

مستقبل القطاع العقاري

كيف يسهم الذكاء الاصطناعي في تصميم مستقبل السوق العقاري في دبي؟

لماذا يُعد تنظيم القطاع العقاري من التحديات العالمية التي تتطلب حلولاً مبتكرة؟

تواجه الحكومات حول العالم تحديات تتعلق بمراقبة القطاع العقاري وتنظيمه، لا سيما فيما يتعلق بتقييم العقارات وإجراءات الإيجار وتدقيق المعاملات العقارية. إذ يُعد التقييم الدقيق للعقارات عملية صعبة نتيجة التقلبات الاقتصادية (مثل انخفاض قيمة الصفقات العقارية بنسبة 52% من عام 2022 إلى عام 2023) وصعوبة تنظيم المعاملات العقارية، وانتشار البيانات غير الموثوقة، وعدم توفر عقارات بخصائص مشابهة مما يصعب عملية المقارنة¹. ويعتبر تدقيق المعاملات العقارية عملية صعبة تفتقر إلى المقومات التقنية المناسبة وتشمل مخاطر مرتبطة بأمن البيانات وتغيير الأنظمة الخاصة بها. وفي ظل هذه التحديات، يتعمّن على الحكومات أن تتبع منهجيات استراتيجية وحلولاً مبتكرة لإدارة القطاع العقاري وتنظيمه بفعالية.

أبرز الإحصاءات



من المتوقع أن يستخدم

%80

من المستثمرين العقاريين التكنولوجيا
العقارية الحديثة، التي تجمع بين التقنيات
المتطورة وخصائص القطاع العقاري،
يشكل أو يآخر بحلول عام 2025⁴



قدرت قيمة تقنيات الذكاء الاصطناعي
المستخدمة في السوق العقارية بحوالي

**222.65 دولار
مليار**

عام 2024، ومن المتوقع أن ترتفع هذه
القيمة إلى

**303.06 دولار
مليار**

بحلول نهاية عام 2025، ثم إلى

**59.988 دولار
مليار**

بنسبة نمو سنوية مركبة تبلغ

3% 34.4



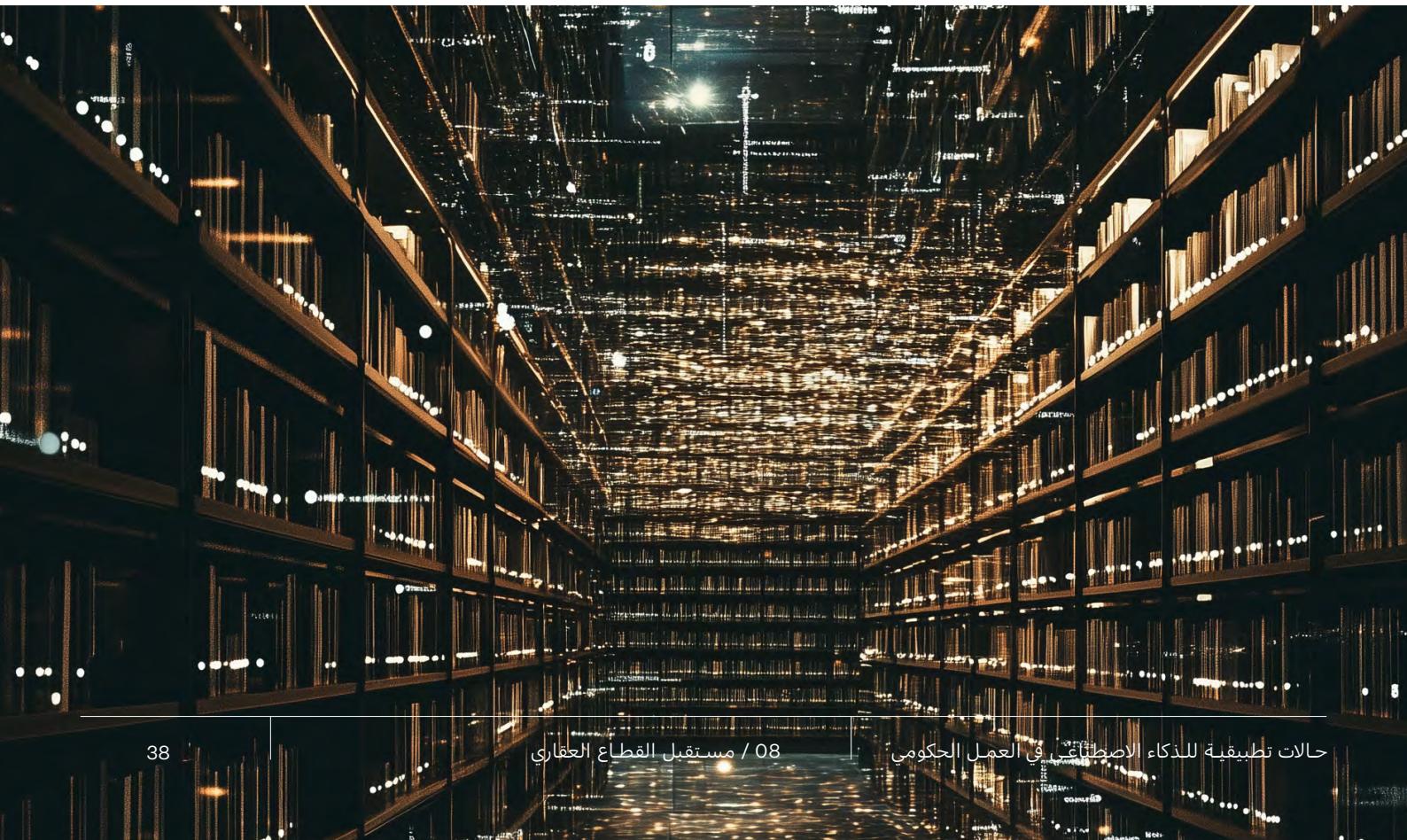
من المتوقع أن تصل قيمة
السوق العقارية العالمية في عام
2024 إلى حوالي

**634.90 دولار
مليار**

ما يعكس مكانة هذا القطاع في
تشكيل الاقتصاد العالمي.²

الوضع الحالي في دبي

تُعدّ السوق العقارية جزءاً لا يتجزأ من النسيج الاقتصادي في دبي، فهي تسهم إلى حد كبير في الناتج المحلي الإجمالي وتستقطب اهتماماً عالياً. فقد سجلت السوق العقارية في النصف الأول من عام 2024 نمواً بنسبة 30% في عدد معاملات بيع العقارات مقارنة بالنصف الأول من العام الماضي، فوصل مجموع المعاملات إلى 43,075 معاملة بقيمة 122.9 مليار درهم⁵. وتحتاج منصة "دبي رست" للمستخدمين إتمام معاملاتهم العقارية رقمياً بتدخل بشري محدود بما يعكس رؤية دبي الاستشرافية ل توفير خدمات ذاتية للتصرف في العقارات في دبي. كما خفت حكومة دبي من القيود في قوانين التملك للأجانب وأناحت لهم امتلاك عقارات بنظام التملك الحر في العديد من المناطق في مختلف أنحاء الإمارة، وبما شرط العمل على إصدار التأشيرة الذهبية لتشجيع الاستثمار طويلاً الأجل. ولكن السوق العقارية في دبي تشهد تقلبات كثيرة في أسعار العقارات والطلب عليها بسبب الظروف الاقتصادية والعوامل الجيوسياسية، ولذلك من الضروري أن توافق التطورات التكنولوجية السريعة لحفظها التنافسية، واعتماد أساليب استشرافية استراتيجية وحلول مبتكرة لمعالجة التحديات الحالية وإدارة وتنظيم السوق العقارية في دبي بفعالية.





دور الذكاء الاصطناعي

سيتيح الذكاء الاصطناعي إجراء تغييرات جذرية في سوق دبي العقارية من خلال تعزيز دقة التقييم العقاري وتحسين آليات التنبؤ باتجاهات السوق، وتبسيط إجراءات المعاملات، إذ تسهم أدوات التقييم العقاري المعتمدة على الذكاء الاصطناعي وتعلم الآلة ونماذج التقييم الآلية في تحليل مجموعات كبيرة من البيانات (مثل خصائص العقارات واتجاهات السوق وبيانات المبيعات السابقة) من أجل تقييم العقارات بدقة وكفاءة أكبر. كما يمكن للأنظمة التحليلية التنبؤية المعتمدة على الذكاء الاصطناعي أن تتنبأ بالتغييرات في السوق، وأن ترسل إنذارات مبكرة حول التحديات الوشيكة أو الفرص السانحة، ما يتيح للمستثمرين والمطورين العقاريين استباق المخاطر وتحذيفها بدلاً من العمل على معالجتها. ويمكن أيضاً الاستفادة من تقنيات الذكاء الاصطناعي التي تقوم على خوارزميات تعلم الآلة لفحص مجموعات كبيرة من البيانات، وتحديد مواضع الخلل والاتجاهات التي قد تكشف عن أنشطة غير شرعية مثل الاحتيال أو انتهاك القواعد والقوانين، مما يسمح لمديري العقارات بالتركيز على تحسين تجربة المستأجر ومتابعة قيمة العقارات بشكل أدق، بدلاً من الانشغال بالمهام الإدارية.

تأثير استخدام الذكاء الاصطناعي في دبي

سيسهم الذكاء الاصطناعي في دعم القطاع العقاري في دبي عبر إحداث تحولات جذرية في الإجراءات المعمول بها لإدارة العقارات وتدالوها والاستثمار فيها. إذ يمكن لدبي أن تستخدم الذكاء الاصطناعي لتحليل مجموعات هائلة من البيانات (مثل أسعار العقارات وتطورها مع الوقت والمؤشرات الاقتصادية واتجاهات الأسواق الناشئة) وتعزيز دقة التقييم العقاري بنسبة تصل إلى 85%. كما ستساعد أنظمة الذكاء الاصطناعي التنبؤية في تحديد المناطق والأحياء التي لا تحظى بالاهتمام والتي يمكن العمل على تنميتها، وتوجيه الاستثمار إليها. ويمكن للأطراف المعنية أن يستفيدوا من الاتجاهات الناشئة وأن يستندوا إليها لزيادة عوائد استثمارهم بنسبة 20%. وسيساعد الذكاء الاصطناعي أيضاً في تحسين مهام إدارة العقارات، مثل تحديد مواعيد أعمال الصيانة، والتواصل مع المستأجرين، وإدارة الطاقة، ما يؤدي إلى خفض تكاليف التشغيل بنسبة 25%.

يمكن لدبي أن تستخدم الذكاء الاصطناعي لتعزيز دقة التقييم العقاري بنسبة تصل إلى

85%

المراجع

¹ White & Case, "Real Estate 2024: Emerging Storm," www.whitecase.com/insight-our-thinking/real-estate-2024-emerging-storm, accessed 2024.

² Statista, "Real Estate Market Outlook," www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/worldwide, accessed 2024.

³ The Business Research Company, "AI in Real Estate Market Report," www.thebusinessresearchcompany.com/report/ai-in-real-estate-global-market-report, accessed 2024.

⁴ JLL Research, "Artificial Intelligence: Real Estate Revolution or Evolution?," www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/artificial-intelligence-and-its-implications-for-real-estate, accessed 2024.

⁵ Economy Middle East, "Dubai Real Estate Transactions Report," www.economymiddleeast.com/news/dubais-real-estate-transactions-surge-q2-2024-report/, accessed 2024.

