

مع افتتاح «إنفينيتي» أيقونة سلسلة أبراج فونتانا.. م. محمد الكوهجي:

انتهت مرحلة العقارات التقليدية.. والقطاع لم يقنع بغير الإبداع في التطوير العقاري

«فونتانا إنفينيتي» نجح في مواجهة التحديات وفرض نفسه بقوة في أسواق المنطقة

الشركات الاستراتيجية عنصر أساسي لتحقيق المعادلة وتقديم المنتج العقاري المتميز



○ أبراج فونتانا إنفينيتي.



برج فونتانا إنفينيتي من أفضل المشاريع في البحرين، حيث استطاع المطور أن يقدم كل ما يحتاج إليه الملاك من وسائل الراحة والنادي الرياضي ومناطق لعب الأطفال وبرك لسباحة جداً ممتازة وعجيبة. أضف إلى ذلك ما يتميز به المشروع من فخامة وخدمات واهتمام بالتفاصيل وتشطيبات ملفتة لا سيما المطبخ المجهز بالكامل من أجهزة كهربائية عالية الجودة مع استغلال المساحات بشكل احترافي.

وعلى الوتيرة نفسها يقول إحسان كازرونكي: لأسباب كثيرة اخترت فونتانا إنفينيتي منها الإطلالات الخلابة على البحر والمدينة، والنزق الرفيع في التشطيبات والجودة العالية في المرافق الحيوية والخدمات من مكتب الاستقبال الذي يجعلك تشعر بأنك تدخل فندقاً خمس نجوم. بحثت كثيراً في الخيارات العقارية المطروحة في البحرين والجفير تحديداً ولم أجد ما قد يضاهي فونتانا إنفينيتي من جودة.

ويمكن التأكيد بأننا تمكنا من تنفيذ أكثر بكثير مما خطط له، فكانت النية مثلاً توفير شيء مختلف للعميل. والحمد لله حقق فونتانا إنفينيتي سقفاً جديداً في السوق العقاري ليس على مستوى البحرين فحسب وإنما على مستوى المنطقة بشهادة جميع الملاك.

وللملاك شهادة
«الملحق العقاري» حرص على استقاء آراء بعض الملاك المستفيدين من مشروع فونتانا إنفينيتي، وفي هذا يقول محمد الجابري: «عند دخولك فونتانا إنفينيتي تشعر أنك في فندق خمس نجوم. وهذا ما يؤكد أن المطور يقرأ عقل الناس ويلبي توقعاتهم واحتياجاتهم بما في ذلك الجودة والتشطيبات والاهتمامات بأق التفاصيل من خدمات جارية ومرافق متنوعة». من جانبه يقول محمود عبدالرحمن القاشي: أمك أكثر من شقة في فونتانا إنفينيتي. وما دفعني للشراء في سلسلة فونتانا هو جودة العمل. وشخصياً اعتبر



○ محمد الجابري.

○ إحسان كازرونكي.

يتميز بنوع عال واختيار مواد تشطيب راقية إلى جانب الخبرة التشغيلية من شركة رويال أمباسدور التي تعكس خبرتها في التشغيل بتطوير التصميم المستدامة من خبرتها العريقة في التشغيل والصيانة، إلى تسويق مميز أثناء المشروع وبعد الانتهاء من المشروع للعملاء والمستثمرين.

واستطعنا زيادة السوق العقاري من خلال الخروج عن تطوير العقار النمطي المعتاد وتطوير منتج عقاري رائد يجمع بين حياة منتجعات الخمس نجوم وتحقيق نمط حياة فاخرة ومستدامة تحفظ حقوق المالك وتغزز الحياة المجتمعية للملاك في أبراج سكنية شاهقة.

الريادة في القطاع

□ بصراحة وببنظرة موضوعية. كيف تقيمون عقارات فونتانا اليوم وسط القطاع؟ وهل أنتم راضون بما حققته؟

○ استطاعت عقارات فونتانا خلال السنوات العشر المنصرمة تحقيق الريادة في صناعة العقار من خلال الحفاظ على القيمة الفعلية للعقار بل وزيادتها فتمكنا في سلسلة أبراج الفونتانا اليوم من فونتانا تورز وفونتانا جارندز وفونتانا سويتس الحفاظ على قيمتها التنافسية في السوق من خلال صيانتها والإدارة التشغيلية لها والخدمات الفندقية للملاك والمقيمين التي حافظت على مكانتها كأفضل أبراج سكنية فخمة في مملكة البحرين.

نعم، نحن سعداء بما تمكنا من تحقيقه من ريادة المجال العقاري وتطوير منتج عقاري يتفوق في مواصفاته وتصميمه وأسعاره في السوق العقاري. منتج عقاري قادر على تحقيق رغبات وتطلعات ملاك الوحدات وطموحاتهم بالإضافة إلى تقديم تجربة عيش فارهة غيرت مفهوم العيش في الأبراج السكنية الشاهقة.

واليوم قدمنا بكل فخر «فونتانا إنفينيتي» الذي يجسد ويقدم مستوى منتجعات الخمس نجوم الفاخرة مع شقق سكنية متاحة للملاك الحر بإطلالات بحرية خلابة ويموقع استراتيجي مميز. الحفاظ على القيمة السوقية وزيادتها في السوق.

وشخصياً.. أرى أن منطقة الفاتح الجديدة التي تقع على شارع الأمير سعود الفيصل -رحمه الله- تعد اليوم من أفضل المناطق الاستثمارية والتأجيرية في مملكة البحرين لقرتها من المنطقة المركزية في العنامة وسهولة الدخول والخروج والإطلالات البحرية المميزة على مدينتي المحرق والنمارة وقربها من جميع الخدمات الحيوية التي يحتاج إليها الساكن.

□ وكيف كان الطلب على شراء الوحدات في فونتانا إنفينيتي؟

○ حقق مشروع فونتانا إنفينيتي نجاحاً باهراً في ظل تحديات السوق بانتهاء أعمال البيع في مرحلة متقدمة من تنفيذ المشروع وتداول حيوي لوحدات المستثمرين على الرغم من كل التحديات إلا أنه لا يزال هناك طلب على الوحدات وبيع السوق الثانوي بشكل كبير وهذا يدل على تميز المشروع وأسعاره التنافسية.



○ م. محمد الكوهجي.

٢٠١٦ كانت هناك متغيرات رئيسية في السوق مثل هبوط أسعار النفط وارتفاع رسوم الكهرباء ووفرة في المشاريع العقارية. فكان التحدي يتمثل في صناعة وتطوير منتج عقاري يوفر كل رغبات العميل من خدمات وإطلالات بحرية وموقع مميز وتصميم جذاب ووحدة عقارية فيها كفاءة عالية في توفير فواتير الكهرباء والماء، ومنتج عقاري بمفهوم مختلف يقدم نمط الحياة المجتمعي الأشبه بالمجتمعات المغلقة ولكن في أبراج سكنية شاهقة.

× أمام تلك التحديات، ما الفارق الذي يقدمه مشروع فونتانا إنفينيتي؟ وما عناصر النجاح الرئيسية لهذا المنتج العقاري؟

× يمكن التأكيد أن مشروع فونتانا إنفينيتي يختلف عن أي مشروع آخر بموقعه المميز، وتصميمه الهندسية من استغلال المساحات بشكل وظيفي وفعال وتصاميم داخلية فيها تنوع في الأنواع من النذوق الحديث إلى المعاصر والنذوق الكلاسيكي الذي يقدم بطريقة حديثة واختيارات الخدمات وتشطيبات فخمة وتتميز بتنوع وجوده عالية من الكوهجي للمقاولات وتشغيل فندي مميز في شركة رويال أمباسدور وتوافر جميع الخدمات لتعزيز جودة نمط العيش في الأبراج السكنية.

وهنا يمكن القول بأن عناصر النجاح لهذا المنتج العقاري المتميز تتمثل في عنصر واحد مهم، وهو تحقيق شركات استراتيجية. شركات تساعد على تحقيق المعادلة الصعبة في تقديم منتج عقاري فخم بمستوى المنتجعات السياحية يلبي رغبات الملاك ويتناسب مع أسعار البيع والتأجير للسوق البحريني، منها تعيين شركة الكوهجي للمقاولات بخبرتها العريقة في الإنشاء وتنفيذ أعمال النجارة فائقة التجهيز والتصنيع بحسب الطلب. وتأتي رويال أمباسدور كممثل لعقارات فونتانا لتكتمل المنظومة المتناغمة التي تقدم منتجاً عقارياً ممتازاً من خلال الإدارة الفعالة التشغيلية التي تقدم الخدمات العقارية للمشتري والساكن من إدارة وصيانة للعقارات.

أضف إلى ما سبق أن عدم تخارج المطور في عقارات الفونتانا حققت مبدأ المصالح المشتركة بين المطور والمالك الذي يكون بذلك شريكاً للمطور في العقار ويضمن حرص المطور على الحفاظ على العقار والمستوى التشغيلي له، مما يسهم في الحفاظ على القيمة السوقية له بل وزيادتها عبر السنوات.

□ ركزت غير مرة على موضوع التميز في المنتج العقاري، ما الذي يميز عقارات فونتانا من خدمات تلبية احتياجات ملاك الوحدات مع مواكبة مختلف الأنواع والرغبات؟

○ تقدم عن طريق شركة رويال أمباسدور رحلة العميل الشاملة في منظومة متكاملة من خدمات عقارية وفندقية تشمل خدمات ما بعد البيع من صيانة وإعادة البيع وتسويق ما بعد البيع. القوة التشغيلية وإدارة العقار قد حققت القيمة التنافسية للعقار للمطور والمشتري والساكن.

ويمكن القول بأننا تمكنا من ريادة المجال العقاري من خلال تقديم جميع العناصر التنافسية في السوق العقاري لتشمل تصميماً معمارياً رائداً وتنفيذاً دقيقاً ومُتقناً من خلال تعيين شركة الكوهجي للمقاولات لتنفيذ المشروع، ليشمل التصميم الداخلي الذي

في عام ٢٠٠٦، بدأت سلسلة أبراج فونتانا ترى النور وتتسابق تباعاً في ترسيخ اسمها كعلامة فارقة في القطاع العقاري بالبحرين.

بدأت السلسلة حينها بمشروع «فونتانا تاورز» الذي أحدث نقلة من خلال إحداث تغيير من التوجه لبناء الوحدات في مجمعات سكنية إلى أبراج توفر خيارات ملفتة من المرافق والخدمات.

وبعد أن أثبت المشروع نجاحه، جاء مشروع «فونتانا جارندز»، ليضيف حلقة أخرى إلى السلسلة، وتميز باحتوائه على أكبر حديقة داخلية في برج سكني بالبحرين على مساحة ٤٥٠٠ متر مربع تضم أكثر من ٣٢ صنفاً من أنواع المزروعات.

وتبعه مشروع «فونتانا سويتس» الذي تميز بتلبية شريحة أخرى من الزبائن وهم رواد الأعمال والمحترفين من فئة الشباب بشكل خاص، وتميز بحداثته معلقة تتراوح مساحتها بين ٣٥-٤٥ متراً مربعاً وتصميم خارجي مميز. وأمام النجاح الذي حققته المشاريع السابقة، انطلق مشروع «فونتانا إنفينيتي» العلامك في منطقة الجفير، والذي يعد الأكبر والأحدث بين سلسلة الأبراج.

وبعد سنوات من العمل المتواصل، تحقق الحلم، وتم قبل أيام افتتاح مشروع «فونتانا إنفينيتي» الذي يعد أكبر أبراج سكنية يتم طرحها في البحرين خلال السنوات العشر الماضية، والذي بلغت كلفته ٦٠ مليون دينار ونفذ على مساحة إجمالية بلغت ١٣٠ ألف متر مربع. ويتألف المشروع من برجين يضمان ٨٥٠ وحدة سكنية، مع تخصيص ٥٠ ألف متر مربع من المساحة الإجمالية للمشروع للمرافق الخدماتية للمقيمين.

دراسة السوق

«الملحق العقاري» كانت له وقفة مع مدير عام شركة فونتانا العقارية المهندس محمد عبدالغفار الكوهجي لمتناقش معه عدة جوانب تتعلق بالشأن العقاري في المملكة بشكل عام، وبمشاريع «فونتانا» بشكل خاص.

ولعل أبرز ما يمكن طرحه في هذا الجانب هو: هل يتحمل السوق البحريني هذا الكم من المشاريع العقارية العملاقة؟

يجيبنا الكوهجي: في الوقت الحالي ربما كانت هناك وفرة في العرض أكثر بكثير من الطلب، ولكن السوق العقاري الآن دخل في مرحلة جديدة فانتهت الآن مرحلة التطوير العقاري التقليدي والشواطي، وانتقلت صناعة العقار إلى التطوير النوعي الإبداعي، الذي يوفر كل رغبات العميل وفق تطلعاته وقدرته الشرائية أو التأجيرية ويتوافق مع رؤية ٢٠٣٠ من توفير منتج عقاري نوعي يعزز جودة الحياة، والنمط المجتمعي الحيوي، ويكون ركيزة رئيسية في نمو الاقتصاد.

□ رغم تعدد مشاريعكم إلا أن كل منها يتميز بطابع مستقل بنافس ويتفوق على ما سبقه، ما المعايير التي تعتمدها من أجل تقديم منتج عقاري يخرج عن النمط التقليدي في التطوير العقاري؟

○ جميع المشاريع التي ننفذها تنطلق من خلال تحديد خطط استراتيجية بنظرة مدروسة للسوق العقاري والوقوف على متطلباته وما تم طرحه مسبقاً، وذلك من أجل تحديد ما يمكن تقديمه بشكل جديد. بالإضافة إلى بناء فريق عمل بخبرات واسعة ضمن منظومة متكاملة لبيئة عمل تشمل فريق التصميم والبناء والإدارة التشغيلية والمبيعات والتأجير، وتكون بيئة محفزة للإبداع للأشخاص الموهوبين لتوفر لهم فرصاً واسعة من كسب الخبرات وذلك بتحقيق إنجازات جديدة.

وفي كل مشروع كنا حريصين على تطوير استراتيجية تطوير منتج عقاري خارج عن المألوف في تصميمه المعماري أو الداخلي أو خدماته أو تشغيله يقدم قيمة مضافة للعميل المستهدف ويحقق سقفاً جديداً في السوق العقاري مع الأخذ في الاعتبار تحقيق أسعار بيعية تنافسية وتحقيق تدوير سريع لرأس المال العامل للمستثمر. بالإضافة إلى إيجاد قنوات تسويق نوعية تخدم المستثمر والمشتري والمستأجر على حد سواء.

المعادلة الصعبة

□ وعلاو استندت نظرتكم إلى السوق العقاري عند إطلاق مشروع فونتانا إنفينيتي؟

○ في الحقيقة عندما أطلقنا المشروع في نهاية

النهضة العقارية

ضمان بيوت مزايا (١-٢)

والنفقات المضاعفة.

بشكل عام تتمثل أبرز المشاكل التي تواجه مشتري تلك البيوت في الآتي:

١- انتزاع (البورسلين) بسبب حرص المقاول على التوفير، وعدم استخدامه الصمغ لتثبيت البورسلين أو البلاط (الكاشي). لذلك يجب التأكد من نوعية البورسلين وطبيعة المواد المستخدمة في تثبيته.

٢- تغير لون الصمغ الخارجي للمبنى بسبب رداءة جودته. حيث يجب الحرص على أن تكون الأصباغ المستخدمة خارج المنزل من نوعية مخصصة لتحمل الجو الحار والرطوبة والأمطار. في حين أن بعض المقاولين يستخدم أسوأ الأنواع ونوعية لا تخصص بالصباغة الخارجية.

٣- مشاكل في نوعية العوازل الحرارية للأسطح والتي تضمن عدم تسرب المياه بوسم الأمطار لداخل المنزل.

٤- استخدام (خلاطات) بالحمامات ليست مصنوعة من النحاس. وبعد فترة يصيبها الصدأ لأنها مصنوعة من الحديد الذي يتأثر بملوحة الماء ويعرض إلى التلف والصدأ مع مرور الزمن.

في الجزء الثاني من الموضوع نواصل مناقشة النقاط المتعلقة بجودة البناء والمواد المستخدمة في «بيت العمر».

يتبع...



يقلم: جاسم الموسوي