

## العقار الفرنسي.. سحر خاص وجاذبية لا تقاوم

إعداد: معاذ الكندري

الإحراق في سوق العقار الأمريكي وأسواق عقارية أخرى في مختلف أنحاء العالم جعل المستثمرين في تردد لأخذ خطوة أخرى للاستثمار في الاملاك العقارية، خصوصاً المضاربين العقاريين الذين زاد عددهم بشكل ملحوظ في السنوات العشر الأخيرة، ذلك لوجود أسواق مشجعة لقائهم وازدياد عددهم ولكن بينما هناك أسواق لا تعطي إشارات إيجابية للاستثمار فيها، يبقى شراء املاك عقارية في فرنسا (غير المرجحة بالمضاربين) لا يزال يتمتع بقيمة عالية في نظر الكثيرين.

عندما سألت احد المستثمرين الكويتيين خلال التحضير لهذا التقرير الذي يزور فرنسا باستمرار من السبعينات عن رغبته المستمرة في الاستثمار العقاري في فرنسا كان جذاً تلقائياً في اجابته وباللغة الفرنسية قال «القوانين الواضحة، العائد المادي والمتوازن، والمقاييس الفرنسية» وقصد بالآخره الحياة في فرنسا.

اسعار العقارات السكنية في باريس في ارتفاع مستمر خلال السنوات السبع الماضية خلال 2007، فقد شهدت هذه العقارات ارتفاعاً بنسبة 6% خصوصاً في باريس وهران البز RHONE ALPS كما كان مصرح به من قبل مؤجرين له، مما أدى الى فتح شهية الكل (مواطنون واجانب) للتملك والضغط على السوق العقاري الفرنسي الشحيح بالوحدات السكنية بالاصل.

الى جانب ذلك، مازالت فرنسا الوجهة السياحية الاولى في العالم، وهي المكان المفضل لكثير من المتقاعدين الاجانب لأسباب كثيرة، منها جودة المعيشة وتنوع سبل الترفيه والراحة، سهولة قوانين تملك العقار لغير حامل الجنسية الفرنسية، وقلة الضرائب وشبكة Eurostar التي جعلت من السفر بين المدن الفرنسية ومن والى فرنسا اسرع وأمن من اي شبكة سكك حديد في العالم، جميع عوامل الدعم تلك جعلت من المستثمرين ان يلقوا بنظرة اقرب على فرنسا من اي وقت مضى.

بحسب تقرير نشرته مجلة The Economist عن الاقتصاد الفرنسي الحالي والمستقبلي في عدها لشهر نوفمبر من العام الماضي، نشرت فيه ان الاملاك في فرنسا قد ارتفعت بنسبة 12.9% في الربع الثاني من 2004 مقارنة مع العام الذي سبق اما الربع الثاني من عام 2005 فقد شهد ارتفاعاً بنسبة 14.5% والربع الاول من عام 2006 كان على ارتفاع بنسبة 10.1% من 2005، ملخص التقرير يشير الى ان سوق الاملاك الفرنسية قد ارتفع بنسبة 88% ما بين عام 1999 و2007، معطياً اشارات الى ان هناك حركة ايجابية طبيعية في سوق العقار الفرنسي.

## أفضل 10 مناطق للاستثمار

1. العاصمة باريس وضواحيها الغربية
2. تولوز Toulouse
3. فيرني فولتير Ferney Voltaire
4. منطقة لونغدوك روسيون Languedoc-Roussillon Region
5. انسي Anncy
6. جرينوبل Grenoble
7. بورديو Bordeaux
8. أنتيب Antibes
9. أنماس Annemasse
10. فالنس Valence

## باريس وضواحيها

ايل دو فرانس Ile-de-France تتكون من 25 ضاحية ابتداء من الضاحية الاولى Paris 1 وهي قلب العاصمة الفرنسية جغرافياً وتاريخياً. هذا الجزء من العاصمة الذي يقع على الجانب الايمن من نهر السين يملك عائداً اجارياً لا يصدق، وقيمة سوقية قد تكون قريبة من الخيال، اذا كنت تملك عقاراً

المنطقة المسماة بـ «ايل دو فرانس» Ile-de-France هي ببساطة العاصمة الفرنسية وضواحيها التي تسمى أيضاً على لسان سكان باريس المحليين بـ 'Region Parisienne'. هذا الجزء بالذات من فرنسا خاصة وأوروبا عامة يتمتع بفرض فريدة للاستثمار العقاري مهما كانت ظروف سوق العقار في أجزاء أخرى من فرنسا. هذا الجزء من فرنسا متنوع بتنوع مناطقه ونوع العقار وبالتالي الاسعار.

وكل سهولة تاجيره مدى الحياة بعوائد مجزية.

الضاحية الثانية (Paris) لا تقل اهمية او قيمة عن سابقتها الاولى، فهي المنطقة التجارية في باريس مقارنة بالضواحي الأخرى، لذلك هي دائماً مكتظة بالمارة والسيارات طوال النهار خلال أيام اسبوع العمل. هي بالفعل منطقة استراتيجية لمن يريد ان يعتمد المشي الى العمل وابن يريد ان يستفيد من عائد اجاري قوي وارتفاع منتظم للعقار. في الوقت نفسه يوجد فيها الكثير من المباني التاريخية والقيمة المحمية من الجمهورية



الفرنسية، فجب الانتباه عند شراء عقار في الضاحية الثانية فانت مقيد بشكل البناني وتصميمه وغير قادر على تغيير الكثير من البنية والديكور، بالقرب من قلب العاصمة جغرافياً تأتي الى المنطقة المفضلة للجمع، الضاحية الثامنة (Paris 8) منزل الشانزليزيه (Champs Elysees) الضاحية الأكثر اثرة وترفاً والمقصد الاول للسياح خصوصاً الخليجيين، فمن الطبيعي أن يحتوي هذا الجزء من باريس على اجمل الاملاك العقارية وأفخمها. امتلاك عقار في هذه المنطقة من باريس هو بمنزلة منعة مدى الحياة وحلم لكل من يعيش باريس.

الضاحية الثالثة عشرة (Paris 13) هي باريس الحقيقية كما يقولها الباريسيون. ومن السهولة لس ذلك في زيارة واحدة لأحيائها ومقاهيها وبوتيكاتها غير القابلة للزحرج عن نطاقها، وفنادقها الصغيرة ذات الطابع الباريسي الخاص. ما يدعو للدهشة أن هناك عقارات جديدة في هذه النطقة وهذا غريب جداً على باريس في الوقت الحاضر. من يستطع شراء عقار جديد في هذه المنطقة سيوفر مبالغ رسوم تحويل العقار ويحصل على ايجار مضمون مثل ايجار المتوافر في الضاحيتين الاولى والثانية.

فرساي (Versailles) ليس المقصود هو القصر هنا، وإنما الضاحية التي لا تبعد عن منتصف باريس الا سوى 20 كيلومتراً، لكنها تبعد كل البعد عن ضجة باريس وضيقها. هنا باستطاعة المستثمر او الباحث عن منزل ثان في غرب باريس أن يتباهى بمساحات من العقار يمكن أن يقطنها مقارنة مع ضواحي باريس الرئيسية بنصف السعر أو أكثر في كثير من الأحيان. الحدائق التي تحيط بها والأسواق الكثيرة وسهولة التنقل من والى منتصف باريس والخدمات جعلت منها الوجهة الجديدة للاستثمار العقاري في باريس والمقصد لكثير من العائلات الفرنسية الجديدة والسياح على حد سواء.

## ٧ خطوات سهلة لامتلاك عقار في الربوع الفرنسية

أو البنك المقرض . مع العلم بأن السجل العقاري يفرض ٧,٥% ضريبة تحويل العقار خلال عملية البيع (ضريبة تحويل العقار الجديد هي أقل من ١%) . ضريبة الاملاك السكنية السنوية ليست بكثير في فرنسا مقارنة بسعر العقار، فهي مرتبطة بمتوسط قيمة الايجار الشهري للعقار . فعلى سبيل المثال اذا كان الايجار الشهري لشقة في باريس ١٠٠٠ € فالضريبة السنوية سوف تكون ١٠٠٠ € تقريباً . تكاليف أخرى يجب مراعاتها عند شراء عقار في فرنسا هي رسوم الصيانة الشهرية في حالة أن العقار يقع ضمن مجمع سكني، وهذا الشائع والمفضل الآن في فرنسا، لكن لو كان العقار عبارة عن فيلا خاصة مستقلة فلا توجد هناك رسوم شهرية للصيانة الا إذا تم التعاقد مع شركة للصيانة بذلك. في كثير من الأحيان تكلفة الصيانة الشهرية تكون يورو واحد في الشهر لكل متر مربع من مساحة البناء.

في النهاية وقبل كل شيء قم باختيار عقار تحبه في منطقة تحبها وتثني التردد عليها باستمرار.

٣- في حالة كون العقار جديداً أو قيد الإنشاء عادة ما يحصل المشتري أو المستثمر على فرصة لتسجيط قيمة العقار من غير فوائد بنكية عن طريق السداد مباشرة للمطور العقاري على ألا تتعدى مدة السداد أكثر من سنتين.

٤- في حالة الحاجة الى تمويل بنكي تبدأ عملية التقديم على قرض من احد البنوك الفرنسية أو غير الفرنسية على حسب رغبة وظروف المشتري . عادة ما يقوم الوسيط العقاري أو أحد وكلاء المطور العقاري بهذه الاجراءات .

٥- حينها يقوم الجهاز القانوني الخاص بالعقارات في فرنسا بعملية التأكد من ملكية العقار وصلاحيته للبيع .

٦- بعد التأكد من صلاحية العقار وصحة الأوراق المطلوبة من المشتري يتم توقيع العقد النهائي بين البائع والمشتري .

٧- شهادة الملكية ترسل الى المشتري أو المالك الجديد ويضاف اسمه أو اسمها في السجل العقاري العام في فرنسا. في هذا الوقت مباشرة يتم دفع المبلغ المستحق من قيمة العقار من قبل المشتري مباشرة

اذا كنت تبحث عن عقار في فرنسا فهذه بعض النقاط الرئيسية التي يجب ان تضعها بعين الاعتبار . لا يوجد هناك أي شرط أو قيد لتملك الاجانب لعقار في أي مدينة فرنسية، لكن القوانين التابعة لشراء العقار أو بيعه قد تختلف أو تعتمد على نوع العقار وموقعه . على سبيل المثال القوانين الخاصة بشراء مزرعة عنب في بورديو تختلف بطبيعة الحال عن عملية شراء شقة في باريس، لكن بغض النظر عن القوانين المختلفة بحسب نوع العقار وموقعه فإن طريقة الشراء في فرنسا تكون في غالب الأحيان على النحو التالي :

١- بعد اختيار العقار والاتفاق على السعر (سعر العقار القديم قابل للمساومة بينما سعر العقار الجديد فهو محدد من قبل المطور العقاري وغير قابل للتخفيض أو الزيادة ) يتم توقيع عقد مبدئي للشراء بين المشتري والمطور العقاري .

٢- دفع مقدم ( عربون ) وعادة ما يكون بين ٥% و ١٠% من قيمة العقار . المبلغ يجب أن يكون بصورة ابداع بنكي الى أن تتم عملية البيع بالكامل .

