



Prime International Properties  
Tel: ٥٧ ٥٥٥ ٨٢٥/٣٥  
Fax: ٥٧ ٥٥ ٨٢٨  
Email: info@my-pip.com

## تقرير العقار الدولي

# نيويورك.. «يا جبل ما يهزك ريح»



بدأت تظهر احاديث فقاعة العقار السكني في مدينة نيويورك في نهاية عام ٢٠٠٧ ، فقاعة حذر منها الكثير من الخبراء العقاريين في السابق، بوصفها مدرعة صلبة غير قابلة للانفجار!!  
غرب نهر الهمسن وبالأحرى في باقي الولايات الشرقية ابتداء من نيوجرسي Jersey New، الأوضاع كانت ومازالت جداً مأساوية، حيث سقط في شهر أغسطس الماضي لوحده أكثر من ١٦٠٠٠٠ منزل تحت تصرف البنوك مع تخوف من أن يرتفع الرقم ١١ مرة في نهاية هذا العام. المبيعات هوت ١٧% في نهاية العام الماضي وتذبذبا غولدمن ساكس Sachs Goldman بانخفاض الأسعار بواقع ١٥% كان نوعاً ما متفائلاً، فقد هوت هي بنسبة ١٨%.

في مكالمات هاتفية أجريتها مع روبريل روبيني Robini Nourel بروفييسور الاقتصاد بجامعة نيويورك NYU قالت «نحن نمر بأسوأ تراجع سكني recession housing منذ ٤٠ سنة وهذه مصيبة».  
في هذه الأوقات نفسها سيخه الحظ الذي يمر فيها الاقتصاد الأمريكي وبالأخص العقار السكني، تبدو مدينة نيويورك وبالنزات الجزيرة منهارت Manhattan وكانها منطقة تقع في المريخ! ففي الوقت الذي دقت مشاكل القروض طولها في الربع الثاني من ٢٠٠٧، ارتفع متوسط سعر الشقق في نيويورك ٨%، والعقارات المترفة في منهارت قد شهدت ارتفاعاً بواقع ٣١% اليوم قياساً بعام ٢٠٠٦.

الكثير من المهتمين بالعقار داخل وخارج الولايات المتحدة الأمريكية يتساءلون: هل نيويورك معصومة من العاصفة التي بددت مليارات الدولارات من قيمة العقار في باقي الولايات؟ البعض يقول نعم، وهم سكان نيويورك وفي هذه الحالة فهم أعلم بشعابها. قبل سنوات قليلة اجتمع عدد من الاقتصاديين (أغلبهم من نيويورك) على مصطلح Cities Superstars على بعض مدن العالم ذات الحظ البلاتيني بحيث أنها لا تتأثر بمحيطها لامتلاكها مقومات صلبة متشابكة يصعب على أي عاصفة تفكيكها. فعلى سبيل المثال العرض غير المرئي في سوق نيويورك العقاري والطلب اللا متناهي جعل من أسعار العقار في المدينة في سباق مع المشترين. إذا أتينا إلى العرض، فجغرافياً مدينة نيويورك صغيرة ومحدودة الأطراف وفي الوقت نفسه تراخيص البناء فيها تكاد تكون مستحيلة. حتى أجدد مايكل بلونبرغ Michael Bloomberg عمدة نيويورك الحالي المحفزة للبناء والتعمير عن طريق خفض الضرائب على المطورين العقاريين وإعادة توزيع مناطق واحياء جديدة، لم تفعل شيئاً لزيادة العرض.

عندما كنت مقيماً في مدينة نيويورك في سنة ٢٠٠٠ وبالتحديد في منتصف منهارت، حينها عندما كنت في نظرة على المدينة من الشرفة في الطابق ٣١ لا أكاد أن أرى أكثر من ٤ إلى ٥ مشاريع بناء سكني قيد الإنشاء ونصفهم لدونالد ترمب Trump Donald (بالمناسبة هي الشرفة نفسها التي رأيت منها تحطم مركز التجارة العالمي مباشرة بعد ارتطام الطائرتين). لكن العام الماضي عندما كنت في منهارت وفي زيارة صديق في تريبيكا Tribeca معقل الممثل Niro De Robert، والتي كانت غير قابلة للتطوير في نظر بلدية المدينة في السابق، وجدت ما لا يقل عن ٣٠ مشروعاً سكنياً جديداً قيد الإنشاء. فيغضب النظر من عما تراه أعيننا من المشاريع الجديدة في المدينة، فإنها لا تغني ولا تسمن من جوع العرض في سوقها العقاري. قلة الجرائم، كثرة الوظائف، وحياء المدينة المثيرة تجعل الناس يتهافتون عليها وينسب عالية جداً تفوق بكثير تدفق الوحدات السكنية الجديدة التي شربان السوق.

• نيويورك بين العمار والطبيعة

إنها مدينة أصحاب الامتيازات وليس الاحتياجات..  
عاصمة مال العالم وأثريائه لا تهدأ ولا تنام

الإيرلنديون والبريطانيون والروس والخليجيون  
يطلبون المزيد في نيويورك.. والعرض محدود

أميركا غارقة في أزمة الائتمان العقاري  
ومنهارت كأنها في عالم آخر.. ربما المريخ!

لم يتغير في الربع الأول من هذه السنة عن الربع الأخير من ٢٠٠٧. الاقتصاد المحلي مستمر في الازدهار من غير أي اشارات سلبية، فلقد وفرت المدينة حوالي ٦٠٠٠٠ وظيفة خلال العام الماضي فقط. وبينما هناك نوع من الغموض في أداء الاسواق المالية خصوصاً في وول ستريت، الأرقام إلى حد الآن لها نظرة إيجابية للعقار في مدينة نيويورك وبالذات الشقق في منهارت. في حديث هاتفية شقيق الاسبوع الماضي مع غابرييل بودايا Bedoya Gabriel نائب رئيس مجلس ادارة كركوران غروب نيويورك New Group Corcoran الذي لم يخف حبه وحماسه لسوق منهارت وقال: «ربيع York هذه السنة كان من أكثر المواسم نشاطاً، هذه المرة الأولى التي لا أتطلع بها إلى الصيف.. الناس يعتقدون أننا نبالغ لكننا حقيقة، ما عليهم الا ان يأتوا إلى نيويورك ويكتشفوا بنفسهم مدى صحة هذا السوق».

أغلب التقارير تشير إلى ان املاك مدينة نيويورك «ستبقى في المريخ» بعيداً عن ضوضاء العقار الأمريكي المتعثر. قد يصيبه بعض الخمول هذه السنة ليرجع بصحة أفضل ونشاط في ٢٠٠٩، لكنه لن يمرض كما هي الحال في لوس انجلوس وميامي، فالروس وهوامير الخليج لديهم عيون متريصة تعمل لحسابهم على الأراضي الأمريكية والإيرلنديين لديهم الكثير من اولاد العمومة والاصحاب في الولايات وخصوصاً في نيويورك فلن يدعوا صفقة واحدة تفوتهم.

السيولة الكافية ليتمتعوا الموليين، ولكن لا يملكون القدرة على سداد الاصول بالكامل اذا اضطروا لذلك، وأخيراً ما يسمى بـ Borrowers Ponzi كناية عن Charles الذين يقترضون لتسديد قروض أخرى مع التفاؤل المقلق لاستمرار السوق في الصعود واليوم تجد Borrowers Ponzi في كل زاوية من الولايات الأمريكية وهذا الذي أدى إلى تدهور النظام الاقتراضي ويهدد بشكل مباشر قيمة العقار في نيويورك في حالة انتقال الوباء إليها.

### أي واحدة ستكون؟

اليوم لا يزال سوق الاملاك في نيويورك قويا مدعوماً بالطلب الاجنبي وشح العرض. إلى حد الآن مشاكل سوق التمويل لم تؤثر على السوق العقاري في مدينة نيويورك، حيث ان حجم المبيعات



• متاجر ومطاعم

٢٨% . فبراير الكثير لو استمر التعثر المالي في الولايات إلى نهاية ٢٠٠٨، فمن الموسوعي ان يتوقف ارتفاع الاسعار بل سوف تهبط عن مستوياتها الحالية. ولو اخذنا بعين الاعتبار بعض الأدوات المستخدمة من قبل الاقتصاديين لقياس حرارة السوق لوجدنا مخاوف أخرى تشير إلى طامة حتمية لا مفر منها. بات الواضح ان الولايات المتحدة في اتجاه قمة مايسمى بمنسكي سايكل Cycle Minsky وهو نموذج احصائي اقتصادي يستخدم لتقييم جزء من الطفرة أو الفقاعة هنا. منسكي استنتجت في اغلب الحالات ان الاقتصادات المتوازنة والمطمئنة تنتج مستثمرين متهورين أكثر فاكثراً.

- في البداية يأتون Borrowers Hedge الذين يستثمرون باموالهم الخاصة، ويجدهم يأتون Borrowers Speculative وهم الذين يملكون



• أحد وجوه العصرية

## أفضل المناطق طلباً

٣

هاي لين بارك او جنوب جلسي  
Chelsea South or Park line High

منطقة جديدة نسبياً حيث كانت موقعا لمخازن البضائع قبل ان يعطي عمدة نيويورك الحالي الضوء الاخضر لتطورها إلى منطقة سكنية. جاذبية المنطقة تأتي من احتوائها على اجمل المعارض الفنية Galleries Art، مما أدى إلى اتجاه أفضل المهندسين والمطورين العقاريين إلى هذه المنطقة وإنشاء اجمل الصروح السكنية في الولايات المتحدة.

٢

تريبايكا Tribeca

وهي المنطقة التي تتمركز في وسط المنطقة الجنوبية في منهارت على اطراف المركز المالي. تتميز تريبايكا بكبر حجم وحداتها السكنية وقربها من كل شيء مثير في المدينة.

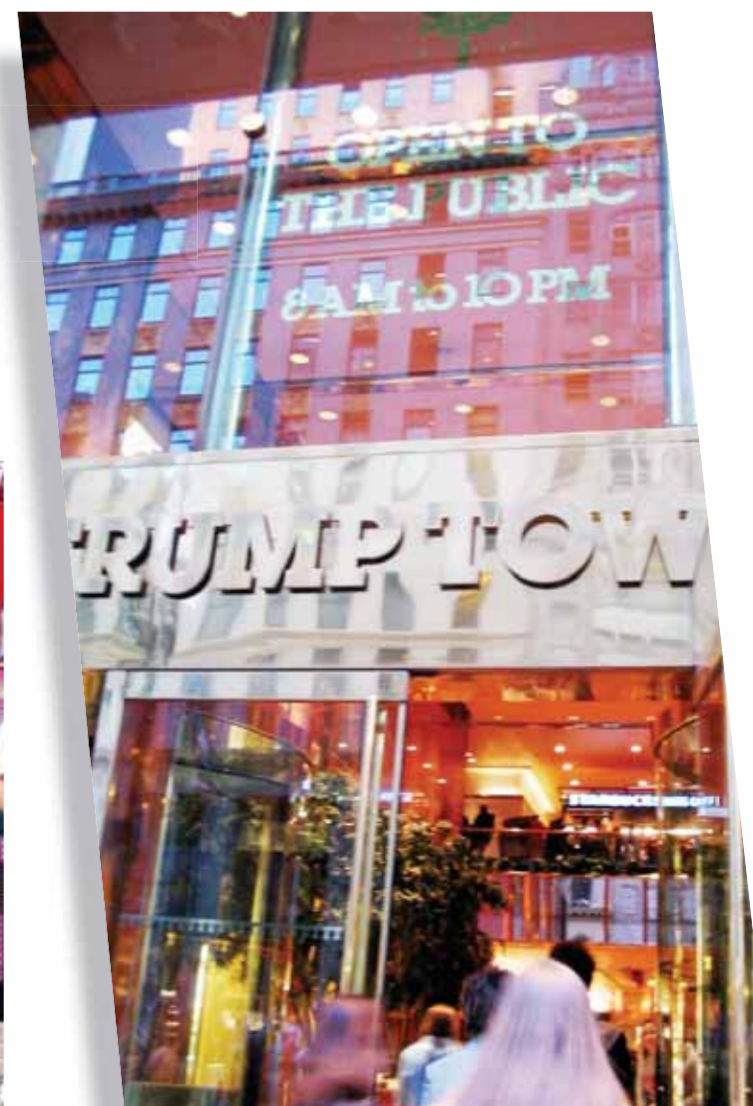
١

سنترال بارك Area Park Central

هي الاملاك التي تقع على سنترال بارك مباشرة او بالقرب منها مثل الفنت افنو Avenue Fifth وجنوب سنترال بارك Central Park Central بارك وجنوب غرب سنترال بارك Central Park West. بكل جدارة تعتبر هذه المنطقة اجمل وراقية جزء من نيويورك.



• وول ستريت



• برج ترامب