



Prime International Properties  
Tel : ٥٧٥٥٥٨٢٥ / ٣٥  
Fax : ٥٧٥٥٥٨٢٨  
my-pip.com

## تقرير العقار الدولي

# جسم العقار الأسباني مريض في بعض أعضائه.. وصحيح في أخرى

مرتبطة بتجارة المخدرات. مجموعة رجال الأعمال ومديرو البنوك الذين قاموا بهذه العملية كانوا على علاقة وطيدة بفريق مجرمين محترف قام في السابق بادخال أكثر من ٦٠٠ مليون يورو من مال المخدرات الى سوق اسبانيا العقارية المنتعش آنذاك. المزيد من التحريات كشفت عن تورط قلب حكومة ماربيا ومشري قوانينها وعلى رأسهم عمدة ماربيا ماريوسول ياقو وعدد من مساعديها. وقد وجهت لهم «كوكتيل» من التهم، من بينها الضلوع في عمليات غسل أموال داخل وخارج اسبانيا، الرشوة، استخدام الكراسي الرسمية لأعمال غير قانونية، الغش العام، اعطاء تصاريح بناء على أراض غير صالحة للتطوير العقاري وتخريب محميات طبيعية والى آخره.

كانت ٢٠٠٦ سنة حافلة في مكتب المدعي العام في ماربيا (MARBELLA) بعدما تسربت روايح الفساد وغسل الأموال المرتبطة بصناعة التطوير العقاري في جنوب الأندلس الأسباني كوستا دل سول (COSTA DEL SOLE). الى الآن تم اثبات تورط أكثر من ٧٢ شركة عقارية (نصفهم شركات وهمية) والقاء القبض على أكثر من ٥٠ شخصا ومصادرة مالا يقل عن ثلاثة مليارات يورو من الأملاك، من ضمنها عقارات وسيارات ومجوهرات وتحف فنية. فضائح ماربيا بدأت في عام ٢٠٠٥ عندما قام مكتب التحقيقات في المدينة بالتحقيق في قضية غسل أموال

الوقت الآن ليس للمضاربين بل للمستثمر الراقى بعيد النظر كثير الصبر

الحكومة مصرة على إصدار تقارير متفائلة.. لكن الواقع مختلف

روائح الفساد لم تغب عن أجواء ماربيا منذ ٢٠٠٦

### توقعات

#### البنوك ليست متفائلة كثيرا

في حال كانت التقارير الرسمية سليمة فان الأملاك في اسبانيا تتجه في الاتجاه الصحيح في ظل سعر فائدة منخفض. لكن على صعيد التوقعات المستقلة من قبل بعض البنوك والمؤسسات المختصة اليكم ما يلي:

\* BBVA (بنك اسباني): الأسعار سوف ترتفع ١٤٪ في ٢٠٠٨ وسوف تنخفض ١٩٪ في ٢٠٠٩.

\* مورغن ستانلي (Morgan Stanley): الأسعار سوف تهبط ٥٪ في ٢٠٠٨.

\* دوتششه بنك (Deutsche Bank): الأسعار سوف تهبط ما بين ٢٪ الى ٨٪ في ٢٠٠٨.

\* كريديت اغريغول (Credit Agricole): هبوط بالأسعار ١٠٪ ما بين ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩.

إذا رجعنا الى التقارير الحكومية فانها غير موثوقة فالحكومة تضمن زيادة الأسعار في تقاريرها للالتفاف على البنوك لتقرض أكثر. فعدم توفر معلومات موثوقة فيها هي بحد ذاتها مشكلة ثانية تعيق ثقة الناس في سوق يعتبر من أهم المجالات في اقتصاد اسبانيا الوطني.



في المدينة مع انخفاض مستوى فريقيها الكاتلونني. فلقد تآثر الأول من ما حصل في جنوب الأندلس من فساد وهبوط.

ما يزيد الطين بلة ويقفد المستثمرين الثقة في سوق اسبانيا العقارية أن الحكومة الاسبانية تتابع في ارتفاع أسعار العقار خصوصا في الوقت الحالي وذلك لزراع نوع من الطمانينة في قلوب الأسبان أولا والسوق الأوربي ثانياً. فالأرقام الرسمية تشير الى ارتفاع أسعار متوسط الأملاك في اسبانيا بواقع ٤,٨٪ نزولاً من ٩,١٪ في ٢٠٠٦ وبعيداً كل البعد عن ١٨,٥٪ في ٢٠٠٣.

من الطبيعي أن تختلف نسبة تذبذب الأسعار باختلاف موقع العقار ونوعه في بلد كبير ومتنوع مثل اسبانيا. الأسعار في بعض المناطق في الحقيقة ارتفعت مثل غرناطة بنسبة ٨,٥٪ على أنها لا تبعد كثيراً عن كوستا التي انخفضت أسعار أملاكها بـ ٣٥٪. اقليم مورسيا حاله الحظ هو الآخر لترتفع عقاراته بنسبة ٨,١٪. بينما مدريد كانت خجولة بـ ١,٨٪ فقط. من ناحية أخرى انخفضت الأسعار في استرامادور بنسبة ٠,٣٪ وكاستليون بـ ٠,٩٪ وقرطبة بنسبة ١,٩٪.

فلنسيا في أغسطس هذا العام. لكن في هذا الوقت لان الأسعار في المدينة عالية فان من غير الصعب أن يجد المستثمرون فرصاً استثمارية سخية في ضواحي المدينة. من ناحية أخرى الخطط التي وضعت لتوسعة مطار سان خافيير (San Javier) في مورسيا (Murcia) تعطي اشارات ايجابية الى توسع الولاية وتهيئتها لاجتذاب الناس على الصعيدين المحلي والدولي. ففي نفس الوقت الذي انخفض عدد تراخيص البناء في كوستا دل سول في ٢٠٠٧ بنسبة ٤٠٪ ارتفعت في مورسيا بواقع ١٥٪ لكنها انخفضت مؤخراً ٢٤٪.

وتبدو جزيرة مايوركا الرخيصة وغير المزدحمة نسبياً تسير في الطريق الصحيح مستفيدة من اخطاء البلد الأم. فبلدية الجزيرة شرعت قوانين ووضعت خططاً لحماية السواطي والساحل من جرافات المطورين العقاريين للمحافظة على طبيعتها الساحلية، في نفس الوقت الذي ارتفع فيه عدد الرحلات الى مطار الجزيرة بشكل ملحوظ.

في برشلونة وبعد سنوات من الصدارة في ارتفاع الأسعار التي جعلت من عقاراتها الأعلى في اسبانيا انخفضت أسعار الأملاك

الحوية، واستثمرت الكثير بالبنية التحتية مما أدى الى زيادة الطلب على العقار السكني وبالتالي ارتفاع سعر الأملاك تناسباً مع ارتفاع الأيجار السكني. هذا السيناريو سوف بعيد نفسه عندما يصل فورمولون (Formula 1) الى

في اسكان أخرى من اسبانيا الصورة تبدو أكثر تفاؤلاً ولو بقليل عضلات من قبل الحكومة التي استقادت بذكاء من كاس أميركا لكرة القدم الذي اقيم على أرضها بعقار مهدد بالاختفاء يوماً ما وان كان مجرد كلام.

ماربيا يراهنون على أن هدم تلك المنازل هراء ومجرد كلام واستعراض عضلات من قبل الحكومة التي فشلت في تفادي الأزمة» فلا اعرف أي شخص يريد أن يستبدل نقوده بالمباردير الذي استقال تحت القوة والتهديد.

مصادر القلق تأتي أيضاً من التهديد المتواصل من الحكومة الاسبانية والبلديات في كوستا بهدم الكثير من الأملاك السكنية والمنشآت حديثة الإنشاء المبيعة منها وغير المبيعة كونها خارجة على القانون ومرتبطة بالفضيحة. ناهيك عن سوء تخطيط المناطق السكنية الجديدة وتضاعف حجم البناء الذي جعل من سهول ماربيا الجميلة قوالب خرسانات.

في زيارتي الأخيرة لاسبانيا نوفمبر الماضي، وبالتحديد ماربيا قمت بتفقد عدة مشاريع سكنية واستثمارية والتي اندشتني مواقفها الغريبة وطريقة بنائها وإبداع مطوريها في استغلال المساحات والتصميم المعماري. لكن وللأسف، الكثير من هذه المشاريع والأملاك ليست للبيع أو على الأقل ليست للبيع التقليدي بما أنها مسجلة على القائمة السوداء للعقارات غير القانونية والمعرضه للهدم في المستقبل «الاسبان في

اليوم، مازالت كوستا دل سول تعاني من فضائح الأمس وما زال سوقها العقاري مهزوزاً وفي اندحار عما كان عليه في أيام عزه. اغلب التقارير القادمة من غرب كوستا دل سول «West Costa del Sole» خصوصاً اقليم ملقا ماربيا والمناطق المحيطة بها تشير الى تعثر حقيقي في سوق الأملاك هناك. فقد تراجعت أسعار العقارات في ماربيا الى ما كانت عليه قبل ٤ سنوات بغض النظر عما تقوله الحكومة الاسبانية أنها على ارتفاع لحفظ ماء الوجه. خبراء عقاريون في أجزاء أخرى من المملكة يشيرون الى انخفاض في أسعار الأملاك هناك أيضاً نتيجة تخوف البعض من انتشار وباء الكوستا ولكن ليس بحدة الهبوط الذي تعرضت له ماربيا.

نقلاً عن جمعية المطورين العقاريين وشركات البناء في كوستا دل سول فان المبيعات في مدينة ماربيا وضواحيها هوت بنسبة ٥٠٪ في ٢٠٠٧ الى ٥٤٠ مليون يورو غير هبوط الـ ٥٧٪ في ٢٠٠٦. المبيعات اليوم في أسوأ حالاتها، خصوصاً بعد تجدد المخاوف بناير الماضي من وعكة أخرى لسوق العقارات في اسبانيا نتيجة ايقاف أسهم ثاني أكبر شركة عقارية في



### مليون وحدة معروضة للبيع

الطلب على العقار يقل والمبيعات تقل واصدار تراخيص بناء جديدة أيضاً تقل، لكن عرض العقار جديد الإنشاء أكثر من أي وقت مضى. عدم اصدار تراخيص بناء جديدة سوف يساعد نوعاً ما على تقليص عدد الوحدات السكنية الجديدة خلال السنوات المقبلة، لكن في الوقت الحالي يبقى هناك عدد مخيف من الأملاك الجديدة المعروضة للبيع. فاخر رقم قرائته كان حوالي مليون وحدة سكنية، ٥٠٠٠٠ وحدة سكنية جديدة و ٥٠٠٠٠ مسكونة في السابق.

فمن الطبيعي أن يقل عدد المستثمرين في العقار باسبانيا ولكن لايزال هناك عدد لا يستهان فيه بتريص الفرص. لا شك ان الاهتمامات المستثمرين وأولوياتهم تغيرت، فهم اليوم يبحثون عن الجودة وليس الكم كما كان في السابق.

ان ما حصل في اسبانيا هو تحصيل حاصل ورب ضارة نافعة جاءت في وقتها و قد يكون من المضحك أن نقول الآن وبعد كل هذه الفضائح والأرقام المخجلة أن سوق اسبانيا اليوم متوازن وأمن أكثر من أي وقت في الثماني سنوات الماضية لكنها حقيقة. بالتأكيد اسبانيا اليوم ليست للمضاربين العقاريين الذين كانوا أصدقاء حميمين لها بالأمس، بل هي للمستثمر الراقى بعيد النظر وطويل الصبر وللسائح الباحث عن منزل احلامه بعيداً عن بلده الام لقضاء اجازاته. فشمس كوستا مازالت مشرقة وبورتوبانوس لن يذهب الى أي مكان آخر.

