



Prime International Properties
TEL: +965755825/35
FAX: +965 5755828
Email: info@my-pip.com

تقرير العقار الدولي

بوابة التايمز تصحو من النوم



منطقة بوابة التايمز Thames Gateway في المملكة المتحدة هي مساحة الأرض التي تمتد ٤٠ ميلاً شرقاً من لندن على جانبي نهر التايمز والتايمز استوري Thames Estuary إلى بحر Southend، وتنقسم إلى ثلاثة أجزاء رئيسية، التايمز في لندن North Thames Gateway، شمال كنت التايمز North Kent Thames Gateway وجنوب أسكس بوابة التايمز South Essex Thames Gateway. منذ التحدث عنها رسمياً في عام ١٩٩٥، بوابة التايمز Thames Gateway تطورت من مفهوم إلى واقع، الحاجة إلى السكن في لندن وجنوب شرقها قد تصاعد بوتيرة سريعة نظراً لنمو الاسعار الخيالي في السنوات الأخيرة حيث الطلب فاق العرض بسرعة بكثير. منطقة بوابة التايمز التي تمتد من جزيرة الدوق Isle of Dogs في لندن، إلى Southend في أسكس وجزيرة sheppey كانت على اعتبار الحكومة أنها حل لازمة السكن في العاصمة والجنوب الشرقي. ومن المؤمل أن المنطقة سوف تنتج ١٢٠٠٠٠ وحدة سكنية ومعه خلق ١٨٠٠٠٠ وظيفة بحلول عام ٢٠١٦ في واحدة من أكبر المبادرات التنموية التي تقوم بها المملكة المتحدة.

حتى الآن نجاح هذه الخطة مشكوك فيه. قال وزير الدولة لشؤون المجتمعات المحلية والحكومة المحلية، روث كيلي، في كلمة القاها في منتدى بوابة التايمز تناول الحاجة لأفضل تصميم عند بناء العقارات وإيجاد حلول لتطوير مساحات خضراء جديدة، اثنان من العوامل الحاسمة لتطوير احياء جديدة.

من خلال تجديد وإعادة استثمار في المناطق الـ ١٤ الخاضعة للتغيير الأمل معقود على أن بوابة التايمز ستصبح المقصد المفضل للعيش والعمل إلى جانب إنشاء منازل ووظائف جديدة، المنطقة ستحتاج دعماً لسبل المواصلات والنقل التي ستزيد الحاجة إليها للوصول إلى لندن، وجنوب شرق المملكة وبقية أوروبا.

هيكل التايمز

ادخال تحسينات على البنية التحتية ضروري لنجاح مشاريع بوابة التايمز. فرغم أن المدارس والمستشفيات وخدمات الطوارئ هي من الأولويات، فإن من السهل المشاريع بوابة التايمز أن تتعرض للخطر في حال لم تتحسن البنية التحتية للنقل والمواصلات.

في الوقت الحاضر هناك أكثر من ٢٥ عملاً تحت الإنشاء لتحسين البنية الأساسية للنقل في جميع أنحاء بوابة التايمز بتكلفة إجمالية تصل إلى أكثر من ٤٥ مليار جنيه استرليني. على الرغم من أن الحكومة تفتخر على صرف ٦ مليارات جنيه استرليني على مدى السنوات الثلاث الماضية في بوابة التايمز، لكن هذه الأموال لم تقتصر على النقل بتاتا. في حال أن جميع المشاريع مضت قدماً، بما في ذلك بعض الشبكات غير الممتثة و عالية التكلفة مثل مخططات crossrail وجسر بوابة التايمز، سوف تحتاج الحكومة إلى أكثر من ضعف معدل اجمالي الإنفاق على النقل وحده وإيجاد عدد كاف من المستثمرين في القطاع الخاص للمشاركة في التكلفة. التحسين المستمر DLR همزة الوصل بين شرق لندن والمدينة كان القوة الدافعة وراء التجديد لقسم لندن من بوابة التايمز. على الرغم من وجود تحسينات كبيرة في المستقبل على الطرق في جميع أنحاء البوابة تامل الحكومة في أن الاستثمار في البنية الأساسية والنقل العام سوف يردع الناس من ملكية السيارات. تجارياً، تحسين الطرق سوف يفعل الكثير لتعزيز النشاط التجاري وتوفير أفضل الروابط بين الموانئ والمطارات ومدينة لندن.

١٠ مليارات جنيه استرليني لمخطط crossrail هو واحد من اضخم المشاريع الهندسية في أوروبا. مخطط صمم لتوفير النقل السريع والفعال بين الشرق والغرب عبر سكك حديد العاصمة وبالتالي سوف يساعد على افتتاح واندماج بوابة التايمز بالعاصمة لندن. ومن المتوقع أن يخدم crossrail الجديد ما يقرب من ١.٥ مليون شخص في غضون ٦٠ دقيقة ليصلوا من مناطق العمل الرئيسية في لندن، وهذا سيؤدي في المستقبل إلى زيادة فرص العمل وطرق الوصول إليها. هذا المخطط كان يراد منه أن يكون جاهزاً في الوقت المحدد للألعاب الأولمبية التي ستقام في لندن عام ٢٠١٢، لكن مثل ما حصل لجسر بوابة التايمز، وبعد التداخلات السياسية والقضايا المالية، تاريخ الانجاز للخلف در. في الوقت الراهن يجري النظر في تفاصيل crossrail من قبل لجنة مجلس العموم المختارة وسيتم الإبلاغ عن التقدم المحرز في الأشهر المقبلة.

المنازل الجديدة في السوق

الطلب على المساكن الجديدة على التايمز ما زال قوياً. بيد أنه على الرغم من الحجم الكبير من الأراضي البور المتوفرة، فإن السوق لا يزال يعاني قلة العرض من المساكن الجديدة. في كثير من الأحيان معظم المشاريع التي يتم

٣٥٪ من المنازل الجديدة منخفضة التكاليف

سباق بين العرض والطلب حتى موعد الألعاب الأولمبية

١٠ مليارات استرليني لمخطط Crossrail

بعض مشاريع البنية التحتية تتعثر أو تتأخر

ستراتفورد Stratford والمناطق المحيطة بها تلقت استثمارات كبيرة خلال الأشهر الـ ١٢ الماضية، غير أن النقص في العرض أثر بشكل مباشر على نشاط معظم المعاملات مما جعل بعض المستثمرين يبحثون عن بدائل في أكثر الأماكن النائية، مثل Barking ilford وromford. ارتفاع عدد طلبات تراخيص البناء والتخطيط (أثر الألعاب الأولمبية القادمة) قد غدت مزيدا من الاستثمارات في هذه المناطق. فعلى سبيل المثال بعد بيع ٢٤٦ وحدة سكنية في باركنج Barking في منتصف ٢٠٠٦ ارتفعت الطلبات الاستثمارية فيها إلى حد كبير.

على الجانب الجنوبي من النهر هناك Woolwich التي هي أيضا تجذب اهتمام المستثمرين بشكل كبير على الرغم من أنها حرمت من خط crossrail في الأونة الأخيرة. لكن في المقابل العمل الآن جار لتوفير DLR محطة جديدة في Woolwich Arsenal الذي سيوفر فرص الوصول إلى المدينة. المحور الرئيسي لنشاط الاستثمار هو الآن يدور حول Royal Arsenal بالإضافة إلى مشاريع Mast Quay.

من المقرر أن يبدأ العمل بالمرحلة الأولى من سيرتهيد بارك springhead park في إبسفليت ebbsfleet الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى توفير ٦٠٠ منزل جديد إلى جانب المرافق العامة التابعة لها بما فيها الحدائق، مركز رياضي، مركز طبي ومدارس. سكة حديد نفق القناة Channel Tunnel Rail Link، التي من المقرر أن تعمل من ebbsfleet في عام ٢٠٠٩ ستؤدي إلى تحسين هائل في النقل من وإلى المنطقة وتوفر سرعة عالية لخدمات سكك الحديد إلى لندن. ما من شك في أن هذا هو الدافع الرئيسي لإعادة تأهيل المنطقة مما سيرفع أسعار العقار على مدى السنوات القادمة.

الطلب على الاستثمار في العقار السكني لا يزال مرتفعاً هو الآخر، خصوصاً بالنسبة للوحدات المقرر تسليمها بعد ١٢ شهراً. المستثمرون جداً متحمسون من فكرة التجديد Regeneration في هذا السوق بالذات لاتصاله بلندن، حيث هناك اعتقاد سائد أن الشراء في هذه المنطقة في وقت مبكر من عملية التجديد سوف يجني أرباحاً مجزية في الوقت الذي تضح فيه المنطقة.

طرحها في السوق تباع بأسرع مما كان متوقفاً ونسبة عالية من الوحدات تذهب إلى المستثمرين.

أصحاب العقار من قاطني المنطقة لهم دور هام للغاية في تجديد وتنمية منطقة التايمز. من خلال الإستطلاع الذي أجري مؤخراً عن تسويق المشاريع التي هي على وشك الانتهاء، سيطر سكان المنطقة المستقبليون على عدد المببيعات وليس المستثمرون.

هناك سوق قوي لتلك المناطق حيث أن المشتري الذي يريد السكن والمستثمرين يفضلون تلك الأماكن المعاد تجديدها على نطاق واسع، كالمناطق المحيطة باكسل ExCel والرويال دوكس Royal Docks التي تبعت نجاح كناري وارف Canary Wharf على مدى السنوات الخمس الماضية. المناطق المرشحة أن تكون محط أنظار المستثمرين في المستقبل هي silvertown، شبه جزيرة غرينيتش Greenwich Peninsula، استرن رويال دوكس Eastern Royal Docks و Woolwich.

خارج قسم لندن من بوابة التايمز، بناء المشاريع يتقدم بمعدل أسرع بكثير.

القدرة على تحمل التكاليف

القدرة على تحمل تكلفة السكن هو مصدر قلق لكثير من الناس في جميع أنحاء المملكة المتحدة. أسعار المنازل قد ارتفعت بمعدل ما يقرب من أربعة أضعاف دخل الفرد خلال العقد الماضي، وهو اتجاه قد يضع العديد من أصحاب الدخل المنخفض نسبياً بمن فيهم المشترين لأول مرة، خارج السوق. ومن المؤمل أن زيادة العرض من المساكن سوف تخفف إلى حد ما ضغط تصاعد أسعار المساكن.

نقص الأراضي في لندن وجنوب شرقها أدى إلى قيام بوابة التايمز بدور رائد في تلبية الاحتياجات السكنية لهذا الجزء من المملكة. ولا سيما فيما يتعلق بتكلفة معقولة للوحدات السكنية. وقد حددت الحكومة هدف أن يكون ٣٥٪ من المنازل الجديدة منخفضة التكلفة. الحاجة إلى إعادة تأهيل منطقة بوابة التايمز مقرونة بالمعرض من الأراضي التي توفرها المنطقة خصوصاً في الوقت الذي فيه نسبة كبيرة من عدم التناسب بين العرض والطلب على الإسكان، ما دفع الحكومة إلى وضع خطط تنموية من ضمنها ضخ استثمارات كبيرة وتهيئة جو مناسب للمستثمرين للمساهمة في إعمار المنطقة. بدأ تطبيق الخطة عام ٢٠٠٢ وستستمر من غير توقف على مدى العقدين القادمين، فلدى كل مستثمر يجب هذا الجزء من بريطانيا فرصة فريدة للاستثمار.

