



## تقرير العقار الدولي

# «باي باي لندن».. انتهت الحفلة!



لتوضيح أداء العقارات الثمينة End Top فأسعار عقارات ستة ملايين جنيه استرليني وأكثر ارتفع بواقع ٣٪ في الأشهر الثلاثة إلى نوفمبر من العام الماضي، بينما الأسعار لفئة العقارات بقيمة ١ أو ٢ مليون جنيه حصلت على ٠.٣٪، وهذا لا يوضح فقط الاختلاف في الأداء بين الأسواق الأولية والأسواق المتوسطة والعليا، بل يوضح أيضا مدى مرونة العقارات الأكثر غلاء خلال سوق الخريف.

حيث يقوم نطاق واسع من المشترين العالميين بدعم أعلى مستويات السوق، وهذه ليست ظاهرة جديدة، لقد شهدنا صعود المشترين الروس من بين الكثير من غيرهم لعدة سنوات، ولكن الطلب على النفط والبضائع من الدول الغنية من شأنها أن تبقى الدول مثل روسيا، كازاخستان، ومنطقة الشرق الأوسط والخليج على وجه التحديد قوية، ولم تساعد الأرقام القياسية لأسعار النفط هؤلاء المشترين في عرض أسعار أعلى فحسب، بل ساعد على الاحتفاظ بالاقتصاد الداخلي بشكل كبير وإضافة عنصر الأمان على سوق لندن، فقطاع الاملاك المترفة في لندن ازداد ٢٤٪ في ٢٠٠٧ وما زال اسرع قطاع استثماري نموا في المملكة المتحدة، حاليا هناك سباق شرس بين المستثمرين الاجانب لشراء ارقى الاملاك وسط لندن. هناك قلق فيما يتعلق برغبة المقيمين الاجانب الاغنياء من البقاء في لندن.

اولا: ان الاقتصاد البريطاني الاكثر تباطؤا في العام القادم يعني نهاية النمو الكبير للانشطة المالية - مما يعني انه سيكون هناك استخدام اقل من الموظفين غير العاملين في هذا المجال. ثانيا: ان التغييرات الاخيرة التي طرأت على الضرائب والمعلنة في الخطاب قبل اعلان الميزانية يعني ان الحكومة قامت وبشكل مفاجئ بجعل الحياة صعبة أكثر بقليل للمجموعة التي بذلت كل الجهود لزيادة أسعار أعلى مستويات العقارات.

### العقارات الثمينة والمترفة ارتفعت بنسبة ٢٩٪ في ٢٠٠٧



### استمرار قوة الأسواق الأولية الثمينة Prime Super

توجد في بعض الاوقات درجة من عدم الاعتقاد بإمكانية استمرار أعلى مستويات السوق في الأداء بهذا الشكل الجيد، ويمكن تفسير ذلك على أفضل وجه عندما نذكر أنفسنا بأن العقارات الثمينة جدا لا تزال التعاملات فيها تنقسم بالانخفاض، وفي الواقع حتى عدد ضئيل من المشترين الاغنياء بإمكانهم دعم الاسعار القوية في هذا السوق.

### أثربالغ لأزمة الائتمان العالمية على السوق العقاري البريطاني

أغنياء روس وغيرهم من أغنياء العالم يدعمون مستويات السوق

### أسعار لندن الأولية ارتفعت بمعدل ١٣,٣٪ سنوياً في ٣٠ سنة حتى ٢٠٠٦ ومعدل النمو السعري سيكون ٦٪ سنوياً فقط حتى ٢٠١٢

المسجل في سوق المملكة المتحدة. ونحن نعتقد ان سوق لندن الاول سيشهد نموا بالتوافق مع الاسواق الرئيسية في المملكة المتحدة، وبالتالي سيتوقف عن قيادة الاسواق لاول مرة لمدة سنتين. على الأرجح سيكون النمو الفعلي ببلينا بواقع ١٠٪ في الاجزاء الكبيرة من الاسواق الأولية (Prime Markets). ومرة أخرى ستحقق العقارات الثمينة افضل معدلات النمو مع صعود بعض العقارات ما بين ٥٪ و ١٠٪ وهذا كسائر العقارات الثمينة في كثير من اسواق العالم.

لقد شهد الخريف الماضي موجة عارمة من الركود نتيجة للتوتر الائتماني العالمي الذي لم يترك آثارها فقط على الاقتصاد بل اثر بشكل دقيق أكثر على سوق العقار السكني. في التقارير التي صدرت عن سوق لندن السكني في نهاية الربع الثالث من العام الماضي، وبمجرد ما بدأ ظهور آثار التعثر، لاحظنا تباطؤا في زيادة الأسعار خلال أغسطس وبعدها بدأت اوضاع السوق تتعرض للتباطؤ خلال بقية السنة. وتنبأت أكثر من جهة في بريطانيا ان يصل النمو السنوي الى ٣٠٪ بنهاية ديسمبر وبإمكانية تحقيق الاسعار في الاسواق الأولية نموا اضافيا بواقع ١٠٪ خلال عام ٢٠٠٨. ماذا حصل؟

لقد انخفض نمو الاسعار في سوق الاملاك المرغوبة في منتصف لندن Prime Central London خلال نوفمبر السنة الماضية ٠.١٪، والذي يعتبر ادنى معدل للنمو الشهري منذ يناير ٢٠٠٥. لقد توقف النمو السنوي خلال الاثني عشر شهرا الى نوفمبر عند ٣٠.٦٪، نزولا من ٣٤.١٪ في اكتوبر ٣٧.٩٪ الذي شوهد في أغسطس. ان التغيير الكبير على خلفية التعثر هو التحول السريع في اتجاهات السوق. في بداية الصيف كنا في وسط اقوى الاسواق طوال ٣٠ عاما تقريبا، والان نشهد سرعة استبدال سوق البائعين بسوق المشترين. حيث ان توجه السوق حاليا يعني قيام الموردين والبائعين بالمنافسة الشديدة جدا من اجل تحقيق المبيعات في الوقت المناسب، والاسعار التنافسية قد انتهت فعليا عبر الاسواق الرئيسية والاسواق الأولية Prime.

وعندما نتامل تقارير المحللين، يبدو انهم كانوا على الأرجح ايجابيين جدا فيما يتعلق باحتمال ان يكون السوق قويا في العام القادم. نحن لن نكون بهذا المستوى من الايجابية لعام ٢٠٠٨ بشكل جوهري ونعتقد ان ٣٪ سيكون على الأرجح مستوى النمو



## ٢٠٠٨: تعثر أكثر.. وصفقات أقل نمو ضئيل للأسعار.. والحيوية تعود في ٢٠٠٩

هبطت الاسعار بواقع ٢٠٪ من ثم استقرت ١٤ شهرا اخر لغاية الخريف من عام ١٩٩٣ لاستعادة السوق خسائرها. منذ الانهيار في بداية التسعينات كانت هناك حالتان اخريان لهبوط السوق، خلال الاثني عشر شهرا ولغاية يونيو ٢٠٠٣، اثناء فورة التداول على الموقع الالكتروني لسيتي دوت كوم باسب هبطت الاسعار بواقع ٩٪ واستغرق الهبوط ١١ شهرا اخر لاستعادة الخسائر. كان الهبوط الاخير في نهاية ٢٠٠٤ شهدت هبوط الاسعار بواقع ٢٪ في غضون الاشهر الاربعة الى ديسمبر، بقدم ابريل من العام التالي تم تحقيق اسعار الذروة الجديدة. نحن نتوقع ان يكون عام ٢٠٠٨ صعبا، ولكن نرى ان عام ٢٠٠٩ بمثابة النقطة التي من خلالها سوف يستعيد سوق لندن حيويته ونشاطه، وسوف يشهد عام ٢٠٠٩ نموا في الاسعار بالتوافق او حتى اكثر بقليل مع التضخم في الاجور ومن المحتمل ان تقف احجام المبيعات قرب المعدلات التي تحققت في غضون عشر سنوات.

في ظل ما جاء اعلامه، هل ان عام ٢٠٠٨ هو عام الحصول على الصفقات قبل صعود الاسعار مرة اخرى؟ من المحتمل، ولكن ستكون بحاجة الى القيام باداء الواجبات والفروض في الموقع والعقار المستهدف، لقد تحرك السوق نحو مرحلة جديدة وحيث ان اسعار لندن الأولية شهدت صعودا بمعدل ١٣.٣٪ سنويا في السنوات الثلاثين لغاية ٢٠٠٦، نحن نعتقد ان المعدل سيكون فقط ١٦٪ سنويا في السنوات الخمس لغاية ٢٠١٢، بينما يوجد مكان لنمو اكبر في السنوات المستقبلية ولكن سوف لا تكون بنفس المعدلات والاحجام كما في السنوات الماضية الاخرية.

بعد تأكيد التنبؤات التي تميل الى ضعف نمو الاسعار، فنحن ناتي الآن الى قضية اهم بكثير تتعلق بصحة السوق، وتحديد عدد الصفقات التي تمت في السوق.

الكثير من الشركات الاستثمارية تعتقد بان هذا الحيز يعتبر المشكلة الكبيرة للسوق في عام ٢٠٠٨، وليس فقط في لندن، بل في جميع انحاء المملكة المتحدة، في غياب ارتفاع البطالة، او اسعار اعلى للفائدة بشكل رئيسي، فمن غير المحتمل مشاهدة البائعين المجربين في السوق. بينما المشترين يتمتعون بالصلاحيات، ويتطلعون الى عقد الصفقات، حيث يرغب معظم البائعين في تحقيق على الاقل السعر نفسه، كما قام جيرانهم بتحقيقه قبل اشهر. ببساطة، في حال عجز البائعين عن تحقيق الاسعار المستهدفة، سيكونون سعيدين جدا للابتعاد عن البيع، والذي سوف نشهده على الأرجح في عام ٢٠٠٨ هو خمول وركود السوق (بدات بوادره الآن)، سينخفض عدد المبيعات وليس فقط باحكام صغيرة، حيث نتوقع ان نشهد على الاقل ١٠٪ اذا لم يكن ١٥٪ من مبيعات اقل في هذا العام مقارنة بالعام الماضي. ونحن متأكدون من ان معظم القراء مهتمون بسماع ان عام ٢٠٠٨ سوف لن يكون عاما سهلا لوكلاء العقار.

واجمالا سيكون هناك نمو ضئيل للغاية للأسعار وذلك بعد اعلان الانباء السارة عن احجام المبيعات التي لا تبدو جيدة او رائعة ولكن ليست سيئة، فهل يمكن ان نتجه نحو المسار الخاطيء؟ احتمال، وهذا يعتمد كليا على مدينة لندن. من المحتمل فقدان الوظائف في لندن (توجد فعلا تقارير منتظمة عن تجميد التعيينات) ومن المحتمل ان



## أفضل أماكن الشراء في لندن

### بيزوتر إلى فيتزروفيا

بيزوتر إلى فيتزروفيا Bayswater to Fitzrovia: مربوطة بأسواق لندن الثمينة العليا إلى الجنوب مع إعادة تأهيل «بادينغتون»، «هيوستن»، «سانت باكراس» و«كينغز كروس» إلى الشمال. يتوقع لهذه المنطقة تحسن كبير على مر العقود المقبلة. المنطقة مليئة بالخصائص خلال هذه الفترة أو الفترة المعينة مع وجود الفرص لإعادة تأهيل المباني وعمليات إعادة التطوير بالجملة، كما ان المنطقة ستستفيد أيضا من الخط المركزي على امتداد طول المنطقة.

### أيوستن

أيوستن Euston: حالة شبيهة بسوق «كينغز كروس»، تم وضع خطط كبيرة ومهمة للتنمية السكنية والتجارية لتغطي الأراضي حول المحطة. وسيكون هناك أيضا ارتفاع في اعمال إعادة التأهيل ليس فقط من خلال هذه الخط، ولكن هناك أيضا وجهها للاستفادة من كينغز كروس، مما سيؤدي الى رفع المنطقة بأكملها.

### سوق كينغز كروس

سوق كينغز كروس Kings Cross: في اعقاب الافتتاح المميز لمحطات «سانت بانكراس يوروستار»، ستبدأ قريبا بصورة جدية اعمال إعادة التأهيل لأراضي سكن الحديدي السابقة التي تبلغ مساحتها ٦٧ فدانا إلى شمال المحطة. ويبدو التغيير في المكان واضحا حيث يشهد المشي على امتداد «بورك واي». خلال أقل من عقد من الزمان ستكون هذه المنطقة حيا سكنيا وتجاريا جديدا ومهما مع افضل بنية تحتية للنقل في أي مكان في لندن.

### سوق منتصف لندن الثمين

سوق منتصف لندن الثمين Prime Central London: هناك الكثير من الأماكن داخل الاسواق الثمينة الجديدة بالاهتمام، حيث ستشهد تحسنا في الاسواق الجزئية وأداء قويا بمرور الوقت. ان طريق «بلوم فيلد» و«اينفاير ونز» القريبة من منته «ريجنت» قامت بتعزيز موقعها لتصبح من المواقع الأولية العليا. ان «مايفير» و«نايتس بريدج» جاهزان للمزيد من النمو في اعقاب الارتفاع العام اخيرا. ان إعادة تطوير محطة الوفود على طريق «لوتز» من شأنها ان يقوم بتحسين الفروقات لهذا الركن من «تشيلسي». ومن بين المناطق الاخرى التي يمكننا الإشارة اليها ونعتقد ان أداء الاسعار واحجام الطلب عليها ستكون جيدة على مر السنوات القليلة المقبلة «ويست هامبستيد» و«تويكهام» و«كيو» وجميعها تستفيد من اعمال تعمير الاحياء والتحسنات المستمرة.