



تقرير العقار الدولي

أزمة الرهن الأميركية.. رب ضارة نافعة



■ تشيكيا وتركيا والمغرب تنافس
سبانيا وفرنسا وبريطانيا.. بقوة

■ الأسواق البديلة مونتي نيغرو
وفيتنام وماليزيا وباناما والبرازيل

توقعات ٢٠٠٨

هذا هو وقت البلورة السحرية لعالم العقار الذي يطمح في تصميم ليضع في الخلف ويمضي قدما. خارج أماكن مثل سنغافورة وكيب فيردي، كانت سنة صعبة، مما أدى إلى تنافس

مستثمرين متقلبين وعلى باحثين عن بيت ثان لا يعرفون ماذا يريدون؟

السنة الجديدة تبدأ مع أسئلة قليلة كبيرة: هل محنة القروض في اميركا ستنتشر مثل الفيروس؟ هل اسبانيا ستعيد امجادها؟ وهل المستثمرون سيجهون الى اسيا مرة أخرى لاقتناص الفرص؟

بناء على دراسة قامت بها PIP، شركة كويتية متخصصة في مجال العقار العالمي، هذه بعض التوقعات المدروسة لهذه السنة:

● السوق الأميركي سيستمر في التدهور، خصوصا في ولايات

كانت نشطة عقاريا في السابق مثل فلوريدا وكاليفورنيا

قاله الاقتصادي جيم جينز أخيرا لـ Associated Press.

● أسواق بديلة أخرى مثل مونتي نيغرو، فيتنام، ماليزيا، باناما والبرازيل ستستمر في التناقص.

● في كثير من الأسواق مصطلح «فرص للشراء» سيحل مكان «تقلص



الاختيارات» على لسان الوسطاء العقاريين. ● جفاف القروض سيحبط المطورين العقاريين أكثر من المستثمرين للعقار نفسه، بعض المطورين العقاريين لن يحصلوا على تسهيلات بنكية، هذا ما قاله مطور من اسبانيا لقناة BBC، ماذا يعني؟ في الحقيقة إيقاف بعض المشاريع سيخمد قيمة العقارات المتكدسة في بعض الأسواق، وبالتالي يعيدها الى وضعها الطبيعي.

● مصممو المنازل سيتركون التصميم الباردة صغيرة المساحة ويتجهون الى ما هو أوفر ومريح وتقليدي باستخدام مواد أكثر عضوية.

● بعد سنوات من النضوج، بعض الأسواق الأوروبية، خصوصا ايرلندا واسبانيا ستستمر في الركود «الازدهار الطويل انتهى»، هذا ما قاله مايكل بل بروفيسور في جامعة ريدج، للصحافة الأوروبية.

● سوق العقار المتفرع سيستمر في الازدهار، فالمحللون يقولون، الاغنياء لا يحتاجون الى قروض.

● العملة القاتل في أوروبا سيرسل الدولار الأميركي الى اميركا الوسطى وآسيا. وارتفاع الأسعار في الولايات المتحدة الأميركية، سيجعل نسبة هروب الباحثين عن بيت آخر والمتقاعد خارج أميركا تزداد.

كيف تستثمر في العقار الدولي؟

● ماذا تريد: أملاك ذات عائد جار مضمون.. أملاك تحرز عوائد سخية أم عقارات سعرها المعروف أقل من أسعار السوق؟ تعتبر الأملاك السكنية والتجارية في مختلف أنحاء العالم فرصة مهمة لأي شخص للاستثمار العقاري القادر على إنتاج عائد استثماري قوي. سهولة السفر اليوم وسبل الاتصالات الدولية المتاحة وقلة العقار داخل الكويت تجعل من الاستثمار خارج حدودها أفضل وأسهل من أي وقت مضى.

الأسواق العريقة لاستثمار الأملاك مثل اسبانيا وفرنسا وبريطانيا، التي ما زالت توفر فرصا مغرية للمستثمرين، هي الآن في تنافس شرس مع أسواق جديدة قادمة بقوة مثل التشيك وتركيا والمغرب.

اليوم أسعار ومواقع الاستثمار بالأملاك حول العالم غير مسبوق وقوة الإنترنت جعلت البحث عن هذه الاستثمارات سهلا للغاية. لكن في هذا البحر من المعلومات المتوافرة عبر صفحات الإنترنت وعلى لسان سماسرة العقار، كيف يمكن التركيز على المعلومات الضرورية لتقييم الاستثمار العقاري الحقيقي ومن ثم اختيار الصفقة ذات العائد المرغوب؟

الجواب هو السؤال والبحث والدراسة.

وإستثمار الأملاك الجيد يقع تحت ثلاثة أنواع:

١- استثمار في أملاك لديها عائد إيجاري قوي وشبه مضمون.

٢- استثمار في أملاك لديها القدرة على إجران عوائد سخية لرأس المال.

٣- أملاك باستطاعتك شراؤها بسعر أقل من القيمة السوقية. الأملاك ذات المدخول الإيجاري العالي عادة ما تكون أملاك سكنية في مواقع يكون فيها الإيجار السياحي والتجاري وحتى السكني الخاص مرغوبا جدا. حتى العقار التجاري قادر على إنتاج مدخول إيجاري عال إذا تهيأت الظروف مثل توقيع عقود طويلة الأمد. هذا النوع من الأملاك الاستثمارية عادة يكون موجودا في وجهات مناطق العطل على السواحل مثل نيس أو في المدن المشهورة عالميا مثل لندن أو في سوق المدن المتوقع نضوجها مثل طنجة.

أملاك رأس المال موجودة في أماكن مشابهة وبالأخص في مدن شراء العقار المحلي فيها عال مقارنة بالعرض مثل باريس ولندن. لذلك على سبيل المثال أملاك باريس دائما تعطي مدخولا إيجاريا عاليا، وفي الوقت نفسه تنتج زيادة في رأس المال بنسب صحية جدا.

أما الأملاك التي باستطاعتك شراؤها بأقل من القيمة السوقية Below Market Value Properties فهي أملاك يكون البائع موافقا أن يبيع الأصول بسعر أقل من القيمة السوقية لها. قد يكون السبب شخصيا أو، وهو السبب الأكثر شهرة أن تكون الأملاك تحت قيد الإنشاء. هذه الأملاك هي الأكثر جاذبية للمستثمرين والباحثين عن بيت ثان، وعادة ما تكون هذه النوعية من المشاريع في بلدان مثل فرنسا واسبانيا وإيطاليا. فهي أكثر الأملاك التي تعطي المستثمر فرصة الشراء بسعر مخفض وتسهيلات من غير فوائد بنكية. وبعد استلام العقار باستطاعة المستثمر إعادته إلى السوق لجنح الأرباح.

أسئلة تطرحها على نفسك ونصائح نقدمها لك

1 أهم قرار تتخذه عند التفكير بشراء عقار دولي هو ماذا تريد من هذا العقار؟ هل هو لزيادة رأس المال خلال وقت محدد من الزمن؟ أو هو استثمار على المدى البعيد؟ أو منزل ثان خاص؟

2 اشتر في المناطق الجديدة القادمة إذا كنت تبحث عن زيادة سريعة في رأس المال.

3 اشتر في المناطق التي يوجد مطار بالقرب من الموقع؟ أو محطة قطار؟ أو طرق رئيسية؟ هذا مهم جدا

4 اختر أحياء ومناطق حيوية بالقرب من الأسواق ومطاعم وخدمات عامة وذلك لاستعمال الخاص للعقار أو لتحصيل عائد إيجاري مربح.

5 هل يوجد مطار بالقرب من الموقع؟ أو محطة قطار؟ أو طرق رئيسية؟ هذا مهم جدا

6 ابحث عن عقار لكل الفصول. العديد من الأملاك تبدو جميلة وممتعة في فصل الصيف ولكن كيف يكون حالها في الفصول الأخرى؟

7 تأكد من قوانين التملك والتوريث في الدول التي تنوي شراء العقار فيها.

8 ابحث عن رأي مستقل. عدم الاعتماد على نصائح الوسطاء والمطورين العقاريين فقط.

9 اشتر أملاك تحبها في أماكن تحبها.

10 اشتر عقارات قيد الإنشاء حيث السعر أفضل، القيمة أعلى، الصيانة أقل، والرسوم أرخص وأسهل.



أفضل الأماكن للشراء في ٢٠٠٨: المغرب وكيب فردي وفرنسا والولايات المتحدة وكندا وبريطانيا

١- المغرب: اسبانيا الجديدة في نظر بعض المحللين العقاريين
٢- كيب فردي: أقرب الجزر الكاريبية لأوروبا. خطوط الطيران تتنافس لتوفير رحلات إليها مباشرة

٣- فرنسا: ما زالت تعتبر فرنسا الوجهة السياحية الأولى في العالم وما زال مطورها العقاريون يعطون الكثير من الاختيارات والحلول العقارية عالية المعايير والقيمة.
٤- الولايات المتحدة الأميركية: البعد لا يعني شيئا إذا كان هناك فرص عقارية استثمارية متكاملة بسبب أزمة القروض.
٥- كندا: فرص في مدن النفط والمناطق الريفية

من غير التوقف في البرتغال أو غيرها.
٦- بريطانيا: السوق البريطاني في حالة ارتباك بصورة غير معلنة عنها، فمراقبة هذا السوق مهمة جدا والتحرك بسرعة للاستحواذ أهم بكثير.

من غير التوقف في البرتغال أو غيرها.
٧- فرنسا: ما زالت تعتبر فرنسا الوجهة السياحية الأولى في العالم وما زال مطورها العقاريون يعطون الكثير من الاختيارات والحلول العقارية عالية المعايير والقيمة.

Prime International Properties

Tel: +965 57 55 825 / 35

Fax: +965 57 55 828

Email: info@my-PIP.com

