الخليج

اقتصاد, أرشيف الإقتصاد, اقتصاد محلي

22 أغسطس 2014 02:23 صباحا

أسعار العقارات في المملكة المتحدة تفتح شهية المستثمرين الإماراتيين

أبوظبي ـ عدنان نجم:

أكدت جاكي فيتزجيرالد مديرة شركة هومز أور هاوسيز للاستشارات العقارية في بريطانيا وجود إقبال متزايد واهتمام كبير من قبل الإماراتيين على شراء عقار في المملكة المتحدة وهذا الاهتمام بالتأكيد لا يزال مستمراً وينمو بثبات .

وقالت فيتزجيرالد في حديث للخليج: "يرجع ذلك إلى عدة عوامل من أهمها المنظومة التشريعية والقانونية الموثوق بها في المملكة المتحدة وفي بعض الحالات رغبة الإماراتيين في إرساء موطئ قدم لهم في العاصمة البريطانية نظراً للأهمية التي تتمتع بها بين عواصم العالم، كما أن بعضهم ينظر إلى السوق العقارية البريطانية من وجهة نظر استثمارية . ويعتبرها الأكثر استقراراً في العالم

شهية المستثمرين

وأشارت إلى أن العام 2015 سيشهد بعض التغيرات في نظام الضرائب الخاص بالأجانب الذين يشترون عقارات في المملكة المتحدة وهذه التغيرات قد تقلص المنافع والمزايا الضريبية التي يتمتعون بها حاليا، وقد تدفعهم إلى إعادة تقييم العوائد الاستثمارية المستقبلية في ضوء تلك التغييرات ولكن من غير المتوقع أن يؤثر ذلك سلباً في شهية المستثمرين الأجانب لشراء عقار في المملكة المتحدة .

وأكدت فيتزجيرالد ان المملكة المتحدة هي بمثابة سوق مفتوحة للجميع من دون أي عوائق أمام من يرغب في تملك . عقار أو أرض لذلك بإمكان الإماراتيين الاستثمار في أي مكان بالمملكة المتحدة

الاستثمار العقاري

واضافت: "أما عن مكان الاستثمار وطبيعته فإنه سؤال شامل ويجب الإجابة عنه بناء على المعطيات والمتطلبات الخاصة بكل مستثمر حيث إن هناك شراء أرض مقابل شراء عقار، أو شراء عقار تجاري مقابل شراء عقار سكني، وفي لندن أم خارجها وهل تهتم أكثر بتعزيز رأس المال من خلال ارتفاع قيمة العقار أم بالعوائد الاستثمارية التي يدرها

عليك، لذلك فإن النصيحة يجب أن تُقدم بناء على عدد من المعطيات منها الميزانية المخصصة والموقع والهدف من عملية الشراء واستراتيجية الخروج قبل الالتزام بالصفقة، حيث إن الخروج الجيد من صفقة ما، هو أكثر أهمية وصعوبة من دخول جيد في الصفقة .

زيادة الأسعار

وقالت فيتزجيرالد: "بشكل عام الأسعار تتجه نحو الأعلى، وهناك ارتفاعات حادة في أماكن معينة مثل العاصمة لندن، إضافة إلى بعض المدن الإقليمية الأخرى التي تشهد ارتفاعا ملحوظا إلى حد ما، إضافة إلى ذلك هناك بعض التباين في تحركات الأسعار ببعض المناطق حيث يوجد هناك مناطق تنمو فيها الاسعار بوتيرة أبطأ وهناك مناطق لا تزال توفر فرصا وصفقات مغرية . سوق المملكة المتحدة هي سوق ضخمة للغاية وإن تحديد معدل وسطي يعكس جميع مناطقها أمر قد يكون غير دقيق . إن وضع السوق العقارية إيجابي حاليا ولكن ربما يظهر بعض القلق في الأفق نتيجة تشديد قواعد التمويل العقاري واحتمال رفع أسعار الفائدة .

ولفتت فيتزجيرالد إلى أن أغلب المستثمرين يخرجون حالياً من العاصمة لندن ويتجهون نحو المدن الإقليمية حيث يوجد بدائل متنوعة للاستثمار إن كان في الشقق السكنية أم المنازل العادية أو أماكن سكن خاصة بطلبة الجامعات، كما نرى عدداً متزايداً من المستثمرين يتجه نحو تنويع استثماراته من خلال شراء عدة وحدات سكنية بأسعار أقل بهدف تقليص المخاطر المتعلقة بالعائد الاستثماري وتعزيز كفاءة إدارة الجانب الضريبي من هذه العملية لا سيما عند بيع العقار، وعلى سبيل المثال فإن استثمار مليون جنيه استرليني في العاصمة لندن يمكنك من شراء عشرة منازل في مدينة ليدز أو نيوكاسل مع عائد استثماري قدره 7% سنويا .

وأوضحت فيتزجيرالد أن سوق الإيجار والطلب على المنازل لا سيما التي تتكون من غرفتين أو ثلاث غرف يشهد نمواً كبيراً لأن البريطانيين يواجهون المزيد من المصاعب في تلبية شروط التمويل العقاري المتشددة وتوفير مبلغ الضمان المالي اللازم للحصول على الرهن العقاري .

شفافية السوق

وذكرت فيتزجيرالد ان الحافز الأساسي للاستثمار في المملكة المتحدة يتمثل في وضوح البيئة التشريعية والقانونية وشفافية السوق العقارية ونضجها على مستوى العالم حيث إن القانون يحمي ويحفظ حقوق البائع والمشتري بالتساوي، فيما يعتبر المستثمرون السوق البريطانية ملاذاً مفتوحاً ومتاحاً وآمناً للمستثمرين وواحدة من أفضل البيئات الاستثمارية في العالم . كما أن النظام القانوني الخاص بعملية تسجيل الملكية العقارية شفاف للغاية ويتيح سجلا بأسعار جميع الصفقات العقارية التي تُنفذ، الأمر الذي يمكن المستثمر من الاطلاع ومعرفة تحركات الأسعار والسجل التاريخي لها في أي منطقة . إن الحركة التي تشهدها السوق العقارية البريطانية باتت تستقطب اهتماماً متزايداً من المستثمرين إذ شهدت السوق على مدى الاثني عشر شهرا الماضية ارتفاعا في اسعار العقارات الواقعة في المناطق المتميزة بلندن بنحو 30% فيما شهدت المناطق الأخرى في البلاد ارتفاعا تراوح من 8 إلى 15% .

وأوضحت أن القيام بعملية شراء أو بيع عقار في السوق البريطانية هو قرار استراتيجي يمكن صاحبه من إجراء العملية في سوق راسخة لا تشهد اضطرابات أو تحركات عنيفة كما يحصل أحيانا في بعض الأسواق الناشئة . كما أن العائد الاستثماري يبلغ نحو 7% في مناطق خارج جنوب شرق البلاد لا سيما في المدن الشمالية وهذا العائد يُعد جيدا جدا مقابل العوائد المتدنية على الودائع المصرفية .

الحاجة إلى السيولة

وتطرقت في حديثها الى مخاطر في أي استثمار تقوم به وأكثرها وضوحا في القطاع العقاري كون أن العقار يعد من الأصول الاستثمارية غير السائلة، الأمر الذي يعيق الوصول إلى السيولة بصورة فورية إذا ما احتاجها المستثمر، وفي المقابل يمكن تحديد نقاط الدخول إلى والخروج من السوق العقارية بطريقة أكثر فاعلية من الاستثمار في أسواق الأسهم على سبيل المثال، ولكن على الرغم من ذلك يمكن القول إن المستثمرين قد يجدون أنفسهم يقومون بعمليات بيع مندفعة في القطاع العقاري أو عمليات شراء بحماس كما يحصل نوعا ما في لندن حاليا وكما نعلم جميعا بأن هذا غير قابل للاستمرار إلى ما لا نهاية . إن تجنب أي من المخاطر في أي استثمار ممكن فقط من خلال عدم الاستثمار . النصيحة الموجهة للمستثمرين هي إجراء البحث والتحليل اللذين يشكلان قاعدة انطلاق أساسية لعملية الشراء وألا تندفع للاستثمار وابتعد عن سياسة القطيع أو جموع المستثمرين الذين غالبا ما يفتقرون إلى القدرة على تحديد اتجاه واضح أو بلورة رؤية واضحة . وأوضحت فيتزجيرالد ان الحصول على التمويل العقاري لشراء عقار في المملكة المتحدة قد يشكل تحديا أمام المستثمر إذا لم يكن بالفعل يمتلك عقارا آخر في المملكة المتحدة وقد تم تمويله من قبل مصرف محلي . المصارف الدولية ستنظر في منح التمويل اللازم للمستثمر إذا كان هناك علاقة بالفعل بينهما، كما أن بعض المصارف في الإمارات والتي لديها قاعدة في المملكة المتحدة ستقدم التمويل اللازم للمستثمرين .

وقالت: "ان النقد كان دائما الملك وسيبقى كذلك ولكن الاستثمار نقداً في أصول غير سائلة غير محبذ أحيانا . الجوانب القانونية لعملية الشراء بسيطة وواضحة وشفافة، ويُفضل أن يتأكد المستثمر من شراء العقار المناسب والحصول على النصيحة القانونية لمساعدته على مدى مراحل عملية الشراء ونحن في هومز أور هاوسيز لدينا دليل على موقعنا الالكتروني يأخذ المستثمر خطوة بخطوة حول عملية الشراء .

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2024 ©