

رأي عقاري



11 دافعاً للاستثمار في العقارات التجارية البريطانية

في حال التعثر، وأن الضامن يعرض للمشتري ميزانيته ومثانته الاقتصادية، كضامن في حال تعثر تلك الشركات الصغيرة عن السداد لأي سبب من الأسباب، وغالباً ما يكون الضامن مالكا لتلك الشركة.

8 مدة عقد الإيجار

أكثر ما يهتم المستثمر بالسؤال عنه هو مدة عقد الإيجار، وتزداد قوة ومثانة العقار كلما ازدادت مدة عقد الإيجار، فهي تشكل ضماناً لتدفقات نقدية طويلة الأمد، وتقل قيمة العقار بقصر مدة الاستئجار. وتتميز بعض العقارات البريطانية بعقود استئجار طويلة تصل أحياناً إلى ثلاثين سنة، وأكثر أحياناً.

9 المستأجر الواحد

تتمتع معظم العقارات التي يقبل المستثمرون العالميون عليها بأنها مؤجرة لشركة واحدة، وتكون تلك العقارات عبارة عن مبان إدارية أو سوق تجاري متكامل ومؤجر لطرف واحد، يعطي هذا النوع من التأجير ضماناً شاملاً لكافة لعين العقارية طوال مدة عقد التأجير، في حين أن المباني المؤجرة لعدة مستأجرين قد تعاني في فترات كثيرة من عمر تأجيرها من الفراغ الذي سيقلل عوائد الإيجار.

10 نظام الزيادة

الجميل في أنظمة الزيادة في الأجرة خلال فترة التعاقد أنها خاضعة لاتفاق الطرفين - المؤجر والمستأجر - وأن العقد بينهما هو شرعياً خلال فترة علاقتهما. وهناك أنظمة كثيرة ومتنوعة، منها أن يربط مالك العقار الزيادة بمؤشر سعر الأجرة العام في بريطانيا، بل إن أحياناً يربط الأجرة بالمؤشر في حال زيادته ويعطل الترابط في حال انخفاض المؤشر، كما يمكن للمالك أن يراجع قيمة الأجرة سنوياً إن أتاح له العقد ذلك.

11 توفر الخدمات الاستشارية المحترفة

بريطانيا هي مدرسة العلوم العقارية في العالم، ومنها تنطلق كبرى الشركات الاستشارية العالمية. المستثمرون من الأفراد والشركات دائماً بحاجة إلى عيون تقودهم في مسارهم الاستثماري سواء في خدمات التقييم العقاري أو التأجير والإدارة والصيانة أو فحص الجوى المألوية والقانونية وغيرها من الاستشارات، بريطانيا هي قبلة العالم في هذه الاستشارات المحترفة الخاضعة لرقابة الحكومة البريطانية بشكل يحصنها ويضمن للمستثمر إلى حصوله على استشارات علمية مراقبة من الحكومة.

المهندس مشعل عبدالرحمن المحلم

m@bp.com.kw

2 تنوع حجم الفرص الاستثمارية

توفر العقارات البريطانية متجراً واسعاً من الخيارات الاستثمارية في العقارات التجارية ابتداءً من عشرين ألف جنيه استرليني وحتى مئات الملايين من الجنيهات، وهذا التفاوت الكبير أتاح للمستثمرين من كل الميزانيات الفرصة المناسبة للدخول من دون عوائق.

3 التمويل العقاري

تتنافس البنوك البريطانية لتقديم أفضل العروض التمويلية المناسبة التي تشكل عنصراً مهماً في تحفيز العوائد ورفعها إلى مستويات عالية. وتتوافر أنظمة التمويل بشقيها الإسلامي والتقليدي وتتميز بمرونتها بشأن السداد المبكر، ناهيك عن أنها لا تقتصر في أنشطتها التمويلية على الشركات البريطانية بل تقوم بعمليات التمويل لكل المستثمرين من شتى أنحاء العالم.

4 انخفاض الفائدة البنكية

ما زالت فائدة البنوك البريطانية تروح عند أدنى مستوياتها التاريخية، وهذا من شأنه تقليل أعباء ومصاريف التمويل على المستثمر مما يتيح له مجالاً أوسع للربح.

5 السيولة العقارية

سوق العقارات التجارية البريطانية هو الأنشط في العالم بعدد صفقات هو الأكثر عالمياً لو قيس بحسب حجم وعدد العقارات البريطانية. وهذا يسمى علمياً حجم الدوران أو السيولة العقارية والسيولة العقارية، وهو عنصر مهم جداً للمستثمر من خارج بريطانيا، لأنه يطمئنه على إمكانية التخرج من السوق بسهولة ويسر، ويعلم كل العاملين في هذا السوق أن كل الفرص التجارية تعرض لمدة أربعة إلى ستة أسابيع فقط، وعلى المهتمين في الشراء أن يتقدموا بعروضهم عند نهاية المدة لدى مستشار البيع المعين من قبل البائع، ما يدل على حدة التنافس في السوق.

6 جودة المستأجر

بعض العقارات المتاحة للبيع تستأجرها شركات عالمية من الوزن الثقيل جداً، كـ«غوغل» و«فيسبوك» و«ولزرايس» و«مايكروسوفت» و«دبهنمان» وغيرها. وهذا يعطي أريحية عالية للمستثمر بضمان تدفق الإيرادات من دون تعثر أو تأخر نظراً لمثانة المستأجر.

7 الضامن

هناك ميزة جميلة في بعض العقارات المؤجرة لشركات صغيرة نسبياً، أن تلك الشركات تأتي مع ضامن لها

أعلنت 6 شركات استثمار وبنوك كويتية في الربع الأول من عام 2017، كل شركة على حدة، إتمام الاستحواذ على مجموعة من العقارات البريطانية التجارية، وهي في الأغلب عقارات مكتملة البناء ومؤجرة لمكاتب أو متاجر، وهذا بلا شك جزء يسير من العمليات الاستثمارية التي تنطلق من الكويت في اتجاه بريطانيا، إذا ما تمت إضافة إلى هذا العدد الأنشطة الاستثمارية للشركات الأخرى التي لم تفصح عن استثماراتها، واستثمارات الحكومة الكويتية واستثمارات الأفراد. وكشف تقرير حديث نشرته صحيفة التيلغراف البريطانية أن الحكومة الكويتية تملك أراضي في بريطانيا تبلغ مساحتها ثلاثة ملايين وستمئة وخمسين قدماً مربعاً، وجاءت في المرتبة السادسة عشرة على المستويين المحلي والعالمي في ترتيب الملاك للأراضي في العاصمة لندن، وهذا بلا شك جزء من محفظة أكبر تستثمرها الحكومة الكويتية في لندن بشكل خاص، وفي بريطانيا بشكل عام.

المكانة العالمية للعقارات البريطانية

تشكل الكويت جزءاً صغيراً جداً من الحقيبة الاستثمارية العالمية التي توجه استثماراتها إلى العقارات البريطانية، إذ أشار تقرير صادر حديثاً عن الفاينانشال تايمز إلى أن العقارات البريطانية استقطبت استثمارات تزيد على 40 مليار جنيه إسترليني في عام 2016 و65 مليار جنيه في 2015، وجاءت لندن عاصمة بريطانيا في المركز الثاني عالمياً كأكبر مدن العالم استقطاباً للاستثمارات في العقارات التجارية خلف نيويورك الأميركية، ومتقدمة على باريس وطوكيو ولوس أنجلوس التي جاءت في المركز الثالث والرابع والخامس على التوالي، بحسب دراسة صادرة حديثاً لشركة جونز لانغ لاسال.

لماذا التوجه إلى بريطانيا؟

السؤال المهم في هذا السياق ما هي ميزة العقارات البريطانية التي تجعلها تستقطب الاستثمارات العالمية بخلاف اللغة الإنكليزية التي تسهل التعامل والقوة الاقتصادية والاستقرار السياسي والأنظمة القانونية؟ ما هو سبب إغراء العقارات البريطانية للمستثمرين؟

هناك 11 سبباً جوهرياً استطاعت من خلالها بريطانيا أن تسحب البساط من منافسيها وهي:

1 العوائد

تقدم العقارات التجارية البريطانية عوائد عالية نسبياً إذا ما قورنت بالمخاطر المنخفضة جداً المصاحبة للاستثمار، وتتراوح هذه العوائد بين الـ 5% والـ 9% قبل إضافة أي ميزة أخرى ناتجة عن التمويل. وقد تزيد هذه العوائد بسبب التمويل إلى 8% و12% سنوياً.