



حركة أسعار العقارات السكنية

في أكبر عشرين مدينة بريطانية لعام 2016

المدينة	معدل أسعار المنازل	نسبة النمو في سنة 2016	النمو في الربع الرابع لسنة 2016
بريستول	£261.600	9.6%	0.7%
مانشستر	£151.200	8.9%	2.5%
أوكسفورد	£422.700	8.1%	2.6%
بورتسموث	£222.400	8.0%	1.8%
ساوثهامبتون	£221.700	7.9%	2.2%
برمنغهام	£147.500	7.5%	1.7%
لندن	£484.800	7.3%	0.9%
كارديف	£195.100	7.2%	1.8%
ليفربول	£116.000	7.0%	3.0%
نوتنغهام	£139.900	5.7%	1.2%
بورنموث	£272.100	5.7%	0.9%
غلاسكو	£115.100	4.9%	1.4%
ليدز	£153.400	4.9%	0.3%
شييفيلد	£128.500	4.3%	0.0%
ليستر	£156.100	3.8%	0.0%
ادنبره	£202.300	3.7%	0.6%
نيوكاسل	£123.100	3.0%	0.3%
كامبريدج	£421.00	2.7%	-0.3%
بلفاست	£124.600	1.2%	-1.5%
أبردين	£186.500	-3.2%	2.9%
20 سيتي اندكس	£244.300	7.2%	2.2%
المملكة المتحدة	£205.700	6.6%	1.4%

مستويات عالية وغير مسبوقه، مما أدى إلى تخفيف حدة الارتفاع الذي تواصل عبر السنوات الأخيرة.

ومن الجدير بالذكر أن عقارات مناطق الويست اند الشهيرة قد تراجعت أسعارها بعد أن تضخمت بشكل كبير في السنوات السابقة، كما أن مطوري العقار بدأوا يقدمون خصومات إضافية على أسعار مبيعات العقار السكني، ناهيك عن انخفاض أسعار صرف الجنيه الأسترليني، مما قد يشجع المستثمرين للعودة مرة أخرى إلى هذا السوق الفاخر.

إسكتلندا وإيرلندا وويلز

يستطلع التقرير أسعار منازل أكبر عشرين مدينة بريطانية، ويشمل ذلك ثلاث مدن إسكتلندية (أدنبره، غلاسغو، أبردين) وبلفاست عاصمة إيرلندا الشمالية وكارديف عاصمة ويلز. وجاءت الأخيرة على رأس تلك المدن بمعدل نمو بلغ 7.2% تلتها غلاسغو بنسبة 4.9% ثم أدنبره بنسبة نمو بلغت 3.7% تلتها بلفاست بـ 1.2% وأخيراً أبردين بانخفاض بلغ 3.2%. وكانت أبردين هي المدينة الوحيدة التي شهدت انخفاضاً في أسعار منازلها ضمن قائمة أكبر عشرين مدينة بريطانية للعام الثاني على التوالي، ويعزى ذلك بسبب ارتباط أبردين بصناعة الطاقة التي تأثرت بشكل كبير بانخفاض أسعار النفط في السنتين الأخيرتين، ولكن الأمر الإيجابي أن أبردين احتلت المركز الثاني بعد ليفربول في ذات القائمة بمعدلات النمو في أسعار المنازل للربع الأخير من العام المنصرم، وذلك بسبب تحسن أسعار النفط.

المهندس مشعل اللحام

عام 2017. وهذا أمر غريب بالنسبة لمدينة شمالية، يؤكد نمو مستويات الطلب على مدن الشمال، وتحديداً مانشستر، بفضل التفاوت الكبير بين أسعارها وأسعار مدن الجنوب. وقد استقطبت مانشستر الشركات وصناعتي الإعلام والرياضة، كما استقطبت كبرى شركات الخدمات المالية والاستشارية. وتبلغ معدلات البطالة فيها مستويات متدنية جداً، كما استطاعت أن تنتزع لقب عاصمة الشمال باستحقاق. فمطارها أصبح المطار الأول على مستوى الشمال والثالث على مستوى بريطانيا. ومن الجدير بالذكر أن ليفربول جارة مانشستر لا تنافسها فقط على صعيد كرة القدم بل أصبحت هي أيضاً منافساً ونداً على مستوى التطور العمراني، وتحديداً العقارات السكنية. وجاءت ليفربول في المركز الأول على مستوى بريطانيا في معدلات نمو أسعار المنازل في الربع الأخير للعام المنصرم متفوقة على غريمته مانشستر. ومن الجدير بالذكر أن ليفربول هي المدينة الوحيدة في قائمة أهم المدن البريطانية التي لم تصل عقاراتها السكنية إلى مستويات أسعارها في عام 2007، وهذا قد يشير إلى فرص أكبر للنمو في السنوات القادمة.

لندن

تراجعت لندن من المركز الثاني في عام 2015 بمعدل نمو بلغ 13.8% إلى المركز السابع في عام 2016 بمعدل نمو سنوي بلغ 7.3%، لكن مستويات النمو فيها مازالت تحتفظ بمعدلات عالية، ومن الواضح أن ارتفاع أسعار العقارات السكنية في مدن لندن الخارجية قد أدى إلى تخفيف حدة التراجع الذي تأثر بشكل كبير بتراجع أسعار عقارات وسط العاصمة أو الويست اند. وقد وصلت معدلات أسعار المنازل مقارنة بالدخل السنوي لسكان لندن إلى

تحليل عقاري



استمرار ارتفاع أسعار العقارات السكنية البريطانية

7.2% نمو الأسعار في أكبر 20 مدينة خلال 2016..

وبريستول في المقدمة
مانشستر الثانية
على مستوى بريطانيا
وتوقعات بتصدرها
في الربع الأول 2017

لندن تتراجع من المركز الثاني إلى السابع..
وليفربول الأولى
في الربع الأخير 2016

أظهر تقرير صادر عن مؤسسة الراصد العقاري، خاص بحركة أسعار العقارات السكنية لأكبر عشرين مدينة بريطانية في عام 2016، استمرار ارتفاع أسعار العقارات السكنية بوتيرة عالية نسبياً بلغت 7.2%، وبوتيرة أقل من عام 2015 الذي بلغت فيه نسبة الزيادة 7.7%، وذلك مدفوع بعوامل مهمة من أهمها النقص في العرض مقابل الطلب، وببطء إجراءات الحصول على تراخيص البناء الجديدة، وصعوبة إجراءات الدولة واشتراطاتها لتحويل الأراضي الزراعية إلى أراضٍ سكنية، وتراجع بعض المطورين عن طرح بعض مشاريعهم الجديدة، ناهيك عن بعض المؤشرات المالية الإيجابية كانهخفاض مستويات البطالة وارتفاع مستويات الدخل وبقاء مستويات الفائدة البنكية في أقل مستوياتها التاريخية. وبدا أن إضافة 3% على رسوم التسجيل العقاري ونوايا بريطانيا للخروج من الاتحاد الأوروبي لم تؤثر سلباً على حركة الأسعار، ولكنهما أثرتا قليلاً في معدلات النمو العام، عدا بعض المناطق التي لم تشمل في هذا التقرير.

مانشستر وليفربول

احتلت مانشستر المركز الثاني على مستوى بريطانيا خلف مدينة بريستول في نمو أسعار منازلها، والأول على مستوى مدن الشمال، محققة نمواً بلغ 8.9% وهو أعلى معدل تحققه المدينة منذ 12 عاماً. ويتوقع التقرير أن تحتل مانشستر المركز الأول في معدلات نمو أسعار المنازل وأن تتغلب على بريستول في الربع الأول من