

الملحم لـ الجريدة: لا أنصح بالاستثمار العقاري في دول الخليج ومصر وتركيا

«الانخفاض المستمر لأسعار العقارات وبدء فرض الضرائب وتدهور الاقتصادات أهم الأسباب»



يستمر الانخفاض وتصبح العملة لا قيمة لها، وأضاف أن انعدام القنوات الاستثمارية في الكويت، وارتفاع أسعار العقارات، وانخفاض العوائد على الودائع، وتعرض سوق الأوراق المالية، وضيق المناحي التجارية، دفع فئة كبيرة من المواطنين، لاسيما أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة، إلى الاستثمار في العقار الخارجي، وفيما يلي التفاصيل:

بسبب الانخفاض المستمر لأسعار العقارات، وفرض دول الخليج الضرائب والرسوم على القطاع العقاري، وتدهور الاقتصادات، إضافة إلى التدهور الأمني والسياسي في بعض الدول. وذكر أن انخفاض العملة مقابل الدينار يعتبر فرصة في الدول ذات الاقتصادات القوية فقط، والتي تعرضت عملتها للتذبذب، أما في الدول ذات الاقتصادات الهشة فمن المؤكد أنها لا تعتبر فرصة، وقد

أكد الرئيس التنفيذي في شركة بلويرنت القابضة المهندس مشعل الملحم أن الاستثمار العقاري بالكويت يعتبر الأفضل في العالم، حيث إنها تعتبر أكثر دولة مستقرة وأمنة في الشرق الأوسط، وفق العديد من المؤشرات والتقارير العالمية التي أكدت ذلك، إضافة إلى عدم وجود ضرائب ورسوم، وشدد الملحم، في حوار مع «الجريدة»، على أنه يجب عدم الاستثمار في القطاع العقاري بدول الخليج وتركيا ومصر،

عملتها لتذبذب، أما الدول ذات الاقتصادات الهشة فمن المؤكد أنها لا تعتبر فرصة، وقد يستمر الانخفاض وتصبح العملة لا قيمة لها. وعلى سبيل المثال هناك دول مثل تركيا ومصر واليونان، لديها مشاكل في اقتصاداتها، وانخفاض عملاتها مستمر منذ سنوات عديدة، وهذا خطر كبير في حال الاستثمار. وفي حال استثمرت العملة في الانخفاض فمن الأفضل البيع والخروج، لأن من الممكن أن تهوى العملة إلى أكثر من ذلك وتصل إلى القاع.

أفضل وجهة

«ما أفضل وجهة استثمار عقاري في الوقت الحالي؟» - بداية، لإسب من تأكيد أن الاستثمار العقاري بالكويت يعتبر الأفضل في العالم، حيث تعتبر أكثر دولة مستقرة وأمنة بالشرق الأوسط، وفق العديد من المؤشرات والتقارير العالمية التي أكدت ذلك، إضافة إلى عدم وجود ضرائب ورسوم.

ولاحل المستثمرين القادمين لا أنصح بالاستثمار العقاري في دول الخليج وتركيا ومصر، لأسباب عديدة، أولاً: أسعار العقارات في انخفاض مستمر، ثانياً: دول الخليج بدأت فرض الضرائب والرسوم على القطاع العقاري، ثالثاً: تعرض وتدهور الاقتصادات، فضلاً عن التدهور الأمني والسياسي في بعض الدول.

كما أن عدم استقرار المنطقة سياسياً وأمنياً بشكل عام خلق شعور القلق والخوف لدى فئة من المستثمرين، فدعمهم إلى تنوع محافظهم جغرافياً، كما أن هناك رغبة لدى البعض في تمكك العقارات الخارجية لقضاء العطل والإجازات الصيفية.

«ما المخاطر التي تصاحب الاستثمار في العقارات الخارجية؟» - يمكن حصرها في 4 مخاطر، أولاً: قد تحدث مشاكل وتعطل المشروع، في حال تم الاستثمار في العقارات قيد التطوير، وبالتالي يدخل المستثمر في قضايا وقد يخسر رأس المال.

ثانياً: الجهل بموضوع الضرائب، حيث إن بعض البلدان تفرض ضرائب مبالغ فيها، مما يعرضه لخسارة جزء من رأس المال ثالثاً: شراء عقار غير قابل للبيع، كالذين يقومون بشراء عقارات في المناطق الريفية، وهذا يصعب التخرج منها. رابعاً: انخفاض عملة البلد المستثمر فيه، وهذا حدث مع مجموعة كبيرة من المستثمرين، حيث خسروا أكثر من 50 في المئة من رأس المال.

انخفاض العملات

«انخفاض العملات مقابل الدينار هل يعتبر فرصة للاستثمار في العقار الخارجي؟» - انخفاض العملة مقابل الدينار يعتبر فرصة فقط في الدول ذات الاقتصادات القوية، والتي تعرضت

توافر كل المعلومات عن العقار والمخطة الموجود بها، وهذا كله يمنح المستثمرين تصوراً عاماً عن العقار.

العقارات الخارجية

«كيف ترى إقبال المستثمرين المحليين على العقارات الخارجية؟» - خلال العام الماضي انخفض العقارون على الاستثمار في العقارات الخارجية بنسبة ملحوظة، مقارنة بالأعوام الأخرى، لكن قابل ذلك الانخفاض ارتفاع ونمو في وعي المستثمرين الراغبين في الاستثمار بالعقارات الدولية.

ويعود ذلك إلى تعرض عدد كبير من المستثمرين لعمليات نصب واحتيال خلال السنوات الماضية، عن طريق المعارض العقارية وغيرها من قنوات التسويق الأخرى، مما خلق نوعاً من الوعي لدى جمهور المستثمرين.

الاستثمار الخارجي

«لماذا يتجه المستثمرون المحليون إلى الاستثمار في العقار الخارجي؟»

- انعدام القنوات الاستثمارية بالكويت وارتفاع أسعار العقارات وانخفاض العوائد على الودائع وتعرض سوق الأوراق المالية وضيق المناحي التجارية دفع فئة كبيرة من المواطنين وخصوصاً أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة إلى الاستثمار في العقار الخارجي.

انخفاض عدد المقبلين على الاستثمار في العقارات الخارجية قابله نمو وعي المستثمرين

الذين استثمروا في شمال بريطانيا، أكثر من 350 عميلاً، كما لدى الشركة عملاء تجاوز عددهم 60 عميلاً، في جنوب المملكة، والعدد في تزايد مستمر، حيث توفر «بلويرنت» كل الخدمات الاستشارية من دراسات الجدوى العقارية، والإشراف على تطوير المشاريع، وإدارة وتاجير العقار، والتقييم العقاري، كما تعمل على إنهاء إجراءات التمويل للعلاء، إضافة إلى الملفات الضريبية، وغيرها، وهذه الخدمات لا تكن متوفرة للمستثمر المحلي سابقاً.

السوق البريطاني

«ما الذي يميز السوق البريطاني عن غيره من الأسواق؟» - لا شك في أن السوق العقاري البريطاني من الأسواق الأكثر تنظيماً على مستوى العالم، كما

تتمتع الدولة بنمو اقتصادي كبير، وأمان على جميع الصعيد الاقتصادي والأمني والسياسي، كما تتميز بسهولة تأسيس الأعمال ونشاط الحركة التحويلية.

وهناك عدة عوامل أساسية وثانوية تميز السوق عن غيره من الأسواق الأخرى، ومن العوامل الأساسية الأمان على رأس المال، أي أن السوق البريطاني لا تحدث به انهيارات، كما حدثت مع بعض الدول التي تم الاستثمار بها، كما يتميز السوق البريطاني بالنمو المستمر، إضافة إلى ارتفاع العوائد، وهي تعتبر جيدة.

أما العوامل الثانوية فهي كثيرة ومنها اللغة، إذ تعتبر الإنجليزية اللغة الثانية لثاني في الخليج، إضافة إلى وجود الشفافية، أي آخرى للبيع. يقدور كل الأشخاص أن يصل إلى أي معلومات يرغب بها، وأيضاً من العوامل الثانوية

«حدثنا عن أداء شركة بلويرنت خلال العام الماضي؟» - «بلويرنت» هي الشركة العربية الوحيدة المتخصصة في العقار البريطاني بكل جوانبه، وسعت الشركة منذ تأسيسها إلى أن تكون حجر أساس في الفكر الاستثماري المتخصص في العقار البريطاني، وبالفعل استطاعت ربط السوق العقاري البريطاني باسم «بلويرنت»، حيث إن لدينا حالياً قاعدة كبيرة من العلاء وهم في تزايد ونمو مستمر.

وتريعت «بلويرنت» على عرش أفضل شركة في المنطقة العربية للاستثمار العقاري البريطاني، حيث تم توفير سلة من المنتجات العقارية، وسلة من الخدمات الاستشارية العقارية.

وتعتبر «بلويرنت» وكلاً لشركة ثابت فرائك، إحدى كبرى الشركات الاستشارية العقارية في العالم، وتتخذ من لندن مقراً لها، ويوجد لها أكثر من 43 فرعاً حول العالم لخدمة عملائها، وتشمل مظلة خدماتها تقييم العقارات وإدارتها وإعداد دراسات الجدوى وإدارة الثروات والصناديق الاستثمارية العقارية وبيع وتسويق المشاريع العقارية حول العالم.

ويعتبر أداء «بلويرنت» خلال عام 2017 الأفضل مقارنة بالسنوات الماضية، حيث قمنا بافتتاح مكتب في لندن، وآخر في مانشستر، لخدمة مواطني مجلس التعاون الخليجي المهتمين والراغبين في الاستثمار بالعقار البريطاني، وتجاوز عدد عملاء الشركة،

السوق العقاري البريطاني من تخليماً على مستوى العالم

«بلويرنت» تتجه إلى الاستحواذ على شركات خاصة في تاجير العقارات وإدارتها

خطة مستقبلية

«ما خططكم المستقبلية؟»

- مجلس الإدارة وضع خطة استراتيجية سيعمل على تطبيقها خلال العام الجاري، وتقسيم إلى جزأين، الأول سيخصص بنشاط الشركة في المملكة المتحدة، حيث تتجه «بلويرنت» إلى تأسيس أو الاستحواذ على شركات خاصة في تاجير وإدارة العقارات، إذ إن الشركة تدير عقارات العلاء عن طريق مكاتب أخرى، ونسعى خلال العام الحالي إلى إدارتها بنفسها، كما نسعى الشركة إلى تطوير العقارات، وبناء الأبراج السكنية، وممارسة بعض الأنشطة الاستثمارية العقارية، مثل شراء العقارات القديمة والعمل على إعادة هيكلتها وترميمها ثم طرحها مرة أخرى للبيع. أما الجزء الثاني من الخطة فيخصص نشاط الشركة في الخليج،