

رؤى حول برلين 2019



ماريا موريس
مديرة قسم العقارات السكنية، الشرق الأوسط
+971 4 4267 639
Maria.Morris@me.knightfrank.com

تشاركنا ماريا موريس، مديرة قسم العقارات السكنية للشرق الأوسط، في نايث فرانك، معرفتها ورؤاها حول سوق العقارات السكنية في برلين.

ما الذي يحرك سوق العقارات السكنية في برلين؟

برلين مدينة فريدة، ويصانف العام القادم الذكرى السنوية الثلاثين لإعادة توحيدها وتتميز بالتطور المستمر لسوق العقارات السكنية فيها. فقد شهد كل من السوق الفاخرة والسوق العامة نمواً ضخماً في الأسعار خلال السنوات الخمس الماضية نتيجة نقص المعروض الجديد، والنمو السكاني، والاقتصاد القوي، وسوق العمل القوي.

في عام 2017، وعلى الرغم من إصدار 24,740 تصريح بناء، لم يكتمل بناء سوى 15,670 وحدة سكنية بما يعادل حوالي 1% من إجمالي المنازل القائمة. وفي المقابل، تحتاج برلين إلى طرح 20,000 وحدة سكنية سنوياً لمواكبة الطلب.

وتتميز برلين كذلك بأسعار مواتية مقارنةً بالمدن الألمانية الأخرى وبغيرها من الأسواق العالمية (الشكل 2). فالشقة في ميونخ قد تكلف ضعف نظيرتها في برلين. علاوةً على ذلك، تتسم المدينة بمعدل ملكية منازل منخفض لا يتعدى 15% وقوة عاملة شابة وماهرة مما يجعلها جذابة بشكل خاص للمستثمرين.

ما هي المناطق التي يكثر عليها الطلب؟

لطالما كانت شارلوتنبرغ الواقعة في غرب المدينة ضاحية السكن الفاخر في برلين، وتحظى بشعبية كبيرة لدى العائلات والمهنيين الشباب.

وتشهد فريدرشهاين، التي تمثل جزءاً من المنطقة الناشئة والواحدة في شرق وسط المدينة، طلباً مرتفعاً أيضاً. فقربها من ميدياسيري، وهي واحدة من أكبر مشاريع الإعلام والاتصالات في برلين حيث تقع مقرات مرسيدس-بنز وكوكاكولا ويونيفرسال ميوزيك ستديوز، يجعلها ذات جاذبية خاصة للمهنيين الشباب. فعلى عكس لندن أو نيويورك، يحب قاطنو برلين الذهاب إلى أعمالهم سيراً على الأقدام.

وتشهد كل من ليشنتنبرغ وترينيتو - كوينك في شرق وسط المدينة عدداً من مشاريع التجديد العمراني التي تجتذب العائلات بفضل المساحات الخضراء ومواصلات النقل الجيدة.

كيف هي حركة الأسعار والإيجارات؟

ارتفع متوسط الأسعار في برلين بنسبة 14.9% في العام حتى مارس 2018، متفوقاً على متوسط الأسعار في لندن ولكنه بشكل عام يتماشى مع معدل النمو في أمستردام وإدنبورغ خلال نفس الفترة.

وبحسب أبحاث دويتشه بنك، ارتفعت الإيجارات بنسبة 11% في عام 2017. يمنع قانون ضبط الإيجارات (Rent Brake) الذي تم وضعه حيز التنفيذ في عام 2015 مالكي العقارات من زيادة الإيجارات بأكثر من 10% فوق متوسط المنطقة. ومع ذلك، فهو ينطبق على المباني سابقة البناء فقط وليس على المباني الجديدة أو الوحدات التي تم تجديدها.

ينتامي الطلب من السياح كذلك، ففي عام 2017، استضافت برلين أكثر من 31 مليون إقامة ليلية مما جعلها الوجهة الثالثة الأكثر زيارةً في أوروبا وفقاً لمكتب إحصاءات برلين-براندنبورغ. ويقتصر الإيجار لأغراض العطلات في المدينة على 90 ليلة في السنة.

من الذي يقوم بالشراء؟

يبقى الأوروبيون الفئة الرئيسية. فإلى جانب المشترين الألمان، نلاحظ اهتماماً كبيراً من المشترين من المملكة المتحدة والولايات المتحدة الأميركية وسويسرا. وتقع غالبية المشتريات ضمن النطاق السعري من 300,000 إلى 700,000 يورو. وينشط المشترون الأتراك في سوق العقارات السكنية منذ عام 2015 إلى جانب مشترين آخرين من الشرق الأوسط حيث يضعون برلين على رأس قائمة مدن الملاذ الآمن للاستثمار.

ومن الجدير بالذكر أنه تتم معاملة السكان وغير السكان بشكل مماثل من حيث الضرائب وتكاليف الشراء كما يُقبل المشترين الدوليين على السوق بفضل جودة الحياة العالية وتكلفة المعيشة المنخفضة نسبياً.

ما هي توقعات السوق؟

من غير المرجح أن تشهد برلين، من منطلق كونها عاصمة الاقتصاد الوطني الأوروبي الأقوى والأكثر استقراراً، انخفاضاً في الطلب في المستقبل القريب. تتسم برلين بأدنى سعر للمنازل من بين جميع المدن الألمانية التي يزيد عدد سكانها عن المليون نسمة.

هناك بالطبع عوامل معاكسة مثل خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، وسياسة نقدية أكثر صرامة، ومخاوف بشأن القدرة على تحمل التكاليف، ولوائح تنظيمية أكثر تشدداً، غير أن التوقعات الاقتصادية للمدينة، وانخفاض البطالة، والمؤسسات التعليمية الجيدة، والفرص القوية لتكوين الثروات، توفر أساساً راسخاً للنمو.

يبرز تقرير الثروة من نايث فرانك أن عدد الأثرياء في ألمانيا الذين تزيد قيمة أصولهم عن 5 ملايين دولار أميركي سيرتفع من 137,000 في عام 2017 إلى 185,500 بحلول عام 2022، أي بزيادة 35% على مدى فترة الخمس سنوات.

الشكل 1
الأسس القوية للسوق

15%	ملكية المنازل	
20,000	الطلب الجديد على الشقق في العام ¹	
15,669 2017	الشقق الجديدة المكتمل بناؤها في العام ²	
3.1% 2017	نمو الناتج المحلي الإجمالي ³	
8.2%	النمو السكاني المتوقع (2030-2016)	

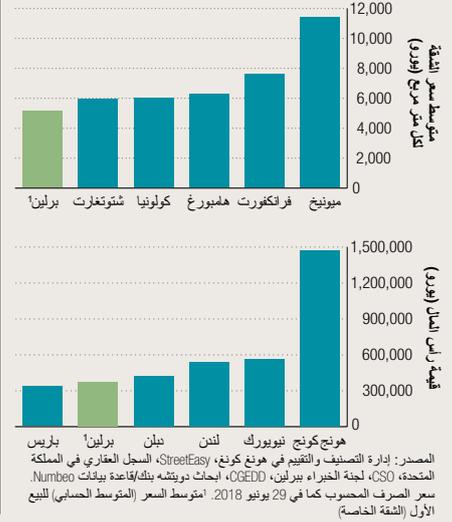
المصدر: مجلس الشيوخ في برلين؛ مكتب إحصاءات برلين-براندنبورغ
1 الإحتياجات السنوية من الإسكان حتى عام 2021
2 تشمل الشقق الجديدة في المباني القائمة
3 تم تعديله بحسب التغيرات في السعر، 2017

معلومات عن السوق

يستكشف فريق أبحاث نايث فرانك السوق السكنية في برلين من خلال تجميع أحدث البيانات والمؤشرات والاتجاهات لمساعدة المشتريين والبائعين في تقييم ظروف السوق الحالية.

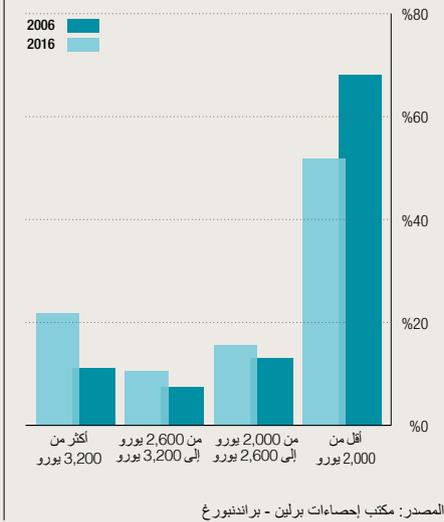
الشكل 2

برلين: التكلفة على المستوى الوطني والعالمي الربع الثاني 2018



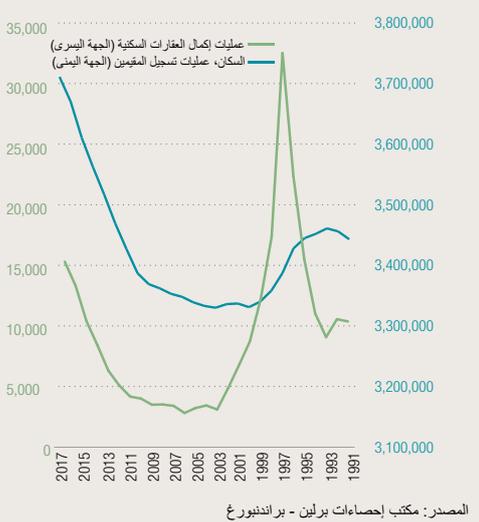
الشكل 3

برلين: زيادة قوية في حصة مجموعات الدخل الأعلى



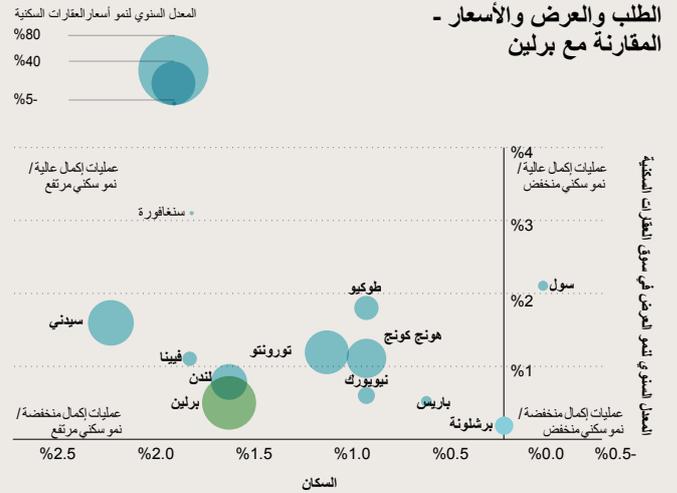
الشكل 4

برلين: الطلب مقابل العرض



الشكل 5

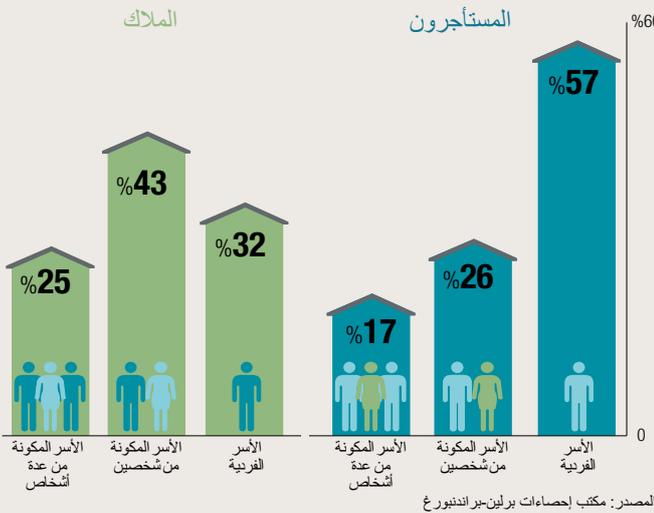
الطلب والعرض والأسعار - المقارنة مع برلين



الشكل 6

ملفات تعريف الأسر: المستأجرون مقابل الملاك

% من الأسر حسب نوع المستأجر



الشكل 7

ثلاثة أشياء يجب أخذها في الاعتبار

1. لا يتم دفع ضريبة الأرباح الرأسمالية بعد 10 سنوات من الملكية
2. من المتوقع أن تجذب برلين 250,000 ساكن إضافي بحلول عام 2030 (إبحاث دويتشه بنك)
3. تم تصنيف برلين كأفضل مدينة للاستثمار حسب تصنيف شركة برايس وترهاوس كوبرز في عام 2018

جهات الاتصال

ماريا موريس
مديرة قسم العقارات السكنية، الشرق الأوسط
+971 4 4267 639
Maria.Morris@me.knightfrank.com



تقرير الرؤى
تحديث خريف 2018

إشعار هام: حقوق الطبع والنشر © لشركة نايث فرانك إل إل بي 2018 - الغرض من نشر هذا التقرير هو تقديم معلومات عامة فقط ويجب عدم الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال. ورغم تبني معايير ريفية المستوى عند إعداد المعلومات وإجراء التحليلات ورصد الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير، ولكن شركة "نايث فرانك إل إل بي" لا تتحمل بأي شكل من الأشكال أي مسؤولية أو التزام تجاه أي خسائر أو ضرر ناجم عن استخدام أو الاعتماد على التقرير أو الإشارة إليه كمرجع لمحتويات هذه الوثيقة. وباعتباره تقريراً عاماً، فإن هذه الوثيقة لا تعتبر بالضرورة عن وجهة نظر "نايث فرانك إل إل بي" في ما يتعلق بممتلكات أو مشاريع معينة. ولا يُسمح بنسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة "نايث فرانك إل إل بي" على الشكل والمحتوى.