

# آخر التطورات

في سوق برمنغهام لعام ٢٠١٨



## سوق برمنغهام

المزدهر به أحد أكبر اقتصاديات المملكة المتحدة، وهي مدينة بها تسارع في النمو السكاني ومصدر قوي لمشروعات التطوير العقاري الجديدة. هناك بارات ومطاعم جديدة تفتح أبوابها، مع أن النهضة التي حدثت مؤخرًا تشي بمستقبل مشرق لواحدة من أكبر مدن المملكة المتحدة قوة.

ومن المتوقع أن يستمر التوسع الاقتصادي وأن يحدد أداء المناطق الموجودة في أراضي الغرب خلال العقد التالي، وفقًا لشركة إكسبيريان. إجمالي القيمة المضافة لبرمينجهام، معيار لقيمة البضائع والخدمات المنتجة في منطقة، من المتوقع أن تصعد بنسبة ٢٥,٥٪ قبل حلول عام ٢٠٢٨ أسرع من جميع المناطق الأخرى في المنطقة.

على الجانب الآخر، في ديسمبر ٢٠١٧، أعلنت المدينة أنها المضيف الجديد للالعاب الكومولت لعام ٢٠٢٢ وهي حركة قد ينتج عنها المزيد من المزايا الاقتصادية.

### الطلب

عدد الأشخاص المقيمين في برمنغهام سوف يرتفع بمقدار ١٧١,٠٠ نسمة ليبلغ ١,٣ مليون قبل حلول عام ٢٠٣٩ وفقًا لآخر التوقعات الرسمية لتعداد السكان. ويمكن ترجمة هذا إلى قرابة ١٠٠,٠٠٠ أسرة إضافية على مدار تنشأ على مدار العقدين القادمين أو نحو ذلك.

### انتقال السكان والتطوير العقاري

تشير بيانات تقديم المساكن أنه هناك عدم توازن بين العرض من المنازل الجديدة والطلب على المنازل في برمنغهام. صافي المساكن الإضافية المقدمة نحو ١,٧٥١ في الفترة من ٢٠١٦-٢٠١٧ محققة انخفاض من ٢,٨٣٩ في العام السابق وفقًا للبيانات الواردة من وزارة الإسكان والتجمعات والحكومات المحلية. تحتاج برمنغهام ٣,٥٧٧ مسكن إضافي كل عام حتى ٢٠٢٦ للوفاء بالطلب وحل مشكلة التكدس وفقًا للتقديرات المحلية.

بالنظر للمستقبل، أحدث بيانات التخطيط تشير لنحو ٩,٧٠٠ وحدة سكنية خاصة في مرحلة التطوير - سواء تحت الإنشاء أو مع التخطيط الممنوح، وفقًا للبيانات الواردة من مقدم استخبارات الإنشاءات في جيلينجان.

النهضة كبيرة النطاق ومشروعات التطوير العقاري ساهمت في تحسن الأداء في سوق عقارات المدينة بمعدل نمو سنوي في قيم العقارات السكنية يتراوح بين ٥٪ و ١٠٪ منذ نصف ٢٠١٥ وفقًا للبيانات الواردة من مكتب الإحصاء الوطني البريطاني.

ساهم معدل النمو القوي في الأسعار المشهود في السنوات القليلة الماضية في ارتفاع متوسط قيمة العقارات بنسبة ٤٥٪ منذ مرحلة ما بعد الأزمة في عام ٢٠٠٩.

حتى مع هذا المستوى من النمو، متوسط السعر في برمنغهام هو نحو ١٧٨,٠٠٠ جنيه استرليني، وهي أقل بكثير من المتوسط في المملكة المتحدة.

هذا التميز في السعر يلقي الضوء على واحدة من الدوافع الأساسية لسوق برمنغهام - فهي قليلة التكلفة نسبيًا مقارنة بالمناطق الأخرى من المملكة المتحدة، وخاصة مناطق جنوب إنجلترا. كونها ثاني أكبر محور أعمال في المملكة المتحدة فإن برمنغهام تنتزع المقارنة بمدينة لندن، المركز لمالي لأوروبا.

مع ذلك، عند النظر لأسعار العقارات السكنية نجد فرقًا شاسعًا، مع أسعار مشروعات التطوير العقاري الجديدة في بعض المناطق المركزية للعاصمة التي تتراوح من ١,٠٠٠ إلى ٢,٠٠٠ جنيه استرليني للقدم المربع مقارنة بنحو ٣٠٠ إلى ٤٥٠ جنيه استرليني للقدم المربع في وسط برمنغهام.

انخفاض تكلفة المدينة تترابط مع التحسينات في الخدمات ونمط الحياة، مما يجعلها مقصدًا لصغار الموظفين والأسر على حد سواء، كما ناقشنا على الصفحة ٥.

### تحسن الأداء الاقتصادي

استفادت برمنغهام من الاقتصاد المحلي سريع النمو بالإضافة للنهضة الكبيرة في مركز المدينة والتي تساعد في النمو السكاني للمدينة.



٢٥,٣ مليار جنيه استرليني

حجم اقتصاد برمنغهام في عام ٢٠١٨ (شركة إكسبيريان)



١٢,١٠٨

تأسيس شركة جديدة في برمنغهام في عام ٢٠١٧، لا يسبقها في الترتيب إلا مدينة لندن، وفقًا لبحث أجراه مركز رواد الأعمال



الأول

أكثر المدن رواجًا لدى أولئك الذين انتقلوا من لندن في عام ٢٠١٧.



١,٣ مليون

توقعات عدد سكان برمنغهام قبل حلول عام ٢٠٣٩

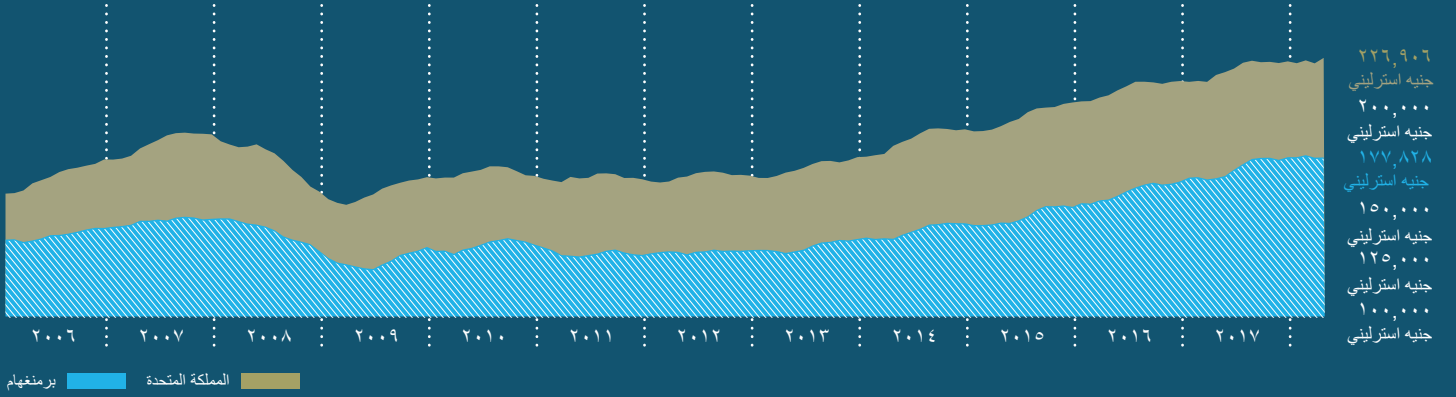


١,٧٥١

صافي المساكن الإضافية المقدمة في الفترة من عام ٢٠١٦-٢٠١٧، أقل إلى حد ما من احتياجات السكان المتوقعة

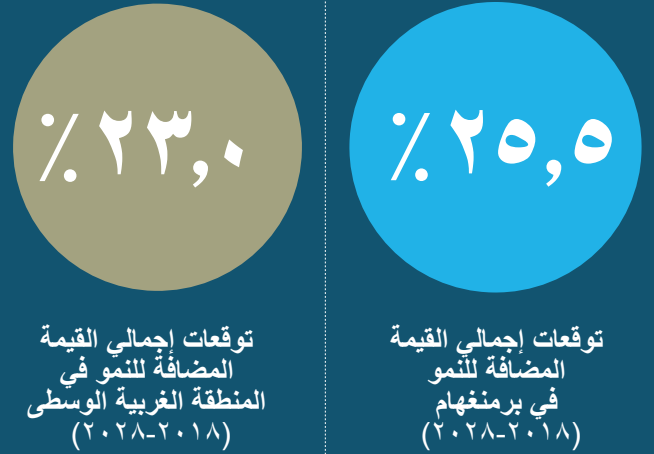
الشكل ١

شهدنا ارتفاعاً قوياً في النمو منذ الأزمة المالية  
ولكن الأسعار في برمنغهام تظل أقل بكثير من المتوسط في المملكة المتحدة...



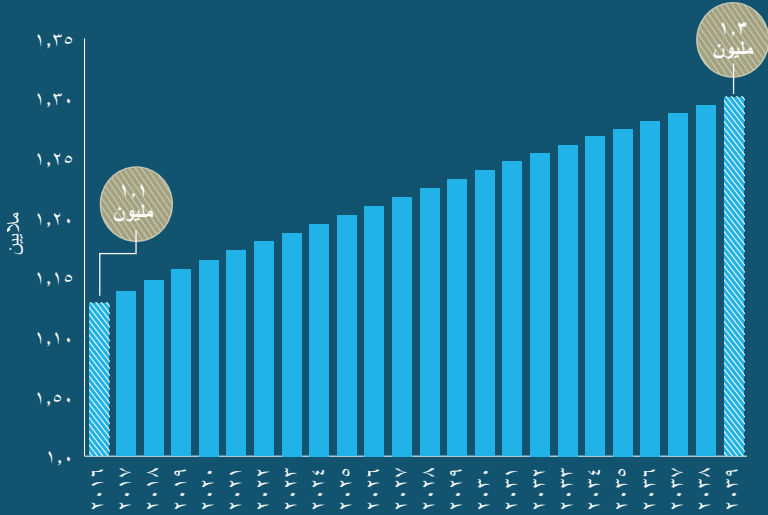
الشكل ٢

استفادت برمنغهام من النمو السريع للاقتصاد المحلي  
وهو توجه من المتوقع استمراره...



الشكل ٣

تعداد السكان في برمنغهام يتنامى  
من المتوقع أن يصل عدد الأشخاص المقيمين في المدينة ١,٣ مليون قبل حلول عام ٢٠٣٩



الشكل ٤

٣,٥٧٧

احتياجات الإسكان السنوية، برمنغهام

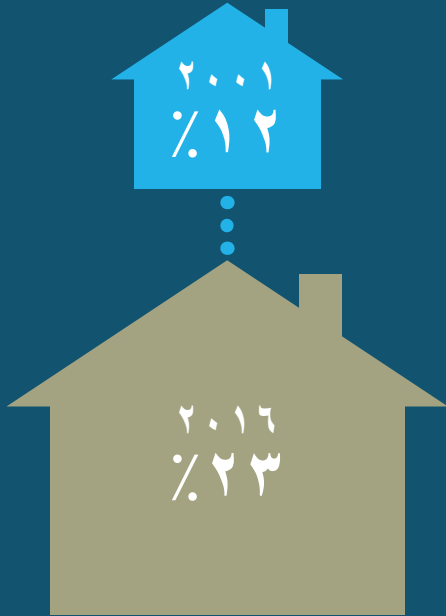
(استشارات وزارة الإسكان والتجمعات والحكومات المحلية) على حسابات احتياجات الإسكان

١,٧٥١

صافي المساكن الإضافية المقدمة في ٢٠١٧-٢٠١٦

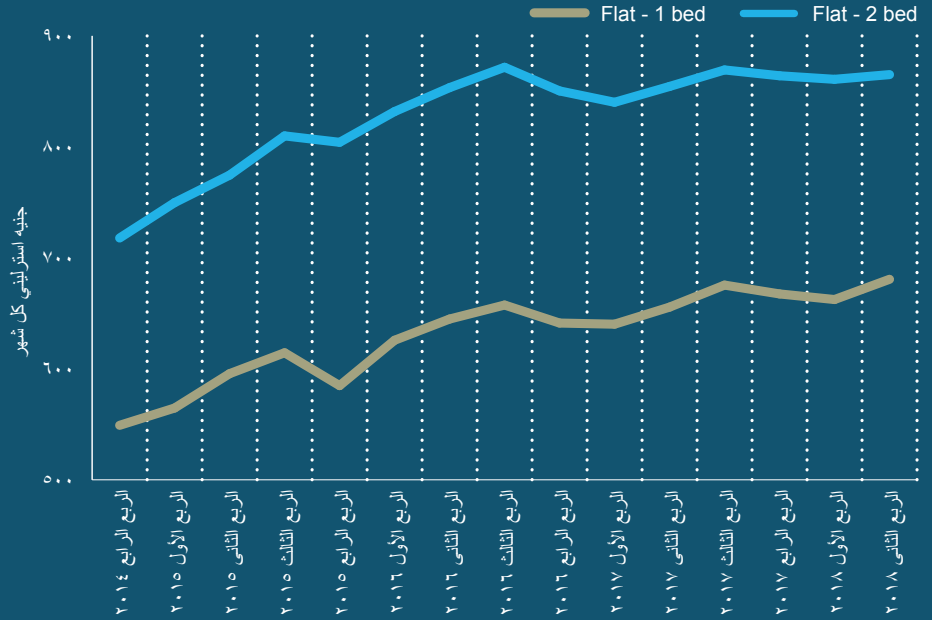
(وزارة الإسكان والتجمعات والحكومات المحلية)

الشكل ٦  
الطلب المتزايد في القطاع الخاص المعروض للإيجار  
حصة إيجارات المنازل



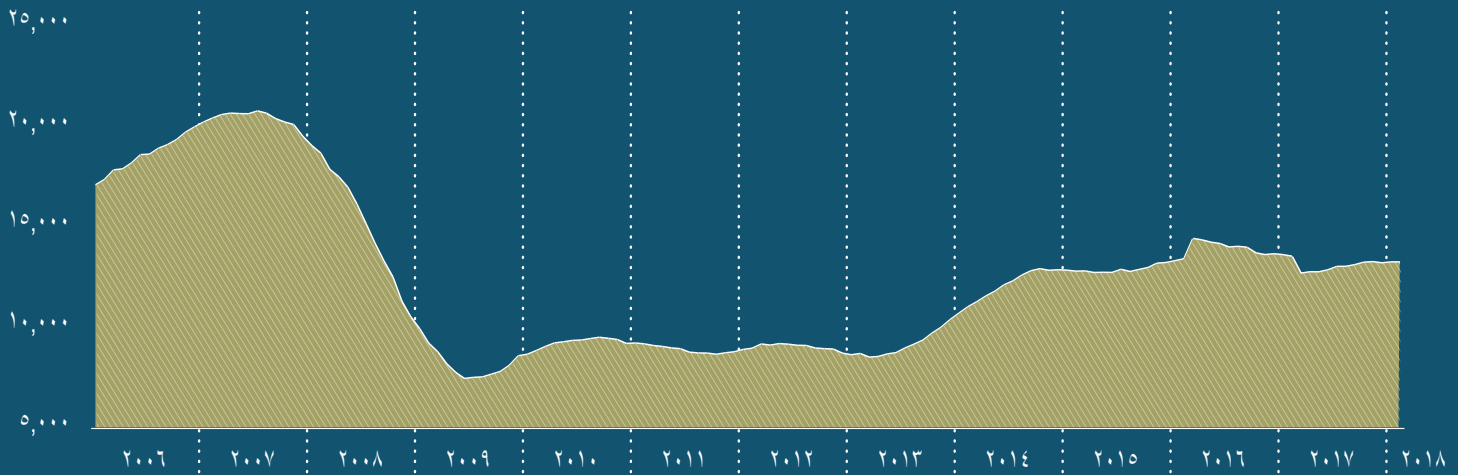
المصدر: بحث نايت فرانك/الديوان الوطني للإحصاءات

الشكل ٥  
النمو في متوسط الإيجار المطلوب



المصدر: شركة رايتموف

الشكل ٧  
المعاملات السكانية في برمنغهام حجم المبيعات السنوية الحالية



المصدر: بحث نايت فرانك/الديوان الوطني للإحصاءات

الشكل ٨  
٢٠٢٢-٢٠١٨ تنبؤات سوق المساكن

| ٢٠٢٢-٢٠١٨ | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ | ٢٠٢٠ | ٢٠١٩ | ٢٠١٨ |                        |
|-----------|------|------|------|------|------|------------------------|
| 14.8%     | 4.0% | 3.0% | 3.0% | 2.0% | 2.0% | المنطقة الغربية الوسطى |
| 14.2%     | 4.0% | 3.5% | 3.0% | 2.0% | 1.0% | المملكة المتحدة        |

المصدر: بحث نايت فرانك

مع ذلك، النشاط العام في سوق المساكن في برمنغهام يظل أعلى كثيرًا من المستويات التي شهدناه في فترة أربع سنوات بعد الأزمة المالية.

## المظهر العام

نظرًا للارتفاع في توفير الوظائف والخدمات في مركز المدينة ومن المتوقع أن يستمر الطلب على العيش في برمنغهام في الارتفاع. التحسن في البنية التحتية للمواصلات، داخل المدينة وبين برمنغهام وغيرها من مدن المملكة المتحدة من المرجح أن يزيد من دفع هذا التوجه على الاستمرار.

HS2 ثاني أكبر مشروع بنية تحتية في أوروبا سنقل وقت الانتقالات بين برمنغهام ولندن لأقل من ساعة واحدة، مما يزيد الوصول للوظائف. علاوة على ذلك، هذا يؤدي دورًا في جذب المدينة للشركات والصناعات ومن الممكن أن تساعد في دفع المزيد من النمو الاقتصادي.

كما أن برمنغهام في موقع يؤهلها لجذب مواهب الخريجين والاحتفاظ بهم. وفقًا لتحليلات مؤسسة إحصاءات التعليم العالي عن مركز المدن، ٤٩٪ من خريجي المملكة المتحدة المحليين العاملين في خلال ستة شهور بعد التخرج بقوا في المدينة للعمل في ٢٠١٤ و ٢٠١٥. برمنغهام أيضًا هي ثالث أفضل مدينة في الأداء في المملكة المتحدة لجذب الخريجين الذين ليس لديهم روابط سابقة للمدينة والمساعدة في دفع المزيد من الطلب على المساكن.

## سوق المبيعات

عدد مبيعات المنازل التي وقعت في المدينة انخفض العام الماضي (الشكل ٧)، يعكس توجه أوسع في "العزوف" في سوق المنازل سابقة السكن انخفض مع تحركات أقل في الارتفاع والانخفاض في سلم المساكن.

يشمل مشروعات تكون أكثر من ٣,٣٠٠ وحدة سنوية نشطة حاليًا في هذا الموقع. إلا أنه من المهم ملاحظة أنه ليس جميع المخططات التي وصلت لوضع الرسم ستتحقق، وبعض الخطط الأكبر قد تستغرق سنوات طويلة لتكتمل.

## سوق الإيجارات

الإيجار المطلوب لشقة بغرفتي يوم في المدينة في المتوسط ٨٦٠ جنيه استرليني كل شهر في الربع الأول من عام ٢٠١٨ صعودًا من ٧٥٠ جنيه استرليني في الربع الأول من عام ٢٠١٥، وفقًا للبيانات الواردة في شركة رابتموف.

يدعم سوق الإيجارات الطلب من الطلاب الدارسين في الجامعات العديدة في المدينة. تم تسمية جامعة برمنغهام مؤخرًا لتحل الترتيب الـ ١٥ بين أفضل الجامعات في البلاد في دليل التايمز للجامعات الجيدة لعام ٢٠١٨.

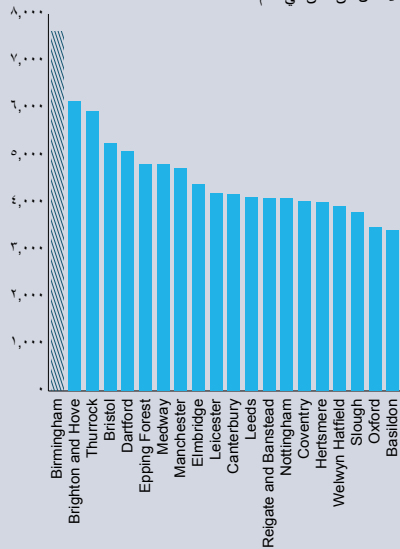
## الانتقال من لندن

كما ترشحت المدينة لتكون شريك في استضافة ألعاب الكومنولث لعام ٢٠٢٢ مما قد يؤدي للمزيد من النمو الاقتصادي والمزايا الثقافية.

الشكل ١٠

برمنغهام هي أكثر المدن رواجًا التي عليها إقبال من المنقّلين من لندن

الانتقال من لندن في عام ٢٠١٧



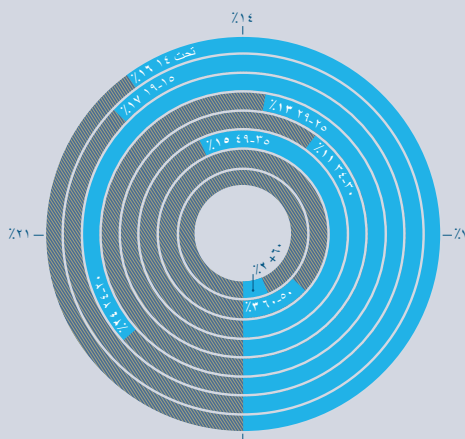
المصدر: بحث نايث فرانك/الديوان الوطني لإحصاءات

الملايين من الجنيهات تنفق على استثمارات في البنية التحتية مع وضع مخططات لوضع خطوط الترام الجديدة والمباني الإدارية والمباني العامة في إعادة تطوير منطقة وسط المدينة. محطتي قطار سريعين في مرحلة البناء في وسط برمنغهام ومنطقة سوليهاال القريبة والتي ستقصر وقت التنقلات من وإلى العاصمة.

الشكل ٩

سن المنقّلين إلى برمنغهام من لندن

بيانات الانتقال في المملكة المتحدة ٢٠١٧



المصدر: بحث نايث فرانك/الديوان الوطني لإحصاءات

كانت برمنغهام هي أكثر المدن رواجًا لدى الأشخاص الذين انتقلوا من لندن في عام ٢٠١٧. ومنها مانتشستر وليدز وبريستول وفقًا للبيانات الواردة من مكتب الإحصاء الوطني البريطاني.

تقسيم الأعمار لمن وصلوا من لندن كبير أيضًا مما يشير إلى أنه عدد كبير ممن هم في سن الدراسة يجذبون للمدينة نتيجة الجامعات عالية الجودة فيها، وعدد المنقّلين من الموظفين من الشباب والأسر أيضًا.

معدل ونطاق النمو الاقتصادي في المنطقة الغربية الوسطى كان كبيرًا في السنوات القليلة الماضية. مستوى الشركات الجديدة التي تأسست تشهد كيف أن المنطقة بديلاً للنمو كمحور أعمال.

في برمنغهام وحدها يعمل بنك HSBC على مقر رئيسي للخدمات البنكية التجارية بينما البنك الألماني قد أسس بالفعل مكانًا للعمل وأتاح وظائف للمكاتب الخلفية في المدينة. ولقد أعلنت HMRC عن خططها لنقل عدد كبير من الموظفين لوسط المدينة بدءًا من ٢٠٢٠، كما أن المدينة على قائمة المدن التي يرجح أن تنتقل إليها القناة الرابعة مع منطقة كوفنتري القريبة.



## "ارتفاع في توفير الوظائف والخدمات سوف يعزز الطلب على المنازل في برمنغهام. التحسينات في البنية التحتية للمواصلات على الأرجح سوف تدفع لاستمرار هذا التوجه"

أوليفر نايت، بحث سكني  
oliver.knight@knightfrank.com

مع الشكر لمجلس مدينة برمنغهام لصورة الغلاف.

تقدم شركة نايت فرانك للأبحاث خدمات النصائح الاستراتيجية والاستشارات والتوقعات لمجموعة كبيرة من العملاء في جميع أنحاء العالم ومنهم موردين ومستثمرين ومؤسسات تمويل وشركات القطاع العام. جميع عملائنا يدركون الحاجة لنصائح مستقلة من خبراء مناسبين خصيصاً لاحتياجاتهم.

### ملحوظة مهمة

Knight Frank LLP 2018 © - هذا التقرير منشور للمعلومات العامة فقط ولا يجب الاعتماد عليه بأي شكل. فعلى الرغم من اتباع معايير عالية في إعداد المعلومات والتحليلات ووجهات النظر والتوقعات المقدمة في هذا التقرير لا تقبل شركة نايت فرانك أي مسؤولية أو التزام من أي نوع عن أي خسارة أو أضرار مترتبة على أي استخدام أو اعتماد على أو رجوع إلى محتويات هذه الوثيقة. كتقرير عام، هذه المواد لا تمثل بالضرورة وجهة نظر فرانك نايت القابضة بخصوص عقارات أو مشروعات معينة. لا يُسمح بإعادة طباعة هذا التقرير ككل أو أي جزء منه بدون موافقة كتابية مسبقة من نايت فرانك المحدودة على الصيغة والمحتوى الذي يظهر بها شركة نايت فرانك هي شركة محدودة مسجلة في إنجلترا وتحمل رقم تسجيل OC305934. يقع مقرنا الرئيسي في 55 شارع بيكر، لندن، W1U 8AN، حيث يمكنك الاطلاع على قائمة بأسماء الأعضاء.

### تواصلوا معنا

إذا كنت تفكر في شراء عقار في برمنغهام، أو تحب أن تحصل على بعض الاستشارات العقارية، يرجى التواصل معنا، وسيسعدنا أن نخدمكم.

### توم هوكنز

شريك  
رئيس تسويق المشروع العالمي - الشرق الأوسط وشمال أفريقيا  
+971 06 9589 095  
tom.hawkins@knightfrank.com

### هنري فون

شريك  
+971 06 1102 407  
henry.faun@knightfrank.com

### عصام سلطان

مفاوض  
+971 04 5844 365  
esam.sultan@me.knightfrank.com

### تشلسي كوبرن

مفاوض  
+971 06 4062 884  
chelsea.coburn@me.knightfrank.com

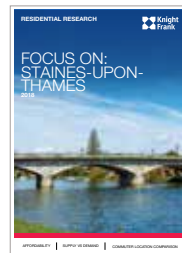
### كلمنتين ماليم

مدير أول حسابات المبيعات والتسويق  
+971 06 6686 028  
clementine.malim@me.knightfrank.com

### آخر أهم المنشورات البحثية في السوق



UK Housing Market Forecast - May 2018



Focus on: Staines-upon-Thames - 2018



Focus on: Coventry 2018



The Wealth Report - 2018



UK Residential Market Update - June 2018



The UK Tenant Survey - 2017



London Development Hotspots - 2018



Knight Frank Luxury Investment Index - Q1 2018 Classic Car Special