



## الأموال تتكلم.. والثروات تهمس عقارات لا تتأثر بالتضخم أو تقلبات السوق



○ أشرف علام

حتى لو كانت أكثر من احتياجات المالك، وأحياناً تكون هذه الوجاهة مكلفة جداً ولكنها مطلوبة من قبل الشخص الغني؛ فقد يصرف مبالغ كبيرة سنوياً على عقار لا يستخدمه سوى أيام أو أسابيع في السنة، فقط من أجل الوجاهة الاجتماعية والشعور بالتميز!

والأمر الآخر هو أن يكون العقار مختلفاً في هندسته وتصميمه وديكوراتِه وبنائه والخدمات التي يتميز بها، وكل ذلك يجعل مجموعة من الفلل المتشابهة.

كما يلعب المطور العقاري المميز المشهور دوراً مهماً؛ حيث يجعل هذه العقارات أكثر طلباً وسعراً، وكل ذلك يجعل العقارات الفاخرة والمميزة أفضل استثمار عقاري في مختلف دول العالم.

جانب آخر يلفت إليه الخبير العقاري أشرف علام هو أنه في كثير من الأحيان نجد فروقاً في المظاهر بين الغني والثري، فالثري هو القادر على شراء كل ما يريد من دون أن تتأثر ثروته، وهو لا يعبأ كثيراً بالمظاهر، في حين أن الغني هو الذي يشتري بحثاً عن الوجاهة الاجتماعية؛ لذلك يقول المثل الإنجليزي: الأموال تتكلم، ولكن الثروات تهمس، ما يعني أن الغني يحاول قدر الإمكان أن يظهر غناه بشراء العلامات التجارية المعروفة والسلع الفاخرة، في حين نجد أن أكبر أثرياء العالم يرتدون ملابس عادية غير مبالغ فيها لأن الواحد منهم يؤمن بأنه هو من يصنع العلامة التجارية وليس العكس.

يمر السوق العقاري في أي مكان في العالم بحالتين؛ هما ما يعرف بسوق البائع، وسوق المشتري. ويرتبط هذا بمبدأ العرض والطلب؛ فإذا زاد الطلب مثلاً تكون الكرة في ملعب البائع، ويصعب السوق سوق البائعين الذين يرفضون السعر والشروط وغيرها. ولكن عندما يكون السوق في حالة ركود أو تراجع يكون المشتري هنا هو المسيطر حتى في الأسعار.

ولكن هناك نوع واحد من العقارات لا يتأثر بهذه التقلبات أي كانت، ويبقى في زاوية سوق البائع مهما كانت الظروف بما في ذلك المشاكل الاقتصادية والفقاعات العقارية وغيرها.

الخبير والمدرّب العقاري أشرف علام يتحدث عن الاستثمار في مثل هذا النوع من العقارات، لافتاً إلى أن العقارات الفاخرة والفاخرة جداً والمميزة قد تكون خارج المعادلة، وتتميز باستقرار أسعارها أمام مختلف الظروف. والسؤال هنا: ما الذي يميز هذه العقارات ويجعلها مطلوبة دائماً وتقع في سوق البائع؟

جيب علام: هذه العقارات في الغالب تكون محدودة وقليلة في السوق العقاري سواء كانت فللاً أو شققاً، فهناك شقق تتجاوز أسعارها أسعار الفلل الفاخرة.

وبساطة، الكثير من الأغنياء في العالم لا يهتمهم السعر بقدر قيمة المنتج المميز الذي يعكس الوجاهة الاجتماعية والرفاهية، أي أنها ترتبط بجانب نفسي بعيداً عن طبيعة السوق. ولكن هذا لا يعني أن الأغنياء يشترون لمجرد الشراء، وإنما هو نوع من الاستثمار المحسوب والمدرس والدكي؛ أي أن الأموال التي يدفعها في مثل هذه العقارات تكون محمية ضد التضخم على الرغم من أن مثل هذه العقارات قد لا تقدم عوائد بقدر العقارات الأخرى وخاصة في حالة الأيجار.

وهنا نجد أن هناك فئات كثيرة ممن يمتلكون الملايين ورجال الأعمال وحيثما السوق والفنانين ولا يعبى كرة القدم وغيرهم يحرسون على امتلاك مثل هذه العقارات كنوع من الوجاهة، بل في كثير من الأحيان يكون هناك عجز في السوق، ومن ثم تحافظ على أسعارها. وعند الرغبة في البيع يضمن المالك أن يكون الطلب مستمراً عليها وتباع بسرعة وخاصة إذا كان العقار مميزاً. وعند الحديث عن تميز هذا النوع من العقارات يمكن تصنيف التميز إلى عدة فئات، منها بيوت العطلات سواء داخل الدولة أو خارجها؛ فكثير من الأغنياء والأثرياء يمتلكون عقارات في دول أخرى كنوع من الاستثمار المضمون والمستقر والمحمي ضد تقلبات السوق وضد التضخم، وفي الوقت نفسه تكون لعطلاتهم واستجمامهم؛ فضلاً عن كونها تعكس الوجاهة الاجتماعية والتميز.



○ المحامية رقية الجمراية.



## حقوقك في ضمان سلامة العقار.. لا للعيوب الخفية!

### قانوناً: البائع يتحمل مسؤولية الكشف عن أي عيوب تؤثر على قيمة العقار.. والإجراءات القانونية ضمنت حقوق المشتري

المشتري يعرفها وقت البيع، أو التي كان من الممكن اكتشافها بخصص دقيق. لكن، ويُعد هذا الاستثناء مهماً، إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له صراحةً خلو العقار من العيب، أو أنه تعمد إخفاءه، فإن البائع يكون مسؤولاً عن تعويض المشتري عن الخسائر التي لحقت به.

قبل شراء أي عقار، تأكد من إجراء فحص دقيق للعقار من قبل مختصين، واستشر محامياً متخصصاً في قانون العقارات لمراجعة العقد قبل التوقيع عليه. هذا الإجراء الوقائي يُجنبك الكثير من المشاكل القانونية والمالية في المستقبل. تذكر، الاستثمار في العقار هو قرار مهم، ويجب أن تكون محمياً قانونياً في كل خطوة على الطريق.

ووصف مُفضل للعيوب، وتاريخ اكتشافه. \* الإبلاغ الفوري: أبلغ البائع بالعيوب المكتشفة فوراً، ويفضل ذلك كتابياً، مع الاحتفاظ بنسخة من الإبلاغ. \* المفاوضات الودية: حاول في البداية حل المشكلة بالتراضي مع البائع، من خلال التفاوض على إصلاح العيب أو الحصول على تعويض مناسب.

\* اللجوء للقضاء: إذا فشلت المفاوضات الودية، فلا تتردد في اللجوء إلى القضاء، مستنداً إلى مبدأ ضمان العيوب الخفية. \* المادة ٤١٧ من قانون المعاملات المدنية: توضح المادة ٤١٧ من قانون المعاملات المدنية البحريني مسؤولية البائع في ضمان جودة العقار. فلا يضمن البائع العيوب التي كان

العيوب الواضحة، بل يشمل أيضاً العيوب الخفية التي لا يمكن اكتشافها إلا بعد فترة من الزمن، أو من خلال استخدام العقار. والمسؤولية عن ضمان هذه الجودة تقع بالكامل على عاتق البائع، ما لم يتم الاتفاق صراحةً وبشكل مُفصل على خلاف ذلك في العقد. فالبائع، بحكم خبرته في هذا المجال، يتحمل مسؤولية الكشف عن أي عيوب قد تؤثر على قيمة العقار أو قابليته للاستخدام.

السؤال هنا: ماذا لو اكتشفت عيباً في عقارك؟ اكتشاف عيب في عقار بعد الشراء قد يكون أمراً محبطاً، لكن لا تيأس. هناك إجراءات قانونية يمكنك اتخاذها لحماية حقوقك: \* التوثيق الدقيق: أولاً وقبل كل شيء، قم بتوثيق العيب بشكل دقيق، مع صور فوتوغرافية وفيديوهات إن أمكن،

في عالم العقارات الذي يشهد ازدهاراً متزايداً في مملكة البحرين، قد يواجه المشترون مواقف غير متوقعة تهدد استثماراتهم. فبعد إتمام صفقة شراء عقار، وربما بعد فترة من الانتقال إليه، قد يكتشف المشتري عيباً كبيراً، سواء كان خفياً أو ظاهراً، يؤثر بشكل سلبي على قيمة العقار، أو حتى يجعله غير صالح للسكن أو الاستخدام المقصود.

لكن هل يتحمل المشتري وحده تبعات هذا العيب؟ الإجابة، وبكل وضوح، هي لا! يُعد ضمان خلو العقار من العيوب من أهم حقوق المشتري، وهو حق مُكفول قانوناً. عندما تُبرم صفقة شراء عقار، فإنك كمشتري تتوقع، وبكل حق، أن يكون العقار خالياً من أي عيوب جوهريّة، سواء كانت ظاهرة للعيان أو خفية، يصعب اكتشافها إلا بواسطة فحص دقيق من قبل مختصين. هذا الحق لا يقتصر على

## بعد نجاح تجربة سريلانكا.. كيف تخطط إسبانيا لحل أزمة الإسكان؟

تتجه إسبانيا إلى فرض ضريبة (غير مسبقة، تصل نسبتها إلى ١٠% على العقارات التي يشتريها المقيمون من خارج الاتحاد الأوروبي، وتبصر الجهات الرسمية الإسبانية هذه الخطوة بأنها تهدف إلى حماية سوق الإسكان من المشترين الأجانب. وفي تقرير نشرته (سي ان ان) اعتبر رئيس الوزراء الإسباني بيدرو سانتشيز في تصريحات له أن هذه الخطوة ضرورية لحل أزمة الإسكان التي تقاضمت خلال السنوات الأخيرة، حيث ارتفعت الإيجارات بشكل كبير في المدن الرئيسية مثل برشلونة ومدريد، كما تتفاقم الضغوط على سوق الإسكان في إسبانيا بسبب الإفراط في السياحة وانتشار الإيجارات قصيرة الأجل للسياحة الإسبانية أن ٩٤ مليون مسافر دولي زاروا إسبانيا عام ٢٠٢٤، وهو أفضل عام للسياحة في البلاد منذ بدء التسجيل.

ووفقاً لرئيس الوزراء الإسباني فإن المقيمين من خارج الاتحاد الأوروبي اشتروا ٢٧ ألف عقار لجني المال فقط وليس للسكن عام ٢٠٢٣. كما تشكل مبيعات المساكن للأجانب بمنح المواطنين الاتحاد الأوروبي حوالي ١٥% من سوق الإسكان. وأشارت بيانات وزارة الإسكان والأجندة الحضرية إلى أن ما يقرب من خمس المنازل المباعة في الأشهر الـ ١٢ التي سبقت نهاية الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ تم شراؤها من قبل الأجانب، بإجمالي ١٢٥٨٥٧ عقاراً.

ومن ثم فإن رفع الضريبة قد يعني أن شراء هذه المنازل غير مجد مالياً واسعة في المدن الكبرى بإسبانيا. يذكر أن سريلانكا كانت الدولة الوحيدة التي فرضت ضريبة بنسبة ١٠% على ملكية الأجانب للعقارات، وقد أدت هذه الضريبة فعلياً إلى القضاء على الاهتمام الأجنبي بالجزيرة، قبل أن يتم إلغاؤها قبل سنوات.



طابق كل ٤ أيام من خلال تقنيات تستخدم لأول مرة لنقل الأسمنت لأطوال تتعدى ٨٠٠ متر، ومن ثم من المخطط أن يكتمل العمل ويفتتح البرج عام ٢٠٢٨. وسيضم البرج الذي تبلغ مساحته ٥٧ مليون قدم مربعة ٥٩ مصعداً و١٢٥ سلماً كهربائياً متحركاً. ويحتوي على ١٥٧ طابقاً، أنجز منها حتى الآن ٦٣ طابقاً بالفعل مع استكمال أعمال البنية التحتية شاملة التيار الكهربائي والمياه والصرف الصحي والانترنت عالي السرعة. وتقدر الكلفة الإجمالية للمشروع بنحو ٧,٢ مليارات ريال سعودي. وستقوم شركة

كما ستصبح السعودية الدولة الوحيدة التي تضم برجين من بين أطول ٥ أبراج في العالم، هما برج جدة (١٠٠٠ متر) وبرج الساعة في مكة (٦٠١ متر). وسيتم تقوية البرج على برج خليفة الذي يتربع على قمة الهرم منذ سنوات بارتفاع ٨٢٨ متراً، أي بفاقر يصل إلى ١٧٢ متراً. ويقال إنه كان مخططاً أن يصل برج جدة إلى ارتفاع ميل كامل، وهو ما يعادل ١,٦ كيلو، ولكن التضاريس وحالة الأرض المقام عليها المشروع حالت دون ذلك.

قام بتصميم البرج المهندس الأمريكي اديان سميت، وهو المعروف بتصميم أشهر أبراج العالم مثل برج خليفة بالإمارات وبرج ترامب في الولايات المتحدة. ووفقاً للتصريحات، سيتم اكتمال البرج خلال ٤٢ شهراً، وبدأ صب الخرسانة في الطابق الـ ٦٤ للبرج على أن يتم إنجاز



## متفوقاً على برج خليفة بـ ١٧٢ متراً استئناف العمل في أول مبنى بالعالم يصل إلى ارتفاع ١٠٠٠ متر

بعد توقف استمر حوالي سبع سنوات، أعلنت شركة المملكة القابضة في السعودية استئناف أعمال بناء برج جدة، سيصبح أعلى مبنى في العالم، فما هي حكاية البرج ومميزاته؟ بدأ العمل في البرج عام ٢٠١٣، وأنجز جزء كبير من أعماله بلغت حوالي الثلث، ولكن تم إيقاف العمل في أواخر عام ٢٠١٧ بسبب مشاكل مختلفة. وفي عام ٢٠١٩ تم استبدال المقاول المبدئي للبرج، ولكن سرعان ما تم تأجيل استكمال تطوير المشروع بسبب جائحة كورونا. وفي عام ٢٠٢٣ تم البدء في استئناف إجراءات تطوير المشروع الضخم الذي يعتبر أحد أهم المشاريع في المملكة العربية السعودية والمتوقع أن يسهم في نمو حركة السياحة وخاصة في مدينة جدة، كما يعيد تعريف أفق مدينة جدة ويضع المملكة العربية السعودية كواجهة للتميز المعماري والفرص الاقتصادية.

ويعتبر برج جدة ضمن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ التي تهدف إلى التنوع الاقتصادي وتقليل اعتماد الدولة على النفط، ورفع مكانة البلاد بين دول العالم، كما يتوقع أن يوفر المشروع فرص عمل كبيرة خلال مراحل البناء وما بعدها.

وقد أعلنت شركة المملكة القابضة قبل أيام أنه تم رسمياً استئناف أعمال بناء برج جدة وصب الخرسانة بحضور الأمير الوليد بن طلال رئيس مجلس إدارة شركة المملكة القابضة، ليصبح البرج جزءاً من رؤية السعودية ٢٠٣٠، ويتماشى مع أهداف المملكة لتنويع الاقتصاد وتعزيز التنمية الحضرية المستدامة.

وعند اكتمال أعمال البناء سيتجاوز ارتفاع برج جدة ١٠٠٠ متر ليكون الأعلى بين أبراج العالم، وستصبح أول بناية في العالم تصل إلى نقطة الكيلومتر،

ويعتبر برج جدة ضمن رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ التي تهدف إلى التنوع الاقتصادي وتقليل اعتماد الدولة على النفط، ورفع مكانة البلاد بين دول العالم، كما يتوقع أن يوفر المشروع فرص عمل كبيرة خلال مراحل البناء وما بعدها.