

مليار دولار النقد المتوفر للاستثمار العقاري حول العالم 828



«دبي:» الخليج

كشفت سَفِلز، في آخر تحديث لبرنامج إمباكتس، عن توقعاتها بانتعاش الأنشطة الاستثمارية في النصف الثاني من 2023 بالتزامن مع تحسن الآفاق الاقتصادية، واستقرارها انسجاماً مع متوسط المستويات في القطاع على المدى الطويل.

وبلغت قيمة الاحتياطات النقدية المتوفرة للاستثمار العقاري 828 مليار دولار نهاية 2022، حيث سجلت انخفاضاً على أساس سنوي، ولكنها بقيت أعلى بنسبة 80% من معدلات فترة ما قبل أزمة كوفيد-19 في عام 2019.

وقال سوابنيل بيلاي، مدير قسم الأبحاث في الشرق الأوسط لدى شركة سَفِلز: «ساهم الارتفاع الملحوظ في أسعار النفط بتعزيز الإيرادات الحكومية لدى الاقتصادات الغنية بالنفط بمنطقة الشرق الأوسط، ما دفع هذه الحكومات لزيادة مستويات إنفاقها. ونتوقع استمرار الزيادة في نشاطات التطوير العقاري وإطلاق المشاريع الجديدة على مدار العام

الجاري، ولا سيما في ضوء المرونة المتزايدة التي تظهرها الاقتصادات الإقليمية رغم الظروف غير المواتية عالمياً، مثل ارتفاع معدلات التضخم وأسعار الفائدة. وتتركز غالبية هذه المشاريع المرتقبة في السعودية والإمارات، والتي تركز على تطوير بينتها التحتية. ونظراً لأن معظم هذه المشاريع يعتبر جديداً، يحظى المستثمرون بفرصة مثالية لإنشاء أصول «عالمية ومستدامة وطويلة الأمد».

أبرز القطاعات

وتتوقع سَفِلز أن تحافظ المكاتب الفاخرة الواقعة في مناطق الأعمال المركزية بالأسواق الرئيسية (لندن وباريس وبرلين وطوكيو وسنغافورة وسيدني) ذات معدلات الإشغال المنخفضة، على جاذبيتها أمام الاستثمارات وفق استراتيجيات كور / كور بلس

ويبحث شاغلو العقارات عن مساحات مكتبية فعالة من حيث استهلاك الطاقة ومميزة من ناحية التصميم، في حين يستمر انخفاض المعروض من المكاتب الحاصلة على اعتماد المباني الخضراء. ويمكن أن تسجل المكاتب الفاخرة المخصصة للإيجار ارتفاعاً ملحوظاً في العديد من الأسواق الرئيسية، نتيجة الضغوط التضخمية ومحدودية توافر المكاتب من الدرجة الأولى.

وستحافظ الأبنية الممتازة للخدمات اللوجستية في المراكز التجارية الرئيسية والدول المهمة التي تشهد ارتفاع معدلات انتشار التجارة الإلكترونية، على صدارتها ضمن استراتيجيات المستثمرين. وتسجل معدلات إشغال هذه الأبنية أدنى مستوياتها على الإطلاق في المملكة المتحدة وألمانيا وهولندا وفرنسا وإسبانيا والولايات المتحدة

المساكن الفاخرة

وتشكل المساكن الفاخرة متعددة الأسر إحدى فئات الأصول القليلة التي تتيح لمالكي العقارات إعادة تحديد قيمة الإيجارات بشكل دوري لتحقيق النمو، لا سيما وأن العقارات الجديدة في بعض الأسواق معفاة من ضوابط الإيجارات. وستساهم حالات النقص الهيكلية والمستويات المنخفضة نسبياً لمشاريع البناء السكنية في المدن الكبرى بالولايات المتحدة واليابان وألمانيا وأستراليا والمملكة المتحدة ودول شمال أوروبا وإسبانيا وفرنسا، في تعزيز عائدات الدخل على الرغم من تحول القدرة على تحمل التكاليف إلى قضية سياسية بصورة متزايدة

ويُرجح أن يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة وعمليات تصحيح الأسعار الناتجة عنه إلى اضطراب المبيعات، رغم أنها أقل إلى حدٍ ما من مستويات الأزمة المالية العالمية، حيث كانت مستويات الرافعة المالية أقل

وتتوقع سَفِلز أيضاً أن يستفيد المستثمرون من الأصول ذات القيمة طويلة الأمد، من خلال الإدارة الفعالة للأصول وإعادة تموضعها في السوق، وبالأخص تحويل مساحات التجزئة والمكاتب في المواقع الثانوية في المدن الكبرى (الولايات المتحدة والمملكة المتحدة وأستراليا) إلى شقق سكنية أو فنادق أو مراكز مختصة بعلوم الحياة أو الخدمات اللوجستية المتكاملة أو الاستخدامات المختلفة

وقال إري ميتسوسترجيو، مدير في قسم الأبحاث العالمية لدى سَفِلز: «تواصل معظم أسواق العمل جهودها لإنهاء حالة التشاؤم السائدة، ما يساهم في الحفاظ على قوة سوق العقارات المكتبية في قطاع التطوير العقاري بشكل عام، ولا سيما بالنسبة للأصول التجارية الفاخرة في الأسواق العالمية الرئيسية»

