الخليج

اقتصاد, أسواق الإمارات

3 مارس 2023 16:54 مساء

مشاركون في «إنفستوبيا»: ارتفاع أسعار الفائدة يضر العقار



شهد مؤتمر «إنفستوبيا» 2023 في أبوظبي جلسة بعنوان «العقارات والأسهم الخاصة عالمياً: الاستثمار في بيئة متغيرة»، والتي سلّطت الضوء على الفرص المتاحة للمستثمرين في قطاعات مختلفة من الأسواق.

ضمّت الحلقة النقاشية عدداً من المتحدثين وهم: مارغريت أنادو، الشريك الأول في مجموعة فيستريا، ومايكل كامبل، رئيس الاستثمارات العقارية في «مبادلة»، ورايان ويليامز، الرئيس التنفيذي لشركة كادر، وإريك كاس، رئيس مجلس إدارة «يوروب آند بارتنز»، التابعة لمجموعة «بارتنرز». تناول المتحدثون وضع أسواق العقارات والأسهم الخاصة العالمية، وتطرقوا إلى مدى مرونة العقارات التجارية والإسكان في مواجهة ارتفاع أسعار الفائدة وتأثير ذلك على السوق بشكل أوسع.

• توسع مبادلة

من جانبه، تناول مايكل كامبل تركيز «مبادلة» على الخدمات اللوجستية والائتمان الخاص، وأشار إلى انعكاس تأثير

التجارة الإلكترونية والجائحة على سلاسل التوريد. كما أكد على الحاجة إلى مساحات لوجستية جديدة أقرب إلى أماكن الشحن أو من خلال سبل نقل أسهل. ولفت إلى توسّع «مبادلة» في آسيا واليابان في 2021–2022، مرجحاً أن ذلك سيظل توجّهاً سائداً، مشيرا إلى أن «مبادلة» حوّلت توجهها على الائتمان الخاص من الإقراض إلى العقارات التي تحقق تدفقات نقدية إلى فرص تحويلية.

• الاستثمار العقاري

من جهته، سلط إريك كاس الضوء على تأثير ارتفاع أسعار الفائدة على الاستثمارات العقارية، لافتاً إلى أن الزيادة في الأسعار تعني عدم توفر الأموال لدى الناس للاستثمار في العقارات مما يدفعهم إلى البيع، وهو ما يتيح فرصاً لشراء الأصول. وأضاف أن الأصول الأساسية التقليدية ليست الخيار الأفضل حالياً، لذلك تحوّلت الاستراتيجية عالمياً نحو الاستثمارات ذات القيمة المُضافة واستثمار الفرص في البائعين المتعثرين، وإعادة تشييد المباني المتوافقة مع المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، فضلاً عن استثمارات الحقول الخضراء. كما لفت كاس إلى ضرورة رفع مستوى المرونة في الاستثمارات مستقبلاً مع تحقيق استراتيجية تسعير أفضل، ووضع أفكار رئيسية، فضلاً عن ضرورة تحول المباني إلى مستدامة تضم وسائل راحة وخدمات حراسة.
تعليقاً على المشهد العقاري في الولايات المتحدة، تقول مارغريت أنادو أن المشهد العقاري في أمريكا كان جاذبا بسبب وفرة رأس المال والمستثمرين الجدد، وتيسير شروط الحصول على الائتمان، وانخفاض أسعار الفائدة على مدار 8 سنوات. ومع ذلك، فإن البيئة الحالية للتضخم والركود المحتمل ستؤدي إلى توازن في القطاع، مشيرة إلى أن القطاعات متعددة الفئات لأغراض الإيجار والبيع والصناعة ستحتاج إلى العمل بجدية أكبر بسبب التضخم والظروف الهيكلية المعاكسة. وترجح أنادو أن الولايات المتحدة على وشك أن تشهد انتشاراً كبيراً من حيث فئات الأصول، وترى أنها مجرد بداية.

• الفرص العقارية

بدوره، أوضح رايان ويليامز أن منصتهم تركّز على الأسواق والقطاعات المحلية التي تحقق النمو، مع مشاركة المستثمرين على مستوى العالم في الفرص العقارية. ولفت إلى أنهم يستخدمون التكنولوجيا وعلوم البيانات والعلاقات لبناء محفظة عالية الجودة تمكّنت من التماسك بشكل جيد، كما أن ثلث المستثمرين بالمنصة ينتمون لأسر غير أمريكية. ويرى ويليامز أن هناك المزيد من الوقت، مما يشجع المستثمرين على أن يكونوا أكثر جرأة، مشيراً إلى أن هناك أشخاصاً سيحتاجون إلى المزيد من رأس المال، وقد تم إنشاء منصتهم لتوفير هذه الفرص للجمهور.
وفي ختام الحلقة النقاشية، قدم المتحدثون أهم النصائح والفرص في مجال العقارات. فقد اقترح مايكل كامبل التركيز على العقارات السكنية والخدمات اللوجستية، بينما أوصى إريك كاس بالاستثمار في العقارات ذات القيمة المضافة مع عقود الإيجار قصيرة الأجل والعقارات في قطاع علوم الحياة. فيما فضّلت مارغريت أنادو عمليات الاستحواذ في القطاع الأقل تكلفة في السوق السكنية لتصحيح خلل التوازن بين العرض والطلب. وبدوره، أوصى رايان ويليامز بالاستثمار في صفقات عقارية متوسطة الحجم برأس مال إنقاذ فريد من نوعه في قطاعات معينة والتحلّي بالجرأة والشجاعة، بينما يخشى الآخرون العثور من عدم الحصول على فرص.

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2024 ©