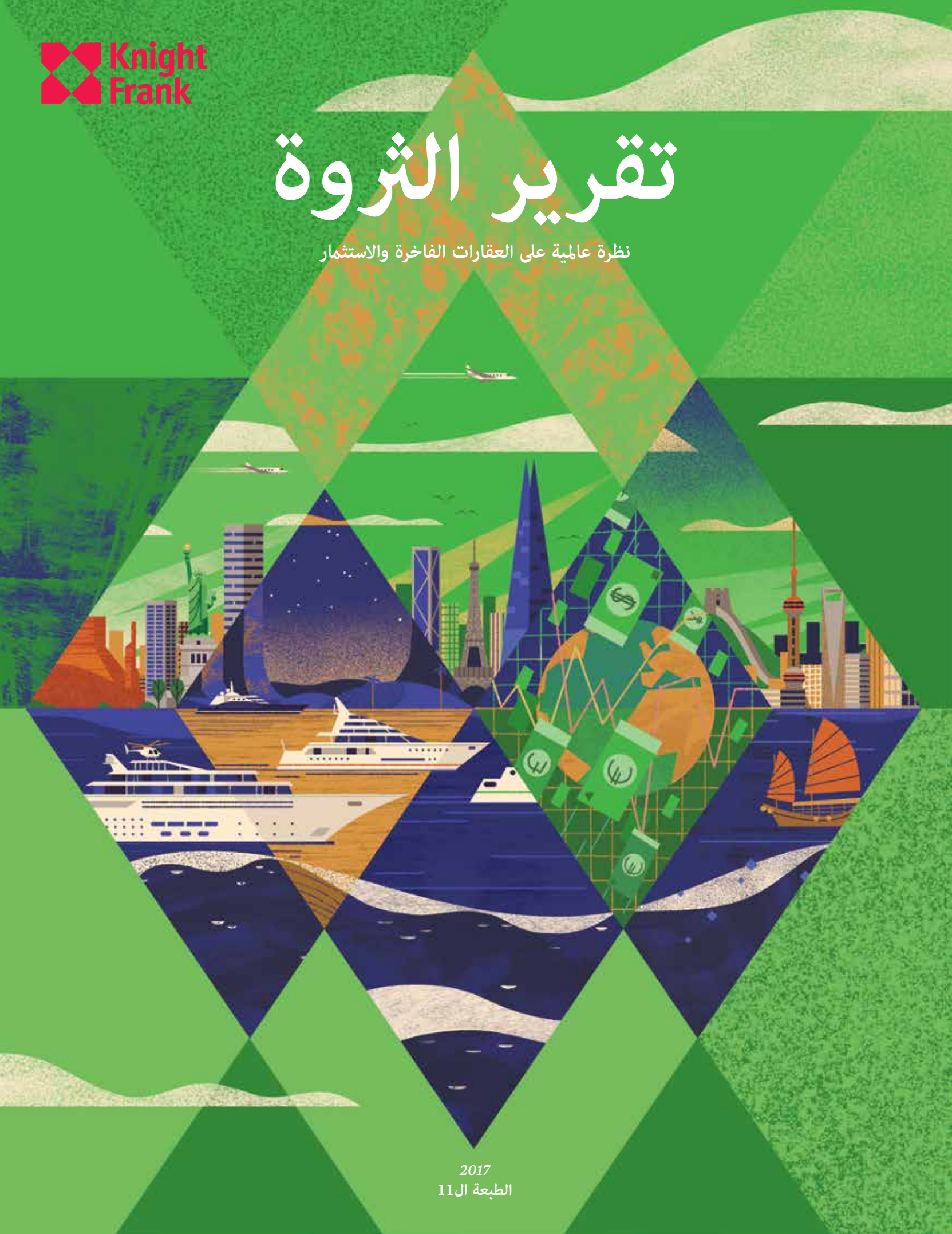


# تقرير الثروة

نظرة عالمية على العقارات الفاخرة والاستثمار



# قواعد عدم اليقين

في عالم ما وراء الحقيقة الذي نعيش به، أصبحت حالة عدم اليقين أكبر من أي وقت مضى. ولكن على

الرغم من هذا، يستمر عدد أصحاب الرصيد المالي الفائت في الازدياد. يتطرق تقرير الثروة لأحدث

الاتجاهات في تكوين الثروة – وفي شكل الأشياء القادمة

**غرايني جيلمور**
**رئيس قسم الأبحاث السكنية في المملكة المتحدة**

كانت كلمة "ما وراء الحقيقة" هي الكلمة العالمية لمعاجم أكسفورد لسنة 2016. وفي حين ظهرت العبارة ذاتها خلال عقد من الزمان أو نحو ذلك، لم تصبح جزءًا من الخطاب اليومي إلا في الأشهر الاثني عشر (12) الماضية، وشجّع على ذلك سلسلة من الأحداث السياسية الزلزالية، على وجه الخصوص النتائج غير المتوقعة لاستفتاء خروج المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي والانتخابات الرئاسية في الولايات المتحدة. كما يبدو أن هناك إجماع على أننا نعيش الآن في عالم ما وراء الحقيقة، حيث الميل للمعتقدات أو العاطفة أكثر أهمية من الحقائق في تشكيل الرأي العام. إلام يقودنا ذلك؟ إنها حالة عدم يقين بشأن المسار المستقبلي للسياسات المالية والاقتصادية والسياسية أكبر من أي وقت مضى. ومع ذلك، على الرغم من هذه الحالة من عدم اليقين، حصل تكوين الثروة على بعض الزخم خلال عام 2016 مما أدى إلى ارتفاع ضئيل في عدد الأشخاص ذوي الثراء

الواسع في العالم وعلى عكس الانخفاض في العام الماضي. وارتفع عدد الأفراد الذين يملكون 30 مليون دولار أمريكي أو أكثر من الأصول الصافية، الذين يعرفون بأصحاب الرصيد المالي الفائت (UHNWIs) إلى 6340، مع زيادة عدد الأشخاص من ذوي الثراء الواسع إلى 193490، وفقًا للبيانات التي أعدهتها مؤسسة نيو ورلد ويلث New World Wealth في تقرير الثروة. ولقد شاهد نحو 60 شخصًا تحطّي ثروتهم لحاجز المليار دولار أمريكي، ليرتفع إجمالي عدد المليارديرات إلى 2024. أي بزيادة قدرها 45% في العقد الماضي.

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

أدائها الاقتصادي الإيجابي بالفعل. وفي الصين، على الرغم من مؤشرات تباطؤ النمو الاقتصادي، سيحقق الحجم الهائل للاقتصاد، إلى جانب النمو القوي في قطاعات التقنية العالية والإعلام والترفيه والرعاية الصحية المحلية نموًا قدره 140% في أعداد الأشخاص ذوي الثراء الواسع، حسب توقعات نيو ورلد ويلث New World Wealth.

### الغرب والشرق

على المستوى الإقليمي، قد لا تصدر أمريكا الشمالية الرسوم البيانية حيث توقعات معدل نموها تقدر بنسبة 31% على مدى السنوات العشر (10) المقبلة، ولكنها ستظل المحور الرئيسي لأصحاب الرصيد المالي الفائت (UHNWIs) في عام 2026، بعدد يبلغ 95860 فردًا، ومع ذلك ستبدأ آسيا في المنافسة على هذا اللقب. ففي الوقت الحاضر، يوجد في آسيا 27020 شخصًا من أصحاب الرصيد المالي الفائت (UHNWIs) وهو عدد أقل من الموجود في أمريكا الشمالية؛ وبحلول عام 2026 سيتقلص هذا الفارق إلى 7680 شخصًا فقط.

ومع ذلك، من المتوقع أن تشهد الولايات المتحدة نموًا أكبر (+30%) في أعداد الأشخاص ذوي الثراء الواسع على مدى العقد المقبل أكبر من العديد من الاقتصادات المتقدمة الأخرى؛ وذلك علامة على أنه على الرغم من وجود فترة حتمية لعدم اليقين كما عقد الرئيس الجديد العزم على ذلك، فإن الأسس الاقتصادية للبلاد لا تزال تتسق مع تكوين الثروات. ومع ذلك، من المتوقع أن تشهد كندا زيادة بنسبة 50% في عدد الأشخاص ذوي الثراء الواسع، وإن كان ذلك من قاعدة أقل بكثير، مما

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

#### جولة عالمية

#### بيانات الثروة في بلدان مختارة

<b>نمو الثروة UHNWI</b>					
	<b>2016-2006</b>				
فيتنام	<b>+170%</b>	كينيا	<b>+320%</b>	أستراليا	<b>+85%</b>
الهند	<b>+150%</b>	الصين	<b>+290%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
الصين	<b>+140%</b>	كينيا	<b>+281%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
كينيا	<b>+80%</b>	أستراليا	<b>+93%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
أستراليا	<b>+70%</b>	البنغال	<b>+31%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+70%</b>	البنغال	<b>+31%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+60%</b>	البنغال	<b>+70%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+60%</b>	البنغال	<b>+70%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+40%</b>	البنغال	<b>+50%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+40%</b>	البنغال	<b>+58%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+30%</b>	البنغال	<b>+8%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+30%</b>	البنغال	<b>+28%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+30%</b>	البنغال	<b>+30%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+20%</b>	البنغال	<b>+47%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+20%</b>	البنغال	<b>+65%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+20%</b>	البنغال	<b>+38%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+20%</b>	البنغال	<b>+40%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+20%</b>	البنغال	<b>+13%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+0%</b>	البنغال	<b>+40%</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+0%</b>	البنغال	<b>+9-</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+0%</b>	البنغال	<b>+18+</b>	البنغال	<b>+85%</b>
البنغال	<b>+0%</b>	البنغال	<b>+18+</b>	البنغال	<b>+85%</b>

البلد	إجمالي عدد السكان (مليون)	الناتج المحلي الجمالي (مليار دولار أمريكي)	أصحاب الرصيد المالي الفائت من كل 10,000 شخص	أصحاب الرصيد المالي الفائت (+ 30 مليون دولار أمريكي)
<b>الهند</b>	1,311	2,074	0.05	6,746
<b>الصين</b>	1,371	10,866	0.10	14,310
<b>كينيا</b>	46	63	0.03	120
<b>الاتحاد الروسي</b>	144	1,326	0.19	2,750
<b>الإمارات العربية المتحدة</b>	9	370	1.65	1,510
<b>سنغافورة</b>	6	293	4.52	2,500
<b>المملكة المتحدة</b>	65	2,849	1.45	9,470
<b>الولايات المتحدة الأمريكية</b>	321	17,947	2.15	68,990
<b>البرازيل</b>	208	1,775	0.10	2,060
<b>موناكو</b>	0.04	6	321	1,210

المصادر: نيو ورلد ويلث، البنك الدولي

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

#### إفريقيا في تصاعد

يتفوق النمو في عدد السكان من أصحاب الثروة الفائقة في

إفريقيا (33%) وأمريكا اللاتينية (37%) على النمو في أوروبا

وأمريكا الشمالية. ففي إفريقيا، من المتوقع حدوث ارتفاع

حاد في بلدان مثل موريشيوس، وأثيوبيا، وتنزانيا، وأوغندا،

وكينيا ورواندا. وفي الواقع، فإن من أصل 20 دولة شهدت نموًا في أعداد أصحاب الثروة الفائقة بأسرع وتيرة على مدى العقد الماضي، يوجد 11 دولة في إفريقيا.

وفي الصدارة تأتي دولة موريشيوس، والتي من المتوقع أن تظل

بفضل سمعتها كدولة آمنة نسبيًا وملائمة للأعمال التجارية

مع معدلات ضرائب أقل من العديد من البلدان الأخرى في

إفريقيا، نقطة شعبية ساخنة لاستقرار الأثرياء. ويقول السيد /

أمويلز: ”ستعزز هذه الدولة من نفسها من خلال رفع مستوى

الخدمات المالية المحلية، مع توقعات ارتفاع بنسبة 130%

في عدد السكان من أصحاب الثروة الفائقة على مدى العقد

المقبل.“

يأتي ذلك في الوقت الذي يبدأ فيه عدد السكان من كبار

الأثرياء في هذه البلدان الأفريقية من قاعدة منخفضة نسبيًا،

فإنه من المتوقع أن يرتفع على بشكل مطرد مع ظهور 7,500

مليونيرا جديدا خلال السنوات العشر المقبلة في كينيا وحدها.

ولا تتوقع مؤسسة نيو ورلد ويلث “New World Wealth”

أي نمو في عدد السكان من أصحاب الثروة الفائقة في نيجيريا

خلال العقد القادم، ويأتي ذلك بعد حدوث تراجع بنسبة 20%

في العام الماضي وحده بسبب التوترات الاقتصادية والسياسية في

البلاد، ومع ذلك، يرى جيفري يو، الذي يرأس مكتب الاستثمار

في المملكة المتحدة في يو بي إس (UBS) وجهة نظر مغايرة

في الصفحة 17، محددًا الفرص المتاحة لخلق الثروة والتي من

الممكن أن تؤتي ثمارها إذا تم تحقيق استقرار الحكم.

وفي أمريكا اللاتينية، من المتوقع أن تشهد المكسيك زيادة في

عدد السكان من كبار الأثرياء بنسبة 40%، على الرغم من أن

البلاد بلا شك ستعيد تقييم علاقاتها مع جارتها في الشمال في

الوقت الذي يستقر فيه الرئيس الأمريكي الجديد في منصبه.

ومن المتوقع أن تشهد الأرجنتين زيادة بنسبة 30%

من عدد من يملكون صافي أصول تبلغ 30 مليون دولار أمريكي

فأكثر خلال الفترة من الآن حتى 2026؛ إلا أن البرازيل التي

لديها ثاني أكبر عدد من أصحاب الثروة الفائقة في المنطقة

حاليا، سوف تشهد معدل نمو أكثر من النصف من نسبة 47%

بين عامي 2006 و 2016 وصولًا إلى 20% خلال العقد القادم،

وسط الاضطرابات السياسية المستمرة وهجرة الأثرياء إلى

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

صورة من تصوير جيمس كوك

## تقرير الثروة



<b>سيتي ليمتس</b> <p><b>النمو المتوقع على مدى ١٠ أعوام في السكان من كبار الأثرياء</b></p>	<b>الهند</b> <p><b>170%</b></p>	<b>نيروبي، كينيا</b> <p><b>80%</b></p>	<b>شanghai، الصين</b> <p><b>150%</b></p>	<b>نيويورك، الولايات المتحدة</b> <p><b>30%</b></p>	<b>أنقرة، تركيا</b> <p><b>-20%</b></p>
<b>المصدر:</b> نيو وورلد ويلث					

<b>مخاطر الثروة</b> <p><b>القضايا المثيرة للقلق لأصحاب الثروة الفائقة</b></p>	
<b>73%</b> حالة عدم اليقين السياسي	
<b>67%</b> انخفاض محتمل في قيم الأصول	
<b>59%</b> ارتفاع الضرائب	
<b>56%</b> ضوابط رأس المال	
<b>41%</b> ارتفاع أسعار الفائدة	

استراليا ونيوزيلندا - قد حققت نموًا كبيرًا في عدد سكانها من أصحاب الثروة الفائقة خلال عام 2016. كما أن الأمر المشترك بين هذه الدول هي القدرة على جذب المهاجرين الأثرياء، وتقديم “ملادًا ماليًا وسياسيًا آمنًا”، فضلا عن جودة الحياة المتميزة - والتي، كما رأينا بالفعل بالرجوع إلى أستراليا على وجه التحديد، ستكون أمرًا متكررًا خلال العقد المقبل. ولقد عزز هذا الاتجاه من وضع موناكو، حيث شهدت البلاد أعلى مستويات لها في أعداد السكان من أصحاب الثروة الفائقة. ولوضع هذا الأمر في سياق، فإن عدد سكان الولايات المتحدة يبلغ 321 مليون نسمة، ويبلغ عدد سكانها من كبار الأثرياء 73100 شخصًا وهو العد الأكبر في العالم، مما يعطي نسبة 2 من أصحاب الثروة الفائقة من بين كل 10000 شخص. وتعتبر النسبة المقابلة لموناكو هي 320. كما شهدت دولة أخرى من الدول أصحاب الأداء القوي، وهي مالطا، ارتفاعًا بنسبة في عدد سكانها من أصحاب الثروة الفائقة خلال عام 2016، مستفيدة من تأشيرة المستثمرين وبرنامج الإقامة ومعدلات النمو القوية في تكنولوجيا المعلومات والخدمات المالية وقطاع العقارات المحلي. واستشرافا للمستقبل، يصرح السيد / أمويلز بأن “عدد أصحاب الثروة الفائقة في تزايد مستمر وسوف يتسع وينتشر خارج المناطق الساخنة الحالية.” قد نرى المزيد من التنقلات بين أولئك من أصحاب الثروة الفائقة بالفعل في السنوات المقبلة حيث يبحث هؤلاء عن مواقع توفر بيئة آمنة اقتصاديا وسياسيا وشخصيا. وحتى الآن فإنه في جميع أنحاء العالم، يوفر النمو الاقتصادي المزدهر في بعض البلدان العديد من الفرص لخلق الثروة، وفي بعض الحالات خلق مراكز الثروة الجديدة بعيدا عن المواقع التقليدية.“

# سيتي سكيب

يقدم مؤشر ثروات المدن الخاص بمؤسسة نايت فرانك منظورا جديدا حول النقاط الساخنة والشبكات الحضرية التي تعمل على صياغة عالم أصحاب الثروة الفائقة، الآن وفي المستقبل

## ليام بيلي رئيس قسم التبحاث العالمية

منذ أن تم نشره لأول مرة منذ 10 أعوام، سلط تقرير الثروة الضوء على أهم المدن لأغنى الأفراد في العالم. وللاحتفال ببعقدنا الثاني، قمنا بإعادة تقييم معاييرنا وخلق قياس جديد - وهو مؤشر ثروات المدن.

لذلك، كيف يمكن تحديد مركز الثروة الرائدة في العالم؟ إن الإجابة الواضحة هي أن نُنظر أين يعيش الأثرياء. وعلى هذا الأساس، فإن الإجابة هو مدينة نيويورك، بعدد 6570 فرداً من السكان من أصحاب الثروة الفائقة لتحتل المرتبة الأعلى تليها مدينة لندن بعدد 4750 شخصًا. ومع ذلك، فإن هذا لا يعطينا سوى جزءًا من الصورة. إن الأثرياء في العالم هم مجموعة طليقة والمكان الذي يطلقون عليه وطننا هو ليس سوى نقطة انطلاق عند محاولة الكشف عن أكثر المواقع التي يترددون عليها.

ويستخدم مؤشر ثروات المدن أربعة قياسات رئيسية لتحديد المدن التي تهّم الأثرياء:

**الثروة الحالية** - عدد السكان الحالي من أصحاب الثروة الفائقة. **الاستثمارات** - المبلغ الإجمالي، بالدولار الأمريكي، للاستثمارات الخاصة في العقارات خلال عام 2016، المحتسبة لصالح تلك الأسواق مع نسبة عالية من الاستثمارات الواردة عبر الحدود. **الترايط** - عدد رحلات الطيران على الدرجة الأولى فئة رجال الأعمال القادمة والمغادرة في عام 2016 (موضح بمزيد من التفاصيل في الجهة المقابلة).

**الثروة المستقبلية** - توقعات خاصة بعدد السكان من أصحاب الثروة الفائقة في كل مدينة في 2026، والمحتسبة وفقا لنتائج استطلاع الرأي الخاص بنا.

باستخدام هذه المنهجية، تفوقت مدينة لندن على نيويورك بشكل عام من خلال تحقيق أعلى النتائج في كل من الاستثمارات والترايط، بينما احتلت مدينة نيويورك الصدارة في كل من الثروة الحالية والمستقبلية. إلا أنه، من وجهة نظر أوروبية، ليس هناك الكثير الذي يستحق الاحتفال به: حيث إن لندن هي المدينة الأوروبية الوحيدة من بين العشرة الأوائل، وباستثناء موسكو ولندن، حققت جميع المدن الأوروبية درجات أقل بالنسبة للمستقبل عنه بالنسبة للثروة الحالية. ويبدو أن تركيزات الثروة في المستقبل والقوة التأثيرية الكبيرة للاستثمارات سوف تهيمن على الصراع من أجل التفوق بين المدن الآسيوية وأمريكا الشمالية. ومن المرجح يتراجع أصحاب أكبر تجمعات للثروة في المركزين الثالث والرابع اليوم هونغ كونغ وسان فرانسيسكو، أمام ارتفاع الثروات في كل من سنغافورة وشنغهاي وبكين، حيث من المتوقع أن نرى جميع سكانها من الأثرياء ينمون بسرعة خلال العقد المقبل.

<b>السلطة الحضارية</b> <p><b>مؤشر ثروات المدن 2017، نايت فرانك</b></p>							
	<b>المرتبة الإجمالية</b>	<b>المدينة</b>	<b>المنطقة</b>	<b>الثروة الحالية</b>	<b>الاستثمارات</b>	<b>الترايط</b>	<b>الثروة المستقبلية</b>
	1	لندن	أوروبا	2	1	1	2
	2	نيويورك	أمريكا الشمالية	1	2	2	1
	3	هونغ كونغ	آسيا	3	8	6	4
	4	شنغهاي	آسيا	7	11	3	3
	5	لوس أنجلوس	أمريكا الشمالية	5	7	9	8
	6	سنغافورة	آسيا	9	7	7	6
	7	سان فرانسيسكو	أمريكا الشمالية	4	6	12	7
	8	بكين	آسيا	6	14	4	5
	9	طوكيو	آسيا	10	12	5	10
	10	شيكاغو	أمريكا الشمالية	12	9	13	14
	11	سيدني	أستراليا	17	4	15	13
	12	باريس	أوروبا	16	5	10	20
	13	فرانكفورت	أوروبا	14	13	14	16
	14	سيول	آسيا	13	15	16	12
	15	تايبيه	آسيا	18	18	8	19
	16	دبي	الشرق الأوسط	19	19	11	17
	17	جنيف	أوروبا	8	17	20	9
	18	زيوريخ	أوروبا	11	20	19	11
	19	هيوستن	أمريكا الشمالية	15	16	18	15
	20	ملبورن	أستراليا	20	10	17	18

**المصدر:** قسم أبحاث نايت فرانك، نيو ورلد ريسيرش، صيري، ريل كابتال أنالينيسكس

أعلى 5 مدن في الترتيب

حول أولويات عملائهم خلال الألفية.

ووفقا للسيدة / لينكا سيتكوفأ، المدير التنفيذي في معهد كوتس، والتي تعمل مستشارًا لعلماء البنك حول العمل الخيري، في كثير من الأحيان لا يزال ينظر أصحاب الثروات الفائقة إلى العمل الخيري بمعزل عن خلق ثرواتهم. ومع ذلك، ذكرت قائلة: «نحن نشهد بالتأكيد المزيد من العائلات الثرية التي تنظر بنشاط إلى الأثر الاجتماعي والبيئي للشركات التي يمتلكونها أو الاستثمارات التي يقدمونها».

وأضافت السيدة / سيتكوفأ أن عملاء الشركة مهتمون للغاية بفوائد إشراك الجيل القادم في مجال العمل الخيري. وصرحت: «لقد كان لدينا أطفال لا تتجاوز أعمارهم ستة أعوام حضروا إلى ورش العمل التي نقوم بتسهيلها للعائلات لمساعدتهم على التعبير عن قيمهم وصياغة استراتيجيتهم الخيرية معا».

ولقد خلص كذلك تقرير كوتس للمانحين لمبالغ المليون دولار (التقرير الذي يتابع التبرعات تزيد قيمتها عن 1 مليون دولار أمريكي أو 1 مليون جنيه استرليني في المملكة المتحدة والولايات المتحدة والشرق الأوسط) زيادة كبيرة في عدد من التبرعات الكبرى - بنسبة ارتفاع57% وصلت إلى 2,197 في عام 2015 مقارنة مع العام الماضي. كما خلصت دراسة عام 2016 التي أجرتها Charity Philanthropy Impact أن أصحاب الثروات الفائقة يتبرعون أكثر 17 مرة مما يتم اقتراحه عليهم مهنياً في

الوقت الراهن، 12% فقط من أصحاب الأعمال الخيرية من أصحاب الثروات الفائقة في المملكة المتحدة يستعينون بمستشار خاص.

مجموعة ليجاتوم هي شراكة استثمارية خاصة مقرها في دبي، يؤمن الشركاء فيها بأن العمل الخيري هو الأكثر فعالية عند دمجها اندماجًا كاملا في الاستراتيجية الأساسية للأعمال التجارية. ويقول السيد / آلان ماكورميك، أحد الشركاء الأربعة بالمجموعة «نحن لا نتحدث عن ضرورة لرد الجميل بعض الشيء، لأننا لا نعتقد بأن الشركات يجب أن تعتذر عما تفعله. فنحن نعتقد أن رأسمالية السوق الحرة في حد ذاتها هي محرك أعمال الخير الاجتماعية». وأضاف: «نحن نقوم مهمة مميزة. وعلى الرغم من أن توليد رأس المال هو جوهر عملنا، إلا أن تخصيص رأس المال لمساعدة الآخرين على النمو هو مفتاح كل ما نقوم به». وتطبق المجموعة نهجًا مماثلا للأعمال لتحديد الأسباب التي تدعمها. فهي تميل إلى التركيز على المجالات التي حظيت باهتمام قليل من أصحاب الأعمال الخيرية الآخرين أو وكالات المساعدة والأفكار التي تُختَبر لأول مرة على نطاق محدود لإثبات أنها ذات مصداقية، وسوف تحدث فرقًا حقيقيًا لعدد كبير من الأشخاص من خلال خلق تغيير منهجي على المدى الطويل.

وقد شملت المبادرات الرئيسية حتى الآن معالجة العبودية الحديثة؛ «المدارس السريعة» للأطفال ممن خرجوا من نظام التعليم وبرنامج القضاء على الإهمال والأمراض الاستوائية التي تشكل أساسها الديدان. ويقول السيد / آلان ماكورميك: «في المجمل، حصل أكثر من 220 مليون شخص على العقاقير الخاصة بالقضاء على الديدان عن طريق هذا المشروع على وجه التحديد، بما في ذلك كل من بوروندي ورواندا». وهناك أيضا رجل الأعمال السويدي بيرسي بارنيفيك أحد أصحاب الأعمال الخيرية الطموحين - تحمل سيرته الذاتية عنوان أريد أن أُعير العالم - والذي يعتقد أن دمج الاستراتيجيات الناجحة من الشركات العالمية يجعل العمل الخيري أكثر فعالية واستدامة.

ويقول د. بارنيفيك، مؤسس جمعية Hand in Hand International الخيرية قبل 14 عاما بعد تقاعده عن العمل والذي شمل المناصب العليا لدى كل من شركة أسترا زينيكا، إيه بي بي، سانديك، سكانسكا، جزال موتورز، إينفستور ودوبونت: «عليك أن تكون تتسم بالشفافية، وتحافظ على رقابة مشددة على المصروفات العامة الخاصة بك - حيث تذهب نسبة 90% من تبرعاتنا مباشرة إلى البرامج - ولن تتسامح مع أي فساد».

ويعتقد د. بارنيفيك أن تدريب الأشخاص، ولا سيما النساء - «علم امرأة تعلم جيلا كاملا» - ليصبح أكثر المشاريع الأساسية لرفع الأمر والمجتمعات من براثن الفقر. «لقد كانت هي الحلقة المفقودة في العالم. ولم يتم توظيف الكثير من الشباب الذين تلقوا تعليمهم، مما يولد لديهم الشعور بالكراهية والاستياء».

وتلقى روح الأعمال الخيرية استجابة لدى المانحين الذين يتم تشجيعهم على زيارة القرى التي يقوموا على رعايتها. ويقول د. بارنيفيك «الناس أصبحوا أكثر سخاءً، ولكن يركزون بشكل متزايد على ما يحصلون عليه لأموالهم. نحن نرسل لهم كل ثلاثة أشهر تقريرا مفصلا عن عدد الأشخاص الذين تم تدريبهم وعدد الشركات التي تم إنشاؤها».

وحتى الآن، حسب قوله، ساعدت جمعية Hand in Hand International الخيرية في إنشاء 1.9 مليون شركة جديدة في الهند وأفغانستان وإفريقيا. وفي نهاية المطاف، فإن الهدف هو خلق 10 ملايين فرصة عمل وانتشال 50 مليون شخص من خطر الفقر.

# الصعود، والهبوط

أحدث أبحاث مؤسسة نايت فرانك *Knight Frank* في أسواق العقارات الأولية الرئيسية في العالم

تكشف عن وجود فجوة كبيرة – وتزايد - بين أعلى الأسواق أداءً وأقل الأسواق أداءً

### كيت إيفريت-ألين رئيس قسم الأبحاث السكنية الدولية

سجلت قيمة الأسواق السكنية الرئيسية الرائدة في العالم نموًا

أبطأ في عام 2016، وفقًا للمؤشر السكني الدولي الرئيسي

(PIRI) الفريد لنايت فرانك Knight Frank، الذي يقيس

قيمة المنازل الفاخرة في 100 موقع رئيسي في جميع أنحاء العالم.

في المتوسط، ارتفعت القيم بنسبة 1.4% في عام 2016، مقارنة

بنسبة 1,8% في عام 2015. ومع ذلك، فإن المؤشر السكني

الدولي الرئيسي 100 يكشف عن وجود فجوة هائلة من

49 نقطة مئوية بين تصنيف الأعلى والأدنى، صعودًا من 45

نقطة في عام 2015. وتهيمن المدن في الصين ونيوزيلندا وكندا

وأستراليا على المراتب العليا، في حين أن الأسواق التي تعتمد

على النفط مثل موسكو ولاغوس تأتي في المؤخرة.

سجلت نسبة 61% من المواقع التي تتبعها المؤشر السكني

الدولي الرئيسي أسعارًا مستقرة أو صاعدة في عام 2016، والتي

تنخفض من 66% في العام السابق. ويشير ذلك إلى وجود

تراجع طفيف في أداء الأسواق السكنية العالمية الفاخرة، جنبًا

إلى جنب مع حدوث انخفاض طفيف في متوسط نمو الأسعار

الذي سبق الإشارة إليه.

يمكن القول بأن هناك العديد من أصحاب الأداء المتميز

الذين سيثرون الدهشة حتى بين أكثر المستثمرين خبرة. ولقد

قفزت المدن الصينية في تصنيفنا حيث جاءت شنغهاي وبكين

وقوانغتشو لتحتل أعلى ثلاث خانات، وتتجاوز جميعها معدل النمو السنوي البالغ 26%.

كانت فانكوفر المدينة الأوفر حظًا في العام الماضي، مرة أخرى

أعلى المدن أداءً ولكنه كان عامًا مكون من نصفين بالنسبة

لثالث أكبر مدينة مأهولة بالسكان. شهد حجم المبيعات نموًا

بمعدلات أعلى وصولًا إلى أشهر الصيف قبل التهدة ومن ثم

التراجع بعد أن فرضت كولومبيا البريطانية ضريبة قدرها 15%

على المشترين الأجانب في شهر أغسطس. واختتمت الأسعار

الرئيسية العام بارتفاع بنسبة 15%، أي أقل بشكل ملحوظ من

الزيادة المقدرة بنسبة 25% التي سُجلت في 2015.

كما تراجعت لندن، حيث يمتلك العديد من أصحاب الثروات

الطائلة في العالم منزلًا فيها، في تصنيفات المؤشر السكني الدولي

الرئيسي بأسعار رئيسية انخفضت بنسبة 6.3% على أساس

سنوي. وتظهر البيانات لدينا حدوث ارتفاع قدره 3% في ضريبة

الدمغة على المنازل الإضافية، والتي طرحت في إبريل 2016،

بدلاً من قرار المملكة المتحدة بالخروج من الاتحاد الأوروبي

والذي ساعد في السيطرة على الطلب. ولكن شهدت نهاية

2016 ارتفاعًا في حجم المبيعات وتحسن المعنويات حيث تم

# بيري 100

المؤشر السكني الدولي الرئيسي حسب الترتيب العالمي والجغرافي

(التغيير السنوي ديسمبر 2015 - ديسمبر 2016)

المؤشر السكني الدولي الرئيسي (بيري)، الذي يقيس قيمة المنازل الفاخرة في 100 موقع رئيسي في أنحاء العالم

مرتبة	موقعك	منطقة	تغيير الأسعار	مرتبة	موقعك	منطقة	تغيير الأسعار
<b>1</b>	<b>شنغهاي</b>	<b>آسيا</b>	<b>27.40%</b>	<b>35</b>	<b>واشنطن العاصمة</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>2.39%</b>
<b>2</b>	<b>بكين</b>	<b>آسيا</b>	<b>26.80%</b>	<b>36</b>	<b>جوهانسبرج</b>	<b>أفريقيا</b>	<b>2.20%</b>
<b>3</b>	<b>فوانغتشو</b>	<b>آسيا</b>	<b>26.60%</b>	<b>37</b>	<b>بوسطن</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>2.18%</b>
<b>4</b>	<b>سيول</b>	<b>آسيا</b>	<b>16.61%</b>	<b>38</b>	<b>هونغ كونغ</b>	<b>آسيا</b>	<b>2.10%</b>
<b>5</b>	<b>أوكلاند</b>	<b>أستراليا</b>	<b>16.00%</b>	<b>39</b>	<b>مستيق</b>	<b>منطقة البحر الكاريبي</b>	<b>2.04%</b>
<b>6</b>	<b>تورونتو</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>15.10%</b>	<b>40</b>	<b>ماريبيل</b>	<b>أوروبا</b>	<b>2.03%</b>
<b>7</b>	<b>فانكوفر</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>14.50%</b>	<b>41</b>	<b>إيفانز</b>	<b>أوروبا</b>	<b>2.02%</b>
<b>8</b>	<b>أمستردام</b>	<b>أوروبا</b>	<b>10.10%</b>	<b>42</b>	<b>مليوركا</b>	<b>أوروبا</b>	<b>2.01%</b>
<b>9</b>	<b>غشتاد</b>	<b>أوروبا</b>	<b>10.00%</b>	<b>43</b>	<b>هامبتونز</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>2.00%</b>
<b>10</b>	<b>سيتل</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>9.70%</b>	<b>44</b>	<b>أوتاوا</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>1.30%</b>
<b>11</b>	<b>سيدني</b>	<b>أستراليا</b>	<b>9.30%</b>	<b>45</b>	<b>باريس</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.24%</b>
<b>12</b>	<b>مليون</b>	<b>أستراليا</b>	<b>8.80%</b>	<b>46</b>	<b>بحيرة كومو</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.23%</b>
<b>13</b>	<b>برلينية</b>	<b>أوروبا</b>	<b>8.70%</b>	<b>47</b>	<b>أوسلو</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.22%</b>
<b>14</b>	<b>كيب تاون</b>	<b>أفريقيا</b>	<b>8.30%</b>	<b>48</b>	<b>قبرص</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.10%</b>
<b>15</b>	<b>ميونخ</b>	<b>أوروبا</b>	<b>8.00%</b>	<b>49</b>	<b>جبرسي</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.04%</b>
<b>16</b>	<b>برشلونة</b>	<b>أوروبا</b>	<b>6.60%</b>	<b>49</b>	<b>موناكو</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.02%</b>
<b>17</b>	<b>لوس أنجلوس</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>5.30%</b>	<b>51</b>	<b>فريبير</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.01%</b>
<b>18</b>	<b>ستوكهولم</b>	<b>أوروبا</b>	<b>5.00%</b>	<b>52</b>	<b>فيل</b>	<b>أوروبا</b>	<b>0.90%</b>
<b>19</b>	<b>فرانكفورت</b>	<b>أوروبا</b>	<b>4.50%</b>	<b>53</b>	<b>فوكيت</b>	<b>آسيا</b>	<b>0.52%</b>
<b>20</b>	<b>فال ديزير</b>	<b>أوروبا</b>	<b>4.00%</b>	<b>54</b>	<b>جاكارتا</b>	<b>آسيا</b>	<b>0.30%</b>
<b>21</b>	<b>سان فرانسيسكو</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>3.78%</b>	<b>55</b>	<b>بانكوك</b>	<b>آسيا</b>	<b>0.28%</b>
<b>22</b>	<b>نيويورك</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>3.50%</b>	<b>56</b>	<b>سان بطرسبرج</b>	<b>روسيا / رابطة الدول المستقلة</b>	<b>0.20%</b>
<b>23</b>	<b>سنغافورة</b>	<b>آسيا</b>	<b>3.40%</b>	<b>57</b>	<b>روما</b>	<b>أوروبا</b>	<b>0.04%</b>
<b>24</b>	<b>البحر الجراج</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>3.10%</b>	<b>58</b>	<b>بالي</b>	<b>آسيا</b>	<b>0.03%</b>
<b>25</b>	<b>سانت باترس</b>	<b>منطقة البحر الكاريبي</b>	<b>3.04%</b>	<b>59</b>	<b>بوينس آيرس</b>	<b>أمريكا اللاتينية</b>	<b>0.02%</b>
<b>26</b>	<b>شاموني</b>	<b>أوروبا</b>	<b>3.03%</b>	<b>60</b>	<b>مدينة الرياض</b>	<b>الشرق الأوسط</b>	<b>0.01%</b>
<b>27</b>	<b>الغارف الغربية</b>	<b>أوروبا</b>	<b>3.02%</b>	<b>61</b>	<b>بنغالورو</b>	<b>آسيا</b>	<b>0.00%</b>
<b>28</b>	<b>تل أبيب</b>	<b>الشرق الأوسط</b>	<b>3.01%</b>	<b>62</b>	<b>كورشوفيل 1850</b>	<b>أوروبا</b>	<b>0.50-%</b>
<b>29</b>	<b>مرديد</b>	<b>أوروبا</b>	<b>3.00%</b>	<b>63</b>	<b>جزر فيرجن البريطانية</b>	<b>منطقة البحر الكاريبي</b>	<b>0.99-%</b>
<b>30</b>	<b>مومباي</b>	<b>آسيا</b>	<b>2.90%</b>	<b>64</b>	<b>سانت مونتيز</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.00-%</b>
<b>31</b>	<b>دبلن</b>	<b>أوروبا</b>	<b>2.80%</b>	<b>65</b>	<b>بروفانس</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.49-%</b>
<b>32</b>	<b>انزبره</b>	<b>أوروبا</b>	<b>2.60%</b>	<b>66</b>	<b>ميلان</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.50-%</b>
<b>33</b>	<b>إينبرا</b>	<b>أوروبا</b>	<b>2.51%</b>	<b>67</b>	<b>الدوحة</b>	<b>الشرق الأوسط</b>	<b>1.51-%</b>
<b>34</b>	<b>شيكاغو</b>	<b>أمريكا الشمالية</b>	<b>2.49%</b>	<b>68</b>	<b>بروكسل</b>	<b>أوروبا</b>	<b>1.54-%</b>

المصنار: تأتي جميع البيانات من شبكة نايت فرانك Knight Frank العالمية باستثناء طوكيو (كين كوبوراشي)؛ وساو باولو وريو دي جانيرو (معهد فونداساو الوطني للبحوث الاقتصادية)؛ واولسو (ترويدان إي كيه) ويوسطن وشيكاغو وسان فرانسيسكو وسيتل وواشنطن العاصمة (إس أند بي كور لوجيك كيس شيلز).

ملاحظات: بيانات عن قبرص تتعلق بالفترة من يونيو 2015 إلى يونيو 2016. وبيانات عن أسن وبرشلونة وجوهانسبرغ ولوس أنجلوس وميامي ونيويورك وتل أبيب وهامبتونز تتعلق بالفترة من سبتمبر 2015 إلى سبتمبر 2016. بيانات عن بوسطن وشيكاغو وسان فرانسيسكو وسيتل وواشنطن العاصمة وأوتاوا تتعلق بالفترة من أكتوبر 2015 إلى أكتوبر 2016. بيانات عن فاليل وساو باولو وريو دي جانيرو تتعلق بالفترة من نوفمبر 2015 إلى نوفمبر 2016. تتعلق تغير السعر لطوكيو بجمع العشرات فوق 100 يوان.

### محركات السوق

يظهر هبوط المؤشر السكني الدولي الرئيسي 100 بمنطقة

في العالم أن أستراليا (11.4+%) وآسيا (+5.1%) وأمريكا

الشمالية (+4.5%) هي المحركات الرئيسية للنمو. وتقع أوروبا

ومنطقة البحر الكاريبي تمامًا في “منتصف الطاولة”، مسجلة

تغيرات معتدلة بمقدار 0.5% و-0.3% على التوالي. كما سجلت

أمريكا اللاتينية (-2.7%) والشرق الأوسط (-3.3%) وأفريقيا

(-3.4%) وروسيا/رابطة الدول المستقلة (-5.5%) جميعها نموًا

سلبيًا، نتيجة لمجموعة من العملات الضعيفة والاقتصادات

المتباطئة والتضخم المرتفع وأسعار النفط المنخفضة والمخاطر

السياسية المتزايدة.

لقد استمر تكوين الثروات والتدفقات الناتجة عبر الحدود

في تشكيل أسواق العقارات الرئيسية في 2016، مع المخاوف

الأمنية وتغيرات العملة والتعليم وحتى الرعاية الصحية أيضًا

والتي تنشأ باعتبارها من محركات السوق المؤثرة.

ومع ذلك، تبرز نتائج المؤشر السكني الدولي الرئيسي لهذا

العام نقطتين رئيسيتين. أولاً: يحمل النشاط الاقتصادي المحلي

تأثيرًا قويًا على أداء الأسعار (تقدم جميع هذه التصنيفات

الـ10 الأعلى لهذا العام نسبة 3% أو أكثر في نمو الناتج المحلي

الإجمالي السنوي)؛ وثانيًا: يتركز النمو الاقتصادي بقوة في مدن

العالم (أول 22 مركزًا من تصنيفات المؤشر السكني الدولي

الرئيسي تحتلها المدن).

يؤكد هبوط نتائج المؤشر السكني الدولي الرئيسي عن طريق

نوع العقار هذه النقطة الأخيرة. وبناءً على النتائج المأخوذة من

عام 2016، زادت قيمة أي منزل فخم في مدينة بنسبة 2.4% في

المتوسط وشهدت منازل التزلج على الجليد بالمقارنة نموًا بنسبة

1.9% وحقق العقار الساحلي أو الموجود على الشاطئ تراجعًا

طفيفًا بنسبة 0.5%.

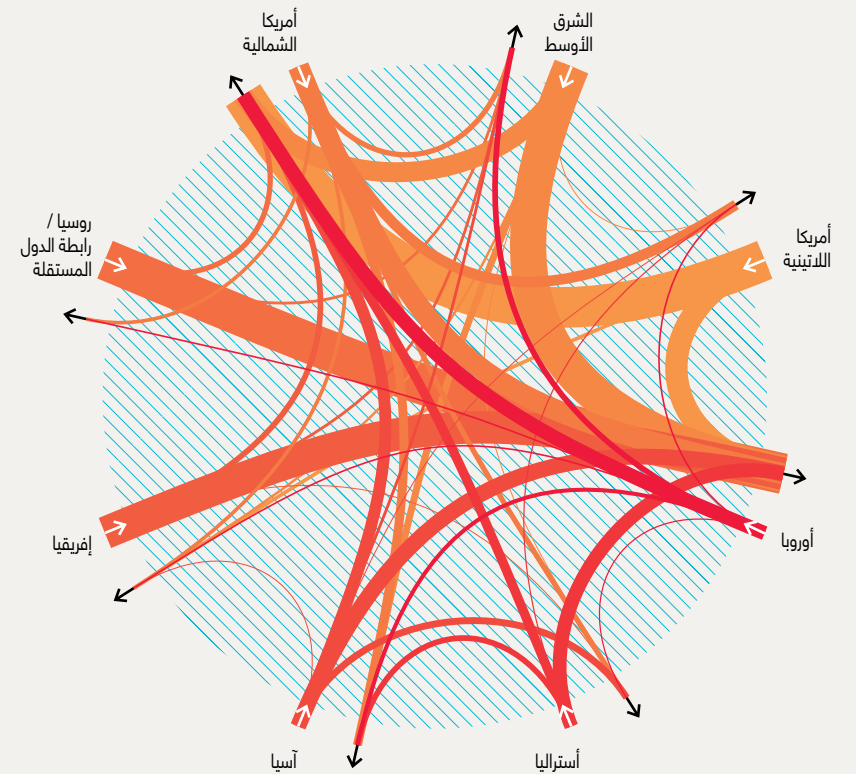
لا تزال حكاية “الملاذ الأمن” منذ فترة طويلة لها مكانها، ولكن

مع نمو رأس المال القوي الذي يتصلص من أعلى العواصم المالية

## وسائل الراحة المنزلية

دليل إلى أين - ولماذا - يختار أصحاب الرصيد المالي الفائق الاستقرار استنادا إلى رؤى تفصيلية من استطلاع الرأي الخاص بنا

## غلوبتوترس أين يفضل الثرياء امتلاك المنازل



ملاحظات: تتعلق البيانات بالنسبة المئوية من المشاركين في الاستطلاع الذين قالوا بأن عدد كبير من عملائهم امتلكوا منزل في كل منطقة. انظر بنك المعلومات (صفحة 11) للترام كاملة.

## الوجهة العامة المنزل صاحب ثاني أكثر شعبية الأماكن بالنسبة إلى أصحاب الرصيد المالي الفائق

اختيارات حسب الأكثر إقبالاً  
أول خمس

## مباني الحافظة متوسط عدد المنازل التي يملكها أصحاب الرصيد المالي الفائق

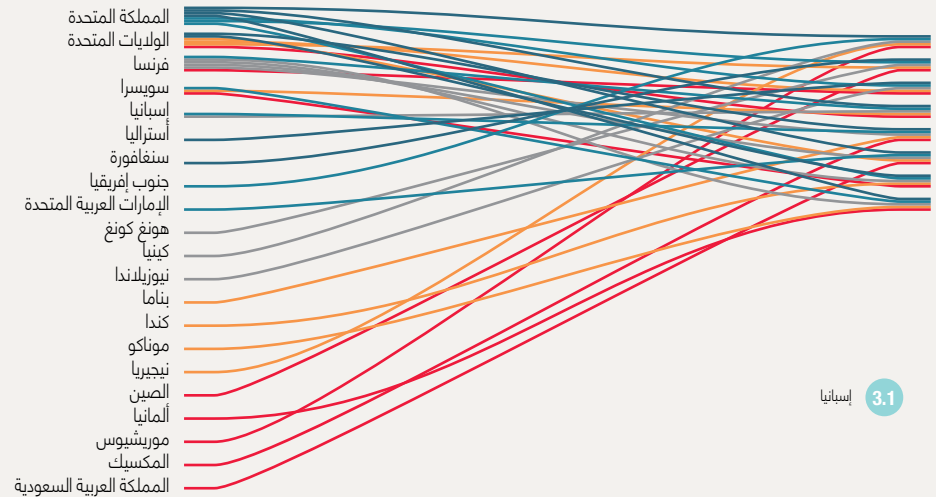
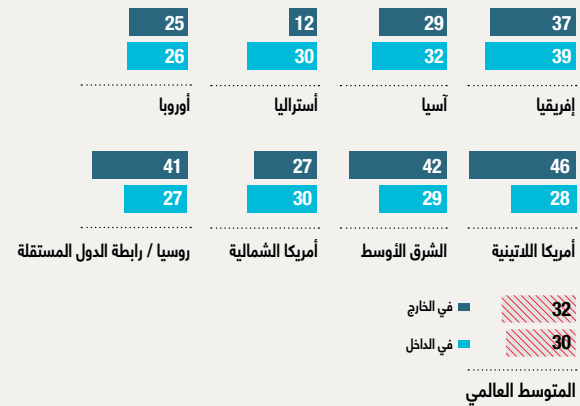


## آمنة وسليمة أهم العوامل لكبار الثرياء



ملاحظات: طلب من المشاركين تصنيف كل عامل من أصل 10 مع العلم بأن 1 هي الأقل أهمية

## نهايا واياب النسبة المئوية من أصحاب الرصيد المالي الفائق ممن يرغبون في شراء منزل جديد في بلد إقامتهم أو في الخارج في العامين المقبلين



المصدر: استطلاع الرأي الخاص بتقرير الثروة

## شأن عائلي

التنوع والاستقرار من المحركات الرئيسية للشركات العائلية التي تتطلع للاستثمار في العقارات التجارية، كما تظهر نتائج دراسة جديدة فريدة أجرتها مؤسسة نايت فرانك Knight Frank

## أنطوني دوجان رئيس أبحاث سوق رأس المال

من أجل فهم أفضل للدوافع وعادات الاستثمار العقاري التجارية للشركات العائلية، أجرينا أول مسح لاتجاهات الاستثمار للشركة العائلية لنايت فرانك.

المشاركون في المسح - حدهم فريق العملاء الخاص بنايت فرانك Knight Frank - هي شركات عائلية تشارك بنشاط في الاستثمار العقاري التجاري، على الرغم من تباين طول الفترة الزمنية التي استثمروا خلالها. أجريت مقابلات مع الجميع مباشرة.

تجمع النتائج، التي تعتبر بالتزامن مع النتائج الواردة من مسح الاتجاهات طويل الأمد لدينا، تعطينا فهماً فريداً للطريقة التي ينظر بها أصحاب الرصيد المالي الفائق (UHNWIs) إلى العقارات التجارية وكيف يستثمرون فيها.

## الأصول الرئيسية

تعد العقارات التجارية من فئات الأصول المهمة للمستثمرين من القطاع الخاص، حيث تعود نسبة 25-30% من حجم المعاملات العالمية إلى المشترين من القطاع الخاص. كما تعكس بيانات مسح الاتجاهات لعام 2017 لدينا ذلك وتظهر أن ربع كامل من ثروة العميل يُحتفظ به في الاستثمارات العقارية (باستثناء محل إقامته الأساسية ومنازله الثانية). ومن المثير للاهتمام، يختلف ذلك اختلافاً كبيراً من منطقة إلى أخرى، أن المستثمرين الآسيويين يحتفظون بأعلى نسبة (29%) والمستثمرين في أمريكا الشمالية بأدنى نسبة (15%).

## محركات للاستثمار

عندما سأنا المشاركين في مسح اتجاهات الاستثمار لماذا يستثمرون في العقارات التجارية، ذكر أغلبهم أن التنوع كان هو المحرك الأساسي. وتستخدم العقارات في محافظهم لتقدم التباين بين كل من اقتصادهم المحلي وعبر فئات الأصول. كان عنصر الدخل الثابت أيضاً أحد الاستقطابات الرئيسية، وكثيراً ما ذُكر مصطلح "تدفق الدخل في المستقبل". ومع المحافظة على رأس المال المهمة أيضاً للمشاركين فمن غير المستغرب أن نلاحظ وجود تفضيل قوي للاستثمارات من النوع "الأساسي"، مثل شركة في موقع مركزي ووحدة بيع بالتجزئة بعقود إيجار لمدة طويلة. ومع ذلك، كان لدى البعض رغبة في تحديد استثمارات "إضافة قيمة" أو استثمارات "انتهازية" كجزء من إستراتيجيتهم.

## الاهتمام بالسيطرة

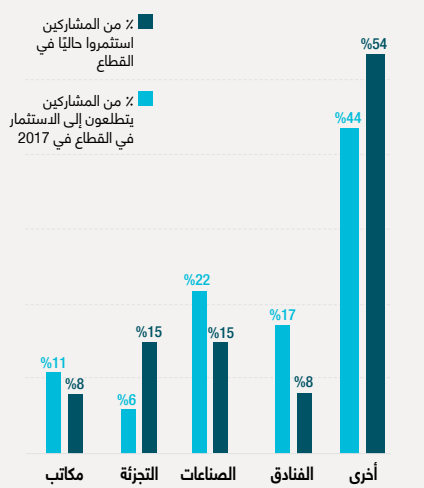
يحتفظ معظم المشاركين بأصولهم العقارية بشكل مباشر بدلاً من تسليم رؤوس أموالهم لمديري الاستثمار أو الصناديق العقارية. وكان هناك تفضيل واضح لـ "معرفة ما يملكونه" والأهم من ذلك، "السيطرة الكاملة" على استثماراتهم.

وأعرب عدد منهم عن الرغبة في الاستثمار في مجالات أو قطاعات جديدة في السوق، ولكنهم يرون أن نقص الخبرة كان وراء تراجعهم عن ذلك. وهناك أحد الحلول المحتملة للعمل مع مدير أصول متخصص لتوفير صندوق منفصل منظم بشكل صحيح، ما يعطي كل من السيطرة والقدرة على السوق المحلية.

في الواقع، استخدم أحد المستثمرين أداة صندوق ليحظى بالتعرض إلى سوق جديدة بهدف التحول إلى توجيه الاستثمار بمجرد أن يكتسب مستوى معرفة يسمح له بالشعور بالارتياح لاختيار الأصول المناسبة ومديري العقارات.

هناك عدد قليل من المشاركين كانوا منفتحين على عقد صفقات مع "الأصدقاء والعائلة"، ولكن عادة بشرط أن يحتفظوا بحصة مسيطرة.

## قاعدة الأصول مقاصد الاستثمار الحالية والمستقبلية



المصدر: مسح اتجاهات الاستثمار لنايت فرانك

حول العالم  
مستثمرو الممتلكات الخاصة بالبلدان هم الأكثر ترجيحاً للاستثمار في



المصدر: مسح اتجاهات عن تقرير الثروة

الخبرة في مكان العمل

ناقشت عدد من أكثر الشركات العائلية رسوخًا قرارها بفتح شركة متخصصة لإدارة الاستثمارات العقارية الخاصة بها وتمكينها من الاحتفاظ بإدارة الأصول وعمليات العناية الواجبة في مكان العمل. وفي العادة، تبدأ هذه الشركات على نطاق محدود بعدد قليل من الموظفين، ولكنها كأصول ازداد نموها تحت الإدارة. الأهم من ذلك، كان هناك شعور بأن هذه الموارد الموجودة "على الأرض" قد منحت الشركات ميزة إضافية من حيث توفير مصادر الفرص وبناء محفظة.

اختيار القطاع

حدد المسح الذي أجريناه ممتلكات الشركة كأكثر القطاعات شعبية في محافظ المستثمرين، وهو استنتاج تؤكده كل من بيانات المعاملات العالمية على المدى الطويل ونتائج مسح الاتجاهات لدينا. كان من الواضح أن بعض المستثمرين كانوا متخوفين من التغييرات الهيكلية الجارية في قطاع التجزئة، على الرغم من أن الذين يمتلكون خبرة في فئة الأصل هذه بالتحديد (من شركاتهم الأساسية، على سبيل المثال) كانوا سعداء للغاية بالتعرض لذلك. بينما كان ينظر آخرون إلى ذلك بشكل انتقائي.

وأظهرت نتائج المسح أيضًا، كما لاحظنا من خلال عملنا الاستشاري، أن العقارات اللوجستية أصبحت جاذبة لعملائنا أصحاب الشركة العائلية.

المخاطر والعيوائد

لقد طلبنا من المشاركين أن يطلعونا على وجهة نظرهم لفرصة المخاطر/العيوائد الحالية في منطقة السوق في عام 2017. وكان متوسط مجموع النقاط ستة من أصل 10 (حيث كانت 10 هي الأفضل). وتشهد معظم الشركات العائلية المزيد من القيمة في السوق، ولكن مع بعض المخاوف بشأن المناخ الاقتصادي العام. وعلى وجه الخصوص، فإن عددًا منهم كان "متخوفًا بشأن تسعير العقارات (الأساسية) في أسواق معينة" وشعروا بناء على ذلك، أن "اختيار الأسهم كان أمرًا أساسيًا". وردًا على سؤال لتوضيح، من وجهة نظرهم، ما قد يؤثر سلبيًا على الأسعار في 2017، حدد عدد منهم "ضغوط سعر الفائدة" و"الطلب المهني" و"النمو المنخفض المتوقع للتأجير" باعتبارها شواغل أساسية. كان المشاركون الآخرون أكثر تفاؤلاً وأشاروا بأن، بالنظر إلى حالة عدم اليقين الاقتصادية والسياسية المستمر، قلق المستثمرين قد يكون تلميحًا بالشراء. حيث انتابهم شعور قوي بأن العقارات استمرت في توفير الملاذ الآمن لرؤوس الأموال وعودائد دخل مستقرة وآمنة في بيئة منخفضة النمو.



الرغبة في الاستثمار

على الرغم من الإعراب عن عنصر الحذر من بعض الجوانب، كانت الرسالة الجلية تفيد بأن المشاركين لديهم رغبة قوية لمزيد من الاستثمار في العقارات التجارية في عام 2017. تحدث معظمهم في إطار زيادة النسبة المئوية المستهدفة الكبيرة إلى حد ملموس في مستوى الأصول الخاضعة للإدارة.

ويبدأ جليًا أن الأغلبية لا تزال تشعر بالرغبة في "استثمار أموال قليلة في الممتلكات" وتواصل رحلتها في "إعادة توازن المحافظ الاستثمارية الشاملة". في العادة، كان المشاركون يتطلعون إلى ضمان أحجام كثيرة تبلغ من 20 مليون يورو إلى 50 مليون يورو، وعلى الرغم من أن عددًا منهم قد تحدث بشأن توسيع النطاق لأكثر من 100 مليون يورو، مدفوعًا بالرغبة في الحصول على أموال مستثمرة بشكل أسرع وتصور أن انخفاض مستوى المنافسة من المستثمرين الآخرين بهذا الحجم الكبير قد يؤدي إلى عائدات أفضل.

ومع ذلك، كان من الواضح أن أي استثمارات ستخضع لفحص دقيق، مع عدم وجود أي حاجة ملحة لإنفاق المال ما لم تظهر الفرصة المناسبة.

الموقع، ثم الموقع

تفاوتت المواقع المفضلة للمشاركين بشكل كبير حسب محل إقامتهم، حيث أشير إلى أستراليا وأفريقيا والولايات المتحدة باعتبارها أهداف استثمارية لعام 2017. ومع ذلك، تستمر الأغلبية في التطلع إلى أوروبا لجعلها من مخصصاتهم، مع اعتبار المملكة المتحدة وألمانيا البلدين الأكثر شعبية. من أسباب ذلك حجم السوق والسيولة النسبية وعمق الفرص المتاحة.

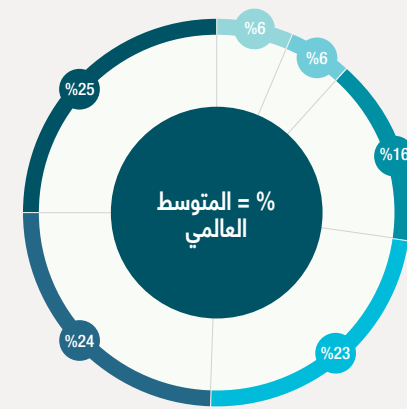
مرة أخرى، تعكس هذا النتائج نتيجة مسح الاتجاهات الخاص بنا، حيث فضل غالبية المشاركين الاستثمار في أوروبا.

رؤية طويلة المدى

تبين نتائج أول مسح لاتجاهات الاستثمار بشكل واضح أن علاقة الشركات العائلية بالعقارات التجارية لن تعزز سوى مدى أبعد من 2017. وتظل فئة الأصل أداة تنوع مهمة من الاقتصاد المحلي وأصل "حقيقي" قادر على توفير مأوى للثروة وعنصر دخل ثابت على حد سواء.

ومن المتوقع زيادة مخصصات المستثمر الخاص باحتياجات نقدية كبيرة تستهدف هذا القطاع. وتظل الشركات هي القطاع الأكثر شعبية على الرغم من ارتفاع الخدمات اللوجستية بشكل متزايد على قائمة الأمنيات حيث تصبح الأسس القوية أكثر وضوحًا. وكما ذكرنا من قبل، حُددت أسواق متنوعة مثل أستراليا والولايات المتحدة وأفريقيا وآسيا باعتبارها نقاط مهمة محتملة. ومع ذلك، فعلى الهامش تظل أوروبا الوجهة المفضلة للمخصصات العالمية لعام 2017، كما تظل المملكة المتحدة على قمة قائمة البلدان، على الرغم من عدم اليقين المستمر لبريكسيت.

إدارة المحفظة الاستثمارية  
مخصصات أصول المحفظة الاستثمارية لأصحاب الرصيد المالي الفائق (UHNWIs)



% = المتوسط العالمي

- الاستثمارات (الأسهم، السندات، النقد، المعادن النفيسة، وغيرها)
- الاستثمارات العقارية (باستثناء الإقامة الأساسية والمنازل الثانية)
- الإقامة الأساسية والمنازل الثانية
- الأعمال التجارية الشخصية
- المقتنيات (الفن، السيارات، الخمر وغيرها)
- أخرى

المصدر: مسح اتجاهات عن تقرير الثروة

أوجه الرغبات  
نتائج مؤشر الاستثمار الفائزة الخاصة بمؤسسة نايت فرانك (حتى الربع الأخير من 2016)

حسب الفئة

السيارات

المشروبات الروحية

النقود المعدنية

المجوهرات

الفن

الطوابع البريدية

الماس الملون

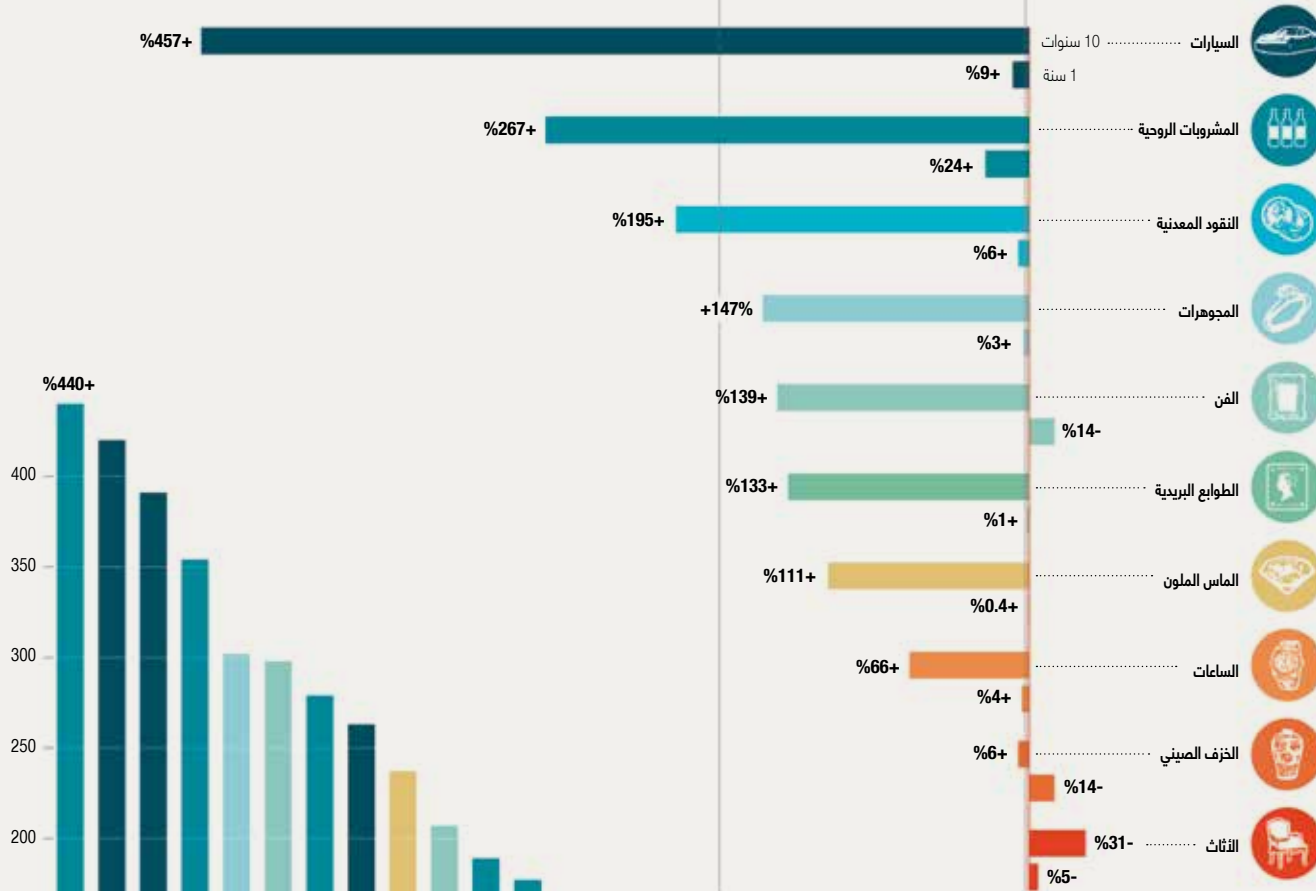
الساعات

الخزف الصيني

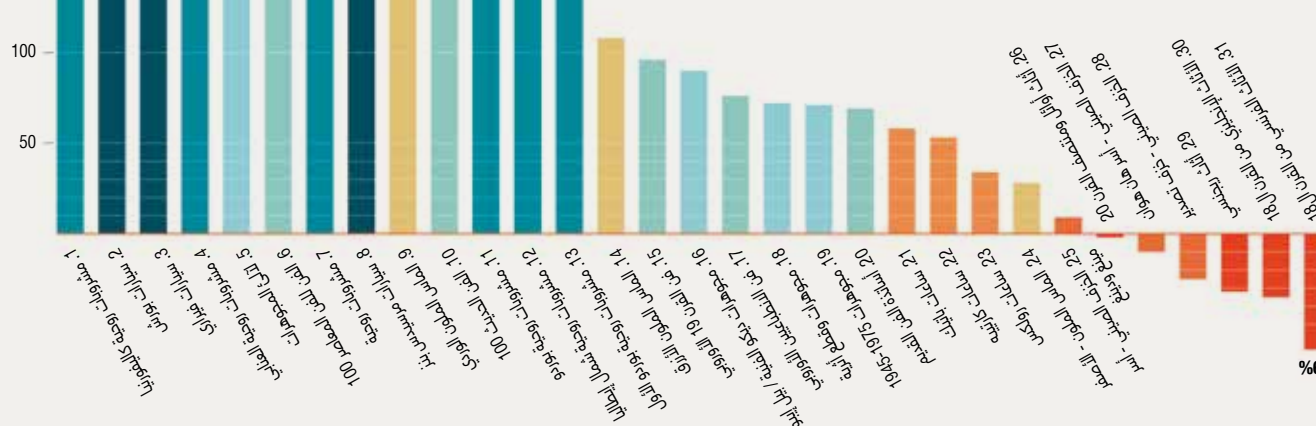
اللائث

KFII تغيير سنة واحدة + 2%

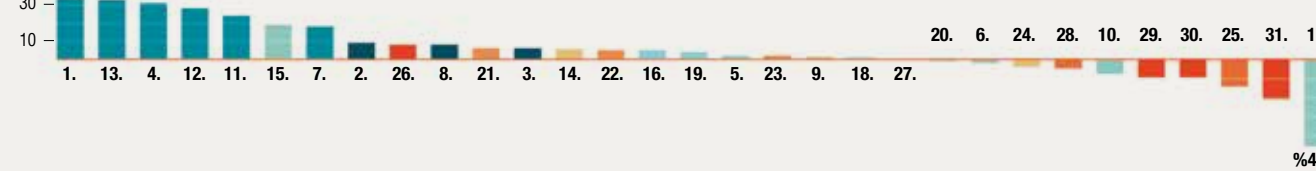
KFII تغيير 10 سنوات +171%



حسب الأصول المختارة (10 سنوات)



حسب الأصول المختارة (1 سنة)



المصدر: Artmarketresearch.com (الفن، الساعات، اللائث المنزلي، المجوهرات، الخزف الصيني؛ ستانلي جيبونز (الطوابع والعملات)؛ هاجي (السيارات الكلاسيكية)؛ واين أونوز (الخمر)؛ مؤسسة فانساي كالدر ريسيرش (الماس الملون). ملاحظات: الحصول على تفاصيل المنهجية، يرجى التواصل عبر البريد الإلكتروني andrew.shirley@knightfrank.com

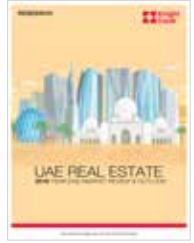
# خبرتنا

من السهل تغاضي النظر عن العنصر البشري في عالم العقارات

نحن في نايت فرانك نبنى علاقات ممتدة تسمح لنا بتقديم نصيحة فردية واضحة ومدروسة في جميع مجالات العقارات بجميع الأسواق الرئيسية. فنحن نؤمن بدور التفاعل الشخصي كعامل حيوي لضمان التوفيق بين كل عميل وأفضل عقار يناسب احتياجاته، سواء كان تجارياً أو سكنياً. ومن خلال عملنا في المواقع التي يحتاج عملاؤنا تواجداً بها، فإننا نقدم خدمة على مستوى العالم تتمتع بالخبرة المحلية والتواصل عالمياً. وإيماننا بأن فريق العمل الذي يحرك الإلهام من البديهي أن يقدم خدمة عملاء متفانية ومتميزة، فقد أوجدنا بيئة عمل تُحترم فيها الآراء ويكون الجميع فيها مدعواً للمشاركة في نجاح أعمالنا والمكافأة على تفوقهم، الأمر الذي يزيد الدافع لدى أفرادنا ويضمن أن تجربتك معنا أفضل ما يمكن أن تكون.

## منشورات نايت فرانك

محفظتنا من المنشورات وتحديثات السوق تتضمن:



**قسم الأبحاث**  
دانا سلباك  
+971 56 4206 735  
Dana.Salbak@me.knightfrank.com

**المبيعات السكنية بالإمارات العربية المتحدة**  
ماريا موريس  
+971 56 4542 983  
Maria.Morris@me.knightfrank.com

**لندن نيو هومز**  
فيكتوريا غاريت  
+971 56 7835 523  
Victoria.Garrett@me.knightfrank.com

**أسواق المال / الاستثمار**  
جوزيف موريس  
+971 50 5036 351  
Joseph.Morris@me.knightfrank.com

**الاستشارات والأبحاث التنموية**  
هارمن دي يونغ  
+971 56 1766 588  
Harmen.DeJong@me.knightfrank.com

**التممين**  
ستيفن فلانغان  
+971 50 8133 402  
Stephen.Flanagan@me.knightfrank.com

لا تقدم شركة نايت فرانك وأصحاب الأراضي/ الموردين المعنويين أي ضمانات - صريحة أم ضمنية - بشأن اكتمال البيانات الواردة في هذه الوثيقة أو دقتها، على الرغم من العناية الفائقة التي بذلتها الشركة في إعداد هذه البيانات التفصيلية. الخطأ وارد في هذه البيانات التفصيلية ويجوز أن تخضع للتحذف أو تغيير السعر/ نظام الإيجار أو أي شروط أخرى أو التراجع دون إخطار، وتُفرض شروط قيد خاصة من جانب مديرينا. لا تتحمل شركة نايت فرانك مسؤولية الإهمال، أو الخسائر المترتبة سواء أكانت مباشرة أم غير مباشرة، أو الأضرار الناجمة عن استغلال هذه المعلومات. يجب أن تكون مقتنعاً باكتمال جميع المعلومات ودقتها. نايت فرانك المحدودة في الإمارات العربية المتحدة - دبي: برايم ستار الدولية للوساطة العقارية "PSIREB" مؤسسة التنظيم العقاري : 11964 تعمل تحت اسم نايت فرانك مع رقم تسجيل 653414، المكتب المسجل هو في الطابق 5، مبنى رقم 2، مجمع إعمار للأعمال، ص.ب 487207، دبي، الإمارات العربية المتحدة