

تحول تدفقات رأس المال

عالمياً، ارتفع إجمالي نشاط الاستثمار العقاري بنسبة متواضعة بلغت 3٪ خلال عام 2017، وهو ما يتنافى مع حالة السوق التي بدت أكثر نشاطاً: فعلى الرغم من أن الأحجام التي تم تداولها لم تشهد سوى تغييراً طفيفاً، إلا أن مصادر تدفقات رأس المال العالمية، وجهتها وحيثيات تدفقها عبر الدول تشهد نسق تطور سريع .

تحول المصادر

يتجه سوق العقارات العالمي إلى التمويل مرة أخرى. ففي عام 2017، تضمنت نسبة 32٪ من حجم المعاملات، عمليات شراء عبر الحدود متفوقة على النسبة المسجلة في الفترة المتراوحة بين 2009 - 2011 والتي بلغت 25٪ آنذاك. ومع ذلك، فهذه ليست بأي حال، عودة إلى المستويات السابقة لنشوب الأزمة المالية العالمية. في حين تابعت أوروبا وأمريكا الشمالية استثمار أحجام مماثلة من رأس المال في الخارج، ومع ذلك نجد أن منطقة آسيا والمحيط الهادئ تفوقت عليها لأول مرة على الإطلاق بتدفقات استثمارية بلغت 90 مليار دولار أمريكي في عام 2017.

ما هي المنطقة التي ستكون أكبر مصدر لتدفقات رأس المال عبر الحدود في عام 2018؟ كما نستعرض لاحقاً، قد يشير التباطؤ في رأس المال المتدفق للخارج من الصين وهونغ كونغ إلى أن آسيا ستراجع مؤقتاً. وعلى الرغم من ذلك، فإننا نعتقد أن مدى هذا الانخفاض سيتم مواجهته من خلال إمكانية زيادة حجم الاستثمارات من اليابان وكوريا الجنوبية والأسواق الآسيوية الرئيسية الأخرى. جزء كبير من هذا الطلب مصدره المؤسسات الناضجة التي دأبت على شراء الأصول على المستوى العالمي ويُرجح أنها تسعى لاقتناص الفرص خارج بوابات الأسواق المعروفة بعكس المستثمرين الذين يسعون للدخول إلى الأسواق العالمية للمرة الأولى.

سيواصل المستثمرون الأمريكيون الاستحواذ على عدد هام من العقارات في الخارج بشكل كبير، على الرغم من أن التغييرات الضريبية المحلية ستوفر فرصاً مقنعة للاستثمار في الداخل.

سيواجه المستثمرون الأوروبيون وضعاً مماثلاً حيث يستفيدون في الوقت الحالي من إمكانية تحقيق عوائد قوية في أسواقهم المحلية. كما شهدت حركة رأس المال المتدفق من الشرق الأوسط تباطؤاً في السنوات الأخيرة، لكن هذا قد يكون على وشك التغيير مع ارتفاع أسعار النفط وهو ما يعزز الإيرادات وتدفقات الثروة السيادية.

وعلى الرغم من أن إجمالي تدفقات رأس المال عبر الحدود قد تغير قليلاً منذ العام 2016، إلا أنه كان هناك تحول واضح في نوع المستثمرين النشطين في السوق. فمن حيث الحجم، جاءت الزيادة الأكبر من صناديق الأسهم الخاصة، التي بعد فترة من بناء الاحتياطات النقدية زاد استثمارها عبر الحدود بنسبة تتجاوز 60٪ عام 2017. ونتوقع أن تكون هذه الصناديق أكثر نشاطاً في 2018: تم جمع 124 مليار دولار أمريكي كرؤوس أموال جديدة في عام 2017، وتمتع العديد من صناديق أمريكا الشمالية التي تملك هذه التجمعات النقدية الكبرى بامتداد عالمي أو أوروبي.

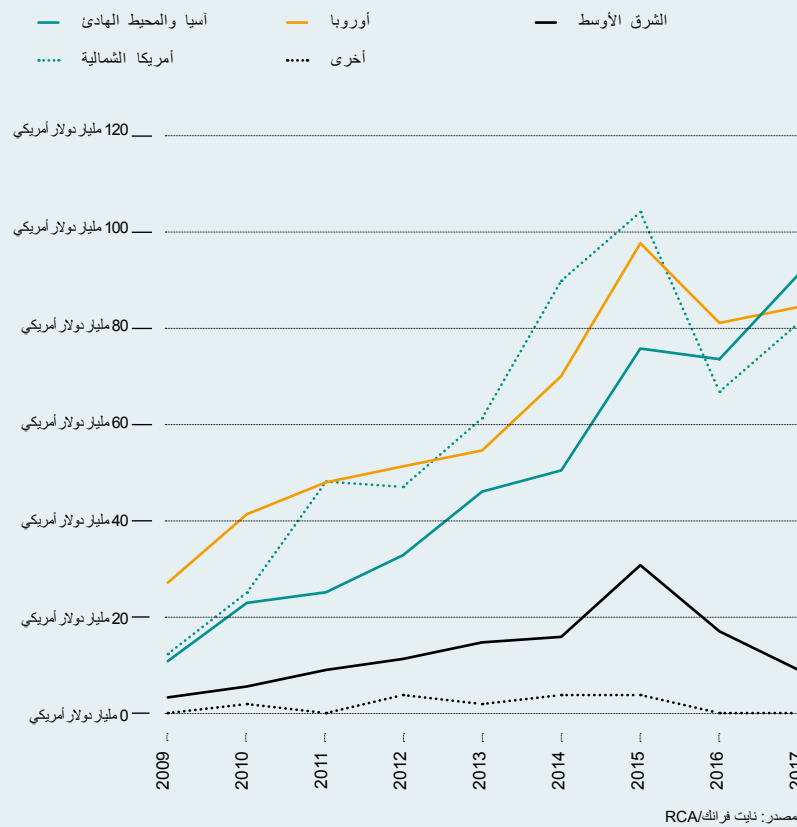
الوجهة

تحتل الولايات المتحدة والمملكة المتحدة وألمانيا المراكز الثلاثة الأولى بتدفقات رأس المال عبر الحدود منذ عام 2010 وحتى عام 2017. ومع ذلك، ومع وجود مجموعة متنوعة بشكل كبير من المستثمرين الذين يستهدفون حالياً الأسواق الأوروبية، نجد إسبانيا وفرنسا والنمسا وهولندا تتقدم في الترتيب أيضاً. سنبقى الأسواق القارية جذابة بفضل استمرار توافر فرص الاستفادة من نمو الإجراءات مستقبلاً، على الرغم من ارتفاع الأسعار.

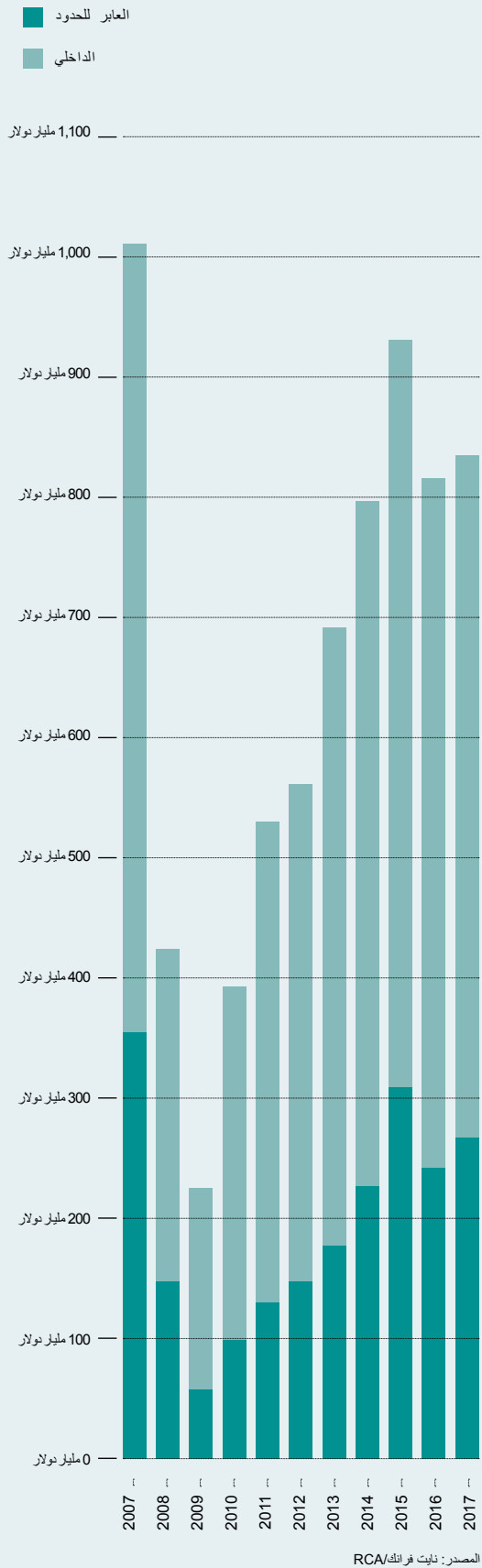
رغم كونها بعيدة عن الأضواء، تحظى الأسواق التي لم تشهد حتى الآن أحجاماً كبيرة من الاستثمار العقاري الوارد، باهتمام مماثل. وهذه هي البلدان التي لا يزال فيها الحجم الإجمالي لتدفقات رأس المال منخفضاً نسبياً ومتقلّباً، ولكنها تنمو في النهاية بسرعة كبيرة: ربما تُعد الهند المثل الأبرز في السنوات الأخيرة، حيث ارتفع الاستثمار بنسبة 600٪ منذ عام 2012 ليصل إلى 2.6 مليار دولار أمريكي في عام 2017.

يركز الجزء التالي من بحثنا على تحليل هذه الاتجاهات، سواءً على المستوى الكلي أو الجزئي. نبدأ بتحديد "الطرق فائقة السرعة لرأس المال" - وهي مصادر رأس المال العقاري ووجهاته الرئيسية على المستوى القاري والمحلي. وبعد ذلك، نستخدم نموذج الجاذبية الخاص بنا (انظر صفحة 13) لتحديد المواقع التي نعتقد أنها مؤهلة لاستقطاب استثمارات واردة عالية.

المصادر المتحوّلة لرأس المال العابر للحدود

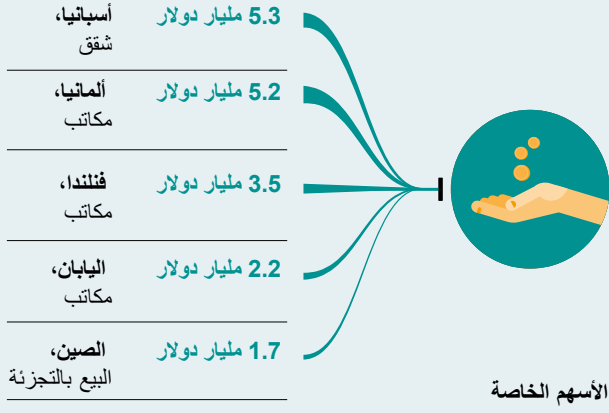


أحجام الاستثمار العالمي

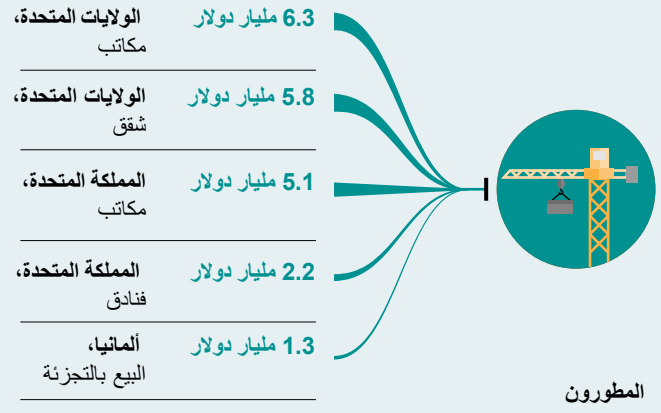


رغم كونها بعيدة عن الأضواء تحظى الأسواق التي لم تشهد حتى الآن أحجاماً كبيرة من الاستثمار العقاري الوارد باهتمام مماثل.

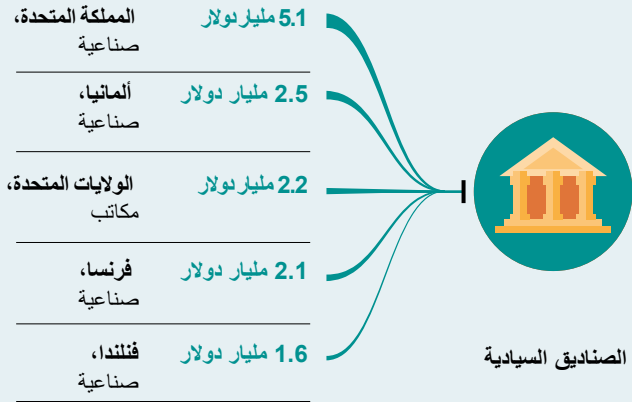
أعلى خمس جهات



أعلى خمس جهات



أعلى خمس جهات



أعلى خمس جهات

