

22,6 مليار دولار استثمارات إماراتية في العقارات العالمية

حوار:

عبر أبو شمالة



قال ريتشارد جونسون، رئيس تطوير الأعمال للعقارات وأعمال الأسواق الخاصة لدى «يو بي إس» لإدارة الأصول، إن اهتمام المستثمرين العقاريين من الإمارات ودول الخليج ينصب بالدرجة

الأولى على أسواق العقارات في أوروبا، وولفت إلى تنامي الاهتمام في الوقت نفسه بأسواق العقارات الآسيوية، وبخاصة اليابان وسنغافورة. وقال في حوار مع «الخليج»، إنه ووفقاً لأحدث البيانات من مؤسسات البحث المعنية بالعقارات، فقد وصلت قيمة الاستثمارات الإماراتية في أسواق العقارات العالمية إلى 680 مليون دولار في الشهر الثمانية الأولى من العام الجاري.

ريتشارد جونسون

المستثمر الإماراتي
يركز على الأسواق

في أوروبا والولايات المتحدة



مليار أصولنا المدارة
في 3 قطاعات أغلبها مؤسسية

100

مليون دولار استثمرتها
العقارات خلال ثمانية شهور

680

أسواق العقارات

قال جونسون حول ما يخص اهتمام المستثمر الإماراتي في الأسواق العالمية: «ينصب اهتمام المستثمر الإماراتي بالدرجة الأولى على أسواق العقارات في أوروبا والولايات المتحدة، لكن هناك اهتماماً متنامياً بالعقارات الآسيوية، وبشكل خاص اليابان وسنغافورة والصين، وكذلك هناك اهتمام بقطاع العقارات في أستراليا، لكن بشكل عام لا تعتبر آسيا وجهة رئيسية للاستثمارات العقارية من الإمارات، أما بالنسبة لصناديق الاستثمار السيادية الإماراتية، فهي تستثمر في آسيا منذ سنوات، وهي لديها تواجد عالمي واسع النطاق، أما المستثمر الخاص من الإمارات فهناك بداية اهتمام بأسواق العقارات الآسيوية».

وأضاف: «رؤيتنا جد إيجابية حيال أسواق العقارات الآسيوية، وهي تعتبر جزءاً مهماً وحيوياً من سوق العقارات العالمي، ونتوقع إنه وفي خلال فترة قصيرة ستزداد أهمية لتوازي أسواق العقارات في أوروبا، ونحن عن أنفسنا نستثمر في اليابان وسنغافورة وأستراليا، وتتمتع هذه الأسواق بدرجة كبيرة من الشفافية والسيولة، وهما العاملان الأهمان في أسواق العقارات الدولية عالية الجودة؛ ولذا نتوقع اهتماماً أكبر بهذه الأسواق في العقد القادم».

العقارات، حيث وصلت قيمة الاستثمارات المعلنة في تلك السنة إلى 9,82 مليار دولار، والجدير بالذكر أن قطاع العقارات ما زال يعتبر بين الأصول الجاذبة للرساميل عالمياً، بيد أنه قال إنه ما زال هناك تفاوت بين رأس المال المستقطب وعدد الفرص المتاحة في السوق لتوظيف هذه الرساميل، بفعالية في أصول قادرة على تجاوز تبعات ارتفاع مستويات التضخم أو الارتفاع في أسعار الفائدة، ويمكن القول إن قطاع العقارات كفئة من فئات الأصول ما زال إلى اليوم يقدم عائدات جذابة عالمياً».

وتابع، «تعكس أحدث البيانات لعام 2018 التحول النسبي في القيمة تجاه ديناميكية أكثر للاستثمار في قطاع العقار العالمي، خاصة في الشرق الأوسط وإفريقيا والأمريكتين وآسيا، ونحن نرى أن هذا التحول مهم للمستثمر الذي يبحث عن طريقة مبتكرة وغير مكلفة لتوظيف الرساميل».

العقارات السكنية

حول الطلب من مستثمري المنطقة على العقارات السكنية في الأسواق العالمية والشرايح الأخرى من العقارات التجارية مثل الضيافة، أفاد بأن شركتهم «لديها أصول مدارة بقيمة 100 مليار دولار، أغلبها استثمارات مؤسسية أو استثمارات شركات كبرى، وهذه غالباً ما تركز على الاستثمار في العقارات التجارية أكثر من السكنية»، مضيفاً، «وكما ذكرت فإن التركيز الأكبر في الوقت الحاضر على قطاعات 3 رئيسية، وهي قطاع الخدمات اللوجستية والمكاتب وقطاع التجزئة، وهناك استثمارات ضخمة في هذه القطاعات في الولايات المتحدة، لكننا نرى بصورة عامة نمواً في الطلب، كذلك على العقارات السكنية الضخمة بغرض التأجير في الولايات المتحدة، وكذلك في بريطانيا، وأستراليا، واليابان، وألمانيا. لكن العقارات التجارية تبقى هي الأكثر طلباً من قبل المؤسسات الاستثمارية على مستوى أغلبية الدول، أما بالنسبة لقطاع الضيافة، فيمكن القول إن الطلب عليه محدود نسبياً، لا تزيد على 2 إلى 3% من إجمالي الاستثمار في العقار عالمياً».

الاستثمارات الإماراتية

حول نسبة الاستثمارات الإماراتية في العقارات عالمياً إلى إجمالي الاستثمارات العالمية، قال جونسون: من الأهمية بمكان الإشارة هنا بداية إلى أن الإحصاءات الرسمية تتضمن فقط مصادر الرساميل أو الاستثمارات، إذا كانت تدار خارج المنطقة نفسها، وهذا يتضمن بالتالي استثمارات الأفراد من الإمارات أو المؤسسات التي تشتري الأصل عبر صندوق استثمار موجود في منطقة أخرى. وبناءً على ذلك فيمكن أن تكون التقديرات الخاصة بالإمارات أقل من قيمتها الفعلية، وبحسب تقديراتنا وبيانات مؤسسة «ريل كابيتال أنلاتيكس» وصلت حصة الإمارات من رأس المال للمستثمر في أسواق العقارات العالمية إلى ما يتراوح بين 0,1 و 0,7%، أما بيانات «أوكسفورد إيكونوميكس»، فتقدر قيمة هذه الاستثمارات بحوالي 0,5% من إجمالي الناتج المحلي العالمي».

وأضاف، «بحسب تقديرات ريل كابيتال أنلاتيكس، وصلت قيمة استثمارات الإمارات في العقارات العالمية إلى 682,68 مليون دولار في الشهر الثمانية الأولى من العام الجاري، مقابل 2,05 مليار دولار في العام الماضي، ووصلت استثمارات الإمارات العقارية في الأسواق العالمية إلى 22,67 مليار دولار (83,2 مليار درهم)، خلال السنوات من 2013 وحتى نهاية أغسطس / آب 2018، وأظهرت البيانات أن عام 2015 شهد طفرة في استثمارات الإمارات الخارجية في

على الاستثمار في هذه الأسواق، وهذا ما أسهم في حفظ مستويات الطلب على هذه العقارات. فالمستثمر يتطلع اليوم بشكل أكبر إلى العائد السنوي على استثماره، أكثر من التركيز على نمو القيمة، وبالنسبة لأسواق العقار في بريطانيا فما زال من غير الواضح تأثير البريكست، خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، فيها، وربما لن يكون واضحاً لفترة طويلة، لكن ما رأيناه هو أن سوق العقارات في بريطانيا كان أول من تعافى من تبعات الأزمة المالية العالمية، ونجح في التعافي بسرعة وقوة. وعليه فعلى الأرجح سيمر السوق بمرحلة تباطؤ محدودة في قيم العقارات، خلال فترة العام إلى العامين المقبلين على أسوأ الفروض، لكن في الوقت نفسه سنرى استقراراً وقوة في مستوى الدخل المتحقق من العقارات. وأبان: «بحسب توقعاتنا فالأسواق التي يتوقع أن نرى فيها نمواً في قيم العقارات في أوروبا، هي الأسواق الأصغر مثل هولندا، وبرأينا فإن أكثر القطاعات العقارية الواعدة في أوروبا في الوقت الحاضر هي المرتبطة بالخدمات اللوجستية، وبقطاع الصناعة، والذي كان الأفضل أداءً على مدى الأعوام الثلاثة الماضية، ونتوقع أن يكون كذلك بين الأفضل أداءً على مدى الأعوام الأربعة إلى الخمسة المقبلة، في أوروبا وحتى في الولايات المتحدة وبعض دول آسيا، ويرجع السبب في ذلك إلى التحول الرقمي وثورة الإنترنت، والتغير في عادات التسوق، كما أن النمو القوي للاقتصاد العالمي بدوره يلعب دوراً في نمو الطلب على العقارات في قطاع الخدمات اللوجستية».

حول الطلب من الإمارات والمنطقة على العقارات عالمياً، قال جونسون: «نرى بالفعل استثمارات عديدة من مستثمري دول مجلس التعاون الخليجي في أسواق العقارات العالمية، وبخاصة على السوق في أوروبا، فقد كان التركيز في السابق يتوزع بين أوروبا والولايات المتحدة، أما في الوقت الحاضر، وإذا ما كان السؤال عن الوجهة الأكثر شعبية للاستثمارات العقارية للمستثمرين من المنطقة، فالإجابة هي من دون شك أوروبا، وإن كانت الولايات المتحدة ما زالت تستقطب طلباً من المنطقة».

وأضاف: «على مدى الثلاثين إلى الأربعين عاماً الماضية كانت بريطانيا الوجهة الأكثر شعبية للمستثمر العقاري من الإمارات ودول المجلس، سواء الأفراد أو المؤسسات، وحتى صناديق الاستثمار السيادية، وهي بالطبع ما زالت وجهة جذابة للاستثمار من المنطقة، لكن ما نلاحظه اليوم هو نمو لافت في الطلب على وجهات أخرى في أوروبا مثل ألمانيا وإيطاليا وإسبانيا وفرنسا، وهذا الطلب لا يقتصر على المستثمرين الأفراد من المنطقة، ولكن الاستثمار المؤسسي كذلك».

وأوضح أن «سوق العقارات في بريطانيا واحد من أكبر أسواق العقارات على مستوى العالم؛ إذ يمثل قرابة 8% من سوق العقارات العالمي، وكذلك الحال بالنسبة لأسواق العقارات في ألمانيا وفرنسا، لكن المستثمر من المنطقة كان يميل للاستثمار في بريطانيا لعدة أسباب، منها عامل اللغة، وكون المملكة وجهة جاذبة للتعليم وللأعمال، وما يمكن قوله إن سوق العقار في المملكة لم يصبح أقل جاذبية، لكن الأسواق الأخرى باتت أكثر جاذبية، مع تنامي نضج المستثمر الخليجي الذي بات يبحث عن فرص استثمار واعدة على نطاق أوسع في أسواق لم يكن يألفها في السابق».

أسواق العقار في أوروبا

حول توقعاته لأوضاع أسواق العقار في أوروبا، على ضوء المتغيرات والتطورات الاقتصادية في هذه المرحلة، قال جونسون: «بشكل عام يمكن القول إن هناك نمواً متباطئاً بشكل لافت في قيم العقارات منذ الأزمة المالية العالمية عام 2008، لكن ما يعوض عن ذلك هو استقرار وقوة العائد

القطاعات التجارية

يبقى السوق العالمي الوحيد الذي ينصب اهتمام المستثمر المؤسسي فيه على العقارات السكنية تحديداً في الوقت الحاضر هو سوق الولايات المتحدة، والمفاتيح الأساسية التي تنطلق إليها دوماً للاستثمار في العقار هي التنوع ونظام قانوني قوي وسوق شفاف يسهل على المستثمر تسهيل استثماره فيه».

حول الاهتمام بالقطاعات التجارية في الأسواق الآسيوية، قال جونسون: «الاهتمام يتركز كذلك على العقارات التجارية، ويرجع السبب في ذلك، إلى حد كبير، إلى صعوبة الاستحواذ على العقارات السكنية في بعض الأسواق، وفي أسواق أخرى في آسيا تفرز قيود على الاستثمار في العقارات السكنية؛ لذا