

ARCAPITA



قطاع العقارات التجارية في الولايات المتحدة:  
التطلع لاقتناص الفرص الاستثمارية المثلى ما  
بعد مرحلة التباطؤ الاقتصادي

يناير 2024

## تهديد

نعي أن المستثمرين الذين يستهدفون الأصول المناسبة ويتحركون بسرعة للاستفادة من هذه العوامل الجاذبة ما يمكنهم من الاستفادة من المزايا التي يحصلون عليها كونهم سباقين إلى الاستثمار. ويمثل هذا التقرير جزءاً من جهودنا المتواصلة الهادفة إلى تمكين عملائنا وشركائنا من استغلال القيمة المتاحة اليوم في القطاع العقاري الأمريكي. وإعطائهم الثقة اللازمة للاستثمار فيها.



**بريان هيب**  
العضو المنتدب  
مدير إدارة الاستثمار العقاري  
في الولايات المتحدة، أركابيتا

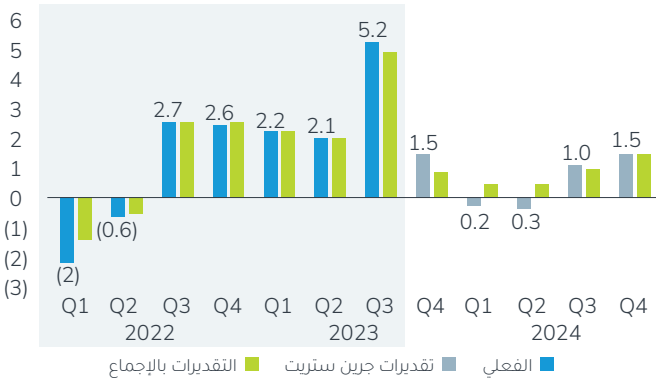
إقبال المستثمرين الحذر. كذلك فقد أخذت قيم العقارات بالانكماش وبدأت تنشأ فرص استثمارية بأسعار منخفضة نسبياً. نتيجة المرونة السعرية الأكبر التي يظهريها البائعون في ظل أسعار الفائدة المرتفعة التي تسهم في رفع تكاليف الدين إلى مستويات تفوق معدلات العوائد على الاستثمار العقاري ومواجهة أعداد متزايدة من مالكي العقارات لضغوط الحاجة إلى سيولة نقدية. وهناك بوادر واضحة على أن توقعات أسعار الفائدة تتجه نحو الاستقرار وأن رؤوس الأموال الضخمة المخصصة لهذا القطاع لا بد وأن تستثمر، حتى ولو كانت مجمدة في الوقت الحاضر والتي تترقب فرصاً لاستثمارها.

عند الحديث عن العقارات التجارية في الولايات المتحدة، لا يمكننا التغاضي عن حجم الصعوبات والتحديات التي تواجه هذه الشريحة، فقد أشارت إحدى التقديرات المعتمدة على نطاق واسع اليوم إلى أن القيمة الإجمالية للعقارات التجارية المتعثرة قد وصلت إلى 80 مليار دولار أمريكي، وهو أعلى مستوى لها في عشر سنوات، نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة وتراجع حجم الطلب<sup>1</sup>.

مع ذلك، لا تزال هناك فرص استثمارية مجزية في سوق العقارات التجارية الأمريكية، ويمكن أن يكون الوقت الحاضر مثاليًا للاستفادة من تلك الفرص، على الرغم من

## مناخ يسوده الحذر مع ظهور مؤشرات على تنامي قوة السوق

نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي الأمريكي (ربع سنويًا، بمعدل سنوي)



الأربعة والعشرين القادمة تكون فيها الأسعار أعلى مقارنة بالمستوى الثابت الذي ستصل إليه مستقبلًا. ما يعني أن أسعار العقارات سوف تكون أقل، وتكون المعاملات العقارية في مصلحة المستثمرين الذين يملكون رؤوس الأموال والديارية والمرونة لهيكل الصفقات الاستثمارية والاستعداد للاستثمار خلال هذا الإطار الزمني.

والجدير بالذكر أن هناك خيارات كثيرة متاحة للمستثمرين الراغبين في الاستثمار في سوق العقارات التجارية الأمريكية، تتوزع على خمس فئات أصول رئيسية - العقارات الصناعية، والمكتبية، والسكنية، وتجارة التجزئة، والضيافة - والتي تتميز بخصائص مختلفة ظاهرة بدرجة ملحوظة. ويجب إجراء دراسة تفصيلية ودقيقة لظروف وبيانات الاستثمار لكل من تلك الفئات.

**في ظل استمرار ضعف النشاط وصعوبة الحصول على التمويل، من المرجح أن تستمر قيم العقارات بالانخفاض، ما يؤدي إلى نشوء فرص جذابة للدخول إلى السوق في بعض القطاعات تتوفر فيها أصول تمتاز بتوقعات مستقبلية إيجابية في المدى المتوسط إلى الطويل**

في جميع النقاشات حول الصعوبات السائدة، من السهل أن يغيب عن الملاحظين حقيقة أن سوق العقارات التجارية في الولايات المتحدة الأمريكية مرتبط ارتباطًا وثيقًا بالاقتصاد الحقيقي الذي يثبت قدرته العالية على الصمود. والجدير بالذكر أن النمو الاقتصادي الأمريكي كان ثابتًا في مواجهة ارتفاع أسعار الفائدة وفاق دائنًا التوقعات التي أجمع عليها المحللون، تعزز قوة إنفاق المستهلكين وسوق العمل المزدهرة<sup>2</sup>. وحتى ولو بدأ المستهلكون كما هو متوقع بالشعور بالتأثيرات السلبية في الفترة القادمة، فإن التأثير لن يكون سلبيًا بالكامل على سوق العقارات التجارية حيث من المرجح أن تنحسر الضغوط التضخمية، ما يعني إحاطة توقعات أسعار الفائدة بدرجة أكبر من اليقين.

ومع ذلك، فإن الصورة ضبابية في بعض شرائح سوق العقارات التجارية، وقد شهدت أحجام المعاملات العقارية انخفاضًا حادًا نتيجة لشروط التمويل المتشددة والتأثيرات السلبية الكبيرة على الطلب في شريحة العقارات المكتبية. ولكن على الرغم من التباطؤ المستمر، لا يزال مدى الفرق بين أسعار البيع والشراء على ما هو عليه، غير أن هناك مؤشرات على أن مدى الفرق هذا يمكن أن يتقلص. ومن المرجح أن يؤدي الاستحقاق المرتقب لمبالغ كبيرة من الديون العقارية إلى مزيد من الضغط على السوق.

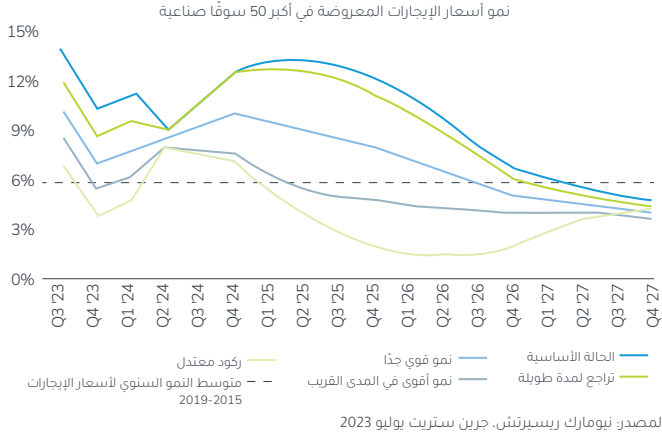
غير أنه لا بد من موازنة هذه الأوضاع في مقابل قوة الاقتصاد وحجم وتنوع السوق الأمريكية ووفرة رؤوس الأموال المخصصة للاستثمار في أصول سوق العقارات التجارية - والتي تصل بحسب بعض التقديرات إلى حوالي 300 مليار دولار أمريكي<sup>4</sup>.

وفي ظل استمرار ضعف النشاط وصعوبة الحصول على التمويل، من المرجح أن تستمر قيم العقارات بالانخفاض<sup>5</sup>، ما يؤدي إلى نشوء فرص جذابة للدخول إلى السوق في بعض القطاعات تتوفر فيها أصول تمتاز بتوقعات مستقبلية إيجابية في المدى المتوسط إلى الطويل. وسوف يمثل المفتاح الأساسي في التعرف على تلك الفرص والاستفادة منها قبل أن تجذب إقبالًا متسارعًا لعودة رؤوس الأموال إلى السوق، بما يتسبب في تغيير عوامل السوق المؤثرة على الأسعار.

من جهة أخرى، وحيث إنه من المتوقع أن تبقى الأسعار مرتفعة نسبيًا مقارنة بالسنوات الأخيرة حتى بعد عودتها إلى مستوياتها الطبيعية، يصبح السؤال ما هي الطريقة الصحيحة للاستثمار في مثل تلك السوق، وهناك نافذة متوقعة على مدى الأشهر الاثني عشر إلى



# السباقون: العقارات الصناعية متعددة المستأجرين تتصدر قائمة الفرص



اختارت أركابيتا بناءً على الدراسة التحليلية التي أجرتها، العقارات الصناعية كشيحة واحدة لتحقيق القيمة في ظل أوضاع السوق الراهنة والمناخ الاقتصادي السائد، ومن أسباب هذا الاختيار أن فئة الأصول هذه تمتاز بالدعم التام الناتج عن التحولات الجارية في الاقتصاد الكلي، ومنها الاتجاه العام نحو إعادة العمليات الإنتاجية للشركات الصناعية الأمريكية من الخارج إلى الولايات المتحدة، ما يسهم في تعزيز قدرة هذا القطاع على الصمود في مواجهة أي تراجع اقتصادي محتمل، وتسهم العقارات الصناعية بدور هام في الاقتصاد الأمريكي، وسوف تستمر في ذلك على مدى السنوات العشر القادمة، لأسباب ليس أهمها تزايد توسعة وتشغيب سلسلة الإمداد والتمويل المحلية.

وعلى الرغم من ارتفاع حجم العرض الجديد الداخل إلى السوق، لا تزال شواغل المساحات الصناعية قليلة نسبياً، من المتوقع أن يتراجع حجم أعمال التطوير العقاري، وينبغي أن يكون لذلك تأثيراً إيجابياً على نمو أسعار الإيجارات. ووفقاً لما أورده شركة الدراسات العقارية كوستار CoStar، ارتفعت أسعار إيجارات العقارات الصناعية في الولايات المتحدة بحوالي 8% سنوياً في العام 2023.

## تسهم العقارات الصناعية بدور هام في الاقتصاد الأمريكي، وسوف تستمر في ذلك على مدى السنوات العشر القادمة

تري أركابيتا أن مقومات جدوى الاستثمار قوية لنوع محدد من العقارات الصناعية - العقارات متعددة المستأجرين، والتي تتميز عموماً بانخفاض الوسط المرجح للمدد المتبقية من عقود الإيجار، وهو مقياس متوسط الفترة الزمنية المتبقية من عقود إيجار العقار المؤجر.

يؤثر الوسط المرجح للمدد المتبقية من عقود الإيجار على مبلغ الدخل الذي يتوقع أي مستثمر بصورة واقعية تحقيقه من استثماره في عقار صناعي. والجدير بالذكر أن هناك احتمال أكبر لتأجير مستودع كبير أو مركز توزيع لمستأجر واحد كبير - يكون في الغالب شركة تجارة إلكترونية عملاقة مثل أمازون - بعقد إيجار طويل الأمد، وهذا يعني أن تمر مدة سبع أو عشر أو حتى خمس عشرة سنة قبل أن يتمكن المالكون من زيادة الإيجارات بما يتناسب مع الأسعار السائدة في السوق.

في المقابل، تستهدف العقارات الصناعية متعددة المستأجرين قاعدة مستأجرين إقليمية أو حتى محلية، ويوقع هؤلاء المستأجرين في الغالب عقود إيجار تتراوح مدتها بين ثلاث إلى خمس سنوات، ولذلك يكون هناك تغيير في الإيجارات بنسبة 25% نتيجة انتهاء عقود الإيجار، ما يؤدي إلى إيجاد فرص لزيادة أسعار الإيجارات لتتماشى مع أسعار السوق.

وبالنظر إلى حقيقة أن أسعار الإيجارات في الأسواق المناسبة يمكن أن تصل إلى ضعف مستويات أسعار عقود الإيجار السابقة، فإن هذا التغيير يُنتج في الغالب نمواً كبيراً في الدخل. كذلك فإن هذا النوع من العقارات يتيح أيضاً توفير حماية من التراجع الاقتصادي بحيث أنه إذا أدى الركود إلى توقف نمو أسعار الإيجارات بشكل تام، تبقى هناك فرصة لتعديل أسعار الإيجارات وفقاً لأسعار السوق وذلك ببساطة بتعديل أسعار الإيجارات بناءً على الأسعار السائدة.

هذا وتعتبر مقومات جدوى العقارات الصناعية متعددة المستأجرين قوية بشكل خاص بالنظر إلى العوامل السائدة حالياً في السوق، وحيث إن العقارات الصناعية تعتبر من بين أكثر العقارات قابلية للسيولة وتشهد أعلى حجم طلب، يمكن للمالكين المستثمرين في محافظ مختلطة بيعها أولاً في حالة تعرضهم لضغوط ناتجة عن ضعف رأس المال والسيولة النقدية للاستثمارات. وهذا يؤدي إلى طرح أصول أكثر جاذبية في السوق، ولكن في نفس الوقت يكون عدد المشتريين المحتملين قليلاً بالمقارنة.



وبينما تحتاج الأصول الصناعية في الغالب إلى نفقات رأسمالية للمحافظة على قيمتها وتحسينها، فقد أتاحت الظروف للمستثمرين المحتملين الذين يملكون رؤوس الأموال اللازمة، نافذة نادرة الحدوث من المرجح أن تستمر لفترة سنة واحدة أو سنتين قادمتين قبل أن تعود الأسعار إلى مستوياتها الطبيعية، وحتى في ذلك الحين، من المرجح أن يستفيد المالكون من انخفاض معدلات العوائد مع استقرار الأسعار عند مستوى أعلى مما كانت عليه على مدى السنوات العشر الأخيرة، ما يؤدي فعلياً بالتالي إلى إيجاد فرصة مزدوجة في جانبي البيع والشراء.

**أتاحت الظروف للمستثمرين المحتملين الذين يملكون رؤوس الأموال اللازمة، نافذة نادرة الحدوث من المرجح أن تستمر لفترة سنة واحدة أو سنتين قادمتين قبل أن تعود الأسعار إلى مستوياتها الطبيعية**

# المدى المتوسط: العقارات السكنية التأجيرية تستحق المراقبة



تري أركايتا في توقعاتها للمدى الأطول أن العقارات السكنية التأجيرية تمثل شريحة استثمارية محتملة أخرى على الرغم من أنها يمكن أن تكون عرضة لمواجهة بعض التعديلات.

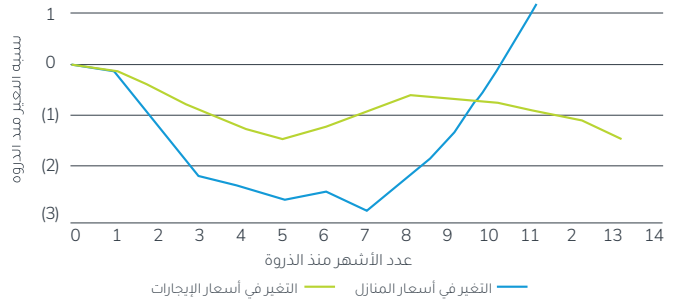
لطالما كانت هذه الشريحة العقارية محط تركيز رئيسي بسبب جاذبية خصائص عوائدها بعد تسوية تأثيرات المخاطر وتنطوي العقارات السكنية التأجيرية عمومًا في الولايات المتحدة على أدنى مستويات المخاطر التشغيلية مقارنة بجميع أنواع العقارات الرئيسية الأخرى، لسبب بسيط، ألا وهو استمرار الحاجة إليها.

والجدير بالذكر أن معدلات الشواغر لا تزال منخفضة - غير أن هذا أصبح على وشك التغير نتيجة الارتفاع المتزايد لحجم العرض في السوق ووصول أسعار الإيجارات إلى أقصى حدود يمكن أن يحتملها المستهلكون. ويجب بالتالي على المالكين القبول بأن إمكانية تحقيق نمو إضافي في أسعار الإيجارات أصبحت محدودة نتيجة وصول الأسعار إلى أقصى ما يمكن للمستهلكين تحمله، كما يجب عليه القبول بأن العوائد سوف تكون أقل.

هذا وكانت أسعار الإيجارات قد بدأت بالتراجع في بعض المدن، ومن المرجح أن يجد المزيد من المالكين عمومًا أنفسهم عالقين في نموذج نمو هزيل يجمع بين معدلات الإشغال المرتفعة وأسعار الإيجارات الثابتة.

**تنطوي العقارات السكنية التأجيرية عمومًا في الولايات المتحدة على أدنى مستويات المخاطر التشغيلية مقارنة بجميع أنواع العقارات الرئيسية الأخرى، لسبب بسيط، ألا وهو استمرار الحاجة إليها**

التغير في أسعار الإيجارات مقارنة بالتغير في أسعار المنازل منذ وصول الأسعار إلى ذروتها في العام 2022



المصدر: تقديرات أسعار إيجار الشقق على المستوى الوطني وفي المدن الكبرى، كاييس شيلز ناشونال أند متركو أريا

هذا يعني بالنسبة للذين يستحوذون على عقارات متعددة الأسر أن العوائد الجارية يمكن أن تكون قريبة من 5%. بينما تكون معدلات العائد الداخلي المركب مقارنة لنسبة 9% - وهذا السيناريو مختلف كثيرًا عما كان عليه وضع المجمعات السكنية متعددة الأسر قبل ثلاث سنوات، عندما كانت المديونية قادرة على تحويل هذه النسب إلى عوائد جارية مقارنة لنسبة 9% ومعدلات عائد داخلي مركب أعلى من 10%.

وبالمقارنة مع السنوات العشر الأخيرة، فإن التوقعات المستقبلية للعقارات السكنية التأجيرية يمكن أن تبدو سلبية، غير أن أركايتا ترى أن القطاع سوف يواصل تحقيق قيمة مضافة على المدى الأطول. ولا تزال عوامل العرض والطلب الأساسية تعتبر إيجابية، مع استمرار النمو السكاني والنقص في أعداد الوحدات السكنية الذي تقدره فاني ماي بما مجموعه 4.4 مليون منزل، وترى بعض المصادر الأخرى أن هذا النقص بعد أكثر حدة من ذلك<sup>6</sup>. وفي ظل استمرار الصعوبات الناتجة

عن القدرة على تحمل أسعار المنازل، من غير المرجح أن يشهد الطلب على الوحدات السكنية التأجيرية انخفاضًا كبيرًا في المستقبل المنظور.

يعتمد السيناريو الحالي منهجية تكتيكية للاستثمار في القطاع، وهذا من شأنه أن يتيح فرضًا استثمارية مجزية في حال هيكلة المستثمرين لصفقاتهم الاستثمارية بالطريقة الصحيحة.

أحد الأمثلة الذي يمكن أن يحقق عوائد أعلى هو الاستثمار في التطوير العقاري، ما يعني استبدال مخاطرة نمو أسعار الإيجارات بمخاطرة الاستيعاب، وتتيح مشاريع البناء التي تحقق عوائد تتراوح بين 6.5% - 7% على تكاليفها إمكانية تحقيق عوائد على الاستثمار بما يتوافق بدرجة أكبر مع مستويات العوائد التاريخية.

أحد الخيارات الأخرى هو الاستثمار في المجمعات متعددة الأسر مع توفير رأسمال احتياطي لملي الفجوات في هيكلة كامل رأس المال المستثمر. وقد كان هناك الكثير من مشتري المجمعات متعددة الأسر في السنوات الأخيرة الذين يمكن أن يستوفوا أو لا يستوفوا شروط خيارات تمديد مدد القروض المستحقة، ما يؤدي بالتالي إلى نشوء فرص هامة للاستثمار في الأسهم الممتازة بحيث يحصل المستثمر على عوائد غير متناسبة مع مستويات المخاطر التي يتحملها.

أما الرسالة الأساسية هنا فهي أن الاستثمار في المجمعات متعددة الأسر ينطوي على عوامل مخاطرة جيدة، ولكن من أجل الحصول على عوائد جارية مثالية، يمكن أن يقتضي الأمر اتباع طرق جديدة للاستثمار

**الاستثمار في المجمعات متعددة الأسر ينطوي على عوامل مخاطرة جيدة، ولكن من أجل الحصول على عوائد جارية مثالية، يمكن أن يقتضي الأمر اتباع طرق جديدة للاستثمار**



# العقارات المكتبية وعقارات التجزئة والضيافة: المراقبة بحذر



تهب شرائح السوق العقارية الأمريكية الأخرى أيضًا فرصًا استثمارية، غير أن نتائجها المتوقعة أقل إيجابية.

على صعيد العقارات المكتبية، لا يزال حجم العرض مرتفعًا مع بلوغ حجم الاستيعاب الصافي رقمًا سلبياً بلغ 231 مليون قدم مربعة منذ الربع الأول 2020. وهذا يعني أن حجم عرض المساحات المكتبية الشاغرة قد ارتفع. مع الأخذ في الاعتبار المساحات المكتبية التي شغرت أو التي تم إنشاؤها حديثاً، ونتيجة للعمل عن بعد أو لنظام العمل الهجين الذي يجمع بين العمل من المنازل والعمل في المكاتب، أصبح نصف المكاتب تقريباً مشغولاً<sup>9</sup>، وبلغ معدلات الشغور حوالي 18%. ولكن من المتوقع أن تصل إلى ذروتها السنة القادمة بفعل انخفاض حجم العرض الجديد إلى أدنى مستويات له منذ عقود<sup>9</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه هناك إدراك متزايد بأن هناك من حيث الجوهر وجهين متقابلين لسوق العقارات المكتبية. فالأصول العقارية ذات النوعية العالية الكائنة في مواقع مركزية ممتازة لا تزال تستفيد من الطلب القوي وسوف تشهد عودة معدلات الشواغر إلى مستوياتها الطبيعية بسرعة أكبر، ليتمكن مالكوها بذلك من التحكم في نمو أسعار الإيجارات.

غير أن الإمكانيات المتاحة للعقارات المكتبية الأخرى تتفاوت بدرجات كبيرة، حيث تظهر الصعوبات بدرجات متفاوتة في المستويات الأدنى من سوق العقارات المكتبية، فإذا أخذنا في الاعتبار أن مبيين واقعان على التقاطع نفسه في مدينة كبرى يمكن أن يتميزا بعوامل مخاطر وفرص نمو مختلفة تمامًا، يصبح لزاماً تقييم الأصول على المستوى الفردي. وهكذا نرى أن الاستثمار في العقارات المكتبية قد أصبح يحتاج إلى دراسة تحليلية عالية الدقة والتنوع تشكل فيها الدراية المحلية عنصرًا أساسياً ولا يمكن أن تعزز الثقة سوى من خلال التواجد الميداني الفعلي على أرض الواقع.

أما على صعيد عقارات التجزئة والضيافة، فقد استفادت هذه الشريحة من الطفرة في إنفاق المستهلكين<sup>9</sup> خلال الفترة ما بعد جائحة كوفيد-19، غير أن هناك مؤشرات على أن الأداء قد بدأ باتخاذ مسار آخر.

وبينما لا يزال حجم عرض عقارات تجارة التجزئة قريباً من أدنى مستوياته ولا تزال أسعار الإيجارات تواصل ارتفاعها، غير أن تراجع حجم المدخرات واستئناف سداد فروض الطلبة يمكن أن يؤثر سلباً على طفرة الإنفاق الاستهلاكي. كذلك فإن الفنادق أيضاً التي كانت قد شهدت ارتفاعاً كبيراً في حجم السفر للمتعة والعمل وعادت إلى المستويات التي كانت عليه قبل تفشي جائحة كورونا<sup>11</sup>، أخذت تواجه اليوم انخفاضاً في معدلات الإشغال والإيرادات للغرفة المتاحة من مستويات الذروة التي وصلت إليها مؤخراً، ما يشير إلى أن صعوبات مرتقبة في الفترات القادمة.

الأصول العقارية ذات النوعية العالية الكائنة في مواقع مركزية ممتازة لا تزال تستفيد من الطلب القوي للاستثمار؛ غير أن الإمكانيات المتاحة للعقارات المكتبية الأخرى تتفاوت بدرجات كبيرة



# تأثيرات الاستراتيجية والتوصيات

إننا نشجع المستثمرين عمومًا على رؤية ما وراء الأخبار للتعرف على ماهية سوق العقارات التجارية في الولايات المتحدة الأمريكية: إنها فئة أصول متنشعبة ومتنوعة لا نظير لها عالميًا سواء من حيث النطاق، أو العمق أو السيولة، وتتطوي شرائحها على عوامل مخاطر/عوائد هامة وتتيح فرصًا لدخول المشتريين إلى السوق.

إننا نوصي المستثمرين الراغبين في استكشاف هذه الفرص بما يلي:

## 1 إجراء دراسة تحليلية تفصيلية

كما يتضح من الطبيعة المتنشعبة لشريحة العقارات المكتبية، يمكن أن نجد اختلافات كبيرة جدًا على مستوى العوامل المحفزة والقيم المضافة لكل من فئات الأصول، وحتى على مستوى عقارات محددة ضمن فئات أصول معينة. ففي شريحة العقارات المكتبية على سبيل المثال، يمكن أن يستمر انخفاض معدلات الإشغال، ولكن مع وجود حركة انتقال إلى العقارات الممتازة تؤدي على الرغم من ذلك الانخفاض في معدلات الإشغال إلى ارتفاع أسعار إيجارات المباني الممتازة في مواقع هامة<sup>12</sup>. ولهذا يجب دراسة أي استثمار محتمل على مستوى الأصل العقاري نفسه إلى أقصى درجة ممكنة، وذلك للأخذ في الاعتبار العوامل المالية العامة وأوضاع الاقتصاد الكلي والجمع بينها وبين الدراية بالسوق المحلية.

## 2 النظر إلى ما هو أبعد من صفقات الاستحواذ التقليدية

يجب أن يكون المستثمرون أكثر انفتاحًا على الفرص وأن يبحثوا عن طرق بديلة للمساهمة في تحقيق القيمة، ومنها على سبيل المثال الاستثمار في طبقات متنوعة من رأس المال أو الدخول في تحالفات مع مطورين عقاريين. ويمكن أن تتيح استراتيجيات استثمارية منها الاستثمار في الأسهم الممتازة فرصًا لتحقيق عوائد بديلة بمعدل عوائد أعلى رغم المناخ الاقتصادي منخفض معدلات النمو<sup>13</sup>.

## 3 الجهوية للاستفادة من الفرص المتاحة

كما يبين هذا التقرير، يواجه المستثمرون الذين يملكون رأس المال والرغبة في استثماره سيناريو مثالي بعدة أشكال، حيث تؤدي الأوضاع المالية الأصعب إلى إجبار مزيد من المالكين على بيع أصولهم، بينما يبقى عدد المشتريين الفعلي منخفضًا نسبيًا، ما ينتج عنه بالتالي ضغط هبوطي على الأسعار، غير أنه من غير المرجح أن يدوم انعدام التوازن هذا لفترة طويلة نتيجة لاتجاه أسعار الفائدة إلى الاستقرار وعودة الإقبال على الاستثمار في السوق نتيجة لتنامي ثقة المستثمرين. ونحن نرى أن أفضل الفرص الاستثمارية سوف تنشأ على الأرجح خلال فترة الاثني عشر إلى الأربعة والعشرين شهرًا القادمة.

## 4 تقييم جميع الفرص الاستثمارية المتاحة

السوق العقارية الأمريكية ضخمة جدًا من حيث حجمها وعمقها وتنوعها، وتتميز أسواقها الفرعية المختلفة بخصائص مختلفة. كذلك فإن فئات الأصول متطورة جدًا مع نشوء مجموعة فريدة من القطاعات الفرعية، منها على سبيل المثال مستودعات التخزين المبرد، والخدمات اللوجستية للمرحلة الأخيرة من تسليم الإرساليات ومراكز البيانات في شريحة العقارات الصناعية. ومن المهم أن ينظر المستثمرون في دراساتهم إلى ما هو أبعد من الاتجاهات العامة قصيرة الأجل ودورات السوق، وأن يركزوا على المحفزات الأساسية لتحقيق القيمة المرتبطة بالقوى الاقتصادية والسكانية طويلة الأمد - ومنها على سبيل المثال إعادة توطين الشركات الصناعية، بما يحقق المنفعة لقطاع العقارات الصناعية في الولايات المتحدة. كذلك فإن الأصول التي تستفيد من هذه التأثيرات تتيح درجة من الحماية من التراجع الاقتصادي وفرصًا للنمو قادرة على الصمود في مواجهة التغيرات.

العمل مع فريق يملك الخبرة والدراية في مختلف شرائح سوق العقارات التجارية ويدرك القوى التي تحفزها ويمتلك الشبكة المحلية الواسعة قادر على إحداث فرق في تكوين محفظة استثمارية تتيح الحماية من التراجع الاقتصادي وتحقيق أداء متميز في المدى الطويل.

<sup>1</sup> <https://fortune.com/2023/10/18/commercial-property-distress-real-estate-10-year-high/>

<sup>2</sup> <https://www.whitehouse.gov/cea/written-materials/2023/10/30/as-the-u-s-consumer-goes-so-goes-the-u-s-economy/>

<sup>3</sup> <https://www.prnewswire.com/news-releases/us-investment-sales-transaction-volume-plummets-70-in-1q-301873242.html>

<sup>4</sup> <https://www.wealthmanagement.com/investment/seven-takeaways-preqin-s-guide-us-real-estate-investment-universe-2023>

<sup>5</sup> <https://markets.businessinsider.com/news/stocks/commercial-real-estate-crash-prices-credit-crunch-office-demand-economy-2023-7>

<sup>6</sup> <https://www.wsj.com/articles/how-severe-is-the-housing-shortage-it-depends-on-how-you-define-shortage-89cbee7>

<sup>7</sup> [https://www.nmrk.com/storage-nmrk/uploads/documents/2Q23-United-States-Office-House-View\\_FINAL\\_SHORT.pdf](https://www.nmrk.com/storage-nmrk/uploads/documents/2Q23-United-States-Office-House-View_FINAL_SHORT.pdf)

<sup>8</sup> <https://www.naiop.org/research-and-publications/research-reports/reports/office-space-demand-forecast-2q23>

<sup>9</sup> <https://www.cbre.com/insights/reports/2023-us-real-estate-market-outlook-midyear-review>

<sup>10</sup> <https://www.pbs.org/newshour/nation/how-long-can-the-surge-in-u-s-consumer-spending-last-despite-higher-prices>

<sup>11</sup> <https://www.statista.com/chart/30034/us-leisure-travel-to-rebound-strongly-post-pandemic/>

<sup>12</sup> <https://www.savills.com/impacts/market-trends/prime-push-by-occupiers-fuels-cautious-optimism-for-landlords-and-boosts-office-costs.html>

<sup>13</sup> <https://www.entrepreneur.com/money-finance/taking-a-closer-look-at-preferred-equity-and-why-its-so/414283>

# ARCAPITA

## نبذة عن أركابيتا

تمتد خبرة إدارة أركابيتا أكثر من عشرين سنة. أنشأت خلالها منصة استثمارية عالمية للاستفادة من الفرص المتاحة في أسواقها الأساسية في الولايات المتحدة وأوروبا والشرق الأوسط. وأسيا.

أركابيتا شركة إدارة أصول عالمية رائدة تعرض فرصاً استثمارية متنوعة وتركز على الاستثمار في أسهم الشركات الخاصة والاستثمار العقاري في أحد أسرع أسواق الثروات نموًا في العالم. وتُشرف إدارة أركابيتا منذ أكثر من عشرين سنة على تقديم منتجات الشركة وخدماتها لنخبة مختارة من المستثمرين في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. وتتوزع مكاتب مجموعة أركابيتا في البحرين والولايات المتحدة والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسنغافورة. وقد بلغ حجم استثماراتها حتى اليوم أكثر من 30 مليار دولار أمريكي في أكثر من 100 استثمار، وهي تمتاز بالقدرة على الاستثمار في مختلف أنحاء العالم، وتركز على القطاعات الدفاعية والتي لا تتأثر بالدورات الاقتصادية، مستفيدة في المدى الطويل من عوامل الاقتصاد الكلي والخصائص السكانية.



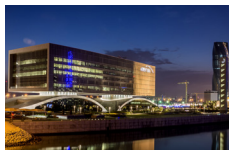
### سنغافورة



أركابيتا إنفستمنت مانجمنت  
سنغافورة برايفت ليمتد  
24 رافلز بلايس، رقم 16-03  
كليفورث سنتر، سنغافورة  
048621 - جمهورية سنغافورة

هاتف: +65 6513 0395

### مملكة البحرين



أركابيتا إنفستمنت مانجمنت  
ش.م.ب. (م)  
مبنى أركابيتا ص.ب 1357  
المنامة، مملكة البحرين

هاتف: +973 1721 8333

### المملكة العربية السعودية



شركة أركابيتا المالية  
مكتب 2502، مركز المملكة  
الرياض، المملكة العربية  
السعودية

هاتف: +966 114667610

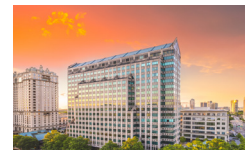
### المملكة المتحدة



أركابيتا إنفستمنت أدفابيزرز يو  
كاي ليمتد  
ذا شارڤ، 32 لندن بريدج ستريت،  
لندن SE1 9SG  
المملكة المتحدة

هاتف: +44 207 824 5600

### الولايات المتحدة



أركابيتا إنفستمنت مانجمنت يو  
أس إنك.  
وان باكلاند بلازا، 3060 شارع  
بيتشيري نورث ويست، الجناح  
1650، أتلانتا، GA 30305 -  
الولايات المتحدة الأمريكية

هاتف: +1 404 920 9000

إشعار قانوني:

على الرغم من بذل كل الجهود الممكنة للتأكد من موثوقية البيانات المشار إليها والمستخدم لأغراض الدراسة الواردة في هذه الوثيقة، لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن تلك البيانات صحيحة، ولا تتحمل شركة أركابيتا فروب هولدنغز ليمتد وشركاتها التابعة أي مسؤولية مهما كانت عن أي خطأ أو سهو. وتعكس هذه الوثيقة رأينا الذي توصلنا إليه بناءً على الدراسة والبحث، وليس المقصود منها تقديم مشورة استثمارية أو استئراج أي استثمار.

© أركابيتا فروب هولدنغز ليمتد، 2024