



تطلعات قطاع العقار الدولي لعام 2024

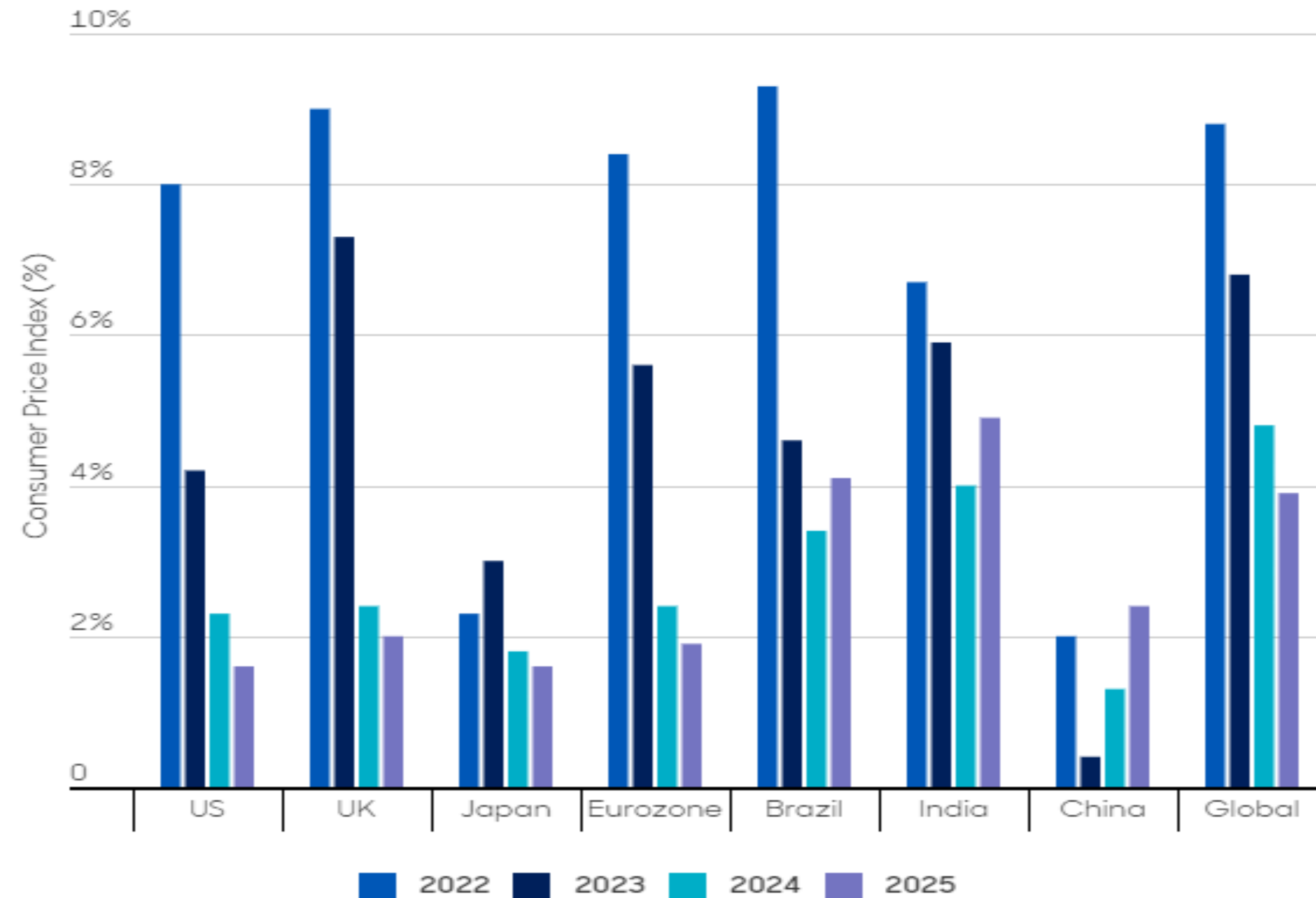
يناير 2024

راسمائل
RASAMEEL

لمحة عن الاقتصاد العالمي

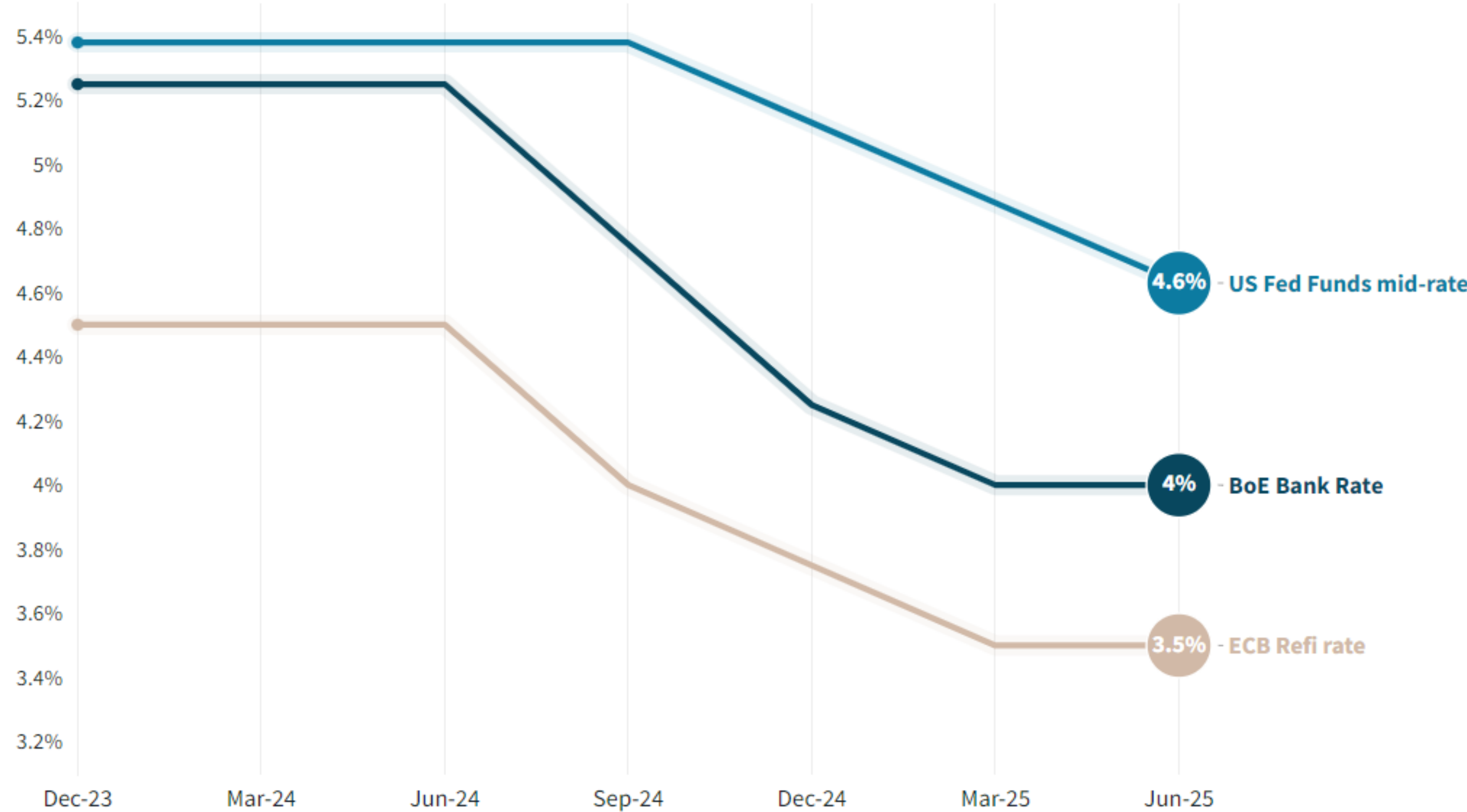
توقعات معدل التضخم في الأسواق العالمية

- من المرجح أن يستمر معدل التضخم في الانخفاض بعد أن بلغ ذروته في عام 2022.
- من المتوقع أن تعود اتجاهات التضخم على نطاق واسع إلى أهداف البنوك المركزية حول العالم بحلول نهاية عام 2024.



Source: abrdn, December 2023.

توقعات بعض الخبراء الاقتصاديين لمعدلات الفائدة



Source: Consensus Economics, December 2023

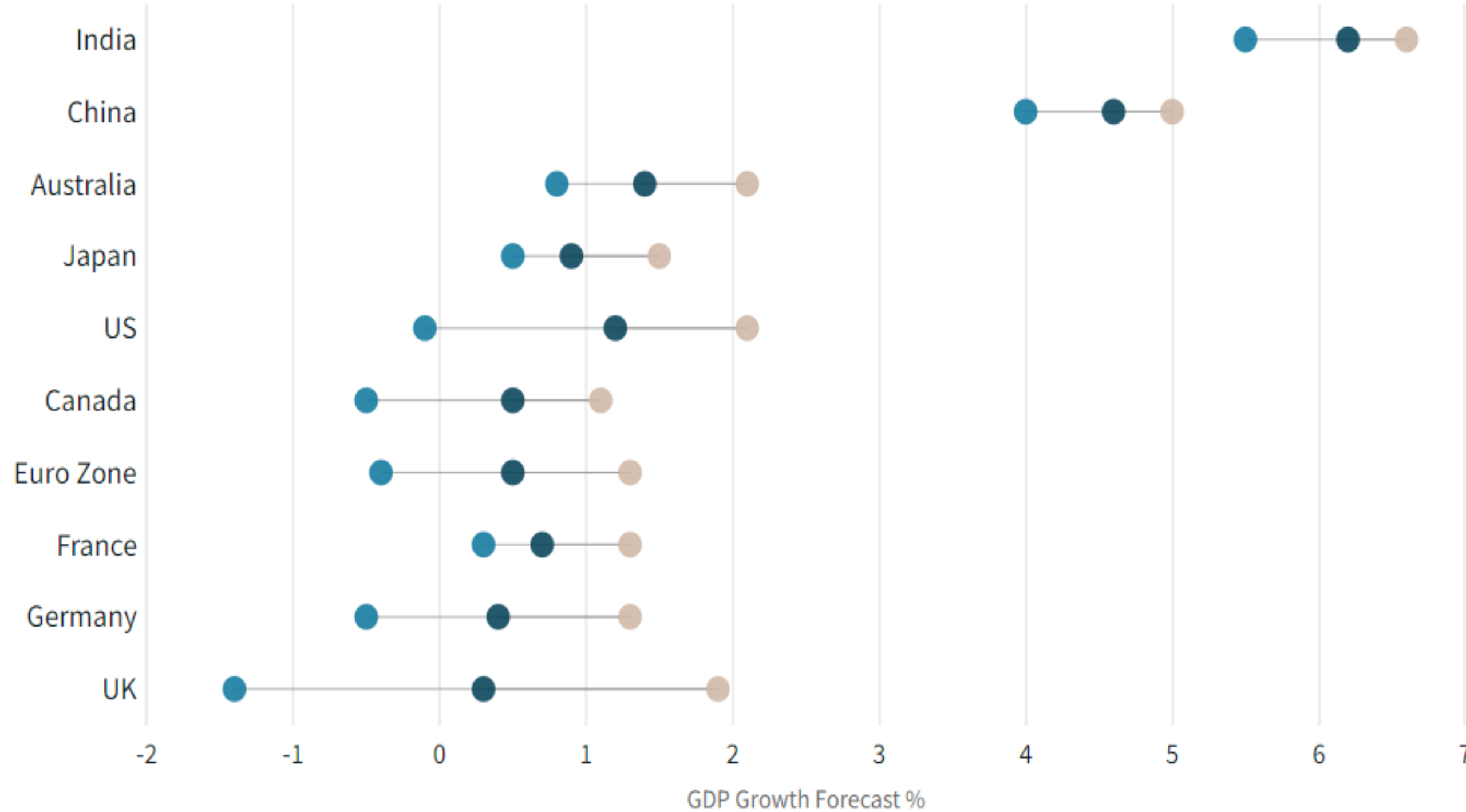
- لا تزال الأسواق حول العالم تواجه التضخم. لكن مبادرات البنوك المركزية في وقف التضخم أصبحت واضحة في نهاية عام 2023.

- الارتفاع الأقوى من المتوقع في معدلات التضخم في ديسمبر لا يغير من توقعات السياسات النقدية والنشاط العقاري في عام 2024.

- سوف يكون هناك استقرار لأسعار الفائدة ومن المتوقع إجراء بعض التخفيضات لمعدلات الفائدة خلال النصف الثاني لعام 2024.

نطاق توقعات النمو للناتج المحلي الإجمالي

Forecast range: ● Min ● Median ● Max



- يعكس النطاق الواسع من توقعات النمو حالة عدم اليقين في السوق.
- من المتوقع أن يكون هناك اعتدال في النمو الاقتصادي في عام 2024 مقارنة بعام 2023، مع تحسن آفاق الانتعاش في وقت لاحق من العام.
- من المتوقع أن يكون النمو أقوى بين البلدان الرئيسية في آسيا والمحيط الهادئ، وخاصة الهند. فيما الاقتصادات الأوروبية (ألمانيا على وجه الخصوص) فإنها أكثر عرضة لخطر النمو الضعيف أو حتى الركود خلال الجزء الأول من العام. وفي الوقت نفسه، من المتوقع أن تشهد الولايات المتحدة وأستراليا وتيرة توسع اقتصادي أفضل، وإن كانت أقل من الاتجاه العام.

Source: Consensus Economics, December 2023

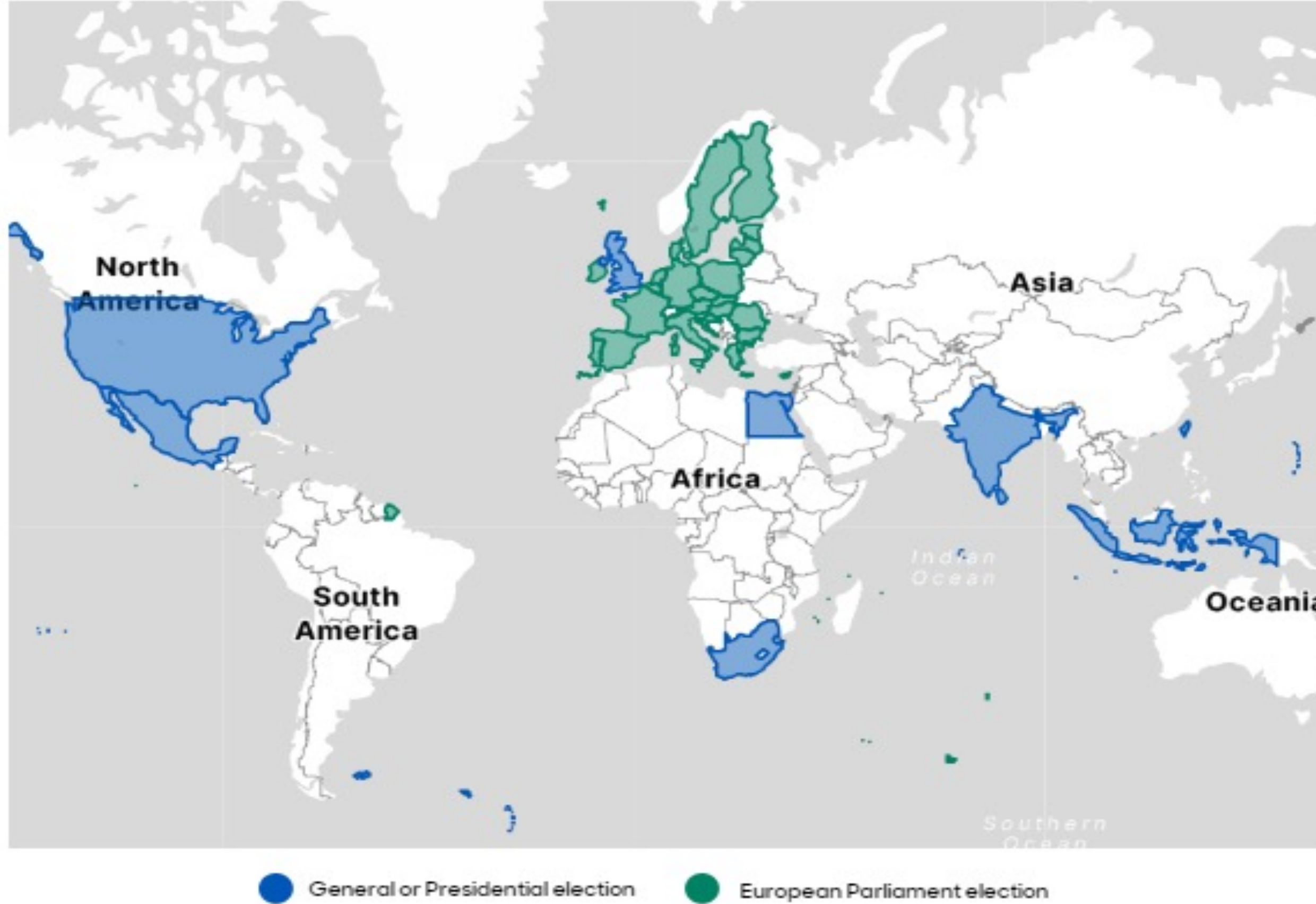
الأحداث السياسية خلال عام 2024

قد تكون الانتخابات السياسية لعام 2024 محورية من حيث التأثير على الاقتصاد العالمي والقطاع العقاري وأهمها:

- انتخابات رئاسة الولايات المتحدة الأمريكية – نوفمبر 2024.
- انتخابات المملكة المتحدة – نوفمبر 2024.
- الانتخابات البرلمانية الأوروبية – صيف 2024 (ألمانيا، فرنسا، إسبانيا، إيطاليا.. الخ).

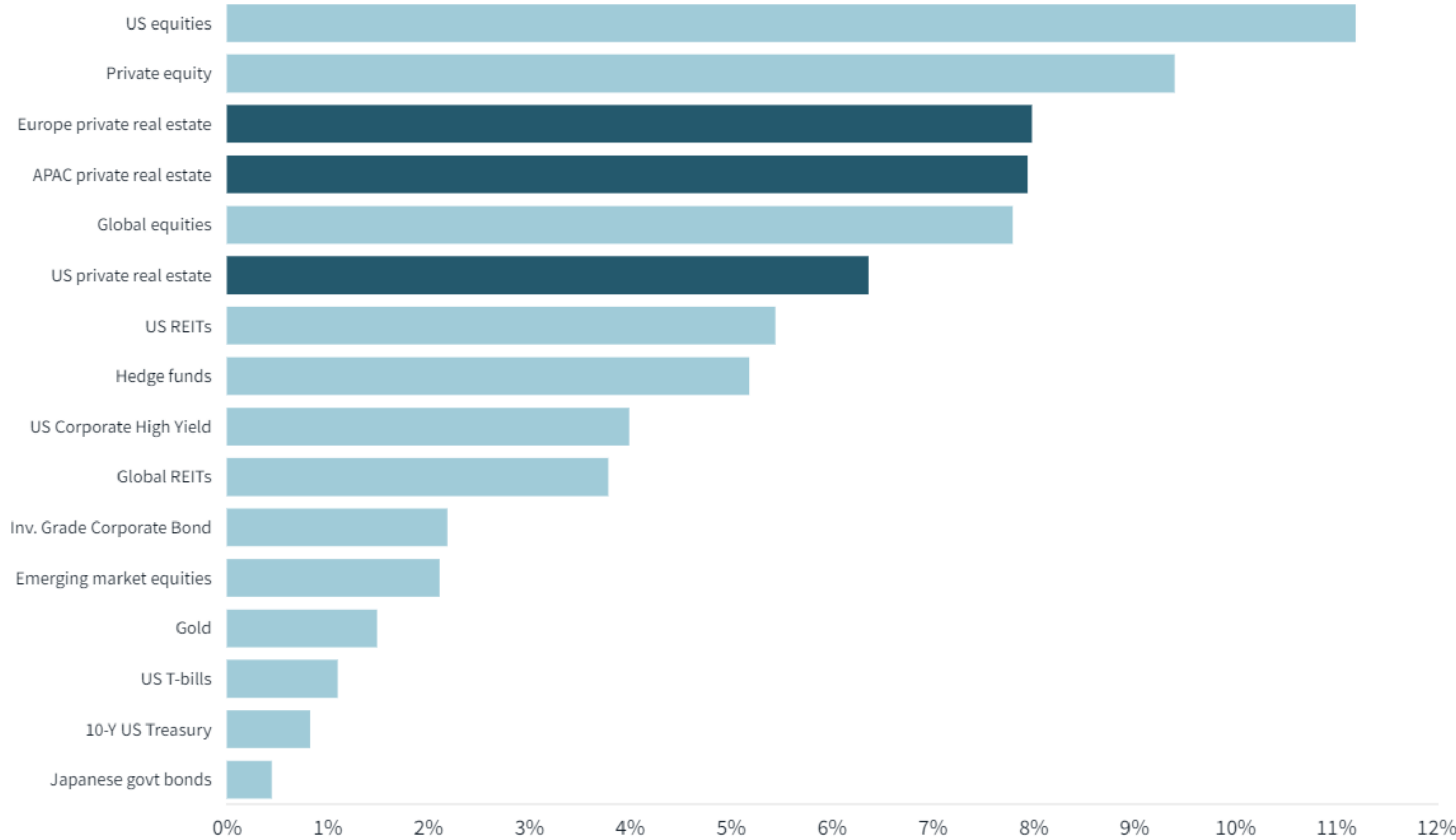
حالة عدم اليقين السياسي قد تعني المزيد من تقلب الأسواق المالية:

- لا تزال المخاطر السياسية العالمية موجودة، حيث زاد الصراع الأخير في الشرق الأوسط وخصوصا في الحرب على غزة من قبل الكيان الصهيوني الغاشم والتوترات بين الولايات المتحدة والصين من حالة عدم اليقين.



Source: abrdn, November 2023.

العوائد السنوية حسب فئة الأصول لمدة 10 سنوات (2013-2023)



Source: Bloomberg. Note: Total return indexes are used – US equities (S&P 500), Global Private Equity (S&P Listed private equity), Europe Private Real estate (INREV Index local currency) APAC Private Real estate (ANREV Index local currency), Global equities (MSCI), US private real estate (Green Street Commercial Property Index) US REITs (EPRA NAREIT US), Global hedge funds (Eurekahedge), US corporate high yield (Bloomberg), Global REITs (EPRA NAREIT Global), Investment Grade Corporate Bonds (S&P500 Investment Grade Corporate bond), Emerging market equities (MSCI EM Index), Gold (HUI Gold), Japanese government bond (Invesco JGB index). Where 10-year data is not available, annualized returns calculated since inception.

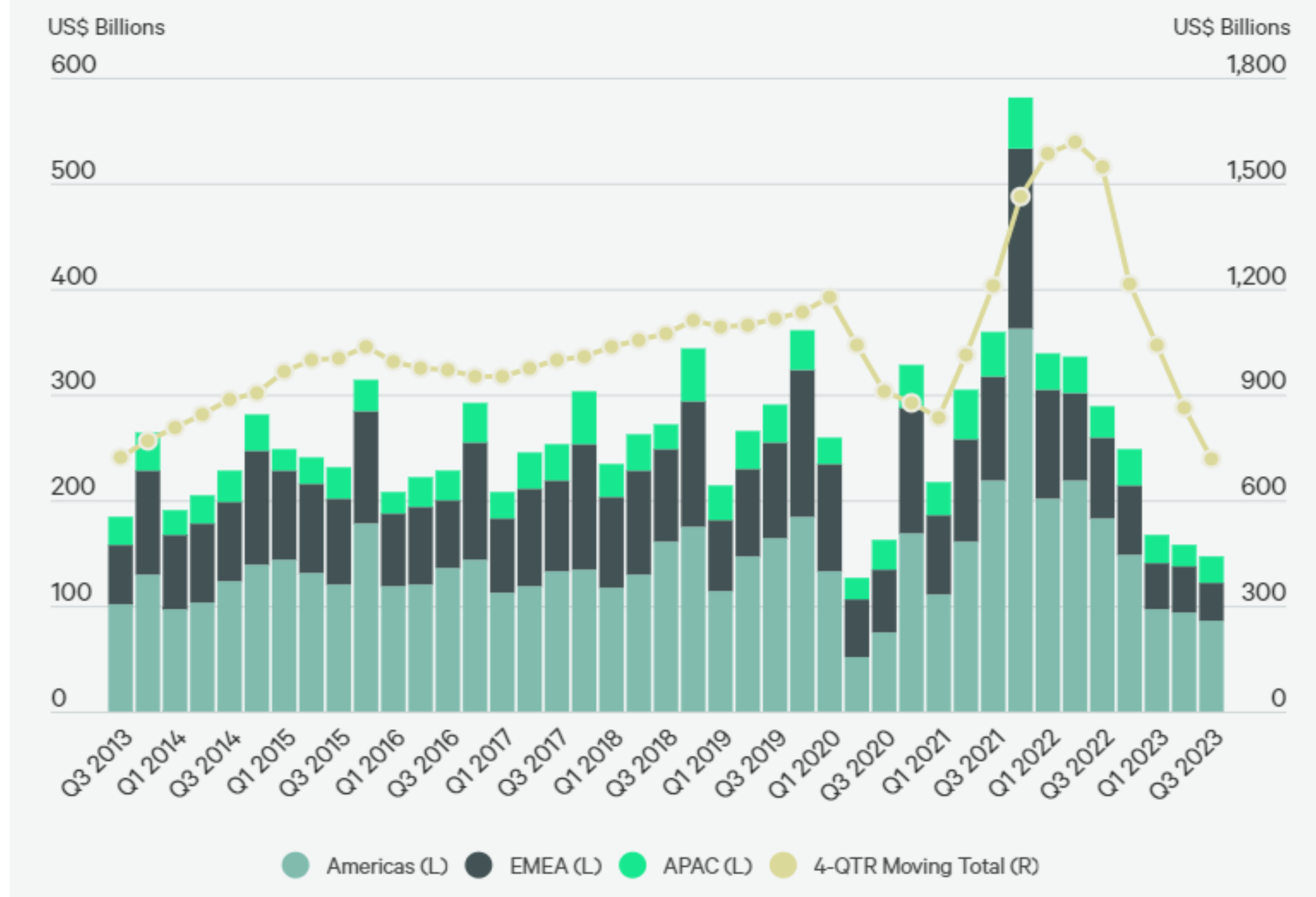
- تحقيق التوازن بين التحديات المالية وتحديات إدارة الأصول داخل محافظهم الاستثمارية الحالية خلال 2024.

- الاستفادة من الفرص الاستثمارية للقطاعات العقارية المميزة على مدار 12 إلى 24 شهرًا القادمة.

- ستكون السمة المميزة للمستثمرين الناجحين بقدرتهم على تنفيذ استراتيجيات استثمارية مختلفة ومتنوعة وضح رؤوس الأموال بشكل فعال، واتخاذ القرارات باقتناع في المناخ الاستثماري الحالي.

لمحة عن قطاع العقار الدولي

حجم الاستثمار العقاري العالمي حسب الدولة – الربع الثالث لعام 2023



Source: CBRE Research, MSCI Real Assets, Q3 2023.

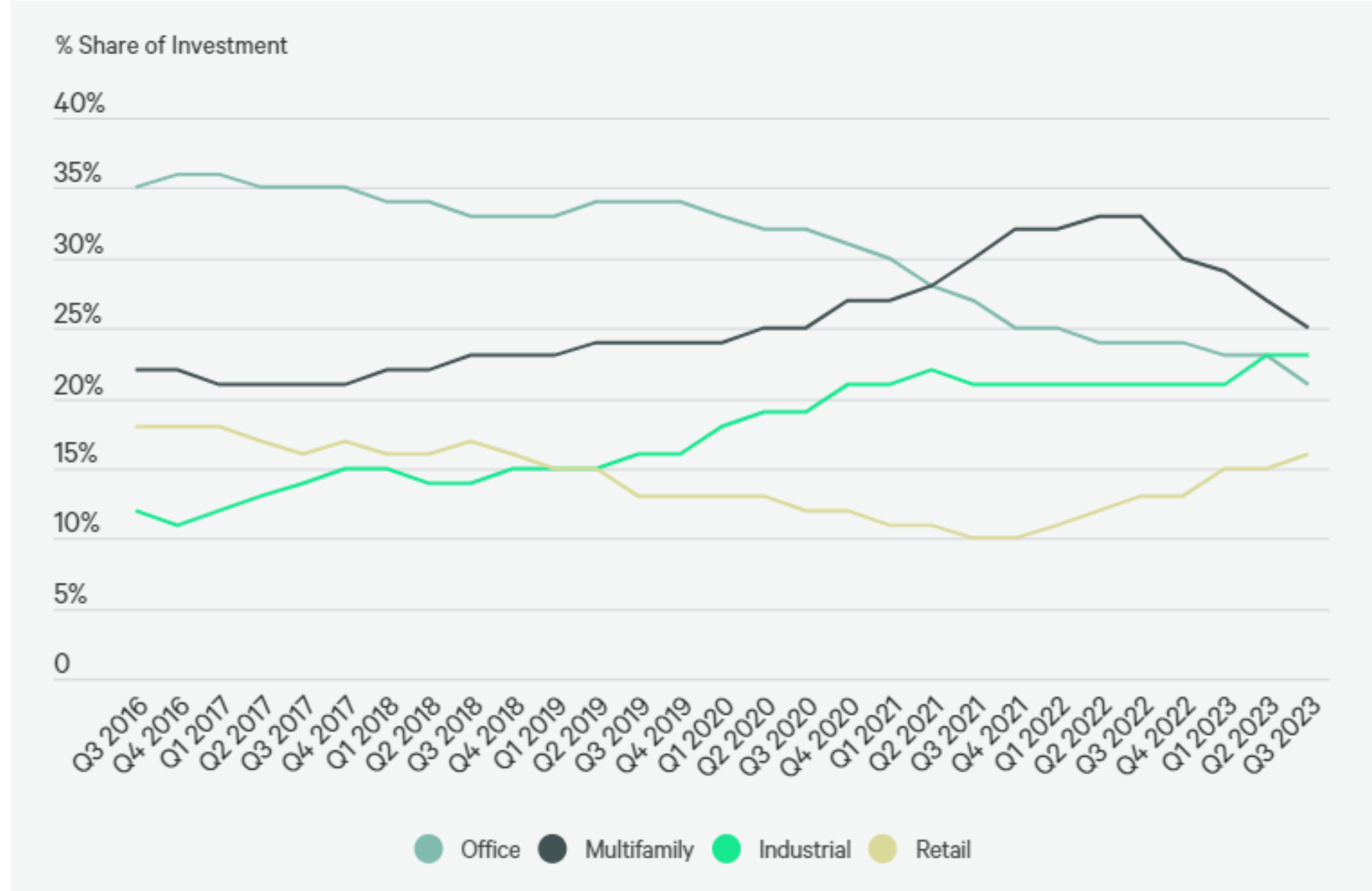
- انخفض حجم الاستثمار العالمي بنسبة 51% على أساس سنوي في الربع الثالث 2023 إلى 142 مليار دولار أمريكي، حيث انخفض بنسبة 53% في الأمريكتين، و54% في أوروبا و30% في كلا من آسيا والمحيط الهادي.

- تتوقع CBRE بأن ينخفض حجم الاستثمار العالمي بنسبة 44% خلال نهاية عام 2023 قبل أن يستقر في عام 2024.

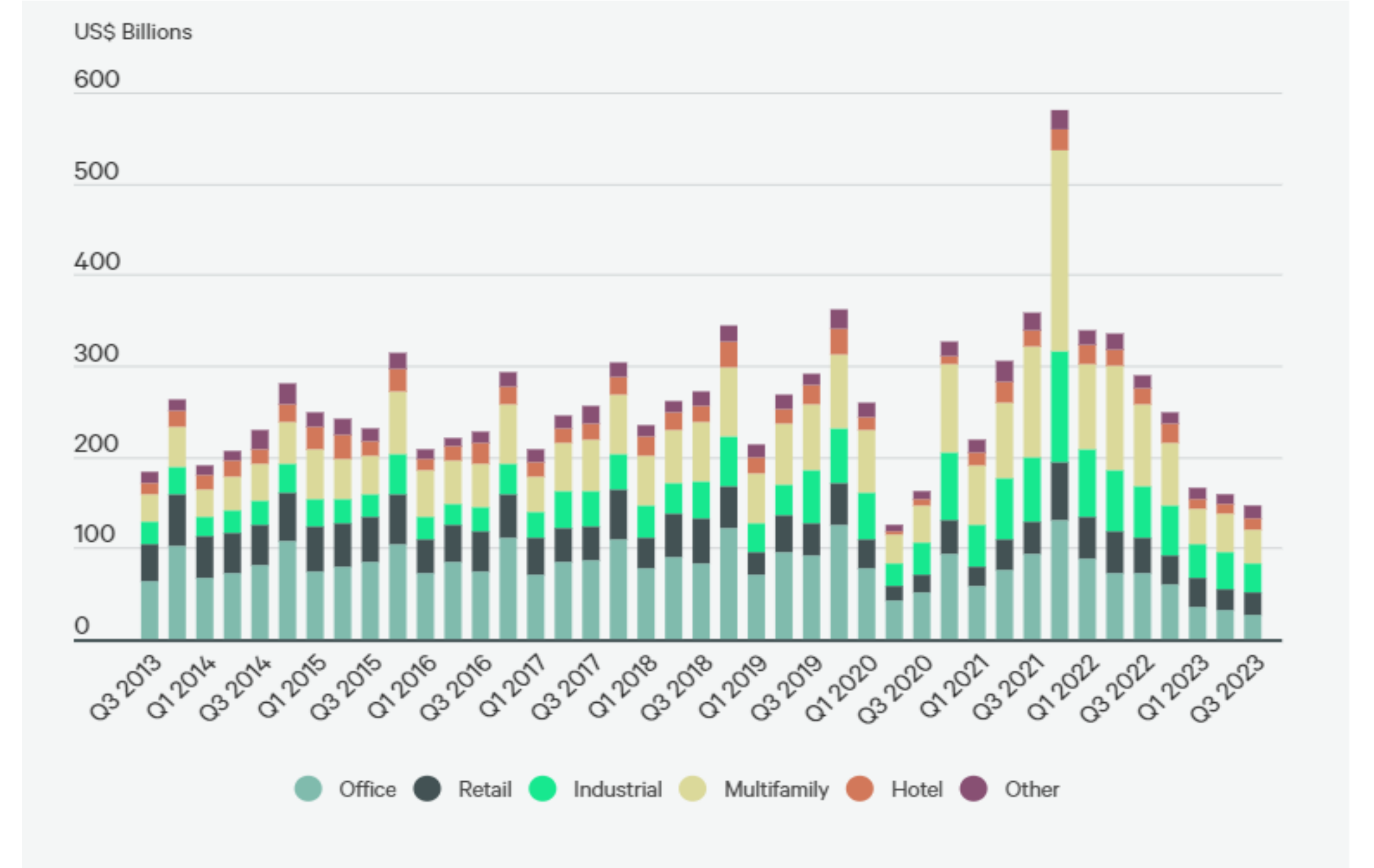
حجم الاستثمار العقاري العالمي حسب القطاع – الربع الثالث لعام 2023

حصة القطاعات العقارية المختلفة من حجم الاستثمار العالمي

- انخفاض حجم الاستثمارات لجميع القطاعات العقارية الرئيسية على أساس سنوي في الربع الثالث لعام 2023.



Source: CBRE Research, MSCI Real Assets, Q3 2023.



Source: CBRE Research, MSCI Real Assets Q3 2023.

تحويل التحديات إلى فرص

تحويل التحديات إلى فرص

ما الذي ينبغي علينا القيام به من أجل تحويل التحديات الاقتصادية إلى فرص استثمارية فريدة؟

- الاستفادة من **انخفاض القيم السوقية** لمختلف القطاعات العقارية حول العالم بنسبة 15-30% لاقتناص أفضل الفرص العقارية بأقل الأسعار.
- **اقتناص حالة عدم اليقين الحالية** بين البائع والمشتري قبل عودة الأسواق إلى مستوياتها الطبيعية.
- **تنويع المحفظة العقارية** باستهداف أفضل القطاعات الواعدة (السكني، الصناعي، وبعض القطاعات التجارية التي تتماشى مع المستقبل).
- **الاستثمار في أدوات الائتمان الخاص (Private Credit)** مثل تمويل الميزانين والأسهم الممتازة، نظرا لارتفاع عوائدها الاستثمارية والفروق الواسعة في الشروط التمويلية وخصوصا في ظل التشديد من قبل العديد من الجهات التمويلية المعروفة في تقديم تمويلات عقارية ميسرة لمختلف الأصول وبالتالي إحجام المستثمرين عنها لقلّة العوائد الاستثمارية المحققة.
- **الاستثمار الاستراتيجي**: سيكون موازنة الاستراتيجيات الدفاعية والهجومية أمراً بالغ الأهمية للمستثمرين العقاريين.
- استهداف الأصول العقارية ذات **الجودة العالية والاستدامة (ESG) فقط**.
- **التركيز على المدى الطويل** وعدم التأثر بالتقلبات الحالية قصيرة الأمد.
- في حال وجود فرص محتملة لبيع بعض الاستثمارات العقارية القائمة **بأسعار مناسبة وأعلى من سعر السوق**، فمن الأفضل المضي بها وإعادة استثمار المبالغ المتحصلة في استثمارات عقارية بديلة تحقق عوائد أعلى.
- إن مستقبل العمل المتطور، وزيادة الاستعانة بمصادر خارجية للعقارات، واستمرار تدفقات رأس المال، وتغير شكل التحضر حول العالم، وتسريع التكنولوجيا، والالتزام بالاستدامة – **ستعيد تشكيل المشهد العقاري** لبقية العقد.



www.rasameel.com

[Twitter](#) [LinkedIn](#) [Instagram](#) Rasameel

تلفون: +965 2247 8800
فاكس: +965 2247 6600
بريد إلكتروني: info@rasameel.com

شركة رساميل للاستثمار
مدينة الكويت، سوق الصفاة، الدور 3 مكتب 5 و 6
ص.ب 4915 الصفاة، 13050 الكويت