

ARCAPITA



سوق العقارات في المملكة المتحدة: التركيز على تحفيز النمو

أكتوبر 2025

نظرة على السوق



لطالما شكّلت القوى المحفزة للنمو عصب حياة المجتمع البريطاني منذ الثورة الصناعية. فقد كانت بريطانيا مركزًا لصناعة السفن الضخمة، وفيها نشأت الصناعات الأولى وظهرت غرفة المحركات مصدرًا لهذه القوى المحفزة ورمزًا للنمو الثابت والثقة والقدرة على المُضيّ قُدًا في جميع المجالات - وهي في الغالب لا تظهر للعيان ولكنها تعتبر دائمًا العنصر الضروري والأساسي للتطور والاستدامة. وغرفة المحركات كانت قبل قرن من الزمن تحتوي على الآلات التي ارتكز عليها الازدهار الاقتصادي. بينما أصبحت ترمز اليوم إلى النظم والأصول التي نعتمد عليها كمحور لحياتنا العصرية.

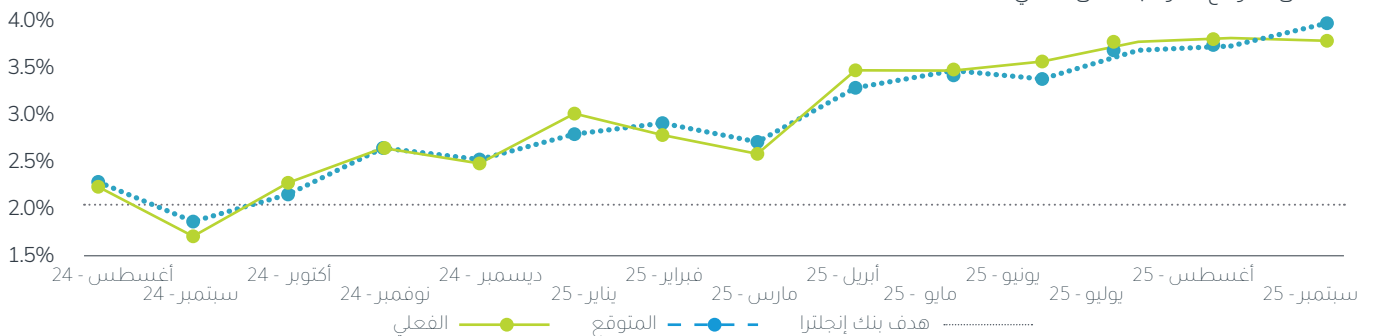
إننا نعمل في استثماراتنا العقارية على تنفيذ استراتيجيات ذات خصائص مماثلة: القوة والثبات والقيام بدور هام وأساسي لتمكين فئات مختلفة من شاغلي العقارات من أداء أعمالهم ومزاولة أنشطتهم المتنوعة. وقد أوردنا في هذا التقرير أحدث تطورات عوامل الاقتصاد الكلي الرئيسية التي نتابعها، ومستجدات القطاعات العقارية في المملكة المتحدة، مع إبراز مدى تركيزنا على القوى المحفزة للنمو في القطاعات الفرعية - الأصول التي يمكن الاعتماد عليها للمحافظة على تقدم الاقتصاد الوطني واستمرار ازدهاره.

ما هي العوامل التي تستحوذ على اهتمامنا؟

التضخم

واصل معدل التضخم في المملكة المتحدة ارتفاعه التدريجي على مدى العام 2025، من 3.0% في بداية السنة، ليصل إلى 3.8% في الفترة من شهر يوليو حتى شهر سبتمبر. وبينما نرى أسبابًا مختلفة لارتفاع معدل التضخم، غير أن القاسم المشترك هو دائمًا ارتفاع تكلفة العمالة التي تؤثر على جميع قطاعات الاقتصاد، وعلى الرغم من أن ارتفاع تكلفة العمالة ينتج عادةً عن زيادات الأجور وبالتالي يساعد على التخفيف من تأثيرات ارتفاع معدل التضخم على المستهلكين، غير أن هذه الجولة من ارتفاع تكلفة العمالة نتجت بشكل رئيسي عن ارتفاع ضريبة التأمينات الوطنية - وهي ضريبة يتوجب على أرباب العمل دفعها - التي بدأ فرضها عند تسلم هذه الحكومة العمالية لمقاليد الأمور. وفي رأينا، سوف يبقى ارتفاع معدل التضخم دون تأثير عميق على الاستثمار العقاري، حيث إن الدخل من الإيجارات يشتمل على تحوّل نسبي من تأثيرات التضخم. وسوف يستمر هذا الارتفاع المتوقع في معدل التضخم في المساعدة على نمو الدخل، وعلى الأخص الدخل الناتج عن عقود الإيجار الأقصر أجلًا أو العقود المربوطة بمعدل التضخم.

التغير في معدل التضخم على مدى الفترة من أغسطس 2024 إلى سبتمبر 2025
المعدل المتوقع مقارنةً بالمعدل الفعلي



المصدر: رويترز، ذا فايننشال تايمز

ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين؟

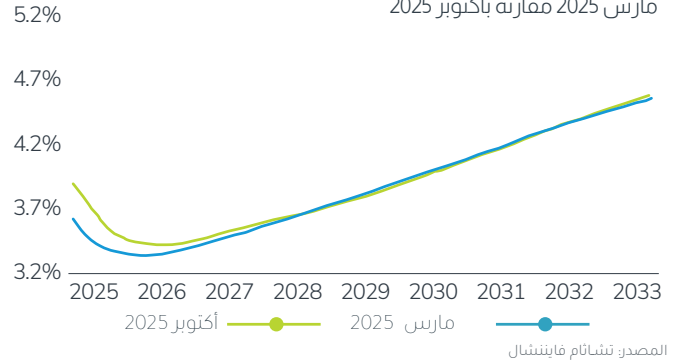
- لا نزال نفضل ربط أسعار الإيجار بمعدل التضخم أو الحصول على عقود إيجار غير منتهية أقصر أمداً، وذلك للتحوط من مخاطر التضخم وتحقيق نمو في أسعار الإيجارات يترافق مع ارتفاع معدل التضخم. ومع أننا نستبعد ترجيح حدوث ارتفاع كبير آخر في معدل التضخم، غير أن الحماية منه تبقى مطلوبة.
- أصبحت القطاعات الأكثر عرضة للتضخم والعمالة الأجنبية، كالضيافة أو التسلية والترفيه، تبدو في الوقت الحاضر أكثر عرضة للمخاطر للمستثمرين الذين يركزون على الحصول على دخل.



أسعار الفائدة وتكاليف التمويل

خفّض بنك إنجلترا أسعار الفائدة ثلاث مرات في العام 2025 بمعدل 25 نقطة أساس في كل مرة، ليصبح بذلك معدل الفائدة الأساسي 4.0% بعد أن كان قد وصل إلى ذروته عند 5.25%. كذلك فإن السوق تستعد حاليًا لاستيعاب خفض سعر الفائدة مرتين بمعدل 25 نقطة أساس في كل مرة على مدى الأشهر الثمانية عشر القادمة، وبالتالي من المتوقع أن تبقى أسعار الفائدة في المملكة المتحدة مرتفعة نسبيًا في المدى المتوسط.

المنحنى الاستشرافي لمتوسط مؤشر سعر الفائدة على الجنيه الاسترليني لليلة واحدة لأجل ثلاثة أشهر
مارس 2025 مقارنةً بأكتوبر 2025



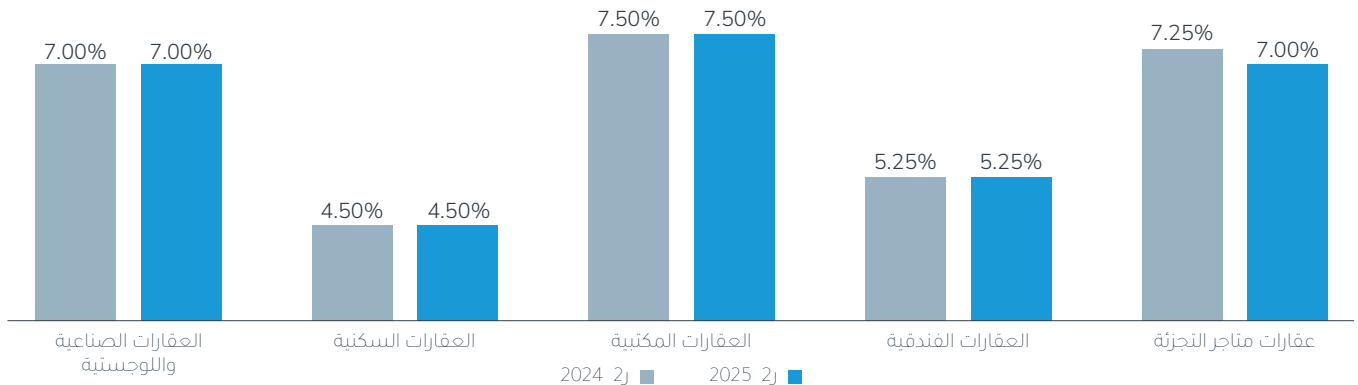
ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين؟

- بينما تشهد تكاليف التمويل انخفاضًا تدريجيًا، لا نزال نتوقع بقاء أوضاع السوق المالية عمومًا على ما هي عليه في الأشهر القادمة.
- إننا نتوقع أيضًا مزيدًا من الضغوط من المقرضين على العقارات القديمة، سواء لأغراض إعادة التمويل أو البيع.
- لا نزال نفضل القطاعات التي تحقق معدلات عوائد أعلى ويمكن الدخول إليها بسهولة أكبر في ظل هذه البيئة التي تستمر فيها أسعار الفائدة مرتفعة لمدة أطول.
- يواصل المقرضون التركيز على رفع كفاءة استهلاك الطاقة، سواء من خلال برامج التحديث التي ينفذها المقرضون أو من خلال شهادات الاعتماد الحالية، حيث إنهم لا يزالون يواجهون ضغوطًا لترشيد استهلاك الطاقة في الأصول العقارية الممولة بالقروض المقدمة منهم على الرغم من السياسات الجديدة المستحدثة في الولايات المتحدة الأمريكية.

يشبه هذا السيناريو التوقعات المعدلة لخفض الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي لأسعار الفائدة في الولايات المتحدة على مدى الأشهر الثمانية عشر القادمة بمعدل 125 نقطة أساس (بالإضافة إلى 25 نقطة أساس في سبتمبر 2025)، بينما لا تتوقع السوق إجراء البنك المركزي الأوروبي لمزيد من الخفض في أسعار الفائدة في أوروبا، ما يعني أن سعر الفائدة الأساسي في المملكة المتحدة سوف يشهد في المدى المتوسط علاوة بمعدل 60 نقطة أساس تقريبًا مقارنةً بالولايات المتحدة وحوالي 160 نقطة أساس مقارنة بمنطقة اليورو.

وعلى صعيد الاستثمار في المملكة المتحدة، فإن هذا يعني أن أسعار الفائدة المتوقعة حاليًا سوف تكون أعلى لفترات أطول، مما يفسح في المجال بشكل أكبر للاستحواذ على عقارات في المملكة المتحدة بمعدلات عوائد جذابة مقارنة ببعض الدول الأخرى. وفي نفس الوقت، من المتوقع أن تبقى تكاليف التمويل العقاري في المملكة المتحدة مستقرة عمومًا، مع تزايد إقبال المقرضين وثبات الهوامش ونسب القروض إلى القيمة. وكل تلك العوامل مجتمعة تؤدي إلى أن يسود السوق البريطانية مناخ استثماري خال من المفاجآت، وتوقعات بانخفاض أسعار الفائدة في المدى المتوسط يمكن أن تكون مؤاتية للتخارج من الاستثمارات في الوقت المناسب.

معدلات العوائد على الاستثمار العقاري في المملكة المتحدة بحسب القطاع

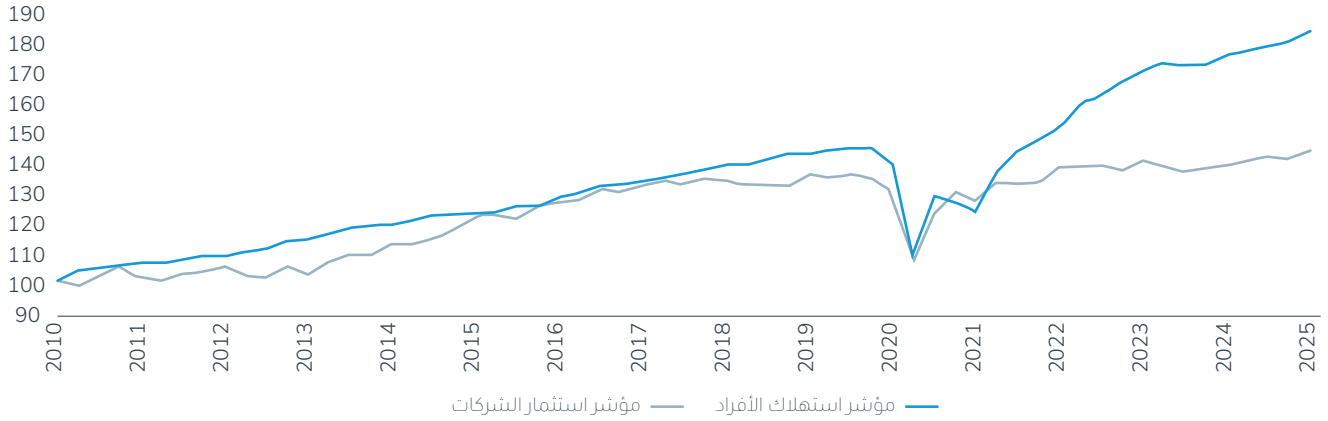




اقتصاد المملكة المتحدة

أظهرت البيانات أن الناتج المحلي الإجمالي للمملكة المتحدة قد استمر على ما هو عليه في أواخر العام 2024، غير أنه كان قوياً إلى درجة غير متوقعة على مدى العام 2025 بسبب الضجيج الإعلامي والصعوبات العالمية والتكهّنات بشأن التغيرات الضريبية المستقبلية. ويبدو هذا من جهة ناتجاً عن ثبات قطاع الخدمات في المملكة المتحدة، بينما يبدو من جهة أخرى متأثراً بالزخم الإيجابي للناتج الواعدة للمفاوضات التجارية مع الولايات المتحدة مقارنة بالمفاوضات مع دول أخرى، بالإضافة إلى الخصائص الهيكلية للاقتصاد بعد تعديل التقديرات الأولية للناتج المحلي الإجمالي في مرحلة لاحقة لتصبح أعلى مما كانت عليه في ظل توفر البيانات الكاملة. ولا تزال الحكومة البريطانية تركز على الإنتاجية والنمو، مع أنها أصبحت تدرك الآن أن ذلك الخيار يمكن أن يمثل مساراً أبطأ بفعل التعقيدات الناتجة عن تعديل الأنظمة واللوائح والاختناقات التي تعيق النمو. ونحن نتوقع أن يشهد ما تبقى من العام 2025 التوصل إلى الصيغة النهائية لاتفاقية التجارة الحرة بين المملكة المتحدة ومجلس التعاون لدول الخليج العربية، على الرغم من أن تأثير موازنة شهر نوفمبر يمكن أن يخفف من التفاؤل في حالة تحقق الزيادات الضريبية المرتقبة.

مؤشر الاستهلاك والاستثمار في المملكة المتحدة



المصدر: مكتب الإحصاءات الوطنية

ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين؟

- لا تزال نفضل تنويع الدخل والقطاعات التي تشكل العمود الفقري لاقتصاد المملكة المتحدة (القطاعات الأساسية العاملة التي نتناولها في قسم لاحق من هذا التقرير). والتعامل بحذر مع القطاعات الفرعية التي تعتمد إلى حد كبير على تدفقات رؤوس الأموال الدولية.
- لا تزال نفضل العقارات ذات أسعار الإيجار الميسرة والتي تحقق للمستأجرين المنفعة المثلى مقابل الإيجار المدفوع.

القطاعات العقارية في المملكة المتحدة

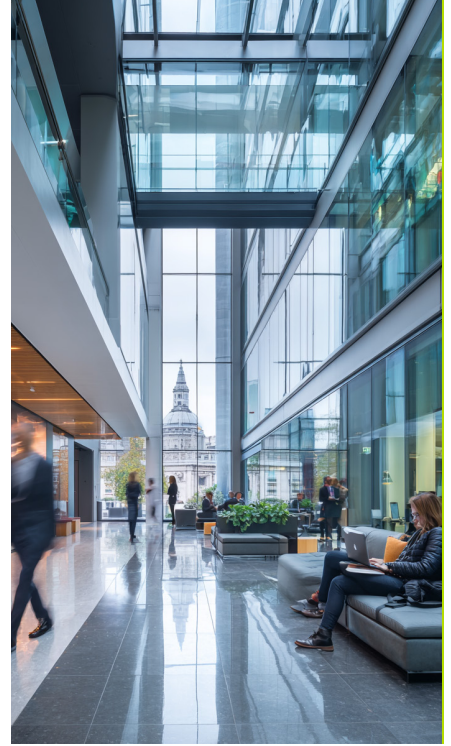
الخلاصة

تركز آرابينا حاليًا على قطاع العقارات الصناعية، وعلى الأخص العقارات الصناعية متعددة المستأجرين. فهذا القطاع يتميز بتحقيق معدلات عوائد أعلى ودخل متنوع ومستدام ومجالات متعددة لإيجاد قيمة مضافة من خلال الإدارة التفاعلية للأصول بهدف تهيئة فرصة استثمارية مجزية. ولا نزال نراقب الفرص الإضافية، ونستعرض فيما يلي أفكارنا بشأن القطاعات المختلفة في السوق العقارية البريطانية.

المكاتب في وسط لندن

ما الذي نشهده الآن:

- "العودة إلى المكاتب": طلب عدد من الشركات الكبرى عودة موظفيها إلى مكاتبهم 3 أيام في الأسبوع على الأقل، وتتجه شركات أخرى إلى زيادة عدد الأيام إلى أكثر من ذلك. وعلى الرغم من تأثيرات جائحة كوفيد والعمل من المنازل، أخذ عالم الأعمال يصبح أقرب إلى ما كان عليه في العام 2019 مقارنةً بالأوضاع السائدة خلال الجائحة، وتظهر بيانات النقل بمترو الأنفاق أن الرحلات إلى وسط لندن (من الإثنين إلى الجمعة) قد وصلت إلى 75% من المستويات التي كانت عليها قبل تفشي جائحة كوفيد.
- وبهذا ارتفع حجم الطلب مع تركيز كبار مستأجري المكاتب على المساحات الأفضل نوعية في مبانٍ جديدة أو مجددة، وهم يحاولون إغراء الموظفين بالعودة إلى العمل في المكاتب. وقد أدى هذا إلى ارتفاع أسعار الإيجارات إلى أعلى مستوياتها (9.2% مقارنةً بنفس الفترة من السنة السابقة)، بالإضافة إلى النقص في حجم عرض العقارات الجديدة بسبب انخفاض أعداد مشاريع التطوير / التجديد خلال الجائحة (حيث بلغ معدل الشواغر للمباني المصنفة بالفئة الأولى A في وسط لندن 5.5%، بينما بلغ معدل شواغر المباني المصنفة بالفئة الأولى A في حي مايفير 2.3%).¹
- لم يقتصر هذا الاتجاه العام على كبار شاغلي المكاتب، بل اشتمل أيضًا على الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم التي ترغب في استئجار مساحات ذات نوعية عالية والحصول على مرونة في عقود الإيجار. وقد ارتفع حجم الطلب على المكاتب المجهزة بالخدمات بنسبة 173% على مدى السنوات الخمس الأخيرة، بينما ارتفع عدد الاستعلامات عن هذه المكاتب بنسبة 12% مقارنةً بالسنة السابقة.²



المكاتب الإقليمية

ما الذي نشهده الآن:

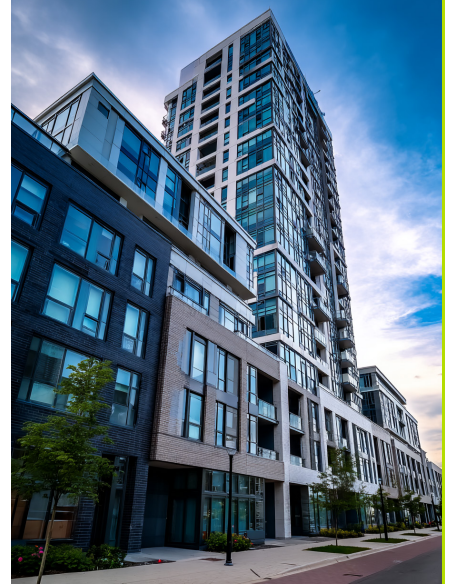
- لا يزال حجم التعاقد على المكاتب منخفضًا في جميع المناطق بمعدل شواغر بنسبة 11.2%. وقد أظهر تقرير كوشمان آند واكفيلد أن حجم التعاقد في الربع الثاني 2025 كان أقل بنسبة 18% مقارنةً بالمتوسط ربع السنوي للخمسة سنوات الماضية. ولكن على الرغم من ذلك، كان أداء المكاتب المصنفة بالفئة الأولى A جيدًا نسبيًا: كان التعاقد على المكاتب المصنفة بالفئة الأولى A الأعلى نسبيًا (77%)، مع بحث المستأجرين عن مساحات ذات مواقع جيدة قريبة من مراكز المواصلات تتوفر فيها الخدمات المساندة وتتميز بالاستدامة.
- يتصف نشاط المستثمرين بالحذر مع مواجهة العقارات الكبيرة الحجم (أكثر من 50 مليون جنيه استرليني) لصعوبات، وكان التركيز بدرجة أكبر على العقارات الأصغر حجمًا وذات القيمة المضافة الأقل في مواقع ممتازة حيث يعتبر هامش الخطأ أصغر وحيث يمكن إدارة مخاطر التأجير بكفاءة أعلى.



العقارات السكنية

ما الذي نشهده الآن:

- أصبح قطاع البناء للتأجير في المملكة المتحدة يضم اليوم أكثر من 132.000 منزل في جميع أنحاء البلاد، ووصل حجم العرض في المدن الإقليمية إلى 57% من إجمالي الكمية المعروضة. كذلك فإن 104.000 منزل إضافي أصبحت الآن في مرحلة البناء أو التخطيط. مع استهداف المستثمرين والمطورين لمدن مثل مانشستر وبرمنغهام وليدز كوجهات رئيسية من المتوقع أن يصل فيها حجم المساحات المبنية لأغراض التأجير إلى حوالي نصف حجم الطلب المحلي على الوحدات السكنية.³
- لا تزال منازل الأسرة الواحدة تحظى بأعلى معدلات الإقبال في سوق الاستثمار، حيث تم استثمار 1.9 مليار جنيه استرليني في النصف الأول من العام 2025 (وفقًا لما أورده تقرير كوشمان آند واكفيلد). ولا يزال التمويل الاستثماري قبل مرحلة التطوير العقاري يعتبر السبيل الأفضل للدخول إلى السوق، غير أننا نشهد الآن تداول الأسهم من الجيل الأول. وفي صفقة استثمارية كبرى، قدمت مورغان ستانلي عرضًا للاستحواذ على أعمال قطاع التأجير الخاص بشركة آل آند كيو I&Q بقيمة 1.1 مليار جنيه استرليني. وتتألف المحفظة من 3.143 منزلًا موزعة على 53 مخططًا في منطقة مدينة لندن الكبرى، تم بناء غالبيتها خلال السنوات العشر الأخيرة.



متاجر التجزئة

ما الذي نشهده الآن:

- حافظت سوق متاجر التجزئة على ثباتها على الرغم من التكاليف المرتفعة والتغيرات في السياسة الضريبية في شهر أبريل وارتفاع الحد الأدنى للأجور. وهي جميعها عوامل أثرت على أرباح تجار التجزئة.
- تشهد مراكز التسوق في المواقع الممتازة والشوارع الرئيسية في المناطق حجم طلب قوي من المستأجرين، ولا تزال معدلات الشواغل آخذة في الانخفاض، ما يؤدي إلى ارتفاع أسعار الإيجارات في هذه الأسواق. وقد أوردت كوشمان آند واكفيلد أن أسعار إيجارات مراكز التسوق قد ارتفعت بنسبة 4%، بينما ارتفعت أسعار متاجر التجزئة في الشوارع الرئيسية في المناطق بنسبة 4.2% مقارنةً بالسنة السابقة.
- تواصل معدلات شواغل متاجر التجزئة في وسط لندن انخفاضها إلى ما دون 5% في أحياء كوفنت جاردن وشارع ريجنت وشارع بوند، مع ارتفاع أسعار الإيجارات بنسبة 3.3% في الربع الثاني 2025 (بيانات كوشمان) نتيجةً للاستثمار المستمر في المساحات المملوكة للدولة، وهو ما أسهم في تحسين تجربة التسوق.
- لا تزال مستودعات التجزئة تحقق أداءً قويًا، يعززها سلوك المستهلكين الساعين إلى الحصول على قيمة مضافة. كذلك فإن معدلات الشواغل لا تزال منخفضة (4%) وتواصل انخفاضها بفعل استمرار ارتفاع حجم الطلب من المستأجرين الحاليين والجدد.⁴
- على صعيد الاستثمار، فإن حجم الصفقات الاستثمارية في مستودعات التجزئة لا يزال الأعلى، حيث وصل إلى 1.48 مليار جنيه استرليني في النصف الأول من العام 2025، أي بزيادة بنسبة 78% مقارنةً بالسنة السابقة، وهذا الحجم الإجمالي هو الأعلى مقارنةً بأي نصف أول من أي سنة منذ العام 2022، وفقًا لما أورده ألسوبس Allsops. غير أن النشاط كان محدودًا بدرجة متزايدة نتيجةً للوفرة المحدودة للأسهم.



³كوشمان آند واكفيلد
⁴كوشمان آند واكفيلد



العقارات الصناعية



ما الذي نشهده الآن:

- العوامل الأساسية لإشغال العقارات متعددة المستأجرين لا تزال قوية، يعززها مزيج ثابت من الطلب من مختلف شركات الخدمات والصناعات التحويلية والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم. وبالفعل، فإن نمو أسعار إيجارات العقارات متعددة المستأجرين لا يزال أعلى مقارنةً بالقطاعات الأخرى، غير أن وتيرة هذا النمو قد تراجعت نسبيًا. وبعد المكاسب السريعة التي تحققت في لندن خلال العامين 2021 و2022، أصبحت دورة السوق أكثر توازنًا إقليميًا. وتوقعت أسواق بقية مناطق المملكة المتحدة على سوق لندن والجنوب الشرقي للسنة الثانية على التوالي.
- تحسن الطلب على المساحات اللوجستية في العام 2025 نتيجةً لنشاط شركات التجزئة الإلكترونية الصينية وشركات التعاقدات الخارجية على الخدمات اللوجستية وشركة أمازون. وقد أدى هذا إلى زيادة حجم الطلب بعد فترة من التراجع، ليصبح مساوٍ للمتوسط لعشر سنوات. كذلك استمرت الوفرة في الارتفاع من مستواها المتدني الذي بلغ 3.6% في الربع الرابع 2022 إلى 8.6% في الربع الثاني 2025 (بيانات نيومارك (Newmark) بفعل الزيادة الناتجة عن عودة العقارات التي انتهت عقود إيجاراتها إلى السوق (بنسبة بلغت 60% من إجمالي الوفرة) مع انتقال مستأجريها إلى مباني أكثر كفاءة واستدامة.
- لا تزال أعمال التطوير العقاري بالمضاربة محدودةً بفعل الفجوة الضيقة نسبيًا بين تكاليف البناء والقيم الرأسمالية. وقد بلغت المساحة الإجمالية لمشاريع التطوير العقاري بالمضاربة الجديدة في الربع الثاني 2025 ما مجموعه 2.75 مليون قدم مربعة، أي أقل بكثير من المتوسط ربع السنوي لخمس سنوات الذي وصل إلى 4 مليون قدم مربعة.⁵
- على صعيد الاستثمار، كانت صفقات المحافظ الاستثمارية في الطليعة من حيث حجم النشاط، وتنتج عنها مساحات كافية بما يتناسب مع حجم رؤوس الأموال والمديونية المطلوب استثمارها. وفي المقابل، واجهت معاملات الأصول الفردية سوقًا محدودة النشاط بتنوع أقل في الطلب وقيمة أعلى للعقارات المعروضة مقارنةً بأداء المحافظ الاستثمارية

القطاعات والعقارات المحفزة للنمو



إننا نركز في استثماراتنا العقارية على العقارات التي تتميز بنفس الخصائص المحفزة للنمو: القطاعات التي تحقق نموًا ثابتًا ويمكن الاعتماد عليها وتؤدي وظائفًا ضرورية وأساسية تعزز تقدم الاقتصاد الوطني واستمرار ازدهاره. ولكن أين يمكن إيجاد هذه القطاعات والعقارات؟

إن نهجنا يقوم على التركيز على ما يلي:

✓ هل هي مناسبة لشاغلها:

الشعار العقاري الأزلّي "الموقع، الموقع، الموقع" لا يزال هو الشعار السائد. والسؤال الذي يجب أن يطرح هو ما إذا كان العقار في موقع مناسب للشركات والأفراد، وهل ترغب الشركات والأفراد في التواجد في ذلك الموقع؟

✓ القدرة على استيعاب فئات متنوعة من الشاغلين؟

هذا السؤال من جهة يتعلق بالتخطيط (ما هو مدى تنوع فئات الشاغلين القادرين قانونيًا على التواجد في العقار؟) بينما من جهة أخرى يتعلق بتكوين المبنى (هل هو متوافق مع مواصفات واحتياجات الشاغلين، أو هل يمكن أن يستوعب فعليًا العديد من الشاغلين المختلفين؟)

✓ السعر المناسب

الوحدة الميسرة ذات السعر المناسب تستطيع ببساطة اجتذاب تشكيلة واسعة من فئات الشاغلين.

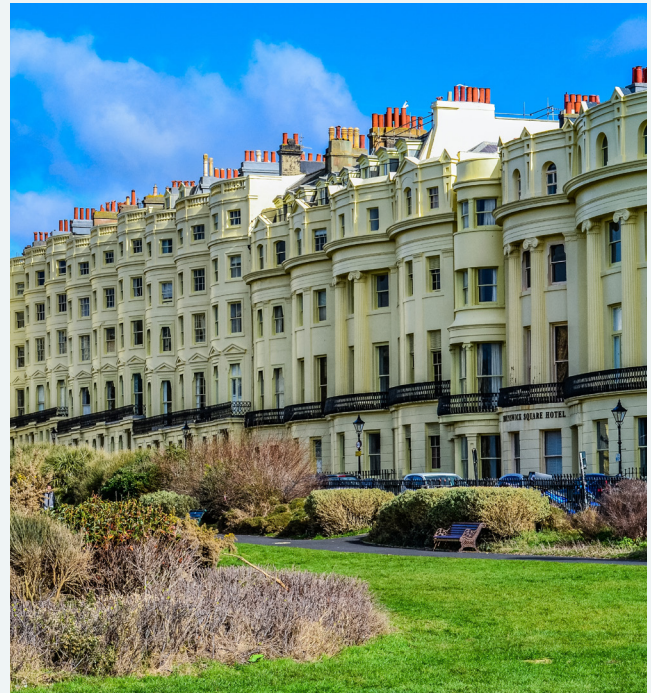
✓ البساطة

هذا الجانب يرتبط بالتكلفة الميسرة والسعر المناسب، فالمبنى لا يحتاج دائمًا إلى أن يكون مجهزًا بأحدث التقنيات والمعدات المعقدة. فالكثير من الناس يفضلون المنتجات القوية وشديدة التحمل التي يمكن الاعتماد عليها وتعمل بشكل جيد، وهي من منظور المستثمر تحتاج على الأرجح إلى تكاليف تشغيل منخفضة وتنطوي على درجة أقل من مخاطر التقادم.

بالإضافة إلى هذه الخصائص المرتبطة بالبناء، فإننا نركز أيضًا على الأسواق التي يواجه فيها شاغلو العقارات ضغوطًا: ربما نتيجة النقص في المساحات اللازمة لهم أو بسبب الأسعار المرتفعة التي تؤثر على قدرتهم على تحمل التكاليف. غير أن هذا لا يؤثر على جاذبية خصائص المبنى التي تنطوي عليها، ولكن في السوق التي يواجه فيها الشاغلون ضغوطًا، نجد أن هذه الخصائص تصبح أكثر قيمة.

وفي إطار هذا النهج، لا بد من التنويه بأن القطاعات العقارية غير مستثناة بحد ذاتها: على سبيل المثال لم يكن قطاع عقارات متاجر التجزئة الأكثر إقبالًا في السنوات الأخيرة، ولكن هناك بالتأكيد عقارات متاجر تجزئة تدخل ضمن هذه الفئة من القطاعات العقارية المحفزة للنمو. وفي نفس الوقت، فإن هذا النهج يعكس تفضيل العقارات التي تركز على السوق المحلية حيث إنها تتميز بشريحة عملاء مستهدفة أكبر حجمًا - على سبيل المثال، أصول مجمعات سكن الطلبة التي تستهدف الطلبة في المملكة بأسعار ميسرة، وليس الأصول ذات الأسعار الأعلى التي تعتمد على شريحة ضيقة من الطلبة الأجانب لتحقيق عوائدها المنشودة.

وختامًا، فإن هذا النهج يأخذ في الحسبان الأسواق المالية: أسعار الأصول المحفزة للنمو في القطاعات المختلفة والعوائد التي تحققها من دخلها الجاري يمكن أن تتفاوت بشكل كبير، ولهذا فإننا نميل نحو تفضيل الأصول التي تتميز بمزيج من معدلات الإشغال العالية ومعدلات العوائد والدخل الجاري الأكبر.



القطاعات والعقارات المحفزة للنمو

إذن، ما الذي يؤدي إليه هذا النهج من الناحية العملية؟ بالنظر إلى إعادة التسعير وفقًا لأسعار الفائدة في العامين 2022/2023، فقد اتجهنا نحو تفضيل العقارات الصناعية متعددة المستأجرين في المملكة المتحدة. وهنا نجد مزيجًا جذابًا من خصائص الأصول المحفزة للنمو:

الاستخدام التخطيطي الواسع والوحدات القياسية نسبيًا والإيجارات الميسرة تستوعب مجموعة متنوعة من المنشآت - ما بين شركات دولية ومنشآت صغيرة ومتوسطة الحجم، في قطاعات أعمال مختلفة - وتحقق حجم طلب ثابت من شاغلي العقارات.

يتميز الكثير من المدن الصناعية بمواقع مناسبة وطرق مواصلات جيدة تربطها بالمراكز العمرانية - وقد تراجع حجم العرض تدريجيًا على مدى السنوات السابقة مع تحويل هذه المساحات للاستخدامات السكنية واستخدامات أخرى، ما أدى بالتالي إلى انخفاض معدلات الشواغر والحصول على عوامل إشغال جيدة.

تكون الأصول الصناعية في الغالب غير معقدة مقارنةً بالأجيال الأحدث من المباني السكنية والمكتبية، وهو ما يتيح خفض تكاليف التشغيل ومخاطر التقادم.

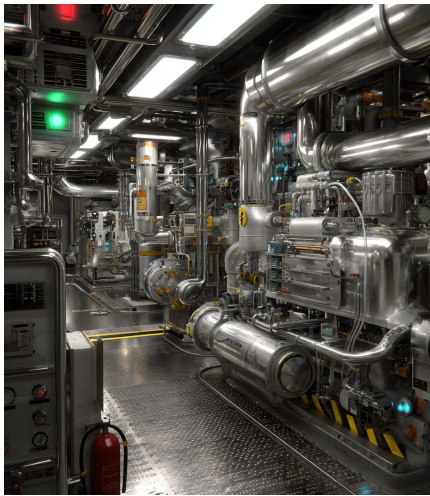
مقارنةً بالأصول السكنية في السوق المحلية، شهدت العقارات الصناعية مستويات أعلى من إعادة التسعير ومعدلات عوائد أكبر.

تدعم هذه الخصائص مجتمعةً الحصول على مزيج من معدلات العوائد الأعلى والدخل المستدام، بالإضافة إلى إمكانية نمو رأس المال من خلال التركيز على إدارة الأصول - وهذا في رأينا يتيح أكثر فرص الاستثمار جاذبية في الأسواق العقارية العالمية الحالية.



تركيز أركابيتا

لا نزال نفصل قطاع العقارات الصناعية متعددة المستأجرين في المملكة المتحدة



إننا ملتزمون تمامًا بالاستثمار في السوق العقارية البريطانية في القطاعات المحفزة للنمو التي سبق وأن تحدثنا عنها: العقارات التي تركز على الأسواق المحلية بأسعار إيجارات ميسرة وقاعدة مستأجرين متنوعة، وتحقق قيمة مثلى مقابل الإيجارات المدفوعة. وبشكل خاص، لا نزال نفصل قطاع العقارات الصناعية متعددة المستأجرين في المملكة المتحدة بمزيجه الجذاب من معدلات العوائد الأعلى والدخل الجاري المستدام ونمو رأس المال من خلال التركيز على إدارة الأصول.

إلى جانب ذلك، نواصل استهدافنا للأصول العقارية السكنية، ولكننا ننتظر لنرى ماهية التغيرات الضريبية والرقابية المنتظرة على مدى الأشهر القادمة، حيث إنها يمكن أن تؤثر بشكل جوهري على فرص الاستثمار فيها.

ساد الكثير من الصخب خلال العام 2025 على الصعيدين السياسي والجيوسياسي، غير أن اقتصاد المملكة المتحدة لا يزال يفاجئ الجميع بثباته - ولكن بالنظر إلى التحديات المختلفة التي تجاوزها على مدى السنوات القليلة الأخيرة، فإن هذا الثبات وما ينتج عنه من مناح استثماري مستقر نسبيًا، لا يعتبر مفاجئًا.

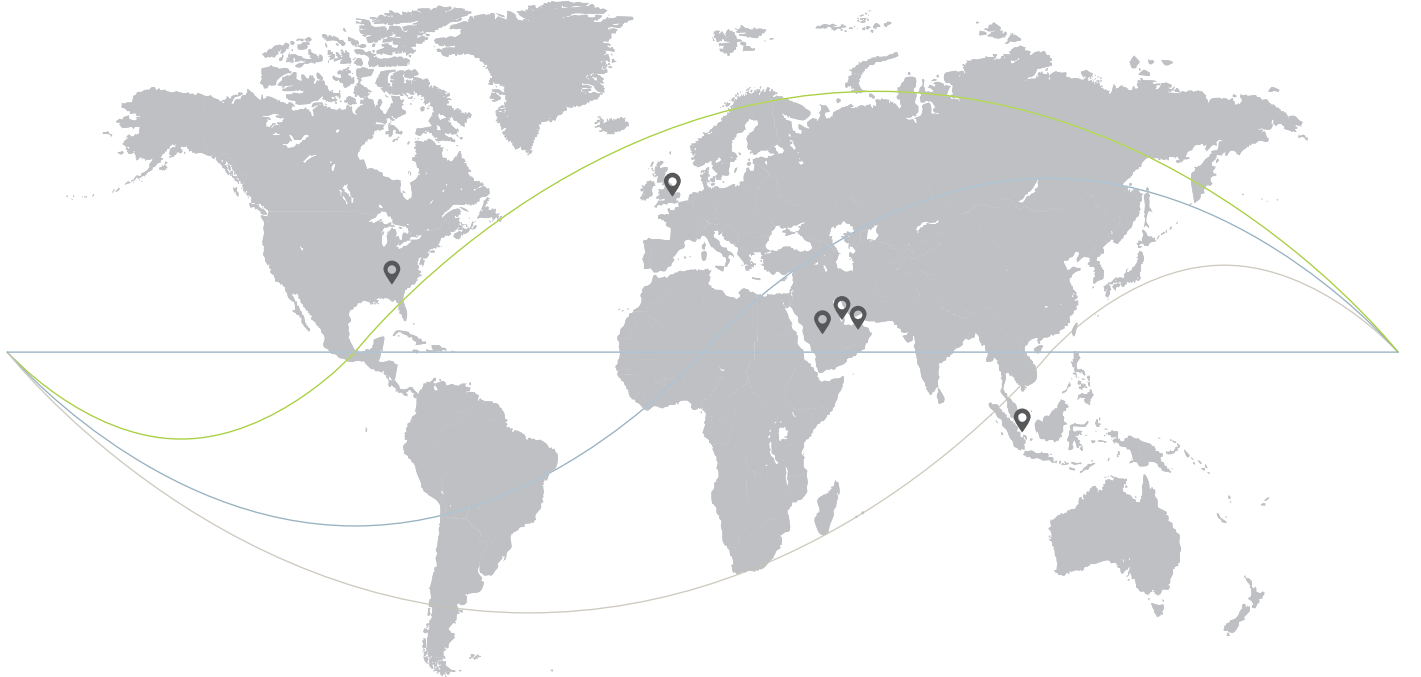
يساعد استمرار الاستقرار الاقتصادي على المحافظة على المناخ الاستثماري دون أي تغيير عموميًا، ولا نزال نتوقع تحقيق أعلى عوائد استثمارية من الأصول المدرة للدخل الأكبر واستراتيجيات الإدارة التفاعلية النشطة والنهج المنضبط والهادف الذي يستطيع الاستفادة من هذه العوامل.

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 وآسيا.

أركابيتا شركة إدارة أصول عالمية رائدة تعرض فرصا استثمارية متنوعة وتركز على الاستثمار في أسهم ملكية الشركات الخاصة والاستثمار العقاري في أحد أسرع أسواق الثروات نموًا في العالم. وتشرف 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 والإمارات العربية المتحدة وسنغافورة. وقد بلغ حجم استثماراتها حتى اليوم حوالي 30 مليار دولار أمريكي، 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.



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

المملكة العربية السعودية



شركة أركابيتا المالية
الطابق الرابع عشر
مركز المملكة، الرياض،
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 114667610

المملكة المتحدة



أركابيتا إنفستمنت أدفايزرز يو كاي ليمتد
الطابق الخامس، 16 بيركلي ستريت،
لندن W1J 8DZ
المملكة المتحدة
هاتف: +44 207 824 5600

سنغافورة



أركابيتا إنفستمنت مانجمنت سنغافورة
برايفت ليمتد
1 رونسون رود، رقم 17-00 برج آيه أي،
سنغافورة 048542، 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

الإمارات العربية المتحدة



أركابيتا إنفستمنت مانجمنت ليمتد
مكتب 1119، الطابق 11، مركز سيجنيتش، برج المقام،
ميدان سوق أبوظبي العالمية، جزيرة المارية
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: +971 816 4400

إشعار قانوني:

على الرغم من بذل كل الجهود الممكنة للتأكد من موثوقية البيانات المشار إليها والمستخدمة لأغراض الدراسة الواردة في هذه الوثيقة، لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن تلك البيانات صحيحة، ولا تتحمل شركة أركابيتا قروب 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 استدراج أي استثمار.

© أركابيتا قروب هولدنغز ليمتد، 2025