



في ظل توقعات متباينة لنتائج الانتخابات الأمريكية وتأثيرها على العوائد الاقتصادية

الاستثمارات الخليجية في الأسواق الأمريكية ترفع من جاذبيتها وتحسن من مناخاتها الاستثمارية

تظهر مؤشرات الأسواق الحديثة أن الاستثمار العقاري بحاجة إلى خبرة في الأسواق العقارية العالمية المستهدف وسيولة فائضة لدخولها، وقدرة هائلة على تحمل مخاطر الاستثمار فيها مقابل عوائدها المتوقعة، حيث ترتبط مفاهيم الاستثمار الخارجي بالسيولة والفرص الاستثمارية والخبرة المتوفرة لدى الأفراد والمؤسسات الحكومية والشركات الخاصة.

وتشير المؤشرات أن السوق العقاري الأمريكي يشكل نقطة جذب للسيولة الاستثمارية من قبل الأفراد والمؤسسات والشركات من الدول العربية والخليجية بسبب تنوع عوائده الاستثمارية ونسب النمو الإيجابية التي سجلتها غالبية القطاعات الاقتصادية المتطورة فيها.

وقالت شركة المزاي القابضة خلال تقريرها الأسبوعي إن المنافسة الكبيرة بين الأسواق العقارية المميزة حول العالم أدت إلى نمو الاستثمارات الخليجية وتطورها، مما أثر على العلاقات الاستثمارية المباشرة في المجال العقاري بين دول المنطقة وأكبر دول اقتصادية في العالم، لافتة إلى أن نتائج الانتخابات الأمريكية المقبلة ستقرر حجم الاستثمارات القادمة ومستقبلها في دول المنطقة والخليج العربي.

وبينت "المزاي القابضة" أن هناك مجموعة من السياسات الإيجابية التي تتبعها الأسواق العقارية الأمريكية لضمان عوائد وسيولة مرتفعة للأصول الاستثمارية الخليجية على

مستوى الأفراد والشركات، ويأتي في مقدمتها ارتفاع مستوى الطلب الداخلي والخارجي على العقارات، والقوانين والتشريعات المرنة التي لها أهمية في ضمان الجاذبية في كافة الظروف والدورات الاقتصادية، فضلاً عن حالة الانفتاح الاقتصادي الذي يلعب دور قيادي في جذب الاستثمارات بكافة أنواعها من حول العالم.

وأوضحت "المزايا القابضة" في تقريرها أن الولايات المتحدة الأمريكية يوجد لديها مدن مركزية كبيرة تتمتع بزخم اقتصادي، وبمساحات شاسعة وموارد وثروات طبيعية متنوعة، حيث تعد مدينة نيويورك وميامي من أكثر المدن على مستوى العالم استقطاباً للاستثمارات الخارجية التي من ضمنها الخليجية، فقد سجلت عوائد الاستثمارات العقارية الأمريكية السنوية نسب مرتفعة لا تقل عن 8% وتجاوزت في بعض السنوات 12%.

وأشارت "المزايا القابضة" أن السوق العقاري الأمريكي يواصل نموه معتمداً على قوة الأنظمة الاقتصادية المعمول بها، فقد استحوذت أسواق العقارات المكتبية على الحصة الأكبر من الاستثمارات المحلية والخارجية، فيما ارتفعت مؤشرات الجاذبية على العقارات الصناعية للاستثمارات الأجنبية وانعكست على قيمة أسعارها بشكل متصاعد ووصل بمتوسطه إلى 6%، الأمر الذي سيؤدي إلى ضخ مزيد من المشاريع العقارية التي تلبي كافة أنواع الطلب الحالي والمتوقع.

وأكدت "المزايا القابضة" أن ارتفاع معدلات التوظيف خلال العام الحالي في أمريكا والزخم الاستثماري ونسب العائد المرتفع، وارتفاع مستويات الاستقرار الاقتصادي والأمني والسياسي له دور مباشر في رفع مؤشرات الطلب والجذب على الساحات التجارية والمكتبية والتي تتجاوز مستويات العرض في كثير من المواقع الرئيسية.

وتوقع التقرير أن نتائج الانتخابات الأمريكية وفوز دونالد ترامب بانتخابات الرئاسة الأمريكية سيكون له أثر سلبي كبير على الاستثمارات العقارية الخليجية والعربية في السوق العقاري والاستثماري الأمريكي، فيما سيكون التأثير أقل على الاستثمارات القائمة في الوقت الحالي لثمتعها باستقرار وعوائد متنامية.

حيث تعتبر دول المنطقة شريك تجاري للولايات المتحدة الأمريكية، ووصل مستوى التبادل التجاري بين الإمارات وأمريكا إلى 25 مليار دولار في نهاية العام 2015، في حين سجل التبادل التجاري الأمريكي السعودي مستوى جيد في العام نفسه ووصل إلى ما يزيد عن 170 مليار ريال سعودي، في المقابل تخطط دولة قطر لضخ ما يزيد عن 35 مليار دولار كاستثمارات مباشرة وغير مباشرة في الولايات المتحدة، فضلاً عن حجم الاستثمارات الخليجية التي تقدر بـ 612 مليار دولار.

وتطرقت "المزايا القابضة" إلى قانون "جاستا" والتطورات التي قد يحملها في حال البدء بتنفيذ بنوده على العلاقات السعودية الأمريكية والتي ستطال كافة الأنشطة، متوقعة أن تكون القرارات المتخذة لمواجهة تبعات هذه القرار أشد تأثيراً من فوز دونالد ترامب بانتخابات الرئاسة الأمريكية، كما أن القانون سيؤثر على شخصيات بارزة ومؤسسات مالية ومصرفية وهيئات خيرية سعودية، وسيتم مطالبتها بمليارات الدولارات، الأمر الذي من شأنه عودة نسبة كبيرة من الاستثمارات الخارجية إلى الأسواق المحلية الخليجية.

وشددت "المزايا القابضة" في تقريرها على أهمية البحث عن الاستثمارات الجديدة والمفيدة في دول المنطقة التي توفر الكثير من الفرص الاستثمارية المجدية، والاتجاه نحو الاستثمار في دول اقتصادية متطورة مثل، الصين وتركيا واندونيسيا، لما يسجله سوقها العقاري من عوائد إيجابية دون أن يكون هناك تبعات سياسية واقتصادية مباشرة أو غير مباشرة.

وقالت "المزايا القابضة" في ختام تقريرها أن هناك مخاطر حقيقية تحيط بالاستثمارات الخاصة والحكومية المتنوعة التي تم استثمارها في الاقتصاد الأمريكي سواء كانت على شكل استثمار في السيولة أم في الأصول الحقيقية، مشيرة إلى أن الاقتصاد الأمريكي سيتأثر سلباً إذا قررت السعودية الانسحاب من أسواقها ووقف ضخ استثمارات جديدة فيه، متوقعة أن يكون هناك أزمة مالية جديدة إذا قلصت الدول الخليجية ضخ استثماراتها الجديدة في الأسواق الأمريكية، مما سيؤدي إلى تسجيل المزيد من الانحرافات السعرية على فرص الاستثمار لدى كافة القطاعات الاقتصادية.

كما وجهت "المزايا القابضة" في نهاية تقريرها دعوة إلى جميع الشركات والمؤسسات في الدول الخليجية إلى ضرورة استثمار حصص متزايدة من العائدات النفطية في الأسواق المالية والعقارية والصناعية وغيرها من القطاعات التي من شأنها تنشيط الحراك الاستثماري وتحسين مناخات الاستثمار.