

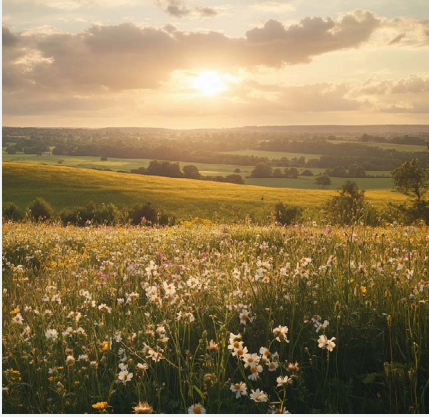
ARCAPITA



سوق العقارات في المملكة المتحدة: الانتعاش بعد موجة الحر

سبتمبر 2026

نظرة على السوق



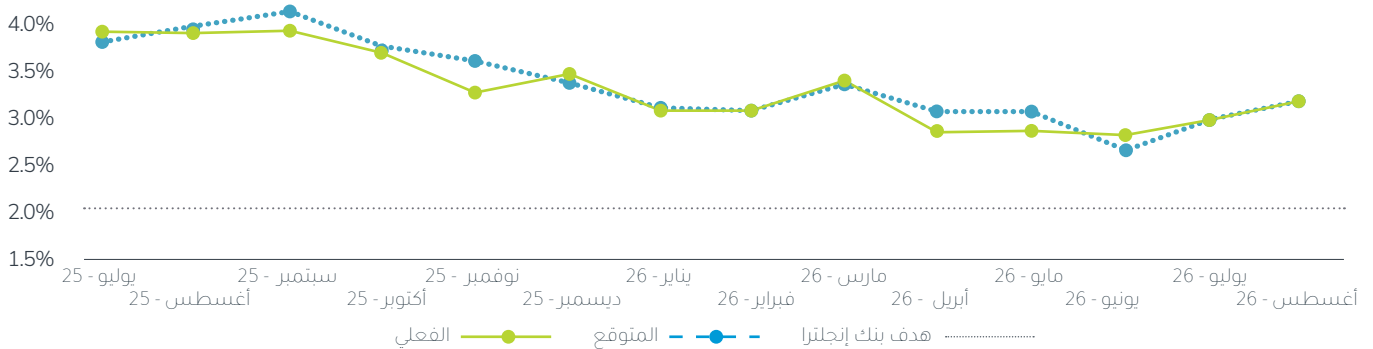
كان صيف 2026 حارًا وجافًا اجتمعت فيه سخونة ارتفاع قيم الأصول العقارية وجفاف السيولة الرأسمالية في السوق، تمامًا كما كانت عليه حال السوق في العام 2003. ومن أوجه الشبه الأخرى بين ما تميّزت به السوق العقارية في العام 2026 وما كان سائدًا في العام 2003: التشابه في مدى أسعار مبادلة أسعار الفائدة الثابتة والمتغيرة لخمس سنوات، والتوازن الجيد بين مقدمي رؤوس الأموال وتسهيلات الدين بمستويات مماثلة لما كانت عليه في العام 2003. وتطابق النظرة إلى الإدارة التفاعلية النشطة للاستثمارات على أنها محفز للأداء الجيد للاستثمارات. وبالفعل، استمر الاتجاه الصعودي للسوق العقارية من العام 2003 وحتى العام 2008 نتيجة الزيادة في حجم الديون وانخفاض أسعار الفائدة؛ غير أن هذا لا يعني أن القطاع العقاري في المملكة المتحدة سوف يتبع مسارًا مشابهًا على مدى السنوات الخمس القادمة، ولكن من المفيد أن نرى الخصائص الدورية لتلك السوق التيسيرية، ونتناول في هذا التقرير أحدث عوامل الاقتصاد الكلي الأساسية التي تستحوذ على اهتمامنا وآخر المستجدات في القطاعات العقارية الرئيسية في المملكة المتحدة.

ما هي العوامل التي تستحوذ على اهتمامنا؟

التضخم

تراجع معدل التضخم في المملكة المتحدة منذ الصيف الماضي، منخفضًا من 3.8% في الفترة من يوليو إلى سبتمبر 2025 إلى 3.1% في أغسطس 2026. وكنا قد توقعنا احتمال تقلب معدل التضخم بين 2.5% و3.25% على مدى هذه الفترة، في مسار مشابه للمسار الذي اتبعه معدل التضخم في المملكة المتحدة بعد وصوله إلى ذروته في مطلع تسعينات القرن العشرين - وقد ارتفع قليلاً في نهاية المطاف، غير أنه بدأ يسير في اتجاه مشابه بشكل عام. أما في المرحلة القادمة، فإننا نتوقع أن تؤدي التداعيات الثانوية غير المباشرة على أسواق الطاقة الناتجة عن النزاعات في إيران وأوكرانيا إلى تذبذب معدل التضخم في المملكة بدلاً من انخفاضه في المدى القريب إلى معدل 2% المستهدف، غير أن حصول ارتفاع عشوائي يبدو مستبعدًا في الوقت الحاضر. ولا يزال مسار التضخم هذا في رأينا غير مؤثر عمومًا على الاستثمار العقاري، ومع اتجاه الدخل من الإيجارات إلى توفير تحوط نسبي من التضخم، فإن هذه التوقعات المستقبلية لمعدل التضخم تدعم استمرار نمو الدخل وعلى الأخص من عقود الإيجار الأقصر أمداً أو عقود الإيجار المربوطة بمعدل التضخم.

التغير في معدل التضخم على مدى الفترة من يوليو 2025 إلى أغسطس 2026
المعدل المتوقع مقارنةً بالمعدل الفعلي



المصدر: رويترز؛ ذا فايننشال تايمز

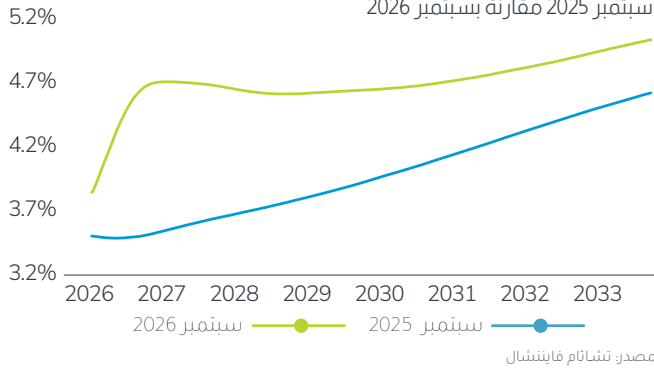
ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين؟

- لأغراض التحوط من مخاطر التضخم والاستفادة من ارتفاع أسعار الإيجارات الناتجة عن التضخم، فإننا لا نزال نفضل الربط الواضح والمباشر للإيجار بمعدل التضخم، أو عقود الإيجار ذات الآجال الأقصر المتبقية حتى انتهاء مددها.
- لا تزال القطاعات الأكثر عرضة للتأثر بمعدل التضخم والعمالة الأجنبية، كالضيافة أو التسلية والترفيه، تبدو أقل يسرًا وجاذبية للمستثمرين الذين يستهدفون تحقيق دخل جارٍ من استثماراتهم.

أسعار الفائدة وتكاليف التمويل

حافظ بنك إنجلترا على أسعار الفائدة عند 3.75% منذ آخر خفض أجراه بمعدل 25 نقطة أساس في ديسمبر 2025 مع الاتجاه نحو الالتزام بنهج ثابت بدلاً من التفاعل بسرعة في مواجهة الرياح الجيوسياسية الأكثر تقلبًا وإثبات صحة هذا القرار في ظل الانخفاض التدريجي في معدلات التضخم. بينما تأخذ أسعار السوق في الحسبان الآن ما يقرب من ثلاث زيادات متوقعة في أسعار الفائدة بمعدل 25 نقطة أساس لكل زيادة على مدى الاثني عشر شهرًا القادمة، غير أن هذه الأرقام تتقلب تبعًا لأسعار النفط العالمية ومعدلات التضخم المتوقعة الناتجة. وتذكرنا الإجراءات التي اتخذها بنك إنجلترا مؤخرًا بأن أسعار السوق هذه لا تعني بالضرورة أن أسعار الفائدة في المملكة المتحدة سوف ترتفع في المدى القصير. ولكن على الرغم من ذلك، فإن الاتجاه العام يشير إلى ترجيح بقاء أسعار الفائدة في المملكة المتحدة مرتفعة نسبيًا في المدى المتوسط.

المنحنى الاستشرافي لمتوسط مؤشر سعر الفائدة على الجنيه الاسترليني
لليلة واحدة لأجل ثلاثة أشهر
سبتمبر 2025 مقارنةً بسبتمبر 2026



تجدر الإشارة إلى أن هذا يتوافق مع توقعات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي الصادرة مؤخرًا برفع أسعار الفائدة على مدى الاثني عشر شهرًا القادمة (بالإضافة إلى الزيادة بمعدل 25 نقطة أساس في سبتمبر 2026). إلى جانب تضمين السوق لزيادة أخرى في سعر الفائدة بمعدل 75 نقطة أساس من المتوقع أن يقرها البنك المركزي الأوروبي على مدى الفترة الزمنية نفسها (بالإضافة إلى الزيادة بمعدل 25 نقطة أساس في سبتمبر 2026). وهو ما يشير إلى اعتقاد سائد في السوق بأن سعر الفائدة الأساسي في المملكة المتحدة سوف يشهد زيادة مماثلة لزيادة سعر الفائدة في الولايات المتحدة وعلامة بحوالي 140 نقطة أساس مقارنة بمنطقة اليورو في المدى المتوسط. ما يحقق مزيدًا من الاستقرار لسعر صرف الجنيه الاسترليني.

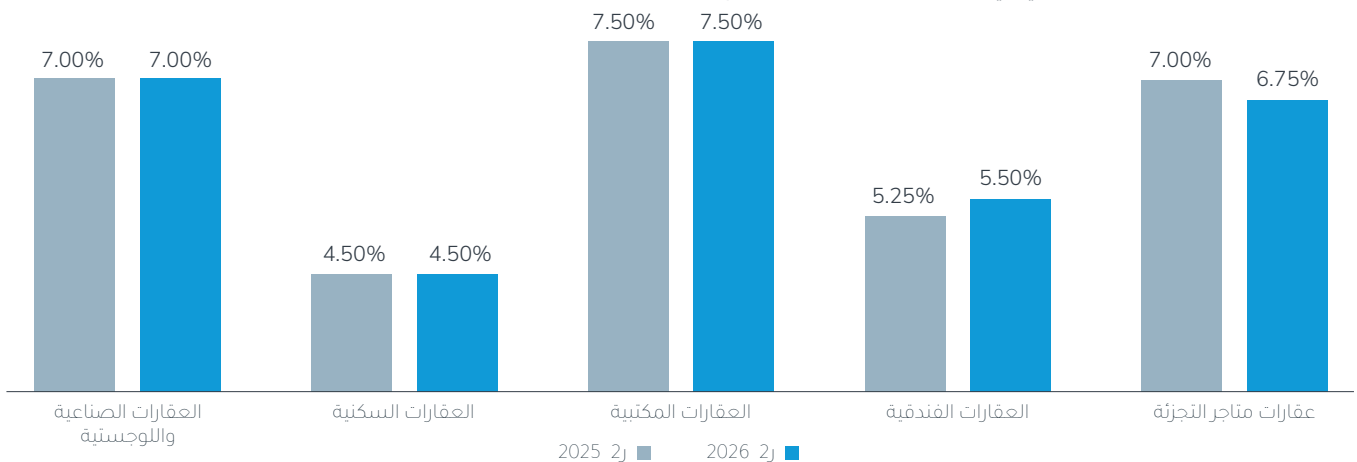
أما على صعيد الاستثمار في المملكة المتحدة، فإن هذا يعني أن التوقعات لا تزال تشير إلى ارتفاع أسعار الفائدة لفترة أطول. وهو ما يفسح في المجال أمام فرص الاستحواذ على أصول عقارية في المملكة المتحدة بمعدلات عوائد جذابة مقارنة ببعض الدول الأخرى. وفي نفس الوقت، من المتوقع أن تبقى تكاليف التمويل العقاري في المملكة المتحدة مستقرة عمومًا، بقدرات جيدة للمقرضين مع بعض النمو في إقبالهم على الإقراض، وبالتالي احتمال تحسن الهوامش ونسب الدين إلى القيمة المتاحة في السوق. وهذه العوامل مجتمعة تعني أن المناخ السائد في سوق المملكة المتحدة سوف يبقى مستقرًا إلى حد كبير على الرغم من تدني احتمالات انخفاض أسعار الفائدة للمدى المتوسط في الوقت الحاضر.

ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين؟

- تبقى تكاليف التمويل مستقرة إلى حد كبير، ونحن نتوقع استمرار أوضاع أسواق رأس المال على ما هي عليه في المستقبل المنظور.
- تتواصل ضغوط المقرضين على العقارات القديمة على الرغم من أن التغيرات غير المؤاتية في السوق كانت أقل مما توقعناه في البداية في ظل طول أجل تجديد القروض منخفضة التكلفة المقدمة خلال الفترة بين العامين 2020 و2022.
- لا نزال نفضل القطاعات التي تحقق معدلات عوائد أعلى بالنظر لتراكمية تكاليف التمويل.
- يستمر تشديد المقرضين على كفاءة استهلاك الطاقة، سواء من خلال برامج تحسينات المقرضين أو شهادات كفاءة أداء استهلاك الطاقة حيث إن المقرضين لا يزالون يواجهون ضغوطًا لتحسين كفاءة استهلاك أصول محافظ قروضهم، إلى جانب السياسات الجديدة المعمول بها في الولايات المتحدة.



معدلات العوائد على الاستثمار العقاري في المملكة المتحدة بحسب القطاع

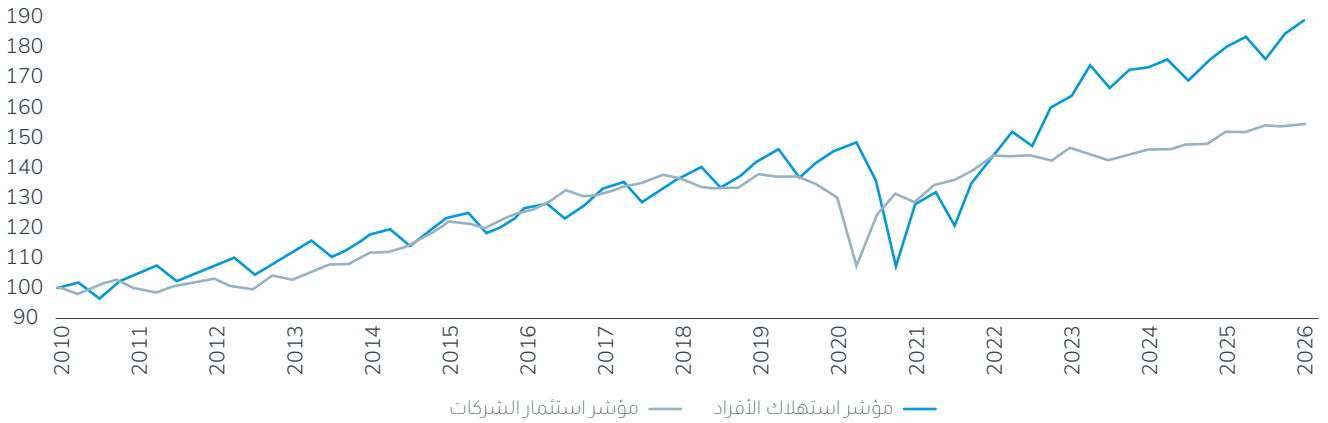


اقتصاد المملكة المتحدة

نما الناتج المحلي الإجمالي للمملكة المتحدة بمعدل 1.2% في أغسطس 2026 مقارنةً بنفس الفترة من السنة السابقة، وواصل تحقيق أداء قوي على نحو مفاجئ على مدى الأشهر الأخيرة على الرغم من الضبابية الجيوسياسية العالمية والتغيرات السياسية المحلية. ومن أسباب ذلك على ما يبدو قدرة قطاع الخدمات البريطاني على الصمود وارتفاع ثقة المستهلكين إلى أعلى مستوياتها في سنتين على الرغم من بعض الأخبار التي تصدرت وسائل الإعلام نتيجة التراجع الكبير في حجم ديون الأسر في المملكة على مدى السنوات الأخيرة. وبالفعل، أعلن بنك التسويات الدولية أن نسبة الدين العام والخاص مجتمعين في المملكة المتحدة قد بلغت الآن 221% وأصبحت أقل مقارنة بالولايات المتحدة الأمريكية حيث وصلت إلى 251%، ما يعني أن المملكة المتحدة قد أصبحت فعلياً من أقل الدول مديونية في العالم الغربي. وبالإضافة إلى ذلك، تضم المملكة المتحدة ثالث أكبر تجمع للذكاء الاصطناعي في اقتصاد قائم على الخدمات والتكنولوجيا قادر على الاستفادة من نمو إنتاجية الذكاء الاصطناعي. وبحمد الله، بعد عشر سنوات من التقدم الثابت رغم الصعوبات الجمة، أصبحت المملكة المتحدة جاهزة نسبياً للانتقال إلى المرحلة التالية على مسار تطوّر الاقتصاد العالمي.



مؤشر الاستهلاك والاستثمار في المملكة المتحدة



المصدر: مكتب الإحصاءات الوطنية

بلغت نسبة الدين العام والخاص
مجتمعين في المملكة المتحدة
الآن 221% وأصبحت أقل
مقارنة بالولايات المتحدة
الأمريكية حيث وصلت إلى
251%، ما يعني أن المملكة
المتحدة قد أصبحت فعلياً من
أقل دول العالم الغربي مديونية.

ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين؟

- لا نزال نفضل تنويع الدخل والقطاعات التي تشكل العمود الفقري للاقتصاد البريطاني، والتعامل بحذر مع القطاعات الفرعية شديدة الاعتماد على التدفقات الرأسمالية العالمية.
- لقد بدأنا ننظر بإيجابية أكبر إلى القطاعات التي تخدم المستهلكين وليس الشركات في المملكة المتحدة في ظل التحسن التدريجي في ثقة المستهلكين.
- إننا نفضل العقارات ذات أسعار الإيجار الميسرة والتي تقدم القيمة المثلى مقابل التكلفة، مهما كان نموذج أعمال شاغلي تلك العقارات.
- إننا ننظر بإيجابية أيضاً للاستثمارات في الذكاء الاصطناعي على الرغم من أنها تعتبر صفقات رؤوس أموال نامية أكثر منها صفقات استثمار عقاري (حيث إن مراكز البيانات في المملكة المتحدة تمثل فرضاً استثمارية أقل جدوى مقارنة بالولايات المتحدة بفعل عوامل التخطيط والقيود على استهلاك الطاقة التي تفرضها المملكة المتحدة).



الأجواء السياسية في المملكة المتحدة

في المقابل، نجد أن المناخ السياسي في المملكة المتحدة بدأ صاخباً إلى حد ما على مدى الأسابيع الأخيرة. فقد استقال رئيس الوزراء كير ستارمر من رئاسة حزب العمال وبالتالي من رئاسة الوزراء. وحل محله أندي بيرنهام، رئيس بلدية مانشستر السابق. وفي نفس الوقت، جرى استبدال وزيرة المالية رايتشل ريفز ليحل محلها جون هيلي الذي كان يشغل سابقاً منصب وزير الدفاع.

غير أن حزب العمال لا يزال في السلطة. ولذلك يمكن القول أن التغييرات التي حصلت تعتبر أقل مما يمكن أن يتهيأ لنا. فرئيس الوزراء الجديد بيرنهام شخص براغماتي كما هو حال رئيس الوزراء السابق ستارمر. وقد تقلب في عدد من المناصب على مر السنين. وهو يميل إلى اليسار بدرجة أكبر من ستارمر أو بليز. ويعتبر أكثر شبهاً برئيس الوزراء الأسبق غوردون براون الذي رأس الحكومة البريطانية في الفترة من 2007 إلى 2010. ويركز على القدرة على تحمل التكاليف والرعاية الاجتماعية والتدخل الحكومي في البنية التحتية الأساسية. كالطاقة والنقل والمواصلات. وقد كان خارج الحكومة في السنتين الأخيرتين (أثناء شغله لمنصب رئيس بلدية مانشستر). وليس له سجل انتخابي برلماني يمكن مراجعته - أو من الناحية الفعلية أي سجل يمكن أن يحول دون ظهوره كعامل تغيير داخل حزب العمال. ولن يصبح مسار حكومته واضحاً إلا في الأشهر القادمة بعد تطبيق السياسات الجديدة. وعلى الأخص عند صدور الميزانية الجديدة في منتصف شهر أكتوبر.



الأجواء السياسية في المملكة المتحدة



رئيس وزراء جديد (بيرنهام)
وزير مالية جديد (هيلي)

اقتصاد المملكة المتحدة

221

النسبة المئوية للناتج المحلي الإجمالي العام والخاص إلى الناتج المحلي الإجمالي



أسعار الفائدة

3.75%

ثبات سعر الفائدة الأساسي منذ ديسمبر 2025



التضخم

3.1%

أغسطس 2026
بانخفاض من 3.8% في صيف 2025



القطاعات العقارية في المملكة المتحدة

يستمر تركيز أركايتا على قطاع العقارات الصناعية، وعلى الأخص العقارات الصناعية متعددة المستأجرين حيث نعتقد أن الأصول تعتبر أكثر جاذبية بفعل معدلات العوائد الأعلى والدخل المتنوع والمستدام ومبادرات إضافة القيمة من خلال الإدارة النشطة للأصول العقارية. إلى جانب ذلك، نواصل ترقب فرص أخرى، ونورد فيما يلي أفكارنا بشأن مختلف قطاعات السوق العقارية في المملكة المتحدة.



المكاتب في وسط لندن



ما الذي نشهده الآن:

- "العودة إلى المكاتب": لا نزال نرى شركات تشتتر تواجدها موظفيها في مكاتبها ثلاثة أيام على الأقل في الأسبوع، بينما تطلب شركات أخرى من موظفيها التواجد في المكاتب أكثر من ذلك. وفي المقابل، نشهد زيادة مستمرة في تأجير المساحات المكتبية الكبيرة لشركات خدمات مهنية متخصصة كانت تعتبر في السابق الأكثر تأثراً بنظام العمل من المنزل (على سبيل المثال مجمع كناري وارف Canary Wharf الذي شهد تأجير مساحة 350.000 قدم مربعة لشركة برايس ووترهاوس كوبرز ومساحة 220.000 قدم مربعة لبنك دويتشه و210.000 قدم مربعة لبنك آتش أس بي سي). بينما نجد شركات أخرى منها بنك باركليز تشتري مباني مقراتها الرئيسية لتأمين المساحات المكتبية التي تحتاجها - وهكذا فمن المؤكد أن شريحة المكاتب في لندن أخذت في التعافي واستعادة قوتها من جديد.
- من جهة أخرى، تميزت شركات الذكاء الاصطناعي الكبرى، ومنها أنثروبك Anthropic وأوبن آي OpenAI بنشاطها اللافت، حيث استأجرت شركات الذكاء الاصطناعي 700.000 قدم مربعة في لندن في النصف الأول من العام 2026، أي ضعف إجمالي المساحة التي كانت تشغلها في العام 2025.
- إننا ندرك أن مستأجري المكاتب يركزون على المساحات الأفضل نوعية في مبان جديدة أو مجددة، مع اتجاهها إلى إعادة موظفيها إلى العمل من المكاتب. وتورد شركة سافيلز Savills مؤشرين على ذلك: في الفترة الممتدة حتى شهر مايو 2026، كانت نسبة 92% من المكاتب المؤجرة في وسط لندن من الفئة الأولى الممتازة A، ووصل حجم الطلب على المساحات المكتبية إلى مستوى قياسي بلغ 15.9 مليون قدم مربعة.
- إذا أخذنا أيضاً في الاعتبار ما ورد في تقرير أفيسون يونغ Avison Young أن المساحات المكتبية الشاغرة لم تتجاوز 1.9% فقط، فإن الظروف تعتبر مؤاتية لتحقيق نمو قوي في أسعار إيجار المباني الأفضل نوعية. وتشير سافيلز إلى أن متوسط أسعار إيجار المكاتب المصنفة بالفئة الأولى الممتازة A في مدينة لندن قد وصل الآن إلى 70 جنيه استرليني للقدم المربعة، وبحد أعلى 155 جنيه استرليني للقدم المربعة - وهي المستويات التي كانت عليها أسعار الإيجار في حي مايفير في فترة ما قبل تفشي جائحة كوفيد-19. كذلك شهدت أحياء الويست أند بدورها زيادات في متوسط أسعار إيجارات المكاتب المصنفة بالفئة الأولى الممتازة A لتصل إلى 116 جنيه استرليني للقدم المربعة وبحد أعلى 180 جنيه استرليني للقدم المربعة (بحسب بيانات سافيلز أيضاً) - فهل نرى أسعار الإيجارات في أحياء مايفير وسائنت جيمس ترتفع إلى 200 جنيه استرليني للقدم المربعة وتواصل ارتفاعها على مدى السنة القادمة؟

هل نرى أسعار الإيجارات في أحياء مايفير وسائنت جيمس ترتفع إلى 200 جنيه استرليني للقدم المربعة وتواصل ارتفاعها على مدى السنة القادمة؟

المكاتب الإقليمية

ما الذي نشهده الآن:

- تتفاعل العوامل نفسها في مدن المملكة المتحدة الكبرى (برمنغهام ومانشستر وليفز وبريستول وأدنبره وغلاسكو)، وتتفرد المساحات المكتبية المصنفة بالفئة الأولى الممتازة A بمعظم النشاط، حيث يسعى شاغلو العقارات إلى استئجار مساحات ذات مواقع جيدة قريبة من مراكز النقل والمواصلات وبمستويات عالية من التجهيز بالخدمات المساندة والقابلة للاستدامة. وقد تأثرت أسعار الإيجارات نتيجة لهذا الطلب.
- أسعار إيجارات المكاتب في المواقع الممتازة التي كانت في حدود 30 إلى 39 جنيه استرليني للقدم المربعة قبل تفشي جائحة كوفيد، أصبحت الآن في حدود 40 إلى 49 جنيه استرليني للقدم المربعة. وتجاوزت 50 جنيه استرليني للقدم المربعة في مدن برمنغهام وبريستول وليفز. ومع انخفاض معدلات شواغر العقارات المصنفة بالفئة الأولى الممتازة A دون مستوى 2% في غالب الأحيان، فإن الظروف تعتبر مهيأة لتحقيق نمو متواصل.
- بهذا يبرز سؤال محدد خاص بالمستثمرين: في حالة وجود مشروع تطوير مكتبي جديد في مدينة كبرى في المملكة المتحدة، وإذا كان شاغلو المشروع على استعداد للاستئجار على الخريطة بسعر 50 جنيه استرليني أو حتى 60 جنيه استرليني للقدم المربعة، فإن العنصر الغالب حاليًا هو رأسمال المستثمرين لتمويل المشروع. فهل ينتهز أي مستثمرين هذه الفرصة خلال الأشهر القادمة؟

العقارات الصناعية

ما الذي نشهده الآن:

- استقر الطلب على المساحات اللوجستية على مدى الأشهر الأخيرة حيث أدى مزيج من الوفرة الأعلى للمساحات والانقطاع في سلسلة الإمداد والتمويل العالمية إلى دفع شركات نحو إعادة تصميم شبكاتها اللوجستية، مع محافظة بعضها على المصادر الداخلية وتعديل المواقع/المساحات، واتجاه شركات أخرى إلى التعاقد الخارجي، وهو ما أدى إلى نشوء طلب من الشركات الخارجية المتعاقد. وبالإضافة إلى ذلك، أسهمت الكفاية الذاتية في قطاعات الدفاع والمواد الغذائية والطاقة إلى إيجاد المزيد من الطلب.
- لا تزال مشاريع التطوير لأغراض المضاربة محدودة وتركز على المواقع الأكثر جاذبية والمطورين الأكبر حجمًا. غير أن الظروف يمكن أن تكون قد بدأت لإيجاد فرص لمشاريع في بداية الدورة الجديدة.
- شهدت الوحدات متوسطة الحجم (50.000 - 100.000 قدم مربعة) ذروة دورة تطورها في فترة جاءت لاحقة لدورة تطوير الوحدات اللوجستية الأكبر حجمًا، مع التركيز على مدينة لندن ومنطقة جنوب شرقي المملكة المتحدة، ولكن يبدو أن هذا قد وصل الآن إلى مستوى الذروة ونتوقع أن يكون التطوير لأغراض المضاربة محدودًا في المرحلة القادمة.

سكن الطلبة

ما الذي نشهده الآن:

- مع اقتراب بداية السنة الدراسية الجديدة، تباينت الآراء حول الطلب على سكن الطلبة. فمن جهة، أظهرت أرقام هيئة خدمات القبول في الجامعات والكليات ارتفاع عدد مقدمي طلبات الالتحاق بالدراسة الجامعية بنسبة 4.6% في العام الدراسي 2027/2026، غير أن الشريحة الأساسية لمقدمي طلبات العديد من البرامج تتكون من طلبة أجانب وليس الغالبية المؤلفة من طلبة بريطانيين مطلبيين محدودي القدرة على الإنفاق وتحمل تكاليف الدراسة.

- فيما يتعلق بالطلبة الأجانب المشار إليهم، أظهرت بيانات هيئة خدمات القبول في الجامعات والكليات ارتفاع أعداد مقدمي طلبات الالتحاق بالدراسة الجامعية بنسبة 7.1% كما في شهر يونيو. وفي المقابل،

أظهرت بيانات وزارة الداخلية تراجعًا في أعداد مقدمي طلبات تأشيرات الطلبة بنسبة 16% كما في نهاية شهر أغسطس مقارنةً بالسنة السابقة. إذن كيف يمكن تسوية هذا التناقض؟ يبدو أن التفسير الأفضل هو أن الطلبة الأجانب يمكن أن يتقدموا الآن بطلبات لجامعات في دول عدة (على سبيل المثال الولايات المتحدة أو كندا أو أستراليا إلى جانب المملكة المتحدة، بالإضافة إلى الجاذبية المتزايدة لبعض الدول الأوروبية). وبالتالي فإن الطلبات المقدمة للالتحاق بالجامعات يمكن أن لا تنتهي بتقديم طلبات تأشيرات (ودخول طالب أجنبي فعليًا إلى المملكة المتحدة) فيما لو افترضنا على سبيل المثال قبول الطالب لدى جامعة في كندا.

- بالإضافة إلى ذلك، فإن البيانات الأساسية لمرحلة الدراسات العليا الخاصة بالطلاب الأجانب تصدر في شهر سبتمبر. وبالتالي فإن الصورة الكاملة لأعداد الطلاب الأجانب وتأثيرها على برامج سكن الطلبة يمكن أن لا تتضح حتى شهر أكتوبر.

- في هذه الأثناء، نجد أن سوق الاستثمار قد دخل في مرحلة سكون، حيث شهدنا عددًا قليلًا من المعاملات العقارية خلال الأشهر الأخيرة (120 مليون جنيه استرليني فقط في الربع الثاني من العام 2026 بحسب تقديرات نايت فرانك Knight Frank)، بالإضافة إلى وجود محفظة عقارات معروضة للبيع تقدر قيمتها بحوالي 2 مليار جنيه استرليني لم تحقق أي تقدم بسبب تأثر توقعات البائعين والمشتريين بضبابية البيانات الصادرة. ويمكن أن تتضح الصورة بشكل أكبر خلال الربع الرابع من السنة، غير أن المفاجآت السلبية يمكن أن تؤدي إلى توقف الاستثمارات لفترة أطول.

العقارات السكنية

ما الذي نشهده الآن:

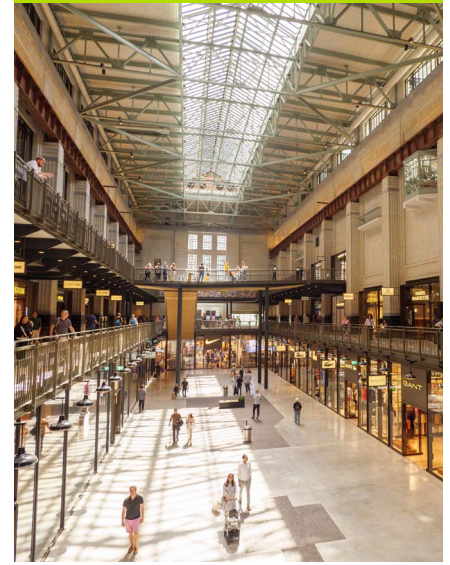
- دخل قانون حقوق المستأجرين حيز التنفيذ في مايو 2026، وهو يهدف إلى توفير ضمانات أكبر للمستأجرين بموجب عقود الإيجار السكنية الخاصة، بالإضافة إلى النص على شروط أكثر وضوحًا لتنظيم كيفية تغيير أسعار الإيجارات. ومن المتوقع أن يؤدي هذا القانون والتغييرات الضريبية التي أجريت مؤخرًا فيما يتعلق بالعقارات السكنية، إلى إطالة أمد انسحاب المالكين الأفراد من سوق تأجير العقارات السكنية، مما يؤدي إلى زيادة حصة ملكية الشركات في سوق العقارات السكنية.

- لا تزال منازل الأسرة الواحدة هي العقارات المفضلة لملكية الشركات في السوق السكنية، حيث أوردت سافيلز أن حصة هذه الشريحة من السوق السكنية قد نمت من 6% في العام 2019 إلى 59% في العام 2025، وأصبحت شرائح المشتريين أكثر تنوعًا (من المستثمرين في أسهم الملكية الخاصة إلى صناديق التقاعد المدمجة في المملكة المتحدة)، بالإضافة ارتفاع في حجم مبيعات شركات البناء الكبرى.

متاجر التجزئة

ما الذي نشهده الآن:

- من العوامل المفاجئة جدًا أن سوق الاستثمار في مراكز التسوق قد شهدت انفراجًا خلال الأشهر الأخيرة حيث جرى عرض اثنين من أكبر مراكز التسوق في المملكة (مركز مترو سنتر في الشمال الشرقي وحصّة بنسبة 50% من مركز أرندايل في مانشستر) للبيع إلى صناديق استثمار عقاري متداولة مدرجة في السوق المالية، إلى جانب طرح عدد من الصفقات المرتقبة الأخرى، وهو ما يمكن أن يؤدي إلى إيجاد أقوى سوق للاستثمار في مراكز التسوق منذ العام 2016. والجدير بالذكر أن مراكز التسوق ليست ملائمة لجميع المستثمرين (على سبيل المثال، أظهرت بيانات سافيلز أن متوسط معدل الشواغر قد بلغ 16% بينما تراجع أسعار الإيجارات بنسبة 6.2% مقارنة بالسنة السابقة)، بينما نجد إقبالًا متزايدًا من شرائح مختلفة من المشترين نتيجة معدلات العوائد المرتفعة للأصول المعروضة وإمكانات استثمار رؤوس أموال كبيرة والقدرة على الإدارة النشطة لتحقيق القيمة.
- لا تزال مستودعات التجزئة تحقق أداءً قويًا يعزز انخفاض معدلات الشواغر ووضوح قاعدة المستثمرين الراغبين في الاستحواذ على هذه الفئة من الأصول. غير أن كوشمان أند واكفيلد Cushman & Wakefield قد أوردت أن انخفاض معدل الشواغر يؤدي إلى أثر سلبي نسبي يتمثل في قلة فرص إعادة توازن أسعار الإيجار في السوق من خلال إبرام عقود إيجار جديدة، وبالتالي فقد تراجع نمو أسعار الإيجار الاسمية من 3.5% في نهاية العام 2024 إلى 1.2% في الربع الأول 2026.



تركيز أركايتا



كما رأينا في العام 2025، ساد الكثير من الصخب على الصعيدين السياسي والجيوستراتيجي، وقد استمر هذا الصخب بالتفاقم على مدى العام 2026. غير أن اقتصاد المملكة المتحدة لا يزال يفاجئ الجميع بثباته وقدرته على الصمود في مواجهة العوامل المختلفة، ومناخه الاستثماري الذي لم يشهد أي تغيير يذكر، ولهذا فإننا لا نزال نتوقع تحقيق أكثر العوائد جاذبية على الاستثمار في الأصول الأعلى دخلًا، إلى جانب اعتماد استراتيجيات إدارة تفاعلية نشطة ومنهجية منضبطة وهادفة قادرة على الاستفادة من هذه العوامل.

أما في السوق العقارية البريطانية، فإننا ملتزمون تمامًا بالاستثمار في العقارات التي تركز على الأسواق المالية وتتميز بأسعار إيجارات ميسرة وقاعدة مستأجرين متنوعة، وتحقيق قيمة مثلى مقابل الإيجارات المدفوعة. وبشكل خاص، لا نزال نفصل قطاع العقارات الصناعية متعددة المستأجرين في المملكة المتحدة بمزيج الجذاب من معدلات العوائد الأعلى والدخل الجاري المستدام ونمو رأس المال من خلال التركيز على إدارة الأصول

من المتعارف عليه اليوم أن الشركات عمومًا أخذت تتجه بشكل متزايد نحو استخدام الذكاء الاصطناعي لإعداد وكتابة تقارير الأبحاث ونشر الفكر الإبداعي. ومع أننا نسعى دائمًا إلى الاستفادة من التقنيات المتطورة ومنها الذكاء الاصطناعي بطرق احترافية ومدرسة، نود طمأنتكم بأننا قد قمنا بإعداد وكتابة هذا التقرير بكامله بأنفسنا، ونؤكد بأن أي مفردات لغوية أو خصائص فريدة في الأسلوب هي من نتاج كاتب التقرير وحده.

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