

منابع اقتصادی جهان

مقاله این بخش:
مستغلات

هدف اصلی این بخش معرفی صنایع، مجتمع‌ها و بخش‌های خدماتی و تولیدی جهان که منابع اقتصادی جهان محسوب می‌شوند، است. در هر شماره، یک صنعت یا یک بخش خدماتی معرفی و اطلاعاتی در خصوص برترین شرکت‌های مربوط به آن صنعت ارائه خواهد شد.

مستغلات

گروه مترجمان میثاق مدیران
info@MisaqModiran.com

۱۹۶۰-۱۹۴۵. بازسازی پس از جنگ باعث شکل گیری صنعت املاک و مستغلات اروپا شد. دهه ۱۹۶۰. گرایش صندوق های بازنشستگی / شرکت های بیمه به سمت مستغلات. دهه ۱۹۷۰. اتمام قرارداد برتون وودز؛ توسعه سرمایه گذاری های بین المللی در این صنعت. دهه ۱۹۸۰. سرمایه گذاری ژاپن در ایالات متحده/ اروپا/ آسیا؛ توسعه صندوق های سرمایه گذاری هلندی در اروپا و ایالات متحده؛ توسعه فعالیت های سرمایه گذاران حوزه اسکاندیناوی در اروپا؛ واگذاری سهام REITS در ایالات متحده.

دهه ۱۹۹۰. بازگشت ژاپن به بازار داخلی؛ توسعه و سپس توقف سرمایه گذاری بین المللی کشورهای جنوب شرق آسیا؛ فروپاشی دیوار برلین و ورود این صنعت به اروپای مرکزی و شرقی؛ ورود صندوق های سرمایه گذاری آمریکایی و انگلیسی به اروپا و جنوب شرق آسیا؛ رکود REITS و سپس بهبود وضعیت آن.

دهه ۲۰۰۰. کندی حرکت اقتصادی جهان؛ استمرار توسعه صندوق های سرمایه گذاری در اروپا؛ آغاز فروش دارایی های بخش دولتی به بخش خصوصی.

به حذف نظارت دولت رخ داد. دستاوردهای مالی و اقتصادی نشان می دادند چگونه می توان به کمک تنوع سازی در فراسوی مرزها، خطرها را کاهش داد و بیش از پیش به این روند کمک کرد.

صنعت مستغلات چه از طریق رشد مستقیم و چه از طریق سرمایه گذاری های صورت گرفته، نقش بسزایی در رشد جریانهای نقدی بین المللی ایفا کرده است. سرمایه گذاران کوتاه مدت وقتی دیدند فرصت های موجود در بازارهای بومی و محلی به اشباع رسیده اند، به سراغ بازارهای خارجی رفتند. در خلال دهه های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، کشورهای نفت خیز خاور میانه و شرکت های بزرگ ژاپنی وارد بازارهای ایالات متحده و انگلستان شدند. به دنبال آنها، شرکت های متعلق به هلند، کشورهای حوزه اسکاندیناوی، آلمان و جنوب شرق آسیا نیز همین راه را طی کردند. شرکت های بیمه و صندوق های بازنشستگی به شدت درگیر چنین فعالیت هایی شدند و توانستند میزان خطرات تهدیدکننده خود را کاهش داده، عملکرد بلند مدت خود را بهبود بخشند و از مزایای مالیاتی بهره مند شوند.

اما در پایان قرن بیستم، جریان سرمایه مسیری متفاوت را طی می کرد. فروپاشی دیوار برلین باعث علاقه مندی آمریکا

بر اساس یک گفته قدیمی، سه رکن اصلی در باب صنعت مستغلات عبارتند از "مکان، مکان و مکان". در این صنعت، ظواهر اهمیت زیادی دارند اما برای سرمایه گذاران، عامل مهم این است که چگونه خریداران هزینه املاک خریداری شده را پرداخت می کنند. این امر نیازمند یک الگوی پیچیده عرضه و تقاضا است.

برقراری چنین توازنی، نه تنها در کشور به کشور بلکه در شهر به شهر، در محله به محله و حتی در خیابان به خیابان فرق می کند. معماران می توانند ساختمانهایی مشابه را در شهرهای مختلف بسازند اما مسلماً ارزش این ساختمان ها بسیار متفاوت با یکدیگر است. اطلاعات بومی و محلی در مورد عواملی که تعیین کننده اجاره بها یا ارزش سرمایه گذاری هستند، اهمیت بسیار زیادی دارند و به همین دلیل است که مستغلات و املاک همواره جزء صنعت های بومی و محلی تلقی می شوند. مرزهای ملی به تدریج، در حال از بین رفتن هستند. تنوع سازی بین المللی در این صنعت، از دهه ۱۹۷۰ و در پی فروپاشی سیستم برتون وودز (که تمامی جریانهای مالی این صنعت را در کنترل خود داشت) و همچنین دیگر تدابیر مربوط

به کشورهای بلوک شرق سابق شد اما بیشترین منفعت عاید فرانسه و انگلستان شد که توانسته بودند در ازای این فعل و انفعالات سیاسی، با قیمتی ارزان به دارایی‌هایی ارزشمند دست یابند. در ابتدای قرن بیستم، سرمایه‌گذاران خارجی تنها بیست درصد مستغلات فرانسوی را در اختیار داشتند در حالی که در اواخر دهه ۱۹۹۰ این رقم به بیش از پنجاه درصد رسیده بود. رکود اقتصادی جهان کمی این روند را کند کرد اما هنوز ۴۵ درصد تمامی سرمایه‌گذاری‌های خارجی در اروپا که معادل ۴/۵ میلیارد دلار است، توسط سرمایه‌گذاران آمریکایی صورت می‌گیرد. ۳۸ درصد این سرمایه‌ها توسط انگلستان و ۲۷ درصد آن توسط فرانسه جذب می‌شود.

عامل مهم دیگر آن است که شرکت‌هایی بزرگ همچون آی بی ام^۲، میتسوبیشی^۳، کوکاکولا^۴ و مایکروسافت^۵، کل جهان را به صورت یک بازار واحد در آورده‌اند و بنابراین در همه جای دنیا به دنبال املاک و مستغلات هستند. ادغام‌های بین‌المللی این روند را تقویت کرده و صنعت مستغلات در مسابقه فشرده‌ای برای تأمین این تقاضا وارد بازار شده است. اکنون مشاوران زیادی در این صنعت مشغول به کار هستند.

آنها همکاری‌های تنگاتنگی با بنگاه‌ها و گروه‌های بزرگ پولی همچون مورگان استانلی^۶، سی اف بی اس^۷ و گولدمن ساکس^۸ در هدایت سرمایه‌های آمریکایی به سمت فرصت‌های جدید دارند. حتی پس از یک رکود شدید اقتصادی، ۲۵ میلیارد دلار سرمایه، به سمت اروپا، جنوب شرق آسیا و حتی آمریکای لاتین سرازیر شده است. علیرغم کاهش رشد اقتصادی جهان، آلمان اقدام به ایجاد صندوق‌های خصوصی کرده که قادرند ماهانه بیش از ۱ میلیارد دلار سرمایه فراهم آورند. این صندوق‌ها قبلاً برای ایجاد دفاتر و مراکز فروش، بیش از ۵ میلیارد دلار در آمریکا، انگلستان و اسپانیا سرمایه‌گذاری کرده‌اند. در این بین، حضور و فعالیت شدید صندوق‌های پولی با مدیران هلندی، اسرائیلی و استرالیایی مشاهده می‌شود.

ساختار

تغییر در رویکرد موجود پیرامون سرمایه‌گذاری در صنعت مستغلات، مدت‌ها است که ساختار قدیمی این صنعت را از میان برده است. پولی که از آمریکا خارج شده و وارد این بازار می‌شود، در مقایسه با ارزش ۳ تریلیون دلاری این بازار، رقم چندانی مهمی نیست. بزرگ‌ترین عاملان این بازار اصطلاحاً صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات^۹ نامیده می‌شوند. اینها صندوق‌هایی هستند که خدمات زیادی را در صنعت مستغلات ارائه کرده و در عرض ۱۰ سال، ارزش آنها از ۸

میلیارد دلار به ۱۵۰ میلیارد دلار رسیده است. البته آنها در اواخر دهه ۱۹۹۰ با مشکلاتی مواجه شدند اما با بهبود سهام شرکت‌های تکنولوژیکی، آنها دوباره جایگاه قبلی خود را به دست آوردند. اکثر این صندوق‌ها متمرکز بر بازار ساخت خانه هستند اما در دهه ۱۹۹۰، عاملان بزرگ وارد بخش‌های دیگری نیز شدند. آنها پس از پشت سر گذاردن بحران شدید اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰، به تجربه و تخصص بالایی دست یافته‌اند و اکنون اقدام به ایجاد صندوق‌ها و شعب مشابهی در اروپا، ژاپن و جنوب شرق آسیا کرده‌اند.

در اروپا، هلند پیشگام سرمایه‌گذاری‌های بین‌المللی است و از مزایای قوانینی برخوردار است که به شرکت‌ها اجازه می‌دهند از معافیت‌های مالیاتی برخوردار باشند. از جمله این شرکت‌ها میتوان به رودامکو^{۱۰} و ورلدیو^{۱۱} اشاره کرد. گروه‌های مالی در انگلستان، تلاش زیادی برای رشد این صنعت دارند اما علیرغم این همه تلاش، مهم‌ترین پیشرفت آنها، مشارکت‌های محدود و ایجاد چند صندوق سرمایه‌گذاری خارجی بوده است.

بازارها

ایالات متحده

همانند اقتصاد، مستغلات نیز شاهد رشد فزاینده بازار خود در دهه ۱۹۹۰ بوده است. دفاتر اداری در مراکز یا حومه شهرها، مهم‌ترین مراکزی هستند که سود فراوانی از رشد اجاره‌ها یا قیمت‌های خرید به جیب زده‌اند. این امر به ویژه در شهرهایی همچون نیویورک و سانفرانسیسکو دیده می‌شود که مهم‌ترین مراکز تجاری و تکنولوژیکی محسوب می‌شوند. امروزه می‌توان شاهد ارتباطی نزدیک میان صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات و رشد عصر دیجیتال بود.

اروپا

پس از پشت سر گذاردن بحران دهه ۱۹۹۰، بازارهای اروپایی با سرعتی کمتر از ایالات متحده، در مسیر بهبود و توسعه گام برداشتند. این امر یکی از دلایل سرازیر شدن حجم زیادی دلار به سوی بازارها اروپایی است. البته هنوز هم این انتظار می‌رود که رکود اقتصادی عوارضی را در این قاره داشته باشد. انگلستان دارای موقعیتی بینابین ایالات متحده آمریکا و مابقی قاره اروپا است. اکثر سرمایه‌گذاران، فعالیت‌های خود را در همین سه بازار متمرکز کرده‌اند. در سطح اروپا، بالاترین اجاره‌دافتر اداری متعلق به شهر لندن است و پس از آن شهرهای پاریس، برلین و رم قرار دارند. این در حالی است که انتظار می‌رود سطح اجاره‌ها باز هم افزایش یابد و حتی به رقمی فراتر از میانگین تورم برسد.

- | | |
|---------------|-------------------|
| 2. IBM | 6. Morgan Stanley |
| 3. Mitsubishi | 7. CFB |
| 4. Coca Cola | 8. Goldman Sachs |
| 5. Microsoft | |

9. (REITs) Real Estate Investment Trusts

10. Rodamco
11. Wereldhave

مستغلات تجاری (میلیارد دلار)

Equity Office Properties Trust	12.3
Equity Residential Properties Trust	7.8
Plum Creek Timber Company	5.4
Simon Property Group	5.0
Archstone Communities Trust	4.5
Public Storage	3.9
ProLogis Trust	3.8
Vornado Realty Trust	3.8
Boston Properties	3.4
AvalonBay Communities	3.3
Apartment Investment and Management Company	3.3
Kimco Realty Corp.	3.3
Duke Realty Corp.	3.1
Host Marriott Corp.	2.2
AMB Property Corp	2.1
Liberty Property Trust	2.1
General Growth Properties	2.1
Health Care Property Investors	2.1
The Rouse Company	2.0
Crescent Real Estate Equities Co.	1.9

بزرگ ترین صندوق های سرمایه گذاری مستغلات بر اساس طبقه بندی بازار (میلیارد دلار)

Land Securities, U.K.	9.6
Canary Wharf Group, U.K.	6.8
British Land, U.K.	5.6
Rodamco Europe, Netherlands	4.4
Unibail, France	3.8
Liberty International, U.K.	3.1
Slough Estates, UK	3.1
SIMCO, France	3.0
Rodamco N America, Netherlands	2.9
Gecina, France	2.5
Corio, Netherlands	2.5
Klepierre, France	2.0
IVG Holding, Germany	1.9
Vallehermoso, Spain	1.6
Chelsefield, U.K.	1.6
Drott A3B, Sweden	1.6
Haslemere, Netherlands	1.6
Sophia, France	1.5
Fonia Lyonnaise, France	1.4
Metrovacesa, Spain	1.3

شرکت های اروپایی فعال در صنعت مستغلات بر اساس ارزش بازار (میلیارد دلار)

U.S. and Canada	1,598
Japan	784
Germany	390
United Kingdom	273
France	252
Italy	192
Latin America	177
Spain	80
Netherlands	66
Switzerland	55
Eastern Europe	46
Belgium	44
Sweden	42
Austria	39
Denmark	34
Norway	30
Finland	21
Greece	17
Turkey	16
Portugal	14
Ireland	12

پس از استقرای های هنگفت در اواخر قرن بیستم، این منطقه شاهد اندکی بهبود اوضاع خود شد که حوادث ۱۱ سپتامبر ۲۰۰۱ رخ داد و مجدداً این منطقه در سرایشی قرار گرفت. بدون شک، وجود جمعیتی چند میلیارد نفری، اقتصادهای سریعاً در حال تنوع سازی و نرخ نسبتاً بالای تولید ناخالص ملی، عواملی بسیار جذاب برای سرمایه گذاران محسوب می شوند اما آینده این صنعت در آسیا بدان بستگی دارد که دولت های این منطقه بتوانند بسیاری از مشکلات خود را حل کنند. اگر آسیا بتواند از عهده وام ها و بدهی های خود برآید، مسلماً به موتور اقتصادی جهان در آینده ای نزدیک تبدیل خواهد شد.

تأثیر اینترنت

فن آوری های نوین و به ویژه اینترنت تأثیر شگرفی بر صنعت مستغلات داشته اند. وجود یک رایانه بر روی هر میز اداری، باعث شده که شرکت ها به فضایی به مراتب بیشتر و بزرگ تر از قبل احتیاج داشته باشند. امروزه شرکت های بزرگ تکنولوژیکی به تمامی شهرهای کوچک و بزرگ راه یافته اند. اینترنت عصر جدیدی از ارتباطات را خلق کرده است. خدمات اینترنتی شرکت های سراسر جهان را به هم متصل ساخته است. تحولاتی که از بدو پیدایش اینترنت آغاز شده است، همچنان با شتابی فزاینده ادامه دارد. بهبود اوضاع اقتصادی، رشد خدمات بیسیم، الکترونیکی و اینترنتی را تسریع کرده است. امروزه می توان اثرات اینترنت را در هر حوزه ای شاهد بود. اینترنت تأثیرات شگرفی نیز بر صنعت مستغلات داشته است. امروزه هر فردی می تواند با در اختیار داشتن یک رایانه، به خرید و فروش و یا اجاره هر ملک و مستغلاتی که می خواهد، پردازد. این نوع خدمات در سراسر دنیا در حال رشد و توسعه هستند و شرکت های جهان باید بیش از پیش خود را با این شرایط وفق دهند و آمادگی داشته باشند تا به نحو مناسب از عهده این شرایط برآیند.

برای اطلاعات بیشتر

وب سایت ها:

www.bpf.propertymall.com فدراسیون اموال و دارایی های انگلستان

www.epf-fepi.com فدراسیون اموال و دارایی های اروپا

www.fiabci.net فدراسیون بین المللی مستغلات

www.nreionline.com انجمن ملی سرمایه گذاران

املاک و مستغلات (آمریکا)