

بنك إنجلترا يحذّر من ارتفاع أقساط الرهن العقاري



حذّر بنك إنجلترا من أن «مالكي المنازل الذين يعانون بالفعل، قد يشهدون ارتفاع أقساط الرهن العقاري الشهرية بشكل حاد في الأشهر المقبلة»، لكن الأسر المجردة اليوم ليست مثقلة بالديون، كما كانت في الفترة التي سبقت الأزمة المالية العالمية.

وتتأثر الأسر في المملكة المتحدة حالياً، بأزمة كلفة المعيشة، وارتفاع أسعار الفائدة، مع انتهاء صلاحية صفقات الرهن العقاري ذات السعر الثابت.

وفي تقرير الاستقرار المالي الصادر عن بنك إنجلترا، الذي نُشر الأربعاء، قال البنك المركزي: «إن نمودجه يظهر أن أكثر من مليوني حامل الرهن العقاري سيرون زيادة في المدفوعات الشهرية بين 200 جنيه استرليني إلى 499 جنيه استرليني (259 دولاراً إلى 645 دولاراً) بحلول نهاية 2026».

في غضون ذلك، كان من المتوقع أن يشهد ما يقرب من مليون شخص ارتفاع تكاليف الرهن العقاري الشهرية بأكثر من 500 جنيه استرليني، خلال الإطار الزمني نفسه.

وقال بنك إنجلترا: «إن حجم ديون الأسرة لا يزال أقل بكثير من الذروة التاريخية التي بلغها عام 2007».

ارتفاع متوسط معدل الرهن العقاري

ويأتي تقرير البنك المركزي بعد فترة وجيزة من ارتفاع متوسط معدل الرهن العقاري الثابت لمدة عامين في المملكة المتحدة، إلى أعلى مستوى له منذ 2008، ما يعمق المخاوف من حدوث كارثة رهن عقاري وشيكة. وارتفع متوسط سعر الصفقة الثابتة لمدة عامين إلى 6.70%، الأربعاء، وفقاً لأرقام من مزود البيانات «ماني فاكْتس». وجاء معدل الرهن العقاري الرئيسي هذا عند 6.66%، الثلاثاء، مسجلاً أعلى مستوى له منذ 15 عاماً. وارتفع متوسط معدل الرهن العقاري لخمس سنوات إلى 6.20%، الأربعاء، حسبما قالت «ماني فاكْتس»، وهي زيادة متواضعة عن يوم الثلاثاء، لكنها لا تزال بعيدة عن مستوى 6.51% الذي تم التوصل إليه في 20 أكتوبر/ تشرين الأول. وفي السنوات الأخيرة، أخذ معظم مشتري المساكن في بريطانيا قروضاً عقارية بسعر فائدة ثابت لفترة محددة، عادة ما تكون سنتين أو خمس سنوات. وعندما تنتهي الصفقة، إما أن ينتقلوا إلى سعر ثابت جديد وإما يقبلون سعراً متغيراً. رفع الفائدة

وارتفعت تكاليف الرهن العقاري في المملكة المتحدة في الأشهر الأخيرة بعد 13 رفعاً متتالياً لأسعار الفائدة. وفي الآونة الأخيرة، رفع بنك إنجلترا معدلات الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس إلى 5% الشهر الماضي، وهي زيادة أكبر مما توقعه الكثيرون. وستؤثر هذه الخطوة المفاجئة في الملايين من مالكي المنازل، حيث ترتبط أسعار الفائدة على العديد من الرهون العقارية في المملكة المتحدة ارتباطاً مباشراً بالسعر الأساسي للبنك المركزي. ومن المرجح أن يشهدوا زيادة في مدفوعاتهم لأن أصحاب العقارات الذين يقومون بالشراء من أجل السماح لهم بتمير مدفوعات الرهن العقاري المرتفعة.

ويأتي ذلك في الوقت الذي يكافح فيه بنك إنجلترا التضخم المرتفع بعناد، حيث ورد أن الحاكم أندرو بيلي قال، الاثنين: «إن على البنك المركزي متابعة المهمة بشأن خفض الأسعار».

ويعتقد الكثيرون أن «المزيد من رفع أسعار الفائدة أمر لا مفر منه في الأشهر المقبلة». وقال البنك في التقرير: «الأسر في المملكة المتحدة تواجه تحديات من زيادة تكاليف المعيشة وارتفاع أسعار الفائدة». وأضاف: «مع انتهاء صلاحية صفقات الرهن العقاري ذات السعر الثابت وتجديد الأسر لقروضها العقارية، سيستمر متوسط كلفة أقساط الرهن العقاري في الزيادة».

وقدّرت الأبحاث التي أجراها المعهد الوطني للبحوث الاقتصادية والاجتماعية، وهي مؤسسة فكرية مستقلة رائدة، مؤخراً، أن الزيادة الأخيرة بمقدار 50 نقطة أساس في بنك إنجلترا ستشهد نفاد مدخرات 1.2 مليون أسرة في المملكة المتحدة (4% من الأسر على الصعيد الوطني)، بحلول نهاية العام، بسبب ارتفاع أقساط الرهن العقاري.

((وكالات