

## صندوق النقد: الإمارات تسجل أعلى زيادة في أسعار العقارات عالمياً 2023



### إعداد: هشام مدخنة

سجلت أسعار العقارات في الإمارات أعلى زيادة بين 32 دولة في العالم في عام 2023، وفقاً لصندوق النقد الدولي. وبحسب الصندوق، نمت أسعار العقارات في الإمارات بنسبة 10.39% خلال 2023، تلتها المكسيك (4.72%)، وجاءت في المرتبة الثالثة إسرائيل حيث نمت أسعار العقارات فيها بنسبة 3.1%، وفي المرتبة الرابعة حلت البرتغال حيث ارتفعت الأسعار فيها بنسبة 2.42%، وجاءت خامساً تايلاند بنسبة نمو 1.54%. وأشار الصندوق إلى أن الإمارات جاءت في المرتبة السادسة ضمن قائمة الدول العشرة الأولى التي شهدت أسعار العقارات فيها أكبر زيادة منذ مستوى ما قبل الوباء، بنسبة نمو 14.15%. بحسب مذكرة للصندوق على موقعه الإلكتروني، فإنه رغم حساسية قطاع العقارات السكنية تجاه ارتفاع أسعار الفائدة إلا أن أسعار المنازل لا تزال فوق متوسطاتها التاريخية، وأصبحت في الاقتصادات المتقدمة، بما في ذلك معظم دول الاتحاد الأوروبي، وكذلك إفريقيا والشرق الأوسط، أعلى بنسبة 10% إلى 25% من مستويات ما قبل الجائحة، بحسب صندوق النقد الدولي.

ويلفت الصندوق إلى أن حُمي الفائدة المرتفعة التي طبقتها البنوك المركزية العالمية لترويض التضخم، إضافة إلى ندرة المعروض، انتقلت بسرعة إلى أسواق الرهن العقاري السكني، ما أعاق القدرة على تحمل التكاليف لمشتري المنازل الحاليين والمحتملين، وحدت من عمليات الشراء في بعض المناطق. وفي النصف الأول من عام 2023، ارتفعت معدلات الرهن العقاري في الاقتصادات المتقدمة بأكثر من نقطتين مئويتين مقارنة بالعام السابق. وخلال هذه الفترة، شهدت دول مثل أستراليا وكندا ونيوزيلندا انخفاضات كبيرة في أسعار المنازل الحقيقية، ويرجع ذلك على الأرجح إلى ارتفاع نسبة القروض العقارية ذات الفائدة القابلة للتعديل، وإلى أسعار المساكن التي شهدت تمداً منذ ما قبل الوباء. وبالمقارنة، انخفضت أسعار المساكن بأكثر من 15% في بعض الاقتصادات المتقدمة، في حين كان الانخفاض في الاقتصادات الناشئة أقل أهمية.

### خدمة الديون والساد

وبحسب الصندوق، من المرجح أن يكون لارتفاع تكاليف الاقتراض الأثر الأكبر على نسب خدمة ديون الأسر، وهو مقياس لقدرة المقترضين على سداد قروضهم، في البلدان التي لا تزال فيها أسواق الإسكان مبالغاً فيها مع متوسط عمر قروض رهن عقاري أقصر، وذلك وفقاً لأحدث تقرير لصندوق النقد الدولي عن الاستقرار المالي العالمي. فعلى سبيل المثال، يمكن أن تزيد تكاليف خدمة ديون المقترضين في دول مثل النرويج والسويد والدنمارك وهولندا، التي لديها نسب خدمة ديون للأسر مكونة من رقمين، بما يصل إلى 1.8 نقطة مئوية نظراً للارتفاع الكبير في أسعار الفائدة هناك. وسيكون لذلك عواقب على الموافقات على القروض وقدرات السداد للمقترض. ولكن في المقابل أصبح المقترضون أقل مديونية، حيث تم تعزيز معايير الائتتاب منذ الأزمة المالية العالمية، وهي إرشادات تضعها البنوك ومؤسسات الإقراض لتحديد ما إذا كان المقترض يستحق الائتمان، الأمر الذي أدى إلى تخفيف خطر ارتفاع معدلات التخلف عن سداد القروض، ما ساعد على دعم أسعار المنازل.

### القروض العقارية

في الولايات المتحدة، أحدثت زيادات أسعار الفائدة التي أقرها بنك الاحتياطي الفيدرالي تغييرات كبيرة في سوق قروض الرهن العقاري، حيث وصل متوسط سعر الفائدة على الرهن العقاري الثابت لمدة 30 عاماً، الأكثر شعبية، مؤخراً إلى أعلى مستوى له منذ عقدين من الزمن، عند 7.8%. وبالنسبة للمشتريين المحتملين، فإن التكاليف الأولى تجعل ملكية المنازل بعيدة المنال، حيث أصبحت الدفعات المقدمة المطلوبة تشكل عبئاً مع تقلص المدخرات منذ الوباء.

أما أصحاب المنازل الحاليين، الذين أحجموا عن شراء عقارات جديدة بسبب أقساط الرهن العقاري الشهرية الكبيرة، فهم في الغالب باقون في أماكنهم، ما تسبب في انخفاض المعروض من المنازل القائمة. ومع تراجع متوسط أسعار الفائدة على الرهن العقاري لمدة 30 عاماً إلى 6.6% حالياً، أي نحو 3 نقاط مئوية فوق أدنى مستوياتها الناجمة عن الوباء، تظل أصول الرهن العقاري أقل بنسبة 18% من مستويات العام الماضي، في حين زادت طلبات إعادة التمويل بنسبة 8.5% على مدار العام مع استمرار تراجع معدلات الرهن.

### الأسعار وإعادة التمويل

وفي شق متصل، يخلق الجمع بين أسعار الفائدة الأعلى ومعرض الإسكان، الذي لا يزال نادراً، حلقة مفرغة تعمل على تعقيد معركة البنوك المركزية ضد التضخم. وقد واصلت أسعار المنازل الشهرية في الولايات المتحدة ارتفاعها في أكتوبر/ تشرين الأول الماضي مقارنة بنفس الفترة من عام 2022



"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024.