

البنوك المركزية قلقة من فقاعة عقارية في أسعار المنازل

مخاوف عالمية من عدم استقرار التكلفة الاجتماعية الباهظة وعدم تحمل نفقات شراء مساكن

تتخوف البنوك المركزية حول العالم من فقاعة عقارية متواصلة في أسعار المنازل، حيث لم يوقف الوباء ولا خفض الفوائد ارتفاع أسعار المنازل، الأمر الذي يشكل خطورة على التكلفة الاجتماعية ويهدد بتعميق أزمة السكن وعدم تحمّل نفقات شراء مسكن، في وقت تفيد فيه المؤشرات بحدوث انفجار ديموغرافي.

> 🖊 لندن – أدت الطفرة التي شهدتها أستعار المنازل على مستوى العالم على مدى عدة سنوات والتي فشل حتى الوباء في إيقافها، إلى إجبار البنوك المركزية في جميع أنحاء العالم على مواجهة ســؤال معقد، وهو ما الذي يجب أن تفعله حيال

> وغالبا ما تنظر الحكومات إلى الارتفاع المفاجئ في قيمة العقارات من أستراليا إلى السويد على أنه يخلـق ثروة. لكـن التاريـخ يُظهر أيضا مخاطر عدم استقرار الفقاعات والتكلفة الاجتماعية الباهظة حيث يجد الملايين أنه لا يمكنهم تحمل نفقات شراء منزل.

والمفارقة هي أنه في حين أن الأموال الرخيصة الناتجة عن أسعار الفائدة المنخفضة أو السلبية قد أدت إلى ارتفاع الأسعار، فإنها بالكاد تظهر في حسابات البنوك المركزية للتضخم، وهو أحد المحركات الرئيسية لسياستها النقدية.



وفي حين يتم تخصيص أرقام متفاوتة لتكاليف الإسكان، سواء تكاليف الإيجار أو إصلاح المنازل، في مؤشسرات التضخم، والتي تتراوح من 40 في المئة وزيادة في الولايات المتحدة إلىٰ 6.5 في المئة في منطقة اليورو، فإن أسعار المنازل نفسها يتم استبعادها من هذه العملية الحسابية. ومع ارتفاع أسعار العقارات بشكل ملحوظ، يقول الكثيرون إنهم لا

يستطيعون تحمل نفقات شراء منزل. وقال مانوج برادهان المؤلف المشارك لكتاب بعنوان "الانعكاس الديموغرافي العظيـم"، الــذي يتنبأ بحــدوث تضخُ علىٰ مستوى العالم في السنوات القادمة "النقاش حول ما إذا كنا نتناول التضخم بشكل صحيح بالفعل سيظهر أكثر فأكثر. ستحصل أسعار المنازل على الكثير من

وارتفعت أسعار العقارات السكنية علىٰ مستوى العالم بنسبة 60 في المئة في السنوات العشر الماضية، وفقا تُلؤشر "نايـت فرانـك". وفي العــام 2020 وحتىٰ عندما تسبب فايروس كورونا في خنق الاقتصاد العالمي، قفزت الأسعار مرة أخرى بمعدل 5.6 في المئة، بينما قفزت الأسعار بمعدلات تتراوح بين 20 في المئة و 30 في المئة في بعض الأسواق.

وفي حين أن أسعار الفائدة المنخفضة كانت منذ فترة طويلة المحرك الرئيسي لهذا القطاع، فإن الدعم الحكومي الحالي للكية المنازل والدعم الذي قدمته أثناء فتـرات الوباء فـى الآونة الأخيـرة مثل تعليق الضرائب على الممتلكات كانا من ضمن العوامل أيضا.

وعلئ الرغم من ذلك ستنتهى إجراءات الدعم هذه، لكن الحكومات ستحاول تجنب الإجراءات السياسية المعقدة للحفاظ على ثبات الأسعار قدر الإمكان مثل حظر الملكية المتعددة للعقارات أو تخفيف اللوائح والقواعد التنظيمية للبناء

وهذا يثير التساؤل عما يمكن للبنوك المركزية أن تفعله. وأطلقت حكومة نيوزيلندا الخطوة الأولى في فبراير عندما طلبت من بنكها المركزي النظر في تأثير أسعار الفائدة على أسعار المنازل التي ارتفعت بنسبة 23 في المئة العام

ويقْكر آخرون في السؤال أيضا، حيث قالت رئيسة البنك المركزي الأوروبي كريستين لاغارد الأسبوع الماضي، إن مقارنة دور قطاع العقارات الإسكانية في ارتفاع تكلفة المعيشة قد ظهر كنقطة رئيسية في مراجعة السياسة الاستراتيجية المقرر الكشف عنها هذا

الحقيقي أعلى مما يقيسه مؤشس أسعار المستهلك الرسمي، فقد يشير ذلك إلى أن سياسات البنك المركزي أو الحكومـة أكثر توسـعية ممـا ينبغي أن

وقال برادهان "إذا لم يكن الإسكان يشبير إلىٰ التضخم عبر مؤشس أسبعار

المستهلكين، فمن المرجّع أن يصاب الاقتصاد بالإنهاك، وما تحصل عليه بمرور الوقت هو ضغوط التضخم

وفي الوقت الحالي، فقد انخفض معدل تضخم الإيجارات بسبب مصاعب الوباء، أو لأن أسعار الفائدة المنخفضة والعمل عن بعد يشبجعان على شراء

وقال أندرو شيتس كبير المحللين الاستراتيجيين للأصول في مؤسسة "مورغان سـتانلي"، إن هـذا قـد يعطي إشارة مضللة، مضيفا أن "سوق الإيجارات سيكون ضعيفا وسوق الإسكان سيكون قويا وأن (ضعف الإيجارات) يمكن أن يظهر كقوة معاكسة للتضخم".

وهناك حجج قوية تريد أن تستبعد التغيرات الرئيسية في أسعار المساكن من مؤشرات التضخم. ويعتبر السكن بالنسبة إلى معظم الناس عملية شراء مدى الحياة وليست نفقات مستمرة.

كما يُنظر إلى تضمين أسعار المنازل في مقاييس التضخم التي تستخدمها البنوك المركزية لتوجيه السياسة علي نطاق واسع علىٰ أنه أمر غير عملي، نظرا لتقلباتها الشديدة.

ومع ذلك، قد تفكر المزيد من البنوك المركزية في تكييف مؤشرات التضخم لتشمل مقياسا للتكاليف المرتبطة بالعيش داخل المنزل، مثل الصيانة والتجديدات. وفي الوقت الحالي، تشمل مقاييس التضخم التي يستخدمها بنك الاحتياطي

الفيدرالي وبنك اليابان ونيوزيلندا وأستراليا ما يسمّىٰ بتكاليف المالك – المستأجر. لكن المقياس الذي يستخدمه بنك إنجلترا لا يفعل ذلك، كما أنه لم يتم وضعه في الحسبان في مقياس التضخم الرئيسي الذي يستخدمه البنك المركزي

وأراد البنك المركزي الأوروبي إدراجها، لكن جمع البيانات في الوقت المناسب من 19 دولة واختلاف مستويات

ملكية المنازل عبر الكتلة سيعقدان المهمة. وبشكل حاسم، يعتقد الاقتصاديون أن تضمين هذه التكاليف قد يرفع التضخم في منطقة اليورو بمقدار 0.2 إلىٰ 0.3 نقطة مئوية، مما يجعل البنك المركزي الأوروبي أقرب إلى هدف التضخم المراوغ

في المئة نسبة ارتفاع أسعار العقارات في العالم في السنوات العشر الماضية

وفى نهاية المطاف، قد تكون مثل هذه التحولات في صنع السياسات محفوفة بالمخاطر وسطحالة عدم اليقين التي أوحدها الوباء.

وإضافة أسعار العقارات إلى مؤشر

أسعار المستهلكين في الوقت الذي



ستبقظ فيه التضخم الخامل لفترة طويلة أخيرا يمكن أن تؤدي إلى ارتفاع القراءات، مما يودي بدوره إلى زيادة الضغط على البنوك المركزية لتشديد السياسة حتىٰ في الوقت الذي تعالج فيه الاقتصادات تداعيات الوباء. الذي يقترب من 2 في المئة.

ويتوقع بعض المحللين مثل مصرف "أي.إن.جي"، أنه مع بعض الاستثناءات قد تبدأ بعض سباقات الإسكان على أي حال في التراجع مع إلغاء إجراءات الدعم المقدمة أثناء الوباء.

عقارات نشاهدها فقط

وقد يـؤدي غضب الناخبين إلى دفع الحكومات إلى إرهاق المستثمرين العقاريين بفرض ضرائب أعلى كما فعلت نيوزيلندا في نهاية شهر

أما أولئك الذين لا يؤيدون توسيع تحويلات البنك المركزي إلى قطاع الإسكان، فيقولون إن تشديد السياسة قد يؤدي إلى تفاقم المشكلة من خلال تقليص المعروض من العقارات.

السعودية تعزز الاستثمارات السياحية في المدينة المنورة

اتفاقية لتمويل أكبر مجمع سياحي يتألف من منشآت للضيافة والترفيه وفنادق ومركز تسوق

عززت السعودية جهود الاستثمارات السياحية بإعلان اتفاقية جديدة لتمويــل وتطويــر مركز مدينة المعرفــة الاقتصادية، وهو مجمع ســياحي ســيتألف من منشـــاَت للضيافة والترفيــه وفنادق ومركز للتســوق، مماً سيجعله أكبر مركز من نوعه في المدينة المنورة.

> 모 الريــاض – وقــع صنــدوق التنميــة السياحي السعودي اتفاقا مع مدينة المعرفة الاقتصادية وبنك الرياض لتمويل مشترك بقيمة 1.3 مليار ريال سعودي (حوالي 0.35 مليار دولار) لتطوير مركز مدينة المعرفة الاقتصادية، وهـو مجمع سـياحي على مسـاحة 68 ألف كيلو متر مربع ضمن مدينة المعرفة

وحسب البيانات سيتألف المجمع الجديد من منشات للضيافة والترفيه تشمل فندقا فئة خمس نجوم ومركزا للتسوق، مما سيجعله أكبر مركز من نوعه في المدينة.

وسيقدم الصندوق تمويلا بقيمة 391 مليون ريال (حواليي 105 ملايين دولار) للتطوير بينما سيقدم بنك الرياض تمويلا مساويا نتيجة اتفاق سابق وقعه مع الصندوق لتسهيل وتمويل الاستثمارات السياحية في المملكة.

ويركن الصندوق على إطلاق أدوات استثمار في الدين والأسهم لتطوير قطاع السياحة بالتعاون مع بنوك خاصةً وينوك استثمار.

وقال وزير السياحة أحمد الخطيب في وقت سابق إن "إطلاق الصندوق في الوقت الحالي، فيما يواجه قطاع السياحة تحديات عالمية غير مسبوقة،

يدل علىٰ ثقة المستثمر والقطاع الخاص في النظرة المستقبلية طويلة الأمد للسياحة في السيعودية". والسياحة

من الأعمدة الرئيسية للإصلاحات

تضمنتها رؤية 2030 والرامية إلىٰ الحدُّ من الاعتماد على إيرادات النفط. وكانت السعودية منذ حوالي عامين

قد فتحت منافذها لاستقبال السياح من مختلف دول العالم، في إطار خطة تنويع اقتصادي بدل النفط، حيث ساهمت هذه المبادرة في تدفق السياح الذين يبحثون عن وجهات سياحية جديدة، خاصة وأن السعودية لها من الإمكانيات الطبيعية

والتراثية ما يجعل سياحتها متنوعة الاقتصادية في السعودية التي وصالحة لكل الفصول. وتتمتع السعودية بشواطئ رائعة، ومواقع تاريخية، ومدن ملاه، وفنادق فاخرة، فهي وجهة سياحية لم يقع

كانت مقتصرة على المزارات الدينية. وفي أنحاء كثيرة من الملكة، يمكن للسائح الاستمتاع بالمغامرة في الجبال، أو الاسترخاء في أماكن ريفية هادئة، أو

اكتشافها بعد نظرا إلى أن السياحة فيها



سياحة في حلة جديدة

التخييــم في الصحراء، كما تعتبر وجهة جاذبة للسياح في كل الفصول. وعملت المملكة منذ سينوات على تهيئة البيئة المناسبة لقطاع السياحة، بتسبجيل عدد من المواقع الأثرية ضمن قائمة التراث العالمي "اليونسكو"،

وتحويل أجزاء من ساحل البحر الأحمر

إلى منطقة جاذبة للسياح. وتتنوع رحالت المغامرة في السلعودية، بعضها يعلن التحدي على الكثبان الرملية رغم الصعوبة البالغة بســيارات ذات دفع، وأخرى تشمل تسلق الجبال وقطع مسافات شاسعة في الصحراء، وحتىٰ الغوص في البحار من أجل متعة الإكتشاف.

وتواجه خطة السياحة في السعودية عدة عراقيل، ذلك أن السماح بالمزيد من الزوار من الجنسيات المختلَّفة، سوف يكون اختبارا لمملكة لاتسمح بالمشروبات الكحولية وعادة ما تطلب حتى من النساء الأجانب، ارتداء العباءات.

ومع أن السعودية تحظى بشواطئ بكر ومناطق ساحلية، لكن الحمامات الشمسية العامة والشواطئ المختلطة ممنوعة. وسيواجه هذا القرار جملة من التحديات أهمها تفاعل بعض فئات المجتمع مع قدوم سياح إلى بلدها وخاصة في المناطق المحافظة.

وتبني المملكة أمالا كبيرة على مشاريع سياحية في عدة مناطق مثل الدرعية والقديــة والعلا والبحر الأحمر، لتوجيه صرف ميزانية الترفيه الأسرية إلىٰ داخل المملكة وتلبية كافة احتياجات المواطن بدلا من السفر إلى الخارج،

ويتماشك هذا التوجه مع الأزمة التي فرضها انتشار فايروس كورونا وغلق

ويحتل تطوير السياحة ركنا أساسيا في برامج التحول حيث تطمح الرياض إلى مساهمته بنسبة 10 في المئة من إجمالي الناتج الإجمالي بحلول عام 2030 من أجل خلق فرص العمل وتخفيف تأثير تذبذبات أسعار النفط على الاقتصاد.

وكانت الحكومة قد أعلنت في أغسطس 2017 عن مشروع سياحي عملاق لتحويـل 50 جزيـرة ومواقـع تاريخيــة وطبيعية خلابة أخرى على ساحل البحر الأحمر إلى منتجعات فاخرة.

مليار دولار قيمة اتفاقية عقدها صندوق التنمية السياحي لتطوير مركز مدينة المعرفة

وتأتي الخطوة في إطار خطط طموحة لولي العهد الأمير محمد بن سلمان بتدشين قطاعات اقتصادية جديدة، بهدف تنويع الاقتصاد وإحداث انفتاح داخل المجتمع عن طريق السماح بوسائل ترفيه كانت محظورة من قبل. ويعتبر تحرير قطاع السياحة إحدى الركائن الأساسية لبرنامج التصول الاقتصادي في إطار رؤية 2030، وهي خطـة طموحـة يقودهـا ولـي العهـد السعودي لإعداد أكبر اقتصاد عربى