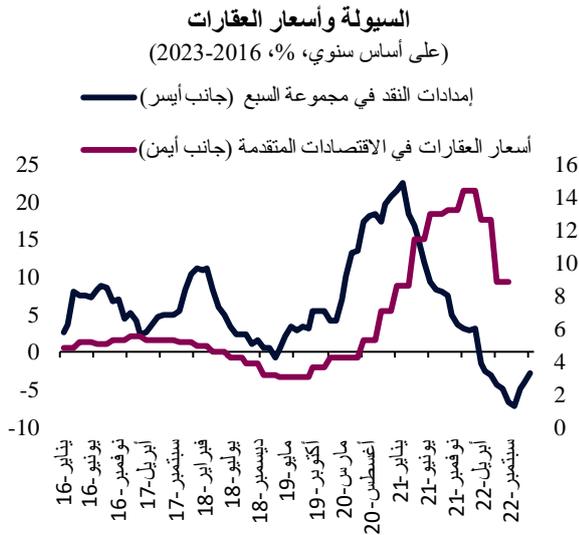


إلى أين تتجه الأسواق العقارية في الاقتصادات المتقدمة؟

الثمانينيات والتسعينيات، وأزمة البنوك الثانوية في المملكة المتحدة بين عامي 1973 و1975، والكساد الكبير في الثلاثينيات.

لذلك، يتعين تقييم سلامة الأوضاع العامة في القطاع العقاري. نعتقد أن أسعار العقارات في الاقتصادات المتقدمة ستواجه ضغوطاً كبيرة في الأرباع القادمة وذلك بسبب عاملين رئيسيين.



المصادر: هيفر، بنك التسويات الدولية، تحليلات QNB

أولاً، تمثل جولات التشديد النقدي القوي التي أطلقتها البنوك المركزية الرئيسية العام الماضي رياحاً معاكسة قوية لأسواق العقارات. ويمكن أن يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة وتناقص السيولة إلى ضغوط هبوطية على أسعار العقارات، حيث تتزايد تكاليف الاقتراض وتتحفز إمكانية الوصول إلى الائتمان. مع قيام البنوك المركزية بزيادة أسعار الفائدة، ترتفع عادة أسعار الفائدة على القروض العقارية وفقاً لذلك، مما يجعل تمويل العقارات أكثر تكلفة بالنسبة للمشتريين المحتملين. وبالتالي، يمكن أن يؤدي ذلك إلى إضعاف الطلب على العقارات، مما ينتج عنه تراجع في أسعارها. علاوة على ذلك، يمكن أن تؤدي ظروف السيولة المشددة إلى تقييد توافر الائتمان، مما يعقد عملية حصول المشتريين على التمويل. يؤدي هذا التقييد الإضافي إلى الحد من الطلب، مما يساهم في النهاية في انخفاض قيم العقارات. والجدير بالذكر أن تأثير أسعار العقارات بضخ السيولة في الاقتصاد ظل متأخراً تاريخياً، الأمر الذي قدم دعماً كبيراً في أعقاب الجائحة. ومع ذلك، يشير هذا النمط حالياً إلى أن حدوث تصحيح في الأسعار قد يكون وشيكاً.

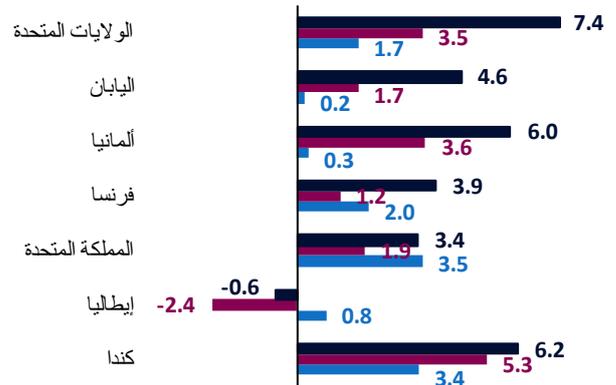
ثانياً، تجاوز النمو السريع لأسعار العقارات في السنوات الأخيرة متوسط الزيادة في الرواتب والدخل، مما أدى إلى انتشار مشكلة عدم القدرة على تحمل تكاليف العقارات. في المدن الكبيرة ذات

تلعب العقارات دوراً مهماً في الاقتصادات المتقدمة، فهي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بدورة الأعمال، وتساهم بشكل كبير في نمو ثروات الأسر والشركات والحكومات. وتؤثر تعقيدات سلسلة التوريد كثيفة الاعتماد على العمالة، والتي ترتبط بإنشاء العقارات وتمويلها وتوزيعها، على مجموعة متنوعة من القطاعات، بما في ذلك سوق العمل والنقل والخدمات المالية.

وتجدر الإشارة إلى أن العقارات أو الممتلكات العقارية هي أكبر فئة أصول في العالم وتعمل كمصدر رئيسي للثروة للأسر. وأثبتت العقارات تاريخياً قدرتها على الصمود كأصول، فهي تتيح الحفاظ على الثروة على المدى الطويل. في الواقع، على مدى الحيلين الماضيين، وفرت أسعار العقارات عوائد إيجابية معدلة حسب التضخم في جميع اقتصادات مجموعة السبع.

عوائد الممتلكات العقارية عبر اقتصادات مجموعة السبع
(متوسط العائد السنوي لكل فترة، على أساس سنوي، %، حتى أواخر عام 2022)

■ المتوسط لعدة عقود ■ بعد الأزمة المالية العالمية ■ بعد الجائحة



المصادر: هيفر، بنك التسويات الدولية، تحليلات QNB

ولكن باستثناء إيطاليا، التي تأثرت بأزمة اليورو، والمملكة المتحدة، التي تأثرت بخروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، شهدت الاقتصادات الرئيسية ارتفاعاً كبيراً في أسعار العقارات منذ الأزمة المالية العالمية. وتسارع هذا الاتجاه أكثر بعد جائحة كوفيد-19، مدفوعاً بشكل أساسي بأسعار الفائدة المنخفضة والمتناقصة التي قللت تكاليف القروض العقارية وحفزت الطلب على الإسكان وعائدات الممتلكات العقارية.

من المهم إدراك أن هذا الأداء القوي الأخير لا يضمن وجود اتجاه مماثل في المستقبل. تاريخياً، كان القطاع العقاري في كثير من الأحيان في قلب الأزمات الاقتصادية الكبرى، كما رأينا خلال الأزمة المالية العالمية، وأزمة المدخرات والقروض الأمريكية في

أدى إلى زيادة التراجع في الطلب على السكن لدى الطبقة ذات مستوى الدخل المرتفع. وتشير هذه المعطيات إلى أن أسواق العقارات في الاقتصادات المتقدمة الرئيسية تحتاج إلى تهدئة لبضع سنوات لكي تتعافى القدرة على تحمل تكاليف الإسكان.

بشكل عام، تواجه أسواق العقارات في الاقتصادات المتقدمة ضغوطاً بسبب تشديد السياسة النقدية، ومشكلة عدم القدرة على تحمل التكاليف. وتوفر هذه العوامل مجتمعة نظرة مستقبلية صعبة للقطاع العقاري على مدى الأرباع العديدة القادمة.

الطلب المستمر من غير المقيمين، ارتفعت الأسعار المعدلة حسب التضخم بمتوسط 60%، في حين نما الدخل الحقيقي والإيجارات بنحو 12% فقط. ومنذ منتصف عام 2021، تضاعف متوسط أسعار الفائدة على القروض العقارية في جميع المدن التي تم تحليلها، وعند إضافة ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات، نجد أن حجم المساحة المعيشية ميسورة التكلفة للعاملين ذوي المهارات قد انخفض بنحو الثلث مقارنة بمستويات ما قبل الجائحة. بالإضافة إلى ذلك، أدى التضخم وخسائر الأصول الناجمة عن اضطراب الأسواق المالية في عام 2022 إلى تقليل القوة الشرائية للأسر، مما

فريق QNB الاقتصادي

لويز بينتو*

نايب رئيس مساعد – قسم الاقتصاد

هاتف: 4453-4642 (+974)

بيرنابي لوبيز مارتين

مدير أول – قسم الاقتصاد

هاتف: 4453-4643 (+974)

*المؤلف المراسل

إخلاء مسؤولية: تم إعداد المعلومات الواردة في هذه المطبوعة ("المعلومات") من قبل بنك قطر الوطني (ش.م.ع.ق) ("QNB") ويشمل هذا المصطلح فروع وشركاته التابعة. يُعتقد بأن هذه المعلومات قد تم الحصول عليها من مصادر موثوقة، ومع ذلك فإن QNB لا يقدم أي ضمان أو إقرار أو تعهد من أي نوع، سواء كان صريحاً أو ضمنياً، فيما يتعلق بدقة المعلومات أو اكتمالها أو موثوقيتها كما لا يتحمل المسؤولية بأي شكل من الأشكال (بما في ذلك ما يتعلق بالتقصير) عن أي أخطاء أو نقصان في المعلومات. يُخلى QNB بشكل صريح عن مسؤوليته عن كافة الضمانات أو قابلية التسويق فيما يتعلق بالمعلومات أو ملاءمتها لغرض معين. يتم توفير بعض الروابط لمواقع إلكترونية خاصة بأطراف ثالثة فقط لراحة القارئ، ولا يؤيد QNB محتوى هذه المواقع، ولا يعتبر مسؤولاً عنه، ولا يقدم للقارئ أي اعتماد فيما يتعلق بدقة هذه المواقع أو ضوابط الحماية الخاصة بها. ولا يتصرف QNB بصفته مستشاراً مالياً أو خبيراً استشارياً أو وكيلاً فيما يتعلق بالمعلومات ولا يقدم استشارات استثمارية أو قانونية أو ضريبية أو محاسبية. إن المعلومات المقدمة ذات طبيعة عامة، وهي لا تعتبر نصيحة أو عرضاً أو ترويجاً أو طلباً أو توصية فيما يتعلق بأي معلومات أو منتجات مقدمة في هذه المطبوعة. يتم تقديم هذه المطبوعة فقط على أساس أن المتلقي سيقوم بإجراء تقييم مستقل للمعلومات على مسؤوليته وحده. ولا يجوز الاعتماد عليها لاتخاذ أي قرار استثماري. يوصي QNB المتلقي بالحصول على استشارات استثمارية أو قانونية أو ضريبية أو محاسبية من مستشارين محترفين مستقلين قبل اتخاذ أي قرار استثماري. الآراء الواردة في هذه المطبوعة هي آراء المؤلف كما في تاريخ النشر. وهي لا تعكس بالضرورة آراء QNB الذي يحتفظ بحق تعديل أي معلومات في أي وقت ودون إشعار. لا يتحمل QNB أو مديره أو موظفوه أو ممثلوه أو وكلائه أي مسؤولية عن أي خسارة أو إصابة أو أضرار أو نفقات قد تنجم عن أو ترتبط بأي شكل من الأشكال باعتماد أي شخص على المعلومات. يتم توزيع هذه المطبوعة مجاناً ولا يجوز توزيعها أو تعديلها أو نشرها أو إعادة نشرها أو إعادة استخدامها أو بيعها أو نقلها أو إعادة إنتاجها كلياً أو جزئياً دون إذن من QNB. وعلى حد علم QNB، فإنه لم تتم مراجعة المعلومات من قبل مصرف قطر المركزي أو هيئة قطر للأسواق المالية أو أي جهة حكومية أو شبه حكومية أو تنظيمية أو استشارية سواء داخل قطر أو خارجها، كما لم يتم QNB بطلب أو تلقي أي موافقة فيما يتعلق بالمعلومات.