

# 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 تحمل نفقات شراء مسكن، في وقت تفيد فيه المؤشرات بحدوث انفجار ديموغرافي.

لندن - أدت الطفرة التي شهدتها أسعار المنازل على مستوى العالم على مدى عدة سنوات والتي قُتل حتى الوباء في إيقافها، إلى إجبار البنوك المركزية في جميع أنحاء العالم على مواجهة سؤال معقد، وهو ما الذي يجب أن تفعله حيال الأمر؟

وغالبا ما تنظر الحكومات إلى الارتفاع المفاجئ في قيمة العقارات

من أستراليا إلى السويد على أنه يخلق ثروة. لكن التاريخ يُظهر أيضا مخاطر عدم استقرار الفقاعات والتكلفة الاجتماعية الباهظة حيث يجد الملايين أنه لا يمكنهم تحمل نفقات شراء منزل.

والغارقة 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 لسياساتها النقدية.

وإلى الرغم من ذلك ستنتهي 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. واطلقت حكومة نيوزيلندا الخطوة الأولى في فبراير عندما طلبت من بنوكها المركزي النظر في تأثير أسعار الفائدة على أسعار المنازل التي ارتفعت بنسبة 23 في المئة العام الماضي.

ويفكر 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 العام.

الحقيقي أعلى مما يقيسه مؤشر أسعار المستهلك الرسمي، فقد يشير ذلك إلى أن سياسات البنك المركزي أو الحكومة أكثر توسعية مما ينبغي أن تكون.

وقال برادمان "إذا لم يكن الإسكان يشير إلى التضخم عبر مؤشر أسعار

المستهلكين، فمن المرجح أن يصاب الاقتصاد بالانهك، وما تحصل عليه بمرور الوقت هو ضغوط التضخم العامة".

وفي الوقت الحالي، فقد انخفض معدل تضخم الإيجارات بسبب مصاعب الوباء، أو لأن أسعار الفائدة المنخفضة والعامل عن بعد يشجعان على شراء المنازل.

وقال أندرو شيتس كبير المحللين الاستراتيجيين للأصول في مؤسسة "مورغان ستانلي"، إن هذا قد يعطي إشارة مضللة، مضيفا أن "سوق الإيجارات سيكون ضعيفا وسوق الإسكان سيكون قويا وإن (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.



### عقارات نشاهدها فقط

ملكية المنازل عبر الكتلة سيعقدان المهمة. وبشكل حاسم، يعتقد الاقتصاديون أن تضخم هذه التكاليف قد يرفع التضخم في منطقة اليورو بمقدار 0.2 إلى 0.3 نقطة مئوية، مما يجعل البنك المركزي الأوروبي أقرب إلى هدف التضخم الماروغ الذي يقرب من 2 في المئة.

وقد يؤدي غضب الناخبين إلى دفع الحكومات إلى إرهاب المستثمرين العقاريين بفرض ضرائب أعلى كما فعلت نيوزيلندا في نهاية شهر مارس.

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.

وفي نهاية المطاف، قد تكون مثل هذه التحولات في صنع السياسات محفوفة بالمخاطر وسط حالة عدم اليقين التي أوجدها الوباء.

وأضافة أسعار العقارات إلى مؤشر أسعار المستهلكين في الوقت الذي

**60**  
في المئة نسبة ارتفاع أسعار العقارات في العالم في السنوات العشر الماضية

وفي نهاية المطاف، قد تكون مثل هذه التحولات في صنع السياسات محفوفة بالمخاطر وسط حالة عدم اليقين التي أوجدها الوباء.

كما يُنظر إلى تضمين أسعار المنازل في مقياس التضخم التي تستخدمها البنوك المركزية لتوجيه السياسة على نطاق واسع على أنه أمر غير عملي، نظرا لتقلبها الشديدة.

ومع ذلك، قد تفكر المزيد من البنوك المركزية في تكيف مؤشرات التضخم لتشمل مقياسا للتكاليف المرتبطة بالعيش داخل المنزل، مثل الصيانة والتجديدات.

وفي الوقت الحالي، تشمل مقياس التضخم التي يستخدمها بنك الاحتياطي الفيدرالي وبنك اليابان ونيوزيلندا وأستراليا ما يسمى بتكاليف المالك - المستاجر. لكن المقياس الذي يستخدمه بنك إنجلترا لا يفعل ذلك، كما أنه لم يتم وضعه في الحسبان في مقياس التضخم الرئيسي الذي يستخدمه البنك المركزي الأوروبي.

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

الاقتصادية في السعودية التي تضمنتها رؤية 2030 والرامية إلى الحد من الاعتماد على إيرادات النفط.

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

# 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 لتمويل وتطوير مركز مدينة المعرفة الاقتصادية، وهو مجمع سياحي سيتألف من منشآت للضيافة والترفيه وفنادق ومركز للتسوق، مما سيحمله أكبر مركز من نوعه في المدينة المنورة.

الرياض - وقع صندوق التنمية السياحية 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، وهو مجمع سياحي على مساحة 68 ألف كيلو متر مربع ضمن مدينة المعرفة الاقتصادية.

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

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

ويركز الصندوق على إطلاق أدوات استثمار في الدين والأسهم لتطوير قطاع السياحة بالتعاون مع بنوك خاصة وبنوك استثمار.

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

ويعتبر تحرير قطاع السياحة إحدى الركائز الأساسية لبرنامج التحول الاقتصادي في إطار رؤية 2030، وهي خطة طموحة يقودها ولي العهد السعودي لإعداد أكبر اقتصاد عربي لمرحلة ما بعد النفط.

وتأتي الخطوة في إطار خطط طموحة لولي العهد الأمير محمد بن سلمان بتدشين قطاعات اقتصادية جديدة، بهدف تنوع الاقتصاد وإحداث انفتاح داخل المجتمع عن طريق السماح بوسائل ترفيه كانت محظورة من قبل.

ويعتبر تحرير قطاع السياحة إحدى الركائز الأساسية لبرنامج التحول الاقتصادي في إطار رؤية 2030، وهي خطة طموحة يقودها ولي العهد السعودي لإعداد أكبر اقتصاد عربي لمرحلة ما بعد النفط.

وتتوسع رحلات المغامرة في السعودية، بعضها يعلن التحدي على الكلبان الرملية رغم الصعوبة البالغة بسيارات ذات دفع، وأخرى تشمل تسلق الجبال وقطع مسافات شاسعة في الصحراء، وحتى الغوص في البحار من أجل متعة الاكتشاف.

وتواجه خطة السياحة في السعودية عدة عراقيل، ذلك أن السماح بالمزيد من الزوار من الجنسيات المختلفة، سوف يكون اختيارا لمملكة لا تسمح بالثغرات الكحولية وعادة ما تطلب حتى من النساء الأجانب، ارتداء العباءات.

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

وتبني المملكة أمالا كبيرة على مشاريع سياحية في عدة مناطق مثل الدرية والقدية والعالا والبحر الأحمر، لتوجيه صرف ميزانية الترفيه الأسرية إلى داخل المملكة وتلبية كافة احتياجات المواطنين بدلا من السفر إلى الخارج.

وتبني المملكة أمالا كبيرة على مشاريع سياحية في عدة مناطق مثل الدرية والقدية والعالا والبحر الأحمر، لتوجيه صرف ميزانية الترفيه الأسرية إلى داخل المملكة وتلبية كافة احتياجات المواطنين بدلا من السفر إلى الخارج.

وتبني المملكة أمالا كبيرة على مشاريع سياحية في عدة مناطق مثل الدرية والقدية والعالا والبحر الأحمر، لتوجيه صرف ميزانية الترفيه الأسرية إلى داخل المملكة وتلبية كافة احتياجات المواطنين بدلا من السفر إلى الخارج.

وتبني المملكة أمالا كبيرة على مشاريع سياحية في عدة مناطق مثل الدرية والقدية والعالا والبحر الأحمر، لتوجيه صرف ميزانية الترفيه الأسرية إلى داخل المملكة وتلبية كافة احتياجات المواطنين بدلا من السفر إلى الخارج.

وتبني المملكة أمالا كبيرة على مشاريع سياحية في عدة مناطق مثل الدرية والقدية والعالا والبحر الأحمر، لتوجيه صرف ميزانية الترفيه الأسرية إلى داخل المملكة وتلبية كافة احتياجات المواطنين بدلا من السفر إلى الخارج.

والتراثية ما يجعل سياحتها متنوعة وصالحة لكل الفصول.

وتتتمتع السعودية بشواطئ رائعة، ومواقع تاريخية، ومدن ملاء، وفنادق فاخرة، فهي وجهة سياحية لم يقع اكتشافها بعد نظرا إلى أن السياحة فيها كانت مقصورة على المزارات الدينية.

وفي أنحاء كثيرة من المملكة، يمكن للسائح الاستمتاع بالمغامرة في الجبال، أو الاسترخاء في أماكن ريفية هادئة، أو



سياحة في حلة جديدة