

البنك الدولي قلق من الفقر في المنطقة العربية

وقال بلحاج إن "معظم اقتصادات دول المنطقة تركزت على المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وجاء الأثر السلبي للجائحة على القطاع الخاص قويا جدا". وأشار إلى أن البنك لا يزال يركز على ضرورة مراجعة دور الدولة في دعم الاقتصاد والانتقال من دور المهيمنة عليه إلى دور الرقابة والمتابعة إذا أرادت امتصاص واستيعاب الأيدي العاملة الداخلة إلى سوق العمل.

ويعتبر القطاع الخاص الأكثر قدرة على استيعاب الأرقام الكبيرة من الداخلين إلى سوق العمل خلال الفترة المقبلة في حين يعجز القطاع الحكومي عن ذلك.

فريد بلحاج

غياب النظرة

الاستشرافية للتنمية

سبب رئيسي لتنامي الفقر

وفي ضوء النمو الديمغرافي الحالي من المستحيل استيعاب الأعداد الجديدة من العاطلين عن العمل في الوظائف الحكومية، ما يعتبر تحديا وفي الوقت نفسه فرصة لاستخدام الطاقات الشابة في تنويع الاقتصاد وزيادة الإنتاج والإبداع عبر القطاع الخاص.

وقال بلحاج إنه "ينظر استشرافية حتى العام 2050 سيدخل إلى سوق العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا نحو 300 مليون شاب". وللخروج من هذا النفق والقضاء على الفقر يطالب الكثير من الخبراء بتعزيز الاستثمار في البشر والرعاية الصحية والحكومة التي تعنى فصل الملكية عن الإدارة والقدرة على تكريس مفهوم دولة القانون لتعزيز مبادئ الشفافية والإفصاح واستثمار البنية الأساسية والتكنولوجية.

ولا تكتمل المنظومة دون تطبيق قواعد السوق في توزيع الموارد، مع ضرورة أن تكون هذه السوق منظمة ومراقبة بما يحقق عدالة المنافسة.

نمو التمويل العقاري يتصدي لأزمة الإسكان في السعودية

عام 2016 لتتجاوز 62 في المئة في نهاية العام الماضي.

ولمّا العرّض من العقارات السكنية في خلال إتاحة شركات التطوير العقاري حوالي 344 ألف وحدة سكنية جديدة خلال عام 2020 بنسبة زيادة بلغت 4.1 في المئة مقارنة بالعام 2019.

وتم توفير 30 في المئة من هذه الوحدات من خلال البرنامج الحكومي "شركات" بالتعاون مع القطاع الخاص، ومنصة "إتمام" للمطورين العقاريين.

وتمكنت الحلول الرقمية التي يتبناها تطبيق "سكني" للهواتف الذكية من تعزيز كفاءة سوق العقارات السكنية من خلال تسريع آلية التحقق من استيفاء شروط الاستحقاق وتقديم الطلبات.

كما قامت بتسهيل الحصول على الحلول التمويلية الملائمة، إضافة إلى تطبيق برنامج "إيجار" وما يوفره من حلول رقمية في سوق الإيجارات لزيادة الشفافية والكفاءة عبر توحيد عقود الإيجار الإلكترونية ووضع إطار تنظيمي لشركات الوساطة العقارية وربط المؤجرين بالمستأجرين من خلال منصة رقمية.



القطاع يبني ثمار الإصلاح

حملت تحذيرات البنك الدولي حول احتمال اتساع رقعة الفقر في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بسبب ضعف الخطط التنموية في ظل المشكلة الصحية أخبارا محبطة لحكومات الدول التي وجدت نفسها تائهة بين مواجهة جائحة كورونا وحماية الناس اجتماعيا.

معها وقتا أطول ولم تكن على مستوى التحدي، لعدة أسباب منها انعدام القرار السياسي أو عدم القدرة على اتخاذ القرارات وتفعيلها. وتسببت الأزمة الصحية في إيقاف وتعديل وإعادة الجدولة الزمنية للعديد من مشروعات البنك الدولي في بلدان المنطقة العربية، مما أشاع القلق من تضرر أصحاب الأعمال وخاصة من يديرون المشاريع الصغيرة والمتوسطة. ففي حين وجه الدعم للتجاوب مع تداعيات الأزمة على المسارين الطبي والاجتماعي تم العمل على تأمين اللقاحات المضادة لكورونا وتغيير برامج تمويل البنى التحتية والدخول في برامج لمحاربة الفقر والتغطية الاجتماعية وبرامج للقاحات.

ويؤكد بلحاج أن جل اهتمام البنك الدولي في ضوء الجائحة الصحية العالمية تركز على الإحاطة بالطبقات الاجتماعية الأكثر تضررا، إذ تم العمل على تقديم التوصيات والتمويل المباشر لمعظم دول المنطقة باستثناء دول الخليج. وقدم البنك، على سبيل المثال، إلى لبنان حوالي 246 مليون دولار للتغطية الاجتماعية في بلد يواجه الإنهيار وشعب يعاني الفقر، لكن يبقى قبول هذا الدعم في حاجة إلى قرار سياسي بين مكونات الطبقة السياسية اللبنانية.

وفي ما يتعلق بالمشاريع الصغيرة والمتوسطة في المنطقة وضع البنك الدولي خطة تركز على ثلاثة مستويات لمواجهة تداعيات الجائحة، أولها دعم القطاع الصحي والثاني دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة وتقديم المساعدة لاستمرارها وعدم انهيارها، أما ثالث مستوى فتمثل في مكافحة الفقر وتداعياته الاجتماعية.

واشنطن - أكد البنك الدولي الأحد أن غياب الرؤية الاستراتيجية والتنموية لبعض دول المنطقة العربية فاقم تداعيات جائحة كورونا وزاد من انعكاساتها السلبية اقتصاديا واجتماعيا. وقال نائب رئيس البنك الدولي لشؤون الشرق الأوسط وشمال أفريقيا فريد بلحاج في مقابلة مع وكالة الأنباء الكويتية الرسمية إن "وقع الجائحة الصحية كان سلبيا وقويا على اقتصادات العالم ككل، إلا أن منطقة الشرق الأوسط ودول شمال أفريقيا الأكثر تضررا إذ ارتفعت نسب الفقر فيها وبلغت القطاعات الصحية في بعض الدول حافة الإنهيار".

وظهرت التأثيرات السلبية للجائحة على الصعيد الاجتماعي جليا بارتفاع نسب الفقر إلى معدلات غير مسبوقة. وقال بلحاج "زادت نسبة الأشخاص الذين يعيشون تحت خط الفقر في لبنان إلى 56 في المئة وفي تونس 21 في المئة".

ورأى أن مسرّد عمق التأثير السلبي للجائحة غياب النظرة الاستراتيجية والتنموية الواضحة لبعض دول المنطقة وغياب القرار السياسي المتعلق بالإصلاحات فيها. وأشار بلحاج إلى أن الجائحة زادت الترامكات ولا بد من عدم استخدامها كذريعة للوضع الكارثي الذي وصلت إليه بعض دول المنطقة. ويصنف البنك الدولي تجارب دول المنطقة مع الجائحة إلى فئتين: الفئة الأولى هي الدول القادرة على مجابهة الأزمة الصحية والمتفاعلة مع الجائحة بصورة إيجابية مثل المغرب الذي وصل عدد الذين تلقوا التطعيمات فيه إلى 10 ملايين نسمة، إضافة إلى دول الخليج. أما الفئة الثانية فهي الدول التي استغرق تجاوبها مع الجائحة والتفاعل

البنوك المركزية في اختبار السيطرة على أسعار المنازل

إبطاء مشتريات الأصول ورفع أسعار الفائدة في صدارة الحلول



مراقبة مستمرة للوضع

الهادئ في ناتيكي، إن "أسعار العقارات، كما هو الحال مع أسعار الأصول الأخرى، ستستمر في الارتفاع طالما ظلت السيولة العالمية وفيرة للغاية".

واستدرت هيربرو، التي عملت في البنك المركزي الأوروبي وصندوق النقد الدولي، "لكن التداعيات أشد بكثير من أسعار الأصول الأخرى لأنها تؤثر على الأسر على نطاق أوسع بكثير".

ونظرا لأن العديد من الاقتصادات لا تزال تقاوم الوباء أو تبطل نمو القروض، فقد يبحث محافظو البنوك المركزية عن بدائل لارتفاع أسعار الفائدة مثل التغييرات في حدود القرض إلى القيمة أو ترجيح مخاطر الرهن العقاري المعروفة بالسياسة الاحترازية الكلية.

ومع ذلك، فإن مثل هذه الإجراءات ليست مضمونة للنجاح لأن الديناميكيات الأخرى مثل عدم كفاية العرض أو سياسات الضرائب الحكومية هي متغيرات مهمة للإسكان أيضا.

وبينما تتدفق الأموال الرخيصة باستمرار من البنوك المركزية، فمن المرجح أن تواجه مثل هذه الإجراءات صعوبة في كبح جماح الأسعار. ويقول غونتر شنابل من جامعة لايبزيغ، وهو خبير في الأنظمة النقدية الدولية إن "أفضل نهج هو وقف المزيد من التوسع في ميزانبات البنوك المركزية". وأضاف "خطوة ثانية، يمكن زيادة أسعار الفائدة بطريقة بطيئة للغاية وجادة على مدى فترة زمنية طويلة".

أما الاحتمال الآخر هو أن أسعار المساكن تصل إلى قمة طبيعية. فمثلا، انخفضت الأسعار في بريطانيا لأول مرة منذ 5 أشهر في يونيو الماضي، في إشارة إلى أن السوق ربما تكون قد فقدت الزخم إذ كان من المقرر أن ينتهي الحافز الضريبي.

في المقابل، لا توجد علامة على ذلك في الولايات المتحدة إذ لا يزال الطلب قويا رغم ارتفاع الأسعار القياسي، فقد زادت مبيعات المنازل في جميع مناطق البلاد في مايو الماضي مع تسجيل الشمال الشرقي والغرب أكبر المكاسب.

ويرى جيمس بوميرو المحلل في بنك آتش.أس.بي.سي أنه في حين أن التنقل في طرفة الإسكان لن يكون سهلا بالنسبة إلى البنوك المركزية، فقد لا يكون الوقت قد فات لتفادي الأزمة التالية.

وقال "يظل طلب المالك مقابل الشراء القائم على المضاربة محركا قويا للنمو ولا تظهر البنوك إشارات على نوع الإفراض الضفاف الذي سبق الأزمة المالية العالمية".

وأوضح أنه إذا كانت أسعار المساكن ترتفع بسبب التحول في العرض مقابل الطلب، الذي أحدثه الوباء بسبب المزيد من العمل عن بعد والأشخاص الذين يريدون مساحة أكبر، فقد لا يؤدي ذلك لحدوث أزمة بنفس الطريقة التي حدثت بها طفرات الإسكان السابقة. وقال "قد تنشأ المشاكل بشكل أكبر، مع خروج الشباب بأسعار أعلى من سلم العقارات".

اعتبر خبراء أن الأسعار المرتفعة للمنازل في معظم أنحاء العالم والتي بدأت في الظهور منذ عدة أشهر تشكل الآن اختبارا رئيسيا لقدرة البنوك المركزية على السيطرة على هذا المسعى، والذي لم تقلع معه قيود الإغلاق أو حتى خفض أسعار الفائدة، لتجنب حدوث فقاعة عقارية محتملة قد تكون تداعياتها كارثية.

نيويورك - يستحضر صانعو السياسات النقدية في بنوك مركزية الأزمة المالية العالمية في 2008 أثناء البحث عن إيجاد حل لمشكلة ارتفاع أسعار المنازل، وهي معضلة تبدو في طليعة الأولويات، حيث يناقشون إبطاء مشتريات الأصول وحتى رفع أسعار الفائدة.

وبينما يبدو سحب التحفيز ببطء شديد قد يؤدي إلى المخاطرة بتضخم العقارات وتفاقم مخاوف الاستقرار المالي على المدى الطويل يرى خبراء أن التراجع بشدة يعني زعزعة الأسواق ورفع أسعار العقارات للانخفاض ما يهدد الانتعاش الاقتصادي من الجائحة.

ويلتقي محافظو البنوك المركزية في نيوزيلندا وكندا وكوريا الجنوبية في وقت لاحق هذا الأسبوع لوضع سياسة مرنة تتسق مع ارتفاع أسعار المساكن بهدف الابتعاد عن دائرة انفجار فقاعة عقارية محتملة.

وتأتي الخطوة في حين يشير مسؤولو الإحتياطي الفيدرالي الأمريكي الذين يفضلون تقليص برنامج شراء السندات المدعومة بالرهن العقاري، والتي قد تزيد الطلب على الإسكان في سوق ساخنة بالفعل، إلى ارتفاع أسعار كاحد أسباب القيام بذلك.

ووفقا لتصنيف بلومبيرغ إيكونوميكس، يتصارع صانعو السياسة في نيوزيلندا مع سوق العقارات الأكثر سخونة في العالم، فقد حصل البنك المركزي الذي يجمع الأربعمائة المبل على أداة أخرى لمعالجة المشكلة وتوضيح توقعاته لسعر النقد الرسمي أنه سيبدأ في الارتفاع في النصف الثاني من عام 2022.

وفي مواجهة انتقادات لدوره في تاجيح أسعار المساكن، كان البنك المركزي الكندي من بين أوائل البنوك من الاقتصادات المتقدمة التي تحولت إلى سياسة أقل توسعية، مع جولة أخرى من التناقص التدريجي المتوقعة في قرار بشأن سياسته هذا الأسبوع.

وحذر البنك المركزي الكوري الجنوبي الشهر الماضي من أن العقارات "مبالغ فيها بشكل كبير" وأن عبء سداد ديون الأسر يتزايد، لكن نقض الوفاء قد يكون مصدر قلق أكثر إلحاحا في اجتماع مجلس إدارة البنك الخميس المقبل.

وفي أكبر إعادة تفكير استراتيجي منذ إنشاء اليورو، رفع البنك المركزي الأوروبي هذا الشهر هدف التضخم الخاص به. وفي إشارة لضغوط الإسكان سيبدأ المسؤولون بالنظر في تكاليف الإسكان المشغول بملكية في مقاييسهم التكميلية للتضخم.

وفي حين أشار بنك إنجلترا المركزي الشهر الماضي إلى عدم ارتفاعه بشأن

سياسات النقدية في بنوك مركزية الأزمة المالية العالمية في 2008 أثناء البحث عن إيجاد حل لمشكلة ارتفاع أسعار المنازل، وهي معضلة تبدو في طليعة الأولويات، حيث يناقشون إبطاء مشتريات الأصول وحتى رفع أسعار الفائدة.

وبينما يبدو سحب التحفيز ببطء شديد قد يؤدي إلى المخاطرة بتضخم العقارات وتفاقم مخاوف الاستقرار المالي على المدى الطويل يرى خبراء أن التراجع بشدة يعني زعزعة الأسواق ورفع أسعار العقارات للانخفاض ما يهدد الانتعاش الاقتصادي من الجائحة.

ويلتقي محافظو البنوك المركزية في نيوزيلندا وكندا وكوريا الجنوبية في وقت لاحق هذا الأسبوع لوضع سياسة مرنة تتسق مع ارتفاع أسعار المساكن بهدف الابتعاد عن دائرة انفجار فقاعة عقارية محتملة.

وتأتي الخطوة في حين يشير مسؤولو الإحتياطي الفيدرالي الأمريكي الذين يفضلون تقليص برنامج شراء السندات المدعومة بالرهن العقاري، والتي قد تزيد الطلب على الإسكان في سوق ساخنة بالفعل، إلى ارتفاع أسعار كاحد أسباب القيام بذلك.

ووفقا لتصنيف بلومبيرغ إيكونوميكس، يتصارع صانعو السياسة في نيوزيلندا مع سوق العقارات الأكثر سخونة في العالم، فقد حصل البنك المركزي الذي يجمع الأربعمائة المبل على أداة أخرى لمعالجة المشكلة وتوضيح توقعاته لسعر النقد الرسمي أنه سيبدأ في الارتفاع في النصف الثاني من عام 2022.

وفي مواجهة انتقادات لدوره في تاجيح أسعار المساكن، كان البنك المركزي الكندي من بين أوائل البنوك من الاقتصادات المتقدمة التي تحولت إلى سياسة أقل توسعية، مع جولة أخرى من التناقص التدريجي المتوقعة في قرار بشأن سياسته هذا الأسبوع.

وحذر البنك المركزي الكوري الجنوبي الشهر الماضي من أن العقارات "مبالغ فيها بشكل كبير" وأن عبء سداد ديون الأسر يتزايد، لكن نقض الوفاء قد يكون مصدر قلق أكثر إلحاحا في اجتماع مجلس إدارة البنك الخميس المقبل.

وفي أكبر إعادة تفكير استراتيجي منذ إنشاء اليورو، رفع البنك المركزي الأوروبي هذا الشهر هدف التضخم الخاص به. وفي إشارة لضغوط الإسكان سيبدأ المسؤولون بالنظر في تكاليف الإسكان المشغول بملكية في مقاييسهم التكميلية للتضخم.

وفي حين أشار بنك إنجلترا المركزي الشهر الماضي إلى عدم ارتفاعه بشأن

الرياض - توقع صندوق النقد الدولي في تقرير حديث عن قطاع الإسكان في السعودية استمرار النمو القوي للإقراض العقاري السكني في البلد الخليجي في ظل البرامج الحكومية الداعمة لنمو الطلب وتعزيز العرض في القطاع.

وأشاد تقرير مشاورات المادة الرابعة لصندوق النقد بدور البرامج والتنظيمات الحكومية لتحسين البيئة التنظيمية في قطاع الإسكان الذي يعتبر أحد أبرز أولويات ولي العهد الأمير محمد بن سلمان الذي يقود سياسة التحول الاقتصادي وفق "رؤية 2030".

وتشير التقديرات الرسمية إلى أن زيادة نسبة التملك بين السعوديين تجاوزت الستين في المئة بينما زاد المعروض السكني إلى 334 ألف وحدة سكنية في العام الماضي، وإيجاد الحلول الرقمية لتسريع آلية الاستحقاق السكني.

ونوه تقرير الصندوق بجهود برنامج "سكني" في زيادة عدد الخيارات السكنية والحلول التمويلية المتنوعة وتقديم 266 ألف قرض سكني وأراضٍ مجانية خلال 2020.

ولفت إلى أن البرنامج مكن المستفيدين من الأسر السعودية من الحصول على قروض عقارية مدعمة تصل إلى 500 ألف ريال (133.4 ألف دولار) مع دعم مدفوعات الأرباح المستحقة للقرض.

ويحدد برنامج "سكني" الدعم بحسب الدخل وعدد أفراد الأسرة، إضافة إلى توفير برنامج لضمانات التمويل العقاري للأسر الأقل دخلاً.

وارتفعت قيمة التمويل العقاري السكني إلى 84 في المئة خلال العام الماضي لتصل إلى 136 مليار ريال (36.3 مليار دولار)، وشكلت القروض المدعومة من برامج الإسكان الحكومية 96 في المئة من هذه القيمة.

ويواصل الإقراض العقاري نموه بخطى سريعة في ظل البرامج الحكومية الداعمة للطلب والعرض في قطاع

الرياض - توقع صندوق النقد الدولي في تقرير حديث عن قطاع الإسكان في السعودية استمرار النمو القوي للإقراض العقاري السكني في البلد الخليجي في ظل البرامج الحكومية الداعمة لنمو الطلب وتعزيز العرض في القطاع.

وأشاد تقرير مشاورات المادة الرابعة لصندوق النقد بدور البرامج والتنظيمات الحكومية لتحسين البيئة التنظيمية في قطاع الإسكان الذي يعتبر أحد أبرز أولويات ولي العهد الأمير محمد بن سلمان الذي يقود سياسة التحول الاقتصادي وفق "رؤية 2030".

وتشير التقديرات الرسمية إلى أن زيادة نسبة التملك بين السعوديين تجاوزت الستين في المئة بينما زاد المعروض السكني إلى 334 ألف وحدة سكنية في العام الماضي، وإيجاد الحلول الرقمية لتسريع آلية الاستحقاق السكني.

ونوه تقرير الصندوق بجهود برنامج "سكني" في زيادة عدد الخيارات السكنية والحلول التمويلية المتنوعة وتقديم 266 ألف قرض سكني وأراضٍ مجانية خلال 2020.

ولفت إلى أن البرنامج مكن المستفيدين من الأسر السعودية من الحصول على قروض عقارية مدعمة تصل إلى 500 ألف ريال (133.4 ألف دولار) مع دعم مدفوعات الأرباح المستحقة للقرض.

ويحدد برنامج "سكني" الدعم بحسب الدخل وعدد أفراد الأسرة، إضافة إلى توفير برنامج لضمانات التمويل العقاري للأسر الأقل دخلاً.

وارتفعت قيمة التمويل العقاري السكني إلى 84 في المئة خلال العام الماضي لتصل إلى 136 مليار ريال (36.3 مليار دولار)، وشكلت القروض المدعومة من برامج الإسكان الحكومية 96 في المئة من هذه القيمة.

ويواصل الإقراض العقاري نموه بخطى سريعة في ظل البرامج الحكومية الداعمة للطلب والعرض في قطاع