انخفاض جديد في صفقات العقارات بالسعودية وتحذيرات من ركود

إسلام الراجحي

انخفض من جديد سوق العقارات في السعودية، بنهاية الأسبوع الماضي، بنسبة 17.9%، رغم الارتفاع الذي شهده الأسبوعي الأسبق بنسبة 25.9%، ليستقر مع نهاية الأسبوع عند مستوى 3.8 مليارات ريال.

وتأثرت قيمة صفقات السوق الأسبوعية بالانخفاض، الذي طرأ على قيمة صفقات القطاع السكني بنسبة 25.5%، رغم الارتفاع الأسبوعي لقيمة صفقات القطاع التجاري بنسبة 16.8%.

ويحذر مراقبون من أن استمرار هذا الانخفاض سيكون له آثار سلبية في الأجل القصير على مستويات سيولة السوق العقارية عموما، ما سيعيدها إلى موجة الركود الشديدة، التي تحاول الخروج منها طوال أكثر من أربعة أعوام مضت.

ويشير المراقبون، حسب صحيفة "الاقتصادية"، إلى عودة وتيرة المضاربة على الأراضي السكنية تحديدا، وهو الأمر الذي سيكون له انعكاسات سلبية جدا، ويعيد أوضاع السوق العقارية المحلية إلى المربع الأول على مستوى مشكلة صعوبة تملك المساكن والأراضي من قبل أفراد المجتمع.

في جانب آخر، من مؤشرات أداء السوق العقارية المحلية، عادت صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (16 صندوقا استثماريا) إلى الانخفاض مجددا، ليسجل أداؤها الأسبوعي في المتوسط انخفاضا بنسبة 0.1%، مقارنة بارتفاعه خلال الأسبوع الأسبق بنسبة 3.6%.

وأدى هذا الانخفاض، إلى ارتفاع نسبة الخسائر في المتوسط لتصل إلى 15.4% بنهاية الأسبوع الماضي (صندوقان فقط سعرهما السوقي أعلى من سعر الاكتتاب، مقابل 14 صندوقا عقاريا متداولا أسعارها السوقية أدنى من سعر الاكتتاب).

وبذلك يرتفع صافي خسائرها الرأسمالية بنهاية الأسبوع الماضي إلى أعلى من مستوى 2.1 مليار ريال، مقارنة بقيمتها الرأسمالية عند الطرح.

فيما لا يزال حجم التسهيلات المصرفية الممنوحة لتلك الصناديق والصكوك المصدرة، مستقرا عند 5.6 مليارات ريال (40.7% من رؤوس أموالها، و48.2% من قيمتها السوقية)، واستقرار عدد الصناديق العقارية المقترضة أو المصدرة للصكوك عند تسعة صناديق من أصل 16 صندوقا استثماريا عقاريا متداولا.

وشهد القطاع العقاري السعودي خلال السنوات الخمس الماضية انقلاباً حقيقياً في القيمة، حيث انخفض الطلب لمستويات قياسية صاحبت نزولاً في القيمة غير ملائم للحركة.

يأتي هذا الانخفاض القياسي، نتيجة عديد من العوامل الاقتصادية والمالية العكسية، بالتزامن مع تصاعد وتيرة النمو الاقتصادي وعملية الإصلاح الاقتصادي التي تواجه الاحتكار والمضاربة.

المصدر | الخليج الجديد + متابعات