

إيلاف

مخاوف من تصاعد الفورة العقارية في بريطانيا



يبيد بنك انكلترا المركزي وثلاثة وزراء مالية بريطانيين سابقين ومنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية، قلقهم مع آخرين غيرهم، حيال اتساع حجم الفورة العقارية في بريطانيا التي يمكن ان تضعف النهوض الاقتصادي في البلاد. ففي نهاية نيسان/ابريل، سجلت اسعار العقارات للمرة الاولى في اربعة اعوام زيادة بنسبة **10,9** بالمئة على مدى عام في مجمل ارجاء البلاد. وبلغت هذه الاسعار **18** بالمئة وفق الوتيرة السنوية في لندن، بحسب ارقام نيشون وايد، ابرز مركز لتقديم مؤشرات القروض في بريطانيا. وهذه القفزة ادت الى زيادة الاسعار في لندن **20** بالمئة، اي ما يفوق اعلى مستوى لها في الفترة التي سبقت ازمة **2008**، الامر الذي دفع الى الخشية من افراط في الزيادة، في حين لا تزال كلفة المساكن في بقية ارجاء البلاد ادنى بنسبة **2** بالمئة مقارنة باعلى مستوى لها قبل الازمة، وفقا للمصدر نفسه. وعلى الرغم من ان شراء عقار يبقى هاجسا وطنيا وموضوع الاحاديث المفضلة في البلد بحسب شرودرز، وهو مركز استشارات في ادارة المدخرات، فان تحقيق ذلك يصبح اكثر صعوبة. ففي الثمانينات، كانت اول عملية شراء ملكية عقارية تتم بين السابعة والعشرين والثامنة والعشرين من العمر بسعر وسطي في بريطانيا من **17** الف جنيه استرليني (**20800** يورو). اما اليوم، فهذا السعر الوسطي يبلغ **146726** جنيه استرليني (**180** الف يورو)، مع تحقيق اول عملية شراء في الثلاثين من العمر. ولو تطورت الاسعار وفق وتيرة التضخم --الذي زاد اكثر من زيادة الرواتب--، لما تجاوز السعر الوسطي **28500** جنيه استرليني (**35** الف يورو)، بحسب بنك انكلترا. وفي لندن حيث يتوافد الجميع لشراء مساكن يبلغ سعرها الوسطي **480** الف جنيه استرليني (**590** الف يورو)، يبعث **70** بالمئة من الشقق الجديدة في وسط المدينة لاجانب تماما كما حصل مع **50** بالمئة من الشقق التي يفوق سعرها المليون جنيه استرليني، بحسب وكالة سافيلز للعقارات. وسجل رقم قياسي جديد في المبيعات هذا الشهر في العاصمة البريطانية مع شراء مواطن من اوربا الشرقية منزل مساحته **1500** متر مربع في حي نايتبريدج الفخم بـ **140** مليون جنيه (**171** مليون يورو). ولتهدة الحماسة الاجنبية التي قد تحول المساكن الى مجرد اماكن للاستثمار غير مأهولة، اعلن وزير المالية جورج اوزبورن فرض ضريبة على فائض القيمة لدى غير المقيمين اعتبارا من نيسان/ابريل **2015**. والاسبوع الماضي اعلن الخبير الاقتصادي في بنك انكلترا سبنسر ديل نعرف اننا سنشعر بالتوتر بالنسبة لما يجري في سوق العقارات. وراى مساعد حاكم بنك انكلترا المركزي لشؤون الاستقرار المالي جون كانلايف ايضا ان الزيادة الكبيرة على اسعار العقارات شكلت الشاهد الساطع الذي يوجه الضربة الاقوى على لوحة القيادة في بنك انكلترا. وفي محاولة لاستيعاب هذه الطفرة، دعت منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية الى اتخاذ اجراءات تهدف الى ضمان العودة الى سوق عقارية متوازنة. واوصت المنظمة خصوصا بتشديد معايير الاستملاك في البرنامج الحكومي للمساعدة على الشراء هيلب تو باي (ساعد على الشراء). وهذا البرنامج الذي طبق في نيسان/ابريل **2013** في انكلترا، يتيح للشارين عدم دفع اكثر من **5** بالمئة من قيمة الشقة (بسر حرده الاقصى **600** الف جنيه) التي يرغبون في شرائها. ويمكن للشاري في هذه الحال ان يحصل على قرض يغطي نسبة **75** بالمئة من قيمة الشقة في حين تقدم الحكومة نسبة العشرين بالمئة المتبقية وتنتظر خمسة اعوام قبل ان تحصل على اولى سندات التسديد. ودافع جورج اوزبورن عن هذا الاجراء الذي سمح لـ **19** الف عائلة بتملك مسكن منذ سنة، مؤكدا انه منح بنك انكلترا وسائل التدخل في حال حصول تضخم. واذا اشاروا الى النقص المزمن في عدد المساكن، اعتبر عدد من الخبراء وبينهم ثلاثة وزراء مالية بريطانيين سابقين مع ذلك ان برنامج هيلب تو باي يفاقم زيادة الاسعار. ومع النهوض الاقتصادي الذي يترسخ في بريطانيا، تتوقع منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية من جهة اخرى ان يزيد بنك انكلترا المركزي معدلات الفوائد الرئيسية

بنسبة 0,5 بالمئة لتصبح 1 بالمئة العام المقبل، الامر الذي سيزيد بنسبة طفيفة سندات تسديد القروض بمعدلات فوائد متقلبة
تمثل 52 بالمئة من القروض البريطانية، بحسب المنظمة، مع الخشية من زيادة عدد المالكين المتعثرين