

الانقلاب يزيد حجم المعروضات ومراقبون يحذرون من مقدمة لسكتة عقارية



السبت 30 نوفمبر 2024 07:00 م

قال مراقبون إن انفجار الفقاعة العقارية لن يؤدي إلى هبوط كبير في الأسعار ولكن سيؤدي إلى توقف حركة البيع حيث ظهرت آلاف الشقق السكنية في كل محافظات مصر والسؤال هل هي محاولة القفز فوق الفقاعة العقارية أم الإستيلاء على آخر مليم في جيوب المصريين؟!

ورأى المراقبون أن الاسباب متداخلة، ولكن اقتصاديا مثلا ممكن يكون أهم جزء به هو احتمال أن تكون (2025-2026) ذروة الفقاعة العقارية ولن يحميها من الانفجار صعوبات التسييل او استمرار التضخم المرتفع
الأكاديمي د[ماجد عبيد @mAbidou] متخصص بإدارة المخاطر المالية، قال إن المشكلة أن القادم ليس الفقاعة العقارية، فالجميع كتب أن مصر حالة خاصة، وبسبب تفرد مصر، يمكن أن يحدث الجلبة العقارية
وأضاف "قبل أن نصل لهذه النقطة، دعونا نتعرض لسبب الأزمة في فقاعة 2008، والذي كان الشخص المقترض والذي تساهلت البنوك معه بمنحه القرض العقاري دون التحقق الكافي من دخله أو قدرته على السداد، فحصل على القرض وأعطاه لشركة التطوير وحصل على المسكن، لكن تعثر في السداد وظهر مصطلح (Ninja Borrower) كتعبير عن المتسبب في الكارثة.
وأوضح أن "ذلك يعني تساهل البنوك لمنح القروض العقارية لكل من يريد هو السبب، ألا يوجد جزء من هذه الجملة يحدث الآن في مصر و هو: تساهل الشركات في بيع العقار بالتقسيط لكل من يريد."
وأشار إلى سؤالين، يجب أن نتوقف عندهم: هل تم التحقق من قدرة الشخص الحاجز للوحدة على سداد الإلتزامات المستقبلية؟!.. ألا يوجد احتمال لأن يكون المشتري من فئة النينجا ويكون لدينا (Ninja Buyer) .. " موضحا أن "التشابه خطير بين الحالتين، لأنه سيؤدي لتوقف التدفقات النقدية، لكن المتضرر في حالة مصر سيكون الشركات العقارية والتي ستصيب السوق ب السكتة العقارية أو الجلبة العقارية (كتعبير بديل عن الفقاعة).

الأكاديمي في الاقتصاد محمد فؤاد @MAFouad قال "أمرين غاية في الأهمية فيما يخص التمويل في مصر، أولهما أن التمويل العقاري المباشر للأفراد من البنوك صعب مما يجعل الغالبية يتجنبونه، والثاني يكمن في أن عدم استكمال المشاريع في مصر لا يقابله توقف عن سداد أقساط الوحدات، لأن غالبية عقود المطورين أشبه بعقود الإذعان تتيح للمطور صرف مستحققاته بشكل مستمر ومؤمن."
أما الاقتصادي ابراهيم النمر @ielnemr فكتب ، "مخاطر متعلقة بمقدرة الشركات بالوفاء بتعهداتها مخاطر أخرى تتعلق بقدرة جانب من المشترين بالسداد المنتظم والنتيجة المتوقعة خروج بعض الشركات من المجال، وضياح حق بعض المشترين نتيجة لذلك" انما انهيار أسعار العقارات غير متصور"

ولفت "عبيدو" إلى أنه في حالة تصاعد الضغوط على الجميع من حيث مواجهة المصاريف المطلوبة، متوقعا بدء تخلف بعض الحاجزين عن السداد مع فشلهم في إعادة البيع، مع نقص التدفقات النقدية الى الشركات مما قد يضر بالشركات الضعيفة بشدة
ووجه بعض النصائح:

تعامل مع الشركات العقارية المدرجة في البورصة لأن ميزانياتها معلنة وعليها رقابة صارمة
الشركات الغير مدرجة، لا نعلم عنها شيئا، قد تكون قوية وقد تكون غير ذلك

<https://x.com/mAbidou/status/1835086109333766475>

ولفت آخرون إلى أن أزمة سوق العقار جاءت مع اقتراب مصر من الغاء قانون تحديد أسعار الإيجار، وأن قرار إلغاء قانون تثبيت أسعار الإيجارات الذي استمر منذ عام 1941 تسبب بوجود شقق سكنية مؤجرة منذ عشرات السنين يرثها المستأجر من أبيه أو جده مع استمرار سعر الإيجار القديم ولا يستطيع المالك إخراج المستأجر النتيجة هي أسعار منخفضة جدا وبعبدة عن الأسعار العادلة.

وقال مراقبون إن تثبيت الأسعار لن يجدي عمليا بل أن يكون الاتجاه نحو ألا يزيد الرفع عن نسبة معينة 0% مثلا، رغم أن الالتفاف من عقود تحت الطاولة بزيادة غير موثقة مع العقود الرسمية]

https://twitter.com/Hesham_Abualkha/status/1859939251133043115