

انكماش السوق العقاري يكشف سياسات الرياض العاجزة اقتصادياً



من البوابة العقارية، شرعت الأزمات الاقتصادية بالتمظهر في الرياض بفعل إخفاق السلطات في الوفاء بوعود تحسين الأوضاع المعيشية والاجتماعية والتخفيف من معاناة المواطنين بتأمين مساكن لهم، وذلك بعد أن تحول "صندوق التنمية العقاري" إلى أزمة بحد ذاته بعد أن كان دوره حل المشكلات السكنية، بالتزامن مع انكماش الحركة التجارية للأسواق العقارية ومواد التجزئة وقطاع المقاولات.

يشهد الأداء الإقتصاد السعودي انحداراً واضحاً، ينعكس على شتى مفاصل الحياة اليومية للمواطنين، ولعل الصورة الأوضح لهذا التراجع تتمظهر في سوق المال - البورصة، التي تشهد الصناديق العقارية المتداولة فيها ضغوطاً حادة بسبب تأثير الركود الذي يشهده قطاع العقارات، إذ يتم تداول سبع من تسع صناديق عقارية مُدرجة في البورصة المحلية تحت سعر الاكتتاب، الذي يبلغ 10 ريال (2.7 دولار).

ويرى خبراء اقتصاديون أن تراجع أسعار وحدات الصناديق العقارية المتداولة، -هي نوع من الأوراق المالية مرتفعة السيولة وتستخدم للاستثمار في العقارات-، دون سعر الاكتتاب يرجع إلى ركود السوق العقارية، وشهدت الصناديق العقارية المتداولة ارتفاعات كبيرة عند بداية تداولها في البورصة، قبل

أن تتراجع معظمها دون سعر الطرح لاحقاً.

ولاقت الصناديق العقارية المتداولة إقبالاً ضخماً من المستثمرين على الاكتتاب بها في البداية، إذ تراوحت تغطية طروحات أول 5 صناديق بين 9 مرات و20 مرة، فيما تراوحت معدلات التغطية في آخر 4 طروحات، بين مرة ومرتين فقط.

هذا، وأشارت السلطة إلى أن صندوق التنمية العقارية على وشك إعلان إفلاسه بشكل رسمي، محاولة تبرير الإفلاس بإلقاء اللوم على المواطنين، حيث أشارت إلى أن أزمة صندوق التنمية العقارية نتيجة تعثر مَن حصلوا على قروض في السداد وعدم التزامهم ببداء الأقساط المسنحة عليهم في مواعيدها.

مراقبون اقتصاديون أشاروا إلى أن الديون المتعثرة تخطت 32 مليار ريال، بسبب توقف 442 ألف مواطن عن سداد أقساط القروض، مع ارتفاع تصاعدي لأعداد المتعثرين بسبب غلاء المعيشة وزيادة نسب البطالة وتسريح شركات القطاع الخاص لآلاف الموظفين من المواطنين.

و أظهر مقطع مصور التراجع في السوق العقارية، حيث تشهد المباني والعمارات السكنية حالة من الشلل في عقود الإيجار، وتبين شقق ومبان مخصصة للإيجارات فارغة ولا يقطنها أحد، بالتزامن مع عمليات ترحيل العمالة الوافدة، التي تعيش حالة من التضييق لم يسبق لها مثيل، عبر برامج التوطين المزعومة من جهة، وعمليات الترحيل القسري للعاملين.

يعزي مراقبون أزمات العقارات إلى السياسات الاقتصادية التي اقترتها السلطة وتبوأها الفشل في كل مفصل من مفاصلها، ففي وقت يعاني الإقتصاد عجزاً متزايداً وتراجعاً في الأداء وهو ما ينعكس على حياة المواطنين عبر سياسات سلطوية تتمظهر بزيادة الضرائب وسياسات التقشف، في حين تنجه السلطة إلى الاستمرار بسياسات التسليح والإنفاق العسكري، وشراء مواقف الدول العربية والأجنبية عبر عطاءات مالية كبرى وصفقات تجارية ضخمة.