ارتفاع تكلفة القروض العقارية في السعودية

مع رفع أسعار الفائدة في البنوك السعودية، منذ ديسمبر/كانون الأول الماضي، أصبحت تكاليف القروض العقارية أكثر عبئاً على الأسر في عام 2025، ما سلط الضوء على البدائل المتاحة لعموم طالبي السكن، خصوصاً في ظل تطور التكنولوجيا المالية، التي قدمت منصات تمويل عقاري بديلة تقدم خيارات أكثر مرونة وفائدة أقل مقارنة بالبنوك التقليدية.

وتقدم بعض البنوك قروضاً عقارية دون شرط تحويل الراتب، ما يوفر مرونة أكبر للمقترضين. ومع أن هذه القروض قد تكون بسعر فائدة أعلى، إلا أنها يمكن أن تكون خياراً مناسباً للأفراد الذين لا يرغبون في تحويل رواتبهم، حسب تقرير نشرته منصة شركة "روشم" السعودية المتخصصة في التطوير العقاري.

ومع ارتفاع تكاليف التمويل، تتجه القدرة الشرائية في السعودية إلى شراء عقارات أصغر أو في مناطق أقل تكلفة، ويمكن أن يقلل ذلك من مبلغ القرض المطلوب، وبالتالي تقليل الفائدة المترتبة عليه، حسب تقرير نشرته منصة "ديل" المتخصصة في أخبار القطاع العقاري.

كذلك تبرز خيارات التمويل المشترك بوصفه أحد حلول ارتفاع تكاليف التمويل العقاري بالمملكة، بحيث تُشارَك تكلفة شراء العقار مع أفراد العائلة أو الأصدقاء، وفق تقرير شركة "روشم"، الذي رشح هذا النهج باعتباره فرصة مرشحة لتقليل الحاجة إلى قروض كبيرة وتوزيع العبء المالي على طالبي السكن من السعوديين.

وكان قرار رفع الفائدة في السعودية قد لحق إعلان مجلس الاحتياطي الفيدرالي "البنك المركزي الأميركي" رفع سعر الفائدة على أرصدة الاحتياطي بنسبة ربع في المائة، ما يعكس التوجه التقليدي للمملكة في محاكاة السياسات النقدية الأميركية في ظل ربط الريال السعودي بالدولار.

عن كلفة القروض المصرفية في السعودية يؤكد الخبير الاقتصادي والمستشار المالي، علي أحمد درويش، لـ "العربي الجديد"، أن قطاع القروض العقارية في المملكة يشهد ارتفاعاً في التكاليف، بالتزامن مع ارتفاع معدلات الفوائد العالمية، خصوصاً في الولايات المتحدة والمصارف الأميركية، موضحاً أن هذا الارتفاع في معدلات الفوائد قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على شراء العقارات، ما قد يسهم بدوره في تراجع أسعارها.

لكن درويش يشير، في المقابل، إلى أن ارتفاع تكاليف القروض العقارية سيؤثر سلباً بذوي الدخل المحدود من زاوية أخرى، حيث سيستهلك جزءاً كبيراً من دخولهم لسداد أقساط القروض، ما سيقلل من قدرتهم الشرائية على السلع والخدمات الأخرى.

وتختلف معدلات الفوائد بين المصارف، حيث تراوح ما بين 3.25% إلى 4.25%، وذلك بناءً على نوعية العميل، وحجم القرض، والمصرف الذي يجري التعامل معه، حسب درويش، لافتاً إلى أن الأفراد الراغبين في شراء منازل يمكنهم البحث عن المصارف التي تقدم معدلات فوائد أقل، أو اختيار قروض بفوائد ثابتة بدلاً من الفوائد المتحركة.

ففي حالة الفوائد المتحركة، قد ترتفع تكلفة القرض مع ارتفاع معدلات الفوائد في المستقبل، بينما تبقى الفوائد الثابتة كما هي طوال مدة القرض، ما يوفر استقراراً مالياً للمقترضين، حسب درويش.

ويلفت، في هذا الصدد، إلى خيار القروض المدعومة من قبل الحكومة السعودية، خصوصاً للأسر محدودة الدخل، التي تعتمد على السياسة المالية للدولة، مؤكداً أن هذه الخيارات يمكن أن تخفف عن المواطنين أعباءً مالية.

في السياق، يبين الخبير الاقتصادي، جاسم عجاقة، لـ "العربي الجديد"، أن سعر الفائدة في السعودية بات يؤثر كثيراً بالسوق العقارية، فارتفاع الفائدة يزيد من تكلفة الاقتراض، ما يجعل شراء العقارات أكثر تكلفة على المواطنين، مقترحاً خطوات يمكن للسعوديين اتباعها لتخفيف هذا العبء، بخلاف البحث عن أفضل سعر فائدة متاح في السوق، منها استثمار جزء من الدخل في أوراق مالية توفر دخلاً ثابتاً يساعد في تغطية التكاليف.

كذلك يمكن للتفاوض مع البنك في حجم أقساط القرض العقاري أن يكون خياراً آخر للسعوديين، بحيث تتناسب الأقساط مع القدرات المالية للمقترضين، حسب عجاقة، مشيراً في هذا الإطار إلى أن المملكة تشهد جهوداً من قبل السلطات لدعم القروض، خصوصاً في ظل ارتفاع أسعار الفائدة.

ومع ذلك، يؤكد عجاقة أن دعم الدولة لقروض التمويل العقاري في السعودية ليس سهلاً، خصوصاً أن النهج الاقتصادي بالدول المتقدمة يميل إلى زيادة دخل المواطنين من خلال العمل أو الاستثمارات لتغطية التكاليف المرتفعة، فالحصول على دعم حكومي ممكن في بعض الحالات، لكنه يجب أن يبقى الحل الأخير، حسب رأيه.

أما الخيار الأخير للمواطن السعودي، فيراه عجاقة في تأجيل شراء المسكن والتحول إلى خيار الإيجار حتى يتحسن الوضع المالي أو تنخفض أسعار الفائدة، واصفاً إياه بأنه الخيار المناسب في بعض الحالات بكونه حلاً مؤقتاً.