

فيتش سوليوشنز: ارتفاع أسعار الشقق في مصر لمستويات قياسية وانخفاض القوة الشرائية



السبت 7 ديسمبر 2024 05:00 م

قال تقرير وكالة فيتش عن سوق الوحدات السكنية في مصر، إنه بالنسبة للاتجاهات الهيكلية للقطاع، فإن الاقتصاد المصري يعاني من ضغوط تضخمية مرتفعة ومن المتوقع أن يبلغ التضخم حوالي 26.5% بنهاية عام 2024، في حين من المتوقع أن يرتفع سعر الفائدة الأساسي للبنك المركزي إلى 24.3% بحلول نهاية العام. وأضافت الوكالة أن سوق الوحدات السكنية يعاني حالياً في مصر من أمرين أحدهما: ارتفاع الأسعار لمستويات قياسية؛ والثاني: انخفاض القوي الشرائية نتيجة قفزات التضخم. وكذلك اتجاه للمطورين لإقرار فترات سداد طويلة قد تؤثر سلباً على عمليات إعادة البيع للعملاء، وأن تلك السوق تعاني من ضعف كبير على المدى القصير.

التحسن بشرطين

وقالت وكالة "فيتش" إن تحسن سوق الوحدات السكنية في مصر يرجح أن يكون بدءاً من عام 2025، وهو مرتبط بتوقع انخفاض معدلات التضخم تدريجياً، ومرتبطة بما يتيح للبنك المركزي المصري إمكانية تخفيض أسعار الفائدة، وبالتالي سنعكس على تحسن القدرة الشرائية للأسر وتحفيز الطلب على الوحدات السكنية. واختصاراً فإن الانفراجة المرجحة من الوكالة عام 2025 شرطها تراجع معدلات التضخم وانخفاض سعر الفائدة. فيتش قالت إن هذه التوقعات تأتي مدفوعة أيضاً بارتفاع معدل النمو السكاني في مصر، حيث تُعدّ من أكثر الدول العربية كثافة سكانية، مما يشكل دعامة قوية لقطاع العقارات السكنية على المدى الطويل. وأشار تقرير فيتش إلى أن سوق الوحدات السكنية في مصر سيظل تحتفظ بجاذبيتها، ومن المتوقع أن يستمر الطلب على الإسكان مدفوعاً بالتحول الحضري والنمو السكاني المتزايد، كما أن نسبة الشباب المرتفعة في المجتمع تشكل عاملاً رئيسياً يعزز الطلب على العقارات، حيث أن الشباب يميلون إلى الإنفاق بشكل أكبر عند توفر القدرة المالية.

90% من الإسكان غير رسمي

وقالت فيتش إن حكومة السيسي تعتمد على مجموعة من السياسات لتشجيع الاستثمار في الإسكان الميسر ومشروعات الإسكان الاجتماعي، مستدركة أنه لا بد من يتم تقديم تسهيلات لتحفيز المطورين العقاريين على إنشاء وحدات سكنية منخفضة التكلفة لتلبية الطلب المتزايد، مؤكدة أن 90% من الإسكان في مصر يتم توفيره بطرق غير رسمية بينما يتم تلبية 10% فقط من السوق من قبل المطورين المحترفين. أما على المستوى طويل الأجل فهناك توقعات بانخفاض حاد للتضخم في عام 2025 ليصل إلى حوالي 7% سنوياً، مع خفض أسعار الفائدة للبنك المركزي إلى 16.25% ثم إلى 8.25% في عام 2026. ولفت التقرير إلى أنه فيما يتعلق بسعر الجنيه المصري فإنه سيواصل ضعفه التدريجي أمام الدولار، وقد تشكل أي زيادة في التوترات الإقليمية أو ارتفاع أسعار السلع الأساسية مخاطر تضخمية إضافية. وبالنسبة للنمو الاقتصادي، فمن المتوقع أن يصل النمو في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي إلى 3% في عام 2024، مدعوماً بالاستثمارات الخلية وبرامج الخصخصة الحكومية.