

البنك المركزي الصيني يخفض سعر الإقراض المرتبط بالرهن العقاري

المصدر: "فايننشال تايمز" والكاتب: تشنغ لينغ وويليام ساندلوند



مركز المنبر للدراسات والتنمية
ALMANBAR FOR STUDIES AND DEVELOPMENT

عن المركز

مركز المنبر للدراسات والتنمية المستدامة، مركز مستقل، مقره الرئيس في بغداد. رؤيته الرئيسة تقديم وجهة نظر ذات مصداقية حول قضايا السياسات العامة والخارجية التي تخص العراق بنحو خاص ومنطقة الشرق الأوسط بنحو عام - فضلاً عن قضايا أخرى - ويسعى المركز إلى إجراء تحليل مستقل، وإيجاد حلول عملية جلية لقضايا تهتم الشأن السياسي، الاقتصادي، الاجتماعي، والثقافي.

لا تعبر الآراء الواردة في المقال بالضرورة عن اتجاهات يتبناها المركز وإنما تعبر عن رأي كاتبها

حقوق النشر محفوظة لمركز المنبر للدراسات والتنمية المستدامة

<https://www.almanbar.org>

info@almanbar.org



البنك المركزي الصيني يخفض سعر الإقراض المرتبط بالرهن العقاري بمقدار قياسي لمساعدة سوق العقارات

قسم الأبحاث والترجمة

الكتاب: تشنغ لينغ وويليام ساندلوند في هونغ كونغ

المصدر: صحيفة "الفايننشال تايمز"¹

يقول محللون إن من غير المرجح أن يوفر خفض سعر الفائدة الرئيسي للقروض لمدة خمس سنوات راحة وشيكة لمبيعات المنازل المتعثرة.

حققت الصين أنخفضا قياسيا في سعر الفائدة على القروض المرتبطة بالرهن العقاري في الوقت الذي يقدم فيه صناع السياسات دعما أكثر استهدافا لقطاع العقارات المتعثر في البلاد.

وأعلن بنك الشعب الصيني يوم 20 فبراير 2024 أن سعر الفائدة الرئيسي على القروض لمدة خمس سنوات، والذي يؤثر على تكاليف الاقتراض للأسر، قد تم تخفيضه من 4.2 في المائة إلى 3.95 في المائة. كان التخفيض بمقدار 0.25 نقطة مئوية هو أكبر تخفيض لسعر الفائدة القياسي منذ طرحه في عام 2019 وتجاوز توقعات المحللين بخفض 0.1 نقطة مئوية.

وظل معدل LPR لمدة عام، المرتبط بالقروض التجارية، ثابتًا عند 3.45 في المائة.

¹ <https://www.ft.com/content/a3ba45ac-8b25-437f-92e7-ee43e760d551>

ويشير خفض سعر الفائدة الرئيسي، الذي تحدده مجموعة من البنوك الصينية الكبرى، إلى مخاوف صناع السياسات من عدم انتعاش مشتريات المنازل، وهو ما يمثل عقبة أمام النمو الاقتصادي المتعثر الذي انخفض أيضًا بسبب ضعف معنويات المستهلكين والشركات والمستثمرين.

ولم تصل بكين إلى حد إطلاق العنان لتحفيز كاسح العام الماضي، حيث نفذت سلسلة من الإجراءات الأصغر - مثل تخفيف القيود على شراء المنازل وخفض تكاليف القروض - في محاولة لدعم قطاع العقارات المثقل بالديون، والذي كان يمثل في السابق ما يقرب من ثلث الاقتصاد البلد.

وقال يانج تشانغ، محلل السياسات لدى شركة الوساطة المالية الصينية تشونغتاي سيكيوريتيز: "إن خفض سعر الفائدة على القروض لمدة خمس سنوات هو جزء من حزمة السياسات لتعزيز جانب الطلب في سوق العقارات". "إلى جانب الحوافز الأخرى الأخيرة، فإنه يعكس نية السياسة لتنشيط سوق العقارات وتعزيز المعنويات."

وقال محللون إن التخفيض القياسي في نسبة الفائدة على القروض يوم الثلاثاء سيزيد الضغط على البنوك الصينية لتقديم قروض عقارية أرخص ويشير إلى أن صناع السياسات ملتزمون باستراتيجية تخفيف مستهدفة. وأضافوا أنه يمكن لهذه الخطوة أن تحفز المشتريين الجدد، إلا أنها لن تقدم أي راحة وشيكة لأصحاب المنازل الحاليين، الذين يتم إعادة تسعير قروضهم العقارية سنويًا في يناير.

وقال لين سونج، كبير الاقتصاديين في آي إن جي للصين الكبرى، إن "الخفض) يهدف على الأرجح إلى دعم انتعاش سوق العقارات ويمكن أن يحسن القدرة على تحمل التكاليف للمشتريين من خلال خفض معدلات الرهن العقاري". "ومع ذلك، فإن خفض يمكن أن يضيف المزيد من الضغوط على هوامش البنوك الصينية."

وجددت السلطات الصينية في أواخر العام الماضي الضغط على البنوك الحكومية لزيادة الإقراض لمطوري مشاريع العقارات الخاصة، لكن المقرضين كانوا مترددين في المتابعة، مشيرين إلى عدم وجود مشاريع مناسبة.

وتزايدت المخاوف أيضًا بشأن ربحية القطاع المصرفي، الذي انخفض إلى مستويات قياسية في الربع الثالث من عام 2023 مع تراكم الديون المعدومة على المقرضين للمطورين المتعثرين والحكومات المحلية المثقلة بالديون.

وقال بعض المحللين إن خفض سعر الفائدة يشير إلى تغيير محتمل في الطريقة التي سيوجه بها صناع السياسة الصينيون أسعار الفائدة للبنوك في المستقبل، بعد عدم إجراء أي تغييرات على تسهيل الإقراض متوسط الأجل، الذي يدير سيولة القطاع المصرفي. وقد كان المعدلان مرتبطين بشكل وثيق خلال السنوات القليلة الماضية.

أبقى البنك المركزي يوم الأحد سعر الفائدة على الصندوق المتعدد الأطراف لمدة عام دون تغيير عند 2.5 في المائة، وهو أدنى مستوى منذ طرح السعر في عام 2014.

وفي أغسطس، خفض بنك الشعب الصيني معدل الفائدة على القروض المتعددة الأطراف بمقدار 0.15 نقطة مئوية، ثم بعد أسبوع خفض معدل تغطية القروض لمدة عام بمقدار 0.1 نقطة مئوية، مع الحفاظ على استقرار نسبة تغطية القروض لمدة خمس سنوات. تم تخفيض LPR لمدة خمس سنوات آخر مرة في يونيو.

وقال مينج مينج، المحلل لدى سيتيك سيكيوريتيز: "فيما إذا سيكون هناك تخفيضات في LPR الآن يعتمد على ما إذا كانت البنوك قادرة على خفض تكاليف تمويلها". "لقد خفضت البنوك الصينية الكبرى أسعار الفائدة على الودائع أربع مرات منذ عام 2022، مما يسمح لها بإجراء المزيد من التخفيضات في سعر الفائدة على القروض والتضحية بالأرباح من أجل الاقتصاد الحقيقي".

وقال سونغ من أي إن جي إنه من المرجح أن يحافظ بنك الشعب الصيني على موقف متشائم في الأشهر المقبلة، مع نمو أسعار المستهلكين بشكل ثابت أو في المنطقة السلبية كل شهر منذ يوليو.

وتوقع وجود مجال على المدى القريب لإجراء تخفيض آخر في معدل نسبة تغطية الإقراض لمدة عام واحد ومتطلبات نسبة الاحتياطي للقطاع المصرفي، والتي خفضها صناع السياسات بنسبة 1 في المائة منذ بداية عام 2023.

كانت أسواق الأسهم في هونغ كونج والصين صامتة استجابة لخفض أسعار الفائدة.

وانخفض مؤشر هانج سينج في هونغ كونج بما يصل إلى 0.6 في المائة قبل أن يقلص خسائره ليرتفع بنسبة 0.3 في المائة. وانخفض مؤشر سي إس آي 300 للأسهم المدرجة في شنغهاي وشننتشن بما يصل إلى 0.7 في المائة قبل أن يرتفع بنسبة 0.3 في المائة.

وانخفض مؤشر هانج سينج للعقارات في البر الرئيسي بما يصل إلى 1 في المائة ثم ارتفع ليصل إلى 0.3 في المائة.