

صيف لبنان 2010 العقاري بين التفاؤل والحذر

في ظل ارتفاع غير مسبوق في أسعار العقارات في لبنان عامة وفي بيروت وجبل لبنان خاصة، ينقسم المراقبون والمحللون الإقتصاديون بين التفاؤل والحذر.



وفي ما يعاني الاقتصاد العالمي منذ سنتين من أزمة سيولة نقدية وانهيار لأسعار العقارات وبخاصة في الدول الصناعية، ينعم القطاع المصرفي في لبنان بنسبة سيولة فائضة بمعدل

عالٍ جداً قياساً بحجم اقتصاد البلد، كما يشهد قطاع البناء ارتفاعاً كبيراً في أسعار العقارات نتيجة الطلب المتزايد على الصعيدين المحلي والدولي.

في دراسة أولية للسوق العقاري في لبنان وما يشهده من ارتفاع في الأسعار جاوز كل التوقعات في معظم المحافظات اللبنانية وتحديداً بيروت وجبل لبنان يتبين لنا أن ذلك عائد إلى عدة أسباب أهمها:

- 1 - عودة اللبنانيين العاملين في دول الخليج والعراق وأفريقيا نتيجة الأزم الاقتصادية العالمية منذ خريف 2008 وميلهم إلى الإستثمار في القطاع العقاري عامة وقطاع البناء خاصة بهدف التآجير أو البيع.
- 2 - إن انخفاض معدل الفوائد على الودائع في المصارف جعل أصحاب الرساميل يضحوا أموالاً في قطاعات مردودها مقبول مثل قطاع البناء.
- 3 - إن التفاوت الواضح بين العرض المرتفع والطلب المتزايد على شراء الأراضي في معظم المناطق السكنية أدى بطبيعة الحال إلى هذا الإرتفاع المفاجئ.

4 - كذلك لا بد لنا من لفت الأنظار إلى تدني أرباح القطاعات الاقتصادية الأخرى نتيجة الأزمات السياسية المتعاقبة منذ أكثر من عشرين سنة والتي أدت إلى شلل أو جمود في بعض القطاعات.

5- قانون تملك الاجانب والحوافز الضريبية "الجذابة".

وهنا لا بد لنا من طرح السؤال: هل تستمر هذه الفورة العقارية أم اننا سنشهد تراجعاً "محتملاً" في قطاع البناء بهدف الإستثمار في البيع على المدى القصير أو بهدف التأجير على المدى الطوي..؟

الجواب على هذا السؤال يقودنا الى تحديد الاطر التالية:

1 - تملك عدد كبير من المغتربين في لبنان منذ تشرين الأول 2008 ولغاية النصف الأول من 2010.

2 - زيادة في عدد الشقق المنجزة و قيد الإنشاء التي تتجاوز مساحتها 300م² وبمواصفات عالية.

3 - عدم الإستثمار في البنية التحتية بموازاة ارتفاع الأسعار في العقارات وتزايد عدد الوحدات السكنية.

4 - زيادة الطلب على الشقق الصغيرة والمتوسطة لدى ذوي الدخل المحدود وتوفير القروض السكنية بشروط مقبولة.

5 - ضخ السيولة في العقارات من قبل المصارف بهدف التقليل من كلفة الإحتفاظ بالكتلة النقدية الكبيرة لديها.

6 - تدني القدرة الشرائية لمواطني الخليج العربي بسبب الأزمة الاقتصادية.

7 - التشدد في تنفيذ قانون تملك الأجانب.

سؤال: ما هي الإجراءات الإحترازية الواجب اتخاذها لتجنب أي أزمة في قطاع يتجاوز 10 مليار دولار سنويا في بلد بحجم لبنان واقتصاده؟

الجواب: على الدولة والإدارات المعنية ترشيد قطاع البناء وتحفيز المستثمرين من خلال تزويدهم بالمعلومات والمستندات الضرورية بطريقة e-government، التي يعود للمستثمر وحده تحديد المخاطر من خلال عدة عوامل أهمها:

- 1 - تحديد المناطق العقارية التي تشهد زيادة معدل البناء فيها.
- 2 - تلبية حاجات السوق من حيث المساحات والنوعية والأسعار.
- 3 - دراسة مالية واقتصادية مبنية على أسس علمية حديثة لجميع المشاريع الجديدة.

كذلك على القطاعات الأخرى المعنية بقطاع البناء وعلى رأسها قطاع المصارف، أن تسعى العمل لحماية الكتلة النقدية القابلة للإستثمار من الوقوع في فخ مشاريع غير مجدية بدل استعمال هذه الكتلة لمشاريع ذات منفعة عامة.

كما على قطاع المعلوماتية ودراسات السوق والإعلان أن يطور قدراته من أجل توفير المعلومات والإحصاءات التي يحتاجها المسوقون والمستهلكون على السواء مع الإبتعاد عن التصورات الخاطئة والتقديرات العشوائية، وذلك بهدف الحفاظ على حركة الرساملي وسلامة التوظيفات.

وأخيراً نتمنى على المستثمرين في قطاع البناء أن يكتفوا بنسبة مقبولة ومعقولة من الأرباح وأن يعتمدوا على المنافسة العادلة شرط المحافظة على النزوعية والمواسفات الجيدة، وذلك تفادياً لزيادة العرض مقابل إحتمال تدني الطلب وبالأخص حفاظاً على ديمومة وإزدهار قطاع هو الأهم بين القطاعات كافة.

المهندس عبدالله الحايك

شركة حايك غروب ش.م.م

بيروت - نيسان 2010