

كيف تتفادى أزمة عقارية في لبنان؟

"ثقة وعزم" عنوان مسيرتنا نحو انماء عقاري متكامل. ومع اطلاقنا التصميم الجديد

لصفحتنا www.hayekgroup.com على

الانترنت، لا يسعنا الا ان نكرر ثقتنا بالقطاع

العقاري في لبنان، وعهدنا الى المستثمرين ان نقدم



افضل الخدمات للمساهمة في ازدهار القطاع رغم الافق الضبابية التي تعتريه في المرحلة

المنظورة. غير اننا نجد انفسنا، توضيحا لبعض الوقائع، ان نعرض للحال الذي يمر فيها

القطاع، مع الاشارة الى ان عوامل ساهمت في ازدهاره خلال الازمة المالية العالمية تمثلت

في تدفق رؤوس الاموال الذي جاوز 7 مليارات دولار في 2009 وقانون تملك الاجانب

والكتلة النقدية الضخمة لدى المصارف اللبنانية (93 مليار دولار)، اضافة الى العقارات

والمساحات التابعة للاوقاف والتي طالما شكلت صمام امان صمود القطاع منذ اغتيال الرئيس

رفيق الحريري وحرب تموز 2006 وتداعيات الازمة المالية العالمية، حتى قيل ان "لبنان

وقف الهي" لا يمس .

ونظرة الى الواقع الحالي للقطاع بالارقام نتلمس من خلالها زيادة الطاب على البناء، بحيث

شهد في الربع الاول من 2010 نموا في بيع العقارات وصلت نسبته الى 40 في المئة،

مقارنة مع العام 2009، مع تسجيل اكثر من 22 الف عملية تجاوزت قيمتها المصرح بها

2.1 مليار دولار (مديرية الشؤون العقارية)، وتم الترخيص لـ 8.69 ملايين متر مربع

لغاية تموز 2010، مقارنة مع 5.56 ملايين متر مربع خلال الفترة نفسها من العام، 2009،

اي بزيادة 55 في المئة (نقابة المهندسين - بيروت).

هذه الارقام انما هي مرتبطة وثيقا بمعدل القروض لقطاع العقار بالنسبة الى ودائع المصارف والتي لم تتجاوز نسبتها 30 في المئة، مقابل 80 في المئة في الدول المستوردة للنفط ونحو 100 في المئة في الدول المصدرة للنفط بحسب البنك الدولي، ما جعل سوق التسليف العقاري محصنة من الازمات العالمية، في حين لم تتجاوز القروض السكنية 3.1 مليارات دولار تشكل 2.5 في المئة من الميزانيات المجمعة لدى المصارف .

والسؤال الذي يطرح نفسه اليوم ماذا بعد تراجع اسعار العقارات المبنية في الربع الاخير من 2010 بنسبة راوحت بين 10 و15 في المئة، مع بروز ظاهرة الاستقرار في اسعار الاراضي في بيروت وضواحيها. هذه الظاهرة وان دلت على حركة تصحيحية طبيعية اسوة بالمسار الطبيعي لاسواق المال والاستثمارات، فإنها تطرح سؤالاً ملحا، هل يحتمل الاقتصاد الوطني تراجعاً في حركة البناء وشراء الاراضي في خضم الاجواء السياسية والامنية التي تعيشها البلاد؟ وما هي الاجراءات السريعة الواجب اتخاذها لتفادي ازمة عقارية .

بعض النقاط نسوقها بمثابة اقتراحات، في ما لو طبقت تحد من ازمة تطل برأسها، او توقفها، تاركة المجال امام انطلاقة جديدة نحو الازدهار .

1 - **البنى التحتية:** وهي عصب الدولة الذي على الاخيرة القيام بمسؤولياتها كاملة لجهة اعمال الصيانة والالتزام بالمواصفات والمعايير العالمية، وفي هذا الاطار على الدولة تأكيد ملكيتها لمختلف انشاءات البنى التحتية من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وغيرها .

2 - **خصخصة بعض القطاعات العامة:** على لبنان ان يفسح المجال للقطاع الخاص المحلي والاجنبي لتقديم الخدمات الاولية الضرورية لايجاد مناخ استثماري يشجع على التطوير العقاري وطالما ان الدولة غير قادرة على تحقيق هذه الخدمات، فمن واجبها تطوير القوانين والتشريعات لحماية الحقوق العامة والمضي في الخصخصة بعيدا عن المحسوبيات والفساد، ويمكن اخذ العبرة في هذا المجال من الدول المتطور، بحيث يقوم القطاع الخاص بتوفير الطاقة الكهربائية وشبكات المياه والغاز للمستهلك الى جانب شركات الاتصالات، ولعل تجربة خدمة البريد العادي المعمول به حاليا في لبنان دليل حي ومثال يحتذى .

3 - **المناخ السياسي العام:** مع ان التراشق السياسي والتجاذبات لا تترك تأثيرها السلبي على قطاع العقار وحركته، وبحيث لا تطغى على المناخ الديموقراطي وحرية الرأي النادر وجودهما في هذا الشرق، مما يشجع على عامل الاستثمار، شرط الحفاظ على الحد الأدنى من احترام المستثمرين وتسهيل عمليات القيام باستثماراتهم، خصوصا العقارية منها .

4 - **ترشيد سياسة التطوير العقاري:** على المطورين اعادة درس نسب الارباح للمحافظة على اسعار مقبولة، مع تقديم حوافز لجهة التصميم والمواصفات، وخصوصا في مجال

التكنولوجيا الخضراء، الى الحفاظ على محدودية العرض مقابل الطلب. وفي هذا الاطار على الادارة تقديم الدراسات والاحصاءات عن الوحدات السكنية في مختلف المناطق، مع لحظ امكانية تطويرها عمرانيا .



5 - قانون تملك الاجانب :ساهم هذا القانون في تملك الرعايا العرب والاجانب مساحات هائلة من الاراضي اللبنانية مما ساعد في ارتفاع اسعار العقارات ومفاعيل هذا القانون صريحة لجهة تطوير العقار وعدم امكانية المضاربة واعادة البيع، لذلك وجب على الادارات، ووفق القانون، تطبيق شروط التملك او شراء العقار عبر طرحه بالمزاد العلني للبنانيين واعادة الثمن الاساسي الى المالك الاجنبي مع تحميله كل المصاريف .

يبقى لنا كلمة شكر الى جميع الأصدقاء الذين آمنوا بلبنان الوطن العزيز والى كل الذين ساهموا معنا في السنوات القاسية التي مر بها هذا البلد مكررين عهدنا كالعادة بثقتنا بمستقبل الاستثمار في القطاع العقاري وبالرغم من توقعنا مرحلة صعبة نتيجة العوامل التي ذكرنا، مجددين الدعوة الى الاستثمار في شراء الأراضي في المناطق البعيدة عن العاصمة وخصوصا" في أعالي جبيل والبترون وقضاء عكار، الى جانب بعض الفرص الواعدة في مناطق الجنوب وتحديدا" على الشريط الحدودي والخط الساحلي جنوبي صور .
وأخيرا" لكم منا العهد في اكمال المسيرة مقدرين بلدنا، رافعين آيات الشكر لكل الذين تعاملوا معنا .

المهندس عبدالله الحايك

حايك غروب ش.م.م

بيروت - ايلول 2010