

لبنان: تفاؤل بآفاق القطاع العقاري وأعمال البناء مستمرة رغم جمود المبيعات

الثلاثاء، ١٥ نوفمبر/ تشرين الثاني ٢٠١٦

يتطلع استشاريون وأوساط في قطاع التطوير العقاري إلى الحقبة السياسية الجديدة في لبنان بـ«تفاؤل»، معتبرين أنها تشكل حافزاً لعودة حركة المبيعات في القطاع، التي تجمّدت في شكل ملحوظ خصوصاً في الأشهر السنة الأخيرة، وتحديدًا في قطاع الشقق الفخمة، من دون أن «تصل إلى مستوى الأزمة»، وفقاً لرئيس شركة «رامكو» للاستشارات العقارية رجا مكارم، في حديث إلى «الحياة».

ورصدت أوساط المطورين العقاريين عودة الطلب في قطاع الشقق الموجهة إلى الطبقات المتوسطة الدخل، والتي تتكل على القروض السكنية لتمكّن منزل، علماً أن هذا القطاع لم يُصب بجمود بل بتباطؤ في انتظار ما ستؤول إليه الأوضاع السياسية.

وأشارت إلى أن «أسعار مبيع هذه الشقق بقيت مقبولة وثابتة في حالات معينة». وعزت ذلك إلى «توافر الإقراض السكني لدى المصارف بفضل السيولة التي ضحّتها مصرف لبنان لاستمرار حركة الطلب في الاقتصاد اللبناني، وتحديدًا في قطاع السكن الذي نال الحصة الأعلى من هذه المبالغ، وهدف المستهلك لتمكّن منزل للإقامة فيه وليس لاستثماره».

في المقابل، لم ينسحب الجمود أو التباطؤ على أشغال التطوير العقاري، التي لم تتوقف على رغم الأزمة السياسية التي طبعته المرحلة السابقة، إذ أشارت الأوساط إلى أن المطورين كما في كل الأزمات التي شهدتها لبنان، باتوا يتكيفون معها. فيما رأى مكارم أن ذلك مرتبط بـ«ثقة المطور العقاري الثابتة في أن الوضع السياسي المتأزم موقت وسيتحسّن».

وإذ أكد مكارم أن انتخاب رئيس الجمهورية كما تشكيل الحكومة «عامل مهم جداً لعودة الحركة في القطاع العقاري»، شدد على أن «ما يحفز مجدداً المستثمر اللبناني المقيم وغير المقيم على التملك أو التوظيف في العقار، هو توجه الحكومة إلى بناء الدولة ومحاربة الفساد». وقال أن نشاط القطاع العقاري الذي «شهد تباطؤاً ملحوظاً، أدى إلى انخفاض أسعار العرض». وأشار إلى وجود «400 مشروع قيد التطوير في بيروت الإدارية، تتابع شركة «رامكو» نشاطها منذ ثلاث سنوات». وأوضح أن «نسبة التراجع في أسعار العرض وفق مؤشر «رامكو»، كانت 0.7 في المئة بين عامي 2013 و2014، و1.2 في المئة بين عامي 2015 و2016». واعتبر أن معدلات هذا التدنّي «لا تُذكر قياساً إلى الأزمة السياسية المحلية، ما يدلّ على أن المطور العقاري لم يفقد ثقته كلياً».

وفي الأشهر الستة الأخيرة، لاحظ مكارم حصول عمليات بيع بـ«أسعار مخفضة تتراوح نسبتها بين 15 و25 في المئة في بيروت»، عازياً ذلك إلى «طول فترة الجمود السياسي.»

ورصد أيضاً حالة من التنافس الشديد بسبب «ندرة الطلب مقابل العرض». لكن لم ينفِ أن «حالات خفض السعر كانت متفاوتة بين المطور المحتاج إلى السيولة، وآخر غير مضطر لذلك.»

ولفت مكارم الى أن «التباطؤ انسحب على حركة مبيعات الشقق وعلى تصنيفاتها المختلفة في كل المناطق، على رغم استمرار ضخ السيولة لتمويل عمليات الشراء للطبقة المتوسطة، بسبب قلق المواطن اللبناني من الوضع، مفضلاً عدم ترتيب ديون عليه.»

وشدّد مكارم على أن «مشاريع التطوير كانت لا تزال مستمرة لاقتناع أصحاب المشاريع بأن لا بد من الوصول إلى تسوية سياسية تخرج البلد من الأزمة والجمود». ورأى أن «استمرار التطوير ليس مستغرباً لأن اللبناني اعتاد على التكيف مع كل الأزمات التي يشهدها لبنان». لذا وعلى رغم الوضع السياسي المتأزم، «لم يفقد العقار ثقة المستثمر ولم تنحدر قيمته إلى مستوى الأزمة.»

وأشار إلى أسباب أخرى انعكست على حركة العقار في لبنان، وتتمثل بـ«تراجع المبالغ المخصصة للاستثمار في العقار من أصل قيمة التحويلات من المغتربين اللبنانيين والعاملين في الخارج، التي انخفضت بسبب ما تشهده الدول التي يعمل فيها المغترب من تطورات اقتصادية سلبية.»

ولم يغفل مكارم «المستقبل الواعد الذي ينتظر لبنان ويتمثل بانتهاء الحرب في سورية وبدء ورشة إعادة الإعمار، التي ستخلق حركة في لبنان». وكشف أن شركات عالمية متخصصة بالمقاولات والبناء «بدأت تتحضّر للتمركز في لبنان استعداداً لمرحلة الإعمار في سورية.»

وزاد أن «بعض الشركات اللبنانية والأجنبية بدأت تبحث عن أراضٍ صناعية ومستودعات، ولمسنا ذلك بعد اتصالات وردتنا من بعض السفارات كانت تستفسر فيها عن أسعار تأجير شقق سكنية صغيرة بمساحة تقل عن مئة متر مربع للموظفين.»

وختم مكارم مؤكداً أن «طريق العودة إلى الحالة الطبيعية طويل وقد يستغرق أشهراً»، معتبراً أن الانتخابات النيابية المرتقبة في أواخر النصف الأول من عام 2017، «تشكل حافزاً وعامل اطمئنان للمطورين والمشتريين على السواء.»