

## ركود مقلق للقطاع العقاري في لبنان

السبت، ٢٥ مارس/ آذار ٢٠١٧



ألحق مشروع الموازنة للعام الحالي بالقطاع العقاري سلة ضرائب، تحفّظ عنها المطورون العقاريون لأن توقيتها غير ملائم حالياً، في ظل الركود، محذّرين من «عواقب وخيمة».

ويوافق رئيس شركة «رامكو» للاستشارات العقارية رجا مكارم في حديث إلى «الحياة»، على أن القطاع «في ركود غير مسبوق»، وهي المرة الأولى التي يوصّف فيها الوضع بهذا القدر من «القلق»، لكن أكد أنه «لا يزال في منأى عن الانهيار».

ورصد مكارم، حصول «منافسة بين المطورين على خفض الأسعار الذي يتراوح بين ٢٠ و ٣٠ في المئة عن مستوياتها التي كانت رائجة عامي ٢٠١١ و ٢٠١٢، بسبب المخزون الكبير من الشقق من كل الفئات والمتراكم بسبب تباطؤ عمليات البيع في السنوات الثلاث الأخيرة».

واعتبر أنها «ربما فرصة للراغبين في شراء مسكن».

وإذ لم ينفِ «الآمال التي أحدثها انتخاب رئيس الجمهورية وتشكيل الحكومة»، رأى أن «تعثّر الوصول إلى قانون انتخاب جديد الذي لا يزال يتأرجح بين مشاريع كثيرة وتجاذبات، انعكس سلباً على مزاج اللبنانيين، ما أبقى الأوضاع السياسية معقّدة ومؤثرة في شكل لافت في القطاع العقاري والاستثمار في لبنان».

ولم يستبعد أن «تستغرق عودة الانتعاش إلى القطاع وقتاً طويلاً، حتى بعد استقرار الأوضاع السياسية والوصول إلى خواتيم إيجابية في قانون الانتخابات النيابية وحصولها». إذ عزا ذلك إلى عوامل أخرى، «ساهمت منذ العام ٢٠٠٦ وحتى قبل العامين الأخيرين في تعويض إجماع الاستثمار الخليجي الكلي عن الاستثمار في العقار، وهو إقبال اللبناني المغترب أو المقيم في دول الخليج، الذي تراجع بدوره في السنوات الثلاث الأخيرة، نتيجة الظروف الاقتصادية التي تمرّ فيها الدول المقيم فيها، بفعل انخفاض أسعار النفط وانعكاس الحروب في المنطقة ما أثر في نمط عملهم ومداخلهم، وأفضى إلى تزيّتهم في الإقدام على أي استثمار بسبب الغموض المحيط بالتطورات المحتملة.»

ولم يغفل مكارم الأزمات التي تواجهها دول أفريقية أيضاً، حيث «تعيش جالية كبيرة من اللبنانيين لأسباب ترتبط بتراجع أسعار النفط وتشديد القيود على تحويل الأموال، وتدني سعر صرف العملة.»

وينسحب هذا الوضع على اللبنانيين المغتربين في أميركا اللاتينية، التي «يواجه بعض دولها أزمات اقتصادية دفعت اللبنانيين إلى التردد عن التوظيف في أي استثمار.»

وإلى انقطاع المستثمر الخليجي عن لبنان، رصد مكارم «محاولات يسعى إليها المستثمرون الخليجيون لبيع ممتلكاتهم من أراض وفلل في لبنان، لكنها لم تنجح حتى مع تدني الأسعار المطروحة بنسبة ٤٠ في المئة.»

وعن الطلب المحلي، لفت مكارم إلى أنه «لا يزال يحرك السوق العقارية، وهو يشكل نسبة تتراوح بين ٥٠ و ٦٠ في المئة من الطلب الإجمالي على العقار، وفقاً لتقديرات». لكن أكد أنه «يتأثر أيضاً بالوضع السياسي وبالنقاش حول قانون الانتخاب». وألمح إلى عامل «مهم» يشكل «مصدر قلق وينعكس على إجماع المطور عن تنفيذ مشاريع جديدة»، ويتمثل بـ «استمرار ارتفاع أسعار الأراضي التي إذا ما جمعت مع كلفة البناء فهي لن تؤمن الربحية الدنيا للمطور بسبب تراجع أسعار البيع.»

وإذا كان الانتعاش يتطلّب وقتاً، فإن فرض الضرائب كما هو مطروح في مشروع الموازنة، وفقاً لما قال مكارم «سيزيد الطين بلة، إذ تشمل إخضاع الشقق الفارغة من كل الفئات للضريبة التي ستضرب المطور والمستثمر والمواطن المالك، كما ستعكس نسبة الواحد في المئة المقترحة على الضريبة على القيمة المضافة على كلفة البناء والأسعار عموماً.»

ولفت أيضاً إلى الضريبة المقترحة على الربح العقاري، التي «لا أرفضها بالمطلق لأنها معتمدة في دول كثيرة وهي حق للدولة، لكن الركود الذي يشهده القطاع لا يسمح بزيادة هذا العبء، لأن عدم اعتمادها سابقاً كان عاملاً رئيساً في استقطاب الاستثمارات اللبنانية والأجنبية.»

وكان تحرك لـ «التحالف العقاري اللبناني»، محذراً من «إفلاسات» تؤدي إلى «انهيار القطاع»، الذي يشكّل ٣٠ في المئة من الاقتصاد.»

واعتبر أن فرض ضرائب «يهدد نحو ٧٠ مهنة ونشاطاً تجارياً مرتبطة بالقطاع المازوم منذ ست سنوات»، وأن «المطورين العقاريين يدفعون أصلاً ١٧ نوع ضريبة ورسماً.»