

## لبنان: استعادة ثقة المستثمرين شرط أساس لبدء خروج القطاع العقاري من الجمود

6 آذار 2019



لا يرى مطورون عقاريون وخبراء مؤشراً إلى بدء خروج القطاع العقاري في لبنان، من الجمود في المدى المنظور. فتشكيل الحكومة لم يعد الحافز لإعادة تشغيل محركات القطاع، بل ثقة المستثمرين في الحكومة وما ستنتجه من إصلاحات. وتتطلب استعادة "ثقة الناس والمستثمرين في الدولة والحكومة"، بحسب رئيس شركة "رامكو" للاستشارات العقارية رجا مكارم "ترجمة لجدية الحكومة في التعاطي مع كل الملفات المطروحة للإصلاح"، لأن تشكيل الحكومة الذي يمثل "خطوة جيدة ليس كافياً". من هنا، استبعد أن "يستعيد القطاع العقاري نشاطه في المدى المنظور"، من دون أن ينكر "إمكان وجود فسحة أمل لدى الناس".

وإذ أكد رئيس شركة "اليغاسي سنترال" مسعد فارس، أن تشكيل الحكومة "يعطي جرعة من الثقة"، رأى أن تعزيزها "يتطلب بروز نتائج جدية وفعالية للإصلاحات التي ينتظرها الجميع، حتى الجهات المانحة المشاركة في مؤتمر "سيدر" الذي يشترط تنفيذ هذه الإصلاحات للحصول على التمويل". وإلى استعادة الثقة، يحتاج القطاع أيضاً إلى سلة من الإجراءات التي تحفز على انطلاقه مجدداً، وتبدأ وفقاً لأهل القطاع بالتخفيف من ثقل تكاليف الضرائب وتنتهي بخفض رسوم التسجيل. إذ أكد مكارم لـ "الحياة"، أن "خفض رسم التسجيل من 6 في المئة إلى واحد في المئة ولفترة ستة أشهر فقط، كفيل بأن ينشط القطاع سريعاً".

كما شدد كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في "مجموعة بنك بيلوس" نسيب غبريل، على أهمية "خفض رسوم التسجيل بنسبة 50 في المئة لمدة عامين على كل الوحدات السكنية المشتراة، وليس فقط على الشقق البالغ سعرها 250 ألف دولار أو أقل كما هي الحال في الوقت الراهن".

في وقت رأفارسفي حديث إلى "الحياة"، ضرورة أن "يتزامن تنفيذ خطة الإصلاحات مع طرح حوافز لإعادة تفعيل عمليات شراء العقارات، وسنطرح اقتراحاتنا في هذا الإطار خلال لقاء مع وزير المال علي حسن خليل".

وما مدى الخطورة التي وصل إليها القطاع العقاري، يجيب مكارم، أنه "بلغ مستوى القعر ولا انهيار"، معتبراً أن عام 2018 كان "الأسوأ على القطاع منذ سنوات، والمؤشر إلى هذا الوضع هو الجمود التام في حركة بيع الأراضي في كل المناطق اللبنانية، إذ تُعدّ المقياس الأساس والأول لنشاط القطاع". ولفت إلى أن عمليات بيع الأراضي المحققة العام الماضي "لا يتجاوز عددها أصابع اليد". وللمقارنة "وفقاً لعمليات البيع المنفذة من خلال "رامكو"، يتبين أن في الأشهر الخمسة الأخيرة منعماً 2017، بيعت عشر شقق في إحدى المباني في بيروت، في مقابل شقة واحدة على مدى عام 2018، وثلاث شقق في خلال الشهرين الأولين من هذه السنة".

أما بالنسبة إلى الأسعار، وصّف مكارم المستويات المتدنية التي سُعرت فيها المبيعات المحققة في أفخم فندقين في بيروت، بـ "الصادمة جداً"، إذ بيع المتر المربع بثلث قيمته أي من 10 آلاف دولار إلى 3500 دولار، فيما باع مصرف كبير المتر المربع لعقارات يملكها في منتجع جبلي بنصف السعر، من دون إغفال العقارات البحرية التي باعها شركة "سوليدير" بسعر يقل عن ألفي دولار للمتر المربع". وخلص إلى أن المبيعات المنفذة العام الماضي، التي "تفوق قيمتها 50 مليون دولار بيعت بأقل من نصف سعرها". وشدد على أن الوقت الآن "مناسب للشراء، لأن الأسعار مواتية جداً".

وعن حركة الإقبال من الخارج سواء من اللبنانيين أو الخليجيين، رأى مكارم أن رفع الحظر الذي أعلنته المملكة العربية السعودية "أمر إيجابي ربما سيترجم فقط في القطاع السياحي، وليس في الاستثمار في العقارات، باستثناء ما نُميّ إلينا، أن مواطناً كويتياً اشترى أرضاً في منطقة بيت مري، وقد يكون ذلك مصادفة أو مؤشراً إيجابياً، لكن الأكيد أن المواطنين الخليجيين محجمون عن الشراء منذ 13 عاماً، وهم يواصلون سعيهم إلى بيع ما يملكون منها"، لافتاً إلى أن "أياً من هذه الممتلكات لم تُبع بعد". وأعلن أن "الطلب الوحيد من الخارج هو من اللبنانيين، لكنه متوقف حالياً لأنهم يترقبون ما يمكن أن تحققه الحكومة الجديدة من إنجازات".

واعتبر فارس الأزمة التي يواجهها القطاع العقاري في لبنان، أنها "ليست انهياراً بقدر ما هي جمود في حركة المبيعات، نتيجة الإحجام عن الشراء بفعل ضعف الثقة وارتفاع الفوائد وتعثّر الاقتصاد". ولم يغفل أن هذا الإحجام "لا يقتصر على الداخل بل ينسحب على اللبنانيين المغتربين والعاملين في الخارج وتحديداً في دول الخليج، إذ تواجه اقتصاداتها أيضاً صعوبات، متأثرة بأزمات المنطقة وتحديداً الحرب في سورية واليمن، يُضاف إليها انخفاض أسعار النفط".

وإذا كانت تتوافر أسواق جديدة لاستقطاب المستثمرين منها، رأى فارس أن "هذه الأسواق غير متاحة حالياً، لأن الأمر يتطلب ثقة في المطور والسوق وتحديداً في الأسعار، ونعمل كهيئات تمثل قطاع التطوير العقاري على تعزيز هذه الثقة، من خلال مبادرات تعيد تحريكه بكل فروعه، بالتركيز أيضاً على الأسعار في شكل تعكس الواقع العقاري، وهي تشهد الآن تصحيحاً".

وعن قيمة المخزون من الشقق من كل الفئات وعددها، كشف فارس أنها "تصل إلى 9 بلايين دولار، فيما تقدر شركة "رامكو" للاستشارات العقارية عدد الشقق من الحجم المتوسط أي 250 متراً مربعاً بأربعة آلاف، في وقت أظهرت دراسة عن الشقق الكبيرة (تتعدى مساحة الواحدة منها 300 متر مربع)، أن عددها يصل إلى 1200 في بيروت".

ولاحظ أن سوق الإيجار "مزدهرة أكثر من الشراء في الوقت الحالي، بسبب عدم قدرة اللبنانيين على التملك وهم يتكلمون على الاقتراض من المصارف أو القروض المدعومة الممنوحة من المؤسسات الإسكانية المتوقفة حالياً".

وعن حجم مديونية القطاع العقاري لدى المصارف، أعلن فارس أنه "يصل إلى 20 بليون دولار، وهي تشمل القروض السكنية والتسليفات للمطورين العقاريين". ولفت إلى أن "الضرائب التي يسددها المطور العقاري ضاغطة جداً خصوصاً في ظل اقتصاد متعثّر، إذ تشكل قيمة الضرائب 40 في المئة من الكلفة الإجمالية للمشروع (من كلفة الأرض حتى نهاية المشروع)".

وعن تراجع الأسعار، أشار إلى أن "متوسطه بلغ نحو 25 في المئة، وتزيد نسبة الانخفاض على هذا المعدل في قطاع الشقق الفخمة"، مقدراً نسبة التدني في أسعار الشقق الفخمة والمتوسطة والصغيرة "بين 20 و35 في المئة خلال عام 2018".

واعتبر غبريل في معرض تعليقه على نتائج مؤشر "بنك بيلوس للطلب العقاري في لبنان" للفصل الرابع من عام 2018، أن "نية المواطنين لشراء منزل تحتاج إلى بيئة مواتية لترجمتها إلى عمليات شراء فعلية، ما يتطلب من الحكومة والمعنيين في القطاع العقاري اتخاذ إجراءات وإقرار حوافز فورية". إذ شدد في هذا السياق، على ضرورة أن "تدعم الحكومة الطلب على الشقق السكنية من خلال ثلاثة إجراءات عملية، أولاً خفض رسوم التسجيل بنسبة 50 في المئة لمدة عامين على كل الوحدات السكنية المشتراة، وليس فقط على الشقق البالغ سعرها 250 ألف دولار أو أقل كما هي الحال في الوقت الراهن. ثانياً، تطوير خيار الاستئجار بقصد التملك أو الإيجار التملكي لذوي الدخل المنخفض، وهو يمثل حلاً أكثر جدوى من ذلك الذي يمثله دعم القروض السكنية على المدى الطويل". أما الإجراء الثالث فيتتمثل بـ "تفعيل مبلغ الـ100 مليون ليرة لبنانية الذي أقره المجلس النيابي في أيلول (سبتمبر) الماضي من أجل دعم التسليفات السكنية" يُضاف إلى ذلك، أن "يشجع المعنيون في القطاع على الإيجار كخيار سكني صالح، كما هي الحال في معظم البلدان الأخرى".

وأفادت نتائج المؤشر بأنه "سجل معدلاً شهرياً بلغ 51.2 نقطة في الربع الأخير من عام 2018، أي من دون تغيير ملحوظ عن نتيجة الفصل الثالث والبالغة 51.4، ونمواً نسبتته 14 في المئة عن نتيجة 44.9 نقطة التي سجلها المؤشر في الأشهر الثلاثة الأخيرة من عام 2017". وتشكل نتائج الفصل الأخير من العام الماضي "المعدل الـ20 الأدنى لها من أصل 46 فصلاً".

وأشار غبريل، إلى أن من شأن "خفض رسوم تسجيل الوحدات السكنية لفترة زمنية محدودة، أن يعطي حافزاً للمشتريين المحتملين أو المترددين لادخار مبلغ كبير من المال، نظراً إلى رسوم التسجيل المرتفعة التي تعادل 6 في المئة من سعر الوحدة السكنية. كما سيشتجع الآلاف من الأشخاص الذين اشتروا شققاً سكنية سابقاً على تسجيلها رسمياً، ما يزيد من إيرادات الخزينة".

وجاءت نتيجة المعدل للشهر بالمؤشر في الفصل الرابع "أدنى بنسبة 61 في المئة مقارنة بالنتيجة الفصلية الأعلنه على الإطلاق، البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من عام 2010، وأقل بنسبة 53.4 في المئة من النتيجة السنوية الأعلى المسجلة عام 2010 والبالغة 109.8 نقطة". وأظهرت نتيجة المعدل للشهر بالمؤشر في الفصل الرابع "أدنى بـ 14.1 في المئة من معدل المؤشر الشهري البالغ 59.6 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز (يوليو) 2007".

وسجل مؤشر "بنك بيلوس للطلب العقاري" معدلاً شهرياً قدره 44.9 نقطة عام 2018، بانخفاض نسبته 5.7 في المئة عن المعدل الشهري البالغ 47.6 عام 2017. ورأى غبريل أن "الانخفاض المحدود للمؤشر خلال العام الماضي، على رغم عدم اليقين السياسي والتباطؤ الاقتصادي، يعكس الجهود المتواصلة للمصارف التجارية لتقديم القروض السكنية، إذ دعمت هذه القروض من أموالها الخاصة واستمرت في تقديم قروض سكنية عادية". ولفت إلى أن "العامل الآخر للانخفاض المحدود في المؤشر، يتمثل ببدء بعض المطورين العقاريين ذات الملاءة المالية، تقديم تسهيلات للدفع شبيهة نوعاً ما بالقروض المدعومة ريثما يُعاد العمل بالدعم".