

المصارف هي اكبر مساهم في القطاع العقاري... ولا مصلحة لها بالتمك

الاضافي

حايك: 153 مشروع قيد الانشاء... الطلب متواضع والازمة مستمرة الى

منتصف 2012

رامكو : اسوأ فصل عقاري في السنوات الخمس الاخيرة

تختلف الاراء في لبنان حتى حدود التناقض في كل شئ لتصل الى الارقام والمعطيات الحسية فهل "صحة" القطاع العقاري اللبناني بحالة جيدة ام انها معتلة؟ بعد التحقيق المنشور في عددنا السابق والذي تحدث فيه بعض من العاملين في هذا القطاع وكانت اراءهم ورديّة يورد تحقيق اليوم وجهة نظر مغايرة نوعاً ما والجميع يستند الى "الاحصاءات والارقام" واذ انقسم آراء ابناء القطاع بين متفائل ومتشائم، اتجهت "الاعمار والاقتصاد" الى رئيس شركة حايك غروب المهندس عبدالله حايك الذي عبّر عن خوفه على القطاع العقاري مفنداً الاسباب والنتائج وبالتالي الحلول.

**تساؤلات اولية!**

استهلّ حايك حديثه بالتساؤل عن سبب عدم تأثر القطاع العقاري مسبقاً خلال فترة الازمات التي مرّ بها البلد عدا عن الازمة المالية عام 2008، في حين انه يتأثر اليوم رغم الاستقرار النسبي... باختصار، اشار الى انه منذ الثمانينات والى عام 2000 سيطرت على البلد مشاكل كبيرة دون ان يتأثر قطاع العقارات الذي كان شاباً يافعاً في حينها. فيعتبر ان الاسعار كانت مقبولة نسبياً كما كانت القدرة الشرائية جيدة والغلاء المعيشي مقبولاً اضافة الى كون الحد الأدنى للاجور معقولاً... ما يشير

حسب حايك الى ان عدة معطيات كانت تشجّع السوق العقاري الى جانب عدم كلفة البناء كيد عاملة ومواد اولية كيومنا هذا .

يضيف حايك بالحديث عن ايجابية دور الهندسة المالية للسلطات المالية في لبنان وعلى رأسها مصرف لبنان وقطاع المصارف. عدا عن ان للبنان مقومات لاقتصاد متين ان من حيث موقعه الجغرافي وامتداده على المحيط او من حيث النسبة العالية من اليد العاملة المثقفة ... كلها عوامل تساعد الاقتصاد الذي يمثل القطاع العقاري الثلث منه تقريباً...

في الفترة نفسها، يضيف حايك، كانت ثقة المستثمر بلبنان كبيرة بفضل نظامه الديمقراطي ما يبعث بالحرية التي يعشقها. اضافة الى ان الازمة العالمية عام 2008 وانهيار البورصات ساعد لبنان الذي لم يتأثر بها ما اشاع جواً من الثقة والامان للمستثمر فتشجّع للاستثمار في السوق اللبناني... وهذا ما أدى الى فائض التدفق من الخارج ...

في مجال آخر، ما ساعد على الحفاظ على تصاعدية الاسعار وتطور القطاع العقاري هو حسب حايك "الميوعة بالادارة" والى جانب ذلك السياسة الضرائبية غير العادلة وأكبر دليل على ذلك امكانية تسجيل عقار سعره مليوني دولار اميركي بمبلغ لا يتخطى الـ 500 الف دولار أميركي (!)... فيعتبر ان هذه العوامل مجتمعة ساعدت المستثمر على الاستثمار بسوق جيدة يدفع فيها ضرائب قليلة ضمن استثمارات عالية وبالتالي ربحية عالية .

بذلك يشير الى ان الطلب على العقار اللبناني قد ارتفع بداية عام 2009 تحديداً بعد تداعيات الازمة المالية على الاسواق العربية حيث ان اليد العاملة اللبنانية التي تبوّأت مراكز مهمة في شركات خليجية قد خسرت مراكزها ولم يكن امامها الا العودة

للاستقرار في لبنان ان عبر شراء ارض والبناء عليها او عبر شراء شقق في البلد الذي لم يتأثر بالازمة. هذا ما يؤكد الازدهار غير المعقول لاسعار الاراضي والشقق في بداية عام 2009 ، اذ ان هذه العملية اغرقت السوق اللبناني المحلي بشكل زاد الطلب فيه عن العرض وقلّت العقارات المعروضة للبيع . مع وصولنا الى نهاية العام، انكبّ الاستثمار المالي على هذا القطاع فزاد البناء وزاد الطلب الى ان استنفد الآتون من الخارج حاجاتهم فانكفاً الطلب ... وكانت النتيجة ان خلف هذا التدفق على البناء من العرض مقابل انخفاض الطلب وها ان المشاريع قيد الانشاء دون طالبيها .

### مشاكل القطاع

السؤال البديهي الاول الذي يبادر الى ذهن حايك هو : اذا اتى المستثمر الى بلادنا طالباً معلومات عن قطاع البناء، تطور الاسعار، عدد الشقق المباعة، المناطق الاكثر مبيعاً... وما الى هنالك من اسئلة بديهية، هل لدينا المعلومات الدقيقة لتزويده بها؟ من هذا السؤال انطلق للحديث عن غياب اي داتا عامة خاصة بالقطاع العقاري ما يعني تغييب السلطات المعنية عن دورها في قطاع مهم مثل قطاع العقارات... عدا عن غياب وجود اي وزارة مختصة او دائرة مختصة يلجأ اليها اي مستثمر ييغب في الاستثمار في ارضنا . و اشار الى ان نقابة المهندسين مثلاً تعطي أدقّ الارقام عن الاراضي المرخصة انما دون ان تدرك المساحة المبنية منها والشقق المباعة عبرها... تماماً كالدوائر العقارية التي تظهر عدد البيوعات وكميات المبالغ الضريبية المستوفاة دون اي ارقام دقيقة عن الاسعار وغيرها. فيؤكد بذلك الى ان كل التقارير تفتقد الى التقنية والتحليل.

## الاتجاه الى اين؟

خلال الوضع الذي يمر فيه لبنان الآن، يعتبر حايك ان هنالك عوامل كثيرة بدأت تؤثر على اقتصادنا، فيشير الى ان اي دولة عربية حصلت فيها الثورات ستتحوّل كل القدرات المالية التي فيها اليها للعمل على عودة نموّها من جهة ولحاجة السوق لاعادة تأهيل من جهة أخرى. بذلك، لن يكون هنالك تدفق اقليمي للاستثمار في لبنان بقدر ما سيصبح هنالك انفاق عام محلي في كل المنطقة.

هذا بالنسبة الى العوامل الاقليمية، اما داخليا فيتحدث حايك عن التضخم والغلاء المعيشي ، غلاء المحروقات، تدني القدرة الشرائية الى جانب حد ادنى للاجور غير مقبول ... لذلك ومنذ 32 عاماً من التعاطي مع القطاع العقاري هذه هي المرة الاولى التي يجد فيها صعوبة بهذا الشكل رغم انه متفائل بتخطي المرحلة بوجود المقومات لذلك .

من هنا، يتحدث عن سبب التأثير الحالي للقطاع العقاري رغم مرور البلد بازمات اقوى بكثير ، فبدأت تظهر بوادر المشاكل منذ بداية السنة متوقعا استمرارها الى نصف الـ 2012 .

## المشكلة الاساسية؟

المشكلة الاساسية في القطاع العقاري اليوم تشبه قصة باص الضيعة الذي كان يطلب من الركاب اقفال الشبابيك عند وجود اي راكب جديد على الطريق لايهامه بان الباص مكيف فيستقلّه ويزيد عدد الركاب ...

فيعتبر ان هذا ما يحصل في القطاع العقاري معتبرين انه بألف خير في حين ان هنالك مشكلة ما بدأت تظهر بانخفاض الطلب الذي بدأ منذ بداية هذه السنة فما على تاجر البناء الا ان يعيد حسابات الارباح التي يضعها على عقاره والتي يجب ان يقتنع

انها يجب ان تكون اقل بكثير من 100% و 130% التي كانت سائدة ما يؤثر طبعاً على انعكاس الاسعار التي بدأت بالانخفاض حتى بالنسبة الى اسعار الاراضي . من جهة أخرى، وفي حين ان المصارف هي اكبر مساهم في القطاع العقاري، يشير حايك الى انها وصلت الى مرحلة لم يعد لها مصلحة في تملك عقارات او اعطاء قروض لاشخاص لن يكون باستطاعتها ان ترد قيمة الارض . فالاسعار بالنسبة اليه لن ترتفع كما في السابق وهذا ما يؤدي الى انسحاب القطاع المصرفي من ضخ السيولة في القطاع العقاري بشكل محدود .

استطرد حايك للحديث عن القروض السكنية التي كانت مدعومة من مصرف لبنان الذي سمح باستعمال نسبة معينة من احتياطي المصارف المودعة في المصرف المركزي للقروض السكنية بفوائد متدنية مدعومة من مصرف لبنان . فإشار الى ان غالبية هذه المصارف تعدت النسبة المسموح بها وبالتالي انتهت احتياطياتها وهذا ما ساعد اساساً في تحسّن القطاع العقاري ليعود الآن ليؤثر سلباً .

يقولون ان الشقق الكبيرة اليوم هي راكدة في حين ان الشقق الصغيرة مطلوبة، فيقول حايك ان لا الصغيرة ولا الكبيرة ستباع اذ لدينا حوالي 153 مشروع قيد الانشاء وعلى شفير الانتهاء أواخر 2012 مع طلب متواضع عليها .

فيؤكد بذلك الى ان اي تطور في قطاع البناء لا يمكن توقّع استمراريته اكثر من 4 الى 5 سنوات اذ لم يرافقه اتفاق عام في البنية التحتية بحيث لا يجوز ان تتطور المنطقة دون تطوير بنيتها التحتية لذلك فعلى السلطات المحلية ان تستدرك الزيادة في اسعار الاراضي والعقارات وان تستفيد من استيفاء الضرائب الاضافية لتحسين بنية المنطقة التحتية. فيقول بذلك " اننا اليوم لسنا في ازمة عقارية بقدر ما اننا في مرحلة تباطؤ سريعة التطور".

## ماذا عن الاسعار؟؟؟

بالنسبة الى الاسعار وتأثرها بالازمة، يتحدث هايك عن ازمة اكبر من تلك العقارية، فيعتبر انه بالنسبة الى المستثمر الذي يريد ان يشتري شقة فهو لم يتأثر لان قيمة الاموال الموضوعة في المصرف تقلّ بشكل اسرع من انخفاض اسعار العقارات. اذ انه برأيه، طالما ان المصارف المركزية العالمية ما زالت تطبع اوراق المال دون اي تغطية احتياطية او ذهبية، وطالما انها تضخ السيولة في السوق العالمي ... طالما البورصات في تراجع وقيمة العملة والنق يتراجع ... فيشير الى انه حتى بالنسبة الى المستدين من المصرف، فقيمة الدين ستقلّ مع الوقت تماماً كقيمة العقار... لذلك فلا يشكل هذا الموضوع ازمة لان الازمة العالمية اكبر.

## حلول ضرورية !

استعرض هايك الحلول الضرورية المفروضة مشيراً بدور نقابة المهندسين المعولّ عليه لاطهار تنوع القطاع من جهة ومخاطره من جهة أخرى. فيعتبر انه يجب بداية تحسين واعادة تطوير القوانين بدءاً بقانون البناء وصولاً الى التنظيم المدني. متحدثاً عن قانون ايجارات جديد عادل للمستأجر والمالك فيتحولّ البناء الراكد الى الايجار ما يساعد على الحركة. مشدداً على ضرورة الاستفادة من التغييرات الخاصة في المناطق كافة والحاجة الى انتفاضة ادارية في قطاع البناء تخرج المعاملات من روتينها عبر تشجيع البيع للمساعدة على دوران حركة البيع . في المقابل، فان داتا المعلومات الخاصة بالقطاع العقاري في لبنان حاجة ضرورية كي يحصل المستثمر على معلومات موثوقة يطلع عليها لدراسة الجدوى الاقتصادية الحقيقية لمشروعه. عدا عن دور البلديات الايجابي في هذه النقطة التي يجب عليها اعطاء بيانات دورية تنشر فيها المساحات المباعة بكل تفاصيلها ...

وصولاً الى الشق الاداري، يعتبر حايك ان الادارة هي الخصم الاكبر للمطور العقاري، من هنا يجب على الدولة الاهتمام بالبنية التحتية من جهة ورفع الغلاء عن الفيول والكهرباء وبالتالي رفع الحد الادنى للاجور والقدرة الشرائية للمواطن... وبالنسبة الى القطاع الخاص فهو الامل الوحيد حسب حايك وهو مدعو لايجاد فرص عمل جديدة لتستوعب الطاقة الشبابية في قطاع البناء الذي يشكّل ثلث الاقتصاد اللبناني .

في النهاية، أكد حايك ان التشاؤم غير وارد من الوضع لان لبنان مرّ بفترات عدم استقرار اكثر من يومنا هذا وبالتالي فان المقومات الجغرافية والبشرية ستساعد من جديد على النهضة خاصة وان مناطق لبنان الحدودية مع سوريا سوف تشهد نهضة كبيرة .

في النهاية، مهما اختلفت التوقعات، يبقى الواقع ان المواطن اللبناني هو المستفيد الاول ان انخفضت الاسعار والمتضرر الاول ان ارتفعت ... عسى ان تكون الحلول المقبلة لصالحه .

مايا نادر

الإعمار والإقتصاد

العدد 267 في 26 آب 2011