

القطاع العقاري والعقوبات.. خبر سارّ للراغبين في الشراء!



- العقوبات الماليّة الأميركيّة على "حزب الله" لن تؤثر على قطاع البناء
- الجسم المصرفي في لبنان مُعتاد على الصمود حتّى في أصعب الظروف
- القطاع العام لا يلعب أي دور على صعيد قطاع البناء
- "السوق العقاري" مناسب جداً لمن يرغب في الشراء
-

"ليبانون ديبايت"- ريتا الجمال:

بينما يستمتع الكونغرس الأميركي بعطلته السنويّة في شهري تموز وآب، ينكبّ القطاع المصرفي اللبناني على العمل بغية إيجاد الحلول والمخارج المناسبة لمفّ العقوبات الماليّة الأميركيّة التي تطال "حزب الله" بعد الحديث عن أنّ عمليّة التشريع ستحصل في أوائل الخريف المُقبل، في الوقت الذي يتحضّر فيه حاكم مصرف لبنان الدكتور رياض سلامة لزيارة واشنطن لمتابعة هذا الموضوع. وبعد تواتر معلومات خاصّة لـ "ليبانون ديبايت"، تفيد أنّ القطاع العقاري قد يهنّز بدوره نتيجة هذه العقوبات ويشهد انهياراً لافتاً، أجرى الموقع حديثاً مع الخبير في قطاع البناء المهندس عبدالله حايك، للوقوف أكثر على التطوّرات التي قد يشهدها القطاعين المصرفي والعقاري تزامناً مع التحرك الأميركي المُنتظر.

حايك أكد أنّنا "لا نتوقع أن تؤثر أية عقوبات ماليّة أميركيّة على "حزب الله" على قطاع البناء، لأنّها تأتي بشكل خاصّ على أفراد في الحزب أو مؤسسات محدّدة بالذات، وهذا لا يؤثر على أسعار العقارات لأنّ حركة البيع بالإجمال منذ عام 2014 لغاية شهر حزيران من عام 2017، حدّدت بنسبة 90% منها في المتن، كسروان، عاليه، بعبدا، وبيروت، وغيرها وهي مناطق غير خاضعة للحزب وبعيدة من السوق الذي يتواجد فيه حزب الله."

وأشار إلى أنّ "الجسم المصرفيّ في لبنان، مُعتاد على الصمود حتّى في أصعب الظروف الأمنيّة والسياسيّة، بفضل صمّام الأمان الذي يتمثّل بالمصرف المركزي والحاكم الدكتور رياض سلامة، ومن غير المتوقع أن يتأثر القطاع بأيّة عقوبات، هو الذي استمرّ في أخطر الأزمات، والأحداث، والظروف سواء في حرب تمّوز، أو عند اغتيال الرئيس الشهيد رفيق الحريري، والفراغ في سدّة الرئاسة، وكذلك في الشلل الحكوميّ والتمديد للمجلس النيابي. انطلاقاً من هذه الوقائع لا أعتقد أنّ القطاع المصرفي والمالي معرّض لأي خضّة."

وأضاف حايك: "من المُستبعد أن يشهد القطاع العقاري انهياراً في الأسعار، كما حصل في دبي وغيرها من الدول والسبب بسيط، ففي دبي، نرى أنّ الدولة أو القطاع العام يتدخّل في قطاع البناء، الأمر الذي لا ينطبق على لبنان، حيث القطاع العام لا يلعب أي دور على صعيد قطاع البناء. لذلك، أثبت القطاع الخاصّ قدرته على التماسك، في ظلّ انهيار المؤسسات العامّة والفراغ الرئاسي. وعلى الرّغم من كلّ المشاكل، ما يزال القطاع الخاصّ هو المؤتمن على صمود قطاع البناء، ما يحول دون أن تؤثر أيّة خضّة سياسيّة أو عقوبات أميركيّة على القطاع."

وفي سياق متّصل، طمأن الحايك بأنّ "لا انهيار في أسعار العقارات على صعيد لبنان، في المدى المنظور على الأقلّ، وذلك بفضل قدرة القطاع الخاصّ على امتصاص الأزمات والتكيّف مع تقلّبات السّوق. علماً أنّ هناك أموراً كثيرة تؤدّي إلى إنعاش هذا القطاع وهي بيد الإدارة، والمؤسسات الرسميّة والحكومة والوزارات المختصة. ولكن في ظلّ الفساد المستشري في الإدارات، نستبعد أي دعم من الحكومة للقطاع الخاصّ بغية تماسك قطاع البناء."

وشدّد على أنّه "لا شكّ أنّ حركة البناء بدأت تتدبّئ منذ عام 2014، وبلغت ذروتها سنة 2015، ولكن بما أنّ السّوق لم يتأثر، عاد النشاط عام 2016 بعدما زادت الحركة حوالي 40%، لكن لا شكّ أنّه في 2015 نزلت حركة البناء بشكل كبير. أمّا الآن فالسّوق ما يزال مُتماسكاً، ولا نرى أي مؤشر لإمكانية حصول نشاطٍ غير اعتيادي في حركة البيع في ظلّ ترديّ القدرة الشرائيّة لذوي الطبقة الوسطى والمحدودة ولعدم وفرة السيولة من الخارج. لكن في المقابل، يُتوقع أن تبقى الأسعار على حالها، ما يجعل من "السّوق العقاري" مناسب جداً لمن يرغب في الإقدام على عمليّة الشراء، إذ لم نشهد مثل هذا التحسّن في الأسعار لصالح الشاري منذ عام 2012."

وختم حايك بالإشارة إلى أنّنا "لا نلاحظ أيّ تنسيق بين الإدارة والدولة والقيمين على قطاع البناء، خصوصاً بين الجمعيات والنقابات والمصارف المعنيّة، ومن المؤسف أيضاً، أنّ الإدارة تملك أرقاماً وداتا معلومات عن قطاع البناء، ومع ذلك فهي لا تعتمد على نشرها، ولا تدع أحداً ينشرها، ما يصعب الأمر على الخبراء الاقتصاديين لناحية إعطاء نظرة اقتصادية علميّة صحيحة عن قطاع البناء، فما من أرقام في يديهم وهذه مشكلة كبيرة، يجب أن تحلّ لمساعدة قطاع البناء. لذا يجب جمع كافّة المعلومات سواء الموجودة مع نقابة المهندسين، الدوائر العقاريّة، وزارة العدل، النقابات المختصة، شركة الكهرباء أو مؤسسة المياه، بغية وضعها في سلّة واحدة، للحصول على تحليل يرتبط بقطاع البناء، من شأنه أن يُساعد المُستثمر في إنشاء البناء المناسب، بالمكان المُناسب، وفق المساحات المناسبة، وبمواصفات وأسعار مقبولة من السّوق."

ريتا الجمال | لبيانون دبيبايت

05 - تموز - 2017