

الانسحاب الخليجي العقاري من لبنان "حكي سياسة!! "

عانت القطاعات الاقتصادية اللبنانية في السنوات الاخيرة من صدمات وازمات متتالية سببتها الحرب السورية وتداعياتها على لبنان ، إلا ان القطاع المصرفي حاز على مرتبة "النمو" بمعدلات مقبولة بالمقارنة مع الاوضاع المحيطة، في حين تصدر القطاع العقاري مرتبة "الصمود" من بين القطاعات الاقتصادية الاخرى.

الا انه بعد بداية العام 2016 تغيرت الامور حيث كشفت إحصاءات المديرية العامة للشؤون العقارية عن التراجع الكبير في أداء القطاع العقاري في لبنان خلال شهر كانون الثاني من هذا العام بحيث تراجع عدد المعاملات العقارية إلى 4295 معاملة، من 6749 معاملة في شهر كانون الأول 2015. ويأتي هذا الإنكماش بالأخص في رسوم التسجيل في العام القادم.

وفي التفاصيل اوضحت المديرية ان عدد المعاملات العقارية السنوية ارتفع بنسبة 20.95% من 3551 معاملة في شهر كانون الثاني 2015، ولكن قيمة المعاملات العقارية في شهر كانون الثاني 2016 تراجعت إلى 524.81 مليون دولار، من 899.12 مليون دولار في شهر كانون الأول 2015.

في المقابل، بقيت قيمة معاملات المبيع العقارية مستقرة نسبياً على صعيد سنوي. في هذا الإطار، تراجع متوسط قيمة المعاملة العقارية الواحدة إلى 122192 دولار في شهر كانون الثاني 2016، مقابل 147797 دولار في شهر كانون الثاني 2015، مع العلم أن حصة الأجانب من عمليات المبيع العقارية قد تراجعت إلى 1.77%، مقارنة بنسبة 2.20% في نهاية العام 2015.

كل هذه الارقام والنسب انت قبل التوترات الخليجية اللبنانية فما بالك اليوم بالمستويات التي قد يصل اليها القطاع العقاري اللبناني خاصة بعد تصريح امين سر مجلس العمل والاستثمار في السعودية ربيع الامين الذي كشف ان الاستثمارات والمشاريع الخليجية في لبنان باتت تُعد على أصابع اليد، وان املاك وعقارات السعوديين في بيروت وجبل لبنان لها تأثيرها الاقتصادي واكثرها اليوم معروض للبيع.

هل هذه التصاريح والتهويلات السياسية مجرد حملة إعلامية تهدف الى تخويف المستثمرين ام فعلا الانسحاب العقاري الخليجي والسعودي بشكل خاص، ملموس في الساحة العقارية اللبنانية.

إشاعات غرضها التهويل

-فارس: لا أحد يبيع الا ليربح

كان لـ"الإقتصاد" مقابلات مع خبراء عقاريين نقلوا فيها وضع السوق العقاري اللبناني قبل التوترات الخليجية اللبنانية واسباب حالة الركود العقاري منذ 3 أعوام حتى الآن، ورأيهم بالموقف الخليجي ومدى صحة تطبيقه على ارض الواقع بعيدا عن التهويلات الساسية .

ولدراسة الوضع العقاري اللبناني كان لا بد لنا من الاتجاه الى تقييم ادائه بالسنوات الـ3 الماضية، حيث اوضح رئيس نقابة وسطاء الاستشاريين العقاريين في لبنان مسعد فارس ان السوق العقاري اللبناني على مدى الاعوام الـ3 الماضية كان ولا يزال يمر بمرحلة "تصحيح ذاتي للسوق" ولا يعتبرها مرحلة ركود.

ويرى فارس ان اسباب هذا الوضع مرتبطة بتداعيات الازمة السورية والإقتصاد العالمي الذي ادى الى تراجع الطلب في جميع القطاعات.

اما حول موضوع الانسحاب الخليجي العقاري من لبنان كشف فارس ان النقابة التي تُشرف على 60% الى 70% من العمليات العقارية في لبنان لم تشهد اي من حالات التزعزع المذكورة ولم يلمس مسعد نية الخليجيين والسعوديين بشكل خاص لبيع عقاراتهم في لبنان.

وتعليقاً عن الاخبار المتداولة حول الانسحاب الخليجي من السوق العقاري اللبناني يقول فارس: " كل ما يتم تداوله مؤخراً هو "حكي سياسية". موضحاً ان السياسة لن تتغلب على التجارة او المحبة المتبادلة بين العرب، مستنداً الى السنوات الماضية يوضح فارس ان لبنان شهد ظروف و ضغوطات مماثلة ولكن بعد فترة عادت الامور الى مجاريها. واذاف " لا احد يبيع الا ليربح... انا شخصياً لم ارى خليجي او لبناني او حتى طائفة تهجر عقاراتها وتبيعها فقط للخروج من السوق!!"

ويصف فارس القطاع العقاري اللبناني بـ"المتين" ولو لم يكن كذلك لدمرته الازمة السورية والاقتصاد العالمي المتدهور مؤخراً كما يعتبر المجال العقاري اللبناني يتميز عن ذويه لأنه مبني على "ندرة" العقار لصغر مساحة البلد. وفي سياق متصل حول علاقة العرض والطلب في السوق يكشف فارس ان الطلب على الشقق الكبيرة ذات الاسعار المرتفعة انخفض لانها اصبحت من "الكماليات"، اما الطلب على الشقق المتوسطة -للأسر الجديدة بشكل خاص- فالسوق في حالة تتحدد كل يوم بحسب الظروف اليومية المتغيرة.