

قطاع العقارات في لبنان..

فرص واعدة

بيروت - كتبت: فيوليت البلعة

الطلب والعرض

ماذا ورد في تقرير "المركز" الكويتي عن مفاصل القطاع العقاري في لبنان؟

في شق الطلب، لفت إلى ان لبنان شهد في الأعوام الخمسة الأخيرة نموًا غير مسبوق في الطلب على العقار نتيجة الاستثمارات العربية المتنامية عقب ١١ أيلول ٢٠٠١. "فزاد تملك الأراضي البكر" من جانب مستثمري دول مجلس التعاون الخليجي إلى مليوني متر مربع عامًا ٢٠٠٥ انطلاقًا من ٠,٥ مليون متر مربع فقط عام ٢٠٠٢، علمًا ان التركيز الأساس سجل في منطقة وسط بيروت، حيث بلغ حجم مبيعات العقار للمستثمرين العرب نحو مليون متر مربع بين ٢٠٠٥ و٢٠٠٦ بما أدى إلى ارتفاع أسعار الاراضي بنحو ٤٠٪. إلى ذلك، زادت قيمة صفقات بيع الأراضي بمعدل سنوي بلغ نحو ١٠٪ بين ٢٠٠٢ و٢٠٠٦ ليصل إلى ٣ آلاف و١٥٥ مليون دولار في نهاية عام ٢٠٠٦. وقد ارتفعت قيمة الضرائب المحصلة بنسبة ٧٦٪ لتصل إلى ٨٢ مليون دولار. "إلا ان الانتعاش تراجع في النصف الثاني من عام ٢٠٠٦ نتيجة الحرب الاسرائيلية على لبنان".

وفي شق العرض، أورد تقرير "المركز" ان تصاريح البناء وطلبات تسليم الاسمنت هما مؤشران على نشاط التطوير العقاري والطلب عليه. ورغم الحرب والغليان السياسي، زادت تصاريح البناء بنسبة ٥٥٪ عام ٢٠٠٦، وذلك نتيجة النمو القوي الذي شهده القطاع في النصف الأول من عام ٢٠٠٦.

وفي الربع الأول من عام ٢٠٠٧، زادت طلبيات الأسمنت سنويًا بنسبة ١٢٪ لتلبية الطلب على أعمال إعادة الإعمار

رغم الأزمة السياسية التي لا يزال يتخبط فيها لبنان وما يتفرع عنها من اضطرابات أمنية واقتصادية خطيرة، يشهد القطاع العقاري المحلي انتعاشًا لافتًا بفعل الطلب الأخير الذي رفع الأسعار بنسبة تتراوح وفق التقديرات المتوافرة ما بين ٣٠ إلى ٤٠٪. ما السر وراء هذا الانتعاش العقاري بعد طول ركود استمر أكثر من عقد كامل أعقب ورشة إعادة اعمار لبنان ما بعد الحرب ودور لاقت له في النمو الاقتصادي؟

أصدر المركز المالي الكويتي "المركز" (يخضع لتنظيم بنك الكويت المركزي) دراسة مفصلة عن قطاع العقار "الذي يشكل احد أهم قطاعات الاقتصاد اللبناني، إذ يمثل نسبة ١٥٪ من اجمالي الناتج المحلي، ويرتبط بقطاعات فرعية أخرى، كالتشييد ومواد البناء والأسمنت والحديد والصلب، ويعتمد بصفة أساسية على الإمكانيات السياحية للبلاد". ولفت إلى ان فترة الركود تركزت بعد عملية الاعمار (بين عامي ١٩٩٦ و٢٠٠٠) نتيجة الركود الاقتصادي أو تراجع معدلات النمو الاقتصادي، بما افضى إلى انخفاض عدد تراخيص البناء التي تؤشر على النشاط العمراني بنحو ٢٠٪ (١٩٩٦-٢٠٠٠). "إلا ان إعادة اعمار الجنوب عقب انتهاء الاحتلال الاسرائيلي (٢٠٠٠) أنعشت القطاع مجددًا بما انعكس إيجابًا على قطاع السياحة ورفع تاليًا الإنفاق على الفنادق والفيلات والشقق الجديدة. وفي النصف الأول من عام ٢٠٠٦، شهد القطاع طفرة جيدة مع النمو الناجم من المشروعات التي يتم تمويلها من دول الخليج العربي في وسط بيروت التجاري، قبل ان يتأثر سلبيًا بحرب صيف ٢٠٠٦ والغليان السياسي الذي أعقبها".

← خلال
الأشهر الأربعة
الأولى من
٢٠٠٦، زادت
قيمة الصفقات
العقارية
بنسبة ٤٤٪
مقارنة بالفترة
عينها من
عام ٢٠٠٥،
أي بمعدل
٩٦٩ مليون
دولار.
وظهرت بعض
المؤشرات
الإيجابية مع
زيادة عدد
صفقات بيع
العقارات بنسبة
٤٠,٢٥٪ في
الربع الأول من
٢٠٠٧.
رغم عدم
الاستقرار
السياسي زادت
تراخيص البناء
بنسبة ٥٪ عام
٢٠٠٦

بعد الدمار الذي تسببت به حرب تموز ٢٠٠٦. "لكن عدم الاستقرار السياسي يؤثر بشدة على القطاع، ويبدو أن معظم المستثمرين والقائمين على مشاريع التطوير العقاري يتربصون بتطور الأوضاع السياسية قبل الدخول في مشاريع جديدة".

العوامل المؤثرة

عرض التقرير العوامل المؤثرة في قطاع العقار والبناء، فأشار إلى العناصر الايجابية الآتية:

- انخفاض أسعار الفوائد على القروض، إذ انخفضت من ١٦,٨٪ عام ٢٠٠١ (متوسط معدل الاقراض بالليرة اللبنانية) إلى ١٠,١٪ عام ٢٠٠٥ بسبب انخفاض مستوى التضخم.
- معدل سيولة مرتفع في القطاع المصرفي وتوافر القروض طويلة الأجل، مع نمو حجم التجارة والازدهار الاقتصادي الذي يسود منطقة الشرق الأوسط. ويتجلى ذلك عبر إجمالي الودائع بالليرة التي زادت سنوياً بنسبة ٦٪ بين ٢٠٠١ و ٢٠٠٦. وقد اقترنت السيولة المرتفعة في القطاع المصرفي بتوافر التمويل عبر القروض التجارية والحكومية لقطاع الإسكان.

- القوانين الميسرة التي سمحت بتملك الأجانب وانخفاض معدلات الضرائب. وقد ألغى القانون الجديد التمييز في الملكية بين اللبنانيين وغير اللبنانيين، وخفض رسوم التسجيل العقاري من ٦٪ للبنانيين و ١٦٪ للأجانب، إلى ٥٪ للفئتين.
ولفت الى عامل سلبي وحيد تمثل في عدم الاستقرار، "اذ قد يؤثر الغليان السياسي سلبيًا على ثقة المستثمرين وعلى الاستثمار الأجنبي في القطاع العقاري".

التركز الجغرافي

ووفق التقرير، تم تصنيف شريحة العقار السكني في لبنان إلى شقق ومنازل مستقلة وفيلات. ولفت الى تركيز سوق الإسكان اللبناني في بيروت (١١,٥٪) وجبل لبنان (٤٢,١٪)

والشمال (١٨,٤٪) والبقاع (١١,٦٪)، وذلك نتيجة التوافر الكبير في المناطق السكنية القابلة للبناء والإمكانات السياحية الكبيرة لها. وأورد أن الطلب على الشقق والفيلات المفروشة ارتفع من جانب الرعايا العرب مع بروز لبنان كواجهة سياحية. كذلك، لفت الى زيادة الطلب على الشقق الصغيرة والمتوسطة الحجم في الفترة الأخيرة، إضافة إلى ان تغير نمط المعيشة وزيادة الأسر يدفع ذوى الدخل المزدوجة والتوزيع السكاني الديموغرافي الايجابي بالطلب على العقارات السكنية المتوسطة والمرتفعة المستوى والتكلفة.

وبالنسبة للأسعار والإيجارات، أشار إلى أنها تعكس نمو الطلب وندرة الاراضي في المدن الكبرى مثل بيروت، إضافة إلى تكلفة بناء الوحدات السكنية، لافتاً إلى ارتفاع أسعار الشقق الصغيرة ومتوسطة الحجم بنسبة من ٢٠ إلى ٣٠٪، بينما ارتفعت أسعار الشقق الفخمة بمعدل الضعف بين عامي ٢٠٠٤ و ٢٠٠٦. وزاد معدل الإيجارات بنسبة تصل تقريباً إلى ٣٠٪ للفترة عينها.

التمويل

وتناول تقرير "المركز" حال سوق التمويل العقاري في لبنان، فأشار إلى ان المصارف التجارية تتبع سياسات إقراض متحفظة، "لكن مع توسع القطاع المصرفي بدخوله مجال الصيرفة الاستهلاكية في الأعوام الأخيرة، شهد التوافر في التمويل الإسكاني نموًا في كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٥، بما يوازي ١٥,٥٪ من اجمالي التسليفات إلى القطاع المصرفي". إلا انه أشار إلى ان القروض المصرفية إلى قطاع البناء انخفضت من ٢٢٪ عام ٢٠٠٣ إلى ١٥,٥٪ عام ٢٠٠٥.

مبادرات القطاعين العام والخاص

واعتبر تقرير "المركز" ان الحكومة والقطاع الخاص في لبنان يروّجان للبلاد كواجهة سياحية عبر الحملات الترويجية والدعائية وتطوير البيئة التحتية للسياحة، إضافة إلى اقتراحات

السودان

٣٩٧,٧٨ مليون دولار
عائدات البترول لشهر فبراير

الخرطوم - وكالة السودان للأنباء - سونا

بلغت جملة صافي عائدات البترول لشهر فبراير المنصرم ٣٩٧,٧٨ مليون دولار، فيما بلغت عائدات الصادر ٢٨٩,٢٦٠ مليون دولار، وبلغت قيمة الخام المستخدم بالمصافي المحلية ١٠٨,٥٢ مليون دولار، وبلغت جملة نصيب الحكومة القومية ٢٣٩,٣٠ مليون دولار، فيما بلغ نصيب حكومة الجنوب ١٥٨ مليون دولار. وكشف حافظ عطا المنان وكيل وزارة المالية بالإنابة في اجتماع اللجنة المشتركة لتحديد حساب وقسمة عائدات البترول إن نصيب حكومة الجنوب من عائدات الصادر لشهر فبراير بلغ ١٢٣,٨١ مليون دولار فيما بلغ نصيبها من عائدات الخام المستخدم محلياً ٣٤,٦٧ مليون دولار. وبلغت التحويلات المباشرة لحكومة الجنوب ١٦٢,٦٣ مليون دولار بفائض قدره ٤,١٥ مليون دولار يتم توظيفها لمقابلة متأخرات حكومة الجنوب. وبلغت جملة استحقاقات الولايات المنتجة للبترول ٨,١٢ مليون دولار، فيما تم تحويل مبلغ ٩,٢٥ مليون دولار بواقع ٣,٢٣ مليون بولاية الوحدة، و٣,٥٧ مليون لولاية أعالي النيل، و٢,٤٥ مليون دولار لولاية جنوب كردفان. وقال عطا المنان إن فائض الولايات المنتجة سيتم توظيفه لسداد متأخراته. وأكد يوسف رمضان المدير العام لإدارة بترول حكومة الجنوب دقة الأرقام المذكورة مشيداً بمستوى التناغم والانسجام بين أعضاء اللجنة المشتركة وشفافية الحسابات المعمول بها.

← زادت طلبيات تسليم الأسمت بنسبة ١٠,٥٪ سنوياً في خلال الفترة ٢٠٠١-٢٠٠٥

← ظل معدل الشواغر في منطقة وسط بيروت دون تغير عند ١٠٪ عام ٢٠٠٦. سعر البيع للعقارات من الفئة "أ" في بيروت ارتفع إلى أكثر من ٣٠٪ في السنوات

الثلاثة الأخيرة. انفتاح الاقتصاد البناني مع توافر اللوائح والنظم المشجعة تبشر بالخير لقطاع العقارات المكتبية

حكومية بخفوض ضريبية وإجراءات أخرى لمساعدة صناعة السياحة على تعويض خسائرها المباشرة وغير المباشرة بعد الحرب الأخيرة. إلا أنه لفت إلى عامل سلبي تمثل في عدم الاستقرار السياسي بما انعكس مباشرة على الاستثمارات الأجنبية وخصوصاً العربية منها في قطاع السياحة، الأمر الذي انعكس بدوره على نمو قطاع العقارات والإنشاءات.

وتطرق إلى دور الاستثمارات العربية المباشرة في قطاع العقارات، فلفت إلى أن استمرار المستثمرين العرب بإقامة أعمال تجارية في لبنان رغم الظروف القاسية، ليبقى تالياً القطاع العقاري نشطاً على نحو لافت. واعتبر أن تدفقات صندوق التنمية العربية شكل أحد المؤشرات الرئيسة في القطاع العقاري، "بسبب تخصيص النسب الكبرى من تلك التدفقات (٥٠٪) لمشاريع تطوير العقارات الكبرى". وقد ارتفعت تلك التدفقات بنسبة ٤٠٪ سنوياً عام ٢٠٠٦ رغم حرب تموز والخلافات السياسية.

وختم تقرير "المركز" بإشارته إلى بدء انتعاش قطاع العقار والإنشاء في لبنان بين عامي ٢٠٠٠ و٢٠٠٤، موضحاً إلى إفادته من عودة الانتعاش في مجال السياحة "بما أفضى إلى ارتفاع ملموس في حجم الاستثمار في بناء الفنادق والفيلات والشقق الجديدة. إلا أن القطاع تأثر سلبيًا وبشدة من حرب صيف ٢٠٠٦ والاحتقان السياسي الذي تلاها".

واعتبر أن النمو العقاري لقي دعماً من تدفق رؤوس الأموال العربية وانتعاش قطاع السياحة، وتوافر القروض طويلة الأجل، ومعدلات التضخم المنخفضة، وقوانين التملك الميسرة. "وما زال العرض يفوق الطلب حالياً في الشريحة السكنية مع فائض بسيط يصل إلى ٥٪. ومع زيادة الطلب، توقع انخفاض نسبة الفائض إلى أقل من ٤٪، ليبقى نفس النسق ثابتاً على الشريحة التجارية وتحديداً المساحات المكتبية رفيعة الجودة".

ورأى أن أمام قطاع العقار والإنشاء البناني فرصاً واعدة "في حال توافر مناخ سياسي مستقر. وفي حال تحقق هذا الاستقرار، فإن الميزة التفاضلية لقطاع السياحة والترفيه ستدفع إلى نمو غير مسبوق في مجمل شرائح القطاع العقاري، وبشكل خاص الشريحة السكنية. وستتجه بعض السبلولة الناجمة عن الفوائض المالية المحققة في دول الخليج إلى الاستثمار في المشاريع العقارية ولاسيما السياحية والسكنية منها"