



الجمهورية اللبنانية
مجلس النواب
المديرية العامة للدراسات والمعلومات
مصلحة الأبحاث والدراسات

قطاع العقارات في لبنان

أولاً: المقدمة

يعتبر قطاع العقارات في لبنان من أكثر القطاعات الحيوية نظراً لقدرته الكبيرة على جذب الاستثمارات الضخمة سواء الداخلية أم الخارجية. ولكن، ككل القطاعات في لبنان، يتأثر القطاع العقاري بالوضع الأمني داخلياً وخارجياً في المناطق المحيطة به.

يتحدث كثيرون اليوم عن تغيرات يشهدها سوق العقارات في لبنان، أملين أن تنعكس هذه التغيرات انخفاضاً في الأسعار.

فهل صحيح أنّ أسعار العقارات تنخفض بشكل تدريجي ولكن يتم إخفاء هذا الانخفاض؟ وما هو واقع السوق العقاري اليوم في لبنان؟

ثانياً: القطاع العقاري والوضع الأمني في لبنان

أثر الوضع الأمني والسياسي بشكل كبير على الاقتصاد الوطني من خلال انخفاض حجم الاستثمارات في لبنان.

هذه الأسباب جعلت أسعار العقارات "مرنة" وليست "منخفضة" على حد قول الخبير الاقتصادي غازي وزنة، الذي قال أيضاً إن هذه المرونة اللافتة في أسعار العقارات المبنية وغير المبنية تأتي بسبب غياب المستثمرين العرب وتريث المستثمر اللبناني المغترب وضعف قدرات المستثمر اللبناني المقيم.

واضاف: "نشهد هذه الفترة تراجعاً كبيراً للطلب على العقارات بمختلف أنواعها المبنية وغير المبنية خارج وداخل بيروت"، ولفت إلى أنّ المزيد من المرونة في الاسعار أصبحت أمراً متوقفاً خصوصاً بظل ما يعيشه لبنان من ازمات سياسية وامنية تبدو طويلة الامد.

من جهة اخرى، اتفق الخبير الاقتصادي وليد أبو سليمان مع الخبير غازي وزنه بأن تضرر قطاع العقارات في لبنان هو أمر طبيعي، لأنّ هذا القطاع يشكل جزءاً من الاقتصاد اللبناني الذي يعاني بأكمله نتيجة الظروف الداخلية والخارجية المحيطة بلبنان، والتي وضعت الاقتصاد اللبناني تحت ضغط كبير. لكنه أضاف مفضلاً إلى أن القطاع العقاري اللبناني تأثر من ناحيتين، فهو تأثر اولاً من ناحية المستثمرين والمشغلين اللبنانيين المغتربين والخليجيين، لافتاً الى ان الخليجيين هم بحالة ترقب للاستثمارات، بينما المغتربون أصبحوا بحالة تقشف في استثماراتهم بسبب الوضع الامني والسياسي.

واضاف: "تأثر القطاع أيضاً من ناحية المستثمرين الداخليين الذين أيضاً هم بحالة ترقب لما ستؤول اليه الامور في لبنان والمحيط". ولفت إلى أن الطلب اليوم يأتي من مستثمرين داخليين على الشقق الصغيرة والمتوسطة اي بين ١٥٠ و ٢٠٠ متراً، وذلك بفضل القروض التي ضخها مصرف لبنان.

وأضاف أبو سليمان: "أما بحال استمرت العجلة الاقتصادية بالتباطؤ وانخفض المدخول المالي للمستهلك، سيخف الطلب على الشقق الصغيرة والمتوسطة وسيصبح المواطن اللبناني بظل ما يمر به لبنان من أحداث وبظل السيناريوهات التي ترسم للمنطقة غير قادر على الاستثمار، وستصبح أولويته شراء الحاجات الضرورية فقط ما يعني أيضاً انخفاض أسعار الشقق الصغيرة والمتوسطة".

ثالثاً: القطاع العقاري بين العرض والطلب

مدير شركة «رامكو» للتسويق والاستشارات العقارية السيد كريم مكارم ينفي إمكان حدوث فقاعة عقارية في السوق اللبناني (على غرار ما حصل في أميركا ودبي) تؤدي الى إنخفاض الأسعار خصوصاً أن لبنان لا يملك تخمة كبيرة من المساكن، الأمر الذي خلق توازناً بين العرض والطلب.

السبب الرئيس للغلاء المستشري في أسعار الشقق والعقارات هو في «شراهة» الجميع، ويرى مكارم أن معادلة «ارتفاع الطلب والنقص في العرض» لن ترحم الباحث عن شقة. وأوضح أن الشقق السكنية تشهد حالياً جموداً من حيث العرض والطلب، وأشار الى أن الأسعار ارتفعت منذ العام الماضي بما نسبته ١٥ في المئة لا أكثر وشرح قائلاً: «منذ العام

٢٠٠٥ بدأت الفورة في الأسعار فأصبح معدل ارتفاعها سنوياً بما نسبته ٢٠ الى ٣٠ في المئة، الى أن حصلت الفورة الكبرى العام ٢٠٠٨، حيث ارتفعت الأسعار بما نسبته ٤٠ في المئة.»

واعتبر أن أصحاب الشقق اليوم يطلبون ما نسبته من ٣٠ الى ٥٠ في المئة، زيادة عن السعر العادل مشيراً الى أن هناك «مأساة» نتفقم مع الأيام بحيث بات من الصعب جداً على أصحاب الدخل المحدود أن يسكنوا في العاصمة بيروت، وبهذا نتجه لتكون كمختلف بلدان العالم حيث تسكن النخبة الثرية العاصمة، فيما يسكن أصحاب الدخل المحدود في الضواحي القريبة من العاصمة أو البعيدة عنها.

وفصل مكارم وضع الشقق الحالي قائلاً: «لقد خفّ الطلب على الشقق الكبيرة من قبل غير اللبنانيين والخليجيين خصوصاً بعد حرب تموز ٢٠٠٦، وما زال الوضع اليوم على حاله، أما في ما خص الشقق المتوسطة التي تراوح مساحتها بين ٣٠٠ و ٤٠٠ متر، فقد باتت أسعارها خيالية إذ يراوح سعر المتر الواحد بين 3000 دولار و ٥٠٠٠ دولار في الطوابق الأولى، ما جعل القادرين على شراء هذا النوع من الشقق معدودين»، لافتاً الى أن أصحاب الميزانية المتوسطة هم الأكثر عدداً اليوم، وهم يبحثون جدياً عن شقق ولا يجدونها إلا إذا قبلوا بمساحات أقل بكثير من طموحاتهم.

رابعاً: القطاع العقاري ومصرف الإسكان

رئيس مجلس إدارة مصرف الإسكان ومديره العام جوزف ساسين رأى أن ثمة تساؤلاً كبيراً حول تضخم أسعار العقار، لافتاً الى أن تحليل أسعار العقار بحاجة الى دراسة معمقة.

ورداً على سؤال: هل تساهم خطوة مصرف الإسكان المتمثلة برفع قيمة القروض في تثبيت الأسعار في مستوياتها العالية؟ ينفي ساسين هذا الاحتمال، معتبراً أنها خطوة تتماشى مع واقع الحال، ويوضح أن قروض المصرف هي ثلاثة أنواع (شراء، بناء، أو ترميم شقة)، وتتوجه الى الطبقة المتوسطة وخصوصاً العائلات.

في ما يتعلق بمنح القروض للمغتربين، قال ساسين إن هناك نحو ٥٠٠ الى ٦٠٠ ألف مغترب لبناني في معظم دول العالم، يرغبون في التملك في لبنان، وبالتالي تشكل طلباتهم نحو ٣٥ في المئة من طلبات المصرف، ولا سيما بعد إطلاق قرض المغتربين، الهادف الى ربط المغترب بأرضه. ولم يستبعد أن يكون لدخول المغتربين على خط الإقراض السكني تأثير على الأسعار في سوق يقوم على العرض والطلب.

خامساً: القطاع العقاري بحال جيدة

الخبير العقاري وديع كنعان قال: «الوضع العقاري في لبنان في حال جيدة، قياساً على الوضع العام والقطاعات الأخرى في البلد كالقطاع السياحي، والتي تأثرت كثيراً بالوضع العام في الداخل والمنطقة. فالأسعار لم تسجل أي تراجع إلا في بعض الأماكن التي تدخل فيها صناعة البناء، حيث تراجع الطلب على الشقق، ما اضطر أصحاب المشاريع السكنية قيد الإنشاء، إلى عرضها بأسعار مخفضة قليلاً. حتى أن بعض الشقق السكنية المبنية في مواقع مميّزة وباهظة الثمن لم يتأخر بيعها. ما يعني أن هناك شريحة ميسورة من الناس تبحث دائماً عن المسكن الأفضل من دون أي عائق، وهي في غالبيتها من اللبنانيين المقيمين».

أضاف: «كما أن القطاع العقاري لم يتأثر كثيراً بالوضع العام، لأن المصارف لا تزال تُقرض. لكن الشاري يفكر كثيراً قبل الإقدام على شراء شقة نظراً إلى الأوضاع السياسية والأمنية في البلد والمنطقة. إنما من يضطر إلى الشراء لأي سبب اجتماعي، فالقروض متوفرة وأسعار الشقق مقبولة وقابلة للتفاوض».

ولفت إلى أن «بيع الأراضي العقارية لم يتأثر بالوضع القائم، بل تحسّنت الأسعار برغم الركود القائم في البلد. كما حافظت بعض المناطق على أسعارها، وأخرى ارتفع ثمن الأراضي فيها»، وعزا ذلك إلى «المرحلة التي امتدت من العام ٢٠١١ إلى العام ٢٠١٣، شابها القلق والخوف على المستقبل، وراهن البعض خلالها على تراجع الأسعار، لكن الوقت أثبت عكس ذلك. والعقارات الجيدة لم تعد متوفرة، ومالكو العقارات ذات المواصفات المتكاملة، لا يفكرون في بيعها».

وكشف كنعان عن دراسة قيد الإعداد حول السبب الحقيقي لهذه التطورات في القطاع العقاري، والتأكد من التغيرات التي جعلت القطاع العقاري بعيداً من التأثيرات السلبية بعدما خضع لها سابقاً. وقال: «أظهرت الدراسة حتى الآن، أن العقارات اليوم تعود في غالبيتها إلى أشخاص اشتروها وأصبحت ملكهم، وليس بالوراثة. كما أن العقارات التي لم تكن مرغوبة من قبل، أصبحت تباع اليوم بأعلى الأسعار نظراً إلى ندرة الأراضي، الأمر الذي يجعل الأسعار ترتفع حتى لو كان الطلب محدوداً».

وأوضح رداً على سؤال، أن «سياسة مصرف لبنان الحكيمة ساعدت في الحفاظ على القطاع العقاري في الوقت الراهن، وجنّبتة مواجهة أي أزمة عقارية. فمصرف لبنان يتماشى في سياسته مع الوضع القائم ويواكب كل التطورات، ما يريح العاملين في القطاع العقاري عموماً».

وعن توقعاته لمستقبل القطاع العقاري، قال كنعان: «إن الدراسة التي نعدّها تشير إلى أن في أواخر العام ٢٠١٤، ستبدأ أسعار العقارات بالارتفاع، وسنرى في العام المقبل أن الأسعار ستتضاعف في بعض المناطق». وعزا ارتفاع الأسعار إلى النمو المسجل من العام ٢٠٠٦ إلى ٢٠١١، الإستقرار المالي المحلي نتيجة القروض المصرفية الميسّرة، ما يسهّل حركة السوق، إيمان المستثمرين ببلدان وبسوقه العقاري دفع بهم إلى الإستمرار في مشاريعهم، مجرد التوقيع على عقود التنقيب عن النفط والغاز في المياه الإقليمية اللبنانية سينشط القطاع العقاري».

سادساً: أسعار العقارات الى ارتفاع

لفت المطور العقاري نائب رئيس مجلس إدارة «بدوي غروب» أسعد بدوي إلى الحماسة الدائمة لإقامة المشاريع في لبنان، وقال: «اعتدنا على حركة السوق العقاري، فهو في تقدّم مستمر. وفي أي ظرف إيجابي نتوقعه، يندفع القطاع في اتجاه تصاعدي، وتحديداً في معدل الطلب».

وقال رداً على سؤال: «الوضع الإقتصادي وتحديداً العقاري في لبنان، يتراجع لكنه لا يموت، والمرحلة الدقيقة الراهنة تمرّ بها كل بلدان العالم لا لبنان وحده، وهذه المرحلة ستنتهي، علماً أن وضعه أفضل بكثير من أوضاع المنطقة ككل».

وعن رؤيته لمستقبل الأسعار العقارية، قال بدوي: «هناك ثلاثة عوامل مؤثرة في البناء السكني: ثمن الأرض، كلفة المواد الأولية واليد العاملة، ثم أرباح التوظيف. بالنسبة إلى العامل الأول، إن ندرة الأرض ترفع من قيمتها ومن معدل الطلب عليها، كما أن هناك تفاوتاً في الإستثمار، ما يدل على أن قيمة الأرض إلى تقدّم. أما العامل الثاني، فمرتبط بالمواد الأولية التي تستورد من الخارج وتخضع للأسعار العالمية. وإذا تراجع السعر فيكون على حساب أرباح التوظيف».

ولفت إلى أن «كل خطوة سياسية إيجابية يستتبعها انفراج في السوق، برغم كل الظروف التي نمرّ فيها، لم نصل مرة إلى حال عدم الثقة التي تدفع بالناس إلى بيع عقاراتها. فالعقار لا يزال الملاذ الآمن للأموال والإستثمارات»، مثنياً على سياسة حاكم مصرف لبنان رياض سلامة والحوافز التي يطلقها لتحريك السوق الداخلي.

وتابع: «يعاني قطاع البناء من تقلص الأراضي الصالحة للبناء، وبما أن حجم لبنان صغير والمناطق الساحلية الأقرب إلى بيروت والأكثر جذباً، استنفدت أراضيها الصالحة للبناء، لذلك يتراجع العرض ويزيد الطلب فترتفع الأسعار».

سابعاً: الخاتمة

إن لبنان يعتمد على الإقتصاد الحر، فلذلك لا يمكن تثبيت الأسعار التي تخضع للعرض والطلب فيه، يُضاف إليها ارتباط العرض والطلب بالوضع السياسي والاقتصادي والامني.

إن السياسة التي يتبعها مصرف لبنان ومصرف الاسكان يخففان قدر الامكان عن كاهل المواطنين في موضوع شراء العقارات أو الشقق.

وبعد عرض الآراء يُستنتج أن القطاع العقاري في لبنان، رغم الاوضاع الامنية والسياسية والاقتصادية الراهنة، وجمود العرض وبالتالي الطلب، لا يزال على وتيرته في ارتفاع الاسعار، ما يحتم على الدولة اللبنانية وضع سياسة اسكانية لتوفير المساكن، ليكون باستطاعة جميع اللبنانيين تملك سكن.

اضافة الى ذلك يجب على الحكومة وضع سياسة لمراقبة الاسعار، وموضوع تجميد الاسعار يتطلب من الحكومة فرض سياسات عقابية على من يتلاعب بالأسعار صعوداً وهبوطاً، رغم اتباع لبنان نظام الإقتصاد الحر، وعلى الوسطاء العقاريين في هذا الشأن ان يتعاونوا مع مالكي العقارات، ومن ثم مع المطورين العقاريين تعاوناً كاملاً، من أجل تثبيت الاسعار بشكل معقول.

اعداد: خالد فرج

مصادر:

- تريز منصور، "سوق العقار في لبنان"، مجلة "الجيش" اللبناني، العدد ٣٠٠، أيلول ٢٠١٥.
- د. لويس حبيقة، "الاستثمار في العقارات اللبنانية"، جريدة "اللواء" اللبنانية، ٢٠١٥/١/١٢.
- فراس أبو مصلح، "أزمة السكن الحادة ستفاقم أكثر"، جريدة "الأخبار" اللبنانية، ٢٠١٤/٢/٢٨.
- هشام ديقة، "السوق العقارية في لبنان في انتظار الفرغ"، جريدة "الأخبار" اللبنانية، ٢٠١٤/٩/٢٤.
- فيوليت بلعة، "العقار في لبنان متماسك والوقت مناسب للبحث والتفاوض"، جريدة "النهار" اللبنانية، ٢٠١٤/١/١١.
- بولا اسطيح، "لبنان: تراجع في حركة بيع الشقق"، جريدة "الشرق الأوسط"، ٢٠١٤/٤/٢٧.
- ريما زهار، "هذه الأسباب أسعار العقارات الى ارتفاع"، موقع "ايلاف" الالكتروني، ٢٠١٣/١١/٢٩.