

القطاع العقاري يتربح سحب البساط من المصارف!

طال انتظار القطاع العقاري لمؤشرات تنبئته من القعر الذي وضعته فيه الأوضاع الاقتصادية والسياسية في البلاد ليسجل عام 2018 أسوأ أداء للقطاع منذ عام 2013، بدليل الجمود التام في حركة بيع الأراضي التي تعتبر المقياس الأساس والأول لنشاط القطاع، إذ لم يتجاوز عدد عمليات بيع الأراضي المحققة أصابع اليد.

ففي العام 2018، سجّل القطاع العقاري اللبناني بمختلف مؤشّراته أداءً سلبياً. فتراجّع الطلب من جرّاء وقف القروض السكنية المدعومة، فيما أدى تلبّد الأوضاع السياسية والاقتصادية المحلية إلى المزيد من الضغوط على القطاع فكانت النتيجة أن انخفض عدد المبيعات العقارية بنسبة 17,4% على أساس سنوي متراجعاً من 73,541 عملية في العام 2017 إلى 60,714 عملية في العام 2018، علماً أن هذا العدد كان قد ارتفع بنسبة 14,5% في العام 2017. وانخفض عدد المبيعات العقارية للأجانب بنسبة 11,0% من 1,364 عملية في العام 2017 إلى 1,214 عملية في العام 2018، وفق التقرير الأخير لبنك عوده.

التطور في طرح أسعار البيع (بيروت الادارية)						
السنة	2018	النسبة المئوية (%)	2017	النسبة المئوية (%)	2016	النسبة المئوية (%)
الوصف	عدد المشاريع	النسبة المئوية (%)	عدد المشاريع	النسبة المئوية (%)	عدد المشاريع	النسبة المئوية (%)
زيادة	7	4.6	24	12.3	25	11.6
مستقر	75	49.4	400	51.6	128	59.5
إنخفاض	70	46.0	70	36.1	62	28.9
إجمالي	152	100	194	100	215	100
التغيير السنوي	-3.5	-1.8	-1.5			

هذا التراجع استمر في الوتيرة عينها بداية 2019 على الرغم من انخفاض الاسعار الى مستويات اعتبرها الخبير العقاري رجا مكارم خطيرة تؤشر الى المزيد من التأزم في أداء السوق العقارية، وهو ما بينه "مؤشر رامكو العقاري" لمدينة بيروت الذي أطلقته رامكو - للاستشارات العقارية مسجلاً انخفاضاً في الأسعار المعلنة من المطورين للشقق السكنية لعام 2018 بنسبة 3.5%.

هذه النسبة تؤكد وفق ما يقول مكارم لـ "النهار"، "ان الأزمة العقارية القائمة حالياً جدّية، وقد انعكست في المؤشر الذي استمر بالانخفاض للسنة الخامسة على التوالي حتى بلغ الذروة في العام 2018 (من 0.7% تدريجياً إلى 3.5%)، بما يترجم سوء الأوضاع وعدم ثقة الناس بأن الأمور ستتحسن... "وأكثر فإن مكارم على يقين بأن الأمور ستزداد سوءاً، بما يعني أن الاسعار الى مزيد من الانخفاض".

ثمة دلالات كثيرة على تراجع القطاع، لعل أبرزها ما يتعلق بالمطورين الذين عادة ما يترددون في تخفيض أسعارهم المعلنة وينتظرون الوصول إلى مرحلة التفاوض الجدية حتى يخفّضوا أسعارهم. ولكن في الوضع الراهن، اضطر الكثير منهم إلى تخفيض أسعارهم المعلنة حتى قبل الوصول إلى التفاوض الجدي مع الزبون"، وفق ما يقول مكارم، مشدداً على أنه "في مجمل عملية التخفيض المسبق للأسعار والخفوضات المعطاة في مرحلة التفاوض، انخفضت الأسعار بمعدل 25 إلى 30% على مدى الأعوام الخمسة الأخيرة، ووصلت في أقصاها إلى 40 و 50%".

في العام 2018 انخفضت قيمة المبيعات العقارية بنسبة 18,3% على أساس سنوي لتبلغ 8,134.3 ملايين دولار، وفق ما جاء في تقرير "عوده"، وشمل انخفاض قيمة المبيعات العقارية معظم المناطق، وبخاصة لبنان الشمالي (-31,7%)، وبعيدا (-22,4%)، والمتن (-22,1%). كما انخفض متوسط قيمة الصفقة العقارية الواحدة من 135,356 دولاراً في العام 2017 الى 133,977 دولاراً في العام 2018، عاكساً المنحى الذي سلكه في السنة السابقة.

أما العرض فقد واکب حركة الطلب، نظراً الى بقاء حالة السوق على ترديها فترةً طويلة، ما اضطرّ المطوّرين العقاريين لإبطاء أو حتى لإيقاف بعض أعمال البناء التي يقومون بها ريثما تتحسن أوضاع السوق. وعليه، انخفضت المساحة الإجمالية لرخص البناء الجديدة، والتي تشكل مؤشراً على حركة البناء المستقبلية، بنسبة 23,1% على أساس سنوي العام 2018، بعد انحسارها بنسبة 4,1% في العام 2017، حسب إحصاءات نقابتيّ المهندسين في بيروت وطرابلس.

لكن على الرغم من هذه السوداوية، يتطلع مكارم الى ما يمكن ان تحمله موازنة 2019 من ترجمة لاصلاحات التي وعدت بها الحكومة والتي "ستعكس جدية الدولة في خفض نسبة العجز بين 2 أو 3% واصرارها على مكافحة الفساد، وهذا ما يمكن أن يعيد الثقة خصوصاً وأن "سيدر" فرض اجراءات صارمة وأن الامور لم تعد وعودا في الهواء".

الى ذلك، ثمة نور يترقبه المطوّرون مصدره المصارف التي استطاعت في الفترة الاخيرة إستقطاب المزيد من المستثمرين بالفوائد المرتفعة. إذ يؤكد مكارم "ان الشائعات تكثر في هذه الايام حيال مصير الودائع والليرة، وهو ما يمكن ان يحول اهتمام المستثمرين الى العقارات التي أثبتت أنها أفضل الاستثمارات وأمنها في لبنان. وهذا الامر دفع مكارم الى القول ان الامور "يمكن ان تتحول الى كباش بين القطاع المصرفي والقطاع العقاري، الذي يمكن أن يسحب البساط من تحت المصارف التي تربعت على عرش جذب الاستثمارات المالية فترةً طويلة".

وتابعت دراسة "رامكو" التطورات الطارئة على الأثمان المطلوبة للطوابق الأولى استنادا الى ما أعلنه المطورون خلال عام 2018، وشملت 152 مبنى سكنياً قيد الانشاء موزعة على 58 منطقة مختلفة ضمن نطاق مدينة بيروت. وقد اعتمدت الدراسة أساساً على الأسعار المعلنة والمطلوبة من المطورين ولم تأخذ في الاعتبار أي حسومات يمكن أن تتجم لاحقاً جرّاء المفاوضات.

في المجموع خفّض 70 مطورا أسعارهم المعلنة من أصل 152 مطورا، وهذا الرقم يمثل 46% من المشاريع المشمولة بالدراسة. وبلغ عدد الذين خفّضوا اسعارهم بين 10 الى 20% نحو 21 مطورا أي ما نسبته 30% من مجموع الذين اجروا تخفيضات... "بعض المطورين كانوا منطقيين واقتنعوا بأن ارتفاع أسعار الفائدة لدى المصارف، حتمت عليهم تخفيض أسعارهم لجذب المشتري المحتمل". وفيما انخفضت وتيرة الطلب، إلا أن السوق ليست متوقفة كلياً. إذ ان ثمة مشتريين لديهم امكانات الشراء نقدا والاستغناء عن القرض المصرفي، وهذا ما يجعلهم بمرکز القوة أكثر للبحث عن أفضل الفرص.

في المقابل، تشير الدراسة الى ان ثمة 49.4% من المشاريع قيد الانشاء حافظت على أسعارها المعلنة دون تخفيض. وذلك مع استمرار الأزمة العقارية وادراك الجميع بأن الأسعار بانخفاض مستمر يصر البعض على إبقاء أسعارهم المعلنة كما هي دون تخفيض عن السنة السابقة متسلحين بقدرة التخفيض على مواجهة المشتري الجدي الذي ينتقل الى مرحلة التفاوض.

شهد القطاع العقاري طفرة غير مسبوقة بين عامي 2008 و2011، أدت الى ارتفاع الأسعار بشكل جنوني، قبل أن يتوقف النشاط مع اندلاع النزاع في سوريا

سجل مؤشر "بنك بيبيلوس" للطلب العقاري معدلاً شهرياً قدره 44,9 نقطة في 2018، مما يشكل انخفاضاً بنسبة 5,7% عن المعدل الشهري البالغ 47,6 في العام 2017.