

في عزّ الأزمة الاقتصادية التي يمرّ بها لبنان، لا تزال **#المبيعات العقارية** في مستويات مرتفعة جداً مقارنة بالفترة التي سبقت بدء التدهور نهاية العام 2019.

فبعد أن فقد اللبنانيون الاستقرار النقدي، وتدهورت ليرتهم في السوق السوداء، ووصل سعر الدولار إلى 24 ألف ليرة منتصف تموز هذا العام، أظهرت الجداول الصادرة عن المديرية العامة للشؤون العقارية ارتفاعاً كبيراً في المبيعات العقارية.

وفي حين يتناقل البعض مقولة أنّ "الطفرة العقارية انتهت"، بعد أن قبل المطوّرون العقاريون بشيكات مصرفيّة بـ"اللّولار" في سبيل تصفية ديونهم، كان واضحاً من أرقام المديرية العامة للشؤون العقارية أنّ أشهر حزيران، تموز، وآب، من هذا العام، بياناتها مضاعفة عن مثيلاتها في 2018، فالمبيعات العقارية واصلت انفجارها إذ ارتفعت بنسبة 82,13 في المئة خلال هذه الفترة.



ارتفاع بنسبة 112,38 في المئة

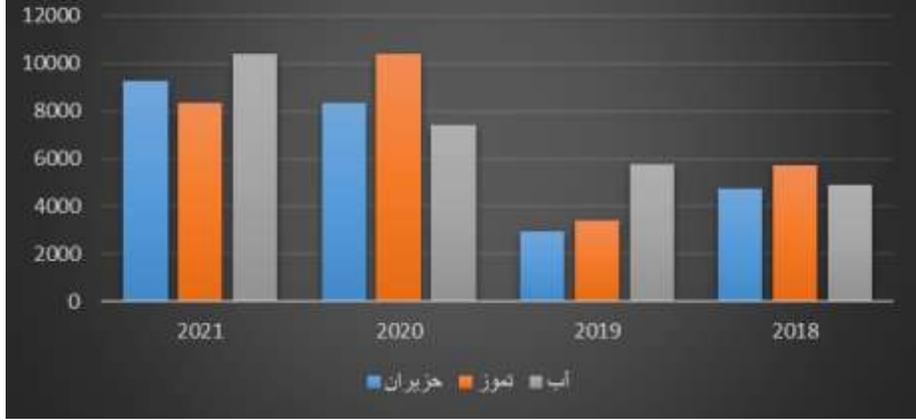
(بين آب 2018 والفترة عينها هذا العام)

تشير الأرقام إلى أنّ صيف 2021 شهد ازدهاراً على صعيد البيوعات العقارية، فالعدد الإجمالي خلال الأشهر الثلاثة (حزيران، تموز وآب) بلغ 28 ألفاً و39 مبيعاً، في حين كانت هذه الأرقام خلال الفترة عينها من العام 2020، 26 ألفاً و170 مبيعاً. هذا الارتفاع البالغ 7,14 في المئة، جاء بعد "الطفرة" التي انطلقت العام الماضي، بعد فتح البلاد من إقبال كورونا، والتدهور الحادّ الذي شهدته الليرة في حينها، إذ وصل الدولار في تموز 2020 إلى 10 آلاف ليرة مقابل الدولار الواحد. وفي تلك الفترة التي تلقّف الجميع فيها أنّ الدولة امتنعت عن سداد ديونها بالدولار في آذار، وأنّ المصارف لن تعطي المودعين دولاراتهم المحتجزة إلّا ليرات وفق سعر صرف أقلّ بكثير من سعر السوق السوداء، أخذ المطوّرون العقاريون بقبول الشيكات المصرفية بـ"اللّولار"، وذلك لتصفية ديونهم.

المبيعات أخذت في الارتفاع خلال الأشهر الثلاثة (حزيران، تموز، وآب) هذا العام، وإن كان ذلك بنسبة قليلة (7,14 في المئة) مقارنة بنسبة الارتفاع بين 2021 والأشهر الثلاثة من العام 2019، التي بلغت 131,59 في المئة مع عدد مبيعات خلال هذه الأشهر في 2019 بلغ 12 ألفاً و107 عمليات فقط.

وقد مثل 2019 عام ترقّب الانهيار، فكلّ المؤشرات الاقتصادية حينها والتصنيفات جمّدت الأسواق. والأرقام الإجمالية للسنوات الأخيرة تؤكد ذلك، ف2019 كانت الأضعف بين السنوات (من 2015 إلى 2020)، مع 50 ألفاً و352 عملية بيع فحسب، في حين أنّ 2015 شهدت 63 ألفاً و386 عملية بيع، و2017 تمّ فيها 73 ألفاً و541 مبيعاً. وبالعودة إلى الأشهر الثلاثة (حزيران، تموز وآب) بين العامين 2021 و2018، يتبيّن أنّ البيوعات ارتفعت بنسبة 112,38 في المئة مع 15 ألفاً و395 مبيعاً. هذه الطفرة العقارية، كما فسرها الخبراء، جاءت بسبب هرب المشتري من النظام المصرفي الذي يحتجز أمواله، وفي ظلّ الخوف على الودائع بالعملية الصعبة، وبات الجواب معروفاً بشأنها.

المبيعات العقارية خلال آب تموز وحزيران من 2018 إلى 2021



قواعد الدفع المتغيرة

90 في المئة من #العقارات معروضة بـ"الفريش" دولار

أكد نقيب الوسطاء والاستشاريين العقاريين وليد موسى لـ"النهار" أنّ "90 في المئة من المبيعات العقارية باتت بالدولار الفريش"، مشيراً إلى أنه "في الطرف الحالي، التطوير العقاري صعب جداً ومستحيل بالنسبة للبناني الذي علقت أمواله في المصارف".

قواعد السوق تغيّرت من جديد منتصف هذا العام، فقد وفي قسم كبير من المطوّرين العقاريين بالتزاماته، ولم يعد بحاجة للحصول على شيك مصرفي لتغطية ديونه. وواقع القطاع العقاري تغيّر، فأغلب الشقق السكنية المعروضة (90 في المئة منها) يترتب دفع ثمنها نقداً وبالدولار.

تراجع كبير في الأسعار:

أكثر من 70 في المئة تراجع أسعار العقارات المعروضة للبيع أكثر من 50 في المئة، في حال كان المالك يودّ الحصول على الثمن نقداً بالعملة الصعبة.

وأكد موسى لـ"النهار" أنّ "الأسعار تراجعت أكثر من 50 في المئة، وفي مناطق عقارية أخرى انخفضت 70 في المئة".

يرفض قسم كبير من المطوّرين العقاريين وأصحاب العقارات بيع ملكياتهم بهذا المستوى المتدنّي من الأسعار، خاصة أولئك الذين لا ديون مصرفية في ذمهم. لكن رغم تمسك أصحاب الملكيات الكبيرة والمشاريع السكنية، الذين تمكّنوا من إيفاء ما عليهم من التزامات مصرفية بملكياتهم العقارية، كي لا تصيهم الخسائر من هذا التراجع الكبير في الأسعار. يقبل صغار المالكين، والذين احتجزت أموالهم في المصارف إلى بيع ملكياتهم بهذه الأسعار المتراجعة لتكون عملية توزيع الخسائر قد طاولتهم من اتجاهين، فمن جهة يسحبون ودائعهم على أساس سعر صرف 3900 ليرة لبنانية، أو 12 ألف ليرة مقابل الدولار الواحد، في حين سعر السوق السوداء نحو 18 ألف ليرة لبنانية، ومن ناحية أخرى تراجعت قيمة عقاراتهم أكثر بين 50 في المئة و 60 في المئة.

وتالياً في حال لم يصيبهم "الهيكرات" في المصارف، طاولهم "الهيكرات" في ملكياتهم العقارية في حال عدم قبولهم بالشيك المصرفي.

من يشتري عقارات الآن؟

أشار موسى إلى أنه "في الوقت الراهن، تقتصر المبيعات على اللبنانيين المغتربين، لأنّ أموالهم في الخارج، أو اللبنانيين المقيمين في لبنان والذين أودعوا أموالهم خارج البلاد"، لافتاً إلى أنهم "يتمكّنون من الشراء بأسعار جيّدة". وتابع موسى أنّ "التطوير العقاري اليوم غير وارد حتى إشعار آخر، لمعرفة ماذا سيحصل في لبنان على الصعيد الاقتصادي، وما سيحلّ بأموال المودعين".

ضربة قاسية للمقاولين

من جهته، أشار رئيس نقابة مقاولي الأشغال العامة والبناء اللبنانية مارون الحلو لـ"النهار" إلى أنّ "قطاع المقاولات في حال جمود كلي"، مشيراً إلى أنّ "أكثر من 50 في المئة من المقاولين توقّفت أعمالهم، والذين لا تزال لديهم أشغال خفّضوا عدد موظفيهم بنسبة 50 في المئة". وقال الحلو إنّ "القطاع شهد هجرة كبيرة من الموظفين والمستثمرين نحو الخارج"، شارحاً أنّ "المطوّرين العقاريين لا يريدون الاستمرار بعملهم، لأنّ السوق يسوده الغموض وكذلك الأوضاع العامة في البلاد بالإضافة إلى أنّ الكلفة ارتفعت كثيراً لأنّ موادّ البناء تُدفع بالدولار النقدي". وتابع الحلو أنّه "لا يوجد دولار فعليّ لدى اللبنانيين، وأموالهم محجوزة في المصارف، لذلك عملياً توقّف التطوير العقاري، وحتى لو كان لدى الناس الإمكانيات، فلا يوجد رغبة بالاستثمار لدى المطوّرين، لأنهم لا يعلمون إلى أين ستتجه السوق تدريجياً". في سياق منفصل، أوضح الحلو أنّ "قطاع المقاولات متوقّف منذ سنتين تقريباً، لأنّ القطاع العام في الوقت الحاضر ليس لديه أيّ موازنات إلاّ الموازنات التشغيلية"، لافتاً إلى أنّ "الموازنات التشغيلية سوف تدفع بالليرة اللبنانية".

وشدّد على أنّ "القطاع بصدد مطالبة الحكومة ووزارة الأشغال بفسخ كلّ العقود بين المقاولين والجمهورية اللبنانية، وإرجاع الكفالات".