

عمليات البيع في القطاع العقاري ارتفعت ٥٤% موسى: السوق في مرحلة جديدة وأسعار خيالية

موريس متى

لشهر الخامس تالياً، بقي **#القطاع العقاري** مصدراً أساسياً لإيرادات الدولة، إذ ارتفع الحجم الاجمالي للرسوم العقارية المستوفاة من هذا القطاع بنسبة ٨٥,٥٩% في أول ثمانية أشهر من العام الجاري مقارنةً بالفترة نفسها من العام الفائت، وسجلت نحو ٥٩٧,١٩ مليار ليرة لبنانية.

تظهر جداول الرسوم العقارية المحصّلة من أمانات السجل العقاري والمحاكم العقارية الواردة الى وزارة المال والتي حصلت عليها "النهار"، إرتفاع حجم الرسوم المستوفاة بنسبة تخطت ٨٤% في آب ٢٠٢٠ مقارنة مع آب ٢٠١٩، وتحقيقتها نسبة زيادة قياسية تقارب ٣٣٣% في تموز ٢٠٢٠ مقارنة مع الشهر نفسه من العام الماضي، فيما ارتفعت بنسبة ١٧٩,٥٤% في أيلول مقارنة مع أيلول ٢٠١٩، وبنسبة تخطت ٢١١% في تشرين الاول ٢٠٢٠، حتى سجل مجموع الرسوم العقارية المستوفاة في أول ١٠ أشهر من ٢٠٢٠ زهاء ٨٧٨ ملياراً و ٩٨٦ مليوناً و ١٧٦ ألفاً و ٥٠٠ ليرة، بارتفاع نسبته ٩٧,٣١% مقارنة بالفترة نفسها من العام ٢٠١٩ إستناداً الى أمانات السجل العقاري والمحاكم العقارية في لبنان. وتشير الأرقام الصادرة عن وزارة المال إلى أن عدد عمليات بيع العقارات بلغ ٦٢٧٧٣ في أول ١٠ أشهر من العام ٢٠٢٠، ما يشكل زيادة بنسبة ٥٣,٦% عن ٤٠٨٦٣ عملية بيع في الفترة نفسها من العام ٢٠١٩. وبلغ عدد عمليات بيع العقارات الى ٤٩٦٥٢ في الأشهر الـ ١٠ الأولى من العام ٢٠١٨، والى ٦٠٢٧٦ في الفترة نفسها من العام ٢٠١٧. وبلغ عدد عمليات بيع العقارات ٧٦٦٥ في تشرين الأول ٢٠٢٠، أي بانخفاض من ١٠٠٦١ عملية بيع في أيلول، ومقارنة مع ٣٩١١ عملية بيع في تشرين الأول ٢٠١٩.

يستمر الطلب المرتفع على العقارات والشقق كاستثمارات بديلة من الودائع في المصارف لتعزيز الإيرادات العامة مع السحب المستمر لبعض الودائع من القطاع المصرفي لشراء عقارات، إضافة الى الحجم الكبير للتسوية على المخالفات والاستفادة من بعض الاعفاءات، والاهم الاستفادة من تدهور سعر صرف الليرة في السوق، ما جعل من القيمة الحقيقية المستحقة على متأخراتهم او تسوية مخالفاتهم، او فرز عقارات، أقل كلفة من السابق، خصوصاً أن هذه العمليات تتم بالليرة اللبنانية. وبالفعل، يؤكد نقيب الوسطاء والاستشاريين العقاريين وليد موسى انه "منذ إنطلاق الثورة في ١٧ تشرين الأول ٢٠١٩ والمودعون في لبنان يتهافتون على شراء العقارات بهدف تهريب الودائع التي تحتجزها المصارف، خوفاً على مصيرها. واستمر هذا النشاط بالتزايد مع حلول ٢٠٢٠، رغم فيروس "كورونا"، وقرار الإقفال من شهر آذار إلى شهر حزيران حيث استمرت نسبياً الاتفاقات العقارية لدى الكتاب بالعدل، فوجد اللبنانيون طرقاً عدة لتأمين شرائهم للعقارات، إما عبر توقيع اتفاق بيع عند الكاتب بالعدل، وإيداعه سند الملكية مع الاتفاق الموقع، الى حين إعادة فتح الدوائر الرسمية، وإما عبر توقيع اتفاق البيع وإرسال هذا الاتفاق مع سند الملكية عبر البريد المضمون الى السجل العقاري المختص في المنطقة المعنية بالعقار. وبهذه الطريقة، يتم تأمين مرور عملية البيع والسند. ويستفيد القطاع العقاري من الأزمة المالية التي يمر بها لبنان حتى اليوم، إذ اعتبره المودعون استثماراً قليل المخاطر، من شأنه حماية أموالهم من القيود المفروضة عليها، والـ "haircut" أو "bail in" أو أي إجراء آخر، وإمكان المحافظة على قيمتها على المدى البعيد".

ويشير موسى الى ان قيمة المبيعات العقارية بلغت ما بين ١١ مليار دولار و ١٢ ملياراً منذ تاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٩ وحتى ٣١ أيلول ٢٠٢٠. وأورد التقرير الاقتصادي لبنك بيبيلوس ان القيمة الإجمالية لعمليات بيع العقارات بلغت ١١,٣ مليار دولار في الأشهر الـ ١٠ الأولى من العام ٢٠٢٠، ما يشكل ارتفاعاً بنسبة ١١٥,٥% من ٥,٢ مليارات دولار في الفترة نفسها من العام ٢٠١٩. وبالمقارنة، تراجع قيمة عمليات بيع العقارات بنسبة ٢٠,٧% في الأشهر الـ ١٠ الأولى من العام ٢٠١٩، وانخفضت بنسبة ١٩% الى ٦,٦ مليارات دولار في الفترة نفسها من العام ٢٠١٨. وبلغت قيمة عمليات بيع العقارات ١,٢ مليار دولار في تشرين الأول ٢٠٢٠، مقارنة بـ ١,٧ مليار دولار في أيلول ٢٠٢٠ و ٥٠٥ ملايين دولار في تشرين الأول ٢٠١٩.

وفي موازاة ذلك، بلغ معدل قيمة كل عملية بيع ١٨٠,٤٠٨ دولار أميركي في الأشهر الـ ١٠ الأولى من العام ٢٠٢٠، ما يشكل ارتفاعاً بنسبة ٤٠,٣% عن معدل قدره ١٢٨,٣١٠ دولار في الفترة نفسها من العام ٢٠١٩، ومقارنة بـ ١٣٣,١٠٨ دولار في الأشهر الـ ١٠ الأولى من العام ٢٠١٨. ويعتبر موسى ان هذه العمليات ارتفعت على نحو ملحوظ مقارنة بالسنوات الماضية، وبهذه الطريقة استفاد الجميع من الشاري إلى البائع وصولاً إلى المصرف أيضاً، فتم تسديد الديون المتراكمة مدى سنوات. وقد جرت عمليات البيع على جميع أنواع العقارات من شقق فخمة وباهظة الثمن في العاصمة بيروت الى مكاتب ومحال تجارية قابلة للإيجار إلى أراضي سكنية وزراعية وصناعية على جميع الأراضي اللبنانية وبمختلف الأسعار.

أما اليوم، فقد تراجعت أعداد العقارات المعروضة للبيع مقابل شيكات مصرفية لأن المطورين المدنيين تمكنوا من دفع قسم كبير من قروضهم، وتالياً لم يعد هناك أي سبب يدفعهم الى بيع عقاراتهم، إلا من خلال رفع أسعارها مقابل شيكات، ولهذا السبب بدأت الأسعار بالارتفاع، واصبح ثمن العقار يشمل فرق سعر الصرف بين السوق الرسمية والسوق الموازية والسوق السوداء، فدخل سوق العقارات مرحلة جديدة. ويتوقع موسى ان يستمر الطلب على شراء العقار طالما ان الوضعين الاقتصادي والسياسي غير منتظمين، ولن يهدأ إلا بعد إعادة الثقة بالقطاع المصرفي، وتدفق المساعدات الخارجية، واستقرار العملة الوطنية. ويختم

بالتشديد على "ضرورة ان يتنبه الأشخاص الراغبون في شراء العقارات على أنواعها الى ألا يشتروا بالأسعار الوهمية، لأنه احياناً تتضاعف الأسعار، والهدف من الاستثمار هو حماية الأموال المحجوزة وليس إهدارها".