

■ عبد الحليم فضل الله ■

القطاع العقاري بين الأحداث الإقليمية والانكماش الائتماني

وليد أبو سليمان

- زيادة الطلب الخارجي، وتحديدًا من جانب المستثمرين العرب، الذين راحوا يستثمرون في القطاع العقاري مع ظهور عوارض الأزمة المالية على بعض البلاد العربية.
- ارتفاع أسعار المواد الأولية بعد عام 2005.
- محدودية العقارات الصالحة للبناء.
- اعتبار الاستثمار في العقارات ملاذًا آمنًا، وخصوصًا مع الأزمة المالية العالمية وأزمة الديون السيادية.
- تدني أسعار العقارات مقارنة مع الأسعار في الدول المجاورة.

لكن الملاحظ أن جموداً طرأ على حركة أسعار العقارات مع بدء الأحداث الإقليمية (الثورات العربية)، وتباطؤ الاقتصاد العالمي، الذي ترك أثره على تدفق رؤوس الأموال، فضلاً عن الوضع السياسي في لبنان، والانكماش الائتماني الذي تتبعه المصارف اللبنانية، وتوقف مصرف لبنان عن دعم القروض العقارية؛ إذ تؤكد أحدث الأرقام الصادرة عن نقابة المهندسين في بيروت وطرابلس تباطؤ حركة القطاع العقاري في لبنان خلال عام 2011 ومطلع عام 2012. وتُظهر الأرقام أن مساحات البناء المرخصة في عام 2011 انخفضت بنسبة 10,3% لتصل إلى 15,7 مليون متر مربع (شهد كانون الأول 2011 انخفاضاً بنسبة 44,3% مقارنة مع كانون الأول 2010)، وفي الوقت نفسه ارتفعت تسليمات الترابية بنسبة 6,2% لتصل

تصدّر القطاع العقاري بعد الحرب الأهلية (75 _ 90) الاقتصاد اللبناني، وهو اقتصاد ريعي يعتمد على التدفقات الخارجية لرؤوس الأموال (من المغتربين اللبنانيين أساساً). هذا الواقع قائم منذ ستينيات القرن الماضي، ويظهر من خلال بيانات حسابات الدفع. وقد تراقف هذا التحول بانخفاض القدرة الإنتاجية الوطنية مع بروز قطاعي الأعمال المصرفية والعقارات.

ويتميز القطاع المصرفي بأسعار فائدة هي موضع حسد من جانب كل المصارف العالمية. وقد مثلت سيولة المصارف اللبنانية الضخمة حاجزاً حدّ من تأثر هذه المصارف بالأزمة المالية العالمية. ويعود ذلك في جزء كبير منه إلى السياسة المحافظة للمصرف المركزي، وللدور الرئيسي للمصارف في تمويل عجز الدولة عبر فوائدها العالية.

وفيما أخذت أسعار العقارات في البلدان المتضررة من الأزمة المالية بالهبوط، ازداد الطلب على العقارات في لبنان، الذي ظهر بعد عام 2005. فأخذت الأسعار بالارتفاع، لتحتل بيروت، بحسب دراسة نفذتها مجلة The Global Property Guide، المركز 50 عالمياً والثاني عربياً لجهة ارتفاع سعر المتر المربع المبني للشقق التي تراوح مساحتها بين 120 و150 متراً مربعاً. ويعود ارتفاع الأسعار خلال الفترة الماضية (2005 _ 2009) إلى عوامل عدّة أبرزها:
- زيادة الطلب الداخلي الممول بقسم كبير من أموال المغتربين اللبنانيين.

إلى اعتماد سياسة الانكماش الائتماني، وبذلك زادت الودائع لديها. ثالثاً: أسهمت التدفقات النقدية من جانب المغتربين بنحو كبير في تشويه العرض والطلب. فمع دخول 7 مليارات دولار في السنة إلى لبنان، بنفق اللبناني جزءاً كبيراً من هذه الأموال في شراء العقارات. لكن مع تطور الأزمة العالمية، انخفضت هذه التدفقات وقبّل الطلب على العقارات عامة، والشقق الكبيرة خاصة، وتركز الطلب على الشقق التي تراوح مساحتها بين 120 و150 متراً مربعاً. رابعاً: مع تفاقم الأحداث العربية، وخصوصاً الأحداث السورية، اضطر المستثمرون اللبنانيون والعرب إلى خفض الطلب على العقارات في لبنان، وبيع بعضها.

خامساً: إن تفاقم النزاع الدولي مع إيران واحتمال قيام «حزب الله» برّد عسكري، واستطراداً عدوان إسرائيل، زاد من مخاوف المستثمرين ودفعهم للاحتفاظ بالسيولة التي ترجمت في زيادة الودائع لدى المصارف التجارية (الودائع الخاصة فاقت 29% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في عام 2010).

لكن هذا الجمود في الأسعار ليس مرشحاً للاستمرار، وبحسب نتائج دراستنا الإحصائية، فإن أسعار الشقق التي تراوح مساحتها ما بين 120 و150 متراً مربعاً، ستستقر في بداية عام 2012 لتعاود الانخفاض في النصف الثاني من هذا العام (نحو 15%). أما الشقق الكبيرة (أكثر من 150 متراً مربعاً) فستشهد حركة ملحوظة نتيجة المرونة في أسعارها.

إلى 5,6 ملايين طن في عام 2011. وقد استمر هذا الاتجاه الانخفاضي حتى بداية عام 2012؛ إذ انخفض عدد العمليات في شهر كانون الثاني الماضي بنسبة 1,2% (نسبة إلى كانون الثاني 2011) لتصل إلى 5387 عملية. ويُظهر التحليل أن المستثمرين الأجانب كانوا أكثر الناشطين؛ إذ ارتفعت حصتهم بنسبة 12,8%. وقد تراقف هذا الانخفاض مع ارتفاع حجم العمليات التي زادت بنسبة 17,4% في كانون الثاني 2012 نسبة إلى كانون الثاني 2011 لتصل إلى 562 مليون دولار أميركي.

يمكن ملاحظة عوامل كثيرة تسهم في جمود حركة الأسعار، منها:
أولاً: إن سوق العقارات في لبنان هي سوق متحيزة (Bias)؛ إذ إن يد آدم سميت الخفية ليست على جدول الأعمال. والواقع أن الاقتصاد اللبناني هو اقتصاد صغير وعدد المقاولين محدود، ما يدفع إلى فقدان خصوصية آدم

سميت من سوق مثالي (سعر السوق مفروض على المقاولين نتيجة للمضاربة). لكن على المدى الطويل، ومع نشوء شركات تجارية، انخفض وزن كل شركة (ظاهرة «يويو» في الاقتصاد الجزئي).

ثانياً: إن استخدام فائض السيولة في المصارف التجارية اللبنانية لتمويل عجز الدولة، وأسعار الفائدة المقدمة من جانب الدولة، والتي تعكس حاجتها إلى التمويل، دفعا المصارف التجارية

سوق العقارات في لبنان هي متحيزة



كان منه، بحسب زعيتر، إلا أن عاد واسترد ما تبقى من البذار، ودفع تعويضات مالية للمزارعين. ولا يخفي بعض مزارعي البطاطا، الذين أقدموا على زراعة البذار وعادوا لاستبداله بأخر، تخوفهم من انتقال البكتيريا إلى التربة وإصابة البذار الجديد. وأشار أحد التجار إلى وجود نوع آخر من البذار المستورد موجود في السوق وهو «غير جيد»، قد يكون عدد من مزارعي البقاع زرعوها. ويذكر أن مزارعي البطاطا في قضاءي بعلبك والبقاع الأوسط شرعوا في زراعة حقولهم بالبطاطا، فيما لا تزال بعض سهول البقاع الغربي وعكار مغمورة بالمياه، وقد وصل سعر طن بذار البطاط من النوع البلجيكي إلى 770 دولاراً، في حين أن سعر البذار الدنماركي والهولندي يناهز 500 دولار.

يعتبر مصدر استغراب، فرغم خبرته الطويلة في زراعة البطاطا، يؤكد أنه لم يشهد حالة مماثلة سابقاً، مرجحاً أن البذار مصاب «ببكتيريا تلتف الحبات»، وقال إن البذار الذي اشتراه «بلجيكي»، وقد درج على زراعته، إذ يعطي الدونم منه ما يقارب 5 اطنان من البطاطا. لا تعتبر حالة المزارع زعيتر فريدة من نوعها، فقد لفت زعيتر إلى أنه علم بالأمر بعد إنداره من قبل مزارعين آخرين، مشيراً إلى أن المزارع نديم يونس من البقاع الأوسط أقدم على زراعة ما يقارب 30 دونماً بالبذار البلجيكي، ليدكتشف بعد أيام أن الحبات تالشت في التربة نتيجة تاكلها. إلا أن الالفت أن غالبية المزارعين الذين تعرضوا «لضربة البذار المضروب»، أعادوا التواصل مع التاجر الذي اشتروا منه، فما

البقاع - راحم حمية
بات مزارع البطاطا في البقاع على موعد شبه دائم مع الانتكاسات الزراعية على اختلافها، فمن الطبيعة وصقيعها، إلى ارتفاع تكاليف الإنتاج، بالري، وارتفاع أسعار البذار الأجنبي المستورد، فضلاً عن غياب أسواق التصريف والمنافسة الخارجية. اليوم، فوجئ هؤلاء بمشكلة البذار الأجنبي «المضروب»، الذي يتلاشى في التربة بعد زراعته بأيام، بحسب المزارع حسن زعيتر. فقد أشار إلى أنه اكتشف، وبينما كان يزرع أكثر من 100 دونم بالبطاطا، «أن الحبات الصغيرة، بعد أن يقطعها العمال تمهيداً لزراعتها، يتحول لونها الأبيض سريعاً إلى الأسود، مع ذبول سريع». المشهد بحسب زعيتر



بذار البطاطا «مضروب» في سهل البقاع

اكتشف مزارعو البطاطا في البقاع أن البذار مصاب بمرض غريب، ما يمكن أن يكبدهم المزيد من الخسائر

قطاعات

صحة

مالية عامة

أسبوعان لزيادة التعريفات الاستشفائية

على هذا الأساس، علقت نقابة المستشفيات الخاصة إضرابها وامتناعها عن استقبال مرضى الضمان. وفي رأي هارون عندما «تُدفع حقوق المستشفيات يحصل المريض على حقوقه». فهو يعلم أن المضمون يدفع الثمن، لكن المستشفيات ليست مسؤولة عن هذا الوضع». ويؤكد هارون في اتصال مع «الأخبار» أن التجاوزات في المستشفيات تقسم إلى فئتين: مستشفيات تقوم بالمخالفات في الأسعار وتدفع المرضى مبالغ إضافية على تلك التي تحصل عليها من الجهات الضامنة، لأن لا شيء يمنعه، «ولديها خطأ بالجينات»، ومستشفيات تقوم بالمخالفات بسبب الحاجة فقط. لذلك، يرى هارون أن منح المستشفيات حقوقها يفتح المجال أمام محاسبتها. ويأمل من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي أن يزيد التعريفات الاستشفائية، فالخلاف مع الضمان لم يكن على نسب الزيادة، فهو لم يقرّ الزيادة التي أقرها مجلس الوزراء في 2009.

(الأخبار)

قال رئيس نقابة المستشفيات الخاصة سليمان هارون لـ«الأخبار» إن تعليق امتناع المستشفيات عن استقبال مرضى الضمان، جاء مبنياً على اتفاق جرى يوم الجمعة الماضي برعاية وزير العمل سليم جريصاتي والصحة علي حسن خليل، على أن يقرّ مجلس الوزراء زيادة لثلاث تعريفات استشفائية خلال أسبوعين، وأن يقرّ مجلس إدارة الضمان الاجتماعي هذه الزيادة خلال الفترة نفسها أيضاً. وقد اتفق على زيادة سعر الإقامة العادية إلى 90 ألف ليرة، وزيادة الإقامة في غرفة العناية الفائقة إلى 400 ألف ليرة، وزيادة وزن السعر الأساس لغرفة العمليات في المستشفى إلى 8500 ليرة.

وفي رأي هارون، تعدّ هذه الزيادة نقطة انطلاق باتجاه إجراء ورشة إصلاحية كبيرة في القطاع والأسعار بين المستشفيات والجهات الضامنة». ويؤكد أيضاً، أنه اتفق على أن تعدّل لاحقاً تعرفه جلسات غسل الكلى والعناية الفائقة للأطفال وغرف التوليد وفحوصات الناصور.

«المركزي» يحمل 33,4% من الدين بالليرة

المقابل اضطر مصرف لبنان إلى أن يعوّض هذا الحجم عن الاكتتاب بسندات الخزينة، فارتفعت حصته في الدين العام المحرر بالليرة، من 33,2% إلى 33,4%، فضلاً عن أن حصة القطاع غير المصرفي سجل ارتفاعاً طفيفاً أيضاً من 15,8% إلى 15,9%.

وفي نهاية كانون الثاني 2012، بلغت القيمة الاسمية لمحفظة سندات الخزينة اللبنانية المصدرة بالليرة 48363 مليار ليرة، فيما سجل تركّزاً في المحفظة على النحو الآتي: 64,94% في فئة 36 شهراً، 15,9% في فئة 60 شهراً، 7,32% في فئة 24 شهراً، 3,24% في فئة 84 شهراً. وبلغت محفظة سندات الخزينة بالعملة الأجنبية (يوروبوندز) في نهاية كانون الثاني 2012 نحو 18192 مليون دولار مقابل 18236 مليوناً في نهاية كانون الأول 2011. وقد ارتفعت محفظة المصارف من هذه السندات إلى 12584 مليون دولار أي 69,2% من مجموع المحفظة. (الأخبار)

في نهاية كانون الثاني 2012، لم يسجّل الدين العام الإجمالي تغييرات كبيرة قياساً بنهاية عام 2011، فقد بلغ 80882 مليار ليرة، أي ما يوازي 53,7 مليار دولار، فيما ارتفع الدين العام الصافي، والمحتسب بعد تنزيل وداّئع القطاع العام لدى الجهاز المصرفي، إلى 70764 مليار ليرة، أي بزيادة نسبتها 0,4%.

وبحسب النشرة الشهرية لجمعية مصارف لبنان، ارتفع الدين العام المحرر بالليرة اللبنانية في نهاية كانون الثاني 2012 إلى 49386 مليار ليرة، ليمثّل نحو 61,1% من إجمالي الدين العام، مقابل ما يعادل 31496 مليار ليرة للدين المحرر بالعملة الأجنبية والذي يمثّل نحو 38,9% من الدين العام الإجمالي. وعلى صعيد تمويل الدين العام المحرر بالليرة اللبنانية، استمرت حصة المصارف بالانخفاض بسبب إجماعها عن الاكتتاب بسندات الخزينة، لتتراجع من 51% في نهاية كانون الأول 2011 إلى 50,7% في نهاية كانون الثاني 2012. وفي