

## تحقيق

تثير حركة قطاع العقارات في لبنان تساؤلات كثيرة، مع وصول الأسعار إلى مستويات غريبة. ففيما تطمئن السلطات إلى أنه ليس هناك فورة على هذا الصعيد، هناك تداعيات اجتماعية تظهر بعدم تمكن الطبقة الوسطى من إيجاد مساكن مناسبة. فالأجانب والمغتربون يرفعون الطلب والأسعار، والمقيمون يقفون في العراء!

## أكلاف التوسع العقاري

هكذا تسام الاستثمارات الأجنبية والتحويلات بحرمان المقيمين



الضرائب العقارية في لبنان هي الأدنى عالمياً (أرشيف)

دولار، بحسب أرقام البنك الدولي، ومن المتوقع أن تصل إلى 8,2 مليارات دولار خلال العام الجاري. وترفع تلك التحويلات القدرة الشرائية للعائلات التي هاجر أبناؤها، وبالتالي الطلب على العقارات وفي قطاع الإسكان تحديداً. وبحسب أرقام تقرير «BLOM»، نمت تلك التحويلات بنسبة 18% سنوياً منذ بداية العقد المدروس. ورغم ذكر عوامل عديدة تمثل أساساً لارتفاع الطلب وبالتالي الأسعار، غير أنه «لدى تفحص الأمور من منظور مختلف»، يقول التقرير، يتضح أن التوسع والمسار السعودي المسجل «سيكون له أكلاف على لبنان».

ويوضح أن اعتماد نمو القطاع نسبياً على الاستثمارات الأجنبية «يجعل الاقتصاد هشاً جداً ورهنياً بالتطورات الدولية، وتحديداً بحركة (أسعار) النفط والغاز والسلع الأخرى التي تؤثر على نحو كبير على حالة الرخاء لمواطني الخليج (مجلس التعاون الخليجي)، وبالتالي على قراراتهم الاستثمارية».

وفيما تبدو «تهديدات القطاع العقاري» مكبوحة على الصعيد الاقتصادي العام، بسبب انتفاء أسباب الفورة بحسب الطمانات الرسمية، تظهر جلية على الصعيد المصغر. وهنا يقول التقرير إنه «مع توسع الاستثمارات (العقارية) الأجنبية إلى جميع المناطق اللبنانية، فإنها تهدد الحفاظ على الإرث الثقافي اللبناني، ويمكن أن تؤدي في المدى الطويل إلى ضرب راحة المواطنين اللبنانيين، حيث سيشترون بأنهم محرومون من

تفترض بعض التحليلات أن الارتفاع الكبير للأسعار المسجل في قطاعي العقارات والإسكان خلال العقد الأخير هو نتيجة مسار تصحيحي بعد ركود نسبي. أي إن الأسعار كان يجب أن ترتفع تدريجياً، لكنها لم تفعل، لذلك حدث ذلك على نحو فجائي وسريع. لكن استخدام كلمة تصحيحي لا يعني أن الأمور جيدة. فإن تضل الأسعار إلى مستويات لا تستطيع مجاراتها إمكانات المقيمين من الطبقة الوسطى عموماً وذوي الدخل المحدود بوجه خاص، يشير إلى أن الخلل يزداد في إطار حلقة الطلب الخارجي، من أجانب وعرب ومغربيين، والغلاء. يتطرق تقرير صدر حديثاً عن قسم

الأبحاث في بنك لبنان والمهجر (BLOM Invest)، إلى هذه النقطة، محذراً من أن «سعي العائلات المنخفضة الدخل لشراء مساكن سيزداد صعوبة، حيث لن تتمكن من منافسة اللاعبين الأجانب الأغنياء». ووفقاً للحسابات التي أجراها معدو التقرير المعنون «عقد من الطلب على العقارات في لبنان»، فإن 50% من الاستثمارات الأجنبية المباشرة ذات المصدر العربي في لبنان، استهدفت قطاع العقارات خلال السنوات العشر الماضية. كذلك فإن طلب اللبنانيين المغتربين على العقارات يمثل 40% من الطلب الإجمالي. فقد بلغت تحويلات المغتربين في عام 2009، 7,5 مليارات

## سقف بلا إيجابيات

تفرض السلطات اللبنانية سقف تملك للأجانب بنسبة 10% في منطقة بيروت 3% في المناطق الأخرى، غير أن مراقبين كثيراً يشيرون إلى عدم احترام هذه النسبة في الواقع القائم. من جهة أخرى، يفرص مصرف لبنان سقفاً للتمويل العقاري عند 60% من قيمة المشروع، بهدف احتواء الفقاعات العقارية، لكن ابن الهواجس الاجتماعية المتمثلة بحق المسكن للجميع، من السياسات النقدية المطبقة؟



7 مليارات دولار

قيمة عمليات التسجيل العقارية في عام 2009، مسجلة نمواً نسبتته 218% مقارنة بعام 2000. وبلغ عددها نحو 95 ألف عملية

2 مليون متر مربع

مساحة الأراضي التي كان الخليجيون يمتلكونها في لبنان في عام 2005. ونما الرقم بمعدل ثابت منذ ذلك بحسب التقرير

عاماً و3,44 عاماً في فرنسا وألمانيا على التوالي. وبالتالي فإن عدد الأزواج الذين يطلبون مساكن على أساس سنوي هو مرتفع نسبياً. من جهة أخرى، فإن النظام الضريبي المطبق على صعيد العقارات في لبنان، «يعكس إحدى أقل الأكاليف الضريبية عالمياً» بحسب التقرير، ما يمثل عامل جذب للاستثمارات الأجنبية ويقوّض فرص المقيمين بالتملك. فسقف الضرائب المفروضة على الشركات يبلغ 15% ويبلغ 20% بالنسبة إلى الأفراد.

مساحاتهم الخاصة». وعموماً، يفند التقرير العوامل التي أسهمت في التوسع الملحوظ في القطاع العقاري خلال عشر سنوات، إلى جانب الطلب الخارجي. ويشير إلى أن طبيعة الديموغرافيا في لبنان تسهم في ارتفاع الطلب. فقد نما عدد السكان على نحو ثابت خلال العقد الماضي، وكانت النسبة 2,4% في التسعينيات و1,3% خلال العقد الحالي. وهذا الأمر يشير إلى أن الشعب اللبناني فتي بمعدل أعمار يبلغ 29,4 عاماً، مقارنة بـ39,7

## قطاعات

بنه تحية

سياحة

## ضرورة تطوير البنى التحتية بعد طول إهمال

النتائج المحلي الإجمالي. وفي طرح آخر لمصادر التمويل، يقول التقرير إنه يمكن رفع معدل الضريبة على القيمة المضافة من 10% إلى 12%، معللاً ذلك بأن المعدل المفروض في لبنان، وبالمقارنة مع البلدان النامية الشبيهة.

غير أن مدى انعكاس هذا الرفع على وضع الطبقة الوسطى يسقط من التحليل الذي يقدمه المعهد، في إطار النظرة الكمية المقنونة التي يروج لها منذ انعقاد مؤتمر «باريس - 3».

يُشار إلى أن السياسات الاقتصادية التي طبقت في لبنان خلال عشرين عاماً بعد انتهاء الحرب راكمت ديناً يمثل 150% من الناتج المحلي الإجمالي من دون تحقيق تطوير للبنى التحتية. فأحوال الطرقات رديئة، وعرض الكهرباء لا يساوي نصف الطلب، كذلك فإن إهمال الاستثمار في قطاع الاتصالات أدى إلى ترهل لم يُطرح علاجه إلا حالياً.

(الأخبار)

شدد معهد التمويل الدولي في تقريره الأخير لاداء الاقتصاد اللبناني على أن النمو المتوقع تسجله خلال السنوات المقبلة يتطلب إجراءات إصلاحية جذرية في قطاع البنى التحتية في البلاد.

ويقول المعهد بضرورة تحديث قطاعات النقل والاتصالات والطاقة والمياه لتعبيد الطريق أمام الاستثمارات في الصناعات المنتجة لكي تتطور وتزدهر. ويشير إلى أن الإنفاق الحكومي الاستثماري في لبنان كان الأقل في المنطقة خلال الفترة بين عامي 2003 و2009.

وعن مصادر تمويل تلك الاستثمارات في ظل تضخم الدين العام إلى ما يفوق 50 مليار دولار، يشير التقرير إلى أنه يجب أن تكون خارج إطار الاستدانة بهدف عدم الضغط على المالية العامة. وفي هذا الصدد يوضح أنه يُمكن تحقيق ذلك من خلال خفض النفقات العامة إذا جرت الإصلاحات في قطاع الطاقة، حيث تمثل التحويلات إلى مؤسسة كهرباء لبنان بهدف دعمها، 3,1% من

مليوناً و574 ألفاً و490 زائراً أي بزيادة نسبتها 17,62 في المئة.

وأظهرت القراءة الرقمية لشهر تشرين الأول الماضي الصادرة عن مصلحة الأبحاث والدراسات في وزارة السياحة، أن عدد الوافدين إلى لبنان بلغ 157 ألفاً و260 زائراً.

وبالمقارنة مع تشرين الأول من عام 2009، يلاحظ تقدم بنسبة 15,74 في المئة، إذ بلغ عدد الوافدين الإجمالي 135 ألفاً و871 زائراً. كما سجل ارتفاع عدد الوافدين من الدول العربية بنسبة 0,75 في المئة، إذ بلغ 55 ألفاً و179 زائراً في تشرين الأول 2010 بعدما كان في تشرين الأول (2009) 54 ألفاً و763 زائراً.

وفي تفاصيل أرقام شهر تشرين الأول 2010، يأتي الوافدون العرب في المرتبة الأولى وعددهم 55 ألفاً و179 زائراً، أما الوافدون من الدول الأوروبية فهم في المرتبة الثانية وعددهم 49 ألفاً و928 زائراً.

(الأخبار)

## مليوناً مسافر في نهاية عام 2010

توقع وزير السياحة فادي عبود أن يتجاوز عدد الوافدين هذا العام المليونين و200 ألف مسافر، وخصوصاً مع مصادفة الأضحى في شهر تشرين الثاني الجاري، بحيث ارتفعت نسبة الإشغال الفندقية مع قدوم الوافدين من مختلف الجنسيات. كما توقع ظهور نتائج إيجابية في ضوء مشاركة لبنان في معرض السياحة والسفر العالمي الذي أقيم في العاصمة البريطانية، وخصوصاً بعدما شهد الجناح اللبناني إقبالاً من مختلف وكالات السفر والسياحة العالمية التي وضعت لبنان ضمن أجندتها السياحية. ورأى عبود أن هذه الأرقام «تثبت مرة أخرى واقعيتها وصحة توقعاتنا منذ بداية السنة الجارية على رغم ما اعترض الموسم السياحي من عقبات»، متوقفاً أن يصل عدد الوافدين إلى مليونين و200 ألف.

وقد بلغ عدد الوافدين للأشهر العشرة الأولى من عام 2010 مليوناً و851 ألفاً و922 زائراً، بينما بلغ عددهم للأشهر نفسها من العام الماضي