إقتصاد

عصام شلهوب

# العقار في لبنان بين رماد الأزمة ووهج الأمل تنظيم القطاع وتطوير التشريعات ركيزتا النهوض

**في بلد يضيق بأزماته الاقتصادية والمالية، ويبحث ابناؤه عن بصيص امل يعيد الى حياتهم شيئا من الاستقرار والطمأنينة، يظل القطاع العقاري واحدا من آخر الحصون التي قاومت الانهيار، واحتفظت ببعض من نبض السوق ووهج الثقة**

هو القطاع الذي شكل عبر العقود الماضية مرآة لدورة الحياة اللبنانية، تتسع وتضيق وفق ايقاع السياسة والمال، لكنه ظل شاهدا على قدرة اللبناني على تحويل الضيق الى فرصة، والركام الى عمر جديد.

اليوم، يعيش هذا القطاع لحظة مفصلية بين تعب سنوات ثقيلة واصرار على النهوض من تحت الرماد. فالركود الذي ضرب الاسواق لم يكن مجرد ازمة مالية عابرة، بل هو امتحان قاس لبنية الاقتصاد بأسره. مع ذلك، فان جذوة الثقة لم تنطفئ تماما، اذ لا يزال في لبنان من يرى في العقار امانا للادخار ورافعة للنمو، ولا يزال في المغتربين مَن يعود ليستثمر في حجارة الوطن، علها تكون نواة استقرار جديد.

غير ان هذا الصمود لا يمكن ان يستمر بالحدس وحده ولا بالجهد الفردي غير المنظم، بل يحتاج الى رؤية تخطيطية واضحة تعيد التوازن الى السوق وتستعيد دور الدولة والقطاع الخاص في صياغة سياسات اسكانية وتنموية متكاملة، تحفظ العدالة الاجتماعية وتعيد الثقة بالاستثمار العقاري كركن اساسي من اركان النهوض الوطني.

"الامن العام" التقت رئيس نقابة الوسطاء والاستشاريين العقاريين في لبنان وليد موسى.

■ كيف تقيمون واقع السوق العقارية اليوم، وهل بدأت تظهر أي مؤشرات انتعاش بعد سنوات الركود؟

□ يعد القطاع العقاري من الركائز الاساسية للاقتصاد اللبناني، ومَن يفهم عقلية اللبناني وطريقة تفكيره، يدرك تماما سبب كون هذا القطاع احد اعمدة الاقتصاد الوطني. اللبناني يعشق العقار، ويحب الارض والتملك. هذا الحب للعقار يفسر تماما لماذا يبقى القطاع العقاري ركنا ثابتا من اركان الاقتصاد اللبناني. وقد تبين لنا مجددا مدى محبة الاشقاء الخليجيين للبنان. فحين تحسنت الاوضاع ورفعت القيود السابقة عن زيارتهم، لمسنا اهتمامهم الكبير بالعودة الى الاستثمار فيه. اما بالنسبة الى المرحلة الراهنة، فالقطاع العقاري مر في مراحل عدة منذ عام 2019 حتى اليوم. ففي عز الازمة، كان القطاع ناشطا نسبيا، اذ لجأ كثر الى شراء العقارات كوسيلة لحماية اموالهم، خصوصا في ظل القيود المصرفية. وقد شهدنا عمليات بيع وشراء كبيرة في بداية الازمة، قبل ان يتراجع النشاط لاحقا بشكل واضح.

■ ما هي ابرز العوائق التشريعية او التمويلية التي تواجهكم، وكيف يمكن تخطيها؟

□ يتوجب على الدولة اللبنانية اليوم، ان تدعم هذا القطاع في ظل غياب القروض المصرفية. كما ارى ضرورة اقرار اعفاءات ضريبية للمطورين العقاريين الراغبين في تنفيذ مشاريع جديدة، مع منحهم تسهيلات تمتد حتى 5 سنوات، بحيث يسمح لهم بتمويل مشاريعهم ذاتيا، من دون الاعتماد الكامل على المصارف. بذلك، تساهم الدولة في تسهيل حصول المواطن اللبناني على مسكن بشروط ميسرة. كذلك يجب التفكير في اعفاء اللبناني المغترب والاجنبي المقيم من رسوم التسجيل لفترة محددة، تشجيعا لتحويل الاموال الصعبة من الخارج الى الداخل، ولجذب الاستثمارات مجددا الى السوق اللبنانية. كما يمكن تفعيل نظام الاقامة للمستثمرين الاجانب في القطاع العقاري، بما يشجعهم على الاستثمار الدائم في لبنان. نحن اليوم في حاجة الى حوافز ضريبية تحفز المستثمرين، لبنانيين كانوا ام اجانب، على اعادة توظيف اموالهم في لبنان. وقد لا تكون هذه الاجراءات طويلة الامد، لكنها ضرورية في المدى القصير لزيادة تدفق العملات الاجنبية، خصوصا في ظل الظروف الراهنة. من المهم استعادة المطورين اللبنانيين الذين انتقلوا الى الخارج ويستثمرون اليوم في اليونان او البرتغال او قبرص، وتشجيعهم على اعادة توجيه اموالهم الى السوق المحلية.

■ هل تعتبرون ان الوقت قد حان لإطلاق سياسة اسكانية جديدة؟

□ نعم، لقد عقدنا اجتماعا مع وزيرة الشؤون الاجتماعية، وطلبنا منها الاسراع في بت الخطة الاسكانية التي اقترحتها المؤسسة العامة للإسكان ورفعتها الوزارة الى مجلس الوزراء. هذه الخطة شاملة، تراعي الاحوال الراهنة، وتهدف الى مساعدة الشباب اللبناني على تأمين مسكن لائق رغم الصعوبات الاقتصادية. صحيح ان الخطة لا يمكن ان تحل محل القروض المصرفية، لكنها خطوة اساسية لمساعدة الشباب، وندعو الى اقرارها في اسرع وقت ممكن في مجلس الوزراء.

■ ماذا عن التعاون مع القطاع العقاري الخاص مصرف الاسكان تحديدا؟

□ علاقتنا ممتازة جدا. فالمؤسسة العامة للإسكان شريك استراتيجي لنا في المؤتمر العقاري الذي سننظمه في 28 تشرين الاول في فندق فينيسيا، بمشاركة رئيس الحكومة وعدد من الشخصيات. نحن على تواصل دائم معهم لتبادل المعلومات، وتحقيق صورة دقيقة عن واقع القطاع العقاري في لبنان.

■ هل سيكون المؤتمر مناسبة لعرض فرص استثمار عقارية؟

□ سيبحث المؤتمر مجموعة محاور اساسية، منها: الحوافز وفرص الاستثمار العقاري، الحوكمة الادارية، التحول الرقمي، الحق في السكن وحلول التمويل. سيشارك فيه متخصصون من القطاعين العام والخاص، وسيتم تبادل الآراء لاقتراح توصيات ترفع لاحقا الى الحكومة.

■ كيف تقيمون ثقة المستثمرين، وما المطلوب لاستعادة هذه الثقة؟

□ الثقة تستعاد عبر الاستقرار، الامني والسياسي والاقتصادي، وهي العناصر التي يبحث عنها كل مستثمر. كما يجب تحقيق استقرار تشريعي ومصرفي يعيد الطمانينة الى السوق. لكن رغم كل الصعوبات، يبقى حب اللبنانيين للبنان، وحب الخليجيين له، رصيدا كبيرا يجب ان نبني عليه ونعززه بالمبادرات العملية.

■ هل لدى النقابة خطط لتشجيع الاستثمار العقاري الموجه للسكن الميسر؟

□ ازمة السكن اليوم تعد ازمة اجتماعية حقيقية. الشباب يعاني من صعوبة شراء المنازل أو تأسيس عائلة. لذلك، نؤكد ان الحل الاساسي يكمن في اعادة تفعيل القروض السكنية، ضمان الاستقرار الامني والاقتصادي، الى جانب اقرار خطة اسكانية شاملة تساعد الشباب على تحقيق حلم امتلاك منزل. نحن نطالب بإنشاء وزارة للإسكان في لبنان تكون المرجعية الرسمية لكل ما يتعلق بالقطاع السكني والعقاري، وتعمل على تنظيم المهنة، حماية المستهلك، تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وجمع كل المديريات ذات الصلة تحت مظلتها. فمن غير المقبول ان يكون لدينا في عام 2025 "وزارة للمهجرين" من دون مهجرين، بينما نفتقد الى وزارة للإسكان في بلد يفتقر شبابه الى سقف يؤويهم.

رئيس نقابة الوسطاء والاستشاريين العقاريين في لبنان وليد موسى.

> **اللبناني والمغترب انقذا القطاع من الانهيار الكامل**

■ كيف ترون اسعار العقارات اليوم؟ هل هي في متناول الجميع ام انها محصورة بفئة معينة؟

□ الاسعار لن تنخفض، بل مرشحة للارتفاع مع زيادة الطلب، وخصوصا في ظل التضخم العالمي وارتفاع كلفة مواد البناء. لذلك، الحل ليس في خفض الاسعار، بل في تأمين القروض السكنية الطويلة الامد التي تسمح للمواطن بالدفع بالتقسيط على مدى 20 سنة مثلا.

■ هل يتجه المطورون نحو بناء مشاريع صغيرة مخصصة للايجار؟

□ قلة من المطورين يفعلون ذلك، فيما يسعى معظمهم الى الربح واسترداد الرأسمال بسرعة. لكن يمكن للدولة ان تشجع هذه الفئة عبر حوافز ضريبية للمطورين الذين يبنون وحدات سكنية مخصصة للايجار، وكذلك عبر تفعيل قانون "الايجار التملكي" الموجود منذ عام 2012 في اللجان النيابية ولم يقر بعد، وهو قانون معمول به في العديد من الدول ويتيح للمستأجر تملك العقار بعد فترة محددة من الايجار.

■ هل تواجهون معوقات محددة مع الدوائر العقارية في ظل ما تعيشه اليوم من صعوبات؟

□ الدوائر العقارية تواجه صعوبات كبيرة بسبب نقص الكوادر وضعف التمويل، مما يبطئ انجاز المعاملات. كانت هناك وعود بتحويل فائض من موظفي وزارة التربية الى هذه الدوائر، لكن ذلك لم ينفذ بعد. ورغم تحسن الامور نسبيا الا ان التأخير لا يزال قائما، خصوصا في جبل لبنان والمتن. الحل الجذري بمكننة الدوائر العقارية بالكامل، لأن المكننة تلغي الحاجة الى الوسطاء وتحد من الفساد والرشوة، وتؤمن شفافية وسرعة في المعاملات.

■ كيف تنظرون الى دور القطاع العقاري في تحفيز الاقتصاد؟

□ القطاع العقاري يرتبط بأكثر من 70 مهنة بشكل مباشر وغير مباشر، وتنشيطه يحرك الدورة الاقتصادية كاملة. انا متفائل جدا بمستقبله في لبنان، لأن العقار سيبقى الملاذ الآمن في ظل عدم الاستقرار النقدي والاقتصادي، وهو الوسيلة الاكثر امانا لحفظ اموال اللبنانيين ومدخراتهم.

■ ثمة حديث عن بيع بعض الخليجيين لعقاراتهم في لبنان، كيف تقرأ هذا المؤشر؟

□ لا ارى في ذلك ظاهرة مقلقة، انها حالات فردية. الخليجي اليوم أكثر اقتناعا بلبنان وبمستقبله، واذا قرر البيع فسيكون بأسعار مرتفعة وليس بخسارة. لا اعتقد ان هناك توجها واسعا للخروج من السوق اللبنانية، بل العكس تماما، هناك اهتمام متجدد بالعودة.