

في ظل أزمة العلاقات «الخليجية - اللبنانية».. الأفراد سيتجهون للبيع لكن السيولة غير متوافرة خبراء: الكويتيون لن يبيعوا عقاراتهم في لبنان بشكل جماعي



عقارات الكويتيين بالجملة في العاصمة اللبنانية بيروت.. والتوقعات بالا يكون البيع جماعيا في ظل الأوضاع السياسية المتدهورة وأزمة العلاقات الخليجية اللبنانية الجديدة

54 ألفا في الكويت.. يعملون بوظائف مرموقة وحساسة اللبنانيون في الخليج..
ثروة تضربها سياسات رعاء

مليون اونصة ذهب، أي نحو 50 مليار دولار من الاحتياطي النقدي. ● تبلغ الاستثمارات الخليجية في لبنان نحو 15 مليار دولار، وتأتي هذه الاستثمارات في قطاعات العقار والسياحة والتجارة والبنوك، وتستحوذ الاستثمارات السعودية في لبنان على النصيب الأكبر بنحو 6 مليارات دولار، والإمارات بـ 3.3 مليارات دولار، ومنها تقريبا من الكويت.

● يقدر حجم التبادل التجاري بين بيروت والرياض بنحو 800 مليون دولار، منها 300 مليون دولار تدخل ضمن صادرات لبنان إلى المملكة في مقابل واردات بقيمة 450 مليوناً. وتلي السوق السعودية من حيث الأهمية الاقتصادية، كل من أسواق الإمارات العربية المتحدة والكويت وقطر، إضافة إلى البحرين ثم عمان.

● تستحوذ دول الخليج على 75٪ من الصادرات الزراعية اللبنانية سنوياً، فيما تهبط 53٪ من الصناعات اللبنانية إلى دول الخليج.

● البنانيون بالخارج هناك نحو 550 ألف لبناني يعملون في دول الخليج، وتتركز النسبة الأكبر منهم، أي نحو 350 ألف لبناني في السعودية في كل من الرياض وجدة والخبر، وتأتي الإمارات في المرتبة الثانية بعدد 120 ألف لبناني، والكويت ثالثاً بعدد 54 ألف وافد، ثم تليها قطر والبحرين وعمان.

● يتركز الوجود اللبناني في دول الخليج بالعمل في الإدارات المتوسطة والعليا، ومدراء ورؤساء تنفيذيين، ويعملون أيضا بقطاعات مختلفة كرجال أعمال يستثمرون في الكثير من المجالات، ومنهم من يعمل في قطاعات الهندسة والإنشاءات، بالإضافة إلى عملهم في قطاعات المقاولات والدعاية والإعلان والفنادق والخدمات. ويتميزون بالتعليم العالي والخبرة والكفاءة.

● من المتوقع أن تتسبب إجراءات ترحيل اللبنانيين في أزمة سياسية واجتماعية كبرى في لبنان، قد تهدد الاستقرار الداخلي

مصطفى صالح

في ظل تدهور العلاقات الخليجية اللبنانية، وبدء السعودية في إبعاد من ينجبت تعاملهم مع حزب الله، هناك مخاوف لدى اللبنانيين العاملين في الخليج من مخاطر السياسات الرعناء لحكومتهم التي ستؤثر على استقرارهم المالي والاقتصادي والاجتماعي، حيث يرتبط الاقتصاد اللبناني بشكل وثيق باقتصادات دول الخليج من خلال استثمارات الخليجيين هناك وايضا تحويلات اللبنانيين العاملين في دول الخليج، وفيما يلي رصد لأبرز الأرقام الاقتصادية حول الاستثمارات الخليجية في لبنان وامكان تركيزها والتحويلات اللبنانية من دول الخليج إلى لبنان وغيرها من الحقائق للعلاقات الاقتصادية الغنائية:

● تبلغ قيمة تحويلات المغتربين اللبنانيين إلى لبنان نحو 8 مليارات دولار سنوياً وتشكل التحويلات الخليجية منها 6 مليارات دولار، وتقدر التحويلات من السعودية بـ 4 مليارات دولار، حسب رئيس غرفة تجارة وصناعة لبنان محمد شقير.

● قد تتأثر تحويلات اللبنانيين من الإجراءات الخليجية نتيجة قرار إبعاد اللبنانيين من هذه الدول وتقلص العلاقات الاقتصادية والمالية بين لبنان ودول الخليج، ومن المقرر أن ينعكس خفضها سلباً على نمو القطاع المصرفي وعلى نمو العلاقات الاقتصادية.

وفي السياق عينه، يقول نائب رئيس اتحاد مقيمي العقار عبدالعزيز الشداد: ان علاقة الكويتيين بلبنان لا تنقطع أبداً، مشيراً إلى ان الكثير منهم مازال موجوداً في لبنان حتى وقتنا هذا، وأن أسعار العقار في لبنان ما زالت متماسكة، خاصة ان هذا السوق لا يعتمد على الخليجيين وحدهم، وإنما يعتمد على المغتربين اللبنانيين الذين يصل عددهم إلى نحو 7 ملايين مغترب.

ويضيف: ان السوق اللبناني قادر على استيعاب الصدمة الحالية، تماماً كما استوعب العديد من الصدمات السابقة، مشيراً إلى ان الظروف الحالية التي تمر بها لبنان والمنطقة بشكل عام لن يكون تأثيرها كبيراً على السوق اللبناني بشكل خاص.

ويؤكد الشداد على ان السوق اللبناني يعيش أزمة سابقة منذ نحو عامين في ظل عدم وجود رئيس للدولة، لكن ذلك لم يؤثر على وضع هذا السوق، الذي يمكن القول إنه قد استفاد كثيراً من الأزمة السورية الأخيرة، وبالتالي فإنه حتى لو كان هناك تراجع في السوق العقاري اللبناني فإن هذا التراجع سيكون بسيطاً ومحدوداً للغاية.

ويروى العتيقي ان الأوضاع الحالية لن تدفع الكويتيين او حتى الخليجيين إلى بيع عقاراتهم في لبنان، خاصة أن معظم هؤلاء قد ارتبطوا تاريخياً بهذا البلد وعقاراتهم فيه، حيث كان الخليجيون يزورون هذا البلد سنوياً سواء عن طريق البر أو عن طريق الجو، وإن كانت ملكياتهم في هذا البلد قد تراجعت كثيراً في ظل توجه الأغلبية العظمى منهم حالياً إلى دول سياحية أخرى قريبة مثل تركيا والإمارات وعمان.. وغيرها.

وأشار إلى ان من يملك عقار في لبنان من الكويتيين وخاصة من الطبقة «الراقية»، لا يهجم على الاطلاق الظروف الحالية، فهذه الفئة ما زالت متمسكة بعقاراتها، خاصة من يملك عقارات تجارية قيمتها قد تضاعفت 5 او 6 مرات على الأقل.

ويقول العتيقي: ان العقار في لبنان قد يتأثر في حالة واحدة ألا وهي المقاطعة الاقتصادية ليسوا وحدهم عدداً ذلك لن يكون التأثير كبيراً، خاصة إذا ما عرفنا أن الخليجيين ليسوا وحدهم من يستثمر في لبنان، ناهيك عن اعتماد لبنان أصلاً على الأعداد الكبيرة من المغتربين اللبنانيين الذين يقومون بتحويل مبالغ مالية طائلة إلى مسقط رأسهم كل شهر.

ويرى العتيقي أن الوضع الحالي «أزمة وتعدي» تماماً كما مر الكثير من الأزمات

تملكوا أثناء الحرب الأهلية في لبنان في السبعينيات، وتحولت ملكيتهم إلى عوائد مرتفعة جداً مع الوقت. ويعتقد ان هؤلاء المستثمرين القدامى لن يغيروا قناعاته في بلد مثل لبنان في ظرف محدد ولنظروف خارجة عن إرادة معظم اللبنانيين.

ويضيف: ان ما يميز لبنان هو أنه لا يوجد لديها مثل أوروبا أو أميركا أو غيرها من الدول (ضرائب على الربحية العقارية)، ما جعل من ملكيات الكويتيين او حتى غيرهم من الخليجيين والعرب، ملكيات رابحة حقوا من خلالها عوائد وأرباحاً فاقت أضعاف قيمتها الأصلية.

وأغلب الاستثمارات العقارية الكويتية في لبنان تتركز في بيروت عموماً، وفي الداون تاون خصوصاً (منطقة السوليدير)، كما تتركز في جبل لبنان، حيث مفضلها قتل أو شقق للإصطيف، وهناك عقارات في شمال بيروت، في مناطق جونية وجبيل والبترون وغيرها، وهذه العقارات تعتبر نخوية وأسعارها عالية جداً، لذا يحتاج المستثمر إلى وجود مشترين أثرياء ليتمكن من تنفيذ صفقة ضخمة.

أما على صعيد الشركات المستثمرة في عقارات لبنان، فإن استثمارات العقارية تتركز في القطاع السياحي او الفندقي، كما لديها بعض البنات المؤجرة كمكاتب او للسكن الخاص. وستجد هذه الاستثمارات صعوبة بالتخرج في هذا التوقيت.

مع كل أزمة جديدة يشهدها لبنان، تحوم أسئلة كثيرة حول وضع الاستثمارات العقارية الكويتية في لبنان، حيث تعتبر هذه الاستثمارات بين الأكبر خليجياً وعربياً نظراً لشراء مستثمرين أفراد وشركات منذ منتصف الخمسينيات هذه العقارات إما لأغراض السكن الخاص في العطلات او من أجل الاستثمار.

ونظراً لوجود شريحة كبيرة من ملاك العقار الكويتيين في لبنان، فإن أول ما يجول في خاطر دائماً هو وضع هذه العقارات، وتوجهات ملاكها، حيث تأتي الأزمة الحالية للعلاقات الخليجية - اللبنانية بين الأضعف مقارنة مع الأزمات السابقة.

ويستبعد خبراء اقتصاديون وعقاريون تحدثت معهم «الانباء» ان يتجه المستثمرون الكويتيون تحديداً إلى بيع العقارات بالجملة خصوصاً ان السيولة في السوق اللبنانية غير متاحة حالياً بشكل كبير تسمح بتسييل هذه العقارات، إلا ان اتجاه أفراد للبيع وارد، حيث يستفيد المستثمر من الوضع العقاري حالياً والأسعار الجيدة نسبياً فيبيع ويتجه بأمواله نحو أسواق أخرى أكثر استقراراً.

وفي هذا الإطار، يستبعد الخبير الاقتصادي طارق العتيقي الاتجاء إلى البيع الجماعي للعقارات بلبنان، ويقول ان هناك مستثمرين

طارق عرابي
العتيقي: ميزات العقار اللبناني.. الضرائب قليلة على الأرباح الشداد: الأسعار متماسكة في القطاع العقاري حتى الآن

أغلب العقارات الكويتية نخوية جداً.. وإلتزام أي صفقة تحتاج إلى الملايين المغتربون اللبنانيون يحولون المليارات سنوياً.. وهي سبب أساسي في تماسك العقار

3 مليارات دولار استثمارات كويتية مباشرة بقطاعات عدة
6 مليارات دولار تحويلات اللبنانيين من الخليج
15 مليار دولار استثمارات خليجية في لبنان.. تتركز بالعقار والسياحة والبنوك
الخليج يستحوذ على 75٪ من صادرات لبنان الزراعية.. و53٪ من الصادرات الصناعية

شركة إدارة المرافق العمومية
«ش.م.ك.»
إعلان
تعلن شركة إدارة المرافق العمومية عن طرح المزايمة رقم (1/أ.م.ع/2016/2) بخصوص استئجار بلوك رقم (101) نموذج (A) في مدينة عراب الجبراء بمنطقة أمفرة وذلك طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة والعمامة الواردة في وثائق المزايمة ويمكن الحصول على الوثائق من مقر الشركة الكائن في (الكويت - ش المعري متفرع من ش الخليج العربي - موقف الأحمدية المتعدد - الدور الرابع)، مقابل رسم قدره (50 د.ك.) فقط خمسون ديناراً كويتياً لا غير غير قابل للرد، وأن آخر موعد لتقديم العطاءات يوم الخميس الموافق 2016/3/3.

توضيح العطاءات في صندوق الشركة، هذا وتبلغ الكفالة الأولية (10 %) من القيمة الإيجارية السنوية.

وتقتصر هذه المزايمة على الشركات والمؤسسات التي عليها إرفاق أوراقها مع الطلب (عقد تأسيس الشركة وتعديلاته - صورة الرخصة التجارية - صورة التسجيل في السجل التجاري - صورة التسجيل لدى غرفة التجارة والصناعة - شهادة نسبة العمالة الوطنية - كشف خبرات الشركة في نشاطها لأخر ثلاث سنوات.

أمين السر

هيكلية سليمة وتم تسعيرها على الوجه الصحيح، فإني أتوقع ان تكون ردود السوق ايجابية ومواتية، ولا نشعر بالقلق تجاه احتمالات نقص السيولة في السوق.

كما ان احتمالات منح المشروعات الحكومية اولوية في التنفيذ قد يساعد على تحاشي حدوث فجوة في التمويل.

وقال موسيه ان خفض الإنفاق قد أضر كثيراً بقطاع الهيدروكربون، حيث ان الإنفاق الرأسمالي من قبل الشركات النفطية العالمية والمستثمرين قد تقلص بقوة، الا ان منطقة الشرق الأوسط تمكنت من تحاشي موجة الإفلاس المتعلقة بشركات النفط والغاز كما حدث بالنسبة لمناطق أخرى في العالم وذلك نظراً لحجم الدعم الحكومي الذي توفره الحكومات للشركات النفطية التابعة لها.

رغم محاذير البنوك الأجنبية في المنطقة وانخفاض أسعار النفط «سوسيتيه جنرال»: الشرق الأوسط مازال يمثل فرصاً للنمو والإقراض المصرفي



سجلات ميزانياتها. وقال موسيه «ان المخاوف من اوضاع السيولة في دول مجلس التعاون الخليجي قد تخلق مزيداً من الفرص أمام البنوك العالمية من خارج المنطقة، واعتقد ان التسعير سيعكس سياتفا أكثر صعوبة في السوق بالنسبة للشركات النفطية فضلاً عن البنوك

سيكون عاملاً رئيسياً في تأمين التمويل للمشروعات الكبرى. وأضاف ان هذه التطورات تتزامن مع قيام دول مجلس التعاون الخليجي بمراجعة قوانين المشاركة بين القطاعين العام والخاص، فضلاً عن مراجعة نظم التمويل لإبقاء الإنفاق على المشاريع خارج

محمود عيسى
قال بنك سوسيتيه جنرال انه في حين تعيد البنوك العالمية النظر في علاقاتها واكتشافها على دول الشرق الاوسط بسبب تدهور اسعار النفط وما ينشأ عنها من مخاطر، فان البنك لا يشعر بأي قلق حيال نشاطاته في المنطقة.

وقال رئيس القسم الدولي للطاقة في البنك الفرنسي اوليفر موسيه في لقاء مع مجلة ميد «لنا نستمر في التزامنا تجاه المنطقة، وقد استثمرنا بقوة لتحقيق النمو في الشرق الاوسط، وتتمثل اهدافنا في الاستثمار بهذا التوجه ويسعدنا ان نلاحظ فرصاً لمشروعات كبيرة ومجدية خلال العام الحالي».

وقال موسيه انه في ضيق السيولة الذي تعاني منه البنوك الاقليمية، فان استمرار النشاطات المصرفية العالمية

بنوك المنطقة تعاني من ضعف السيولة.. والوقت مناسب للدخول والتمويل فرص استثمارية مع اتجاه الحكومات للمشاركة الواسعة مع القطاع الخاص