

رجا مكارم: اللبنانيون يشترون شققاً تزيد اسعارها عن مليون دولار وهناك طلب على الاراضي
القطاع العقاري يحافظ على استقراره وخليجيون يبيعون استثماراتهم لاسباب امنية
31 تشرين الأول 2015



على الرغم من الوضع السياسي اللبناني المتأرجح، وتأثر لبنان بأحداث المنطقة الأمنية، يحافظ القطاع العقاري اللبناني على صلابته، واستمرار نشاطه بوتيرة أخف، ولكن ثابتة، وعلى عكس ما يتوقعه كثير، فإن أسعار الشقق الفخمة والأراضي لم تشهد تراجعاً، وإذا حصل ذلك، فبحده الأدنى. وبالمقابل، فإن الطلب على العقار اللبناني، أراضي وشققاً فخمة لم يتوقف. وفيما يسجل نشاط عقاري لجهة تطوير مشاريع بنائية يبيع ٤٠ بالمائة منها على الخرائط، فإنه يسجل كثافة بيع لدى المستثمرين الخليجين لعقاراتهم اللبنانية بعدما شعروا ان لا غطاء لهم في لبنان.

وقد بنيت الدراسات ذات الصلة التي تعدها شركة رامكو للاستثمارات العقارية، ولا سيما تلك الصادرة في شهر آب الفائت، فإن أسعار الشقق في بيروت تحافظ على ثباتها منذ العام ٢٠١٠، بحيث ان سعر المتر المربع بمعدل وسطي هو ٣,٦٠٠ دولار، وفي رأس بيروت ب ٣٥٠٠ دولار. كما وأظهرت الدراسات منذ بداية العام الجاري حتى اليوم ان هناك ٥٦ مشروعاً يجري تطويرها.

وفي هذا الاطار، يطمئن الخبير العقاري والمدير التنفيذي لشركة رامكو للاستثمارات العقارية رجا مكارم، الى ان القطاع العقاري في لبنان صامد وبصلابة، علماً ان هناك من يراقب كيفية انهياره. ويقول ل الأنوار: لن ينهار القطاع برغم الظروف السياسية والاجتماعية. والدليل ما نشهده من طلب على الأراضي، من بينها طلب أحد الممولين أرضاً ب ٢٠ مليون دولار في منطقة الرملة البيضاء، وهذا الأمر، يؤكد ان لا شيء تغيّر بالقطاع، وان هناك من يقدر ميزاته. والتطوير

مكارم الذي أشار الى انه يفكر جدياً بتجديد نشاط شركته في لندن وربطه بنشاطه في بيروت، بهدف مساعدة زبائن يطالبون بذلك، للحاجة في التوظيف فيها وللتعويض المالي، لأنه لا يمكن انتظار نتائج مالية في لبنان، برغم انها أهم سوق للاستثمار في العالم ولوجود سيولة كبيرة، وتوافر الأمان، ويعلق: بعد ٣٠ سنة من الخبرة بين لندن وبيروت، فإن المكاسب التي حققها القطاع العقاري في بيروت كانت أكبر. فأسعار العقارات التي بعناها في التسعينات، ارتفع سعرها سبع مرات. فما بيع يومها بمليون دولار، ارتفع سعرها الى ٧ ملايين.

وفي سؤاله عن واقع السوق العقارية في الأشهر الثلاثة الأخيرة في ظلّ الأزمات العديدة التي يشهدها لبنان، فيجيب الخبير مكارم: الوضع يشبه كوب الماء، الذي نصفه ممتلئ ونصفه الثاني فارغ. انه يشبه الاثنين. إلا أن الملفت للنظر هو كمية المياه الموجودة فيه، ما يعني اننا أمام ايجابيات تؤكد ان القطاع العقاري صامد ومستمر، بوتيرة خفيفة ولكن ثابتة. أسعار الأراضي تشهد ارتفاعاً، ولا نجد أرضاً يغري المطور العقاري المنزعج من تباطؤ البيع. المطورون العقاريون يدركون ان الطلب قليل، لكنه موجود، والدليل انه سجل في الأشهر الستة الأخيرة بيع عدد لا بأس به من الشقق، من دون خفض دولار واحد بسعرها. فهناك مثلاً من باع الشقة ب ٦ ملايين دولار من دون أي تخفيض، ومطور آخر باع ١١ شقة وخفض بعضاً من سعرها مع حفاظه على أسعارها العادلة، وينسب تتجاوز ال ٢٠ بالمائة، ولشقق تبدأ

أسعارها بالمليوني دولار، ما يؤكد على ان القطاع مستمر ويشهد حركة. ويضيف مكارم ان هناك مشروعا يطور حاليا في وسط بيروت وشهد بداية انطلاقته، بيعاً على الخريطة، بأسعار بدأت ب ٦ آلاف دولار للشقق الواقعة في الطوابق الأولى، فيما قسم كبير من المحال التجارية قد بيع المتر المربع الواحد فيها ب ١٦ ألف دولار، علماً اني كنت أتوقع ان يكون السعر كحد أقصى ١٤ ألف دولار. هذا البيع، وبهذه المرحلة بالذات، والكلام لمكارم يشير الى وجود ايجابيات ملفتة للنظر في السوق العقاري اللبناني. واذا كان هناك من تباطؤ في السوق، إلا أن الأسعار ثابتة، ولم تنخفض عن المستويات التي سجلتها ووصلت اليها في العام ٢٠١٠، فهناك بعض المشاريع القائمة التي تحافظ على أسعار ٢٠١٠، فيما مشاريع أخرى انخفضت أسعارها عن أسعار العام ٢٠١٤ الفائت بنسبة ٤ بالمائة، بعدما كُتِّبَ وفق الدراسات التي أجرينا انها تتوقع ان تنخفض ١٠ بالمائة. وبحسب مكارم فان أي مشروع يباشر به، يباع بين ٣٠ و ٤٠ بالمائة عند اطلاقه. ويرد استمرار المطورين العقاريين في العمل بقوله: يظلّ المطور يبحث عن أرض، وان كانت أسعار الشقق ثابتة، ومنطقية، هو مستعد للتوفير بعض الشيء، والاكتفاء بربح أقل، لأن هاجسه الأول حفاظه على فريق عمله، من دون تسجيل أرباح، ولتغطية مصاريفه. هذا الأمر يساعد القطاع على الاستمرار. ويتوقف مكارم عند نقطة مهمة متعلقة بالاستثمار بالأراضي. فيقول: هناك من يشتري الأرض للاستثمار وينام عليها، الى ان تفور أسعار الأراضي، صحيح ان هناك تباطؤاً، لكن هناك عمليات بيع مهمة، عكس ما يصوره البعض، ما يشير الى ان القطاع العقاري أفضل بكثير من الأوضاع الأمنية والسياسية والاجتماعية، كما ويشير الى ان هناك من لا يزال مؤمناً بلبنان وقطاعه العقاري. وفي سؤاله عن يشتري ويستثمر بهذا القطاع، يسارع مكارم الى القول: اللبنانيون فقط هم من يشترون. هناك من أشار الى ان السوريين، لكننا في بيروت لم نشعر بذلك، ولم نستفد من أزمة سوريا، ولم نشهد هجمة لهم على بيروت، ذلك ان أغلب المقتردين منهم اشترى في وقت سابق. نشعر بهم في الفنادق الصغيرة، والشقق المفروشة، وشقق الايجار وكثافة خارج بيروت. ويضيف: إن من يشتري اليوم هو اللبناني المقيم والمغترب، ولكن هذا الأخير بوتيرة أقل. لذا، لا يجب ان نستخف من قدرة اللبناني المقيم الشرائية، لأنه يطلب الشقق الفخمة، ما يعني اننا نتحدث عن أسعار تبدأ من مليونين و ٣ ملايين دولار. والطلب على هذا النوع من الشقق مطلوب، وعلى مساحات تبدأ من ٢٥٠ متراً مربعاً، وليس على الشقق الصغيرة. وعن مدى صحة إقدام المستثمرين الخليجيين على بيع استثماراتهم وشققهم في لبنان، أكد مكارم ذلك بقوله: الملفت ان عدد المستثمرين الخليجيين الذين يبيعون أملاكهم خارج بيروت، وبخاصة في عاليه وبحمدون، وحمانا، وبيت مري وبرمانا، يليها بيروت حيث استثماراتهم كبيرة، وتمت في النصف الأول من العام ٢٠٠٦. والبعض منهم من جراء الأراضي التي اشتراها في ذلك العام وباعها. وآخرون لا يستطيعون بيعها. ومن اشترى منهم في ٢٠٠٦، استفاد من موجة ارتفاع الأسعار التي تحققت حتى العام ٢٠١٠. ومن يعرض منهم للبيع اليوم، يطلبون ثلاثة آلاف دولار بالمتر المربع الذي سبق واشتروه ب ١٦٠٠ دولار. لذا، تتعدد أسباب بيعهم عقاراتهم. فمنهم من يريد جني أرباحه، وهناك من هو بحاجة للسيولة، وهناك فئة خائفة من الوضع السياسي الراهن، ويشعر انه لم يعد له غطاء ولو معنوياً على الأقل. كما وهناك من هو خائف من تعاضم سلطة حزب الله. فما سمعه الخليجيون من خطابات رنانة يدفعهم الى بيع عقاراتهم، وعدم المجيء الى لبنان والتمكك فيه. وبالعودة الى ما يشهده القطاع العقاري راهناً من استثمار بمشاريع تطويرية وأسعار، يقول مكارم: لدينا راهنا مشاريع بمساحة تقدر بمليون و ٢٠٠ ألف متر مربع، أي ما يوازي أقل من ٥ آلاف شقة. أما بالنسبة الى الشقق الشعبية، فانه في الوقت الذي يحكى فيه عن ١٠ آلاف شقة، وبسعر ٢٠٠٠ دولار للمتر المربع، فانه ليس لدينا احصاءات عنها. ولا يمكن القول انها فارغة، لأنها مباعة، وقد لا تكون مسكونة لأسباب عدة منها، ما يكون تمّ شراؤها للتجارة. نحن نتابع نتائج السوق العقاري سنة بسنة انطلاقاً من المؤشر

العقاري.

مكارم عاد وأكد ان السوق العقاري بخير، لا يرى ان الخسائر في هذا القطاع تتعلق بتراجع نسبة الأرباح في المبيع وليس بالكلفة، معتبرا الأمر ليس بالخسارة بظل الوضع الراهن، حيث يبقى الاستثمار بالعقار أفضل من المصارف التي لا تدفع أكثر من ٧ بالمائة من فوائد، فيما القطاع يؤمن ١٥ بالمائة من الأرباح في الظروف.

وختم بقوله: لدينا القطاعان المصرفي والعقاري ونأمل ان نحافظ عليهما. فكما يطمئننا القطاع المصرفي على انه صامد، اطمئن بأن القطاع العقاري لا يزال بخير. فلا شيء يمنع اللبناني اذا اعتاد، على التقشف بالريح. فان المصارف في الدول الغربية تعطي اليوم نصف بالمائة فوائد، فيما الاستثمار العقاري راهناً يؤمن بين ٥ و ١٠ بالمائة أرباحا. القاعدة الذهبية للعقار هي ثلث للكلفة، وثلث للبناء وثلث أرباح، ممكن ان تصل الى ٣٠ بالمائة سنويا اليوم، لأن المطور يستفيد من البيع المسبق على الخريطة. فيمول مشروعه من هذا البيع.