

الخليجيون يبيعون عقاراتهم وابرز الشارين لبنانيون ومغربون ابرز الصفقات في العام 2014: «بيع عقار في فردان بـ 100 «مليون دولار»



مازن مجوز

17 شباط 2015

قطاع اثبت تماسكه - وان بصعوبة - في وجه الصدمات وهو على الرغم من انه يعاني انخفاضاً في الاسعار في ما يتعلق بالشقق الصغيرة وجموداً على مستوى بيع الشقق الضخمة والكبيرة الا ان ذلك لم يقف حائلاً في وجه حركة الصفقات العقارية التي شهدها العام 2014 بملايين وبعشرات ملايين الدولارات في بيروت الكبرى ويقول الرئيس التنفيذي لشركة «رامكو» للاستثمارات العقارية رجا مكارم في حديث لـ«الديار»: انه لا وجود للاجانب في وان الاخوة الخليجين العرب يبيعون ولا يشترون. وليس هناك من يقوم بعملية الشراء 2006 للاستثمارات العقارية منذ العام. سوى اللبناني المقيم والمغرب ويعيد مكارم اسباب البيع هو خوف الخليجين من الوضع اللبناني السياسي والامني، وشعورهم بالفوضى وبعدم الاستقرار. والخوف من بعض الخصوم السياسيين لهم - ابرز الصفقات -

:وانتقالاً الى ابرز الصفقات العقارية التي شهدها العام 2014 يكشف عن مجموعة من هذه الصفقات منها: عقار في منطقة مار مخايل بالقرب من مؤسسة كهرباء لبنان، مساحة 2093 متراً - وبسعر 16.5 مليون دولار - عقار في منطقة مار متر - سبينس - مساحة 2787 متراً - وبسعر حوالي 27 مليون دولار -

عقار في فردان - موقف الكونكورد - مساحة 5576 متراً - السعر حوالي 100 مليون دولار - ويرى مكارم انه لم تحدث عمليات بيع كبيرة ابدأ بل ما حصل هو عمليات صغيرة، وهذه تتعلق باراض خارج بيروت وليس لدي احصاءات بشأنها
اما بشأن الاستثمارات الخليجية الكبيرة فهناك استثماران كبيران حصلوا في العام 2006 الاول يدعى بيروت غيت في محيط وحتى 2006 جادة فؤاد شهاب بقيمة 180 مليون دولار، وقد بيع الى مجموعة خليجية تم تقسيمها وبيعها بالتواتر منذ العام اليوم، واظن ان هناك قسماً منها يحاولون بيعه اليوم
الباركينغ «الخاص بصحيفة النهار حيث تم شراء «اما الاستثمار الثاني فهو «فينيسيان فيلاج» الضيعة الفينيقية «والمقصود العقار بقيمة 300 مليون دولار واليوم يتم عرضه بقيمة 600 مليون دولار وهو يستأهل هذا المبلغ وهذا دليل ان القطاع لا يزال صامداً وانه في حالة تحسن
والتي بيعت الى دار الهندسة بحدود 100 (وبحسب مكارم فان عملية بيع ارض يملكها الشيخ شفيق الحريري (الأنفة الذكر مليون دولار تعد من اكبر العمليات التي حصلت في العام 2014 - النتائج الايجابية -

وماذا عن النتائج الايجابية لأبرز الصفقات العقارية التي حصلت في العام 2014؟
فعلى الرغم من الظروف الصعبة التي في الواقع ليس هناك شيء ايجابي سوى «الاستمرارية في الطلب» وهذا ما يشجع بمر بها لبنان والمنطقة لا يزال هناك طلب على الاستثمار العقاري في لبنان وهذه مسألة مهمة جداً
ورغم تراجع البيع منذ اشهر لا يزال هناك نوعان من الناس يقومون بالاستثمار في القطاع العقاري وهما
«المستثمر على المدى البعيد الذي يشتري ارضاً «وينام عليها -

المطور العقاري وهؤلاء المطورون لا يستطيعون التوقف كلياً بسبب التزامهم بمبدأ استمرارية العمل حيث لديهم موظفون -
واذا ما نظرنا الى المشاريع العقارية في بيروت التي اكتمل بناؤها او انه قيد ويرون وجوب استمرارهم في عملهم
الانجاز ف نجد ان العدد ليس بقليل
كيف تصف واقع القطاع العقاري اليوم؟

الوضع العقاري افضل من الوضع السياسي والأمني في لبنان، لا يزال هناك اناس تؤمن بالتوظيف في لبنان
وعندما يكون هناك مستثمرون يتحدثون عن واللافت ايضاً انه لدينا زبائن يدرسون ويفاضون على صفقات كبيرة في لبنان
رغبة في استثمار بين 50 و 100 و 200 مليون دولار في هذا القطاع فهذا شيء ايجابي
لكن ماذا عن التباطؤ الذي تشهده حركة بيع الشقق؟ -

هناك تباطؤ كبيراً على صعيد بيع الشقق لأن حركة البيع (اي الطلب) لا تشمل الا الشقق التي يتم تخفيض سعرها بين 15 الى 20% وهذا شيء ايجابي

كما وان هناك تباطؤ كبير في عدد العمليات وفي حجم العمليات، ومن المؤكد ان هناك ازمة وقد برزت انعكاساتها في القطاع التجاري اي المحلات التجارية حيث انخفضت قيمتها وايضاً قيمة تأجيرها 30 الى 40%، وهذا طبعا يعد ضربة كبيرة للقطاع العقاري. لكن الحمد لله ان وضعنا هو كما هو عليه الآن وليس اسوأ
هلا تحدثنا عن المعطيات التي ساهمت في حصول الصفقات بالنسبة للمطورين؟ -

ابرز هذه المعطيات هي الاستثمارية ورغبتهم في اقامة مشاريع. وكذلك الاستثمار والتجارب السابقة، فالنتائج التي عاشها القطاع العقاري في السنوات الاخيرة من العام 2007 والى العام 2014 تدل على حصول ارتفاع كبير في الاسعار وفي الاستثمارات

فعلى سبيل المثال في السنوات الـ7-8 الاخيرة، حصل ارتفاع في بعض اسعار العقارات بمعدل 7 مرات فيما استغرقت الاسعار في بعض مناطق لندن على سبيل المثال 22 عاماً كي ترتفع 7 مرات
وهل من اسباب اخرى؟ -

اعتقد ان السوق العقاري اللبناني يتميز عن كل الاسواق العالمية، وبسبب ذلك تبقى هذه النتائج تجذب المستثمر اللبناني ومن المقومات هي سهولة التملك في لبنان من قبل اللبنانيين
فمثلاً دائماً لدى اللبناني الاتصالات والعلاقات العامة، وسهولة المعاملات المصرفية، ومحامين واصدقاء، عوامل تساعده في

ايجاد اراض وشقق. وهذا الاستثمار اذا اردت ان تقوم به خارج لبنان فانه يحتاج الى عملية معقدة وطويلة
كيف تجد ميل اللبناني الى تملك شقة او منزل؟-

اللبناني يحب هذا التملك بالفطرة. فمنذ ولادته يخلق معه فيروس بتملك شقة او منزل او ان يبني منزلا على ارضه او على
ارض يشتريها. وهذا من الاساليب التي تجعل القطاع العقاري بصحة جيدة وقادر على مقاومة الازمات والاضاع الامنية
والاقتصادية في لبنان

اذا ما اردنا اجراء توصيف وضع هذا القطاع العام الماضي والتوقعات بشأنه للعام 2015 فماذا نقول؟ -
في العام المنصرم كان الوضع «مقبولا» واذا استمرت الازمة اكثر، فانه في افضل الاحوال يكون «مقبولا» وكلما طالت
الازمة كلما طالت المشاكل. وربما يكون اضعف لان عدم انتخاب رئيس الجمهورية معيق كبير للثقة وللاستثمار في لبنان
اما اذا تم انتخاب رئيس للجمهورية واذا وصل الحوار الى بعض النتائج في المدى القريب فان هذا سينعكس ايجابا على
القطاع لكنني ارى ان احتمالات ان يتحسن القطاع العقاري هي اكثر من ان تسوء اكثر.