

القطاع العقاري «يُعانَد» الأزمة والإيجارات التجارية تنهار

يشهد قطاع البناء تعثراً، رغم ان السوق تشهد من وقت الى آخر عمليات بيع كبيرة، كما هي الحال مع ثلاث عمليات بيع لشقق فخمة في بيروت وصل سعر الشقة الواحدة الى 9 ملايين دولار. لكن الخبراء يحذرون من بداية أزمة في القطاع التجاري تتمثل بتراجع لافت في معدل اسعار الايجارات للمحلات التجارية.



طلب كثيف على عقارات الاشرافية

كشف الخبير العقاري رجا مكارم عن 3 عمليات بيع لشقق لم يكن عليها طلب في الفترة السابقة، وهي شقق كبيرة باهظة الثمن، تتراوح اسعارها ما بين 3 و5 وحتى 9 ملايين دولار. وأكد لـ«الجمهورية» أن السوق العقاري اليوم يشهد تباطؤاً وليس جموداً، والدليل على ذلك أن عمليات بيع الشقق تمت خلال الاسبوعين الماضيين في منطقة الاشرافية، حيث فاق سعر المتر المربع 5 الاف دولار ووصل في بعض الاحيان الى 8 آلاف دولار لمساحات تصل الى 900 متر مربع. وأشار مكارم الى ان هذه المبيعات في هذه المرحلة تحديداً، بهذه الميزانيات وهذه الاحجام وهذه الاسعار تلفت النظر وتدحض مقولة ان هناك جموداً في السوق. واعتبر ان الاسعار التي بيعت فيها هذه الشقق عادلة، مؤكداً ان هذه الشقق بيعت للبنانيين، اثنين منهم مقيمين في لبنان وواحد مغترب مقيم في الخليج.

وأشار رداً على سؤال، الى ان اي تراجع في مواد البناء يفترض أن يؤثر على اسعار الشقق، لكن في الاجمال جرت العادة ان يرفع المطورون اسعار الشقق عندما ترتفع اسعار مواد البناء ولا

يخفضون عندما تتراجع. وأكد مكارم ان حركة مبيع الشقق اليوم باتت تشمل الشقق الكبيرة والصغيرة في المساحة وفي الاسعار، لافتاً إلى ان هذا يعتبر دليلاً على ان القطاع العقاري جيد ولا يزال أفضل من غيره من القطاعات. أما عن عمليات كسر الاسعار التي تحصل اليوم في السوق العقاري فهي لا تتجاوز الـ15%، في حين في السابق لم تكن تتجاوز الـ10%. أما عن اسعار الاراضي، فأكد أنها لا تزال الى ارتفاع، لأن مالك الارض يطلب سعراً باهظاً بحيث لا يمكن لكل المطورين ان يواكبوه في الشراء، خصوصاً وأن المالك يعرف انه في حال لم يشتري المطور الارض فسيشترها إما المستثمر أو من يريد لها للاستعمال الشخصي. ولفت الى ان اراضي بيروت ترتفع بوتيرة سنوية من 5 الى 10 في المئة، مرجحاً ان يتواصل هذا الارتفاع. اما خارج بيروت فالوضع يختلف، إذ من الملاحظ ان المبيعات العقارية في بعض المناطق جامدة، باستثناء الطلب على اراضي المتن وكسروان. من جهة اخرى، كشف مكارم عن تراجع ملفت في اسعار ايجار المحلات التجارية، ما ينذر ببداية أزمة. وعزا هذا التراجع الى غياب الحركة السياحية التي تضغط سلباً على اصحاب الاستثمارات فيعجزون في كثير من الاحيان عن دفع الايجارات المتوجبة عليهم. وبدلاً من ان ينسحبوا من السوق ويقفلوا محالهم التجارية، يتجاوب بعض المالكين مع المستثمرين ويخفضون اسعار الايجارات.

مساحات البناء

من جهة أخرى، إستناداً إلى إحصاءات نقابة المهندسين، إرتفعت مساحات البناء المرخصة في لبنان، والتي تعكس توقعات مستوى العرض في القطاع العقاري، إلى ٩٤٦,٠٦٩ متراً مربعاً خلال شهر تشرين الأول من العام ٢٠١٤، من ٨٨٥,٥٧٠ متراً مربعاً في شهر أيلول. في المقابل، تراجعت مساحات البناء المرخصة بنسبة ٢,١٤% سنوياً مقارنةً بالمستوى الذي كانت عليه في شهر تشرين الأول من العام ٢٠١٣، والبالغ حينها ٩٦٦,٧٤٤ متراً مربعاً. أما على صعيد تراكمي، فقد زادت مساحات البناء المرخصة بنسبة ١٠,٤٣% سنوياً إلى ٩,٦٨٦,٢١٠ متراً مربعاً مع نهاية الأشهر العشرة الأولى من العام ٢٠١٤، في مقابل ٨,٧٧١,٢٠٠ متر مربع خلال الفترة نفسها من العام السابق. أما بالنسبة للتوزيع الجغرافي لرخص البناء، فقد حلت محافظة جبل لبنان في الصدارة لجهة مساحات البناء المرخصة (٥,٤٢٧,٨٦٨ مترمربع - ٥٦,٠٤%)، تلتها محافظة الجنوب (١,٣٧٨,٥٣٦ متر مربعاً - ١٤,٢٣%) والبقاع (٩٨١,٥٢٥ متر مربعاً - ١٠,١٢%) والنبطية (٩٣٦,٤٩٦ متر مربعاً - ٩,٦٧%)