

مكارم لـ«الجمهورية»: أسعار الشقق ترتفع بوتيرة معقولة

كشف الخبير العقاري رجا مكارم لـ«الجمهورية»، ان فترة الثلاث سنوات الماضية كانت كافية لاعادة تصحيح اسعار العقارات، وتمركزها عند حدودها الطبيعية، حيث باتت وتيرة الزيادات معقولة اكثر، عند 5 و 10 في المئة سنويا، بدلا من 15 و 20 في المئة بين 2007 و 2010. وقائع الحوار جاءت على الشكل التالي نصه:



المشاريع تتحرك بوتيرة بطيئة

• كيف تقيّم اداء القطاع العقاري في النصف الاول من العام الحالي؟

-لمسنا تحسّنا طفيفا في النصف الاول من هذا العام. وتحركت السوق بالنسبة الى الاراضي التي ما زال الطلب عليها مستمرا، وما زالت اسعارها تشهد ارتفاعا. اما بالنسبة الى الشقق السكنية الكبيرة التي يفوق سعرها 5 ملايين دولار، والتي شهدت جمودا حادا في المبيعات، فانها بدأت هذا العام تشهد حركة في المبيعات بسبب المسار التصحيحي الذي سلكته الاسعار نحو الانخفاض، والجديّة الاكبر في التسعير من قبل اصحاب العقارات، بما شكّل حافزا امام المستثمرين.

اعتقد ان المحرّكات التي حفّزت مبيعات الشقق الكبيرة، تتعلّق بالتفاؤل الجماعي القائم والتوقعات الايجابية حول الاستحقاقات المنتظرة في لبنان. كما ان الحكومة الحالية استطاعت اعطاء دفع للاسواق من خلال معالجة الوضع الأمني، مما شجّع المستثمرين على التحرك بعدما بلغت اسعار العقارات حدّها الأدنى

الأسعار طبيعية

• ما هو المسار الذي سلكه القطاع العقاري في السنوات الثلاث الماضية منذ بدء الأزمة والسورية

والتراجع الاقتصادي؟

-شهد القطاع العقاري في السنوات الثلاث الماضية تباطؤا وليس جمودا، حيث استمرت أسعار الأراضي في الارتفاع ولكن بوتيرة أقل من السنوات السابقة. بدليل اننا لم نشهد زيادات بنسب تفوق 15 و 20 في المئة في أسعار الأراضي، كما كان الحال قبل العام 2012، خلال فترة الطفرة العقارية. لذلك انتت الزيادة في الأسعار في السنوات الثلاث الماضية بطيئة. وشهدت السوق هدوءا، وليس انخفاضا في الأسعار كما توقع البعض.

اما بالنسبة الى الشقق السكنية، وسبب العدد الكبير للشقق المعروضة للبيع في السوق، كان هناك عملية تقويم للأسعار، وليس تراجعا. ولم تشهد أسعار الشقق الارتفاعات الجنونية المتوقعة. اعتقد ان فترة الثلاث سنوات الماضية كانت كافية لاعادة تصحيح أسعار العقارات، وتمركزها عند حدودها الطبيعية، حيث باتت وتيرة الزيادات معقولة اكثر، عند 5 و 10 في المئة سنويا، بدلا من 15 و 20 في المئة بين العام 2007 و 2010.

• ما هي توقعاتك بالنسبة الى أسعار العقارات في الفترة المقبلة؟

-أتوقع في المرحلة المقبلة ان يشهد القطاع تحسنا على صعيد تنشيط الحركة العقارية. والدليل على ذلك، وجود عملية «جسّ نبض» من قبل كبار المستثمرين، للمشاريع الضخمة. وهم يقدمون العروض مشترطين تقديم الأسعار المغربية. إلا ان لا وجود اليوم للأسعار المغربية، اي أقل بكثير من السعر العادل. اعتقد ان اي سعر عادل اليوم، يتم تخفيضه بنسبة 10 في المئة يلقى فورا تهافنا للشراء.

نشهد مؤخرا في السوق، لاعبين كبار يتفاوضون اليوم على صفقات بمئات الملايين من الدولارات، وهو ما يؤكد على التحسن الذي سيشهده السوق العقاري في الفترة المقبلة.

المستثمر الخليجي ينتظر

• هل يمكن لرفع الحظر الخليجي ان يشكل دافعا نفسيا ام فعليا لتحسين الوضع العقاري في لبنان؟

-اعتقد ان رفع الحظر الخليجي على لبنان هو دافع نفسي اكثر مما هو فعلي. لا اتوقع عودة الخليجيين حاليا للاستثمار في لبنان. بل ان عودتهم الى القطاع السياحي اليوم تشكل حافزا نفسيا امام اللبنانيين للاستثمار والتمركز، استباقا لعودة تدخل الخليجيين في القطاع العقاري اللبناني وامكانية مساهمتهم في ارتفاع الأسعار.

• ما هي المناطق التي يرتفع عليها الطلب اليوم، سواء لشراء الأراضي او الشقق السكنية؟

-ما زالت بيروت تشهد الطلب الاكبر اليوم، سواء على الأراضي او الشقق في غرب وشرق بيروت. انما الطلب الكثيف يتمركز في منطقة سوليدير ومحيطها، خصوصا بعد الهدوء النسبي الذي شهدته في السنوات الثلاث الماضية من ناحية مبيعات العقارات.

وقد عاد المستثمرون اللبنانيون الى سوليدير من جديد، بعد ان أدى ارتفاع أسعار العقارات خارج منطقة

سوليدير في الآونة الاخيرة، الى جعل الاسعار داخلها معقولة اكثر.

دور القروض

• الى اي حد ساهمت القروض المصرفية المدعومة من قبل مصرف لبنان في منع ركود القطاع العقاري؟

-من المؤكد ان القروض المصرفية المدعومة من قبل مصرف لبنان امنت استمرارية الطلب في السوق العقاري، خصوصا في ما يتعلّق بالشقق الصغيرة. وقد أدت الى تحقيق مبيعات في كل المشاريع ذات المساحات الصغيرة والميزانيات المتدنية. وبالتالي، فان مساهمة مصرف لبنان كانت ايجابية جدا.

• كيف يتجّه الطلب اليوم في السوق العقاري؟

-ما زال الطلب اليوم على الشقق الصغيرة التي يتراوح حجمها بين 100 و150 مترا مربعا، اكبر من الطلب على الشقق المتوسطة والكبيرة الحجم. ومن المرجح ان يزيد الطلب على هذا النوع من الشقق اكثر واكثر. لأنه كلما زادت الاسعار كلما خفضت احجام الشقق.

• الى اي حد يساعد دور الوسطاء العقاريين بتنشيط القطاع؟

-لا يمكن القول ان دور الوسطاء العقاريين يساهم في تنشيط القطاع العقاري. لكن لا شك ان وجود نقابة الوسطاء والمستشارين العقاريين اليوم، يشكل عاملا ايجابيا، من حيث تنظيم القطاع والجدية في المرجعية الواسطية. ان وجود 200 وسيط او مستشار عقاري في النقابة دليل عافية واهمية للقطاع العقاري، وهو حافظ امان للمستثمرين، لا سيّما المتواجدين خارج لبنان.

6 June 2014