

## أسعار العقارات تتراجع 20% لإنحسار الطلب على كل المستويات

19 كانون الثاني 2016



تراجع الطلب دفع الاسعار نزولا

«إنه الوقت المناسب لشراء الشقق»، هذا ما أكده الخبير العقاري رجا مكارم لـ«الجمهورية»، كاشفاً ان التباطؤ في الحركة العقارية دفع ببعض المطورين العقاريين الى اجراء حسومات على اسعار الشقق وصلت الى 20 في المئة.

أشار الخبير العقاري رجا مكارم الى أنّ الأخبار السيئة التي نسمعها ونعيشها في البلد، تجبرنا على التماسه ورؤية كل شيء سيئ. لكن على رغم ذلك، لا يزال القطاع العقاري «سيّد المقاومين» وهو لا يزال نسبياً بصحة جيدة مقارنة مع بقية القطاعات.

واوضح أنّ هذا الواقع لا يعني أنّ القطاع لا يمر بتباطؤ كبير وهدوء انما لا تزال عمليات البيع والشراء مستمرة في الاراضي او الشقق، إلا أنّ وتيرتها أخف مقارنة مع الاوضاع التي نعيشها.

واكد مكارم لـ«الجمهورية» أنّ هذا الوقت هو الافضل لشراء الشقق انطلاقاً من مبدأ أنّ المشتري يتحكم

بالسوق وليس البائع، ويمكن للشاري في الوقت الراهن ان يحصل على حسومات تصل الى ما بين 15 الى 20 في المئة. فغالبية المطورين العقاريين اليوم يتساهلون بالاسعار كل وفق ظرفه ووضعهم ومدى حاجته الى السيولة.

ورداً على سؤال، أكد مكارم تراجع الطلب على العقارات وعلى كل المستويات، أكان ذلك في العدد او في القيمة أو في حجم الاستثمار، انما هذا لا يعني اننا امام ازمة كما حصل في اوروبا وأميركا. أضاف: برأبي بدأت المنافسة في القطاع تتآكل، ودخلنا في المرحلة الحاسمة من الانعكاس السلبي لأوضاع البلد على القطاع العقاري.

لكنّ مكارم أكد انه مهما تراجع الاسعار فلن تعود الى ما كانت عليه عام 2007، إذ حتى اليوم وفي عزّ الازمة لم تتراجع اسعار الشقق الى ما دون معدل الاسعار المسجلة في العام 2010.

وذكر مكارم أنّ اسعار الشقق ارتفعت في الاعوام 2007 و 2010 بنسبة 25 الى 30 في المئة على الصعيد السنوي، ثم أخذت بالانخفاض ما بين 10 الى 5 في المئة، لكنها لن تتراجع أكثر من ذلك لأنّ اسعار الاراضي لا تزال ترتفع حتى اليوم، وهي مقدّرة ما بين 5 و 10 في المئة سنوياً، من العام 2010 حتى اليوم.

### العقارات الخليجية

وعمّا يتردد ان الخليجيين يبيعون عقاراتهم وممتلكاتهم في لبنان، قال: انها حقائق، فالخليجيون يبيعون عقاراتهم اينما وجدت أكان ذلك في بيروت أو خارجها. وعزا مكارم ذلك الى تخوّف الخليجيين من الاوضاع السياسية في لبنان وفي المنطقة ككل.

وأكد أنّ المستثمر الخليجي الذي يبيع ممتلكاته في لبنان لن يجد بلداً سيعطيه مردوداً في الاستثمار كما الحال في لبنان، وأعرب عن ثقته أنّ المستثمر الخليجي سيعود الى لبنان بعد فترة، لأنّ لبنان أهمّ مركز للاستثمار العقاري في المنطقة.

ورداً على سؤال عن حالات تعثّر في القطاع، قال: لم نسمع عن تعثّر ايّ مطور عقاري وهذا أكبر دليل على عافية القطاع، ولا شك أنّ المصارف بتعليمات من مصرف لبنان تتصرّف بليوننة مع الزبائن وتؤمن لهم التسهيلات المطلوبة.

وعمّا إذا كان لا يزال الطلب مرتفعاً على الشقق الصغيرة، قال: هذا الواقع طبيعي وسيستمر الى ما لا نهاية، لأنّ ميزانية غالبية الأسر لا تسمح إلا بشراء الشقق الصغيرة.

### مساحات البناء

من جهة اخرى، واستناداً إلى إحصاءات نقابة المهندسين، إرتفعت مساحات البناء المرخّصة في لبنان، والتي تعكس توقعات مستوى العرض في القطاع العقاري، إلى 2م9٠٨،٠٤٩ خلال شهر كانون الأول من العام

٢٠١٥، مقارنةً مع ٨٣٢،٨١٢م في شهر تشرين الثاني.

أما على صعيد تراكمي، فقد تراجع مساحات البناء المرخصة بنسبة ٧,٧٩% سنوياً إلى ٣٤٦،٢٩٤،٢٩٤م خلال العام ٢٠١٥، في مقابل ٩٣١،١٦٣،١١٢م في العام ٢٠١٤.

أما بالنسبة الى التوزيع الجغرافي لرخص البناء، فقد بقيت محافظة جبل لبنان في الصدارة لجهة مساحات البناء المرخصة (٣٣٦،٩٠٥،٢٥٠م)، تلتها محافظة الجنوب (٦٣٦،٥١٨،٢٠١م) والنبطية (٨٢٦،٠٢٧،٢٠١م) والبقاع (٤٧٠،٠١٣،٢٠١م).

وقد حظيت محافظة الشمال بأعلى معدّل استثمار للرخصة الواحدة، والبالغ ٩٣٦م، كما في نهاية العام ٢٠١٥، تبعثها محافظة جبل لبنان (٩٣١م) ومحافظة بيروت (٨٣٠م) ومحافظة البقاع (٦٥١م).