

## مساحات البناء المرخصة تتخفّض في المئة خلال غياب الاستثمارات الخليجية يبقي سوق العقار بطيئة



Jan 29, 2013

رائد الخطيب

ما زال المسار العقاري في لبنان، بطيئاً، ولا سيما في سوق الشقق، رغم ان الأسعار لم ترتفع عن العام 2010، وهو سيستمر بالوتيرة نفسها في ما لو استمرت الأوضاع السياسية الراهنة داخلياً على حالها، وفي ما لو بقيت الأوضاع ولا سيما في سوريا مشتتة.

هذا ما قاله المدير العام لشركة "رامكو" العقارية، رجا مكارم، لـ "المستقبل". "سوق العقار لا تزال بطيئة، كما هو الحال الذي طبع مشهد العام 2012.. لا شيء تغيّر الى الآن". ولفت الى أن سوق الشقق الكبيرة تجمّد بفعل هذه الأحداث التي تعصف، خصوصاً أنّ شراء مثل هذه الشقق يتطلب ضخ مبالغ كبيرة، وهو ما يتطلب مظلة من الاستقرار السياسي وتثبيت الأمن. في العام الماضي، انخفضت مساحات البناء المرخصة نحو 11 في المئة، مقارنة مع العام 2011. وبحسب مكارم، فإنّ المستثمرين من دول الخليج العربي لم يعد لبنان وجهتهم منذ سنوات، بفعل حال الاضطراب السياسي التي يشهدها البلد، وبفعل التهديدات الأمنية. إضافة الى أن لبنان ليس مسرحاً لعمليات استثمارية كبيرة التي لا تزال بحجم متواضع يراوح بين 10 و20 ملايين دولار.

ومع تسجيل تراجع على صعيد البيع العقاري ولا سيما خلال الشهر الأخير من العام 2012، بما نسبته 8،1 في المئة عن الشهر المماثل من 2011، قال مكارم إن سوق العقار في لبنان لا يزال مقبولاً ولم تشهد ارتفاعاً إلا في أسعار الأراضي التي ارتفعت نحو 10 في المئة، مع ازدياد الطلب عليها، وهي ارتفاعات منطقية. أضاف "لا تزال في لبنان بعض المشاريع العمرانية التي نشهدها اليوم، وهناك مطورون يكملون بعضاً منها".

أما في ما خصّ الاستثمارات السورية، فقال "هناك طلب سوري على الايجارات، أما كبار المستثمرين فقد أصبحت وجهتهم دبي، وأوروبا ولا سيما اسبانيا التي تتيح للمستثمرين أراض بنصف أسعارها، وهو ما يأمل المستثمرون من تحقيق أرباح كبيرة طبعاً ليست متوفرة في لبنان، ومثلها سوق الولايات المتحدة".

وإستناداً إلى إحصاءات نقابة المهندسين، إرتفعت مساحات البناء المرخصة في لبنان، والتي تعكس توقّعات مستوى العرض في القطاع العقاري، إلى ،، متراً مربعاً خلال شهر كانون الأول من العام مقارنةً مع ، متراً مربعاً في تشرين الثاني و ،، متراً مربعاً في كانون الأول . أما على صعيد تراكمي، فقد سجّلت مساحات البناء المرخصة تراجعاً بنسبة في المئة خلال ، إلى ،، متراً مربعاً مقابل ،، متراً مربعاً خلال العام و ،، متراً مربعاً خلال العام .

أما بالنسبة للتوزيع الجغرافي لرخص البناء، إحتلت محافظة جبل لبنان الصدارة لجهة مساحات البناء المرخصة ( ،، متراً مربعاً ما نسبته في المئة) خلال العام ، تلتها محافظة الجنوب ( ،، 7 متراً مربعاً ما نسبته في المئة) والبقاع ( ،، متراً مربعاً ما نسبته في المئة )، وبيروت ( ،، متراً مربعاً في المئة). ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تحوّل وجهة الإستثمار من قبل المستثمرين العقاريين ترافقاً مع الزيادة في الطلب على الوحدات السكنية في مناطق أقلّ تكلفة للسكن في ظلّ الإرتفاع الغير مسبوق في الأسعار العقارية في العاصمة بيروت.

يشار أنّ أرقام محافظة الشمال لا تتضمّن الرخص المعطاة من قبل نقابة المهندسين في الشمال. وقد حافظت العاصمة بيروت على أعلى معدّل إستثمار للرخصة الواحدة ( ، متراً مربعاً)، تبعثها محافظة جبل لبنان ( متراً مربعاً)، ومحافظة الشمال ( امتار مربعة) ، ومحافظة البقاع ( متراً مربعاً).

وعلى صعيد بيع الوحدات العقارية، سجل الشهر الأخير من العام 2012، تراجعاً بنسبة 1،8 في المئة بالمقارنة مع الشهر المماثل من العام 2011. ففي كانون الأول 2012 بلغ عدد المبيعات العقارية نحو 9243 مقارنة مع 10058 في كانون الأول من العام 2011.

أما على صعيد مجموع عدد العقارات، فقد بلغت 28198 مقابل 34107 في كانون الاول 2011. وبالنسبة لمجموع المعاملات والعقود، فقد بلغت في كانون الأول 2012 نحو 18265 معاملة وعقد، مقابل 22154 معاملة وعقد في 2011.