

تشكيل الحكومة «السلامية» يعطي جراحة أمل إلى إمكان تحريك القطاع العقاري لكن عودة الرساميل الخليجية مستبعدة والحاجة إلى الاستقرار واستعادة الثقة



والجنوب (٩٠٧١٣ متراً/ ١١ في المئة) والبقاع (٨٠٣٩٧ متراً/ ٩٠٨ في المئة)، علماً أن أرقام محافظة الشمال لا تتضمن الرخص المعطاة من قبل نقابة المهندسين في الشمال. وحظيت محافظة بيروت على أعلى معدل استثمار للرخصة الواحدة (٢٢٨٥ متراً)، تليها محافظة جبل لبنان (٦٥٨ متراً) ومحافظة البقاع (٥٧٠ متراً) ومحافظة الشمال (٥٤٠ متراً).

وفي كانون الثاني، بلغ مجموع عدد العقارات ١٩٠١٨٥ عقاراً، أما مجموع عدد المعاملات والعقود فبلغ ١٢٠٩٩٤ معاملة وعقد، وبلغ الأمان في العقود المذكورة في عقود البيع نحو ١٠١٥٠٩٨٧ مليار ليرة، وبلغ عدد البيوعات نحو ٥٠٠٥٧ شقة. وبلغ متوسط أسعار العقارات في بيروت ١٠٧ مليون دولار في كانون الثاني ٢٠١٤، محافظة على قيمة

البيع الثالث من العام ٢٠١٣. ولفت مكارم إلى دراسة قامت بها «رامكو»، تبين أن معدل المتر المبني السكني في بيروت يبلغ ٤٣٣١ دولاراً، وبينت هذه الدراسة أن معدل سعر الشقة في بيروت يبلغ ١٠٩١٤١٢ دولاراً، وذلك لشقة مساحتها ٢٥٢ متراً مربعاً، تقع في الطابق السادس وهي كناية عن ثلاث غرف نوم. وهذا السعر لا يأخذ في الاعتبار الحجم الذي يمكن للمطور إعطاؤه لكنه السعر المطلوب. وبذلك يكون قد انخفض معدل مساحة الشقة قريب الـ ٥٨٥ متراً أي ١٨ في المئة خلال أربع سنوات. وبضيف «أن هذا المعدل لسعر الشقة في بيروت قد ارتفع إلى مستوى لم تبلغه من قبل أسعار الشقق رغم الجمود الحاصل في السوق وتدني حجم المبيعات خلال الأشهر الأخيرة».

لفتاً إلى أنه «مما لا شك فيه أن على الراغبين في السكن في بيروت أن يزدادوا فزراً حتى يتمكنوا من التملك في العاصمة. وفي السنوات الأخيرة المدخول المطلوب لشراء شقة قد تقلص».

دراسة رامكو التي اكتملت بنهاية ٢٠١٣ شملت ٣٨٢ مشروعاً سكنياً قيد الإنشاء في بيروت، ويبلغ سعر الشقة في مشروع غرب بيروت ٩٩٤٠٣٢٠ دولاراً، بينما بلغ في وسط بيروت رقماً قياسياً ٢٠٦٣٤٠٣٨٨ دولاراً لمعدل مساحة ٣٢٣ متراً مربعاً أي بزيادة ٥٣ في المئة عن المعدل العام في بيروت، فبمسعر شقة في وسط بيروت يمكن شراء شقة بمساحة ٦٣٥ متراً مربعاً في الأضرفية، حيث معدل سعر المتر المربع هو ٤٠٢٠٤ دولارات.

وتوقع مكارم، أن ترتفع الأسعار في حال ارتفع مستوى الاستقرار، وقال إن طموح المطورين لا يتوقف أبداً وخصوصاً في بيئة استثمارية مثل لبنان.

واستعيد عودة الرساميل الخليجية الضخمة إلى لبنان رهنًا، «لأن الأمر يتطلب مرحلة طويلة من بناء الثقة والاستقرار». وقال إن العام ٢٠١٣ شهد تباطؤاً صحياً، كونه استطاع هضم المخزون من المشاريع، وظلت الحركة ناشطة على صعيد بيع الأراضي التي زاد مستواها السعري ما بين ٥ إلى ١٠ في المئة، فيما شهدت سوق بيع الشقق جموداً، اعتراه في بعض الأحيان ارتفاع في المشاريع ذات الجودة العالية بنسبة لا تقل عن ٥ في المئة، وفي أحيان أخرى هبوط بفعل عمليات البيع البطيئة وعدم قدرة المطور على الاستقرار في مرحلة الجمود.

وزاد استهلاك الإسمنت بصورة مفاجئة في ٢٠١٣ بنحو ١٣٥ في المئة، بعدما تراجع ١٠ في المئة في العام السابق، بما يؤشر إلى نشاط ملحوظ في القطاع، لكنه جزئياً يعود إلى طلب مشروع توسعة مرفأ بيروت، وإلى الطلب الجديد من عمليات البناء غير الشرعي.

وارتفعت القروض المصرفية لتمويل بناء العقارات ١٤٠٧ في المئة على أساس سنوي إلى ٩١٥ مليارات دولار في نهاية تشرين الثاني الماضي، ذلك بفضل مبادرة المصرف المركزي لتحفيز الطلب ودعم النمو الاقتصادي. وبلغت قيمة القروض المصرفية السكنية ٨٣٩ مليارات دولار حتى تشرين الثاني ٢٠١٣، بزيادة سنوية تصل إلى ٦٠٧ في المئة. ودعم ذلك سحوق التأمين على الحياة، وهي شرط أساس في إعطاء القروض السكنية لترتفع بنسبة ٨٣ في المئة إلى ٢٠٠٨٥ مليون دولار في العام ذاته.

وفي كانون الثاني الماضي، أظهرت إحصاءات نقابة المهندسين تراجع مساحات البناء المرخصة في لبنان، والتي تعكس توقعات مستوى العرض في القطاع العقاري، إلى ٨٢٠١٤٠٤ أمتار مربعة خلال كانون الثاني ٢٠١٤ مقارنة مع ١٠٢٣٧٦١ متراً في كانون الأول ٢٠١٣.

أما على صعيد سنوي، فقد ارتفعت مساحات البناء المرخصة ٥١٠٦٢ في المئة مقارنة بالمستوى الذي كانت عليه في كانون الثاني ٢٠١٣، والبالغ حينها ٥٤٠٨٨٢ متراً. أما بالنسبة للتوزيع الجغرافي لرخص البناء، فقد احتلت محافظة جبل لبنان الصدارة لجهة مساحات البناء المرخصة (٣٩٩٠٢٣ متراً) ٤٨٠٦٦ في المئة، تلتها محافظة بيروت (١٦٦٢٦٥ متراً/ ١٩٠٧٩ في المئة) (١٩

رائد الخطيب

بعد تراجع الطلب الخارجي على العقار بنسبة ٩ في المئة على مستوى حجم المبيعات، خصوصاً بعد تخدير حكومات دول الخليج مواطنيها من عدم السفر إلى لبنان بسبب الأخطار السياسية والأمنية، عادت موجة التناؤل إلى إمكان إعادة تحريك هذا القطاع الحيوي بعد تشكيل حكومة الرئيس تمام سلام سيما وأنه يمثل نحو ١٤ في المئة من الناتج المحلي. لكن المحللين يستبعدون عودة الرساميل الخليجية الضخمة إلى لبنان رهنًا، «لأن الأمر يتطلب مرحلة طويلة من بناء الثقة والاستقرار».

ويؤكد المدير لشركة «رامكو» العقارية رجا مكارم، أن تشكيل الحكومة سينعكس إيجاباً، على الوضع الاقتصادي عموماً ومن ضمنه الوضع العقاري، الذي لا يزال يشهد تباطؤاً مقبولاً. وقال في اتصال مع «المستقبل»، على الرغم من التغيرات وبعض الأحداث الأسيية في بعض المناطق، إلا أن الانفراجات بين الأفرقاء السياسيين، تبقى ضامنة لمزيد من التحسن في وضعية الاقتصاد، لافتاً إلى أن التطلعات العقارية إيجابياً باتت ممكنة، إذا ما استمرت التفاهات السياسية قائمة.

وتظهر بيانات، أن المعدل الوسطى لقيمة المبيعات العقارية في ٢٠١٣ ارتفع إلى ١٢٥٨٤١ دولاراً مقارنة بـ ١١٩٨٣٢ دولاراً عام ٢٠١٢. أما عدد رخص البناء فتراوح إلى ١٦٧٢٤ رخصة في ٢٠١٣ و ١٨١٩٣ رخصة في ٢٠١٢. وأشار تقرير وضعته شركة «رامكو» إلى أن الاقتصاد اللبناني سجل تراجعاً في نشاطه العام في ٢٠١٣ مقارنة بالعام ٢٠١٢، وتراجع عدد عمليات البيع العقارية بنسبة ٧٢ في المئة مقارنة بالعام الذي سبق.

وقال مكارم «أنه يأمل بعودة السياح الخليجيين إلى لبنان، لإنعاش الحركة الاقتصادية والسياحية»، لأنه

متوسط أسعار العقارات في بيروت بلغ ١٠٧ مليون دولار في كانون الثاني

مكارم: «المستقبل» سعر الشقة في بيروت ارتفع إلى مستوى قياسي لم يبلغه من قبل

المستقبل الاقتصادي

معدل سعر الشقة قيد الإنشاء في النطاق البلدي لبيروت

المعدل الوسطي	غرب بيروت	الأشرفية	وسط العاصمة
٤.٣٣١	٤.١٤٣	٤.٢٠٤	٨.١٥٦
٢٥٢	٢٤٠	٢٤٨	٣٢٣
١.٠٩١.٤١٢	٩٩٤.٣٢٠	١.٠٤٢.٥٩٢	٢.٦٣٤.٣٨٨

المصدر: رامكو العقارية

مشاريع جامعة في العاصمة

«المستقبل»