

انخفاض بسيط في أسعار الشقق بلغ 0,7% مكارم لـ "النهار": مؤشرات الانهيار مُستبعدة... والطلب مستمر

سلوى بعلبكي

في ظل الأوضاع السياسية والاقتصادية السائدة في البلاد، ورغم التوقعات بأن القطاع العقاري في لبنان سيكون عرضة للانهيار، برهن الأخير عن صلابته ومتانة في وجه الضغوط التي واجهته فحافظ على استقراره وإن كان ثمة خفوضات في أسعار الشقق لم تتجاوز 0,7% في بعض مناطق بيروت الإدارية.

منذ 2007 تشهد السوق العقارية هدوءاً، مما حدا بالبعض الى توقع الانهيار كما حصل في دبي عام 2009. ولكن هذا الانهيار لم يحدث، وهذا أمر يجزمه الرئيس التنفيذي لشركة "رامكو" العقارية رجا مكارم، وذلك انطلاقاً من اقتناعه بأن ثمة طلباً دائماً على العقار في لبنان يتزامن مع القدرة على التطوير. عدا عن أن الانهيار، في حال حصوله، تسببه مؤشرات سلبية وهي ليست متوافرة حالياً في لبنان. فما هي هذه المؤشرات؟

يلفت مكارم الى أن الحرب الأهلية هي من أبرز هذه المؤشرات، ولكن الانهيار في هذه الحالة لن يقتصر على القطاع العقاري بل على كل القطاعات الاقتصادية، "ما دام الطلب قائماً على لبنان والقدرة الشرائية للبناني المقيم والمغترب جيدة، لن يحصل الانهيار."

وأكثر، فإن مكارم يعتبر أن "الحركة البطيئة التي نشهدها حالياً، هي مؤشر ايجابي مقارنة بالظروف القائمة في لبنان ومحيطه"، مؤكداً أن أسعار الأراضي الى ارتفاع. وهذا مؤشر ايجابي آخر برأيه، ملاحظاً في الوقت عينه ان عمليات شراء الاراضي لا تزال قليلة لأن اسعارها تسبق اسعار الشقق إرتفاعاً. فإما أن الذين يقدمون على الشراء لأسباب استثمارية، أكثر مما هي للتطوير، فيما المشاريع القابلة للتطوير جامدة حالياً لأن الاسعار لا تناسب مشاريع كهذه.

وفي دراسة حديثة قام بها فريق الإحصاءات في شركة "رامكو" وشملت 249 مشروعاً قيد الإنشاء في 67 حياً في بيروت، بدا جلياً أن الأوضاع السياسية والأمنية غير المستقرة في لبنان والمنطقة أثرت على أسعار الشقق والعقارات في بيروت والمناطق، بدليل أن أسعار الشقق في الأبنية قيد الإنشاء في بيروت انخفضت 0,7%، في 2014.

أما أبرز المناطق التي انخفضت أسعار الشقق فيها، فهي منطقة السيوف في 4,5%، فردان في 2,7%. ويعزو مكارم السبب الى قلة الطلب على الشقق الكبيرة. فيما الملاحظ أن أسعار الشقق بالصيفي ارتفعت نحو 4,7%، مشيراً الى أنه ثمة 3 ملايين متر مربع غير مباع تم تطويرها في الاعوام الثلاثة الاخيرة. ولاحظت "رامكو" أن الأسعار المطلوبة عام 2014 للشقق قيد الإنشاء في 249 مشروعاً شملتهم الدراسة، تطورت سلبياً، إلا أنها لم تبلغ 1% انخفاضاً بل 0,7% تحديداً. أما الخفوضات التي زادت عن 10% فكانت نادرة جداً، ولم تتجاوز المشاريع السنة من أصل 249 مشروعاً.

وفي التفاصيل "أن ثمة 250 مشروعاً ارتفعت اسعارها قليلاً فيما بقيت أسعار 121 على حالها، وخفضت أسعار 69 مشروعاً. أما المشاريع التي بقيت اسعارها على حالها فتقدر تقريباً نسبتها بنحو 48,5%، فيما نسبة تلك التي انخفضت اسعارها فتبلغ نحو 27,5% (بلغت الخفوضات في 70% منها ما بين 1 و 10%)، علماً أن 24% من هذه المشاريع ارتفعت اسعارها، وأنها تنتوزع على نحو 69 منطقة في بيروت. مع الإشارة

الى "أن أسعار الأراضي وكلفة البناء كانت مستقرة في 2014. " ولكن هذا الخفض، "بالكاد يعتبر خفضاً"، وفق ما يقول مكارم. "إذ أن هذا التناقص الضئيل يعكس تأقلم الأسعار مع سوق عقارية بدأت تتباطأ خلال العامين الماضيين"، مؤكداً أنه "لا يوجد أي زعر في السوق العقارية، وعلى العكس فإن المطورين لا يزالون صامدين على أسعارهم، فيما الخفضات والارتفاعات بأسعار الشقق هامشية، لافتناً الى أن الاتجاه الإجمالي هو نحو خفض طفيف في الأسعار." يحاول بعض المطورين تحفيز المشتريين عبر الخفضات في الأسعار تراوح بين 15 و 20%، وهذا مؤشر جيد برأي مكارم، "كونه يحفز المشتري لاغتنام الفرصة قبل عودة الاستقرار وارتفاع الأسعار." ماذا عن الطلب خارج بيروت؟ لاحظ مكارم أن الطلب خارج بيروت محصور في المناطق التي تتمتع بالأمن أكثر من غيرها، متوقفاً كما غالبية المطورين الاقبال على بعض المناطق وخصوصاً ذات الغالبية المسيحية من النازحين الاثرياء من الدول العربية، وخصوصاً المسيحيين منهم. واعتبر مكارم أن المعلومات التي وردت في التقرير "هي فعلاً سابقة أولى في القطاع العقاري اللبناني لم تقم بها أية مؤسسة خاصة أو عامة، ويمكن أن تساعد شركة "رامكو" على متابعة هذه المشاريع سنوياً، وإصدار مؤشر عقاري لأسعار الشقق في بيروت الإدارية.

تطور الأسعار في 2014

ارتفاع	مستقرة	انخفاض	المجموع
عدد المشاريع	121	68	249
النسبة المئوية	48,6	24,1	100%

في بيروت الإدارية

المصدر: رامكو ش. م. م. - نيسان