

النصار

القطاع العقاري مستقرّ نسبياً في انتظار الانتهاء من الاستحقاق
الرئاسي صوما: 1000 شقة للبيع على الخط البحري ١١
مكارم: هدوء ما قبل العاصفة



عدد المبيعات العقارية ارتفع 16,3% على اساس سنوي في الفصل الأول من 2014 .

سلوى بعلبكي

10 حزيران 2014

لا يختلف القطاع العقاري عن بقية القطاعات الاقتصادية حيال تأثره بالاضاع السياسية والامنية في البلاد والمنطقة، فما شهده لبنان والمنطقة وخصوصا سوريا اثر على نحو واضح في الاقتصاد بكل مكوناته ومنها القطاع العقاري. فما هو وضعه الحالي في ظل ما تشهده البلاد من استقرار؟

انعكس تأليف الحكومة ايجابا على معظم القطاعات التي تنتظر انتخاب رئيس الجمهورية لتكمل مسارها التصاعدي على صعيد النمو. وبما أن القطاع العقاري هو من القطاعات التي تتأثر ايجابا أو سلبا بالتطورات الامنية والسياسية، فقد انعكس المشهد الامني المستقر نسبيا نموا في المبيعات وخصوصا في المناطق ذات الاسعار المقبولة. وفي تقرير أصدرته شركة "رامكو" العقارية، بيّن أن عدد المبيعات العقارية ارتفع 16.3% على أساس سنوي في الفصل الأول من 2014، ما أسفر عن ارتفاع القيمة الإجمالية للمبيعات العقارية بنسبة 35.8%.

ويلفت رئيس نقابة منشئي الابنية ايلي صوما الى أن حركة القطاع العقاري تنقسم الى قسمين: الخط البحري الاول ومناطق

فردان والاشرفية وصوفيل ذات الاسعار المرتفعة، وهي تشهد حركة مبيعات هادئة، اما بقية المناطق في بيروت وخارجها، فإن حركتها مقبولة مع توافر القروض السكنية الميسرة التي يشجعها مصرف لبنان وتوفرها المصارف والمؤسسة العامة للاسكان ومصرف الاسكان بفوائد مدعومة ومقبولة. ولفت الى ان القطاع العقاري يشهد عادة حركة مبيعات تصل الى نحو 25 ألف شقة سكنية سنويا، ولكن العام الماضي بيع 18 ألف شقة. ويأمل صوما في أن تتحسن الاوضاع فور عودة المغتربين وأثرياء الدول العربية الذين كانوا يشكلون الثقل للمشاريع الضخمة ايجارا ومبيعا.

ويشير صوما الى ان الوضع العقاري مستقر، "رغم المشكلات التي نعانيتها ان على الصعيد الاداري أو المالي، وخصوصا على صعيد ارتفاع الضرائب التي ستزداد حتما مع اقرار سلسلة الرتب والرواتب". وهنا يؤكد أن القطاع العقاري ليس ضد اقرار السلسلة او دفع الضرائب، ولكن عندما يكون القطاع سليما يمكنه دفع الضرائب مهما كانت قيمتها، اما في ظل الاوضاع التي نمر فيها، فإنه لا يمكننا مسايرة اي كان، ملوِّحا بارتفاع اسعار العقارات مع اقرار السلسلة.

وفيما أكد ان اصحاب العقارات لا يستطيعون رفع اسعارها بمقدار ارتفاع اسعار الاراضي، الا انه لفت الى أن ثمة 1000 شقة من الاحجام الكبيرة متوافرة للبيع سنويا على الخط البحري، كاشفا ان الجمعية تتجه الى الخارج وخصوصا اوستراليا وكندا لتشجيع المغتربين على شراء شقق في بلدهم بغية تحفيزهم على المجيء الى لبنان.

هلل القطاع السياحي لعودة الخليجيين، فهل لعودتهم أثر على تحسن حركة المبيعات؟

لا يرى المدير العام لشركة "رامكو" رجا مكارم أن عودتهم ستؤثر في القطاع العقاري على المدى القصير، ويعتبر أن قرار رفع الحظر الخليجي على لبنان لا يعدو كونه عاملا نفسيا للبنانيين للاستثمار والشراء، قبل عودة الخليجيين وامكان استثمارهم في القطاع بما يساهم في ارتفاع الاسعار، علما أنه منذ العام 2007 وحتى الآن تقتصر عمليات الشراء على اللبنانيين وخصوصا الشقق الكبيرة". وفي هذا السياق، نفى ما يشاع عن حركة شراء كثيفة من السوريين، وأشار "الى ان البعض منهم يعمد الى بيع عقاراتهم لحاجتهم الى السيولة للاستثمار في بلادهم."

ولاحظ تحسنا في حركة القطاع العقاري فور تشكيل الحكومة ومن ثم استتباب الوضع الامني والانفتاح الخليجي على لبنان، مؤكدا أنه فور انتخاب رئيس للجمهورية ستقلب الامور حتما لمصلحة القطاع، إذ أن اللبنانيين ينتظرون بداية عهدا جديدا ليطمئنوا الى استتباب الاوضاع.

ويرجع مكارم "الهدوء" في حركة المبيع والشراء في جزء منه الى أمل الكثير من اللبنانيين في أن تنخفض الاسعار، ولكن بما أن هذا الامر لم يحصل "اتوقع عودة الامور الى طبيعتها، وانصح المترددين حتى الآن بأن يسارعوا الى الشراء لأن عامل الوقت ليس لمصلحتهم، إذ من المرجح أن ترتفع الاسعار فور استتباب الامور في لبنان والمنطقة".

ماذا عن الاسعار؟ يوضح مكارم ان الاسعار في المشاريع التي هي قيد الانشاء تراوح بين 1925 و7647 دولارا للمتر الواحد في بيروت، لافتا الى انه ثمة 382 بناية هي قيد الانشاء.

أما بالنسبة الى الشقق الصغيرة، فيشير الى ان القروض المصرفية المدعومة من مصرف لبنان امنت استمرارية الطلب في السوق العقارية، لافتا الى ان أنه لا وجود لشقق صغيرة في بيروت الا في ضواحيها القريبة واسعارها تراوح بين 2000 و2500 دولار للمتر الواحد.

ويرى ان فترة الاعوام الثلاثة الماضية كانت كافية لاعادة تصحيح اسعار العقارات، إذ أصبحت وتيرة الزيادات معقولة أكثر، عند 5 و 10 في المئة سنويا، بدلا من 15 و 20 في المئة بين 2007 و2010.

وبالحديث عن ندرة الاراضي في بيروت، يشير مكارم الى ان ثمة عددا لا يستهان به من الاراضي المفرزة للبيع، ولا يزال الطلب كبيرا أكثر من الشقق السكنية، لافتا الى أن بيروت لا تزال تشهد الطلب الاكبر، سواء على الاراضي او الشقق في غرب وشرق بيروت، علما ان الطلب الكثيف يتمركز في منطقة سوليدير ومحيطها، خصوصا من المستثمرين اللبنانيين.