

القطاع العقاري جامد في انتظار مؤشرات إيجابية من سوريا مكارم لـ"النهار": شركات أجنبية تفتش عن شقق لموظفيها

17 أيار 2016



ثمة انخفاض في السوق العقارية السكنية في بيروت

فيما كان يتوقع العديد من المراقبين انهيار أسعار القطاع العقاري بفعل الجمود الذي يعيشه نتيجة الأزمات التي يعيشها لبنان والمنطقة، لم ينعكس هذا الواقع سوى بانخفاض بسيط في أسعار الشقق السكنية قيد الانشاء عام 2015 بـ1,2% مقارنة بما سجلته في 2014، وفق ما جاء في "مؤشر رامكو العقاري" لمدينة بيروت الذي أطلقته "رامكو" للاستشارات العقارية للسنة الثانية توالياً.

تابعت الدراسة التطورات الطارئة على الأثمان المطلوبة للطوابق الأولى وفقاً لما أعلنه المطورون عام 2015، وشملت 248 مبنى سكنياً قيد الانشاء في 61 منطقة متنوّعة ضمن نطاق مدينة بيروت. واعتمدت على الأسعار المعلنة من المطورين، مستبعدة أي حسوم قد تكون نجمت لاحقاً جرّاء المفاوضات. وأكد المؤشر وجود انخفاض في السوق العقارية السكنية في بيروت "الذي يشهد مرحلة تباطؤ متأثراً بالأوضاع الاقتصادية والسياسية والأمنية في لبنان"، مشيراً الى انخفاض الأسعار المعلنة للسنة الثانية توالياً، إذ تراجع عن انخفاضه في 2014 الذي بلغ 0.7% الى 1.2% عام 2015. "هذا الانخفاض ضئيل للغاية"، وفق المؤسس والمدير العام لشركة "رامكو" رجا مكارم، الذي أكد لـ "النهار" أن القطاع جامد حتى تتغير الأوضاع في سوريا وتتم الانتخابات الرئاسية والنيابية على حد سواء. وفي حين أشار الى أن الناس

تنتظر بواذر ايجابية، كشف أن ثمة آمالاً كبيرة بدور لبنان في اعادة اعمار سوريا، وهذا يبدو من مؤشرات عدة لعل أهمها ما ورد من أنباء عن أن شركات أجنبية عالمية تبحث عن شقق سكنية بمساحات صغيرة لموظفيها في بيروت.

ووفق الدراسة، خفّض 74 مشروعاً (يمثلون 29.8%) أسعارهم أي بزيادة 9% عن 2014. وفي 44% من الحالات، لم يتجاوز الخفض الـ5%. وبلغ عدد المشاريع التي خفّضت ما بين 10 و20% نحو 16 مشروعاً من أصل 248 شملت الدراسة. ورأى مكارم أن المطوّرين حاولوا بهذه الخفوض جذب المشترين المحتملين وتفادي تأثيرات السوق السلبية المتباطئة والذي تزايد فيه أعداد الشقق الجديدة غير المباعة، مؤكداً لـ"النهار" أن أصحاب العقارات يلجأون أحياناً الى خفض أسعار بعض الشقق نحو 20 و30% لكي يؤمنوا "الكاش" بين أيديهم، على أن تعود الأسعار الى وضعها الطبيعي في اليوم التالي. يذكر أن نسبة 13,3% من المشاريع المدرجة في الدراسة عكست ارتفاعاً في أسعار البيع المطلوبة، في حين احتفظت نسبة 56,9% من المشاريع قيد الانشاء بالأسعار المطلوبة خلال 2014. "وهذا رقم يؤكد انه لا يزال صعباً على المطوّرين الاعلان عن انخفاض في الأسعار، ولا يزالون يفضلون الابقاء على اسعار 2014 في انتظار المشترين. لكن، حينما يبدي المشتري جدية واضحة، فإن المطور لا يتأخر عن ابداء مرونة ورغبة في التفاوض على خفض الثمن"، وفق مكارم الذي يشدّد في الوقت عينه انه لو كان أي قطاع عقاري في العالم يعمل في ظل الأجواء عينها التي تجابه القطاع اللبناني لكان انهار بالتأكيد. الى ذلك كشف التقرير السنوي لنقابة المهندسين عن تراجع في الطلب على الشقق السكنية، إذ إنخفضت حصّة الأبنية السكنية الجديدة من مجموع الأبنية الجديدة في لبنان من 84,05% في العام 2014 إلى 81,36% في العام 2015. غير أنّ حصّة الأبنية التجارية ارتفعت من 7,66% في العام 2014 إلى 8,36% في العام 2015، تزامناً مع زيادة حصّة أبنية الخدمات السياحية والفنادق من 1,03% في 2014 إلى 2,06% في العام 2015. وانخفضت مساحات رخص البناء للأبنية الجديدة والإضافات من 7,67 ملايين متر مربع في العام 2014 إلى 6,62 ملايين متر مربع في 2015. كما تراجعت المساحات الإجمالية لرخص البناء إلى نحو 10,30 ملايين متر مربع خلال السنة وهو أدنى مستوى لها منذ 2009 على الأقل، في مقابل 11,16 مليون متر مربع عام 2014 في ظلّ حالة الركود الإقتصادي التي تعيشها البلاد وإنعكاساتها السلبية على القطاع العقاري.