



انخفاض أسعار الشقق ٥٠%... فمن يشتري؟

3 تموز 2019

مع تفاقم الازمات المالية والاقتصادية في الاعوام الماضية، لجأ المطورون العقاريون وتجار الابنية الى خفض اسعار الشقق، وبناء مساكن بمساحات أقل، لتتناسب مع قدرة اللبنانيين المادية وتحريك السوق العقارية التي يغلب عليها الجمود منذ سنوات. فمتوسط حجم الشقة السكنية قيد الانشاء في بيروت بلغ ١٧٣ متراً مربعاً في العام ٢٠١٨، وهو أقل بنسبة ٥% من متوسط حجم الشقق في العام ٢٠١٧، فيما انخفضت الاسعار ما بين ٢٥% و ٥٠% في مختلف المناطق، مع امكان التقسيط مباشرة للمالكين، لكن هذه التدابير فشلت في تنشيط حركة البيع.

هذا الواقع أجمع عليه المؤسس والمدير العام لشركة "رامكو" رجا مكارم ونائب رئيس جمعية منشئي الابنية عاطف داغر، إذ يؤكد الاول ان لا استعداد لأي زبون للشراء اذا لم يخفض صاحب العقار نحو ٥٠% من السعر المطلوب، فيما يشير داغر الى أن الاسعار انخفضت نحو ٢٥% في موازاة تسهيلات وإغراءات يوفرها التجار للزبائن لحضهم على الشراء، ولكن "لا حياة لمن تنادي".

ويربط داغر بين الجمود العقاري المسيطر على السوق اللبنانية منذ أعوام وبين التعثر في موضوع ملف الاسكان الذي ضرب الطبقة الفقيرة ومنعها من التملك في بلدها، معتبرا ان اقرار لجنة المال ١٠٠ مليار ليرة لبند الاسكان هو اجراء "لا يسمن ولا يغني من جوع"، إذ إن هذا المبلغ لا يفي حاجة ٣٠٠ شقة، في حين ان المطلوب هو مبلغ لتسيير طلبات نحو ١٢ ألف شقة. ويلقي باللوم ايضا على وزارة المال التي "تضع معوقات في وجه تجار الابنية، اضافة الى اجراءات وأساليب الهدف منها سحب الاموال منهم لا أكثر ولا أقل".

ثمة الكثير من المشاريع المتوقفة وغير المكتملة بسبب قلة الطلب، ما حدا ببعض منشئي الابنية وتجارها الذين يريدون تسهيل عقاراتهم الى التقسيط مباشرة للزبون على فترة ٥ سنوات أو ١٠ سنوات بفائدة ٥%، اي أقل من مصرف الاسكان، مع تسهيلات بالدفعة الاولى وصلت الى ٢٠% بعدما كانت ٣٠ و ٢٠%.

ورغم هذه التسهيلات، يؤكد داغر ان الطلب على الشقق شبه معدوم، ما أدى تاليا الى فقدان السيولة لدى التجار والمطورين الذين يعانون الامرّين لتسديد ما يتوجب عليهم للمصارف.

الاسعار انخفضت نحو ٢٥%، ولكن هل من المتوقع أن تتخفّض أكثر؟ يؤكد داغر أنه لا يمكن التجار والمطورين العقاريين خفض اسعارهم أكثر، خصوصا ان كلفة المشاريع الجديدة باتت نسبتها أكبر بنحو ٣٠% نظرا الى القوانين الجديدة التي وضعت شروطا مكلفة للمنشئين حيال لوازم البناء وضرورة الاستعانة بمكاتب فنية وتلزم شركة للمقاولات لبناء المشاريع .

خلال الاعوام القليلة الماضية، عمد المطورون الى خفض أحجام الشقق الجديدة بشكل مستمر. فبين عامي ٢٠١٣ و٢٠١٨، انخفض متوسط مساحة الشقة ٧٩ مترا مربعا، وهو ما يوازي انخفاضا بنحو مئتين وخمسين ألف دولار من الميزانيات. أما اليوم، فيبلغ متوسط حجم الشقة ١٧٣ متراً مربعاً، مؤلفة من ثلاث غرف نوم، إحداها غرفة نوم رئيسية. وتاليا، فان هذا الانخفاض في الحجم أثار غالباً على حجم الصالونات والمطبخ وغرف النوم والتي هي في انخفاض مستمر، فبعض غرف النوم يبلغ عرضها ٢,٧ متران فقط، وفق دراسة جديدة أجرتها شركة "رامكو" للاستشارات العقارية. أما داغر فيؤكد أن "مساحات الابنية التي تم تشييدها في الفترة الاخيرة تراوح ما بين ٧٠ و١٤٠ مترا مربعا"، وهذا يعود في رأيه الى أن ثمة نحو ١٨ الف شقة تتجاوز مساحتها الـ ٢٠٠ متر مربع لا تزال سوقها جامدة منذ سنوات، لذا اتجه المطورون الى تشييد ابنية تتناسب والطلب اللبناني .

ووفق مكارم "تتمثل استراتيجية المطورين في الاستمرار ببناء شقق تقع ضمن ميزانيات عملائهم. ومن الأمثلة الأولى لخفض الحجم، النمو الذي شهده عرض الشقق ذات غرفة نوم واحدة". وهكذا، من بين ٢١٠ مبان قيد الإنشاء في بيروت الادارية في عام ٢٠١٨، ٣٣ منها (١٥,٧%) تعرض شققا تراوح مساحتها ما بين ٥٠ و٩٩ مترا مربعا، اذ يعتقد المطورون أنه من الأسهل بيع الشقق الأصغر حجما مقارنة مع الشقق الأكبر حجما. حتى الشقق الأصغر من ١٠٠ متر مربع تتأثر بالأزمة الحالية، على حد قول مكارم .

يبلغ متوسط حجم الشقق ١٧٦ مترا مربعا في غرب بيروت و١٦٠ مترا مربعا في الأشرافية. وفضلاً عن ازدياد عدد الاستوديووات في أحدث المشاريع في وسط بيروت، إلا أن متوسط حجم الشقق فيه (BCD) يتميز بمعدل شقق بمساحة ٢٧٠ متراً مربعاً. وفي هذا الاطار، يكشف مكارم أن ٣٦% من المشاريع في

منطقة الأشرفية، تعرض شققاً أصغر من ١٠٠ متر مربع، وأنه "يمكن ملاحظة هذا التوجه في حي واحد من بين كل حيين، مثل فسّوح والسيدة وكورنيش النهر، كما يمكن ملاحظتها في المناطق الراقية، مثل فرن الحايك، المعروفة تاريخياً بشققها الكبيرة ."

تطور متوسط حجم الشقق الجديدة في بيروت*	
السنة	معدل مساحة الشقة (م.م.)
2018	173
2017	182
2016	198
2015	216
2014	238
2013	252
* في بيروت الإدارية	
المصدر: رامكو ش.م.م. - تموز 2019	

في انتظار قانون الايجارات؟

مع عدم توافر مساحات عقارية للبناء في بيروت، يلجأ المطورون الى هدم الابنية القديمة والحصول على استثمار جديد بعد الاتفاق مع المستأجرين على إخلائها والحصول على تعويض معين. ويتوقع ازدياد عدد الابنية الجديدة بعد الاتفاق على قانون الايجارات، إذ سيعمد مالكو الابنية الى اعطاء تعويضات يتوقع أن تكون ما بين ٢٠ و٢٥%، وبناء مبان جديدة أو المشاركة مع مستثمرين آخرين اذا كان المشروع بحاجة الى ضخ أموال أكثر.