



الى متى سيصمد القطاع العقاري وسط التحديات؟

خفّض أسعار الشقق كما توقع البعض، في حين أنّ أسعار العقارات لا تزال تتراقق مع حجم الطلب المرتفع. «لا شك أنّ المطورين الذين يمتلكون مساحات كبيرة هم الأكثر تضرراً من الوضع الاقتصادي القائم، ويجدون صعوبة متزايدة بتسييل كافة مخزونهم لأن الطلب على الشقق الكبيرة والباهظة محدود قليلاً. ولكن رغم هذا الهدوء التي نتحدث عنه هناك مشاريع عدة بمساحات مدروسة ومواقع مرغوبة في بيروت يمكن أصحابها من بيعها في آخر ثلاث سنوات». وبلغت مكارم إلى أنّ عدد كبير من المطورين يخفّض السعر لشقة محددة للتمكن من تأمين سيولة معينة، والذي يشجع المصور اليوم على الحفاظ على مخزونه هو اعتبار الشقة كالارض، تزداد قيمتها بمجرد أنّ تتحسن الظروف، لا سيما أنّ المطور اللبناني يمول نفسه بنفسه أو من أرباحه السابقة لذا هو لا يعاني من ضغوطات أو من تراكم الفوائد ولا شيء يجبره أن يتخلص من مخزونه.



الخبير العقاري رجا مكارم.

في وجه الصدمات والاضطراب الامني
الناجم عن أزمة سوريا وتداعياتها على
الأداء الاقتصادي والمناخ الاستثماري، ما
هو حال السوق العقاري في لبنان ومصيره
في حال استمرار الأوضاع السائدة وتفاقم
الأزمة السورية والتجاذبات السياسية المحلية
والشغور الرئاسي الذي قد يزيد الأوضاع
البنائية تازماً؟

هذه الأسئلة وسواها حملناها الى الرئيس
التنفيذي لشركة «رامكو» للاستشارات
العقارية رجا مكارم الذي أكد في حديثه
الى مجلة «المقاول اللبناني»، صمود القطاع
العقاري اليوم في لبنان وسط التحديات
المحيطة به والذي يعود أغلبه الى مناعة
اللبنانيين وتأقلمهم مع الأحداث.

على الرغم من كل الظروف السيئة التي تمر بها البلاد استمر
الطلب في السوق العقاري بهدوء وخصوصاً الطلب على الأراضي
التي ما زالت أسعارها تشهد ارتفاعاً وتحديداً في بيروت بسبب
الطلب الكبير وندرة الأراضي. أما بالنسبة الى الشقق الكبيرة
العقصة التي يقوق سعرها الـ ٢٠٠ مليون دولار شهدت حركة
في المبيعات بعد الجمود الحاد. خصوصاً أنّ فترة الاعوام الثلاثة
الماضية كانت كافية لاعادة تصحيح أسعار العقارات، إذ أصبحت
وتيرة الزيادات معقولة وطبيعية أكثر، الى حدود ١٥٪ سنوياً، بدلاً
من نسبة ٢٥٪ التي سجلت خلال فترة الطفرة العقارية بين الاعوام
٢٠٠٧ و٢٠١٠.

ورغم أنّ سوق الشراء كان ضعيفاً ومترجعاً في العام ٢٠١٣
في ما يتعلق بالشقق الصغيرة والمتوسطة، في حين أنّ سوق الشقق
الكبيرة كان شبه منعدم، إلا أنّ ذلك، وبحسب مكارم، لم يؤدي الى



حركة البناء، مؤشر أساسي للنمو الاقتصادي.

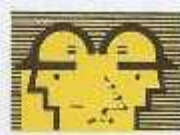
● ارتفاع الأسعار العقارية عاد إلى ١٥٪ سنوياً بعدما كان بلغ سابقاً ٢٥٪ ●

إن من يريد شراء عقار لا يفكر في الأمن ولا في السياسة، إن يمكن استثمار العقار اليوم، أو بعد سنوات من شرائه.

ماذا تحمل الفترة المقبلة بالنسبة إلى أسعار العقارات في لبنان؟ يتوقع مكارم أن تزداد الأسعار في الفترة المقبلة لأن الطلب على ازدياد بينما العرض محدود، من المؤكد أن الأسعار لن تتراجع ولكن وتيرة الطلب هي التي سترفع الأسعار أو تثبتها بشكل طبيعي. ويشير إلى أن الطلب سيبقى محصوراً ومرتبكاً فقط بالطلب اللبناني خصوصاً للشقق الكبيرة. ويتظر مكارم في هذا السياق إلى الإحجام الخليجي عن التوظيف في لبنان بصورة إيجابية إذ يترك المجال أمام اللبنانيين أن يتكيفوا ويتأقلموا مع الأوضاع، وللأسعار أن تكون مرتبطة فقط بالطلب اللبناني. من ناحية أخرى يعتبر مكارم أن القروض المصرفية المدعومة من قبل مصرف لبنان أمتد، استثمارية الطلب في السوق العقاري، خصوصاً في ما يتعلق بالشقق الصغيرة،

مسار تصحيحي للأسعار

وفي دراسة حديثة قامت بها شركة «رامكو» تبين أن أسعار الشقق السكنية دخلت منذ بداية العام ٢٠١٢ مرحلة تصحيحية بعد سنوات من الارتفاع المتكرر. وعكست الدراسة أن أسعار الشقق قيد الانشاء في بيروت حسب ما يطلبه الموررون قبل أي حسم تتراوح بين ١٩٢٥ \$ وال ٧٦٤٧ \$ للمتر المربع في الضواحي الأولى بحسب موقع البناء. أيضاً بينت الدراسة أن هناك ٢٨٢ مشروعاً سكنياً قيد الانشاء في المناطق البلدي لبيروت تتوزع على ٩٦ بقعة جغرافية كما هو ظاهر على الخريطة. كذلك يتبين من تصحيح الأسعار في المشاريع قيد الانشاء ومعرفة الحسومات التي يمكن الحصول عليها على الأسعار المطلوبة والتي لا تتجاوز الـ ٨٠٪ أن التصحيح قد بدأ بالفعل ولكن بجعل. ويقول مكارم في هذا السياق، أن القطاع العقاري يمر دائماً بمرحلة عديدة قبل أن يقوم بتثبيت وتقويم للأسعار، المعادلة حسابية عندما يقوم المطور بشراء الأرض والبناء عليها، يبحث عن ربح أكيد وبالتالي لا يعود للمطور ارتفاع أو انخفاض الأسعار بل العملية تتحكم بها الأسعار الراضية في السوق بالنسبة للأراضي. ويذكر مكارم إلى أن الاختلاف ما بين الطلب على الشقق من جهة والعقارات من جهة أخرى يعود إلى أسباب منطقية، فمن يريد شراء الشقة السكنية يتأثر بالوضع الأمني والسياسي، إلا



الاقتصاد اللبناني.

ويؤكد في النهاية مكارم جهوزية القطاع للانطلاق مجدداً والنمو بقوة بمجرد حصول صدمة سياسية ايجابية تتجلى في تخطي الازمة الرئاسية وتمديد عملية الاستقرار والامن في البلاد. ولكن يبقى السؤال الاهم "ان متى يمكن لهذا القطاع ان يصعد؟".

س.ح

وقد أدت الى تحقيق مبيعات في كل المشاريع ذات المساحات الصغيرة والميزانيات المتدنية. وشجعت سياسات المصارف، العائلية، البنائية الذي أظهر مناعته تجاه مختلف الصدمات الداخلية والخارجية. تحولات المغربين اللبنانيين خصوصاً عند أي ركود اقتصادي يسود منطقة اليورو أو تباطؤ في الحركة الاقتصادية في الولايات المتحدة الأمريكية. وشكلت بدورها الرئيسي ركيزة أساسية في دعم

في نظرة شاملة لتوزيع الاسعار واختلافها في كافة المواقع يمكن استنتاج ما يلي:

- بمعدل 57647 لليمتر المربع في الطوابق الأولى تأتي اسعار الشقق في وسط العاصمة بيروت المعروف ب(BCD) في الطليعة من ناحية ابهظ الاثمان.

- الاسعار الأكثر ارتفاعاً في غرب بيروت تقع على طول الواجهة البحرية وتنخفض اسعار الشقق بشكل تدريجي نحو الداخل كلما ابتعدت عن الشاطئ.

- أعلى قمة في منطقة الأشرفية في محيط برج رزق وشارع جورج حميري هي الأعلى في شرق بيروت وتخفض قيمة الشقق تدريجياً في

الانحدارات باتجاه بيروت بينما الاسعار اشد انخفاضاً في الانحدارات الجنوبية الشرقية باتجاه نهر بيروت. - المناطق المكتظة الواقعة بين شرق بيروت وغربها (من



الباشورة حتى الطريق الجديدة) تحوي الشقق الأرخص في بيروت وتتراوح اسعار الطوابق الأولى فيها بين الـ 2000 و 2500 للمتر الواحد.

في دراسة قامت بها شركة رامكو للاستشارات العقارية تبين أن معدل المتر المبنى السكني في بيروت بلغ 4,331\$. وبينت هذه الدراسة أن معدل سعر الشقة في بيروت بلغ 1,091,412\$ وذلك لشقة مساحتها 252 متراً مربعاً تقع في الطابق السادس وهي كناية عن ثلاث غرف نوم. وهذا السعر لا يأخذ بالاعتبار الحسم الذي يمكن للمطور اعطاءه ولكنه للسعر المطلوب. بذلك يكون انخفض معدل مساحة الشقة قريب الـ 58 متراً أي 18% خلال 4 سنوات.

معدل سعر الشقة قيد الانشاء في النطاق البلدي لبيروت

المعدل الوسطي	غرب بيروت	الأشرفية	وسط العاصمة	معدل سعر المتر المربع \$
4,331	4,143	4,204	8,156	معدل سعر المتر المربع \$
252	240	248	323	معدل مساحة الشقة متر مربع
1,091,412	994,320	1,042,092	2,634,388	سعر الشقة