



حسومات تجاوزت الـ20%.. هذا هو متوسط سعر الشقة في بيروت حالياً

01-11-2018



كشفت دراسة جديدة أجرتها شركة رامكو (للاستشارات العقارية) عن أن متوسط سعر الشقة السكنية قيد الإنشاء في الطابق الأول في بيروت يبلغ 3,359 دولارًا أميركيًا للمتر المربع، بحسب بيان للشركة.

وبحسب البيان، شملت الدراسة 252 مبناً "سكنياً" قيد الإنشاء في بيروت الإدارية. وبلغ متوسط ارتفاع هذه المباني 13 طابقاً، مما يعني أن متوسط الشقة يقع في الطابق السادس.

ويبلغ متوسط حجم الشقة الجديدة حالياً 182 متراً مربعاً ، وبما أن متوسط الزيادة لكل طابق يبلغ 75 دولارًا أميركيًا للمتر المربع ، فإن متوسط قيمة الشقة الجديدة يبلغ 679,588 دولارًا أميركيًا قبل التفاوض.

وأشار البيان الى انه "تختلف هوامش التفاوض من مطور إلى آخر. بعض المطورين يقاومون ضغوط السوق ولا يظهرون مرونة في الأسعار، بينما البعض الآخر أكثر مرونة. كما أن بعض الحسومات تجاوزت 20%. لذلك تقدر رامكو أن معدل الحسومات على الأسعار المدرجة تتراوح بين 10-15%، مما يعني أن متوسط قيمة شقة قيد الإنشاء تبلغ 594,639 دولارًا أميركيًا بعد عملية التفاوض ، "يقول رجا مكارم ، المؤسس والمدير العام لشركة رامكو ش.م.م."

ويعود الانخفاض في متوسط قيمة الشقق الجديدة في بيروت إلى هوامش المفاوضات المتزايدة في ظل التباطؤ الحالي في سوق العقارات في بيروت. وقد تأثرت أيضًا بتخفيض المساحات المعروضة، والتي تقلصت مع مرور الوقت. فقد انخفض متوسط مساحة الشقة الجديدة بـ 128 متراً مربعاً بين عامي 2009 و2017. لذلك أصبحت الشقق التي يزيد حجمها عن 250 متراً مربعاً منتجاً نادراً.

"بطبيعة الحال، إن المناطق العلى ثمناً" هي تلك التي تقع في منطقة وسط بيروت (BCD) وعلى طول الساحل، بأسعار تبدأ من 5,000 دولار أميركي للمتر المربع. وعلى العكس من ذلك، في الغالبية العظمى من أحياء العاصمة بيروت ، تتراوح أسعار الشقق قيد الإنشاء ما بين 2,000 إلى 3,000 دولاراً للمتر المربع ، تبعاً لمستوى الطابق.