



22 July 2015

تملكوا شقة الآن قبل جنون الأسعار



يشهد الوضع العقاري في لبنان تباطؤاً ملحوظاً نسبةً إلى إختلال ميزان قوى العرض والطلب، وفي المقابل وعلى رغم الأزمة السياسية والتردي الاقتصادي وتدايعات الحرب السورية وانكفاء المستثمر الخليجي، لم يسجل الواقع العقاري انهياراً أو تراجعاً مدوياً، بحيث ما زال اللبنانيون يقدمون على شراء الشقق، وإن انخفضت نسبة هؤلاء، فيما لا تزال الأسعار مستقرة إلى حد ما، وتشهد انخفاضاً لم يتجاوز الـ 15% .

والسؤال البديهي، لماذا لا يعمد أصحاب الشقق أو المطورون العقاريون إلى تخفيض أسعارهم، بوجود مئات الشقق الجاهزة والمجمدة في ثلاجة الإنتظار، ولماذا يتمسك هؤلاء بتحقيق هامش ربح مرتفع مفضلين الإنتظار على البيع بأسعار منخفضة؟

مكارم: القطاع صامد

الخبير العقاري والمدير التنفيذي لشركة "رامكو" للإستثمارات العقارية رجا مكارم يعيد السبب إلى طبيعة الواقع العقاري اللبناني ومقوماته التي ما زالت جاذبة للإستثمار على رغم الأزمات المحلية والإقليمية، موضحاً في حديث لـ "لبنان 24" أن المطورين العقاريين يلجأون إلى تخفيض الأسعار فقط فيما لو كانوا بحاجة إلى سيولة، وأن الإنخفاض البسيط يتراوح بين 10 و15% كحد أقصى، أما الآخرون فيفضلون الإنتظار لبعض الوقت، "وهناك شبه يقين بأن الطلب سيرتفع من جديد وكذلك الاسعار، عند حصول أي انفراج سياسي سواء عبر انتخاب رئيس للجمهورية أو عبر الإتفاق على قانون انتخابي، أو حلحلة حكومية، وبالتالي ما زالت الاوضاع العقارية مقبولة نوعاً ما، فضلاً عن الإستقرار الأمني النسبي الذي ساهم بدوره في بقاء هذا القطاع صامداً في وجه الأعاصير." .

"تباطؤ لا انهيار"

هكذا يوصّف مكارم الواقع العقاري الحالي، متوقعاً أن يبقى الركود أو الإستقرار سمة هذا القطاع، فيما لو استمرت الأوضاع السياسية على حالها، وتواصل النهج نفسه في إدارة الملفات الاقتصادية والإجتماعية والبيئية وغيرها، لافتاً إلى أن "الشقق الصغيرة تُباع بنسب أكبر من تلك الكبيرة والفخمة، من دون أن يعني ذلك أن عملية بيع الشقق الكبيرة متوقفة نهائياً، بل تتحرك بوتيرة بطيئة."

ونسبة إلى ما يشهده لبنان من أزمات، يرى مكارم أن هذا القطاع "ما زال معافئ"، مضيفاً: "فالقطاع العقاري التجاري هو الأكثر تضرراً بالأزمة، وتأجير المحال التجارية يشهد انخفاضات تصل إلى 40 و50%، فيما تسجل حركة الإيجار السكني نشاطاً ملحوظاً في هذه الظروف، خصوصاً أن الإيجار معقول، ويتراوح بين 3 و4% من قيمة الشقة حتى في بيروت، وهو حل غير مكلف ظرفياً."

وإذا كان من نصيحة للبنانيين القادرين على تملك شقة، يقول الخبير العقاري: "ننصحهم بالإستفادة من الفرصة المتاحة، ومن استقرار الأسعار أو التدني الطفيف، والإقدام على الإستدانة وشراء شقة، ولا سيما أن قيمة الإيجار تكون أحياناً موازية لقيمة السند الشهري للقرض السكني، لأن أسعار الشقق بأدنى مستوياتها وستعود للإرتفاع عند أي انفراج سياسي."

النقطة الوحيدة الإيجابية التي سجلتها مقارنة مكارم هي أن كل الذين يملكون هم لبنانيون بنسبة 95%، فالطلب كله لبناني.