



للراغبين بشراء عقار.. إنه الوقت المثالي لذلك

• 2016-8-26



بشرى سارة اللبنانيين عموماً ولمن يرغب بالإقامة في بيروت خصوصاً... فأسعار مبيع الشقق شبه مستقرة معادلتها مع ميل إلى التراجع الطفيف عاماً بعد آخر.

كيف ذلك؟

يشهد بيع الشقق في العاصمة اللبنانية ليونة في الأسعار قد تقتصر على 10% فعلياً عن السعر المعلن وقد ترتفع إلى 15 و20% عن هذا السعر وهناك حالات قد تلامس 30%.

ويتراجع هذا المنحى الواقعي بين 1 و3% في السنوات الأخيرة واللافت أنه بقدر ما تستمر الأزمة التي يتخبط بها لبنان بقدر ما سيزداد هذا التراجع بشكل طفيف.

ومن الأمثلة على ذلك أن شقة قد تعرض للبيع بحوالي 400 ألف دولار إلا أن سعرها قد يهبط إلى ما بين 350 و370 ألف دولار...مع منحى تراجع بسيط جداً إذا كانت الأزمة اللبنانية ستستمر.

ويشير الباحث والخبير في الشؤون العقارية رجا مكارم إلى أن أسعار الشقق شبه مستقرة في العاصمة مؤكداً أنه الوقت المواتي للشراء وداعياً الراغبين باقتناء منزل للإقدام على شرائه اليوم قبل الغد.

ويقول مكارم لـ "لبنان 24" إن الإستثمار الأجنبي وصل إلى الصفر، وهو في الأساس قد يلامس ربع الإستثمارات في بيروت.

مكارم يعرب عن خشيته من تطور الامور سلباً في لبنان خصوصاً وأن الواقعين العقاري والإستثماري ما عدا بمنأى عن المخاطر لكنهما لم يقتربا بعد من الإنهيار.

ومن التحولات في السوق العقارية في بيروت أن مساحات أكثرية الشقق كانت تزيد على 300 م² واليوم أصبحت مساحات الأكثرية من هذه المنازل حوالي 200م².

وبتقدير مكارم أن متر البناء في بيروت يتراوح بين 2000 دولار و7000 دولار وأن معدله الوسطي يناهز 3500 دولار.

أما المقيمون فقد أصبحوا أكثرية الذين يشترون شققاً في بيروت اليوم بينما كانت الحصة الأكبر للمغتربين والخليجيين موضحاً أن الكثيرين من الخليجيين يعرضون ممتلكاتهم في لبنان للبيع.

برأيه أن المطورين العقاريين وتجار البناء في بيروت قادرون على الصمود ولو طالّت الأزمة في لبنان بفعل الإحتياطات التي يتخذونها والتدابير التي تتخذها المصارف مع مصرف لبنان.

من هنا يتابع مكارم فإن تجار البناء غير معرضين للإفلاس أو للإنهيارات الكبيرة وجل ما يمكن أن يلّمسه المتابعون إذا ما استمرت الأزمة إبراز المزيد من الليونة في الأسعار عند المبيع.

إشارة إلى أن التقديرات تظهر أن كلفة المشروع السكني مع فوائد الإقتراض تغطي ببيع حوالي 70% من هذا المشروع.

أما الذين يقبلون على الشقق في العاصمة فهم من ذوي الدخل المرتفع بما أن أسعار أكثرية هذه الشقق تتراوح بين 400 ألف دولار و600 ألف دولار بالتالي ينبغي أن تنطلق مداخيلهم الشهرية من 4000 دولار وما فوق.

ويؤكد مكارم أن لا خوف أيضاً على هذه الفئة من الشارين ومشهداً على أن الظروف الراهنة والمعطيات القائمة تظهر أنه الوقت المواتي للشراء لأنه إذا استقرت الأوضاع وانتهت الأزمة في لبنان فإن أسعار الشقق سترتفع.