

رغم جمود حركة البيع في قطاع الابرار وناطحات السحاب المطورون العقاريون: الفقاة العقارية لم تحدث ولن تحدث

«بيروت أولى بين الدول التي تقدم للمستثمرين العقاريين أفضل العوائد المالية خلال السنوات القليلة المقبلة»، هذا ما أورده شركات «سافليس للأبحاث العلمية» و«كاندي أند كاندي» و«دويتشه اسينس وويلت مانجمنت»، في تصنيفات أصدرتها أخيراً، مبرزة العاصمة اللبنانية مكاناً مثالياً للمستثمرين العقاريين المغامرين.

التصنيفات الواردة أعلاه دفعت بـ «البيان الإقتصادية» الى مواكبة مستجدات قطاع العقار الذي استعاد بعضاً من عافيته بالنسبة للمساحات الصغيرة والمتوسطة بعد الأزمة التي واجهته منذ العام ٢٠١٠، وبعدها اتجه المطورون العقاريون الى بناء وحدات سكنية ذات مساحات صغيرة ومتوسطة خارج العاصمة، باعتبار ان مساحاتها كبيرة وأسعارها في متناول فئات ليس بمقدورها توفير الأموال للمتلر في العاصمة.

آخر المستجدات تناولتها شركة رامكو للاستشارات العقارية RAMCO مبنية في دراسة ان أسعار الوحدات السكنية دخلت منذ بداية العام ٢٠١٣ مرحلة تصحيحية بعد سنوات من الارتفاع المتكرر. وبينت الدراسة ان هناك ٣٨٢ مشروعاً سكنياً قيد الإنشاء في النطاق البلدي لبيروت توزعت على ٩٦ بقعة جغرافية، وان ٢٧٧ وحدة سكنية اكتمل بناؤها في ٢٠١٣ ما زالت غير مبيعة وهذا العدد يفوق عدد الشقق المكتملة وغير المبيعة في ٢٠١٢ بنسبة ٢٧ في المئة.

كما أظهرت دراسة أخرى بلوغ مجموع المساحات السكنية غير المبيعة في بيروت ٨١٧٧٣ متراً مربعاً بارتفاع نسبته ١٤,٥ في المئة عما كانت عليه الوحدات السكنية المكتملة وغير المبيعة في ٢٠١٢.

برغم هذه الأرقام يظل الاستثمار العقاري في لبنان من الاستثمارات الآمنة بحسب قول الخبير والمستشار العقاري رجا مكارم، مؤكداً حفاظ أسعار العقارات على معدلاتها، مستبعداً حدوث فقاعة عقارية.

استطلاع «البيان الإقتصادية» في هذا التحقيق عاد بنقاط أجمع عليها العديد من المطورين، من بينها ارتفاع الطلب على الوحدات ذات المساحات المتوسطة والصغيرة بما فيه بيروت، دعوة ملحة لاتفاق الأقرار السياسيين وانتخاب رئيس جمهورية لما في ذلك من دفع لمختلف القطاعات، وتشديد على اتباع الأسس الواضحة في عمليات التطوير، الى ضرورة تفعيل دعم الدولة للمستثمرين النهائيين.

وهنا حصيلة جولة «البيان الإقتصادية» على بعض المطورين:



نظرة عامة عن المشاريع السكنية* التي أكملت في العام 2013

65	عدد المشاريع
1,236	مجموع عدد الوحدات
377,164	مجموع المساحات المبنية (م.م.)
277	عدد الشقق الغير مبيعة
305	معدل مساحة الشقق (م.م.)
81,773	مجموع الأمتار المعروضة للبيع (م.م.)
%78	نسبة المباع من المساحات المبنية
437,583,544	قيمة المخزون الغير مباع (د.أ.)
21	عدد المشاريع المبيعة بالكامل
%32	نسبة المشاريع التي بيعت بالكامل
المصدر: رامكو - نيسان 2014	
* أسعارها تفوق 2,800 دولار أميركي للمتر المربع	

Top Five Largest Apartments in Ashrafieh

PROJECT	AREA	DEVELOPER	SQ.M (SQM)	FLOOR	PRICE (USD/RSQ.M)
GEMMAZE VILLAGE	GEMMAZE	CGI	8,575	15-26	11.8
ABDEL WAHAB QTB	FURN EL HAYER	CGI	1,450	23-29-27	11.3
SABA BIRWUT	SOCCED	ANTONICHO PROJECTS	1,814	30-31	22.3
PAL TOWERS	FURN EL HAYER	BARBI & PARTNERS	1,264	21-27	20.0
ASHRAFIEH 2013D	FURN EL HAYER	JANIL SAAB & CO	1,200	29-30	SOLD