

أسباب موسمية أم دائمة؟ المؤشرات العقارية تسجل إرتفاعات بنسب لافتة

زيادة بنسبة 10.6 في المئة. أما على صعيد توزع الأمتار المسجلة بحسب المحافظات فإن المقارنة تظهر الآتي:

- كان الارتفاع ارتفاع حصة محافظة بيروت الإدارية إلى 10.6 في المئة في مقابل 5.7 في المئة خلال الفصل الأول من العام 2013.
- تراجعت حصة محافظة جبل لبنان إلى 55.3 في المئة في مقابل 57.2 في المئة خلال الفترة المماثلة من العام الماضي.
- تراجعت حصة محافظة البقاع إلى 9.3 في المئة بعد أن وصلت في العام 2013 (الفصل الأول) إلى 13.2 في المئة.
- ارتفعت حصة محافظة الجنوب إلى 14 في المئة في مقابل 11.5 في المئة في نهاية الفصل الثالث من العام 2013.
- سجلت حصة محافظة النبطية تراجعاً طفيفاً فبلغت 10.1 في المئة في مقابل 10.8 في المئة خلال الفصل الأول من العام الفائت.
- أما محافظة الشمال التي تظهر نقابة المهندسين في بيروت جزءاً محدوداً منها فبلغت حصتها 0.7 في المئة مقابل 1.6 في المئة، علماً أن الحركة الشاملة لمحافظة الشمال تظهر من خلال أرقام نقابة المهندسين في الشمال.

الرسوم والبيوعات

أما النمو اللافت فيظهر من خلال الأرقام الصادرة عن المديرية العامة للشؤون العقارية العائدة إلى الفصل الأول من العام، والتي جاءت كالآتي:

- 1- بلغت الرسوم العقارية الأساسية المستوفاة في نهاية الفصل الأول 205 ملياراً ليرة في مقابل 156.6 مليار ليرة خلال الفترة نفسها من العام 2013، أي بزيادة نسبتها نحو 31 في المئة، وهي زيادة غير مسبوقه في مختلف فترات السنوات السابقة.
- 2- وبلغت الزيادة نسبة 29 في المئة في الشهر الأول، ونسبة 47 في المئة في الشهر الثاني، ونسبة 20.7 في المئة في الشهر الثالث.
- 3- بلغ إجمالي الأثمان المذكورة على العقود خلال الفصل الأول 3097.4 مليار ليرة في مقابل 2281.5 ملياراً خلال الفترة نفسها من



سجلت المؤشرات العقارية نمواً ملحوظاً في الفصل الأول من العام الجاري، مقارنة بالفترة المماثلة من العام 2013. وبلغ هذا النمو مستوى قياسياً لم يعهده من قبل، وعلى مدى السنوات الثلاث الماضية.

والنمو المحقق في هذه المؤشرات، طرحت نسبته العالية تساؤلات حول العوامل الكامنة وراءه، ولاسيما أنه لم يطرأ أي تغيير أساسي على الأوضاع السياسية والأمنية التي كانت السبب الأساس في إنكفاء النشاط العقاري ودخوله مرحلة المراوحة والتباطؤ.

بالبناء عليها الصادرة عن نقابة المهندسين في بيروت 2.730.401 متر مربع خلال الفصل الأول في مقابل 2.263.635 متراً مربعاً خلال الفترة نفسها من العام 2013، أي بزيادة بلغت نسبتها 20.6 في المئة.

وبالمقارنة مع الأشهر المماثلة، سجل شهر كانون الثاني زيادة بنسبة 52.8 في المئة، وشهر شباط زيادة بنسبة 10.5 في المئة، وشهر آذار

على ماذا تدل أرقام رخص الأمتار المسجلة لدى نقابة المهندسين في بيروت؟ وكيف يمكن تفسير الزيادة المحققة خلال الفصل الأول في الرسوم العقارية وفي حجم البيوعات؟ فماذا عن الأرقام؟

الأمتار المسجلة

بلغ إجمالي عدد الأمتار المسجلة والمرخص

«رامكو»: أرقام عن الشقق السكنية

أظهرت دراسة أعدتها شركة "رامكو" RAMCO في بيروت أن 277 شقة اكتمل بناؤها في العام 2013 ما زالت غير مبيعة وهي تزيد بنسبة 27 في المئة عن تلك التي اكتمل بناؤها في العام 2012. واستندت الدراسة إلى 65 مشروعاً سكنياً اكتمل بناؤها في 2013، ويفوق سعر المتر في الطوابق الأولى منها الـ 2800 دولار للمتر المربع.

يبلغ مجموع المساحات السكنية غير المبيعة 81.773 متراً مربعاً أي يرتفع 14.5 في المئة عما كانت عليه الشقق المكتملة وغير المبيعة في العام 2012. يمثل هذا الرقم قيمة بيعية مطلوبة (قبل التفاوض) تقارب الـ 437 مليون دولار.

الشقق المعروضة في غالبيتها شقق كبيرة معدل مساحتها 305 أمتار مربعة. في العام 2012 معدل مساحة الشقق غير المبيعة كان 343 متراً مربعاً. هذا المعدل يفوق بـ 16 في المئة معدل مساحة الشقق حالياً قيد الإنشاء في بيروت مما يؤكد أن المساحات الكبيرة هي الأكثر تأثراً من الوضع الاقتصادي القائم.

يقول رجا مكارم، مؤسس ومدير عام شركة "رامكو": "معدل البيع انخفض بنسبة 4.8 في المئة عن سنة 2012، وهذا الانخفاض يؤكد أن السوق العقارية في بيروت لا تزال في حالة هدوء نسبي ويجد المطورون صعوبة متزايدة بتسييل كافة مخزونهم قبل انتهاء وتسليم مشروعهم، لكن نتمنى أن يسهم الإنفراج الذي بدأنا نتلمسه في الأسباب القليلة الماضية في تسييل هذا المخزون في 2013 وفي السنوات المقبلة".



رجا مكارم

نظرة عامة عن المشاريع السكنية* التي أكملت في العام 2013

عدد المشاريع	65
مجموع عدد الوحدات	1.236
مجموع المساحات المبنية (م.م.)	377.164
عدد الشقق غير المبيعة	277
معدل مساحة الشقق (م.م.)	305
مجموع الأمتار المعروضة للبيع (م.م.)	81.773
نسبة المباع من المساحات المبنية	78%
قيمة المخزون غير المباع (د.أ.)	437.583.544
عدد المشاريع المبيعة بالكامل	21
نسبة المشاريع التي بيعت بالكامل	32%
*أسعارها تفوق 2.800 دولار أميركي للمتر المربع	المصدر: رامكو - نيسان 2014

العام 2013، أي بزيادة قياسية أيضاً بلغت نسبتها 35.8 في المئة.

وجاءت الزيادة خلال الأشهر الثلاثة الأولى كالآتي: كانون الثاني 12.3 في المئة، شباط 41.6 في المئة، آذار 59.6 في المئة.

لماذا هذه الزيادة؟

ولا شك في أن هذه الزيادات المحققة تستدعي تحليلاً للأسباب الكامنة وراءها ولاسيما في ظل الانتظار المستمر للصدمة السياسية والأمنية الإيجابية التي يحتاجها القطاع العقاري، من أجل استعادة قسم كبير من العافية التي كان يتمتع بها.

واستناداً إلى تحليل عدد من العاملين في القطاع العقاري والمتابعين لنشاطه، يمكن إستنتاج بعض الأسباب التي قد تعطي تفسيراً غير حاسم للزيادة التي حفلت بها أرقام الفصل الأول، وهنا أبرزها:

أولاً: على الرغم من أن فترة الفصل الأول لم تشملها عملية تشكيل الحكومة، فإن المناخ العام السائد إقليمياً ومحلياً إلى حد ما، يسمح بقراءة أفضل للوضع السياسي والأمني، لم تكن ممكنة خلال الفترة المماثلة الماضية.

ثانياً: إن المقارنة بين الفترتين هي لصالح الفصل الأول من العام الجاري، باعتبار أن الفصل المماثل كان مأزوماً على الصعيدين السياسي والأمني، وعلى المستويين المحلي

وبيروت من إجمالي الأمتار المسجلة لدى نقابة المهندسين في بيروت.

رابعاً: إن الأرقام العائدة إلى الأثمان المذكورة على العقود لا تعكس بالضرورة حركة البيوعات العقارية سواء للشقق أو للأراضي، إذ أن هذه الأثمان تمثل معاملات أخرى مثل عقود التأمين وفك التأمين والانتقال وغير ذلك.

خامساً: إن ارتفاع الرسوم العقارية قد يعود في جزء منه إلى استدراك المعنيين لإحتمالات أن تطرأ بعض الزيادات على الرسوم العقارية، في حال أمكن التوصل إلى إقرار القانون المتعلق بسلسلة الرتب والرواتب لموظفي القطاع العام.

وفي ضوء هذه الأسباب التي قد تلقي بعض الضوء ثمة توقعات بأن شهري نيسان وأيار الماضيين قد يشهدان ربما زيادات إضافية، في استناداً إلى نظرة أكثر تفاؤلاً بالنسبة إلى الوضعين السياسي والأمني.

والإقليمي. إلى ذلك، فإن التأقلم مع الظروف باتت من طبيعة الاقتصاد اللبناني وتالياً من طبيعة القطاع الخاص الذي يمتلك خبرة التكيف مع الظروف ومتابعة نشاطه بصورة مدروسة.

ثالثاً: على الرغم من التباطؤ القائم على مستوى الطلب، يشير العاملون في القطاع العقاري، إلى أن الحركة ليست معدومة كما يظن البعض، بل ثمة مشاريع يتم تنفيذها وأخرى يتم الاستعداد للبدء بها، لاسيما في ظل تزايد الطلب على الشقق الصغيرة والمتوسطة، وعلى المكاتب التجارية. ولعل ذلك يفسر ارتفاع حصة محافظة

الأمتار المسجلة زادت 20.6%

وتحسن ملحوظ في حصة محافظة بيروت

الرسوم العقارية زادت 31%