

المطوِّرون يجدون صعوبة في تسهيل مخزونهم والمساحات الكبيرة الأكثر تأثراً من الوضع الاقتصادي
سوق العقار هادئة نسبياً وارتفاع عدد الشقق المكتملة وغير المبيعة



June 9, 2014

رائد الخطيب

استعاد النشاط العقاري عافيته عقب التباطؤ الذي عرفته السوق العقارية طوال سنتين ونيف، مع تحسّن الأوضاع المحلية. فقد زاد عدد المبيعات العقارية 16.3 في المئة على أساس سنوي في الفصل الأول من 2014، ما أسفر عن ارتفاع القيمة الإجمالية للمبيعات العقارية بنسبة 35.8 في المئة، بينما زادت مساحات رخص البناء الجديدة 4.4 في المئة في الفترة ذاتها. إلا أن المطورين العقاريين يجدون صعوبة في تسهيل مخزونهم قبل انتهاء مشاريعهم وحتى بعد انتهائها. ففي بيروت مثلاً، كان هناك 277 شقة مكتملة البناء في العام 2013، لا تزال تنتظر من يشتريها، وهو عدد يفوق عدد الشقق المكتملة وغير المبيعة في 2012 بـ 27 في المئة. علماً أن الشقق المعروضة بغالبيتها هي كبيرة تفوق مساحتها عن 300 متر، ما يعني أن المساحات الكبيرة هي الأكثر تأثراً من الوضع الاقتصادي القائم.

هذا ابرز ما جاء في دراسة وضعتها شركة «رامكو» العقارية واستندت على 65 مشروعاً سكنياً اكتمل بناؤها عام 2013.

ورغم هذا التحسّن النسبي، يرى مؤسس ومدير عام شركة «رامكو»، رجا مكارم، أن معدل البيع في الفصل الأول من العام الجاري انخفض بنسبة 4،8 في المئة عن العام 2012، و«هذا الانخفاض يؤكد أن السوق العقارية في بيروت لا تزال في حال

هدوء نسبي، ويجد المطورون صعوبة متزايدة بتسييل كافة مخزونهم قبل انتهاء وتسليم مشروعهم». وتمنى أن «يسهم الانفراج الذي بدأنا نلتئمسه في الأسابيع القليلة الماضية في تسييل هذا المخزون غير المباع في 2013 وفي السنوات السابقة».

وما بين التعافي الذي تشهده السوق بعيد تشكيل حكومة المصالحة الوطنية برئاسة تمام سلام، والشغور الذي خلفه عدم قدرة الفرقاء السياسيين على انتخاب رئيس للجمهورية، فإن السوق العقارية لا تزال تراهن على امكان تخطي الأزمة الرئاسية، خصوصاً بوجود حكومة قوية تمثل كافة الأقطاب السياسيين، وهو ما يمدد عملية الاستقرار والأمن في البلاد.

وقال المدير العام لشركة «جياضو العقارية» المهندس فوزي جياضو، إن السوق تشهد تحسناً كبيراً، والأسعار لا تزال مستقرة، وهذا مرده الى الاستقرار في الوضع الأمني الذي تشهده البلاد عقب تشكيل الحكومة السلمية، وأشار الى أن المخزونات الشفقية هي في طور النفاذ مع اقبال المغتربين الى العودة للشراء مع مرحلة الاستقرار هذه.

وأعطى جياضو مثلاً على شمال لبنان وتحديداً العاصمة الثانية طرابلس، حيث يتركز نشاط شركته العقارية، وقال إننا فعلاً نشهد عودة للنشاط العقاري، بفعل توقف جولات القتال التي استمرت 21 جولة، ولكن بعد الدخول في مرحلة الاستقرار فإن المطلوب الآن هو «الرسمة» على موضوع الأمن المستتب وتحويل طرابلس الى بيئة جاذبة للمستثمرين المحليين والأجانب، وهذا يتطلب فعلياً الاستثمار في البنى التحتية للمدينة التي تحتاج الى الكثير، وأظن أن كثيرين ينتظرون هذا الامر، فلا شيء يعوق طرابلس أن تتساوى مع مثيلاتها من المدن، لجهة الوقوف مجدداً مع حركة الاستثمار وخصوصاً تلك التي تشهد بيروت، ومنها القطاع العقاري.

وبيّنت الدراسة التي أجرتها شركة «رامكو» للسوق العقارية في بيروت أن 277 شقة اكتمل بناؤها في العام 2013، ما زالت غير مباعة. وهذا العدد يفوق عدد الشقق المكتملة وغير المباعة في 2012 بـ 27 في المئة».

وتستند الدراسة على 56 مشروعاً سكنياً اكتمل بناؤها في العام 2013 ويفوق سعر المتر في الطوابق الأولى فيها عن 2800 دولار للمتر المربع.

وتبلغ مجموع المساحات السكنية غير المباعة 81,773 متراً مربعاً أي بارتفاع 14,5 في المئة عما كانت عليه الشقق المكتملة وغير المباعة في العام 2012، ويمثل هذا الرقم قيمة بيعية مطلوبة قبل التفاوض تقارب 437 مليون دولار.

الشفق المعروضة بغالبيتها شقق كبيرة معدل مساحتها 305 أمتار مربعة، في العام 2012 معدل مساحة الشقق غير المباعة كان 343 متراً مربعاً. وهذا المعدل يفوق بـ 16 في المئة، معدل مساحة الشقق حالياً» قيد الانشاء في بيروت مما يؤكد أن المساحات الكبيرة هي الأكثر تأثراً» من الوضع الاقتصادي القائم.

وإستناداً إلى إحصاءات نقابة المهندسين، إرتفعت مساحات البناء المرخصة في لبنان، والتي تعكس توقّعات مستوى العرض في

القطاع العقاري، إلى 1.057.530 متراً مربعاً خلال نيسان 2014، من 964.105 امتار مربعة في آذار.

وفي المقابل، إنخفضت مساحات البناء المرخصة بنسبة 6.46 في المئة سنوياً مقارنةً بالمستوى الذي كانت عليه في نيسان 2013، والبالغ حينها 1.130.527 متراً مربعاً.

أما على صعيد تراكمي، فقد زادت مساحات البناء المرخصة بنسبة 12.18 في المئة سنوياً إلى 3.807.614 متراً مربعاً خلال الأشهر الأربعة الأولى من العام 2014، مقابل 3.394.122 متراً مربعاً خلال الفترة نفسها من العام السابق. وقد حظيت محافظة بيروت على أعلى معدّل استثمار للرخصة الواحدة (1.585 متراً مربعاً)، تليها محافظة جبل لبنان (824 متراً مربعاً) ومحافظة البقاع (622 متراً مربعاً) ومحافظة الجنوب (542 متراً مربعاً).

ومع تحسن الاقتصاد، بشكل طفيف مع تحسن الأوضاع الأمنية، خلال الفصل الأول من العام الحالي، شهد لبنان خلال الفصل الأول من العام الجاري زيادة في قيمة المبيعات العقارية بنسبة 36 في المئة، وارتفاعاً في رخص البناء الممنوحة 19 في المئة.

الشغور الرئاسي

يؤكد مكارم، أنه «ما من شك في أن الشغور في سدة رئاسة الجمهورية له آثار سلبية على قطاع البناء، إلا أن التوقعات بإمكان انتخاب الرئيس هي بحد ذاتها مسألة ايجابية، أي أننا في لبنان لن نستمر طويلاً بلا رئيس، خصوصاً مع تفاهم الأطراف بوضع حد للأزمة». وقال «إن المسألة قد تكون أخطر في حال لم تكن هناك حكومة أو أننا نشهد أحداثاً أمنية وهذه تأثيراتها مباشرة أكثر من أي شيء آخر». اضاف «إننا الان في طور مباحثات مهمة حول عمليات عقارية كبيرة في لبنان، وهذا متأثراً من مرحلة الاستقرار التي تمرُّ بها البلاد».

ولكن ماذا عن غياب الاستثمارات الأجنبية والعربية تحديداً في القطاع العقاري؟ يجيب «إن الأمر يحتاج الى مدة زمنية أطول، ولا يمكن ربط بموضوع عودة السياح العرب بمسألة عودة السياح الأجنبية من الخارج، نحن نعلم أن معظم الاستثمارات هي إما من المقيمين اللبنانيين أو من المغتربين... ان مسألة عودة الرساميل الأجنبية تتطلب أكثر من تصريح. انها تتطلب صلابة في موضوعي الأمن والاستقرار والعمل فعلياً على تهيئة الظروف التي يتطلبها الاستثمار، ولكن لا شيء يمنع من عودتها التدريجية كلما زاد منسوب الأمن والاستقرار».

ومن جهته، يرى جياضو أن الشغور في رئاسة الجمهورية له تأثيراته على المدى الطويل، «لكن الان نحن لا نزال نحظى بقوة الحكومة في مواجهة هذا الشغور، ونأمل ألا تستمر فترة الشغور مدة أطول كي لا نتضرر فعلياً، وتصبح المعالجة مكلفة».

