

من «بلس» إلى «ليون» الحمرا نشاط سياحي وتباطؤ عقاري

إعداد: حبيب أبو زهرهم

شارع الحمرا مع متفرعاته، استعداد في العامين الماضيين بعضاً مما اعتقده، فتحول إلى خلية حركة في النهار والليل.

تجاري، سياحي، سكني

تشهد منطقة الحمرا بكل متفرعاتها من شارع "بلس" جنوباً حتى شارع "ليون" شمالاً نشاطاً متزايداً يبدو من خلال محلاته التجارية المختلفة التي تضم معظم السلع كالملبوسات والأحذية والنظارات والمعلّبات والأكسسوارات، فضلاً عن محلات الأدوات والمنزلية والكهربائية والمواد الغذائية.

منطقة رأس بيروت المتمثلة بصورة أساسية بشارع الحمرا ومتفرعاته المتعددة نحو 5 شوارع موازية لها شمالاً (بلس، معماري، المقدسي) وجنوباً (الكومودور، ليون، إميل إده) تبقى قلب العاصمة النابض، عصية على كل الظروف والتقلبات وتبذل الأجراء التي شهدتها منذ بدء الأحداث اللبنانية في العام 1975. وشارع الحمرا ومتفرعاته يميناً ويساراً، تعرض لغير نكسة، وانكفأت عنه الحركة التجارية حيناً والسياحية حيناً آخر، لكنه، كان، وبعد كل نكسة، ينهض من جديد وتذب فيه الحركة، وتبرز فيه ظواهر جديدة، ومع كل هذه التبدلات، بقي هذا الشارع التاريخي محافظاً على وجهه سياحياً وتجارياً ومصرفياً، ناهيك عن طابعه الثقافي الذي يعود الفضل فيه إلى الجامعة الأميركية والإنترناشونال كوليدج (IC) اللذين جعلاً من المنطقة نقطة جذب تعدت شهرتها لبنان إلى البلدان العربية والأجنبية.



رجا مكارم

مشروعان للمكاتب والعيادات، ومن المشروعين أحدهما للإيجار فقط، مشروعان يتم إنشاؤهما كقنصلين ومشروع مخصص ليكون مدرسة رسمية.

وتجدر الإشارة إلى أن المسح استثنى المباني التي تقام ضمن مشروع توسعة مستشفى الجامعة الأميركية.

بلغت مساحة المشاريع الـ 18 قيد الإنشاء نحو 168,4 ألف متر مربع، تحتوي على 862 شقة إجمالية بما في ذلك شقق الفنادق والمكاتب وتلك المعدة للإيجار.

أما الشقق التي هي برسم البيع فبلغت 407 شقق بيع منها 232 شقة أي ما نسبته 61,5 في المئة. أما الشقق غير المباعة (157 شقة) فبلغت نسبتها 38,5 في المئة ومساحتها الإجمالية 50,555 متراً مربعاً، وتقدر قيمتها وفقاً للأسعار السائدة بنحو 240,6 مليون دولار. أما القيمة الإجمالية للمشاريع فتتجاوز الـ 800 مليون دولار.

نشاط متواضع

ويمكن القول في ضوء نتائج هذا المسح، إن عدد المشاريع قيد التنفيذ يبدو متواضعاً ومحدوداً قياساً إلى حجم المنطقة المشمولة وأهميتها كوجهة سكنية مرغوبة، مما يعكس تباطؤاً في النشاط العمراني.

إلا أن ذلك يبدو منطقياً قياساً إلى الواقع القائم في منطقة بيروت الإدارية ككل حيث تدنت حصتها في السنوات الثلاث الماضية من إجمالي الأمتار المسجلة لدى نقابة المهندسين في بيروت، إذ أن حركة التراخيص في بيروت الإدارية لم تعد تتمتع من حيث الأمتار نسبةً إلى المدة مقارنة بالحصة الكبرى لمحافظة

وخبير دليلاً على أهمية المنطقة تجارياً واقتصادياً، هو تواجد الغالبية الساحقة من المصارف اللبنانية سواء من خلال مراكزها الرئيسية (هرسبوك، الموارد، لبنان والخليج)، أو من خلال فروعها، مع تواجد أكثر من فرع لبعض المصارف.

ولكل هذه الأسباب كانت المنطقة بمختلف متفرعاتها نقطة جذب للسكن منذ زمن بعيد، حيث تعدّ في طليعة المناطق السكنية بالنسبة إلى شرائح معينة من المجتمع ولعل ذلك، ما يفسر انتشار المباني القديمة المشيدة منذ عقود عدة.

منطقة الحمراء عقارياً

هذه الصورة العامة التي تخلق من إحصاءات وأرقام أمكن مشاهدتها من خلال المسح الميداني الذي قامت به "الاقتصاد والأعمال اللبنانية" والذي تناول بصورة أساسية الجانب العقاري والعمراني ولاسيما من حيث المشاريع التي هي قيد التنفيذ، مع تبيان المساحات المبنية والأسعار السائدة للشراء والإيجار.

شملت عملية المسح شارع الحمراء (نحو 1300 متر) بدءاً من مبنى وزارتي السياحة والإعلام، وصولاً إلى نزلة أبو طالب، وطاول في الوقت نفسه الشوارع الخمسة الموازية لشارع الحمراء

18 مشروعاً

عقارياً قيد

الإنشاء بينها

فندقان ومدرسة

رسمية

من بدايتها وصولاً إلى شارع السادات الممتد من شارع "بلس" حتى مركز الجامعة اللبنانية الأميركية (LAU).

18 مشروعاً قيد الإنشاء

طاول المسح في المنطقة المشار إليها 812 عقاراً تبين أن من بينها 59 عقاراً بمساحات متباينة خلاصاً من أي بناء، و47 عقاراً عليها مبان تمّ إخلالها، وهي قيد الهدم.

وأظهر المسح وجود 18 مشروعاً قيد الإنشاء توزعت من حيث وجهة استخدامها كالتالي: 10 مشاريع للسكن، 3 مشاريع سكنية وتجارية،

أما عن السياحة فحدث ولا حرج، حيث تحتشد فيه مئات المطاعم ومطاعم "الفرانشايز" للوجبات السريعة و"السناك" وتلك المتخصصة بالمعجنات والمناقيش. أضفت إلى ذلك المقاهي ودور اللهو والـ "Pubs" وهذه الأخيرة تنتشر في شارع المقدسي بشكل خاص حيث تملأ جانبيه من أوله إلى آخره، هذا فضلاً عن العديد من الفنادق.

وفي الجانب الثقافي لا بدّ من ذكر الجامعة الأميركية والجامعة اللبنانية الأميركية (LAU)، إضافة إلى عشرات المدارس الخاصة والرسمية.





والشريك هي شركة "رامكو".
ويقول مكارم إن أسعار الشقق مستقرة وتشهد حركة مقبولة قياساً بالأوضاع الراهنة، مشيراً إلى أن الطلب موجود على الأراضي المطلة على البحر، وينخفض كلما اتجهنا نحو الداخل.
أما بالنسبة إلى الأسعار المتداولة في منطقة رأس بيروت الحمراء فيشير **رجا مكارم** إلى الآتي:

- سعر متر الهواء في الحمرا رأس بيروت مروراً بشوارع "بلس" وجاندارك والمقدسي والكومودور وصولاً إلى شارع السادات يتراوح ما بين 2000 و3000 دولار

- سعر متر الشقق في هذه المنطقة يتراوح ما بين 3500 و5000 دولار وبزيادة 100 دولار لكل طابق أعلى

- سعر المتر في الشقق القديمة يتراوح ما بين 2500 و3500 دولار إذا ما توافر موقف سيارة تابع للشقة

- سعر متر المحلات التجارية يتراوح ما بين 8 آلاف و20 ألف دولار بحسب المنطقة والموقع، وليس شقة قاعدة ثابتة لبيع وإيجار المحلات

- بدل إيجار الشقق السنوي هو كالتالي:
أ- شقة دون الـ 100 متر مربع: ما بين 10 و12 ألف دولار

ب- شقة دون الـ 150 متراً مربعاً: ما بين 15 و18 ألف دولار

ج- شقة بمساحة 200 متر مربع: ما بين 20 و24 ألف دولار

الحمرا ومتفرعاتها مؤهلة لحركة بناء هي مرحلة مقبلة إذا ما توافرت الظروف الملائمة لعودة النشاط العقاري إلى لبنان ككل.

هوامش الأسعار

أما من حيث الأسعار فإنّه من الصعوبة بمكان إعطاء أرقام دقيقة عن منطقة الحمرا ومتفرعاتها نظراً إلى تقارب المواقع وعوامل الاستثمار بين شارع وآخر أو ضمن الشارع نفسه، إلا أن سعر متر الهواء في المنطقة يتراوح ما بين 2000 و3000 دولار، كما يؤكد ذلك الخبير العقاري **رجا مكارم** المؤسس

جبل لبنان التي تشمل الجبل وقسماً لا يستهان به من منطقة بيروت الكبرى.

وظاهرة تراجع الرخص في بيروت الإدارية تعود إلى قلة الأراضي "النظيفة" من جهة، وإلى ارتفاع الأسعار من جهة أخرى، بما لا يتناسب وحجم الطلب وتنوعيته. وبالتالي، فإن بيروت الإدارية هي الأكثر تضرراً من حال التباطؤ والركود في القطاع العقاري، بإعتبارها الهدف الأول للمشتري الخليجي المبتعد حالياً، لإعتبارات سياسية وأمنية.

غير أن المقارنات الفارغة وتلك التي هي قيد الهدم التي أظهرها المسح، تشير إلى أن منطقة

اللوحة المقارنة

الموضوع	عدد	القيمة بالدولار الأميركي	المساحة بالامطار المربعة	النسبة المئوية
إجمالي المشاريع منها:	18			
سكني	10			
سكني تجاري	3			
مكاتب وخدمات	2			
متنزه	2			
مدرسة	1			
إجمالي عدد الشقق	862			
إجمالي المساحات المبنية			168,388	
الشقق المخصصة للبيع	407			
الشقق المباعة	232			61,5
الشقق غير المباعة	157			38,5
إجمالي مساحة البناء المعروض			118500	
مساحة البناء المباع			67945	57,33
مساحة البناء غير المباع			50555	42,66
قيمة الأمتار غير المباعة		\$240,641.800		
متوسط سعر المتر المربع		\$ 4760		
القيمة الإجمالية للمشاريع		\$801.503.308		

أهم المشاريع

وهي ما يلي لمحة من 9 مشاريع أمكن الحصول على بعض المعلومات الأساسية المعالدة لها من حيث المحتوى والأسعار.

Vision 1974



مشروع تجاري بالكامل مخصص للمكاتب والعيادات يتكون المشروع من 11 طابقاً علوياً و6 طوابق سفلية مخصصة للمواقف والخدمات المساحة المبنية 10 آلاف متر مربع. مساحة كل طابق 540 متراً مربعاً موزعة بالتساوي على 60 وحدة. يبلغ سعر المتر المربع 5600 دولار، والشركة المطورة هي Red Pro لصاحبها علي عبد اللطيف.

SADAT 955



يقع المشروع في شارع السادات على مساحة أرض تبلغ 2500 متر مربع، ومساحة مبنية تبلغ 36 ألف متر مربع. المشروع سكني تجاري مكون من برجين أحدهما بإرتفاع 22 طابقاً والآخر 14 طابقاً، مع 6 طوابق سفلية للمواقف والخدمات.

يحتوي المشروع على 96 شقة تتوزع مساحاتها ما بين أحجام مختلفة 130، 150، 190، 220، 240، 260. الكلفة الإجمالية للمشروع تفوق الـ 25 مليون دولار وسعر المتر ابتداءً من 4400 دولار، مع زيادة 100 دولار للمتر مع كل طابق أعلى. تملك المشروع شركة "احمر" 1505 وتنفذه شركة "أبنية"، وينتهي العمل فيه في 2016

وردية 83



يقع المشروع في منطقة الوردية التي يحمل اسمها يتألف من 11 طابقاً علوياً و4 سفلية للمواقف والخدمات يضم كل طابق شقتين أحدهما بمساحة 168 متراً مربعاً والأخرى بمساحة 336 متراً مربعاً يكتمل المشروع في العام 2015 وتنفذه شركة Build tech سعر المتر المربع يبدأ بـ 4600 دولار ويرتفع 150 دولاراً للمتر مع كل طابق أعلى.

B Central



يقع المشروع في شارع المعماري قريباً من الجامعة الأميركية، وتتولى تطويره شركة H & A حداد.

يضم المبنى 32 طابقاً علوياً و6 طوابق سفلية بمساحة إجمالية تبلغ 20 ألف متر مربع. تتراوح مساحات الشقق ما بين 175 و350 و560 متراً مربعاً. تمّ تسعير المتر المربع ابتداءً من 5500 دولار، ويرتفع 100 دولار لكل طابق أعلى.

ARCADE Suite



يقع المشروع في شارع المعماري، وهو مصمم كفندق. يتألف المبنى من 12 طابقاً فوق الأرض، و4 طوابق تحت الأرض للمواقف والخدمات. يضم الفندق من 45 غرفة تتراوح مساحاتها ما بين 45 و65 متراً مربعاً. تتولى تنفيذ المشروع شركة أركاد غروب، وينتهي العمل في 2014.

حمرا غاردن



يتألف المشروع من مئتين يتألف كل منهما من 13 طابقاً علوياً و4 طوابق تحت الأرض مخصصة للمواقف والخدمات. تضم الطوابق 52 شقة مساحة كل منها 190 متراً مربعاً. تنفذ المشروع شركة عمّاش - رامكو، ويكتمل إنجازه منتصف العام 2014 سعر الشقة 900 ألف دولار مع إضافة 15 ألف دولار لكل طابق أعلى.

Vermel Ho Hamra



مشروع تجاري سكني يقع في شارع الحمرا ويتألف من 17 طابقاً علوياً و4 طوابق تحت الأرض مخصصة للمواقف والخدمات. يضم المشروع 33 شقة تتراوح مساحاتها ما بين 170 و232 متراً مربعاً. تمّ تخصيص 1700 متر مربع في الطوابق الأولى للمكاتب وينتهي المشروع في 2016 وتتولى عملية التطوير شركة Trillium Mercury - سعر المتر المربع هو 4 آلاف دولار، مع إضافة 100 دولار للمتر لكل طابق أعلى.

بلس 697



يقع في آخر شارع "بلس" ويتألف من 11 طابقاً علوياً و4 طوابق سفلية تبلغ المساحة الإجمالية 4148 متراً مربعاً تتوزع على 11 شقة بمساحة 219 متراً مربعاً ووينتاهوس بمساحة 365 متراً مربعاً مع تخصيص موقفين لكل شقة سعر المتر المربع يبدأ من 6000 دولار، ويرتفع 100 دولار لكل طابق أعلى. يتم إنجاز المشروع في حلول العام 2014 وتقوم بتطويره شركة بريزما إنفست Prisma Invest