

في ظل الركود في القطاع العقاري والاتجاه الى شراء الشقق الصغيرة مصرف لبنان يتدخل لإنعاشه من خلال ضخه الاموال للقروض وفارس يؤكد أنّ التحسّن سيكون في شباط أو آذار المقبلين



جوزف فرح
كل المؤشرات الاقتصادية تتراجع... حتى مؤشر القطاع العقاري الذي يعاني اليوم الجمود والركود مثل سواه بسبب التطورات السياسية المحلية المعقدة والتطورات الاقليمية خصوصا في سوريا وتداعياتها على لبنان وعلى الرغم من هذا الجمود والركود وعلى الرغم من تراجع اسعار الشقق استمر المطورون العقاريون يبحثون عن اراض جديدة للبناء عليها وان كانوا يبنون لمساحات صغيرة وشقق صغيرة لا تتعدى الـ150 مترا لمساحة الشقة الواحدة، وسط تعجب المعنيين من استمرار المطورين العقاريين في العمل المكثف املين بمستقبل قريب واعد ينتظر القطاع العقاري.

القطاع العقاري اليوم مثله مثل بقية القطاعات التي تعيش كل يوم بيومه، وترتبط بالامن والاستقرار ويعيش على اللبنانيين الذين يستمرون في شراء الشقق خصوصا اللبنانيين العاملين في الخليج والاعتراب اللبناني في ظل ظاهرة بيع بعض الخليجيين لمنازلهم وشققهم خصوصا في مناطق عاليه وبحمدون وحمانا وتراجع شراء الشقق الكبيرة حتى ان البعض بات يفكر في شراء «ستوديوهات» او استئجار بعض الشقق نظرا للظروف الامنية السياسية التي يعيشها لبنان.

وفي الوقت الذي يركز الخبير العقاري رجا مكارم على بيروت كنقطة ارتكاز للحركة العقارية ذكرت مصادر عقارية ان المبيعات العقارية في العاصمة تراجعت بنسبة 25 في المئة وفي دراسة لاحدى الشركات العقارية تبين ان مساحات المشاريع التجارية في وسط بيروت هي 25 الفا و73 مترا مربعا موزعة على مشاريع اربعة منها 75% فقط معروضة للايجار وليست للبيع كما ان بعض المشاريع السياحية قد اقلعت ابوابها في الوسط التجاري (مطاعم) بعد ان تراجعت الحركة فيها:

وفي دراسة اخرى لموقع «غلوبال بروبرتي فايد» المتخصص بآخر اتجاهات الاستثمار العقاري في العالم احتلت بيروت في العام الماضي المرتبة 46 بين 94 سوقا عقارية بالنسبة الى سعر الوحدة السكنية وأشارت الدراسة نفسها الى ان بيروت احتلت المرتبة الثانية في تصنيف الدول العربية على صعيد نسبة متوسط سعر الشقة الى اجمالي الناتج المحلي للفرد. يبقى ان نقول ان سعر المتر المربع من الشقق في وسط بيروت يتراوح بين 5

الاف و24 الف دولار اميركي لذلك ابتعد المواطنون عن هذه المنطقة الى الضواحي التي ارتفعت اسعارها وها هي اليوم مستقرة في ظل الركود الاقتصادي الذي يعيشه لبنان او خاضعة للعرض والطلب ولعل ابرز ما في الامر ان هذا الركود شمل بيع الشقق الكبيرة وشراءها اما بالنسبة للشقق الصغيرة فتفاوت بين منطقة واخرى لكن وتيرة المبيع هي اقل بالتأكيد من العام الماضي {رجا مكارم}

الخبير العقاري رجا مكارم يعتبر ان هناك تباطؤاً كبيراً في القطاع خصوصا على صعيد بيع الشقق الكبيرة اما بالنسبة للشقق الصغيرة فإن حركة المبيع فيها لا بأس بها خصوصا في العاصمة بيروت وضواحيها وهناك اتجاه اليوم الى استئجار الشقق عوضا عن شرائها تحسبا للمستقبل ما سيجري على صعيد هذه المنطقة، معتبرا انه رغم كل ذلك فإن شراء الشقق هو الوقت المناسب لذلك في ظل تراجع الاسعار ويعتبر مكارم ان المطورين العقاريين الذين يشترون الاراضي في هذه الايام ليس للحاجة بل للمدى الطويل خصوصا ان العقار مرتبط بالامن والاستقرار.

واكد مكارم ان معظم الذين يشترون الشقق هم اللبنانيون في ظل غياب اي عامل اجنبي وتحديدا خليجي حيث بتنا نرى ان بعض الخليجيين يبيعون اراضيهم وشققهم في لبنان وتحديدا في عاليه وبحمدون واكد مكارم انه رغم الحالة الامنية فهناك صفقات تتم خصوصا صفقة كبيرة في منطقة راس بيروت حيث تم شراء ارض بحوالي 150 الى 200 مليون دولار من اجل الاستثمار في المستقبل في ظل وجود نوعين من المبيعات، نمط تجاري حيث يقوم المطورون بشراء الاراضي وبيعها بعد ارتفاع سعرها ونمط انساني يتعلق بالمطورين انفسهم الذين لا يريدون وفق اعمالهم فيستثمرون بشراء الاراضي وانشاء الابنية مصادر اقتصادية تعتبر ان التراجع في القطاع العقاري هو نتيجة طبيعية لتراجع الاقتصاد الوطني، وبحسب نقابة المهندسين، فان التراجع في عدد الامتار المسجلة بين عامي 2012 و2013 وصل الى 50 في المئة.. ووصل عدد المعاملات المسجلة في العام الحالي الى 8622 معاملة مقابل 11948 معاملة في العام الماضي، وقد استحوذت محافظة جبل لبنان على اكبر النسب تليها بيروت، فجنوب لبنان ثم النبطية، البقاع واخيرا الشمال التي تحظى بالنسبة الاقل نظرا لقربها من التطورات الاقليمية والاشتباكات المستمرة في مدينة طرابلس {مسعد فارس}

لكن نقيب الوسطاء والاستشاريين العقاريين مسعد فارس يعكس كل هذه الاتجاهات ويؤكد ان القطاع العقاري بدأ يتحرك بعد الركود والجمود السابقين، متوقعا ان يشهد تحسنا اعتبارا من شباط او اذار المقبلين بعد ان تكون الناس قد ادخلت اولادها الى المدارس ودفعت الاقساط المدرسية المتوجبة، وبعد تمضية عيدي الميلاد ورأس السنة، وبعد اعتياد الناس على الاحوال الامنية والسياسية في لبنان والدول المجاورة، لكنه، يعتبر ان القطاع العقاري لن يشهد «الفورة» العقارية السابقة.

واضاف فارس: صحيح ان لبنان تأثر بتداعيات الحرب في سوريا الدائرة منذ سنتين، لكن اللبناني اعتاد على ذلك من خلال الحرب التي دارت في لبنان على مراحل عدة، اضافة الى ان اللبناني مضطر لشراء شقة خصوصا الشباب الذين يريدون تشكيل عائلة جديدة.

واضاف فارس: منذ شهرين كان الهاتف يرن مرة واحدة في مكاتبنا يستفسر عن اوضاع الشقق واسعارها اليوم عادت الاحوال الى طبيعتها وتلقى يوميا عشرات الاتصالات المستفسرة

واكد فارس ان الاقبال هو على شراء شقق اسعارها ما دون الـ500 الف دولار اميركي، اما الشقق التي تتجاوز اسعارها المليون دولار شبه متوقفة، والشقق التي تتجاوز المليون دولار فمتوقفة كليا، مع العلم ان عدد الشقق التي يتم شراؤها سنويا هي بين 10 و12 الف وحدة سكنية.

ورفض فارس القول ان اسعار الوحدات السكنية قد تراجعت، ولكن هناك مرونة في الحسومات التي يقدمها المطور العقاري، فقد كانت بين 5 و10 في المئة، اما اليوم فهي بين 10 و20 في المئة وليست على كل المشاريع المعروضة، معتبرا ان المطورين العقاريين احوالهم المادية لا تخولهم البيع بأي ثمن في ظل التعامل المعقول مع المصارف واعتمادهم شراء الارض من اموالهم الخاصة ولجوتهم الى بيع 20 او 30 في المئة من الوحدات السكنية قبل المباشرة بالبناء.

واعتراف فارس ان اللبنانيين هم الفئة التي تشتري اليوم في لبنان بعد ان كان القطاع العقاري يتكل على الخليجيين واللبنانيين العاملين في الخارج للشطور العالية، ولكن في ظل غيابهم فان الاتكال اليوم هو على اللبنانيين الذين يعمدون الى شراء الوحدات السكنية للسكن وتكوين عائلة جديدة واعتبر فارس ان حركة المبيع تتركز في اغليبتها على خارج منطقة بيروت والوحدات السكنية التي تكون اسعارها دون الـ500 الف دولار، مؤكدا على الدور الذي لعبه مصرف لبنان لتنشيط السوق العقارية من خلال التسهيلات التي وفرها على القرض السكني وضح حوالي 2200 مليار ليرة لبنانية في السوق