

الشقق الصغيرة في بيروت على خطى المدن الأوروبية والوحدات السكنية لا تكفي 6 أشهر مسعد فارس: الأسعار سترتفع مجدداً والسوق العقارية ستنتعش في الربيع المقبل

هيثم العجم

وفق احصاءات نقابة المهندسين، تراجعت مساحات البناء المرخصة في لبنان، والتي تعكس مدى توقعات مستوى العرض في القطاع العقاري، الى 531 الفا و961 مترا مربعا خلال كانون الثاني 2013 مقارنة بمليون و435 الفا و820 مترا مربعا في كانون الاول و804 الاف و975 مترا مربعا في كانون الثاني 2012.

رغم ان الواقع العقاري سجل اخيرا تراجعا في السوق المحلية نظرا الى الاضطرابات الامنية التي تشهدها سوريا، فضلا عن عدم الارتياح الداخلي من عدم بت قانون الانتخابات النيابية والحوادث الامنية المتفرقة في اكثر من منطقة، توقع نقيب الوسطاء والإستشاريين العقاريين مسعد فارس أن "تعود السوق العقارية المحلية لتنتعش في الربيع المقبل"، موضحاً أن "المؤشر إلى هذا الإنتعاش سيكون أن الأسعار لن تعود مرنة كما هي اليوم، بل ستتسم مجدداً بالجمود وعدم الليونة".

وقال فارس لـ"النهار" إن "السوق العقارية في لبنان تشهد في الوقت الراهن تباطؤاً نجمت عنه مرونة في الأسعار". وأوضح أن "لا حسومات على الأسعار، إلا بنسبة ضئيلة ومحدودة، ولكن الاسعار باتت مرنة وقابلة للتفاوض بين البائع والشاري، وليست جامدة كما كانت سابقاً".

ولفت الى أن "ثمة اسباباً عدة لهذا التباطؤ، اذ عندما تحصل فورة اصلا تليها فترة ركود، فضلاً عن أن عامل الخوف وعدم الثقة بمستقبل لبنان والمنطقة يؤثر سلباً في حركة الشراء، فمن ليس مضطراً، يؤجل قرار الإقدام على الشراء في انتظار اتضاح الصورة".

وشرح أن "اللبنانيين المغتربين الذين يعتبرون عنصراً أساسياً في حركة بيع العقارات في لبنان، يحجمون حالياً عموماً عن الشراء، إما بسبب سوء الأوضاع الاقتصادية في دول إقامتهم، سواء في الخليج أو في أوروبا، أو لأنهم استخدموا مدخراتهم للشراء في لبنان خلال الفورة".

وأشار الى انه "رغم كل هذه المعطيات، فإن حركة السوق لم تتوقف، والذين يشترون هم الذين يحتاجون فعلياً إلى الشراء في صورة ملحة ولا يستطيعون التأجيل، كالمترولين حديثاً ومن يرغب في تغيير بيته أو شراء شقة أكبر". ولاحظ أن "تعاميم مصرف لبنان وتسهيلاته السابقة والجديدة ساهمت في تشجيع أصحاب

الموازانات المنخفضة على الشراء".

وتوقع فارس "أن تعود الأسعار إلى الإرتفاع مجدداً"، معتبراً "ان معدّل حجم الاستهلاك السنوي في لبنان هو نحو 10 آلاف وحدة سكنية، وما يوجد في المخزون حالياً لا يكفينا 6 أشهر، وسيؤدي ذلك تالياً إلى ارتفاع الأسعار مجدداً عند عودة الحركة".

وظمان إلى أن "المطوّرين في لبنان تتوافر لديهم الملاءة، وأوضاعهم المالية جيدة، ولم يتزعزع سوى وضع قلة منهم".

وقال: "من تأثر سلباً هم غير المحترفين في مجال التطوير العقاري، اي الذين لا يعملون في المجال العقاري، وأقدموا على إقامة مشاريع عقارية، فهؤلاء لا يعرفون كيف يدوزنون أنفسهم وأعمالهم على وتيرة السوق".
أضاف: "هؤلاء قلة، لأن المصارف اللبنانية حذرة ولا توفر القروض العقارية للمطورين ولا تعطي قروضاً لشراء الأرض والبناء، لذا فان السوق المحلية لا تحصل فيها كوارث. كذلك ان المطورين اللبنانيين حرصاء على سمعتهم وتسديد ما يتوجب عليهم من مدفوعات وقروض".

ولاحظ أن "السوق العقارية تشهد تغييراً وتتنجح نحن الوحدات الصغيرة، وباتت هذه السوق في بيروت والمدن تشبه أكثر فأكثر المدن الأوروبية، حيال طغيان الشقق الصغيرة، إذ ان أسعار الأراضي في المدن ارتفعت بسبب ندرتها، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الشقق، وتالياً لم يعد سهلاً ومتاحاً لأي كان شراء شقق كبيرة".
يذكر انه بالنسبة الى التوزيع الجغرافي لرخص البناء، بقيت محافظة جبل لبنان الوجهة الاساسية لاستثمارات المطورين العقاريين، اذ حظيت بـ273 الفا و746 مترا مربعا، تشكل ما نسبته 51,46% من مجموع رخص البناء الممنوحة خلال كانون الثاني 2013، تلتها محافظة الجنوب (74 الفا و913 مترا مربعا – 14,08%)، والنبطية (74 الفا و064 مترا مربعا – 13.92%)، والبقاع (66 الفا و109 امتار مربعة – 12,43%).

ويعود ذلك الى تحول وجهة الاستثمار من المستثمرين العقاريين تزامنا مع الزيادة في الطلب على الوحدات السكنية في مناطق اقل كلفة للسكن في ظل الارتفاع غير المسبوق في الاسعار العقارية في العاصمة بيروت.
علما ان ارقام محافظة الشمال لا تتضمن الرخص المعطاة من نقابة المهندسين في الشمال.

وحافظت محافظة جبل لبنان على اعلى معدل استثمار للرخصة الواحدة (610 امتار مربعة)، تليها محافظة البقاع (580) ومحافظة بيروت (564) ومحافظة النبطية (500)، وذلك وفق نقابة المهندسين ووحدة الابحاث الاقتصادية في بنك الاعتماد اللبناني.