

العقار في لبنان ... بألف خير؟؟

مع بداية هذا العام، نود أن نشارك اللبنانيين المتفائلين بالقطاع العقاري وبمستقبل لبنان ونعدهم الاستمرار في تقديم أفضل الخدمات في قطاع شهد صموداً " مميزاً " رغم إنهيار السوق العقاري العالمي.

إذا قمنا بدراسة موضوعية لتطور القطاع العقاري في لبنان، نرى أن إرتفاع أسعار الأراضي في النصف الأول من 2010 جاوز 45% في بيروت وبعض الضواحي و 25% في جبل لبنان والجنوب و 10% في الشمال والبقاع. وفي حين استقرت أسعار الأراضي في الفصل الثاني من 2010 إلا أن أسعار الشقق تراجعت بشكل ملحوظ وخاصة في بيروت والضواحي.

الى جانب حركة الأسعار، تطورت وتيرة العرض والطلب في النصف الأول بحيث استمر الطلب على الشقق ال فخمة والمساحات التي تتجاوز 350م² وخاصة من اللبنانيين المغتربين في منطقة الخليج الى جانب بعض رعايا الدول العربية. أما في النصف الثاني من 2010 فقد تدنى الطلب بشكل ملحوظ.

لجهة مساحات البناء، فقد ازدادت المساحات التي هي قيد الانشاء في بيروت وخاصة في منطقة رأس بيروت والأشرفية وفي الضواحي الشمالية والشرقية للعاصمة مما أغرق الأسواق بعدد كبير من الوحدات السكنية وخاصة الشقق الفخمة.

جدول إحصاء عدد المعاملات المسجلة لسنة 2009

المجموع	المحافظة
1,029	بيروت
6,966	جبل لبنان
135	لبنان الشمالي
1,233	البقاع
2,181	لبنان الجنوبي
1,373	النبطية
12,917	المجموع

المصدر: نقابة المهندسين - بيروت

جدول إحصاء عدد الأمتار المسجلة لسنة 2009

المجموع	المحافظة
1,403,658	بيروت
6,759,687	جبل لبنان
281,394	لبنان الشمالي
908,247	البقاع
1,425,169	لبنان الجنوبي
730,987	النبطية
11,509,142	المجموع

جدول إحصاء عدد المعاملات المسجلة لسنة 2009

المجموع	المحافظة
1,015	بيروت
7,634	جبل لبنان
168	لبنان الشمالي
1,445	البقاع
2,307	لبنان الجنوبي
1,538	النبطية
14,107	المجموع

المصدر: نقابة المهندسين - بيروت

جدول إحصاء عدد الأمتار المسجلة لسنة 2009

المجموع	المحافظة
1,436,053	بيروت
8,476,641	جبل لبنان
119,306	لبنان الشمالي
1,059,974	البقاع
1,539,277	لبنان الجنوبي
868,747	النبطية
13,499,998	المجموع

نلاحظ أيضا" من خلال الرسوم العقارية المستوفاة لغاية تشرين الأول 2010، (علما أن هذه الأرقام لا تعكس حقيقة الأثمان في عقود البيع، إلا أننا نستأنس بهذه الأرقام لعدم توافر أي إحصاءات دقيقة لإجراء الأبحاث والدراسات المتطورة) - ففي النصف الأول من 2010 شهدت الدوائر العقارية زخلة في استيفاء الرسوم مقارنة مع شهري آب وأيلول من العام نفسه.

مجموع الرسوم الأساسية × مليون ل.ل. لسنة 2010

January	65,670
February	61,362
March	81,727
April	79,874
May	88,702
June	84,452
July	89,428
August	69,398
September	61,865
October	73,088

المصدر: المديرية العامة للشؤون العقارية

أما عدد الشقق السكنية نسبة للمساحة فقد تميز العام 2010 بشكل عام بزيادة الطلب على الشقق السكنية ذات المساحات التي لا تتجاوز 250م² في مقابل تراجع الطلب للشقق الفخمة والكبيرة . وقد عدّل بعض أصحاب الشقق تصاميمهم من شقق كبيرة الى شقق متوسطة وصغيرة تماشيا مع حركة الطلب.

أخيراً"، يتبين لنا أن العام المنصرَف قد شهد تطور القطاع العقاري تكملة للعام 2009، إلا أننا رغم تفاؤلنا بحيوية البلد وأبنائه وصلابة القطاع النقدي والرقابة المصرفية، نرى ضرورة القيام بإصلاحات إدارية وإطلاق ورشة تحديث للبنى التحتية في كافة المناطق. أما الوضع السياسي العام والمحكمة الدولية فهي تفاصيل أمام شعب مرّت عليه تجارب أكبر من ذلك بكثير وتجاوزها بنجاح، وللمستثمرين في القطاع العقاري نقول لهم أن تاريخ أسعار الأراضي في لبنان هي دائما في وتيرة تصاعدية وتبقى أفضل وأضمن الإستثمارات على المدى المتوسط والطويل.

كل عام وأنتم ونحن ولبنان بألف خير.

المهندس عبدالله الحايك

شركة حايك غروب ش.م.م.

بيروت - ك2 2011