

المؤشر الأول في لبنان لأسعار العقارات والوحدات السكنية

المهندس عبدالله الحايك (حايك غروب):

اعداد بشاره ابي راشد

قطاع البناء حساس تجاه بعض الأحداث غير الدراماتيكية ومناعته غير مفسرة لا علمياً ولا حتى حسابياً

اخترقت «حايك غروب» للهندسة والتطوير العقاري بمؤشرها الجديد عن أسعار العقارات والوحدات السكنية في بيروت وجبل لبنان حجاب الغموض الذي يحيط بمستقبل قطاع العقار، فأحدثت للمرة الأولى، صدمة ايجابية لدى المعنيين بقطاع البناء والتشييد، نظراً لواقعيته وشفافيته وحسن تحضيره والمعلومات والبيانات المستخدمة في وضعه والجهة المتخصصة والموثوقة التي أعدته.

والمؤشر لأهميته يرسم مسار سوق العقار في لبنان لسنوات وقد حمل في طياته إجابات وافية عن تساؤلات وخفايا، طالما تخبط بها معدّو الدراسات عن قطاع العقار.

مدير عام «حايك غروب» المهندس عبدالله الحايك خص «البيان الإقتصادية» بجديت عن المؤشر الذي كلف عشر سنوات من الجهد في جمع البيانات والمعلومات، والذي شكل باعتراف الجميع مفصلاً يبني عليه للتوجهات المستقبلية. ماذا عن التفاصيل:

منعاً لتحجير الرساميل

عن دوافع وضع الدراسة يقول الحايك: «انه الخوف من حدوث فقاعة عقارية كالتي حصلت سابقاً في دبي، ولأن قطاع البناء في لبنان يمكن ان يتعرض لأزمة شبيهة، سبقتنا اليها العديد من دول أوروبا والولايات المتحدة، نظراً الى حجم اقتصاده المتواضع، وبما تشكله الكتلة النقدية المستثمرة في العقار بالنسبة الى الاقتصاد الوطني. أما الدافع المباشر لوضع هذه الدراسة - المؤشر فيكمن في التخوف من انهيار في أسعار الوحدات السكنية والعقارات غير المبنية.

يبقى دافع توفير الأرقام والإحصاءات ووضعها في تصرف المستثمرين والمطورين لمساعدتهم على إعداد الجدوى الإقتصادية لأي مشروع يفكرون بالإقدام عليه، ومنعاً لـ «تحجير» الرساميل، وبالتالي تسهيلها بالسرعة الممكنة لإعادة استثمارها في مشاريع مجدية، وتجنب توقف حركة البناء.

جدية وواقعية

وأوضح الحايك «واقعاً، تطلب وضع المؤشر عنصرين أساسيين: الإحصاءات والتحليلات، وقد وفرنا مختلف الجداول والأرقام في «حايك غروب» وعلى مدى عشر سنوات، من خلال معلومات دقيقة وواقعية عن 47 ألف وحدة سكنية وعقارية، ومع ان المعلومات المتوافرة لدينا تعود الى العام 1994، غير ان ما استخدمناه لإعداد المؤشر يعود الى ما بين عامي 2003 و2013. حاصرين الدراسة بجبل لبنان وبيروت باستثناء «سوليدير». أما بالنسبة الى التحليلات فقه تولتها شركة Acadametrics، مقرها في لندن، والمتخصصة في اعداد المؤشرات المتعلقة بقطاعي الإسكان والبناء، والمتمتعة بصدقية وشفافية تامتين، حيث تعدّ مؤشر بورصة «فاينانشال تايمز» لأسعار العقارات في لندن وضواحيها، وقد توخينا الجدية والواقعية تماشياً مع متطلبات السوق اللبنانية».



المؤشر بتصريف المعنيين بقطاع العقار

وأورد الحايك «تضع» حايك غروب» المؤشر بتصريف مصرف لبنان وجمعية المصارف والوزارات المعنية والمطورين والمستثمرين للاطلاع على آخر مستجدات حركة اسعار العقارات والمساكن، والاستناد عليها أكان في اصدار القوانين الراعية او توفير القروض السكنية اللازمة او حتى في الإعداد للمشاريع المستقبلية.

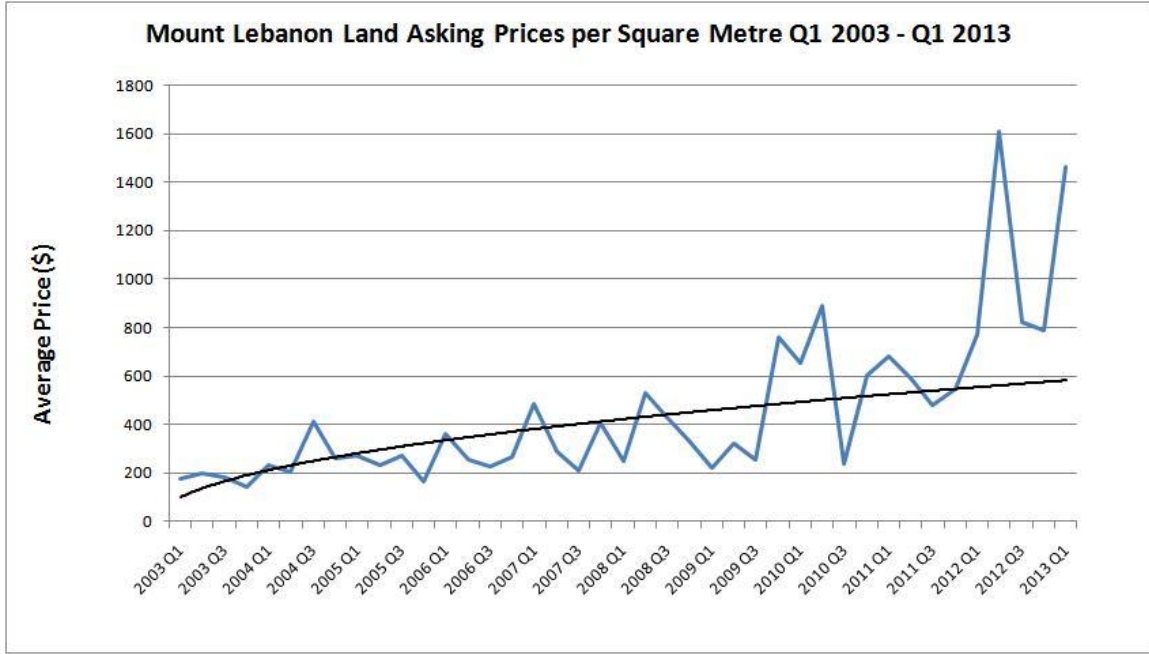
مناعة غير مفسرة

اما النتائج العامة المستقاة من المؤشر، وبحسب الحايك ، فتؤكد بلا شك مناعة قطاع البناء في لبنان غير المفسرة لا علميا ولا حتى حسابيا. كما وتظهر حساسية القطاع

تجاه بعض الاحداث غير الدراماتيكية، وهذا ما حيرّ المستثمرين وجعلهم مندهشين وفي حال زهول امام مؤشر تصاعدي لاسعار العقارات طوال 25 عاما من الاحداث الاليمة التي شهدتها البلاد.

الاسعار في مستواها بعد 2010

ويتطرق الحايك الى بعض تفاصيل المؤشر فيلاحظ تراجع اسعار الاراضي في جبل لبنان كبيوعات، بينما ارتفعت وفي الوقت نفسه بالمتر المربع، ما تفسيره ان البيوعات تناولت عقارات ذات مساحات واسعة وبأسعار متواضعة، في وقت لم تجد الاراضي ذات المساحات الصغيرة الإقبال ذاته، وهذا ما يؤكد واقعية اي مستند متوافر لدى اي وزارة او هيئة او شركة، ويفسر بالتالي المعطيات المواكبة للاحداث والمتغيرات ومعادلة تراجع الجامد، وارتفاع سعر المتحرك كما حصل مع بيوعات «زينة لبنان» عام 2005. وفي ما خص العرض تبين ان سعر الشقق والاراضي حتى اوائل عام 2000 كانت دون مستواها الحقيقي عالميا، غير انها وصلت الى مستواها واكثر بعد 2010، خصوصا في بيروت.



حاجة اسكانية مستقرة

وما الذي افضى اليه المؤشر بالنسبة الى اسعار الوحدات السكنية في بيروت، دون الثلاثة متر مربع، يشير الحايك الى ارتفاع في اسعارها بين 2009 و2010 تزامنا مع موجة دخول رساميل خليجية، وهبوط حاد في اسعار الشقق الكبيرة بين 2010 و2012، امتد الى الشقق الصغيرة ايضا في الاشهر الثلاثة الاولى من 2011. ومن العوامل المشجعة على تحريك القطاع مبادرة البلديات في المناطق القريبة وحتى البعيدة عن بيروت، الى اعادة نظر في نسب الاستثمار ورفعها من 40/20% الى 90/30% ما يوفر المساحات لبناء مزيد من الوحدات خدمة لذوي الدخل المحدود، وتفعيل القوانين الراعية لحقوق الملكية والإبقاء على معدل رسوم التسجيل المعمول

به، الى احياء قانون تملك الاجانب عبر ادخال تعديلات على المهل والنظر بكل حالة على حدة، بما يؤدي الى تحريك عملية البناء، والى خفض نسبة مديونية تمويل المشاريع حفاظا على ثبات السوق، مع الاخذ بالاعتبار ان الحاجة الاسكانية في لبنان مستقرة، وتوازي متراً مربعاً سنوياً لكل شخص، وتساوي قسمة 4 ملايين نسمة على 250 المساحة الوسط للوحدة السكنية».



ثقة بالسوق

واذ ربط، وبحسب المؤشر، سوق الشقق الكبيرة بوتيرة اقبال الميسورين والمغتربين والعاملين في الخليج، وسوق الشقق الصغيرة بالقروض الاسكانية الممولة من مصرف لبنان، اكد ثقة الجميع بهذه السوق على المديين المتوسط والبعيد، باعتبارها محط

انظار الجميع الساعين الى العيش في لبنان البلد المفضل لديهم، مطالباً السلطات المعنية بإبعاد الإدارة عن البيروقراطية وقوننة قطاع الوساطة العقارية وتنظيمه وتعديل آلية السجل العقاري مراعاة للمستثمر واحترامه، داعياً النقابات جميعها لأن تؤدي دور الملاك الحارس في الإدارات المعنية بقطاع البناء.

وختم الحايك «حبذا لو تتحرك الدولة وتأخذ على عاتقها إصدار مؤشر أسعار العقار إثباتاً لدورها المفروض ان تؤديه.»