



معيونة ومبررة بحيث لا يتعد أحد من الأفراد الثلاثة ما يلحق

الصرف الذكي اليوم يجب عليه خلق مسار داخلي من يتشكل أن يتجزأ العقارات من لغضون ثلاثة إلى أربعة أيام، لأن مكثا عملياً لا تلتزم مدة ستة أسابيع كما هي الحال عليه اليوم، كما يجب إنشاء خلية أو مكتب خاص داخل المصرف يعنى بتأجيل هذه التعاملات يتكلم صريح واحترافي كما يجب على المصرف من خلال مسعالي ووزارة المالية رعا المصارف التي تلتزم منطقة جدا بشكل طوع مثل كل بنك على حدة في المديرية العامة للتشؤون العقارية مما يعول إجراء العمالة الإدارية والاستحسانات في السندات في اليوم ذاته

MY OFFICE مفهوم جديد

جرت شركة REVIEW دراسة متعمقة كشفت حجم الطلب الهائل من قبل أناس كثير على مكاتب ذات المساحات المختلفة منهم المقيمون اللبنانيون المنتشرة أعمالهم خارج لبنان ويريغون بفتح مركز لأعمالهم داخل لبنان نظراً لما بات يتشكل لبنان من مركزية أعمال للمنطقة برمتها، فضلاً عن سداد أعمال ناجحات ترغم فصول مكاتب أعمال لهم ولا تترن الفوضى بتفاصيل العقولة التجارية التقليدية، بالإضافة إلى توافر شركات أجنبية إلى التلازم ترغم بإرساء مكتب تجاري لها لخدمة تاهيك عن الطيمات المعولة على هذا النوع من المكاتب المتخصصة تماماً عندها واستعداداتها ومزاياها التفاضلية، علماً أن هناك ثلاث شركات أجنبية كبرى في لبنان تعمل وفق هذا النموذج وتبقى المكاتب التي لديها محجوزة طوال العام ولكن ما يختلف بين ما تقدمه اليوم من خلال مفهوم MY OFFICE التي تخرجه شركة REVIEW في السوق اللبنانية وما هو موجود لدى الشركات المذكورة أنفاً هو خلق خصوصية لدى كل مكتب على حدة على عكس التقسيمات التقليدية المصنوعة في الشركات الأخرى والتي تعمل وفق نظام الأمانك المشتركة، لذلك وبناء للتعنية الشرقية التي تلعب عقولة المروان اللبناني إرتأينا خلق هذه الخصوصية من خلال موجود طيقة كإداة مقلعة ومقسمة إلى عشرة أمانك وكل مكتب يمكن تأجيله على حدة وهو سيكون مرفقاً ومغراً وبالكامل متضمناً النفقات كاملاً، ومثال على ذلك وقابل مبلغ ١٠٠٠ دولار أميركي فقط يمكن استئجار مكتب لمدة شهر كامل الذي سيكون مجهز بالكامل، من مفروشات مكتبية عصرية وميزينة، كما يحتوي على تصاميم داخلية وتديكور بأرقى المعايير والمستويات، متضمناً شبكة لواصل متقدمة من تلفون وانترنت وحراسة CCTV و ACCESS CONTROL وأجهزة التوجيه ضد المراقب، وآلات طباعة وصالة مخصصة للإستحسانات وكل ما يخطر على بال الزائر باستئجار مكان لممارسة أعماله لأنه يتدخل من خلال هذه المفهوم الجديد في مركز أداء متميز بكل ما للكلمة من معنى ومغزى وهو ذلك بلعق في مكان مميز وتجهيزاً في شارع المشاهير الرئيسي تقاطع الحمراء عبداللهين، خصوصاً لما باتت تلتزم منطقة الحمراء اليوم من خصم للأعمال وما لتتبع به من حيوية وتواصل الأعمال والشائعات فيها لمدة ٢٤ ساعة في اليوم وعلى مدى سبعة أيام في

وهو إذا نظرنا ملياً بالفترة الممتدة من معيونات القرن الماضي ولغاية العام ٢٠٠٠، ٢٠٠١ كان نسبة الأبحاث من أصل قيمة العملي تتراوح بين ٦ و ٧، ومع الإرتفاع الكبير الذي شهده أسعار العقارات وتكثرت معها أسعار الأبحاث واستقرت على القيمة الفعلية إذا جاز التعبير مما أحدث ثغرة أدت إلى إعادة شعير الأبحاث بنسبة ٤ و ٤ التي تتماشى مع الأسعار الحالية والعقارية التي لأسعار العقارات، ولكن مع وصول العالم إلى واقع وأفق مسود، وتكثف الغلاء الحاصل في أسعار العقارات مصحوب بحاجة الناس إلى السكن في ظل أزمات عالمية وأوضاع المنطقة والفراغات الإقليمية المتقلبة وما تشهد الساعة اللبنانية نزاعات نتيجة المعكمة الدولية وغيرها... دفع الناس بالمشوجه نحو الأبحاث بشكل مرتفع وباعتقادي أن هذا المؤثر إيجابي نظراً لما تشهد السوق من تهاوت على الأجار الذي يسوري في نهاية المطاف إلى إستعانةهم لمعالجة الطبيعي، حيث يتشكل ذلك محفزاً للإستفادة في لبنان ويمكنه الإستفادة من فارق ٢٣ كبريحية بين نسبة الأ التي تتشكلها الفروض السكنية ونسبة الأ المعجونة من العمليّة التجارية

تغيير جذري

اليوم تشهد مسألتيين مهمتين في السوق العقارية اللبنانية، الأولى وهي تصغير المساحات المطلوبة للسكن في بيروت من قبل المقرب اللبناني بحيث لا يتجاوز بين ٧٠ و ١٠٠ متر مربعاً فضلاً عن قسمة المساحات بين المصغرين المقدمين من المصغرين الذين يستثمرون شراء المساحات التي تتراوح بين ٧٠ و ٨٠٠ متر مسرع في بيروت.

أما من جهة التخرج من اللبنانيين المقيمين فيهمير به البريد الحار من بيروت، خصوصاً في ظل غياب القدرة على الشراء داخل بيروت.

دور المصارف

هناك تقصير جوهري من قِبل المصارف اللبنانية، لأن التصرف دوراً أساسياً اليوم في ظل الحركة العقارية النشطة، فلم يعد كافٍ عامل التخصص في المصارف.

ما تشهد اليوم أنه حينما يسعى أي شخص للإقراض من المصرف بهدف شراء عقار أو طلب قرضاً للمساكنة مدة تتراوح بين ثلاثة إلى ستة أسابيع وهذه الفترة هي ظل وضع حرج كالذي نعتمه اليوم خصوصاً لأن البائع لا يمكنه الإلتزام طيلة هذه المدة خصوصاً إذا ما كان لديه عدد كبير من التزمائن القاريين على الشراء في غضون يومين أو ثلاثة أيام.

وكثير من ذلك في حال إنتظر صاحب العقار المدة الزمنية التي لتصرفها عملياً الإقتضاء على فوض من المصرف يأتي الشترتي برسالة كالتالي من المصرف تنص على أنه حينما يتم تسجيل العميل باسم الشترتي وتجزئ كل السدادات لتتماشى حثك بالكامل وهذا مفروض تماماً وما لا يمكن أن يستويج على أو منطوق، وهنا يظهر لتكز المصرف في عدم وولوجه في مسألة المصارف، إنما على العكس تماماً مهمة المصرف هو تمثيل المصارف أو إلا لا يريد ذلك يجدر به إيجاد آلية

الأشوع

هذا ما يميز الشروع أولاً من جهة موقعه الجوي، ثانياً الشروع عبارة عن بلقة واحدة تمتد على ٣٥٠ متراً مربعاً ومغطاة على عشرة مناطق تختلف بمساحاتها واستخداماتها حيث تتراوح المساحات بين ١٠ أمتار مربعة و ١٥ و ٢٠ متراً مربعاً، ولكننا لا ننسى المناطق بمساحاتها وإتسا مقسمة إلى أربعة أنواع من الإستخدامات

PLAN A,B,C,D

الD هو مخصص لمن يرغب باستئجار المكتب لمدة يوم أو أقل مقابل ٧٠ دولاراً ويمكن أن يعامل مع الصاعقة التابعة صباحاً ولغاية الساعة مساءً متضمناً كل الخدمات والتسهيلات، كما يحصل على خدمة الصحافة (قوة، شاي...) لثلاث مرات. التي هي عبارة عن مكتب بمساحة ١٠ أمتار التي يمكن إستئجارها لمدة شهر كامل مقابل مبلغ ١٠٠٠ دولار، ويتضمنه بالخصوصية المطلوبة وتشمئساً النفقات كافة كالكمبيوتر والعواد الكهربي والإنترنت والتصيانة وكل التسهيلات والخدمات والأهم من ذلك أن يحصل على ١٦ ساعة شهرياً لاستخدام غرفة الاجتماعات، ١٥ متراً مربعاً وتحتل مساحة المكتب إلى ١٥ متراً مربعاً ويمكن أن يحصل على ٢٤ ساعة شهرياً لاستخدام غرفة الاجتماعات بالإضافة إلى العديد من الخدمات والتسهيلات مقابل مبلغ ١٥٠٠ دولار. أما تحتل مساحة المكتب إلى ٢٠ متراً مربعاً ويحصل من خلالها المستأجر على ٢٤ ساعة لاستخدام غرفة الاجتماعات ويمكن إستخدام كل التسهيلات المذكورة لمدة ٢٤ ساعة وذلك مقابل مبلغ ٢٠٠٠ دولار.

إذا ما يهمننا قوله هو أن الأسعار التي وضعناها مقابل الحصول على هذه الخدمات المميزة معينة على ثلاثة أسس ألا وهي الكلفة التجارية، كلفة التجهيز الكامل لإدارة هذا المكتب أو ذلك كما على النفقات الشهرية التي يتكبدها المرم لإدارة هذه الخدمات والعميلاني.

إذا نظرنا بالكلفة التجارية بوضعها الدنيا إمتل هذا المكتب بين فترات الـ ١٠٠٠ دولار سنوية. أما على صعيد التجهيز وإذا ما كان على غرار التجهيزات التي تلتمع بها مكاتبنا المذكورة أنفاً فهناك كلفة إضافية لا يستهان بها تصل إلى ٢٧٧٠ دولار، وهنا نتحدث عن تجهيز ٧٠ متراً مربعاً وليس بالكلفة ما أمكته أما النفقات الشهرية لإدارة هذه الخدمات والعميلاني فتصل إلى ١٤٥٠ دولار.

إذا ما لتقدمه REVIEW اليوم من خلال MY OFFICE ما كلفة مميزة ككافة منطقتنا جدا إذا ما قورنت بتكلفة التي يمكن للمرء أن يتكبدها في حال أراد القيام بهذه الخطوة على نفقة العاصمة والتي يمكن بعدد التجهيز إلى ١٠٠٠ دولار في حين يمكن الإستفادة من الأعمار التنافسية التي تقدمها REVIEW والتي تتراوح بين ١٠٠٠ - ١٥٠٠ و ٢٠٠٠ دولار شهرياً.

أساسياً فيها، لا يمكن لنا أن نستند إلى الرسوم البيانية التي تبنى عليها التحليلات وحتى التوقعات كما نذكرنا آنفاً.

وإذا ما عدنا بالذاكرة إلى العام 1991 حينما شهدت البورصة أزمة أدت إلى هروب المستثمرين العرب الذين أتى بهم الرئيس الشهيد رفيق الحريري عقب إتفاق الطائف، الذي أعاد الاستقرار والحلم إلى البلاد بعدما مزقت شرابيتها حرب أهلية دموية دامت ٢٥ عاماً، وظل أكثر هروب المستثمرين العرب لإنهيار السوق بشكل دراماتيكي وقلت تميز بزهولها حتى العام 2001 - 2004 سرورا ببيساريس و٩ المستثمرين أجنبية المستثمرين العرب مجدداً الذين رأوا على الاستثمار لعاية العام 2005 التاريخ الذي أعلن إستئناف الرئيس رفيق الحريري معاً مع هروب المستثمرين العرب خارج البلاد بشكل نهائي. ولكن مع نهاية العام 2005 وبداية العام 2006 الذي رافق خروج الجيش السوري من لبنان عاد معظم اللبنانيين المغتربين مسلمين ومسيحيين كارتداد عاطفي من خلال الإقبال الكليل على شراء العقارات الرأسي، وشقق سكنية، في لبنان من العام 2005 وحتى العام 2008 وحسب ما توكله المؤسسات الموقفة التي تلحقها شركة REVIEW تبين أن نسبة ٧٩٠ من المستثمرين لدينا هم لبنانيون ومستثمرون نهائيون وأيضاً مستثمرين. ولكن منذ تسعينيات القرن الماضي وحتى العام 2005 كانت نسبة ٧٩٠ من المستثمرين (في حال حصلت عمليات شراء) هي عبارة عن مستثمرين عرب وخارجيين ويتبقى نسبة 21٠ اللبنانيين.

في المقابل، وعلى إثر الأزمة العالمية والاقتصادية العالمية التي عصفت بإقتصاديات الدول الكبرى، أظهرت السوق العقارية اللبنانية نتائجها نتيجة أسباب عدة بات معلومة لدى القاصي والداني، وما نتج عن ذلك عدم تأثر اللبنانيين بالأزمة مصحوباً بمخاوف السوق.

ظهور مؤشر جديد

من العام 2005 وحتى العام 2008 شكّل الطلب المستمر على الشقق السكنية عموداً رئيسياً وجوهرياً في ارتفاع سعر العطل. نهاية العام 2008 التي أعقبت إنسلاخ أزمة إقتصادية عالمية أدت إلى تقلص كبير ومهازل في حجم الطلب المستمر والتواصل على الشقق السكنية وهذا ما انعكسه السوق خلال العامين 2009 و2010. ولكن قابل ذلك إقبال كبير على تلك الأراضي وبالتالي مغزور عرفها ظهوراً على الساحة العقارية اللبنانية بشكل كبير خلال هذين العامين، خصوصاً وأنهم لم يتأثروا بالأزمة بشكل مباشر وبالتالي يمكنهم بسهولة مرتفعة فستوجهوا إلى توظيف هذه الأموال في البنوك الكبرى والشبوك العنصرية والقسم المتبقي من السيولة كان يذهب باتجاه تلك الأراضي بشكل موهل.

وما بدأ يحصل هو التوجه نحو البنيان والطلب أسعار خيالية لتفوق حجم البيع الطبيعي وتزيد ولكن طفا من التطور أنه إذا با بأسعار معقولة نسبياً وتعرض الأرباح على الأمر غير كافٍ لمراد فقطع أراضي المواصلات والموقع المميز ذاته واستثمرت حال السوق على هذا النحو لعناية اليوم. لكن مطلع فصل الصيف الحالي ظهر عامل جديد



REVIEW منتج جديد من My Office

سامر عبدالله :

وجوب إنشاء خلية مصرفية داخل "العقارية"

أجرى سامر عبدالله المالك الإداري لشركة REVIEW المتخصصة بالوساطة والاستشارة العقارية والمنضوي في الجمعية اللبنانية للشؤون العقارية R.E.A.I، قراءة موضوعية حول تاريخ السوق العقارية اللبنانية وما تشوبها في الأونة الأخيرة من مقاربات مغلوبة حول اتجاهات مستقبل العقار مستنداً حلقات الضعف والقوة على حد سواء للسوق العقارية اللبنانية.

في المقابل، شدّد عبدالله على وجوب إنشاء خلية مصرفية تمثل المصارف اللبنانية داخل المديرية العامة للشؤون العقارية بهدف إنجاز المعاملات كافة في اليوم ذاته.

كما كشف عبدالله عن المنتج الجديد الذي تطرحه الشركة في السوق اللبنانية التي تشهد طلباً كبيراً على هذا النوع من المنتجات الذكية والاقتصادية على حد تعبيره.

أساساً يتم مقارنة واقع السوق العقارية اللبنانية، ومنها تبنى التوقعات المستقبلية الحركة السوق وشناطها، لتستند إلى رسوم بيانية، من عام إلى آخر، ومن فصل إلى آخر، ترصد التحركات داخل السوق سواء صعوداً أو هبوطاً أو استقراراً علماً أن بلداً كبلدان يشهد إستراتيجيات متواضعة ومتلاحقة أفق كل ثلاث سنوات لا يخلو فيها الأمر من فلتان أهني أو مجالات سياسية مخدنة تترك السوق وترتك اللاعبين فيها ومن يتطوّل لأن يصبح لاعباً

قراءة تاريخية معاصرة لواقع السوق العقارية اللبنانية

تشهد السوق العقارية اللبنانية في الوقت الراهن شيئاً ما إذا جاز التعبير ومقاربات متلوّحة أو غير مكتملة وغير واضحة في ما يتعلق باتجاهات السوق المستقبلية سواء على المدى المتطور أو المتوسط حتى لا نقول الطويل. كما نلاحظ أن معظم التحليلات التي على