



على الرغم من كل التطورات السياسية والأمنية التي شهدتها بيروت في السنوات الماضية، وخصوصاً تلك التي عانت منها منطقة الروشة المنارة، الرملة البيضاء، ما زال المواطنين والسائح في لبنان يُجمعون على أن المنطقة المطلة على شاطئ الرملة البيضاء والمنطقة المجاورة لها والمطلّة على الروشة هي حقاً «جوهرة بيروت» العقارية، حيث نخطو هذا المنطقة خطوات نوعية على مستوى التطور العقاري، وتعد الأعلى بعد الواجهة البحرية لوسط بيروت التجاري «سوليدير» بعد أن تحوّلت من الرمل والبساتين إلى الأبنية الشاهقة.

وقد أخذت هذه المنطقة الريادة، وبدا يراهن عليها الكثيرون لتكون المنطقة الحية للواجهة البحرية، لأن الواجهة البحرية لسوليدير محدودة جداً ولا توجد إلا است قطع أرض يفصل بينها وبين المارينا في سوليدير شارع واحد.

وفي هذا الإطار، رأى الخبير العقاري محمّد شهاب لـ «النهار» أن «الطلب العربي» على العقارات اللبنانية بلغ مستويات عالية بسبب تضافر عاملين رئيسيين هما الثروات الخليجية المتزايدة من جهة والأزمة الاقتصادية والمعيشية المستمرة في لبنان من جهة أخرى، ما دفع عدداً من اللبنانيين بمن في ذلك الأسر «الثرية عقارياً» في السابق إلى أن تلجأ إلى تصفية قسم من ممتلكاتها. وقد زاد ذلك من العرض العقاري، خصوصاً في مناطق بيروت البحرية (الروشة المنارة - الرملة البيضاء) وساهم تالياً في إبقاء الضغوط على أسعار العقارات اللبنانية.

وأكد شهاب أنّ هذا الواقع دفع مستثمرين عرب وشركات عقارية لبنانية إلى حشد المزيد من الاستثمارات، في مشاريع عقارية في المنطقة، فهناك مشروع «الكارلتون» ومشروع «البحري تاور» مقابل صخرة الروشة، ومشروع «سن ست» في الصف الأول من منطقة الرملة البيضاء، ومشروع «الكارلتون» الذي تنفذه شركة كمينسكي، إضافة إلى مشاريع أخرى جعلت من هذه المنطقة واجهة حضارية بطل بها لبنان على العالم أجمع.

من ناحيته، قال المستشار العقاري ومدير عام شركة REVIEW للاستشارات والوساطة العقارية، سامر عبدالله - «النهار» أنّ الارتفاع في أسعار العقارات والشقق السكنية لا يقتصر فقط على منطقتي الروشة والرملة البيضاء بل إن الأسعار شهدت تصحيحاً في بيروت ومعظم المناطق اللبنانية في السنوات الأخيرة.

وأوضح عبدالله أنّ بانوراما سريعة لحركة السوق العقارية في لبنان تظهر أنّ لبنان في العام 1989 كان يشهد حرباً أهلية انتهت في العام 1990 بحوالي الرئيس الشهيد رفيق الحريري رئاسة الحكومة، وأنّ الرئيس الشهيد قد جلب معه المستثمرين العرب الذين أقدموا على شراء العقارات في لبنان، في الوقت الذي كان فيه المستثمرون اللبنانيون لاسيّما المغتربون منهم خارج معادلة الشراء نظراً للخوف من الأوضاع السياسية والأمنية غير المستقرّة التي كانت سائدة آنذاك.

وأشار إلى أنّ ما حدث في العام 1993 بعد الأزمة التي شهدتها البورصة العالمية هو أنّ المستثمرين العرب «سئلوا» عقاراتهم وخرجوا من لبنان فهبطت أسعار العقارات نظراً لانعدام السيولة نقداً، وأنّ هذه الحالة السيئة قد استمرت في الوقت الذي كان المحيط الاقليمي والعربي يشهد انتعاشاً وزيادة طبيعية في الأسعار على مستوى الأسواق العقارية

الخليجي والعربي قرّر الخروج من السوق اللبنانية والاستثمار في أسواق أكثر ضماناً، مشدداً على أنّ خروج الجيش السوري من لبنان في العام نفسه أثار ردة فعل عاطفية عند اللبنانيين المغتربين تجاه لبنان وشجّعهم على العودة للاستثمار والشراء في وطنهم الأم.

وفي هذا الإطار يضيف عبدالله أنّه «خلال الفترة الفاصلة بين العام 2005 والعام 2008 شهدت الأسعار في السوق العقارية اللبنانية طفرة نوعية اعتبرها البعض ارتفاعاً جنونياً في حين أنّها من ناحية كانت تصحيحاً لواقع يقضي بضرورة اللحاق بالأسواق المحيطة التي شهدت ارتفاعات في السنوات العشر السابقة للعام 2005 والتي رفعت الأسعار

بلغت حدود الـ 6 أو في المئة سنوياً.

واعتبر عبدالله أنّ السوق العقارية في لبنان عادت للتحسن بين العام 2000 والعام 2003 بعد توقيع اتفاقيات باريس 2 وباريس 3، مما أعاد الثقة بلبنان وشجّع المستثمرين على العودة للشراء فيه لافتاً إلى أنّ حوالي 90 في المئة من المستثمرين الذين أقبلوا على عمليات شراء العقارات آنذاك كانوا من العرب والخليجيين.

وأكد أنّه وبعد استشهاد الرئيس الحريري في العام 2005، شهدت السوق العقارية صدمة أدت إلى جمودها وأنّ المخاوف أثرت آنذاك من إمكانية تراجع الأسعار وتراجع حركة السوق العقارية لاسيّما أنّ المستثمر

بمعدّل يقارب الـ 70 في المئة في حين كانت السوق العقارية اللبنانية تشهد تراجعاً مستمرّاً في الأسعار، ومن ناحية ثانية نتيجة لطفرة التي شهدتها هذا القطاع في معظم دول العالم وكان من الطبيعي أن يشهدها لبنان.

أمّا في ما يخص بيروت، فقد أكد عبدالله أنّ جميع العقارات المتوافرة في هذه المدينة لا تتجاوز الـ 1000 عقار بما في ذلك الأبنية القديمة، وأنّ الـ 1000 عقار يمكن أن يشيّد عليهم 1000 عمارة أي ما يعادل الـ 300 أو 400 شقة سكنية، لافتاً إلى «أنّ هذا العدد لا يكفي للمغتربين اللبنانيين وحدهم والذين يبلغ عدد من يريد شراء وحدات سكنية منهم حوالي 400 ألف مغترب فضلاً عن حوالي 200 إلى 300 ألف خليجي ومستثمر، وبالتالي هناك حوالي 700 ألف مشتري محتمل سوف يحاولون شراء شقق سكنية من بين الـ 40 ألف شقة».

وأوضح أنّ هذا العامل الأساس أدى إلى اختلال في ميزان العرض والطلب بدرجة كبيرة، حيث بلغ الطلب أضعاف أضعاف العرض، وأنّ هذا الأمر انعكس في حركة السوق العقارية ارتفاعاً حاداً في الأسعار خلال السنوات الثلاثة الماضية، أمّا بالنسبة لمنطقتي الروشة والرملة البيضاء فقد أكد عبدالله أنّ أسعار العقارات فيهما ارتفعت منذ العام 2000 وحتى اليوم بنسبة 500 في المئة، وأنّ الأسعار مرشحة للارتفاع أكثر فاقتر لأنّ عدد العقارات المتبقية في هذه المنطقة لا يتعدّى الستة عقارات، فضلاً عن موقع هاتين المنطقتين الممتاز جغرافياً حيث أنّهما تشكّلان جزءاً كبيراً من الواجهة البحرية لمدينة بيروت.

وعن المشاريع التي تتدبّر في هاتين المنطقتين لفت عبدالله إلى أنّ هناك مشاريع خيالية قد بيعت بمعظمها فضلاً عن الزبائن الموجودين على لوائح الانتظار مشيراً إلى أنّ شركة كمينسكي قد تطرح المتر المرعب للبيع في مشروع السمرلند مقابل 20 ألف دولار أميركي.

أمّا الأسعار في المشاريع الأخرى فأوضح أنّ المتر المرعب يباع لقاء 10 آلاف دولار في «الكارلتون» و«السن ست» «SUN SET» وغيرها من المشاريع التي تقام في الصف الأول، في حين أنّ السعر لم يتجاوز الـ 2500 دولار في العام 2000 علماً أنّ جميع هذه المشاريع تتألف من شقق سكنية كبيرة المساحة نسبياً.

واعتبر عبدالله أنّ «المغتربين اللبنانيين لا سيّما الموجودين في أفريقيا ضحكوا أصواتاً طائلة في البلد مما حافظ على السوق العقارية لكن من ناحية ثانية ساهم بطريقة غير مباشرة في إخلال التوازن بين العرض والطلب على العقارات ممّا رفع الأسعار ودفع مقاولي البناء إلى تجميد أبنيتهم من أجل تحصيل أسعار أفضل في ظل استمرار توافد العرض رغم ارتفاع الأسعار»، مبدياً اعتقاده بأنّ صف العام 2010 هو الحد الفاصل حيث ستشهد السوق العقارية في لبنان حركة تصحيحية إيجابية.

وبالنسبة لعامل الاستثمار في منطقتي الروشة والرملة البيضاء، فقد أشار عبدالله إلى أنّ نسب البناء المسموح بها قانوناً في هذه المناطق تتراوح بين الـ 200 و250 في المئة بمعنى أنّ المستثمر يستطيع بناء 2000 أو 2500 م² على عقار تبلغ مساحته 1000 م²، لافتاً إلى أنّ التصنيف في المنطقة الخامسة، وهي منطقة الروشة الممتدة من صخرة الروشة إلى تخوم شاطئ الرملة البيضاء، يسمح باستثمار سطحي تبلغ نسبته 40 في المئة فقط.

وأما منطقة الرملة البيضاء فقد أكد عبدالله أنّها مصنفة لمنطقة مميزة، حيث أنّ نسبة الاستثمار العام عليها تبلغ 125 إلى 200 في المئة بمعنى أنّ المستثمر يستطيع تشييد بناء بمساحة 1250 إلى 2000 م² عليها، في حين تبلغ نسبة الاستثمار السطحي 30 في المئة فقط.