

تراث وآثار

من يشتريك يا بيروت؟

العاصمة معروضة للبيع. وثمة توجه إلى البيوت القديمة (تراثية كانت أو لا) بغية شرائها وهدمها لاستبدالها بأبراج عالية ترتفع بحسب تصنيف المناطق. والسماسة يجوبون الشوارع ويطلقون الأبواب بحثاً عن يبيع

جوان فرسخ بجالي

«مطلوب أرض في بيروت؟ في أي منطقة؟ مع مستأجرين أم بدونهم؟ البناء قديم تراثي له حديقة، أم بناية قديمة؟»، أسئلة يعدها سمسارة العقارات في بيروت روتينية، لكنها في الواقع تُبرز الخطر الداهم على البيوت القديمة. فمع غياب العقارات غير المبنية باتت الأناظر تتوجه صوب البيوت القديمة بوضوح.

سماسة العقارات، صغاراً كانوا أو كباراً، يعملون بطريقة منظمة ودؤوبة. كل منهم يعرف وظيفته، وكل يعرف عمولته، والكل يعمل باجتهد للحصول على مبتغاه. أحمد (اسم مستعار) وهو من السماسرة الكبار في العاصمة يشرح كيفية العمل: «هناك وسطاء صغار عملهم اليومي يقضي بالتوجه نحو الأحياء القديمة في المناطق، التي أعطى التنظيم المدني الحق في الارتفاع فيها ببنائات شاهقة. فيجولون في الشوارع، ويدخلون بيوت المالكين، ويبدأون بإقناع أصحاب البيوت ببيعها، وللوصول إلى مبتغاهم يمارسون عملية ضغط جماعي، تبدأ بالبقال (الذي له عمولة إذا جرت الصفقة) وتنتهي بالجار ليقنعوهم ببيع بيوتهم. وإذا كان السكان من المستأجرين بحسب القانون القديم للإيجارات، يجري التفاوض معهم لمعرفة المبالغ المطلوبة للخلو. وعلى أساس هذا العمل الأولي يجري تصنيف العقارات، فحينما يصل إلينا التجار يكون لدينا فكرة واضحة عن كل منطقة، وعن الأسعار المتداولة، وعن المهلة الزمنية التقريبية لتسليم العقار نظيفاً ليبدأوا العمل».

هؤلاء السماسرة، الذين يعرفون شوارع العاصمة ككفوف أديهم، يجلسون في مكاتب بسيطة جداً، أو حتى في محال ذات اختصاصات وهمية، كالمعلم أحمد (اسم مستعار) مثلاً، الذي «يبيع» بيروت من محل حلاقة نسائي لم تدخله سيدة منذ عقود! ولكن الغبار والطاولات القديمة لا تمنع من التداول بأرقام عالية جداً. «قطعة في البسطة نحو 2000 متر

يقدر ثمنها بـ15 مليون دولار! رقم قد يبدو خيالياً، ولكن السماسرة يؤكدون أن التعامل يجري حالياً على هذا الأساس، فالعقار يقع على تقاطع طرق، وبحسب «التقسيم» يمكن الارتفاع ببناية من 18 طابقاً! أما عن البيوت المصنفة، فيشرحون عملية البيع، حيث يقول أحدهم، القصور القديمة عادة ما تكون تتبع لها حدائق، والعمل يجري حالياً على المحافظة على البيوت بعد استثمار الحديقة كاملة، بحيث يصبح على العقار مبنيان، برج عال بحسب التصنيف، بمحاذاة البيت التراثي. وهذا ما جرى في الأشرافية، وفي شارع سرسق. وعن الأبنية المصنفة من فئة C يشرح عماد بأن العمل ممكن إذا ما استطاع المستثمر رفع تصنيفها بعد دفع الكثير من الرشى، أو إذا ما أثبت أنها تحل بالسلامة العامة، وتأكيد هذا الأمر ليس بالمستحيل. وتقضي الطريقة بأن يطلب مالك العقار من بعض «فاعلي الخير» دخول المبنى

وأجهات
يحافظ
عليها
ويعمل
على
تفكيك
داخل
الأبنية



الأبراج تحاصر البيوت القديمة (كارول كرجاج)

جداً، بدأ السماسرة يشهدون اليوم اهتمام المستثمرين في منطقة النهر. تلك المنطقة المجاورة لأوتستراد الدورة، التي تتميز بشققها الصغيرة المتلاصقة في بنايات لا يزيد ارتفاعها عن الثلاث طبقات. الأزقة نظيفة، والأبنية قد تكون عادية هندسياً لكنها تعطي مشهداً من بيروت لم يعد يعهده أحد من سكانها. شوارع ضيقة فيها السمان والبقال، والجيران فيها يعرفون بعضهم بعضاً. منطقة لا تزال تحتفظ بنسيجها العمراني الخاص بها وبمشاكلها العقارية الخاصة أيضاً. سكان تلك الأبنية هم إلى حد كبير من المستأجرين بحسب القانون القديم، وينتظرون أن يدفع لهم «خلو» كبير لترتفع المنطقة. وبلغت عماد إلى أن بعض المستثمرين مهتمون بشراء العقارات كما هي، ويدفع التعويضات للمستأجرين، لذا فالأسعار في منطقة النهر رخيصة! ويضحك أحمد قائلاً إنه في السنوات المقبلة حتى برج حمود والنبعة لن يبقى كما هما اليوم.

وعند السؤال من يشتري العقارات في بيروت، بات الجواب المتعارف عليه بين السماسرة هو نفسه: المغتربون اللبنانيون. هؤلاء يشترون الشقق التي يراوح سعرها بين خمسمئة ألف دولار و مليون دولار. أما العقارات التي ترتفع أسعارها أكثر من ذلك، فهي عادة من طلب الخليجيين. ويتفق أحمد وعماد على أن «الأموال تغدق على العقارات في بيروت بالملايين. المبالغ خيالية، فهل هناك عمليات لتبيض الأموال بشراء هذه العقارات؟ لا أعرف، كل ما أدركه أنني بت اليوم أتكلم بالملايين كأنها لا شيء، أو كأنه طبيعي أن تدفع هذه الأسعار».

أما عند التساؤل عن هوية العاصمة، وأهمية الحفاظ عن الأبنية التراثية، فيقهقه السمساران: «بدنا نعيش، ولكل شيء سعره، وسعر بيوت العاصمة ملايين. أما هويتها... فمن يشتري يخطط لها».

أخيراً، حتى إقرار قانون حماية الأبنية التراثية، سيبقى المال سيد الساحة.

دورياً، وتسريب المياه إلى الأساسات التي ستتصدع بعد تآكل الحديد، عندئذ تأتي الضربة القاضية بإضرام النار داخل البيت! وفي اليوم الثاني، يجري إحضار كتاب من بلدية بيروت يؤكد عدم سلامة المبنى، ويعطى بذلك الإذن بهدمه. ويشرح السماسرة أن بعض المستثمرين لا يرون في شراء العقارات القديمة مشكلة، ولا سيما حينما يكون هناك إشكالات في الوراثة، فيبدأون بشراء الحصص الواحدة تلو الأخرى حتى يملكوها كلها، العقار عندها يتقدمون بدعاوى أمام القضاء لإجبار الطرف الآخر على البيع. «هذه المعاملات تتطلب سنوات ولكن ربحها المادي مضمون، وخصوصاً أن سعرها أقل من غيرها»، يؤكد أحمد. وبما أن العقارات في بيروت باتت قليلة



مقاول أميركي يجتاح بيوت بيروت

كارول كرجاج

«نشتري شققاً قديمة، ندفع عمولة جيدة»، إعلان وزعه جيباني، وكيل عقاري أميركي - كندي من أصول لبنانية، في المناطق التراثية في بيروت، بهدف تحفيز مالكي البيوت القديمة على بيعها، مباشرة أو عبر سمسارة العقارات. من هو هذا الوكيل العقاري؟ من أين جاء برأسماله؟ ما أهداف مشروعه؟

شاب ثلاثيني، ترعرع في مونتريال، كندا، حيث تعلم من والده كيفية الاستفادة من الصفقات العقارية المربحة، ثم عاش في مدينة ميامي الأميركية لمدة سبع عشرة سنة، وأسس شركة استثمار عقاري. يُبدي انزعاجه لدى سؤاله عن مصدر رأسماله، الذي سيمكنه من شراء عدد لا يحصى من أبنية بيروت القديمة، معتبراً أنه سؤال شخصي، مؤكداً في الوقت نفسه أنه كون رأسماله من الاستثمار العقاري في مدينتي ميامي الأميركية ومونتريال الكندية. ارتفاع أسعار العقارات في لبنان (566% خلال أربع سنوات، وفق البنك الدولي)، دفعه إلى الاستثمار في قطاع العقارات

في مختلف مناطق بيروت، من الأشرافية والجميزة إلى كورنيش النهر والحمرا والبسطة وزقاق البلاط. ويشير إلى خريطة عين عليها المناطق التي تهتمه. مشروع الرجل واضح، مراكمة الممتلكات. لكن الغموض يكمن في كيفية استثمارها. يقول إن هدفه هو ترميم الشقق القديمة بهدف تأجيرها بأسعار مرتفعة وفي حالات نادرة بيعها، إذ لديه رأسمال الكافي، مضيفاً العبارة التي نسمعها على السنة معظم الوكلاء العقاريين «إن البيوت التراثية جميلة إذا رُمت».

كلمة «إذا» هذه تفصل بين معيار المحافظة على البيوت التاريخية ومعيار الربح. والمعياران متناقضان في ظل عدم وجود قانون يحافظ على الأبنية التراثية ويحمي في الوقت نفسه مصالح مالكي البيوت القديمة. نساله: أليس معيارك «المراكمة»؟ فيرد بأنه إذا كان المنزل القديم، وهو غالباً مؤلف من ثلاث طبقات على الأكثر، على مساحة أرض أكثر من 200 متر مربع في قلب العاصمة، فمن غير المحدي ترميمها وتأجيرها، مؤكداً أنه «في هذه الحالة، أفضل استبدالها ببناية جديدة من عشرات الطوابق».



عملية هدم بيوت قديمة في منطقة الأشرافية - التباريس (الأخبار)

إلا أنه غير مهتم في الوقت الحاضر لمشروع إعادة الإعمار لكونه يحتاج إلى الكثير من التصاريح «وفيه وجعة راس»، يقولها بلهجته العربية المكثرة، لكن «أفكر في ذلك على المدى البعيد، بعد نسج شبكة علاقات تمكنني من الدخول في شراكة مع بعض الأشخاص». إذاً، في الوقت الحاضر، يسعى جيباني لشراء أكبر عدد ممكن من البيوت والشقق القديمة في مختلف مناطق بيروت

بهدف الاحتفاظ بها، «لأنه يوماً ما، حين سيتخذ قرار بهدمها، سيدفع لي أكثر بكثير من مبلغ الشراء... للهدم». أطلق المستثمر الشاب مشروعه العقاري في لبنان منذ ستة أشهر، سافر خلالها دورياً إلى الولايات المتحدة الأميركية. اشتري حتى الآن ثلاث عشرة شقة معظمها في منطقة الأشرافية، وقد أتم ترميم عشر منها «بأسلوب عصري»، أي بهدم كل شيء في الشقة حتى الجدران،

وإعادة تقسيمها باستبدال الشقة القديمة التي غالباً ما تكون مساحتها كبيرة بشقتين، ما يمكنه من مضاعف الأرباح. في كل الأحوال، هو يفضل الشقق الصغيرة والمتوسطة التي تراوح أسعارها بين 100 ألف و250 ألف دولار، لأنه إذا حصلت أزمة عقارية كالتى شهدتها في ميامي، فالشقق الصغيرة والمتوسطة تكون أقل تائراً.

يشترى كل ما يصادفه من شقق قديمة. لا تهتمه قيمتها التاريخية، فيصارعنا بالقول إن ما يهيمه هو المالك الذي يحتاج إلى بيع شقته... ويحتاج إلى «الكاش»، مستفيداً بذلك من الأحوال المادية الضيقة لعدد كبير من مالكي هذه الشقق.

من المؤكد أن جيباني ليس الوكيل العقاري الوحيد الذي يهدد هوية بيروت وذاكرتها التاريخية بهدف مراكمة الأرباح والممتلكات. ما يميزه أنه يعمل إلى حد ما علناً، ولو أنه يفضل عدم تسجيل جميع شققه باسمه. ربما، لكن المؤكد أن ذاكرة مدينتنا أصبحت برسم البيع ما دامت خاضعة لمنطق سوق العقارات، بغياب قانون يحمي الممتلكات التراثية.