

## إضاءة

## مكاتب بيروت: الغلاء رغم كل شيء!

## المدينة تحل الثانية عربياً وفي المرتبة الـ22 عالمياً لناحية كلفة الإيجارات

في المقابل عانت منطقة أوروبا - الشرق الأوسط - شمال أفريقيا (EMEA) ركوداً واضحاً لأسباب متعددة، ولم يتخطَ معدل نمو المعروض عتبة 1%.

ويوضح تحليل المجموعة الأميركية أن تأثير القطاع في هذه المنطقة ظهر تحديداً خلال النصف الثاني من عام 2011، بسبب أزمة الديون السيادية في منطقة اليورو، ونظراً إلى مسائل لها علاقة بالعجز التجاري الأميركي، فهذه العوامل ضغطت على الاستثمارات وعلى نشاطات الأعمال، وأثر هذا الأمر مباشرة في منطقة الشرق الأوسط، حيث ترتبط معظم الأسواق على نحو أساسي بتلك الموجودة في أوروبا.

(الأخبار)

وبالنظر إلى الأمام، تقول الشركة إن أوضاع السوق ستبقى نفسها خلال العام الجاري، فيما سيرتفع طلب الشركات على المساحات الأصغر لخفض الكلفة المترتبة عليها.

إقليمياً، يوضح المسح وفقاً لما ينقله قسم الأبحاث في بنك لبنان والمهجر (BLOM) أن مساهمة الشرق الأوسط في نمو سوق الإيجارات المكتبية عالمياً كانت ضئيلة؛ ويعود هذا الأمر إلى الاضطرابات التي شهدتها المنطقة ولا تزال.

إذ رغم التباطؤ الاقتصادي العالمي استمرّ النمو في هذا المجال عالمياً. وقادت منطقة آسيا المحيط الهادئ مسيرة النمو هذه، بمعدل بلغ 8%، وسجلت الأمريكيتان نمواً أيضاً على هذا الصعيد بنسبة 4%، لكن

ارتفعت كلفة إيجار المكاتب في بيروت في عام 2011 بنسبة تفوق 15% مقارنة بالعام السابق. كانت العاصمة اللبنانية إحدى المدن القليلة جداً في المنطقة التي تُسجل زيادة على هذا الصعيد. هي ثاني أعلى مدينة إقليمياً وفقاً لهذا المؤشر بعد أبو ظبي الإماراتية، وعالمياً تتقدم على مدن مثل مدريد وبروكسل وإسطنبول وفقاً لتقرير «المساحات المكتبية حول العالم 2012»، الذي نشرته أخيراً شركة أبحاث الأسواق العقارية «Cushman & Wakefield».

يُشير التحليل إلى أن ترتيب بيروت المتقدم لناحية كلفة إيجار المكاتب يظهر على نحو فاقع إقليمياً ودولياً «رغم التطورات السياسية محلياً وإقليمياً». فقد حلت العاصمة اللبنانية في المرتبة الـ22 في مسح عام 2012، متقدمة 6 مراتب مقارنة بمسح عام 2011، وتسع مراتب مقارنة بالعام السابق.

واللافت هو أن العاصمة الإماراتية أبو ظبي هي المدينة العربية الوحيدة التي تتقدم على بيروت لناحية كلفة الإيجارات المكتبية، فيما تحلّ مدن من السعودية، الأردن والبحرين بعيدة في أسفل الترتيب، وبالتالي أقل كلفة بكثير. واللافت هو أن الدوحة كانت في المرتبة الـ17 عالمياً وفقاً لهذا المؤشر في عام 2011، غير أن نسخة عام 2012 تستغني العاصمة القطرية.

أما عالمياً، فتتقدم بيروت على مدن مثل مدريد، دبلن، بروكسل وفانكوفر. وكانت بيروت إحدى المدن القليلة في المنطقة التي شهدت ارتفاعاً في كلفة إيجار المكاتب خلال عام 2011. وبلغ سعر استئجار المتر المربع الواحد 492 يورو للمتر المربع الواحد، ارتفاعاً من 427 يورو في العام السابق؛ أي بما نسبته 15,2%، وهو أكبر ارتفاع في سعر الإيجار مسجّل في المنطقة، وفقاً للمسح نفسه.

وفي المقابل شهدت أبو ظبي تراجعاً في السعر بنسبة 12% إلى 508 يورو، فيما انخفضت الأسعار في دبي بنسبة 6%. أما في البحرين، فكانت نسبة التراجع 9% إلى 294 يورو، نظراً لتراجع ثقة مجتمع الأعمال بسبب الأحداث التي شهدتها البلاد.

ويُفيد مسح «Cushman & Wakefield» بأن النشاط في مجال الإيجارات المكتبية في بيروت تركز على توحيد المراكز وعلى حركة انتقال المستأجرين، وأن نقص المعروض من المكاتب ذات النوعية الجيدة ساهم في ارتفاع كلفة الإيجارات في عام 2011.



150 دولة وتضمن حرية تأسيس النقابات من دون ترخيص أو عرقلة. ووصفت الهيئة بأن النقابة «ولدت من رحم صراع قاس مع إدارة ترفض الالتزام بأبسط القوانين» وشددت على أن «نقابتنا تخوض إحدى أشدّ المعارك، ليس في سياق مطلب عادي، بل في سياق أبسط هو إعادة الاعتبار للقانون في هذا البلد».

وفي إطار الحديث عن المعارك النقابية، علق مدير مكتب الأنشطة العمالية في «منظمة العمل الدولية» (ILO) التابعة للأمم المتحدة، مصطفى سعيد، على الحدث بالقول إن «المكتب يرحب بتشكيل نقابة جديدة لعمال وموظفي Spinneys». وشدد على أنه «لا يمكن إيجاد استقرار اجتماعي حقيقي في ظل غياب حركة نقابية حقيقية تعبر عن مصالح أعضائها»، مشيراً إلى أنه «لا يمكن لمزاجية رأس المال أن تمضي من دون احترام القوانين وحقوق العمال».

خطوة نوعية يؤمل أن تُعد الأولى في نهضة العمال - ليس في «Spinneys» وحدها بل في مختلف الشركات التي تخالف القانون - للدفاع عن حقوقهم. وفي إطلاقها كان الزخم موجوداً من مختلف الشرائح: نقابيون، إعلاميون وحتى سياسيون تغييريون لفظتهم السياسة اللبنانية: من بين الوجوه الحاضرة كان وزير العمل المستقيل شربل نحاس. كما كان حاضراً وزير الداخلية السابق (شبه المستقيل) زياد بارود.

وبذكر وزارة العمل - التي تُعد المعني الأساسي في هذه المعركة - أعربت الهيئة التأسيسية للنقابة عن ثقتها بأن «وزير العمل (سليم جريصاتي) سيكون حريصاً على ضمان حريتنا في التنظيم النقابي، وبالتالي سيمارس مسؤولياته انطلاقاً من هذا المبدأ». وذكرت المعنيين بأن الحكومة أحالت أخيراً إلى مجلس النواب طلب الموافقة على انضمام لبنان إلى المعاهدة رقم 87 لمنظمة العمل الدولية التي تبنّاها أكثر من

## إضاءة

## سدّ جنة: اللبنانيون أعلم من الألمان بطبيعة أرضهم

قاسم س. قاسم

خرج نواب تكتل التغيير والإصلاح من اجتماع لجنة الأشغال والطاقة، أمس، معترضين على أداء رئيس اللجنة النائب محمد قباني. لم تكن مشكلتهم الوحيدة في طريقة إدارته للجنة التي كان من المفترض أن تبحث إقامة سدّ جنة. إذ أعلن «نواب التكتل» رفضهم لرئاسة قباني للجنة، وطريقة إدارته لها، والدراسات التي أتت بها المتعلقة بالموضوع. كل ذلك لم يكن كافياً للتعبير عن امتعاضهم. إذ رفضوا أيضاً بحثه في الأساس بمشروع إقامة سدّ جنة الذي هو «حلم منذ عام 1954» كما قال النائب نعمة الله أبي نصر، لأنه لم يحل من مجلس النواب على اللجنة. وصل غضب العونيين على قباني إلى درجة رفضهم عقد الجلسة من الأساس، «فالاجتماع، رغم إيجابيته، غير قانوني ومخالف للدستور».

يقول النائب حكمت ديب. هكذا، لم ينحصر اعتراض النواب العونيين على «استيلاء» اللجنة على مشروع لم يحل عليها، بل وصل بهم إلى حد عزل قباني ورفضهم لـ«الرأي الآخر» الذي قدمه والذي أعدته «مؤسسة رسمية ألمانية» تقول إن هناك «تسرباً كبيراً في المياه التي تتجمع في سدّ جنة، ما يؤدي إلى هدر مبالغ مالية هائلة إذا نفذ السد كما هو».

هكذا، وبعد تفجير دراسة قباني الألمانية للجلسة، خرج النواب مطالبين بإبعاده عن رئاسة اللجنة لأنه «لم يعد أهلاً ليكون في هذا المنصب، لأنه إنسان فئوي وهو يقوم بتعطيل المشاريع الإنمائية»، كما عبر النائب نبيل نقولا. النواب العونيين اعتبروا أن ما قام به زميلهم المستقبلي «إرهاب»، وعمله سياسي وليس إيمانياً، بحسب نقولا. وكان نواب التكتل قد قدموا دراسة أعدها خبراء

لبنانيون وفرنسيون «درسوا طبيعة الأرض وجيولوجية المنطقة منذ 50 عاماً إلى اليوم قالوا إن سعة السد 38 مليون متر مكعب وليس 9 ملايين متر مكعب كما قالت الدراسة الألمانية»، بحسب أبي نصر.

من جهته، لم يرد قباني على «الهجمة» التي طاولته، وقال إنه لن يرد عليها. واعتبر أن كل ما يريده هو تسليمه النسخة التي أعدتها «مؤسسة مياه بيروت وجبل لبنان» أيضاً شركة خطيب وعلمي اللتين أعدتا تقريراً معاكساً للتقرير الألماني. يضيف: «بعد قراءة التقرير المعاكس المعد، سنكمل ونحاول الإفادة من مختلف أصحاب المعرفة الكافية لتقويم أي من الدراساتين هي الصحيحة». أما عن عدم مشروعية الجلسة لأن رئاسة المجلس لم تحلها إلى اللجان فقال: «نحن منذ عشرين عاماً نعمل بهذه الطريقة، فإذا لم نستطع أن نتكلم بشيء إلا إذا أحاله

يمكن للجان النيابية أن تضع يدها على أي موضوع تعتقد أنه مهم للمصلحة الوطنية

رئيس المجلس، يعني كل عملنا خلال عشرين عاماً كان خطأ». أضاف: «يمكن للجان النيابية أن تضع يدها على أي موضوع تعتقد أن من المهم مناقشته لما فيه المصلحة الوطنية اللبنانية، وهذا ما فعلناه». وقال أحد نواب كتلة المستقبل، ممن شاركوا في الجلسة

إن «عدد النواب العونيين الذين كانوا حاضرين في الجلسة يشير إلى أنهم كانوا ينوون «تطيرها» من الأساس، وهذا ما حاولوا فعله». يضيف «كثير النواب الموضوع أكثر من حده الطبيعي، فكل ما طلبه رئيس اللجنة هو إمهاله إلى حين قراءة الدراسة المناقضة، لكنهم أرادوا افتعال مشكل لشدّ العصب المسيحي». ويؤكد من حضروا الجلسة أن الإشكالات تقني وليس سياسياً بين دراسة لبنانية - فرنسية أكدت إمكانية إقامة المشروع، وأخرى ألمانية أكدت عدم إمكانية بناءه على هذا الارتفاع. وبعد انتهاء التصريحات الصحافية المتبادلة، التقى المعارضون النائب قباني على باب المصعد، فضم النائب سيمون أبي رميا النائب قباني، ممازحاً إياه بالقول: «شو بفهمك بهيك مواضيع؟»، ليضيف ديب مازحاً: «في دراسة إيرانية، بيعتلك اياها؟».