

ARAB ECONOMIC FORUM

منتدى الاقتصاد العربي

2-3 May 2008 - Phoenicia Intercontinental Hotel, Beirut, Lebanon

فندق انتركونتيننتال فينيسيا، يومي ٢ و ٣ مايو ٢٠٠٨

Session V

Mr. Raja Makarem

Founder and Managing Partner

Ramco

**Session Name: Developments in the Lebanese
Economy and Prospects**

سوق العقارات في العام 2008

على الرغم من الأزمة السياسية والأمنية الحادة التي يشهدها لبنان منذ العام 2005 بقيت سوق العقارات أحد القطاعات الاقتصادية الأكثر نشاطاً وحيوية.

في وقت دقيق كهذا ظهرت حيوية بارزة في حركة السوق العقارية على عكس المعطيات المتشائمة في الوضع السياسي، إذ هناك المزيد من المشاريع الجديدة، كما أن عدد رخص البناء والصفقات العقارية وقيمة هذه الصفقات في ارتفاع مستمر منذ العام 2005، كذلك الأمر بالنسبة لأسعار الشقق بالإضافة إلى ارتفاع الطلب على العقار من المقيمين والمغتربين.

مقومات السوق اللبنانية

الطلب المرتبط بالانتشار اللبناني

تدين سوق العقارات بنشاطها للأموال التي يحولها المغتربون اللبنانيون (بلغت العام 2007 عشرة مليارات دولار)، فعدد اللبنانيين العاملين في دول الخليج وغيرها من البلدان في ازدياد مستمر، وتشكل هذه الشريحة بالتأكيد المستهدف الأهم لأصحاب المشاريع. فقد تم بيع أكثر من 50 في المئة من الشقق قيد البناء للمغتربين.

شجّع انهيار الدولار المغتربين في بلاد اليورو على الاستثمار في لبنان بأسعار منخفضة. وينقسم المغتربون الذين يريدون موطئ قدم لهم في بيروت إلى فئتين: الطبقة الغنية والطبقة المتوسطة.

- الطبقة الغنية المغتربة، مستعدة لشراء شقة بحدود المليون دولار وهي مستعدة لإنفاق مبلغ يتراوح ما بين 2500 و 3 آلاف دولار على المتر المربع.

- الفئة الأهم وهي مؤلفة من العائلات والموظفين الذين يفتشون عن شقق تتراوح مساحتها ما بين 200 و 300 م² بمعدل أسعار ما بين 500 و 800 ألف دولار للشقة.

توفر السوق اللبنانية للمشتري ضمانات أكيدة منها:

- احترافية أصحاب المشاريع وشركات البناء.
- تمتع غالبية المطورين بخبرة عالية في هذا القطاع وقد أنجزوا مشاريع مهمة جداً ويقوم الكثير منهم بمشاريع بناء في البلدان العربية.
- تجاوز سمعة المهندسين المعماريين اللبنانيين حدود لبنان فأصبح عملهم مقدراً في لبنان كما في الخارج.

أسعار تنافسية في السوق الإقليمية

يبلغ متوسط أسعار الشقق الجديدة في لبنان الف دولار تقريباً للمتر المربع الواحد في الطابق الأول، وتتراوح الأسعار ما بين 6500 دولار للمتر المربع على الواجهة البحرية و 1200 دولار للمتر المربع في الأحياء الشعبية من العاصمة. وتبقى هذه الأسعار تنافسية بالنسبة للعواصم الإقليمية الأخرى مثل دمشق وعمان ودبي.

أرقام السوق الإيجابية

أكثر من 250 مشروعاً قيد البناء في بيروت

- كان العام 2007 أفضل عام شهده قطاع العقارات منذ العام 2005.
- غطت رخص البناء في العام 2007 أكثر من تسعة ملايين متر مربع (8.2 ملايين متر مربع في العام 2005).
- بلغ عدد الصفقات العقارية في العام نفسه 154 ألفاً (122 ألفاً في العام 2005).

• بلغت قيمتها 4.2 مليارات دولار في العام 2007 ما يعادل زيادة بنسبة 33 في المئة مقارنة مع العام 2006.

• يوجد حالياً أكثر من 250 مشروعاً سكنياً في بيروت تشكل أكثر من 900 ألف متر مربع من مساحة الشقق.

وقد شهدت بعض المناطق ازدهاراً مميزاً.

الحمرا: شهدت هذه المنطقة ازدهاراً ملحوظاً خلال العامين الأخيرين فوصل سعر المتر المربع الواحد في الطابق الأول إلى 2500 دولار في بعض المشاريع. ويعتبر هذا الازدهار عودة جيدة لمنطقة طالما قاطعها المطورون لسنوات.

قريطم: وهي مقر سكن مرغوب جداً، أصبحت إحدى مناطق رأس بيروت الأكثر ارتفاعاً في الأسعار (خارج الواجهة البحرية) ويتم حالياً بناء تسعة مشاريع فيها. أصبح هذا القطاع خلال السنوات الأخيرة ورشة كبيرة تبنى فيها الأبراج المؤلفة من 18 إلى 23 طابقاً الواحد بعد الآخر، وغالبية هذه الأبراج موجودة بالقرب من المدرسة الإنجليزية الفرنسية التي توفر مساحة خضراء ومناظر مكشوفة. أكثر الشقق يفوق سعرها 3 آلاف دولار للمتر المربع الواحد.

فرن الحايك: يستمر سعر المتر المربع بالارتفاع في "المثلث الذهبي"، من ناحية الأسعار يعادل مبنى في فرن الحايك بعض المشاريع في وسط المدينة، لذلك من المستحيل العثور على شقة في الطابق الأول بسعر يقل عن 2500 دولار للمتر المربع الواحد.

السيوفي: مع 11 مشروعاً قيد البناء تعتبر هذه المنطقة إحدى المناطق الأكثر نشاطاً في بيروت. إن تهافت أصحاب المشاريع على هذه المنطقة من المدينة يفسره اهتمام الزبائن بالهدوء وسهولة الوصول والقرب من ساحة ساسين والمتحف الوطني، كما الأسعار المنخفضة بنسبة 20 إلى 30 في المئة مقارنة بمناطق الأشرفية الراقية.

صفقات عقارية مهمة خلال الأشهر الأخيرة

تظهر أهم الصفقات العقارية الأخيرة في بيروت حركة حقيقية في السوق. ففي صيف العام 2007 بلغت قيمة مشتريات فندق كارلتون في الروشة وقطعة أرض كبيرة في منطقة جل البحر وموقف صوفيل في سرسق أكثر من 130 مليون دولار. أما في وسط المدينة فقد شكل الانجذاب إلى الواجهة البحرية على منطقة النورماندي ارتفاعاً ملحوظاً. وبالتالي فإن أسعار الأمتار القابلة للبناء في ارتفاع

مستمر وبدأت سوليدير محاولة بيع أراضيها المميزة والمطللة على البحر بسعر 5 آلاف دولار للمتر القابل للبناء (Incidence Fonciere/ BUA) بعد أن كان سعرها 3 آلاف دولار في الـ 2006...

طلب مرتفع وعرض محدود

هذا أحد تناقضات السوق، فعلى الرغم من عدد المشاريع قيد البناء وبالرغم من الوضع السياسي والأمني المتزعزع يزداد طلب المغتربين كما ذكرنا سابقاً وطلب الزبائن المحليين وبنسبة قليلة جداً المستثمرون العرب.

نسبة البيع على الخريطة

باستثناء بعض الحالات القليلة، تباع معظم الشقق في بيروت قبل الانتهاء من بنائها. وفي حالات استثنائية بيع 80 في المئة من المشاريع قبل بدء مرحلة حفر الأساسات. وبعض أصحاب المشاريع يبدأون بالبيع قبل استلام رخص البناء. في ظل الطلب المرتفع يفضل بعض أصحاب المشاريع الامتناع عن البيع نظراً لإرتفاع الأسعار المطرد.

ارتفاع الأسعار

يمكن قياس صحة السوق بارتفاع أسعار المبيع. فبحسب دراسة لشركة رامكو بينت ارتفاع أسعار الشقق في بيروت بمعدل يتراوح ما بين 15 و 30 في المئة في العام 2007 (حسب المناطق). إن هذا الارتفاع في الأسعار تفسره عوامل عدة:

● ارتفاع أسعار مواد البناء (الخشب، الفولاذ، النحاس بالإضافة إلى المواد المستوردة من أوروبا نتيجة ارتفاع سعر اليورو).

● ارتفاع أسعار الأراضي (شهد قطاع بيع الأراضي ارتفاعاً بمعدل سنوي فاق 30 في المئة على مدى السنوات الثلاث الأخيرة 2005-2006 و 2007)

● الطلب المتزايد من قبل المغتربين اللبنانيين.

من بين الوقائع المعبرة يجدر ذكر ارتفاع الأسعار الملحوظ في منطقتي الرملية البيضاء والجناح حيث طلب المغتربين اللبنانيين في أفريقيا هائل. وقد أصبحت منطقتنا قريطم وكليمنسو مقصد الطبقة البورجوازية المحلية. أما منطقة فرن الحايك فقد بقيت في قلب المثلث الذهبي في الأشرافية حيث تتوالى المشاريع الجديدة بأسعار سجلت ارتفاعاً بنسبة 20 إلى 25 في المئة خلال عام.

من جهة أخرى سجل وسط المدينة ارتفاعاً كبيراً رغم أنها إحدى أكثر المناطق تأثراً بالأزمة السياسية الراهنة التي تحد من طلب أصحاب الأموال المحليين والزبائن العرب.

فرص الاستثمار

فرص الاستثمار في لبنان كبيرة في مختلف القطاعات السكنية والتجارية:

1- القطاع السكني:

- **الشقق الصغيرة جداً (Studios):** ذات المواصفات والجودة العالية للأفراد المقتردين يوجد طلب كثيف عليها.

- **الشقق صغيرة الحجم** ما بين 150-200 متراً مربعاً مطلوبة جداً خاصة مع ارتفاع أسعار الشراء ومحدودية ميزانيات الشراء. فما كان يمكن شراؤه في العام 2004 بميزانية 350 الف دولار (250م2) لا يشتري اليوم أكثر من 150 متراً مربعاً.

- **البيوت القديمة المصنفة والممنوع هدمها:** يزداد الطلب أكثر وأكثر على هذه البيوت وبدأ البعض يرضخ لفكرة المحافظة على التراث والتمتع بميزة ورفاهية الإقامة في هكذا بيوت. وثمة أراض كثيرة عليها بيوت قديمة يمكن الإبقاء عليها والاستفادة من القسم غير المبني فيها.

- **المجمعات السكنية الكبرى والمقفلة "Gated Communities"** ثمة طلب بدأ يكبر خاصة من قبل المغرّبين المعتادين على الإقامة في مجمعات سكنية مقفلة تكون فيها الرفاهية والحماية والخصوصية مؤمنة والتسهيلات متوفرة من ملاعب ومساح ومساحات خضراء وطرق للمشاة.. الخ. وفرص الحصول على قطع أرض كبيرة صالحة لهكذا مشاريع موجودة في ضواحي بيروت القريبة التي أصبحت جزءاً من بيروت بوجود شبكة الطرقات الحديثة.

أخيراً يبقى أن نتكلم عن المشاريع السكنية البحرية فهناك طلب كثيف على المنتجعات السكنية البحرية خاصة وأن اللبناني عندما يغتني يريد بالإضافة إلى سكنة الدائم موطئ قدم على البحر أو في منتجعات التزلج وهناك فرص استثمار كثيرة متوفرة لمشاريع كهذه.

2- المراكز التجارية والترفيهية:

تفتقر بيروت إلى المراكز التجارية والترفيهية، إذ لا يوجد فيها إلا 5 مراكز تجارية كبيرة حالياً لعدد سكان يفوق مليون ونصف المليون نسمة ويمكن إقامتها في غرب بيروت مثل الحمرا وفردان كما على محاور الطرق الرئيسية الجنوبية والشمالية والشرقية للعاصمة.