

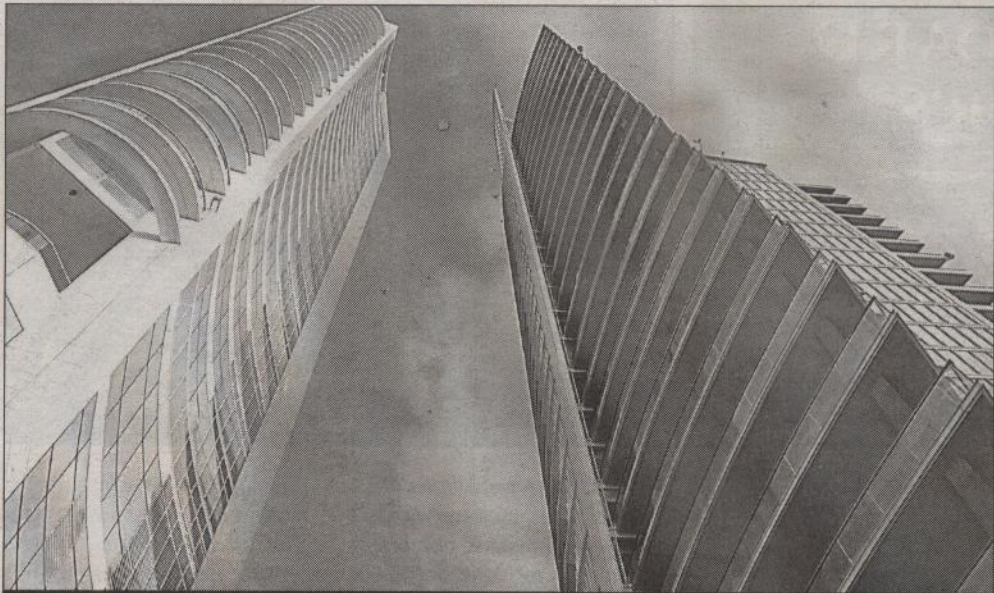
Georges Chehwane Communiqué

Après la pluie...

Le président du groupe «Plus holding» Georges Chehwane a exposé hier par le biais d'un communiqué l'avenir du secteur immobilier.

«Après la pluie, le beau temps. Il est ainsi prévu que les prix de l'immobilier augmentent à nouveau. En effet, une fois le calme établi, les investisseurs, qu'ils soient libanais, arabes ou étrangers reprendront leur confiance en le pays du Cèdre».

Et d'ajouter: «La hausse des prix est étroitement liée à l'arrivée du Premier ministre Najib Mikati au gouvernement. Sa désignation a permis une stabilité au Liban vu que c'est un homme consensuel et un homme d'affaires accompli qui a des relations solides avec un bon nombre de pays. Par conséquent, le secteur de l'immobilier sera témoin d'une flambée aussitôt que le nouveau gouvernement sera formé». Par ailleurs, M. Chehwane a assuré que



Un secteur en pleine effervescence.

«l'instabilité politique qui règne sur quelques pays arabes se répercute positivement sur la conjoncture économique libanaise. Preuve en est, notre pays demeure l'abri le plus sûr pour les investissements», notant que certains

promoteurs qui se trouvent en Egypte envisagent se diriger vers Beyrouth et étudier la possibilité d'investir dans notre marché. «Le Liban, comparé à ses voisins de la région, reste jusque-là le pays le moins cher au niveau de

l'immobilier. Toutefois, les signes sont de bon augure surtout que le mètre carré a atteint les 24 000 dollars dans une région à Beyrouth. Nous misons ainsi sur ce secteur dont l'avenir s'annonce très prometteur», a-t-il conclu.

COMPANY	Plus properties	PROJECT	Interview Georges Chehwane
Country	Lebanon	Publication name	El Maten
Date released	September 2011	Page number	24-25
Size & Color	Color DPS	Estimate cost (USD)	



العقار في لبنان دخل مرحلة تباطؤ لكنه يبقى واعداً؛ نموّ من ١٥% في ٢٠١١

وفق المدير العام لشركة "رامكو للاستشارات العقارية" رجا مكارم، فإن السوق ليست "جامدة" كما يبدو ليعظم "وإن كان ثمة تباطؤ نتيجة الوضع السياسي العام الذي بدأ يؤثر على السوق للمرة الأولى بعد خمسة أعوام، في ظل قلق من الوضع الاقليمي وتحديداً المصري". إذا عملت البيوع والشراء مستمرة "وثمة علاقة تفاعل في الحظ الجيد الذي يرافق القطاع العقاري في لبنان، لأنه ما أن يوثق على دخول أزمة حتى يحصل ما يدفعه الى الانتعاش، فبديل أن أزمة اللبنيون في أوروبا والولايات المتحدة أثرت أن القطاع العقاري اللبناني هو الأفضل استثمارياً فلا بد أن يتأثر قليلاً من تحول المستثمرين اللبنانيين الى القطاع العقاري المحلي".

صحيح أن أسعار العقارات تفرقت بين منطقة وأخرى ووفقاً للمعرض والمطوب من الأراضي، إلا أن سعر متر الهوام (القابل للبناء) يراوح بين ٥٠ دولاراً في القرى و٤ آلاف دولار في البرية والجزيرة بيروت. ويعدّ المطورون العقاريون على احتساب هذه المعادلة التي ترفع سعر الأرض في بيروت الى ما بين ٥ وأكثر من ٢٠ ألف دولار والسبب يربط المدير التنفيذي لمجموعة Properties Plus جورج شوان وغيره الى نقاد الأراضي في لبنان، ربما من العاصمة وصولاً الى الأطراف "إذاً ساحتهم مؤرمة بين أوتية وجبل ومخاضات وأرض زراعية لتبقى الأراضي الصالحة للبناء هي بؤرة في مقابل زيادة سكانية تجعل ٥٪ كل سنة".

هذا ما يجعل الاسعار تنفق على نحو يتلاءم مع الواقع والتوقعات أو بالأصح المخاوف التي تخص من "فجأة" تسحب القطاع العقاري الذي ارتفع أكثر من ٢٠٪ العام الماضي وفي السابق يقول مكارم أن أسعار العقار في لبنان تنكمس واقفها، ولو كانت فحماً لكنت حصلت هذه السنة مع المقايض التي شهدت. وليس بعيداً ليعرف شوان ان الوضع العقاري في لبنان يألف خير ولا خوف من فجأة "مشيراً بذلك الى عدم تراجع أسعار الشقق أو الأراضي رغم الجمود المناهض "لرأى ما يحصل تصحيح في الاسعار لا يتجاوز الـ ١٠٪ وهذا ما حصل في حال الاسواق حين طرح أكثر من ١٥٠ مشروعاً للبيع في الوقت عينه".



يفترض، وأن القطاع بات يوازي بأهميته القطاع المصرفي. ورأى أن دور الجمعية رعاية شؤون المطورين تحاد:

١ - وزارة الثقافة لجهة إيجاد آلية للتسجيل في بث مواضيع الآثار العالمي الاثرية "لا تأخر مشروع "ملازم تاور" نحو سنة ونصف سنة لنزع الآثار التي وجدت داخله قبل إعادة انطلاقة مجدها".

٢ - التنظيم المدني مجال التغيير في نسب الاستثمار في البناء كما حصل في عيدا أخيراً.

٣ - مصرف لبنان وجمعية المصارف لجهة البحث في تقديم قروض مدعومة للمطورين العقاريين.

٤ - مجلس النواب لجهة المشاركة في مناقشة تعديل قانون البناء وتكف الاجانب، "أد تطرح بدل تخفيف نسبة تكف الاجانب، حصرياً بالتفك الكبيرة بما يساهم في إيجاد حل لها".

يتفق مكارم وشوان على التفاعل بالاستقبال العقاري للبنان "أقول على الطلب الايدي الذي هو المحرك الرئيس، وهو عنصر يسبق لارتباطه باليد، "يقول مكارم، بينما يعرض شوان انطلاقة من إيماناً بلبنان، في إطلاق "شارع في تلال جرماة، البرية والموتقري و سوليد".



المدى - ٢٤ أيلول ٢٠١١

الاسعار عايدة كيف يوصف الاسعار اليوم؟

بما أن النمو المتوقع هذه السنة لن يتجاوز الـ ١٠٪ الى ١٦٪، يرى مكارم أن السوق المحلّة عادت الى "الاسعار العايدة" بعد القفزة في ظل إجماع الخللجين عن الانقبال على الشراء وأكثر "نهم يبيعون ما يملكون من أرض قابلة للمكّن سواء في جبل أو في بحدون" مثيراً الى أن معظم هؤلاء هم من السعوديين والكويتيين ولا سيما من اشترى منهم مساحات تفوق الـ ٢ آلاف متر مربع بمرسوم خاص ولم يباشر البناء فيه بعد ٣ سنوات، فضلاً عن رغبة بعض المستثمرين في تسهيل مواقعهم في لبنان لأنها مرتجة قواماً بمواقع خامرة في الخارج.

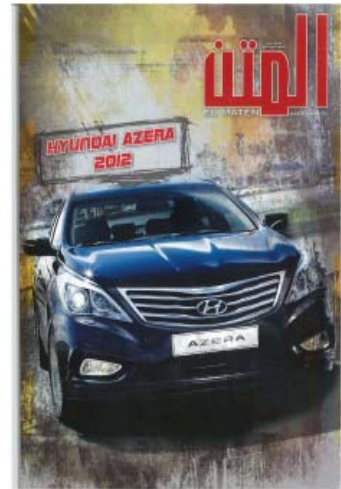
وتعتبر أسعار العقارات في لبنان "مقبولة" حتى في سنة الجمود "والأهم هو انعكاس الوضع السياسي والاقتصادي على القطاع مباعرة، فأيّ تحسّر يترجم حركة واتعاضاً، والعكس هو الصحيح"، يقول شوان، وبالنسبة الى الشقق الكبيرة وما يصعبها من اجوده، تعود الى تراجع الطلب من الخللجين بنمات نسبة المباني المقتصرين محدودة جداً، علماً أن الطلب الفعلي الذي سجل في الأشهر الثلاثة الماضية يعود الى التقرب للنتائج الذي بات يشكّل الابعاع للقطاع العقاري، وذلك إما برغبة في تملك منزل في البرهان الأمل أي للاستثمار وليس للضرورة، وإما حماية لولدها.

وفي مقابل جنود عمليات بيع الشقق الكبيرة، ثمة حركة على الشقق الصغيرة والمتوسطة يقول مكارم، بما يحضر في رأيه مقولة "وجود ففاعة، واصفاً الحال بالهجوم" وهو فرصة جيدة للبنانيين لأن الاسعار باتت عادلة "وربما أن المشاريع الجديدة ان تكون بالاسعار القديمة، وخصوصاً أن سعر الأراضي ارتفع بفعل عمليات شراء للاستثمار على مدى بعيد وليس للبناء، علماً أن بعض تلك العمليات هو بخلية المشاركة في الشراء بسعر منخفض ومن ثم البيع بسعر أعلى".

معدل الاسعار

من السخوط أن الاسعار خارج بيروت ارتفعت على نحو "مخيف" نسبياً بسبب العزوب من العاصمة، إذ تتحكم ندرة الأراضي بالسعر. وفي حزمة تيزوع الاسعار يقول مكارم إن سعر متر الهوام (القابل للبناء) يراوح في بيروت بين ٥٠٠ ألف دولار في المناطق الطبيعية وبين ألف و٢٥٠٠ دولار في المناطق المشيئة وبين ١٥٠٠ و٢٥٠٠ دولار في المناطق الفخمة، ويصل الى ٥ آلاف على الواجهة البحرية لبيروت، أما في جبل لبنان، فسعر متر الهوام يراوح بين ٢٠٠ ألف دولار. الوضع العقاري صحراً جداً وجاذباً لأنه لمنطاق الصمود بعد الارتفاعات ولم ينخفض في فترة الركود، وفق مكارم، إلا أن ثمة مشكلات تطرأ على المطورين العقاريين بما يدفع شوان الى المطالبة بتأسيس جمعية المطورين العقاريين "طالما أن جمعية تجار البناء لا تؤتي دورها كما

المدى - ٢٤ أيلول ٢٠١١



المتن

HYUNDAI AZERA 2012