



لبنان: صفقات ٢٠٠٧ بلغت ٤,٣ مليارات دولار

تسجيل ١٤٥ ألف معاملة نقل ملكية مقارنة بـ ١٢٢ ألفاً في ٢٠٠٦



وقد ساهم ذلك في خلق نتائج إيجابية، حيث بلغت قيمة الصفقات ٤,٣ مليارات دولار في عام ٢٠٠٧ مقارنة مع ٣,١ مليارات عام ٢٠٠٦ وبزيادة مقدارها ٣٤٪، علماً بأن حجم الأراضي لا يتجاوز ٣٠٪ من المساحة الكلية للدولة. كما ان أسعار الأراضي قد سجلت ارتفاعاً بلغ ٢٠٪ كمعدل متوسط.

وقد سجلت حوالي ١٤٥ ألف معاملة نقل ملكية خلال عام ٢٠٠٧ مقارنة بـ ١٢٢ ألف معاملة خلال عام ٢٠٠٦. كما تشير الإحصائيات إلى وجود أكثر من ١٠ آلاف طلب سكني و١٨ ألف طلب إنشاء وحدة سكنية.

قال تقرير «المدار» العقاري ان قطاع العقار في لبنان يعتبر من أكثر القطاعات صموداً في ظل الازمات السياسية التي يواجهها على وجه التحديد، والمنطقة بوجه عام. فقد استمر في التآكل مقارنة مع القطاعات الأخرى، على الرغم من ضياع فرص الاستفادة من السيولة المتوافرة في دول الخليج العربي بسبب ارتفاع أسعار النفط. إلا ان ذلك لم يمنع اللبنانيين، وخصوصاً المغتربين منهم، من ان يكونوا اللاعبين الأساسيين في عمليات البيع والشراء والتطوير في الآونة الأخيرة.

١٠ آلاف طلب سكني و١٨ ألفاً لإنشاء وحدات سكنية

المرتبة الأولى للاستثمارات الكويتية بـ ١,٧ مليار دولار تليها السعودية

وضع حجر الأساس له قبل نهاية السنة المالية، حيث سيكون معلماً سياحياً وتجارية يطل على ساحة الشهداء، وستنفذه شركة لبنانية بإشراف مهندسين دوليين، وسيقام المشروع على أرض تطل على البحر مباشرة بمساحة تبلغ أكثر من ٢٠٠ ألف متر مربع.

وبالشك القطاع العقاري في المنطقة. وفي الفترة الأخيرة جرت صفقات عقارية كبرى ذات دلالة على مستقبل القطاع العقاري في لبنان. وحسب التقرير، تشير التوقعات الحالية إلى توجه الاستثمارات الخليجية من جديد في القطاع العقاري بعدما تبين لها ان هذا القطاع يختلف عن غيره من القطاعات بأنه أقل القطاعات تأثراً بالازمات السياسية الحادة التي شهدتها لبنان في الآونة الأخيرة.

القرية الفينيقية

وتأتي استثمارات الخليجيين في المرتبة الثانية بعد استثمارات المغتربين اللبنانيين من ذوي الدخل المرتفع، واحتلت الكويت المرتبة الأولى من حيث الاستثمارات الخليجية، تلتها الإمارات في المرتبة الثانية فالسعودية، حيث بلغت قيمة الاستثمارات الكويتية حوالي مليار وسبع مائة مليون دولار تقريباً، وتعتبر القرية الفينيقية من أضخم المشاريع التي تنفذها الشركات الكويتية في لبنان، حيث يصل حجم المشروع إلى أكثر من مليار وأربعمائة مليون دولار.

وقد أعلنت الشركة الكويتية أخيراً عن استعدادها لبدء العمل من جديد في المشروع، علماً بأن الشركة قد أوقفت المشروع بعد اندلاع حرب تموز (يوليو) عام ٢٠٠٦، حيث جمعت الشركة آنذاك مبلغ ٤١١ مليون دولار في طرح خاص لتمويل المشروع، إلا ان الشركة وبعد اندلاع الحرب مباشرة، قامت بإعادة الأموال للمستثمرين حتى لا تترك هذه الأموال معلقة.

والمشروع عبارة عن خمسة أبراج سياحية وسكنية وتجارية ومطاعم وصالات للسينما ومواقف للسيارات، تنسج لآكثر من أربعة آلاف سيارة، وسيتم

.. وقصور السائر

وكذلك هناك مشروع مجمع قصور السائر في منطقة عاليه، وهو عبارة عن مشروع يتكون من عدد من القصور يصل عددها إلى أكثر من اثني عشر قصراً، وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع إلى أكثر من ١٠٠ مليون دولار أميركي، كما تشير الإحصائيات إلى ان المساحات التي تملكها الكويتيون منذ بداية العام الحالي وصلت إلى أكثر من ٢٠٠ ألف متر مربع.

«بيروت غيت» العقاري

وأوضح التقرير، ان الاستثمار العقاري في لبنان، لا يقتصر على الكويتيين وحدهم، حيث يشهد لبنان أحد أبرز المشاريع وهو مشروع بيروت غيت العقاري في وسط بيروت التجاري الذي يقوم بتطويره بيت أبو ظبي للاستثمار، والذي تبلغ تكلفته التقديرية حوالي ٧٠٠ مليون دولار، علماً بأن المشروع قد توقف تنفيذه في يوليو ٢٠٠٦ إبان الأزمة السياسية، وقد تم استئناف العمل به بعد التوقيع على اتفاقية الدوحة.

ويتمد المشروع على مساحة ٢٢ ألف متر مربع من محيط ساحة رياض الصلح إلى ساحة الشهداء، وهو عبارة عن ثمانية عقرات في الوسط التجاري لبيروت كان قد تم شراؤها من شركة سوليدير بقيمة ٢٤٥ مليون دولار في صفقة تعتبر من أكبر الصفقات العقارية في لبنان.

ومن المتوقع ان يتم الانتهاء من أعمال تشييد المباني خلال ثلاث سنوات من الآن، وسيتم تطوير المشروع ليضم قسعتين أحدهما سكنية والأخرى تجارية، بالإضافة إلى منطقة ترفيهية تضم فندقاً ومركزاً ثقافياً وتجارياً وستبلغ المساحة الكلية للبناء حوالي ٣٠٠ ألف متر مربع من ضمنها ١٠٠ ألف متر مربع ستخصص كمناطق للخدمات كممرات ومواقف سيارات كسرايب.

ثلاث مناطق

وسيضم المشروع ثلاث مناطق، الأولى هي منطقة الأعمال ومساحتها ٣٢ ألف متر مربع وتضم مكاتب ومقرات رئيسية وفرعية للبنوك وتضم مجموعة من الأبنية تتنوع ارتفاعاتها، علماً بأن أعلى ارتفاع لهذه الأبنية سيصل إلى ٢٦ دوراً، هذا بالإضافة إلى فندق مكون من ستة أدوار. أما المنطقة الثانية فستكون عبارة عن برجين متصافين ارتفاعاً كل برج يصل إلى ٣٥ دوراً سيخصص منها ١٠ طوابق لاستخدام مكاتب، أما الأدوار الأخرى فستستخدم للغرض السكني. وفي المنطقة الثالثة سيكون هناك منطقة ترفيهية واسعة ومول تجاري ضخم يحتوي على سلسلة كبيرة من المطاعم والمراكب العائمة وعدد من السينمات التي تستخدم مرئيات المنطقة الترفيهية وتعطي قيمة مضافة للمشروع.

غرائد حياة

ومن المشاريع التي عادت لتنفذ حالياً من قبل عدد من المستثمرين السعوديين هو مشروع غرائد حياة، حيث تبلغ القيمة الإجمالية المستثمرة حوالي ١٦٠ مليون دولار أميركي، وقد تم الإعلان عن استمرار تنفيذ المشروع، وتبلغ مساحة الأرض التي سيقام عليها المشروع حوالي ٥٠٠٠ متر مربع وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي ٢٧ ألف متر مربع، وهو عبارة عن فندق يتكون من سبعة عشر دوراً ويضم الفندق حوالي ٤٥٠ وحدة، ومن المفترض ان يوفر أكثر من خمسمائة فرصة عمل.

وقد حصلت الشركة على سلة من الحوافز المنصوص عليها من قبل مؤسسة تشجيع الاستثمار، علماً بأن أعمال الحفر للمشروع ستبلغ ١٧ متراً تحت مستوى البحر نظراً لوجود ستة طوابق للخدمات تحت الأرض، وقد تم إعداد مخططات التصميم وتجاري من قبل شركة دار الهندسة، أما التصميم العام للفندق فقد أسند للمهندس الأميركي المعروف ميشيل جري ويتخذ الفندق طابعاً كلاسيكياً.

متفرقات

مجموعة الأسواق تبدأ بتنفيذ المرحلة الثانية من مشروع دار المدينة

أعلنت شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية عن البدء بتنفيذ المرحلة الثانية من مشروع دار المدينة الذي يشمل مشروع إنشاء فندق خمس نجوم ومجمع تجاري بمساحة ٤٥٠٠ متر مربع في المدينة المنورة، علماً بأن تكلفة المشروع تبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي.

«خباري القابضة» تبدأ أول مشاريعها في عُمان

أعلنت شركة خباري القابضة انها تتوجه حالياً للاستثمار والتطوير في سلطنة عُمان، وعلى الأخص في ولاية ظفار (مدينة صلالة) حيث بدأت بشراء ٤٠ ألف متر مربع من الأراضي وقامت بتحويلها من اراض زراعية إلى اراض سكنية تجارية وجار حالياً اعداد المخططات اللازمة لاستكمال المشروع.

«منازل» تؤسس شركة عقارية في السعودية

قالت شركة منازل القابضة انها بدأت بتأسيس شركة سعودية برأس مال يبلغ ٨٠٠ مليون ريال، حصة منازل منها تبلغ ٧٥٪ وذلك لممارسة نشاط بيع وشراء الأراضي وتطويرها على ان تقوم الشركة بإدارة مشاريع منازل القابضة في السعودية.

«المدار» تطور أرضاً في مرسى البحرين للاستثمار

قامت شركة المدار للتمويل والاستثمار بالتوقيع على عقد اتفاق أولي لتطوير أرض مرسى البحرين للاستثمار مع مجموعة من الشركات العقارية الرائدة في الكويت، وتقع الأرض ضمن مشروع مرسى البحرين للاستثمار وتبلغ مساحتها ٥٠ ألف متر مربع، ومن المتوقع ان تبلغ التكلفة الكلية للمشروع حوالي ٢٣ مليون دينار كويتي، وسيتم الإعلان النهائي عن المشروع نهاية الشهر الحالي.

من المتوقع، استناداً إلى تقرير «المدار»، ان يشهد قطاع العقار في لبنان، مزيداً من التضخم فيما تبقى من السنة الحالية، حيث تشير التقديرات الأولية إلى ان الأشهر الستة الأولى من عام ٢٠٠٨ شهدت ارتفاعاً جديداً بنسبة ٣٠٪، ويرجع السبب في ذلك إلى ازدياد الطلب على العقارات وقلة المعروض بالإضافة إلى ارتفاع أسعار مواد البناء الأولية المتعلقة بالبناء كالحديد والأسمنت والرمل والبصص. كما ان هذا الارتفاع في زيادة الطلب سببه انخفاض أسعار العقارات والشقق مقارنة بعواصم الدول المحيطة في كل من دمشق وعمان، فمعدل الأسعار في بيروت للشقق يتراوح بين ٢٥٠٠ دولار للمتر المربع وصولاً إلى ١٧ ألف للمتر المربع.

الأسعار لن تتراجع

ويعتقد العاملون في القطاع العقاري ان الأسعار لن تتراجع في المستقبل القريب على الأقل، خصوصاً في ظل التزايد المستمر على الطلب بعد ان تمكن السوق من هضم فائض الشقق الذي يقدر بنحو ٢٠٠ ألف شقة انتجتها طرفة الانشاءات العقارية في منتصف التسعينيات.

وتشير الدراسات إلى ان حجم الطلب على الشقق المتوسطة والصغيرة أكبر من غيرها، وذلك يعود إلى توجه اللبنانيين ذوي الأقدار المالي والمغتربين ذوي المداخيل المرتفعة نحو شراء الشقق المتوسطة، حيث يشكل المغتربون نسبة ٦٥٪ من إجمالي الطلب الحالي.

الارتفاع في المناطق

أما بالنسبة إلى أبرز المناطق التي شهدت ارتفاعاً في الأسعار بسبب زيادة الطلب فهي الحمراء، حيث شهدت طلباً على الشقق وصل إلى ٣٠٠٠ دولار للمتر المربع الواحد ومنطقة قريطم بالقرب من قصر الحريري حيث وصل سعر المتر المربع إلى ٢٢٠٠ دولار بالتزامن مع وصول الأبراج السكنية هناك إلى ٢٣ دوراً، بالإضافة إلى منطقة فرن الحايك شرق بيروت وأخيراً في منطقة السويدي في الأشرفية، حيث يتم حالياً تطوير أكثر من ١١ برجاً سكنياً سينشئ من خلالها

عودة المستثمرين الخليجيين و٢٨ معاملة شركات وأفراد في شهرين

ختم تقرير المدار بالقول ان كل التوقعات هنا تشير إلى عودة المستثمرين الخليجيين إلى لبنان، فخلال الشهرين الماضيين سجلت رخص البناء إنجاز ٢٨ معاملة لشركات وافراد من دول مجلس التعاون الخليجي في مقابل ١٣ معاملة لشركات من دول عربية أخرى كالاردن والعراق وبعض دول المغرب العربي.

كما تم تسجيل إنجاز ثلاث رخص تجاوز حجمها المليار دولار أميركي، منها مشروع بيروت غيت إلى جانب مشروع تعدده شركة سي سي سي للمقاولات، فضلاً عن مشروع تنفذه شركة عقارات لبنان (صيفي هوم) وهي شركة أماراتية لبنانية بحرينية.

عادت حركة السياحة من جديد

عادت حركة السياحة من جديد خلال الصيف الحالي، وخصوصاً من قبل الخليجيين والمغتربين لتعود معها الفرص الاستثمارية العقارية ولتجدد الثقة في السوق العقاري اللبناني، حيث ارتفعت نسبة الحجوزات لدى مكاتب شركات الطيران بنسبة ٣٠٪ من ٥٥٪ إلى ٨٥٪، كما ان الحجوزات الفندقية قد زادت بنسبة ٤٠٪، وذلك بحسب إحصائيات دائرة الفنادق. كما انه من المتوقع ان ترتفع هذه النسبة في منتصف شهر أغسطس لتصل من خلالها نسبة المشغولية للفنادق بنسبة ٩٠٪.

التأخير في إنجاز المشاريع

المقاول لم يتعد تاريخ انتهاء التعاقد فإنه تتم دراسة التأخير الناجم عن المالك وتحديد الاثر الزمني له دون اعتبار لتأخير المقاول، وتتم دراسة التعويض المادي اذا استحقه التعاقد فإذا انتهت المدة الزمنية الممنوحة للمقاول وما زال متأخراً فإنه يتم توقيع غرامة التأخير المنصوص عليها في الشروط بعد انتهاء تاريخ التعاقد.

أما في الحالة الثانية، فهناك تأخيران كلاهما بسبب خارج عن إرادة المقاول تتم دراسة تأثيرهما الزمني كوحدة واحدة وليست بشكل منفصل ويتم تعويض المتعهد عنهما معاً بالمدة الزمنية المستحقة، أما التعويض المستحق فإنه تجري دراسته منفصلاً وذلك بحسب الضرر الفعلي الواقع على المقاول نتيجة تأخير المالك.

أما اذا حدث تأخير بسبب المالك وكان ذلك بعد انتهاء المدة التعاقدية وكان هناك تأخير من قبل المقاول أصلاً، فيتم دراسة التأخير الذي تسبب به المالك ويعتبر وقتاً لمصلحة المقاول يستحق عليه التعويض المادي وفقاً لما يتم التوصل إليه من اتفاق بين الطرفين (المالك والمقاول) على ان تعتبر المدة بين تاريخ انتهاء التعاقد وتاريخ حدوث سبب التأخير الذي تسبب به المالك تأخيراً بالمشروع وعليه توقع على المقاول غرامة التأخير المنصوص عليها في العقد.

يعتبر إنجاز المشروع في الوقت المحدد من الأهداف الرئيسية والمهمة في إدارة المشاريع، فتأخر المشروع له انعكاسات سلبية على قيمة العقد لكون الأعمال مرتبطة بعناصر مكلفة كالعائلة والمعدات والتمويل المالي، فأي تأخير بالمشروع سيعود بلا شك بالضرر على كل من المالك والمقاول على حد سواء.

ويعد موضوع التأخير في المشاريع الإنشائية أحد أهم المسببات في النزاع بين المالك والمقاول، وذلك لكبر حجم تبعات التأخير السلبية، وذلك فإنتا نجد ان جميع عقود التشييد تحتوي على عدد من العقود التي تشدد على أهمية التنفيذ خلال الفترة المحددة بالعقد وحسب الجدول الزمن المعتمد للمشروع، وهناك ثلاثة أنواع من التأخير في مشاريع التشييد وستتناول في هذا التقرير التأخير لأسباب متنوعة ومجموعة.

فعلى سبيل المثال، يمكن ان يحدث تأخير لأسباب يوجد بها عذر للمتعهد مع أسباب تأخير لا عذر له فيها في آن واحد. او ان تقع أسباب التأخير بعذر من المقاول مع أسباب تأخير يستحق من خلالها المقاول التعويض، وفي أي من الحالتين فإنه اذا حدث تأخير بسبب المالك ويستحق عليه المقاول تمديداً زمنياً، وكان هناك تأخير بسبب