

لا يفل جديد الركود  
إلا ... الألمنيوم!

صفحة ٤٠

اللبنانيون يبحثون  
عن استديو الأحلام

صفحة ٣٤

كل طاقات البنوك في  
بطاقات الائتمان

صفحة ٢٨

غرفة التجارة  
والصناعة والزراعة  
بيروت وجبل لبنان

والعربي

# الاقتصاد اللبناني

العدد ٥٦٢ - نيسان ٢٠١٣

## لم تفسد السياسة...



5 280031 000285



# اللبنانيون يبحثون عن استديو الأحلام

يشهد قطاع ناشئ اهتماماً ملحوظاً من شريحة واسعة ترى في المساكن المحدودة المساحة حلاً لمعظم الأسعار المرتفعة في القطاع السكني. المطورون يستجيبون سريعاً





# يزداد

على نحو ملحوظ اتجاه المطورين العقاريين إلى بناء استديوهات سكنية مختلفة الحجم في لبنان، تماشياً مع التحولات التي تطرأ على السوق. يتركز تطوير هذا النوع من الشقق الصغيرة المساحة في بيروت وضواحيها، حيث يتم معظم المراكز الاقتصادية الحيوية. يعزى صعود هذا التوجه إلى ارتفاع أسعار العقارات السكنية في العاصمة بيروت خصوصاً، الأمر الذي يدفع فئة من العملاء إلى اختيار مساحات أصغر المسكن يقدرّون على تسديد ثمنه. لا تحظى مساحة هذه الاستديوهات السكنية مئة متر مربع، في حين بدأت تظهر في السوق وحدات سكنية عديدة لا تتجاوز مساحتها أحياناً ستين متراً مربعاً. يقول فريدريك خليل، المدير الشريك في شركة B.E.A.R للاستشارات العقارية: «يعد قطاع الاستديوهات السكنية قطاعاً ناشئاً جداً، لكنه يعد بنمو ملحوظ مع استمرار الطلب على الشقق الصغيرة وعدم توافر المعروض الكافي الذي يلبي احتياجات السوق».

أيوب، وهو مطور عقاري للاستديوهات السكنية، إلى أنه «بالرغم من تباطؤ في القطاع العقاري يتمثل في تراجع حركة البيع والشراء، إلا أن الطلب لا يزال ناشطاً في قطاع الاستديوهات». يترجم ذلك بارتفاع المبيعات بالمقارنة مع باقي فئات الشقق السكنية. يضيف: «نلاحظ أن معظم شركات التطوير العقاري الناشطة في هذا المجال يبيع عشرة استديوهات سكنية في مقابل كل شقة واحدة متوسطة أو كبيرة المساحة».

بالرغم من التطور الذي طرأ على معروض الشقق السكنية التي تتدنى مساحتها عن مئة متر مربع، لا يزال نشاط المطورين العقاريين في هذا المجال محدوداً، ما يعني أن السوق تحتمل المزيد من النمو السريع المنتظر. يقول كريم

أرقام

٢٥٠٠

دولار

السعر الأدنى للمتر المربع في استديو سكني في بيروت

البيانات: الشركات العقارية

باسيل، رئيس مجلس إدارة شركة Brei العقارية: «تشكل الشقق الصغيرة والاستديوهات حوالي ٣٠ بالمئة من إجمالي الشقق السكنية المعروضة في السوق المحلية، بينما لم تكن تتجاوز خمسة بالمئة في فترات سابقة». وتدرس Brei حالياً إمكانية تطوير مبنى في منطقة مار مخايل يحتوي فقط على استديوهات وشقق مؤلفة من غرفة نوم واحدة. ولا تزال المنافسة في قطاع تطوير الاستديوهات السكنية مقتصرة على بضعة مطورين فقط. مع ذلك، يحاول المطورون إعطاء الاستديوهات المعروضة للبيع قيمة مضافة من خلال خلق تصاميم مبتكرة لشكل المبنى الخارجي وإضافة الحدائق وابتداع أشكال هندسية متميزة تزيد من جمالية المبنى.

يقود الموظفون، خصوصاً في بيروت، الطلب على الاستديوهات السكنية. يشمل ذلك المتزوجين حديثاً من ذوي الدخل المتوسط وأصحاب المهن الحرة الذين يستخدمون هذه الاستديوهات كمكاتب أو عيادات في بعض الحالات. ويعتبر خليل أن «النسبة الأكبر من الذين يملكون الاستديوهات السكنية هم من فئة الشباب ذوي الدخل المتوسط الذين تتراوح أعمارهم بين ٢٥ و٣٥ عاماً».

## سكن جذاب للطلاب

تشكل الاستديوهات السكنية خياراً سكنياً جذاباً للطلاب، مع تركيز العديد من الجامعات والمعاهد في بيروت، أو للموظفين الذين يقطنون العاصمة بغرض العمل. تشير غرايس عيد، رئيسة دائرة المنتجات المجزأة في مجموعة عوده سردار، إلى سعي البعض لشراء استديوهات لتأمين مسكن لأولادهم الذين يتابعون الدراسة في العاصمة. تضيف: «يشترى البعض أيضاً استديو لضطراره السكن في المنطقة التي يعمل بها والتي تختلف عن مكان إقامته الأصلي».

يزداد الطلب على استديوهات سكنية لا تزيد مساحتها عن ٦٠ متراً مربعاً السكنية. يؤكد أيوب أن

السكني بشكل يستقيم مع الحاجات الفعلية للسوق. ويبلغ معدل الاستهلاك السنوي في لبنان عشرة آلاف وحدة سكنية في الوقت الراهن، فيما لا تزيد كفاية المخزون الحالي عن ستة أشهر، بحسب تقديرات نقابة الوسطاء والاستشاريين العقاريين، التي تعتبر أن هذا الواقع سيؤدي إلى ارتفاع الأسعار مجدداً عند عودة الحركة الاقتصادية إلى طبيعتها، مؤكدة أنه تتوافر لدى المطورين ملاءة وأوضاع مالية جيدة ولم يتزعزع سوى وضع قلة قليلة منهم. يقول مروان حمادة، المدير العام في شركة Sogetim للوساطة العقارية: «يتوجه بعض العملاء إلى شراء الشقق الصغيرة، من بينها الاستديوهات السكنية بشكل رئيسي، بالنظر إلى تواضع كلفتها الإجمالية عليهم أولاً، ويستفيدون بالتالي من أن أكلاف خدمتها متواضعة أيضاً».

## وجه المدينة يتبدل

إلى جانب مطورين بدأوا يأخذون في الاعتبار وجوب تضمين مشاريعهم شققاً سكنية بمساحات تقل عن مئة متر مربع، بدأ بعض الشركات العقارية تدريجياً بتغيير خرائط البناء أو إعادة فرز شقق قائمة وغير مباعة بعد لجعلها أصغر مساحة استجابة للطلب المستجد على الاستديوهات السكنية. يشير الياس

## على أهمية الاستعداد

للشركات العقارية حافظاً للتوجه نحو الاستثمار في قطاع الاستديوهات السكنية في ظل التوقعات محافظة الأسعار في هذا القطاع على استقرارها عند معدلات مرتفعة، مع ميلها إلى الصعود تدريجياً في المستقبل المنظور، في ظل عدم وفرة المعروض

يعد قطاع الاستديوهات السكنية قطاعاً ناشئاً، لكنه يعد بنمو ملحوظ مع استمرار ارتفاع أسعار العقارات وعدم توافر معروض كاف في السوق







يقول: «باعت شركتنا ثلثي الشقق الصغيرة وحوالي نصف المساحة الإجمالية». تقدم شركة التطوير العقاري HAR Properties شققاً مساحتها ٨٩ متراً مربعاً بالإضافة إلى شققٍ بمساحات تتراوح بين ١٠٣ و ٢٢٥ متراً مربعاً في مبنى UPark 1289 في العدلية. أما خليل من شركة B.E.A.R. المسؤول عن مبيعات هذا المشروع، فيرى أن «معظم الاستديوهات بات متمركزاً في المنصورية والمكلس والجديدة».

فيليب الحاج، نائب المدير العام ورئيس دائرة الصيرفة بالتجزئة وشبكة الفروع في فرنسبنك، يلاحظ أن «الطلب على الاستديوهات السكنية في بيروت يتركز في الأشرافية والضواحي الشرقية مثل الحازمية، مشيراً إلى أنه قد يمتد خارج العاصمة». يقول: «يتمركز الطلب حالياً على الشقق الصغيرة والاستديوهات في المتن الشمالي ابتداءً من الساحل أي البوشرية وجبل الديب وبصاليم وصولاً إلى بعدسات وبكفيا، حيث تطور الشركات العقارية مبانٍ مرتفعة بشقق صغيرة». تنتشر الاستديوهات عموماً في مشاريع سكنية كبيرة الحجم.

الأشهب: «يجب أن يتسع المطبخ لبراد وفرن ومغسلة ومنضدة جميعها موجودة داخل تركيبة الجدران من أجل استغلال المساحة بشكل أمثل». ويجب ألا تفوق مساحة المطبخ ستة أمتار مربعة. وتختلف الاستديوهات عن مساكن الطلبة مساحة وتصميماً. يقول الأشهب: «تفوق مساحة مسكن الطلبة مساحة الاستديو السكني، إذ يحتوي الأول عادة على عدد أكبر من غرف النوم، فضلاً عن غرفة جلوس كبيرة».

## أين يتركز الطلب؟

يفضل العملاء الإقامة في استديوهات سكنية بالقرب من المراكز الاقتصادية، بسبب توافر التسهيلات من خدمات مالية وتعليمية واستشفائية. يقول حمادة: «يفضل عملاء السكن بالقرب من مراكز عملهم وتجنب ازدحام السير اليومي والتأخر في الوصول إلى العمل، فيما يفضل آخرون الإقامة بالقرب من المستشفيات ومراكز العناية الصحية التي تشعرهم بأمان». يرتفع الطلب على الاستديوهات السكنية في بيروت وضواحيها الشرقية مثل الحازمية. يلاحظ أيوب أن «الأشرافية تحتضن العدد الأكبر من الاستديوهات السكنية المتوافرة في بيروت». ويملك أيوب مبنى 524 Ayoub Tower الذي يحتوي على شققٍ لإرتفاع مساحتها ٩٢ متراً مربعاً بالإضافة إلى شقق أكبر حجماً.

«المغتربين والخليجيين كانوا يشكلون النسبة الأكبر من المشترين. أما اليوم، فقد تحول الطلب على الاستديوهات إلى المقيمين». يتراوح معدل دخل الفرد الشهري الذي يتمتع بقدرة على تملك استديو سكني في بيروت ما بين ألفين دولار وثلاثة آلاف دولار.

تجتذب الاستديوهات عملاءً أجنبياً أيضاً. يقول حمادة: «يسعى بعض رجال الأعمال، خصوصاً الأوروبيين الذين يرتادون لبنان باستمرار، إلى تملك استديوهات كبديل عن سكني الفنادق».

## أصغر... فأصغر!

تختلف مساحات الاستديو السكني في السوق المحلية عن تلك المنتشرة في القارتين الأوروبية والأميركية. في حين لا تتعدى مساحة الاستديوه تعريفاً أربعين متراً مربعاً، يبني المطورون في لبنان وحدات بمساحات أكبر قليلاً. يشير أحمد الأشهب، مالك مجموعة الاستشارات الهندسية Engineering Consulting Group إلى أن «مساحات الاستديوهات محلياً تتراوح ما بين ٤٥ و ٦٥ متراً مربعاً في حال كان الاستديو مؤلفاً من غرفة نوم واحدة، وما بين ٧٥ و ٨٠ متراً مربعاً في حال كان يحتوي على غرفتي نوم». لكن يبدو أن وجهة الطلب تتركز على الاستديوهات الأصغر حجماً. يعتبر أيوب أن «الطلب يتركز على الاستديوهات بمساحة ٦٠ متراً مربعاً». يتألف الاستديو عادةً من مطبخ وغرفة جلوس صغيرة ومرحاض أو أكثر وفقاً لمساحته. يقول

## أرقام

آلاف وحدة سكنية  
حاجة السوق اللبناني  
سنوياً في الفترة الراهنة،  
والمخزون يكفي ستة أشهر

البيانات: نقابة الوسطاء والاستشاريين العقاريين





يعزو حمادة هذا الواقع إلى  
أن قانون البناء الذي ينص  
على ضرورة تخصيص  
موقف سيارة واحد لكل  
شقة تقل مساحتها عن ١٨٠  
متراً مربعاً. يقول: «يجب أن

يكرس مطور المبنى ٣٠ بالمئة من إجمالي مساحة  
الأرض لبناء موقف للسيارات حتى يتسنى له بناء  
أي نوع من الشقق، سواء صغيرة أم استديوهات». **يضيف:** «لذلك، لا يمكن بناء الاستديوهات إلا في  
المشاريع المبنية على مساحات واسعة».

في حين يبلغ متوسط إيجار استديو سكني في  
بيروت حوالي ٦٥٠ دولاراً شهرياً، لا يختلف سعر  
بيع المتر المربع الواحد في استديو سكني عن مثيله  
في الشقق الأكبر حجماً. وبالتالي، يتخطى سعر  
المتر في العاصمة ٢٥٠٠ دولار على الأقل، ليصل  
إلى خمسة آلاف دولار للمتر المربع في وسط بيروت  
التجاري. وكمثال، يدفع الراغبون في شراء شقة  
بمساحة متني متر مربع مبلغاً يقدر في المتوسط  
بنصف مليون دولار ومبلغ متني ألف دولار فقط  
في حال كانت مساحتها ثمانين متراً مربعاً.

## أسعار وحدات مرتفعة

يحدّد المطور العقاري سعر الاستديو وفقاً لكلفة  
شراء الأرض ومواد البناء وهامش الربح. تتجه  
الشركات العقارية في السوق المحلية أكثر  
نحو بيع الاستديوهات عوضاً عن تأجيرها.

كل اللوازم التي توجد في الشقق المتوسطة  
أو الكبيرة، فضلاً عن وجوب تخصيص موقف  
سيارات لها، وهي معضلة فعلاً باعتبار أن عدد  
الاستديوهات الممكن تشييدها فوق قطعة أرض  
محددة أكثر بالمقارنة مع الشقق العادية، ما  
يفرض على المطور زيادة عدد مواقف السيارات

بمعدل موقف لكل استوديو. يقول باسيل:  
«يمكن للبلديات أن تساهم بتخصيص مساحات  
للمواقف العامة للتخفيف من وطأة المشكلة».

ويقول حمادة من Sogetim: «ارتفاع كلفة  
الاستديوهات يدفع المطورين إلى تفضيل بناء  
الشقق المتوسطة والكبيرة بالرغم من نمو الطلب  
على الشقق الصغيرة والاستديوهات، لاعتقادهم  
أنها تدر أرباحاً أكثر من الشقق الصغيرة».

يتخوف بعض المطورين من الأوضاع المضطربة  
في لبنان، والذي قد ينسحب على السوق العقارية  
المحلية. يشير أيوب إلى أن «الأوضاع الراهنة في  
المنطقة أدت إلى فرملة المبيعات، ومع ذلك ما زال  
قطاع الشقق الصغيرة يبلي حسناً قياساً بباقي  
قطاعات السوق». وقد يكون أي تباطؤ اقتصادي  
في مصلحة قطاع الاستديوهات وازدهاره. يقول  
الحاج: «سيرتفع الطلب على الاستديوهات بكثافة  
مستقبلاً في حال تراجعت الحالة الاقتصادية  
والمعيشية للمستهلك واستمر ارتفاع أسعار  
العقارات على الصورة التي شهدناها في السنوات  
الماضية، وستكون الأوضاع الاقتصادية سبباً  
لتغيرات كثيرة على صعيد الطلب والعرض على  
مستوى التطوير العقاري».

- ياسمين العالمة

## بدأنا نلاحظ منذ حوالي السنة اتجاهاً في الطلب على القروض السكنية للشقق الصغيرة، إذ لم يعد الطلب كثيفاً على الشقق المتوسطة والكبيرة»

توفير هذه الخدمة في السوق المحلية لشريحة  
أوسع من العملاء مع إعطاء تسهيلات مثل تمديد  
فترة السداد أو فترة سماح محددة». يضيف:  
«يستطيع البنك أيضاً أن يتفق مع مطورين ليقدّم  
للمعمل تسهيلات تناسبه من أجل تخفيف الأعباء  
المادية عنه». يشكل الطلب على الشقق التي  
تتراوح أحجامها بين ٩٠ و١٣٠ متراً مربعاً ٥٠  
بالمئة من محفظة فرنسبنك المخصصة للقروض  
السكنية الإجمالية و٢٠ بالمئة على الشقق التي  
تتراوح مساحتها بين ٩٠ ومئة متر مربع.

### تحديات منتظرة

من جانبها، تشير عيد من بنك عوده إلى أن الطلب  
في السنوات الثلاث الأخيرة «تحول من الشقق  
التي تتخطى مساحتها ٣٠٠ متر مربع إلى شقق  
تتراوح مساحتها ما بين مئة ومتني متر مربع». **تضيف:** «من الملاحظ في الآونة الأخيرة ارتفاع  
الطلب على الشقق التي لا تتخطى مساحتها ٨٠  
متراً مربعاً وما دون ذلك أحياناً».

يواجه قطاع الاستديوهات السكنية تحدياً  
رئيسياً يتمثل في ارتفاع أكلاف البناء. يعزو  
السبب إلى وجوب تضمين الشقق الصغيرة

بشير باسيل إلى أنه «عندما يتحسن قطاع  
الاستديوهات ويصبح أكثر رواجاً، ينتعش  
الطلب على الاستئجار».

تشجع المصارف ذوي الدخل المتوسط  
والمحدود على شراء شقق صغيرة تناسب  
إمكاناتهم. يدرس بعضها إمكانية تقديم خدمات  
وقروض مخصصة فقط للشقق الصغيرة،  
خصوصاً الاستديوهات. يقول الحاج من

فرنسبنك: «بدأنا نلاحظ منذ حوالي السنة  
اتجاهاً في الطلب على القروض السكنية للشقق  
الصغيرة، إذ لم يعد الطلب كثيفاً على الشقق  
المتوسطة والكبيرة». ويوفر فرنسبنك القروض  
السكنية للاستديوهات المفردة كباقي القروض  
السكنية. يضيف الحاج: «قد نقدم في المستقبل  
خدمات أو تسهيلات خاصة للعملاء الذين يودون  
شراء شقق صغيرة جداً أو استديوهات سكنية».

### قروض خاصة

تدخل القروض الموجهة للاستديوهات ضمن  
إطار خدمات فرنسبنك التي يقدمها في فرعه  
في باريس للمغتربين اللبنانيين الراغبين بشراء  
شقق صغيرة هناك. يؤكد الحاج أنه «يمكن