



**ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΒΗΡΥΤΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.**

Βηρυτός, 10 Σεπτεμβρίου 2024

Ενημερωτικό σημείωμα για τον κλάδο ακίνητης περιουσίας στον Λίβανο

Σε συνέχεια ενημερώσεων Γραφείου μας για σειρά καίριων θεμάτων και/ή κλάδων της λιβανικής οικονομίας (άτυπη οικονομία, επίπεδα ακρίβειας, επίπεδα χρυσού και συναλλαγματικών αποθεμάτων κοκ) τα οποία βλέπουν συχνά το φως της δημοσιότητας στον τοπικό οικονομικό τύπο, επιθυμούμε να επισημάνουμε τα ακόλουθα σε σχέση με τον κλάδο ακίνητης περιουσίας στη χώρα:

Καταρχήν, σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη του τμήματος ερευνών της συστημικής λιβανικής τράπεζας Audi, ο τομέας ακινήτων του Λιβάνου παραμένει μια αξιοπρόσεκτη επένδυση, τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Η μελέτη επισημαίνει ότι ο τομέας δέχεται σημαντικές πιέσεις από το ξέσπασμα της κρίσης το 2019, οι οποίες χαρακτηρίζονται από σημαντική συρρίκνωση της ζήτησης. *Η μείωση αυτή δεν μας ξενίζει καθώς εξηγείται από τη μείωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών που προκαλείται από την υποτίμηση του νομίσματος, την έλλειψη πρόσβασης σε πιστώσεις και την ανισορροπία μεταξύ του κόστους ζωής και των εισοδημάτων. Από την άλλη, εντυπωσιάζει το γεγονός των τιμών που επικρατούν στην αγορά ακόμη και σήμερα, είτε σε επίπεδο αγοράς είτε εκμίσθωσης κατοικιών και διαμερισμάτων. Ενδεικτικά, αναφέρουμε ότι οι τιμές ενοικίασης ανά τ.μ. στο κέντρο της λιβανικής πρωτεύουσας κινούνται κατά μέσο όρο περίξ των 25 δολαρίων, ενώ για αγορά μπορεί να φθάνουν και τα 8.000 δολ. σε ένα σύγχρονο κτήριο. Οι τιμές ποικίλουν φυσικά ανά περιοχή και παλαιότητα.*

Σε κάθε περίπτωση, ο αριθμός πωλήσεων ακινήτων μειώθηκε κατά 22,4% τους πρώτους επτά μήνες του 2024, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2019. Η ζήτηση για γραφεία, ειδικότερα, έχει πληγεί περισσότερο, με τις τιμές να παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη απόκλιση από τα επίπεδα του 2019. Ως αποτέλεσμα, πολλά γραφεία, ιδίως στην πρωτεύουσα, παραμένουν αδιάθετα.

Από την πλευρά της προσφοράς, η ύφεση στον τομέα των ακινήτων του Λιβάνου έχει επιδεινωθεί από την κρίση του 2019 και πρόσφατα επιδεινώθηκε περαιτέρω με τον πόλεμο στη Γάζα και τη διάχυσή του στο Νότιο Λίβανο. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία που δημοσίευσε η Ένωση Μηχανικών Βηρυτού, οι οικοδομικές άδειες μειώθηκαν κατά 9,9% τους πρώτους επτά μήνες του 2024, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2019. Επιπλέον, οι παραδόσεις τσιμέντου, *οι οποίες αντικατοπτρίζουν τη δραστηριότητα των εν εξελίξει έργων*, μειώθηκαν κατά 26,5% μεταξύ 2019 και 2023, σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία, που δημοσίευσε η κεντρική τράπεζα της χώρας. Το 2023, οι παραδόσεις τσιμέντου ανήλθαν σε περίπου 2,35 εκατ. τόνους, έναντι 3,2 εκατ. το 2019. Η έκθεση, ωστόσο, επισημαίνει ότι παρά την όξυνση της σύγκρουσης από τον Οκτώβριο του 2023, την κλιμάκωση των ισραηλινών επιθέσεων στον Λίβανο και την αυξανόμενη αβεβαιότητα, οι τιμές των ακινήτων το 2024 παρέμειναν σταθερές, χωρίς σημαντικές διακυμάνσεις. Συνεπώς, παρά το γεγονός ότι οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι επιδείνωσαν το συνολικό επενδυτικό κλίμα, η αγορά ακινήτων κατάφερε να διατηρήσει τα επίπεδα τιμών που είχαν επιτευχθεί το καλοκαίρι του 2023, δηλαδή πριν από την έναρξη του πολέμου. Ως αποτέλεσμα, μόνο το 10% περίπου των ιδιοκτητών που σχεδίαζαν να προβούν σ πωλήσεις, το έκαναν σε μειωμένες τιμές. Οι λίγες συναλλαγές, που ολοκληρώθηκαν

το 2024, παρουσίασαν τιμές κατά 50% χαμηλότερες από ό,τι πριν από τον Οκτώβριο του 2019. Στην πραγματικότητα, μόνο οι πωλητές, που είχαν επείγουσα ανάγκη μετρητών, προσέφεραν τα οικιστικά τους ακίνητα σε μειωμένες τιμές.

Αναφορικά με τις μελλοντικές προβλέψεις, η έκθεση της Audi Bank παρουσιάζει τον λιβανικό τομέα ακινήτων ως κάτοπτρο της μελλοντικής οικονομικής και πολιτικής δυναμικής. *Οι προοπτικές αυτές εξαρτώνται από διάφορα πιθανά σενάρια, τα οποία θα επηρεάσουν τόσο τις τιμές όσο και τις συνθήκες της αγοράς.* Οι μακροοικονομικές προβλέψεις της Audi για τους επόμενους δώδεκα μήνες βασίζονται σε τρία σενάρια: ένα θετικό σενάριο με πιθανότητα 20%, ένα αρνητικό σενάριο με πιθανότητα 30% και ένα ενδιάμεσο σενάριο, το οποίο είναι το βασικό σενάριο στο 50%. Στο θετικό σενάριο, η βελτίωση των πολιτικών και οικονομικών συνθηκών θα τονώσει έντονα τη ζήτηση, οδηγώντας σε άνοδο των τιμών των ακινήτων, η οποία θα ενισχυθεί από την επαναφορά των στεγαστικών δανείων. Στο αρνητικό σενάριο, από την άλλη πλευρά, η ζήτηση θα μειωθεί, οδηγώντας σε εισροή προσφορών πώλησης και σε καθοδική πίεση στον τομέα των ακινήτων και στις τιμές εν γένει. Τέλος, το ενδιάμεσο σενάριο προβλέπει σταθερότητα στην αγορά ακινήτων, με τις τιμές να παραμένουν αμετάβλητες.

Από πλευράς μας, δεδομένης και της επιτόπιας εμπειρίας, συμπερασματικά θα σημειώναμε ότι, μακροπρόθεσμα, παρά τους γεωπολιτικούς κινδύνους, τα ακίνητα στον Λίβανο παραμένουν μια πολύτιμη επένδυση. Εάν υπάρξει πολιτική διευθέτηση και τερματισμός του πολέμου, η τάση αυτή θα ενισχυθεί μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Οι σημερινές τιμές των ακινήτων, που εξακολουθούν να είναι πολύ χαμηλότερες από τα προ κρίσης επίπεδα, αποκαλύπτουν μια δυναμική ευκαιρία, με την προοπτική σημαντικών κερδών, εάν σταθεροποιηθούν οι πολιτικές, οικονομικές συνθήκες και οι συνθήκες ασφαλείας. Τέλος, η αργή αύξηση της προσφοράς κατά την τελευταία πενταετία και η εμφάνιση περιορισμένου αριθμού έργων υποδηλώνουν ότι οι ήδη τσουχτερές τιμές των ακινήτων θα μπορούσαν να αυξηθούν περαιτέρω.

Άλια Ν. Παπαναστασίου

Σύμβουλος ΟΕΥ Α΄

Επικεφαλής Γραφείου Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων Βηρυτού

ΓΡΑΦΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ
ΠΡΕΣΒΕΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΛΙΒΑΝΟ

1. Σε περίπτωση αναδημοσίευσης, παρακαλείστε όπως αναφέρεται η πηγή.
2. Εφ' όσον δεν επιθυμείτε πλέον να λαμβάνετε τις ενημερώσεις του Γραφείου ΟΕΥ Βηρυτού, παρακαλείστε όπως αποστείλετε σχετικό μήνυμα στο ηλεκτρονικό ταχυδρομείο μας (ecocom-beirut@mfa.gr).
3. Τα δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα, που συλλέγονται από το Υπουργείο Εξωτερικών, παρέχονται από τα υποκείμενα αυτών εκουσίως και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για παροχή ενημέρωσής τους ή για στατιστικούς σκοπούς. Η διαχείριση και προστασία των προσωπικών δεδομένων υπόκειται στα οριζόμενα στο εθνικό, κοινοτικό και διεθνές δίκαιο, σχετικά με την προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, όπως εκάστοτε ισχύει (Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την προστασία προσωπικών δεδομένων από το Υπουργείο Εξωτερικών: βλ. <http://www.agora.mfa.gr/prostasia-prosopikon-dedomenon>).
4. Οι πληροφορίες, που περιλαμβάνονται στην παρούσα ενημέρωση, προέρχονται τόσο από επίσημες πηγές (Εθνική Στατιστική Υπηρεσία, Κεντρική Τράπεζα, ιστοσελίδες Υπουργείων και δημοσίων φορέων κ.α.), όσο και από ειδήσεις σε έντυπα και άλλα μέσα μαζικής ενημέρωσης. Το Γραφείο ΟΕΥ Βηρυτού τηρεί επιφύλαξη ως προς τις ειδησεογραφικές πηγές, για τις οποίες δεν εγγυάται την ακρίβειά τους.