



**ПОСОЛСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ В ЛИВАН
СЛУЖБА ПО ТЪРГОВСКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ВЪПРОСИ - БЕЙРУТ**

**СЪСТОЯНИЕ НА СЕКТОР „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“
В ЛИВАНСКАТА РЕПУБЛИКА, 2019-2020.**

Продължаващите катаклизми в регионален и вътрешнополитически план в Ливан оказват негативно влияние върху доверието на частните инвеститори в страната. В следствие на тези причини, значителна част от потенциалните купувачи на недвижими имоти в Ливан предпочитат да отложат инвестиционните си решения, до появата на сигурни признаци за излизане на страната от затруднената политико-икономическа ситуация.

Традиционно за Ливан водещите отрасли са банковият сектор, строителството и туризма. Поради тази причина, всяка промяна в някой от посочените сегменти оказва непосредствен ефект и води съответно до застои и рецесия или ръст в икономиката на страната.

През последните няколко години, секторът на недвижимите имоти на Ливан отчита малък, но постоянен ръст спрямо БВП на страната. В края на 2015 г. данните отчитат 14.3%, през 2016 г. 15.0 %, а за 2017 г. делът на недвижимите имоти достига до 15.4 % от БВП.

Паралелно с протичащия конфликт в Сирия и икономическата стагнация сред държавите от Персийския залив, икономиката на Ливан отчита спад, който достига до критични нива през 2018 г. Това пряко се отразява и на секторът на недвижимите имоти, който отчита рецесия.

През първите месеци на 2019 г. сделките с недвижими имоти са намалели със 13,2 % в сравнение с броя на им в периода на 2018 г. Въпреки това нараства с 16,6 % за първите десет месеца на 2017 г. и се увеличава с 1.2 % на годишна база за същия период на 2016 г.

Паралелно с намаляването на сделките в сектора, през 2019 г. се отчете спад с 12 % в броя на издадените разрешения за ново строителство. За този период Асоциацията на инженерите и архитектите от Бейрут и Триполи е издала 12 752 нови разрешителни за строеж, което се явява с 11,8 % по-малко в сравнение със същия период на 2018 г.

Ситуацията в сектора на недвижимите имоти оказва пряко влияние и върху търговията с цимент в Ливан. Доставките на цимент са намалели до 4,1 млн. т., което представлява спад от 4,4 %, спрямо 4,3 млн. т. за същия период на миналата година. Отчетения спад е за трета поредна година, като за първите десет месеца на 2017 г. той възлиза на 3,4 % спрямо същия период на 2016 г.

Резкия спад в активността на сектора на недвижимите имоти в Ливан е следствие на множество фактори, но този който оказва най-силно влияние е задълбочаващата се политико-икономическа криза в страната, която оказва силно психологическо влияние върху доверието на инвеститорите.

Допълнително влияние върху тази негативна тенденция оказва и факта, че субсидираната от ливанската държава програма за жилищни кредити е прекратена от правителството поради липсата на финансиране за неопределен период от време. Програмата за жилищни кредити е насочена предимно към младите ливански семейства от средната класа и покрива относително ниския ценови клас в сектора на недвижимите имоти.

В предишни периоди, чрез програмата за кредитиране са закупувани средно около 5000 малки апартаменти годишно. Макар този брой да не представлява голям процент от общото количество непродадени недвижими имоти в страната, нейното прекратяване оказва допълнително затруднение за сектора.

В опит да намери решение за преодоляване на рецесията в сектора на недвижимите имоти, в края на 2018 г. „Синдикатът за недвижими имоти на Ливан“ подписва споразумение с „Кувейтския съюз на брокерите на недвижими имоти“.

Намерението на ливанският синдикат е да насърчи инвестициите на Кувейт в ливанския пазар на недвижими имоти. Сред мерките на ливанския синдикат за подпомагане на инвеститорите от Кувейт са организирани на съвместни семинари, обмяна на опит и др. на които да бъде предоставена актуална информация за инвестиционни перспективи и проекти в ливанския сектор на недвижимите имоти.

Друга инициатива във връзка с опитите за справяне с кризата в сектора с недвижимите имоти е стартирана от група инициатори, формирана от едни от най-големите предприемачи в областта на недвижимите имоти в Ливан.

Вследствие на тази инициатива през м. октомври 2018 г. е регистриран специален „Legacy Central Fund“. Фондът е получил одобрение от Отдел "Капиталови пазари" (Capital Market Authority), който е под юрисдикцията на Централната банка на Ливан (ЦБЛ).

Според оповестеният план, целта на този фонд е да изкупува част от луксозните апартаменти от предприемачи и собственици, които не са в състояние да ги продадат или имат дългове към кредитни институции. Намерението е от една страна да се облекчат финансовите задължения на строителните предприемачи, а от друга да се подпомогнат с продажбите определени банкови институции, придобили множество недвижими имоти в следствие на неизплатени задължения.

„Legacy Central Fund“ планира да осъществи намеренията си съвместно в ливанската „Lucid Investment Bank“, като за целта смята да проведе редица презентации, предимно сред представители на ливанската диаспора в чужбина. Фондът планира да предложи на клиентите си прогнозна вътрешна норма за възвръщаемост от 15 % с пет годишен период на първоначална инвестиция. Проектът предвижда да развие дейността си в рамките на три фази, като всяка една е предвидено да привлече финансови средства в размер на около 325 млн. щ.д. с крайната цел е да бъде събран капитал от 1 млрд. щ.д.

Основните причини за рецесията на сектора на недвижимите имоти в Ливан са породени от икономическата криза в страната, следствие от вътрешнополитическите проблеми, рецесията в държавите от Персийския залив и продължаващия конфликт в Сирия.

Независимо от затруднената ситуация в сектора обаче, повечето от строителните предприемачи предпочитат да замразят проектите си и да не ги продават на прекалено ниски цени, изчаквайки възстановяването на доверието на потенциалните купувачи.

Това поведение показва, че сектора на недвижимите имоти в голямата си част разполага с нужните ресурси за да преодолее продължителната криза. Паралелно с това, банковият сектор на Ливан, който е основния стълб на стабилност в страната и основният кредитор на строителните проекти, разполага със солидни резерви и високи нива на ликвидност. Това би му позволило да инкасира за определен период намалените приходи в следствие на спадът в цените на имотите в страната и евентуален икономически колапс.

Независимо от турбулентната икономическа обстановка в Ливан, евентуално скорошно сформирани на ново правителство в Ливан би позволило възстановяване на икономиката в кратки срокове.

Главният източник на приходи се предвижда да бъде от усвояването на част от предвидените на кедровата конференция в Париж около 11 млрд. щ.д. Част от тези средства ще попаднат пряко или непряко и в строителния сектор, с което се очаква неговото поетапно стабилизиране.

Независимо от сложната ситуация в която се намира секторът на недвижимите имоти в Ливан, тенденциите са той да запази важната си роля в икономиката на страната. В тази връзка, успешното промотиране на български фирми на провежданите ежегодно в Ливан изложения „Проджект Лебанон“ и „Арт ъф Ливинг“ с отношение към строителството, биха създали нужните предпоставки те да се реализират успешно в Ливан.

Специфичното географско разположение на Ливан и наличието на индикации, че военния конфликт в Сирия преминава в заключителна фаза, дават основание да се предположи, че български компании, които успеят да се реализират успешно в Ливан, в следствие ще могат успешно да се ориентират и към участие в бъдещи проекти и на територията на Сирия.

Изготвил: СТИВ-БЕЙРУТ