

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

دراسة لوضع الخطوط العريضة

لسياسة سكنية في لبنان

مجموعة الرسوم البيانية

التقرير النهائي

تموز ١٩٨٦

مجلس الانماء والاعمار

لائحة الرسوم البيانية

- الرسم رقم ١ : عرض الأسعار الحالية للشقق السكنية •
- الرسم رقم ٢ : مقارنة بين زيادة الرواتب والأجور وزيادة أسعار السكن •
- الرسم رقم ٣ : مساهمات الأجهزة السكنية في عدد وقيمة القروض •
- الرسم رقم ٤ : مقارنة بين القروض الممنوحة وأسعار المتر المربع والمساحة التي تمولها هذه القروض •
- الرسم رقم ٥ : المردود المالي لمشروع سكني لذوي الدخل المحدود معد للإيجار •
- الرسم رقم ٦ : مقارنة بين التدفق النقدي لمشروعي البيع والتأجير •
- الرسم رقم ٧ : مستوى الانفاق المقترح لقطاع الاسكان على خمس سنوات •
- الرسم رقم ٨ : عدد الوحدات المتوقع تمويلها من قبل الأجهزة السكنية •
- الرسم رقم ٩ : قيمة القروض المتوقع منحها من قبل الأجهزة السكنية •

سعر المتر المربع
حسب نوعية البناء

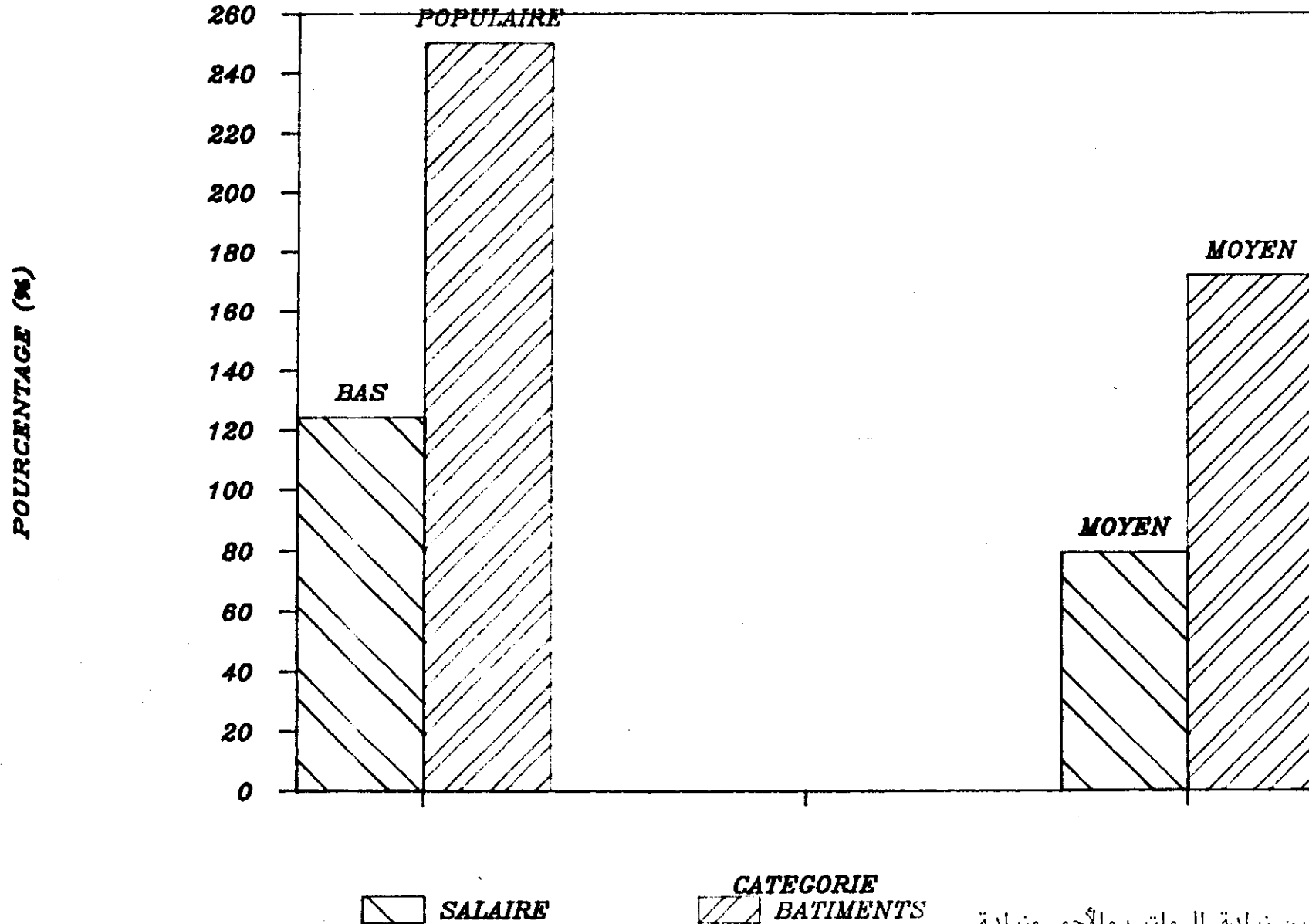
وما فوق	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٢٥٠٠	(ل/ل)
فئة اللوكس	فئة الوسط	فئة الشعبي	بدون ثمن الأرض (الفئة الشعبي)		
مساحة الشقة ١٨٠ م ^٢ عدد الشقق في كل طابق ٢ عدد الطوابق ٣ مساحة الأرض ١٠٠٠ م ^٢ كلفة الأرض ١٠٠٠ ل/م ^٢	مساحة الشقة ١٥٠ م ^٢ عدد الشقق في كل طابق ٣ عدد الطوابق ٦ مساحة الأرض ٩٠٠ م ^٢ كلفة الأرض ١٠٠٠ ل/م ^٢	مساحة الشقة ١٠٠ م ^٢ عدد الشقق في كل طابق ٣ عدد الطوابق ٥ مساحة الأرض ٧٠٠ م ^٢ كلفة الأرض ١٠٠٠ ل/م ^٢			
استوردة او وطنية ذات نوعية مرتفعة	اصنع وطني ذات نوعية افضل	صنع وطني	١ - الادوات الصحية		
ذات نوعية مرتفعة	نوعية افضل مع زيادة عدد النقاط	نوعية مقبولة مع عدد نقاط محدود	٢ - التمديدات الكهربائية		
بلاط ورخام مستورد او وطني ذات نوعية مرتفعة	موزاييك ، سيراميك بورسلان ورخام وطني	موزاييك ، سيراميك وبورسلان وطني	٣ - البلاط		<u>المواصفات :</u>
وطني ذات نوعية مرتفعة	وطني ذات نوعية افضل	وطني	٤ - المنجور		
ذات معدات ونوعية مرتفعة	ذات معدات ونوعية افضل	مركزية	٥ - التدفئة		
ذات نوعية مرتفعة	ذات نوعية افضل	تركيب وطني	٦ - المصعد		
مركزي او وحدات مجزأة	لا تكييف	لا تكييف	٧ - تكييف الهواء		

المصدر : مقابلات مع مقاولين وخبراء في حقل البناء

رسم رقم ١ : عرض الاسعار الحالية للشقق السكنية ومواصفاتها

AUGMENTATION DES SALAIRES ET DES PRIX/M2

EN 1986 PAR RAPPORT A 1983

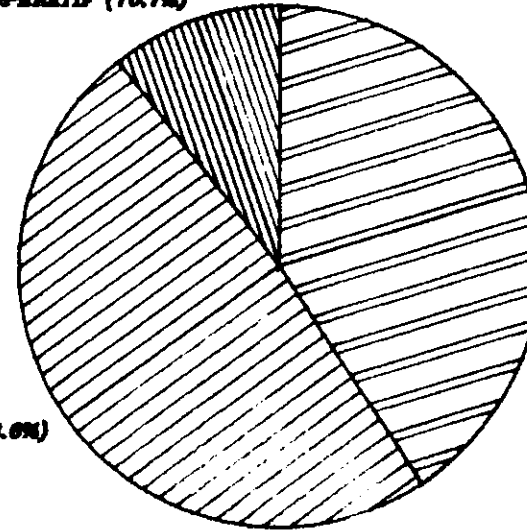


رسم رقم ٢: مقارنة بين زيادة الرواتب والأجور وزيادة أسعار السكن.

MONTANTS ACCORDES PAR LES ORGANISMES

100 % = 1000 MILLIONS LL.

UNION CREDIT COOPERATIF (10.7%)



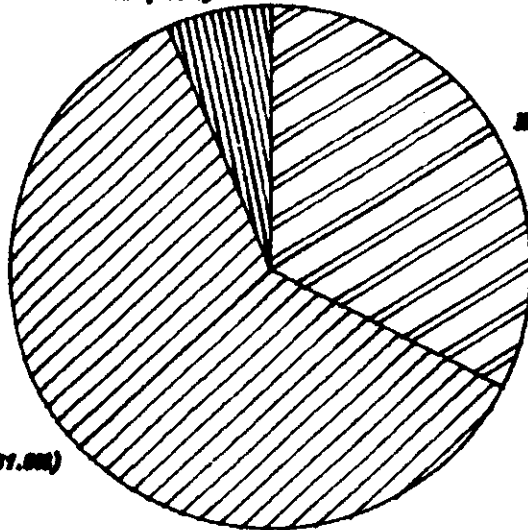
BANQUE HABITAT (40.7%)

PRETS ACCORDES PAR LES ORGANISMES

100 % = 8801 PRETS

CAISSE AUTONOME (48.6%)

UNION CREDIT COOPERATIF (8.6%)



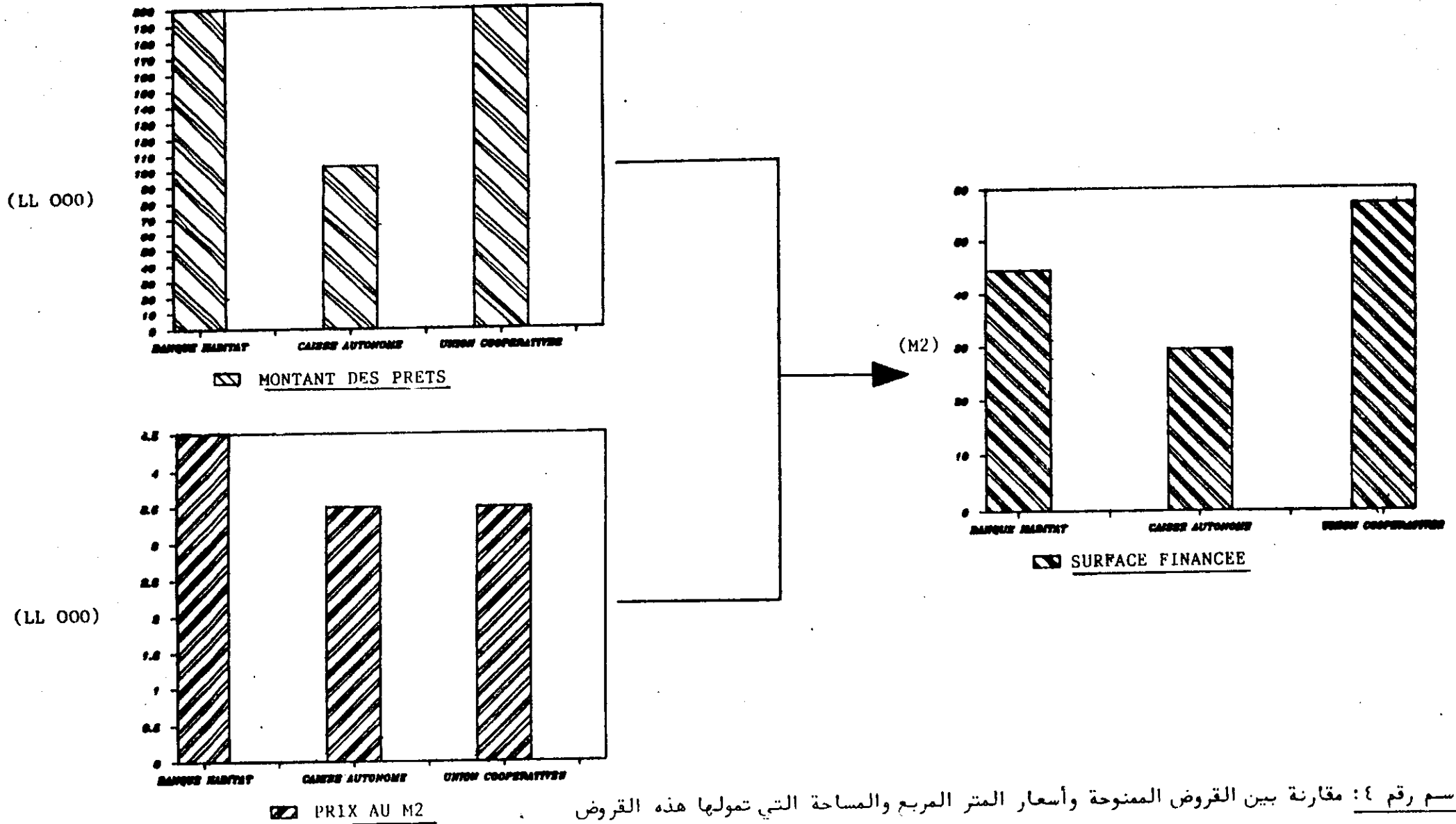
BANQUE HABITAT (32.8%)

CAISSE AUTONOME (48.6%)

رسم رقم ٣: مساهمات الأجهزة السكنية في عدد وقيمة القروض.

V.B.: 42 Millions de LL. ont été prêtés par le CDR pour reconstruire les logements endommagés par la guerre.

COMPARAISON DES MONTANTS DES PRETS, DU PRIX/M2 ET DE LA SURFACE FINANCEE PAR LES PRETS



رسم رقم ٤: مقارنة بين القروض الممنوحة وأسعار المتر المربع والمساحة التي تمولها هذه القروض

DONNEES DE BASE:

=====

INFLATION(/AN)	
GENERALE	10
CONSTRUCTION	5
AMEUBLEMENT	6
GESTION & ENTRETIEN	5
LOYERS	5

Economie d'echelle (%)	3
Cout de construction/m2(LL/M2)	3166
Frais de gestion et d'entretien(PAR M2/AN)	5
Taux de change(1\$=LL)	40
Cout de la construction commerciale(LL/m2)	1500
Prix de vente surface commerciale(LL/m2)	7000
Coûts d'infrastructure(LL/m2 de terrain)	50
Amortissement meubles & construction (LL/an)	0
Charges/location (%)	20

IMPAYES LOYERS(%)	5
CROISSANCE REELLE VALEUR IMMOBILIER(%/AN)	0
COEFFICIENT D'EXPLOITATION GENERAL	2.40
SURFACE DU TERRAIN (M2)	89417
PRIX DU TERRAIN(LL/M2)	500
PRIX DU TERRAIN (LL000)	44708

DESCRIPTION DU PROJET:

=====

NOMBRE TOTAL D'UNITES A CONSTRUCTION:		2000	
SUPERFICIE	%CATEGORIE	NOMBRE	COUT AMEUBLEMENT
M2			MEUBLES : CUISINE TOTAL
60	22	440	480 500 39200
80	16	320	620 500 44800
100	15	300	710 500 48400
120	14	280	940 500 57600
150	33	660	1110 500 64400
SUPERFICIE TOTALE CONSTRuite(M2)		214600	
SURFACE COMMERCIALE TOTALE (M2)		4292	
COUT TOTAL AMEUBLEMENT		0	
LOYER MENSUEL MOYEN (LL/MOIS)		2050	

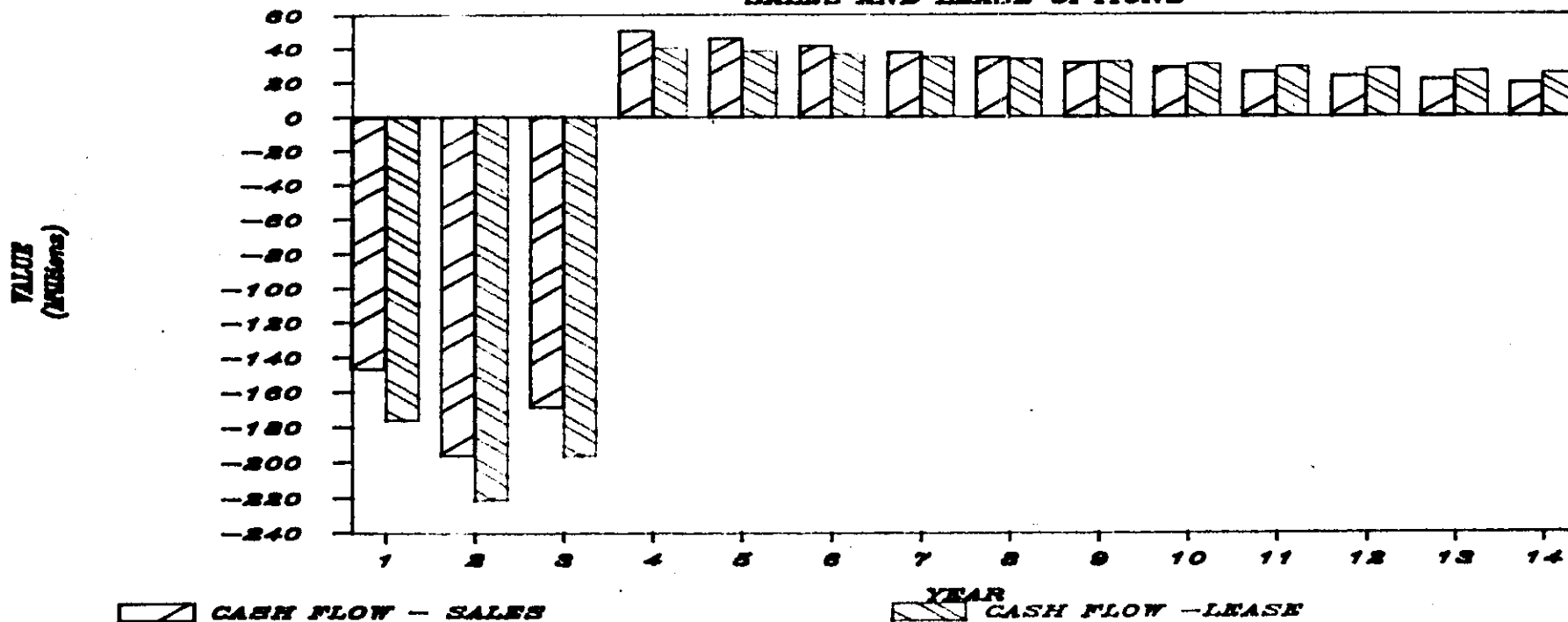
VARIATION DU TIR EN FONCTION DU NOMBRE D'ANNEES
POUR L'ETAT ET POUR L'INVESTISSEUR

INFLATION (%) :	ETAT		INVESTISSEUR	
	TIR (%)	TIR (%)	TIR (%)	TIR (%)
ANNEES	AVANT ACTUALISATION	APRES ACTUALISATION	AVANT ACTUALISATION	APRES ACTUALISATION
10				
20	7.38	(2.38)	25.61	14.74
25	9.37	(0.57)	22.32	11.63
30	14.87	0.40	20.18	9.60

ELEMENTS DE L'ASSOCIATION :

- L'INVESTISSEUR (ORGANISMES TELS QUE LES ANKAFS, LES MUNICIPALITES, LES SYNDICATS OU AUTRES) OFFRE LE TERRAIN
- L'ETAT CONSTRUIT ET LOUE SUR UNE PERIODE DE 20 A 30 ANS
- A LA FIN DE LA PERIODE LA TOTALITE DE LA PROPRIETE (TERRAIN ET IMMEUBLES) REVIENT A L'INVESTISSEUR
- L'INVESTISSEUR ET L'ETAT CHOISISSENT ENSEMBLE LES LOCATAIRES ET LA SOCIETE DE GESTION

**CASH FLOW COMPARISON (INFLATION : 10%)
SALES AND LEASE OPTIONS**



COMPARATIVE TABLE FOR CHANGES OF IRRs WITH INFLATION FOR SALES AND LEASE OPTIONS

INFLATION %	SALES		LEASE	
	IRR % BEFORE DISCOUNTING	IRR % AFTER DISCOUNTING	IRR % BEFORE DISCOUNTING	IRR % AFTER DISCOUNTING
0	11.19	11.19	7.47	7.47
7	10.51	3.28	13.29	5.88
10	10.22	0.20	15.63	5.30
12	10.03	(1.76)	17.54	4.95

PLAN QUINQUENNAL DE DEPENSES PROPOSE POUR LE SECTEUR HABITAT
(LL 000)

HYPOTHESES :

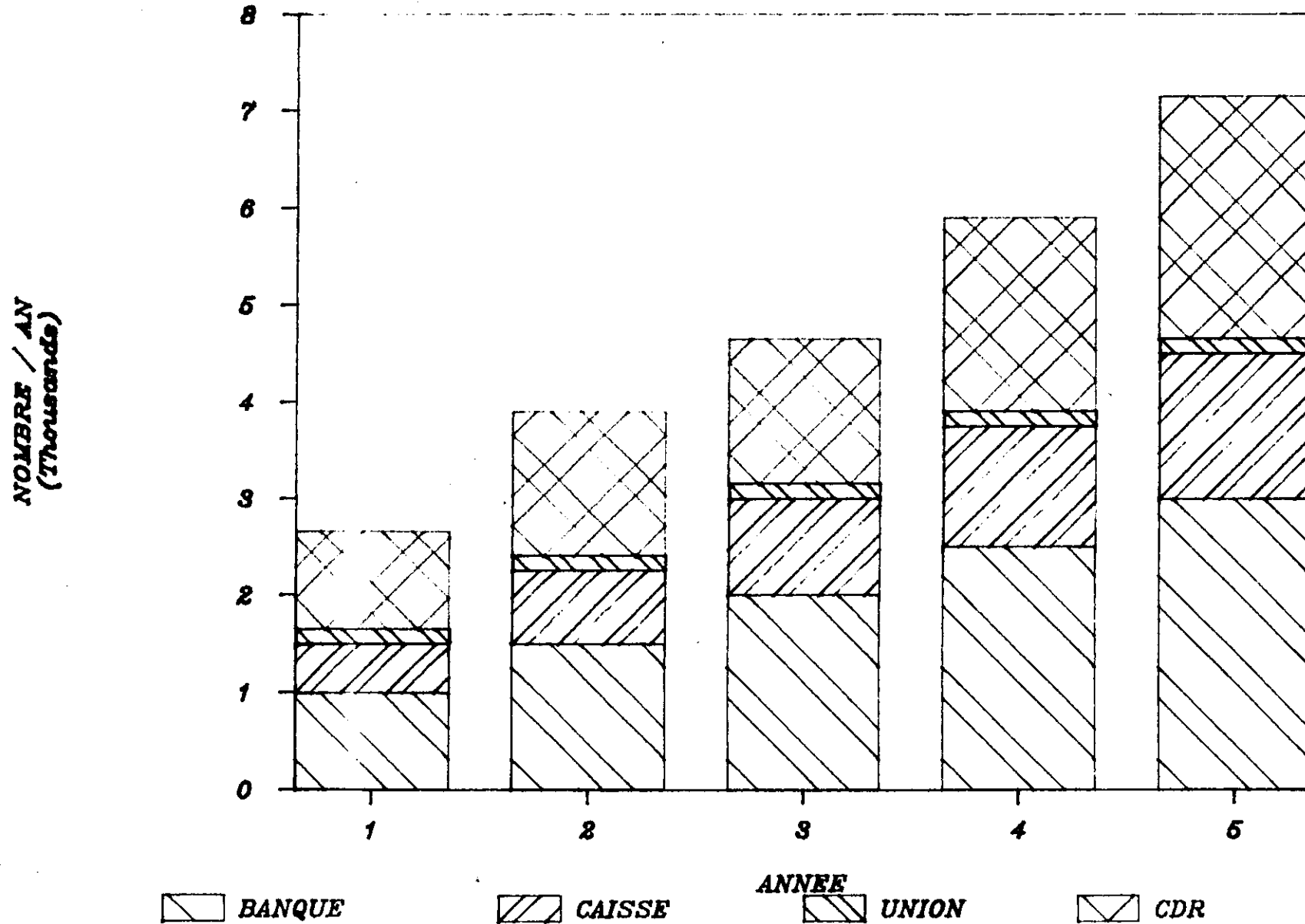
INFLATION-CONSTRUCTION (Z)	10
PRET MOYEN :	
BANQUE DE L'HABITAT	200
CAISSE NATIONALE	100
UNION DES COOPERATIVES	175
CDR	240
SURFACE MOYENNE CONSTRuite/UNITE(m2)	100
IMPORTATION/M2 (US\$)	40

	MOYENNE ANNUELLE											
	NOMBRE	MONTANT	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
			NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE	MONTANT	MONTANT	MONTANT	MONTANT	MONTANT
BANQUE DE L'HABITAT	600	78000	1000	1500	2000	2500	3000	220000	363000	532400	732050	966306
CAISSE AUTONOME POUR L'HABITAT	1295	110000	500	750	1000	1250	1500	55000	90750	133100	183013	241577
UNION DES COOPERATIVES	120	19000	150	150	150	150	150	28875	31763	34939	38433	42276
CDR			1000	1500	1500	2000	2500	264000	435600	479160	702768	966306
TOTAL	2015	107000	2650	3900	4650	5900	7150	567875	921113	1179599	1656263	2216464
SURFACE CONSTRuite (M2)			265000	390000	465000	590000	715000					
IMPORTATION (\$000)			10600	15600	18600	23600	28600					

رسم رقم ٧: مستوى الانفاق المقترح لقطاع الاسكان على خمس سنوات.

UNITES CONSTRUITES PAR ORGANISME

6 ANS



رسم رقم ٨: عدد الوحدات المتوقع تمويلها من قبل الأجهزة السكنية.

MONTANTS PRETES PAR ORGANISME

5 ANS (INFLATION 10 %)

