

محمد عيَّاش (DOLMEN)

"جنات فالوغا" و "مساكن فالوغا" يجسدان

الرؤية التطويرية والهندسية لـ "دولمن"



في حديث خاص مع الرئيس التنفيذي ومدير عام شركة "دولمن" للتطوير العقاري مهندس المعمار السيد محمد عيَّاش تمّ التطرق إلى أسباب الأزمة المالية العالمية الراهنة وما نجم عنها من خسائر اصابته العالم أجمع فضلاً عن لحة على واقع الأسواق العربية وتحديد الأخطار الخليجية منها. كما تناول الحديث في جزئه الثاني الأعمال التي أنجزتها شركة "دولمن" العقارية والهندسية والمتفرعة من شركة "الفينيقية القابضة" التي تضم عشر شركات تعمل داخل الأراضي اللبنانية هذا واختتم عيَّاش حديثه كاشفاً عن خطة الشركة نشر أعمالها خارج لبنان وكانت أولى محطاتها تونس. وهنا نص الحديث بالكامل:

لبنان في تحييده من مفاعيل الأزمة المالية، يطرح القطاع العقاري نفسه كخيار حتمي أمام المستثمرين الذين يبحثون عن ملاذ آمن لرساميلهم في ظل استفحال الأزمة.

■ كيف تقيّمون الواقع العقاري في لبنان اليوم؟ وهل تتوقعون إنتعاشاً للقطاع في الصيف المقبل؟

كما سبق و ذكرت ان العقار اللبناني بمنأى عن تداعيات الأزمة، والاسواق استعادت وضعها الطبيعي بعد الغورة التي شهدتها في العامين الماضيين فالطلب على العقارات لا يزال موجوداً مع بداية تصحيح عقلائي للأسعار. فبعد ايجاد حل للأزمة السياسية بفترة قصيرة حدثت الأزمة المالية العالمية، ومن هنا، ولأول مرة في لبنان، نقول ان الأزمة السياسية انقذت الاقتصاد اللبناني، اذ في الوقت الذي اخذت فيه اسعار العقارات بالارتفاع في الدول العربية خلال العامين الماضيين، ارتفعت الاسعار في لبنان ولكن بنسب ضئيلة نظراً للأزمة السياسية التي كان يشهدها واصبح لبنان الجاذب القوي لدى المستثمرين، محليين كانوا أم خليجيين، ونتوقع انتعاشاً لجميع القطاعات اللبنانية وليست العقارية فقط وخصوصاً بعد وعود السياسيين المطمئنة بخطط شاملة تنعش الاقتصاد والسياحة في لبنان.

توقعت أغلب الشركات حلّ الأزمة المالية العالمية في غضون سنتين أو ثلاث سنوات. وأكدت الاستطلاعات أن الاقتصاد الأميركي سيعاني على المدى البعيد من كساد.

■ على الصعيد العربي، كيف جاءت تأثيرات هذه الأزمة على الاقتصاد الوطني وما كان تأثيرها على القطاع العقاري في لبنان؟

إن المعطيات المتوافرة لتأثيرات الأزمة الدولية على المنطقة العربية تدلّ على ان دول الخليج بالإضافة الى مصر الى حد ما هي عموماً الأكثر تأثراً بهذه الأزمة من الدول العربية الاخرى وسبب ذلك هو الارتباط الوثيق لدول الخليج بالاقتصاد العالمي المتمثل بالصادرات النفطية والتوظيفات الخليجية في الاسواق المالية والعقارية الخارجية، إضافة الى التوظيفات والاستثمارات الاجنبية في منطقة الخليج فلذلك على الدول العربية إعادة تقويم فوائدها إقامة مساحة اقتصادية عربية اوسع بالإضافة الى إعادة تقويم سياسة التوظيف الخارجي والتشريعات المالية والمصرفية من اجل تقوية الرقابة على الاسواق المالية وبنية المصارف. اما بالنسبة للبنان، لم تتمكن الأزمة من احكام قبضتها على السوق العقارية اللبنانية ولكن لا شك بانها تأثرت بشكل غير مباشر. فبعد ان اثبتت السوق العقارية اللبنانية مناعتها ضد الازمات المتكررة وبعد نجاح السياسات المالية والمصرفية والنقدية المحافظة التي اتبعتها مصرف

■ شهد العام ٢٠٠٨ أسوأ أزمة مالية في تاريخه الحديث مما رتب على الاقتصاد العالمي إفلاسات لكبرى المؤسسات المالية والمصرفية حول العالم وامتدت الأزمة لتتحول في ما بعد إلى أزمة اقتصادية حيث دخل العالم مرحلة كساد... كيف تقرأون وبشكل مقتضب أسباب هذه الأزمة وما هي تطلعاتكم الإستشرافية لمداهما الزمني؟

تعود أسباب الأزمة المالية العالمية الراهنة إلى عام ٢٠٠٦ ونشوء ما سمي بـ "أزمة القروض عالية المخاطر" التي أدخلت القطاع المصرفي والبنكي الأميركي في دوامة الخسائر والاضطرابات، وذهب ضحيتها مئات الآلاف من المواطنين الأميركيين. وقد اندلعت أزمة القروض عالية المخاطر بسبب إقدام العديد من المصارف المختصة في قطاع العقار على منح قروض لمئات الآلاف من المواطنين ذوي الدخل المحدود، متجاهلة بذلك قاعدة الحذر وتقييم المخاطر.

واعتمدت البنوك والمصارف هذا النهج في ظرف اتسم بنمو غير مسبوق لقطاع العقار وانخفاض هام لنسب الفوائد المعمول بها، الأمر الذي أدى بعدد كبير من الأميركيين إلى حدّ القناعة أن الفرصة باتت مواتية جداً لشراء مسكن.

ومع الارتفاع المفاجئ لنسب الفوائد في الأسواق المصرفية الأميركية، وجد عدد كبير من الأميركيين نفسه عاجزاً عن تسديد قروضه، وأزداد عددهم مع مرور الأشهر ليخلق جواً من الذعر والهلع في أسواق المال وفي أوساط المستثمرين في قطاع العقار. وقد

مشروع "مساكن فالوغا" Falougha Homes

عدد الفلل: ١٩

الطابق الأرضي: مدخل، مجلس، صالون كبير، مطبخ مع زاوية طعام، حمام للضيوف ودرج داخلي، تراسات.

الطابق الأول: ثلاث غرف نوم وغرفة نوم رئيسية مع خدماتها إضافة إلى زاوية للجلوس متصلة بفراغ الدرج الداخلي، شرفات مع مظلات بانورامية.

الطابق السفلي: موقف سيارتين، غرفة سائق، غرفة خدم، غرفة تدفئة وتجهيزات، خزان مياه. تتميز كل فيلا بطابع معماري تقليدي خاص يميزها عن الباقيات، إضافة إلى حديقة كبيرة تابعة للفيلا مع مسبح مكشوف ومناطق جلوس كما ويتمتع المجمع بناد خاص في أعلى نقطة في العقار، إضافة إلى ملاعب للأطفال والتنس ومسبح رئيسي وخدماته.

لبنانية خاصة للعمل في حقل التطوير العقاري في لبنان ومنطقة الشرق الأوسط، وذلك من خلال تقديم منتجات عقارية فريدة من نوعها تلبي متطلبات العميل اللبناني والخليجي على حد سواء. "دولمن" هي واحدة من الشركات التي تضمها "الفينيقية القابضة" التي تتألف من ١٠ شركات داخل النطاق اللبناني:

١. "دولمن" - للتطوير العقاري.
٢. "تيرا" - للأعمال الطبوغرافية.
٣. أتريوم أركيكتكتشور - للدراسات الهندسية المعمارية والداخلية.
٤. "سكريبرس" - للدراسات الهندسية المعمارية والداخلية.
٥. "أيس تيوليب" - للتصميم الفني والاعلاني.
٦. "يارا" - للبناء والمقاولات.
٧. "يارا" - لتنفيذ الديكور الداخلي والمقاولات.
٨. "موديلور" - للأثاث ومواد البناء.
٩. سيدروس اوف شور - للتبادل التجاري.
١٠. سيو أم جي - لتقديم الخدمات للمجموعة.

هذه الشركات تعمل جميعها ضمن اختصاصها لانجاح مشاريع شركة "دولمن" بإستراتيجية تقوم على توفير جودة عالية بكلفة مخفضة.

مشروع "جنات فالوغا"

عدد الفلل: ١١.

مساحة الفيلا الواحدة ١٠٠٠ متر مربع ثلاث طبقات مع ثكنة قرميد

الطابق الأرضي: مدخل فخم، مجلس للضيوف، صالون كبير مطل على الوادي متصل بالحديقة مع ارتفاع مزدوج للسقف، غرفة طعام، غرفة نوم للضيوف مع خدماتها، مكتب خاص، مطبخ مع زاوية طعام، حمام للضيوف مع مغاسل.

الطابق الأول: أربع غرف نوم كبيرة مع خدماتها، غرفة جلوس، تراس كبير، شرفات.

الطابق السفلي: موقف سيارتين، غرفة سائق، غرف خدم، غرف تدفئة وتجهيزات، غرفة سينما، غرفة كبيرة للألعاب مع بار خدمة، مطبخ رئيسي، خزان مياه كبير مع مضخاته.

كما تحتوي كل فيلا على درج بانورامي ومصعد ودرج خاص للخدمة، إضافة إلى حديقة كبيرة تابعة للفيلا مع مسبح مكشوف ومناطق جلوس.

■ هل لنا بلمحة بانورامية سريعة عن شركتكم؟ سواءً لجهة تأسيسها؟ أم لجهة الشركات المنضوية فيها؟

■ تأسست شركة "دولمن" في بيروت كشركة

٢. "دولمن للبحث العقاري" - في دولة تونس.
٣. "يارا الخليج" للمقاولات في دولة قطر.

■ هل لنا بسرد تفصيلي لأحدث المشاريع التي أطلقتها الشركة سواءً لجهة موقعها وميزاتها؟

أما خارج لبنان فتضم "الفينيقية القابضة":

١. أتريوم غلف أركيكتكتشور للدراسات الهندسية المعمارية والداخلية المختصة في مشاريع مجلس التعاون الخليجي.





. توجهت شركة "دولمن" للتطوير العقاري نحو المناطق الجبلية من دون أن تغفل مدينة بيروت. الرؤية التطويرية والهندسية للشركة تقوم على إعطاء هامش أوسع لعوامل الطبيعة والمناخ، فلذلك امتلكت الشركة مجموعة من العقارات مساحتها نحو ٥٠٠ الف متر مربع في منطقة فالوغا. جبل لبنان لتنفيذ مشاريع سكنية، ترفيهية وصحية.

شاركت "دولمن" في العديد من المؤتمرات واطلقت مشروعين سكنيين مطلين على مناظر طبيعية خلابة:

. مشروع "جنات فالوغا" يتألف من ١١ فيلا فخمة ذات طابع لبناني تتميز بثكنة القرميد الاحمر والحجر الصخري، مساحة كل فيلا ١٠٠٠ متر مربع تمتد على ثلاث طبقات.

. مشروع "مساكن فالوغا" تتألف من ٢٠ فيلا أيضاً ذات طابع لبناني مساحة كل فيلا يتراوح بين ٥٠٠ متر مربع الى ٥٥٠ متراً مربعاً تمتد على ثلاث طبقات.

هذا بالإضافة إلى أن "دولمن" تعتزم في المستقبل القريب تطوير منتجع صحي، مزارع، شقق، ساحات وحلبة سباق سيارات في قرية "فالوغا".

كما بدأت "دولمن" بتطوير ١١٤ ألف متر مربع في عين زحلقتا بالقرب من محمية أرز الشوف. وسيتيح هذا المشروع إمكانية

التوجه الى تونس لما تتمتع به البلاد من استقرار أمني، ولما يلقاه المستثمرون من تشجيع، ولا سيما أولئك الراغبون بالاستثمار في قطاعي السياحة والعقار. وبناءً عليه، أسسنا شركة "دولمن" في تونس التي قامت بشراء قطعة أرض بمساحة ٩ آلاف متر مربع في منطقة البحيرة الشمالية الفخمة، وسنقوم بتشييد ١٥٠ وحدة سكنية فخمة مطلة على البحيرة.

تملك فلل جاهزة مبنية أو عقار مفرز لأجل تصميمه بناءً لمتطلبات الشاري ضمن الطابع المعماري العام للمشروع. في وسط بيروت، تعمل شركة دولمن على تطوير برج مؤلف من ٢٨ طبقة، ويضم وحدات سكنية ومكاتب.

■ ما هي مشاريعكم المستقبلية خارج لبنان؟

. نجاح تجربتنا في لبنان اتاحت لنا فرصة

