

## Prefabricated Housing

### For Arabic

Concrete and stone have long defined what a “real” Lebanese home should look like. But after five years of currency collapse, frozen mortgages, and the upheaval of war, that ideal has become unreachable for many middle-class families. With traditional construction costs now surpassing \$500 per square meter, a growing number of Lebanese are turning to a more affordable alternative: prefabricated houses. At around \$300 per square meter, these factory-built units have seen demand surge by 30% since the early-2025 cease-fire<sup>1</sup>.

### **What is Prefabricated Housing?**

Prefabricated housing is a modern construction method where most of the house is completed off-site, inside a factory. Instead of starting from scratch on land, manufacturers produce large sections of the home in controlled indoor conditions. These include wall panels, floors, and even full room-sized modules that already have doors, windows, insulation, electrical wiring, and plumbing pre-installed. Once ready, the pieces are transported to the homeowner’s land, placed on a basic concrete foundation, and assembled using a crane and a small construction team. The team connects the utilities, seals the joints, and finishes any exterior touches. Because most of the labor-intensive work happens ahead of time, the on-site assembly usually takes only a few days, saving time and cutting costs compared to traditional construction.



*A modern 64 m<sup>2</sup> prefabricated home model.*

<sup>1</sup> [Surge in Demand for Prefabricated Homes in Lebanon](#)

## Are Prefabricated Houses Safe?

Yes; when built to modern engineering standards, prefabricated homes are not only safe but, in many cases, match or surpass traditional buildings in Lebanon in structural resilience and quality control. These homes are engineered to comply with Eurocode 8 (EN 1998)<sup>2</sup>, the European standard for earthquake-resistant construction. This code ensures that structures can flex and absorb seismic energy during earthquakes up to magnitude 7.

Fire safety is another concern that prefab homes address. Wall and roof panels are typically made of non-combustible materials like fiber cement or light concrete, and these panels arrive from the factory already insulated and fitted with electrical systems, which reduces the risks of faulty installations or on-site fire hazards.

In terms of climate durability, prefabricated homes in Lebanon are designed to handle up to 150 kg/m<sup>2</sup> of snow load, making them suitable for mountainous regions, and wind speeds of up to 140 km/h which can occur along the coast. According to Mega Prefab, one of the country's leading suppliers, these homes are designed to last service life of around 80 years with regular maintenance.

Moreover, regulatory confidence in this housing model has grown: building a prefabricated house up to 150m<sup>2</sup> does not require the full construction permit process; a simple permit from the local municipality suffices. This signals that local authorities recognize them as structurally sound and compliant with building norms.

## Cost and Size Options in the Lebanese Market

One of the biggest draws of prefabricated homes is their affordability relative to traditional houses. In Lebanon's market, current price ranges (as of 2024–2025) typically run about \$200 to \$400 per square meter for a basic prefab home. This figure can vary based on design, finishes, and materials. A higher-end unit with luxury fittings or thicker insulation will be at the upper end of the range, whereas a simple cabin-style home with standard specs can be closer to \$200/m<sup>2</sup>. By comparison, constructing a house in concrete often costs on the order of \$500 per m<sup>2</sup> or more in Lebanon. In practical terms, opting for prefab can cut costs by 30–40%. According to Kompass, there are 14 companies operating in Lebanon that specialize in prefabricated buildings.

---

<sup>2</sup> [EN 1998 – Eurocode 8](#)

<b>Metric</b>	<b>Conventional build</b>	<b>Typical prefab</b>
Cost per m <sup>2</sup>	<b>\$400 – \$700</b>	<b>\$200 - \$400</b>
On-site time*	6 – 12 months	1 – 4 weeks
Labour needed	Large crews	4–6 installers

*Source: Jihad El Hokayem*

Current offerings in Lebanon come in various sizes and layouts to fit different needs and budgets:

- **Small Family Homes (50–70 m<sup>2</sup>):** These are among the most popular choices for prefab buyers. For example, a two-bedroom unit of ~50 m<sup>2</sup> (with a small living room, kitchen, and bath) is priced at roughly \$15,000. Likewise, a slightly larger 65–70 m<sup>2</sup> home might cost on the order of \$25,000–\$30,000, depending on features. Such models typically include 2 bedrooms, a living area, a kitchen and a bathroom.
- **Medium Homes (80–120 m<sup>2</sup>):** Many companies offer designs in this range, which can accommodate 3 bedrooms or a more spacious living area. An ~100 m<sup>2</sup> prefab house in Lebanon might cost around \$35,000–\$50,000 turnkey. For instance, one supplier advertises an 88 m<sup>2</sup> model for about \$35,000 (around \$397/m<sup>2</sup>) including three bedrooms and standard finishes. These mid-size units cater to larger families or those wanting more space, while still coming in significantly cheaper than building a similarly sized concrete house (which could easily top \$80,000).
- **Larger and Luxury Prefabs (150 m<sup>2</sup> and above):** A few providers even market prefab villas and multi-module homes exceeding 150 m<sup>2</sup>. Mega Prefab, for example, has models like a 165 m<sup>2</sup> two-story house with stone cladding and red-tile roof to emulate a traditional villa. Such a large prefab could be priced above \$100,000 depending on specs. While still cheaper than a luxury conventional villa, these are on the high end of prefab offerings and often target expatriates or well-off clients who want a ready-built holiday home in their village.

## **Public Perception and the Path Ahead**

Public perception of prefabricated housing in Lebanon has shifted markedly over the years, from skepticism rooted in images of refugee camps and relief shelters to a growing recognition of prefab as a smart housing solution. Early uses like donor-funded units after the 2006 war or temporary shelters during the Syrian refugee crisis framed prefab homes as emergency stopgaps. These associations lingered, with

some still viewing them as “containers” or makeshift cabins. But that stigma is slowly fading.

Today, more Lebanese either live in a prefab home or know someone who does, home, and the feedback is mostly positive. A teacher in the Bekaa built a 60 square meter unit next to his parents’ house to live independently. Beirut blast survivors who relocated to prefab homes in villages called them “basic but private.”

This change is not limited to housing. Prefab units are now being used for clinics, classrooms, and temporary businesses. After the Beirut blast, several shops in Gemmayzeh reopened in prefab kiosks. Companies like Dalal Steel and Karmod supply modular offices, classrooms, and even mobile hospitals.

As more factories open and permits become easier, prefab housing is no longer an emergency fix, but a practical and adaptable way to live.

## المنازل الجاهزة في لبنان

لطالما مثّل الإسمنت والحجر الشكل التقليدي لما يُعتبر "منزلاً حقيقياً" في لبنان. لكن بعد خمس سنوات من انهيار العملة، وتجميد القروض السكنية، واندلاع الحرب، أصبحت هذه الفكرة بعيدة المنال بالنسبة لكثير من العائلات من الطبقة المتوسطة. ومع تجاوز تكاليف البناء التقليدي حاجز 500 دولار للمتر المربع، يتجه عدد متزايد من اللبنانيين نحو بديل أكثر توفيراً: المنازل الجاهزة. فبمسعر يقارب 300 دولار للمتر المربع، ارتفع الطلب على هذه الوحدات المُصنّعة في المصانع بنسبة 30% منذ وقف إطلاق النار في أوائل عام 2025.

### ما هي المنازل الجاهزة؟

المنازل الجاهزة هي أسلوب بناء حديث يتم فيه تصنيع معظم أجزاء المنزل داخل مصنع وليس في موقع البناء. بدلاً من البدء من الصفر في الأرض، تُنتج المصانع جدران وأرضيات وأحياناً غرفاً كاملة تكون مجهزة مسبقاً بالأبواب والنوافذ، والعزل والكهرباء. بعد تجهيز هذه الأجزاء، يتم نقلها إلى أرض المالك، وتُركّب فوق أساس خرساني بسيط باستخدام رافعة وفريق عمل صغير. يقوم الفريق بتوصيل الخدمات، وإغلاق الفواصل، واستكمال التشطيبات الخارجية. وبما أن معظم الأعمال المعقدة تتم مسبقاً في المصنع، فإن التركيب في الموقع يستغرق عادةً بضعة أيام فقط، ما يوفر الوقت ويقلل التكاليف مقارنة بالبناء التقليدي.



نموذج لمنزل جاهز بمساحة 64 مترًا مربعًا.



## هل المنازل الجاهزة آمنة؟

نعم. عندما يتم بناؤها وفقًا للمعايير الهندسية الحديثة، تكون المنازل الجاهزة آمنة تمامًا، بل وتتفوق في كثير من الأحيان على المباني التقليدية في لبنان من حيث الصلابة والجودة. يتم تصميم هذه المنازل لتتوافق مع معيار Eurocode 8 الأوروبي (EN 1998) الخاص بالبناء المقاوم للزلازل، ما يضمن قدرتها على امتصاص الاهتزازات والتكيف مع الزلازل حتى بقوة 7 درجات.

كما أن السلامة من الحرائق تحظى باهتمام كبير في هذه الوحدات. فالجدران والأسقف مصنوعة عادةً من مواد غير قابلة للاشتعال مثل ألواح الألياف الإسمنتية أو الخرسانة الخفيفة، وتصل إلى الموقع مجهزة مسبقًا بالعزل والتوصيلات الكهربائية، ما يقلل من خطر الحرائق أو العيوب أثناء التركيب.

وبالنسبة للظروف المناخية، فإن المنازل الجاهزة المصممة للسوق اللبناني تتحمل تساقط الثلوج حتى 150 كجم/م<sup>2</sup>، ما يجعلها مناسبة للمناطق الجبلية، بالإضافة إلى مقاومتها لرياح تصل سرعتها إلى 140 كم/ساعة، وهي شائعة في المناطق الساحلية. ووفقًا لشركة ميغا بريفاب Mega Prefab، أحد الموردين الرائدة في لبنان، فإن عمر الخدمة لهذه الوحدات يصل إلى 80 عامًا مع الصيانة الدورية.

إضافةً إلى ذلك، فإن ثقة الجهات التنظيمية بهذا النوع من البناء آخذة في الازدياد. فبناء منزل جاهز بمساحة تصل إلى 150 مترًا مربعًا لا يتطلب المرور بإجراءات الترخيص الكاملة؛ إذ يكفي الحصول على إذن بسيط من البلدية، ما يعكس اعتراف الجهات الرسمية بسلامة هذه الوحدات والتزامها بالمعايير الإنشائية.

## الأسعار وخيارات المساحة في السوق اللبناني

من أبرز مزايا المنازل الجاهزة في لبنان أنها أكثر توفيرًا من البناء التقليدي. ففي عامي 2024 و 2025، تتراوح تكلفة المتر المربع للمنازل الجاهزة بين 200 و 400 دولار، حسب التصميم والتشطيبات والمواد. فالوحدات الفاخرة أو المعزولة جيدًا تكون في الطرف الأعلى من السعر، بينما المنازل ذات التصميم البسيط قد تكون أقرب إلى 200 دولار/م<sup>2</sup>. أما البناء التقليدي بالخرسانة، فيتجاوز غالبًا 500 دولار/م<sup>2</sup>. وبالتالي، يمكن أن تؤدي المنازل الجاهزة إلى خفض التكاليف بنسبة 30 إلى 40%. ووفقًا لمنصة Kompas، هناك 14 شركة تعمل في مجال المنازل الجاهزة في لبنان.

المؤشر	البناء التقليدي	البناء الجاهز
كلفة المتر المربع	700 – 400 دولار	400 – 200 دولار
مدة التنفيذ	12 – 6 شهرًا	4 – 1 أسابيع
العمالة المطلوبة	فرق كبيرة	4-6 عمال تركيب

## أبرز العروض المتاحة في لبنان:

- **منازل صغيرة 50-70 م<sup>2</sup>:** الأكثر طلبًا بين المشتريين. مثلاً، منزل من غرفتي نوم بمساحة 50 م<sup>2</sup> مع صالون صغير، مطبخ، وحما. يُقدَّر بحوالي 15,000 دولار. بينما منزل بمساحة 70-65 م<sup>2</sup> قد يتراوح بين 25,000 و 30,000 دولار حسب الميزات.
- **منازل متوسطة 80-120 م<sup>2</sup>:** تشمل 3 غرف نوم أو مساحة جلوس أكبر. منزل بمساحة 100 م<sup>2</sup> يُكلّف حوالي 35,000 إلى 50,000 دولار. أحد العروض هو نموذج 88 م<sup>2</sup> بثلاث غرف نوم وتشطيبات عادية بسعر حوالي 35,000 دولار.
- **منازل فاخرة أو كبيرة 150 م<sup>2</sup> وما فوق:** بعض الشركات تعرض منازل جاهزة على شكل فيلات بمساحات كبيرة. مثلاً، نموذج من Mega Prefab بمساحة 165 م<sup>2</sup> على طابقين، بتصميم يحاكي الفيلا اللبنانية التقليدية، قد يتجاوز سعره 100,000 دولار حسب المواصفات. وتُستهدف هذه الفئة غالباً المغتربين أو العائلات الميسورة.

## نظرة المجتمع والمسار المستقبلي

لطالما ارتبطت المنازل الجاهزة في أذهان اللبنانيين بمخيمات اللاجئين أو المساعدات الطارئة، كما حدث بعد حرب 2006 أو خلال أزمة اللاجئين السوريين. هذا الارتباط خلق شكوكاً حول جودتها وراحتها، وما زال البعض يصفها بـ"الكونتينر" أو الكبائن المؤقتة. لكن هذه الصورة بدأت تتغير.

اليوم، يعيش العديد من اللبنانيين في منازل جاهزة، أو يعرفون من فعل ومعظم التجارب إيجابية. أحد المعلمين في البقاع، مثلاً، بنى وحدة بمساحة 60 م<sup>2</sup> بجانب منزل والديه ليعيش باستقلالية. كما وصف بعض المتضررين من انفجار مرفأ بيروت منازلهم الجاهزة في القرى بأنها "بسيطة لكنها خاصة ومملوكة لنا".

وليس الاستخدام محصوراً بالسكن فقط. فالوحدات الجاهزة تُستخدم أيضاً كعيادات، وصفوف دراسية، وحتى محال تجارية مؤقتة. بعد انفجار مرفأ بيروت، أعادت بعض المتاجر في الجميزة افتتاحها ضمن أكشاك جاهزة. شركات مثل Dalal Steel و Karmod توفر مكاتب جاهزة، فصول دراسية، ومستشفيات ميدانية.

ومع ازدياد عدد المصانع وتبسيط إجراءات الترخيص، لم تعد المنازل الجاهزة حلاً مؤقتاً، بل خياراً عملياً ومرئاً للسكن في لبنان اليوم.