

اقتصاد

عصام شلهوب

القروض السكنية شغلت المسؤولين اللبنانيين؛
الحل بإجراءات استثنائية وحوافز تشجيعية

شغل موضوع القروض السكنية المدعومة من مصرف لبنان، خلال الاسابيع الماضية، معظم اللبنانيين الذين يستفيدون منها. وهذه القروض تمنحها المصارف بواسطة المؤسسة العامة للاسكان ومصرف الاسكان والعسكريين، بعدما توقفت المصارف عن منحها اثر تعميم مصرف لبنان الذي وضع "كوتا" لكل مصرف تتعلق بالاموال المخصصة للقروض السكنية المدعومة

أكد رئيس الجمهورية ميشال عون خلال انعقاد جلسة لمجلس الوزراء ان "هناك ازمة اجتماعية - اقتصادية طارئة تعاني منها الطبقات المتوسطة وما دون، هي توقف المصارف عن منح قروض اسكانية مدعومة". واختصر المشكلة بان ثمة طلبا استثنائيا على

التواصل في ما بينهم ومع حاكم مصرف لبنان، لإيجاد حل عاجل لهذه الازمة الاجتماعية. رئيس جمعية تجار ومنشئي الابنية ايلي صوما اشار في حوار مع "الامن العام" الى ان لا دور لمصرف لبنان في عملية القروض الاسكانية، ودعا الدولة الى اتخاذ اجراءات وحوافز تؤمن من خلالها الاموال المطلوبة. بدوره، رأى امين سر جمعية مطوري العقار في لبنان مسعد فارس ان قرار وقف الدعم شل السوق العقارية، متمنيا انشاء هيئة عامة للاسكان تضع الخطط والدراسات لسياسة اسكانية سليمة.

ما هي اسباب ازمة القروض الاسكانية والى اين تتجه؟
تتعمد القروض الاسكانية المتبعة حاليا على ما يسمى الاحتياطي الالزامي. وهو عبارة عن الاموال المودعة من المصارف التجارية لدى مصرف لبنان. وتمثل هذه الایداعات نحو 20% من اموال كل مصرف. وقد سمح مصرف لبنان باستعمال 10% من هذا الاحتياطي لدعم القروض الاسكانية، علما ان هذا الاجراء ساهم فيها منذ وقت طويل. مصرف لبنان ليس مسؤولا بشكل مباشر عن هذه القروض، ولا يستطيع تاليا الاستمرار في الاعتماد على الاحتياطي، لان طبيعة عمله تحتم عليه المحافظة على اموال المودعين ولا يستطيع التصرف بالمال الموجود بعد نفاذ نسبة 10% المخصصة للقروض السكنية. الصعوبات التي نواجهها على مختلف الصعد، وخصوصا تلك المتعلقة

باحجام المستثمرين الاجانب والعرب عن الاستثمار في لبنان، سببت تراجعا في تحريك العجلة الاقتصادية، واثرت على عملية الانتاج. وتراجعت بالتالي القدرات المالية لدى الدولة والمواطن، الامر الذي ساهم الى حد كبير في الازمة المعاشة.
الم يكن الاحتياطي الالزامي مدروسا وفق الحاجات المطلوبة؟ ما هو سبب نفاذ هذه النسبة؟
لان القروض المعطاة لم تنحصر فقط بذوي الدخل المحدود والمتوسط وحتى اصحاب المهن الحرة، بل تعدى ذلك الى اقراض الميسورين بكميات كبيرة وصلت بعض الاحيان الى نحو 700 و800 الف دولار. هذه القيمة يمكن ان تؤمن قروضا لنحو 4 او 5 اشخاص من اصحاب الدخل المحدود، ما ادى بشكل كبير جدا الى نفاذ المال المخصص

سيوقف قطاع البناء، وستتوقف القروض الى حين ايجاد الحل المناسب. وهذا الحل هو قيد الدرس ويعتمد على تأمين الاموال من خارج نطاق المصارف لانها تبغي الربح وليست مصلحة المواطن بشكل عام. ساهم مصرف الاسكان والمؤسسة العامة للاسكان والمؤسسة العسكرية للاسكان باعطاء قروض لاصحاب المداخيل المرتفعة من قضاة وضباط وغيرهم وبمبالغ كبيرة وفوائد متدنية جدا من دون احتساب النتائج المترتبة على هذا النوع من القروض. المطلوب ايجاد حل جذري للموضوع. كل الحلول الموقوتة لا تؤمن النتيجة المرجوة خصوصا في ظل الوضع الاقتصادي الصعب. نحن نخاف من ان تكون اولى نتائج توقف القروض لذوي الدخل المحدود اتساع نطاق الهجرة، وبالتالي اتساع دائرة الازمة. لذا على المسؤولين وضع دراسة استثنائية لكل المشاكل التي نعاني منها.

هل تتوقع اذا انهيار القطاع؟
المبالغ التي كان يؤمنها مصرف لبنان تدعم قطاع البناء ككل، وهناك نحو 60 مهنة تدور في فلك هذا القطاع. فاذا ذهب فكل شيء يذهب، واذا لم نستطع تأمين القروض لذوي الدخل المحدود فمن سيقدم على الشراء؟
والحلول كيف تتوقعها؟
انها حزازير لترتيب الامور. بداية

هل نحن امام فقاعة عقارية مثلا؟
اعتقد ان الحلول التي تدرس يمكن ان تؤدي الى ايجاد المخرج والحل المناسبين ما يؤمن الاطمئنان للمواطن.

ما هي عناصر هذا الحل؟

ما هي عناصر هذا الحل؟

فارس: مؤسسات الاسكان
لا تقوم الا بدور الوسيط

بشكل دقيق وسليم، خصوصا وان السكن لديها مقدس. ضخ مصرف لبنان مبالغ اضافية لحل ازمة القروض المتوقفة تفاديا لازمة شديدة التعقيد، وحتى لا يقطع الحبل بهم. تستند ثقافة المواطن اللبناني المقيم والمغترب الى عنصرين اساسيين: بناء او شراء مسكن، وتعليم ابنائه. من

دور من اذا؟
دور الدولة التي من واجبها توفير الاموال اللازمة لمثل هذه القضايا، عبر اتخاذ اجراءات وحوافز تؤمن من خلالها الاموال المطلوبة. الاستمرار في الاقتراض من الاحتياط الالزامي لم يعد قابلا للاستثمار، وهو كمن يلحس المبرد، اي "من دهنو سقيلو".

لكن يبدو ان المصارف مستفيدة من هذا الوضع، خصوصا وان ثمة محاولات لحصر القروض الاسكانية بها؟
المصارف لا تعطي قروضا اسكانية بعيدة المدى، ومع الفوائد المرتفعة التي تتقاضاها لا يستطيع احد الاقتراض منها. فكيف اذا كانت القروض هي للمدى القصير؟

هل تتوقع اذا انهيار القطاع؟
المبالغ التي كان يؤمنها مصرف لبنان تدعم قطاع البناء ككل، وهناك نحو 60 مهنة تدور في فلك هذا القطاع. فاذا ذهب فكل شيء يذهب، واذا لم نستطع تأمين القروض لذوي الدخل المحدود فمن سيقدم على الشراء؟
والحلول كيف تتوقعها؟
انها حزازير لترتيب الامور. بداية

ما هي عناصر هذا الحل؟

ما هي عناصر هذا الحل؟

إذا ذهب قطاع البناء،
كل شيء سيذهب



رئيس جمعية منشئي وتجار الابنية ايلي صوما.

العناصر تدرس بدقة محافظة على استمرارية دوران العجلة الاقتصادية. من دون قروض اسكانية الكارثة ستحل على الجميع.

متى ترى هذه الحلول النور؟
رئيس الجمهورية وحاكم مصرف لبنان وجمعية المصارف يولون الموضوع اهمية قصوى، مع الامل في ان يعود الانتعاش قريبا الى القطاع.

يملك مسكنا يستقر في وطنه، لكن الدولة لا تمتلك نظرة اسكانية بعيدة المدى. المؤسسة العامة للاسكان لا تقوم الا بدور الوسيط بين المواطن المقترض والمصارف التجارية، وكذلك لا قيمة لمصرف الاسكان لان الایداعات فيه تقوم فقط على تأمينات الخدم. لا سياسة اسكانية

ما هي انعكاسات قرار وقف دعم القروض الاسكانية على القطاع العقاري ككل؟
قرار وقف الدعم شل السوق العقارية وجعل اصحاب الدخل المحدود في وضع لا يحسدون عليه. هذه الطبقة تلتزم دفع متوجباتها وضمن الامكانيات المتوافرة

كيف ستتم المعالجة؟
قانونا لا دور لمصرف لبنان في عملية القروض الاسكانية. دوره فقط المحافظة على النقد.

صار فيك تدفع بالبطاقة المصرفية بكل مراكز الأمن العام

الآن أصبح بإمكانك تسديد مدفوعاتك في مراكز الأمن العام كافة بواسطة بطاقتك المصرفية الصادرة عن أي مصرف في لبنان والعالم، أكانت فيزا أو ماستركارد. وتهدف هذه الخدمة الجديدة والمميزة الناتجة عن تعاون ما بين بنك لبنان والمهجر والمديرية العامة للأمن العام إلى تحصين الأمن وتطوير الإدارة.



بنك لبنان
والمهجر
ش.م.ل.
راحة البال

اقتصاد



5% فقط من حجم الشقق السكنية يدخل ضمن المضاربات



امين سر جمعية مطوري العقار في لبنان مسعد فارس.

ماذا تقول له؟ هل ينتظر الى سنة 2019 حتى صدور الرزمة الجديدة؟ على الدولة عدم اعتبار القطاع العقاري بقرة حلوبا، ويجب ان تضاعف الاجراءات الضريبية في حقه. هذا القطاع ضرورة للاقتصاد الوطني ويجب تقديم الحوافز له حتى يستمر وينمو، خصوصا وان 40% من كلفته تذهب الى الدولة، فهل هذا امر طبيعي ومقبول؟ في بلد لم تتعد نسبة النمو فيه 1,2% ويمر في ازمة اقتصادية خانقة، لا مجال لزيادة الضرائب والرسوم، بل يجب خفضها حتى تتمكن القطاعات من الاستمرار.



الاثار السلبية لهذه الحرب فئة الشقق المرتفعة الثمن.

ماذا عن المضاربات العقارية؟

□ هناك نحو 5% فقط من حجم السوق اللبنانية تدخل ضمن المضاربات في الشقق السكنية. وقد اكد حاكم مصرف لبنان انه سيشكل فريقا للتأكد من وصول القروض السكنية الى مستحقيها من ذوي الدخل المحدود، ما يشير الى وعي جاد من المركزي للوضع النقدي، خصوصا وان مؤسسات النقد الدولية كانت قد حذرت من هذا الوضع، وطلبت منذ 3 سنوات وقف الدعم. المطلوب قيام هدف استثماري خاص بين القطاعين العام والخاص ترسم من خلاله سياسة اسكانية واضحة وبتنسيق شفاف، وتوزع الحاجات السكنية على المناطق وفق حاجة كل منطقة. من الحلول السريعة اعطاء حوافز للشباب المقيم والمغترب تساعد على انعاش عملية شراء الشقق.

■ هل تعتقد ان القطاع العقاري توقف اليوم، ام ان للمصارف دورا في اعادة اطلاقه؟
□ مرت العلاقة بين المصارف ومصرف لبنان في برامج عدة عبر دعم الفائدة او الاقراض بفوائد متدنية لا تتعدى نسبة 2%. لذا يهيم المصارف ان يستمر العمل في دعم هذا القطاع. لكن الخلل الذي وقع هو نفاذ المال. هناك من يحذر من دخول ازمة تشبه الازمة اليونانية. لبنان كله يعيش الازمة اليوم والخوف من المستقبل.

ماذا عن الاسعار، الا تعتبر ان ارتفاعها من اسباب الازمة؟

□ اسعار العقار في لبنان عام 2005 كانت من ارخص الاسعار في المنطقة، واستمرت على هذه الحال الى عام 2008 عندما وقعت الازمة المالية العالمية، فشهد لبنان موجة من دخول الاموال اليه بهدف الاستثمار. منهم من استثمر في العقار، ومنهم من وضع امواله في المصارف. المطورون العقاريون استفادوا من هذه الهجمة فرفعوا الاسعار. كان يجب ان تصحح الاسعار ولكن ليس بالشكل الذي ارتفعت فيه. عام 2011 بدأت الحرب السورية فبدأ لبنان يتأثر بها، وقد طاولت

حقيقية ومتينة، وهو امر من مسؤولية الدولة فقط، وليس من مسؤولية المصارف ومصرف لبنان والقطاع الخاص. لذا من الضروري اقامة ورشة عمل لدرس الواقع الاسكاني في لبنان، وتضافر جهود القطاعين العام والخاص لحل المعضلة. هناك اصحاب خبرات ومعرفة وكفاية في الدولة يمكنهم وضع الحل المناسب، ونحن كقطاع خاص على معرفة بكل الخطوات الواجب اتخاذها.

ما هي هذه الخطوات؟

□ علينا وضع معادلة تساعد اصحاب الدخل المحدود، عبر وضع قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص موضع التنفيذ. تتعلق نحو 70 مهنة بقطاع البناء، لذا حاول مصرف لبنان دعمه بهدف ايجاد دورة اقتصادية تساعد على النمو الاقتصادي، والنمو في لبنان بات يعتمد حاليا على القطاع العقاري. لولا دعم المركزي لكانت فئة الـ300 الف دولار توقفت منذ مدة طويلة. من هنا يجب انشاء هيئة عامة للاسكان تضع الخطط والدراسات، وتساعد على التنفيذ كبقية الهيئات الموجودة اليوم.

ماذا عن المؤسسات الموجودة، هل يلغى دورها؟

□ مصرف الاسكان والمؤسسة العامة للاسكان لا يمكنهما حل المشكلة. على الرغم من ان المدير العام لمؤسسة الاسكان روني لحدود وضع خطة شاملة للاسكان تساعد على حل الازمة، لكنه يحتاج الى من يستمع اليه من المسؤولين ويقوم بمساعدته على اطلاق خطته.

الى اين تتجه الازمة حاليا؟

□ قرار حاكم مصرف لبنان الاخير لم يحل الازمة، بل حل الجزء المتعلق بالقروض العالقة والتي هي قيد التنفيذ. لكن المواطن الذي يريد ان يمتلك شقة اليوم