

اقتصاد

عصام شلهوب

مشاريع الإقراض السكني تطل برأسها مجدداً
حبيب: خطوة مصرف الإسكان تحد من هجرة الشباب

عادت مشاريع الإقراض السكني لتطل برأسها من جديد عبر بوابة مصرف الإسكان، ضمن حزمة من القروض والتسهيلات بشروط ميسرة يسعى المصرف الى تقديمها الى المواطنين. لكن في ظل الازمة المالية والاقتصادية التي يعيشها لبنان اليوم، هل يستطيع المواطن صاحب الدخل المتوسط الإقراض وزيادة اعبائه المالية؟

ان ننسى انه يمكن للمقترض الحصول على 500 مليون ليرة بدلا من المليار. فهو يحتاج في تلك الحالة الى 7 ملايين ليرة ونصف مليون يستطيع تأمينها مع زوجته. الخيارات مفتوحة امامه وفق قدرته المالية وقيمة الشقة السكنية.

استهدفت قروض مصرف الإسكان كما هو معروف اصحاب المهن الحرة واصحاب المداخيل المرتفعة، هل لا يزال المصرف يعتمد هذه السياسة ام انه وسع مروحة المستفيدين؟ النظام الاساسي لمصرف الإسكان يقول بالتوجه الى اعطاء قروض الى ذوي الدخل المحدود والمتوسط من دون وجود نص يوجب او يمنع اعطاء اصحاب المهن الحرة. تشدد سياسة مجلس الادارة على التوجه نحو صاحب الدخل المحدود اكان طبييا، او مهندسا، او موظفا. اي انسان لديه دخل محدد يستطيع تقديم طلب للحصول على قرض سكني. مصرف الإسكان ليس لتمويل الميسورين، بل سيعطي قروضا الى ذوي الدخل المحدود وهذا هدف انشاء المصرف منذ البداية.

القدرة المالية للمواطن تراجعت، فكيف سيتمكن من تأمين الدفعة الاولى من قيمة الشقة؟

فئة الشباب هي بالتأكيد الفئة الاولى المستهدفة من هذا البرنامج، لاسيما ان شبابنا يهاجرون لانهم عاجزون عن تأمين مسكن لهم للاستقرار فيه. فعندما نؤمن للشباب بواسطة مصرف الإسكان منزلا ولو صغيرا، سيتمكن هؤلاء من الزواج وترك عائلته في لبنان اذا اراد السفر الى السعودية او افريقيا او دول الخليج

سياسة القروض السكنية التي وضعها المصرف موزعة بين الترميم والشراء او البناء، حيث يصل المبلغ المرصود لقروض الشراء والبناء الى مليار ليرة، بما يوازي تقريبا 50 الف دولار تسدد على مدى 30 عاما بفائدة 6% مع دعم 1% من المصرف لتصبح 5%، وهي مخصصة فقط للشراء في قرى الريف والمناطق وليس في العاصمة وضواحيها، على ان يسدد المقترض دفعة مسبقة تساوي 10% او 20% من قيمة القرض، ويشترط بان لا يقل راتبه عن 15 مليون ليرة، او مجموع راتبه مع راتب زوجته او الكفيل فيوازي بذلك القسط الشهري ثلث راتب المقترض او راتبه زائد راتب زوجته. في ما يخص ترميم المسكن او تحسينه، فان قيمة القرض ستكون 400 مليون ليرة مقسطة على 10 سنوات بفائدة 5% مدعومة وفق الشروط المذكورة.

لماذا استثناء مناطق العاصمة؟ بحسب النظام الاساسي للمصرف، من المفترض ان نذهب الى مناطق الريف والضواحي. نحن نعرف ان امتلاك شقة وسط المدينة اليوم بات امرا صعبا. لكن، بما اننا نتوجه نحو اصحاب الدخل المحدود، فقد شددنا على تلك المناطق.

كيف يمكن تحديد الدخل المحدود وهو غير واضح في ظل الازمة الاقتصادية التي نعيشها؟

لا نستطيع القول ان الحد الادنى للاجور هو الدخل المحدود، اذ تغير الوضع وتغيرت المداخيل. ان تحديد 15 مليون ليرة كدخل شهري لطالب القرض لشراء مسكن بقيمة مليار ليرة، يجب ان يشمل دخل الزوج والزوجة وحتى افراد العائلة مع امكان اضافة الكفيل، من دون

رئيس مجلس الادارة المدير العام لمصرف الإسكان انطوان حبيب اكد لـ"الامن العام"، ان المصرف يسعى الى تقديم فرصة لذوي الدخل المتوسط والمحدود، تمكنهم من الحصول على قروض باليرة اللبنانية لتكون حلا للراغبين في شراء شقة او اعادة تأهيل منزل قديم، في خطوة لحد من هجرة الشباب.

اعدت احياء مشروع قروض اسكان لذوي الدخل المحدود كيف تأمن تمويل هذه القروض؟ انشئ بنك الإسكان كشركة مساهمة لبنانية بموجب المرسوم رقم 14 عام 1977، وهو مؤسسة مختلطة بين الحكومة اللبنانية والقطاع الخاص. رأس المال المدفوع مملوك بنسبة 80% من القطاع الخاص و20% من القطاع العام. مصادر التمويل عدة، ابرزها من الصندوق العربي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية الذي اعطى مصرف الإسكان قرضين: الاول بـ50 مليون دولار والثاني بـ120 مليون دولار. اما مصرف لبنان فساهم في حدود 1000 مليار ليرة سنة 2013، فيما توزع التمويل بين عامي 2005 و2012. خلال عام 2012 حصل مصرف الإسكان على القرض الثاني من الصندوق العربي بقيمة 120 مليون دولار، وتسلم من مصرف لبنان 1000 مليار سنة 2013. حاليا، هناك اتفاق بروتوكول بين مصرف الإسكان والصندوق العربي بقيمة 50 مليون دينار كويتي بفائدة 3% لمدة 30 سنة، اي ما يعادل 165 مليون دولار اميركي لاعطاء قروض سكنية لمساعدة ذوي الدخل المحدود والمتوسط والحد من هجرة شبابنا الى الخارج.

هل هناك شروط جديدة للحصول على القرض، وكيف ستوزع القروض؟



رئيس مجلس الادارة المدير العام لمصرف الإسكان انطوان حبيب.

تبلغ 430 مليار ليرة، سيبدأ المصرف استخدامها في عملية الإقراض، بالإضافة الى اتصالات مع منظمة الامم المتحدة لشؤون السكن. كذلك سنوقع بروتوكول تعاون مشتركا على كل الصعد بيننا في نهاية هذا الشهر لاتمام قروض على الصعيد السكني والطاقة الشمسية. لا شك في ان لديهم خبرة كبيرة في هذا الموضوع، ونحن نملك الامكانيات البشرية والمادية للقيام بهذا الامر. نحن منفتحون على المنظمات الدولية والصناديق الاوروبية وخصوصا فرنسا لتمويل القروض، مما يعني عدم حصر مصادر التمويل بالصناديق العربية وحدها، مما يسهل على هؤلاء مساعدة لبنان. لا بد لي من توجيه الشكر الى دولة الكويت التي وقفت دائما الى جانب لبنان وتعتبر الشعب اللبناني شعبا شقيقا.

هل تعتقد ان مصرف الإسكان يسعى الى الحلول مكان المؤسسة العامة للإسكان بعد ان توقفت مرحليا عن اعطاء القروض ولاسباب معروفة؟

لكل مؤسسة دورها. نحن ندير السياسة الاسكانية من منظور القطاع الخاص، اما مؤسسة الإسكان فهي مؤسسة عامة تابعة للدولة اللبنانية ولديها سياسة اسكانية خاصة. الحلول مكان المؤسسة العامة للإسكان امر غير مطروح، لكن التنسيق قائم بيننا بشكل متواصل.

ماذا عن قروض الطاقة المتجددة؟

قرض الطاقة الشمسية مشروع جديد يتعلق باعطاء قروض من مصرف الإسكان لشراء صحنون الطاقة الشمسية بدعم من المؤسسات الاوروبية، بما يوازي 100 مليون ليرة تقريبا. يجب التركيز اليوم على مساعدة الاسر، وبخاصة قروض الطاقة المتجددة بحيث يمكن خدمة حجم اكبر من القروض. هذا المشروع سيتم بالتعاون والتنسيق مع منظمة الامم المتحدة وجرى الاتفاق على المبادئ العامة التي ستطبق قريبا

خلال 45 يوما المقبلة. كما سنعلن عن مواعيد قبول الطلبات، فيما تأتي هذه الخطوة في ايام صعبة على اللبنانيين، لذا في امكانها مساعدتهم على مواجهة الظروف الصعبة.

فئة الشباب هي الفئة الاولى المستهدفة

قروض الطاقة الشمسية ستطبق خلال 45 يوما

مع هذا الواقع. مصرف الإسكان لا علاقة له بسعر الدولار.

ماذا عن قروض الترميم وقيمتها؟ سبرصد لترميم المسكن او تحسينه 400 مليون ليرة مقسطة على 10 سنوات بفائدة 5% مدعومة وفق الشروط ذاتها.

عدا القرض الكويتي، هل هناك مبالغ اخرى سيتم تأمينها وكيف؟

لن يتوقف مصرف الإسكان عند قرض الصندوق العربي. هناك اموال خاصة للمصرف

للعمل وتسديد القرض. المستهدف الاول هو صاحب الدخل الضئيل جدا او المتوسط. في مصرف الإسكان لسنا في حاجة الى منح قروض الى اصحاب المداخيل المرتفعة، لأن مهمتنا المشاركة في ايجاد حلول للوضع القائم في لبنان، والمحافظة على شبابنا والحد من هجرتهم. فاذا تم منح هؤلاء الشباب قروضا لتأمين منازل لهم، حتى لو قرروا السفر الى الخليج للعمل وتسديد هذا القرض، نكون بذلك قد ساهمنا في حل قسم كبير من المشكلة، علما ان مبلغ مليار ليرة للشراء او الترميم هو الحد الاقصى للقرض، والمقترض حر في اختيار قيمة قرضه وفق امكانياته المالية.

كيف يستطيع مصرف الإسكان تحمل مخاطر فرق العملة؟

بالتنسيق مع مصرف لبنان هناك عمليات swap وثمة حد لتحديد سعر الدينار الكويتي.

تجار البناء يحددون اسعار الشقق بالدولار وقيمة القرض هي باليرة كيف سيتمكن المقترض التعامل مع هذا الواقع؟

القرض باليرة، وعلى المواطن المقترض التعامل