

رفع سقف قرض الإسكان لدعم تملك الشقق تحسّن بطيء في السوق العقاريّة وسط التحدّيات

يعد شراء منزل من أبرز أهداف الامان في حياة الانسان، فهو يشكل استثمارا طويلا الامد. فامتلاك مسكن يخفف الاعباء المالية على المدى البعيد، ويمنح الفرد شعورا بالانتماء والثبات الاجتماعي، مما يجعله خطوة حيوية في بناء مستقبل مستقر ومتوازن. لذا، اصبح الحصول على قرض سكني ضرورة قصوى لضمان الكرامة والطمأنينة

لم يعد الحديث عن امتلاك منزل في لبنان مجرد نقاش اقتصادي، بل تحول الى مسألة وجودية تطاول مستقبل الاجيال الشابة والاستقرار في وطنهم. فطوال سنوات الممتدة بين 1995 و2018، لعبت القروض السكنية دورا محوريا في تمكين الشباب من تملك منزل عبر دعم مباشر من مصرف لبنان وبرامج الدولة. ورغم انها لم تكن كافية دوما، الا انها شكلت الوسيلة الوحيدة الممكنة لشراء شقة وسط ارتفاع الاسعار وثبات الاجور. لكن منذ العام 2019، ومع الانهيار المالي الكبير وتجميد كل برامج التمويل العقاري، انقطع هذا الشريان الاساسي من حياة الجيل الصاعد.

اليوم، بعد مرور اكثر من خمس سنوات على وقف الدعم، يعيش معظم اللبنانيين حالة من العجز التام امام حلم التملك. لا قدرة شرائية،

حبيب: الطلب على الشقق تجاوز القدرة على التلبية

■ ما هو واقع القطاع السكني في لبنان بعد التطورات الامنية الاخيرة وكيف انعكست على عمل مصرف الاسكان؟

□ لا شك في ان الاحداث الامنية الاخيرة، وتحديدا الضربة الاسرائيلية، خلقت واقعا ميدانيا وانسانيا جديدا في مناطق لبنانية عدة. شهدنا نزوحا داخليا واضحا في اتجاه النواحي التي تعتبر اكثر امانا، وخصوصا في شمال لبنان. هذا الامر ادى الى ارتفاع ملحوظ في اسعار الشقق، لا سيما الصغيرة والمتوسطة الحجم، واصبح الطلب اكبر من القدرة على التلبية الفورية. هذا الامر فرض على المصرف ان يتكيف بسرعة مع هذا الواقع من خلال توسيع دائرة دراسة الطلبات وتسريع

■ ما هي تفاصيل القرض الذي حصلتم عليه، وما هي شروطه ومن هم المستفيدون؟

□ لقد حصلنا على قرض من الصندوق العربي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية بقيمة 50 مليون دينار كويتي (ما يعادل 165 مليون دولار اميركي)، تم تجديده بعد انتهائه سابقا. منذ بداية عام 2024، بدأنا منح قروض سكنية لكل مقترض، مخصصة لذوي الدخل المحدود والمتوسط وذوي الاحتياجات الخاصة، بهدف شراء او ترميم او بناء منازل لا تتجاوز 150 مترا مربعا، ضمن شروط ومستندات الزامية. وقد تبين ان المبلغ لم يعد

كافيا، مما دفع بنا، بدعم من الرؤساء الثلاثة في لبنان الى رفع السقف الى 100 الف دولار. وافق الصندوق العربي على طلبنا، من دون تغيير بقية الشروط الذي يلزم المقترض ان يكون دخله مناسباً للتسديد، الذي يعطى بالدولار الاميركي كما يتم ايفاء الدين بالدولار ايضا.

■ ما تأثير هذه المبادرة على ازمة السكن، وما أبرز التحديات التي لا تزال قائمة؟

□ على الرغم من اهمية رفع السقف، فان عدد القروض التي يمكن منحها يبقى محدودا ولا يتجاوز 300 الى 400 قرض، بينما يحتاج البلد الى ما يقارب 15 الف قرض سكني سنويا لتلبية الحاجات السكنية. هذا يعني ان هذه المبادرة



المدير العام لمصرف الاسكان انطوان حبيب.

تمثل خطوة إيجابية، لكنها غير كافية لحل جذري لازمة. كذلك توجد مخاوف مستقبلية تتعلق بإمكان تغيير سعر صرف الدولار، اذ لا يزال القانون اللبناني لا يلزم المقترض بإعادة القرض بالعملة التي استدان بها، مما قد يعرض مصرف الاسكان لخسائر، اذا قرر البعض السداد بالليرة اللبنانية. لهذا، نطالب بشكل مستمر مجلس النواب بإصدار قانون واضح يلزم التسديد بالدولار، بما يشجع المصارف التجارية ايضا على العودة الى سوق الاقراض.

■ من هو المستفيد الحقيقي من هذه القروض، وهل هناك سقف معين لدخل العائلة؟

□ نحن لا نتعامل مع الفرد كحالة معزولة، بل ننظر الى مدخول العائلة كوحدة واحدة. هذا المفهوم بات واضحا في كل التصاريح والقرارات الصادرة منذ 4 سنوات وحتى اليوم. نحن ندرس مدخول الأب والام، وحتى العم او العمّة اذا كانوا مقيمين في البيت نفسه ويساهمون في المصاريف. القروض تتفاوت بحسب المدخول الشهري الكامل للعائلة. فالعائلات التي لديها دخل شهري يتراوح بين 1000 و1500 دولار، يمكنها التقدم لقرض ضمن الشروط الميسرة. في

بعض الحالات، حيث يصل المدخول الى 2500 دولار او اكثر، نقوم بدراسة الملف بدقة لمعرفة قدرتهم على الالتزام بالسداد، لكن يبقى المعيار الاساسي هو الوضع المعيشي والاستقرار الوظيفي، وليس الارقام فقط.

■ هناك من يقول ان اللبنانيين يسارعون الى طلب القرض حتى قبل ان يجدوا عملا او منزلا؟

□ هذا صحيح، نحن نلاحظ ان العديد من المتقدمين لا يملكون عملا ثابتا بعد، لكنهم يتقدمون بطلب قرض الاسكان كنوع من الامل والاستعداد لحياة جديدة. بعضهم ينتظر توقيع عقد عمل خلال شهر او شهرين، ويأمل في ان يحصل على التمويل مسبقا، لكي لا يفوت فرصة امتلاك عقار او شقة. نحن هنا بين مطرقة المرونة وسندان الحذر. لا يمكننا المجازفة بأموال القروض، لكننا في الوقت نفسه نحاول ان نأخذ في الحسبان النية الصادقة والاستعداد العملي للمستفيدين.

■ ما هي الشروط الاساسية للحصول على القرض؟ □ ما نطلبه هو افادة عقارية توضح موقع العقار او الارض، رخصة بناء صالحة وسارية المفعول،

نفي ملكية يثبت ان المستفيد لا يملك عقارات سكنية اخرى، اضافة الى اوراق ثبوتية كاملة من هوية، قيد افرادي وعائلي، كما يجب ان يكون المستفيد لبنانيا مقيما في لبنان منذ أكثر من 10 سنوات. نحن لا نميز بين لبناني وآخر، فالعدالة في التوزيع هي جزء من مهمتنا كمصرف.

■ ما هي أبرز المعوقات التي تواجهكم في تطبيق هذه الشروط؟

□ أكبر تحد يكمن في صعوبة الحصول على الافادة العقارية من بعض الدوائر نتيجة الضغط والبطء في انجاز المعاملات. لهذا السبب، قررنا قبول افادة عقارية مؤقتة، بمعنى اننا نبدأ دراسة الملف على اساسها، لكن لا يمكننا اصدار الموافقة النهائية على القرض الا بعد تسلم الافادة الاصلية. لا نستطيع قانونا ان نبني شقة او فـول بناء على مستند غير نهائي. اما "نفي الملكية"، فكانت هناك اشكالات عدة في استخراجها، لكننا وقعنا اتفاقية مع وزارة المال للحصول على هذه المستندات الكترونيا، وهو ما يسرع العمل ويوفر على المواطنين الجهد والوقت.

■ ما هو عدد الملفات التي تم قبولها، وما هو حجم المبالغ التي صرفت حتى الان؟

□ لدينا ما يقارب 500 ملف قيد الدرس، والقيمة الاجمالية تقارب 6 ملايين دولار. هذا طبعا لا يشمل الملفات التي لا تزال تنتظر استكمال مستندات. في آخر دفعة، حصلنا على تحويلين، استخدمنا منهما مبالغ وبقي لدينا فائض، وعند السحوبات الكاملة، نعود ونتقدم بطلبات جديدة للصندوق او للجهات المانحة.

■ ما هي آلية السداد، وهل يمكن التسديد المبكر؟

□ القرض غير قابل للتسديد الكامل قبل مرور 7 سنوات من تاريخ تسلمه لأن الهدف هو دعم الاستقرار السكني وليس الاستثمار العقاري. نحن نمّنع فترة سماح، ونعتمد جدول تقسيط يأخذ في الحسبان دخل العائلة والقدرة على الدفع، مع فوائد مدعومة وميسرة جدا مقارنة بالسوق المصرفية. ◀

مكارم: هناك تحسن مدروس في السوق العقارية



الخبير العقاري رجا مكارم.

■ هل يمكن القول ان القطاع العقاري في بيروت يشهد تحسناً ملحوظاً؟

□ ما نشهده اليوم ليس "فورة" او انتعاشاً وهمياً، بل هو تحسن مدروس ناتج من عوامل موضوعية وميدانية. خلال السنوات الاربع الماضية، وبفعل الانهيار الاقتصادي وانهيار الثقة بالقطاع المصرفي، شهدت السوق نوعاً من الشلل شبه الكامل، حيث كانت معظم المعاملات العقارية تتم لأسباب قسرية فقط بسبب غياب التمويل او تفاقم الخسائر. لكن الوضع اختلف كثيراً فهناك طلب حقيقي بدأ يظهر مجدداً، خاصة على الشقق الصغيرة والمتوسطة في بيروت وضواحيها القريبة.

■ ما أبرز الاسباب التي تقف وراء هذا التحول؟
□ التحسن العقاري لم يأت من فراغ، بل من تلاقي جملة من العوامل الموضوعية، ابرزها استقرار سعر صرف الدولار لسنوات، فقد كانت تقلبات سعر الصرف تشل اي امكان لاتخاذ قرار مالي طويل الامد. مع استقرار الدولار عند عتبة معينة، وان بشكل غير رسمي، بدأ الناس يشعرون بإمكان التخطيط مجدداً. هذا الاستقرار ساعد على تقييم العقارات بشكل واضح، وتحديد القيمة الفعلية بالدولار الحقيقي. التصحيح الكبير في الاسعار خصوصاً في بيروت، انخفض ما بين 40% و60% بالدولار مقارنة بما كانت عليه قبل العام 2019. الشقة التي كانت تعرض بـ500 ألف دولار أصبحت بـ250 أو 300 ألف دولار. هذا التراجع جعل من التملك فرصة حقيقية خاصة للمغتربين.

■ من هم المشترون اليوم، وهل ثمة عودة للمستثمرين الاجانب؟

□ معظمهم من اللبنانيين المقيمين والمغتربين الذين باتوا يمثلون شريحة رئيسية، لأنهم يملكون القدرة الشرائية بالدولار، ويعتبرون ان الوقت مناسب للشراء في بلدهم الأم بأسعار لم تكن متاحة سابقاً. اما المستثمرون الاجانب فان مشاركتهم لا تزال خجولة جداً. فقد نجد بعض العرب او الاجانب

يشترون عقارات صغيرة او يشاركون في مشاريع محدودة، لكننا لا نزال بعيدين عن عودة رؤوس الاموال الخارجية بالمعنى الحقيقي.

■ ما هي أبرز التحديات التي لا تزال تفرمل عودة السوق الى حيويتها الكاملة؟

□ اولاً انعدام التمويل المصرفي، فلا قروض سكنية حقيقية لا من المصارف ولا حتى من الجهات المانحة بشكل مستدام. وهذا يخرج شريحة كبيرة من الشباب والطبقة الوسطى من سوق الشراء. ثانياً اجراءات ادارية معقدة: معاملات الشراء، تسجيل العقارات، الحصول على افادات عقارية او رخص بناء باتت أكثر صعوبة، مما يؤخر عمليات البيع والشراء ويزيد كلفة التنفيذ.

■ هل تتوقعون ان تتطور السوق خلال عام 2025؟

□ انا متفائل بحذر. اذا استمر الوضع على حاله من دون مفاجآت كارثية، فان السوق ستواصل

تعافيتها البطيء، لكنها لن تعود الى مستويات 2010 او 2015، قد نشهد زيادة في الاسعار بنسبة 10 الى 15% في بعض المناطق المرغوبة، اضافة الى حركة بيع في المشاريع الجاهزة، لا سيما للشقق الصغيرة. كذلك هناك انفتاح اكبر من البلديات والمجتمع المحلي على تنظيم السكن المشترك او المستدام.

■ ما هي رسالتكم الى المواطنين والمستثمرين في ظل هذه المعطيات؟

□ مَنْ يملك القدرة على شراء عقار، فليدرسه جيداً وليستغل الفرصة. لا نقول ان السوق ستقفز فجأة، لكن التملك الان بأسعار متراجعة وبدولارات حقيقية يعتبر استثماراً آمناً نسبياً مقارنة بأي خيار آخر في لبنان. في الوقت نفسه، اقول للدولة اللبنانية ان انقاذ الاقتصاد يبدأ من الثقة والاستقرار ووضوح القوانين. اعيدوا الاعتبار الى العقار كمكون اساسي من الاقتصاد لا كمجرد سلعة تحارب بالإجراءات البيروقراطية.

بن أبي نصر
CAFÉ ABI NASR

فهرست
لبنانية
مابتغیر

SHOP.CAFEABINASR.COM

@cafeabinasr @cafeabinasr