

اقتصاد

عصام شلهوب

قرار دعم القروض السكنيّة ... حقيقة أم إلتباس؟ لخّود: خطة إسكانيّة متكاملة تعلن قريباً

لعبت المؤسسة العامة للإسكان منذ اواخر تسعينات القرن الماضي دوراً محورياً في تحقيق حلم آلاف العائلات اللبنانية بامتلاك مسكن لائق، فكانت الجسر الذي عبرت من خلاله الطبقتان الفقيرة والوسطى نحو الاستقرار الاجتماعي

منذ منح اول قرض في اواخر ايلول 1999 وحتى عام 2018، فتحت المؤسسة ابواب الامل امام 85 ألف عائلة، بالتعاون مع المصارف التجارية ومصرف لبنان، عبر آلية تمويل ذكية اعتمدت على تحرير جزء من الاحتياطي الالزامي وتحويله الى قروض مدعومة. لم يكن الامر مجرد ارقام او معاملات مالية، بل كان شريان حياة ضخ في عروق الاقتصاد، محركاً أكثر من 65 قطاعاً متصلاً بالبناء والعقار. غير ان الازمة الاقتصادية التي عصفت بلبنان في اواخر العقد الثاني من الالفية، وضعت حدا لهذا المسار، فتوقفت القروض وتجمدت المشاريع.

"الامن العام" التقت رئيس مجلس الادارة المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان روني لحدود. منذ منح اول قرض في اواخر ايلول 1999 وحتى عام 2018، فتحت المؤسسة ابواب الامل امام 85 ألف عائلة، بالتعاون مع المصارف التجارية ومصرف لبنان، عبر آلية تمويل ذكية اعتمدت على تحرير جزء من الاحتياطي الالزامي وتحويله الى قروض مدعومة. لم يكن الامر مجرد ارقام او معاملات مالية، بل كان شريان حياة ضخ في عروق الاقتصاد، محركاً أكثر من 65 قطاعاً متصلاً بالبناء والعقار. غير ان الازمة الاقتصادية التي عصفت بلبنان في اواخر العقد الثاني من الالفية، وضعت حدا لهذا المسار، فتوقفت القروض وتجمدت المشاريع.

ما هو متوسط قيمة القروض؟

كان المعدل الوسطي في اواخر فترة القروض السكنية نحو 190 مليون ليرة، فيما كان السقف الاقصى 270 مليوناً لم تتجاوزه المؤسسة يوماً. كان هناك مستفيدون يحصلون على قروض اقل وآخرون على قروض اكبر، لكن السقف ظل ثابتاً.

ما هي انعكاسات هذه القروض على الاقتصاد والمجتمع؟

ساهمت المؤسسة في دعم المواطنين وتأمين مساكن لهم، ومعالجة ازمة اجتماعية كبيرة، اضافة الى تحريك الاقتصاد عبر عشرات القطاعات. كما ان المصارف استفادت من تحريك اموالها المجمدة، الى جانب شركات التأمين وغيرها من المؤسسات المرتبطة بالقطاع العقاري.

ما هو سبب توقف هذه القروض؟
كان توقف القروض جزءاً من الازمة الاقتصادية التي ضربت البلاد. فقد اعتبر الحاكم ان هذه

الاموال تؤدي الى خروج الدولار من لبنان، لأن معظم مواد البناء كانت تستورد من الخارج، لكن وقف هذه القروض عطل الدورة الاقتصادية برمتها. لقد طالبنا آنذاك بوقف القروض الكبيرة المدعومة، والابقاء فقط على قروض المؤسسة العامة للإسكان، لأنها موجهة الى الطبقتين الفقيرة والمتوسطة، والى من يشترون منزلاً للمرة الاولى، لكنها لم تتجاوز يوماً سقف 270 مليون ليرة.

هل كانت المؤسسة للإسكان هي الجهة الوحيدة التي تمنح قروضا سكنية في لبنان؟
كان هناك أكثر من 15 مؤسسة تابعة كليا او جزئيا للدولة تمنح قروضا سكنية، لكن العديد منها لم يكن يلتزم القانون. بعض المستفيدين كانوا يحصلون على قرض من المؤسسة، ثم يسددونه ويستفيدون مجدداً من جهة اخرى، وهو ما يخالف قانون الاسكان الصادر عام 1968.

ماذا جرى مع بداية الازمة الاقتصادية؟
مع بداية الازمة، توقف منح القروض السكنية عامي 2018 و2019، فتوقفت الدورة الاقتصادية. ظهرت حالات تعثر في السداد مع فقدان وظائف واغلاق مؤسسات، لكن الموجة الكبرى لم تدم قبل ان يبدأ سعر صرف الدولار بالارتفاع، مما دفع كثيرين للاستعجال في سداد قروضهم.

كيف كان المواطنون يتعاملون مع مسألة السداد في ظل الازمة المالية؟
بعض المواطنين ممن يملكون مدخرات بالدولار كانوا يصرفونها ويسددون قروض الاسكان، لأنها كانت باليرة اللبنانية، سواء في أصل الدين او الفوائد، وجميعها تستند الى



رئيس مجلس الادارة المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان روني لحدود.

الاحتياطي الالزامي باليرة. حتى الفوائد كانت باليرة، وكل التعاميم او المراسيم الحكومية كانت تستثنى القروض السكنية، حتى عند إلزام المقرض بالدولار السداد بالدولار.

كيف تعاملت المؤسسة مع موجة التسديدات التي حصلت؟

منذ بداية 2020، بدأ المواطنون يتوافدون لسداد قروضهم بشكل مبكر، وهذا حقهم قانوناً. في الاعوام 2021، 2022 و2023، شهدت المؤسسة هجمة كبيرة، اذ ان قروضا يفترض سدادها على 30 سنة اراد اصحابها تسديدها دفعة واحدة، مما ادى الى تكديس الملفات.

كيف تعاملتم مع هذا الضغط الهائل؟
لتخفيف الضغط، انشأت المؤسسة منصة الكترونية لتنظيم استقبال الملفات، وحددت سقف 500 ملف شهرياً. مع الوقت، تمت تسوية او اقفال 32 ألف معاملة من اصل 85 ألفاً، وبقي 53 ألفاً قيد الانجاز.

ماذا عن وضع الكادر البشري للمؤسسة في ظل هذا الكم من المعاملات؟

واذا تكررت المحاولة باستخدام الرقم نفسه، لا يقبل الطلب. خصصت المؤسسة يوم الاربعاء قبل الظهر من كل اسبوع حيث تكون الابواب مفتوحة، ويمكن للمواطن متابعة ملفه شرط ان يكون خاصاً به. يتم التعامل بمرونة مع الحالات الانسانية والمرضية، علماً ان الرغبة في تسريع المعاملة بلا مبرر انساني لا تمنح الاولوية.

■ ما هي آلية ابلاغ المواطنين بمراحل انجاز معاملاتهم؟

□ وضعت المؤسسة نظام رسائل قصيرة (SMS) لابلاغ المواطن بمراحل معالجة طلبه:

- فور التقديم على المنصة، رسالة تؤكد الاستلام.
- عند صدور الموافقة، رسالة لمراجعة المصرف لارسال الملف.
- عند وصول الملف من المصرف، رسالة جديدة.
- بعد احتساب المستحقات وتجهيزها للدفع، رسالة اخرى.
- اخيراً، عند اتمام المعاملة، رسالة تأكيد الانجاز.

■ كيف يتم تسديد الموجهات المالية للمستفيدين؟
□ حالياً، يتم الدفع عبر شركات تحويل الاموال لتسهيل الاجراءات وتخفيف الكلفة، بعدما كان الدفع سابقاً بشيكات ترسل الى مصرف لبنان. بعد انجاز الملف، يرسل الى المصرف التجاري الذي منح القرض، ويسلم المواطن براءة ذمة. يمكن انجاز كل المراحل من دون حضور شخصي او مراجعات مرهقة.

■ ماذا عن خسائر المؤسسة نتيجة التسديد باليرة اللبنانية؟

□ سجلت المؤسسة خسائر، اذ كانت تدعم الفوائد وتدفعها باليرة وتستردها بالعملة نفسها. فاذا احتسبنا بالارقام الاسمية، تكون رابحة، اما بالقيمة الفعلية فهي خاسرة. مع ذلك، لا تستطيع الدولة تحميل هذه الخسارة للمواطن، اذ هناك شريحة واسعة لا تزال تتقاضى رواتبها باليرة، مثل الاساتذة وموظفي القطاع العام وعدد من موظفي المصارف، ولا يمكن القول لـ 25 ألف عائلة: إما ان تسددوا بالدولار او نظردكم من منازلكم. ◀

85 ألف عائلة استفادت حتى عام 2018



□ الوضع مماثل لبقية ادارات الدولة، حيث ان التوظيف ممنوع منذ عام 2017. المؤسسة تعمل اليوم بـ 16% فقط من عدد الموظفين المحدد في الملاك الصادر عام 2022 بعد 26 سنة من العمل، وهو عدد منخفض جداً مقارنة بحاجاتها. طالبت المؤسسة بالسماح بتوظيف 6 اشخاص للمساعدة في معالجة الملفات.

■ كيف تضمنون شفافية الاجراءات ومنع الاستغلال في متابعة المعاملات؟

□ تؤكد المؤسسة انه ليس على المواطن ان يخاف او يلجأ الى معقبي المعاملات، اذ لا يوجد اي معقب مرخص. اذا حضر شخص لمراجعة اكثر من ملف، يمنع من استخدام المنصة، حيث يسمح بتقديم رقم طلب ورقم هاتف واحد فقط،

اقتصاد

■ ما هي خطة المؤسسة الجديدة لمواجهة أزمة السكن في لبنان؟
□ وضعت المؤسسة العامة للإسكان خطة اسكانية يجري العمل على انجازها بالتعاون مع وزيرة الشؤون الاجتماعية، ليتم اقرارها في مجلس الوزراء ثم احالتها الى مجلس النواب بعد وضع المشاريع القانونية اللازمة. تتضمن الخطة القروض السكنية، والسعي الى الحصول على قروض خارجية لتمويل الاقراض، الى جانب اصلاحات في القطاع السكني، منها تنظيم الايجارات بنظام الايجار التملكي، وحل مشكلة الايجارات القديمة في اطار معالجة شاملة لأزمة السكن التي تعد قضية اجتماعية واقتصادية اساسية.

■ هل يمكن لمصرف الاسكان الخاص ان يحل محل المؤسسة؟
□ صعب جداً، فلكل جهة دورها. مصرف الاسكان مثلاً هو مصرف تجاري يمنح قروضا، وقد حصل عام 2017 على قرض من الصندوق العربي في الكويت، وبدأ منح القروض عام 2020، لكن القبال كان محدوداً نظراً الى الفوارق الكبيرة بين الدولة والقطاع الخاص.

■ ما هي الخطوات العملية المطروحة حالياً؟
□ الحلول الآتية تقتصر على محاولات الحصول على قروض من الخارج، لكن المطلوب خطة اسكانية متكاملة يجتمع حولها جميع المعنيين، لإقرارها في مجلس الوزراء ثم مجلس النواب، بهدف الانطلاق بخطوات واضحة. المؤشرات ايجابية، لكن المؤسسة لا تريد إطلاقاً وعود قد لا تستطيع الايفاء بها، حتى لا تعلق امال المواطنين على وعود غير مؤكدة.

■ هل انتم على تواصل مع الجهات العربية الممولة؟
□ نعم، نحن على تواصل مستمر، لكن لا نعلن عن الاتصالات الا بعد التأكد من اتمامها. قدمنا مشاريع لجهات عربية عدة، وبنتها يتم عبر مجلس الوزراء.



قروض المؤسسة العامة للإسكان ضرورة لاستقرار العائلات

■ إذا لم تحصلوا على دعم او تمويل، الا يمكنكم الاستمرار من اموالكم الخاصة؟
□ لدينا القدرة على الاستمرار لسنوات، لأن تسديد القروض السابقة يحتاج وقتاً، ولأن المؤسسة لا تقتصر مهامها على القروض فقط، بل لديها مشاريع تعمير. في صيدا انجزنا عام 2019 اصدار 3400 سند ملكية، وتمكن المستحقين من التملك وفق قانون 2003. لدينا اراض في طرابلس (البدوي) بنحو 130 ألف متر، وفي عاريا والمكلس وغيرهما، كما نعمل على تأكيد ملكيتها ووضع خطط لبناء وحدات سكنية عليها.

■ هل لديكم مشاريع عقارية او اراض قيد التطوير حالياً؟

□ نعم، نقوم باعادة ضم وفرز الاراضي في بعض المناطق، مثل المشروع الكبير في صيدا الذي بدأ منذ استملاك الدولة له سنة 1957، واصدرنا سنداته عام 2019. هذه الملفات تحتاج سنوات طويلة لإنهائها.

■ ما هي شروط استعادة الدولة عافيتها في هذا القطاع؟
□ الازمة مرتبطة بالوضع العام في البلاد، فالمصارف غير قادرة على اعادة اموال المودعين. لذلك نحاول الحصول على قروض من الخارج لتحريك الدورة الاقتصادية، مما يساعد القطاع المصري على استعادة نشاطه، وبالتالي نعود الى وثيرة عملنا السابقة التي كانت بين 5000 و6000 قرض سنوياً.

■ كيف سيتم التعامل مع القروض التي ستحصلون عليها؟
□ كل القروض التي سنحصل عليها سيتم تسديدها بالكامل، فالمؤسسة لا تهدف الى الربح، وكل قرض يسدده المواطن نعيد سداده للجهة الممولة، سواء كان الصندوق العربي او غيره.

■ ما اهمية الخطة التي تم وضعها على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي؟
□ اهميتها انها تثبت الشباب في ارضهم، وتحرك دورة اقتصادية تشمل العمال والمهندسين ونقاباتهم، البلديات، وتجار الادوات الكهربائية والمنزلية. كما تراعي الجوانب الاصلاحية، مثل تنظيم عمل المؤسسات الحكومية التي تمنح قروضا (حوالي 15 مؤسسة)، معالجة مشكلة الايجارات القديمة، وتفعيل نظام التأجير التملكي.

■ كيف تم اعدادها ومع من تعاونتم؟
□ استغرق اعدادها وقتاً طويلاً بالتعاون مع الدول العربية، والمشاركة في المؤتمرات الاقليمية، اضافة الى التعاون مع الاتحاد من اجل المتوسط، الاتحاد الاوربي، ووزارة الاسكان الفرنسية. تم تعديلها لتكون قابلة للاستمرار لعشرين او ثلاثين سنة، لا لمعالجة ازمة آتية فقط.

Tapa
DETERGENT & SHAMPOO

TOP PRODUCTS

مطلوب وكلاء في الدول العربية و الاجنبية
03 84 84 78 - Zahle - Bekaa

www.tapadetergent.com