

اقتصاد

جورج شاهين

أزمة القروض السكنية لذوي الدخل المحدود والعسكريين:
إنفراج ينتظر التفاصيل و... وزارة تخطط وإسكان

في معزل عن الازمات السياسية والامنية والاقتصادية، وجدت أزمة القروض السكنية منفذا الى الحل لذوي الدخل المحدود والمتوسط، بعد تعليقها لفترة امتدت منذ منتصف شباط، وتراجعت عن واجهة الازمات الاجتماعية والانسانية مبدئيا في انتظار التفاصيل التي على المسؤولين في وزارة المال والمؤسسة ترجمة ما اتفق عليه

هذه الازمة هددت لفترة وجيزة جوهر حقوق الانسان في الحق في السكن الذي اقرته الامم المتحدة ومنظمات اقليمية ودولية. عليه ما الذي جرى وكيف تم التوصل الى الحل الذي ستظهر آليته في وقت قريب.

علقت المؤسسة العامة للإسكان ومعها جهاز اسكان العسكريين في الجيش وقوى الامن الداخلي والامن العام وامن الدولة منذ منتصف شباط، برامج القروض السكنية التي نصت عليها بروتوكولات التعاون بين مصرف لبنان وجمعية المصارف والمؤسسة العامة للإسكان، وما بين اجهزة الاسكان العسكري والمصارف اللبنانية بعمود خاصة بالعسكريين بشروط وفوائد مخفضة لتسهيل تملك مسكنهم لمزيد من الاستقرار الاجتماعي والعائلي.

السبب المعلن للازمة ان ما وفره مصرف لبنان في الاول من شباط من مبالغ لدعم سياسة الاقراض السكني بفوائد مخفضة، بقيمة 750 مليار ليرة لبنانية للعام 2018، قد تبخرت خلال ايام قليلة وبسرعة قياسية لم يحسب احد لها حسابا. توقفت المصارف عن تقديم القروض والتوقيع على الاتفاقات المعقودة بينها والمؤسسة واجهزة الاسكان العسكرية والمقترضين. السبب الذي عبرت عنه المصارف في اكثر من وسيلة هو نفاذ المبالغ التي خصصت من مصرف لبنان لدعم سياسة الاقراض السكني بالفوائد المدعومة لموازنة العام 2018، بحجة انها جاءت في بداية العام المالي الجديد لتغطية كلفة العجز الحاصل من جراء القروض الممنوحة عبر المؤسسة، وتلك الممنوحة بدعم

استهلاك سلع مستوردة يدفع ثمنها بالعملة الاجنبية، او تذهب الى التوظيف في سندات الخزينة او يتم تحويلها الى الخارج، وهي في كل الحالات ستقود الى مزيد من الطلب على الدولار والعملة الاجنبية الاخرى.

وبازاء حجم الازمة التي بلغت حدودا خطيرة بانعكاساتها السلبية على القطاع العقاري وعشرات القطاعات التجارية والانشائية والتجارية والصناعية المعنية بقطاع البناء، والتي اساءت الى العلاقة بين المطورين العقاريين وتجار البناء من جهة وبين طالبي القروض من جهة اخرى، وضع رئيس الجمهورية يده على الازمة واستدعى الى قصر بعيدا حاكم مصرف لبنان واركان جمعية المصارف ورئيس مجلس الادارة - المدير العام المؤسسة العامة للإسكان المهندس روني لحدود بحثا عن مخرج للمأزق القائم. واصر في المرحلة الاولى على "تأمين صرف القروض السكنية التي التزمت المصارف دفعها الى اصحاب الطلبات العالقة، على ان يتم التواصل مع الجهات المعنية لوضع حلول تضمن استمرارية هذه القروض وفقا للقواعد والاصول المعمدة".

تزامنت هذه الجهود مع الحراك الذي قادته المؤسسة العامة للإسكان في اتجاه رئيس الجمهورية ورئيسي المجلس النيابي والحكومة ووزارتي المال والشؤون الاجتماعية وحاكمة مصرف لبنان، ومعها نقابات وهيئات التطوير العقاري المختلفة وجمعيات منشئي الابنية من دون ان تأتي بالنتائج الايجابية المرجوة.

حين تعثرت الجهود لطى الازمة، طرحت مخارج موقنة تعالج اوضاع المقترضين العالقين في منتصف الطريق بين مرحلة التقدم بطلباتهم من المصارف والمؤسسة العامة للإسكان، استنادا الى عقود البيع الموقعة مع المطورين وتجار البناء والذين نالوا الموافقات النهائية من المصرف المعني قبل 15 شباط، تاريخ نشوء الازمة بهدف



رئيس مجلس الادارة - المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان المهندس روني لحدود.

انهاء ذيولها المباشرة. تم التفاهم على آلية للعمل في اشراف مصرف لبنان وبالتعاون بين المصارف والمؤسسات والاجهزة المكلفة بتقديم القروض وهي في طريقها الى ترجمتها امرا واقعا لا يتجاوز كونه انفراجا محدودا.

لم تشكل هذه المخارج حولا لاكثر من بضع مئات من طلبات القروض التي لا تتجاوز 700 طلب في ما كان على الجميع انتظار الحلول المستدامة للازمة بهدف استئناف عمليات الاقراض كالمعتاد. وهو ما تم تحقيقه في 18 نيسان في انتظار ترجمته الى قرارات ومذكرات عمل وتفاهات.

يؤكد رئيس مجلس الادارة - المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان المهندس روني لحدود ان المؤسسة العامة للإسكان "تجاوزت قطوعا كبيرا كاد يهدد القطاع الاسكاني. فحتى الحلول الموقنة للازمة التي اعتقدنا انها انهدت لفترة مشكلة القروض المعلقة التي نالت موافقة المصارف قبل 15 آذار لم تجد طريقها الى التطبيق قبل التوصل في 18 نيسان الماضي الى صيغة جديدة للحل، شملت بالاضافة الى مصير القروض المعلقة، استئناف عملية الاقراض للمواطنين من ذوي الدخل المحدود والمتوسط". واعتبر في حديثه الى "الامن العام" ان الاتفاق الجديد الذي تم التوصل "فتح نافذة واسعة على الحل الذي لا يمكن ان يكون مستداما بغير انشاء وزارة تخطيط واسكان تتولى ادارة ملف الاسكان في لبنان".

الماضي عندما جمد مصرف لبنان استعمال الاحتياطي الازمائي، وابقى على اقراض المصارف من ماله بفائدة 1% من اجل الحفاظ على الفوائد المخفضة للقروض بموجب التعميم 313 وتعديلاته ضمن سقف 750 مليار ليرة لبنانية للعام 2018. الا ان هذا المبلغ استنفد بداية العام الجديد، ما اوجب على المصرف المركزي سياسة دعم جديدة للقروض السكنية. ولما كانت اولويات المصرف ما نص عليه قانون النقد والتسليف ويقضي بالمحافظة على الاستقرار النقدي والاقتصادي، عمد الحاكم بداية العام

2018 الى دعم الفائدة على القروض السكنية لغاية 750 مليار ليرة. غير ان هذا المبلغ استنفد كون حاجة السوق تقدر بحوالي 3000 مليار سنويا، على ان يخصص مليار منها للمؤسسة العامة للإسكان. كل هذه التطورات قادت في النتيجة الى وقف المصارف عن اعطاء القروض السكنية، الامر الذي ادى الى وقف العمل بها. هنا لا اخفي قلقي على حجم الانعكاسات المترتبة على اوضاع الكثير من القطاعات المرتبطة بالقطاع العقاري والسكني والتي تقدر بنحو 38 مجالا تتشارك في عملية البناء من مرحلة شراء الاراضي والهندسة الى الحفر وصولا الى تجهيز البناء للسكن، وهي: الباطون، مستلزمات البناء، الورقة، الادوات الصحية، الحدادة والالومينيوم، النجارة، السنكرية، الطرش والدهان، الكهرباء، المفروشات على انواعها، الالات الكهربائية عدا عن الانعكاسات لسلبية على الاستقرار الاجتماعي وربما الامني وبقاء الشباب اللبناني في ارضهم وتثنيهم فيها بعد تأسيس العائلة، عدا عما يمس الحركة الاقتصادية والمالية بدورها المتكاملة والتي تتأثر بكل هذه العوامل.

■ رغم التفاهات السابقة بقيت المصارف متوقفة عن تقبل طلبات الاسكان الجديدة ولم تقدم الاموال الى المقترضين الذين نالوا موافقاتها قبل 15 آذار؟ فما الذي حصل؟

□ صحيح هذا الامر، بقيت الموافقات المصرفية استثنائية. بناء عليه اجري رئيس الحكومة اتصالا في اثناء اجتماعنا معه في حضور وزير المال والشؤون الاجتماعية بحاكم مصرف

■ ما هي صيغة الحل التي تم التوصل اليها؟ □ بناء على اقتراحاتنا الاخيرة التي قالت بضرورة استمرار الدعم للمقترضين من ذوي الدخل المحدود والمتوسط، تم التوصل الى تفاهم بالتعاون بين المؤسسة ووزير الوصاية وزير الشؤون الاجتماعية ووزارة المال يقول بتوفير ما نحتاج اليه من مال لدعم الفوائد على القروض السكنية من وزارة المالية بدلا من مصرف لبنان الذي اوقف الدعم الذي كان قائما لسنوات. المشكلة السكنية ليست من مسؤولية المصرف المركزي وتقع على عاتق الدولة. عليه، تم التوافق على ان تعطى وزارة المال 50 مليار ليرة لهذه السنة 2018 هي كلفة دعم فرق فائدة حوالي 5000 قرض كمعدل سنوي لعدد القروض التي تقدمها المؤسسة لاستئناف عملية الاقراض كالمعتاد بالشروط المعتمدة سابقا، مع تعديل بسيط باعطاء الحق للمقترض ممن لا يتجاوز مدخوله العائلي 8 مرات الحد الادنى للاجور اي 5 ملايين و400 الف ليرة لبنانية (نحو 3600 دولار اميركي)، بدلا من 10 مرات الحد الادنى للاجور الذي كان معمولا به سابقا. اصحاب هذا الدخل هم من الفئة الاكثر حاجة الى القروض السكنية المدعومة التي تقدمها المؤسسة.

■ قبل الحديث عن الحل الذي تم التوصل اليه، ما هي حقيقة الازمة التي طاولت القروض السكنية؟ □ بكل بساطة، الازمة نشأت في خريف العام

اقتصاد

◀ لبنان طالبا منه التشدد مع المصارف لترجمة مذكرته في هذا الخصوص، واعتقد ان الامور "قلعت" واستؤنفت العملية كما كان مقررا لها في انتظار تطبيق التفاهم الجديد.

■ ما هي الخطط الموضوعة للمستقبل والحلول المقترحة للخروج من المأزق؟

□ لم نتوقف عن القيام باي جهد من اجل منع تطور الامور سلبا الى ما هو متوقع. لقد بدأنا نشهد ردود فعل وتحركات شبابية رافضة لما وصلنا اليه، ومن اجل احياء سياسة الاقتراض السكني لذوي الدخل المحدود والمتوسط والعسكريين، وهي مهمة وطنية واجتماعية وانسانية قبل ان تكون ادارية او مالية بحتة.

بالارقام

- استقبلت المؤسسة العامة للاسكان منذ تأسيسها 97100 طلب قرض سكني.
- تقدم المؤسسة العامة للاسكان ما يقارب 5000 قرض سكني سنويا.
- معدل القرض 190 مليون ليرة لبنانية، وحده الاقصى 270 مليون.
- تضخ المؤسسة في قطاع الاسكان نحو الف مليار ليرة لبنانية سنويا.
- ضخّت المؤسسة منذ تأسيسها عام 1996 نحو 12746 مليار ليرة لبنانية في القطاع.



القرض السكني يوفر مدخلا الى الاستقرار الاجتماعي والامن.

■ افهم منك ان هناك ابوابا عدة للخروج من المأزق، فما الذي يعوّق ذلك؟

□ ما يعوّق الحل المستدام لم يعد بعيدا، وهو يختصر بالتفاهم على الصيغة النهائية لدعم القروض التي توصلنا اليها في اخر التفاهمات التي تحدثت عنها. وهو تفاهم ننتظر ترجمته بقرارات ومذكرات ستصدر تباعا عن وزارتي الشؤون والمال في القريب العاجل بحيث نصل الى الصيغ النهائية التي علينا ترجمتها لاستئناف عملية الاقتراض بالشروط التي تلاءم وقدرات ذوي الدخل المحدود، والمتوسط تحديدا دون غيرهم، ومن دون ان نتجاهل ما سيكون لها من ردود فعل ايجابية على جميع الاطراف المقترضين من شابات وشباب لبنان وعلى القطاع العقاري الذي اصيب بنكسة كبيرة والحياة الاجتماعية في لبنان. الاستقرار العائلي الذي يوفره القرض السكني شرط من شروط الاستقرار الامني والوطني والاجتماعي.

■ اخيرا، هل من حل مستدام طويل الامد يوفر الاستقرار لسياسة الاقتراض السكني؟
□ بالتأكيد، وبكل اختصار هناك حل دائم يضاف الى ما انجزناه ولن يكون مستداما من دون احياء وزارة للتخطيط والاسكان.

في كل لقاءاتنا، واخرها التي اجريناها مع اعضاء لجنة المال والموازنة النيابية، طرحنا اكثر من صيغة لحل مستدام ووقف بعض الاجراءات التي تتناقض واهداف المؤسسة في خدمة ذوي الدخل المحدود والمتوسط. طلبنا بوضوح تحديد سقف الاشهر الستة لتخفيض رسوم التسجيل في الدوائر العقارية ضمن السقف المالية التي حددت في مشروع موازنة العام 2018 الى النصف (من 6 % الى 3 %) بدلا من ترك هذا التخفيض مفتوحا من دون سقف زمني لتوفير المزيد من المداخل الى المالية العامة التي يمكن استثمارها في دعم الفوائد على القروض السكنية للفئات المحددة سلفا من مدنيين وعسكريين للسنوات الـ 15 المقبلة، طالما ان الكلفة السنوية تقدر بـ 67 مليار ليرة لبنانية.



Safety, Security... Satisfaction

+961 1 702 000

www.metropolitansecurity.com.lb



BENELLI
DEFENSE

S&T Motiv

CZ

CSG
CZECHOSLOVAK GROUP

B&T

+961 1 702 000

www.mds-me.com

info@mds-me.com