



آثار سياسة مصرف لبنان في المجال العقاري

كلمة رائد شرف الدين - النائب الأول لحاكم مصرف لبنان

أزمة الاقتصاد العالمي ... والنمو العقاري في لبنان: أي علاقة؟

اتحاد المهندسين اللبنانيين

١٨ حزيران ٢٠١٠ | بيروت - لبنان

قائمة المحتويات

١. مدخل ٢
٢. الإطار التحليلي للسوق العقاري اللبناني ٢
٣. قراءة مصرف لبنان لتطور الأسعار ٣
٤. سياسات مصرف لبنان في المجال العقاري ٤
٥. الخاتمة ٥

ا. مدخل

واضعو السياسات النقدية مولجون في الحفاظ على الأسعار تحت نسبٍ محددة. وعلى الرغم من ذلك، فإن الأهداف التي تستخدم لهذا الغرض تعتمد على مؤشر أسعار المستهلك، أي على أسعار السلع والخدمات. وفي السنوات الأخيرة، كان تضخم أسعار المستهلك عموماً في العالم تحت السيطرة وقد كانت السياسة النقدية في هذا الصدد ناجحة جداً. وعلى الرغم من ذلك، كانت الأسعار الأخرى ولا سيما أسعار الأصول - أي أسعار المنازل والمصانع وأسعار الأوراق المالية مثل الأسهم - متقلبة للغاية حيث شهدت دورات ازدهار وكساد مما أنتج اضطراباً كبيراً في الاقتصاد بأسره.

والسؤال المطروح هو: هل ينبغي من صانعي السياسات النقدية توسيع مجال اهتمامهم عبر استهداف التأثير على أسعار الأصول إضافة إلى أسعار المستهلك؟ إن وجهة النظر التقليدية حتى وقتٍ قريبٍ قضت بأن السياسة النقدية يجب أن تتمسك باستهداف أسعار بيع السلع والخدمات المنتجة حالياً فقط. ويجادل البعض أن محاولة استهداف أسعار الأصول المتقلبة يستتبع سياسة نقدية غير مستقرة، مما يتسبب في تقلب غير ضروري في النشاط الحقيقي. والبرهان المعاكس الذي يقدم هو أن تجاهل فقاعات في أسعار الأصول يمكن أن يسبب اضطراباً للنشاط الحقيقي، الذي قد كان من الممكن تجنبه بتدخلات السياسات في الوقت المناسب. ومن هذا المنطلق، فإن مصرف لبنان يُعنى بمتابعة التطورات في السوق العقاري.

سوف أتناول في مداخلتي اليوم المحاور الثلاث التالية: الإطار التحليلي المتبع من قبل مصرف لبنان لرصد التطورات في القطاع العقاري وقراءة مصرف لبنان لتطور الأسعار إضافة إلى السياسات الموضوعية من قبله في المجال العقاري.

ا. الإطار التحليلي للسوق العقاري اللبناني

يقدر الاستثمار في السوق العقاري في لبنان بـ ٧ إلى ١٠ مليار دولار في كل من العامين ٢٠٠٨ و٢٠٠٩، وهو استثمار مهم مقارنةً بحجم الناتج المحلي الإجمالي الذي يقدر بحوالي ٣٣ مليار دولار في العام ٢٠٠٩.

ويتطلب تحليل السوق العقاري تحليلاً للعوامل التي تؤثر على العرض والطلب.

١- فمن ناحية العرض، يعتمد مصرف لبنان على مؤشرين رئيسيين هما تطور عدد رخص البناء الممنوحة من قبل نقابة المهندسين في بيروت وطرابلس، وتطور كميات الإسمنت المسلمة من قبل شركات الترابية في السوق الداخلي. وقد سجل عدد رخص البناء الممنوحة ارتفاعاً

ملحوظاً للأربعة الأشهر الأولى من العام ٢٠١٠ مقارنة بالأربعة الأشهر الأولى من العام ٢٠٠٩ بلغ +٥٧%، كما ارتفعت كميات الإسمنت المسلّمة بنسبة ١٩% للفترة عينها.

٢- أما فيما يتعلق بالطلب يتركز تحليلنا على المؤشرات التالية: عدد عقود البيع المسجلة في الدوائر العقارية، متوسط الأسعار لعقد البيع الواحد، ومجموع التسليف العقاري للقطاع المصرفي.

تشير إحصاءات وزارة المالية إلى ارتفاع عدد عقود البيع بنسبة +١٠٧% للأربعة الأشهر الأولى من العام ٢٠١٠ مقارنة بالأربعة الأشهر الأولى من العام ٢٠٠٩، علماً أن هناك تراجعاً لعدد عقود البيع بين شهري نيسان و آذار ٢٠١٠ بلغ -١١%. وعلى الرغم من ذلك، سجل متوسط الأسعار لعقد البيع الواحد ارتفاعاً بنسبة +١٩% للأراضي و بنسبة +١٧% للعقارات المبنية.

كما قامت مديرية الإحصاءات والأبحاث الاقتصادية في مصرف لبنان باستقصاء تطور الأسعار في الشقق والأراضي عبر مسح شامل حيث تبين أن الأسعار تطورت على النحو التالي: في العام ٢٠٠٩، سجلت كل المناطق نمواً في أسعار الشقق بلغ بعضها ٥% والأخرى بلغ حوالي ١٥٠%؛ كما بلغ النمو في بعض أسعار الأراضي ١٠% والأخرى بلغ ٢٠%. أما في الأشهر الخمس الأولى من العام ٢٠١٠، بلغ النمو في أسعار الشقق في بعض المناطق ٠% وفي الأخرى ٨٠%؛ كما بلغ النمو في أسعار الأراضي في بعض المناطق ٠% وفي الأخرى و ٥٠%.

٣- أما فيما يتعلق بالتسليفات الممنوحة من قبل القطاع المصرفي لتمويل السوق العقاري فقد سجلت ارتفاعاً سنوياً بلغ +٣٦% لكل من عامي ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩.

٣.١١١ قراءة مصرف لبنان لتطور الأسعار

١- إن طبيعة تمويل النشاط العقاري في لبنان مختلفة عن تلك المعتمدة في الأسواق العالمية التي تضررت. ففي حين أن نسبة الدين إلى الرسملة الذاتية المعمول بها في بعض الأسواق وصلت إلى نسبة ٨٠ إلى ٢٠؛ فإن هذه النسبة معاكسة في لبنان. بمعنى آخر، في حين وصلت الرافعة التمويلية إلى حوالي أربعة أضعاف في السوق العالمية، فإن القاعدة لا يتجاوز مضعفها الربع في لبنان. أهمية هذه الدلالة، أنه في حال حدوث تقلبات حادة في الأسعار، فلدى المصارف اللبنانية الدائنة هامشاً مريحاً لتسييل العقار واسترداد دينه. والفضل في ذلك يعود إلى السياسات الائتمانية الإستباقية التي وضعها مصرف لبنان. إلا أن هذه الضوابط لا يمكن أن تمنع التأثيرات السلبية على القطاع الحقيقي الناجمة من التقلبات الحادة.

٢- إن الفقاعات العقارية أو فقاعة الممتلكات هو نوع من الفقاعات الاقتصادية التي تحدث بشكل دوري في أسواق العقارات المحلية أو العالمية. وتتميز الفقاعات بزيادة سريعة في تقييم الممتلكات العقارية، مثل السكن، حتى تصل إلى مستويات نسبية غير مستدامة مقارنة بالدخل وغيرها من العناصر الاقتصادية، يتبعها انخفاض في مستويات الأسعار. كما هو الحال مع جميع أنواع الفقاعة الاقتصادية، إن إمكانية التعرف على فقاعات العقارية أو منعها مثير للجدل.

إن مصرف لبنان يستبعد إمكانية أن يكون ارتفاع الأسعار في العقارات دلالة لوجود فقاعة، بل يعتبر أن هذه الزيادة بمثابة تصحيح للأسعار بعد فترة جمود نسبي قاربت حوالي العقد من الزمن. وأن ازدياد حجم الاستثمارات في القطاع العقاري هو بحد ذاته ظاهرة ناجمة عن تزامن عدم استقرار الأسواق العالمية مع استقرار نسبي في الوضع السياسي والأمني في لبنان مما أنتج ثقة غير معهودة.

٣- إلى متى يمكن أن يستمر هذا الازدهار؟ هل أن جمود الأسعار في بداية العام ٢٠١٠ مؤشر لبداية تراجع السوق؟

إن نشاط قطاع العقارات دوري وغير منتظم. ولكن طالما أن هنالك تدفقات لرؤوس الأموال وافدة إلى لبنان من قبل اللبنانيين والعرب بحثاً عن استثمارات مربحة، سوف يشهد هذا القطاع نشاطاً مستمراً ولكن لا بد من أن يعقب هذه الدورة دورة مُعكاسة حيث تعود فيها الأسعار لتستقر نتيجة لانخفاض الطلب.

١٧. سياسات مصرف لبنان في المجال العقاري

١- في إطار الإجراءات الوقائية لتعزيز منعة القطاع المصرفي من حصول أزمة عقارية، قام مصرف لبنان بترشيد التسليف، لا سيما العقاري منه، حيث حدد مصرف لبنان التسليف العقاري بنسبة ٦٠% كحد أقصى، وفرض على المصارف غرامات في حال تعدت هذه النسبة. وهذا التحديد يخص القروض المتعلقة بالمشاريع العقارية أو التي لها علاقة بالمضاربة والسمسة العقارية ولا يطبق على القروض السكنية (تعميم أساسي رقم ٨١ تاريخ ٢٠١١/٢/٢١).

٢- حرصاً على تلبية الحاجة الاجتماعية لشرائح كبيرة من المواطنين، وحرصاً على إبقاء اللبنانيين كمستثمرين أساسيين في السوق العقاري، قام مصرف لبنان، في حزيران ٢٠٠٩، بتوسيع دائرة الحوافز للتسليف المحلي، حيث أصدر تعاميم تهدف إلى تشجيع الإقراض بالليرة اللبنانية بكلفة أقل، من خلال تقديم إعفاءات جديدة من موجب تكوين الاحتياطي الإلزامي بحدود معينة، وذلك لتمويل قروض للمسكن الأول. وفيما بلغ لغاية شهر أيار ٢٠١٠ عدد المستفيدين الإجمالي ١,٢٢٠ مستفيداً، بلغ مجموع القروض الممنوحة ٤٥٠ مليار ليرة لبنانية. وبلغت

الموافقة الإجمالية على خطوط الائتمان من قبل المجلس المركزي للمصارف العاملة حوالي ٧٧٦ مليون دولار.

كما منح مصرف لبنان تحفيزات مشابهة لتمويل المشاريع الصديقة للبيئة، وقد استخدمت هذه التسهيلات في مجالات عدة حتى الآن ومن ضمنها على سبيل المثال تحسين المواصفات الهندسية كاستخدام الطاقة الشمسية.

.٧ الخاتمة

ختاماً، إن السياسة النقدية وحدها ليست كافية للحد من إمكانية المضاربة في الاستثمار العقاري. ولذلك فمن الضروري وضع سياسة ضريبية متكاملة، إلى جانب رسوم التسجيل المفروضة، يمكن في الوقت عينه أن توفر مداخيل ضريبية للدولة وتوفر عدالة اجتماعية أفضل عبر فرض ضريبة على أرباح رأس المال (Capital Gains Tax).

وشكراً.