



متانة ومناعة السوق العقاري

رأى شرف الدين - النائب الأول لحاكم مصرف لبنان

المنتدى القطاع العقاري في لبنان: نجاح أم فرصة؟ Dream 2010

٢٢ تشرين الأول ٢٠١٠ | البيلال - بيروت

ان السوق العقاري في لبنان لم يشهد مخاطر استثنائية كتلك التي عصفت في عدد من الدول، لا سيما الولايات المتحدة الأميركية والدول الأوروبية وغيرها بتأثير من أزمة الرهونات العقارية. بل ان مراقبة تطور السوق العقاري اللبناني عن كثب على مدى السنوات الثلاث الأخيرة، تظهر متانته ومناعته في مواجهة كل أنواع الأزمات، سواء الداخلية أو الخارجية، السياسية منها والاقتصادية: من الارتفاعات المتتالية لسعر برمبيل النفط وانعكاساتها على أسعار المواد الأولية بما فيها أسعار مواد البناء وبخاصة الحديد، إلى تقلبات سعر صرف اليورو وانعكاسها على الدولار، مروراً بانهيارات البورصات العالمية وركود اقتصادات الدول التي تأثرت بالأزمة وانعكاس ذلك على الطلبات الوافدة منها على العقارات اللبنانية...

وهذه المناعة لم تأت من فراغ بل تركزت على دعائم متينة أثبتت أنها غير قابلة للاهتزاز بسهولة، أبرزها السياسات الحكيمة التي انتهجها مصرف لبنان والتي جعلنا بمنأى من أي فقاعة عقارية محتملة. فقد حرصت هذه السياسات على تأمين بيئة سليمة تتطور فيها أسعار العقارات بعيداً عن المضاربات الوهمية وإنما نتيجة التقاء العرض بالطلب كما حرصت أن يرتكز هذا التطور على معطيات موضوعية، حقيقية وملموسة.

و يمكن رد أسباب عدم انكشاف لبنان للمخاطر الاستثنائية الراهنة للتمويل العقاري إلى العديد من العوامل أهمها:

- إن معظم الطلب على العقار في لبنان ليس سببه الاستثمار بل هو يجسد حاجة فعلية للسكن واو إقامة مركز للعمل.
- وعليه فإن، فإن التحسن الذي حصل في أسعار العقارات في لبنان خلال السنتين الماضيتين هو ناتج عن طلب حقيقي تقف وراءه عوامل موضوعية، مثل زيادة عدد المقيمين في لبنان وتحسن الأوضاع الاقتصادية في ظل تحسن المناخين السياسي والأمني. علما إن معظم الطلبات على شراء العقارات من الخارج، هي من أفراد الجالية اللبنانية الضخمة المنتشرة في الخارج وهي تساوي الطلبات من المقيمين.
- التوازن في قوى العرض والطلب بعد فترة من ارتفاع الأسعار تم فيها التصحيح الجزئي لهذه الأسعار التي كانت متدنية نسبيا بالمقارنة مع أسعار الدول المجاورة.
- التعاميم التي صدرت عن مصرف لبنان وهدفت إلى السيطرة على الظروف المالية المحفزة للمضاربة منها منع المصارف من منح تسليفات عقارية تتجاوز نسبة ٦٠% من قيمة العقار المنوي شراؤه، أو القيمة الحالية للمشروع العقاري قيد الانجاز أو قيمة الضمانة المقدمة تحت طائلة تكبده غرامة، مع استثناء خاص بالقروض السكنية، وأيضا حظر تمويل عمليات المضاربة العقارية أو عمليات شراء العقارات (المبنية أو غير المبنية) بهدف إعادة بيعها وهذا الموجب الأخير تخضع له أيضا المصارف الإسلامية.
- التزام المصارف فيما خص التمويل العقاري بالضوابط المفروضة لتمويل الأصول الثابتة، ومن أهمها أن يكون التمويل بشكل قروض ذات آجال محددة وأن تكون هناك دراسة للوضع المالي للعميل وتحديد برنامج التسديد وفقا لتدفقاته النقدية.
- تأمين الاستقرار في أسعار الصرف وفي معدلات الفوائد مما عزز الاستثمارية في قدرة غالبية المقترضين العقاريين على الوفاء بالتزاماتهم المالية تجاه مقرضهم. وتجدر الإشارة هنا إلى إن نسبة التخلف عن الدفع في القروض السكنية هي أقل من ١% في لبنان، وهذا مؤشر على أن السوق لا تعطي أي إشارة على وجود صعوبات في التسديد.
- عدم اقتراض شريحة واسعة من أصحاب المشاريع للقيام بأعمال البناء، وبالتالي ليسوا مضطرين للمساومة على الأسعار من أجل رد المال ولا يواجهون خطر الإفلاس.
- إن طبيعة تمويل النشاط العقاري في لبنان مختلفة عن تلك المعتمدة في الأسواق العالمية التي تضررت من أزمة الرهونات العقارية. 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. إن إحصاءات مصرف لبنان للسنتين ٢٠٠٩ و٢٠١٠ تشير إلى تراجع إجمالي الديون المشكوك في تحصيلها من

التسليفات لقطاعي البناء والمقاولات من حوالي ١٤% في كانون الأول ٢٠٠٩ إلى ١١,٤% في حزيران ٢٠١٠.

في قراءة سريعة للواقع الحالي بغية استشراف التطورات المستقبلية نرى انه:

- من ناحية العرض، ارتفع عدد رخص البناء الممنوحة خلال السبعة أشهر الأولى من العام ٢٠١٠ بنسبة ٤٧,٥% مقارنة بالفترة ذاتها من العام ٢٠٠٩ كما ارتفعت كميات الاسمنت المسلمة بنسبة ٩,٦% للفترة عينها.
- من ناحية الطلب، ارتفع عدد عقود البيع بنسبة ٧٠% للثمانية أشهر الأولى من ٢٠١٠ مقارنة بالفترة عينها من العام ٢٠٠٩، كما سجل متوسط الأسعار لعقد البيع الواحد ارتفاعا بنسبة ٢٣% للأراضي للفترة نفسها وبنسبة ٢٥% للعقارات المبنية، فيما سجلت التسليفات الممنوحة من قبل القطاع المصرفي لتمويل السوق العقاري خلال الستة أشهر الأولى من هذا العام ارتفاعا بنسبة ١٩,٤٨% (٣٩% على أساس سنوي) مقارنة مع ٣٧% لكل من عامي ٢٠٠٨ و٢٠٠٩.

في الخلاصة

من المؤكد أن الفورة العقارية في لبنان لا يمكن أن تستمر وفق النسب التي شهدناها خلال السنتين الماضيتين. من المتوقع ان تكون الأمور طبيعية من الآن وصاعدا في القطاع العقاري، خصوصا ان ارتفاع الاسعار ادى الى قيام مشاريع عديدة وخاصة السكنية التي يتطلب استيعابها من السوق وقتا. ان العملية العقارية في لبنان مضبوطة وهي تدار من أصحاب العلاقة كاستثمارات تستهدف مشترين حقيقيين وليس مضاربين يهدفون لتحقيق ربح مضاربي سريع. لكن بغض النظر عن مستويات الأسعار، لا توجد مخاطر تهدد العقار في لبنان لأنه لا توجد تسليفات كبيرة مرتبطة بمشاريع عقارية، وبالتالي لن توجد ضرورة للقيام بعمليات تصفية. فمن الواضح لدينا من خلال الإحصاءات أن التسليف الصناعي المرتبط بالقطاع العقاري (مواد البناء وخلافه) لا تشكل أكثر من ١٠% من حجم إجمالي ميزانيات المصارف، وفي الوقت ذاته تشكل أقل من ٣% فيما يتعلق بالقروض ذات الطبيعة السكنية. أمام هذا الواقع، نحن مطمئنون الى أن لا مخاطر جدية على القطاع المصرفي والمالي اللبناني من القطاع العقاري.

وشكراً.