

الأدوات الاقتصادية

خلفية اقتصادية موجزة عن سوق الإسكان في لبنان

يزداد الطلب على الإسكان في لبنان بشكل أساسي بسبب الشتات الكبير الذي يفوق عدد السكان المقيمين. ويسعى المغتربون اللبنانيون في جميع أنحاء العالم، وخصوصاً في دول الخليج المصدرة للنفط، إلى شراء منازل في وطنهم كضمانة لعودتهم المحتومة للتقاعد أو كإستثمار. وشهدت أسعار المساكن في لبنان ارتفاعاً بنسبة تزيد عن ٣٠٠٪ بين عامي ٢٠٠٧ و ٢٠١٣. و ثم بعد عام ٢٠١٤، هدأ السوق ولكن الأسعار كانت تنخفض أكثر فأكثر. وانخفض أيضاً عدد الصفقات العقارية بشكل كبير منذ عام ٢٠١٤. [١] ولذلك، ارتفعت أسعار المساكن ١٥ مرة أكثر من الزيادة في الدخل بين عامي ٢٠٠٧ و ٢٠١٣. ووفقاً لتقارير صندوق النقد الدولي، انخفض نمو الناتج المحلي الإجمالي من ٨٪ في عام ٢٠١٠ إلى أقل من ١٪ في عام ٢٠١١، ثم ارتفع إلى حوالي ٣-٢ في المائة في السنوات التالية. [٢] وهناك جدل حاد بين المستثمرين العقاريين والمحليلين اللبنانيين حول ما إذا كان تبريد سوق الإسكان الذي بدأ عام ٢٠١٥، يدلّ على انفجار فقاعة الإسكان. ويعتقد المتشائمون أن الأسباب الكامنة وراء الخوف من تجمّد سوق الإسكان منطقية. فأولاً، وبسبب الانخفاض المستمر في أسعار النفط خلال عامي ٢٠١٤ و ٢٠١٥، خفّض مشترو المنازل اللبنانيون المقيمون في دول مجلس التعاون الخليجي استثماراتهم وتحولاتهم المالية الى وطنهم، وهم يُعتبرون وقود المحرك الاقتصادي اللبناني. وثانياً، ألقى تدفّق اللاجئين السوريين الى لبنان منذ اندلاع الحرب في سوريا عام ٢٠١١، بظلاله على الاقتصاد اللبناني، واستنزف موارده المحدودة وهدّد أمنه القومي. وثالثاً، منعت حكومات الخليج مواطنيها الذين يشترون عادة بيوت عطلات فخمة في لبنان من السفر إليه لأسباب أمنية. ولذلك، تغرّ أحد المكونات الرئيسية للطلب منذ عام ٢٠١٢. ورابعاً، ارتفع دين السوق بشكل مفرط منذ عام ٢٠٠٧.

ويقدم البنك المركزي أسعار فائدة مدعومة على القروض تصل إلى ٥٠٠٠٠٠٠ دولار لكل مشتري. ومع ذلك، يوجد سوق ظل للتمويل لشراء منازل خارج القطاع المصرفي حيث يعرض المطوّرون على مشتري البيع دفع مبلغ صغير كدفعة أولى منخفضة تصل إلى ٥٪، ويسدّدون الباقي بأقساط متساوية خلال فترة البناء مدّة ٣ أو ٤ سنوات، فيما يُدفع ٣٠٪ من المبلغ عند التسليم. اذا، أدت كلّ هذه الأسباب سوية إلى تباطؤ سوق الإسكان وإلى فائض في الإمدادات ممّا انعكس في مئات المنازل غير المسكونة في شوارع بيروت وأماكن أخرى في كلّ أنحاء البلاد. فهل كانت هذه حقا فقاعة الإسكان التي انفجرت؟

لا يخضع سوق الإسكان في لبنان للبحث الكافي، والسبب الرئيسي لذلك هو عدم وجود بيانات السلاسل الزمنية حول أسعار المساكن. ويمكن تصنيف الدراسات المتعلقة بسوق الإسكان اللبناني في فئتين. إحداهما تحلّل السكن من زاوية دينامية حضرية ونقية، وأخرى تدرس الديناميات الاجتماعية والاقتصادية للإسكان. على سبيل المثال، يقدّم زين (١٩٩٩) حساباً تاريخياً عن سوق الرهن العقاري في لبنان في ضوء تدخلات البنك المركزي في هذا القطاع. وتحقّق جبارا وآخرون (٢٠١٦) في التنمية الحضرية في بيروت ما بعد ٢٠٠٠ باستخدام بيانات نظم المعلومات الجغرافية. وتدرس كرينين وفواز (٢٠١٠) القوانين والتدخلات العامة وطرق البناء في لبنان بين عامي ١٩٩٠ و ٢٠١٠. يدرس فواز (٢٠١٦) "الاستثناءات" الخاصة بالبناء التي تتجاوز اللوائح الداخلية للتخطيط الحضري والتي تسببت بتشوهات كبيرة في الأراضي الحضرية وترتيبات السيادة وأدّت الى إنشاء مناطق شبيهة بالأحياء الفقيرة في أطراف بيروت. وبحسب معظم الدراسات، إنّ سوق الإسكان في لبنان ما بعد الحرب يتضمّن مستوى عال من عدم المساواة في الدخل بالإضافة الى مؤسسات مختلفة.

تكشف الأبحاث عن سوق الإسكان في الولايات المتحدة أنه بالنسبة للإنفاق الحكومي البالغ ٣ مليارات دولار، فإن برنامجاً موجّهاً نحو الطلب يخدم ٧١٩٠٠٠ أسرة، لكن برنامج البناء من جانب العرض لن يخدم سوى ٤٥٥٠٠٠ أسرة مقابل مبلغ الإنفاق نفسه البالغ ٣ مليارات دولار. [٤] وتشير هذه النتيجة إلى أن تقديم دعم الرهن العقاري أو قسائم السكن مباشرة إلى مشتري المنازل يمتد على نطاق أوسع بكثير من برنامج العرض بفضل تكلفة المعاملات المنخفضة في تحديد الأسر المعيشية المحتاجة، على

عكس المضاعفات البيروقراطية المرتبطة بتطبيق الإعانات على إنتاج المساكن. ومع ذلك ، فإن التكلفة الواضحة لبرنامج الطلب هي الزيادة الحتمية لمستويات أسعار المساكن التي ستؤثر على المشاركين وغير المشاركين على حد سواء.

يطرح رايموند سترويك في كتابه "سياسات الإسكان للفقراء الحضريين"، السؤال التالي: "ما هي سياسة الإسكان الأفضل؟" وكان جوابه: "يعتمد ذلك على الأهداف التي تعتبر الأهم، وعلى الظروف في سوق الإسكان في وقت تقديم البرنامج، وعلى نزعات الدخل، وارتفاع عدد الأسر، وتكلفة إنتاج المساكن. ففي الواقع، لا توجد إجابة واحدة؛ وقد لا يكون هناك إجابة واحدة لكل منطقة حضرية". هناك مجال آخر يجب معالجته لكي تصبح أسعار الإسكان معقولة أكثر في بيروت خصوصاً وفي لبنان عموماً وهو الضرائب. ففي معظم الدول المتقدمة، تُفرض الضريبة على أرباح رأس المال للمساعدة في تمويل بناء المساكن العامة أو تقديم إعانات للإيجار للفقراء. وفي لبنان، عادة ما يدفع مشتري العقار "رسم تسجيل" إلى الحكومة. وعلى عكس ما هو شائع في مناطق أخرى من العالم، لا يدفع البائع ضريبة على أرباح رأس المال. وهذه الأخيرة هي الضريبة التي يدفعها البائع على الفرق بين سعر الشراء وسعر البيع. وفي أفضل الأحوال، يمكن تعديلها من أجل التضخم. على سبيل المثال، لنفترض أن شخصاً ما اشترى شقة بمبلغ ١٥٠ ألف دولار عام ١٩٩٥ عندما كان مؤشر أسعار المستهلك ١٠٥. وافترض أنه في عام ٢٠١٥، باع هذا الشخص الشقة بمبلغ ٣٠٠٠٠٠ دولار عندما كان مؤشر أسعار المستهلك ١٨٠. إذا، الأرباح الرأسمالية في هذه الصفقة هي ١٥٠٠٠٠ دولار. ولكن، المكاسب الرأسمالية الحقيقية إذا ما عدلنا عملية البيع هذه من أجل التضخم تبلغ فقط ١٠٧٠٠٠ دولار. [٣] لذلك، يجب فرض ضريبة معدلة وفقاً للتضخم على أرباح رأس المال بنسبة ١٠٪ على ١٠٧٠٠٠ دولار بدلاً من ١٥٠٠٠٠ دولار، مما ينتج عائدات ضريبية بقيمة ١٠٧٠٠ دولار بسبب الحكومة بدلاً من ١٥٠٠٠ دولار. وإن فرض ضريبة على أرباح رأس المال يؤمن تمويلاً إضافياً لتمويل برامج الإسكان العامة.

بشكل عام ، وعند دراسة الدينامية الاقتصادية لسوق الإسكان في لبنان ووضع سياسات إسكان جديدة، ينبغي النظر في العناصر التالية:

- ١- شمولية البرنامج
- ٢- التأثير على مستوى سعر الإسكان
- ٣- التوازن بين برامج الطلب وبرامج العرض
- ٤- تمويل برنامج الإسكان

[١] تركز الزيادة في أسعار المساكن على البيانات التي أبلغت عنها International Information، في منشورات ٢٠٠٧ و ٢٠١٣. ويمكن الحصول على البيانات المرتبطة بعدد المعاملات العقارية من Economena. [٢] التقرير القطري لصندوق النقد الدولي رقم ١٩٠ / ١٥، تموز ٢٠١٥، الصفحة ٤. [٣] يبلغ معدل التضخم بين عامي ١٩٩٥ و ٢٠١٥ حوالي ٥.٧١٪، ولذلك ، فإن مبلغ ١٥٠٠٠٠ دولار المدفوع عام ١٩٩٥ يعادل ٢٥٧٠٠٠ دولار عام ٢٠١٥.