

"الضمانة العقارية" مشروع حل جديد لإنعاش القطاع ودعم الاقتصاد

تحتل الأزمة العقارية في لبنان واجهة التطورات الاقتصادية بالنظر الى انعكاساتها المالية والاقتصادية والاجتماعية. ومنذ توقف القروض السكنية المدعومة، حاول أكثر من طرف سياسي وغير سياسي تقديم اقتراحات يمكن ان تساهم في حل الأزمة، بلا نتيجة حتى الان.

مؤخراً، برز مشروع جديد يمكن ان يشكل قاعدة لانعاش القطاع، واعادة التوازن اليه، من خلال تطبيق فكرة «إدخال العقارات ضمن القطاع المصرفي». وهذا الاقتراح يستند الى مضمون أطروحة دكتوراه أعدها رئيس «مجموعة عجي القابضة»، رياض عجي، وعرضها ببعض عناوينها الاساسية خلال لقاء حوار نظمه تجمع رجال وسيدات الأعمال اللبنانيين في العالم RDCL World برئاسة فؤاد زمكل.

تناولت المناقشة، الجدل حول جوانب النهج الجديد للروابط بين العقارات والإئتمانات، بما يسمح لمالكي العقارات بزيادة مداخيلهم وتحسين إدارة أصولهم العقارية والمساهمة في النمو الإقتصادي لبلدانهم.

قدم عجي شرحاً عن إقتراح قانون «شهادة الضمانة العقارية» CHO الذي سيتم تقديمه قريباً إلى البرلمان اللبناني بدعم من التجمع اللبناني العالمي RDCL World.

في مقدمة اللقاء تحدث زمكل فقال: «نعلم جيداً أن القطاع العقاري في لبنان يمر بجمود وحتى بإنخفاض الطلب عليه للمرة الاولى في تاريخه. ونعلم أيضاً أن ثروتنا العقارية هي من أهم ركائز إقتصادنا الوطني.

لذا نهنيء ونؤيد مبادرة عضو مجلس إدارتنا الدكتور رياض عجي بإعداده هذا المشروع القانون المبتكر، الذي يهدف ويسمح لأصحاب العقارات الإستفادة من عقاراتهم الجامدة، وزيادة مداخيلهم، كذلك يُجيز للمصارف بزيادة ضماناتهم من خلال إقتراض أموال بطريقة أكثر فاعلية، وزيادة السيولة في البلاد، وبناء النمو من جديد».

● وخلص زمكل إلى «أن هذا المشروع يصيب بحجر واحد عصافير عدة هي:
- اعادة نمو القطاع العقاري،
- زيادة ضمانات المصارف،
- زيادة السيولة في السوق،
- اعطاء مردود على عقارات جامدة».

إقتراح قانون الشهادة
العقارية جاهز وسيطرح
قريباً على مجلس النواب

تفاصيل المشروع

من جهته، تحدث عجي بصفته رئيس مجلس إدارة «مجموعة عجي القابضة»، عن مشروع «شهادة الضمانة العقارية» - CHO فقال: «إنها أداة مصرفية على شكل شهادة ضمانة عقارية CHO. تُودع لدى أي مصرف، وهي بمثابة إيداع أموال نقدية في حساب مصرفي على حدة، لكن بدلاً من أن يتقاضى المودع فائدة على المبالغ النقدية، يستوفي عمولة

لقاء شهادة الـ CHO. أما المصرف فيستعمل هذه الضمانة لإقتراض الأموال بطريقة أكثر فاعلية من خلال سوق ما بين المصارف، مع إستخدام شهادة الضمانة العقارية كضمانة». أضاف عجي: «سوف تقوم شركة مستقلة بإجراء التقصي عن العقارات وإصدار تقييمات معيارية في شأنها، مقابل عمولة تتلقاها من المصارف الودیعة. علماً أن الشركة المستقلة هي عنصر أساسي من أجل حسن سير الآلية، كما أنها ستزود جميع المعنيين (مالكو العقارات، الدولة، المصارف وغيرها)، بمعلومات قيمة تجمعها من مصادر متعددة، بواسطة برنامج معلوماتي مصمّم خصيصاً لهذه الغاية. ولفت عجي إلى أن «هناك عنصراً أساسياً آخر من أجل حسن سير الآلية، وهو إقتراح قانون شهادة الضمانة العقارية، إذ يجب وضع قانون محدد من أجل إدراج شهادة الـ CHO وإستخدامها ضمن النظام المصرفي»، لافتاً إلى «أن إقتراح القانون جاهز حالياً، وسيطرح على مجلس النواب اللبناني المنتخب حديثاً». وأوضح عجي «أن هذا الإبتكار المصرفي يحمل في طياته الكثير من المكاسب: سيسمح لمالكي العقارات بزيادة مداخيلهم، وتحسين إدارة أصولهم العقارية»، معتبراً «أن إدخال العقارات ضمن القطاع المصرفي Real Estate Bankarization من شأنه أن يلعب دوراً مهماً في تحفيز النمو الإقتصادي، وتحسين مستوى المعيشة في البلدان الناشئة، إذ تساوي القيمة العقارية الإجمالية تقريباً 20 ضعفاً لإجمالي الناتج المحلي في البلدان الناشئة».