

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب
مجلس الوزراء
مجلس القضاء

UNDP



برنامج الأمم المتحدة الإنمائي

مجلس النواب

قطاع الإسكان في لبنان

سلسلة الملفات القطاعية (١٠)

إعداد: آري طاتيان

بيروت، نيسان ٢٠٠١

المديرية العامة للدراسات و المعلومات/ مشروع برنامج الأمم المتحدة الإنمائي

LEB/99/008

المحتويات

تمهيد

المقدمة

١: المخزون السكني في لبنان

٢: خصائص وأعباء المسكن

- ١-٢: نوع المسكن وعمره
- ٢-٢: المساحة وعدد الغرف وكثافة الأشغال
- ٣-٢: الكثافة السكانية
- ٤-٢: وضع أشغال المسكن ووسيلة امتلاكه
- ٥-٢: التجهيزات ودرجة الارتياح
- ٦-٢: المشاكل السكنية

٣: الطلب على المساكن

- ١-٣: وضع السكان ونسبة النمو
- ٢-٣: أسعار الأراضي
- ٣-٣: عامل الاستثمار
- ٤-٣: أسعار المساكن
- ٥-٣: أسعار المبيع

٤: سياسة الدولة الإسكانية خلال نصف قرن (١٩٥٦-٢٠٠٠)

- ١-٤: المصلحة الوطنية للتعمير
- ٢-٤: وزارة الإسكان والتعاونيات
- ١-٢-٤: مهام المديرية العامة للإسكان
- ٢-٢-٤: مهام المديرية العامة للتعاونيات
- ٣-٤: الصندوق المستقل للإسكان
- ٤-٤: مصرف الإسكان
- ٥-٤: المؤسسة العامة للإسكان
- ٦-٤: وزارة شؤون المهجرين والصندوق المركزي للمهجرين
- ٧-٤: مجلس الجنوب
- ٨-٤: مجلس الإنماء والإعمار

٥: تقييم عام لدور المؤسسة العامة للإسكان

٦: المستوطنات والمناطق العشوائية والفقراء

٧: قطاع البناء في لبنان

١-٧: مساحات البناء

٢-٧: كميات الإسمنت

٣-٧: المعاملات والرسوم العقارية

٤-٧: التسليفات لقطاعي البناء والإسمنت

٨: واقع القطاع الإسكاني في لبنان: المشاكل والحلول المطروحة

٩: مسألة قانون الإيجارات

خاتمة

ملحق

المراجع

سلسلة الملفات القطاعية

هي سلسلة من الملفات اليدافية، يعدها مركز التطوير البرلماني، داخل مجلس النواب اللبناني، لصالح اللجان النيابية وأعضائها، واضعاً بتصريفهم ملفاً عن كل قطاع إيماني. تتولى اللجنة المختصة مناقشة مشاريع واقتراحات القوانين الخاصة بها، مثل التربية والصحة والزراعة والسياحة والمياه والأشغال العامة والإسكان، الخ.

ويهدف المركز، من خلال هذه السلسلة الى تزويد اللجان النيابية بالمعلومات والمعطيات الأساسية المتعلقة بالقطاع والتي تشكل إطاراً لاتخاذ القرار من شأنه تسهيل عمل اللجان في مناقشة القضايا المعروضة عليها. ويتضمن الملف ثلاثة أقسام: (١) تشخيص واقع القطاع من خلال مجموعة المؤشرات والمعطيات والأبحاث المتوافرة عنه (٢) استعراض المشاكل الرئيسية التي تواجه القطاع (٣) التوجيهات والاقتراحات العامة لتطوير القطاع ومعالجة قضاياها.

وقد أعدت هذه الملفات من منظور تخطيطي لرسم السياسات القطاعية، لذلك لم تتطرق عمداً الى العديد من التفاصيل والتحليلات والتي يمكن العودة إليها – إذا رغبت اللجنة البرلمانية المعنية بذلك – الى قاعدة المعلومات في مركز التطوير البرلماني. واستند في إعداد هذه الملفات الى الأبحاث والتقارير والإحصاءات المنشورة – أو قيد النشر – من قبل الوزارات والإدارات المعنية ومراكز الدراسات والمنظمات الدولية العاملة في لبنان.

تمهيد

تهدف هذه الدراسة عن الإسكان في لبنان الى تشخيص واقع هذا القطاع وتحليل مشكلاته وقضاياه وتقديم توجيهات عامة آيلة الى معالجته من منظور تخطيطي لرسم السياسات العامة. ويشكل هذا الملف إطاراً عاماً يساعد لجنة الإسكان النيابية على دراسة المشاريع والقضايا الإسكانية التي ستعرض عليها، خلال عملها التشريعي. ويحتوي على ثلاثة أقسام تتناول مجمل القطاع الإسكاني:

١. الأول، يتناول المؤشرات الإسكانية الأساسية في لبنان.
٢. الثاني، يتطرق في ضوء المؤشرات الإسكانية ودلالاتها الى المشكلات والقضايا الأساسية التي تواجه قطاع الإسكان في لبنان.
٣. الثالث، يتضمن مجموعة اقتراحات وتوجيهات عامة يؤدي اعتمادها الى وضع المشكلات الرئيسية على طريق المعالجة.

أكتفي في هذا الملف بالتركيز، انطلاقاً من المؤشرات والمعلومات انكمية، على القضايا التي تتسم معالجتها بالأولوية والإلحاح. وأثبتت في نهاية الملف قائمة المراجع التي استند إليها في إعداده.

المقدمة

تخضع السياسات الإسكانية لعدة مؤثرات أهمها الخصائص الجغرافية والطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية والسياسية. فبقدر ما تنظم العلاقة بين تلك الخصائص وفقا لأصول التنمية المتوازنة بقدر ما تأتي السياسات الإسكانية متكاملة، حيث لا يعود هناك مجال للنزوح والفقير والبطالة والإجرام.

العملية الإسكانية عملية ديناميكية وهي عرضة لمتغيرات كثيرة، حيث تتجلى أهمية ونوعية الإدارة، والأساليب المتبعة لمعالجة مختلف الشؤون والأمور المستجدة، والقيمين الذين يتولون هذه العملية ويشرفون عليها. فالخطط الإسكاني أصبح جزءا من مجموعة الخطط المتعلقة بالإدارة والسياسات والخطط التوجيهية العامة. لذلك، يجب أن يكون هناك تنسيق وتعاون بين مختلف الفرقاء الذين يعنون بشؤون الخطط وتطبيق الاستراتيجيات المختلفة.

إن مفهوم الشراكة بين الدولة والقطاع الخاص والمجتمع المدني والجهات الواهبة يطرح تحديات جديدة من حيث إعادة تقييم الأدوار والأداء والصلاحيات لكافة الجهات المعنية بمسألة الإسكان، خاصة أثناء ترجمة مختلف السياسات والخطط الى مشاريع وإنجازات تنفذ على الأرض من أجل تلبية حاجات معينة. لذلك، يجب تفعيل دور مختلف الهيئات ضمن إطار الخطط التنموية عبر إجراءات ملموسة، حيث يتم تقييم الأداء من خلال مؤشرات معينة. وينبغي القيام بإصلاحات تقنية ومؤسسية ومالية من أجل تمكين الإدارات ومختلف الهيئات بأن تتولى مسؤوليات جديدة في مجال إدارة وتنظيم ومراقبة مختلف الشؤون المتعلقة بالإسكان.

ولدى مراجعة السياسات العامة للدولة اللبنانية يتبين إنها خصصت للإسكان قسما مهما من الأموال لترميم وإعادة بناء ما تضرر من المساكن والبنى التحتية وإعادة المهجرين الى قراهم ومناطقهم مع اعتماد سياسة تنموية لمناطق التيجير. وترافق هذا مع توجه لوزارة الإسكان والتعاونيات من خلال المؤسسة العامة للإسكان ومصرف الإسكان لتوفير القروض السكنية وتفعيل مشاركة القطاع الخاص والمصارف التجارية واهتمام مجلس الإنماء والإعمار في تطوير البنى التحتية التي تخدم معالجة قضية الإسكان.

١: المخزون السكني في لبنان.

تشير إحصاءات المساكن التي قامت بها إدارة الإحصاء المركزي (١) الى وجود ١.٠٦٥.٠٠٠ مسكن في لبنان، من أصلها ١٧% تقريباً خالية (حوالي ١٨٣.٠٠٠ مسكن)، بينما ٧٥% من المساكن مشغولة بصورة دائمة، و٦% هي بمثابة مساكن ثانوية (٦٣.٠٠٠ مسكن)، مما يعني أن هناك فائضاً في المساكن المنشأة. وبالرغم من ذلك نرى الأزمة السكنية تتفاقم لعدم التوازن بين العرض والطلب بحيث أن المطلوب لسد الاحتياجات غير ما هو معروض فعلاً بحيث يكون ذلك الواقع خلال اقتصادياً. وتشير الإحصاءات أيضاً الى أن ثلث الأسر تعيش في مساكن بحجم غير مناسب، وأن هناك صعوبة في تحديد الحاجة السنوية الى مساكن جديدة، خاصة من ناحية الحصول على المعلومات الضرورية بالدقة اللازمة.

وكان سبق لوزارة الإسكان والتعاونيات أن قدرت في ١٩٩١ الحاجة الى الوحدات السكنية لغاية ٢٠٠٥ بحوالي ٥٠٠.٠٠٠ وحدة سكنية. وأشارت إحصاءات الوزارة المالية والاقتصادية أن نسبة ٨٠% من المحتاجين الى المسكن غير قادرين على تأمينه إلا بتسهيلات أو قروض من قبل الدولة. وبما أن الدولة بوضعها الحالي عاجزة عن تخصيص الأموال اللازمة لقطاع الإسكان بالنظر للحالة الاقتصادية المتردية والتضخم الحاصل وعجز الموازنة، بات من الضروري إيجاد مصادر إضافية للتمويل.

يتكون المخزون السكني من ١٨٣.٠٠٠ وحدة سكنية غير مشغولة لكنها ليست جميعها معروضة للبيع فمنها ما هو ملك لمغترب أراد إنشاء مسكن له في وطنه للعودة إليه عندما يشاء وأخرى بناها متمول ضماناً لمخدراته من تقلبات أسعار العملات ولا تحسب من ضمن المعروض. وقد قدرت قيمة المخزون السكني غير المشغول بحوالي ٧ مليارات دولار أميركي. (٢)

تجدر الإشارة هنا الى أن الأزمة الاقتصادية القائمة قد تدفع الذين استدانوا من المصارف لتنفيذ المشاريع السكنية، الى مزيد من التخفيض في الأسعار، غير أن عدم وجود ديون مصرفية عند الأغلبية حمل المستثمرين على الاحتفاظ بالمساكن كمخدر اقتصادي وقيمة مالية.

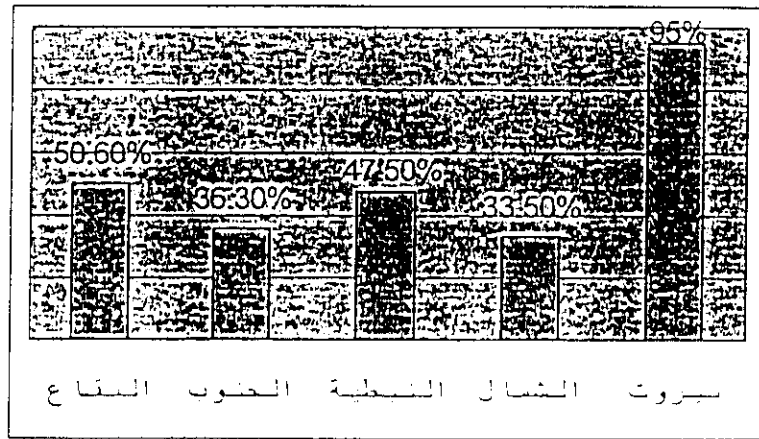
١. إدارة الإحصاء المركزي: "الأوضاع المعيشية للأسر في عام ١٩٩٧" (شباط ١٩٩٨).
٢. ادمون سماحة، "السياسات الإسكانية والتحصن: ملامح قصرية: لبنان" (الاسكوا ٢٠٠٠).

٢: خصائص وأعباء المسكن.

١-٢: نوع المسكن وعمره.

تشير الإحصاءات (٣) بأن سكن الأسر في منزل مستقل هو الأكثر عند محدودي الدخل والدخل المتوسط: حيث لدينا ٥٠,٦% من الأسر في البقاع و٤٧,٥% من الأسر في النبطية و٣٦,٣% من الأسر في لبنان الجنوبي و٣٣,٥% من الأسر في لبنان الشمالي. وفي المقابل يسكن حوالي ٩٥% من أسر بيروت وضواحيها في مبان متعددة الطوابق. ويتعدى عمر نحو ٨٥% من المباني العشر سنوات، ونظراً للتمدد الحاصل في الضواحي فإن نسبة الأسر التي تشغل مساكن مبنية منذ أقل من عشر سنوات في بيروت تبلغ ٤,٣% بينما ترتفع هذه النسبة في الضواحي إلى ١٦,٢%. وعلى صعيد آخر تبلغ نسبة الأسر التي تشغل مساكن قديمة (فوق عمرها ٥٠ سنة) ذروتها في بيروت وهي ٢٤,٨% بينما تبلغ هذه النسبة ٧,٢% في الضواحي.

رسم ١: سكن الأسر في منزل مستقل.



٢-٢: المساحة وعدد الغرف وكثافة الأشغال. (٤)

تقل مساحة أكثر من نصف المساكن عن ١٢٠ م^٢، حيث تتراوح مساحة ٣٢,٦% من المساكن بين ٨٠ و ١٢٠ م^٢ وتتوزع بشكل موحد تقريباً في مختلف المحافظات ويلاحظ وجود مساكن لا تتعدى مساحتها ٦٠ م^٢ (١٤%) وترتفع هذه النسب في بيروت (١٨,٢%) وضواحيها (٢١%).

وتشكل المساكن الواسعة التي تتعدى مساحتها ١٨٠ م^٢ ١٧,٧% من عدد المساكن، ونسبياً الأعلى في جبل لبنان (٢٤,٥%) باستثناء الضواحي حيث ١٠,٦% فقط من المساكن مساحتها كبيرة.

٣. إدارة الإحصاء المركزي: "الأوضاع المعيشية للأسر في عام ١٩٩٧" (شباط ١٩٩٨).

٤. مصدر سابق

وبشكل عام، تتألف الشقق الصغيرة التي لا تبلغ مساحتها ٨٠ م^٢ (٢٣,٨%) من غرفتين أو ثلاث، وتتألف معظم الشقق المتوسطة أي التي تتراوح مساحتها ما بين ٨٠ و ١٢٠ م^٢ (٣٦,٢%) من ثلاث إلى أربع غرف. وتشغل ٤٩,٦% من الأسر مساكن مكونة من ٣ إلى ٤ غرف و ٢٠,٤% مساكن مؤلفة من غرفة أو غرفتين. أما نسبة المساكن المؤلفة من غرفة واحدة هي الأهم في بيروت، حيث تبلغ ٧,٥%، ويليهما الجنوب ٦,٣% ومن ثم ضواحي بيروت (٦,٢%).

٣-٢: الكثافة السكانية.

أظهرت الدراسة (٥) إن الشقق الصغيرة توازي الشقق الكبيرة من حيث الكثافة حيث يتغير أشغال الشقق ضمن هامش ضيق من ٤,١ أشخاص للمساكن التي لا تتعدى مساحتها الستين متراً مربعاً أو ٥,٢ أشخاص للمساكن التي تتراوح مساحتها بين ١٨٠ و ٢٢٠ م^٢، ولا يتغير هذا التوزيع في مختلف المناطق. فمعدل عدد الأفراد للسكن الواحد يتغير من ٣,٤ أشخاص في الشقق المكونة من غرفة واحدة و ٤,٩ في الشقق المكونة من ست غرف. ونلاحظ إن ٣٢,٤% من الأسر التي تمثل ٣٠,٣% من السكان تقيم في مساكن يعد الأشغال فيها طبيعياً بينما تقيم ٢٤,١% من الأسر والتي تمثل نسبة مهمة من السكان (٣٤,١%) في ظروف كثافة مفرطة.

وتتغير حالات الكثافة بين محافظة وأخرى، حيث ١١,٦% من الشقق في جبل لبنان مكتظة و ٢٤,٣% تعاني من نقص في الأشغال وتنعكس هذه النسبة في لبنان الشمالي ولبنان الجنوبي والبقاع حيث أكثر من ربع الشقق مكتظ بالسكان وحيث تعاني على التوالي ١٥,٢%، ١٣,٥%، و ١٥,٥% من الشقق من نقص في الأشغال.

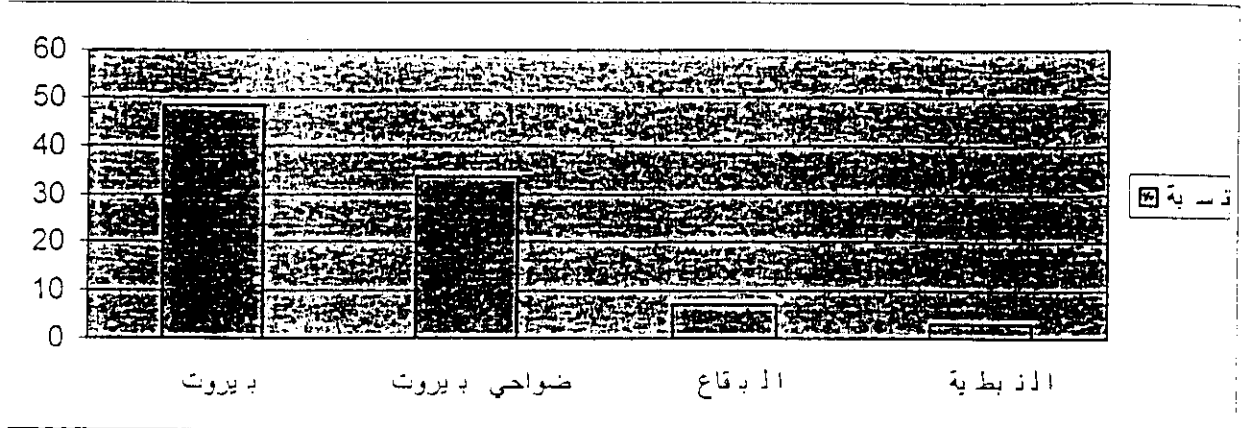
٤-٢: وضع أشغال المسكن ووسيلة استلاكه.

تملك النسبة الكبرى من الأسر (٦٨,٣%) مساكنها، و ٢٠,٦% فحسب مستأجرون و ١١,١% مسكنهم مجاني. لا ترتبط نسبة الأسر المملوكة الشقق بدخلها. على العكس ترتبط الأسر التي تشغل المساكن مجاناً ارتباطاً وثيقاً بدخلها، في الواقع من بين الأسر ذات الدخل المتواضع (أقل من ٥٠٠ ألف ليرة لبنانية شهرياً) أسرة من بين خمس تشغل مسكناً بالمجان. (٦)

٥. إدارة الإحصاء المركزي: "الأوضاع المعيشية للأسر في عام ١٩٩٧" (شباط ١٩٩٨).

٦. مصدر سابق.

ولقد تبين أن هناك فروقات مناطقيّة واضحة بالنسبة لأشغال المسكن، فنسبة الأسر المستأجرة مرتفعة جداً في بيروت حيث تبلغ (٤٨,٤%) كما تبلغ في ضواحي بيروت (٣٣,٧%)، في المقابل نسبة الأسر المستأجرة ضعيفة في النبطية (٣,١%) وفي البقاع (٧,١%). (٧)



كما يلاحظ ان نسبة الأسر التي تشغل مسكناً بالمجان مهمة جداً في لبنان الجنوبي (٢١,٩%) تليها الضواحي (١٤,١%) ومن ثم بيروت (١٣,٨%). ومن بين المالكين ٣٥,٣% ورثوا مسكنهم و١٧,١% استدانوا لشرائه، و٤٦,٧% اشتروه بواسطة مدخراتهم، وبلغ شراء المساكن بالتقسيط ذروته في ضواحي بيروت (٢٤,٥%) بينما هو ضعيف جداً في النبطية (٨,٣%)، ولا تمثل أنماط الشراء الأخرى فروقات مناطقيّة. (٨)

٥-٢: التجهيزات ودرجة الارتياح.

تبين إحصاءات عام ١٩٩٧ لإدارة الإحصاء المركزي أن ٧٩,٩% من المساكن موصولة بشبكات المياه العامة وأن ١٩,٨% لديها بنزاً ارتوازيّاً إضافة إلى شبكة الكهرباء العامة التي تغذي عملياً جميع مناطق البلاد. إن (٣٣,٦%) من الأسر لديهم مولد خاص وتزيد هذه النسبة بازدياد فئة المدخول. وهناك حوالي نصف المساكن (٥٨,٥%) مجهزة بوسيلة صرف مياه مبتدلة و٤٢,٨% مجهزة بحفرة صحية. (٩)

٧. إدارة الإحصاء المركزي: "الأوضاع المعيشية للأسر في عام ١٩٩٧" (شباط ١٩٩٨).

٨. مصدر سابق.

٩. مصدر سابق.

استنادا الى الإحصاءات المتداولة، تبرز المشاكل السكنية على الشكل التالي: (١٠)

- ٢٣,٣% يتذمرون من صعوبة الوصول الى المسكن وإيجاد موقف للسيارة.
- ٣٧,١% يشتكون من نقص في المياه.
- ٤٢,٠% يشتكون من الرطوبة داخل المنزل.
- ٣٢,٨% يجدون مسكنهم صغير جداً.
- ٢٨,٧% يجدون مسكنهم قديم جداً.
- ٣٠,٣% يشتكون من التلوث.
- ٢٩,٢% يشتكون من الضوضاء.

٣: الطلب على المساكن.

إن الطلب على المساكن مرتبط بعدة مؤشرات اجتماعية واقتصادية نذكر منها تزايد السكان، الهجرة من القرية أو الريف الى المدينة، الهجرة الخارجية، وتوجهات المشتري وإمكانياته المادية. ولطالما كان للقطاع الخاص دوره الرئيسي في الاستثمار في قطاع العقار والبناء من خلال المصارف المحلية، في غياب سياسة واضحة للدولة واستراتيجية مرتكزة على معطيات ومؤشرات اجتماعية واقتصادية وفيزيائية.

لقد نشأت الأزمة السكنية قبل الأحداث (١٩٧٥)، وتفاقت سعياً نظراً لما خلفته وراءها من دمار في المساكن والمنشآت والبنى التحتية، فأغرقت الدولة في مآهات اختيار الأولويات، ومن بينها تدمير المساكن القائمة وتهجير السكان وتدني الموارد المالية وإحجام المستثمرين عن الإقدام على الاستثمار في قطاع البناء لفئات ذوي الدخل المحدود والمتدني، لانخفاض النسبة العالية للأرباح التي يمكن أن يجنوها من بناء وحدات فخمة ذات مساحات كبيرة وكلفة متوسطة، في أماكن مختارة من المدينة والضواحي والجبل حيث تتمركز النشاطات السياحية والاقتصادية والاجتماعية. فكان توجه المستثمر اللبناني الى إنشاء مساكن لذوي الدخل المرتفع من لبنانيين مغتربين أو أشقاء عرب لديهم الإمكانيات المادية والسيولة اللازمة للدفع فيأمن له عندها الربح السريع، واستعادة الرأسمال لمتابعة مشاريعه والاستمرار بما يحقق له طموحاته عوضاً من أن يفتش عن ربح ضئيل في مشاريع مخفضة التكاليف لذوي الدخل المحدود حيث أصبح هؤلاء من ذوي الدخل المتدني ولا طاقة لديهم لتسديد الأقساط المترتبة على الشراء.

١-٢: وضع السكان ونسبة النمو.

إن توزيع السكان بحسب العمر وتكوين الأسر يحدد المساحات الضرورية للمساكن ونسبة تزايد السكان تحدد عدد المساكن المطلوبة. فإذا قارنا بين إحصاءات إدارة الإحصاء المركزي للقوى العاملة ما بين ١٩٧٠ و ١٩٩٧ بالنسبة لفئات الأعمار، يظهر الجدول أدناه بأن نسبة النمو خلال ٢٧ سنة بلغت ٢٣,٤% لفئات العمر ما دون ١٥ سنة و ١٥٥% لفئات العمر ما بين ١٥-٦٤ و ١٣٥,٤% لفئات العمر ما فوق ٦٥ عاماً.

فئات العمر	١٩٩٧		١٩٧٠		نسبة التغيير
	عدد السكان	%	عدد السكان	%	
أقل من ١٥ سنة	١١١٨١٢٤	٢٧,٩	٩٠٦٤٥٢	٤٢,٧	٩٧/٧٠
١٥-٦٤	٢٦١٨٢٩٢	٦٥,٤	١١١٢٠١٢	٥٢,٣	١٣٥,٤
ما فوق ٦٤	٢٦٨٦٠٩	٦,٧	١٠٥٣٤٥	٥,٠	١٥,٥
المجموع	٤٠٠٥٠٢٥	١٠٠	٢١٢٣٨٠٩	١٠٠	٨٨,٦

• المصدر: إدارة الإحصاء المركزي لعامي ١٩٧٠ و ١٩٩٧ (القوى العاملة).

أما إذا اعتبرنا من هم في سن الزواج أي من تتراوح أعمارهم ما بين ٢٠-٣٥ سنة نرى أن عددهم يبلغ بحسب إدارة الإحصاء المركزي ١٠٧٧٣٨٣ شخصاً، أي ما يقارب ربع السكان المقيمين وهذه الفئة هي الأوسع حاجة إلى السكن ولمساحات لا تتعدى ١٠٠ إلى ٢١٢٠م^٢ للسكن الواحد. أما الأسرة الكبيرة العدد فإنها تحتاج إلى مساحات أكبر تتراوح ما بين ١٤٠ و ٢٢٠م^٢.

٢-٣: أسعار الأراضي.

إن الحصول على الأراضي الصالحة للبناء مهم لتحديد كلفة البناء، ولكن، نظراً لضيق مساحة لبنان وانحسار المساحات الصالحة للبناء خاصة في المناطق الحضرية، فإن المضاربة الحاصلة في السوق العقاري رفعت أسعار العقارات فأنعكس ذلك سلباً على أسعار الكلفة في السباني فارتفعت أسعار المبيع وتعدت معها التصريف. ويكفي أن نشير هنا إلى أن أسعار الأراضي تمثل وبحسب موقعها نسبة ٢٠% - ٥٠% من مجمل كلفة المبنى.

وهكذا ارتفعت أسعار الأراضي في بيروت نظراً لضيق مساحتها فكان لا بد للمستثمر أن يتوجه نحو البناء الفخم لوفرة الطلب والنسبة العالية من الأرباح المحققة.

وبالنظر لارتفاع أسعار الأراضي في بيروت كان لا بد للمستثمر أيضاً من أن يتوجه نحو ضواحي بيروت حيث الأراضي متوفرة وأسعارها أقل بكثير والطلب على المساكن كثيف بسبب النزوح إليها من المدينة والريف.

وتتراوح أسعار الأراضي في بيروت ما بين ١٠٠٠ و ٧٠٠٠ دولار للمتر المربع، بينما تتراوح في الضواحي ما بين ٥٠ و ١٤٠٠ دولار للمتر المربع، وتختلف الأسعار بين منطقة وأخرى بحسب الموقع والبيئة الاجتماعية والطبيعية وتوفر شبكات البنى التحتية والخدمات.

٣-٢: عامل الاستثمار.

إن عامل الاستثمار كما تحدده المخططات التوجيهية والتفصيلية للتنظيم المدني هو أحد أهم العناصر التي تحدد ثمن الأراضي السكنية وبالتالي نوعية المساكن المراد إنشاؤها وخيارات المستثمر. فيبيروت مقسمة مثلاً إلى عشر مناطق رئيسية والمناطق الثامنة والتاسعة والعاشره مقسمة إلى مناطق ثانوية لكل منها عامل استثمار سطحي وعامل استثمار عام يؤثران فعلياً على أسعار المبيع. وهكذا هو الأمر بالنسبة لكافة المناطق المصنفة من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني في الضواحي وأغلبية المدن الرئيسية وقرى الاضطياف.

٤-٣: أسعار المساكن.

إن المستثمرين يسعون دائماً لزيادة أرباحهم. فعندما ترتفع الكلفة ترتفع معها الأسعار فتقل حركة البيع وتتوقف بالتالي معها عملية الإنتاج لنوعية من المساكن محددة المواصفات.

وتختلف كلفة البناء باختلاف نوعية البناء ومواصفاته وموقعه. فالمساكن الاقتصادية والمسماة شعبية معدل كلفة المتر المربع فيها حوالي ١٥٠ دولار أميركي، بينما المساكن ذات المواصفات والنوعية الممتازة أو الفخمة فمعدل كلفة المتر المربع فيها حوالي ٥٠٠ دولار أميركي. (١١)

وتتأثر كلفة البناء بالتطورات الحاصلة في حركة البناء كون أسعار المواد المستخدمة في البناء ترتفع قيمتها مع ازدياد الطلب وتقل مع تراجعها كما تتأثر في نفس الاتجاه كلفة اليد العاملة.

يضاف إلى ذلك أثر التضخم الحاصل من جراء تدني سعر صرف الليرة اللبنانية وتغيير نسبة الرسوم الجمركية على المواد المستوردة أو أسعار المنشأ كون أغلبية المواد المستخدمة في البناء مستوردة.

٥-٣: أسعار المبيع.

إن أغلبية المستثمرين في قطاع البناء في لبنان يعتمدون على قدراتهم الذاتية للتمويل بحيث يحددون نسبة أرباحهم بشكل ثابت، فلا يتأثرون كثيراً بسياسة العرض والطلب ويفضلون الانتظار وعدم البيع بأسعار مخفضة، أما الذين يتمولون من المصارف فأنهم يتأثرون بتلك السياسة فيخفضون أسعار المبيع وبالتالي أرباحهم لتلافي دفع الفوائد التي تترتب عليهم من جراء التأخر في تسديد ما استدانوا ويمكن أن يتعدى هذا التخفيض أحياناً نسبة ٢٠%.

١١. ادمون سماحة، "السياسات الإسكانية والتحصن: ملامح قطرية: لبنان" (الاسكوا ٢٠٠٠).

٤: سياسة الدولة الإسكانية خلال نصف قرن (١٩٥٦-٢٠٠٠).

أولت الحكومات المتعاقبة منذ منتصف الخمسينات موضوع الإسكان الاهتمام والعناية. وأنشأت عدداً من المؤسسات لمواجهة متطلبات هذا القطاع كما اتخذت إجراءات مسهلة للحصول على القروض السكنية.

فيما يلي سرد تاريخي للأدوات التي استخدمتها الدولة في هذا المجال.

٤-١: المصلحة الوطنية للتعمير.

أنشئت المصلحة الوطنية للتعمير كمصلحة مستقلة تابعة لوصاية وزارة الأشغال العامة بعد حصول زلزال ١٩٥٦، واعتمدت على عدة مصادر تمويلية كالضريبة غير المباشرة (ضريبة التعمير) وهي مطبقة على الكماليات ورسوم تسجيل السيارات والعقارات...، بالإضافة إلى الهبات والمساعدات المختلفة. لقد تمكنت هذه المؤسسة من تأمين سلفات لترميم وإعادة بناء المساكن المتضررة وبنيت مجمعات سكنية في أغلبية القرى المتضررة في الجنوب وجبل لبنان والبقاع والشمال.

وقد واجهت هذه المؤسسة بعض الصعوبات في التمليك لعدم وجود مساحة نهائية في معظم القرى وعدم توفر الإمكانات الإدارية والمادية لدى دوائر المساحة والتنظيم المدني للقيام بالدور المنوط بها ضمن فترات محددة وتزايد الاحتياجات والاحتلالات التي لم يكن بالإمكان ردعها. وزادت وتيرة الاعتداءات على عقارات الوزارة المبنية وغير المبنية خلال فترة الأحداث مما زاد المهمة صعوبة بحيث عمدت المديرية العامة للإسكان بعد انتهاء الأحداث على إتمام عمليات المسح وإعادة النظر في مشاريع الضم والفرز على ضوء الواقع بعد إجراء الكشف الحسي من قبل الفنيين.

وأحيل إلى مجلس النواب مشروع قانون لتسوية المخالفات والتمليك النهائي للعقارات المبنية، فصدر القانون ٩٦/٥١٩ تاريخ ١٩٩٦/٦/٦. ولكن، نظراً لتعثر تنفيذ هذا القانون تقدمت الوزارة بمشروع قانون معدل، وتم إقراره بموجب القانون ٢٠٠٠/٢١١، تاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٦. إن كافة الأعمال الخاصة بتلك العقارات تتطلب التعاون والموازرة من جانب دوائر المساحة والتنظيم المدني والدوائر العقارية ومع خطة زمنية محددة لإنهاء الأشغال بالسرعة المطلوبة.

٤-٢: وزارة الإسكان والتعاونيات.

صدر في ١٩٧٣/١/٣١ القانون رقم ٧٣/٩ القاضي بإنشاء وزارة الإسكان والتعاونيات وإنهاء المصلحة الوطنية وضمها ضمن ملاك مؤقت إلى وزارة الإسكان والتعاونيات التي تولت إكمال أعمال المصلحة وتنظيم شؤون الإسكان في لبنان على ضوء القانون رقم ٦٥/٥٨ وتعديلاته بواسطة المديرية العامة للإسكان. وبإنشاء الوزارة وإنهاء المصلحة الوطنية للتعمير تحولت كافة الأموال المحصلة والتي ستحصل لاحقاً بموجب ضريبة التعمير إلى صندوق المائتية العام وأصبح تمويل المشاريع السكنية مرتبطاً بالقرار السياسي وبمخصصات الموازنة كما يقترحها مجلس الوزراء ويقرها المجلس النيابي.

ولقد شكلت وزارة الإسكان والتعاونيات من مديريتين:

١. المديرية العامة للإسكان
٢. المديرية العامة للتعاونيات

٤-٢-١: مهام المديرية العامة للإسكان.

لقد أوكل الى المديرية العامة للإسكان تنفيذ ما جاء في قانون الإسكان رقم ٦٥/٥٨ وتعديلاته وجرى تنظيمها بموجب المرسوم رقم ٧٥٠٤ تاريخ ١٩٧٤/٣/٢٨، لكن الأحداث التي حصلت فيما بعد دفعت الحكومة الى إصدار المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/١٧ الذي أولج الى الوزارة الإقراض لترميم المساكن المتضررة و إعادة بناء ما تهدم منها فتولت المديرية العامة للإسكان هذا العمل وأنشأت خمسة مكاتب إقليمية في كل من بيروت والنبطية والشمال وصيدا والبقاع تتبع لها فرق عمل فنية. وحدد الحد الأقصى للقرض كما يلي:

- ٦,٢ مليون ليرة لبنانية لترميم المسكن المتضرر.
- ٢٤ مليون ليرة لبنانية لإعادة بناء المسكن المهدم.
- ١٧,٨ مليون ليرة لبنانية لترميم الأقسام المشتركة في البناء المتضرر.

سمح لاحقاً للمستأجر بطلب القرض في حال تمنع المالك عن ذلك. إن فائدة القرض حددت بنسبة ٤%، ورهن المبنى المتضرر لصالح الوزارة هو من الدرجة الأولى، وأعفي المقرض من مصاريف تسجيله وفكاه على انه يمكنه استبداله بكفالة مصرفية. أما المستأجر فيمكنه إما تقديم كفالة مصرفية بقيمة القرض أو إقامة الرهن على عقار يملكه أو على راتبه أو تعويض نهاية الخدمة خاصته. ويتم تنفيذ اتفاقية قرض يوقعها رئيس المكتب والمستفيد ويصدر شك على أحد المصارف المعتمدة في منطقة العقار المتضرر.

لقد تمكنت المديرية من إعطاء القروض لترميم ما تضرر من الوحدات السكنية وإعادة بناء ما تهدم منها في الفترة ما بين شباط ١٩٧٧ وحتى عام ١٩٩٦ ما قيمته ٧٦٥٠٠ مليار ليرة لبنانية بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٢٠ والمرسوم ٨٣/١٧.

تم تمويل هذه القروض عن طريق الموازنة العامة (بالرغم من ضالة المخصصات)، بالإضافة الى بعض المساعدات والهيئات الخارجية. وقد برزت عقبات رئيسية مثل عدم قدرة المستأجر على تقديم الكفالة أو الرهن أو الحصول على المستندات العقارية القانونية، إضافة الى أن الرهن من الدرجة الأولى كان يظل المسكن أو المبنى بكامله مهما كانت قيمة القرض ضئيلة.

٤-٢-٢: مهام المديرية العامة للتعاونيات.

تتيم هذه المديرية في كل ما يعود لإنشاء وتنظيم التعاونيات في كافة القطاعات وكافة المناطق اللبنانية والإشراف على تطبيق القوانين التي ترعى ذلك. تخضع التعاونيات لأحكام القانون الموضوع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم ١٧١٩٩ تاريخ ١٨ آب ١٩٦٤ وتعديلاته، كما تخضع لنصوص المرسوم التطبيقي رقم ٢٩٨٩ تاريخ ١٧/٣/١٩٧٢، وقوانين وأنظمة ومبادئ

التسليف العام. وتتكون التعاونية من مجموعة أشخاص يهدفون الى تحسين أوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية من دون خلفية تجارية.

وتشكل التعاونية وحدة مستقلة مختلفة عن شخصية أعضائها ورأسائها، مقسم الى أسهم ممكن زيادتها أو تخفيضها ولا يمكن بيعها إلا بعد موافقة مجلس الإدارة. ويمكن للعضو الاكتتاب بنسبة ٢٠% من الأسهم كحد أقصى.

بالنسبة الى التعاونيات السكنية فإنها تعفى من:

- الرسوم البلدية.
- الضرائب غير المباشرة.
- الضرائب المباشرة.

توزع التعاونيات السكنية بحسب المحافظات (٩٨/٤/٢٨) على النحو التالي:

عدد التعاونيات المنحلة	عدد الأعضاء الحاليين	عدد الأعضاء المؤسسين	عدد التعاونيات	المحافظة
٢	٣٢٣	١٥٩	١١	بيروت
٤٤	٢٦٤١	١٤٧٦	٧٤	جبل لبنان
٥	٣١٨	٣٠٧	٢١	البيقاع
٧	١٨٦	١١٥	٨	الشمال
٣	١١٣٢	٥٦٥	٤٢	الجنوب
٦١	٤٦٠٠	٢٦٢٢	١٥٦	المجموع

• المصدر: المديرية العامة للتعاونيات (١٩٩٨-١٩٩٩).

تجدر الإشارة هنا الى أنه تم إلغاء وزارة الإسكان والتعاونيات بموجب انقانون رقم ٢٤٧/٢٠٠٠، تاريخ ٢٠٠٠/٨/٧ (دمج وإلغاء وإنشاء وزارات ومجالس). وقد نص البند (د) من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٤٧/٢٠٠٠ على الآتي:

• د- تمارس المؤسسة العامة للإسكان المهام والصلاحيات التي كانت تمارسها المديرية العامة (للإسكان) الملغاة بما في ذلك الحقوق والموجبات كافة.

أما بالنسبة الى التعاونيات السكنية، فقد نص البند (١) من المادة الخامسة (لقانون ٢٤٧/٢٠٠٠) على الآتي:

• ١- ...تلحق المديرية العامة للتعاونيات التابعة للوزارة (وزارة الإسكان والتعاونيات) الملغاة بجميع أجهزتها وملاكاتها بوزارة الزراعة....

٤-٣: الصندوق المستقل للإسكان.

تم إنشاء هذا الصندوق بموجب القانون رقم ٨٠/٦، والغاية من إنشائه هي تمويل وإنشاء ٢٠ ألف وحدة سكنية في كافة المناطق اللبنانية لذوي الدخل المحدود. وتتكون وارداته من القروض والأموال التي تخصص لمشروع الإسكان.

تمنح القروض لمدة عشرين سنة بفائدة سنوية مقدارها ٤%، وتتطلب المعاملة رهن المشروع أو اقتطاع نسبة من الراتب أو تقديم كفالة مصرفية. ولقد عدل الحد الأقصى للقروض بحيث وصل إلى ٣٥ مليون ليرة لبنانية بفائدة ٧% وتمت جدولة الفوائد وفقاً لجدولة قيمة القرض كما يلي:

قيمة القرض	الفائدة المقررة
١٨٠٠٠٠٠٠	٣%
٢٠٠٠٠٠٠٠	٤%
٢٦٠٠٠٠٠٠	٥%
٣٠٠٠٠٠٠٠	٦%
٣٥٠٠٠٠٠٠	٧%

وقد بلغ عدد القروض المقدمة من قبل الصندوق المستقل للإسكان منذ تأسيسه وخلال عمله (ما بين ٢٣ آذار ١٩٨١ و ٢٤ أيار ١٩٩٧) ١٢٩٧٨ قرصاً. أما بالنسبة إلى عمليات التمويل من خلال تطبيق زيادة عامل الاستثمار، لقد بلغ عدد الرخص المعطاة لذلك (بموجب القانون ٨٠/٦) ٥١٥٨ رخصة، وبموجب القانون (٩٠/٢٣) ٣٨٩٣ رخصة، وبموجب القانون (٩٤/٣٧٠) ٧٢٦٦ رخصة، موزعة على ضواحي بيروت وكافة القرى. إن المساحة المحددة للشقة السكنية موضوع القرض يجب أن لا تزيد عن ١٢٥ متر مربع ويمكن زيادتها ٥٠% بموجب القانون ٥١٩٦. ولا يعطى الصندوق قروضاً للترميم بل لشراء أو بناء مسكن وفقاً لشروط ومستندات محددة يجب استكمالها وتدقيقها إدارياً وقانونياً من قبل الأجهزة المختصة العاملة في الصندوق. ويجري استرداد القرض بعد ستة أشهر في حال شراء شقة سكنية وسنة كاملة في حال بناء شقة سكنية.

٤-٤: مصرف الإسكان.

تم إنشاء مصرف الإسكان بموجب القانون الصادر بالمرسوم رقم ١٤ تاريخ ١٥/١/١٩٧٧، كشركة مغفلة لبنانية عرفت بمصرف الإسكان، رأسمالها ٥٠ مليون ليرة لبنانية تملك الحكومة اللبنانية ٢٠% والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ٣٠% والنقطة الخاص ٥٠%.

لقد نصت المادة الرابعة من نظام المصرف على الآتي: "تمويل مشاريع الإسكان ومن أجل ذلك فإنها تقوم في لبنان والخارج لحسابها أو لحساب الغير بجميع العمليات المصرفية دون استثناء إلا أنه لا يحق لها الإقراض سوى في لبنان بغية:

١. إقراض الأفراد ولاسيما ذوي الدخل المحدود والمتوسط من أجل شراء وإنشاء وترميم أو إكمال وتوسيع أو تحسين مساكنهم وتمويل التعاونيات السكنية.

٢. إدارة الأموال العامة والخاصة التي تخصص لتمويل عمليات الإقراض السكني لاسيما تلك التي تستفيد منها الفئات المحددة في قانون الإسكان ويمكن للشركة مع مراعاة الشروط القانونية أن تقوم بجميع العمليات المتممة أو المتصلة بموضوعها.

لقد باشر المصرف عمله في الثمانينات وكان يقرض ويستوفي بالعملة اللبنانية وكانت قوانينه جامدة لا تسمح له بالتحرك الضروري لتلافي التضخم وتدني سعر صرف الليرة اللبنانية، فجماعت الدراسة التي قام بها البنك الدولي توصي بضرورة إجراء بعض التعديلات ومزيد من التوجه نحو التخصص، فصدر القانون ٢٢٣ حيث خفضت بموجبه نسبة مشاركة القطاع العام في رأسماله إلى ٢٠% ورفع هذا الرأسمال إلى ٥٠ مليار ليرة لبنانية، وسمح للمصرف التصرف بحرية التداول بالعملة الأجنبية واستلاف الأموال اللازمة بكفالة الدولة حتى حدود ٣ مليارات ليرة لبنانية، كما حددت نسبة الفائدة التي يمكن للمصرف الإقراض على أساسها محتسبة كلفة التمويل ومصاريف المصرف ونسبة الأرباح، لكي تكون فائدة الإقراض مقبولة وضمن إمكانيات الفئات المستفيدة. وكانت هناك فكرة تخفيض كلفة رأس المال المستثمر بفرض تأمين قدره ١,٥ مليون ليرة لبنانية يدفعه رب العمل عن كل عامل أجنبي يريد استخدامه لقاء إيصال من مصرف الإسكان بدلا من التأمين الذي كان يدفع سابقا من خلال وزارة العمل، حيث الرقابة لم تكن بالمستوى المطلوب. (١٢)

كانت قروض المصرف موجهة إلى الفئات متوسطة الدخل (بين ٦٠٠ و ١٠٠٠ دولار أمريكي شهريا للأسرة الواحدة)، بحيث لا يتعدى القسط الذي يتوجب على المقترض دفعه لإيفاء القرض الذي حصل عليه ثلث قيمة دخل الأسرة. ثم أجريت التعديلات على ضوء واقع التجربة بحيث زادت قيمة القرض إلى ٤٠ ألف دولار أمريكي وهو ما يوازي ٨٠% من ثمن السكن. كما رفعت مدة القرض إلى ٢٠ سنة كحد أقصى. وحدد دخل أسرة المقترض للحصول على الحد الأقصى للقروض ضمن المدة القصوى وبفائدة قدرها ٨%، بما يتراوح بين ١٠٠٠-١٠٥٠ دولار أمريكي شهريا. لقد صرف النظر لاحقا عن الفائدة الثابتة واعتمد نظام تعديل الفائدة على ضوء مستجدات السوق المالية عن كل سنة أو شهر، نسبة لأوضاع الأسرة.

ولقد تم إعفاء المصرف من ضريبة الدخل ورسوم الطابع حتى عام ٢٠٠٠ وحدد نظامه الأساسي بعد تعديل قانونه الأساسي بالقانون رقم ٢٨٣ بتاريخ ١٩٩٣/١٢/٣٠. وتجدر الإشارة إلى أن عدد القروض التي قدمها المصرف خلال السنوات الماضية أي منذ إنشائه وبدء عمله وحتى عام ١٩٨٩، بلغ ٤٦٠٠ قرضا، وبقية إجمالية بلغت ٩٠ مليون دولار، حيث توقف عن العمل حتى ١٩٩٥/٣/١، ثم باشر عمله مجددا في ١٩٩٥/٣/١ وجاءت النتائج كالتالي:

نهاية عام	عدد القروض	القيمة بالدولار الأمريكي
١٩٩٦	٨٦٢	٣٠ مليون
١٩٩٧	٧٤١	٢٥ مليون
١٩٩٨	٣٠٨	١١ مليون

• المصدر: مصرف الإسكان ١٩٩٩.

١٢. ديمون سماحة، "السياسات الإسكانية والتحضر: ملامح قطرية: لبنان (الأسكوا ٢٠٠٠).

للمصرف حق فتح فروع في كافة المناطق اللبنانية وله حالياً ثلاثة:

١. فرع الروشة.
٢. فرع رياض الصلح حيث كان المركز الرئيسي سابقاً.
٣. فرع الدورة حيث مركزه الرئيسي حالياً.

ونقد عمد المصرف في سنة ٢٠٠٠ وبواسطة سندات دين اكتتبت في ١٧ مصرفاً محلياً بقيمة ٣٥ مليون دولار أمريكي وبفائدة قدرها ٨,٧٥ ٪، وبكفالة الدولة، على رفع سقف القرض الى ١٣٥٠٠ دولار أمريكي وبفائدة مدعومة قدرها ٧ ٪ ضمن برنامج خاص بالقضاة اللبنانيين.

وعن قيمة القروض التي منحها مصرف الإسكان حتى نهاية كانون الثاني ٢٠٠٠، يقول رئيس مصرف الإسكان المهندس جوزف ساسين بأن المصرف قد أقرض منذ أواخر ١٩٩٥، ١٧٩٣ قرصاً (بالدولار الأمريكي)، وبقيمة إجمالية قدرها ٦٤,٥٦٠,٢٠٥ دولار أمريكي، بينها ٥١,٣٥٢,٣٢٠ دولاراً بمثابة قرض من صناديق التنمية العربية، وذلك بفائدة مقدارها ٦,٥ ٪. وحالياً، أقفل المصرف باب الاقتراض بالدولار وفتح مجال الاقتراض بالليرة اللبنانية، بحيث ان معظم مداخيل اللبنانيين بالليرة. وبصورة موازية تم إقراض ٤٢٣ قرصاً بالليرة اللبنانية بقيمة إجمالية قدرها حوالي ٢٣ مليار ليرة. وهكذا، ساهم المصرف في إسكان ٢٢١٦ عائلة.

تفيد بعض الدراسات أن أكثرية طالبي القروض السكنية يقل دخلها عن الحد الأدنى المطلوب وهو ٨٧٥ دولاراً، مما يعني أن مصرف الإسكان لا يستطيع مواجهة الطلب الفعلي لذوي الدخل المحدود، وإنما يتوجه الى فئات الدخل المتوسط، وهذا ما تؤكد دراسة صدرت عن المصرف ذاته استناداً الى ١٧ ألف عينة، تبين بموجبها أن متوسط الدخل العائلي لطالبي القروض (زوج وزوجة) يبلغ ١١٢٠ دولاراً شهرياً. وبما أنه يسمح للمواطن قانوناً بأن يقرض خمسة أضعاف دخله السنوي، فذلك يعني ان قيمة القرض يجب أن تبلغ حوالي ٦٧ ألف دولار، وهذا يقل عن ثمن معظم الشقق في لبنان، بالإضافة الى أن سقف القرض في مصرف الإسكان لا يتعدى ٤٠ ألف دولار، مما يفسر التوجه نحو طالبي القروض لشراء مساكن خارج العاصمة بالأكثرية الساحقة، وهي بالعادة أرخص من تلك المتواجدة في العاصمة...

٤-٥: المؤسسة العامة للإسكان.

حلت المؤسسة العامة للإسكان مكان الصندوق المستقل للإسكان فيما يعود لمهامه، ومكان المديرية العامة للإسكان فيما يختص بتطبيق قانون الإسكان رقم ٦٥/٥٨. نقد أقر مجلس إدارة المؤسسة خطة إعطاء القروض السكنية عن طريق المصارف الوطنية، عبر توقيع بروتوكول يحدد طريقة الإقراض وشروط التمويل والاستيفاء والمستندات الواجب تقديمها الى المؤسسة أو المصرف من قبل مختلف الفئات المحددة من قبل المؤسسة للأفراد والتعاونيات السكنية في حالة البناء أو تملك مسكن منجز ومفرز، وفي حالة ترميم أو توسيع مسكن وفي حالة تملك مسكن قيد الإنجاز.

■ يقسم الأفراد المستفدون من قانون الإسكان الى ثلاث فئات:

١. الفئة الأولى وتضم كل لبناني لا يتجاوز معدل دخله العائلي الشهري ضعفي الحد الأدنى للأجور أي ٦٠٠ ألف ليرة لبنانية.
٢. الفئة الثانية وتضم كل لبناني يتجاوز معدل دخله العائلي الشهري ضعفي الحد الأدنى للأجور ولا يتعدى ست مرات هذا الحد أي من ٦٠٠٠٠٠١ - ١٨٠٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية.
٣. الفئة الثالثة وتضم كل لبناني يتجاوز معدل دخله العائلي الشهري ست مرات الحد الأدنى للأجور ولا يتعدى عشر مرات هذا الحد أي من ١٨٠٠٠٠٠١ - ٣٠٠٠٠٠٠٠ ليرة لبنانية.

■ أما بالنسبة الى مساحة المساكن، فإنها تعتمد المساحة القصوى (باستثناء الشرفات والأقسام المشتركة) لكل فئة من فئات المستفيدين وفق ما يلي:

١. حتى ١٢٠ متر مربع للفئة الأولى.
٢. حتى ١٥٠ متر مربع للفئة الثانية.
٣. حتى ٢٠٠ متر مربع للفئة الثالثة.

أما المستأجر الذي يرغب بشراء الشقة التي يشغلها فلا تطبق عليه شروط المساحات أياً كانت الفئة التي ينتمي إليها، ولا يجوز أن تتجاوز المساحة المأجورة ٢٥٠ متر مربع.

٤-٦: وزارة شؤون المهجرين والصندوق المركزي للمهجرين.

تم إنشاء الوزارة بموجب القانون رقم ١٩٠ تاريخ ٤ كانون الثاني ١٩٩٣، والهدف من إنشائها العناية بشؤون المهجرين في المناطق اللبنانية كافة، وبتأمين عودتهم الى مناطقهم وقراهم وتحصين أوضاعهم من النواحي الاجتماعية والاقتصادية كافة، وتمكينهم من الاستقرار في أسكن إقامتهم والمساهمة الكاملة في حقوق المواطنة وواجباتها.

ومن صلاحيات هذه الوزارة:

- تحضير المعطيات اللازمة التي من شأنها المساهمة في اتخاذ قرارات العودة والإخلاء وتنفيذها وتحسينها.
- إعداد الخطة العامة الشاملة وغيرها من الخطط بما فيها النشاطات الإعلامية وبرامج التوعية لعودة المهجرين.
- اقتراح البرامج العملية لإخلاء المناطق والأماكن والمنازل التي يقيم فيها المهجرون بدون مسوغ شرعي بما في ذلك الشواطئ البحرية والمؤسسات السياحية على أنواعها.
- اقتراح مصادر التمويل والقيام بواسطة الوزارة المختصة بالاتصالات اللازمة مع الهيئات والمنظمات الإقليمية والدولية وكذلك مع الدول الصديقة والهيئات الأهلية والإنسانية.

ويتم إقرار مشاريع الإعصار والمساعدات وأولويتها بقرار يصدر عن وزير شؤون المهجرين. وتمول هذه المشاريع من قبل الصندوق المركزي للمهجرين بعد موافقة مجلس الوزراء. ويتم بالطريقة ذاتها تكليف مجلس الإنماء والإعمار بتنفيذ المشاريع التي تدخل ضمن اختصاصه. وتقدم المساعدات وفقاً للأسس التالية:

١. الإعمار
٢. الترميم
٣. الإخلاء
٤. المصالحات

هذه نبذة عن الإنجازات المحققة حتى تاريخ ١٩٩٧/١٢/٣١.

المحافظة	عدد الطلبات المسجلة			عدد الطلبات المنجزة		
	ترميم	اعمار	إخلاء	ترميم	اعمار	إخلاء
بيروت	١٦٩٦٢	١٣٩٥	١١٤٨٦	٩٣١٠	---	١٤٥٨٧
جبل لبنان	٨٥٠٩٥	٣٠٥٢١	٥٦٤٣٢	١٦٦٢٠	٥١٨٠	٢٧٦٢٠
الشمال	١٧١٩٣	٢٥٩٤	٢٥٠٦	١١٤٢	٤	٦٥٦
البقاع	٦١٢٤	٢٠٥٦	١٥٢٥	٤٧٢	١٨	١٧١٨
المجموع	١٢٥٣٧٤	٣٦٥٦٦	٧١٩٤٩	٢٧٥٤٤	٥٢٠٢	٤٤٥٨١

• المصدر: المصلحة الفنية - وزارة شؤون المهجرين (١٩٩٩).

بالنسبة الى الاعتمادات المخصصة للصندوق المركزي للمهجرين (بالمليارات الليرات):

السنة	١٩٩٣	١٩٩٤	١٩٩٥	١٩٩٦	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	٢٠٠٠
القيمة	٩٥	٨٠	٨٠	٦٤	٦٤	٤	٢٢٩	٢٠٦

٤-٧: مجلس الجنوب.

تم إنشاء المجلس في عام ١٩٧٠ والغاية منه تأمين المساعدات للسكان الناطقين في الجنوب اللبناني والبقاع الغربي الذين يتعرضون وأماكهم للاعتداءات الإسرائيلية، والعمل على ترميم أو إعادة بناء منازلهم وإيلائهم العناية والدعم اللازمين لصمودهم ومنع هجرتهم من قراهم.

تبلغ قيمة المساعدة ٢٠ مليون ليرة لبنانية للمسكن المدمر كلياً ولمساحة ١٠٠ متر مربع، وتكون قيمة المساعدة بمعدل ٢٠٠ ألف ليرة لبنانية للمتر المربع بالنسبة للمساحات الأكبر. أما بالنسبة للأراضي المتضررة فالمساعدة لا تتعدى ٨ ملايين ليرة لبنانية، وتدفع على عدة أقساط وبحسب الموقع.

بالنسبة الى الأضرار التي لحقت بالمنازل في الجنوب وقيمة التعويضات التي دفعها مجلس الجنوب بين عامي ١٩٧٠ و ١٩٩٩، تشير الإحصاءات الى ١٤١٤٦ منزل مهدم والى ١٩١١٤٤ منزل متضرر، حيث تم التخصيص للأخير حوالي ١٥٥ مليار ليرة. (١٣)

بالنسبة الى الاعتمادات المخصصة الى مجلس الجنوب (بالمليارات الليرات):

السنة	١٩٩٣	١٩٩٤	١٩٩٥	١٩٩٦	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	٢٠٠٠
القيمة	٩٠	٨٠	٨٠	٦٦	٦٤	٦٤	٢١	٧٥

٤-٨: مجلس الإنماء والإعمار.

تم إنشاء المجلس في عام ١٩٧٧ بموجب المرسوم رقم ٥ تاريخ ١/٣١/١٩٧٧، والغاية منه إجراء تقييم للأضرار في قطاع الإسكان، فأجرى مسحاً ليا في كافة المناطق التي تأثرت من جراء الحرب، وتم إعداد دراسة مالية وقانونية لتحديد طرق التمويل الأكثر ملائمة لقطاع الإسكان. وبعد إعادة تنظيمه عام ١٩٩١، أطلق مجلس الإنماء والإعمار البرنامج الوطني العاجل للإعمار باستثمارات قدرها ٢,٢٥ مليار دولار أمريكي. استهدف البرنامج المذكور تأهيل البنية التحتية الأساسية في البلاد لرفع مستوى الخدمات الحياتية للمواطنين ولفسح المجال أمام القطاع الخاص لاستعادة فعاليته ومشاركته في تعزيز النشاط الاقتصادي.

٥: تقييم عام لدور المؤسسة العامة للإسكان.

إن المؤسسة العامة للإسكان هي من المشاريع البارزة التي كان الهدف منها معالجة أو تخفيف حدة الأزمة السكنية. لقد أطلقت المؤسسة عدة مشاريع، وبدأت بتنفيذ البعض منها: فهناك مشروع "بروتوكول التعاون مع المصارف"، و"مشروع تشجيع البناء في المناطق والأرياف" بالتعاون مع منشئي الأبنية والمصارف. فالمشروع الأول ساهم في تصريف الشقق المجددة في لبنان منذ عدة سنوات، وقد بلغ عدد القروض الموافق عليها حتى الآن ٢٦٠٠ قرضاً، والمشروع الثاني ساهم في بناء شقق جديدة في الوقت الذي هناك حوالي مائة ألف شقة غير مبيعة، حيث تبلغ قيمتها حوالي ستة مليارات دولار مجددة في السوق العقاري (١:). وهناك أيضاً مشروعاً آخراً يتعلق ببناء وحدات سكنية جديدة من قبل المؤسسة، تحت عنوان "الإيجار التملك"، في الوقت الذي تعلن جمعية تجار ومنشئي الأبنية في لبنان عن جمود مطلق في حركة بيع الشقق، حيث لم يتم بيع شقة واحدة في الصيف الماضي، وهو الموسم الذي كان يشهد بيع حوالي ٢٠ ألف شقة سنوياً.

فقد وقعت المؤسسة العامة للإسكان بروتوكول التعاون مع المصارف في أيار ١٩٩٩، وبأشرت باستقبال طلبات القروض في ١٥ حزيران ١٩٩٩ بالتعاون مع أربعة مصارف فقط آنذاك، إلا أنها بدأت بدراسة الطلبات مع المصارف بين أيلول وتشرين الأول، الأمر الذي يعني إنها بدأت عملياً فعلياً منذ حوالي عام فقط، حيث ارتفع خلالها عدد المصارف المتعاملة معها إلى ٢٢ مصرفاً، وبلغ عدد الطلبات المقدمة ٤٩٣٢ طلباً (٢٠٠٠/١٠/١٦)، وتمت الموافقة على حوالي ٢٦٠٠ طلب. وتبلغ نسبة الفائدة حوالي ١٠%، وتستقبل المؤسسة حوالي ٢٠٠ طلب شهرياً، والمساكن التي تمت الموافقة حولها تتوزع في كل المناطق، لاسيما في محيط المدن الكبرى.

١٤. جريدة "السفير"، تاريخ ١٦/١٠/٢٠٠٠.

ولم تكثف المؤسسة بالمشروع الأول، فأطلقت مشروع تشجيع البناء في المناطق والأرياف بالتعاون مع منشئي الأبنية والمصارف، وأعلنت في آب الماضي عن بداية تنفيذ المشاريع الثلاثة الأولى في الحبة-السعديات، مزبود والقرية، وأصبح هناك عشرة طلبات لاشغال شقق بيده المشاريع، إضافة الى مشروعين أحدهما في شويت والأخر في البترون. وهذه المشاريع التي يتولاها تجار الأبنية بإشراف المؤسسة التي تركز الى ضمانه مالية مصرفية في هذا المجال، تهدف الى تنفيذ سياسة الإئتماء المتوازن وتشجع الناس على البقاء في مناطقهم.

بالنسبة الى طبيعة التعاون بين المؤسسة وتجار الأبنية، تشير المعلومات الى أن هناك صعوبات موضوعية تحول دون هذا التعاون في أكثر من اتجاه، حيث هناك انتقادات قوية من قبل تجار الأبنية للمؤسسة، خاصة من ناحية سياسة المؤسسة الأخذ في البناء فيما تتكسد الشقق، من دون تقديم تسهيلات من قبل المؤسسة ومصرف الإسكان لتصرفه. وهناك أيضاً انتقادات بحق تصاريح وزير المالية بأن هناك زيادة في البناء ويجب الحد من هذا القطاع وليس دعمه، الأمر الذي أدى الى طلب الشاري بتخفيض كبير لسعر الشقة. فاستمرار الوضع على ما هو عليه سيؤدي حتماً الى نتائج وخيمة، لذلك يجب تضافر الجهود بين القطاع العام ممثلاً بمؤسسات

وإدارات الدولة الإسكانية، والقطاع الخاص ممثلاً بجمعية منشئي وتجار الأبنية في لبنان، وجميع العاملين في قطاع البناء لدراسة الأزمة السكنية عبر إنشاء لجنة طوارئ إسكانية لطرح رؤية إسكانية جديدة على أسس علمية وموضوعية كاملة تقوم على الآتي:

- المسح الميداني الشامل لعدد الشقق الشاغرة والتي هي قيد الإنشاء، تمهيداً لرسم سياسة الدولة المستقبلية العادلة.
- تصريف المخزون العقاري عبر حل أزمة التمويل ونقص السيولة.
- تسييل جزء من سندات تجار البناء بهدف تحريك السوق العقاري.

استناداً لمصادر جمعية منشئي الأبنية، فإن المؤسسة العامة للإسكان لا تحل سوى جزء صغير من المشكلة التي يعانيها قطاع البناء، إذ لا توفر هي ومصرف الإسكان سوى ألف قرص في السنة تقريباً، بينما الحاجة السنوية لا تقل عن عشرة آلاف قرص. وهذه المشكلة لا تحل إلا من خلال توفير التسليفات لكل مواطن على أن تكون بفوائد مقبولة خلافاً لما هو حاصل الآن في المؤسسة العامة للإسكان، حيث تفرص أو تضيف التأمينات، فمثلاً، من يقترض ٣٠ ألف دولار يدفع نحو ٥ آلاف دولار إضافية على شكل تأمينات. ولا تملك المؤسسة جهازاً للبناء أو للمراقبة، وهي في الوقت الحاضر لا تملك أموالاً ولا أي مدخول، والمصرف هو من يعطي قرصاً للمواطن بضمانة المؤسسة.

وفي معرض تقييمه للدور الذي تلعبه المؤسسة، يقول أنطوان شمعون رئيس المؤسسة العامة للإسكان، بأن المصارف تتكو من كثرة السيولة وهي غير قادرة على توظيف معظمها في قطاع السكن، بحيث أن الشريحة المستفيدة من هذا الموضوع كانت صغيرة جداً، ولكن مع مشروع المؤسسة العامة للإسكان تضاعفت هذه الشريحة مرات عدة، وهكذا تمكن المصرف من لعب دوره بالكامل. ومن جهة المواطن، فإن الدولة اللبنانية غير قادرة على تلبية حاجاته من ناحية تأمين القروض السكنية في ظل عجز الموازنة، الأمر الذي يدفعه الى التجوء الى القطاع الخاص.

وفي رده على مسألة الخلل في العرض والطلب، يقول شمعون بأن معظم الشقق الجاهزة المعروضة للبيع هي في غير مشاغل جميع الطبقات نظراً لأسعارها المرتفعة، وهكذا تكون قاعدة العرض والطلب قد اختلت، ولذلك كان لا بد لنا من إيجاد عرض آخر لهذه الشريحة الضالقة

للمساكن، فتوجهنا الى إنجاز مشروع آخر، يقضي بتشجيع المتعديين والمستثمرين على بناء وحدات سكنية في مناطق وبمساحات ومواصفات معينة، ليكون سعرها بمتناول ذوي الرواتب المنخفضة. وان هذا المشروع يحقق أهدافا عديدة منها تحقيق شعار الإنماء المتوازن على جميع الأراضي اللبنانية، والحد من الهجرة الى المدن طلبا للمساكن فيها أو في محيطها، حيث يتكبد المواطنون عناء كلفتها الباهظة، ويساهم أيضا في توفير المسكن اللائق بالمواصفات المطلوبة وبأقل كلفة ممكنة قياسا الى الفارق الكبير في أسعار الأرض بين المدن والأرياف.

وعن التعاون الحاصل بين القطاع المصرفي والمؤسسة العامة للإسكان، فقد سمح مصرف لبنان للمصارف باقتطاع ٦٠% من الاحتياطي الإلزامي لها في مصرف لبنان، لتوظيفها في القروض السكنية ضمن مشروع المؤسسة العامة للإسكان. ومن مصلحة المصارف تسليف واستثمار هذه الأموال في المكان الصحيح لكي تضمن عودة المال إليها بأقل كلفة ممكنة. وببهدء العملية استفاد القطاع المصرفي من استثمار أمواله في مشاريع سكنية، وكذلك المؤسسة العامة للإسكان من خلال تنفيذ مشاريع سكنية. أما المواطن فقد حصل على قروض سكنية بشروط ميسرة جدا.

٦: المستوطنات والمناطق العشوائية والفقير.

من الطبيعي أن تنشأ المناطق العشوائية في ضواحي المدن الرئيسية كونها تستقطب أغلبية السكان المنفقين من الريف سعيا وراء الرزق والعمل، خاصة بفترة الأحداث التي استمرت ١٧ عاما، حيث لم يكن للدولة الدور الفعال بتنظيم العمل وفقا للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء، فكانت التعديات على الأملاك العامة والخاصة، وإنشاء الأبنية المخالفة لقوانين التنظيم المدني، وعدم اتباع الشروط الصحية والبيئية من حيث الكثافة، كالإمداد بشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي والتخلص من النفايات الصلبة، إضافة الى النقص في تامين الخدمات الاجتماعية المختلفة كالتعليم والطبابة والنقل والطرق والسكن والغذاء الخ... فكان لا بد للدولة بعد استتباب الأمن بموجب اتفاق الطائف أن تعي مسؤولياتها، فوضعت في عام ١٩٩١ من خلال مجلس الإنماء والإعمار الخطط لتأهيل البنى التحتية وإعادة ترتيب الأراضي، بهدف إزالة العشوائيات والتعديات والمخالفات وتأمين العدالة بين أفراد المجتمع، والحفاظ على البيئة الطبيعية والاجتماعية وإيلاء موضوع الإسكان الاهتمام اللازم، لكن بقدر ما تسمح به الإمكانيات المادية والقروض الخارجية المتوفرة.

أما بالنسبة الى الطبقة الفقيرة، فإنها تعتبر من أدنى سلم فئات منخفضي الدخل، وتسكن إجمالا في نوعين من المساكن: المساكن المتهرئة والمساكن العشوائية.

فالمساكن المتهرئة هي أبنية سكن مهملة تقع عادة في المناطق القديمة من المدينة، وهي منشآت قانونية، إلا أنها تفقر الى الصيانة. ويسكن الفقراء فيها، عادة، كمستأجرين، وقد يأوي المبنى الواحد عدة أسر تستأجر كل منها غرفة أو اثنتين. ويكون هؤلاء المستأجرين عادة من المهاجرين الحديثين نسبيا الى المدينة، حيث يتوفر لهم مأوى قليل الكلفة وقريب من مركز المدينة أو مواقع العمل. كما تصبح بعض هذه الأبنية سكنا عشوائيا عندما تستوطنها العائلات بشكل غير قانوني. وفي الغالبية العظمى من الحالات، يطلق تعبير المساكن العشوائية على منشآت تقيمها أسر فقيرة على أراض لا تعود لها قانونا، مستخدمة مواد غير متينة لا تخضع لأنسط معايير البناء. ويسبب وضعها غير القانوني، لا تتلقى هذه المساكن الخدمات العامة مثل المياه والصرف الصحي والكهرباء، كما لا تقدم فيها الخدمات الاجتماعية المعتادة. وبينما يمكن أن

توجد بعض المساكن العشوائية بالقرب من وسط المدينة، تحتل المستوطنات العشوائية عادة أراضي تقع عند الحدود الخارجية للمدينة.

وغالبا ما يعتبر البناء العشوائي مؤقتا وأيلا الى الزوال، إذ إن ساكني هذه المنشآت يقيمونها على أراضٍ شاغرة لا تعود لهم قانونا في أي منطقة في المدينة، مستخدمين مواد بناء يحصلون عليها من دون كلفة أو بكلفة قليلة جدا، وتركب ببعضها باستخدام تقنيات بسيطة جدا، إذ لا يخضع البناء للمعايير الهندسية المعتادة. وبعد اشغال ذلك المأوى البدائي، تجرى تحسينات عليه وعلى محيطه بشكل تدريجي يتفق مع مستوى دخل العائلة وقدراتها. ويعود السكن بهذه الشاكلة لبعض الفوائد على الفقراء، فعدم الخضوع لضوابط الدولة يجنبهم بعض التكاليف مثل الضرائب والرسوم، كما أن السكن بالقرب من مواقع العمل يوفر عليهم تكاليف النقل.

وتتكون المستوطنات العشوائية كظاهرة مباشرة ناجمة عن الهجرة من الريف الى المدن، إذ إن للعامل الاقتصادي دورا مهما. فمستوى الدخل في المدينة أعلى منه في الريف، خاصة في الدول النامية. كما أن الحروب وعدم الاستقرار السياسي التي عانت منها المنطقة أثرت في ظهور المستوطنات العشوائية نتيجة للترحيل القسري لفئات من المجتمع عن مواطنهم الأصلية.

٧: قطاع البناء في لبنان.

بقيت الأوضاع الاقتصادية صعبة في البلد، واستمر الركود الحاصل منذ العام ١٩٩٦ في قطاع البناء والسكن والمقاولات، الأمر الذي أثر على قرارات المستثمرين في توظيف الأموال في استثمارات عقارية طويلة الأمد يصعب تسيلها بالسرعة المطلوبة.

فمنذ العام ١٩٩٦، شهد لبنان تراجعا ملحوظا في مجموع مساحات البناء المرخصة وكميات الإسمنت المسلمة، بعد أن عرف القطاع فورة للفترة الممتدة بين ١٩٩٢ و ١٩٩٦ نتج عنها فائض كبير في الشقق والمساحات المبنية لم يقابله طلب مواز.

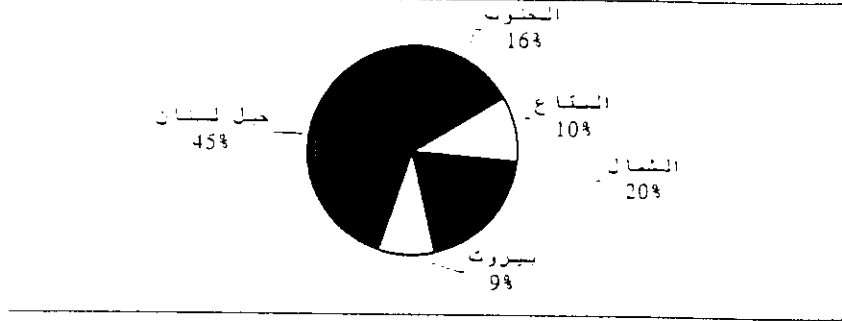
وقد ساهم هذا الواقع، الذي أدى الى تجميد الكثير من الأموال في العقارات والأبنية المبنية، في انكماش الحركة الاقتصادية، لا سيما وأنه أثر سلبا على قطاع صناعة الإسمنت والقطاعات المتعلقة بحركة البناء. كما انعكس سلبا على طلب القروض المصرفية للبناء والمقاولات التي شهدت تراجعا في نسب النمو خلال العام ١٩٩٩.

ويهدف تشييط هذا القطاع، وقّعت المؤسسة العامة للإسكان بروتوكولا مع المصارف التجارية تمنح هذه المصارف بموجبه تسهيلات على الاحتياطي الإلزامي على القروض السكنية.

١-٧: مساحات البناء.

استنادا الى الإحصاءات الصادرة عن نقابة المهندسين في بيروت والشمال، سجلت مساحات البناء، وهي أهم مؤشر للنشاط في هذا القطاع، تراجعا الى أدنى مستوى له في التسعينات، إذ بلغت ٨,٤ مليون متر مربع في سنة ١٩٩٩، مقابل ٩,٨ مليوناً في سنة ١٩٩٨، و ١١,٤ مليوناً في سنة ١٩٩٧.

وفيما يتعلق بالتوزيع الجغرافي، لا تزال منطقة جبل لبنان تحتل المرتبة الأولى من حيث المساحات المرخصة بحصة ٤٥,١% من مجموع مساحات البناء. أما باقي المناطق فتوزعت كالتالي: منطقة الجنوب (١٦,٣٠%)، منطقة البقاع (١٠,٢%)، منطقة بيروت (٨,٧%)، ومنطقة الشمال (١٩,٨%). ويلاحظ انخفاض في حصة منطقة جبل لبنان لصالح المناطق الأخرى مقارنة بالعام المنصرم.



• التوزيع المناطقي لمساحات البناء المرخصة (١٩٩٩).

٢-٧: كميات الإسمنت.

شهد سوق الترابية في لبنان انخفاضاً ملحوظاً في استهلاك الإسمنت مقارنة مع السنوات الماضية، فبلغ الاستهلاك المحلي ٢,٩ مليون طن في سنة ١٩٩٩ مقابل ٣,٥ مليون طن في سنة ١٩٩٨، أي بتدني نسبته ١٥,٥%. وتراجعت نسبة الاستيراد مقارنة بالسنة السابقة فبلغت ٠,١٩ مليون طن، مقابل ٠,٢٧ مليون طن سنة ١٩٩٨، أي بتراجع نسبته ٢٦,٧%.

٣-٧: المعاملات والرسوم العقارية.

ارتفع مجموع المعاملات العقارية الى ١٠٧١٦١ معاملة خلال سنة ١٩٩٩، وسجلت معاملات البيع ٤٢,١% من المجموع، في حين بلغ مجموع المعاملات خلال السنة السابقة ٩٣٩٨٠ معاملة، وحصة معاملات البيع ٤٣,٤%. وهكذا، سجلت المعاملات العقارية ارتفاعاً بنسبة ١٤,٠٣%، فيما ازداد عدد معاملات البيع بنسبة ١٠,٧٢%. أما الرسوم العقارية المستوفاة خلال السنة ١٩٩٩، فبلغت ٣٣٨,٦٩ مليار ليرة لبنانية مقابل ٣٢٥,٥٦ مليار في سنة ١٩٩٨، أي بزيادة نسبياً ٤,٠٣% مقابل زيادة ٠,٥٠% في السنة السابقة. (١٥)

٤-٧: التسليفات لقطاع البناء والأسمنت.

بلغ مجموع التسليفات الممنوحة لقطاع المقاولات والبناء من قبل المصارف التجارية ٤٨٥٨,٨٢ مليار ليرة أي بزيادة نسبتها ١٤,٨٩% عن نهاية سنة ١٩٩٨، وشكنت بالتالي ٢٢,٢٠% من مجموع التسليفات، مقارنة مع نسبة ٢١,٨٥% للسنة الماضية. أما القروض السكنية فقد بلغت ٦٦٧,٥٤ مليار ليرة بزيادة نسبتها ١٧,٤٧% عن السنة السابقة.

من جهة أخرى، وقّعت المؤسسة العامة للإسكان بروتوكولا مع عدد من المصارف التجارية يهدف الى منح تسهيلات على القروض السكنية. وبالفعل، فقد بدأ في الفصل الأخير من سنة ١٩٩٩، تطبيق القرار رقم ٧٤٣٣ المنشور بالتعميم رقم ١٧٧٠، تاريخ ١١/٢/١٩٩٩، الذي يسمح للمصارف التجارية بتخفيض الاحتياطي الإلزامي بنسبة ٦٠% من قيمة القروض السكنية الممنوحة بالليرة اللبنانية وضمن حد أقصى نسبته ٢٠% من قيمة الاحتياطي الإلزامي المترتب على ميزانية المصرف الموقوفة في (١٢/٣/١٩٩٨)، وذلك استناداً الى هذا البروتوكول. وقد بلغت القروض السكنية المستفيدة من أحكام التعميم المذكور ٧٧٥٠ مليون ليرة في نهاية العام ١٩٩٩.

٨: واقع القطاع الإسكاني في لبنان: المشاكل والحلول المطروحة.

لقد أصبح قطاع البناء يشكل عبئا كبيرا على الاقتصاد اللبناني الذي يعاني أصلا من صعوبات كبيرة. وتتسارع مشكلة المساكن والسكن في التقادم بشكل مستمر وكبير، حيث وصلت كلفة المساكن المنفذة خلال السنوات العشر الأخيرة الى حدود ٢٢ مليار دولار، وقيمة كلفة المساكن الفارغة المعروضة للبيع الى حدود ١١ مليار دولار، وقيمة المساكن الفارغة وغير المستعملة بشكل دائم الى حدود ٢٠ مليار دولار. (١٦)

بلغ عدد الشقق السكنية المنفذة ما بين ١٩٩٠ و ٢٠٠٠ حدود ٤٤٥ ألف شقة، وعدد الشقق المعروضة للبيع حدود ٢٢٠ ألف شقة، وبقية إجمالية تصل الى ما يزيد على ١٦ مليار دولار، وعدد الشقق السكنية غير المسكونة بشكل دائم ما يزيد على ٢٠٠ ألف شقة، الأمر الذي يشير الى زيادة الرساميل المستثمرة في هذا القطاع بشكل ملحوظ. (١٧)

بالنسبة الى النشاط في قطاع البناء خلال السنوات الخمس الأخيرة، فقد سجل تراجعاً بمعدل سنوي يبلغ ٩%. وقد سجلت كلفة المتر المربع من البناء ارتفاعاً بلغت نسبته السنوية ٩% بين انعامين ١٩٩٠ و ١٩٩٥ لتعود وتستقر هذه الكلفة حتى العام ٢٠٠٠ مع ميل بسيط الى التراجع.

١٦. جريدة "المستقبل"، تاريخ ٣٠/١٢/٢٠٠٠.

١٧. مصدر سابق.

وفي الوقت الذي بلغت فيه كلفة مواد البناء واليد العاملة للمتر المربع حدود ١٧٥ دولاراً للبناء الشعبي و٢٢٥ دولاراً إذا ما أضفنا إليها النفقات الأخرى، نرى أن معدل سعر بيع المتر لهذه الفئة من الشقق السكنية لا يقل عن ٤٠٠ دولار في العديد من الأحيان، ويزيد بالتالي هامش الربح الصافي على ٧٥% في حين لا تزيد هذه النسبة عن ٦% في العديد من البلدان المتطورة ذات الاقتصاد الثابت. ويراوح هامش الربح الصافي في قطاع البناء بين ٠,٥% و ٦% في العديد من البلدان الغربية والمتطورة نتيجة سياسة سكنية واضحة ونتيجة وجود مؤسسات كبيرة تعنى وتعمل في هذا القطاع، يبلغ هامش الربح في لبنان نسباً تراوح بين ٥٠% و ١٥٠%، وقد تصل إلى ما يزيد على ٢٠٠% في بعض الحالات، وكل ذلك نتيجة لغياب المؤسسات الاستثمارية الكبرى في هذا القطاع، ولنشوء مؤسسات صغيرة غير منظمة تسعى إلى الربح السريع عن طريق توظيفات آنية وعلى المدى القصير. (١٨)

وتراوح كلفة المتر المربع المبني بالنسبة إلى ٩٥% من المساكن بين ٢٢٠ دولار أميركي للمساكن الشعبية وما بين ٥٠٠ دولار للمساكن الفخمة، حيث يراوح سعر بيع المتر المربع ما بين ٣٦٠ دولار للفئة الأولى وما يزيد على ١٥٠٠ دولار للفئة الثانية، أي بهامش ربح يراوح بين ٦٤% وما يزيد على ٢٠٠%. (١٩)

ويسجل حالياً في قطاع البناء تناسي أزمة كبيرة نتيجة عرض الشقق والعقارات المبنية بأسعار ليست في متناول الكثير من الأسر من جهة، وفي ظل غياب سياسة سكنية منصفة للمالك والمستأجر من جهة أخرى.

وفي الوقت الذي يسارع فيه أصحاب العقارات المبنية إلى تحقيق ربح سريع، يعكف المستهلك على إيجاد وسيلة أخرى لتأمين مسكن لائق تتجلى بانتظار الفرص المناسبة بما يتوفر لديهم من سيولة.

إن الركود الذي شهده هذا القطاع خلال السنوات الخمس، ونتيجة لخفض الرسوم الجسدية، تراجع سعر بيع المتر المربع بحدود ٢٥% خلال السنة السابقة، ولكي ينتظم العمل والاستثمار في هذا القطاع، المطلوب، أن تتراجع نسب الأرباح إلى ما دون ٢٠%، من أجل التمكن من البدء بإرساء سياسة سكنية متوازنة تسهم في تنشيط الدورة الاقتصادية إلى أن نصل إلى هامش ربح صافي يمكن مقارنته مع الهامش المطبق في العديد من البلدان الأوروبية.

بالنسبة إلى كلفة البناء خلال الأشهر العشرة الأولى من العام الفائت، فقد سجل مؤشر الأسعار ثباتاً نسبياً مع ميل إلى الارتفاع المحدود جداً، إذ ارتفعت كلفة مواد البناء واليد العاملة للمتر المربع الواحد من ١٧١,٦٥ دولاراً خلال شهر كانون الأول ١٩٩٩ إلى ١٧٢,٥٨ دولاراً خلال شهر تشرين الأول ٢٠٠٠، أي بمعدل ارتفاع نسبته ٠,٥٤%. ويعود هذا الاستقرار النسبي إلى تراجع النشاط في هذا القطاع، وبالتالي إلى تراجع الطلب الملحوظ على مواد البناء. وتستقر كلفة اليد العاملة منذ مطلع السنة على نسبة تراوح ما بين ١٩% و ٢٠% من الكلفة الإجمالية.

١٨. جريدة "المستقبل"، تاريخ ٣٠/١٢/٢٠٠٠

١٩. مصدر سابق

وبينما ترى مصادر معنية بالقطاع إن الأرباح المحققة في تجارة الشقق لا تقل عن منة في المنة، وقد تصل أحيانا الى منة وخمسين، فإن أرباح تاجر البناء قد تدنت منذ سنتين، وإنها باتت في حدود صفر في المنة، بينما كانت في السابق نحو ٣٠% على مدة سنتين، أي بمعدل ١٥% كل سنة. (٢٠)

وهناك مطالبة من قبل جمعية منشئي الأبنية بدعم قطاع البناء، أي أن تدعم المواطن لشراء الشقة الأولى بدعم ٥ نقاط من الفائدة الموجودة في السوق. فإذا كانت الفائدة الموجودة ١٢%، وحسم منها ٥ نقاط، تسيل بهذه الطريقة السبعة مليارات دولار المجمدة في هذا القطاع، أسوة بالدعم الذي يقدم الى السياحة والزراعة والصناعة. وكذلك، يجب أن يعفى المواطن الذي يشتري الشقة الأولى إعفاء كاملا من رسوم التسجيل، على أن تحصر فقط بالشقة الأولى وذلك أسوة بالمؤسسة العامة للإسكان.

وردا على ما يقال عن غلاء أسعار الشقق، وبأنه سبب الجمود الحاصل في القطاع، وإن التاجر يحقق أرباحا تصل الى ١٠٠% وأحيانا ١٥٠%، تقول مصادر جمعية منشئي الأبنية بأن هذا الكلام مجرد تشويش على قطاع البناء، إذ أن تاجر البناء يبيع اليوم بالكلفة، ولا تتعدى أرباحه منذ سنتين صفر في المائة، الأمر الذي أدى الى انخفاض أسعار الشقق نحو ٤٠%، إذ نجد اليوم شققا سعرها ٢٥ ألف دولار في كل المناطق وبمواصفات جيدة. وتحتاج البناية الى ٣ سنوات لتسلم، فإذا قيل أن التاجر يربح ٤٥% فهذا خطأ لأنه يدفع ١٥% فائدة سنوية على تكاليفه فتصبح على مدى ٣ سنوات ٤٥%، وهذا ما يدفع التاجر الى البيع بالرأس مال هروبا من الفائدة التي يفرضها المصرف.

بالنسبة الى مسألة المواصفات التي أثرت أخيرا بعد حوادث سقوط أبنية، وتأثير ذلك على صدقية القطاع، تؤكد مصادر الجمعية وجود تنسيق كامل مع نقابة المهندسين لوضع آلية تجنب تكرار مثل هذه الحوادث.

أما بالنسبة الى مشروع تنظيم بيع الأبنية التي هي قيد الإنشاء، واحتمالات نجاح هذا المشروع في تسويق الوحدات السكنية، ترى الجمعية بأن أفضل مشروع ينجز هو الإفراز عند إنشاء الرخصة، أي تيسير عملية بيع الشقق على الخريطة، وهذا المشروع يدرس الآن داخل مجلس الوزراء، وتطالب به الجمعية سن نحو ثماني سنوات. ويحرك هذا المشروع العجلة الاقتصادية كما انه ينظم العلاقة بين الشاري والبائع، إذ انه يعين هوية القسم المباع بواسطة سند ملكية ومسجلة على الصحيفة العقارية، الأمر الذي يخفف نحو ٩٠% من المشاكل الحاصلة في تعديلية ويمنع التجاوزات، وبالتالي يحفظ الشاري حقه ويدفع نسبة لسير عمل البناء.

تقع المشكلة في العرض، حيث الإنتاج السكني الذي تحقق منذ أوائل التسعينات أي بعد نهاية الحرب وحتى الآن، لا يزال يتوجه نحو المداخل المرتفعة ولم يأخذ بعين الاعتبار القدرة الشرائية الحقيقية المتواجدة لدى غالبية الشعب اللبناني. فهناك عرض سكني قدر من بعض الجهات بين ٥ و ٨ مليارات دولار جمدت في الحجر، الأمر الذي ينتج عنه ركود في القطاعات الاقتصادية كافة التي يتعاضى معها قطاع البناء. (٢١)

٢٠. جريدة "المستقبل"، تاريخ ٢٠٠١/١/٦

٢١. مجلة "البيان"، عدد آذار ٢٠٠٠

وبالرغم من أن هذا الموضوع هو من الأسباب الجوهرية للركود الاقتصادي الحالي، لم تصدر إحصاءات رسمية تتناول عدد المساكن المعروضة للبيع، ومجمل هذه الإحصاءات صدرت بناء على نسبة إنتاج الترابية، وعلى عدد الرخص الممنوحة من قبل البلديات، وربما رخص الإسكان.

ومن بين المشاكل التي تعترض القطاع الإسكاني نجد غياب المفاهيم العلمية عن المعالجات الإسكانية وضخامة حجم المشكلات التي وقعت في ظل غياب هذه المفاهيم، على أساس أن هذا الترابط شكل في نهائياته قوة العلاقة المتفاعلة بين النماذج الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

ومن بعض البراهين على هذه التأثيرات نرى الانحرافات الحاصلة في التركيب الهيكلي للقطاع الإسكاني، حيث بات يمثل هذا القطاع نماذج إسكانية مفككة خاضعة للعوامل الظرفية والذاتية وغير خاضعة للضوابط العلمية، وهو ما أفقد السوق السكنية قدرة التكيف بالنسبة الى المستلزمات والاحتياجات التي تحتمها التطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والبيئية.

يمكننا أن نشير بوضوح الى السياسات الإسكانية الخاطئة التي تحد من فعالية وإنتاجية هذا القطاع، ومن بين هذه السياسات لدينا:

- غياب مشروع الدولة العلمي لمعالجة أزمة السكن. فالدولة لم تعمل على مواجهة هذه الأزمة إلا عبر خطوات منقوصة ومبتررة، اقتصرت في غالبيتها على تأسيس المؤسسات الإسكانية في صورة دراماتيكية (مصلحة التعمير، مجلس الإسكان، المديرية العامة للإسكان، الاتحاد الوطني للتسليف التعاوني، مصرف الإسكان، الصندوق المستقل للإسكان، المؤسسة العامة للإسكان)، الأمر الذي يؤكد انتفاء الرؤى العلمية عن تأسيس هذه المؤسسات، حيث يجب إلغاء بعضها، أما البعض الآخر الذي استمر في عمله فإنه واجه صعوبات مالية كبيرة خاصة من ناحية التمويل، الأمر الذي أدى الى توقفه لفترات كانت في بعض الأحيان أطول بكثير من فترات عمله. وعانت هذه المؤسسات من التشرذم وعدم الدقة في العمل المؤسسي. ويجب الإشارة أيضا الى أن قوانين الإيجارات ومراسيمها التي أصدرتها الدولة منذ بداية الاستقلال حتى الآن، تضمنت كثيرا من التناقض وعدم الاتساق، ولم تصدر في سياق خطة إسكانية تشكل الإطار القاعدي للتشريع القانوني المتعلق بقضايا الإسكان، بحيث يمكننا القول بأنه لم يكن لدى الدولة أي مشروع إسكاني تنظم فيه مختلف السياسات الإسكانية العامة والخاصة والأهلية.

- اتسام صناعة البناء بالعضوانية والفوضى، حيث بسبب نتيجة الجهل الحقيقي لاحتياجات السوق السكنية، تم توظيف نسبة عالية من الاستثمارات السائلة في إنشاء أبنية لا تلبي الحاجات الحقيقية للمجتمع، فتحوط هذه الأبنية الى هياكل فارغة من النابض المسلح. تجدر الإشارة الى أن لهذا الواقع الأثر الشديد في الإنكماش الاقتصادي الحاصل. وقد ساهمت مفاعيل نسبة الربحية العالية في الركود الحاصل في السوق السكنية، فإضافة أرباح خيالية على الكلفة الحقيقية للمساكن جعل سعرها مضاعفا، وهذا ما أفقد السوق السكنية صوابها التجاري وحد من الطلب على المساكن، الأمر الذي سبب إضاعة فرص كثيرة على الذين يبحثون عن حل لمشكلتهم السكنية بالتملك، علما أنه قد يكون هذا التوجه هو خيارهم الوحيد نظرا الى تشدد السوق التأجيرية في الشروط التأجيرية للمساكن، وقد أدى هذا الركود من ناحية أخرى الى ظهور اختناقات في دورة إنتاج المباني السكنية، ترتب عليها تضيق هامش حجم الأموال الموظفة في بناء مساكن تلبي حاجات السوق السكنية.

• عدم وجود مفاهيم علمية واضحة تتعلق بحركة البناء على المستوى البيئي والجمالي والصحي، الأمر الذي أدى الى نتائج سلبية حادة لا يمكن معالجتها بطريقة سهلة وسريعة. فالخطورة لن تتوقف عند المراحل الأنية، بل ستطال المراحل المستقبلية. من هذه المخاطر نرى انقراض المساحات الخضراء أمام زحف الباطون، فضلاً عن تشييد المساكن الذي يندم فيها الحس الجمالي والتناسق مع طبيعة المدن والقرى، كما أن معظم هذه المساكن يفتقر الى المقومات الصحية للسكن.

• غياب التكافل الاجتماعي بين مختلف المنظومات الرسمية والخاصة والدينية والأهلية في مواجهة المأزق الإسكاني وتحاشي نتائجه والحد من تعقيداته.

وفي معرض تعليقه على الأزمة السكنية يقول نقيب المهندسين سمير ضومط بأن الأزمة بدأت منذ أول سنة ١٩٩٦ وهي لا تزال مستمرة، وتنعكس على مجمل القطاعات الاقتصادية. فالوفرة العمرانية بدأت بعد انتهاء الحرب، حيث ضرب قطاع البناء بشكل كبير أثناء الأحداث، ومن الطبيعي عند الخروج من الحرب أن يكون البلد بحاجة الى الاعمار الكثيف. ولكن، بدأت المشكلة عندما تبين بأن ليست للدولة أية خطة واضحة لترشيد هذا القطاع. وكذلك كان الأمر بالنسبة الى القطاع الخاص. تشير الإحصاءات على أنه كان يتم بناء حوالي مليوني متر مربع خلال سنوات الحرب، بينما ارتفعت هذه الكمية الى ١٥ مليون متر مربع في سنة ١٩٩٢. فقسم مهم من البناء الذي تم تشييده منذ بداية التسعينات وحتى ١٩٩٥-١٩٩٦ لم يجد له الأسواق لتصرفه، الأمر الذي أدى الى حالة ركود، وعدم الطلب على البناء. فان قطاع البناء قد امتص السيولة المادية من السوق، الأمر الذي أدى الى تفاقم الأزمة لجهة استثمار أموال ضخمة في هذا القطاع، إضافة الى غياب الخطط الإسكانية الشاملة وخطط التوجيه والترشيد، من أجل دراسة الاحتياجات المختلفة، بالإضافة الى الافتقار لسياسة قروض واضحة تساعد القطاع الخاص والمواطنين في عملية تسهيل الرساميل المجددة، والتي بلغت الى حدود ٧ مليارات دولار (٢٢). وتجلت هذه الأزمة بانخفاض عدد الأمتار المبنية، حيث انخفضت نسبة البناء من سنة ١٩٩٦ حتى سنة ١٩٩٨ بنسبة ٢٠%، وفي سنة ١٩٩٩، ٢٠% أيضاً، والأمر وصلت الكمية الى ٥ ملايين متر مربع، ومن المتوقع أن تتخفض هذه النسبة في السنوات المقبلة، وبالتالي فإن على الدولة اتخاذ بعض الإجراءات التي من شأنها الإسهام في إعادة تفعيل هذا القطاع مثل تخفيض الرسوم على تسجيل الشقق، القروض السكنية، تشجيع الأجانب على تملك الشقق والأراضي. إلا أن ذلك لن يغير من الواقع وبالتالي سيكون هناك عرض أكثر من الطلب في المدى المنظور، وبالتالي هناك حاجة الى جهود كبيرة يشارك فيها القطاع المصرفي والدولة والقطاع الخاص. إن معظم الأبنية أصبح مرهوناً للقطاع المصرفي، الأمر الذي سيؤدي الى أزمة في القطاع المصرفي لأن الأبنية لا تسوق وجامدة، وبالتالي إذا لم يتعاط مصرف لبنان والبنوك معها بجديّة، ستعكس أزمة داخل المصارف.

وعن التحرك الواجب اتخاذه لمعالجة هذه الأزمة اقترح ضومط بأن على الدولة وبالتنسيق مع مصرف لبنان التحرك سريعاً والعمل بالضغط على المصارف بأن تعمد على إعطاء قروض صوبية الأمد وعلى مدى أربعين سنة أو أكثر لتشجيع الناس على التملك، إضافة الى وضع قانون إجراءات جديد يشجع الناس على الاستثمار ويعطي ضمانات للمالك.

وعن مواصفات قانون البناء الجديد وألية تطبيقه يقول ضومط أن من مسببات أزمة البناء أيضاً وجود قوانين بناء مختلفة، الأمر الذي يؤدي الى تعقيدات إضافية في هذا القطاع. فهناك مشاريع استثمارية ضخمة عرضت على مستثمرين عرب وغيرهم، ولكنها تصطدم بقوانين بناء قديمة ومتخلفة، الأمر الذي يؤدي بالمستثمر الى الهروب الى دول أخرى. ومن المعلوم أن قانون البناء في لبنان وضع في بداية سنوات الأربعينات وتم تعديله في سنة ١٩٨٣، وهذا القانون جامد مما أفسح المجال أمام الإدارة اللبنانية بأن تتعاطى معه بالاجتهاد، وأدى هذا الشيء الى إيجاد روتين إداري مميت، وبالتالي فإن رخصة البناء يمكن أن تأخذ من الوقت بحدود السنة أو أكثر لكي يتم إنجازها، وإذا أخذنا بعين الاعتبار أن مواطناً سيني في بيروت، فإن رخصة البناء بحاجة الى ٣٧ توقيعاً لكي تصبح سارية المفعول.

٩: مسألة قانون الإيجارات.

لا يزال مشروع قانون الإيجارات الجديد يشكل الشغل الشاغل لمختلف الأفرقاء، وخاصة المالكين والمستأجرين، حيث تستمر الدولة في البحث عن الصيغة أو المعادلة المناسبة التي تراعي مصالح كافة الأطراف وتتصف حقوقهم. فالمالكون يطالبون بإعادة النظر بالإيجارات التي لا توازي، بنظرهم، التطورات الاقتصادية التي حدثت (غلاء المعيشة، التضخم...)، ويدعون الى تحرير العقود القديمة، بينما يعترض المستأجرون على أية زيادات جديدة قد تطرأ على الإيجارات نظراً للأوضاع الاقتصادية الصعبة، ويدعون الى المحافظة على حقوقهم التي اكتسبوها، بحكم اشغالهم للأماكن المؤجرة (عدم تحرير العقود...).

هذه نبذة عن الفرقاء الذين يتمتعون بدور فاعل في مسألة الإيجارات ولهم تأثيرهم وسطالبيهم:

- اتحاد مالكي الأبنية في لبنان: من أهم توجيات هذا الاتحاد تطبيق القانون العام على كافة الإيجارات والتخلص نهائياً من قوانين الإيجارات الاستثنائية، وإلحاق عقود الإيجارات القديمة لما قبل تاريخ ٩٢/٧/٢٢ بقانون الموجبات والعقود المعدل بالقانون ٩٢/١٥٩.
- لجنة الدفاع عن حقوق المالكين القدامى: من أهدافها التمسك بالنظام الحر وحماية الملكية الفردية وأموال المالك وإيراداته، وعدم تحويل المستأجر الى شريك للمالك في أملاكه وإيرادات أملاكه. العمل بالنظام الحر في قطاع السكن، ووضع قانون واحد لكافة المناطق، ووضع خطة سكنية، والتوصل الى حلول تعطي المالك حقه وتهتم بالمستأجر.
- جمعية منشئي وتجار الأبنية في لبنان: تسعى الى وضع قانون يراعي مصلحة المستأجر والمالك في الوقت نفسه، والتوصل الى حرية التعاقد بشكل نهائي ومطلق، والى قانون ثابت ونهائي، والى إرجاع الثقة بالدولة وقوانينها، والى تحرير الإيجارات ضمن خطة يمكن أن تصل الى عشر سنوات ليصار الى تحريرها بالكامل ضمن خطة إسكانية متكاملة ومتزامنة من قبل الدولة تساعد المواطنين في حل مشاكلهم.
- تجمع مالكي الأبنية القديمة السجدة: يسعى الى تحرير العقارات السجدة، أي الأبنية القديمة (خسماية بناء) الموجودة في نطاق مدينة بيروت، جندت بحجة أنها تراثية. يقول التجمع ان هذه العقارات ليس فيها أي وصف من أوصاف التراث أو التاريخ وهي بيوت متداعية وغير قابلة لترميم.

- اتحاد لجان الدفاع عن حقوق المستأجرين: يسعى الى وضع خطة سكنية شاملة تحقق التوازن بين العرض والطلب في السوق التأجيرية، والى إيجاد النصوص القانونية الواضحة لتشجيع الاتفاقات الرضائية بين المستأجر والمالك في حال الإخلاء، عبر تأمين القروض الميسرة للفريقين وتوسيع الإعفاءات الضريبية، والامتناع عن أي حل قسري في هذا المجال.
- تجمع المستأجرين في لبنان: نورد بعض مطالب هذا التجمع وهي: رفض لمبدأ ربط بدلات الإيجار بمعدل التضخم السنوي، وتصحيح قانون ٩٢/١٦٠، أي فك ارتباط بدل الإيجار بغلاء المعيشة، وتخفيض بعض بدلات الإيجارات التجارية والصناعية والسياحية، وحماية الملكية التجارية...
- الاتحاد العمالي العام: يسعى الى وضع سياسة إسكانية تؤمن التوازن بين العرض والطلب، ويدعو الى الاستفادة من مشاعات الدولة في مختلف المحافظات اللبنانية لإقامة مجمعات سكنية بمواصفات شعبية وبالتعاون ما بين القطاع العام والخاص.

القانون الحالي للإيجارات هو تمديد لقانون ٩٢/١٦٠، تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢، المعدل في العام ١٩٩٤، وذلك لغاية ٢٠٠١/٦/٣٠. ويتضمن قانون إيجار العقارات المبنية أربعة أبواب وثلاث وثلاثين مادة:

- يتعلق الباب الأول بالأحكام العامة التي ترعى هذا القانون.
- يتعلق الباب الثاني بإيجار الأماكن السكنية.
- يتعلق الباب الثالث بعقود إيجار الأماكن السكنية.
- يتعلق الباب الرابع بالأحكام المشتركة التي ترعى جميع عقود الإيجار (البذل العادل).

وقد تم تمديد هذا القانون أربع مرات، وعلى الشكل التالي:

- أولاً، عبر قانون رقم ٩٦/٥٠٤، تاريخ ١٩٩٦/٦/٦، وحتى تاريخ ١٩٩٦/١٢/٣١.
- ثانياً، عبر قانون رقم ٩٧/٦٠٥، تاريخ ١٩٩٧/٢/٢٨، وحتى تاريخ ١٩٩٧/١٢/٣١.
- ثالثاً، عبر قانون رقم ٩٨/٧٢١، تاريخ ١٩٩٨/١١/٥، وحتى تاريخ ١٩٩٩/٦/٣٠.
- رابعاً، عبر قانون رقم ٢٠٠٠/٢٠٦، تاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٦، وحتى تاريخ ٢٠٠١/٦/٣٠.

لقد عملت الحكومة السابقة على وضع قانون جديد للإيجارات وأرسلته الى مجلس النواب، ولكن، قامت الحكومة الحالية باسترداد هذا المشروع، وشكلت لجنة وزارية من أجل وضع قانون جديد للإيجارات، وقد أشرفت اللجنة المختصة بهذا الموضوع على الانتهاء من إعادة صياغة التعديلات المقترحة على المشروع تمهيداً لرفعه مجدداً الى مجلس الوزراء.

إن قانون الإيجارات وتعديلاته وتقلباته الظرفية وتطوراته المختلفة جمدت سوق الإيجارات وبالتالي التوجهات نحو الأبنية المخصصة للإيجار، لأن القوانين المتعاقبة لم تتصف المالك تجاه المستأجر كما أن المستأجر يسعى للمحافظة على إيجاره القديم كونه بالرغم من الزيادات الحاصلة ليس بذى قيمة تذكر. فتصبح المساكن هذه مع قديمها وكبر مساحتها ذي كثافة ضئيلة تكبر سن شاطئها ولالإخلاء الحاصل بانتقال أفراد عائلاتهم بعد الزواج الى مساكن جديدة مستقلة.

إن قانون الإيجارات لم يلحظ في نصوصه ما يشير الى توزيع حجم المسكن بحسب الاحتياجات. ولم يعد من بد عند الحاجة الى مسكن إلا التوجه الى شراء مسكن جديد وحتماً ٢٠% من الأسر.

مستأجر لمسكنه بينما كان ٥٠% من الأسر مستأجر عام ١٩٧٠ وتقل هذه النسبة في القرى حيث الملكية هي الأغلب كما إنها بدأت تتحصر في أماكن التمدد الإسكاني فمثلا في ضواحي بيروت تدرت من ٧٦% عام ١٩٧٠ الى ٣٤% عام ١٩٩٦.

أما بالنسبة لبيروت فان عدد المساكن المؤجرة بقي بنسبة كبيرة، كون المساكن قديمة بمجملها ومؤجرة أساسا بمبالغ تكاد لا تذكر وشاغلوها متمسكون بإيجاراتهم الزهيدة. إن عمر تلك المساكن يتعدى ٢٥ سنة وإيجاراتها الشهرية لا تتعدى ٤٥٠٠٠ ليرة لبنانية في بعض الأحيان، بينما الإيجارات الجديدة تبلغ عشرة أضعاف ذلك. وترداد نسبة المساكن المؤجرة مع عمرها. ولقد تبدلت النسبة من ١١% للمساكن التي عمرها أقل من خمس سنوات الى ٦,٣% للمساكن التي يزيد عمرها ٥٠ سنة. كما أن هناك وبسبب أحداث ١٩٧٥-١٩٩٠ عددا من المساكن يقطنها أقارب أو مهجرون أو محتلون بنسبة تقارب ١١% بينما كانت ٨% عام ١٩٧٠ من مجموع السكان. وبالرغم من تحرير بعض المساكن المحتلة ودعم تحرير عقود الإيجارات الجديدة فان التوجه نحو بناء مساكن للإيجار ما زال ضعيفا نظرا لكون القوة الشرائية لدى المشتري أو المستأجر من المتأهلين الجدد ما زالت ضعيفة بالنسبة للقيمة التأجيرية المرتفعة.

ونلاحظ طغيان سوق التملك على سوق الإيجار بنسبة ٨٠% الى ٢٠%. فالتسيط الطويل الأجل يسهل التملك عندما لا يستهلك أكثر من ثلث الدخل الى ربع الأجر، والتخوف من أي تعديل يطرأ على قانون الإيجار الحر، يدفع نحو بيع الشقق، وتفضيل الربح السريع على الربح الإيجاري، يشجع تكثير تشييد الأبنية المعدة للبيع، علما بأن الاقتراض لتمويل عمليات البناء ازداد صعوبة بسبب الأزمة التي يشهدها هذا القطاع.

بالنسبة الى السبل الكفيلة لحل هذه الأزمة، تفيد مراجع مصرف الإسكان بأنه لا يمكن حلحلة أزمة الشقق المعروضة للبيع عن طريق التملك أو البيع فقط، أو من خلال قروض تمنح من مصرف الإسكان أو من المؤسسة العامة للإسكان أو من القطاع المصرفي، بل يجب أن يكون هناك حوافز لأصحاب هذه الشقق لعرضها للإيجار. ومن دون سوق إيجار نامية لا يمكننا أن ندعي انه بإمكاننا حل مشكلة السكن لدى أغلبية اللبنانيين وخصوصا ذوي الدخل المتواضع من جهة وحلحلة أزمة الركود التي يتخبط بها قطاع البناء في لبنان من جهة أخرى. إن سوق إيجار هذه مرتبطة بدورها بأزمة الثقة التي لا تزال متواجدة بين المالك والمشتري. إذ أن السواكن اللبناني لا يزال حتى هذه الدقيقة يخضع لقانونين من الإيجار: من جهة قانون الإيجار الاستثنائي الذي تمديد مفاعيله من سنة الى أخرى، ومن جهة أخرى قانون حرية التعاقد الصادر عام ١٩٩٢. إن هذا الواقع غير طبيعي في بلد يعيش في ظل اقتصاد السوق الحر، والذي بدوره يتأثر كثيرا باستقرار التشريع ومصداقيته.

خاتمة

كما رأينا، يعاني لبنان من مشكلة سكنية حادة تطال الطبقتين المتوسطة والفقيرة، حيث نرى انحصاراً في عرض الأبنية المعدة للسكن، وذلك في القطاع الخاص، الذي يأخذ على عاتقه مسألة تشييد الأبنية الجديدة، ويستمر في إنتاج سلعة سكنية فخمة تتناسب مواصفاتها وسعرها مع ما كانت عليه القدرة الشرائية للطبقة المتوسطة في لبنان قبل اندلاع الحرب على أرضيه في بداية السبعينات. فالمقاولون اللبنانيون لم يعوا حقيقة تحول المجتمع اللبناني إلى مجتمع فقير، ولم يأخذوا في الاعتبار اختفاء الطبقة المتوسطة وانهيار قدرتها الشرائية بعد سنوات الحرب. في المقابل هناك الشاري الذي يعاني من فقدان السيولة اللازمة، ومن عدم قدرته الشرائية. فالمشكلة السكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط الذين باتوا يشكلون السواد الأعظم من المجتمع اللبناني ترتبط بضعف سوق الإقراض المالية الطويلة الأجل، والتي لا يمكنها تأمين الأموال اللازمة والقادرة على سد الحاجات السكنية المتزايدة لدى المواطنين. والمشكلة السكنية في لبنان لدى أصحاب الدخل المحدود والضعيف تكمن في أن القطاع الخاص الذي يأخذ على عاتقه مسألة توفير المباني لا يجد أمامه حوافز ربحية كافية تحثه على تأمين البناء للطبقة الفقيرة، وهو ما جعل تأمين المسكن الملائم والمخصص للفئات الاجتماعية الفقيرة أمراً معدوماً وغير متوفر في السوق الإسكانية اللبنانية، مع الإشارة إلى أن هذه الطبقة ليس بإمكانها اللجوء إلى الاقتراض سواء من المصارف أو من الأشخاص أو الأسواق لافتقادها إلى الضمانات الواجب توفرها لدى طالب القرض. وإزاء هذا الواقع، هناك صعوبة كبيرة في أن تتمكن الدولة من إيجاد أي حل قريب لمشكلة الإسكان لا سيما وأن المعاناة السكنية لذوي الدخل المحدود والضعيف والمتوسط تعود إلى رغبة هذه الطبقة تحديداً في السكن في مدن لبنان الكبرى، وخاصة في العاصمة وضواحيها، لأنها تبحث عن عمل هناك، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الضغط السكاني على هذه المدن وإلى إحباطتها بأحزمة اليأس، ويجعل فرصة الحصول على مسكن بسعر مقبول شبه معدومة، لأن الحصول على مسكن يرتبط بالعرض والطلب. فنرى، ضمن سياق حركة الطلب على المساكن، تفضيلاً واضحاً للسكن ضمن نطاق بيروت وجبل لبنان، ونزوحاً اقتصادياً بنسبة 25% من المسجلين في الأرياف نحو بيروت الكبرى، وهي ظاهرة طبيعية خاصة في غياب خطط الإنماء المتوازن والبنى التحتية المتخصصة في مجالات الصناعة والزراعة والصحة والتعليم المهني القادرة على تحقيق الإنماء المناطقي، وحث القوى العاسلة على السكن والعمل في قرَاهم ومناطقهم.

لا بد إذن من تصحيح الخلل القائم في العرض السكني الحالي بتوجيه الاستثمارات الخاصة نحو عروض سكنية أكثر توافقاً مع الحاجات والقدرات المالية للفئات الشابة والفقيرة التي باتت تشكل الآن الأغلبية المهمة من الشعب اللبناني.

ملحق

١. وزارة المهجرين والصندوق المركزي للمهجرين.

قام الصندوق المركزي للمهجرين خلال عام ١٩٩٩ ولغاية ٣٠ نيسان ٢٠٠١ بدرس ٢٨٩١١ طلباً بين ترميم وإعادة اعمار، وتم صرف ٢٦٨٨٢ تعويضاً بقيمة ١٩٩,٣ مليار ليرة لبنانية. وشملت هذه التعويضات ٢٤٥ بلدة وقرية في مختلف أفضية جبل لبنان بالإضافة الى أفضية جبيل وطرابلس وبعبك وبيروت وعكار وزحلة والبترون وزغرتا والكورة وبشري.

أما في إطار العمل على إزالة معالم الحرب عن بعض الأبنية في شوارع العاصمة، عمد الصندوق الى توقيع عقد بقيمة ٥,٥ مليار ليرة لبنانية لترميم وتأهيل واجهات ٢٤٥ مبنى سكني متضرر في منطقة رأس النبع، على امتداد خط السويكو - بشارة الخوري ومحيطهما. كما عمل الصندوق الى توقيع عقود بقيمة ١٤ مليار ليرة لبنانية لترميم وتأهيل واجهات الأبنية السكنية المتضررة في الشارع الرئيسي لمدينة عاليه، وواجهات الأبنية السكنية في بلدي بطون وبحمدون البلدة، وواجهات الأبنية المتضررة على خطوط التماس في مدينة بيروت والمحيط.

كما أطلق العمل بمشروع طرابلس السكني الذي ينفذه الصندوق (مشروع إعادة اعمار وتأهيل المنطقة الواقعة بين باب التبانة والقبة في مدينة طرابلس) والذي يؤمن ٩١٢ وحدة سكنية موزعة على ٧٤ بناءً و١٤ محلاً تجارياً، مع البنى التحتية والخدمات الاجتماعية الخاصة به. ويتوقع أن ينتهي العمل في غضون ٣٠ شهراً من تاريخ انطلاق العمل أي مطلع أيلول ١٩٩٩.

٢. المؤسسة العامة للإسكان.

أفاد رئيس مجلس الإدارة، المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان المهندس أنطوان شمعون بأن المؤسسة ضخعت نحو ٢٤٠ مليون دولار أمريكي في السوق العقاري وقطاع البناء من خلال القروض السكنية، وقد تمت الموافقة على ٤٠٠٠ طلب من ٦٨٠٠ قدمت الى المؤسسة (حتى تاريخ ٢٠٠١/٥/١٦). كما أفاد شمعون أن المؤسسة بصدد إطلاق مشروعين لإقراض السكني في القريب العاجل، الأول لإقراض ذوي المداخيل ما دون ٩٠٠ ألف ليرة لبنانية، والثاني لتشجيع السكن الاجتماعي عبر عقود الإيجار، فيصبح المستأجر بعد مدة معينة مانكاً للشقة المستأجرة. والمشروعان الجديدان ستطلقهما المؤسسة بالتعاون مع المصارف التجارية ومع مصرف لبنان.

٣. ملاحق إحصائية.

جدول رقم ١. توزيع الأسر حسب نوع المسكن ومحافظة الإقامة (بالنسبة المئوية).

نوع المسكن	مجموع لبنان	البقاع	النبطية	لبنان الجنوبي	لبنان الشمالي	جبل لبنان ما عدا الضواحي	ضواحي بيروت	بيروت
مسكن مستقل	٢٦,٣	٥٠,٦	٤٧,٥	٣٦,٣	٣٣,٥	٢٨,٣	٥,٤	٣,٣
شقة في مبنى	٧٣,١	٤٨,٨	٥٢,٣	٦٢,١	٦٥,٨	٧١,٥	٩٤,١	٩٦,٣
غيره	٠,٦	٠,٦	٠,٢	١,٦	٠,٧	٠,٢	٠,٥	٠,٤
العينة (أسر)	١٦٨٦٤	٢١٦٥	١٢٦٣	١٩٠٥	٢٩٤٢	٢٧٧٢	٣٩٥٧	١٨٦٠

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٢. توزيع الأسر حسب عمر المسكن ومحافظة الإقامة (بالنسبة المئوية).

عمر المسكن	مجموع لبنان	البقاع	النبطية	لبنان الجنوبي	لبنان الشمالي	جبل لبنان ما عدا الضواحي	ضواحي بيروت	بيروت
أقل من ٥ سنوات	٧,١	٩,٠	٦,٧	٧,٧	٥,١	٨,٠	٩,٠	١,٩
٥-٩	٨,٣	١٠,٣	١٠,١	١٢,٧	٧,٩	٨,٩	٧,٢	٢,٤
١٠-٢٤	٣٢,٤	٣٨,٣	٣٧,٧	٣٧,٦	٣٥,٢	٣٤,٠	٢٨,٢	١٨,٤
٢٥-٤٩	٣٧,٩	٢٩,٦	٣٠,٥	٣٠,٣	٣٤,٤	٣٣,٠	٤٨,٢	٥٢,٣
٥٠ سنة أو أكثر	١٤,١	١٢,٨	١٥,٠	١١,٦	١٧,١	١٥,٨	٧,٢	٢٤,٨
غير محدد	٠,٢			٠,١	٠,٣	٠,٣	٠,٢	٠,٢
العينة (أسر)	١٦٨٦٤	٢١٦٥	١٢٦٣	١٩٠٥	٢٩٤٢	٢٧٧٢	٣٩٥٧	١٨٦٠

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٣. توزيع الأسر حسب مساحة المسكن (م٢) ومحافظة الإقامة (بالنسبة المئوية).

بيروت	ضواحي بيروت	جبل لبنان ما عدا الضواحي	لبنان الشمالي	لبنان الجنوبي	النبطية	البقاع	مجموع لبنان	مساحة المسكن (م٢)
١٨,٢	٢١,٠	٥,٢	١٣,٥	٢٠,٥	٨,٩	٦,٩	١٤,٠	أقل من ٦١
١٢,٣	١٢,٧	٦,٠	٩,٢	١١,٢	٩,٧	٦,٧	٩,٨	٨٠-٦١
١٦,٢	١٨,٥	١٢,٤	١٧,٢	١٦,٣	١٩,٦	١٤,٨	١٦,٤	٨١- ١٠٠
١٥,٨	١٥,٠	١٤,٢	١٢,٦	١٢,٣	١٨,٥	٢٠,٣	١٥,٢	١٠١- ١٢٠
٧,٦	٧,٤	١٠,٨	٦,٥	٦,٢	٩,٤	١٠,٢	٨,٢	١٢١- ١٤٠
٩,٠	٩,٢	١٧,١	١١,٦	٩,٨	١٢,٢	١٣,٢	١١,٧	١٤١- ١٦٠
٥,٩	٥,٠	٩,٧	٦,٨	٥,٩	٦,٢	٦,١	٦,٥	١٦١- ١٨٠
٥,٦	٤,٤	١٢,٣	١١,١	٦,٥	٧,٦	١٠,٦	٨,٣	١٨١- ٢٠٠
٨,٨	٦,٢	١٢,٢	١١,١	١٠,٣	٦,٤	١١,١	٩,٤	أكثر من ٢٠٠
٠,٦	٠,٦	٠,١	٠,٥	٠,٩	١,٤	٠,١	٠,٥	غير محدد
١٨٦٠	٣٩٥٧	٢٧٧٢	٢٩٤٢	١٩٠٥	١٢٦٣	٢١٦٥	١٦٨٦٤	العينة (أسر)

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٤. توزيع الأسر حسب عدد غرف المسكن وحسب محافظة الإقامة (بالنسبة المئوية).

عدد غرف المسكن	مجموع لبنان	البقاع	النبطية	لبنان الجنوبي	لبنان الشمالي	جبل لبنان ما عدا الضواحي	ضواحي بيروت	بيروت
١	٤,٧	٢,٢	٤,٥	٦,٣	٤,٥	١,٧	٦,٢	٧,٥
٢	١٥,٧	١٠,٤	٢٢,٠	٢١,٤	١٥,٠	٨,٠	٢٠,٢	١٤,٤
٣	٢٣,٨	٢٥,٤	٣١,٠	٢٨,٣	٢٥,٥	١٨,٣	٢٢,٤	٢١,٠
٤	٢٥,٨	٣٣,٢	٢٢,٢	٢٠,١	٢٥,٧	٢٨,٩	٢٣,٢	٢٦,٤
٥	١٨,٧	١٨,٧	١٢,٦	١٤,٥	١٦,٩	٢٦,٦	١٨,٤	١٨,٥
٦	٧,٣	٥,٨	٣,٦	٦,٤	٨,٣	١١,٢	٦,٣	٧,٥
٧ وأكثر	٣,٩	٤,٣	٢,٩	٢,٨	٤,١	٥,٢	٣,٠	٤,٧
غير محدد	٠,٢		١,٢	٠,٢	٠,١	٠,١	٠,١	٠,١
العينة (أسر)	١٦٨٦٤	٢١٦٥	١٢٦٣	١٩٠٥	٢٩٤٢	٢٧٧٢	٣٩٥٧	١٨٦٠

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٥. متوسط عدد الأفراد حسب مساحة المسكن (م٢) ومحافظة الإقامة.

متوسط عدد الأفراد								مساحة المساكن (م٢)
بيروت	ضواحي بيروت	جبل لبنان ما عدا الضواحي	لبنان الشمالي	لبنان الجنوبي	النبطية	البقاع	مجموع لبنان	
٣,٩	٤,١	٣,٣	٤,٨	٤,٣	٣,٦	٤,١	٤,١	أقل من ٦١
٤,٥	٤,٧	٤,١	٥,٢	٤,٩	٣,٨	٤,٢	٤,٦	٨٠-٦١
٤,٣	٤,٧	٤,٢	٥,٦	٥,١	٤,١	٤,٨	٤,٨	٨١- ١٠٠
٤,٤	٤,٥	٤,٣	٥,٤	٤,٩	٤,٢	٤,٨	٤,٧	١٠١- ١٢٠
٤,٦	٤,٦	٤,٤	٥,٤	٥,٤	٤,٤	٥,٢	٤,٨	١٢١- ١٤٠
٤,٥	٤,٨	٤,٥	٥,٩	٥,٣	٥,١	٥,٢	٥,٠	١٤١- ١٦٠
٤,٣	٤,٥	٤,٦	٥,٨	٤,٩	٥,٠	٥,٣	٤,٩	١٦١- ١٨٠
٤,٠	٤,٦	٤,٦	٥,٩	٥,٦	٥,٠	٥,٠	٥,٢	١٨١- ٢٠٠
٤,٨	٤,٧	٤,٨	٥,٥	٥,٥	٥,١	٥,٤	٥,١	أكثر من ٢٠٠
٣,٧	٤,٥	٦,٠	٥,٢	٥,١	٣,٥	٢,٠	٤,٤	غير محدد
٤,٣	٤,٦	٤,٤	٥,٥	٥,٠	٤,٤	٥,٠	٤,٨	المجموع
١٨٦٠	٣٩٥٧	٢٧٧٢	٢٩٤٢	١٩٠٥	١٢٦٣	٢١٦٥	١٦٨٦٤	العينة (أسر)

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٦. وضع اشغال المسكن حسب فئة الدخل الشهري للأسرة (بالنسبة المنوية)

وضع اشغال المسكن			العينة (اسر)	فئة الدخل الشهري بالآلاف ل.ل.
بالإيجار	ملكية أو ملكية مشتركة	مجاني		
١٤,٩	٦٤,٣	٢٠,٧	٩٨٦	أقل من ٣٠٠
١٨,٤	٦٠,٧	٢٠,٩	٢١٩٠	٣٠٠-٥٠٠
٢١,٦	٦٣,٤	١٥,٠	٣٥٣٧	٥٠٠-٨٠٠
٢٠,٥	٦٩,٦	٩,٩	٣٥٧٦	٨٠٠-١٢٠٠
٢٠,٩	٧١,٨	٧,٤	٢٢٥٥	١٢٠٠-١٦٠٠
٢٢,٤	٧٢,٩	٤,٧	٢٠٣٣	١٦٠٠-٢٤٠٠
٢١,٨	٧٤,٤	٣,٨	٩٩٥	٢٤٠٠-٣٢٠٠
٢٠,٨	٧٧,١	٢,١	٧٢١	٣٢٠٠-٥٠٠٠
٢١,٩	٧٧,١	١,٠	٥٢٤	٥٠٠٠ وأكثر
٢٩,٨	٦١,٧	٨,٥	٤٧	غير محدد
٢٠,٦	٦٨,٣	١١,١	١٦٨٦٤	المجموع

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٧. وضع اشغال المسكن حسب محافظة الإقامة (بالنسبة المنوية).

بيروت	ضواحي بيروت	جبل لبنان ما عدا الضواحي	لبنان الشمالي	لبنان الجنوبي	النبطية	البقاع	مجموع لبنان	وضع اشغال المسكن
٤٨,٤	٣٣,٧	١٣,٧	١٥,٨	١٠,٤	٣,١	٧,١	٢٠,٦	بالإيجار
٣٧,٨	٥٢,٢	٧٩,١	٧٤,٦	٦٧,٧	٩١,١	٨٩,١	٦٨,٣	ملكية أو ملكية مشتركة
١٣,٨	١٤,١	٧,١	٩,٥	٢١,٩	٥,٩	٣,٩	١١,١	مجاني
١٨٦٠	٣٩٥٧	٢٧٧٢	٢٩٤٢	١٩٠٥	١٢٦٣	٢١٦٥	١٦٨٦٤	العينة (أسر)

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٨. طريقة امتلاك المسكن حسب فئة الدخل الشهري للأسرة ومحافظة الإقامة (بالنسبة المنوية).

فئة الدخل الشهري بالآلاف ل.ل. أقل من ٣٠٠	العينة (الأسر المالكة)	طريقة الملكية			
		غير محدد	هبة	شراء من الإدخار	وراثه
١٨,٥	٦٣٤	٠,٢	٠,٩	٣٣,٤	٤٧,٠
١٨,٣	١٣٣٠	٠,٤	١,٢	٤٠,٣	٣٩,٨
١٧,٨	٢٢٤٢	٠,١	١,١	٤٠,٧	٤٠,٤
١٩,٥	٢٤٨٩	٠,٤	٠,٢	٤٣,٦	٣٦,٢
١٧,٢	١٦١٨	٠,٢	٠,٧	٤٩,٣	٣٢,٦
١٥,٦	١٤٨٣	٠,٥	٠,٢	٥٢,٣	٣١,٤
١٤,٧	٧٤٠	٠,٤		٦٠,٣	٢٤,٦
١٢,٨	٥٥٦	٠,٢		٦٠,١	٢٧,٠
٧,٢	٤٠٤	١,٥		٦٧,٦	٢٣,٨
	٢٧	٧,٤	٣,٧	٥٩,٣	٢٩,٦
١٧,١	١١٥٢٣	٠,٣	٠,٦	٤٦,٧	٣٥,٣

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ٩. طريقة امتلاك المسكن حسب محافظة الإقامة (بالنسبة المئوية).

طريقة الملكية	مجموع لبنان	البقاع	النبطية	لبنان الجنوبي	لبنان الشمالي	جبل لبنان ما عدا الضواحي	ضواحي بيروت	بيروت
شراء بالتقسيط	١٧,١	١٨,٢	٨,٣	١٣,٠	١٩,٤	١٤,١	٢٤,٥	١٥,٩
وراثة	٣٥,٣	٤٠,٨	٣٤,٢	٢٥,١	٣٩,٨	٣٧,٨	٣٠,٠	٣٣,٥
شراء من الادخار	٤٦,٧	٤٠,٢	٥٧,٠	٦٠,٨	٤٠,١	٤٧,٤	٤٤,٢	٤٨,٢
هبة	٠,٦	٠,٦	٠,٥	٠,٩	٠,٦	٠,٢	٠,٨	٠,٧
غير محدد	٠,٣	٠,٢		٠,٢	٠,١	٠,٤	٠,٥	١,٧
العينة (الأسر المائكة)	١١٥٢٣	١٩٢٨	١١٥٠	١٢٨٩	٢١٩٦	٢١٩٢	٢٠٦٤	٧٠٤

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ١٠. نسبة الأسر التي تملك التجهيزات الخاصة بالبنية حسب محافظة الإقامة
(بالنسبة المئوية).

التجهيزات	مجموع لبنان	البقاع	النبطية	لبنان الجنوبي	لبنان الشمالي	جبل لبنان ما عدا الضواحي	ضواحي بيروت	بيروت
مصعد	٢١,٧	١,٤	١,٤	٩,٢	١٢,١	١٥,٩	٣٨,٠	٦١,٠
مياه من الشبكة العامة	٧٩,٩	٧٠,٨	٩٠,٤	٧٩,٠	٦٧,٦	٨٩,٢	٧٧,٣	٩٥,١
بئر ارتوازي	١٩,٨	٢٠,٤	٣,٨	١٨,٢	٢٣,٥	٩,٦	٢٦,٣	٢٧,٣
تدفئة مركزية	٩,٦	٣,٧	١,٤	٢,٣	٤,٥	١٧,٢	١٢,٨	١٩,٢
مولد كهرباء	٣٣,٦	٣٧,٧	٢٤,٢	٢١,٢	٢٤,٣	٤٥,٥	٤٣,٥	٢٤,٢
وسيلة صرف مياه عامة	٥٨,٥	٤١,١	٢٣,٨	٤٢,١	٥٣,٥	٣٣,٩	٨٩,٣	٩٨,٣
جورة صحية	٤٢,٨	٥٦,٨	٧٥,٩	٥٩,٥	٤٥,٤	٦٩,٠	١٥,٦	١,٩
بيت خلاء داخل المسكن	٩٥,١	٩٢,٢	٩٦,٨	٩٦,٢	٩٠,٦	٩٦,٨	٩٧,٢	٩٦,٢
العينة (أسر)	١٦٨٦٤	٢١٦٥	١٢٦٣	١٩٠٥	٢٩٤٢	٢٧٧٢	٣٩٥٧	١٨٦٠

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧

جدول رقم ١١. وجود مسكن ثانوي حسب محافظة الإقامة (بالنسبة الثانوية).

بيروت	ضواحي بيروت	جبل لبنان ما عدا الضواحي	بلبنان الشمالي	لبنان الجنوبي	النبطية	البقاع	مجموع لبنان	وجود مسكن ثانوي
٢٤,٧	٢٢,٨	١٥,٨	١١,١	٨,٦	١١,٣	١٠,٦	١٥,٨	يملك
٤٧,٥	٣٥,٤	٢٤,٨	٢٤,٢	١٣,٧	١١,٣	٢٦,٠	٢٧,٦	لا يملك ويحتاج
٢٧,٨	٤١,٨	٥٩,٤	٦٤,٦	٧٧,٧	٧٧,٤	٦٣,٤	٥٦,٦	لا يملك ولا يحتاج
١٨٦٠	٣٩٥٧	٢٧٧٢	٢٩٤٢	١٩٠٥	١٢٦٣	٢١٦٥	١٦٨٦٤	العينة (أسر)

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧.

جدول رقم ١٢. نسبة الأسر التي تواجه مشاكل سكن حسب محافظة الإقامة (بالنسبة المئوية).

المشاكل	مجموع لبنان	النبقاع	النبطية	لبنان الجنوبي	لبنان الشمالي	جبل لبنان ما عدا الضواحي	ضواحي بيروت	بيروت
مسكن صغير جداً	٣٢,٨	٢٣,٢	١٩,٢	٣٤,٩	٣٦,١	٢٦,٦	٣٩,٦	٤٠,٥
مسكن قديم جداً	٢٨,٧	٢١,٢	٢١,٢	٢٦,٢	٣٣,٨	٢٥,٤	٢٩,٦	٤٠,٣
محيط خارجي صاخب	٢٩,٢	١٢,٤	٥,٨	٢٨,٩	٢٦,٨	١٩,٩	٤٤,٧	٤٩,٤
رطوبة في الجدران	٤٢,٠	٢٧,٧	٥٢,٣	٤٦,٤	٤٦,٣	٣٧,٨	٤١,٤	٤٧,٧
مشاكل تلوث بيئية	٣٠,٣	١٠,٧	٠,٧	٢٦,٧	٣٢,٥	٢٧,٢	٥٠,١	٣٦,٣
انعدام الأسن في الجوار	٩,٩	٦,٧	:	٩,٣	٦,٨	٧,٣	١٦,٨	٩,٠
تغذية بالتمياه	٣٧,١	٢٥,١	٢٣,٥	٣٢,٤	٣٤,١	٥٢,٧	٤٥,٥	٢٨,٤
مشاكل موقف والوصول الى المسكن	٢٣,٣	٢١,٢	٧,١	١٦,٠	٢١,٨	١٦,٥	٣٠,٩	٤٠,٢
غيرها	٣,٣	١,٦	١,٧	٢,٥	٤,٦	٢,٦	٤,٥	٣,٥
رغبة في تغيير المسكن	٥,٨	٤,٣	٥,٢	٥,٧	٤,٨	٦,٣	٦,٨	٦,٤
رغبة في تغيير المسكن وعدم الإكتمالية	٣٥,٠	٢٤,٤	١٥,٠	٣٣,١	٣٥,٢	٢٧,٩	٤٥,٨	٥٠,٣
العينة	١٦٨٦٤	٢١٦٥	١٢٦٣	١٩٠٥	٢٩٤٢	٢٧٧٢	٣٩٥٧	١٨٦٠

• إدارة الإحصاء المركزي: دراسة عن الأوضاع المعيشية للأسر ١٩٩٧

المراجع

١. ادمون سماحة، "السياسات الإسكانية والتحصن: ملامح قَطرية: لبنان"، ٢٠٠٠، الإسكوا.
٢. "المستوطنات الحضرية والفقير"، ١٩٩٩، الإسكوا.
٣. "خارطة أحوال المعيشة في لبنان"، ١٩٩٨، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي - وزارة الشؤون الاجتماعية.
٤. "التقرير السنوي"، ١٩٩٩، مصرف لبنان.
٥. "الأوضاع المعيشية للأسر في عام ١٩٩٧"، إدارة الإحصاء المركزي، شباط ١٩٩٨.
٦. قاعدة المعلومات البرلمانية التابعة لمجلس النواب اللبناني.
٧. مقتطفات من الجرائد المحلية.
٨. Development Cooperation Report (Lebanon ٢٠٠٠), UNDP.
٩. Urban Governance and Participatory Development, ٢٠٠٠, ESCWA.