

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الثاني من العام 2018

■ تحسّن المؤشر في الفصل الثاني من العام 2018 وسط توقعات لتجديد الدعم على القروض السكنية

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الخميس 16 آب 2018: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثاني من العام 2018.

وأظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 43,7 نقطة في الفصل الثاني من العام 2018، ما يشكل ارتفاعاً بنسبة 31,8% عن 33,2 نقطة المسجلة في الفصل الأول من العام 2018، وتراجعاً بنسبة 16,3% عن نتيجة الـ52,3 نقطة التي سجلها المؤشر في الفصل الثاني من العام 2017. وتشكل نتائج المؤشر للفصل الثاني من العام 2018 القراءة الفصلية الـ14 الأدنى له خلال 44 فصلاً.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "يعود ارتفاع المؤشر في الفصل الثاني من العام بشكل أساسي إلى إعلان وزارة المالية ووزارة الشؤون الاجتماعية في نيسان عن نية الحكومة تخصيص ألف مليار ليرة لبنانية لدعم الفائدة على القروض السكنية، الأمر الذي رفع توقعات المواطنين ذوي الدخل المحدود بإعادة العمل بالقروض السكنية المدعومة بعد توقفها في بداية العام." وأضاف: "عامل آخر ساهم في تحسين نتائج المؤشر ولم يُسلط الضوء عليه بما فيه الكفاية هو إتمام مصرف لبنان والمصارف التجارية جميع الإجراءات المتعلقة بطلبات القروض السكنية المدعومة التي تمت الموافقة عليها والتي كان يُنتظر البت فيها خلال الفصل الأول من السنة، مما أراح المواطنين الذين تقدموا بهذه الطلبات في تلك الفترة."

وأوضح السيد غبريل: "تحسّن نتائج المؤشر في الفصل الثاني لا يعكس تغييراً أساسياً في دينامية السوق العقاري، لأن الارتفاع عقب نتائج متدنية جداً للمؤشر في الفصل الأول شكلت المستوى الأدنى له منذ 44 فصلاً." هذا وما زالت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني من العام 2018 تعكس انخفاضاً بنسبة 67% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وتراجعاً بنسبة 60% مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. وقد جاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني أدنى بـ27% من معدل المؤشر الشهري البالغ 60 نقطة منذ بدء احتسابه في تموز 2007.

وتشير إجابات المستطلعين على أسئلة المسح إلى أن 4,9% من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ3,8% في الفصل الأول من العام 2018 و5,9% في الفصل الثاني من العام 2017. هذا مقارنةً مع 6,8% من المواطنين من الذين أفادوا أنهم يخططون

لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وحزيران 2018، وبلغ هذه النتيجة نسبتها الأعلى وهي 15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وأشار السيد غبريل في هذا الإطار: "إنّ المواطن اللبناني ينتظر أن تُترجم نيات السلطات لإعادة العمل بالقروض المدعومة إلى إجراءات ملموسة، وإنّ أي تأخير أو غموض في هذه المسألة قد يؤثر سلباً على توقعات الأسر ويؤدي إلى خفض إضافي للطلب على الشقق السكنية." وأضاف: "إن استمرار وقف العمل بالقروض السكنية المدعومة من شأنه أن يؤثر على رغبة المشتريين المحتملين في شراء وحدة سكنية، علماً أن عملية الشراء تشكل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين وأن الوحدة السكنية تمثل عادةً أهم الموجودات الغير مالية لدى اللبناني المقيم." وتابع: "تقع المسؤولية الأساسية على عاتق السلطة التنفيذية، ليس فقط لإعادة دعم الفوائد على القروض السكنية لذوي الدخل المحدود، بل لتطوير سياسة إسكانية شاملة تحفّز الطلب على جميع فئات الوحدات السكنية كذلك."

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثاني من العام 2018 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جنوب لبنان، حيث أشار 7,8% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 3,4% في الفصل الأول من العام 2018. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في البقاع، حيث أعلن 6% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بنسبة 1,7% في الفصل السابق. كما أبدى 4,6% من المواطنين في جبل لبنان رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، مقارنةً بنسبة 3,2% في الفصل السابق. أما في شمال لبنان، فأشار 4% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض عن 6% في الفصل السابق، في حين أعلن 3% من السكان في بيروت أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بانخفاض من نسبة 4,6% في الفصل الأول من العام 2018. بالإضافة إلى ذلك، ارتفع الطلب على الشقق السكنية في الفصل الثاني من العام 2018 في جميع فئات الدخل.

يشكل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان قياساً للطلب المحلي على الوحدات السكنية في لبنان. ويتم تنفيذ واحتساب وتحليل المؤشر وفقاً لأفضل الممارسات الدولية ومعايير المؤشرات المماثلة الرائدة حول العالم. ويستند مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان على مسح شهري لعينة تمثيلية مؤلفة من 1,200 مواطن لبناني مقيم، تعكس التوزيع الديموغرافي والمناطق والديني والمهني والمالي في لبنان. ويجرى هذا الاستطلاع من خلال مقابلات شخصية مع ذكور وإناث بالغين يعيشون في جميع أنحاء لبنان، حيث تطرح عليهم أسئلة حول خططهم المتعلقة بشراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة. وتقوم مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس باحتساب وتحليل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان على أساس شهري منذ تموز 2007، متخذة شهر تشرين الثاني من العام 2009 أساساً له. وللمسح هامش خطأ (margin of error) يوازي $\pm 2,83\%$ ، ومستوى ثقة (confidence level) يبلغ 95% وتوزيع استجابة (response distribution) بنسبة 50%. وتتولى شركة Statistics Lebanon Ltd، وهي شركة أبحاث واستطلاعات للرأي، عملية المسح الميداني الشهري.

للمزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بـ:

السيد نسيب غبريل

كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلس

الهاتف: (961) 1 338 100 رقم تحويل: 0205

الفاكس: (961) 1 217 774

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb