

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الثاني من العام 2017

- ارتفاع في الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الثاني من العام 2017 من مستويات منخفضة
- أي رسوم أو ضرائب جديدة ستحد من انتعاش الطلب على الشقق السكنية

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الأربعاء 9 آب 2017: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثاني من العام 2017.

وأظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 52,3 نقطة في الفصل الثاني من العام 2017، ما شكل ارتفاعاً بنسبة 20,2% عن 43,5 نقطة المسجلة في الفصل الأول من العام 2017، وارتفاعاً بنسبة 34,3% عن 38,9 نقطة المسجلة في الفصل الثاني من العام 2016. وتشكل نتائج المؤشر للفصل الثاني من العام 2017 القراءة الفصلية الـ 17 الأعلى له خلال 40 فصلاً.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "إن سياسة الفائدة المخفضة على القروض السكنية في لبنان، والتجديد لحاكم مصرف لبنان رياض سلامة لولائية إضافية وهو تطور عزز الثقة في استقرار الليرة اللبنانية، إضافة إلى الاستقرار السياسي النسبي، هي عوامل ساهمت في دعم الطلب على الشقق السكنية في الفصل الثاني من العام الحالي."

وأشار السيد غبريل إلى أنه "من المبكر جداً أن نرى اتجاهاً مستداماً للمؤشر بالرغم من تحسنه، نظراً إلى أنه ارتفع من مستويات منخفضة جداً." في الواقع، إن نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني من العام 2017 ما زالت تعكس انخفاضاً بنسبة 60,1% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق المسجلة في الفصل الثاني من العام 2010 والبالغة 131 نقطة، وتراجعاً بنسبة 52,4% مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني أدنى بـ 15,2% من معدل المؤشر الشهري البالغ 61,7 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007.

كما أشار السيد غبريل إلى أنه "صحيح أن نتائج المؤشر تعكس مدى نية المواطنين شراء أو بناء منزل، إلا أن هذه النية تحتاج إلى بيئة مؤاتية لترجمتها إلى عمليات شراء فعلية." وأضاف: "إن الطلب على الشقق والمنازل في لبنان يرتبط بشكل أساسي بالاستقرار السياسي وثقة المستهلك والنشاط الاقتصادي، وهذه العوامل الثلاثة لا تزال هشة نسبياً."

وفي الواقع، انخفضت تدريجياً نسبة المواطنين الذين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان من 7,5% في كانون الأول 2016 إلى 3,4% في آذار 2017، وهي النسبة الأدنى في الأشهر الستة الأولى من العام الحالي، لتعود وتحسن إلى 7% في حزيران 2017. وإن هذا التقلب في رأي المواطنين يظهر أن الطلب لم يستقر بعد.

وأضاف غبريل: "شراء شقة سكنية يشكل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، ويُمثل عادةً أهم الموجودات غير المالية لدى اللبناني المقيم. لذلك، فإن تجنب القطاع أي ضرائب أو رسوم جديدة أمرٌ ضروري." وحذر من أن أي رسوم أو ضرائب جديدة على القطاع من شأنها أن تحد من انتعاش النشاط العقاري وأن تؤدي إلى تراجع في الطلب على الوحدات السكنية. هذا وشجع السيد غبريل على تخفيض كلفة تسجيل الشقق السكنية بنسبة 50% لمدة عامين لتوفير حافز للمشتريين المحتملين أو المترددين بهدف تمكينهم من توفير مبلغ جيد من المال، كون كلفة التسجيل الحالية باهظة وتبلغ 6% من سعر الوحدة السكنية. وإن خفض رسوم التسجيل من شأنه أيضاً أن يشجع آلاف

الأشخاص الذين اشتروا شققاً خلال السنوات الماضية على القيام بتسجيل عملية الشراء، ما ينتج عنه ارتفاع في إيرادات خزانة الدولة.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثاني من العام 2017 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جبل لبنان، حيث أشار 7,5% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 5,8% في الفصل السابق. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في الشمال، حيث أعلن 7,4% منهم أنهم ينوون شراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 5,3% في الفصل الأول من العام 2017. هذا في حين أبدى 6,4% من المواطنين في بيروت رغبتهم في شراء شقة سكنية في المدى القريب، ما يشكل ارتفاعاً من 4,4% في الفصل السابق. وفي البقاع، أعلن 3,2% من السكان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 4,3% في الفصل الأول من العام 2017. أما في جنوب لبنان، فأشار 2,4% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض عن 3,3% في الفصل السابق. بالإضافة إلى ذلك، ارتفع الطلب على الشقق السكنية في الفصل الثاني من العام 2017 لدى جميع فئات الدخل.

يشكل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان قياساً للطلب المحلي على المنازل 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 1200 مواطن لبناني مقيم، تعكس التوزيع الديموغرافي والمناطق الديني والمهني والمالي في لبنان. ويجري 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. وتُفصل بيانات المؤشر على أساس العمر والجنس والدخل والمهنة والمحافظة والانتماء الديني. 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 بيبلوس

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

الفاكس: 1 217 774 (961)

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb