

## مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الرابع من العام 2018

- ركود المؤشر في الفصل الرابع من العام 2018 وسط غياب إجراءات ملموسة لتحفيز الطلب على الشقق السكنية
- استمرار المصارف التجارية في منح القروض السكنية، ولو بوتيرة أبطأ، دعم الطلب وحدّ من انخفاض المؤشر إلى ما دون الـ 6% خلال 2018

**مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الثلاثاء 19 شباط 2019:** أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الرابع من العام 2018.

أظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 51,2 نقطة في الفصل الرابع من العام 2018، أي من دون تغيير ملحوظ عن نتيجة الفصل الثالث من العام 2018 والبالغة 51,4، ونمواً بنسبة 14% عن نتيجة الـ 44,9 نقطة التي سجلها المؤشر في الفصل الرابع من العام 2017. وتشكل نتائج الفصل الرابع من العام 2018 المعدل الـ 20 الأدنى لها من أصل 46 فصلاً.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "إن الركود في الطلب على الشقق السكنية في الفصل الرابع من العام 2018 يعكس غياب المبادرات الملموسة لتحفيز الطلب في السوق العقاري وسط عدم اليقين السياسي والركود في ثقة المستهلك وتباطؤ النشاط الاقتصادي." وفي هذا السياق، جاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الرابع من العام 2018 أدنى بنسبة 61% مقارنة بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق، البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وأقل بنسبة 53,4% من النتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الرابع أدنى بـ 14,1% من معدل المؤشر الشهري البالغ 59,6 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007.

وأشار السيد غبريل إلى أن "إعلان الحكومة في نيسان الماضي عن نيتها تخصيص 1,000 مليار ليرة لبنانية للقروض السكنية المدعومة، وإقرار مجلس النواب في أيلول لقانون ينص على تخصيص 100 مليار ليرة لبنانية لدعم القروض السكنية، فضلاً عن مشاريع القوانين المتعددة التي قدمتها الأحزاب السياسية في هذا المجال، هي عوامل رفعت توقعات المواطنين باستئناف العمل بالقروض السكنية المدعومة على نطاق واسع. ولكن بالرغم من موافقة المصارف التجارية على أكثر من 1,000 طلب سكني في العام 2018، فإن العديد من المواطنين أجلوا اتخاذ قرار شراء وحدة سكنية بانتظار استئناف الدعم على هذه القروض."

وتشير إجابات المستطلعين على أسئلة المسح للمؤشر في الفصل الرابع إلى أن 5,8% من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، أي من دون تغيير عن الفصل الثالث ومقارنة بنسبة 5,1% في الفصل الرابع من العام 2017. ومقارنةً مع ذلك، 6,7% من المواطنين

أفادوا أنهم يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وكانون الأول 2018، مع بلوغ النسبة الأعلى وهي 15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وقد اعتبر السيد غبريل أن "نية المواطنين لشراء منزل تحتاج إلى بيئة مؤاتية من أجل ترجمتها إلى عمليات شراء فعلية، مما يتطلب إجراءات وحوافز فورية من قبل الحكومة والمعنيين بالقطاع العقاري." وشدد غبريل في هذا السياق على ضرورة أن تدعم الحكومة الطلب على الشقق السكنية من خلال ثلاثة إجراءات عملية. أولاً، تخفيض رسوم التسجيل بنسبة 50% لمدة عامين على جميع الوحدات السكنية المشتراة، وليس فقط على الشقق التي يبلغ سعرها 250 ألف دولار أو أقل كما هو الحال في الوقت الراهن. ثانياً، تطوير خيار الاستئجار بقصد التملك أو الإيجار التملكي لذوي الدخل المنخفض، وهو يمثل حلاً أكثر جدوى من ذلك الذي يمثله دعم القروض السكنية على المدى الطويل. ثالثاً، على الحكومة تفعيل الـ100 مليار ليرة لبنانية التي أقرها المجلس النيابي في أيلول الماضي من أجل دعم التسليفات السكنية. إضافة لذلك، على المعنيين في القطاع تشجيع الإيجار سكني صالح، كما هو الحال في معظم البلدان الأخرى.

وأشار السيد غبريل إلى أن "تخفيض رسوم تسجيل الوحدات السكنية لفترة زمنية محدودة من شأنه أن يعطي حافزاً للمشتريين المحتملين أو المترددين لادخار مبلغ كبير من المال، نظراً لرسوم التسجيل المرتفعة التي تعادل 6% من سعر الوحدة السكنية. كما أنه سيشجع الآلاف من الأشخاص الذين اشتروا شققاً سكنية سابقاً على تسجيلها رسمياً، الأمر الذي من شأنه زيادة إيرادات الخزينة."

بالإضافة إلى ذلك، قال السيد غبريل: " قام مصرف لبنان بالتعاون مع المصارف التجارية بدعم الفوائد على القروض السكنية منذ العام 2009 كإجراء مؤقت، من أجل منح السلطة التنفيذية الوقت الكافي لتطوير سياسة إسكانية شاملة وطويلة الأمد. وأضاف: "من الواضح أن المواطنين لديهم ثقة بمبادرات مصرف لبنان أكثر من الوعود ذات الدوافع السياسية التي يطلقها البعض عن دعم القروض السكنية. ولكن مسؤولية السلطة التنفيذية هي ليست فقط دعم الفوائد على القروض السكنية للمواطنين المحدودي الدخل، بل تكمن في تطوير سياسة إسكانية شاملة تحفز الطلب على جميع شرائح سوق الشقق السكنية في لبنان."

وفي موازاة ذلك، سجل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري معدلاً شهرياً قدره 44,9 نقطة في العام 2018، ما يشكل انخفاضاً بنسبة 5,7% عن المعدل الشهري البالغ 47,6 في العام 2017. وأشار السيد غبريل إلى أن "الانخفاض المحدود للمؤشر في العام 2018، بالرغم من عدم اليقين السياسي والتباطؤ الاقتصادي، يعكس الجهود المتواصلة التي بذلتها المصارف التجارية لتقديم القروض السكنية، إذ إن المصارف دعمت هذه القروض من أموالها الخاصة واستمرت بتقديم قروض سكنية عادية." وأضاف: "وإن العامل الآخر للانخفاض المحدود في المؤشر يتمثل ببداية بعض المطورين العقاريين ذات الملاءة المالية بتقديم تسهيلات للدفع شبيهة نوعاً ما بالقروض المدعومة ريثما يُعاد العمل بالدعم."

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الرابع من العام 2018 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جنوب لبنان، حيث أشار 9,2% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 9,1% في الفصل الثالث من العام 2018. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في البقاع، حيث أعلن 9,1% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بارتفاع عن نسبة 6,3% في الفصل السابق. كما أبدى 6,3% من المواطنين في شمال لبنان رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، مقارنةً بنسبة

4,7% في الفصل السابق. أما في جبل لبنان، فأشار 3,8% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض عن 5,5% في الفصل السابق، في حين أعلن 3% من السكان في بيروت أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بتراجع عن نسبة 4% في الفصل الثالث من العام 2018. بالإضافة إلى ذلك، انخفض الطلب على الشقق السكنية في فئتين من أصل أربع فئات الدخل في الفصل الرابع من العام 2018 في حين ارتفع الطلب على الوحدات السكنية بنسبة 17% مقارنة بالفصل السابق لدى المواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين الـ1,500 دولار أميركي و2,499 دولاراً أميركياً، وبنسبة 16,2% لدى المواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين الـ750 دولاراً أميركياً و1,499 دولاراً أميركياً.

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 بيبلوس

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

الفاكس: 1 217 774 (961)

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb