

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان:

- تراجع الطلب على الوحدات السكنية بنسبة 8,3% في الفصل الثاني من العام 2016
- غبريل يوصي بتخفيض رسوم التسجيل بنسبة 50% لتحفيز الطلب في الظروف السائدة

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الثلاثاء 6 أيلول 2016: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثاني من العام 2016.

وأظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 38,9 نقطة في الفصل الثاني من العام 2016، ما مثّل تراجعاً بنسبة 8,3% عن الـ 42,5 نقطة المسجلة في الفصل الأول من العام 2016. وشكلت نتائج المؤشر للفصل الثاني من العام القراءة الفصلية السابعة الأدنى له خلال 36 فصلاً. هذا وانخفض المعدل الشهري للفصل الثاني بنسبة 70,3% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى المسجلة في الفصل الثاني من العام 2010 والبالغة 131 نقطة، وبنسبة 64,5% مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة، في حين تدنى بنسبة 38,6% عن المعدل الشهري البالغ 63,5 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007.

وقد ظهر التراجع في الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الثاني من العام 2016 من خلال إجابات اللبنانيين على أسئلة المسح التي تركز عليها نتائج المؤشر، حيث أشار 4,4% من المواطنين المقيمين الذين شملهم المسح إلى أنهم يخططون شراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً مع 7,2% خلال الفترة الممتدة بين تموز 2007 وحزيران 2016، و14,8% في الفصل الثاني من العام 2010، وهي النسبة الأعلى المسجلة منذ بدء احتساب المؤشر.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "إن نتائج المؤشر للفصل الثاني من العام 2016 تشير إلى استمرار تدني مستوى الطلب على الوحدات السكنية في لبنان، بحيث أن العوامل ذاتها التي تسببت بانخفاض الطلب منذ عدة سنوات ما زالت قائمة." ولفت إلى أن "الطلب على الوحدات السكنية في لبنان ما زال يتأثر بشكل كبير بعدم الاستقرار السياسي، وتباطؤ النمو الاقتصادي و تدني مستوى ثقة المستهلك." وأضاف: "إن الأسعار المرتفعة للوحدات السكنية وتعارضها مع واقع متوسط دخل الفرد المتدني وعدم الاستقرار الوظيفي وتراجع فرص العمل، ساهمت في إبقاء نسبة الطلب على هذه الوحدات عند مستويات منخفضة."

وأضاف: "من المستبعد أن يتغير منحى الركود الحالي للطلب العقاري من دون صدمة سياسية إيجابية بحجم تلك التي شلّتها اتفاق الدوحة في أيار 2008. إن صدمة كهذه من شأنها أن تخفّض من مستوى المخاطر السياسية وتزفع ثقة الأسر وتعزز النمو الاقتصادي وتوفر فرص عمل، ما سيُنتج عنه ارتفاع في الطلب على الوحدات السكنية."

واعتبر غبريل أنه وفي انتظار حصول هذه الصدمة الإيجابية، ونظراً إلى الركود العميق في الطلب على الوحدات السكنية السائد منذ بداية العام 2014، يمكن للسلطات المعنية اللجوء إلى تدابير عملية من أجل تحفيز الطلب. فقال: "أحد هذه التدابير يتمثل في تخفيض رسوم تسجيل الوحدات السكنية بنسبة 50% لمدة عامين، نظراً لما تشكل هذه الرسوم من تكاليف باهظة تبلغ 6% من سعر الوحدة السكنية. فتخفيض رسوم التسجيل سيشكل حافزاً للمشتريين المحتملين أو المترددين لأنهم سيوفون مبلغاً كبيراً من المال يساوي نصف ما يدفعونه حالياً من رسوم، وسيشجع أيضاً آلاف الأشخاص الذين اشتروا شققاً خلال السنوات الماضية، على تسجيل عملية الشراء، مما سيُزيد من إيرادات خزينة الدولة." وختم غبريل: "هذا مع العلم أن التدبير المذكور يمكن تعديله بعد فترة سنتين، عبر إعطاء المشتريين خيار دفع رسوم التسجيل على أقساط عوضاً عن دفعها مرة واحدة، وذلك للتخفيف من الأعباء المالية الملقة عليهم."

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثاني من العام 2016 أن معدل الطلب على المنازل كان الأعلى من قبل المقيمين في جبل لبنان، تبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في بيروت، ومن ثم الشمال، فالبقاع والجنوب. وانخفض المؤشر بـ 32% في بيروت، و 10,3% في الجنوب، بسبب التراجع في نسبة المقيمين الذين ينوون شراء منزل في كلا المنطقتين. أما في الشمال فتراجع بـ 22,8% بسبب تراجع نسبة المواطنين الذين يخططون لبناء أو شراء منزل في هذه المنطقة. في المقابل، ارتفع المؤشر بـ 13,1% في جبل لبنان بسبب ارتفاع نسبة اللبنانيين الذين يخططون لشراء منزل في هذه المنطقة، في حين ارتفع بـ 5,8% في البقاع بسبب ارتفاع نسبة اللبنانيين الذين يخططون لبناء منزل في المنطقة المذكورة. بالإضافة إلى ذلك، انخفض الطلب عند المنتمين إلى جميع فئات الدخل.

المنهجية

يشكّل مؤشر بنك بيبيلوس للطلب العقاري في لبنان قياساً للطلب المحلي على الوحدات والمنازل السكنية في لبنان. ويتم تنفيذ واحتساب وتحليل المؤشر وفقاً لأفضل الممارسات الدولية وللمعايير المؤشرات المماثلة الرائدة حول العالم. ويستند مؤشر بنك بيبيلوس للطلب العقاري في لبنان على مسح شهري لعينة تمثيلية مؤلفة من 1200 مواطن لبناني مقيم، تعكس التوزيع الديموغرافي، والمناطق، والديني 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. وفُصلت 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، 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: 0205 1 338 100 (961) رقم تحويل:

الفاكس: 0205 1 217 774 (961)

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb