

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

- تراجع حاد للمؤشر في الفصل الأول من العام 2018
- إعادة احياء الطلب على الشقق السكنية يتطلب إجراءات استثنائية وفورية من قبل الحكومة

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الأربعاء 18 نيسان 2018: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الأول من العام 2018.

أظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 33,2 نقطة في الفصل الأول من العام 2018، ما يشكل انخفاضاً بنسبة 26,1% من 44,9 نقطة المسجلة في الفصل الرابع من العام 2017، وتراجعاً بنسبة 23,7% عن نتيجة الـ43,5 نقطة التي سجلها المؤشر في الفصل الأول من العام 2017. وتشكل نتائج المؤشر للفصل الأول من العام 2018 القراءة الفصلية الأدنى له منذ الفصل الثاني من العام 2015، والقراءة الفصلية الثالثة الأدنى له خلال 43 فصلاً.

كما وأن نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الأول من العام 2018 تعكس انخفاضاً بنسبة 74,7% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وتراجعاً بنسبة 70% مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الأول أدنى بـ45% من معدله الشهري البالغ 60,3 نقطة منذ بدء احتسابه في تموز 2007.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "تراجع الطلب على الشقق السكنية في لبنان بشكل حاد في الفصل الأول من العام 2018 بسبب توقف العمل بالقروض السكنية المدعومة في بداية العام."

وأضاف السيد غبريل: "قام مصرف لبنان، بالتعاون مع المصارف التجارية، بدعم الفوائد على القروض السكنية منذ العام 2009. وقد اتخذت هذه الإجراءات أساساً لفترة مؤقتة ومحدودة، إلى حين تطوير السلطة التنفيذية لسياسة إسكانية طويلة الأمد. ولكن لم تضع الحكومات المتعاقبة مسألة السياسة الإسكانية في سلم أولوياتها واعتبرت أن دعم القروض السكنية سيستمر إلى أجل غير مسمى من دون الاكتراث إلى آليات هذا الدعم. واليوم، بعد استفادة المواطنين في السنوات التسع الماضية من دعم القروض السكنية، استنزفت الأموال المخصصة لهذا الدعم، ما انعكس بدوره انخفاضاً في الطلب المحلي وأثر سلباً على قرار المواطنين بشراء منزل في الفصل الأول من السنة." كما وأشار السيد غبريل إلى "أن المسؤولية الأساسية تقع على عاتق السلطة التنفيذية لتطوير سياسة إسكانية تساعد المواطن على إيجاد سكن بشروط مقبولة، مع العلم أن القطاع المصرفي مستعد لدعم وتطوير هكذا سياسة."

وأضاف السيد غبريل: "معظم اللبنانيين وجدوا أنفسهم مُستبَعدين عن السوق العقاري في الفصل الأول من العام 2018 في غياب الدعم المطلوب، الأمر الذي أثر بشكل كبير على قرارهم بشراء أو بناء منزل. وإن توقف العمل بالقروض السكنية المدعومة من شأنه أن يؤثر على رغبة المشتريين المحتملين في شراء وحدة سكنية، علماً أن شراء شقة يشكل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، ويُمثل عادةً أهم الموجودات غير المالية لدى اللبناني المقيم." وقد برز هذا المنحى من خلال إجابات المستطلعين على أسئلة المسح في الفصل الأول، حيث أن 3,8% فقط من المواطنين قالوا إنهم ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 5,1% في الفصل الرابع من العام 2017. وفي المقابل، أفاد ما معدله 6,8% من المواطنين أنهم يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وأذار 2018، مع بلوغ النسبة الأعلى وهي 15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

علاوة على ذلك، اعتبر السيد غبريل أن "نية المواطنين لشراء أو بناء منزل تحتاج إلى بيئة مؤاتية لترجمتها إلى عمليات شراء فعلية، مما يتطلب إجراءات استثنائية وفورية من الدولة." وفي هذا السياق، أكد السيد غبريل على الحاجة إلى إعادة إحياء الطلب على الوحدات السكنية من خلال اتخاذ تدبيرين فوريين. أولاً، ينبغي على الحكومة ضخ 500 مليون دولار أميركي في النظام المصرفي في العام الحالي من أجل إعادة دعم القروض السكنية. ثانياً، ينبغي على الحكومة أيضاً تخفيض كلفة تسجيل الشقق السكنية من 6% إلى 3% على جميع الوحدات السكنية، وليس فقط على الشقق التي لا يتجاوز سعرها الـ250 ألف دولار كما هو مشمول في موازنة العام 2018. وأشار السيد غبريل في هذا الإطار إلى أن قرار خفض رسوم التسجيل في الموازنة يشمل الشقق التي لا يتجاوز سعرها الـ250 ألف دولار وهي شقق كانت معفاة أصلاً من رسوم التسجيل في حال كان المشتري حاصلاً على قرض من خلال المؤسسة العامة للإسكان، وهو واقع أغلب اللبنانيين الذين حصلوا على قروض سكنية من المصارف التجارية في العام 2017."

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الأول من العام 2018 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في شمال لبنان، حيث أشار 6% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ9,8% في الفصل الرابع من العام 2017. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في بيروت، حيث أعلن 4,6% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، وهي النسبة ذاتها في الفصل السابق. كما أبدى 3,4% من المواطنين في جنوب لبنان رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، ما يشكل انخفاضاً من 4,5% في الفصل السابق. أما في جبل لبنان، فأشار 3,2% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض عن 4,3% في الفصل السابق. وفي البقاع، أعلن 1,7% من السكان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بانخفاض من نسبة 2,1% في الفصل الرابع من العام 2017. وبالتوازي، انخفض الطلب على الشقق السكنية في الفصل الأول 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 بيبلوس  
الهاتف: (961) 1 338 100 رقم تحويل: 0205  
الفاكس: (961) 1 217 774  
بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb