

## مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الرابع من العام 2017

- تراجع المؤشر في الفصل الرابع من العام 2017
- تحفيز الطلب على الشقق السكنية يتطلب إجراءات وحوافز فورية

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الاثنين 26 شباط 2018: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الرابع من العام 2017.

وأظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 44,9 نقطة في الفصل الرابع من العام 2017، ما يشكل انخفاضاً بنسبة 9,3% من الـ 49,6 نقطة المسجلة في الفصل الثالث من العام، وتراجعاً بنسبة 3,3% عن نتيجة الـ 46,5 نقطة التي سجلها المؤشر في الفصل الرابع من العام 2016. وتشكل نتائج المؤشر للفصل الرابع من العام 2017 القراءة الفصلية الـ 14 الأدنى له خلال 42 فصلاً. كما وأن نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الرابع من العام 2017 تعكس انخفاضاً بنسبة 65,7% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وتراجعاً بنسبة 59,1% مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الرابع أدنى بـ 26,3% من معدل المؤشر الشهري البالغ 61 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "إن الطلب على الشقق السكنية في لبنان يرتبط بشكل أساسي بالاستقرار السياسي، وثقة المستهلك والنشاط الاقتصادي. لذلك، تراجع الطلب على الشقق السكنية في لبنان في الفصل الرابع من العام 2017، حيث أن انحسار الأزمة التي سببتها الاستقالة المفاجئة لرئيس الوزراء سعد الحريري في تشرين الثاني لم يخفف من وطأة إقرار المجلس النيابي في تشرين الأول لسلسلة من الضرائب والرسوم على الاستهلاك، والدخل والأرباح."

وأضاف السيد غبريل: "إن الأثر السلبي والمستدام لارتفاع الضرائب على ثقة المستهلك من شأنه أن يؤثر على رغبة المشتريين المحتملين في شراء وحدة سكنية، علماً أن شراء شقة سكنية يشكل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، ويُمثل عادةً أهم الموجودات غير المالية لدى اللبناني المقيم." وحثّ غبريل من أن "اللبنانيين المقيمين يعتبرون أن زيادة الضرائب والرسوم ستؤثر

سلباً على دخلهم المتاح وقوتهم الشرائية، وستشكل عبئاً إضافياً على قدرة الأسر المالية التي تعاني ميزانياتها أصلاً من ضغوطٍ متزايدة. كما وستزيد أيضاً من تكاليف المعاملات العقارية، ما سيؤدي بدوره إلى تراجع أو تأجيل الطلب إلى أجل غير مسمى وتأخير انتعاش القطاع العقاري."

وفي الواقع، أظهرت إجابات المستطلعين على أسئلة المسح للمؤشر في الفصل الرابع أن الطلب لا يزال خجولاً، حيث أن 5,1% فقط من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بمعدل شهري بلغ 6,9% من المواطنين الذين أفادوا أنهم يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وكانون الأول 2017، مع بلوغ النسبة الأعلى وهي 15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وأشار السيد غبريل إلى أن "نتائج المؤشر تعكس نية المواطنين شراء أو بناء منزل، إلا أن هذه النية تحتاج إلى بيئة مؤاتية لترجمتها إلى عمليات شراء فعلية، مما يتطلب إجراءات وحوافز فورية." ووجد التأكيد على الحاجة إلى تحفيز الطلب على الوحدات السكنية على المدى القريب من خلال تخفيض كلفة تسجيل الشقق السكنية بنسبة 50% لمدة عامين. واعتبر أن هذا التخفيض ستكون له إيجابيات متعددة. أولاً، سيساعد المشتريين المحتملين أو المترددين على توفير مبلغاً مرموقاً من المال، كون كلفة التسجيل الحالية باهظة وتبلغ 6% من سعر الوحدة السكنية. ثانياً، إن خفض رسوم التسجيل من شأنه أن يشجع آلاف الأشخاص الذين اشتروا شققاً خلال السنوات الماضية على القيام بتسجيل عملية الشراء، ما ينتج عنه ارتفاع في إيرادات خزينة الدولة. ثالثاً، أصبحت الحاجة ملحة لهذا الإجراء في ظل الوضع الراهن للقرروض السكنية المدعومة.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الرابع من العام 2017 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في شمال لبنان، حيث أشار 9,8% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 9,7% في الفصل السابق. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في بيروت، حيث أعلن 4,6% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 5% في الفصل الثالث من العام 2017. كما أبدى 4,5% من المواطنين في جنوب لبنان رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، ما يشكل ارتفاعاً عن 3,4% في الفصل السابق. أما في جبل لبنان، فأشار 4,3% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض عن 5,7% في الفصل السابق. وفي البقاع، أعلن 2,1% من السكان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بانخفاض من نسبة 2,8% في الفصل الثالث من العام 2017. بالإضافة إلى ذلك، انخفض الطلب على الشقق السكنية في الفصل الرابع من العام 2017 في جميع فئات الدخل.

وبموازاة ذلك، تظهر النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 47,6 نقطة في العام 2017، ما يشكل ارتفاعاً بنسبة 13,7% عن النتيجة المنخفضة للمؤشر التي بلغت 41,9 نقطة في العام 2016. ولكن نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في العام 2017 ما زالت تعكس انخفاضاً بنسبة 56,7% مقارنةً بالنتيجة

السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة، وتراجعت بنسبة 22% عن معدل المؤشر الشهري البالغ 61 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007. كما وتراجعت نتيجة المؤشر في ثلاثة من أصل أربعة فصول خلال العام 2017، وبلغت ذروتها في حزيران وأدى مستوى لها في آذار 2017. وتعليقاً على نتائج العام 2017، أشار السيد غبريل إلى أن "التراجع الحاد في نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في الفصلين الثالث والرابع من العام يشير إلى أن الآثار السلبية لرفع الضرائب على ثقة المستهلك، وبالتالي على الطلب العقاري، ستؤوض أي أثر إيجابي محتمل لزيادة الرتب والأجور لعمال وموظفي القطاع العام."

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