

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الثالث من العام 2018

- تحسن المؤشر في الفصل الثالث من العام 2018 بعد إقرار مجلس النواب قانوناً يخصص 100 مليار ليرة لبنانية لدعم القروض السكنية
- ارتفاع المؤشر مبني على توقعات المواطنين ولا يعكس تغييراً في النظرة المستقبلية للسوق العقاري

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الأربعاء 14 تشرين الثاني 2018: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثالث من العام 2018.

أظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 51,4 نقطة في الفصل الثالث من العام 2018، ما يشكل ارتفاعاً بنسبة 17,4% عن 43,7 نقطة المسجلة في الفصل الثاني من العام 2018، ونمواً بنسبة 3,7% عن نتيجة الـ 49,6 نقطة التي سجلها المؤشر في الفصل الثالث من العام 2017. وتراجع المؤشر بنسبة 19,3% في تموز وبنسبة 19,3% في آب، في حين ارتفع بنسبة 26,3% في أيلول.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "يعود ارتفاع المؤشر في الفصل الثالث بشكل أساسي إلى إقرار مجلس النواب في أيلول لقانون ينص على تخصيص 100 مليار ليرة لبنانية، أي ما يوازي 66 مليون دولار أميركي، من أجل دعم الفائدة على القروض السكنية والذي كان قد توقف منذ بداية العام 2018. ونتيجة لذلك، رفع القانون الجديد توقعات المواطنين باستئناف العمل بالقروض السكنية المدعومة، ما أدى إلى تحسن المؤشر في أيلول."

وشدد السيد غبريل على أن "تحسن نتائج المؤشر في الفصل الثالث لا يعكس تغييراً أساسياً في دينامية السوق العقاري، لأن الارتفاع جاء بعد نتائج متدنية جداً للمؤشر في الفصلين الأول والثاني من السنة وهو يركز فقط على توقعات المواطنين." إضافة لذلك، ما زالت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثالث من العام 2018 تعكس انخفاضاً بنسبة 61% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق المسجلة في الفصل الثاني من العام 2010 والبالغة 131 نقطة، وتراجعاً بنسبة 53,2% مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى له المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني أدنى بـ 14% من معدل المؤشر الشهري البالغ 59,8 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007.

وتشير إجابات المستطلعين على أسئلة مسح المؤشر في الفصل الثالث إلى أن 5,8% من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 4,9% في الفصل الثاني من العام 2018 ونسبة 5,6% في الفصل الثالث من العام 2017. وفي المقارنة، 6,7% من

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

وأضاف السيد غبريل: "ينتظر المواطن اللبناني أن يتحول القانون الذي أقره مجلس النواب في أيلول إلى إجراءات ملموسة تؤدي إلى استئناف العمل بالقروض السكنية المدعومة، وذلك من أجل ترجمة الطلب على الشقق السكنية إلى عمليات شراء فعلية. إن المسؤولية الأساسية تقع على عاتق السلطة التنفيذية من أجل إعادة دعم الفوائد على القروض السكنية بشكل مستدام، ولكن أيضاً من أجل تطوير سياسة إسكانية شاملة تحفز الطلب على جميع شرائح سوق الشقق السكنية في لبنان، علماً أن شراء شقة سكنية يشكل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين ويُمثل عادةً أهم الموجودات الغير مالية لدى اللبناني المقيم."

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثالث من العام 2018 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جنوب لبنان، حيث أشار 9,1% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ7,8% في الفصل الثاني من العام 2018. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في البقاع، حيث أعلن 6,3% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بنسبة 6% في الفصل السابق. كما أبدى 5,5% من المواطنين في جبل لبنان رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، مقارنةً بنسبة 4,6% في الفصل السابق. أما في شمال لبنان، فأشار 4,7% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بارتفاع عن 4% في الفصل السابق، في حين أعلن 4% من السكان في بيروت أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بارتفاع عن نسبة 3% في الفصل الثاني من العام 2018. بالإضافة إلى ذلك، ارتفع الطلب على الشقق السكنية في الفصل الثالث 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 ١,٢٠٠ 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