

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان

- ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الرابع من العام 2016؛ نتائج السنة الكاملة تظهر استمرار الركود
- الانفراج السياسي غير كافٍ لتحقيق طلب مستدام
- غبريل يوصي بتجنّب القطاع أي ضرائب أو رسوم جديدة وتحفيز الطلب من خلال تخفيض رسوم التسجيل على الوحدات السكنية

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الثلاثاء 7 شباط 2016: أُعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الرابع من العام 2016.

وأظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 46,5 نقطة في الفصل الرابع من العام 2016، ما شكل ارتفاعاً بنسبة 17,5 % عن الـ39,5 نقطة المسجلة في الفصل الثالث من العام 2016، وتراجعاً بنسبة 4,3 % عن الـ48,5 نقطة المسجلة في الفصل الرابع من العام 2015.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحث والتحاليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "إن التطورات السياسية الإيجابية خلال الفصل الرابع من عام 2016 دعمت ثقة الأسر اللبنانية وأدت إلى ارتفاع المؤشر مقارنةً مع الفصل الثالث من العام".

وأضاف غبريل: "ولكن من السابق لأوانه استخلاص استنتاجات حول تحسن ملموس في الطلب على الوحدات السكنية، نظراً إلى أن المؤشر ارتفع من قاعدة منخفضة جداً، فنتائج الفصل الرابع تشكل المستوى الأدنى الـ13 في 38 قراءة فصلية". أيضاً، إن نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الرابع من الـ2016 تعكس انخفاضاً بنسبة 64,5 % مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى المسجلة في الفصل الثاني من العام 2010 والبالغة 131 نقطة، وبنسبة 57,7 % مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى

المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. أيضاً، جاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الرابع أدنى بـ 25,5% من معدل المؤشر الشهري البالغ 62,4 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في أيلول 2007. هذا في حين سجل المؤشر معدلاً شهرياً بلغ 41,9 نقطة في 2016، أي دون تغيير يُذكر عن المعدل الشهري البالغ 41,8 نقطة في العام 2015.

وأشار السيد غبريل إلى "أن تأثير التطورات السياسية الإيجابية الأخيرة على الطلب على الوحدات السكنية سيظل محدوداً ما لم يقترن بتدابير إضافية من أجل تحفيز هذا الطلب." فقد صرّح 5,3% فقط من المواطنين المقيمين الذين شملهم المسح في الفصل الرابع أنهم ينونون شراء أو بناء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً مع معدل شهري بلغ 7% خلال الفترة الممتدة بين تموز 2007 وكانون الأول 2016، و 15% في الفصل الثاني من العام 2010 وهي النسبة الأعلى المسجلة منذ بدء احتساب المؤشر.

وأشار السيد غبريل إلى أن شراء حدة سكنية يشكّل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، ويمثل عادةً أهم الموجودات غير المالية لدى اللبناني المقيم.

لذلك، شدد السيد غبريل على ضرورة تجنيب القطاع أي ضرائب أو رسوم جديدة، كما وأعاد التأكيد على ضرورة تخفيض رسوم تسجيل الوحدات السكنية بنسبة 50% لمدة عامين. فتخفيض الرسوم سيشكل حافزاً للمشترين المحتملين أو المترددين لأنهم سيتمكنون من ادخار مبلغ وغير من المال، كون هذه الرسوم باهظة الكلفة وتبلغ 6% من سعر الوحدة السكنية. هذا وسيشجع خفض الرسوم أيضاً آلاف الأشخاص الذين اشتروا شققاً خلال السنوات الماضية على تسجيل عملية الشراء مما سيزيد من إيرادات خزينة الدولة.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الرابع من العام 2016 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جبل لبنان، حيث أشار 5,7% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً مع 5,4% في الفصل السابق. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في الشمال، حيث أعلن 5,6% منهم أنهم ينونون شراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً مع 3,1% في الفصل الثالث. هذا في حين أبدى 4,8% من المواطنين في البقاع رغبتهم في بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مما يشكل ارتفاعاً مقارنةً مع 4,5% في الفصل السابق. وفي بيروت، أعلن 4,8% من سكان العاصمة

أنهم ينونون بناءً أو شراءً وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، ما يعكس انخفاضاً مقارنةً مع 5% في الفصل الثالث. أما في جنوب لبنان، فأشار 4,6% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناءً أو شراءً وحدة سكنية، أي بارتفاع عن 3,5% في الفصل السابق. بالإضافة إلى ذلك، ارتفع الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الرابع من العام 2016 لدى المواطنين الذين يقل دخلهم الشهري عن 1,500 دولار أمريكي والذين يرتفع عن 2,500 دولار أمريكي.

يشكل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان قياساً للطلب المحلي على الوحدات والمنازل 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 مكونة من 1200 مواطن لبناني مقيم، تعكس التوزيع الديموغرافي والمناطقي، 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. وتُفصل بيانات المؤشر على أساس العمر والجنس والدخل والمهنة والمحافظة والانتقاء الديني. وتقوم مديرية البحوث والتحاليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس باحتساب وتحليل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان على أساس شهري منذ تموز 2007، متذكرة 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 والتحاليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس

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

الفاكس: (961) 1 217 774

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb