

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

- تراجع الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الأول من العام 2017
- الانفراج السياسي، في غياب تدابير ملموسة، غير كافٍ لتحقيق طلب مستدام
- غبريل يوصي بتجنيب القطاع أي ضرائب أو رسوم جديدة وبتحفيز الطلب من خلال تخفيض رسوم التسجيل على الشقق السكنية

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الإثنين 22 أيار 2017: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الأول من العام 2017.

وأظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 43,5 نقطة في الفصل الأول من العام 2017، ما شكل انخفاضاً بنسبة 6,3% عن 46,5 نقطة المسجلة في الفصل الرابع من العام 2016، وارتقاعاً بنسبة 2,4% عن 42,5 نقطة المسجلة في الفصل الأول من العام 2016. وتشكل نتائج المؤشر للفصل الأول من العام 2017 القراءة الفصلية الـ 12 الأدنى له خلال 39 فصلاً.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "تباطأ الطلب على الوحدات السكنية في لبنان في الفصل الأول من العام 2017 بعد أن كان ارتفاع المؤشر بنسبة ملحوظة بلغت 17,5% في الفصل الرابع من العام 2016، وسبب التباطؤ يعود إلى تركيز الحكومة على زيادة الضرائب على الاستهلاك والدخل والأرباح في الأشهر الثلاثة الأولى من العام 2017، إضافة إلى المشاحنات السياسية المستمرة حول قانون الانتخابات النيابية. فهذه التطورات أدت إلى تباطؤ الزخم في ثقة المستهلك الذي بدأ في الفصل الرابع من العام 2016، وأثرت على القطاع العقاري نظراً إلى أن الطلب على الشقق السكنية في لبنان مرتبط بشكل أساسي بمستويات ثقة المستهلك والاستقرار السياسي والنشاط الاقتصادي".

نتيجة لذلك، تراجع المؤشر في كل من الأشهر الثلاثة الأولى من العام 2017، بحيث شكلت نتائج المؤشر في آذار 2017 انخفاضاً بنسبة 54% عن الـ 65,9 نقطة المسجلة في كانون الأول 2016 وهو المعدل الأعلى له مؤخراً. وتعكس نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الأول من العام 2017 انخفاضاً بنسبة 66,8% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق، المسجلة في الفصل الثاني من العام 2010 والبالغة 131 نقطة، وتراجعاً بنسبة

60,4% مقارنةً بالنتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الأول أدنى بـ 29,7% من معدل المؤشر الشهري البالغ 61,9 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007.

وأشار السيد غبريل إلى "أن نهاية الجمود السياسي في الفصل الرابع من العام 2016 كان لها أثر إيجابي ولكن محدود على السوق العقاري، إذ إنها لم تقتزن بتدابير إضافية من أجل تحفيز الطلب على الوحدات السكنية." فقد صرح 4,9% فقط من المواطنين المقيمين الذين شملهم المسح في الفصل الأول من العام 2017 أنهم ينوون شراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة. وانخفضت تدريجياً نسبة المواطنين الذين يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان من 7,5% في كانون الأول 2016 إلى 6,4% في كانون الثاني و 5% في شباط و 3,4% في آذار 2017. وعند المقارنة، بلغ معدل المواطنين اللبنانيين الذين ينوون شراء أو بناء منزل في لبنان 7% خلال الفترة الممتدة بين تموز 2007 وآذار 2017، و 15% في الفصل الثاني من العام 2010 وهي النسبة الأعلى المسجلة منذ بدء احتساب المؤشر.

وأضاف السيد غبريل إلى "أن شراء شقة سكنية يشكل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، ويُمثل عادةً أهم الموجودات غير المالية لدى اللبناني المقيم." لذلك، فإن تجنب القطاع أي ضرائب أو رسوم جديدة أمرٌ ضروري، واللجوء إلى تدبير تخفيض رسوم تسجيل الشقق السكنية بنسبة 50% لمدة عامين يشكل حافزاً للمشتريين المحتملين أو المترددين لأنهم سيتمكنون من ادخار مبلغ وفير من المال، كون رسوم تسجيل الشقق باهظة الكلفة وتبلغ 6% من سعر الوحدة السكنية. هذا وإن خفض رسوم التسجيل يشجع أيضاً آلاف الأشخاص الذين اشتروا شققاً خلال السنوات الماضية على تسجيل عملية الشراء مما يؤدي إلى ارتفاع إيرادات خزينة الدولة.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الأول من العام 2017 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جبل لبنان، حيث أشار 5,8% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً مع 5,7% في الفصل السابق. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في الشمال، حيث أعلن 5,3% منهم أنهم ينوون شراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً مع 5,6% في الفصل الرابع من العام 2016. هذا في حين أبدى 4,4% من المواطنين في بيروت رغبتهم في بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، ما يشكل انخفاضاً من 4,8% في الفصل السابق. وفي البقاع، أعلن 4,3% من السكان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً مع 4,8% في الفصل الرابع من العام 2016. أما في جنوب لبنان، فأشار 3,3% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض عن 4,6% في الفصل السابق. بالإضافة إلى ذلك، انخفض الطلب على الشقق السكنية في الفصل الأول من العام 2017 لدى جميع فئات

الدخل، خصوصاً لدى المواطنين الذين يتقاضون دخلاً شهرياً يتراوح بين الـ1,500 دولار أميركي والـ2,499 دولار أميركي وهم ضمن الفئة التي سجلت الانخفاض الأكبر الذي بلغ 16,6% فصلياً.

يشكل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان قياساً للطلب المحلي على المنازل 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 1200 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. وتُفصل 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 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: 100 338 1 (961) رقم تحويل: 0205

الفاكس: 1 217 774 (961)

بريد الكتروني: [nghobril@byblosbank.com.lb](mailto:nghobril@byblosbank.com.lb)