

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الثالث من العام 2017

- تراجع المؤشر في الفصل الثالث من العام 2017
- تحفيز زيادة الطلب على الشقق السكنية يتطلب إجراءات استثنائية وفورية

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الإثنين 30 تشرين الأول 2017: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثالث من العام 2017.

وأظهرت النتائج أن المؤشر سجل معدلاً شهرياً بلغ 49,6 نقطة في الفصل الثالث من العام 2017، ما شكل انخفاضاً بنسبة 5,2% من الـ 52,3 نقطة المسجلة في الفصل الثاني من العام، وارتفاعاً بنسبة 25,4% عن النتيجة المنخفضة التي بلغت 39,5 نقطة والتي سجلها المؤشر في الفصل الثالث من العام 2016. وتشكل نتائج المؤشر للفصل الثالث من العام 2017 القراءة الفصلية الـ 21 الأعلى له خلال 41 فصلاً.

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 في الفصل الثالث من العام 2017 بعد أن كان قد ارتفع بنسبة 20% في الفصل الثاني من العام الحالي، وهذا يعود إلى إقرار المجلس النيابي في تموز لسلسلة من الضرائب والرسوم شملت القطاع العقاري وأدت إلى تراجع الزخم الطفيف على الطلب الذي سُجل في الفصل الثاني من العام 2017. وانخفض المؤشر بنسبة 13,4% في تموز و11,7% في آب، قبل أن يتحسن بشكل طفيف بنسبة 3,8% في أيلول، حيث عكست نتائج المؤشر في أيلول تراجعاً بنسبة 26% عن النتيجة الشهرية الأعلى المسجلة له مؤخراً وبالغة 65,9 نقطة في كانون الأول 2016.

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." وفي الواقع، أظهرت إجابات المستطلعين على أسئلة المسح للمؤشر في الفصل الثالث أن الطلب لا يزال خجولاً، حيث أن 5,6% فقط من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بمعدل شهري بلغ 7% من الذين أفادوا أنهم يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وأيلول 2017، مع بلوغ النسبة الأعلى وهي 15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وأضاف السيد غبريل: "إن ديناميات الاقتصاد المحلي وتأثيرات الأوضاع الخارجية لا تزال غير داعمة للطلب على الشقق السكنية في لبنان. وبدلاً من تقديم حوافز فورية للمشتريين المحتملين، أقدمت السلطات على فرض أو زيادة الضرائب والرسوم المختلفة على القطاع العقاري الواقع في ركود."

وجدد السيد غبريل 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 سيكون 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 خزانة الدولة. وثالثاً، إن هذا الإجراء سيكون مكملاً لسياسة الفوائد المخفضة على القروض السكنية في لبنان.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثالث من العام 2017 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في شمال لبنان، حيث أشار 9,7% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 7,4% في الفصل السابق. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في جبل لبنان، حيث أعلن 5,7% منهم أنهم ينوون شراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنةً بـ 7,5% في الفصل الثاني من العام 2017. كما أبدى 5% من المواطنين في بيروت رغبتهم في شراء شقة سكنية في المدى القريب، ما يشكل انخفاضاً عن 6,4% في الفصل السابق. أما في جنوب لبنان، فأشار 3,4% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض عن 2,4% في الفصل السابق. وفي البقاع، أعلن 2,8% من السكان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بانخفاض من نسبة 3,2% في الفصل الثاني من العام 2017. بالإضافة إلى ذلك، انخفض الطلب على الشقق السكنية في الفصل الثالث من العام 2017 في ثلاث من أصل أربع فئات الدخل، في حين ارتفع الطلب على الوحدات السكنية لدى المواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين الـ 1,500 دولار أميركي و 2,499 دولار أميركي بنسبة 3% مقارنةً بالفصل السابق.

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 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. 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.

لمزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بـ:

السيد نسيم 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