

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الثاني من العام 2019

- انخفاض المؤشر بنسبة 17% في الفصل الثاني في ظل غياب الإجراءات الداعمة
- تعزيز الطلب على الوحدات السكنية يتطلب اتخاذ تدابير ملموسة وفورية

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرافية، الأربعاء 7 آب 2019: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثاني من العام 2019.

أظهرت النتائج أن المؤشر سجّل معدلاً شهرياً بلغ 46,5 نقطة في الفصل الثاني من العام 2019، ما يشكل انخفاضاً بنسبة 17% من الـ 56,1 نقطة المسجلة في الفصل الأول من العام 2019، وارتفاعاً بنسبة 6,4% عن معدل الـ 43,7 نقطة في الفصل الثاني من العام 2018.

ولا تزال نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني من العام 2019 أدنى بنسبة 64,5% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وأقل بنسبة 57,6% من النتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني أدنى بـ 21,4% من معدل المؤشر الشهري البالغ 59,2 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: "تراجع الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الثاني من العام نظراً إلى التدابير الغير واضحة في موازنة العام 2019 وإلى التصاريح المُبهمّة والمتناقضة من بعض السياسيين بخصوص دعم الفوائد على القروض السكنية، الأمر الذي أدّى إلى دفع المشتريين المحتملين إلى التروي واتباع نهج الانتظار والترقب في قراراتهم المتعلقة شراء وحدة سكنية."

وأضاف السيد غبريل: "ساهم مصرف لبنان من خلال الرزمة التحفيزية للاقتصاد اللبناني للعام 2019 في تلبية جزء من الطلب على الوحدات السكنية، حيث قام بدعم الفوائد على قروض سكنية بلغت قيمتها 374 مليار ليرة، أو ما يوازي 248 مليون دولار أميركي، وهي قروض تم استعمالها بشكل سريع." إلا أن السيد غبريل أشار إلى أن "المسؤولية الأساسية تقع على عاتق السلطة التنفيذية لدعم الفوائد على القروض السكنية من أجل تلبية حاجات المواطنين ذوي الدخل المحدود، مع العلم أن القطاع المصرفي قد قام بسدّ هذه الفجوة منذ العام 2009."

وأضاف: "لا يزال المواطنون اللبنانيون ينتظرون اتخاذ الحكومة المبادرة لتطوير سياسة إسكانية واضحة وشاملة من أجل تحفيز الطلب على جميع فئات الوحدات السكنية في لبنان وخصوصاً لذوي الدخل المحدود."

وتشير إجابات المستطلعين على أسئلة المسح للمؤشر في الفصل الثاني من العام 2019 إلى أن 5,3% من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 6,3% في الفصل الأول من العام 2019 وبنسبة 4,9% في الفصل الثاني من العام 2018. وفي المقارنة، 6,7% من المواطنين أفادوا بأنهم يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وحزيران 2019، مع بلوغ النسبة الأعلى وهي 15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وفي هذا الإطار، قال السيد غيريل: "يتطلب السوق العقاري إجراءات ملموسة لتحفيز الطلب على الشقق السكنية، وإن أي تأخير أو غموض في هذه المسألة سيظل يؤثر سلباً على توقعات الأسر ويؤدي إلى تدنٍ إضافي في الطلب على الشقق السكنية. إن قرار الحكومة الأخير بتخفيض رسوم التسجيل على الوحدات السكنية التي تم شراؤها ولكن لم تسجل بعد هو قرار يهدف إلى تحقيق إيرادات إضافية للخرينة، لكن يجب على الحكومة أن تخفّض رسوم التسجيل على عمليات الشراء المستقبلية أيضاً، وذلك من أجل تحويل الطلب المحتمل على الوحدات السكنية إلى عمليات شراء فعلية. هذا وعليها تطوير خيار الإيجار التملّكي لذوي الدخل المنخفض، وهو خيار يوفر حلاً أكثر جدوى على المدى الطويل من ذلك الذي توفره سياسة دعم القروض السكنية. إضافةً إلى ذلك، على المعنيين في القطاع العقاري تشجيع الإيجار كخيار سكني صالح، كما هي الحال في معظم البلدان الأخرى."

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثاني من العام 2019 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جنوب لبنان، حيث أشار 11% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، أي دون تغيير ملحوظ من الفصل الأول من العام 2019. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في البقاع، حيث أعلن 6,9% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بانخفاض عن نسبة 8,5% في الفصل السابق. كما أبدى 5% من المواطنين في شمال لبنان رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، مقارنة بنسبة 5,7% في الفصل السابق. أما في جبل لبنان، فأشار 3,3% من المواطنين إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بانخفاض من 4,9% في الفصل السابق، في حين أعلن 3,2% من السكان في بيروت أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 3,8% في الفصل الأول من العام 2019. بالإضافة إلى ذلك، تراجع الطلب على الشقق السكنية في كافة فئات الدخل في الفصل الثاني من العام 2019.

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: 0205 (961) 1 338 100 رقم تحويل:

الفاكس: (961) 1 217 774

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb