

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان:

تراجع بنسبة 13% في الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الأول من العام 2016

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، 7 حزيران 2016: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الأول من العام 2016.

وأظهرت النتائج أن مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان سجل معدلاً شهرياً بلغ 42,5 نقطة في الفصل الأول من العام 2016، ما شكل تراجعاً بنسبة 12,5% عن 48,5 نقطة في الفصل الرابع من العام 2015. وشكلت نتائج المؤشر للفصل الأول من العام التراجع التاسع الأشد له والقراءة الفصلية التاسعة الأدنى له بين 35 فصلاً. وقد انخفض المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الأول من العام 2016 بنسبة 67,6% عن النتيجة الفصلية الأعلى للمؤشر التي بلغت 131 نقطة في الفصل الثاني من العام 2010. كما جاءت نتيجة الفصل الأول من العام 2016 أقل بنسبة 33,8% من معدل المؤشر الشهري البالغ 64,2 نقطة منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007.

وقد ظهر التدهور في الطلب على الوحدات السكنية في الفصل الأول من العام 2016 من خلال إجابات اللبنانيين على أسئلة المسح التي تركز عليها نتائج المؤشر، حيث أشار 4,8% من المواطنين المقيمين الذين شملهم المسح إلى أنهم ينوون شراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة، ما يشكل النسبة الفصلية التاسعة الأدنى منذ بدء احتساب المؤشر. في المقابل، توقع 7,2% من المقيمين اللبنانيين شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان خلال الفترة الممتدة بين تموز 2007 وأذار 2016، فيما سُجّلت النسبة الأعلى والبالغة 14,8% في الفصل الثاني من العام 2010.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس: "إن نتائج المؤشر للفصل الأول من العام 2016 تدل على أن الطلب على الشقق السكنية في لبنان لا يزال يتأثر بشكل كبير بعدم الاستقرار

السياسي، وتباطؤ النمو الاقتصادي والمستوى المتدني لثقة المستهلك. "وأضاف "إن الأسعار المرتفعة للوحدات السكنية، خصوصاً عند مقارنتها مع متوسط دخل الفرد في لبنان، وعدم الاستقرار الوظيفي وتراجع فرص العمل ساهمت في إبقاء نسبة الطلب على الشقق السكنية عند مستويات منخفضة."

وأشار السيد غبريل إلى أن شراء المنزل يشكّل أحد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، وقيمة المنزل تكون عادةً من الموجودات غير المالية الأكثر أهمية لدى اللبناني المقيم. لهذا، تؤجّل الأسر اللبنانية التزامها إجراء هذا النوع من الاستثمار في ظل الظروف السائدة."

وفي هذا السياق، قال السيد غبريل "تحولت ديناميكية السوق منذ العام ٢٠١١ من سوق لصالح عارضي الشقق السكنية للبيع إلى سوق لصالح من يريد أن يملك وحدة سكنية. وقد تعزز هذا الاتجاه منذ بدء العام 2014 وانعكس في نتائج المؤشر في الفصل الأول من العام 2016". وأضاف: "من المستبعد أن تتغير ديناميكية الركود الحالي للطلب على العقارات السكنية من دون صدمة سياسية إيجابية بحجم تلك التي شكّلها اتفاق الدوحة في أيار 2008. إن صدمة كهذه سيكون من شأنها أن تخفّض المخاطر السياسية وترفع ثقة الأسر وتعزز النمو الاقتصادي وتوفر فرص عمل، وبالتالي، تساهم في ارتفاع الطلب على الشقق السكنية."

وأظهرت نتائج المؤشر إلى أن الطلب على المنازل من قبل المقيمين في بيروت كان الأعلى في الفصل الأول من العام 2016، وتبعه الطلب من قبل المقيمين في الشمال، وجبل لبنان، والجنوب والبقاع. وانخفض المؤشر في البقاع بنسبة 41,2% في الفصل الأول من العام 2016، بسبب تراجع في نسبة المقيمين في البقاع الذين ينوون بناء منزل، وتراجع المؤشر بنسبة 29,8% في الشمال بسبب انخفاض نسبة المواطنين في الشمال الذين يخططون لبناء أو شراء منزل. كما انخفض المؤشر بنسبة 2% في جبل لبنان، في حين ارتفع بنسبة 6% في بيروت وبنسبة 6,2% في الجنوب بسبب ارتفاع نسبة اللبنانيين الذين يخططون لشراء منزل في المنطقتين. بالإضافة إلى ذلك، انخفض الطلب من قبل ثلاث من أصل أربع فئات للدخل في الفصل الأول من العام 2016 في حين ارتفع الطلب من قبل اللبنانيين الذين يفوق دخلهم الشهري الـ 2500 دولار أميركي في الفترة ذاتها.

المنهجية

يشكل مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان قياساً للطلب المحلي على الوحدات والمنازل السكنية في لبنان. ويتم إنشاء وتنفيذ وتحليل المؤشر وفقاً لأفضل الممارسات الدولية ولمعايير 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. 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 والانتماء الديني. وتقوم مديرية البحوث والتحليل الاقتصادية في مجموعة بنك بيبلوس باحتساب وتحليل مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات 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، 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: 1 338 100 (961) رقم تحويل: 0205

الفاكس: 1 217 774 (961)

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb