

## بيان صحفي

## بنك بيبلوس يطلق مؤشر الطلب على العقارات الأول من نوعه في لبنان

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، 17 تشرين الثاني 2015: في أول مبادرة من نوعها في لبنان والعالم العربي، أطلقت مجموعة بنك بيبلوس مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان. وتم إطلاق المؤشر بحضور كبار زبائن المصرف من القطاع، وممثلي جمعية المصارف في لبنان، ووزارة المالية العامة، وصندوق النقد الدولي، والبنك الدولي، ومؤسسة التمويل الدولية، ومُلّحّقين تجاريين لعدة سفارات، وكبار المدراء في بنك بيبلوس وممثّلين عن وسائل الإعلام.

وصرّح الدكتور فرانسوا باسيل، رئيس مجلس إدارة مجموعة بنك بيبلوس، بأن اطلاق المؤشر يشكل جزءاً من رؤية المجموعة لرفع مستوى الشفافية في الاقتصاد اللبناني، وعنصراً أساسياً من استراتيجيةيتها الهدافـة على الاعتماد في عملية صنع القرار على مؤشرات صلبة وتحليل موثوق به. وأضاف أن "المؤشر سيشكّل أداة أساسية لتقدير التطورات في سوق العقارات المحلي، وبالتالي، لفهم العوامل المؤثرة في القطاع".

ويشكل مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات في لبنان مقياساً للطلب المحلي على المنازل والوحدات السكنية في البلاد. و تكمـن أهمـية المؤـشر باـن القطاع العـقارـي محـرك أسـاسـي للاقـتصـاد الـلـبنـاني ويـمـثل نـحو 14% مـن النـاتـج المحـلي الإـجمـالي. كما وتسـاـهم حـرـكة الـطـلب عـلـى الوـحدـات السـكـنـية في نـشـاط وـقـرـارات الـمـطـورـين، وـالـمـقاـولـين، وـالـمـقاـولـين الثـانـويـين وـمزـودـي الـسلـع وـالـخـدـمات الـلـلـبنـانـيـة، عـلـى سـبـيل المـثال لاـ الحـصـر. كما يـمـثل شـراء منـزـل اـحـد القرـارات الـاستـثـمارـية الـأـكـثـر أـهمـيـةـاـ بالـنـسـبة لـلـبـانـيـين، وـقـيـمةـ الـمـنـزـلـ تكونـ عـادـةـ الـأـصـلـ غـيرـ الـمـالـيـ الـأـكـثـرـ أـهمـيـةـاـ الـلـبـانـيـ المـقـيمـ. عـلـوةـ

على ذلك، بلغت القروض السكنية 11 مليار دولار أمريكي، أي ما يمثل حوالي 17,4% من تسليفات القطاع المالي المستعملة.

أيضاً، إن مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات في لبنان يلبي حاجة رئيسية في السوق من خلال توفير مقياس ذات مصداقية للطلب على الوحدات السكنية والمنازل. كما يسد فجوة إحصائية كبيرة من خلال قياسه محركاً أساسياً للنشاط الاقتصادي، ورفع مستوى الشفافية في الاقتصاد اللبناني والقطاع العقاري، وتقديم أداة تحليلية جديدة للأطراف المحلية والإقليمية والدولية المعنية.

على أساس سنوي، أظهرت نتائج المؤشر على أن الطلب العقاري بدأ بالارتفاع في العام 2008 وتسرعت وتيرة الطلب في العامين 2009 و2010، مما أدى إلى ارتفاع المؤشر بنسبة 80% في هذه الفترة. وسجل مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات في لبنان معدل شهري بلغ 60,1 نقطة في النصف الثاني من العام 2007، وارتفع إلى 73,8 في العام 2008، و99,8 في العام 2009 و108 في العام 2010، وهي أعلى قيمة سنوية مسجلة له. وقد انخفض المؤشر بنسبة 40,2% في العام 2011 إلى معدل شهري بلغ 64,6 وبنسبة 33% إلى 43,3 في العام 2012. ثم ارتفع إلى 51,5 في العام 2013، وبلغ 35,6 في العام 2014 و40,3 في الأشهر التسعة الأولى من العام 2015. وسجل المؤشر أعلى مستوى له في نيسان 2010 والبالغ 157، وثاني أعلى مستوى له في آذار 2010 والبالغ 151,5، في حين سجل أدنى مستوى له في كانون الثاني 2015 والبالغ 24,3 وثاني أدنى قراءة له في شباط 2015 حيث بلغ 27,2.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال السيد نسيب غبريل، كبير الاقتصاديين ورئيس دائرة البحث والتحليل الاقتصادي في مجموعة بنك بيبلوس: "إن نتائج مؤشرنا تدل على أن الطلب على العقارات في لبنان تأثر بشكل كبير بمستوى المخاطر السياسية والنمو الاقتصادي وثقة المستهلك." وأشار إلى "أن الطلب العقاري للوحدات السكنية في لبنان سجل أعلى مستوى له بين أيار 2008 وآب 2010، وهي فترة تميزت بتحسين الظروف السياسية والأمنية في البلاد، لكن أيضاً بالتوقعات غير الواقعية التي أدت إلى مضاربات في القطاع. وأضاف "لقد بدأ الطلب على الوحدات السكنية بالانخفاض عندما ارتفعت الأسعار إلى مستويات تخطى إمكانيات معظم سكان لبنان، وعندما عادت التوترات السياسية

في العام 2011 وارتفعت حدتها في السنوات اللاحقة، وعندما تباطأ النمو الاقتصادي ووصل إلى مستويات منخفضة جداً ، وحين تراجعت ثقة المستهلك في لبنان."

وقال السيد غبريل إنه "بناء على نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات، فقد حددنا خمس مراحل ل القطاع العقاري بين تموز 2007 وأيلول 2015".

امتدت المرحلة الأولى من تموز 2007 حتى نيسان 2008 وتخللها الخروقات الأمنية المتكررة، والفراغ الرئاسي، والتوترات السياسية والشلل الحكومي. سجل المؤشر معدلاً شهرياً بلغ 56,7 خلال هذه المرحلة، وهو المعدل الثالث الأعلى بين المراحل الخمس.

وامتدت المرحلة الثانية من أيار 2008 إلى آب 2010، وقد شهد فيها القطاع ازدهاراً بدفع من الزخم الإيجابي الناجم عن اتفاق الدوحة، والاستقرار السياسي والظروف الأمنية المؤاتية، وأسعار الفائدة المنخفضة على القروض السكنية، والظروف الاقتصادية الداعمة عموماً. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت أسعار المنازل خلال هذه الفترة، وأشارت توقعات السوق إلى مزيد من الارتفاع في الأسعار، ودخل السوق مطوروون هواة ومستثمرون مضاربون. وبلغ مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات معدل شهري بلغ 101,1 خلال فترة الازدهار هذه، وهو ما يمثل ارتفاع بنسبة 78,3% مقارنة بالمرحلة السابقة.

وامتدت المرحلة الثالثة من أيلول 2010 إلى تموز 2012، وشهدت بدء التباطؤ في الطلب في السوق العقاري بسبب ارتفاع أسعار العقارات أساساً، والتوتر السياسي، واندلاع الأزمة السورية وتدور الأوضاع الاقتصادية لاحقاً. وانخفض المؤشر بنسبة 38,8% عن الفترة السابقة إلى معدل شهري يابغ 61,9، وهو ثاني أعلى معدل بين المراحل الخمس.

أما المرحلة الرابعة، والتي بدأ فيها الركود في الطلب العقاري، فاستمرّت من آب 2012 حتى كانون الأول 2013 وتميزت باستمرار عدم الاستقرار السياسي، وتصاعد الأزمة السورية، وتدور الأوضاع الأمنية المحلية وضعف النشاط الاقتصادي. وفي الجانب الإيجابي، قدم مصرف لبنان

حزمة التحفيز الأولى في العام 2013 وقد خصّص حوالي 50% من التمويل المتاح لدعم قطاع السكن. وساهم توفر التمويل بفوائد منخفضة في دعم الطلب المحلي والحدّ من تراجعه. ورغم ذلك بلغ معدل المؤشر الشهري 48,7 وانخفض بنسبة 21,2% عن الفترة السابقة، ما يشكّل القراءة الثانية الأدنى له بين المراحل الخمس.

اما المرحلة الخامسة، فتميزت بتجلي حالة الركود في السوق، وبدأت في كانون الثاني 2014 وما زالت مستمرة حتى اليوم. ويشكّل المستوى المرتفع من عدم اليقين السياسي، وبدء الفراغ الرئاسي، والأوضاع الاقتصادية والأمنية المتردية، والشلل في المؤسسات، وغياب الحلول للأزمة السورية، وتراجع فرص العمل و الأمان الوظيفي، أبرز سمات هذه المرحلة. وقد استمر المؤشر في التراجع خلالها، وانخفض بنسبة 22,8% عن الفترة السابقة إلى معدل شهري ياغ 37,6، ما يشكّل القراءة الأدنى للمؤشر بين المراحل الخمس. وبشكل عام، انخفض مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري بنسبة 62,8% بين فترة الازدهار وفترة الركود العميق.

واعتبر السيد غبريل "أن ديناميات السوق تحولت بشكل تدريجي من سوق لصالح أصحاب المشاريع وعارضي الشقق السكنية للبيع قبل الفصل الرابع من العام 2010 لصالح من يريد ان يتملك منزل منذ ذلك الحين. ولقد تعزّز هذا الاتجاه منذ بدء العام 2014 ". وأضاف: "من المستبعد أن تتنقل دينامية الركود الحالي للطلب على العقارات السكنية من دون صدمة سياسية إيجابية بحجم اتفاق الدوحة. إن صدمة كهذه سيكون من شأنها أن تخفض المخاطر السياسية وترفع ثقة الأسر وتعيد النمو الاقتصادي وتتوفر فرص عمل، وبالتالي، تزيد من الطلب على المساكن".

في موازاة ذلك، كان الطلب على العقارات من قبل المقيمين في بيروت وجبل لبنان الأعلى بين تموز 2007 وأيلول 2015 . كما انخفض مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات بنسبة 71% في الجنوب، وبنسبة 66% في كل من بيروت وجبل لبنان، وبنسبة 56% في الشمال و 50% في البقاع بين فترة الازدهار في القطاع وفترة الركود العميق. علاوة على ذلك، فإن نتائج المؤشر حسب المناطق بين تموز 2007 وأيلول 2015 تظهر أن معدل نسبة اللبنانيين الذين يخططون لشراء منزل

هي الأعلى في بيروت وجبل لبنان، والأدنى في البقاع. بينما نسبة اللبنانيين الذين يخططون لبناء منزل هي الأعلى في البقاع والجنوب، والأدنى في بيروت.

وعلى أساس فئة الدخل، انخفض الطلب من قبل المقيمين اللبنانيين الذين يفوق دخلهم 2500 د.أ. بنسبة 80% بين فترة الازدهار وفترة الركود العميق. في حين انخفض الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين 1500 د.أ. و 2499 د.أ. بنسبة 64% خلال الفترة ذاتها، وتراجع الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين 750 د.أ. و 1499 د.أ. بنسبة 62%，في حين انخفض الطلب على العقارات من قبل اللبنانيين الذين لا يتجاوز دخلهم 750 د.أ. بنسبة 55%.

وأشارت رامونا مبارك، وهي محللة رئيسية في مديرية التحليل والبحث الاقتصادي في بنك بيبلوس، إلى أن ثقة المستهلك والنشاط الاقتصادي والاستقرار السياسي تشكل المحركات الرئيسية الثلاثة للطلب على العقارات في لبنان. ولفتت إلى أن تحليلاً للتراجع في الطلب العقاري أظهر أن هذه المحركات الثلاثة تفسر 78% من التغير في الطلب على العقارات في لبنان، علماً بأن السوق العقاري كان شديد التقلب بين تموز 2007 وأيلول 2015. وأضافت أنه "عندما حصرنا فترة التحليل بفترة الاستقرار النسبي في البلاد، التي امتدت بين أيار 2008 وكانون الأول 2010، لاحظنا أن الطلب العقاري مرتبط بتدفقات تحويلات الغربين، بالإضافة إلى المحركات التي سبق أن ذكرناها".

وتماشياً مع تقاليد بنك بيبلوس في اعتماد الشفافية، فإن المصرف سيصدر تقريراً شاملًا سيتضمن النتائج الكاملة للمؤشر، بالإضافة إلى تحليل عميق لنتائج وتقديراته، والمزيد من التفاصيل عن المنهجية المعتمدة، و اختيار العينة، وكيفية احتساب نتائجه، فضلاً عن النتائج الكاملة حسب الفئات.

## المنهجية

يستند مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان إلى استطلاع للرأي تمثيلي على مستوى وطني يشمل 1200 مقابلة شخصية مع ذكور وإناث بالغين يعيشون في جميع أنحاء لبنان، حيث تُطرح عليهم أسئلة حول خططهم المتعلقة بشراء أو بناء منزل في الأشهر الستة المقبلة.

وتجري شركة Statistics Lebanon، إحدى الشركات الرائدة في استطلاعات الرأي في لبنان، المسح الميداني الشهري بحيث تختار عينة عشوائية من السكان لكل مسح شهري. وتحلّى عملية احتساب وتحليل المؤشر من قبل قسم البحث والتحليل الاقتصادي في بنك بيبلوس.

ويتم احتساب مؤشر بنك بيبلوس للطلب على العقارات في لبنان على أساس شهري، متخذًا شهر تشرين الثاني من العام 2009 أساساً له. وقد بدأ احتساب المؤشر في تموز 2007 ويتم إصداره شهرياً. وبالتالي فإنه يعكس في الوقت الراهن 99 شهراً من البيانات حتى أيلول 2015. إضافة إلى ذلك، فإن البيانات تفصل المؤشر على أساس العمر والجنس والدخل والمهنة والمحافظة والانتماء الديني.

####

للمزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بـ :

**السيد نسيب غبريل**

كبير الاقتصاديين ومدير قسم البحث والتحليل الاقتصادي في مجموعة بنك بيبلوس

الهاتف: 00 100 (961) 1 338 0205   رقم تحويل:

هاتف مباشر: (961) 1 338 595

الفاكس: (961) 1 217 774

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