

بيان صحفي

بنك بيبيلوس يطلق مؤشر الطلب على العقارات الأول من نوعه في لبنان

مقر بنك بيبيلوس الرئيسي، الأشرفية، 17 تشرين الثاني 2015: في أول مبادرة من نوعها في لبنان والعالم العربي، أطلقت مجموعة بنك بيبيلوس مؤشر بنك بيبيلوس 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، ومُلاحقين تجاريين لعدة سفارات، وكبار المدراء في بنك بيبيلوس وممثلين عن وسائل الإعلام.

وصرّح الدكتور فرانسوا باسيل، رئيس مجلس إدارة مجموعة بنك بيبيلوس، بأن إطلاق المؤشر يشكل جزءاً من رؤية المجموعة لرفع مستوى الشفافية في الاقتصاد اللبناني، وعنصرًا أساسيًا من استراتيجيتها الهادفة إلى الاعتماد في عملية صنع القرار على مؤشرات صلبة وتحليل موثوق به. وأضاف أن "المؤشر سيشكّل أداة أساسية لتقييم التطورات في سوق العقارات المحلي، وبالتالي، لفهم العوامل المؤثرة في القطاع".

ويشكل مؤشر بنك بيبيلوس للطلب على العقارات في لبنان مقياساً للطلب المحلي على المنازل والوحدات السكنية في البلاد. وتكمن أهمية المؤشر بأن القطاع العقاري محرك أساسي للاقتصاد اللبناني ويمثّل نحو 14% من الناتج المحلي الإجمالي. كما وتساهم حركة الطلب على الوحدات السكنية في نشاط وقرارات المطورين، والمقاولين، والمقاولين الثانويين و مزوّدي السلع والخدمات للقطاع ، على سبيل المثال لا الحصر. كما يمثّل شراء منزل احد القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، وقيمة المنزل تكون عادةً الأصل غير المالي الأكثر أهمية اللبناني المقيم. علاوة

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

أيضاً، إن مؤشر بنك بيبيلوس للطلب على العقارات في لبنان يلبي حاجة رئيسية في السوق من خلال توفير مقياس ذات مصداقية للطلب على الوحدات السكنية والمنازل. كما يسدّ فجوة إحصائية كبيرة من خلال قياسه محرّكاً 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 وتسارعت وتيرة الطلب في العامين 2009 و2010، مما أدى الى ارتفاع المؤشر بنسبة 80% في هذه الفترة. وسجّل مؤشر بنك بيبيلوس 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. وسجّل 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 بيبيلوس: "إن نتائج مؤشرنا تدلّ 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 بتحسّن الظروف السياسية والأمنية في البلاد، لكن أيضاً بالتوقعات غير الواقعية التي أدت إلى مضاربات في القطاع. وأضاف "لقد بدأ الطلب على الوحدات السكنية بالانحسار عندما ارتفعت الأسعار إلى مستويات تتخطى إمكانيات معظم سكان لبنان، وعندما عادت التوترات السياسية

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

وقال السيد غبريل إنه "بناء على نتائج مؤشر بنك بيبيلوس للطلب على العقارات، فقد حدّدنا خمس مراحل للقطاع العقاري بين تموز 2007 وأيلول 2015."

امتدّت المرحلة الأولى من تموز 2007 حتى نيسان 2008 وتخلّلتها الخروقات الأمنية المتكررة، والفراغ الرئاسي، والتوترات السياسية والشلل الحكومي. وسجل 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 مطورون هواة ومستثمرون مضاربون. وبلغ مؤشر بنك بيبيلوس 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 الى تموز 2012، وشهدت بدء التباطؤ في الطلب في السوق العقاري بسبب ارتفاع أسعار العقارات اساساً، والتوتر السياسي، واندلاع الأزمة السورية وتدهور الأوضاع الاقتصادية لاحقاً. وانخفض المؤشر بنسبة 38,8% عن الفترة السابقة إلى معدل شهري باع 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 وتميّزت باستمرار عدم الاستقرار السياسي، وتصاعد الأزمة السورية، وتدهور الأوضاع الأمنية المحلية وضعف النشاط الاقتصادي. وفي الجانب الإيجابي، قدّم 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 تراجعته. ورغم ذلك بلغ معدل المؤشر الشهري 48,7 وانخفض بنسبة 21,2% عن الفترة السابقة، ما يشكّل القراءة الثانية الأدنى له بين المراحل الخمس.

أما 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 الأمن الوظيفي، أبرز سمات هذه المرحلة. وقد استمر المؤشر في التراجع خلالها، وانخفض بنسبة 22,8% عن الفترة السابقة إلى معدل شهري باغ 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 تحوّلت بشكل تدريجيّ من سوق لصالح أصحاب المشاريع وعارضى الشقق السكنية للبيع قبل الفصل الرابع من العام 2010 لصالح من يريد ان يمتلك منزل منذ ذلك الحين. ولقد تعزّز هذا الاتجاه منذ بدء العام 2014". وأضاف: "من المستبعد أن تنقلب 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 وتوفر 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 الـ 2500 د.أ. بنسبة 80% بين فترة الازدهار وفترة الركود العميق. في حين انخفض الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين الـ 1500 د.أ. و 2499 د.أ. بنسبة 64% خلال الفترة ذاتها، وتراجع الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين الـ 750 د.أ. و 1499 د.أ. بنسبة 62%، في حين انخفض الطلب على العقارات من قبل اللبنانيين الذين لا يتخطى دخلهم الـ 750 د.أ. بنسبة 55%.

وأشارت رامونا مبارك، وهي محللة رئيسية في مديرية التحليل والبحث الاقتصادي في بنك بيبيلوس، 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 الغربيين، بالإضافة إلى المحركات التي سبق أن ذكرناها."

وتماشياً مع تقاليد بنك بيبيلوس في اعتماد الشفافية، فإن المصرف سيصدر تقريراً شاملاً سيتضمن النتائج الكاملة للمؤشر، بالإضافة إلى تحليل معمق لنتائجه وتقلباته، والمزيد من التفاصيل عن المنهجية المعتمدة، واختيار العينة، وكيفية احتساب نتائجه، فضلاً عن النتائج الكاملة حسب الفئات.

المنهجية

يستند مؤشر بنك بيبيلوس 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. وتُجرى عملية احتساب وتحليل المؤشر من قبل قسم البحث والتحليل الاقتصادي في بنك ببلوس.

ويتم احتساب مؤشر بنك ببلوس للطلب على العقارات في لبنان على أساس شهري، متخذاً 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 ببلوس

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

هاتف مباشر: 1 338 595 (961)

الفاكس: 1 217 774 (961)

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb