

مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الأول من العام 2020

- تراجع المؤشر إلى أدنى مستوى له على الإطلاق
- تردّي الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية، وتراجع ثقة المستهلك، والغياب المستمر لسياسة إسكانية شاملة، عوامل أدت إلى تراجع الطلب في الفصل الأول

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرفية، الإثنين 1 حزيران 2020: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الأول من العام 2020.

وقد أظهرت النتائج أن المؤشر سجّل معدلاً شهرياً بلغ 27,3 نقطة في الفصل الأول من العام 2020، ما يشكل انخفاضاً بنسبة 16,5% من الـ 32,7 نقطة المسجلة في الفصل الرابع من العام 2019، وتراجعاً بنسبة 51,3% عن معدل 56,1 نقطة في الفصل الأول من العام 2019. في المقارنة، تراجعت نتيجة المؤشر بنسبة 22% في الفصل الرابع وبنسبة 10,2% في الفصل الثالث من العام 2019. وبلغ المؤشر 29,5 نقطة في كانون الثاني 2020، أي بانخفاض بنسبة 38,6% من الشهر نفسه من العام 2019، في حين تراجع بنسبة 57,2% سنوياً إلى 28,8 نقطة في شباط وبنسبة 55,5% إلى 23,6 نقطة في آذار 2020، مسجلاً بذلك ثالث أدنى مستوى له على الإطلاق.

وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الأول من العام 2020 أدنى بنسبة 79,2% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وأقل بنسبة 75,2% من النتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وكانت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الأول أدنى بـ 52,7% من معدل المؤشر الشهري البالغ 57,7 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: "أدت عوامل عديدة إلى تراجع الطلب العقاري في الفصل الأول من العام 2020 إلى أدنى مستوى له منذ بدء احتساب المؤشر في تموز 2007. أولاً، إنّ الأوضاع الاقتصادية والمالية المتردّية التي أدت إلى اندلاع التحركات الشعبية في تشرين الأول 2019، تفاقمت خلال الفصل الرابع من العام الماضي وفي الفصل الأول من هذا العام، الأمر الذي حجب المواطنين عن اتخاذ قرارات استثمار. ثانياً، ساهم الارتفاع الكبير في أسعار السلع والخدمات وفي كلفة المعيشة في خفض القدرة الشرائية للمواطنين وفي إضعاف ثقة المستهلك بشكل سريع، الأمر الذي جعل المشتريين المحتملين متردّين في بناء أو شراء وحدة سكنية، إذ إن أولياتهم ركزت على احتياجاتهم الأساسية والمُلحّة. ثالثاً، أدّى استمرار غياب سياسة إسكانية شاملة وعدم اتخاذ السلطات إجراءات ملموسة، كالحوافز الضريبية من أجل تحفيز الطلب على جميع فئات الوحدات السكنية في لبنان، إلى إضعاف الطلب العقاري. رابعاً، إن هجرة بعض الودائع من القطاع المصرفي إلى القطاع العقاري في الأشهر الأخيرة ارتكزت على الأراضي والعقارات المبنية، إنما لم يؤثر هذا المنحى بشكل كبير على السوق العقاري."

وتشير إجابات المستطلّعين على أسئلة المسح للمؤشر في الفصل الأول من العام 2020 إلى أن 3,1% من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 3,7% في الفصل الرابع من العام 2019 وبنسبة 6,3% في الفصل الأول من العام 2019. في المقارنة، 6,5% من المواطنين أفادوا أنهم يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وأذار 2020، حيث بلغت هذه النسبة أعلى مستوى لها عند الـ15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الرابع من العام 2019 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في جنوب لبنان، حيث أشار 8,4% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، أي بانخفاض عن نسبة 13,7% في الفصل الثالث من العام 2019. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في الشمال، حيث أعلن 4,1% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بتراجع عن نسبة 5,3% في الفصل السابق؛ في حين أشار 3,2% من المواطنين المقيمين في بيروت إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بارتفاع من 2% في الفصل السابق. كما أبدى 3,1% من المواطنين في البقاع رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، مقارنة بنسبة 5% في الفصل السابق، في حين أعلن 2% من السكان في جبل لبنان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 1,7% في الفصل الثالث من العام 2019. بالإضافة إلى ذلك، تراجع الطلب على الشقق السكنية في ثلاث من أصل أربع فئات دخل في الفصل الرابع من العام 2019، في حين ارتفع الطلب بنسبة 37,3% على أساس فصلي لدى المواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 1,500 و2,499 دولار أميركي.

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. ولكن تم إجراء مسح شهر آذار من خلال مقابلات هاتفية بواسطة الكمبيوتر بسبب تفشي فيروس كورونا. 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 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.

###