

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

- تراجع المؤشر إلى مستوى قياسي جديد
- انخفاض الطلب بشكل حاد بالرغم من هجرة بعض الودائع المصرفية نحو القطاع العقاري

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرافية، الجمعة ١٨ كانون الاول 2020: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثالث من العام 2020.

أظهرت النتائج أن المؤشر سجّل معدلاً شهرياً بلغ 5,6 نقطة في الفصل الثالث من العام 2020، ما يشكل انخفاضاً بنسبة 41% من 9,6 نقطة المسجلة في الفصل الثاني من العام 2020، وتراجعاً بنسبة 86,5% من معدل 41,8 نقطة في الفصل الثالث من العام 2019.

وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثالث من العام 2020 أدنى بنسبة 96% من النتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وأقل بنسبة 95% من النتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثالث أدنى بـ 90% من معدل المؤشر الشهري البالغ 56 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: "انخفض المؤشر إلى أدنى مستوى له على الإطلاق في الفصل الثالث من العام 2020 على الرغم من الارتفاع في عدد وقيمة عمليات بيع العقارات في الفترة المشمولة والناجمة عن هجرة بعض الودائع من القطاع المصرفي نحو القطاع العقاري منذ تشرين الثاني 2019. ولكن تجدر الإشارة إلى أن موجة الشراء هذه تأتي أساساً من عدد محدود نسبياً من المُشترين، وسط الارتفاع السريع في أسعار العقارات والطرق المعقّدة للدفع التي يطلبها البائعون، وهو ما يفسّر إلى حد كبير انخفاض المؤشر."

وأضاف السيد غبريل "يعود التراجع المستمر في المؤشر منذ بداية العام إلى تراكم التحديات المعيشية والاقتصادية في البلد، وغياب الإجراءات لتحفيز الطلب على العقارات، وعدم اليقين حول التوقعات الاقتصادية، التي بدورها أدت إلى امتناع المواطنين عن اتخاذ قرارات استثمارية كبرى مثل شراء أو بناء وحدة سكنية، والتي ساهمت في انخفاض المؤشر إلى أدنى مستوى له على الإطلاق في الفصل الثاني من العام. ولكن، كان لانفجار 4 آب في مرفأ بيروت أثر سلبي ملحوظ على الطلب العقاري مما أدى إلى انخفاض المؤشر إلى مستوى أدنى جديد له في الفصل الثالث، حيث اضطر المواطنون إلى تلبية احتياجات طارئة أكثر إلحاحاً."

وتشير إجابات المستطلعين على أسئلة المسح للمؤشر في الفصل الثالث من العام 2020 إلى أن 0,6% من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة مع نسبة 1,1% في الفصل الثاني من العام 2020 ونسبة 4,7% في الفصل الثالث من العام 2019. في المقابل،

أفادت نسبة 6,4% من المواطنين أنهم يخططون لشراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان بين تموز 2007 وحزيران 2020، حيث بلغت هذه النسبة أعلى مستوى لها عند الـ15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثالث من العام 2020 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في بيروت، حيث أشار 0,8% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 2% في الفصل الثالث من العام 2019. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في جنوب لبنان، حيث أعلن 0,77% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 13,7% في الفصل نفسه من العام 2019؛ في حين أشار 0,7% من المواطنين المقيمين في جبل لبنان أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بتراجع عن نسبة 1,7% في الفصل الثالث من العام 2019. كما أبدى 0,6% من المواطنين في البقاع رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، مقارنة بنسبة 5% في الفصل الثالث من العام 2019، في حين أعلن 0,4% من السكان في شمال لبنان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 5,3% في الفصل الثالث من العام السابق. بالإضافة إلى ذلك، تراجع الطلب على الشقق السكنية في كافة فئات الدخل في الفصل الثالث من العام 2020 مقارنة بالفصل نفسه 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: 1 338 100 (961) رقم تحويل: 0205

الفاكس: 1 217 774 (961)

بريد الكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb