

## مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان للفصل الثاني من العام 2020

- تراجع المؤشر إلى أدنى مستوى له على الإطلاق
- انخفاض حاد في الطلب على الرغم من هجرة بعض الودائع إلى القطاع العقاري

مقر بنك بيبلوس الرئيسي، الأشرافية، الاثنين 19 تشرين الأول 2020: أعلن بنك بيبلوس اليوم نتائج مؤشر بنك بيبلوس للطلب العقاري في لبنان Byblos Bank Real Estate Demand Index للفصل الثاني من العام 2020.

أظهرت النتائج أن المؤشر سجّل معدلاً شهرياً بلغ 9,6 نقطة في الفصل الثاني من العام 2020، ما يشكل انخفاضاً بنسبة 65% من الـ 27,3 نقطة المسجلة في الفصل الأول من العام 2020، وتراجعاً بنسبة 79,4% من معدل 46,5 نقطة في الفصل الثاني من العام 2019. وشكّلت نتائج المؤشر للفصل الثاني من العام 2020 أدنى مستوى لها على الإطلاق. علاوة على ذلك، انخفض المؤشر بنسبة 91,7% على أساس سنوي إلى أدنى مستوى له على الإطلاق ليبلغ 3,7 نقطة في نيسان 2020، في حين تراجع بنسبة 76,1% سنوياً إلى 12,5 نقطة في أيار وبنسبة 70,6% إلى 12,6 نقطة في حزيران 2020.

ولا تزال نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني من العام 2020 أدنى بنسبة 92,7% مقارنةً بالنتيجة الفصلية الأعلى له على الإطلاق البالغة 131 نقطة والمسجلة في الفصل الثاني من العام 2010، وأقل بنسبة 91,3% من النتيجة السنوية الأعلى المسجلة في العام 2010 والبالغة 109,8 نقطة. هذا وجاءت نتيجة المعدل الشهري للمؤشر في الفصل الثاني أدنى بـ 83% من معدل المؤشر الشهري البالغ 56,8 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: "انخفاض الطلب العقاري بشكلٍ حاد خلال الفصل الثاني من العام 2020 على الرغم من هجرة بعض الودائع من القطاع المصرفي نحو القطاع العقاري منذ تشرين الثاني 2019، ما يشير إلى أن مخزون الوحدات السكنية لا يزال أعلى بكثير من الطلب الفعلي على هذه العقارات، وأن عدداً محدوداً نسبياً من المشترين يقف أساساً وراء موجة الشراء هذه "

وعزا السيد غبريل التراجع الحاد في الطلب العقاري في الفصل الثاني من العام 2020 إلى ثلاثة عوامل. وأوضح: "أولاً، أدى التدهور المستمر في الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية نتيجة الإجراءات الحكومية المحدودة لمعالجة الأزمة الاقتصادية السائدة، بالإضافة إلى إجراءات التعبئة العامة والإغلاق العام وسط تفشي فيروس كورونا في البلاد، إلى امتناع المواطنين عن اتخاذ قرارات استثمارية كبرى، مثل شراء أو بناء وحدة سكنية. ثانياً، أدت الضغوط التضخمية الناتجة عن تدهور سعر صرف الليرة اللبنانية في السوق الموازية إلى خفض القدرة الشرائية للمواطنين، الأمر الذي جعل المشتريين المحتملين مترددين في أحسن الأحوال وغير قادرين في أسوأ الأحوال على بناء أو شراء وحدة سكنية، إذ إن أولوياتهم أصبحت تتمحور حول تلبية احتياجاتهم الأساسية والملحة، على الرغم من أن المواطن اللبناني لطالما اعتبر أن العقار هو ملجأً آمناً للحماية من الضغوط التضخمية. ثالثاً، أدى تكلّف السلطة التنفيذية عن

تطوير سياسة إسكانية شاملة وتنفيذ إجراءات ملموسة لدعم الطلب على الوحدات السكنية، إلى إضعاف الطلب العقاري."

وتشير إجابات المستطلعين على أسئلة المسح للمؤشر في الفصل الثاني من العام 2020 إلى أن 1,1% من المواطنين ينوون شراء أو بناء وحدة سكنية في لبنان في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 3,1% في الفصل الأول من العام 2020 ونسبة 5,3% في الفصل الثاني من العام 2019. في المقارنة، 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 وسجلت 15% تقريباً في الفصل الثاني من العام 2010.

وأظهرت نتائج المؤشر في الفصل الثاني من العام 2020 أن معدل الطلب على الوحدات السكنية كان الأعلى من قبل المقيمين في البقاع، حيث أشار 1,3% من المقيمين في المنطقة المذكورة إلى أنهم يخططون لبناء أو شراء منزل في الأشهر الستة المقبلة، أي بانخفاض عن نسبة 6,9% في الفصل الثاني من العام 2019. وتبعه معدل الطلب من قبل المقيمين في جبل لبنان، حيث أعلن 1,23% منهم أنهم ينوون بناء أو شراء شقة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، أي بتراجع عن نسبة 3,3% في الفصل نفسه من العام 2019؛ في حين أشار 1,17% من المواطنين المقيمين في جنوب لبنان أنهم يخططون لبناء أو شراء شقة سكنية، أي بتراجع عن نسبة 11% في الفصل الثاني من العام 2019. كما أبدى 1% من المواطنين في بيروت رغبتهم في شراء أو بناء منزل في المدى القريب، مقارنة بنسبة 3,2% في الفصل الثاني من العام 2019، في حين أعلن 0,7% من السكان في شمال لبنان أنهم ينوون بناء أو شراء وحدة سكنية في الأشهر الستة المقبلة، مقارنة بنسبة 5% في الفصل الثاني من العام السابق. بالإضافة إلى ذلك، تراجع الطلب على الشقق السكنية في كافة فئات الدخل في الفصل الثاني من العام 2020 مقارنة بالفصل نفسه من العام 2019، في حين ارتفع الطلب بنسبة 15,6% على أساس فصلي لدى المواطنين الذين يفوق دخلهم الشهري الـ2,500 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 نيسان وأيار 2020 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  $\pm 2,83\%$ ، 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 بيبلس

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

بريد الإلكتروني: nghobril@byblosbank.com.lb