



إطلاق مؤشر «بنك بيلوس للطلب على العقارات» باسيل: أداة أساسية لتقييم التطور في السوق المحلية

نشر هذا المقال في جريدة السفير بتاريخ **2015-11-18** على الصفحة رقم 5 - إقتصاد

أطلق «بنك بيلوس» مؤشر «بنك بيلوس للطلب على العقارات في لبنان»، بحضور ممثلي البنك وصندوق النقد الدوليين، مؤسسة التمويل الدولية والمؤسسات التابعة للأمم المتحدة، وجمعية المصارف وملحقين تجاريين في عدد من السفارات، وكبار المديرين في البنك.

اعتمد المؤشر النصف الثاني من العام 2007 حتى 2010، بحيث نما بنسبة 79.8 في المئة خلال تلك الفترة، وسجل مؤشر بنك بيلوس للطلب على العقارات معدل 60.1 في النصف الثاني من 2007، وارتفع الى 73.8 في العام 2008، و99.8 في العام 2009، و108 في العام 2010، بما يمثل اعلى قيمة سنوية مسجلة له. وقد انخفض المؤشر بنسبة 40.2 في المئة في العام 2011 الى 64.6 وبنسبة 33 في المئة، الى 43.3 في العام 2012. ثم ارتفع الى 51.5 في العام 2013 وبلغ 33.6 في العام 2014، و40.3 في الاشهر التسعة من العام 2015. وسجل المؤشر أعلى مستوى له في نيسان 2015 والبالغ 157، وثاني أعلى مستوى له في آذار 2010، والبالغ 151.5، في حين سجل أدنى مستوى في كانون الثاني 2015، والبالغ 24.3 وثاني أدنى قراءة له في شباط 2015 حيث بلغ 27.2.

وبناء على نتائج مؤشر بنك بيلوس، فقد حدد نسيب غبريل خمس مراحل للقطاع العقاري بين تموز 2007 وايلول 2015، تمثلت المرحلة الاولى بالانتهاكات الامنية المتكررة، والفراغ الرئاسي، والتوترات السياسية والشلل الحكومي. وبلغ المؤشر معدل 56.7 خلال هذه المرحلة، وهو المعدل الثالث الاعلى بين المراحل الخمس.

وامتدت المرحلة الثانية من ايار 2008 الى آب 2010، وقد شهد فيها القطاع العقاري ازدهاراً بدفع من الزخم الإيجابي الناجم عن اتفاق الدوحة، والاستقرار السياسي والظروف الأمنية المؤتية، واسعار الفائدة المنخفضة على القروض العقارية والظروف الاقتصادية الداعمة... دخل السوق مطوّرون هواة ومستثمرون مضاربون وبلغ مؤشر الطلب على العقارات معدل 101.1 خلال فترة الازدهار هذه، وهو ما يمثل زيادة مقارنة بالمرحلة السابقة بنسبة 78.3 في المئة.

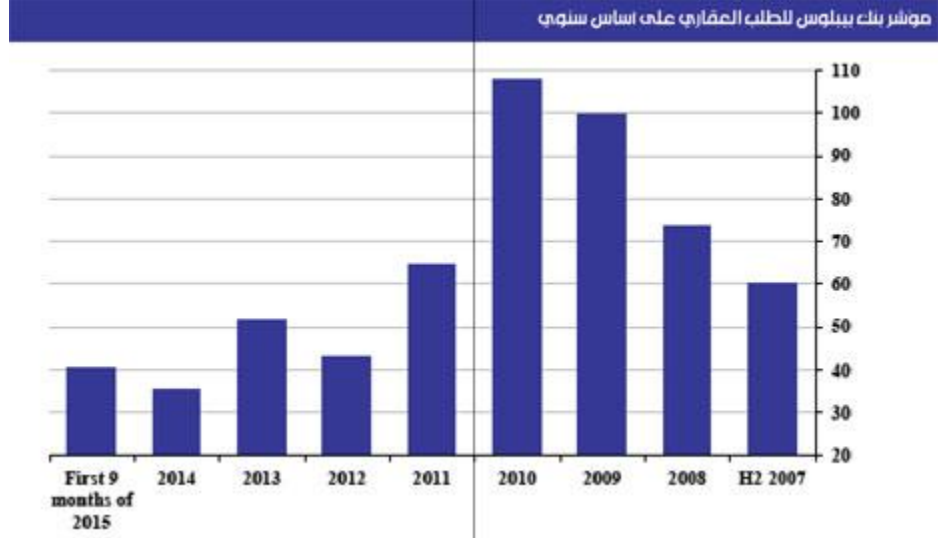
امتدت المرحلة الثالثة بين ايلول 2010 وتموز 2012، وشهدت بداية التباطؤ في الطلب وتميّزت بارتفاع اسعار العقارات والتوتر السياسي وبداية الأزمة السورية وتدهور الاوضاع الاقتصادية. وانخفض المؤشر بنسبة 38.8 عن الفترة السابقة الى معدل 61.9، وهو ثاني اعلى معدل بين المراحل الخمس.

اما المرحلة الرابعة والتي استهلّت بالركود في الطلب العقاري، فاستمرت من آب حتى كانون الأول 2013 وتميّزت بعدم الاستقرار السياسي وتعاقد الازمة السورية وتدهور الاوضاع الامنية المحلية وضعف النشاط الاقتصادي. وفي الجانب الايجابي قدّم مصرف لبنان حزمة التحفيز الاولى العام 2013، وساهم توفر التمويل في دعم الطلب المحلي. وبرغم ذلك بلغ المؤشر 48.7 منخفضاً بنسبة 21.2 عن الفترة السابقة، بما يشكل القراءة

الثانية لأدنى مستوى له بين المراحل الخمس. وبدأت المرحلة الخامسة، التي تميّزت بتعمق حالة الركود في السوق، في كانون الثاني 2014 ومازالت مستمرة حتى اليوم، وقد استمر المؤشر في التراجع خلالها، وانخفض بنسبة 22.8 عن الفترة السابقة الى معدل 37.6، بما يشكل القراءة الأدنى بين المراحل الخمس، وبشكل عام انخفض مؤشر بنك بيلوس للطلب على العقارات بنسبة 62.8 في المئة بين فترة الازدهار وفترة الركود العميق. في موازاة ذلك كان الطلب على العقارات من قبل المقيمين في بيروت وجبل لبنان الأعلى بين تموز 2007 وايلول 2015. وبين فترة الازدهار وفترة الركود العميق انخفض مؤشر الطلب بنسبة 71 في المئة في الجنوب، و66 في المئة في كل من بيروت وجبل لبنان، وبنسبة 56 في الشمال و50 في المئة في البقاع. وعلى اساس فئة الدخل انخفض الطلب من قبل المقيمين الذين يفوق دخلهم 2500 دولار بنسبة 80 في المئة، بين فترتي الازدهار والركود، في حين انخفض من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين 1500 و2499 دولاراً بنسبة 64 في المئة خلال الفترة ذاتها، وتراجع الطلب من قبل المقيمين بين 750 و1499 بنسبة 62 في المئة، بينما انخفض الطلب على العقارات من قبل اللبنانيين الذين لا يتخطى دخلهم الـ 750 دولاراً بنسبة 55 في المئة.

ولفت رئيس مجموعة بيلوس للمناسبة الى أن مؤشر «بنك بيلوس» للطلب على العقارات في لبنان «هو مقياس للطلب المحلي على الوحدات السكنية في البلاد. فالقطاع العقاري محرك أساسي للاقتصاد اللبناني ويمثل نحو 14% من الناتج المحلي الإجمالي، ما يعتبر المساهم القطاعي الأعلى في النشاط الاقتصادي»، وتابع: تؤثر العقارات السكنية أيضاً في سلسلة الأنشطة المولّدة للقيمة عبر القطاع من المطوّرين إلى المقاولين والمقاولين الفرعيين والمورّدين، على سبيل المثال لا الحصر.

بنك «بيبلوس» يطلق أول مؤشر عقاري في لبنان والعالم العربي



في ظل انعدام ثقافة الأرقام في المجتمع اللبناني عموماً، والاقتصاد الوطني بشكل خاص، وافتقار الأخير الى أدنى مقاييس الشفافية ومقوماتها، ما أدى الى حلوله في المرتبة الأخيرة عالمياً من أصل 102 من حيث شفافية القطاع العقاري، تبرز أهمية مؤشر الطلب على العقارات الذي أطلقه بنك بيبيلوس أمس، والذي يعتبر الأول من نوعه في لبنان والعالم العربي.

القطاع العقاري هو المساهم الأكبر في الحركة الاقتصادية في لبنان ويمثل نحو 14% من الناتج المحلي الإجمالي، وقد تخطى جميع القطاعات ومنها قطاع التجارة بالتجزئة وبالجملة مجتمعين. والمصارف اللبنانية تلعب دوراً فاعلاً في هذا السياق، حيث بلغت القروض السكنية 11 مليار دولار أميركي أي ما يمثل 17.4% من تسليفات القطاع المالي المستعملة. وتقدر الثروة غير المالية للبنانيين المقيمين بحوالى 62 مليار دولار يتركز معظمها في القطاع العقاري.

تقويم التطور

المؤشر سيشكل أداة أساسية لتقويم التطور في سوق العقارات المحلية، وبالتالي لفهم العوامل المؤثرة في القطاع بشكل أفضل، ما يساعد ويسهل عملية صنع القرار التي تصح مبنية على مؤشرات صلبة وتحليل موثوق به. فالمؤشر يلبي حاجة رئيسية في السوق من خلال توفير مقياس دقيق للطلب العقاري السكني، الأمر الذي يساهم في سد فجوة إحصائية كبيرة يعانيها القطاع.

كذلك، يشكل المؤشر مقياساً للطلب المحلي على الوحدات السكنية في البلاد، وهو بالتالي يشمل المقيمين في لبنان ويستثني المغتربين والأجانب.

الطلب العقاري

شهد انحداراً دراماتيكياً منذ عام 2010

يستند مؤشر بنك بيلوس للطلب على العقارات في لبنان الى استطلاع للرأي تمثيلي على مستوى وطني يشمل 1200 مقابلة 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.

وتجري شركة Statistics Lebanon المسح الميداني الشهري بحيث تختار عينة عشوائية من السكان لكل مسح شهري، ويجري قسم البحث والتحليل الاقتصادي في بنك بيلوس عملية احتساب المؤشر وتحليله.

ويتم احتساب مؤشر بنك بيلوس للطلب على العقارات في لبنان على أساس شهري، متخذاً تشرين الثاني 2009 أساساً له. وقد بدأ احتساب المؤشر في تموز 2007 ويتم إصداره شهرياً. وبالتالي فإنه يعكس 99 شهراً من البيانات حتى أيلول 2015. والبيانات تفصل المؤشر على أساس العمر والجنس والمهنة والمحافظة والانتماء الديني.

انحدار دراماتيكي

وفي التفاصيل، يلاحظ أن الطلب العقاري شهد انحداراً دراماتيكياً منذ عام 2010، وهو العام الذي سجل أعلى معدل طلب على العقارات حتى يومنا هذا. فالطلب العقاري كان في اتجاه متصاعد ابتداءً من النصف الثاني من 2007 حتى 2010، حيث نما بنسبة 79,8% خلال هذه الفترة. ويعود هذا الازدهار الى الآثار الإيجابية لاتفاق الدوحة على الساحتين السياسية والأمنية، إضافة الى أسعار الفائدة المنخفضة على القروض العقارية. وسجل مؤشر بنك بيلوس للطلب على العقارات في لبنان معدل 60,1 في النصف الثاني من 2007، وارتفع الى 73,8% في 2008 و99,8 في 2009 و108 في 2010. وساهمت الأزمة السورية والتوترات السياسية التي يشهدها البلد في تراجع الطلب العقاري من 2011 حتى يومنا هذا، مقارنة بالفترة الممتدة من 2007 إلى 2010. فقد انخفض المؤشر بنسبة 40,2% في 2011 إلى 64,6 وبنسبة 33% الى 43,3 في 2012. ومع أنه ارتفع في 2013 إلى 51,5 نظراً الى حزمة التحفيز الأولى التي قدمها مصرف لبنان والذي خصص حوالي 50% من التمويل المتاح للقطاع العقاري، إلا أنه عاد وهبط ليبلغ 35,6 في 2014 و40,3 في الأشهر التسعة الأولى من 2015. وقد سجل 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.

وانتقلت السوق من سوق تعاني نقصاً في العقارات المعروضة للبيع قبل الربع الرابع من 2010، الى سوق يتوافر فيها فائض من هذه العقارات منذ ذلك الحين، وهو الاتجاه الذي تعزز منذ 2014.

أما مناطقياً، فتشير نتائج المؤشر الى أن 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.

وفي ما يتعلق بفئة الدخل، انخفض الطلب من قبل المقيمين اللبنانيين الذين يفوق دخلهم 2500 دولار بنسبة 80% بين فترة الازدهار وفترة الركود، في حين انخفض الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين 1500 دولار و2499 دولاراً بنسبة 64% خلال الفترة ذاتها، وتراجع الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين 750 دولاراً و1499 دولاراً بنسبة 6%، في حين انخفض الطلب من قبل اللبنانيين الذين لا يتخطى دخلهم 750 دولاراً بنسبة 55%. ونلاحظ بالتالي وعلى نحو لافت أن الفئة الأكثر دخلاً انخفض طلبها بحوالي 25% من الفئة الأقل دخلاً. أما من حيث التوزيع المذهبي اللبنانيين، فالشريحة هم الأقل طلباً للعقارات، يليهم الدرّوز والسنة، فيما كان الطلب الأكبر من المسيحيين.

(الأخبار)



إطلاق مؤشر بنك بيلوس للعقارات الاربعاء، 18 تشرين الثاني 2015 الموافق 6 صفر 1437هـ

أطلق بنك بيلوس مؤشر «بنك بيلوس للطلب على العقارات في لبنان» في حضور كبار زبائن المصرف وممثلي «جمعية المصارف في لبنان» و«صندوق النقد الدولي» و«البنك الدولي» و«مؤسسة التمويل الدولية» والمؤسسات التابعة ل«الامم المتحدة» وملحقين تجاريين لعدة سفارات، إضافة الى كبار المدراء في البنك ومهتمين.

وبالمناسبة، قال رئيس مجموعة بنك بيلوس الدكتور فرنسوا باسيل: إن إطلاق المؤشر يشكل جزءاً من رؤية المجموعة لزيادة الشفافية في الاقتصاد اللبناني، وعنصراً أساسياً في استراتيجيتها الهادفة الى الاعتماد في عملية صنع القرار على مؤشرات صلبة وتحليل موثوق به. وأضاف: كذلك سيشكل المؤشر أداة أساسية لتقييم التطور في سوق العقارات المحلية، وبالتالي لفهم العوامل المؤثرة في القطاع بشكل أفضل.

ولفت الى أن مؤشر «بنك بيلوس» للطلب على العقارات في لبنان «هو مقياس للطلب المحلي على الوحدات السكنية في البلاد. فالقطاع العقاري محرك أساسي للإقتصاد اللبناني ويمثل نحو 14% من الناتج المحلي الاجمالي، ما يعتبر المساهم القطاعي الأعلى في النشاط الاقتصادي»، وتابع: تؤثر العقارات السكنية أيضاً في سلسلة الأنشطة المؤلدة للقيمة عبر القطاع من المطوّرين إلى المقاولين والمقاولين الفرعيين والموردين، على سبيل المثال لا الحصر.



بنك بيلوس يطلق مؤشراً عقارياً

الأربعاء 18 تشرين ثاني 2015

أطلق بنك بيلوس مؤشر «بنك بيلوس للطلب على العقارات في لبنان» في حضور كبار زبائن المصرف وممثلي «جمعية المصارف في لبنان» و«صندوق النقد الدولي» و«البنك الدولي» و«مؤسسة التمويل الدولية» والمؤسسات التابعة لـ«الامم المتحدة» وملحقين تجاريين لعدة سفارات، إضافة الى كبار المدراء في البنك ومهتمين .

وفي المناسبة، قال رئيس مجموعة بنك بيلوس فرنسوا باسيل: إن إطلاق المؤشر يشكل جزءاً من رؤية المجموعة لزيادة الشفافية في الاقتصاد اللبناني، وعنصراً أساسياً في استراتيجيتها الهادفة الى الاعتماد في عملية صنع القرار على مؤشرات صلبة وتحليل موثوق به.

أضاف: كذلك سيشكّل المؤشر أداة أساسية لتقييم التطور في سوق العقارات المحلية، وبالتالي لفهم العوامل المؤثرة في القطاع بشكل أفضل.

ولفت الى أن مؤشر «بنك بيلوس» للطلب على العقارات في لبنان «هو مقياس للطلب المحلي على الوحدات السكنية في البلاد. فالقطاع العقاري محرك أساسي للإقتصاد اللبناني ويمثل نحو 14% من الناتج المحلي الاحمالي، ما يعتبر المساهم القطاعي الأعلى في النشاط الاقتصادي.»

تابع: تؤثر العقارات السكنية أيضاً في سلسلة الأنشطة المولّدة للقيمة عبر القطاع من المطوّرين إلى المقاولين والمقاولين الفرعيين والموردين، على سبيل المثال لا الحصر.



إطلاق مؤشر «بنك بيبيلوس للطلب على العقارات» باسيل : أداة أساسية لتقييم التطور في السوق المحلية

أطلق بنك بيبيلوس مؤشر «بنك بيبيلوس للطلب على العقارات في لبنان» في حضور كبار زبائن المصرف وممثلي «جمعية المصارف في لبنان» و«صندوق النقد الدولي» و«البنك الدولي» و«مؤسسة التمويل الدولية» والمؤسسات التابعة لـ«الامم المتحدة» وملحقين تجاريين لعدة سفارات، إضافة الى كبار المدراء في البنك ومهتمين.

وفي المناسبة، قال رئيس مجموعة بنك بيبيلوس الدكتور فرنسوا باسيل: إن إطلاق المؤشر يشكل جزءاً من رؤية المجموعة لزيادة الشفافية في الاقتصاد اللبناني، وعنصراً أساسياً في استراتيجيتها الهادفة الى الاعتماد في عملية صنع القرار على مؤشرات صلبة وتحليل موثوق به. وأضاف: كذلك سيشكل المؤشر أداة أساسية لتقييم التطور في سوق العقارات المحلية، وبالتالي لفهم العوامل المؤثرة في القطاع بشكل أفضل.

ولفت الى أن مؤشر «بنك بيبيلوس» للطلب على العقارات في لبنان «هو مقياس للطلب المحلي على الوحدات السكنية في البلاد. فالقطاع العقاري محرك أساسي للاقتصاد اللبناني ويمثل نحو 14% من الناتج المحلي الإجمالي، ما يعتبر المساهم القطاعي الأعلى في النشاط الاقتصادي»، وتابع: تؤثر العقارات السكنية أيضاً في سلسلة الأنشطة المؤددة للقيمة عبر القطاع من المطورين إلى المقاولين والمقاولين الفرعيين والموردين، على سبيل المثال لا الحصر.

اما كبير الاقتصاديين نسيب غبريل فقال: يشكل 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 ويمثل 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 يمثل شراء منزل واحداً من القرارات الاستثمارية الأكثر أهمية بالنسبة للبنانيين، وقيمة المنزل تكون عادةً الأصل غير المالي الأكثر أهمية اللبناني المقيم. علاوة على ذلك، فإن مجموع ما يقرضه القطاع المصرفي اللبناني في قطاع العقارات بلغ نسبة كبيرة بحيث تمثل القروض السكنية حوالي 17,4% من مجمل القروض.

وفي قراءة لنتائج المؤشر، قال غبريل: «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. لقد بدأ الطلب العقاري بالانخفاض عندما ارتفعت الأسعار إلى مستويات تتخطى إمكانيات معظم سكان لبنان، وعندما عادت التوترات السياسية في العام 2011 وزادت حدتها في السنوات اللاحقة، وعندما تباطأ النمو الاقتصادي ووصل إلى مستويات منخفضة جداً».

في موازاة ذلك، كان الطلب على العقارات من قبل المقيمين في بيروت وجبل لبنان الأعلى بين تموز 2007 وأيلول 2015. وبين فترة الازدهار في القطاع وفترة الركود العميق، انخفض مؤشر بنك بيبيلوس للطلب على العقارات بنسبة 71% في الجنوب، وبنسبة 66% في كل من بيروت وجبل لبنان، وبنسبة 56% في الشمال و 50% في البقاع. 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 الـ2500 د.أ. بنسبة 80% بين فترة الازدهار وفترة الركود العميق. في حين انخفض الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين الـ1500 د.أ. و 2499 د.أ. بنسبة 64% خلال الفترة ذاتها، وتراجع الطلب من قبل المقيمين الذين يتراوح دخلهم بين الـ750 د.أ. و 1499 د.أ. بنسبة 62%، في حين انخفض الطلب على العقارات من قبل اللبنانيين الذين لا يتخطى دخلهم الـ750 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 التغيير 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».

Marché de l'immobilier : un nouvel indice confirme l'effondrement de la demande au Liban

LIBAN - CONJONCTURE

C. Hd. | OLJ

18/11/2015

Byblos Bank a lancé hier lors d'une conférence de presse son nouvel indice mensuel mesurant la demande des Libanais sur le marché de l'immobilier résidentiel. Selon la banque, un tel indicateur est une première dans le monde arabe et permet de combler un manque de données sur un marché qui représente environ 14 % du PIB libanais.

Les données sont recueillies via une enquête-sondage réalisée mensuellement auprès d'un échantillon aléatoire de 1 200 résidents libanais, en s'enquérant de leurs projets d'achat ou de construction d'un bien immobilier dans les six mois à venir. Les données recueillies sont ensuite analysées à la lumière de plusieurs autres données, issues notamment de : l'indice de confiance des consommateurs de la Byblos Bank, les notations de risque-pays du Political Risk Group et le nouvel indicateur synthétique de la Banque mondiale. Les facteurs respectivement mesurés par ces trois indices expliquent à eux seuls 78 % de la variation de la demande, le reste étant lié à l'évolution d'autres facteurs comme les remises de la diaspora ou le nombre de biens hypothéqués.

Spéculation et anticipations irréalistes

Si cet « indice de la demande sur le marché immobilier » sera publié à partir de décembre prochain en prenant le mois de novembre 2009 comme référence (base : 100), la Byblos Bank a tout de même dévoilé les résultats de l'étude préliminaire menée entre juillet 2007 et septembre 2015.

Celle-ci a permis de distinguer plusieurs phases d'évolution de la demande. La première – entre juillet 2007 et avril 2008 – enregistre un indice moyen de la demande à 56,7 points, tandis qu'entre mai 2008 et août 2010, la demande des Libanais s'est caractérisée par une forte croissance, avec une moyenne record de 101,1 points, soit une augmentation de 78,3 % par rapport à la période antérieure. Un pic expliqué par « la stabilité politique résultant de l'accord de Doha et des taux d'intérêt plus bas sur les prêts hypothécaires »,

selon le directeur du département de recherche du groupe Byblos Bank, Nassib Ghobril. L'indice a ensuite chuté de 38,8 % - entre septembre 2010 et juillet 2012 - pour s'établir à une moyenne de 61,9 points. « La période faste de 2008-2010 a été marquée par une hausse des prix alimentant la spéculation et des anticipations irréalistes des agents. Cette hausse des prix a été si élevée que la plupart des résidents n'avaient - et n'ont - plus les moyens d'acheter un bien immobilier de surface raisonnable. Par conséquent, la demande a chuté, puis les facteurs politico-sécuritaires ont, par la suite, entretenu cette baisse », commente M. Ghobril.

De fait la demande domestique n'a cessé de baisser depuis, passant d'une moyenne de 48,7 points entre août 2012 et décembre 2013 (-21,2 %), à une moyenne de 37,6 points entre janvier 2014 et septembre 2015 (-22,8 %). « Nous sommes passés d'un marché de vendeurs, jusqu'au quatrième trimestre 2010, à un marché d'acheteurs et cette tendance s'est accentuée depuis 2014. Aujourd'hui, il est plus facile de négocier les prix à la baisse », souligne M. Ghobril. « Notre indice sert donc aussi à mesurer indirectement le juste niveau des prix en fonction de la demande », ajoute-t-il.

L'indice étudie également la variation de la demande selon trois critères : la région, la religion et le salaire. Sur ce point, ce sont les ménages au revenu le plus élevé (supérieur à 2 500 dollars), qui ont vu leur demande chuter le plus (-80 %) entre la période faste de 2008-2010 et septembre 2015, tandis que celle des ménages dont le revenu est inférieur à 750 dollars, a connu l'érosion la moins forte (-55 %).

« La stagnation actuelle de la demande est peu susceptible de s'inverser, sauf en cas de solution politique globale permettant l'amélioration de l'environnement économique », conclut M. Ghobril.