

## الكويت: تراجع مبيعات العقار في الربع الأول من عام 2026 في ظل ضغوط جيوسياسية وموسمية معاكسة

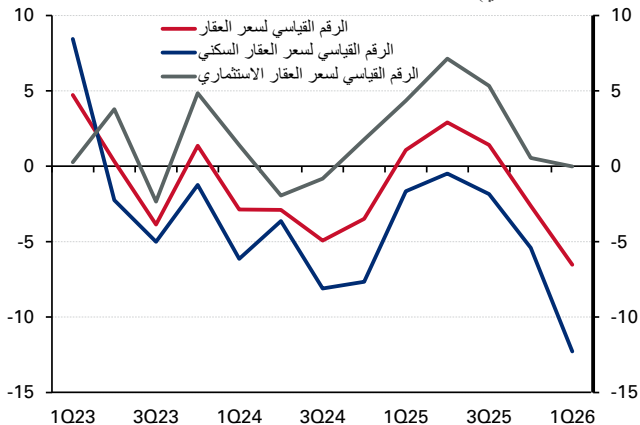
شهدت مبيعات العقارات تراجعاً ملحوظاً في الربع الأول من عام 2026، لتصل إلى أدنى مستوياتها خلال عام، ما يعكس تحوُّلاً عن الزخم القوي الذي كان قد تشكَّل في الفصول السابقة. وقد تراجعت أوضاع السوق على نحو أكبر في شهر مارس، متأثرةً بتداعيات الصراع الأميركي-الإيراني (الذي بدأ في أواخر فبراير)، إلى جانب التباطؤ الموسمي المرتبط بشهر رمضان وعطلة عيد الفطر. وعلى وجه التحديد، تباطأ النشاط في شهر مارس بشكل حاد في جميع القطاعات، بعد أداءٍ قويٍّ نسبياً في فبراير. كما يبدو أنَّ ديناميكيات الأسعار تأثرت بزيادة الضغوط الهبوطية في القطاع السكني، بما يعكس ضعف الطلب بعد المكاسب القوية التي تحققت في السنوات السابقة. وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، فإنَّ الأفاق قصيرة الأجل للسوق ستعتمد على تطوُّر المخاطر الجيوسياسية الإقليمية، إذ إنَّ خفض التصعيد أو التوصل إلى حلٍّ للصراع قد يسهم في تعزيز الثقة ودعم تعافي الطلب. أمَّا في حال استمرار الصراع وما يولده من حالة عدم يقين، فقد يواصل الضغط على شهية المستثمرين، ما يبقي النشاط والأسعار تحت الضغوط.

انخفض إجمالي مبيعات العقارات بنسبة 31% على أساس ربع سنوي في الربع الأول، ليلبغ 899 مليون دينار، وذلك رغم الانطلاق من أداءٍ قويٍّ في الربع السابق. وكما أشير سابقاً، جاء هذا التراجع نتيجة الانخفاض الحاد في شهر مارس، إذ هبطت المبيعات بنسبة 72% على أساس شهري، متأثرةً بالعوامل المذكورة أعلاه. ويؤكد هذا الرأي ما تظهره بيانات شهري يناير وفبراير منفردتين، إذ بلغ المتوسط الشهري للمبيعات خلالهما مستوىً صحياً عند 377 مليون دينار، مع تسجيل ارتفاع إجمالي قدره 32% على أساس سنوي. ورغم الانخفاض الحاد على أساس ربع سنوي، بقي إجمالي المبيعات في الربع الأول أعلى بنسبة 8.4% مقارنةً بالعام السابق، مدعوماً بتأثيرات قاعدة المقارنة المنخفضة في مطلع عام 2025، ولا سيما في القطاعين السكني والتجاري.

كما شهدت المبيعات السكنية تراجعاً ربعياً حاداً بنسبة 33%، بعد أن كانت قد بلغت مستوىً تاريخياً قدره 591 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2025، مع ذلك سجلت ارتفاعاً قوياً بنسبة 13.9% على أساس سنوي. وجاء هذا على الرغم من فقدان الواضح للزخم في شهر مارس، إذ تراجعت المبيعات السكنية إلى 91.0 مليون دينار كويتي (بانخفاض 46% على أساس شهري).

### الرسم البياني 2: الرقم القياسي لأسعار العقارات

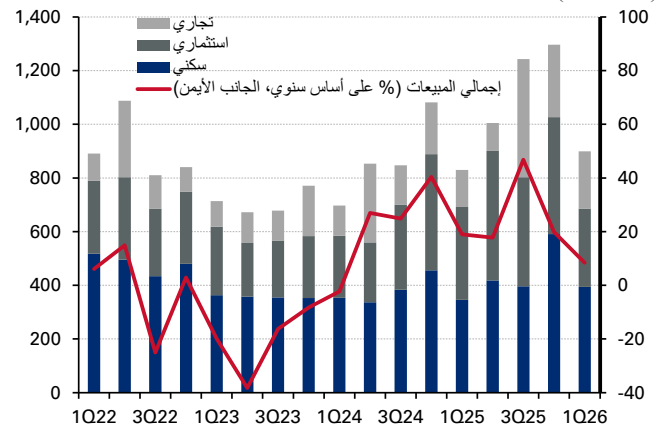
(% على أساس سنوي)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

### الرسم البياني 1: المبيعات العقارية

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل

وسجل نشاط القطاع الاستثماري تراجعاً ملحوظاً، إذ انخفضت مبيعات الربع الأول إلى 292 مليون دينار (-33% على أساس ربع سنوي)، وهو أدنى مستوى منذ الربع الثاني من عام 2024، ما يعكس تزايد حذر المستثمرين في ظلّ تصاعد التوتّرات الإقليمية وحالة عدم اليقين. أما مبيعات القطاع التجاري، فقد اتّسمت أيضاً بالتقلّب، إذ انخفضت إلى 213 مليون دينار في الربع الأول (-21% على أساس ربع سنوي)، مع توقّف المبيعات في شهر مارس تقريباً عند مليوني دينار فقط، رغم تسجيلها نمواً سنوياً قوياً بلغ 54% خلال الربع الأول من عام 2026.

أما أسعار العقارات، وفقاً للمؤشر المحتسب في بنك الكويت الوطني، فقد واصلت تراجعها على أساس ربعي، إذ تسارع الانخفاض في المؤشر العام لأسعار العقار إلى -3.2% على أساس ربع سنوي، في حين سجلّ المعدّل السنوي أشدّ تراجع له منذ الربع الأول من عام 2017، عند -6.5%. وسجلّت الأسعار السكنية انخفاضات حادة على نحوٍ خاص (-12.3% على أساس سنوي، و-6.8% على أساس ربع سنوي)، وهي الأكبر منذ الربع الأول من عام 2009، ما يبرز أثر الصراع الأميركي-الإيراني، إلى جانب الجهود الحكومية الأخيرة الرامية إلى الحدّ من المضاربة واحتكار الأراضي. وفي المقابل، بدت أسعار العقارات الاستثمارية أكثر صموداً نسبياً، إذ استقرّت عموماً على أساس سنوي، مع استمرار تسجيل ارتفاع طفيف على أساس ربع سنوي (+0.7%)، وربما يعكس ذلك مستويات التقييم الابتدائية التي ما تزال جذّابة نسبياً. وتجدر الإشارة إلى أنّ قلة عدد الصفقات المنجزة في الربع الأول تجعل تفسير تحركات الأسعار أكثر صعوبة من المعتاد. ورغم ذلك، ومع تراجع كلّ من نشاط المبيعات والأسعار في الربع الأول من عام 2026، فمن المرجّح أن تتأثر آفاقهما بتطوّرات الصراع الأميركي-الإيراني، إذ قد يُسهم التوصل إلى حلّ سريع في طمأننة الأسواق وقيادة تعافٍ خلال الربع الثاني، مدعوماً بانحسار العوامل الموسميّة السلبية.

### جدول رقم 1: مبيعات وأسعار العقار

	1Q26	4Q25	3Q25	2Q25	1Q25	4Q24	3Q24	
إجمالي مبيعات العقار	899.3	1,296.5	1,243.2	1,004.7	829.7	1,081.9	846.9	
% على أساس سنوي	8.4	19.8	46.8	17.7	19.0	40.4	24.8	
% على أساس ربعي	-30.6	4.3	23.7	21.1	-23.3	27.7	-0.8	
مبيعات العقار السكني	394.3	591.1	396.0	418.2	346.1	455.8	383.7	
% على أساس سنوي	13.9	29.7	3.2	24.2	-2.0	29.2	8.2	
% على أساس ربعي	-33.3	49.3	-5.3	20.8	-24.1	18.8	14.0	
مبيعات العقار الاستثماري	291.8	435.2	406.6	482.6	345.4	432.7	317.1	
% على أساس سنوي	-15.5	0.6	28.2	116.2	49.0	87.6	49.3	
% على أساس ربعي	-33.0	7.0	-15.8	39.7	-20.2	36.4	42.1	
مبيعات العقار التجاري	213.3	270.2	440.6	103.9	138.2	193.3	146.1	
% على أساس سنوي	54.3	39.7	201.5	-64.6	22.9	3.3	31.1	
% على أساس ربعي	-21.1	-38.7	324.2	-24.8	-28.5	32.3	-50.2	
الرقم القياسي لأسعار العقارات*	112.5	116.3	116.9	120.6	120.4	119.4	115.3	
% على أساس سنوي	-6.5	-2.6	1.4	2.9	1.1	-3.5	-4.9	
% على أساس ربعي	-3.2	-0.6	-3.1	0.2	0.8	3.5	-1.6	
العقار الاستثماري	107.0	106.3	104.7	106.1	107.1	105.7	99.4	
% على أساس سنوي	0.0	0.6	5.3	7.1	4.4	1.8	-0.8	
% على أساس ربعي	0.7	1.6	-1.3	-0.9	1.3	6.4	0.4	
العقار السكني	118.7	127.4	130.6	136.9	135.3	134.6	133.1	
% على أساس سنوي	-12.3	-5.4	-1.8	-0.5	-1.6	-7.7	-8.1	
% على أساس ربعي	-6.8	-2.5	-4.6	1.2	0.5	1.2	-3.3	

المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني. \* الرقم القياسي لأسعار العقارات تم احتسابه بناء على بيانات الصفقات المنشورة من قبل وزارة العدل. وقد تم احتساب المؤشر بشكل ربعي بناء على نوع العقار والمحافظة واعتمدت منهجية المؤشر على الأوزان الثابتة ومعادلة لاسبير بسنة أساس 2019.

## Head Office

**Kuwait**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Shuhada Street,  
Sharq Area, NBK Tower  
P.O. Box 95, Safat 13001  
Kuwait City, Kuwait  
Tel: +965 2222 2011  
Fax: +965 2229 5804  
Telex: 22043-22451 NATBANK  
www.nbk.com

## International Network

**Bahrain**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Zain Branch  
Zain Tower, Building 401, Road 2806  
Seef Area 428, P. O. Box 5290, Manama  
Kingdom of Bahrain  
Tel: +973 17 155 555  
Fax: +973 17 104 860

National Bank of Kuwait SAKP  
Bahrain Head Office  
GB Corp Tower  
Block 346, Road 4626  
Building 1411  
P.O. Box 5290, Manama  
Kingdom of Bahrain  
Tel: +973 17 155 555  
Fax: +973 17 104 860

**United Arab Emirates**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Dubai Branch  
Latifa Tower, Sheikh Zayed Road  
Next to Crown Plaza  
P.O.Box 9293, Dubai, U.A.E  
Tel: +971 4 3161600  
Fax: +971 4 3888588

National Bank of Kuwait SAKP  
Abu Dhabi Branch  
Sheikh Rashed Bin Saeed  
Al Maktoom, (Old Airport Road)  
P.O.Box 113567, Abu Dhabi, U.A.E  
Tel: +971 2 4199 555  
Fax: +971 2 2222 477

**Saudi Arabia**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Jeddah Branch  
Al Khalidiah District,  
Al Mukmal Tower, Jeddah  
P.O Box: 15385 Jeddah 21444  
Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 2 603 6300  
Fax: +966 2 603 6318

**Lebanon**  
National Bank of Kuwait  
(Lebanon) SAL  
BAC Building, Justinien Street, Sanayeh  
P.O. Box 11-5727, Riad El-Solh  
Beirut 1107 2200, Lebanon  
Tel: +961 1 759700  
Fax: +961 1 747866

**Iraq**  
Credit Bank of Iraq  
Street 9, Building 187  
Sadoon Street, District 102  
P.O. Box 3420, Baghdad, Iraq  
Tel: +964 1 7182198/7191944  
+964 1 7188406/7171673  
Fax: +964 1 7170156

**Egypt**  
National Bank of Kuwait - Egypt  
Plot 155, City Center, First Sector  
5th Settlement, New Cairo  
Egypt  
Tel: +20 2 26149300  
Fax: +20 2 26133978

**United States of America**  
National Bank of Kuwait SAKP  
New York Branch  
299 Park Avenue  
New York, NY 10171  
USA  
Tel: +1 212 303 9800  
Fax: +1 212 319 8269

**United Kingdom**  
National Bank of Kuwait  
(International) Plc  
Head Office  
13 George Street  
London W1U 3QJ  
UK  
Tel: +44 20 7224 2277  
Fax: +44 20 7224 2101

**France**  
National Bank of Kuwait France SA  
90 Avenue des Champs-Elysees  
75008 Paris  
France  
Tel: +33 1 5659 8600  
Fax: +33 1 5659 8623

**Singapore**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Singapore Branch  
9 Raffles Place # 44-01  
Republic Plaza  
Singapore 048619  
Tel: +65 6222 5348  
Fax: +65 6224 5438

**China**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Shanghai Branch  
Suite 1501-1502  
AZIA Center  
1233 Lujiazui Ring Road  
Shanghai 200120, China  
Tel: +86 21 8036-0800  
Fax: +86 21 8036-0801

## NBK Wealth

**Kuwait (Headquarters)**  
NBK Wealth  
34h Floor, NBK Tower  
Jaber Al-Mubarak & Shuhada'a street  
Block 7, Plot 6, Sharq Area  
PO Box 4950, Safat, 13050  
Kuwait  
Tel: +965 2224 6900  
Fax: +965 2224 6904 / 5

**United Arab Emirates**  
Gate District  
Precinct Building 4, Floor 7  
Office Unit 3  
Dubai International Financial Center (DIFC)  
P.O. Box 506506, Dubai  
UAE  
Tel: +971 4 365 2800  
Fax: +971 4 365 2804

**Saudi Arabia**  
AlMohammadiyah District  
Daman Building 3<sup>rd</sup> Floor  
P.O. Box. 75144  
Riyadh 11578, Kingdom of Saudi Arabia  
Tel: +966 11277 7120  
Fax: +966 11277 7649

**Switzerland**  
Rue de la Corraterie 5  
P.O. Box. 3271  
1211 Geneva 3  
Switzerland  
Tel: +41 22 319 0202

**United Kingdom**  
13 George Street  
W1U 3QJ  
London  
Tel: +44 20 7224 2277

© Copyright Notice. The Economic Update is a publication of the National Bank of Kuwait. No part of this publication may be reproduced or duplicated without the prior consent of NBK.

While every care has been taken in preparing this publication, National Bank of Kuwait accepts no liability whatsoever for any direct or consequential losses arising from its use. GCC Research Note is distributed on a complimentary and discretionary basis to NBK clients and associates. This report and other NBK research can be found in the "Reports" section of the National Bank of Kuwait's web site. Please visit our web site, www.nbk.com, for other bank publications. For further information please contact: NBK Economic Research, Tel: (965) 2229 5500, Email: econ@nbk.com