

## أسعار العقار في الكويت تشهد ثباتاً في ظل تباطؤ النشاط

شهد قطاع العقار في الكويت بداية بطيئة خلال مطلع العام ٢٠١٧ مع تراجع أداء القطاع في فبراير رغم استقرار الأسعار. ولم يساهم الانتعاش الذي استمر في سوق الأوراق المالية منذ ديسمبر ٢٠١٦ في التخفيف من هذا التراجع الذي من المحتمل أنه قد تسبب في تلاشي بعضه. ورغم ذلك فقد استطاعت أسعار العقار أن تحقق استقراراً في قطاعي العقار السكني والاستثماري.

فقد شهدت المبيعات في شهر فبراير تراجعاً غير اعتيادي لتستقر عند مستوى أقل من متوسطها الشهري للعام ٢٠١٦. وتراجعت قيمة المبيعات إلى ١٥٥ مليون دينار متراجعة عن مستواها للعام الماضي بواقع ٤٠٪. إثر تباطؤ ملحوظ في قطاعي العقار التجاري والاستثماري. وقد جاء هذا التراجع بالرغم من التسارع الطفيف الذي شهدته الصفقات وذلك بواقع ٣٪ على أساس سنوي.

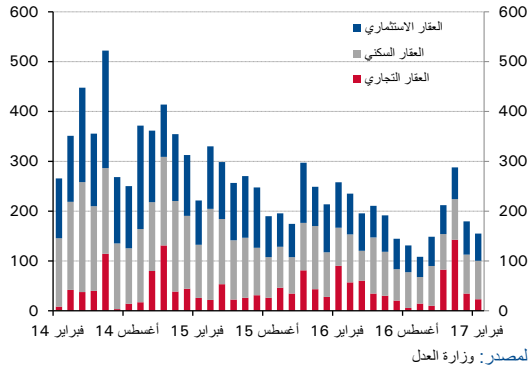
في المقابل شهد قطاع العقار السكني متانة أكبر من حيث النشاط لتقترب مبيعاته من متوسطها الشهري للعام ٢٠١٦. فقد بلغ إجمالي المبيعات في فبراير ٧٧,١ مليون دينار من ٢٢٧ صفقة. وارتفعت المبيعات والصفقات على السواء قليلاً عند ١٪ و ٣٪ على التوالي. وشكلت الأراضي ثلث المبيعات في القطاع جاء معظمها في مدينة صباح الأحمد البحرية والفنيطيس وأبو فطيرة. إذ شكلت تلك المناطق الثلاثة اهتماماً بالغاً للمشتريين على مدى أكثر من خمس سنوات.

ومن الممكن أن يعزى التباطؤ في قطاع العقار السكني إلى ارتفاع وتيرة التوزيعات الحكومية للوحدات السكنية على مدى العامين الماضيين. وعلى الرغم من أن التوقعات تشير إلى تباطؤ وتيرة التوزيعات لتصل إلى ٤,٧٧٠ قسيمة سكنية في السنة المالية ٢٠١٧-٢٠١٨ إلا أن الهيئة العامة للرعاية السكنية قد أعلنت مؤخراً عن التزامها لاستكمال توزيع ٦٠ ألف قسيمة ووحدة سكنية بحلول العام ٢٠١٩. وسيكون لقرار كهذا أثراً على نشاط قطاع العقار بالرغم من أنه لا يزال مجرد قرار على ورق وبالرغم من عدم السماح بإصدار تصاريح البناء لحين استكمال الطرق والبنية التحتية. ويشير أحد تقارير متابعة خطة التنمية للربع الرابع من العام ٢٠١٦ إلى استكمال مشروع مدينة جنوب المطالع التي تضم ٣٠ ألف قسيمة بواقع ١٢٪ واستكمال مشروع مدينة غرب عبدالله المبارك التي تضم ٥,٢٠١ قسيمة بواقع ٣٤٪.

وقد شهدت أسعار العقار السكني ثباتاً يندرج تحت نطاق نشاط القطاع. فقد استقر مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية عند ١٥٢,٤ مرتفعاً بواقع نقطة واحدة خلال الشهر. وقد ظل المؤشر عند مستوى ١٥٢-١٥١ نقاط خلال السبعة أشهر الأخيرة بينما تراجع بواقع ١٤,٦٪ على أساس سنوي. وشهد مؤشر أسعار الأراضي السكنية ثباتاً في فبراير عند ١٨٢,١. إذ ظل هذا المؤشر الذي تراجع بواقع ٥,٨٪ على أساس سنوي مستقراً نسبياً عشرة أشهر.

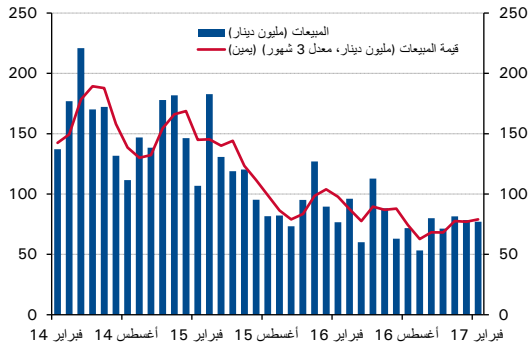
وظلت المبيعات في قطاع العقار الاستثماري ضعيفة إثر تراجع المبيعات الاستثمارية الكبيرة وذلك على الرغم من تسارع النشاط في القطاع. فقد بلغ إجمالي المبيعات ٥٤,٩ ملايين دينار متراجعة بواقع ١٨٪ خلال الشهر وظلت متدنية بواقع ٤٠٪ خلال العام. وشكلت مبيعات المباني (المبيعات الكبيرة) ما يقارب نصف إجمالي

الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار  
(مليون دينار)



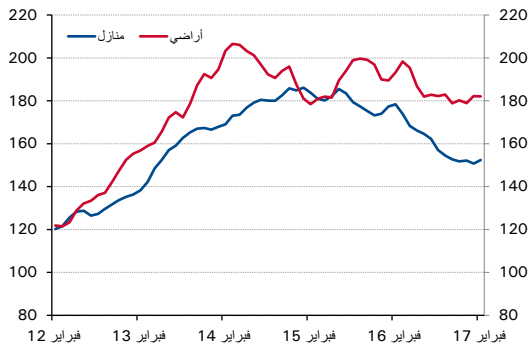
المصدر: وزارة العدل

الرسم البياني ٢: مبيعات العقار السكني



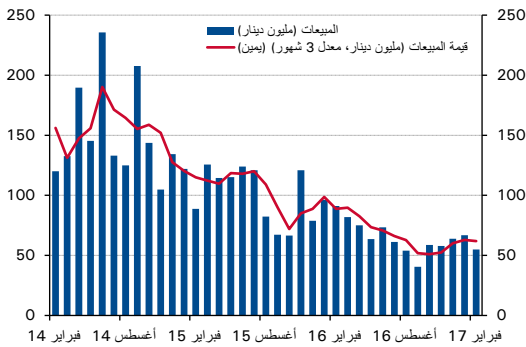
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٣: مؤشر أسعار العقار السكني  
(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني ٤: مبيعات العقار الاستثماري



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

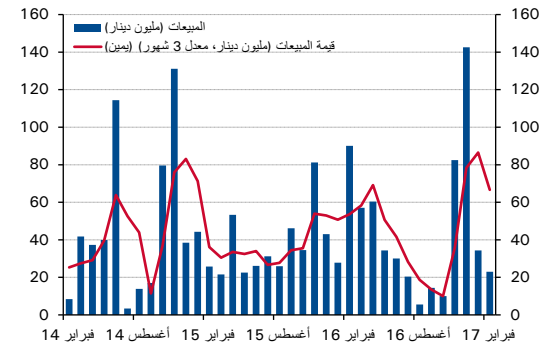
#### الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية

(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني ٧: مبيعات العقار التجاري



المصدر: وزارة العدل

المبيعات في فبراير من العام ٢٠١٦ بينما شكلت ربع إجمالي المبيعات في فبراير ٢٠١٧. وقد تم تسجيل ١١٩ صفقة خلال فبراير ٢٠١٧ بارتفاع بلغ ٣٪ عن عام مضى و ١٠٪ عن المتوسط الشهري للعام ٢٠١٦.

واستقرت أيضاً أسعار المباني الاستثمارية خلال شهر فبراير. فقد استقر مؤشر أسعار المباني الاستثمارية عند ١٨١,٧ نقاط دون تغيير خلال الشهر. وعلى الرغم من تراجع المؤشر بواقع ١٦,٧٪ على أساس سنوي ولكن يبدو أنه قد ظل متدنياً وقريباً من نفس المستوى على مدى أربعة أشهر.

وقد تصدرت مبيعات الأراضي التجارية في مدينة صباح الأحمد البحرية النشاط في قطاع العقار التجاري خلال شهر فبراير. فقد تم تسجيل مبيعات بقيمة ٢٣ ملايين دينار فقط خلال الشهر مسجلة تراجعاً ملحوظاً عن مبيعات الشهرين الماضيين من العام ٢٠١٦. وقد بلغت الصفقات تلك ٧ كانت خمس منها قسائم تجارية في مدينة صباح الأحمد البحرية بقيمة إجمالية بلغت ١٧,١ مليون دينار.

#### الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي		ديسمبر 2016	يناير 2016	فبراير 2017	نسبة التغير (%)	
	2016	2015				الشهري	السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	195	253.5	287.9	179.5	155.0	-13.6	-39.9
سكني	79	113.4	81.5	78.4	77.1	-1.7	0.6
استثماري	68	102.2	63.8	66.8	54.9	-17.8	-39.7
تجاري	48	37.9	142.6	34.3	23	-32.9	-74.5
عدد الصفقات المتداولة	354	452	383	368	353	-4.1	3.5
سكني	237	323	273	240	227	-5.4	2.7
استثماري	108	120	98	115	119	3.5	12.3
تجاري	8	8	12	13	7	-46.2	-50.0
حجم الصفقة (الف دينار)	547	566	751.7	487.8	439.1	-10.0	-41.9
سكني	332	352	298.5	326.7	339.6	4.0	-2.1
استثماري	646	882	651.0	580.9	461.3	-20.6	-46.3
تجاري	5,204	5,185	11,883.3	2,638.5	3,285.7	24.5	-48.9

المصدر: وزارة العدل  
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا ٦٢ ألف صفقة. ويشمل كل مؤشر متوسط الأسعار الشهرية (لكل متر مربع إذا وجد) وفي حال وجود مناطق ذات نشاط أكبر فيحتسب وفق التقلبات. وتعود بيانات المؤشرات للعام ٢٠١٠ ويساوي مؤشر المعري للعام ٢٠١٠. ولا تحتسب تلك المؤشرات العوامل الموسمية أو عدد أيام العمل كما أنها لا تغطي قطاع العقار التجاري.

## Head Office

**Kuwait**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Abdullah Al-Ahmed Street  
P.O. Box 95, Safat 13001  
Kuwait City, Kuwait  
Tel: +965 2242 2011  
Fax: +965 2259 5804  
Telex: 22043-22451 NATBANK  
[www.nbk.com](http://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

**Jordan**  
National Bank of Kuwait SAKP  
Amman Branch  
Shareef Abdul Hamid Sharaf St  
P.O. Box 941297, Shmeisani,  
Amman 11194, Jordan  
Tel: +962 6 580 0400  
Fax: +962 6 580 0441

**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

National Bank of Kuwait  
(International) Plc  
Portman Square Branch  
7 Portman Square  
London W1H 6NA, UK  
Tel: +44 20 7224 2277  
Fax: +44 20 7486 3877

**France**  
National Bank of Kuwait  
(International) Plc  
Paris Branch  
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 Representative Office  
Suite 1003, 10th Floor, Azia Center  
1233 Lujiazui Ring Road  
Shanghai 200120, China  
Tel: +86 21 6888 1092  
Fax: +86 21 5047 1011

## NBK Capital

**Kuwait**  
NBK Capital  
38th Floor, Arraya II Building, Block 6  
Shuhada'a street, Sharq  
PO Box 4950, Safat, 13050  
Kuwait  
Tel: +965 2224 6900  
Fax: +965 2224 6904 / 5

**United Arab Emirates**  
NBK Capital Limited - UAE  
Precinct Building 3, Office 404  
Dubai International Financial Center  
Sheikh Zayed Road  
P.O. Box 506506, Dubai  
UAE  
Tel: +971 4 365 2800  
Fax: +971 4 365 2805

## Associates

**Turkey**  
Turkish Bank  
Valikonagl CAD. 7  
Nisantasi, P.O. Box. 34371  
Istanbul, Turkey  
Tel: +90 212 373 6373  
Fax: +90 212 225 0353