

الكويت: توقعات بتأثر العقار التجاري والاستثماري بتداعيات فيروس كورونا المستجد في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠

أبرز النقاط

- تراجع المبيعات العقارية بنسبة ١,٢%، على أساس سنوي، و٧%، على أساس شهري، خلال فبراير لتصل إلى ٢٨٠ مليون دينار كويتي.
- القطاعين الاستثماري والتجاري سيكونا الأكثر تأثراً بالحظر وبطالة العمالة الوافدة خلال الربع الثاني من ٢٠٢٠.
- القطاع السكني قد يتمتع بمستوى أعلى من المرونة بفضل قوة مقوماته الأساسية وقاعدة الطلب المحلي.
- تخفيف القيود وإنهاء مرحلة الإغلاق التام قد يعني أن التعافي بات يلوح في الأفق إلا أن ذلك سيتوقف على مدى استمرارية تفشي الوباء.

من جهة النشاط. ويعزى ارتفاع المبيعات في العام الماضي إلى تزايد حجم الوحدات المباعة في القطاع السكني (+٨%) على خلفية تزايد الثقة وتحسن ظروف السوق وانخفاض الأسعار في بداية عام ٢٠١٩.

وحتى الآن، لم تتوفر بيانات بعد شهر فبراير بسبب الحظر الكلي. إلا أننا نتوقع تأثر سوق العقار، خاصة القطاعين التجاري والاستثماري، والقطاع السكني وإن كان بدرجة أقل، في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠ على خلفية تفشي جائحة فيروس كورونا والتدابير الاحترازية التي تم فرضها لاحتواء الجائحة، خاصة عمليات الحظر والقيود التي تم فرضها على الأنشطة التجارية، وهو الأمر الذي أدى إلى التأثير سلباً على ظروف العمل وفقد الوظائف خاصة في صفوف الوافدين. وأظهرت الأسهم العقارية في بورصة الكويت بالفعل علامات تشير إلى تعرضها إلى ضغوط، إذ تراجع مؤشر قطاع العقار بنسبة ١٩% (كما في ١٤ يونيو) منذ أواخر فبراير، وذلك على الرغم من تعافيه من تراجع قارب حوالي ٣٠% في أبريل في ظل انتعاش سوق الأسهم على خلفية تخفيف قيود الحظر وارتفاع أسعار النفط. كما قد تنشأ ضغوط ضمن السوق على المدى الطويل أيضاً نظراً للسياسات المقترحة حديثاً لتعديل التركيبة السكانية عن طريق تقليل أعداد الوافدين من المستويات الحالية التي تصل إلى ٧٠% إلى ٣٠% فقط. ومن جهة أخرى، قد تتأثر العائدات أيضاً بقانون تم اقتراحه مؤخراً ينص على عدم احتساب اجازات السكن لمدة ستة أشهر من وقوع الأثر الناتج عن الظروف الطارئة واعتبار الأجرة مخفضة وفقاً لهذا القانون بنسبة ٦٠% لمدة الستة أشهر اللاحقة فيما بعد.

القطاع الاستثماري قد يتأثر سلباً نتيجة تزايد الشواغر

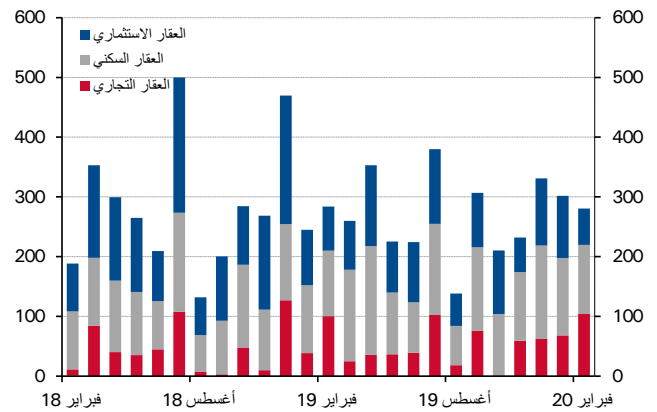
انخفضت مبيعات القطاع الاستثماري بنسبة ٤٢%، على أساس شهري، و١٨%، على أساس سنوي، إلى ٦٢ مليون دينار كويتي في فبراير (الرسم البياني ٢). ويعزى هذا التراجع الشهري إلى انخفاض الأسعار ومتوسط حجم الصفقات. وبالنظر إلى أداء الربع الرابع من عام ٢٠١٩ نلاحظ أن مستوى المبيعات كان متسقاً إلى حد كبير مع المتوسط ربع السنوي لعام ٢٠١٩، إذ بلغت قيمة المبيعات ٢٧٧ مليون دينار كويتي.

فرض الحظر سيؤثر على المبيعات والأسعار في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠

بلغ إجمالي المبيعات العقارية ٢٨٠ مليون دينار كويتي في فبراير ٢٠٢٠ بتراجع بلغت نسبته ١,٢%، على أساس سنوي، و٧%، على أساس شهري، (الرسم البياني ١) مقابل مبيعات بقيمة ٣٠٢ مليون دينار كويتي في يناير فيما مثل بداية قوية للعام الحالي. ويأتي التراجع الشهري للمبيعات على خلفية الانخفاض الملحوظ في مبيعات العقارات السكنية والاستثمارية، وهو الأمر الذي قابله ارتفاعاً قوياً من جهة المبيعات التجارية. أما على صعيد الأسعار، فشهد مؤشر أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً بنسبة ٩%، على أساس سنوي، كما في شهر يناير، في حين ظلت أسعار القطاع الاستثماري ضعيفة على خلفية تراجع الطلب نسبياً وارتفاع معدلات الشواغر بالنسبة للشقق السكنية.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(مليون دينار لكل ربع)



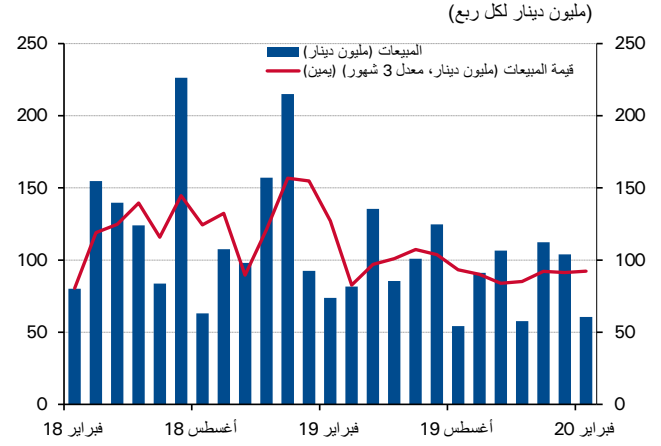
المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

وبالنظر لأداء الربع الرابع من عام ٢٠١٩، فإن مستوى المبيعات كان معتدلاً، إذ بلغت ٧٧٣ مليون دينار كويتي وذلك على الرغم من انخفاضها بنسبة ٦%، على أساس ربع سنوي، و٢٤%، على أساس سنوي وتجاوز أكثر من ٣ مليار دينار كويتي في عام ٢٠١٩، لتنتهي بذلك عاماً جيداً لقطاع العقار. بما ساهم في الاحتفاظ بالزخم الذي شهدناه في عام ٢٠١٨ والذي شهد أيضاً مستويات مماثلة

القطاع السكني قد يبدي مرونة أكبر

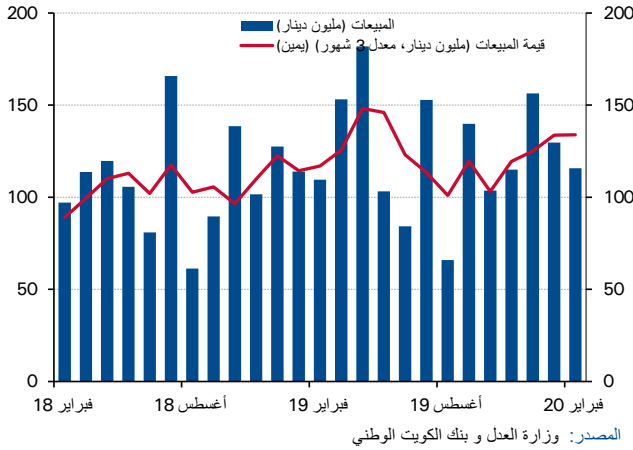
الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع الاستثماري

تراجعت مبيعات الوحدات السكنية إلى ١١٦ مليون دينار كويتي في فبراير مقابل ١٣٠ مليون دينار كويتي في يناير (-١١%) على أساس شهري وبنسبة -٥,٦% على أساس سنوي (الرسم البياني ٤). وجاء تراجع المبيعات على خلفية انخفاض ملحوظ في متوسط حجم الصفقات وعددها، والذي شهد تراجعاً بنسبة ١٤% و٤%، شهرياً على التوالي. من جهة أخرى، احتفظت الأسعار في يناير باتجاهاتها الإيجابية التي شهدناها على مدار العام ٢٠١٩ في ظل ارتفاع أسعار المنازل والأراضي في يناير بنسبة ٨% و١٣% على التوالي على أساس سنوي بدعم من قوة الطلب (الرسم البياني ٥).



الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع السكني

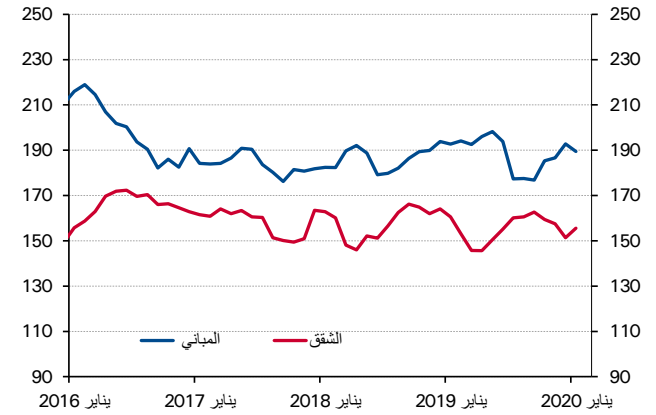
(ربع سنوي، مليون دينار)



أما على صعيد الأسعار، فقد ظلت منخفضة نسبياً ضمن هذا القطاع الذي تأثر سلباً بضعف المقومات الأساسية منذ أوائل عام ٢٠١٧ بما يعكس جزئياً ضعف الطلب من فئة الوافدين من جهة، واستمرار تزايد العرض من جهة أخرى. كما انخفضت أسعار المباني والشقق كما في شهر يناير بنسبة ٣% و٥% على التوالي على أساس سنوي (الرسم البياني ٣).

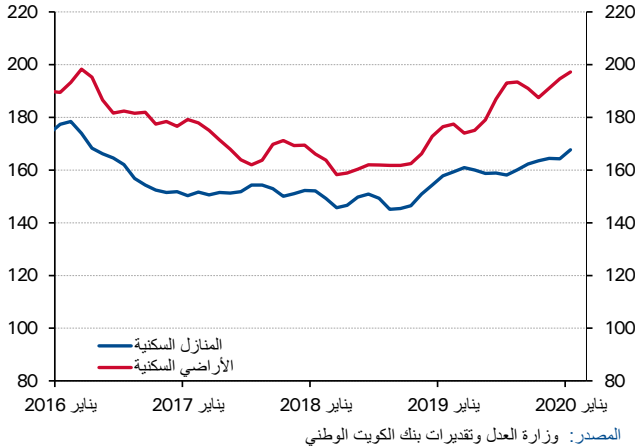
الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار القطاع الاستثماري

(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



الرسم البياني ٥: مؤشرات أسعار القطاع السكني

(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



ومن المتوقع أن تتأثر القطاعات الأخرى بالقيود والحظر الناتج عن تفشي فيروس كورونا، إلا أن القطاع السكني عادة ما يكون أكثر مرونة في مواجهة تلك الصدمات، إذ تركز قاعدة الطلب على المواطنين ممن يتمتعون بوظائف مستقرة في الأغلب، هذا إلى جانب أن العرض محدود إلى حد ما، خاصة في المناطق الرئيسية.

القطاع التجاري قد يتأثر سلباً بتداعيات فيروس كورونا

ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة ٥٣% على أساس شهري (٣,٦% على أساس سنوي)، إذ بلغت ١٠٤ مليون دينار كويتي في فبراير على خلفية انخفاض ملحوظ لمتوسط حجم الصفقات (٢٤% على أساس شهري)، والذي قابله ارتفاع قوي في عدد الصفقات بنسبة ١٠٠% فيما يشير إلى التزايد النسبي للصفقات

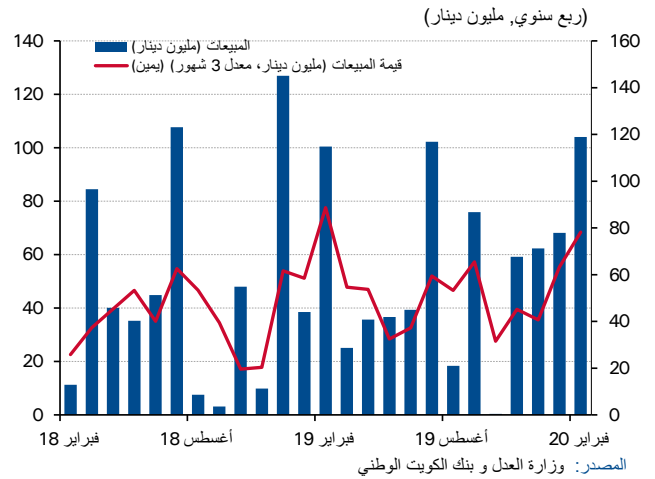
ومن المتوقع أن تتأثر أسعار ومبيعات القطاع الاستثماري سلباً على خلفية تداعيات تفشي وباء كورونا المستجد خاصة بالنظر إلى أن معظم الطلب على إيجارات مثل تلك النوعية من العقارات ينبع عادةً من القوى العاملة الوافدة والتي تأثرت بالتأكد بسبب عمليات الحظر وإغلاق الأنشطة التجارية. بالإضافة إلى ذلك، فإنه في ظل إشارة التوقعات إلى ارتفاع أسعار النفط وزيادة النمو الاقتصادي خلال العام المقبل، وإن كان بمعدلات معتدلة، هذا إلى جانب تزايد لجوء المستثمرين إلى القطاع السكني للحصول على فرص أفضل، فقد يستغرق الأمر بعض الوقت حتى يتعافى الطلب والأسعار إلى مستويات ما قبل عام ٢٠١٧. بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً لمؤشر أسعار المستهلكين، لا تزال الإيجارات السكنية (الشقق في الأغلب) في منطقة الانكماش (-٠,٣% على أساس سنوي) وذلك على الرغم من استقرارها على مدى الأشهر العشرة الماضية، إلا أنه من المتوقع أن تستأنف اتجاهها الهبوطي في ظل ارتفاع الشواغر، إذ تشير أحدث التقارير إلى تراجع الإيجارات أو ربما عدم تحصيل قيمة الإيجار لمدد تتراوح ما بين شهر إلى شهرين في إطار محاولة الملاك جذب مستأجرين جدد.

الأفاق المستقبلية للسوق

اتجهت وجهة نظرنا في السابق نحو توقع استقرار السوق إلى حد ما خلال عام ٢٠٢٠ بفضل المرونة النسبية التي يتميز به المناخ الاقتصادي، إلا أن المخاطر تشير حالياً إلى اتجاه هبوطي. ويأتي ذلك في ضوء استمرار الجائحة لفترة طويلة ومستويات أسعار النفط الحالية مما سيؤثر على النمو الاقتصادي ومعنويات المستثمرين والأسواق المالية. ومن السابق لأوانه تحديد حجم التداعيات الاقتصادية وسوق العقار من هاتين الصدمتين، إلا أن أسعار العقارات - مثلها في ذلك مثل فئات الأصول الرئيسية الأخرى - قد تتأثر سلباً. كما أثرت المخاوف المتعلقة بالفيروس بالفعل على الوافدين، وذلك في ظل ضعف سوق العمل وأنواع الحظر المختلفة المفروضة على السفر، وهو الأمر الذي قد يؤثر بدوره على الطلب على الإيجارات العقارية ويضع ضغطاً على الأسعار. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي تراجع أسعار النفط إلى ارتفاع مخاوف المستثمرين والمشترين مما قد يؤدي إلى تأجيل عمليات الشراء المرتقبة، على الرغم من أن هذا قد يقابله على المدى القريب تزايد المبيعات بعد حالة الطلب المكبوت والنتائج عن فترة الإغلاق. إلا أنه في ظل تخفيف القيود التجارية ورفع الحظر الكلي في شهر مايو وفقاً لخطة مكونة من خمس مراحل، فربما يلوح التعافي في الأفق، إلا أن وتيرة ذلك تعتمد بطبيعة الأمر على مدى استمرارية تفشي الوباء.

العقارية الأصغر حجماً / المناطق الغير الرئيسية (الرسم البياني ٦). أما على أساس سنوي، جاء ارتفاع عدد الصفقات مصحوباً بانخفاض متوسط حجم الصفقات تراجع الصفقات العقارية المميزة. ومن شبه المؤكد أن يتأثر القطاع التجاري بحالة الحظر المفروضة على خلفية تفشي فيروس كورونا وتأثيره السلبي على مبيعات وإيرادات الأنشطة التجارية. وهناك بالفعل تقارير مختلفة عن المصاعب التي تواجهها بعض الشركات في دفع إيجار المساحات التجارية مما أدى إلى خفض قيمة الإيجار وتأجيل السداد لمختلف المستأجرين التجاريين، وإن كانت فئة مستأجري قطاع التجزئة هم الأشد تأثراً بارتفاع إيجارات مراكز التسوق.

الرسم البياني ٧: مبيعات القطاع التجاري



الجدول ١: المبيعات العقارية

% فراير تغيير شهري	% على أساس سنوي	بيانات شهرية				المتوسط الشهري		
		فبراير ٢٠٢٠	يناير ٢٠٢٠	ديسمبر ٢٠١٩	نوفمبر ٢٠١٩	٢٠١٩	٢٠١٨	
-7.1	-1.2	٢٨٠,٤	٣٠١,٨	٣٣١,٠	٢٣١,٩	٢٦٥,٨	٢٨٣,٠	المبيعات (مليون دينار)
-10.8	5.6	١١٥,٧	١٢٩,٧	١٥٦,٣	١١٥,٠	١٢٣,٣	١٠٧,٤	سكني
-41.7	-17.8	٦٠,٦	١٠٤,٠	١١٢,٣	٥٧,٧	٩٣,١	١٣١,٠	استثماري
52.6	3.6	١٠٤,٠	٦٨,٢	٦٢,٤	٥٩,٢	٤٩,٥	٤٤,٦	تجاري
-1.9	3.4	٤٦١	٤٧٠	٥٨٢	٤٧٣	٥٢٦,٥	٤٩٨,٥	عدد الصفقات
3.9	1.2	٣٤٦	٣٣٣	٤٤٢	٣٤٨	٣٧١,٣	٣٤٢,٣	سكني
-24.2	0.0	٩٧	١٢٨	١١٨	١١٣	١١٦,٣	١٤٦,٣	استثماري
100.0	157.1	١٨	٩	٢٢	١٢	٣٨,٩	٩,٨	تجاري
-5.3	-4.4	٦٠٨,٢	٦٤٢,٢	٥٦٨,٨	٤٩٠,٣	٥٠٥,٥	٥٦١,٢	حجم الصفقة (ألف دينار)
-14.1	4.4	٣٣٤,٥	٣٨٩,٥	٣٥٣,٧	٣٣٠,٥	٣٣١,٣	٣١٢,٨	سكني
-23.0	-17.8	٦٢٥,٢	٨١٢,٤	٥٩١,٩	٥١٠,٧	٨١٠,١	٩٦٨,٦	استثماري
-23.7	-59.7	٥٧٧٩,٧	٧٥٧٣,٢	٢٨٣٤,٥	٤٩٣٣,٥	٢٨٣٢,٠	٤١٥٠,٨	تجاري

المصدر: وزارة العدل
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا ٥٦ ألف صفقة. ويشمل كل مؤشر متوسط الأسعار الشهرية (لكل متر مربع إذا وجد) وفي حال وجود مناطق ذات نشاط أكبر فيحسب وفق التقلبات. وتعود بيانات المؤشرات للعام ٢٠١٠ ويساوي مؤشر السعري للعام ٢٠١٠ = 100. ولا تحسب تلك المؤشرات العوامل الموسمية أو عدد أيام العمل كما أنها لا تعطي 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

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 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

© 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) 2259 5500, Email: econ@nbk.com