

< صقر الزايد  
اقتصادي  
+965 2259 5355  
SaqerAlzayed@nbk.com

## الكويت: ارتفاع المبيعات العقارية في الربع الأول من ٢٠٢٢ في ظل تحول وجهة المشترين نحو القطاع الاستثماري

### أبرز النقاط

- ٨٩١ مليون دينار إجمالي المبيعات العقارية خلال الربع الأول من ٢٠٢٢، بارتفاع قدره ٩,٢%، على أساس ربع سنوي، في ظل الزخم الذي اكتسبه القطاعين الاستثماري والتجاري.
- إجمالي مبيعات شهر أبريل تسجل أعلى مستوياتها في ثمانية أشهر عند ٣٩١ مليون دينار بفضل النشاط الاستثنائي الذي شهده القطاع التجاري.
- تراجع مبيعات القطاع السكني بنسبة ٧% على أساس ربع سنوي وبنسبة ٢٠% على أساس سنوي إلى ٥١٧ مليون دينار في الربع الأول من عام ٢٠٢٢، فيما يعد أدنى المستويات المسجلة منذ الربع الثالث من عام ٢٠٢٠.
- أسعار القطاع الاستثماري تتجه إلى الارتفاع هامشياً في الربع الأول من عام ٢٠٢٢، مقابل تباين أسعار الأراضي السكنية وأسعار المنازل.
- الإصلاحات وتسارع وتيرة زيادة العرض بسوق المساكن الجديدة من أبرز العوامل الجوهرية لضمان سلامة واستقرار سوق العقار السكني.

### القطاع الاستثماري يعزز نمو المبيعات العقارية بالربع الأول

أما بالنسبة للتوجهات المستقبلية، فمن المقرر ان تساهم التوقعات الاقتصادية الإيجابية وتحسن وتيرة النشاط التجاري في تمهيد الطريق لتحقيق انتعاش مستدام في القطاعين التجاري والاستثماري، والذي نتوقع أن يكونا المحرك الرئيسي لقطاع العقار في عام ٢٠٢٢. وفي المقابل، فان القطاع السكني، وبعد المكاسب التي حققها في عام ٢٠٢١، قد تتراجع وتيرة نموه هذا العام بناءً على ما رصدناه في الآونة الأخيرة. إلا انه من غير المرجح أن يكون هناك انخفاض ملموس في أسعار العقارات السكنية، في ظل غياب الإصلاحات الحيوية وظهور إمدادات جديدة بأحجام هائلة من المنازل أو الأراضي لمعالجة النقص المستمر الذي يتعرض له المواطنين في السوق السكني.

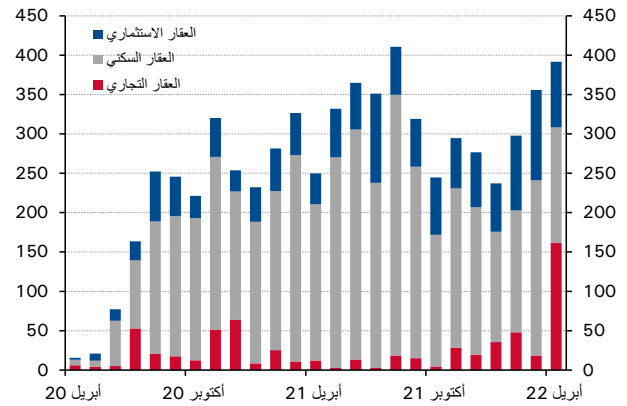
### استمرار تراجع مبيعات القطاع السكني بالربع الأول

تراجعت مبيعات القطاع السكني بنسبة ٧% على أساس ربع سنوي وبنسبة ٢٠% على أساس سنوي لتبلغ ٥١٧ مليون دينار في الربع الأول من عام ٢٠٢٢، لتسجل بذلك أدنى معدل نمو على أساس ربع سنوي منذ الربع الثالث من عام ٢٠٢٠ (الرسم البياني ٢). واستمر هذا الاتجاه خلال شهر أبريل، إذ سجلت المبيعات تراجعاً نسبياً بقيمة ١٤٧ مليون دينار. ويعزى انخفاض المبيعات إلى تراجع عدد الصفقات، وقد يكون ذلك انعكاساً للارتفاع الملحوظ الذي شهدته أسعار المنازل والأراضي السكنية والتي وصلت إلى مستويات قياسية. وقد استمر كل من مؤشري أسعار المنازل والأراضي في تسجيل مكاسب سنوية قوية في مارس (+٧% على أساس سنوي و+٢٢% على أساس سنوي، على التوالي)، على الرغم من أن ضغوط الأسعار على أساس شهري وربع سنوي كانت أكثر تبايناً - مع انخفاض أسعار المنازل بنسبة ٤,٧% على أساس ربع سنوي وارتفاع أسعار الأراضي بنسبة ٣,٩% على أساس ربع سنوي (الرسم البياني ٣). ومع استمرار تعافي الاقتصاد وتلاشي المخاطر المرتبطة بجائحة كوفيد-١٩، يبدو أن الطلب على القطاع السكني، الذي يحظى عادةً بالأفضلية لمرونته في الأوقات العصيبة، وبفضل قوة الأسس الاقتصادية التي يستند إليها، قد تراجع لصالح القطاعات الأخرى، التي تتميز بتقييمات أكثر جاذبية مع إمكانية ارتفاعها على خلفية الانتعاش الاقتصادي. كما قد يتأثر القطاع السكني بارتفاع تكاليف التشييد والعمالة، مع تضاعف بعض المعدلات تقريباً منذ بداية العام. إضافة لذلك، قد تتراجع عمليات المضاربة نتيجة لزيادة رسوم الوكالات العقارية التي كانت محددة

ارتفعت قيمة المبيعات العقارية إلى ٨٩١ مليون دينار في الربع الأول من عام ٢٠٢٢، بنمو بلغت نسبته ٩,٢% على أساس ربع سنوي وبنسبة ٦,١% على أساس سنوي، على خلفية تحسن نشاط القطاعين الاستثماري والتجاري بصفة رئيسية، إذ استمر القطاعان في إظهار مؤشرات على التعافي بعد فترة طويلة من الأداء المتواضع (الرسم البياني ١). وامتد هذا الاتجاه حتى أبريل، إذ وصلت قيمة المبيعات إلى أعلى مستوياتها المسجلة في ثمانية أشهر لتبلغ ٣٩١ مليون دينار (+١٠% على أساس شهري، +٥٧% على أساس سنوي)، مع استمرار القطاعين التجاري والاستثماري في القيام بدور المحرك الرئيسي للسوق. وبالإضافة إلى تزايد أحجام المبيعات غير السكنية بشكل ملحوظ، كانت دلالات ارتفاع أسعار القطاع الاستثماري من أبرز العوامل الرئيسية التي ساهمت في زيادة المبيعات الإجمالية. وقد يكون هذا الأداء مدعوماً بتحسين الآفاق الاقتصادية إضافة إلى انخفاض تقييمات القطاع السكني.

### الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

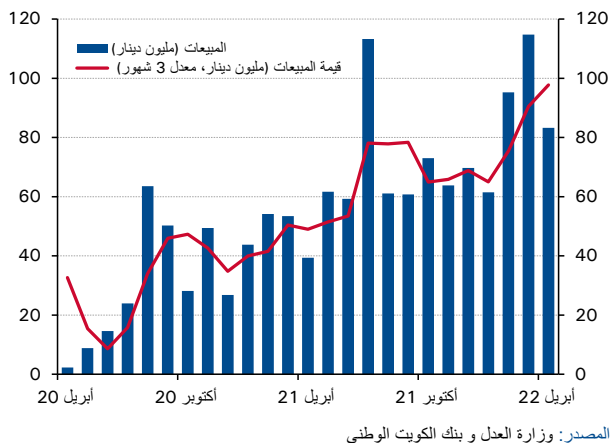
على المساكن في تجاوز المعروض، تتزايد الضغوط كل عام. لذلك، من المرجح استمرار تحدي نقص العقار السكني الأمر الذي يتطلب المزيد من المبادرات من أجل التوصل إلى حل جذري.

#### انتعاش عدد الصفقات يعزز مبيعات القطاع الاستثماري إلى مستويات ما قبل الجائحة

بلغ إجمالي مبيعات قطاع الاستثمار ٢٧٢ مليون دينار في الربع الأول من عام ٢٠٢٢ (+٣١% على أساس ربع سنوي، +٧٩% على أساس سنوي) (الرسم البياني ٤). وتعادل تلك القيمة المتوسط الربع سنوي في فترة ما قبل الجائحة الذي بلغ حينئذ ٢٧٩ مليون دينار (في العام ٢٠١٩) - مما يعكس تعافي شبه كامل. ودعم نمو المبيعات في الربع الأول تزايد أحجام الصفقات (+٦% على أساس ربع سنوي، +١٦% على أساس سنوي)، الأمر الذي قد يكون مدفوعاً بتزايد فجوة التقييم مع القطاع السكني، وتحسن الأفق الاقتصادية. وفي واقع الأمر، تشير الدلائل المستمدة من عنصر الإيجارات ضمن مؤشر أسعار المستهلكين، والتي اتجهت نحو الارتفاع في النصف الثاني من عام ٢٠٢١، لثبات الإيجارات.

#### الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع الاستثماري

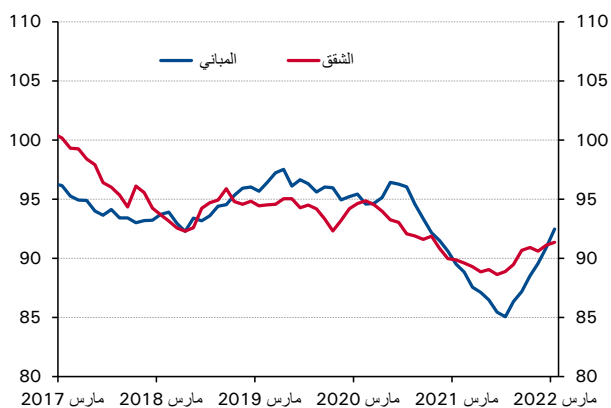
(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني ٥: مؤشرات أسعار القطاع الاستثماري

(متوسط متحرك ١٢ شهر، سنة الأساس ٢٠١٦=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

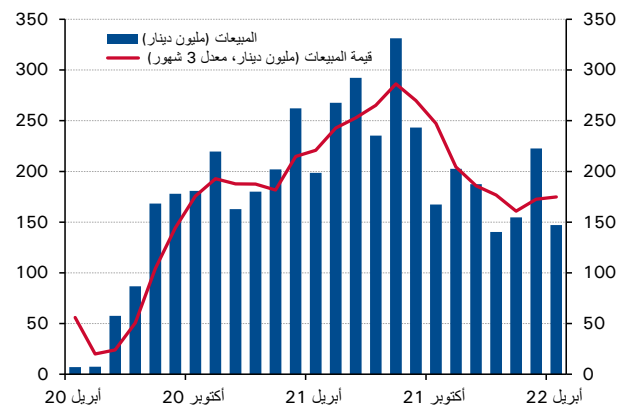
وامتداداً للمكاسب التي شهدتها القطاع الاستثماري في الربع السابق، ارتفعت أسعار القطاع في المتوسط بنسبة ٣% على أساس ربع سنوي و ٢٠,٢% على أساس سنوي في مارس على خلفية تزايد الطلب (الرسم البياني ٥). ما يمثل تحولاً هاماً للغاية نظراً لظهوره بعد فترة طويلة من ضعف الأداء منذ عام ٢٠١٥، والتي اتسمت بفائض المعروض وانخفاض الأسعار. وفي أبريل، تراجعت المبيعات

في السابق بمبلغ ٥٠٠ دينار (أو ٢٥٠ دينار للعقارات التي تقل أسعارها عن ١٠٠ ألف دينار)، بمعدل ٠,٥% من قيمة الصفقة.

إلا أنه على الرغم من ذلك، من المقرر أن تظل أسعار العقارات السكنية مرتفعة في ظل غياب الإصلاحات وزيادة المعروض من الوحدات، لكنها قد تشهد وتيرة ارتفاع أقل هذا العام نظراً للنمو الاستثنائي الذي شهدته في عام ٢٠٢١ وارتفاع أسعار الفائدة، التي يتوقع ارتفاعها بشكل ملحوظ في عام ٢٠٢٢ تماثياً مع تشديد مجلس الاحتياطي الفيدرالي لسياساته النقدية، مما قد يحد من الطلب على الائتمان والعقارات. من جهة أخرى، فإن استقالة مجلس الوزراء في أبريل الماضي، وحالة عدم اليقين قد يؤخر إقرار إصلاحات جوهرية بما في ذلك قانون الرهن العقاري المرتقب، إذ إن إقرار مشروع هذا القانون، إلى جانب زيادة رأس مال بنك الائتمان الكويتي بقيمة ٣٠٠ مليون دينار في يناير (طلب مجلس الأمة بمبلغ ٧٠٠ مليون دينار للحد من قيود السيولة) - وهو الجهة الحكومية المسؤولة عن صرف القروض السكنية - قد يساهم في تحسين الوصول إلى التمويل وتوزيعه، مقابل زيادة الطلب. إلا أنه بدون زيادة المعروض من المساكن، قد تؤدي تلك الإجراءات إلى زيادة معدل تضخم أسعار العقارات السكنية.

#### الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع السكني

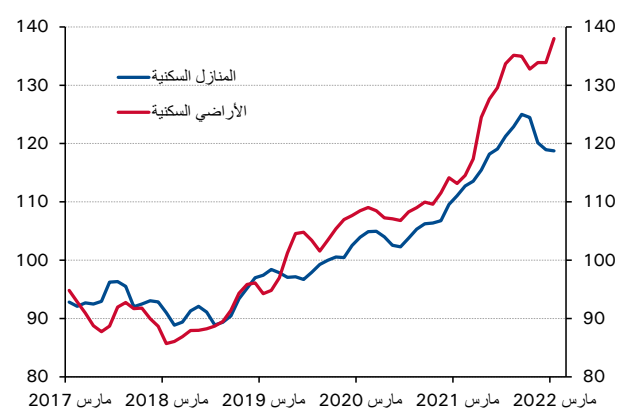
(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار القطاع السكني

(متوسط متحرك ٣ شهر، سنة الأساس ٢٠١٦=١٠٠)

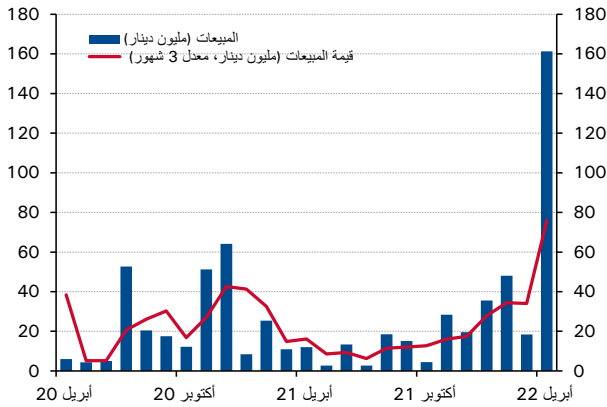


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

وتبقى القدرة على الشراء من أبرز المشاكل، إذ لا يتناسب ارتفاع أسعار العقارات السكنية مع دخل المواطن العادي. وعلى الرغم من توسع المشاريع الإسكانية سواء المخطط لها أو قيد التنفيذ (حوالي ١٠ مشاريع) من قبل الهيئة العامة للرعاية السكنية، إلا أن هناك عدداً كبيراً من الطلبات المتراكمة للحصول على إسكان حكومي يقدر بنحو ٩٤ ألف طلب كما في عام ٢٠٢١، ومع استمرار الطلب الجديد

### الرسم البياني ٦: مبيعات القطاع التجاري

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

والصفقات بنسبة ٢٨% على أساس شهري و ١٦% على أساس شهري على التوالي، فيما يعد أدنى المستويات المسجلة منذ يناير، إلا أنها ظلت قوية مقارنة بالمستويات الشهرية لعام ٢٠٢١. ولكن على الرغم من ذلك، قد تساهم بعض العوامل المعاكسة في عرقلة الانتعاش المستدام لهذا القطاع، بما في ذلك زيادة العرض بصفة مستمرة، والاعتماد على طلب الوافدين غير المستقر نسبياً، والتفاوت الكبير في الرسوم مقارنة بالقطاع السكني، وارتفاع أسعار الفائدة. ومن شأن الإصلاحات الهادفة إلى تعزيز الطلب على الشقق أن توفر بعض الدعم للقطاع الاستثماري، بما في ذلك على سبيل المثال معالجة التباين في رسوم المرافق بين القطاعات، أو تثبيط الإيجار في المناطق السكنية، أو رفع تكلفة تعدد ملكية المنازل أو الأراضي من خلال الضرائب والرسوم مما قد يحفز ملكية الشقق مقارنة بالمساكن.

### ارتفاع مبيعات القطاع التجاري بالربع الأول بفضل الصفقات الكبرى

واصلت مبيعات القطاع التجاري نموها في الربع الأول من عام ٢٠٢٢، إذ قفزت بنسبة ٩٥% على أساس ربع سنوي و ١٢٨% على أساس سنوي لتصل إلى ١٠٢ مليون دينار، لتسجل أعلى وتيرة نمو منذ الربع الرابع من عام ٢٠٢٠ ويعكس تعافي الأداء إلى حد ما بدء العودة إلى مستويات ما قبل الجائحة (الرسم البياني ٦). وجاء ارتفاع المبيعات على الرغم من انخفاض حجم الصفقات، إذ يعكس ارتفاع متوسط حجم الصفقات مدى كبر حجمها. ويشمل ذلك عقار بمساحة ٩٤٥ متر مربع في القبلة تم بيعه بمبلغ ١٠ ملايين دينار، وآخر بمساحة ٤٣٠٠ متر مربع في حولي بيع مقابل ١٠ ملايين دينار وآخر بمساحة ١٢٦٠ متر مربع في المرقاب مقابل ٣٠ مليون دينار. كما قفزت المبيعات الشهرية في أبريل إلى مستوى قياسي بلغت قيمته ١٦١ مليون دينار، وقد يكون هذا حدثاً استثنائياً لن يتكرر على خلفية تزايد عروض الأراضي التجارية الكبيرة في منطقة صباح الأحمد الساحلية، مما أدى إلى رفع عدد الصفقات بمعدل سبعة أضعاف (على أساس سنوي) إلى ٤٩ صفقة، وهو الأعلى منذ يوليو ٢٠١٩. وعلى الرغم من أنه من المتوقع أن يتراجع النشاط عن هذا المستوى الاستثنائي، إلا أن القطاع قد يواصل تعافيه تدريجياً بالاتساق مع تحسن أنشطة الأعمال.

### الجدول ١: المبيعات العقارية

التغيير في الربع الاول %	المبيعات الربعية/ الصفقات	المتوسط الربعي				المبيعات (مليون دينار)	
		الربع الأول 2022	الربع الرابع 2021	الربع الثالث 2021	الربع الثاني 2021		2021
6%		891.1	816.2	1081.2	946.8	921	560
-20%		517.6	557.2	809.8	758.4	692	340
79%		271.5	206.6	235.1	160.3	188	117
128%		102.0	52.4	36.3	28.1	40	103
-29%		1632	1684	2547	3123	2415	1320
-35%		1312	1378	2259	2834	2124	1118
16%		302	284	270	271	271	170
-5%		18	22	18	18	19	32
29%		546.0	484.7	424.5	303.2	394	372
3%		394.5	404.4	358.5	267.6	326	304
48%		898.9	727.3	870.8	591.5	694	688
131%		5667.9	2381.4	2016.6	1560.7	2098	3264

المصدر: وزارة العدل



## 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 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

### 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 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  
34h Floor, NBK Tower  
Shuhada'a street, Sharq Area  
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