

< هبة قريظم

اقتصادي اول

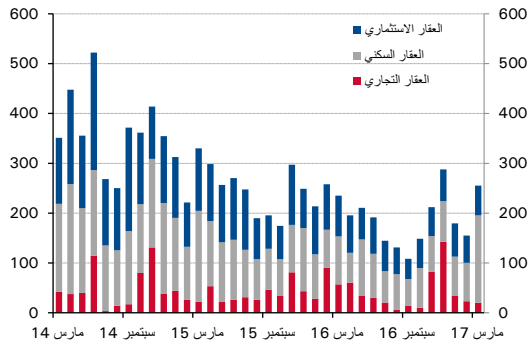
+965 2259 5363, hibakoraytem@nbk.com

سوق العقار

العقار السكني في الكويت يدعم المبيعات والأسعار تحافظ على إستقرارها

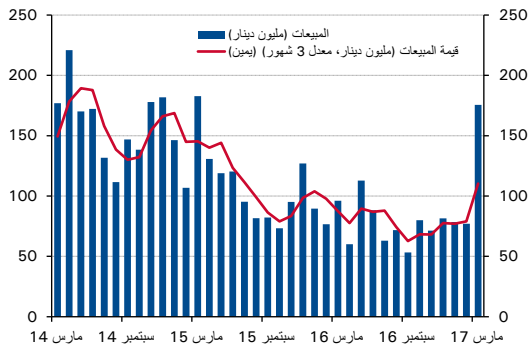
الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل

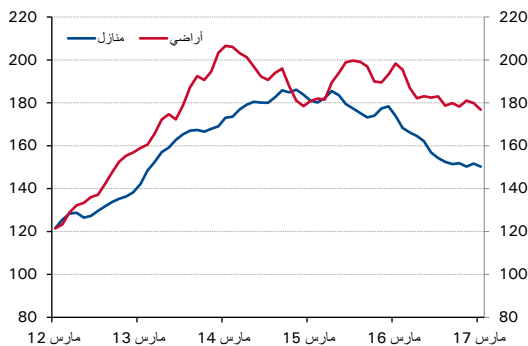
الرسم البياني ٢: مبيعات العقار السكني



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

أنهى سوق العقار الربع الأول من العام مسجلاً أداء جيد. إذ تخطى إجمالي المبيعات حاجز ٢٠٠ مليون دينار خلال مارس في ظل استقرار الأسعار. فقد بلغ إجمالي مبيعات قطاع العقار ٥٩٠ مليون دينار بحلول نهاية الربع الأول من العام ٢٠١٧ متراجعا بواقع ١٧٪ مقارنة مع الربع الأول من العام الماضي وذلك رغم التسارع الطفيف في عدد الصفقات التي ارتفعت بواقع ٣٪ على أساس سنوي. وقد ارتفعت قيمة المبيعات في شهر مارس وحده بواقع ٩٪ على أساس سنوي لتصل إلى ٢٥٥ مليون دينار وذلك بدعم من قطاع العقار السكني. وقد استمرت الأسعار بالاستقرار خلال الشهر في قطاعي العقار السكني والاستثماري.

وكان قطاع العقار السكني المحرك الرئيسي للنمو في النشاط خلال شهر مارس. حيث بلغت مبيعات هذا القطاع ١٧٥ مليون دينار خلال الشهر على خلفية تسجيل ٣٥٨ صفقة. وبلغ عدد صفقات مبيعات الأراضي ١٨٥ تركزت معظمها في منطقة أبو فطيرة ومدينة صباح الأحمد البحرية. وقد كان الإقبال على الأراضي السكنية متدنياً خلال العامين الماضيين إذ بلغ متوسط عدد الصفقات ٩٠ صفقة في الشهر خلال ٢٠١٦ مقارنة بمتوسط عند ٣٠٠ صفقة شهريا في عام ٢٠١٤ وذلك بسبب عمليات المضاربة.

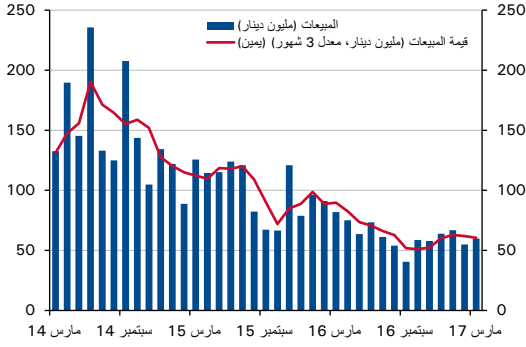
وتراجعت أسعار العقار السكني قليلاً خلال مارس ولكنها حافظت على وتيرة الاستقرار. فقد استقر مؤشر البنك الوطني لأسعار المنازل السكنية عند ١٥٠,٩ متراجعا بواقع ٠,٦ نقطة خلال الشهر. وقد تراوح المؤشر بين مستوى ١٥١-١٥٢ خلال السبعة أشهر الأخيرة غير أنه تراجع بواقع ١٣,٢٪ على أساس سنوي. وتراجع مؤشر البنك الوطني لأسعار الأراضي السكنية قليلاً خلال مارس ليصل إلى ١٧٨,١. فقد تراجع المؤشر بواقع ١٠,٢٪ على أساس سنوي ولكنه ظل مستقرا نسبياً لعشرة أشهر.

وشهد نشاط قطاع العقار الاستثماري تباطؤاً خلال مارس. حيث بلغت المبيعات ٦٠ مليون دينار متراجعة بواقع ٢٧٪ على أساس سنوي. كما تراجع أيضاً عدد الصفقات بواقع ٣٠٪ عن العام الماضي. ولا يزال عدد الشقق الاستثمارية الفردية هو المحرك الرئيسي للنمو في هذا القطاع. وقد تسبب تحول المبيعات الاستثمارية من المباني إلى الشقق الفردية في تراجع مبيعات القطاع في الربع الاخير بواقع ٣٠٪ عن العام الماضي بينما تراجع عدد الصفقات بواقع ٣٪ على أساس سنوي في الربع الأول من العام ٢٠١٧.

وقد شهدت أسعار المباني الاستثمارية ثباتاً في مارس. واستقر مؤشر البنك الوطني لأسعار المباني الاستثمارية عند ١٨٣,٥ مرتفعاً بواقع ٠,٣٪ خلال الشهر. ورغم تراجع المؤشر بواقع ١٥,١٪ على أساس سنوي ولكن يبدو أنه قد وصل الى أدنى مستوياته ومستوياته وذلك تماشياً مع أسعار العقار السكني. فقد بقي المؤشر عند مستويات متقاربة لفترة أربعة أشهر.

وشهد نشاط العقار التجاري ضعفاً في الربع الأول من العام مسجلاً ٢٥ صفقة فقط.

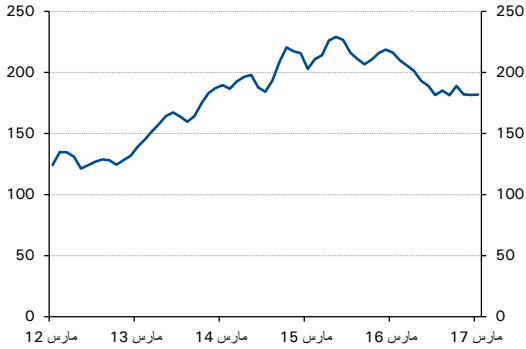
الرسم البياني ٤: مبيعات العقار الاستثماري



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

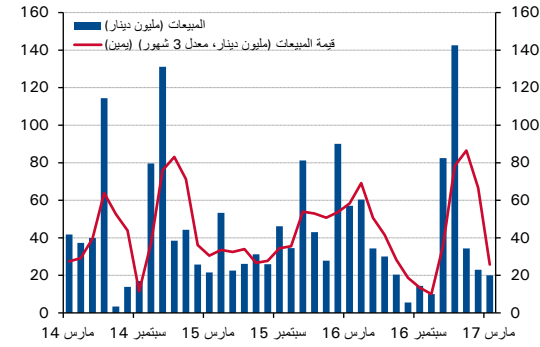
الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية

(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ١٠٠=٢٠١٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٧: مبيعات العقار التجاري



المصدر: وزارة العدل

وبلغ إجمالي المبيعات في القطاع ٧٧ مليون دينار فقط متراجعاً بواقع ٥٦٪ مقارنة بالربع الأول من العام ٢٠١٦. وقد كان من المتوقع أن يشهد القطاع بعض التباطؤ بعد أن شهد انتعاشاً استثنائياً في ٢٠١٦. وقد سجل القطاع مبيعات بقيمة ٢٠ مليون دينار في مارس من ضمنها صفقة بقيمة ٨,٣ مليون دينار لمبنى في منطقة السالمية.

الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي					نسبة التغير (%)	
	يناير 2017	فبراير 2017	مارس 2017	2016	2015	الشهري	السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	179.5	155.0	255.3	195	253.5	64.7	8.7
سكني	78.4	77.1	175.5	79	113.4	127.6	82.6
استثماري	66.8	54.9	59.8	68	102.2	8.9	-26.9
تجاري	34.3	23	20	48	37.9	-13.0	-65.0
عدد الصفقات المتداولة	368	353	436	354	452	23.5	2.6
سكني	240	227	358	237	323	57.7	16.6
استثماري	115	119	73	108	120	-38.7	-29.8
تجاري	13	7	5	8	8	-28.6	-64.3
حجم الصفقة (الف دينار)	487.8	439.1	585.6	547	566	33.4	5.9
سكني	326.7	339.6	490.2	332	352	44.3	56.6
استثماري	580.9	461.3	819.2	646	882	77.6	4.1
تجاري	2638.5	3285.7	4000.0	5,204	5,185	21.7	-1.9

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 سعري 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

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