

< صقر الزايد

اقتصادي
+965 2259 5355
SaqerAlzayed@nbk.com

< دانييل كاي
مدير الأبحاث الاقتصادية
+965 2259 3136
danielkaye@nbk.com

الكويت: مبيعات العقارات في الربع الثاني تهبط إلى أدنى مستوياتها التاريخية بسبب تداعيات كورونا

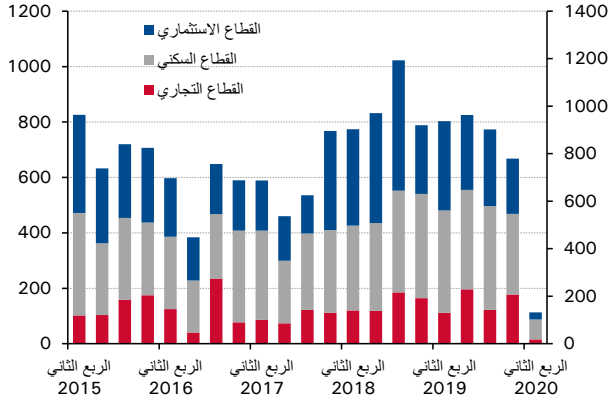
أبرز النقاط

- إجمالي المبيعات العقارية يصل إلى ١١٣ مليون دينار كويتي في الربع الثاني من ٢٠٢٠ بتراجع نسبته ٨٣% على أساس ربع سنوي و ٨٦% على أساس سنوي على خلفية المخاوف المتعلقة بالجائحة.
- مبيعات ضعيفة خلال الربع الثاني على مستوى القطاعات الفرعية الثلاثة وارتفاع هامشي في يونيو بفضل تخفيف القيود.
- أحجام التداول الضعيفة في الربع الثاني تعكس عدم دقة بيانات الأسعار وقد تسفر مراقبة الاتجاهات خلال الأشهر القادمة عن مؤشرات أفضل.
- التداعيات طويلة المدى لفيروس كورونا على الوافدين تعني أن القطاعين الاستثماري والتجاري قد يستغرقان وقتاً أطول قبل الوصول إلى مستويات ما قبل الجائحة.

عام ٢٠٢٠. ونظراً لحجم الصفقات الضئيلة بنحو غير اعتيادي، تشير تقديراتنا إلى أن السوق سيأخذ بعض الوقت حتى يصل إلى مرحلة الاستقرار مرة أخرى ويستعيد أنماطه الطبيعية قبل أن يتم استخلاص أية استنتاجات موثوقة بشأن الأسعار.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(مليون دينار لكل ربع)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

ومستقبلياً، قد تتحسن مبيعات و صفقات القطاع الاستثماري في ظل تخفيف قيود الإغلاق، إلا أنها ستكون محدودة في الاغلب 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 بطء وتيرة إصلاح السياسات وتزايد لجوء المستثمرين إلى القطاع السكني للحصول على فرص أفضل، فقد يستغرق الأمر بعض الوقت حتى يتعافى الطلب والأسعار إلى مستويات ما قبل الجائحة. كما أنه وفقاً لمؤشر أسعار المستهلكين، لم تشهد الإيجارات السكنية (الشقق في الأغلب) أي تغير يذكر أو تراجعت على أساس

مبيعات العقار تصل إلى أدنى مستوى منذ عام ١٩٩١ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠

بعد أن شهدت المبيعات العقارية أداءً قوياً في الربع الأول من عام ٢٠٢٠ (٢٦٨ مليون دينار كويتي)، عادت مجدداً للتراجع في الربع الثاني في أعقاب نقشي جائحة فيروس كورونا واتخاذ تدابير شملت فرض إجراءات الإغلاق الكامل، الأمر الذي نتج عنه تأثيرات سلبية شديدة على معظم القطاعات الاقتصادية. وبلغ إجمالي المبيعات العقارية ١١٣ مليون دينار كويتي فقط في الربع الثاني (بتراجع نسبته ٨٣% على أساس ربع سنوي و ٨٦% على أساس سنوي)، فيما تعد أدنى مستوياتها المسجلة منذ عام ١٩٩١. ويعزى تراجع المبيعات بصفة رئيسية لقلّة أحجام الصفقات على مستوى كافة القطاعات الفرعية الثلاثة، إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن المبيعات المسجلة في الربع الثاني تعزى في الغالب للانخفاض الذي شهدناه خلال شهر يونيو بالتزامن مع تخفيف قيود الإغلاق في إشارة واعدة إلى إمكانية تحسن النشاط في ظل تخفيف القيود بشكل أكبر خلال الأشهر القادمة. ونظراً لأحجام المبيعات الضئيلة التي شهدتها قطاع العقار خلال الربع الثاني وقلّة توافر البيانات، سيكون من السابق لأوانه استخلاص أية استنتاجات موثوقة حول الأسعار في هذه المرحلة.

إلا أنه من المنطقي افتراض أن الأسعار قد تأثرت سلباً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠ نتيجة لتداعيات الأزمة المزدوجة الناتجة عن نقشي جائحة فيروس كورونا المستجد وصدمة أسعار النفط وما خلفته من انعكاسات سلبية على الوافدين وظروف العمل. وقد تكون تلك التداعيات بطبيعتها طويلة الأجل، وبالتالي نتوقع أن يستغرق سوق العقار بعض الوقت ليتعافى كلياً، خاصة بالنسبة للقطاعات التجارية والاستثمارية التي تكون عادة أقل مرونة في مواجهة مثل تلك الصدمات.

القطاع الاستثماري قد يتأثر سلباً نتيجة لارتفاع الشواغر

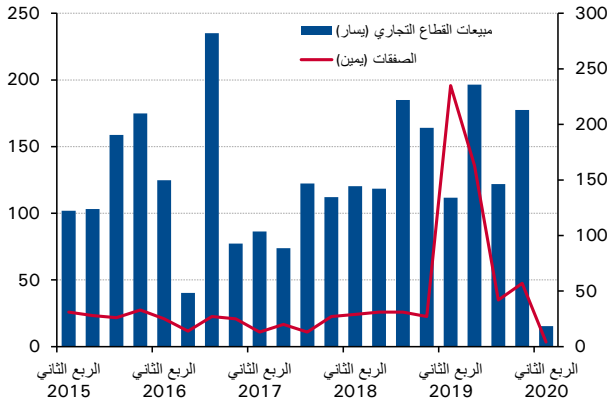
انخفضت مبيعات القطاع الاستثماري بنسبة ٨٧% على أساس ربع سنوي و ٩٢% على أساس سنوي، لتصل بذلك إلى أحد أدنى المستويات التاريخية عند مستوى ٢٦ مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠. وجاء هذا التراجع على خلفية انخفاض عدد الصفقات بشكل استثنائي (٢٤) بالمقارنة مع المتوسط ربع السنوي البالغ ٣٢٩ صفقة خلال عام ٢٠١٩ و ٢٧١ صفقة في الربع الأول من

ضعف أنشطة الأعمال قد يؤثر سلباً على القطاع التجاري

تراجعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة ٩١% على أساس ربع سنوي وبنسبة ٨٦% على أساس سنوي، حيث بلغت ١٥ مليون دينار كويتي فقط في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠. تمت من خلال أربع صفقات فقط (-٩٨% على أساس سنوي). ووقع القطاع التجاري - الذي عادة ما يشهد مبيعات أقل من القطاعات الأخرى - تحت وطأة ضعف الأنشطة التجارية خلال فترة الإغلاق، في ظل توافر تقارير مختلفة عن المصاعب التي تواجهها بعض الشركات في تسديد قيمة إيجار المساحات التجارية بما أدى إلى خفض قيمة الإيجار وتأجيل السداد لمختلف المستأجرين التجاريين، وإن كانت فئة مستأجري قطاع التجزئة هم الأشد تأثراً بارتفاع إيجارات مراكز التسوق. وفي ظل الرفع التدريجي لإجراءات الحظر، قد يشهد القطاع انتعاشاً تدريجياً، إلا أن الأداء الضعيف قد يستغرق بعض الوقت قبل أن ينحسر، خاصة نتيجة لارتفاع أعداد الشركات المتعثرة وخسارة عدد كبير من الوافدين لوظائفهم، وهو الأمر الذي قد يثقل كاهل الطلب على المساحات التجارية بما ينعكس في هيئة تراجع الأسعار في بعض المناطق.

الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع الاستثماري

(ربع سنوي، مليون دينار)

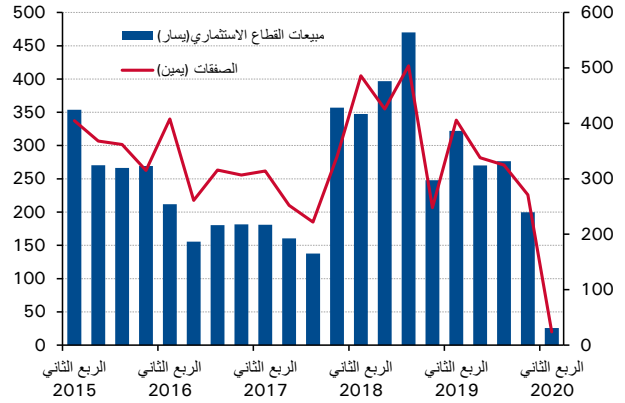


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

سنوي خلال العشرة أشهر الماضية، ومن المتوقع أن تستأنف اتجاهها الهبوطي في ظل ارتفاع الشواغر، حيث تشير أحدث التقارير إلى تراجع الإيجارات أو عدم تحصيل قيمة الإيجار لمدد تتراوح ما بين شهر إلى شهرين في إطار محاولة الملاك جذب مستأجرين جدد.

الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع الاستثماري

(مليون دينار لكل ربع)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

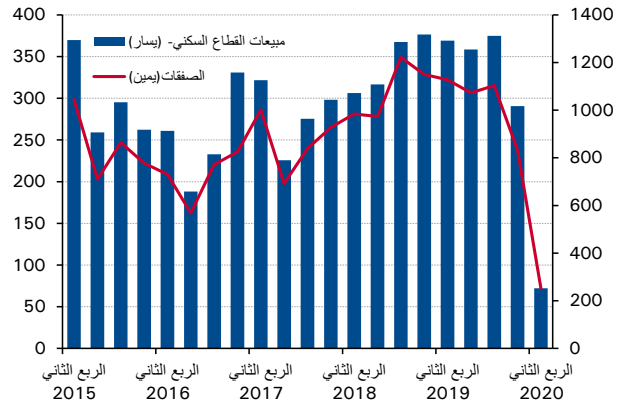
القطاع السكني قد يبدي مستويات أعلى من المرونة

تراجعت مبيعات القطاع السكني بحددة إلى ٧٢ مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠ مقابل ٢٩١ مليون دينار كويتي في الربع الأول من العام الحالي (-٧٥% على أساس ربع سنوي وبنسبة -٨١% على أساس سنوي). وجاء تراجع المبيعات على خلفية الانخفاض الملحوظ في عدد الصفقات والذي شهد تراجعاً استثنائياً إلى ٢٥١ صفقة (-٧٠% على أساس ربع سنوي و-٧٨% على أساس سنوي).

في حين أنه من المتوقع أن تتأثر القطاعات الأخرى بالقيود والحظر الناتج عن تفشي فيروس كورونا المستجد، إلا أن القطاع السكني عادة ما يكون أكثر مرونة في مواجهة تلك الصدمات، حيث تركز قاعدة الطلب على المواطنين ممن يتمتعون بوظائف مستقرة في الأغلب، هذا إلى جانب أن العرض محدود إلى حد ما، خاصة في المناطق الرئيسية. وبفضل تلك الركائز القوية، نتوقع أن يشهد القطاع السكني انتعاشاً سريعاً نسبياً (من حيث كمية المعاملات) خلال الأشهر المقبلة في تخفيف القيود.

الرسم البياني ٣: مبيعات القطاع السكني

(ربع سنوي، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتغييرات بنك الكويت الوطني

التغيير في الربع الثاني %	على أساس ربع سنوي	الفصلية				المتوسط الربع سنوي		
		الربع الثاني ٢٠٢٠	الربع الأول ٢٠٢٠	الربع الرابع ٢٠١٩	الربع الثالث ٢٠١٩	٢٠١٩	٢٠١٨	
٨٥,٩-	٨٣,٠-	١١٣,٣	٦٦٧,٩	٧٧٣,٤	٨٢٥,٢	٧٩٧,٥	٨٤٩,١	المبيعات (مليون دينار)
٨٠,٥-	٧٥,٢-	٧٢,١	٢٩٠,٧	٣٧٤,٩	٣٥٨,٥	٣٦٩,٨	٣٢٢,٢	سكني
٩٢,٠-	٨٧,١-	٢٥,٨	١٩٩,٧	٢٧٦,٥	٢٧٠,٢	٢٧٩,٢	٣٩٢,٩	استثماري
٨٦,٢-	٩١,٣-	١٥,٤	١٧٧,٥	١٢١,٩	١٩٦,٥	١٤٨,٦	١٣٣,٩	تجاري
٨٤,٢-	٧٥,٩-	٢٧٩	١١٥٩	١٤٧١	١٥٧٤,٠	١٥٧٩,٥	١٤٩٥,٥	عدد الصفقات
٧٧,٧-	٦٩,٨-	٢٥١	٨٣١	١١٠٤	١٠٧٣,٠	١١١٣,٨	١٠٢٧,٠	سكني
٩٤,١-	٩١,١-	٢٤	٢٧١	٣٢٥	٣٣٨,٠	٣٤٩,٠	٤٣٩,٠	استثماري
٩٨,٣-	٩٣,٠-	٤	٥٧	٤٢	١٦٣,٠	١١٦,٨	٢٩,٥	تجاري
٢٠,٧	٢٩,٥-	٤٠٦,٢	٥٧٦,٣	٥٢٥,٨	٥٢٤,٣	١٥١٦,٤	١٦٨٣,٦	حجم الصفقة (ألف دينار)
١,٢-	١٧,٩-	٢٨٧,٣	٣٤٩,٨	٣٣٩,٦	٣٣٤,١	٩٩٣,٨	٩٣٨,٣	سكني
٣٣,٩	٤٥,٩	١٠٧٥,٠	٧٣٧,٠	٨٥٠,٩	٧٩٩,٣	٢٤٣٠,٣	٢٩٠٥,٨	استثماري
٦٢٦,٧	٢٣,٦	٣٨٥٠,٠	٣١١٣,٩	٢٩٠٣,٢	١٢٠٥,٧	٨٤٩٨,٦	١٢٤٥٢,٤	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 فيحتسب وفق التقلبات. وتعود بيانات المؤشرات للعام ٢٠١٠ وبيسواي مؤشر السعري 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 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