

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

## الكويت: مبيعات العقار في ٢٠٢١ تصل لأعلى مستوياتها في ٧ سنوات بدعم من القطاع السكني

### أبرز النقاط

- المبيعات العقارية تتراجع على أساس فصلي في الربع الرابع بنسبة ٢٥% إلى ٨١٦ مليون دينار فيما قد يعزى للانخفاض الحاد لصفقات القطاع السكني، على الرغم من استمرار تسجله لأداء قوي للغاية في عام ٢٠٢١.
- مبيعات القطاع السكني تتراجع بنسبة ٣١% على أساس ربع سنوي و ١,١% على أساس سنوي إلى ٥٥٧ مليون دينار في الربع الرابع من عام ٢٠٢١، فيما يعد أدنى مستوياتها المسجلة منذ الربع الثالث من عام ٢٠٢٠.
- انتعاش ملحوظ للقطاع الاستثماري في ظل انخفاض الأسعار، إلا ان المبيعات بقيت دون مستويات ما قبل الجائحة.
- الإصلاح وتسارع وتيرة زيادة العرض بسوق المساكن الجديدة من أبرز العوامل الجوهرية لضمان سلامة واستقرار سوق العقار.
- توقعات بتمرير الحكومة مشروع قانون الرهن العقاري في عام ٢٠٢٣، إلا أن الوضع يتطلب تدابير مصاحبة للحد من تفاقم الأسعار.

السكني. وضمن المؤشرات الواعدة الأخرى التي شهدناها مؤخراً، موافقة مجلس الأمة على زيادة رأس مال بنك الائتمان الكويتي بمبلغ ٣٠٠ مليون دينار للمساعدة في تخفيف قيود السيولة وتسريع توزيع القروض السكنية.

ومستقبلاً، من المقرر أن يستمر نمو النشاط السكني على خلفية الطلب القوي والعرض المحدود للوحدات الجديدة - وذلك على الرغم من ملاحظة اعتدال وتيرة المبيعات مقارنة بالمستويات القوية التي شهدناها معظم فترات العام الماضي. ومع عودة النمو الاقتصادي وتعافي النشاط التجاري تدريجياً سينعكس ذلك إيجاباً للقطاعين التجاري والاستثماري، وذلك على الرغم من أن الأخير لا يزال يواجه تحديات بسبب مشاكل طويلة الأمد بما في ذلك زيادة العرض وعدم المساواة في رسوم المرافق فيما بينهما.

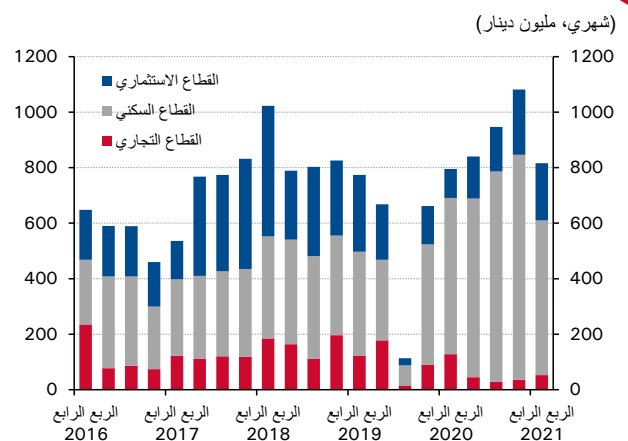
### تراجع مبيعات القطاع السكني في الربع الرابع في ظل انخفاض حجم المبيعات

انخفضت مبيعات القطاع السكني بنسبة ٣١% على أساس ربع سنوي وبنسبة ١,١% على أساس سنوي إلى ٥٥٧ مليون دينار في الربع الرابع من عام ٢٠٢١، فيما يعد أدنى مستوياتها المسجلة منذ الربع الثالث من عام ٢٠٢٠ (الرسم البياني ٢). ويعزى انخفاض المبيعات إلى التراجع الحاد الذي شهدته الصفقات والذي يحتمل تأثره بارتفاع أسعار المنازل والأراضي السكنية على مدار السنوات الماضية ووصولها إلى مستويات قياسية حالياً. وكانت زيادة أسعار المنازل والأراضي قوية بصفة خاصة في عام ٢٠٢١، إذ ارتفعت بنسبة ١٧% و ٢١% على أساس سنوي، على التوالي، في ديسمبر، على الرغم من تراجع ضغوط تزايد الأسعار على أساس ربع سنوي بشكل ملحوظ (الرسم البياني ٣). وبالإضافة إلى الأساسيات القوية (قاعدة الطلب المحلي القوية، والعرض المحدود) والمرونة خلال حالة عدم اليقين الناجمة عن جائحة كوفيد-١٩، فقد يكون القطاع السكني مدعوماً بأدائه القوي مقارنة بقطاع الشقق (الذي يتسم بأساسيات أضعف بما في ذلك زيادة العرض والطلب المعتمد على المقيمين)، مما يوفر بديل مقنع للمستثمرين. كما أن العوامل المتعلقة بالسياسات والتي رجحت بشكل غير مباشر كفة القطاع السكني بما في ذلك الإعفاء من الرسوم الإضافية على المرافق منذ عام ٢٠١٧، مما أدى إلى انخفاض التكاليف التشغيلية وبالتالي زيادة هوامش عوائد إيجارات القطاع السكني نسبياً، إضافة إلى تزايد الطلب من المستخدم النهائي وغياب التدابير للحد من زيادة الأسعار وعمليات المضاربة، مثل فرض ضريبة على السكن الثاني أو الرسوم على المساحات الشاغرة لفترات طويلة.

### المبيعات العقارية تشهد عاماً قوياً رغم تراجعها في الربع الرابع

تراجعت المبيعات العقارية في الربع الرابع من عام ٢٠٢١ إلى ٨١٦ مليون دينار (-٢٥% على أساس ربع سنوي، ٣% على أساس سنوي) في ظل الانخفاض الملحوظ في معاملات القطاع السكني مع استمرار ارتفاع أسعار المنازل والأراضي لفترة طويلة (الرسم البياني ١). وبالنظر لأداء العام بأكمله، بلغت قيمة المبيعات في عام ٢٠٢١ نحو ٣,٧ مليار دينار - فيما يعد أعلى مستوياتها منذ عام ٢٠١٤ وثاني أعلى المستويات المسجلة على الإطلاق، وذلك على خلفية الأداء القوي للقطاع السكني بالرغم من تراجعها في الربع الرابع من ٢٠٢١. كما أشارت بعض البيانات الأولية لانتعاش القطاع الاستثماري (أي الشقق)، إذ بدأت أسعار المبيعات والإيجارات في الارتفاع بعد عدة سنوات من التراجع، وقد يكون تحسن النشاط التجاري وانخفاض التقييمات قد ساهما في ذلك.

### الرسم البياني ١: المبيعات العقارية



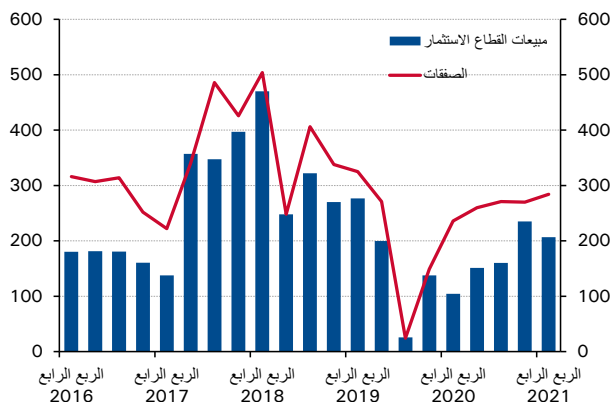
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

كما بقيت مبيعات القطاع التجاري أقل بكثير من مستويات ما قبل الجائحة على الرغم من ارتفاعها مؤخراً هي الأخرى. وفي ذات الوقت، قد يساهم تحسن العلاقة بين السلطتين التنفيذية والتشريعية في تعزيز فرص تمرير قوانين رئيسية مثل قانون الرهن العقاري - والذي يمكن أن يكون نقطة فارقة في تنشيط القطاع

على أساس سنوي إلى انتعاش أحجام الصفقات، والذي قد يكون مدفوعاً بتراجع الأسعار (انخفضت أسعار المباني بنسبة ٥% على أساس سنوي) وذلك في ضوء تكيف السوق مع ضعف الطلب وتراجع أعداد العمالة الوافدة جراء الجائحة. إلا ان هناك بعض المؤشرات المبكرة على أن أسعار الشقق قد بدأت تتحسن. فعلى أساس ربع سنوي، ارتفعت أحجام الصفقات بنسبة ٥% في الربع الرابع من ٢٠٢١، هذا بالإضافة إلى زيادة أسعار المباني والشقق بنسبة ٤% و ١% على أساس ربع سنوي، على التوالي. وكانت أسعار تلك القطاعات قد اتخذت اتجاهاً تراجعياً منذ عام ٢٠١٥، إلا انها قد تستفيد الآن من اتساع فجوة التقييم مقارنة بالقطاع السكني. كما تجدر الإشارة أيضاً إلى أن إيجارات العقارات السكنية، كما تم احتسابها وفقاً لمؤشر أسعار المستهلك، تعكس أيضاً دلالات على التحسن بعد عدة سنوات من التراجع، إذ ارتفعت بنسبة ٢,٤% على أساس سنوي في ديسمبر، وربما يكون ذلك مؤشراً على تحسن أوضاع القطاع.

#### الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع الاستثماري

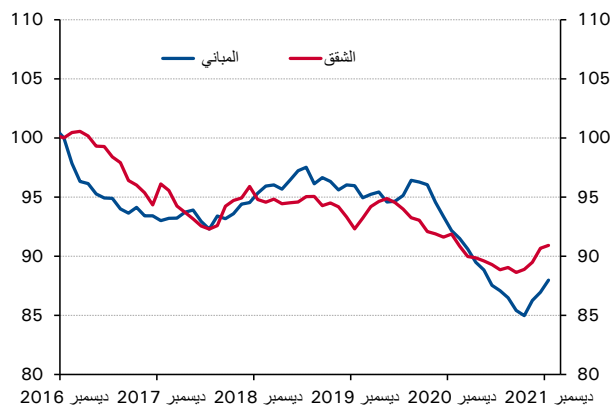
(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني ٥: مؤشرات أسعار العقار للقطاع الاستثماري

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



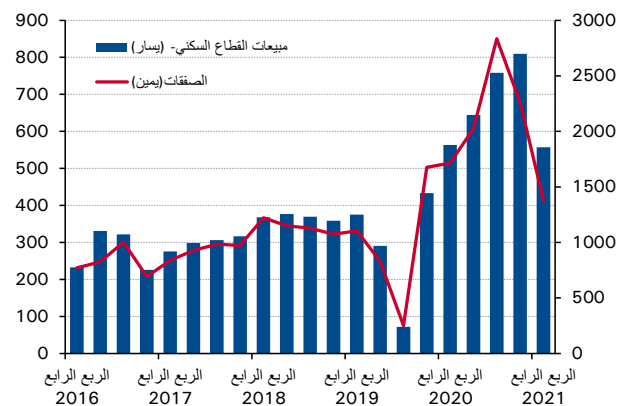
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

إلا أنه على الرغم من ذلك، قد تساهم بعض العوامل المعاكسة في عرقلة انتعاش القطاع بالكامل بما في ذلك زيادة العرض بصفة مستمرة، والاعتماد على طلب الوافدين غير المستقر نسبياً، والتفاوت الكبير في الرسوم مقارنة بالقطاع السكني. 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.

وتشير النظرة المستقبلية إلى انه وفي ظل غياب الإصلاحات وزيادة المعروض من الوحدات، من المقرر أن تظل أسعار الوحدات السكنية مرتفعة. إلا أن زيادة الأسعار قد تكون معتدلة هذا العام مقارنة بالزيادات الاستثنائية خلال عام ٢٠٢١، هذا إلى جانب إمكانية رفع أسعار الفائدة. إضافة لذلك، فإن احتمال تحسن العلاقة بين السلطتين التنفيذية والتشريعية قد يسرع من إقرار قانون الرهن العقاري في وقت مبكر لا يتجاوز عام ٢٠٢٣ مما قد يعزز نشاط القطاع السكني ويرفع الأسعار، إلا أن ذلك يجب أن يكون مصحوباً بإجراءات لمنع الزيادة المفرطة في الأسعار. وتبقى مسألة القدرة على تحمل التكاليف إشكالية في ظل ارتفاع أسعار المساكن بشكل كبير مقارنة بمعدل زيادة متوسط دخل المواطن. ويمكن تخفيف ضغوط أسعار المساكن جزئياً على المدى المتوسط من خلال زيادة مشاريع الإسكان من قبل الحكومة وتخصيص الأراضي للهيئة العامة للرعاية السكنية. إلا أن تراكم الطلبات الإسكانية القائمة، والتي تقدر بنحو ٩٤ ألف طلب كما في عام ٢٠٢١، يعتبر كبيراً جداً مع الحاجة أيضاً لتوفير امدادات جديدة لتلبية الطلب المستقبلي. لذلك، من المرجح أن يستمر نقص العقار السكني كأحد أبرز التحديات التي تتطلب المزيد من المبادرات للوصول إلى حل جذري.

#### الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع السكني

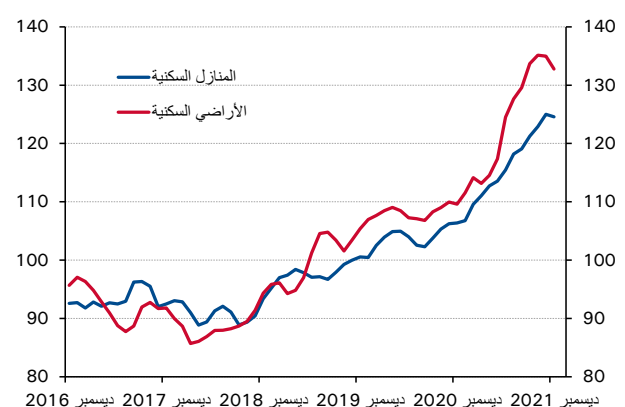
(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني ٣: مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار العقار

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



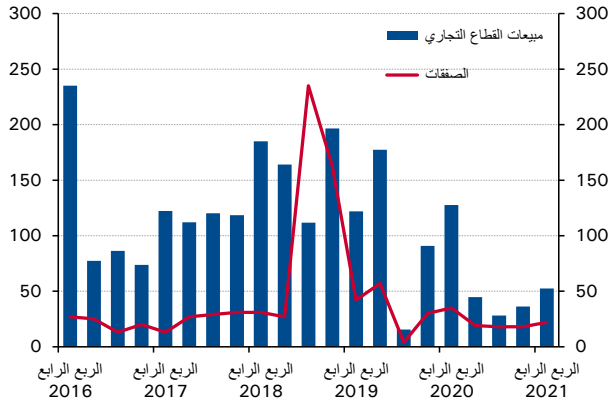
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

#### ارتفاع أسعار القطاع الاستثماري بوتيرة معتدلة في ظل تحسن النشاط

بلغت قيمة مبيعات القطاع الاستثماري ٢٠٧ مليون دينار في الربع الرابع من عام ٢٠٢١ (-١٢% على أساس ربع سنوي، +٩٨% على أساس سنوي) وذلك مقارنة بمتوسط قيمة المبيعات الفصلية ما قبل الجائحة والذي بلغ ٢٧٩ مليون دينار في عام ٢٠١٩ (الرسم البياني ٤)، مما يعكس انتعاش جزئي. ويعزى تزايد المبيعات

### الرسم البياني ٦: مبيعات القطاع التجاري

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

### مبيعات القطاع التجاري لا تزال ضعيفة رغم ارتفاعها في الربع الرابع

ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة ٤٤% على أساس ربع سنوي في الربع الرابع من عام ٢٠٢١، لكنها ظلت منخفضة نسبياً، إذ بلغت ٥٢ مليون دينار، منخفضة بنسبة ٥٩% على أساس سنوي وأقل بكثير عن مستويات ما قبل الجائحة. ويعزى ارتفاع المبيعات إلى زيادة الصفقات بنسبة ٢٢% عن الربع السابق وذلك على الرغم من استمرار انخفاضها بنسبة ٣٧% على أساس سنوي. ومن المحتمل أن قلة توافر المساحات التجارية الجديدة في السوق قد ساهم في كبح نشاط القطاع التجاري، وهو الأمر الذي عادة ما يعزز أداء هذا القطاع. ومع استمرار انتعاش الاقتصاد وتحسن بيئة الأعمال بدعم من تحسن أوضاع الجائحة، من المتوقع أن يشهد هذا القطاع انتعاشاً تدريجياً.

### الجدول ١: المبيعات العقارية

التغيير في الربع الرابع %	المبيعات الربعية/ الصفقات	المتوسط الربعي				2021	2020	
		الربع الرابع 2021	الربع الثالث 2021	الربع الثاني 2021	الربع الأول 2021			
على أساس سنوي	على أساس ربع سنوي	816.2	1081.2	946.8	840.2	921	560	المبيعات (مليون دينار)
-1.1	-31.2	557.2	809.8	758.4	644.1	692	340	سكني
98.0	-12.1	206.6	235.1	160.3	151.3	188	117	استثماري
-58.9	44.3	52.4	36.3	28.1	44.7	40	103	تجاري
-15.2	-33.9	1684	2547	3123	2304	2415	1320	عدد الصفقات
-19.6	-39.0	1378	2259	2834	2025	2124	1118	سكني
20.3	5.2	284	270	271	260	271	170	استثماري
-37.1	22.2	22	18	18	19	19	32	تجاري
21.0	14.2	484.7	424.5	303.2	364.7	394	372	حجم الصفقة (الف دينار)
23.0	12.8	404.4	358.5	267.6	318.1	326	304	سكني
64.5	-16.5	727.3	870.8	591.5	582.1	694	688	استثماري
-34.7	18.1	2381.4	2016.6	1560.7	2354.6	2098	3264	تجاري

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

### 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

### 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

© 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](http://www.nbk.com), for other bank publications. For further information please contact: NBK Economic Research, Tel: (965) 2259 5500, Email: [econ@nbk.com](mailto:econ@nbk.com)