

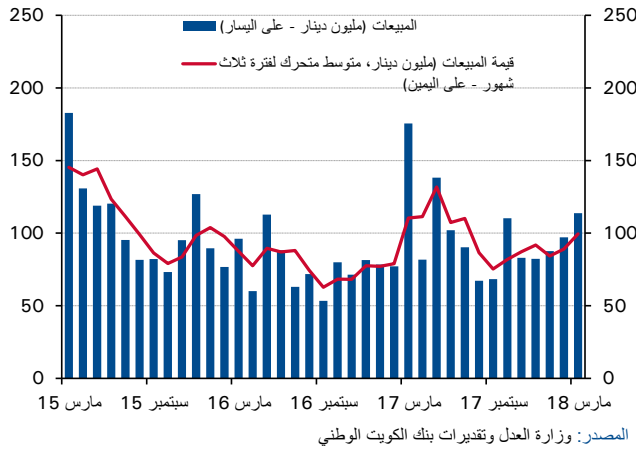
المبيعات العقارية في الكويت تسجل قوة في الربع الأول بدعم من ارتفاع قيمة الصفقات

أبرز النقاط

- المبيعات العقارية تسجل زيادات قوية في الربع الأول من العام 2018 بارتفاع قدره 30% على أساس ربع سنوي إلى 767 مليون دينار.
- المبيعات في شهر مارس تبلغ أفضل مستوياتها لتشكل 45% من المبيعات الربع سنوية.
- المبيعات العقارية تتلقى دعماً من ارتفاع عدد ومتوسط حجم الصفقات.
- أسعار المنازل والأراضي تستمر في التراجع في الربع الأول.
- النظرة المستقبلية لبقية العام لا تزال مصحوبة بالحنر.

أسعار الفائدة على المدى القريب إلى المتوسط.

الرسم البياني 2: مبيعات قطاع العقار السكني (مليون دينار)

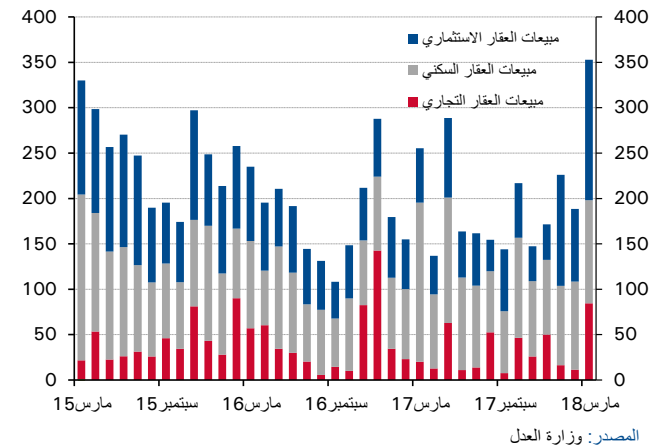


في الوقت نفسه، شهد قطاع العقار الاستثماري قوة في مبيعاته على إثر زيادة صفقات المباني ذات القيمة المرتفعة. فقد ارتفع إجمالي قيمة المبيعات في هذا القطاع بواقع 97% على أساس سنوي خلال الربع الأول من 2018 ليصل إلى 357 مليون دينار، وذلك نتيجة ارتفاع الصفقات بواقع 11% على أساس سنوي وبدعم من الزيادة الضخمة في متوسط حجم الصفقة (85% على أساس سنوي) التي تعكس بدورها زيادة عدد مبيعات المباني. وقد جاءت مبيعات هذا القطاع في الصدارة، حيث شكلت 47% من إجمالي قيمة المبيعات خلال الربع الأول، متفوقة بذلك على مبيعات قطاع العقار السكني على غير العادة.

أما بالنسبة لقطاع العقار التجاري فقد بلغت مبيعاته 112 مليون دينار في الربع الأول مرتفعة بذلك بواقع 45% على أساس سنوي نتيجة زيادة عدد الصفقات بنسبة 8.4% على أساس سنوي وزيادة في متوسط حجم الصفقة على أساس ربع سنوي.

شهد قطاع العقار ارتفاعاً خلال الربع الأول بدعم من ارتفاع المبيعات بشكل كبير في شهر مارس. فقد شكلت مبيعات شهر مارس 45% من المبيعات المسجلة في الربع الأول من العام 2018 البالغة 767 مليون دينار. وقد جاء هذا التحسن، الذي ظهر في أواخر الربع، بدعم من ارتفاع متوسط قيمة صفقات العقار الاستثماري بالإضافة إلى ارتفاع في عدد الصفقات والذي جاء نتيجة عوامل مؤقتة وسرعة وتيرة المبيعات قبل التباطؤ الذي يتزامن عادة مع موسم فصل الصيف وشهر رمضان. فقد ارتفعت المبيعات في شهر مارس بواقع 38% على أساس سنوي و87% على أساس شهري لتصل بذلك إلى أعلى مستوياتها منذ شهر ديسمبر من العام 2014.

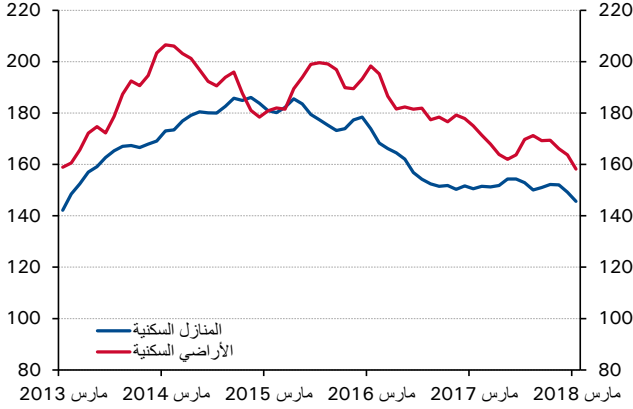
الرسم البياني 1: المبيعات العقارية (مليون دينار)



وبلغت قيمة مبيعات العقار السكني 298 مليون دينار في الربع الأول متراجعة بواقع 10% على أساس سنوي. في المقابل، ارتفع عدد صفقات القطاع بواقع 12.5% على أساس سنوي ليصل إلى 928 صفقة. وقد يعزى هذا التحسن إلى التدني الذي شهدته أسعار العقار السكني والذي يرجح أن يكون ناتجاً عن ارتفاع

الرسم البياني 5: مؤشرات أسعار العقار السكني

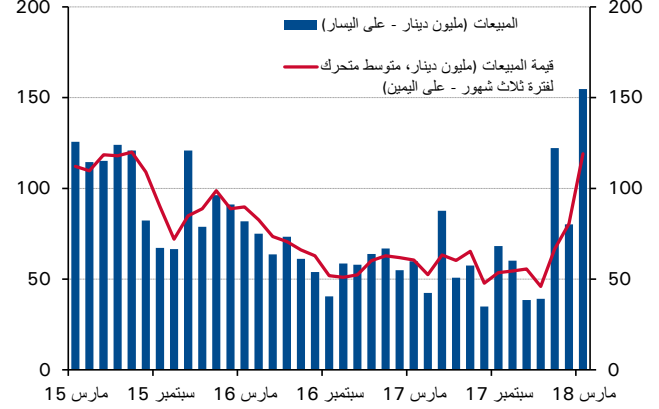
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، 100 = 2010)



المصدر: تقديرات بنك الكويت الوطني وفق بيانات من وزارة العدل

الرسم البياني 3: مبيعات قطاع العقار الاستثماري

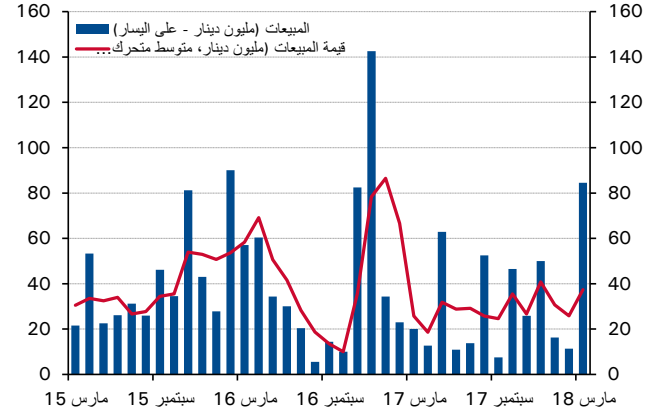
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني 4: مبيعات قطاع العقار التجاري

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

وشهد مؤشر أسعار المباني الاستثمارية ثباتاً على أساس سنوي في مارس 2018 إلا أنه ارتفع بواقع 0.7% على أساس ربع سنوي في الربع الأول من العام 2018. بالمقابل، تراجعت أسعار الشقق الاستثمارية بواقع 9.8% على أساس سنوي وواقع 8% على أساس شهري في مارس. وقد يفسر تدني الأسعار في العقار الاستثماري بالارتفاع الكبير الذي شهده سوق العقار في السنوات التي سبقت العام 2016 وضعف الطلب من الوافدين، مما أدى إلى ارتفاع في معدل الشقق الشاغرة، حيث يشير اتحاد العقاريين في الكويت إلى ارتفاع معدلات الشواغر السكنية، كما يتوقع المزيد من الارتفاع تزامناً مع وفرة المساكن المستقبلية وانخفاض عدد الوافدين.

الرسم البياني 6: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية

(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، 100 = 2010)



المصدر: وزارة العدل

ويبدو أن تسارع نشاط الصفقات في جميع القطاعات الثانوية مصدره المناطق الجديدة والناشئة. فقد سجلت منطقة سعد العبدالله أكبر عدداً من الصفقات، حيث تم تسجيل 95 صفقة بقيمة 73 مليون دينار. كما احتلت المنطقة الصدارة من حيث مبيعات العقار السكني والتجاري. أما العقار الاستثماري، فقد تركّز نشاطه في منطقة صباح السالم، مسجلاً 17 صفقة بلغت قيمتها 19.1 مليون دينار. وسجل العقار السكني صفقة واحدة ضخمة في منطقة الفينطيس لأرض سكنية مساحتها 5.300 متر مربع بلغت قيمتها 9 ملايين دينار، بينما كانت أعلى صفقة استثمارية لمبنى في منطقة سعد العبدالله مساحته 10.000 متر مربع بقيمة 20 مليون دينار.

تباطؤ أسعار المنازل والأراضي في الربع الأول

وتشير التوقعات إلى أن سوق العقار في 2018 و2019 لن يخلو من المخاطر، فبالرغم من قوة أداء القطاع في الربع الأول، إلا أن المبيعات لا تزال عند مستويات أدنى نسبياً من تلك التي حققتها في السنوات الماضية. ولا تزال توقعاتنا متحفظة، حيث نتوقع أن تستمر وفرة المساكن المؤجرة، مما سيقلل من احتمال زيادة الأسعار. ومن المتوقع أن نرى المزيد من تحركات رفع أسعار الفائدة الأساسية في العام 2018، الأمر الذي قد يؤدي إلى تضيق الطلب واستمرار

سجل مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل والأراضي السكنية تراجعاً طفيفاً في الربع الأول من العام 2018 بواقع 3.4% و8.8% على أساس سنوي وذلك على التوالي، ليستأنفا وتيرتهما الضعيفة منذ العام 2016 والتي شهدت هدوء إلى حد ما في العام الماضي. ومن المحتمل أن ضعف وتيرة الأسعار هذه قد جاءت على إثر زيادة وفرة المساكن في السوق من المناطق الجديدة.

الجدول 1: المبيعات العقارية

	2018					المتوسط الشهري		2017		
	يناير	فبراير	مارس	الربع الأول 2018						
	% النمو الشهري	% النمو السنوي	% النمو الشهري	% النمو السنوي	% النمو الشهري	% النمو السنوي	% النمو الشهري	% النمو السنوي		
المبيعات (مليون دينار)	226.0	188.5	352.9	255.8	181.2	352.9	188.5	226.0	255.8	181.2
سكني	87.5	97.1	113.7	99.4	96.2	113.7	97.1	87.5	99.4	96.2
استثماري	122.2	80.1	154.6	119.0	55.0	154.6	80.1	122.2	119.0	55.0
تجاري	16.3	11.3	84.5	37.4	30.0	84.5	11.3	16.3	37.4	30.0
عدد الصفقات	375	349	571	431.7	377.0	571	349	375	431.7	377.0
سكني	283	278	367	309.3	279.8	367	278	283	309.3	279.8
استثماري	87	66	187	113.3	91.3	187	66	87	113.3	91.3
تجاري	5	5	17	9.0	5.9	17	5	5	9.0	5.9
حجم الصفقة (الف دينار)	602.7	540.2	618.0	587.0	479.8	618.0	540.2	602.7	587.0	479.8
سكني	309.3	349.2	309.8	322.8	340.0	309.8	349.2	309.3	322.8	340.0
استثماري	1404.9	1214.2	827.2	1148.8	624.5	827.2	1214.2	1404.9	1148.8	624.5
تجاري	3244.4	2267.0	4971.2	3494.2	8633.3	4971.2	2267.0	3244.4	3494.2	8633.3

المصدر: وزارة العدل
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا 56 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 2010 ويساوي مؤشر سعري للعام 2010 100. ولا تحتسب تلك المؤشرات العوامل الموسمية أو عدد أيام العمل كما أنها لا تغطي قطاع العقار التجاري.

ضعف الأسعار.



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

© 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, Fax: (965) 2224 6973, Email: econ@nbk.com