

< فاطمة عكاشة

اقتصادي

+965 2259 5352, fatemahakashah@nbk.com

< نمر كنفاني

رئيس الأبحاث

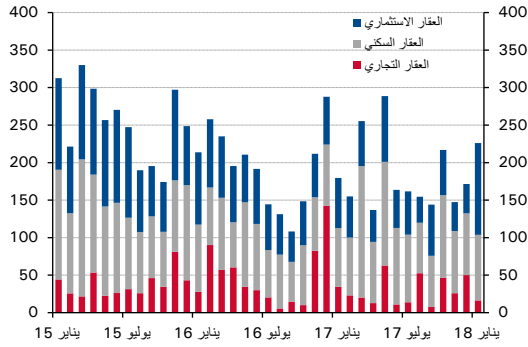
+965 2259 5365, nemrkanafani@nbk.com

سوق العقار

العقار الاستثماري يدعم المبيعات العقارية في الكويت خلال شهر يناير

الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار

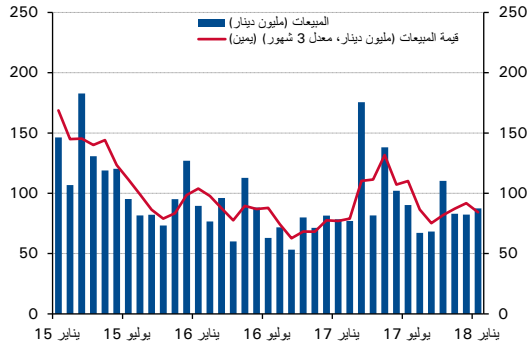
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل

الرسم البياني ٢: مبيعات العقار السكني

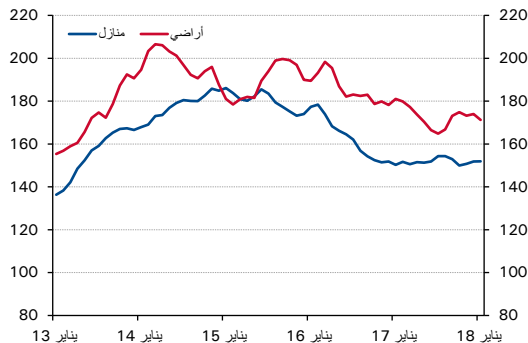
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار العقار السكني

(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

سجلت المبيعات العقارية المزيد من الارتفاع خلال شهر يناير من العام ٢٠١٨ نظراً لاستمرار قوة مبيعات العقار السكني وتسجيل العقار الاستثماري أضخم زيادات شهرية له منذ سنوات. وقد استهلقت القطاعات العقارية الثلاث العام الجديد بتسجيل قوة في مبيعاتها. إذ بلغ إجمالي المبيعات ٢٦٦ مليون دينار في يناير ٢٠١٨، حيث قفز نموه بواقع ٢٦٪ على أساس سنوي. في المقابل، شهدت الصفقات نمواً طفيفاً بلغ ١,٩٪ على أساس سنوي لتصل إلى ٣٧٥ صفقة. ويعزى بعض هذا النمو إلى تأثيرات قاعدية، حيث شهد النشاط ركوداً في يناير من العام ٢٠١٧ بعد أن سجل أداءً قوياً في ديسمبر من العام ٢٠١٦.

وارتفعت مبيعات وصفقات العقار السكني تماشياً مع استمرار الأسعار بالتحسن. فقد ارتفعت مبيعات هذا القطاع بواقع ١١,٧٪ على أساس سنوي في يناير ٢٠١٨ لتصل إلى ٨٧,٥ مليون دينار، ولكنها لا تزال ما دون المتوسط الشهري لها للعام ٢٠١٧ البالغ ٩٦ مليون دينار. وتسارع نشاط الصفقات لتصل إلى ٢٨٣ صفقة، وشكلت مبيعات المنازل السكنية ثلثي الصفقات. وتركز نشاط مبيعات القسام السكنية في كل من منطقة الفينطيس وأبو فطيرة ومدينة صباح الأحمد البحرية.

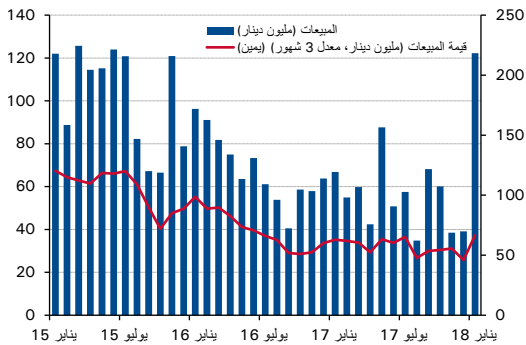
كما شهدت أسعار المنازل السكنية تحسناً خلال شهر يناير من العام ٢٠١٨ بينما تراجعت أسعار الأراضي السكنية بعد الزيادات التي سجلتها في النصف الثاني من العام ٢٠١٧. فقد سجل مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية نمواً إيجابياً على أساس سنوي بواقع ١,١٪ ليصل إلى ١٥١,٩ نقطة، وذلك تماشياً مع تحسن مبيعات القطاع في النصف الثاني من العام ٢٠١٧ وأوائل ٢٠١٨. في المقابل، شهد مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار الأراضي السكنية تراجعاً بواقع ٥,٥٪ على أساس سنوي ليصل إلى ١٧١,٣ نقطة، حيث جاء هذا التراجع في أعقاب انخفاض أسعار الأراضي السكنية في النصف الثاني من العام ٢٠١٧.

وأتى ارتفاع أسعار مبيعات العقار الاستثماري في يناير متماشياً مع عدد من صفقات المباني والقسائم الاستثمارية الضخمة. وعلى الرغم من أن عدد الصفقات في هذا القطاع شهد تراجعاً ضخماً بواقع ٢٤٪ ليصل إلى ٨٧ صفقة، إلا أن قيمة الصفقات جاءت مرتفعة لتعويض عن هذا التراجع. وبلغ إجمالي مبيعات القطاع ١٢٢,٢ مليون دينار (بواقع ٨٣٪ على أساس سنوي) شكلت مبيعات المباني نصف هذه القيمة. وكانت أضخم الصفقات التي تمت لمبنى في منطقة الجابرية بمساحة تتجاوز ٤,٤٠٠ ألف متر مربع بقيمة ١٤ مليون دينار. كما تم تسجيل مبيعات في عدد من المناطق المهمة مثل السالمية وحولي ومدينة الكويت. وشهدت منطقة صباح السالم ارتفاعاً حاداً في مبيعات القسام الاستثمارية، كانت أضخمها قسيمة تبلغ مساحتها ٥,٦٠٠ ألف متر مربع بقيمة ١٨,٨ مليون دينار.

ويبدو أن أسعار العقار الاستثماري متجهة نحو الاستقرار نظراً لتراجع وتيرة الانخفاض. فقد بلغ المؤشر ١٧٧,٩ نقطة في يناير ٢٠١٨ متراجعاً بواقع ١,١٪ على أساس شهري و٣,١٪ على أساس سنوي. ويبدو أن الأسعار لهذا القطاع قد جاءت مماثلة للعام ٢٠١٧ مقارنة بالعام ٢٠١٦.

الرسم البياني ٤: مبيعات العقار الاستثماري

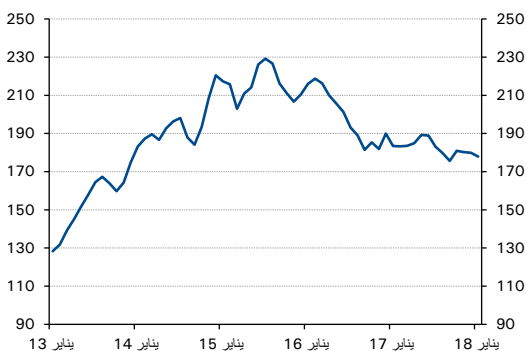
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية

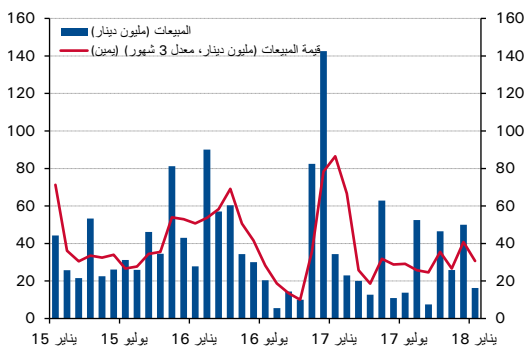
(نقطة، متحرك 3 أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٦: مبيعات العقار التجاري

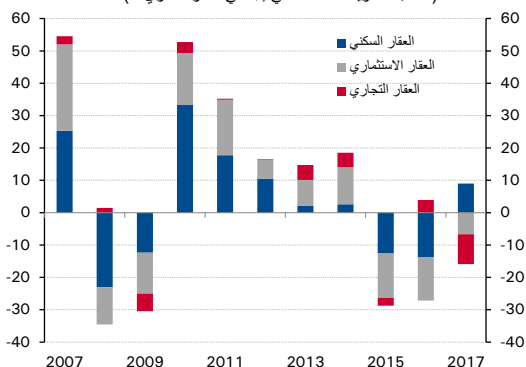
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٧: المساهمة لنمو مبيعات قطاع العقار

(النسب المئوية المساهمة في إجمالي النمو السنوي %)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

أما بالنسبة للعقار التجاري، فقد تباطأت مبيعاته في يناير بعد تسارع نشاطه في ديسمبر ٢٠١٧. حيث بلغ إجمالي مبيعات يناير ١٦,٢ مليون دينار على إثر تسجيل خمس صفقات، أي أعلى من مستواها في ديسمبر بواقع صفقة واحدة وقريبة من المتوسط السنوي لها للعام ٢٠١٧. وقد تم بيع ثلاثة مباني تجارية في المرقاب بقيمة ٣ مليون دينار لكل منها على حدة.

الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي	نوفمبر ٢٠١٧	ديسمبر ٢٠١٧	يناير ٢٠١٨	نسبة التغير (%)
	2016	2017	2017	2018	الشهري
حجم المبيعات (مليون دينار)	١٩٤,٧	181.2	١٤٧,٣	٢٢٦,٠	٣١,٨
سكني	٧٨,٧	96.2	٨٣,٠	١٧١,٤	٦,٤
استثماري	٦٨,١	55.0	٣٨,٥	٣٩,١	٢١٢,٥
تجاري	٤٧,٩	30.0	٢٥,٨	١٦,٢	٦٧,٦
عدد الصفقات المتداولة	٣٥٤	377	٣٠١	٣٢٣	١٦,١
سكني	٢٣٧	280	٢٣٦	٢٤٦	١٥,٠
استثماري	١٠٨	91.3	٦٠	٧٦	١٤,٥
تجاري	٨	6	٥	١	٤٠٠,٠
حجم الصفقة (ألف دينار)	٥٤٧	480	٤٨٩	٥٣١	١٣,٦
سكني	٣٢٢	340	٣٥٢	٣٣٥	٧,٥
استثماري	٦٤٦	624.5	٦٤١	٥١٥	١٧٣,٠
تجاري	٥,٢٠٤	8,633	٥,١٦٣	٥,٠٠٠	٩٣,٥

المصدر: وزارة العدل
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشرنا ٦5 ألف صفقة. ويشمل كل مؤشر متوسط الأسعار الشهرية (لكل متر مربع إذا وجد) وفي حال وجود مناطق ذات نشاط أكبر فيجانب وفق التقلبات. وتعود بيانات المؤشرات للعام ٢٠١٠ ويساوي مؤشر سعري للعام ٢٠١٠. ولا تحسب 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 3885888

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