

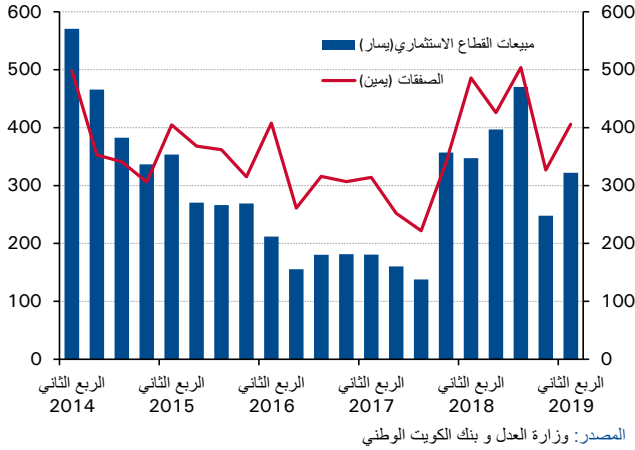
## الكويت: المبيعات العقارية تسجل نمواً معتدلاً في الربع الثاني من العام ٢٠١٩ بالتزامن مع اتجاه صعودي للأسعار

### أبرز النقاط

- المبيعات العقارية تسجل نمواً متواضعاً في الربع الثاني من العام، حيث بلغت ٨٠٣ مليون دينار كويتي.
- ارتفاع المبيعات بفضل نمو قطاع الاستثمار الذي شهد انتعاشاً قوياً على صعيدي الصفقات والأسعار.
- الأسعار تتخذ اتجاهاً إيجابياً في كافة القطاعات على أساس سنوي مع تحول قطاع الاستثمار مؤخراً إلى تسجيل أداء إيجابياً.
- نمو هائل للفروض العقارية خلال العام الماضي بما يعكس تحسن المعنويات.

أكثر من نصفها، وتركزت في منطقتي المهبولة والسالمية.

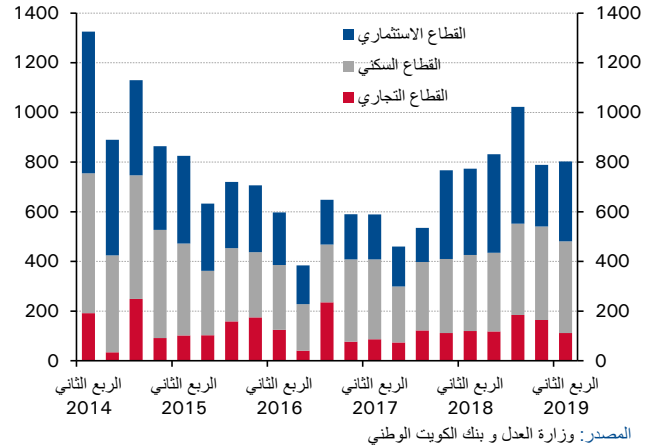
الرسم البياني ٢: مبيعات قطاع العقار الاستثماري (مليون دينار لكل ربع)



هذا وقد يرجع ذلك الزخم إلى نمو الطلب بعد عدة أشهر من التراجعات المتتالية في الأسعار (حتى أبريل) وهو الأمر الذي أدى إلى تحسن تقييمات العقارات بالنسبة للمستثمرين وجعل السوق أكثر جاذبية. حيث أدى ارتفاع الطلب إلى ارتفاع الأسعار بنسبة ٢,٨% و ٥,٦% على أساس ربع سنوي لكل من المباني والشقق على التوالي، وارتفاعها بنسبة ٩,٦% و ١,٧% على أساس سنوي. فيما يبقى الحذر مطلوباً في تفسير هذا التحسن، حيث ما يزال هناك بعض المخاطر السلبية التي تواجه القطاع من ضمنها زيادة العرض والشواغر المرتفعة، وهو الأمر الذي يعكسه تراجع الإيجارات السكنية بوتيرة معتدلة هذا العام حسبما أظهرت بيانات مؤشر أسعار المستهلك للقطاع السكني.

حافظت المبيعات العقارية على قوتها في الربع الثاني من العام حيث بلغت إجمالي قيمتها ٨٠٣ مليون دينار كويتي، بنمو بلغت نسبته ١,٨% على أساس ربع سنوي و ٣,٧% على أساس سنوي. ويعزى نمو المبيعات إلى التحسن الملحوظ في عدد الصفقات التي شهدت ارتفاعاً بنسبة ١٨% على أساس سنوي وصولاً إلى ١,٧٦٩ صفقة بالتزامن مع النمو الملحوظ في القروض العقارية. (الجدول رقم ١). ويمكن اعتبار ذلك النمو بمثابة استمراراً للزخم الذي شهده السوق خلال العام الماضي والذي دعمه استقرار المناخ الاقتصادي نسبياً وتعزيز مستويات الثقة بسبب الاتجاهات الإيجابية الحالية للأسعار. حيث شهدت الأسعار في كافة قطاعات السوق مكاسب فصلية وسنوية ملحوظة، باستثناء قطاع المنازل السكنية، الذي شهد انخفاضاً هامشياً في الأسعار على أساس ربع سنوي.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية (مليون دينار لكل ربع)

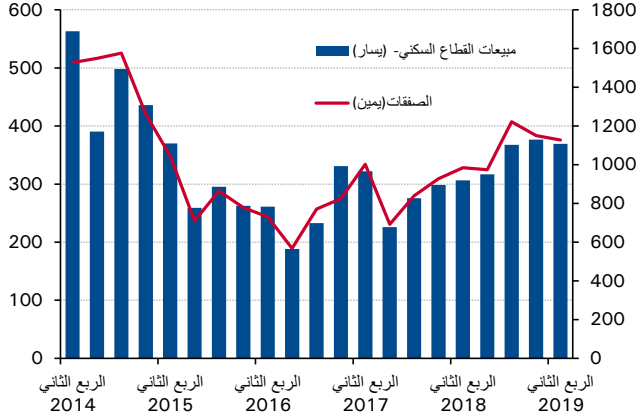


### تعافي قطاع الاستثمار من الأداء الضعيف الذي مني به في الربع الأول

شهد قطاع الاستثمار انتعاشاً على صعيدي المبيعات والصفقات في الربع الثاني من العام ٢٠١٩ وذلك في اعقاب التراجع الذي مني به في الربع السابق. حيث بلغت المبيعات حوالي ٣٢٢ مليون دينار كويتي في الربع الثاني من العام، بنمو بلغت نسبته ٣٠% مقارنة بالربع الأول، إلا أنها مازالت سلبية إلى حد ما على أساس سنوي (-٧%). كما ارتفعت الصفقات أيضاً بشدة (٢٤%) على أساس ربع سنوي وبلغت ٤٠٦ صفقة، حيث استحوذت الوحدات السكنية الفردية على

### الرسم البياني ٥: مبيعات القطاع السكني

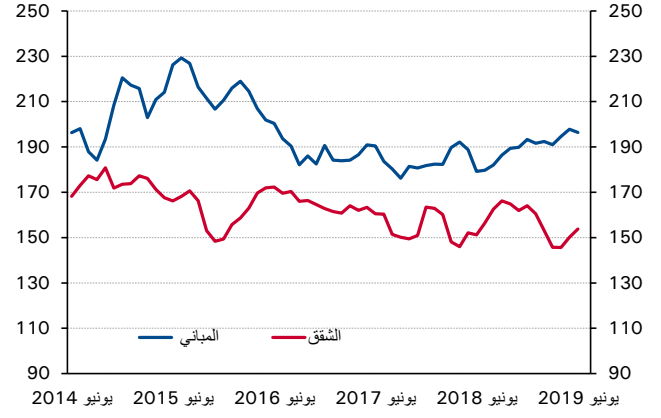
(ربع سنوي، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

### الرسم البياني ٣: مؤشرات اسعار القطاع الاستثماري

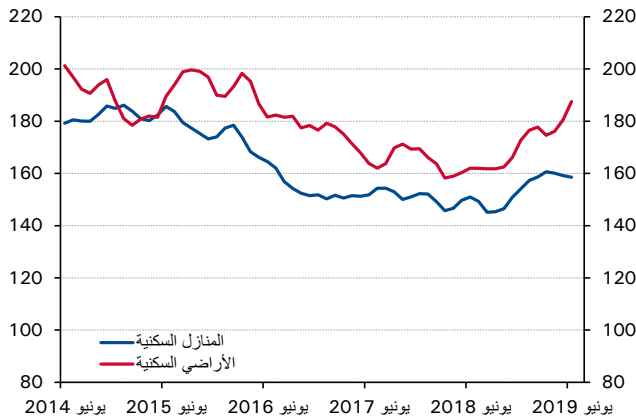
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

### الرسم البياني ٦: مؤشرات اسعار القطاع السكني

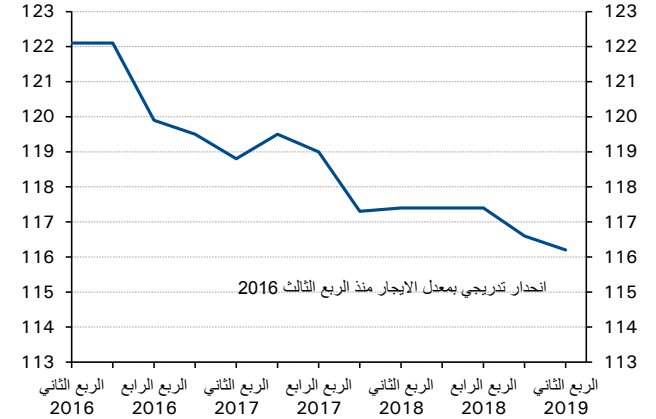
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

### الرسم البياني ٤: مؤشر الأسعار المستهلك للقطاع السكني (الإيجار)

(٢٠١٣ = ١٠٠ نقطة)



المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء

### المبيعات التجارية تعادل على الرغم من الارتفاع القياسي لعدد الصفقات

بلغت مبيعات القطاع التجاري ١١٢ مليون دينار كويتي في الربع الثاني مسجلاً قيمة معتدلة مقارنة بالمستويات القياسية التي بلغت المبيعات في الربع الرابع من العام ٢٠١٨ بقيمة ١٨٥ مليون دينار كويتي وذلك على الرغم من ارتفاع عدد الصفقات ارتفاعاً قياسيًّا (٢٣٥ صفقة). ويشير ذلك إلى أن العقارات التجارية التي تم تداولها خلال تلك الفترة كانت من الفئة صغيرة الحجم. كما يدعم ذلك أيضاً تقارير عن بيع عدد كبير من المتاجر الصغيرة التي تقع في المدن الجديدة جنوب الكويت (مثل صباح الأحمد). وفقاً لذلك، كان هناك تراجعاً حاداً في متوسط حجم الصفقات، حيث بلغت قيمته ٤٧٥,٥٠٠ دينار كويتي فقط في الربع الثاني من العام ٢٠١٩ مقابل ٤,١ مليون دينار كويتي في الربع الثاني من العام ٢٠١٨.

### ارتفاع القروض العقارية في النصف الأول من العام في ظل تحسن مستويات الثقة

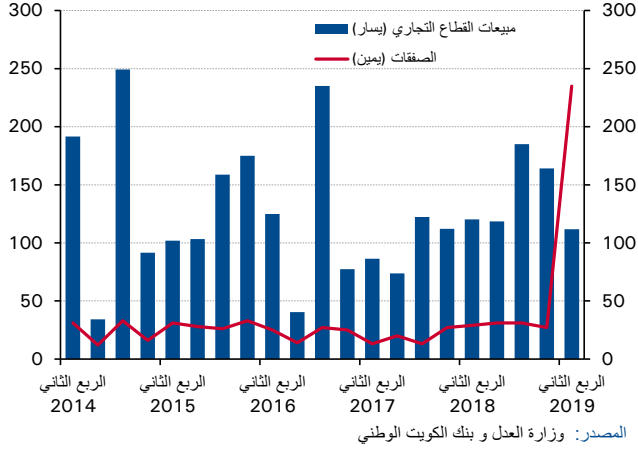
يتزامن النشاط القوي واتجاهات الأسعار الإيجابية التي شهدناها حتى الآن هذا العام بصفة عامة مع الارتفاع الكبير في القروض المقدمة لقطاع العقارات. وبالنسبة للقروض العقارية ( باستثناء القروض السكنية المقدمة للأفراد) فلم

### استقرار القطاع السكني في الربع الثاني

استقر أداء القطاع السكني في الربع الثاني من العام، حيث بلغت قيمة المبيعات ٣٦٩ مليون دينار كويتي من خلال اتمام ١,١٢٨ صفقة. وعلى الرغم من التراجع الطفيف مقارنة بأداء الربع الأول إلا أن البيانات تشير لارتفاع ملحوظ مقارنة بالفترة المماثلة من العام الماضي (٢٦%). وكان نمو المبيعات السنوية مدفوعاً بالارتفاع الملحوظ في الأسعار والصفقات. حيث ارتفعت أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسبة ٥% و ١٥% على أساس سنوي، في حين ارتفع إجمالي عدد الصفقات بنسبة ١٥% على أساس سنوي. ومن المتوقع أن يحتفظ القطاع السكني بأدائه الجيد في العام ٢٠١٩ على خلفية الاستفادة من الأساسيات القوية وذلك على الرغم من عدم توافر أنباء جديدة بخصوص قانون الرهن العقاري المنتظر، والذي من المتوقع أن يعزز الطلب من خلال تسهيل الوصول إلى قنوات التمويل في حال تم تمريره.

### الرسم البياني ٧: مبيعات القطاع الاستثماري

(ربع سنوي، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

تشهد ارتفاعاً يذكر على مدار الأعوام الأربعة الماضية حتى منتصف العام ٢٠١٨، إلا أنها ارتفعت بنسبة ٨,٩% خلال العام الماضي وبلغت قيمتها ٨,٦ مليار دينار كويتي فيما تتجاوز في الوقت الحاضر على أكثر من ٤١% من جميع القروض المقدمة لقطاع الأعمال. ويشير هذا الأداء الجيد أيضاً إلى تزايد مستويات الثقة في السوق. واستناداً إلى الاتجاهات الإيجابية وعودة الثقة مجدداً كما شهدنا هذا العام حتى الآن، نتوقع أن يظل النشاط العقاري قوياً خلال الفترة المتبقية من العام. كما يمكن أيضاً أن يساهم في تعزيز معنويات المستثمرين إذا بدأت مكاسب سوق الأوراق المالية - والتي غالباً ما يتم اعتبارها فئة من فئات الأصول البديلة - في اظهار علامات دالة على عدم تسجيل المزيد من النمو بعد الارتفاع القوي الذي حققته خلال النصف الأول من العام الحالي.

### الجدول ١: المبيعات العقارية

التغير في الربع الثاني ٢٠١٩		النمو الربع سنوي			المتوسط الربع سنوي			
% على أساس سنوي	% على أساس ربع سنوي	الربع الثاني ٢٠١٩	الربع الأول ٢٠١٩	الربع الثاني ٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥
٣,٧	١,٨	٨٠٣,٠	٧٨٨,٦	٧٧٣,٩	٨٤٩,١	٥٤٣,٦	٥٨٤,٠	٧٦٠,٦
٢٠,٦	١,٩-	٣٦٩,٢	٣٧٦,٥	٣٠٦,٣	٣٢٢,٢	٢٨٨,٥	٢٣٦,٠	٣٤٠,١
٧,٣-	٢٩,٨	٣٢٢,٠	٢٤٨,٠	٣٤٧,٤	٣٩٢,٩	١٦٥,١	٢٠٤,٢	٣٠٦,٧
٧,١-	٣١,٩-	١١١,٧	١٦٤,١	١٢٠,٣	١٣٣,٩	٨٩,٩	١٤٣,٨	١١٣,٨
١٨,٠	١٧,٦	١٧٦٩	١٥٠,٤	١٤٩٩	١٤٩٦	١١٣١	١٠٦٠	١٣٥٦
١٤,٦	١٩-	١١٢٨	١١٥٠	٩٨٤	١٠٢٧	٨٤٠	٧١٢	٩٧٠
١٦,٥-	٢٤,٢	٤٠٦	٣٢٧	٤٨٦	٤٣٩	٢٧٤	٣٢٥	٣٦٠
٧١,٠,٢	٧٧,٠,٤	٢٣٥	٢٧	٢٩	٣٠	١٨	٢٣	٢٥
١٢,١-	١٣,٤-	٤٥٣,٩	٥٢٤,٣	٥١٦,٣	٥٦٨	٤٨١	٥٥١	٥٦١
٥,٢	٠,٠	٣٢٧,٣	٣٢٧,٤	٣١١,٢	٣١٤	٣٤٤	٣٣٢	٣٥١
١٠,٩	٤,٦	٧٩٣,٠	٧٥٨,٣	٧١٤,٨	٨٩٥	٦٠٣	٦٢٨	٨٥١
٨٨,٥-	٩٢,٢-	٤٧٥,٥	٦٠٧٧,٢	٤١٤٧,٣	٤٥٤٠	٥٠٦٨	٦٣٢٠	٤٥٠٩

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 ويساري 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