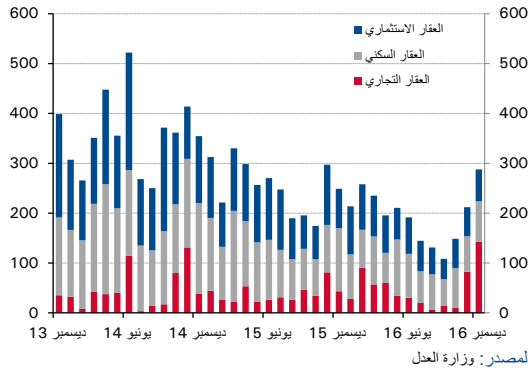


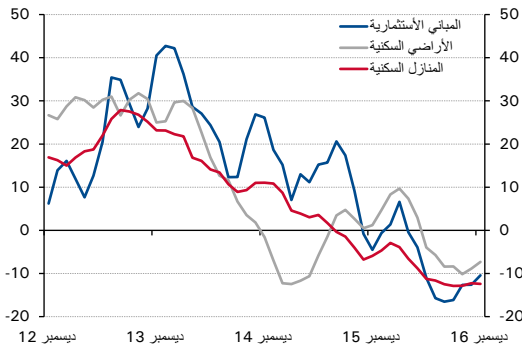
تراجع المبيعات العقارية في ٢٠١٦ رغم قوة مبيعات القطاع التجاري

الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار
(مليون دينار)



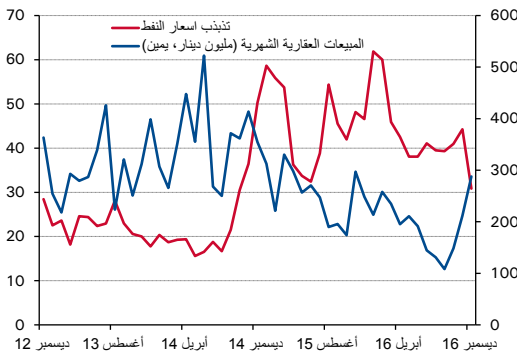
المصدر: وزارة العدل

الرسم البياني ٢: مؤشرات اسعار العقار
(تغيير سنوي، %)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٣: تذبذب النفط مقابل المبيعات العقارية الشهرية
(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ١٠٠=٢٠١٠)



المصدر: وزارة العدل و تومسون رويترز داتاستريم

إن أبلغ ما يوصف به سوق العقار في عام ٢٠١٦ هو تباطؤ الأداء والتصحيح المنظم للأسعار. إلا أنه رغمًا عن ذلك فقد كانت مبيعات القطاع التجاري قوية، وبدأت ظهور بعض بوادر الاستقرار تجاه نهاية العام. وقد اتسمت بدايات عام ٢٠١٦ بعدم اليقين على مستوى أسواق الأسهم العالمية وأسعار النفط والبيئة السياسية. أما محلياً، فلم يشعر المستثمرون بالثقة تجاه وضع الحكومة المالي ومصير برنامج الانفاق الرأسمالي التابع لها. ونتيجة لذلك، تراجعت أنشطة المبيعات إلى أدنى مستوياتها منذ ست سنوات. حيث استمرت اتجاهات أنشطة القطاعات السكنية والاستثمارية في التراجع للعام الثاني على التوالي. وكان القطاع التجاري هو الاستثناء الوحيد، حيث شهد ارتفاع مبيعاته في عام ٢٠١٦ في أعقاب الأداء الضعيف الذي اتسم به العام السابق. وقد أدى هذا الأداء الضعيف إلى وضع ضغطاً على الأسعار بصفة عامة، مما أدى إلى حدوث تصحيحات تدريجية منذ نهاية عام ٢٠١٣. وشمل التراجع كافة مؤشرات بنك الكويت الوطني لأسعار العقار بنهاية عام ٢٠١٦ على الرغم من تحقيقها لبعض الأرباح خلال الربع الأول من العام.

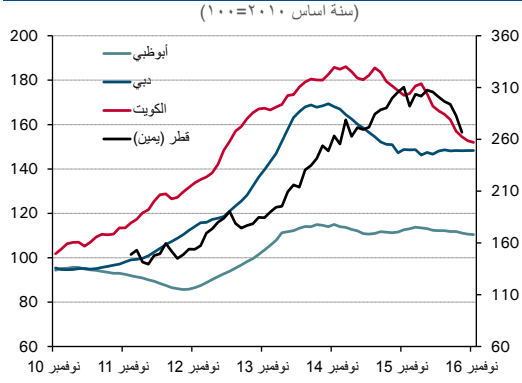
وقد شهد سوق العقار تراجع انشطته بنحو الربع مقارنة بالعام السابق. حيث بلغ إجمالي المبيعات ٢,٣ مليار دينار في عام ٢٠١٦ نتيجة ٤,٢٤٦ صفقة، بتراجع ٢٣٪ و ٢٢٪ على التوالي مقارنة بالعام السابق، فيما تراجع النشاط العقاري إلى نحو النصف مقارنة بأعلى مستوياته المسجلة في عام ٢٠١٤.

وتزامن الأداء الضعيف للسوق مع تذبذب أسعار النفط. حيث يشير مؤشر تذبذب أسعار خام النفط الصادر عن مجلس شيكاغو التجاري لتداول العقود الأجلة إلى تذبذب واضح منذ عام ٢٠١٤. فحينما كان معدل تذبذب أسعار النفط يحوم حول ٢٠ نقطة فيما بين نهاية العام ٢٠١١ وسبتمبر ٢٠١٤، كانت التوقعات بحدوث تغير مفاجئ ضعيف وكان سوق العقار يسجل نمواً ثنائي الرقم. وخلال الفترة ما بين أكتوبر ٢٠١٤ وأبريل ٢٠١٦، تضاعف تذبذب أسعار النفط تقريباً نتج عنها تباطؤ الأنشطة العقارية. أما مؤخراً، فتنظراً لجهود الدول الأعضاء وغير الأعضاء بمنظمة الأوبك لخفض الإنتاج، بدأ تذبذب أسعار النفط خلال الربع الأخير من العام وبدأت حركة العقار في التحسن.

وكانت مبيعات القطاع السكني ضعيفة بصفة عامة على مدار عام ٢٠١٦ للعام الثاني على التوالي. حيث بلغ إجمالي مبيعات القطاع ٩٤٤ مليون دينار تمت من خلال ٢,٨٤٧ صفقة بتراجع بلغت نسبته ٣١٪ و ٢٧٪ على أساس سنوي على التوالي. هذا وتركزت مبيعات الأراضي في ثلاث مناطق رئيسية هي مدينة صباح الأحمد البحرية والفيطيس وأبو فطيرة. أما بالنسبة للعقارات السكنية، فقد توزعت المبيعات بالتساوي تقريباً على نطاق عدة مناطق سكنية. وكانت مناطق سعد العبدالله وسلوى والفردوس وصباح الأحمد والجابرية من ضمن أكثر المناطق الراجحة مبيعاً.

وتفاقم تراخي هذا القطاع مع تزايد توزيع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لقطع الأراضي السكنية. حيث قامت المؤسسة بتوزيع أكثر من ١٢,٠٠٠ قطعة أرض في عام ٢٠١٦، إلى جانب ما تم توزيعه في عام ٢٠١٥ من ١٥,٢٤٠ من قطع الأراضي والبيوت والشقق السكنية، مما أضاف بشدة إلى قوى العرض في السوق، مقارنة

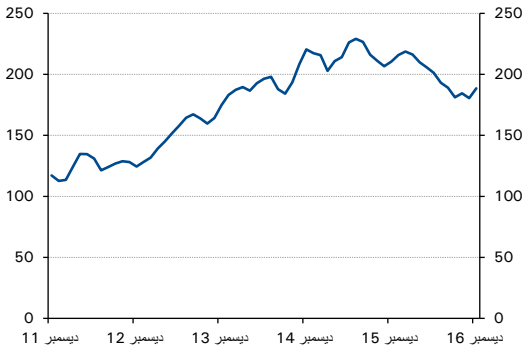
الرسم البياني ٤: المؤشرات الإقليمية لأسعار العقار السكني



المصدر: مصادر وطنية، بنك التسويات الدولية و تقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية

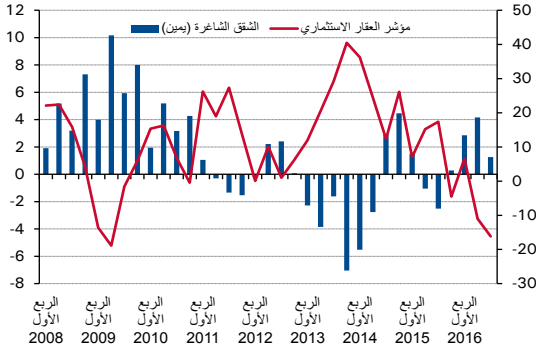
(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

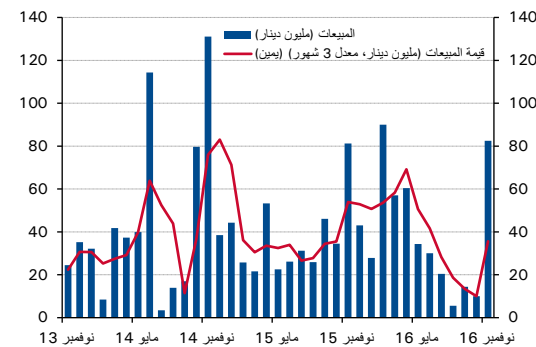
الرسم البياني ٦: الشقق الشاغرة و مؤشر العقار الاستثماري

(تغيير سنوي، %)



المصدر: الهيئة العامة للمعلومات المدنية و تقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٧: مبيعات العقار التجاري



المصدر: وزارة العدل

بتوزيعات أقل قبيل عام ٢٠١٥. وقد تعهدت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتقليل حدة تراكم الطلبات المقدمة خلال السنوات القادمة عن طريق مشروعات سكنية جديدة مثل جنوب سعد العبد الله وصباح الأحمد في عام ٢٠١٨، والخيران في عام ٢٠١٩.

ونتيجة لتراجع المبيعات السكنية منذ عام ٢٠١٤ فقد تخلت مؤشرات بنك الكويت الوطني لأسعار العقارات السكنية عن أعلى مستوياتها القياسية على إثر ذلك. حيث بلغ مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية ١٥٢,٤ نقطة في ديسمبر ٢٠١٦ متراجعا بنسبة ١٢٪ على أساس سنوي. وكان المؤشر قد بدأ في اتخاذ منحنى تراجعي منذ بداية عام ٢٠١٥ بعد أن بلغ ذروته في يناير ٢٠١٥ مسجلاً ١٨٦ نقطة. ويبلغ تراجع المؤشر ١٨٪ في الوقت الحاضر مقارنة بذلك الارتفاع القياسي. من جهة أخرى، تراجع مؤشر أسعار الأراضي السكنية إلى مستوى ١٧٦ نقطة في ديسمبر ٢٠١٦. وقد استمر هذا المؤشر في التراجع منذ يونيو ٢٠١٦ ليتضاءل مستواه إلى ١٠٪ على أساس سنوي في شهر أكتوبر. إلا أن أداءه قد تحسن هامشياً، وأنهى العام متراجعا بنسبة ٧,٣٪ على أساس سنوي.

ويبدو أن تراجع أسعار القطاع السكني يتبع خطى نمط إقليمي مماثل. وكان مؤشر قطاع العقار السكني لدي الصادر عن بنك التسويات الدولية هو أول المؤشرات التي تصل إلى أعلى المستويات المسجلة في أكتوبر ٢٠١٤، وكان أسرعها أيضاً في التصحيح بخسائر بلغت ١٢٪ على مدى ١٢ شهر مقارنة بأعلى مستوياته. وفي الوقت ذاته بلغ مؤشر قطاع العقار السكني لأبو ظبي أعلى مستوياته في نوفمبر ٢٠١٤، إلا أنه حافظ على استقراره قريباً من هذا المستوى منذ ذلك الحين، وتراجع بنسبة ٤٪ فقط عن ذلك المستوى. في حين كان مؤشر قطاع العقار السكني لقطر هو آخر المؤشرات وصولاً إلى ذروة الارتفاع وأخرها أيضاً في التصحيح. حيث بلغ المؤشر الصادر عن مصرف قطر المركزي أعلى مستوياته في نوفمبر ٢٠١٥، متأخراً بنحو عام عن نظرائه الإقليميين. ويمر المؤشر حالياً بفترة تصحيح، وخسر بحلول سبتمبر ٢٠١٦ حوالي ١٤٪ من قيمته مقارنة بأعلى مستوياته (وفقاً لأحدث البيانات المعلنة).

كما سجل قطاع العقار الاستثماري الكويتي أداءً ضعيفاً أيضاً في عام ٢٠١٦. وبلغ إجمالي مبيعات القطاع ٨١٧ مليون دينار، بتراجع بلغت نسبته ٣٣٪ مقارنة بعام ٢٠١٥، تمت من خلال ١,٣٠٠ صفقة، بتراجع بلغت نسبته ١٠٪ على أساس سنوي. إلا أن العام قد شهد ازدياد الإقبال على الاستثمارات الصغرى (الشقق السكنية) والتي مثلت ٤٠٪ من إجمالي صفقات القطاع مقابل ٣٠٪ في عام ٢٠١٥. وقد تركزت معظم المبيعات في مناطق المهبولة وحولي والسالمية.

وقد كان لازدياد عدد الشقق والمباني الاستثمارية في السوق مصحوباً بنمو متوسط في القوى العاملة الوافدة أثراً على القطاع الاستثماري في عام ٢٠١٦. ففي واقع الأمر، شهد سوق العقار ارتفاع أعداد الشقق الشاغرة على إثر الأزمة المالية العالمية في عام ٢٠٠٨، وذلك نتيجة لتباطؤ نمو القوى العاملة الوافدة، ومن ثم تراجع أسعار المباني الاستثمارية. ومع استعادة السوق لقوته وندرة توافر شقق شاغرة ما بين عامي ٢٠١٣ و ٢٠١٤، ارتفع المؤشر إلى أعلى مستوياته على الإطلاق. إلا أنه من ذلك الحين، استمر عدد الشقق الشاغرة في التزايد، بما وضع مزيداً من الضغوط التراجعية على أسعار المباني الاستثمارية. وقد تراجع مؤشر بنك الكويت الوطني للمباني الاستثمارية طوال معظم عام ٢٠١٦ وبدأ في الاستقرار بنهايته. ففي ديسمبر ٢٠١٦ بلغ المؤشر ١٨٨,٦ نقطة، بتراجع سنوي بلغت نسبته ١٠٪.

كما قد يتعرض القطاع الاستثماري لمزيداً من الضغوط نتيجة لارتفاع رسوم خدمات

المرافق العامة في النصف الثاني من عام ٢٠١٧. واستناداً على آلية التنفيذ، قد تشهد الشقق الاستثمارية ارتفاع فواتير المرافق بنسبة تتراوح في المتوسط ما بين ٧% إلى ١٠% من القيمة التأجيرية للشقق. وقد يضع ذلك مزيداً من الضغوط على قوى الطلب في وقت يتزايد فيه العرض وترتفع فيه عدد الشقق الشاغرة. إلا أنه على الرغم من ذلك، فإننا نتوقع أن تأثر ارتفاع أسعار الخدمات سيكون محدوداً لاسيما في حالة قيام المستخدمين بتوفير الاستهلاك بدرجة كبيرة لاستيعاب ارتفاع معدلات الرسوم.

من جانب آخر، قدم القطاع التجاري أداءً ممتازاً في عام ٢٠١٦، على الرغم من التباطؤ الواضح في قطاع المستهلك. وارتفعت المبيعات التجارية إلى ٥٧٥ مليون دينار، وهي أعلى المستويات المسجلة على الإطلاق، مرتفعة بنحو ٢٦% على أساس سنوي. إلا أن الصفقات لم تشهد تغييراً يذكر عن مستويات العام الماضي، حيث استقرت عند مستوى ٩٩ صفقة. وقد تمت حوالي نصف المبيعات بالدينار الكويتي من خلال ثماني صفقات كبرى، من ضمنها ثلاث قطع أراضي في مدينة صباح الأحمد البحرية تم بيعها بقيمة ١٠٤ مليون دينار، بالإضافة إلى بيع مجمعين في السالمية بقيمة إجمالية بلغت ١٠٥ مليون دينار.

كما أن ارتفاع رسوم خدمات المرافق العامة قد يؤثر أيضاً على العقارات التجارية. حيث سيتم البدء بتطبيق الرسوم الجديدة على القطاع التجاري أولاً بداية من مايو ٢٠١٧. ووفقاً للقانون الجديد، سترتفع تعرفه الكهرباء على الشركات من ٢ فلس لكل كيلوواط/ساعة لتصل إلى ٢٥ فلس، بغض النظر عن مستوى الاستهلاك. وحتى يومنا الحاضر، لم تقم وزارة الكهرباء والماء بنشر اللائحة التنفيذية لقائمة الأسعار. وقد تتضمن القائمة النهائية تخفيض رسوم خدمات المرافق مقارنة بالأسعار التي تم نشرها من خلال القانون الجديد. كما يحتمل وقوع بعض الضغوط على الأنشطة والأسعار، إلا أن سيتم تقييمها بعد صدور مزيداً من التفاصيل المتعلقة بالتنفيذ مستقبلاً.

الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي		أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	نسبة التغير (%)	
	2015	2016	2016	2016	2016	الشهري	السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	253.5	195	148.5	211.8	287.9	35.9	15.7
سكني	113.4	79	79.9	71.4	81.5	14.1	-35.8
استثماري	102.2	68	58.6	57.9	63.8	10.2	-19.0
تجاري	37.9	48	10.0	82.5	142.6	72.8	231.6
عدد الصفقات المتداولة	452	354	366	365	383	4.9	-17.3
سكني	323	237	254	244	273	11.9	-15.5
استثماري	120	108	106	112	98	-12.5	-24.0
تجاري	8	8	6	9	12	33.3	9.1
حجم الصفقة (ألف دينار)	566	547	405.7	580.3	751.7	29.5	39.9
سكني	352	332	314.6	292.6	298.5	2.0	-24.0
استثماري	882	646	552.8	517.0	651.0	25.9	6.6
تجاري	5,185	5,204	1666.7	9166.7	11,883.3	29.6	203.9

المصدر: وزارة العدل
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا ٦٢ 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 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 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