

الكويت: مبيعات العقار الكويتي ترتفع لأعلى مستوى في أربع سنوات وتتخطى المليار دينار في الربع الأخير من ٢٠١٨

أبرز النقاط

- مبيعات الربع الرابع تنمو ٩١% على أساس سنوي وترسخ الاتجاه الإيجابي منذ نهاية ٢٠١٧.
- نمو المبيعات شملت قطاعات السوق العقاري الثلاث.
- ارتفاع أسعار القطاعين السكني والاستثماري ساهم في تعزيز نمو المبيعات، مع مواصالتها حالياً لهذا الاتجاه التصاعدي.
- القطاع التجاري يسترد عافيته مرة أخرى في العام ٢٠١٨، بدعم من إصلاحات وزارة التجارة والصناعة الداعمة لبيئة الأعمال.

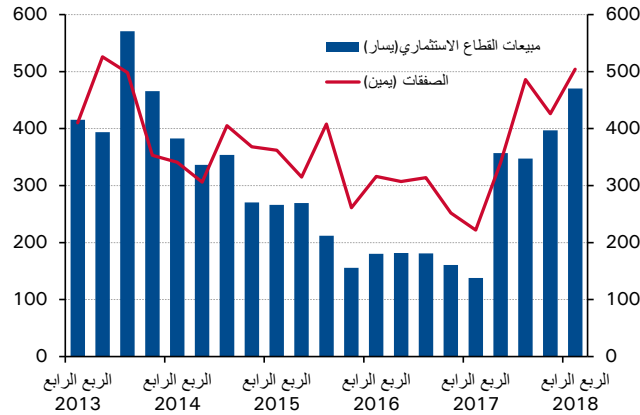
منذ منتصف العام ٢٠١٨ وتشهد خلال الفترة الحالية اتجاهاً إيجابياً إلى حد ما، بينما ظلت إيجارات المنازل السكنية ثابتة منذ منتصف العام ٢٠١٨. وقد استقرت تلك الاتجاهات الإيجابية منذ فترة، حيث بدأ السوق في التحسن تدريجياً منذ الربع الرابع للعام ٢٠١٧.

القطاع الاستثماري يشهد قوة المبيعات وارتفاع الأسعار

بلغت مبيعات القطاع الاستثماري ٤٧٠ مليون دينار كويتي في الربع الرابع من العام الحالي، بنمو بلغت نسبته ١٩% على أساس ربع سنوي وأكثر من ثلاثة أضعاف مستويات الربع الرابع من العام ٢٠١٧. ويعزى ارتفاع المبيعات إلى تزايد عدد الصفقات مقروناً بتزايد الأسعار. حيث ارتفع عدد الصفقات بنسبة ١٨% على أساس ربع سنوي وبنسبة ١٢٧% على أساس سنوي، فيما بلغ متوسط ارتفاع مؤشرات بنك الكويت الوطني لأسعار العقار الاستثماري نحو ١٠٥% على أساس ربع سنوي و٣٠٧% على أساس سنوي، بدعم من النمو الذي سجلته المباني متعددة الوحدات. وقد تكون تلك الزيادة في أسعار القطاع الاستثماري نتيجة لاستقرار الإيجارات مقارنة بالعام ٢٠١٧ وبداية العام ٢٠١٨ عندما كانت مستويات الإيجارات منخفضة.

الرسم البياني ٢: مبيعات قطاع العقار الاستثماري

(مليون دينار لكل ربع)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

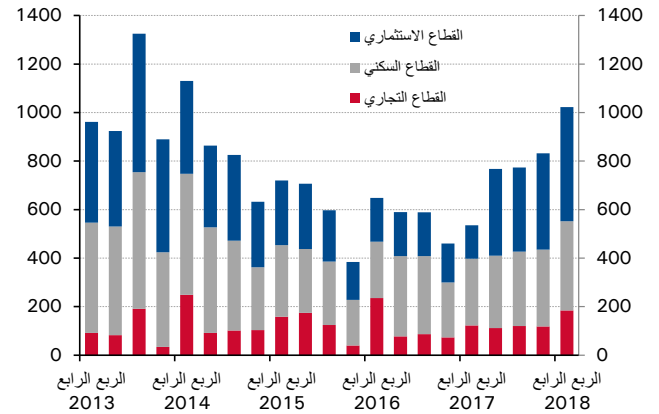
ومن ناحية أخرى، قد يواجه القطاع رباحاً معاكسة في المدى القريب إلى المتوسط نتيجة للزيادة المرتقبة في مستويات العرض بالإضافة إلى التوقعات بزيادة أسعار الفائدة في العام ٢٠١٩. غير أن هناك عوامل داعمة للقطاع أيضاً،

السوق العقاري يواصل ارتفاعه في الربع الرابع من العام ٢٠١٨

ارتفعت المبيعات العقارية في الربع الرابع من العام ٢٠١٨ إلى أعلى مستوياتها في أربعة أعوام، حيث تخطت المبيعات أكثر من مليار دينار كويتي، بنمو بلغت نسبته ٢٣% على أساس ربع سنوي وبنسبة ٩١% على أساس سنوي، لتسجل بذلك ارتفاعها الخامس على التوالي على أساس ربع سنوي وترسخ الاتجاه الإيجابي الذي بدأ بنهاية العام ٢٠١٧. ويعزى هذا الأداء القوي في الأساس للقطاع الاستثماري (أي الشقق)، بدعم من ارتفاع الأسعار. كما ارتفعت الأسعار أيضاً على صعيد القطاع السكني. ومن جهة أخرى، استفاد القطاع التجاري من الإصلاحات المواتية لبيئة الأعمال التي اتخذتها وزارة التجارة والصناعة مما ساهم في تحسن الثقة وتجدد الطلب على صعيد هذا القطاع.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(مليون دينار لكل ربع)



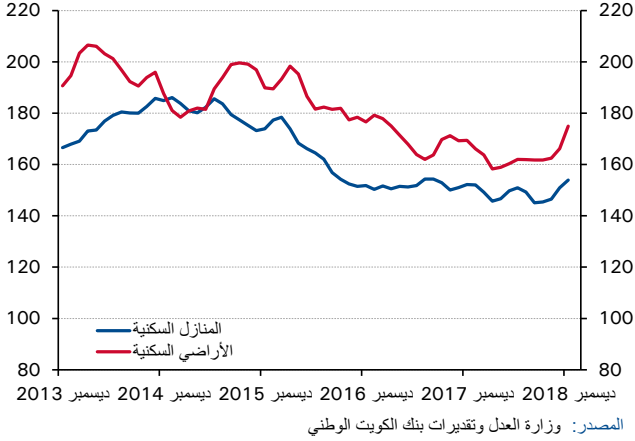
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

أما بالنسبة للعام ٢٠١٨ بأكمله، فقد شهدت القطاعات الثلاث ارتفاعاً ملحوظاً في المبيعات مقارنة بالعام ٢٠١٧، كما سجلت مؤشرات بنك الكويت الوطني العقارية (التي تغطي أداء الأراضي، المنازل السكنية، الشقق، والمباني متعددة الوحدات) ارتفاعاً في قيمها على أساس سنوي. وجاء هذا النمو على الأغلب نتيجة لتحسن الخلفية الاقتصادية مقارنة بالعام ٢٠١٧، وارتفاع متوسط أسعار النفط مما أدى إلى تحسن الثقة وتزايد معدلات التوظيف ونمو معتدل في أعداد الوافدين إلى حد ما، مما ساهم في دعم مستويات الطلب على الإيجارات. ويبدو السوق العقاري، في هذه المرحلة، في حالة جيدة، حيث عادت مستويات التداول والسيولة إلى حد كبير لسابق عهدها ما قبل الركود (٢٠١٤)، واستقرت الأسعار

من شأنه إذا تم إقراره، أن يساهم في تعزيز الطلب على القطاع السكني مع استفادة المواطنين من تحسن فرص توافر التمويل. كما سيعمل هذا القانون أيضاً على تقليص التراكم الناتج عن العدد المتنامي لطلبات الإسكان الحكومي.

الرسم البياني ٥: مؤشرات أسعار القطاع السكني

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

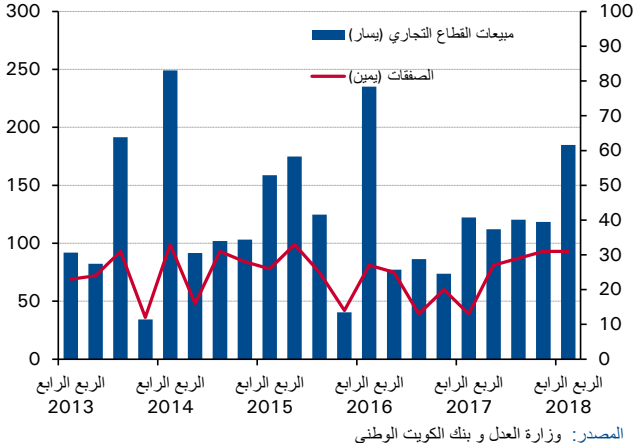


القطاع التجاري يستفيد من الإصلاحات المواتية للأعمال

شهد القطاع التجاري تحسناً كبيراً في النشاط والمبيعات في العام ٢٠١٨. فبعد ظهور بوادر مشجعة في وقت سابق من العام، اكتسب القطاع زخماً جيداً، مسجلاً أفضل أداء له في الربع الرابع من العام. حيث بلغت قيمة المبيعات التجارية ١٨٥ مليون دينار كويتي، فيما يعد أعلى مستوياتها في عامين، بنمو تخطت نسبته ٥٠% على أساس سنوي وربع سنوي. كما ارتفع عدد الصفقات بنسبة ١٣٩% على أساس سنوي في الربع الرابع من العام ٢٠١٨، إلا أنه لم يشهد تغير عن الربع السابق. ويعزى ارتفاع المبيعات في الربع الرابع من العام ٢٠١٨ لارتفاع متوسط حجم الصفقات، بما يشير إلى تزايد مبيعات العقارات الأكبر حجماً نسبياً أو تلك التي تقع في مواقع مميزة أو ذات الجودة العالية خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث. فعلى سبيل المثال، تم بيع مبنى تجاري بمساحة ٥,٨٠٠ متر مربع في منطقة شرق بقيمة ٤٥ مليون دينار كويتي، وهي مستويات أعلى بكثير من متوسط قيمة صفقات القطاع. كما استفاد القطاع من الإصلاحات المواتية التي تبنتها وزارة التجارة والصناعة، والتي كان أحدثها إطلاق نظام إلكتروني لإصدار التراخيص التجارية.

الرسم البياني ٦: مبيعات القطاع الاستثماري

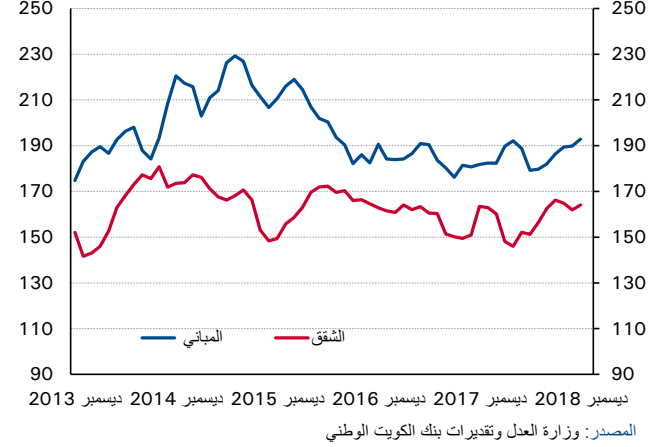
(ربع سنوي، مليون دينار)



من ضمنها ارتفاع الانفاق الرأسمالي من جانب الحكومة وتزايد توقعات وتيرة إرساء المشاريع في العام ٢٠١٩، بما قد يساهم في تعزيز معدلات النمو غير النفطي وزيادة معدلات التوظيف، الأمر الذي قد يؤدي بدوره إلى زيادة الطلب على سوق الإيجارات.

الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار القطاع الاستثماري

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

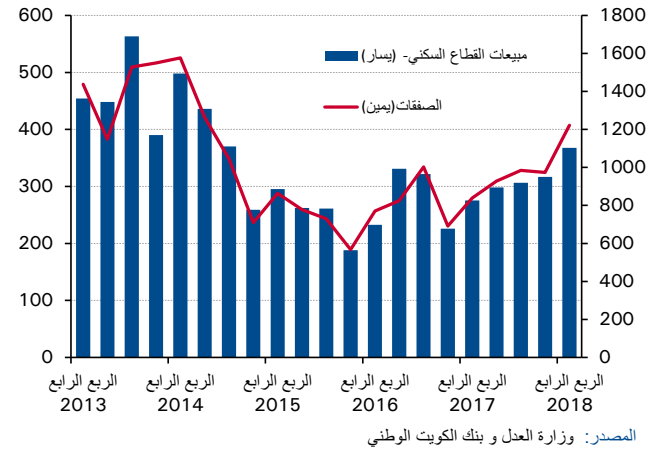


أسعار العقارات السكنية تتعافى في الربع الرابع

بلغت قيمة مبيعات القطاع السكني ٣٦٨ مليون دينار كويتي، بنمو بلغت نسبته ١٦% على أساس ربع سنوي وبنسبة ٣٣% على أساس سنوي. وقد ارتفعت المبيعات على خلفية تزايد عدد الصفقات وارتفاع الأسعار. حيث تزايد عدد الصفقات بنسبة ٢٦% على أساس ربع سنوي وبنسبة ٤٦% على أساس سنوي. كما ارتفعت الأسعار في الربع الرابع بنسبة ٨% على أساس ربع سنوي بعد أن اتخذت اتجاهها سلبياً خلال الفترة الممتدة من الربع الأول إلى الربع الثالث من العام. وقد ساهم هذا الوضع في دعم الأسعار لتسجيل أداء إيجابي على أساس سنوي منذ شهر نوفمبر وذلك للمرة الأولى منذ العام ٢٠١٦. وعلى الأرجح، فإن هذا الارتفاع الذي شهدته الأسعار كان بدعم من تحسن معدلات الطلب، والذي انعكس في ارتفاع مستويات التداول (عدد الصفقات).

الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع السكني

(ربع سنوي، مليون دينار)



أما من جهة المخاطر السلبية، فتتمثل في التوزيعات الحكومية للمنازل السكنية المقررة للعام ٢٠١٩، بالإضافة إلى إمكانية ارتفاع تكاليف التمويل. ومن جانب آخر، يعكف مجلس الأمة حالياً على دراسة مسودة قانون الرهن العقاري، والذي

الجدول ١: المبيعات العقارية

| التغير في الربع الرابع ٢٠١٨ | | النمو الربع سنوي | | | المتوسط الربع سنوي | | | | |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|-------|-------|------------------------|
| % على أساس سنوي | % على أساس ربع سنوي | الربع الرابع ٢٠١٨ | الربع الثالث ٢٠١٨ | الربع الرابع ٢٠١٧ | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ | ٢٠١٦ | ٢٠١٥ | |
| ٩١,٠ | ٢٢,٩ | ١٠٢٢,٨ | ٨٣٢,١ | ٥٣٥,٦ | ٨٤٩,١ | ٥٤٣,٦ | ٥٨٤,٠ | ٧٦٠,٦ | المبيعات (مليون دينار) |
| ٣٣,٤ | ١٦,١ | ٣٦٧,٧ | ٣١٦,٦ | ٢٧٥,٦ | ٣٢٢,٢ | ٢٨٨,٥ | ٢٣٦,٠ | ٣٤٠,١ | سكني |
| ٢٤١,٥ | ١٨,٥ | ٤٧٠,٢ | ٣٩٦,٩ | ١٣٧,٧ | ٣٩٢,٩ | ١٦١,١ | ٢٠٤,٢ | ٣٠٦,٧ | استثماري |
| ٥١,٢ | ٥٦,١ | ١٨٤,٩ | ١١٨,٥ | ١٢٢,٣ | ١٣٣,٩ | ٨٩,٩ | ١٤٣,٨ | ١١٣,٨ | تجاري |
| ٦٣,٦ | ٢٢,٨ | ١٧٥٧ | ١٤٣١ | ١٠٧٤ | ١٤٩٦ | ١١٣١ | ١٠٦٠ | ١٣٥٦ | عدد الصفقات |
| ٤٥,٦ | ٢٥,٥ | ١٢٢٢ | ٩٧٤ | ٨٣٩ | ١٠٢٧ | ٨٤٠ | ٧١٢ | ٩٧٠ | سكني |
| ١٢٧,٠ | ١٨,٣ | ٥٠٤ | ٤٢٦ | ٢٢٢ | ٤٣٩ | ٢٧٤ | ٣٢٥ | ٣٦٠ | استثماري |
| ١٣٨,٥ | ٠,٠ | ٣١ | ٣١ | ١٣ | ٣٠ | ١٨ | ٢٣ | ٢٥ | تجاري |
| ١٧,٠ | ٨,٦ | ١٧٥٧,٧ | ١٦١٩,٢ | ١٥٠٢,٠ | ٥٦٨ | ٤٧٢ | ٥٥١ | ٥٨٤ | حجم الصفقة (الف دينار) |
| ٩,٢- | ٤,٨- | ٩٠٣,٠ | ٩٤٨,٩ | ٩٩٥,١ | ٣١٤ | ٣٣٥ | ٣٣٢ | ٣٥١ | سكني |
| ٦٢,٦ | ١٤,٣ | ٣٠١٦,٥ | ٢٦٣٨,٥ | ١٨٥٤,٩ | ٨٩٥ | ٦٠٣ | ٦٢٨ | ١٠٠٠ | استثماري |
| ٧٦,١- | ٥١,٩ | ١٤٧٤٨ | ٩٧٠٦,١ | ٦١٨٠٧ | ٤٥٤٠ | ٥٠٦٨ | ٦٣٢٠ | ٤٥٠٩ | تجاري |

المصدر: وزارة العدل

ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشرنا 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 وبساوي مؤشر سعري 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, Fax: (965) 2224 6973, Email: econ@nbk.com