

## الكويت: مبيعات العقارات معتدلة في الربع الأول من العام ٢٠١٩ مع تراجع أداء القطاع الاستثماري

### أبرز النقاط

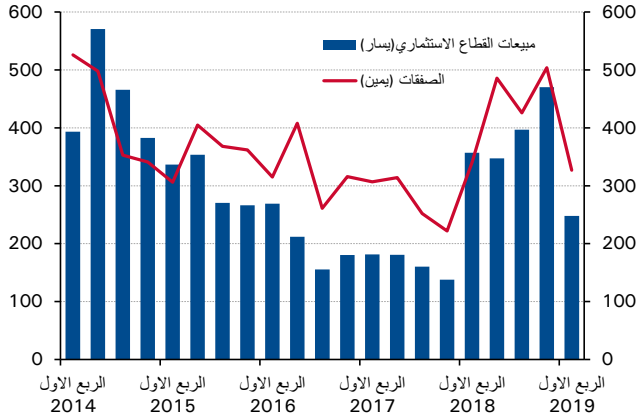
- بعد الأداء القوي للمبيعات العقارية على نحو استثنائي في الربع الأخير من ٢٠١٨، تراجعت مستوياتها إلى ٧٨٩ مليون دينار كويتي في الربع الأول من ٢٠١٩.
- جاء هذا الأداء المعتدل على خلفية قطاع الشقق السكنية، حيث أظهرت مبيعاتها علامات ضعف في الأونة الأخيرة.
- حافظ القطاعان السكني والتجاري على مستوى مرتفع من المبيعات في الربع الأول من ٢٠١٩.
- سجلت أسعار القطاع السكني نمواً كبيراً على أساس سنوي، إلا أن القطاع الاستثماري شهد تراجعاً متواضعاً.

### تراجع مبيعات وأسعار قطاع الاستثمار

وبلغت مبيعات قطاع الاستثمار (الشقق والمباني السكنية) في الربع الأول من العام الحالي ٢٤٨ مليون دينار كويتي، بتراجع حاد بلغت نسبته ٤٧% مقابل ٤٧٠ مليون دينار كويتي في الربع الرابع من العام ٢٠١٨ ومتراجعة بنسبة ٣١% على أساس سنوي. كما تراجع حجم المبيعات أيضاً إلى ٣٢٧ صفقة مقابل ٥٠٤ في الربع السابق.

#### الرسم البياني ٢: مبيعات قطاع العقار الاستثماري

(مليون دينار لكل ربع)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

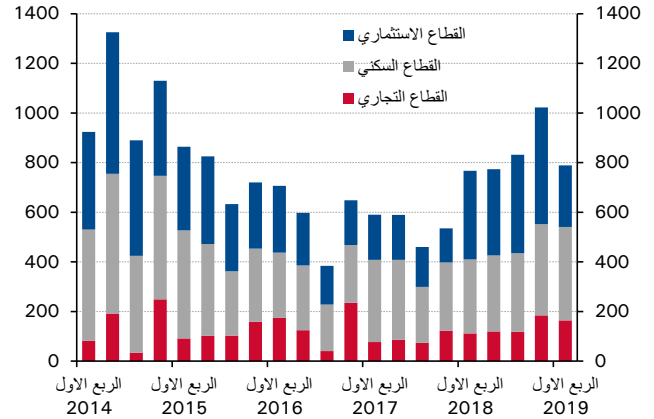
وقد يعزى التراجع إلى ضعف الطلب الناجم عن تباطؤ نمو أعداد الوافدين، في حين كانت مستويات العرض للمباني السكنية الجديدة في تزايد مستمر. ويبدو أن هذه الرياح المعاكسة دفعت المستثمرين إلى إعادة النظر في أسعار وتوقيت الصفقات العقارية المرتقبة. وانخفضت أسعار الشقق أيضاً بنسبة ١١,٧% على أساس ربع سنوي و ٢,٢% على أساس سنوي، في حين انخفضت أسعار المباني السكنية بوتيرة أقل حدة بلغت نسبتها ٣,٨% على أساس ربع سنوي و ١,٤% على أساس سنوي. كما شهدت إيجارات الشقق تراجعاً هامشياً في شهر مارس كما يلاحظ من مكون الإسكان في مؤشر أسعار المستهلك، بما يعكس الضعف العام لهذا القطاع.

### تراجع مبيعات العقارات في الربع الأول من العام ٢٠١٩ وإن ظلت محتفظة بقوتها

تراجعت المبيعات العقارية في الربع الأول من العام الحالي من أعلى مستوياتها منذ أربعة أعوام في الربع الرابع من العام ٢٠١٨، إلا أنها ظلت ثابتة لتبلغ ٧٨٩ مليون دينار كويتي. ويعزى هذا التراجع في الأغلب لانخفاض مبيعات قطاع الاستثمار بعد أداء قوي بنهاية العام الماضي. فيما واصل القطاع السكني تحقيق مبيعات قوية ونمو ملحوظ، كما أن القطاع التجاري الذي شهد تحسناً ملحوظاً في العام ٢٠١٨، واصل أداءه الجيد خلال الربع الأول من العام ٢٠١٩ في ظل قوة وتزايد أنشطة المبيعات.

#### الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(مليون دينار لكل ربع)

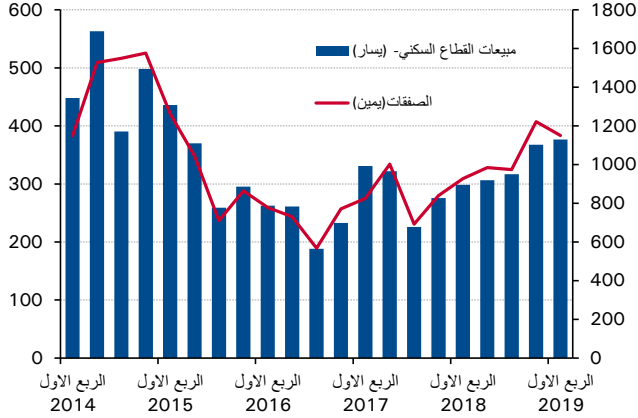


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

وتعكس مستويات المبيعات المقبولة في الربع الأول من العام ٢٠١٩ استمرار التعافي الذي لوحظ في العام ٢٠١٨ والذي يعد إشارة إلى ثقة السوق ووفرة السيولة. إلا أن أسعار العقارات كانت متباينة، فبينما واصل القطاع السكني تسجيل مكاسب سنوية قوية، تعرض قطاع الاستثمار مؤخراً للضغط مرة أخرى بما أدى إلى تراجع الأسعار.

### الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع السكني

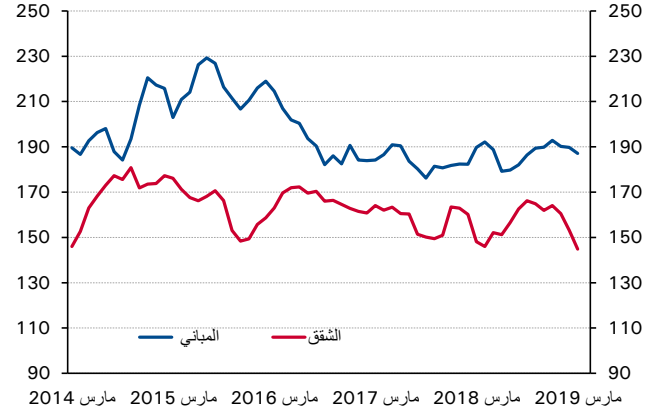
(ربع سنوي، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

### الرسم البياني ٣: مؤشرات اسعار القطاع الاستثماري

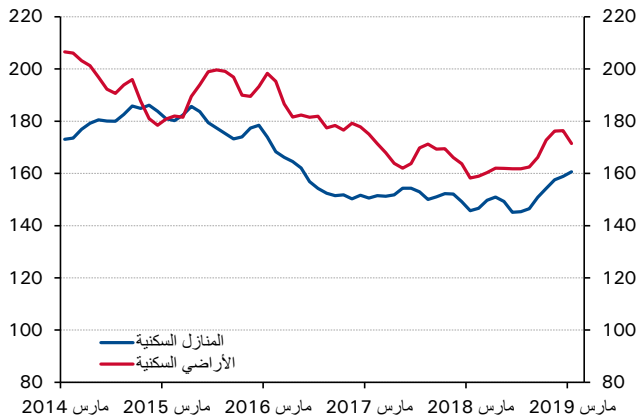
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

### الرسم البياني ٥: مؤشرات اسعار القطاع السكني

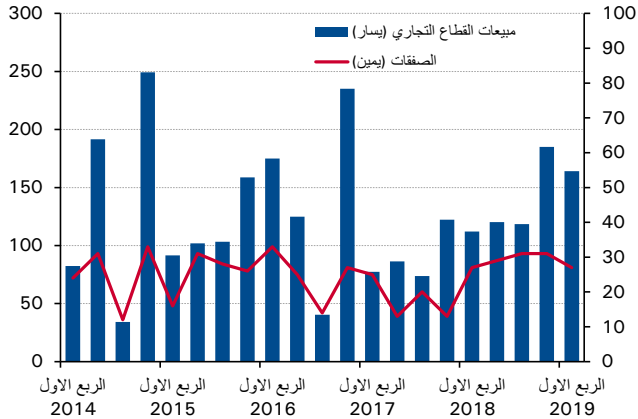
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

### الرسم البياني ٦: مبيعات القطاع الاستثماري

(ربع سنوي، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

### القطاع السكني يحافظ على قوته في الربع الأول من ٢٠١٩

حافظت مبيعات الوحدات السكنية على قوتها في الربع الأول من العام الحالي، حيث بلغت ٣٧٧ مليون دينار كويتي بزيادة قدرها ٢% على أساس ربع سنوي (وبنسبة +٢٦% على أساس سنوي) على الرغم من التراجع الهامشي في حجم الصفقات. ويعزى تراجع أحجام التداول على الأرجح للارتفاع الهائل في أسعار المنازل السكنية (١٠,٥%) والأراضي (٨,٤%) خلال العام الماضي. وتشير الافاق المستقبلية إلى أن دعم هذا القطاع قد يأتي من ترقب الموافقة على قانون الرهن العقاري في وقت لاحق من العام الحالي، وهو الأمر الذي من شأنه أن يوفر دفعة قوية للطلب. وبالإضافة إلى ذلك، فإن التوجه لرفع رأسمال بنك الائتمان الكويتي بقيمة تناهز ٧٥٠ مليون دينار كويتي، وهو الكيان المسؤول عن توفير خدمات الرعاية السكنية للمواطنين، قد يساهم في زيادة فرص الحصول على التمويل السكني وتخفيف حدة التراكم الهائل في طلبات الإسكان.

### القطاع التجاري يشهد صفقات كبرى على نحو استثنائي خلال الربع الأول

كانت مبيعات القطاع التجاري قوية في الربع الأول من العام ٢٠١٩، حيث بلغت ١٦١ مليون دينار كويتي. وعلى الرغم من تراجع المبيعات عن مستوى الذروة الذي بلغته في الربع الرابع من العام ٢٠١٨، إلا أنها مازالت مرتفعة بنسبة ٤٦% على أساس سنوي، كما انها أعلى بكثير من المتوسطات الفصلية للفترة ما بين ٢٠١٥-٢٠١٨. وجاءت المبيعات القوية بفضل بعض الصفقات الكبرى بشكل استثنائي، بما أدى إلى تضاعف متوسط حجم صفقات الربع الأول من العام ٢٠١٨ تقريباً. واتخذت ثلاث صفقات كبرى طابعاً مميزاً خلال الربع الأول من العام ٢٠١٩ وهم تحديداً: مجمع في الجبراء (٣٩ مليون دينار كويتي)، وقطعة أرض في خيطان (٢٦ مليون دينار كويتي) ومبنى تجاري في منطقة شرق (٢٥ مليون دينار كويتي). وبلغت القيمة الاجمالية لتلك الصفقات الثلاث ٩٠ مليون دينار كويتي بما يمثل أكثر من نصف إجمالي مبيعات العقارات التجارية للربع الأول من العام ٢٠١٩.

## الجدول ١: المبيعات العقارية

التغير في الربع الأول ٢٠١٩		النمو الربع سنوي			المتوسط الربع سنوي				
% على أساس سنوي	% على أساس ربع سنوي	الربع الأول ٢٠١٩	الربع الرابع ٢٠١٨	الربع الأول ٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	
٢,٨	٢٢,٩-	٧٨٨,٦	١.٠٢٢,٨	٧٦٧,٤	٨٤٩,١	٥٤٣,٦	٥٨٤,٠	٧٦٠,٦	المبيعات (مليون دينار)
٢٦,٢	٢,٤	٣٧٦,٥	٣٦٧,٧	٢٩٨,٣	٣٢٢,٢	٢٨٨,٥	٢٣٦,٠	٣٤٠,١	سكني
٣٠,٥-	٤٧,٣-	٢٤٨,٠	٤٧٠,٢	٣٥٧,١	٣٩٢,٩	١٦٥,١	٢٠٤,٢	٣٠٦,٧	استثماري
٤٦,٤	١١,٣-	١٦٤,١	١٨٤,٩	١١٢,١	١٣٣,٩	٨٩,٩	١٤٣,٨	١١٣,٨	تجاري
١٦,١	١٤,٤-	١٥٠٤,٠	١٧٥٧,٠	١٢٩٥,٠	١٤٩٦	١١٣١	١٠٦٠	١٣٥٦	عدد الصفقات
٢٣,٩	٥,٩-	١١٥٠,٠	١٢٢,٠	٩٢٨,٠	١٠٢٧	٨٤٠	٧١٢	٩٧٠	سكني
٣,٨-	٣٥,١-	٣٢٧,٠	٥٠٤,٠	٣٤٠,٠	٤٣٩	٢٧٤	٣٢٥	٣٦٠	استثماري
٠,٠	١٢,٩-	٢٧,٠	٣١,٠	٢٧,٠	٣٠	١٨	٢٣	٢٥	تجاري
٩,٢-	٩,٠-	٥٢٤,٣	٥٨٢,١	٥٩٢,٦	٥٦٨	٤٨١	٥٥١	٥٦١	حجم الصفقة (الف دينار)
١,٤	٨,٧	٣٢٧,٤	٣٠٠,٩	٣٢١,٤	٣١٤	٣٤٤	٣٣٢	٣٥١	سكني
٣٤,٠-	٢٤,٦-	٧٥٨,٣	٩٣٢,٩	١.٠٥٠,٢	٨٩٥	٦٠٣	٦٢٨	٨٥١	استثماري
٩٧,٦	٤٠,٤	٦.٠٧٧,٢	٥٩٦٤,٩	٤١٥٠,٧	٤٥٤٠	٥.٠٦٨	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 ويساوي مؤشر السعري للعام ٢٠١٠ ١.٠٠. 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