

< هبة قريظم

اقتصادي اول
+965 2259 5363, hibakoraytem@nbk.com

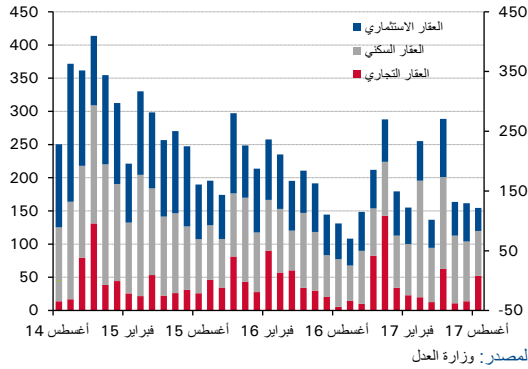
< فاطمة عكاشة

اقتصادية
+965 2259 5352, fatemahakashah@nbk.com

سوق العقار

العوامل الموسمية تؤثر على نشاط قطاع العقار في أغسطس والأسعار تستقر

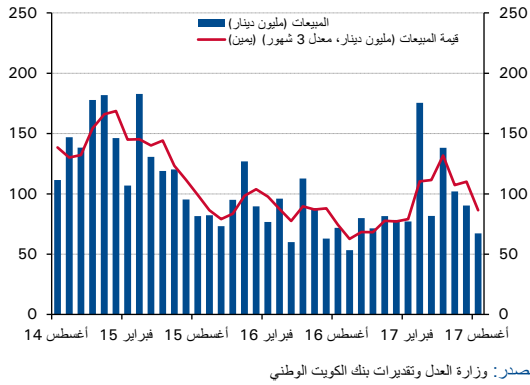
الرسم البياني 1: مبيعات سوق العقار
(مليون دينار)



حافظ سوق العقار في الكويت على استقراره خلال شهر أغسطس. فقد تسببت العوامل الموسمية في تراجع قيمة المبيعات قليلاً إلى 154.5 مليون دينار. وبلغ إجمالي المبيعات في كل القطاعات 1.5 مليار دينار منذ بداية السنة المالية متراجعاً بواقع 5.4% من الفترة ذاتها العام الماضي. وشهد قطاع العقار السكني بالأخص قوة في النشاط خلال العام 2017 ليقابل الركود الذي شهداه قطاعي العقار الاستثماري والتجاري. وحافظت الأسعار على استقرارها ولكنها لا تزال متدنية بنسبة تراوحت بين 5% إلى 10% على أساس سنوي.

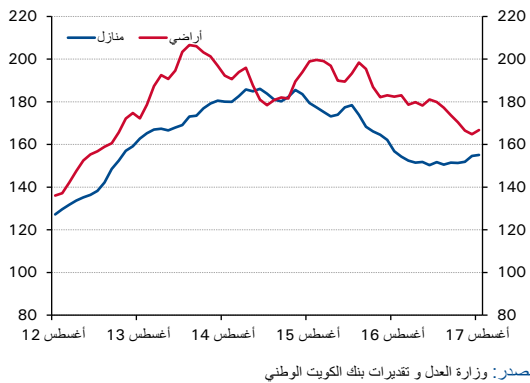
وشهد العام 2017 انتعاشاً في إقبال المستثمرين على العقار السكني، وذلك بعد ضعف الطلب عليه منذ العام 2015. فقد تحسنت مبيعات القطاع منذ بداية السنة المالية بواقع 23% على أساس سنوي، حيث تم بيع 1,134 منزلاً خلال الأشهر الثمانية الماضية بمتوسط بلغ 173 منزلاً شهرياً، أي أعلى من مبيعات الفترة ذاتها في العام الماضي بنسبة 24%. كما شهد القطاع أيضاً عودة الاهتمام بالأراضي السكنية وذلك في العام 2017، إذ تم بيع 924 قسيمة حتى الآن ولكنها لا تزال عند معدل أقل بكثير من مستوى الأشهر الثمانية الأولى من العام 2015 حينما بلغت المبيعات 1,432 قسيمة.

الرسم البياني 2: مبيعات العقار السكني
(مليون دينار)



وبالرغم من التحسن في قطاع العقار السكني، إلا أن مبيعات شهر أغسطس جاءت ضعيفة عند أدنى مستوياتها الشهرية منذ ما يقارب العام. فقد تراجعت المبيعات لتصل إلى 67.2 مليون دينار في أغسطس بعد أن شهدت ارتفاعاً حاداً في مايو 2017، مسجلة تراجع قدره 6.4% على أساس سنوي. وقد تم تسجيل 217 صفقة سكنية في أغسطس شكلت المنازل منها نسبة تجاوزت الثلثين بينما كانت البقية للقسائم. وتركزت صفقات المنازل في محافظة الأحمدية، حيث بلغت إجمالاً 49 صفقة وسجلت محافظة الجهراء 34 صفقة.

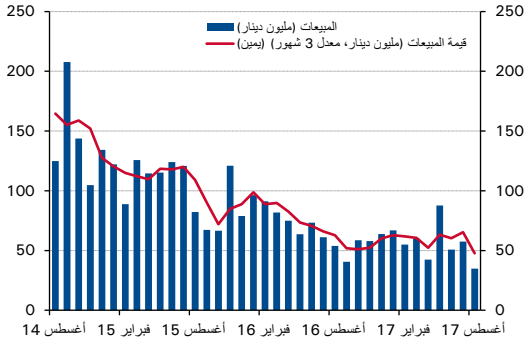
الرسم البياني 3: مؤشرات أسعار العقار السكني
(نقطة، متحرك 3 أشهر، 2010=100)



وقد انعكست قوة الطلب في قطاع العقار السكني على أداء مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار العقار السكني. إذ ارتفع المؤشر إلى 155.1 نقطة في أغسطس مسجلاً أعلى مستوياته حتى الآن في 2017. كما سجل مؤشر أسعار الأراضي السكنية أول زيادة شهرية له منذ سنة أشهر ليصل إلى 166.7 نقطة في أغسطس من 164.8 نقطة في يوليو، لتقل وتيرة التراجع إلى 8.6% على أساس سنوي.

ولم يشهد قطاع العقار الاستثماري تحسناً مماثلاً في 2017، إذ تراجعت المبيعات في أغسطس إلى أدنى مستوياتها منذ العام 2010. وقد استمر ضعف المبيعات في هذا القطاع منذ مطلع العام 2016، ولم يختلف أداءه كثيراً في أغسطس، حيث بلغت المبيعات 34.8 مليون دينار متراجعة بواقع 35% على أساس سنوي، كما تراجعت الصفقات بواقع 10.5% على أساس سنوي. وتزامنت هذه الوتيرة مع تزايد الشقق الشاغرة التي شهدت ارتفاعاً منذ شهر يونيو من العام 2015 وفق الهيئة العامة للمعلومات المدنية. كما تعثرت الإيجارات السكنية، فقد تراجع مكون الإسكان في سلة التضخم في مؤشر أسعار المستهلك لأول مرة منذ سنوات بواقع 2.3% على أساس سنوي وذلك في يونيو 2017. ومن المحتمل أن يستمر القطاع الاستثماري بالتقلب خلال الأشهر المقبلة تماشياً مع تأقلم السكان وتعريفه الخدمات الجديدة التي تم تطبيقها في 22 أغسطس ولكن بنسبة أقل مما تم الإعلان عنه.

الرسم البياني 4: مبيعات العقار الاستثماري
(مليون دينار)



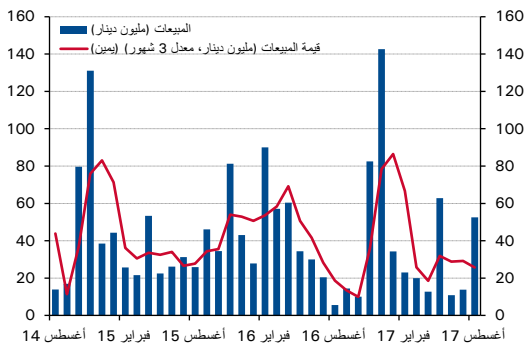
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني 5: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية
(نقطة، متحرك 3 أشهر، 2010=100)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني 6: مبيعات العقار التجاري
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

ولا يزال سعر العقار الاستثماري يواجه ضغطاً من تباطؤ نشاط القطاع وتزايد الشقق الشاغرة. فقد تراجع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المباني الاستثمارية في أغسطس بواقع 5.1% على أساس سنوي ليصل إلى 179.3 نقطة، ليستقر عند مستويات قريبة من مستوياته في نهاية العام 2013.

وسجل قطاع العقار التجاري أفضل أداء له في أغسطس مقارنةً بالشهرين الماضيين وشكل بذلك دعماً لنشاط قطاع العقار في أغسطس. إذ تم تسجيل خمسة عشر صفقة خلال الشهر، كان أكبرها مبنى تجاري في منطقة خيطان بقيمة 15 مليون دينار تلاه مبنيان في السالمية بقيمة 11.7 مليون دينار و8.8 مليون دينار على التوالي.

الجدول: المبيعات العقارية

	المبيعات العقارية					
	المبيعات العقارية	المتوسط السنوي	يونيو 2017	يوليو 2017	أغسطس 2017	نسبة التغير (%)
	2015	2016	2017	2017	2017	الشهري السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	253.5	194.7	163.6	161.5	154.5	-4.3
سكني	113.4	78.7	102.0	90.3	67.2	-6.4
استثماري	102.2	68.1	50.8	57.5	34.8	-35.3
تجاري	37.9	47.9	10.9	13.8	52.5	281.0
عدد الصفقات المتداولة	452	354	386	372	300	-19.4
سكني	323	237	308	268	217	-1.4
استثماري	120	108	74	100	68	-32.0
تجاري	8	8	4	4	15	275.0
حجم الصفقة (ألف دينار)	566	547	423.9	434.2	515.1	18.6
سكني	352	332	331.2	336.8	309.7	-5.1
استثماري	882	646	686.1	574.9	512.0	-27.7
تجاري	5,185	5,204	2,713	3,445	3,499.9	1.6

المصدر: وزارة العدل
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا 65 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 2010 وبيانات مؤشر السعري للعام 2010. 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