

< عيسى حجازين
اقتصادي رئيسي
+965 2259 5359
SaqerAlzayed@nbk.com

الكويت: استمرار انتعاش مبيعات القطاعين الاستثماري والتجاري في الربع الثاني من ٢٠٢٢

أبرز النقاط

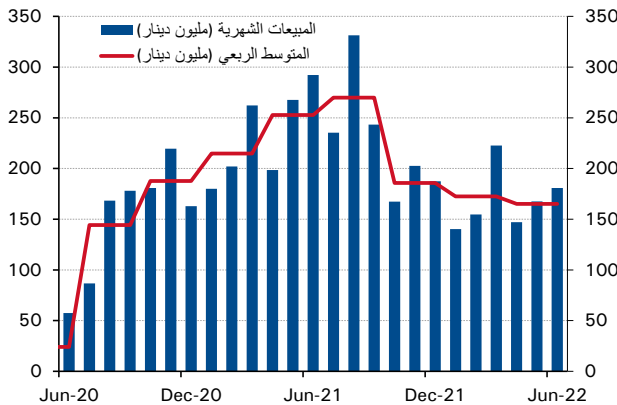
- ١,١ مليار دينار كويتي إجمالي قيمة المبيعات العقارية خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٢، بارتفاع نسبه ٢٢%، على أساس ربع سنوي، في ظل الزخم الذي اكتسبه القطاعين الاستثماري والتجاري.
- تراجع مبيعات العقارات السكنية للربع الثالث على التوالي إلى ٠,٥ مليار دينار (-٣٥%، على أساس سنوي).
- مبيعات القطاعين الاستثماري والتجاري يشكلان أكثر من نصف إجمالي المبيعات العقارية للمرة الأولى منذ الربع الأول من عام ٢٠٢٠ على خلفية التقييمات الإيجابية نسبياً وتحسن آفاق النمو الاقتصادي بصفة عامة.
- توقعات باستقرار النشاط العقاري نسبياً في النصف الثاني بفعل مخاطر ضعف آفاق الاقتصاد العالمي وارتفاع أسعار الفائدة.

تراجع مبيعات السكني في ظل ارتفاع التقييمات

استمر تراجع مبيعات العقارات السكنية في الربع الثاني من ٢٠٢٢ لتصل إلى ٤٩٥ مليون دينار (-٤,٣% على أساس ربع سنوي، -٣٥% على أساس سنوي) مقارنة بأعلى المستويات المسجلة في الربع الثالث من عام ٢٠٢١ والتي بلغت ٨١٠ مليون دينار، ويعزى انخفاض المبيعات إلى تراجع أحجام الصفقات خلال هذا الربع، بينما استمر متوسط حجم الصفقات في الارتفاع. إلا أنه على الرغم من ذلك، نلاحظ تباطؤ وتيرة تراجع المبيعات خلال الربع الثاني من العام مقارنة بمعاملات الربع الأول، في إشارة إلى أن السوق قد يبدأ في الاستقرار بعد التراجعات التي شهدتها العام الماضي.

الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع السكني

(شهري، مليون دينار)



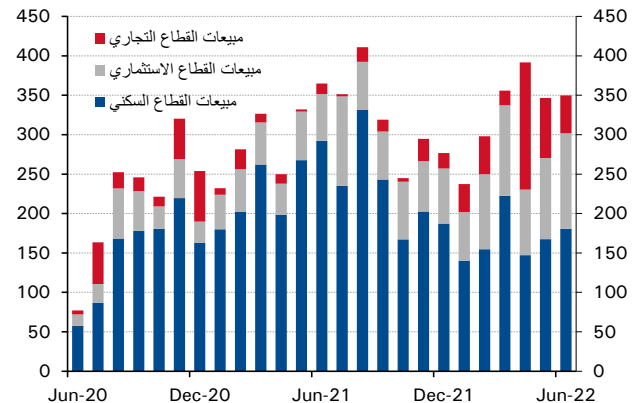
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

وتزامن تراجع مبيعات القطاع السكني مع تحسن البيئة الاقتصادية، خاصة بعد ارتفاع أسعار النفط وقرار الحكومة بفتح الاقتصاد بالكامل من خلال رفع كافة التدابير الصحية المتبقية المتعلقة بمكافحة فيروس كوفيد-١٩. وعلى الرغم من استمرار قوة الطلب الأساسي على العقارات السكنية، إلا أنه يبدو أن النشاط قد تحول نحو القطاعين الاستثماري والتجاري نظراً لما يتسبب به من قيمة منخفضة نسبياً، بفضل آفاق النمو الإيجابية واستمرار الانتعاش الاقتصادي بعد انتهاء الجائحة. وفي ذات الوقت، يساهم ارتفاع أسعار المواد الخام ونقص العمالة في

حافظت المبيعات العقارية على أداء قوي خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ وذلك في ظل ارتفاع أنشطة القطاعين الاستثماري والتجاري مما ساهم في تعويض التراجع الهامشي الذي شهده القطاع السكني، إذ ارتفعت قيمة المبيعات العقارية إلى ١,١ مليار دينار في الربع الثاني من العام الحالي (+٢٢% على أساس ربع سنوي، +١٤,٩% على أساس سنوي)، لتسجل بذلك أقوى أداء منذ الربع الرابع من عام ٢٠١٤ (الرسم البياني ١). وواصل عدد الصفقات اتجاهه الهبوطي عقب ارتفاعه العام الماضي، إلا أنه ما يزال قريباً من مستويات ما قبل الجائحة. وعلى المستوى القطاعي، تشير التقديرات إلى أن نشاط القطاع الاستثماري بصفة خاصة قد يستفيد من الانخفاض النسبي للتقييمات مقارنة بتقييمات القطاع السكني.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

أما بالنسبة للتوجهات المستقبلية، فتشير التوقعات لاستقرار النشاط العقاري نسبياً خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢ على نطاق واسع بفضل النمو الاقتصادي، وارتفاع أسعار النفط وقوة جانب الطلب الأساسي ضمن القطاع السكني. وتشمل التحديات التي تهدد نمو سوق العقار ضعف المعنويات المتعلقة بتباطؤ الاقتصاد العالمي، وتأثير التضخم (خاصة أسعار المواد الخام والعمالة) على تكاليف البناء والصيانة، إضافة إلى تزايد تكاليف الاقتراض مع استمرار ارتفاع أسعار الفائدة محلياً وعالمياً.

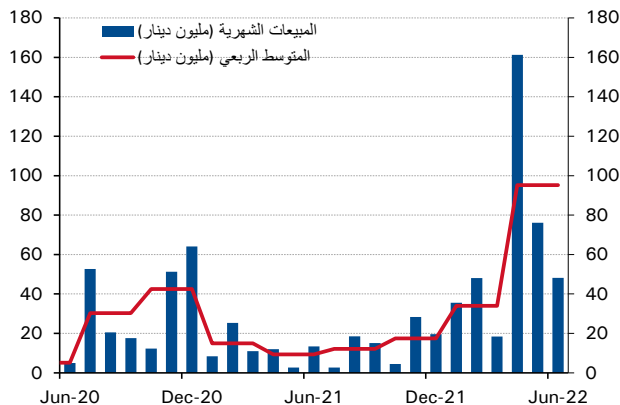
ويعزى ارتفاع المبيعات إلى تزايد حجم الصفقات في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ (+٢٣% على أساس ربع سنوي)، وذلك بفضل جاذبية القطاع وهو الأمر الذي ساهم في تعزيزه فجوة التقييم المستمرة مقارنة بالقطاع السكني. إلا أنه وفقاً للتقديرات، ظلت مكاسب الأسعار على مستوى القطاع الاستثماري كبيرة على أساس سنوي في النصف الأول من عام ٢٠٢٢ بنحو ١٠%، وإن كانت وتيرة النمو أقل قليلاً مقارنة بالمستويات المسجلة بنهاية عام ٢٠٢١.

زيادة مبيعات القطاع التجاري بفضل ارتفاع مبيعات الأراضي

تضاعفت مبيعات القطاع التجاري تقريباً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ لتصل إلى ٢٨٥ مليون دينار مقارنة بمستويات الربع الأول من عام ٢٠٢٢، فيما يعد أعلى مستوياتها المسجلة منذ عقد من الزمان. ويبدو أن القطاع قد بدأ يستقر بشكل متزايد، إذ كان طلب الشركات من العوامل المساعدة بلا شك، بدعم من الانتعاش الاقتصادي بصفة عامة، ورفع القيود المتعلقة باحتواء جائحة كوفيد-١٩ في وقت سابق من العام. وشهد شهر إبريل أكثر من نصف عدد الصفقات التي تم تنفيذها في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢، وبمبيعات بلغت قيمتها ١٦١ مليون دينار بدعم رئيسي من الصفقات الكبرى على الأراضي في منطقة صباح الأحمد الساحلية. ومن المتوقع أن يبقى طلب القطاع التجاري قوياً بينما يتجه للاقترب أو حتى تخفي أعلى مستوياته السابقة للجائحة والتي بلغت نحو ٥٠ مليون دينار شهرياً خلال الفترة المتبقية من العام الحالي. إلا أن ارتفاع أسعار الفائدة وتباطؤ الاقتصاد العالمي يعتبران من أبرز المخاطر التي تهدد السوق وقد يؤثران سلباً على المعنويات المحلية.

الرسم البياني ٥: مبيعات القطاع التجاري

(شهري، مليون دينار)

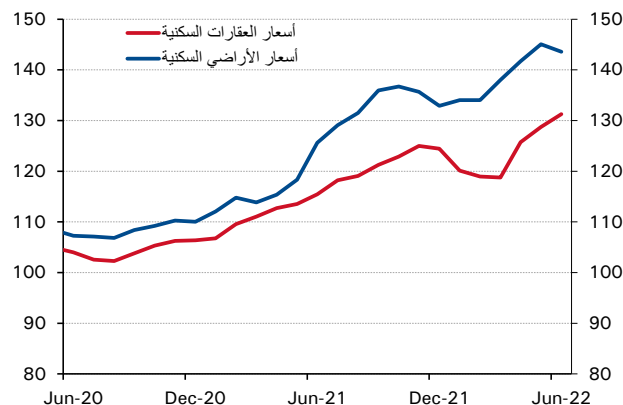


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

زيادة تكاليف البناء وأعمال الصيانة، مما يزيد من تصاعد الضغوط على الأسعار. وقد تؤثر التقييمات المرتفعة للقطاع السكني على المبيعات خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢. من جهة أخرى، عادت أسعار الأراضي السكنية، والتي شهدت تراجعاً هامشياً في الربع الرابع من عام ٢٠٢١، للارتفاع مجدداً خلال هذا العام، بتسجيلها نمواً بنسبة ٤,١% على أساس ربع سنوي (+١٤,٣% على أساس سنوي) في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢. وشهدت أسعار العقارات السكنية اتجاهات مماثلاً، إذ ارتفعت بنسبة ١٠,٦% على أساس ربع سنوي (+١٣,٧% على أساس سنوي) في الربع الثاني من العام.

الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار القطاع السكني

(متوسط متحرك ٣ شهر، سنة الأساس ٢٠١٦=١٠٠)



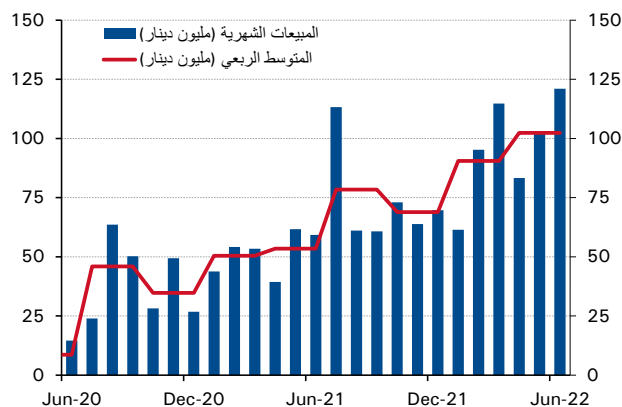
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

ارتفاع مبيعات القطاع الاستثماري تتواصل

شهدت مبيعات القطاع الاستثماري نمواً ملحوظاً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ لتصل إلى نحو ٣٠٧ مليون دينار (+١٣,١% على أساس ربع سنوي، +٩٢% على أساس سنوي)، وعلى الرغم من وضوح الاتجاه التصاعدي الذي شهدته المبيعات بعد الخروج من براثن الجائحة، إلا أن أنشطة المبيعات لم تصل بعد إلى متوسطات ما قبل الجائحة خلال عامي ٢٠١٨-٢٠١٩، والتي كانت قوية نسبياً. واستمر ارتفاع حجم ومتوسط الصفقات بدعم من التقييمات المنخفضة (في أعقاب التراجعات المسجلة خلال فترة الجائحة) واستمرار الانتعاش الاقتصادي بعد الجائحة. ومن المقرر أن تواصل هذه العوامل في تقديم بعض الدعم خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢، على الرغم من أن وتيرة التحسن قد تتباطأ مع ارتفاع أسعار الفائدة وكذلك إذا تأثرت المعنويات المحلية بضعف الاقتصاد العالمي.

الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع الاستثماري

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

الجدول ١: المبيعات العقارية

معدل التغير في الربع الثاني ٢٠٢٢ على أساس سنوي	معدل التغير في الربع الثاني ٢٠٢٢ على أساس ربعي	المبيعات/ الصفقات الربعية				المتوسط الربعي		
		2Q22	1Q22	4Q21	3Q21	2021	2020	
								المبيعات (مليون دينار)
14.9	22.1	1,088	891	816	1,081	921	560	سكني
-34.7	-4.3	495	518	557	810	692	340	استثماري
91.6	13.1	307	271	207	235	188	117	تجاري
916.1	179.8	285	102	52	36	40	103	عدد الصفقات
-48.1	-0.7	1,621	1,632	1,684	2,547	2,415	1,320	سكني
-59.1	-11.7	1,158	1,312	1,378	2,259	2,124	1,118	استثماري
37.3	23.2	372	302	284	270	271	170	تجاري
405.6	405.6	91	18	22	18	19	32	حجم الصفقة (الف دينار)
121.4	22.9	671	546	485	424	381	424	سكني
59.9	8.4	428	395	404	358	326	304	استثماري
39.6	-8.2	826	899	727	871	694	688	تجاري
101.0	-44.7	3,137	5,668	2,381	2,017	2,098	3,264	

المصدر: وزارة العدل



Head Office

Kuwait

National Bank of Kuwait SAKP
Shuhada Street,
Sharq Area, NBK Tower
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

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

France

National Bank of Kuwait France SA
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
34h Floor, NBK Tower
Shuhada'a street, Sharq Area
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