

< صقر الزايد

إقتصادي
+965 2259 5655
SaqerAlzayed@nbk.com

< دانييل كاي

مدير أبحاث الاقتصاد الكلي
+965 2259 3136
danielkaye@nbk.com

الكويت: القطاع العقاري يحافظ على زخمه الإيجابي في الربع الثالث من العام

أبرز النقاط

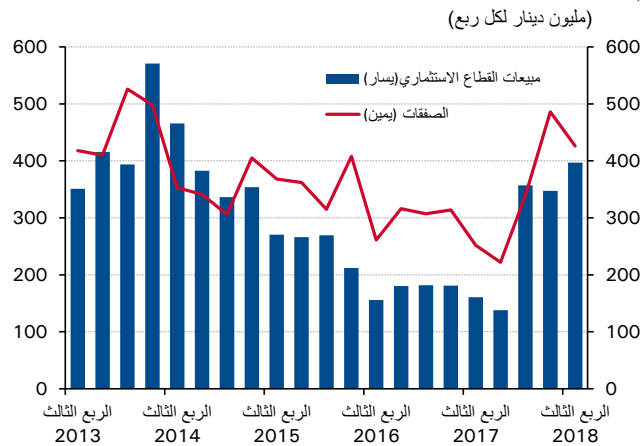
- مبيعات قوية للقطاع العقاري في الربع الثالث من العام بقيمة ٨٣٢ مليون دينار، استمراراً للاتجاهات الإيجابية للفتريات السابقة.
- القطاع الاستثماري يبدي بعض مظاهر التحسن مع تزايد المبيعات وارتفاع الأسعار.
- القطاع السكني يواصل تراجعته، إلا أن عدد الصفقات والمبيعات حافظت على استقرارها.
- تحسن مبيعات القطاع التجاري مقارنة بمستويات العام ٢٠١٧ على خلفية تسهيل متطلبات الاعمال الناشئة.
- تظل هناك بعض المخاطر على الأسعار، نتيجة تزايد التوزيعات السكنية في الفترة المقبلة ووفرة المباني والشقق الجديدة.

مقارنة بفتريات سابقة من العام، و تدني الثقة بالاستثمارات العقارية الأجنبية بسبب تزايد الشكاوي المتعلقة بحالات الإحتيال (من قبل شركات التسويق العقاري من خلال الأسواق المحلية / المعارض / وسائل الإعلام).

مبيعات وأسعار القطاع الاستثماري أخذت في الارتفاع

بلغت مبيعات القطاع الاستثماري ٣٩٧ مليون دينار كويتي في الربع الثالث من العام ٢٠١٨ بنمو بلغت نسبته ١٤% عن الربع السابق، كما سجلت مبيعات القطاع نمواً بأكثر من ضعف مستويات الربع الثالث من العام ٢٠١٧. وعلى الرغم من التراجع الطفيف الذي شهدته عدد الصفقات مقارنة بالربع السابق، إلا أن المبيعات شهدت نمواً على خلفية ارتفاع متوسط قيمة الصفقات، وهو ما يعزى جزئياً إلى ارتفاع الأسعار خلال الفترة الاخيرة.

الرسم البياني ٢: مبيعات قطاع العقار الاستثماري

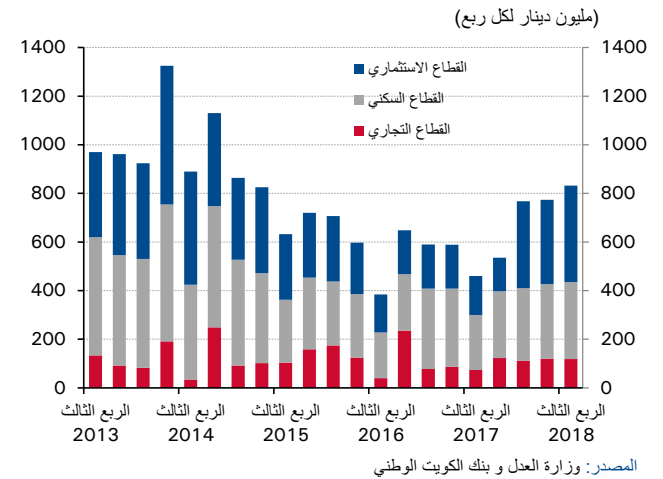


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

المبيعات العقارية تحتفظ بزخم جيد في الربع الثالث من العام ٢٠١٨

بلغت قيمة المبيعات العقارية في الربع الثالث من العام ٢٠١٨ نحو ٨٣٢ مليون دينار كويتي، بنمو بلغت نسبته ٧,٥% مقارنة بالربع الثاني من العام و ٨١% على أساس سنوي، مسجلاً بذلك الارتفاع الربع سنوي الثالث على التوالي لمبيعات هذا العام والرابع على التوالي منذ الربع الثالث من العام ٢٠١٧، مما يعكس التحسن المستمر للقطاع. وعلى الرغم من أن ارتفاع المبيعات في العام ٢٠١٨ كان مدفوعاً إلى حد كبير بتزايد الصفقات، إلا أن النمو الذي شهده الربع الثالث من العام ٢٠١٨ كان نتيجة لزيادة متوسط قيمة الصفقات العقارية على خلفية ارتفاع قيمة أسعار القطاع الاستثماري (أي أسعار الشقق).

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

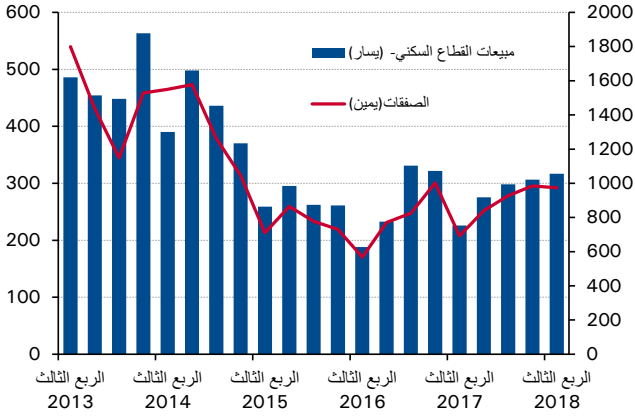


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

وجاء دعم المبيعات القوية نسبياً نتيجة التحسن التدريجي للعوامل الاقتصادية والانخفاض الكبير في أسعار العقارات منذ العام ٢٠١٦ إلى مستويات أكثر تحفيزاً لإقبال المشترين، مما يمكن أن يجعل سوق العقارات المحلي بديلاً أكثر جاذبية للمستثمرين الكويتيين. وذلك لأسباب عدة أهمها: تخمة بعض الأسواق (دبي) أو عدم الاستقرار في دول أخرى (تركيا)، تراجع أسعار الأسهم المحلية

الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع السكني

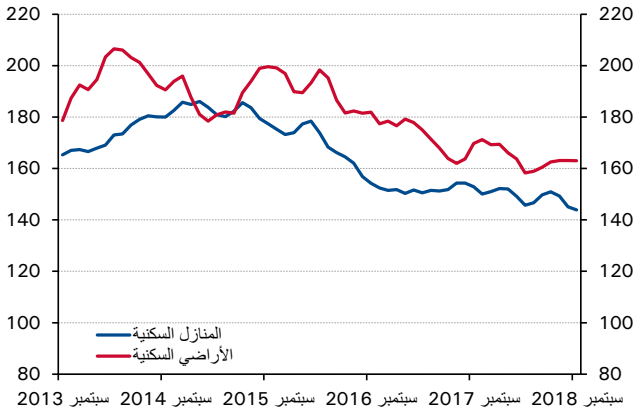
(ربع سنوي، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٥: مؤشرات اسعار القطاع السكني

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



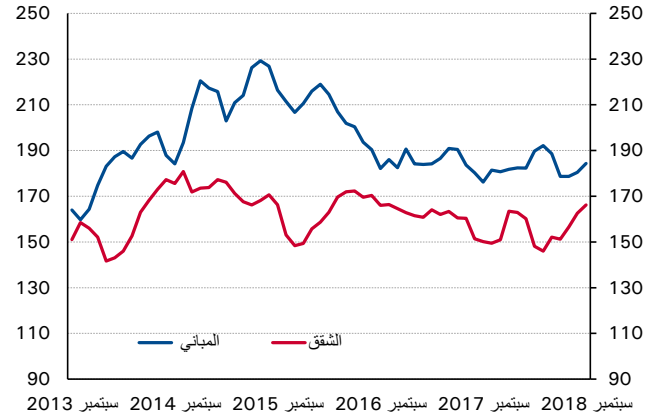
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

وبصفة عامة، ما تزال أسعار هذا القطاع تبدي بعض مظاهر الضعف، إلا أن عوامل الطلب تعكس بوادر التحسن، ويتضح ذلك من خلال تزايد عدد الصفقات وارتفاع مستويات السيولة في العام ٢٠١٨ مقارنة بالسنوات السابقة. كما أن قانون الرهن العقاري الذي طال انتظاره، والذي قد يستغرق بعض الوقت حتى يتم تطبيقه، من شأنه أن يساهم في تسريع وتيرة تعافي أسعار العقارات السكنية. في حين تتركز المخاطر المحيطة بهذا القطاع بشكل رئيسي في ارتفاع تكاليف التمويل المتوقعة نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة، وتوافر عدد كبير من الوحدات بسبب توزيعات الهيئة العامة للرعاية السكنية خلال الفترة القادمة.

ومن الجدير بالذكر، أن شهر سبتمبر شهد ارتفاع أسعار الشقق للشهر الثالث على التوالي والارتفاع الثاني على التوالي لأسعار المباني. وقد يكون هذا مؤشراً على استقرار السوق من حيث العرض والطلب، إلا أن الأرقام الرسمية للعقارات الشاغرة ليست متوفرة حالياً لتأكيد ذلك. حيث ارتفعت الأسعار على أساس سنوي بنسبة كبيرة بلغت ١٠,٧% للشقق و ٤,٦% للمباني في سبتمبر، وذلك على الرغم من أن الارتفاع يعزى جزئياً إلى تراجع أسعار سنة الأساس في الربع الثالث من العام ٢٠١٧. ولكن، يواجه هذا القطاع رباحاً معاكسة على المدى القريب إلى المتوسط حيث قد ترتفع أسعار الفائدة، مع توقع تزايد عرض الوحدات الجديدة في السوق.

الرسم البياني ٣: مؤشرات اسعار القطاع الاستثماري

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



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

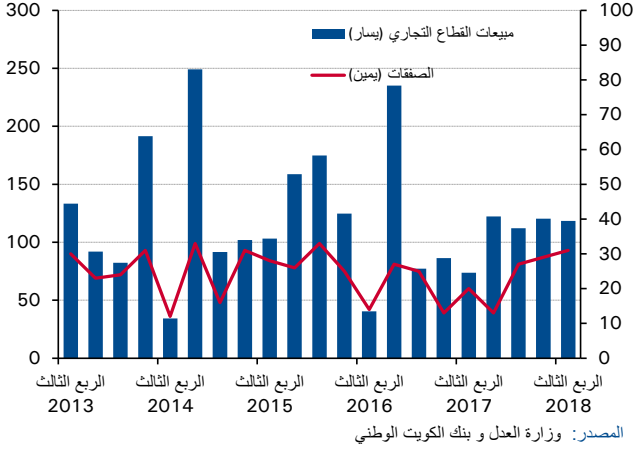
تحسن مبيعات القطاع السكني، إلا ان الأسعار لا تزال سلبية

بلغت مبيعات القطاع السكني ٣١٧ مليون دينار كويتي في الربع الثالث من العام ٢٠١٨، بزيادة ٣,٤% عن الربع الثاني و ٤٠% على أساس سنوي. وسجلت المبيعات ارتفاعاً على الرغم من تراجع كلا من الأسعار والصفقات بشكل طفيف مقارنة بالربع الثاني من العام، نتيجة لارتفاع تداولات العقارات الأكبر حجماً أو الأعلى جودة مقارنة بالفترة السابقة. وعلى الرغم من ارتفاع الأسعار بشكل طفيف في الربع الثاني من العام ٢٠١٨، إلا ان الاتجاه العام ما يزال سلبياً، مع تراجع أسعار الأراضي والعقارات السكنية بنسبة ٤% و ٥,٩% على أساس سنوي على التوالي.

تزايد أنشطة القطاع التجاري بفضل الإصلاحات وتحسن المعنويات

الرسم البياني ٦: مبيعات القطاع الاستثماري

(ربع سنوي، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

على الرغم من التراجع البسيط الذي سجلته مبيعات القطاع التجاري (-1,5%) مقارنة بالربع السابق، إلا أنها شهدت ارتفاعاً قوياً بنسبة 61% على أساس سنوي. كما ارتفع عدد الصفقات مسجلاً نمواً بنسبة 55% على أساس سنوي وبنسبة 7% على أساس ربع سنوي. وفي هذا السياق، نحتفظ بوجهة نظرنا التي تربط تحسن هذا القطاع، إلى حد ما، بتبني وزارة التجارة والصناعة لسياسات أفضل فيما يتعلق بتيسير النظم والإجراءات أمام الشركات الناشئة. هذا إلى جانب الافاق المستقبلية الأكثر اشراقاً، مما يعمل على تحسين ثقة المستثمرين، الذي انعكس في ارتفاع عدد التراخيص التجارية الصادرة هذا العام من قبل وزارة التجارة والصناعة. حيث تم مؤخراً إدخال جولة جديدة من التحسينات على مركز بدء الأعمال التابع لوزارة التجارة والصناعة، مما أضاف المزيد من الدعم لهذا القطاع. وانعكس تزايد التراخيص والشركات الناشئة في تزايد الإقبال على إيجارات القطاع التجاري، كما قد يكون أدى إلى ارتفاع عدد الصفقات، تزامناً مع زيادة اهتمام المستثمرين بالعقارات التجارية. لذا، نتوقع استمرار هذا الاتجاه الإيجابي في ظل ارتفاع أسعار النفط، والافاق المستقبلية الداعمة لتحقيق نمو جيد، وقوة النشاط التجاري والإنفاق الاستهلاكي.

الجدول ١: المبيعات العقارية

التغير في الربع الثالث ٢٠١٨		النمو الربع سنوي			المتوسط الربع سنوي				
% على أساس سنوي	% على أساس ربع سنوي	الربع الثالث ٢٠١٨	الربع الثاني ٢٠١٨	الربع الثاني ٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	
٨٠,٩	٧,٥	٨٣٢,١	٧٧٣,٩	٥٨٩,١	٥٤٣,٦	٥٨٤,٠	٧٦٠,٦	١٠٦٧,٤	المبيعات (مليون دينار)
٤٠,٣	٣,٤	٣١٦,٦	٣٠٦,٣	٣٢١,٩	٢٨٨,٥	٢٣٦,٠	٣٤٠,١	٤٧٤,٩	سكني
١٤٧,٣	١٤,٣	٣٩٦,٩	٣٤٧,٤	١٨٠,٨	١٦١,١	٢٠٤,٢	٣٠٦,٧	٤٥٣,١	استثماري
٦٠,٦	١,٥-	١١٨,٥	١٢٠,٣	٨٦,٤	٨٩,٩	١٤٣,٨	١١٣,٨	١٣٩,٣	تجاري
٤٨,٤	٤,٥-	١٤٣١	١٤٩٩	١٣٢٩	١١٣١	١٠٦٠	١٣٥٦	١٩٠,٥	عدد الصفقات
٤٠,٨	١,٠-	٩٧٤	٩٨٤	١٠٠٢	٨٤٠	٧١٢	٩٧٠	١٤٥١	سكني
٦٩,٠	١٢,٣-	٤٢٦	٤٨٦	٣١٤	٢٧٤	٣٢٥	٣٦٠	٤٣٠	استثماري
٥٥,٠	٦,٩	٣١	٢٩	١٣	١٨	٢٣	٢٥	٢٥	تجاري
٢١,٨	١٢,٦	٥٨١,٥	٥١٦,٣	٤٤٣,٣	٤٧٢	٥٥١	٥٨٤	٤٦٠	حجم الصفقة (ألف دينار)
٠,٣-	٤,٥	٣٢٥,١	٣١١٢,٢	٣٢١,٢	٣٣٥	٣٢٢	٣٥١	٣٢٧	سكني
٤٦,٣	٣٠,٣	٩٣١,٨	٧١٤,٨	٥٧٥,٨	٦٠٣	٦٢٨	١٠٠٠	١٠٥٥	استثماري
٣,٦	٧,٨-	٣٨٢١,٩	٤١٤٧,٣	٦٦٤٥,٧	٥٠٦٨	٦٣٢٠	٤٥٠٩	٥٥٧٣	تجاري

المصدر: وزارة العدل

ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا 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 وبيساري مؤشر السعري 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