

الكويت: مبيعات العقار متواضعة في أكتوبر، بعد أداء قوي بالربع الثالث

أبرز النقاط

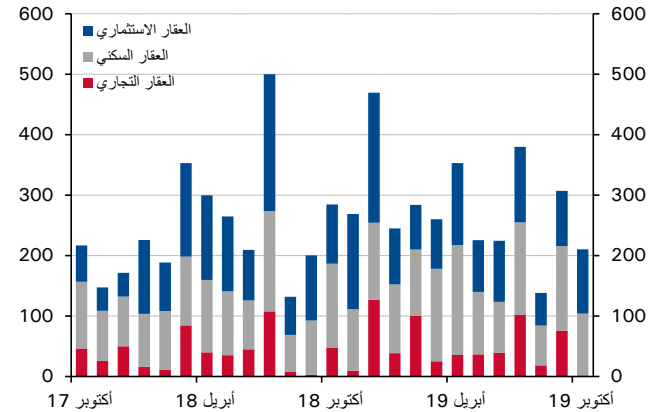
- مبيعات العقارات تتراجع إلى ٢١١ مليون دينار كويتي في أكتوبر على خلفية انخفاض مبيعات القطاع التجاري.
- قطاعي الاستثمار والسكني يدعمان مبيعات شهر أكتوبر.
- أسعار القطاع السكني تواصل ارتفاعها مقارنة بالعام السابق بينما تستمرت أسعار القطاع الاستثماري في التراجع

تراجع مبيعات العقارات في أكتوبر

تراجعت المبيعات العقارية إلى ٢١١ مليون دينار كويتي في أكتوبر الماضي، بنسبة ٣١% مقارنة بشهر سبتمبر الماضي وبواقع ٢٦% على أساس سنوي. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض ملحوظ في القطاع التجاري، حيث انخفضت وتيرة مبيعاته الشهرية إلى أقل مستوى منذ أغسطس ٢٠١٠، في حين حقق قطاعي الاستثمار والسكني مبيعات معقولة. ويأتي ذلك في أعقاب تحقيق أداء قوي في الربع الثالث، حيث بلغت قيمة مبيعاته ٨٢٥ مليون دينار كويتي بارتفاع قدره ٢,٨% مقارنة بالربع السابق ولكن بانخفاض طفيف قدره ٠,٨% مقارنة بالعام السابق. وحققت الأسعار أداء متباينا في أكتوبر، حيث واصل القطاع السكني تسجيل مكاسب قوية مقارنة بالعام السابق، بينما استمرت أسعار القطاع الاستثماري في التراجع على أساس سنوي بسبب فائض المعروض من الشقق وتراجع معدل الطلب.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(مليون دينار لكل ربع)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

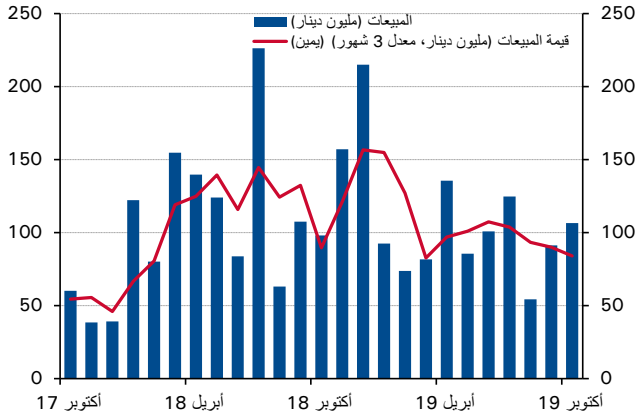
ارتفاع مبيعات المباني يدعم القطاع الاستثماري في أكتوبر

ارتفعت مبيعات القطاع الاستثماري إلى ١٠٧ مليون دينار كويتي، بواقع ١٧% في شهر أكتوبر بالمقارنة مع شهر سبتمبر الماضي و بنحو ٩% مقارنة بالعام السابق، وجاء هذا النمو بدعم من صفقات كبرى للمباني بشكل استثنائي، بالإضافة إلى ارتفاع بواقع ٤% مقارنة بالشهر السابق في أسعار المباني. وبلغ إجمالي صفقات المباني وحده حوالي ١٠٠ مليون دينار كويتي، جاء ٣٤ مليون

دينار منها من عقارين بمساحة ٦,٠٠٠ متر مربع في المهولة. ويأتي ذلك في أعقاب تحقيق القطاع الاستثماري لمبيعات ضعيفة نسبيا في الربع الثالث بلغت ٢٧٠ مليون دينار كويتي حيث انخفضت بواقع ١٦% مقارنة بالربع السابق و ٣٢% على أساس سنوي. ويرجع الانخفاض إلى تراجع عدد الصفقات إلى (٣٣٨) وخاصة في أغسطس وبمبيعات أقل كثيرا من متوسط المبيعات منذ بداية عام ٢٠١٩. والبالغ قيمتها ٥٤,٢ مليون دينار كويتي فقط. ويعزى ذلك في الأغلب إلى العوامل الموسمية، بالإضافة إلى تراجع الأسعار. وعلى أساس سنوي، تواصل أسعار القطاع الاستثماري انخفاضها، حيث تراجعت في أكتوبر بواقع ٣,٢% و ٣,٧% للمباني والشقق على التوالي.

الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع الاستثماري

(مليون دينار لكل ربع)



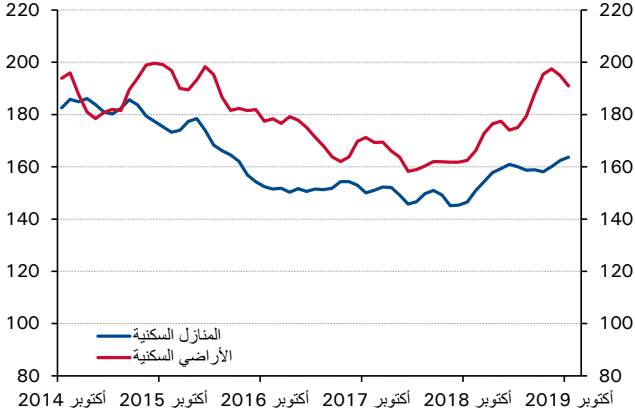
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

وتشير التوقعات إلى استمرار تراجع الأسعار بشكل طفيف في هذا القطاع حتى تنتقل الفجوة بين ضعف وتيرة الطلب وفائض المعروض، حيث أن السوق لم يستوعب بعد العدد الكبير نسبيا من الشقق الشاغرة. ويعكس التراجع التدريجي في إيجارات الشقق هذه الفجوة بالرغم من استقرار الإيجارات منذ يونيو، مما يشير إلى بعض التحسن. ويرجع ضعف القطاع الاستثماري جزئيا إلى تباطؤ نمو الوافدين، والتي يشكل محركا رئيسيا للطلب على الشقق، بالإضافة إلى ارتفاع حجم مساحات التأجير المتاحة من خلال المنازل التي تم بنائها حديثا على شاكلة الشقق في المناطق السكنية التي تم تطويرها مؤخرا. ويتضح ذلك بشكل خاص في المناطق الكبرى القريبة من طريق الفحيحيل السريع (المسايل، فنيطيس والعقيلة).

من فئة سكانية أكثر استقراراً (بالنسبة لمعدل طلب الوافدين). وقد يفسر هذا الاتجاه بشكل جزئي على الأقل الاختلاف في اتجاهات السوق لقطاع الاستثمار والقطاع السكني.

الرسم البياني ٥: مؤشرات أسعار القطاع السكني

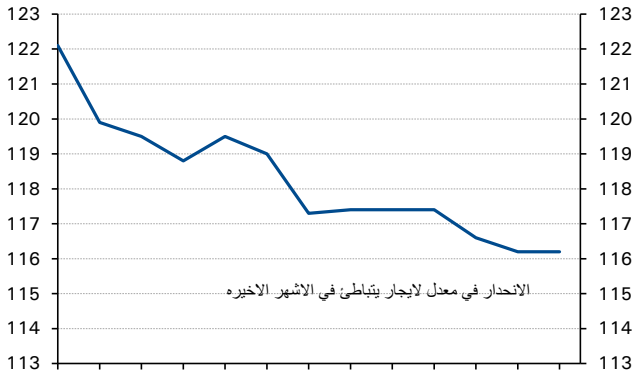
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٦: مؤشر الأسعار المستهلك للقطاع السكني (الايجار)

(٢٠١٣ = ١٠٠، نقطه)



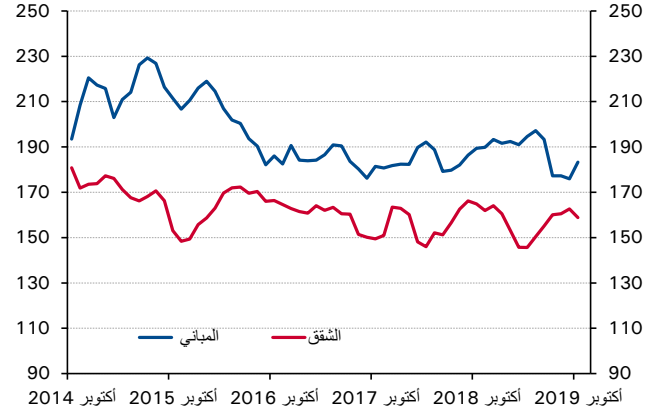
المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء

القطاع التجاري ينخفض إلى أقل مستوياته في ٩ سنوات

شهدت مبيعات القطاع التجاري تراجعاً في أكتوبر إلى أدنى مستوياتها منذ أغسطس ٢٠١٠ لتبلغ ٤٠٠,٠٠٠ دينار كويتي، أي أقل بكثير من المتوسط الشهري لعام ٢٠١٩ (يناير-سبتمبر) البالغ ٥٢ مليون دينار كويتي. ويرجع انخفاض المبيعات إلى تراجع ملحوظ بواقع ٧٩% في الصفقات إلى مستوى (٨) صفقات، بما يتماشى مع المستوى التاريخي، بالإضافة إلى انخفاض ملحوظ في متوسط حجم الصفقة إلى ٤٧,٠٠٠ دينار كويتي، مما يشير إلى غياب صفقات كبرى تتضمن أراضي ومجمعات. بل على العكس، جاءت الثماني صفقات بشكل حصري من خلال المتاجر صغيرة الحجم. وعلى النقيض، بلغت مبيعات القطاع التجاري ١٩٧ مليون دينار كويتي في الربع الثالث بارتفاع قدره ٧٦% مقارنة بالربع السابق و٦٦% مقارنة بالعام السابق. وجاء ارتفاع المبيعات لمستوى قياسي بالرغم من التراجع الطفيف على أساس ربعي في عدد الصفقات، والذي عوضه ارتفاع متوسط حجم الصفقة. ويعكس ذلك صفقات العقارات التجارية الكبرى أو المميزة مقارنة بالربع السابق. ويرجع ارتفاع

الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار القطاع الاستثماري

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



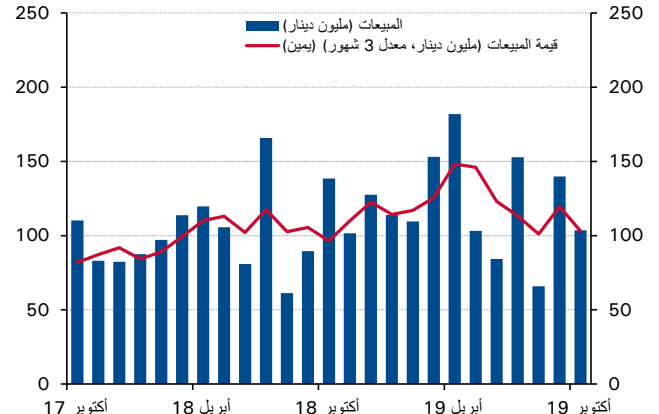
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

تراجع مبيعات القطاع السكني في أكتوبر في ضوء انخفاض حجم الصفقات

جاءت مبيعات القطاع السكني متواضعة في أكتوبر لتبلغ ١٠٤ مليون دينار كويتي (بانخفاض قدره ٢٦% مقارنة بالشهر السابق، وتراجع ٢٥% مقارنة بالعام السابق) حيث انخفض عدد الصفقات بواقع ٢٣% إلى ٣١٤ صفقة. وانخفض متوسط حجم الصفقة أيضاً بشكل طفيف بالرغم من ارتفاع الأسعار بشكل شهري، مما يشير إلى أن التداول في العقارات الأصغر أو الأقل تميزاً كان الأكثر هيمنة. وبالعودة للربع الثالث، تراجعت مبيعات القطاع السكني بشكل طفيف (٣%) مقارنة بالربع السابق ولكنها ظلت جيدة عند ٣٥٩ مليون دينار كويتي بارتفاع قدره ١٣% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق في ظل ارتفاع الأسعار واعتدال عدد الصفقات.

الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع السكني

(ربع سنوي، مليون دينار)

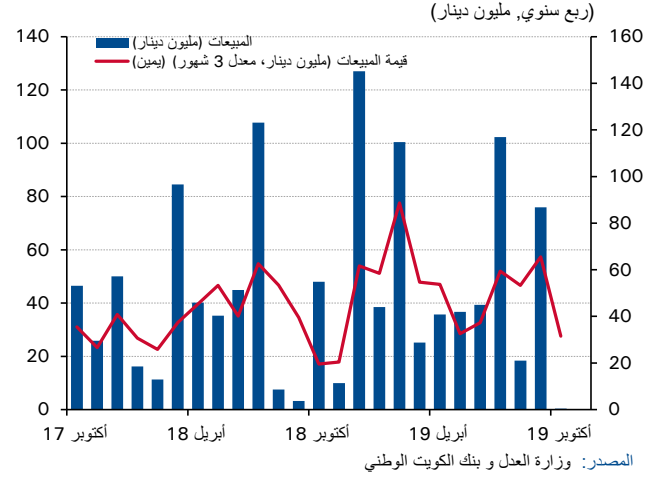


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

وارتفعت أسعار القطاع السكني بشكل ملحوظ بواقع ١٦% و ١١% مقارنة بالعام السابق للأراضي والمنازل على التوالي. وبدعم ارتفاع مبيعات القطاع السكني وتحسن مستوى السيولة الطلب القوي (نظراً لتراكم الطلبات السكنية المتزايدة ونقص المساكن الحكومية)، بالإضافة إلى ارتفاع فرص الاستثمار المحتملة في المناطق السكنية وخاصة المدن التي تم تطويرها حديثاً والتي تتيح فرص نمو إيجابية. ومع ارتفاع أسعار الأراضي والمنازل بالنسبة لمعدل الدخل المتوسط، أصبح التأجير الخيار الأكثر جدوى بين المواطنين الذين يفضلون المناطق السكنية، ويبدو أن المستثمرين يلبون الطلب المتزايد على هذا الصعيد

النشاط التجاري الملحوظ في الربعين الثاني والثالث إلى عرض مساحات كبيرة في العقارات التجارية الكبرى التي تم تطويرها حديثاً في جنوب الكويت والتي استوعبتها السوق على خلفية التراجع الملحوظ في الصفقات في أكتوبر.

الرسم البياني ٧: مبيعات القطاع التجاري



الجدول ١: المبيعات العقارية

تغيير أكتوبر، %	% على أساس شهري	بيانات شهرية				المتوسط الشهري		
		أكتوبر ٢٠١٩	سبتمبر ٢٠١٩	أغسطس ٢٠١٩	يوليو ٢٠١٩	٢٠١٨ - حتى تاريخه	٢٠١٨	
٢٦,١-	٣١,٤-	٢١٠,٥	٣٠٦,٩	١٣٨,٥	٣٧٩,٨	٢٦٢,٧	٢٨٣,٠	المبيعات (مليون دينار)
٢٥,٢-	٢٥,٩-	١٠٣,٦	١٣٩,٩	٦٥,٩	١٥٢,٨	١٢٠,٨	١٠٧,٤	سكني
٨,٦	١٦,٨	١٠٦,٥	٩١,٢	٥٤,٢	١٢٤,٨	٩٤,٧	١٣١,٠	استثماري
٩٩,٢-	٩٩,٥-	٠,٤	٧٥,٩	١٨,٤	١٠٢,٣	٤٧,٣	٤٤,٦	تجاري
٣٧,٧-	٢٥,٦-	٤١٦	٥٥٩	٣٢٠	٦٩٥	٥٢٦,٣	٤٩٨,٥	عدد الصفقات
٣١,٣-	٢٢,٣-	٣١٤	٤٠٤	٢٠٧	١٦٢	٣٦٦,٥	٣٤٢,٣	سكني
٥٣,٢-	١٩,٧-	٩٤	١١٧	٦٧	١٥٤	١١٦,٥	١٤٦,٣	استثماري
٢٠,٠-	٧٨,٩-	٨	٣٨	٤٦	٧٩	٤٣,٣	٩,٨	تجاري
١٨,٧	٧,٩-	٥٠٥,٩	٥٤٩,١	٤٣٢,٧	٥٤٦,٥	٥٠٠,٦	٥٦١,٢	حجم الصفقة (الف دينار)
٨,٨	٤,٧-	٣٢٩,٨	٣٤٦,٢	٣١٨,٢	٣٣٠,٨	٣٢٩,١	٣١٢,٨	سكني
١٣٢,٢	٤٥,٤	١١٣٣,١	٧٧٩,٣	٨٠٩,٥	٨١٠,١	٨٢٥,٨	٩٦٨,٦	استثماري
٩٩,٠-	٩٧,٧-	٤٦,٩	١٩٩٧,٥	٣٩٩,١	١٢٩٤,٦	٢٦٢٢,٧	٤١٥٠,٨	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 فيحسب وفق التقلبات. وتعود بيانات المؤشرات للعام ٢٠١٠ ويساوي 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, Email: econ@nbk.com