

< صقر الزايد  
اقتصادي  
+965 2259 5355  
SaqerAlzayed@nbk.com

< دانييل كاي  
مدير الأبحاث الاقتصادية  
+965 2259 3136  
danielkaye@nbk.com

## الكويت: عودة مبيعات العقار إلى مستويات ما قبل الجائحة على خلفية النمو القوي للقطاع السكني

### أبرز النقاط

- تعافى المبيعات العقارية إلى مستويات ما قبل الجائحة خلال الأشهر الأخيرة وتسجيلها ٢٥٠ مليون دينار كويتي في أبريل.
- تزايد المبيعات يرجع في الغالب لنمو صفقات القطاع السكني بنسبة ١٤٤% على أساس سنوي في الربع الأول من عام ٢٠٢١.
- انتعاش مبيعات القطاعين الاستثماري والتجاري جزئياً من أدنى المستويات المسجلة في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠، إلا أنها ما زالت ضعيفة نسبياً.
- ضعف بيئة الأعمال وانخفاض عدد الوافدين من بين المخاطر التي تواجه القطاعين التجاري والاستثماري.
- مشروع قانون الرهن العقاري، الذي أقرته الحكومة وأحيل إلى مجلس الأمة لمناقشته، قد يساهم في تسهيل الوصول إلى التمويل وتعزيز نشاط القطاع السكني.

أن إجمالي قيمة المبيعات، على الرغم من كونها جيدة، قد تأثرت على الأرجح خلال شهر أبريل ببداية شهر رمضان المبارك، والذي عادة ما يتسم بتباطؤ وتيرة الصفقات العقارية.

وبالنسبة للتوقعات المستقبلية، نرى أن النشاط السكني سيظل قوياً على المديين القريب إلى المتوسط بدعم من قاعدة الطلب القوية والإمدادات المحدودة إلى حد ما، في حين أن ضعف أداء القطاعين التجاري والاستثماري قد يستغرق بعض الوقت حتى ينحسر مع استمرار تعافي الاقتصاد الكلي.

### نشاط القطاع السكني المحرك الرئيسي للمبيعات

كان ارتفاع حجم مبيعات القطاع السكني هو القوة الدافعة على وجه الخصوص لتزايد المبيعات العقارية منذ انتعاشها الصيف الماضي. إذ بلغ متوسط قيمة المبيعات ٢١٥ مليون دينار كويتي شهرياً في الربع الأول من العام ٢٠٢١، نتيجة لعقد ٦٧٥ صفقة شهرياً في المتوسط، بزيادة ٢٥% و ١٤٨% على أساس سنوي على التوالي. ومؤخراً خلال شهر أبريل، بلغت قيمة مبيعات الوحدات السكنية ١٩٩ مليون دينار كويتي من خلال تنفيذ ٧٤٨ صفقة، وهو ما يختلف كلياً عن متوسط ما قبل الجائحة البالغ ٣٧١ معاملة شهرياً في عام ٢٠١٩.

نرى أن تزايد كمية المبيعات كان نتيجة للطلب المكبوت بعد عدة أشهر من توقف أنشطة المبيعات خلال أشهر الإغلاق في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠، إلى جانب الركائز القوية التي يتميز بها القطاع العقاري بما في ذلك مرونته وقدرته على الصمود في وجه الضغوط الناجمة عن الجائحة. وتتبع الركائز القوية التي يتميز بها القطاع من العرض المحدود وتزايد أعداد المواطنين، هذا إلى جانب السهولة الجيدة وفقد عدد ضئيل جداً من المواطنين لوظائفهم أثناء الجائحة مما ساهم في الحفاظ على استقرار الطلب. بالإضافة إلى ذلك، فإنه نظراً لتعرض ربحية القطاع الاستثماري لضغوط متزايدة نتيجة للعقارات الشاغرة وانخفاض قيمة الإيجارات، تبقى هناك دلائل على تحول المستثمرين بشكل متزايد إلى القطاع السكني بحثاً عن فرص استثمارية. وهناك أيضاً محرك إضافي يتمثل في العروض المتزايدة في المناطق الناشئة الأكثر نشاطاً نسبياً والأقل تشبعاً مثل المناطق السكنية في مدن صباح الأحمد وسعد العبد الله وجابر الأحمد.

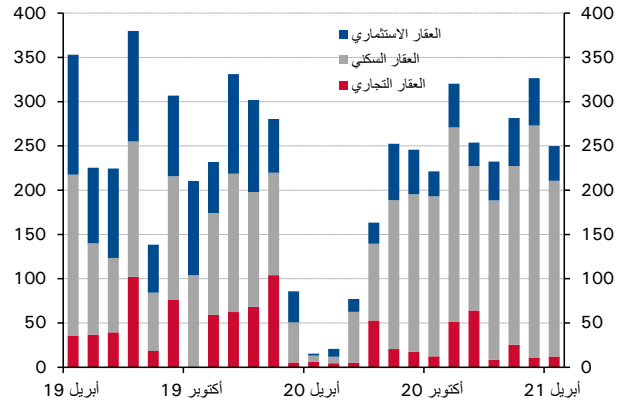
وهناك بعض المؤشرات، وإن كانت لم تتأكد بعد، تشير إلى تحقيق بعض قطاعات العقار السكني نمو معتدل في الأسعار، وهو الأمر الذي من شأنه أن يساهم في

### عودة المبيعات العقارية بالقرب من مستويات ما قبل الجائحة

انتعشت المبيعات العقارية، التي شهدت انخفاض خلال الفترة السابقة بسبب تداعيات الجائحة وتدابير الإغلاق التي تم فرضها على المستوى الوطني، مما أدى إلى انخفاض المبيعات إلى مستويات تاريخية في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠، وعادت لمستويات ما قبل الجائحة، لتسجل في المتوسط ٢٨٠ مليون دينار كويتي شهرياً في الربع الأول من العام ٢٠٢١، بزيادة نسبتها ٢٦% على أساس سنوي.

### الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

( ربع سنوي، مليون دينار )



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

استمر أداء المبيعات الجيد خلال شهر أبريل وبلغت ٢٥٠ مليون دينار كويتي على الرغم من استمرار ضعف أداء القطاعين التجاري والاستثماري، حيث تعافت المبيعات بالقطاعين جزئياً فقط من أدنى مستوياتها المسجلة في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠ فيما يعزى إلى حد كبير إلى تدهور أنشطة الأعمال وأوضاع سوق العمل في أعقاب الجائحة.

وفي ذات الوقت، أثبتت مبيعات القطاع السكني مرونتها، إذ شهدت انتعاشاً سريعاً بعد تخفيف إجراءات الإغلاق في يوليو واكتسبت زخماً قوياً بدعم من الطلب المكبوت وتزايد العروض في العديد من المناطق الناشئة. كما تجدر الإشارة إلى

نتوقع أن يستغرق التعافي الكامل بعض الوقت، خاصة في ضوء ضعف وتيرة الانتعاش الاقتصادي نسبياً وجهود توظيف الوظيف (التكويث)، والتدابير المقترحة مؤخراً لمعالجة خلل التركيبة السكانية من خلال فرض قيود على عدد الوافدين.

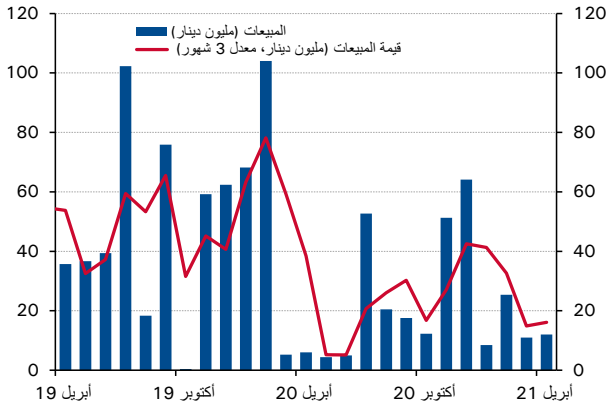
#### نشاط القطاع التجاري ما يزال ضعيفاً نسبياً

بلغت مبيعات القطاع التجاري ١٢ مليون دينار كويتي فقط في أبريل، أي ضعف قيمة صفقات العام السابق، إلا أنها ما تزال أقل من المتوسط المسجل في عام ٢٠١٩، بل وحتى النصف الثاني من العام ٢٠٢٠. ويمثل تراجع عدد الصفقات العقارية أبرز العوامل التي ساهمت في ذلك التباطؤ، حيث تم تسجيل ٧ صفقات فقط في أبريل، مقابل ٣٨ صفقة شهرياً في المتوسط خلال العام ٢٠١٩.

وقد تأثر القطاع التجاري - الذي يمثل عادة أقل معدل مساهمة في إجمالي المبيعات - سلباً نتيجة لضعف أنشطة الأعمال والذي امتد إلى ما بعد الإغلاق، مع مواجهة الشركات لصعوبة شديدة في تسديد الإيجارات، مما أدى إلى خفض الإيجارات وتأجيل سداد الدفعات لبعض المستأجرين، خاصة مستأجري قطاع التجزئة نظراً لارتفاع إيجارات المحلات في مراكز التسوق. ومع انتعاش الاقتصاد وتحسن بيئة الأعمال بدعم من تقدم وتيرة برامج اللقاحات، قد نشهد انتعاشاً تدريجياً لأداء القطاع، إلا أن الضعف قد يستغرق بعض الوقت حتى تهدأ وتيرته. وينطبق ذلك بصفة خاصة في ضوء تزايد أعداد الشركات الصغيرة والمتوسطة المتعثرة وخسارة أعداد هائلة من وظائف الوافدين، مما قد يستمر في التأثير على الطلب على المساحات التجارية والأسعار في بعض المناطق.

#### الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع التجاري

( مليون دينار )



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

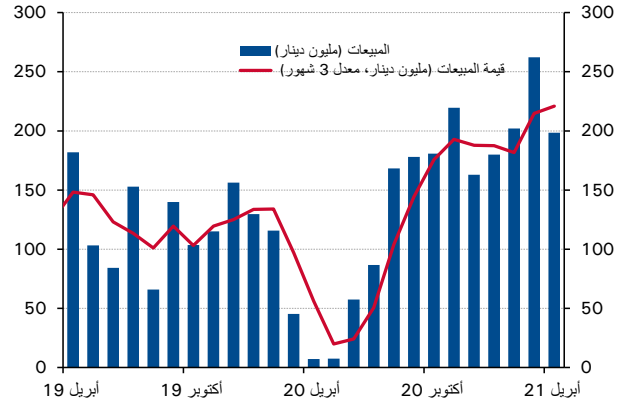
#### موافقة الحكومة على مشروع قانون الرهن العقاري

وعلى صعيد متصل، وافقت الحكومة مؤخراً على مشروع قانون الرهن العقاري الذي طال انتظاره وأحيل إلى مجلس الأمة لمناقشته. وعلى الرغم من أن تلك الخطوة تشير إلى إحراز بعض التقدم، إلا أن الأمر قد يستغرق بعض الوقت للحصول على الموافقات اللازمة. ويهدف القانون إلى تخفيف الضغط المتزايد على بنك الائتمان الكويتي التابع للدولة والمسؤول عن توفير قروض سكنية للمواطنين، لا سيما في ظل قيود السيولة الحالية التي تواجهها الحكومة. وعلى الرغم من أن تفاصيل القانون لم يتم تأكيدها بعد، إلا أن هناك بعض العناصر الواضحة (رغم أنها ما تزال عرضة للتغيير). فمن المقرر أن تتولى البنوك التجارية توفير القروض الإسكانية بقيمة تصل حتى ٧٠ ألف دينار كويتي بدلاً من بنك الائتمان، إلا أن أجل استحقاق القرض سيكون أقصر، إذ يصل إلى ٣٠ عاماً بدلاً من ٥٨ عاماً بموجب مبادرة التمويل الحالية، مما يؤدي إلى مضاعفة القسط الشهري تقريباً إلى أقل قليلاً من ٢٠٠ دينار كويتي، والذي يعتبر من أبرز النقاط المثيرة للقلق على المستوى الشعبي. كما ينص القانون على إعادة استرداد السكن في حالة التعثر عن السداد، على الرغم من أنه من غير الواضح ما إذا

تحسن المبيعات التي شهدناها في الفترة الأخيرة. وعلى الرغم من أن تحسن أنشطة الأعمال وتزايد مبيعات القطاع السكني قد تتراجع في الأشهر المقبلة مع تلاشي الطلب المكبوت، إلا أننا نتوقع أن تشهد المبيعات استقراراً على المديين القريب إلى المتوسط، في ظل توقع استمرار الطلب القوي من المواطنين.

#### الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع السكني

( مليون دينار )



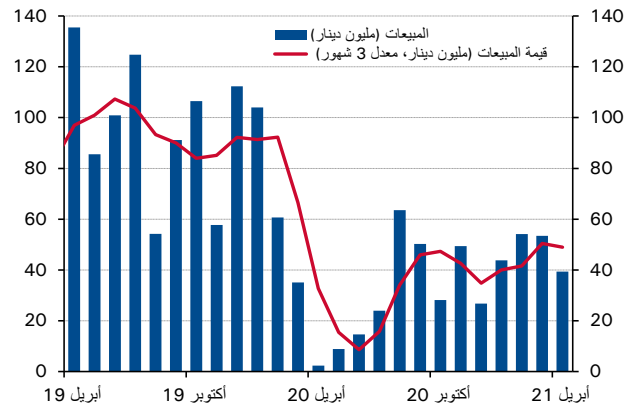
المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

#### استمرار بوادر ضعف القطاع الاستثماري

بلغت مبيعات القطاع الاستثماري (الشقق) ٣٩ مليون دينار كويتي في أبريل، بتراجع بلغت نسبته ٢٣% على أساس شهري، إلا أنها لا تزال مرتفعة إلى حد كبير مقارنة بأدنى مستوياتها تاريخياً المسجلة في أبريل ٢٠٢٠ بالتزامن مع تطبيق تدابير الإغلاق. ورغم ذلك، ظلت مبيعات القطاع الاستثماري أقل بكثير من مستويات ما قبل الجائحة، في ظل انخفاض ملحوظ في أحجام المعاملات الشهرية مما يعكس ضعف الطلب وانخفاض أعداد الوافدين - الذين يهيمنون على الطلب على هذه النوعية من العقارات. ويضيف هذا إلى الضعف القائم مسبقاً، إذ واجه القطاع الاستثماري انخفاض الإيجارات، وتراجع الأسعار، وزيادة العقارات الشاغرة قبل الجائحة نتيجة لمرورها بفترة من زيادة العرض وتباطؤ النمو الاقتصادي. وعلى الرغم من أن وضع الإيجارات ليس واضحاً تماماً (عنصر الإيجارات في مؤشر أسعار المستهلكين كان مستقرًا بشكل غير معتاد)، إلا أن هناك أدلة غير مؤكدة تشير إلى انخفاض الإيجارات أو عرض بعض الخصومات للمستأجرين الجدد أو الذين يجددون عقود الإيجار نظراً لضعف أوضاع السوق السائدة حالياً.

#### الرسم البياني ٣: مبيعات القطاع الاستثماري

( مليون دينار )



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

كانت الحكومة ستتدخل للتخفيف من هذا الخطر على مالكي العقار السكني. كما تتحمل الحكومة قيمة فائدة البنوك الناتجة عن القرض. ويترتب على ذلك استفادة القطاع السكني من سهولة الوصول إلى التمويل الذي يساهم بدوره في زيادة الطلب، على الرغم من أن جانب العرض سوف يحتاج إلى المعالجة إذا أردنا الحد من التزايد المفرط للأسعار.

#### الجدول ١: المبيعات العقارية

التغيير في أبريل % على أساس سنوي	التغيير في أبريل % على أساس شهري	المبيعات				المتوسط الشهري		
		أبريل 2021	مارس 2021	فبراير 2021	يناير 2021	2020	2019	
1522.3	-23.5	249.9	326.5	281.4	232.2	186.5	265.8	المبيعات (مليون دينار)
2687	-24	198.5	262.2	202.0	180.0	113.3	123.3	سكني
1626	-26	39.4	53.4	54.1	43.8	39.0	93.1	استثماري
100	10	12.0	11.0	25.3	8.4	34.3	49.5	تجاري
3370.8	-24.3	833	1100	839	365	439.8	526.5	عدد الصفقات
4056	-23	748	977	752	296	372.7	371.3	سكني
1460	-32	78	115	79	66	56.7	116.3	استثماري
600	-13	7	8	8	3	10.5	38.9	تجاري
-53.3	1.1	300.0	296.9	335.4	636.2	466.0	505.5	حجم الصفقة (ألف دينار)
-33	-1	265.4	268.3	268.6	608.1	313.5	331.3	سكني
11	9	504.6	464.6	685.2	663.3	790.2	810.1	استثماري
-71	25	1715.0	1369.4	3168.6	2811.0	4043.9	2832.9	تجاري

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](http://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 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](http://www.nbk.com), for other bank publications. For further information please contact: NBK Economic Research, Tel: (965) 2259 5500, Email: [econ@nbk.com](mailto:econ@nbk.com)