

< صفر الزايد

اقتصادي
+965 2259 5355
SaqerAlzayed@nbk.com

< دانييل كاي

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

الكويت: مبيعات العقار بالربع الثالث تتجاوز مستويات ما قبل الجائحة بدعم من استمرار انتعاش القطاع السكني

أبرز النقاط

- ارتفاع إجمالي المبيعات العقارية الربعية إلى ١,١ مليار دينار (+١٦% على أساس ربع سنوي، +٦٣% على أساس سنوي) والمتوسط الشهري يصل إلى ٣٦٠ مليون دينار.
- مبيعات القطاع السكني بالصدارة بقيمة ٨١٠ مليون دينار في الربع الثالث (+٨٧% على أساس سنوي).
- انتعاش ملحوظ للقطاع الاستثماري وسط انخفاض الأسعار، إلا أن المبيعات بقيت دون مستويات ما قبل الجائحة.
- الإصلاح مع تسارع وتيرة زيادة العرض بسوق المساكن الجديدة من أبرز العوامل الجوهرية لضمان سلامة واستقرار سوق العقار.
- قد تقوم الحكومة بتمرير مشروع قانون الرهن العقاري في ٢٠٢٢/٢٠٢٣، إلا أن الوضع يتطلب تدابير مصاحبة للحد من تفاقم الأسعار.

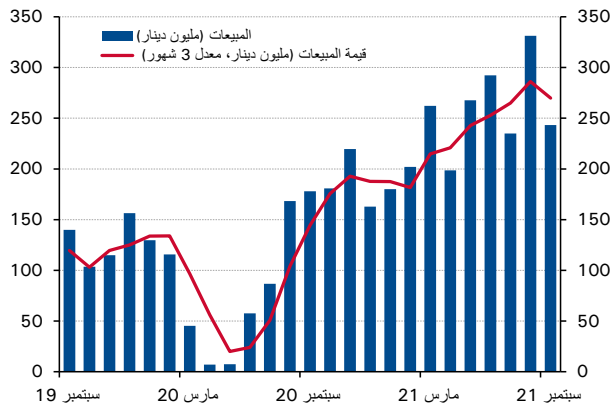
كما كانت الجائحة أيضاً من العوامل التي أثرت على أداء قطاع العقار، وذلك نظراً لما نتج عنها من ضغوط على مستويات الدخل وتوظيف الوافدين اللذين يمثلان المحرك الرئيسي لسوق إيجارات الشقق السكنية. وتشير النظرة المستقبلية إلى أن النشاط السكني قد يستفيد من استمرار قوة الطلب والعرض المحدود للوحدات الجديدة. من جهة أخرى، فإن قانون الرهن العقاري الجديد، إذا تم إقراره، من شأنه تعزيز سوق العقار السكني، إلا أنه يجب أن يكون مصحوباً بإجراءات إضافية لمنع تفاقم الأسعار. ومع عودة النمو الاقتصادي وتعافي النشاط التجاري تدريجياً، من المقرر أن يعكس ذلك إيجابياً على القطاعين التجاري والاستثماري. إلا أنه ما لم يحدث تحول مفاجئ نحو تفضيل إيجارات الشقق، فمن المحتمل أن يبقى قطاع الاستثمار بحاجة إلى دعم من طلب الوافدين.

نشاط القطاع السكني المحرك الرئيسي للمبيعات

بلغت قيمة مبيعات القطاع السكني ٨١٠ مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام ٢٠٢١ (+٨٧% على أساس سنوي) بدعم من عدد من العوامل التي تضمنت تزايد حجم المبيعات (+٣٥% على أساس سنوي) والارتفاع الشديد في أسعار الأراضي والمساكن بصفة عامة (الرسم البياني ٢).

الرسم البياني ٢: مبيعات القطاع السكني

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

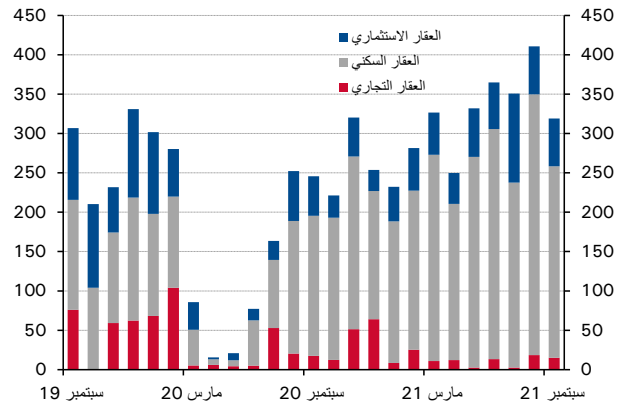
المبيعات العقارية تتجاوز مستويات ما قبل الجائحة في الربع الثالث من عام

٢٠٢١

شهدت المبيعات العقارية نمواً ملحوظاً في الربع الثالث من عام ٢٠٢١ بفضل التعافي التام الذي شهدته خلال النصف الأول من العام الحالي، إذ بلغ إجمالي المبيعات في الربع الثالث من العام الحالي ١,١ مليار دينار كويتي (+١٦% على أساس ربع سنوي، +٦٣% على أساس سنوي) ووصل في المتوسط إلى ٣٦٠ مليون دينار كويتي شهرياً على خلفية النشاط القوي للقطاع السكني وزيادة الملحوظة في أسعار المساكن والأراضي (الرسم البياني ١). كما شهد الربع الثالث تحسن مبيعات القطاعين التجاري والاستثماري (أي الشقق) على الرغم بقائهما أقل من مستويات ما قبل الجائحة، وما يزال القطاع الاستثماري يواجه بعض التحديات بسبب ضعف العوامل الأساسية التي أدت لتراجع الطلب وارتفاع عدد العقارات الشاغرة. ومن ضمن أسباب تباين الأداء بين القطاعين السكني والاستثماري تحول توجهات المستثمرين نحو العقارات السكنية، والتي اكتسبت المزيد من الزخم منذ عام ٢٠١٧ بعد زيادة رسوم المرافق العامة على العقار الاستثماري.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(شهري، مليون دينار)



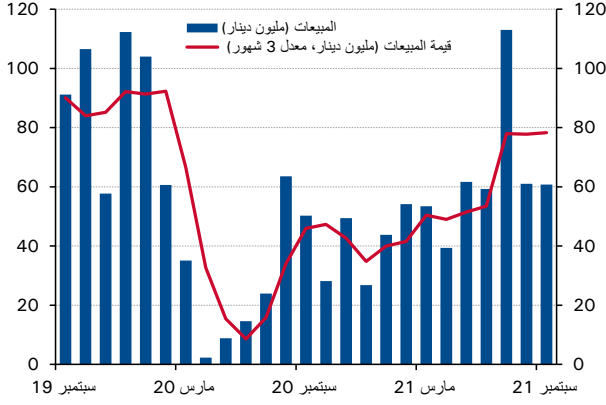
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

القطاع الاستثماري يشهد انخفاض الأسعار وانتعاش النشاط

بلغت قيمة مبيعات القطاع الاستثماري (أي الشقق السكنية) ٢٣٥ مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام ٢٠٢١ (+٤٧% على أساس ربع سنوي، +٧٠% على أساس سنوي) وذلك بالمقارنة بمتوسط قيمة المبيعات الفصلية ما قبل الجائحة والذي بلغ ٢٧٩ مليون دينار كويتي في عام ٢٠١٩، مما يعكس انتعاشاً جزئياً (الرسم البياني ٤).

الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع الاستثماري

(شهري، مليون دينار)

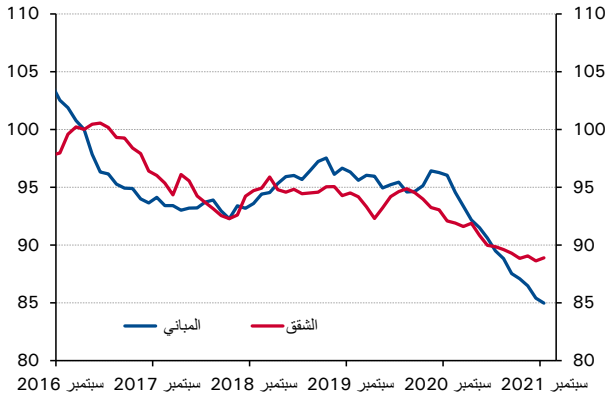


المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

ويعزى تزايد المبيعات إلى الانتعاش الملحوظ لأحجام الصفقات (+٨٣% على أساس سنوي)، والذي قد يكون مدفوعاً بانخفاض الأسعار (انخفضت أسعار المباني بنسبة ٩% على أساس سنوي) وذلك في ضوء تكيف السوق مع ضعف الطلب وتراجع أعداد العمالة الوافدة نتيجة الجائحة (الرسم البياني ٥).

الرسم البياني ٥: مؤشرات أسعار القطاع الاستثماري

(متوسط متحرك ١٢ شهر، سنة الأساس ٢٠١٦=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

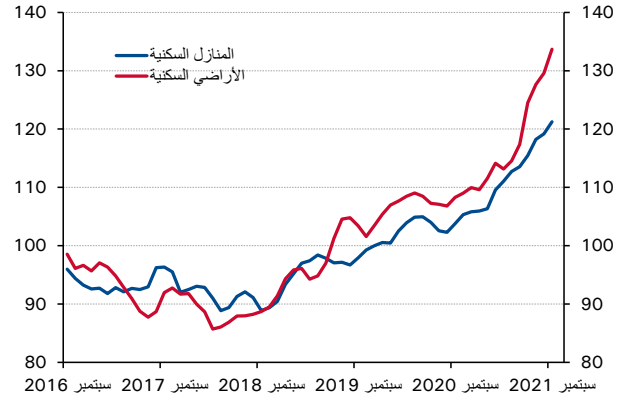
وقد فاقم ذلك من مواطن الضعف التي يعاني منها القطاع بالفعل - انخفاض الإيجارات، وتراجع الأسعار، وزيادة عدد العقارات الشاغرة - حتى قبل تفشي الجائحة بسبب زيادة العرض وتباطؤ وتيرة النمو الاقتصادي.

ومن جهتنا، نتوقع أن يستغرق التعافي الكامل بعض الوقت، خاصة في ظل ضعف وتيرة الانتعاش الاقتصادي نسبياً وجهود توظيف الوظائف (التكويث)، ضمن مساعي معالجة خلل التركيبة السكانية والتي يترتب عليها فرض قيود على عدد الوافدين (مسودة قانون تم طرحها في أواخر عام ٢٠٢٠). كما أن الإصلاحات الهادفة للحد من شراء المساكن مع تعزيز الطلب على الشقق ستساعد في إعادة التوازن بين القطاعين.

ارتفع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل ومؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار الأراضي بنسبة ٢٧% و١٤%، على أساس سنوي، على التوالي في سبتمبر (الرسم البياني ٣). وتستمر الأساسيات القوية (العرض المحدود والطلب القوي) في دعم مكاسب القطاع السكني وذلك نظراً لأن الطلب ضمن هذا القطاع يحركه بشكل ملحوظ تزايد شريحة الشباب ضمن التركيبة السكانية، هذا إلى جانب زيادة إقبال المستثمرين بسبب استقرار عائدات القطاع بفضل ارتفاع معدلات الإشغال مقارنة بالقطاع الاستثماري.

الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار القطاع السكني

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



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

كما يعزى تباين أداء القطاعات العقارية المختلفة إلى حد ما إلى العديد من العوامل المتعلقة بالسياسات التي رجحت بشكل غير مباشر كفة القطاع السكني بما في ذلك الإعفاء من الرسوم الإضافية على المرافق العامة منذ عام ٢٠١٧ مما أدى إلى انخفاض التكاليف التشغيلية وبالتالي زيادة هوامش عوائد إيجارات القطاع السكني نسبياً، هذا بالإضافة إلى غياب التدابير التي تحد من زيادة الأسعار وعمليات المضاربة، مثل فرض ضريبة على السكن الثاني أو الرسوم على المساحات الشاغرة لفترات طويلة. وتستمر العوامل سالفة الذكر، إلى جانب الضعف الذي يعاني منه قطاع الشقق البديلة بالفعل، بالمساهمة في زيادة أسعار العقارات السكنية بشكل ملحوظ منذ عام ٢٠١٨.

وتشير النظرة المستقبلية إلى استمرار ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في ظل غياب الإصلاحات وزيادة المعروض من الوحدات. وبالنظر إلى النمو الحاد الذي شهده هذا العام، سيكون من المفاجئ أن تواصل الأسعار ارتفاعها بالمعدلات التي شهدتها مؤخراً وقد تشهد نمواً متواضعاً إلى حد ما في المستقبل.

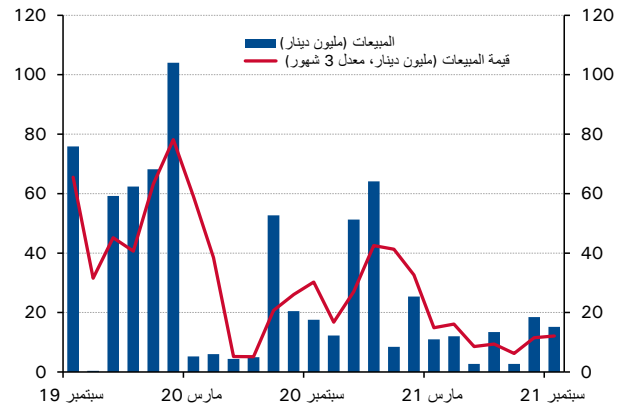
ويتوقع أن يتلقى القطاع السكني مزيد من الدعم في حالة تمرير البرلمان لمسودة قانون الرهن العقاري الذي تقدمت بها الحكومة في مايو الماضي. وقد يتم إقرار هذا القانون اعتباراً من ٢٠٢٢/٢٠٢٣. وسيؤدي ذلك إلى تسهيل الحصول على التمويل اللازم ومن المحتمل أن يوفر مزيداً من الدعم للنشاط السكني وأسعار العقارات. إلا أنه هناك بعض العوامل التي تثير القلق من بينها القدرة على تحمل التكاليف في ظل ارتفاع أسعار المساكن بشكل كبير مقارنة بمعدل زيادة متوسط دخل المواطن. وعلى الرغم من قيام الهيئة العامة للرعاية السكنية، بالشراكة مع القطاع الخاص، بتخطيط وتنفيذ عدداً من المشاريع السكنية الكبرى خلال السنوات الأخيرة، إلا أن زيادة المساكن المتاحة تعتبر غير كافية لإحداث تأثير جوهري على تراكم الطلبات الإسكانية القائمة والتي تقدر بنحو ٩١,٥٠٠ طلب كما في عام ٢٠٢٠ (هذا قبل احتساب الطلب المستقبلي). لذلك، من المرجح أن يستمر النقص في العقار السكني كأحد أبرز التحديات التي تتطلب المزيد من المبادرات للوصول إلى حل جذري.

ضعف مبيعات القطاع التجاري بالربع الثالث

بلغت مبيعات القطاع التجاري ٣٦ مليون دينار كويتي (-٦٠% على أساس سنوي) في الربع الثالث من عام ٢٠٢١، أي أنها ما تزال أقل بكثير من مستويات ما قبل الجائحة. إذ انخفض حجم الصفقات بنسبة ٤٠% على أساس سنوي. ومع انتعاش الاقتصاد وتحسن بيئة الأعمال بدعم من تقدم وتيرة برامج اللقاحات، قد نشهد انتعاشاً تدريجياً لأداء القطاع، إلا أن الوضع قد يستغرق بعض الوقت حتى ينحسر التأثير السلبي للجائحة على الشركات الصغيرة والمتوسطة ووظائف الوافدين وسوق العمل ويعود الطلب على المساحات التجارية إلى الارتفاع.

الرسم البياني ٦: مبيعات القطاع التجاري

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

الجدول ١: المبيعات العقارية

التغيير في الربع الثالث %		المبيعات الربعية/الصفقات				المتوسط الربعي		
على أساس سنوي	على أساس ربع سنوي	الربع الثالث 2021	الربع الثاني 2021	الربع الأول 2021	الربع الرابع 2020	2020	2019	
63.3	14.1	1081	947	840	795	560	798	المبيعات (مليون دينار)
87.0	6.7	809.5	758.4	644.1	563.3	340	370	سكني
70.4	46.5	234.8	160.3	151.3	104.3	117	279	استثماري
-60.0	29.2	36.3	28.1	44.7	127.6	103	149	تجاري
37.3	-18.4	2547	3123	2304	1985	1320	1580	عدد الصفقات
34.8	-20.3	2259	2834	2025	1714	1118	1114	سكني
81.2	-0.4	270	271	260	236	170	349	استثماري
-40.0	0.0	18	18	19	35	32	117	تجاري
19.0	39.9	424	303	365	401	424	505	حجم الصفقة (ألف دينار)
38.7	33.9	358	268	318	329	304	332	سكني
-6.0	47.0	870	592	582	442	688	800	استثماري
-33.3	29.2	2017	1561	2355	3646	242	294	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

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

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