

الكويت: المبيعات العقارية في الربع الثاني تبلغ أعلى مستوياتها منذ ثلاث سنوات ولكن المخاطر لا تزال قائمة

أبرز النقاط

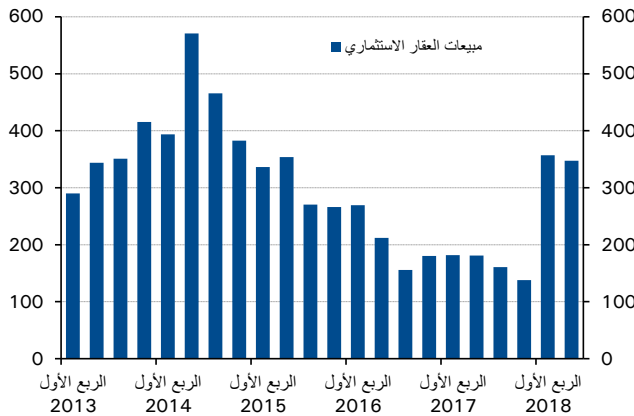
- المبيعات العقارية تسجل زيادات قوية في الربع الثاني من العام ٢٠١٨ بارتفاع قدره ٣١٪ على أساس سنوي إلى ٧٧٤ مليون دينار.
- المبيعات تتلقى دعماً من ارتفاع عدد ومتوسط حجم الصفقات.
- مؤشرات التعافي تظهر على أسعار المنازل والأراضي في الربع الثاني من ٢٠١٨ وأسعار العقار الاستثماري تستمر في التراجع.
- المخاطر لا تزال قائمة، ونظرتنا المستقبلية لبقية العام لا تزال مصحوبة بالحدس.

العقار الاستثماري: المحرك الأساسي لارتفاع المبيعات

بلغت مبيعات العقار الاستثماري في الربع الثاني ٣٤٧ مليون دينار، أي ما يقارب ضعف مستواها الذي حققته العام الماضي، وذلك بدعم من ارتفاع حاد في حجم الصفقات. وقد انخفضت الأسعار بشكل كبير منذ العام ٢٠١٧، مع انخفاض أسعار المباني بواقع ١٠٪ وأسعار الشقق بواقع ٦٪ مقارنة بالعام الماضي. ومن المحتمل أن تتركز عمليات البيع والشراء عند سعر توازن جديد منخفض، وذلك تماشياً مع انخفاض القيم المقدرة للمباني وارتفاع الشواغر في الشقق (بنحو ١٣٪ وفقاً لاتحاد العقاريين). ونتوقع استقرار الأسعار في هذا القطاع فور انخفاض الفجوة بين العرض والطلب والذي قد يستغرق بعض الوقت. ولا تزال أسعار المباني تسير في وتيرة شديدة الانخفاض، في حين يبدو أن وتيرة الانخفاض في أسعار الشقق قد بدأت بالتباطؤ.

الرسم البياني ٢: مبيعات قطاع العقار الاستثماري

(مليون دينار لكل ربع)



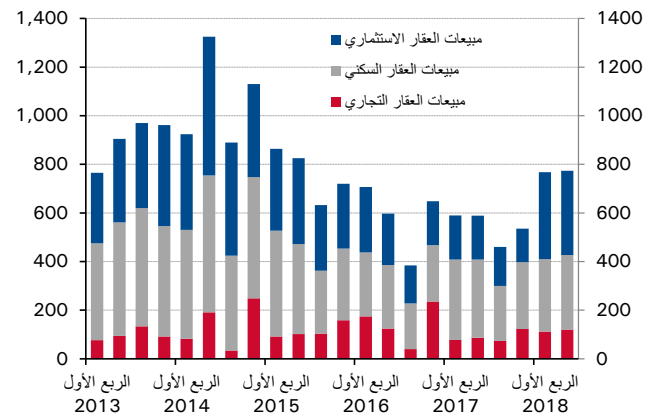
المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

المبيعات العقارية تسجل زيادات قوية في الربع الثاني من ٢٠١٨

شهد قطاع العقار في الربع الثاني من العام ٢٠١٨ ارتفاعاً معتدلاً مقارنة بالربع الأول من العام وذلك بدعم من ارتفاع المبيعات وانخفاض الأسعار في العقار الاستثماري. إذ بلغ إجمالي المبيعات في الربع الثاني ٧٧٤ مليون دينار بزيادة بنسبة ٣١٪ مقارنة بنفس الربع من العام ٢٠١٧، كما ارتفع عدد الصفقات بواقع ١٣٪ على أساس سنوي. وعلى الرغم من أن أداء السوق لا يزال ضعيفاً مقارنة بالمستويات التي حققها في الفترة من العام ٢٠١٤ حتى ٢٠١٥، إلا أن هنالك عدد من المؤشرات الإيجابية كتحسن مستويات النشاط عن العام الماضي بالإضافة إلى انتعاش معتدل في أسعار العقار السكني. ومن المرجح أن هذا التحسن قد جاء على خلفية قوة آفاق الاقتصاد الكلي وانتعاش الثقة من ارتفاع أسعار النفط.

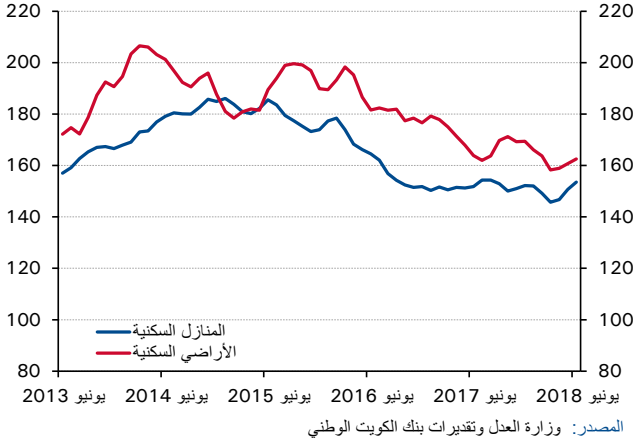
الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(مليون دينار لكل ربع)

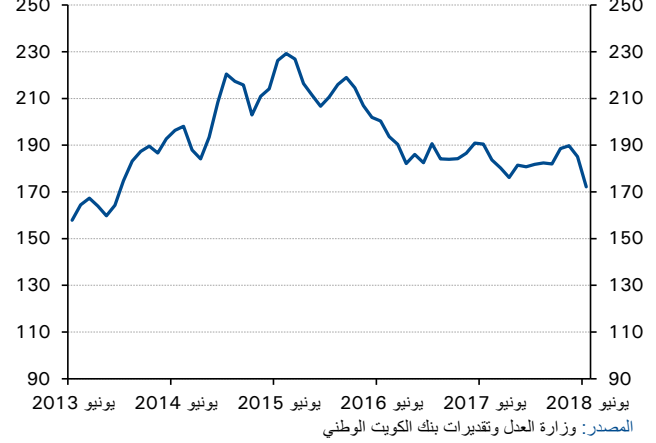


المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٥: مؤشرات أسعار العقار السكني
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



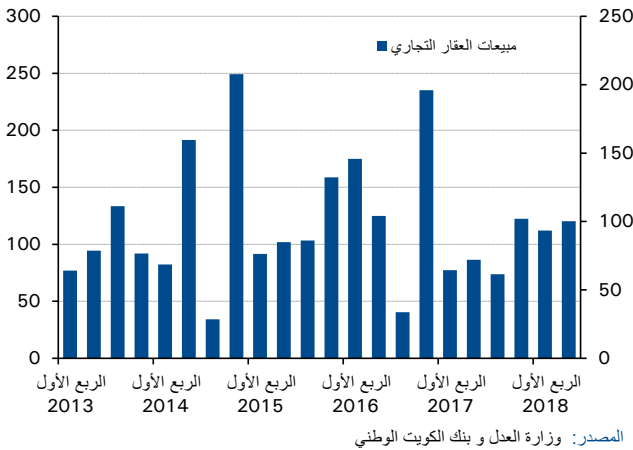
الرسم البياني ٣: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية
(مؤشر، متوسط متحرك لفترة ثلاثة أشهر، ٢٠١٠ = ١٠٠)



أداء العقار التجاري يشهد تحسناً

حققت مبيعات القطاع التجاري قفزة في الربع الثاني بنحو ٤٠٪ لتصل إلى ١٢٠ مليون دينار بدعم من تسارع ملحوظ في النشاط. حيث تم تسجيل ٢٩ صفقة مقارنة بـ ١٣ صفقة خلال الفترة نفسها من العام الماضي. وقد تزامن ذلك مع زيادة وتيرة إصدار الرخص التجارية من قبل وزارة التجارة والصناعة. حيث عملت الوزارة مؤخراً على تخفيف متطلبات وإجراءات إنشاء المشاريع وذلك من خلال خفض الحد الأدنى من متطلبات رأس المال وتوفير مراكز خدمات لتسجيل الشركات الجديدة، مما ساهم في تقليل المدة والتكلفة والجهد عند إنشاء نشاط تجاري.

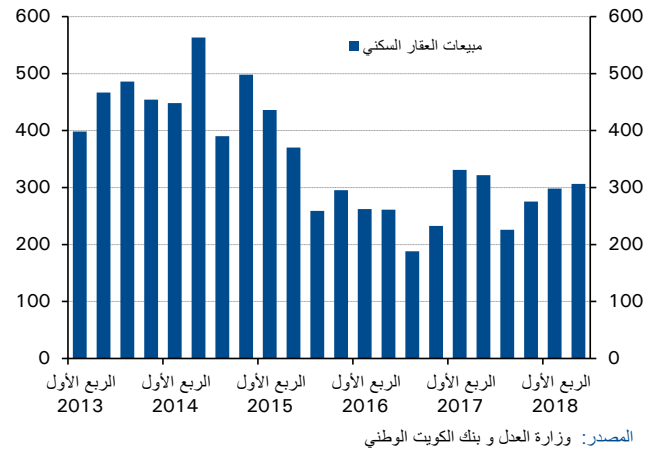
الرسم البياني ٦: مبيعات العقار التجاري



الانخفاض في صفقات العقار السكني يُضعف مبيعات القطاع

انخفضت مبيعات العقار السكني في الربع الثاني من العام ٢٠١٨ بواقع ٥٪ على أساس سنوي لتصل إلى ٣٠٦ مليون دينار كويتي نتيجة انخفاض عدد الصفقات بشكل أساسي. وقد سجلت أسعار المنازل ارتفاعاً طفيفاً بنسبة ١,١٪ على أساس سنوي، وعلى الرغم من كونه ارتفاعاً طفيفاً، إلا أنه يُحسب لها في ظل استمرار تدني وتيرتها لفترة ليست بقصيرة. كما يبدو أن أسعار الأراضي قد شهدت استقراراً بعد أن تباطأ معدل تراجعها السنوي إلى -٠,٨٪ في الربع الثاني من ٢٠١٨، الأمر الذي قد يُفسر بقلّة المعروض من بعد الوفرة التي سادت السوق خلال العامين الماضيين.

الرسم البياني ٤: مبيعات العقار السكني



مؤشرات التحسن تظهر في سوق العقار

تظهر بيانات الربع الثاني أن نشاط ومبيعات قطاع العقار قد سجلاً أداءً قوياً مقارنة بالأرباع الماضية. وبشكل عام، فقد تراجعت الأسعار منذ العام الماضي لتصبح أكثر تماشياً مع مستوى الطلب، ومع ذلك، لا تزال مخاطر الهبوط قائمة.

حيث من المحتمل أن يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى إضعاف الطلب على المسكن، كما من المحتمل أن يتسبب استمرار وفرة المعروض في سوق الإيجارات في إبقاء الأسعار منخفضة. وفي الوقت نفسه، قد تواجه أسعار المنازل والأراضي بعض الضغوط على المدى القريب، وذلك نتيجة ظهور المزيد من المناطق وتوزيع المنازل فيها من قبل الهيئة العامة للرعاية السكنية. لذلك فإن نظرنا المستقبلية تبقى محافظة ومصحوبة بالحدز.

الجدول ١: المبيعات العقارية

| التغير في الربع الثاني ٢٠١٨ | | النمو الربع سنوي | | | المتوسط الربع سنوي | | | | |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------|-------|--------|------------------------|
| % على أساس سنوي | % على أساس ربع سنوي | الربع الثاني ٢٠١٨ | الربع الأول ٢٠١٨ | الربع الثاني ٢٠١٧ | ٢٠١٧ | ٢٠١٦ | ٢٠١٥ | ٢٠١٤ | |
| ٣١,٤ | ٠,٩ | ٧٧٣,٩ | ٧٦٧,٤ | ٥٨٩,١ | ٥٤٣,٦ | ٥٨٤,٠ | ٧٦٠,٦ | ١٠٦٧,٤ | المبيعات (مليون دينار) |
| ٤,٩- | ٢,٧ | ٣٠٦,٣ | ٢٩٨,٣ | ٣٢١,٩ | ٢٨٨,٥ | ٢٣٦,٠ | ٣٤٠,١ | ٤٧٤,٩ | سكني |
| ٩٢,١ | ٢,٧- | ٣٤٧,٤ | ٣٥٧,١ | ١٨٠,٨ | ١٦٥,١ | ٢٠٤,٢ | ٣٠٦,٧ | ٤٥٣,١ | استثماري |
| ٣٩,٢ | ٧,٣ | ١٢٠,٣ | ١١٢,١ | ٨٦,٤ | ٨٩,٩ | ١٤٣,٨ | ١١٣,٨ | ١٣٩,٣ | تجاري |
| ١٢,٨ | ١٥,٨ | ١٤٩٩ | ١٢٩٥ | ١٣٢٩ | ١١٣١ | ١٠٦٠ | ١٣٥٦ | ١٩٠٥ | عدد الصفقات |
| ١,٨- | ٦,٠ | ٩٨٤ | ٩٢٨ | ١٠٠٢ | ٨٤٠ | ٧١٢ | ٩٧٠ | ١٤٥١ | سكني |
| ٥٤,٨ | ٤٢,٩ | ٤٨٦ | ٣٤٠ | ٣١٤ | ٢٧٤ | ٣٢٥ | ٣٦٠ | ٤٣٠ | استثماري |
| ١٢٣,١ | ٧,٤ | ٢٩ | ٢٧ | ١٣ | ١٨ | ٢٣ | ٢٥ | ٢٥ | تجاري |
| ١٦,٥ | ١٢,٩- | ٥١٦,٣ | ٥٩٢,٦ | ٤٤٣,٣ | ٤٧٢ | ٥٥١ | ٥٨٤ | ٥٦٠ | حجم الصفقة (ألف دينار) |
| ٣,١- | ٣,٢- | ٣١١,٢ | ٣٢١,٤ | ٣٢١,٢ | ٣٣٥ | ٣٢٢ | ٣٥١ | ٣٢٧ | سكني |
| ٢٤,١ | ٣١,٩- | ٧١٤,٨ | ١٠٥٠,٢ | ٥٧٥,٨ | ٦٠٣ | ٦٢٨ | ١٠٠٠ | ١٠٥٥ | استثماري |
| ٣٧,٦- | ٠,١- | ٤١٤٧,٣ | ٤١٥٠,٧ | 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 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 Representative 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