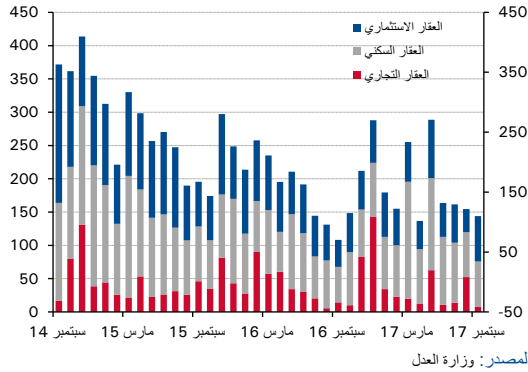
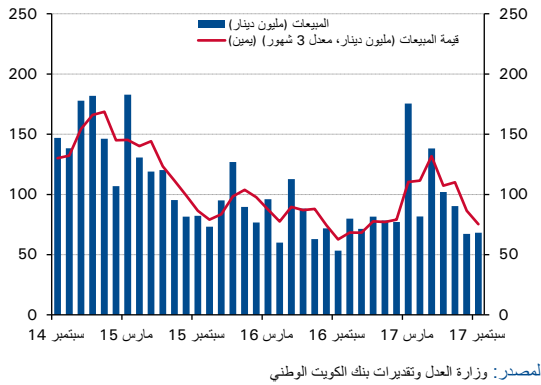


نشاط قطاع العقار في الكويت يكتسب متانة خلال الربع الثالث والأسعار تستقر

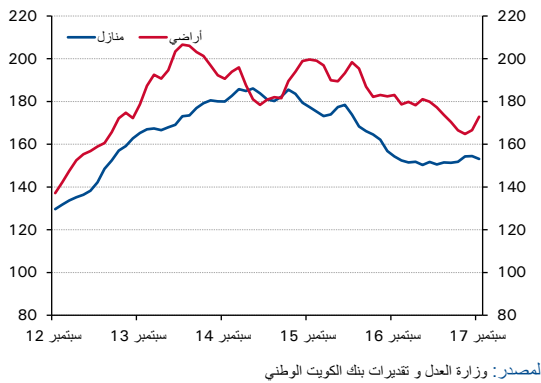
الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار
(مليون دينار)



الرسم البياني ٢: مبيعات العقار السكني
(مليون دينار)



الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار العقار السكني
(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ١٠٠=٢٠١٠)



اكتسب نشاط سوق العقار قوة خلال الربع الثالث من العام ٢٠١٧ مع تسارع وتيرة المبيعات واستقرار الأسعار. فقد سجل القطاع نمواً واضحاً في الربع الثالث بواقع ٢٠٪ على أساس سنوي، مسجلاً نمواً جيداً لأول مرة منذ الربع الرابع من العام ٢٠١٤ وذلك على الرغم من العوامل الموسمية التي تطرأ عادة خلال هذه الفترة من السنة. ونتج عن تسارع النشاط استقراراً في الأسعار، مع تراوح المؤشرات عند نطاق متوسطها لفترة الإثني عشر شهراً. وسجلت المؤشرات الإقليمية للأسعار استقراراً مماثلاً رغم بعض التفاوت في الأداء.

واستمر قطاع العقار السكني في دعم نشاط سوق العقار خلال أول ثلاثة أرباع من العام. فقد بلغت المبيعات في العقار السكني ٢٢٦ مليون دينار خلال الربع الثالث من العام ٢٠١٧ مسجلة ارتفاعاً بواقع ٢٠٪ على أساس سنوي. وبلغت المبيعات منذ بداية السنة ما يصل إلى ٨٧٩ مليون دينار لأكثر من ٢,٥١٩ صفقة. وفيما يخص مبيعات شهر سبتمبر، فقد سجلت ارتفاعاً بواقع ٢٨٪ على أساس سنوي مع تحسن الصفقات بواقع ٣٦٪ على أساس سنوي. ولم ينحصر الإقبال المتجدد على العقار في فئة محددة دون الأخرى، بل جاء الارتفاع في مبيعات المنازل والقسام على السواء وذلك بواقع ٢٦٪ و ٢١٪ على التوالي منذ بداية السنة.

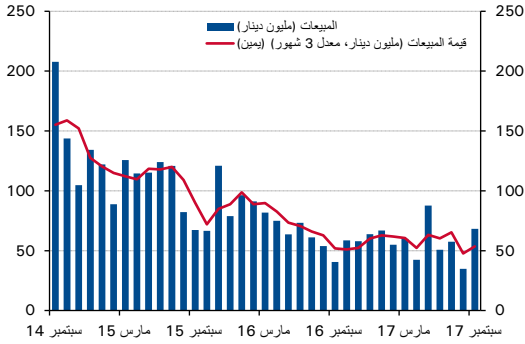
ساهمت قوة النشاط في الربع الثالث من العام ٢٠١٧ في تقديم المزيد من الدعم لأسعار العقار السكني. فقد بلغ مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية ١٥٣,١ نقطة خلال سبتمبر دون أي تغيير عن العام الماضي. وارتفع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار الأراضي السكنية إلى ١٧٢,٨ نقطة في سبتمبر مرتفعاً بواقع ٤٪ خلال الشهر، ولكنه لا يزال متدنياً عند ٥,٥٪ على أساس سنوي. وبالرغم من تدني أسعار العقار السكني بواقع ١٧٪ من أعلى مستوياتها إلا أن وتيرة تراجعها السنوية قد انخفضت إلى أقل من ٥٪، ما يعكس نهاية الحركة التصحيحية في الأسعار.

ولا يزال نشاط العقار الاستثماري متدنياً على عكس العقار السكني، وذلك نظراً لإقبال المستثمرين على قطاعات أخرى. فقد بلغت مبيعات القطاع في الربع الثالث من العام الحالي ١٦٠,٥ مليون دينار متراجعة إلى ثلث ما حققته في الربع الثالث من العام ٢٠١٤. ومن المحتمل أن يكون أداء بورصة الكويت الاستثنائي هذا العام قد تسبب في تحول اهتمام المستثمرين عن سوق العقار. ومع قوة نمو الأسهم هذا العام، فقد تراجع قطاع العقار الاستثماري ولم يتمكن من تحقيق عوائد جيدة مع ارتفاع عدد الشقق الشاغرة وتدني التضخم الإسكاني (الإيجارات) وارتفاع تكاليف الخدمات.

واستمر تباطؤ نشاط القطاع في فرض الضغوطات السلبية على أسعار العقار الاستثماري. فقد تراجع مؤشر بنك الكويت الوطني للمباني الاستثمارية إلى ١٧١,١ نقطة خلال سبتمبر وذلك بواقع ٥,٧٪ على أساس سنوي، ليستقر المؤشر عند مستويات مماثلة لمستويات نهاية العام ٢٠١٣. فقد تراجع المؤشر بواقع ٢٥٪ من أعلى مستوياته في يوليو ٢٠١٥.

ومن جهة أخرى، سجل قطاع العقار التجاري أداءً جيداً في الربع الثالث. فقد تم تسجيل ٢٠ صفقة تجارية خلال الربع بقيمة إجمالية بلغت ٧٤ مليون دينار. وجاءت

الرسم البياني ٤: مبيعات العقار الاستثماري
(مليون دينار)



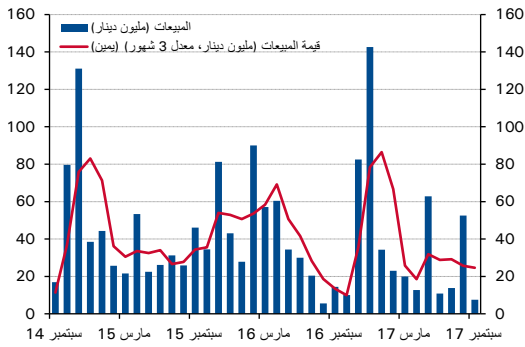
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية
(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



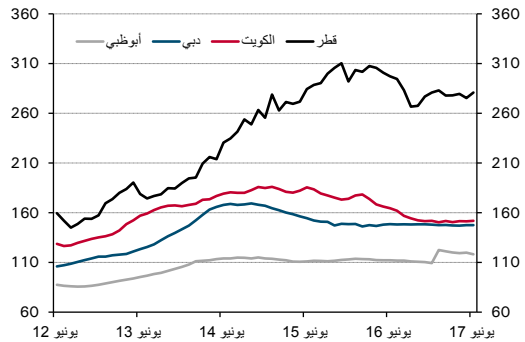
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٦: مبيعات العقار التجاري
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٧: مؤشرات سوق العقار الإقليمية
(٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: بنك التسويات الدولية ومصادر وطنية

معظم الصفقات خلال الربع لمبان ومكاتب تجارية. وتراجعت المبيعات منذ بداية السنة في هذا القطاع بواقع ٣٠٪ بينما تراجعت الصفقات بواقع ٢٠٪.

وشهدت مؤشرات أسعار العقار في المنطقة استقراراً مماثلاً، وذلك بالرغم من تفاوت أداء الأسعار حسب الأوضاع الجيوسياسية والتوقعات المختلفة لكل من دول مجلس التعاون الخليجي. وتبدو الأسعار في أبوظبي الأكثر استقراراً، بتقدم بلغ ٥,٤٪ على أساس سنوي في يونيو ٢٠١٧. بينما كانت الأسعار في قطر الأخيرة من حيث تسجيل حركة تصحيحية، وذلك مع تراجع مؤشر العقار السكني بواقع ٥,٥٪ على أساس سنوي في يونيو. وأطلقت السعودية مؤخراً مؤشرات العقار الربع سنوية والتي عكست تراجعاً في الأسعار منذ العام ٢٠١٦، إذ تراجع مؤشر العقار السكني الرئيسي اعتباراً من يونيو بواقع ٧,٩٪ على أساس سنوي.

الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي		أغسطس 2017	سبتمبر 2017	نسبة التغير (%)	
	٢٠١٦	٢٠١٥			الشهري	السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	١٩٤,٧	٢٥٣,٥	١٥٤,٥	١٤٤,٠	٦,٨-	٣٣,٠
سكني	٧٨,٧	١١٣,٤	٦٧,٢	٦٨,٣	١,٦	٢٨,١
استثماري	٦٨,١	١٠٢,٢	٣٤,٨	٦٨,٢	٩٥,٨	٦٨,٤
تجاري	٤٧,٩	٣٧,٩	٥٢,٥	٧,٥	٨٥,٧-	٤٧,٩-
عدد الصفقات المتداولة	٣٥٤	٤٥٢	٣٧٢	٢٩٢	٢,٧-	١٤,١
سكني	٢٢٧	٢٢٣	٢٦٨	٢٠٧	٤,٦-	٣٦,٢
استثماري	١٠٨	١٢٠	٦٨	٨٤	٢٣,٥	١٥,٢-
تجاري	٨	٨	١٥	١	٩٣,٣-	٨٠,٠-
حجم الصفقة (ألف دينار)	٥٤٧	٥٦٦	٤٣٤,٢	٤٩٣,٠	٤,٣-	١٦,٦
سكني	٣٢٢	٣٥٢	٣٢٦,٨	٣٠٩,٧	٦,٥	٦,٠-
استثماري	٦٤٦	٨٨٢	٥٧٤,٩	٨١١,٨	٥٨,٥	٩٨,٤
تجاري	٥,٢٠٤	٥,١٨٥	٣,٤٤٤	٧,٥٠٠	١١٤,٣	١٦٠,٤

المصدر: وزارة العدل
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا ٦٥ ألف صفقة. ويشمل كل مؤشر متوسط الأسعار الشهرية (لكل متر مربع إذا وجد) وفي حال وجود مناطق ذات نشاط أكبر فيحسب وفق التكاليف. وتعود بيانات المؤشرات للعام ٢٠١٠ ويساوي مؤشر المعري للعام ٢٠١٠. ولا تحسب تلك المؤشرات العوامل الموسمية أو عدد أيام العمل كما أنها لا تغطي قطاع العقار التجاري.

الجدول: مؤشرات أسعار العقار في المنطقة

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي		التغير السنوي (%)
	٢٠١٦	٢٠١٥	
أبوظبي (٢٠١٠=١٠٠)	١١١,٨	١١١,٩	٥,٤
دبي (٢٠١٠=١٠٠)	١٤٧,٩	١٥٤,٦	٠,٧-
قطر (٢٠١٠=١٠٠)	٢٩٠,٥	٢٨٥,٥	٥,٥-
السعودية (٢٠١٤=١٠٠)	٩٣,٨	٩٨,٩	٨,٠-

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 3885888

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