

< هبة قريظم  
اقتصادي أول  
+965 2259 5363, hibakoraytem@nbk.com

< فاطمة عكاشة  
اقتصادية  
+965 2259 5352, fatemahakashah@nbk.com

سوق العقار

## نشاط العقار في الكويت يتباطأ في القطاعات الثلاث إثر عوامل موسمية

شهد نشاط سوق العقار في الكويت تقلبات خلال النصف الأول من العام 2017 مع استقرار الأسعار. وعلى الرغم من تلك التقلبات، إلا أنه قد تحسن كثيراً مقارنة بالنصف الثاني من 2016، ولكنه ظل متدنياً عند 10٪ مقارنة بالعام الماضي. وقد ظهر معظم التحسن جلياً في قطاع العقار السكني، حيث ساهم ذلك في دعم استقرار أسعار سوق العقار في النصف الأول من 2017.

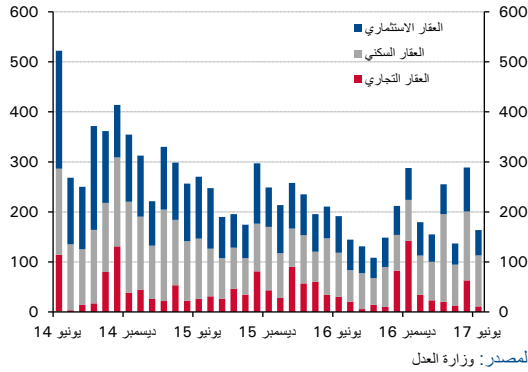
وشهد سوق العقار تباطؤاً في النشاط خلال شهر يونيو والذي عادة ما يكون نتيجة بدء فصل الصيف وحلول شهر رمضان. فقد تراجعت قيمة المبيعات في يونيو بواقع 14.6٪ على أساس سنوي لتصل إلى 163.6 مليون دينار. ويعزى هذا التراجع السنوي غالباً إلى ضعف نشاط قطاعي العقار الاستثماري والتجاري في تلك الفترة، إلا أن قطاع العقار السكني قد حافظ على قوة نشاطه على الرغم من وجود عوامل موسمية، مما ساهم في التخفيف من حدة ذلك الضعف. ولا تزال مؤشرات أسعار العقار قريبة من متوسطها لفترة السنة أشهر باستثناء مؤشر أسعار الأراضي السكنية الذي تراجع قليلاً.

حافظ نشاط العقار السكني على قوة أدائه مما ساهم في دعم النشاط خلال شهر يونيو، حيث تجدد الإقبال على القسائم السكنية. فقد ارتفعت المبيعات السكنية بنسبة 15.7٪ على أساس سنوي لتصل قيمتها الإجمالية إلى 102 مليون دينار إثر تسجيل 308 صفقة. وقد بلغت مبيعات القسائم المسجلة 161 قسيمة خلال الشهر مسجلة زيادة بلغت 85٪ عن العام الماضي. وتركز معظم النشاط في منطقتي أبو فطيرة والسلام. وقد بلغ عدد القسائم السكنية المباعة 757 قسيمة في النصف الأول من 2017 مقارنة بـ 629 قسيمة بيعت في الفترة ذاتها من العام الماضي.

وقد حافظت أسعار المنازل السكنية على ثباتها رغم تراجع أسعار الأراضي السكنية قليلاً. فقد استقر مؤشر أسعار المنازل السكنية عند 151.8 نقطة في يونيو دون تغيير يذكر خلال الشهر، مسجلاً أبطأ وتيرة تراجع عن العام الماضي منذ ثلاثة عشر أشهر بواقع 7.7٪ على أساس سنوي. وتراجع مؤشر أسعار الأراضي السكنية إلى 162.9 في يونيو مقابل 168.0 نقطة في مايو، وذلك نتيجة بيع 49 قسيمة بأسعار أقل نسبياً من أسعار السوق، وظلت وتيرة تراجعه عن العام الماضي ثابتة على مدى الثلاثة أشهر الماضية عند 10٪ إلى 12٪ على أساس سنوي.

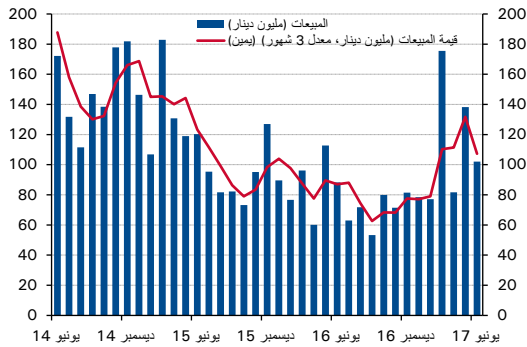
وما زال نشاط قطاع العقار الاستثماري متدنياً على الرغم من الانتعاش الذي شهده في شهر مايو. فقد بلغ إجمالي مبيعات القطاع 50.8 مليون دينار، متراجعاً بواقع 30.8٪ على أساس سنوي، كما تراجع عدد الصفقات بواقع 25٪ على أساس سنوي ليصل إلى 74 صفقة. وما زالت مبيعات الشقق تنصدر مبيعات القطاع الاستثماري في ظل الظروف الراهنة. إذ تشكل مبيعات الشقق الاستثمارية 61٪ من إجمالي صفقات القطاع.

الرسم البياني 1: مبيعات سوق العقار  
(مليون دينار)



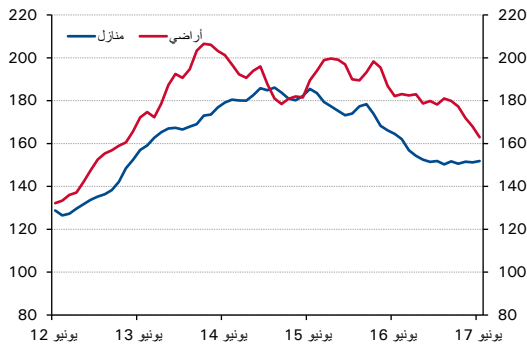
المصدر: وزارة العدل

الرسم البياني 2: مبيعات العقار السكني



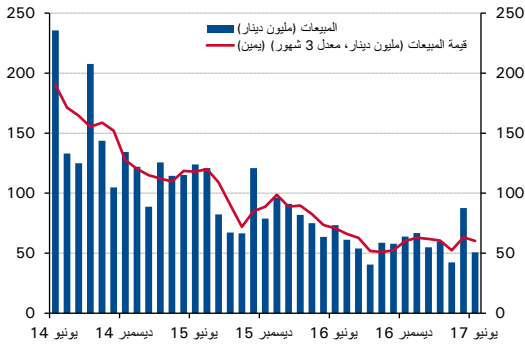
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني 3: مؤشر أسعار العقار السكني  
(نقطة، متحرك 3 أشهر، 2010=100)



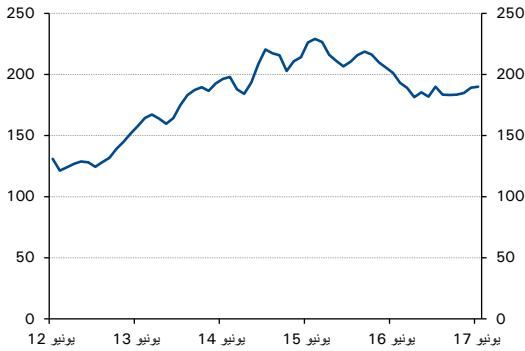
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني 4: مبيعات العقار الاستثماري



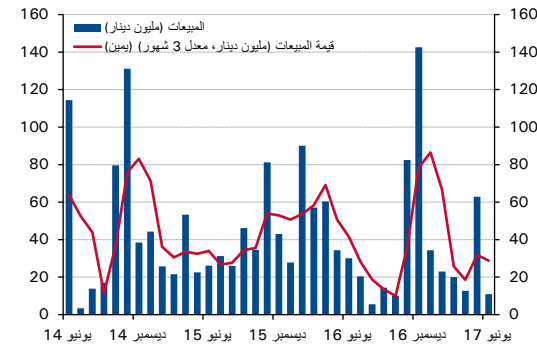
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني 5: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية (نقطة، متحرك 3 أشهر، 2010=100)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

#### الرسم البياني 7: مبيعات العقار التجاري



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

وظل مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المباني الاستثمارية ثابتاً في يونيو. فقد بلغ المؤشر 190.1 نقطة متراجعاً بواقع 5.6% فقط على أساس سنوي، متحسناً عن معدلات التراجع المرتفعة التي سجلها العام الماضي.

وأصبحت مستويات التضخم الإسكاني وأسعار الاستثمار متمشية بعد أن تمت مراجعة بيانات التضخم مؤخراً. إذ لم يظهر تراجع الإيجار السكني الذي نجم عن ارتفاع الشقق الشاغرة وتباطؤ وتيرة نشاط السوق إلا مؤخراً. فقد أثبتت بيانات التضخم بعد مراجعتها أن الإيجارات السكنية التي تراجعت بواقع 2.3% في يونيو على أساس سنوي متمشية بصورة ملحوظة مع نشاط وأسعار سوق العقار.

وسجل قطاع العقار التجاري أضعف نشاط من بين القطاعات وذلك منذ شهر أكتوبر من العام 2016، ليبلغ إجمالي مبيعاته 10.9 ملايين دينار فقط. فقد تم تسجيل أربع صفقات في يونيو كانت أكبرها قسيمة تجارية في منطقة القبلة بقيمة 4.95 ملايين دينار.

#### الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي		أبريل 2017	مايو 2017	يونيو 2017	نسبة التغير (%)	
	2016	2015				الشهري	السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	195	253.5	136.8	288.7	163.6	-43.3	-14.6
سكني	79	113.4	81.7	138.2	102.0	-26.2	15.7
استثماري	68	102.2	42.4	87.7	50.8	-42.1	-30.8
تجاري	48	37.9	12.7	62.8	10.9	-82.7	-63.8
عدد الصفقات المتداولة	354	452	351	592	386	-34.8	4.3
سكني	237	323	288	406	308	-24.1	15.8
استثماري	108	120	60	180	74	-58.9	-25.3
تجاري	8	8	3	6	4	-33.3	-20.0
حجم الصفقة (ألف دينار)	547	566	389.7	487.6	423.9	-13.1	-18.1
سكني	332	352	283.6	340.3	331.2	-2.7	-0.1
استثماري	646	882	706.3	487.0	686.1	40.9	-7.4
تجاري	5,204	5,185	4240.0	10470.7	2,712.5	-74.1	-54.8

المصدر: وزارة العدل  
ملاحظة: تشمل قاعدة مؤشراتنا 62 ألف صفقة. ويشمل كل مؤشر متوسط الأسعار الشهرية (لكل متر مربع إذا وجد) وفي حال وجود مناطق ذات نشاط أكبر فيجسب وفق التقلبات. وتعود بيانات المؤشرات للعام 2010 ويساوي مؤشر السعري للعام 2010. ولا تحسب 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](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  
(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