

< هبة قريظم

اقتصادي اول

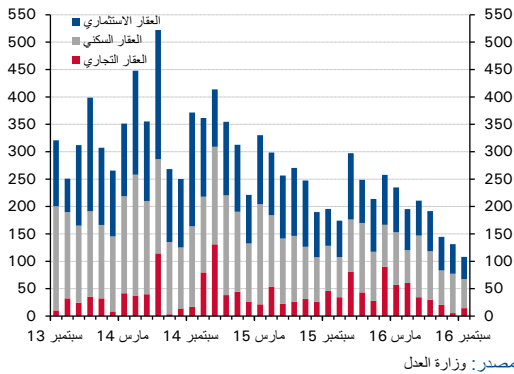
+965 2259 5363, hibakoraytem@nbk.com

سوق العقار

## تباطؤ المبيعات العقارية خلال الربع الثالث من العام ٢٠١٦

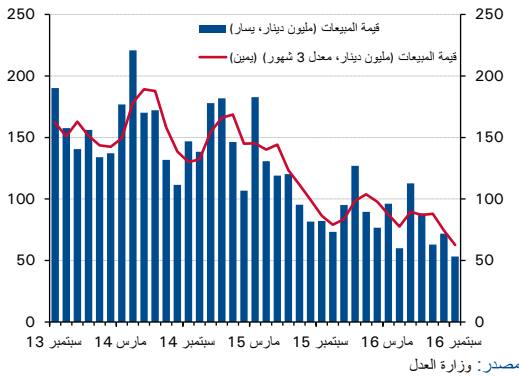
### الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل

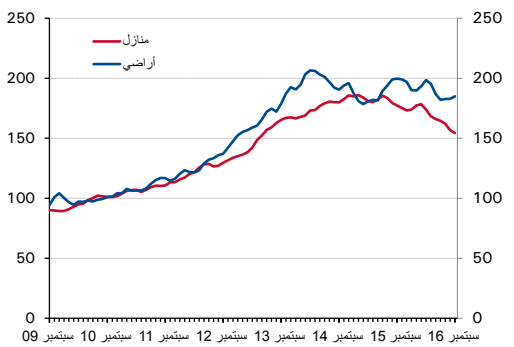
### الرسم البياني ٢: مبيعات العقار السكني



المصدر: وزارة العدل

### الرسم البياني ٣: مؤشر اسعار العقار السكني

(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ١٠٠=٢٠١٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

شهد قطاع العقار تباطؤاً في المبيعات خلال الربع الثالث من العام ٢٠١٦ مع ركود في النشاط. وقد جاء أداء القطاع خلال فصل الصيف أضعف مقارنة مع الصيف الماضي وذلك إثر زيادة التساؤلات بشأن ارتفاع أسعار الخدمات في العام ٢٠١٧ واستمرار الضغوطات على ميزانية الحكومة. وقد بلغ إجمالي المبيعات العقارية في كافة القطاعات ١,٦٩ مليار دينار منذ بداية السنة المالية متراجعاً عن الفترة ذاتها من العام الماضي بواقع ٢٧٪. وقد تراجعت المبيعات في الربع الثالث من العام الماضي بواقع ٣٩٪ وذلك تماشياً مع تراجع عدد الصفقات بواقع ٢٤٪ على أساس سنوي. ولا تزال أسعار العقار في أغسطس كما هي موضحة في مؤشرات الأسعار التابعة لبنك الكويت الوطني متماشية مع الحركة التصحيحية التدريجية التي بدأت في العام ٢٠١٥ مع وجود مؤشرات بالاستقرار.

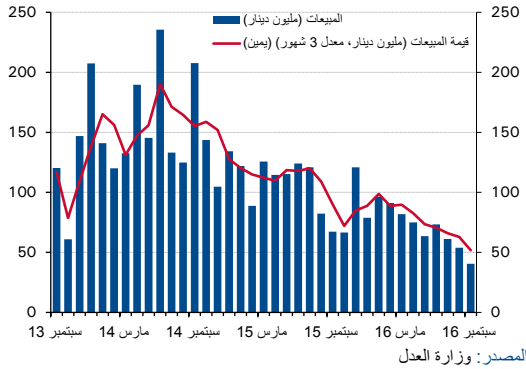
وسجلت مبيعات قطاع العقار السكني أقل مستوياتها منذ الربع الثالث من العام ٢٠٠٩. إذ سجل القطاع ٥٦٨ صفقة في الربع الثالث من العام ٢٠١٦ متراجعاً بواقع ٢٠٪ على أساس سنوي. كما تراجعت قيمة المبيعات إلى ١٨٨ مليون دينار أي بواقع ٢٧٪ على أساس سنوي. وتراجع نشاط القطاع في شهر سبتمبر بمفرده بواقع ٣٥٪ على أساس سنوي ليصل إلى ٥٣,٣ ملايين دينار وذلك بسبب إجازة عيد الأضحى الطويلة.

وظهرت بعض بوادر الاستقرار على أسعار العقار السكني خلال شهر سبتمبر. فقد تراجع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية بواقع ١,٦٪ خلال الشهر ليصل إلى ١٥٤,٣ نقاط وبواقع ١٣٪ على أساس سنوي. إذ بدأ هذا المؤشر بالتراجع منذ مطلع العام ٢٠١٥ وذلك منذ أن بلغ أعلى مستوى له عند ١٨٦ نقطة في شهر يناير ٢٠١٥. في المقابل سجل مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار الأراضي السكنية ارتفاعاً طفيفاً ليصل إلى ١٨٤,٩ نقاط مرتفعاً بواقع ١,١٪ خلال الشهر إلا أنه لا يزال متدنياً عند ٧,٤٪ على أساس سنوي. وقد كان مؤشر الأراضي السكنية من أول المؤشرات التي سجلت تراجعاً في الأسعار خلال العام ٢٠١٤ إلا أنها أول المؤشرات التي قد بدأت بالاستقرار نسبياً.

واستمرت وتيرة مبيعات قطاع العقار الاستثماري بالاعتدال في الربع الثالث من العام ٢٠١٦ لتستمر قوة مبيعات الشقق في تصدر حركة نشاط القطاع. فقد بلغ إجمالي المبيعات الربع سنوية ١٥٥,٥ ملايين دينار في الربع الثالث من العام ٢٠١٦ متراجعاً بواقع ٤٢٪ على أساس سنوي. وقد بدأت نسبة الشقق من إجمالي الصفقات الاستثمارية بالارتفاع منذ أربع سنوات. إذ تشكل منذ بداية السنة المالية ٦٧٪ من الإجمالي، مرتفعة من ٣٦٪ خلال الفترة ذاتها من العام ٢٠١٢. وبالكاد تجاوزت مبيعات هذا الشهر قيمة ٤٠ مليون دينار مسجلة ٩٩ صفقة.

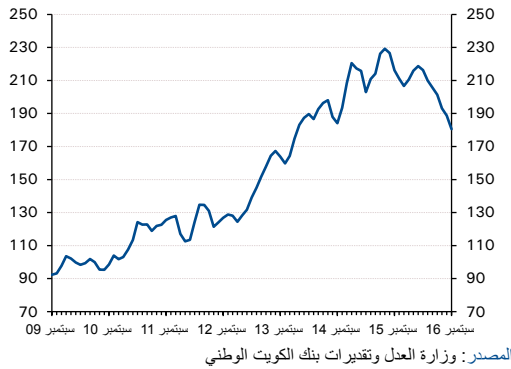
واستمر مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المباني الاستثمارية بالتباطؤ من مستواه في شهر أغسطس. إذ تراجع المؤشر إلى ١٨٠,٥ نقاط بفعل ركود النشاط متراجعاً بواقع ٤٪ على أساس شهري. وبعد أن حقق بعض الارتفاع في بداية السنة بقي المؤشر متراجعاً عن مستوى ٢٠٠ خلال الربع الثالث كما تراجع بواقع ١٦,٥٪ على أساس سنوي. ويبدو أن المؤشر سجل تراجعاً حاداً خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة بعد أن حقق أعلى مستوياته في الفترة بين شهري يونيو وأغسطس من العام ٢٠١٥ (تأثيرات قاعدية) وذلك حينما بلغ متوسط ٢٢٧ نقطة.

#### الرسم البياني ٤: مبيعات العقار الاستثماري

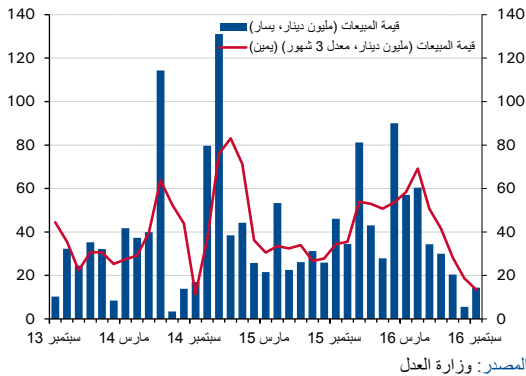


#### الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المبيعات الاستثمارية

(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



#### الرسم البياني ٦: مبيعات العقار التجاري



وقد شهد قطاع العقار الاستثماري ضغوطاً نتيجة توقعات بشأن أسعار الخدمات في النصف الثاني من العام ٢٠١٧. إذ قد ترتفع أسعار الخدمات للشقق الاستثمارية بواقع ٧٪ إلى ١٠٪ من قيمة الإيجارات في المتوسط وذلك حسب حجم الاستهلاك. وقد يؤدي ذلك إلى توليد المزيد من الضغوطات على الطلب في الوقت الذي ترتفع فيه عدد الشقق الشاغرة. ولكننا نتوقع أن تكون آثار رفع أسعار الخدمات محدودة لا سيما مع المستهلكين الذين سيخفضون مستوى الاستهلاك بصورة ملحوظة ليتماشى ذلك مع مستويات الأسعار.

وتمثل برامج الإسكان الحكومية فرصاً عقارية في وقت يشهد فيه الطلب تباطؤاً ملحوظاً. ومع اعتزام الهيئة العامة للمعلومات المدنية توزيع ١١ ألف وحدة سكنية قامت بإشراك القطاع الخاص لا سيما في مدينتي صباح الأحمد وجابر الأحمد وشمال غرب الصليبيخات والوفرة. إذ تعمل الهيئة الآن على ٢٦ برنامجاً إسكانياً وفق تقرير صحفي نشر مؤخراً بقيمة ٦٨٣ مليون دينار. وتشمل هذه البرامج المنازل الحكومية والقسمات الشاغرة والشقق.

وسجلت مبيعات قطاع العقار التجاري أقل مستوياتها الربع سنوية منذ عامين. فقد تم تسجيل ١٤ صفقة خلال الربع ليصل الإجمالي إلى ٤٠,٣ ملايين دينار منخفضاً بواقع ٦٩٪ و ٥٥٪ على أساس سنوي على التوالي. وشهدت المبيعات تحسناً خلال سبتمبر ليصل إجماليها إلى ١٤,٤ ملايين دينار على خلفية تسجيل خمس صفقات فقط من ضمنها قسيميّتين تجاريتين في مدينة صباح الأحمد البحرية (٧ ملايين دينار) ومبنى في حولي (٢,٤٥ مليون دينار).

#### الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي				نسبة التغير (%)
	2014	2015	2016	أغسطس 2016	
حجم المبيعات (مليون دينار)	355.8	253.5	144.5	131.2	108.2
سكني	158.3	113.4	62.9	71.8	53.3
استثماري	151.0	102.2	61.1	53.9	40.5
تجاري	46.4	37.9	20.4	5.5	14.4
عدد الصفقات المتداولة	635	452	287	300	256
سكني	484	323	196	220	152
استثماري	143	120	86	76	99
تجاري	8	8	5	4	5
حجم الصفقة (ألف دينار)	557	566	503	437.3	422.7
سكني	334	352	321	326.4	350.7
استثماري	1,085	882	711	708.6	409.1
تجاري	4,937	5,185	4,077	1386.3	2880.0

المصدر: وزارة العدل  
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشر التنا ٦٢ 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 ٢٠١٠ ويساوي مؤشر السعري 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](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