

< هبة قريظم

اقتصادي اول

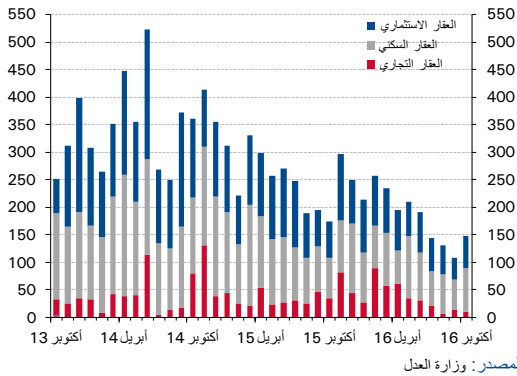
+965 2259 5363, hibakoraytem@nbk.com

سوق العقار

تسارع حركة سوق العقار في أكتوبر إلا ان المبيعات لا زالت تسجل تراجعاً مقارنة بالعام الماضي

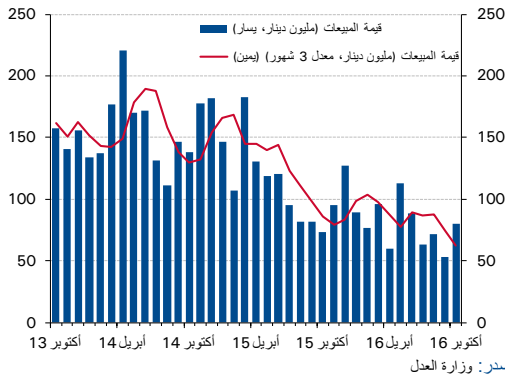
الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل

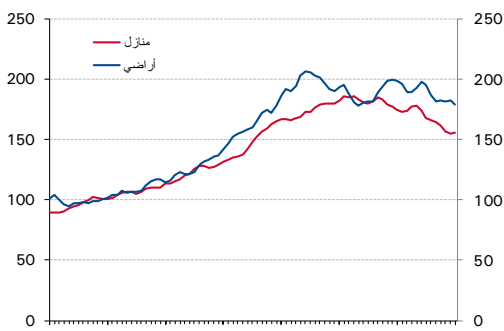
الرسم البياني ٢: مبيعات العقار السكني



المصدر: وزارة العدل

الرسم البياني ٣: مؤشر أسعار العقار السكني

(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

شهد سوق العقار تسارعاً في النشاط لأول مرة منذ خمسة أشهر وبقيت رغم ذلك المبيعات عند مستويات متدنية مقارنة بالعام الماضي. فقد بدأ إجمالي المبيعات بالتراجع منذ شهر أبريل بتأثير من بعض العوامل الموسمية وتراجع ثقة المستهلك. ووصلت المبيعات إلى ١,٨٤ مليار دينار منذ بداية السنة المالية متراجعة بواقع ٢٦٪ مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. وقد بدأت أسعار العقار في أكتوبر تشهد استقراراً في مختلف القطاعات باستثناء أسعار الأراضي السكنية كما هي موضحة في مؤشرات الأسعار التابعة لبنك الكويت الوطني.

واستعادت مبيعات قطاع العقار السكني قوتها خلال شهر أكتوبر بعد أن شهدت ركوداً في الربع السابق. فقد سجل القطاع ٢٥٤ صفقة خلال الشهر لترتفع المبيعات إلى ٧٩,٩ مليون دينار. وسجل كل من عدد وقيمة المبيعات ارتفاعاً ملحوظاً بواقع ٩٪ على أساس سنوي وذلك لأول مرة في العام ٢٠١٦. وتحسنت مبيعات شهر أكتوبر في هذا القطاع بواقع ٥٠٪ عن الشهر الماضي لتقترب من مستوى متوسطها الشهري الذي بلغته في العام ٢٠١٦.

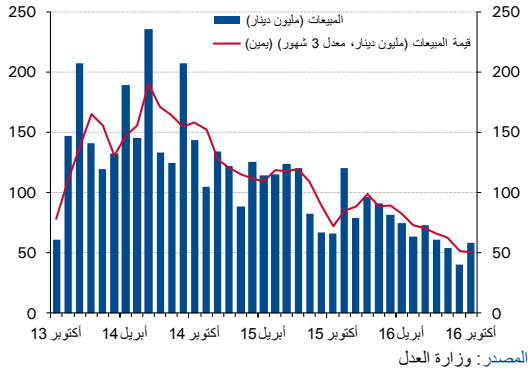
واستمرت أسعار العقار السكني بالتراجع في أكتوبر لتصل إلى مستوياتها التي بلغتها في منتصف العام ٢٠١٣. فقد تراجع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية بواقع نقطة واحدة خلال شهر أكتوبر ليصل إلى ١٥٣,٣ متراجفاً بواقع ١٢,٥٪ على أساس سنوي. إذ بدأ هذا المؤشر بالتراجع منذ مطلع العام ٢٠١٥ وذلك منذ أن بلغ أعلى مستوى له عند ١٨٦ في شهر يناير ٢٠١٥. وتراجع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار الأراضي السكنية بواقع ١٠٪ على أساس سنوي إلى ١٧٧,٩. وقد كان مؤشر الأراضي السكنية من أول المؤشرات التي سجلت تراجعاً في الاسعار منذ عامين.

وقد فرضت الزيادة الملحوظة في توزيعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية بعض الضغوطات على أسعار الأراضي السكنية. إذ وزعت المؤسسة ما يقارب ٢٥ ألف قسيمة منذ الربع الرابع من العام ٢٠١٤ حتى الآن لتضيف بذلك من عرض الوحدات المتوفرة في السوق. وقد التزمت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتقليل عدد الطلبات الإسكانية القائمة من خلال تنفيذ برامج إسكانية جديدة مثل مشروع مدينة جنوب سعد العبدالله ومدينة صباح الأحمد في العام ٢٠١٨ ومدينة الخيران في العام ٢٠١٩.

وتحسنت أيضاً مبيعات قطاع العقار الاستثماري خلال شهر أكتوبر. فقد بلغ إجمالي المبيعات ٥٨,٦ مليون دينار مسجلاً ارتفاع بواقع ٤٥٪ على أساس شهري ولكنه استمر راكداً نسبياً. وقد ارتفع عدد الصفقات المسجلة في هذا القطاع بواقع ١٩٪ على أساس سنوي لتصل إلى ١٠٦ صفقات. فقد ساهم ارتفاع صفقات المباني في دعم قيمة المبيعات خلال شهر أكتوبر. حيث تم بيع ٢٨ مبنى جاء نصفهم في حولي والسالمية.

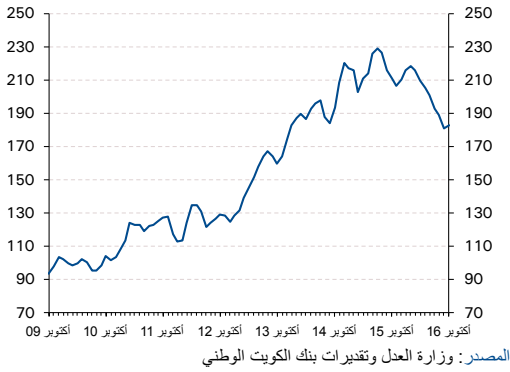
شهد مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المباني الاستثمارية ارتفاعاً طفيفاً خلال شهر أكتوبر وذلك بواقع نقطتين ليصل إلى ١٨٣ لكنه بقي متراجفاً بواقع ١٣٪ عن العام السابق. وبعد أن حقق مؤشر أسعار المباني الاستثمارية بعض الارتفاع في الربع الأول من السنة، بقي المؤشر متراجفاً على مدى سبعة أشهر متتالية. وبلغ التراجع أوجه في الأشهر الثلاثة الأخيرة مسجلاً تراجعاً حاداً بعد أن حقق

الرسم البياني ٤: مبيعات العقار الاستثماري

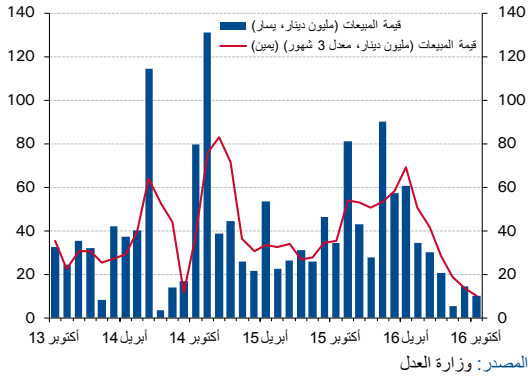


الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية

(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ١٠٠=٢٠١٠)



الرسم البياني ٦: مبيعات العقار التجاري



أعلى مستوياته في الفترة بين شهري يونيو وأغسطس من العام ٢٠١٥ (تأثيرات قاعدية).

وجاء أداء قطاع العقار التجاري ضعيفاً خلال أكتوبر. فقد بلغ إجمالي مبيعات القطاع ١٠ ملايين دينار إثر تسجيل ٦ صفقات فقط كانت أكبرها لمبنى تجاري في حولي بقيمة ٣ ملايين دينار ومبنى تجاري في الجهراء بقيمة ٤,٦ ملايين دينار. ومن المحتمل أن تشهد مبيعات العقار التجاري تباطؤاً قبل البدء بتطبيق التعرفة الجديدة لخدمات الكهرباء والماء على القطاع التجاري في مايو ٢٠١٧ والتي سترتفع بموجبها تعرفة الكهرباء على الشركات من فلسين للكيلو واط في الساعة إلى ٢٥ فلس وذلك بغض النظر عن حجم الاستهلاك. ومن المتوقع أن تكون المجمعات والمراكز التجارية المكونات الأكثر تأثراً بهذا القرار ما سيدفع بعض الشركات العقارية إلى إعادة صياغة عقود الإيجار التي تتطلب من خلالها السماح بنقل أي ارتفاع في أسعار الخدمات إلى المستأجر.

الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي		أغسطس 2016	سبتمبر 2016	أكتوبر 2016	نسبة التغير (%)	
	2015	2014				الشهري	السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	253.5	355.8	131.2	108.2	148.5	37.2	-14.8
سكني	113.4	158.3	71.8	53.3	79.9	49.9	9.1
استثماري	102.2	151.0	53.9	40.5	58.6	44.7	-11.9
تجاري	37.9	46.4	5.5	14.4	10.0	-30.6	-71.0
عدد الصفقات المتداولة	452	635	300	256	366	43.0	10.6
سكني	323	484	220	152	254	67.1	9.0
استثماري	120	143	76	99	106	7.1	19.1
تجاري	8	8	4	5	6	20.0	-33.3
حجم الصفقة (الف دينار)	566	557	437.3	422.7	405.7	-4.0	-22.9
سكني	352	334	326.4	350.7	314.6	-10.3	0.1
استثماري	882	1,085	708.6	409.1	552.8	35.1	-26.1
تجاري	5,185	4,937	1386.3	2880.0	1666.7	-42.1	-56.5

المصدر: وزارة العدل

ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا ٦٢ 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 السعر 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