



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



تقرير سوق العقار الكويتي

الربع الثاني / 2017

ملخص

إعداد: وحدة البحوث الاقتصادية

بنك الكويت الدولي

www.kib.com.kw | 1866866

تحسن طفيف في إجمالي المبيعات مع ارتفاع عدد الصفقات

ارتفعت مبيعات السوق العقاري خلال الربع الثاني من عام 2017 بنسبة 3.5% مقارنة بمبيعات الربع السابق، حيث بلغت مبيعات العقار الإجمالية (عقود ووكالات) نحو 695 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 672 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2016، كما جاءت المبيعات أعلى بنحو 5% من مستوياتها خلال الربع المقابل من العام الماضي. فيما استمر مؤشر عدد الصفقات الكلية المسجلة في السوق في الارتفاع للربع الثالث على التوالي ليبلغ 1533 صفقة، ليسجل هذا المؤشر ارتفاعاً بنسبة 10% على أساس ربعي وبأكثر من 20% مقارنة بعدد الصفقات المنفذة خلال الربع المقابل من العام الماضي، في المقابل فقد تراجع مؤشر متوسط قيمة الصفقة بواقع 6% على أساس ربعي ليبلغ 454 ألف دينار كويتي للصفقة الواحدة، مسجلاً لتراجع بنسبة فاقت 13% على أساس سنوي.

إجمالي المبيعات خلال النصف الأول من العام مقارب لمستويات العام الماضي

وبتتبع الأداء النصف سنوي لسوق العقار الكويتي، فقد بلغت مبيعات السوق الإجمالية خلال الستة أشهر الأولى من العام نحو 1.37 مليار دينار كويتي (عقود ووكالات)، مقارنة بنحو 1.41 مليار دينار كويتي لنفس الفترة من عام 2016، لتراجع مؤشر إجمالي المبيعات بنسبة 3% تقريباً. إلا أن التراجع في مستويات المبيعات لا يظهر كامل الصورة، حيث ارتفع مؤشر عدد الصفقات المسجلة خلال الستة أشهر الأولى من عام 2017 بنسبة 16% مقارنة بنفس الفترة من عام 2016 ليبلغ 2921 صفقة (مقابل 2510 صفقة خلال نفس الفترة من عام 2016)؛ تزامن ذلك مع تراجع في متوسط قيمة الصفقة لنفس الفترة بنحو 17%، الأمر الذي قد يؤثر لتحسن في مستويات نشاط السوق مدفوع بتراجع نسبي في مستويات الأسعار.

مؤشرات الأداء الرئيسية لسوق العقار الكويتي للفترة (الربع الثاني/2016 - الربع الثاني/2017)

الربع الأول 2016	سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	الإجمالي/المتوسط ربعياً*
إجمالي قيمة الصفقات في القطاع (مليون دينار)	282	278	175	3	0	9	0	747
إجمالي عدد الصفقات في القطاع	842	326	33	2	0	39	0	1242
متوسط قيمة الصفقة في القطاع (ألف دينار)	335	854	5301	1400	0	225	0	601
الربع الثاني 2016	سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	الإجمالي/المتوسط ربعياً*
إجمالي قيمة الصفقات في القطاع (مليون دينار)	285	231	125	1	1	21	0	664
إجمالي عدد الصفقات في القطاع	798	418	25	1	2	24	0	1268
متوسط قيمة الصفقة في القطاع (ألف دينار)	357	553	4991	1175	713	865	0	524
الربع الثالث 2016	سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	الإجمالي/المتوسط ربعياً*
إجمالي قيمة الصفقات في القطاع (مليون دينار)	200	164	51	3	9	8	0	436
إجمالي عدد الصفقات في القطاع	600	270	16	2	1	11	0	900
متوسط قيمة الصفقة في القطاع (ألف دينار)	334	608	3206	1658	9247	723	0	485
الربع الرابع 2016	سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	الإجمالي/المتوسط ربعياً*
إجمالي قيمة الصفقات في القطاع (مليون دينار)	254	188	249	8	0	3	0	703
إجمالي عدد الصفقات في القطاع	836	323	31	7	0	3	0	1200
متوسط قيمة الصفقة في القطاع (ألف دينار)	304	583	8035	1150	0	1013	0	586
الربع الأول 2017	سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	الإجمالي/المتوسط ربعياً*
إجمالي قيمة الصفقات في القطاع (مليون دينار)	381	196	77	0	11	6	0	672
إجمالي عدد الصفقات في القطاع	1036	317	25	0	2	8	0	1388
متوسط قيمة الصفقة في القطاع (ألف دينار)	368	619	3093	0	5600	738	0	484

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي، باستخدام البيانات الشهرية الصادرة عن وزارة العدل -إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، (0): لم يشهد القطاع أي عملية تداول خلال الفترة | الأعداد مقربة لأقرب عدد صحيح | *: متوسط قيمة الصفقة في الربع.

أداء سوق العقار الكويتي قطاعيا

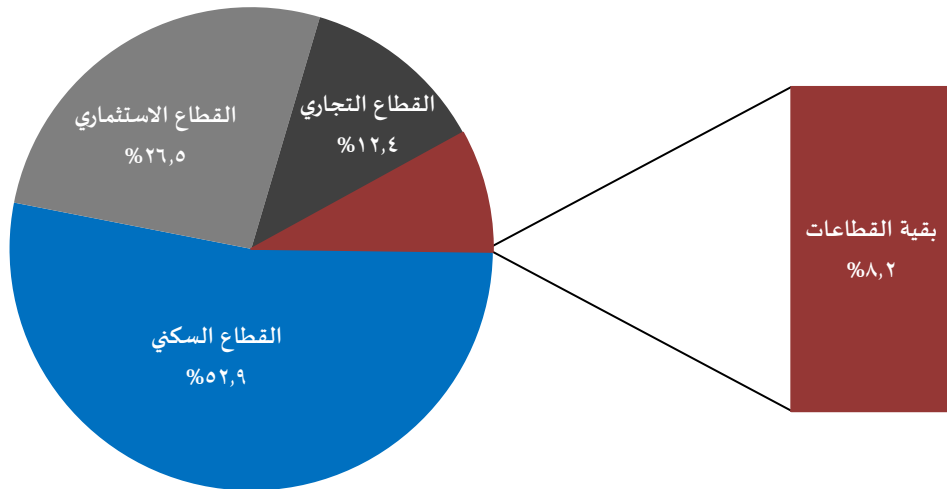
استطاع سوق العقار تسجيل هذا الارتفاع في مستويات المبيعات الإجمالية على الرغم من تراجع المبيعات في القطاعين السكني والاستثماري، إلا أن الارتفاع في مبيعات كل من قطاعي التجاري والحرفي قد ساهم في ارتفاع مستوى المبيعات الكلية في السوق.

وفي التفاصيل فقد بلغت مبيعات القطاع السكني نحو 368 مليون دينار كويتي متراجعة بنحو 4% على أساس ربعي، إلا أنها بقيت أعلى من مستوياتها المسجلة خلال نفس الربع من العام الماضي بنحو 29%، فيما ارتفع مؤشر عدد الصفقات العقارية المسجلة في القطاع السكني بنحو 12% على أساس ربعي ليبلغ 1157 صفقة، وارتفع بنحو 45% على أساس سنوي وتكون قيمة المؤشر هي الأعلى في القطاع السكني منذ الربع الأول من عام 2015، فيما تراجع متوسط قيمة الصفقة ليبلغ 318 ألف دينار للصفقة الواحدة.

كما تراجع مستوى المبيعات في القطاع الاستثماري بنحو 6% على أساس ربعي وبنسبة 20% على أساس سنوي ليبلغ 184 مليون دينار كويتي فقط، فيما حافظ مؤشر عدد الصفقات المسجلة في القطاع على مستويات مقاربة لتلك المسجلة في الربع السابق عند 318 صفقة، فيما تراجع مؤشر متوسط قيمة الصفقة بنحو 6% على أساس ربعي ليبلغ 580 ألف دينار كويتي للصفقة الواحدة.

فيما ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنحو 12% على أساس ربعي لتبلغ 86 مليون دينار كويتي، كما بلغت مبيعات القطاع الحرفي نحو 54 مليون دينار كويتي، وهي مستويات قياسية لم تسجل سابقا في القطاع، حيث شهد القطاع الحرفي مجموعة كبيرة من الصفقات التي بيعت بمزاد عقاري خلال النصف الأول من عام 2017، كما شهد قطاع المخازن صفقتين بقيمة إجمالية بلغت 2.8 مليون دينار كويتي، فيما لم تسجل أي صفقات في بقية القطاعات.

الحصة النسبية لقيمة التداولات في قطاعات السوق العقاري للفترة (الربع الثاني / 2017)



أداء سوق العقار الكويتي جغرافيا

استحوذت محافظة حولي على ما يقارب 26% من مبيعات السوق العقاري لتحل أولاً في ترتيب مؤشر قيمة المبيعات الإجمالية وفقاً للمحافظة، وبقية إجمالية اقتربت من 181 مليون دينار كويتي، فيما حلت محافظة مبارك الكبير في مقدمة الترتيب وفقاً لعدد الصفقات المسجلة في المحافظة ونسبة 26% من إجمالي الصفقات المسجلة في السوق.

فيما حلت منطقة أبو فطيرة في مقدمة الترتيب فيما يخص حجم المبيعات وفقاً للمنطقة وبقية إجمالية اقتربت من 57 مليون دينار كويتي ونسبة 8.2% من إجمالي مبيعات السوق، تلتها منطقة شرق وكما يظهر الجدول التالي:

المناطق العشر الأكثر تداولاً على مستوى دولة الكويت (وفقاً للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات) خلال الربع الثاني/2017

الترتيب	المنطقة	عدد الصفقات	(%) من إجمالي الصفقات	قيمة الصفقات (د.ك.)	(%) من إجمالي قيمة الصفقات	مساحة الصفقات م.م	(%) من إجمالي المساحة
1	أبو فطيرة	59	3.9%	57117029	8.2%	87363	11.8%
2	الشرق	161	10.6%	45508538	6.6%	5156	0.7%
3	العارضية	142	9.3%	39437043	5.7%	19650	2.7%
4	السالمية	31	2.0%	39025678	5.6%	23785	3.2%
5	حولي	26	1.7%	36604500	5.3%	19803	2.7%
6	صباح الأحمد البحرية	52	3.4%	32364698	4.7%	94243	12.7%
7	العقيلة	6	0.4%	31718000	4.6%	10274	1.4%
8	صباح السالم	40	2.6%	23896370	3.4%	22015	3.0%
9	السلام	91	6.0%	23694873	3.4%	35366	4.8%
10	سلوى	19	1.2%	20356172	2.9%	23561	3.2%

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق | رتبت المناطق حسب العدد الإجمالي للصفقات في القطاع | د.ك: دينار كويتي | م.م: متر مربع

تفاوت التغير في مستويات الأسعار وفقاً للقطاع والمنطقة

شهدت متوسطات الأسعار ارتفاعاً طفيفاً في القطاع السكني بنحو 1% ليبلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد في القطاع السكني (وفي كل مناطق الكويت) نحو 621 دينار كويتي، فيما تراجع مؤشر متوسط الأسعار في القطاع الاستثماري بنحو 5%، ليبلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد في القطاع نحو 1610 ديناراً.

فيما لم يسجل عدد كافي من الصفقات في القطاع التجاري لاحتساب متوسط السعر العام الممثل لمستويات الأسعار في القطاع، يظهر الجدول التالي مستويات الأسعار وفقاً للقطاع والمحافظة:

متوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الثاني/2017 بحسب القطاع والمحافظة مع مقارنة مستويات الأسعار مع الربع السابق

القطاع والمحافظة	إجمالي المبيعات (ألف دينار)	إجمالي المساحة (ألف متر)	متوسط سعر المتر المربع (د.ك)	مقدار التغير (د.ك)	نسبة التغير (%)
القطاع السكني	364486.4	587.3	620.6	8.5	1.4%
محافظة الأحمدى	51697.7	142.4	363.0	-99.9	-21.6%
محافظة الجھراء	27013.6	48.8	553.8	-17.1	-3.0%
محافظة العاصمة	73775.0	78.2	943.1	-71.0	-7.0%
محافظة الفروانية	30213.8	44.9	672.2	22.8	3.5%
محافظة حولي	94164.7	121.6	774.2	-27.7	-3.4%
محافظة مبارك الكبير	87621.5	151.3	579.2	15.0	2.7%
القطاع الاستثماري	185660.5	115.3	1610.3	-79.1	-4.7%
محافظة الأحمدى	40466.8	27.8	1453.8	191.9	15.2%
محافظة الجھراء*	1080	1.0	1080.1	غ.م	غ.م
محافظة العاصمة*	10457.5	5.6	1864.4	غ.م	غ.م
محافظة الفروانية	30757.1	18.8	1639.1	-104.5	-6.0%
محافظة حولي	82297.6	45.1	1823.1	32.2	1.8%
محافظة مبارك الكبير	20601.4	16.9	1215.8	-698.9	-36.5%
القطاع التجاري	100094.0	19.3	5197.8	غ.م	غ.م
محافظة الأحمدى*	34265.0	11.3	3028.0	غ.م	غ.م
محافظة الجھراء*	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م
محافظة العاصمة*	60331.00	6.32	9540.2	غ.م	غ.م
محافظة الفروانية*	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م
محافظة حولي*	5498.0	1.6	3400.1	غ.م	غ.م
محافظة مبارك الكبير*	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي | (*): هذه المحافظات شهدت أقل من 20 صفقة خلال الشهر ما قد يجعل مستويات الأسعار المحسوبة فيها غير ممثلة لكل المحافظة وفقا للقطاع. تمتاز البيانات بعدد صفقات منخفضة نسبيا ما قد يجعل هذه المستويات غير ممثلة للتغير الحاصل في مستويات الأسعار في السوق على أرض الواقع. كما لا تأخذ مستويات الأسعار المدرجة في الجدول خصائص كل عقار في عين الاعتبار. فهي تمثل مستويات أسعار تأشيرية ووفقا لما تم تنفيذه من صفقات خلال الربع فعليا فقط.

الخلاصة

لم يشهد نشاط السوق العقاري أي تغيرات جذرية تذكر خلال النصف الأول من عام 2017، حيث جاء مستوى المبيعات مقاربا لمستوى المسجل خلال النصف الأول من العام الماضي، لكن الملفت هو ارتفاع عدد الصفقات بشكل ملحوظ، الأمر الذي قد يبنى بداية حدوث تحسن في نشاط السوق بتشجيع من التراجع الذي شهدته مستويات الأسعار. إلا أن من الضروري عدم إغفال النشاط الأكبر من المعتاد للمزادات العقارية خلال النصف الأول من العام الحالي والذي أثر بشكل إيجابي على مستوى المبيعات وعدد الصفقات خلال الستة أشهر الماضية.

هذا وكالمعتاد، فلا يتوقع لسوق العقار الكويتي أن يشهد تغيرا كبيرا في مستويات نشاطه خلال الأشهر القليلة القادمة، ما لم نشهد تغيرا كبيرا في مستويات أسعار النفط، أو تغيرا ملموسا في العوامل الاقتصادية الأخرى المؤثرة في نشاط السوق.

تنويه

تعد وحدة البحوث الاقتصادية في بنك الكويت الدولي، تقارير سوق العقار الكويتي باستخدام بيانات الصفقات العقارية المنفذة فعلياً والصادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق/ وزارة العدل/ دولة الكويت، لذا فإن جميع المؤشرات، والإحصائيات، والرسومات البيانية والمعلومات الواردة في هذا التقرير، تستعرض وتدرس ما تم تسجيله من صفقات فعلية نفذت خلال فترة التقرير (البيانات الفعلية)، بعيداً عن التكهّنات أو التوقعات السائدة في السوق حول مستويات الأسعار، أو حجم المبيعات والمساحات المباعة.