



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



تقرير سوق العقار الكويتي

يوليو / 2017

إعداد: وحدة البحوث الاقتصادية

بنك الكويت الدولي

www.kib.com.kw | 1866866

الملخص الشهري لمؤشرات سوق العقار الكويتي لشهر (يوليو 2017)

تحسن في حجم المبيعات وثبات في عدد الصفقات

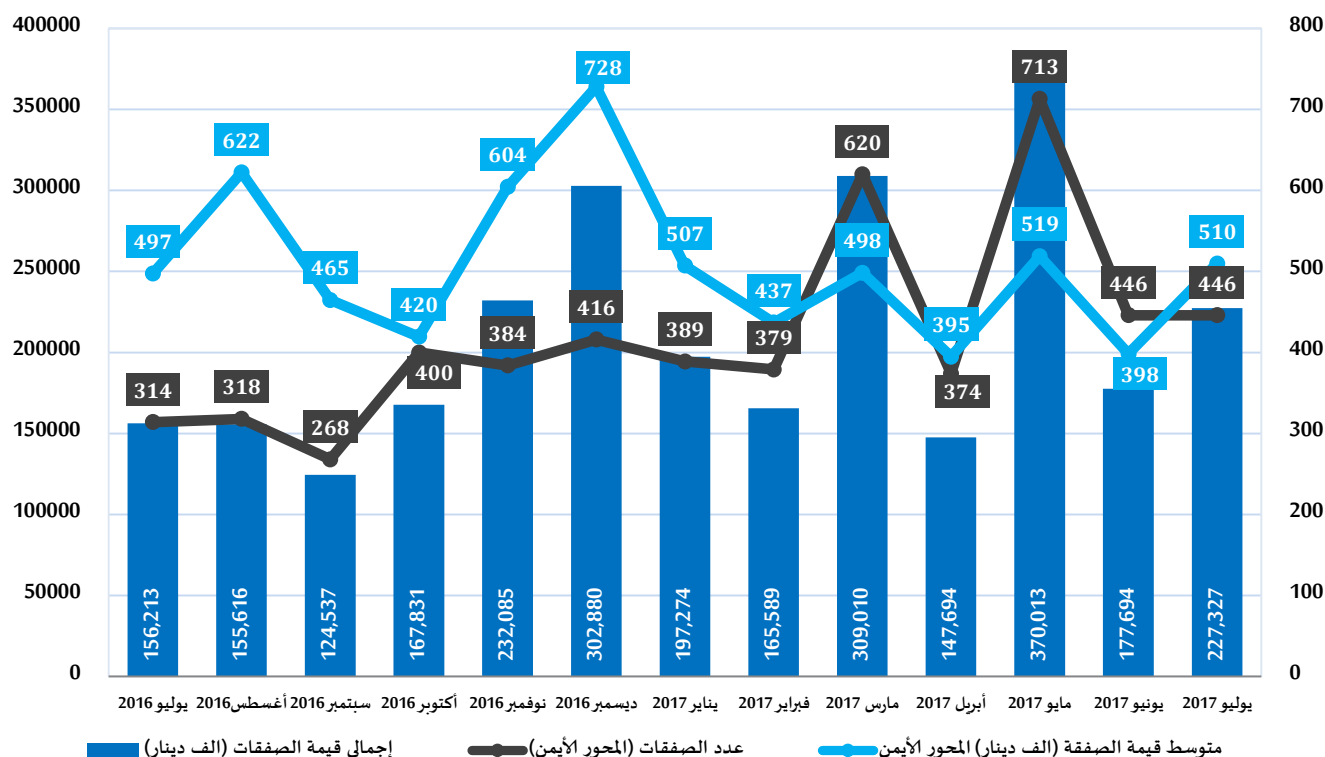
ارتفعت مبيعات سوق العقار الكويتي الإجمالية (عقود ووكالات) خلال شهر يوليو/2017 وبنحو 28% مقارنة بالشهر الماضي، كما جاء مستوى المبيعات المسجل خلال الشهر أعلى بنحو 46% من مستوياته المسجلة في شهر يوليو/2016. في حين حافظ مؤشر عدد الصفقات على نفس القيمة المسجلة في الشهر الماضي عند 446 صفقة، إلا أن عدد الصفقات الحالي أكبر من العدد المسجل في الشهر المقابل من العام الماضي وبنحو 42%.

كما ارتفع مؤشر متوسط الصفقة بنحو 28% مقارنة بالشهر السابق ليبلغ 510 ألف دينار كويتي للصفقة الواحدة، ولبقى أكبر قليلا من مستوياته المسجلة خلال الشهر المقابل من العام الماضي وبنحو 3%. هذا وقد شهد الشهر الحالي تسجيل 16 صفقة بقيمة إجمالية بلغت 5.4 مليون دينار كويتي من خلال مزادات عقارية، كما تجدر الإشارة بأن أيام العمل الفعلية بلغت 22 يوما خلال الشهر الحالي مقارنة بنحو 18 يوما فقط في الشهر الماضي بسبب عطلة عيد الفطر السعيد.

أداء متفاوت بين القطاعات

ارتفعت مبيعات جميع القطاعات العقارية خلال شهر يوليو على أساس شهري باستثناء القطاع السكني الذي تراجع مبيعاته بنحو 11%، لكن حجم المبيعات المسجلة في القطاع السكني لا زالت أكبر من تلك المسجلة في شهر يوليو من عام 2016 وبنحو 52%. أما القطاع الاستثماري فقد ارتفعت مبيعاته بنحو 44% على أساس شهري وبنحو 16% على أساس سنوي، فيما ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 27% على أساس شهري، لكنها بقيت أقل من مستوياتها المسجلة في الشهر المقابل من العام الماضي وبنحو 32%.

إجمالي قيمة وعدد الصفقات ومتوسط قيمة الصفقة شهريا للفترة (يوليو/2016 – يوليو/2017)



وبمتابعة الأداء الشهري لسوق العقار الكويتي من خلال مقارنة أداء السوق خلال شهر يوليو/2017 مع نظرائه من كل عام (شهر يوليو من كل عام منذ عام 2007)، وذلك لبيان التغير في مؤشرات السوق مع تحييد بعض الأثر الموسمي، فقد حل شهر يوليو الحالي في المرتبة السادسة في مؤشر قيمة المبيعات (مقارنة بنفس الشهر من كل عام خلال الأحد عشر سنة الماضية)، فيما حل في المركز الثامن في مؤشر عدد الصفقات، بينما حل في المركز الثالث أيضا في مؤشر متوسط قيمة الصفقة وكما يظهر الجدول التالي:

مقارنة أداء سوق العقار في شهر يوليو من كل عام للفترة 2007 – 2017 (مرتبة حسب قيمة المبيعات الإجمالية خلال شهر يوليو من كل عام)

الرتبة	الشهر والسنة	إجمالي قيمة الصفقات (مليون دينار)	عدد الصفقات	متوسط قيمة الصفقة (ألف دينار)
1	يوليو 2007	669.4	1524	439.2
2	يوليو 2013	460.5	816	564.3
3	يوليو 2014	291.0	573	507.9
4	يوليو 2015	263.4	415	634.8
5	يوليو 2012	260.7	801	325.5
6	يوليو 2017	227.3	446	509.7
7	يوليو 2008	220.0	728	302.2
8	يوليو 2011	210.6	442	476.5
9	يوليو 2009	157.7	478	329.9
10	يوليو 2016	156.2	314	497.5
11	يوليو 2010	130.1	447	291.1

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية – بنك الكويت الدولي

ارتفاع بسيط في مستويات الأسعار

سجلت متوسطات الأسعار ارتفاعا بسيطا على أساس شهري، إلا أن مستويات الأسعار الشهرية تتسم بتفاوت أكبر بطبيعة الحال وفقا لخصائص العقار وموقعه التفصيلي، حيث ارتفع متوسط أسعار العقارات السكنية بنسبة 1.5% بدعم من ارتفاع الأسعار في محافظتي حولي ومبارك الكبير.

فيما تراجعت أسعار العقارات الاستثمارية في مختلف المحافظات باستثناء محافظة الفروانية التي سجلت فيها صفقات بيع لمجموعة من البنايات السكنية ساعدت في رفع المعدل العام لأسعار العقارات الاستثمارية بنحو 1.8% مقارنة بالشهر الماضي. هذا ولم يشهد القطاع التجاري سوى 4 صفقات فقط الأمر الذي يجعل احتساب متوسطا للأسعار غير معبر عن المتوسط العام في السوق. يظهر الجدول التالي التفاصيل:

القطاع والمحافظه	إجمالي المبيعات (ألف دينار)	إجمالي المساحة (ألف متر)	متوسط سعر المتر المربع (د.ك)	نسبة التغير الشهري (%)
القطاع السكني	110359	184.2	599.0	1.5%
محافظه الأحمدى	24113	64.9	371	5.9%
محافظه الجبراء	11326	19.5	582	3.0%
محافظه العاصمه	22372	24.1	928	3.6%
محافظه الفروانيه	7356	11.5	641	-3.3%
محافظه حولى	16194	16.2	997	47.7%
محافظه مبارك الكبير	28997	48.0	604	14.8%
القطاع الاستثماري	78624	48.4	1624.8	1.8%
محافظه الأحمدى	20460	14.0	1465	-9.1%
محافظه الجبراء*	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م
محافظه العاصمه	10558	5.1	2090	غ.م
محافظه الفروانيه	18958	9.5	2002	47.6%
محافظه حولى	22592	12.9	1754	-1.6%
محافظه مبارك الكبير	6056	7.0	862	-28.7%
القطاع التجاري*	17128	3.5	غ.م	غ.م
محافظه الأحمدى*	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م
محافظه الجبراء*	4771	0.9	غ.م	غ.م
محافظه العاصمه*	6.50	0.01	غ.م	غ.م
محافظه الفروانيه*	6000	1.6	غ.م	غ.م
محافظه حولى*	6350	1.1	غ.م	غ.م
محافظه مبارك الكبير*	غ.م	غ.م	غ.م	غ.م

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي | (*): هذه القطاعات أو المناطق شهدت أقل من 10 صفقات خلال الشهر ما قد يجعل مستويات الأسعار المحسوبة فيها غير ممثلة لكل المحافظه وفقا للقطاع كما تمتاز البيانات الشهرية 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 بعين الاعتبار، فهي تمثل مستويات أسعار تأشيريه ووفقا لما تم تنفيذه من صفقات خلال الشهر فعليا فقط.

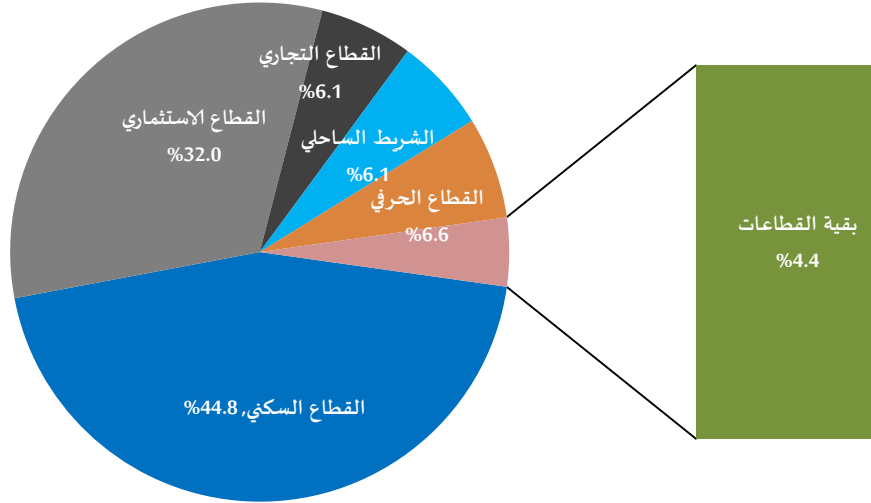
أداء سوق العقار قطاعيا خلال يوليو/2017

بلغت مبيعات القطاع السكني نحو 102 مليون دينار كويتي خلال شهر يوليو/2017، متراجعة بنحو 11% على أساس شهري، لكنها بقيت أكبر من مستوياتها المسجلة في شهر يوليو من عام 2016 بنحو 52%، فيما بلغ عدد الصفقات المسجلة في القطاع السكني نحو 317 صفقة، ليتراجع مؤشر عدد الصفقات بنحو 13% مقارنة بالشهر الماضي، لكنه يبقى أكبر بنحو 50% من عدد الصفقات المسجلة خلال الشهر المقابل من العام الماضي، فيما بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة في القطاع نحو 321 ألف دينار كويتي، ليرتفع على بنحو 2% على أساس شهري وبنحو 1% على أساس سنوي.

فيما ارتفعت مبيعات القطاع الاستثماري بنسبة 44% على أساس شهري لتبلغ نحو 73 مليون دينار كويتي، لتكون أكبر من مستوياتها المسجلة في الشهر المقابل من العام الماضي أيضا وبنحو 16%، فيما بلغ مؤشر عدد الصفقات المسجلة في القطاع الاستثماري نحو 108 صفقة، مرتفعا بنسبة 44% على أساس شهري وبنحو 21% على أساس سنوي، فيما بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة نحو 674 ألف دينار وهي قيمة مساوية لتلك المسجلة خلال الشهر الماضي، لكنها اقل من مستويات الشهر المقابل من عام 2016 وبنحو 4%.

هذا وقد بلغت مبيعات القطاع التجاري نحو 14 مليون دينار كويتي، جاءت موزعة على 4 صفقات فقط، فيما سجلت صفقة واحدة في قطاع الشريط الساحلي، و 11 صفقة في القطاع الحر في بقيمة إجمالية بلغت 15 مليون دينار كويتي، فيما شهد قطاع المعارض 4 صفقات بقيمة إجمالية بلغت 8 مليون دينار كويتي، فيما لم يشهد قطاع المخازن سوى صفقة واحدة فقط.

التوزيع النسبي لقيمة مبيعات السوق العقاري بحسب القطاع خلال شهر (يوليو/2017)



أداء السوق العقاري جغرافياً

حلت محافظة مبارك الكبير في صدارة محافظات البلاد في مؤشر قيمة المبيعات وبحصة قاربت 28% من مجمل مبيعات السوق تبعها محافظة حولي بنسبة 18% من مجمل المبيعات، كما حلت محافظة مبارك الكبير أولاً في مؤشر عدد الصفقات أيضاً وبنسبة قاربت 27% من إجمالي عدد الصفقات، تلتها محافظة الأحمدية بنسبة مقاربة وكما يظهر الجدول التالي:

التوزيع النسبي لإجمالي قيمة وعدد الصفقات العقارية لمختلف محافظات دولة الكويت خلال شهر يوليو 2017

المحافظة	الحصة من إجمالي عدد الصفقات
محافظة مبارك الكبير	27.1%
محافظة الأحمدية	26.7%
محافظة العاصمة	14.7%
محافظة حولي	12.4%
محافظة الجهراء	9.6%
محافظة الفروانية	9.4%

المحافظة	الحصة من إجمالي مبيعات السوق
محافظة مبارك الكبير	28.2%
محافظة حولي	18.4%
محافظة الأحمدية	18.2%
محافظة الفروانية	15.2%
محافظة العاصمة	13.4%
محافظة الجهراء	6.6%

الخلاصة

سجلت مبيعات السوق العقاري ارتفاعا ملحوظا خلال الشهر الحالي مقارنة بمبيعات الشهر السابق التي تأثرت بحلول شهر رمضان المبارك وعطلة عيد الفطر السعيد، كما ارتفع مستوى المبيعات مقارنة بمستوياته في يوليو من عام 2016، إلا ان الارتفاع مرتبط أيضا بحلول عطلة عيد الفطر السعيد في شهر يوليو من عام 2016، الأمر الذي لا يمكننا من الجزم بحصول تحسن فعلي في حجم المبيعات، إلا أن من الممكن القول بأن نشاط السوق لا زال ضمن المستويات المتوقعة والتي شهدها السوق العقاري خلال الأشهر القليلة الماضية.

هذا ولا يتوقع للسوق العقاري أن يشهد تغيرا معتبرا في مستويات المبيعات أو مستويات الأسعار في المدى القصير والمتوسط ما لم تشهد الأسواق تطورات إيجابية ملموسة على المستوى الاقتصادي، وتحسنا ملحوظا في مستويات أسعار النفط الخام.

- تم -

تنويه

تعد وحدة البحوث الاقتصادية في بنك الكويت الدولي، تقرير سوق العقار الكويتي الشهري 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 الشهر قيد الدراسة (البيانات الفعلية)، بعيداً عن التكهينات أو التوقعات السائدة في السوق حول مستويات الأسعار، أو حجم المبيعات والمساحات المباعة.