

< هبة قريظم

اقتصادي اول  
+965 2259 5363, hibakoraytem@nbk.com

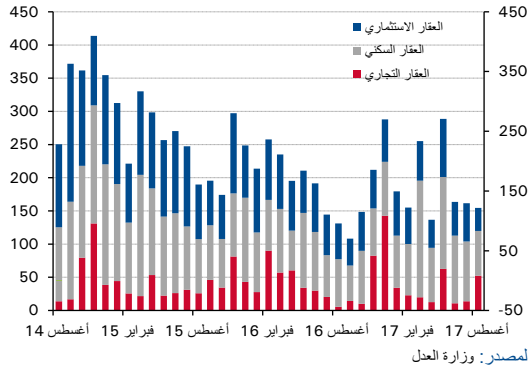
< فاطمة عكاشة

اقتصادية  
+965 2259 5352, fatemahakashah@nbk.com

سوق العقار

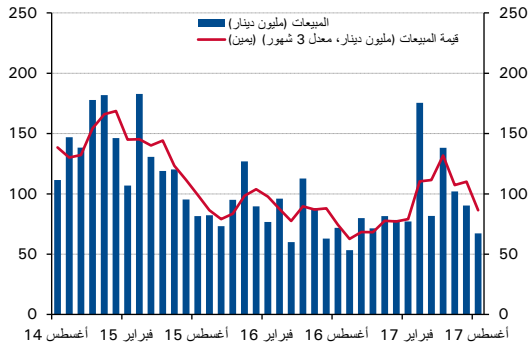
## العوامل الموسمية تؤثر على نشاط قطاع العقار في أغسطس والأسعار تستقر

الرسم البياني 1: مبيعات سوق العقار  
(مليون دينار)



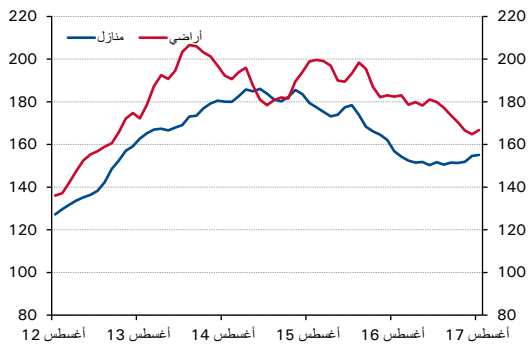
المصدر: وزارة العدل

الرسم البياني 2: مبيعات العقار السكني  
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

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



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

حافظ سوق العقار في الكويت على استقراره خلال شهر أغسطس. فقد تسببت العوامل الموسمية في تراجع قيمة المبيعات قليلاً إلى 154.5 مليون دينار. وبلغ إجمالي المبيعات في كل القطاعات 1.5 مليار دينار منذ بداية السنة المالية متراجعاً بواقع 5.4% من الفترة ذاتها العام الماضي. وشهد قطاع العقار السكني بالأخص قوة في النشاط خلال العام 2017 ليقابل الركود الذي شهداه قطاعي العقار الاستثماري والتجاري. وحافظت الأسعار على استقرارها ولكنها لا تزال متدنية بنسبة تراوحت بين 5% إلى 10% على أساس سنوي.

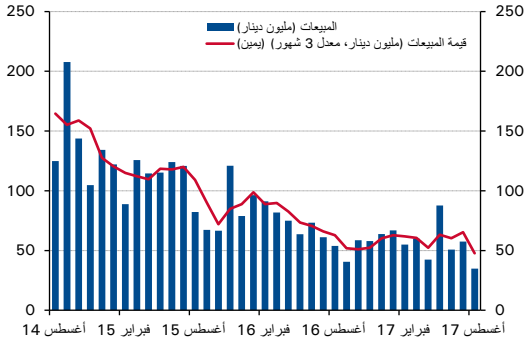
وشهد العام 2017 انتعاشاً في إقبال المستثمرين على العقار السكني، وذلك بعد ضعف الطلب عليه منذ العام 2015. فقد تحسنت مبيعات القطاع منذ بداية السنة المالية بواقع 23% على أساس سنوي، حيث تم بيع 1,134 منزلاً خلال الأشهر الثمانية الماضية بمتوسط بلغ 173 منزلاً شهرياً، أي أعلى من مبيعات الفترة ذاتها في العام الماضي بنسبة 24%. كما شهد القطاع أيضاً عودة الاهتمام بالأراضي السكنية وذلك في العام 2017، إذ تم بيع 924 قسيمة حتى الآن ولكنها لا تزال عند معدل أقل بكثير من مستوى الأشهر الثمانية الأولى من العام 2015 حينما بلغت المبيعات 1,432 قسيمة.

وبالرغم من التحسن في قطاع العقار السكني، إلا أن مبيعات شهر أغسطس جاءت ضعيفة عند أدنى مستوياتها الشهرية منذ ما يقارب العام. فقد تراجعت المبيعات لتصل إلى 67.2 مليون دينار في أغسطس بعد أن شهدت ارتفاعاً حاداً في مايو 2017، مسجلة تراجع قدره 6.4% على أساس سنوي. وقد تم تسجيل 217 صفقة سكنية في أغسطس شكلت المنازل منها نسبة تجاوزت الثلثين بينما كانت البقية للقسائم. وتركزت صفقات المنازل في محافظة الأحمدية، حيث بلغت إجمالاً 49 صفقة وسجلت محافظة الجهراء 34 صفقة.

وقد انعكست قوة الطلب في قطاع العقار السكني على أداء مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار العقار السكني. إذ ارتفع المؤشر إلى 155.1 نقطة في أغسطس مسجلاً أعلى مستوياته حتى الآن في 2017. كما سجل مؤشر أسعار الأراضي السكنية أول زيادة شهرية له منذ سنة أشهر ليصل إلى 166.7 نقطة في أغسطس من 164.8 نقطة في يوليو، لتقل وتيرة التراجع إلى 8.6% على أساس سنوي.

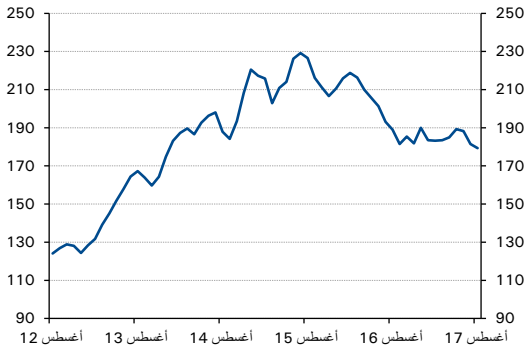
ولم يشهد قطاع العقار الاستثماري تحسناً مماثلاً في 2017، إذ تراجعت المبيعات في أغسطس إلى أدنى مستوياتها منذ العام 2010. وقد استمر ضعف المبيعات في هذا القطاع منذ مطلع العام 2016، ولم يختلف أداءه كثيراً في أغسطس، حيث بلغت المبيعات 34.8 مليون دينار متراجعة بواقع 35% على أساس سنوي، كما تراجعت الصفقات بواقع 10.5% على أساس سنوي. وتزامنت هذه الوتيرة مع تزايد الشقق الشاغرة التي شهدت ارتفاعاً منذ شهر يونيو من العام 2015 وفق الهيئة العامة للمعلومات المدنية. كما تعثرت الإيجارات السكنية، فقد تراجع مكون الإسكان في سلة التضخم في مؤشر أسعار المستهلك لأول مرة منذ سنوات بواقع 2.3% على أساس سنوي وذلك في يونيو 2017. ومن المحتمل أن يستمر القطاع الاستثماري بالتقلب خلال الأشهر المقبلة تماشياً مع تأقلم السكان وتعريفه الخدمات الجديدة التي تم تطبيقها في 22 أغسطس ولكن بنسبة أقل مما تم الإعلان عنه.

الرسم البياني 4: مبيعات العقار الاستثماري  
(مليون دينار)



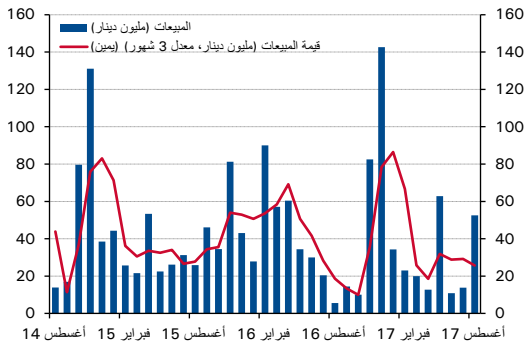
المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

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



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني 6: مبيعات العقار التجاري  
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

ولا يزال سعر العقار الاستثماري يواجه ضغطاً من تباطؤ نشاط القطاع وتزايد الشقق الشاغرة. فقد تراجع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المباني الاستثمارية في أغسطس بواقع 5.1% على أساس سنوي ليصل إلى 179.3 نقطة، ليستقر عند مستويات قريبة من مستوياته في نهاية العام 2013.

وسجل قطاع العقار التجاري أفضل أداء له في أغسطس مقارنةً بالشهرين الماضيين وشكل بذلك دعماً لنشاط قطاع العقار في أغسطس. إذ تم تسجيل خمسة عشر صفقة خلال الشهر، كان أكبرها مبنى تجاري في منطقة خيطان بقيمة 15 مليون دينار تلاه مبنيان في السالمية بقيمة 11.7 مليون دينار و8.8 مليون دينار على التوالي.

الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي			نسبة التغير (%)	
	2016	2017	2017	أغسطس	الشهري
حجم المبيعات (مليون دينار)	253.5	194.7	163.6	154.5	-4.3
سكني	113.4	78.7	102.0	67.2	-6.4
استثماري	102.2	68.1	50.8	34.8	-35.3
تجاري	37.9	47.9	10.9	52.5	281.0
عدد الصفقات المتداولة	452	354	386	372	-19.4
سكني	323	237	308	217	-1.4
استثماري	120	108	74	68	-32.0
تجاري	8	8	4	15	275.0
حجم الصفقة (ألف دينار)	566	547	423.9	434.2	17.8
سكني	352	332	331.2	336.8	-5.1
استثماري	882	646	686.1	574.9	-27.7
تجاري	5,185	5,204	2,713	3,445	152.5

المصدر: وزارة العدل  
ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا 65 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 2010 وبيانات 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