

< فاطمة عكاشة

اقتصادي

+965 2259 5352, fatemahakashah@nbk.com

< نمر كنفاني

رئيس الأبحاث

+965 2259 5365, nemrkanafani@nbk.com

سوق العقار

مبيعات قطاع العقار الكويتي تتراجع في نوفمبر وتحافظ رغم ذلك على منحى إيجابي

تراجعت مبيعات قطاع العقار في نوفمبر إلى أقل من ١٥٠ مليون دينار بعد الأداء القوي الذي سجلته في أكتوبر، إلا أنه على الرغم من ذلك فإن اتجاه الأسعار عبر القطاعات المختلفة لا يزال يشير نحو الاستقرار. وبلغت مبيعات قطاع العقار ١٤٧,٣ مليون دينار في نوفمبر في جميع القطاعات من ٣٠١ صفقة. ويبدو هذا الرقم ضعيفاً مقارنة بمستوى الشهر السابق البالغ ٢١٦,٩ مليون دينار. وفي ذات الوقت، شهد انكماش الأسعار مزيداً من الاعتدال في مختلف القطاعات خلال شهر نوفمبر، حيث بلغ مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المباني الاستثمارية مستويات إيجابية للمرة الأولى منذ عام ونصف.

وظل سوق العقار السكني قوياً، مما ساهم في دعم نشاط المبيعات في المجمل خلال نوفمبر. حيث ارتفعت المبيعات إلى ٨٣ مليون دينار، بنمو بلغت نسبته ١٦٪ على أساس سنوي. وبلغ عدد الصفقات ٢٣٦ صفقة، أي ما يعادل ٧٨٪ من إجمالي النشاط العقاري لهذا الشهر. وشكلت مشتريات الأراضي ٢٨٪ من أصل ٦٧ صفقة. وعلى الصعيد الجغرافي، اتسقت مبيعات الأراضي السكنية مع الاتجاهات السابقة، مع نشاط كثيف في منطقة صباح الأحمد الساحلية وفنيطس وأبو فطيرة.

ويعكس استمرار استقرار الأسعار في القطاع السكني ثبات نشاط المبيعات. كما ارتفع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار المنازل السكنية إلى ١٥٠,٦ نقطة في نوفمبر مقابل ١٥٠,٠ نقطة في شهر أكتوبر. وتراجع مؤشر بنك الكويت الوطني لأسعار الأراضي السكنية تراجعاً طفيفاً ليصل إلى ١٧٥,٥ نقطة متراجعاً من ١٧٥,٩ نقطة في أكتوبر. وقد بدأ الانكماش الذي شهدته أسعار المنازل السكنية في السنة الماضية بالانحسار إلى ٠,٦٪ فقط على أساس سنوي، وبالرغم من أنه قد اتسع بشكل طفيف في أسعار الأراضي السكنية إلى ٢,٤٪ على أساس سنوي، وظلت الأسعار عند مستويات أفضل من تلك التي شهدتها في النصف الأول من العام ٢٠١٧.

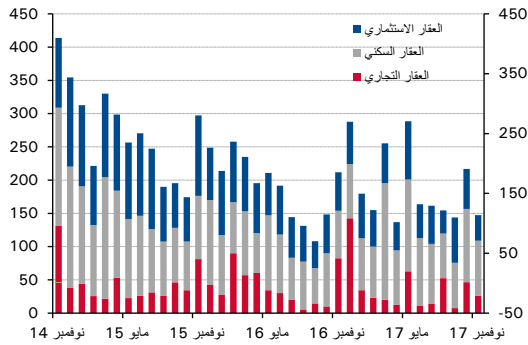
وتراجعت مبيعات العقارات الاستثمارية بعد ارتفاع انشطتها في أكتوبر. وانخفضت مبيعات القطاع بنسبة ٣٣,٦٪ على أساس سنوي لتصل إلى ٣٨,٥ مليون دينار في نوفمبر. وما يزال نشاط قطاع الاستثمار العقاري ضعيفاً، فقد بلغ متوسط الأداء الشهري ٥٦,٥ مليون دينار في الأشهر الإحدى عشرة الأولى من العام ٢٠١٧، بانخفاض ١٨٪ مقارنة بالفترة ذاتها من العام ٢٠١٦. وعلى الرغم من ذلك، تظل الآفاق المستقبلية للقطاع إيجابية تماشياً مع استمرار ارتفاع أسعار النفط والزخم الناتج عن تنفيذ مشروعات التنمية.

وحقق مؤشر بنك الكويت الوطني للمباني الاستثمارية نمواً سنوياً إيجابياً للمرة الأولى منذ أكثر من عام. ويعكس تعافي المؤشر النمو القوي الذي شهده القطاع في شهري سبتمبر وأكتوبر، حيث ارتفع المؤشر إلى مستوى ١٨٢ نقطة في نوفمبر ٢٠١٧، بنمو بلغت نسبته ٠,١٪ على أساس سنوي. وقد اتخذ المؤشر اتجاهها نحو التعافي بعد أن بلغ أدنى مستوياته في سبتمبر ٢٠١٧.

و تراجع نشاط القطاع التجاري بعد ارتفاعه في شهر أكتوبر، حيث انخفض إلى ما دون المتوسط الشهري للعام ٢٠١٧ البالغ ٢٨ مليون دينار. وقد تم تسجيل خمس

الرسم البياني ١: مبيعات سوق العقار

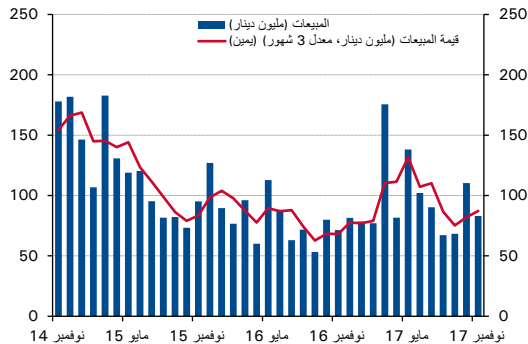
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل

الرسم البياني ٢: مبيعات العقار السكني

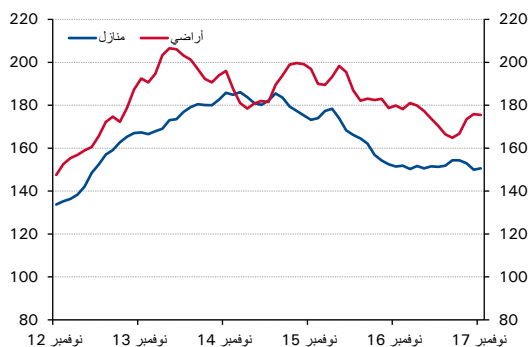
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٣: مؤشرات أسعار العقار السكني

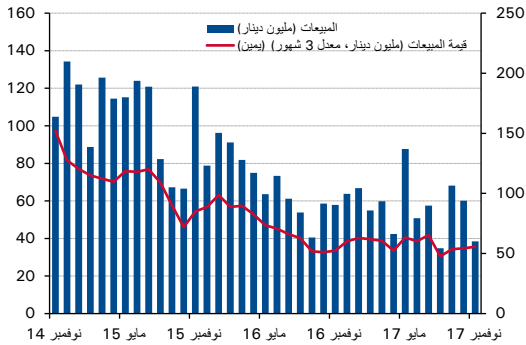
(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٤: مبيعات العقار الاستثماري

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٥: مؤشر أسعار المباني الاستثمارية

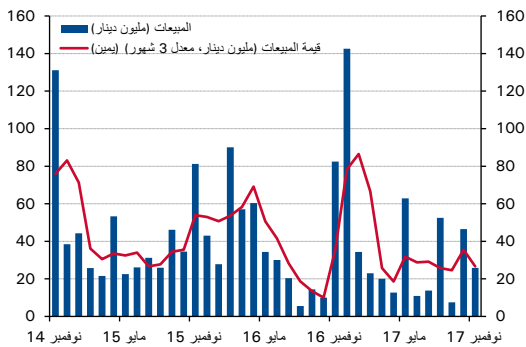
(نقطة، متحرك ٣ أشهر، ٢٠١٠=١٠٠)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٦: مبيعات العقار التجاري

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

صفقات في نوفمبر بقيمة ٢٥,٨ مليون دينار. وقد تراجع هذا القطاع المتقلب بنسبة ٧٠٪ على أساس سنوي، إلا أن شهر نوفمبر ٢٠١٦ قد شهد ارتفاعاً في النشاط سبقته فترة من الهدوء. وتمثلت أكبر صفقة لشهر نوفمبر ٢٠١٦ في بيع مبنى تجاري في القبة بسعر ١٧,٦ مليون دينار.

الجدول: المبيعات العقارية

المبيعات العقارية	المتوسط السنوي	سبتمبر ٢٠١٧	أكتوبر ٢٠١٧	نوفمبر ٢٠١٧	نسبة التغير (%)	
	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٧	الشهري	السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	٢٥٣,٥	١٩٤,٧	١٤٤,٠	٢١٦,٩	١٤٧,٣	-30.5
سكني	١١٣,٤	٧٨,٧	٦٨,٣	١١٠,٣	٨٣,٠	16.2
استثماري	١٠٢,٢	٦٨,١	٦٨,٢	٦٠,١	٣٨,٥	-33.6
تجاري	٣٧,٩	٤٧,٩	٧,٥	٤٦,٥	٢٥,٨	-68.7
عدد الصفقات المتداولة	٤٥٢	٣٥٤	٢٩٢	٤٥٠	٣٠١	-17.5
سكني	٣٢٣	٢٢٧	٢٠٧	٣٥٧	٢٣٦	-3.3
استثماري	١٢٠	١٠٨	٨٤	٨٦	٦٠	-46.4
تجاري	٨	٨	١	٧	٥	-44.4
حجم الصفقة (ألف دينار)	٥٦٦	٥٤٧	٤٩٣,٠	٤٨٢,٠	٤٨٩,٣	-15.7
سكني	٣٥٢	٣٣٢	٣٢٩,٨	٣٠٨,٩	٣٥١,٦	20.2
استثماري	٨٨٢	٦٤٦	٨١١,٨	٦٩٩,١	٦٤١,٢	24.0
تجاري	٥,١٨٥	٥,٢٠٤	٧,٥٠٠	٦,٦٤٤	٥,١٦٣	-43.7

المصدر: وزارة العدل

ملاحظة: تشمل قاعدة بيانات مؤشراتنا ٦٥ ألف صفقة. ويشمل كل مؤشر متوسط الأسعار الشهرية (لكل متر مربع إذا وجد) وفي حال وجود مناطق ذات نشاط أكبر فيجب احتساب وفق التقلبات. وتعود بيانات المؤشرات للعام ٢٠١٠ ويساوي مؤشر السعر للعام ٢٠١٠ = ١٠٠. 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

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 Maktoum, (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