السوق العقاري

العقار الاستثماري يواصل تصدّر المبيعات العقارية في الكويت

> محمد المطوع
باحث مساعد
+965 2259 5352, mohamedmutawa@nbk.com

> دانيل كاي
مدير أبحاث الاقتصاد الكلي
+965 2259 5363, danielk@nbk.com

- **تظهر البيانات الرسمية لقطاع العقار الكويتي زيادة المبيعات العقارية في شهر فبراير بنسبة ٢٢٪ على أساس سنوي لتصل إلى ٢٦٦ مليون دينار.** وعلى الرغم من قوة المبيعات، من المحتمل أنها قد تأثرت سلباً بفترة شهر فبراير القصيرة بطبيعتها، بالإضافة الى إجازة الأعياد الوطنية. إذاً فإنه من الممكن أن يكون الأداء الفعلي للقطاع أكثر صلابة مما يبدو. فقد استمر نمو المبيعات في كل من القطاع السكني وقطاع الاستثمار بوتيرة جيدة، بينما شهد القطاع التجاري، الذي من الصعب توقع أدائه، نمواً سلبياً على أساس سنوي.

- **وبلغت قيمة المبيعات في القطاع السكني ١٣٧ مليون دينار في فبراير، بزيادة بلغت ٣٢٪ سنوياً.** وعلى الرغم من انخفاض عدد الصفقات بواقع ٧٪ على أساس سنوي ليصل عددها الى ٣٤٤ صفقة، إلا أن ذلك الانخفاض قد قابله ارتفاع في متوسط قيمة الصفقات بواقع ٤٠٪ على أساس سنوي، ليصل الى ٢٩٩ ألف دينار. ومن الجدير بالذكر أنه برغم قوة النمو السنوي، إلا أن مستويات الأسعار قد واجهت تقلبات خلال البضعة أشهر السابقة. ولكن لا يزال الوقت باكراً على اعتبار أن السوق يشهد مرحلة ثبات في الأداء، خاصة مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل الموسمية المذكورة سلفاً.

- ومن ناحية المواقع، فقد كانت ٣٢٪ من الصفقات في محافظة مبارك الكبير، أغلبها في منطقتي أبو فطيرة والفنيطيس. كما شكلت الصفقات في محافظة الأحمدي ٣٠٪. وقد شكلت القسائم ٦٠٪ من كافة صفقات القطاع السكني في فبراير مقارنة بالمباني الجاهزة (البيوت).

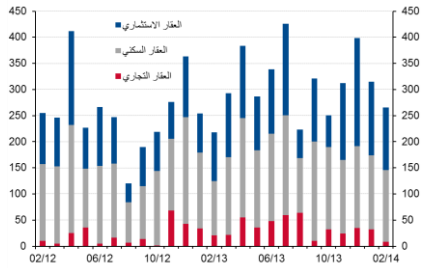
- **وقد استقرت مبيعات قطاع الاستثمار عند ١٢٠ مليون دينار في فبراير، مسجلة ارتفاعاً بواقع ٢٩٪ على أساس سنوي وانخفاضاً بواقع ١٥٪ على أساس شهري.** وقد كان الانخفاض الشهري في المبيعات مدفوعاً بانخفاض عدد الصفقات، الذي قد يرجع بدوره الى عوامل موسمية. ولكن بصفة عامة فقد حافظ الإهتمام في هذا القطاع على مستوى جيد. كما تظل مستويات المبيعات جيدة مقارنة بأدائها خلال السنوات السابقة. كما شهد متوسط مستويات الأسعار لكل متر مربع تعافياً كبيراً، وذلك بعد الانخفاض الذي شهده خلال الربع الأخير من العام الماضي. ويشار إلى أنه لطالما كان هذا القطاع يعتبر بديلاً جيداً لسوق الأسهم وذلك للقيام بالنشاط الاستثماري.

- وقد شكلت المباني الكاملة أكثر من نصف إجمالي الصفقات في قطاع الاستثمار والتي كان معظمها في منطقة المهبولة. وتتبعها الشقق الفردية التي شكلت ٣٥٪ من إجمالي الصفقات، تتبعها القسائم التي شكلت حصتها نسبة ١٣٪.

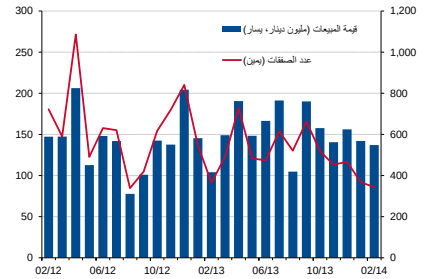
- **وانخفضت مبيعات القطاع التجاري بواقع ٦٠٪ لتبلغ ٨,٤ مليون دينار في فبراير من ٢١ مليون دينار في العام الماضي،** حيث تم تسجيل ثلاث صفقات فقط، أبرزها صفقة بيع مجمع تجاري في حولي بقيمة ٤,٨ مليون دينار. وتعتبر طبيعة المبيعات في هذا القطاع متقلبة على أساس شهري، ففيما شهد العام ٢٠١٣ أداءاً استثنائياً، قد يرجع بعض هذا التحسن في الأداء الى عمليات الشراء من قبل المحافظ الحكومية.

- **وفي ما يخص بنك الائتمان الكويتي، فقد انخفضت قيمة القروض المقررة لتصل الى ٢٣ مليون دينار خلال شهر فبراير، مسجلة انخفاضاً بواقع ٥٪ عن عام مضى.** وقد

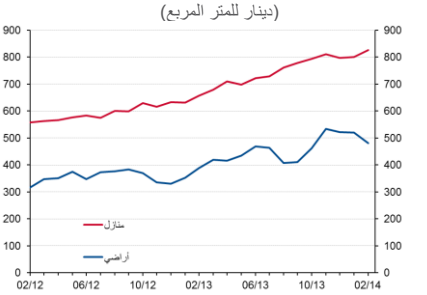
مبيعات سوق العقار
(مليون دينار)



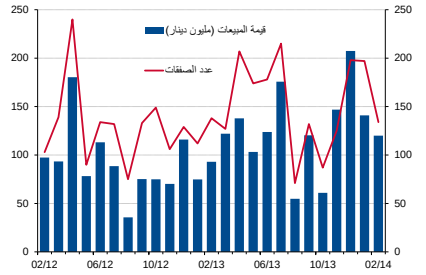
العقار السكني



أسعار العقار السكني (متوسط متحرك ٣ أشهر)
(دينار للمتر المربع)



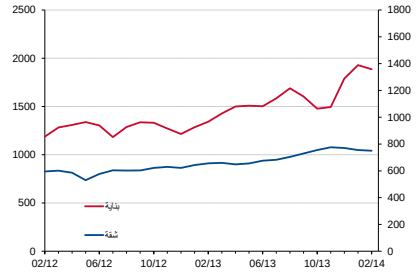
العقار الاستثماري



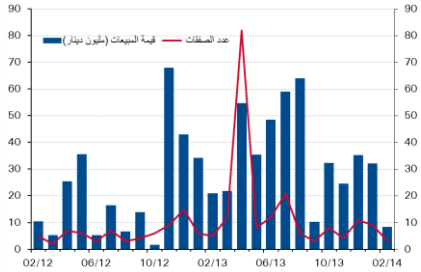
شهد العام الماضي نشاطاً كثيفاً، إلا أن التباطؤ الذي شهدته البضعة أشهر الأخيرة قد يكون نتيجة تباطؤ عملية توزيع الأراضي السكنية.

أسعار العقار الاستثماري (متوسط متحرك ٣ أشهر)

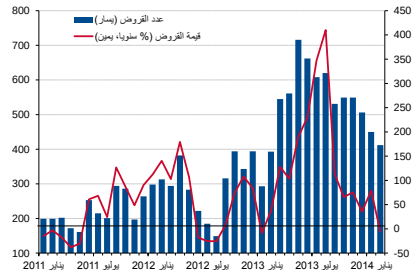
(دينار للمتر المربع)



العقار التجاري



القروض المقررة من بنك التسليف والادخار



المصدر: وزارة العدل / بنك الائتمان الكويتي / البنك الوطني

جدول ١: المبيعات العقارية والقروض المقررة والمنصرفة من قبل بنك التسليف والادخار

مبيعات العقارية	المتوسط الشهري ٢٠١٢	المتوسط الشهري ٢٠١٣	ديسمبر ٢٠١٣	يناير ٢٠١٤	فبراير ٢٠١٤	نسبة التغير (٪) الشهري	نسبة التغير (٪) السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	**261.6**	**308.8**	**398.7**	**315.2**	**265.5**	**-15.8**	**21.8**
سكني	144.8	153.7	156.1	142.1	137.1	-3.5	31.8
استثماري	95.8	118.4	207.4	141.0	120.0	-14.9	29.0
تجاري	21.0	36.7	35.2	32.1	8.4	-73.9	-60.0
عدد الصفقات المتداولة	**796.2**	**688.9**	**676**	**574**	**481**	**-16.2**	**-5.3**
سكني	656.9	527.1	467	368	344	-6.5	-5.8
استثماري	133.0	147.0	198	197	134	-32.0	-2.9
تجاري	6.3	14.8	11	9	3	-66.7	-40.0
قيمة الصفقة (ألف دينار)	**329.0**	**450.6**	**589.8**	**549.1**	**552.0**	**0.5**	**28.6**
سكني	223.6	293.5	334.3	386.1	398.7	3.3	39.8
استثماري	718.5	806.7	1047.5	715.6	895.5	25.1	32.9
تجاري	3110.0	4259.2	3201.2	3571.4	2800.0	-21.6	-33.4

القروض المقررة والمنصرفة من قبل بنك التسليف والادخار	المتوسط الشهري ٢٠١٢	المتوسط الشهري ٢٠١٣	ديسمبر ٢٠١٣	يناير ٢٠١٤	فبراير ٢٠١٤	نسبة التغير (٪) الشهري	نسبة التغير (٪) السنوي
قيمة القروض المقررة (مليون دينار)	**15.5**	**32.6**	**30.3**	**26.6**	**23.0**	**-13.4**	**5.0**
بناء قسائم	9.9	27.6	25.6	22.0	19.5	-11.3	-1.7
شراء بيوت	4.0	3.6	3.0	3.0	2.0	-34.3	-41.2
توسعة وترميم	1.6	1.7	1.6	1.6	1.6	-1.7	49.8
عدد القروض المقررة	**297.8**	**544.4**	**506**	**450**	**412**	**-8.4**	**4.8**
بناء قسائم	146.8	400.5	370	318	285	-10.4	-0.7
شراء بيوت	76.8	57.8	48	47	35	-25.5	-35.2
توسعة وترميم	74.2	103.8	88	85	92	8.2	76.9
قيمة القروض المنصرفة (مليون دينار)	**10.2**	**11.6**	**16.1**	**15.1**	**13.1**	**-13.2**	**78.9**
بناء قسائم	5.3	7.8	11.8	11.0	9.8	-10.9	137.7
شراء بيوت	3.2	2.5	2.5	2.4	1.9	-21.8	-14.6
توسعة وترميم	1.8	1.5	1.9	1.6	1.4	-16.0	41.7

المصدر: وزارة العدل وبنك الائتمان الكويتي وبنك الكويت الوطني

Head Office

Kuwait
National Bank of Kuwait SAK
Abdullah Al-Ahmed Street
P.O. Box 95, Safat 13001
Kuwait City
Tel: +965 2242 2011
Fax: +965 2259 5804
Telex: 22043-22451 NATBANK
www.nbk.com

International Network

Bahrain
National Bank of Kuwait SAK
Bahrain 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
Bahrain Branch (H.O)
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 SAK
Head Office - Dubai
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,
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 SAK
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 SAK
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 178
Sadoon Street, District 102
P.O. Box 3420, Baghdad, Iraq
Tel: +964 1 7182198/7191944
+964 1 7188406/7171673
Fax: +964 1 7170156

Egypt
Al Watany Bank of Egypt
Plot 155, City Center, First Sector
5th Settlement, New Cairo
Egypt
Tel: +20 2 26149300

United States of America
National Bank of Kuwait SAK
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 SAK
Singapore Branch
9 Raffles Place #24-01/02
Republic Plaza
Singapore 048619
Tel: +65 6222 5348
Fax: +65 6224 5438

China
National Bank of Kuwait SAK
Shanghai Representative Office
Suite 1003, 10th Floor, Azia Center
133 Yin Cheng Bei Road, Lujiazui
Shanghai 200120
China
Tel: +86 21 6888 1092
Fax: +86 21 5047 1011

NBK Capital

Kuwait
Watani Investment Company KSC (c)
38th Floor, Arraya II Building
Shuhada'a street, Sharq
PO Box 4950, Safat, 13050
Kuwait
Tel: +965 2224 6900
Fax: +965 2224 6904

United Arab Emirates
NBK Capital Limited
Precinct Building 3, Office 404
Dubai International Financial Center
P.O. Box 506506, Dubai
UAE
Tel: +971 4 365 2800
Fax: +971 4 365 2805

Turkey
NBK Capital
Arastima ve Musavirlik AS
SUN Plaza, 30th Floor
Dereboyu Sk. No.24
Maslak 34398, Istanbul
Turkey
Tel: +90 212 276 5400
Fax: +90 212 276 5401

Associates

Qatar
International Bank of Qatar (QSC)
Suhaim bin Hamad Street
P.O. Box 2001
Doha, Qatar
Tel: +974 4447 8000
Fax: +974 4447 3710

Turkey
Turkish Bank
Valikonagl CAD. 7
Nisantasi 34371
Istanbul, Turkey
Tel: +90 212 373 6373
Fax: +90 212 225 0353

© Copyright Notice. The Economic Brief is a publication of the National Bank of Kuwait. No part of this publication may be reproduced or duplicated without the prior consent of NBK.
While every care has been taken in preparing this publication, National Bank of Kuwait accepts no liability whatsoever for any direct or consequential losses arising from its use. GCC Research Note is distributed on a complimentary and discretionary basis to NBK clients and associates. This report and other NBK research can be found in the "Reports" section of the National Bank of Kuwait's web site. Please visit our web site, www.nbk.com, for other bank publications. For further information please contact:
NBK Economic Research, Tel: (965) 2259 5500, Fax: (965) 2224 6973, Email: econ@nbk.com