

## التحليل الاقتصادي

٣٠ أبريل ٢٠٢٤

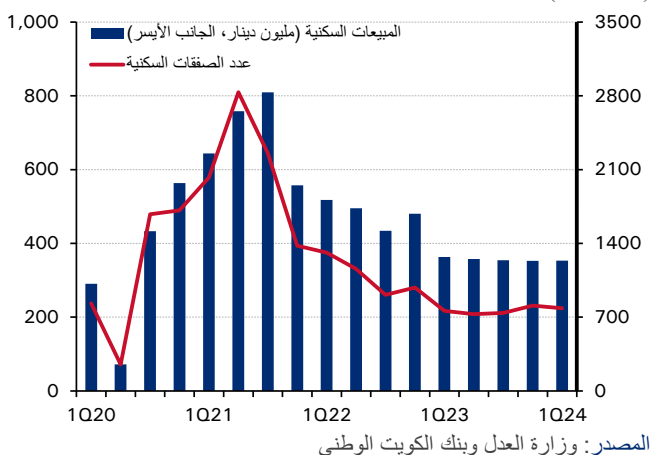
# الكويت: تراجع المبيعات العقارية في الربع الأول من عام ٢٠٢٤ واستمرار ضعف وتيرة ارتفاع الأسعار

بعد تعافي المبيعات العقارية بنهاية العام الماضي، عادت مجدداً للتراجع في الربع الأول من عام ٢٠٢٤، إذ انخفضت مبيعات القطاع التجاري في الوقت الذي بقي فيه أداء القطاعين الآخرين ثابتاً نسبياً. وكشف المؤشر العام لأسعار العقارات عن تسجيل ارتفاع متواضع على أساس سنوي، إلا أن أسعار القطاع السكني تراجعت قليلاً. ويمكن أن يعزى جزء من ضعف نشاط السوق في الربع الأول من العام إلى العوامل الموسمية. وعلى الرغم من إمكانية تحسن مستويات المبيعات خلال الفترة القادمة، نتوقع أن يتأثر أي انتعاش يشهده السوق العقاري في عام ٢٠٢٤ بتباطؤ وتيرة المناخ الاقتصادي وارتفاع أسعار الفائدة التي أدت لارتفاع تكلفة الشراء ضمن القطاع السكني. وفي المقابل، قد يؤدي تسريع وتيرة خفض أسعار الفائدة، وتحسن وتيرة النمو الائتماني، والإسراع في تطبيق الإصلاحات المتعلقة بالإسكان إلى تحسين آفاق نمو القطاع.

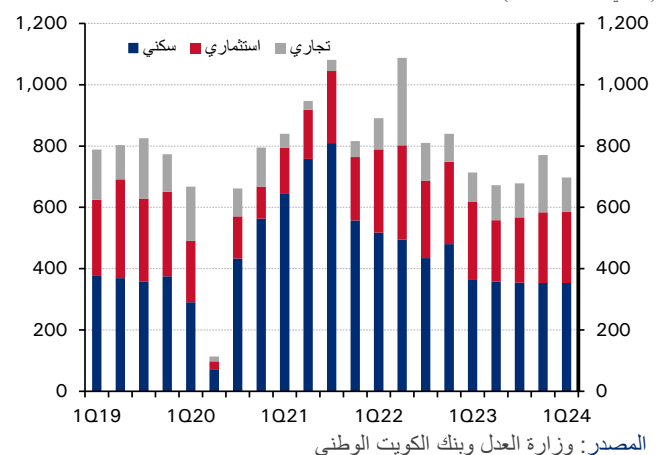
انخفضت القيمة الإجمالية للمبيعات العقارية في الربع الأول من عام ٢٠٢٤ بنسبة -٩,٥٪ على أساس ربع سنوي لتصل إلى ٦٩٧ مليون دينار، بعد أن قفزت بنسبة ١٣,٦٪ في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣ (الرسم البياني ١). إلا أنه من حيث القيمة السنوية، انخفضت وتيرة تراجع المبيعات العقارية، ما يشير إلى استقرار الأوضاع في كافة أنحاء القطاع بعد الانخفاضات التي شهدناها منذ منتصف عام ٢٠٢٢.

واستقرت مبيعات العقارات السكنية في الربع الأول من عام ٢٠٢٤ على أساس ربع سنوي عند مستوى ٣٥٣ مليون دينار، على الرغم من أن عدد الصفقات الذي وصل إلى ٧٨٤ صفقة، انخفض خلال هذا الربع وبقي عند أدنى مستوياته التاريخية (الرسم البياني ٢). وبالإضافة إلى العوامل سالفة الذكر، فقد يعزى تراجع مستويات الطلب لانخفاض عمليات المضاربة في هذا القطاع نظراً للمعنويات السلبية، وحالة عدم اليقين تجاه إصلاحات ضمن القطاع، إلى جانب تحسن العائدات على الودائع ما قد يؤدي إلى تأخير قرارات الشراء. وفي المقابل، شهدت المبيعات السكنية أقل معدل انخفاض على أساس سنوي منذ الربع الرابع من عام ٢٠٢١، ما يدعم الرأي القائل بأن مبيعات القطاع قد تكون وصلت إلى قاع الدورة.

الرسم البياني ٢: المبيعات السكنية (مليون دينار)



الرسم البياني ١: المبيعات العقارية (مليون دينار)



أما على صعيد القطاع الاستثماري (أي الشقق والمباني السكنية)، فقد ساهم الأداء القوي الذي شهده القطاع في مارس الماضي بدعم المبيعات، وذلك على الرغم من أنها بقيت عند مستويات معتدلة خلال هذا الربع، كما أنها ما زالت أقل بنسبة ٩٪ مقارنة بالفترة المماثلة من عام ٢٠٢٣. وانخفض حجم الصفقات بنسبة ١٣,٧٪ على أساس ربع سنوي، في ظل ارتفاع المبيعات في محافظة الأحمدية (المهيوّلة) لتستحوذ على نحو ٣٩٪ من إجمالي المبيعات التي تم تنفيذها على أساس ربع سنوي، الأمر الذي عوّض جزئياً انخفاض صفقات البيع في محافظتي حولي والفروانية. كما نلاحظ أن تضخم إجراءات

## التحليل الاقتصادي

المساكن، وفقاً لمؤشر أسعار المستهلكين، انخفض مرة أخرى إلى ١,٤٪ فقط على أساس سنوي في مارس مقارنة بمستويات الذروة التي بلغت ٣,٢٪ بمنتصف عام ٢٠٢٣، ما يشير إلى افتقار قطاع الشقق للزخم، في حين أن نمو ائتمان قطاع الأعمال الخاص بالشركات العقارية، وعلى الرغم من تحسنه قليلاً في الأونة الأخيرة، إلا أنه بقي عند مستويات ضعيفة ونسبة ٢,٥٪ على أساس سنوي في فبراير. وعلى الصعيد الإيجابي، فإن قرار استئناف إصدار التأشيرات العائلية للوافدين (الذين يمثلون معظم الطلب على الشقق) الذي صدر مؤخراً، إلى جانب التقييمات الجذابة نسبياً لهذه الشريحة مقارنة بالقطاع السكني، من المفترض أن يوفر بعض الدعم للطلب المستقبلي.

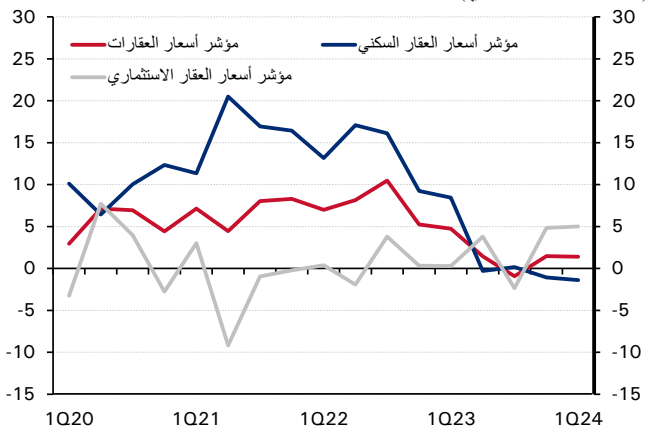
من جهة أخرى، انخفضت مبيعات القطاع التجاري في الربع الأول من عام ٢٠٢٤ لما دون المتوسط ربع السنوي لعام ٢٠٢٣ وذلك بعد ارتفاعها بشكل ملحوظ في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣ بفضل بعض الصفقات الكبيرة. وتمت معظم صفقات البيع في محافظتي العاصمة وحولي، كما انخفض حجم الصفقات لأدنى المستويات المسجلة منذ الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ في ظل انخفاض متوسط حجم الصفقات بنسبة ٢٦٪ على أساس ربع سنوي، ما يشير للتحويل نحو العقارات الأقل فخامة أو الأصغر حجماً.

## ارتفاع أسعار قطاع الاستثمار يتفوق على القطاع السكني في الربع الأول من عام ٢٠٢٤

سجل مؤشر أسعار العقارات، والذي يعتمد على بيانات المعاملات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل، زيادة هامشية بنسبة ٠,٤٪ على أساس ربع سنوي في الربع الأول من عام ٢٠٢٤، عاكساً تراجعاً بنسبة ٠,٩٪ على أساس ربع سنوي في الربع السابق (الرسم البياني ٤). ويُعزى تحسن الأداء لانخفاض أسعار الوحدات السكنية بوتيرة أقل. من جهة أخرى، شهدت أسعار القطاع الاستثماري نمواً قوياً للربع الثاني على التوالي (+٢,٧٪ على أساس ربع سنوي)، أما على أساس سنوي، فلم يطرأ تغيير كبير على ارتفاع أسعار العقارات، إذ زادت بنسبة ١,٤٪ في الربع الأول من عام ٢٠٢٤، بصدارة القطاع الاستثماري وتفوقه (+٥,٠٪) على القطاع السكني (-١,٤٪)، ما ساعد على سد فجوة التقييم بين القطاعين.

## الرسم البياني ٤: الرقم القياسي لأسعار العقارات

(٪ على أساس سنوي)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

## الرسم البياني ٣: الائتمان الممنوح للقطاع العقاري

(٪ على أساس سنوي)



المصدر: البنك المركزي الكويتي

## ارتفاع طلبات الإسكان

انخفض عدد القسائم السكنية التي قامت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتوزيعها في الربع الأول من عام ٢٠٢٤ ليصل إلى ٢١٤٥ قسيمة، وفقاً لما أعلنت عنه المؤسسة على موقعها الإلكتروني، مقابل ٣٠٣٠ قسيمة في الربع السابق، فيما يعزى إلى العوامل الموسمية مع تركيز توزيعات القسائم الحكومية في مدينة جنوب سعد العبد الله (N4)، إلا أن توزيع القسائم السكنية بقي متسقاً بصفة عامة مع المستويات التاريخية. وما تزال مدينة جنوب سعد العبد الله هي المصدر الرئيسي الحالي لتوزيع القسائم السكنية، إذ تم توزيع ١٤٠٤٢ قسيمة حتى الآن من أصل ٢٤٥٠٨ قسائم سكنية متاحة ضمن المشروع. كما تعمل المؤسسة العامة للرعاية السكنية على توزيع ٤٤٠٠ وحدة سكنية في منطقتي تيماء والصليبية بالتزامن مع طرح مناقصة أعمال البنية التحتية لسبع مناطق في مدينة جنوب صباح الأحمد بعدد إجمالي يصل إلى ١٣٨١٢ وحدة سكنية. وارتفع عدد الطلبات القائمة لبرنامج الإسكان الحكومي بنهاية شهر مارس الماضي بنسبة ٠,٨٪ على أساس ربع سنوي مقابل زيادة بنسبة ٤,٦٪ في الربع السابق، ليصل إلى ٩٦٠٩٠ طلباً.

## الجدول ١: المبيعات العقارية

التغيير في الربع الرابع %		المبيعات الربعية/ الصفقات					المتوسط الربعي		
على أساس ربع سنوي	على أساس سنوي	الربع الأول 2024	الربع الرابع 2023	الربع الثالث 2023	الربع الثاني 2023	الربع الأول 2023	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
-2.3	-9.5	697	771	678	672	714	709	907	المبيعات (مليون دينار)
-2.8	0.1	353	353	355	358	363	357	482	سكني
-8.9	0.5	232	231	212	200	254	224	275	استثماري
16.9	-39.9	112	187	111	114	96	127	151	تجاري
-1.8	-6.3	1,065	1,137	1,045	1,029	1,085	1,074	1,473	عدد الصفقات
3.2	-3.2	784	810	740	729	760	760	1,091	سكني
-15.4	-13.7	259	300	254	280	306	285	342	استثماري
15.8	-18.5	22	27	51	20	19	29	40	تجاري
-0.5	-3.4	655	678	649.2	653.1	657.9	660	616	حجم الصفقة (ألف دينار)
-5.8	3.4	450	436	479	491	478	470	442	سكني
7.7	16.4	895	769	836	715	831	787	803	استثماري
1.0	-26.2	5,110	6,929	2,185	5,704	5,061	4,348	3,745	تجاري

المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

## الجدول ٢: الرقم القياسي لأسعار العقارات

على أساس سنوي					على أساس ربعي					الوزن	
الربع الأول 2024	الربع الرابع 2023	الربع الثالث 2023	الربع الثاني 2023	الربع الأول 2023	الربع الأول 2024	الربع الرابع 2023	الربع الثالث 2023	الربع الثاني 2023	الربع الأول 2023	(100=2019)	
1.4	1.5	-0.9	1.4	4.7	0.4	-0.9	2.4	-0.4	0.5	100	الرقم القياسي لأسعار العقارات
5.0	4.8	-2.3	3.8	0.3	2.3	3.7	-0.8	-0.2	2.1	45.5	الرقم القياسي لأسعار العقار الاستثماري
-0.9	-2.3	5.4	3.5	3.9	0.3	-2.7	2.5	-1.0	-1.1	7.2	شقة
6.8	6.9	-3.1	3.0	-1.6	2.7	5.7	-1.1	-0.5	2.7	69.9	بناية
-0.3	-0.8	-1.9	7.0	7.3	1.3	-2.4	-0.6	1.3	0.9	22.9	أرض
-1.4	-1.1	0.2	-0.3	8.4	-1.1	-4.3	4.8	-0.6	-0.7	54.5	الرقم القياسي لأسعار العقار السكني
-2.8	-1.3	1.2	2.2	15.5	-1.1	-3.5	3.9	-1.9	0.3	62.4	منزل
0.3	-0.7	-1.1	-3.0	1.1	-0.9	-5.2	6.0	0.9	-2.0	37.6	أرض

المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت. \* الرقم القياسي لأسعار العقارات تم احتسابه بناء على بيانات الصفقات المنشورة من قبل وزارة العدل. وقد تم احتساب المؤشر بشكل ربعي بناء على نوع العقار والمحافظة واعتمدت منهجية المؤشر على الأوزان الثابتة ومعادلة لاسبير بسنة أساس ٢٠١٩.

**Head Office**

Kuwait  
National Bank of Kuwait SAKP  
Shuhada Street,  
Sharq Area, NBK Tower  
P.O. Box 95, Safat 13001  
Kuwait City, Kuwait  
Tel: +965 2222 2011  
Fax: +965 2229 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 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

**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

**France**  
National Bank of Kuwait France SA  
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 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  
34h Floor, NBK Tower  
Shuhada' a street, Sharq Area  
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

© Copyright Notice. The Economic Update 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) 2229 5500, Email: econ@nbk.com