

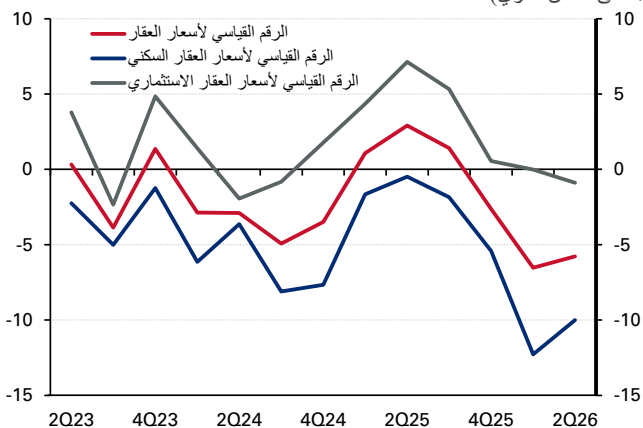
الكويت: استمرار ضعف النشاط العقاري في الربع الثاني رغم ظهور بوادر أولية لتعافي الأسعار

بقيت مبيعات العقارات ضعيفة خلال الربع الثاني من العام، مواصلة حالة التراجع التي شهدتها الربع الأول، رغم أن السوق أظهر مؤشرات أولية على الاستقرار مع انحسار التوترات الجيوسياسية عقب اتفاق السلام المؤقت بين الولايات المتحدة وإيران. كما شهدت تركيبة النشاط العقاري تغيراً خلال الربع الثاني، إذ تعافت المبيعات السكنية لتخفف جزئياً من استمرار الضعف في قطاع العقار الاستثماري، في حين سجلت معاملات العقار التجاري تراجعاً حاداً بعد أدائها القوي في الربع الأول. وسجلت أسعار العقارات خلال الربع الثاني أول نمو ربعي لها منذ عام، مدفوعة بارتفاع أسعار العقارات السكنية. ومع ذلك، يبقى مستقبل السوق العقارية خلال ما تبقى من العام مرتبطاً بتطورات الصراع في منطقة الخليج؛ إذ إن أي انهيار في اتفاق وقف إطلاق النار بين الولايات المتحدة وإيران يؤدي إلى تجدد الأعمال العدائية وإغلاق مضيق هرمز قد يؤثر سلباً على ثقة المستثمرين والمتعاملين في السوق. وما زلنا نتبنى نظرة متفائلة بحذر بشأن احتمالات تعافي النشاط العقاري خلال عام 2026.

انخفض إجمالي المبيعات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2026 إلى 826 مليون دينار (-8.2% على أساس ربعي، و-17.8% على أساس سنوي)، مسجلة تراجعاً للربع الثاني على التوالي. كما تعد قيمة المبيعات في الربع الثاني الأدنى منذ أكثر من عامين، وبفارق ملحوظ عن المستوى القياسي المسجل في الربع الرابع من عام 2025 والبالغ 1.3 مليار دينار، وهو الأعلى خلال عقد من الزمن (الرسم البياني 1). وجاء هذا التراجع نتيجة انخفاض مبيعات القطاع التجاري المعروف بتقلباته الكبيرة، إذ تراجعت المبيعات فيه لنحو النصف لتبلغ 112 مليون دينار (-47.4% على أساس ربعي، و-7.9% على أساس سنوي) بعد النشاط القوي المسجل في الربع الأول. كما ساهم في هذا الانخفاض تراجع نشاط القطاع الاستثماري للربع الثاني على التوالي، إذ بلغت المبيعات فيه 287 مليون دينار (-1.6% على أساس ربعي، و-40.5% على أساس سنوي)، وهو أدنى مستوى خلال عامين، مما يعكس تأثير حالة عدم اليقين الجيوسياسية في المنطقة على معنويات المستثمرين. ويتمشى الأداء الضعيف لهذا القطاع أيضاً مع بيانات البنوك التي تشير لتباطؤ نمو الائتمان الموجه للنشطة العقارية. وفي المقابل، ارتفعت مبيعات العقارات السكنية خلال الربع الثاني إلى 427 مليون دينار (+8.2% على أساس ربعي، و+2.0% على أساس سنوي)، معوضة جزءاً من التراجع الذي سجل في الربع الأول، لتصل إلى أعلى مستوى لها خلال ثلاثة أرباع سنوية، كما تعافت أعداد الصفقات المنفذة. ويشير هذا التحسن إلى احتمال تزايد قوة الطلب الأساسي رغم استمرار حالة عدم اليقين الجيوسياسية والاقتصادية الكلية. كما شهدت المبيعات السكنية تراجعاً ربعياً حاداً بنسبة 33%، بعد أن كانت قد بلغت مستوى تاريخي قدره

الرسم البياني 2: الرقم القياسي لأسعار العقارات

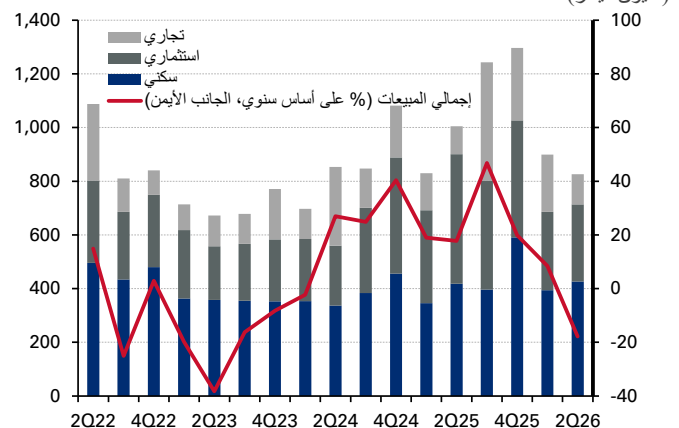
(% على أساس سنوي)



المصدر: وزارة العدل وتقديرات بنك الكويت الوطني

الرسم البياني 1: المبيعات العقارية

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل

591 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2025، مع ذلك سجلت ارتفاعاً قوياً بنسبة 13.9% على أساس سنوي. وجاء هذا على الرغم من فقدان الواضح للزخم في شهر مارس، إذ تراجعت المبيعات السكنية إلى 91.0 مليون دينار (بانخفاض 46% على أساس شهري).

وفي الوقت نفسه، أظهرت أسعار العقارات مؤشرات أولية على الاستقرار خلال الربع الثاني، وفقاً لمؤشر أسعار العقارات الخاص ببنك الكويت الوطني. فقد ارتفعت الأسعار الإجمالية بنسبة 1.0% مقارنة بالربع السابق، منهيّة ثلاثة أرباع متتالية من التراجع، رغم أنها ما زالت أقل بنسبة 5.8% مقارنة بمستويات الفترة نفسها من العام الماضي (الرسم البياني 2). وسجلت أسعار العقارات السكنية أقوى تحسن، إذ ارتفعت بنسبة 3.8% مقارنة بالربع السابق، محققة أول زيادة فصلية منذ الربع الثاني من عام 2025، لكنها بقيت أقل من مستويات العام الماضي (-10.0% على أساس سنوي). وقد يشير هذا الارتفاع إلى أن التصحيح الحاد الذي شهدته الأسعار خلال العام الماضي بدأ يفقد زخمه تدريجياً مع تحسن الطلب السكني واستعادة الثقة بشكل تدريجي بعد تراجع حدة التوترات الإقليمية. أما أسعار العقارات الاستثمارية فقد واصلت التراجع بشكل محدود خلال الربع الثاني (-1.8% على أساس ربعي، و-0.9% على أساس سنوي)، وهو ما يتوافق عمومًا مع ضعف نشاط المبيعات الاستثمارية واستمرار حذر المستثمرين. ومع ذلك، فإن تعافي المبيعات السكنية واستقرار الأسعار الإجمالية يوحيان بأن السوق ربما بدأت تتجاوز مرحلة الضعف الحاد التي سادت خلال الربع الأول، لكن تحقيق تعاف مستدام يتطلب تحسناً أوسع في النشاط الاستثماري، وهو أمر يعتمد على الأرجح على استقرار الأوضاع الإقليمية. كما أن التصاعد الأخير للتوترات بين إيران والولايات المتحدة، والذي يهدد اتفاق السلام الموقع بين الطرفين في يونيو، يستدعي الإبقاء على نظرة حذرة بشأن فرص تحقيق ارتفاع ملموس في النشاط العقاري خلال ما تبقى من العام.

جدول رقم 1: مبيعات وأسعار العقار

	2Q26	1Q26	4Q25	3Q25	2Q25	1Q25	4Q24	
إجمالي مبيعات العقار	825.8	899.3	1,296.5	1,243.2	1,004.7	829.7	1,081.9	
% على أساس سنوي	-17.8	8.4	19.8	46.8	17.7	19.0	40.4	
% على أساس ربعي	-8.2	-30.6	4.3	23.7	21.1	-23.3	27.7	
مبيعات العقار السكني	426.6	394.3	591.1	396.0	418.2	346.1	455.8	
% على أساس سنوي	2.0	13.9	29.7	3.2	24.2	-2.0	29.2	
% على أساس ربعي	8.2	-33.3	49.3	-5.3	20.8	-24.1	18.8	
مبيعات العقار الاستثماري	287.1	291.8	435.2	406.6	482.6	345.4	432.7	
% على أساس سنوي	-40.5	-15.5	0.6	28.2	116.2	49.0	87.6	
% على أساس ربعي	-1.6	-33.0	7.0	-15.8	39.7	-20.2	36.4	
مبيعات العقار التجاري	112.1	213.3	270.2	440.6	103.9	138.2	193.3	
% على أساس سنوي	7.9	54.3	39.7	201.5	-64.6	22.9	3.3	
% على أساس ربعي	-47.4	-21.1	-38.7	324.2	-24.8	-28.5	32.3	
الرقم القياسي لأسعار العقارات*	113.7	112.5	116.3	116.9	120.6	120.4	119.4	
% على أساس سنوي	-5.8	-6.5	-2.6	1.4	2.9	1.1	-3.5	
% على أساس ربعي	1.0	-3.2	-0.6	-3.1	0.2	0.8	3.5	
العقار الاستثماري	105.1	107.0	106.3	104.7	106.1	107.1	105.7	
% على أساس سنوي	-0.9	0.0	0.6	5.3	7.1	4.4	1.8	
% على أساس ربعي	-1.8	0.7	1.6	-1.3	-0.9	1.3	6.4	
العقار السكني	123.2	118.7	127.4	130.6	136.9	135.3	134.6	
% على أساس سنوي	-10.0	-12.3	-5.4	-1.8	-0.5	-1.6	-7.7	
% على أساس ربعي	3.8	-6.8	-2.5	-4.6	1.2	0.5	1.2	

المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني. * 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 2019.

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 Branch
Suite 1501-1502
AZIA Center
1233 Lujiazui Ring Road
Shanghai 200120, China
Tel: +86 21 8036-0800
Fax: +86 21 8036-0801

NBK Wealth

Kuwait (Headquarters)
NBK Wealth
34h Floor, NBK Tower
Jaber Al-Mubarak & Shuhada'a street
Block 7, Plot 6, Sharq Area
PO Box 4950, Safat, 13050
Kuwait
Tel: +965 2224 6900
Fax: +965 2224 6904 / 5

United Arab Emirates

Gate District
Precinct Building 4, Floor 7
Office Unit 3
Dubai International Financial Center (DIFC)
P.O. Box 506506, Dubai
UAE
Tel: +971 4 365 2800
Fax: +971 4 365 2804

Saudi Arabia

AlMohammadiyah District
Daman Building 3rd Floor
P.O. Box. 75144
Riyadh 11578, Kingdom of Saudi Arabia
Tel: +966 11277 7120
Fax: +966 11277 7649

Switzerland

Rue de la Corraterie 5
P.O. Box. 3271
1211 Geneva 3
Switzerland
Tel: +41 22 319 0202

United Kingdom

13 George Street
W1U 3QJ
London
Tel: +44 20 7224 2277

© 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