

التحليل الاقتصادي

٢٢ يوليو ٢٠٢٤

الكويت: ارتفاع المبيعات العقارية في الربع الثاني من ٢٠٢٤ لأعلى مستوياتها في عامين بدعم من الصفقات الاستثنائية

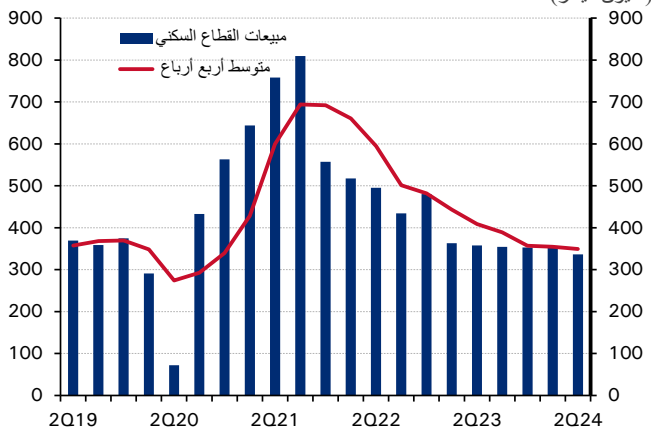
قفزت المبيعات العقارية لأعلى مستوى لها في عامين خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٤ بدعم ملحوظ من الصفقات الاستثنائية كبيرة الحجم التي شهدتها القطاعات الرئيسية الثلاث. كما بقيت العوامل الأساسية المؤثرة في السوق ضعيفة، خاصة فيما يتعلق بالقطاع السكني، كما يبدو أن الأسعار بدأت أيضاً في التراجع. وعلى الرغم من ذلك، فإنه باستثناء هذه الصفقات، سيبقى نشاط المبيعات الإجمالي يتحرك في نطاق محدود على مدار عدة فترات ربع سنوية، مما يشير لاستقرار السوق. وتشير التوقعات إلى تحسن الظروف الاقتصادية وإمكانية خفض أسعار الفائدة في عام ٢٠٢٥، الأمر الذي سوف يساهم في تعزيز أوضاع السوق. يتزامن ذلك مع وصول توزيعات القسائم في إطار برنامج الإسكان الحكومي لأكثر من ٥,٠٠٠ قسيمة في النصف الأول من ٢٠٢٤، وفقاً لتقديراتنا، إلا أن الطلبات المتراكمة ما زالت مرتفعة ووصلت إلى أكثر من ٩٧ ألف طلب. ومن المقرر أن تكون معالجة هذا الملف من أبرز محاور التركيز الرئيسية للحكومة الجديدة.

ارتفعت المبيعات العقارية بنسبة ٢٢٪، على أساس ربع سنوي، في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤ إلى ٨٥٣ مليون دينار (الرسم البياني ١). إلا أنه باستثناء الصفقات غير المتكررة التي شهدتها القطاعات التجارية والاستثمارية والسكنية (برجاء النظر أدناه)، فإن التقديرات تشير لبقاء المبيعات ثابتة نسبياً مقارنة بالربع السابق. وقد تكون العوامل الموسمية، بما في ذلك عطلة عيد الفطر والأضحى، أثرت على المبيعات العقارية خلال الربع الثاني.

وشهدت مبيعات القطاع السكني انخفاضا بنسبة -٤,٧٪، على أساس ربع سنوي، لتصل إلى ٣٣٧ مليون دينار، بعد تسجيلها نمواً محدوداً في الربع السابق، كما كان الأداء على أساس ربع سنوي أقل بقليل من متوسط العام ٢٠٢٣ (الرسم البياني ٢). إلا أن المبيعات السكنية تلقت دعماً من صفقة عقارية كبيرة تضمنت بيع قطعة أرض في محافظة مبارك الكبير (الفيطيس) بقيمة ٣٢ مليون دينار. وفي حال استثناء هذه الصفقة، كان القطاع السكني سيشهد انخفاضاً أكثر حدة بنسبة -١٣,٧٪، على أساس ربع سنوي، مما يؤكد استمرار انخفاض المعنويات والعوامل التي ساهمت في ضعف الطلب بما في ذلك ارتفاع تكاليف التمويل، وإمكانية بقاء أسعار الفائدة العالمية أعلى لفترة أطول، هذا إلى جانب استمرار ارتفاع تقييمات هذا القطاع.

الرسم البياني ٢: المبيعات السكنية

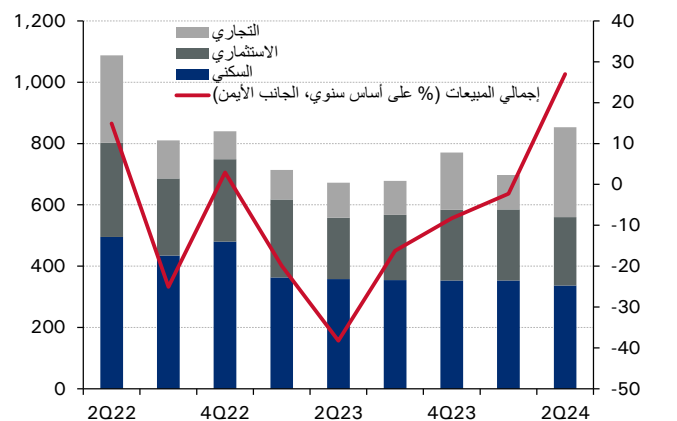
(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

(مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

وفي الوقت ذاته، سجل القطاع الاستثماري أول تراجع ربع سنوي منذ الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ وبنسبة -٣,٧٪ لتصل قيمة مبيعاته إلى ٢٢٣ مليون دينار، وذلك على الرغم من صفقة بيع بنائية في السالمية بقيمة ٢٢ مليون دينار (الرسم البياني ٣). كما تراجع عدد صفقات القطاع لأدنى مستوياته التاريخية. وتشير بيانات مؤشر أسعار المستهلكين إلى أن تضخم الإيجارات الفعلية تراجع إلى ١,٤٪، على أساس سنوي، في مايو من أعلى مستوياته

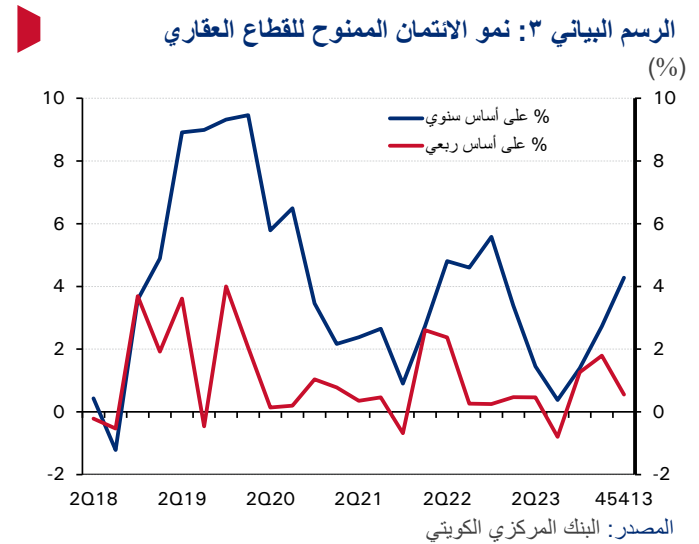
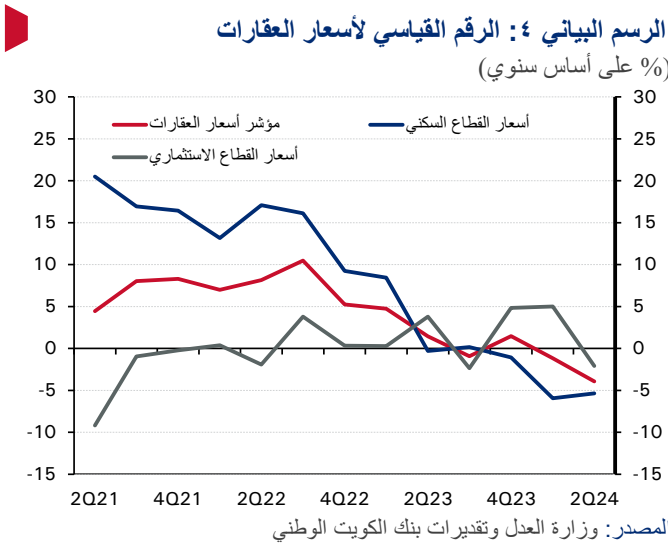
التحليل الاقتصادي

المسجلة في عدة سنوات، إذ وصلت قراءة المؤشر إلى ٣,٢٪ في أغسطس ٢٠٢٣، وكانت أقل من معدل التضخم، مما يشير لتسجيل الإيجار لنمو متواضع. ومن المتوقع أن يساهم تيسير شروط ولوائح الحصول على التأشيرة (بما في ذلك عدم اشتراط الحصول على درجة البكالوريوس للتقدم بطلب للحصول على تأشيرة زيارة عائلية وإن كان شرط شهادة الراتب ما يزال قائماً) في تقديم بعض الدعم الإضافي للطلب ضمن القطاع في المستقبل.

وعلى النقيض من القطاعات الأخرى، قفزت مبيعات القطاع التجاري خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٤ (جدول رقم ١) إلى مستوى قياسي بلغ ٢٩٤ مليون دينار، علماً بأن نحو ٤٦٪ من قيمة الصفقات التجارية كانت في السالمية (صفقات بيع ٤ مباني بقيمة ٧١ مليون دينار) ومنطقة صباح الأحمد البحرية (صفقات بيع ١٠ قسائم بقيمة ٦٤ مليون دينار). وقد تكون زيادة صفقات بيع القسائم الكبيرة في منطقة صباح الأحمد البحرية خلال الفترات ربع السنوية القليلة الماضية مرتبطة بانخفاض أسعار المتر المربع مقارنة بالمناطق الداخلية. من جهة أخرى، ارتفع نمو ائتمان القطاع العقاري في شهر مايو (باستثناء قروض العقارات السكنية) إلى ٤,٣٪ على أساس سنوي، مسجلاً بذلك أفضل معدل نمو منذ نهاية عام ٢٠٢٢ (الرسم البياني ٣). وعلى الرغم من أن مستوى الأداء لا يعتبر قوياً وفقاً للمعايير التاريخية، إلا أن تلك البيانات تشير إلى إمكانية تحسن معنويات السوق.

تراجع أسعار العقارات للربع الثالث على التوالي

انخفض المؤشر العام لأسعار العقارات، والذي تم تقديره وفقاً لبيانات المعاملات الصادرة عن وزارة العدل، للربع الثالث على التوالي، بنسبة ٣,٢٪ على أساس ربع سنوي في الربع الثاني من العام الحالي مقابل تراجع ٢,١٪ في الربع السابق (الرسم البياني ٤). ويعزى تراجع المؤشر إلى الأداء الضعيف لمؤشر القطاع الاستثماري الذي تراجع بنسبة ٧,٠٪ من قيمته، على أساس ربع سنوي، على خلفية انخفاض أسعار المباني، في حين عوض مؤشر القطاع السكني ذلك التراجع جزئياً نظراً لعدم تسجيله تغير يذكر خلال نفس الربع. وعلى أساس سنوي، انخفضت أسعار العقارات بنسبة ٣,٩٪ في الربع الثاني من العام الحالي (-١,٢٪ على أساس سنوي في الربع السابق)، في ظل تراجع كل من القطاعين الاستثماري والسكني.



توزيع القسائم في النصف الأول من العام بوتيرة قوية، وعدد الطلبات القائمة يشهد المزيد من الارتفاع

تشير التقديرات التي تستند إلى بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية، إلى بلوغ إجمالي عدد القسائم التي تم توزيعها في إطار برنامج الإسكان الحكومي للمواطنين ٥,٠٠٥ قسيمة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ بما في ذلك ٢,٨٦٠ قسيمة في الربع الثاني من العام الحالي. وتركزت معظم هذه التوزيعات في مدينة جنوب سعد العبد الله (N3,4,5) مع بقاء نحو ٧,٦٠٠ وحدة متاحة في إطار المشروع بالإضافة إلى نحو ٤,٤٠٠ وحدة سكنية في منطقة تيماء والصليبية. وعلى الرغم من أن تلك البيانات تعكس الوتيرة القوية للتوزيعات، إلا أن رصيد طلبات الإسكان القائمة ارتفع بمقدار ٥,٩٧٣ طلب (+٦,٦٪ على أساس سنوي) ووصل إلى ٩٧,١٤٤ في مايو ٢٠٢٤، مما يسلط الضوء على التحديات التي تواجهها المؤسسة العامة للرعاية السكنية في معالجة أزمة نقص المساكن. وكانت المؤسسة العامة للرعاية السكنية قد طرحت ٤ مناقصات لإنشاء ٦,٤٥٥ بيتاً ضمن مشروع المساكن الميسرة، بالإضافة إلى مناقصتين للبنية التحتية لتجهيز ١٣,٨١٢ قسيمة في جنوب صباح الأحمد من المتوقع الانتهاء منها في عامي ٢٠٢٦-٢٠٢٧، هذا إلى جانب مشروع مدينة نواف الأحمد والصابرية، واللذان يتكونان من ٥٢,٠٠٠ وحدة سكنية لكل منهما. إلا أنه ما تزال هناك حاجة لتسريع وتيرة توزيع القسائم على مدى السنوات القادمة للحد من تراكم طلبات الإسكان وحل أزمة السكن. من جهة أخرى، شهدت القروض التي صرفها بنك الائتمان الكويتي، المؤسسة العامة المسؤولة عن تزويد المواطنين بالقروض العقارية، زيادة هامشية بنسبة ١٪ على أساس سنوي في الربع الثاني من العام لتصل إلى ١١٥ مليون دينار، في حين انخفضت قيمة القروض التي تم اعتمادها بنحو ٢١٪ على أساس سنوي لتصل إلى ١٢٦ مليون دينار. وقد يكون هذا الضعف مرتبطاً أيضاً بتأثير عطلة عيد الأضحى والفطر خلال الربع الثاني من العام الحالي.

الجدول ١: المبيعات العقارية

التغيير في الربع الثاني %		المبيعات الربعية/ الصفقات					المتوسط الربعي		
على أساس سنوي	على أساس ربعي	الربع الثاني 2024	الربع الأول 2024	الربع الرابع 2023	الربع الثالث 2023	الربع الثاني 2023	2023	2022	
27.0	22.4	853	697	771	678	672	709	907	المبيعات (مليون دينار)
-5.9	-4.7	337	353	353	354	358	357	482	سكني
11.5	-3.7	223	232	231	212	200	224	275	استثماري
157.3	161.1	294	112	187	111	114	127	151	تجاري
-1.9	-5.3	1,009	1,065	1,137	1,045	1,029	1,074	1,473	عدد الصفقات
-2.3	-9.2	712	784	810	740	729	760	1,091	سكني
-10.7	-3.5	250	259	300	254	280	285	342	استثماري
135.0	113.6	47	22	27	51	20	29	40	تجاري
29.5	29.2	846	655	678	649	653	660	616	حجم الصفقة (ألف دينار)
-3.7	5.0	473	450	436	479	491	470	442	سكني
24.9	-0.2	893	895	769	836	715	787	803	استثماري
9.5	22.2	6,246	5,110	6,929	2,185	5,704	4,348	3,745	تجاري

المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

الجدول ٢: الرقم القياسي لأسعار العقارات*

على أساس سنوي					على أساس ربعي					الوزن (100=2019)	
الربع الثاني 2024	الربع الأول 2024	الربع الرابع 2023	الربع الثالث 2023	الربع الثاني 2023	الربع الثاني 2024	الربع الأول 2024	الربع الرابع 2023	الربع الثالث 2023	الربع الثاني 2023		
-3.9	-1.2	1.5	-0.9	1.4	-3.2	-2.1	-0.9	2.4	-0.4	100	الرقم القياسي لأسعار العقارات
-2.1	5.0	4.8	-2.3	3.8	-7.0	2.3	3.7	-0.8	-0.2	45.5	الرقم القياسي للعقار الاستثماري
-5.4	-5.9	-1.1	0.2	-0.3	0.0	-5.6	-4.3	4.8	-0.6	54.5	الرقم القياسي للعقار السكني

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 3JQ
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