



# القطاع العقاري في دولة الكويت

تقرير مراجعة النصف الثاني للعام 2023

وتوقعات النصف الأول للعام 2024

فبراير 2024

المركز  
MARKAZ

## فهرس المحتويات

3	..... الملخص التنفيذي
6	..... دولة الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	..... أ. يُتوقع أن ينتعش النمو الاقتصادي في الكويت في عام 2024
8	..... ب. استقرار التضخم في النصف الثاني من عام 2023
9	..... ج. من المرجح أن يكون نمو الائتمان إيجابياً
12	..... د. نهاية محتملة لدورة تشديد السياسة النقدية الحالية
12	..... هـ. ارتفاع تدفق الوافدين يدعم النمو السكاني الإجمالي
16	..... أداء القطاع العقاري
24	..... القطاع العقاري في دولة الكويت - أبرز الأخبار والقوانين
26	..... توقعات "المركز" العقارية بناءً على مؤشرات الاقتصادي الكلي
30	..... الملخص

## 1. الملخص التنفيذي

- من المُتوقع أن يشهد اقتصاد دولة الكويت نموًا إيجابيًا في عام 2024 بنسبة 3.6% على أساس سنوي، مقارنة بنسبة -0.6% في عام 2023. كما أنه من المتوقع أن يؤدي التراجع أو الاعتدال المحتمل في تخفيضات إنتاج البترول بسبب انتعاش الطلب من الصين والأسواق الأخرى إلى دعم نمو الاقتصاد الكويتي. ومن المتوقع أن يسجل القطاع غير النفطي في الكويت معدل نمو بنسبة 3.5%، مدعومًا بالانخفاض المتوقع لأسعار الفائدة.
- يتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ متوسط أسعار النفط في 2024 حوالي 80 دولار أمريكي للبرميل مقارنة بـ 80.5 دولار أمريكي للبرميل في عام 2023. حيث من المتوقع أن تحافظ أوبك+ على الإنتاج بما يتماشى مع الطلب، مما يضمن استقرار الأسعار، كما أعلنت الكويت عن خطتها لمواصلة خفض إنتاج النفط الطوعي بمقدار 128 ألف برميل يوميًا حتى نهاية عام 2024 بما يتماشى مع تمديد أوبك+ لتخفيضات إنتاج النفط حتى نهاية عام 2024.
- شهد التضخم في الكويت استقرارًا في النصف الثاني من عام 2023 على خلفية تراجع أسعار المواد الغذائية على مستوى العالم وتشديد السياسة النقدية، حيث تراجعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات، التي تمثل 16.7% من مؤشر أسعار المستهلك، من 6.25% في يونيو 2023 إلى 5.71% في أكتوبر 2023 مع استمرار انخفاض أسعار المواد الغذائية العالمية نظرًا لاعتماد الكويت الكبير على واردات المواد الغذائية. وقد ارتفعت الأسعار في مكون خدمات الإسكان من نسبة 1.44% على أساس سنوي في نهاية عام 2022 إلى نسبة 3.13% على أساس سنوي في أكتوبر 2023، مدفوعة بشكل أساسي بالإيجارات السكنية التي ارتفعت بنسبة 3.4% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 من نسبة 1.51% على أساس سنوي في نهاية عام 2022.
- تباطأ نمو الائتمان للقطاع الخاص بشكل كبير في عام 2023 ليصل إلى نسبة 2.5% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 مقارنة بنمو قدره 9.1% على أساس سنوي في أكتوبر 2022 وسط بيئة ارتفاع أسعار الفائدة.
- استقرت أسعار العقارات و حافظت الإيجارات علي مستويات ثابتة نسبيًا بشكل عام في 2023. بينما انخفضت قيمة التداولات العقارية بنسبة 26% في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 بالمقارنة مع نفس الفترة من العام الماضي.
- بناءً على تقييمنا لمؤشرات الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن سوق القطاع العقاري في الكويت سيظل مستقرًا في عام 2024 مع توقع ارتفاع قيمة التداولات خلال الجزء الأخير من العام بسبب الانخفاض المرتقب لأسعار الفائدة. بلغت درجة المؤشر العقاري الكلي بالمركز التي تبلغ 2.9 من 5.0.

## توقعات سوق القطاع العقاري في دولة الكويت



## الكويت: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	معتدل	يُتوقع أن يزداد نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 3.3% على أساس سنوي لعام 2024 بعد انخفاضه في عام 2023، مدعومًا بانتعاش تدريجي في الطلب خلال النصف الثاني من عام 2024.
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	يُتوقع أن يبلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي نسبة 3.5% في عام 2024، وهو انخفاض طفيف مقارنة بنسبة 3.8% في عام 2023 وسيحظى القطاع غير النفطي في الكويت بالدعم من خلال الاستقرار المحتمل لأسعار الفائدة والانتعاش الأخير في نشاط المشاريع والانتعاش في العمالة الوافدة وسط تلاشي الحافز المالي.
 المركز المالي <sup>1</sup>	معتدل	يُتوقع أن يتقلص الفائض المالي كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024 إلى نسبة 9.5% مقارنة بنسبة 14% في عام 2023 بسبب الميزانية التوسعية.
 الاستثمارات	معتدل	يُتوقع أن ترتفع الاستثمارات بشكل طفيف بنسبة 12.7% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024 من نسبة 12.6% في عام 2023.
 الكتلة النقدية	معتدل	يُتوقع أن تنمو الكتلة النقدية (M2) بنسبة 5.7% على أساس سنوي في عام 2024 مقارنة بنسبة 5.7% في عام 2023 وسط معدلات مستقرة ومستويات تضخم محتملة.
 التضخم	معتدل	يُتوقع أن ينخفض متوسط التضخم في الكويت في عام 2024 إلى نسبة 3.1% مقارنة بنسبة 3.4% في عام 2024 مدعومًا بتخفيف أسعار المواد الغذائية عالميًا وارتفاع أسعار الفائدة.
 سعر الفائدة	منخفض	يُتوقع أن تظل أسعار الفائدة مرتفعة عند المستويات الحالية البالغة 4% في النصف الأول من عام 2024 وسط تضخم ثابت، مع احتمال وجود محور في النصف الثاني من عام 2024 اعتمادًا على تخفيف التضخم دون أهداف البنك المركزي.
 النمو السكاني	معتدل	يُتوقع أن يشهد النمو السكاني استقرارًا، مدفوعًا بالزيادة في عدد الوافدين بعد إزالة القيود المتعلقة بفيروس كورونا والانتعاش في نشاط المشاريع وفي حين أن حصة الوافدين تشكل خطرًا سلبيًا، فإن استئناف التأشيرات العائلية يمكن أن يشكل تطورًا داعمًا.

<sup>1</sup> يشمل دخل الاستثمار

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
خلق فرص العمل	معتدل	يُتوقع أن يظل خلق فرص العمل محايدًا. في حين أن مشروع قانون تقييد توظيف الوافدين في القطاع العام يمثل خطرًا سلبيًا، فإن خطط الحكومة لتوظيف المواطنين قد تكون إيجابية للقطاع. كما يمكن أن تؤثر القيود المفروضة على التأشيرات العائلية وتعليق الدخول وتأشيرات العمل في معدل خلق فرص العمل.

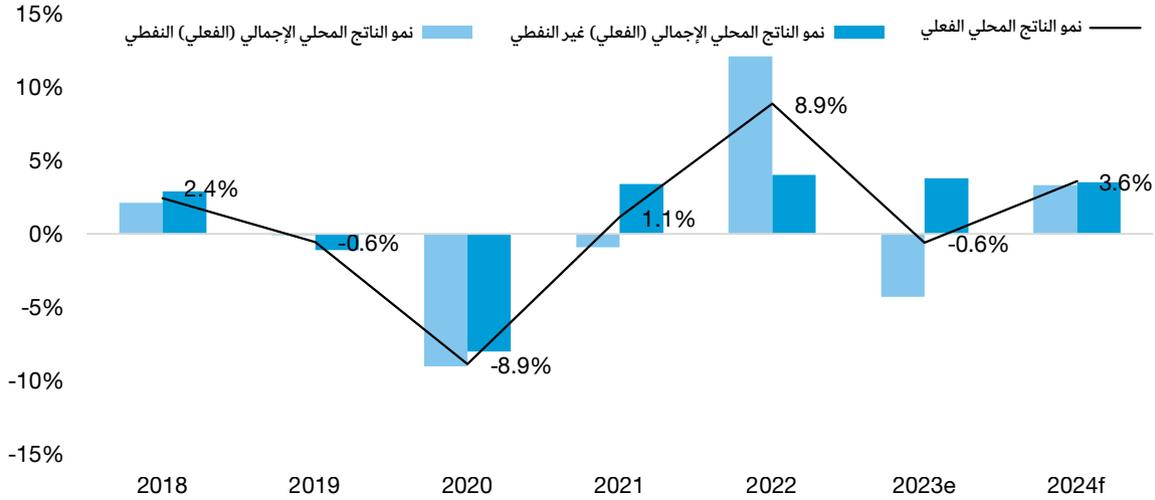
المصدر: أبحاث مارمور

## 2. دولة الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي

### (أ) يُتوقع أن ينتعش النمو الاقتصادي في الكويت في عام 2024

في حين أن الانخفاض في عام 2023 كان بسبب انخفاض الناتج المحلي الإجمالي النفطي على خلفية تخفيضات إنتاج أوبك+، يُقدر النمو الإيجابي لعام 2024 على خلفية الانعكاس المحتمل لتخفيضات الإنتاج والطلب على النفط بسبب تحسن الاقتصاد الصيني ومع ذلك، فإن موقف أوبك+ الحالي المتمثل في تمديد تخفيضات الإنتاج حتى نهاية عام 2024 واحتمال تعميق تخفيضات الإنتاج يشكل خطرًا سلبيًا على توقعات الناتج المحلي الإجمالي النفطي. تخطط الكويت لزيادة إنتاجها النفطي على المدى الطويل وأعلنت عن استراتيجية لرفع إجمالي طاقة إنتاج النفط إلى 4 ملايين برميل يوميًا بحلول عام 2035 وإلى 3.2 مليون برميل يوميًا بحلول عام 2026/2025، من 2.9 مليون برميل يوميًا حاليًا ومن المتوقع أن يسجل القطاع غير النفطي في الكويت معدل نمو بنسبة 3.5%، مدعومًا بالاستقرار المحتمل لأسعار الفائدة والانتعاش الأخير في نشاط المشاريع والإنفاق الاستهلاكي والانتعاش في العمالة الوافدة التي تقترب من مستويات ما قبل الجائحة وسط تلاشي الحافز المالي.

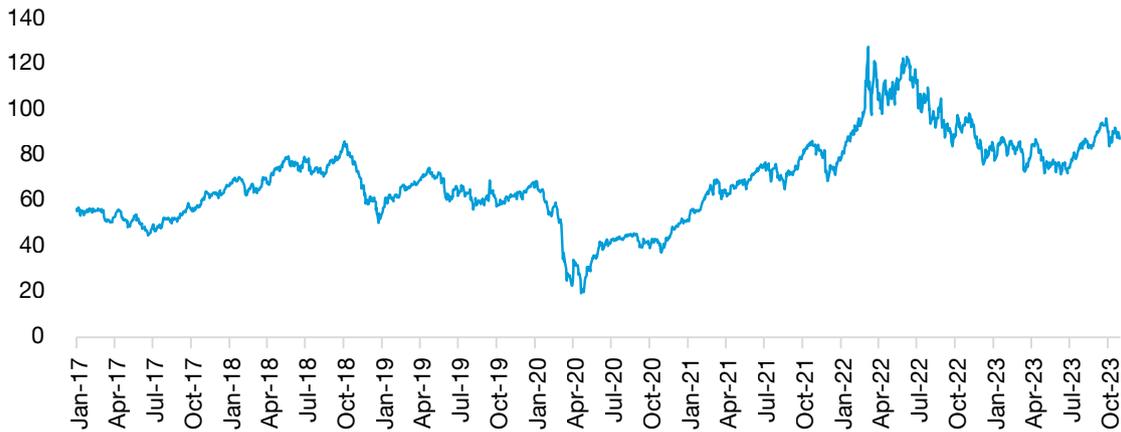
## نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي السنوي (نسبة التغير %)



المصدر: صندوق النقد الدولي

تعافت أسعار النفط في النصف الثاني من عام 2023 مع انخفاض المعروض بسبب تخفيضات الإنتاج من قبل أوبك+ والتخفيضات الطوعية من قبل المملكة العربية السعودية وروسيا، وإمكانية زيادة تخفيضات أوبك+ وعودة الاستهلاك الصيني. أعلنت الكويت عن خطتها لمواصلة خفض إنتاج النفط الطوعي بمقدار 128 ألف برميل يوميًا حتى نهاية عام 2024 بما يتماشى مع تمديد أوبك+ لتخفيضات إنتاج النفط حتى نهاية عام 2024 ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يصل متوسط أسعار النفط إلى 79.92 دولار أمريكي للبرميل في عام 2024 مقارنة بـ 80.49 دولار أمريكي للبرميل في عام 2023.

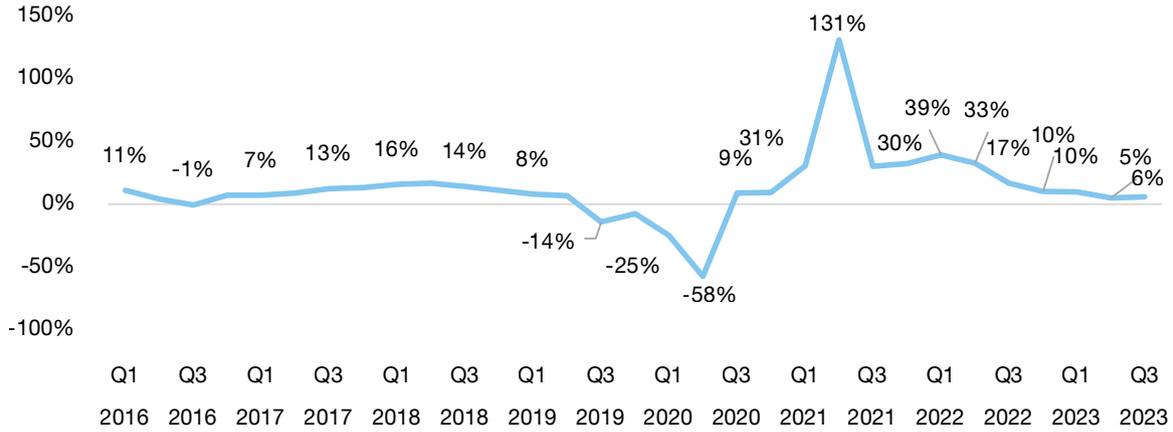
## أسعار نفط برنت دولار أمريكي/ برميل (يناير 2017 – أكتوبر 2023)



المصدر: ريفينيتيف

في الربع الثالث من عام 2023، تباطأ نمو معاملات نقاط البيع إلى 6% على أساس سنوي بسبب انخفاض الإنفاق الاستهلاكي. ويأتي هذا التباطؤ في نمو الإنفاق الاستهلاكي من 17% المسجل في الربع الثالث من عام 2022، وسط ارتفاع مستويات التضخم، وتشديد الظروف النقدية، وتراجع النمو الاقتصادي العالمي. وارتفعت معاملات بوابة الدفع بنسبة 20.3% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023 نتيجة زيادة أنشطة التجارة الإلكترونية.

## معاملات نقاط البيع في الكويت (النمو السنوي)

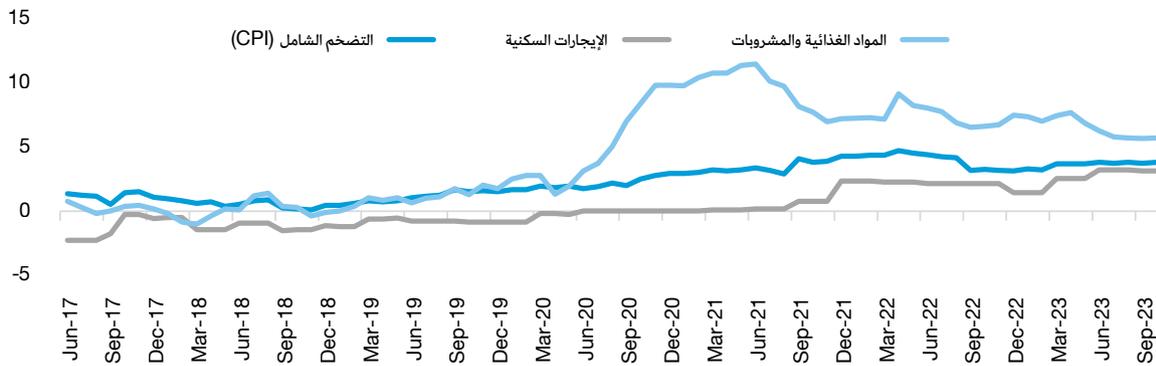


المصدر: بنك الكويت المركزي

## (ب) استقرار التضخم في النصف الثاني من عام 2023

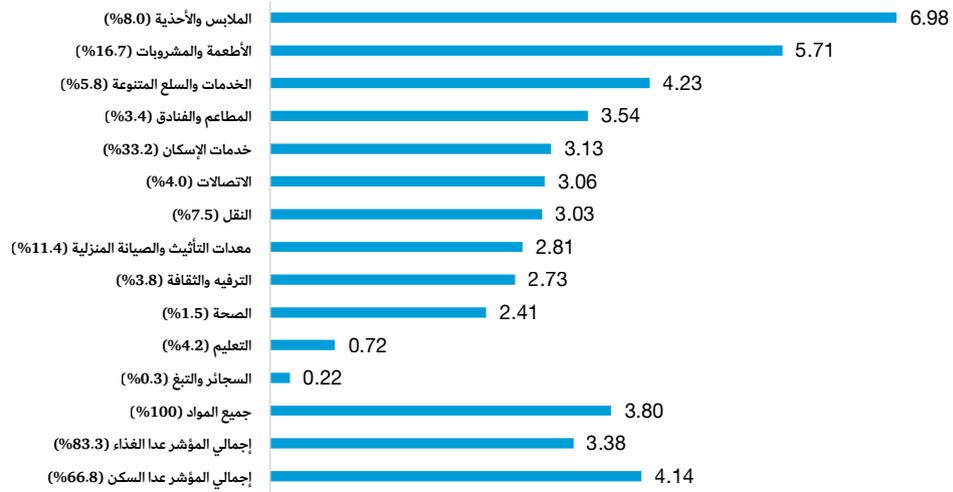
شهد التضخم استقرارًا في النصف الثاني من عام 2023 على خلفية تخفيف أسعار المواد الغذائية على مستوى العالم وتشدد السياسة النقدية. تراجعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات، التي تمثل 16.7% من مؤشر أسعار المستهلك، من نسبة 6.25% في يونيو 2023 إلى نسبة 5.71% في أكتوبر 2023 مع استمرار انخفاض أسعار المواد الغذائية العالمية نظرًا لاعتماد الكويت الكبير على واردات المواد الغذائية، كما ارتفعت الأسعار في مكون الخدمات السكنية من نسبة 1.44% على أساس سنوي في نهاية عام 2022 إلى نسبة 3.13% على أساس سنوي في أكتوبر 2023، مدفوعة بشكل أساسي بالإيجارات السكنية التي ارتفعت بنسبة 3.4% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 من نسبة 1.51% على أساس سنوي في نهاية عام 2022. وقد ظلت إيجارات الشقق مستقرة خلال العام الماضي. وارتفعت إيجارات المنازل للمواطنين بسبب محدودية العرض. ومع ذلك، في أكتوبر 2023، شهد التضخم الأساسي (باستثناء قطاع الغذاء والإسكان) زيادة بنسبة 4.14% على أساس سنوي، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى الزيادات الكبيرة في الأسعار في مختلف المكونات الفرعية وكان أكبر المساهمين في هذا الارتفاع الملابس (6.98% على أساس سنوي) والخدمات والسلع المتنوعة (4.23%) والمطاعم والفنادق (3.54% على أساس سنوي) والنقل (3.03% على أساس سنوي)، والاتصالات (3.06% على أساس سنوي).

## مؤشر أسعار المستهلك والتضخم والمكونات الفرعية (يناير 2015 - أكتوبر 2023) بالنسبة المئوية



المصدر: ريفينيتيف

## التضخم في أكتوبر 2023 (على أساس سنوي)

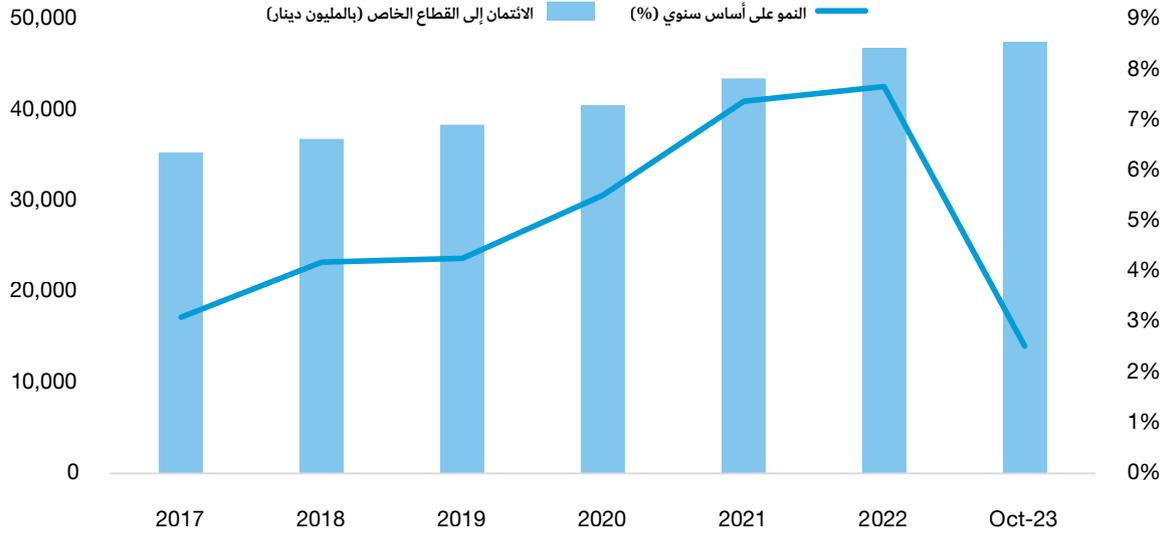


المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء، تنويه: النسب المئوية بين الأقواس تشير إلى وزن المكون في المؤشر

## (ج) من المرجح أن يكون نمو الائتمان إيجابياً

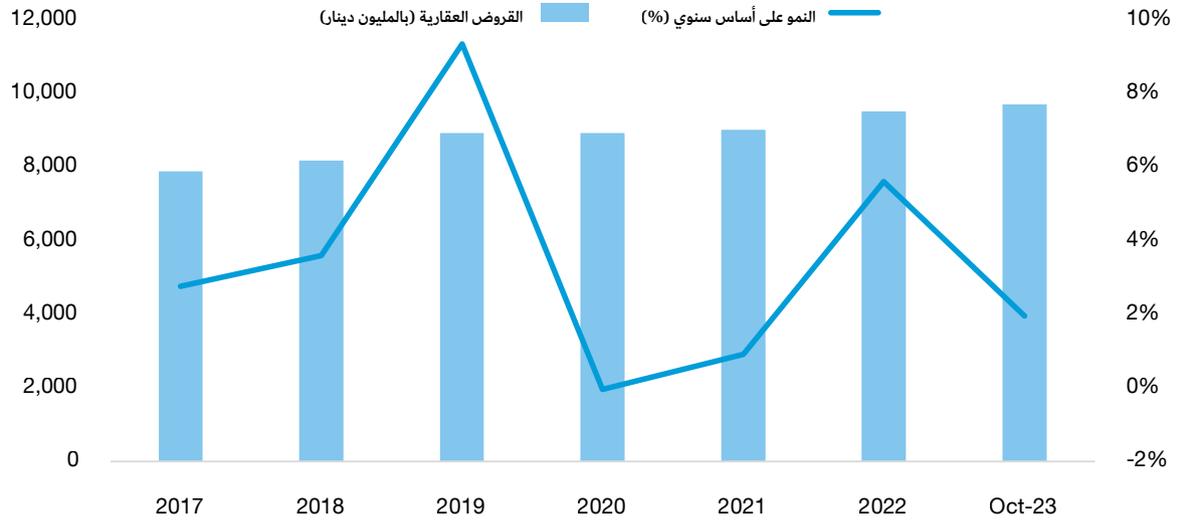
تباطأ نمو الائتمان للقطاع الخاص بشكل كبير في عام 2023 ليصل إلى نسبة 2.5% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 مقارنة بنسبة نمو 9.1% على أساس سنوي في أكتوبر 2022 وسط بيئة ارتفاع أسعار الفائدة وانخفاض إنتاج النفط بما يتماشى مع تخفيضات أوبك+. نمت قروض الأسر المعيشية بنسبة 2.6% على أساس سنوي اعتباراً من أكتوبر 2023 مقارنة بنسبة 10.5% في أكتوبر 2022، مع انخفاض بنسبة 7.1% على أساس سنوي في القروض السكنية التي تحد من المكاسب. نما الائتمان التجاري بنسبة 1.4% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 مقارنة بنسبة 7.3% على أساس سنوي في أكتوبر 2022. تباين نمو الائتمان عبر قطاعات الأعمال. في حين نمت قطاعات البناء والعقارات بنسبة 22.7% على أساس سنوي ونسبة 1.9% على أساس سنوي على التوالي، انخفضت الصناعة بنسبة 5.2% والنفط الخام والغاز بنسبة 8.4% على أساس سنوي. على أساس منذ بداية العام حتى تاريخه، اعتباراً من أكتوبر 2023، نما إجمالي الائتمان بنسبة 1.4% ونما الائتمان المحلي والتجاري بنسبة 1.6% لكل منهما. ويمكن أن يحظى نمو الائتمان في الأشهر المقبلة بدعم من الوصول المحتمل لأسعار الفائدة إلى ذروتها في الدورة الحالية والزخم المستمر في نشاط المشروعات الذي شهد انتعاشاً في الأشهر الأخيرة ومكاسب الوظائف المستمرة للمواطنين ومع ذلك، فإن ارتفاع أسعار الفائدة وتمديد تخفيضات إنتاج النفط حتى نهاية عام 2024 يمكن أن يحد من نمو الائتمان.

## إجمالي الأئتمان للقطاع الخاص



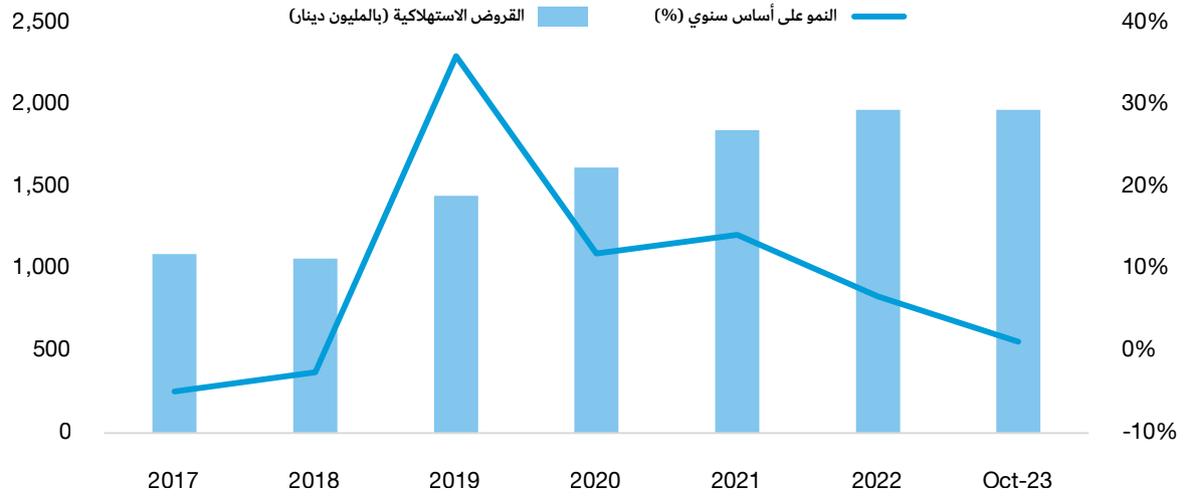
المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## القروض للقطاع العقاري



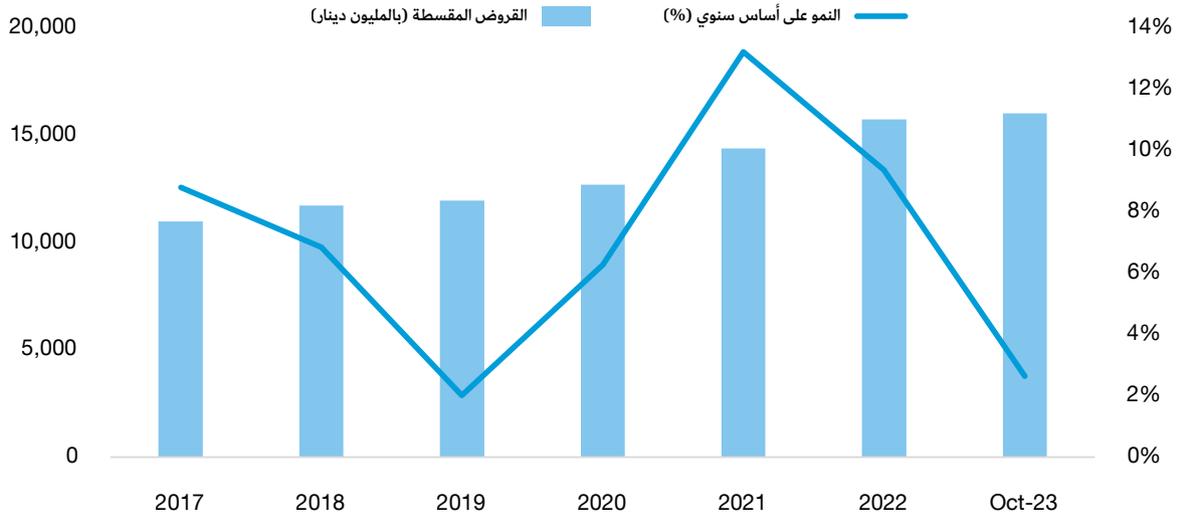
المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## القروض الاستهلاكية



المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## قروض التقسيط

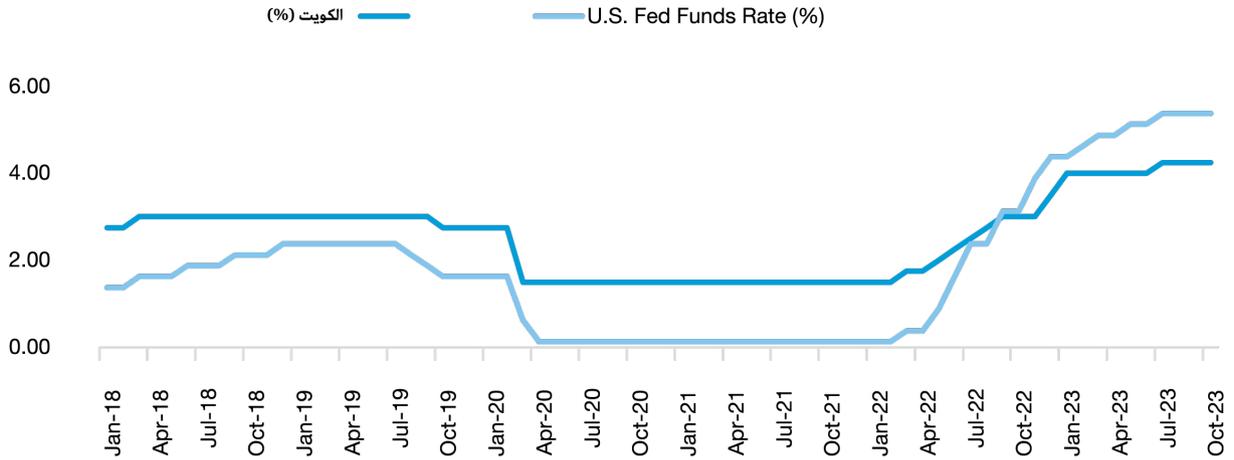


المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## (د) نهاية محتملة لدورة تشديد السياسة النقدية الحالية

رفع بنك الكويت المركزي أسعار الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس في يوليو 2023، ليصل سعر الخصم إلى 4.25%. ويواكب البنك المركزي السياسة النقدية لبنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، ولكن ليس بوتيرة متزامنة. ويرجع ذلك إلى ربط الدينار الكويتي بسلة العملات. وحتى أكتوبر 2023، بينما رفع الاحتياطي الفيدرالي أسعار الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس، رفع بنك الكويت المركزي أسعار الفائدة بمقدار 75 نقطة أساس وسط مستويات تضخم منخفضة نسبياً وفي ظل عزمه على دعم النمو الاقتصادي. وفي حين أوقف الاحتياطي الفيدرالي رفع أسعار الفائدة مؤقتاً منذ يوليو 2023، أشار إلى أنه من المرجح أن تكون أسعار الفائدة أقل في النصف الثاني من عام 2024. وبما أن السياسة النقدية للكويت تواكب السياسة النقدية للولايات المتحدة إلى حد كبير، فمن المتوقع أن يبدأ بنك الكويت المركزي في خفض أسعار الفائدة بما يتماشى مع سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

## مسار سعر الفائدة في الكويت والولايات المتحدة (يونيو 2018 - أكتوبر 2023)

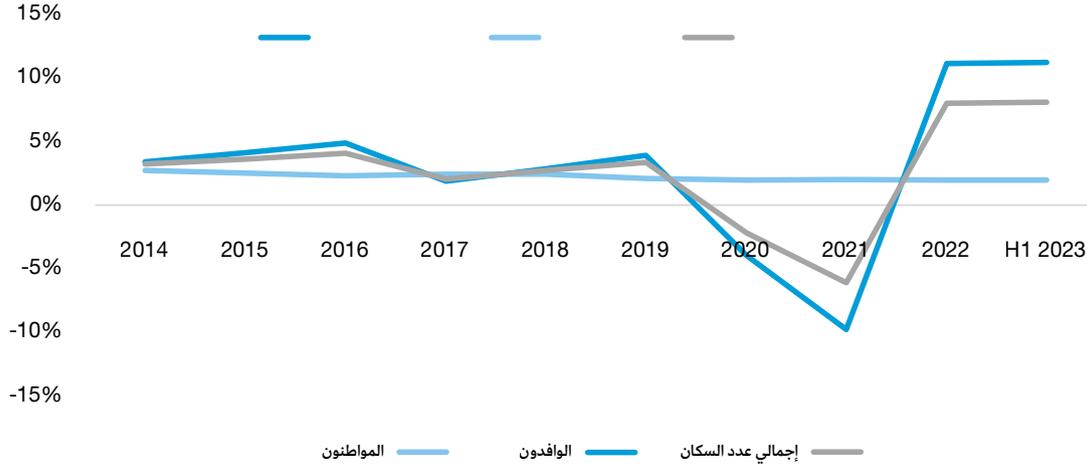


المصدر: ريفينيتيف

## (هـ) ارتفاع تدفق الوافدين يدعم النمو السكاني الإجمالي

سجل عدد سكان الكويت زيادة بنسبة 8% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023 وهي أعلى نسبة منذ عام 2005 وكما هو الحال لمعدل النمو في النصف الثاني من عام 2022. استمر عدد الوافدين في الزيادة، مسجلاً ارتفاعاً بنسبة 11.1% على أساس سنوي، مدعوماً باستئناف النشاط الاقتصادي، ولا سيما نشاط المشاريع. عاد عدد السكان المغتربين تقريباً إلى ذروته قبل الجائحة، بينما شهد عدد السكان من المواطنين الكويتيين استقراراً بمعدل نمو قدره 1.9% سنوياً في النصف الأول من عام 2023.

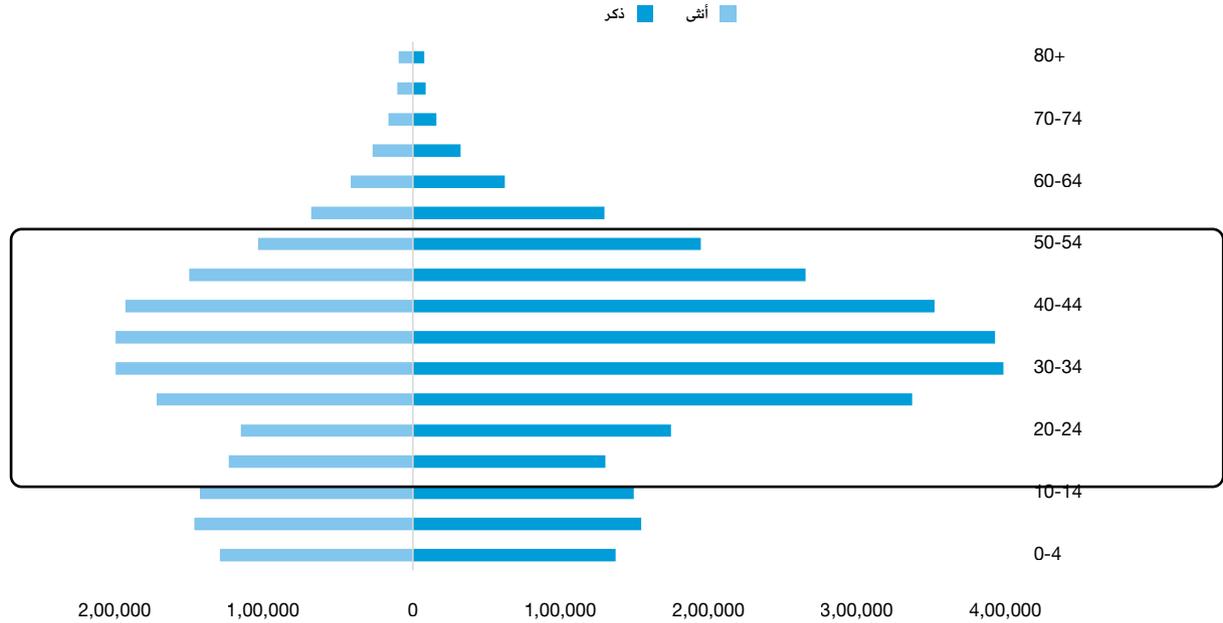
## النمو السكاني في الكويت بالنسبة المئوية - سنويًا (2014 - النصف الأول من عام 2023)



المصدر: الهيئة العامة للمعلومات المدنية؛ القيم في نهاية الفترة.

اعتباراً من يونيو 2023، بلغ إجمالي عدد سكان الكويت 4.8 مليون نسمة وكان 3.293 مليون منهم من غير الكويتيين ونظراً لأن السكان في سن العمل يشكلون 62.7% من إجمالي السكان، فمن المتوقع أن يكون الطلب على العقارات قوياً.

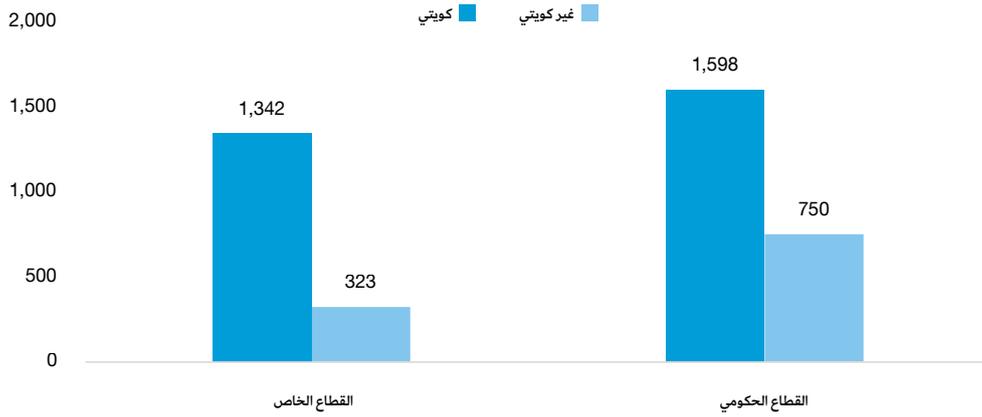
## المواطنون الكويتيون - الهرم السكاني في النصف الأول من عام 2023



المصدر: المكتب المركزي للإحصاء؛ القيم كما في نهاية الفترة

يتقاضى العمال الكويتيون أجوراً أعلى في كل من القطاعين الحكومي والخاص، مقارنة بغير الكويتيين. ارتفع عدد المواطنين الكويتيين العاملين بنسبة 2.9 في المائة سنوياً ليصل إلى 462 ألفاً بحلول نهاية النصف الأول من عام 2023 وفي ميزانية السنة المالية 2023/24، أعلنت الحكومة عن خطتها لتوظيف حوالي 20 ألف مواطن كويتي خلال العام، مما يعزز الاتجاه السعودي في التوظيف في القطاع العام وهذا مؤشر إيجابي للطلب على العقارات من خلال المساعدة في تحقيق مستويات دخل أعلى ومستقرة للمواطنين. قُدم مشروع قانون بشأن تقييد توظيف الوافدين في الوظائف الحكومية في المجلس الوطني ويقترح وقف تعيين الوافدين في الوظائف الحكومية ما لم يكن هناك كويتيون لشغل المنصب ويدعو إلى فرض حظر كامل على تعيين الموظفين غير الكويتيين من خلال وكالات التوظيف.

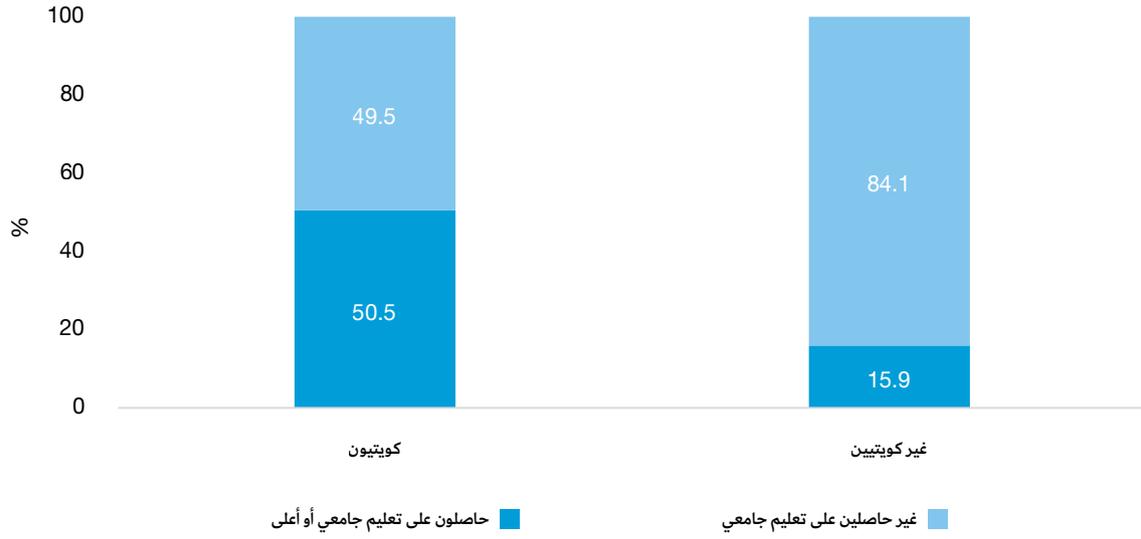
### متوسط الراتب الشهري في الكويت - حسب القطاع (بالدينار الكويتي)



المصدر: نظام معلومات سوق العمل - الكويت، الهيئة العامة للمعلومات المدنية؛ ملاحظة: البيانات اعتباراً من يونيو 2023

بلغت نسبة المواطنين الكويتيين غير الحاصلين على تعليم جامعي أو أعلى 49.5% من إجمالي السكان الكويتيين، بينما بلغت نفس النسبة بين غير الكويتيين 84.1% ويرجع ذلك إلى وجود العديد من العمال المتعاقدين غير المهرة.

## تقسيم الكويتيين وغير الكويتيين حسب المستوى التعليمي



المصدر: نظام معلومات سوق العمل - الكويت؛ ملاحظة: اعتبارًا من النصف الأول من عام 2023

### 3. أداء القطاع العقاري

#### (أ) نظرة عامة على العقارات في الكويت

شهد القطاع العقاري استقرارًا خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 كما يتضح من الأسعار والقيم الإيجارية ومع ذلك، شهدت قيمة المعاملات انخفاضًا حيث بدأت طفرة ما بعد الجائحة في العودة إلى طبيعتها وبالإضافة إلى ذلك، أثرت زيادة تكاليف الاقتراض ووتيرة الإصلاحات على النشاط في القطاع. انخفضت مبيعات العقارات في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 إلى قيمة 2,062 مليون دينار كويتي (6.7 مليار دولار أمريكي)، مما يمثل انخفاضًا بنسبة 26% على أساس سنوي من 2,788 مليون دينار كويتي (9.1 مليار دولار أمريكي) وقد لوحظ الانخفاض في جميع القطاعات.

مثلت موافقة مجلس الأمة على قانون تنمية الإسكان وتعديل قانون الإسكان والشؤون العقارية تطورات إيجابية في مجال السياسات، حيث ستسمح هذه القوانين للجهات الفاعلة في القطاع الخاص بما في ذلك المستثمرين الأجانب بالمشاركة في تطوير المدن والمناطق السكنية وتهدف إلى منع احتكار قطع الأراضي وإلى جانب عوامل مثل الذروة المحتملة لدورة تشييد أسعار الفائدة، قد يكون لها تأثير إيجابي على العقارات في النصف الأول من عام 2024.

#### إجمالي المعاملات العقارية (2015 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2023)



المصدر: وزارة العدل

انخفضت مبيعات الوحدات السكنية بنسبة 26% في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، حيث بلغت المبيعات 1.1 مليار دينار كويتي (3.6 مليار دولار أمريكي). بلغت المبيعات في الأشهر التسعة الأولى من عام 2022 قيمة 1.4 مليار دينار كويتي (4.7 مليار دولار أمريكي). كما انخفض عدد المعاملات بنسبة 34% على أساس سنوي. ظل الطلب في هذا القطاع خافتًا وسط ارتفاع أسعار المنازل وتكاليف الاقتراض. كانت توزيعات الوحدات السكنية في مدينة جنوب سعد العبد الله والانتها من مشروع مدينة جنوب صباح الأحمد السكنية وإعلان مناقصة بناء منازل في منطقة النعيم من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية بعض التطورات في جانب العرض.

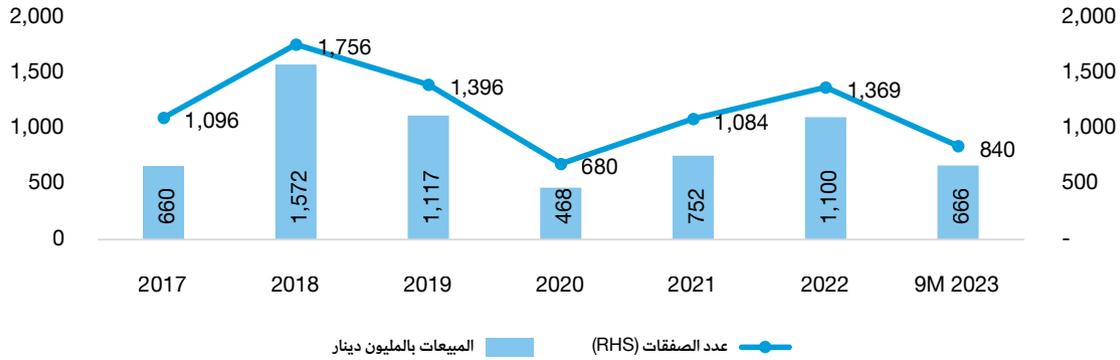
## المعاملات العقارية السكنية (2017 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2023)



المصدر: وزارة العدل

وعلى غرار القطاع السكني، انخفضت المبيعات في القطاع الاستثماري، الذي يشمل الشقق والمباني السكنية، بنسبة 20% على أساس سنوي لتصل إلى 666 مليون دينار (2.2 مليار دولار) في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023. وبلغت المبيعات في الأشهر التسعة الأولى من عام 2022 نحو 831 مليون دينار (2.7 مليار دولار). كما انخفض عدد المعاملات بنسبة 16% على أساس سنوي في ظل بيئة أسعار الفائدة المرتفعة وعدم اليقين بشأن الطلب من الوافدين وسط تباطؤ معدل الزيادة في عددهم. ومع ذلك، فإن الزيادة المستمرة في عدد الوافدين في النصف الأول من عام 2023 تعزز معنويات المستثمرين في هذا القطاع.

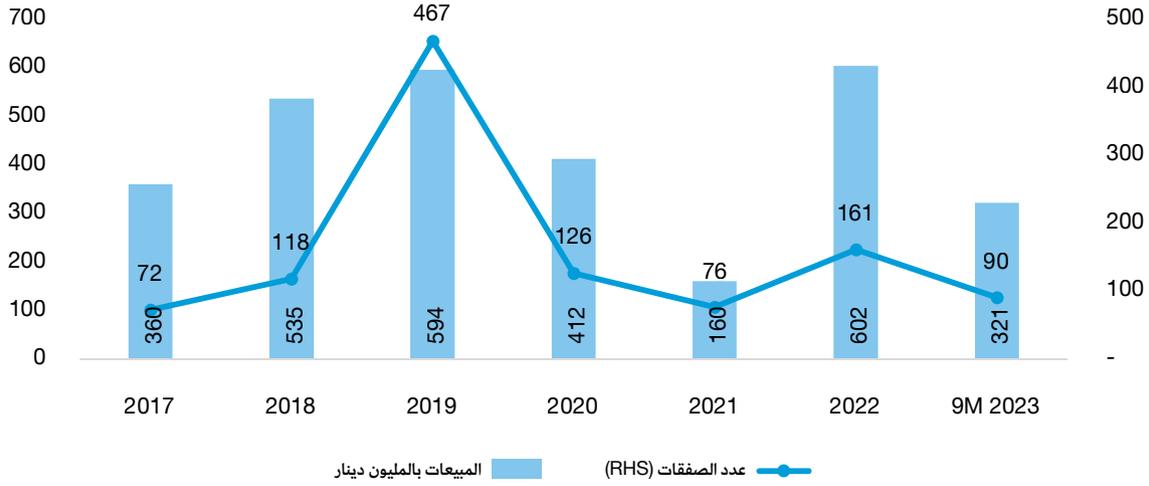
## المعاملات العقارية الاستثمارية (2017 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2023)



المصدر: وزارة العدل

انخفضت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 37% على أساس سنوي في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 لتصل إلى 321 مليون دينار مقارنة بـ 511 مليون دينار في الأشهر التسعة الأولى من عام 2022، وذلك بسبب ارتفاع تكاليف الاقتراض. وأدى التضخم المستمر في الاقتصادات المتقدمة إلى تقليل وضوح بداية التعافي الاقتصادي العالمي. ونظراً لعدم اليقين، ظل انتعاش الطلب على النفط متفاوتاً، مما أدى إلى معنويات سلبية للمستثمرين. وانخفض عدد المعاملات بنسبة 35% على أساس سنوي في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023. ومن بين المعاملات التي تمت في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، شهدت منطقة صباح الأحمد الساحلية ومدينة الكويت نشاطاً أعلى..

## مبيعات العقارات التجارية (2017 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2023)



المصدر: وزارة العدل

## (ب) أسعار الأراضي وقيم الإيجار ومعدل الحد الأقصى أسعار الأراضي

ظل سعر الأراضي للشقق السكنية مستقرًا حيث شهدت جميع المناطق زيادة طفيفة، باستثناء مناطق الفروانية وحيطان والمهولة، التي ظلت ثابتة، حيث سجلت منطقة الشعب (الواجهة غير البحرية) أكبر زيادة من حيث النسبة المئوية بنسبة 4.7% خلال الفترة من الربع الثاني من عام 2022 إلى الربع الثاني من عام 2023. ارتفعت منطقة بنيد القار (الواجهة البحرية) بأكثر قدر من حيث القيمة المطلقة بمقدار 110 دينار كويتي خلال نفس الفترة.

كما كان القطاع التجاري مستقرًا حيث شهدت معظم المناطق انخفاضاً هامشياً باستثناء السالمية التي ارتفعت بنسبة 2% على أساس سنوي. وفي حين انخفضت قيمة الأراضي في مدينة الكويت بنسبة 1.1% على أساس سنوي، سجلت حيطان أعلى انخفاض بين المناطق بنسبة 2.6% على أساس سنوي.

## متوسط قيمة الأراضي/متر مربع للشقق السكنية (دينار كويتي)

متوسط قيمة الأرض / متر مربع (دينار كويتي)

الربع الثاني من عام 2022	الربع الثاني من عام 2023	الربع الثالث من عام 2023	الشقق السكنية
4,150	4,225	4,225	طريق خليج دسمان
2,350	2,375	2,375	طريق دسمان الداخلي
1,800	1,880	1,880	بنيد القار (الواجهة غير البحرية)
3,000	3,110	3,110	بنيد القار (الواجهة البحرية)
1,650	1,727	1,727	الشعب (الواجهة غير البحرية)
3,100	3,150	3,150	الشعب (الواجهة البحرية)
1,646	1,660	1,660	السالمية (الواجهة غير البحرية)
3,000	3,025	3,025	السالمية (الواجهة البحرية)
1,467	1,474	1,474	حولي
1,424	1,424	1,424	الفروانية
1,345	1,345	1,345	خيطان
1,178	1,178	1,178	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## متوسط قيمة الأراضي/متر مربع للعقارات التجارية (دينار كويتي)

متوسط قيمة الأرض / متر مربع (دينار كويتي)

الربع الثاني من عام 2022	الربع الثاني من عام 2023	الربع الثالث من عام 2023	الشقق السكنية
6,942	6,863	6,863	مدينة الكويت
3,392	3,459	3,459	السالمية
3,393	3,375	3,375	حولي
4,288	4,245	4,245	الفروانية
3,900	3,800	3,800	خيطان
3,817	3,767	3,767	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## متوسط قيمة الأراضي/متر مربع للعقارات الاستثمارية (دينار كويتي)

### متوسط قيمة الأرض / متر مربع (دينار كويتي)

Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	الشقق السكنية
1,554	1,575	1,559	الشواخ الصناعية
1,363	1,342	1,375	الري للصناعة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## أسعار الإيجار

استقر متوسط أسعار الإيجار الإجمالية للشقق المكونة من 3 غرف نوم في الربع الثاني من عام 2023 مقارنة بالربع الثاني من عام 2022 حيث شهدت جميع المناطق باستثناء بنيد القار والمهولة زيادة طفيفة، كما شهد متوسط القيمة الإيجارية للشقق التي تبلغ مساحتها 60 متر مربع زيادة طفيفة مماثلة باستثناء المهولة، حيث كانت الإيجارات ثابتة. كان متوسط القيمة الإيجارية للبيع بالتجزئة ثابتًا في الغالب مع انخفاض طفيف في قيم النطاق الأعلى في بعض المناطق، بينما شهد متوسط القيمة الإيجارية لقطاع المكاتب في القطاع التجاري زيادة طفيفة على نطاق واسع.

## متوسط قيمة إيجار الشقة المكونة من 3 غرف نوم وصالة وغرفة خادمة (دينار كويتي)

### متوسط قيمة الإيجار - 3 غرف نوم وصالة وغرفة خادمة (دينار كويتي)

Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	الشقق السكنية
410	425	425	دسمان
415	415	420	بنيد القار
420	435	435	الشعب
410	415	415	السالمية
380	388	388	حولي
378	383	383	الفروانية
378	380	380	خيطان
325	315	325	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي، المركز

## متوسط قيمة إيجار شقة بمساحة 60 متر مربع (دينار كويتي)

### متوسط قيمة الإيجار - شقة بمساحة 60 متر مربع (دينار كويتي)

Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	الشقق السكنية
300	315	315	دسمان
305	310	310	بنيد القار
310	325	325	الشعب
300	305	305	السالمية
270	278	278	حولي
268	273	273	الفروانية
268	270	270	خيطان
215	215	215	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي، المركز، ملاحظة: قُربت قيمة حولي والفروانية

## متوسط قيمة الإيجار لقطاع التجزئة في العقارات التجارية (دينار كويتي)

### قيمة الإيجار / متر مربع (دينار كويتي)

طابق الميزانين			الطابق الأرضي			القبو			تجاري - البيع بالتجزئة
Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	
13 - 12	13 - 12	11 - 9	39 - 20	38 - 20	38 - 20	10.75	11	11	مدينة الكويت
12 - 11	12 - 11	9 - 8	39 - 18	38 - 18	38 - 18	9.75	10	10	السالمية
11 - 10	11 - 10	8 - 7	37 - 17	35 - 17	35 - 17	9	9.5	9.5	حولي
13 - 11	13 - 11	9 - 8	41 - 20	38 - 20	12 - 8	10.5	10.5	10.5	الفروانية
12 - 11	12 - 11	9 - 7	38 - 18	32 - 18	32 - 18	9.75	10	10	خيطان
12 - 11	12 - 11	9 - 8	39 - 18	33 - 18	33 - 18	10	10	10	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## متوسط قيمة الإيجار لقطاع المكاتب في العقارات التجارية (دينار كويتي)

### متوسط قيمة الإيجار - 3 غرف نوم وصالة وغرفة خادمة (دينار كويتي)

Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	تجاري - المكاتب
9.5	10	9.5	مدينة الكويت
8.25	8.5	8.3	السالمية
7.5	7.5	7.5	حولي
8.5	8.5	8.5	الفروانية
7.75	8	8	خيطان
8.25	8.5	8.3	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## معدلات الحد الأقصى

انخفضت معدلات الحد الأقصى للشقق السكنية في جميع المناطق في الربع الثاني من عام 2023 مقارنة بالربع الثاني من عام 2022. ارتفعت الإيجارات في معظم المناطق السكنية خلال نفس الفترة، مما يشير إلى زيادة تدريجية في قيمة العقارات وفي الربع الثاني من عام 2023، شهدت معدلات الحد الأقصى للقطاع التجاري زيادة هامشية للغاية على أساس سنوي حيث تراوحت القيم من 7.10% إلى 8.07%.

## معدل رسملة الشقق السكنية

### معدل الرسملة الإجمالي (إجمالي الإيجار السنوي / قيمة العقار)

Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	الشقق السكنية
7.13%	6.98%	7.03%	دسمان (طريق الخليج)
7.63%	7.13%	7.15%	بنيد القار (الواجهة غير البحرية)
7.13%	6.88%	6.95%	بنيد القار (الواجهة البحرية)
7.88%	7.25%	7.30%	الشعب (الواجهة غير البحرية)
7.00%	6.95%	7.00%	الشعب (الواجهة البحرية)
7.63%	7.18%	7.23%	السالمية (الواجهة غير البحرية)
7.13%	6.90%	6.95%	السالمية (الواجهة البحرية)
8.13%	7.51%	7.57%	حولي
8.01%	7.40%	7.50%	الفروانية
8.07%	7.39%	7.50%	خيطان
8.00%	7.50%	7.50%	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## متوسط قيمة الإيجار لقطاع المكاتب في العقارات التجارية (دينار كويتي)

### معدل الرسملة الإجمالي (إجمالي الإيجار السنوي / قيمة العقار)

Q2 2022	Q2 2023	Q3 2023	تجاري
7.05%	7.10%	7.30%	مدينة الكويت
7.82%	7.82%	7.82%	السالمية
7.88%	7.92%	7.88%	حولي
7.75%	7.80%	7.93%	الفروانية
7.88%	7.88%	8.00%	خيطان
7.94%	8.07%	8.15%	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي



## 4. القطاع العقاري في دولة الكويت - أبرز الأخبار والقوانين

### الكويت تحتل المرتبة 75 في مؤشر عائد الاستثمار العقاري العالمي

في حين أن سوق العقارات في الكويت هو الأكثر تكلفة بين دول الخليج، من حيث العائد على الاستثمار العقاري، فإنه يحتل المرتبة 75 من بين 103 دولة وعلى الصعيد العالمي، حصلت الإمارات العربية المتحدة على المركز الأول في المؤشر. تحتل المملكة العربية السعودية المرتبة التاسعة بينما تحتل كل من قطر وعمان المرتبة الحادية عشرة. ويقيم مؤشر Nomad Return on Real Estate أسواق العقارات في 103 دولة، في الأسواق المتقدمة والنامية، لقياس القيمة الحقيقية للعقارات الدولية. ويستخدم نهجاً قائماً على النسبة المئوية لقياس أداء كل سوق استناداً إلى خمسة عوامل رئيسية: نسبة السعر إلى الدخل (25%)، وصافي دخل الإيجار (37.5%)، والقدرة على تحمل القروض (12.5%)، وتكلفة شراء العقارات والبيع اللاحق (12.5%)، والضريبة على دخل الإيجار (12.5%).

### المجلس يقر قانوناً لتسريع بناء المساكن للمواطنين

وافق مجلس الأمة الكويتي بالإجماع على قانون يسمح للحكومة بتأسيس شركات بمشاركة القطاع الخاص الكويتي والأجنبي، متخصصة في إنشاء المدن والمناطق السكنية وهذا من شأنه أن يسمح أيضاً للمستثمرين الأجانب الاستراتيجيين بالمشاركة دون الحاجة إلى وكيل محلي ويركز القانون على إعداد البنية التحتية للمشاريع الضخمة في ثلاث مدن لاستيعاب 100 ألف وحدة سكنية ويضمن استكمال جميع الخدمات.

### المجلس يوافق على مشروع قانون تعديل قانون الإسكان والشؤون العقارية

وافق مجلس الأمة الكويتي بالإجماع على مشروع قانون تعديل قانون الإسكان والشؤون العقارية. يهدف مشروع القانون إلى منع احتكار الأراضي وقطع الأراضي غير المطورة وتنظيم عملية تفويض مالك العقار لفرد آخر أو شركة أخرى للقيام بإجراءات البيع والإيجار والرهن نيابة عنه ويهدف التعديل إلى منع التجار من الانخراط في الممارسات الإقطاعية للسيطرة على أسعار العقارات، لا سيما في المناطق السكنية الخاصة.

## مجلس الأمة يقر قانوناً ضد احتكار الأراضي الشاغرة

وافق مجلس الأمة على قانون يعاقب على ممارسة إبقاء الأراضي شاغرة لفترة طويلة (أكثر من عامين)، حيث يفرض القانون الجديد غرامة قدرها 10 دينار كويتي / متر مربع تتجاوز 1500 متر مربع على قطع الأراضي السكنية الخاصة غير المبنية، مع زيادة الغرامة سنويًا بمقدار 30 دينار كويتي / متر مربع حتى تصل إلى 100 دينار كويتي / متر مربع مع تاريخ الاستحقاق المحدد بعد عام واحد من التنفيذ.

## المؤسسة العامة للرعاية السكنية تعلن عن مناقصة لبناء وصيانة 1568 منزلاً

أعلنت الهيئة العامة للرعاية السكنية عن مناقصة لإنشاء 1568 منزلاً وإنجازه وصيانته في منطقة النعيم، بالإضافة إلى المباني العامة وأعمال الطبقة السطحية الإسفلتية وما إلى ذلك. ستشمل المناقصة النموذج (أ) لما مجموعه 833 منزلاً، والنموذج (ب) لما مجموعه 735 منزلاً، بالإضافة إلى مدرستين ابتدائيتين ومسجد وشبكة إنارة الطرق وما إلى ذلك.

## المؤسسة العامة للرعاية السكنية تجهز 1110 شقة سكنية للتوزيع في صباح الأحمد

أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن الانتهاء من الأعمال الأساسية وبدء أعمال عقد الطريق الرئيسي وشبكات خدمات البنية التحتية في مشروع مدينة جنوب صباح الأحمد السكنية وهذا يدل على الانتهاء من بناء 1110 شقة سكنية في مدينة صباح الأحمد السكنية.

## توجيه مجلس الوزراء الكويتي بإنشاء مدينة سكنية جديدة في الشمال

أصدر مجلس الوزراء الكويتي توجيهات إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية للبدء في الاستعدادات اللازمة لبناء مدينة سكنية في المنطقة الشمالية ويندرج التوجيه في إطار الاتفاقيات الكويتية الصينية، لا سيما في مجالات بناء المدن السكنية والكهرباء والمياه.

## منصة فورسيل الكويت تطلق عارض العقارات القائم على ماتربورت

أطلقت أكبر منصة للإعلانات المبوبة عبر الإنترنت في الكويت، فورسيل، منصة غامرة للعقارات تركز على الواقع، حيث تهدف إلى إضافة بُعد جديد إلى سوقها العقاري الوطني من خلال الاستفادة من الجولات ثلاثية الأبعاد القائمة على ماتربورت. يمكن أن يعرض هذا العقارات المدرجة بتنسيق عرض غامر تمامًا لتوجيه المشتريين المحتملين حول العقارات المستحوذ عليها بأحجام كبيرة.

## 5. توقعات "المركز" العقارية بناءً على مؤشرات الاقتصادي الكلي

الكويت تحتل المرتبة 75 في مؤشر عائد الاستثمار العقاري العالمي يساعد "مؤشر القطاع العقاري الكلي المركز" المستثمرين في تحديد الوضع الحالي لسوق العقارات باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي والتضخم وفرص العمل الجديدة المستحدثة وما إلى ذلك. أجريت دراسة حول بيانات السنوات السبع الماضية بجانب تقديرات عام 2023 والتوقعات لعام 2024 وعُين تصنيف نوعي (قوي ومعتدل ومحاييد وضعيف وسئ) مع مراعاة المعلومات التاريخية والبيئة الحالية.



### العوامل الاقتصادية الكلية التي تحرك أسواق العقارات

عوامل اقتصادية	الوزن المخصص	الأساس المنطقي
نمو الناتج المحلي (النفطية وغير النفطية)	25%	يمكن أن تستفيد العقارات من مكافآت النمو الاقتصادي القوي الذي يحفز نشاط السوق التجارية والسكنية وسوق المستثمرين.
التوازن المالي	10%	يعد دعم الحكومات للتوسع الاقتصادي أمرًا أساسيًا لنمو أي قطاع. تقلص العجز المالي كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي مما يشير إلى قدرة الحكومة على تمويل وبناء الاقتصاد وهذا يمكن أن يعزز الثقة في قطاع العقارات.
الاستثمارات	10%	تمثل الاستثمارات مؤشر رئيسي على معنويات السوق. ومن شأن زيادة الاستثمارات أن تؤثر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص العمل وزيادة النشاط الاقتصادي.

عوامل اقتصادية	الوزن المخصص الأساس المنطقي
الكتلة النقدية (M2)	يعد النمو المرتفع في المعروض النقدي مؤشرًا رئيسيًا للنشاط الاقتصادي. 10%
التضخم	تعتبر العقارات تقليديًا تحوطًا طبيعيًا ضد التضخم، حيث ترتفع الإيجارات عادة في وقت التضخم. يمكن أن تعطي فترات التضخم المرتفعة نظرة إيجابية للعقارات. 15%
سعر الفائدة	تؤثر تقلبات أسعار الفائدة بشكل مباشر على الاستثمارات العقارية. يترجم ارتفاع سعر الفائدة إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض وبالتالي تقليل الطلب على مشتري المنازل. 10%
نمو عدد السكان	تشير الزيادة السكانية إلى الحاجة إلى المزيد من الوحدات السكنية التي تعود بالنفع على القطاع العقاري في نهاية المطاف. 10%
خلق فرص العمل	يمثل عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات. 10%

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

لكل درجة نوعية، تم تعيين درجة كمية، حيث حصل "قوي" على أعلى درجة "5" و"ضعيف" على قيمة "1". تم حساب المتوسط المرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

تقييم عوامل الاقتصاد الكلي في دولة الكويت								العوامل الاقتصادية	
الدرجة	التصنيف النوعي	2024f	2023e	2022	2021	2020	2019	2018	
3	معتدل	3.3%	-4.3%	12.1%	-0.9%	-9.0%	-0.1%	2.1%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي).
3	معتدل	3.5%	3.8%	4.0%	3.4%	-8.0%	-1.1%	2.9%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي).
3	معتدل	9.5%	14.0%	19.1%	-0.3%	-11.7%	2.2%	6.5%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
3	معتدل	12.7%	12.6%	13.0%	26.9%	30.8%	25.0%	25.3%	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)

الدرجة	التصنيف النوعي	2024f	2023e	2022	2021	2020	2019	2018	العوامل الاقتصادية
3	معتدل	5.7%	5.7%	6.1%	3.4%	-7.3%	-1.2%	4.1%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
3	معتدل	3.1%	3.4%	4.0%	3.4%	2.1%	1.1%	0.6%	التضخم %
2	منخفض	4.1%	4.1%	2.4%	1.5%	1.7%	2.9%	3.0%	سعر الفائدة %
3	معتدل	2.0%	4.6%	8.0%	-6.1%	-2.2%	3.3%	4.1%	النمو السكاني السنوي
3	معتدل	35	312	155	(111)	(140)	29	70	خلق فرص العمل (بالآلاف)
<b>2.9</b>	<b>الدرجة الإجمالية</b>								

المصدر: صندوق النقد الدولي، الإدارة المركزية للإحصاء في الكويت، نظام معلومات سوق العمل، ريفينيتيف، أبحاث مارمور؛ ملاحظة: تشير أسعار الفائدة لعام 2024 إلى أسعار نهاية السنة المقدرة وأسعار الفائدة لعام 2023 والفترات السابقة إلى متوسط السعر وعلى الرغم من أن الناتج المحلي الإجمالي النفطي من المقدر أن يكون إيجابيًا في عام 2024، إلا أن ذلك يتوقف على الانعكاس المحتمل لتخفيضات الإنتاج.

صُنفت حالة السوق العقاري إلى أربع مراحل متميزة كما هو موضح أدناه.

مراحل السوق		
مرحلة السوق	إلى	من
السوق في ذروته، ومن المتوقع وجود تباطؤ مستقبلي	5.0	4.3
السوق يتسارع	4.3	3.5
السوق مستقر	3.5	2.8
السوق في حالة تراجع	<b>أقل من 2.8</b>	

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore Research)

## نظرة عامة على توقعات "المركز" العقارية بناءً على مؤشرات الاقتصاد الكلي:



المصدر: أبحاث مارمور

### نتائج مؤشر المركز العقاري الشامل في دولة الكويت (النصف الثاني من عام 2023 مقابل النصف الأول من عام 2024)

النصف الثاني 2023	النصف الأول 2024	العوامل الاقتصادية
2	3	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي
3	3	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي
3	3	الموازنة المالية (كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)
3	3	الاستثمارات (كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)
3	3	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)
3	3	التضخم
2	3	سعر الفائدة
3	2	نمو عدد السكان
3	3	إتاحة فرص العمل (بالآلاف)
<b>2.8</b>	<b>2.9</b>	<b>الدرجة الإجمالية</b>

المصدر: أبحاث مارمور

## الملخص

من المتوقع أن يشهد اقتصاد دولة الكويت نموًا إيجابيًا في العام 2024 بنسبة 3.6% على أساس سنوي مقارنة بإنخفاض بنسبة 0.6% في العام 2023. كما أنه من المتوقع أن يؤدي التراجع أو الاعتدال المحتمل في تخفيضات إنتاج البترول بسبب انتعاش الطلب من الصين والأسواق الأخرى إلى دعم نمو الاقتصاد الكويتي. ومن المتوقع أيضًا أن يسجل القطاع غير النفطي في الكويت معدل نمو بنسبة 3.5%، مدعومًا بالانخفاض المرتقب لأسعار الفائدة. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ متوسط أسعار النفط في 2024 حوالي 80 دولار أمريكي للبرميل مقارنة بـ 80.5 دولار أمريكي للبرميل في عام 2023. حيث من المتوقع أن تحافظ أوبك+ على الإنتاج بما يتماشى مع الطلب، مما يضمن استقرار الأسعار، كما أعلنت الكويت عن خطتها لمواصلة خفض إنتاج النفط الطوعي بمقدار 128 ألف برميل يوميًا حتى نهاية عام 2024 بما يتماشى مع تمديد أوبك+ لتخفيضات إنتاج النفط حتى نهاية عام 2024. هذا وقد شهد التضخم في الكويت استقرارًا في النصف الثاني من عام 2023 على خلفية تراجع أسعار المواد الغذائية على مستوى العالم وتشديد السياسة النقدية، حيث تراجعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات، التي تمثل 16.7% من مؤشر أسعار المستهلك، من 6.25% في يونيو 2023 إلى 5.71% في أكتوبر 2023 مع استمرار انخفاض أسعار المواد الغذائية العالمية نظرًا لاعتماد الكويت الكبير على واردات المواد الغذائية. وقد ارتفعت الأسعار في مكون خدمات الإسكان من نسبة 1.44% على أساس سنوي في نهاية عام 2022 إلى نسبة 3.13% على أساس سنوي في أكتوبر 2023، مدفوعة بشكل أساسي بالإيجارات السكنية التي ارتفعت بنسبة 3.4% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 من نسبة 1.51% على أساس سنوي في نهاية عام 2022. وقد تباطأ نمو الائتمان للقطاع الخاص بشكل كبير في عام 2023 ليصل إلى نسبة 2.5% على أساس سنوي في أكتوبر 2023 مقارنة بنمو قدره 9.1% على أساس سنوي في أكتوبر 2022 وسط بيئة ارتفاع أسعار الفائدة. هذا واستقرت أسعار العقارات و حافظت الإيجارات على مستويات ثابتة نسبيًا بشكل عام في 2023. بينما انخفضت قيمة التداولات العقارية بنسبة 26% في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 بالمقارنة مع نفس الفترة من العام الماضي. بناءً على تقييمنا لمؤشرات الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن سوق القطاع العقاري في الكويت سيظل مستقرًا في عام 2024 مع توقع ارتفاع قيمة التداولات خلال الجزء الأخير من العام بسبب الانخفاض المرتقب لأسعار الفائدة. بلغت درجة المؤشر العقاري الكلي بالمركز التي تبلغ 2.9 من 5.

## ملخص - مؤشر المركز العقاري الشامل في دولة الكويت

الدرجة	النظرة المستقبلية (وما بعدها 2024)	المؤشرات الكلية	
3	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	
3	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	
3	معتدل	الموازنة المالية	
3	معتدل	الاستثمارات	
3	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
3	معتدل	التضخم	
2	منخفض	سعر الفائدة	
3	معتدل	نمو عدد السكان	
3	معتدل	إتاحة فرص العمل	
<b>2.9</b>	<b>السوق مستقر</b>	<b>الدرجة الإجمالية</b>	

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

## ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



**القطاع العقاري في  
دولة الإمارات العربية المتحدة  
H1 2024**



**القطاع العقاري في  
دولة المملكة العربية السعودية  
H1 2024**

## قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

يوفر "المركز" الخدمات العقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال فريق مكون من 27 متخصصاً يقدمون رؤى وخدمات متكاملة لإدارة صناديق الاستثمار العقاري

### الكويت - المقر الرئيسي

- الرياض، السعودية - 2006
- الخبر، السعودية - 2006
- أبوظبي - 2010
- دبي - 2014

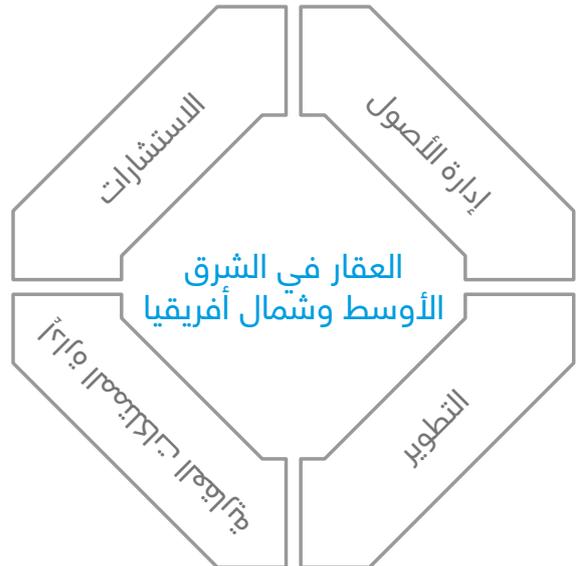
### فريق مكون من 27

#### متخصصاً في

- الاستثمار
- إدارة المشاريع
- الإدارة المالية
- الإشراف

### يقدم "المركز" قيمة عالية عبر:

- الحوكمة
- الخبرة
- التواجد في الأسواق
- الأسلوب العملي
- الأنظمة المتطورة التي تشمل:
- العمليات
- الصيانة
- الإدارة المالية والإشراف
- الدعم البرمجي





# استثمر في صندوق المركز العقاري

أداء الصندوق	
17.80%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 03)
40.20%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 05)
32.10%	العائد الكلي (يناير 06 - ديسمبر 08)
4.60%	العائد الكلي (يناير 09 - ديسمبر 11)
21.10%	العائد الكلي (يناير 12 - ديسمبر 14)
2.10%	العائد الكلي (يناير 15 - ديسمبر 17)
2.70%	العائد الكلي (يناير 18 - ديسمبر 20)
164.54%	العائد الكلي (يناير 03 - سبتمبر 23)
25.67%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
139.68%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.33%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.58%	متوسط العائد السنوي (نقد)
1.66%	التذبذب (3 سنوات)

**7.48%**

معدل العائد الداخلي:

**5.06%**

المتوسط السنوي للتوزيعات

الشهرية من صافي قيمة

الوحدة منذ التأسيس:

يعد صندوق المركز العقاري، الذي تأسس في عام 2002، أول صندوق مفتوح للاستثمار العقاري في الكويت، وهو ما يؤكد على نجاح "المركز" على مر السنين في تحقيق نقلات نوعية بإضفاء معنى جديد لمفهوم الابتكار في مجال الخدمات المالية، وذلك عبر خلق أدوات استثمارية تحمل خصائص فريدة تلائم متطلبات المستثمرين. ويهدف صندوق المركز العقاري إلى تحقيق عوائد مستقرة ومتكررة، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية من خلال الاستثمار في محفظة عقارية داخل دولة الكويت خلال عمر الصندوق.

## معلومات هامة

- مدير الصندوق: شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع.، مدينة الكويت، المرقاب، شارع السور، برج الشايح، الدور 8، هاتف: 8000 2224 +965، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: بسام العثمان، ميلاد إيليا، خالد المباركي
- للحصول على نسخة من النظام الأساسي ونشرة الإصدار والبيانات المالية للصندوق، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني: [www.markaz.com](http://www.markaz.com)
- يتألف العائد الكلي من الأرباح الرأسمالية وعائد التوزيعات بعد خصم جميع الأتعاب والمصاريف

**تنويه:** تم إعداد هذا الإعلان لغراض ترويجية وتم اعتماده من قبل "المركز"، ولم يتم إغفال ذكر أي بيانات ضرورية عن الاستثمار محل الإعلان. وقد تتعرض الاستثمارات في الصندوق إلى مخاطر التغيرات في الأسواق، ولا يوجد أي ضمان أو تأكيد أن الاستثمار سوف ينتج عنه أي عوائد. ولذلك يتعين على المستثمرين المحتملين فهم أن مثل هذا الاستثمار يحمل درجة كبيرة من مخاطر خسارة أصل الاستثمار، ولا يمكن توقع نسبة التوزيعات أو ضمانها. والأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً ولا يبنى بالضرورة عن الأداء المستقبلي. يرجى مراجعة نشرة الاكتتاب وجميع وثائق الصندوق لفهم عوامل الخطر الناتجة عن الدخول في هذا الاستثمار ومنهجية الاستثمار وعملياته قبل أن يتم الاستثمار في الصندوق.

المركز  
MARKAZ

markaz.com  
+965 2224 8000

## إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إنتليجنس (ش. خ. م) "مارمور"، وهي إحدى شركات شركة المركز المالي الكويتي (ش. م. ك. ع) "المركز"، التي تعمل وفق لوائح هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. وهذا التقرير ملكية قانونية لشركة مارمور ويخضع لقوانين حقوق الطبع. ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من مارمور. ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "مارمور". وتم إصدار هذا التقرير لغرض معلوماتي عام فقط ولا ينبغي الاستعانة به باعتباره عرضاً بشراء أو بيع أو التوصية بعرض شراء أو بيع أي أداة مالية، أو للاستعانة به عند المشاركة في أي خطة تداول أو تجارة في أي منطقة كانت.

وقد حصلنا على المعلومات والبيانات الإحصائية الواردة هنا من مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لا نقدم أي تعهد أو ضمان، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها. وتشكل الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي لواقعه اعتباراً من تاريخ صدور هذا التقرير. وهي لا تعكس بالضرورة رأي "المركز" أو مارمور أو أي طرف آخر، كما أنها عرضة للتغيير دون إشعار. ولا تلتزم مارمور أو "المركز" بتحديث أو تعديل أو تغيير محتوى هذا التقرير أو إخطار أي قارئ بذلك في حالة ما إذا كانت أي مسألة مذكورة هنا، أو أي رأي أو توقع أو تقدير تم ذكره فيه، تغيرت أو أصبحت غير دقيقة في وقت لاحق، أو في حال سحب أي بحث قدمه طرف ثالث مرجعي حول هذا الموضوع.

قد لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية المحددة والوضع المالي والاحتياجات الخاصة لأي شخص محدد قد يتلقى هذا التقرير. لذلك نحث المستثمرين على طلب المشورة المالية فيما يتعلق بمدى ملاءمة الاستثمار في أي استراتيجية أوراق مالية أو استثمار كانت محل نقاش أو موصى بها في هذا التقرير، وأن يفهموا أن البيانات المتعلقة بالأفاق المستقبلية قد لا تتحقق. ويجب على المستثمرين ملاحظة أن الدخل من هذه الأوراق المالية، إن وجد، قد يتذبذب وأن سعر أو قيمة كل ورقة مالية قد ترتفع أو تنخفض. وينبغي أن يكون المستثمرون قادرين وعلى استعداد لقبول خسارة كلية أو جزئية لاستثماراتهم. ووفقاً لذلك، قد يتلقى المستثمرون عائداً أقل من المبالغ المستثمرة أصلاً. ولا يعد الأداء السابق بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي.

قد يسعى "المركز" للقيام بأعمال تجارية، بما في ذلك تقارير بحثية مماثلة، أو صفقات مصرفية استثمارية، أو أي صفقات تجارية أخرى، مع كيانات أو أفراد مشمولين في هذه التقارير. وقد يكون "للمركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "للمركز"، أو الكيانات المدارة من قبل "المركز"، أو عملائه أو موظفيه، من وقت لآخر صفقات طويلة أو قصيرة في أي نوع من أنواع الأصول المالية أو المشتقة أو غيرها من الأصول المشار إليها في هذا التقرير البحثي. ونتيجة لذلك، يجب أن يدرك المستثمرون أن "المركز" قد يكون لديه تضارب في المصالح قد يؤثر على موضوعية هذا التقرير. وقد يوفر هذا التقرير عناوين مواقع ويب أو يحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني، لم يتم "المركز" بمراجعة الموقع المرتبط ولا يتحمل أي مسؤولية عن المحتوى الوارد فيه. حيث يتم توفير هذا العنوان أو الرابط الإلكتروني (بما في ذلك العنوانين أو الروابط الإلكترونية لمواد موقع "المركز" أو مارمور) فقط من أجل راحتك ولمعلوماتك، ولا يمثل محتوى الموقع المرتبط بأي شكل من الأشكال جزءاً من هذا المستند. لذلك، يكون الوصول إلى هذا الموقع أو اتباع ذلك الرابط الإلكتروني من خلال هذا التقرير أو موقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني على مسؤوليتك الخاصة.

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444، الصفاة 13095، الكويت

فاكس: 00965 22450647

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: research@markaz.com