



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الكويت

تقرير مراجعة النصف الاول للعام 2024 وتوقعات النصف الثاني للعام 2024

أغسطس 2024

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
6	دولة الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	أ. تأثير النمو السلبي للنتائج المحلي الإجمالي النفطي على التوسع الاقتصادي في عام 2024
9	ب. بقاء التضخم ضمن نطاق ثابت
11	ج. توقعات بنمو إيجابي للائتمان
13	د. توقعات بتوجه بنك الكويت المركزي نحو سياسة نقدية ميسرة في النصف الثاني من 2024
13	هـ. تباطؤ نمو السكان عقب الذروات التي سجلت بعد الجائحة
16	أداء قطاع العقارات
24	القطاع العقاري في دولة الكويت – أبرز الأخبار / أهم القوانين
25	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
30	الملخص

1. الملخص التنفيذي

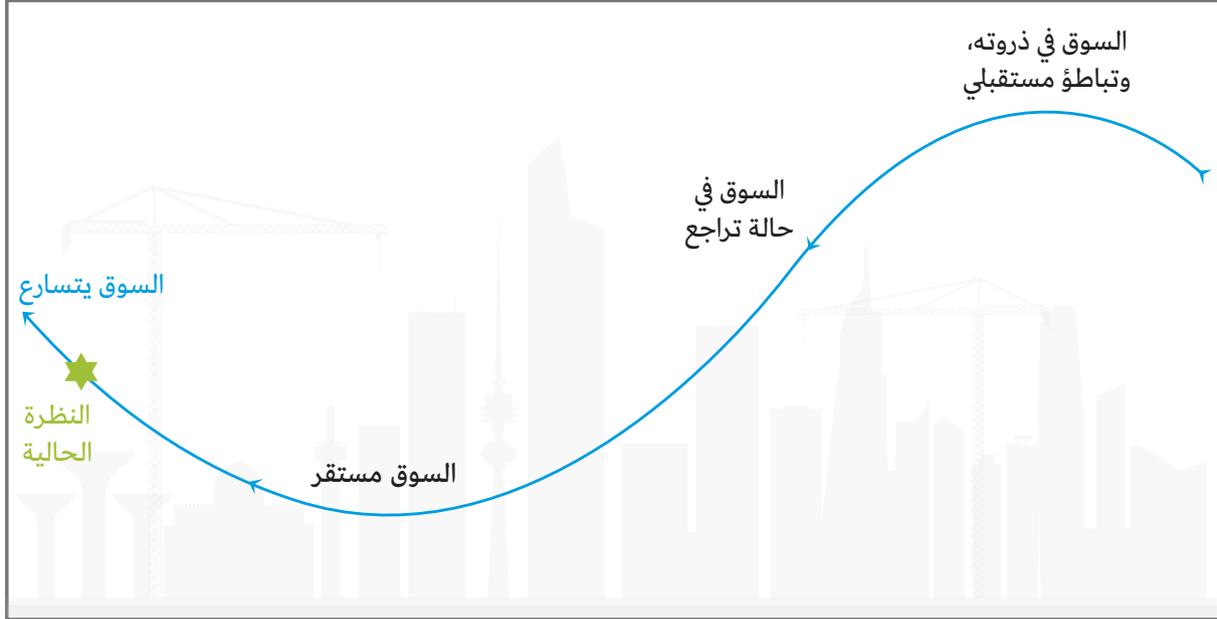
- تتوقع أن ينكمش اقتصاد الكويت للعام الثاني على التوالي في عام 2024، حيث سينكمش الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 1.4% على أساس سنوي في عام 2024 بعد انكماش بنسبة 2.2% في عام 2023، وذلك وفقًا لتوقعات صندوق النقد الدولي. من المتوقع أن تؤثر تخفيضات إنتاج النفط وبيئة أسعار الفائدة المرتفعة والضبابية الجيوسياسية على النمو الاقتصادي في عام 2024. من المرجح أن يتسبب تمديد تخفيضات إنتاج النفط من قبل أوبك+ حتى عام 2024 لدعم أسعار النفط في انكماش بنسبة 4.3% على أساس سنوي في الناتج المحلي الإجمالي النفطي في عام 2024. ومع ذلك، ثمة توقعات بأن الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي يشهد نموًا بنسبة 2.0% على أساس سنوي في عام 2024، وهي نسبة أعلى مقارنة بنسبة 0.8% على أساس سنوي في عام 2023، وذلك بفضل ارتفاع نشاط المشاريع والتسارع المتوقع في الإصلاحات الاقتصادية.
- تتوقع وكالة الطاقة الدولية أن يبلغ متوسط أسعار النفط 88 دولارًا للبرميل في عام 2024، وهو أعلى مقارنة بمتوسط 82 دولارًا للبرميل في عام 2023، مدعومًا بتخفيضات العرض من أوبك+ وانتعاش الطلب على النفط. ستستمر الكويت في تقليص إنتاجها النفطي الطوعي بمقدار 128,000 برميل يوميًا حتى نهاية عام 2024 تماشيًا مع تمديد أوبك+ لتخفيضات الإنتاج النفطي حتى نهاية عام 2024. أعلنت الكويت عن تخفيضات إضافية في إمدادات النفط بمقدار 135,000 برميل يوميًا من يناير 2024 حتى الربع الثاني من عام 2024 كجزء من تخفيضات 2.2 مليون برميل يوميًا من عدة دول في أوبك+. يتوقع السوق أن يستمر تخفيض إمدادات النفط بمقدار 2.2 مليون برميل يوميًا حتى النصف الثاني من عام 2024. ونتوقع أن يتعافى اقتصاد الكويت ويسجل معدل نمو إيجابي للناتج المحلي الإجمالي بنسبة 3.8% على أساس سنوي في عام 2025، مدعومًا بالتراجع المحتمل لتخفيضات إنتاج النفط من قبل أوبك+.
- خلال الأشهر الأربعة الأولى من عام 2024، ظل معدل التضخم في مؤشر أسعار المستهلك في الكويت مستقرًا ومعتدلًا تدريجيًا. ويمكن أن يعزى ذلك إلى تراجع التضخم العالمي، وتراجع الطلب الاستهلاكي، وتشديد السياسة النقدية من قبل البنوك المركزية في جميع أنحاء العالم. وعلى وجه التحديد، انخفض التضخم بشكل طفيف من 3.37% على أساس سنوي في ديسمبر 2023 إلى 3.17% في أبريل 2024. كما تراجع مكون إيجار المساكن، حيث انخفض من 2.57% على أساس سنوي في ديسمبر 2023 إلى 1.55% في أبريل 2024، مما يعكس اعتدال قيم الإيجارات.
- ظل نمو الائتمان للقطاع الخاص معتدلًا بنسبة 2.7% على أساس سنوي في أبريل 2024، وهو أعلى قليلًا من نسبة 1.7% في نهاية عام 2023، ولكنه أقل من مستويات عام 2022 بسبب ارتفاع أسعار الفائدة وانخفاض الطلب الاستهلاكي. ظل الائتمان الأسري ضعيفًا ونما بنسبة 2.3% على أساس سنوي في أبريل 2024 مقارنة بنمو بنسبة 1.5% على أساس سنوي في عام 2023، متأثرًا بالسياسة النقدية المشددة. نما ائتمان الأعمال بنسبة 1.4% على أساس سنوي في أبريل 2024، وتباين نمو الائتمان عبر قطاعات الأعمال المختلفة. ومن المتوقع أن يظل نمو الائتمان ثابتًا في النصف الثاني من عام 2024 بفضل تخفيضات أسعار الفائدة والزيادة الكبيرة في منح المشاريع في عام 2023.
- يبلغ سعر الفائدة السياسة للبنك المركزي الكويتي 4.25% بعد رفعه الأخير لسعر الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس في يوليو 2023. ومن المتوقع أن يقوم الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بخفض أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024 حيث يستمر التضخم في الاعتدال تدريجيًا نحو مستويات الأهداف المركزية للبنك. نظرًا لأن السياسة النقدية الكويتية تتبع بشكل عام الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، فمن المتوقع أن يخفض البنك المركزي الكويتي أسعار الفائدة بمقدار 75 نقطة أساس في الجزء الأخير من النصف الثاني من عام 2024. نتوقع أن تدعم تخفيضات أسعار الفائدة الطلب على العقارات نظرًا لانخفاض تكاليف الاقتراض.
- أظهر قطاع العقارات بوادر تعافٍ في الربع الأول من عام 2024، حيث ارتفعت الإيجارات والأسعار تدريجيًا. شهدت أسعار الأراضي

للسقق (القطاع الاستثماري) زيادة سنوية خلال الربع الرابع من عام 2023 في جميع المناطق باستثناء منطقة المهبولة حيث يعتبر المستثمرون العقارات ملاذًا آمنًا. سجلت أسعار الأراضي في القطاع التجاري زيادة في جميع المحافظات. كانت معدلات الإيجار الإجمالية للسقق المكونة من ثلاث غرف نوم وشقق مساحتها 60 مترًا مربعًا مستقرة وشهدت ارتفاعًا في الربع الرابع من عام 2023 مقارنة بالربع الرابع من عام 2022 في جميع المناطق باستثناء خيطان والمهبولة. كانت القيمة الإيجارية المتوسطة لقطاع المكاتب في القطاع التجاري بشكل عام مستقرة، حيث سجلت فقط السالمية والفحيحيل زيادة طفيفة.

■ ومع ذلك، انخفض حجم وقيمة المعاملات حيث استمرت الطلب المتزايد بعد الجائحة في العودة إلى طبيعته. انخفضت مبيعات العقارات إلى 697 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2024 مسجلة انخفاضًا بنسبة 2.3% سنويًا من 714 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2023. شهد العدد الإجمالي للمعاملات العقارية انخفاضًا بنسبة 1.8% سنويًا في الربع الرابع من عام 2023 إلى 1065 معاملة. شهدت مبيعات قطاع الإسكان الخاص (السكني) وقطاع الاستثمار (الاستثماري) انخفاضًا، بينما ارتفعت مبيعات القطاع التجاري. انخفضت مبيعات قطاع الإسكان الخاص (السكني) بنسبة 2.8% سنويًا إلى 353 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2024 بسبب انخفاض الطلب نتيجة التوجهات السوقية البطيئة وتيرة الإصلاحات السوقية البطيئة. انخفضت مبيعات قطاع الاستثمار (الاستثماري) أيضًا بنسبة 8.9% سنويًا بينما انخفض عدد صفقات التداول بنسبة 15.4% سنويًا في الربع الأول من عام 2024 نتيجة ارتفاع أسعار الفائدة وتباطؤ نمو عدد السكان الوافدين. ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 16.9% سنويًا في الربع الأول من عام 2024 بينما ارتفع عدد المعاملات بنسبة 15.8% سنويًا.

■ بناءً على تقييمنا لمؤشرات الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن سوق العقارات في الكويت سيتسارع في النصف الثاني من عام 2024 مع احتمالات انتعاش أسعار الأراضي والإيجارات وسط الإصلاحات الحكومية، كما هو موضح في مؤشر الاقتصاد العقاري للمركز المالي الكويتي "المركز" والذي حقق درجة 3.5 من 5.0.

توقعات القطاع العقاري في دولة الكويت



المصدر: أبحاث مارمور

دولة الكويت: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	حيادي	نتوقع أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي سلبياً في عام 2024 بسبب تمديد تخفيضات إنتاج أوبك+ حتى عام 2024. احتمالية تعميق تخفيضات إنتاج النفط بمقدار 135,000 برميل يومياً بعد الربع الثاني من عام 2024 تمثل مخاطر سلبية لنمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	حيادي	نتوقع أن يصل معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي إلى 2.0% في عام 2024، مرتفعاً من 0.8% في عام 2023. سيحظى القطاع غير النفطي في الكويت بالدعم من تخفيضات أسعار الفائدة المتوقعة في النصف الثاني من عام 2024، وزيادة الاستثمارات نتيجة لانتعاش النشاط المشاريع وتأثير القاعدة المنخفضة.
الوضع المالي ¹	حيادي	نتوقع أن يتسع العجز المالي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024 إلى 10.5% مقارنة بـ 8.4% في عام 2023 بسبب انخفاض إيرادات النفط.

¹ يستثني دخل الاستثمار وبعد التحويل إلى صندوق الأجيال القادمة

من المتوقع أن ترتفع الاستثمارات قليلاً إلى 21.4% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2024 مقارنة بـ 20.4% في عام 2023.	معتدل	الاستثمارات	
من المتوقع أن تنمو الكتلة النقدية (M2) بنسبة 3.9% على أساس سنوي في عام 2024 مقارنة بـ 1.0% في عام 2023، بدعم من التخفيضات المحتملة في أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024 ومستويات التضخم المعتدلة.	معتدل	الكتلة النقدية	
ظل التضخم في الكويت ثابتاً ودار بين نطاق 3.2%-3.8% في عام 2023. من المتوقع أن يتراجع التضخم ويبلغ متوسطه 3.2% في عام 2024 بسبب انخفاض أسعار الغذاء العالمية وتقييد السياسة النقدية من قبل البنك المركزي في عامي 2022-2023. ومع ذلك، من المحتمل أن ينخفض التضخم إلى أقل من 3% في عام 2025.	معتدل	التضخم	
من المتوقع أن يخفف البنك المركزي الكويتي سياسته النقدية ويخفض أسعار الفائدة بمقدار 75 نقطة أساس في النصف الأخير من النصف الثاني من عام 2024، تماشيًا مع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.	حيادي	سعر الفائدة	
نتوقع أن يظل نمو السكان مستقرًا في ظل الموافقة على مشروع قانون الحصة الخاصة بالعمالة الوافدة. من الممكن أن يدعم استئناف تأشيرات الإقامة العائلية للعمالة الأجنبية الماهرة نمو السكان.	حيادي	معدل النمو السكاني	
نتوقع أن يظل خلق الوظائف معتدلاً. ومع ذلك، من الممكن أن يشهد خلق الوظائف تحسناً في حال منح المشاريع الـ 36 في البنية التحتية التي تم الموافقة عليها في ميزانية 2024-2025 خلال العام.	معتدل	خلق فرص العمل	

المصدر: أبحاث مارمور

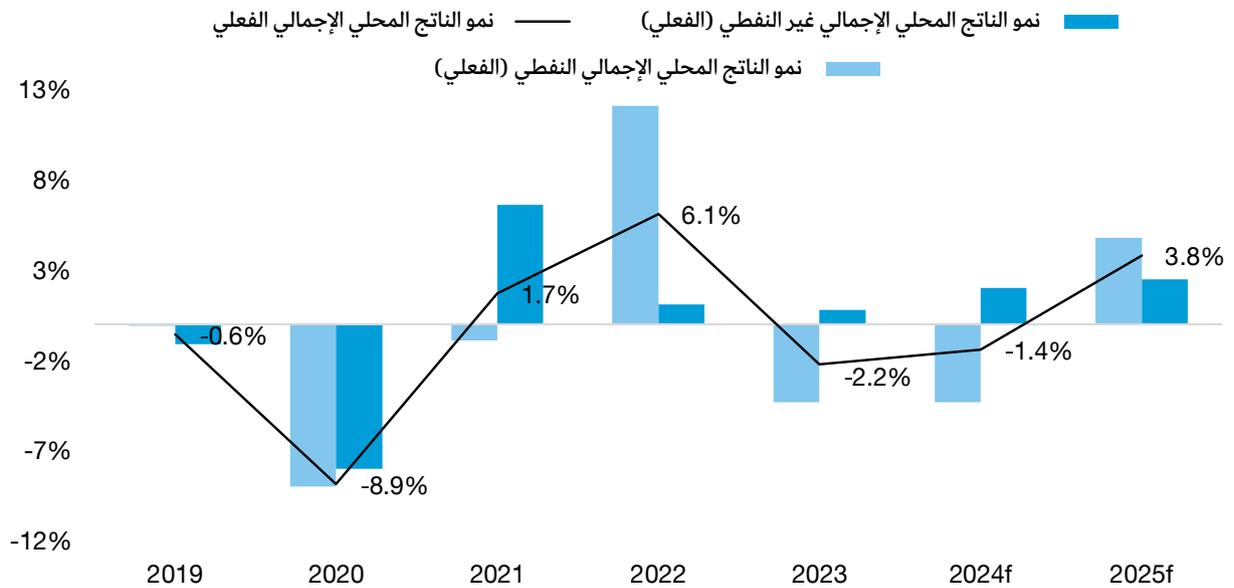
2. دولة الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. تأثير النمو السلبي للناتج المحلي الإجمالي النفطي على التوسع الاقتصادي في عام 2024

وفقاً لصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن ينكمش اقتصاد الكويت بنسبة 1.4% على أساس سنوي في عام 2024، وهو معدل أبطأ مقارنة بتقلص قدره 2.2% في عام 2023. ونتوقع أن تؤدي النظرة العالمية الصعبة بسبب ارتفاع أسعار الفائدة، والشكوك الجيوسياسية في الشرق الأوسط التي تؤدي إلى تعطيل الشحن عبر البحر الأحمر، وعدم احتمال عكس تخفيضات إنتاج النفط في عام 2024 إلى عامين متتاليين من الانكماش الاقتصادي. إن تخفيضات إنتاج النفط الكويتية البالغة 128,000 برميل يوميًا حتى نهاية عام 2024، بالإضافة إلى تخفيضات الإنتاج الطوعية الإضافية البالغة 135,000 برميل يوميًا من يناير

2024 والتي تم تمديدها حتى الربع الثاني من 2024، تدعم النمو السلبي للنتائج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 4.3% على أساس سنوي في عام 2024. يتوقع السوق أن تستمر تخفيضات النفط الطوعية الإضافية للكويت البالغة 135,000 برميل يوميًا، والتي تشكل جزءًا من تخفيض إجمالي قدره 2.2 مليون برميل يوميًا من عدة أعضاء في أوبك+، في النصف الثاني من عام 2024. ومع ذلك، نتوقع أن تدعم استكمال المرحلة النهائية من مصفاة الزور في مايو 2024، مع زيادة الطاقة التكريرية إلى 615,000 برميل يوميًا من 410,000 برميل يوميًا، والاحتمالية العكسية لتخفيضات إنتاج أوبك+ في عام 2025، تعافي نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي في عام 2025، والذي يُقدَّر بنسبة 4.8% على أساس سنوي. كما نتوقع أن يسجل القطاع غير النفطي في الكويت نموًا بنسبة 2.0% على أساس سنوي، مما يعوض جزئيًا التأثير السلبي لنمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي على التوسع الاقتصادي. يشهد نشاط الاستثمارات ارتفاعًا بعد زيادة عقود المشاريع في العام الماضي، وتخفيض أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024، وتأثير القاعدة المنخفضة هي بعض العوامل وراء النمو المتوقع في القطاع غير النفطي. بلغت قيمة المشاريع الممنوحة في الكويت 8.2 مليار دولار أمريكي (2.52 مليار دينار كويتي) في عام 2023، مسجلة نموًا كبيرًا قدره 300% على أساس سنوي من 2.1 مليار دولار أمريكي (0.64 مليار دينار كويتي) تم منحها في عام 2022. يمكن عزو الزيادة في عقود المشاريع في الكويت بشكل رئيسي إلى الاستثمارات في البنية التحتية، وخاصة في قطاعي النقل والطاقة. في قطاع الطاقة، بلغت القيمة الإجمالية للمشاريع الممنوحة في عام 2023 3 مليار دولار أمريكي (0.92 مليار دينار كويتي)، مقارنة بـ 246 مليون دولار أمريكي (75.48 مليون دينار كويتي) في عام 2022. علاوة على ذلك، وافقت الكويت على 36 مشروعًا في البنية التحتية في ميزانيتها لعام 2024-2025 بقيمة إجمالية حوالي 428 مليون دينار كويتي (1.4 مليار دولار أمريكي).

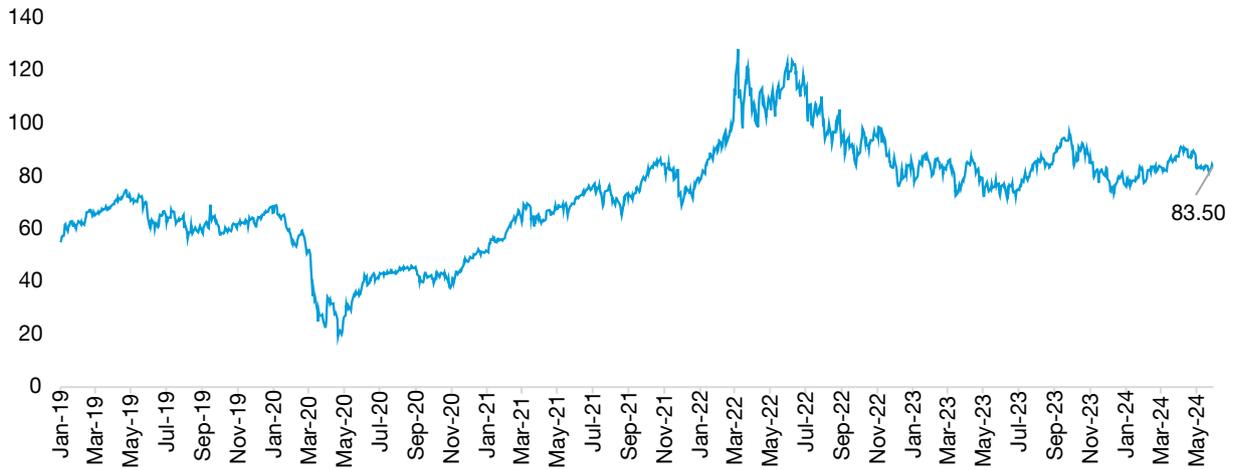
أثر النمو السلبي للنتائج المحلي الإجمالي النفطي على التوسع الاقتصادي في عام 2024



المصدر: صندوق النقد الدولي

شهدت أسعار النفط ارتفاعًا في الربع الأول من عام 2024 بدعم من تمديد تخفيضات الإنتاج الطوعية البالغة 2.2 مليون برميل يوميًا من قبل أعضاء أوبك+ حتى الربع الثاني من عام 2024، بالإضافة إلى نمو الطلب على النفط بشكل أقوى من المتوقع حيث ظل الاقتصاد العالمي مرتفعًا في ظل ارتفاع أسعار الفائدة. أدى تقييد إمدادات النفط بسبب تصاعد التوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط إلى انتعاش أسعار النفط. يتوقع الوكالة الدولية للطاقة (IEA) أن ينمو الطلب على النفط بمقدار 1.1 مليون برميل يوميًا في عام 2024. نتوقع أن تحافظ توقعات استهلاك النفط القوي هذا العام جنبًا إلى جنب مع إدارة إمدادات أوبك+ على ارتفاع أسعار النفط في النصف الثاني من عام 2024. ومع ذلك، فإن زيادة إنتاج النفط من الدول غير الأعضاء في أوبك والطلب الضعيف تشكل مخاطر على توقعات أسعار النفط. تتوقع إدارة معلومات الطاقة (EIA) أن يبلغ متوسط أسعار النفط 88 دولارًا للبرميل في عام 2024.

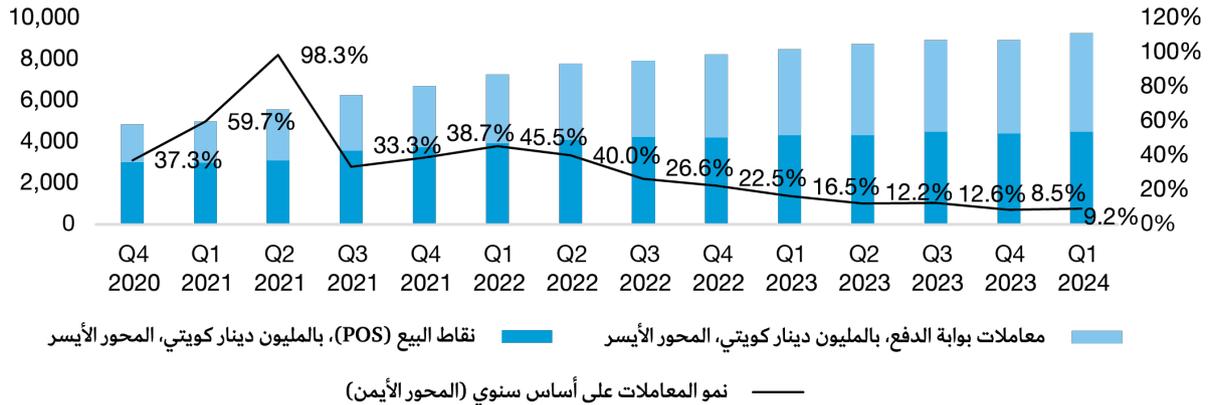
أسعار نفط برنت بالدولار الأمريكي للبرميل (يناير 2019 – مايو 2024)



المصدر: ريفينيتيف؛ اعتبارًا من 30 مايو 2024

في الربع الأول من عام 2024، استمر نمو معاملات نقاط البيع (POS) في التباطؤ ليصل إلى 4% على أساس سنوي، وذلك بسبب تقليص الإنفاق الاستهلاكي الذي يعكس بيئة أسعار الفائدة المرتفعة وضعف انبعاث الائتمان الأسري. بلغ نمو معاملات نقاط البيع ذروته في الربع الثاني من عام 2021 بسبب تأثيرات ما بعد الجائحة. ساهمت مستويات التضخم الثابتة، وظروف النقدية المشددة، وتباطؤ النمو الاقتصادي في تليين الإنفاق الاستهلاكي منذ عام 2022. زادت معاملات بوابات الدفع بنسبة 15% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 بسبب الزيادة في التجارة الإلكترونية. ومع ذلك، نتوقع أن يؤثر تراجع التضخم وتخفيض أسعار الفائدة إيجابيًا على الإنفاق الاستهلاكي في النصف الثاني من عام 2024.

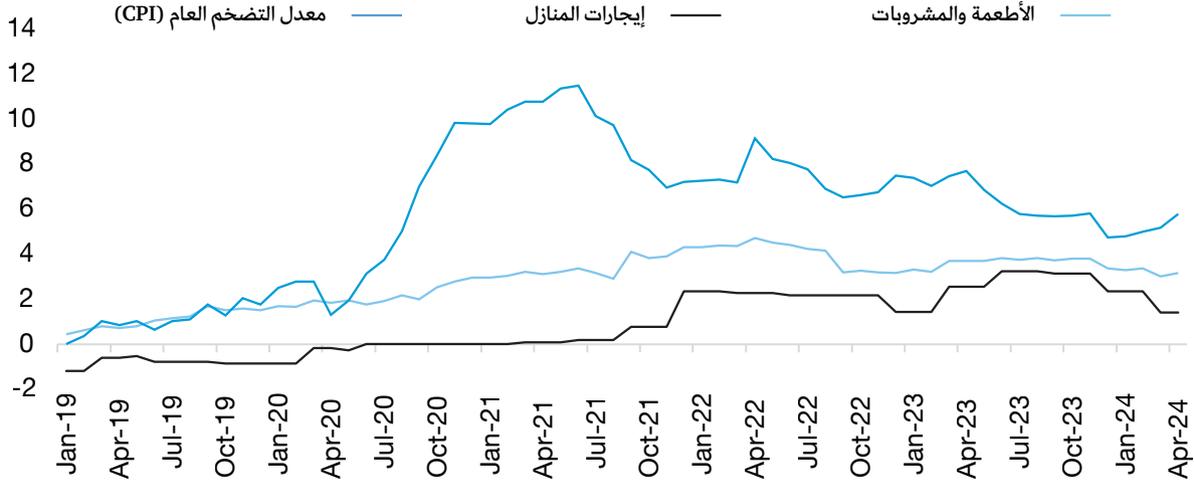
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ومتوسط أسعار نفط برنت (2015-2025 متوقع)



ب. بقاء التضخم ضمن نطاق ثابت

واصل التضخم تراجع التدرجي خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2024 بعد أن ظل ثابتاً ضمن نطاق 3.2%-3.8% خلال عام 2023. تسببت الطلبات الاستهلاكية الأضعف وسياسة النقود المشددة في بقاء مستويات التضخم مستقرة خلال هذه الفترة. بلغ معدل التضخم في أسعار المستهلكين 3.17% على أساس سنوي في أبريل 2024، مقارنة بأدنى مستوى له خلال 33 شهراً وهو 3.02% على أساس سنوي في مارس 2024. ارتفعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات، التي تشكل 16.7% من مؤشر أسعار المستهلكين، إلى 5.79% على أساس سنوي في أبريل، مقارنة بـ 4.74% في ديسمبر 2023، بسبب العوامل الموسمية المرتبطة بشهر رمضان. على الرغم من ارتفاع تضخم أسعار الغذاء خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2024، إلا أنه ظل بعيداً عن مستويات عام 2023، حيث بلغ ذروته عند 7.68% في أبريل 2023 بسبب ارتفاع أسعار الغذاء العالمية. تراجع تضخم خدمات الإسكان (القطاع الأكبر من حيث الوزن) إلى 1.41% على أساس سنوي في أبريل 2024 مقارنة بـ 2.35% على أساس سنوي في ديسمبر 2023. كما تراجعت أسعار الإيجارات ضمن قطاع الإسكان إلى 1.55% على أساس سنوي في أبريل 2024 مقارنة بـ 2.57% على أساس سنوي في ديسمبر 2023، مما يعكس التخفيف في الإيجارات. في أبريل 2024، سجلت الكويت معدل التضخم الأساسي بنسبة 3.2% على أساس سنوي، مع بقاء الأجزاء الرئيسية مثل الملابس والأثاث المنزلي، وهما أكبر مساهمين في نمو التضخم الأساسي السنوي حتى الآن في 2024، ثابتين. نتوقع أن يظل التضخم معتدلاً في النصف الثاني من عام 2024 وأن يتباطأ إلى أقل من 3% في عام 2025.

معدل التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين والمكونات الفرعية (يناير 2015 - أبريل 2024) بالنسب المئوية



المصدر: ريفينييف

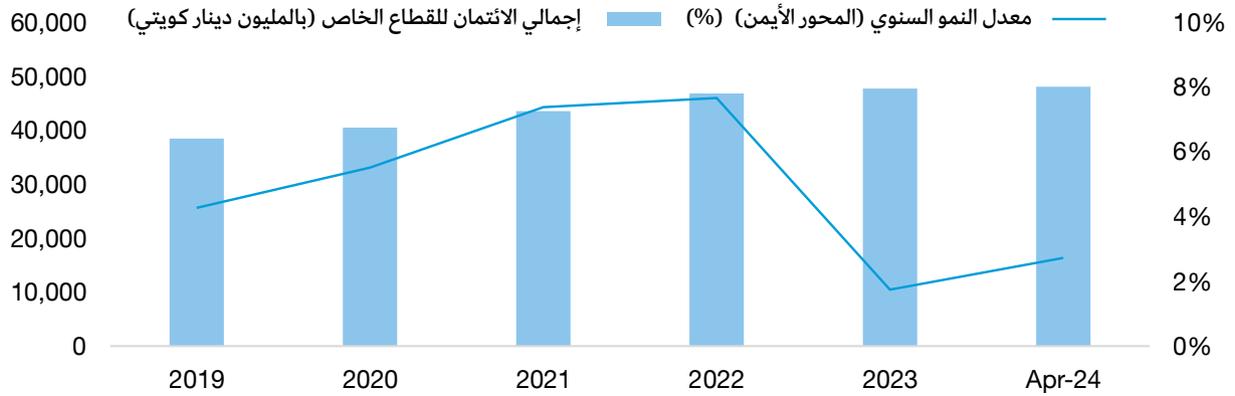
حجم التضخم	معدل التضخم، سنويًا % - أبريل 2024	المكونات
100%	3.17	الإجمالي
33.21%	1.41	خدمات الإسكان
16.71%	5.79	الطعام والمشروبات
11.43%	3.74	الأثاث ومعدات الصيانة المنزلية
8.03%	5.95	الملابس والأحذية
7.54%	1.06	النقل
5.84%	4.66	الخدمات والسلع المتنوعة
4.19%	0.8	التعليم
3.98%	2.54	الاتصالات
3.85%	2.69	الترفيه والثقافة
3.42%	2.37	المطاعم والفنادق
1.48%	3.58	الصحة
0.33%	0.22	السجائر والتبغ
83.29%	2.52	مؤشر التضخم الإجمالي باستثناء الغذاء
66.79%	3.9	مؤشر التضخم الإجمالي باستثناء الإسكان

المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء الكويتية

ج. توقعات بنمو إيجابي للائتمان

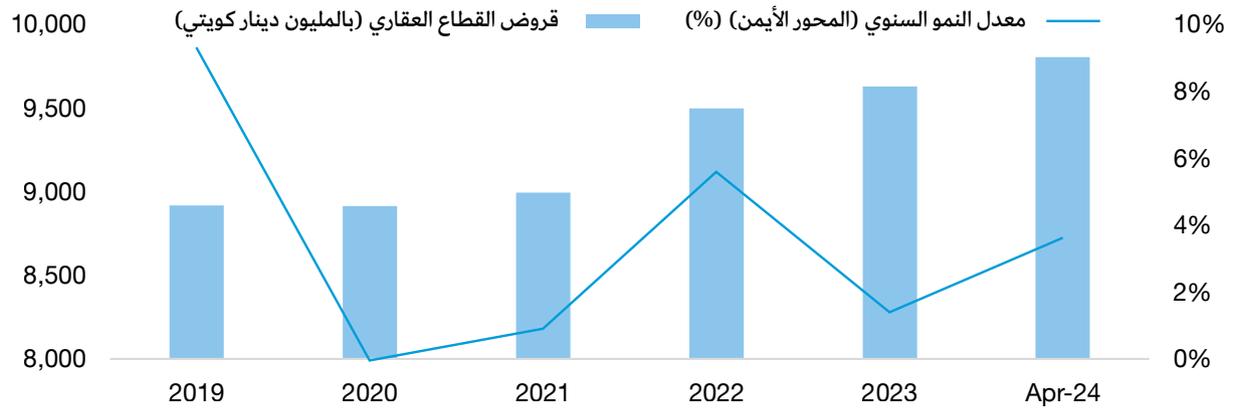
استمر نمو الائتمان للقطاع الخاص في التوازن خلال عام 2024، حيث سجل 2.7% على أساس سنوي في أبريل 2024 مقارنة بـ 1.7% في عام 2023، كما أثرت فترة ارتفاع أسعار الفائدة لفترة طويلة وانخفاض الطلب الاستهلاكي على نمو الائتمان الخاص. ظل الائتمان الأسري هادئاً ونما بنسبة 2.3% على أساس سنوي حتى أبريل 2024 مقارنة بـ 1.5% على أساس سنوي في عام 2023، وذلك تأثراً بالسياسة النقدية الأكثر تشديداً. نما الائتمان للأعمال بنسبة 1.4% على أساس سنوي حتى أبريل 2024 و 1.5% على أساس سنة حتى تاريخه، مقارنة بـ 0.9% على أساس سنوي في عام 2023. وفي حين شهد نمو الائتمان عبر قطاعات الأعمال تباين؛ إلا أن قطاع البناء والعقارات سجل نموًا بنسبة 16.7% و 3.6% على التوالي. نتوقع أن يظل نمو الائتمان مستقرًا في النصف الثاني من عام 2024 بفضل الدعم من مكاسب العمل المستمرة للمواطنين، وتخفيض أسعار الفائدة، وزيادة قوية في منح المشاريع في عام 2023.

إجمالي الائتمان للقطاع الخاص



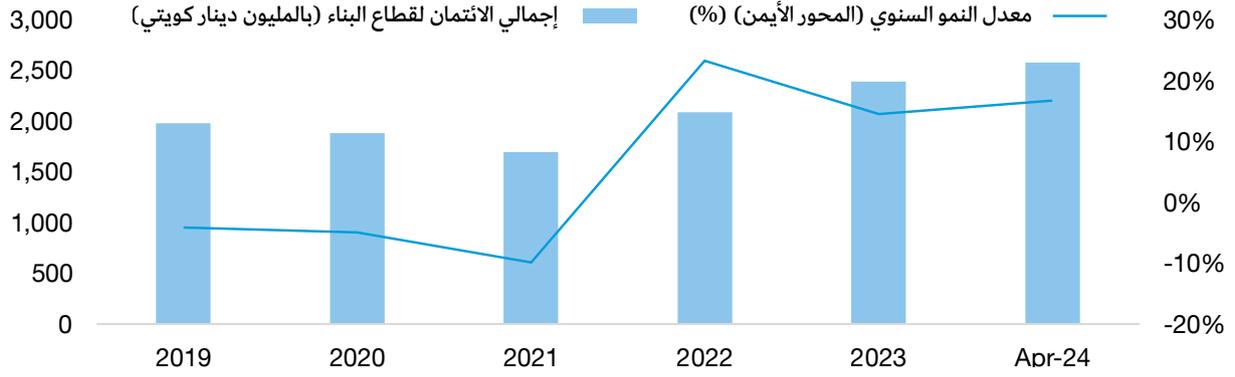
المصدر: بنك الكويت المركزي، القيم كما في نهاية الفترة

القروض لقطاع العقارات



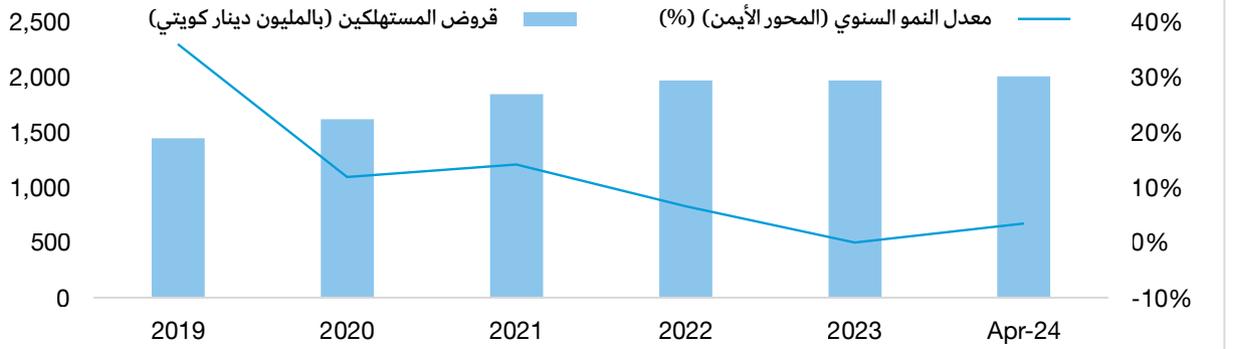
المصدر: بنك الكويت المركزي، القيم كما في نهاية الفترة

قروض لقطاع البناء



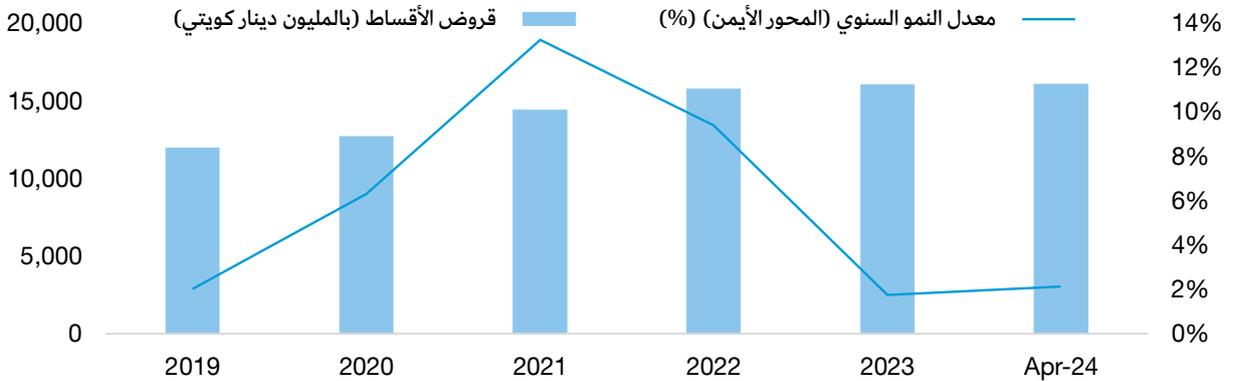
المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

قروض الأفراد



المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

القروض بالتقسيط

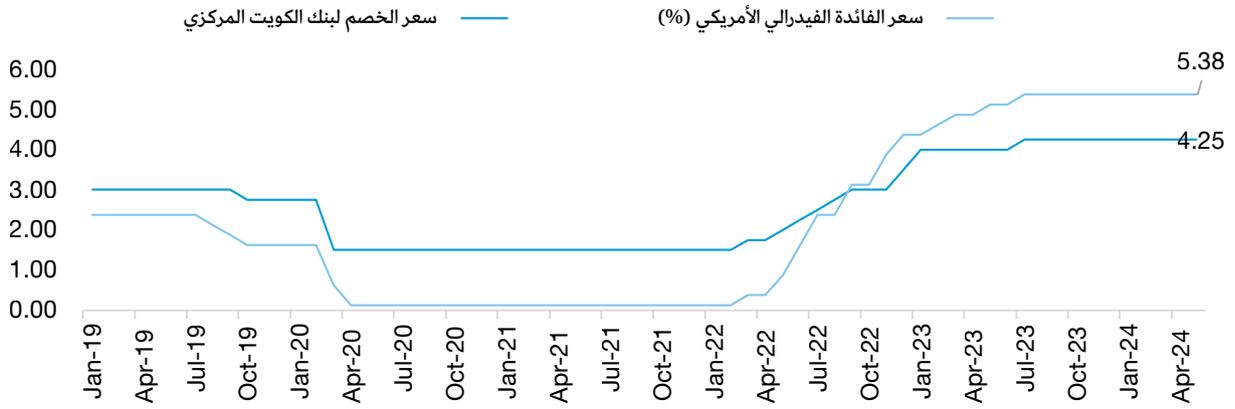


المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

د. توقعات بتوجه بنك الكويت المركزي نحو سياسة نقدية ميسرة في النصف الثاني من 2024

يبلغ معدل السياسة لبنك الكويت المركزي 4.25%، بعد آخر زيادة بمقدار 25 نقطة أساس في يوليو 2023. قرر بنك الكويت المركزي رفع أسعار الفائدة بمقدار 275 نقطة أساس خلال دورة التشديد الأخيرة التي بدأت في 2022، مقارنة بـ 525 نقطة أساس من التشديد من قبل الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي لمكافحة التضخم المستمر. نظرًا لأن الدينار الكويتي مرتبط بسلة من العملات التي تشمل الدولار الأمريكي، فإن الكويت لديها مزيد من المرونة في الانحراف عن سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. تحرك التضخم العالمي نحو أهداف البنك المركزي في 2023، ونتوقع أن يستمر التخفيف من التضخم في 2024. بعد سلسلة من أحد عشر زيادة في أسعار الفائدة، من المتوقع أن يخفف الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي سياسته النقدية من النصف الثاني من 2024 حتى 2025. نظرًا لأن سياسة الكويت النقدية تتبع بشكل عام سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، من المتوقع أن يخفض بنك الكويت المركزي الأسعار في النصف الثاني من 2024.

مسار معدل السياسة في الكويت والولايات المتحدة (يناير 2019 - مايو 2024)

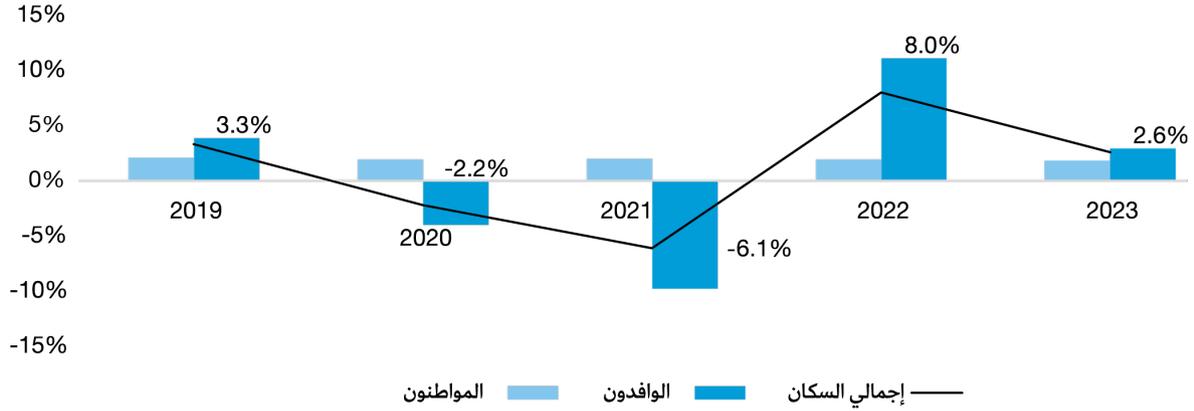


المصدر: ريفينيتيف

ه. تباطؤ نمو السكان من الذروات التي شهدناها بعد الجائحة

ارتفع عدد سكان الكويت بنسبة 2.6% على أساس سنوي في 2023 ليصل إلى 4.86 مليون نسمة، متباطئًا عن معدل النمو الذروي البالغ 8% في 2022 مع تلاشي تأثير إعادة التوازن ما بعد الجائحة. نما عدد المواطنين الكويتيين بمعدل ثابت قدره 1.8% ليصل إلى 1.54 مليون نسمة. تؤثر معدلات المواليد المتراجعة على معدل نمو السكان الوطنيين. ارتفع عدد الوافدين بنسبة 2.9% ليصل إلى 3.31 مليون، وهي زيادة أبطأ بكثير من 11.1% المسجلة في 2022. يتباطأ نمو عدد الوافدين بسبب خطط الحكومة لإعادة توازن الهيكل السكاني على مدى الزمن. ومع ذلك، من الممكن أن يؤدي استئناف إصدار تأشيرات الأسرة إلى زيادة تدفق الوافدين.

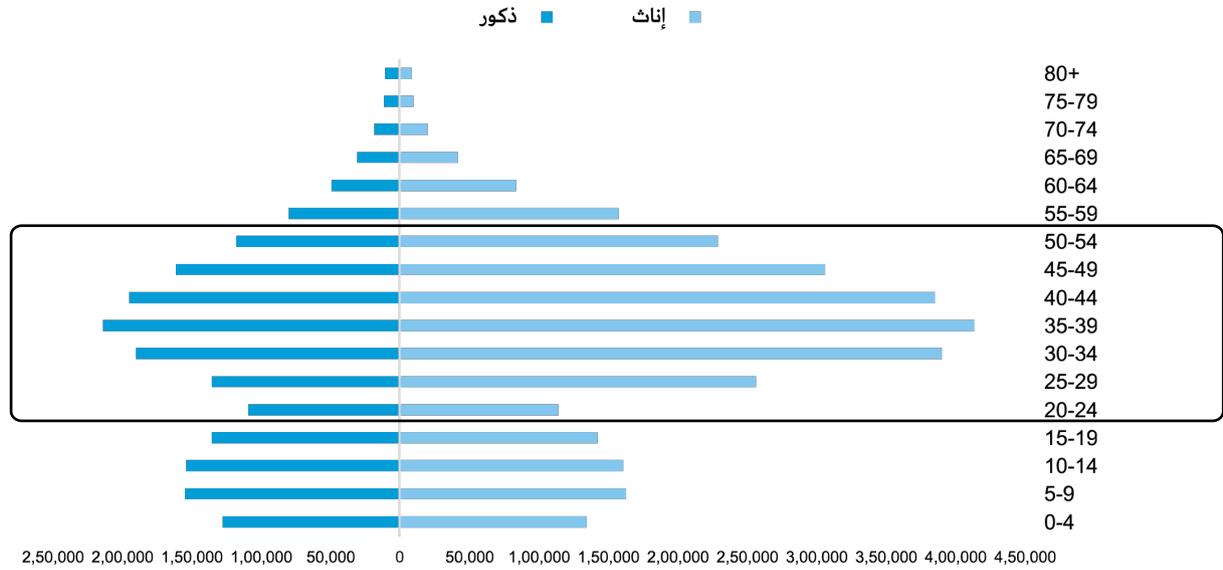
نمو سكان الكويت كنسبة مئوية - على أساس سنوي (2019-2023)



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

في 2023، كان لدى الكويت إجمالي عدد سكان بلغ 4.91 مليون نسمة. مع كون فئة العمر العاملة من 15-64 عامًا تشكل 77% من السكان في 2024، ومع استقرار معدل نمو السكان الوطنيين، من المتوقع أن يكون الطلب على العقارات قويًا. بالنظر إلى أن 28% من السكان دون 25 عامًا سيدخلون سوق العمل في السنوات القادمة، فإن ثمة توقعات بأن يظل حجم الطلب على العقارات ثابتًا على المدى الطويل.

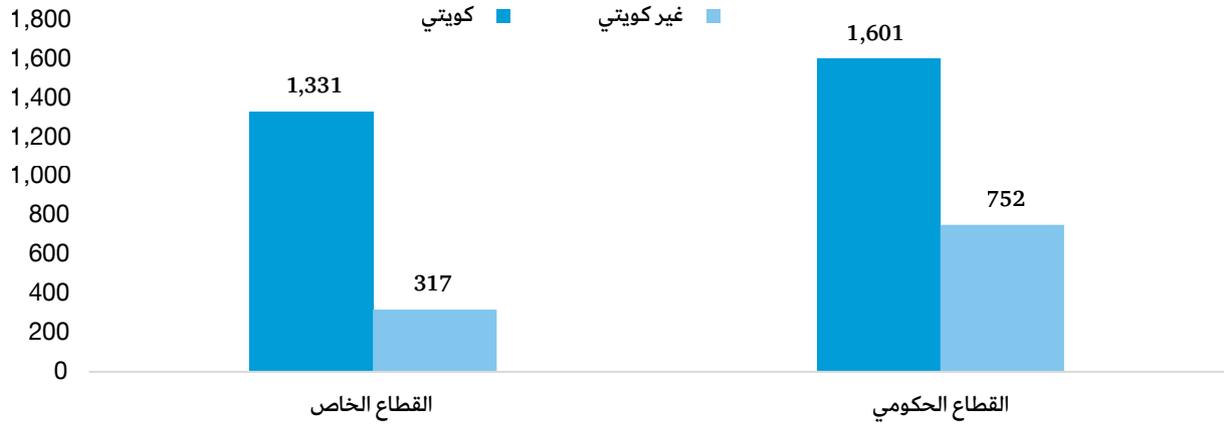
التركيبة السكانية في دولة الكويت - 2023



المصدر: مكتب الإحصاء المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

ارتفع عدد الكويتيين العاملين بنسبة 3.3% ليصل إلى 470,000 في 2023. تم إضافة 17,000 وظيفة جديدة صافية في القطاع العام بسبب انخفاض عدد الكويتيين العاملين في القطاع الخاص. ارتفعت وظائف الوافدين بنسبة 5.4% على أساس سنوي في 2023. من المتوقع أن يساعد الزخم المستمر في نشاط المشاريع في 2024 وسهولة سياسات تأشيرات الأسرة على زيادة خلق الوظائف في القطاع الخاص. يتقاضى العمال الكويتيون رواتب أعلى في كل من القطاعين الحكومي والخاص مقارنة بغير الكويتيين. في ظل جهود الحكومة لتوظيف المواطنين في القطاع العام، نتوقع أن تعزز مستويات الرواتب الثابتة وزيادات الرواتب الطلب على العقارات.

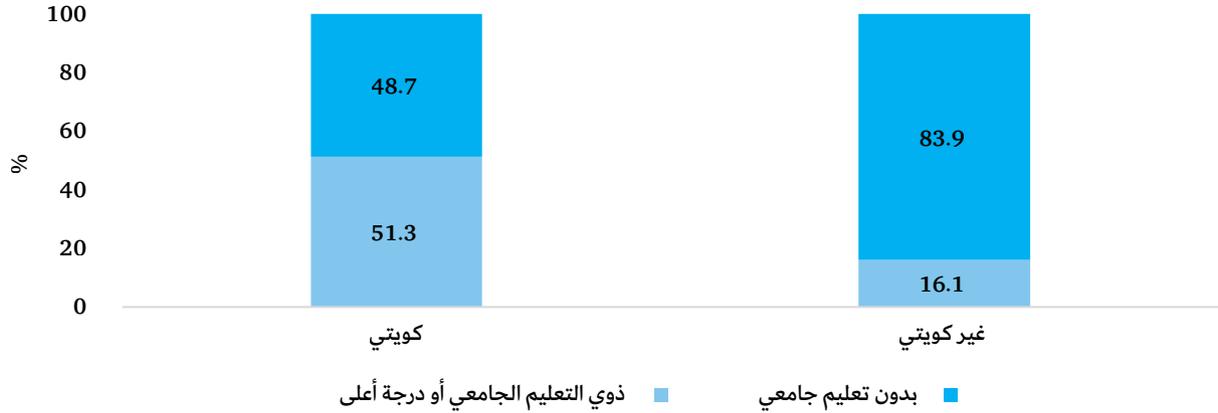
متوسط الراتب الشهري في الكويت - حسب القطاع (بالدينار الكويتي)



المصدر: مكتب الإحصاء المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

بلغت نسبة المواطنين الكويتيين الذين لم يحصلوا على تعليم جامعي أو أعلى 48.7% من إجمالي السكان الكويتيين. بينما بلغت نفس النسبة بين غير الكويتيين 83.9%. ويعزى ذلك إلى وجود العديد من العمال غير المهرة في فئة الأجور المنخفضة.

تقسيم الكويتيين وغير الكويتيين حسب المستوى التعليمي (الكويتي)



المصدر: نظام معلومات سوق العمل - الكويت؛ ملاحظة: حتى نهاية عام 2023

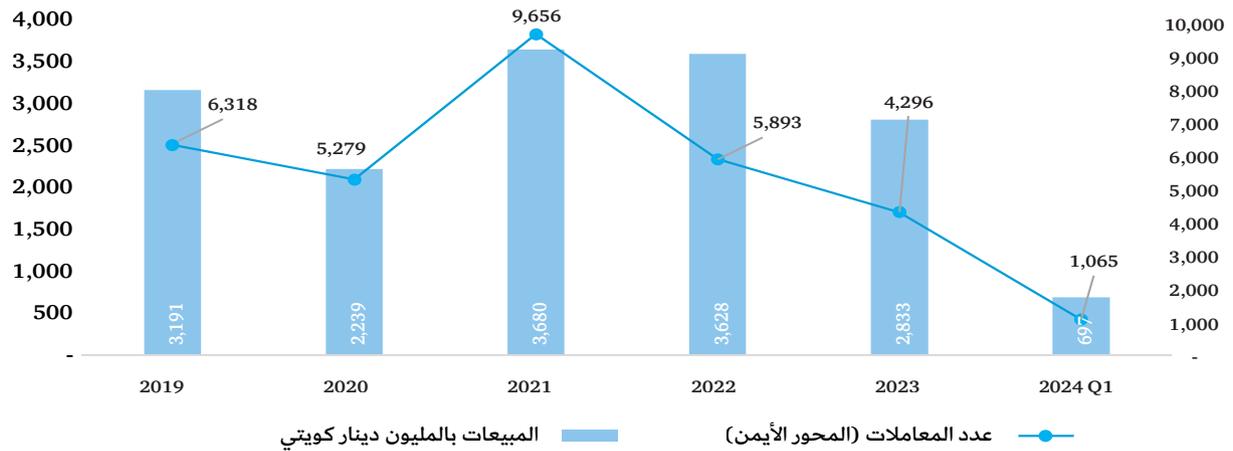
3. أداء قطاع العقارات

أ. نظرة عامة على قطاع العقارات في الكويت

أظهر قطاع العقارات في الكويت علامات انتعاش في الربع الرابع من عام 2023، كما يتضح من ارتفاع أسعار العقارات وقيم الإيجارات. ومع ذلك، شهدت قيمة وعدد الصفقات انخفاضاً في الربع الأول من عام 2024، مما يواصل الاتجاه نحو الاستقرار الذي بدأ منذ منتصف عام 2022 بعد الارتفاع الكبير الذي حدث بعد الجائحة. انخفضت مبيعات العقارات إلى 697 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2024، مسجلة انخفاضاً بنسبة 2.3% على أساس سنوي من 714 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2023. شهدت مبيعات قطاعات السكن الخاص (السكني) والاستثماري (الاستثماري) انخفاضاً، في حين ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بشكل طفيف.

أقر مجلس الأمة قانون "الأراضي الفارغة" في نوفمبر، والذي يهدف إلى معاقبة أصحاب الأراضي غير المستخدمة لفترات طويلة وتحرير الأراضي للاستخدام السكني. سيسري القانون اعتباراً من يناير 2026، ويقضي بفرض رسوم سنوية قدرها 10 دنانير كويتية لكل متر مربع يتجاوز الحد الفردي البالغ 1500 متر مربع من الأراضي السكنية الفارغة، مع زيادة قدرها 30 ديناراً كويتياً لكل متر مربع كل عام حتى يصل إلى 100 دينار كويتي لكل متر مربع. ينطبق القانون فقط على الأفراد الذين حصلوا على أكثر من 1500 متر مربع من الأراضي غير المبنية بعد تنفيذ القانون. الأفراد الذين يمتلكون حالياً أراضٍ زائدة لن يشملهم هذا القانون. يمكن أن يساعد هذا القانون في تحسين القدرة على تحمل تكاليف الأراضي عن طريق تثبيط أصحاب الأراضي عن الاحتكار المفرط. قانون الأراضي الفارغة، إلى جانب قانون المدن السكنية الذي يهدف إلى تعزيز التطوير السكني على نطاق واسع والمشاريع الرئيسية الأخرى من خلال مشاركة القطاع الخاص، نتوقع أن يساهم في الاستخدام الفعال للأراضي الفارغة لمشاريع الإسكان على المدى الطويل. كما أن تمرير مشروع قانون الرهن العقاري عبر البرلمان من المرجح أن يعزز الطلب من خلال تحسين الوصول إلى القروض العقارية. الإصلاحات التشريعية العقارية، جنباً إلى جنب مع تخفيضات أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024، تبشر بالخير لزيادة الطلب على العقارات.

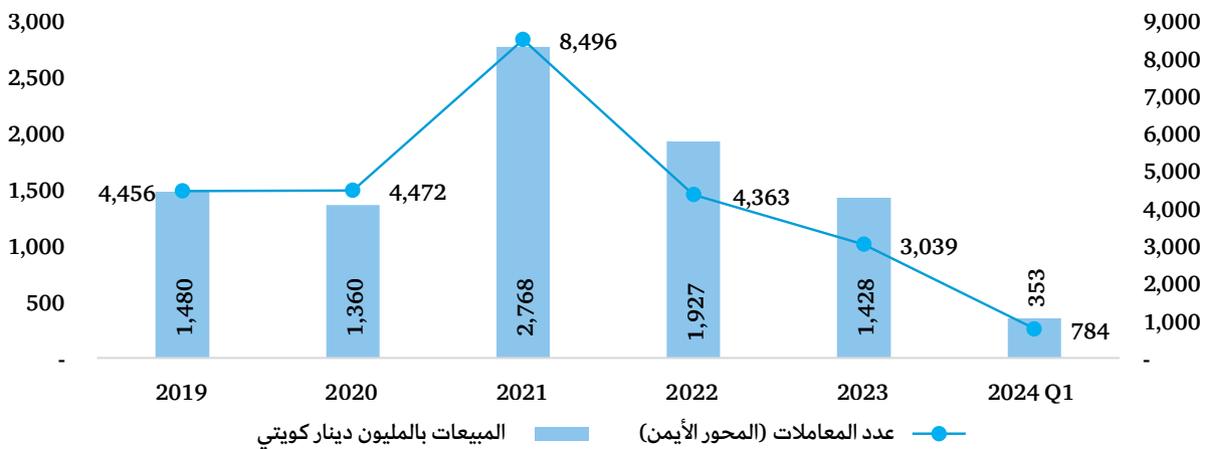
إجمالي معاملات القطاع العقاري (2019 - الربع الأول 2024)



المصدر: وزارة العدل

بلغت مبيعات السكن الخاص (السكني) 353 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2024، مسجلة انخفاضًا بنسبة 2.8% مقارنة بـ 363 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2023. ومع ذلك، زاد عدد المعاملات بنسبة 3.2% ليصل إلى 784 معاملة. إن انخفاض مستويات الطلب بسبب شعور السوق البطيء، وعدم القدرة على تحمل التكاليف، وتأخير قرارات الشراء بسبب العوائد المرتفعة على الودائع، تسبب في تراجع مبيعات قطاع السكن الخاص.

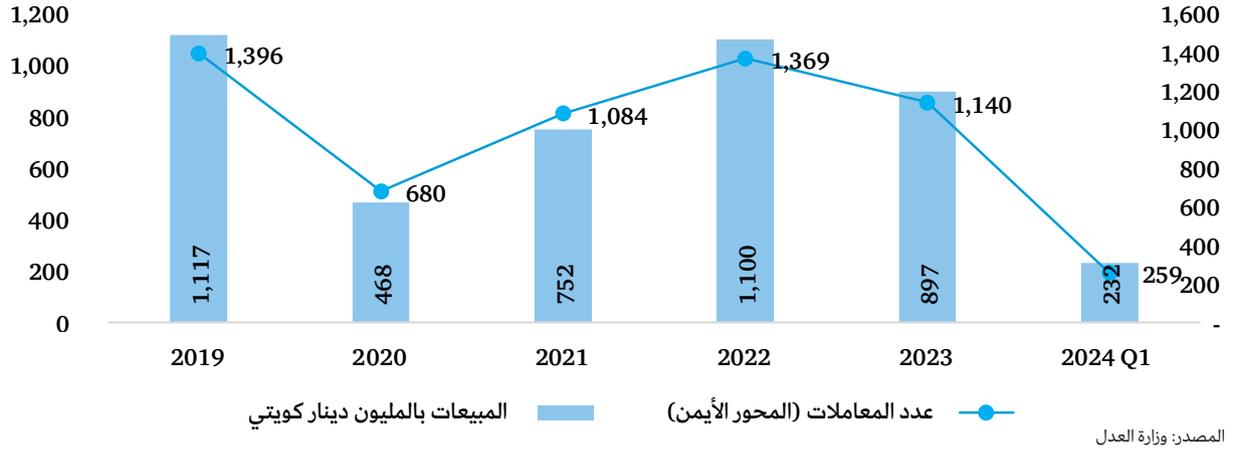
معاملات العقارات السكنية الخاصة (2019 - الربع الأول من 2024)



المصدر: وزارة العدل

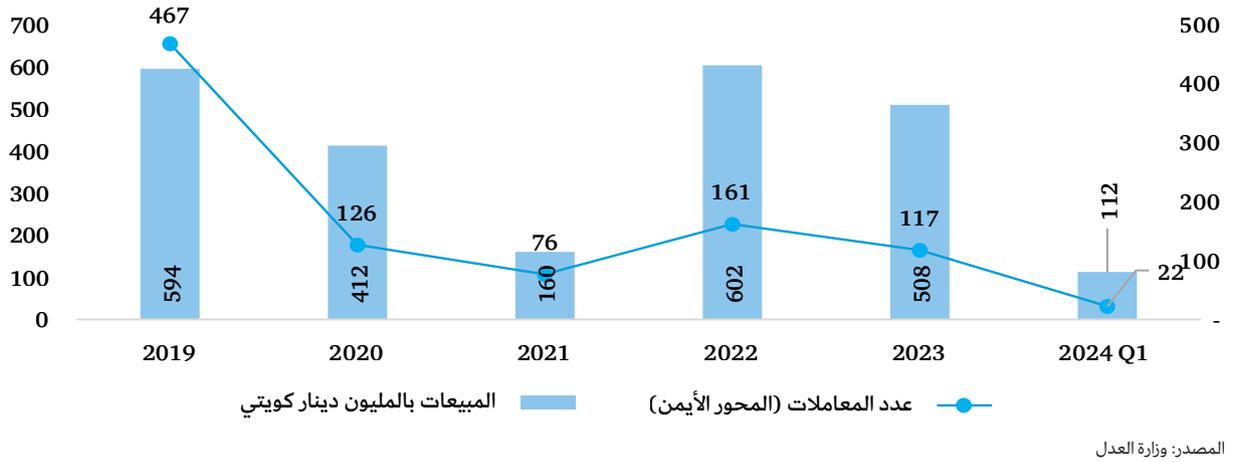
على غرار قطاع الإسكان الخاص (السكني)، انخفضت مبيعات قطاع الاستثمار (الاستثماري)، الذي يتضمن الشقق والمباني السكنية، بنسبة 8.9% على أساس سنوي، لتصل إلى 232 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2024. كما انخفض عدد المعاملات بنسبة 15.4% على أساس سنوي إلى 259. يمكن نسب هذا الانخفاض إلى ارتفاع أسعار الفائدة وتباطؤ نمو عدد السكان من الوافدين. ومع ذلك، فإن استئناف إصدار تأشيرات العائلة للوافدين مؤخرًا من شأنه دعم الطلب في هذا القطاع.

معاملات العقارات الاستثمارية (2019 - الربع الأول من 2024)



ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 16.9% على أساس سنوي لتصل إلى 112 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2024، مقارنةً بـ 96 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2023. كما زاد عدد معاملات القطاع التجاري بنسبة 15.8% على أساس سنوي في الربع الأول من 2024. شهدت محافظتنا مدينة الكويت وحوالي نشاطاً أعلى في المعاملات خلال هذه الفترة.

مبيعات القطاع العقاري التجاري (2017 - الربع الأول من 2024)



ب. أسعار الأراضي، قيم الإيجار ونسبة العائد

أسعار الأراضي

شهدت أسعار أراضي الشقق (الاستثمارية) زيادة في جميع المناطق باستثناء المحبوبة، حيث انخفضت قيمة الأرض بنسبة 0.4% على أساس سنوي في الربع الرابع من عام 2023. في منطقة بنيد القار (واجهة البحر) وبنيد القار (غير واجهة البحر)، سجلت أسعار الأراضي زيادة ملحوظة بنسبة 3.3% على أساس سنوي خلال نفس الفترة.

سجلت أسعار الأراضي في القطاع التجاري زيادة في الربع الرابع من عام 2023 مقارنة بالربع الرابع من عام 2022 في جميع المحافظات. شهدت أسعار الأراضي في مدينة الكويت أعلى زيادة بنسبة 21.4%، بينما سجلت محافظة حولي أدنى زيادة بنسبة 1.1% على أساس سنوي خلال الربع الرابع من عام 2023.

متوسط قيمة الأرض/م² للشقق (الاستثمارية) (دينار كويتي)

متوسط قيمة الأرض/م ² (دينار كويتي)			الشقق (الممتلكات الاستثمارية)
الربع الرابع عام 2022	الربع الثالث عام 2023	الربع الأول عام 2024	
4,225	4,225	4,260	الدسمان - شارع الخليج العربي
2,375	2,375	2,425	الدسمان - شارع الداخلي
1,840	1,880	1,900	بنياد آل جار (غير مطل على البحر)
3,050	3,110	3,150	بنياد آل جار (مطل على البحر)
1,727	1,727	1,747	الشعب (غير مطل على البحر)
3,150	3,150	3,200	الشعب (مطل على البحر)
1,660	1,660	1,660	السالمية (غير مطل على البحر)
3,025	3,025	3,075	السالمية (مطل على البحر)
1,478	1,474	1,501	حولي
1,424	1,424	1,434	الفروانية
1,345	1,345	1,353	خيطان
1,178	1,178	1,173	محبولة

المصدر: تقرير بنك الكويت الوطني

قيمة الأرض المتوسطة/متر مربع للعقارات التجارية (بالدينار الكويتي)

متوسط قيمة الأرض/م² (دينار كويتي)

متوسط قيمة الأرض/م ² (دينار كويتي)			العقارات التجارية
الربع الرابع عام 2022	الربع الرابع عام 2023	الربع الرابع عام 2023	
6,863	6,863	8,330	مدينة الكويت
3,475	3,459	3,525	السالمية
3,388	3,375	3,425	حولي
4,050	4,245	4,388	الفروانية
3,850	3,800	3,975	خييطان
3,725	3,767	3,792	الفحيحيل

المصدر: تقرير بنك الكويت الوطني

قيمة الأرض المتوسطة/متر مربع للعقارات الصناعية (بالدينار الكويتي)

متوسط قيمة الأرض/م² (دينار كويتي)

متوسط قيمة الأرض/م ² (دينار كويتي)			العقارات الصناعية
الربع الرابع عام 2022	الربع الثالث عام 2023	الربع الرابع عام 2023	
1,575	1,559	1,523	شويخ الصناعية
1,390	1,375	1,348	الراي الصناعية

المصدر: تقرير بنك الكويت الوطني

الإيجارات

شهدت أسعار الإيجارات العامة للشقق ذات الثلاث غرف نوم (في قطاع الاستثمار) استقرارًا مع زيادة في الربع الرابع من عام 2023 مقارنةً بالربع الرابع من عام 2022، مع استثناء منطقتين فقط هما خييطان ومهولة حيث بقيت الأسعار ثابتة. عرضت أسعار الإيجارات المتوسطة لشقق بمساحة 60 مترًا مربعًا نفس الاتجاه، مع ارتفاع طفيف في الأسعار لجميع المناطق باستثناء مهولة وخييطان.

بشكل عام، بقيت قيمة الإيجار لمتاجر التجزئة ثابتة مع انخفاض طفيف في القيم الأعلى في بعض المناطق. بالنسبة لقطاع المكاتب في القطاع التجاري، كانت الأسعار عمومًا ثابتة، مع تسجيل المناطق مثل السالمية والفحيحيل زيادة طفيفة.

متوسط قيمة الإيجار للشقق (عقارات استثمارية) ذات 3 غرف نوم، صالة وغرفة خادمة – 100 - 110 متر مربع (دينار كويتي)

متوسط قيمة الإيجار – شقق ذات 3 غرف نوم وصالة وغرفة خادمة
110-100 متر مربع (دينار كويتي) الشقق (العقارات الاستثمارية)

الربع الرابع 2022	الربع الثالث 2023	الربع الرابع 2024	
410	425	425	الدسمة
415	420	420	بنيد القار
425	435	435	الشعب
407.5	415	415	السالمية
380	388	388	حولي
380	383	383	الفروانية
380	380	380	خيطان
325	325	325	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي، المركز

القيمة المتوسطة للإيجار لشقة (من العقارات الاستثمارية) بمساحة 60 متر مربع (دينار كويتي)

متوسط قيمة الإيجار – شقق بمساحة 60 متر مربع (دينار كويتي) شقق (الاستثمارية)

الربع الرابع 2022	الربع الثالث 2023	الربع الرابع 2023	
300	315	315	دسمان
305	310	310	بنيد القار
315	325	325	الشعب
298	305	305	السالمية
270	278	278	حولي
270	273	273	الفروانية
270	270	270	خيطان
215	215	215	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي، المركز؛ ملاحظة: تم تقريب القيمة في حولي والفروانية

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

القيمة الإيجارية/متر مربع (د.ك)

الميزانين			الطابق الأرضي			الطابق السفلي			قطاع التجزئة في العقارات التجارية
الربع الرابع 2022	الربع الثالث 2023	الربع الرابع 2023	الربع الرابع 2022	الربع الثالث 2023	الربع الرابع 2023	الربع الرابع 2022	الربع الثالث 2023	الربع الرابع 2023	
13 - 12	11 - 9	12-13	38 - 20	38 - 20	38 - 20	11	11	11	مدينة الكويت
12 - 11	9 - 8	11-12	39 - 18	38 - 18	38 - 18	10	10	10	السالمية
11 - 10	8 - 7	10-11	37 - 17	35 - 17	35 - 17	9.5	9.5	9.5	حولي
13 - 11	9 - 8	11-13	40 - 20	12 - 8	38 - 20	10.5	10.5	10.5	الفروانية
12 - 11	9 - 7	11-12	35 - 18	32 - 18	32 - 18	10	10	10	خييطان
-	9 - 8	11-12	-	33 - 18	33 - 18	NA	10	10	فحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

متوسط قيمة الإيجار لقطاع المكاتب في العقارات التجارية (بالدينار الكويتي)

قيمة الإيجار لكل متر مربع

القطاع التجاري - المكاتب

الربع الرابع عام 2022	الربع الثالث عام 2023	الربع الرابع عام 2023	
9.5	9.5	9.5	مدينة الكويت
8.25	8.3	8.3	السالمية
7.5	7.5	7.5	حولي
8.5	8.5	8.5	الفروانية
-	8	8	خييطان
8.25	8.3	8.3	الفحيحيل

المصدر: تقرير بنك الكويت الدولي

معدل العائد على الاستثمار

شهدت معدلات العائد على الاستثمار (Cap Rate) للشقق (القطاع الاستثماري) تراجعاً طفيفاً عبر المناطق في الربع الرابع من 2023 مقارنة بالربع الرابع من 2022، وذلك بفضل تعافي أسعار الأراضي. ومع ذلك، ظلت معدلات العائد على الاستثمار فوق 6.25% عبر معظم المحافظات الكبرى مثل مدينة الكويت. كما شهدت الإيجارات في معظم المناطق انتعاشاً طفيفاً خلال نفس الفترة. في الربع الرابع من 2023، كانت معدلات العائد على الاستثمار للقطاع التجاري مستقرة وسجلت زيادة خلال الفترة من الربع الرابع 2022 إلى الربع الرابع 2023، باستثناء السالمية وحولي حيث انخفضت معدلات العائد على الاستثمار.

معدل العائد على الاستثمار للشقق (العقارات الاستثمارية)

معدل العائد الإجمالي (إيجار سنوي إجمالي / قيمة العقار)			معدل العائد على الاستثمار للشقق (القطاع الاستثماري)
الربع الرابع 2022	الربع الثالث 2023	الربع الرابع 2023	
6.88%	7.03%	7.03%	دسمان (جلف رود)
7.13%	7.15%	7.15%	بنيد القار (غير واجه بحرية)
6.88%	6.95%	6.95%	بنيد القار (واجهة بحرية)
7.25%	7.30%	7.30%	الشعب (غير واجه بحرية)
6.90%	7.00%	7.00%	لشعب (واجهة بحرية)
7.13%	7.23%	7.23%	السالمية (غير واجه بحرية)
6.90%	6.95%	6.95%	السالمية (واجهة بحرية)
7.38%	7.57%	7.59%	حولي
7.38%	7.50%	7.55%	الفروانية
7.38%	7.50%	7.57%	خيطان
7.43%	7.50%	7.55%	المهبولة

المصدر: تقرير بنك الكويت الوطني

معدل العائد على الاستثمار في العقارات التجارية

معدل التقييم الإجمالي (الإيجار السنوي الإجمالي / قيمة العقار)			العقارات التجارية
الربع الرابع 2022	الربع الثالث 2023	الربع الرابع 2024	
7.05%	7.30%	7.28%	مدينة الكويت
7.82%	7.82%	7.63%	السالمية
7.88%	7.88%	7.75%	حولي
7.75%	7.93%	7.80%	الفروانية
7.88%	8.00%	8.00%	خيطان
7.94%	8.15%	8.15%	الفحيحيل

المصدر: تقرير بنك الكويت الوطني

4. القطاع العقاري في دولة الكويت – أبرز الأخبار / أهم القوانين

طرحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناقصة لإنشاء وصيانة 1,777 منزلاً

من المتوقع أن تمنح المؤسسة العامة للرعاية السكنية في الكويت عقد البناء لمشروع بناء وصيانة 1,777 منزلاً ومباني عامة والبنية التحتية المرتبطة بها بحلول الربع الأول من عام 2024. يشمل المشروع بناء وإكمال وصيانة 1,777 منزلاً ومبنى عاماً، ومن المقرر الانتهاء منه بحلول الربع الأول من عام 2027.

طرحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناقصة لبناء وصيانة 1,568 منزلاً في الربع الثاني من 2024

توقعات بأن تمنح المؤسسة العامة للرعاية السكنية في الكويت العقد الرئيسي للبناء لمشروع المنازل والمباني العامة بحلول الربع الثاني من عام 2024، بعد أن كان من المتوقع سابقاً أن يتم منح العقد في الربع الأول من 2024. يشمل نطاق العمل بناء 1,568 منزلاً ومباني عامة في مشروع الإسكان الميسر والإشراف على مناقصة بناء 1,275 منزلاً. يُقدَّر قيمة المشروع بمبلغ 150 مليون دولار أمريكي، بعد أن كانت التقديرات السابقة تشير إلى 130 مليون دولار أمريكي، ومن المتوقع أن يُستكمل بحلول الربع الثالث من عام 2026، بعد أن كانت التقديرات السابقة تشير إلى الربع الأول من عام 2027.

أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن بناء حي سكني جديد في المطلاع

وقعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في الكويت عقدين بقيمة 42.468 مليون دينار كويتي (140 مليون دولار أمريكي) لبناء المباني العامة في الحي السكني الجديد في المطلاع. تشمل المرافق التي سيتم إنشاؤها حضانات، ومتاجر، ومدرستين، ومتاجر متنوعة. هناك أيضاً مشاريع أخرى قيد التنفيذ تشمل مركز شرطة، ومكتب بريد، ومركز طبي، وسوبرماركت، حيث تم توصيل الكهرباء إلى 109 مباني في الحي.

تضمنت ميزانية الكويت 2024-2025 مشاريع بقيمة 1.4 مليار دولار أمريكي

وافقت الكويت على 36 مشروعاً للبنية التحتية في ميزانية 2024-2025 بقيمة إجمالية تقدر بنحو 428 مليون دينار كويتي (1.4 مليار دولار أمريكي). تشمل الميزانية 16 مشروعاً لدعم القطاع الخاص بقيمة 72 مليون دينار كويتي (237.6 مليون دولار أمريكي). كما تتضمن 19 مشروعاً بقيمة 140 مليون دينار كويتي (462 مليون دولار أمريكي)، بالإضافة إلى مشاريع قيد الإنشاء.



5. مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري

يساعد مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري المستثمرين في تحديد الحالة الحالية لسوق العقارات باستخدام مجموعة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة المتولدة، وما إلى ذلك. تم أخذ بيانات السنوات السبع الماضية بالإضافة إلى تقديرات عام 2023 وتوقعات عام 2024 في الاعتبار، وتم تعيين تصنيف نوعي (قوي، معتدل، محايد، ضعيف، وضعيف جدًا) بناءً على المعلومات التاريخية والبيئة الحالية.

العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على أسواق العقارات

عوامل اقتصادية	الوزن المخصص	الأساس المنطقي
الزيادة في الناتج المحلي (النفطية وغير النفطية)	25%	يمكن أن يستفيد قطاع العقارات من مكافآت النمو الاقتصادي القوي الذي يفتح فرصًا لسوق العقارات التجارية والسكنية والمستثمرين.
الوضع المالي	10%	دعم الحكومات للتوسع الاقتصادي هو مفتاح نمو أي قطاع. تقلص العجز المالي كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي مما يشير إلى قدرة الحكومة على تمويل وبناء الاقتصاد. هذا يمكن أن يكون إيجابيًا لقطاع العقارات.
الاستثمارات	10%	الاستثمارات هي مؤشر رئيسي على شعور السوق. تزايد الاستثمارات يؤثر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص عمل وزيادة النشاط الاقتصادي.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	زيادة المعروض النقدي تشير إلى نمو اقتصادي أعلى.
التضخم	15%	العقارات تقليديًا تعتبر وسيلة تحوط طبيعية ضد التضخم، حيث ترتفع الإيجارات وقيمة الأرض والأسعار في أوقات التضخم. فترات التضخم المرتفع يمكن أن تعطي توقعات إيجابية لقطاع العقارات.
سعر الفائدة	10%	تذبذب أسعار الفائدة يؤثر بشكل مباشر على استثمارات العقارات. زيادة أسعار الفائدة تعني زيادة تكاليف الاقتراض مما يقلل الطلب على شراء المنازل.
نمو عدد السكان	10%	زيادة عدد السكان تشير إلى الحاجة لمزيد من وحدات السكن مما يفيد قطاع العقارات في النهاية.
خلق فرص العمل	10%	عدد الوظائف التي تم إنشاؤها يعتبر مؤشرًا مفيدًا على الطلب في سوق العقارات.

المصدر: أبحاث مارمور

تم تعيين درجة كمية لكل عامل نوعي، حيث تم تعيين الدرجة الأعلى «5» لـ «قوي» والدرجة «1» لـ «ضعيف». تم حساب متوسط مرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

تقييم العوامل الاقتصادية الكلية لدولة الكويت									
الدرجة	التصنيف النوعي	بداية 2025	بداية 2024	نهاية 2023	2022	2021	2020	2019	العوامل الاقتصادية
3	حيادي	4.8%	-4.3%	-4.3%	12.1%	-0.9%	-9.0%	-0.1%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)
3	حيادي	2.5%	2.0%	0.8%	1.1%	6.6%	-8.0%	-1.1%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)
3	حيادي	-11.1%	-10.5%	-8.4%	11.4%	-6.5%	-31.5%	15.9%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	22.0%	21.4%	20.4%	19.4%	28.4%	30.8%	25.0%	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	4.8%	3.9%	1.0%	6.5%	3.8%	-7.3%	-1.2%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.7%	3.2%	3.6%	4.0%	3.4%	2.1%	1.1%	التضخم %
3	حيادي	3.1%	4.1%	4.1%	2.4%	1.5%	1.7%	2.9%	سعر الفائدة %
3	حيادي	5.0%	2.5%	1.2%	8.0%	-6.1%	-2.2%	3.3%	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	114	172	96	155	(111)	(140)	29	خلق فرص العمل (000)
3.5	الدرجة الإجمالية								

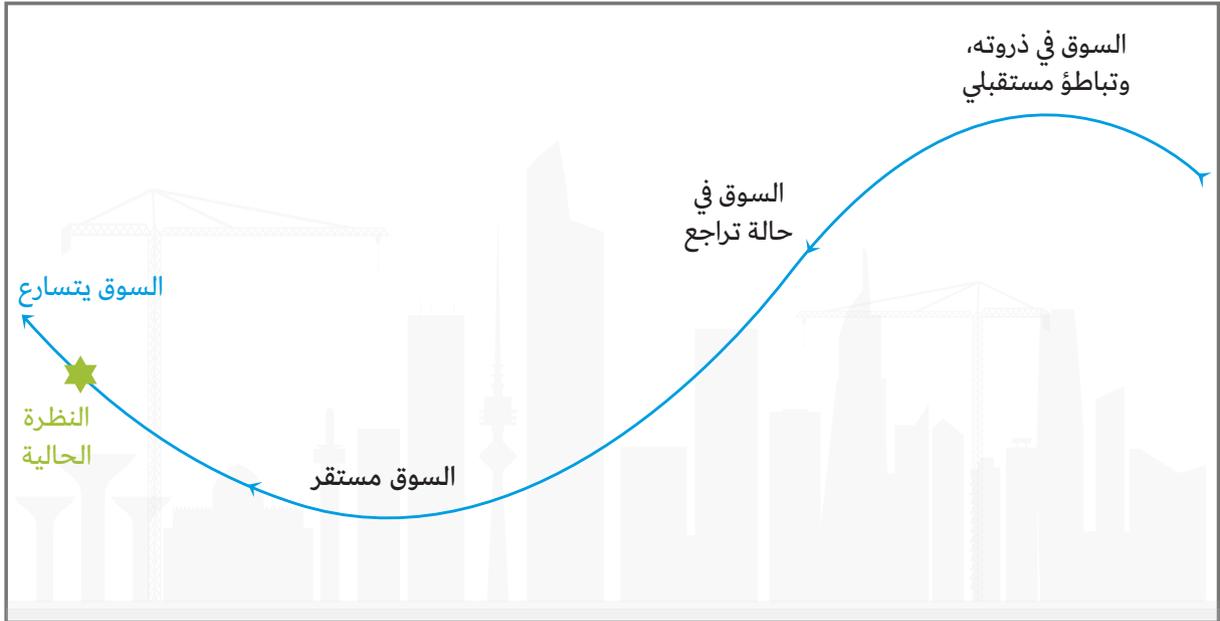
المصدر: صندوق النقد الدولي، مركز الإحصاء الكويتي، نظام معلومات سوق العمل، ريفينيتيف، أبحاث مارمور؛ ملاحظة: أسعار الفائدة لعام 2024 والتوقعات لعام 2025 تشير إلى معدلات نهاية السنة المقدر، بينما أسعار الفائدة لعام 2023 والفتترات السابقة تشير إلى المعدل الشهري المتوسط.

صُنفت حالة سوق العقارات إلى أربع مراحل متميزة كما هو موضح أدناه.

مراحل السوق		
من	إلى	مراحل السوق
4.3	5.0	السوق في ذروته، ومن المتوقع وجود تباطؤ مستقبلي
3.5	4.3	السوق يتسارع
2.8	3.5	السوق يتعافى ويكتسب وتيرة تصاعدية
أقل من 2.8		السوق في حالة تراجع

المصدر: أبحاث مارمور

آفاق سوق العقارات لدى المركز استنادًا إلى مؤشرات الاقتصاد الكلي



المصدر: أبحاث مارمور

درجات مؤشر الاقتصاد الكلي للعقارات لدى "المركز" في الكويت (النصف الثاني من 2024 مقابل النصف الأول من 2024)

المؤشرات الاقتصادية	النصف الثاني عام 2024	النصف الأول عام 2024
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	3	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	3	3
الموازنة المالية	3	3
الاستثمارات	4	3
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	3
التضخم	4	3
سعر الفائدة	3	3
نمو عدد السكان	3	2
إتاحة فرص العمل	4	3
الدرجة الإجمالية	3.5	2.9

المصدر: أبحاث مرمور

الملخص

نتوقع أن تؤثر تخفيضات إنتاج النفط، والظروف الاقتصادية الكلية الصعبة، وعدم اليقين الجيوسياسي في الشرق الأوسط على نمو الاقتصاد الكويتي في عام 2024. ومع ذلك، فإن تخفيضات أسعار الفائدة في النصف الثاني من 2024، وزيادة نشاط المشاريع، وتسريع الاستثمارات، وانتعاش الطلب على النفط من شأنه تحسين التوقعات لقطاع العقارات في الأشهر الاثني عشر القادمة.

ظل قطاع العقارات في الكويت مستقرًا في الربع الرابع من 2024، كما يتضح من الأسعار والإيجارات الثابتة حتى الآن في عام 2024، باستثناء تراجع طفيف في أسعار الإسكان الخاص (السكني). ومع ذلك، شهدت قيمة مبيعات العقارات انخفاضًا حيث بدأ الطلب المكبوت بعد الجائحة في العودة إلى طبيعته. بينما انخفض حجم وقيمة المعاملات في قطاع الإسكان الخاص (السكني) وقطاع الاستثماري، ارتفعت مبيعات القطاع التجاري.

تراجعت معدلات الرسملة للشقق (القطاع الاستثماري) بشكل طفيف بسبب انتعاش الأسعار. ارتفعت معدلات الإيجار في معظم مناطق الاستثمار والتجارية، مما يشير إلى مزيد من الاستقرار في سوق العقارات في الكويت.

عززت الزيادة الأخيرة في الإصلاحات السياسية آفاق الاستقرار المستقبلي. من المتوقع أن يحسن قانون مكافحة الاحتكار للأراضي السكنية الذي أقره المجلس الوطني القدرة على التحمل من خلال منع التكديس المفرط للأراضي من قبل المالكين. يهدف قانون المدن السكنية إلى تعزيز التطوير السكني واسع النطاق ومشاريع أخرى رئيسية من خلال مشاركة القطاع الخاص. من المحتمل أن تؤدي هذه القوانين إلى استخدام فعال للأراضي السكنية على المدى الطويل.

يمكن أن يعزز تمرير مشروع قانون الرهن العقاري الطلب من خلال تحسين الوصول إلى الائتمان. بناءً على تقييمنا لعوامل الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن قطاع العقارات في الكويت سيواصل تسارعه في النصف الثاني من 2024 من حيث أسعار العقارات والإيجارات. من المتوقع أن يتحسن سيولة سوق العقارات بفضل تخفيضات أسعار الفائدة في النصف الثاني من 2024.

الملخص – مؤشر الاقتصاد الكلي للعقارات لدى ”المركز“ في الكويت

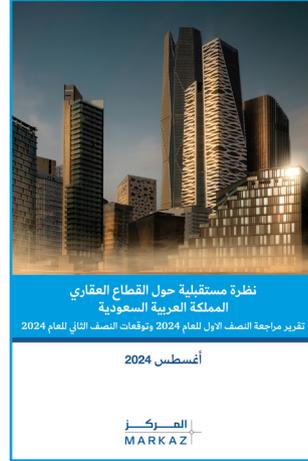
الدرجة	النظرة المستقبلية (2024 وما بعدها)	مؤشرات الاقتصاد الكلية	
3	حيادي	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	
3	حيادي	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	
3	حيادي	الموازنة المالية	
4	معتدل	الاستثمارات	
4	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم	
3	حيادي	سعر الفائدة	
3	حيادي	نمو عدد السكان	
4	معتدل	إتاحة فرص العمل	
3.5	السوق في تسارع	الدرجة الإجمالية	

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في
دولة الإمارات العربية المتحدة
H2 2024



القطاع العقاري في
دولة المملكة العربية السعودية
H2 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

فريق مكون من 27 متخصصاً في

- الكويت - المقر الرئيسي
- الرياض، السعودية - 2006
- الخبر، السعودية - 2006
- أبو ظبي - 2010
- دبي - 2014

- 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)
%171.21	العائد الكلي (يناير 03 - مارس 24)
%29.35	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
%142.8	توزيعات الدخل منذ التأسيس
%6.44	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
%4.57	متوسط العائد السنوي (نقد)
%2.36	التذبذب (3 سنوات)

%7.52

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، وفقاً 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: +965 2224 8000، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: غازي العصيمي، ميلاد إيليا، خالد المباركي
- للحصول على نسخة من النظام الأساسي ونشرة الإصدار والبيانات المالية للصندوق، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني: www.markaz.com
- يتألف العائد الكلي من الأرباح الرأسمالية وعائد التوزيعات بعد خصم جميع الأتعاب والمصاريف

تنويه: تم إعداد هذا الإعلان لأغراض 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 يبني 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 العناوين 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