



# نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الكويت

مراجعة النصف الأول من عام 2025 وتوقعات النصف الثاني من عام 2025

أغسطس 2025

المركز  
MARKAZ

## فهرس المحتويات

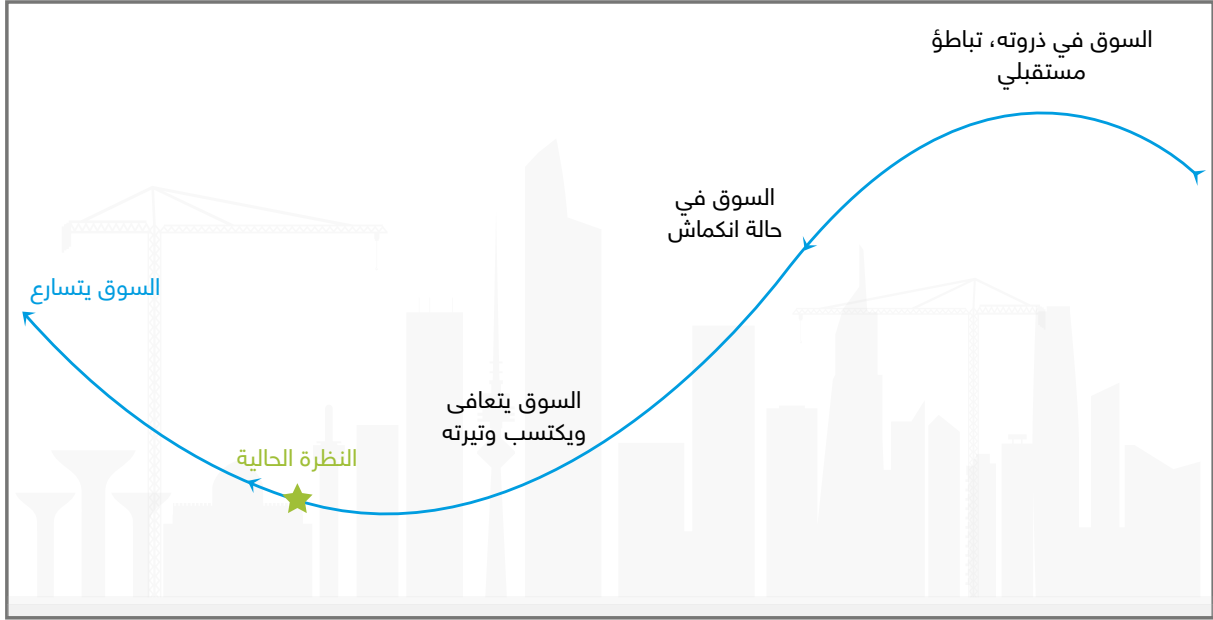
3	الملخص التنفيذي
7	دولة الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي
7	أ. نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي للكويت إيجابي في عام 2025
9	ب. استمرار تراجع التضخم في 2025
11	ت. نمو الائتمان التجاري يسهم في توسع إجمالي سوق الائتمان خلال الربع الأول 2025
13	ث. توقعات بمواصلة بنك الكويت المركزي تخفيف السياسة النقدية
14	ج. استقرار النمو السكاني في 2025
17	أداء قطاع العقارات
29	القطاع العقاري في دولة الكويت – أبرز الأخبار / أهم القوانين
31	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
36	الملخص

## 1. الملخص التنفيذي

- من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لدولة الكويت بنسبة 1.9% على أساس سنوي خلال 2025، مقارنةً بانكماش قدره 2.8% في 2024، بدعمٍ من تعافي الناتج النفطي. ويسهم التراجع التدريجي لقيود إنتاج تحالف أوبك+ في تعزيز قطاع الهيدروكربونات. وكذلك نتوقع أن يدعم زخم تنفيذ المشروعات، واستقرار إنفاق المستهلكين، والإصلاحات التشريعية التي تتبناها الحكومة، وتيرة نمو الأنشطة غير النفطية. ومن المنتظر أن يدفع التوسع المرتقب في النشاط الاقتصادي الطلب على العقارات التجارية والصناعية.
- منذ مطلع عام 2025، ظلت أسعار النفط شديدة التقلب بفعل زيادة المعروض من أوبك+ ومخاوف الطلب في الولايات المتحدة والصين جراء حالة عدم اليقين المرتبطة بالرسوم الجمركية. وتتوقع إدارة معلومات الطاقة الأميركية أن يبلغ متوسط سعر خام برنت 62 دولاراً للبرميل في النصف الثاني من 2025، و59 دولاراً في 2026، في ظل ضعف الطلب وزيادة المعروض من الإمدادات في الأسواق العالمية.
- تباطأ تضخم أسعار المستهلك في الكويت إلى 2.41% على أساس سنوي في مارس 2025، منخفضاً من 2.5% في ديسمبر 2024 مع فتور الزيادات السعرية في معظم المكونات. وتراجع تضخم خدمات السكن إلى 0.74% في مارس، مقارنةً بـ 0.9% في فبراير 2025 وديسمبر 2024، ما يعكس بداية تراجع طفيف في إيجارات المساكن. وارتفعت أسعار الأغذية والمشروبات بنسبة 4.99% على أساس سنوي في مارس مقابل 5.23% في الشهر السابق. وعلى الرغم من تشدد السياسة النقدية نسبياً، ما يزال التضخم فوق مستوى 2%. وقد يؤدي ارتفاع تكاليف الواردات الناجم عن الرسوم الجمركية إلى إبطاء وتيرة انحسار الضغوط السعرية خلال عام 2025.
- حافظ نمو سوق الائتمان المحلي في الكويت على زخمه، مرتفعاً بنسبة 4.4% على أساس سنوي في الربع الأول من 2025 مقارنةً بـ 3.7% في ديسمبر 2024، بدعمٍ من توسع ائتمان قطاع الأعمال. إذ سجل سوق ائتمان الشركات نمواً قدره 4.9% سنوياً، مدفوعاً بزيادة قروض العقار بنسبة 6.4%. في المقابل، ارتفع معدل نمو ائتمان الأسر بنسبة 3.1% سنوياً في مارس 2025 نتيجة تراجع القروض المخصصة للسلع المعمرة وتباطؤ نمو قروض الإسكان. ومن المتوقع أن يظل نمو سوق الائتمان مستقراً في النصف الثاني من 2025 بفضل ائتمان قطاع الأعمال وسط زخم قوي في مشاريع قيد التنفيذ؛ غير أن اتباع بنك الكويت المركزي نهجاً تدريجياً في التيسير النقدي قد يفضي إلى أسعار فائدة أعلى ويضغط على نمو الائتمان في النصف الثاني من 2025.
- أبقى بنك الكويت المركزي سعر الفائدة الأساسي مستقراً عند 4.00% منذ مطلع 2025، بما يتماشى مع سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأميركي. لكن وتيرة التيسير لدى المركزي جاءت أكثر تدرجاً مقارنةً بنظيره الأمريكي، نظراً لاعتدال تشديد الفائدة خلال الدورة المالية 2022-2023. ويتوقع أعضاء لجنة السوق المفتوحة الفيدرالية خفضاً لا يتجاوز 50 نقطة أساس في النصف الاثني من 2025 مع تصاعد مخاطر التضخم والبطالة الناجمة عن حالة عدم اليقين المرتبطة بالرسوم الجمركية. وبما أن السياسة النقدية الكويتية تتحرك عادة ضمن نطاق الاحتياطي الفيدرالي، فمن المتوقع أن يخفض المركزي الفائدة تدريجياً في النصف الثاني من 2025؛ ما قد يعزز الطلب على العقارات، خصوصاً في القطاعين التجاري والاستثماري.

- واصل قطاع العقار الكويتي مسار التعافي في الربع الأول من 2025، مسجلاً ارتفاعاً في الأسعار والإيجارات ضمن الشريحتين الاستثماري والتجاري؛ إذ ارتفعت أسعار الأراضي في الشريحتين بجميع المناطق على أساس سنوي، كما شهد متوسط إيجارات الشقق المؤلفة من ثلاث غرف نوم (نحو 60 متراً مربعاً) ضمن القطاع الاستثماري زيادة ملموسة في الربع الأول 2025. وعلى النقيض، ظل متوسط إيجار المكاتب في القطاع التجاري مستقراً سنوياً خلال الفترة نفسها، بعد ارتفاع معتدل في بعض المناطق في الربع الرابع من 2024. وبالتوازي، سجلت قيمة وحجم الصفقات العقارية اتجاهاً إيجابياً؛ فارتفعت المبيعات العقارية 45% سنوياً إلى 896 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025 بفضل نمو المبيعات في جميع القطاعات؛ إذ ارتفعت مبيعات القطاعين السكني والتجاري 38.5% و22.9% على التوالي، بينما صعدت مبيعات القطاع الاستثماري بنسبة 49%. كذلك ازداد عدد الصفقات 20.9% إلى 1,302 صفقة، مدعوماً بارتفاع العمليات في كل الشرائح؛ حيث نما عدد المعاملات السكنية والتجارية 11.7% و163.6% على الترتيب، فيما ارتفع عدد معاملات الشريحة الاستثمارية 29.7% إلى 336 صفقة، مدفوعاً بالنمو المستقر في تعداد الوافدين.
- بناءً على تقييمنا لمؤشرات الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن سوق العقار في الكويت سيظل مستقراً خلال النصف الثاني من عام 2025، مع تزايد احتمالات ارتفاع أسعار الأراضي ومستويات الإيجارات على خلفية تنفيذ الإصلاحات الحكومية المعلن عنها، كما هو موضح في مؤشر الاقتصاد العقاري للمركز المالي الكويتي "المركز" والذي حقق درجة 3.25 من 5.

## توقعات القطاع العقاري في دولة الكويت



المصدر: أبحاث مارمور  
تنويه: القسم الملون بالرمادي يشير إلى النظرة الحالية للسوق

## دولة الكويت: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	حيادي	من المتوقع أن يعود نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي إلى المنطقة الإيجابية في عام 2025 بفضل إلغاء أوبك+ التدريجي لخفض الإنتاج. ويمكن أن يوفر معدل التخفيض الأسرع من المتوقع دفعة قوية للناتج المحلي الإجمالي النفطي.
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	حيادي	نتوقع أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي مستقرًا في ظل زخم ترسية المشاريع، وتنفيذ الإصلاحات الحكومية، واستقرار الإنفاق الاستهلاكي.
 الموازنة المالية <sup>1</sup>	حيادي	من المتوقع أن يتسع العجز المالي لعام 2025 إلى 7.9% من الناتج المحلي الإجمالي من 5.8% في عام 2024 بسبب انخفاض عائدات الهيدروكربونات عقب انخفاض أسعار النفط.

<sup>1</sup> باستثناء دخل الاستثمارات وبعد تحويله إلى صندوق الأجيال المقبلة

نتوقع أن ترتفع الاستثمارات إلى 14.8% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2025 من 12.9% في عام 2024 بدعم من مبادرات الاستثمار الحكومية في ظل أهداف التنويع الاقتصادي.	معتدل	الاستثمارات	
نتوقع أن ينمو المعروض النقدي بنسبة 4.2% على أساس سنوي في عام 2025 مقارنة بـ 4.3% في عام 2024 وسط تراجع التضخم والتيسير النقدي التدريجي.	معتدل	الكتلة النقدية، M2	
على الرغم من اعتدال التضخم في الكويت نتيجةً لانخفاض قيمة إيجارات المساكن وتكاليف المواد الغذائية، إلا أن تضخم الأسعار يميل إلى البقاء فوق مستوى 2%. وقد يؤدي ارتفاع تكاليف الاستيراد بسبب الرسوم الجمركية إلى ارتفاع حاد في التضخم في عام 2025.	معتدل	التضخم	
بدأ بنك الكويت المركزي برنامجه للتيسير النقدي في سبتمبر 2024، عقب إجراءات مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. ومع ذلك، من المتوقع أن يخفض البنك المركزي أسعار الفائدة تدريجياً على مدار الدورة المالية، نظراً لانخفاض وتيرة زيادات أسعار الفائدة في عامي 2022 و2023.	حيادي	سعر الفائدة	
من المتوقع أن يظل النمو السكاني ضعيفاً نظراً لاستمرار سياسة سحب الجنسية الكويتية، على الرغم من تخفيف القيود المفروضة على تأشيرات الإقامة العائلية وتأشيرات العمل قصيرة الأجل.	ضعيف	معدل النمو السكاني السنوي	
من المتوقع أن يظل معدل خلق فرص العمل ضعيفاً في ظل السحب الملحوظ لحق الحصول على الجنسية الكويتية. ومع ذلك، من المرجح أن يقدم استقرار النشاط غير النفطي وتنفيذ مشاريع البنية التحتية بعض الدعم.	حيادي	خلق فرص العمل	
ينعكس تسارع وتيرة الإصلاحات العقارية إيجاباً على القطاع. وسمحت الكويت للشركات ذات الملكية الأجنبية بتملك العقارات، وأصبح قانون الرهن العقاري في المراحل النهائية من التنفيذ.	معتدل	الإصلاحات الحكومية	

المصدر: أبحاث مارمور

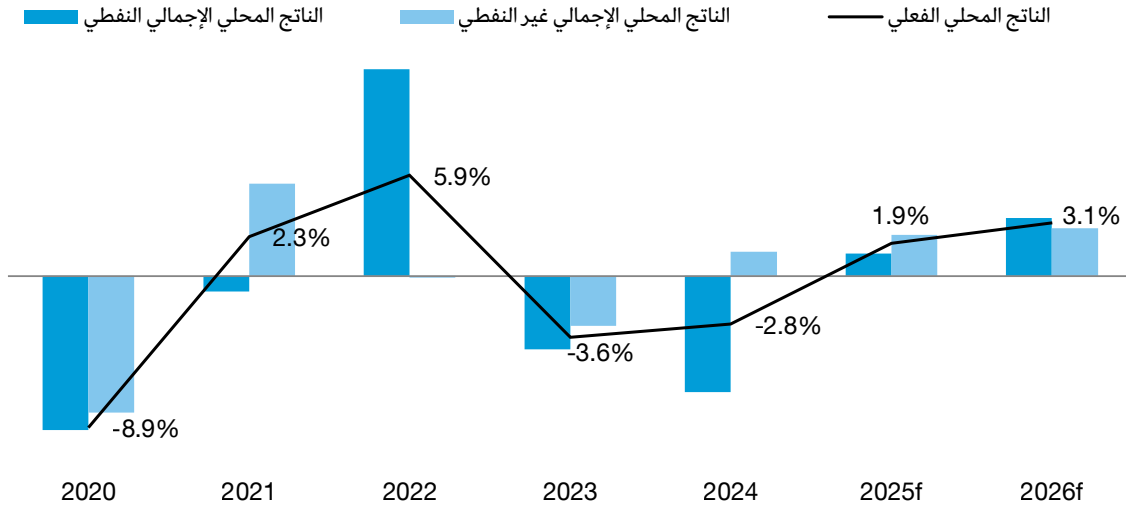
## 2. دولة الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي

### أ. نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي للكويت إيجابي في عام 2025

من المتوقع أن يتعافى الاقتصاد الكويتي ليسجل نمواً بنسبة 1.9% على أساس سنوي في عام 2025، مقابل انكماش بلغ 2.8% في 2024، بعدما تأثر في العام الماضي بخفض إنتاج النفط حسب اتفاق أوبك+ وتباطؤ الإنفاق الاستهلاكي عقب طفرة ما بعد جائحة كوفيد-19. ويُنْتَظَرُ أن يعود نمو الناتج المحلي النفطي الفعلي إلى المنطقة الإيجابية بزيادة قدرها 1.3% بعد تراجع 6.8% في 2024، مدعوماً بالتفكيك التدريجي لخفض الإنتاج؛ إذ تم الاتفاق في ديسمبر 2024 على إلغاء الخفض الطوعي البالغ 2.2 مليون برميل يومياً بحلول نهاية سبتمبر 2026، عبر زيادات شهرية قدرها 138,000 برميل بدءاً من أبريل 2025، قبل تسريع الجدول ابتداءً من مايو بزيادة 411,000 برميل في مايو ويونيو، ليبلغ إجمالي الزيادات حتى نهاية يونيو 960,000 برميل يومياً (ما يعادل 44% من الخفض الطوعي). وفق هذه الوتيرة، يُقدَّرُ أن الكويت ضخّت 2,443 ألف برميل يومياً في مايو، ورفعت الإنتاج إلى نحو 2,466 ألف برميل يومياً في يونيو، مع ترجيح وكالة رويترز لاستعادة كامل كمية الخفض البالغة 2.2 مليون برميل يومياً بحلول نوفمبر 2025.

نتوقع أن يحافظ نمو الناتج المحلي غير النفطي على استقراره عند 2.4% في 2025، مرتفعاً من 1.4% في 2024، بدعم من زخم ترسية المشروعات، واستقرار الإنفاق الاستهلاكي، وإصلاحات تشريعية شملت تحرير رسوم الخدمات الحكومية، وفرض ضريبة تكميلية بنسبة 15% على الشركات متعددة الجنسيات<sup>2</sup>، ومبادرات لتعزيز كفاءة القطاع العام، إضافةً إلى إقرار قانون الدين العام. وقد ارتفع مؤشر مديري المشتريات إلى 54.2 في أبريل، مقارنةً بـ 52.3 في مارس 2025، مدفوعاً بتدفق الطلبات الجديدة. وبلغت قيمة المشروعات المسندة في الكويت خلال 2024 نحو 2.8 مليار دينار كويتي بزيادة سنوية قدرها 44%، فيما ارتفعت قيمة ترسية مشاريع الربع الأول 2025 إلى 1.4 مليار دولار، بارتفاع 197.6% مقارنةً بـ 459.0 مليون دولار في الربع الأول 2024. وأعلنت وزارة المالية خططاً لإصدار أدوات دين داخلية وخارجية تتراوح بين 3 و6 مليارات دينار كويتي في 2025 لتمويل مشروعات البنية التحتية الحيوية؛ إذ تعزز المشاريع المزمع تنفيذها رؤية الكويت 2035 في مجالات البنية التحتية والإسكان والنقل، إلى جانب الإجراءات الحكومية الجديدة، آفاق النمو للقطاع غير النفطي.

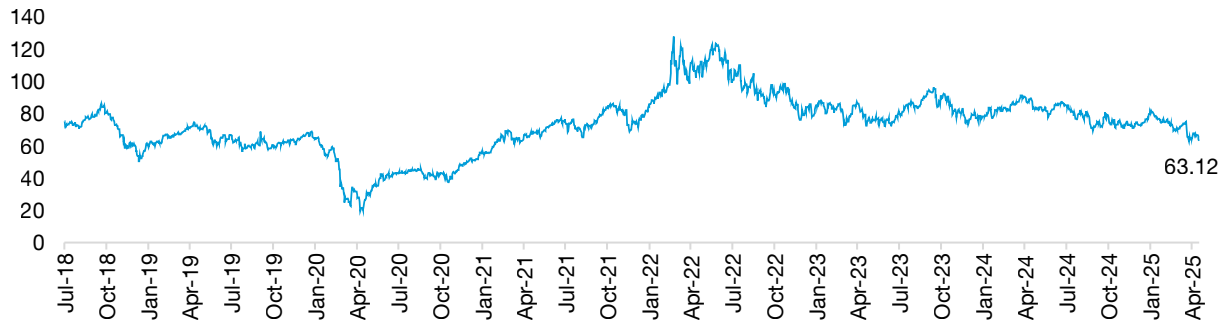
## نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي، والنفطي وغير النفطي (على أساس سنوي %)



المصدر: تقرير صندوق النقد الدولي للمنطقة - مايو 2025

تقلبت أسعار النفط خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025، وتراجعت بنسبة 15.4% نتيجة زيادة إنتاج أوبك+ ومخاوف ضعف الطلب في كل من الولايات المتحدة والصين وسط حالة من عدم اليقين بشأن الرسوم التجارية. ففي إبريل 2025، قرر تحالف أوبك+ رفع الإنتاج بمقدار 411,000 برميل يومياً لشهر مايو، مقارنةً بالزيادة المعلنة سابقاً البالغة 135,000 برميل يومياً، استناداً إلى متانة أساسيات السوق وتوقعاته الإيجابية. كما ساهمت البيانات الاقتصادية الضعيفة في الاقتصادات الكبرى، مثل الولايات المتحدة وألمانيا، في تعزيز المخاوف حيال تباطؤ نمو الطلب على النفط، في حين أدى تصاعد الحرب التجارية بين أكبر اقتصادين في العالم مخاوف إضافية وضغطاً على الأسعار. ومع ذلك، قدمت العقوبات الأمريكية على الكيانات الروسية والطموحات المتفائلة لاتفاق تجاري بين الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي بعض الدعم للأسعار خلال الفترة نفسها. وفي تقرير سوق النفط الصادر في إبريل، خفضت وكالة الطاقة الدولية توقعاتها لنمو الطلب لعام 2025 بمقدار 300,000 برميل يومياً إلى 730,000 برميل يومياً، مستشهدةً بمخاطر ضعف الطلب وفائض المعروض. وتتوقع إدارة معلومات الطاقة الأمريكية أن يبلغ متوسط سعر خام برنت نحو 62 دولاراً للبرميل في النصف الثاني من 2025 ونحو 59 دولاراً للبرميل في عام 2026.

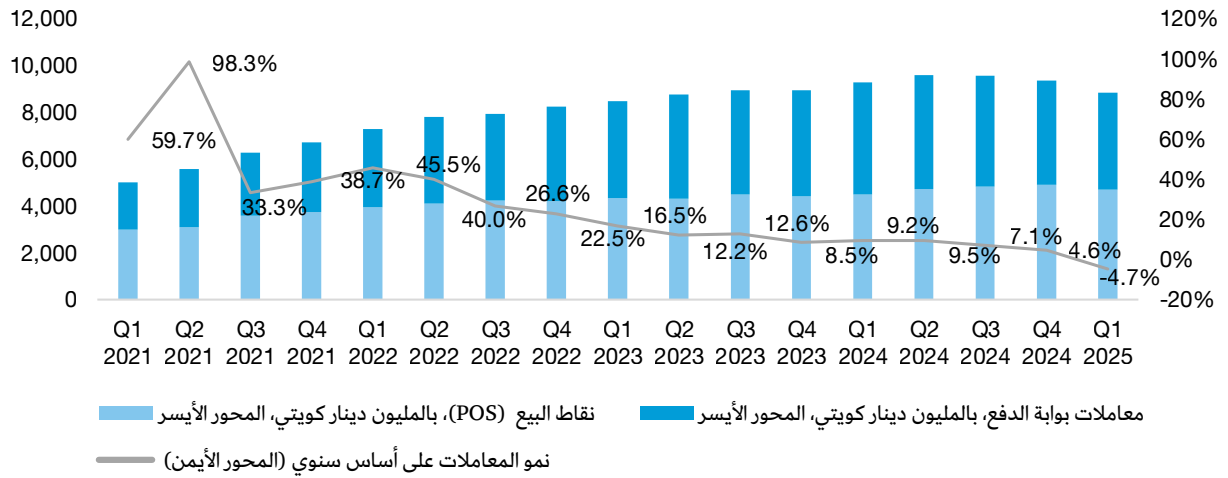
## أسعار نفط برنت [برميل/دولار] (يناير 2019 - أبريل 2025)



المصدر: ريفينيتيف، في 30 أبريل 2025

تراجع الإنفاق الاستهلاكي، وفقاً لبيانات معاملات بوابة الدفع ونقاط البيع، بنسبة 4.7% على أساس سنوي في الربع الأول 2025 بعد نمو قوي في العامين الماضيين. وأظهرت البيانات أن معاملات نقاط البيع ارتفعت بنسبة 4.2% على أساس سنوي، ما يعكس استقرار تبني المدفوعات عبر البطاقات، في حين سجلت معاملات بوابة الدفع انخفاضاً حاداً بلغ 13.1% على أساس سنوي. ومن المتوقع أن يظل الإنفاق الاستهلاكي مستقرًا، وإن كان محدود الزخم، خلال 2025 في ظل آفاق النمو الاقتصادي الأشمل، وانحسار التضخم، واحتمال تراجع أسعار الفائدة.

## المعاملات في الكويت (النمو على أساس سنوي)

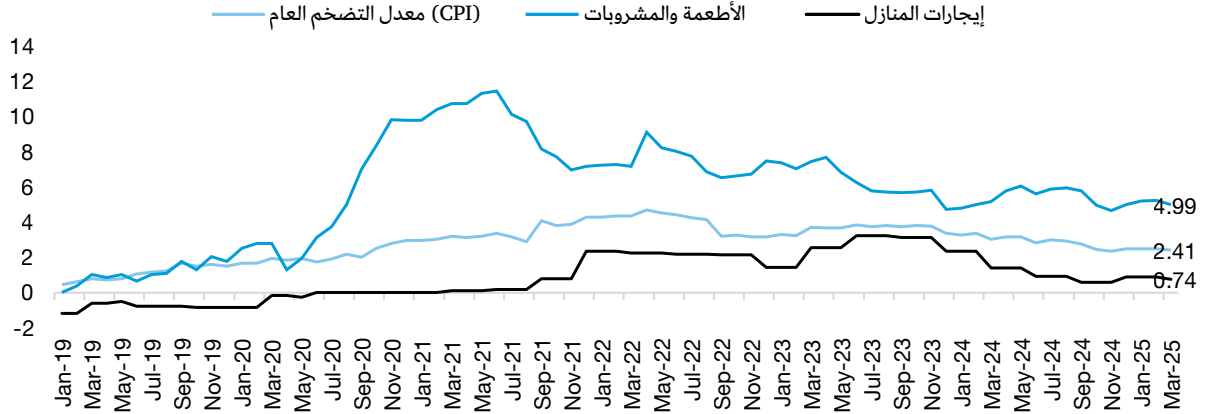


المصدر: بنك الكويت المركزي

## ب. استمرار تراجع التضخم في 2025

شهد التضخم في الكويت تراجعاً مستمراً منذ بلوغه ذروته في عام 2022 مدعوماً بيئة أسعار الفائدة المرتفعة وتراجع ضغوط الطلب الفائض بعد جائحة كوفيد-19. وتراجع معدل تضخم أسعار المستهلك إلى 2.41% على أساس سنوي في مارس 2025، منخفضاً من 2.49% في الشهر السابق و2.50% في ديسمبر 2024، نتيجة ضعف ارتفاع الأسعار في أغلب مكونات المؤشر. ومع ذلك، ظل التضخم مرتفعاً نسبياً في الفترة ما بين ديسمبر 2024 وفبراير 2025 قرب مستوى 2.50% بسبب تمسك إيجارات السكن وارتفاع أسعار الغذاء. واعتدلت وتيرة تضخم خدمات السكن، التي تمثل 33.21% من وزن المؤشر، إلى 0.74% في مارس 2025 مقارنةً بـ 0.90% في كلٍ من فبراير 2025 وديسمبر 2024، ما يشير إلى بداية انحسار طفيف في الإيجارات. وارتفعت أسعار الأغذية والمشروبات، التي تشكل 16.7% من مؤشر الأسعار، بنسبة 4.99% في مارس 2025 مقابل 5.23% في فبراير 2024. من جهته، سجل معدل التضخم الأساسي، باستبعاد مكوني الغذاء والسكن، ارتفاعاً عند 2.4% في مارس 2025 هبوطاً من 2.5% في فبراير، بدعم من تراجع تضخم أسعار الملابس إلى 4.26% خلال الشهر نفسه. ومن المتوقع أن يواصل التضخم في الانخفاض ليبلغ إلى متوسط 2.5% خلال عام 2025 في ظل السياسة النقدية المتشددة نسبياً، إلا أن ارتفاع الرسوم الجمركية تكاليف الواردات وتنعكس في ارتفاع الأسعار محلياً.

## معدل التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين والمكونات الفرعية (يناير 2019 – مارس 2025) %



المصدر: ريفينيتيف

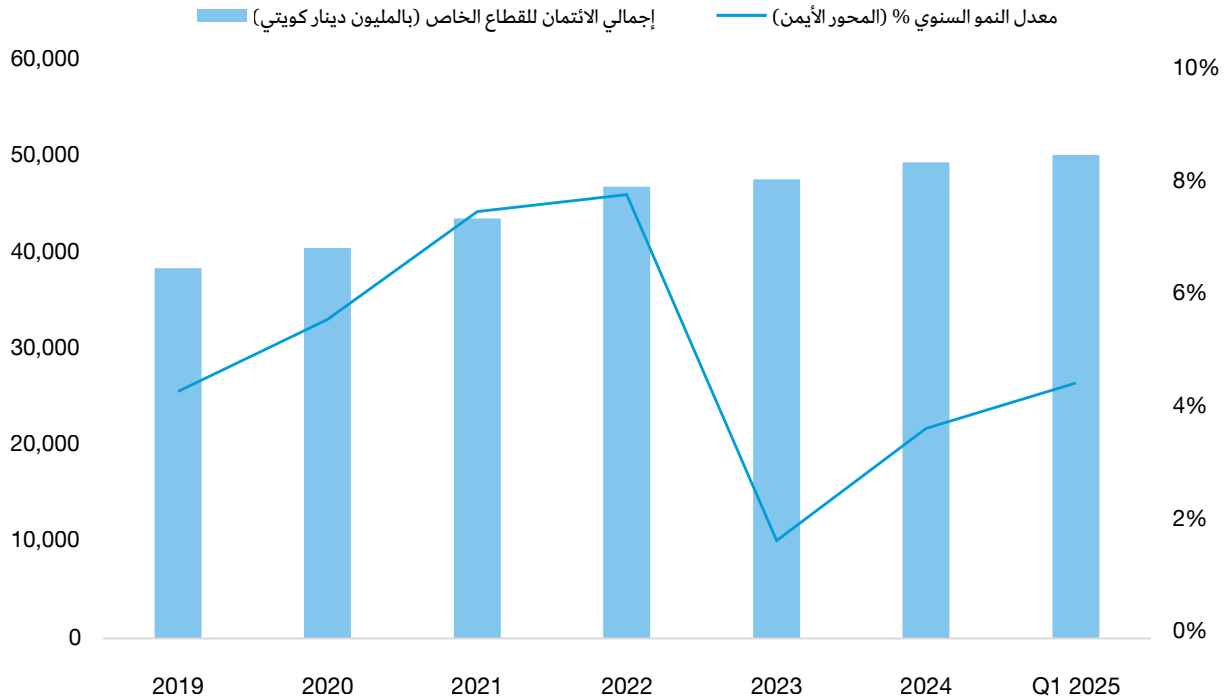
حجم التضخم	معدل التضخم، سنوياً % مارس 2025	المكونات
100%	2.41	الإجمالي
33.21%	0.74	خدمات الإسكان
16.71%	4.99	الطعام والمشروبات
11.43%	3.46	الأثاث ومعدات الصيانة المنزلية
8.03%	4.26	الملابس والأحذية
7.54%	-0.98	النقل
5.84%	4.72	الخدمات والسلع المتنوعة
4.19%	0.87	التعليم
3.98%	0.72	الاتصالات
3.85%	1.92	الترفيه والثقافة
3.42%	1.50	المطاعم والفنادق
1.48%	3.79	الصحة
0.33%	0.07	السجائر والتبغ
83.29%	1.77	مؤشر التضخم الإجمالي باستثناء الغذاء
66.79%	3.04	مؤشر التضخم الإجمالي باستثناء الإسكان

المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء الكويتية

## ت. نمو الائتمان التجاري يساهم في توسع إجمالي سوق الائتمان خلال الربع الأول 2025

سجل سوق الائتمان المحلي في الكويت نمواً قوياً بلغ 4.4% على أساس سنوي في الربع الأول 2025 و1.6% خلال الفترة من ديسمبر 2024 إلى مارس 2025، مقارنة بنمو 3.6% في ديسمبر 2024، مدفوعاً باتساع الائتمان الممنوح لقطاع الأعمال. فقد ارتفع الائتمان التجاري 4.9% بدعم من زيادة قدرها 6.4% في التمويل الموجه لقطاع العقارات، بينما نمت القروض المقدمة لقطاع الإنشاءات 5.3% مع بقاء نشاط المشروعات معتدلاً وترسية عقود بقيمة 1.4 مليار دولار في الربع الأول 2025، ما يمثل قفزة سنوية قدرها 197.6% نتيجة أثر قاعدة المقارنة المنخفضة. وعلى صعيد الأسر<sup>3</sup>، ارتفع الائتمان 3.1% في مارس 2025 (منذ بداية العام) مقابل 3.0% في 2024، بفعل تراجع قروض السلع المعمرة وتباطؤ نمو قروض الإسكان؛ إذ تباطأ نمو القروض الاستهلاكية إلى 2.6% في الربع الأول 2025 مقارنة بـ 5.4% في 2024. ومن المتوقع أن يظل نمو الائتمان مستقرًا في النصف الثاني 2025 مع استمرار دعم ائتمان قطاع الأعمال مستفيداً من قوة خط المشروعات، فيما قد يعزز إقرار قانون الرهن العقاري الطلب على ائتمان الأسر. ومع ذلك، فإن النهج التدريجي لبنك الكويت المركزي في التيسير النقدي قد يبقي أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول، ما يحد من وتيرة نمو سوق الائتمان خلال النصف الثاني من 2025.

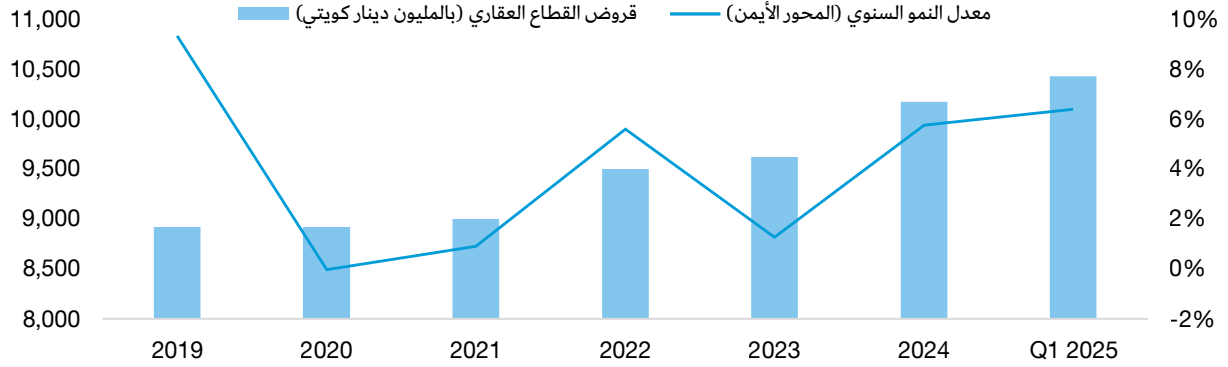
## إجمالي الائتمان للقطاع الخاص



المصدر: بنك الكويت المركزي، القيم كما في نهاية الفترة

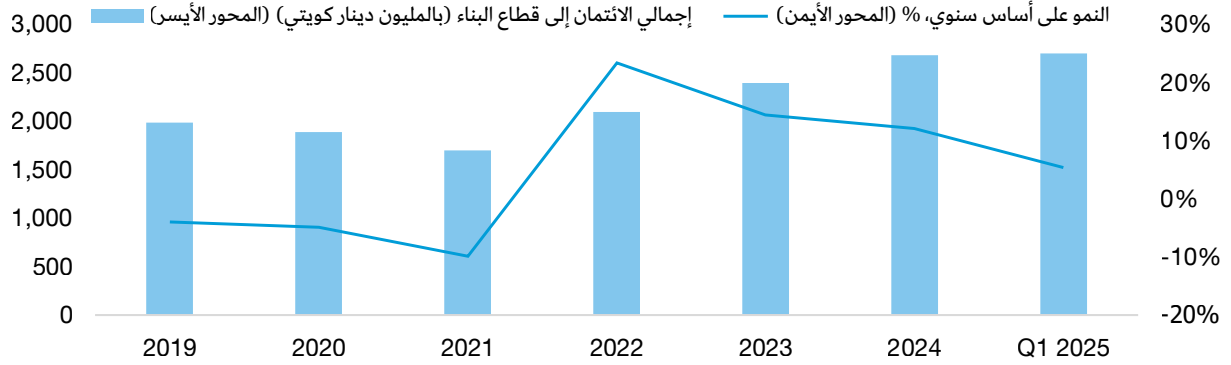
<sup>3</sup> Overall credit growth includes lending to non-banking institutions and lending for purchase of securities, which is excluded from the computation of business and household credit

## القروض لقطاع العقارات



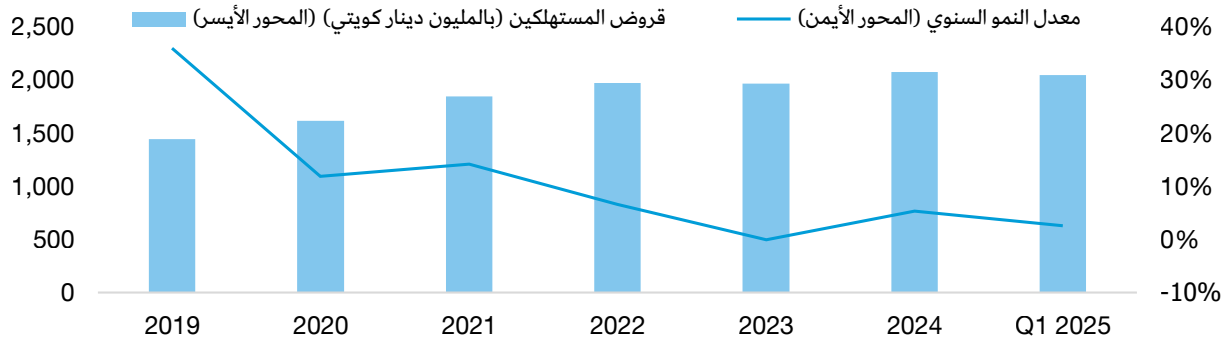
المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## قروض قطاع البناء



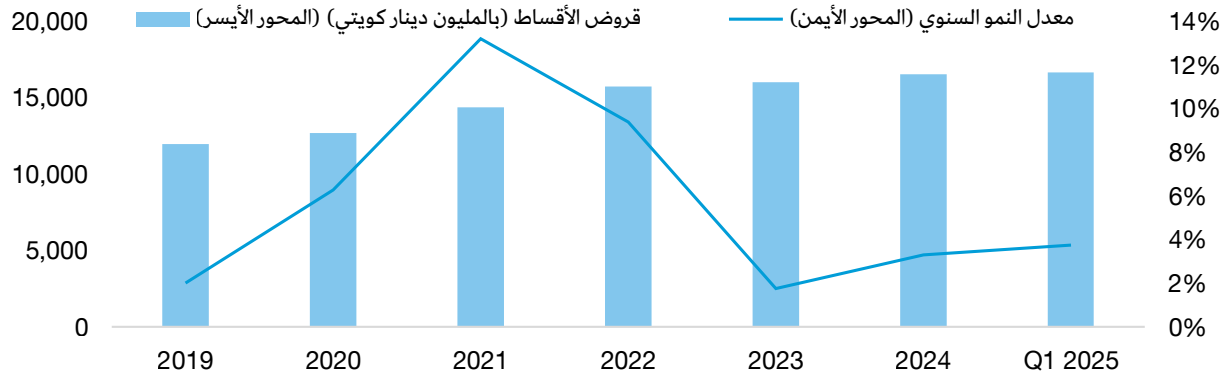
المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## قروض الأفراد



المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## القروض بالتقسيط

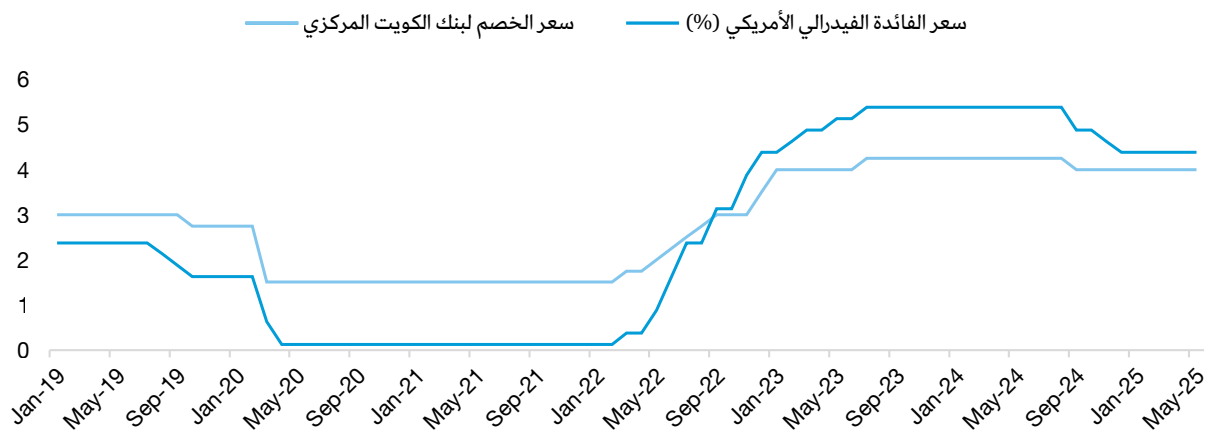


المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم كما في نهاية الفترة

## ث. توقعات بمواصلة بنك الكويت المركزي تخفيف السياسة النقدية

أبقى بنك الكويت المركزي على سعر الفائدة عند 4% منذ مطلع 2025، مواكباً سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، إلا أن وتيرة التيسير النقدي في الكويت جاءت أكثر تدرجاً مقارنة بالفيدرالي الأمريكي، بالنظر إلى محدودية الزيادات السابقة في دورة 2022-2023 المالية. فمنذ بدء دورة خفض الفائدة في سبتمبر 2024، خفض البنك المركزي الكويتي الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس فقط، في حين قام الاحتياطي الفيدرالي بتقليص سعر سياسته بمقدار 100 نقطة أساس منذ سبتمبر 2024 (خفض بمقدار 50 نقطة أساس في سبتمبر، ثم 25 نقطة أساس في كل من نوفمبر وديسمبر). وبما أن الدينار الكويتي مرتبط بسلعة عملات تضم الدولار الأمريكي، فإن هيكل الربط يمنح الكويت مرونة تسمح بالحياد عن توجيهات الفيدرالي. ويتوقع أعضاء اللجنة الفيدرالية للسوق المفتوحة خفضاً إضافياً للفائدة بواقع 50 نقطة أساس في النصف الثاني 2025 استناداً إلى تصاعد مخاطر التضخم والبطالة الناجمة عن حالة عدم اليقين المرتبطة بالرسوم الجمركية؛ وبناءً على ذلك، من المرجح أن يواصل بنك الكويت المركزي خفض سعر الفائدة تدريجياً خلال النصف الثاني من 2025.

## مسار معدل سياسة سعر الفائدة في الكويت والولايات المتحدة (يناير 2019 – مايو 2025)



المصدر: ريفينيتيف

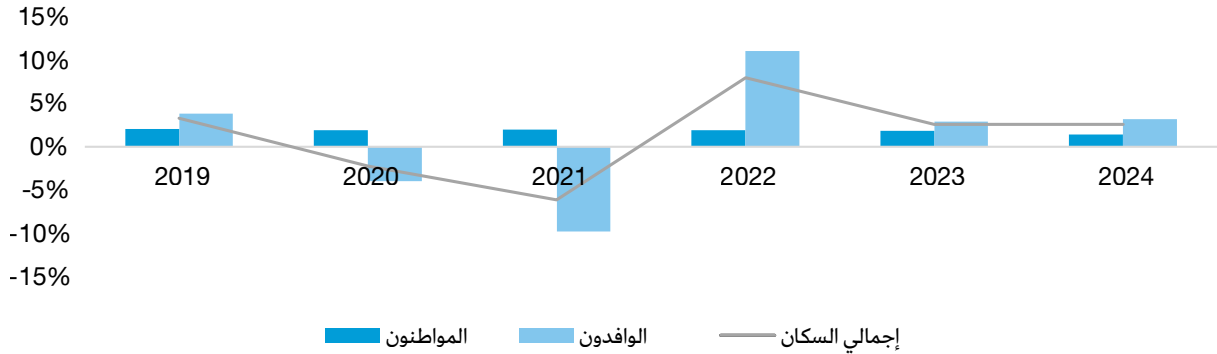
## ج. استقرار النمو السكاني في 2025

ارتفع عدد سكان الكويت بنسبة 2.6% على أساس سنوي ليصل إلى 4.98 مليون نسمة بنهاية عام 2024، وهي النسبة ذاتها المسجلة في العام السابق. وبلغ عدد المواطنين الكويتيين – الذين يشكلون 31.4% من إجمالي السكان – نحو 1.57 مليون نسمة، بنمو سنوي قدره 1.4% مقابل 1.9% في 2023. في المقابل، زاد عدد المقيمين غير الكويتيين بنسبة 3.2% ليصل إلى 3.42 مليون نسمة مقارنة بنمو 2.9% في 2023.

أقرت الكويت في ديسمبر 2024 تعديلات جوهرية على قانون الجنسية لعام 1959 ألغت بموجبها أحقية المرأة الأجنبية المتزوجة من كويتي في التقدم للحصول على الجنسية، بعدما كان يسمح لها بذلك بعد مرور خمس سنوات من الزواج وإنجاب أطفال. وبناء على هذه التعديلات، فقدت نحو 9,418 امرأة جنسيتها المكتسبة عبر الزواج والتابعة<sup>4</sup>. وشملت التعديلات كذلك إمكانية سحب الجنسية ممن حصلوا عليها عن طريق غير قانوني، أو المدانين في جرائم تمس أمن الدولة، أو الإساءة للرموز الدينية أو سمو أمير البلاد، إضافة إلى إمكانية إسقاط الجنسية عن الكويتيين الذين يعزلون من مناصب حكومية خلال عشر سنوات من التجنس بسبب عدم الأمانة. كما يجيز القانون سحب الجنسية لدواعٍ أمنية أو التورط في أنشطة مناهضة للدولة.

من المرجح أن يؤدي هذا التشدد في سحب الجنسية لحماية المصلحة الوطنية إلى تباطؤ نمو عدد السكان في 2025، وإن كان استئناف منح تأشيرات الالتحاق العائلي وفتح التأشيرات القصيرة (أقل من سنة) لعمال عقود الحكومة قد يدعمان نمو عدد الوافدين.

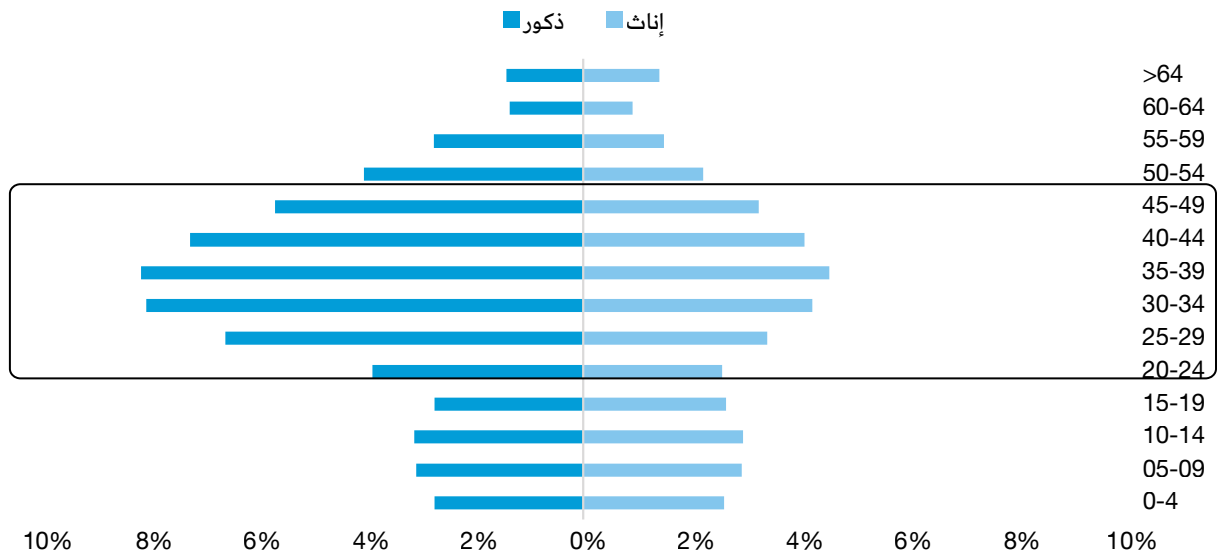
### نمو سكان الكويت كنسبة مئوية - على أساس سنوي (2019 - 2024)



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

بلغ عدد سكان الكويت 4.98 مليون نسمة بنهاية عام 2024. ومن المتوقع أن يعزز النمو المستقر في أعداد الوافدين الطلب على القطاع العقاري، إلى جانب أن نحو 80% من المواطنين الكويتيين يندرجون ضمن الفئة العمرية العاملة (15-64 عاماً). كما نتوقع أن يستند الطلب طويل الأجل على العقارات إلى التركيبة السكانية التي تغلب عليها الشريحة الشابة في الكويت، إذ يشكل من هم دون 25 عاماً قرابة 30% من إجمالي السكان، ما قد يمثل رافداً لسوق العمل خلال المدى المتوسط. وفي المقابل، قد تؤثر إجراءات سحب الجنسية الجارية - التي تطال زوجات الكويتيين الأجنيات، والأفراد مزدوجي الجنسية، والمتحصلين عليها عن طريق غير قانوني، سلباً في نمو عدد المواطنين على المدى القصير.

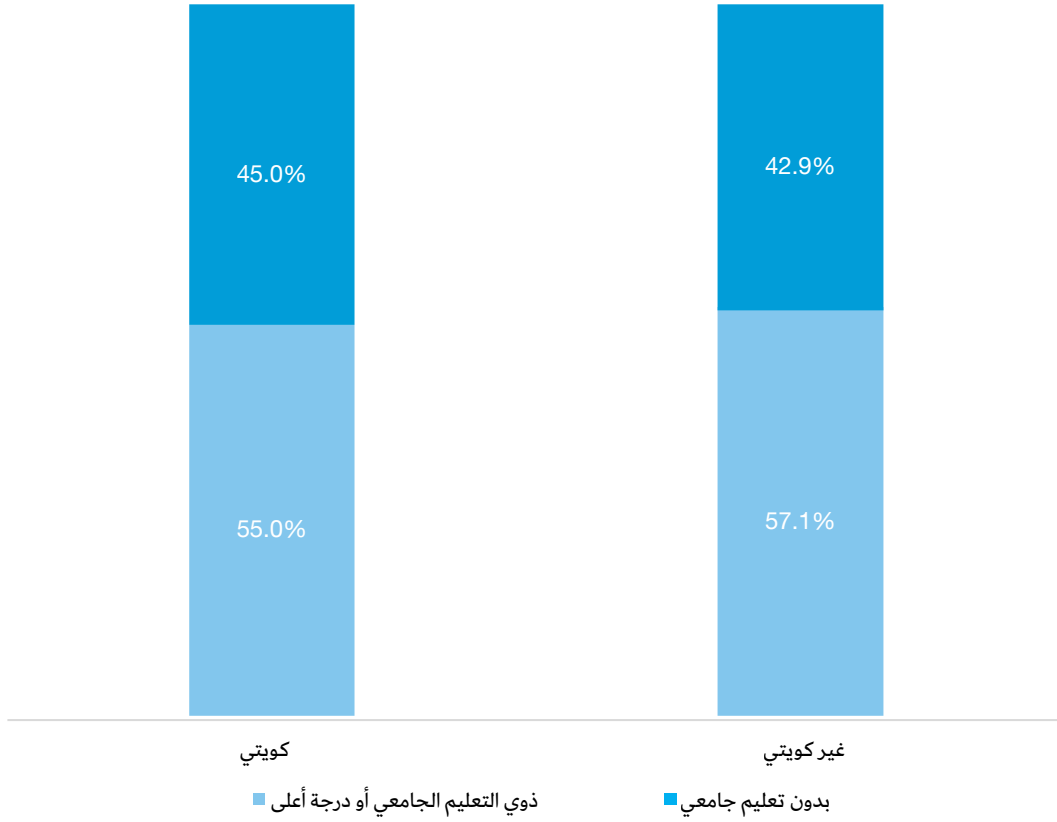
## التركيبة السكانية في دولة الكويت - عام 2024



المصدر: مكتب الإحصاء المركزي، القيم كما في نهاية الفترة

تراجع نمو قوة العمل الكويتية إلى 1% في 2024 مقارنةً بـ 3.9% في 2023، كما تباطأ نمو العمالة الوافدة إلى 2.2% بعد أن كان 5.3% في العام السابق، ويرجع ذلك أساساً إلى انخفاض أعداد العاملين في قطاعي الإنشاءات والعمالة المنزلية. واستمر عدد الكويتيين العاملين في القطاع الخاص في التراجع مسجلاً انخفاضاً سنوياً نسبته 2.5% ليبلغ 70,800 موظف في 2024. يمثل الكويتيون من دون تعليم جامعي أول أقل نحو 45% من إجمالي المواطنين، فيما تبلغ النسبة بين غير الكويتيين 57.1% انخفاضاً من 83.8% في النصف الأول من 2024، ما يعكس تراجع أعداد العمالة الوافدة غير الماهرة ذات الأجور المنخفضة.

## تقسيم الكويتيين وغير الكويتيين حسب المستوى التعليمي



المصدر: نظام معلومات سوق العمل - الكويت، ملاحظة: حتى 9 أشهر من 2024

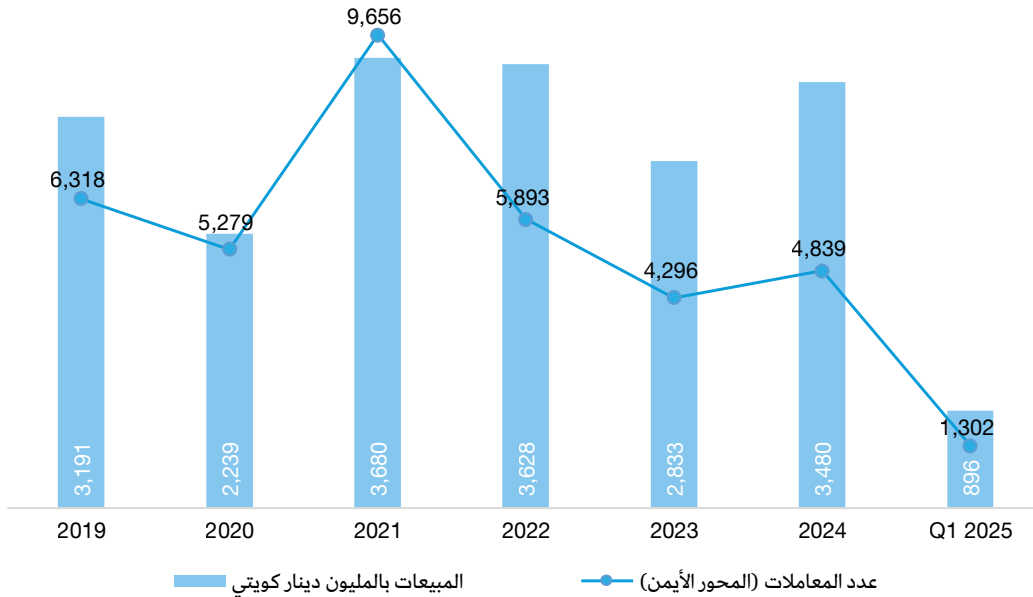
### 3. أداء قطاع العقارات

#### أ. نظرة عامة على قطاع العقارات في الكويت

ارتفعت قيمة مبيعات القطاع العقاري في الكويت بنسبة 45% على أساس سنوي لتصل إلى 896 مليون دينار كويتي في الربع الأول 2025 مقارنةً بـ 618 مليون دينار كويتي في الربع الأول 2024، مدفوعةً بزيادة المبيعات في جميع الشرائح العقارية. فقد ارتفعت مبيعات القطاع السكني بنسبة 38.5%، بينما قفزت مبيعات القطاع الاستثماري بنسبة 49% خلال الفترة نفسها، وشهد القطاع التجاري نمواً قدره 22.9% على أساس سنوي. وارتفع عدد الصفقات بنسبة 20.9% ليلغ 1,302 صفقة، مع تحسن ملحوظ في جميع القطاعات؛ إذ سجل القطاع التجاري أعلى نمو في عدد الصفقات بنسبة 163.6%، مقابل نمو نسبته 11.7% في القطاع السكني و29.7% في القطاع الاستثماري خلال الربع الأول من 2025.

وقد يدعم تعديل قانون تملك العقار لغير الكويتيين، الذي يسمح لشركات مدرجة ومحافظ استثمارية وصناديق عقارية محددة يملكها أجانب بشراء العقار، الطلب على القطاع. ومن المتوقع أن تعزز الإصلاحات التشريعية المرتقبة، مثل قانون تمويل الإسكان واستراتيجية إعادة هيكلة توزيع القسائم والوحدات، بعد إقرارها، أداء السوق العقارية. في مؤشر على تحريك الملف الإسكاني مجدداً، وقعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عقد الخدمات الاستشارية الخاص بتطوير ثلاثة مواقع سكنية، بسعة إجمالية تقديرية تتجاوز 5000 وحدة سكنية. وهذه الخطوة بداية جادة لتفعيل نموذج "المطور العقاري" مع تفعيل ثلاث مناطق سكنية رئيسية تضم 150 ألف وحدة سكنية، هي: نواف الأحمد، الخيران، والصابرية، حيث سيتم تدشين التصميم والمخططات الأولية لبنيتها التحتية الرئيسية.

#### إجمالي معاملات القطاع العقاري (2019 - الربع الأول 2025)

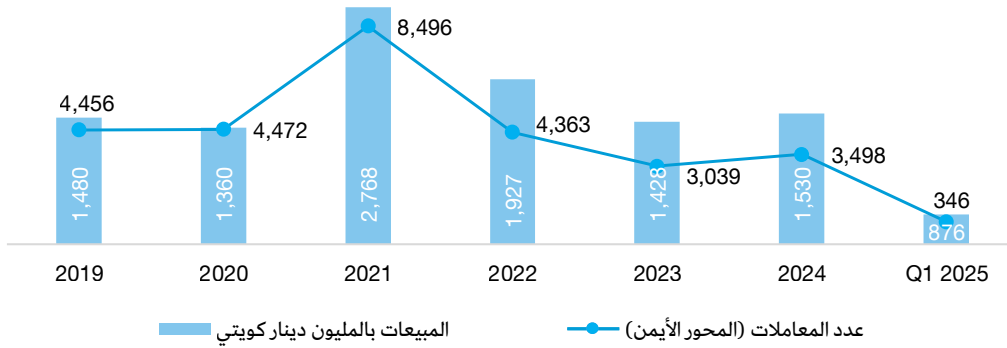


المصدر: وزارة العدل

بلغت مبيعات القطاع السكني 346 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025، لتسجل نمواً سنوياً قدره 38.5%، بينما ارتفع عدد الصفقات إلى 876 صفقة بزيادة 11.7% على أساس سنوي. ومن المتوقع أن يسهم إقرار قانون تمويل الإسكان وخفض أسعار الفائدة المحتمل خلال 2025 في دعم سوق العقارات السكنية بالنصف الثاني من العام.

يقترح قانون الرهن العقاري، الذي يتيح للمصارف التجارية في الكويت تقديم التمويل العقاري، من التطبيق بصيغته النهائية؛ إذ يقتصر تقديم القروض العقارية حالياً على بنك الائتمان الكويتي الحكومي. وذكرت صحيفة الرأي أنه بموجب التشريع الجديد سوف تقدم المصارف الكويتية قروضاً عقارية يصل سقفها إلى 200,000 دينار كويتي (649,000 دولار أمريكي)؛ حيث يمنح مبلغ 130,000 دينار كويتي بفائدة 2%، بينما يقدم مبلغ 70,000 دينار كويتي دون فوائد، على أن يراجع بنك الكويت المركزي هذه النسبة كل خمس سنوات. كما سيتمدد أجل السداد إلى 25 عاماً بدل 15 عاماً المعمول بها في قروض بنك الائتمان. وقد أدى تراكم أكثر من 100,000 طلب إسكان حكومي إلى الدفع بهذا الإصلاح، إذ قد ترتفع التكلفة على الدولة إلى 29 مليار دينار كويتي (95 مليار دولار) خلال خمس سنوات في غياب قانون للرهن العقاري، وفق وزارة الشؤون الاقتصادية والاستثمار. وتوقعت مؤسسة أرابيان جلف بيزنس إنسايت أن يشهد القطاع المصرفي الكويتي نمواً ائتمانياً يتراوح بين 3.5 و4% سنوياً نتيجة تراكم طلبات التمويل العقاري.

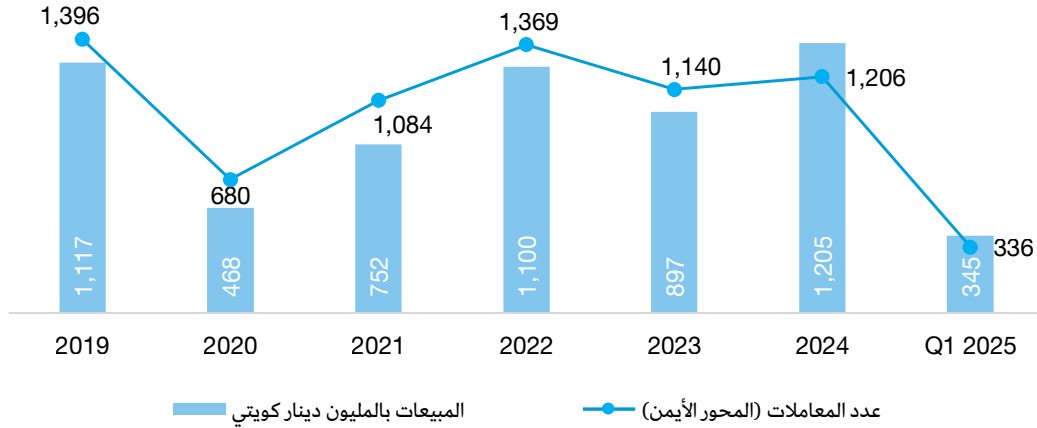
### معاملات العقارات السكنية الخاصة (2019 - الربع الأول من 2025)



المصدر: وزارة العدل

ارتفعت قيمة مبيعات القطاع الاستثماري، الذي يضم الشقق والمباني السكنية، بنسبة 49% على أساس سنوي لتبلغ 345 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025، بينما ازداد عدد المعاملات بنسبة 29.7% ليصل إلى 336 معاملة. ويعزى هذا الأداء القوي إلى النمو المستقر في أعداد الوافدين، إذ يدعم ارتفاع الطلب على السكن الاستثماري، فيما تواصل إجراءات تسهيل تأشيرات الالتحاق العائلي وإصدار تأشيرات العمل قصيرة الأجل إمداد سوق العقارات بطلب إضافي.

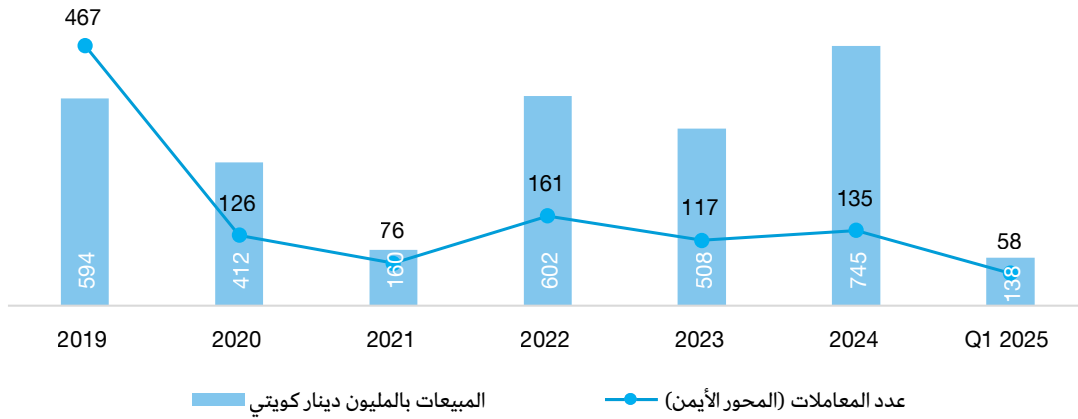
## معاملات العقارات الاستثمارية (2019 - الربع الأول من 2025)



المصدر: وزارة العدل

ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 22.9% على أساس سنوي لتصل إلى 138 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025، وقفز عدد الصفقات بنسبة 163.6%. وشملت الصفقات الكبرى خلال الفترة بيع بنايتين في منطقة القبلة بقيمة إجمالية 21.6 مليون دينار كويتي، إضافةً إلى مبنى في حولي بقيمة 10.9 مليون دينار كويتي. ويعزز استقرار النشاط الاقتصادي غير النفطي الطلب المستمر على العقارات التجارية في الكويت.

## مبيعات القطاع العقاري التجاري (2019 - الربع الأول من 2025)



المصدر: وزارة العدل

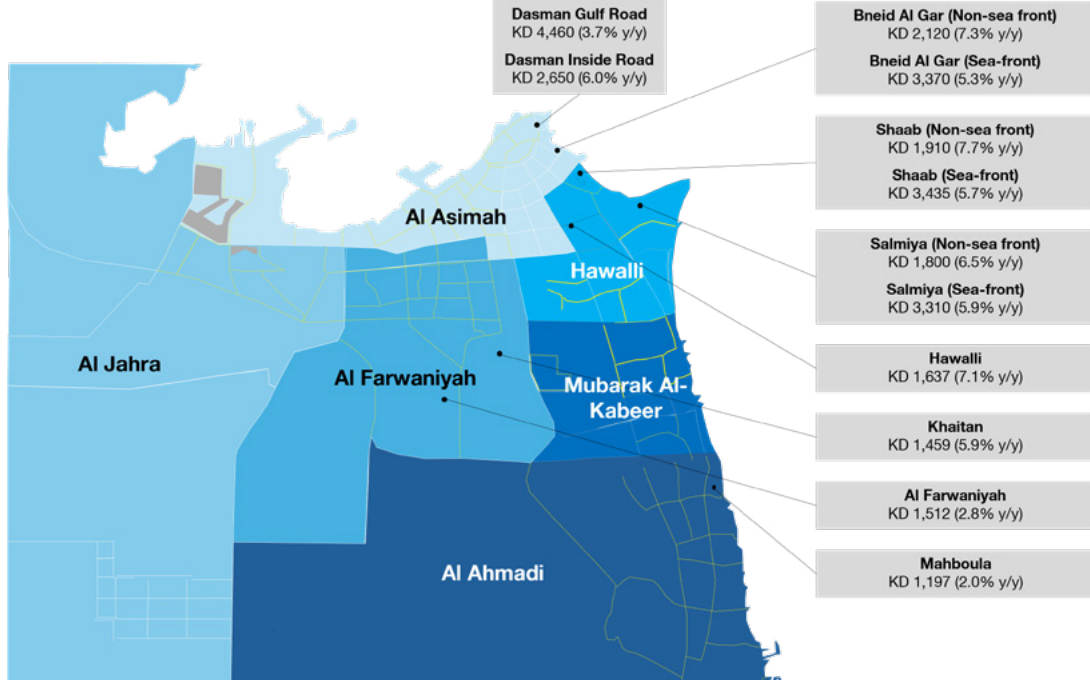
## ب. أسعار الأراضي، وقيم الإيجار، ونسبة العائد

### أسعار الأراضي

ارتفعت أسعار الأراضي في القطاع الاستثماري بجميع المحافظات خلال الربع الأول من 2025 مقارنةً بالفترة نفسها من 2024، وسجلت منطقة الشعب (غير الواجهة البحرية) أعلى نمو بلغ 7.7% على أساس سنوي.

شهدت أسعار أراضي القطاع التجاري زيادات ملحوظة في الربع الأول من 2025 على مستوى معظم المناطق، حيث قفزت الأسعار في حولي بنسبة 12.5% سنوياً، في حين سجلت الفرانجية زيادة معتدلة قدرها 3.3%.

## متوسط قيمة الأرض/م<sup>2</sup> للشقق (الاستثمارية) (دينار كويتي)

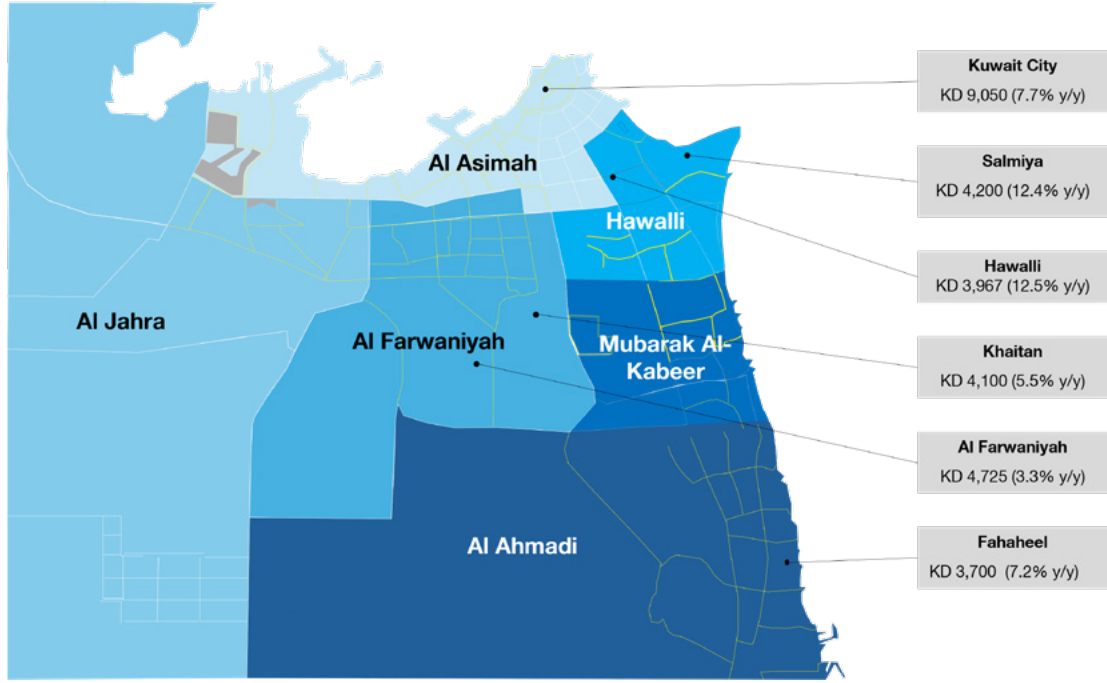


### متوسط قيمة الأرض/م<sup>2</sup> (دينار كويتي)

نسبة التغير السنوي	متوسط قيمة الأرض/م <sup>2</sup> (دينار كويتي)			الشقق (الممتلكات الاستثمارية)
	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	
3.7%	4,460	4,375	4,300	طريق الخليج دسمان
6.0%	2,650	2,600	2,500	دسمان داخلي
7.3%	2,120	2,075	1,975	بنيد القار (غير الواجهة البحرية)
5.3%	3,370	3,300	3,200	بنيد القار (الواجهة البحرية)
7.7%	1,910	1,860	1,773	الشعب (غير الواجهة البحرية)
5.7%	3,435	3,350	3,250	الشعب (الواجهة البحرية)
6.5%	1,800	1,750	1,690	السالمية (غير الواجهة البحرية)
5.9%	3,310	3,225	3,125	السالمية (واجهة بحرية)
7.1%	1,637	1,608	1,529	حوالي
2.8%	1,512	1,512	1,471	الفروانية
5.9%	1,459	1,459	1,378	خيطان
2.0%	1,197	1,197	1,173	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

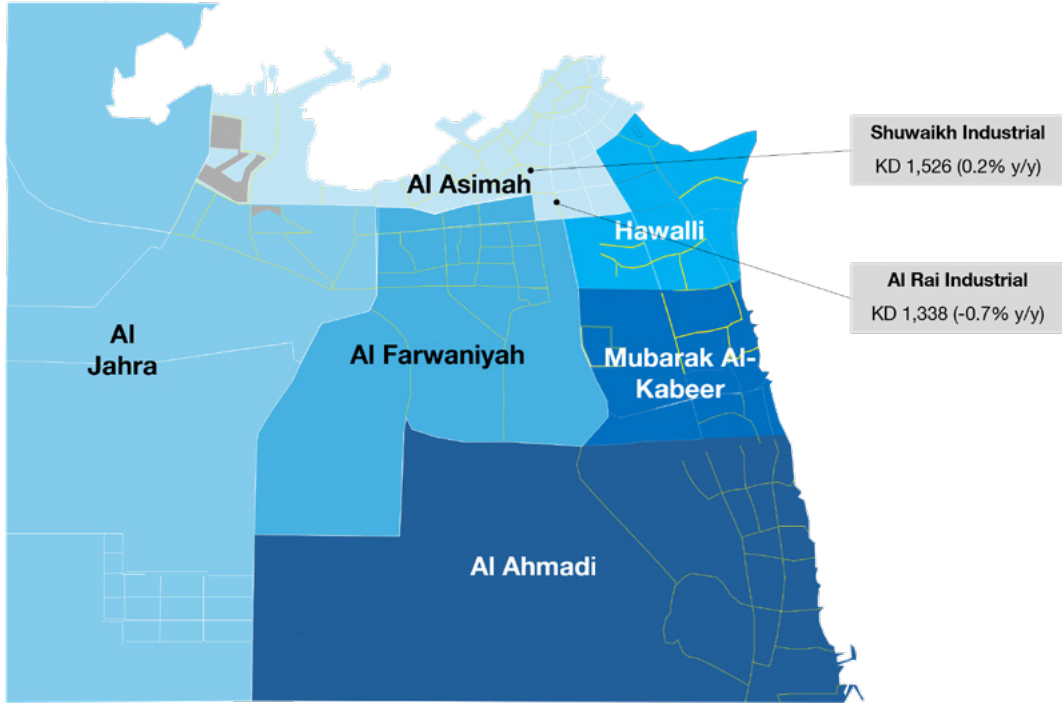
## متوسط قيمة الأرض/م<sup>2</sup> للعقارات التجارية (بالدينار الكويتي)



### متوسط قيمة الأرض/م<sup>2</sup> (دينار كويتي)

العقارات التجارية	الربع الأول 2024	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2025	نسبة التغير السنوي
مدينة الكويت	8,404	8,995	9,050	7.7%
السالمية	3,738	4,150	4,200	12.4%
حولي	3,525	3,875	3,967	12.5%
الفروانية	4,575	4,725	4,725	3.3%
خيطان	3,888	4,100	4,100	5.5%
الفحيحيل	3,450	3,650	3,700	7.2%

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

متوسط قيمة الأرض/م<sup>2</sup> للعقارات الصناعية (بالدينار الكويتي)متوسط قيمة الأرض/م<sup>2</sup> (دينار كويتي)

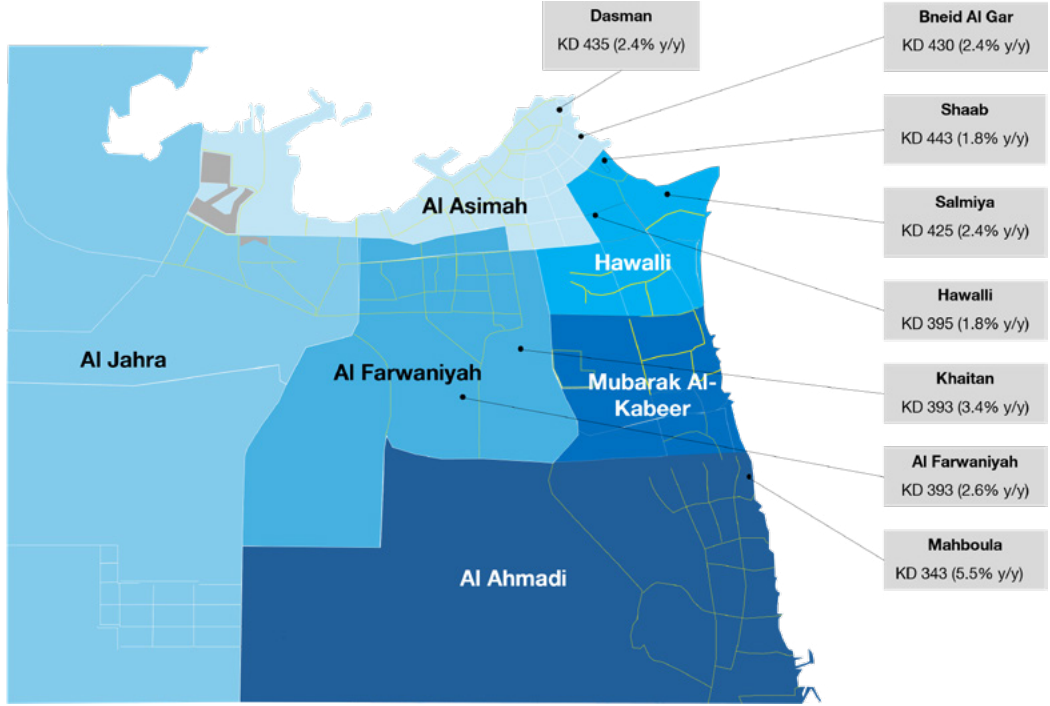
العقارات الصناعية	متوسط قيمة الأرض/م <sup>2</sup> (دينار كويتي)		
	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024
شويخ الصناعية	1,526	1,531	1,523
الراي الصناعية	1,338	1,342	1,348

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## الإيجارات

شهدت قيم إيجار الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم في القطاع الاستثماري استقراراً شبه تام خلال الربع الأول 2025 مع زيادة هامشية مقارنة بالفترة نفسها من 2024، كما ارتفع متوسط إيجار الشقق البالغة مساحتها 60 متر مربع على أساس سنوي؛ وسجلت منطقة المهبولة أعلى نمو في كلا الفئتين بنسبة 5.5% و8.1% على التوالي. وفي القطاع التجاري، واصل متوسط إيجار مساحات التجزئة في الطابق الأرضي ارتفاعه السنوي عبر مختلف المحافظات باستثناء الفحيحيل حيث ظل دون تغيير، بينما بقيت إيجارات المكاتب مستقرة سنوياً في جميع المناطق خلال الربع الأول 2025 بعد أن كانت قد حققت زيادات محدودة في بعض المناطق خلال الربع الرابع من 2024.

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

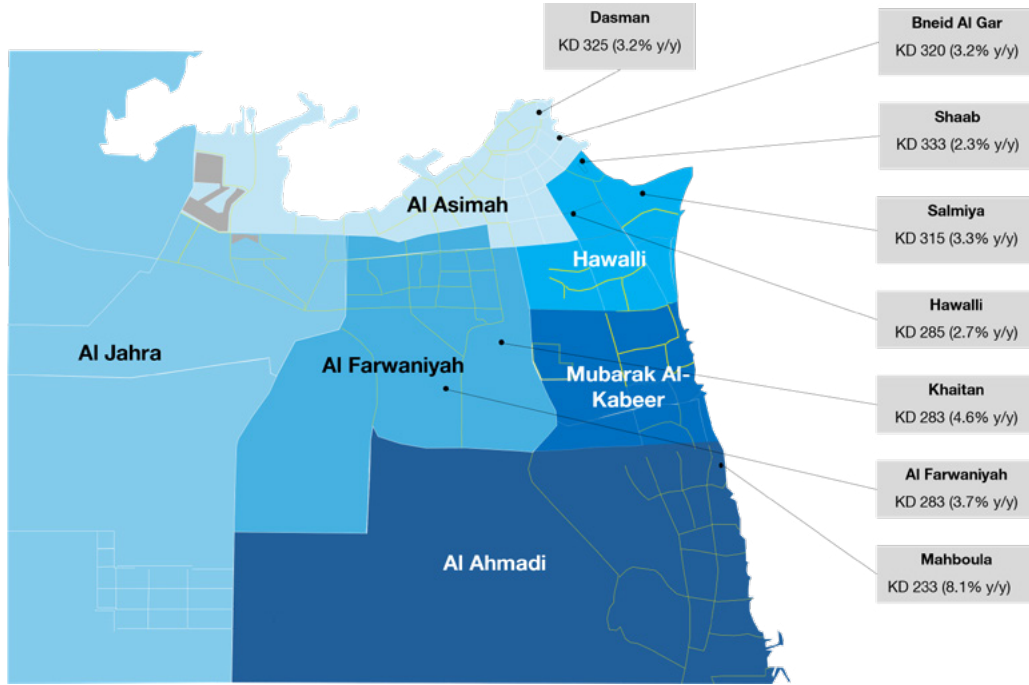


### متوسط قيمة الإيجار - شقق ذات 3 غرف نوم وصالة وغرفة خادمة 100 - 110 متر مربع (دينار كويتي)

نسبة التغير السنوي	المتوسط (دينار كويتي)			الشقق (العقارات الاستثمارية)
	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	
2.4%	435	435	425	دسمان
2.4%	430	430	420	بنيد القار
1.8%	443	443	435	الشعب
2.4%	425	425	415	السالمية
1.8%	395	395	388	حولي
2.6%	393	393	383	الفروانية
3.4%	393	393	380	خيطان
5.5%	343	343	325	المهبولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي، المركز

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

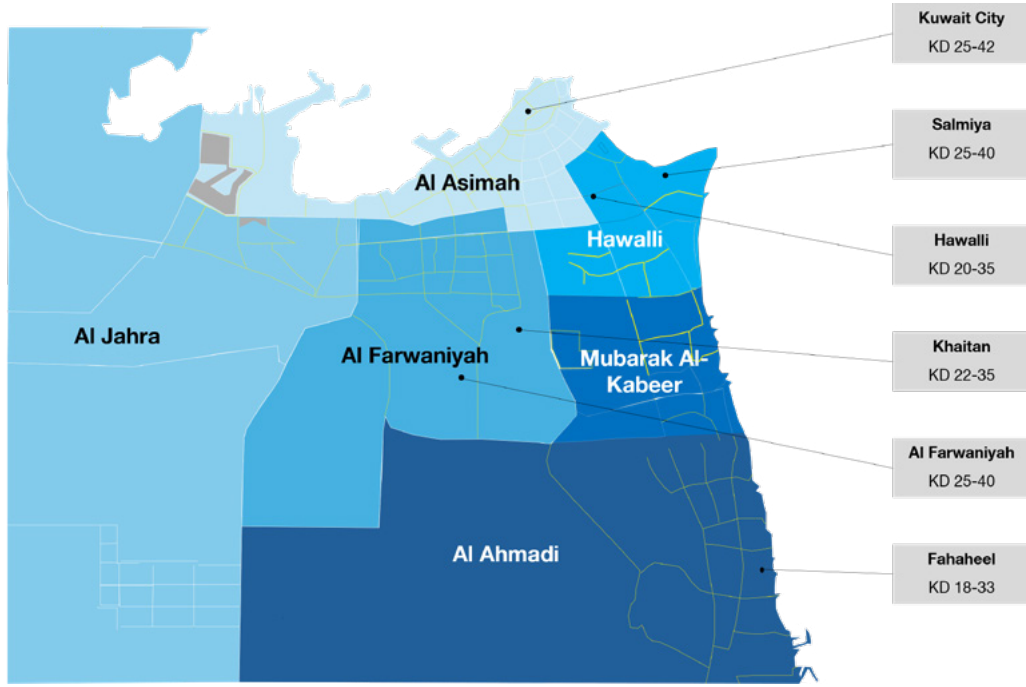


### متوسط قيمة الإيجار - شقق بمساحة 60 متر مربع (دينار كويتي)

نسبة التغير السنوي	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	شقق (الاستثمارية)
3.2%	325	325	315	دسمان
3.2%	320	320	310	بنيد القار
2.3%	333	333	325	الشعب
3.3%	315	315	305	السالمية
2.7%	285	285	278	حولي
3.7%	283	283	273	الفروانية
4.6%	283	283	270	خيطان
8.1%	233	233	215	المهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي، المركز

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

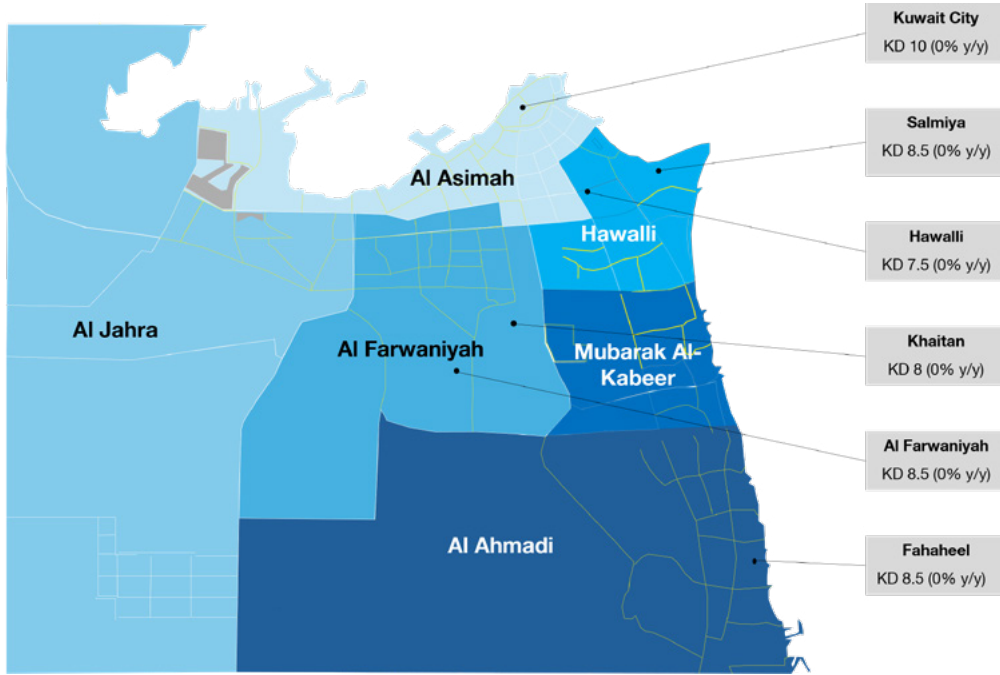


### القيمة الإيجارية/متر مربع (دينار كويتي)

الميزانين		الطابق الأرضي			الطابق السفلي			قطاع التجزئة في العقارات التجارية	
الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024		
12-15	12-15	12-13	25-42	25-42	20-38	11	11	11	مدينة الكويت
12-14	12-14	11-12	25-40	25-40	18-38	11	11	10	السالمية
11-12	11-12	10-11	20-35	20-35	17-35	10	10	9.5	حولي
12-14	12-14	11-13	25-40	25-40	20-38	11	11	10.5	الفروانية
11-12	11-12	11-12	22-35	22-35	18-32	10.5	10.5	10	خييطان
11-12	11-12	11-12	18-33	18-33	18-33	10	10	10	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

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



## قيمة الإيجار لكل متر مربع

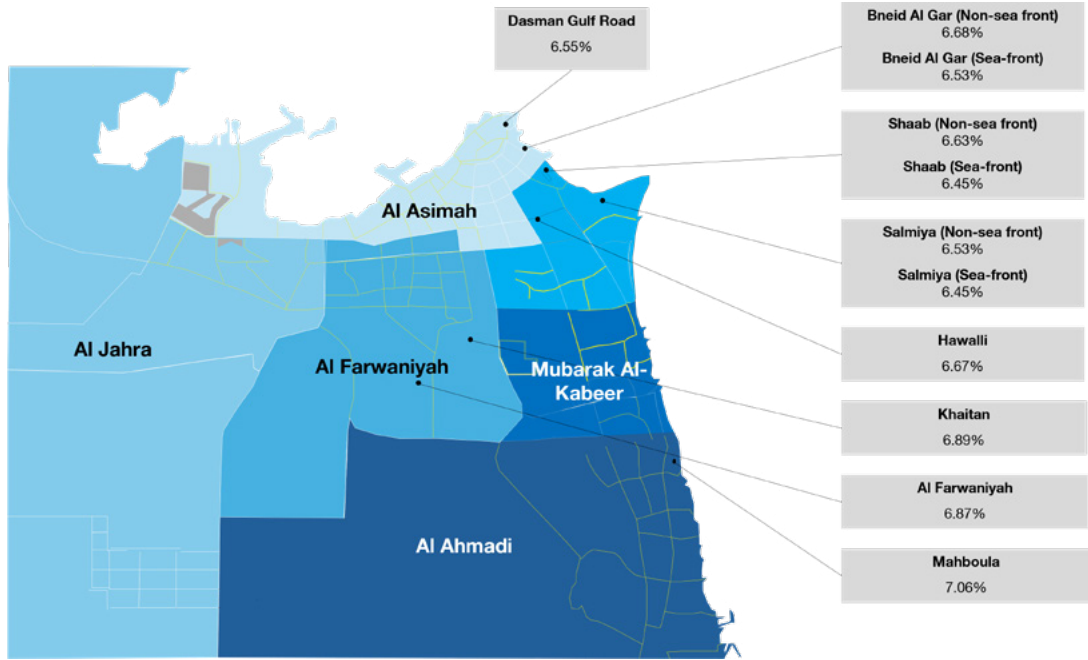
نسبة التغير السنوي	القطاع التجاري - المكاتب			
	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	
0%	10	10	10	مدينة الكويت
0%	8.5	8.5	8.5	السالمية
0%	7.5	7.5	7.5	حولي
0%	8.5	8.5	8.5	الفروانية
0%	8	8	8	خييطان
0%	8.5	8.5	8.5	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## معدل العائد على الاستثمار

تراجع معدل العائد على الاستثمار لعقارات القطاع الاستثماري في جميع محافظات الكويت خلال الربع الأول من 2025 مقارنةً بالفترة نفسها من عام 2024، وهو ما يعزى إلى الارتفاع المطرد في أسعار الأراضي، رغم تسجيل الإيجارات زيادات ملموسة في معظم المناطق. وتراوح العائد بين 6.45% و7.06%، حيث سجلت المهبولة أعلى مستوى عند 7.06% مدعوماً بالارتفاع اللافت في القيم الإيجارية. كما انخفض معدل العائد على الاستثمار في القطاع التجاري على أساس سنوي، مدفوعاً بالزيادات الكبيرة في أسعار الأراضي.

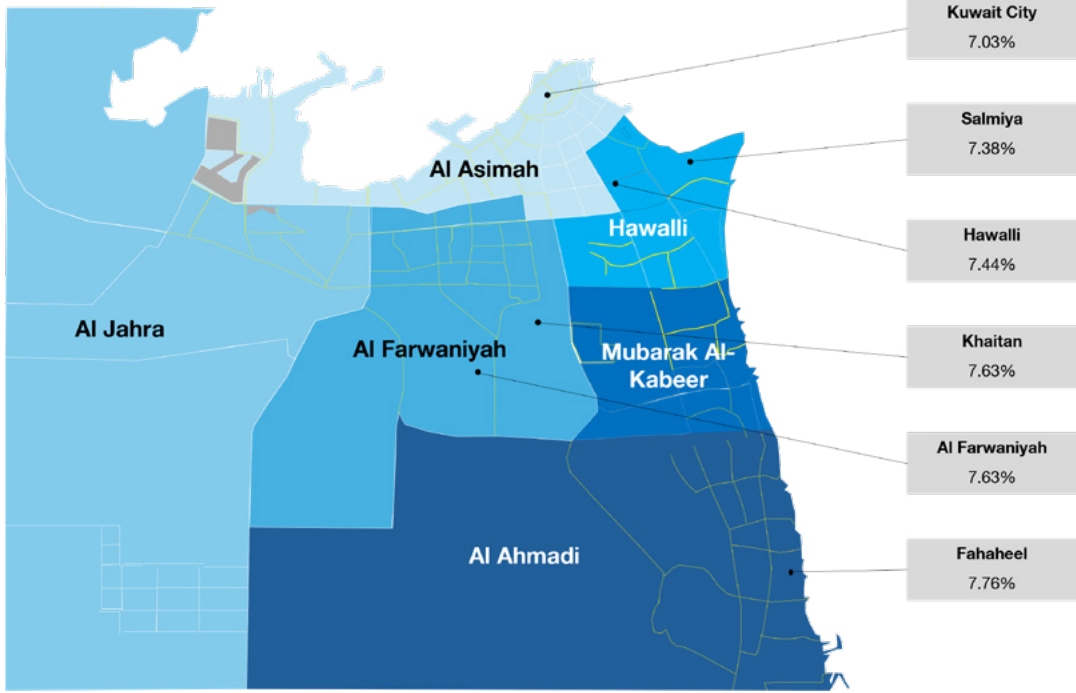
## معدل العائد على الاستثمار للشقق (العقارات الاستثمارية)



معدل العائد الإجمالي (إيجار سنوي إجمالي / قيمة العقار)			معدل العائد على الاستثمار للشقق (القطاع الاستثماري)
الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	
6.55%	6.73%	7.03%	طريق الخليج دسمان
6.68%	6.75%	7.15%	دسمان داخلي
6.53%	6.63%	6.95%	بنيد القار (غير الواجهة البحرية)
6.63%	6.73%	7.30%	بنيد القار (الواجهة البحرية)
6.45%	6.58%	7.00%	الشعب (غير الواجهة البحرية)
6.53%	6.73%	7.23%	السالمية (غير الواجهة البحرية)
6.45%	6.58%	6.95%	السالمية (واجهة بحرية)
6.67%	6.82%	7.59%	حولي
6.87%	7.03%	7.55%	الفروانية
6.89%	7.08%	7.57%	خيطان
7.06%	7.25%	7.56%	المهبولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

## معدل العائد على الاستثمار في العقارات التجارية



معدل التقييم الإجمالي (الإيجار السنوي الإجمالي / قيمة العقار)			العقارات التجارية
الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2024	
7.03%	7.09%	7.23%	مدينة الكويت
7.38%	7.41%	7.55%	السالمية
7.44%	7.51%	7.74%	حولي
7.63%	7.63%	7.80%	الفروانية
7.63%	7.63%	8.00%	خيطان
7.76%	7.76%	8.15%	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

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

### تعديل قواعد تملك الوافدين للعقارات في الكويت

عدلت الكويت لوائح تملك العقار في فبراير 2025، لتوسع حقوق الوافدين ضمن قيود محددة. فبعد أن حرمت الشركات المدرجة في بورصة الكويت، ولا سيما الشركات العقارية، طيلة الأعوام الخمسة الماضية من شراء العقارات أو نقل ملكيتها عبر إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل بسبب وجود مساهمين أجانب، ألغى القرار الجديد هذا الحظر؛ إذ يسمح لشركات مدرجة ومحافظ استثمارية وصناديق عقارية مخصصة بتملك العقار شريطة استخدامه في كمقار تشغيلية أو إسكان الموظفين، مع منع الشراء لأغراض المضاربة. ولا يزال تملك السكن الخاص مقتصرًا على المواطنين الكويتيين. وتهدف التعديلات إلى تنمية القطاع العقاري، وجذب مزيد من الاستثمارات الأجنبية، وتوفير فرص عمل للمواطنين.

### وزارة العدل: تقديم إثبات الدفع المصرفي شرطاً لإتمام المعاملة العقارية

أصدرت وزارة العدل في مارس 2025 قراراً بتنظيم سداد القيمة والمقابل النقدي المستحق في جميع المحررات والعقود وإقرارات الدين الرسمية والرهن الصادرة عن وزارة العدل، بهدف تعزيز الشفافية في المعاملات العقارية من خلال وجوب إثبات الدفع عبر التحويل المصرفي أو الشيك المصدق. كما أكدت الوزارة أن القرار سيسهم في حماية السوق العقاري من التلاعبات المالية ويرفع مستوى الشفافية ويحمي المشتريين والبائعين من عمليات الاحتيال والبيع الوهمي.

### الكويت تتجه لإسناد عقد استشاري لمشروع الإسكان الميسر في الربع الثالث من 2025

تعتزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية في الكويت إسناد عقد الخدمات الاستشارية لإدارة المشروع والإشراف على القطاعين BP6 وBP9 ضمن مجمعها السكني منخفض التكلفة في الأحمدي خلال الربع الثالث من عام 2025. ويضم المشروع إنشاء وتسليم 1,608 وحدة سكنية ومبانٍ عامة وأعمال بنية تحتية، على أن يكتمل في الربع الأول من عام 2028.

### الكويت تمهد الطريق لإطلاق نظام الرهن العقاري عبر البنوك

تستعد الكويت للسماح للمصارف بتقديم الرهون العقارية لأول مرة، في خطوة قد تعيد تشكيل المشهد المالي في الكويت. ووفقاً لما ذكره موقع زاوية الإلكتروني في مارس 2025، من المتوقع أن يوافق مجلس الوزراء قريباً على التشريع، ومن شأن هذه الخطوة أن تفتح سوقاً قد تصل قيمتها إلى 65 مليار دولار، ما يعني زيادة 40% في محافظ القروض لدى البنوك. ولم تكن الرهون العقارية مسموحة أو منظمة قانونياً في الكويت، بسبب مخاوف من التداعيات السياسية لعمليات حجز منازل المواطنين. وبدلاً من ذلك، كانت الحكومة تقدم برنامج إسكان عاماً يتيح للمواطنين المتزوجين الحصول على منزل مدعوم بشكل كبير، أو قطعة أرض مع قرض منخفض الفائدة. ويعاني النظام من تراكم 103 آلاف طلب، مع فترات انتظار قد تصل إلى 10 أعوام، ما دفع الحكومة إلى التفكير في إدخال تغييرات جذرية على هذا النظام.

### الكويت تخصص 6 مليارات دولار لرفع كفاءة البنية التحتية خلال عامي 2025 و2026

أوردت صحيفة القبس أن الكويت تعتزم إنفاق نحو 6 مليارات دولار على تنفيذ مشاريع البنية التحتية خلال عامي 2025 و2026؛ إذ خصصتها لمشاريع البنية التحتية والخدمات مع تركيز خاص على السكك الحديدية والطرق والمياه والكهرباء، إضافة إلى إنشاء ميناء مبارك الكبير. وتشمل الميزانية إنفاقاً رأسمالياً يقارب 1.7 مليار دينار كويتي (5.7 مليار دولار) لتمويل أكثر من 90 مشروعاً.



## 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 جداً) بناءً على المعلومات التاريخية والبيئية 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 فرصاً 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 إيجابياً 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)	5%	زيادة المعروض النقدي تشير إلى نمو اقتصادي أعلى.
التضخم	10%	العقارات تقليدياً 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 مؤشراً مفيداً على الطلب في سوق العقارات.
الإصلاحات الحكومية	10%	تؤثر القوانين والسياسات الجديدة في قطاع العقارات تأثيراً مباشراً في طلب المساكن وتوفرها، وفي شفافية السوق، وجاذبية الاستثمار الأجنبي.

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.

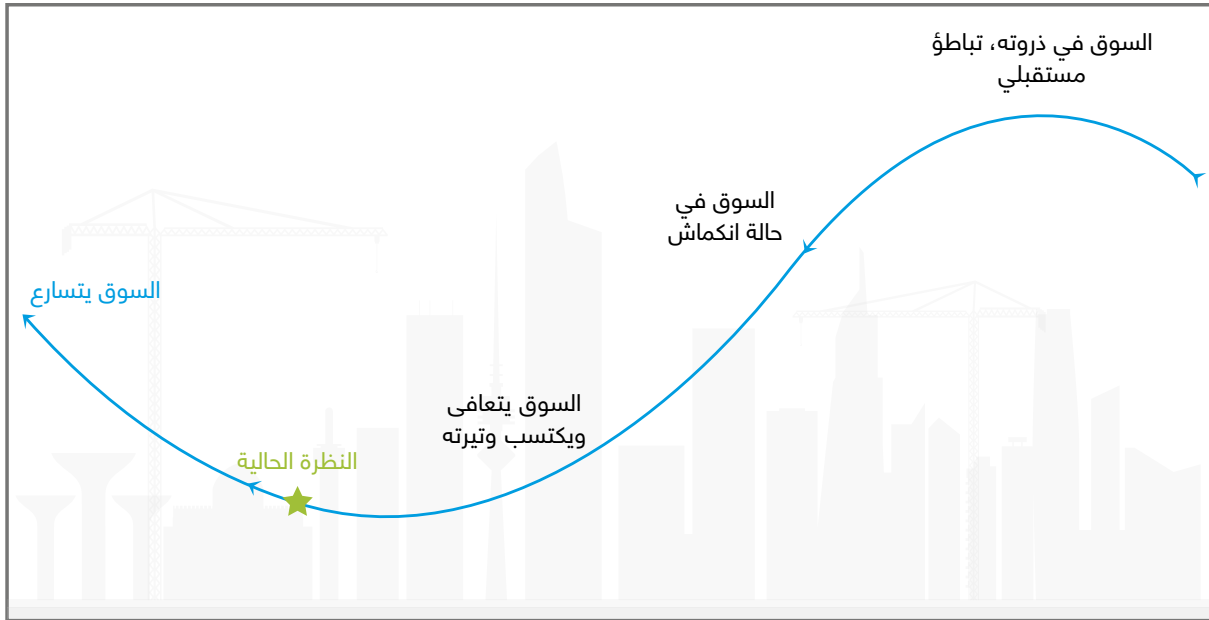
تقييم العوامل الاقتصادية الكلية لدولة الكويت									
الدرجة	التصنيف النوعي	توقعات 2026	تقديرات 2025	2024	2023	2022	2021	2020	العوامل الاقتصادية
3	حيادي	3.4%	1.3%	-6.8%	-4.3%	12.1%	-0.9%	-9.0%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي).
3	حيادي	2.8%	2.4%	1.4%	-2.9%	-0.1%	5.4%	-8.0%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي).
3	حيادي	-8.8%	-7.9%	-5.8%	0.9%	7.2%	-11.0%	-26.6%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	16.0%	14.8%	12.9%	19.6%	16.9%	14.5%	18.7%	الاستثمارات (%) من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	5.1%	4.2%	4.3%	1.0%	6.5%	3.8%	-7.3%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.2%	2.5%	2.9%	3.6%	4.0%	3.4%	3.0%	التضخم %
3	حيادي	3.1%	3.8%	4.2%	4.1%	2.4%	1.5%	1.7%	سعر الفائدة %
2	ضعيف	2.0%	2.5%	1.5%	2.5%	9.3%	1.1%	-2.9%	النمو السكاني السنوي
2	ضعيف	45	54	56	96	155	-111	-140	خلق فرص العمل (000)
3	حيادي	-	-	-	-	-	-	-	الإصلاحات الحكومية
3.25	الدرجة الإجمالية								

تصنف حالة سوق العقارات إلى أربع مراحل متميزة بناءً على النتيجة على النحو التالي:

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

المصدر: أبحاث مارمور

### آفاق سوق العقارات لدى المركز استناداً إلى مؤشرات الاقتصاد الكلي



المصدر: أبحاث مارمور

## درجات مؤشر الاقتصاد الكلي للعقارات لدى "المركز" في الكويت (النصف الثاني من 2025 مقابل النصف الأول من 2025)

المؤشرات الاقتصادية	النصف الثاني 2025	النصف الأول 2025
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	3	4
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	3	4
الموازنة المالية	3	3
الاستثمارات	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	4
التضخم	4	3
سعر الفائدة	3	3
نمو عدد السكان	2	3
إتاحة فرص العمل	3	3
الإصلاحات الحكومية	4	4
<b>الدرجة الإجمالية</b>	<b>3.25</b>	<b>3.5</b>

المصدر: أبحاث مارمور

## الملخص

من المتوقع أن يستعيد الاقتصاد الكويتي زخمه في 2025؛ إذ نرجح أن يعود نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي إلى المنطقة الإيجابية مع استمرار تحالف أوبك+ في التراجع التدريجي عن سياسة التخفيضات الطوعية لإنتاج النفط، واستمرار قوة أداء القطاع غير النفطي. وتبشر حزمة الإصلاحات الحكومية ومحفظة المشاريع المزمع تنفيذها بأفاق واعدة للقطاع غير النفطي. من المرجح أن يؤثر قرار الحكومة بسحب الجنسية الكويتية من بعض الحالات على نمو عدد السكان وتوليد فرص الوظائف. ومع ذلك، نرى أن مشهد الاقتصاد الكلي الإيجابي يدعم سوق العقارات، خصوصاً العقارات التجارية والصناعية.

حافظ القطاع العقاري في الكويت على قوته خلال الربع الأول من عام 2025؛ إذ ارتفعت أسعار الأراضي وقيم الإيجارات على نطاق واسع، وسجل القطاع الاستثماري زيادة ملحوظة في كليهما. ومع تزايد الأسعار في القطاع التجاري، ظلت إيجارات المكاتب مستقرة على أساس سنوي. كما ارتفع نشاط المعاملات من حيث العدد والقيمة خلال الفترة نفسها؛ فقد ارتفع عدد المعاملات بنسبة 20.9% وقيمتها بنسبة 45% على أساس سنوي، وارتفعت المبيعات في القطاعات السكنية والتجارية والاستثمارية جميعها، ما يشير إلى تحسن ثقة المستثمرين.

نتوقع أن تسهم التوجهات التنظيمية الإيجابية في تعزيز الدعم للسوق العقاري؛ حيث من المتوقع أن يؤدي تعديل قانون تملك العقار للوافدين، ومشروع قانون تمويل الإسكان المنتظر صدوره، وإعادة هيكلة توزيع القسائم والوحدات، أن تعزز الطلب، في حين تؤدي التخفيضات المرتقبة لأسعار الفائدة إلى ضخ سيولة إضافية. وفي ضوء مجمل عوامل الاقتصاد الكلي، نتوقع استقراراً نسبياً للأسعار والإيجارات خلال النصف الثاني من عام 2025.

## الملخص - مؤشر الاقتصاد الكلي للعقارات لدى "المركز" في الكويت

التقييم الكمي	التوقعات (2025 وما بعد)	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	
2	ضعيف	نمو عدد السكان	
3	حيادي	إتاحة فرص العمل	
4	معتدل	الإصلاحات الحكومية	
<b>3.25</b>	<b>السوق مستقر</b>	<b>الدرجة الإجمالية</b>	

المصدر: أبحاث مارمور

## ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في  
دولة المملكة العربية السعودية  
H2 2025



القطاع العقاري في  
دولة الإمارات العربية المتحدة  
H2 2025

## قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

يوفّر "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
- 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
- الكويت - المقر الرئيسي
- الرياض، السعودية - 2006
  - الخبر، السعودية - 2006
  - أبوظبي - 2010
  - دبي - 2014



# صندوق "المركز" العقاري

صندوق إسلامي يمتلك عقارات مدرة للدخل في الكويت

## 12.8% العائد الكلي خلال 2024

## 7.7% متوسط العائد الداخلي سنوياً عبر 22 عاماً

12.8%

العائد الكلي

5.2%

التوزيعات النقدية

7.6%

ارتفاع رأس المال

### العائد الكلي السنوي (%)



**تنويه:** الاستثمارات تخضع للمخاطر، ومن الصعب التنبؤ بعوائد الاستثمار وأدائه ولا يمكن ضمانها. وينبغي على المستثمرين مراجعة وثائق العرض واستشارة مستشاريهم لتقييم مدى ملاءمة أي فرصة استثمارية لهم. يرجى الاطلاع على التنويه والمعلومات الهامة وأداء الصندوق في صفحة الصندوق على الموقع الإلكتروني [markaz.com/MREF](http://markaz.com/MREF)

## إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إنتلجنس (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 "المركز" ويخضع لقوانين حقوق الطبع. ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من "المركز". ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "المركز". وتم إصدار هذا التقرير لفرض 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 لوضعه 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 بالآفاق 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 "المركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "المركز"، 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 ويحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو "مارمور" الإلكتروني، لم يقم "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 وللمعلوماتك، 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

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: [research@markaz.com](mailto:research@markaz.com)