



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الكويت

النصف الثاني من عام 2023

يونيو 2023

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

3	..... الملخص التنفيذي
6	..... الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	..... أ. تباطؤ النمو الاقتصادي في 2023
8	..... ب. اعتدال التضخم
8	..... ج. استقرار معدلات نمو سوق الائتمان
11	..... د. رفع أسعار الفائدة يلقي بظلاله على القطاع العقاري
12	..... هـ. التدفق المتزايد للوافدين يدعم النمو السكاني
15	..... أداء القطاع العقاري
23	..... القطاع العقاري في دولة الكويت: أبرز الأخبار والقوانين
25	..... مؤشر "المركز" الكلي للقطاع العقاري
29	..... الملخص

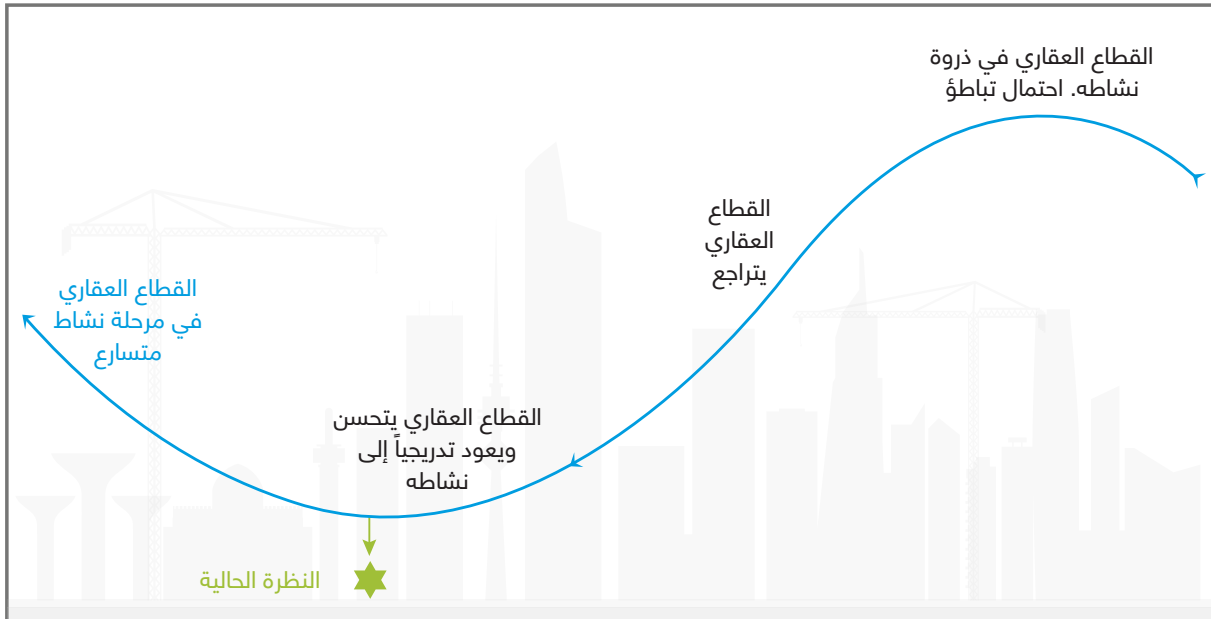
1. الملخص التنفيذي

- تتوقع تراجع النمو الاقتصادي في دولة الكويت للعام 2023 إلى 0.9% مقارنة بـ 8.2% في عام 2022 بسبب انخفاض إنتاج قطاع النفط. ونتوقع أن يؤدي تباطؤ الطلب على النفط بسبب التباطؤ المتوقع في النشاط الاقتصادي العالمي وخفض الإمدادات من أوبك+ إلى تباطؤ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للقطاع النفطي في دولة الكويت. كما نتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 3.4% في عام 2023 مدعوماً بإجراءات التحفيز من الحكومة وتزايد العمالة الوافدة.
- يتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ متوسط أسعار النفط 73.13 دولاراً للبرميل في عام 2023، وهو أقل مقارنة بمتوسط سعر النفط الذي بلغ 99 دولاراً للبرميل خلال عام 2022. وقد أدى ارتفاع أسعار الفائدة والمخاوف من الركود الاقتصادي في الاقتصادات المتقدمة إلى تراجع الطلب على النفط، مما أدى إلى تراجع توقعات أسعار النفط لعام 2023.
- خفت حدة التضخم في دولة الكويت خلال عام 2023 مقارنة بمستويات ذروته في عام 2022، لكنه لا يزال أعلى من مستويات ما قبل الجائحة. وانخفض معدل تضخم أسعار المستهلكين إلى 3.83% على أساس سنوي في يونيو 2023، بعد أن وصل إلى أعلى مستوياته عند 4.71% على أساس سنوي في أبريل 2022. وانخفضت أسعار المواد الغذائية والمشروبات، التي تمثل 16.7% من مؤشر أسعار المستهلكين، من 9.13% في أبريل 2022 إلى 6.25% في يونيو 2023 نتيجة انخفاض أسعار الغذاء عالمياً، ونظراً لاعتماد الكويت الكبير على الواردات الغذائية.
- ارتفعت الأسعار في مكون خدمات الإسكان من 1.44% على أساس سنوي في نهاية 2022 إلى 3.23% على أساس سنوي في يونيو 2023، مدفوعة بشكل أساسي بإيجارات المساكن التي ارتفعت بنسبة 3.61% على أساس سنوي في يونيو 2023 من 1.51% في نهاية 2022. ويشهد سوق إيجارات الوحدات السكنية في الكويت انتعاشاً نسبياً منذ سبتمبر 2021 مع زيادة عدد الوافدين بعد الجائحة، وهو المحرك الرئيسي لنمو سوق الإيجارات.
- تباطأ سوق الائتمان للقطاع الخاص، حيث وصل إلى 3.3% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023 مقارنة بنسبة 10.9% على أساس سنوي في النصف الثاني من عام 2022. وقد تباطأ نمو سوق الائتمان لكل من الأسر والشركات. وفي النصف الأول من 2023، ارتفع الائتمان للأسر بنسبة 3.7% على أساس سنوي، في حين ارتفع الائتمان للشركات بنسبة 2.1% على أساس سنوي. ويعد هذا انخفاضاً كبيراً عن معدلات النمو التي بلغت 9% على أساس سنوي و6.9% على أساس سنوي على الترتيب في النصف الثاني من عام 2022. وارتفع الائتمان المقدم لقطاع العقارات بنسبة 1.2% على أساس سنوي في النصف الأول من 2023 مقارنة بنسبة 5.4% على أساس سنوي في النصف الثاني من 2022. ويرجع الانخفاض في نمو الائتمان الممنوح للقطاع الخاص إلى ارتفاع أسعار الفائدة.
- اتخذت البنوك المركزية الرئيسية في الأسواق المتقدمة والناشئة على حد سواء نهجاً متشدداً بشأن أسعار الفائدة في جهودها لتحديد التضخم. ومن المتوقع أن يتخذ الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي موقفاً أقل تشدداً في النصف الثاني من عام 2023 لقياس تأثير رفعه أسعار الفائدة بمقدار 500 نقطة أساس منذ مارس 2022، وللعمل على خفض أسعار الفائدة تدريجياً اعتباراً من عام 2024. ونظراً لأن السياسة النقدية الكويتية تتبع السياسة النقدية للولايات المتحدة إلى حد كبير، فقد يتبع بنك الكويت المركزي سياسة رفع أسعار الفائدة من قبل الاحتياطي الفيدرالي بعد النظر في معدلات التضخم المحلي والنمو الاقتصادي. وما تزال احتمالية خفض سعر الفائدة من قبل بنك الكويت المركزي في عام 2023 مستبعدة إلى حد كبير.

■ تراجعت مبيعات العقارات في النصف الأول من عام 2023 إلى ما قيمته 1.564 مليون دينار كويتي (5.1 مليار دولار)، مقارنة بـ 1.979 مليون دينار كويتي (6.5 مليار دولار) في النصف الأول من عام 2022. ويعزى هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى انخفاض الطلب الناجم عن ارتفاع أسعار العقارات في القطاع السكني وارتفاع أسعار الفائدة على الإقراض. وانخفضت مبيعات الوحدات السكنية في النصف الأول من عام 2023 إلى 736 مليون دينار كويتي (2.4 مليار دولار)، مقارنة بـ 1013 مليون دينار كويتي (3.3 مليار دولار) في النصف الأول من 2022. كما انخفض عدد الصفقات بنسبة 38% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023. وتراجع القطاع الاستثماري بنسبة 21% على أساس سنوي ليصل إلى 458 مليون دينار كويتي (1.5 مليار دولار) في النصف الأول من عام 2023، بسبب تباطؤ انتعاش أسواق الإيجارات. وتراجعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 46% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023 لتصل إلى 210 مليون دينار كويتي (684 مليون دولار) مقارنة بمبيعات 387 مليون دينار كويتي (1.3 مليار دولار) في النصف الأول من 2022، بما يشير إلى تراجع الطلب من قطاع الشركات.

■ بناءً على تقييمنا لمؤشرات الاقتصاد الكلي المختلفة، نرى أن سوق العقارات في دولة الكويت في أولى مراحل التعافي والتسارع خلال النصف الثاني من عام 2023 كما يتضح من مؤشر المركز العقاري الكلي عند 3 من 5.

توقعات القطاع العقاري في دولة الكويت




الكويت: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	منخفض	<p>من المتوقع أن يتقلص نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 0.9% على أساس سنوي لعام 2023 مقارنة بـ 11.6% في عام 2022 بسبب انخفاض الطلب على النفط نتيجة التباطؤ الاقتصادي العالمي المتوقع.</p>
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	حيادي	<p>من المتوقع أن يبلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي 3.4% في 2023، وهو انخفاض طفيف مقارنة بـ 3.9% في عام 2022. ومن المرتقب أن يحرك القطاع غير النفطي في الكويت الحوافز المالية من الحكومة والانتعاش الجزئي في مستويات توظيف الوافدين.</p>
 الموازنة المالية ¹	معتدل	<p>من المتوقع أن يتراجع الفائض المالي كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي في 2023 إلى 7%، مقارنة بـ 11.6% في عام 2022 بسبب انخفاض أسعار النفط.</p>
 الاستثمارات	حيادي	<p>من المتوقع أن تزيد الاستثمارات بنسبة 19.7% من الناتج المحلي الإجمالي في 2023 لتمويل مشاريع رؤية الكويت 2030²</p>
 الكتلة النقدية، M2	حيادي	<p>نتوقع زيادة الكتلة النقدية بنسبة 5.7% على أساس سنوي في عام 2023 مقارنة بنسبة 2.7% في عام 2022 بسبب مستويات التضخم المعتدلة.</p>
 التضخم	حيادي	<p>نتوقع تراجع متوسط التضخم في الكويت لعام 2023 إلى 3.3% مقارنة بـ 3.9% في 2022 مدعوماً بتراجع أسعار المواد الغذائية عالمياً وضبط ارتفاع أسعار الفائدة.</p>
 سعر الفائدة	حيادي	<p>من المتوقع أن تظل أسعار الفائدة مرتفعة عند المستويات الحالية البالغة 4% في عام 2023 وأن تنخفض إلى متوسط 3.4% في عام 2024 بسبب التخفيض المرحلي لأسعار الفائدة.</p>
 معدل النمو السكاني السنوي	حيادي	<p>نتوقع استقرار معدل النمو السكاني، مدفوعاً بزيادة عدد الوافدين بعد رفع قيود كورونا. ومع ذلك، قد تؤثر القيود على حصص الوافدين في سوق العمل على نمو أعداد الوافدين.</p>

¹ شاملاً الدخل الاستثماري

² صندوق النقد الدولي، WEO، أبريل 2023

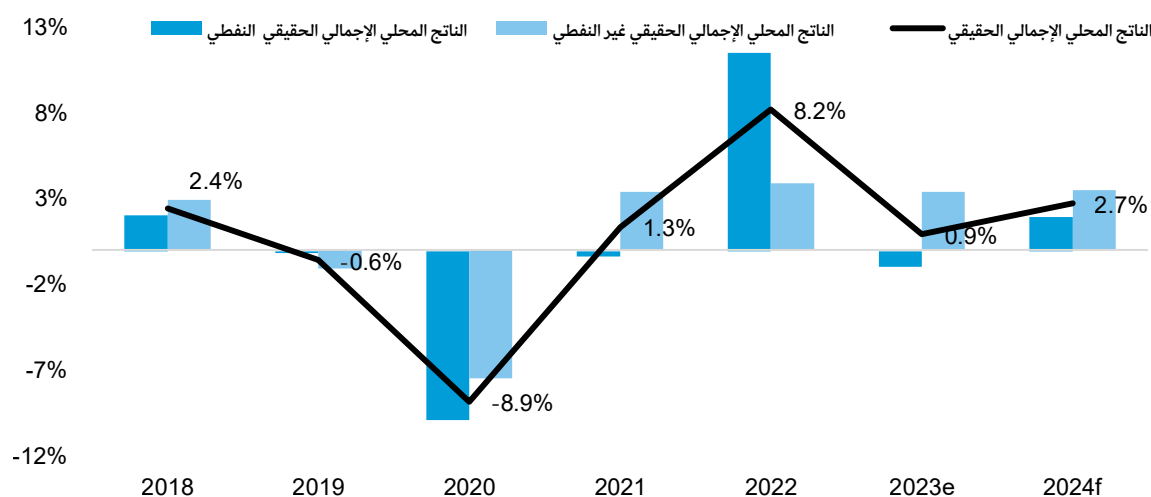
العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
توفير فرص العمل 	حيادي	من المتوقع أن يبقى توفير فرص العمل عاملاً ضعيفاً بسبب القيود المفروضة على توظيف العمالة الوافدة والنفقات الحكومية المرتفعة حالياً.
المصدر: أبحاث مارمور		

2. الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. تباطؤ النمو الاقتصادي في 2023

نتوقع تراجع النمو الاقتصادي في دولة الكويت خلال عام 2023 إلى 0.9%، انخفاضاً من 8.2% في عام 2022. ويعزى هذا الانخفاض في المقام الأول إلى تراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي. ومن المتوقع أن ينكمش نمو قطاع النفط بنسبة 0.9% بسبب انخفاض الطلب الخارجي وتخفيضات إنتاج النفط بموجب اتفاق أوبك+. ومع ذلك، تهدف الكويت على المدى الطويل إلى زيادة طاقتها الإنتاجية من النفط بمقدار 615 ألف برميل يومياً حيث أن مصفاة الزور تعمل حالياً بثلاثي طاقتها الإجمالية ومن المتوقع أن تعمل بكامل طاقتها بحلول نهاية عام 2023. وعلى الرغم من الاعتدال المتوقع في النمو الاقتصادي الإجمالي لعام 2023، سوف يسجل القطاع غير النفطي في الكويت معدل نمو قدره 3.4% تقريباً، مدعوماً بإجراءات التحفيز المالي وانتعاش نسبي في عدد العمالة الوافدة.

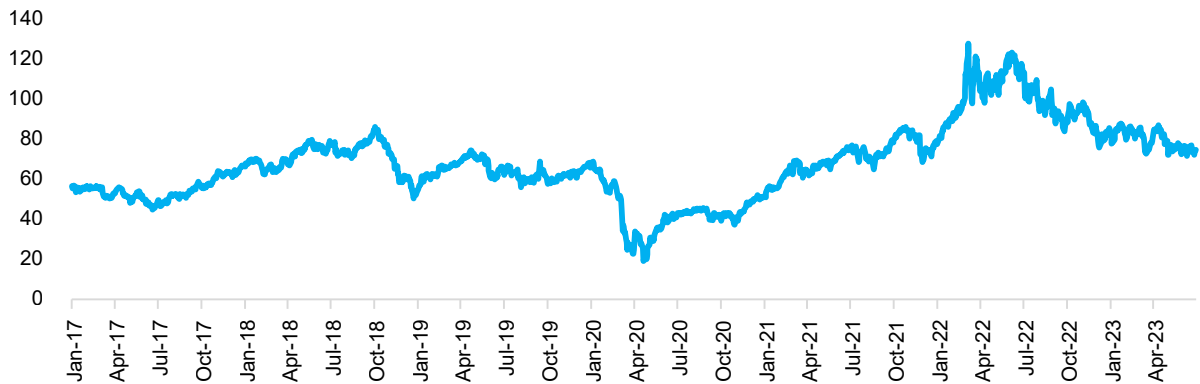
النمو الاقتصادي؛ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (النسبة المئوية للتغير)



المصدر: صندوق النقد الدولي

اتخذت أسعار النفط اتجاه هابطاً في النصف الأول من عام 2023 بسبب مخاوف تباطؤ الاقتصاد العالمي. وكان ذلك مدفوعاً برفع أسعار الفائدة من قبل البنك المركزي، والتضخم المستمر، وإخفاقات بنوك في الولايات المتحدة وأوروبا. وفي محاولة لمواجهة الاتجاه الهابط ودعم الأسعار، أعلن العديد من أعضاء أوبك+، ومن بينهم الكويت والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، عن تخفيض طوعي إضافي للإنتاج، بدءاً من مايو 2023 وحتى نهاية عام 2023. وتصل هذه التخفيضات إلى خفض إنتاج الكويت 128 ألف برميل يوميا بحصة إنتاج جديدة 2.55 مليون برميل يومياً. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ متوسط أسعار النفط 73.13 دولاراً للبرميل في عام 2023 مقارنة بـ 99 دولاراً للبرميل في عام 2022.

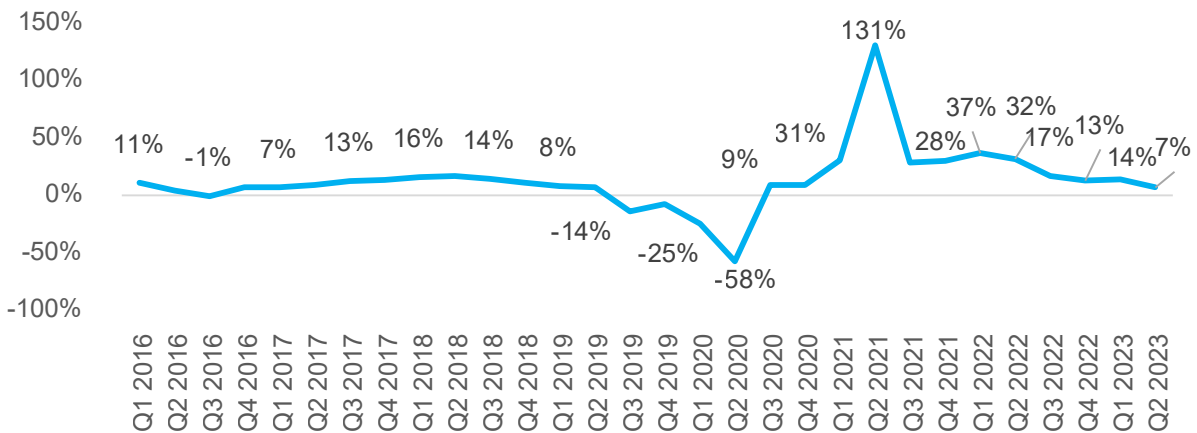
أسعار نفط برنت - الدولار/البرميل (يناير 2017 - يونيو 2023)



المصدر: ريفينيتيف

زادت معاملات نقاط البيع (الإنفاق الاستهلاكي) بنسبة 7% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2023. وعلى الرغم من تباطؤ النمو من ذروته التي تجاوزت 30% في أوائل عام 2022، إلا أنه لا يزال قوياً مقارنة بمستويات ما قبل العام 2019. ويشير هذا التباطؤ في الإنفاق الاستهلاكي مقارنة بمستويات عام 2022 إلى اعتدال في النشاط غير النفطي، في ظل ارتفاع التضخم، وتشدد السياسات النقدية، وظروف الاقتصاد الكلي العالمي.

الإنفاق الاستهلاكي (النسبة المئوية للنمو على أساس سنوي %)

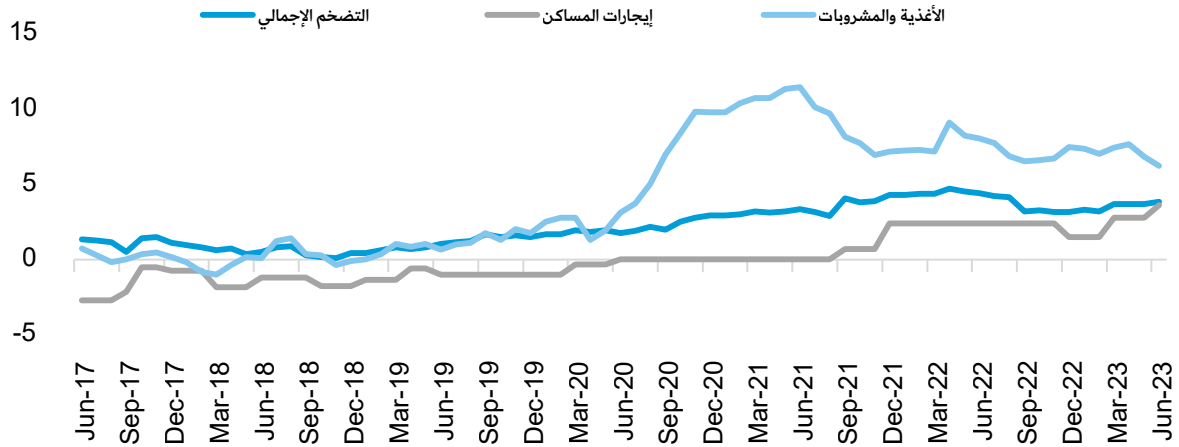


المصدر: بنك الكويت المركزي

ب. اعتدال التضخم

انخفض معدل التضخم من ذروته التي بلغت 4.71% في أبريل 2022 إلى 3.83% في يونيو 2023. ويرجع ذلك إلى التراجع العالمي في أسعار المواد الغذائية وارتفاع أسعار الفائدة. وانخفضت أسعار المواد الغذائية والمشروبات، التي تمثل 16.7% من مؤشر أسعار المستهلك، من أعلى مستوياتها في أبريل 2022 من 9.13% إلى 6.25% في يونيو 2023. ويمكن أن يُعزى الانخفاض إلى تراجع أسعار المواد الغذائية العالمية نظراً لاعتماد الكويت الكبير على الواردات الغذائية. وارتفعت الأسعار في مكون خدمات الإسكان من 1.44% على أساس سنوي في نهاية عام 2022 إلى 3.23% على أساس سنوي في يونيو 2023، مدفوعة بشكل أساسي بإيجارات المساكن التي ارتفعت بنسبة 3.61% على أساس سنوي في يونيو 2023 ارتفاعاً من 1.51% على أساس سنوي في نهاية 2022. ويشهد سوق إيجارات المساكن في الكويت انتعاشاً طفيفاً منذ سبتمبر 2021 مع تزايد عدد الوافدين، فهم المحرك الرئيسي لنمو سوق الإيجارات. ومع ذلك، في يونيو 2023، شهد التضخم الأساسي (باستثناء قطاع الغذاء والإسكان) زيادة بنسبة 3.30% على أساس سنوي، ويرجع ذلك إلى الزيادات الكبيرة في الأسعار في مختلف المكونات الفرعية. وأكبر المساهمين في هذا الارتفاع هي مكونات الملابس (6.8% على أساس سنوي)، والمفروشات وصيانة المنزل (2.4% على أساس سنوي)، والخدمات والسلع المتنوعة (4.3% على أساس سنوي)، والنقل (3.6% على أساس سنوي).

تضخم مؤشر أسعار المستهلك والمكونات الفرعية (يونيو 2017 - يونيو 2023) بالنسبة المئوية



المصدر: ريفينييف

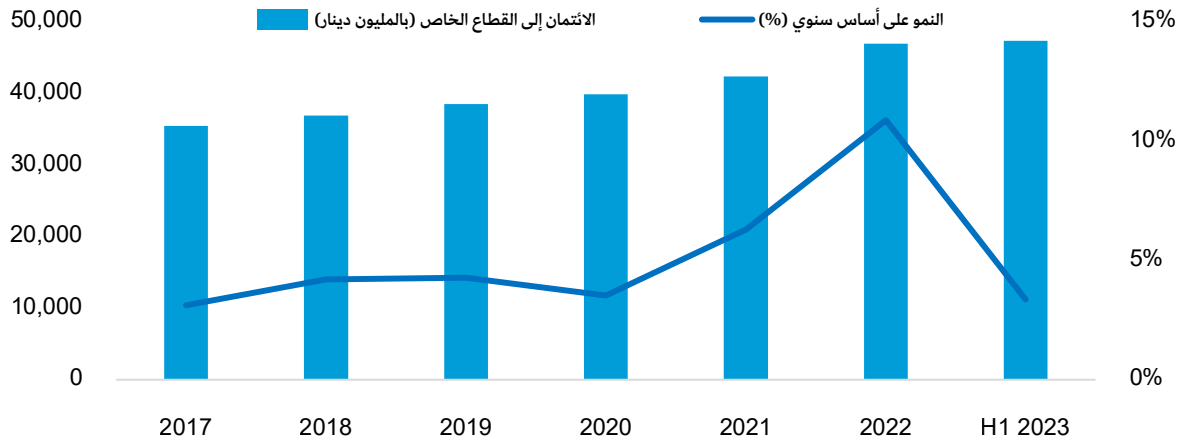
ج. استقرار معدلات نمو سوق الائتمان

تباطأ نمو الائتمان المقدم للقطاع الخاص، ليصل إلى 3.3% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023 مقارنة بنسبة 10.9% على أساس سنوي في النصف الثاني من 2022. ويتماشى هذا الانخفاض مع تراجع نمو إنتاج الهيدروكربونات، وهو اتجاه من المرجح أن يستمر في النصف الثاني من 2023 بعد جولات التخفيض الإضافية التي أعلنتها أوبك+. وأدت أسعار الفائدة المرتفعة للبنك المركزي إلى إعاقة نمو سوق الائتمان. وقد تباطأ نمو الائتمان لكل من الأسر (الاستهلاكي) والشركات. وفي النصف الأول من عام 2023، نما الائتمان المقدم للأسر بنسبة 3.7% على أساس سنوي، في حين نما الائتمان المقدم للشركات بنسبة 2.1% على أساس سنوي. ويعد هذا انخفاضاً

كبيراً عن معدلات النمو التي بلغت 9% على أساس سنوي و6.9% على أساس سنوي على الترتيب في النصف الثاني من عام 2022. وسجلت القروض الاستهلاكية نمواً بنسبة 2.4% على أساس سنوي في النصف الأول من 2023، وهو انخفاض مقارنة بـ 6.6% في النصف الثاني من 2022. وسجلت قروض الأقساط انخفاضاً مشابهاً للقروض الاستهلاكية، حيث نمت بنسبة 4% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023 مقارنة بنسبة 9.4% على أساس سنوي في النصف الثاني من عام 2022. ويُعزى الانخفاض إلى عودة أنماط الاستهلاك إلى وضعها الطبيعي بعد جائحة كورونا. وانخفض نمو قروض قطاع العقارات بنسبة 1.2% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023 مقارنة بمعدل نمو قدره 5.4% على أساس سنوي في النصف الثاني من عام 2022 على خلفية ارتفاع أسعار الفائدة وانخفاض المنافسة بين البنوك في تقديم الائتمان. ومن المتوقع أن تؤثر قرارات أوبك+ بدرجة أعمق على حجم الطلب على القروض في عام 2023 من قطاع النفط والغاز، وهو محرك رئيسي للاستثمار المدعوم بالائتمان في البلاد.

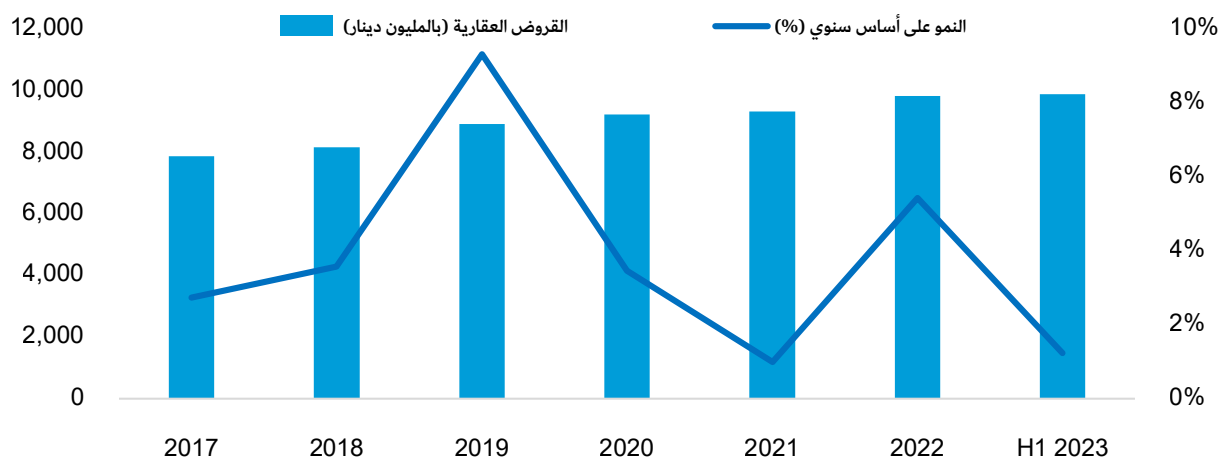
في عام 2021، قدم بنك الكويت المركزي مشروع قانون بشأن التمويل العقاري إلى الحكومة. وبموجب القانون المقترح، يمكن للبنوك الكويتية تقديم التمويل العقاري فلا يقتصر الأمر على ما ينص عليه القانون الحالي حيث بنك الائتمان الكويتي هو الكيان المصرفي الوحيد المنوط به منح قروض الإسكان. وعُدّل القانون المقترح حد التمويل العقاري إلى 140,000 دينار كويتي حيث تتحمل الحكومة مدفوعات فائدة قدرها 70,000 دينار كويتي ويتحمل المقترض الباقي. ويحتوي قانون التمويل العقاري الحالي على قرض عقاري بدون فوائد بقيمة 70,000 دينار كويتي من بنك الكويت المركزي. وإذا تمت الموافقة على القانون، يمكن أن يخفف العبء عن الحكومة ويزيد من سهولة الحصول على التمويل. وسوف يساعد قانون التمويل العقاري الجديد إلى جانب تدابير زيادة المعروض من الوحدات السكنية في السوق على نمو قطاع الإسكان الخاص وزيادة اقتناء الرهون العقارية.

إجمالي الائتمان المقدم إلى القطاع الخاص



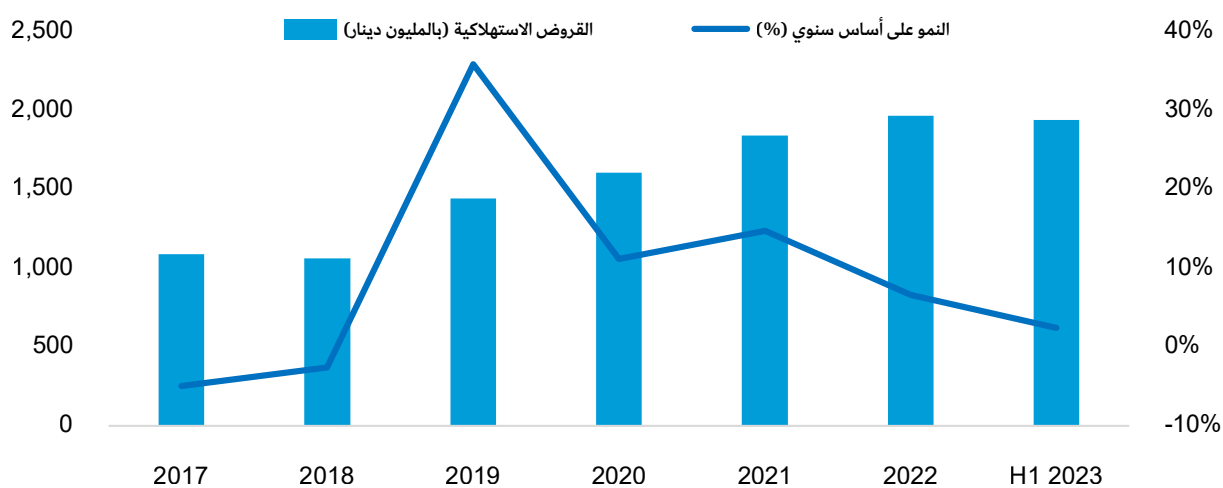
المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم حتى نهاية الفترة

القروض المقدمة إلى القطاع العقاري



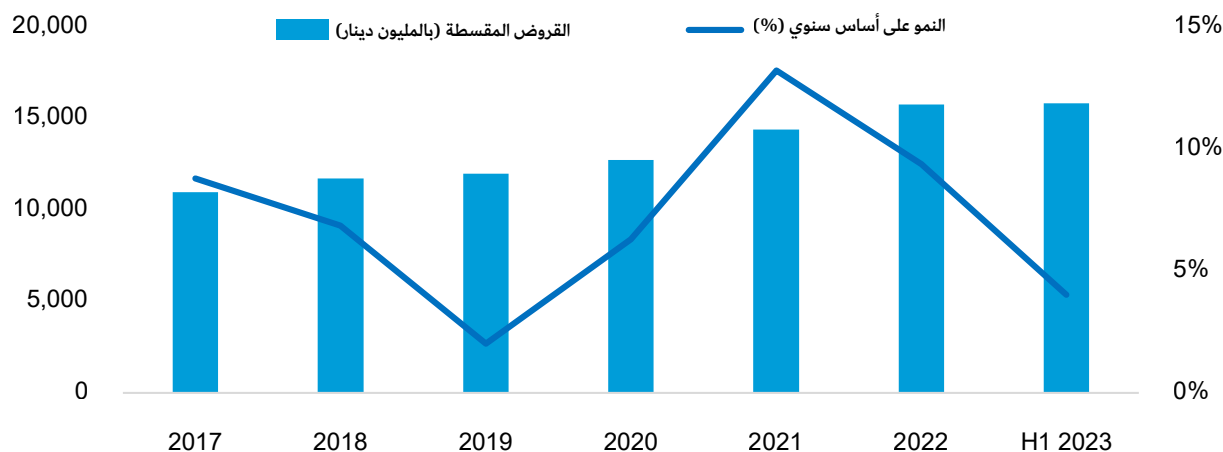
المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم حتى نهاية الفترة
تنويه: تشمل القروض العقارية قروض الوحدات السكنية الخاصة

القروض الاستهلاكية



المصدر: بنك الكويت المركزي؛ القيم حتى نهاية الفترة

القروض المقسطة

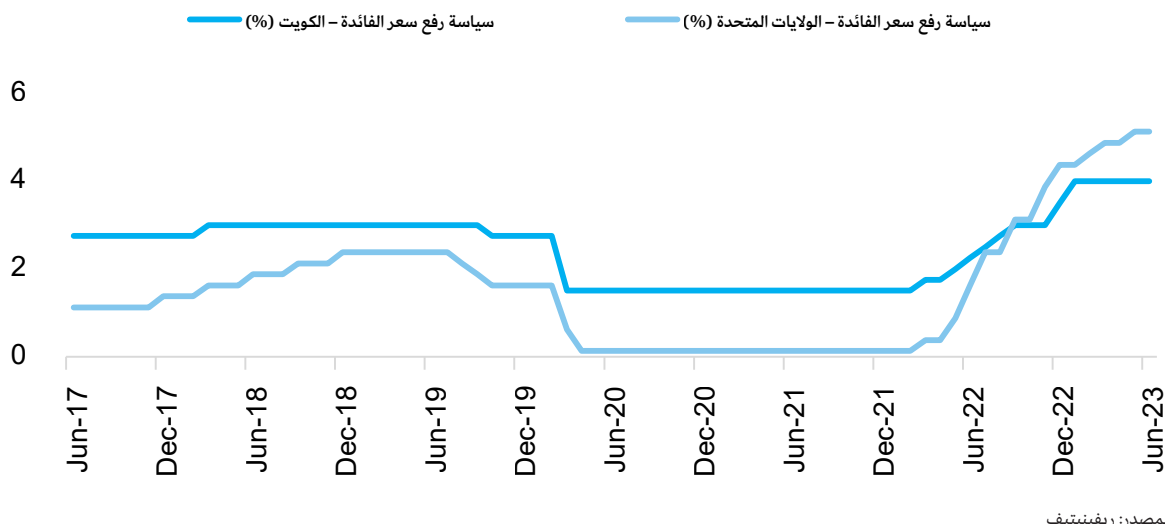


المصدر: بنك الكويت المركزي، القيم حتى نهاية الفترة

د. رفع أسعار الفائدة يلقي بظلاله على القطاع العقاري

من المعلوم أن بنك الكويت المركزي يتبع السياسة النقدية لبنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، وإن كان لا يشترط في التطبيق أن يكون متزامناً معها. ويرجع ذلك إلى ربط الدينار الكويتي بسلة العملات. وقد حافظ بنك الكويت المركزي على سعر الفائدة عند 4% منذ يناير 2023 باعتباره البنك المركزي الخليجي الوحيد الذي لم يقيم بتنفيذ أي زيادة في أسعار الفائدة من فبراير إلى يونيو 2023. وكان للكويت القدرة على اتخاذ قرارها الخاص بشأن سياستها النقدية بسبب انخفاض التضخم المحلي في أسعار المستهلك، وهو مقياس رئيسي للتشديد النقدي، حيث انخفض من 4.42% في يونيو 2022 إلى 3.83% في يونيو 2023. ومن المتوقع أن يتخذ بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي موقفاً أقل تشدداً في النصف الثاني من عام 2023 لقياس تأثير رفعه بمقدار 500 نقطة أساس منذ مارس 2022، وخفض معدلات سياستها النقدية تدريجياً اعتباراً من عام 2024. ولذلك، فقد ينفذ بنك الكويت المركزي زيادات أخرى في أسعار الفائدة بعد النظر في معدلات التضخم المحلي والنمو الاقتصادي. ومن المستبعد خفض بنك الكويت المركزي لسعر الفائدة خلال 2023 إلى حد كبير.

رفع أسعار الفائدة - مقارنة بين الكويت والولايات المتحدة (يونيو 2017 - يونيو 2023)



ه. التدفق المتزايد للوافدين يدعم النمو السكاني

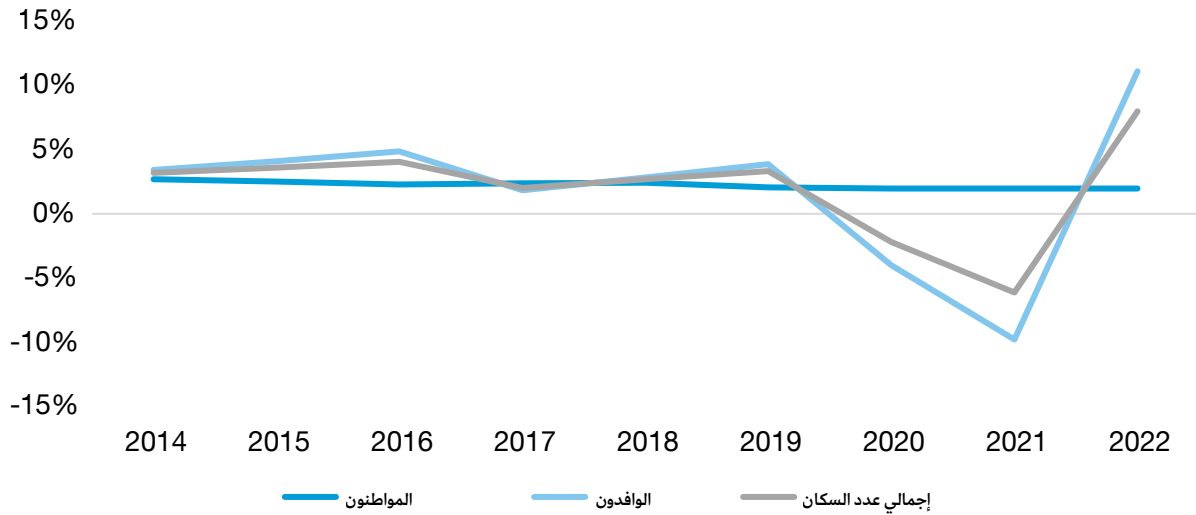
سجل عدد سكان الكويت زيادة بنسبة 8% على أساس سنوي في عام 2022،³ وهي الزيادة الأعلى منذ 17 عاماً. ويعود سبب الزيادة في إجمالي عدد السكان بشكل رئيسي إلى زيادة تدفق الوافدين، مسجلاً تغيراً بنسبة 11.1% على أساس سنوي. وأدى تخفيف قيود الجائحة واستئناف الأنشطة الاقتصادية إلى زيادة كبيرة في عدد الوافدين. وأوقفت وزارة الداخلية الكويتية إصدار تأشيرات الأسرة والزيارة للوافدين في أغسطس 2022، بهدف تنظيم إجراءات التأشيرة من خلال تطوير إطار تنظيمي جديد. وبعد التعليق، تمت زيادة الحد الأدنى الوطني للأجور لتأشيرة استقدام الأسرة من 500 دينار كويتي إلى 800 دينار كويتي، مما أدى إلى تقييد حجم تدفقات الوافدين. وبالتالي، تحولت معدلات إشغال العقارات إلى اتجاه هابط، لا سيما في قطاع الاستثمار، الذي بلغ 85.1% في عام 2022. ومن المتوقع على نطاق واسع أن يتم إعادة فتح التأشيرات العائلية في النصف الثاني من عام 2023، ليؤدي إلى زيادة طفيفة في معدل الإشغال إلى 85.5% في 2023 و86% في 2024.⁴ ومع ذلك، تظل معدلات الإشغال المتوقعة أقل من مستوى ما قبل الجائحة البالغ 89%. وقدم المسؤولون الكويتيون تقريراً استشارياً إلى الحكومة في أبريل 2023 لتطبيق حصص العمالة الوافدة.⁵ وتطبق الحصة على كل جنسية لضمان عدم تجاوزها 25% من عدد الكويتيين. وتهدف هذه السياسة بشكل أساسي إلى معالجة الانتشار غير المتكافئ للجنسيات المختلفة في الكويت. وفي حال تطبيقها، فقد تؤدي إلى إعادة هيكلة واسعة لشرائح سكان الكويت مما يؤدي إلى تغييرات كبيرة في حجم الطلب على الإسكان والعقارات. أما معدل نمو السكان من المواطنين الكويتيين فقد استقر عند 1.9% على أساس سنوي في عام 2022.

³ الهيئة العامة للمعلومات المدنية

⁴ أعيان العقارية

⁵ أرابيان بزنس

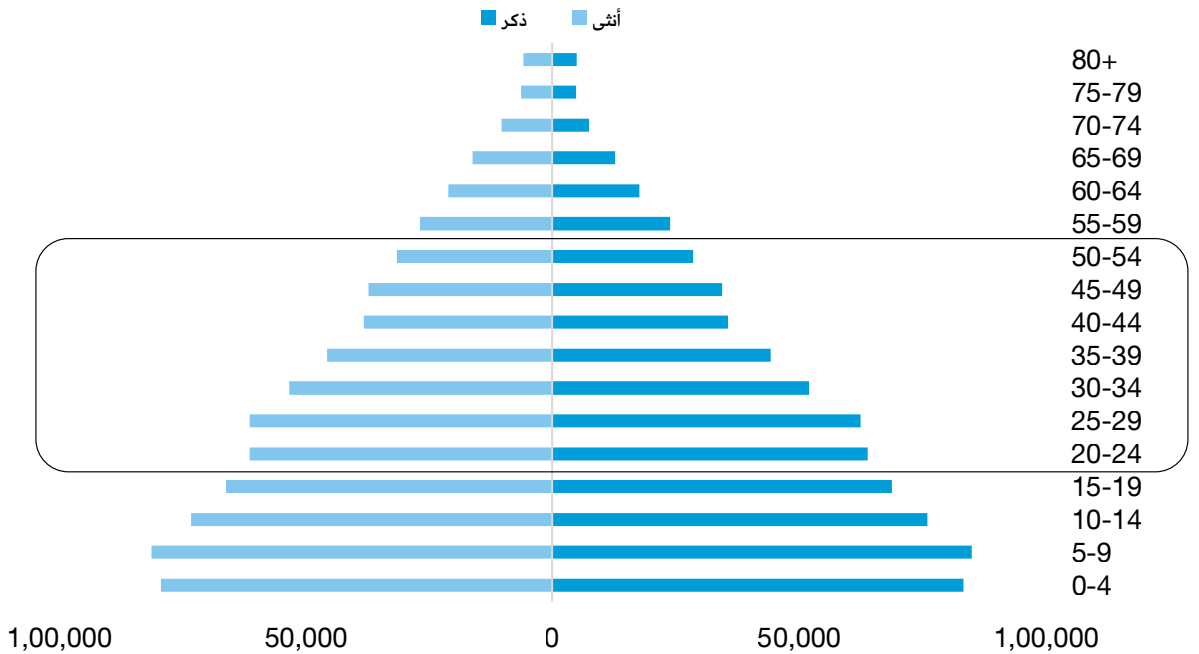
النمو السكاني في دولة الكويت بالنسبة المئوية (2014 – 2022)



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

في نهاية العام 2022، بلغ عدد سكان الكويت 4.7 مليون نسمة. ومن بينهم 3.2 مليون غير كويتي، ومنهم 2.99 مليون نسمة من 20 جنسية مختلفة. ومن شأن هيمنة شريحة الشباب من الطبقة العاملة أن يؤثر إيجاباً في قطاع العقارات من خلال زيادة الطلب على وحدات الإيجار والتملك.

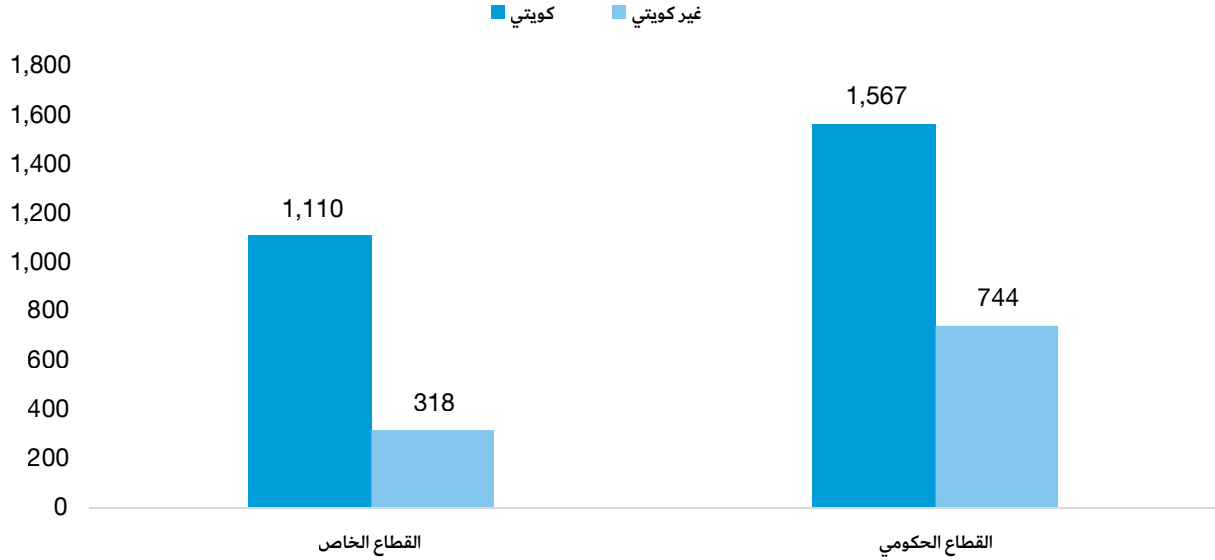
المواطنون الكويتيون – الهرم السكاني عام 2021



المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء؛ القيم حتى نهاية الفترة

يتقاضى الموظفون الكويتيون أجوراً أعلى من غير الكويتيين في كل من القطاعين الحكومي والخاص. ويشكل الموظفون الكويتيون في القطاع الحكومي 80% من إجمالي قوة العمل في عام 2022 بإجمالي 366,238 مقابل 91,000 وافد يعمل معظمهم في الصناعات الموجهة للخدمات مثل التعليم والرعاية الصحية. ويعني توفر الدخل المرتفع والنسبة العالية لشغل الوظائف الحكومية استقرار الدخل.

متوسط الراتب الشهري في دولة الكويت (بالدينار الكويتي)



المصدر: نظام معلومات سوق العمل، الهيئة العامة للمعلومات المدنية؛ تنويه: البيانات حتى ديسمبر 2022

تبلغ نسبة من لا يحملون درجة جامعية فأعلى نحو 51.3%. وتبلغ هذه النسبة بين غير الكويتيين 15.8%. ويعزى ذلك إلى وجود عدد كبير من العمال غير المهرة.

ولكن قانون تملك العقارات رقم 47 لعام 1979 الذي يحظر على الأجانب امتلاك الأراضي والقانون التجاري (القانون رقم 68 لعام 1980) الذي يحظر على الأجانب من خارج دول مجلس التعاون الخليجي ممارسة الأعمال التجارية ما لم يكن لديهم شريك كويتي يمتلك حصة لا تقل عن 51% أو العمل من خلال وكيل كويتي، يمثلان جانباً سلبياً لقطاع العقارات نظراً لأن الوافدين يشكلون 68% من عدد السكان. وقد يمثل الاقتراح الذي قدمته اللجنة الوزارية الكويتية في مايو 2023 للسماح للوافدين بامتلاك العقارات السكنية بمثابة نقطة إيجابية في انتعاش قطاع العقارات. ويسمح الاقتراح للوافدين بامتلاك شقة سكنية واحدة في مبنى استثماري في الكويت وفقاً لتقدير وزير العدل، بشرط أن يكونوا مقيمين دائمين في الكويت. ومن المقرر أن تناقش الحكومة الجديدة هذا المقترح.

تقسيم الكويتيين وغير الكويتيين وفق مستوى التعليم



المصدر: نظام معلومات سوق العمل؛ تنويه: البيانات حتى ديسمبر 2022

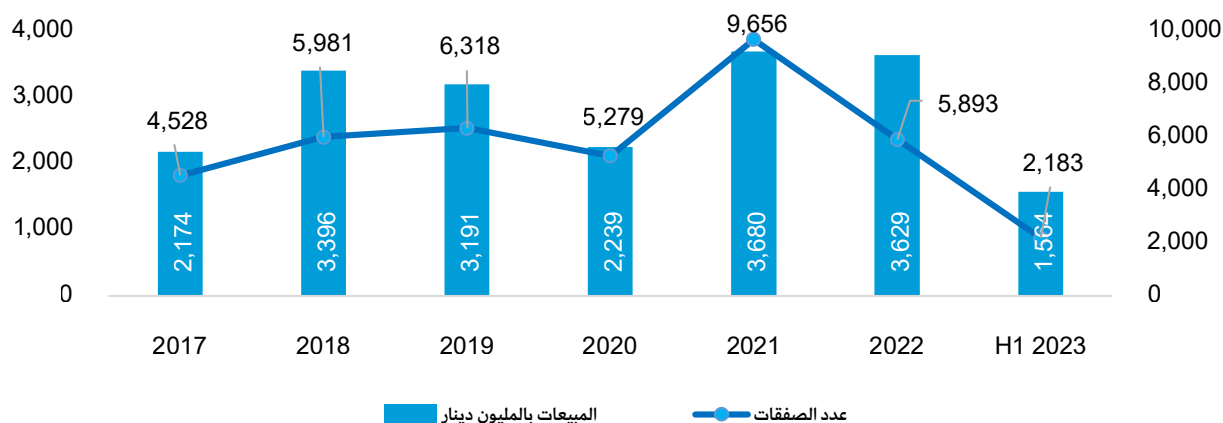
3. أداء القطاع العقاري

أ. نظرة عامة

في قطاع العقارات، يتباطأ الطلب مع تلاشي الطفرة في المبيعات الناجم عن التعافي بعد الجائحة وعودة النشاط إلى مستوياته الطبيعية. وقد ساهمت عدة عوامل في هذا التباطؤ، منها ارتفاع أسعار العقارات، زيادة تكاليف الاقتراض، الشكوك إزاء ظروف الاقتصاد الكلي، والسياسات الحكومية المتعلقة بدعم المرافق وتوزيع الأراضي. وانخفضت مبيعات العقارات في النصف الأول من عام 2023 إلى 1,564 مليون دينار كويتي (5.1 مليار دولار)، مقارنة بـ 1,979 مليون دينار كويتي (6.5 مليار دولار) في النصف الأول من عام 2022. ويعزى هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى انخفاض الطلب الناجم عن ارتفاع أسعار العقارات في القطاع السكني. كما ساهمت العوامل الموسمية مثل شهر رمضان المبارك، الذي تدخل مع الإطار الزمني للعام السابق، في تراجع النشاط، حيث انخفض حجم التداول بشكل ملحوظ في النصف الأول من عام 2023 (انخفاض بنسبة 33% على أساس سنوي).

طلب بنك الائتمان الكويتي زيادة إضافية في رأس المال بمبلغ 275 مليون دينار كويتي (896 مليون دولار) لتلبية الزيادة المستمرة في الطلبات المتركمة المعلقة. وفي حالة الموافقة على زيادة رأس المال، يمكن أن يساعد ذلك في تسريع وتحفيز النشاط في القطاع. قانون التمويل العقاري المرتقب، على الرغم من أنه لم يكن متوقعاً صدوره هذا العام، من شأنه أن يعزز نشاط التمويل والإقراض العقاري بمجرد تنفيذه. وتؤثر تكاليف البناء المرتفعة والبيئة السياسية الحالية غير المؤكدة بشكل سلبي على ثقة المستثمرين. وقد تستمر هذه العوامل، جنباً إلى جنب مع المخاوف بشأن الركود العالمي، في الضغط على توقعات السوق في النصف الثاني من عام 2023.

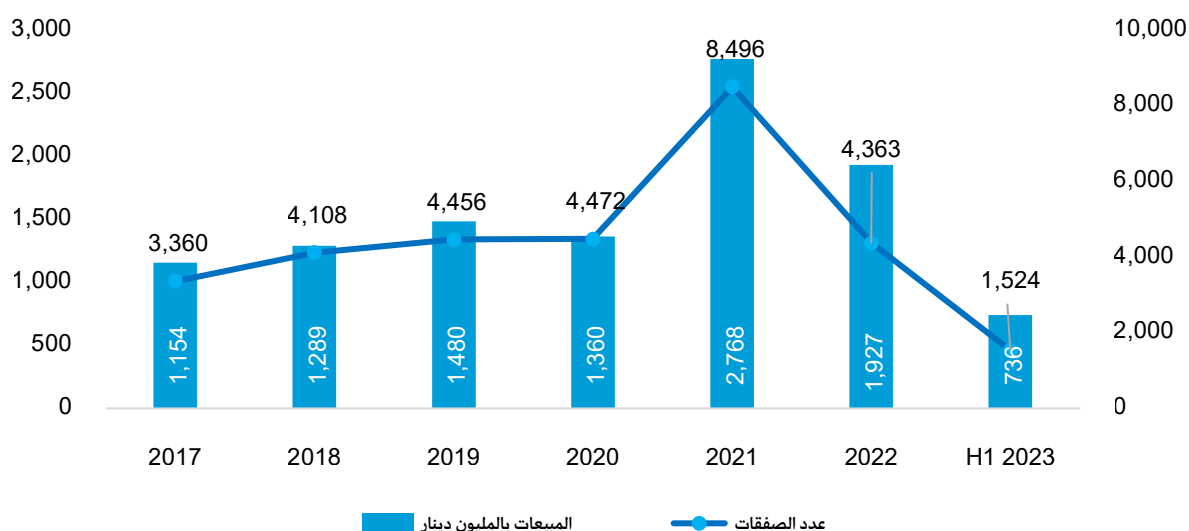
إجمالي صفقات القطاع العقاري (2017 – النصف الأول 2023)



المصدر: وزارة العدل

انخفضت مبيعات الوحدات السكنية في النصف الأول من عام 2023 إلى 736 مليون دينار كويتي (2.4 مليار دولار) مقارنة بـ 1,013 مليون دينار كويتي (3.3 مليار دولار) في النصف الأول من عام 2022. كما انخفض عدد الصفقات بنسبة 38% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023. وشكلت قطع الأراضي في محافظتي حولي والأحمدي أكثر من نصف إجمالي مبيعات الوحدات السكنية في الكويت. وقد يرجع الانخفاض في المبيعات إلى انخفاض المضاربة في المناطق السكنية، ارتفاع عوائد الودائع، ومحدودية المعروض من الوحدات.

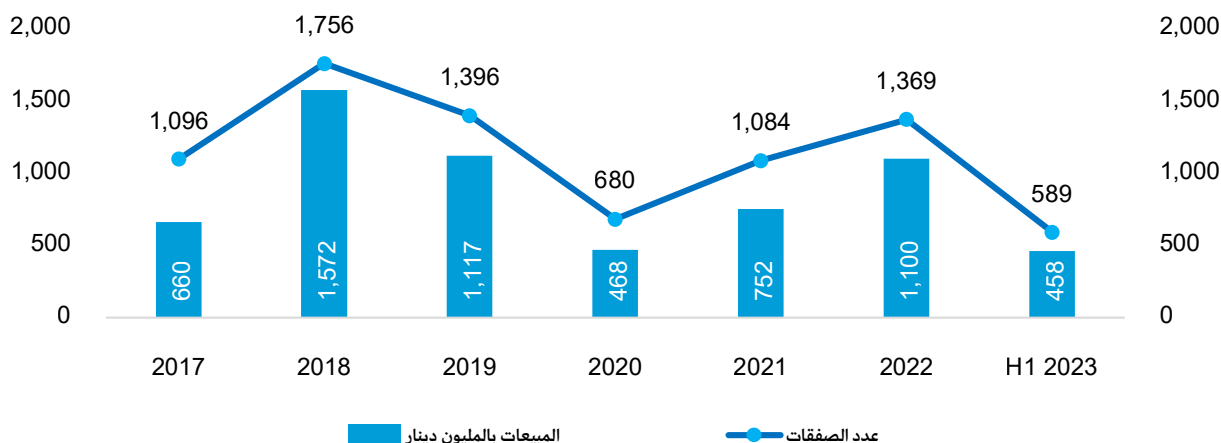
تداول العقار السكني الخاص (2017 – النصف الأول 2023)



المصدر: وزارة العدل

على غرار القطاع السكني، تراجعت المبيعات في القطاع الاستثماري، الذي يشمل الشقق والمباني السكنية، بنسبة 21% على أساس سنوي لتصل إلى 458 مليون دينار كويتي (1.5 مليار دولار) في النصف الأول من عام 2023. كما انخفض عدد الصفقات بنسبة 13% على أساس سنوي في النصف الأول من 2023. ويمكن أن يُعزى هذا الانخفاض في المبيعات إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض وبطء انتعاش سوق الإيجارات، على الرغم من زيادة عدد الوافدين في عام 2022، الذين يمثلون عنصراً مهماً في نمو سوق الإيجارات. ويمكن أن يرتبط تباطؤ تعافي أسواق الإيجارات باتباع الوافدين نهجاً حذراً في الإنفاق بعد الجائحة.

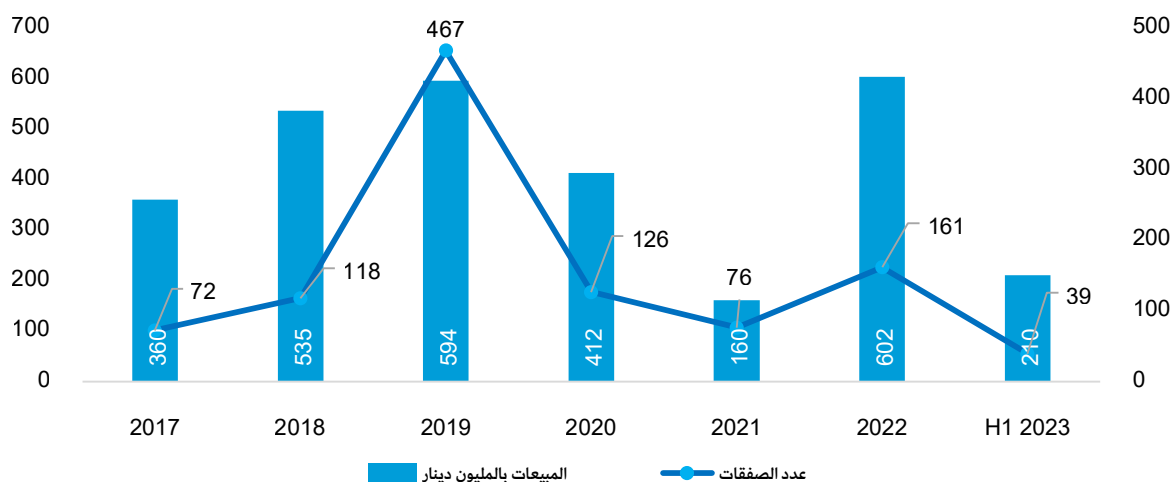
تداول القطاع الاستثماري (2017 – النصف الأول 2023)



المصدر: وزارة العدل

تراجعت مبيعات العقارات التجارية بنسبة 46% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023 لتصل إلى 210 مليون دينار (684 مليون دولار) مقارنة بمبيعات 387 مليون دينار (1.3 مليار دولار) في النصف الأول من عام 2022، بما يشير إلى ضعف الطلب من جانب الشركات. وتركزت المبيعات في جولة بمدينة الكويت، الأمر الذي ساعد على تعزيز قيمة مبيعات العقارات التجارية في الربع الأول من عام 2023. ومع ذلك، انخفض عدد الصفقات بنسبة 64% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023.

تداول العقارات التجارية (2017 – النصف الأول 2023)



المصدر: وزارة العدل

ب. أسعار الأراضي والقيم الإيجارية ومعدل الرسملة

أسعار الأراضي

شهدت أسعار الأراضي للشقق السكنية ارتفاعاً في جميع المناطق، باستثناء الفروانية وخیطان والمهولة. وسجلت دسمان (شارع الخليج) أعلى قيمة حيث بلغت 4,225 دينار للمتر المربع. وسجلت المهولة أدنى قيمة 1,178 دينار للمتر المربع.

وشهدت العقارات التجارية أداءً سعرياً متفاوتاً في الربع الأول من عام 2023 مع ارتفاع أسعار الأراضي في مدينة الكويت والسالمية وحولي على أساس سنوي. وكانت مدينة الكويت هي الأعلى بقيمة تقترب من 6,836 دينار للمتر المربع، في أكبر زيادة بنسبة 4.2% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2023. ويمكن أن يعزى ذلك إلى أن مدينة الكويت مركز تجاري. وكانت حولي المنطقة الأكثر تكلفة لشراء أرض تجارية بقيمة قريبة من 3,388 دينار للمتر المربع.

متوسط قيمة الأراضي / متر مربع للشقق السكنية (بالدينار الكويتي)

متوسط قيمة الأراضي / متر مربع		الشقق السكنية
الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	
4,150	4,225	دسمان / شارع الخليج
2,350	2,375	دسمان / شارع داخلي
1,738	1,838	بنيد القار (داخلي)
3,000	3,110	بنيد القار (الواجهة البحرية)
1,650	1,727	الشعب (داخلي)
3,100	3,150	الشعب (الواجهة البحرية)
1,646	1,662	السالمية (داخلي)
3,000	3,025	السالمية (الواجهة البحرية)
1,467	1,474	حولي
1,450	1,424	الفروانية
1,345	1,345	خیطان
1,178	1,178	المهولة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

متوسط قيمة الأراضي / متر مربع للعقارات التجارية (بالدينار الكويتي)

متوسط قيمة الأراضي / متر مربع		العقارات التجارية
الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	
6,583	6,863	مدينة الكويت
3,392	3,475	السالمية
3,325	3,388	حولي
4,288	4,258	الفروانية
3,900	3,825	خيطان
3,817	3,767	الفحيحيل

المصدر: بيت التمويل الكويتي

متوسط قيمة الأراضي / متر مربع للعقارات الصناعية (بالدينار الكويتي)

متوسط قيمة الأراضي / متر مربع		العقارات الصناعية
الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	
1,544	1,575	الشويخ الصناعية
1,363	1,390	الري الصناعية

المصدر: بيت التمويل الكويتي

القيم الإيجارية

تراوح متوسط قيم الإيجارات الإجمالية للشقق المكونة من 3 غرف ما بين التراجع والثبات خلال الربع الأول من 2023 مقارنة بالربع الأول من 2022 باستثناء مناطق الشعب الداخلية، المهبولة، وحولي. وشهد متوسط قيمة الإيجار لشقق 60 متر مربع انخفاضاً مماثلاً، عدا منطقتي الشعب الداخلية وحولي. ولم تتغير القيم الإيجارية في دسمان وبنيد القار الداخلية والمهبولة. وشهد متوسط قيمة الإيجار لقطاع التجزئة والمكاتب في القطاع التجاري ارتفاعاً طفيفاً.

متوسط القيمة الإيجارية لشقة من 3 غرف نوم وصالة وغرفة خادمة (بالدينار الكويتي)

متوسط القيمة الإيجارية لشقة من 3 غرف نوم وصالة وغرفة خادمة
(بالدينار الكويتي)

المنطقة/الموقع	الربع الأول 2023	الربع الأول 2022
دسمان	410	410
بنيد القار	415	415
الشعب	425	420
السالمية	403	410
حولي	380	380
الفروانية	375	378
خيطان	375	378
المهولة	325	325

المصدر: بيت التمويل الكويتي، المركز

متوسط القيمة الإيجارية لشريحة الشقق مساحة 60 متر مربع (بالدينار الكويتي)

متوسط القيمة الإيجارية لشقة مساحة 60 متر مربع (بالدينار الكويتي)

المنطقة/الموقع	الربع الأول 2023	الربع الأول 2022
دسمان	300	300
بنيد القار (داخلي)	290	290
الشعب (داخلي)	300	290
السالمية (داخلي)	270	290
حولي	270	260
الفروانية	265	268
خيطان	265	268
المهولة	215	215

المصدر: بيت التمويل الكويتي، المركز

متوسط القيمة الإيجارية لشريحة قطاع التجزئة في العقارات التجارية (بالدينار الكويتي)

القيمة الإيجارية / متر مربع						المنطقة/الموقع
ميزانين		طابق أرضي		سرداب		
الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	
13 - 12	13 - 12	39 - 20	38 - 20	10.75	11	
12 - 11	11 - 10	39 - 18	38 - 18	9.75	10	مدينة الكويت
11 - 10	11 - 10	37 - 17	35 - 17	9	9.5	السالمية
13 - 11	13 - 11	41 - 20	38 - 20	10.5	10.5	حولي
12 - 11	12 - 11	38 - 18	32 - 18	9.75	10	الفروانية
12 - 11	12 - 11	39 - 18	33 - 18	10	10	خيطان
						الفحيحيل

المصدر: بيت التمويل الكويتي

متوسط القيمة الإيجارية لشريحة المكاتب في العقارات التجارية (بالدينار الكويتي)

القيمة الإيجارية / متر مربع		المنطقة/الموقع
الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	
9.5	10	مدينة الكويت
8.25	8.5	السالمية
7.5	7.5	حولي
8.5	8.5	الفروانية
7.75	8	خيطان
8.25	8.5	الفحيحيل

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل الرسملة

تراجعت معدلات الرسملة للشقق السكنية (القطاع الاستثماري) في جميع المناطق خلال الربع الأول من 2023 مقارنة بالربع الأول من 2022. ويشير هذا الانخفاض في معدلات الرسملة عبر المناطق إلى تحسن أسعار الشقق السكنية. ومع ذلك، وخلال الربع الأول من عام 2023، ارتفعت معدلات الرسملة للعقارات التجارية على نطاق واسع على أساس سنوي لتصل إلى نطاق من 7% إلى 8.13%.

معدل رسملة القطاع الاستثماري

إجمالي معدل الرسملة (إجمالي القيمة الإيجارية السنوية / قيمة العقار)		المنطقة/الموقع
الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	
7.13%	6.88%	دسمان / شارع الخليج
7.63%	7.13%	بنيد القار (داخلي)
7.13%	6.88%	بنيد القار (الواجهة البحرية)
7.88%	7.25%	الشعب (داخلي)
7.00%	6.90%	الشعب (الواجهة البحرية)
7.63%	7.13%	السالمية (داخلي)
7.13%	6.90%	السالمية (الواجهة البحرية)
8.13%	7.51%	حولي
8.01%	7.40%	الفروانية
8.07%	7.39%	خيطان
8.00%	7.46%	المهولة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل رسملة القطاع التجاري

إجمالي معدل الرسملة (إجمالي القيمة الإيجارية السنوية / قيمة العقار)		المنطقة/الموقع
الربع الأول 2022	الربع الأول 2023	
7.05%	7.10%	مدينة الكويت
7.82%	7.82%	السالمية
7.88%	7.92%	حولي
7.75%	7.80%	الفروانية
7.88%	7.88%	خيطان
7.94%	8.07%	الفحيحيل

المصدر: بيت التمويل الكويتي



4. القطاع العقاري في دولة الكويت: أبرز الأخبار والقوانين

اعتماد مشاريع بقيمة 2.76 مليار دولار للسنة المالية 2024/2023

أدرجت الحكومة نحو 110 مشاريع تنموية مخطط لتنفيذها خلال السنة المالية 2023 - 2024 بكلفة إجمالية تقدر بقيمة 2.76 مليار دولار. وخصص الجزء الأكبر منها لتنفيذ مشاريع إنشائية مرتبطة بالجهات المختلفة بكلفة 1.03 مليار دولار. وبلغ عدد المشاريع المتوقع تنفيذها خلال 2023 نحو 55 مشروعاً، ما بين المشاريع الإنشائية وغير الإنشائية، بقيمة 871 مليون دولار.⁷

خطة للسماح للوافدين بالاستثمار العقاري

قدمت اللجنة الوزارية بالحكومة الكويتية اقتراحاً لمجلس الوزراء للسماح لغير الكويتيين بتملك العقارات السكنية. ويقدر حجم سوق العقارات الاستثمارية في دولة الكويت بنحو 13,000 مبنى يحتوي على 320,000 شقة، والعديد من هذه المباني مرهونة للبنوك. وتهدف هذه الخطوة إلى تنويع الاقتصاد وجذب الأموال من خلال خلق السيولة للتمويل العقاري. ويسمح الاقتراح للوافدين بامتلاك شقة سكنية واحدة في مبنى استثماري وفقاً لتقدير وزير العدل، بشرط أن يكونوا مقيمين دائمين وبصورة قانونية في الكويت. ومن المنتظر مناقشة الاقتراح بعد تشكيل الحكومة الجديدة.⁸

مدينة ترفيهية تكلفتها 660 مليون دولار

تخطط حكومة الكويت لإنشاء المدينة الترفيهية بمنطقة الدوحة الساحلية وبما يحقق عائداً اقتصادياً مجدياً للدولة من وجهة جذب سياحية جديدة. ويشتمل المشروع على منطقة ملاهي وملاعب رياضية وفندق ومنتزهات مائية ومتاجر ومطاعم ومركز لألعاب الفيديو. وقدرت كلفة تنفيذ المشروع

⁷ موقع زاوية الإلكتروني
⁸ أرابيان بزنس

بنحو 200 مليون دينار، منها ما بين 65 و75 مليون دينار للبنية التحتية. ومن المتوقع أن يصل عدد الزوار المحتملين للمدينة الترفيهية 900 ألف زائر بحلول 2030.⁹

صباح الأحمد – إس 3 مشروع جديد لـ “المباني” بقيمة 26 مليون دينار

أبرمت شركة المباني مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية اتفاق أحدث مشاريعها الاستثمارية في مدينة «صباح الأحمد- إس 3» والذي تقدر قيمته بـ 26 مليون دينار، ويمتد على مساحة 40,121 متراً مربعاً في جنوب مدينة الكويت. وأوضحت «المباني» أن المشروع المتعدد الاستخدامات، الذي سوف تنفذه بنظام وثيقة الالتزام الاستثمارية، يتألف من فندق، مجمع تجاري، بالإضافة إلى محال تجارية، مطاعم ومقاهٍ، صالات سينما، سوبر ماركت، مناطق ترفيه عائلي، وموقف سيارات متعدد الطوابق، وستستغرق عمليات الإنشاء والتطوير ثلاث سنوات، أي بحلول العام 2026.¹⁰

المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفذ مشاريع بنية تحتية وأبنية عامة

أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ 5 مشاريع بنية تحتية و79 مبنى عام في أربع مناطق سكنية. وتشير الإحصائيات إلى أن 79 مبنى عام لا يزال قيد الإنشاء، منها 29 في المطلاع، و3 بنايات في توسعة الوفرة، و16 في منطقة صباح الأحمد السكنية الشرقية، و31 مبنى في جنوب منطقة عبد الله المبارك.

وذكرت المؤسسة العامة للرعاية السكنية أن العدد الإجمالي لطلبات الإسكان القائمة بلغ 91,114 طلباً، وبلغ معدل الإنجاز الفعلي لعقدي مشروع شرق صباح الأحمد نحو 35% لبناء 1,184 منزلاً. وفي مدينة صباح الأحمد السكنية، تم الانتهاء من 93% من 1,110 شقة. وتم تسليم شهادات “لمن يهمهم الأمر” لإصدار تصاريح البناء لـ 17,797 قطعة أرض في المطلاع و3207 قطعة أرض في عبد الله المبارك و1341 في خيطان.¹¹

⁹ موقع زاوية الإلكتروني

¹⁰ موقع زاوية الإلكتروني

¹¹ أراب تايمز

5. مؤشر "المركز" الكلي للقطاع العقاري

يساعد "المؤشر العقاري الكلي" الخاص بـ "المركز" المستثمرين في تحديد الوضع الحالي للقطاع العقاري باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة، إلخ. هذا وقد تمت دراسة بيانات السنوات السبع الماضية جنباً إلى جنب مع تقديرات عام 2023 وتوقعات العام 2024، ومن ثم تم تحديد تصنيف نوعي (قوي، معتدل، محايد، ضعيف، رديء) مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئية الحالية.



العوامل الاقتصادية الكلية الأساسية

العامل الاقتصادي	الوزن النسبي	التفاصيل
نمو الناتج المحلي الإجمالي (النفطي وغير النفطي)	25%	يؤدي النشاط الاقتصادي القوي إلى ازدهار القطاع العقاري. فعادةً ما يؤدي النمو الاقتصادي المرتفع إلى الطلب على العقار التجاري ومن شأن الدخل المتزايد أن يحفز النشاط في قطاع العقار السكني.
الموازنة العامة	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور الحكومي النشط في دعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. ويشير الإنفاق الحكومي إلى قدرة الحكومة في تحسين البنى التحتية والخدمات، مما ينعكس على القطاع العقاري.

الاستثمار بمثابة المحفز لنشاط المشاريع وتطوير البنية التحتية التي من شأنها التأثير بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص عمل جديدة وزيادة النشاط الاقتصادي.	10%	الاستثمارات
يعتبر ارتفاع نسبة المعروض النقدي مؤشر رئيسي في النشاط الاقتصادي.	10%	المعروض النقدي (M2)
يعمل القطاع العقاري كمتحوط طبيعي ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادةً في أوقات التضخم. ويعتبر التضخم المستقر مؤشر إيجابي بشكل عام بالنسبة للقطاع العقاري.	15%	التضخم
تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض ويمكن أن يؤدي إلى انخفاض الطلب على العقارات. كما أنه يؤثر على ميل المستهلكين للإنفاق.	10%	سعر الفائدة
يرتبط ارتفاع عدد السكان ارتباطاً مباشراً مع ارتفاع الإقبال على العقارات والطلب على العقارات السكنية.	10%	نمو عدد السكان
يعتبر عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.	10%	خلق الوظائف

المصدر: أبحاث مارمور

تم تعيين درجة كمية لكل تصنيف نوعي، فالتصنيف "قوي" درجته "5" والتصنيف "رديء" درجته "1". وتم حساب متوسط الدرجات كما هو موضح في الجدول أدناه.

تقييم العوامل الاقتصادية والمالية الكلية دولة الكويت								
الدرجة	التصنيف النوعي	توقعات 2023	تقديرات 2023	2022	2021	2020	2019	2018
2	ضعيف	2.0%	-0.9%	11.6%	-0.3%	-9.8%	-0.1%	2.1%
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)								
3	محايد	3.5%	3.4%	3.9%	3.4%	-7.5%	-1.1%	2.9%
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)								

4	معتدل	4.2%	7.0%	11.6%	2.3%	-11.4%	2.0%	6.7%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
3	محايد	19.2%	19.7%	18.2%	18.0%	24.6%	25.0%	25.3%	الاستثمارات (%) من الناتج المحلي الإجمالي
3	محايد	5.5%	5.7%	2.7%	3.4%	-7.3%	-1.2%	4.1%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
3	محايد	2.6%	3.3%	3.9%	3.5%	2.1%	1.1%	0.6%	التضخم %
3	محايد	3.4%	4.0%	2.4%	1.5%	1.7%	2.9%	3.0%	سعر الفائدة %
3	محايد	1.7%	3.3%	8.0%	-6.1%	-2.2%	3.3%	4.1%	النمو السكاني السنوي
3	محايد	25	20	33	(111)	(140)	29	70	إتاحة فرص العمل (000)
3.0	الدرجة الإجمالية								

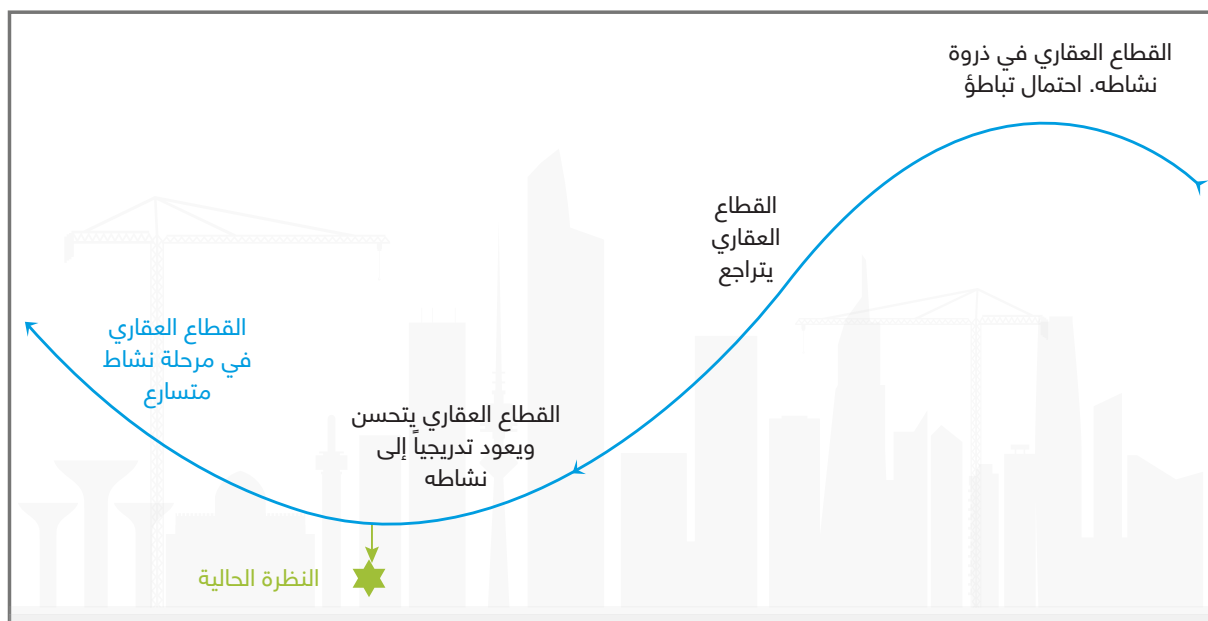
المصدر: صندوق النقد الدولي، الإدارة المركزية للإحصاء، LMIS، ريفينيتيف، أبحاث مارمور؛ تنويه: تشير أسعار الفائدة في تقديرات 2023 وتوقعات 2024 إلى معدلات نهاية السنة المقدرة ويشير معدل الفائدة للفترة السابقة إلى متوسط السعر.

تم تصنيف مراحل السوق العقاري إلى 4 مناطق مختلفة، بناءً على الدرجة الموضحة أدناه:

مراحل السوق		
من	إلى	مرحلة السوق
4.3	5.0	القطاع العقاري في ذروة نشاطه، احتمال تباطؤ مقبل
3.5	4.3	القطاع العقاري في مرحلة نشاط متسارع
2.8	3.5	القطاع العقاري يتحسن ويعود تدريجياً إلى نشاطه
أقل من 2.8		القطاع العقاري يتراجع

المصدر: أبحاث مارمور

توقعات "المركز" للقطاع العقاري في دولة الكويت بناءً على المؤشرات الاقتصادية والمالية الكلية



المصدر: أبحاث مارمور

مؤشر "المركز" للقطاع العقاري الكلي في دولة الكويت (النصف الأول 2023 مقابل النصف الثاني 2023)

المؤشرات الكلية	النصف الأول 2023	النصف الثاني 2023
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	4	2
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	4	3
الموازنة المالية	5	4
الاستثمارات	3	3
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	3
التضخم	3	3
سعر الفائدة	3	3
النمو السكاني	3	3
خلق فرص العمل	3	3
الدرجة النهائية	3.6	3.0

المصدر: أبحاث مارمور

الملخص

أثر انخفاض أسعار النفط، استمرار التضخم، تباطؤ نمو سوق الائتمان، وارتفاع أسعار الفائدة على معدلات النمو الاقتصادي لدولة الكويت، والذي من المتوقع أن يبقى معتدلاً خلال عام 2023. وشهد سوق العقارات في الكويت تباطؤاً من حيث قيم وأحجام التداول في النصف الأول من عام 2023 بسبب عدد من العوامل، ومنها ارتفاع أسعار الفائدة الأمر الذي يؤدي إلى تراجع الطلب، وتراجع القوة الشرائية للمواطنين، وعدم اليقين تجاه تطورات الاقتصاد الكلي ومجرى السياسات الحكومية. وأضاف قرار تعليق إصدار التأشيرات لعائلات الوافدين مزيداً من الضغط على سوق العقارات منذ النصف الثاني من عام 2022، مما أدى إلى انخفاض مبيعات العقارات وأسعارها من مستويات الذروة التي شهدتها في الربع الثاني من عام 2022. على أن أسعار العقارات تستمر مستقرة أو أعلى نسبياً مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي وذلك حسب المنطقة. وقد تراجعت مبيعات الوحدات السكنية والتجارية، في حين ظلت أسعار الإيجارات لكلا النوعين من العقارات ثابتة نسبياً. وانخفضت معدلات الرسملة للعقارات السكنية نسبياً، بينما ارتفعت معدلات الرسملة للعقارات التجارية نسبياً.

وقد وجه مسؤولو بنك الائتمان الكويتي بصفة عاجلة كتاباً إلى مسؤولي السيولة العامة يطالبون خلاله بتحويل 275 مليون دينار فوراً لتمويل المصاريف الرأسمالية للبنك فيما يتعلق بإصدار أذونات البناء للمواطنين أصحاب الطلبات الإسكانية لضواحي منطقة المطلاع (N1-N4) وهو المشروع الذي بدأ في أبريل 2023. وسوف تساعد زيادة رأس المال في تعزيز المركز المالي للبنك ومعالجة أوجه العجز القائمة في أنشطته التمويلية بما يمكن المواطنين من حقهم في الحصول على الرعاية السكنية المناسبة، وذلك بما لا يؤثر في المركز المالي للبنك واستدامته. ومع ذلك، وفي ظل تعطل 90,915 طلباً حتى مارس 2023 وتلقي من 6 إلى 8 آلاف طلب جديد سنوياً، فإن معالجة هذا الكم من الطلبات يمثل تحدياً كبيراً. ومن شأن تطبيق قانون التمويل العقاري المرتقب أن يعزز نشاط الائتمان بمجرد دخوله حيز التنفيذ. ومن المتوقع أن يشهد سوق الإيجارات انتعاشاً مستقراً في النصف الثاني من عام 2023. ويستند هذا التوقع إلى تنفيذ تنظيمات التأشيرات الجديدة، والتي من المتوقع أن تعزز من تدفق الوافدين وتنشيط معدلات الإشغال. وبناءً على تقييمنا لعوامل الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن قطاع العقارات في الكويت في مرحلة مبكرة من التعافي وتسارع النشاط تدريجياً خلال النصف الثاني من عام 2023.

ملخص - مؤشر «المركز» للمقطاع العقاري الكلي في دولة الكويت

الدرجة النوعية	النظرة المستقبلية (2023 وما بعدها)	المؤشرات الكلية
2	ضعيف	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي 
3	محايد	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي 
4	معتدل	الموازنة المالية 
3	محايد	الاستثمارات 
3	محايد	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي) 
3	محايد	التضخم 
3	محايد	أسعار الفائدة 
3	محايد	النمو السكاني 
3	محايد	فرص العمل المتاحة 
3.0	المقطاع العقاري يتحسن ويعود تدريجياً إلى نشاطه	الدرجة النهائية

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري
في دولة الإمارات العربية المتحدة
H2 2023



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري
في دولة المملكة العربية السعودية
H2 2023

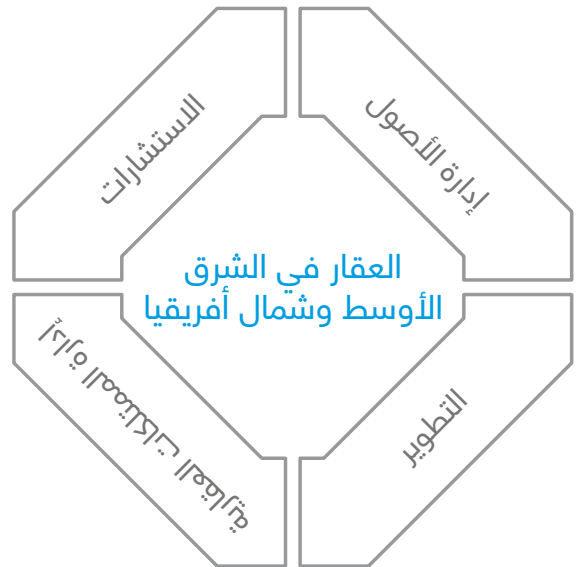
قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

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
 - أبوظبي - 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)
163.13%	العائد الكلي (يناير 03 - يونيو 23)
26.07%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
137.06%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.37%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.63%	متوسط العائد السنوي (نقد)
2.74%	التذبذب (3 سنوات)

7.51%

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، وفقا 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 الشايخ، الدور 8، هاتف: +965 2224 8000، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: بسام العثمان، ميلاد إيليا، خالد المبارك، عبداللطيف النصف
- 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 لغرض 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. والاداء السابق ليس بالضرورة مؤشرا ولا ينبغي بالضرورة عن الاداء 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 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 "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 لمواقع "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

البريد الإلكتروني: research@markaz.com

هاتف: 00965 1804800

فاكس: 00965 22450647