



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الكويت

مراجعة النصف الثاني من عام 2025 وتوقعات النصف الأول من عام 2026

يناير 2026

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
7	دولة الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي
7	أ. التوسع في إنتاج النفط يدعم نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي في عام 2026
10	ب. من المرجح أن يظل التضخم مستقراً خلال عام 2026
12	ج. من المتوقع أن يسهم قانون الرهن العقاري المرتقب في دعم نمو الائتمان الموجه للأسر
14	د. العوامل المؤثرة في الاقتصاد الكلي تضغط على توقعات خفض أسعار الفائدة
15	هـ. تجاوز عدد سكان دولة الكويت حاجز 5 ملايين نسمة خلال النصف الأول من عام 2026
18	أداء القطاع العقاري
30	قوانين الرهن العقاري في دولة الكويت: العوائق القانونية وفجوات التمويل في القطاع السكني
35	القطاع العقاري في دولة الكويت – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية
38	مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري
43	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- من المتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لدولة الكويت نمواً بنسبة 3.9% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بـ 2.6% في عام 2025، مدفوعاً بزيادة إنتاج النفط واستقرار أداء الأنشطة غير النفطية. ويُرجَّح أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الفعلي بنسبة 5.4% على أساس سنوي في عام 2026، مع شروع الكويت في التراجع عن شريحتين سابقتين من تخفيضات الإنتاج المفروضة ضمن إطار "أوبك+". وعلى صعيد القطاع غير النفطي، من المتوقع أن يسهم تحسن ثقة الأعمال وارتفاع وتيرة ترسية المشاريع واحتمالات خفض أسعار الفائدة، إلى جانب الجهود الحكومية الرامية إلى تسريع تنفيذ المشاريع ودفع عجلة الإصلاحات، في دعم النمو. ومن المرجح أن ينعكس هذا التوسع الاقتصادي الشامل في زيادة الطلب على العقارات التجارية والصناعية.
- خلال الفترة من يناير إلى أكتوبر 2025، ظلت أسعار النفط عرضة لتقلبات ملحوظة، متأثرة بارتفاع إنتاج "أوبك+" وفائض المعروض في الأسواق والتوترات التجارية المرتبطة بالرسوم الجمركية الأمريكية. وتوقع إدارة معلومات الطاقة الأمريكية أن يبلغ متوسط سعر خام برنت نحو 55 دولاراً للبرميل في عام 2026، في ظل ضعف الطلب واستمرار تخمة المعروض. وقد يؤدي انخفاض أسعار النفط إلى تقليص الإيرادات الحكومية، بما قد يحد من وتيرة الإنفاق العام على مشاريع البنية التحتية وينعكس بالتالي على مستويات الدعم الموجهة للطلب العقاري.
- بعد اتجاهه نحو التراجع خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025، استقر معدل التضخم في الكويت خلال شهر مايو، قبل أن يشهد ارتفاعاً طفيفاً في يونيو ويوليو. وارتفع معدل تضخم أسعار المستهلكين إلى 2.39% على أساس سنوي في يوليو، مقارنة بـ 2.32% في يونيو. واستقرت إيجارات السكن عند 0.98% على أساس سنوي، في حين تسارع تضخم أسعار الأغذية والمشروبات إلى 5.63% في يوليو مقابل 5.11% في يونيو 2025. ومن المتوقع أن تشهد أسعار الأغذية والمشروبات قدراً من الاعتدال خلال النصف الأول من عام 2026، رغم احتمالية تسجيل ارتفاعات موسمية متقطعة.
- سجل الائتمان المحلي في الكويت نمواً قوياً بنسبة 8.3% على أساس سنوي في أكتوبر 2025، مقارنة بـ 3.6% في ديسمبر 2024، مدعوماً بزخم الإقراض الموجه للأعمال واستقرار الطلب من قبل الأسر. وارتفع الائتمان الممنوح لقطاع الأعمال بنسبة 6.2% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة قروض قطاع العقارات بنسبة 7.6%. كما نما الائتمان الموجه للأسر بنسبة 4.0% على أساس سنوي في أكتوبر، ليصل النمو منذ بداية العام إلى 3.5%. ومن المرجح أن يسهم إقرار قانون الرهن العقاري المُحال إلى مجلس الوزراء في سبتمبر 2025، إلى جانب احتمالات خفض أسعار الفائدة، في تحفيز الاقتراض الأسري والإنفاق الاستهلاكي خلال النصف الأول من عام 2026.
- قام بنك الكويت المركزي بخفض أسعار الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس في كل من سبتمبر وديسمبر 2025، ليصل سعر الخصم إلى 3.5%، تماشياً مع توجهات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. وشكّل خفض ديسمبر ثالث تخفيض ينفذه البنك المركزي منذ بدء الاحتياطي الفيدرالي دورة التيسير النقدي في سبتمبر 2024. وعلى الرغم من قيام الاحتياطي الفيدرالي بخفض إضافي بمقدار 25 نقطة أساس في أكتوبر، أبقى بنك الكويت المركزي على أسعار الفائدة دون تغيير، مستنداً إلى الأوضاع الاقتصادية الإقليمية. وبحلول ديسمبر 2025، بلغ إجمالي التخفيضات التي نفذها البنك المركزي 75 نقطة أساس، مقارنة بـ 175 نقطة أساس من قبل الاحتياطي الفيدرالي. وتوقع الأسواق تنفيذ خفض واحد أو خفضين إضافيين بمقدار 25 نقطة أساس خلال عام 2026، في ظل استمرار حالة عدم اليقين بشأن مسار السياسة النقدية الأمريكية. ومن المنتظر أن يسهم انخفاض تكلفة الاقتراض في دعم الطلب على العقارات ولا سيما في قطاعات العقارات التجارية والاستثمارية.

- واصل القطاع العقاري في دولة الكويت مسار نموه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، كما تعكسه الزيادات المسجلة في الأسعار ومستويات الإيجارات في القطاعين الاستثماري والتجاري. وسجلت أسعار الأراضي في القطاعين الاستثماري والتجاري ارتفاعات سنوية عبر مختلف المحافظات. كما شهد متوسط الإيجارات للشقق المكونة من ثلاث غرف والشقق بمساحة 60 متراً مربعاً ضمن القطاع الاستثماري، زيادات مستقرة خلال الربع الأول من عام 2025. وعلى صعيد القطاع المكتبي، سجل متوسط الإيجارات في القطاع التجاري ارتفاعات سنوية في معظم المحافظات، بعد أن ظل مستقراً على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025. وسجلت قيمة وحجم التداولات العقارية في الكويت اتجاهًا إيجابياً خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، حيث ارتفعت قيمة المبيعات العقارية بنسبة 26.9% على أساس سنوي لتبلغ 3,043 مليون دينار كويتي، مدفوعة بزيادة المبيعات في جميع القطاعات. وارتفعت مبيعات القطاعين السكني والتجاري بنسبة 8.0% و17.4% على أساس سنوي على التوالي، في حين ظل نمو القطاع السكني مقيداً بضعف القدرة على تحمل التكاليف ونقص المعروض. وسجل القطاع الاستثماري أعلى وتيرة نمو، بارتفاع المبيعات بنسبة 60.0% على أساس سنوي. كما ارتفع عدد المعاملات العقارية بنسبة 27.8% على أساس سنوي ليصل إلى 4,247 صفقة، بدعم من زيادة عدد المعاملات في مختلف القطاعات. ونما عدد المعاملات في القطاعين السكني والاستثماري بنسبة 24.2% و34.3% على أساس سنوي على التوالي، في حين سجل القطاع التجاري ارتفاعاً قوياً بنسبة 58.8% على أساس سنوي ليصل إلى 154 صفقة خلال الفترة ذاتها.
- استناداً إلى تقييمنا لمجموعة من المؤشرات الاقتصادية الكلية، نرى أن سوق العقارات في دولة الكويت من المرجح أن يحافظ على استقراره خلال النصف الأول من عام 2026، مع توقعات بارتفاع أسعار الأراضي ومستويات الإيجارات، مدعوماً بتطبيق الإصلاحات الحكومية المرتقبة وذلك وفقاً لنتيجة مؤشر "المركز" الكلي للعقارات التي بلغت 3.45 من أصل 5.0.

نظرة مستقبلية حول سوق العقارات في دولة الكويت



المصدر: أبحاث مارمور

دولة الكويت: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي)	قوي	من المتوقع أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي قوياً عند 5.4% على أساس سنوي في عام 2026، مدعوماً بالتدرج في إلغاء تخفيضات الإنتاج المقررة ضمن إطار "أوبك+"، إلى جانب استثمارات تُقدَّر بنحو 50 مليار دولار أمريكي تستهدف تعزيز الطاقة الإنتاجية للنفط خلال السنوات الخمس المقبلة.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي)	حيادي	من المرجح أن تؤثر مستويات الاستثمار الحكومي المنخفضة نسبياً وإن كانت في مسار تحسن في مشاريع البنية التحتية، إلى جانب ضعف الإنفاق الاستهلاكي وبطء وتيرة تنفيذ الإصلاحات الحكومية، سلباً في زخم نمو القطاع غير النفطي.
الموازنة المالية ¹	حيادي	يُتوقع أن يتسع العجز المالي في عام 2026 ليلعب نحو 4.5% من الناتج المحلي الإجمالي، مقارنة بـ 3.9% في عام 2024، في ظل انخفاض أسعار النفط. ومع ذلك، قد تسهم إجراءات مثل تطبيق الضرائب الانتقائية وخفض الدعم وضبط نمو الأجور في دعم الوضع المالي للدولة.

¹ باستثناء دخل الاستثمارات وبعد التحويل إلى صندوق احتياطي الأجيال القادمة

من المنتظر أن ترتفع الاستثمارات إلى 24.6% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2026 مقارنة بـ 24.0% في عام 2025، مدفوعة باستثمارات تقودها الحكومة وتهدف إلى دفع جهود التنويع الاقتصادي.	معتدل	الاستثمارات	
يُتوقع أن ينمو عرض النقد الواسع (M2) بنسبة 5.1% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بـ 4.3% في عام 2025، مدعوماً بانحسار الضغوط التضخمية وتوجهات السياسة النقدية التيسيرية.	معتدل	عرض النقد	
من المرجح أن يستقر معدل التضخم عند نحو 2.2% في عام 2026، مدعوماً بنمو معتدل في القطاع غير النفطي وضعف نسبي في الإنفاق الاستهلاكي. كما يُتوقع أن تشهد أسعار المواد الغذائية اعتدالاً، مع استمرار احتمالية تسجيل ارتفاعات موسمية محدودة.	حيادي	التضخم	
انتهج بنك الكويت المركزي مساراً أكثر تحفظاً في التيسير النقدي مقارنة بالاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، بما يتماشى مع الأوضاع الاقتصادية والمالية الإقليمية. ومن المتوقع أن يقوم الاحتياطي الفيدرالي بخفض أسعار الفائدة بنحو 50 نقطة أساس في عام 2026، رغم استمرار حالة عدم اليقين بشأن المسار المستقبلي للسياسة النقدية في ظل تباين المؤشرات الاقتصادية الكلية.	حيادي	سعر الفائدة	
من المتوقع أن يظل النمو السكاني عند مستويات حيادية، في ظل استمرار الحكومة في سحب الجنسية الكويتية في بعض الحالات. كما قد تسهم زيادة رسوم استقدام أفراد أسر المقيمين، إلى جانب رفع رسوم التأمين الصحي، في الحد من نمو أعداد الوافدين.	حيادي	النمو السكاني	
يُرجح أن يظل خلق فرص العمل محدوداً، في ضوء إجراءات سحب الجنسية. إلا أن الجهود الرامية إلى تسريع تنفيذ المشاريع قد ترفع الطلب على العمالة في قطاع التشييد، بما يوفر دعماً جزئياً لسوق العمل.	حيادي	خلق فرص العمل	
تم رفع مشروع قانون الرهن العقاري إلى مجلس الوزراء لاعتماده النهائي في سبتمبر 2025، مع توقع إقراره خلال الفترة المقبلة. إلا أن تقديم مسودة القانون من قبل بنك الكويت المركزي يعود إلى عام 2018، ما يعكس طول أمد التأخير في إقرار التشريعات. وبوجه عام، لا تزال وتيرة الإصلاحات العقارية في الكويت أبطأ مقارنة بكل من المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة.	حيادي	الإصلاحات الحكومية	

2. الكويت: مستجدات الاقتصاد الكلي

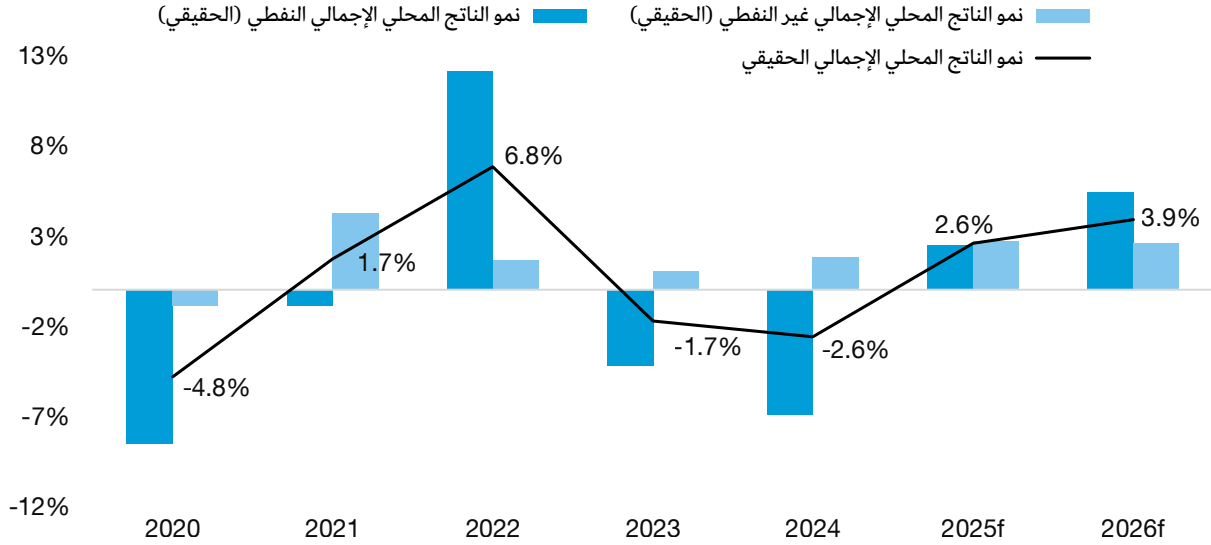
أ. التوسع في إنتاج النفط يدعم نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي في عام 2026

من المتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لدولة الكويت نمواً بنسبة 3.9% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بنمو متوقع قدره 2.6% على أساس سنوي في عام 2025، مدعوماً بزيادة إنتاج النفط وتحسن أداء الأنشطة غير النفطية. ومن المرجح أن يعود النمو الاقتصادي في الكويت إلى المسار الإيجابي خلال عام 2025، بعد عامين متتاليين من الانكماش. ويُتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الفعلي بنسبة 5.4% على أساس سنوي في عام 2026، مع شروع الكويت في التراجع عن شريحتين سابقتين من تخفيضات الإنتاج المفروضة ضمن إطار "أوبك+". وكان تحالف "أوبك+" قد خفض إنتاج النفط خلال الفترة من عام 2023 وحتى أبريل 2025 بإجمالي قدره 5.85 مليون برميل يومياً، تم تنفيذها عبر ثلاث شرائح، شملت تخفيضات طوعية بواقع 2.2 مليون برميل يومياً وتخفيضات إضافية قدرها 1.65 مليون برميل يومياً نفذتها ثماني دول من بينها الكويت، إلى جانب تخفيض ثالث قدره 2.0 مليون برميل يومياً شمل جميع دول التحالف. وقد بدأ التحالف في التراجع التدريجي عن التخفيضات الطوعية، في حين يُرجح الإبقاء على الشريحة الثالثة المفروضة على كامل المجموعة حتى نهاية عام 2026. وفي سبتمبر 2025، استكمل تحالف "أوبك+" التراجع عن التخفيض الطوعي البالغ 2.2 مليون برميل يومياً والذي أُعلن عنه لأول مرة في نوفمبر 2023. ويعمل التحالف حالياً على التراجع التدريجي عن التخفيض الطوعي الثاني البالغ 1.65 مليون برميل يومياً والذي أُعلن عنه في أبريل 2023. ومن المتوقع أن تسهم إعادة هاتين الشريحتين من الإنتاج في رفع إنتاج الكويت النفطي بإجمالي قدره 263 ألف برميل يومياً. ومع ذلك، قرر التحالف تعليق زيادات الإنتاج خلال الربع الأول من عام 2026، في ظل مؤشرات على وجود فائض في المعروض النفطي، ما يشير إلى أن وتيرة التراجع عن تخفيضات الشريحة البالغة 1.65 مليون برميل يومياً ستظل رهينة لتطورات أوضاع السوق. وعلى المدى الطويل، تخطط مؤسسة البترول الكويتية لرفع الطاقة الإنتاجية للنفط إلى 4.0 ملايين برميل يومياً بحلول عام 2035، مع التوسع في قطاع التكسير. كما تعتزم الكويت استثمار نحو 50 مليار دولار أمريكي خلال السنوات الخمس المقبلة لرفع طاقتها الإنتاجية للنفط إلى ما يتجاوز 3 ملايين برميل يومياً.

وفي المقابل، من المتوقع أن يظل نمو القطاع غير النفطي مستقرًا عند نحو 2.6% على أساس سنوي في عام 2026، مقارنة بنمو متوقع قدره 2.7% في عام 2025، مدعوماً بتحسين معنويات الأعمال وارتفاع وتيرة ترسية المشاريع واحتمالات تراجع أسعار الفائدة، إلى جانب الجهود الحكومية الرامية إلى تسريع تنفيذ المشاريع ودفع مسار الإصلاحات. وأظهر نمو القطاع الخاص غير النفطي تحسناً، حيث ارتفع مؤشر مديري المشتريات إلى 52.8 نقطة في أكتوبر مقارنة بـ 52.2 نقطة في سبتمبر، بدعم من توسع الطلبات الجديدة. وتواصل الحكومة التركيز على تنفيذ مشاريع بنية تحتية رئيسية، من بينها ميناء مبارك الكبير ومشروع محطة الزور الشمالية للطاقة وتحلية المياه، إلى جانب المدن السكنية الجديدة. ووفقاً لبيانات "ميد للمشاريع"، ارتفعت قيمة العقود الممنوحة في الكويت خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 بنسبة 25.3% على أساس سنوي لتصل إلى 7.0 مليارات دولار أمريكي، مقارنة بـ 5.6 مليارات دولار أمريكي خلال الفترة نفسها من عام 2024. كما تمتلك الكويت محفظة مشاريع مستقبلية تُقدَّر بنحو 127 مليار دولار أمريكي. ومن المتوقع أن يسهم إقرار قانون الدين العام في أبريل، إلى جانب القانون المرتقب للرهن العقاري، فضلاً عن الجهود الرامية إلى تنويع الإيرادات الحكومية غير النفطية، في دعم آفاق نمو القطاع غير النفطي. فقد أصدرت الحكومة الكويتية في مارس 2025 قانون الدين العام، الذي

يحدد سقف الدين العام عند حد أقصى يبلغ 30 مليار دينار كويتي (نحو 97 مليار دولار أمريكي) أو ما يعادله من العملات الأجنبية القابلة للتحويل، كما يتيح إصدار أدوات مالية بآجال استحقاق تصل إلى 50 عاماً. وفي أكتوبر 2025، أصدرت الكويت سندات سيادية بقيمة 11.25 مليار دولار أمريكي، حيث فاقت الاكتتابات حجم الإصدار بنحو 2.5 مرة. ومع ذلك، قد تؤثر عوامل مثل ضعف الإنفاق الاستهلاكي وتراجع الإنفاق الرأسمالي الحكومي وأي تأخيرات غير متوقعة في تنفيذ الإصلاحات، بما في ذلك قانون الرهن العقاري، في وتيرة نمو القطاع غير النفطي خلال الفترة المقبلة.

النمو السنوي للناتج المحلي الإجمالي الفعلي (% التغير)



المصدر: تقرير التوقعات الاقتصادية الإقليمية - صندوق النقد الدولي (أكتوبر 2025)

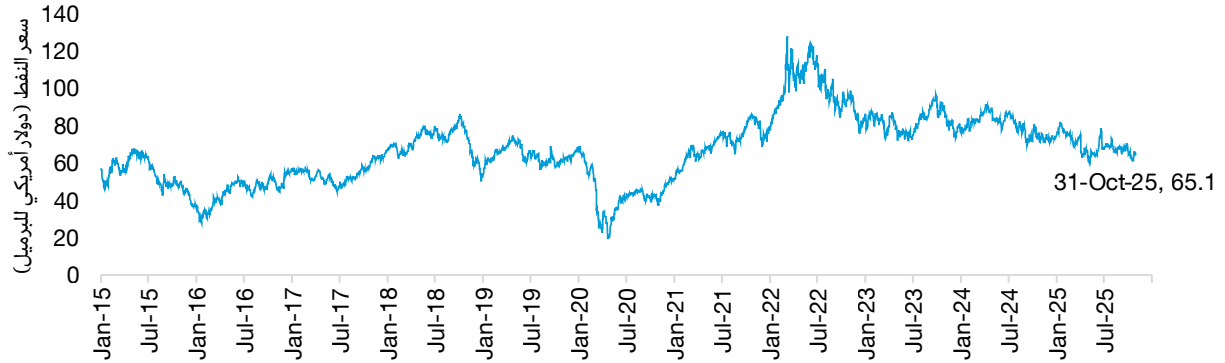
ضلت أسعار النفط عرضة لتقلبات ملحوظة خلال الفترة من يناير إلى أكتوبر 2025، حيث تراجعت بنسبة 12.8% خلال تلك الفترة، متأثرة بتصاعد التوترات التجارية المرتبطة بالرسوم الجمركية الأمريكية وتراجع الطلب العالمي، إلى جانب التوقعات بحدوث فائض في المعروض عقب التراجع التدريجي عن تخفيضات الإنتاج التي أقرها تحالف "أوبك+". وقد قام التحالف برفع مستهدفات الإنتاج بنحو 2.9 مليون برميل يومياً خلال الفترة من أبريل إلى أكتوبر 2025 وهو ما يعادل قرابة 2.7% من الإمدادات العالمية. إلا أن وتيرة هذه الزيادات شهدت تباطؤاً بدءاً من شهر أكتوبر، في ظل تزايد المخاوف بشأن احتمالات تخمة المعروض في أسواق النفط.

وفي هذا السياق، أعلن تحالف "أوبك+" عن زيادة في الإنتاج قدرها 137 ألف برميل يومياً في أكتوبر 2025، مقارنة بزيادة أكبر بلغت 547 ألف برميل يومياً في سبتمبر من العام ذاته. كما أقر التحالف زيادات مماثلة بواقع 137 ألف برميل يومياً لكل من شهري نوفمبر وديسمبر 2025. ومع ذلك، قرر "أوبك+" تعليق أي زيادات إضافية في الإنتاج خلال الربع الأول من عام 2026، على خلفية المخاوف المتزايدة من حدوث فائض في الإمدادات النفطية.

وعلى أساس سنوي، تتوقع وكالة الطاقة الدولية أن يبلغ فائض المعروض النفطي نحو 2.3 مليون برميل يومياً في عام 2025، مع ارتفاعه إلى 4.0 ملايين برميل يومياً في عام 2026. وفي السياق ذاته، ترجح إدارة معلومات الطاقة الأمريكية أن

يبلغ متوسط سعر خام برنت نحو 55 دولاراً للبرميل في عام 2026، مقارنة بمتوسط يُقدَّر بنحو 66 دولاراً للبرميل في عام 2025. وعلى الرغم من أن التراجع عن تخفيضات إنتاج "أوبك+" من شأنه أن يشكل ضغطاً تراجعاً على أسعار النفط، فإن انخفاض إنتاج روسيا نتيجة العقوبات المفروضة عليها قد يوفر قدرماً من الدعم للأسعار خلال النصف الأول من عام 2026.

أسعار خام برنت بالدولار الأمريكي / برميل (من يناير 2015 إلى أكتوبر 2025)



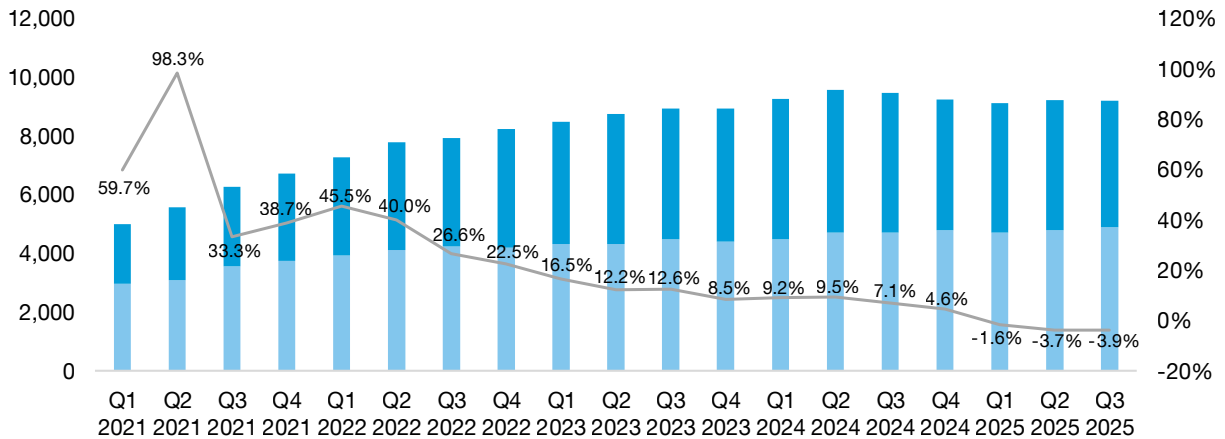
المصدر: منصة مجموعة بورصة لندن، كما في يوم 31 أكتوبر 2025

واصل الإنفاق الاستهلاكي - كما تعكسه معاملات بوابات الدفع الإلكتروني ونقاط البيع - مساره التباطئي خلال الربع الثالث من عام 2025، مسجلاً تراجعاً بنسبة 3.9% على أساس سنوي وذلك عقب فترات من النمو القوي التي شهدتها خلال عامي 2021 و2022.

وخلال الربع الثالث من عام 2025، تباطأ نمو معاملات نقاط البيع إلى 1.3% على أساس سنوي، مقارنة بـ 5.0% في الربع الأول من عام 2025 و11.3% في الربع الرابع من عام 2024. وفي المقابل، اتسع نطاق الانكماش في معاملات بوابات الدفع الإلكتروني ليصل إلى 9.2% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بتراجع قدره 7.7% على أساس سنوي في الربع الأول من العام ذاته.

ومن المرجح أن تبدأ حدة ضعف الإنفاق الاستهلاكي في الانحسار خلال النصف الأول من عام 2026، مدعومة بالجهود الحكومية الرامية إلى ضبط نمو الإنفاق على الأجور، إلى جانب استمرار مستويات أسعار الفائدة عند مستويات مرتفعة نسبياً وإن كانت تتجه نحو التراجع.

معاملات نقاط البيع / بوابات الدفع في دولة الكويت (النمو على أساس سنوي)



■ معاملات بوابات الدفع، مليون دينار كويتي - المحور الأيسر ■ نقاط البيع - مليون دينار كويتي - المحور الأيسر

— النمو في عدد المعاملات على أساس سنوي - المحور الأيمن

المصدر: بنك الكويت المركزي

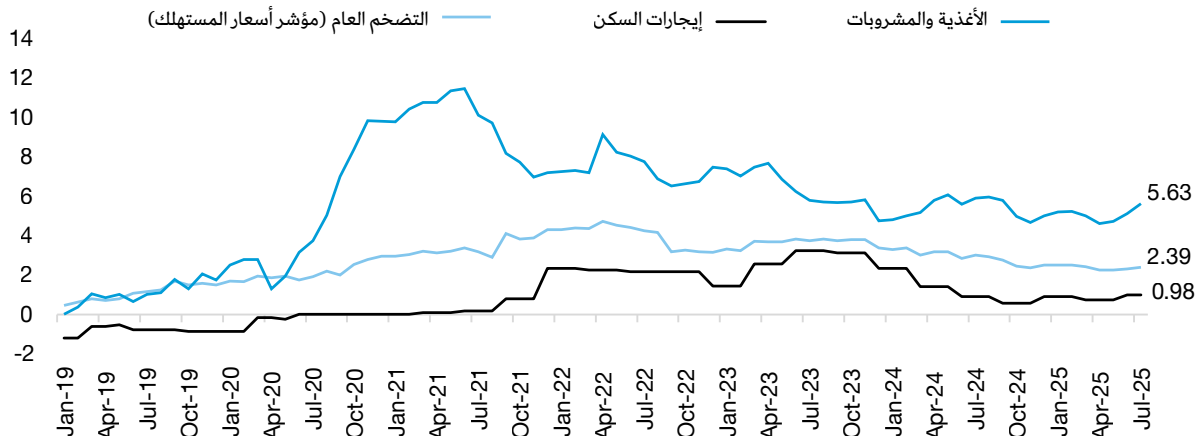
ب. من المرجح أن يظل التضخم مستقراً خلال عام 2026

بعد اتجاهه نحو التراجع خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025، استقر معدل التضخم في دولة الكويت خلال شهر مايو، قبل أن يعكس مساره مسجلاً ارتفاعاً طفيفاً خلال شهري يونيو ويوليو. وارتفع معدل تضخم أسعار المستهلكين إلى 2.39% على أساس سنوي في يوليو 2025، مقارنة بـ 2.32% على أساس سنوي في الشهر السابق. واستقرت إيجارات السكن عند 0.98% على أساس سنوي دون تغيير يُذكر مقارنة بالشهر السابق، في حين ارتفعت أسعار الأغذية والمشروبات بنسبة 5.63% على أساس سنوي في يوليو مقابل 5.11% في يونيو 2025.

وعلى الرغم من الارتفاع الطفيف في أسعار الأغذية وتكاليف الإيجارات، فإن معدل التضخم الكلي تراجع مقارنة بمستواه المسجل في ديسمبر 2024 والذي بلغ 2.50% على أساس سنوي وذلك بدعم من انخفاض أسعار الملابس (بوزن نسبي 8.03% ضمن سلة المؤشر) واتساع نطاق الانكماش في أسعار النقل (بوزن نسبي 7.54%). فقد ارتفعت إيجارات السكن بنسبة 0.90% على أساس سنوي، كما زادت أسعار الأغذية والمشروبات بنسبة 5.0% على أساس سنوي في ديسمبر 2024 وهي مستويات أدنى من تلك المسجلة في يوليو 2025. وفي المقابل، تباطأ نمو أسعار الملابس والأحذية إلى 3.70% على أساس سنوي في يوليو 2025 مقارنة بـ 5.13% في ديسمبر 2024، في حين تراجعت تكاليف النقل بنسبة 1.75% على أساس سنوي في يوليو 2025 مقابل انخفاض قدره 1.47% على أساس سنوي في ديسمبر 2024.

ومن المتوقع أن يبلغ متوسط معدل التضخم مستويات قريبة من 2.2% على أساس سنوي خلال عام 2026، مدعوماً بنمو معتدل في القطاع غير النفطي واستمرار ضعف نسبي في الإنفاق الاستهلاكي. ومع اعتماد دولة الكويت على الواردات لتغطية أكثر من 95% من السلع الأساسية، فإن أي تقلبات في الأسعار العالمية وتكاليف الشحن تنعكس سريعاً على السوق المحلية. ومع ذلك، يُرجح أن تشهد الضغوط السعيرية في فئة الأغذية والمشروبات مزيداً من الاعتدال، مع احتمالية تسجيل تسارع محدود في بعض الفترات نتيجة لعوامل موسمية.

تضخم مؤشر أسعار المستهلك ومكوناته الفرعية (يناير 2019 - يوليو 2025) (%)



المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء - الكويت

مكونات مؤشر الأسعار	التضخم على أساس سنوي (%) - يوليو 2025 [KA1.1]	الأوزان النسبية المرجحة
المؤشر العام (جميع البنود)	2.39	100%
خدمات السكن	0.98	33.21%
الأغذية والمشروبات	5.63	16.71%
الأثاث المنزلي ومعدات الصيانة	3.22	11.43%
الملابس والأحذية	3.7	8.03%
النقل والمواصلات	-1.75	7.54%
الخدمات والسلع المتنوعة	4.86	5.84%
التعليم	0.71	4.19%
الاتصالات	0.48	3.98%
الترفيه والثقافة	1.76	3.85%
المطاعم والفنادق	1.94	3.42%
الصحة	2.85	1.48%
السجائر والتبغ	0.07	0.33%
إجمالي المؤشر باستثناء الأغذية	1.61	83.29%
إجمالي المؤشر باستثناء السكن	3.08	66.79%

المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء في الكويت

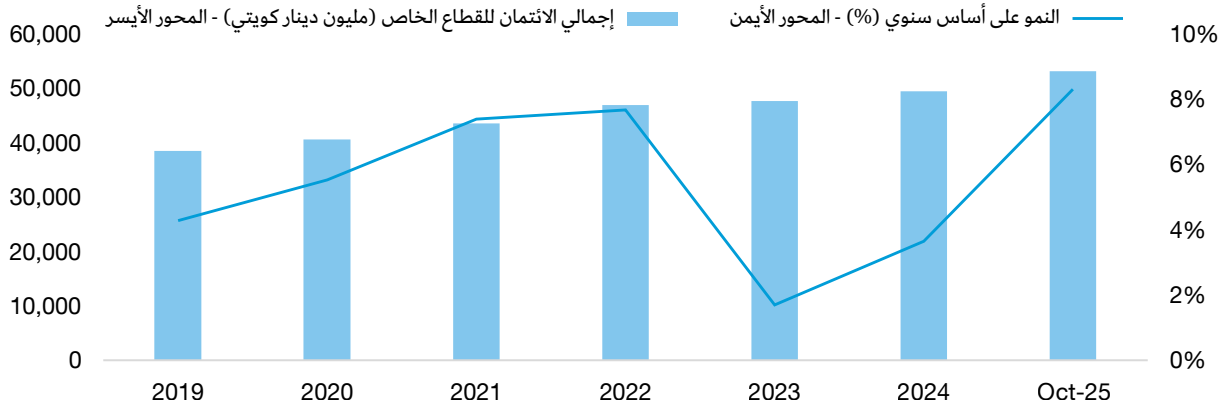
ج. من المتوقع أن يسهم قانون الرهن العقاري المرتقب في دعم نمو الائتمان الموجه للأسر

سجل الائتمان المحلي في دولة الكويت نمواً قوياً بنسبة 8.3% على أساس سنوي في أكتوبر 2025 وبنسبة 7.5% منذ بداية العام، مقارنة بنمو قدره 3.6% على أساس سنوي في ديسمبر 2024، مدفوعاً بتوسع الائتمان الموجه لقطاع الأعمال واستقرار نمو الائتمان الأسري. ومع ذلك، فاق نمو الائتمان المحلي الإجمالي وتيرة نمو القروض الموجهة لقطاعي الشركات والأفراد على أساس سنوي خلال أكتوبر 2025، نتيجة زيادة الإقراض الموجه للبنوك ولأغراض شراء الأوراق المالية.

وارتفع الائتمان الممنوح لقطاع الأعمال بنسبة 6.2% على أساس سنوي (وبنسبة 5.7% منذ بداية العام)، مدعوماً بنمو قروض القطاع العقاري بنسبة 7.6% على أساس سنوي. وفي المقابل، تراجع الائتمان الموجه لقطاع التشييد بنسبة 3.1% على أساس سنوي في أكتوبر 2025 وذلك على الرغم من الزخم المستمر في ترسية المشاريع. ووفقاً لبيانات "ميد"، ارتفعت قيمة المشاريع التي تم ترسيبها في الكويت بنسبة 33.8% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025 لتبلغ 4.3 مليارات دولار أمريكي، مقارنة بـ 3.2 مليارات دولار أمريكي في الربع الثالث من عام 2024.

أما الائتمان الموجه للأسر²، فقد سجل نمواً بنسبة 4.0% على أساس سنوي في أكتوبر 2025 وهو أعلى مستوى يُسجل منذ منتصف عام 2023، ليرتفع النمو التراكمي منذ بداية العام إلى 3.5%. وارتفعت القروض السكنية بنسبة 4.8% على أساس سنوي، مدعومة بانخفاض أسعار الفائدة، في حين سجلت القروض الاستهلاكية نمواً معتدلاً بلغ 1.1% على أساس سنوي. ومن المتوقع أن يسهم إقرار قانون الرهن العقاري خلال الأشهر المقبلة - والذي تم رفعه إلى مجلس الوزراء لاعتماده في سبتمبر - إلى جانب احتمالات خفض أسعار الفائدة، في تعزيز الاقتراض الأسري ودعم الإنفاق الاستهلاكي المرتبط به خلال النصف الأول من عام 2026.

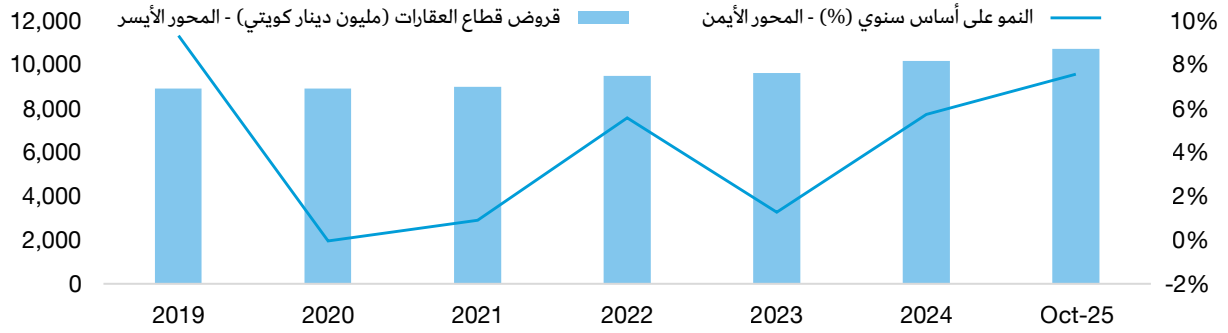
إجمالي الائتمان الممنوح لقطاع الخاص



المصدر: بنك الكويت المركزي - القيم كما هي في نهاية الفترة

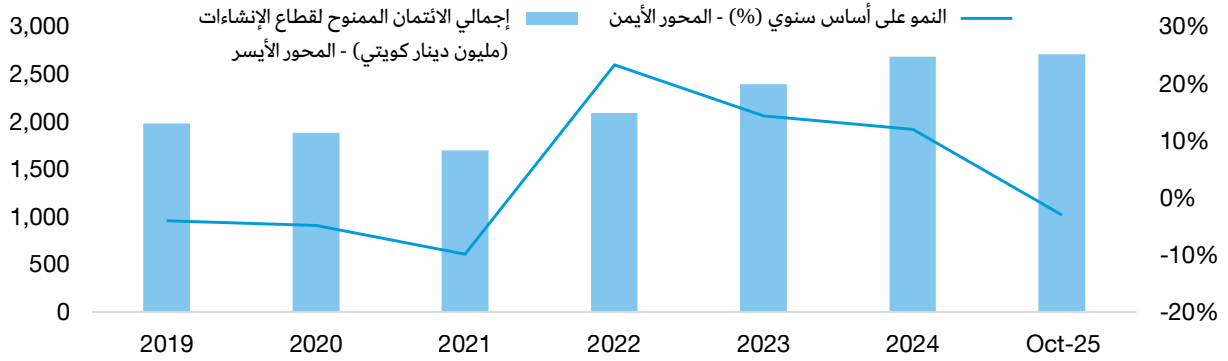
² يشمل النمو الإجمالي للائتمان للإقراض الموجه إلى المؤسسات غير المصرفية وكذلك القروض الممنوحة لأغراض شراء الأوراق المالية والتي يتم استبعادها عند احتساب الائتمان الموجه لقطاع الأعمال والائتمان الموجه للأسر.

القروض الممنوحة لقطاع العقارات



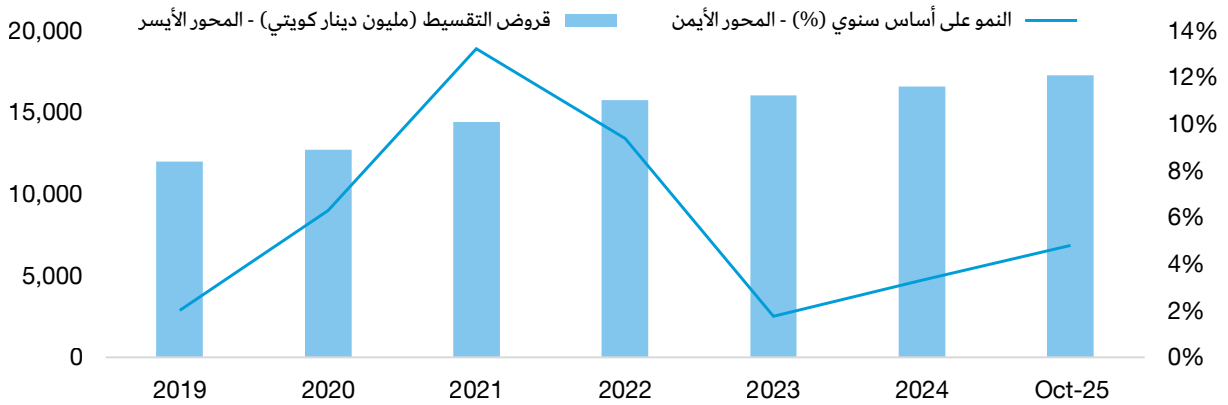
المصدر: بنك الكويت المركزي - القيم كما هي في نهاية الفترة

القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات



المصدر: بنك الكويت المركزي - القيم كما هي في نهاية الفترة

قروض التقسيط



المصدر: بنك الكويت المركزي - القيم كما هي في نهاية الفترة

د. العوامل المؤثرة في الاقتصاد الكلي تضغط على توقعات خفض أسعار الفائدة

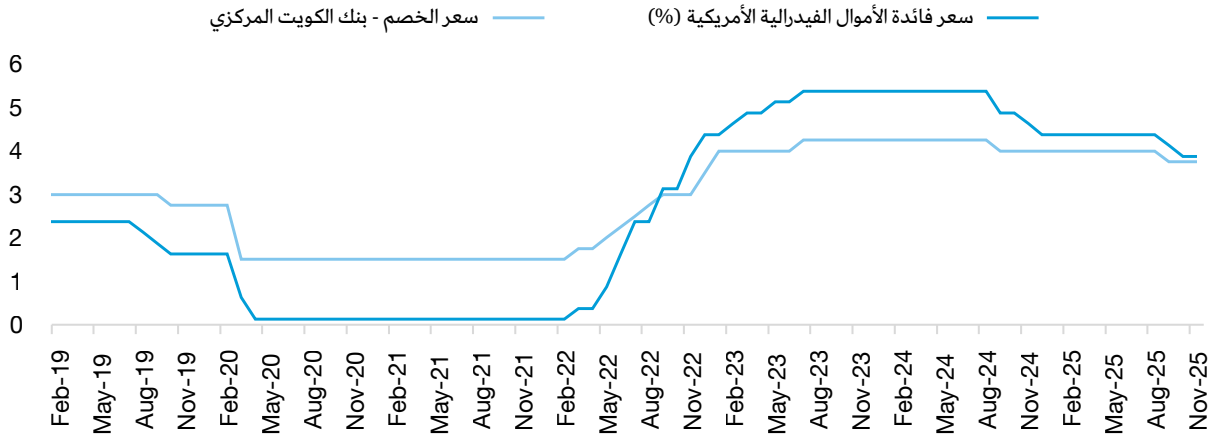
قام بنك الكويت المركزي بخفض سعر الخصم بمقدار 25 نقطة أساس في كل من سبتمبر وديسمبر 2025، تماشياً مع تحركات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، ليصل سعر الخصم إلى 3.5%. وشكل خفض ديسمبر ثالث تخفيض ينفذه بنك الكويت المركزي منذ بدء الاحتياطي الفيدرالي دورة التيسير النقدي في سبتمبر 2024. وكان الاحتياطي الفيدرالي قد علّق خفض أسعار الفائدة خلال الفترة من يناير إلى أغسطس 2025، في ظل مخاوف تتعلق بارتفاع الضغوط التضخمية نتيجة فرض الرسوم الجمركية.

وفي أكتوبر 2025، خفّض الاحتياطي الفيدرالي أسعار الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس لتتراوح بين 3.75% و4.00% وذلك في ظل مؤشرات على ضعف سوق العمل. وفي المقابل، أبقى بنك الكويت المركزي على سعر الخصم دون تغيير عند 3.75%، في ظل ارتباط الدينار الكويتي بسلة من العملات وليس بالدولار الأمريكي حصرياً. واعتباراً من ديسمبر 2025، بلغ إجمالي التخفيضات التراكمية التي نفذها بنك الكويت المركزي 75 نقطة أساس، مقارنة بإجمالي تخفيضات قدرها 175 نقطة أساس من قبل الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

وانتهج بنك الكويت المركزي مساراً أكثر تدرجاً في خفض أسعار الفائدة مقارنة بالاحتياطي الفيدرالي، بما يتماشى مع الأوضاع الاقتصادية والمالية الإقليمية. وتشير توقعات الأسواق إلى احتمال تنفيذ الاحتياطي الفيدرالي خفضاً واحداً أو خفضين بمقدار 25 نقطة أساس خلال عام 2026. ومع ذلك، لا تزال آفاق المزيد من التخفيضات غير واضحة في ظل بيئة اقتصادية عالمية متقلبة، الأمر الذي ينعكس على توجهات السياسة النقدية لبنك الكويت المركزي.

ومن المتوقع أن تسهم حالة عدم اليقين المحيطة بقرارات أسعار الفائدة المستقبلية لبنك الكويت المركزي أو احتمالية الإبقاء على أسعار الفائدة عند مستويات مرتفعة لفترة أطول، في استمرار ارتفاع تكاليف الاقتراض، ما قد يدفع الأسر إلى تأجيل قرارات التمويل العقاري. وقد ينعكس ذلك سلباً على حجم المعاملات العقارية ويؤدي إلى تأخير إطلاق مشاريع جديدة من قبل المطورين العقاريين. ونتيجة لذلك، قد يشهد تعافي القطاع تباطؤاً نسبياً، مع بقاء معنويات السوق وخطط الاستثمار في نطاق محدود إلى حين اتضح مسار السياسة النقدية بشكل أكبر.

مسار سعر الفائدة الرسمي في دولة الكويت والولايات المتحدة الأمريكية (%)



المصدر: منصة مجموعة بورصة لندن

هـ. تجاوز عدد سكان دولة الكويت حاجز 5 ملايين نسمة خلال النصف الأول من عام 2026

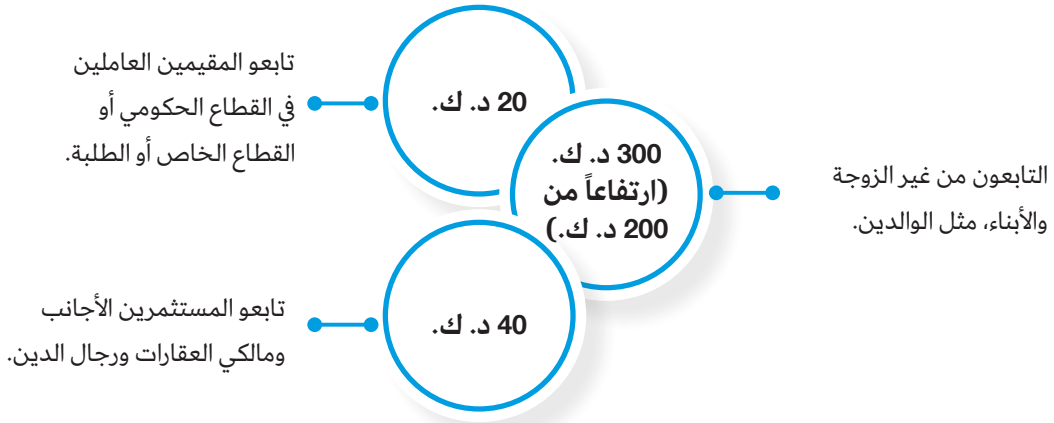
ارتفع عدد سكان دولة الكويت بنسبة 3.6% على أساس سنوي ليصل إلى نحو 5.1 ملايين نسمة خلال النصف الأول من عام 2025، مقارنة بنمو قدره 2.6% على أساس سنوي في عام 2024، مدفوعاً بالنمو القوي في أعداد المقيمين الوافدين. فقد ارتفع عدد السكان من غير الكويتيين بنسبة 5.6% على أساس سنوي ليبلغ نحو 3.55 ملايين نسمة، في ظل التعديلات التي أُدخلت على سياسات تأشيرات الإقامة والزيارة. ونتيجة لذلك، ارتفعت حصة الوافدين من إجمالي السكان إلى 69.6%، مقارنة بـ 68.6% في نهاية عام 2024.

وفي المقابل، تراجع عدد المواطنين الكويتيين بنسبة 0.6% على أساس سنوي ليبلغ نحو 1.55 مليون نسمة، ما يعكس استمرار سحب الجنسية الكويتية في بعض الحالات.

وفي أغسطس 2025، قامت دولة الكويت بمراجعة سياسات تأشيرات الزيارة للوافدين، من خلال توسيع نطاق الأهلية للحصول على تأشيرات الزيارة العائلية. ووفقاً للسياسة المُحدّثة، تسمح تأشيرة الزيارة بإقامة أولية لمدة ثلاثة أشهر، مع إمكانية تمديدتها إلى ستة أشهر أو حتى عام كامل وذلك بناءً على طلب المتقدم والتزامه بشروط التأشيرة. كما تم توسيع درجات القرابة المؤهلة لتشمل حتى الدرجة الرابعة، مع إلغاء شرط حيازة الزائر لمؤهل جامعي.

وفي نوفمبر 2025، أعلنت وزارة الداخلية الكويتية عن زيادات في رسوم الإقامة وتأشيرات الزيارة، على أن تدخل حيز التنفيذ اعتباراً من نهاية ديسمبر 2025. وأكدت الوزارة استمرار اشتراط حد أدنى للراتب الشهري يبلغ 800 دينار كويتي لكفالة الزوجة والأبناء. وفي المقابل، تم رفع الرسوم السنوية لكفالة أفراد الأسرة من غير الدرجة الأولى، بمن فيهم الوالدان والأشقاء، إلى 300 دينار كويتي سنوياً. وبموجب الهيكل الجديد للرسوم، تم توحيد رسوم جميع أنواع تأشيرات الزيارة - بما في ذلك السياحية والعائلية وتأشيرات الدخول للعمل أو الإقامة - عند 10 دنانير كويتية للتأشيرة الواحدة.

الرسوم السنوية المعدلة لتأشيرات التابعين حسب الفئات:

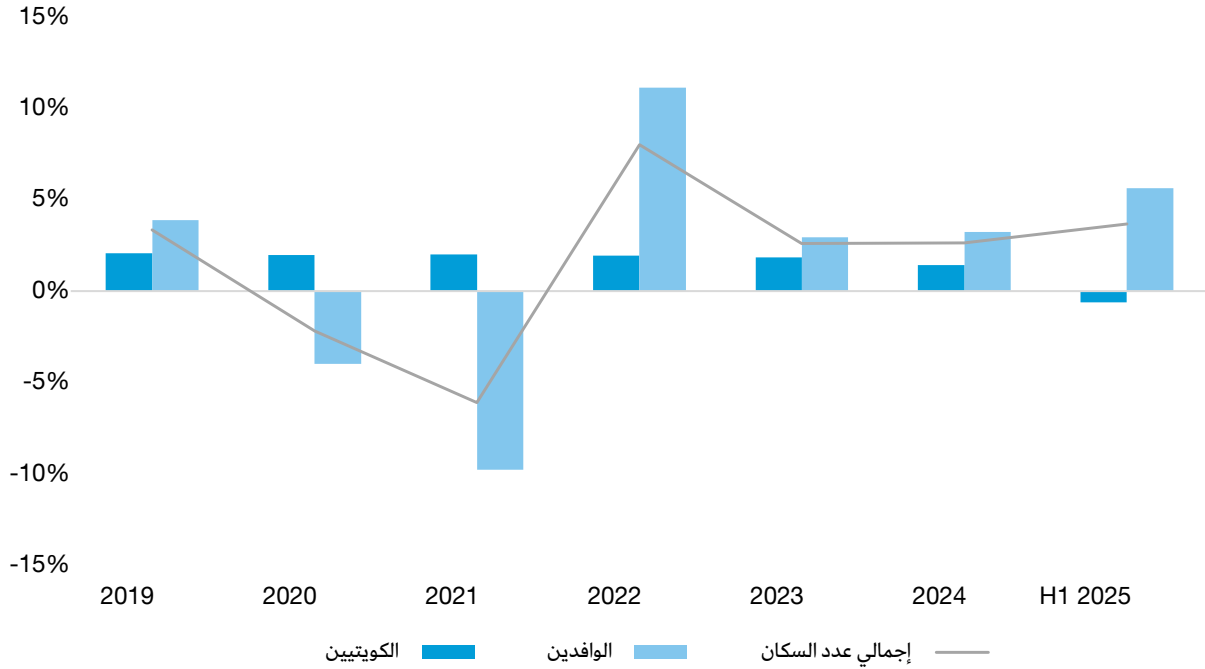


دخلت اللائحة التنفيذية حيز التنفيذ اعتباراً من 23 ديسمبر 2025، حيث ألزمت بسداد رسوم التأمين الصحي عبر جميع فئات تأشيرات الإقامة والزيارة، مع تحديد مستويات الرسوم المعمول بها بشكل واضح. ويتعين على غالبية الوافدين، بما في ذلك العاملين في القطاع الحكومي والخاص والطلبة والأجانب المكفولين ذاتياً والمستثمرين، إلى جانب التابعين، سداد رسوم تأمين صحي سنوية قدرها 100 دينار كويتي.

وفي المقابل، تخضع بعض الفئات المهنية المحددة - مثل العاملين في قطاع الزراعة والصيادين والرعاة والعاملين في قطاع الألبان - لرسوم سنوية أقل بكثير، تبلغ في العادة نحو 10 دنانير كويتية. كما تُفرض رسوم تأمين صحي بقيمة 5 دنانير كويتية على تأشيرات الدخول المخصصة لاستكمال إجراءات الإقامة، لتغطية فترة صلاحية التأشيرة إلى حين استكمال إصدار الإقامة. ويُشترط كذلك سداد رسوم تأمين صحي قدرها 100 دينار كويتي لانضمام أفراد الأسرة.

ومن المرجح أن تسهم زيادة رسوم كفالة أسر الوافدين، إلى جانب ارتفاع تكاليف التأمين الصحي، في الحد من وتيرة نمو أعداد المقيمين الوافدين خلال النصف الأول من عام 2026. كما أن أي مستجدات إضافية تتعلق بإصلاحات سياسات تأشيرات الزيارة أو تعديل رسومها قد يكون لها دور مؤثر في رسم ديناميكيات نمو السكان الوافدين خلال الفترة المقبلة.

نمو سكان دولة الكويت بالنسبة المئوية - على أساس سنوي (من عام 2019 - النصف الأول من عام 2025)

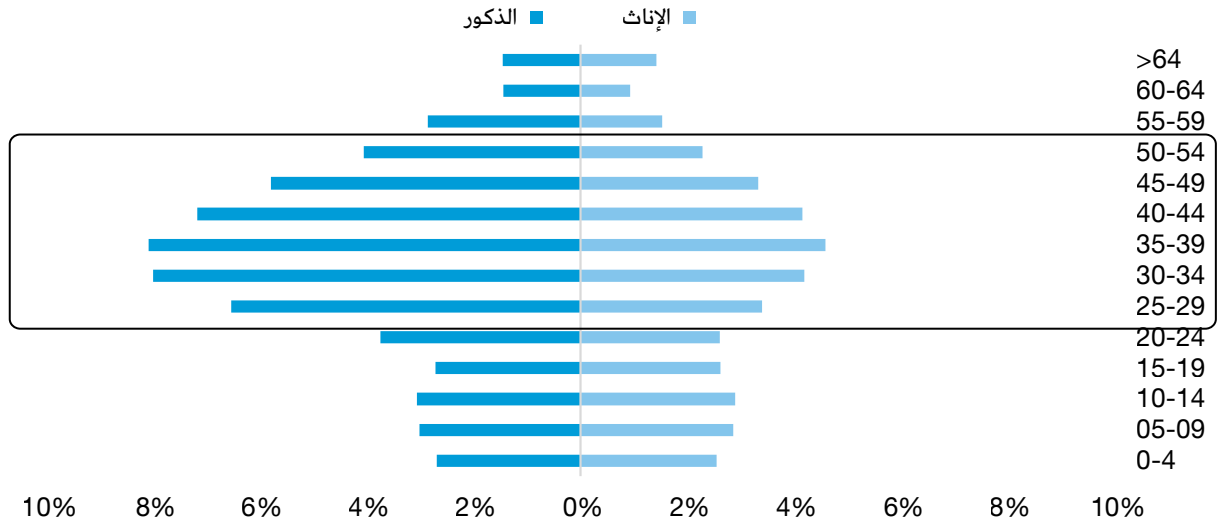


المصدر: الهيئة العامة للمعلومات المدنية - القيم كما هي في نهاية الفترة

تجاوز عدد سكان دولة الكويت حاجز 5 ملايين نسمة خلال النصف الأول من عام 2025. ومن المتوقع أن يسهم النمو القوي في أعداد السكان الوافدين، إلى جانب تمركز ما يقرب من 80% من المواطنين الكويتيين ضمن الفئة العمرية المنتجة (15 - 64 عاماً)، في دعم الطلب على العقارات.

وعلى المدى الأطول، يُرجَّح أن يستفيد القطاع العقاري من التركيبة السكانية المواتية للدولة، حيث تمثل الفئة العمرية دون 25 عاماً نحو 30% من إجمالي السكان وهي شريحة يُتوقع دخولها سوق العمل خلال السنوات المقبلة.

الهرم السكاني للمواطنين الكويتيين (النصف الأول 2025)

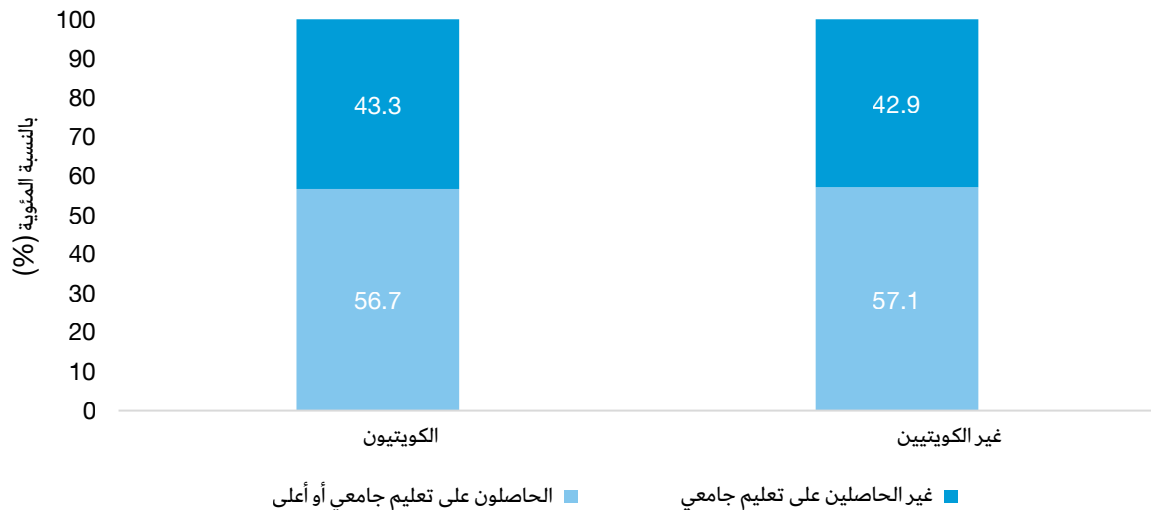


المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء - القيم كما هي في نهاية الفترة

ارتفع حجم القوى العاملة الوافدة في دولة الكويت بنسبة 4.4% على أساس سنوي، مع استحواذ العمالة الوافدة على نحو 85% من إجمالي التوظيف في الدولة. وفي المقابل، بلغت نسبة المواطنين الكويتيين الذين لا يحملون مؤهلاً جامعياً أو أعلى نحو 43.3% من إجمالي المواطنين.

أما بين غير الكويتيين، فقد بلغت النسبة ذاتها 42.9% خلال النصف الأول من عام 2025، مقارنة بـ 57.1% في عام 2024، ما يعكس تراجعاً ملحوظاً في أعداد العمالة الوافدة منخفضة المهارة والأجور.

توزيع الكويتيين وغير الكويتيين حسب المستوى التعليمي



المصدر: نظام معلومات سوق العمل - دولة الكويت (ملاحظة: حتى نهاية النصف الأول من عام 2025)

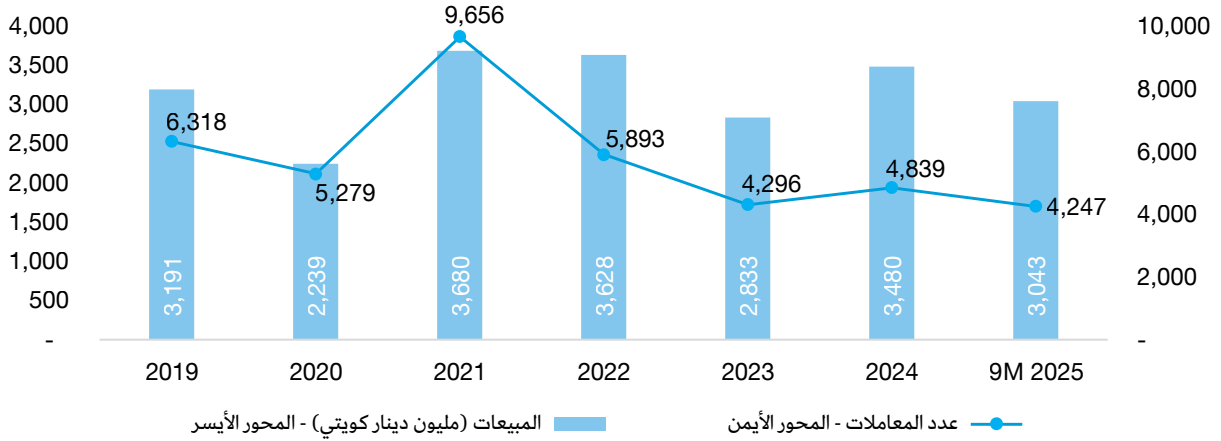
3. أداء القطاع العقاري

أ. نظرة عامة على سوق العقارات في دولة الكويت

شهد النشاط العقاري في دولة الكويت زخماً إيجابياً خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، كما تعكسه الزيادات المسجلة في قيمة وحجم التداولات العقارية على أساس سنوي. وارتفعت قيمة المبيعات العقارية بنسبة 26.9% على أساس سنوي لتبلغ نحو 3,043 مليون دينار كويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، مدفوعة بارتفاع المبيعات عبر مختلف القطاعات، بما في ذلك السكني (السكن الخاص) والاستثماري والتجاري.

وسجل قطاع العقارات الاستثمارية أعلى وتيرة نمو، بارتفاع المبيعات بنسبة 60.0% على أساس سنوي خلال الفترة، يليه القطاع التجاري بنمو قدره 17.4% على أساس سنوي، في حين حقق القطاع السكني نمواً محدوداً نسبياً بلغ 8.0% على أساس سنوي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025. وعلى صعيد حجم النشاط، ارتفع عدد المعاملات العقارية بنسبة 27.8% على أساس سنوي ليصل إلى 4,247 صفقة، مدعوماً بزيادة قوية في عدد المعاملات عبر جميع القطاعات. وارتفع عدد المعاملات في القطاعين السكني والاستثماري بنسبة 24.2% و34.3% على أساس سنوي على التوالي، في حين سجل القطاع التجاري أعلى معدل نمو في عدد المعاملات، بزيادة بلغت 58.8% على أساس سنوي خلال الفترة ذاتها.

إجمالي معاملات القطاع العقاري (من عام 2019 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2025)



المصدر: وزارة العدل

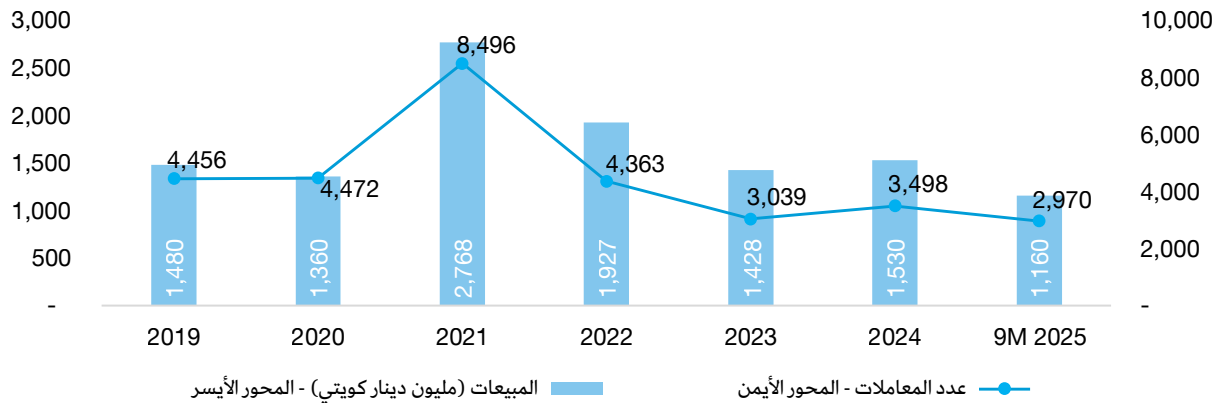
سجلت مبيعات قطاع السكن الخاص ارتفاعاً بنسبة 8.0% على أساس سنوي لتصل إلى 1,160 مليون دينار كويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، في حين ارتفع عدد المعاملات المنفذة في هذا القطاع بنسبة ملحوظة بلغت 24.2% ليصل إلى 2,970 صفقة. وجاء النمو المعتدل في المبيعات السكنية متأثراً بضعف القدرة على تحمّل التكاليف ومحدودية المعروض. كما تشير اتجاهات النشاط إلى تنفيذ عدد كبير من المعاملات ذات القيم المنخفضة نسبياً، لا سيما في محافظتي الأحمدية والجهداء.

وفي أكتوبر 2025، كشفت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن خارطة طريق استراتيجية جديدة تهدف إلى إشراك مطوري العقارات في مشاريع الإسكان العام من خلال نماذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وتركز المرحلة الأولى من الخطة على ثلاث مناطق رئيسية، تشمل مدينة المطلاع (2,500 وحدة سكنية) وشرق سعد العبد الله (1,200 وحدة سكنية) ومشروعاً مشتركاً في منطقتي جابر الأحمد وغرب سعد العبد الله (1,000 وحدة سكنية). وتهدف هذه المبادرة إلى تسريع وتيرة تنفيذ المشاريع وتخفيف حدة نقص المساكن، في ظل بلوغ عدد طلبات الإسكان الحكومي القائمة نحو 103,110

طلبات حتى منتصف شهر يوليو.

وفي السياق ذاته، تم رفع مشروع قانون الرهن العقاري - الذي يتيح للبنوك التجارية في الكويت تقديم التمويل العقاري - إلى مجلس الوزراء في سبتمبر 2025 وهو في مراحله النهائية حالياً. وفي الوضع الراهن، يقتصر تقديم القروض السكنية على بنك الائتمان الكويتي المملوك للدولة والموجه للمواطنين الكويتيين والشركات. ووفقاً للإطار المقترح، ستتمكن البنوك التجارية من تقديم قروض رهن عقاري تصل إلى 200 ألف دينار كويتي (نحو 649 ألف دولار أمريكي)، منها 130 ألف دينار بسعر فائدة 2%، في حين يتم منح 70 ألف دينار دون فائدة. ومن المتوقع أن يدعم الإقرار المحتمل لقانون الرهن العقاري خلال الفترة المقبلة، إلى جانب التوقعات بخفض أسعار الفائدة في عام 2026، آفاق النمو في القطاع السكني خلال المرحلة القادمة.

معاملات العقارات السكنية (السكن الخاص) (من عام 2019 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2025)

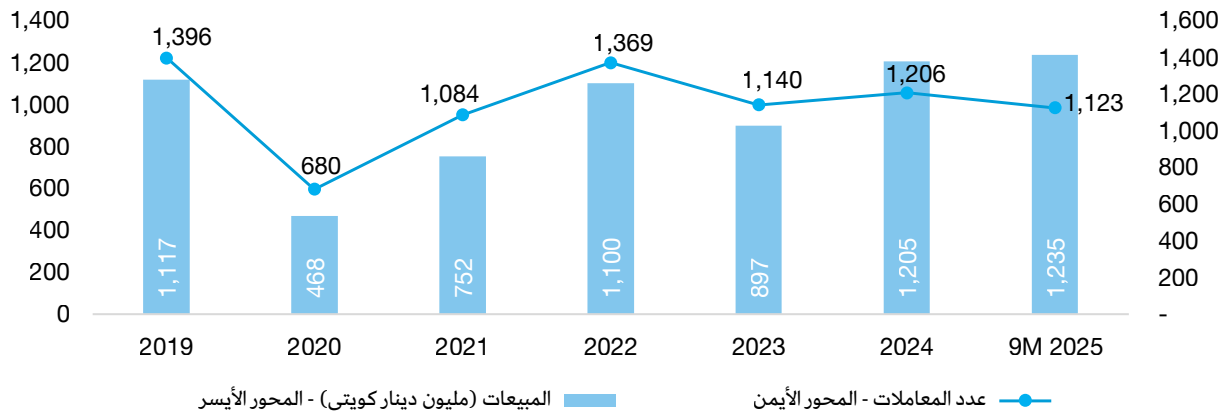


المصدر: وزارة العدل

سجلت مبيعات القطاع الاستثماري - الذي يضم الشقق السكنية وعمارات الشقق - أعلى معدل نمو بين مختلف القطاعات، حيث ارتفعت بنسبة 60.0% على أساس سنوي لتبلغ نحو 1,235 مليون دينار كويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025. كما ارتفع عدد المعاملات المنفذة في هذا القطاع بنسبة 34.3% ليصل إلى 1,123 صفقة خلال الفترة ذاتها.

وجاء هذا الأداء القوي مدعوماً بعدة عوامل، من أبرزها التعديلات الأخيرة على سياسات تملك الأجانب والنمو الملحوظ في التمويل المصرفي الموجه للقطاع العقاري، إلى جانب الزيادة في أعداد السكان الوافدين، ما أسهم في تعزيز الطلب على الأصول العقارية الاستثمارية.

معاملات العقارات الاستثمارية (من عام 2019 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2025)

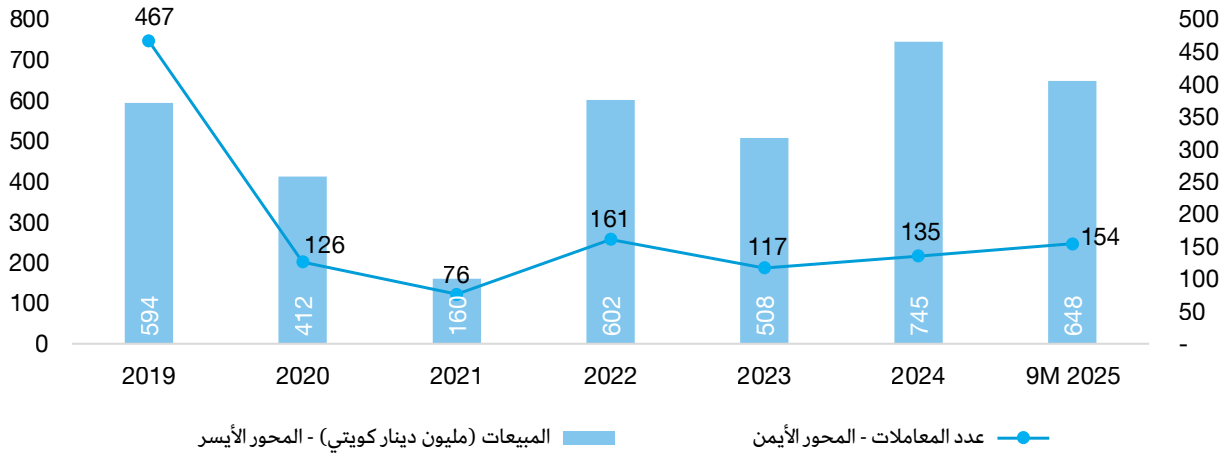


المصدر: وزارة العدل

ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنسبة 17.4% على أساس سنوي لتبلغ نحو 648 مليون دينار كويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، في حين قفز عدد المعاملات المنفذة بنسبة 58.8% ليصل إلى 154 صفقة خلال الفترة ذاتها.

وجاء الدعم الرئيس لأداء هذا القطاع من المعاملات الكبرى المنفذة في محافظة الأحمدية، حيث تم إبرام معاملات بقيمة إجمالية بلغت نحو 240 مليون دينار كويتي خلال شهر أغسطس 2025 وحده. وبصورة عامة، تبدو آفاق سوق العقارات التجارية في دولة الكويت مستقرة إلى حدٍ معتدل، مدعومة بتيسير قواعد تأشيرات الأعمال واستمرار الإصلاحات التنظيمية، إلى جانب التعافي التدريجي في نشاط الأعمال.

مبيعات العقارات التجارية (من عام 2019 - الأشهر التسعة الأولى من عام 2025)



المصدر: وزارة العدل

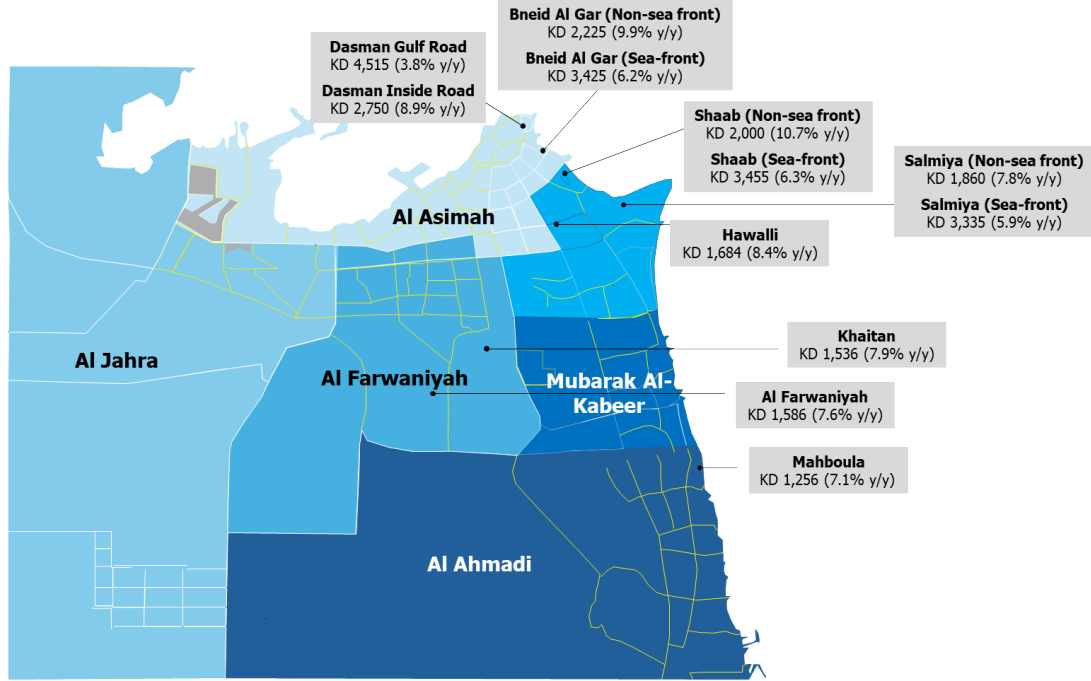
ب. أسعار الأراضي والقيم الإيجارية ومعدلات العائد الرأسمالي

أسعار الأراضي

في القطاع الاستثماري واصلت أسعار الأراضي اتجاهها الصاعد عبر جميع المحافظات خلال الربع الثالث من عام 2025. وسجلت منطقة الشعب (غير الساحلية) أعلى معدل نمو، بارتفاع قدره 10.7% على أساس سنوي خلال الربع. وبوجه عام، فاقت الزيادات السنوية في أسعار الأراضي الاستثمارية خلال الربع الثالث من عام 2025 تلك المسجلة في الربع الأول من عام 2025 عبر مختلف المحافظات، ما يعكس تسارع وتيرة نمو الأسعار.

أما في القطاع التجاري، فقد سجلت أسعار الأراضي زيادات ملحوظة في جميع المحافظات خلال الربع الثالث من عام 2025، حيث حققت السالمية أعلى نمو بنسبة 21.5% على أساس سنوي. وفي المقابل، تباطأت وتيرة نمو أسعار الأراضي التجارية في حولي لتسجل 2.9% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بنمو قدره 12.5% على أساس سنوي في الربع الأول من العام ذاته. في حين ظلت الزيادات المسجلة في محافظات مثل الفروانية وفحيحيل وخيطان ضمن نطاق معتدل خلال الفترة.

متوسط قيمة الأراضي للمتر المربع للشقق السكنية (العقارات الاستثمارية) (دينار كويتي)

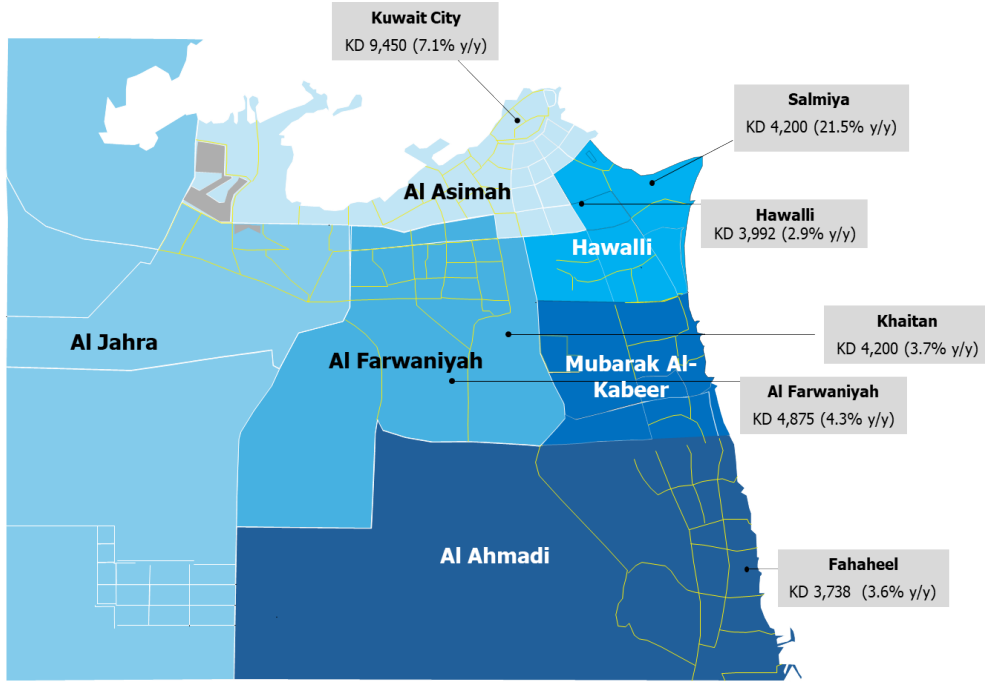


متوسط قيمة الأرض للمتر المربع (دينار كويتي)

التغير على أساس سنوي (%)	متوسط قيمة الأرض للمتر المربع (دينار كويتي)			الشقق السكنية (العقارات الاستثمارية)
	2025 (الربع الثالث)	2025 (الربع الثاني)	2024 (الربع الثالث)	
3.8%	4,515	4,460	4,350	دسمان - شارع الخليج
8.9%	2,750	2,700	2,525	دسمان - الطرق الداخلية
9.9%	2,225	2,170	2,025	بنيد القار (غير مطل على البحر)
6.2%	3,425	3,370	3,225	بنيد القار (مطل على البحر)
10.7%	2,000	1,947	1,807	الشعب (غير مطل على البحر)
6.3%	3,455	3,435	3,250	الشعب (مطل على البحر)
7.8%	1,860	1,830	1,725	السالمية (غير مطلة على البحر)
5.9%	3,335	3,310	3,150	السالمية (مطلّة على البحر)
8.4%	1,684	1,643	1,553	حوالي
7.6%	1,586	1,545	1,474	الفروانية
7.9%	1,538	1,501	1,426	خيطان
7.1%	1,256	1,230	1,173	مهبولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

متوسط قيمة الأراضي للمتر المربع في العقارات التجارية (دينار كويتي)

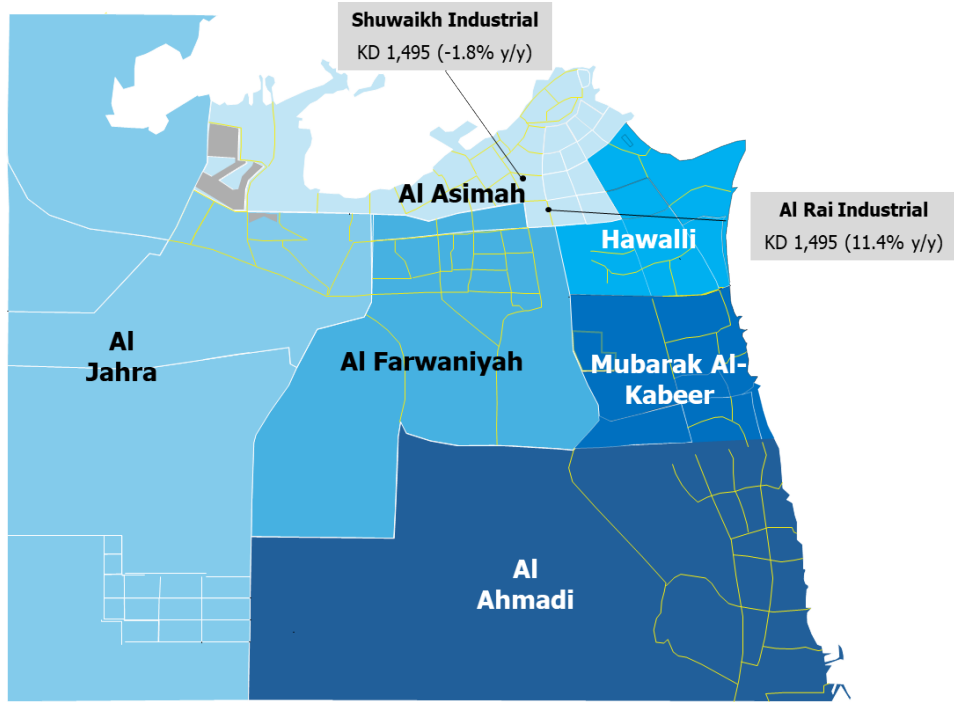


متوسط قيمة الأرض للمتر المربع (دينار كويتي)

العقارات التجارية	2025 (الربع الثالث)	2025 (الربع الثاني)	2024 (الربع الثالث)	التغير على أساس سنوي (%)
مدينة الكويت	9,450	9,050	8,820	7.1%
السالمية	4,200	4,200	3,458	21.5%
حولي	3,992	3,967	3,878	2.9%
الفروانية	4,875	4,725	4,675	4.3%
خييطان	4,200	4,100	4,050	3.7%
فحيحيل	3,738	3,700	3,607	3.6%

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

متوسط قيمة الأراضي للمتر المربع في العقارات الصناعية (دينار كويتي)



متوسط قيمة الأرض للمتر المربع (دينار كويتي)

التغير على أساس سنوي (%)	2025 (الربع الثالث)	2025 (الربع الثاني)	2024 (الربع الثالث)	العقارات الصناعية
-1.8%	1,495	1,515	1,523	الشيخ الصناعية
11.4%	1,495	1,323	1,342	الري الصناعية

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

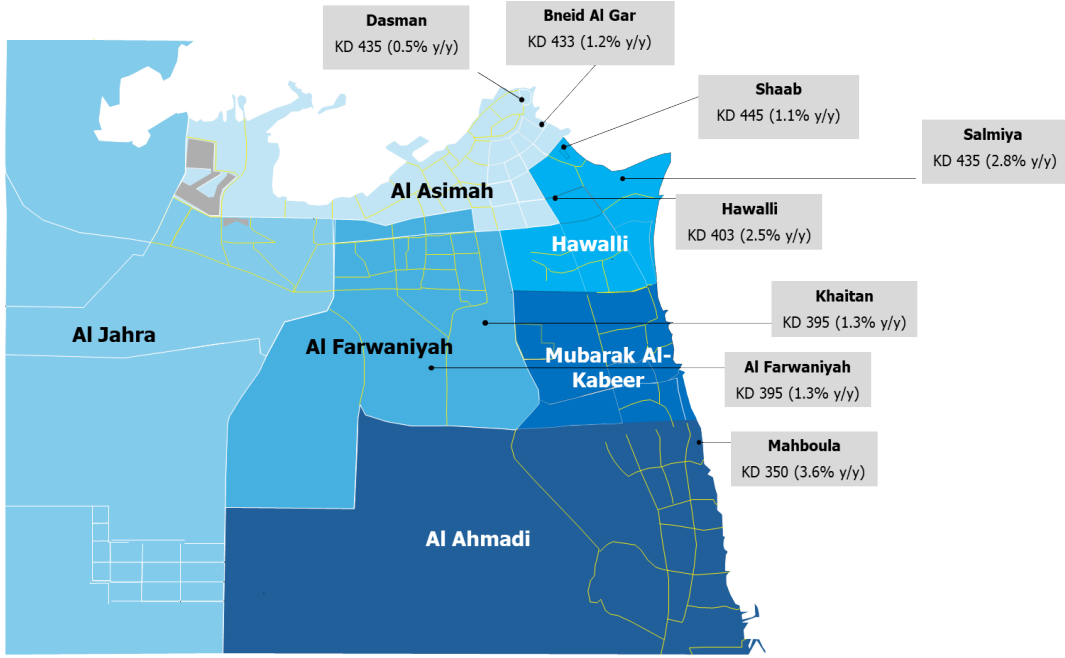
القيم الإيجارية

سجلت الإيجارات الخاصة بالشقق المكونة من ثلاث غرف ضمن القطاع الاستثماري زيادات محدودة على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025 عبر مختلف المحافظات. كما حققت الإيجارات المتوسطة للشقق بمساحة 60 متراً مربعاً زيادات هامشية على أساس سنوي خلال الفترة ذاتها. وواصلت منطقة مهبولة تسجيل أعلى معدلات الارتفاع في كلا الفئتين، بزيادة بلغت 3.6% و5.3% على أساس سنوي على التوالي.

وبصورة عامة، شهدت القيم الإيجارية تباطؤاً طفيفاً في وتيرة النمو ضمن الفئتين، حيث جاءت الزيادات المسجلة خلال الربع الثالث من عام 2025 أقل من تلك المسجلة في الربع الأول من عام 2025، باستثناء بعض المحافظات مثل حويي والسالمية التي حافظت على وتيرة نمو أعلى نسبياً.

وفي قطاع التجزئة، سجلت متوسطات الإيجارات للمساحات الواقعة في الطوابق السفلية (البدروم) والطوابق الوسطى (طوابق الميزانين) زيادات مستقرة على أساس سنوي عبر مختلف المحافظات خلال الربع الثالث من عام 2025. أما في قطاع المكاتب، فقد ارتفعت القيم الإيجارية في معظم المحافظات خلال الفترة ذاتها على أساس سنوي، باستثناء الفروانية وفحيحيل وذلك مقارنة بحالة الاستقرار السنوي التي سادت القطاع خلال الربع الأول من عام 2025.

متوسط القيمة الإيجارية لقطاع المكاتب في العقارات التجارية (دينار كويتي)

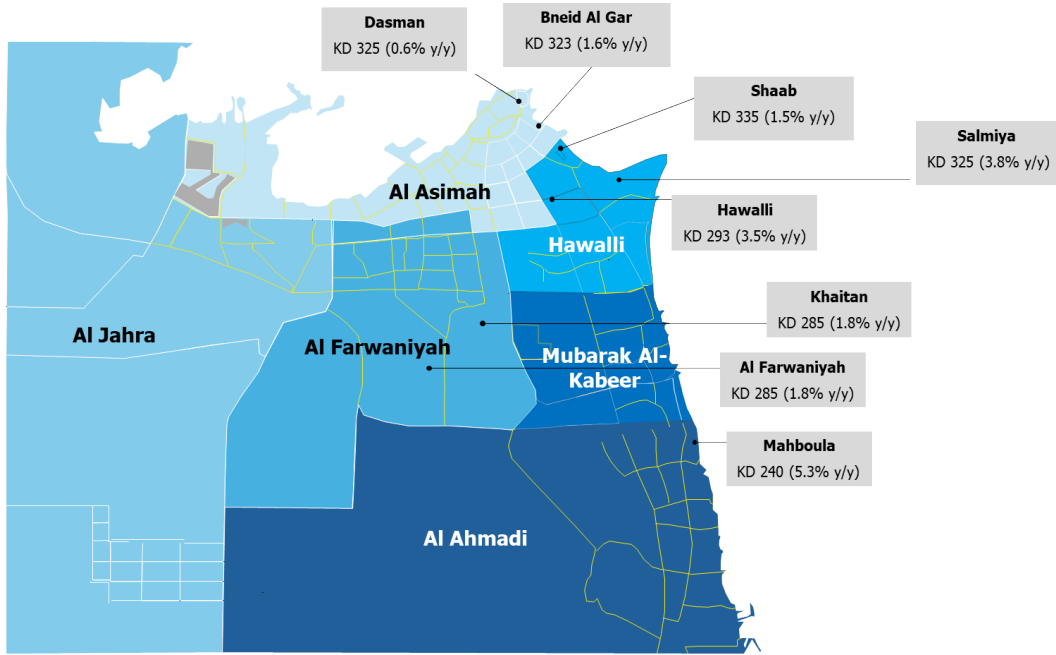


متوسط القيمة الإيجارية - شقة مكونة من ثلاث غرف وصالة وغرفة خادمة بمساحة 100 - 110 متراً مربعاً (دينار كويتي)

التغير على أساس سنوي (%)	2025 (الربع الثالث)	2025 (الربع الثاني)	2024 (الربع الثالث)	الشقق السكنية (العقارات الاستثمارية)
0.5%	435	435	433	دسمان
1.2%	433	430	428	بنيد القار
1.1%	445	443	440	الشعب
2.8%	435	425	423	السالمية
2.5%	403	395	393	حوالي
1.3%	395	393	390	الفروانية
1.3%	395	393	390	خيطان
3.6%	350	343	338	مهولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي - المركز

متوسط القيمة الإيجارية لقطاع التجزئة في العقارات التجارية (دينار كويتي) - الطابق الأرضي

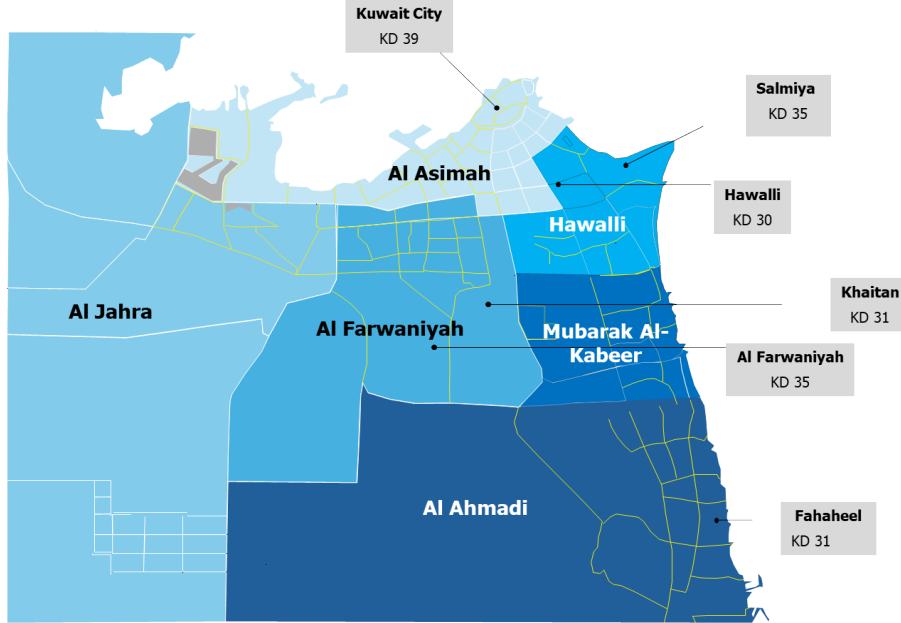


متوسط القيمة الإيجارية للشقق بمساحة 60 متراً مربعاً (دينار كويتي)

التغير على أساس سنوي (%)	متوسط القيمة الإيجارية للشقق (دينار كويتي)			الشقق السكنية (العقارات الاستثمارية)
	2025 (الربع الثالث)	2025 (الربع الثاني)	2024 (الربع الثالث)	
0.6%	325	325	323	دسمان
1.6%	323	320	318	بنيد القار
1.5%	335	333	330	الشعب
3.8%	325	315	313	السالمية
3.5%	293	285	283	حولي
1.8%	285	283	280	الفروانية
1.8%	285	283	280	خييطان
5.3%	240	233	228	مهبولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي - المركز

متوسط القيمة الإيجارية للشقق السكنية (العقارات الاستثمارية) بمساحة 60 متراً مربعاً (دينار كويتي)

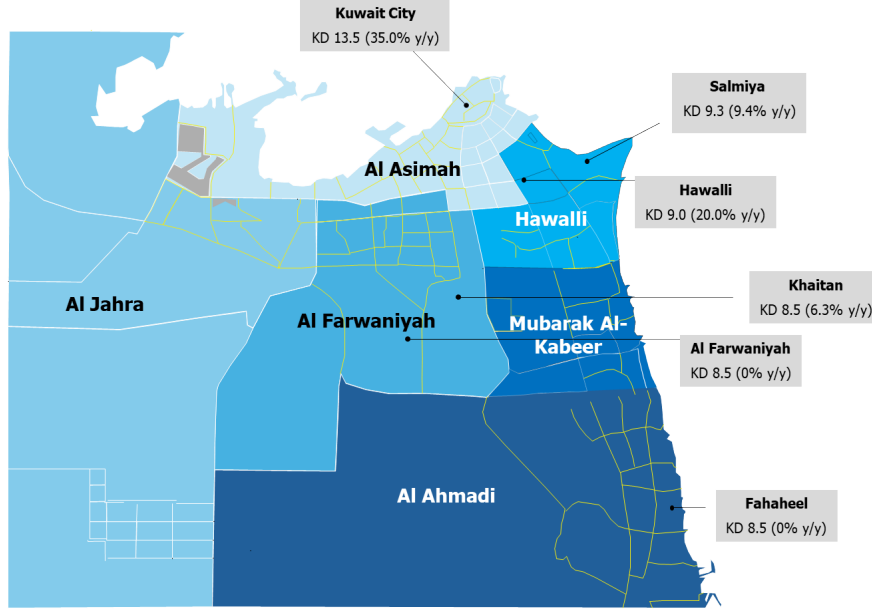


القيمة الإيجارية للمتر المربع (دينار كويتي)

الطوابق المتوسطة (طوابق الميزانين)			الطابق الأرضي			الطابق السفلي (السرداب)			العقارات التجارية - متاجر البيع بالتجزئة
2025	2025	2024	2025	2025	2024	2025	2025	2024	
(الربع الثالث)	(الربع الثاني)	(الربع الثالث)	(الربع الثالث)	(الربع الثاني)	(الربع الثالث)	(الربع الثالث)	(الربع الثاني)	(الربع الثالث)	
16.5	15-12	15 - 12	39	42-25	42 - 25	15	11	11	مدينة الكويت
15	14-12	14 - 12	35	40-25	40 - 25	13.5	11	11	السالمية
14	12-11	12 - 11	30	35-20	35 - 20	12	10	10	حولي
15	14-12	14 - 12	35	40-25	40 - 25	13	11	11	الفروانية
14.5	12-11	12 - 11	31	35-22	35 - 22	13	10.5	10.5	خيطان
13.8	12-11	12 - 11	31	33-18	33 - 18	13	10	10	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

متوسط القيمة الإيجارية للشقق السكنية (العقارات الاستثمارية) المكونة من ثلاث غرف وصالة وغرفة خادمة - بمساحة 100 - 110 أمتار مربعة (دينار كويتي)



القيمة الإيجارية للمتر المربع

التغير على أساس سنوي (%)	القيمة الإيجارية للمتر المربع			العقارات التجارية - المكاتب
	2025 (الربع الثالث)	2025 (الربع الثاني)	2024 (الربع الثالث)	
35.0%	13.5	10	10	مدينة الكويت
9.4%	9.3	8.5	8.5	السالمية
20.0%	9.0	7.5	7.5	حولي
0.0%	8.5	8.5	8.5	الفروانية
6.3%	8.5	8	8	خييطان
0.0%	8.5	8.5	8.5	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

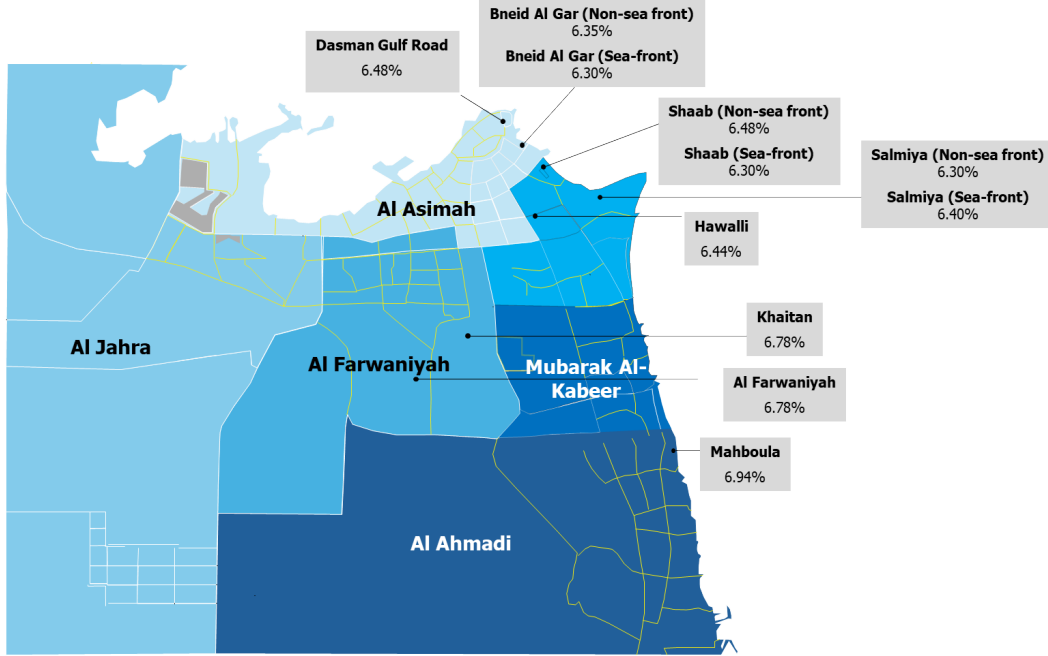
معدلات العائد الرأسمالي

واصلت معدلات العائد الرأسمالي للعقارات الاستثمارية (القطاع الاستثماري) اتجاهها التراجعي على أساس سنوي عبر مختلف محافظات دولة الكويت خلال الربع الثالث من عام 2025 وذلك نتيجة الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي. وعلى الرغم من تسجيل زيادات في القيم الإيجارية عبر مختلف القطاعات وفي جميع المحافظات خلال الفترة، فإن وتيرة نمو الإيجارات جاءت أبداً من وتيرة ارتفاع أسعار الأراضي، ما انعكس في انخفاض معدلات العائد.

وتراوحت معدلات العائد الرأسمالي للعقارات الاستثمارية بين 6.30% و 6.97%، حيث سجلت منطقة مهبولة أعلى معدل عائد عند نحو 6.94% خلال الربع الثالث من عام 2025.

أما في القطاع التجاري، فقد سجلت معدلات العائد الرأسمالي ارتفاعاً على أساس سنوي في محافظتي السالمية وفحيحيل، في حين تراجعت هذه المعدلات على أساس سنوي في كل من مدينة الكويت وحولي خلال الفترة ذاتها.

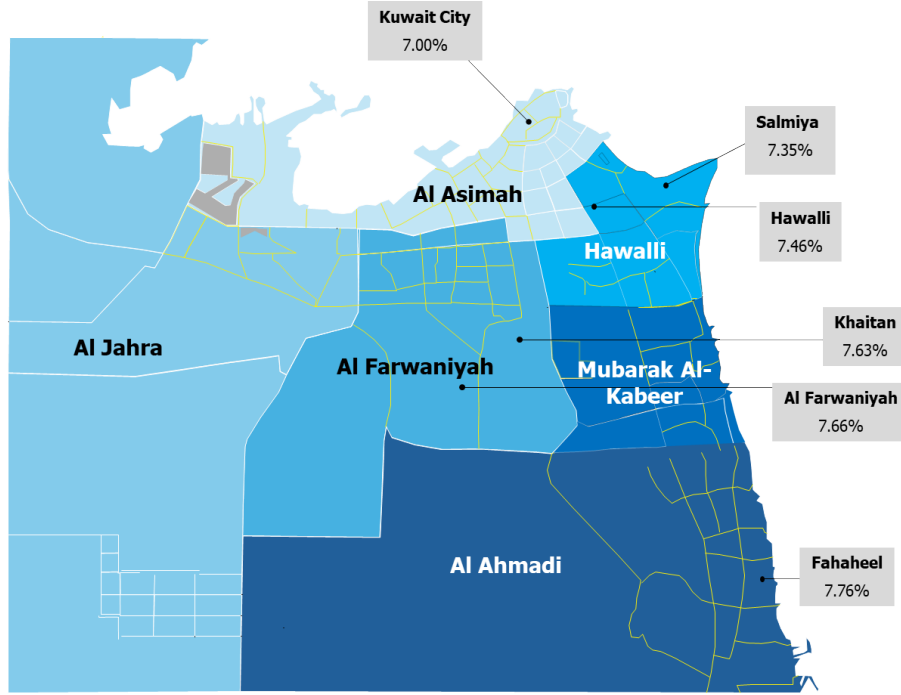
معدل الرسملة للشقق السكنية (العقارات الاستثمارية)



معدل الرسملة الإجمالي (إجمالي الإيجار السنوي ÷ قيمة العقار)			الشقق السكنية (العقارات الاستثمارية)
2025 (الربع الثالث)	2025 (الربع الثاني)	2024 (الربع الثالث)	
6.48%	6.55%	6.88%	دسمان (شارع الخليج)
6.35%	6.68%	7.13%	بنيد القار (غير مطل على البحر)
6.30%	6.53%	6.93%	بنيد القار (مطل على البحر)
6.48%	6.63%	7.13%	الشعب (غير مطل على البحر)
6.30%	6.45%	6.88%	الشعب (مطل على البحر)
6.30%	6.45%	6.88%	السالمية (غير مطلة على البحر)
6.40%	6.53%	7.03%	السالمية (مطلّة على البحر)
6.44%	6.67%	7.05%	حولي
6.78%	6.87%	7.33%	الفروانية
6.78%	6.89%	7.44%	خييطان
6.94%	7.06%	7.34%	مهبولة

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

معدل الرسملة في سوق العقارات التجارية



معدل الرسملة الإجمالي (إجمالي الإيجار السنوي ÷ قيمة العقار)			العقارات التجارية
2025 (الربع الثاني)	2025 (الربع الثالث)	2024 (الربع الثالث)	
7.00%	7.03%	7.12%	مدينة الكويت
7.35%	7.37%	7.14%	السالمية
7.46%	7.46%	7.52%	حولي
7.66%	7.66%	7.66%	الفروانية
7.63%	7.63%	7.63%	خييطان
7.76%	7.76%	7.276%	الفحيحيل

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي

4. قوانين الرهن العقاري في دولة الكويت: العوائق القانونية وفجوات التمويل في القطاع السكني³

يواجه قطاع الرهن العقاري في دولة الكويت تحديات جوهرية، تعود في الأساس إلى عدم قدرة الحكومة على توفير عدد كافٍ من وحدات السكن الخاص، إلى جانب القيود المفروضة على تملك الأجانب للعقارات. وقد أسهم القانون رقم (8) و(9) لسنة 2008 في فرض قيود صارمة على قيام البنوك والمؤسسات المالية بعمليات البيع أو الشراء أو نقل الحقوق المتعلقة بقسائم السكن الخاص، ما حدّ من التمويل العقاري ليقصر على نطاق يتراوح بين 40% و50% من قيمة العقار. وعلى الرغم من أن هذه التشريعات استهدفت الحد من احتكار الأراضي والممارسات المضاربية، فإنها أدت في المقابل إلى تراجع اهتمام المستثمرين وأسهمت في حدوث حالة ركود في كل من سوق السكن الخاص وسوق العقارات الاستثمارية.

أثر القانونين رقم (8) و(9) لسنة 2008

- استهدف القانون رقم (8) لسنة 2008 توفير 100 ألف وحدة سكنية خلال ثلاث سنوات وهو هدف تبين لاحقاً عدم واقعته في ظل القيود الهيكلية والإجرائية القائمة. كما فرض القانون رسوماً على الأراضي غير المطوّرة بهدف الحد من الممارسات الاحتكارية وأدخل تعديلات على بعض أحكام القانون رقم (50) لسنة 1994 المنظم لاستغلال الأراضي الفضاء.
- في المقابل، عدّل القانون رقم (9) لسنة 2008 بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم (15) لسنة 1960 وفرض قيوداً على مشاركة الشركات في معاملات السكن الخاص. وقد هدفت هذه التشريعات مجتمعة إلى كسر الاحتكارات ومنع الارتفاع المصطنع في أسعار الأراضي، إلا أنها أسهمت - دون قصد - في تقييد قنوات التمويل المتاحة لاقتناء السكن الخاص.

وعلى الرغم من أن هذه القوانين تتيح استثناءات للبنوك الإسلامية، فإن المشاركة تظل مشروطة بالحصول على حكم قضائي من محكمة التمييز وهو ما يضيف مزيداً من التعقيد إلى هيكل التمويل العقاري.

³ "تطور القوانين والتشريعات المنظمة للرهن العقاري ودور القطاع المصرفي في دولة الكويت" - المجلة العربية للإدارة، المجلد 45، العدد 5، التاريخ: 4 سبتمبر 2024، الصفحات 1 - 20. https://ajajournals.ekb.eg/article_378176_f4939b1f15de50d82eab2ada255e7f98.pdf, <https://doi.org/10.21608/ajaj.2024.309980.1690>

قنوات التمويل الحالية والقيود القائمة

تقتصر قنوات تمويل شراء السكن الخاص في دولة الكويت حالياً على قناتين رئيسيتين:

البنوك التجارية

- الحد الأقصى للقرض: 70,000 دينار كويتي.
- فترة السداد: تتراوح بين 2 إلى 15 عاماً.
- سعر الفائدة: سعر الخصم لدى البنك المركزي + 3% ويتم تعديله كل خمس سنوات ضمن نطاق (±2%).
- طرق التمويل: نظام المرابحة أو أنظمة الاقتراض بضمان الراتب.

بنك الائتمان والادخار (حكومي)

- الحد الأقصى للقرض: 70,000 دينار كويتي لبناء أو شراء بيت جديد.
- فترة السداد: تصل إلى 58 عاماً.
- قروض البناء/الترميم: تتراوح بين 25,000 إلى 30,000 دينار كويتي وتُسد على مدار 25 عاماً.

على الرغم من توافر هذه الخيارات، فإن الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي وتكاليف البناء يجعل الحدود الحالية للتمويل غير كافية لشريحة واسعة من المواطنين ولا سيما الشباب الكويتيين الساعين إلى تملك المساكن.

الاحتكار الحكومي: بنك الائتمان الكويتي

في ظل الاستبعاد القانوني للبنوك التجارية من تقديم التمويل العقاري، يضطلع بنك الائتمان الكويتي بدور الممول الرئيسي الوحيد للمواطنين في قطاع السكن الخاص. ويقدم البنك قرضاً من دون فائدة بقيمة 70 ألف دينار كويتي للمستحقين، إلى جانب دعم عيني لمواد البناء تُقدَّر قيمته بنحو 30 ألف دينار كويتي. ومع تجاوز متوسط أسعار المساكن في الكويت نطاق 350 ألفاً إلى 450 ألف دينار كويتي، فإن التمويل الحكومي يغطي أقل من 30% من إجمالي تكلفة الأصل العقاري.

وفي المقابل، تقتصر البنوك التجارية على تقديم ما يُعرف بـ قروض التقسيط (القروض السكنية) بحد أقصى يبلغ 70 ألف دينار كويتي وبفترة سداد لا تتجاوز 15 عاماً. ويُشار إلى أن هذه القروض تُصنَّف باعتبارها قروضاً قائمة على التدفقات النقدية ومضمونة بتحويل الراتب وليست قروضاً عقارية فعلية مدعومة بالأصل العقاري ذاته.

التحديات الرئيسية والحاجة إلى التعديل والإصلاح

لا يزال سوق الإسكان في دولة الكويت يواجه ضغوطاً هيكلية ناتجة عن قيود قوانين الرهن العقاري ومحدودية قنوات التمويل المتاحة. فقد أضحى القانون رقم (8) في تحقيق مستهدفاته المتعلقة بتوفير الوحدات السكنية، في حين قيد القانون رقم (9) دور القطاع الخاص، ما أبقى المواطنين معتمدين إلى حد كبير على التمويل الحكومي. ويواصل بنك الائتمان الكويتي أداء دوره كممول رئيسي من خلال قروض دون فائدة، بينما تظل البنوك التجارية محصورة في تقديم تسهيلات محدودة قائمة على الدخل، بدلاً من تقديم تمويلات عقارية قائمة على الأصول.

ومع استمرار ارتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء، تتآكل القدرة على تحمّل التكاليف، ما يجعل الحدود الحالية للتمويل غير كافية، خاصة بالنسبة للمشتريين الشباب. وتبرز هذه التحديات الحاجة الملحة إلى إطار حديث للرهن العقاري يكمل دور التمويل الحكومي ويسد فجوات التمويل ويعكس واقع السوق ومتطلباته. وفي غياب إصلاحات جوهريّة، سيظل تملك المساكن بعيد المنال لشريحة واسعة من المواطنين، بما قد يؤدي إلى تعميق أزمة الإسكان في دولة الكويت⁴.

تحليل مقارن إقليمي: أطر الرهن العقاري في أسواق العقارات

وجه المقارنة	دولة الكويت	المملكة العربية السعودية	دولة الإمارات العربية المتحدة
الإطار القانوني الأساسي	القانون رقم (8) والقانون رقم (9) لسنة 2008 (تنظيم معروض السكن الخاص وفرض قيود على مشاركة الشركات) ويهيمن بنك الائتمان الكويتي على الممارسات السوقية.	نظام الرهن العقاري المسجل (المرسوم الملكي رقم م/49 لسنة 2012).	قانون دبي رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن العقاري في دبي وقانون أبو ظبي رقم (3) لسنة 2015 (تنظيم الرهن العقاري وحوكمة أوسع للقطاع).
الجهات المؤهلة لتقديم الرهن العقاري	استبعاد واسع للبنوك التجارية من تقديم الرهن العقاري القائم على الأصول في السكن الخاص، مشاركة البنوك الإسلامية مشروطة بحكم من محكمة التمييز (حالات فردية).	البنوك وشركات التمويل، يتم إنشاء الرهن بعقد مسجل ويكون نافذاً في مواجهة الغير عند التسجيل.	تقتصر على البنوك ومؤسسات التمويل المرخصة من المصرف المركزي الإماراتي.
نطاق الضمانات (الرهنات)	لا تُعد أراضي ووحدات السكن الخاص متاحة عموماً للتمويل العقاري القائم على الأصول من قبل البنوك التجارية، إذ تقتصر القروض على تسهيلات قائمة على التدفقات النقدية / تحويل الراتب.	يشمل العقار وملحقاته، كما يمكن رهن حق الانتفاع.	يشمل الضمان العقاري العقارات وملحقاتها وحقوق الملكية ⁵ ، كما يتضمن الحقوق التعاقدية للمشاريع على المخطط، شريطة الالتزام بمتطلبات حسابات الضمان.
متطلبات التسجيل	غير متاحة للرهن العقاري القائم على الأصول في السكن الخاص (محظورة عموماً).	تسجيل إلزامي بموجب نظام التسجيل العقاري لدى المحكمة/ كاتب العدل لضمان النفاذ القانوني.	تسجيل إلزامي في السجل العقاري المبدئي أو السجل العقاري (دائرة الأراضي والأملاك بدبي / دائرة البلديات والنقل في أبو ظبي) والسندات الإلكترونية معتمدة.

⁴ "تطور القوانين والتشريعات المنظمة للرهن العقاري ودور القطاع المصرفي في دولة الكويت" - المجلة العربية للإدارة، المجلد 45، العدد 5، التاريخ: 4 سبتمبر 2024، الصفحات 1 - 20. https://aja.journals.ekb.eg/article_378176_f4939b1f15de50d82eab2ada255e7f98.pdf, <https://doi.org/10.21608/aja.2024.309980.1690>

⁵ الملحقات والعناصر المضافة

<p>تُحدّد الأولوية بحسب تاريخ وسلسلة التسجيل، إمكانية الرهن المتزامن ويُستوفى العجز من المدين وتُراعى أولوية التوزيع عند البيع⁶.</p>	<p>يسمح بتعدد الرهون، تُحدّد الأولوية بحسب تاريخ / وقت التسجيل ويتمتع الرهن بالأولوية عند توزيع حصيلة البيع.</p>	<p>غير مطبق عملياً في السكن الخاص لعدم وجود رهونات مصرفية قائمة على الأصول.</p>	<p>ترتيب وأولوية الرهن</p>
<p>إشعار موثق لمدة 30 يوماً، مزاد علي بأمر قضائي، تأجيل واحد لا يتجاوز 60 يوماً.</p>	<p>التنفيذ وفق نظام التنفيذ، البيع بالمزاد، إشعار المدين / الحائز.</p>	<p>لا يوجد مسار معياري، تعتمد القروض على تحويل الراتب وحجز العقار ليس المسار السائد.</p>	<p>إجراءات التنفيذ والحجز</p>
<p>حظر نقل الملكية عند التعثر أو البيع دون مسار قانوني.</p>	<p>حظر "الملكية التلقائية" للدائن، تقييد حق الانتفاع، الالتزام بالإجراءات النظامية.</p>	<p>غير مطبق.</p>	<p>الشروط المحظورة</p>
<p>قائم على آليات السوق، مع خضوعه لمتطلبات الاحتراز الكلي الصادرة عن المصرف المركزي، حيث يركز الإطار القانوني على تنظيم الإجراءات دون فرض سقف تسعيرية.</p>	<p>قائم على آليات السوق، حيث تدعم قواعد الأولوية والتنفيذ عمليات الإقراض المصرفي.</p>	<p>بنك الائتمان الكويتي: قرض دون فائدة بقيمة 70 ألف دينار كويتي، إضافة إلى دعم مواد البناء يُقدَّر بنحو 30 ألف دينار كويتي. البنوك التجارية: قروض تقسيط بحد أقصى 70 ألف دينار كويتي وبفترات سداد تتراوح بين 2 و15 عاماً، بسعر فائدة يعادل سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي + 3%، مع إعادة تسعير كل 5 سنوات ضمن هامش $\pm 2\%$.</p>	<p>حدود التمويل / التسعير</p>

⁶ يتم تحديد أولوية الرهن العقاري استناداً إلى تسلسل تسجيله لدى دائرة الأراضي والأموال في دبي. وفي حال تسجيل عدة رهونات في الوقت ذاته على ذات الحق العقاري، فإنها تُقيد برقم تسجيل واحد، ويُعامل الدائنون على قدم المساواة من حيث المرتبة عند توزيع حصيلة البيع في المزاد العلني.

نسب التمويل إلى القيمة	غير منطبق: لا يُسمح عموماً بالتمويل العقاري القائم على الأصول وتقتصر التسهيلات على قروض قائمة على تحويل الراتب.	حتى 90% لمشتري المسكن الأول، مع تطبيق نسب تمويل أقل (نحو 70% - 85%) للحالات الأخرى وفقاً لتعليمات البنك المركزي السعودي (ساما).	تفويض مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي: المواطنون: نسبة تمويل 85% للعقارات التي لا تتجاوز قيمتها 5 ملايين درهم و75% لما يزيد على ذلك وبنسبة 65% للعقار الثاني أو الاستثماري. المقيمون: نسبة تمويل 80% للعقارات التي لا تتجاوز قيمتها 5 ملايين درهم و70% لما يزيد على ذلك وبنسبة 60% للعقار الثاني أو الاستثماري. العقارات على المخطط: حد أقصى للتمويل يبلغ 50%.
أحكام إضافية	لا ينطبق	لا يجوز لعقود الرهن العقاري منح الملكية للدائن عند التعثر وتخضع إجراءات الحجز والبيع لأحكام نظام التنفيذ المعمول به.	يُسمح برهن حق الانتفاع وحق المساحة (لمدد تتجاوز 10 سنوات) وحقوق الإيجار طويلة الأجل، كما يُسمح برهن الحقوق التعاقدية للوحدات على المخطط شريطة الالتزام بمتطلبات حسابات الضمان. تُفرض غرامات صارمة على المخالفات، بما في ذلك ممارسة أنشطة غير مرخصة أو إساءة استخدام أموال حسابات الضمان. ⁷

المصدر: مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي - دائرة الأراضي والأملاك بدبي - البنك المركزي السعودي (ساما) - وكالة فيتش - زاوية - دائرة التخطيط العمراني والبلديات في أبو ظبي.

⁷ دائرة التخطيط العمراني والبلديات في أبو ظبي

5. القطاع العقاري في دولة الكويت – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية

الكويت تعتمد المسودة الأولى لقانون الرهن العقاري

عتمت دولة الكويت في سبتمبر 2025 المسودة الأولى لقانون الرهن العقاري، والتي لا تزال بانتظار الاعتماد النهائي. وتشير المسودة إلى أن الهدف الرئيسي للقانون يتمثل في تخفيف الضغوط المتزايدة على بنك الائتمان الكويتي فيما يتعلق بتقديم التمويل الحكومي التقليدي، وذلك من خلال استحداث قنوات تمويل بديلة تساهم في دعم المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تلبية الطلب المتنامي على الإسكان. وكان بنك الائتمان الكويتي قد رفع أول مسودة رسمية لمشروع قانون الرهن العقاري إلى الحكومة في عام 2018، إلا أن المشروع لم يُستكمل تشريعياً لعدة سنوات. وتسارع الدفع باتجاه إقراره اعتباراً من عام 2024، حيث جرى تداوله علناً بوصفه قيد الإعداد بحلول مارس 2025. واعتباراً من سبتمبر 2025، تم رفع الصيغة النهائية للمسودة إلى مجلس الوزراء وهي قيد الاستكمال، فيما لا يزال الإقرار الكامل للقانون معلقاً. ولا يُتوقع أن يؤثر القانون بشكل مباشر في قطاع السكن التقليدي أو في سوق الاستثمار العقاري، وذلك تجنباً لإرباك حركة التداول أو التسبب في ارتفاع الأسعار. ويركز المشرع حالياً على هدفين رئيسيين: تمكين المستحقين للدعم السكني من الحصول على مساكنهم بوتيرة أسرع من خلال آليات تمويل جديدة، وضمان عدم تأثير أي تشريعات مستحدثة في مستويات الأسعار أو إحداث تشوهات في سوق العقارات. ومن المنتظر أن تتضح الأطر التشريعية والتنظيمية بصورة كاملة عقب صدور القانون ولوائحه التنفيذية. كما يُتوقع أن يتولى البنك المركزي إعداد هذه اللوائح، على أن تحدد القواعد والآليات المنظمة للتمويل، ونسب السداد، ومعايير الأهلية للحصول على القروض.

تعديل قواعد تملك العقارات

أدخلت دولة الكويت في أكتوبر 2025 تعديلات جوهرية على إصلاحات تملك العقارات، حيث سمح مرسوم جديد للشركات المدرجة التي تضم مساهمين غير كويتيين بتملك العقارات، باستثناء العقارات السكنية الخاصة. وتهدف هذه الخطوة إلى جذب الاستثمارات وتحديث السوق العقاري وتمثل أول تعديل من نوعه منذ عقود.

وبموجب المرسوم الجديد، يُسمح للشركات المساهمة المدرجة والصناديق العقارية والمحافظ الاستثمارية التي تضم ملكيات غير كويتية بشراء العقارات، شريطة أن تكون هذه الشركات مدرجة في بورصة الكويت وأن يشكّل النشاط العقاري أحد أنشطتها الرئيسية. في المقابل، لا يُسمح بتملك الأراضي المخصصة للسكن الخاص. كما حافظ القرار على منح مواطني دول مجلس التعاون الخليجي الحقوق ذاتها الممنوحة للمواطنين الكويتيين، بما يضمن الاتساق الإقليمي.

إقرار الإقامة طويلة الأجل للمستثمرين الأجانب

وافقت الكويت في نوفمبر 2025 على إطار جديد للإقامة طويلة الأجل يتيح للأجانب المؤهلين الحصول على إقامات تصل إلى 10 أو 15 عاماً. ويعمل النظام الجديد على توسيع الإطار القائم وربط مدة الإقامة بقيمة الاستثمار وتملك العقار ومعايير الأهلية العائلية.

وبينما تستمر الإقامة الاعتيادية لمدة تصل إلى خمس سنوات، يسمح النظام الجديد لفئات محددة بالحصول على إقامة لمدة 10 سنوات عند استيفاء الشروط المعتمدة. أما أطول مدة والتي تصل إلى 15 عاماً، فتمنح للمستثمرين الأجانب المؤهلين وفق القانون رقم (116) لسنة 2013 بشأن تشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر، مع استيفاء متطلبات إضافية يحددها مجلس الوزراء. وتهدف هذه الخطوة إلى تعزيز الاستقرار والانخراط الاقتصادي طويل الأجل من خلال استقطاب المستثمرين ذوي القيمة العالية. كما تشمل الفئات المؤهلة للإقامة الممتدة أبناء المواطنين الكويتيات والوافدين من مالكي العقارات وفئات أخرى تُحدد بقرارات رسمية من وزير الداخلية.

رفع رسوم الإقامة وتأشيرات الدخول

أعلنت وزارة الداخلية الكويتية في نوفمبر 2025 عن زيادات كبيرة في رسوم الإقامة وتأشيرات الدخول، على أن تدخل حيز التنفيذ بنهاية ديسمبر 2025. وتأتي هذه الزيادات ضمن اللائحة التنفيذية المرافقة لقانون الإقامة المُحدّث الصادر في العام السابق. كما أكدت الوزارة استمرار اشتراط حد أدنى للراتب الشهري قدره 800 دينار كويتي لكفالة الزوجة والأبناء.

وارتفعت رسوم كفالة التابعين من غير أفراد الأسرة المباشرين، مثل الوالدين أو الأشقاء، إلى 300 دينار كويتي سنوياً. وشملت اللوائح الجديدة رسوماً معدلة وشروطاً إضافية للتابعين وخيارات موسعة لتمديد وتحويل تأشيرات الزيارة.

إصدار تأشيرة الزيارة العائلية لمدة ثلاثة أشهر

أطلقت الكويت في أغسطس 2025 تأشيرة زيارة عائلية لمدة ثلاثة أشهر، إلى جانب إلغاء عدد من الشروط القديمة، في خطوة تهدف إلى تعزيز السياحة وتخفيف قيود السفر. وتتيح التأشيرة الجديدة إقامة أولية لمدة ثلاثة أشهر، مع إمكانية تمديدتها إلى ستة أشهر أو حتى عام كامل وفق رغبة المتقدم والتزامه بضوابط التأشيرة. ودخلت هذه التعديلات حيز التنفيذ اعتباراً من أغسطس 2025 وشملت إلغاء شرط الناقل الوطني الذي كان إلزامياً سابقاً لإصدار التأشيرة، ما أتاح للمسافرين حرية اختيار شركات الطيران دون التقيد بالناقلات الوطنية.

فرض رسوم جديدة للتأمين الصحي على الوافدين والزوار

بموجب اللائحة التنفيذية التي دخلت حيز التنفيذ في 23 ديسمبر 2025، أصبحت وثيقة التأمين الصحي إلزامية لجميع الوافدين والزوار كشرط لإصدار أو تجديد تأشيرات الإقامة والزيارة. ويتعين على غالبية المقيمين، بمن فيهم العاملون والمستثمرون والطلبة والمكفولون ذاتياً والتابعون، سداد رسوم تأمين صحي سنوية قدرها 100 دينار كويتي. كما تُفرض رسوم تأمين بقيمة 5 دنانير كويتية على تأشيرات الدخول المرتبطة بالإقامة أو الزيارات قصيرة الأجل. وتستفيد بعض الفئات، مثل العمالة اليدوية أو الزراعية المحددة، من رسوم مخفضة تبلغ 10 دنانير كويتية، مع وجود إعفاءات محدودة لفئات مختارة. وتهدف هذه السياسة إلى توحيد متطلبات التأمين الصحي وضمان تغطية تكاليف الرعاية الصحية طوال فترة الإقامة في الكويت.

تجميد إجراءات التراخيص والعقود من قبل الهيئة العامة للصناعة

أصدرت الهيئة العامة للصناعة في سبتمبر 2025 تعميماً يقضي بـ تعليق جميع إجراءات التراخيص والعقود في المناطق الخاضعة لإشرافها. وشمل القرار وقف إصدار التراخيص الصناعية والخدمية والحرفية وعقود القسائم التجارية، إضافة إلى تعليق إجراءات نقل التراخيص والعقود بمختلف أنواعها. ودخل القرار حيز التنفيذ اعتباراً من 10 سبتمبر 2025 ويشمل عدة قطاعات إدارية تابعة للهيئة، على أن يستمر العمل به حتى إشعار آخر دون تحديد جدول زمني لاستئناف الإجراءات. وتأتي هذه الخطوة ضمن إجراءات تنظيمية أوسع تؤثر في مشهد التراخيص الصناعية والتجارية في دولة الكويت.



6. مؤشر توقعات ”المركز“ بشأن القطاع العقاري

يساعد ”مؤشر المركز العقاري الكلي“ المستثمرين على تحديد الوضع الحالي لسوق العقارات باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة المولدة وما إلى ذلك. وتم أخذ بيانات السنوات السبع الماضية إلى جانب التقديرات لعام 2025 والتوقعات لعام 2026 في الاعتبار وتم تحديد تصنيف نوعي (قوي، متوسط، محايد، ضعيف، ضعيف) مع الأخذ في الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية. ولكل درجة نوعية، تم تعيين درجة كمية، حيث حصل ”قوي“ على أعلى درجة ”5“ و”ضعيف“ على قيمة ”1“. تم حساب المتوسط المرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة		
العوامل الاقتصادية	الوزن النسبي	الأساس المنطقي
نمو الناتج المحلي الإجمالي (النفطي وغير النفطي)	25%	يمكن للقطاع العقاري أن يستفيد من ثمار النمو الاقتصادي القوي، بما يفتح آفاقاً أوسع أمام الأسواق التجارية والسكنية والاستثمارية.
الميزانية المالية	10%	يُعد الدعم الحكومي للنمو الاقتصادي عنصراً أساسياً لازدهار أي قطاع. ويشير تقلص العجز المالي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي إلى قدرة الحكومة على تمويل الاقتصاد وتطويره وهو ما ينعكس إيجاباً على القطاع العقاري.
الاستثمارات	10%	تمثل الاستثمارات مؤشراً رئيسياً على ثقة السوق، إذ تسهم زيادة الاستثمارات في دعم الأسواق العقارية من خلال خلق فرص العمل وتعزيز النشاط الاقتصادي.
نمو عرض النقد (M2)	5%	يشير ارتفاع عرض النقد إلى تحسن مستويات النشاط الاقتصادي، ما قد يدعم الطلب على الأصول العقارية.
التضخم	10%	يُعد القطاع العقاري تقليدياً وسيلة تحوُّط طبيعية ضد التضخم، حيث تميل الإيجارات وقيم الأراضي والأسعار إلى الارتفاع خلال فترات التضخم، ما يمنح العقارات آفاقاً إيجابية في مثل هذه البيئات.
أسعار الفائدة	10%	تؤثر تقلبات أسعار الفائدة بشكل مباشر في الاستثمارات العقارية، إذ تؤدي أسعار الفائدة المرتفعة إلى زيادة تكاليف الاقتراض وبالتالي الحد من الطلب من قبل مشتري المساكن.
النمو السكاني	10%	يعكس النمو السكاني الحاجة المتزايدة إلى وحدات سكنية إضافية، ما يدعم الطلب طويل الأجل على العقارات.
فرص العمل المستحدثة	10%	يُعد عدد الوظائف الجديدة مؤشراً مهماً على الطلب المحتمل على العقارات، لا سيما في القطاع السكني.
الإصلاحات الحكومية	10%	تؤثر القوانين والسياسات الجديدة في القطاع العقاري بشكل مباشر على الطلب السكني وتوافر المعروض وشفافية السوق، إضافة إلى قدرتها على استقطاب الاستثمار الأجنبي.

المصدر: أبحاث مارمور

تم إسناد درجة رقمية لكل عامل نوعي، بحيث حصل تقييم "قوي" على أعلى درجة قدرها 5، في حين أسندت درجة 1 لتقييم "ضعيف جداً". وبعد ذلك، جرى احتساب متوسط مرجح استناداً إلى الأوزان النسبية الموضحة في الجدول أدناه.

تقييم العوامل الاقتصادية الكلية في دولة الكويت									
الدرجة	التقييم النوعي	2026 (توقعي)	2025 (تقديري)	2024	2023	2022	2021	2020	العوامل الاقتصادية
5	قوي	5.4%	2.4%	-6.9%	-4.2%	12.1%	-0.9%	-8.5%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي)
3	حيادي	2.6%	2.7%	1.8%	1.0%	1.6%	4.2%	-0.8%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي)
3	حيادي	-4.5%	-3.9%	-1.1%	5.2%	11.5%	-8.9%	-24.7%	الميزانية المالية (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	24.6%	24.0%	21.2%	17.7%	16.5%	14.5%	18.7%	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	5.1%	4.3%	4.3%	1.0%	6.5%	3.8%	-7.3%	نمو عرض النقد (M2) - على أساس سنوي
3	حيادي	2.2%	2.2%	2.9%	3.6%	4.0%	3.4%	2.1%	التضخم
3	حيادي	3.2%	3.8%	4.2%	4.1%	2.4%	1.5%	1.7%	سعر الفائدة
3	حيادي	2.0%	2.0%	2.0%	2.5%	9.3%	1.2%	-2.9%	النمو السكاني السنوي
3	حيادي	45	44	81	96	155	(111)	(140)	صافي الوظائف المستحدثة (بالآلاف)
3	حيادي	-	-	-	-	-	-	-	الإصلاحات الحكومية
3.45	النتيجة الإجمالية								

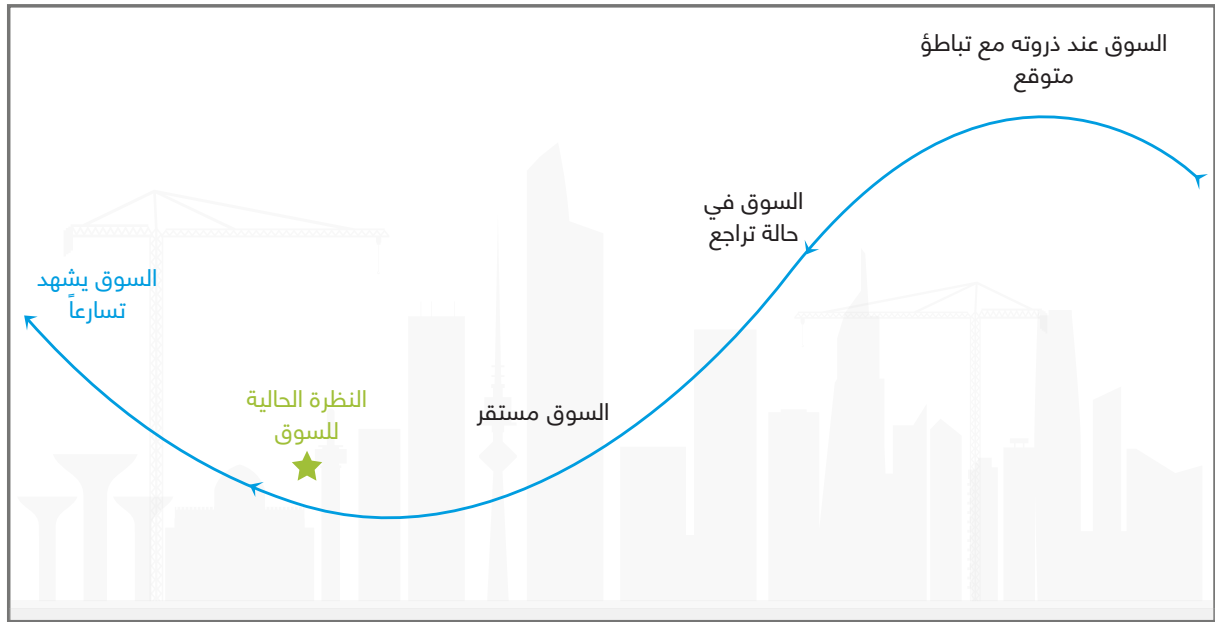
المصدر: صندوق النقد الدولي - الإدارة المركزية للإحصاء في الكويت - نظام معلومات سوق العمل - ريفينيتيف - مؤشر ستاندرد آند بورز - أبحاث مارمور

تم تصنيف حالة سوق العقارات إلى أربع مراحل رئيسية كما هو موضح أدناه.

مراحل دورة السوق العقارية		
مرحلة السوق	إلى	من
السوق عند ذروته مع تباطؤ متوقع	5.0	4.3
السوق يشهد تسارعاً	4.3	3.5
السوق مستقر	3.5	2.8
السوق في حالة تراجع	أقل من 2.8	

المصدر: أبحاث مارمور

النظرة المستقبلية لسوق العقارات وفقاً لمؤشرات الاقتصاد الكلي لمؤشر "المركز"



المصدر: أبحاث مارمور

درجات مؤشر "المركز" الكلي للعقارات في دولة الكويت (النصف الأول 2026 مقابل النصف الثاني 2025)

النصف الثاني من عام 2025	النصف الأول من عام 2025	العوامل الاقتصادية
3	5	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي)
3	3	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي)
3	3	الميزانية المالية (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	4	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	4	نمو عرض النقد (M2) - على أساس سنوي
4	3	التضخم
3	3	سعر الفائدة
2	3	النمو السكاني السنوي
3	3	الوظائف المستحدثة (بالآلاف)
4	3	الإصلاحات الحكومية
3.25	3.45	النتيجة الإجمالية

المصدر: أبحاث مارمور

الملخص

من المتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي الفعلي لدولة الكويت نمواً بنسبة 3.9% على أساس سنوي في عام 2026، مدعوماً بزيادة إنتاج النفط واستقرار أداء الأنشطة غير النفطية. ومن شأن تنفيذ الإصلاحات الحكومية وارتفاع وتيرة ترسية المشاريع في إطار أهداف التنويع الاقتصادي، إلى جانب خفض أسعار الفائدة، أن يدعم آفاق نمو الاقتصاد غير النفطي. وفي المقابل، قد تسهم زيادة رسوم كفالة أسر الوافدين وارتفاع تكاليف التأمين الصحي في الحد من وتيرة نمو السكان الوافدين. كما يُتوقع أن يرتبط خلق فرص العمل بوتيرة تنفيذ مشاريع البنية التحتية الحكومية. وبوجه عام، تبقى التوقعات الاقتصادية مواتية للقطاع العقاري، لا سيما في القطاعين التجاري والصناعي.

وحافظ القطاع العقاري في دولة الكويت على زخم نموه خلال الربع الثالث من عام 2025، مدعوماً بارتفاع أسعار الأراضي ومستويات الإيجارات. وقد سجل القطاع الاستثماري زيادات ملحوظة في أسعار الأراضي والإيجارات، رغم ظهور مؤشرات على تباطؤ نسبي في وتيرة نمو الإيجارات. وفي الوقت ذاته، شهدت أسعار الأراضي في القطاع التجاري زيادات مستقرة، بينما سجلت إيجارات المكاتب ارتفاعات حادة على أساس سنوي في بعض المحافظات المختارة، مثل مدينة الكويت وحوبي. كما سجلت الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 نمواً سنوياً في قيم المبيعات وأحجام التداول عبر القطاعات السكنية والتجارية والاستثمارية، ما يعكس تحسناً في ثقة المستثمرين.

ومن المرجح أن يسهم الإقرار المرتقب لقانون الرهن العقاري في دعم الطلب على العقارات السكنية ونمو الائتمان الإسكاني، في حين يُتوقع أن تتحسن السيولة في السوق العقاري في ظل احتمالات تنفيذ مزيد من خفض أسعار الفائدة. واستناداً إلى تقييمنا لمختلف العوامل الاقتصادية الكلية، نرى أن القطاع العقاري في دولة الكويت سيحافظ على استقراره خلال النصف الأول من عام 2026 من حيث مستويات الأسعار والقيم الإيجارية.

الملخص - مؤشر "المركز" الكلي للعقارات في دولة الكويت

النتيجة الكمية	التوقعات (2026 وما بعدها)	المؤشرات الاقتصادية الكلية
5	قوي	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي) 
3	حيادي	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي) 
3	حيادي	الوضع المالي 
4	معتدل	الاستثمارات 
4	معتدل	نمو عرض النقد (M2) - على أساس سنوي 
3	حيادي	التضخم 
3	حيادي	سعر الفائدة 
3	حيادي	النمو السكاني 
3	حيادي	صافي الوظائف المستحدثة 
3	حيادي	الإصلاحات الحكومية 
3.45	السوق مستقر	النتيجة الإجمالية

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في
دولة المملكة العربية السعودية
H1 2026



القطاع العقاري في
دولة الإمارات العربية المتحدة
H1 2026

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
- الكويت - المقر الرئيسي
 - الرياض، السعودية - 2006
 - الخبر، السعودية - 2006
 - أبو ظبي - 2010
 - دبي - 2014
- يقدم "المركز" قيمة عالية عبر:
- الحوكمة
 - الخبرة
 - التواجد في الأسواق
 - الأسلوب العملي
 - الأنظمة المتطورة التي تشمل:
 - العمليات
 - الصيانة
 - الإدارة المالية والإشراف
 - الدعم البرمجي



صندوق "المركز" العقاري

صندوق إسلامي يمتلك عقارات مدرة للدخل في الكويت

9.7% العائد الكلي خلال 2025

7.7% متوسط العائد الداخلي سنوياً عبر 23 عاماً

9.7%

العائد الكلي

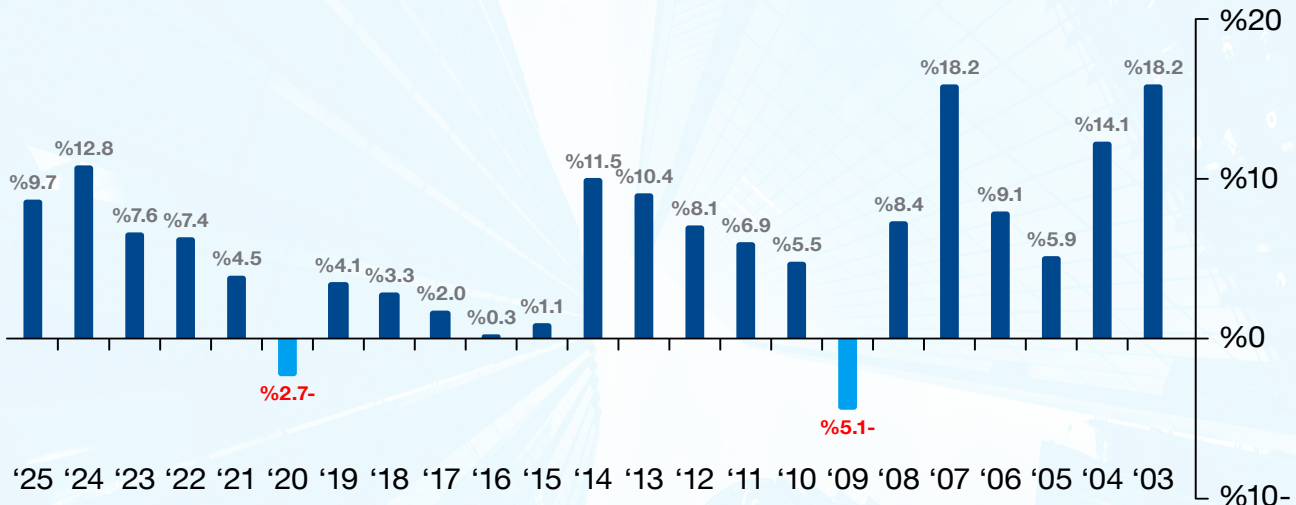
4.7%

التوزيعات النقدية

5.0%

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

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