



# تكلفة مشاريع التشييد في دولة الكويت

المركز  
MARKAZ

## المحتويات

3	..... الملخص التنفيذي
3	..... الكويت
3	..... الأيدي العاملة
4	..... المواد الخام

## الملخص التنفيذي

تواجه اقتصادات العالم العديد من التحديات الناجمة عن ارتفاع معدلات التضخم خلال عام 2022. وأدى الاضطراب العام في سلاسل التوريد العالمية، وارتفاع أسعار السلع الأساسية، وارتفاع تكاليف الشحن، علاوة على نقص الإمدادات، إلى ارتفاع أسعار خامات ومواد البناء عالمياً. وتشمل قائمة المواد الخام الأولية التي شهدت زيادات كبيرة في الأسعار أقسام الفولاذ الإنشائي، وحديد التسليح، والأخشاب، والأنايبب النحاسية، والكابلات النحاسية<sup>1</sup>.

وفي منطقة الشرق الأوسط، أكد 40 في المئة من المشاركين في استطلاع أجرته Turner & Townsend في قطاع التشييد والبناء أن ارتفاع تكاليف البناء تؤثر بشكل كبير على معدلات التسليم، وذكر 60 في المئة منهم أن نقص العمالة الماهرة هو الذي يؤثر في معدلات التسليم. وفي دول مجلس التعاون الخليجي، ارتفعت تكاليف النقل وارتفعت أسعار السلع المستوردة بسبب تحديات سلسلة التوريد العالمية<sup>2</sup>. ومع ذلك، لم يكن معدل التضخم مرتفعاً في دول المجلس على النحو الذي شهدناه في بقية مناطق العالم.

## الكويت

كما هو سائد في بقية دول العالم، تشهد صناعة التشييد في الكويت زيادة في التكلفة على خلفية ارتفاع تكاليف العمالة وأسعار المواد وأسعار النقل. وقدرت تكلفة بناء متر مربع للمساكن الخاصة متوسطة الحجم قبل انتشار الجائحة بنحو 170 دينار كويتي، بينما قدرت في فبراير 2022 بنحو 230 دينار، أي بزيادة قدرها 35 في المئة تقريباً. وفي حين لم يتم ذكر الإطار الزمني المحدد الذي كانت تكلفة البناء خلاله 170 دينار كويتي، إلا أننا نستشهد من ذلك على الارتفاع في التكلفة على مدار العامين الماضيين. وارتفعت تكلفة بناء وحدة سكنية خاصة بمساحة بناء 1240 متر مربع من 210,800 دينار كويتي (170 دينار كويتي للمتر المربع) قبل تفشي الجائحة إلى 285,200 دينار (230 دينار كويتي للمتر المربع)<sup>3</sup>. ومع أن هذا يعني 741 دولار أمريكي للمتر المربع، إلا أنه أقل من تكلفة بناء الفلل والأبراج الشاهقة في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، والتي يبلغ متوسطها 1396 دولار أمريكي للمتر المربع و1835 دولار أمريكي للمتر المربع على التوالي<sup>4</sup>. وقد يعود السبب إلى توفير مواد البناء بأسعار مدعومة من قبل الحكومة واتخاذ تدابير مثل مراقبة الأسعار وحظر استيراد وإعادة تصدير مواد مثل الإسمنت والخشب والحديد وغيرها.

## الأيدي العاملة

على خلفية جائحة كوفيد-19 ومع تطبيق سياسة التكويت على نطاق أوسع، غادر عدد كبير من الوافدين الذين تراجعت أعدادهم إلى 3.15 مليون وافد في النصف الأول من عام 2021 مقارنة بنحو 3.34 مليون وافد في عام 2019<sup>5</sup>. وبالتالي زادت تكلفة الأيدي العاملة. وبوجه عام، ارتفع متوسط الأجر الشهري للوافد في القطاع الخاص بنسبة 5.6 في المئة على أساس سنوي (مارس 2022)<sup>6</sup>. وتتراوح الأجور اليومية بين 18 و30 دينار كويتي يومياً مع متوسط أجر للعمال غير الماهرة يبلغ 18 دينار كويتي و30 دينار للعمال الماهرة، بالمقارنة مع 9 دينار كويتي للعمال غير الماهرة و18 دينار كويتي للعمال الماهرة في السابق<sup>7</sup>.

1 Turner and Townsend

2 صحيفة كويت تايمز

3 JLL، نوفمبر 2021

4 الهيئة العامة للمعلومات المدنية | بنك الكويت الوطني

5 الهيئة العامة للمعلومات المدنية | بنك الكويت الوطني

6 أنظمة معلومات سوق العمل

7 صحيفة كويت تايمز (يونيو 2022)



## المواد الخام

ارتفعت أسعار السلع الأساسية عالمياً على خلفية مشكلات سلسلة التوريد بسبب الإغلاق الصحي في مواجهة كوفيد-19 في دول مثل الصين، علاوة على التطورات الجيوسياسية في روسيا وأوكرانيا. وانعكست زيادات الأسعار على الأسواق المحلية، في ظل اعتماد الكويت على واردات مواد مثل الحديد والصلب والأسلاك النحاسية وغيرها.

جدول: قيمة بعض المدخلات الرئيسية في أعمال التشييد مما تستورده دولة الكويت

2020 (مليار دولار)	
1.1	مشتقات الفولاذ ومستلزماته
0.6	الحديد والفولاذ
0.5	أسلاك النحاس
0.2	الألمنيوم

المصدر: Trading Economics; OEC

تراوحت سلسلة ارتفاعات أسعار السلع في قطاع التشييد في الكويت ما بين 8.7 في المئة وأكثر من 100 في المئة، من يناير حتى أوائل يونيو 2022.

- وصل سعر الحديد إلى 280 دينار كويتي للطن في مايو 2022 مقارنة بـ 248 دينار كويتي للطن في يونيو 2021.
- ارتفع سعر الإسمنت بشكل معتدل من 1.1 دينار قبل الجائحة إلى 1.25 دينار كويتي للكيس في فبراير 2022، حيث أن الأسعار مدعومة من قبل الحكومة.
- ارتفعت أسعار الحديد بنسبة 50 في المئة منذ أوائل عام 2020 وبلغت 254 دينار كويتي للطن اعتباراً من مايو 2021. وارتفعت أسعار حديد التسليح المصنع في الكويت بنسبة 37.2 في المئة على أساس سنوي إلى 295 دينار كويتي للطن في مارس 2022.<sup>9</sup> ووصل الآن إلى 195 دينار كويتي للطن.
- في حين ارتفعت أسعار النفط العالمية، ظلت أسعار البنزين المحلية دون تغيير إلى حد كبير منذ بداية الجائحة باستثناء زيت الغاز والبنزين 98 (ألترا).<sup>10</sup>

جدول: التغير على أساس سنوي في أسعار بعض مدخلات أعمال التشييد في دولة الكويت

التغير على أساس سنوي			
مارس 2020	مارس 2021	مارس 2022	
10.1%	0.0%	2.3%	الخرسانة والإسمنت والجبس
-0.6%	1.3%	25.4%	منتجات الحديد والفولاذ
2.0%	1.6%	23.8%	مصنعات الأخشاب ومنتجات الأخشاب والفلين
-66.7%	179.4%	69.8%	النفط
-19.5%	73.4%	13.8%	النحاس
-13.9%	36.0%	59.7%	الألمنيوم

المصدر: البنك الدولي (النحاس والألمنيوم)؛ ريفينيتيف (النفط)؛ مؤشر أسعار الجملة لدى الإدارة المركزية للإحصاء (بقية المدخلات)

وفقاً لتقديرات البنك الدولي، فمن المتوقع أن تنخفض أسعار السلع والمعادن والطاقة خلال العام 2023، لكن من المتوقع أن تبقى في الحدود المرتفعة. وفي حين تشير التقديرات إلى أن أسعار السلع الأساسية أعلى من متوسطها على مدار خمس سنوات، فمن المتوقع أن تظل أسعار المعادن عند مستويات مرتفعة تاريخياً. وكذلك يتوقع أن يصل متوسط نسبة تضخم تكلفة التشييد في دول مجلس التعاون الخليجي إلى 5.4 في المئة خلال عام 2022 و5.0 في المئة خلال عام 2023، الأمر الذي يشير إلى اتجاه صاعد في تكلفة أعمال التشييد في دولة الكويت.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> أراب تايمز

<sup>9</sup> AIU Steel

<sup>10</sup> FuelPrice

<sup>11</sup> Turner and Townsend؛ متوسطات الرياض وأبوظبي ودبي والدوحة ومسقط

## 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 بشراً 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 أو يحتوي على روابط إلكترونية. وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني، لم يقدم "المركز" بمراجعة الموقع المرتبط ولا يتحمل أي مسؤولية عن المحتوى الوارد فيه. حيث يتم توفير هذا العنوان أو الرابط الإلكتروني (بما في ذلك العناوين أو الروابط الإلكترونية لمواد موقع "المركز" أو مارمور) فقط من أجل راحتك ولمعلوماتك، ولا يمثل محتوى الموقع المرتبط بأي شكل من الأشكال جزءاً من هذا المستند. لذلك، يكون الوصول إلى هذا الموقع أو اتباع ذلك الرابط الإلكتروني من خلال هذا التقرير أو موقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني على مسؤوليتك الخاصة.

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444 ، الصفاة 13095 ، الكويت

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

هاتف: 00965 22248000

فاكس: 0096522450647