

the INVESTOR

Issued by Union of Investment Companies - Issue No. 20 - December 2024



اتحاد شركات الاستثمار
UNION OF INVESTMENT COMPANIES



THE REAL ESTATE SECTOR FROM
ECONOMIC RECOVERY TO LOCAL INNOVATION

BE PART OF KUWAIT'S VISION

kdipa.gov.kw

| [in](#) | [X](#) | [@](#) | [f](#) | [v](#) | [@KDIPA](#)



Chairman's Message



From Economic Recovery to Local Innovation: Real Estate as the Next Growth Driver

This year, 2024, has brought a measure of optimism for global investors, a welcome shift after the turbulence of 2023, which

thoroughly tested the resilience of economies worldwide. The global economic landscape has begun to steady itself, with inflation rates softening and the U.S. Federal Reserve embarking on a significant monetary easing that included

a large interest rate cut. This shift has buoyed investor sentiment, offering hope that the U.S. economy may skirt a feared recession.

Yet, this optimism is somewhat tempered by caution, as concerns remain over the potential return of inflationary pressures and the emergence of regional geopolitical conflicts.

Kuwait, in particular, stands out for its resilience and growth potential in this uncertain global environment. Despite global challenges, the nation's economy benefits from dynamic non-oil activities, an unwinding of OPEC+ production restrictions, strong credit growth, and sweeping economic reforms undertaken by the State. These factors collectively create a positive outlook that sets Kuwait apart, even as the broader region faces potential instability. The momentum of 2024 aligns with a renewed sense of economic possibility, reflected in Kuwait's various economic sectors, and particularly the rapidly growing real estate market—a key focus of this edition.

Real estate remains a sought-after investment avenue, attracting all classes of investors. Globally, the sector has started to rebound from a two-year downturn, with promising projections across multiple real estate segments. The easing of interest rates, coupled with robust consumer demand, has created fertile ground for recovery in 2024. In Kuwait, the real estate sector is leading the way, signaling the early phases of acceleration and growth. The sector's strong financial performance this year, along with a robust pipeline of development projects, reinforces signs of a sustained recovery. Additionally, the Public Authority for Housing Welfare oversees large-scale housing projects, while ongoing government reforms continue to bolster investor confidence and introduce promising real estate projects for the private sector.

Technology and sustainability are reshaping the Kuwaiti real estate landscape, setting new standards and bringing the sector in line with global best practices. The swift integration of sustainable construction and digital management tools positions Kuwait as a forward-looking market, while ambitious projects planned by prominent developers further underline the sector's growth potential. Government-backed initiatives have also fortified this progress, encouraging a market environment that values environmental stewardship and technological adaptation.

Against this backdrop of cautious optimism, our report delves into key real estate developers, their upcoming projects, and the significant government reforms that are enhancing market conditions. We also highlight the technological advancements and sustainability trends

driving this transformation, pointing to a sector that is increasingly defined by these modern standards.

As we enter 2025, the optimism generated in 2024 fuels a sense of continued growth and resilience for the year ahead. The foundations laid by economic reforms, market recovery, and a commitment to sustainable development inspire confidence in Kuwait's potential for sustained prosperity. I am pleased to present this edition of *The Investor*, offering a comprehensive overview of Kuwait's real estate market outlook, the background of its leading companies, and insights into the sector's promising future. We look forward to a new year marked by further achievements and a bright horizon for both the Kuwaiti and global economies.

Abdullah H. Al-Terkait

Chairman of UIC



Contents

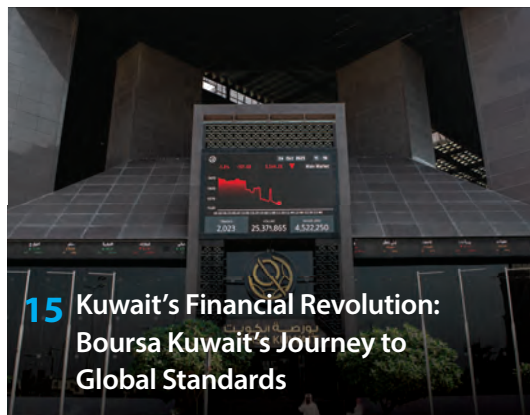


7 2024: A Year of Calm After the Storm



9 Kuwait Economy
Brightening Landscape

12 Kuwait Real Estate: Market
Overview



15 Kuwait's Financial Revolution:
Boursa Kuwait's Journey to
Global Standards

18 Success stories of leading real estate
companies in Kuwait

26 Recent Buzz in Real Estate Market



34 Interview with the CEO of Amar Finance &
Leasing Company



40 Moath Al-Ateeqi
Vice President, MENA Real Estate – Markaz

اتحاد شركات الاستثمار

UNION OF INVESTMENT COMPANIES

Published by the Union of Investment Companies Kuwait Under the leadership of UIC chairman Abdullah H. Al-Terkait and Editor-in-Chief Bader N. Al-Subaiee.

UIC Members



SCAN THE QR CODE TO VIEW ONLINE

2024

A Year of Calm After the Storm



As 2024 unfolds, investors are breathing a sigh of relief. The turbulence that marked the beginning of the year is starting to settle, paving the way for a more hopeful economic landscape. With inflation inching closer to the targets set by central banks, monetary policy is easing, and labour markets are holding steady, the dream of a soft landing for the global

economy feels increasingly attainable. Yet, amidst this optimism, caution remains crucial. Geopolitical tensions

With inflation inching closer to the targets set by central banks, monetary policy is easing, and labour markets are holding steady, the dream of a soft landing for the global economy feels increasingly attainable.

continue to cast shadows, and the potential for inflation to resurge as interest rates decline

could pose challenges ahead. Meanwhile, muted growth in major economies like China could hold back global economic expansion in 2025. However, a notable reduction in interest rates on the horizon and consumer demand picking up, particularly in regions like Europe provide some encouraging signals. In the realm of global real estate, a revival is evident, buoyed by an uptick in investor sentiment.

Global Real Estate Sectoral outlook



1. Office sector has been showing signs of recovery on positive economic outlook and steady hybrid work policies.



2. Retail and hospitality sectors have remained strong amid sustained consumer demand and international travel.



3. Investment activity in residential segment is expected to strengthen as central banks further lower interest rates.

Global Real Estate - On a steady course

	City	Country	Investment in commercial real estate over Q3 2023 to Q2 2024 (USD bn)	Prime Office Rental Growth Q2 2024 (y/y %)
	London	U.K.	14.8	7.7
	Washington DC	U.S.	10.4	4.5
	Seoul	South Korea	9.7	11.0
	Berlin	Germany	6.0	2.3
	Beijing	China	4.2	-11.5

Source: JLL

Kuwait Economy

Brightening Landscape



Back home in Kuwait, the economy is looking bright. The non-oil sector has been picking up as businesses receive new orders. A rise in projects activity and credit growth further paints a favourable picture of the economy. Looking ahead, lower interest rates and the gradual easing of OPEC+ oil production cuts are expected

As we move into 2025, better economic conditions and lower interest rates are set to further boost real estate activity.

to add even more strength, keeping the economy on solid ground. The Kuwait real estate market is experiencing

a resurgence. Sales have seen a notable increase in the first half of this year compared to last year, driven largely by the commercial segment. This growth appears to be fuelled by a wave of positive business sentiment, reflecting the broader economic optimism. As we move into 2025, better economic conditions and lower interest rates are set to further boost real estate activity.



Non-oil GDP growth in Q1 2024



Estimated real GDP growth in 2025

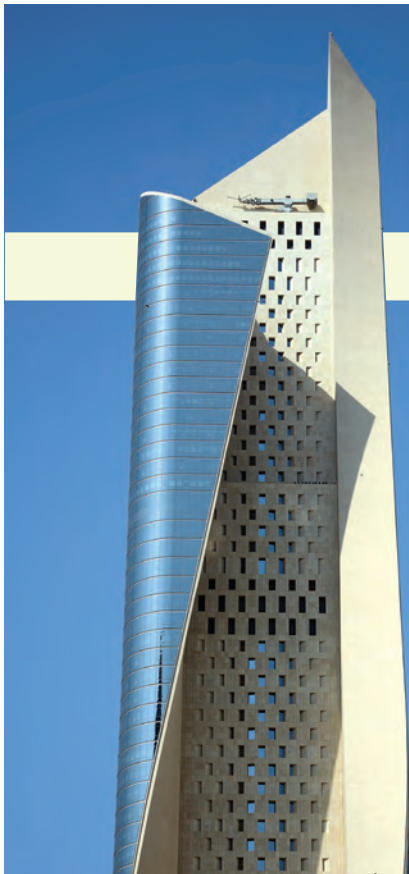


Growth in credit during the year as of August 2024



Annual growth in real estate sales for January-August 2024

Source: IMF, CSB, NBK



Real Estate: *The Timeless* Investment Choice

Despite the rise of various alternative asset classes, real estate remains one of the safest and most lucrative investment options. For affluent individuals, it serves as an essential component of portfolio diversification. Meanwhile, for retail investors, particularly in residential property, real estate holds a deeper emotional significance as a symbol of stability and personal achievement.

Real estate investment provides investors with a wide range of benefits, including steady cash flow, capital appreciation, tax benefits and inflation hedge. Population growth and in Kuwait's context, a younger demography has made real estate attractive.

1 Hedge against inflation

Real estate investments provide a hedge against inflation in the long-term as property value increases in price at a rate faster than inflation.

Real estate investors can also adjust the rental income to reflect inflation, allowing them to maintain their investment's value. Historically, rent has kept pace with the inflation.

2 Capital appreciation

Real estate investments tend to appreciate over time attributed to factors such as location, demand and inflation.

The addition of new infrastructure and macroeconomic factors also underpin the appreciation in value.

3 Steady income stream (Annual yield)

The rental income generated from real estate investment provides investors with a steady cash inflow.

The predictable income stream, making it a suitable option for those seeking stable returns.

Real estate investment provides investors with a wide range of benefits, including steady cash flow, capital appreciation, tax benefits and inflation hedge.

Global Real Estate - An effective inflation edge



From 1980 to 2022, there have been seven times when inflation rose significantly. During these periods, commercial real estate showed impressive annual returns of 11.7%. In fact, it outperformed inflation in six out of those seven times, proving to be a reliable shield against rising prices.

Beating the Market

Real estate outperformed the S&P 500 index (U.S. equities) in four out of seven inflationary periods and exceeded the returns of 10-Year Treasury bonds in six of those periods.

This positions real estate as not only a reliable hedge during inflation but also as a potentially rewarding investment compared to stocks and bonds.

Source: McKinsey

Kuwait Apartments - A Steady Investment with Solid Returns

Average annual returns from investment in Kuwait apartments was 7.7% driven by annual yield

Investing in apartments in Kuwait has proven to be a reliable way to earn stable returns. Between 2018 and Q1 2024, the average annual return on apartment investments reached 7.7%, driven largely by rental income. On average, the yearly rental yield during this period was 6.3%, staying consistently stable within a range of 5.9% to 6.8%. This steady stream of rental income makes real estate an attractive option for smaller investors.



Source: Aayan Real Estate Company



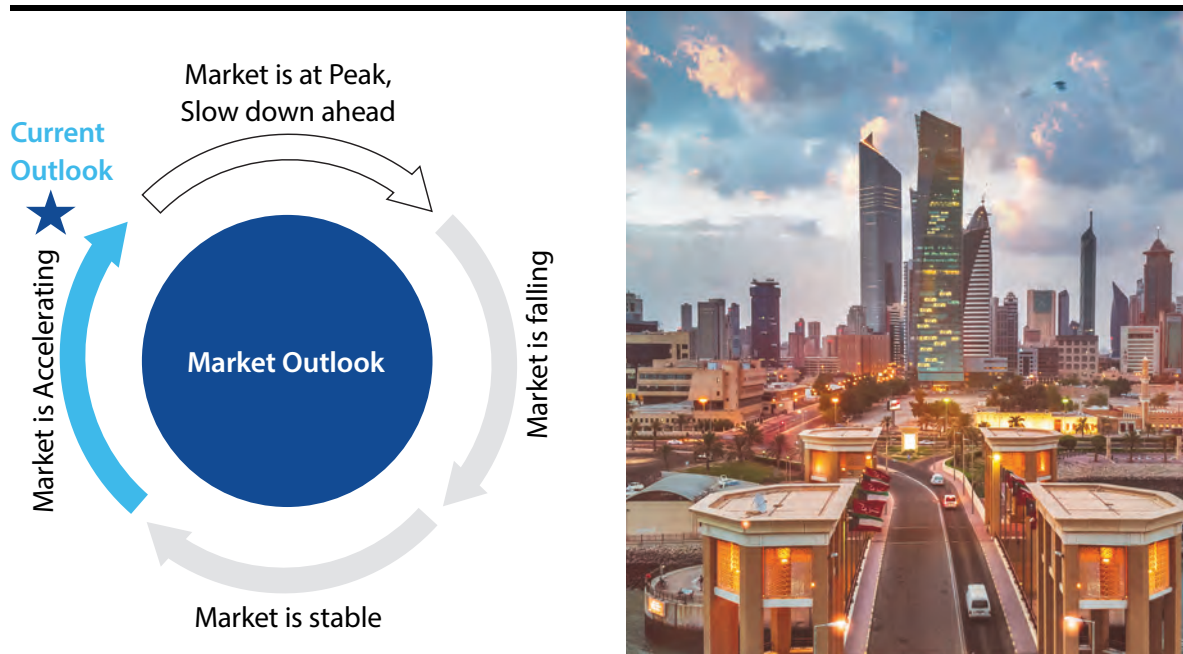
Kuwait Real Estate: Market Overview

The Kuwait real estate market is beginning to recover following a subdued 2023, affected by wider economic challenges. The residential sector remains stable, and with anticipated lower interest rates, the market could see a stronger rebound in 2025.

Additionally, changes in family visa requirements are anticipated to boost demand in the investment sector. On

Increased lending to the real estate sector is helping drive activity, indicating that the market is on the upswing.

the commercial side, there are encouraging signs of a rebound. Increased lending to the real estate sector is helping drive activity, indicating that the market is on the upswing. Overall, the future looks promising for Kuwait's real estate market, making it an area to watch for potential growth.



Kuwait plans to build a new residential city

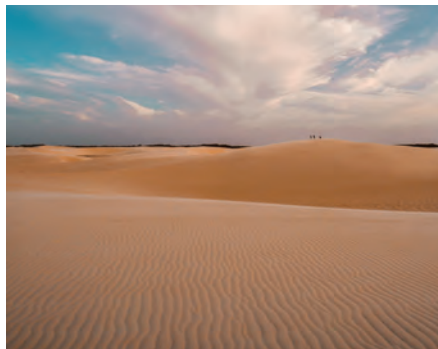
Kuwait is planning to build a tourism city comprising hotels and other facilities at a cost of nearly KD 550 million. The project, to be built on an area of 1.4 million square meters,

comprises hotels, restaurants, a tourism resort, a water park, a zoo, theaters, botanical gardens, a golf course and other facilities. The U.S consultancy firm Oliver Wyman has been awarded

a KD 0.46 million contract to carry out the feasibility study for the project in the Northern Al-Jahra governorate.

Source: Zawya

Government reforms - Backbone of Kuwait real estate sector



Empty land law

Passed in November 2023, the law aims to penalize owners for holding idle lands for a longer time and disincentivize landowners from excessive land hoarding.

Effective from January 2026, the law imposes an annual fee of KD 10 per sq m exceeding the individual limit of 1,500 sq m of vacant residential land, with an increase of KD 30 per sq m every year until it reaches KD 100 per sq m.

Law to speed up building homes for citizens

In July 2023, Kuwait's National Assembly approved a law that allows the government to establish companies with the participation of Kuwaiti and foreign private sectors, specialized in establishing cities and residential areas.

This would also allow strategic foreign investors to participate without the need for a local agent.



Bill to amend the Housing and Real Estate Affairs Law

In November 2023, Kuwait's National Assembly approved the bill on amending the Housing and Real Estate Affairs Law. The bill is aimed at preventing monopoly of land and undeveloped plots and to regulate the process of the property owner's authorization for another individual or a company to carry out sale, rental, and mortgage procedures on his behalf.

Plans to permit expat investment

In May 2023, Kuwait's ministerial committee submitted a proposal to the cabinet to allow non-Kuwaitis to own residential properties.

The proposal allows expats to own one residential apartment in an investment building at the discretion of the Justice Minister, provided they are a permanent and legal resident of Kuwait.



Draft mortgage law

In 2018, Kuwait's central bank submitted for government approval a draft law on mortgage financing that would let commercial banks make property loans. Currently only Kuwait Credit Bank (KCB) provides financing to Kuwaiti citizens and companies to buy real estate and commercial banks are not permitted to offer mortgages.



Kuwait's Financial Revolution: Boursa Kuwait's Journey to Global Standards

Boursa Kuwait is transforming the landscape of Kuwait financial market, aiming to align with international standards and elevate its status on the global stage. Through a series of innovative reforms and strategic initiatives, the exchange is reshaping the investment landscape in the region. At the heart of this transformation is a suite of pioneering investment tools

designed to attract domestic and foreign investors. Boursa Kuwait's measures to boost transparency, liquidity and competitiveness is setting the stage for a vibrant financial ecosystem. Through a dynamic array of innovative products and services, infrastructure enhancements, and strategic market reforms, Boursa Kuwait is executing its comprehensive multi-phase development plans. These ambitious steps have led to Kuwait market

achieve a significant milestone, earning its classification as an emerging market by key global index providers. This recognition has fast-tracked Kuwait's vision of becoming a leading regional financial hub. One of the standout features of Boursa Kuwait's efforts is its engaging Roadshows and Corporate Days, which spotlight prominent listed companies and the vast investment opportunities they present.

Boursa Kuwait: Spotlight on Key Events and Developments

Boursa Kuwait joins celebrates World Investor Week

For the fourth consecutive year, Boursa Kuwait participated in World Investor Week (October 7-13, 2024). As part of this event, Boursa Kuwait joined more than 118 global stock exchanges, launching an initiative supported by the Union of Investment Companies and various national institutions involved in investment activities. The initiative aims to promote investment awareness, protect investors, and encourage active participation in financial markets—a fundamental role in fostering economic and social development.

This event featured a global campaign organized by the International Organization

of Securities Commissions (IOSCO) and the World Federation of Exchanges (WFE). This year's topics included key themes such as technology, digital finance, crypto assets, and sustainable finance. The campaign also included numerous workshops and seminars covering aspects such as fraud prevention, investor resilience, and investment fundamentals.

The Union of Investment Companies has played, and continues to play, an active role in this field. Its efforts to date have focused on various areas, notably collaborating with Boursa Kuwait, with contributions from several

member companies, to release a series of educational videos on financial literacy. These videos have proven to be valuable tools for enhancing financial awareness among individuals and communities, covering the essential themes highlighted in this year's campaign.

The initiative aims to promote investment awareness, protect investors, and encourage active participation in financial markets—a fundamental role in fostering economic and social development.

Boursa Kuwait Welcomes Chinese Firms Interested in Listing in Kuwait

On April 25, 2024, Boursa Kuwait rolled out the red carpet for a delegation of senior executives from three Chinese companies listed on the Hong Kong Stock Exchange, along with a firm that was formerly listed on the New York Stock Exchange.

These representatives hailed from vital sectors, including education, basic materials, pharmaceuticals, and industrials, and they expressed a strong desire to list their companies or subsidiaries on the Kuwaiti exchange.

Boursa Kuwait highlighted the tailored solutions that allow international firms to enter the market without the need for prior listings in their home countries.

Boursa Kuwait hosts delegation from German Business Council

In March 2024, Boursa Kuwait hosted a delegation from the German Business Council Kuwait (GBCK), which included diplomats from various European embassies and senior executives from several Kuwaiti companies. During their visit, the delegation toured the Boursa Kuwait facilities and attended a presentation detailing the history of trading and publicly listed companies in Kuwait. The presentation highlighted key milestones and developments in the Kuwaiti capital market, as well as the achievements of Boursa Kuwait since it took over market operations. The GBCK visit served as an effective platform to promote the investment opportunities available in the Kuwaiti capital market.



Initiative to Boost Kuwait’s Capital Market Profile Among Global Investors

In a dynamic effort to bolster the Kuwaiti capital market’s reputation on the global stage, Boursa Kuwait and the Kuwait Clearing Company (KCC) joined forces with Jefferies Financial Group, a renowned leader in global investment banking. Together, they organised a non-deal roadshow in London from

October 23 to 25, 2023. This roadshow provided a unique platform for Boursa Kuwait and KCC to engage in one-on-one conversations with prominent investment management firms and advisory services. The primary focus was to highlight the latest developments within the Kuwaiti capital market, showcasing

investment opportunities alongside innovative products and services tailored for institutional investors. Key topics included advancements in the central counterparty system (CCP) and the much-anticipated launch of fixed-income platforms.

Boursa Kuwait obtains CMA Approval to restructure promotion requirements for “Premier Market”

In 2020, Boursa Kuwait implemented new criteria aimed at boosting the number of companies listed on the “Premier Market” to enhance the development of the Kuwaiti capital market and benefit investors. To qualify for the “Premier Market,” companies must maintain an

average market capitalization of at least KD 78 million, which reflects the median market cap of all firms on the exchange. This benchmark was established by Boursa Kuwait in collaboration with the Capital Markets Authority and will be revised as necessary whenever there are significant

changes in the market caps of listed companies. Additionally, the previous requirement for a price-to-par ratio has been eliminated, while a new stipulation was introduced, stating that companies must not have faced any disciplinary actions in the two years leading up to the annual review.

Success stories of leading real estate companies in Kuwait

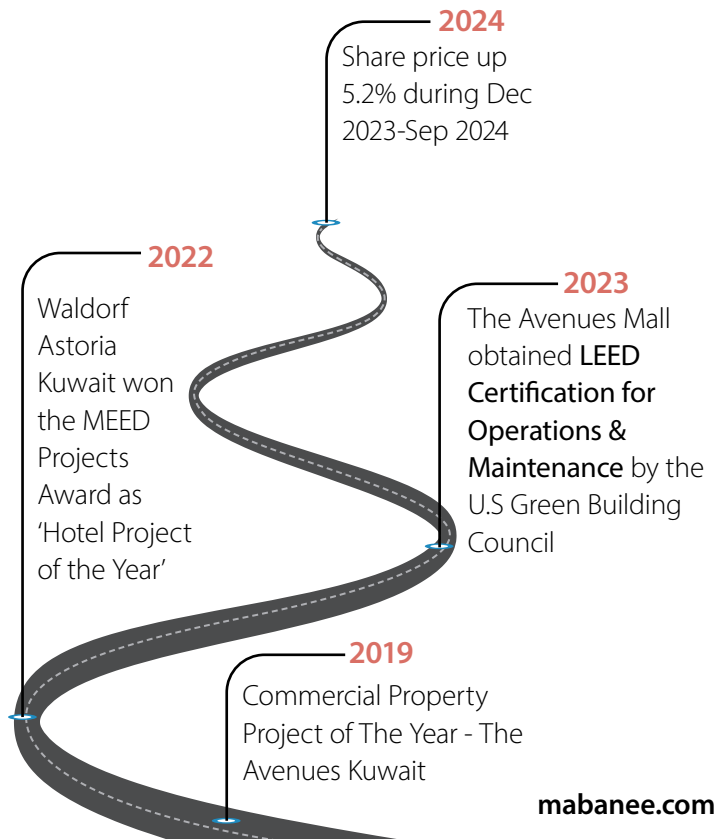


► Mabaneer Company: Milestones & Awards

Mabaneer Company stands out as a major real estate developer in Kuwait, known for creating vibrant mixed-use destinations and managing shopping malls. As a leading developer, Mabaneer collaborates with

partners to deliver real estate projects that meet customer needs while focusing on exceptional design and quality. Mabaneer's dedication to creating attractive and functional spaces has earned

the company numerous awards, highlighting its status as a key player in the real estate market. With a strong track record, Mabaneer continues to shape the landscape of Kuwait's real estate sector.





▶ **United Real Estate Company:
Profile and History**

United Real Estate Company (URC) is a prominent real estate developer with operations in over 11 countries and manages assets worth more than KD 900+ million. Currently, URC is working on six active projects

in the MENA region. URC has gained acclaim for its innovative projects, winning multiple awards along the way. Notably, the company received the “Best Luxury Mixed-Use Development” award from

Luxury Lifestyle Awards for its Hessah District. Additionally, the “Byout Hessah” project within this district earned the “Best Apartment/Condominium” award at the International Property Awards.



urc.com.kw

Awards



With over 50 years of service, The Commercial Real Estate Company, also known as Al Tijaria, specializes in commercial property investment and development across Kuwait, the GCC, and the MENA regions. Al

▶ The Commercial Real Estate Company: Highlights

Tijaria has developed a wide range of real estate properties, spanning various sectors such as office spaces, residential buildings, and retail developments.

Geographical presence over 16 countries

Specialises in Residential, Retail, Commercial and Hospitality sectors

Iconic Properties: Al Tijaria Tower, Symphony, Thatcher, Juman

51% increase in share price during Dec 2023 - Sep 2024

Optimum occupancy levels across asset

More than 21 multi activity properties under management

altijaria.com



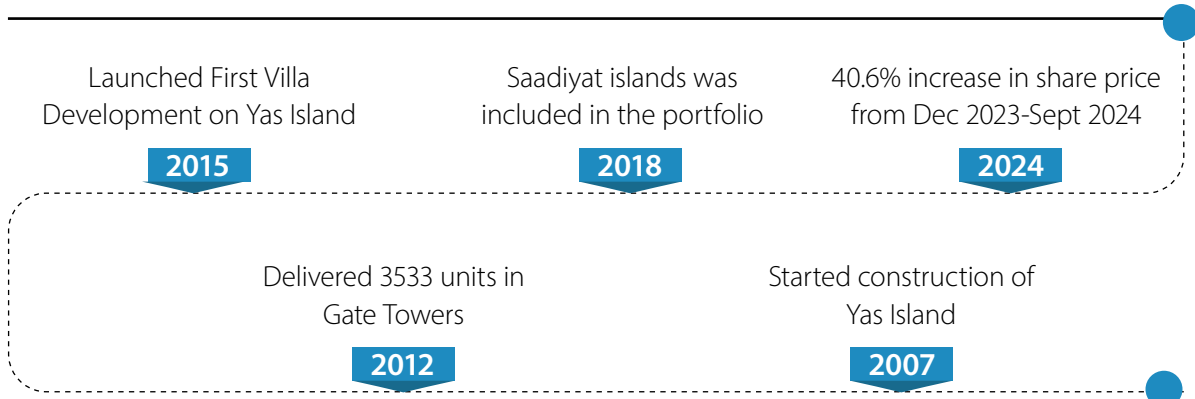
▶ Spotlight on Aldar Properties: Shaping Abu Dhabi's Real Estate Landscape

Since its founding in 2005, Aldar Properties has emerged as the leading name in real estate development and management in the UAE and operates through Aldar Development and Aldar Investment. Aldar Development is at the

forefront of creating vibrant, integrated communities throughout Abu Dhabi. Their impressive portfolio includes popular destinations like Yas Island, Saadiyat Island, Al Raha, and Reem Island. On the investment side, Aldar Investment manages a robust

portfolio valued at AED 16 billion. This diverse collection of income-generating real estate spans retail, residential, and commercial sectors. Aldar Properties is not just shaping the skyline of Abu Dhabi but is also expanding its footprint globally.

Awards



aldar.com



► Emaar Properties – Translating Vision to Action

With a staggering portfolio exceeding AED 177.5 billion, Emaar Properties has firmly established itself as a powerhouse in the UAE real estate sector, specializing in retail, shopping malls, and hospitality. Among its most celebrated projects is the iconic Burj Khalifa, the tallest building in the world, which stands

as a testament to Emaar’s innovation. The company also boasts impressive developments in the retail sector, including Emaar Malls, which have become popular destinations for shopping and entertainment. Recognized both in the UAE and internationally, Emaar is renowned for its master-

planned communities and unique lifestyle destinations. As Emaar continues to redefine urban living and luxury, its impact on the real estate landscape remains significant, making it a leader in creating vibrant communities around the globe.

emaar.com



Upcoming projects

Urban Oasis, The 88

Completed Projects

Emaar Business District 114 NXT, Emerald Plaza

Share price up **10.1%** during Dec 2023-Sep 2024

70,000+ units delivered in UAE Development

27 new project launches in UAE in 2023

LEED Platinum certification 2024

Real estate companies in News



Aldar and Mubadala to manage Abu Dhabi real estate assets worth more than USD 8.1 billion in new deal

In September 2024, Aldar Properties and Mubadala Investment Company announced establishing four joint ventures to own and manage real estate assets worth more than AED 30 billion (USD 8.1 billion) across Abu Dhabi as part of a new partnership deal between the two companies.

The joint venture is expected to create substantial value through a retail platform to consolidate the Abu Dhabi's premium shopping destinations, the acquisition of sustainable mature residential & commercial income-generating assets in Masdar City.



Emaar launches 2 new projects with USD 26 billion development value

In February 2024, Emaar Properties has launched two new projects in Dubai with a development value of AED 96 billion (USD 26.14 billion).

The Heights Country Club will cover 81 million square feet with a development value of AED 55 billion.

Spanning over 60 million square feet with a development value of AED 41 billion, the Grand Club Resort will focus on wellness & luxury.



Mabaneer inks Kuwait luxury resort management deal

In July 2024, Mabaneer signed a KD 5.1 million (USD 17 million) contract with Touristic Enterprises Company for the operation and management of a resort in Kuwait city.

The resort is expected to come up on a 242,436 sq m area in Al Mangaf beach area.

In February 2024, Emaar Properties has launched two new projects in Dubai with a development value of AED 96 billion (USD 26.14 billion).

Booming real estate sector - Some Standout Projects of Kuwait real estate companies



KIPCO Tower: A Modern Mixed-Use Landmark

KIPCO Tower, completed by United Real Estate Company in 2011, is a state-of-the-art mixed-use development that stands as a prominent feature in Kuwait's skyline. Spanning 96,185 square meters, the tower blends office spaces, residential apartments, and commercial retail outlets. Equipped with round-the-clock security and top-notch facilities management, KIPCO Tower has cutting-edge technology integrated into its residential apartments. Tenants can effortlessly control their environment—adjusting lighting, HVAC systems and blinds, —using wireless touchscreens, voice commands, or smartphones. This fusion of modern convenience and luxury makes KIPCO Tower a standout in Kuwait's real estate scene.

The Avenues and Waldorf Astoria: A Mabanee Masterpiece

Developed by Mabanee, The Avenues is one of the largest retail and entertainment space in Kuwait. Inaugurated in 2007, it comprises more than 1,100 stores with a parking capacity of 13,000 spaces. The Avenues is the hub for international and local brands, ranging from retail stores and high-end brands to unique entertainment experiences. The Avenues covers a gross land area of 360,000 square meters with a spacious multi-level parking lot with a capacity for 12,000 cars.

One of the luxurious hotels in Kuwait, Waldorf Astoria features 200 suites and deluxe rooms. The hotel has some exquisite features such as Library and Peacock Alley Lounges, meeting and event spaces and a Grand Ballroom that can accommodate up to 720 guests, an outdoor pool, spa, Fitness Centre and Kids Club.



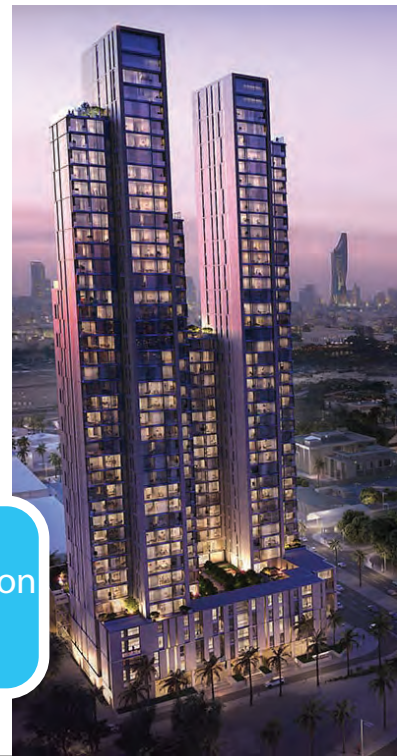


Thatcher: A Premium Residential Complex by The Commercial Real Estate Company

Thatcher, developed by The Commercial Real Estate Company, is an exclusive residential complex designed to offer a luxurious living experience. The complex consists of three interconnected 16-story buildings, featuring 77 fully furnished apartments, a commercial store, and six spacious villas. Thatcher goes above and beyond in providing high-end amenities including communal lobbies, a central swimming pool, a jacuzzi, and a barbecue area, squash court, while 24/7 CCTV surveillance and round-the-clock on-site facilities maintenance ensure security and convenience.

Hessah Towers: A Luxury Residential Project by United Real Estate Company

Hessah Towers, currently under development, promises to set a new standard for luxury living in Kuwait. Situated in the prestigious Hessah District, this high-end residential project offers an exclusive collection of three-bedroom simplex and duplex units. Conceptualized by SSH, a renowned master planning and design firm in the Middle East, Hessah Towers features twin 40-story towers. Spanning 5,500 square meters of land with a total built-up area of approximately 71,800 square meters, the project is poised to become one of Kuwait's most sought-after addresses.



Number of Residential Units
204

Expected Completion
Q2 2024



Major Projects in focus

PAHW awards contract for Al Mutlaa City

Kuwait's Public Authority for Housing Welfare (PAHW) awarded contracts for constructing public buildings in AlMutlaa City in June 2024. The buildings are slated for completion by Q4 2025. The buildings in N1 and N3 suburbs form one package with estimated costs of USD 70 million, while those in N2 and N4 suburbs constitute a separate package with an estimated cost of USD 110 million.

Infrastructure development at South Sabah Al Ahmed City

The South Sabah Al Ahmed City residential project is expected to accommodate over 11,000 housing units. In March 2024, PAHW awarded contracts for road and infrastructure networks for two separate areas:

N5, N7, N9, N10 suburbs: This contract covers 7,623 residential units and is scheduled for completion by Q3 2025.

N4, N6, N8 suburbs: This contract encompasses 6,189 residential units and has a target completion date of Q3 2025.

Source: RSM Kuwait

PAHW to implement two key residential projects

PAHW has awarded contracts for the construction of two residential projects in April 2024 involving 1,777 houses, buildings, and associated infrastructure in sector BP3. PAHW is expected to undertake construction of 1,568 houses, buildings, and associated infrastructure in sector BPI.

PAHW awards contract for Youth Center

PAHW has awarded contract for Girls Centre in Sabah Al-Ahmad Residential City, Sector (D) and a Youth Centre in Sabah Al-Ahmad City, Sector (B) in January 2024. The project estimated to cost at USD 80 million is scheduled for completion by the fourth quarter of 2025.

KFH awarded contracts for Souq Al Mubarakiya construction deals

Kuwait Finance House (KFH) has awarded contracts for the reconstruction of 17 buildings and infrastructure upgrades for the Souq Al Mubarakiya Development and Reconstruction project in Kuwait during March 2024. Alghanim International has been awarded the main contract, with Egis serving as the project management consultant and Kuwait Gulf Consult as the design consultant.

Recent Buzz in Real Estate Market



The mortgage law, a highly anticipated piece of legislation in Kuwait, aims to establish a regulatory framework for the mortgage industry. Under this law, local banks would be permitted to offer mortgage loans up to a maximum of KD 140,000. Of this amount, the government would cover interest payments on KD 70,000, while the borrower would be responsible for interest on

the remaining portion, with a maximum repayment term of 30 years. The law also introduces a foreclosure option in cases of default, which was previously unavailable. Additionally,

building materials worth KD 30,000, currently provided at a subsidized rate, would continue to be available under the new mortgage framework.

- The new law is likely to ease Kuwait Credit Bank's liquidity position since local banks would now be allowed to extend housing loans to citizens.
- Kuwaiti banks would be benefited in terms of credit growth as they could lend to a wider base in private housing sector. Government's undertaking to pay interest on KD 70,000 to banks and foreclosure option would reduce credit risk for the banks.
- Home buyers would be able to avail bigger loans as the maximum amount increased to KD 140,000 (KD 70,000 at zero interest + KD 70,000 with interest).

What is PropTech?

▶ PropTech, or property technology, is revolutionizing the real estate industry by integrating the power of information technology into the process of buying, selling and managing properties. PropTech is designed to streamline operations.

▶ Some exciting PropTech solutions include virtual reality software that allows potential buyers explore properties online, tools for reporting repairs and splitting rent payments, and even platforms for crowdfunding new real estate projects.

▶ In short, PropTech is shaping the future of real estate, making the process more convenient and accessible than ever before.

Under the mortgage law, home buyers would be able to avail bigger loans as the maximum amount increased to KD 140,000 (KD 70,000 at zero interest + KD 70,000 with interest).

Which technologies have witnessed widespread adoption?

▶ Artificial Intelligence (AI)

- AI enhances data analysis, improves decision-making processes, and automates routine tasks in the field of real estate.
- AI-powered tools such as predictive analytics and machine learning algorithms can sift through vast amounts of data to identify market trends and optimize pricing strategies.
- In addition, AI-powered chatbots are improving customer service by providing instant responses to inquiries and managing follow-ups.



▶ Custom Adaptable Software

- The need for tailored solutions that address the specific operational needs of businesses has led to the spike in demand for custom adaptable software solutions.
- These software solutions for real estate brokers can manage a range of activities such as property listings, client databases, transaction processing and maintenance scheduling.
- Custom software offer the benefit of scaling up as business grows.

▶ Predictive analytics and Virtual reality

- Predictive analytics have gained mounting traction due to their use cases in real estate.
- The technology uses data to forecast upcoming trends and buyer behavior, serving a pivotal role in devising business strategies.
- Augmented Reality and Virtual Reality allow potential buyers to virtually tour properties from anywhere and is gaining high traction.

PropTech is increasingly attracting eyeballs with the entry of several players in the field. Especially the GCC region has a unique advantage in developing, testing and deploying property technologies largely driven by

the size of the market, and the depth of the opportunities. A few trends that underpin PropTech's leap in the recent years are a rapid increase in co-working and co-living spaces, advancements in blockchain, machine learning, and Artificial

Intelligence (AI), and disruptions in construction methods and materials. PropTech is a booming market, and technology in real estate is expected to be an established feature in years to come.

Snapshot of digital adoption by real estate players in the GCC region



UFM an affiliate of United Real Estate Company (URC) which is a part of KIPCO has adopted latest technology such as computer-based workflow and Building Management Systems (BMS) for facilities and property management. The company is working on developing and adopting FM techniques.

Augmented Reality and Virtual Reality allow potential buyers to virtually tour properties from anywhere and is gaining high traction.

In November 2023, Kuwait's leading online classifieds platform, 4Sale, launched 4Sale Realty, an immersive real estate platform, using Matterport's technology. By incorporating 3D tours, the platform aims to enhance the property market experience beyond traditional in-person and virtual video tours, providing fully immersive views for prospective buyers.

In March 2024, Abyan Building Construction Company built 3D-printed water tanks for Kuwait United Poultry Company. Leveraging the D.fab solution and printing equipment developed by CEMEX and COBOD, the tanks were constructed in five days.

In April 2024, Kuwait's Ministry of Commerce transferred the electronic portals designated for real estate management and issuing certificates of origin to Google Cloud, as part of the digital transformation process.

In July 2024, Kuwait network Electronic Technology Company entered a strategic partnership with Johnson Controls to leverage Johnson Controls' "OpenBlue" – the blueprint for smart buildings, to transform buildings from static entities into smart, strategic assets.

What to expect in the future?



Use of Bots for Underwriting

The speed of underwriting has a significant impact on the real estate market. Traditionally, underwriting takes between three to six weeks. AI-powered underwriters can process mortgage applications much quicker, accelerating property sales and make the process efficient.

Sustainability and Energy Efficiency

PropTech is expected to play a major role in reducing residential and commercial real estate building emissions. In smart meters, AI uses vast data to control energy use. It can automatically adjust lighting or predict when equipment needs fixing. Technology like motion sensors can help turning electrical items off when people leave rooms.



Smart Homes and IoT integration

Developers are integrating intelligent features like automated lighting, temperature control, security systems, and energy management solutions to elevate the overall living experience.

Property Listing & Online Marketplaces

These platforms serve as a bridge between buyers, sellers, property owners, and tenants, simplifying property transactions and rentals through digital channels.



iBuying

iBuyers use fast-paced real estate sales and automated valuation models to sell homes quickly. iBuyers will often buy homes without physically seeing them.



Sustainability has been one common emerging theme across sectors and real estate is no exception. Demand for sustainable real estate, which primarily involves development of environment friendly buildings, is coming in from both investors and occupiers and real estate players are rising up to meet the demand. From setting net zero targets to incorporating various green building practices, adoption of sustainability is picking up in

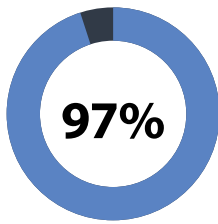
the sector, with major players leading the way. We take a quick look at some standout initiatives that are indicative of the broader sustainability drive that is underway in the sector.

With the launch of its net zero plan, Aldar Properties (UAE) has drafted a comprehensive sustainability road map. The company has announced specific targets for emission reduction by 2030. It has also identified well-rounded levers of action such as low carbon design, low carbon supply

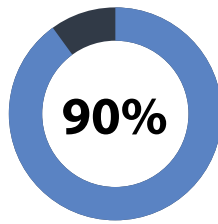
chain, green construction, tenant initiatives etc. and is undertaking measures under each of these levers to achieve its targets.

From setting net zero targets to incorporating various green building practices, adoption of sustainability is picking up in the sector, with major players leading the way.

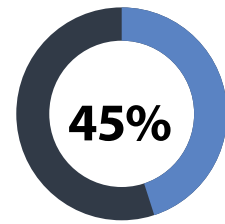
Aldar's Select Emission Reduction Targets



Reduction in emissions across scope 1, 2, and 3 by 2050



Reduction in scope 1 and scope 2 emissions by 2030



Reduction in scope 3 emissions by 2030

Aldar's Recent Stand Out Initiatives

All new developments are built following sustainability standards such as Estidama and LEED.

Usage low carbon concrete and steel in new developments

100% of electricity and chilled water procured from clean sources through the purchase and redemption of Clean Energy Certificates.

Collaborates with tenants to promote energy efficient practices

Supplier screening based on sustainability criteria for tenders above AED 500k

Select Measures from A Few Other Developers



Emaar Properties (UAE)

Launched Energy Management Programme to achieve a reduction in energy consumption through energy retrofits and energy efficiency optimisation



Dar Al Arkan (KSA)

Launched 3D Construction Printed (3DCP) two-story villa



Mabaneer (Kuwait)

Installation of solar panel at Mabaneer (S3) to lower dependence on non-renewable energy

Usage of LED lighting

Implementation of Gold LEED Building Design and Construction for all projects.



Kuwait Real Estate Company

LEED Gold certification for its developments

Real estate growth to skyrocket in the **FUTURE**



After years of uncertainty driven by high interest rates and inflation, the outlook for the coming years suggests a positive shift. Expected interest rate cuts and the likelihood of the U.S. economy avoiding a recession create a favorable macroeconomic backdrop. The real estate sector in the GCC and Kuwait is projected to remain strong, supported by a recovery in economic activity by 2025. Project activity in

Kuwait saw a sharp rise in 2023, primarily due to infrastructure developments, with an additional 36 infrastructure projects approved for 2024/25. PAHW plans to develop infrastructure for several residential areas in Kuwait. Real estate stocks in the UAE and Kuwait have performed well through September 2024 and are expected to continue rising, fueled by a solid pipeline of upcoming projects. Technology is driving transformation within the

real estate industry, creating optimism after a turbulent period in the housing market. The adoption of technologies such as generative AI, sustainable building practices, and increased real estate demand are region-specific growth drivers. PropTech's disruptive potential will profoundly impact the future of real estate, with tools like e-signing, AI, big data, and the Internet of Things poised to reshape the industry.

The adoption of technologies such as generative AI, sustainable building practices, and increased real estate demand are region-specific growth drivers.

عمار
amar

للتمويل والإجارة
Finance & Leasing



إلى ما بعد
التمويل
والاستثمار.

Beyond
Finance.
Beyond
Investment.

AmarFinanceKW



مدينة الكويت - القبلة - شارع علي السالم - برج الريحان

Kuwait City - Al Qibla - Ali AlSalem Street - Al Rayhan Tower

182-6050

Interview with Mr. Mohammed Al Saad, CEO of Amar Finance & Leasing Company



Mohammed Al Saad,
CEO of Amar Finance & Leasing Co.

1

In the context of changing economic and geopolitical situation, how has your company performed in 2024.

In the face of a rapidly shifting economic and geopolitical landscape, companies worldwide have had to adapt and innovate to sustain growth and competitiveness. Against this backdrop, Amar has demonstrated remarkable resilience

and adaptability. 2024 has been a transformative year for Amar, with a focus on developing a fortress balance sheet. This involved optimizing yields, reactivating lending activities, and laying the groundwork for an asset-light strategy.

Amar's portfolio is largely correlated with the performance of Kuwait's economy. Consequently, the outlook appears promising due to the expansionary fiscal policy and prudent monetary policy. However, Kuwait is not immune to global economic and geopolitical challenges.

2

What is your opinion about the economic performance of Kuwait and what is your view for the future?

Kuwait's economic performance has demonstrated resilience and adaptability in recent years, despite facing various domestic and international challenges. The country's GDP, closely tied to global oil prices, remains at favorable levels, maintaining a trade surplus. Additionally, the government has been actively working on diversifying the economy, gradually transitioning from a resource-based to a knowledge-based model. This shift is supported by increased privatization and enhanced support for SMEs.

The outlook for Kuwait's economy appears promising, yet it is not immune to global economic challenges. Increased oil production and the full operation of the Al Zour refinery suggest a bullish prospect. However, the country must navigate global economic uncertainties, such as fluctuating oil prices and geopolitical tensions.

Therefore, Kuwait must intensify its efforts in economic diversification and implement essential fiscal and structural reforms. Resolving political gridlock and enhancing investor confidence will be crucial steps in this direction. If these measures are successfully implemented, Kuwait could achieve a more resilient and diversified economy in the coming years.

3

Considering the interest rate cuts by Central Bank of Kuwait, what do you think is going to be the impact on the performance of the real estate market in 2025?

Interest rate cuts are generally viewed positively in the real estate sector, as they increase investors' willingness to invest. Lower borrowing costs make real estate more appealing, resulting in higher property prices as investors find it easier to finance new projects.

We have strong confidence in the Central Bank of Kuwait's (CBK) prudent monetary policy, which has positioned the real estate market as a key pillar of Kuwait's economy, second only to the oil sector. With the anticipation of a tighter monetary policy on the horizon, investors are likely to benefit from higher yields in the real estate sector

4

What are some reforms that you expect to be implemented for boosting the real estate sector in Kuwait?

Reforms aimed at creating a more resilient and diversified economy will positively impact the real estate sector. These include continuing efforts to diversify the economy away from oil dependency by promoting other sectors, including real estate. Additionally, implementing necessary fiscal and structural reforms to ensure sustainable growth, such as resolving political gridlock and boosting investor confidence, is crucial. Increasing support for SMEs, which can drive innovation and competition in the real estate market, is also essential.

Furthermore, implementing regulatory reforms to simplify property registration and transaction processes will improve market transparency and efficiency. Encouraging sustainable development practices, such as offering incentives for green building certifications and energy-efficient projects, will attract more investment and foster long-term growth in the sector. Additionally, forming public-private partnerships to develop affordable housing projects and enhance infrastructure will create a more appealing and stable environment for real estate investment.

5

Sustainability has increasingly become a theme that is penetrating multiple sectors. Do you think real estate has a major part to play in the sustainability initiatives of countries worldwide? Do financing operators have any role to play in this segment?

The global real estate industry is recognized for its potential to drive sustainability initiatives. As sustainable real estate practices can help reduce greenhouse gas emissions, lower operating costs, and increase property values.

There are advances in the space, where water recycling, smart metering, and alternative energy, to name a few, are becoming increasingly accessible and cost effective for investors.

Financing operators play a crucial role in promoting sustainability within the real estate sector. By adopting sustainable finance practices, such as offering green bonds and loans, financing operators can incentivize developers to adopt more sustainable practices. This can include everything from energy-efficient building designs to the use of sustainable materials.

Both the real estate sector and financing operators play crucial roles in promoting sustainability initiatives. By collaborating, they can contribute to creating a more sustainable future.

6

Technology adoption in real estate sector has been slow compared to others. What is your opinion on the future of technology adoption in real estate sector in Kuwait?

The real estate sector in Kuwait can benefit greatly from the adoption of proptech startups that can introduce innovative solutions tailored specifically to the region's unique needs. These technological advancements are not only expected to improve the operational efficiency of real estate transactions but also enhance the customer experience by providing more personalized and data-driven services.

Additionally, government initiatives aimed at digitizing public services and supporting smart city projects will likely spur further technology adoption in the real estate sector. Such initiatives can lead to the development of smart buildings and infrastructure that utilize the Internet of Things (IoT) to optimize energy consumption, improve security, and provide residents with a more connected and convenient living environment.

Overall, while the pace of technology adoption in Kuwait's real estate sector may have been slow initially, the convergence of market demand, technological advancements, and supportive government policies sets the stage for a significant transformation in the coming years.

Interview with Ms. Areej Al Dabbous, Senior Director of the Fire General Accidents Department, Al Ahleia Insurance Company S.A.K.P



Ms. Areej Al Dabbous,
Senior Director of the Fire General
Accidents Department

Risks faced by the real estate market and the need for insurance.

Risks Faced by the Real Estate Market and the Need for Insurance The real estate sector is exposed to a diverse range of risks, including Natural Disasters: Earthquakes, hurricanes, floods, and wildfires can cause substantial property damage and business interruption. Economic Fluctuations: Recessions, interest rate changes, and job losses can impact

property values and rental income. Liability Risks: Property owners can be held liable for injuries or property damage that occurs on their premises.

There need for real estate insurance as majority of real estate in Kuwait very expensive accordingly Owner takes loans from bank then the banks require insurance provides a crucial safety net against these risks, enabling property owners to mitigate potential losses and maintain financial stability. By transferring risk to insurers, real estate players can focus on their core business activities without undue worry.

Potential environmental concerns and impact on real estate and insurance

The Potential Environmental Concerns and Their Impact on Real Estate Environmental concerns, such as climate change, are increasingly impacting the real estate industry. Rising sea levels, extreme weather events, and shifting climate patterns can lead to property damage, increased insurance premiums, and reduced property values.

As a result, the insurance industry is adapting to these challenges by developing innovative products and solutions. For instance, insurers are offering climate-related coverage, such as flood insurance.

Interview

Spotlight on RE insurance company

Spotlight on Reinsurance Companies Reinsurance companies play a vital role in the insurance industry by providing financial protection to primary insurers. By sharing risk, reinsurance enables primary insurers to offer a wider range of products and services, including specialized coverage for real estate. Reinsurance companies have a keen interest in understanding and managing emerging risks, such as climate change. They invest heavily in research and innovation to develop innovative risk management.

Other Questions:

How has investor appetite for Kuwait real estate investments evolved over the last five years?

Investor appetite for Kuwait real estate over the past 5 years has been influenced by various factors, including economic growth, government policies, and global market trends. While the market has experienced mixed performance, with periods of growth and decline. Factors such as fluctuating oil prices and global economic, covid-19 conditions have impacted investor sentiment. Residential Sector Dominance: The residential sector has continued to dominate the market, driven by strong demand from both local and expatriate populations. Government Initiatives: aimed at boosting the real estate sector, such as infrastructure projects and Challenges like rising interest rates and construction cost increases have impacted the market to some extent.

What are your expectations for future price appreciation and rental yields in Kuwait Real Estate?

Expectations for Future Price Appreciation and Rental Yields Future price appreciation and rental yields in the Kuwaiti real estate market are expected to be influenced by several factors: Economic Growth: The overall economic health of Kuwait, particularly its oil-dependent economy, will play a significant role in shaping future real estate Government Policies: including those related to housing, infrastructure development, will continue to impact the market. Global Market Trends: Global economic conditions, interest rates, and geopolitical event will also influence the Kuwaiti real estate market. While it's difficult to provide specific projections, a moderate level of price appreciation and rental yield growth is expected in the coming years, particularly in prime locations and high-demand segments.

Additionally, how might these trends affect the property insurance market in 2025?

Impact on the Real Estate Insurance Market in 2025 Increased Demand: As the real estate market continues to grow, demand for insurance products, such as property insurance, will increase. Overall, the Kuwaiti real estate insurance market is expected to experience growth in 2025, driven by increased demand, product innovation, and technological advancements.



Interview with Mr. Eissa Alkandari, Investment and Assets Manager at Amar Capital



Mr. Eissa Alkandari
Investment and Assets Manager

How has investor appetite for Kuwait real estate investments evolved over the last five years?

Over the past five years, Kuwait's real estate sector has faced significant changes and challenges, especially during the COVID-19 pandemic. These shifts reflect economic changes and converted investors preferences. Since 2021 the industrial and private residential sectors have experienced notable price appreciation. These trends have been switched by the government reforms and

regulations. Meanwhile, the commercial sector has remained relatively stable and overcome the negative impact of Covid -19. In 2024 investors preferences have increasingly shifted toward the residential and craft sectors.

In addition, the fluctuations of interest rate during the last five years had a substantial impact on real estate sector.

What are your expectations for future price appreciation and rental yields in Kuwait Real Estate?

Future price appreciation and rental yields in Kuwait Real Estate market will mainly depend on the economic factors, regulatory and market changes. Investors show a strong preference for assets with stable to high rental income. Price appreciation and rental yields in the residential and commercial sectors are expected to remain moderate and grow minorly, supported by steady demand, while the industrial sector's demand may change upon upcoming regulatory changes.

Additionally, how might these trends affect the market in 2025?

In general, the performance of real estate market is expected to be moderate to minor growth across various sectors with sustained investor interest.

The concentration will likely be on the residential and craft sectors additionally, there is a preference for real estate development that aim to achieve better returns and higher yields.

Interview with Mr. Moath Al-Ateeqi, Vice President, MENA Real Estate - Markaz



Moath Al-Ateeqi

Vice President, MENA Real Estate – Markaz

Context

The new mortgage law was first introduced in 2021 with an aim to resolve some of the ongoing issues in housing situation in Kuwait, where demand has long exceeded supply and ultimately leading house prices to skyrocket. The law seeks to shift the initial cash outlay to the banks rather than Kuwait Credit Bank (KCB) who have faced liquidity issues due to cash flow mismatches generated by interest free loans to applicants for private housing assistance through the Public Authority of Housing Welfare (PAHW).

It was of importance to find alternative solutions to accommodate new mortgage seekers who have reached an excess of 90,000 housing applicants and need to be funded by KCB; this alone equates to 6.3 billion KD considering the 70,000 KD loan.

Impact on the real estate market and stakeholders

- Easier access to financing due to increased lending activities for banks
- Competitive rates by banks due to the availability of new real estate financing products

- Increased liquidity in the real estate market could lead to short-term price increase given easier access of funding while taking into consideration other laws set that aim to limit excessive increase (tax on white lands etc..)
- The loan amount is likely to be used for construction purposes and will have a domino effect on building material prices and labor
- Less initial outlay by KCB, only 30,000 KD to fund for subsidized building materials

While it may still be too early to understand the exact scale of the impact of the new law on the Real Estate sector, the addition of any financing instrument tend to have long-term positive impact on the overall market.

This is evident in Saudi Arabia when they initially introduced the Registered Real Estate Mortgage Law in 2012. This law pushed home prices higher, which was then followed by a proactive approach, by the government in adjustments that aided in stabilizing the market. It was witnessed in Saudi Arabia that the ease of access to financing along with increase in supply to the market of housing units (by involving the private sector) helped create affordable housing. This is evidenced in the increase of mortgage contracts signed from 47,000 at the end of 2018 to 170,275 by 2019, valued at 9.71 billion riyals to 26.51 billion Saudi Arabian riyals respectively, according to the Saudi Central Bank.

Conclusion

We have high hope from the new mortgage law as a starting point to many other laws such as Real Estate Developer laws, Tax on white lands and the Elimination of some subsidies for the third house law to revolutionize the Kuwait housing landscape with affordable housing being within the reach of the Kuwaiti youth and the next generation.

الاستثمار

مجلة يصدرها اتحاد شركات الاستثمار - العدد رقم 20 - ديسمبر 2024



القطاع العقاري من التعافي
الاقتصادي إلى الابتكار المحلي

اتحاد شركات الاستثمار
UNION OF INVESTMENT COMPANIES



كن جزءاً من رؤية الكويت

kdipa.gov.kw

| in | X | @ | f | v | @KDIPA



رسالة الرئيس



من التعافي الاقتصادي إلى الابتكار المحلي: العقارات محرك النمو القادم

جلب عام 2024 للمستثمرين قدرًا من التفاؤل على المستوى العالمي، مما شكّل تحولًا مرحبًا به بعد اضطرابات عام 2023 التي اختبرت صلابة الاقتصادات حول العالم. فالمشهد الاقتصادي العالمي بدأ في الاستقرار، مع تراجع معدلات التضخم وقيام الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بتبني سياسة ملموسة للتيسير النقدي، شملت تخفيضًا ملحوظًا في أسعار الفائدة. وقد دعم هذا التحول معنويات المستثمرين، مما يبعث على التفاؤل في أن الاقتصاد الأمريكي قد يتجنب الركود الذي كان يُخشى حدوثه.

ومع ذلك، فهذا التفاؤل مشوب بشيء من الحذر، حيث لا زال هناك تحسب من إمكانية عودة الضغوط التضخمية ووقوع صراعات جيوسياسية إقليمية.

يتسم الاقتصاد الكويتي على وجه الخصوص بمرونته وإمكاناته للنمو، رغم المناخ غير المستقر عالميًا. فعلى الرغم من التحديات العالمية، تستفيد الكويت من الأنشطة الاقتصادية غير النفطية المتنوعة، وتخفيف قيود إنتاج أوبك+، والنمو القوي في الائتمان، والإصلاحات الاقتصادية

وهو ما ينعكس على قطاعات السوق المختلفة، وخاصة سوق العقارات المزدهر في الكويت، الذي يمثل محور التركيز في هذا العدد.

يظل الاستثمار في العقارات من

الواسعة التي تقوم بها الدولة. وتعمل هذه العوامل مجتمعة على خلق توقعات إيجابية تميز الكويت عن غيرها، حتى في ظل التحديات الإقليمية. ويتمشى زخم عام 2024 مع إحساس متجدد بالإمكانات الاقتصادية،

نسلط الضوء على التقدم التقني والاتجاهات المستخدمة التي تقود هذا التحول، مشيرين إلى قطاع أصبح يزداد تعريفه بهذه المعايير الحديثة.

مع دخولنا عام 2025، يغذي التفاؤل الذي تحقق في عام 2024 شعوراً مستمراً بالنمو والمرونة للعام المقبل. فبفضل الإصلاحات الاقتصادية، وانتعاش السوق، والالتزام بالتنمية المستدامة، تتعزز الثقة بقدره الكويت على تحقيق الازدهار المستدام. ويسرني أن أقدم لكم هذا العدد من مجلة «المستثمر»، والذي يوفر نظرة شاملة على آفاق سوق العقارات في الكويت، وخلفية عن الشركات الرائدة، ورؤى حول المستقبل الواعد لهذا القطاع. وإننا نتطلع إلى عام جديد مليء بالإنجازات وآفاق مشرقة للاقتصاد الكويتي والعالمي.

عبدالله حمد التركيت
رئيس مجلس إدارة
اتحاد شركات الاستثمار

أصبحت التكنولوجيا والاستدامة من العناصر المحورية التي تعيد تشكيل المشهد العقاري داخل الكويت، حيث تضع معايير جديدة وتقرّب القطاع من أفضل الممارسات العالمية. ويسهم التكامل السريع للتقنيات المستخدمة وأدوات الإدارة الرقمية في تمكين الكويت من تبوؤ مكانة متقدمة في السوق، في حين تعكس المشاريع الطموحة التي يخطط لها أبرز المطورين إمكانات النمو في القطاع. وقد دعمت المبادرات الحكومية هذا التقدم أيضاً، حيث خلقت بيئة سوقية تهتم بالمسؤولية البيئية وتتكيف مع التطور التكنولوجي.

وفي ظل هذه الخلفية من التفاؤل الحذر، يقدم هذا العدد تقريراً متعمقاً حول أهم شركات التطوير العقاري ومشاريعها المقبلة، فضلاً عن الإصلاحات الحكومية الهامة التي تعزز من ظروف السوق. كما

الخيارات الاستثمارية المرغوبة، حيث يجذب المستثمرين بفئاتهم المختلفة. وعلى الصعيد العالمي، بدأ القطاع في التعافي من ركود دام لمدة عامين، مع توقعات إيجابية تشمل العديد من القطاعات العقارية. وقد أدى تخفيف أسعار الفائدة، إلى جانب الطلب القوي من المستهلكين، إلى خلق بيئة مواتية للتعافي في عام 2024. وفي الكويت، يقود قطاع العقار هذا الانتعاش، مشيراً إلى المراحل المبكرة من التسارع والنمو. ومن شأن الأداء المالي المتين للشركات العقارية الكويتية هذا العام، إلى جانب خطط التطوير الطموحة، تعزيز مؤشرات التعافي المستدام. وإضافة إلى ذلك، تشرف الهيئة العامة للرعاية السكنية على مشاريع سكنية ضخمة، بينما تواصل الإصلاحات الحكومية دعم ثقة المستثمرين، وطرح مشاريع عقارية واعدة للقطاع الخاص.



محتويات

18 قصص نجاح كبرى شركات العقارات في الكويت

26 أصداء جديدة في سوق العقارات



34 مقابلة مع الرئيس التنفيذي لشركة عمار للتمويل والإجارة



40 معاذ العتيقي
نائب رئيس، الاستثمار العقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا



7 عام من الهدوء ما بعد العاصفة 2024



9 الاقتصاد الكويتي: آفاق واعدة

12 سوق العقارات في الكويت: نظرة عامة



15 ثورة الكويت المالية: رحلة بورصة الكويت إلى مصاف المعايير العالمية

اتحاد شركات الاستثمار UNION OF INVESTMENT COMPANIES



اتحاد شركات الاستثمار في دولة الكويت تحت قيادة رئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالله حمد التركيت ورئيس تحرير المجلة السيد/ بدر ناصر السبيعي.

أعضاء الاتحاد



شركة الاستثمار الوطنية
NATIONAL INVESTMENTS COMPANY

KAMCO
INVEST



بيت الأوراق المالية
THE SECURITIES HOUSE



شركة وفرة للاستثمار الدولي
WAFRA INTERNATIONAL INVESTMENT CO.

المركز
MARKAZ

تمدين
TAMDEEN
GROUP



نور للإستثمار
Noor Investment



شركة الصفاة للإستثمار
AL SAFAT INVESTMENT COMPANY



الشركة الكويتية للإستثمار
KUWAIT INVESTMENT Co. s.c.
خبرة تستحق الثقة - منذ 1961



KFH Capital



أصول
Osoul
لإستثمار
INVESTMENT

NBK CAPITAL



كفيك
KFIC
INVEST



الأول للإستثمار
FIRST INVESTMENT



شركة أعيان للإجارة والإستثمار
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.



كويت بيلرز
Kuwait Pillars
for Financial Institutions S.C.

ديمه
dimah
capital
كابيتال

الإمتياز
ALIMTIAZ
GROUP



Arzan Financial Group
For Financing & Investment K.S.C.



الشركة الكويتية للمهاسبة
KUWAIT CLEARING COMPANY K.S.C.

راسميل
RASAMEEL



AL-WASEET



المسار
Al-Masara Leasing & Investment



EFG HERMES
المجموعة المالية هيرميس أيضا



بوبيان كابيتال
Boubyan Capital

بوبيان كابيتال
Boubyan Capital



ABK Capital



KIB INVEST



NCM
INVESTMENT



وساطة
ASATA



عن طريق مسح رمز ال QR

2024

عام من الهدوء ما بعد العاصفة



الوقت نفسه، قد يؤدي النمو الضعيف في الاقتصادات الكبرى مثل الصين إلى إبطاء وتيرة التوسع النمو الاقتصادي العالمي في عام 2025. ومع ذلك، فإن الخفض المرتقب لأسعار الفائدة وزيادة الطلب الاستهلاكي، خاصة في مناطق مثل أوروبا، يبعث على بعض التفاؤل. وفي إطار القطاع العقاري العالمي، تبرز ملامح الانتعاش بوضوح، مدعومة بارتفاع معنويات المستثمرين.

الجيوسياسية لا تزال تلقي بظلالها، واحتمال عودة التضخم مع انخفاض أسعار الفائدة قد يمثل تحديات مستقبلية، وفي

مع اقتراب معدلات التضخم من الأهداف التي حددتها البنوك المركزية، وتخفيف السياسة النقدية، واستقرار أسواق العمل، يبدو حلم الهبوط الناعم للاقتصاد العالمي أكثر قابلية للتحقيق من أي وقت مضى.

مع بداية عام 2024، بدأ المستثمرون يتنفسون الصعداء بعد فترة من التقلبات التي شهدتها بداية العام، مما يمهّد الطريق نحو أفق اقتصادي أكثر تفاؤلاً. ومع اقتراب معدلات التضخم من الأهداف التي وضعتها البنوك المركزية، وتخفيف السياسات النقدية، واستقرار أسواق العمل، أصبح حلم الهبوط السلس للاقتصاد العالمي أقرب إلى الواقع.

ومع ذلك، لا يزال الحذر ضرورياً وسط هذه التفاؤل، فالاضطرابات

نظرة مستقبلية على القطاع العقاري العالمي



3. من المتوقع أن تعزز أنشطة الاستثمار في القطاع السكني مع قيام البنوك المركزية بخفض أسعار الفائدة بشكل أكبر.



2. حافظ قطاعا التجزئة والضيافة على قوتهم مدفوعين بطلب المستهلكين المستمر وتزايد حركة السفر الدولي.



1. شهد قطاع المكاتب بوادر تعافي على خلفية التوقعات الاقتصادية الإيجابية واستقرار سياسات العمل الهجين.

العقارات العالمية – على مسار ثابت

المدينة	الدولة	الاستثمار في العقارات التجارية خلال الربع الثالث من عام 2023 إلى الربع الثاني من عام 2024 (مليار دولار أمريكي)	نمو إيجارات المكاتب الرئيسية في الربع الثاني من عام 2024 (على أساس سنوي %)
لندن	المملكة المتحدة	14.8	7.7
واشنطن العاصمة	الولايات المتحدة الأمريكية	10.4	4.5
سيول	كوريا الجنوبية	9.7	11.0
برلين	ألمانيا	6.0	2.3
بكين	الصين	4.2	-11.5

المصدر: جيه إل إل

الاقتصاد الكويتي آفاق واعدة



هذا العام مقارنةً بالعام الماضي، وذلك بفضل الأداء القوي لقطاع العقارات التجارية. ويبدو أن هذا النمو مدفوع بموجة من التفاؤل لدى قطاع الأعمال، مما يعكس التفاؤل الاقتصادي الأوسع نطاقاً. ومع اقترابنا من عام 2025، من المتوقع أن يؤدي تحسن الأوضاع الاقتصادية وانخفاض أسعار الفائدة إلى زيادة نشاط العقارات بشكل أكبر.

مع دخولنا عام 2025، من المتوقع أن تؤدي الظروف الاقتصادية الأفضل وانخفاض أسعار الفائدة إلى تعزيز النشاط العقاري بشكل أكبر.

يبقيه على أرضية صلبة. ويشهد سوق العقارات في الكويت انتعاشاً ملحوظاً؛ حيث سجلت المبيعات زيادة كبيرة في النصف الأول من

على الصعيد المحلي، يبدو أن الاقتصاد الكويتي يشهد تحولاً إيجابياً. فقد شهد القطاع غير النفطي نشاطاً ملحوظاً مع تزايد طلبات العمل الجديدة. كما يعزز ارتفاع نشاط المشاريع ونمو الائتمان الصورة الإيجابية للاقتصاد. ومع تطلعنا إلى المستقبل، يُتوقع أن يساهم انخفاض أسعار الفائدة والتخفيف التدريجي لتخفيضات إنتاج النفط من قبل "أوبك+" في دعم الاقتصاد بشكل أكبر، مما

13%	2.2%	3.8%	4.9%
النمو السنوي لمبيعات العقارات خلال الفترة يناير-أغسطس 2024	نمو الائتمان خلال العام حتى أغسطس 2024	النمو المتوقع للناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في عام 2025	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في الربع الأول من عام 2024

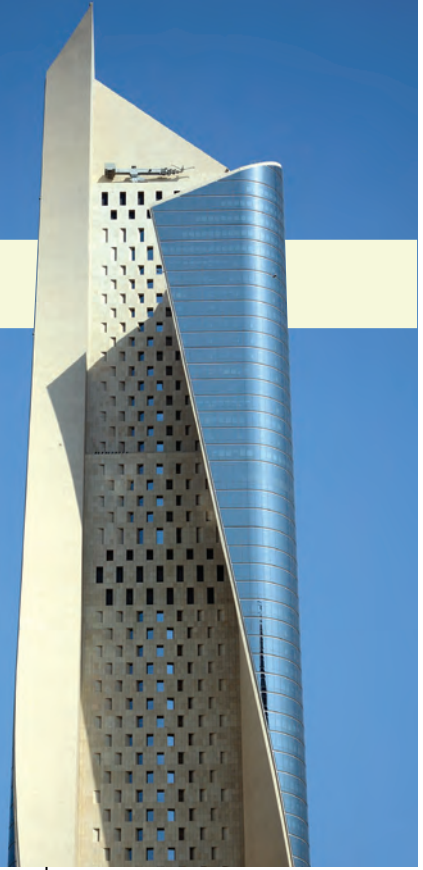
المصدر: صندوق النقد الدولي، الإدارة المركزية للإحصاء، بنك الكويت الوطني

العقارات الملاذ الآمن في

عالم الاستثمار

على الرغم من ظهور فئات بديلة متنوعة من الأصول ، لا تزال العقارات احد أكثر الخيارات الاستثمارية أماناً وربحية. بالنسبة للأفراد ذوي الثروات، تشكل العقارات عنصراً أساسياً في تنويع المحافظ الاستثمارية. أما بالنسبة للمستثمرين الأفراد، وخاصة في قطاع العقارات السكنية، فإن الاستثمار العقاري يحمل دلالات عاطفية أعمق كرمز للاستقرار والإنجاز الشخصي.

يوفر الاستثمار العقاري للمستثمرين مجموعة واسعة من المزايا، مثل تدفق نقدي ثابت، وارتفاع قيمة رأس المال، ومزايا ضريبية، والتحوط ضد التضخم. كما أن نمو السكان في الكويت، بالإضافة إلى شريحة الشباب الواسعة، يجعل من الاستثمار العقاري خياراً جذاباً.



1 تحوط ضد التضخم	2 ارتفاع قيمة رأس المال	3 تدفق دخل ثابت (عائد سنوي)
توفر الاستثمارات العقارية تحوطاً ضد التضخم على المدى الطويل، حيث ترتفع قيمة العقارات بمعدل أسرع من التضخم. يمكن للمستثمرين العقاريين أيضاً تعديل دخل الإيجار ليعكس معدلات التضخم، مما يتيح لهم الحفاظ على قيمة استثماراتهم. تاريخياً، كان إيجار العقارات يتماشى مع معدلات التضخم.	تميل الاستثمارات العقارية إلى تحقيق ارتفاع قيمة رأس المال بمرور الوقت بسبب عوامل عدة منها الموقع والطلب والتضخم. كما أن إضافة بنية تحتية جديدة وعوامل الاقتصاد الكلي تدعم أيضاً ارتفاع القيمة.	يوفر دخل الإيجار الناتج عن الاستثمار العقاري للمستثمرين تدفقات نقدية ثابتة. تدفق دخل يمكن التنبؤ به، مما يجعله خياراً مناسباً للباحثين عن عوائد مستقرة.

يوفر الاستثمار العقاري للمستثمرين مجموعة واسعة من المزايا، تشمل التدفق النقدي المستقر، وزيادة رأس المال، والمزايا الضريبية، بالإضافة إلى كونه وسيلة فعالة للتحوط ضد التضخم.

العقارات العالمية: درع ضد التضخم

من عام 1980 إلى عام 2022، شهدت معدلات التضخم ارتفاعات ملحوظة في سبع مناسبات. خلال هذه الفترات، حقق القطاع العقاري التجاري عوائد سنوية مميزة بلغت 11.7%، بل إنه تفوق على معدل التضخم في ست من تلك المناسبات السبع، مما أثبت فعاليته كدرع موثوق ضد ارتفاع الأسعار.

التفوق على السوق

تفوق قطاع العقارات على مؤشر S&P 500 للأسهم الأمريكية في أربع من أصل سبع فترات تضخم. كما تجاوز أداءه سندات الخزانة الأمريكية لأجل 10 سنوات في ست من تلك الفترات.

ذلك يثبت أن العقارات ليست مجرد ملاذ آمن خلال أوقات التضخم، بل هي أيضاً استثمار واعد قد يفوق عوائد الأسهم والسندات.

المصدر: ماكينزي



الشقق السكنية في الكويت: استثمار ثابت بعوائد قوية

بلغ متوسط العائد السنوي للاستثمار في الشقق السكنية في الكويت 7.7% بفضل الدخل الإيجاري السنوي

أثبت الاستثمار في الشقق السكنية في الكويت أنه وسيلة موثوقة لتحقيق عوائد مستقرة. بين عامي 2018 والرابع الأول من عام 2024، بلغ متوسط العائد السنوي على استثمارات الشقق 7.7%، مدفوعاً بشكل كبير بدخل الإيجار. وفي المتوسط، بلغ متوسط العائد الإيجاري السنوي خلال هذه الفترة 6.3%، وظل ثابتاً بشكل مستمر في نطاق يتراوح بين 5.9% و 6.8%. هذا التدفق الثابت لدخل الإيجار يجعل العقارات خياراً جذاباً لصغار المستثمرين.



متوسط العائد
= السنوي

6.3%

+

متوسط النمو
السنوي لرأس
= المال

1.4%

=

متوسط العائد
= الإجمالي

7.7%

المصدر: شركة أعيان العقارية



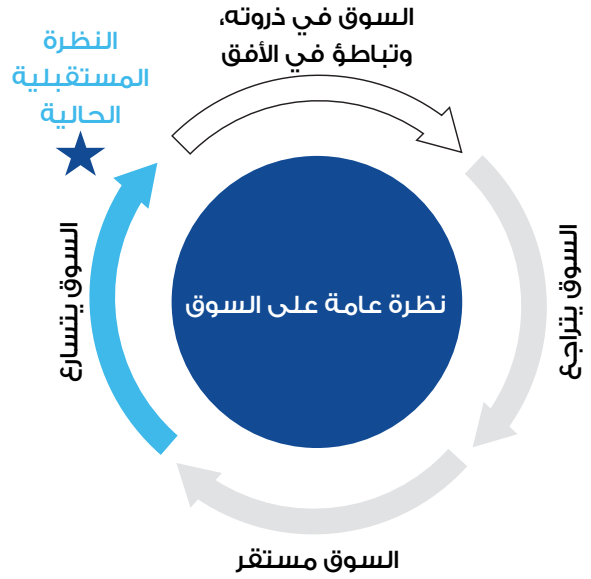
سوق العقارات في الكويت: نظرة عامة

للقطاع العقاري في دفع عجلة النشاط، مما يشير إلى أن السوق في مرحلة صعودية. بشكل عام، يبدو أن مستقبل سوق العقارات في الكويت واعد، ما يجعله مجالاً يستحق المتابعة لتحقيق النمو المحتمل.

أما في الجانب التجاري، فهناك مؤشرات مشجعة على الانتعاش؛ حيث يُسهم ارتفاع الإقراض

زيادة الإقراض لقطاع العقارات تلعب دوراً محورياً في تحفيز النشاط، مما يشير إلى أن السوق في طريقها للانتعاش.

يُظهر يشهد سوق العقارات في الكويت بوادر تحسن بعد عام 2023 الذي اتسم نشاطه بركود نسبي، متأثراً بالتحديات الاقتصادية العامة. لا يزال القطاع السكني مستقرًا، ومع التوقعات بانخفاض أسعار الفائدة، قد نشهد ازدهار السوق بحلول عام 2025. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تؤدي التغييرات في متطلبات تأشيرة الإلتحاق بعائل إلى زيادة الطلب في قطاع الاستثمار.



الكويت تخطط لبناء مدينة سكنية جديدة

عقد بقيمة 460 ألف دينار كويتي لإجراء دراسة الجدوى للمشروع في محافظة الجهراء في المنطقة الشمالية من البلاد.

سياحي، وحديقة مائية، وحديقة حيوان، ومسارح، وحدائق نباتية، وملعب جولف، ومرافق أخرى. وقد حصلت شركة الاستشارات الأمريكية "أوليفر وايمان" على

تخطط الكويت لبناء مدينة سياحية بتكلفة تُقدّر بحوالي 550 مليون دينار كويتي. سيتم إنشاء المشروع على مساحة 1.4 مليون متر مربع، ويشمل فنادق، ومطاعم، ومنتجعات

المصدر: زاوية

الإصلاحات الحكومية – العمود الفقري للقطاع العقاري في الكويت

قانون الأراضي الغضاء

صدر القانون في نوفمبر 2023 بهدف فرض عقوبات على أصحاب الأراضي الذين يحتفظون بالأراضي غير المستغلة لفترات طويلة، وتثبيطهم عن التوسع المفرط في حيازة الأراضي.

اعتباراً من يناير 2026، يفرض القانون رسوماً سنوية قدرها 10 دنانير كويتية لكل متر مربع يزيد عن 1,500 متر مربع من الأراضي السكنية الغضاء، مع زيادة سنوية بمقدار 30 ديناراً لكل متر مربع حتى يصل الرسم إلى 100 دينار للمتر.





قانون تسريع بناء المنازل للمواطنين

في يوليو 2023، وافق مجلس الأمة الكويتي على قانون يسمح للحكومة بتأسيس شركات بمشاركة القطاع الخاص الكويتي والأجنبي، متخصصة في إنشاء المدن والمناطق السكنية.

كما يتيح هذا القانون للمستثمرين الاستراتيجيين الأجانب المشاركة مباشرة دون الحاجة إلى وكيل محلي.

مشروع قانون تعديل قانون الإسكان والشؤون العقارية

في نوفمبر 2023، أقر مجلس الأمة الكويتي مشروع قانون تعديل قانون الإسكان والشؤون العقارية، والذي يهدف إلى منع احتكار الأراضي والقسائم غير المطورة وتنظيم عملية تفويض مالك العقار لشخص آخر أو شركة للقيام بإجراءات البيع والتأجير والرهن نيابة عنه.



خطط للسماح بالاستثمار لغير الكويتيين

في مايو 2023، قدمت اللجنة الوزارية في الكويت مقترحاً إلى مجلس الوزراء للسماح لغير الكويتيين بامتلاك عقارات سكنية.

يتيح المقترح للمقيمين الأجانب تملك شقة سكنية واحدة في مبنى استثماري، وذلك وفقاً لتقدير وزير العدل، بشرط أن يكونوا مقيمين دائمين وبشكل قانوني في الكويت.



مشروع قانون الرهن العقاري

في عام 2018، قدّم بنك الكويت المركزي مشروع قانون للحكومة للموافقة عليه بشأن تمويل الرهن العقاري، والذي سيسمح للبنوك التجارية بتقديم قروض عقارية. حالياً، يُعتبر بنك الائتمان الكويتي (KCB) الجهة الوحيدة التي توفر التمويل للمواطنين والشركات الكويتية لشراء العقارات، بينما لا يُسمح للبنوك التجارية بتقديم قروض عقارية.





ثورة الكويت المالية: رحلة بورصة الكويت إلى مصاف المعايير العالمية

ناشئاً من قبل كبرى مقدمي المؤشرات العالمية، مما سرّع رؤية الكويت لتصبح مركزاً مالياً رائداً في المنطقة. ومن أبرز ما يميز جهود بورصة الكويت هي فعاليتها مثل الجولات التعريفية وفعاليات اليوم المؤسسي للبورصة، والتي تسلط الضوء على الشركات المدرجة وفرص الاستثمار الكبيرة التي تقدمها.

وبإجراءاتها لتعزيز الشفافية والسيولة والتنافسية، تضع بورصة الكويت الأسس لنظام مالي نابض بالحياة. من خلال مجموعة متنوعة من المنتجات والخدمات المبتكرة، وتحسينات البنية التحتية، والإصلاحات السوقية الاستراتيجية، تنفذ بورصة الكويت خطط تطوير شاملة متعددة المراحل. وقد قادت هذه الخطوات الطموحة إلى تحقيق السوق الكويتي إنجازاً بارزاً، حيث نال تصنيف "سوق

تقوم بورصة الكويت باحداث تحول في مشهد السوق المالي الكويتي، بهدف مواكبة المعايير الدولية ورفع مكانتها على الساحة العالمية. من خلال سلسلة من الإصلاحات المبتكرة والمبادرات الاستراتيجية، تعيد البورصة تشكيل بيئة الاستثمار في المنطقة. ويكمن في صميم هذا التحول مجموعة من الأدوات الاستثمارية الرائدة التي تهدف إلى جذب المستثمرين المحليين والأجانب.

بورصة الكويت: محطات بارزة وتطورات هامة تحت الأضواء

بورصة الكويت تحتفل بأسبوع المستثمر العالمي

بالتوعية المالية، حيث شكلت في مجملها أداة حيوية لتعزيز الوعي المالي بين الأفراد والمجتمعات، وغطت في محتواها اهم المضامين المطروحة عبر فعاليات الحملة لهذا العام.

والاتحاد الدولي للبورصات (WFE). وقد تضمنت فعاليات هذا العام موضوعات رئيسية مثل التكنولوجيا والتمويل الرقمي، والاصول المشفرة والتمويل المستدام. كما شملت الحملة العديد من ورش العمل والنحوات التي تغطي جوانب مثل منع التلاعب والاحتيال، ومرونة المستثمر، واساسيات الاستثمار.

للعام الرابع على التوالي، شاركت بورصة الكويت في أسبوع المستثمر العالمي (7-13 أكتوبر) 2024. وضمنت فعاليات هذا الحدث، انضمت بورصة الكويت إلى أكثر من 118 بورصة عالمية، وأطلقت مبادرة في هذا الإطار ساهم فيها اتحاد شركات الاستثمار بالإضافة إلى لغير من المؤسسات الوطنية ذات العلاقة بالنشاط الاستثماري، بهدف تعزيز الوعي الاستثماري وحماية المستثمرين، وتشجيع المشاركة الفعالة في الأسواق المالية، مما يؤدي دوراً أساسياً في تحقيق التنمية والازدهار الاقتصادي والاجتماعي. تضمنت الفعالية حملة عالمية على مدار أسبوع بتنظيم من المنظمة الدولية لهيئات الأوراق المالية (IOSCO)

تهدف المبادرة إلى تعزيز الوعي الاستثماري، وحماية المستثمرين، وتشجيع المشاركة الفعالة في الأسواق المالية - مما يلعب دوراً أساسياً في تعزيز ودفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد كان، ولا يزال، لاتحاد شركات الاستثمار مساهمته الفعالة في هذا المجال، حيث انصبت جهوده حتى تاريخه في مجموعة من المناحي، في مقدمتها التعاون مع بورصة الكويت بمساهمة مجموعة من الشركات الأعضاء، في نشر سلسلة من فيديوهات تثقيفية تغطي مواضيع متعددة تتعلق

بورصة الكويت ترحب بالشركات الصينية الراضية في الإدراج في سوق المال

الضوء على الحلول المخصصة التي تتيح للشركات الدولية دخول السوق دون الحاجة إلى الإدراج المسبق في بلدانها الأصلية.

هذه الشركات قطاعات حيوية، منها التعليم، والمواد الأساسية، والصناعات الدوائية، والصناعات. وأبدت الشركات اهتماماً قوياً بإدراج شركاتها أو فروعها في سوق المال الكويتي. وسلطت بورصة الكويت

في 25 أبريل 2024، استقبلت بورصة الكويت وفداً من كبار التنفيذيين لثلاث شركات صينية مدرجة في بورصة هونغ كونغ، بالإضافة إلى شركة كانت مدرجة سابقاً في بورصة نيويورك، وقد مثلت



بورصة الكويت تستضيف وفداً من مجلس الأعمال الألماني

في مارس 2024، استضافت بورصة الكويت وفداً من مجلس الأعمال الألماني في الكويت (GBCK)، والذي ضم دبلوماسيين من عدة سفارات أوروبية بالإضافة إلى كبار التنفيذيين من عدد من الشركات الكويتية. خلال الزيارة، قام الوفد بجولة في مرافق بورصة الكويت وحضر عرضاً تقديمياً استعرض تاريخ التداول والشركات المدرجة في الكويت، سلط العرض الضوء على المحطات الرئيسية والتطورات في سوق رأس المال

الكويتي بالإضافة إلى إنجازات بورصة الكويت منذ توليها إدارة عمليات السوق. وقد شكلت زيارة مجلس الأعمال الألماني في الكويت منصة فعالة للترويج لفرص الاستثمار المتاحة في سوق رأس المال الكويتي.

مبادرة لتعزيز مكانة سوق المال الكويتي وجذب أنظار المستثمرين العالميين

المال الكويتي، إلى جانب استعراض فرص الاستثمار والمنتجات والخدمات المبتكرة المصممة خصيصاً للمستثمرين المؤسسيين. وشملت الموضوعات الرئيسية تحسينات نظام المقاصة المركزي (CCP) والإطلاق المرتقب لمنصات السندات.

غير تقليدية في لندن خلال الفترة من 23 إلى 25 أكتوبر 2023. وقد وفرت هذه الجولة منصة فريدة لبورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة للتواصل المباشر مع شركات إدارة الاستثمارات والخدمات الاستشارية البارزة. وركزت المحادثات على أحدث التطورات في سوق

في جهد لا يتوقف لتعزيز سمعة سوق رأس المال الكويتي على الساحة العالمية، تعاونت بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة (KCC) مع مجموعة جيفريز المالية، الرائدة في مجال الخدمات المصرفية الاستثمارية العالمية، لتنظيم جولة ترويجية

بورصة الكويت تحصل على موافقة هيئة أسواق المال لإعادة هيكلة متطلبات الترقية إلى "السوق الأول"

الشرط السابق لنسبة السعر إلى القيمة الاسمية، وتم استحداث شرط جديد ينص على ألا تكون الشركة قد تعرضت لأي إجراءات تأديبية خلال العامين اللذين يسبقان المراجعة السنوية.

لا تقل عن 78 مليون دينار كويتي، وهو ما يعكس متوسط القيم السوقية لجميع الشركات المدرجة في البورصة. وقد تم تحديد هذا المعيار بالتعاون مع هيئة أسواق المال، وسيتم مراجعته كلما طرأت تغييرات كبيرة على القيم السوقية للشركات المدرجة. كما تم إلغاء

في عام 2020، أطلقت بورصة الكويت معايير جديدة تهدف إلى زيادة عدد الشركات المدرجة في "السوق الأول" لتعزيز تطوير سوق رأس المال الكويتي وتوفير فوائد إضافية للمستثمرين. تتطلب الترقية إلى "السوق الأول" من الشركات أن تحافظ على متوسط قيمة سوقية

قصة نجاح كبرى شركات العقارات في الكويت

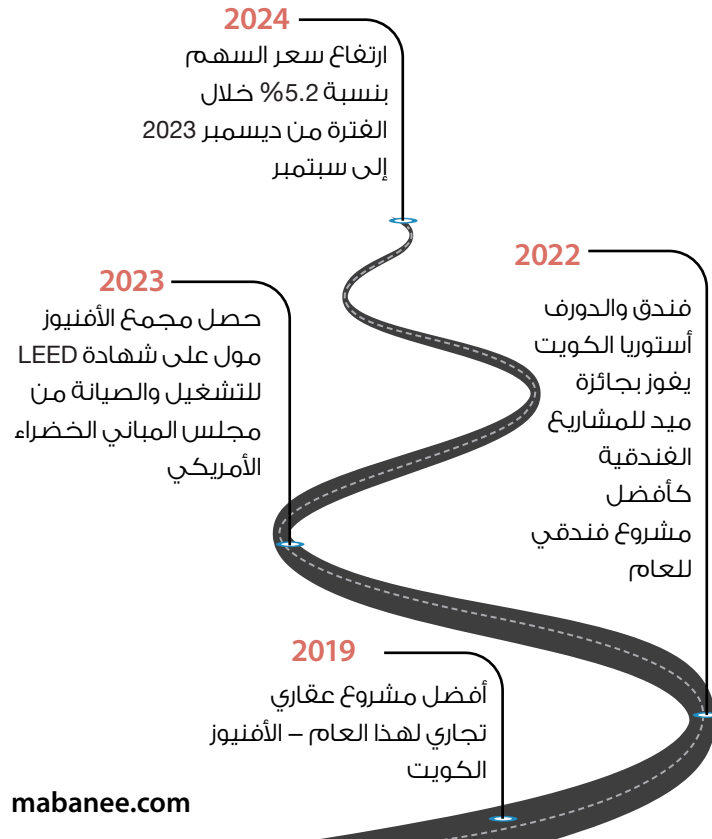
شركة المباني: إنجازات وجوائز



التي تؤكد مكانتها كأحد اللاعبين الرئيسيين في سوق العقارات، ويعكس سجلها القوي إسهاماتها المستمرة في تطوير القطاع العقاري في الكويت.

كشركة رائدة، تتعاون "المباني" مع شركاء لتطوير مشاريع عقارية تلبي احتياجات العملاء وتركز على التصميم والجودة المتميزة. وقد نالت "المباني" العديد من الجوائز

تُعد شركة المباني واحدة من أكبر المطورين العقاريين في الكويت، حيث تشتهر بإنشاء وجهات متعددة الاستخدامات نابضة بالحياة وإدارة مراكز التسوق.



شركة العقارات المتحدة: نبذة وتاريخ



مشروع ضاحية حصّة. كما حصل مشروع "بيوت حصّة" ضمن هذه الضاحية على جائزة أفضل مشروع تطوير شقق/عمارات سكنية من لجنة جوائز العقارات الدولية.

الأوسط وشمال أفريقيا. حظيت الشركة بتقدير واسع لمشاريعها المبتكرة، وحصدت العديد من الجوائز. ومن أبرز هذه الجوائز، جائزة "أفضل مشروع عقاري فاخر متعدد الاستخدامات" من "جوائز لاجري لايف ستايل" عن

تعتبر شركة العقارات المتحدة (URC) من أبرز المطورين العقاريين، حيث تمتد عملياتها عبر أكثر من 11 دولة وتدير أصولاً تتجاوز قيمتها 900 مليون دينار كويتي. حالياً، تعمل شركة العقارات المتحدة على ستة مشاريع نشطة في منطقة الشرق



2024

جائزة أفضل مطور عقاري في الشرق الأوسط لعام 2023 من مجلة يوروموني.

ارتفع سعر السهم بنسبة 81.4% خلال الفترة من ديسمبر 2023 إلى سبتمبر 2024.

2023

2020

شراء القسائم في ضاحية حصة المبارك.

إطلاق مشروع بيوت حصة في ضاحية حصة المبارك.

2017

2012

تطوير مكون الواجهة البحرية لمشروع عالم المارينا في السالمية، الكويت.

اكتمال مشروع برج كيبكو متعدد الاستخدامات في الكويت.

2003

urc.com.kw



الشركة التجارية العقارية: أبرز الإنجازات

الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. طوّرت "التجارية" مجموعة واسعة من العقارات في مختلف القطاعات، بما في ذلك المساحات المكتبية، والمباني السكنية، ومراكز التجزئة.

تتمتع الشركة التجارية العقارية، والمعروفة أيضاً باسم "التجارية"، بخبرة تفوق 50 عاماً في الاستثمار وتطوير العقارات التجارية في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي ومنطقة

التواجد الجغرافي في أكثر من 16 دولة

متخصص في قطاعات العقارات السكنية والتجزئة والتجارية والضيافة

تحف معمارية فريدة من نوعها: برج التجاري، سيمفوني، ثاتشر، وجمان

ارتفاع سعر السهم بنسبة 51% خلال الفترة من ديسمبر 2023 - سبتمبر 2024

مستويات إشغال مثلى في جميع الأصول

أكثر من 21 عقاراً متعدد الأنشطة تحت الإدارة

altijaria.com

أعضاء على شركة الدار العقارية: رسامة لوحة المستقبل العقاري في أبوظبي

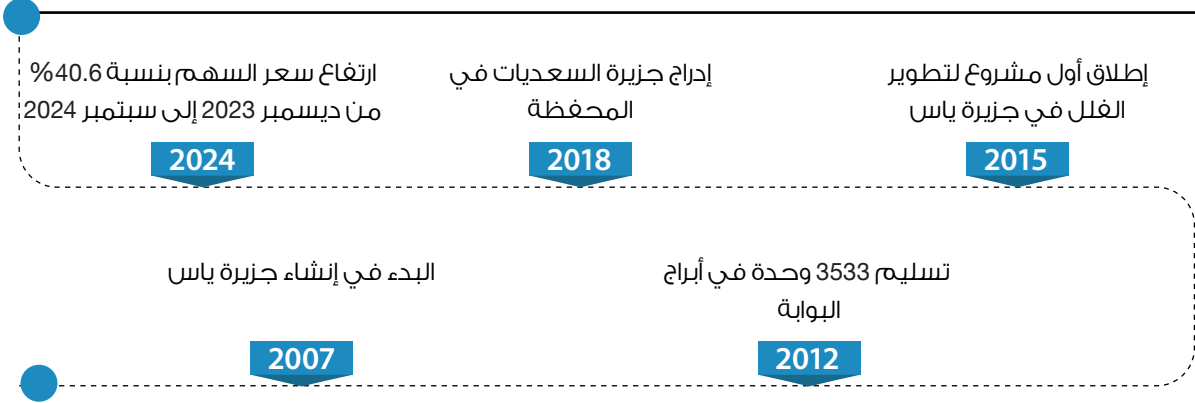


متنوعة بقيمة 16 مليار درهم إماراتي، تشمل عقارات مدرة للدخل في قطاعات التجزئة، والسكنية، والتجارية. لا تقتصر جهود "الدار العقارية" على رسم أفق أبوظبي، بل تتوسع بصمتها على المستوى العالمي.

مجتمعات متكاملة وحيوية في مختلف أنحاء أبوظبي، وتشمل محفظتها مناطق مشهورة مثل جزيرة ياس، وجزيرة السعديات، وشاطئ الراحة، وجزيرة الريم. أما على جانب الاستثمار، فتدير "الدار للاستثمار" محفظة عقارية

منذ تأسيسها في عام 2005، برزت شركة الدار العقارية كأحد الأسماء الرائدة في تطوير وإدارة العقارات في الإمارات العربية المتحدة، وتعمل عبر شركتين رئيسيتين: "الدار للتطوير" و "الدار للاستثمار". تتصدر "الدار للتطوير" مشهد إنشاء

aldar.com



aldar.com



إعمار العقارية - تحويل الأعلام إلى واقع ملموس



ووجهاتها التي تقدم أساليب حياة فريدة. ومع استمرار إعمار في إعادة تعريف الحياة الحضرية والفخامة، يبقى تأثيرها على مشهد العقارات قوياً، ما يعزز مكانتها كقائد في إنشاء مجتمعات نابضة بالحياة حول العالم.

خليفة الأيقوني، والذي يُعد أطول مبنى في العالم، ويشكل رمزاً لابتكار إعمار. كما تتضمن مشاريع إعمار التطويرية في قطاع التجزئة إعمار مولز، الذي أصبح وجهة رائدة للتسوق والترفيه. حازت إعمار على سمعة مرموقة محلياً ودولياً، حيث تتميز بمجتمعاتها المخططة بدقة

بمحفظة عقارية ضخمة تزيد قيمتها عن 177.5 مليار درهم إماراتي، أثبتت شركة إعمار العقارية نفسها كقوة رئيسية في قطاع العقارات في الإمارات، متخصصة في قطاعات التجزئة، ومراكز التسوق، والضيافة. من بين مشاريعها الشهيرة، يأتي برج

emaar.com

المشاريع القادمة

الواحة الحضرية، ذا 88

المشاريع المنجزة

منطقة أعمال إعمار 114 NXT إيميرالد بلازا

ارتفاع سعر السهم بنسبة 10.1% خلال الفترة من
ديسمبر 2023 إلى سبتمبر 2024

تسليم أكثر من 70 ألف وحدة سكنية في الإمارات

إطلاق 27 مشروعاً جديداً في الإمارات في عام 2023

شهادة LEED البلاطينية لعام 2024



شركات العقارات في دائرة الضوء



مباني تبرم صفقة لإدارة منتجع فاخر في الكويت

في يوليو 2024، أبرمت شركة مباني عقداً بقيمة 5.1 مليون دينار كويتي (ما يعادل 17 مليون دولار أمريكي) مع شركة المشروعات السياحية لتشغيل وإدارة منتجع في مدينة الكويت.

من المتوقع أن يقام هذا المنتجع الفاخر على مساحة شاسعة تبلغ 242,436 متر مربع في منطقة الشاطئ بمنطقة المنقف.

**في فبراير 2024، أطلقت
شركة إعمار العقارية
مشروعين جديدين في دبي
بقيمة تطويرية تبلغ 96
مليار درهم إماراتي (26.14
مليار دولار أمريكي).**



إعمار تطلق مشروعين جديدين بقيمة تبلغ 26 مليار دولار أمريكي

في فبراير 2024، أطلقت "إعمار العقارية" مشروعين جديدين ضمن المشاريع العملاقة في دبي بقيمة تطويرية تبلغ 96 مليار درهم إماراتي (26.14 مليار دولار أمريكي).

مشروع "ذا هايتس كانثري كلوب" الفاخر يمتد على مساحة 81 مليون قدم مربع بقيمة تطويرية تبلغ 55 مليار درهم إماراتي.

أما مشروع "جراند كلوب ريزورت" فسيغطي مساحة 60 مليون قدم مربع بقيمة تطويرية تبلغ 41 مليار درهم إماراتي، وسيركز على الرفاهية والفخامة.



"الدار" و"مبادلة" تطلقان شراكة عقارية بأصول تفوق 8 مليارات دولار

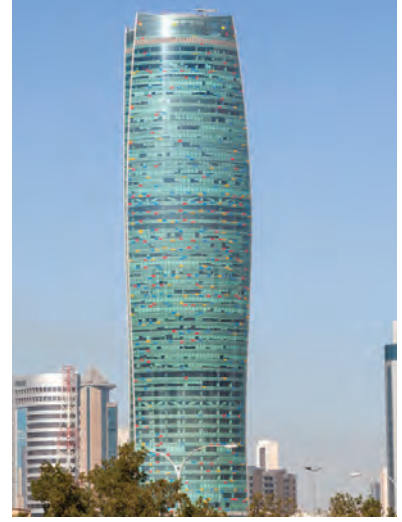
في سبتمبر 2024، أعلنت شركة الدار العقارية وشركة مبادلة للاستثمار عن تأسيس أربع مشاريع مشتركة لإدارة وامتلاك أصول عقارية تتجاوز قيمتها 30 مليار درهم إماراتي (8.1 مليار دولار أمريكي) في جميع أنحاء أبوظبي، كجزء من اتفاقية شراكة جديدة بين الشركتين.

يُتوقع أن تسهم هذه المشاريع المشتركة في خلق قيمة كبيرة من خلال منصة تجارية تهدف إلى توحيد وجهات التسوق الفاخرة في أبوظبي، إلى جانب الاستحواذ على أصول سكنية وتجارية مستدامة ومدرة للدخل في مدينة مصدر.

قطاع العقارات الكويتي يشهد ازدهاراً ملحوظاً: أبرز المشاريع العقارية

برج كيبكو: معلم عصري متعدد الاستخدامات

يُعد برج كيبكو، الذي أنجزته شركة العقارات المتحدة في عام 2011، من أبرز المشاريع المتطورة متعددة الاستخدامات في أفق الكويت وأحدثها طرازاً. يمتد البرج على مساحة 96,185 متر مربع، ويمزج بين المساحات المكتبية، والشقق السكنية، والمحلات التجارية. يتمتع البرج بأعلى مستويات الأمان على مدار الساعة وإدارة مرافق عالية الجودة، مع تقنيات حديثة مدمجة في الشقق السكنية. يتمكن المستأجرون من التحكم بسهولة في بيئتهم من خلال ضبط الإضاءة وأنظمة التدفئة والتكييف والستائر باستخدام شاشات لمس لاسلكية، أو الأوامر الصوتية، أو الهواتف الذكية. يجمع برج كيبكو بين الراحة العصرية والفخامة، ما يجعله أحد المعالم البارزة في مشهد العقارات الكويتي.



الأفنيوز وفندق والدورف أستوريا: تحفة معمارية من توقيع شركة مباني

يُعد "الأفنيوز"، الذي طورته شركة مباني، واحد من أكبر مساحات التجزئة والترفيه في الكويت. تم افتتاح المجمع في عام 2007، ويضم أكثر من 1,100 متجر، مع سعة مواقف للسيارات تصل إلى 13,000 موقف. يُعتبر "الأفنيوز" مركزاً للعلامات التجارية العالمية والمحلية، بدءاً من المتاجر التقليدية وصولاً إلى العلامات التجارية الراقية وتجارب الترفيه الفريدة. يغطي "الأفنيوز" مساحة إجمالية تبلغ 360,000 متر مربع، مع موقف سيارات متعدد المستويات يتسع لـ 12,000 سيارة.



ثانشر: مجمع سكني فاخر من إبداع الشركة التجارية العقارية

يُعد مجمع "ثانشر"، الذي طوّره الشركة التجارية العقارية، مجمع سكني حصري يهدف إلى تقديم تجربة سكنية فاخرة. يتكون المجمع من ثلاث بنايات مترابطة مكونة من 16 طابقًا، ويضم 77 شقة مفروشة بالكامل، ومتجر تجاري، بالإضافة إلى ست فلل واسعة.



أبراج حصّة: مشروع سكني فاخر من شركة العقارات المتحدة

يعد مشروع أبراج حصّة، والذي لا يزال قيد التطوير، بوابة جديدة للرفاهية السكنية في الكويت. يقع المشروع في قلب ضاحية حصّة النابضة بالحياة، يضم المشروع السكني الفاخر مجموعة فاخرة من شقق سيمبلكس ودوبلكس من 3 غرف نوم توفر تجربة سكنية فريدة تجمع بين الفخامة والرفاهية وتحيطها أنشطة تجارية متنوعة، شاملة المتاجر ومحلات التجزئة وكذلك المطاعم والمقاهي بالإضافة إلى الشقق الفندقية والعيادات الطبية والمكاتب التجارية. المشروع من تصميم شركة SSH، والتي تُعتبر من الشركات الرائدة في تخطيط وتصميم المشاريع في الشرق الأوسط. يتكون المشروع من برجين متطابقين هما الأطول في دولة الكويت من 40 طابق، يمتد المشروع على مساحة 5,500 متر مربع، مع مساحة إجمالية مبنية تبلغ حوالي 71,800 متر مربع، مما يجعله واحدًا من أكثر المشاريع المرغوبة في الكويت.



تاريخ الانتهاء المتوقع
الربع الثاني من عام
Q2 2024

عدد الوحدات
السكنية
204

مشاريع عملاقة.. رؤى مستقبلية

المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفذ مشروعين سكنيين ضخمين

منحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عقوداً لبناء مشروعين سكنيين في أبريل 2024، يضم المشروعان 1,777 منزل ومبنى والبنية التحتية المرتبطة بهم في القطاع BP3. من المتوقع أن تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية ببناء 1,568 منزلاً ومبنى والبنية التحتية المرتبطة بها في قطاع BPI.

المؤسسة العامة للرعاية السكنية تمنح عقد لإنشاء مركز شباب

منحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في يناير 2024 عقداً لإنشاء مركز للفتيات في مدينة صباح الأحمد السكنية - القطاع (د)، ومركز للشباب في مدينة صباح الأحمد - القطاع (ب). تُقدر تكلفة المشروع بحوالي 80 مليون دولار أمريكي، ومن المقرر إنجاز المشروع بحلول الربع الرابع من عام 2025.

بيت التمويل الكويتي (بيتك) يوقع عقداً تنفيذياً لإعادة إعمار سوق المباركية

في مارس 2024، وقع بيت التمويل الكويتي (بيتك) عقد تنفيذ إعادة بناء 17 مبنى وتحديث البنية التحتية ضمن مشروع تطوير وإعادة إعمار سوق المباركية في الكويت. وقد مُنح العقد الرئيسي لشركة الغانم انترناشيونال، بينما تتولى شركة إيجيس دور مستشار إدارة المشروع، وتعمل شركة الخليج الكويتية للاستشارات كاستشاري للتصميم.

المؤسسة العامة للرعاية السكنية تمنح عقداً لإنشاء مدينة المطلاع

منحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في الكويت عقوداً لإنشاء مبانٍ عامة في مدينة المطلاع في يونيو 2024، ومن المقرر الانتهاء من هذه المباني بحلول الربع الرابع من عام 2025. تشكل المباني في الضاحية الأولى والضاحية الثالثة حزمة واحدة بتكلفة تقديرية تبلغ 70 مليون دولار أمريكي، بينما تشكل المباني في الضاحية الثانية والضاحية الرابعة حزمة منفصلة بتكلفة تقدر بنحو 110 مليون دولار أمريكي.

تطوير البنية التحتية في مدينة جنوب صباح الأحمد

من المتوقع أن يستوعب مشروع مدينة جنوب صباح الأحمد السكنية أكثر من 11,000 وحدة سكنية. وفي مارس 2024، منحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عقوداً لشبكات الطرق والبنية التحتية لمنطقتين منفصلتين:

الضاحية الخامسة والسابعة والتاسعة والعاشرية؛ يشمل هذا العقد 7,623 وحدة سكنية، ومن المقرر إنجاز العمل بحلول الربع الثالث من عام 2025.

الضاحية الرابعة والسادسة والثامنة؛ يشمل هذا العقد 6,189 وحدة سكنية، ومن المقرر إنجاز العمل بحلول الربع الثالث من عام 2025.

المصدر: RSM الكويت



أصداء جديدة في سوق العقارات

مشروع قانون الرهن العقاري:
مزايا وفوائد

عن السداد، وهو ما لم يكن ممكنًا من قبل. بالإضافة إلى ذلك، سيستمر توفير مواد البناء بقيمة 30 ألف دينار كويتي، والتي يتم توفيرها حالياً بسعر مدعوم، بموجب قانون الرهن العقاري الجديد.

الحكومة الكويتية دفع الفائدة على 70 ألف دينار، بينما يتحمل المقترض دفع الفائدة على المبلغ المتبقي البالغ 70 ألف دينار، على ألا يتجاوز الحد الأقصى لفترة السداد 30 عامًا. كما ينص القانون الجديد على خيار الحجز في حالة التخلف

يُعد قانون الرهن العقاري المنتظر في الكويت بمثابة تشريع ثوري يهدف إلى إعادة تنظيم صناعة الرهن العقاري. سيتيح القانون الجديد للبنوك المحلية تقديم قروض الرهن العقاري، بحد أقصى 140 ألف دينار كويتي، وستتحمل

- من المتوقع أن يساهم القانون الجديد في تخفيف الضغط على مركز السيولة لدى بنك الائتمان الكويتي، حيث سيتم السماح للبنوك المحلية الآن بتقديم قروض الإسكان للمواطنين.
- سوف تستفيد البنوك الكويتية من حيث نمو الائتمان، حيث يمكنهم الإقراض لقاعدة أوسع في قطاع الإسكان الخاص. كما أن تعهد الحكومة بدفع الفائدة على 70 ألف دينار للبنوك وخيار الحجز سيقبل من مخاطر الائتمان على البنوك.
- سيتمكن المشترون من الحصول على قروض أكبر، حيث تم رفع الحد الأقصى للمبلغ إلى 140 ألف دينار كويتي (70 ألف دينار بدون فائدة + 70 ألف دينار بفائدة).

ما هو بروبتيك (PropTech)؟

بإيجاز، يعيد بروبتيك صياغة مستقبل العقارات، مما يجعل المعاملات أكثر راحة وسهولة من أي وقت مضى.

بروبتيك، أو تكنولوجيا العقارات، تُحدث ثورة في صناعة العقارات من خلال دمج قوة تكنولوجيا المعلومات في عملية شراء وبيع وإدارة العقارات.

يهدف بروبتيك إلى تبسيط العمليات، وتشمل بعض حلول بروبتيك المثيرة برامج الواقع الافتراضي التي تتيح للمشتريين المحتملين استكشاف العقارات عبر الإنترنت، وأدوات لتقديم تقارير الإصلاحات وتقسييم مدفوعات الإيجار، ومنصات لتمويل مشاريع العقارات الجديدة.

بموجب قانون الرهن العقاري، سيتمكن مشترو المنازل من الحصول على قروض أكبر حيث ارتفع الحد الأقصى إلى 140,000 دينار كويتي (70,000 دينار كويتي بدون فائدة + 70,000 دينار كويتي بفائدة).

أي التقنيات حققت انتشاراً هائلاً؟

الذكاء الاصطناعي (AI)

- يعزز الذكاء الاصطناعي تحليل البيانات، ويحسن عمليات اتخاذ القرار، ويقوم بأتمتة المهام الروتينية في مجال العقارات.
- تستطيع الأدوات المعتمدة على الذكاء الاصطناعي مثل التحليلات التنبؤية والخوارزميات التعليمية تحليل كميات ضخمة من البيانات لتحديد اتجاهات السوق وتحسين استراتيجيات التسعير.
- بالإضافة إلى ذلك، تُحسن روبوتات الدردشة المعتمدة على الذكاء الاصطناعي خدمة العملاء من خلال تقديم ردود فورية على الاستفسارات وإدارة المتابعات.



التحليلات التنبؤية والواقع الافتراضي

- حظيت التحليلات التنبؤية باهتمام متزايد بفضل تطبيقاتها في مجال العقارات.
- تستخدم هذه التقنية البيانات للتنبؤ بالاتجاهات المستقبلية وسلوك المشترين، مما يلعب دوراً حيوياً في صياغة استراتيجيات الأعمال.
- أما تقنيات الواقع المعزز والواقع الافتراضي، فتمكن المشترين المحتملين من القيام بجولات افتراضية للعقارات من أي مكان، وتكتسب شهرة واسعة بسرعة.

البرمجيات المخصصة القابلة للتكيف

- أدى تزايد الحاجة إلى حلول مخصصة تلبي الاحتياجات التشغيلية الخاصة بالأعمال إلى ارتفاع الطلب على البرمجيات القابلة للتكيف.
- تستطيع هذه البرمجيات مساعدة وسطاء العقارات في إدارة مجموعة متنوعة من الأنشطة، مثل إدراج العقارات، وقواعد بيانات العملاء، ومعالجة المعاملات، وجدولة الصيانة.
- تتميز البرمجيات المخصصة بقدرتها على التوسع لمواكبة نمو الأعمال.

وتعلم الآلة، والذكاء الاصطناعي. كما أن هناك تحولات ملحوظة في أساليب ومواد البناء. يعتبر سوق تقنيات العقارات سوقاً مزدهراً، ومن المتوقع أن تصبح التكنولوجيا جزءاً أساسياً من مشهد العقارات في السنوات القادمة.

بحجم السوق وعمق الفرص المتاحة. ومن أبرز الاتجاهات التي تعزز انتشار تقنيات العقارات في السنوات الأخيرة هي الزيادة السريعة في مساحات العمل المشتركة والمعيشة المشتركة، إلى جانب التقدم في تقنيات البلوك تشين،

تجذب تكنولوجيا بروبتيك (PropTech) اهتماماً متزايداً مع دخول العديد من الشركات الجديدة في هذا المجال. وتتمتع منطقة الخليج العربي بميزة فريدة في تطوير واختبار ونشر تكنولوجيا العقارات، مدفوعة إلى حد كبير

لمحة عن الانتشار الرقمي بين شركات العقارات في دول الخليج



في نوفمبر 2023، أطلقت منصة E-Sale، الرائدة في مجال الإعلانات المبوبة في الكويت، منصة E-Sale Realty، وهي منصة عقارية غامرة، باستخدام تكنولوجيا ماثربورت. من خلال دمج جولات ثلاثية الأبعاد، تهدف المنصة إلى تعزيز تجربة سوق العقارات، وتوفير تجربة مشاهدة غامرة للمشتريين المحتملين، تتجاوز الجولات الافتراضية التقليدية والزيارات الشخصية التقليدية.

**تتيح تقنيات الواقع
المعزز والواقع
الافتراضي للمشتريين
المحتملين جولات
افتراضية وفرص
لاستكشاف العقارات
عن بُعد، مما أكسبها
اهتمامًا متزايدًا.**

تبنيت الشركة المتحدة لإدارة المرافق، التابعة لشركة العقارات المتحدة والتي تعد جزءًا من مجموعة مشاريع الكويت (كيكو) أحدث التقنيات في إدارة المرافق والعقارات، مثل أنظمة تدفق العمل المعتمدة على الحاسوب وأنظمة إدارة المباني. وتعمل الشركة على تطوير واعتماد تقنيات متقدمة في إدارة المرافق.

في يوليو 2024، دخلت شركة الشبكة الكويتية للتقنية الالكترونية في شراكة استراتيجية مع شركة جونسون كونترولز للاستفادة من منصة "OpenBlue" الخاصة بها، وهي نموذج متكامل للمباني الذكية، بهدف تحويل المباني من كيانات ثابتة إلى أصول استراتيجية ذكية.

في أبريل 2024، قامت وزارة التجارة الكويتية بنقل البوابات الإلكترونية المخصصة لإدارة العقارات وإصدار شهادات المنشأ إلى منصة جوجل كلود (Google Cloud)، وذلك كجزء من عملية التحول الرقمي.

في مارس 2024، قامت شركة أبيان لتشييد المباني ببناء خزانات مياه مطبوعة بتقنية ثلاثية الأبعاد لشركة الكويت المتحدة للحوارجن. وبتطبيق حل D.fab الذي طورته COBOD وCEMEX، تم بناء الخزانات في خمسة أيام فقط.

استعدوا للمستقبل مذهل!

استخدام الروبوتات في التقييم العقاري

تؤثر سرعة التقييم بشكل كبير على سوق العقارات. عادةً ما تستغرق عملية التقييم من ثلاثة إلى ستة أسابيع. ومع ذلك، فإن استخدام الروبوتات المدعومة بالذكاء الاصطناعي في عمليات التقييم يمكن أن يعجل من معالجة طلبات القروض العقارية بشكل كبير، مما يسرع من مبيعات العقارات ويجعل العملية أكثر كفاءة.



الاستدامة وكفاءة الطاقة



من المتوقع أن تلعب تكنولوجيا العقارات (PropTech) دوراً رئيسياً في تقليل انبعاثات المباني السكنية والتجارية. تستخدم العدادات الذكية الاصطناعي لتحليل كميات هائلة من البيانات للتحكم في استهلاك الطاقة. يمكنها ضبط الإضاءة تلقائياً أو التنبؤ بموعد احتياج المعدات للإصلاح. كما يمكن لتقنيات مثل أجهزة استشعار الحركة المساهمة في إيقاف تشغيل الأجهزة الكهربائية عند مغادرة الأشخاص للغرف.

المنازل الذكية وتكامل إنترنت الأشياء

يعمل المطورون على دمج الميزات الذكية مثل الإضاءة التلقائية، والتحكم في درجة الحرارة، وأنظمة الأمان، وحلول إدارة الطاقة، بهدف تحسين تجربة المعيشة بشكل عام.



منصات عرض العقارات والأسواق الإلكترونية



تعمل هذه المنصات كحلقة وصل بين المشترين والبائعين ومالكي العقارات والمستأجرين، مما يسهل معاملات العقارات والإيجارات من خلال القنوات الرقمية.

الشراء الإلكتروني للعقارات

تستخدم شركات البيع الإلكتروني للعقارات أساليب بيع العقارات السريعة ونماذج التقييم الآلي لبيع المنازل بسرعة. وغالباً ما يقوم العملاء بشراء المنازل دون رؤيتها فعلياً.





الاستدامة

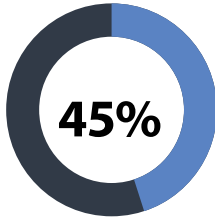
تخفيض الكربون في المباني بمنطقة الخليج

**من تحديد أهداف
صفرية للانبعاثات إلى
دمج ممارسات البناء
الأخضر المختلفة،
يتزايد تبني الاستدامة
في القطاع العقاري،
مع قيادة الشركات
الكبرى للمسيرة.**

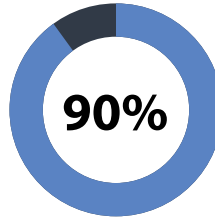
سريعة على بعض المبادرات البارزة التي تعكس الحراك الواسع نحو الاستدامة الجاري في القطاع. مع إطلاق خطتها للصافي الصفر، وضعت شركة الدار العقارية (الإمارات) خارطة طريق شاملة للاستدامة. أعلنت الشركة عن أهداف محددة لتقليل الانبعاثات بحلول عام 2030. كما حددت مجموعة من وسائل العمل المتكاملة مثل التصميم منخفض الكربون، وسلسلة التوريد منخفضة الكربون، والبناء الأخضر، والمبادرات الموجهة للمستأجرين، وتقوم باتخاذ تدابير تحت كل من هذه الوسائل لتحقيق أهدافها.

أصبحت الاستدامة موضوعاً مشتركاً وناشئاً عبر مختلف القطاعات، ولا يُستثنى من ذلك قطاع العقارات. فهناك طلب متزايد على العقارات المستدامة، والتي تتضمن بشكل أساسي تطوير مبانٍ صديقة للبيئة، من قبل المستثمرين والمستأجرين على حد سواء. ويستجيب العاملون في قطاع العقارات لهذا الطلب المتصاعد. بدءاً من تحديد أهداف صافي انبعاثات صفرية وصولاً إلى دمج مختلف ممارسات البناء الأخضر، يتزايد اعتماد الاستدامة في هذا القطاع، مع قيادة الشركات الكبرى لهذه المبادرة. نلقي نظرة

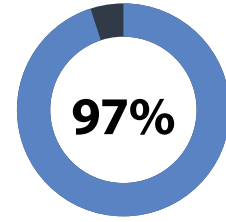
أهداف الدار الرئيسية في تقليل الانبعاثات الكربونية



خفض انبعاثات النطاق 3 بحلول عام 2030



خفض انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2 بحلول عام 2030



خفض الانبعاثات في النطاق 1 و2 و3 بحلول عام 2050

مبادرات بارزة من الدار العقارية

<p>معايير الاستدامة في سلسلة التوريد: يتم اعتماد معايير الاستدامة في عملية اختيار الموردين للمناقصات التي تزيد قيمتها عن 500 ألف درهم إماراتي.</p>	<p>التعاون مع المستأجرين: التعاون مع المستأجرين لتعزيز الممارسات الموفرة للطاقة.</p>	<p>الاعتماد على الطاقة النظيفة: شراء 100% من الكهرباء والمياه المبردة من مصادر نظيفة من خلال شراء واسترداد شهادات الطاقة النظيفة.</p>	<p>استخدام مواد بناء صديقة للبيئة: استخدام الخرسانة والصلب منخفضي الكربون في المشاريع الجديدة.</p>	<p>التزام بمعايير الاستدامة: بناء جميع العقارات الجديدة وفقاً لمعايير الاستدامة مثل نظام "استدامة" و "LEED".</p>
--	--	---	--	--

تدابير مختارة من مجموعة من المطورين الآخرين



مباني (الكويت)

تركيب الألواح الشمسية في مباني (S3) لتقليل الاعتماد على الطاقة غير المتجددة.

استخدام الإضاءة الـ LED.

تطبيق نظام LEED الذهبي لتصميم المباني والإنشاءات في جميع المشاريع.



إعمار العقارية (الإمارات)

أطلقت برنامج إدارة الطاقة لتحقيق خفض استهلاك الطاقة من خلال عمليات التحديث وتحسين كفاءة الطاقة.



دار الأركان (السعودية)

إطلاق بناء أول فيلا من طابقين باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد.

شركة عقارات الكويت



شهادة LEED الذهبية لمشاريعها التطويرية. AQARAT عقارات

نمو العقارات في المستقبل: آفاق واعدة



فترة من الاضطرابات في سوق الإسكان. تعتبر التقنيات مثل الذكاء الاصطناعي التوليدي واستدامة المباني والطلب المتزايد على العقارات من العوامل المحددة لنمو القطاع في المنطقة.

ستؤثر قدرة تكنولوجيا العقارات "بروبتيك" على إحداث ثورة في صناعة العقارات بشكل كبير في المستقبل، حيث أن استخدام التوقيع الإلكتروني، والذكاء الاصطناعي، والبيانات الضخمة، وإترنت الأشياء يعد بمثابة تحول جذري في هذه الصناعة.

البنية التحتية. بالإضافة إلى ذلك، وافقت الكويت على 36 مشروعاً للبنية التحتية لعامي 2025/2024. حيث تسعى المؤسسة العامة للرعاية السكنية لبناء وتطوير البنية التحتية للعديد من المناطق السكنية في الكويت.

شهدت أسواق العقارات في الإمارات والكويت انتعاشاً حتى سبتمبر 2024، ومن المتوقع أن تستمر في هذا الاتجاه نظراً لقوة خطط المشاريع قيد التطوير. إن وتيرة التحول التي تساعد بها التكنولوجيا في تحويل صناعة العقارات تبرز قصة إيجابية بعد

بعد سنوات من التقلبات الناتجة عن ارتفاع أسعار الفائدة ومعدلات التضخم، من المتوقع أن تتيح الأعوام القادمة فرصة لتغيير هذا الوضع. فتخفيض أسعار الفائدة وتزايد احتمالات تجنب الاقتصاد الأميركي للركود يبعثان على التفاؤل في المشهد الاقتصادي الكلي. ويتوقع أن يظل قطاع العقارات في دول الخليج والكويت صحيحاً، مدعوماً بانتعاش النشاط الاقتصادي بحلول عام 2025.

سجل نشاط المشاريع في الكويت ارتفاعاً حاداً في عام 2023، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى مشاريع

يعد تبني التقنيات مثل الذكاء الاصطناعي التوليدي، وممارسات البناء المستدام، وزيادة الطلب على العقارات من العوامل المحركة للنمو على المستوى الإقليمي.

عمار
amar

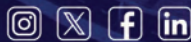
للتموليل والإجارة
Finance & Leasing



إلى ما بعد
التمويل
والاستثمار.

Beyond
Finance.
Beyond
Investment.

AmarFinanceKW



مدينة الكويت - القبلة - شارع علي السالم - برج الريحان

Kuwait City - Al Qibla - Ali AlSalem Street - Al Rayhan Tower

182-6050

مقابلة مع محمد عبدالله السعد الرئيس التنفيذي لشركة عمار للتمويل والإجارة

وقدرتها التنافسية. وفي ظل هذه الظروف، أظهرت شركة عمار مرونة وقدرة ملحوظة على التكيف. لقد كان عام 2024 عامًا تحوليًا لشركة عمار، حيث ركزت الشركة على تعزيز ميزانيتها العمومية بشكل قوي، من خلال تحسين العوائد، وإعادة تنشيط أنشطة الإقراض، ووضع الأسس لاستراتيجية تعتمد على خفة الأصول.

وتجدر الإشارة إلى أن أداء محفظة شركة عمار يرتبط بشكل كبير بأداء الاقتصاد الكويتي، وهو ما يجعل التوقعات إيجابية بفضل السياسة المالية التوسعية والسياسة النقدية الحصيفة. ومع ذلك، فإن الكويت ليست بمعزل عن التحديات الاقتصادية والجيوسياسية العالمية.

2 ما هو رأيكم في الأداء الاقتصادي للكويت وما هي توقعاتكم للمستقبل؟

أظهر الأداء الاقتصادي للكويت قدرة على الصمود والتكيف في السنوات الأخيرة، على الرغم من التحديات الداخلية والدولية المختلفة، ويظل الناتج المحلي الإجمالي للدولة، المرتبط بشكل كبير بأسعار النفط العالمية، عند مستويات مواتية، مما يحافظ على فائض في الميزان التجاري. بالإضافة إلى ذلك، تعمل الحكومة بفعالية على تنويع الاقتصاد، مع التحول التدريجي من اقتصاد قائم على الموارد إلى اقتصاد قائم على المعرفة، ويدعم هذا التحول زيادة الخصصة وتعزيز الدعم للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.



1 محمد عبدالله السعد، الرئيس التنفيذي لشركة عمار للتمويل والإجارة

1 في ظل التغيرات الاقتصادية والجيوسياسية المتسارعة، كيف كان أداء شركتكم في عام 2024؟

في خضم المشهد الاقتصادي والجيوسياسي سريع التغير، كان لزاماً على الشركات في جميع أنحاء العالم التكيف والابتكار للحفاظ على نموها

4 ما هي الإصلاحات التي تتوقعون تنفيذها لتعزيز قطاع العقارات في الكويت؟

تؤثر الإصلاحات الرامية إلى خلق اقتصاد أكثر صمودًا وتنوعًا بشكل إيجابي على قطاع العقارات. ويشمل ذلك استمرار الجهود لتتويع الاقتصاد بعيدًا عن الاعتماد على النفط من خلال تعزيز قطاعات أخرى، من ضمنها قطاع العقارات. كما أن تنفيذ الإصلاحات المالية والهيكلية الضرورية لضمان نمو مستدام، مثل حل الجمود السياسي وتعزيز ثقة المستثمرين، أمر بالغ الأهمية. وكذلك زيادة الدعم للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، التي يمكنها دفع الابتكار وتعزيز التنافسية في سوق العقارات، تُعد أيضًا جزءًا هامًا من هذه الإصلاحات.

علاوة على ذلك، فإن تنفيذ الإصلاحات التنظيمية لتبسيط إجراءات تسجيل العقارات وإجراء المعاملات سيعمل على تحسين شفافية السوق وكفاءته. علمًا بأن تشجيع ممارسات التنمية المستدامة، مثل تقديم حوافز للحصول على شهادات المباني الخضراء والمشاريع الموفرة للطاقة، سيجذب المزيد من الاستثمارات ويعزز النمو طويل الأجل في القطاع. بالإضافة إلى ذلك، تشكيل شراكات بين القطاعين العام والخاص لتطوير مشاريع الإسكان ميسور التكلفة وتحسين البنية التحتية سيخلق بيئة أكثر جاذبية واستقرارًا للاستثمار في العقارات.

يبدو أن آفاق الاقتصاد الكويتي واعدة، إلا أنها ليست بمنأى عن التحديات الاقتصادية العالمية. فزيادة إنتاج النفط والتشغيل الكامل لمصفاة الزور يشيران إلى توقعات إيجابية وآفاق واعدة. ومع ذلك، يجب على الكويت التعامل مع حالات عدم اليقين الاقتصادية العالمية، مثل تقلب أسعار النفط والتوترات الجيوسياسية.

لذلك، ينبغي على الكويت تكثيف جهودها لتتويع الاقتصاد وتنفيذ الإصلاحات المالية والهيكلية الضرورية. وسيكون حل الجمود السياسي وتعزيز ثقة المستثمرين خطوات أساسية في هذا الاتجاه. وفي حالة تنفيذ هذه الإجراءات بنجاح، يمكن للكويت تحقيق اقتصاد أكثر صمودًا وتنوعًا في السنوات القادمة.

3 مع خفض بنك الكويت المركزي لأسعار الفائدة، ما هو برأيكم تأثير ذلك على أداء السوق العقاري في 2025؟

يُعتبر خفض أسعار الفائدة عمومًا خطوة إيجابية في قطاع العقارات، لأنه يعمل على زيادة إقبال المستثمرين على الاستثمار. فتراجع تكاليف الاقتراض يجعل العقارات أكثر جاذبية، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعارها مع سهولة تمويل المشاريع الجديدة.

لدينا ثقة قوية في السياسة النقدية الحكيمة لبنك الكويت المركزي، والتي جعلت السوق العقاري ركيزة أساسية في الاقتصاد الكويتي، والذي يأتي في المرتبة الثانية بعد قطاع النفط، ومع التوقعات بسياسة نقدية أكثر تشددًا في المستقبل، من المرجح أن يستفيد المستثمرون من عوائد أعلى في قطاع العقارات.

5

أصبحت الاستدامة موضوعاً متزايد الأهمية في قطاعات متعددة. هل تعتقد أن للعقارات دوراً رئيسياً في مبادرات الاستدامة عالمياً؟ وهل للمؤسسات التمويلية دور في هذا المجال؟

يُعترف بصناعة العقارات عالمياً كقطاع رئيسي لدعم مبادرات الاستدامة، حيث يمكن لممارسات العقارات المستدامة أن تساهم في تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة، وخفض تكاليف التشغيل، وزيادة قيمة العقارات.

هناك تقدم ملحوظ في هذا المجال، حيث أصبحت تقنيات مثل إعادة تدوير المياه، واستخدام العدادات الذكية، والاعتماد على الطاقة البديلة – على سبيل المثال لا الحصر – أكثر سهولة في الوصول إليها وفعالية من حيث التكلفة للمستثمرين.

وتلعب المؤسسات التمويلية دوراً محورياً في تعزيز الاستدامة ضمن القطاع العقاري. فمن خلال تبني ممارسات التمويل المستدام، مثل تقديم السندات والقروض الخضراء، يمكن للمؤسسات التمويلية تحفيز المطورين على تبني ممارسات أكثر استدامة. ويمكن أن يشمل ذلك كل شيء بدءاً من تصاميم المباني الموفرة للطاقة وصولاً إلى استخدام المواد المستدامة.

يلعب كل من القطاع العقاري والمؤسسات التمويلية أدواراً تكاملية حاسمة في تعزيز مبادرات الاستدامة. ومن خلال تعاونهم معاً، يمكنهم المساهمة في خلق مستقبل أكثر استدامة.

6

تبني التكنولوجيا في قطاع العقارات كان أبداً مقارنة بالقطاعات الأخرى. ما رأيكم في مستقبل تبني التكنولوجيا في قطاع العقارات في الكويت؟

يمكن لقطاع العقارات في الكويت أن يحقق فوائد كبيرة من تبني الشركات الناشئة في مجال تكنولوجيا العقارات (PropTech) التي تقدم حلولاً مبتكرة مصممة خصيصاً لتلبية احتياجات المنطقة. لا تقتصر هذه التطورات التكنولوجية على تحسين كفاءة المعاملات العقارية فحسب، بل تشمل أيضاً تحسين تجربة العملاء من خلال تقديم خدمات أكثر تخصيصاً وقائمة على البيانات.

علاوة على ذلك، من المتوقع أن تؤدي المبادرات الحكومية الهادفة إلى رقمنة الخدمات العامة ودعم مشاريع المدن الذكية إلى تعزيز تبني التكنولوجيا في قطاع العقارات. يمكن لهذه المبادرات أن تساهم في تطوير المباني الذكية والبنية التحتية التي تستخدم إنترنت الأشياء (IoT) لتحسين استهلاك الطاقة وتعزيز الأمان وتوفير بيئة معيشية أكثر اتصالاً وراحة للسكان.

بوجه عام، على الرغم من أن وتيرة تبني التكنولوجيا في قطاع العقارات في الكويت قد كانت بطيئة في البداية، إلا أن تلاقي الطلب في السوق، والتطورات التكنولوجية، والسياسات الحكومية الداعمة يمهّد الطريق لتحول كبير في السنوات القادمة.

مقابلة مع أريج الدبوس مدير أول إدارة الحريق والحوادث العامة، الشركة الأهلية للتأمين ش.م.ك.ع.

الأضرار المادية التي تحدث في العقارات.

تظهر الحاجة الماسة إلى التأمين العقاري، حيث إن معظم العقارات في الكويت تُعتبر باهظة الثمن، وغالبًا ما يحصل أصحابها على قروضًا من البنوك، والتي بدورها تشترط وجود تأمين. وهنا يوفر التأمين العقاري شبكة أمان أساسية ضد هذه المخاطر، مما يساعد أصحاب العقارات على تقليل الخسائر المحتملة والحفاظ على الاستقرار المالي. ومن خلال تحويل المخاطر إلى شركات التأمين، يمكن للمستثمرين التركيز على أنشطتهم الأساسية دون قلق مفرط.

ما هي المخاوف البيئية المحتملة وتأثيرها على العقارات والتأمين؟

أصبحت المخاوف البيئية، مثل التغير المناخي، تؤثر بشكل متزايد على صناعة العقارات. فارتفاع مستوى سطح البحر، والأحداث المناخية بالغة الشدة، وأنماط المناخ المتغيرة يمكن أن تؤدي إلى أضرار في الممتلكات، وزيادة أقساط التأمين، وانخفاض قيم العقارات.

واستجابةً لهذه التحديات، تطور صناعة التأمين منتجات وحلول مبتكرة، مثل توفير تغطيات تأمينية متعلقة بالمناخ، مثل التأمين ضد الفيضانات.

تسليط الضوء على شركات إعادة التأمين

تلعب شركات إعادة التأمين دورًا محوريًا في صناعة التأمين من خلال توفير الحماية المالية لشركات التأمين الأولية. ومن خلال مشاركة المخاطر، تمكن شركات إعادة التأمين شركات التأمين الأولية من تقديم مجموعة واسعة من المنتجات والخدمات، بما في ذلك التغطية المتخصصة للعقارات. تولي شركات إعادة التأمين اهتمامًا كبيرًا لفهم وإدارة المخاطر الناشئة، مثل تغير المناخ، وتستثمر بشكل كبير في البحث والابتكار لتطوير استراتيجيات إدارة مخاطر متقدمة.



**أريج الدبوس،
مدير أول إدارة الحريق والحوادث العامة،
الشركة الأهلية للتأمين ش.م.ك.ع.**

ما هي المخاطر التي يواجهها سوق العقارات وما مدي الحاجة إلى التأمين العقاري

يواجه قطاع العقارات مجموعة متنوعة من المخاطر، تشمل: الكوارث الطبيعية؛ مثل الزلازل والأعاصير والفيضانات والحرائق الطبيعية، والتي قد تتسبب في أضرار جسيمة للعقارات وتعطل الأعمال. التقلبات الاقتصادية؛ مثل الركود الاقتصادي، وتغيرات أسعار الفائدة، وفقدان الوظائف والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقارات والدخل الإيجاري. مخاطر المسؤولية؛ قد يُحمل أصحاب العقارات المسؤولية عن الإصابات أو

أسئلة أخرى:

كيف تطورت شهية المستثمرين للاستثمار في العقارات الكويتية على مدار السنوات الخمس الماضية؟

تأثرت شهية المستثمرين للاستثمار في العقارات الكويتية على مدار السنوات الخمس الماضية بعدة عوامل؛ منها النمو الاقتصادي والسياسات الحكومية واتجاهات السوق العالمية. في حين شهد السوق أداءً متبايناً بين فترات من النمو والانكماش. كما أثرت عوامل أخرى مثل تقلب أسعار النفط والظروف الاقتصادية العالمية، وجائحة كوفيد-19 على معنويات المستثمرين. هذا ويواصل القطاع السكني هيمنته على السوق، مدفوعاً بالطلب القوي من السكان المحليين والمقيمين. كما أثرت المبادرات الحكومية الرامية إلى تعزيز قطاع العقارات، مثل مشاريع البنية التحتية، وتحديات ارتفاع أسعار الفائدة وزيادة تكاليف البناء إلى حد ما على السوق.

ما هي توقعاتكم بشأن ارتفاع أسعار العقارات والعوائد الإيجارية المستقبلية في الكويت؟

من المتوقع أن تتأثر أسعار العقارات والعوائد الإيجارية المستقبلية بعدة عوامل، منها: النمو الاقتصادي؛

سيلعب الأداء الاقتصادي العام للكويت، وخاصة اقتصادها المعتمد على النفط، دوراً كبيراً في تشكيل مستقبل العقارات. السياسات الحكومية، بما في ذلك تلك المتعلقة بالإسكان وتطوير البنية التحتية، ستستمر في التأثير على السوق. اتجاهات السوق العالمية؛ تؤثر الظروف الاقتصادية العالمية وأسعار الفائدة والأحداث الجيوسياسية على سوق العقارات في الكويت. وعلى الرغم من صعوبة تقديم توقعات محددة، إلا أنه من المتوقع أن يشهد المستقبل نمواً معتدلاً في أسعار العقارات والعوائد الإيجارية، لا سيما في المواقع الرئيسية والقطاعات ذات الطلب المرتفع.

كيف يمكن أن تؤثر هذه الاتجاهات على سوق التأمين العقاري في عام 2025؟

زيادة الطلب؛ مع استمرار نمو سوق العقارات، من المتوقع أن يرتفع الطلب على المنتجات التأمينية، مثل التأمين على العقارات. وبوجه عام، يُتوقع أن يشهد سوق التأمين العقاري في الكويت نمواً ملحوظاً في عام 2025، مدفوعاً بزيادة الطلب والمنتجات المبتكرة والتطورات التكنولوجية.



مقابلة مع عيسى حسن الكندري مدير إدارة الإستثمار، لشركة عمار للتمويل والإجارة

ارتفاعاً ملحوظاً في الأسعار، تم تحفيز هذه الاتجاهات بالإصلاحات واللوائح الحكومية. وفي الوقت نفسه، ظل القطاع التجاري مستقراً نسبياً وتغلب على التأثير السلبي لكوفيد-19. في عام 2024، تحولت تفضيلات المستثمرين بشكل متزايد نحو القطاعين السكني والحرفي. بالإضافة إلى ذلك، كان لتقلبات أسعار الفائدة خلال السنوات الخمس الماضية تأثيراً كبيراً على قطاع العقارات.

ما هي توقعاتكم لارتفاع أسعار العقارات والعوائد الإيجابية المستقبلية في الكويت؟

سيعتمد ارتفاع الأسعار والعوائد الإيجابية المستقبلية في سوق العقارات الكويتي بشكل رئيسي على العوامل الاقتصادية والتغيرات التنظيمية والسوقية. يظهر المستثمرون تفضيلاً قوياً للأصول ذات الدخل الإيجابي المستقر أو المرتفع. ومن المتوقع أن يظل ارتفاع الأسعار والعوائد الإيجابية في القطاعين السكني والتجاري معتدلاً مع تحقيق زيادات طفيفة، معمولاً بالطلب المستقر، في حين قد يشهد القطاع الصناعي تغييراً في الطلب بناءً على التغيرات التنظيمية المرتقبة.

بالإضافة إلى ذلك، كيف يمكن أن تؤثر هذه الاتجاهات على السوق في عام 2025؟

بوجه عام، يُتوقع أن يكون أداء سوق العقارات في الكويت معتدلاً مع تحقيق نمو طفيف عبر مختلف القطاعات مع استمرار اهتمام المستثمرين.

ومن المرجح أن يتركز الاهتمام على القطاعين السكني والحرفي، وبالإضافة إلى ذلك، هناك تفضيل لتطوير العقارات التي تهدف إلى تحقيق عوائد أفضل وأعلى.



عيسى حسن الكندري،
مدير إدارة الإستثمار،
الشركة عمار للتمويل والإجارة

كيف تطورت شهية المستثمرين للاستثمار في العقارات الكويتية على مدار السنوات الخمس الماضية؟

على مدار السنوات الخمس الماضية، شهد قطاع العقارات الكويتي تغييرات وتحديات كبيرة خاصة خلال جائحة كوفيد-19. تعكس هذه التحولات التغيرات الاقتصادية وتفضيلات المستثمرين المتغيرة. منذ عام 2021، شهد القطاع الصناعي والقطاع السكني الخاص

مقابلة مع معاذ طارق العتيقي

نائب رئيس، الاستثمار العقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

• زيادة السيولة في سوق العقارات قد تؤدي إلى ارتفاع الأسعار على المدى القصير نظراً لتسهيل الوصول إلى التمويل مع مراعاة القوانين التي تهدف للحد من الارتفاع المفرط (مثل قانون الضريبة على الأراضي الغضاء.. الخ).

• من المرجح أن يتم استخدامه مبلغ القرض لأغراض البناء، مما سيؤثر على أسعار مواد البناء وتكاليف العمالة.

• تقليل الضخ المالي الأولي لبنك الائتمان الكويتي إلى 30,000 دينار كويتي فقط لتمويل مواد البناء المدعومة، علماً بأن بنك الائتمان الكويتي سيقوم بسداد الفوائد المترتبة على القروض من البنوك والمؤسسات التمويلية.

قد يكون من المبكر فهم نطاق تأثير القانون الجديد على قطاع العقارات، ولكن عادة ما يكون لإضافة أي أداة تمويل تأثير إيجابي للمدى الطويل على السوق بشكل عام. وهذا واضح في المملكة العربية السعودية عندما تم تقديم نظام الرهن العقاري المسجل في عام 2012، مما أدى إلى ارتفاع أسعار المنازل، تلاه نهج استباقي من قبل الحكومة السعودية في إجراء تعديلات ساعدت على استقرار السوق. وقد شهد المقترضين في المملكة العربية السعودية سهولة الوصول إلى التمويل العقاري بالإضافة إلى زيادة المعروض في وحدات السكن (من خلال إشراك القطاع الخاص في عمليات التطوير العقاري) مما ساعد في توفير السكن بأسعار معقولة. ويتضح ذلك من زيادة عدد عقود الرهن العقاري الموقعة من 47,000 في نهاية عام 2018 إلى 170,275 بحلول عام 2019، بقيمة 9.71 مليار ريال إلى 26.51 مليار ريال سعودي، وفقاً للبنك المركزي السعودي.

الخاتمة

نضع آمالاً كبيرة على قانون التمويل العقاري الجديد ليكون نقطة انطلاق نحو قوانين أخرى مثل قوانين المطور العقاري، وفرض ضريبة على الأراضي الغضاء، وإلغاء بعض الدعوم لملكية المنزل الثالث، لإحداث ثورة في قطاع السكن الخاص في الكويت لزيادة قدرة الأجيال القادمة لامتلاك مساكنهم الخاصة.



معاذ العتيقي

نائب رئيس، الاستثمار العقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

السياق

تم إقرار قانون التمويل العقاري الجديد عام 2021 بهدف معالجة بعض المشاكل المستمرة في وضع الإسكان في الكويت، حيث يتجاوز الطلب على العرض في قطاع السكن الخاص بشكل مستمر مما أدى إلى ارتفاع أسعار المنازل بشكل كبير. حيث يسعى القانون إلى تحويل العبء النقدي إلى البنوك بدلاً من بنك الائتمان الكويتي (KCB) الذي واجه مشاكل في السيولة نتيجة تفاوت التدفقات النقدية الناجمة عن القروض المعفاة من الفوائد التي تُمنح للمتقدمين لطلبات الإسكان من خلال المؤسسة العامة للرعاية السكنية (PAHW). حيث كان من الضروري إيجاد حلول بديلة لتلبية احتياجات طالبي التمويل العقاري الجدد الذين تجاوز عددهم 90,000 طلب اسكاني، وتتطلب تمويلًا من بنك الائتمان الكويتي ما يعادل 6.3 مليار دينار كويتي إذاً في الاعتبار قيمة قرض 70,000 دينار كويتي.

التأثير على سوق العقارات وأصحاب المصلحة

- سهولة الوصول إلى التمويل العقاري نتيجة توفر السيولة لدى البنوك.
- تقديم قروض بأسعار ومعدلات تنافسية من قبل البنوك بفضل توافر منتجات تمويلية جديدة في قطاع العقار السكني.