



التقرير العقاري النصف الأول 2026

شركة أعيان العقارية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المحتويات

01	المُلخَص
07	التداعيات الجيوسياسية الإقليمية وإنعكاساتها على صفقات القطاع العقاري
19	قطاع السكن الخاص
31	قطاع السكن الإستثماري
53	قطاع البيع بالتجزئة
63	قطاع العقار الحرفي

فهرس الرسم البياني

01	الرسم البياني 1: متوسط عدد الصفقات الشهرية حسب القطاعات
02	الرسم البياني 2: أعلى المناطق من حيث عدد قسائم السكن الخاص
04	الرسم البياني 3: مساحات البيع بالتجزئة حسب نوع العقار (كنسبة مئوية من إجمالي المساحات القابلة للتأجير)
04	الرسم البياني 4: اتجاه معدل الإشغال (لنهاية العام)
05	الرسم البياني 5: صفقات القطاع الحرفي حسب السنوات
05	الرسم البياني 6: توزيع الصفقات حسب النوع في القطاع الحرفي
08	الرسم البياني 7: إجمالي عدد الصفقات خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)
08	الرسم البياني 8: متوسط عدد الصفقات الشهرية حسب القطاعات
10	الرسم البياني 9: إجمالي عدد الصفقات في قطاع السكن الخاص خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)
12	الرسم البياني 10: إجمالي عدد الصفقات في قطاع السكن الإستثماري خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)
14	الرسم البياني 11: إجمالي قيمة الصفقات بالدينار الكويتي خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)
16	الرسم البياني 12: متوسط سعر الصفقات الشهرية بالدينار الكويتي للمتر المربع
16	الرسم البياني 13: متوسط سعر الصفقات الشهرية بالدينار الكويتي للمتر المربع - حسب القطاع
33	الرسم البياني 14: متوسط أسعار الصفقات بالدينار الكويتي للمتر المربع (2023-2026)
46	الرسم البياني 15: متوسط أسعار صفقات الشقق حسب حجم الوحدة بالدينار كويتي للمتر مربع (2023-2026)
55	الرسم البياني 16: النسبة المئوية لتوزيع أنواع العقارات التجارية المختلفة
56	الرسم البياني 17: اتجاهات مساحات التجزئة ونسب الإشغال
56	الرسم البياني 18: اتجاه متوسط سعر الإيجار (لكل متر مربع شهرياً)
59	الرسم البياني 19: النسبة المئوية للحصة السوقية لمجموعات البيع بالتجزئة الكبيرة ومجموعات البيع بالتجزئة الأصغر
64	الرسم البياني 20: إجمالي مساحة الأراضي (متر مربع) ونسبة التطوير (2026)
67	الرسم البياني 21: نسبة التطوير السنوي - منطقة العارضية الحرفية
68	الرسم البياني 22: نسبة التطوير السنوي - منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية
69	الرسم البياني 23: صفقات القطاع الحرفي من عام 2019 حتى عام 2025
70	الرسم البياني 24: توزيع الصفقات حسب النوع للفترة من عام 2019 حتى عام 2025
70	الرسم البياني 25: توزيع الصفقات حسب النوع في منطقة العارضية الحرفية للفترة من عام 2019 حتى عام 2025
70	الرسم البياني 26: توزيع الصفقات حسب النوع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية للفترة من عام 2019 حتى عام 2025
70	الرسم البياني 27: توزيع الصفقات حسب النوع في منطقة الفحيحيل للفترة من عام 2019 حتى عام 2025
71	الرسم البياني 28: سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية (د.ك.)
71	الرسم البياني 29: سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية (د.ك.)
72	الرسم البياني 30: سعر المتر المربع في منطقة الفحيحيل (د.ك.)
73	الرسم البياني 31: صفقات منطقة العارضية الحرفية من عام 2019 إلى عام 2025
73	الرسم البياني 32: تغير سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية
74	الرسم البياني 33: صفقات منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية من عام 2019 إلى عام 2025
74	الرسم البياني 34: تغير سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية
75	الرسم البياني 35: صفقات منطقة الفحيحيل من عام 2022 إلى عام 2025
76	الرسم البياني 36: عدد الصفقات حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025
76	الرسم البياني 37: عدد الصفقات في منطقة العارضية الحرفية حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025
77	الرسم البياني 38: عدد الصفقات في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025
77	الرسم البياني 39: عدد الصفقات في منطقة الفحيحيل حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025

فهرس الجداول

03	جدول رقم 1: متوسط أسعار الصفقات بالدينار الكويتي للمتر المربع
09	جدول رقم 2: أعلى المناطق حسب عدد الصفقات في عام 2026
11	جدول رقم 3: أعلى مناطق قطاع السكن الخاص حسب متوسط عدد الصفقات الشهرية في عام 2026
13	جدول رقم 4: أعلى مناطق قطاع السكن الإستثماري حسب متوسط عدد الصفقات الشهرية في عام 2026
15	جدول رقم 5: إجمالي قيمة الصفقات حسب القطاع (2025-2026)
17	جدول رقم 6: متوسط سعر الصفقات بالدينار الكويتي للمتر المربع (2026) حسب المناطق الرئيسية
20	جدول رقم 7: أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتاحة ومساحتها الإجمالية
21	جدول رقم 8: متوسط أسعار صفقات أراضي السكن الخاص بالدينار الكويتي للمتر المربع للفترة 2021-2026
21	جدول رقم 9: متوسط أسعار صفقات مباني السكن الخاص بالدينار الكويتي للمتر المربع للفترة 2021-2026
26	جدول رقم 10: أسعار الأراضي السكنية في ضاحية عبدالله السالم
26	جدول رقم 11: أسعار الأراضي السكنية في منطقة العدلية
27	جدول رقم 12: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الخالدية
27	جدول رقم 13: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفيحاء
27	جدول رقم 14: أسعار الأراضي السكنية في منطقة كيفان
27	جدول رقم 15: أسعار الأراضي السكنية في منطقة النزهة
28	جدول رقم 16: أسعار الأراضي السكنية في منطقة القادسية
28	جدول رقم 17: أسعار الأراضي السكنية في منطقة قرطبة
28	جدول رقم 18: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الروضة
28	جدول رقم 19: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الشهداء
29	جدول رقم 20: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصديق
29	جدول رقم 21: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الزهراء
33	جدول رقم 22: أبرز مؤشرات قطاع شقق السكن الإستثماري
34	جدول رقم 23: أعلى المناطق حسب معدل النمو السنوي المركب لمتوسط الأسعار 2023-2026
37	جدول رقم 24: أعلى المناطق من حيث إجمالي عدد الصفقات 2023-2026
40	جدول رقم 25: أعلى المناطق حسب معدل النمو السنوي المركب لمتوسط قيمة صفقات الشقق 2023-2026
43	جدول رقم 26: أعلى المناطق حسب القيمة الإجمالية التراكمية لصفقات الشقق (مليون دينار كويتي) 2023-2026
46	جدول رقم 27: معدل النمو السنوي المركب لمتوسط أسعار صفقات الشقق حسب حجم الوحدة
47	جدول رقم 28: متوسط العائد الإيجاري السنوي للشقق حسب المناطق في عام 2026
48	جدول رقم 29: متوسط أسعار صفقات الشقق بالدينار الكويتي للمتر المربع خلال عام 2026
49	جدول رقم 30: متوسط الإيجار الشهري بالدينار الكويتي للمتر المربع خلال عام 2026
50	جدول رقم 31: عائد الإيجار السنوي للشقق خلال عام 2026
58	جدول رقم 32: الإتجاه المتوقع لنسب الإشغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري
59	جدول رقم 33: مجموعات البيع بالتجزئة الكبرى وحصتهم من المساحات التجارية في دولة الكويت
60	جدول رقم 34: معدلات الإيجار السائدة للمجمعات التجارية للنصف الأول لعام 2026
60	جدول رقم 35: معدلات الإيجار السائدة لمراكز التسوق للنصف الأول لعام 2026

تم إعداد هذا التقرير بالتعاون مع شركة:



- استيتر هي شركة تكنولوجيا عقارية (PropTech) تُركز على تدقيق وجمع البيانات والتحليلات الخاصة بالعقارات في دول مجلس التعاون الخليجي. باستخدام أحدث تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) بالإضافة إلى علوم البيانات والذكاء الاصطناعي، تساعد استيتر في تنظيم تقارير البيانات للعملاء الشركات والمتخصصين في مجال العقارات.
- مع تواجد الشركة في الكويت، والسعودية، والبحرين، والإمارات، توفر استيتر بيانات عقارية شاملة عن القطاعات السكنية والتجارية والصناعية وقطاع المكاتب وقطاع الضيافة.
- لمزيد من المعلومات، يمكنكم زيارة الموقع الإلكتروني markets.estater.com

تنويه

- قامت شركة أعيان العقارية باستخدام العديد من مصادر المعلومات في سبيل إعداد هذا التقرير، حيث تم تجميع البيانات من خلال بعض الجهات الحكومية ذات العلاقة، الجهات الخاصة النفعية، الشركات العقارية، وسطاء العقار ومقيمين عقاريين.
- تم إتباع الدقة والرعاية اللازمة في تجميع المعلومات المطلوبة من أجل إعداد هذا التقرير. يتضمن هذا التقرير رأينا الخاص عن القطاعات التي تمت تغطيتها في هذا التقرير ولا يتضمن بأي حال من الأحوال أي توصية أو تشجيع على الإستثمار أو إتخاذ أي قرار إستثماري. أي قرار إستثماري يجب أن يتم من قبل صاحبه بعد بذل العناية الواجبة وعلى مسؤوليته الخاصة.
- لا تتحمل شركة أعيان العقارية أي مسؤولية عن أي نتيجة أو تبعات لنتيجة مرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بأي إجراء أو تقاعس أو قرار يتخذه مستخدم أو قارئ هذا التقرير أو من خلال إعتماده على أي معلومات متاحة من خلال هذا التقرير أو فيما يتعلق بها.
- لأي تفاصيل، يمكنكم زيارة الموقع الإلكتروني للشركة www.aayanre.com

الملخص

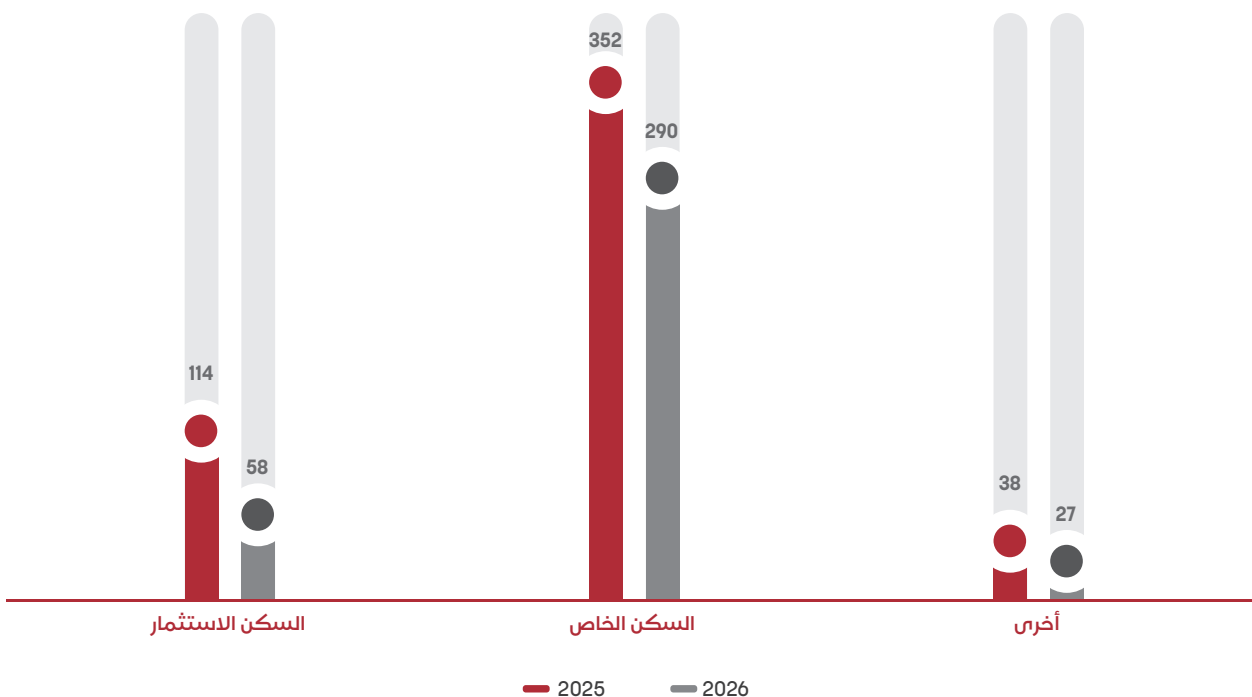
نسلط الضوء في هذا التقرير على بعض القطاعات العقارية التي لم نتطرق لها في إصداراتنا السابقة، إلى جانب تحديث البيانات والمؤشرات بما يعكس أحدث التطورات حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير.

التداعيات الجيوسياسية الإقليمية وإنعكاساتها على صفقات القطاع العقاري

- تشمل البيانات الواردة في هذا الإصدار الفترة الممتدة حتى نهاية مايو 2026.
- تراجع إجمالي عدد الصفقات بشكل حاد خلال الفترة من مارس إلى مايو 2026، حيث بلغت نسبة الإنخفاض 32% في مارس، و51% في أبريل، و62% في مايو، بالتزامن مع تصاعد النزاع بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران.
- فيما يتعلق بقيمة الصفقات، أظهر قطاع السكن الخاص أعلى مستوى من التماسك، حيث سجل إنخفاضاً بنسبة 18%، كما استحوذ على 56% من إجمالي قيمة الصفقات خلال عام 2026.
- شهد قطاع السكن الإستثماري أكبر إنخفاض في إجمالي عدد الصفقات، بنسبة بلغت 49%.
- سجلت مدينة صباح الأحمد البحرية أعلى متوسط شهري لعدد الصفقات، بواقع 38 صفقة.
- حققت منطقة شرق أعلى متوسط لأسعار الصفقات، بواقع 3,502 دينار كويتي للمتر المربع.

الرسم البياني 1

متوسط عدد الصفقات الشهرية حسب القطاعات



-49%

عدد صفقات السكن الإستثماري
القطاع الأكثر تأثراً (114 <- 58 صفقة)

-21%

متوسط أسعار الصفقات لجميع
القطاعات حتى مايو 2026
1.244 <- 981 دك للمتر المربع في مايو

-26%

إجمالي قيمة الصفقات حتى مايو 2026
1.867 مليون دك <- 1.380 مليون دك

-25%

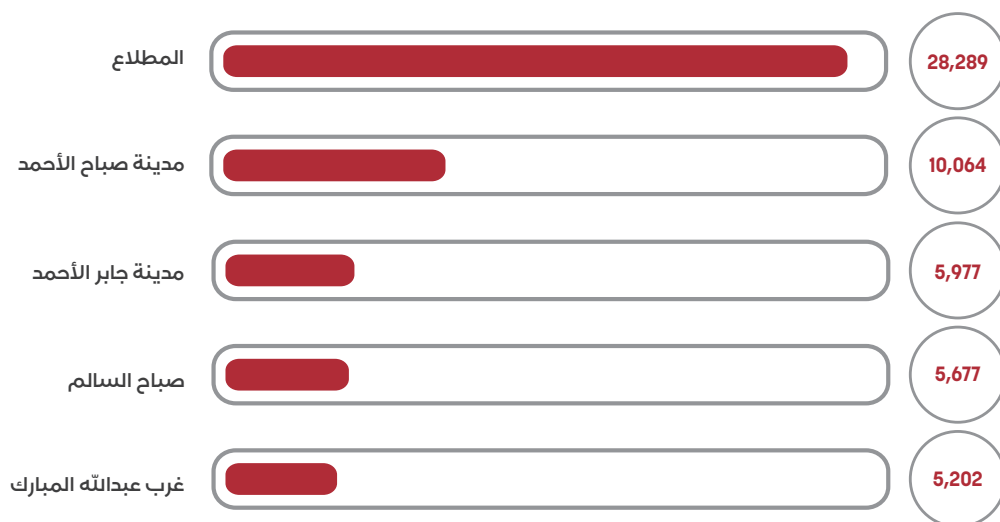
عدد الصفقات حتى مايو 2026
375 <- متوسط عدد الصفقات الشهرية

قطاع السكن الخاص

- يعتبر قطاع السكن الخاص من أكبر القطاعات العقارية في الكويت، إذ يضم 194,497 قسيمة من أصل 220,025 قسيمة سكنية، موزعة على 85 منطقة.
- تظل مدينة المطلاع الأكبر من حيث عدد قسائم السكن الخاص، بواقع 28,289 قسيمة على مساحة 11.4 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن تشكل محكراً رئيسياً للقطاع عند إكمال تطويرها بالكامل.
- سجلت ضاحية عبدالله السالم أعلى معدلات لمتوسط أسعار الأراضي، حيث بلغت ذروتها عند 2,608 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2025.

الرسم البياني 2

أعلى المناطق من حيث عدد قسائم السكن الخاص



110.1 مليون متر مربع

إجمالي مساحة القسائم السكنية
(بمتوسط 500 متر مربع للقسيمة)

25,528

قطعة أرض مخصصة للسكن الحكومي

194,497

قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص
موزعة على 85 منطقة

220,025

إجمالي عدد الأراضي السكنية

قطاع السكن الإستثماري

- أظهر قطاع السكن الإستثماري تماسكاً وإستقراراً خلال فترة النزاع، مع إستمرار معدلات الإشغال المرتفعة وإستقرار مستويات الإيجارات.
- بلغ عدد صفقات الشقق الإستثمارية ذروته عند 641 صفقة في عام 2025، فيما سجل متوسط أسعار الصفقات نمواً بمعدل سنوي مركب بلغ 4.8%، في حين إنخفض متوسط قيمة الصفقة نتيجة التوجه نحو الشقق الأصغر حجماً.
- تصدرت منطقة الفنطاس خلال الثلاثة سنوات الماضية، من حيث إرتفاع أسعار الشقق بنسبة زيادة بلغت 20.7%، فيما سجلت معظم المناطق الساحلية والداخلية نمواً بمعدلات تجاوزت 10%.
- حافظت العوائد الإيجارية للشقق المباعة على مستويات جيدة تراوحت بين 5.5% و7.6%، وسجلت منطقة الفروانية أعلى عائد بلغ 7.6%.

متوسط أسعار الصفقات بالدينار الكويتي للمتر المربع					جدول رقم 1
معدل النمو السنوي المركب	*2026 (د.ك)	2025 (د.ك)	2024 (د.ك)	2023 (د.ك)	حجم الوحدة (متر مربع)
9.1%	799	859	851	614	أقل من 100
7.3%	952	967	971	771	100-200
-11.9%	857	1,137	1,022	1,254	200-500
4.8%	872	918	915	758	المتوسط

*جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.



قطاع البيع بالتجزئة

- يتجه سوق التجزئة نحو مزيد من التنظيم، حيث إرتفعت حصة المجمعات التجارية إلى 21%، بما يعادل نحو 1.35 مليون متر مربع من المساحات القابلة للتأجير، مقارنة بنسبة 19% في تقرير عام 2023، في حين لا تزال العقارات الأخرى تستحوذ على 69% من السوق.
- يستمر إجمالي مساحات البيع بالتجزئة في النمو ليصل إلى نحو 2.15 مليون متر مربع خلال عام 2026، فيما تراجع معدل الإشغال إلى نحو 80.5%، ومتوسط الإيجارات إلى 20.3 دينار كويتي للمتر المربع شهرياً، نتيجة زيادة المعروض وتباطؤ وتيرة إستيعاب السوق لهذه الزيادة.
- يمكن إلى حد كبير التنبؤ بالمعروض حتى عام 2027، في ظل وجود عدد من المشاريع المؤكدة، تشمل مجمع ذا أفنتورا، ومشروع M1 في مدينة المطلاع، والمجمع التجاري في منطقة القيروان، وتوسعة مجمع الصالحية التجاري، والمركز التجاري في مدينة جابر الأحمد السكنية، فيما تم إستبعاد المشاريع الأخرى لعدم وضوح الجدول الزمني لإنجازها.
- تتصدر مجموعة الشايح المجموعات التجارية الرئيسية في الكويت بحصة تبلغ نحو 10.9%، فيما تستحوذ أكبر 18 مجموعة على 38.1% من إجمالي المساحات المؤجرة في مراكز التسوق والمجمعات التجارية، بينما تتوزع الحصة المتبقية على مئات المجموعات الأصغر العاملة في قطاع التجزئة.

الرسم البياني 3

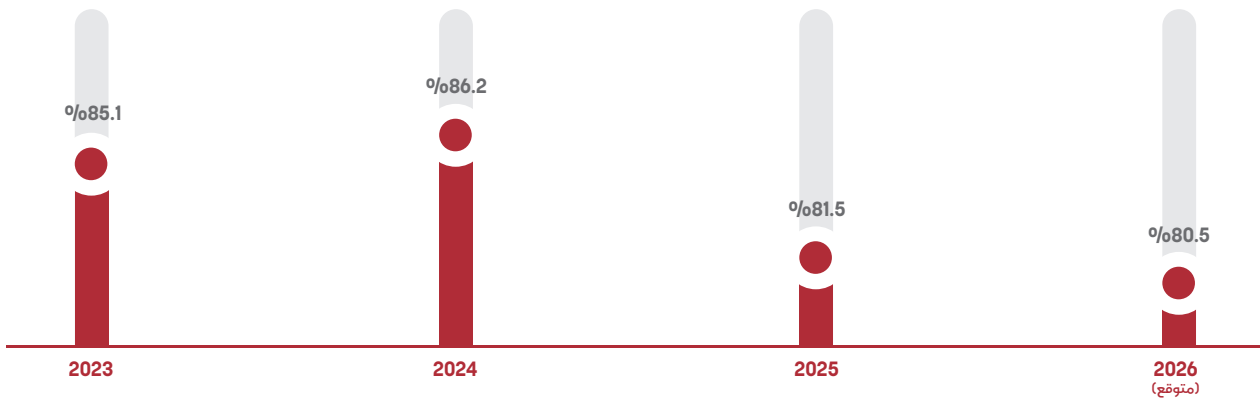
مساحات البيع بالتجزئة حسب نوع العقار (كنسبة مئوية من إجمالي المساحات القابلة للتأجير)



عقارات متعددة الاستخدامات + المطاعم والمقاهي ■ مراكز التسوق ■ المجمعات التجارية ■ العقارات الأخرى

الرسم البياني 4

إتجاه معدل الإشغال (لنهاية العام)



أكبر 18 مجموعة تجارية
38.1%
من إجمالي المساحات القابلة للتأجير
في مراكز التسوق والمجمعات التجارية،
تتصدرها مجموعة الشايح بحصة 10.9%

متوسط معدلات الإيجار
20.3 د.ك.
للمتر المربع شهرياً، إنخفاضاً من 21.7 د.ك.
في عام 2023

معدل الإشغال
80.5%
متوقع في عام 2026، إنخفاضاً من 85.1%
في عام 2023

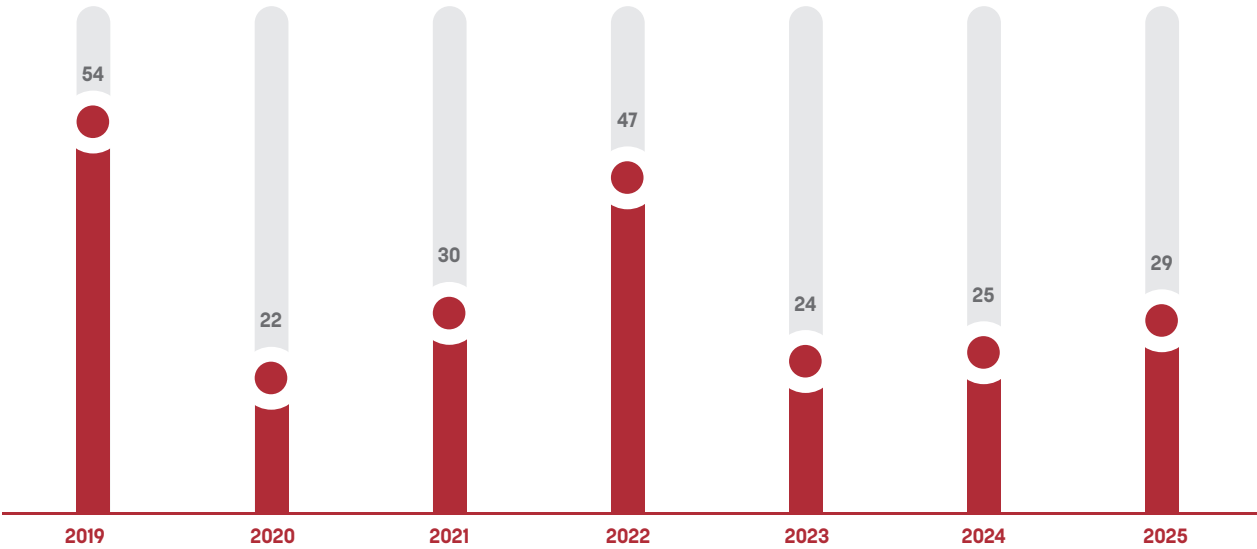
مساحات البيع بالتجزئة
2.15 مليون متر مربع
متوقع في عام 2026، إرتفاعاً من 1.57 مليون
متر مربع في عام 2023

القطاع الحرفي

- تبلغ المساحة الإجمالية للأراضي القطاع الحرفي 909,757 متر مربع، موزعة على ثلاث مناطق، تم تطوير نحو 65% منها.
- إتسمت صفقات القطاع الحرفي بالمحدودية والتذبذب، حيث بلغ إجماليها 231 صفقة خلال الفترة من عام 2019 حتى عام 2025، وسجلت انخفاضاً بنسبة 56% في عام 2023 قبل أن تشهد تعافياً جزئياً، فيما تركزت غالبية الصفقات على القسائم التي تبلغ مساحتها 500 متر مربع أو أقل.
- شكلت صفقات الأراضي 59% من إجمالي الصفقات في منطقة العارضية الحرفية، بينما إستحوذت صفقات العقارات المطورة على 83% من إجمالي الصفقات في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، في حين تركزت صفقات منطقة الفحيحيل بشكل شبه كامل في الأراضي بنسبة 94%.
- بلغ متوسط أسعار الصفقات 3,106 د.ك للمتر المربع للأراضي، مقابل 3,304 د.ك للمتر المربع للعقارات المطورة.

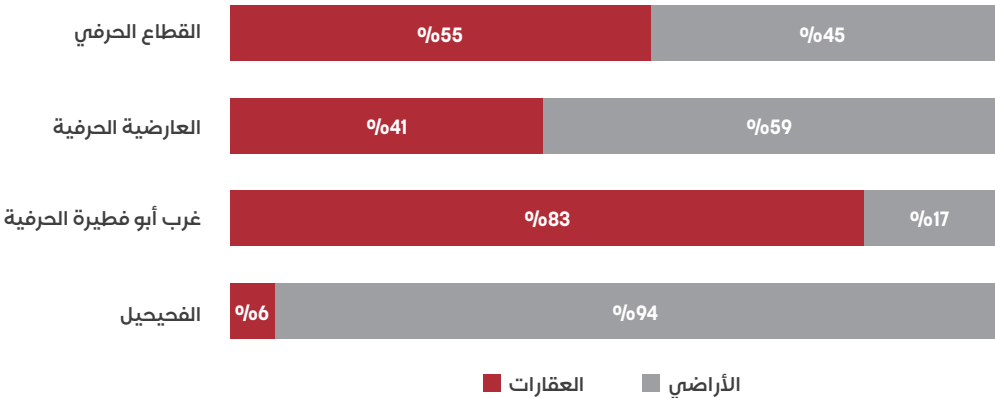
الرسم البياني 5

صفقات القطاع الحرفي حسب السنوات



الرسم البياني 6

توزيع الصفقات حسب النوع في القطاع الحرفي



3,304 / 3,106 د.ك
متوسط سعر المتر المربع
(أراضي / عقارات مطورة)

231
عدد الصفقات خلال الفترة من 2019
حتى 2025، موزعة 55% عقارات مطورة
و 45% أراضي

65%
من إجمالي مساحة الأراضي
تم تطويرها حتى عام 2026

909,757 متر مربع
المساحة الإجمالية للأراضي
موزعة على ثلاث مناطق

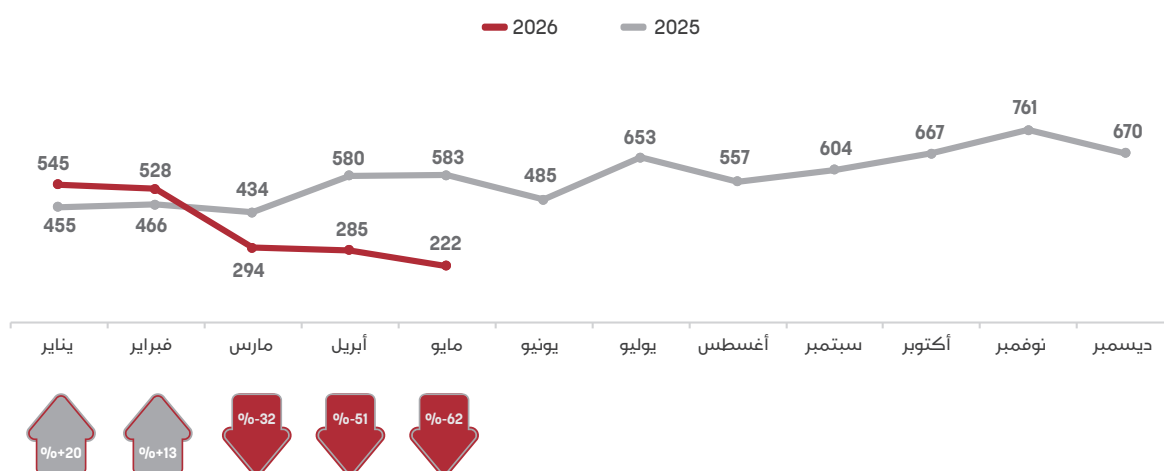
التداعيات الجيوسياسية الإقليمية وإنعكاساتها على صفقات القطاع العقاري

تراجع متوسط عدد الصفقات الشهرية بنسبة 25% على أساس سنوي نتيجة للنزاع

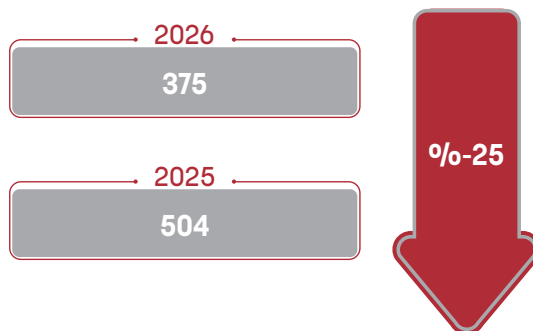
- شهدت بداية عام 2026 إرتفاعاً في عدد الصفقات الشهرية مقارنة بعام 2025، إذ إرتفع عدد الصفقات بنسبة 20% في يناير و13% في فبراير، قبل أن يتراجع بشكل حاد بنسبة 32% في مارس، و51% في أبريل، و62% في مايو، نتيجة لتصاعد النزاع بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران.
- إنخفض متوسط عدد الصفقات الشهرية في عام 2026 إلى 375 صفقة، مقابل 504 صفقة في عام 2025، مسجلاً تراجعاً بنسبة 25% مقارنة بالعام السابق.
- إن الأرقام الواردة في هذا التقرير تستند إلى الصفقات المسجلة حتى نهاية شهر مايو 2026، أي خلال الأشهر الخمسة الأولى من العام الحالي.

الرسم البياني 7

إجمالي عدد الصفقات خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)

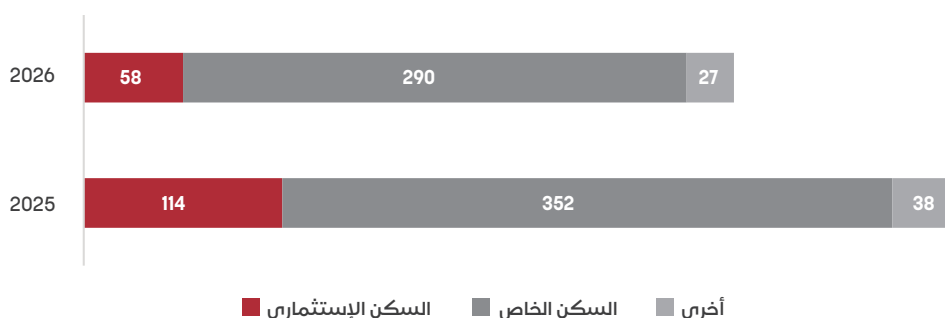


متوسط عدد الصفقات الشهرية



الرسم البياني 8

متوسط عدد الصفقات الشهرية حسب القطاعات

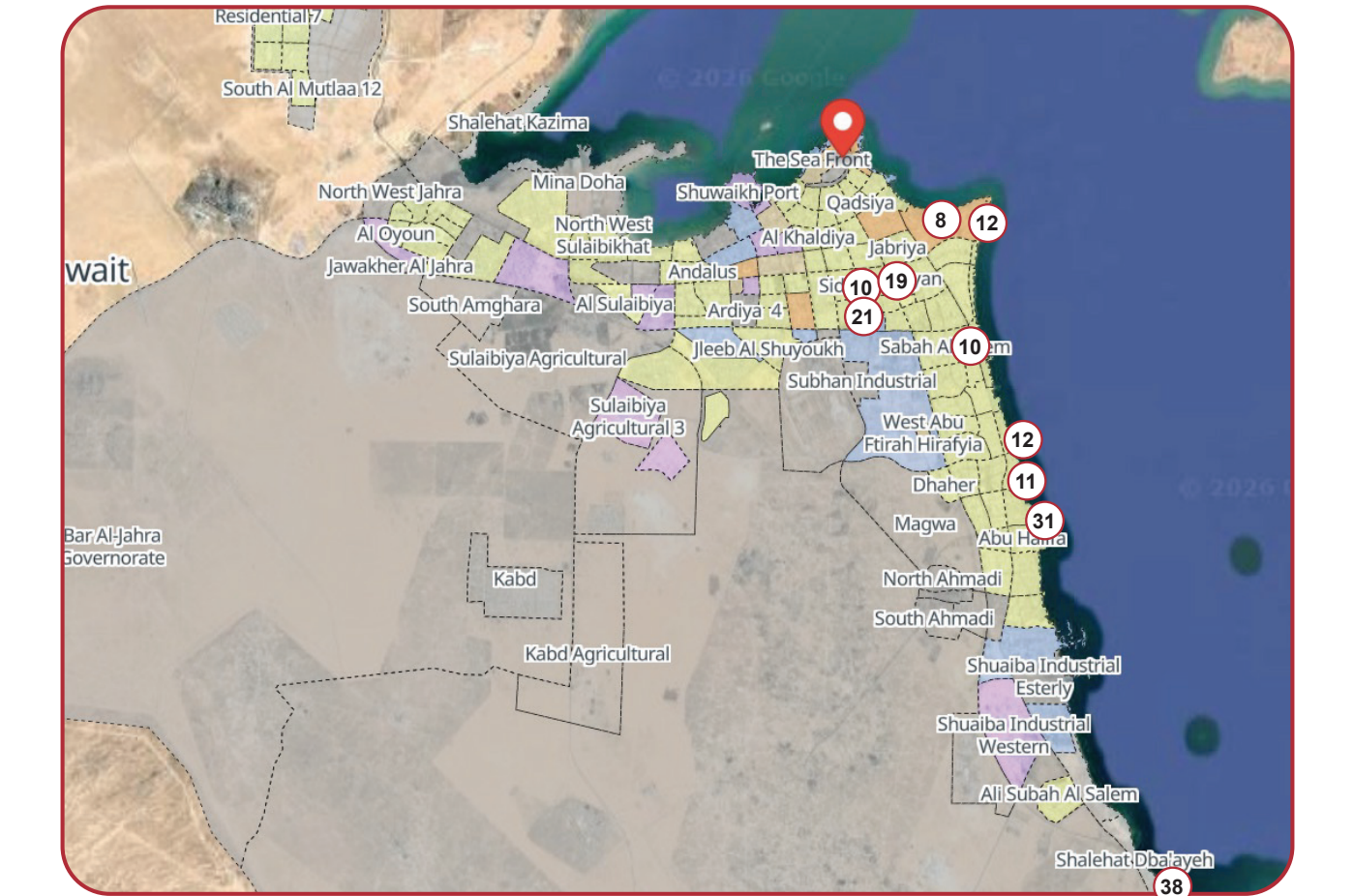


مدينة صباح الأحمد البحرية تسجل أعلى متوسط لعدد الصفقات الشهرية بواقع 38 صفقة في عام 2026

■ توضح الخريطة أدناه متوسط عدد الصفقات الشهرية حسب المناطق في عام 2026، حيث تصدرت مدينة صباح الأحمد البحرية أعلى المناطق حسب عدد الصفقات بواقع 190 صفقة، وبمتوسط بلغ 38 صفقة شهرياً.

جدول رقم 2		
أعلى المناطق حسب عدد الصفقات في عام 2026		
المنطقة	إجمالي عدد الصفقات	متوسط عدد الصفقات الشهرية
صباح الأحمد البحرية	190	38
المهولة	124	31
الزهراء	107	21
السلام	96	19
السالمية	61	12
أبو فطيرة	60	12
الطناس	56	11
الصادق	52	10
صباح السالم	51	10
حولي	42	8

ملاحظة: لم تسجل منطقة المهولة أي صفقات خلال شهر مايو 2026، مما قد يؤثر على دقة متوسط عدد المعاملات الشهري.

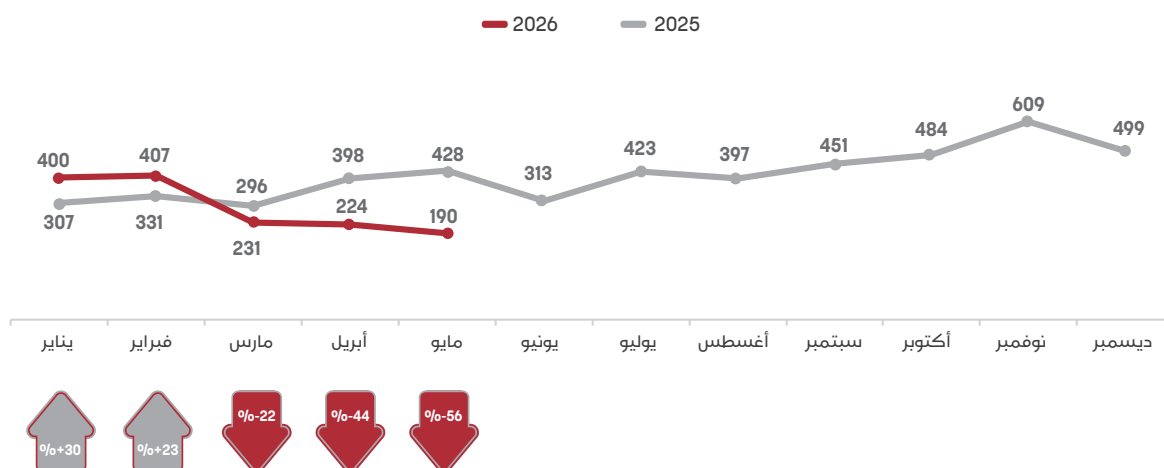


تراجع متوسط عدد الصفقات الشهرية لقطاع السكن الخاص بنسبة 18% مع تسجيل أكبر انخفاض في مايو

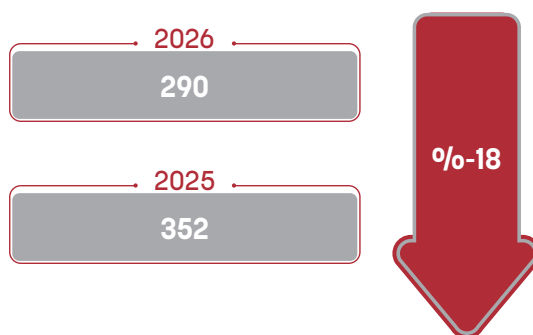
- إنخفض متوسط عدد الصفقات الشهرية في قطاع السكن الخاص من 352 صفقة في عام 2025 إلى 290 صفقة في عام 2026، بنسبة تراجع بلغت 18%.
- شهدت بداية عام 2026 إرتفاعاً في عدد صفقات السكن الخاص مقارنة بعام 2025، حيث إرتفع عدد الصفقات بنسبة 30% في يناير و23% في فبراير، قبل أن تتراجع بشكل حاد بنسبة 22% في مارس، و44% في أبريل، و56% في مايو، نتيجة لتصاعد النزاع بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، مما دفع المشتريين إلى التريث في إتخاذ قرارات الشراء.

الرسم البياني 9

إجمالي عدد الصفقات في قطاع السكن الخاص خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)



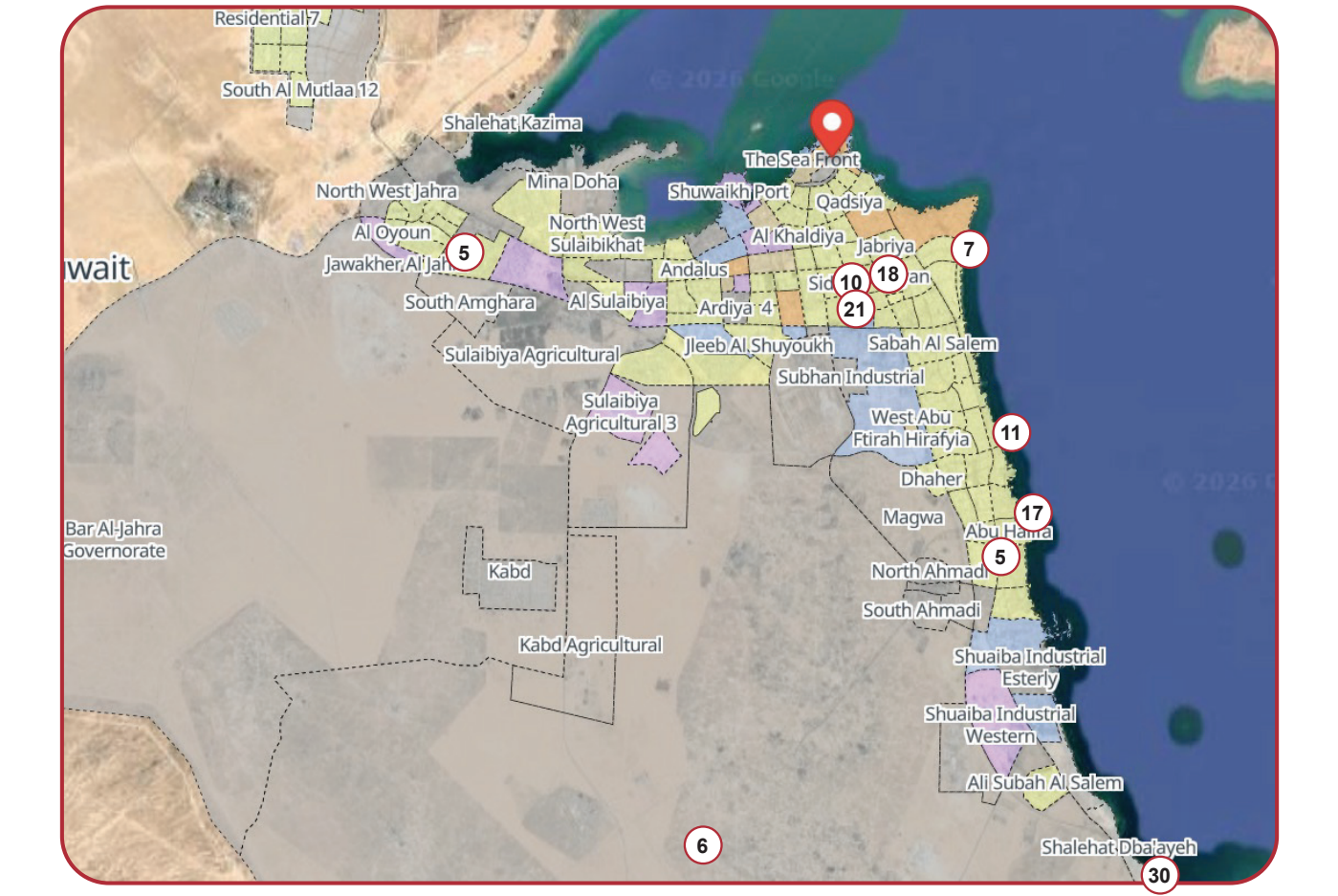
متوسط عدد الصفقات الشهرية



صباح الأحمد البحرية تتصدر متوسط عدد الصفقات الشهرية لقطاع السكن الخاص في عام 2026

توضح الخريطة أدناه متوسط عدد الصفقات الشهرية في قطاع السكن الخاص لأعلى المناطق في عام 2026، وقد تصدرت مدينة صباح الأحمد البحرية القائمة، بمتوسط بلغ 30 صفقة شهرياً.

أعلى مناطق قطاع السكن الخاص حسب متوسط عدد الصفقات الشهرية في عام 2026		جدول رقم 3
المنطقة	متوسط عدد الصفقات الشهرية	
صباح الأحمد البحرية	30	
الزهاء	21	
السلام	18	
المهبولة	17	
أبو فطيرة	11	
الصديق	10	
سلوى	7	
الوفرة السكنية	6	
الصباحية	5	
سعد العبدالله	5	

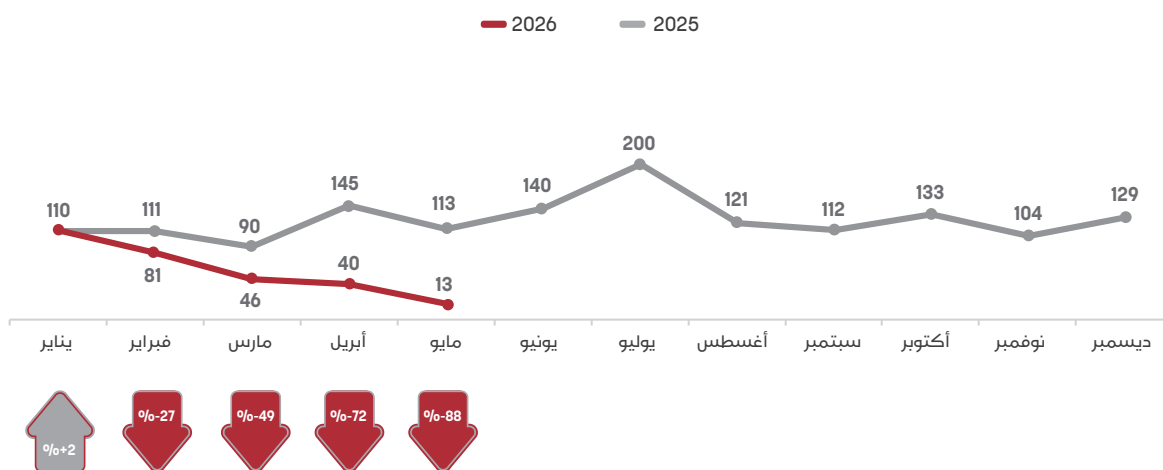


تراجع متوسط عدد الصفقات الشهرية في قطاع السكن الإستثماري بنسبة 49% على أساس سنوي

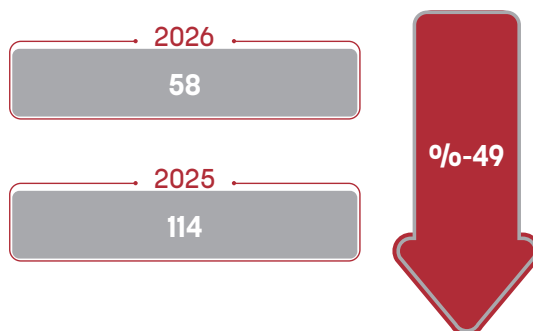
- إنخفض متوسط عدد الصفقات الشهرية في قطاع السكن الإستثماري من 114 صفقة في عام 2025 إلى 58 صفقة في عام 2026، متراجعاً بنسبة 49%.
- شهدت بداية عام 2026 ارتفاعاً طفيفاً في عدد الصفقات الشهرية في قطاع السكن الإستثماري بنسبة 2% في يناير، قبل أن يتراجع عدد الصفقات بشكل حاد بنسبة 49% في مارس، و72% في أبريل، و88% في مايو، نتيجة لتصاعد النزاع بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، مما دفع المشتريين إلى التريث في إتخاذ قرارات الشراء.

الرسم البياني 10

إجمالي عدد الصفقات في قطاع السكن الإستثماري خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)



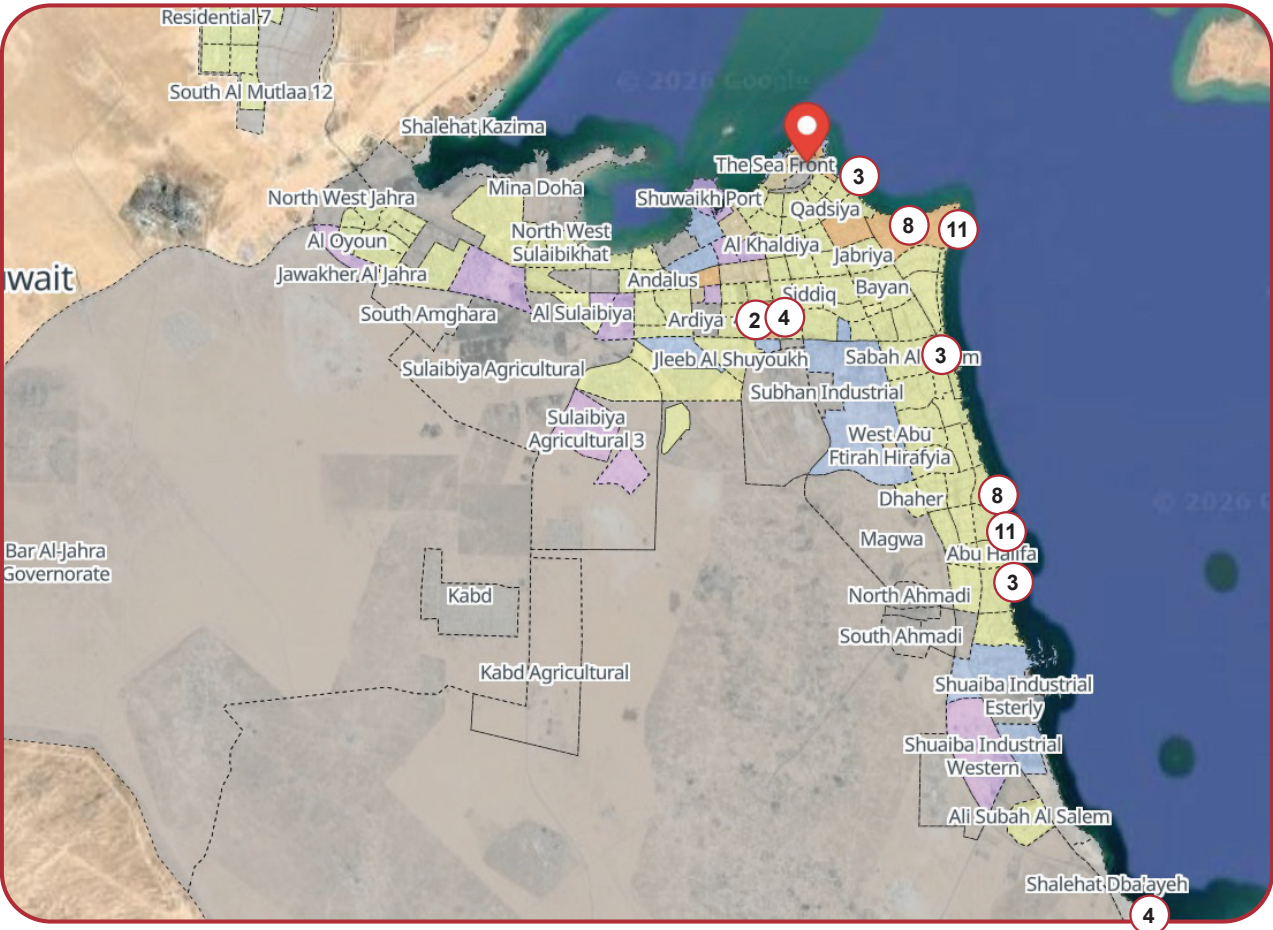
متوسط عدد الصفقات الشهرية



سجلت منطقتي المهبولة والسالمية أعلى متوسط شهري لعدد الصفقات في قطاع السكن الإستثماري في عام 2026

توضح الخريطة أدناه متوسط عدد الصفقات الشهرية لأعلى المناطق في قطاع السكن الإستثماري في عام 2026، وقد تصدرت منطقتي المهبولة والسالمية القائمة، بمتوسط بلغ 11 صفقة شهرياً.

المنطقة	متوسط عدد الصفقات الشهرية
المهبولة	11
السالمية	11
حولي	8
الطناس	8
الفروانية	4
صباح الأحمد البحرية	4
صباح السالم	3
بنيد القار	3
المنقف	3
خيطان	2

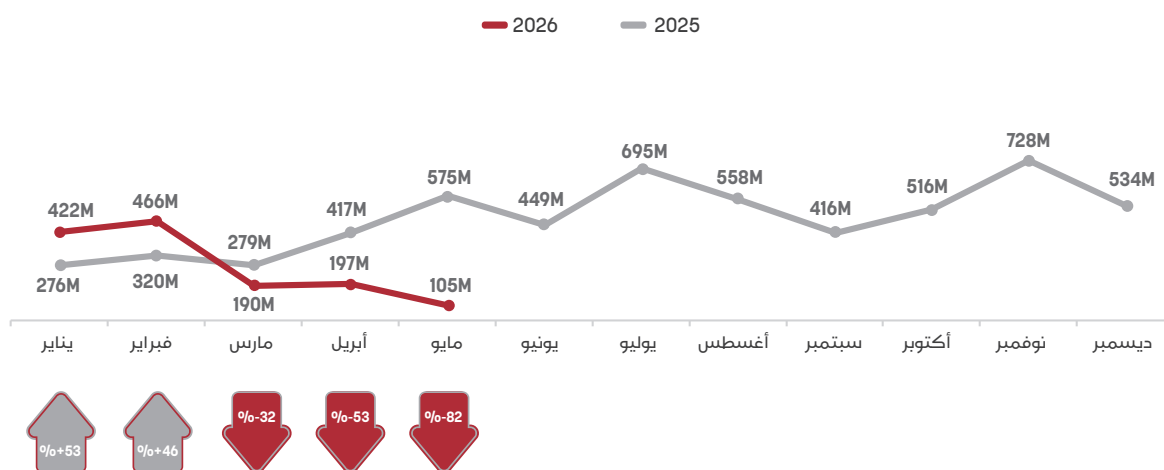


تراجع إجمالي قيمة الصفقات بنسبة 26% ليبلغ 1,380 مليون دينار كويتي

- انخفضت القيمة الإجمالية للصفقات من 1,867 مليون دينار كويتي في عام 2025 إلى 1,380 مليون دينار كويتي في عام 2026، بتراجع بلغت نسبته 26%، وقد جاء ذلك بعد بداية سنة قوية، إذ ارتفعت قيمة الصفقات بنسبة 53% في يناير و46% في فبراير، قبل أن يبدأ التراجع اعتباراً من مارس، لتبلغ نسبة الإنخفاض 82% في مايو.
- كما إنخفض متوسط قيمة الصفقات الشهرية من 373 مليون دينار كويتي في عام 2025 إلى 276 مليون دينار كويتي في عام 2026، ليسجل هو الآخر تراجعاً بنسبة 26%.

الرسم البياني 11

إجمالي قيمة الصفقات بالدينار الكويتي خلال الفترة من يناير إلى مايو (2025-2026)

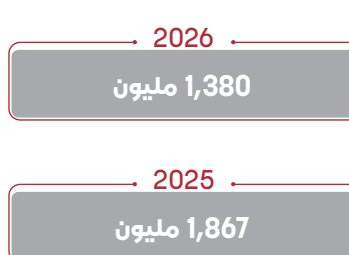


متوسط قيمة الصفقات الشهرية (د.ك)



-26%

إجمالي قيمة الصفقات يناير- مايو (د.ك)



-26%

إستحوذ قطاع السكن الخاص على الحصة الأكبر من إجمالي قيمة الصفقات في عامي 2025 و2026

- يوضح الجدول أدناه إجمالي قيمة الصفقات حسب القطاعات العقارية. إستحوذ قطاع السكن الخاص على الحصة الأكبر من إجمالي قيمة الصفقات، حيث بلغت قيمة صفقاته 2,476 مليون دينار كويتي، بما يمثل 43% من إجمالي قيمة الصفقات في عام 2025، في حين بلغت 769 مليون دينار كويتي خلال الفترة من يناير إلى مايو 2026، بنسبة 56% من إجمالي قيمة الصفقات خلال الفترة ذاتها. أما قطاع السكن الإستثماري، فقد جاء بقيمة أقل في عام 2025، حيث بلغت إجمالي صفقات القطاع الإستثماري 2,146 مليون دينار كويتي.
- نشير هنا إلى أن إجمالي قيمة كافة الصفقات في عام 2025 قد يختلف عن بعض الإصدارات الأخرى التي أظهرت قيمة أقل من 5,764 مليون دينار كويتي. نرى أن هذا الاختلاف يعود بشكل أساسي إلى عدم تسجيل بعض الصفقات بشكل صحيح لدى وزارة العدل، وعليه فقد تم إدراج الأرقام كما وردت من وزارة العدل دون إجراء أي تعديلات.
- بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة في جميع القطاعات نحو 1 مليون دينار كويتي في عام 2025، و0.8 مليون دينار كويتي خلال الفترة من يناير إلى مايو 2026.

إجمالي قيمة الصفقات حسب القطاع (2025-2026)

جدول رقم 5

السنة	القطاع	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	إجمالي قيمة الصفقات (د.ك)	متوسط قيمة الصفقات (د.ك)
2025	السكن الإستثماري	102 مليون	134 مليون	78 مليون	179 مليون	221 مليون	256 مليون	334 مليون	166 مليون	85 مليون	210 مليون	164 مليون	216 مليون	2,146 مليون	1.7 مليون
	السكن الخاص	117 مليون	131 مليون	123 مليون	155 مليون	246 مليون	127 مليون	258 مليون	250 مليون	217 مليون	231 مليون	368 مليون	254 مليون	2,476 مليون	0.6 مليون
	أخرى	57 مليون	54 مليون	77 مليون	83 مليون	108 مليون	66 مليون	103 مليون	143 مليون	115 مليون	75 مليون	196 مليون	64 مليون	1,103 مليون	3 مليون
	كافة القطاعات	276 مليون	320 مليون	279 مليون	417 مليون	575 مليون	449 مليون	695 مليون	558 مليون	416 مليون	516 مليون	728 مليون	534 مليون	5,764 مليون	1 مليون
2026	السكن الإستثماري	159 مليون	96 مليون	38 مليون	55 مليون	16 مليون	-	-	-	-	-	-	-	365 مليون	1.3 مليون
	السكن الخاص	196 مليون	264 مليون	120 مليون	110 مليون	79 مليون	-	-	-	-	-	-	-	769 مليون	0.6 مليون
	أخرى	67 مليون	106 مليون	31 مليون	32 مليون	9 مليون	-	-	-	-	-	-	-	226 مليون	2.4 مليون
	كافة القطاعات	422 مليون	466 مليون	190 مليون	197 مليون	105 مليون	-	-	-	-	-	-	-	1,380 مليون	0.8 مليون

تراجع متوسط أسعار الصفقات بنسبة 21% مقارنة بعام 2025

- في المجمل، تراجع متوسط أسعار الصفقات الشهرية إلى 981 دينار كويتي للمتر المربع في مايو 2026، بإنخفاض بلغت نسبته 21% مقارنة بشهر يناير 2025.
- إرتفع متوسط أسعار صفقات قطاع السكن الإستثماري إلى 2,087 دينار كويتي للمتر المربع في مايو 2026، بزيادة نسبتها 28% مقارنة بشهر يناير 2025، بينما تراجع متوسط أسعار صفقات قطاع السكن الخاص إلى 871 دينار كويتي للمتر المربع، بإنخفاض بلغت نسبته 7% مقارنة بشهر يناير 2025.
- تجمع هذه الأسعار بين الأراضي والعقارات المطورة، نظراً لصعوبة فصل أسعار الأراضي عن أسعار العقارات المطورة، وعليه تُستخدم هذه النسب والأرقام كمؤشر عام فقط دون إبراز أي حقائق أو دلائل.

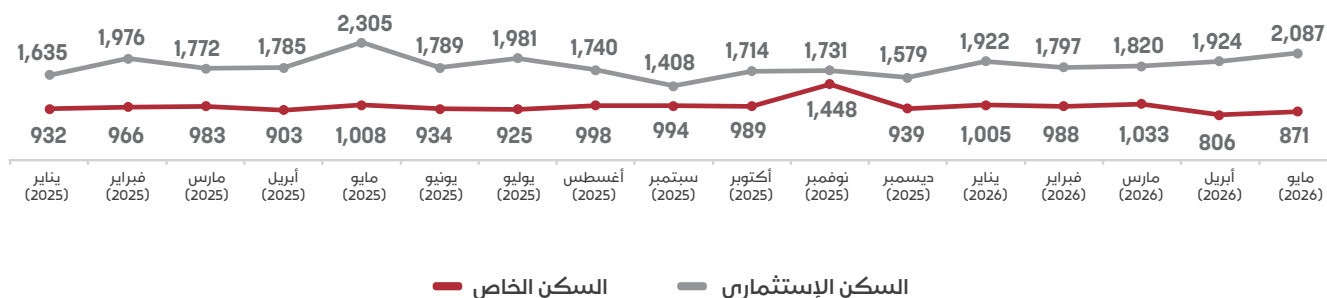
الرسم البياني 12

متوسط سعر الصفقات الشهرية بالدينار الكويتي للمتر المربع



الرسم البياني 13

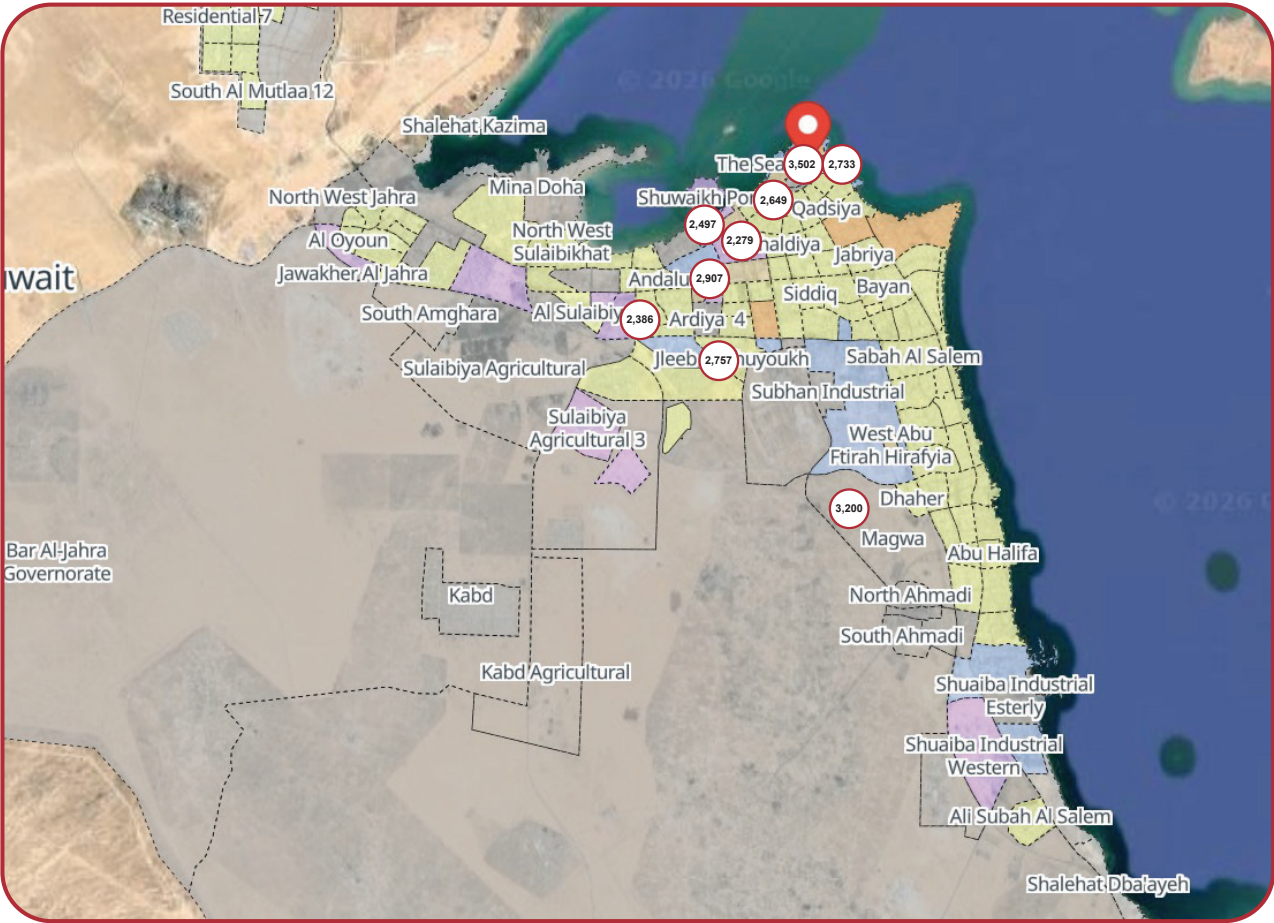
متوسط سعر الصفقات الشهرية بالدينار الكويتي للمتر المربع - حسب القطاع



سجلت منطقة شرق أعلى متوسط لأسعار الصفقات بواقع 3,502 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2026

- توضح الخريطة أدناه متوسط أسعار الصفقات الشهرية، بالدينار الكويتي للمتر المربع، حسب المناطق في عام 2026.
- سجلت منطقة شرق أعلى متوسط لأسعار الصفقات بواقع 3,502 دينار كويتي للمتر المربع، كما سجلت أعلى متوسط ضمن قطاع السكن الإستثماري بواقع 3,591 دينار كويتي للمتر المربع.
- تجدر الإشارة إلى أن منطقة شرق شهدت صفقات ضمن تصنيفات عقارية أخرى بخلاف القطاع الإستثماري، لذلك يختلف متوسط كافة القطاعات عن متوسط قطاع العقارات الإستثمارية.

متوسط سعر الصفقات بالدينار الكويتي للمتر المربع (2026) حسب المناطق الرئيسية				جدول رقم 6
المنطقة	كافة القطاعات	قطاع السكن الخاص	قطاع السكن الإستثماري	
شرق	3,502	-	3,591	
المقوع	3,200	-	3,200	
الرقعي	2,907	-	2,907	
دسمان	2,733	-	2,733	
المنصورية	2,649	2,649	-	
الشويخ	2,497	2,497	-	
العارضية 6	2,386	2,386	-	
العدلية	2,279	2,279	-	



قطاع السكن الخاص

إجمالي أراضي السكن الخاص والحكومي في الكويت بلغ 220,025 حتى نهاية النصف الأول من عام 2026

يعتبر قطاع السكن الخاص من أكبر القطاعات العقارية في الكويت.

- يوجد في دولة الكويت 220,025 قطعة أرض سكنية منها 194,497 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص موزعة على 85 منطقة مختلفة و 25,528 قطعة أرض مخصصة للسكن الحكومي.
- المقصود هنا في السكن الحكومي هي العقارات السكنية المملوكة للدولة، والتي يتم منحها كمساعدة للمواطنين الكويتيين أو العاملين في الدولة وذلك ضمن منظومة الرعاية السكنية.
- تم إستثناء مدينة صباح الأحمد البحرية المخصصة للسكن الخاص من العدد المذكور أعلاه، وذلك نظراً لطبيعة موقعها ونطاق إستخدامها من قبل ملاكها، وعليه نرى أنه ليس من المناسب إضافتها إلى قطاع السكن الخاص بشكل عام في الكويت.
- يوضح الجدول رقم 7 أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية.
- تظل مدينة المطلاع المساهم الأكبر في أراضي السكن الخاص بمساحة إجمالية قدرها 11,381,077 متر مربع موزعة على عدد 28,289 قطعة أرض، مما يعزز أهميتها بوصفها محركاً رئيسياً في قطاع السكن الخاص وذلك بمجرد الإنتهاء من تطويرها بالكامل وإشغالها بالسكان.

أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتاحة ومساحتها الإجمالية

جدول رقم 7

م	المنطقة	عدد الأراضي المتاحة	المساحة الإجمالية (متر مربع)	متوسط مساحة الأرض (متر مربع)
1	مدينة المطلاع	28,289	11,381,077	402
2	مدينة صباح الأحمد	10,064	6,428,818	639
3	مدينة جابر الأحمد	5,977	2,442,706	409
4	صباح السالم	5,677	2,097,876	370
5	غرب عبدالله المبارك	5,202	2,117,105	407
6	عبدالله المبارك الصباح	4,915	1,967,776	400
7	سلوى	4,088	3,013,846	737
8	علي صباح السالم	3,747	1,488,697	397
9	العدان	3,637	1,468,069	404
10	الفردوس	3,548	1,113,282	314
11	مبارك الكبير	3,546	1,453,248	410
12	بيان	3,468	1,695,287	489
13	العارضية	3,391	1,398,860	413
14	الصباحية	3,300	1,829,593	554
15	الوفرة السكنية	3,290	1,946,613	592
16	الجابرية	3,238	2,045,930	625
17	أبو فطيرة	3,116	1,320,902	424
18	الزهراء	3,057	1,385,155	453
19	القصور	3,053	1,235,824	405
20	جابر العلي	2,967	1,178,116	397
	السكن الحكومي	25,528	8,245,544	323
	مناطق سكنية خاصة أخرى	86,927	52,862,712	608
	الإجمالي	220,025	110,117,036	500

متوسط قيم صفقات الأراضي ومباني السكن الخاص خلال الفترة 2021-2026

- يوضح الجدول 8 و 9 متوسط أسعار صفقات أراضي ومباني السكن الخاص بالدينار الكويتي للمتر المربع في إثني عشر منطقة مختارة، وذلك خلال الفترة من 2021 إلى 2026.
- لم يتم الأخذ بعين الاعتبار مزايا مواقع الأراضي عند تحديد القيم الواردة في الجدول 8 و 9، مثل القسائم المميزة أو قسائم الزاوية وغيرها، علماً بأنه سيتم تناول هذه المزايا بشكل أكثر تفصيلاً في الجداول اللاحقة ضمن هذا القسم من التقرير.
- تجدر الإشارة والتأكيد أن هذه القيم لا تأخذ بعين الاعتبار عمر المباني السكنية القائمة.
- تقتصر الجداول على عرض متوسط قيمة المتر المربع لصفقات أراضي ومباني السكن الخاص خلال الفترة من 2021 إلى 2026.
- في المناطق الإثني عشر المختارة، سجلت ضاحية عبدالله السالم أعلى المعدلات لمتوسط أسعار الأراضي، حيث بلغت ذروتها عند 2,608 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2025، في حين جاءت قرطبة، الروضة، والزهراء ضمن المناطق الأقل من حيث متوسط الأسعار.
- أما بالنسبة لمباني السكن الخاص في المناطق الإثني عشر المختارة، فقد سجل متوسط سعر المتر المربع في عام 2025 اتجاهًا تصاعدياً في كل من منطقة العديلية وضاحية عبدالله السالم، حيث بلغ 2,579 دينار كويتي للمتر المربع في العديلية، و2,083 دينار كويتي للمتر المربع في ضاحية عبدالله السالم.
- بخلاف الأراضي التي تميل قيمتها إلى الارتفاع مع مرور الوقت، وبشكل عام، فإن مباني السكن الخاص تتأثر بعمر المبنى وحالته، الأمر الذي قد يؤدي إلى تراجع متوسط أسعار الصفقات المسجلة في السنوات اللاحقة، حتى في حال استمرار ارتفاع قيمة الأرض.

متوسط أسعار صفقات أراضي السكن الخاص بالدينار الكويتي للمتر المربع للفترة 2021-2026

جدول رقم 8

2026 (د.ك.)	2025 (د.ك.)	2024 (د.ك.)	2023 (د.ك.)	2022 (د.ك.)	2021 (د.ك.)	المنطقة
2,608	2,608	2,482	2,225	2,225	2,000	عبدالله السالم
2,549	2,549	1,626	1,900	1,940	1,478	العديلية
1,817	1,817	2,227	2,380	2,380	2,380	الخالدية
1,250	1,222	1,217	1,398	1,398	1,527	الفيحاء
1,385	1,385	1,515	1,300	1,300	1,300	كيفان
2,250	1,613	2,284	1,310	1,310	1,310	النزهة
1,332	1,440	1,232	1,225	1,225	1,225	القادسية
878	878	1,274	983	1,375	1,375	قرطبة
1,547	924	1,535	1,992	1,992	1,992	الروضة
1,304	1,304	1,410	1,241	1,241	1,241	الشهداء
1,000	1,216	1,269	1,344	1,317	1,177	الصادق
1,028	1,076	1,244	1,235	1,432	1,222	الزهراء

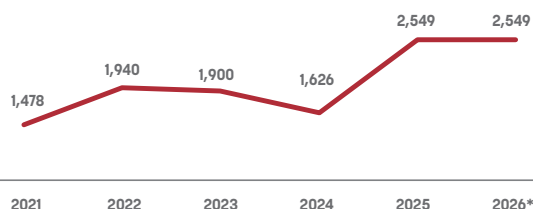
متوسط أسعار صفقات مباني السكن الخاص بالدينار الكويتي للمتر المربع للفترة 2021-2026

جدول رقم 9

2026 (د.ك.)	2025 (د.ك.)	2024 (د.ك.)	2023 (د.ك.)	2022 (د.ك.)	2021 (د.ك.)	المنطقة
2,515	2,083	1,860	3,073	2,489	1,784	عبدالله السالم
2,041	2,579	2,225	1,969	1,943	1,436	العديلية
1,572	1,428	1,632	1,804	1,639	1,500	الخالدية
1,530	1,397	1,618	1,713	2,063	1,568	الفيحاء
1,392	1,611	1,572	1,593	1,509	1,520	كيفان
1,950	1,856	1,768	4,209	2,630	2,288	النزهة
1,189	1,232	1,427	1,510	1,381	1,508	القادسية
814	1,208	1,296	1,407	1,354	1,236	قرطبة
1,165	1,472	1,254	1,656	1,451	1,672	الروضة
1,202	1,373	1,441	1,521	1,540	1,349	الشهداء
1,273	1,485	1,615	1,840	1,752	1,599	الصادق
1,010	1,180	1,264	1,474	1,835	1,331	الزهراء

متوسط أسعار صفقات أراضي السكن الخاص بالدينار الكويتي للمتر المربع للفترة 2021-2026

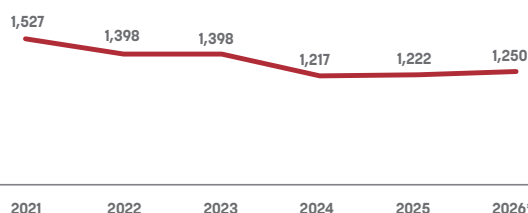
العديلية



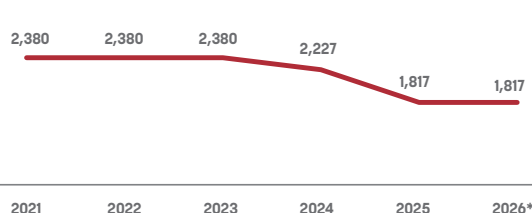
عبدالله السالم



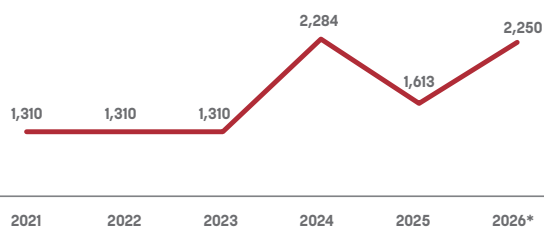
الفيحاء



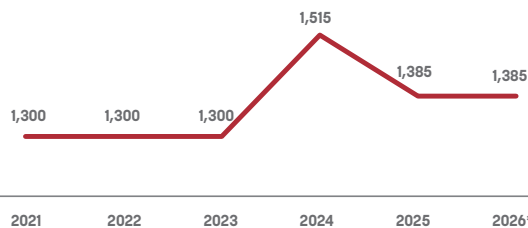
الخالدية



النزهة

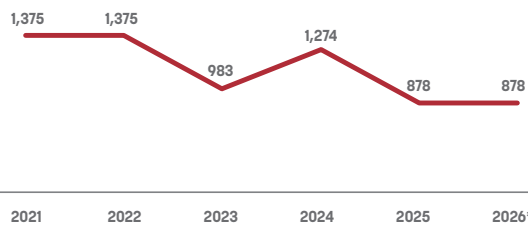


كيفان

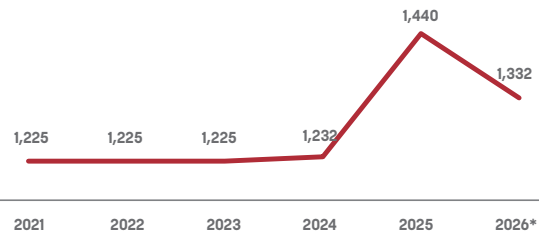


* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

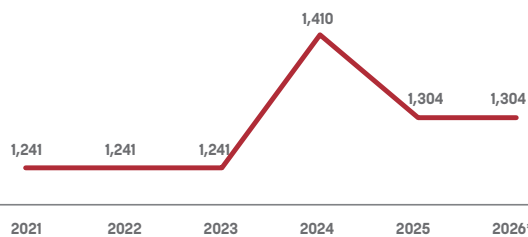
قرطبة



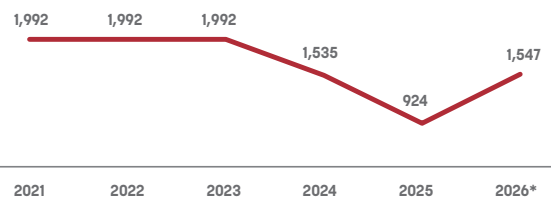
القادسية



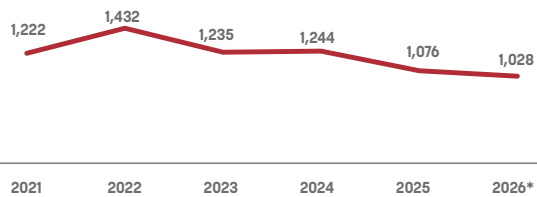
الشهداء



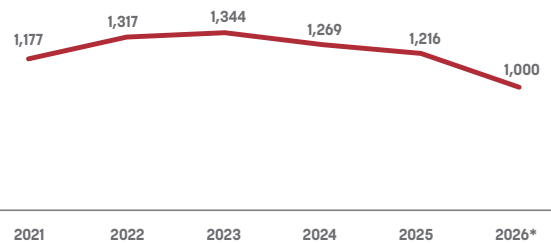
الروضة



الزهراء

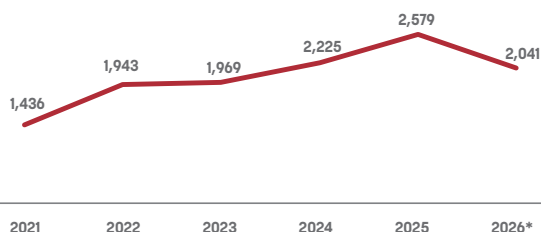


الصديق

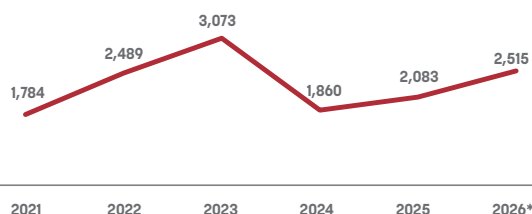


متوسط أسعار صفقات مباني السكن الخاص بالدينار الكويتي للمتر المربع للفترة 2021-2026

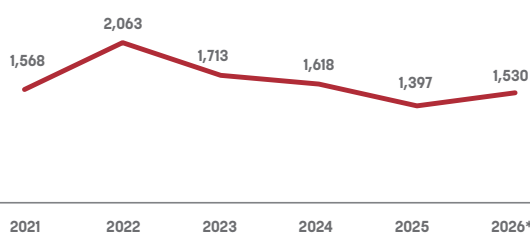
العديلية



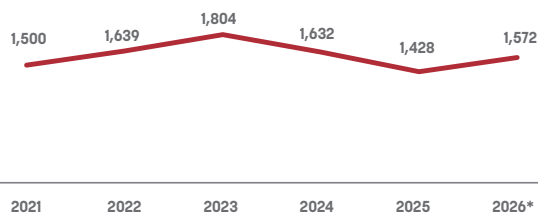
عبدالله السالم



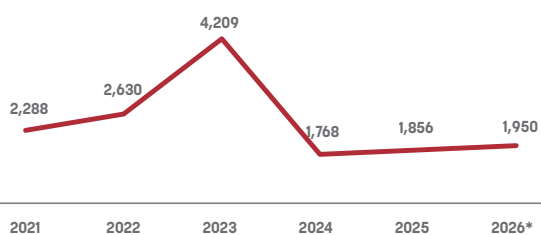
الفيحاء



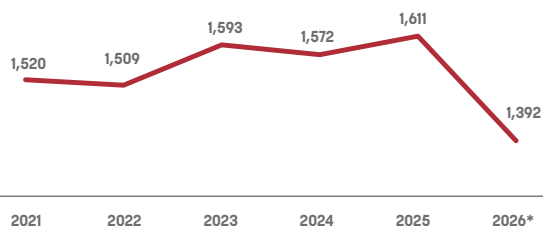
الخالدية



النزهة

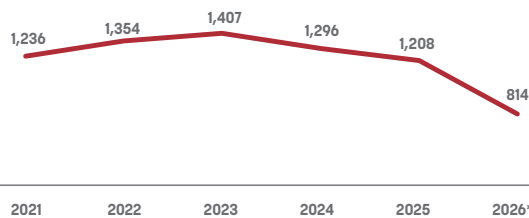


كيفان

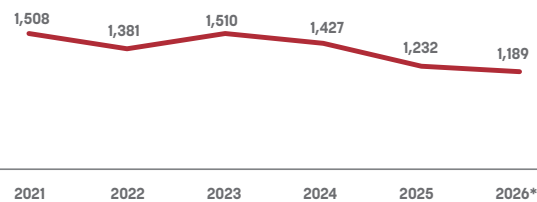


* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

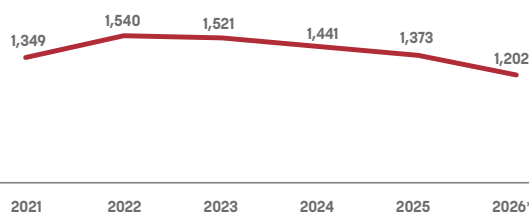
قرطبة



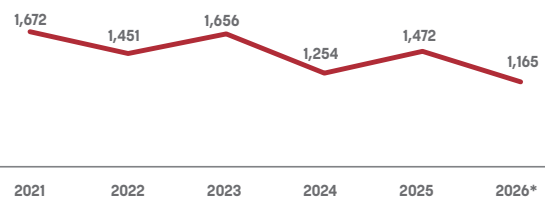
القادسية



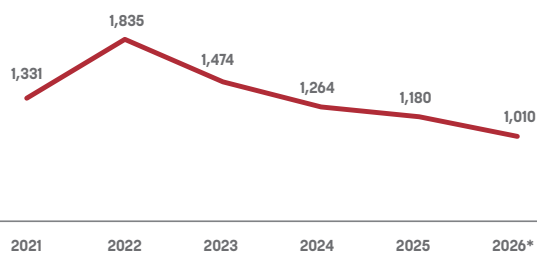
الشهداء



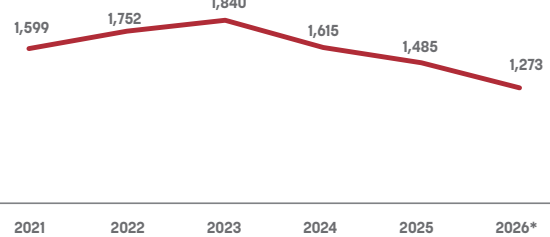
الروضة



الزهراء



الصدیق



* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

أسعار الأراضي

يستعرض هذا القسم من التقرير القيم السائدة للأراضي في مناطق مختارة.

- توضح الجداول التالية أسعار المتر المربع للأراضي بناءً على مساحاتها المختلفة.
- تم تصنيف الأراضي وفقاً لما يلي :



شوارع رئيسية داخلية : أراضي تطل على شوارع رئيسية داخلية وتفصل بين قطع داخلية ولها مدخل لأكثر من شارع داخلي.

02

شوارع رئيسية: أراضي تطل على الطرق السريعة أو الطرق الرئيسية، وترتبط تلك الطرق المناطق أو القطع المختلفة.

01

زاوية / بدون زاوية: قد تضم تلك الأراضي زاوية واحدة (ملتقى شارعين) أو أكثر.

03

- سنقوم بإستعراض الأسعار المتداولة في 12 منطقة خلال تقرير النصف الأول من عام 2026.
- هناك بحدود 85 منطقة مختلفة، سيتم تناولها بشكل نصف سنوي في الإصدارات القادمة من هذا التقرير.
- من الملاحظ أنه ليس كل فئات مساحات الأراضي محددة السعر وذلك بسبب عدم وجود أراضي بهذه المساحة في تلك المناطق، على سبيل المثال لا توجد أرض زاوية على شارع رئيسي بمساحة أقل من 400 متر مربع في ضاحية عبدالله السالم، وبالتالي لا يوجد سعر لها ضمن القائمة.
- تبين الجداول أدناه قيم الأراضي حسب كل منطقة وفق الشرائح والأحجام المختلفة، مع الأخذ بعين الاعتبار أن عدد الصفقات الفعلية في كل منطقة قد يكون محدوداً. كما نود الإشارة إلى أن الأرقام والبيانات الواردة في الجداول هي لأغراض إسترشادية فقط، ولا تُعد توصية إستثمارية.

- شهد متوسط أسعار الأراضي في ضاحية عبدالله السالم إنخفاضاً طفيفاً خلال الإثني عشر شهراً الماضية.

جدول رقم 10						
أسعار الأراضي السكنية في ضاحية عبدالله السالم						
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	-	-	3,016-2,390	2,655-2,301	2,158-1,956	1,976-1,815
500-400	-	-	3,093-2,313	2,502-1,970	2,105-1,965	2,006-1,716
600-500	2,934-2,841	2,507-2,498	3,167-2,225	2,427-1,851	2,123-1,795	1,904-1,601
750-600	-	-	3,143-2,376	2,548-2,035	2,268-2,020	2,081-1,791
أكثر من 750	3,828-2,207	3,370-2,107	3,286-1,961	2,865-1,669	2,194-1,566	1,904-1,113

- شهد متوسط أسعار الأراضي في منطقة العدلية إنخفاضاً طفيفاً، حيث تراوحت معظم أسعار الصفقات المسجلة بين 2,000 و 2,300 دينار كويتي للمتر المربع.

جدول رقم 11						
أسعار الأراضي السكنية في منطقة العدلية						
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	2,438-2,176	2,364-2,110	2,500-2,069	2,181-1,951	2,299-2,012	2,120-1,905
500-400	2,516-2,094	2,227-2,042	2,405-2,006	2,087-1,871	2,160-2,008	2,069-1,832
600-500	2,327-1,846	1,821-1,670	2,105-1,733	2,022-1,563	1,876-1,698	1,782-1,542
750-600	2,606-2,350	2,445-2,189	2,720-2,243	2,454-2,074	2,464-2,231	2,276-2,046
أكثر من 750	2,273-1,474	1,941-638	2,129-1,254	1,925-1,283	2,000-1,300	1,812-1,137

■ شهد متوسط أسعار الأراضي في منطقتي الخالدية والفيحاء انخفاضاً نسبياً، نتيجة عمليات التصحيح التي شهدتها السوق حتى مطلع عام 2026، قبل أن يتأثر لاحقاً بصورة أكبر بسبب التداعيات الناتجة عن الأوضاع الراهنة.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الخالدية						جدول رقم 12
شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
1,477-1,243	1,604-1,410	1,734-1,333	1,921-1,542	1,897-1,755	2,282-1,932	أقل من 400
1,481-1,237	1,587-1,410	1,818-1,381	1,975-1,545	1,860-1,652	2,371-1,810	500-400
1,421-1,194	1,776-1,390	1,802-1,346	1,902-1,643	1,982-1,772	2,422-1,951	600-500
1,508-1,281	1,824-1,453	1,859-1,421	2,163-1,583	1,975-1,860	-	750-600
1,464-1,125	1,751-1,325	1,875-1,264	2,228-1,416	2,115-1,542	2,483-1,782	أكثر من 750

■ شهد متوسط أسعار الأراضي تصحيحاً خلال الإثني عشر شهراً الماضية، بلغ نحو 1.8% في الخالدية، و2% في الفيحاء، وذلك على الرغم من أن شرائح المساحات المختلفة ومزايا القسائم أظهرت اتجاهات متفاوتة بشكل طفيف.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفيحاء						جدول رقم 13
شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
1,695-1,285	2,197-1,458	2,262-1,508	3,031-1,703	2,569-2,038	3,311-2,041	أقل من 400
1,552-1,250	1,682-1,444	2,176-1,492	2,596-1,811	2,636-1,850	3,190-2,139	500-400
1,214-1,130	1,422-1,347	1,801-1,797	2,141-1,784	2,314-2,314	2,848-1,790	600-500
1,619-1,347	1,747-1,573	2,294-1,840	2,903-1,931	2,525-2,525	3,840-2,485	750-600
1,259-1,016	1,606-1,307	1,906-1,778	2,416-1,762	2,901-1,238	3,417-2,029	أكثر من 750

■ أظهرت أسعار الأراضي في منطقتي النزهة وكيفان نمطاً متشابهاً، وذلك لوقوعهما على الإمتداد ذاته بين الدائريين الثاني والثالث.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة كيفان						جدول رقم 14
شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
1,595-1,328	1,763-1,374	1,891-1,286	1,958-1,457	1,811-1,594	1,976-1,756	أقل من 400
1,568-1,321	1,717-1,472	1,798-1,277	1,956-1,466	1,818-1,535	1,987-1,690	500-400
1,459-1,268	1,704-1,413	1,761-1,390	1,857-1,462	1,897-1,689	2,053-1,769	600-500
1,687-1,310	1,790-1,481	1,759-1,295	1,957-1,512	1,829-1,533	2,135-1,559	750-600
1,545-1,133	1,702-1,427	1,624-1,239	2,083-1,443	2,073-1,509	2,377-1,650	أكثر من 750

■ ساهم الضعف العام في السوق، إلى جانب إعتبارات تتعلق بالتطورات الجيوسياسية، في انخفاض أسعار الأراضي في منطقتي كيفان والنزهة بنحو 1.5% إلى 2% خلال الإثني عشر شهراً الماضية.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة النزهة						جدول رقم 15
شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
1,703-1,599	1,788-1,739	1,783-1,620	1,974-1,715	-	-	أقل من 400
1,657-1,561	1,713-1,707	1,809-1,550	1,917-1,680	-	-	500-400
1,559-1,488	1,755-1,569	1,701-1,456	1,949-1,575	1,741-1,724	1,852-1,852	600-500
1,730-1,636	1,853-1,731	1,834-1,635	1,956-1,801	-	1,897-1,897	750-600
1,558-1,177	1,742-1,293	1,727-1,131	1,987-1,202	1,757-1,507	2,085-1,347	أكثر من 750

■ تقع منطقة القادسية أيضاً بين الدائريين الثاني والثالث، وقد شهدت أسعار الأراضي فيها إنخفاضاً طفيفاً بنحو 1.8% خلال الإثني عشر شهراً الماضية.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة القادسية						جدول رقم 16
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	1,820-1,523	1,611-1,312	1,765-1,326	1,567-1,118	1,443-1,300	1,255-1,113
500-400	1,896-1,460	1,598-1,305	1,810-1,352	1,538-1,108	1,405-1,341	1,306-1,112
600-500	-	1,620-1,239	1,809-1,254	1,510-979	1,335-1,293	1,276-1,044
750-600	1,643-1,614	1,358-1,358	1,785-1,376	1,588-1,161	1,442-1,316	1,355-1,156
أكثر من 750	2,006-1,395	1,712-1,075	1,800-1,202	1,509-850	1,318-1,203	1,074-876

■ أما منطقة قرطبة، فتقع بين الدائريين الرابع والخامس، وقد شهدت أسعار الأراضي فيها تراجعاً أعلى نسبياً بلغ نحو 2.2% خلال الإثني عشر شهراً الماضية.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة قرطبة						جدول رقم 17
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	1,497-1,297	1,439-1,191	1,435-1,033	1,302-955	1,256-1,057	1,156-938
500-400	1,471-1,307	1,428-1,158	1,364-1,019	1,273-919	1,191-987	1,145-913
600-500	1,541-1,202	1,438-1,099	1,306-953	1,317-870	1,192-932	1,094-855
750-600	-	1,335-1,322	1,411-1,185	1,340-985	1,235-1,067	1,175-969
أكثر من 750	1,437-916	1,307-839	1,236-944	1,197-859	1,131-879	1,067-760

■ سجلت منطقة الروضة أدنى نسبة تصحيح في أسعار الأراضي بنحو 1.5% خلال الإثني عشر شهراً الماضية، وذلك من بين المناطق المشمولة في هذا التقرير.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الروضة						جدول رقم 18
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	1,607-1,441	1,513-1,349	1,537-1,346	1,281-1,223	1,441-1,252	1,291-1,184
500-400	1,703-1,402	1,514-1,514	1,604-1,298	1,353-1,178	1,449-1,232	1,362-1,134
600-500	1,603-1,407	1,417-1,324	1,562-1,206	1,384-1,090	1,444-1,137	1,229-1,064
750-600	1,779-1,503	1,429-1,368	1,671-1,391	1,528-1,258	1,523-1,296	1,405-1,204
أكثر من 750	1,677-1,209	1,414-1,077	1,627-1,123	1,400-958	1,442-1,063	1,262-932

■ شهدت منطقة الشهداء الواقعة بين الدائريين الخامس والسادس وبالقرب من منطقة الوزارات، تصحيحاً في أسعار الأراضي بنحو 7% إلى 9% خلال الإثني عشر شهراً الماضية.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الشهداء						جدول رقم 19
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	1,713-1,385	1,399-1,270	1,558-1,159	1,388-1,051	1,359-1,104	1,234-962
500-400	1,691-1,379	1,273-1,269	1,442-1,264	1,272-1,260	1,179-1,096	1,030-910
600-500	1,356-1,274	-	-	-	-	904-881
750-600	1,716-1,409	1,414-1,295	1,548-1,225	1,388-1,058	1,362-1,139	1,235-1,017
أكثر من 750	1,343-1,269	-	1,355-1,355	-	1,006-1,006	893-893

■ تقع كل من منطقة الصديق ومنطقة الزهراء بين الدائريين الخامس والسادس، وبالقرب من منطقة الوزارات ومجمع 360، الذي يُعد أحد أبرز المجمعات التجارية في الكويت.

جدول رقم 20						أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصديق
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	1,424-1,151	1,303-1,104	1,380-1,084	1,301-1,034	1,303-1,086	1,171-1,017
500-400	1,310-1,178	1,265-1,061	1,319-1,075	1,209-1,015	1,251-1,074	1,151-985
600-500	1,355-1,178	1,211-1,187	1,262-997	1,170-981	1,180-1,042	1,059-963
750-600	1,414-1,259	1,305-1,149	1,353-1,117	1,294-1,063	1,270-1,126	1,272-1,059
أكثر من 750	1,278-944	990-900	1,246-943	1,122-898	1,139-995	1,057-944

■ كما سجلت أسعار الأراضي في هاتين المنطقتين إنخفاضاً يتراوح بين 9% إلى 11% خلال الإثني عشر شهراً الماضية.

جدول رقم 21						أسعار الأراضي السكنية في منطقة الزهراء
فئة مساحة الأرض (متر مربع)	شارع رئيسي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شارع داخلي على زاوية (د.ك)	شارع داخلي بدون زاوية (د.ك)
أقل من 400	1,409-1,130	1,293-1,028	1,333-1,006	1,255-983	1,200-1,003	1,166-901
500-400	1,333-1,102	1,196-1,024	1,266-1,002	1,168-974	1,191-988	1,081-892
600-500	1,282-1,120	998-998	1,230-1,021	1,121-968	1,205-952	1,074-910
750-600	1,407-1,192	1,291-1,106	1,298-1,038	1,237-998	1,202-1,038	1,123-934
أكثر من 750	1,268-1,020	-	1,188-914	1,037-882	-	1,013-912

قطاع السكن الإستثماري

نظرة عامة على قطاع السكن الإستثماري

- أظهر قطاع السكن الإستثماري في دولة الكويت تماسكاً وإستقراراً رغم التداعيات الناتجة عن النزاع بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، مع إستمرار معدلات الإشغال المرتفعة وإستقرار مستويات الإيجارات.
- كما يعزز من متانة القطاع قلة الأراضي الشاغرة المتاحة، الأمر الذي يحد من الزيادة الكبيرة في المعروض مستقبلاً، ويدعم التوقعات بإستقرار مستويات الإيجارات.
- يتضح تماسك القطاع أيضاً من خلال أداء صفقات الشقق الإستثمارية، حيث إستمر النشاط عند مستويات مقبولة حتى في ظل التداعيات الناتجة عن النزاع. وعلى الرغم من تأثرها بالتراجع الذي شمل بقية القطاعات العقارية، إلا أن الشقق الإستثمارية أظهرت أداءً أكثر تماسكاً، حيث كان التراجع فيها أقل حدة، مع إستمرار تسجيل الصفقات خلال هذه الفترة.
- سجل متوسط أسعار الصفقات نمواً بمعدل سنوي مركب بلغ 4.8% خلال الفترة من عام 2023 إلى 2025، كما إستقر عند نحو 872 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2026، في حين تصدرت منطقة الفنتاس من حيث إرتفاع الأسعار بنسبة بلغت 20.7%.
- حافظت العوائد الإيجارية على مستويات جيدة في مختلف المناطق بالنسبة للشقق المباعة، حيث تراوحت بين 5.5% و7.6%، وسجلت منطقة الفروانية أعلى عائد بلغ 7.6% نتيجة إنخفاض أسعار البيع، مما يعكس إستقرار العوائد الإيجارية للمستثمرين.

أبرز مؤشرات قطاع شقق السكن الإستثماري

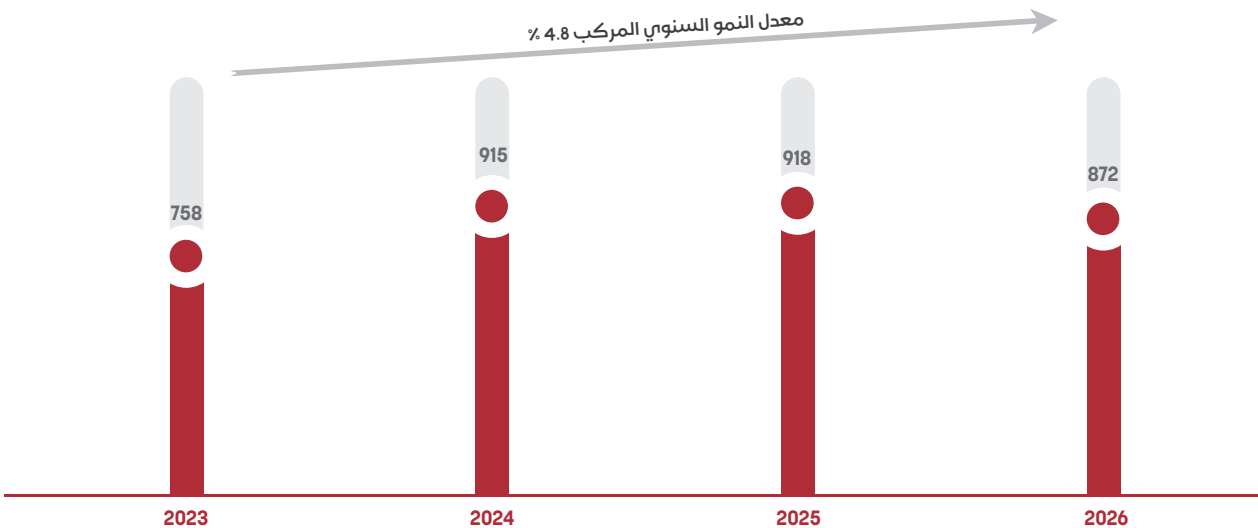


سجل عام 2025 أعلى مستوى في عدد صفقات الشقق في العقارات الإستثمارية بواقع 641 صفقة، مع نمو متوسط سعر المتر المربع بمعدل سنوي مركب بلغ 4.8%

- شهد عدد صفقات بيع الشقق في العقارات الإستثمارية بدولة الكويت إرتفاعاً من 542 صفقة في عام 2023 إلى 641 صفقة في عام 2025، كما زادت القيمة الإجمالية للصفقات من 53.5 مليون دينار كويتي إلى 61.5 مليون دينار كويتي.
- سجل متوسط سعر المتر المربع إرتفاعاً بمعدل سنوي مركب بلغ 4.8%، في حين تراجع متوسط قيمة الصفقات بمعدل سنوي مركب بلغ 1.5%، ويأتي ذلك نتيجة إرتفاع حصة الصفقات ذات القيمة الأقل من إجمالي عدد الصفقات. كما تجدر الإشارة إلى أن أرقام عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو فقط.
- يجب ملاحظة أن تسجيل الصفقات لدى وزارة العدل يتم عند إكتمال بناء العقار وإنهاء إجراءات فرز الوحدات، ولا يرتبط بالضرورة بتاريخ إتمام شراء الوحدة.
- سبق أن تناولنا في إصدارنا السابق للنصف الثاني من عام 2025 عدد وحجم الصفقات في قطاع الشقق في عدد من المدن المختارة بدول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك دبي، الرياض ومملكة البحرين.
- تسجل دبي في المتوسط ما يقارب 175,000 صفقة سنوياً، مقارنة بنحو 8,500 صفقة في الرياض، ونحو 1,750 صفقة في مملكة البحرين.
- بالنظر إلى عدد صفقات الشقق في دولة الكويت، يتضح أنه لم يصل إلى مستوى 1,000 صفقة في أي من السنوات السابقة.
- لا يوجد في الكويت إطار تنظيمي واضح يتعلق بملكية الشقق، كما يفتقر السوق إلى لوائح وقوانين منظمة لتأسيس وتشغيل إتحاد الملاك. لذلك، تظهر الحاجة الملحة إلى إيجاد هيئة عامة لتنظيم الأراضي والعقارات، كما هو معمول به في معظم دول المنطقة.
- في ظل غياب القوانين المنظمة لإتحاد الملاك، لا توجد رقابة واضحة على آلية صيانة العقارات والمساحات المشتركة بعد إستلامها من المطور العقاري، كما لا يوجد قانون يحدد حقوق وإلتزامات ملاك الوحدات السكنية، علماً بأن مثل هذه القوانين معمول بها في معظم دول المنطقة، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، المملكة العربية السعودية، سلطنة عمان ومملكة البحرين. وعليه، فإن الأمر لا يتطلب إستحداث إطار تشريعي جديد، وإنما الإستفادة من النماذج التنظيمية القائمة وتعديلها بما يتلاءم مع السوق العقاري الكويتي.

الرسم البياني 14

متوسط أسعار الصفقات بالدينار الكويتي للمتر المربع (2023-2026)



جدول رقم 22					
أبرز مؤشرات قطاع شقق السكن الإستثماري					
السنة	2023	2024	2025	*2026	معدل النمو السنوي المركب (2025 - 2023)
عدد الصفقات	542	623	641	176	-
متوسط سعر الصفقة (د.ك / متر مربع)	758	915	918	872	4.8%
القيمة الإجمالية للصفقات (د.ك)	53.5 مليون	54.9 مليون	61.5 مليون	14.3 مليون	-
متوسط قيمة الصفقة (د.ك)	98,772	88,090	95,928	81,376	-1.5%

*جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

سجلت منطقة الفنطاس أعلى إرتفاع في أسعار الشقق بواقع 20.7% خلال الثلاث السنوات الماضية

- تصدرت منطقة الفنطاس من حيث نمو متوسط سعر المتر المربع، مسجلة معدل نمو سنوي مركب بلغ 20.7%، تلتها منطقتا أبو حليفة والشعب بمعدل 13.6% لكل منهما، ثم منطقة بنيد القار بمعدل 12.4%.
- كما سجلت معظم المناطق الساحلية والداخلية إرتفاعاً في الأسعار بنسب تجاوزت 10% في بعضها، في حين كانت منطقة الفروانية الوحيدة التي شهدت تراجعاً بنسبة 1.7%.

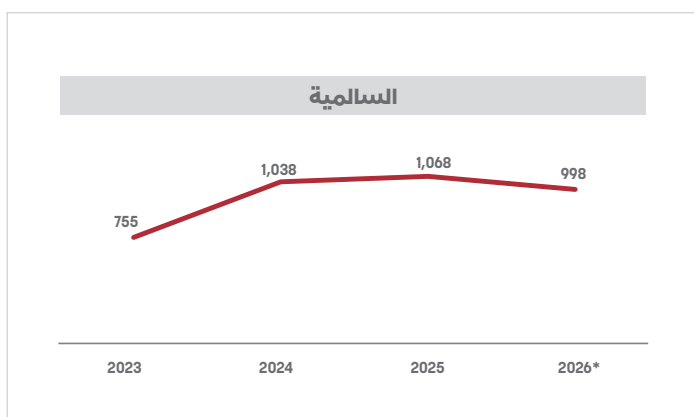
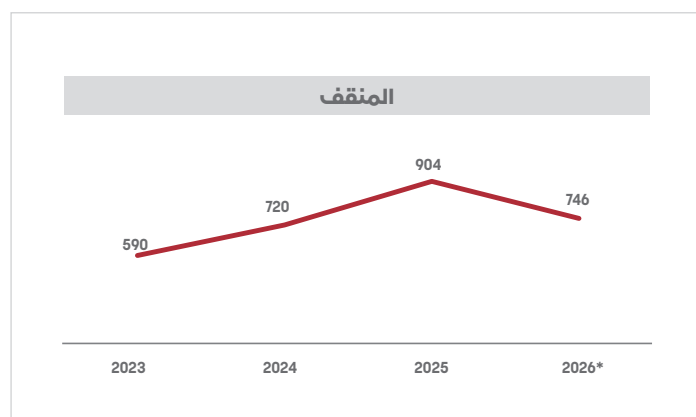
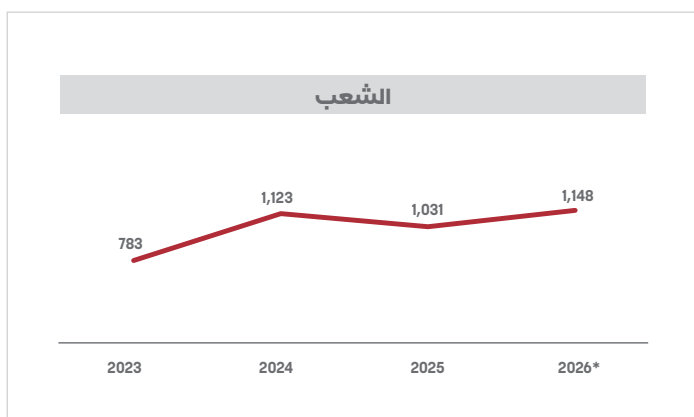
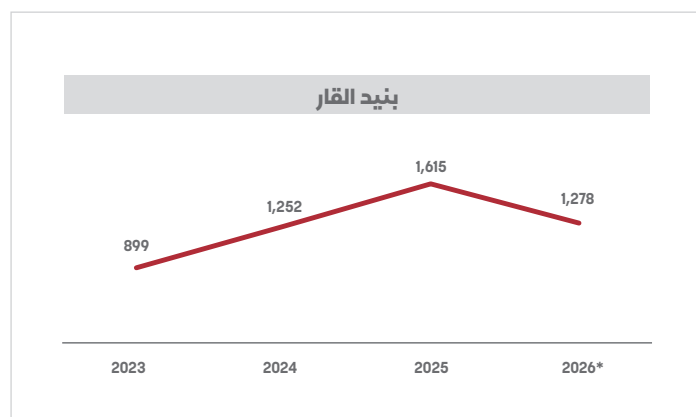
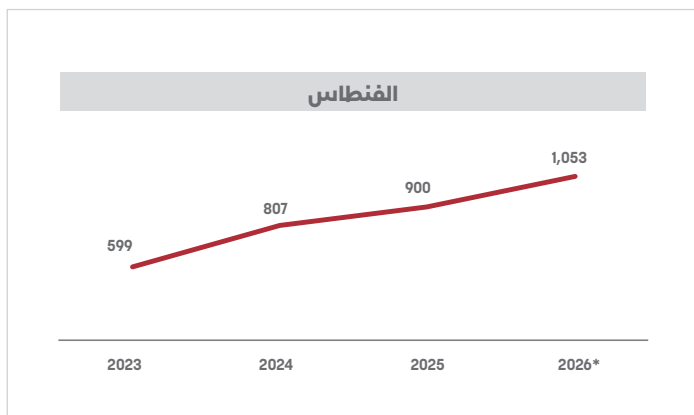
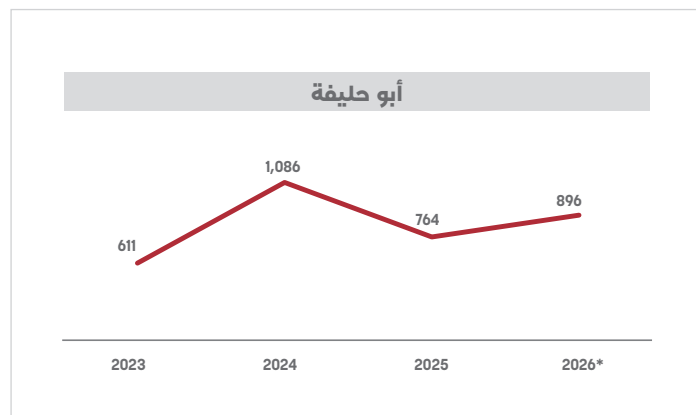
أعلى المناطق حسب معدل النمو السنوي المركب لمتوسط الأسعار 2023-2026

جدول رقم 23

المنطقة	2023 (د.ك)	2024 (د.ك)	2025 (د.ك)	*2026 (د.ك)	معدل النمو السنوي المركب
الفنطاس	599	807	900	1,053	20.7%
أبو حليفة	611	1,086	764	896	13.6%
الشعب	783	1,123	1,031	1,148	13.6%
بنيد القار	899	1,252	1,615	1,278	12.4%
السالمية	755	1,038	1,068	998	9.7%
المنقف	590	720	904	746	8.2%
حولي	677	969	833	848	7.8%
المهبولة	551	677	731	674	6.9%
الجابرية	869	1,265	1,252	1,043	6.3%
شرق	1,221	3,088	1,994	1,343	3.2%
صباح السالم	1,034	1,161	1,126	1,108	2.3%
الفروانية	661	839	686	629	-1.7%

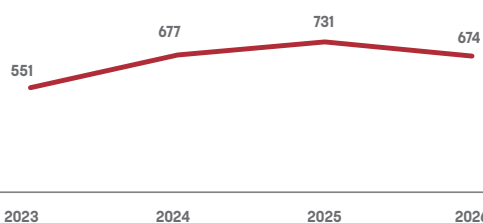
* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

متوسط أسعار صفقات الشقق بالدينار الكويتي للمتر المربع حسب المناطق خلال الفترة من 2023 إلى 2026

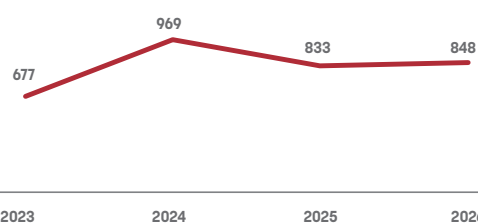


* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

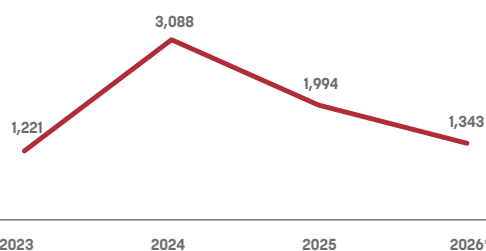
المهبولة



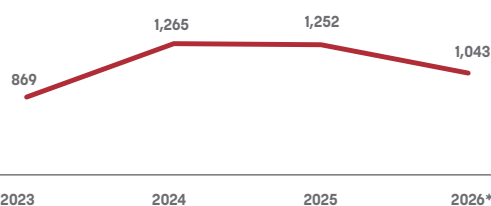
حولي



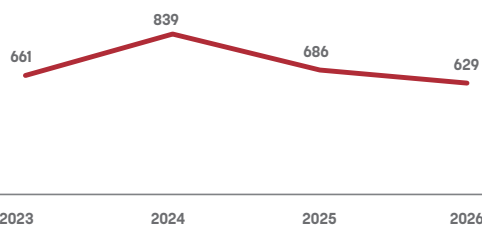
شرق



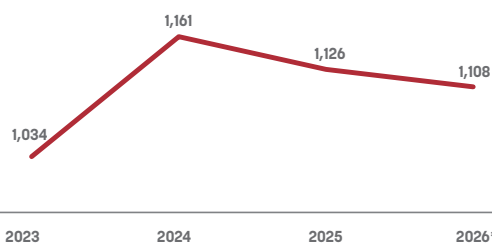
الجابرية



الفروانية



صباح السالم



* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

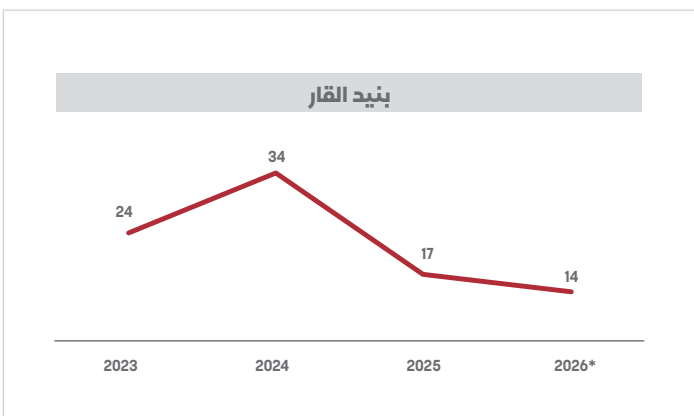
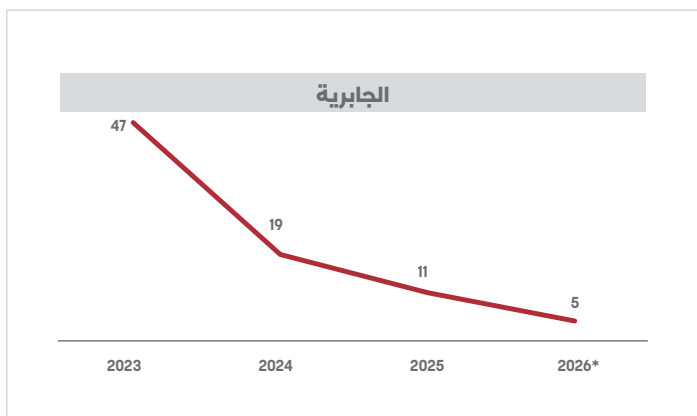
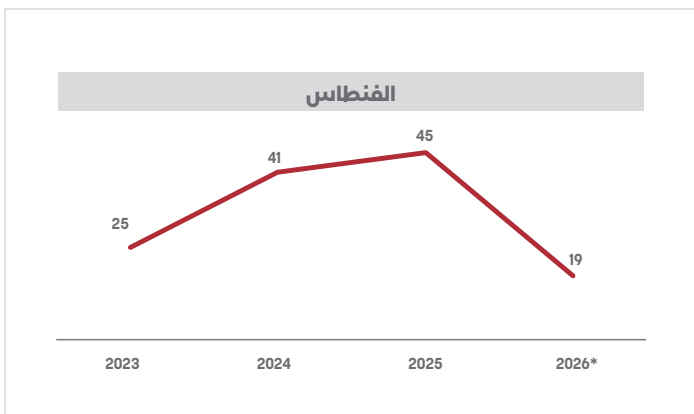
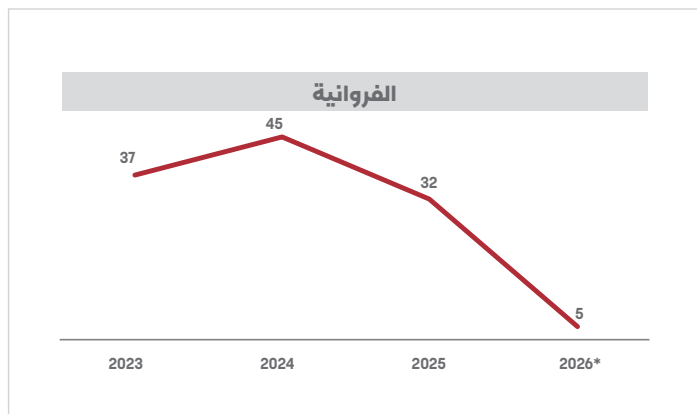
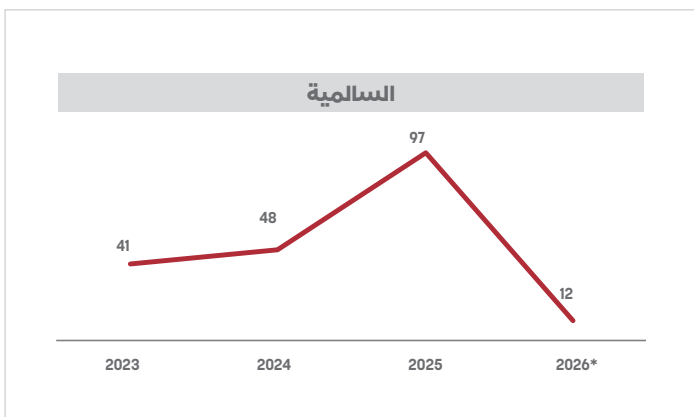
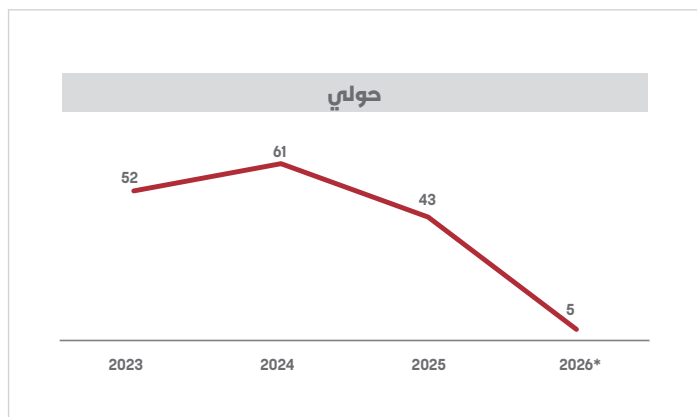
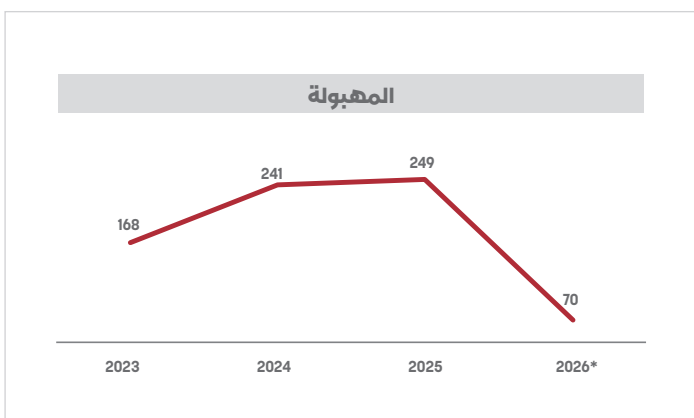
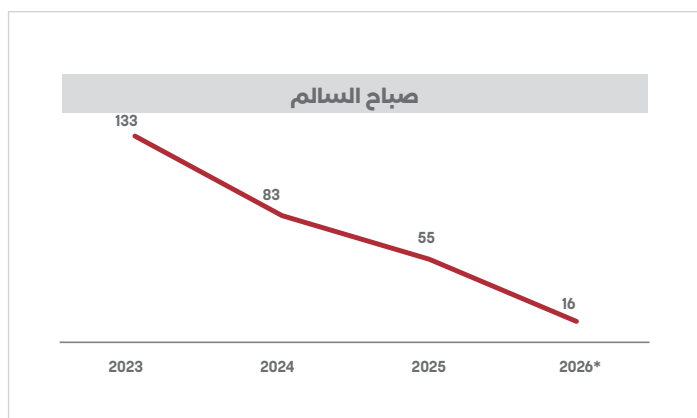
سجلت منطقة المهبولة أعلى عدد صفقات خلال الثلاث السنوات الماضية

- إستحوذت منطقة المهبولة على الحصة الأكبر من عدد الصفقات، بواقع 728 صفقة خلال الثلاث السنوات الماضية، بما يزيد على ضعف عدد الصفقات المسجلة في منطقة صباح السالم والبالغة 287 صفقة.
- جاءت مناطق السالمية، حولي والفتناس ضمن أعلى 5 مناطق من حيث عدد الصفقات، فيما إنخفض النشاط بشكل ملحوظ في المناطق الأخرى، حيث سجلت معظمها أقل من 100 صفقة خلال الثلاث سنوات.

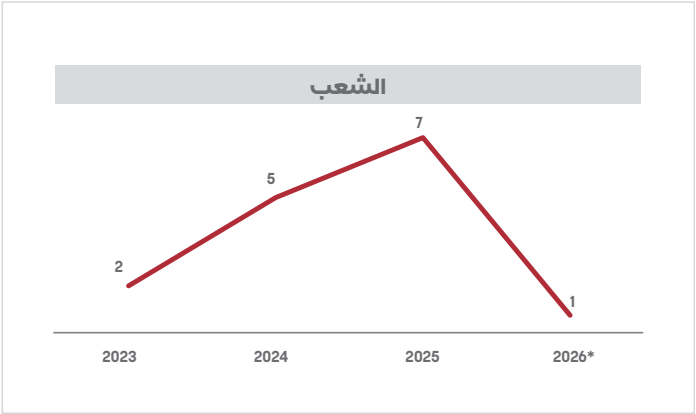
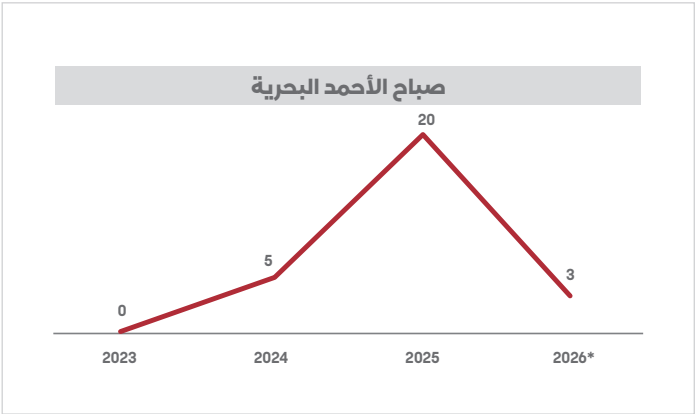
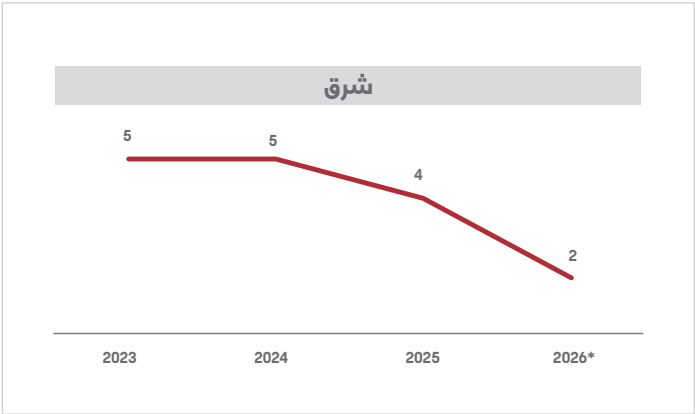
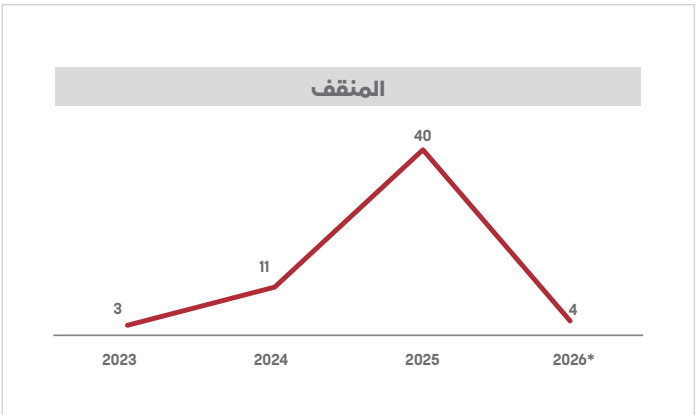
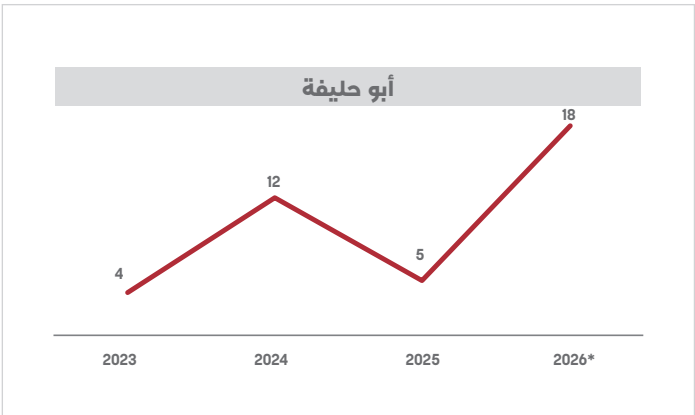
أعلى المناطق من حيث إجمالي عدد الصفقات 2023-2026					جدول رقم 24
إجمالي عدد الصفقات	*2026	2025	2024	2023	المنطقة
728	70	249	241	168	المهبولة
287	16	55	83	133	صباح السالم
198	12	97	48	41	السالمية
161	5	43	61	52	حولي
130	19	45	41	25	الفتناس
119	5	32	45	37	الفروانية
89	14	17	34	24	بنيد القار
82	5	11	19	47	الجابرية
58	4	40	11	3	المنقف
39	18	5	12	4	أبو حليفة
28	3	20	5	-	صباح الأحمد البحرية
16	2	4	5	5	شرق
15	1	7	5	2	الشعب
10	2	6	2	-	شمال غرب صليبيخات
5	-	1	4	-	القبلة

* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

عدد الصفقات خلال الفترة من 2023 إلى 2026 حسب المناطق



* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.



*جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

سجلت منطقة الفنطاس أعلى نمو في متوسط قيمة صفقات الشقق بمعدل سنوي مركب بلغ 17.6%، في حين شهدت معظم المناطق تراجعاً متفاوتاً

- سجلت منطقة الفنطاس أعلى نمو في متوسط قيمة الصفقات خلال السنوات الثلاثة الماضية، بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 17.6%، تلتها منطقة بنيد القار بمعدل 6.2%، ثم منطقة المنقف بمعدل 2%.
- شهدت معظم المناطق تراجعاً في متوسط قيمة صفقات الشقق، وكانت منطقتا الفروانية وصباح السالم في صدارة المناطق الأكثر تراجعاً بنسبة 11.4% و 7.8% لكل منهما على التوالي، مما يشير إلى تحول في طبيعة الصفقات نحو الشقق الأصغر حجماً.

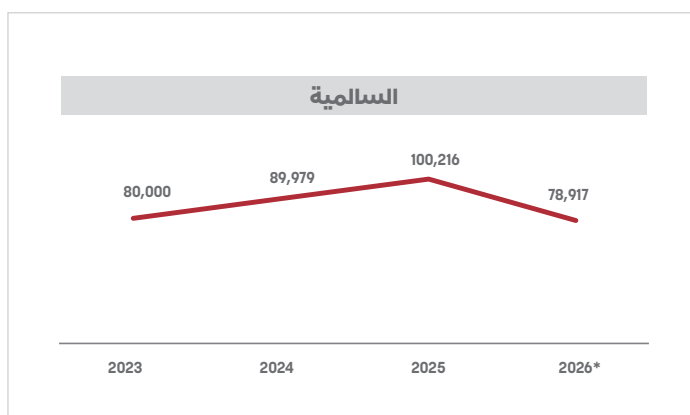
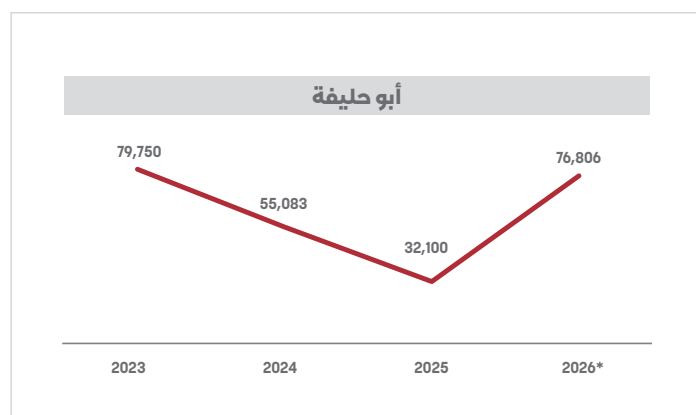
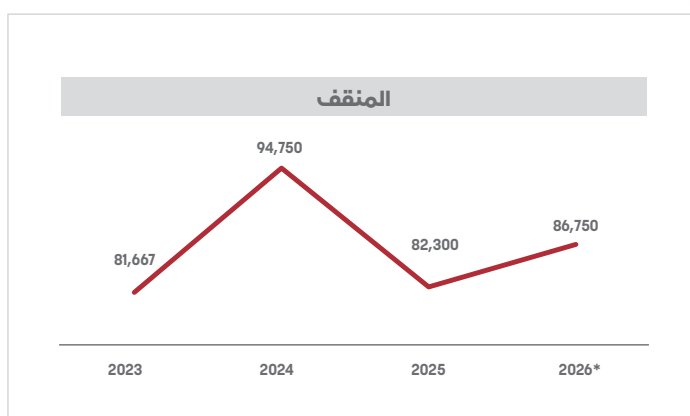
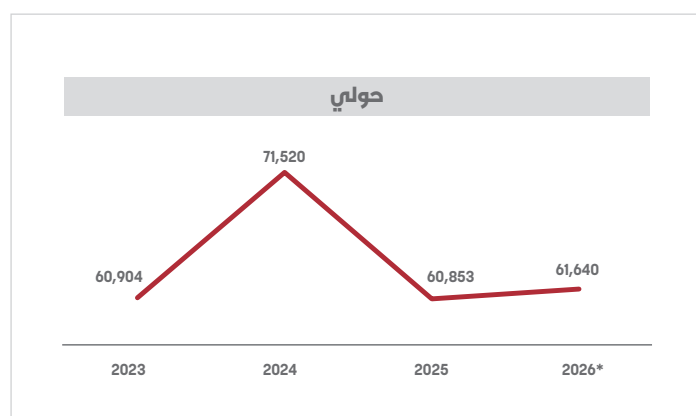
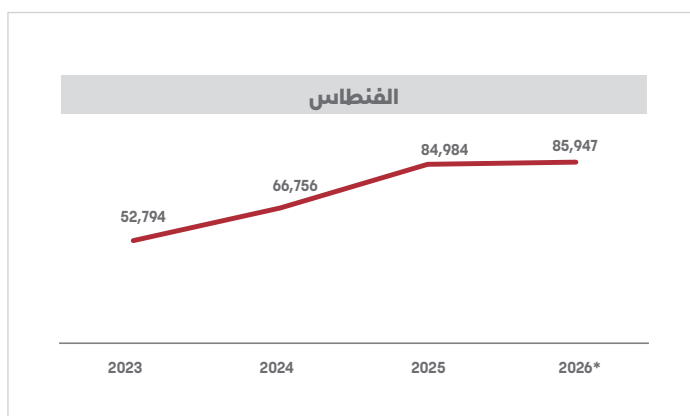
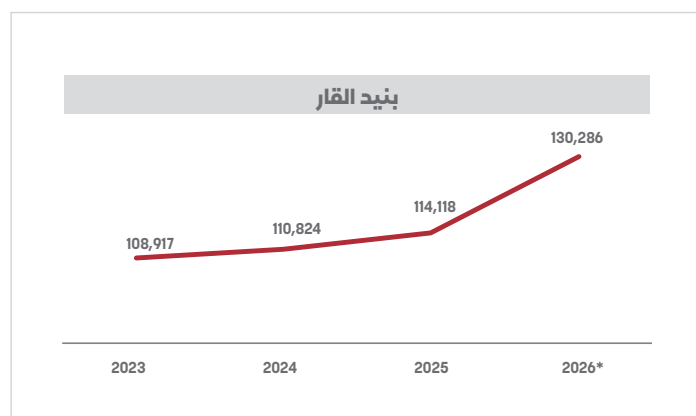
أعلى المناطق حسب معدل النمو السنوي المركب لمتوسط قيمة صفقات الشقق 2023-2026

جدول رقم 25

المنطقة	2023 (د.ك.)	2024 (د.ك.)	2025 (د.ك.)	*2026 (د.ك.)	معدل النمو السنوي المركب
الفنطاس	52,794	66,756	84,984	85,947	17.6%
بنيد القار	108,917	110,824	114,118	130,286	6.2%
المنقف	81,667	94,750	82,300	86,750	2%
حولي	60,904	71,520	60,853	61,640	0.4%
السالمية	80,000	89,979	100,216	78,917	-0.5%
أبو حليفة	79,750	55,083	32,100	76,806	-1.2%
الجابرية	110,958	154,841	322,591	103,160	-2.4%
الشعب	126,000	120,600	109,571	115,000	-3%
المهبولة	64,606	61,681	64,825	58,661	-3.2%
شرق	156,600	277,629	204,833	130,000	-6%
صباح السالم	174,166	156,822	151,082	136,656	-7.8%
الفروانية	61,527	73,511	48,172	42,800	-11.4%

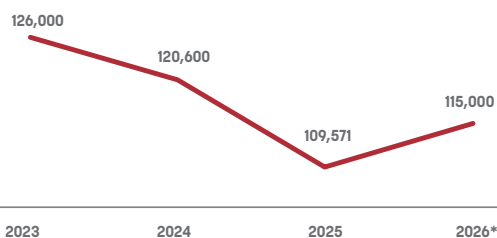
*جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

متوسط قيمة صفقات الشقق بالدينار الكويتي حسب المناطق خلال الفترة من 2023 إلى 2026

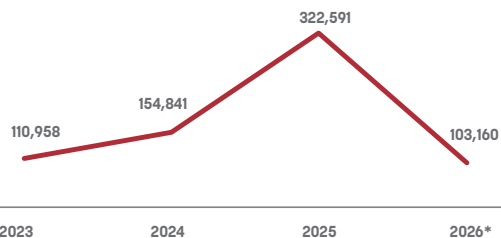


* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

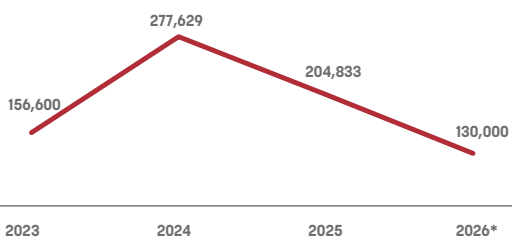
الشعب



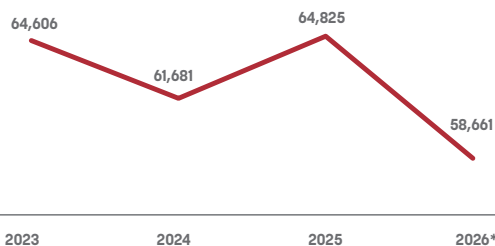
الجابرية



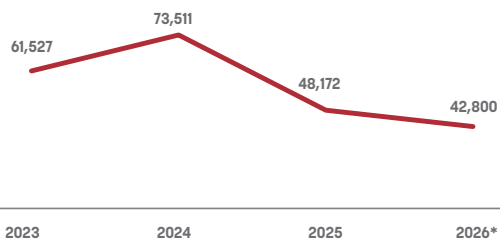
شرق



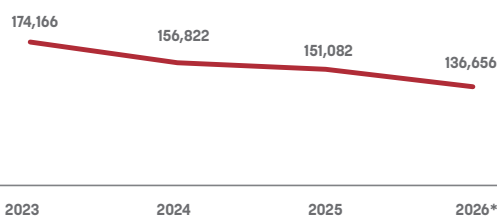
المهولة



الفروانية



صباح السالم



* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

بلغت القيمة الإجمالية لصفقات الشقق في منطقتي صباح السالم والمهبولة نحو 93 مليون دينار كويتي خلال الفترة 2023-2026، وهي الأعلى بين المناطق

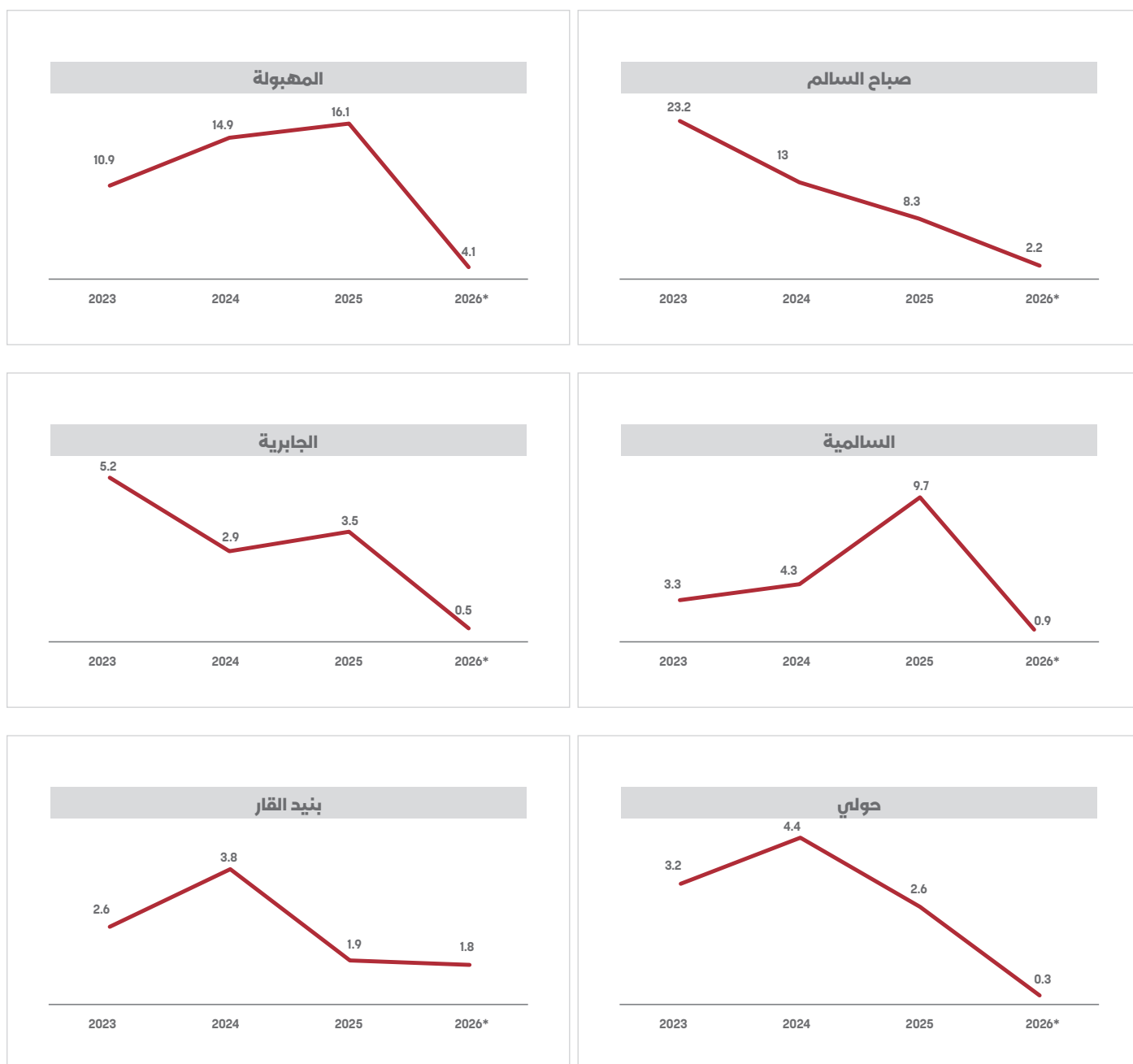
- سُجلت أعلى قيمة تراكمية للصفقات خلال الأعوام 2026-2023 في منطقتي صباح السالم والمهبولة، بواقع 46.7 مليون دينار كويتي و46 مليون دينار كويتي لكل منهما على التوالي، ليشكل مجموعهما الجزء الأكبر من قيمة الصفقات خلال هذه الفترة.
- جاءت مناطق السالمية، الجابرية، حولي وبنيد القار في الشريحة التالية، حيث تراوحت القيمة التراكمية للصفقات فيها خلال الأعوام 2026-2023 بين 10 و18 مليون دينار كويتي. أما بقية المناطق، فقد سجلت قيماً أدنى، عند مستوى يقل عن 10 ملايين دينار كويتي لكل منطقة خلال الفترة 2026-2023.

جدول رقم 26 أعلى المناطق حسب القيمة الإجمالية التراكمية لصفقات الشقق (مليون دينار كويتي) 2026-2023

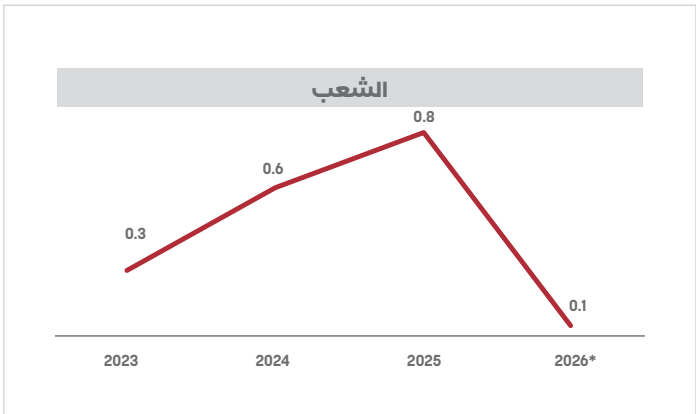
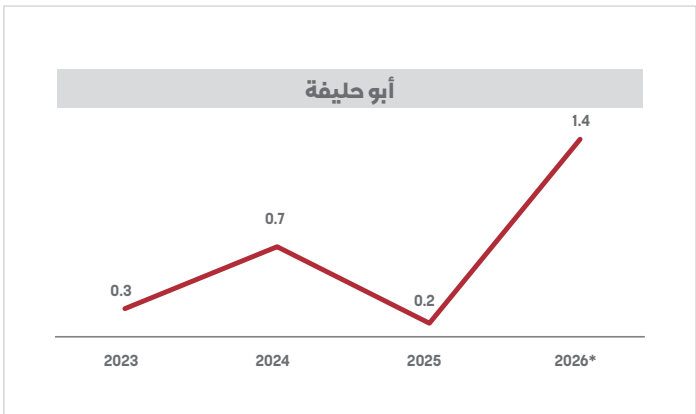
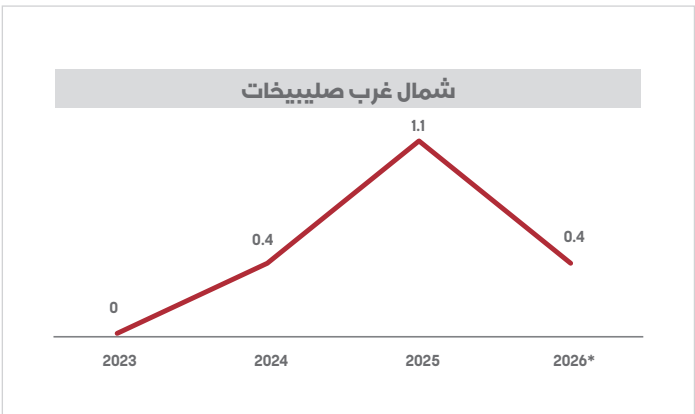
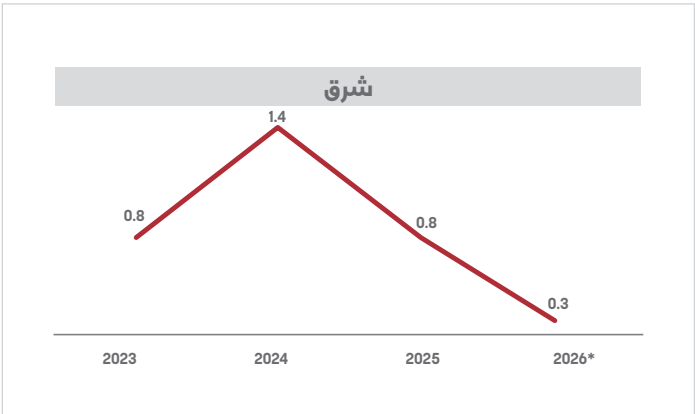
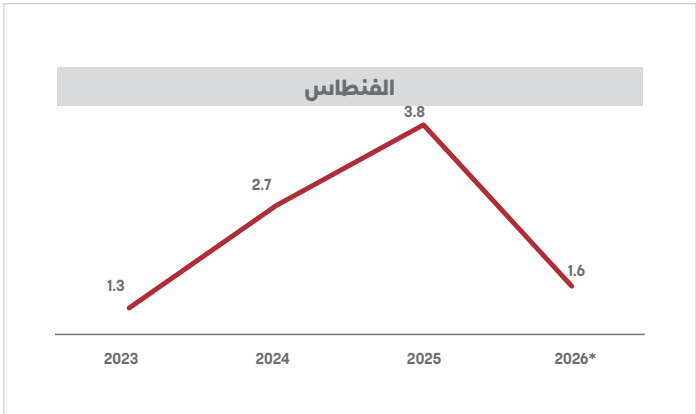
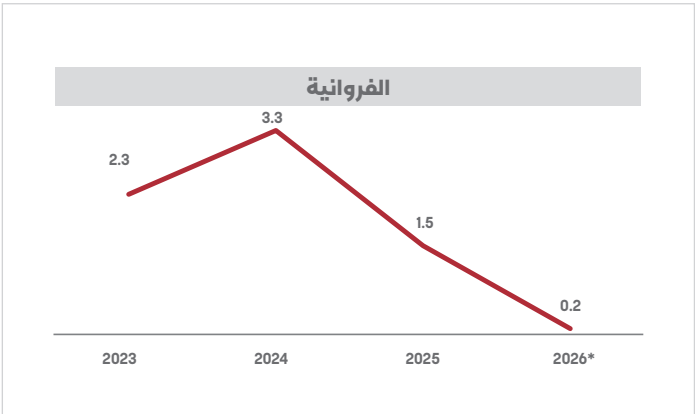
المنطقة	2023	2024	2025	*2026	الإجمالي
صباح السالم	23.2	13	8.3	2.2	46.7
المهبولة	10.9	14.9	16.1	4.1	46
السالمية	3.3	4.3	9.7	0.9	18.3
الجابرية	5.2	2.9	3.5	0.5	12.2
حولي	3.2	4.4	2.6	0.3	10.5
بنيد القار	2.6	3.8	1.9	1.8	10.1
الفنطاس	1.3	2.7	3.8	1.6	9.5
الفروانية	2.3	3.3	1.5	0.2	7.3
المنقف	0.2	1	3.3	0.3	4.9
شرق	0.8	1.4	0.8	0.3	3.3
أبو حليفة	0.3	0.7	0.2	1.4	2.5
شمال غرب صليبيخات	-	0.4	1.1	0.4	2
الشعب	0.3	0.6	0.8	0.1	1.7

* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

القيمة الإجمالية التراكمية لصفقات الشقق (مليون دينار كويتي) حسب المناطق خلال الفترة 2023 – 2026



* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.



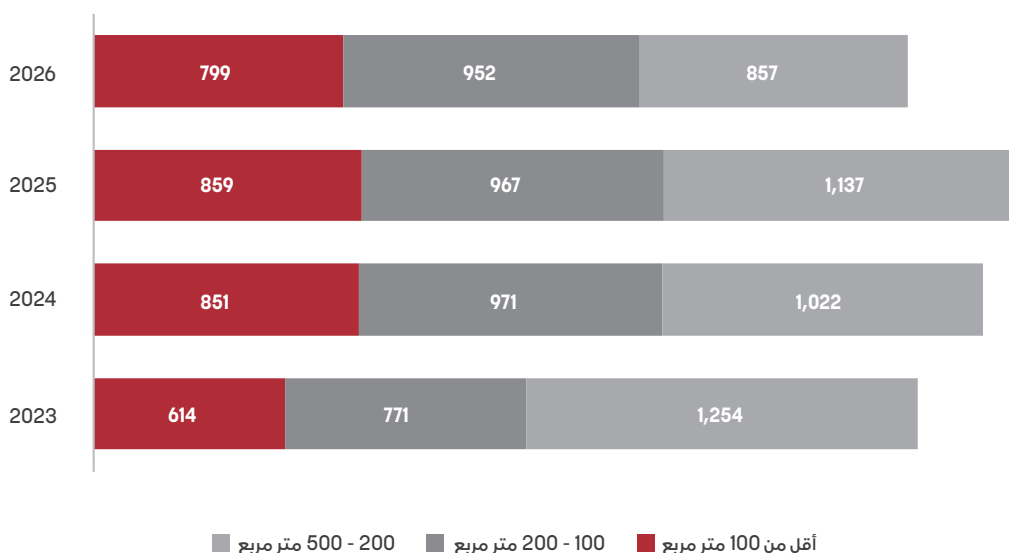
* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

الوحدات الصغيرة والمتوسطة الحجم (50-200 متر مربع) تعزز نمو متوسط أسعار الصفقات بمعدل سنوي مركب بلغ 4.8%

- يوضح الرسم البياني رقم 15، والجدول رقم 27 أدناه المتوسط السنوي لأسعار صفقات الشقق حسب حجم الوحدات (دينار كويتي/متر مربع)، خلال الفترة من عام 2023 إلى عام 2026.
- تصدرت الوحدات الصغيرة والمتوسطة معدلات النمو، حيث سجلت الوحدات التي تقل مساحتها عن 100 متر مربع ارتفاعاً بلغ 9.1%، تلتها الوحدات التي تتراوح مساحتها بين 100 و200 متر مربع بنسبة 7.3%.
- في المقابل، سجلت الوحدات الكبيرة التي تتراوح مساحتها بين 200 و500 متر مربع تراجعاً بلغ 11.9%، مما يعكس توجه الطلب نحو الوحدات السكنية متوسطة الحجم.
- بشكل عام، بلغ معدل النمو السنوي المركب للمتوسط العام لأسعار صفقات الشقق السكنية نسبة 4.8% خلال الفترة، رغم أن بيانات عام 2026 تمثل جزءاً من العام فقط.

الرسم البياني 15

متوسط أسعار صفقات الشقق حسب حجم الوحدة بالدينار كويتي للمتر مربع (2026-2023)



■ أقل من 100 متر مربع ■ 100 - 200 متر مربع ■ 200 - 500 متر مربع

معدل النمو السنوي المركب لمتوسط أسعار صفقات الشقق حسب حجم الوحدة

جدول رقم 27

معدل النمو السنوي المركب	*2026 (د.ك.)	2025 (د.ك.)	2024 (د.ك.)	2023 (د.ك.)	حجم الوحدة (متر مربع)
9.1%	799	859	851	614	أقل من 100
7.3%	952	967	971	771	100-200
-11.9%	857	1,137	1,022	1,254	200-500
4.8%	872	918	915	758	المتوسط

*جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

تراوحت العوائد الإيجارية السنوية للشقق بين 5.5% و7.6% خلال عام 2026

- يوضح الجدول أدناه متوسط أسعار بيع الشقق، ومتوسط الإيجارات الشهرية والعوائد الإيجارية السنوية في إثنتي عشرة منطقة مختارة في دولة الكويت، وفق بيانات عام 2026.
- سجلت منطقة الفروانية أعلى عائد إيجاري سنوي بواقع 7.6%، تلتها منطقة المهبولة بنسبة 7.1%، ويرجع ذلك إلى انخفاض أسعار البيع في هاتين المنطقتين، في حين جاءت العوائد في كل من حولي والمنقف عند مستويات أقل بلغت 5.5% و6.3% لكل منهما على التوالي.

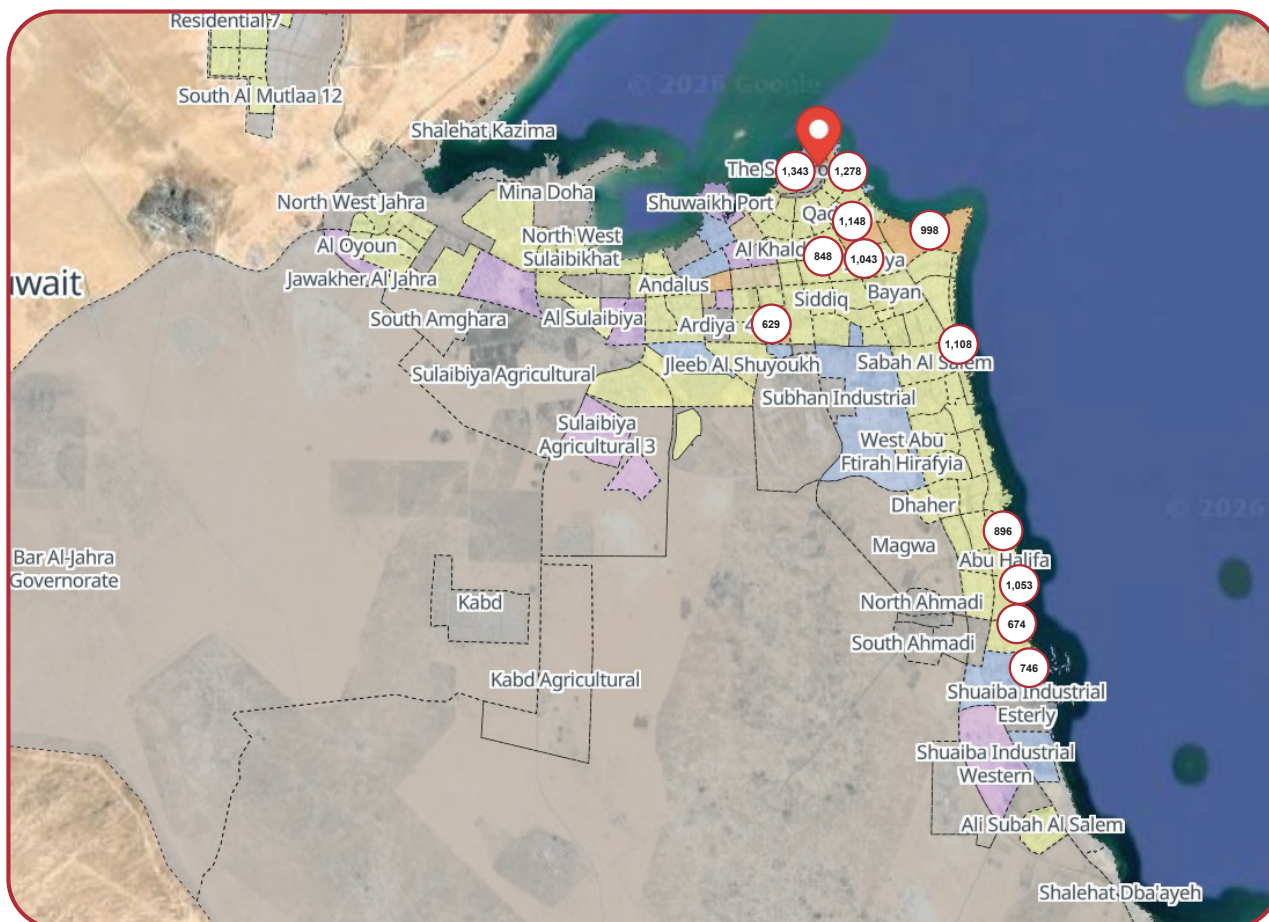
متوسط العائد الإيجاري السنوي للشقق حسب المناطق في عام 2026			جدول رقم 28
النسبة المئوية لعائد الإيجار السنوي	متوسط سعر البيع (د.ك./متر مربع)	متوسط الإيجار الشهري (د.ك./متر مربع)	المنطقة
7.6%	629	4	الفروانية
7.1%	674	4	المهبولة
7.1%	1,053	6.2	الغضائفة
7%	1,278	7.5	بنيد القار
7%	1,108	6.5	صباح السالم
6.9%	1,043	6	الجارية
6.8%	1,148	6.5	الشعب
6.7%	1,343	7.5	شرق
6.7%	896	5	أبو خليفة
6.4%	998	5.3	السالمية
6.3%	746	3.9	المنقف
5.5%	848	3.9	حولي

* جميع بيانات عام 2026 تشمل الصفقات المسجلة حتى 5 يونيو 2026 فقط.

متوسط أسعار صفقات الشقق بالدينار الكويتي للمتر المربع حسب المناطق خلال عام 2026

■ توضح الخريطة أدناه متوسط أسعار الصفقات بالدينار الكويتي للمتر المربع حسب المناطق خلال عام 2026.

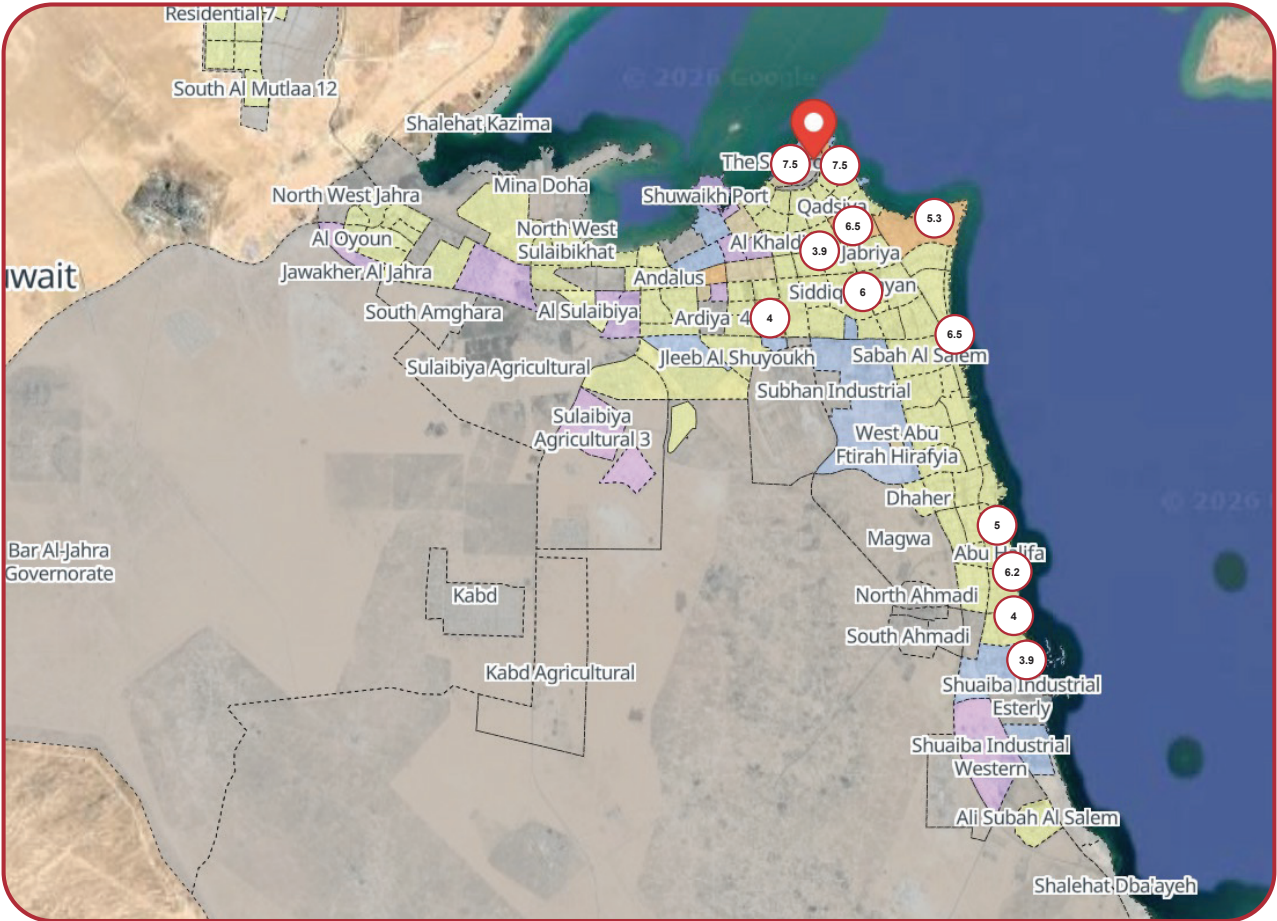
المنطقة	متوسط أسعار الصفقات (د.ك)
الفروانية	629
المهولة	674
الطناس	1,053
بنيد القار	1,278
صباح السالم	1,108
الجابرية	1,043
الشعب	1,148
شرق	1,343
أبو حليفة	896
السالمية	998
المنقف	746
حولي	848



متوسط أسعار الإيجارات الشهرية بالدينار الكويتي للمتر المربع حسب المناطق خلال عام 2026

■ توضح الخريطة أدناه متوسط أسعار الإيجار الشهري بالدينار الكويتي للمتر المربع حسب المناطق خلال عام 2026.

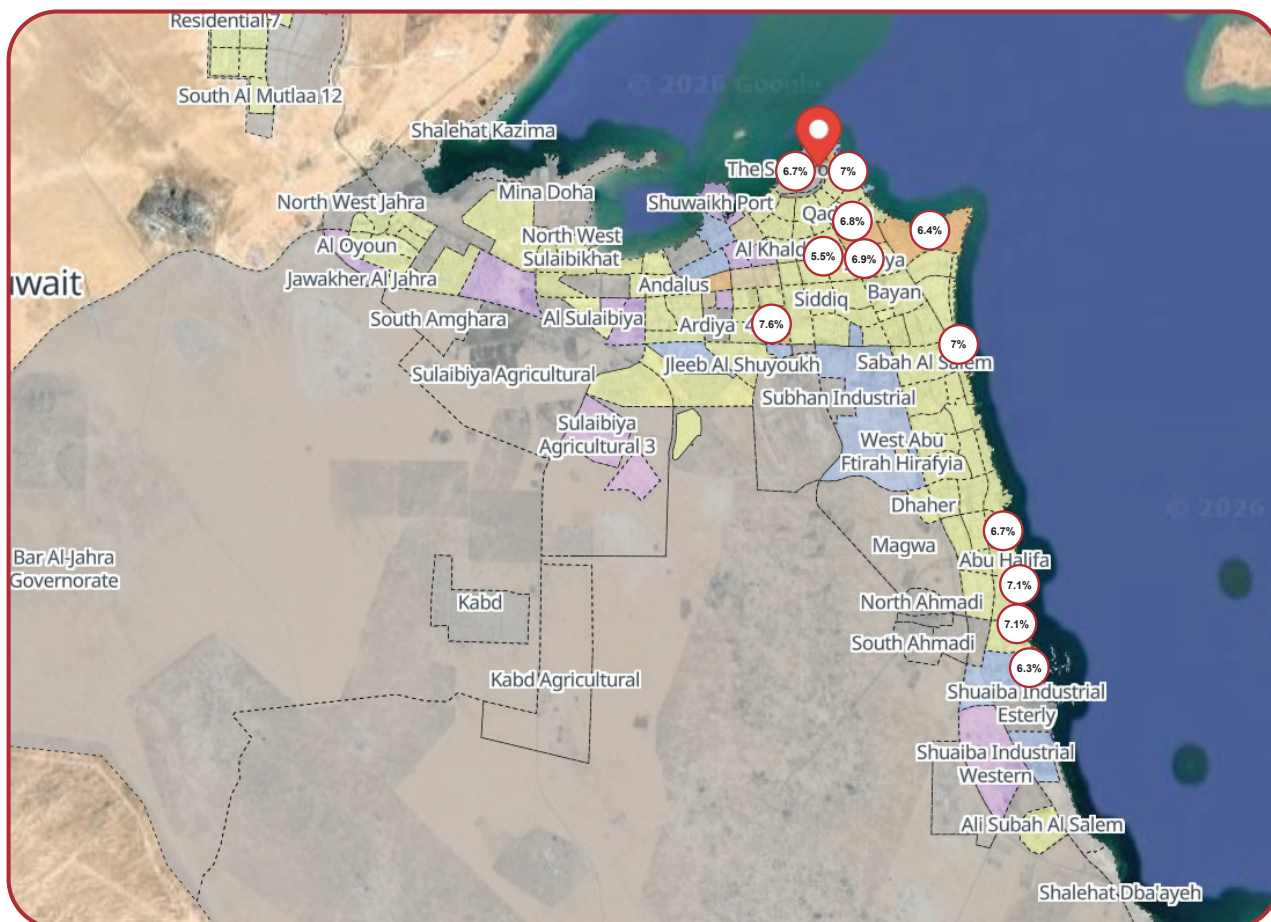
المنطقة	متوسط الإيجار الشهري (د.ك)
الفروانية	4
المهولة	4
القطيف	6.2
بنيد القار	7.5
صباح السالم	6.5
الجارية	6
الشعب	6.5
شرق	7.5
أبو خليفة	5
السالمية	5.3
المنقف	3.9
حولي	3.9



سجلت منطقة الفروانية أعلى عائد إيجاري سنوي للشقق بواقع 7.6% خلال عام 2026

■ توضح الخريطة أدناه عائد الإيجار السنوي للشقق حسب المناطق خلال عام 2026، وقد سجلت منطقة الفروانية أعلى عائد بلغ 7.6%.

عائد الإيجار السنوي للشقق خلال عام 2026	جدول رقم 31
المنطقة	النسبة المئوية لعائد الإيجار السنوي
الفروانية	7.6%
المهولة	7.1%
الطناس	7.1%
بنيد القار	7%
صباح السالم	7%
الجابرية	6.9%
الشعب	6.8%
شرق	6.7%
أبو خليفة	6.7%
السالمية	6.4%
المنقف	6.3%
حولي	5.5%



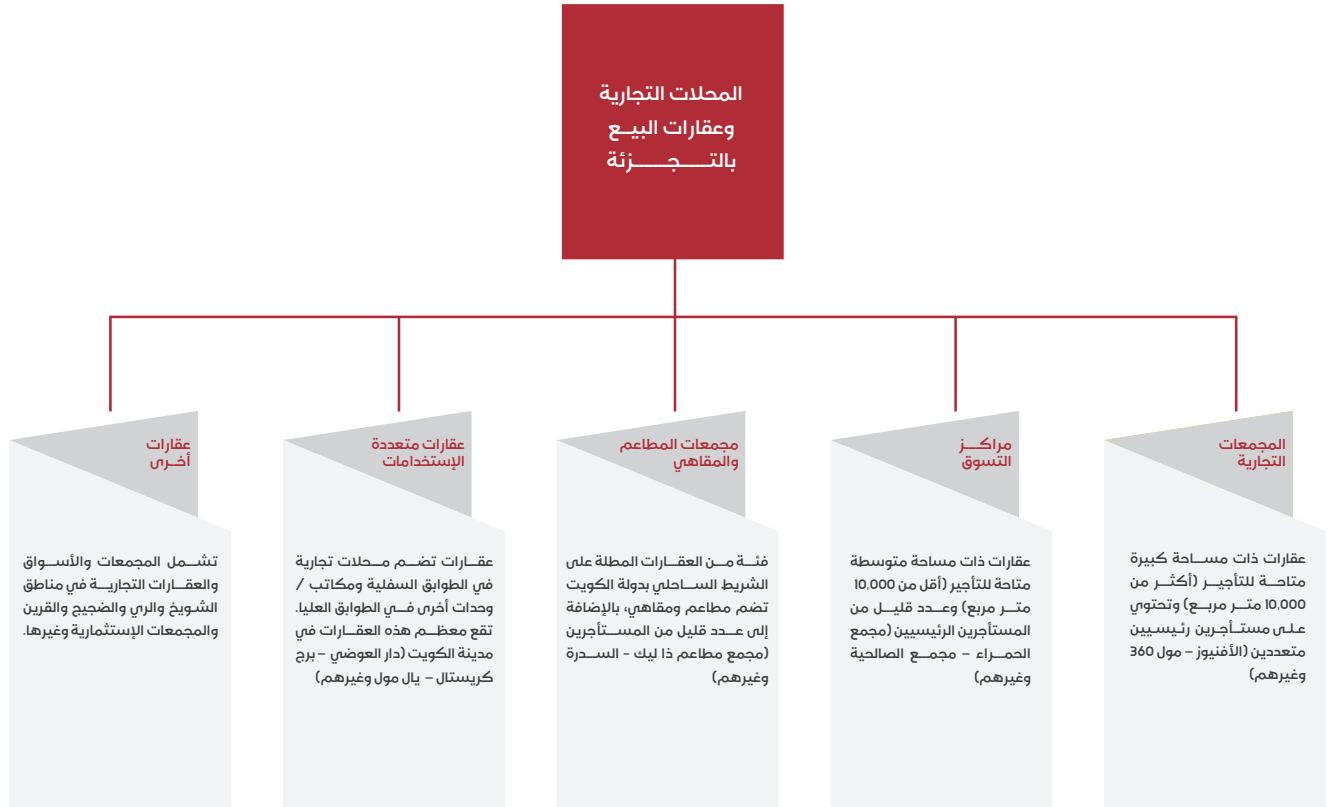


قطاع البيع بالتجزئة

تعدد أنواع عقارات البيع بالتجزئة

نستعرض في هذا التقرير تحديثاً لتصنيفات وإتجاهات سوق البيع بالتجزئة في دولة الكويت، والتي سبق تناولها في إصدارنا الخاص بالربع الثاني لعام 2023. يوجد أنواع متعددة لعقارات البيع بالتجزئة في دولة الكويت:

- لا توجد تعريفات دولية تشمل مختلف أنواع العقارات تلك، قمنا باستخدام الآتي لسهولة التحليل.
- معظم التعاريف سهلة الفهم ولا يصعب تفسيرها.
- من المهم الإشارة إلى أن هناك إستثناءات مستخدمة أثناء التصنيف.





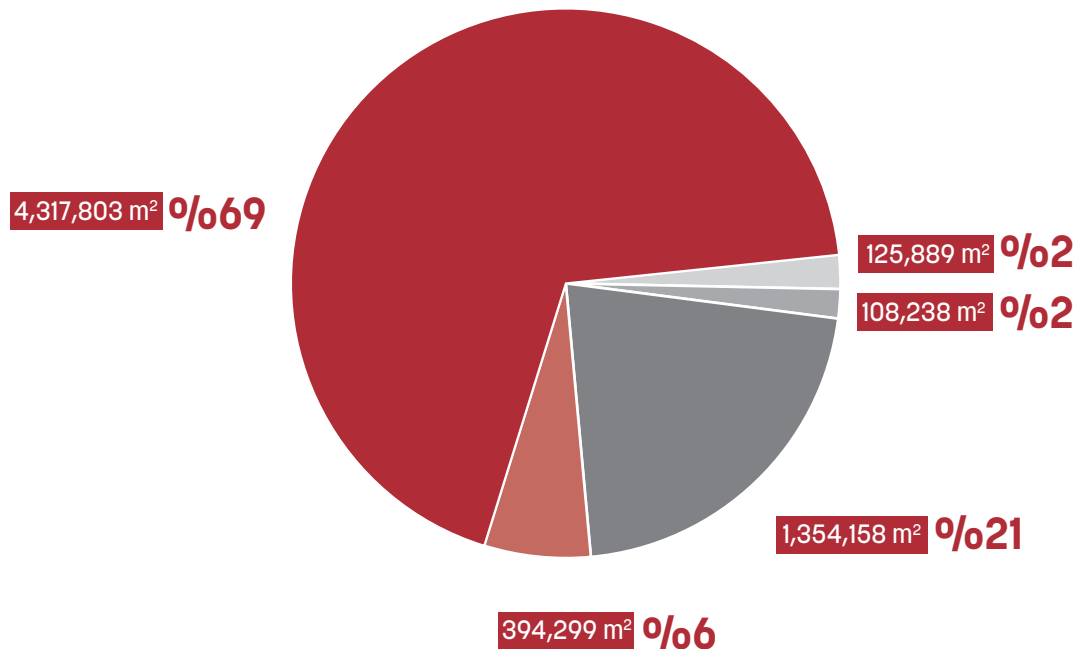
المجمعات التجارية تمثل من القطاع في دولة الكويت

يوضح الرسم البياني 16 النسبة المئوية لحصة كل نوع من أنواع العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة.

- تمثل المجمعات التجارية 21% من المساحة القابلة للتأجير بما يقارب 1.35 مليون متر مربع، وقد إرتفعت هذه النسبة مقارنة بعام 2023، حيث بلغت آنذاك 19%، مما يعكس تزايد حصة المجمعات التجارية المنظمة ضمن سوق التجزئة.
- إستحوذت مراكز التسوق على 6% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 394,299 متراً مربعاً.
- تشغل العقارات الأخرى نسبة 69% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 4.31 مليون متر مربع، وتشمل ما يزيد عن 600 جمعية تعاونية رئيسية وفروع صغيرة، ومئات العقارات في الشويخ، الري، الضجيج، القرين ومجمعات في حولي، السالمية، الفروانية، وخطان وغيرهم، وجميع الأسواق في مدينة الكويت (إستثناء سوق شرق) والآلاف من الوحدات في الشوارع الرئيسية المتاحة للبيع بالتجزئة.
- تمثل مجمعات المطاعم والمقاهي والعقارات متعددة الإستخدامات حصة 2% لكل منهما.
- يغطي هذا التقرير ديناميكيات السوق في المجمعات التجارية، مراكز التسوق، العقارات متعددة الإستخدامات ومجمعات المطاعم والمقاهي.
- الجمعيات التعاونية والأسواق والمجمعات الإستثمارية والعقارات التجارية في المناطق الصناعية ومحلات القطاع الإستثماري غير مشمولة ضمن هذه الدراسة.

الرسم البياني 16

النسبة المئوية لتوزيع أنواع العقارات التجارية المختلفة



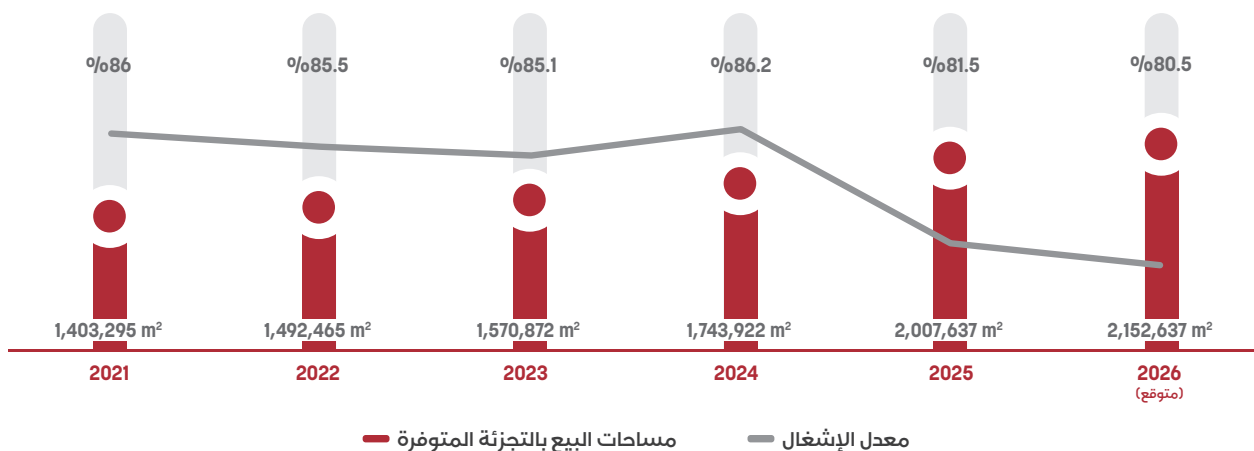
■ العقارات الأخرى ■ مراكز البيع بالتجزئة ■ المجمعات التجارية ■ العقارات المتعددة الإستخدامات ■ مجمعات المطاعم والمقاهي

إنخفاض معدل الإشغال مقابل إرتفاع المساحات التي يتم إشغالها

- يوضح الرسم البياني رقم 17 نسبة الإشغال في عقارات البيع بالتجزئة ويظهر الرسم البياني 18 اتجاه معدل الإيجارات في القطاع.
- في قطاع البيع بالتجزئة، استمر الاتجاه المتوقع المتمثل في زيادة المعروض وإرتفاع معدلات الإشغال حتى عام 2024، وفي عام 2025، تم إفتتاح عدد من المشاريع الجديدة، مما أدى إلى تراجع معدلات الإشغال نتيجة دخول مساحات إضافية إلى السوق.
 - شهد عام 2026 مزيداً من التراجع في معدلات الإشغال، كما هو متوقع في ظل التداعيات الناتجة عن الأوضاع الراهنة، والتي أثرت بشكل ملحوظ على أنشطة تجارة البيع بالتجزئة.
 - يوضح الرسم البياني رقم 17 أن معدل الإشغال بلغ 85.1% في عام 2023، ثم إرتفع في عام 2024، قبل أن يتراجع خلال عامي 2025 و2026.
 - من المتوقع أن يبلغ معدل الإشغال في عام 2026 حوالي 80.5%، ويعود ذلك إلى الصعوبات التي تواجهها العديد من العقارات التجارية القديمة في الإحتفاظ بالمستأجرين، لاسيما في السالمية وحولي وغيرها.
 - وفي المقابل، لا ينطبق ذلك على المجمعات التجارية الرئيسية الجديدة مثل الخيران مول، ذا وير هاوس، ومجمع ذا أفنتورا المرتقب، وبشكل عام يتم إفتتاح هذه المجمعات بمعدلات إشغال مرتفعة.
 - شهدت معدلات الإيجار إنخفاضاً خلال السنوات الماضية، نتيجة إفتتاح مجمعات تجارية كبرى تضم مستأجرين رئيسيين بمساحات كبيرة، مما ساهم في خفض متوسط معدلات الإيجار.

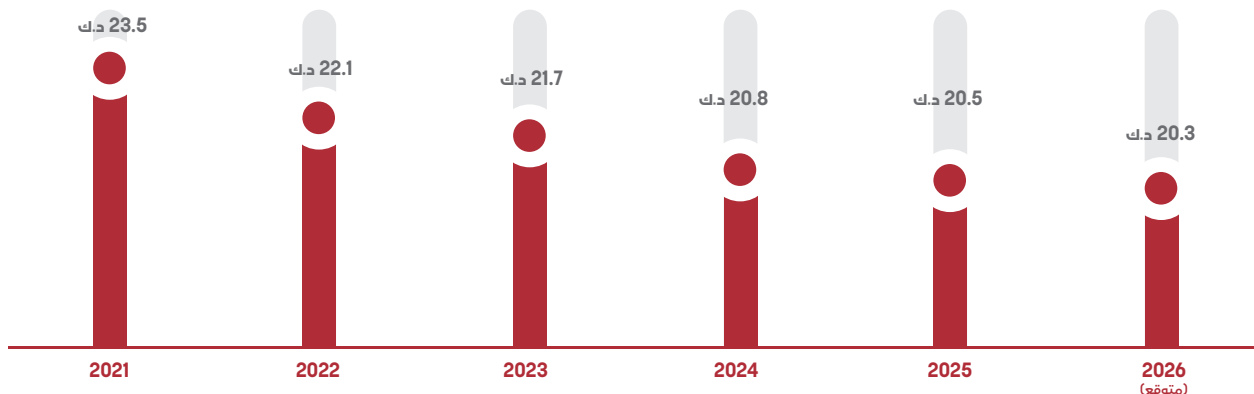
الرسم البياني 17

اتجاهات مساحات التجزئة ونسب الإشغال



الرسم البياني 18

اتجاه متوسط سعر الإيجار (لكل متر مربع شهرياً)



العرض المستقبلي يمكن التنبؤ به إلى حد كبير

يمكن إلى حد كبير التنبؤ بالمساحات الجاهزة للإشغال خلال 2 - 3 سنوات القادمة.

- هناك عدد قليل من المشاريع المؤكدة، والتي تقترب من مرحلة الإكمال، ولا توجد توقعات بإلغاء أي منها.
- تشمل المشاريع القائمة حالياً كلاً من مجمع ذا أفنتورا، ومشروع المنطقة الصناعية في مدينة المطلاع (MI)، والمجمع التجاري في منطقة القيروان (QI)، إضافة إلى توسعة مجمع الصالحية التجاري. ومن المتوقع إكمال جميع هذه المشاريع بحلول عام 2027.
- لدينا معلومات أيضاً عن بعض المشاريع المتوقعة، إلا أن الجدول الزمني لإنجازها غير معلوم وبالتالي تم إغفالها عند تقديرنا للمساحات المتوقعة إضافتها في المستقبل.

المشاريع المؤكدة

1. من المتوقع افتتاح مجمع ذا أفنتورا، الذي تطوره شركة المباني بالتحالف مع آخرين، في وقت لاحق من العام الحالي، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تقدر بحوالي 108,000 متر مربع.
2. يقع مشروع المنطقة الصناعية في مدينة المطلاع (MI)، وهو من تطوير شركة ريل إستيت هاوس، وعلى الرغم من أنه لا يُصنف كمجمع تجاري، إلا أنه يُعد مشروعاً تجارياً متعدد الاستخدامات، يضم مساحات تجزئة قابلة للتأجير تبلغ حوالي 25,000 متر مربع، ومن المتوقع أن يكون جاهزاً في وقت لاحق من العام الحالي.
3. يقع مشروع المجمع التجاري في منطقة القيروان (QI) ضمن المشاريع التي طرحتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ حوالي 12,000 متر مربع.
4. تتواصل أعمال توسعة مجمع الصالحية التجاري، ومن المتوقع إكمالها في عام 2027، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ حوالي 25,000 متر مربع.
5. يُعد مشروع المركز التجاري في مدينة جابر الأحمد السكنية (J2) مشروعاً آخر ضمن المشاريع القائمة، ويضم مساحات تجارية مخصصة لأنشطة التجزئة بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ حوالي 25,000 متر مربع.
6. لا توجد في الوقت الحالي مشاريع مؤكدة أخرى في الكويت، باستثناء المشاريع المشار إليها أعلاه.

المشاريع المتوقعة

1. هناك عدة مشاريع قيد الدراسة ضمن مبادرات حكومية مختلفة، مثل محمية الحياة البرية، مدينة الكويت الطبية وميناء الدوحة، إلا أن الفترة الزمنية لتنفيذ هذه المشاريع وحجم مساحات التجزئة القابلة للتأجير ضمنها لا تزال غير واضحة.
2. كورنيش الجهراء هو مشروع من المقرر أن يضم العديد من عقارات التجزئة وذلك بحسب ما هو مخطط له ضمن مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص. مشروع تطوير شارع عبدالله الأحمد هو مشروع آخر من هذا القبيل قد يضم عدة عقارات للبيع بالتجزئة.
3. مع ذلك، لا تزال الفترة الزمنية اللازمة لطرح هذه الفرص الإستثمارية في السوق غير واضحة.
4. من المحتمل أن يكون هناك مشروعان جديداً للبيع بالتجزئة في مدينة المطلاع، إلا أنهما غير مؤكدان حتى الآن.

من المتوقع أن تصل نسبة الإشغال إلى 80% بنهاية عام 2026

- يوضح الجدول رقم 32 توقعاتنا للمساحات التجارية وعقارات البيع بالتجزئة المتاحة في الكويت خلال العام الحالي.
- بلغ إجمالي مساحات البيع بالتجزئة في دولة الكويت نحو 1.57 مليون متر مربع في عام 2023، ومن المتوقع أن يرتفع إلى حوالي 2.15 مليون متر مربع خلال عام 2026.
 - شهدت معدلات الإشغال انخفاضاً خلال العام الحالي نتيجة الزيادة الملحوظة في المعروض، إلى جانب تباطؤ وتيرة إستيعاب السوق لهذه الزيادة في ظل التداعيات الناتجة عن الأوضاع الراهنة.
 - يوضح الجدول رقم 32 أنه على الرغم من الانخفاض المتوقع في معدلات الإشغال نتيجة زيادة المعروض، فإن إجمالي المساحات المشغولة سيواصل الارتفاع، وإن كان بوتيرة أبطأ خلال عام 2026 في ظل التداعيات الناتجة عن الأوضاع الراهنة.
 - من المتوقع أن يستمر متوسط معدلات الإيجار إتجاهه التنازلي خلال عام 2026، ليصل إلى 20.3 دك للمتر المربع، من المتوسط المسجل في عام 2023 والبالغ 21.7 دك للمتر المربع.

اليتجاه المتوقع لنسب الإشغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري

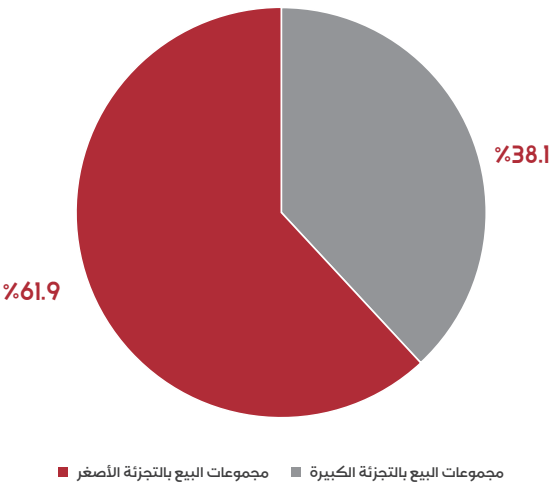
جدول رقم 32

السنة	2023	2024	2025	2026 (متوقع)
إجمالي المساحات التجارية ومساحات البيع بالتجزئة (متر مربع)	1,570,872	1,743,922	2,007,637	2,152,637
نسبة الإشغال	%85.1	%86.2	%81.5	%80.5
المساحات المستغلة (متر مربع)	1,336,812	1,503,261	1,635,893	1,733,802
متوسط قيمة الإيجارات (دينار كويتي/متر مربع)	21.7	20.8	20.5	20.3

مجموعات البيع بالتجزئة الرئيسية في دولة الكويت

الرسم البياني ١٩

النسبة المئوية للحصة السوقية لمجموعات البيع بالتجزئة الكبيرة ومجموعات البيع بالتجزئة الأصغر



نوضح فيما يلي المساحات التقديرية المؤجرة من قبل بعض المجموعات التجارية الرئيسية في دولة الكويت:

- تتصدر مجموعة الشايح التجارية السوق بحصة إجمالية قدرها 10.9% تقريباً.
- كما تمتلك مجموعة ماجد الفطيم حصة 4.1%، ومجموعة لاند مارك 3.9%، ومجموعة أزياديا 2.8% من الحصة السوقية.
- تستحوذ المجموعات الكبرى المذكورة في الجدول أدناه والبالغ عددها 18 مجموعة على حصة تعادل 38.1% من سوق التجزئة، بينما تتوزع النسبة المتبقية على مئات من مجموعات البيع بالتجزئة الأصغر.
- الجدول التالي يغطي النسب المئوية لحصص المجموعات المختلفة في جميع مراكز التسوق والمجمعات التجارية فقط ولا تغطي نقاط البيع في الشوارع الرئيسية. فعلى سبيل المثال، تمتلك مجموعة الشايح العشرات من منافذ البيع في عقارات متنوعة في الشويخ والسالمية وحولي والجارية ومناطق أخرى (هذه ليست مغطاة في الجدول).

مجموعات البيع بالتجزئة الكبرى وحصصهم من المساحات التجارية في دولة الكويت

جدول رقم 33

م	اسم المجموعة	النسبة
1	مجموعة الشايح	10.9%
2	ماجد الفطيم	4.1%
3	مجموعة لاند مارك	3.9%
4	أزياديا	2.8%
5	مجموعة التمدين شركة السينما الكويتية الوطنية	2.7%
6	الحميضي المحدودة	2.5%
7	مركز سلطان	1.7%
8	مجموعة أباريل	1.7%
9	صناعات الغانم	1.5%
10	مجموعة الطاير	1%
11	مجموعة لولو الدولية	0.9%
12	مجموعة اليسره	0.8%
13	حبشي وشلهوب	0.8%
14	عمر الفطيم	0.7%
15	علي عبد الوهاب المطوع التجارية	0.6%
16	الطرف الأغر	0.5%
17	مجموعة جي أم جي	0.5%
18	أرمادا	0.5%
	إجمالي حصة المجموعات الكبيرة	38.1%

أسعار الإيجار تختلف حسب حجم الوحدة والطابق ونوع العقار

يوضح الجدول 34 و 35 معدلات الإيجار السائدة وتغيراتها.

- قمنا بعرض معدلات الإيجار الخاصة بالمجمعات التجارية ومراكز التسوق بشكل منفصل.
- تختلف معدلات الإيجار بشكل كبير حسب أحجام الوحدات ووجودها في أي طابق. الطابق "الأرضي السفلي" هو ما يطلق عليه السرداب، بينما يطلق مسمى "الميزانين" على الطابق الأول والثاني أعلى من الأرضي.
- معدلات الإيجار الموضحة هنا هي إرشادية حيث توجد اختلافات أخرى داخل الطابق الواحد بناء على موقع الوحدة، ومدى قربها من المتاجر الكبرى، ووضوحها بالنسبة لرواد المجمع، وغيرها من المعايير.
- قد تختلف قيمة الإيجار بناء على موقع العقار.

معدلات الإيجار السائدة للمجمعات التجارية للنصف الأول لعام 2026

جدول رقم 34

المساحة (متر مربع)	السرداب (د.ك)	الطابق الأرضي (د.ك)	الطابق الأول (د.ك)	الطابق الثاني (د.ك)
20 – 0	80 – 50	110 – 70	60 – 40	50 – 30
50 – 20	65 – 40	85 – 55	55 – 30	40 – 25
100 – 50	65 – 42	80 – 50	50 – 30	35 – 20
200 – 100	40 – 25	50 – 30	35 – 18	30 – 15
500 – 200	30 – 15	40 – 20	30 – 15	23 – 10
1,000 – 500	22 – 10	30 – 15	25 – 8	18 – 8
أكثر من 1,000	8 – 5	11 – 6	8 – 4	7 – 4

معدلات الإيجار السائدة لمراكز التسوق للنصف الأول لعام 2026

جدول رقم 35

المساحة (متر مربع)	السرداب (د.ك)	الطابق الأرضي (د.ك)	الطابق الأول (د.ك)	الطابق الثاني (د.ك)
20 – 0	31 – 20	40 – 22	20 – 15	18 – 13
50 – 20	30 – 19	40 – 25	20 – 13	16 – 12
100 – 50	25 – 15	30 – 20	18 – 11	16 – 10
200 – 100	20 – 12	20 – 15	17 – 10	14 – 10
500 – 200	16 – 10	20 – 13	13 – 10	12 – 9
1,000 – 500	11 – 8	14 – 9	10 – 7	8 – 6
أكثر من 1,000	-	-	-	-

ملاحظة: في بعض الحالات، تختلف معدلات الإيجار أيضاً بناء على نشاط المستأجر. ومع ذلك، لا يوجد إتساق في هذه الإتجاهات عبر العقارات.





قطاع العقار الحرفي

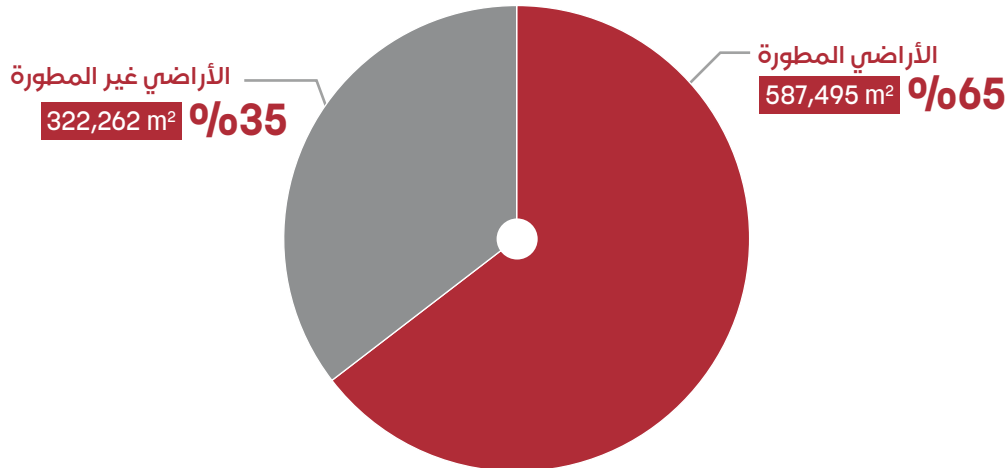
مقدمة

- خُصّصت دولة الكويت على أراضيها ثلاث مناطق صناعية حرفية كملكية خاصة هي منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، منطقة العارضية الحرفية وقطعة واحدة في منطقة الفحيحيل (مشروع أرزاق).
- توضح الخرائط في الصفحات التالية مواقع المناطق المذكورة.
- تبلغ المساحة الإجمالية للأراضي في المناطق الثلاث 909,757 متر مربع، موزعة بواقع 364,030 متر مربع في منطقة العارضية الحرفية، و453,487 متر مربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، و92,240 متر مربع في منطقة الفحيحيل. علماً بأن هذه المساحات تمثل مجموع المساحات لجميع قطع الأراضي (الأراضي القابلة للتطوير).
- يظهر الرسم البياني رقم 20 أنه في عام 2026، بلغت المساحة المطورة 587,495 متر مربع من إجمالي مساحة الأراضي القابلة للتطوير، مقابل 322,262 متر مربع بقيت على حالها كأراضي غير مطورة، وقد تم الحصول على هذه البيانات باستخدام صور الأقمار الصناعية من "جوجل".
- تضم منطقة العارضية الحرفية 444 قطعة أرض، مقابل 470 قطعة أرض في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، و190 قطعة أرض في منطقة الفحيحيل.

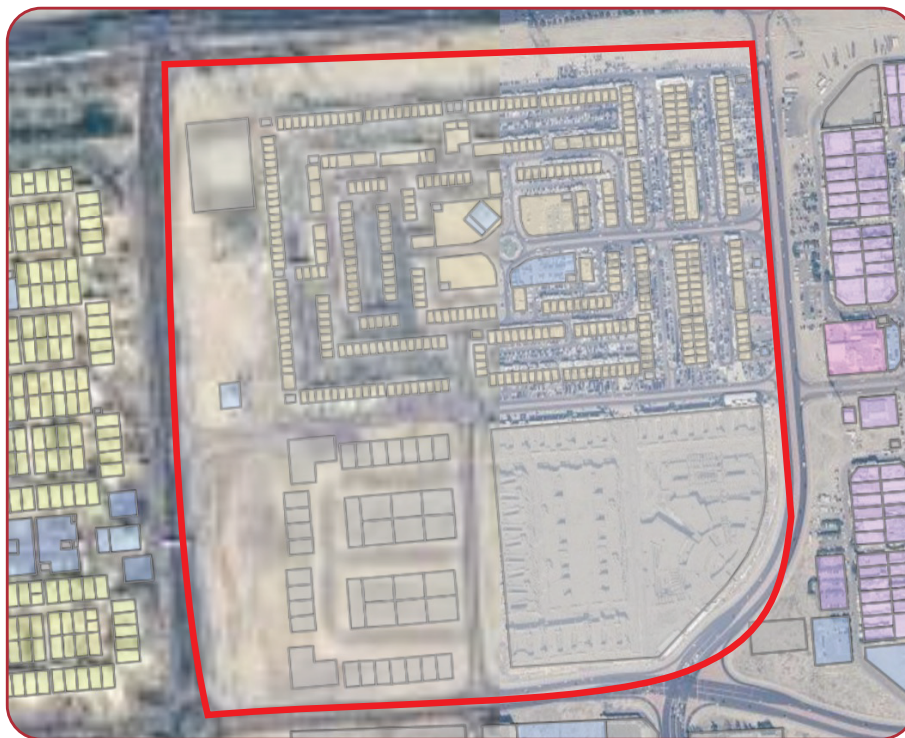
ملاحظة: يوجد إختلاف طفيف في أعداد الصفقات للأعوام من 2019 إلى 2023 في هذا التقرير عمّا ورد في إصدار عام 2024، وذلك نتيجة الحصول على بيانات أكثر دقة للصفقات في القطاع الحرفي.

الرسم البياني 20

إجمالي مساحة الأراضي (متر مربع) ونسبة التطوير (2026)



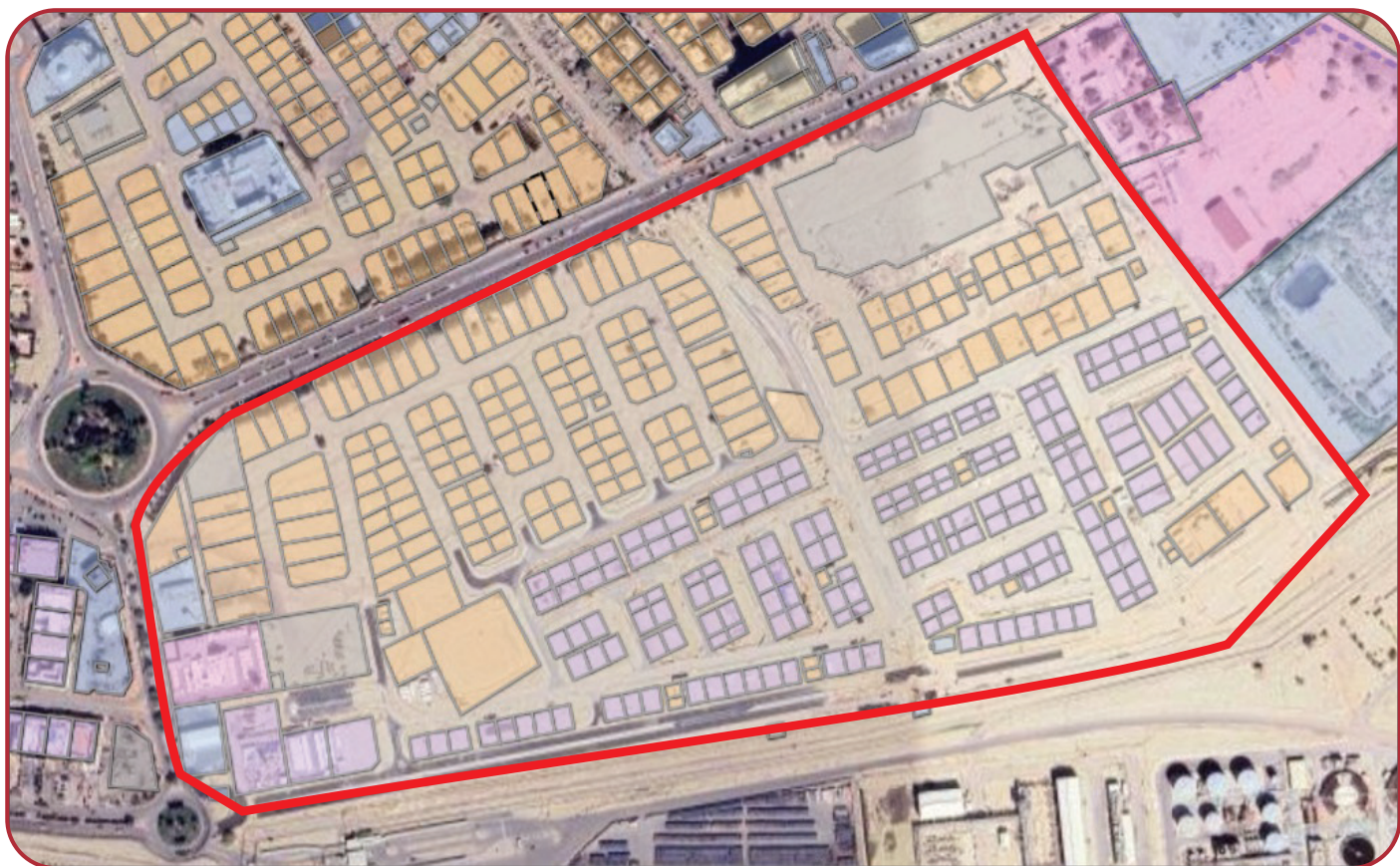
موقع ومساحات الأراضي في المناطق الحرفية في دولة الكويت



منطقة العارضية الحرفية
إجمالي مساحة قطع الأراضي
364,030 متر مربع



منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية
إجمالي مساحة قطع الأراضي
453,487 متر مربع



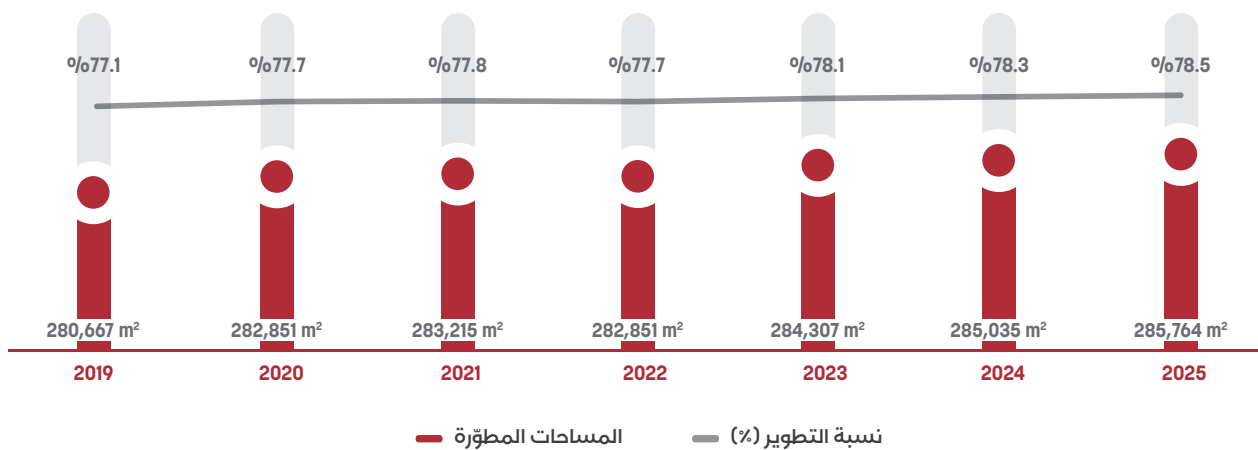
منطقة الفحيحيل
إجمالي مساحة قطع الأراضي
92,240 متر مربع

التغير السنوي في معدل التطوير في منطقة العازية الحرفية منذ 2019

- تُسهل صور الأقمار الصناعية المتاحة للسنوات السابقة، تحليل اتجاهات التطوير في منطقة العازية الحرفية. يوضح الرسم البياني رقم 21 نسبة التطوير على أساس سنوي في منطقة العازية الحرفية.
- بلغت نسبة الأراضي المطورة 77.1% في عام 2019، وارتفعت حتى وصلت إلى 78.5% في عام 2025، مع متوسط تغير سنوي في نسبة التطوير بلغ 0.3%.
- خلال السنوات الماضية، زادت المساحات المطورة بحوالي 5,096 متر مربع في منطقة العازية الحرفية.

الرسم البياني 21

نسبة التطوير السنوي - منطقة العازية الحرفية

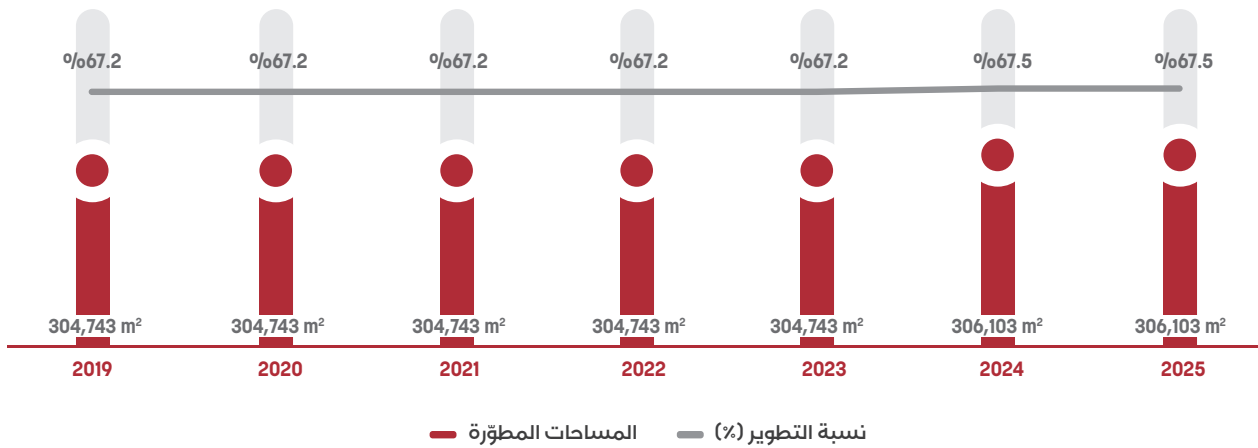


التغير السنوي في معدل التطوير في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية منذ 2019

- يوضح الرسم البياني رقم 22 اتجاهات التطوير السنوية في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، حيث بقيت الأنشطة التطويرية شبه معدومة بين الأعوام 2019 و 2025.
- خلال السنوات الماضية، زادت المساحات المطورة بحوالي 1,360 متر مربع فقط في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية.

الرسم البياني 22

نسبة التطوير السنوي - منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية



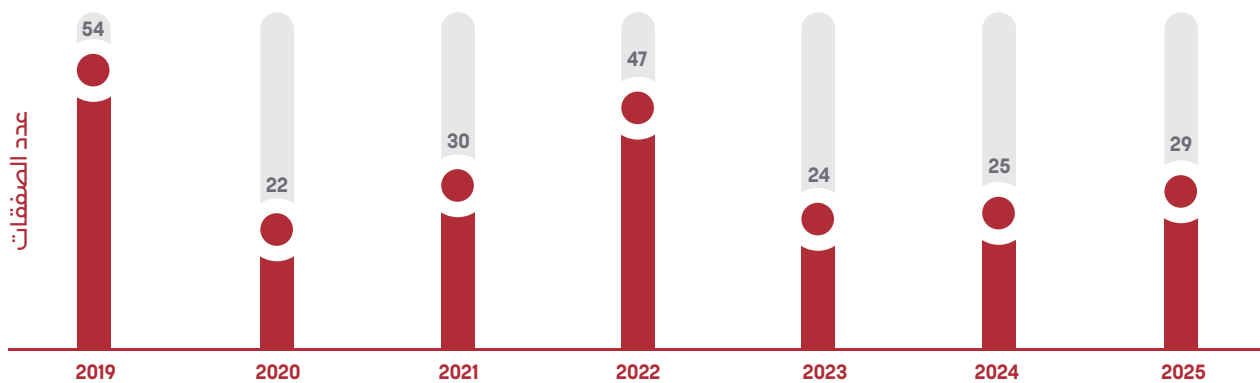
الصفقات في القطاع الحرفي

نناقش في هذا التقرير اتجاهات الصفقات في القطاع الحرفي من عام 2019 حتى عام 2025. يتم تحليل الصفقات من خلال متابعة بيع الأراضي والعقارات في الكويت من خلال بيانات وزارة العدل. يوضح الرسم البياني رقم 23 إجمالي عدد صفقات البيع في القطاع الحرفي في الكويت من عام 2019 حتى عام 2025 (أحدث البيانات المتاحة).

- جميع الصفقات المشار إليها في الرسم البياني كانت في مناطق العارضية الحرفية، غرب أبو فطيرة الحرفية والفحيحيل.
- شهدت الصفقات انخفاضاً في عام 2020، تلاه انتعاش تدريجي حتى بداية عام 2023، حيث إنخفض حجم الصفقات بنسبة 56% بسبب عوامل متعددة أثرت على السوق، مثل ارتفاع أسعار الفائدة وتشبّع السوق وإنخفاض العرض.
- تجدر الإشارة إلى أن الصفقات الموضحة في الرسم البياني تمثل الصفقات المسجلة لدى وزارة العدل ولا تشمل التحويلات الداخلية التي تتم من خلال البنوك الممولة.

الرسم البياني 23

صفقات القطاع الحرفي من عام 2019 حتى عام 2025



- يظهر الرسم أدناه متوسط قيمة الصفقات للأراضي والعقارات المطورة، حيث بلغ متوسط سعر الصفقات للأراضي 3,106 دينار كويتي للمتر المربع الواحد، بينما بلغ متوسط الصفقات للعقارات المطورة 3,304 دينار كويتي للمتر المربع.
- يمثل الفرق البالغ 198 دينار كويتي (3,304 دينار كويتي - 3,106 دينار كويتي) لكل متر مربع متوسط قيمة تطوير العقار (قيمة البناء).

متوسط سعر صفقات
الأراضي
=
1,273,663 دينار كويتي

متوسط مساحة الأرض
لصفقات الأراضي
=
410 متر مربع

متوسط سعر الصفقات
العقارية للأراضي المطورة
=
1,880,445 دينار كويتي

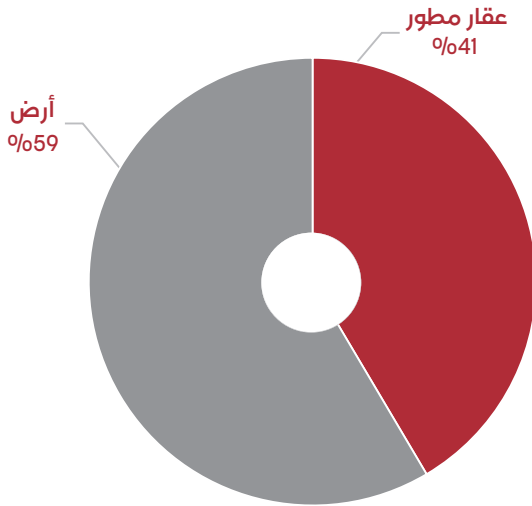
متوسط مساحة الأراضي
لجميع الصفقات العقارية
للأراضي المطورة
=
569 متر مربع

الصفقات حسب المناطق

- يوضح الرسم البياني رقم 24 كافة صفقات القطاع الحرفي للعقارات المطورة والأراضي، والبالغ عددها 231 صفقة، خلال الفترة من عام 2019 حتى عام 2025. توزعت الصفقات بنسب متقاربة، حيث شكلت العقارات المطورة 55% من إجمالي الصفقات بواقع 128 صفقة، بينما شكلت الأراضي 45% بواقع 103 صفقات.
- يوضح الرسم البياني رقم 25 أن صفقات الأراضي شكلت النسبة الأكبر من الصفقات في منطقة العارضية الحرفية، حيث بلغت 59% بواقع 55 صفقة، مقابل 41% للعقارات المطورة بواقع 39 صفقة.
- بينما يوضح الرسم البياني رقم 26 أن صفقات العقارات المطورة في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية شكلت النسبة الأكبر من الصفقات، حيث بلغت 83% بواقع 87 صفقة، مقابل 17% فقط للأراضي بواقع 18 صفقة.
- أما في منطقة الفحيحيل، فقد تركزت الصفقات بشكل شبه كامل في الأراضي، حيث شكلت 94% بواقع 30 صفقة، مقابل 6% فقط للعقارات المطورة بواقع صفقتين، وفقاً للرسم البياني رقم 27.

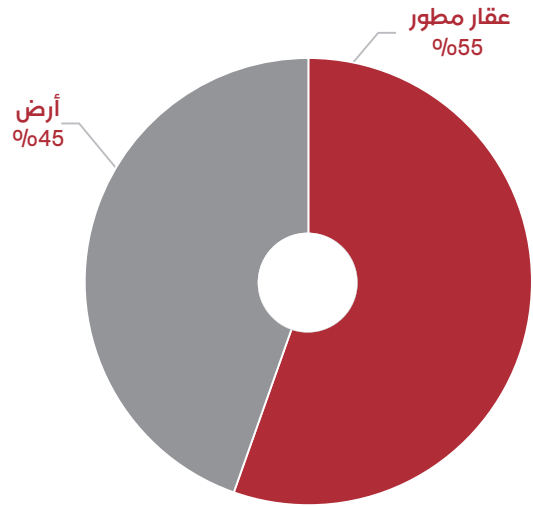
الرسم البياني 25

توزيع الصفقات حسب النوع في منطقة العارضية الحرفية
للفترة من عام 2019 حتى عام 2025



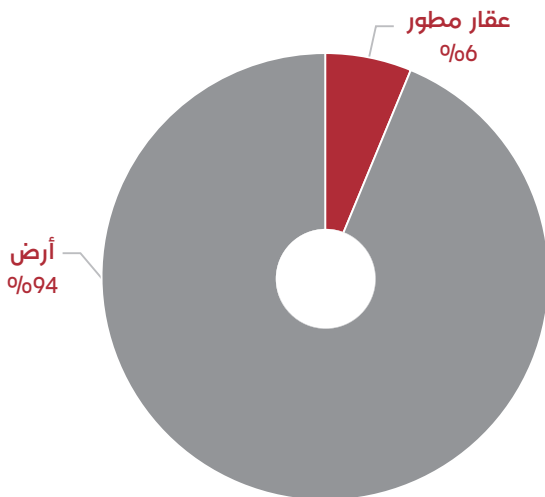
الرسم البياني 24

توزيع الصفقات حسب النوع للفترة من عام 2019 حتى عام 2025



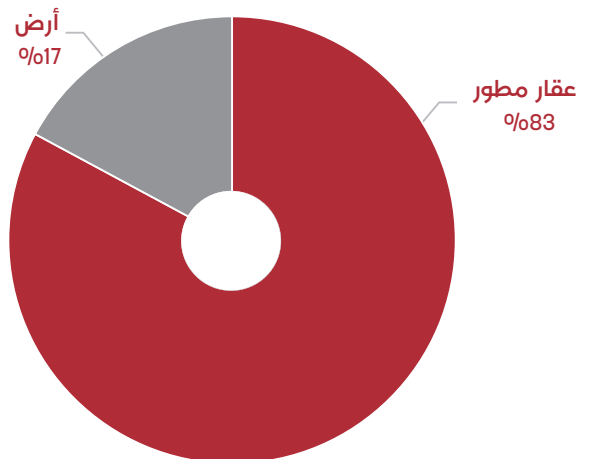
الرسم البياني 27

توزيع الصفقات حسب النوع في منطقة الفحيحيل
للفترة من عام 2019 حتى عام 2025



الرسم البياني 26

توزيع الصفقات حسب النوع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية
للفترة من عام 2019 حتى عام 2025

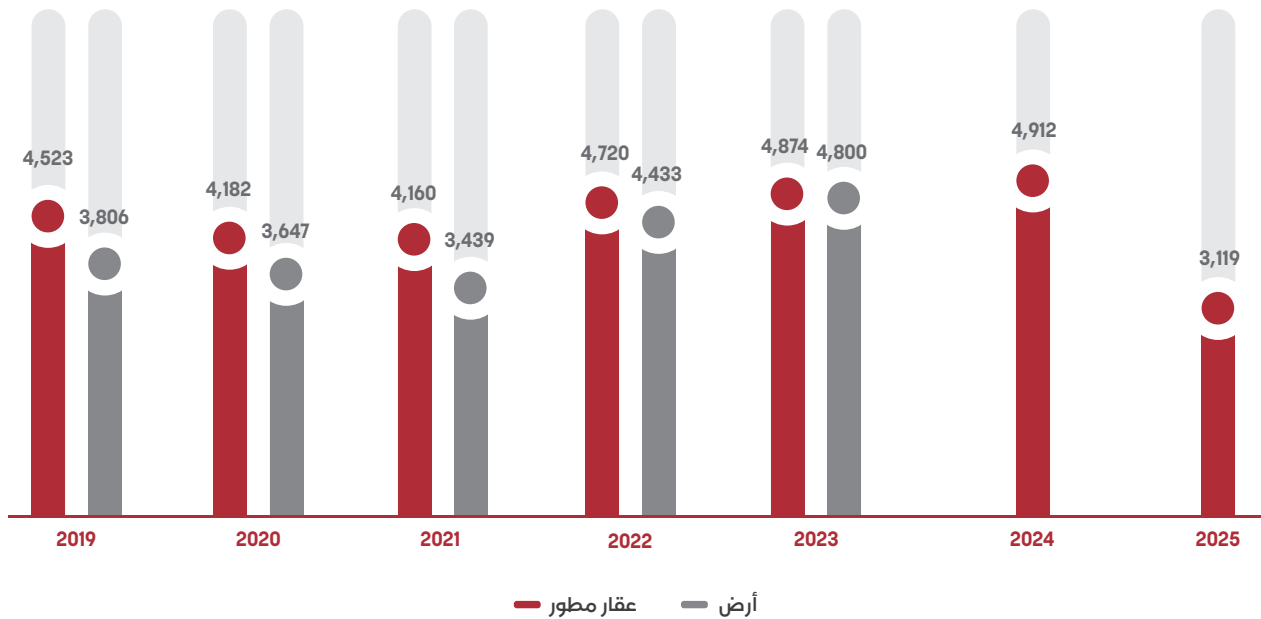


متوسط سعر المتر المربع خلال آخر 7 سنوات

- حافظت معدلات أسعار صفقات العقارات المطورة في منطقة العارضية الحرفية على مستويات مرتفعة تراوحت بين نحو 4,523 و4,912 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط خلال الفترة من 2019 إلى 2024، قبل أن تتراجع إلى حوالي 3,119 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2025، إلا أن ذلك يستند إلى صفتين، ولا يُعد مؤشراً على أي اتجاه.
- إرتفعت معدلات أسعار صفقات الأراضي من مستوى يقارب 3,806 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط في عام 2019 إلى 4,800 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2023، وبشكل عام سجلت مستويات أقل من معدلات أسعار صفقات العقارات المطورة خلال تلك الفترة.

الرسم البياني 28

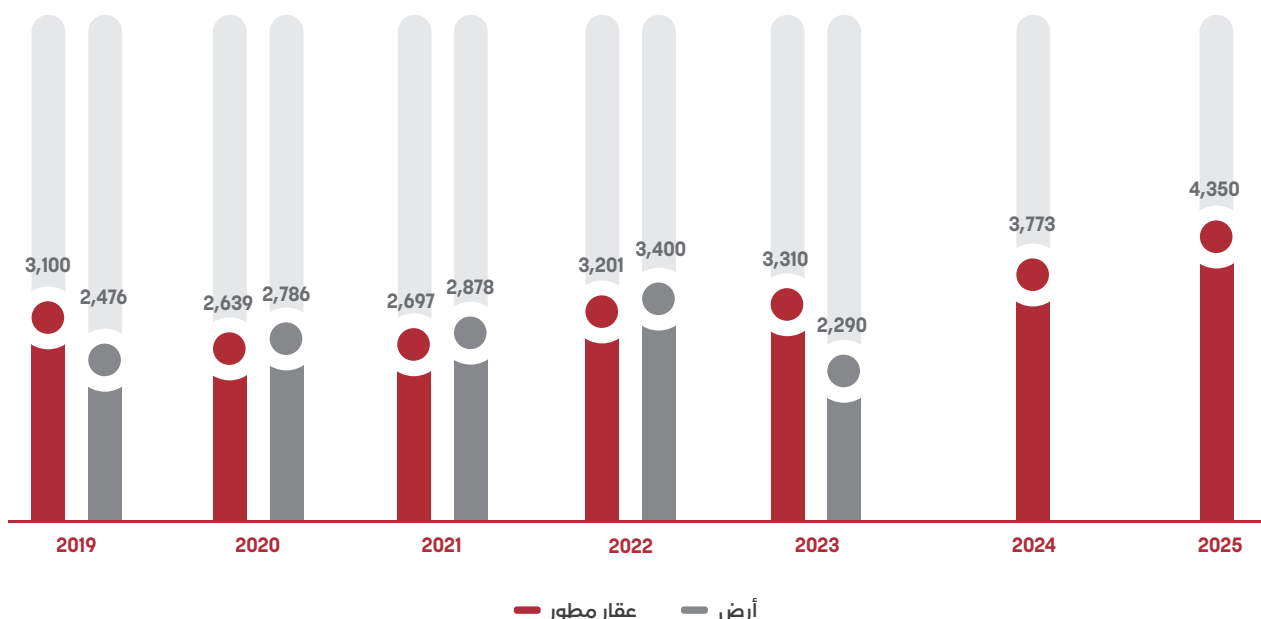
سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية (د.ك)



- إرتفعت معدلات أسعار صفقات العقارات المطورة في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية بشكل تدريجي، من مستوى يقارب 3,100 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2019 إلى 4,350 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط في عام 2025.
- تراوحت معدلات أسعار صفقات الأراضي بين نحو 2,290 و3,400 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط، حيث بلغت أعلى مستوياتها في عام 2022، قبل أن تتراجع في عام 2023، في حين لم تسجل أي صفقات خلال عامي 2024 و2025.

الرسم البياني 29

سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية (د.ك)

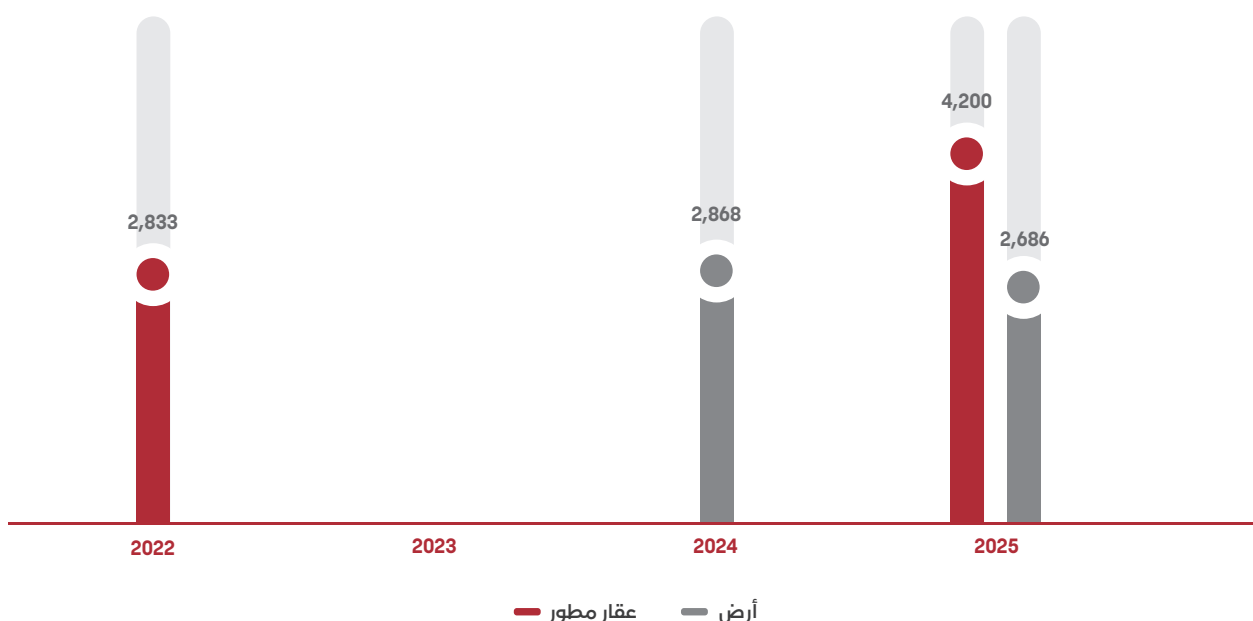


متوسط سعر المتر المربع خلال آخر 4 سنوات

- إرتفعت معدلات أسعار صفقات العقارات المطورة في منطقة الفحيحيل من مستوى يقارب 2,833 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2022 إلى 4,200 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2025.
- سجلت معدلات أسعار صفقات الأراضي نحو 2,868 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط في عام 2024 و 2,686 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط في عام 2025. وتُعد البيانات المتاحة محدودة، بسبب عدم تسجيل أي صفقات خلال عدة سنوات.

الرسم البياني 30

سعر المتر المربع في منطقة الفحيحيل (د.ك)



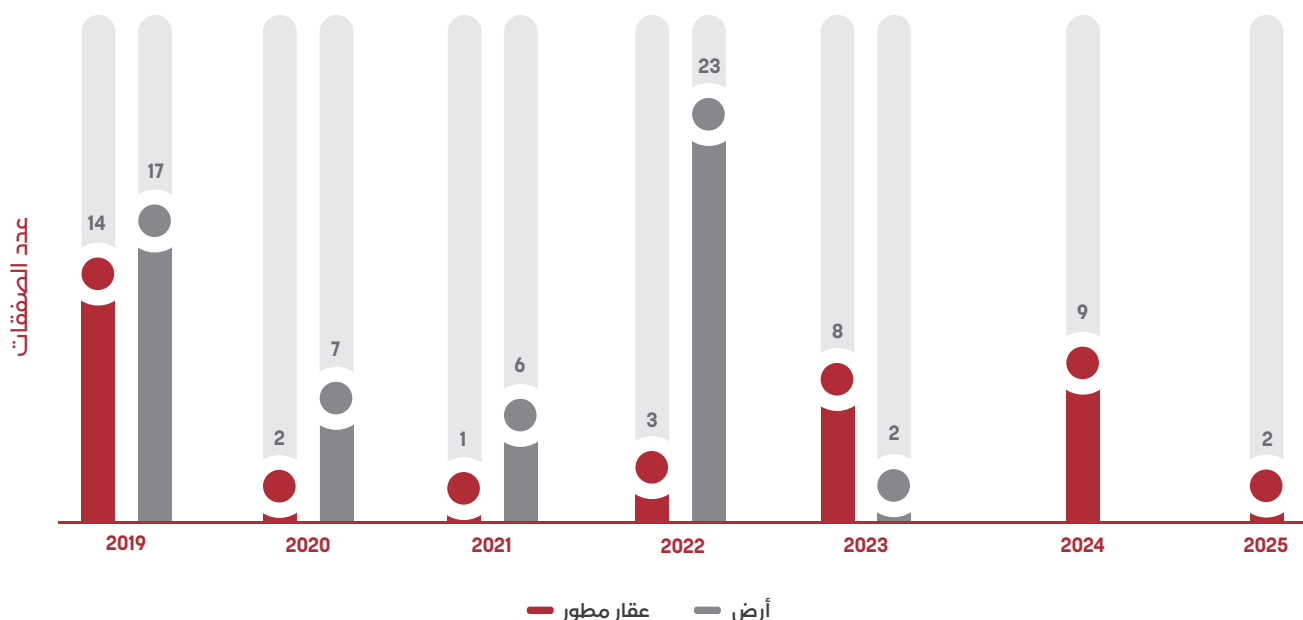
المصدر: بيانات وزارة العدل.

صفقات منطقة العارضية الحرفية

- يوضح الرسم البياني رقم 31 عدد الصفقات في منطقة العارضية الحرفية، مقسمة حسب الأراضي والعقارات المطورة، خلال الفترة من 2019 إلى 2025.
- كما يوضح الرسم البياني رقم 32 التغير في متوسط سعر الصفقة للمتر المربع.
- يرتبط التغير في متوسط الأسعار ارتباطاً إيجابياً بالتغير في عدد الصفقات، فمع زيادة عدد الصفقات يرتفع سعر المتر المربع.
- بلغت صفقات الأراضي ذروتها في عام 2022 بواقع 23 صفقة، بالتزامن مع إرتفاع سعر المتر المربع للأراضي بنسبة 29% خلال العام نفسه، في حين ظل سعر المتر المربع للعقارات المطورة مستقراً إلى حد كبير، قبل أن يسجل انخفاضاً ملحوظاً بنسبة 37% في عام 2025، إلا أن ذلك يستند إلى صفتين، ولا يُعد مؤشراً على أي اتجاه.

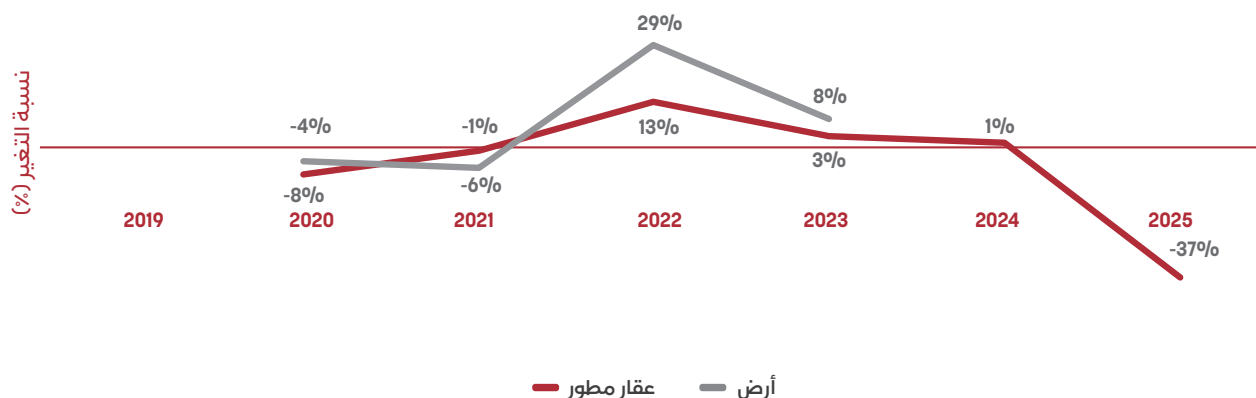
الرسم البياني 31

صفقات منطقة العارضية الحرفية من عام 2019 إلى عام 2025



الرسم البياني 32

تغير سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية

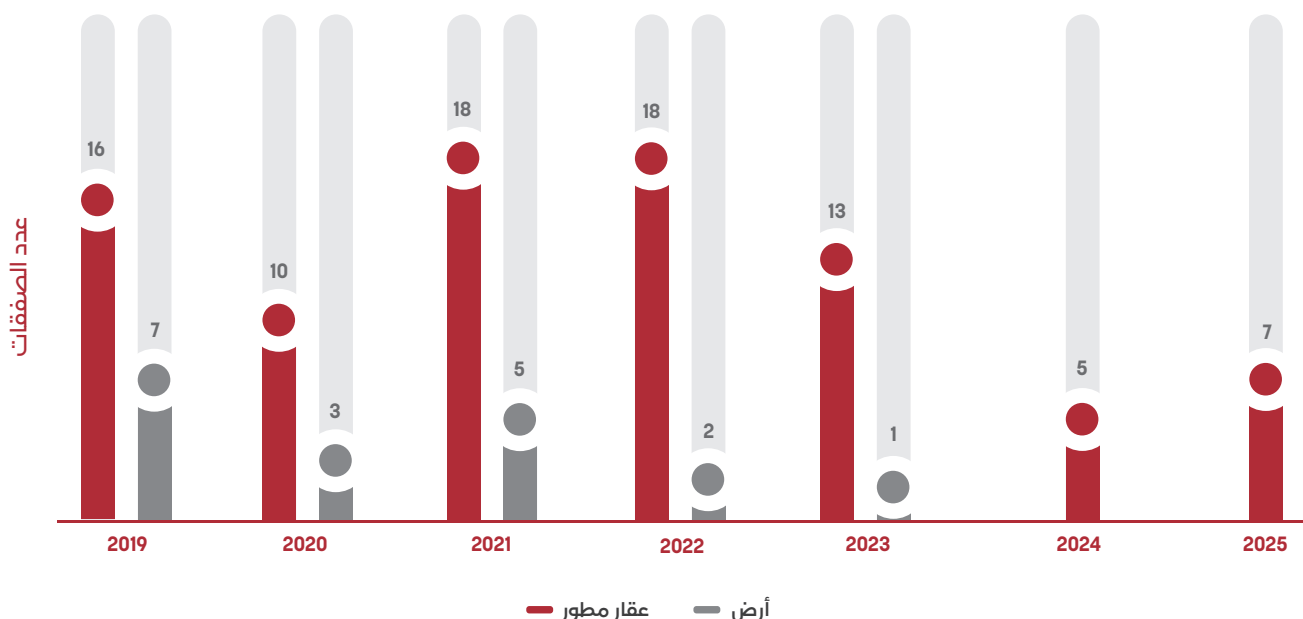


صفقات منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية

- يوضح الرسم البياني رقم 33 عدد الصفقات في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، مقسمة حسب الأراضي والعقارات المطورة، خلال الفترة من 2019 إلى 2025.
- كما يوضح الرسم البياني رقم 34 التغير في متوسط سعر الصفقة للمتر المربع.
- يرتبط التغير في متوسط الأسعار ارتباطاً إيجابياً بالتغير في عدد الصفقات، فمع زيادة عدد الصفقات يرتفع سعر المتر المربع.
- استحوذت العقارات المطورة على الجزء الأكبر من الصفقات، وسجل سعر المتر المربع للعقارات المطورة إرتفاعاً تدريجياً، ليحقق زيادة بنسبة 15% في عام 2025، في حين إنخفض سعر المتر المربع للأراضي بشكل حاد بنسبة 33% في عام 2023، نتيجة تراجع عدد صفقات الأراضي.

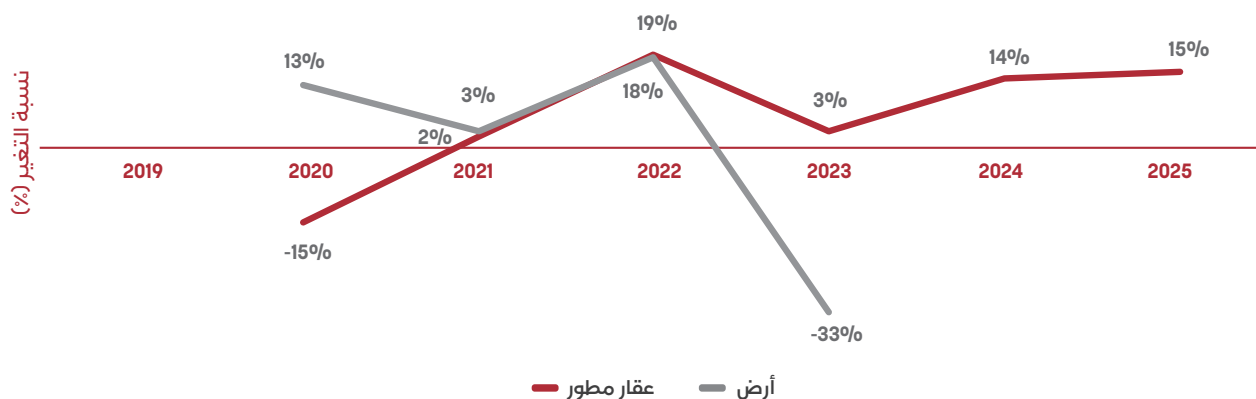
الرسم البياني 33

صفقات منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية من عام 2019 إلى عام 2025



الرسم البياني 34

تغير سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية

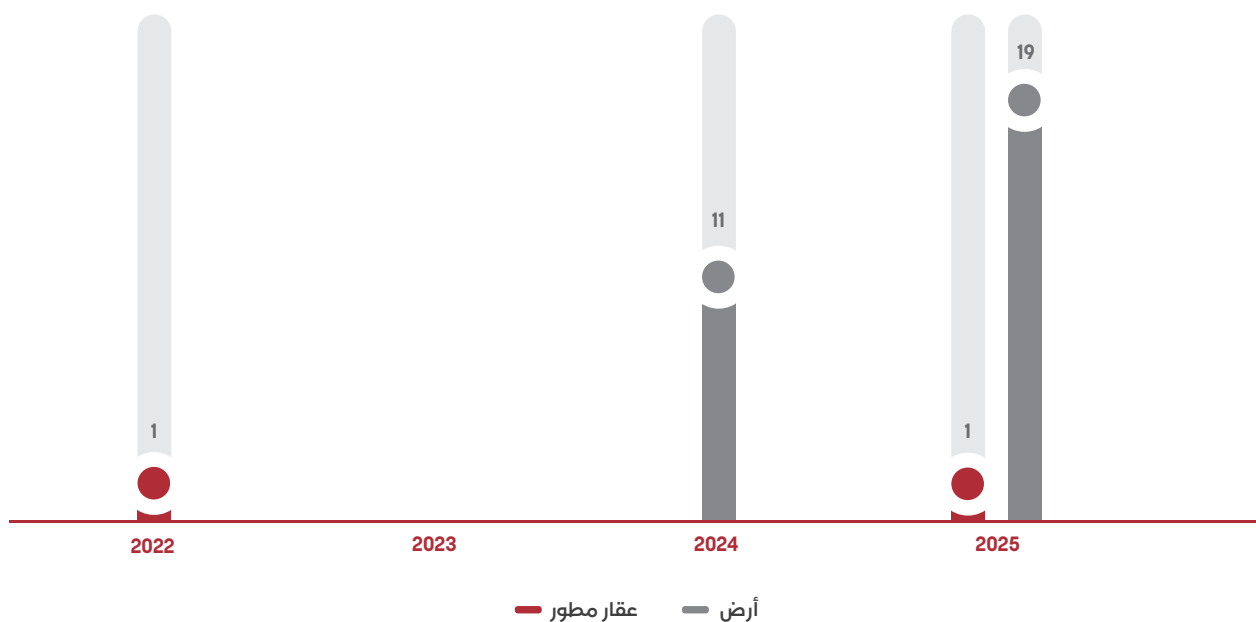


صفقات منطقة الفحيحيل

- يوضح الرسم البياني رقم 35 عدد الصفقات في منطقة الفحيحيل، مقسمة حسب الأراضي والعقارات المطورة، خلال الفترة من 2022 إلى 2025.
- شكّلت صفقات الأراضي الجزء الأكبر من نشاط الصفقات في منطقة الفحيحيل، حيث إرتفع عددها من 11 صفقة في عام 2024 إلى 19 صفقة في عام 2025.
- أما صفقات العقارات المطورة، فقد ظلت عند مستويات محدودة، مع تسجيل صفقة واحدة فقط في كل من عامي 2022 و2025.

الرسم البياني 35

صفقات منطقة الفحيحيل من عام 2022 إلى عام 2025

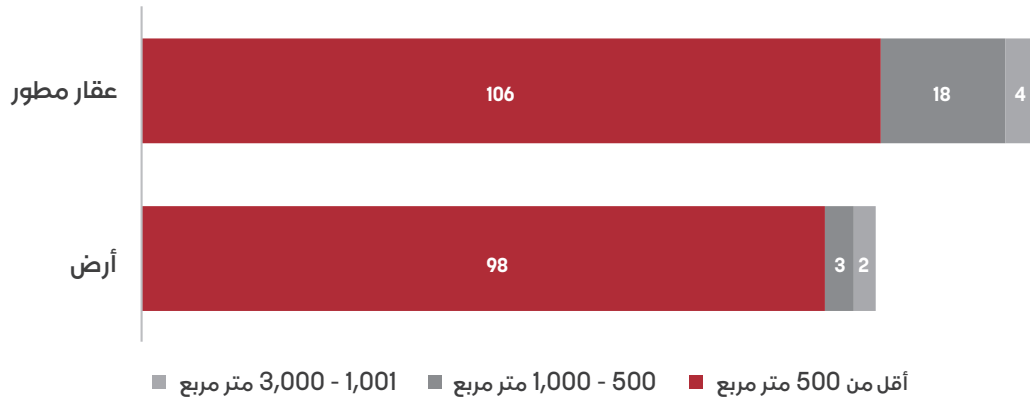


توزيع الصفقات حسب مساحة القسائم

- لقد قمنا أيضاً بتحليل الصفقات للوقوف على أي اتجاهات مرتبطة بمساحات القسائم.
- تبين أن غالبية الصفقات المسجلة من عام 2019 حتى عام 2025 كانت لقسائم صغيرة تقل مساحتها عن 500 متر مربع، حيث شكلت حوالي 83% من صفقات العقارات المطورة، و75% من صفقات الأراضي.
- أما القسائم الأكبر حجماً، التي تتراوح مساحتها بين 1,001 و3,000 متر مربع، فقد شهدت عدداً محدوداً جداً من الصفقات، وهو ما يعكس قلة عدد القسائم ذات المساحات الكبيرة في القطاع الحرفي.
- تنطبق هذه النتيجة على المناطق الثلاث، حيث شكلت صفقات القسائم التي تقل مساحتها عن 500 متر مربع النسبة الأكبر في كل من العارضية الحرفية، وغرب أبو فطيرة الحرفية، والفحيجيل، سواء على مستوى الأراضي أو العقارات المطورة.

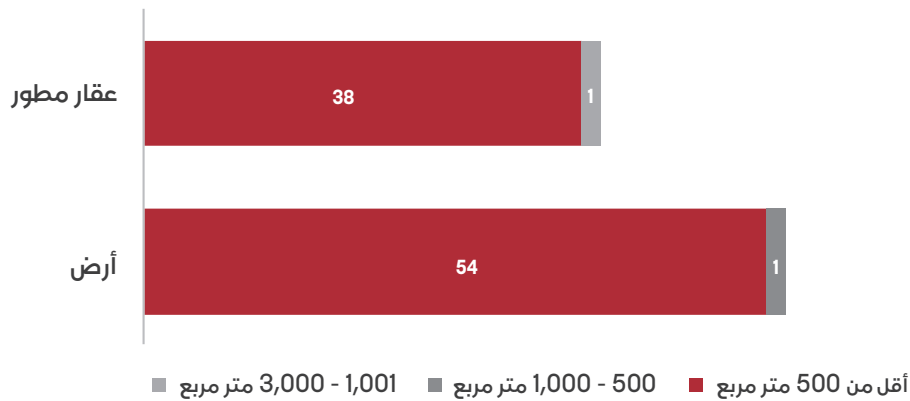
الرسم البياني 36

عدد الصفقات حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025



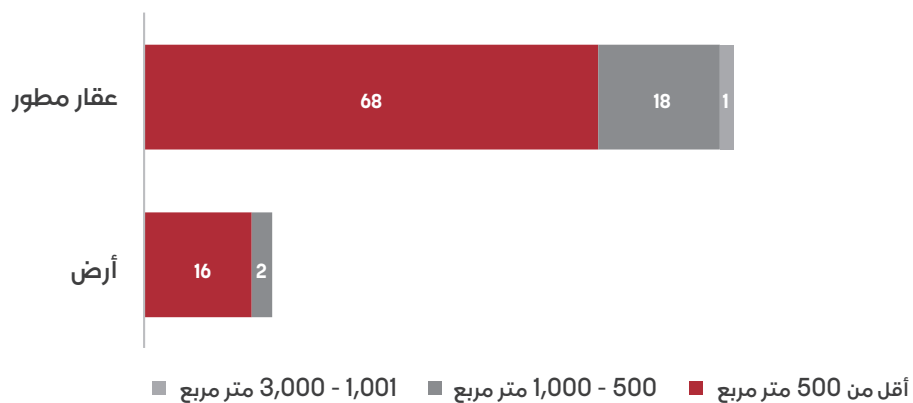
الرسم البياني 37

عدد الصفقات في منطقة العارضية الحرفية حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025



الرسم البياني 38

عدد الصفقات في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025



الرسم البياني 39

عدد الصفقات في منطقة الفحيحيل حسب المساحة من عام 2019 حتى عام 2025

