



التقرير العقاري الربع الأول 2023

شركة أعيان العقارية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المحتويات

01	..... الملخص
06	..... قطاع السكن الخاص
13	..... قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة
20	..... قطاع المكاتب
30	..... قطاع السكن الإستثماري

فهرس الرسم البياني

03	..... الرسم البياني 1: المساحات المكتبية التي يشغلها القطاعين الحكومي والخاص في الكويت
03	..... الرسم البياني 2: تأثير إنسحاب القطاع الحكومي من المساحات المكتبية المتاحة
08	..... الرسم البياني 3: عدد المنازل الجديدة التي تم إنشاؤها
15	..... الرسم البياني 4: النسبة المئوية لأنواع مختلفة من العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة
16	..... الرسم البياني 5: مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة
16	..... الرسم البياني 6: إتجاه متوسط معدل الإيجار (لكل متر مربع شهرياً)
18	..... الرسم البياني 7: المساحات التجارية المتوقعة
22	..... الرسم البياني 8: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية قبل الجائحة وبعدها
23	..... الرسم البياني 9: حصة الحكومة والقطاع الخاص من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية لعام 2022
23	..... الرسم البياني 10: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص قبل وبعد الجائحة
24	..... الرسم البياني 11: نسبة الطلب على أنواع العقارات المختلفة الخاصة بقطاع المساحات المكتبية - القطاع الخاص لعام 2022
25	..... الرسم البياني 12: نسبة كل محافظة من العقارات المكتبية المتاحة في السوق لعام 2022
26	..... الرسم البياني 13: المساحات المكتبية المتاحة للتأجير ومعدلات الإشغال في الكويت
27	..... الرسم البياني 14: المساحات المكتبية قيد الإنشاء على مستوى الكويت
31	..... الرسم البياني 15: متوسط معدل الإيجار لكل متر مربع في قطاع السكن الإستثماري
32	..... الرسم البياني 16: الإشغال المتوقع ومعدلات الإيجار لقطاع السكن الإستثماري
34	..... الرسم البياني 17: إتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة

فهرس الجداول

04	جدول رقم 1: تقدير النفقات الحكومية في سبيل تطوير مساحات مكتبية خاصة بها
07	جدول رقم 2: أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية
08	جدول رقم 3: نسبة الأراضي الشاغرة ومعدل الشواغر في السكن الخاص في الكويت
09	جدول رقم 4: أسعار الأراضي السكنية في منطقة أبو فطيرة
09	جدول رقم 5: أسعار الأراضي السكنية في منطقة القصور
10	جدول رقم 6: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفينيطيس
10	جدول رقم 7: أسعار الأراضي السكنية في منطقة المسایل
10	جدول رقم 8: أسعار الأراضي السكنية في منطقة صباح السالم
10	جدول رقم 9: أسعار الأراضي السكنية في منطقة العقيلة
11	جدول رقم 10: أسعار الأراضي السكنية في منطقة مشرف
11	جدول رقم 11: أسعار الأراضي السكنية في منطقة سلوى
11	جدول رقم 12: أسعار الأراضي السكنية في منطقة بيان
11	جدول رقم 13: أسعار الأراضي السكنية في منطقة مبارك العبدالله
12	جدول رقم 14: أسعار الأراضي السكنية في منطقة العدان
12	جدول رقم 15: أسعار الأراضي السكنية في منطقة القرين
18	جدول رقم 16: الإتجاه المتوقع لنسب الإشغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري
19	جدول رقم 17: معدلات الإيجار السائدة للمجمعات التجارية لعام 2022
19	جدول رقم 18: معدلات الإيجار السائدة لمراكز التسوق لعام 2022
27	جدول رقم 19: حصر للمساحات المكتبية المتوقع توفرها ونسبة الإشغال في الكويت
29	جدول رقم 20: أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها
31	جدول رقم 21: البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت
33	جدول رقم 22: الأراضي الشاغرة في مختلف مناطق الكويت عام 2022
34	جدول رقم 23: معدلات الإشغال وإتجاهات الإيجار الشهري في الكويت
35	جدول رقم 24: الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت لعام 2022
35	جدول رقم 25: الإيجارات الشهرية في بنيد القار لعام 2022
35	جدول رقم 26: الإيجارات الشهرية في السالمية لعام 2022
35	جدول رقم 27: الإيجارات الشهرية في حولي لعام 2022
36	جدول رقم 28: الإيجارات الشهرية في الشعب لعام 2022
36	جدول رقم 29: الإيجارات الشهرية في الجابرية لعام 2022
36	جدول رقم 30: الإيجارات الشهرية في الفروانية لعام 2022
36	جدول رقم 31: الإيجارات الشهرية في خيطان لعام 2022
37	جدول رقم 32: الإيجارات الشهرية في الرقعي لعام 2022
37	جدول رقم 33: الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ لعام 2022
37	جدول رقم 34: الإيجارات الشهرية في صباح السالم لعام 2022
37	جدول رقم 35: الإيجارات الشهرية في أبو حليفة لعام 2022
38	جدول رقم 36: الإيجارات الشهرية في الفحيحيل لعام 2022
38	جدول رقم 37: الإيجارات الشهرية في الفنطاس لعام 2022
38	جدول رقم 38: الإيجارات الشهرية في المنقف لعام 2022
38	جدول رقم 39: الإيجارات الشهرية في المهبولة لعام 2022
39	جدول رقم 40: الإيجارات الشهرية في الجهراء لعام 2022

تنويه



- قامت شركة أعيان العقارية بإستخدام 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.
- تم إعداد هذا التقرير بالتعاون مع شركة ESTATER.
- لأي تفاصيل، يمكنكم زيارة الموقع الإلكتروني للشركة www.aayanre.com

الملخص



واصل قطاع العقارات في الكويت إنتعاشه بشكل ملحوظ في عام 2022 وذلك بسبب الأنشطة والمشاريع والصفقات الكبيرة المسجلة:

قطاع السكن الخاص:

- يوجد في الكويت أكثر من 200,000 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص موزعة على 90 منطقة، ويعد القطاع السكني من أكبر القطاعات العقارية في دولة الكويت.
- يبلغ إجمالي مساحة الأراضي السكنية الخاصة 99.45 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يتجاوز الـ 100 مليون متر مربع في عام 2023، حيث أن هناك العديد من المدن قيد التخطيط من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية.
- توقفت أنشطة البناء تقريباً خلال فترة جائحة كورونا، فقد تم بناء عدد قليل جداً من المنازل خلال عامي 2020 و 2021، إلا أن وتيرة البناء في عام 2022 عادت مرة أخرى كما كانت عليه.
- أدت أزمة كورونا إلى قفزة حادة في أسعار الأراضي الخاصة في الكويت (كما حدث في معظم دول العالم).

القطاع الإستثماري:

- شهدت معدلات الإشغال لدى القطاع الإستثماري تحسناً منذ عام 2021، كما شهدت أسعار القطاع إستقراراً ملحوظاً خلال الفترة السابقة.
- من المتوقع أن تتحسن معدلات الإشغال وقيمة الإيجار في السنوات القادمة، لأن معدلات الطلب قد شهدت زيادة في عام 2022 ويبدو أنها ستستمر كذلك في النمو خلال عام 2023.
- لا يزال العرض محدوداً مقابل الطلب المتزايد، حيث لم يتبق الكثير من الأراضي الشاغرة الصالحة للتطوير في القطاع الإستثماري في الكويت.

القطاع المكتبي:

- زادت المساحات المكتبية المتاحة بشكل كبير بين عامي 2018 و 2022. في المقابل، وخلال نفس الفترة، إنخفض معدل الإشغال من 94.3% إلى 84.8%.
- السبب الرئيسي لإنخفاض معدلات الإشغال هو الزيادة الحادة في المساحات المكتبية المتاحة في السوق، حيث شهد الطلب على تلك المساحات زيادة تدريجية مقابل زيادة حادة في المساحات المتاحة. من الملاحظ أن معدل العرض يرتفع حالياً بوتيرة أسرع من الطلب.

القطاع التجاري:

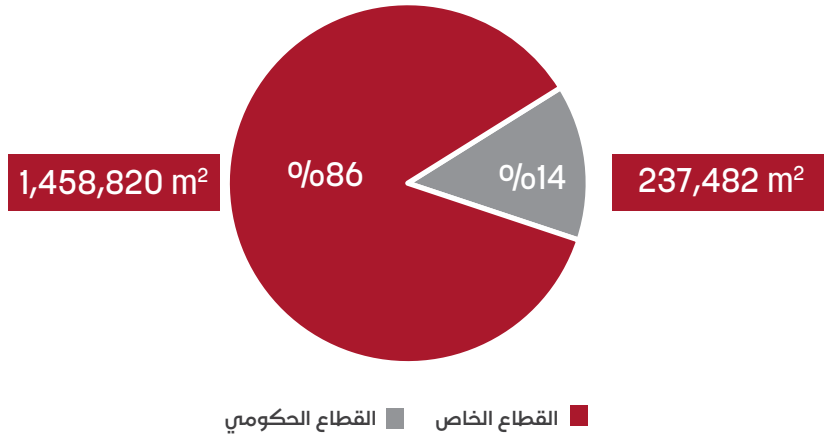
- على غرار قطاع المكاتب، إنخفضت معدلات الإشغال في القطاع التجاري بين عامي 2018 و 2022 مرة أخرى، يعود سبب الإنخفاض في الإشغال إلى زيادة المساحات التجارية المتاحة بشكل كبير خلال نفس الفترة، فأصبح العرض يفوق مستوى الطلب بمراحل.

موضوع عام

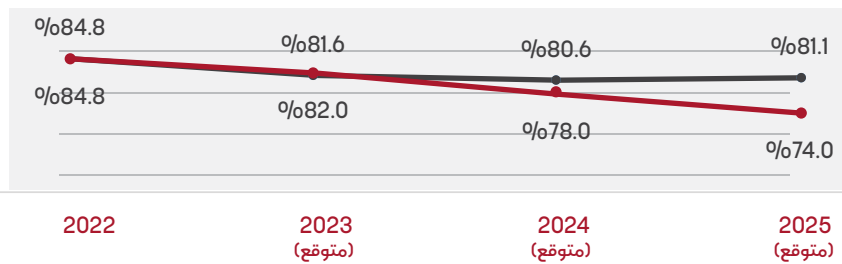
هل من الأفضل للحكومة تطوير عقاراتها الخاصة في مدينة الكويت لإستغلالها كمكاتب؟

- تعتبر الحكومة الكويتية عميلاً رئيسياً لدى العديد من ملاك العقارات ذات المساحات المكتبية المتنوعة. هناك نقاش مكثف وعميق في السوق يجري حالياً حول ما إذا كان يجب أن يكون للجهات والهيئات الحكومية المختلفة أبراجها الخاصة بها. قمنا بدراسة هذه المسألة بالتفصيل.
- في تقديرنا، هناك حوالي 237,482 متراً مربعاً تشغلها جهات حكومية مختلفة في عقارات السوق المفتوحة في جميع أنحاء الكويت، وهو ما يشكل نسبة 14٪ تقريباً من المساحات المكتبية المتاحة حالياً. (الرسم البياني رقم 1).
 - يجب الإشارة هنا إلى أنه تم إستثناء المباني / المساحات المكتبية المملوكة من قبل الحكومة فيما تمت الإشارة إليه أعلاه.
 - تعتبر حصة الجهات والهيئات الحكومية (البالغة 14٪) مهمة للغاية لملاك العقارات، فالحكومة عميل مستقر ومستأجر رئيسي لها.
 - يبدو أن العديد من الجهات الحكومية تخطط حالياً للحصول على أراضي في مدينة الكويت في سبيل إنشاء مباني خاصة بها.
 - إذا تم هذا بالفعل فقد يكون له تداعيات خطيرة على أداء قطاع المكاتب.
 - يوضح الرسم البياني رقم 2 التأثير المباشر على نسبة الإشتغال المتوقعة، طبقاً للسيناريو المحتمل. ففي حال تم إخلاء جميع المساحات المكتبية التي تشغلها الحكومة في قطاع المكاتب المملوك للقطاع الخاص خلال السنوات الثلاث المقبلة ستنخفض نسبة الإشتغال إلى 74٪ (بدلاً من 81.1٪).
 - قد يقود ذلك إلى فقد العديد من الأصول لقيمتها، ويعرّض القطاع المصرفي للخطر بسبب انخفاض قيمة التغطية للقروض، ويؤدي إلى خسارة المئات من الوظائف في القطاع الخاص.
 - كما أننا نرى أن هذه الخطوة لا تفيد القطاع الحكومي أو الإقتصاد على الإطلاق.

الرسم البياني 1
المساحات المكتبية التي يشغلها القطاعين الحكومي والخاص في الكويت



الرسم البياني 2
تأثير إنسحاب القطاع الحكومي من المساحات المكتبية المتاحة



● معدلات الإشتغال في ظل تأجير جزء من المساحات المكتبية من قبل القطاع الحكومي
● معدلات الإشتغال في حال إنسحاب القطاع الحكومي من المساحات المكتبية المتاحة

يمكن للحكومة توفير من النفقات المهدرة وإستثمارها في الإقتصاد

1.8 مليار دولار أمريكي



- يوضح الجدول رقم 1 أن القطاع الحكومي يشغل مساحة 237,482 متراً مربعاً من المساحات المكتبية المتاحة في جميع أنحاء الكويت، معدل الإيجار يقدر بـ 8 دينار كويتي لكل متر مربع تقريباً.
- وبالتالي، تنفق الحكومة حوالي 22.8 مليون دينار كويتي كإيجارات سنوية تسدد لمختلف ملاك العقارات.
- يفترض أن الحكومة قررت الإنسحاب الكلي من سوق المكاتب وتشبيد عقارات مكتبية خاصة بها، فسوف تحتاج إلى مساحة تقدر بحوالي 45,670 متراً مربعاً. تم تقدير هذه المساحة بإفترض أن متوسط نسبة البناء في مدينة الكويت 520٪.
- متوسط سعر الأرض في مدينة الكويت هو 8,500 دينار كويتي لكل متر مربع، وبذلك تبلغ القيمة الإجمالية للمساحة المطلوبة المتوقعة وهي 45,670 متراً مربعاً حوالي 388.2 مليون دينار كويتي.
- من أجل تطوير مساحة 237,482 متر مربع، ستعمل الحكومة على بناء ضعف تلك المساحة للممرات والخدمات العامة، وبناء على تكلفة البناء المتعارف عليها، فإن إجمالي تكلفة البناء سوف تبلغ 166.2 مليون دينار كويتي تقريباً.
- وبالتالي فإن إجمالي الإنفاق الحكومي على الأرض والبناء سوف يبلغ 554 مليون دينار كويتي تقريباً (1.8 مليار دولار أمريكي) إلى جانب المصروفات والتكاليف الأخرى المرتبطة.
- من جانب آخر سوف تقوم الحكومة في حال إنشائها لمباني خاصة بها بتوفير ما تنفقه على إيجار المساحات المكتبية وهو ما يقرب من 22.8 مليون دينار سنوياً وفقاً لما تمت الإشارة إليه أعلاه.
- نظرياً، هذا يعني أن الحكومة ستحتاج إلى 24.3 سنة حتى تبدأ بتوفير الأجرة المسددة من إستغلالها للمساحات المكتبية الحالية.
- من الواضح أنه ليس من المجدي للحكومة أن تقوم بذلك، بينما يمكنها في المقابل من أن تقوم ببيع أي أراضي مملوكة لها ومتاحة في مدينة الكويت (وغيرها) بالمزاد العلني، لتدر أموالاً لها للإستثمار في مختلف القطاعات.

جدول رقم 1	تقدير النفقات الحكومية في سبيل تطوير مساحات مكتبية خاصة بها
المساحات المكتبية التي يشغلها القطاع الحكومي	237,482 متر مربع
معدل الإيجار لكل متر مربع	8 دينار كويتي
الإيجارات الحكومية السنوية	22,798,298 دينار كويتي
مساحة الأرض المطلوبة من قبل الحكومة بإفترض أن متوسط نسبة البناء في مدينة الكويت 520٪	45,670 متر مربع
متوسط سعر الأرض (مدينة الكويت) لكل متر	8,500 دينار كويتي
إجمالي قيمة الأرض	388,192,178 دينار كويتي
التكلفة التقريبية للبناء	166,237,592 دينار كويتي
إجمالي الإنفاق الحكومي	554,429,769 دينار كويتي
عدد سنوات المدخرات الإيجارية لتغطية إجمالي الإنفاق	24.3



قطاع السكن الخاص

207,149

قطعة أرض

إجمالي أراضي السكن الخاص في الكويت حتى عام 2022

يعتبر قطاع السكن الخاص أكبر قطاع عقاري في الكويت:

- يوجد في الكويت 207,149 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص في 90 منطقة مختلفة.
- تم إستثناء مدينة صباح الأحمد البحرية المخصصة للسكن الخاص في العدد المذكور أعلاه. نظراً لطبيعة موقعها ونطاق إستخدامها من قبل ملاكها، نرى أنها لا تتناسب مع مقومات السكن الخاص وبالتالي نرى أنه ليس من المناسب إضافتها إلى قطاع السكن الخاص بشكل عام في الكويت.
- يوضح الجدول رقم 2 أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية.
- تعتبر المطلاع أكبر منطقة سكنية في الكويت حالياً حيث تضم 28,289 قطعة أرض للسكن الخاص، أما ثاني أكبر منطقة فهي مدينة صباح الأحمد التي تضم 9,599 قطعة أرض، ثم مدينة سعد العبدالله التي تضم 7,542 قطعة أرض.
- عدد الأراضي البالغ 207,149 ليس رقماً ثابتاً ولا يجب أخذه بالمطلق، حيث يقوم ملاك العقارات بشكل متكرر بدمج أو فرز بعض قطع الأراضي وبالتالي زيادة أو تخفيض العدد الإجمالي.
- تبلغ مساحة جميع الأراضي المستغلة كسكن خاص في الكويت 99.45 مليون متر مربع.
- يبلغ متوسط مساحة أراضي السكن الخاص في الكويت 480 متر مربع لكل أرض.
- متوسط مساحة الأراضي في منطقة سلوى هو 681 متر مربع و 213 متر مربع فقط في منطقة تيماء.

أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية

جدول رقم 2

التسلسل	المنطقة	عدد الأراضي المتاحة	المساحة الإجمالية (متر مربع)	متوسط مساحة الأرض (متر مربع)
1	المطلاع	28,289	11,381,051	402
2	مدينة صباح الأحمد	9,599	5,771,199	601
3	مدينة سعد العبدالله	7,542	3,017,423	400
4	مدينة جابر الأحمد	5,979	2,449,482	410
5	صباح السالم	5,677	2,137,153	376
6	الصليبية	5,546	1,113,569	201
7	عبدالله مبارك الصباح	4,920	1,968,003	400
8	تيماء	4,659	993,975	213
9	سلوى	4,098	2,789,768	681
10	علي صباح السالم	3,800	1,509,563	397
11	العدان	3,637	1,468,324	404
12	الفردوس	3,548	1,113,282	314
13	مبارك الكبير	3,546	1,453,225	410
14	بيان	3,468	1,695,577	489
15	العارضية	3,394	1,399,050	412
16	الجابرية	3,334	2,096,485	629
17	الصباحية	3,300	1,830,476	555
18	أبو فطيرة	3,136	1,329,271	424
19	الزهراء	3,060	1,436,546	469
20	القصور	3,054	1,236,221	405
	أخرى	93,563	51,262,359	548
	الإجمالي	207,149	99,452,003	480

أنشطة البناء بدأت تتعافى من التباطؤ الذي أصابها إثر جائحة كورونا

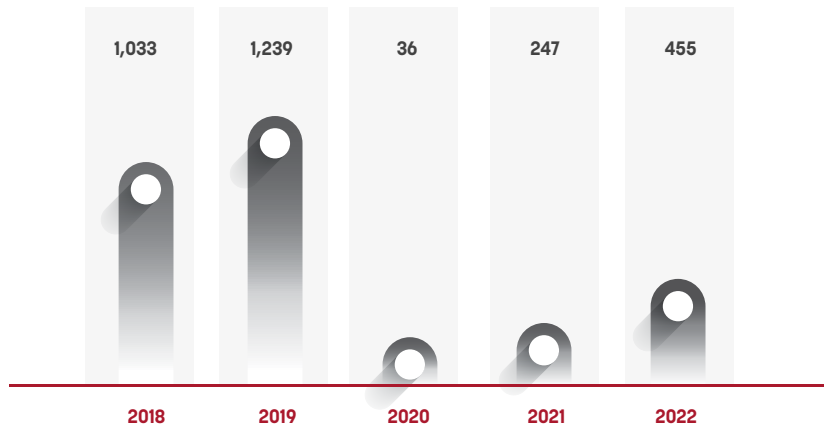
يوضح الرسم البياني رقم 3 عمليات الإنشاء التي شهدتها قطاع السكن الخاص في الكويت:

- باستخدام صور تم أخذها عن طريق الأقمار الصناعية لسنوات مختلفة، قمنا بتحديد عدد المنازل الجديدة التي يتم تشييدها كل عام.
- في عام 2018 تم بناء 1,033 منزل جديد، أما في عام 2019 فقد تم بناء 1,239 منزل جديد.
- ضعفت عمليات البناء خلال فترة جائحة كورونا حيث تم بناء 36 منزلاً فقط في عام 2020 و 247 منزلاً في عام 2021.
- تعافت وتيرة البناء بشكل كبير في عام 2022 حيث تم بناء 455 منزلاً جديداً.
- يختلف عدد المنازل التي تصورها صور الأقمار الصناعية عن تلك المقيدة في السجلات الحكومية، فالحكومة تقوم بتسجيل المنزل الجديد عند إتمام عملية توصيل الكهرباء.
- يوضح الجدول رقم 3 عدد أراضي السكن الخاص الشاغرة في الكويت، فبحلول عام 2022 بلغ عدد الأراضي الشاغرة 41,603 أرض (متضمنة أراضي مدينة المطلاع السكنية).
- تبلغ نسبة أراضي السكن الخاص الشاغرة في الوقت الحالي حوالي 20٪ من إجمالي عدد الأراضي بشكل عام (متضمنة أراضي مدينة المطلاع السكنية)، وهي نسبة منخفضة جداً مقارنة بأي دولة أخرى ضمن دول مجلس التعاون الخليجي.
- تبلغ نسبة أراضي السكن الخاص الشاغرة حوالي 35٪ إلى 40٪ لدى مختلف دول مجلس التعاون الخليجي.



الرسم البياني 3

عدد المنازل الجديدة التي تم إنشاؤها



نسبة الأراضي الشاغرة ومعدل الشواغر في السكن الخاص في الكويت

جدول رقم 3

السنة	2018	2019	2020	2021	2022
أراضي سكن خاص (شاغرة)	43,580	42,341	42,305	42,058	41,603
معدل الشواغر	%21.0	%20.4	%20.4	%20.3	%20.1

أسعار الأراضي

يستعرض هذا القسم القيم السائدة للأراضي في مناطق مختارة.

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



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

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

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

- سنقوم بإستعراض الأسعار المتداولة في 12 منطقة خلال تقرير الربع الأول من عام 2023.
- هناك بحدود 90 منطقة سيتم تغطيتها في الإصدارات القادمة لهذا التقرير مستقبلاً.
- 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 600-750 متر مربع في منطقة الفينطيس، وبالتالي لا يوجد سعر لها ضمن القائمة.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة أبو فطيرة

جدول رقم 4

مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)
أقل من 400 متر مربع	1,464 - 1,081	1,331 - 1,139	1,321 - 984	1,211 - 989	1,300 - 966	1,125 - 880
400 - 500 متر مربع	1,457 - 1,067	1,296 - 1,018	1,318 - 997	1,182 - 939	1,228 - 971	1,201 - 901
500 - 600 متر مربع	1,437 - 1,079	1,260 - 1,060	1,237 - 988	1,106 - 910	1,166 - 970	1,057 - 905
600 - 750 متر مربع	-	-	1,180 - 1,176	-	1,030 - 1,026	-
أكثر من 750 متر مربع	1,172 - 1,100	-	-	-	1,025 - 1,022	-

أسعار الأراضي السكنية في منطقة القصور

جدول رقم 5

مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)
أقل من 400 متر مربع	1,250 - 919	1,129 - 967	1,074 - 753	1,059 - 737	989 - 747	911 - 699
400 - 500 متر مربع	1,243 - 903	1,151 - 945	1,130 - 753	1,067 - 739	999 - 741	911 - 699
500 - 600 متر مربع	915 - 910	-	-	-	-	-
600 - 750 متر مربع	-	-	-	-	-	-
أكثر من 750 متر مربع	-	-	-	-	-	-

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفيطيس

جدول رقم 6

شمارع داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي على زاوية (ءينار كوئيني)	فئة مساحة الأرض
1,165 - 985	1,254 - 1,016	1,349 - 1,018	1,387 - 1,067	1,408 - 1,205	1,615 - 1,242	أقل من 400 متر مربع
1,161 - 978	1,256 - 1,013	1,292 - 1,018	1,354 - 1,069	1,517 - 1,177	1,630 - 1,196	400 - 500 متر مربع
1,068 - 975	1,189 - 1,011	1,217 - 1,029	1,285 - 1,055	1,521 - 1,179	1,620 - 1,190	500 - 600 متر مربع
-	1,073 - 1,067	-	-	-	-	600 - 750 متر مربع
-	-	-	-	-	1,180 - 1,175	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة المسائل

جدول رقم 7

شمارع داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي على زاوية (ءينار كوئيني)	فئة مساحة الأرض
1,199 - 1,079	1,242 - 1,139	1,290 - 1,118	1,389 - 1,191	1,415 - 1,222	1,535 - 1,323	أقل من 400 متر مربع
1,181 - 1,060	1,303 - 1,108	1,313 - 1,105	1,476 - 1,150	1,439 - 1,222	1,551 - 1,320	400 - 500 متر مربع
1,197 - 1,059	1,298 - 1,108	1,317 - 1,100	1,452 - 1,145	1,425 - 1,232	1,598 - 1,261	500 - 600 متر مربع
-	1,170 - 1,166	-	-	-	-	600 - 750 متر مربع
-	1,167 - 1,024	-	1,164 - 1,113	-	-	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة صباح السالم

جدول رقم 8

شمارع داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي على زاوية (ءينار كوئيني)	فئة مساحة الأرض
1,011 - 720	1,069 - 779	1,047 - 745	1,174 - 806	1,029 - 877	1,425 - 922	أقل من 400 متر مربع
1,023 - 708	1,140 - 777	1,181 - 741	1,321 - 807	1,295 - 856	1,448 - 939	400 - 500 متر مربع
746 - 708	871 - 765	1,124 - 740	1,029 - 806	1,040 - 860	1,168 - 925	500 - 600 متر مربع
-	-	-	-	-	-	600 - 750 متر مربع
904 - 904	973 - 973	1,068 - 909	1,197 - 989	-	1,212 - 1,195	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة العقيلة

جدول رقم 9

شمارع داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي بءون زاوية (ءينار كوئيني)	شمارع رئيسي على زاوية (ءينار كوئيني)	فئة مساحة الأرض
1,030 - 868	1,121 - 939	1,234 - 979	1,327 - 1,044	1,327 - 990	1,446 - 1,050	أقل من 400 متر مربع
1,041 - 854	1,128 - 932	1,236 - 982	1,334 - 1,050	1,290 - 998	1,477 - 1,083	400 - 500 متر مربع
1,027 - 832	1,131 - 913	1,237 - 1,013	1,351 - 1,018	1,257 - 1,005	1,323 - 1,045	500 - 600 متر مربع
989 - 832	1,108 - 910	1,159 - 997	1,308 - 1,028	1,192 - 981	1,381 - 1,070	600 - 750 متر مربع
-	985 - 981	-	1,125 - 1,076	1,215 - 1,101	1,246 - 1,192	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة مشرف

جدول رقم 10

شـارـع داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي على زاوية (دينار كويتي)	فئة مساحة الأرض
1,087 - 1,007	1,148 - 1,085	1,144 - 1,012	1,211 - 1,073	1,155 - 1,024	1,273 - 1,097	أقل من 400 متر مربع
1,076 - 1,003	1,061 - 1,143	1,124 - 1,004	1,189 - 1,070	1,148 - 1,029	1,232 - 1,061	400 - 500 متر مربع
1,066 - 1,051	1,137 - 1,066	1,002 - 1,088	1,211 - 1,068	1,082 - 1,034	1,215 - 1,066	500 - 600 متر مربع
1,040 - 962	1,168 - 1,038	1,101 - 966	1,235 - 1,039	1,131 - 979	1,270 - 1,056	600 - 750 متر مربع
1,025 - 945	1,157 - 1,020	1,095 - 939	1,233 - 1,024	1,120 - 949	1,255 - 1,039	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة سلوى

جدول رقم 11

شـارـع داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي على زاوية (دينار كويتي)	فئة مساحة الأرض
860 - 623	881 - 680	887 - 676	1,020 - 735	696 - 690	1,091 - 758	أقل من 400 متر مربع
805 - 613	875 - 668	923 - 661	958 - 726	1,029 - 675	1,071 - 744	400 - 500 متر مربع
816 - 605	863 - 642	880 - 646	963 - 705	1,018 - 659	1,096 - 700	500 - 600 متر مربع
782 - 588	851 - 633	897 - 633	960 - 662	1,059 - 675	1,172 - 698	600 - 750 متر مربع
764 - 550	820 - 550	916 - 587	958 - 366	1,034 - 402	1,098 - 617	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة بيان

جدول رقم 12

شـارـع داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي على زاوية (دينار كويتي)	فئة مساحة الأرض
1,182 - 860	1,273 - 908	1,295 - 942	1,409 - 976	1,416 - 1,236	1,503 - 1,113	أقل من 400 متر مربع
1,167 - 846	1,219 - 908	1,290 - 923	1,411 - 1,009	1,389 - 1,241	1,487 - 1,362	400 - 500 متر مربع
1,198 - 847	1,288 - 887	1,237 - 922	1,362 - 966	1,427 - 1,221	1,520 - 1,264	500 - 600 متر مربع
1,138 - 818	1,218 - 864	1,225 - 899	1,333 - 943	1,430 - 1,029	1,522 - 1,113	600 - 750 متر مربع
1,131 - 805	1,203 - 850	1,217 - 883	1,330 - 920	1,427 - 1,016	1,517 - 1,010	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة مبارك العبدالله

جدول رقم 13

شـارـع داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي داخـلي على زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي بدون زاوية (دينار كويتي)	شـارـع رتـيـسـي على زاوية (دينار كويتي)	فئة مساحة الأرض
871 - 837	952 - 871	1,019 - 889	1,130 - 934	1,050 - 956	1,244 - 967	أقل من 400 متر مربع
881 - 837	960 - 870	1,044 - 899	1,181 - 933	978 - 958	1,156 - 1,040	400 - 500 متر مربع
869 - 841	956 - 871	1,116 - 939	1,195 - 952	1,064 - 917	1,193 - 961	500 - 600 متر مربع
862 - 842	906 - 876	925 - 920	1,018 - 923	965 - 923	1,102 - 984	600 - 750 متر مربع
859 - 848	890 - 887	937 - 918	1,045 - 1,040	-	1,109 - 782	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة العدان

جدول رقم 14

شارع داخلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع داخلي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	فئة مساحة الأرض
898 - 792	957 - 827	1,017 - 844	1,048 - 847	1,051 - 877	1,158 - 922	أقل من 400 متر مربع
901 - 792	968 - 827	1,023 - 844	1,048 - 845	1,105 - 879	1,205 - 920	400 - 500 متر مربع
-	-	-	-	-	-	500 - 600 متر مربع
-	-	-	-	-	-	600 - 750 متر مربع
-	-	-	-	-	-	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة القرين

جدول رقم 15

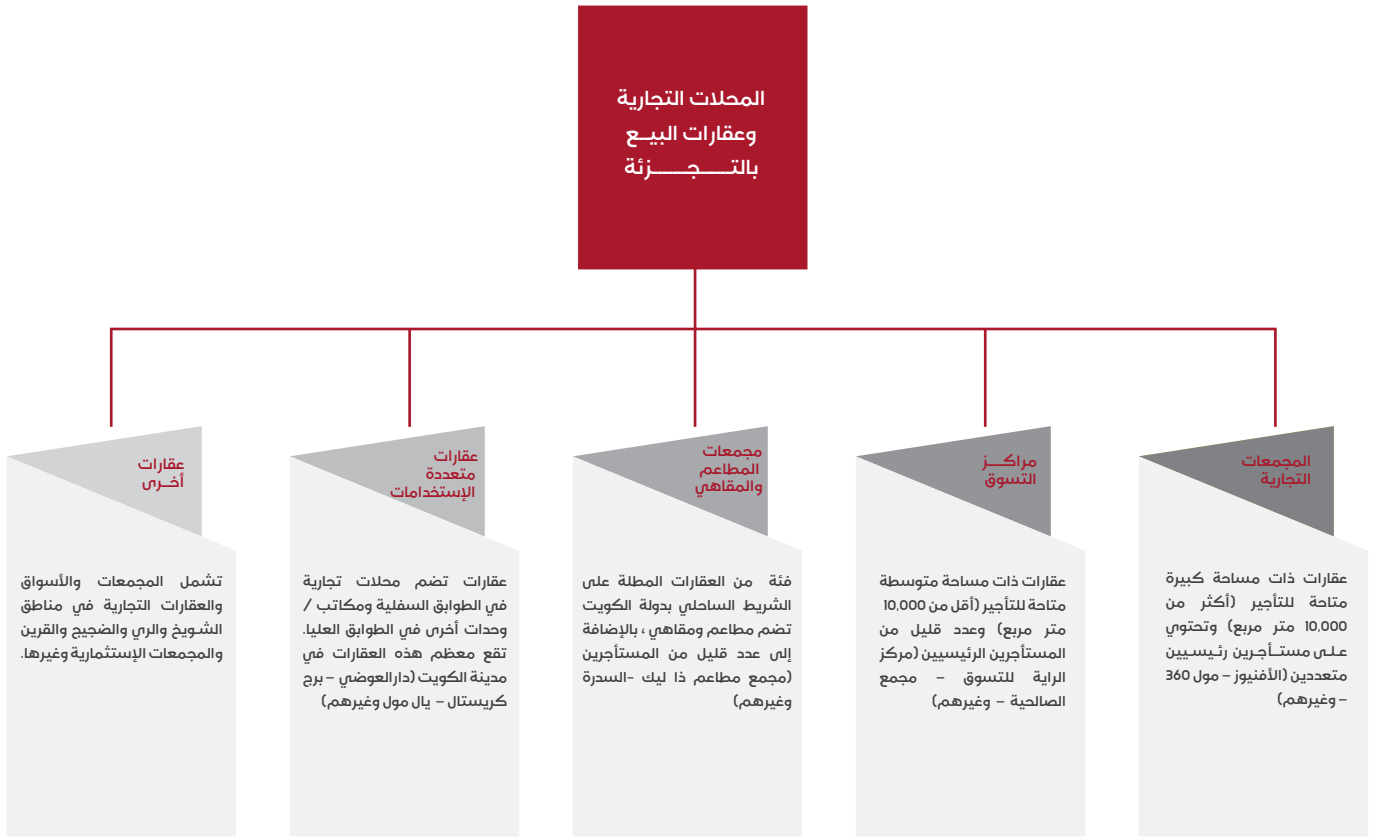
شارع داخلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع داخلي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي بدون زاوية (دينار كويتي)	شارع رئيسي على زاوية (دينار كويتي)	فئة مساحة الأرض
934 - 753	966 - 832	1,006 - 795	998 - 829	1,047 - 862	1,075 - 868	أقل من 400 متر مربع
935 - 747	982 - 827	1,015 - 752	1,038 - 835	1,056 - 844	1,122 - 855	400 - 500 متر مربع
-	-	-	955 - 951	-	-	500 - 600 متر مربع
-	-	-	-	-	-	600 - 750 متر مربع
-	-	-	-	-	-	أكثر من 750 متر مربع

قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة

تعدد أنواع عقارات البيع بالتجزئة

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.



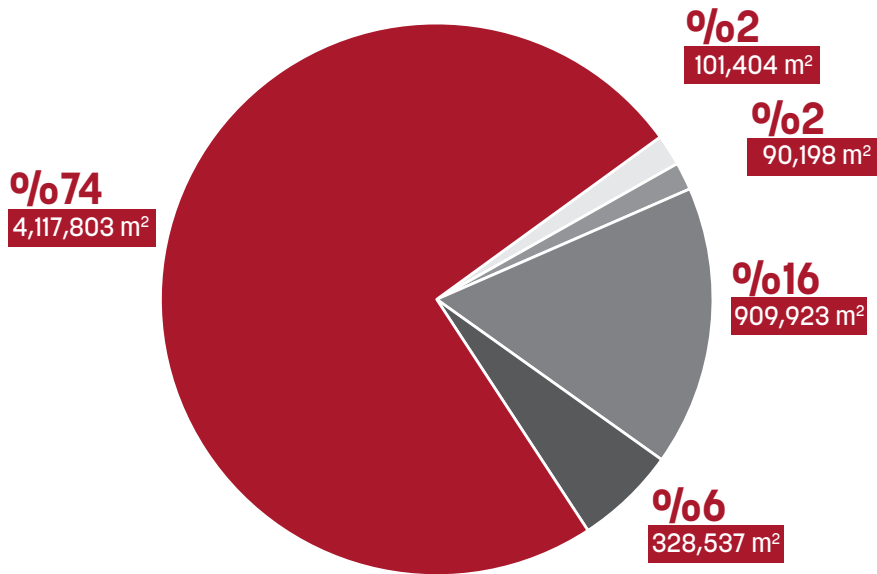
المجمعات التجارية تمثل 16% من القطاع في دولة الكويت

يوضح الرسم البياني رقم 4 النسبة المئوية لحصة كل نوع من أنواع العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة.

- تمثل المجمعات التجارية 16% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 909,923 متراً مربعاً.
- إستحوذت مراكز التسوق على 6% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 328,537 متراً مربعاً.
- تشغل العقارات الأخرى نسبة 74% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 4.11 مليون متراً مربعاً، ويشمل ما يزيد عن 600 جمعية تعاونية رئيسية وفروع صغيرة، وآلاف العقارات في الشويخ، الري، الضبيح، القرين ومجمعات في حولي، السالمية، الفروانية، وخیطان وغيرهم، وجميع الأسواق (باستثناء سوق شرق) في مدينة الكويت 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 4

النسبة المئوية لأنواع مختلفة من العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة



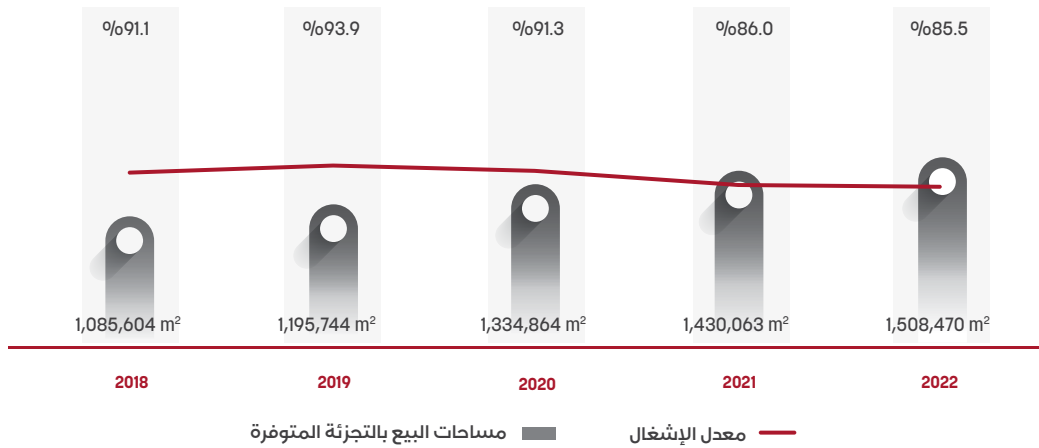
■ مجمعات المطاعم والمقاهي ■ العقارات المتعددة الإستخدامات ■ المجمعات التجارية ■ مراكز البيع بالتجزئة ■ العقارات الأخرى

إنخفاض معدل الإشغال مقابل ارتفاع المساحات التي يتم إشغالها

- يوضح الرسم البياني رقم 5 نسبة الإشغال في عقارات البيع بالتجزئة ويظهر الرسم البياني رقم 6 اتجاه معدل الإيجارات في القطاع.
- يوضح الرسم البياني رقم 5 انخفاض نسبة الإشغال من 93.9% في عام 2019 إلى 91.3% في عام 2020 ثم إلى 86.0% في عام 2021. كما أن نسبة الإشغال إنخفضت بشكل طفيف إلى 85.5% في عام 2022.
 - يعود سبب إنخفاض الإشغال إلى زيادة مراكز التسوق المتاحة بشكل ملحوظ خلال نفس الفترة.
 - على الرغم من إستغلال تجار التجزئة لمساحات أكبر خلال هذه الفترة، إلا أن المساحات المتاحة ظلت أعلى من مستوي الطلب.
 - يوضح الرسم البياني رقم 6 أن متوسط أسعار الإيجارات قد إنخفض منذ عام 2018.
 - ظل مستوي الطلب على مساحات البيع بالتجزئة عند سعر أقل خلال الفترة من عام 2019 وحتى 2022.

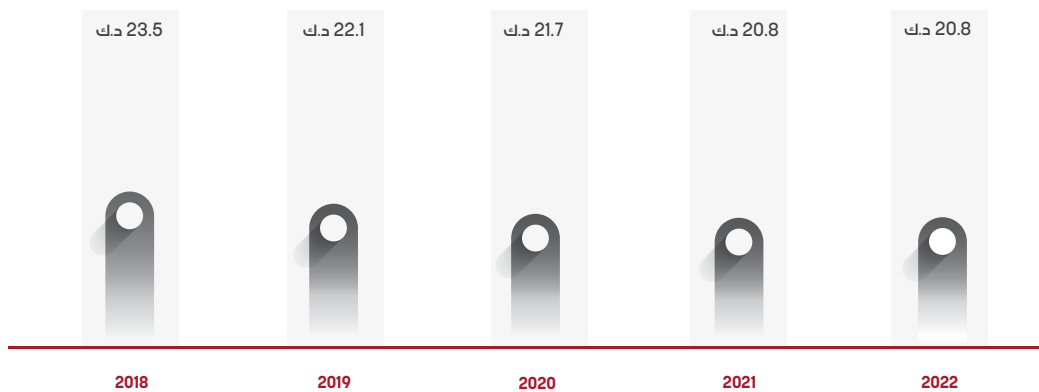
الرسم البياني 5

مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة



الرسم البياني 6

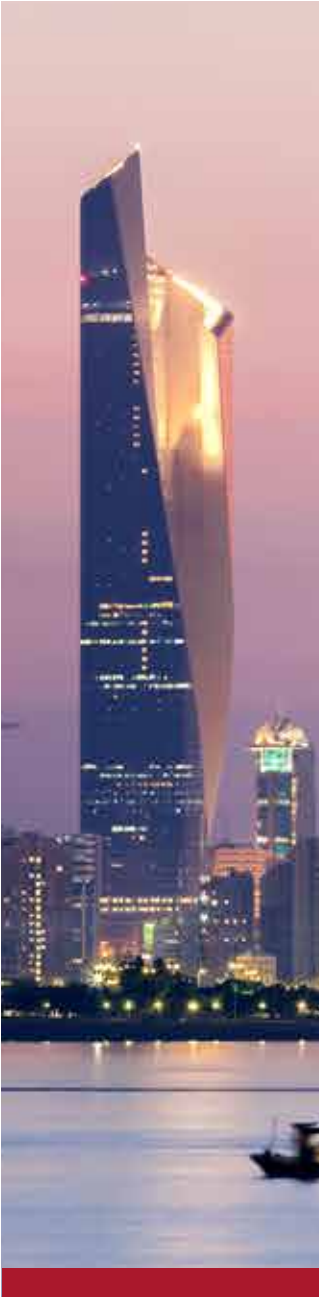
اتجاه متوسط معدل الإيجار (لكل متر مربع شهرياً)



العرض المستقبلي والمشاريع المحتملة

في إطار حصر المساحات الجاهزة للإشغال خلال 4-5 سنوات قادمة، أخذنا في الإعتبار معلومات حول العديد من المشاريع:

- هناك عدد قليل من المشاريع المؤكدة.
- كما هو موضح أدناه، بأن مجمع التمدين مول في مدينة صباح الأحمد البحرية قيد الإنشاء في الوقت الحالي، بالإضافة إلى مجمع (Warehouse Mall) التابع لنفس المجموعة ويقع في جنوب الصباحية.
- هناك مراكز تسوق في منطقتي العقيلة وصباح السالم (تمدين سكوير المرحلة الثانية) تم الإعلان عنهما ومن المتوقع إستكمالهما في غضون الـ 4-5 سنوات القادمة.
- تم الإعلان عن مشروع (J2) و (J3) في مدينة جابر الأحمد، وقد حددت الإتفاقية المبرمة بين الشركة الفائزة والمؤسسة العامة للرعاية السكنية لهما جدولاً زمنياً لإنهاء أعمال البناء.
- تم وضع كل هذه العقارات وغيرها في الإعتبار ضمن توقعات المساحات المتاحة مستقبلاً.
- لدينا معلومات أيضاً عن بعض المشاريع المتوقعة.



المشاريع المؤكدة

1. تمدين مول في مدينة صباح الأحمد البحرية، وهو بالفعل قيد الإنشاء. كذلك (Warehouse Mall) التابع لنفس المجموعة في جنوب الصباحية.
2. تم الإعلان عن إنشاء مركز تجاري جديد في العقيلة وكذلك تمدين سكوير المرحلة الثانية ومن المرجح أن يبدأ العمل بهما قريباً.
3. تم تخصيص مشروع (J2) و (J3) لشركتي مباني والأرجان من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية في مدينة جابر الأحمد. حددت إتفاقية الشراكة جدولاً زمنياً ينبغي الإلتزام به لإنهاء أعمال المشروعين.
4. تم تقديم العطاءات الخاصة بمشروع السوق التراثي في مدينة صباح الأحمد وإعلان فوز شركة المباني بالمشروع.

المشاريع المتوقعة

1. يضم مشروع مدينة الكويت للسيارات مركز تجاري كبير للبيع بالتجزئة. تم تخصيص المشروع بالفعل لإحدى شركات القطاع الخاص ولكن ليس له جداول زمنية مؤكدة حتى الآن.
2. تمتلك شركة المباني مشروع تجزئة كبير في السالمية، إلا أن الجدول الزمني غير مؤكد.
3. كورنيش الجهراء هو مشروع من المقرر أن يضم العديد من عقارات التجزئة وذلك بحسب ما هو مخطط له ضمن مشروع للشراكة بين القطاعين العام والخاص. مشروع تطوير شارع عبد الله الأحمد هو مشروع آخر من هذا القبيل قد يضم عدة عقارات للبيع بالتجزئة.
4. ومع ذلك، توقيت بدء وطرح تلك الفرص الإستثمارية في السوق ليس مؤكد بعد.
5. من المحتمل أن يكون هناك مشروعان جديداً للبيع بالتجزئة في مدينة المطلاع، إلا أنهما غير مؤكدان بعد.

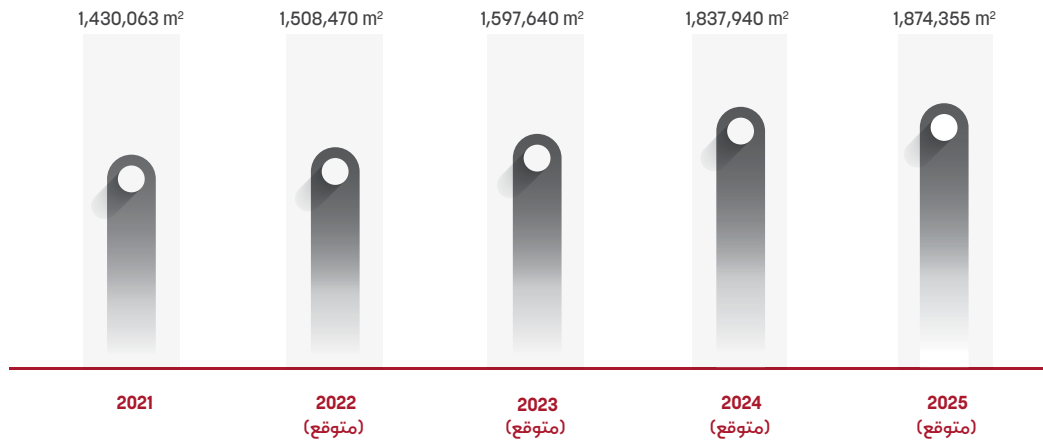
من المتوقع أن تصل نسبة الإشغال إلى 87% بحلول عام 2025

يوضح الرسم البياني رقم 7 توقعاتنا للمساحات التجارية وعقارات البيع بالتجزئة المتاحة في الكويت خلال 4-5 سنوات:

- تقدر مساحات البيع بالتجزئة في الكويت بحدود الـ 1.50 مليون متر مربع في عام 2022، ومن المتوقع أن ترتفع إلى 1.87 مليون متر مربع بحلول عام 2025.
- يوضح الجدول رقم 16 توقعاتنا فيما يخص نسبة الإشغال والتي ستشهد تذبذباً لحين الوصول لمستوى ثابت يقدر بنسبة 87% في عام 2025.
- كما هو موضح في الجدول، على الرغم من انخفاض نسبة الإشغال، ستستمر المساحة التي يتم إشغالها من قبل أصحاب المحلات في الزيادة. هذا يعني أن وتيرة إضافة المساحات التجارية والبيع بالتجزئة أعلى من حاجة السوق.
- من المتوقع أن يأتي الإستهلاك الإضافي للمساحات مع المزيد من الإنخفاض في قيمة الإيجار.
- نتوقع إنخفاض قيمة الإيجارات بنحو 5% سنوياً خلال عام 2022 وحتى عام 2024.
- بشكل عام، من المرجح أن يخضع قطاع المساحات التجارية والبيع بالتجزئة للتصحيح في الأسعار، ولكن من المتوقع أن يستمر إستغلال مساحات أكبر خلال السنوات الخمس المقبلة.

الرسم البياني 7

المساحات التجارية المتوقعة



الاتجاه المتوقع لنسب الإشغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري

جدول رقم 16

السنة	2021	2022	2023 (متوقع)	2024 (متوقع)	2025 (متوقع)
حصص للمساحات التجارية ومساحات البيع بالتجزئة (متر مربع)	1,430,063	1,508,470	1,597,640	1,837,940	1,874,355
نسبة الإشغال	%86.0	%86.9	%86.7	%81.9	%86.7
المساحات المستغلة (متر مربع)	1,229,854	1,310,860	1,385,154	1,505,273	1,625,066
متوسط قيمة الإيجارات (ديناركويتي/متر مربع)	20.8	19.8	18.8	17.8	17.8

أسعار الإيجار تختلف حسب حجم الوحدة والطابق ونوع العقار

يوضح الجدول 17 و 18 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 إختلافات أخرى داخل الطابق الواحد بناء على موقع الوحدة، ومدى قربها من المحلات الرئيسية، ووضوحها بالنسبة لرواد المجمع، وغيرها من المعايير.
- قد تختلف قيمة الإيجار بناء على موقع العقار.
- بشكل عام، شهد القطاع تحسناً بنسبة 10 - 15٪ في معدلات الإيجارات خلال الثمانية عشر شهراً الماضية.
- قام بعض أصحاب العقارات بإعفاء المستأجرين من سداد القيمة الإيجارية أثناء جائحة كورونا.
- الجدير بالملاحظة هو أن موضوع (الخلو) الذي كان متاحاً في السوق قبل جائحة كورونا، لم يعد كذلك في الوقت الحالي.
- نظراً لتأثير الجائحة على القطاع، لم يعد تجار التجزئة على إستعداد لدفع مبالغ كبيرة مقدماً ك(خلو) لمالكي العقارات.

معدلات الإيجار السائدة للمجمعات التجارية لعام 2022

جدول رقم 17

الطابق الثاني (د.ك)	الطابق الأول (د.ك)	الطابق الأرضي (د.ك)	السرداب (د.ك)	المساحة (متر مربع)
50 - 30	60 - 40	100 - 60	75 - 50	20 - 0
40 - 25	55 - 30	80 - 50	65 - 40	50 - 20
35 - 20	50 - 25	80 - 40	60 - 40	100 - 50
30 - 15	35 - 15	50 - 25	40 - 25	200 - 100
25 - 10	30 - 12	40 - 20	35 - 15	500 - 200
18 - 8	25 - 8	30 - 12	25 - 10	1,000 - 500
7 - 4	8 - 4	11 - 4	8 - 4	أكثر من 1,000

معدلات الإيجار السائدة لمراكز التسوق لعام 2022

جدول رقم 18

الطابق الثاني (د.ك)	الطابق الأول (د.ك)	الطابق الأرضي (د.ك)	السرداب (د.ك)	المساحة (متر مربع)
20 - 15	20 - 15	40 - 22	35 - 20	20 - 0
16 - 13	20 - 13	40 - 20	30 - 17	50 - 20
18 - 10	18 - 11	30 - 17	25 - 15	100 - 50
15 - 10	17 - 10	20 - 15	20 - 12	200 - 100
12 - 9	13 - 10	18 - 12	16 - 10	500 - 200
8 - 6	10 - 7	13 - 8	12 - 8	1,000 - 500
-	-	-	-	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 المكاتب

الإحصائيات الرئيسية للقطاع

- بلغت المساحة الإجمالية للمكاتب المستغلة من القطاع الحكومي والقطاع الخاص في الكويت حوالي 7.24 مليون متر مربع في عام 2022.
- يستأثر القطاع الخاص بحصة 53% والحكومة بنسبة 47% من إجمالي الطلب على قطاع المكاتب.
- يمتلك القطاع الخاص حوالي 282 عقاراً مخصصاً للمساحات المكتبية في مدينة الكويت.
- من ضمن هذه العقارات، هناك حوالي 250 عقاراً متاحاً للتأجير، أما العقارات المتبقية فإنها عقارات يتم إستغلالها من أصحابها (تخضع لإستغلال جهة واحدة).
- تستحوذ محافظة العاصمة على 70% من إجمالي المساحات المكتبية في الكويت.
- يخضع 20 عقاراً في مدينة الكويت حالياً لمراحل مختلفة من التصميم والتطوير.
- تدر عقارات مدينة الكويت إيرادات إيجارية سنوية تقدر بقيمة 314 مليون دولار أمريكي للشركات العقارية والمستثمرين.
- يمتلك برج الحمراء أعلى نسبة مساحات قابلة للتأجير في الكويت بمساحة 83,512 متر مربع من المكاتب المجهزة عالية الجودة.
- بمجرد جاهزية برج العاصمة من قبل شركة الصالحية العقارية، فإنه سيكون ثاني أكبر برج مكاتب مجهز بإمكانيات عالية الجودة بمساحة 58,382 متر مربع.

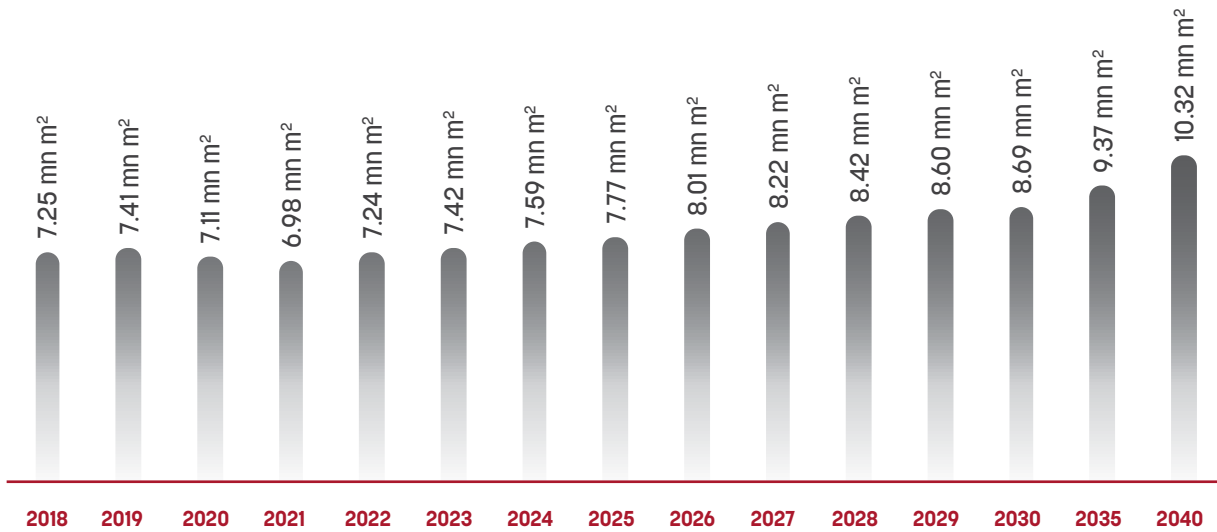


تراجع المعدل الإجمالي للطلب على المساحات المكتبية بعد جائحة كورونا

- شهدت معدلات التوظيف إنخفاضاً من 2.93 مليون وظيفة في عام 2019 إلى 2.81 مليون وظيفة في عام 2020 و 2.76 مليون وظيفة في عام 2021، وهو مايشكل خسارة صافية قدرها 170 ألف وظيفة تقريباً بسبب الجائحة.
- شهدت الأنشطة الاقتصادية نمواً معقولاً في عام 2022، ونتوقع نمواً قوياً في السنوات القادمة بسبب إرتفاع أسعار النفط وتوجهات الدولة في تحسين البيئة الاقتصادية. وفقاً لذلك، نتوقع نمواً في التوظيف إعتباراً من عام 2022 فصاعداً.
- في الغالب، لا يحتاج جميع الموظفين لمساحات مكتبية، على سبيل التقدير لا يحتاج إلى المكاتب سوى 25.3% فقط من إجمالي القوى العاملة في القطاعين العام والخاص.
- بناء على ذلك، قمنا بإعداد الرسم البياني رقم 8 والخاص بإجمالي الطلب المتوقع على المساحات المكتبية في الكويت.
- في عام 2021، بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية أثناء مرحلة ما بعد الجائحة 6.98 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يرتفع الطلب الإجمالي إعتباراً من عام 2022.
- يجب ملاحظة أن إجمالي الطلب يغطي الطلب من القطاع الخاص والقطاع الحكومي كذلك.

الرسم البياني 8

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية قبل الجائحة وبعدها



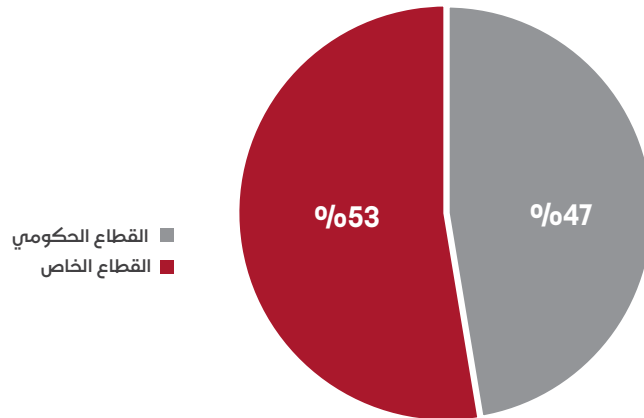
■ الطلب الإجمالي على المساحات المكتبية - قبل وبعد الجائحة

حصة القطاع الخاص 53% من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية

- يوضح الرسم البياني رقم 9 الحصة النسبية للطلب على المكاتب من قبل القطاعين الحكومي والخاص:
- باستخدام بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية الخاصة بحصة الطلب لكل من القطاعين الحكومي والخاص، نقدر أن حصة الحكومة من الطلب على المساحات المكتبية تبلغ 47% وحصة القطاع الخاص تبلغ 53%.
 - ويفترض أن هذه الحصص سوف تظل ثابتة بمرور الوقت، فقد توقعنا فقط الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص. (الرسم البياني رقم 10).
 - بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص في عام 2022 حوالي 3.84 مليون متر مربع؛ ومن المتوقع أن يشهد ارتفاعاً إلى 4.12 مليون متر مربع بحلول عام 2025.

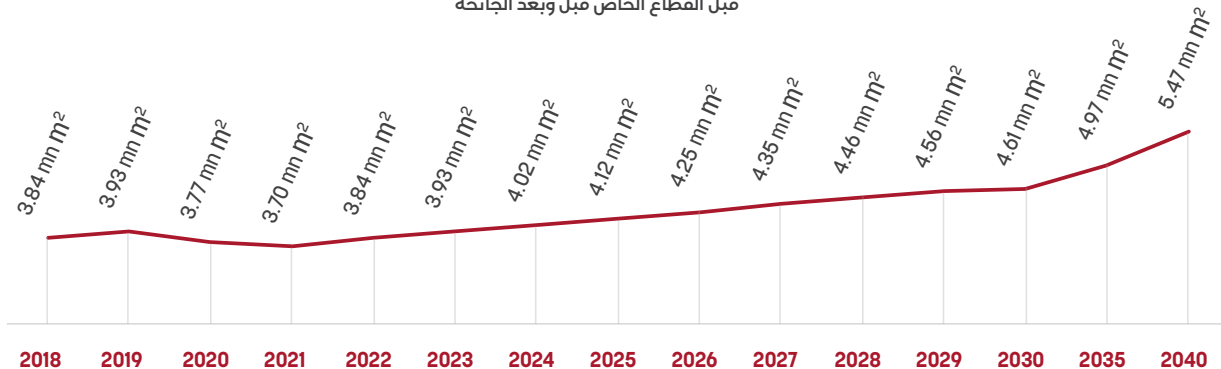
الرسم البياني 9

حصة الحكومة والقطاع الخاص من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (2022)



الرسم البياني 10

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص قبل وبعد الجائحة



أنواع العقارات الخاصة بقطاع المساحات المكتبية

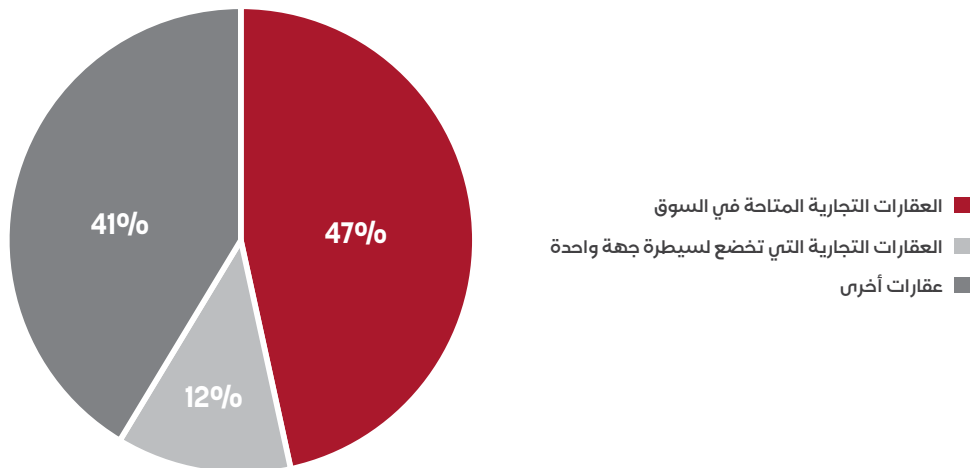
- يتم تلبية الطلب على المساحات المكتبية من خلال ثلاثة أنواع من العقارات كما هو موضح في الرسم التوضيحي هنا (العقارات التجارية المتاحة في السوق، والعقارات التجارية التي تخضع لسيطرة شركة واحدة، وعقارات أخرى).
- لا يحتاج النوع الأول والثاني إلى توضيح للخصائص، أما "العقارات الأخرى" فهي تلك الآلاف من العقارات التي تقع في منطقة الشويخ الصناعية، المنطقة الحرة، الري، الضجيج، العارضية، صبحان والصليبية وغيرهم، حيث تضم المباني الصناعية في هذه المناطق على مساحات مكتبية.
- يوضح الرسم البياني رقم 11 الحصة النسبية للثلاثة أنواع من العقارات؛ حيث تمثل العقارات التجارية المتاحة في السوق 47% والعقارات التجارية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة 12% والعقارات الأخرى 41%.

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص



الرسم البياني 11

نسبة الطلب على أنواع العقارات المختلفة الخاصة بقطاع المساحات المكتبية - القطاع الخاص (2022)



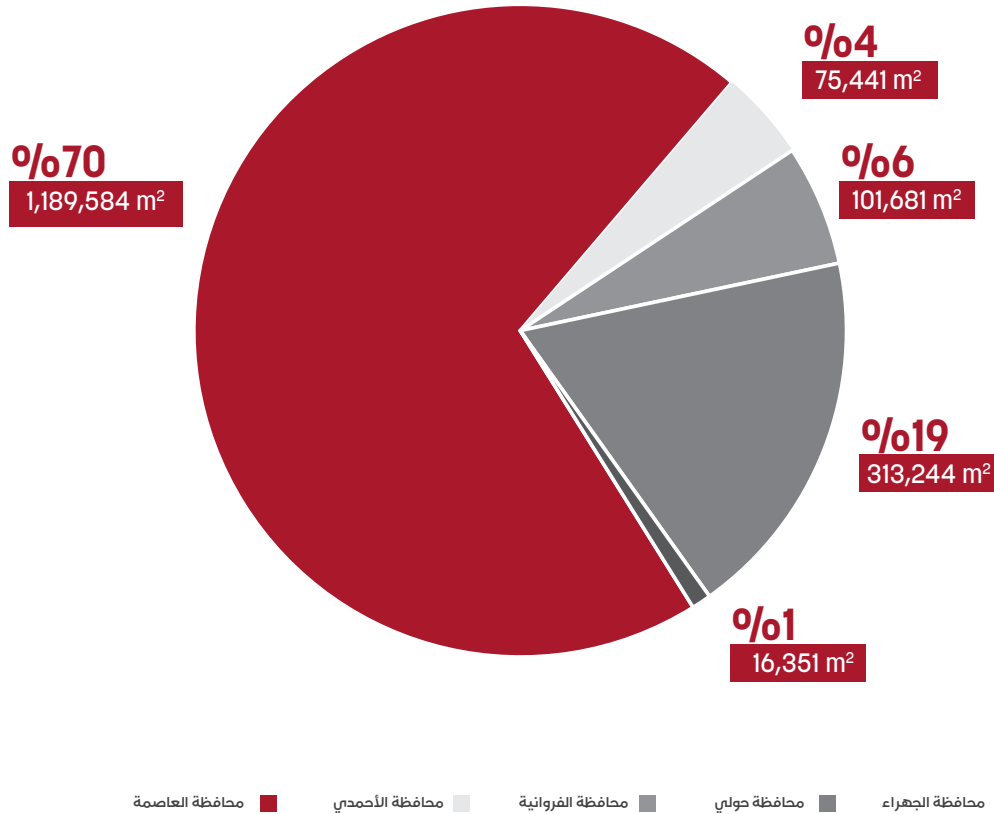
محافظة العاصمة تستحوذ على 70% من المساحات المكتبية

يوضح الرسم البياني رقم 12 النسبة المئوية لحصة المحافظات المختلفة في المساحات المكتبية:

- محافظة العاصمة تستحوذ على 70% من المساحات المكتبية للعقارات التجارية المتاحة في السوق.
- يوجد حوالي 250 عقاراً متاحاً للتأجير في قلب مدينة الكويت في مناطق شرق والقبلة والمرقاب، بمساحة 1.19 مليون متر مربع. ^{More}
- هذه المساحة لا تشمل مساحة محلات البيع بالتجزئة الموجودة في العقارات المكتبية.
- محافظة حولي تستحوذ على 19% من خلال 313,244 متر مربع قابلة للتأجير.
- محافظة الفروانية تستحوذ على 6% من خلال 101,681 متر مربع قابلة للتأجير.
- تستحوذ محافظة الأحمدية على 4% ومحافظة الجهراء على 1% من المساحات القابلة للتأجير في القطاع المكتبي.

الرسم البياني 12

نسبة كل محافظة من العقارات المكتبية المتاحة في السوق لعام 2022

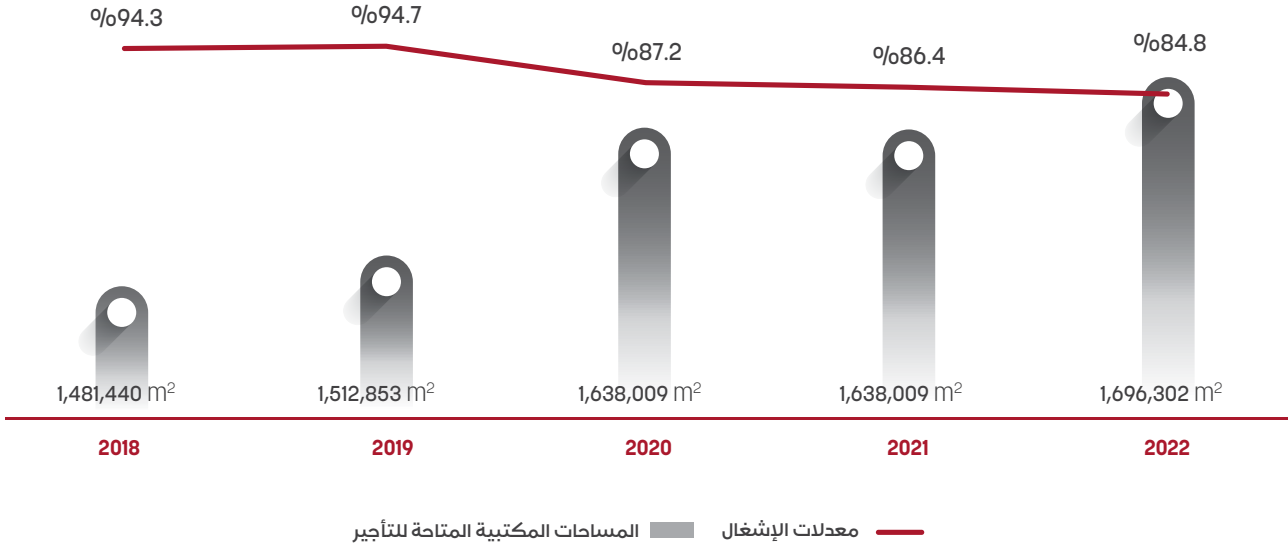


بوادر التعافي التي شهدتها عام 2022 في مجال تأجير المساحات المكتبية

- يوضح الرسم البياني رقم 13 حصر المساحات المكتبية في الكويت ونسبة الإشغال فيها خلال السنوات الخمسة الماضية:
- يضم الرسم البياني رقم 13 العقارات المكتبية المتاحة للتأجير فقط؛ دون العقارات المكتبية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة والتي تم تعريفها من قبل.
 - إرتفعت نسبة المساحات المكتبية المتاحة للتأجير بمقدار 214,862 متراً مربعاً بين عامي 2018 و2022.
 - إنخفض معدل الإشغال من ذروته البالغة 94.7٪ في عام 2019 إلى 84.8٪ في عام 2022.

الرسم البياني 13

المساحات المكتبية المتاحة للتأجير
ومعدلات الإشغال في الكويت



265,000 متر مربع مساحة مكتبية قيد الإنشاء في الكويت تقريباً

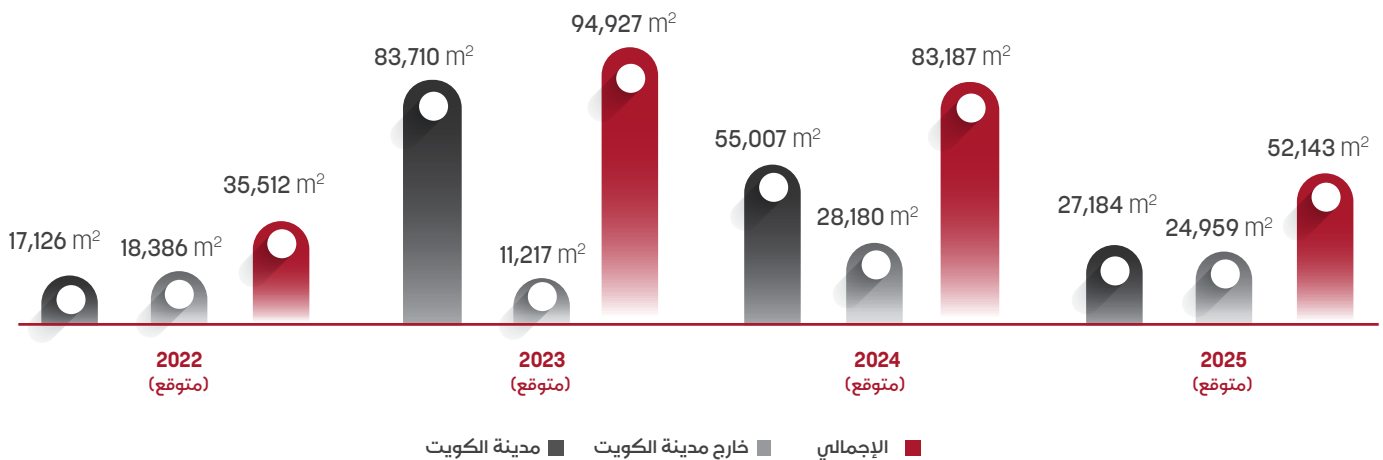
- نقوم بتتبع ومراقبة حوالي 20 عقاراً في مدينة الكويت قيد الإنشاء، كما أن هناك عدد قليل من العقارات في مناطق أخرى يتم تطويرها كمكاتب، ولاحظنا تطور كبير في مدينة جابر الأحمد التي تشهد مراحل مختلفة من التصميم أو البناء.
- يوضح الرسم البياني رقم 14 تلك العقارات وجدولها الزمني، وتشمل العقارات التي يتم تطويرها داخل وخارج مدينة الكويت وكذلك الإجمالي.
- يوضح الجدول رقم 19 تأثير تلك المساحات قيد الإنشاء على نسبة الإشغال ضمن القطاع.
- من المتوقع أن تنخفض معدلات الإشغال إلى نسبة 81% بحلول عام 2024، في مدينة الكويت، من المتوقع أن تصل نسبة الإشغال 87% بحلول عام 2025.
- السبب الرئيسي لإنخفاض معدلات الإشغال هو الزيادة الملحوظة في المساحات المكتبية المتاحة في السوق.
- يشهد الطلب على المكاتب من قبل القطاع الخاص زيادة تدريجية مقابل زيادة حادة في المساحات التأجيرية المتاحة.
- تضاف المساحات التأجيرية الجديدة إلى المساحات الحالية المتاحة بمعدل أسرع من الطلب وهذا يؤدي إلى إنخفاض معدلات الإشغال.

جدول رقم 19					حصص للمساحات المكتبية المتوقع توفرها ونسبة الإشغال في الكويت
السنة	2021	2022	2023 (متوقع)	2024 (متوقع)	2025 (متوقع)
المساحات المكتبية المتاحة (متر مربع)	1,638,009	1,696,302	1,800,012	1,883,199	1,935,342
نسبة الإشغال على مستوى دولة الكويت بشكل عام	%86.4	%84.8	%81.6	%80.6	%81.1
نسبة الإشغال على مستوى مدينة الكويت	%92.4	%92.8	%88.0	%86.0	%87.0

الرسم البياني 14

المساحات المكتبية قيد الإنشاء على مستوى الكويت

مدينة الكويت - 183,027 متر مربع
خارج مدينة الكويت - 82,742 متر مربع



الإنتقال من المناطق الصناعية إلى مدينة الكويت يعزز الطلب

- كما ذكرنا سابقاً، هناك آلاف العقارات في المناطق الصناعية قادرة على تلبية 41% من الطلب على المساحات المكتبية للقطاع الخاص:
- تضم مناطق مثل الشويخ، الري، العارضية، الضجيج وغيرهم عقارات صناعية تشمل مليون ونصف المليون متر مربع من المساحات المكتبية.
- بمعدلات سريعة، يتم تحويل العديد من هذه العقارات إلى عقارات تجارية في مجال البيع بالتجزئة.
- تتجه الزيادة في الطلب على المساحات المكتبية حالياً نحو مدينة الكويت.
- سوف يوفر مجمع جابر الأحمد للأعمال (J2) مساحات مكتبية للسنوات 3-5 القادمة.
- لا توجد مناطق أخرى تذكر قادرة على توفير تلك المساحات المكتبية خلال السنوات الخمس القادمة.
- تتوقع إستمرارية الإنتقال من المناطق الصناعية لسنوات عديدة وسيكون هذا من المحركات الرئيسية للطلب على المساحات المكتبية في مدينة الكويت.



أسعار الإيجارات تشهد إنخفاضاً طفيفاً

يوضح الجدول رقم 20 أسعار إيجار المكاتب في الكويت بمختلف مستوياتها ومساحاتها:

- بالنسبة للمكاتب الفاخرة والتميزية، تتراوح أسعار الإيجار من 6 إلى 14 د.ك لكل متر مربع اعتماداً على الموقع وأحجام الوحدات.
- لا يوجد سوى عدد قليل من العقارات الفاخرة والتميزية في الكويت من بينها برج الحمراء، برج كيبكو، مركز الراية، مجمع الصالحية، برج التجارية، إنجازات، مزايا، برج مدينة الأعمال.
- أما المكاتب متوسطة المستوى فتتراوح أسعار إيجارها بين 5.5 إلى 12.7 دينار كويتي لكل متر مربع.
- تنخفض أسعار الإيجار مع زيادة حجم الوحدة.
- بشكل عام، شهدت أسعار الإيجارات إنخفاضاً بنحو 5-7% خلال الجائحة.
- يعود الفضل لمستوى الإشغال الجيد الذي يزيد عن 90% إلى أسعار الإيجار المقبولة، وتوقع تصحيحاً بنسبة 5-7% في تلك الأسعار خلال الـ 12 - 18 شهراً القادمين.
- يجب ملاحظة أن أسعار الإيجار الموضحة في الجدول هي أسعار الإيجار الحالية.
- يتم تأجير معظم المساحات المكتبية بعقود مدتها من 3 إلى 5 سنوات وتخضع أسعار الإيجار القديمة للتجديد بشكل دوري.
- عند التجديد، تتم مراجعة أسعار الإيجارات القديمة وفقاً لظروف السوق.

أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها

جدول رقم 20

مساحة الوحدة	الفاخرة والتميزية	المتوسطة	المنخفضة
0 - 50 متر مربع	13.800 دينار كويتي	12.670 دينار كويتي	10.500 دينار كويتي
50 - 100 متر مربع	13.080 دينار كويتي	11.260 دينار كويتي	10.690 دينار كويتي
100 - 200 متر مربع	12.420 دينار كويتي	9.410 دينار كويتي	8.840 دينار كويتي
200 - 300 متر مربع	11.850 دينار كويتي	9.310 دينار كويتي	7.920 دينار كويتي
300 - 500 متر مربع	9.040 دينار كويتي	7.450 دينار كويتي	6.390 دينار كويتي
500 - 750 متر مربع	7.690 دينار كويتي	6.770 دينار كويتي	5.760 دينار كويتي
750 - 1,000 متر مربع	6.320 دينار كويتي	6.050 دينار كويتي	5.330 دينار كويتي
1,000 متر مربع وأكثر	6.110 دينار كويتي	5.490 دينار كويتي	5.140 دينار كويتي

8 - 17% رسوم المنطقة
المشتركة تضاف على السعر
الوارد أعلاه

زيادة تدريجية متوقعة لأسعار
الإيجارات القديمة

5 - 7% تصحيحاً متوقعاً
لأسعار الإيجارات أثناء الجائحة

▼ قطاع السكن الإستثماري

بلغت نسبة إشغال قطاع السكن الإستثماري خلال عام 2022 حوالي 85.1%

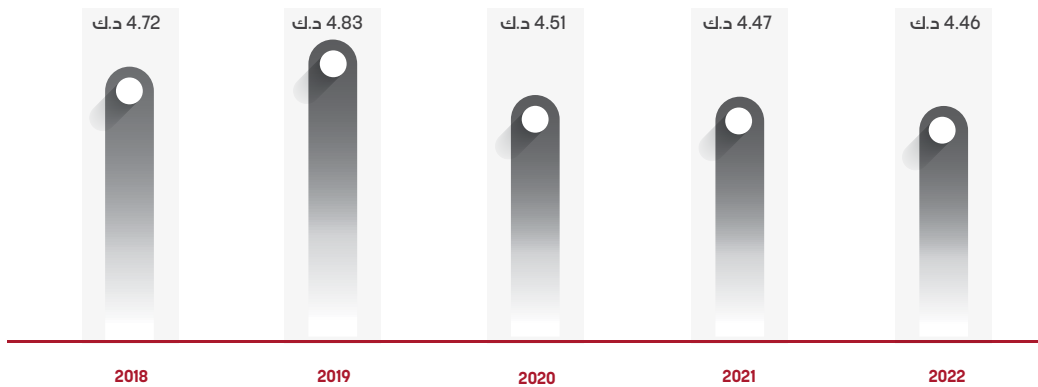
يوضح الجدول رقم 21 بعض البيانات ذات الصلة بقطاع السكن الإستثماري في الكويت:

- البيانات الموضحة في الجدول رقم 21 مبنية على نتائج الإستبيانات التي أجريت لما يقرب من 7,000 عقار، موزعة على 20 منطقة.
- بلغت نسبة الإشغال المسجلة 85.1% في عام 2022 وهذا يعني حدوث تحسن بسيط مقارنة بالنسبة المحققة في عام 2021 وهي 84.3%.
- يوضح الرسم البياني رقم 15 الإتجاه الكلي لمتوسط معدل الإيجار، حيث شهدت الأسعار هبوطاً تدريجياً بعد عام 2019 بسبب التباطؤ المرتبط بجائحة كورونا.
- ومع ذلك يبدو أن معدل الإنخفاض بدأ بالتباطؤ بشكل تدريجي ويبدو أننا سنصل قريباً إلى قاع الإنخفاض الحاصل.
- يجب ملاحظة أن معدل الإيجار الموضح في الرسم البياني رقم 15 يُعبر عنه بالمتري المربع على أساس شهري لجميع الفئات (الدرجة الأولى والمتوسطة والمنخفضة)، في جميع المناطق وجميع أنواع الوحدات (ستوديو، شقق غرفة واحدة، شقق غرفتين، إلخ.).

البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت					جدول رقم 21
2022	2021	2020	2019	2018	السنة
395,443	396,153	397,797	396,554	381,595	عدد الوحدات
85.1%	84.3%	85.2%	88.4%	87.3%	معدل الإشغال
336,522	333,787	338,923	350,554	333,132	الوحدات المؤجرة
58,921	62,366	58,874	46,000	48,463	الوحدات الشاغرة

الرسم البياني 15

متوسط معدل الإيجار لكل متر مربع في قطاع السكن الإستثماري



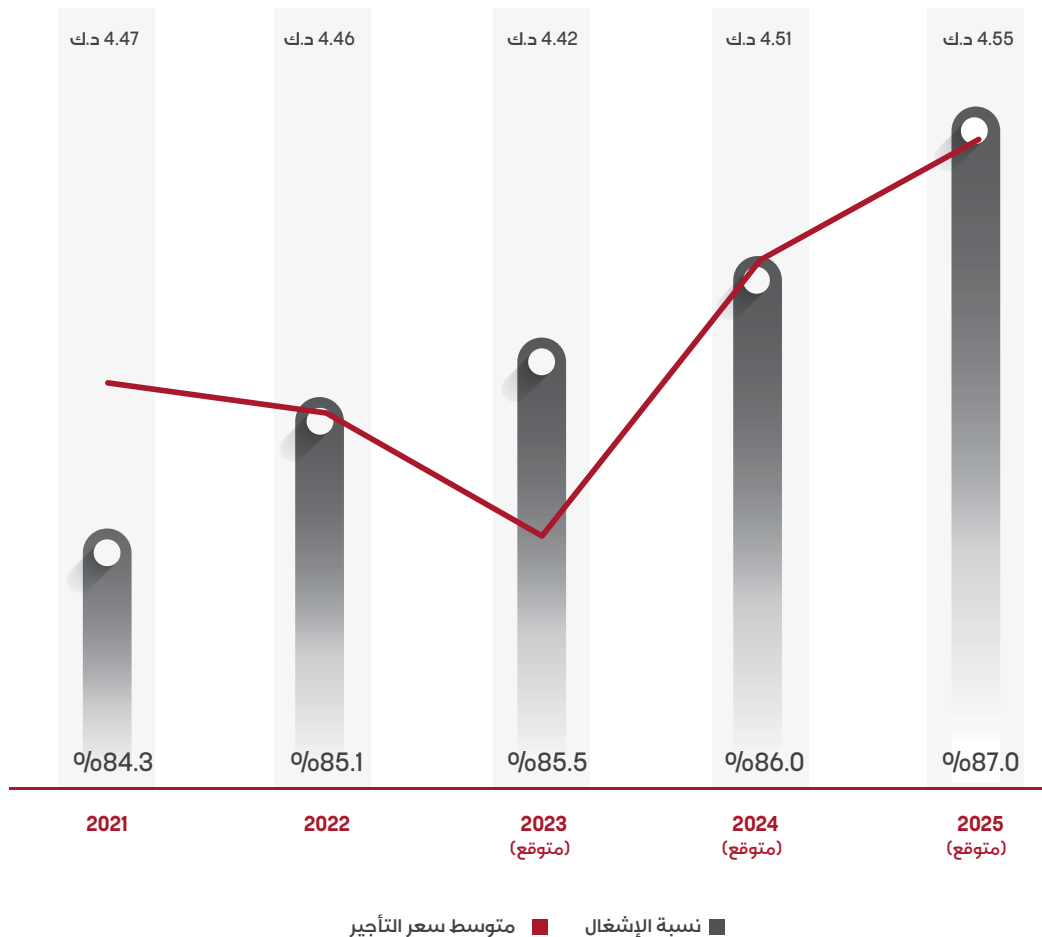
من المتوقع أن تشهد أسعار إيجارات قطاع السكن الإستثماري إنخفاضاً بسيطاً خلال 12 - 18 شهر

يوضح الرسم البياني رقم 16 توقعاتنا للمؤشرات الرئيسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت:

- من المتوقع أن ترتفع نسبة الإشغال في عام 2023 بشكل طفيف إلى 85.5٪.
- كما نتوقع إرتفاع نسبة الإشغال إلى 86٪ في عام 2024 وإلى 87٪ في عام 2025.
- من المتوقع أن ينخفض متوسط معدل الإيجار في عام 2023 عند حوالي 4.420 دينار كويتي لكل متر مربع - إنخفاض بنسبة 8.5٪ تقريباً في الإيجارات مقارنة بعام 2019.
- من المفترض أيضاً أن تتحسن معدلات الإشغال والإيجار في السنوات القادمة لأن الطلب قد شهد نمو في عام 2022 ويبدو أن النمو سوف يستمر في عام 2023.
- مقابل الطلب المتزايد، تبقى إمكانية زيادة العرض محدودة حيث لم يتبق الكثير من الأراضي الإستثمارية الفضاء في الكويت.

الرسم البياني 16

الإشغال المتوقع ومعدلات الإيجار لقطاع السكن الإستثماري



محدودية الأراضي الإستثمارية الفضاء

- على مدى الـ 4-5 سنوات الماضية، زادت أنشطة البناء في العديد من مناطق الكويت ذات السكن الإستثماري مثل صباح السالم، المهبولة والمنقف وغيرهم.
- لم يتم إضافة مناطق سكنية إستثمارية أو تحرير أراضي فضاء جديدة للقطاع. تمتلك منطقتي جابر الأحمد وصباح الأحمد عدداً قليلاً من الأراضي الصالحة لبناء المجمعات السكنية الإستثمارية إلا أنه تم تشييد عدد قليل من العقارات هناك.
- أدنى ذلك إلى نقص في الأراضي الإستثمارية في الكويت وخلق قيود واضحة على العرض قد تحدث تأثيراً واضحاً في المستقبل.
- يبين الجدول رقم 22 أن هناك 2,205 أرض سكنية إستثمارية فضاء في الكويت، أي ما يعادل 14.7% من إجمالي نسبة العقارات السكنية الإستثمارية في الدولة، وهو معدل منخفض جداً مقارنة بالأسواق الإقليمية المجاورة، حيث تزيد النسبة عن 40% هناك .
- علاوة على ذلك، يمكن إستخدام العديد من هذه الأراضي لتطوير عقارات تجارية كالعيادات والمكاتب وغيرهم .
- وبالتالي، هناك قيود على العرض ضمن قطاع السكن الإستثماري، وهذا سيؤدي إلى زيادة الإشغال والأسعار كلما زاد الطلب.

الأراضي الشاغرة في مختلف مناطق الكويت (عام 2022)

جدول رقم 22

نسبة الأراضي الشاغرة مقارنة بإجمالي الأراضي الإستثمارية	عدد الأراضي الشاغرة	إسم المدينة
42.2%	181	مدينة الكويت
15.2%	41	بنيد القار
7.8%	9	الشعب
10.8%	393	السالمية
7.8%	174	حولي
5.2%	15	الجابرية
7.8%	105	الفروانية
10.8%	110	خييطان
23.2%	230	جليب الشيوخ
4.0%	10	الرقعي
38.8%	247	صباح السالم
12.7%	47	الطناس
7.6%	106	المهبولة
7.4%	30	أبو حليفة
22.2%	203	المنقف
39.5%	245	الفحيحيل
23.2%	59	الجهراء
14.7%	2,205	الإجمالي

إتجاهات الإشغال ومعدلات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة

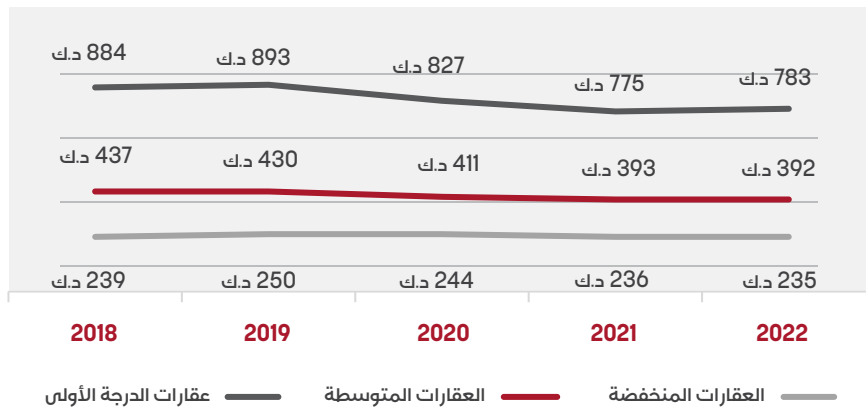
يوضح الجدول رقم 23 إتجاهات الإشغال والإيجار الشهري لمختلف فئات العقارات في الكويت:

- شهدت فئات العقارات المتوسطة والمنخفضة تحسناً في نسبة الإشغال. الجدير بالذكر أن الفئتان تمثلان 95% من حجم سوق السكن الإستثماري المحلي.
- شهد الإشغال في عقارات الدرجة الأولى إستقراراً خلال السنوات الخمس الماضية، وفي المقابل فإن هذه الفئة شهدت إنخفاضاً أكثر حدة بالإيجارات مقارنة بالفئتين الأخرين.
- يبدو أن عقارات الدرجة الأولى كانت قادرة على الحد من إنخفاض نسب الإشغال بسبب الأجرة المرتبطة بها.
- بمعنى آخر، فإن هذا يمكن أن يعني أن بعض العائلات قد إنتقلت من العقارات ذات الدرجة المتوسطة إلى عقارات الدرجة الأولى بسبب إنخفاض الإيجارات.

معدلات الإشغال وإتجاهات الإيجار الشهري في الكويت					جدول رقم 23
2022	2021	2020	2019	2018	السنة
معدلات نسب الإشغال					
%85.6	%85.7	%86.4	%86.9	%88.9	الدرجة الأولى
%84.1	%83.2	%84.6	%89.1	%88.0	الدرجة المتوسطة
%85.8	%85.4	%86.2	%89.3	%87.0	الدرجة المنخفضة
متوسط إتجاه الإيجار الشهري (دينار كويتي)					
783	775	827	893	884	الدرجة الأولى
392	393	411	430	437	الدرجة المتوسطة
235	236	244	250	239	الدرجة المنخفضة

الرسم البياني 17

إتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة



معدلات الإيجار الشهرية

توضح الجداول 24 - 40 معدل الإيجارات الشهرية للوحدات من مختلف الفئات في مناطق مختلفة مذكورة.

الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت (2022)			جدول رقم 24
الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	نوع الوحدة
-	-	-	ستوديو
200 - 175	250 - 200	-	شقة غرفة نوم
300 - 250	550 - 450	1,100 - 900	شقة غرفتين نوم
-	900 - 650	1,500 - 1,000	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في بنيد القار (2022)			جدول رقم 25
الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	نوع الوحدة
180 - 125	-	-	ستوديو
280 - 225	400 - 330	750 - 650	شقة غرفة نوم
350 - 250	600 - 440	950 - 750	شقة غرفتين نوم
-	750 - 500	1,250 - 900	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في السالمية (2022)			جدول رقم 26
الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	نوع الوحدة
275 - 110	240 - 200	-	ستوديو
300 - 220	350 - 240	550 - 400	شقة غرفة نوم
380 - 260	700 - 440	800 - 500	شقة غرفتين نوم
450 - 320	900 - 600	1,300 - 900	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في حولي (2022)			جدول رقم 27
الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	نوع الوحدة
155 - 115	180 - 125	-	ستوديو
220 - 150	240 - 180	-	شقة غرفة نوم
300 - 225	350 - 280	450 - 380	شقة غرفتين نوم
300 - 250	450 - 320	800 - 650	شقة ثلاث غرف نوم

جدول رقم 28

الإيجارات الشهرية في الشعب (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	-	-
شقة غرفة نوم	580 – 430	320 – 200	-
شقة غرفتين نوم	850 – 650	550 – 320	-
شقة ثلاث غرف نوم	1,300 – 900	575 – 370	-

جدول رقم 29

الإيجارات الشهرية في الجابرية (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	180 – 140	155 – 115
شقة غرفة نوم	525 – 380	350 – 280	320 – 200
شقة غرفتين نوم	650 – 500	500 – 300	350 – 250
شقة ثلاث غرف نوم	750 – 625	550 – 380	400 – 270

جدول رقم 30

الإيجارات الشهرية في الفروانية (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	180 – 130	160 – 110
شقة غرفة نوم	-	240 – 180	220 – 140
شقة غرفتين نوم	550 – 450	370 – 260	300 – 220
شقة ثلاث غرف نوم	700 – 580	450 – 300	370 – 280

جدول رقم 31

الإيجارات الشهرية في خيطان (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	180 – 125	160 – 100
شقة غرفة نوم	-	220 – 170	210 – 125
شقة غرفتين نوم	520 – 400	380 – 250	300 – 220
شقة ثلاث غرف نوم	620 – 500	450 – 280	350 – 280

الإيجارات الشهرية في الرقعي (2022)

جدول رقم 32

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	-	160 – 100
شقة غرفة نوم	-	220 – 170	210 – 125
شقة غرفتين نوم	550 – 400	360 – 250	300 – 240
شقة ثلاث غرف نوم	600 – 450	450 – 300	350 – 280

الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ (2022)

جدول رقم 33

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	130 – 110	110 – 90
شقة غرفة نوم	-	200 – 140	170 – 125
شقة غرفتين نوم	-	280 – 225	240 – 180
شقة ثلاث غرف نوم	-	350 – 280	300 – 260

الإيجارات الشهرية في صباح السالم (2022)

جدول رقم 34

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	300 – 240	240 – 180	220 – 160
شقة غرفة نوم	500 – 340	325 – 220	240 – 190
شقة غرفتين نوم	750 – 550	500 – 375	400 – 300
شقة ثلاث غرف نوم	1000 – 750	600 – 450	480 – 375

الإيجارات الشهرية في أبو خليفة (2022)

جدول رقم 35

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	240 – 180	220 – 160
شقة غرفة نوم	400 – 280	300 – 210	225 – 150
شقة غرفتين نوم	800 – 550	450 – 330	375 – 220
شقة ثلاث غرف نوم	950 – 700	550 – 350	450 – 280

جدول رقم 36

الإيجارات الشهرية في الفحيحيل (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	210 - 180	200 - 160
شقة غرفة نوم	380 - 270	250 - 180	200 - 100
شقة غرفتين نوم	750 - 520	420 - 280	330 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	800 - 630	450 - 300	380 - 250

جدول رقم 37

الإيجارات الشهرية في الفنطاس (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	-	160 - 100
شقة غرفة نوم	475 - 350	275 - 180	220 - 135
شقة غرفتين نوم	800 - 550	450 - 320	280 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	900 - 750	450 - 300	330 - 250

جدول رقم 38

الإيجارات الشهرية في المنقف (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	-	140 - 120
شقة غرفة نوم	380 - 300	275 - 200	220 - 160
شقة غرفتين نوم	650 - 480	400 - 280	350 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	700 - 550	450 - 300	380 - 250

جدول رقم 39

الإيجارات الشهرية في المهبولة (2022)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)
ستوديو	-	-	160 - 120
شقة غرفة نوم	425 - 300	350 - 250	225 - 180
شقة غرفتين نوم	900 - 650	550 - 350	450 - 280
شقة ثلاث غرف نوم	1,000 - 750	600 - 450	460 - 325

الإيجارات الشهرية في الجھراء (2022)

جدول رقم 40

الدرجة المنخفضة (دينار كويتي)	الدرجة المتوسطة (دينار كويتي)	الدرجة الأولى (دينار كويتي)	نوع الوحدة
160 – 120	210 – 180	-	ستوديو
250 – 150	260 – 200	-	شقة غرفة نوم
330 – 200	380 – 260	-	شقة غرفتين نوم
380 – 250	440 – 330	-	شقة ثلاث غرف نوم