



التقرير العقاري الربع الثاني 2023

شركة أعيان العقارية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المحتويات

01	..... الملخص
06	..... قطاع السكن الخاص
13	..... قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة
22	..... قطاع المكاتب
33	..... قطاع السكن الإستثماري

فهرس الرسم البياني

08	..... الرسم البياني 1: عدد المنازل الجديدة التي تم إنشاؤها
15	..... الرسم البياني 2: النسبة المئوية لأنواع مختلفة من العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة
16	..... الرسم البياني 3: مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة
16	..... الرسم البياني 4: إتجاه متوسط معدل الإيجار (لكل متر مربع شهرياً)
19	..... الرسم البياني 5: النسبة المئوية للحصة السوقية لمجموعات البيع بالتجزئة الكبيرة ومجموعات البيع بالتجزئة الأصغر
24	..... الرسم البياني 6: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية قبل الجائحة وبعدها
25	..... الرسم البياني 7: حصة الحكومة والقطاع الخاص من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (2022)
25	..... الرسم البياني 8: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص قبل وبعد الجائحة
26	..... الرسم البياني 9: نسبة الطلب على أنواع العقارات المختلفة الخاصة بقطاع المساحات المكتبية - القطاع الخاص (2023)
27	..... الرسم البياني 10: نسبة كل محافظة من العقارات المكتبية المتاحة في السوق (الربع الثاني لعام 2023)
28	..... الرسم البياني 11: المساحات المكتبية المتاحة للتأجير ومعدلات الإشغال في الكويت
34	..... الرسم البياني 12: متوسط معدل الإيجار لكل متر مربع في قطاع السكن الإستثماري
35	..... الرسم البياني 13: الإشغال المتوقع ومعدلات الإيجار لقطاع السكن الإستثماري
37	..... الرسم البياني 14: إتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة

فهرس الجداول

03	جدول رقم 1: تقدير تكلفة البنية التحتية الداخلية لمشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية
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 الفحيحيل
09	جدول رقم 5: أسعار الأراضي السكنية في منطقة غرناطة
10	جدول رقم 6: أسعار الأراضي السكنية في منطقة حطين
10	جدول رقم 7: أسعار الأراضي السكنية في منطقة خيطان
10	جدول رقم 8: أسعار الأراضي السكنية في منطقة المنقف
10	جدول رقم 9: أسعار الأراضي السكنية في منطقة المنصورية
11	جدول رقم 10: أسعار الأراضي السكنية في منطقة العمرية
11	جدول رقم 11: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرايبة
11	جدول رقم 12: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرقة
11	جدول رقم 13: أسعار الأراضي السكنية في منطقة صباح الناصر
12	جدول رقم 14: أسعار الأراضي السكنية في منطقة السلام
12	جدول رقم 15: أسعار الأراضي السكنية في منطقة السرة
18	جدول رقم 16: الاتجاه المتوقع لنسب الإشغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري
19	جدول رقم 17: مجموعات البيع بالتجزئة الكبرى وحصتهم من المساحات التجارية في الكويت
20	جدول رقم 18: معدلات الإيجار السائدة للمجمعات التجارية لعام 2023
20	جدول رقم 19: معدلات الإيجار السائدة لمراكز التسوق لعام 2023
29	جدول رقم 20: حصر للمساحات المكتبية المتوقع توفرها ونسبة الإشغال في الكويت
30	جدول رقم 21: عدد الموظفين في الكويت وإشغال المساحات المكتبية
32	جدول رقم 22: أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها
34	جدول رقم 23: البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت
36	جدول رقم 24: الأراضي الشاغرة في مختلف مناطق الكويت (الربع الثاني لعام 2023)
37	جدول رقم 25: معدلات الإشغال وإتجاهات الإيجار الشهري في الكويت
38	جدول رقم 26: سعر الأرض بالمتر المربع - السلمية (الربع الثاني لعام 2023)
40	جدول رقم 27: سعر الأرض بالمتر المربع - خيطان (الربع الثاني لعام 2023)
42	جدول رقم 28: الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت (الربع الثاني لعام 2023)
42	جدول رقم 29: الإيجارات الشهرية في بنيد القار (الربع الثاني لعام 2023)
42	جدول رقم 30: الإيجارات الشهرية في السلمية (الربع الثاني لعام 2023)
42	جدول رقم 31: الإيجارات الشهرية في حولي (الربع الثاني لعام 2023)
43	جدول رقم 32: الإيجارات الشهرية في الشعب (الربع الثاني لعام 2023)
43	جدول رقم 33: الإيجارات الشهرية في الجابرية (الربع الثاني لعام 2023)
43	جدول رقم 34: الإيجارات الشهرية في الفروانية (الربع الثاني لعام 2023)
43	جدول رقم 35: الإيجارات الشهرية في خيطان (الربع الثاني لعام 2023)
44	جدول رقم 36: الإيجارات الشهرية في الرقعي (الربع الثاني لعام 2023)
44	جدول رقم 37: الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ (الربع الثاني لعام 2023)
44	جدول رقم 38: الإيجارات الشهرية في صباح السالم (الربع الثاني لعام 2023)
44	جدول رقم 39: الإيجارات الشهرية في أبو حليفة (الربع الثاني لعام 2023)
45	جدول رقم 40: الإيجارات الشهرية في الفحيحيل (الربع الثاني لعام 2023)
45	جدول رقم 41: الإيجارات الشهرية في الفنطاس (الربع الثاني لعام 2023)
45	جدول رقم 42: الإيجارات الشهرية في المنقف (الربع الثاني لعام 2023)
45	جدول رقم 43: الإيجارات الشهرية في المهبولة (الربع الثاني لعام 2023)
46	جدول رقم 44: الإيجارات الشهرية في الجهراء (الربع الثاني لعام 2023)

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 إعماده 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

المخلص

شهد القطاع العقاري في دولة الكويت تباطؤً من حيث قيمة وعدد الصفقات خلال النصف الأول من عام 2023 وذلك بسبب إرتفاع نسبة الفائدة بالإضافة إلى عوامل داخلية أخرى والتي ساهمت في كبح النشاط العقاري.

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 إلا أنها عادت مرة أخرى في عام 2022 كما كانت عليه، وبحسب المعلومات الأخيرة المتاحة لدينا، فقد تم بناء عدد 869 منزل في عام 2022 مقارنة بعدد 247 منزل في عام 2021.

- لا يزال معدل عدد المنازل التي يتم بناؤها بالوقت الحالي أقل من المسجل في عام 2019 والذي بلغ عددها 1,239 منزل، إلا أن من المتوقع أن يصل المعدل إلى هذا المستوى خلال عام 2023.

- أدت أزمة كورونا إلى قفزة حادة في أسعار أراضي السكن الخاص في دولة الكويت (كما حدث في معظم دول العالم)، إلى أن قيمة الأراضي إنخفضت في عام 2022 وكذلك في النصف الأول من عام 2023 بشكل خاص في المناطق التي شهدت عمليات تداول عالية (مضاربة) خلال السنوات الثلاث الأخيرة.

القطاع الإستثماري:

- شهدت معدلات الإشغال لدى القطاع الإستثماري تحسناً منذ عام 2021، كما شهدت أسعار القطاع إستقراراً ملحوظاً خلال الفترة السابقة، حيث بلغت نسبة الإشغال في الربع الثاني من عام 2023 ما يقارب 85.4% وتعد أعلى نسبة تم تسجيلها منذ عام 2020.

- من المتوقع أن تتحسن معدلات الإشغال وقيمة الإيجار في السنوات القادمة، وذلك نظراً لتحسن مستوى الطلب خلال النصف الأول من عام 2023 ويبدو أن التحسن سيستمر بشكل تدريجي في عام 2024.

- لا يزال العرض محدوداً مقابل الطلب المتزايد، حيث لم يتبق الكثير من الأراضي الشاغرة الصالحة للتطوير في القطاع الإستثماري في دولة الكويت.

القطاع المكتبي:

- زادت المساحات المكتبية المتاحة بشكل كبير بين عام 2018 و2022، إلا أن وتيرة التوسع في المساحات المكتبية شهدت تباطؤً خلال النصف الأول من عام 2023 نظراً لضعف الأنشطة الاقتصادية في العام الحالي.

- وبناء على ذلك إنخفض معدل الإشغال من 84.8% في عام 2022 إلى 79.2% في النصف الأول من عام 2023 وذلك بسبب الإنتهاء من تطوير عدة مشاريع كبيرة، والتباطؤ في عمليات التأجير للمساحات المكتبية الجديدة.

- من المتوقع أن يستمر نمو الطلب الإجمالي على المساحات المكتبية تدريجياً لكن الزيادة الحادة في المساحات المكتبية المتاحة للتأجير خلال الفترة الماضية ستسهم في إستمرار إنخفاض نسبة الإشغال خلال الفترة القادمة، ببساطة يمكننا القول بأن معدل العرض يرتفع حالياً بوتيرة أسرع من معدل الطلب.

القطاع التجاري:

- على غرار قطاع المكاتب، إنخفضت معدلات الإشغال في القطاع التجاري بين عام 2018 إلى الربع الثاني من عام 2023. مرة أخرى، يعود سبب الإنخفاض في الإشغال إلى زيادة المساحات التجارية المتاحة بشكل كبير خلال نفس الفترة.

- من الملاحظ بأنه خلال النصف الأول من عام 2023، تم تأجير مساحات تجارية كبيرة مما يشير إلى أن معدلات الإشغال سوف ترتفع بحلول نهاية عام 2024.



موضوع عام

القطاع السكني ودور الحكومة في تطوير المدن الإسكانية الجديدة

- هناك جدل متزايد في دولة الكويت حول نقص المساكن للمواطنين ومدى إمكانية الحكومة في توفير ذلك.
- يدور الجدل حالياً حول مدة الإنتظار للمواطنين لحين توفير قطعة أرض سكنية من الحكومة.
- يتم إحتساب مدة الإنتظار بعدد السنوات التي تحتاجها الحكومة لتوفير الأرض السكنية من تاريخ تقديم الطلب الإسكاني.
- كما أنه يوجد جدل كبير آخر وهو إرتفاع أسعار المنازل والأراضي السكنية في دولة الكويت.
- علماً بأننا على يقين أن هذين الموضوعين اللذين يدور حولهما الجدل مرتبطان ببعضهما بشكل كبير.
- من خلال التقرير سوف نبين لكم إجمالي التكلفة التقديرية التي تتكدها الحكومة للقسيمة الواحدة في المدن الإسكانية الجديدة بناء على تقدير اتنا.
- تشير التقديرات بأنه بسبب إرتفاع تكلفة تجهيز المدن الإسكانية الجديدة فلن تتمكن الحكومة من القيام بها إلا بشكل تدريجي وهو ما أدى إلى إرتفاع الأسعار للقوائم السكنية.
- يوضح الجدول التالي التكاليف الأساسية التي تتكدها الحكومة لإنشاء مدينة سكنية جديدة.

البند	الإيضاح
البنية التحتية الداخلية (يتم تجهيزها من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية)	الشوارع الداخلية وجميع الخدمات الأخرى مثل الكهرباء والماء والإتصالات
القرض التمويلي لبناء الوحدة السكنية	الدعم المقدم من قبل بنك الإئتمان لبناء الوحدة السكنية
دعم المواد الإنشائية	دعم إضافي يتم تقديمه من قبل الحكومة (المواد الإنشائية المدعومة)
إيصال التيار الكهربائي وشبكة المياه	الدعم الذي يتم تقديمه من قبل الحكومة لتركيبة عدادات الكهرباء والماء وتوصيلها للقسيمة السكنية بالإضافة إلى المصروفات المترتبة على ذلك
الخدمات العامة (البنية التحتية الإجتماعية)	تكلفة تطوير كافة الخدمات العامة مثل (الجمعيات التعاونية، المدارس، المراكز الصحية، الحدائق العامة، المساجد... إلخ)
البنية التحتية الرئيسية	تكلفة البنية التحتية الرئيسية المتمثلة في ربط المنطقة السكنية الجديدة بشبكة الطرق ومحطات توليد الكهرباء وتحلية المياه

تكلفة إنفاق المؤسسة العامة للرعاية السكنية على البنية التحتية الداخلية لتطوير ثلاث مدن إسكانية

- تم الحصول من المؤسسة العامة للرعاية السكنية على تكاليف البنية التحتية الداخلية لثلاث مدن سكنية.
- المدن السكنية الثلاث هي المطلاع (28,289 ألف وحدة سكنية)، جنوب عبدالله المبارك (1,085 وحدة سكنية)، ومدينة شرق صباح الأحمد (1,184 وحدة سكنية).
- يوضح الجدول رقم 1 إجمالي تكلفة البنية التحتية الداخلية وتكلفة القسيمة السكنية الواحدة.
- تتراوح تكلفة القسيمة السكنية الواحدة من 9,959 د.ك في مدينة المطلاع إلى 14,895 د.ك في مدينة شرق صباح الأحمد.
- متوسط تكلفة القسيمة السكنية للمدن الثلاثة تعادل 12,340 د.ك، وبرأينا أن هذه التكلفة نوعاً ما عادلة لأعمال البنية التحتية الداخلية لمشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

تقدير تكلفة البنية التحتية الداخلية لمشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية			جدول رقم 1
إجمالي تكلفة القسيمة السكنية الواحدة (د.ك)	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي التكلفة (د.ك)	المدينة السكنية
9,959	28,289	281,736,010	المطلاع
12,166	1,085	13,200,000	جنوب عبدالله المبارك
14,895	1,184	17,635,311	مدينة شرق صباح الأحمد
12,340			المتوسط

كم تنفق الحكومة الكويتية على تجهيز قسيمة سكنية جديدة؟

- بناء على المعلومات من مصادر متعددة، نستعرض لكم متوسط تكلفة القسيمة الواحدة بشكل تفصيلي حسب التالي:
- تنفق المؤسسة العامة للرعاية السكنية من 12 إلى 13 ألف دينار على البنية التحتية الداخلية للقسيمة السكنية الواحدة إستناداً على قيمة العقود الفعلية المبرمة مع المؤسسة.
 - تكلفة القرض الإسكاني ومواد البناء المدعومة معروفة ومعلنة من قبل بنك الإئتمان.
 - تم تقدير تكاليف إيصال التيار الكهربائي وشبكة المياه والبنية التحتية الإجتماعية والبنية التحتية الأساسية بناء على محادثاتنا مع أطراف متخصمه بهذا الشأن ومسؤولين من القطاع الحكومي بالإضافة إلى شركات مقاولات كبرى.
 - التكلفة الإجمالية لكل قسيمة سكنية جديدة تتراوح ما بين 250 إلى 263 ألف دينار.
 - إن هذه التكلفة باهظة جداً، مما حدى بالحكومة إلى التوجه نحو تطوير المدن السكنية بشكل تدريجي.
 - على سبيل المثال، في حال قامت الحكومة بإنشاء مدينة سكنية جديدة تتكون من 25 ألف وحدة سكنية فإن ذلك سيكلفها ما بين 6.2 إلى 6.5 مليار دينار كويتي. إن هذا الإنفاق العام ضروري ولكن لا يمكن القيام به إلا على مدى سنوات عديدة.
 - مع الأخذ بعين الإعتبار بأن التكلفة التقديرية لا تشمل قيمة الأراضي الفضاء باعتبارها مملوكة من قبل الحكومة، وفي حال إضافة قيمتها فسوف تصبح التكلفة التقديرية لقيمة الأرض بحدود 300 ألف دك.

المصادر والملاحظات	متوسط التكلفة للقسيمة السكنية الواحدة (دك)	البنود
تحليل العقود المبرمة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتطوير مدينة المطلاع ومدينة جنوب عبدالله المبارك ومدينة شرق صباح الأحمد	13,000 – 12,000	البنية التحتية الداخلية (تتم من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية)
بنك الإئتمان	70,000	القرض التمويلي لبناء الوحدة السكنية (القرض الإسكاني)
بنك الإئتمان	30,000	دعم المواد الإنشائية
تم تقديرها من قبل شركة أعيان العقارية بناء على رأي متخصصين بهذا الشأن	95,000 – 90,000	إيصال التيار الكهربائي وشبكة المياه
تم تقديرها من قبل شركة أعيان العقارية بناء على رأي متخصصين بهذا الشأن	20,000 – 18,000	البنية التحتية الإجتماعية (الخدمات)
تم تقديرها من قبل شركة أعيان العقارية بناء على رأي متخصصين بهذا الشأن	35,000 – 30,000	البنية التحتية الأساسية
-	263,000 – 250,000	الإجمالي



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 لطبيعتها وموقعها 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 العبد الله 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 (أعلى متوسط)، وفي منطقة الصليبية يبلغ 201 متر مربع (أقل متوسط).

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 العبد الله	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 المبارك 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

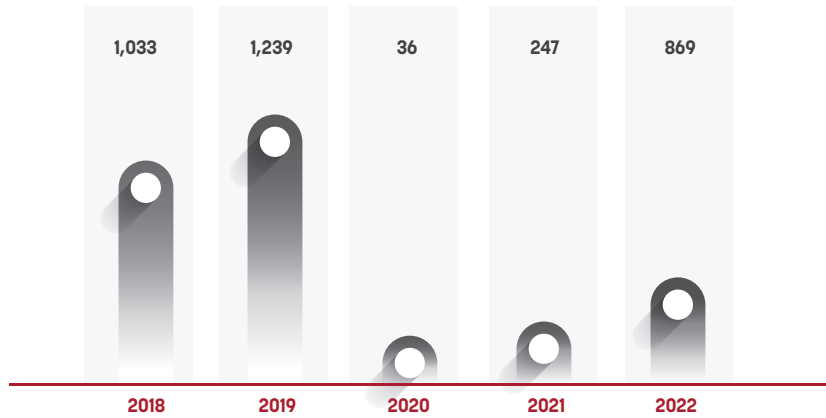
أنشطة البناء بدأت تتعافى من التباطؤ الذي أصابها إثر جائحة كورونا

يوضح الرسم البياني رقم 1 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 869 منزلاً خلال العام، مع الأخذ بعين الاعتبار بأن هذه البيانات يتم تحديثها مرة كل عام وستكون أرقام 2023 متاحة بعد نهاية الربع الأخير من العام.
- يختلف عدد المنازل التي تلتقطها 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 دولة الكويت، فبنهاية عام 2022 بلغ عدد الأراضي الشاغرة 41,189 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.
- سيكون معدل الشواغر بإستبعاد مدينة المطلاع، بحدود 7% مما يدل ذلك على النقص الحاد مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى، لذا فإنه يجب على الحكومة البدء فوراً في إطلاق مدن سكنية جديدة.
- تتراوح نسبة أراضي السكن الخاص الشاغرة في الوقت الحالي بحدود 35% إلى 40%، في مختلف دول مجلس التعاون الخليجي.

الرسم البياني 1

عدد المنازل الجديدة التي تم إنشاؤها



نسبة الأراضي الشاغرة ومعدل الشواغر في السكن الخاص في الكويت

جدول رقم 3

السنة	2022	2021	2020	2019	2018
أراضي سكن خاص (شاغرة)	41,189	42,058	42,305	42,341	43,580
معدل الشواغر	% 19.9	% 20.3	% 20.4	% 20.4	% 21.0

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، وتربط 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 الثاني من عام 2023.
- هناك بحدود 90 منطقة سيتم تغطيتها في الإصدارات القادمة من هذا 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 بدون زاوية على شارع رئيسي بمساحة 400-500 متر مربع في منطقة غرناطة، وبالتالي لا يوجد سعر لها ضمن القائمة.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفحيحيل

جدول رقم 4

مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	883 - 781	754-705	799-674	719-662	834-706	696-587
400-500 متر مربع	880 - 843	765-764	946-751	700-700	941-702	872-623
500-600 متر مربع	1,163-730	989-717	957-628	888-589	998-631	901-558
600-750 متر مربع	1,105-749	982-698	1,034-617	912-592	1,017-601	888-556
أكثر من 750 متر مربع	1,115-760	969-679	995-664	904-602	988-707	852-596

أسعار الأراضي السكنية في منطقة غرناطة

جدول رقم 5

مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,147-1,138	-	1,065-1,065	1,081-968	1,104-1,020	1,055-967
400-500 متر مربع	1,154-1,053	-	1,091-1,091	1,006-959	1,103-1,012	1,048-941
500-600 متر مربع	1,363-1,124	-	1,068-1,032	1,101-954	1,094-1,012	1,012-934
600-750 متر مربع	1,364-1,056	1,303-1,195	1,007-1,007	1,117-923	1,085-987	987-905
أكثر من 750 متر مربع	1,364-1,008	1,260-1,121	1,062-991	977-897	1,098-898	1,004-861

أسعار الأراضي السكنية في منطقة حطين

جدول رقم 6

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
1,195-1,106	1,295-1,186	1,488-1,193	1,588-1,274	1,760-1,487	1,766-1,558	أقل من 400 متر مربع
1,187-1,093	1,370-1,170	1,402-1,182	1,578-1,268	1,711-1,490	1,823-1,427	400-500 متر مربع
1,196-1,081	1,366-1,162	1,352-1,211	1,564-1,272	1,608-1,384	1,820-1,464	500-600 متر مربع
1,182-1,081	1,331-1,148	1,348-1,178	1,529-1,250	1,450-1,450	1,627-1,505	600-750 متر مربع
1,079-1,072	1,308-1,145	1,318-1,268	1,442-1,247	-	1,819-1,441	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة خيطان

جدول رقم 7

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
1,027-891	1,139-950	1,055-913	1,139-977	1,158-1,094	1,251-1,156	أقل من 400 متر مربع
1,027-999	1,192-1,070	1,040-897	1,219-1,097	-	1,328-1,074	400-500 متر مربع
881-864	942-926	949-880	1,014-952	-	-	500-600 متر مربع
896-851	986-913	944-864	1,028-937	-	1,083-1,007	600-750 متر مربع
859-850	950-911	910-864	1,037-935	1,057-911	1,253-1,005	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة المنقف

جدول رقم 8

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
1,010-899	1,139-972	1,050-894	1,159-963	1,080-952	1,231-1,037	أقل من 400 متر مربع
1,017-878	1,096-974	1,065-887	1,194-963	1,115-960	1,254-1,052	400-500 متر مربع
963-872	1,083-972	1,005-897	1,099-971	1,004-986	1,185-1,017	500-600 متر مربع
-	1,070-965	-	-	960-960	1,202-1,027	600-750 متر مربع
-	-	-	-	-	-	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة المنصورة

جدول رقم 9

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
1,526-1,399	1,619-1,498	-	1,637-1,515	-	-	أقل من 400 متر مربع
1,508-1,392	1,608-1,486	1,475-1,407	1,608-1,482	-	-	400-500 متر مربع
1,388-1,374	1,605-1,459	1,519-1,412	1,683-1,473	-	1,998-1,998	500-600 متر مربع
1,487-1,368	1,572-1,402	1,400-1,389	1,507-1,446	-	-	600-750 متر مربع
1,485-1,306	1,664-1,419	1,511-1,329	1,715-1,445	1,852-1,549	2,092-1,680	أكثر من 750 متر مربع

جدول رقم 10

أسعار الأراضي السكنية في منطقة العمرية

مساحة الأرض فئة	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	-	-	960-941	-	934-916	848-827
500-400 متر مربع	-	937-937	1,020-898	916-893	997-884	907-834
600-500 متر مربع	1,059-952	904-867	1,052-913	945-837	1,023-832	897-766
750-600 متر مربع	1,060-866	905-863	1,071-825	945-838	1,001-830	918-764
أكثر من 750 متر مربع	1,107-970	997-958	1,061-927	921-847	-	839-832

جدول رقم 11

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرايبة

مساحة الأرض فئة	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,231-993	948-943	958-898	881-859	918-838	861-787
500-400 متر مربع	1,098-1,053	-	1,108-997	-	955-903	896-849
600-500 متر مربع	1,123-1,088	1,032-1,027	1,010-999	-	967-898	897-841
750-600 متر مربع	-	991-990	-	951-951	899-893	857-844
أكثر من 750 متر مربع	1,189-1,062	1,099-980	1,131-1,025	941-934	1,016-877	896-838

جدول رقم 12

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرقة

مساحة الأرض فئة	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,003-831	892-742	930-762	814-715	866-711	779-684
500-400 متر مربع	995-821	881-739	923-759	814-713	858-705	776-682
600-500 متر مربع	-	-	860-828	761-744	-	-
750-600 متر مربع	-	800-800	-	-	-	-
أكثر من 750 متر مربع	889-807	787-749	-	-	-	-

جدول رقم 13

أسعار الأراضي السكنية في منطقة صباح الناصر

مساحة الأرض فئة	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,110-959	1,006-959	1,077-785	1,014-726	991-765	948-720
500-400 متر مربع	1,168-934	1,008-948	1,073-780	1,008-706	983-753	941-704
600-500 متر مربع	1,150-851	1,051-848	1,079-759	984-707	1,001-741	922-688
750-600 متر مربع	1,110-802	1,011-780	1,077-764	935-962	998-716	905-668
أكثر من 750 متر مربع	1,107-745	976-737	1,058-749	917-666	964-676	892-616

أسعار الأراضي السكنية في منطقة السلام

جدول رقم 14

شّارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شّارع داخلي على زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض
1,470-1,354	1,553-1,445	1,603-1,409	1,716-1,500	1,766-1,485	1,991-1,570	أقل من 400 متر مربع
1,455-1,335	1,614-1,420	1,626-1,421	1,814-1,480	1,750-1,448	1,842-1,548	400-500 متر مربع
1,439-1,316	1,626-1,420	1,569-1,419	1,800-1,480	1,794-1,499	1,960-1,608	500-600 متر مربع
1,418-1,327	1,650-1,395	1,519-1,387	1,752-1,524	-	1,762-1,757	600-750 متر مربع
1,371-1,334	1,533-1,373	1,529-1,304	1,735-1,156	1,573-1,250	1,826-1,390	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة السرة

جدول رقم 15

شّارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شّارع داخلي على زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شّارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض
1,185-1,002	1,246-1,093	1,420-1,169	1,511-1,191	1,505-1,282	1,636-1,405	أقل من 400 متر مربع
-	-	-	-	-	-	400-500 متر مربع
1,208-960	1,279-1,068	1,431-1,092	1,564-1,174	1,586-1,208	1,803-1,323	500-600 متر مربع
1,168-928	1,226-1,003	1,410-1,060	1,503-1,100	1,714-1,228	1,824-1,349	600-750 متر مربع
1,157-926	1,191-911	1,336-1,031	1,458-966	1,641-1,178	1,769-861	أكثر من 750 متر مربع

قطاع المحلات التجارية والببيع 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.

المحلات التجارية وعقارات البيع بالتجزئة

عقارات أخرى

تشمل المجمعات والأسواق
والعقارات التجارية في مناطق
الشويخ والربي والضحج والقرين
والمجمعات الإستثمارية وغيرها.

عقارات متعددة الإستخدامات

عقارات تضم محلات تجارية
في الطوابق السفلية ومكاتب /
وحدات أخرى في الطوابق العليا.
تقع معظم هذه العقارات في
مدينة الكويت (دار العوضي - برج
كريستال - يال مول وغيرهم)

مجمعات المطاعم والمقاهي

فئة من العقارات المطلة على
الشريط الساحلي بدولة الكويت
تضم مطاعم ومقاهي، بالإضافة
إلى عدد قليل من المستأجرين
(مجمع مطاعم ذا ليك - السدرة
وغيرهم)

مراكز التسوق

عقارات ذات مساحة متوسطة
متاحة للتأجير (أقل من 10,000
متر مربع) وعدد قليل من
المستأجرين الرئيسيين (مجمع
المصراء - مجمع الصالحية
وغيرهم)

المجمعات التجارية

عقارات ذات مساحة كبيرة
متاحة للتأجير (أكثر من
10,000 متر مربع) وتحتوي
على مستأجرين رئيسيين
متعددين (الأمنيوز - مول 360
وغيرهم)

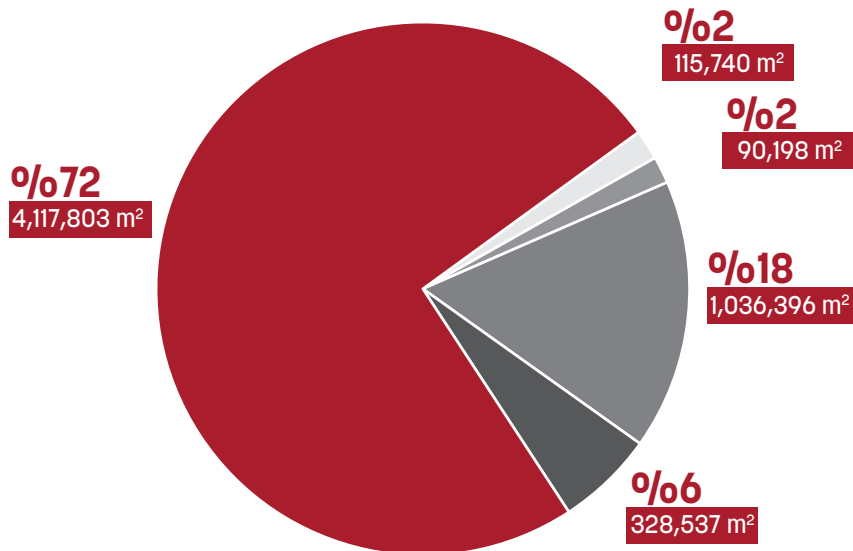
المجمعات التجارية تمثل 18% من القطاع في دولة الكويت

يوضح الرسم البياني رقم 2 النسبة المئوية لحصة كل نوع من أنواع العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة.

- تمثل المجمعات التجارية 18% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 1.04 مليون متر مربع.
- إستحوذت مراكز التسوق على 6% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 328,537 متراً مربعاً.
- تشغل العقارات الأخرى نسبة 72% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 4.11 مليون متر مربع، وتشمل ما يزيد عن 600 جمعية تعاونية رئيسية وفروع صغيرة، ومئات العقارات في الشويخ، الربيع، الضجيج، القرين ومجمعات في حولي، السالمية، الفروانية، وخيطان 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 2

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



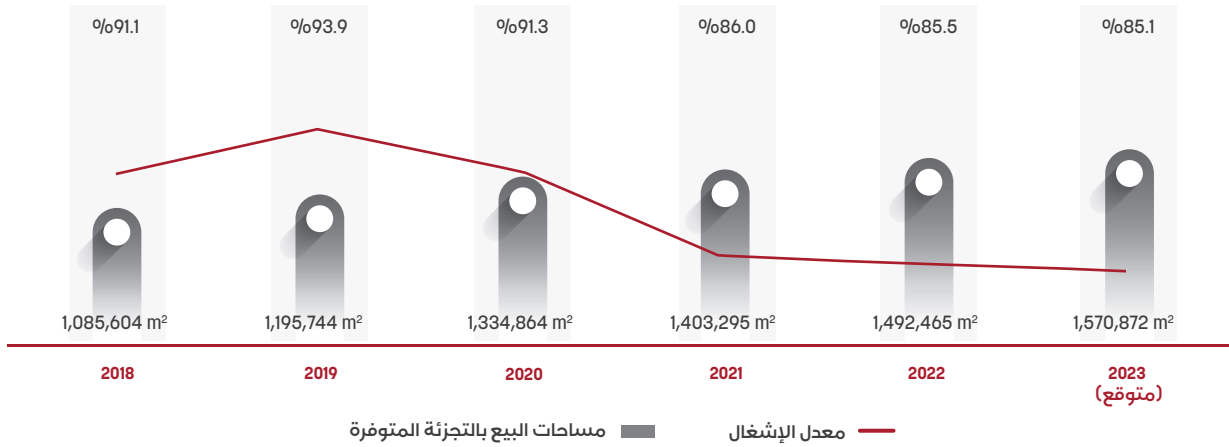
مجمعات المطاعم والمقاهي ■ العقارات المتعددة الإستخدامات ■ المجمعات التجارية ■ مراكز البيع بالتجزئة ■ العقارات الأخرى

إنخفاض معدل الإشغال مقابل ارتفاع المساحات التي يتم إشغالها

- يوضح الرسم البياني رقم 3 نسبة الإشغال في عقارات البيع بالتجزئة ويظهر الرسم البياني رقم 4 اتجاه معدل الإيجارات في القطاع.
- في قطاع مساحات البيع بالتجزئة، يستمر الاتجاه في زيادة المساحات المتاحة، وإنخفاض نسبة الإشغال كما هو متوقع.
- يوضح الرسم البياني رقم 3 نسبة الإشغال في العام الحالي والتي بلغت 85.1% متماشياً مع توقعاتنا المذكورة في التقرير السابق.
- قمنا بتحديث بسيط للمساحات المتوفرة في قطاع البيع بالتجزئة بحسب المعلومات التي إستجدت لدينا بعد إصدار تقريرنا السابق.
- بلغت نسبة الإشغال 85.5% في عام 2022، مما يشير إلى أن عام 2023 شهد إنخفاضاً طفيفاً.
- بلغ مقدار مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة في عام 2022 بحدود 1,492,465 متر مربع، كما أنه من المتوقع إرتفاعها إلى 1,570,872 متر مربع بنهاية عام 2023 أي بزيادة قدرها 78,407 متر مربع تقريباً.
- يبين الرسم البياني رقم 4 متوسط اتجاه معدل الإيجار، حيث سجل إنخفاض طفيف في عام 2023 قدره 200 فلس للمتر المربع (من 20.8 دك في عام 2022 إلى 20.6 دك في عام 2023).

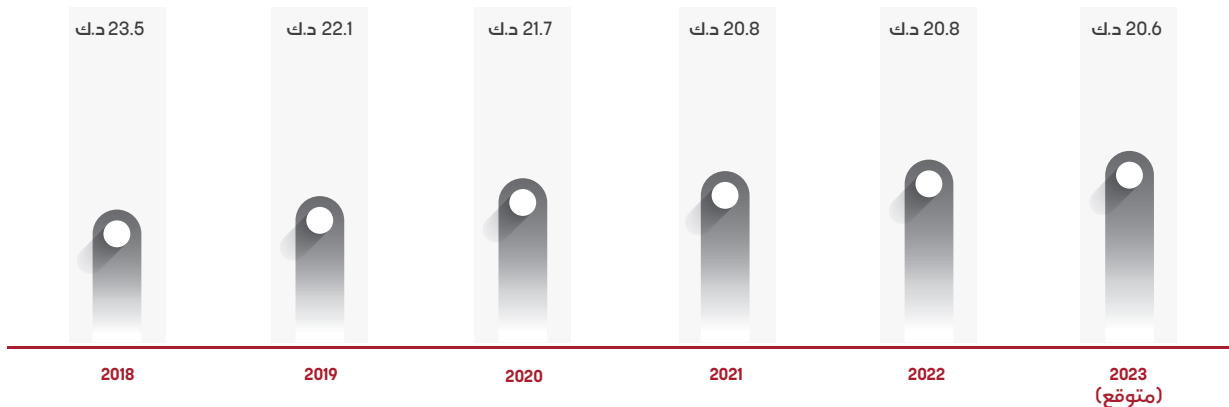
الرسم البياني 3

مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة



الرسم البياني 4

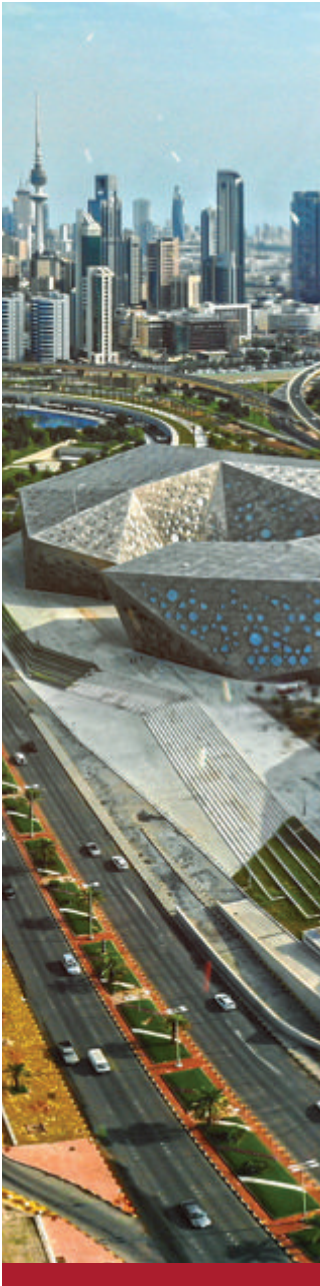
اتجاه متوسط معدل الإيجار
(لكل متر مربع شهرياً)



العرض المستقبلي يمكن التنبؤ به إلى حد كبير

- ممكن إلى حد كبير التنبؤ بالمساحات الجاهزة للإشغال خلال 4-5 سنوات القادمة.
- هناك عدد قليل من المشاريع المؤكدة والتي بقيت كما هي دون أي تأخير أو إلغاء.
- كما هو موضح أدناه، بأن مجمع التمدين مول في مدينة صباح الأحمد البحرية تم إفتتاحه مؤخراً، بالإضافة إلى أن مجمع (Warehouse Mall) التابع لنفس المجموعة والذي يقع في جنوب الصباحية لا يزال قيد الإنشاء في الوقت الحالي.
- 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 مدته خمس سنوات لإنهاء أعمال البناء.
- تم وضع كل هذه العقارات وغيرها في الإعتبار ضمن توقعات المساحات المتاحة مستقبلاً.
- 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. تم إفتتاح تمدين مول في مدينة صباح الأحمد البحرية مؤخراً، كما أن Warehouse Mall التابع لنفس المجموعة، في جنوب الصباحية لا يزال قيد الإنشاء.
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 وكلاهما يعد تحت الإنشاء حالياً.
4. تم تقديم العطاءات الخاصة بمشروع السوق التراثي في مدينة صباح الأحمد وإعلان فوز شركة المباني بالمشروع.
5. كما لم يتم الإعلان عن أي مشاريع جديدة كبرى في هذا القطاع.

المشاريع المتوقعة

1. يضم مشروع مدينة الكويت للسيارات مركز تجاري كبير للبيع بالتجزئة. تم تخصيص المشروع لشركة كي جي إل ولكن ليس له جدول زمني 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، توقبت بدء وطرح تلك الفرص الإستثمارية في السوق ليس مؤكداً بعد.
5. من المحتمل أن يكون هناك مشروعان جديان للبيع بالتجزئة في مدينة المطلاع، إلا أنهما غير مؤكدان بعد.

من المتوقع أن تصل نسبة الإشغال إلى 83٪ بحلول عام 2025

يوضح الجدول رقم 16 توقعاتنا للمساحات التجارية وعقارات البيع بالتجزئة المتاحة في الكويت خلال 2-3 سنوات.

- تقدر مساحات البيع بالتجزئة في الكويت بحدود الـ 1.57 مليون متر مربع في عام 2023، ومن المتوقع أن ترتفع إلى 1.84 مليون متر مربع بحلول عام 2025.
- مع ارتفاع المساحات المتاحة للتأجير، سيكون هناك قليلاً من التذبذب في نسبة الإشغال، حيث إنه من المتوقع أن تصل نسبتها إلى الحد الأدنى البالغ 80.7% في عام 2024، ولكنها ستعاود الارتفاع لتصل إلى النسبة المتوقعة 82% وذلك بحلول العام 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 الاستغلال الإضافي للمساحات مع المزيد من الإنخفاض في قيمة الإيجار، حيث أن متوسط معدل الإيجار المتوقع في نهاية عام 2023 هو 20.6 دك وبنفس الوقت نتوقع أن ينخفض إلى 19.8 دك في عام 2025.

الإنجاز المتوقع لنسب الإشغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري

جدول رقم 16

السنة	2022	2023 (متوقع)	2024 (متوقع)	2025 (متوقع)
حصص للمساحات التجارية ومساحات البيع بالتجزئة (متر مربع)	1,492,465	1,570,872	1,743,922	1,844,337
نسبة الإشغال	%85.5	%85.1	%80.7	%82.8
المساحات المستغلة (متر مربع)	1,276,058	1,336,812	1,407,283	1,527,283
متوسط قيمة الإيجارات (دينار كويتي / متر مربع)	20.8	20.6	19.8	19.8

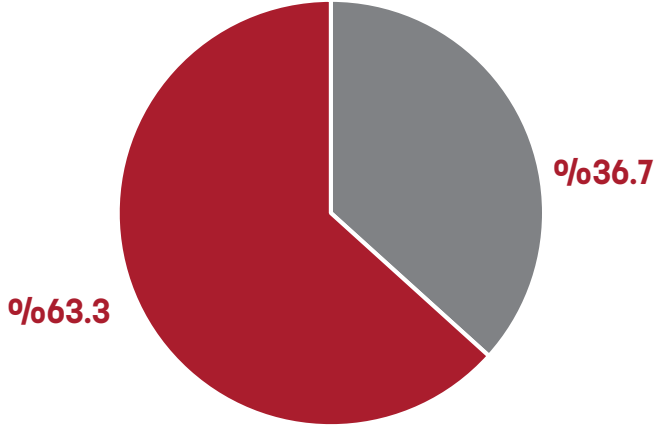
مجموعات البيع بالتجزئة الرئيسية في دولة الكويت

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

- تتصدر مجموعة الشايح التجارية السوق بحصة إجمالية قدرها 10.5% تقريباً.
- كما تمتلك مجموعة ماجد الفطيم حصة 4%، ومجموعة لاند مارك 3.6%، ومجموعة أزاديا 2.7% من الحصة السوقية.
- إن المجموعات الكبرى المذكورة في الجدول أدناه وبالبالغ عددها 18 مجموعة تستحوذ على حصة تعادل 36.7% 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، كما أنه لا يغطي نقاط البيع في الشوارع الرئيسية، على سبيل المثال، تمتلك مجموعة الشايح العشرات من منافذ البيع في عقارات متنوعة في الشويخ والسالمية وحولي والجابرية ومناطق أخرى (هذه ليست مغطاة في الجدول).

الرسم البياني 5

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



■ مجموعات البيع بالتجزئة الأصغر ■ مجموعات البيع بالتجزئة الكبيرة

جدول رقم 17 مجموعات البيع بالتجزئة الكبرى وحصصهم من المساحات التجارية في الكويت

الرقم	اسم المجموعة	النسبة
1	مجموعة الشايح	10.5%
2	ماجد الفطيم	4.0%
3	مجموعة لاند مارك	3.6%
4	أزاديا	2.7%
5	الحميضي المحدودة	2.4%
6	مجموعة التمدين | شركة السينما الكويتية الوطنية	2.3%
7	مركز سلطان	1.8%
8	صناعات الغانم	1.5%
9	مجموعة أباريل	1.5%
10	مجموعة الطاير	1.0%
11	مجموعة لولو الدولية	0.9%
12	مجموعة اليسره	0.8%
13	عمر الفطيم	0.7%
14	حبشي وشلهوب	0.7%
15	علي عبدالوهاب المطوع التجارية	0.6%
16	الطرف الأغر	0.5%
17	مجموعة جي أم جي	0.5%
18	أرمادا	0.5%
	إجمالي حصة المجموعات الكبيرة.	36.7%

أسعار الإيجار تختلف حسب حجم الوحدة والطابق ونوع العقار

يوضح الجدول 18 و 19 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 المصلات الرئيسية، ووضوحها بالنسبة لرواد المجمع، وغيرها من المعايير.
- قد تختلف قيمة الإيجار بناء على موقع العقار.
- بشكل عام، شهد القطاع تصحيحاً 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 2023				جدول رقم 18
الطابق الثاني (دك)	الطابق الأول (دك)	الطابق الأرضي (دك)	السرداب (دك)	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 2023				جدول رقم 19
الطابق الثاني (دك)	الطابق الأول (دك)	الطابق الأرضي (دك)	السرداب (دك)	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 7.27 مليون متر مربع في منتصف عام 2023.
- يستأثر القطاع الخاص بحصة 53% والحكومة بنسبة 47% من إجمالي الطلب على قطاع المكاتب.
- يمتلك القطاع الخاص حوالي 287 عقاراً مخصصاً للمساحات المكتبية في مدينة الكويت.
- من ضمن هذه العقارات، هناك حوالي 255 عقاراً متاحاً للتأجير، أما العقارات المتبقية فإنها عقارات يتم إستغلالها من أصحابها (تخضع لإستغلال جهة واحدة).
- تستحوذ محافظة العاصمة على 72% من إجمالي المساحات المكتبية في الكويت.
- يخضع 15 عقاراً في مدينة الكويت حالياً لمراحل مختلفة من التصميم والتطوير.
- تدر عقارات مدينة الكويت إيرادات إيجارية سنوية تقدر بقيمة 317 مليون دولار أمريكي للشركات العقارية والمستثمرين.
- يمتلك برج الحمراء أعلى نسبة مساحات قابلة للتأجير في الكويت بمساحة 105,236 متر مربع من المكاتب المجهزة عالية الجودة.
- تم الإنتهاء من تطوير برج العاصمة من قبل شركة الصالحية العقارية، والذي يعد ثاني أكبر برج مكاتب مجهز بإمكانات عالية الجودة بمساحة 58,382 متر مربع.

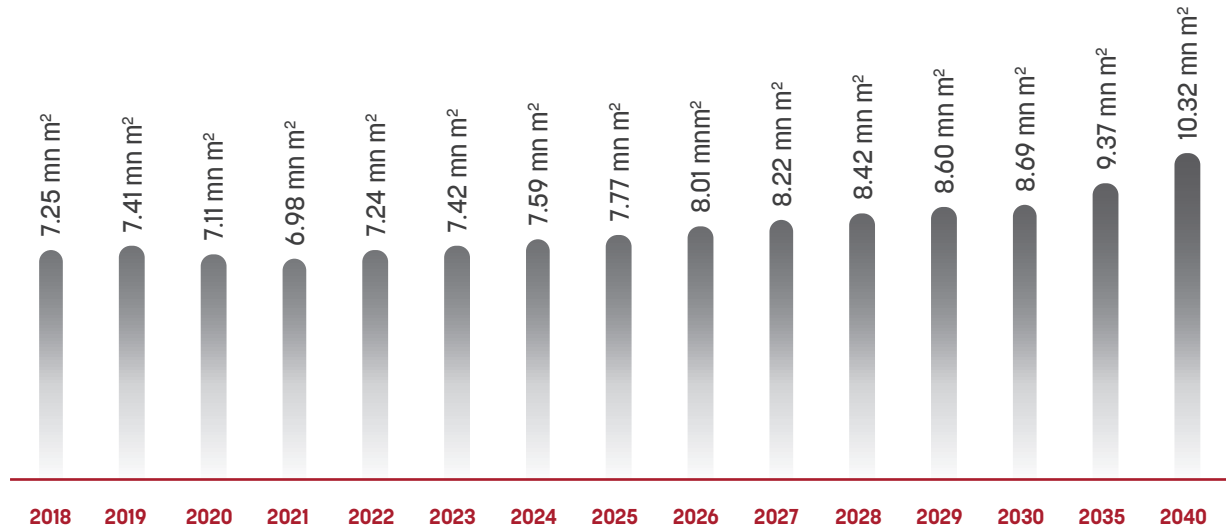


تراجع المعدل الإجمالي للطلب على المساحات المكتبية بعد جائحة كورونا

- شهدت الأنشطة الاقتصادية نمواً معقولاً في عام 2022 ونتوقع نمواً قوياً في عام 2023.
- 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 6 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، بينما بلغ إجمالي الطلب 7.24 مليون متر مربع في عام 2022 ، إلا أنه لم تتوفر لدينا حتى الآن بيانات عام 2023.
- يجب ملاحظة أن إجمالي الطلب يغطي الطلب من القطاع الخاص والقطاع الحكومي كذلك.

الرسم البياني 6

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية قبل الجائحة وبعدها



الطلب الإجمالي على المساحات المكتبية - قبل وبعد الجائحة

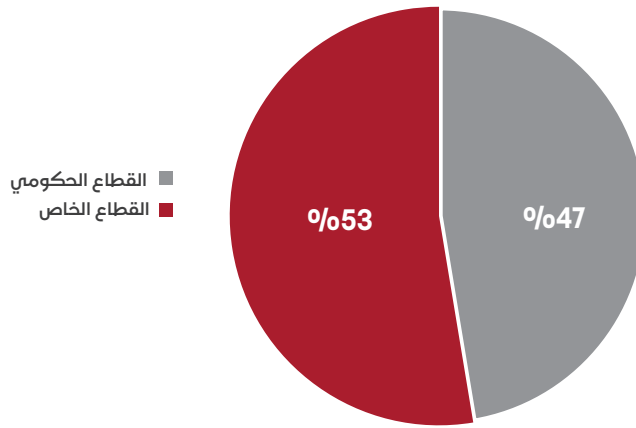
حصة القطاع الخاص 53% من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية

يوضح الرسم البياني رقم 7 الحصة النسبية للطلب على المكاتب من قبل القطاعين الحكومي و الخاص.

- 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 8).
- 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.
- كما أنه من المتوقع أن يصل إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص إلى حوالي 3.93 مليون متر مربع بحلول نهاية العام الحالي 2023.

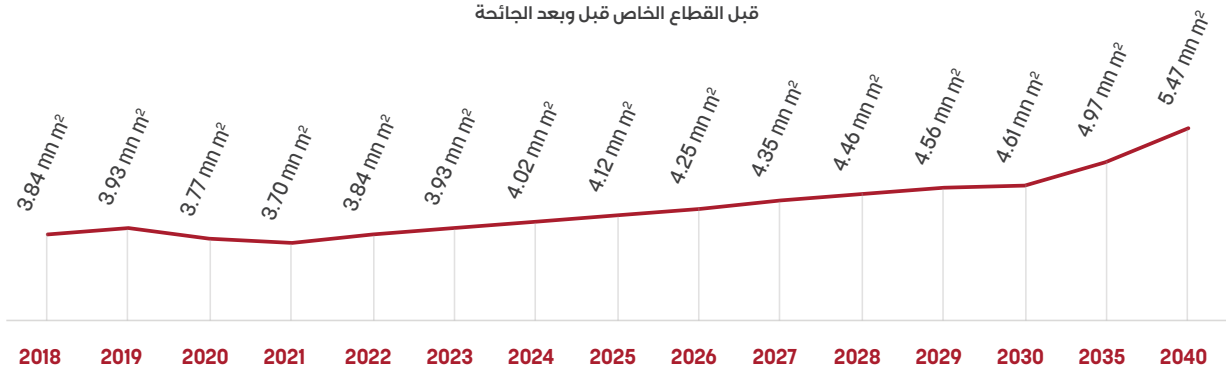
الرسم البياني 7

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



الرسم البياني 8

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



أنواع العقارات الخاصة بقطاع المساحات المكتبية

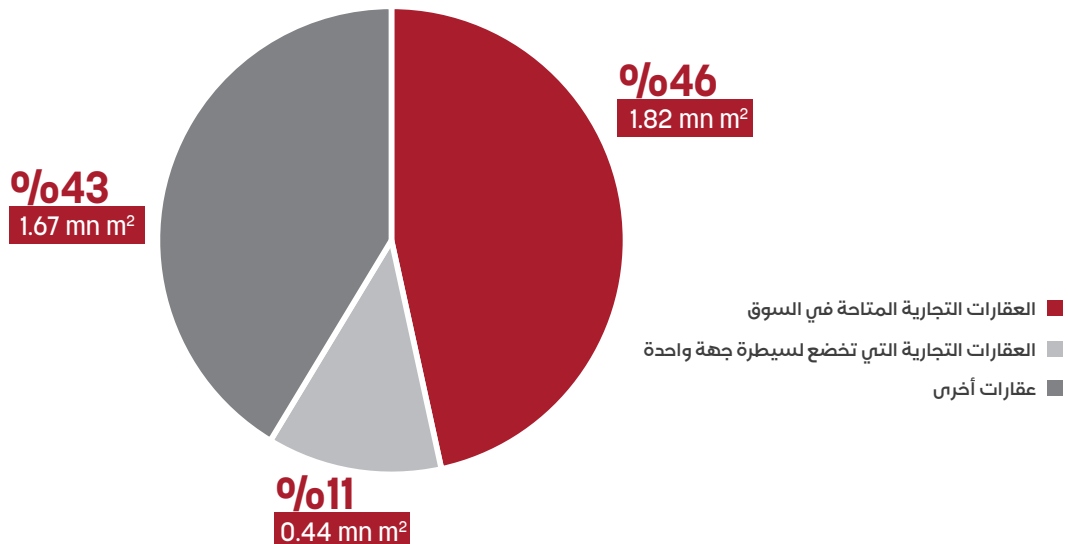
- يتم تلبية الطلب على المساحات المكتبية من خلال ثلاثة أنواع من العقارات كما هو موضح في الرسم التوضيحي هنا (العقارات التجارية المتاحة في السوق، والعقارات التجارية التي تخضع لسيطرة شركة واحدة، وعقارات أخرى).
- لا يحتاج النوعان الأول والثاني إلى توضيح للخصائص، أما "العقارات الأخرى" فهي تلك الآلاف من العقارات التي تقع في منطقة الشويخ الصناعية، المنطقة الحرة، الري، الضجيج، العارضية، صبحان والصليبية وغيرهم، حيث تحتوي المباني الصناعية في هذه المناطق على مساحات مكتبية.
- يوضح الرسم البياني رقم 9 الحصة النسبية للثلاثة أنواع من العقارات، حيث تمثل العقارات التجارية المتاحة في السوق 46٪ والعقارات التجارية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة 11٪ والعقارات الأخرى 43٪.

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص



الرسم البياني 9

نسبة الطلب على أنواع العقارات المختلفة الخاصة بقطاع المساحات المكتبية - القطاع الخاص (2023)

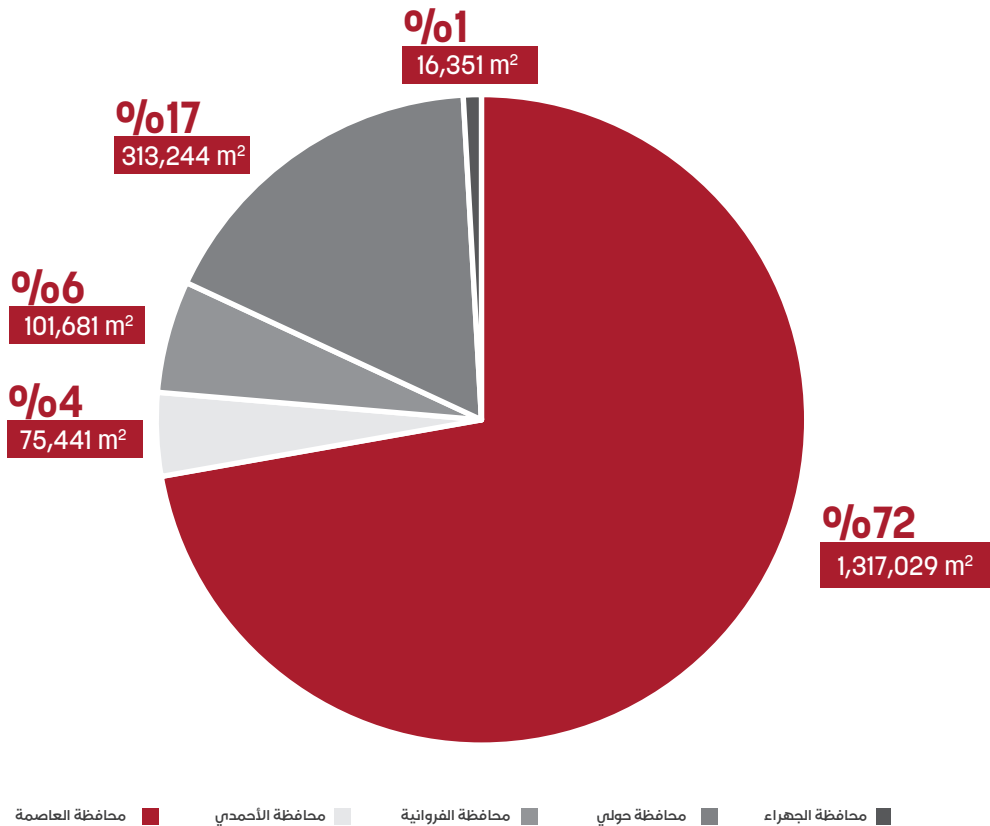


المساحات المكتبية في محافظة العاصمة بزيادة

- يوضح الرسم البياني رقم 10 النسبة المئوية لحصة المحافظات المختلفة في المساحات المكتبية للربع الثاني من عام 2023.
- محافظة العاصمة تستحوذ على 72% من المساحات المكتبية للعقارات التجارية المتاحة في السوق وبزيادة عن حصتها في عام 2022 والتي كانت بحدود 70%.
 - من المرجح بأنه سوف تزداد حصة محافظة العاصمة في المستقبل القريب نظراً لوجود عدة عقارات قيد الإنشاء حالياً.
 - يوجد حوالي 255 عقاراً متاحاً للتأجير في قلب مدينة الكويت في مناطق شرق والقبلة والمرقاب، بمساحة 1.32 مليون متر مربع.
 - إرتفعت المساحة الإجمالية المتاحة للمكاتب لتبلغ 1.82 مليون متر مربع.
 - محافظة حولي تستحوذ على 17% 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.
 - كما نود أن نشير إلى القرار الوزاري الذي صدر مؤخراً والقاضي بإعفاء بعض الأنشطة من شرط إستئجار مكتب لإصدار الترخيص التجاري، مما قد يؤثر سلباً على نسب الإشغال في المستقبل وعلى وجه الخصوص المكاتب ذات المساحة الصغيرة (أقل من 30 متر مربع)، والتي يقع أغلبها في محافظة حولي. الجدير بالذكر أن هذا القرار يعد جديداً وبالتالي فإن إنعكاسه على القطاع سيستغرق بعض الوقت.

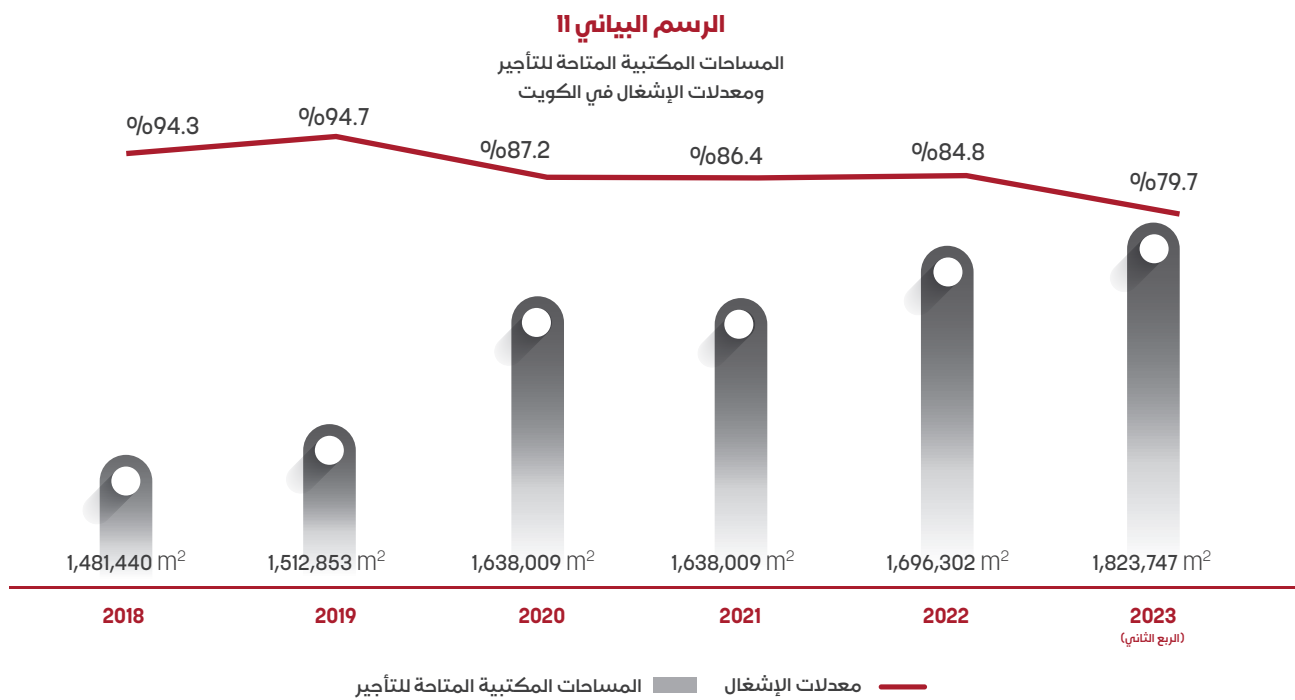
الرسم البياني 10

نسبة كل محافظة من العقارات المكتبية المتاحة في السوق
(الربع الثاني لعام 2023)



إنخفاض نسبة الإشغال مع الإرتفاع السريع للمساحات المكتبية المتاحة للتأجير

- يوضح الرسم البياني رقم 11 حصر المساحات المكتبية في الكويت ونسبة الإشغال فيها منذ عام 2018 وحتى منتصف عام 2023.
- يضم الرسم البياني رقم 11 العقارات المكتبية المتاحة للتأجير فقط، دون العقارات المكتبية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة والتي تم تعريفها من قبل.
 - شهدت نسبة الإشغال إنخفاض في الربع الثاني من عام 2023، ويعود سبب ذلك إلى الزيادة في المساحات التأجيرية المتاحة، حيث تبلغ نسبة الإشغال المقدرة للربع الثاني بحدود 79.7%.
 - يحتاج السوق إلى فترة لإستيعاب تلك الزيادة في المساحات التأجيرية، ومن المتوقع أن تعود نسبة الإشغال مستقبلاً لتصل إلى 85%.
 - إن هذا التأثير يعتبر طبيعي جداً بسبب الزيادة في المساحات التأجيرية المتاحة، ولاتوجد أسباب أخرى تثير القلق.



توقعات نسب الإشغال للمساحات المكتبية

- نظراً للإنتهاء من إنجاز بعض العقارات والتي كانت تحت الإنشاء ، فقد قمنا بتحديث توقعاتنا لنسب الإشغال كما هو مبين في الجدول رقم 20.
- يوجد زيادة في المساحات المكتبية المتاحة للتأجير أكثر بقليل مما كان متوقعاً في عام 2022.
 - وقد نتج عن ذلك انخفاض في الإشغال أكثر من المقدر في تقريرنا السابق، وكما أشرنا فإن هذا الأمر يعد طبيعي ولا يدعو للقلق.
 - كما نتوقع بأن تنخفض نسبة الإشغال إلى أقل من 80% بحلول نهاية العام الحالي 2023 بسبب التباطؤ المفاجئ في الطلب.
 - أدى الإرتفاع المستمر في أسعار الفائدة إلى تباطؤ وتأثير ملموس على الأنشطة الاقتصادية في دولة الكويت.
 - كما أدى ذلك أيضاً إلى التباطؤ في توفير فرص عمل وظيفية، مما يشير إلى إحتياج السوق لفترة أطول ليتم إستيعاب المساحات المكتبية الجديدة.
 - من المتوقع أن تظل نسبة الإشغال بشكل عام أقل من 80% حتى نهاية العام 2025.

حصر للمساحات المكتبية المتوقع توفرها ونسبة الإشغال في الكويت

جدول رقم 20

2025 (متوقع)	2024 (متوقع)	2023 (متوقع)	2022	2021	السنة
1,989,077	1,936,934	1,853,747	1,696,302	1,638,009	المساحات المكتبية المتاحة (متر مربع)
%78.9	%78.4	%79.2	%84.8	%86.4	نسبة الإشغال على مستوى دولة الكويت بشكل عام
%84.0	%83.0	%85.0	%92.8	%92.4	نسبة الإشغال على مستوى مدينة الكويت

إنخفاض التوظيف في عام 2022 مقارنة بعام 2021

يظهر تأثير التباطؤ في خلق فرص وظيفية حسب الإحصائيات الرسمية لدولة الكويت.

- يوضح الجدول رقم 21 أرقام العمالة الإجمالية في الجهات الحكومية والقطاع الخاص وذلك بناء على إحصائيات الهيئة العامة للمعلومات المدنية للفترة من عام 2018 إلى 2022، مع العلم بأنه سيتم إصدار إحصائيات عام 2023 بعد عدة أشهر.
- لم يشهد التوظيف في القطاع الخاص أي إنخفاض خلال سنوات الجائحة 2020 و2021، يبدو أن الشركات لم تخفض عدد موظفيها بشكل رسمي، على الرغم من تسريح العديد من الموظفين خلال تلك الفترة.
- في عام 2022 إرتفع التوظيف في الجهات الحكومية وفي المقابل إنخفض في القطاع الخاص بشكل طفيف. في المجمل فقد كان الإنخفاض محدود.
- في حين أن إحصائيات عام 2023 ستكون متاحة بعد عدة أشهر، إلا أن الوضع على أرض الواقع يشير إلى تباطؤ واضح في الصناعات المتعلقة في أعمال البناء.
- لا يوجد إرتباط وثيق بين التوظيف في القطاع الخاص وإشغال المساحات المكتبية في عامي 2020 و 2021، حيث زاد عدد الموظفين الرسمي ولكن الإشغال إنخفض، قد يكون السبب هو زيادة المساحات التأجير الجديدة خلال تلك الفترة مقابل قيام عدد من الموظفين بإنجاز أعمالهم عن بعد أو أنه لم يتم تسريحهم بشكل رسمي. ولذلك نرى إنخفاض الإشغال ولكن عدد العمالة يزداد، كما أنه ليس من الواضح لدينا نوع الوظائف التي تم الإستغناء عنها خلال فترة الجائحة.
- يبدو أن إتجاه الإنخفاض في عدد الموظفين ونسب الإشغال للمساحات المكتبية الذي شهده عام 2022 قد يستمر في عام 2023.
- في حين يعتقد العموم بأن التباطؤ الحالي في التوظيف سيكون له تأثير محدود على نسب إشغال المساحات المكتبية حيث أن الإنخفاض بالغالب في وظائف الياقات الزرقاء، ومع ذلك فإن توجهات السوق العامة غير مشجعة في عام 2023 ، مما دعى بعض الشركات إلى تأخير خططها لإستئجار مساحات مكتبية جديدة.

عدد الموظفين في الكويت وإشغال المساحات المكتبية

جدول رقم 21

سنة	2018	2019	2020	2021	2022
القطاع الحكومي	458,267	460,654	451,727	465,306	492,861
القطاع الخاص	2,327,742	2,368,648	2,397,589	2,465,849	2,335,911
إجمالي عدد الموظفين	2,786,009	2,829,302	2,849,315	2,931,155	2,828,772
نسبة الإشغال في المساحات المكتبية	%94.3	%94.7	%87.2	%86.4	%84.8

أسعار الإيجارات تشهد إستقراراً بشكل عام

- يوضح الجدول رقم 22 أسعار إيجار المكاتب في الكويت بمختلف مستوياتها ومساحاتها.
- بالنسبة للمكاتب الفاخرة والتميزة، 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 والتميزة في الكويت من بينها برج الحمراء، برج كيبكو، مركز الراية، برج العاصمة، مجمع الصالحية، برج التجارية، إنجازات، مزايا، برج مدينة الأعمال.
- أما المكاتب متوسطة المستوى فتتراوح أسعار إيجارها بين 5.5 إلى 12.7 د.ك لكل متر مربع.
- تنخفض أسعار الإيجار مع زيادة حجم الوحدة.
- بشكل عام شهدت معدلات الإيجار إستقرار في الربع الثاني مقارنة في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن تنخفض معدلات الإيجار قليلاً، حيث أن ارتفاع الطلب وزيادة الإشغال تحتاج إلى وقت أطول.



أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها

جدول رقم 22

المنخفضة (د.ك)	المتوسطة (د.ك)	الفاخرة والمميزة (د.ك)	مساحة الوحدة
10.50	12.62	13.65	0 - 50 متر مربع
10.61	11.11	13.08	50 - 100 متر مربع
8.84	9.40	12.33	100 - 200 متر مربع
7.54	9.08	11.11	200 - 300 متر مربع
6.39	7.45	9.04	300 - 500 متر مربع
5.76	6.52	7.41	500 - 750 متر مربع
5.33	6.05	6.32	750 - 1,000 متر مربع
5.14	5.49	6.11	1,000 متر مربع وأكثر



▼ قطاع السكن الإستثماري

بلغت نسبة إشغال قطاع السكن الإستثماري خلال الربع الثاني من عام 2023 حوالي 85.4 %

يوضح الجدول رقم 23 بعض البيانات ذات الصلة بقطاع السكن الإستثماري في الكويت.

- البيانات الموضحة في الجدول رقم 23 مبنية على نتائج الإستبيانات التي أجريت لما يقرب من 7,000 عقار، موزعة على 20 منطقة.
- بلغت نسبة الإشغال المسجلة 85.4 % في الربع الثاني من عام 2023 وهذا يعني حدوث تحسن بسيط مقارنة بالنسبة المحققة في عام 2022 وهي 85.1 %.
- يبلغ عدد الوحدات المؤجرة تقريباً 337,083 من أصل 394,942 وحدة، وبالتالي فإن عدد الوحدات الشاغرة تقريباً 57,859 وحدة وذلك كما في الربع الثاني من عام 2023.
- يوضح الرسم البياني رقم 12 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 12 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..).

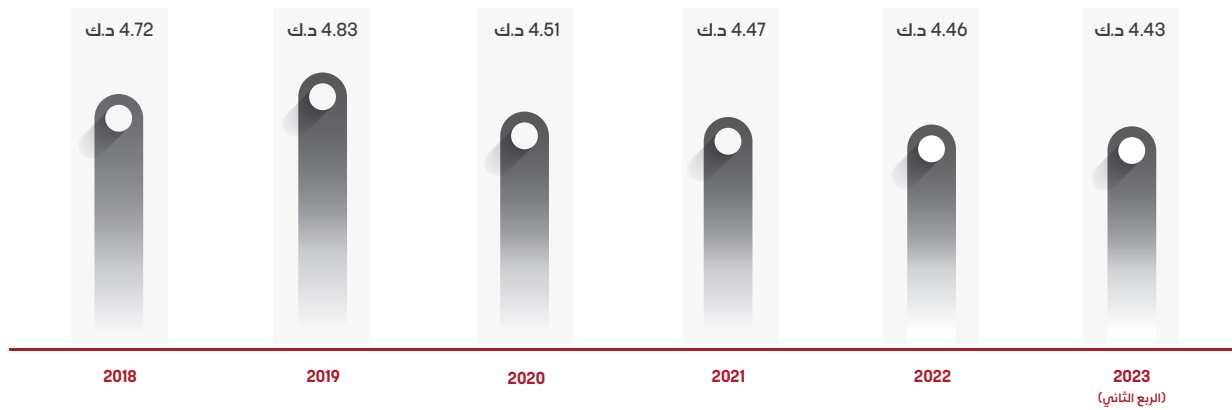
جدول رقم 23

البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت

السنة	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (الربع الثاني)
عدد الوحدات	381,595	396,554	397,797	396,153	395,443	394,942
معدل الإشغال	%87.3	%88.4	%85.2	%84.3	%85.1	%85.4
الوحدات المؤجرة	333,132	350,554	338,923	333,787	336,522	337,083
الوحدات الشاغرة	48,463	46,000	58,874	62,366	58,921	57,859

الرسم البياني 12

متوسط معدل الإيجار لكل متر مربع في قطاع السكن الإستثماري



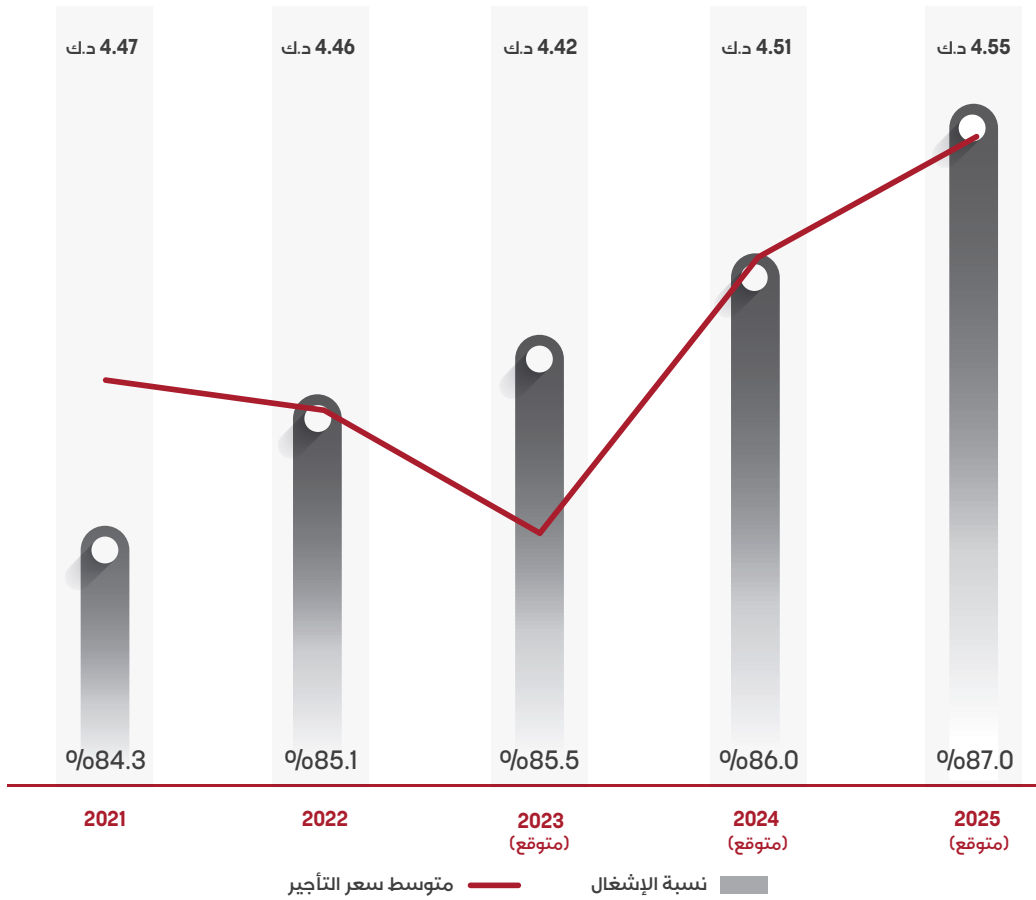
من المتوقع أن تشهد أسعار إيجارات قطاع السكن الإستثماري إنخفاضاً بسيطاً خلال عام 2023

يوضح الرسم البياني رقم 13 توقعاتنا للمؤشرات الرئيسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت.

- من المتوقع أن ترتفع نسبة الإشغال في عام 2023 بشكل طفيف إلى 85.5٪.
- كما نتوقع ارتفاع 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 دك 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 عامي 2022 و 2023 ويبدو أن النمو سوف يستمر في عام 2024.
- يبلغ متوسط معدل الإيجار المتوقع في عام 2025 حوالي 4.55 للمتر المربع، والذي يعتبر أعلى متوسط سيتم تسجيله منذ عام 2021.
- مقابل الطلب المتزايد، تبقى إمكانية زيادة العرض محدودة حيث لم يتبق الكثير من الأراضي الإستثمارية الفضاء في الكويت.

الرسم البياني 13

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.
- أدى ذلك إلى نقص في الأراضي الإستثمارية في الكويت وخلق قيود واضحة على العرض قد تحدث تأثيراً واضحاً في المستقبل.
- يبين الجدول رقم 24 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.
- مع الأخذ بعين الإعتبار بأن هذه البيانات يتم تحديثها مرة واحدة كل عام، لذا لن يكون هناك أي تحديث عليها حتى نهاية العام الحالي 2023.

الأراضي الشاغرة في مختلف مناطق الكويت (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 24

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	خيطان
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

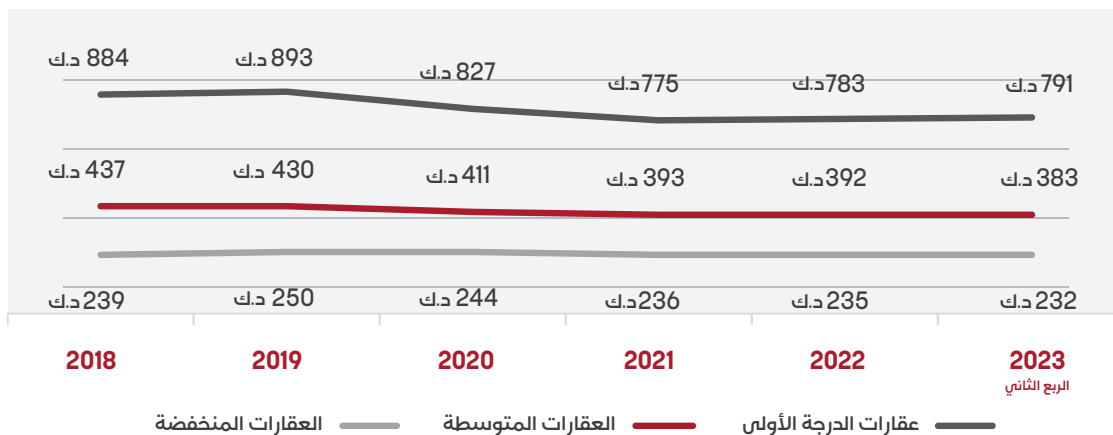
يوضح الجدول رقم 25 إتجاهات الإشغال والإيجار الشهري لمختلف فئات العقارات في الكويت.

- شهدت فئات العقارات المتوسطة والمنخفضة تحسناً في نسبة الإشغال خلال الربع الثاني من عام 2023 مقارنة في عام 2022. الجدير بالذكر أن الفئتان تمثلان 95% من حجم سوق السكن الإستثماري المحلي.
- شهد الإشغال في عقارات الدرجة الأولى إستقراراً خلال السنوات الخمس الماضية، ومن الملاحظ بأن هناك تحسن طفيف للأسعار في عام 2023.
- يبدو أن أسعار الإيجارات لعقارات الدرجة الأولى قد وصل إلى أدنى مستوياته، مما قد يدفعها لتسجيل مزيداً من النمو خلال الفترة القادمة.

معدلات الإشغال وإتجاهات الإيجار الشهري في الكويت						جدول رقم 25
2023 (الربع الثاني)	2022	2021	2020	2019	2018	السنة
معدلات نسب الإشغال						
85.6%	85.6%	85.7%	86.4%	86.9%	88.9%	الدرجة الأولى
84.3%	84.1%	83.2%	84.6%	89.1%	88.0%	الدرجة المتوسطة
85.9%	85.8%	85.4%	86.2%	89.3%	87.0%	الدرجة المنخفضة
متوسط إتجاه الإيجار الشهري (دك)						
791	783	775	827	893	884	الدرجة الأولى
383	392	393	411	430	437	الدرجة المتوسطة
232	235	236	244	250	239	الدرجة المنخفضة

الرسم البياني 14

إتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة



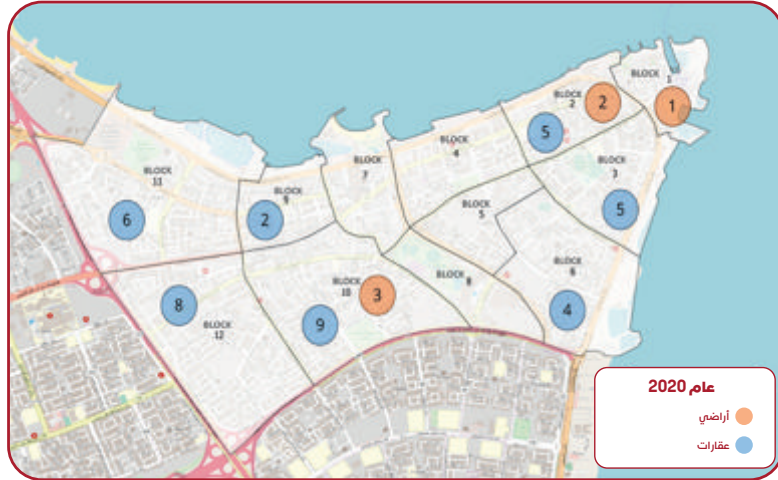
الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة السالمية

- لقد وضعنا في الخرائط التالية عدد الصفقات العقارية التي تمت في منطقة السالمية (عقارات/أراضي) موزعة حسب القطع.
- نستعرض لكم في الخرائط أدناه الصفقات التي شهدتها منطقة السالمية خلال الأعوام 2020 و 2021 و 2022، بناء على المعلومات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل.
 - نظراً لوجود شح في الأراضي الشاغرة بمنطقة السالمية فستجدون بأن الصفقات العقارية للأراضي قليلة جداً مقارنة بالصفقات الخاصة بالعقارات والتي تبدو أعلى بكثير.
 - يوضح الجدول رقم 26 معدل أسعار الأراضي حسب القطع في منطقة السالمية وكذلك حسب مواقع الأراضي سواء كانت مميزة أو متوسطة أو عادية بناء على تقديراتنا في الربع الثاني لعام 2023.
 - تكون المواقع المميزة في الغالب مطلة على شارع الخليج العربي والبحر وأيضاً تلك المطلة على الحدائق والمرافق العامة.
 - أما المواقع المتوسطة فتكون قريبة من الخدمات ووسائل الراحة الأخرى وتتميز بسهولة الوصول إليها.
 - المواقع العادية هي التي تكون على الأغلب في الشوارع الداخلية التي تعاني من الإختناقات المرورية وقلة مواقف السيارات.
 - لاتشمل البيانات المذكورة الصفقات التي تتم من خلال البنوك والتي عادة ما يكون المشتري والبائع مقترضين من نفس البنك، حيث الصفقات المسجلة هي تلك الصادرة عن وزارة العدل فقط.
 - كما أن الصفقات المسجلة هي للأراضي والعقارات الإستثمارية ولا تشمل الشقق.
 - هناك العديد من المباني القديمة جداً والتي عادة ما يكون الهدف من شراءها هو هدم العقار وإعادة تطويره، إلا أن هذا النوع من العقارات تم إعتبره في التقرير كمباني قائمة لأن لا يمكن تصنيفه كأراضي لحين إتمام عملية الهدم.

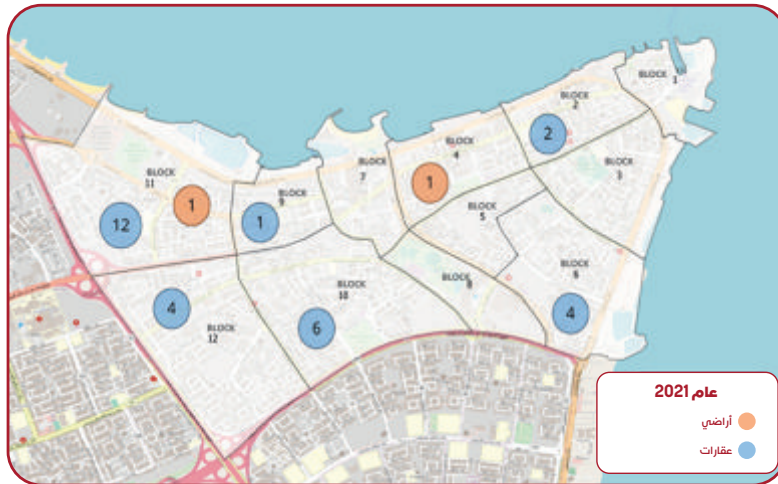
سعر الأرض بالمتر المربع - السالمية (الربع الثاني لعام 2023)			جدول رقم 26
المواقع العادية (د.ك)	المواقع المتوسطة (د.ك)	المواقع المميزة (د.ك)	نوع الوحدة
-	2,100 - 2,000	2,500 - 2,200	قطعة 1
2,000 - 1,600	2,200 - 2,000	2,500 - 2,300	قطعة 2
1,700 - 1,500	2,000 - 1,800	2,250 - 2,100	قطعة 3
1,900 - 1,600	2,200 - 2,000	2,500 - 2,300	قطعة 4
1,600 - 1,400	1,800 - 1,600	-	قطعة 5
1,700 - 1,400	2,000 - 1,800	2,150 - 2,000	قطعة 6
1,900 - 1,600	2,300 - 2,100	2,700 - 2,400	قطعة 7
-	-	-	قطعة 8
1,900 - 1,600	2,300 - 2,100	2,600 - 2,300	قطعة 9
1,700 - 1,400	1,900 - 1,700	2,100 - 1,900	قطعة 10
1,900 - 1,600	2,300 - 2,100	2,600 - 2,300	قطعة 11
1,800 - 1,400	1,800 - 1,600	2,000 - 1,800	قطعة 12

الصفقات على الأراضي والعقارات الإستثمارية في منطقة السالمية

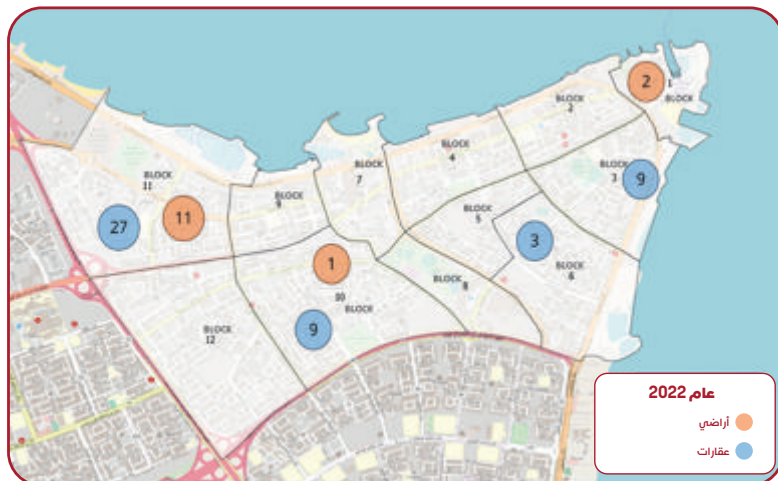
2020



2021



2022



الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة خيطان

- لقد وضحنا في الخرائط التالية عدد الصفقات العقارية التي تمت في منطقة خيطان (عقارات/أراضي) موزعة حسب القطع:
- نستعرض لكم في الخرائط أدناه الصفقات التي شهدتها منطقة خيطان خلال الأعوام 2020 و 2021 و 2022، بناء على المعلومات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل.
 - نظراً لوجود شح في الأراضي الشاغرة بمنطقة خيطان فستجدون بأن الصفقات العقارية للأراضي قليلة جداً مقارنة بالصفقات الخاصة بالعقارات والتي تبدو أعلى بكثير.
 - يوضح الجدول رقم 27 معدل أسعار الأراضي حسب تقديراتنا في الربع الثاني لعام 2023 وذلك لقطع مختلفة في منطقة خيطان (القطع الإستثمارية فقط) حسب مواقع الأراضي سواء كانت مميزة أو متوسطة أو عادية، حيث أن القطع 1، 2، 3، 5 و 10 هي قطع مصنفة للسكن الخاص.
 - تكون المواقع المميزة في الغالب مطلة على طريق المطار وأيضاً تلك المطلة على الحدائق والمرافق العامة.
 - أما المواقع المتوسطة فتكون قريبة من الخدمات ووسائل الراحة الأخرى وتتميز بسهولة الوصول إليها.
 - المواقع العادية هي التي تكون على الأغلب في الشوارع الداخلية التي تعاني من الإختناقات المرورية وقلة مواقف السيارات.

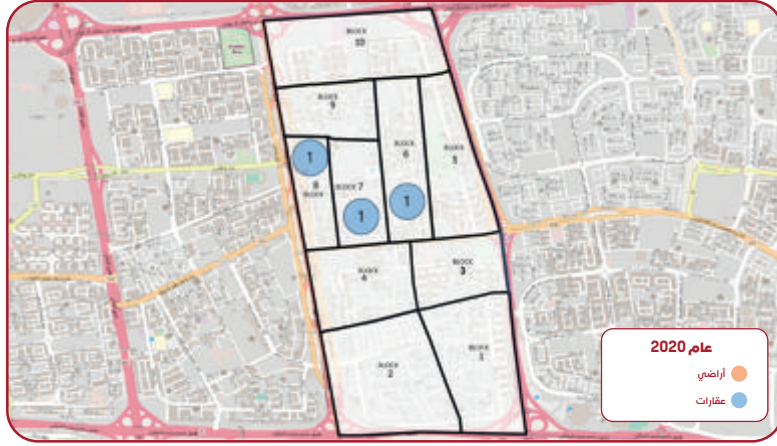
سعر الأرض بالمتري المربع - خيطان (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 27

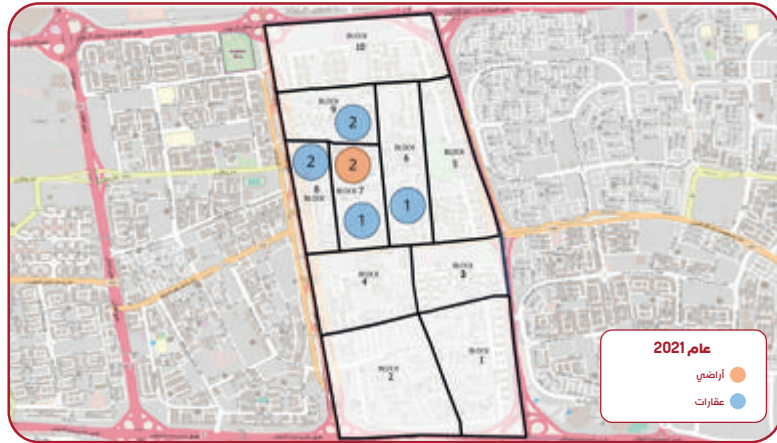
نوع الوحدة	المواقع المميزة (د.ك)	المواقع المتوسطة (د.ك)	المواقع العادية (د.ك)
قطعة 1	-	-	-
قطعة 2	-	-	-
قطعة 3	-	-	-
قطعة 4	2,300 - 2,000	2,000 - 1,700	1,700 - 1,300
قطعة 5	-	-	-
قطعة 6	2,200 - 2,000	2,000 - 1,700	1,700 - 1,400
قطعة 7	-	2,000 - 1,700	1,700 - 1,400
قطعة 8	2,300 - 2,000	2,000 - 1,800	1,800 - 1,600
قطعة 9	2,300 - 2,000	2,000 - 1,700	1,700 - 1,300
قطعة 10	-	-	-

الصفقات على الأراضي والعقارات الإستثمارية في منطقة خيطان

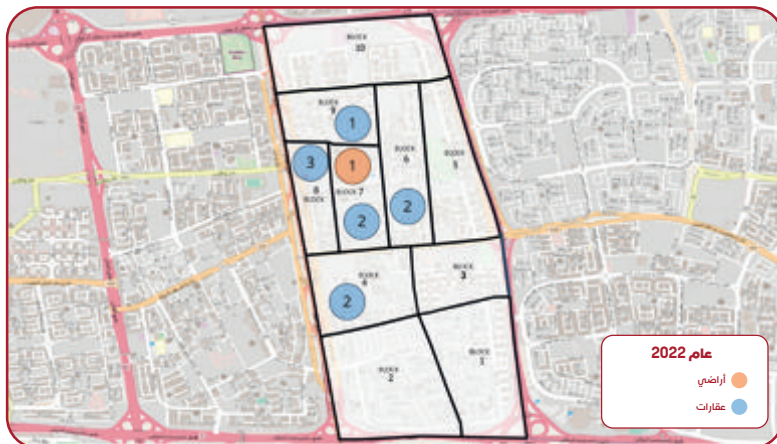
2020



2021



2022



معدلات الإيجار الشهرية

توضح الجداول 28 - 44 معدل الإيجارات الشهرية للوحدات من مختلف الفئات في مناطق مختلفة مذكورة.

جدول رقم 28 الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 28

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك.)	الدرجة المتوسطة (د.ك.)	الدرجة المنخفضة (د.ك.)
ستوديو	-	-	-
شقة غرفة نوم	-	255 - 200	205 - 175
شقة غرفتين نوم	1,110 - 900	555 - 450	295 - 250
شقة ثلاث غرف نوم	1,510 - 1,000	910 - 650	-

جدول رقم 29 الإيجارات الشهرية في بنيد القار (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 29

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك.)	الدرجة المتوسطة (د.ك.)	الدرجة المنخفضة (د.ك.)
ستوديو	-	-	175 - 125
شقة غرفة نوم	755 - 650	410 - 330	285 - 225
شقة غرفتين نوم	950 - 750	610 - 440	360 - 250
شقة ثلاث غرف نوم	1,255 - 900	760 - 500	-

جدول رقم 30 الإيجارات الشهرية في السالمية (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 30

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك.)	الدرجة المتوسطة (د.ك.)	الدرجة المنخفضة (د.ك.)
ستوديو	-	260 - 200	280 - 110
شقة غرفة نوم	555 - 400	360 - 240	305 - 220
شقة غرفتين نوم	805 - 500	705 - 440	385 - 260
شقة ثلاث غرف نوم	1,315 - 900	910 - 600	455 - 320

جدول رقم 31 الإيجارات الشهرية في حولي (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 31

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك.)	الدرجة المتوسطة (د.ك.)	الدرجة المنخفضة (د.ك.)
ستوديو	-	190 - 125	155 - 115
شقة غرفة نوم	-	250 - 180	220 - 150
شقة غرفتين نوم	450 - 380	355 - 280	300 - 225
شقة ثلاث غرف نوم	800 - 650	455 - 320	305 - 250

الإيجارات الشهرية في الشعب (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 32

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

الإيجارات الشهرية في الجابية (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 33

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
155 - 115	180 - 140	-	ستوديو
320 - 200	355 - 280	525 - 380	شقة غرفة نوم
350 - 250	500 - 300	650 - 500	شقة غرفتين نوم
410 - 270	555 - 380	760 - 625	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في الفروانية (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 34

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
160 - 110	180 - 130	-	ستوديو
225 - 140	245 - 180	-	شقة غرفة نوم
300 - 220	380 - 260	550 - 450	شقة غرفتين نوم
375 - 280	460 - 300	700 - 580	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في خيطان (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 35

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
150 - 100	180 - 125	-	ستوديو
210 - 125	215 - 170	-	شقة غرفة نوم
295 - 220	380 - 250	520 - 400	شقة غرفتين نوم
350 - 280	455 - 280	615 - 500	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في الرقعي (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 36

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	160 - 100
شقة غرفة نوم	-	225 - 170	205 - 125
شقة غرفتين نوم	550 - 400	355 - 250	295 - 240
شقة ثلاث غرف نوم	600 - 450	450 - 300	340 - 280

الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 37

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	130 - 110	115 - 90
شقة غرفة نوم	-	200 - 140	170 - 125
شقة غرفتين نوم	-	280 - 225	230 - 180
شقة ثلاث غرف نوم	-	360 - 280	290 - 260

الإيجارات الشهرية في صباح السالم (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 38

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	305 - 240	245 - 180	225 - 160
شقة غرفة نوم	510 - 340	330 - 220	250 - 190
شقة غرفتين نوم	745 - 550	500 - 375	410 - 300
شقة ثلاث غرف نوم	1,000 - 750	605 - 450	475 - 375

الإيجارات الشهرية في أبو طيفة (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 39

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	240 - 180	220 - 160
شقة غرفة نوم	400 - 280	295 - 210	225 - 150
شقة غرفتين نوم	800 - 550	450 - 330	370 - 220
شقة ثلاث غرف نوم	1,000 - 700	555 - 350	450 - 280

الجدول رقم 40
 الإيجارات الشهرية في الفحيحيل (الربع الثاني لعام 2023)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	210 - 180	210 - 160
شقة غرفة نوم	380 - 270	250 - 180	200 - 100
شقة غرفتين نوم	750 - 520	425 - 280	325 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	800 - 630	450 - 300	380 - 250

 الجدول رقم 41
 الإيجارات الشهرية في الفنطاس (الربع الثاني لعام 2023)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	160 - 100
شقة غرفة نوم	480 - 350	275 - 180	220 - 135
شقة غرفتين نوم	800 - 550	445 - 320	380 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	910 - 750	450 - 300	335 - 250

 الجدول رقم 42
 الإيجارات الشهرية في المنقف (الربع الثاني لعام 2023)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	140 - 120
شقة غرفة نوم	385 - 300	275 - 200	220 - 160
شقة غرفتين نوم	650 - 480	410 - 280	355 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	720 - 550	445 - 300	385 - 250

 الجدول رقم 43
 الإيجارات الشهرية في المهبولة (الربع الثاني لعام 2023)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
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 الجهاء (الربع الثاني لعام 2023)

جدول رقم 44

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
165 - 120	210 - 180	-	ستوديو
255 - 150	260 - 200	-	شقة غرفة نوم
335 - 200	380 - 260	-	شقة غرفتين نوم
380 - 250	440 - 330	-	شقة ثلاث غرف نوم