



التقرير العقاري النصف الثاني 2023

شركة أعيان العقارية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المحتويات

01	..... الملخص
10	..... قطاع السكن الخاص
17	..... قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة
26	..... قطاع المكاتب
37	..... قطاع السكن الإستثماري

فهرس الرسم البياني

07	..... الرسم البياني 1: المتوسط المستهدف
12	..... الرسم البياني 2: عدد المنازل الجديدة التي تم إنشاؤها
19	..... الرسم البياني 3: النسبة المئوية لأنواع مختلفة من العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة
20	..... الرسم البياني 4: مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة
20	..... الرسم البياني 5: إتجاه متوسط معدل الإيجار (لكل متر مربع شهرياً)
23	..... الرسم البياني 6: النسبة المئوية للحصة السوقية لمجموعات البيع بالتجزئة الكبيرة ومجموعات البيع بالتجزئة الأصغر
28	..... الرسم البياني 7: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية قبل الجائحة وبعدها
29	..... الرسم البياني 8: حصة الحكومة والقطاع الخاص من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (2023)
29	..... الرسم البياني 9: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص قبل وبعد الجائحة
30	..... الرسم البياني 10: نسبة الطلب على أنواع العقارات المختلفة الخاصة بقطاع المساحات المكتبية - القطاع الخاص (2023)
31	..... الرسم البياني 11: نسبة كل محافظة من العقارات المكتبية المتاحة في السوق (2023)
32	..... الرسم البياني 12: المساحات المكتبية المتاحة للتأجير ومعدلات الإشغال في الكويت
38	..... الرسم البياني 13: متوسط معدل الإيجار لكل متر مربع في قطاع السكن الإستثماري
39	..... الرسم البياني 14: الإشغال المتوقع ومعدلات الإيجار لقطاع السكن الإستثماري
41	..... الرسم البياني 15: إتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة

فهرس الجداول

05	جدول رقم 1: العدد التقديرى للسكان خلال الـ 17 عاماً القادمة للفئة العمرية التي تفوق سن 15 عاماً
05	جدول رقم 2: تقدير إجمالي حالات الزواج المتوقعة خلال الـ 17 عاماً القادمة
06	جدول رقم 3: متوسط نسبة الطلبات الإسكانية لحالات الزواج الجديدة
06	جدول رقم 4: إجمالي الطلبات المتوقعة خلال الـ 17 عاماً القادمة
07	جدول رقم 5: عدد الطلبات الإسكانية الموزعة
08	جدول رقم 6: معدل النمو المركب للتوزيعات السنوية لتغطية الطلبات الإسكانية
11	جدول رقم 7: أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية
12	جدول رقم 8: نسبة الأراضي الشاغرة ومعدل الشواغر في السكن الخاص في الكويت
13	جدول رقم 9: أسعار الأراضي السكنية في منطقة عبدالله السالم
13	جدول رقم 10: أسعار الأراضي السكنية في منطقة العدلية
14	جدول رقم 11: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الخالدية
14	جدول رقم 12: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفيحاء
14	جدول رقم 13: أسعار الأراضي السكنية في منطقة كيفان
14	جدول رقم 14: أسعار الأراضي السكنية في منطقة النزهة
15	جدول رقم 15: أسعار الأراضي السكنية في منطقة القادسية
15	جدول رقم 16: أسعار الأراضي السكنية في منطقة قرطبة
15	جدول رقم 17: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الروضة
15	جدول رقم 18: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الشهداء
16	جدول رقم 19: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصديق
16	جدول رقم 20: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الزهراء
22	جدول رقم 21: الإتجاه المتوقع لنسب الإشتغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري
23	جدول رقم 22: مجموعات البيع بالتجزئة الكبرى وحصتهم من المساحات التجارية في الكويت
24	جدول رقم 23: معدلات الإيجار السائدة للمجمعات التجارية لعام 2023
24	جدول رقم 24: معدلات الإيجار السائدة لمراكز التسوق لعام 2023
33	جدول رقم 25: حصر للمساحات المكتتبية المتوقع توفرها ونسبة الإشتغال في الكويت
34	جدول رقم 26: عدد الموظفين في الكويت وإشتغال المساحات المكتتبية
35	جدول رقم 27: أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها
38	جدول رقم 28: البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثمارى في الكويت
40	جدول رقم 29: الأراضي الشاغرة في مختلف مناطق الكويت (الربع الثاني لعام 2023)
41	جدول رقم 30: معدلات الإشتغال وإتجاهات الإيجار الشهرى في الكويت
42	جدول رقم 31: سعر الأرض بالمتر المربع - حولى (2023)
44	جدول رقم 32: سعر الأرض بالمتر المربع - صباح السالم (2023)
46	جدول رقم 33: الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت (2023)
46	جدول رقم 34: الإيجارات الشهرية في بنيد القار (2023)
46	جدول رقم 35: الإيجارات الشهرية في السالمية (2023)
46	جدول رقم 36: الإيجارات الشهرية في حولى (2023)
47	جدول رقم 37: الإيجارات الشهرية في الشعب (2023)
47	جدول رقم 38: الإيجارات الشهرية في الجابرية (2023)
47	جدول رقم 39: الإيجارات الشهرية في الفروانية (2023)
47	جدول رقم 40: الإيجارات الشهرية في خيطان (2023)
48	جدول رقم 41: الإيجارات الشهرية في الرقعى (2023)
48	جدول رقم 42: الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ (2023)
48	جدول رقم 43: الإيجارات الشهرية في صباح السالم (2023)
48	جدول رقم 44: الإيجارات الشهرية في أبو حليفة (2023)
49	جدول رقم 45: الإيجارات الشهرية في الفحيحيل (2023)
49	جدول رقم 46: الإيجارات الشهرية في الفنتاس (2023)
49	جدول رقم 47: الإيجارات الشهرية في المنقف (2023)
49	جدول رقم 48: الإيجارات الشهرية في المهولة (2023)
50	جدول رقم 49: الإيجارات الشهرية في الجهراء (2023)

تم إعداد هذا التقرير بالتعاون مع شركة:



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.
- لأي تفاصيل، يمكنكم زيارة الموقع الإلكتروني للشركة www.aayanre.com

الملخص

شهد قطاع العقار الكويتي تباطؤ ملحوظ في النصف الثاني من عام 2023، متأثراً بعدة عوامل منها رفع أسعار الفائدة، وأيضاً الأحداث الجيوسياسية المحيطة في المنطقة إضافة إلى عدم إتضاح الرؤية الإقتصادية على المستوى المحلي.

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.

- شهد هذا القطاع في عام 2023 نشاط ملحوظ لعدد المنازل التي تم بنائها مقارنة بعام 2022. وبحسب آخر البيانات المتاحة لدينا، فقد تم بناء 948 منزل في عام 2023 مقارنة بـ 869 منزل في عام 2022 و 247 منزل فقط في عام 2021.

- لا يزال معدل عدد المنازل التي يتم بنائها بالوقت الحالي أقل من المسجل في عامي 2018 و 2019، إلا أنه من الملاحظ بدء تعافي أنشطة البناء في هذا القطاع.

- بشكل عام شهدت عدة مناطق سكنية إنخفاض في قيمة الأراضي السكنية خلال الفترة الماضية، ويعود ذلك إلى ارتفاع معدلات أسعار الفائدة إضافة إلى القفزة الحادة في الأسعار خلال السنوات الثلاث الماضية.

القطاع الإستثماري:

- شهدت معدلات الإشغال في القطاع الإستثماري تحسناً وإستقراراً ملحوظاً خلال الفترة الماضية، حيث بلغت نسبة الإشغال 85.8% في الربع الأخير من عام 2023، وهي أعلى نسبة وصلت لها معدلات الإشغال منذ عام 2019.

- من المتوقع أن تتحسن معدلات الإشغال وقيمة الإيجار خلال السنتين القادمتين وذلك بسبب الإرتفاع التدريجي للطلب في هذا القطاع، بالإضافة إلى شح ومحدودية العرض للأراضي الشاغرة.

- كما أن لدينا إعتقاد بوصول نسبة الإشغال إلى 87% في عام 2025، وإن تم فإن ذلك يعد مؤشر إيجابي على تعافي القطاع والسوق بشكل عام.

القطاع المكتبي:

- تأثر قطاع المكاتب بشكل كبير بالتباطؤ الإقتصادي في الكويت، حيث أدى تراجع الأنشطة الإقتصادية إلى تجميد معظم الشركات لخططها التوسعية وتسبب في إنخفاض حاد في الطلب الجديد على المساحات المكتبية بالنصف الثاني من عام 2023.

- شهد الطلب على المساحات المكتبية تراجعاً ملحوظاً في الوقت الذي شهد فيه المعروض زيادة كبيرة، مما أدى إلى إنخفاض حاد في معدلات الإشغال من 84.8% في عام 2022 إلى 78.7% في الربع الأخير من عام 2023، وهو أدنى مستوي لنسبة الإشغال منذ خمس سنوات، حيث يعد ذلك تحدياً رئيسياً لهذا القطاع.

- من المتوقع أن يستمر نمو الطلب الإجمالي على المساحات المكتبية تدريجياً وإن كان بوتيرة بطيئة، إلا أن الزيادة الكبيرة في المساحات المكتبية المتاحة للتأجير والتي شهدناها خلال النصف الثاني من عام 2023، ستفرض تحدياً جديداً أمام إرتفاع معدلات الإشغال، وستسهم في بقائها منخفضة لمدة أطول خلال الفترة القادمة، وبناء على ذلك نتوقع المزيد من الإنخفاض في معدلات الإشغال لتصل إلى ما يقارب 76% بحلول نهاية عام 2025.

القطاع التجاري:

- على غرار قطاع المكاتب، إنخفضت معدلات الإشغال في القطاع التجاري لعام 2023 حيث وصل معدل الإشغال إلى 81.6%، ويعود سبب إنخفاض معدلات الإشغال إلى زيادة المساحات التأجيرية المتاحة نتيجة لإفتتاح أكثر من مجمع تجاري خلال الفترة الماضية وتباطؤ السوق في إستيعاب تلك المساحات المضافة.

- من المتوقع تعافي القطاع التجاري بشكل تدريجي في عام 2024، وبذلك تستمر معدلات الإشغال في الإرتفاع لتصل إلى المستويات السابقة في عام 2025.



موضوع عام

قطاع السكن الخاص ودور الحكومة في تطوير المدن الإسكانية الجديدة

- تناولنا في التقرير السابق موضوع نقص المساكن للمواطنين ومدى إمكانية الحكومة في توفير ذلك، وسنواصل مناقشة الموضوع مع المزيد من التحليل:
- يدور الجدل حالياً حول مدة الإنتظار للمواطنين لحين توفير قطعة أرض سكنية من الحكومة.
 - قمنا في هذا التقرير بتحليل الطلبات الإسكانية المعلقة، إلى جانب دراسة المدة الزمنية التي تحتاجها الحكومة لتغطية تلك الطلبات.

وفقاً للجدول المقتبس من التقرير السنوي الصادر من الإدارة المركزية للإحصاء في دولة الكويت، يتبين إستقرار عدد حالات الزواج حيث تتراوح أعدادها ما بين 10,300 إلى 10,900 سنوياً خلال الفترة من عام 2015 إلى 2019.

عقود الزواج وإشهادات الطلاق ومعدلاتها

تقدير السكان في منتصف السنة (ذكور)	تقدير السكان في منتصف السنة 15+ (ذكور)	عقود الزواج			إشهادات الطلاق			السنة
		معدلات الزواج			معدلات الطلاق			
		العدد	معدلات الزواج الخام	معدلات الزواج العام	العدد	معدلات الطلاق الخام	معدلات الطلاق العام	
608,818	384,071	10,874	17.9	28.3	5,305	8.7	13.8	2015
624,320	395,659	10,348	16.6	26.2	5,259	8.4	13.3	2016
639,555	406,927	10,261	16.0	25.2	5,402	8.4	13.3	2017
654,804	418,561	10,607	16.2	25.3	5,764	8.8	13.8	2018
670,198	431,688	10,874	16.2	25.2	5,857	8.7	13.6	2019

كما يوضح الجدول المقتبس والصادر من المؤسسة العامة للرعاية السكنية في دولة الكويت، عدد الطلبات الإسكانية المعلقة البالغ عددها 95,428 طلب للفترة من عام 1985 حتى نهاية عام 2023.

عدد الطلبات الإسكانية	السنة
35,060	عدد الطلبات المتركمة من 1985 إلى 2013
5,110	2014
4,946	2015
4,606	2016
4,450	2017
4,624	2018
6,173	2019
7,072	2020
8,887	2021
7,241	2022
7,259	2023
95,428	

العوامل المؤدية إلى تراكم الطلبات الإسكانية

على الرغم من إستقرار عدد حالات الزواج السنوية بما يقارب 10 آلاف حالة سنوياً، إلا أن الطلبات الإسكانية شهدت تذبذب واضح، إذ تراوحت أعداد الطلبات ما بين 6 إلى 8 آلاف طلب جديد سنوياً.

الخدمات الإسكانية للمواطنين للأعوام (2012 - 2021)

2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	نوع الوحدة	البيان
-	9,800	9,800	-	-	-	813	-	-	905	بيت	عدد الوحدات السكنية المخطط إنجازها
24,508	20,380	20,380	3,177	5,201	2,597	-	-	1,196	قسيمة		
-	-	927	-	-	-	380	-	-	-	شقة	
47	509	509	-	-	-	-	4,072	4,072	2,237	بيت	عدد الوحدات السكنية تحت التنفيذ
9,769	31,548	31,548	31,548	29,776	7,798	7,798	-	-	-	قسيمة	
1,110	1,110	1,110	1,110	-	640	70	1,020	380	310	شقة	
425	-	-	-	-	-	813	1,971	-	-	بيت	عدد الوحدات السكنية المنجزة
18,519	-	-	-	5,201	2,597	503	-	-	9,498	قسيمة	
-	-	520	-	-	-	-	-	-	-	شقة	
9,572	-	-	3,368	4,465	-	3,270	1,650	9,679	1,244	عدد الطلبات المنفذة (الموزعة) فعلياً	
8,616	6,097	6,029	6,199	7,286	7,316	7,950	8,177	8,553	8,498	إجمالي الطلبات المقدمة	
94,781	91,794	88,632	96,906	90,445	100,018	97,399	105,325	108,108	-	رصيد الطلبات المتراكمة	

المصدر: صورة مقتبسة من التقرير السنوي الصادر من الإدارة المركزية للإحصاء في دولة الكويت لعام 2021.

عدد حالات الزواج المتوقعة للمواطنين بناء على البيانات الديموغرافية لدولة الكويت

لقد قمنا بتقدير إجمالي عدد حالات الزواج المتوقعة خلال السبعة عشر عام المقبلة وذلك إستناداً على الزيادة المتوقعة في عدد السكان الذكور البالغين (الفئات العمرية التي تفوق سن 15 عاماً) لنفس الفترة. حيث إنه من المتوقع أن تصل حالات الزواج الإجمالية إلى ما يقارب 186,916 من خلال حاصل ضرب النتيجتين (1) * (2) وفقاً للمنهجية التالية:

- تم احتساب الزيادة المتوقعة في عدد الذكور للفئة العمرية البالغين سن 15 عام فأكثر، وذلك من خلال جمع كافة الفئات العمرية من الذكور وفقاً للبيانات الصادرة من الهيئة العامة للمعلومات المدنية لعام 2023، بالإضافة إلى نصف عدد الفئة العمرية التي يبلغ عمرها (0-4) سنوات حيث ستكون هذه الفئة بعد إنقضاء المدة التي تم بناء توقعاتنا عليها ضمن الفئة التي تزيد أعمارهم عن 15 عاماً وفقاً لما يلي:

جدول رقم 1	العدد التقديري للسكان خلال الـ 17 عاماً القادمة للفئة العمرية التي تفوق سن 15 عاماً
كويتي	فئة العمر
ذكور	4-0 (50% فقط)
83,305	9-5
85,202	14-10
84,128	19-15
78,995	24-20
68,196	29-25
66,420	34-30
56,605	39-35
49,378	44-40
40,700	49-45
34,653	54-50
29,709	59-55
24,866	64-60
18,362	أكبر من 64
30,794	الزيادة المتوقعة لعدد الذكور 15+ خلال الـ 17 عاماً القادمة
709,661	عدد الذكور 15+ فأكثر لعام 2023
498,678	عدد زيادة السكان المتوقع لهذه الفئة
210,983 (1)	

- يتم حساب المعدل السنوي لحالات الزواج بناءً على البيانات المذكورة في التقرير السنوي الصادر من الإدارة المركزية للإحصاء في دولة الكويت والمشار إليه سابقاً، والذي يربط حالات الزواج السنوية بإجمالي عدد السكان من الذكور البالغين 15 عاماً فأكثر وفقاً لما يلي:

جدول رقم 2	تقدير إجمالي حالات الزواج المتوقعة خلال الـ 17 عاماً القادمة			
السنة	تقدير السكان في منتصف السنة (ذكور) 15+	الزيادة الإضافية	حالات الزواج	النسبة المئوية لحالات الزواج للزيادة الإضافية
2015	384,071	-	10,874	-
2016	395,659	11,588	10,348	89%
2017	406,927	11,268	10,261	91%
2018	418,561	11,634	10,607	91%
2019	431,688	13,127	10,874	83%
	متوسط نسبة حالات الزواج للزيادة الإضافية لعدد السكان			89% (2)

متوسط التوزيعات المستهدفة

- يفترض أن هناك علاقة ترابط بين عدد الطلبات الإسكانية المقدمة وعدد حالات الزواج السنوية بمتوسط نسبته 64% وفقاً للجدول التالي، فقد قمنا بناء على ذلك بتقدير العدد الإجمالي للطلبات الإسكانية التي ستتم إضافتها سنوياً.

متوسط نسبة الطلبات الإسكانية لحالات الزواج الجديدة			جدول رقم 3
النسبة المئوية	الطلبات المقدمة	حالات الزواج	السنة
73%	7,950	10,874	2015
71%	7,316	10,348	2016
71%	7,286	10,261	2017
58%	6,199	10,607	2018
55%	6,029	10,874	2019
64%	متوسط نسبة الطلبات الإسكانية لحالات الزواج الجديدة		

- من المتوقع أن يصل العدد الإجمالي للطلبات الإسكانية خلال المدة المحددة 214,864 طلب تقريباً إستناداً على طريقة الحساب الموضحة في الجدول التالي:

إجمالي الطلبات المتوقعة خلال الـ 17 عاماً القادمة		جدول رقم 4
186,916	إجمالي عدد حالات الزواج المقدر خلال الـ 17 عاماً القادمة بناء على الحسابات السابقة	
64%	النسبة المئوية لمتوسط الطلبات الجديدة وفق حالات الزواج	
119,436	الطلبات الجديدة المتوقعة لمدة 17 عام	
95,428	الطلبات الإسكانية المعلقة في نهاية عام 2023	
214,864	إجمالي عدد الطلبات	
12,639	المتوسط السنوي للتوزيعات المستهدفة لمدة 17 عام	

متوسط التوزيعات السنوية

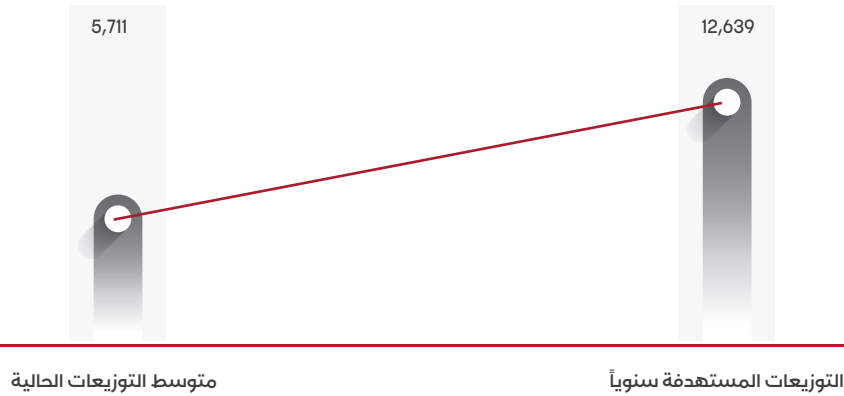
تم حساب المتوسط الموزون للتوزيعات السنوية خلال الفترة من (2015-2021) بشكل إفتراضي بسبب عدم وجود نسبة محددة، حيث تم إعطاء عام 2021 وزن نسبي قدره 50% وتوزيع باقي الأوزان النسبية على السنوات المتبقية بشكل متساوي بحدود 8% لكل سنة، وعليه فقد تم مقارنة هذا المتوسط بحجم التوزيعات السنوية المطلوبة لتغطية الطلبات الإسكانية المتوقعة خلال الـ 17 سنة القادمة والبالغ عددها 214,864 بمتوسط سنوي قدره 12,639 طلب كما هو موضح في الرسم البياني رقم 1.

عدد الطلبات الإسكانية الموزعة							جدول رقم 5
2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	السنة
9,572 *	0	0	3,368	4,465	0	3,270	الطلبات الموزعة
% 50	% 8.33	% 8.33	% 8.33	% 8.33	% 8.33	% 8.33	الأوزان
5,711							المتوسط الموزون

* آخر بيان محدث.

الرسم البياني 1

المتوسط المستهدف



متوسط التوزيعات الحالية

التوزيعات المستهدفة سنوياً

لتغطية الطلبات الإسكانية المتوقعة يجب أن يكون هناك نمو في عدد التوزيعات بما لا يقل عن 8 % سنوياً

قمنا بتقدير معدل النمو المركب للتوزيعات السنوية لتغطية الطلبات الإسكانية، بدءاً من متوسط التوزيعات الحالي البالغ 5,711 طلب وذلك للوصول إلى الرقم المستهدف وهو 214,864 طلب.

معدل النمو المركب للتوزيعات السنوية لتغطية الطلبات الإسكانية									جدول رقم 6
2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	متوسط التوزيعات الفعلي
11,721	10,821	9,990	9,223	8,515	7,861	7,258	6,701	6,186	5,711
%8	%8	%8	%8	%8	%8	%8	%8	%8	نسبة النمو
مجموع التوزيعات	2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	
214,864	22,207	20,502	18,928	17,475	16,133	14,895	13,751	12,696	
	%8	%8	%8	%8	%8	%8	%8	%8	

■ في حال إستمرت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتوزيع الوحدات السكنية بما يعادل متوسط عدد التوزيعات للسنوات السبع السابقة، فمن المتوقع بأن يكون هناك نقص في تغطية عدد الطلبات الإسكانية بقدر 117,773 تقريباً في سنة 2040.



قطاع السكن الخاص

207,149

قطعة أرض

إجمالي أراضي السكن الخاص في الكويت حتى عام 2023

يعتبر قطاع السكن الخاص أكبر قطاع عقاري في الكويت:

- يوجد في الكويت 207,149 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص في 90 منطقة مختلفة.
- تم إنشاء 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 7 أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية.
- خلال العشر سنوات الماضية تم تخطيط أربع مدن جديدة من قبل الحكومة، وهي مدينة المطلاع ومدينة صباح الأحمد ومدينة سعد العبد الله ومدينة جابر الأحمد.
- يعد متوسط مساحة الأرض السكنية في مدينة صباح الأحمد الأكبر في المدن الأربعة حيث تبلغ مساحة الأرض بحدود 601 متر مربع. أما المدن الأخرى فمتوسط مساحة الأرض بحدود 400 متر مربع تقريباً.
- تتميز بعض المناطق القديمة بمتوسط مساحات كبيرة جداً، مثل القسائم السكنية الواقعة على إمتداد شارع البلاجات والشريط الساحلي، حيث يبلغ متوسط مساحة القسيمة الواحدة في منطقة المسيلة بحدود 3,042 متر مربع ومنطقة أنجفة 2,428 متر مربع، ومنطقة البدع 1,780 متر مربع، وأبو الحصانية 1,617 متر مربع.
- على الرغم من أن أغلب هذه الأراضي الكبيرة مصنفة على أنها «سكنية» إلا أنه يتم إستغلالها في أغراض أخرى مثل الضيافة و المطاعم والأنشطة التجارية.

أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية

جدول رقم 7

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

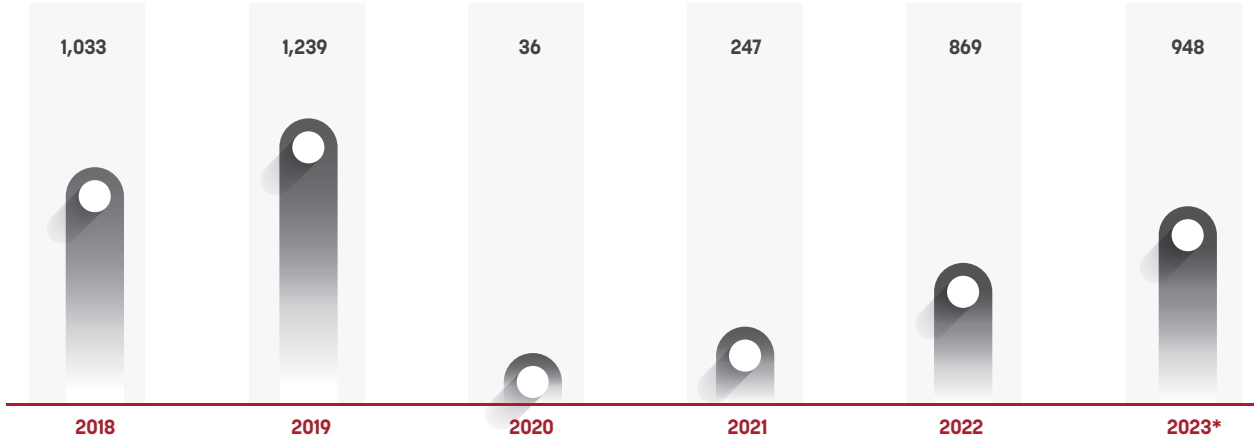
شهدت أنشطة البناء في السكن الخاص نشاط ملحوظ خلال عام 2023

يوضح الرسم البياني رقم 2 عمليات الإنشاء التي شهدها 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، واستمر التعافي في عام 2023 حيث تم بناء ما يقارب 948 منزلاً (هذه البيانات أولية حيث لم يتوفر تحديث لصور الأقمار الصناعية لنهاية العام 2023 حتى إعداد التقرير).
- يختلف عدد المنازل التي تلتقطها صور الأقمار الصناعية عن تلك المقيمة في السجلات الحكومية، فالحكومة تقوم بتسجيل المنزل الجديد عند إتمام عملية توصيل الكهرباء.
- يوضح الجدول رقم 8 عدد أراضي السكن الخاص الشاغرة في دولة الكويت، فبنهاية عام 2023 بلغ عدد الأراضي الشاغرة 40,441 أرض.
- لاتزال نسبة الشواغر منخفضة للغاية إلى الآن مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي حيث تبلغ النسبة بحدود 19.5%.
- تتراوح نسبة أراضي السكن الخاص الشاغرة في الوقت الحالي بحدود 35% إلى 40%، في مختلف دول مجلس التعاون الخليجي.

الرسم البياني 2

عدد المنازل الجديدة التي تم إنشاؤها



نسبة الأراضي الشاغرة ومعدل الشواغر في السكن الخاص في الكويت

جدول رقم 8

السنة	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
أراضي سكن خاص (شاغرة)	43,580	42,341	42,305	42,058	41,189	40,441
معدل الشواغر	% 21.0	% 20.4	% 20.4	% 20.3	% 19.9	% 19.5

* بيانات أولية.

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 النصف 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 زاوية على شارع رئيسي بمساحة 600-750 متر مربع في منطقة الخالدية، وبالتالي لا يوجد سعر لها ضمن القائمة.
- من الملاحظ إنخفاض أسعار أراضي السكن الخاص في عام 2023 وبشكل واضح في النصف الثاني من العام.
- شهدت أسعار الأراضي في بعض المناطق مثل أبو فطيرة والمسائل إنخفاضاً يتراوح من 7% إلى 10% حسب موقع الأرض.
- كما شهدت بعض المناطق الأخرى إنخفاضاً طفيفاً يتراوح من 3% إلى 5%.

جدول رقم 9 أسعار الأراضي السكنية في منطقة عبدالله السالم

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	-	-	3,109-2,464	2,737-2,372	2,225-2,017	2,037-1,871
400-500 متر مربع	-	-	3,189-2,385	2,579-2,031	2,170-2,026	2,068-1,769
500-600 متر مربع	3,025-2,929	2,585-2,575	3,265-2,294	2,502-1,908	2,189-1,850	1,963-1,651
600-750 متر مربع	-	-	3,240-2,449	2,627-2,098	2,338-2,082	2,145-1,846
أكثر من 750 متر مربع	3,946-2,275	3,474-2,172	3,388-2,022	2,954-1,721	2,262-1,614	1,963-1,147

جدول رقم 10 أسعار الأراضي السكنية في منطقة العديلية

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	2,488-2,220	2,412-2,153	2,551-2,111	2,225-1,991	2,346-2,053	2,163-1,944
400-500 متر مربع	2,567-2,137	2,272-2,084	2,454-2,047	2,130-1,909	2,204-2,049	2,111-1,869
500-600 متر مربع	2,374-1,884	1,858-1,704	2,148-1,768	2,063-1,595	1,914-1,733	1,818-1,573
600-750 متر مربع	2,659-2,398	2,495-2,234	2,776-2,289	2,504-2,116	2,514-2,277	2,322-2,088
أكثر من 750 متر مربع	2,319-1,504	1,981-651	2,172-1,280	1,964-1,309	2,041-1,327	1,849-1,160

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الخالدية

جدول رقم 11

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
1,477-1,243	1,604-1,410	1,734-1,333	1,921-1,542	1,897-1,755	2,282-1,932	أقل من 400 متر مربع
1,481-1,237	1,587-1,410	1,818-1,381	1,975-1,545	1,860-1,652	2,371-1,810	400-500 متر مربع
1,421-1,194	1,776-1,390	1,802-1,346	1,902-1,643	1,982-1,772	2,422-1,951	500-600 متر مربع
1,508-1,281	1,824-1,453	1,859-1,421	2,163-1,583	1,975-1,860	-	600-750 متر مربع
1,464-1,125	1,751-1,325	1,875-1,264	2,228-1,416	2,115-1,542	2,483-1,782	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفيحاء

جدول رقم 12

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

أسعار الأراضي السكنية في منطقة كيفان

جدول رقم 13

شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض
1,644-1,369	1,818-1,416	1,949-1,326	2,019-1,502	1,867-1,643	2,037-1,810	أقل من 400 متر مربع
1,616-1,362	1,770-1,518	1,854-1,316	2,016-1,511	1,874-1,582	2,048-1,742	400-500 متر مربع
1,504-1,307	1,757-1,457	1,815-1,433	1,914-1,507	1,956-1,741	2,116-1,824	500-600 متر مربع
1,739-1,350	1,845-1,527	1,813-1,335	2,018-1,559	1,886-1,580	2,201-1,607	600-750 متر مربع
1,593-1,168	1,755-1,471	1,674-1,277	2,147-1,488	2,137-1,556	2,451-1,701	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة النهضة

جدول رقم 14

شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض
1,756-1,648	1,843-1,793	1,838-1,670	2,035-1,768	-	-	أقل من 400 متر مربع
1,708-1,609	1,766-1,760	1,865-1,598	1,976-1,732	-	-	400-500 متر مربع
1,607-1,534	1,809-1,618	1,754-1,501	2,009-1,624	1,795-1,777	1,909-1,909	500-600 متر مربع
1,783-1,687	1,910-1,785	1,891-1,686	2,017-1,857	-	1,956-1,956	600-750 متر مربع
1,606-1,213	1,796-1,333	1,780-1,166	2,048-1,239	1,811-1,554	2,149-1,389	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة القادسية

جدول رقم 15

شمارع داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض
1,291-1,145	1,485-1,337	1,612-1,150	1,816-1,364	1,657-1,350	1,872-1,567	أقل من 400 متر مربع
1,344-1,144	1,445-1,380	1,582-1,140	1,862-1,391	1,644-1,343	1,951-1,502	400-500 متر مربع
1,313-1,074	1,373-1,330	1,553-1,007	1,861-1,290	1,667-1,275	-	500-600 متر مربع
1,394-1,189	1,484-1,354	1,634-1,194	1,836-1,416	1,397-1,397	1,690-1,660	600-750 متر مربع
1,105-901	1,356-1,238	1,552-874	1,852-1,237	1,761-1,106	2,064-1,435	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة قرطبة

جدول رقم 16

شمارع داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض
1,189-965	1,292-1,087	1,340-982	1,476-1,063	1,480-1,225	1,540-1,334	أقل من 400 متر مربع
1,178-939	1,225-1,015	1,310-945	1,403-1,048	1,469-1,191	1,513-1,345	400-500 متر مربع
1,125-880	1,226-959	1,355-895	1,344-980	1,479-1,131	1,585-1,237	500-600 متر مربع
1,209-997	1,271-1,098	1,379-1,013	1,452-1,219	1,373-1,360	-	600-750 متر مربع
1,098-782	1,164-904	1,231-884	1,272-971	1,345-863	1,478-942	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الروضة

جدول رقم 17

شمارع داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض
1,328-1,218	1,482-1,288	1,318-1,258	1,581-1,385	1,557-1,388	1,653-1,483	أقل من 400 متر مربع
1,401-1,167	1,491-1,267	1,392-1,212	1,650-1,335	1,558-1,558	1,752-1,442	400-500 متر مربع
1,264-1,095	1,486-1,170	1,424-1,121	1,607-1,241	1,458-1,362	1,649-1,448	500-600 متر مربع
1,445-1,239	1,567-1,333	1,572-1,294	1,719-1,431	1,470-1,407	1,830-1,546	600-750 متر مربع
1,298-959	1,484-1,094	1,440-986	1,674-1,155	1,455-1,108	1,725-1,244	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الشهداء

جدول رقم 18

شمارع داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي بحدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض
1,365-1,064	1,503-1,221	1,535-1,163	1,723-1,282	1,547-1,405	1,895-1,532	أقل من 400 متر مربع
1,139-1,006	1,305-1,212	1,407-1,394	1,596-1,398	1,408-1,404	1,870-1,526	400-500 متر مربع
1,000-974	-	-	-	-	1,500-1,409	500-600 متر مربع
1,366-1,126	1,507-1,260	1,536-1,171	1,713-1,355	1,564-1,432	1,898-1,559	600-750 متر مربع
988-988	1,113-1,113	-	1,499-1,499	-	1,486-1,403	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصديق

جدول رقم 19

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
1,324-1,150	1,473-1,227	1,471-1,169	1,561-1,225	1,473-1,248	1,610-1,301	أقل من 400 متر مربع
1,301-1,113	1,415-1,214	1,367-1,147	1,491-1,215	1,430-1,200	1,481-1,332	400-500 متر مربع
1,198-1,088	1,334-1,178	1,323-1,109	1,427-1,128	1,369-1,342	1,532-1,332	500-600 متر مربع
1,438-1,198	1,436-1,273	1,463-1,202	1,530-1,263	1,475-1,299	1,599-1,423	600-750 متر مربع
1,194-450	1,288-1,124	1,269-1,015	1,408-1,066	1,119-1,017	1,444-1,067	أكثر من 750 متر مربع

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الزهراء

جدول رقم 20

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
1,304-1,007	1,342-1,121	1,403-1,100	1,491-1,125	1,445-1,149	1,575-1,263	أقل من 400 متر مربع
1,209-998	1,332-1,105	1,307-1,089	1,416-1,120	1,337-1,145	1,491-1,232	400-500 متر مربع
1,201-1,018	1,348-1,065	1,253-1,082	1,375-1,142	1,116-1,116	1,433-1,252	500-600 متر مربع
1,256-1,044	1,345-1,160	1,384-1,116	1,452-1,161	1,443-1,237	1,573-1,333	600-750 متر مربع
1,133-1,020	-	1,159-987	1,328-1,023	-	1,418-1,141	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)

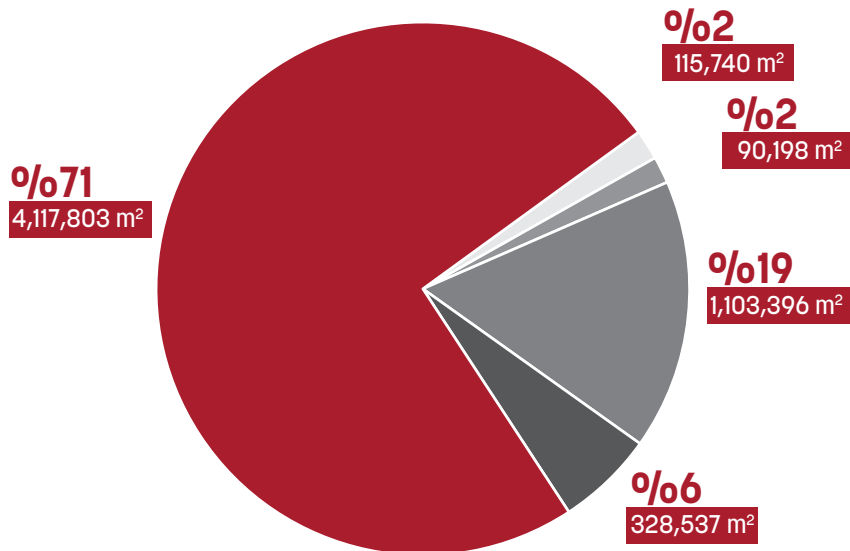
المجمعات التجارية تمثل 19% من القطاع في دولة الكويت

يوضح الرسم البياني رقم 3 النسبة المئوية لحصة كل نوع من أنواع العقارات ضمن قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة.

- تمثل المجمعات التجارية 19% من المساحة القابلة للتأجير بما يقارب 1.10 مليون متر مربع، ومن أبرز المجمعات التجارية الجديدة التي دخلت السوق الخيران مول وذا وير هاوس التابعين لمجموعة التمدين.
- إستحوذت مراكز التسوق على 6% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 328,537 متراً مربعاً.
- تشغل العقارات الأخرى نسبة 71% من المساحة القابلة للتأجير بحوالي 4.11 مليون متر مربع، وتشمل ما يزيد عن 600 جمعية تعاونية رئيسية وفروع صغيرة، ومئات العقارات في الشويخ، الرهي، الضجيج، القرين ومجمعات في حولي، السالمية، الفروانية، وخطان 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 3

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



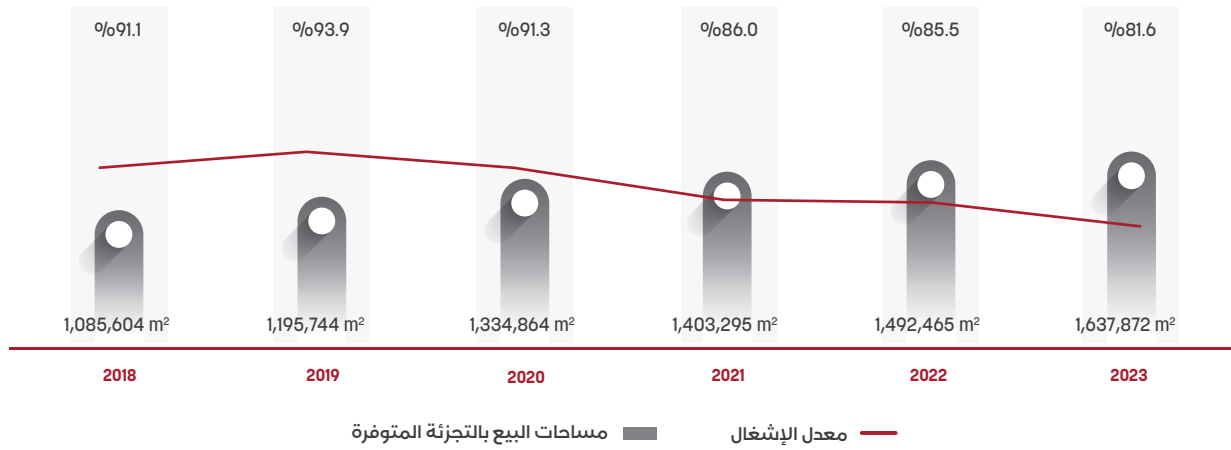
مجمعات المطاعم والمقاهي ■ العقارات المتعددة الإستخدامات ■ المجمعات التجارية ■ مراكز البيع بالتجزئة ■ العقارات الأخرى

إنخفاض معدل الإشغال مقابل ارتفاع المساحات التي يتم إشغالها

- يوضح الرسم البياني رقم 4 نسبة الإشغال في عقارات البيع بالتجزئة ويظهر الرسم البياني رقم 5 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 4 نسبة الإشغال في العام 2023 والتي بلغت 81.6%، علماً بأن هذه النسبة أقل من توقعاتنا في تقريرنا السابق إلا أنها تعد نسبة جيدة.
- قمنا بتحديث للمساحات المتوفرة في قطاع المحلات والبيع بالتجزئة وذلك بعد إضافة المجمعات التجارية الجديدة التابعة لمجموعة التمدين وهما الخيران مول و ذا وير هاوس.
- بلغ مقدار مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة في عام 2022 بحدود 1,492,465 متر مربع، وقد ارتفعت إلى 1,637,872 متر مربع بنهاية عام 2023 أي بزيادة قدرها 145,406 متر مربع تقريباً.
- يبين الرسم البياني رقم 5 اتجاه متوسط معدل أسعار الإيجار، حيث سجل إنخفاض طفيف في عام 2023 قدره 400 فلس للمتر المربع (من 20.8 دك في عام 2022 إلى 20.4 دك في عام 2023)، حيث يتوافق هذا الإنخفاض مع توقعاتنا السابقة.

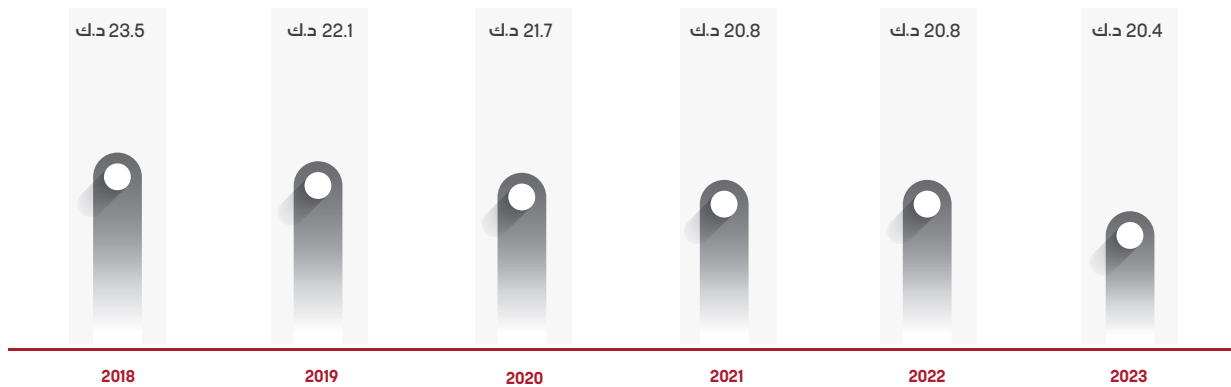
الرسم البياني 4

مساحات البيع بالتجزئة المتوفرة



الرسم البياني 5

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، قامت مجموعة التمدين بإفتتاح مجمع "الخيران مول" في مدينة صباح الأحمد البحرية، وأيضاً مجمع "ذا وير هاوس" في منطقة 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 مشروعَي (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 مجمعين تجاريين ترفيهيين في عام 2023 من قبل مجموعة التمدين وهما "الخيران مول" في مدينة صباح الأحمد البحرية، و"ذا وير هاوس" في منطقة 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 مشروعَي (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 الجھراء 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. هناك العديد من المشاريع في مدينة الكويت ومنطقة العقيلة التي لايتوفر عنها معلومات بخصوص جدولها الزمني ، ولذلك لانعلم موعد الإنتهاء من تطويرها وطرحها في السوق.
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 84٪ بحلول عام 2025

يوضح الجدول رقم 21 توقعاتنا للمساحات التجارية وعقارات البيع بالتجزئة المتاحة في الكويت خلال 2-3 سنوات.

- تقدر مساحات البيع بالتجزئة في الكويت بحدود الـ 1.64 مليون متر مربع في عام 2023، ومن المتوقع أن ترتفع إلى 1.91 مليون متر مربع بحلول عام 2025.
- تم تعديل الأرقام ليتم الأخذ بعين الاعتبار المساحات التأجيرية المتاحة بعد إضافة المجمعات التي تم إفتتاحها في عام 2023 والتي فاقت التوقعات.
- مع ارتفاع المساحات المتاحة للتأجير، سيكون هناك قليلاً من التذبذب في نسبة الإشغال، حيث إنه من المتوقع أن تصل نسبتها إلى الحد الأدنى البالغ 81٪ في عام 2024، ولكنها ستعاود الارتفاع لتصل إلى النسبة المتوقعة 84٪ وذلك بحلول العام 2025.
- من الملاحظ بأن قدرة إستيعاب السوق لمساحات البيع بالتجزئة في عام 2023 كانت أعلى من توقعاتنا السابقة، وبالتالي قمنا برفع وتعديل نسب الإشغال المتوقعة لعامي 2024 و 2025 لتتناسب مع ذلك.
- كما هو موضح في الجدول أدناه، سوف تستمر نسبة الإشغال في الارتفاع خلال العامين المقبلين، وهذا يعني أن وتيرة إضافة المساحات التأجيرية الجديدة أعلى من قدرة السوق على إستيعابها.
- من المتوقع أن يؤدي إستيعاب المساحات التأجيرية الجديدة إلى انخفاض في مستويات أسعار التأجير، وبناء على ذلك فإنه من المتوقع أن ينخفض متوسط سعر الإيجار من 20.4 دك للمتر المربع كما في عام 2023 إلى 19.8 دك للمتر المربع في عام 2025.

الإلتجاه المتوقع لنسب الإشغال ومعدل قيمة الإيجارات في القطاع التجاري				جدول رقم 21
2025 (متوقع)	2024 (متوقع)	2023	2022	السنة
1,911,337	1,810,922	1,637,872	1,492,465	حصر للمساحات التجارية ومساحات البيع بالتجزئة (متر مربع)
%84.1	%81.0	%81.6	%85.5	نسبة الإشغال
1,607,283	1,467,283	1,337,283	1,276,058	المساحات المستغلة (متر مربع)
19.8	19.8	20.4	20.8	متوسط قيمة الإيجارات (دينار كويتي / متر مربع)

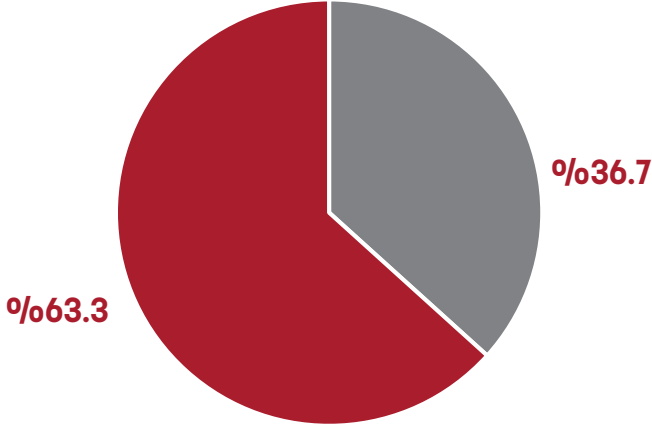
مجموعات البيع بالتجزئة الرئيسية في دولة الكويت

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 6

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



■ مجموعات البيع بالتجزئة الأصغر ■ مجموعات البيع بالتجزئة الكبيرة

مجموعات البيع بالتجزئة الكبرى وحصصهم من المساحات التجارية في الكويت

جدول رقم 22

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 23 و 24 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 المحلات الرئيسية، ووضوحها بالنسبة لرواد المجمع، وغيرها من المعايير.
- قد تختلف قيمة الإيجار بناء على موقع العقار.
- بشكل عام، شهد القطاع تصحيحاً بنسبة 10 - 17% في معدلات الإيجارات لآخر أربعة وعشرون شهراً.
- 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 استعداد لدفع مبالغ كبيرة مقدماً ك(خلو) لمالكي العقارات.
- يتجه المزيد من المستأجرين إلى إستئجار مساحات تجارية ذات أسعار منخفضة.

معدلات الإيجار السائدة للمجمعات التجارية لعام 2023

جدول رقم 23

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 24

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 7.42 مليون متر مربع في عام 2023.
- يستأثر القطاع الخاص بحصة 53% والحكومة بنسبة 47% من إجمالي الطلب على قطاع المكاتب.
- يمتلك القطاع الخاص حوالي 296 عقاراً مخصصاً للمساحات المكتبية في مدينة الكويت.
- من ضمن هذه العقارات، هناك حوالي 264 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.
- في بداية عام 2023، كان هناك 15 عقار مكتبي في مراحل مختلفة من التصميم والتطوير في مدينة الكويت، حيث تم الإنتهاء من تنفيذ 9 مشاريع ومتبقي 6 مشاريع قيد الإنشاء.
- تدر عقارات مدينة الكويت إيرادات إيجارية سنوية تقدر بقيمة 321 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.

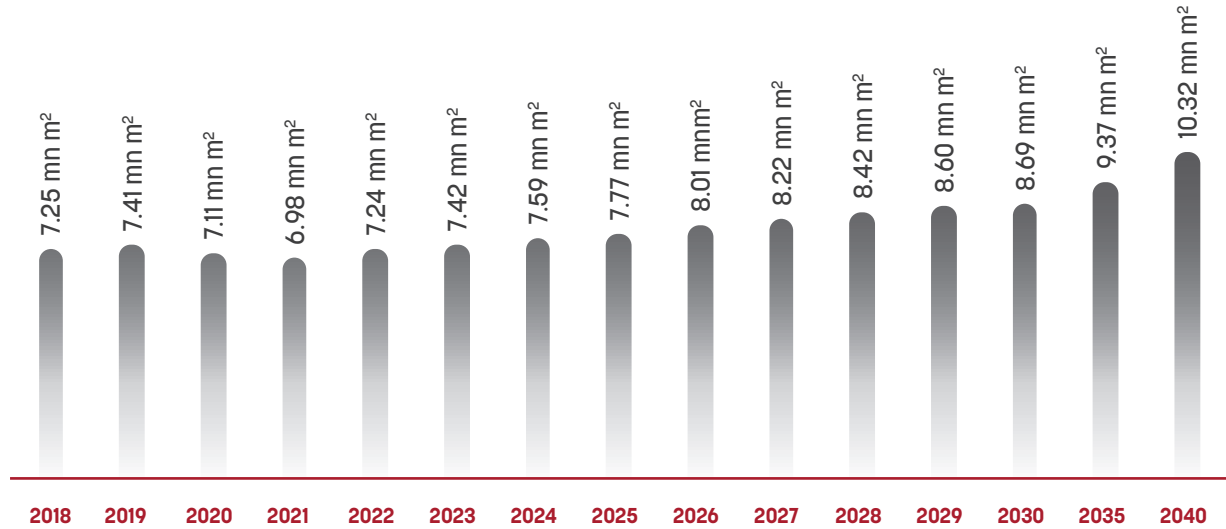


تراجع المعدل الإجمالي للطلب على المساحات المكتبية بعد جائحة كورونا

- توضح بيانات التوظيف بأن عدد الوظائف إنخفض من 2.93 مليون وظيفة في عام 2019 إلى 2.81 مليون وظيفة في عام 2020 وإلى 2.76 مليون وظيفة في عام 2021، مما يشير ذلك إلى فقدان ما يقارب 170 ألف وظيفة خلال فترة الجائحة.
- شهدت الأنشطة الاقتصادية نمواً معقولاً في عام 2023 ونتوقع نمواً قوياً في عام 2024.
- 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 7 والخاص بإجمالي الطلب المتوقع على المساحات المكتبية في الكويت.
- في عام 2021، بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (مرحلة ما بعد الجائحة) 6.98 مليون متر مربع، بينما بلغ إجمالي الطلب 7.42 مليون متر مربع في عام 2023، إلا أن الأرقام والبيانات التي تخص عام 2023 تقديرية بسبب عدم إصدار البيانات الرسمية من الهيئة العامة للمعلومات المدنية حتى إعداد هذا التقرير.
- يجب ملاحظة أن إجمالي الطلب يغطي الطلب من القطاع الخاص والقطاع الحكومي كذلك.

الرسم البياني 7

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية قبل الجائحة وبعدها



■ الطلب الإجمالي على المساحات المكتبية - قبل وبعد الجائحة

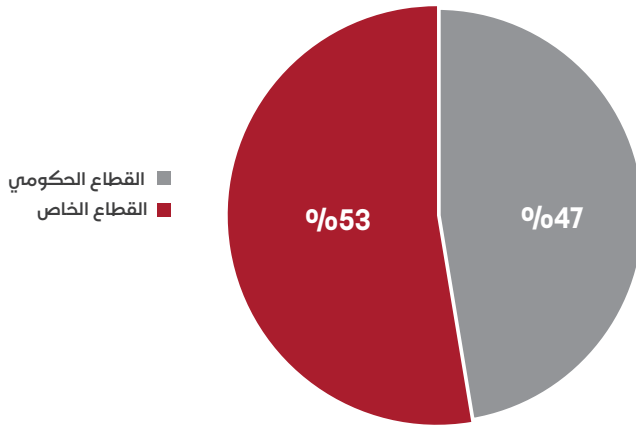
حصة القطاع الخاص 53% من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية

يوضح الرسم البياني رقم 8 الحصة النسبية للطلب على المكاتب من قبل القطاعين الحكومي و الخاص.

- باستخدام بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية الخاصة ببيانات التوظيف في 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 9).
- بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص في عام 2023 حوالي 3.93 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يشهد ارتفاعاً إلى 4.12 مليون متر مربع بحلول عام 2025.
- ستساعد بيانات عام 2023 التي ستصدر من الهيئة العامة للمعلومات المدنية على فهم وتحديد الاتجاهات المستقبلية في هذا القطاع بشكل أفضل.

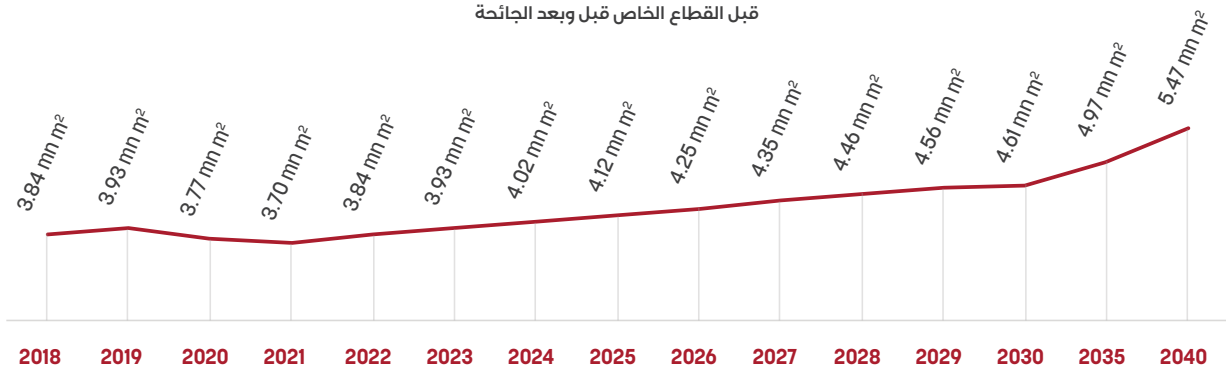
الرسم البياني 8

حصة الحكومة والقطاع الخاص من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (2023)



الرسم البياني 9

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



أنواع العقارات الخاصة بقطاع المساحات المكتبية

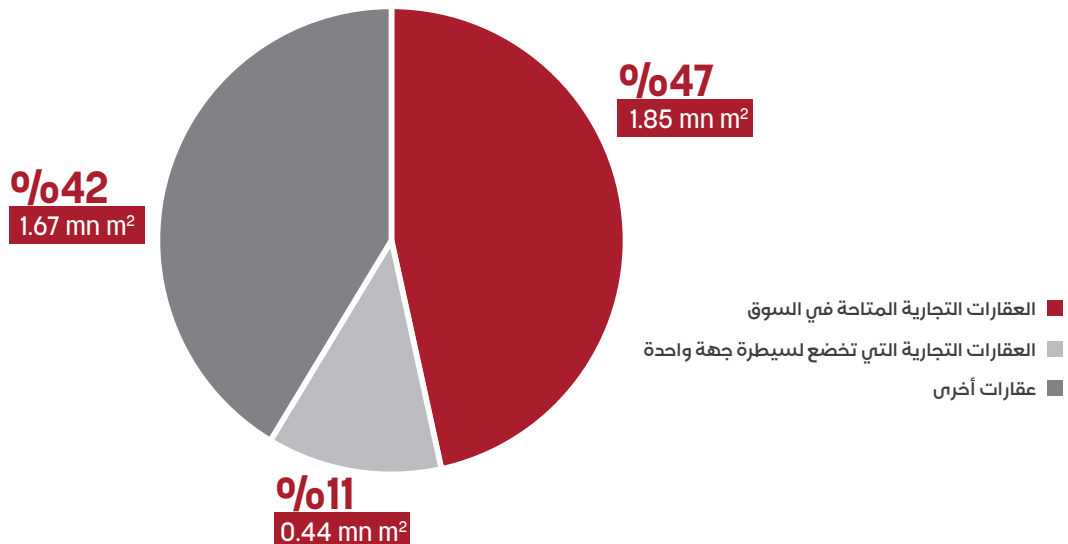
- يتم تلبية الطلب على المساحات المكتبية من خلال ثلاثة أنواع من العقارات كما هو موضح في الرسم التوضيحي هنا (العقارات التجارية المتاحة في السوق، والعقارات التجارية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة، وعقارات أخرى).
- لا يحتاج النوعان الأول والثاني إلى توضيح للخصائص، أما "العقارات الأخرى" فهي تلك الآلاف من العقارات 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 10 الحصة النسبية في عام 2023 للثلاثة أنواع من العقارات، حيث تمثل العقارات التجارية المتاحة في السوق 47%، والعقارات التجارية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة 11%، والعقارات الأخرى 42%.
- شهد عام 2023 تغييراً طفيفاً مقارنة بعام 2022، حيث زادت نسبة العقارات التجارية المتاحة في السوق بمقدار 1% لتبلغ 47% من إجمالي الطلب بينما إنخفضت العقارات الأخرى (عقارات في المناطق الصناعية والحرة وغيرها) إلى نسبة 42%، وبذلك اكتسبت العقارات المتاحة في السوق نقطة مئوية واحدة من الحصة السوقية على حساب العقارات الأخرى في عام 2023.

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص



الرسم البياني 10

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



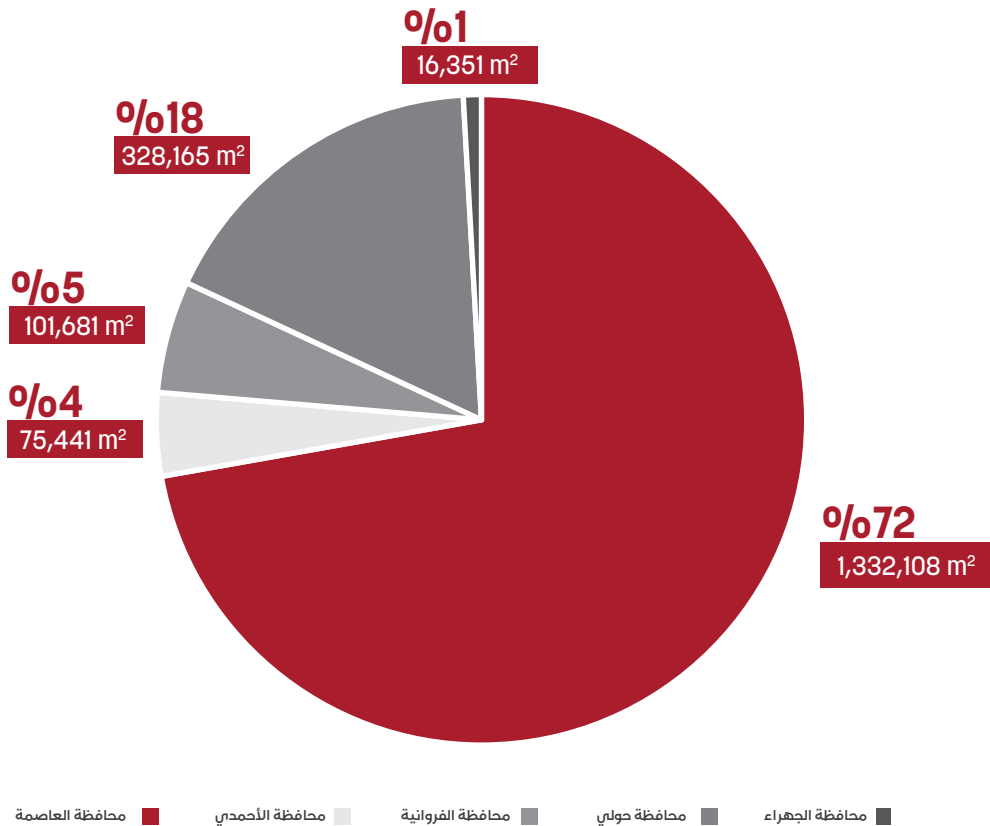
المساحات المكتبية في محافظة العاصمة بزيادة

يوضح الرسم البياني رقم 11 النسبة المئوية لحصة المحافظات المختلفة في المساحات المكتبية لعام 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 بأن هذه الحصة ستزداد في المستقبل القريب نظراً لوجود عدة عقارات قيد الإنشاء حالياً.
- يوجد حوالي 264 عقاراً متاحاً للتأجير في قلب مدينة الكويت في مناطق شرق والقبلة والمرقاب، بمساحة 1.33 مليون متر مربع.
- إرتفعت المساحة الإجمالية المتاحة للمكاتب لتبلغ 1.85 مليون متر مربع.
- محافظة حولي تستحوذ على 18% من خلال 328,165 متر مربع قابلة للتأجير.
- محافظة الفروانية تستحوذ على 5% 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.

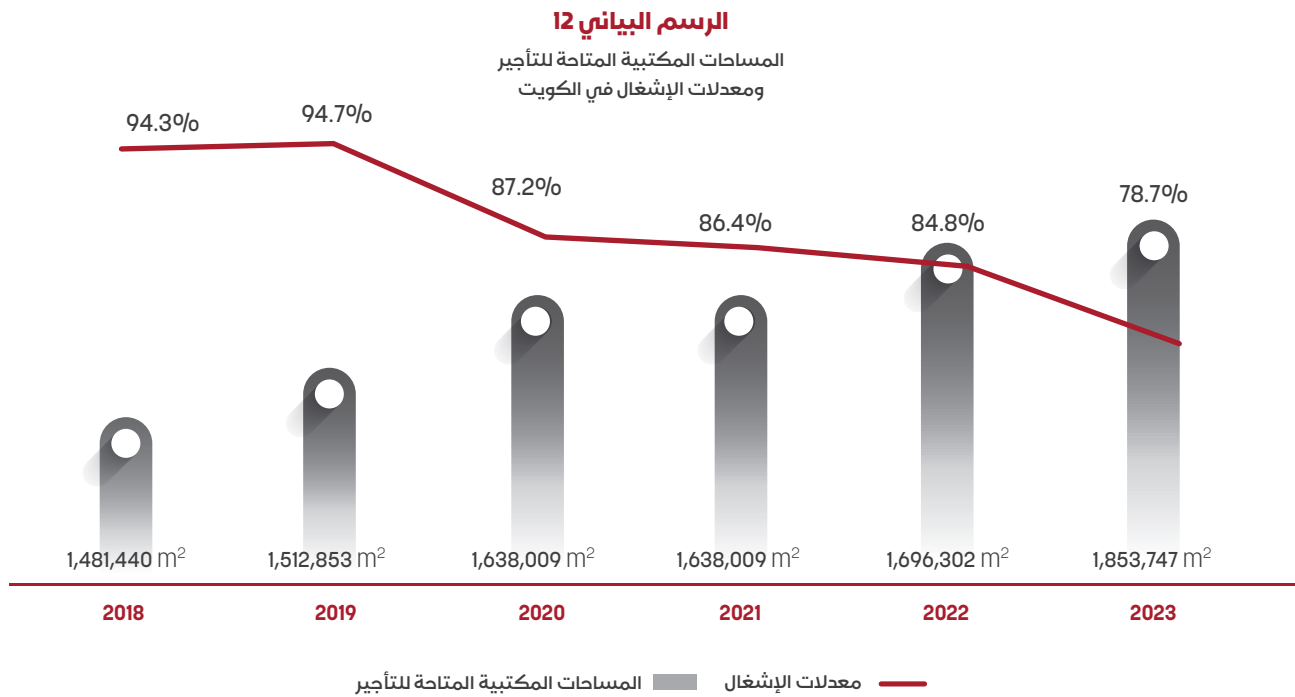
الرسم البياني 11

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



إنخفاض نسبة الإشغال مع الإرتفاع السريع للمساحات المكتبية المتاحة للتأجير

- يوضح الرسم البياني رقم 12 حصر المساحات المكتبية في الكويت ونسبة الإشغال فيها منذ عام 2018 وحتى عام 2023.
- يضم الرسم البياني رقم 12 العقارات المكتبية المتاحة للتأجير فقط، دون العقارات المكتبية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة والتي تم تعريفها من قبل.
- شهدت نسبة الإشغال إنخفاض في عام 2023، ويعود سبب ذلك إلى الزيادة في المساحات التأجيرية المتاحة، حيث تبلغ نسبة الإشغال المقدرة في عام 2023 بحدود 78.7%.
- 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 25.
- يوجد زيادة في المساحات المكتبية المتاحة للتأجير في عام 2023 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 طبيعياً ولا يدعو للقلق.
 - كما نتوقع أن تنخفض نسبة الإشغال إلى ما يقارب 76% بحلول نهاية عام 2025 بسبب التباطؤ المفاجئ في الطلب. وقد لمسنا هذا التباطؤ بالفعل من خلال الشعور العام السلبي المسيطر على بيئة الأعمال في دولة الكويت لعام 2023.
 - أدنى الإرتفاع المستمر في أسعار الفائدة إلى تباطؤ ملحوظ في الأنشطة الاقتصادية بدولة الكويت، كما أدت الأحداث الجيوسياسية حول أوكرانيا والشرق الأوسط إلى اتخاذ أغلب المستثمرين موقف الترقب وعدم الإستعجال باتخاذ القرارات الإستثمارية.
 - كما أدنى ذلك أيضاً إلى التباطؤ في توفير فرص عمل وظيفية، مما يشير إلى إحتياج السوق لفترة أطول ليتم إستيعاب المساحات المكتبية الجديدة.
 - من المتوقع بأن تتراوح نسبة الإشغال بشكل عام بين 76% و 77% حتى نهاية العام 2025.

حصر للمساحات المكتبية المتوقع توفرها ونسبة الإشغال في الكويت

جدول رقم 25

2025 (متوقع)	2024 (متوقع)	2023	2022	2021	السنة
1,989,077	1,936,934	1,853,747	1,696,302	1,638,009	المساحات المكتبية المتاحة (متر مربع)
%76.1	%76.6	%78.7	%84.8	%86.4	نسبة الإشغال على مستوى دولة الكويت بشكل عام
%82.0	%82.0	%83.0	%92.8	%92.4	نسبة الإشغال على مستوى مدينة الكويت

إرتفاع طفيف لمستوى التوظيف في عام 2023 مقارنة بالعام 2021

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

- يوضح الجدول رقم 26 أرقام العمالة الإجمالية في الجهات الحكومية والقطاع الخاص وذلك بناء على إحصائيات الهيئة العامة للمعلومات المدنية، كما أن الهيئة أصدرت البيانات الرسمية لشهر يونيو 2023 قبل فترة وجيزة والتي على أساسها تم تقدير الإحصائيات للعام 2023 بأكمله.

- من المتوقع أن يظل عدد الوظائف في القطاع الخاص لعام 2023 أقل من المستوى الذي سجله في عام 2021. أما في القطاع الحكومي، فمن المتوقع أن يشهد أعلى عدد وظائف مقارنة بأي عام سابق.

- من المعتقد بأن سياسة الحكومة المتعلقة بتقنين أعداد إستقدام العمالة الوافدة من خارج دولة الكويت دعا بعض الشركات إلى وقف خططها التوسعية.

- شهدت نسبة إشغال المساحات المكتبية إنخفاضاً حاداً في عام 2023، على الرغم من حدوث زيادة طفيفة في بيانات التوظيف للقطاع الخاص، ويعود ذلك إلى عاملين :

1- العامل الأول والرئيسي هو زيادة المساحات التأجيرية الجديدة والتي من المقدر أن يستوعبها السوق خلال سنتين معتمدة بذلك على وتيرة النمو الإقتصادي وخلق فرص العمل، إلا أن جميع المؤشرات تشير في الوقت الحالي إلى نمو متواضع مما يتطلب قيام الحكومة بعدة مبادرات لتساهم في تغيير هذا السيناريو.

2- أما العامل الثاني فإن الزيادة بالتوظيف كانت بأعداد العمالة الفنية والمهنية ولبست بالوظائف الإدارية التي تساهم في زيادة الطلب على المساحات المكتبية.

عدد الموظفين في الكويت وإشغال المساحات المكتبية

جدول رقم 26

السنة	2018	2019	2020	2021	2022	2023
القطاع الحكومي	458,267	460,654	451,727	465,306	492,861	495,000
القطاع الخاص	2,327,742	2,368,648	2,397,589	2,465,849	2,335,911	2,455,000
إجمالي عدد الموظفين	2,786,009	2,829,302	2,849,315	2,931,155	2,828,772	2,950,000
نسبة الإشغال في المساحات المكتبية	%94.3	%94.7	%87.2	%86.4	%84.8	%78.7

أسعار الإيجارات تشهد إستقراراً بشكل عام

- يوضح الجدول رقم 27 أسعار إيجار المكاتب في الكويت بمختلف مستوياتها ومساحاتها، بشكل عام يوجد إنخفاض طفيف بمتوسط أسعار الإيجار.
- بالنسبة للمكاتب الفاخرة والتميزة، تتراوح أسعار الإيجار من 6 إلى 13.5 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 5.2 إلى 12.3 د.ك لكل متر مربع.
- تنخفض أسعار الإيجار مع زيادة حجم الوحدة.
- بنظرة عامة يتوافق إنخفاض أسعار الإيجارات مع إنخفاض نسبة الإشغال في جميع المواقع.
- كما أنه من المتوقع أن يستمر إنخفاض الأسعار في عام 2024، نظراً لسعي الملاك لرفع نسب الإشغال في عقاراتهم خلال الفترة القادمة.

أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها

جدول رقم 27

المنخفضة (د.ك)	المتوسطة (د.ك)	الفاخرة والتميزة (د.ك)	مساحة الوحدة
10.00	12.27	13.41	0 - 50 متر مربع
10.00	11.11	12.84	50 - 100 متر مربع
8.16	9.40	12.11	100 - 200 متر مربع
7.23	8.67	11.00	200 - 300 متر مربع
6.14	7.15	9.04	300 - 500 متر مربع
5.28	6.24	7.28	500 - 750 متر مربع
5.33	6.05	6.18	750 - 1,000 متر مربع
5.00	5.21	6.04	1,000 متر مربع وأكثر



▼ قطاع السكن الإستثماري

بلغت نسبة إشغال قطاع السكن الإستثماري خلال الربع الأخير من عام 2023 حوالي 85.8%

يوضح الجدول رقم 28 بعض البيانات ذات الصلة بقطاع السكن الإستثماري في الكويت.

- البيانات الموضحة في الجدول رقم 28 مبنية على نتائج الإستبيانات التي أجريت لما يقرب من 7,000 عقار، موزعة على 20 منطقة.
- بلغت نسبة الإشغال المسجلة 85.8% في عام 2023 وهذا يعني حدوث تحسن بسيط مقارنة بالنسبة المحققة في عام 2022 وهي 85.1%.
- يبلغ عدد الوحدات المؤجرة تقريباً 338,860 من أصل 394,942 وحدة، وبالتالي فإن عدد الوحدات الشاغرة يقارب 56,082 وحدة وذلك كما في نهاية عام 2023.
- يوضح الرسم البياني رقم 13 الإتجاه الكلي لمتوسط معدل الإيجار، حيث شهدت الأسعار هبوطاً تدريجياً بعد عام 2019 بسبب التباطؤ المرتبط بجائحة كورونا.
- وبذلك نرى أن الإتجاه الكلي لمتوسط معدل الإيجارات توقف عن الإنخفاض وعكس الإتجاه في عام 2023.
- يجب ملاحظة أن معدل الإيجار الموضح في الرسم البياني رقم 13 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.).

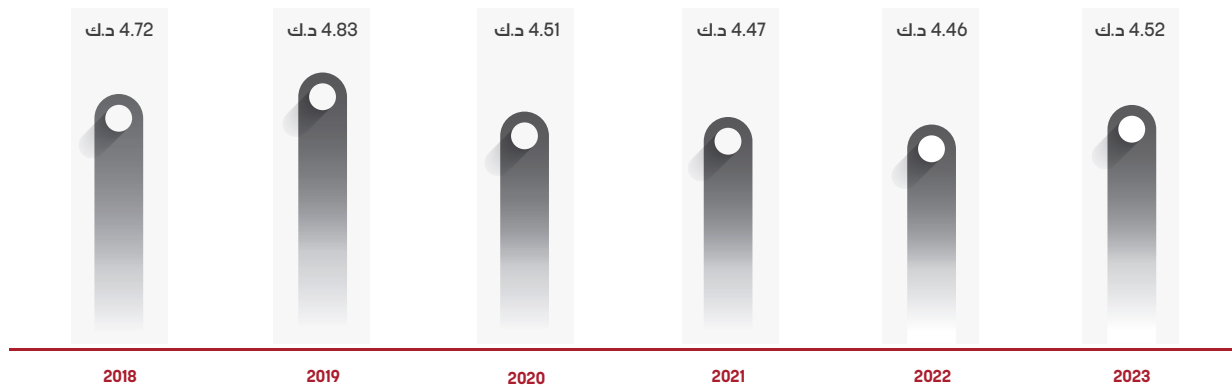
جدول رقم 28

البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت

السنة	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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%	85.8%
الوحدات المؤجرة	333,132	350,554	338,923	333,787	336,522	338,860
الوحدات الشاغرة	48,463	46,000	58,874	62,366	58,921	56,082

الرسم البياني 13

متوسط معدل الإيجار لكل متر مربع في قطاع السكن الإستثماري



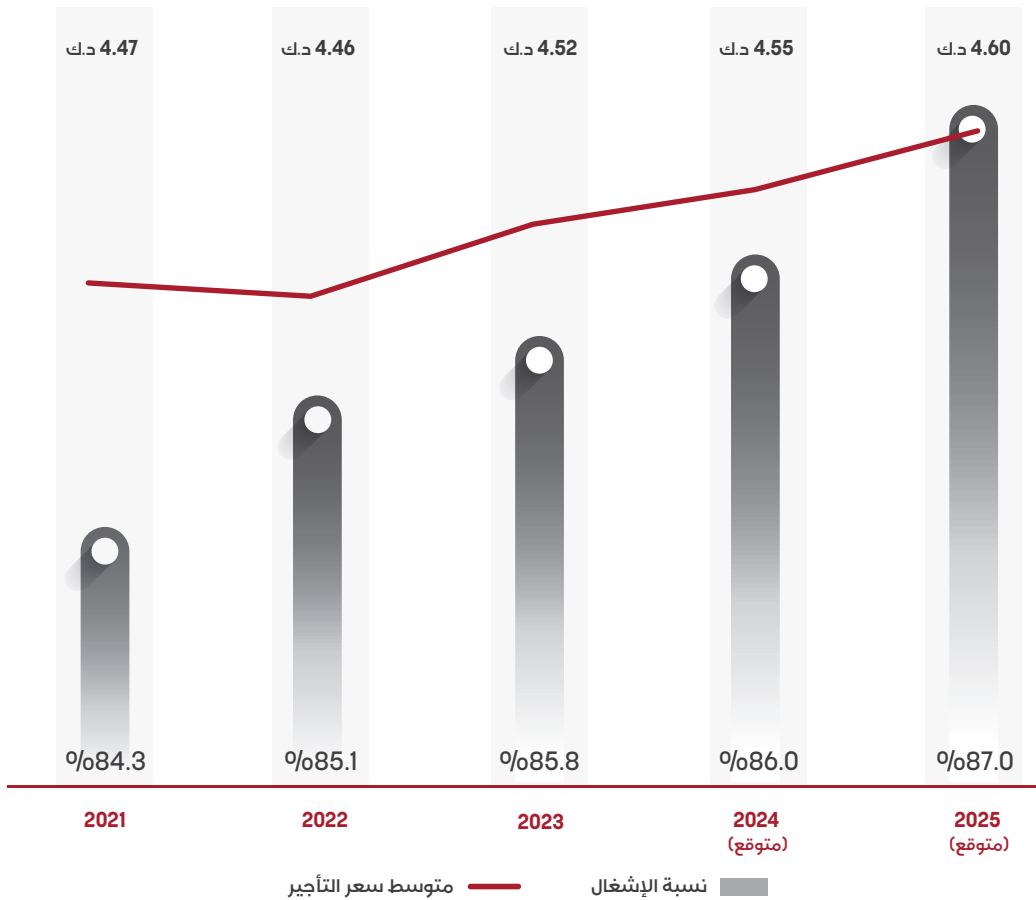
من المتوقع أن تشهد أسعار إيجارات قطاع السكن الإستثماري تحسناً خلال الفترة القادمة

يوضح الرسم البياني رقم 14 توقعاتنا للمؤشرات الرئيسية لقطاع السكن الإستثماري في الكويت.

- تم تسجيل نسبة إشغال قدرها 85.8% في عام 2023، كما نتوقع أن ترتفع معدلات الإشغال في السنوات القادمة إلى 86% في عام 2024 و إلى 87% في عام 2025 .
- تشهد معدل أسعار الإيجارات إستقراراً في نهاية العام 2023، بعد أن وصل لأدنى مستوياته خلال النصف الأول من العام، مما يعزز ذلك توقعاتنا المتعلقة بتحسّن معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات في السنوات القادمة.
- يعود هذا الارتفاع لتحسّن مستوى الطلب، ومن المتوقع أن يستمر في النمو خلال عام 2024.
- من المتوقع أن يبلغ متوسط سعر الإيجار في عام 2025 بحدود 4.60 دينار كويتي للمتر المربع، وهو أعلى من المستوى الذي شهدناه في عام 2020، لكن لا يزال أقل من مستوى عام 2019.
- مقابل الطلب المتزايد، تبقى إمكانية زيادة العرض محدودة حيث لم يتبق الكثير من الأراضي الإستثمارية الفضاء في الكويت.

الرسم البياني 14

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 29 أن هناك 2,205 أرض إستثمارية فضاء في الكويت، أي ما يعادل 14.7% من إجمالي نسبة العقارات الإستثمارية في الدولة، تم تحديث هذه البيانات بعد إنتهاء الربع الثاني من العام 2023، كما سيتم تحديثها بعد فترة (أي بعد توفر صور حديثة للأقمار الصناعية).
- تعتبر نسبة الأراضي الإستثمارية الفضاء والتي لا تتجاوز الـ 15% منخفضة جداً مقارنة بالأسواق الإقليمية المجاورة التي تزيد فيها النسبة عن 40%.
- 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، وبذلك لا يوجد تحديث عليها في هذا الإصدار من التقرير.

جدول رقم 29 الأراضي الشاغرة في مختلف مناطق الكويت (الربع الثاني لعام 2023)

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

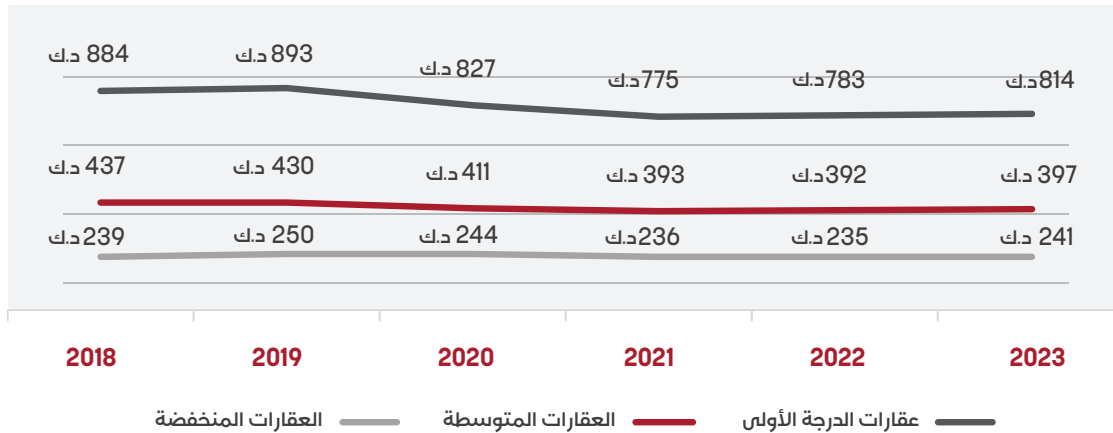
يوضح الجدول رقم 30 إتجاهات الإشغال والإيجار الشهري لمختلف فئات العقارات في الكويت.

- 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، ومن الملاحظ بأن هناك تحسن طفيف للأسعار في عام 2023.
- شمل الإرتفاع جميع الفئات وكان الإرتفاع الأكبر من نصيب عقارات الدرجة الأولى.

معدلات الإشغال وإتجاهات الإيجار الشهري في الكويت						جدول رقم 30
2023	2022	2021	2020	2019	2018	السنة
معدلات نسب الإشغال						
% 85.9	% 85.6	% 85.7	% 86.4	% 86.9	% 88.9	الدرجة الأولى
% 84.7	% 84.1	% 83.2	% 84.6	% 89.1	% 88.0	الدرجة المتوسطة
% 86.0	% 85.8	% 85.4	% 86.2	% 89.3	% 87.0	الدرجة المنخفضة
متوسط إتجاه الإيجار الشهري (د.ك)						
814	783	775	827	893	884	الدرجة الأولى
397	392	393	411	430	437	الدرجة المتوسطة
241	235	236	244	250	239	الدرجة المنخفضة

الرسم البياني 15

إتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة



الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة حولي

- لقد وضعنا في الخرائط التالية عدد الصفقات العقارية التي تمت في منطقة حولي (عقارات / أراضي) موزعة حسب القطع.
- نستعرض لكم في الخرائط أدناه الصفقات التي شهدتها منطقة حولي خلال الأعوام 2021 و 2022 و 2023، بناء على المعلومات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل.
 - نظراً لوجود شح في الأراضي الشاغرة بمنطقة حولي فستجدون بأن الصفقات العقارية للأراضي قليلة جداً مقارنة بالصفقات الخاصة بالعقارات والتي تبدو أعلى بكثير.
 - يوضح الجدول رقم 31 معدل أسعار الأراضي حسب القطع في منطقة حولي وكذلك حسب مواقع الأراضي سواء كانت مميزة أو متوسطة أو عادية.
 - تكون المواقع المميزة في الغالب مطلة على طريق المغرب السريع (طريق 40) و الدائري الرابع 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.
 - لا تشمل 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 شراؤها هو هدم العقار وإعادة تطويره، إلا أن هذا النوع من العقارات تم إعتبره في التقرير كمباني قائمة لأنه لا يمكن تصنيفه كأراضي لحين إتمام عملية الهدم.

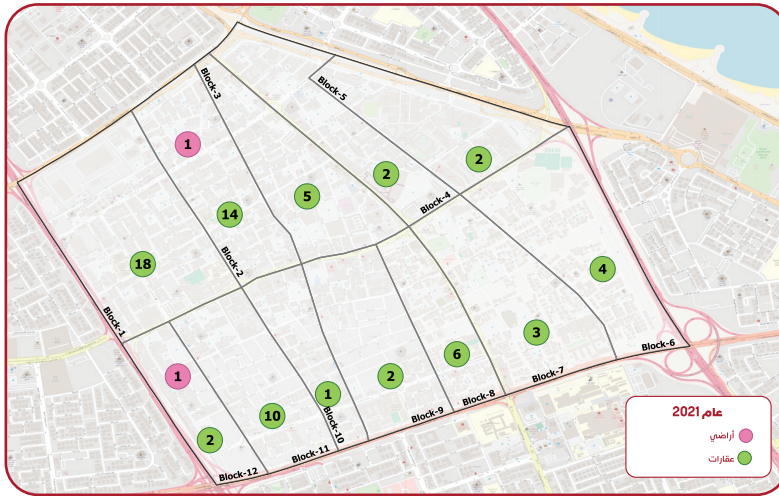
سعر الأرض بالمتر المربع - حولي (2023)

جدول رقم 31

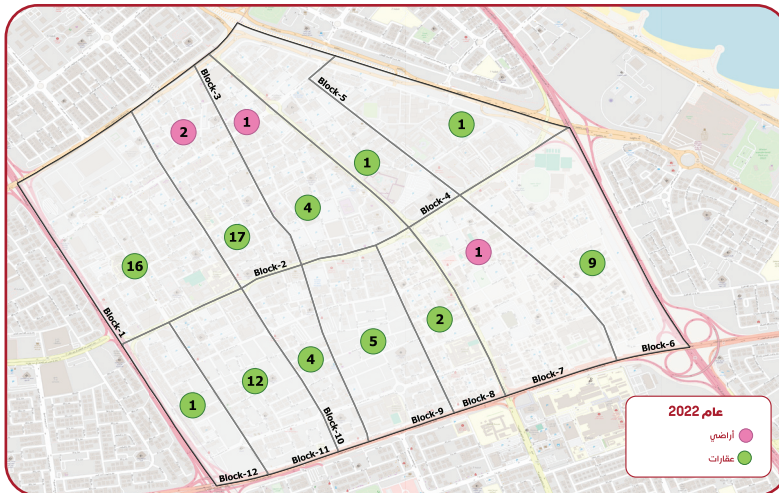
نوع الوحدة	المواقع المميزة (د.ك)	المواقع المتوسطة (د.ك)	المواقع العادية (د.ك)
قطعة 1	2,350 - 2,100	2,000 - 1,500	1,500 - 1,200
قطعة 2	-	1,700 - 1,500	1,500 - 1,300
قطعة 3	2,350 - 2,100	1,900 - 1,500	1,450 - 1,100
قطعة 4	-	1,600 - 1,300	1,300 - 1,100
قطعة 5	2,300 - 2,100	2,100 - 1,700	1,700 - 1,400
قطعة 6	2,300 - 2,100	1,900 - 1,500	1,500 - 1,200
قطعة 7	2,300 - 2,100	1,900 - 1,500	1,500 - 1,200
قطعة 8	2,300 - 2,100	1,900 - 1,500	1,500 - 1,200
قطعة 9	2,300 - 2,100	1,900 - 1,500	1,500 - 1,200
قطعة 10	2,300 - 2,100	1,900 - 1,500	1,500 - 1,200
قطعة 11	2,300 - 2,100	1,950 - 1,500	1,500 - 1,200
قطعة 12	2,350 - 2,000	2,000 - 1,600	1,500 - 1,200

الصفات على الأراضي والعقارات الإستثمارية في منطقة حولي

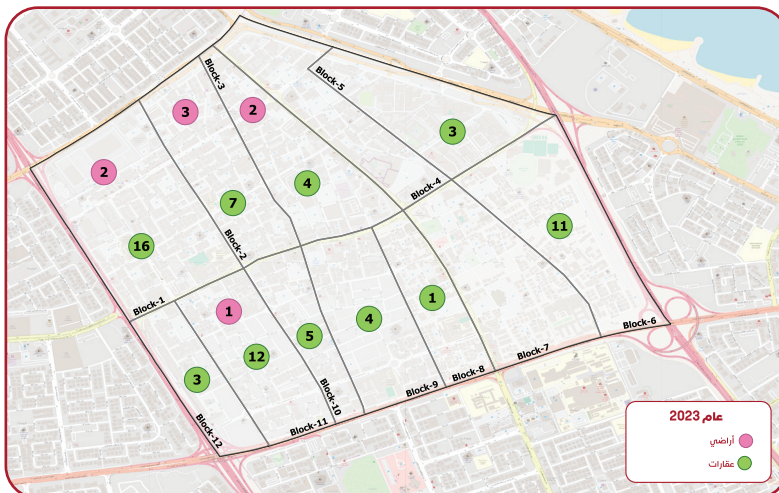
2021



2022



2023



الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة صباح السالم

- لقد وضحنا في الخرائط التالية عدد الصفقات العقارية التي تمت في منطقة صباح السالم (عقارات/أراضي) موزعة حسب القطع:
- نستعرض لكم في الخرائط أدناه الصفقات التي شهدتها منطقة صباح السالم خلال الأعوام 2021 و 2022 و 2023، بناء على المعلومات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل.
 - شهدت الأراضي في منطقة صباح السالم نشاطاً ملحوظاً في عدد الصفقات العقارية، وذلك بشكل خاص في عام 2023.
 - يوضح الجدول رقم 32 معدل أسعار الأراضي حسب القطع في منطقة صباح السالم وكذلك حسب مواقع الأراضي سواء كانت مميزة أو متوسطة أو عادية.
 - تكون المواقع المميزة في الغالب مطلة على خط الفحيحيل السريع (طريق 30) والدائري السادس 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 وقلّة 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 ولاتشمل الشقق.

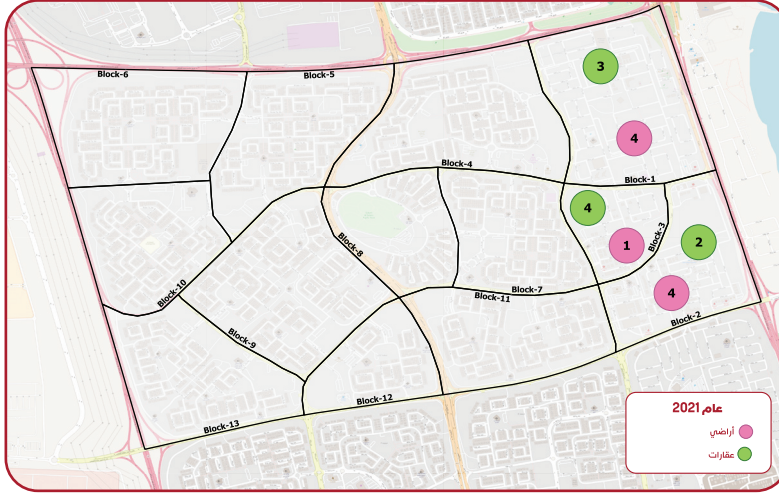
سعر الأرض بالمتر المربع - صباح السالم (2023)

جدول رقم 32

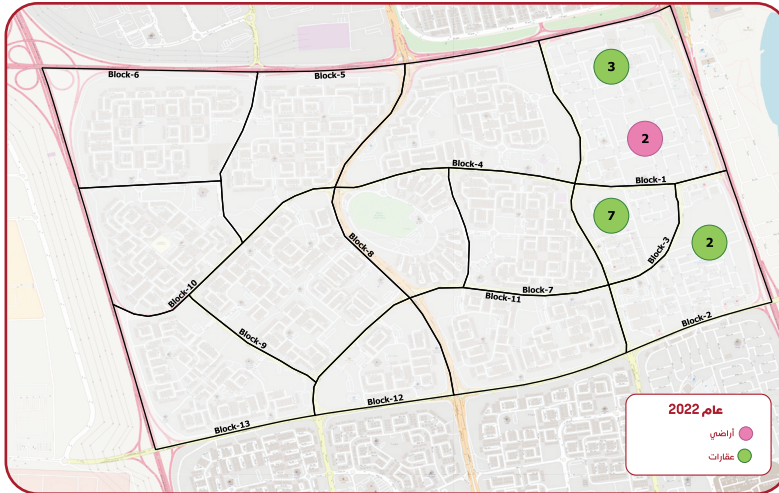
نوع الوحدة	المواقع المميزة (د.ك)	المواقع المتوسطة (د.ك)	المواقع العادية (د.ك)
قطعة 1	2,600 - 2,500	1,700 - 1,500	1,400 - 1,200
قطعة 2	2,500 - 2,300	1,600 - 1,500	1,300 - 1,200
قطعة 3	1,800 - 1,600	1,400 - 1,200	1,200 - 1,000

الصفقات على الأراضي والعقارات الإستثمارية في منطقة صباح السالم

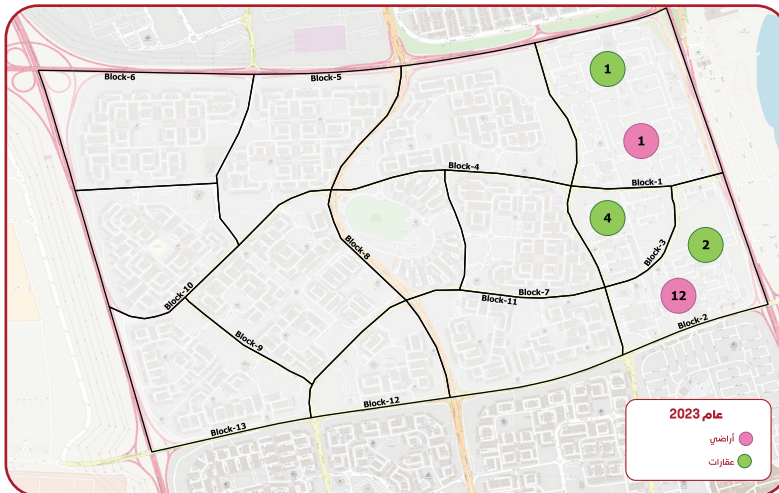
2021



2022



2023



معدلات الإيجار الشهرية

توضح الجداول 33 - 49 معدل الإيجارات الشهرية للوحدات من مختلف الفئات في مناطق مختلفة مذكورة.

جدول رقم 33 الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت (2023)

جدول رقم 33

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 - 925	600 - 450	310 - 250
شقة ثلاث غرف نوم	1,550 - 1,000	975 - 650	-

جدول رقم 34 الإيجارات الشهرية في بنيد القار (2023)

جدول رقم 34

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك.)	الدرجة المتوسطة (د.ك.)	الدرجة المنخفضة (د.ك.)
ستوديو	-	-	175 - 125
شقة غرفة نوم	775 - 650	420 - 330	285 - 225
شقة غرفتين نوم	1,000 - 750	610 - 440	365 - 250
شقة ثلاث غرف نوم	1,250 - 900	775 - 500	-

جدول رقم 35 الإيجارات الشهرية في السالمية (2023)

جدول رقم 35

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك.)	الدرجة المتوسطة (د.ك.)	الدرجة المنخفضة (د.ك.)
ستوديو	-	260 - 200	280 - 110
شقة غرفة نوم	560 - 400	360 - 240	310 - 220
شقة غرفتين نوم	820 - 500	710 - 440	385 - 260
شقة ثلاث غرف نوم	1,350 - 900	925 - 600	460 - 320

جدول رقم 36 الإيجارات الشهرية في حولي (2023)

جدول رقم 36

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	825 - 650	465 - 320	305 - 250

الإيجارات الشهرية في الشعب (2023)

جدول رقم 37

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
-	-	-	ستوديو
-	320 - 200	590 - 430	شقة غرفة نوم
-	580 - 320	850 - 650	شقة غرفتين نوم
-	600 - 370	1,300 - 900	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في الجابية (2023)

جدول رقم 38

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	520 - 300	650 - 500	شقة غرفتين نوم
410 - 270	580 - 380	800 - 625	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في الفروانية (2023)

جدول رقم 39

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
310 - 220	400 - 260	550 - 450	شقة غرفتين نوم
380 - 280	460 - 300	710 - 580	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في خيطان (2023)

جدول رقم 40

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	475 - 280	640 - 500	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في الرقعي (2023)

جدول رقم 41

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

الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ (2023)

جدول رقم 42

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
115 - 90	130 - 110	-	ستوديو
170 - 125	200 - 140	-	شقة غرفة نوم
230 - 180	280 - 225	-	شقة غرفتين نوم
300 - 260	350 - 280	-	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في صباح السالم (2023)

جدول رقم 43

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
225 - 160	250 - 180	305 - 240	ستوديو
250 - 190	340 - 220	525 - 340	شقة غرفة نوم
425 - 300	500 - 375	760 - 550	شقة غرفتين نوم
500 - 375	650 - 450	1,000 - 750	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في أبو حليفة (2023)

جدول رقم 44

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
220 - 160	240 - 180	-	ستوديو
225 - 150	295 - 210	400 - 280	شقة غرفة نوم
380 - 220	450 - 330	800 - 550	شقة غرفتين نوم
480 - 280	575 - 350	1,000 - 700	شقة ثلاث غرف نوم

الإيجارات الشهرية في الفيحيل (2023)

جدول رقم 45

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	210 - 180	210 - 160
شقة غرفة نوم	390 - 270	250 - 180	200 - 100
شقة غرفتين نوم	760 - 520	425 - 280	325 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	825 - 630	500 - 300	390 - 250

الإيجارات الشهرية في الفنطاس (2023)

جدول رقم 46

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	160 - 100
شقة غرفة نوم	500 - 350	275 - 180	220 - 135
شقة غرفتين نوم	800 - 550	445 - 320	380 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	950 - 750	450 - 300	340 - 250

الإيجارات الشهرية في المنقف (2023)

جدول رقم 47

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	140 - 120
شقة غرفة نوم	385 - 300	280 - 200	225 - 160
شقة غرفتين نوم	675 - 480	425 - 280	375 - 200
شقة ثلاث غرف نوم	750 - 550	470 - 300	400 - 250

الإيجارات الشهرية في المهبولة (2023)

جدول رقم 48

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	160 - 120
شقة غرفة نوم	425 - 300	360 - 250	225 - 190
شقة غرفتين نوم	900 - 650	550 - 350	465 - 280
شقة ثلاث غرف نوم	1,000 - 750	630 - 450	490 - 325

الإيجارات الشهرية في الجهاء (2023)

جدول رقم 49

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
170 – 120	210 – 180	-	ستوديو
260 – 150	275 – 200	-	شقة غرفة نوم
335 – 210	385 – 260	-	شقة غرفتين نوم
400 – 250	450 – 330	-	شقة ثلاث غرف نوم