

أعيان

A'AYAN

العقارية Real Estate



التقرير العقاري

النصف الأول 2025

شركة أعيان العقارية

www.aayanre.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المحتويات

01	الملخص
11	السكان ومساحات المعيشة والمساحات المفتوحة
77	قطاع السكن الخاص
87	قطاع المكاتب
99	الفرص العقارية للشركات الكويتية في مدينة الرياض

فهرس الرسم البياني

89	الرسم البياني 1: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية
90	الرسم البياني 2: حصة الحكومة والقطاع الخاص من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (2025)
90	الرسم البياني 3: إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص قبل وبعد الجائحة
91	الرسم البياني 4: نسبة الطلب على أنواع العقارات المختلفة الخاصة بقطاع المساحات المكتبية - القطاع الخاص (2025)
92	الرسم البياني 5: نسبة كل محافظة من العقارات المكتبية المتاحة في السوق (2025)
93	الرسم البياني 6: المساحات المكتبية المتاحة للتأجير ومعدلات الإشغال في الكويت
101	الرسم البياني 7: متوسط قيمة الصفقات وأسعار المتر المربع للفلل السكنية في مدينة الرياض
102	الرسم البياني 8: متوسط قيمة الصفقات وأسعار المتر المربع للشقق السكنية في مدينة الرياض
106	الرسم البياني 9: متوسط معدل الإيجار السنوي للمتر المربع للمساحات المكتبية في مدينة الرياض
109	الرسم البياني 10: توزيع مساحات التخزين على مستويات المناطق والأحياء بمدينة الرياض
110	الرسم البياني 11: توزيع فئات مساحات التخزين حسب المساحة الإجمالية للتخزين في مدينة الرياض
111	الرسم البياني 12: حجم عمليات التأجير في مدينة الرياض حسب نوع الوحدة

فهرس الجداول

03	جدول رقم 1: ترتيب أعلى 10 مناطق سكنية في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق
04	جدول رقم 2: ترتيب أعلى 10 مناطق للسكن الإستثماري في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق
05	جدول رقم 3: المشاريع المستقبلية قيد التخطيط
08	جدول رقم 4: المؤشرات الرئيسية القابلة للمقارنة
21	جدول رقم 5: إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - العاصمة
22	جدول رقم 6: إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - العاصمة
24	جدول رقم 7: النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة العاصمة
26	جدول رقم 8: النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة العاصمة
27	جدول رقم 9: ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة العاصمة بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق
28	جدول رقم 10: ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة العاصمة بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق
30	جدول رقم 11: إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - حولي
32	جدول رقم 12: إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - حولي
33	جدول رقم 13: النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة حولي
35	جدول رقم 14: النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة حولي
36	جدول رقم 15: ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة حولي بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق
37	جدول رقم 16: ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة حولي بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق
39	جدول رقم 17: إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - الفروانية
40	جدول رقم 18: إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - الفروانية
42	جدول رقم 19: النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة الفروانية
44	جدول رقم 20: النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الفروانية
45	جدول رقم 21: ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة الفروانية بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

فهرس الجداول (يتبع)

- جدول رقم 22: ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة الفروانية بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق..... 46
- جدول رقم 23: إجمالي مساحة فلل السكن الخاص /إجمالي عدد السكان - مبارك الكبير 48
- جدول رقم 24: إجمالي مساحات السكن الإستثماري /إجمالي عدد السكان - مبارك الكبير..... 49
- جدول رقم 25: النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة مبارك الكبير 51
- جدول رقم 26: النسبة المئوية لحصه مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة مبارك الكبير 53
- جدول رقم 27: ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة مبارك الكبير بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق ... 54
- جدول رقم 28: ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة مبارك الكبير بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق..... 55
- جدول رقم 29: إجمالي مساحة فلل السكن الخاص /إجمالي عدد السكان - الأحمدى 57
- جدول رقم 30: إجمالي مساحات السكن الإستثماري /إجمالي عدد السكان - الأحمدى 58
- جدول رقم 31: النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة الأحمدى..... 60
- جدول رقم 32: النسبة المئوية لحصه مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الأحمدى 62
- جدول رقم 33: ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة الأحمدى بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق 63
- جدول رقم 34: ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة الأحمدى بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق 64
- جدول رقم 35: إجمالي مساحة فلل السكن الخاص /إجمالي عدد السكان - الجهراء 66
- جدول رقم 36: إجمالي مساحات السكن الإستثماري /إجمالي عدد السكان - الجهراء 67
- جدول رقم 37: النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة الجهراء..... 69
- جدول رقم 38: النسبة المئوية لحصه مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الجهراء..... 71
- جدول رقم 39: ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة الجهراء بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق..... 72
- جدول رقم 40: ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة الجهراء بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق..... 73
- جدول رقم 41: ترتيب أعلى 10 مناطق سكنية في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق..... 74
- جدول رقم 42: ترتيب أعلى 10 مناطق للسكن الإستثماري في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق..... 75
- جدول رقم 43: أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية..... 78
- جدول رقم 44: المشاريع المستقبلية قيد التخطيط..... 79
- جدول رقم 45: المشاريع الإسكانية المستقبلية قيد التخطيط والتي لم يتم توزيعها 80
- جدول رقم 46: عدد الطلبات الإسكانية المسجلة حتى الربع الثاني من عام 2025 80
- جدول رقم 47: أسعار الأراضي السكنية في منطقة كيفان 81
- جدول رقم 48: أسعار الأراضي السكنية في منطقة النزهة 81
- جدول رقم 49: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الروضة 82
- جدول رقم 50: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصديق 82
- جدول رقم 51: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الخالدية 82
- جدول رقم 52: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرايبة 83
- جدول رقم 53: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرقة 83
- جدول رقم 54: أسعار الأراضي السكنية في منطقة السلام 83
- جدول رقم 55: أسعار الأراضي السكنية في منطقة السرة 84
- جدول رقم 56: أسعار الأراضي السكنية في منطقة حطين 84
- جدول رقم 57: حصر للمساحات المكتيبة المتوقع توفرها ونسبة الإشغال في دولة الكويت 94
- جدول رقم 58: عدد الموظفين في دولة الكويت ونسبة إشغال المساحات المكتيبة..... 95
- جدول رقم 59: أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها 96
- جدول رقم 60: المؤشرات الرئيسية القابلة للمقارنة..... 100
- جدول رقم 61: مكونات وحدات المباني السكنية المميزة متعددة الطوابق ونطاق المساحة والنطاق السعري 104
- جدول رقم 62: التكلفة الإجمالية للبناء والعائد المتوقع على العقار السكني من الدرجة الأولى 105
- جدول رقم 63: التكلفة الإجمالية للبناء والعائد المتوقع على المساحات المكتيبة المميزة..... 108
- جدول رقم 64: توزيع مساحات التخزين حسب حجم الوحدة التخزينية 110
- جدول رقم 65: معدل أسعار إيجار وحدات التخزين حسب المساحة في مدينة الرياض لعام 2025 112
- جدول رقم 66: التكلفة الإجمالية للبناء والعائد المتوقع على المساحات التخزينية في مدينة الرياض..... 113

تم إعداد هذا التقرير بالتعاون مع شركة:



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

تنويه

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

الملخص

نسلط الضوء في هذا التقرير على القطاعات العقارية التي لم تتطرق لها في إصداراتنا السابقة، إضافة إلى تحديث لبعض القطاعات التي تم تناولها من قبل.

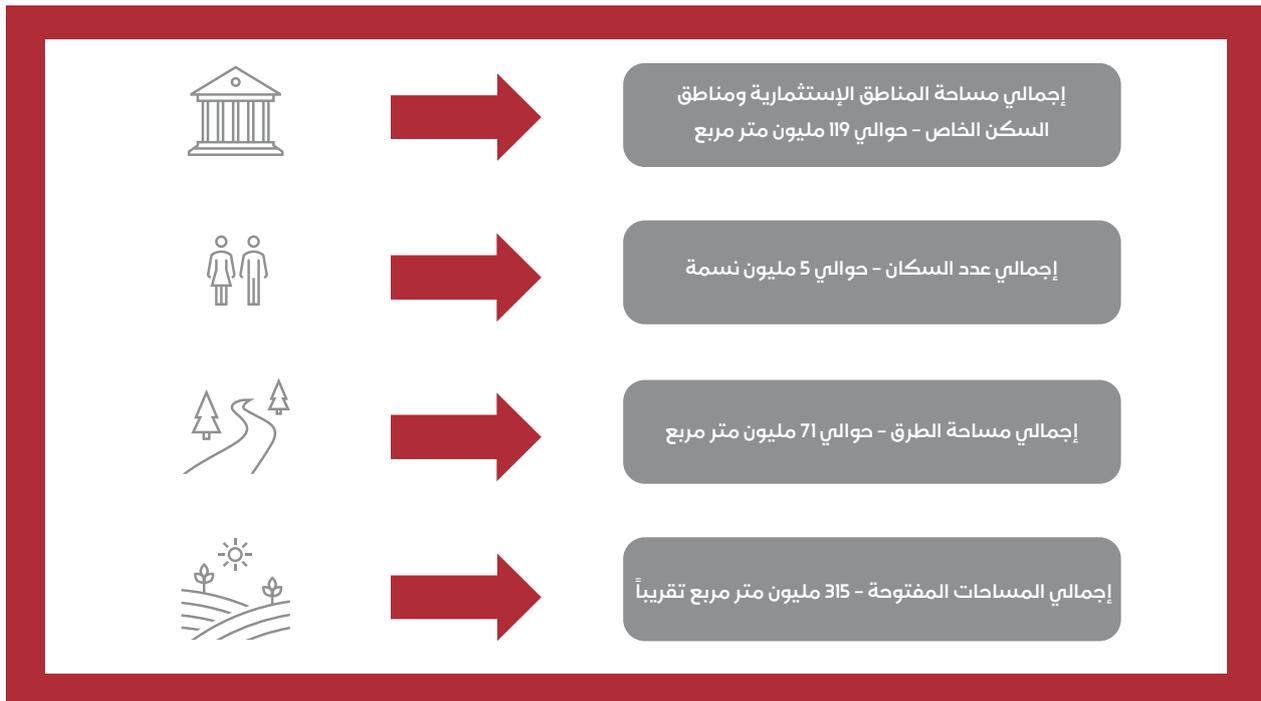
السكان ومساحات المعيشة والمساحات المفتوحة

لمحة عامة عن السكان ومساحات الأراضي:

- قمنا بإجراء دراسة شاملة لتوزيع أراضي السكن الخاص والسكن الإستثماري في دولة الكويت بهدف تحديد المناطق التي تتميز بأعلى مستويات المعيشة، إستناداً إلى ثلاثة معايير رئيسية وهي: المساحة المفتوحة، ومساحة الطرق، بالإضافة إلى متوسط نصيب الفرد من مساحة الأراضي الإستثمارية والسكنية.
- تعكس هذه المؤشرات مستويات المعيشة، إتصال الطرق، وكثافة السكان، لكنها لا ترتبط بأسعار العقارات.
- يُقدَّر إجمالي عدد السكان في دولة الكويت بحدود 5 مليون نسمة حتى النصف الثاني من عام 2025، في حين تبلغ المساحة الإجمالية المخصصة لأراضي السكن الخاص (الفلل) والأراضي الإستثمارية نحو 119 مليون متر مربع، وتصل المساحة الإجمالية للطرق إلى ما يقارب 71 مليون متر مربع، بينما تغطي المساحات المفتوحة حوالي 315 مليون متر مربع.

المناطق التي توفر أكبر مساحة للفرد:

- تمتلك مدينة المطلاع أكبر مساحة من الأراضي المخصصة للسكن الخاص (الفلل) لكل فرد، مع الأخذ بعين الإعتبار أن هذه المساحة المرتفعة ناتجة عن قلة عدد السكان حالياً، ومن المتوقع أن تنخفض في المستقبل القريب وذلك بعد إكتمال أعمال البناء وإنتقال السكان إلى منازلهم.
- تليها منطقة صباح الأحمد البحرية بمساحة تبلغ 1,285 متر مربع لكل فرد، حيث تُخصص بشكل أساسي كمنازل للعطلات الأسبوعية، مما يعكس طبيعتها كوجهة سكنية مخصصة للراحة والإستجمام.
- بينما تتمتع مدينة الخيران بمساحة قدرها 366 متر مربع لكل فرد، فهي منطقة سكنية تشهد نمواً ملحوظاً في الطلب على الوحدات السكنية.



نستعرض ملخصاً لمساحات الأراضي والمساحات المفتوحة موزعة على مستوى المحافظات بدولة الكويت:

يوضح الجدول أدناه نصيب الفرد من أراضي السكن الخاص (الفلل) وأراضي السكن الإستثماري، بالإضافة إلى نسب المساحات المفتوحة ومساحات الطرق في كل محافظة.

- تُعد مدينتي المطلاع وصباح الأحمد البحرية الأعلى من حيث مساحة أراضي السكن الخاص (الفلل) المخصصة لكل فرد، حيث يبلغ نصيب الفرد في المطلاع 77,469 متر مربع، وفي صباح الأحمد البحرية 1,285 متر مربع.
- تتصدر منطقة دسمان جميع مناطق دولة الكويت من حيث أعلى مساحة سكن إستثماري مخصصة لكل فرد قدرها 205.6 متر مربع.
- تضم منطقة صباح الأحمد البحرية أكبر نسبة من المساحات المفتوحة، حيث تمثل 85.6% من إجمالي مساحتها.
- بينما تمتلك منطقة المباركية أعلى نسبة من مساحة الطرق، حيث تشكل نسبتها أكثر من 21.9% من إجمالي مساحة المنطقة.

المحافظة	أعلى مناطق السكن الخاص (الفلل) لنصيب الفرد الواحد (من مساحة الأراضي (متر مربع)	أعلى مناطق السكن الإستثماري لنصيب الفرد الواحد (من مساحة الأراضي (متر مربع)	أعلى المناطق المفتوحة للمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	أعلى المناطق لمساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
العاصمة	الشويخ السكنية (74.7)	دسمان (205.6)	الدوحة (70.8%)	القادسية (18.4%)
حولي	البدع (288.3)	الشعب (37.8)	الثهداء (45.8%)	المباركية (21.9%)
الفروانية	غرب عبدالله المبارك (79.4)	خيطان (4.0)	عبدالله المبارك الصباح (61.0%)	جنوب خيطان (17.4%)
مبارك الكبير	الفنيطيس (181.6)	صباح السالم (7.9)	مبارك الكبير (41.6%)	القرين (15.8%)
الأحمدي	صباح الأحمد البحرية (1,285)	أبو حليفة (10.1)	صباح الأحمد البحرية (85.6%)	جنوب عبدالله المبارك (18.1%)
الجهراء	المطلاع (77,469)	الجهراء (2.5)	القيروان (55.8%)	النعيم (19.1%)

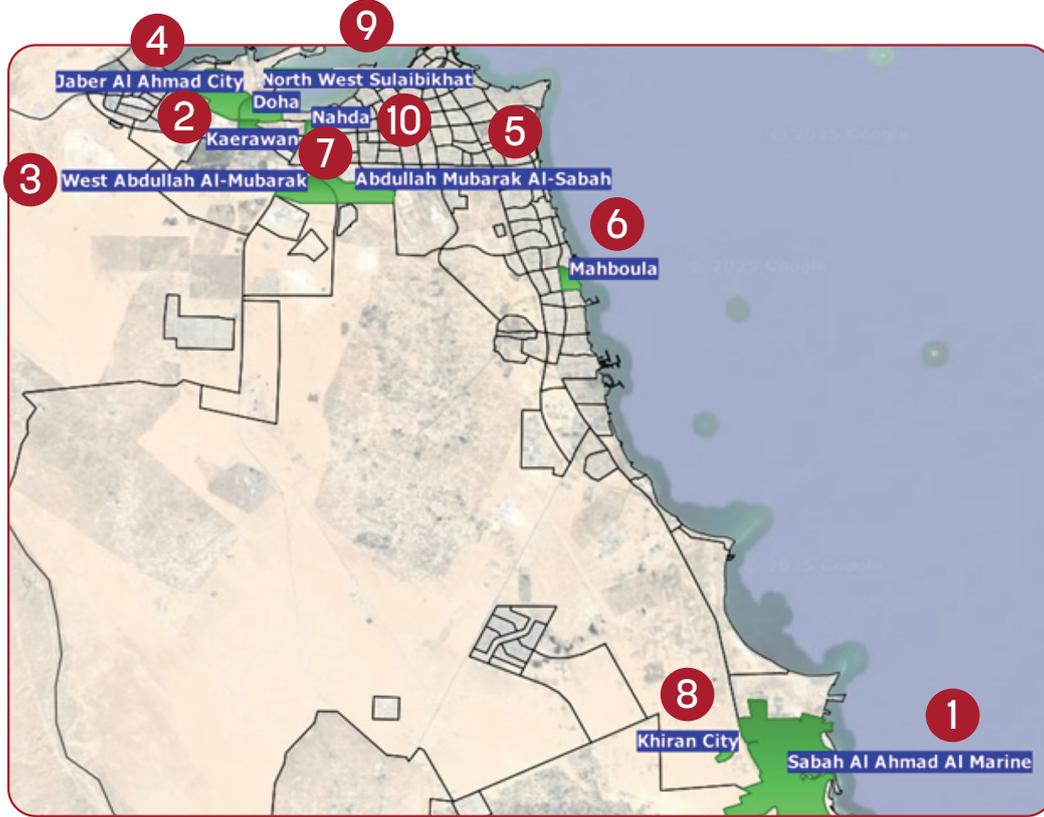
أعلى المناطق المخصصة للسكن الخاص (الفلل) وأراضي السكن الإستثماري من حيث إجمالي المساحات المفتوحة ومساحة الطرق:

يوضح الجدول أدناه ترتيب أعلى المناطق في كل محافظة بناء على النسبة المجمعة للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق.

- وفقاً لما ورد في هذا التقرير، نستعرض في الجدول أدناه ترتيب أعلى المناطق في كل محافظة بناء على النسبة المجمعة للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق.
- تتصدر منطقة صباح الأحمد البحرية في محافظة الأحمدي أعلى المناطق المخصصة للسكن الخاص (الفلل) بنسبة مجمعة تبلغ 87.9%، تليها منطقة الدوحة في محافظة العاصمة بنسبة 80.8%، ثم منطقة غرب عبدالله المبارك في محافظة الفروانية بنسبة 71.6%.
- بينما تتصدر مدينة جابر الأحمد في محافظة العاصمة أعلى المناطق المخصصة لأراضي السكن الإستثماري بنسبة مجمعة تبلغ 70.5%، تليها منطقة المهبولة في محافظة الأحمدي بنسبة 70.2%، ثم منطقة صباح السالم في محافظة مبارك الكبير بنسبة 55.3%.

المحافظة	أعلى مناطق السكن الخاص (الفلل)	نسبة المساحات المفتوحة ومساحة الطرق (السكن الخاص)	أعلى مناطق السكن الإستثماري	نسبة المساحات المفتوحة ومساحة الطرق (السكن الإستثماري)
العاصمة	الدوحة	80.8%	مدينة جابر الأحمد	70.5%
حولي	المباركية	63.5%	الشعب	44.1%
الفروانية	غرب عبدالله المبارك	71.6%	جليب الشيوخ	49.4%
مبارك الكبير	مبارك الكبير	57.3%	صباح السالم	55.3%
الأحمدي	صباح الأحمد البحرية	87.9%	المهبولة	70.2%
الجهراء	القيروان	69.8%	الجهراء	40.4%

- قمنا بتسليط الضوء في هذا التقرير على أفضل 10 مناطق سكنية في دولة الكويت من حيث المساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة صباح الأحمد البحرية المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة التي تزيد عن 2% و 85% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي الدوحة وغرب عبدالله المبارك في المرتبتين الثانية والثالثة.

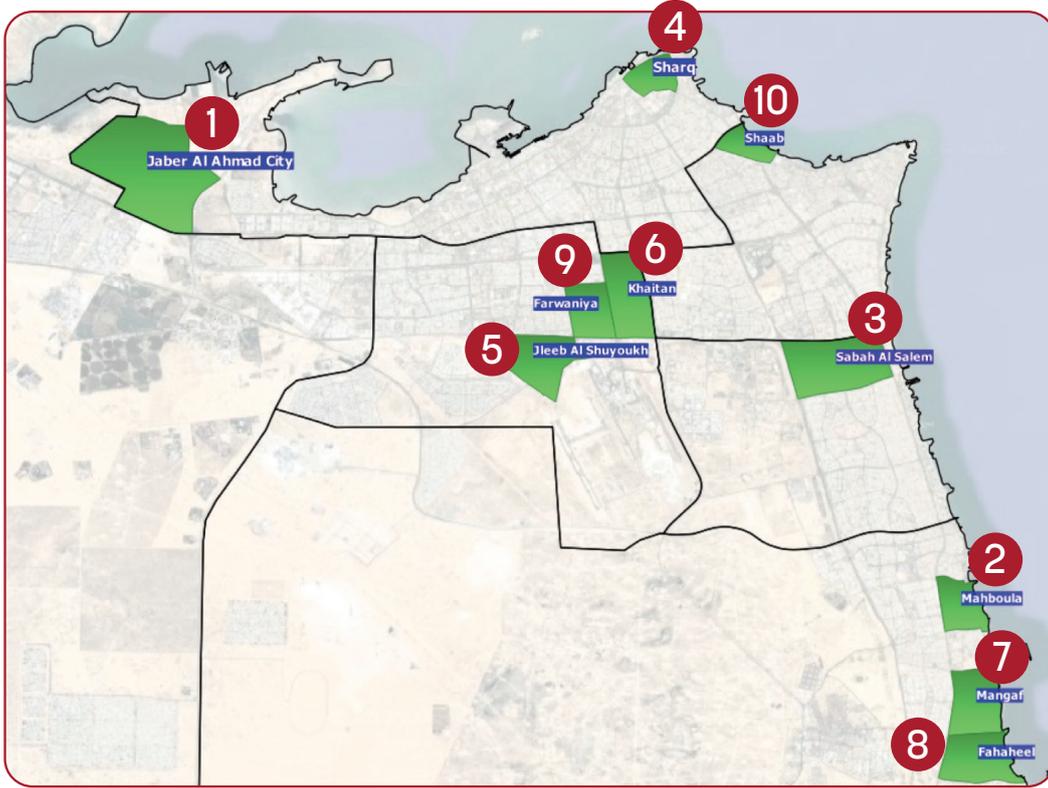


ترتيب أعلى 10 مناطق سكنية في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 1

م	المنطقة	النسبة الإجمالية لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة	النسبة المئوية لمساحة الفلل	النسبة المئوية للمساحات الأخرى
1	صباح الأحمد البحرية	87.9%	1.7%	10.4%
2	الدوحة	80.8%	7.5%	11.7%
3	غرب عبدالله المبارك	71.6%	16.1%	12.2%
4	مدينة جابر الأحمد	70.5%	11.9%	17.6%
5	عبدالله المبارك الصباح	70.5%	12.4%	17.2%
6	المهولة	70.2%	4.9%	24.9%
7	القيروان	69.8%	16.0%	14.2%
8	مدينة الخيران السكنية	69.4%	21.4%	9.2%
9	شمال غرب الصليبيخات	65.8%	17.5%	16.6%
10	النهضة	64.2%	18.4%	17.4%

- قمنا بتسليط الضوء في هذا التقرير على أفضل 10 مناطق للسكن الإستثماري في دولة الكويت من حيث المساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل مدينة جابر الأحمد المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة التي تزيد عن 10% و 59% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي المهبولة وصباح السالم في المرتبتين الثانية والثالثة.



ترتيب أعلى 10 مناطق للسكن الإستثماري في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 2

م	المنطقة	النسبة الإجمالية لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة	النسبة المئوية لمساحة السكن الإستثماري	النسبة المئوية للمساحات الأخرى
1	مدينة جابر الأحمد	70.5%	1.35%	28.15%
2	المهبولة	70.2%	31.1%	24.9%
3	صباح السالم	55.3%	7.74%	36.96%
4	شرق	49.6%	9.42%	40.98%
5	جليب الشيوخ	49.4%	6.75%	43.85%
6	خيطان	49.0%	11.22%	39.78%
7	المنقف	47.9%	12.87%	39.23%
8	الفحيحيل	46.3%	10.28%	43.42%
9	الفروانية	44.9%	20.82%	34.28%
10	الشعب	44.1%	24.81%	31.09%

قطاع السكن الخاص

- يبلغ إجمالي قطع الأراضي السكنية في الكويت حتى عام 2025 نحو 220,025 قطعة، منها 194,497 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص موزعة على 85 منطقة مختلفة، مما يجعل هذا القطاع الأكبر والأكثر تأثيراً في السوق الكويتي. بالإضافة إلى ذلك، هناك 25,528 قطعة أرض مخصصة للسكن الحكومي تهدف إلى دعم الأسر الكويتية.
- تُعد مدينة المطلاع أكبر المناطق السكنية الخاصة، حيث تضم 28,289 قطعة أرض تمتد على مساحة تبلغ 11.4 مليون متر مربع. ومن المتوقع أن تصبح المطلاع محورياً رئيسياً لتنمية القطاع السكني في المستقبل، وذلك بمجرد الإنتهاء من أعمال البناء وبدء إشغال الوحدات بالكامل.

مشاريع السكن الحكومي المستقبلية:

- أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن عدة مشاريع تطويرية واسعة النطاق وذلك في إطار جهودها لتلبية الاحتياجات السكنية المتنامية في البلاد. حيث تشمل هذه المشاريع ست مناطق رئيسية بمساحة إجمالية تبلغ 245.5 مليون متر مربع، تحتوي على 183,246 وحدة سكنية مخصصة للأسر الكويتية.
- تشمل هذه المشاريع مدينتي الصابرية ونواف الأحمد، وهما من أبرز المشاريع الكبرى قيد التخطيط حالياً، بمساحات تتجاوز 79.7 مليون متر مربع و 127.1 مليون متر مربع لكل منهما على التوالي. ومن المتوقع أن يُسهم كل مشروع بإضافة 52,000 وحدة سكنية.
- إلى جانب ذلك، تشمل قائمة المشاريع المستقبلية أربعة مدن سكنية إضافية هي: جنوب صباح الأحمد، شرق صباح الأحمد، جنوب سعد العبدالله، والخيران السكنية، والتي يُتوقع أن تُضيف مجتمعة ما يقارب 79,246 وحدة سكنية جديدة.
- وبذلك، تمثل هذه المشاريع إضافة كبيرة إلى إجمالي المعروض السكني في المستقبل. مقارنة بقائمة الإنتظار الحالية التي تضم نحو 97,671 طلب إسكاني، فإن حجم المعروض المتوقع يبدو كافياً لتلبية الطلب الحالي.
- نظراً لتسجيل دولة الكويت ما بين 8,000 إلى 10,000 طلب سكني سنوياً نتيجة حالات الزواج، فمن المتوقع أن يغطي حجم المعروض الجديد ليس فقط الطلب المتراكم حالياً، بل أيضاً الطلب المتوقع خلال الـ 4 - 5 سنوات.

قطع أراضي السكن
الحكومي 25,528

+

قطع أراضي السكن
الخاص 194,497

=

إجمالي قطع الأراضي
السكنية في الكويت
حوالي 220,025 قطعة

المشاريع المستقبلية قيد التخطيط

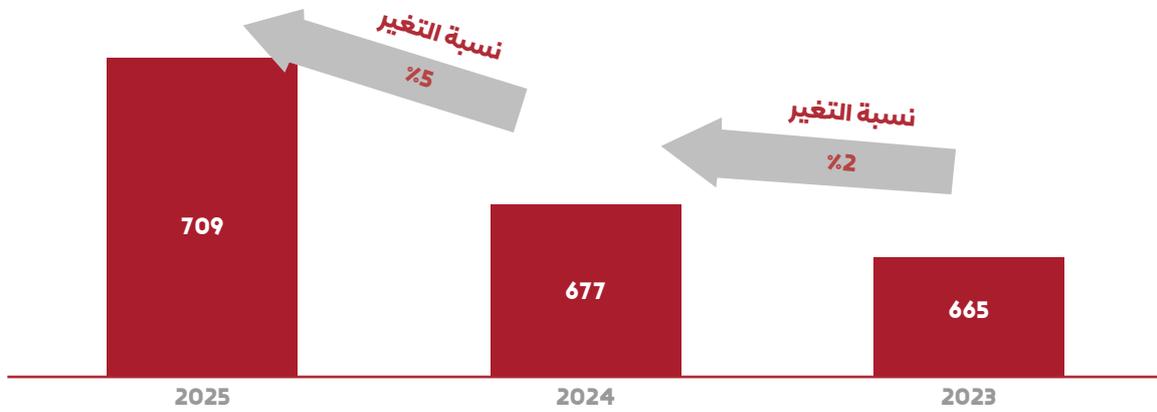
جدول رقم 3

الحالة	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الأراضي	المنطقة
تم التوزيع	8,860,000	22,152	جنوب صباح الأحمد
لم يتم التوزيع	355,200	1,184	شرق صباح الأحمد
تم التوزيع	8,152,000	20,380	جنوب سعد العبدالله
لم يتم التوزيع	21,318,000	35,530	الخيران السكنية
لم يتم التوزيع	79,700,000	52,000	الصابرية
لم يتم التوزيع	127,100,000	52,000	نواف الأحمد
-	245,485,200	183,246	الإجمالي

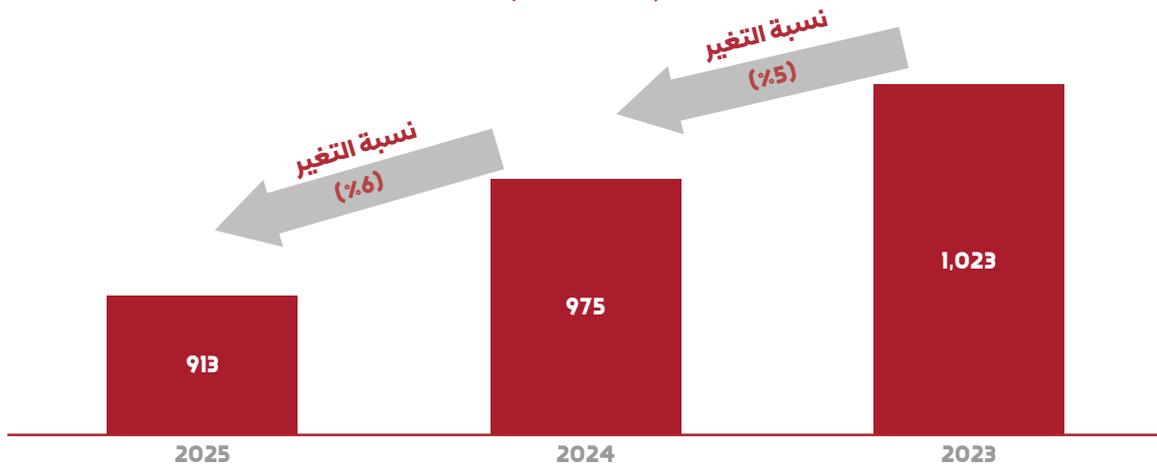
أسعار الأراضي الخاصة والمنازل:

- قمنا بدراسة بيانات أسعار الأراضي الخاصة والمنازل، والتي أظهرت تنوعاً في اتجاهات معدلات الصفقات العقارية عبر مختلف مناطق الكويت.
- سجل متوسط أسعار الأراضي للصفقات العقارية زيادة طفيفة بنسبة 2% خلال الفترة من 2023 إلى 2024، بينما شهدت الأسعار نمواً بنسبة 5% بين عامي 2024 و 2025، حيث ارتفع متوسط السعر من حوالي 677 د.ك للمتر المربع إلى 709 د.ك للمتر المربع.
- في المقابل، واصلت أسعار المنازل إنخفاضها، حيث شهدت تراجعاً بنسبة 5% خلال الفترة من 2023 إلى 2024، وإنخفاضاً إضافياً بنسبة 6% بين عامي 2024 و 2025.

اتجاهات أسعار الأراضي الخاصة في الكويت د.ك / متر مربع (2025 - 2023)



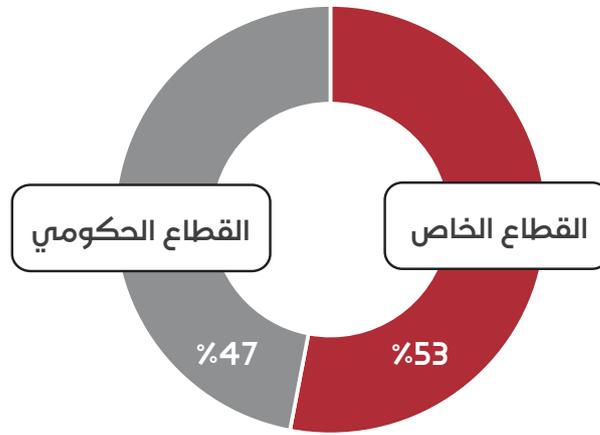
اتجاهات أسعار المنازل في الكويت د.ك / متر مربع (2025 - 2023)



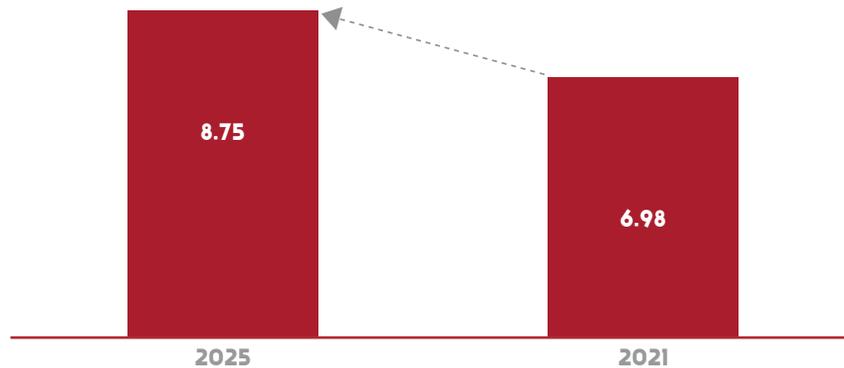
قطاع المكاتب

- من المتوقع أن يؤدي تنامي النشاط الإقتصادي إلى ارتفاع معدلات التوظيف، مما سيُسهم في زيادة الطلب على المساحات المكتبية.
- في عام 2021، بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (مرحلة ما بعد الجائحة) 6.98 مليون متر مربع، بينما بلغ إجمالي الطلب 8.75 مليون متر مربع في عام 2025، إلا أن الأرقام والبيانات التي تخص عام 2025 تقديرية بسبب عدم إصدار البيانات الرسمية من الهيئة العامة للمعلومات المدنية حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.
- كما نود أن نشير إلى أن إجمالي الطلب المشار إليه يغطي كلاً من القطاعين الحكومي والخاص.
- باستخدام بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية الخاصة ببيانات التوظيف في القطاعين الحكومي والخاص، نقدر أن حصة الحكومة من الطلب على المساحات المكتبية تبلغ نسبتها 47% وحصة القطاع الخاص تبلغ نسبتها 53%.
- بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص في عام 2025 حوالي 4.64 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يشهد ارتفاعاً إلى 4.91 مليون متر مربع بحلول عام 2027.
- شهدت نسبة الإشغال إنخفاضاً طفيفاً خلال العامين الماضيين، في حين سجلت العقارات التي تم تشييدها خلال نفس الفترة زيادة تدريجية في معدلات الإشغال. ومن المتوقع أن تستغرق المساحات المكتبية المتبقية في السوق فترة حتى يتم تأجيرها بالكامل، مما سيؤدي تدريجياً إلى ارتفاع نسبة الإشغال لتصل إلى ما يقارب 82% بحلول نهاية عام 2027.
- وفي الوقت ذاته، تتزايد المخاوف في السوق من انتقال بعض الجهات الحكومية تدريجياً إلى الأبراج المملوكة لها، مما قد يحد من الطلب على الأبراج المكتبية في القطاع الخاص.
- بالنسبة للمكاتب الفاخرة والمميزة، تتراوح أسعار إيجارها من 6 إلى 14.5 دك لكل متر مربع اعتماداً على الموقع وأحجام الوحدات. لا يوجد سوى عدد قليل من العقارات الفاخرة والمميزة في الكويت من بينها برج الحمراء، برج كيبكو، برج الراجية للمكاتب، برج العاصمة، مجمع الصالحيية، برج التجارية، برج إنجازات، برج مزايا، برج مدينة الأعمال.

نسبة الطلب على المساحات المكتبية



إجمالي الطلب على المساحات المكتبية - مليون متر مربع (2025 - 2021)



الفرص العقارية للشركات الكويتية في مدينة الرياض

إستناداً إلى تحليلنا، نستخلص فيما يلي أبرز النتائج:

- تبلغ مساحة مدينة الرياض ما يقارب 377.6 مليار متر مربع مقارنة بدولة الكويت التي تبلغ مساحتها تقريباً 17.8 مليار متر مربع. يتجاوز عدد الأراضي في جميع قطاعات مدينة الرياض 1.3 مليون قطعة أرض بمساحة إجمالية تقارب 3.1 مليار متر مربع، مقارنة بحوالي 350 ألف قطعة أرض في دولة الكويت بمساحة إجمالية تبلغ نحو 1.7 مليار متر مربع.
- يبلغ عدد سكان مدينة الرياض حالياً ما يقارب 8 مليون نسمة. حيث يبلغ نصيب الفرد الواحد من الأراضي المتاحة نحو 386.6 متر مربع في مدينة الرياض، مقارنة بـ 337.8 متر مربع في دولة الكويت وتعتبر المساحة متقاربة جداً.
- مع ذلك، نلاحظ بأن دولة الكويت خصصت أراضي ذات مساحات كبيرة جداً للإستخدامات غير السكنية وبشكل خاص (الصناعية/ الحكومية)، وبالتالي فإن نصيب الفرد الفعلي من الأراضي المتاحة في دولة الكويت أقل بكثير مقارنة بمدينة الرياض.

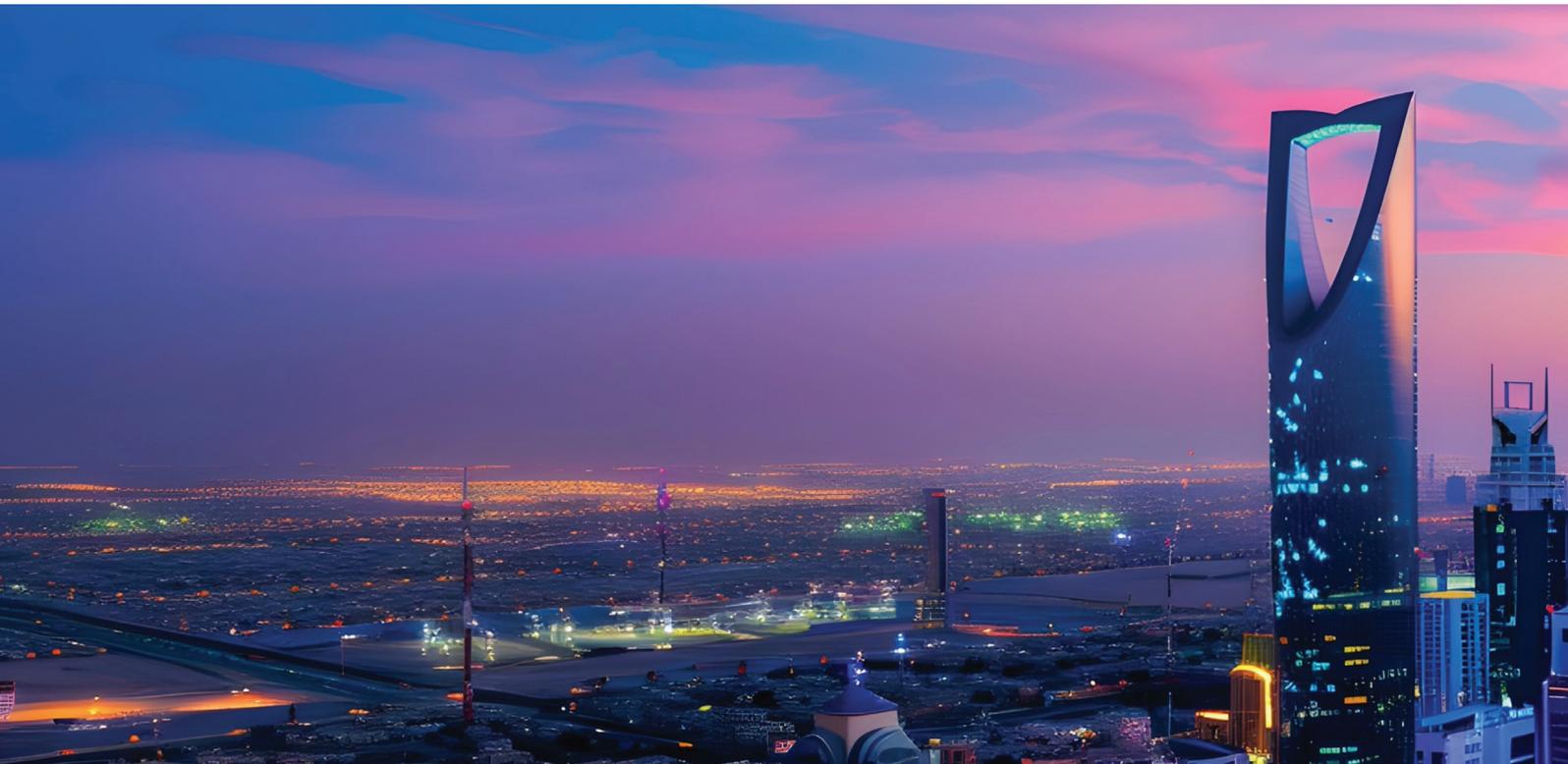
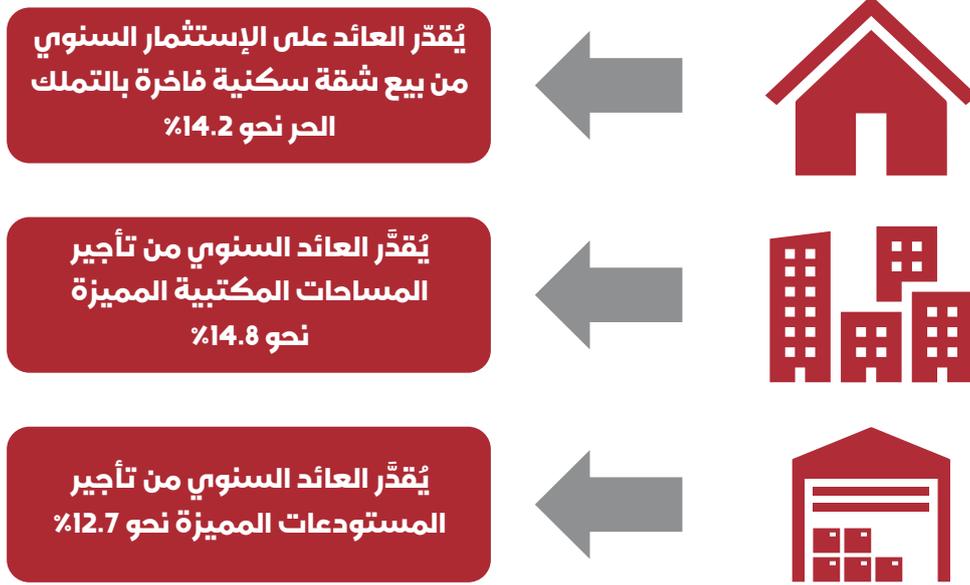
المؤشرات الرئيسية القابلة للمقارنة

جدول رقم 4

دولة الكويت	مدينة الرياض	المؤشرات الرئيسية
17.8 مليار	377.6 مليار	المساحة (متر مربع)
0.35 مليون	1.3 مليون	عدد الأراضي
1.7 مليار	3.1 مليار	المساحة الإجمالية لجميع القسائم (متر مربع)
5.0 مليون نسمة	8.0 مليون نسمة	عدد السكان
337.8	386.6	نصيب الفرد من الأراضي القابلة للتطوير (متر مربع)



- بحسب تقدير اتنا، يُعد سعر 15,000 ريال سعودي للمتر المربع متوسطاً معقولاً لبيع الشقق الفاخرة في مدينة الرياض، حيث تتركز معظم المشاريع السكنية المميزة بالقرب من الخط الأول لخطوط المترو.
- وتشير تقدير اتنا أيضاً إلى أن بيع العقارات السكنية الحرة من الدرجة الأولى يحقق عائداً على الإستثمار (ROI) بنسبة 14.2% في ظل ظروف السوق الحالية.
- أما بالنسبة للمساحات المكتبية المميزة، فقد قَدَرنا متوسط الإيجار السنوي بنحو 1,800 ريال سعودي للمتر المربع، مما يحقق عائداً يُقدَّر بحوالي 14.8%، وهذا يشير إلى إمكانية الحصول على دخل ممتاز في ظل ظروف السوق الحالية.
- وفيما يخص المساحات التخزينية (المستودعات) المميزة، فبلغ متوسط الإيجار 350 ريال سعودي للمتر المربع، وبعائد تقديري نحو 12.67%، مما يشير إلى هامش ربح جيد جداً في ظل ظروف السوق الحالية.

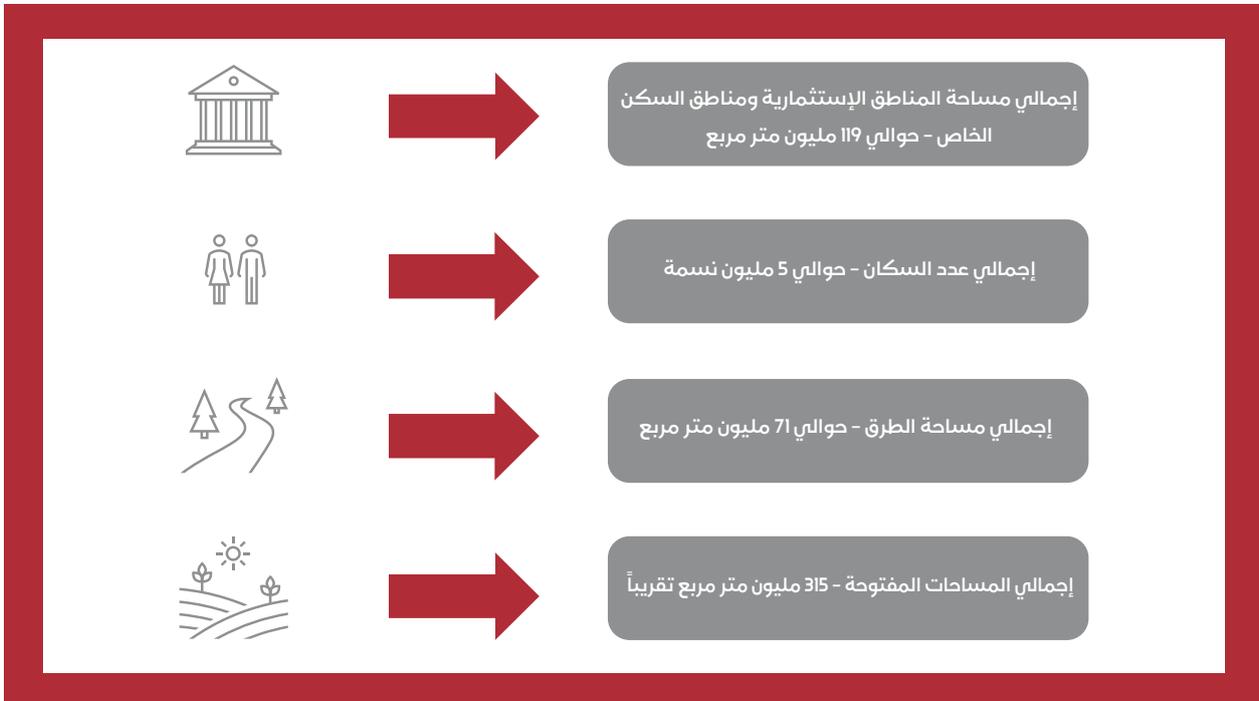




السكان ومساحات المعيشة والمساحات المفتوحة

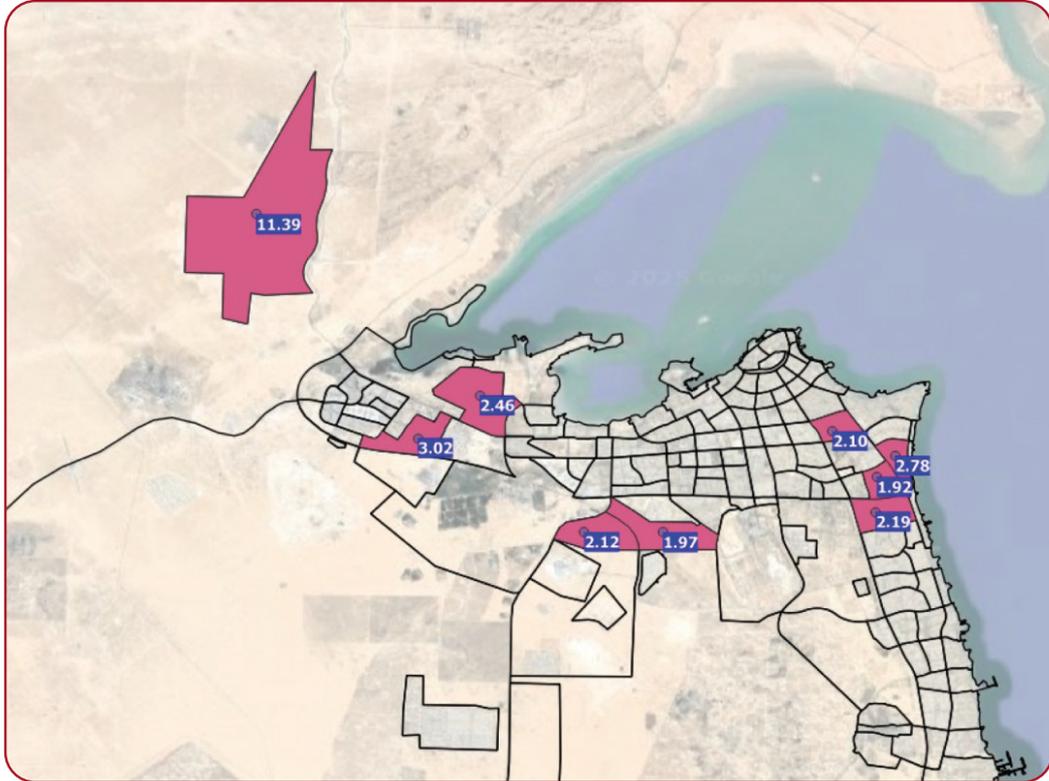
يبلغ متوسط نصيب الفرد الواحد في دولة الكويت 24 متر مربع من مساحة الأراضي الإستثمارية والسكنية

- قمنا بإجراء دراسة شاملة لتوزيع أراضي السكن الخاص والإستثماري في دولة الكويت بهدف تحديد المناطق التي تتميز بمستوى معيشة مرتفع ونمط حياة راقى.
- يستند التحليل إلى ثلاثة معايير رئيسية وهي (المساحة المفتوحة، ومساحة الطرق، بالإضافة إلى متوسط نصيب الفرد الواحد من مساحة الأراضي "الإستثمارية والسكنية").
- المساحة المفتوحة هي المساحة التي لا تندرج تحت أي تصنيف للأراضي من قبل البلدية في أي منطقة.
- تعد المساحات المفتوحة من العوامل المهمة التي تسهم في تحسين جودة الهواء، وتعزيز الصحة البدنية والنفسية، ودعم التفاعل المجتمعي، وتوفير بيئة مناسبة لأنماط الحياة النشطة، فضلاً عن تعزيزها لقيمة العقارات وجمالية المنطقة.
- وبالمثل، تُعرّف مساحة الطرق بأنها المساحة الإجمالية في المنطقة التي تخصص للطرق والشوارع بأنواعها المختلفة التي تربط بين المناطق.
- تساعد مساحة الطرق الكبيرة في سهولة الإتصال وإمكانية الوصول للمناطق الأخرى، مما يدعم النشاط الإقتصادي، وتقليل الإزدحام، كما تتيح سرعة الوصول في حالات الطوارئ، وكذلك تسهل الوصول المباشر للوجهة المطلوبة مما يعزز إمكانات التطوير العقاري.
- يشير متوسط نصيب الفرد من مساحة الأراضي "الإستثمارية والسكنية" إلى مستوى الكثافة السكانية في المنطقة.
- نود أن نشير إلى أن نتائج هذا التحليل غير مرتبطة بأسعار العقارات.



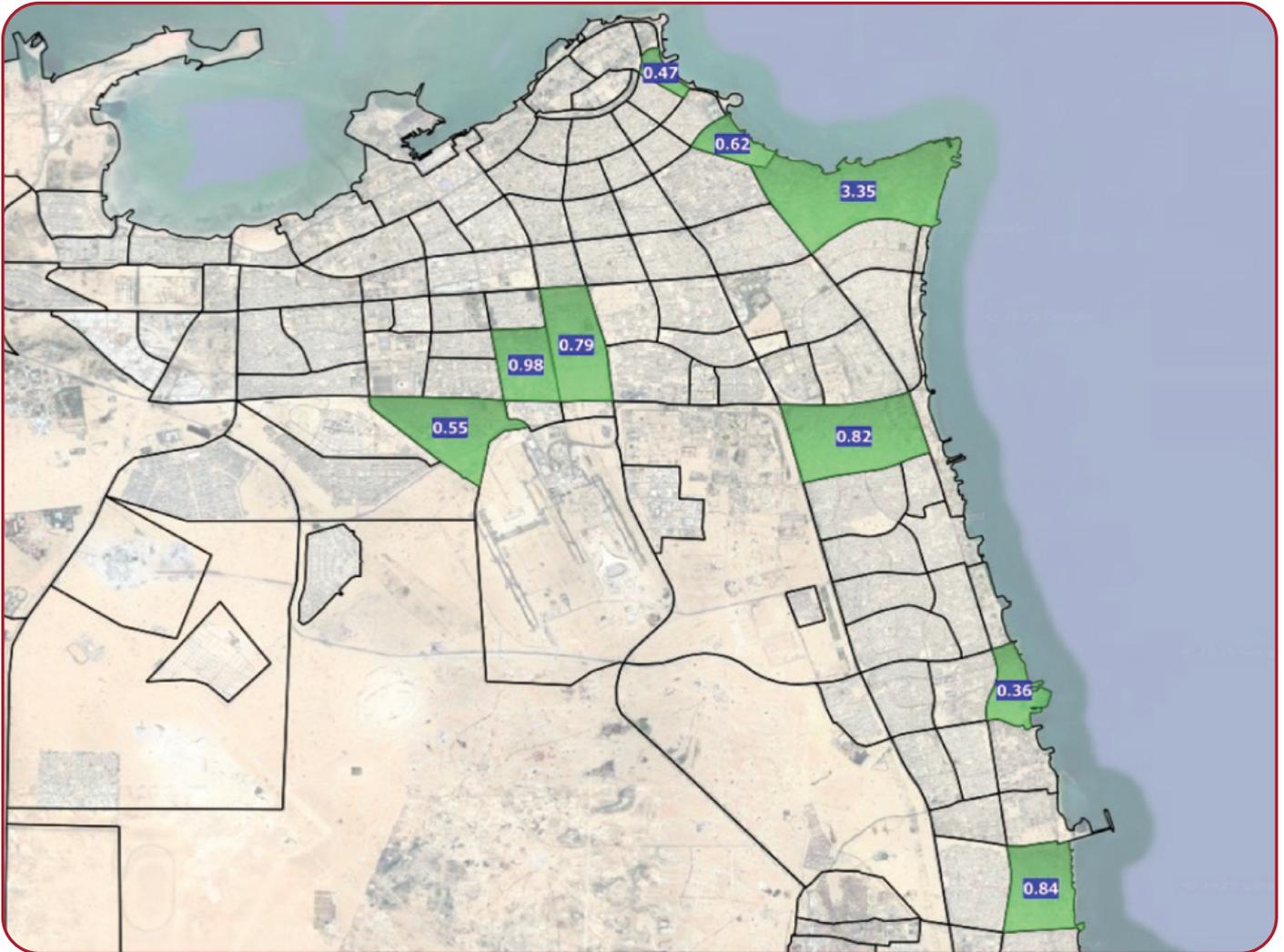
تمتلك مدينة المطلاع السكنية أكبر مساحة مخصصة لأراضي السكن الخاص في دولة الكويت، حيث تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي 11.4 مليون متر مربع

- توضح الخريطة أدناه أعلى 9 مناطق في دولة الكويت من حيث المساحات المخصصة لأراضي السكن الخاص.
- حيث تمتلك مدينة المطلاع أعلى مساحة مخصصة لأراضي السكن الخاص بمساحة إجمالية تقارب 11.4 مليون متر مربع.
- تليها منطقة سعد العبدالله بمساحة إجمالية تقارب 3.02 مليون متر مربع.
- ثم منطقتي سلوى وجابر الأحمد بمساحة 2.78 و 2.46 مليون متر مربع على التوالي.
- كما تمتلك منطقتي عبدالله المبارك الصباح ومشرف أقل مساحة مخصصة لأراضي السكن الخاص من بين أكبر 9 مناطق على مستوى الكويت بمساحة 1.97 و 1.92 مليون متر مربع على التوالي.



تعد منطقة السالمية أكبر منطقة استثمارية على مستوى دولة الكويت بمساحة إجمالية تقدر بـ 3.35 مليون متر مربع تقريباً

- توضح الخريطة أدناه أعلى 9 مناطق في دولة الكويت من حيث المساحات المخصصة لأراضي السكن الإستثماري.
- تمتلك منطقة السالمية أعلى مساحة أراضي مخصصة للسكن الإستثماري تقارب 3.35 مليون متر مربع.
- وتحتل منطقة الفروانية ثاني أكبر مساحة أراضي مخصصة للسكن الإستثماري تقارب 0.98 مليون متر مربع.
- تليها منطقتي المنقف وصباح السالم بمساحة 0.84 و 0.82 مليون متر مربع على التوالي.
- كما تمتلك منطقتي بنيد القار والفرنطاس أقل مساحة لأراضي السكن الإستثماري من بين المناطق التسعة بمساحة 0.47 و 0.36 مليون متر مربع على التوالي.
- مع الأخذ بعين الإعتبار بأن هذا الترتيب ليس له أي علاقة بأسعار العقارات في المناطق المعنية. حيث إن المعايير التي يعتمد عليها تحديد سعر الأراضي متعددة مثل العرض والطلب والمسافات من المناطق التجارية المركزية. وتلك المعايير لم يتم التطرق إليها في نطاق هذا التقرير.

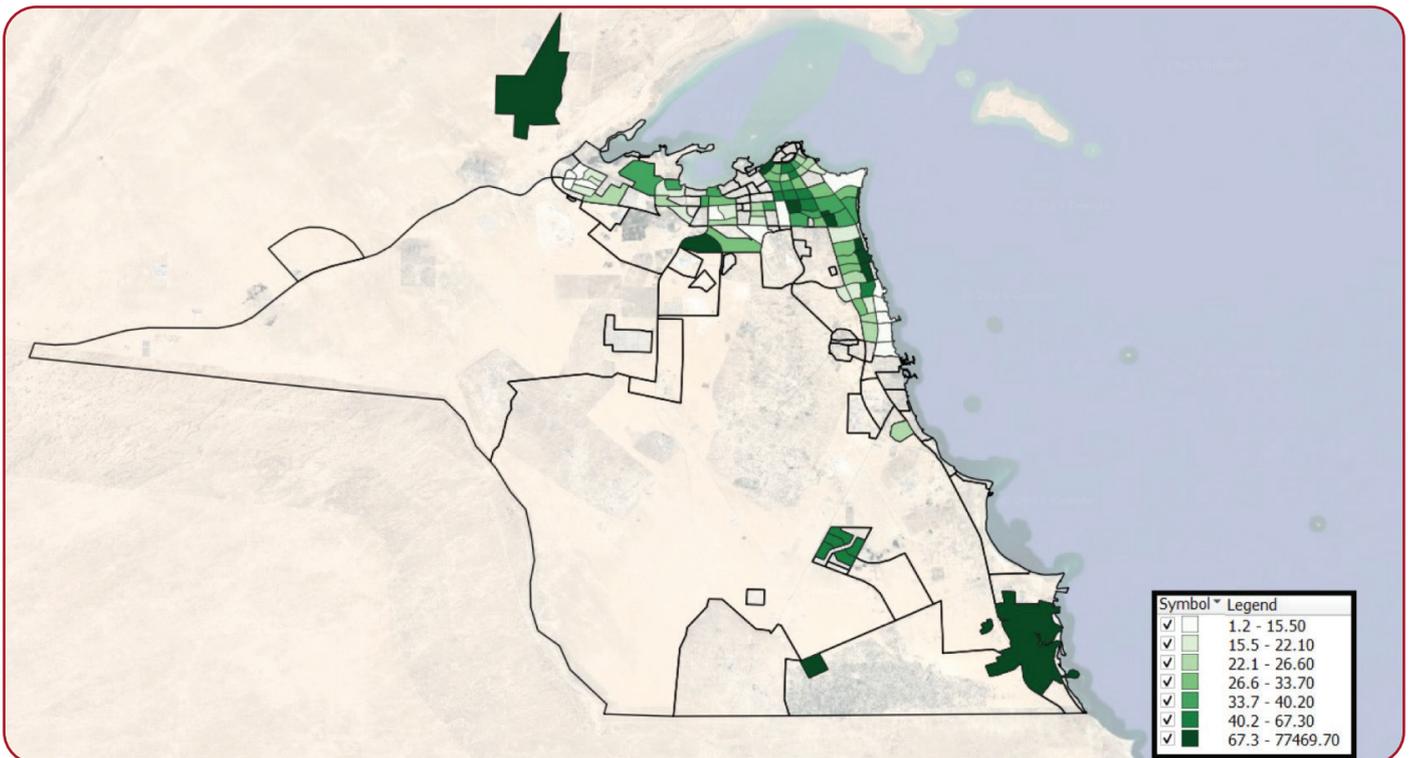


منهجية حساب متوسط نصيب الفرد الواحد من مساحة الأراضي "الإستثمارية والسكنية"



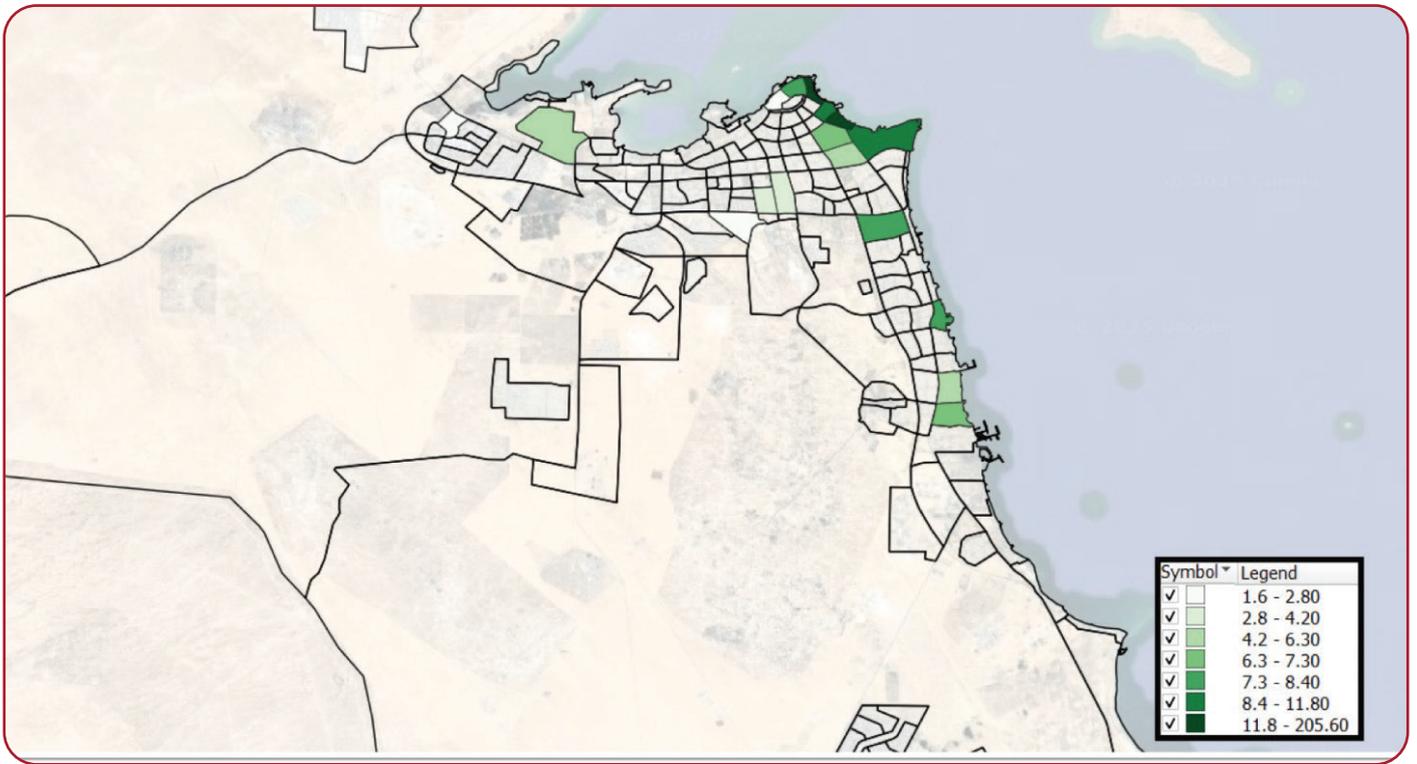
تتصدر مدينة المطلاع أعلى متوسط نصيب للفرد الواحد من مساحة أراضي السكن الخاص على مستوى دولة الكويت

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحات السكن الخاص "الفلل" للفرد الواحد في جميع مناطق دولة الكويت.
- تمتلك مدينة المطلاع أعلى متوسط مساحة مخصصة للفرد الواحد والتي تقارب 77,469 متر مربع. إلا أن هذا الرقم من المتوقع أن ينخفض قريباً وبشكل كبير مع إكمال أعمال البناء وإنتقال السكان إلى منازلهم.
- تأتي مدينة صباح الأحمد البحرية ومدينة الخيران السكنية في المرتبتين التاليتين، بمتوسط مساحة للفرد تبلغ 1,285 متر مربع و 366 متر مربع لكل منهما على التوالي. حيث تعد مدينة صباح الأحمد البحرية منطقة سكنية مخصصة لقضاء العطلات الأسبوعية والإستراحات، بينما لم يتم تصنيف مدينة الخيران السكنية كمنطقة سكنية رئيسية حتى الآن.



تتصدر منطقة دسمان أعلى متوسط نصيب للفرد الواحد من مساحة الأراضي الإستثمارية على مستوى المناطق بدولة الكويت

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحات الأراضي الإستثمارية لمتوسط نصيب الفرد في جميع مناطق دولة الكويت.
- تتصدر منطقة دسمان جميع المناطق من حيث أعلى مساحة إستثمارية مخصصة لكل فرد بمساحة 205.6 متر مربع.
- يعود ذلك بشكل رئيسي إلى وجود قصر دسمان والأراضي المحيطة به التي تتميز بمساحاتها الكبيرة مقارنة بعدد سكان قليل.
- تليها منطقتي الشعب بمساحة 37.8 متر مربع، وبنيد القار بمساحة 12.9 متر مربع للفرد الواحد.
- من الملاحظ وجود 21 منطقة فقط تحتوي على قطع أراضي مخصصة للسكن الإستثماري في جميع أنحاء دولة الكويت.

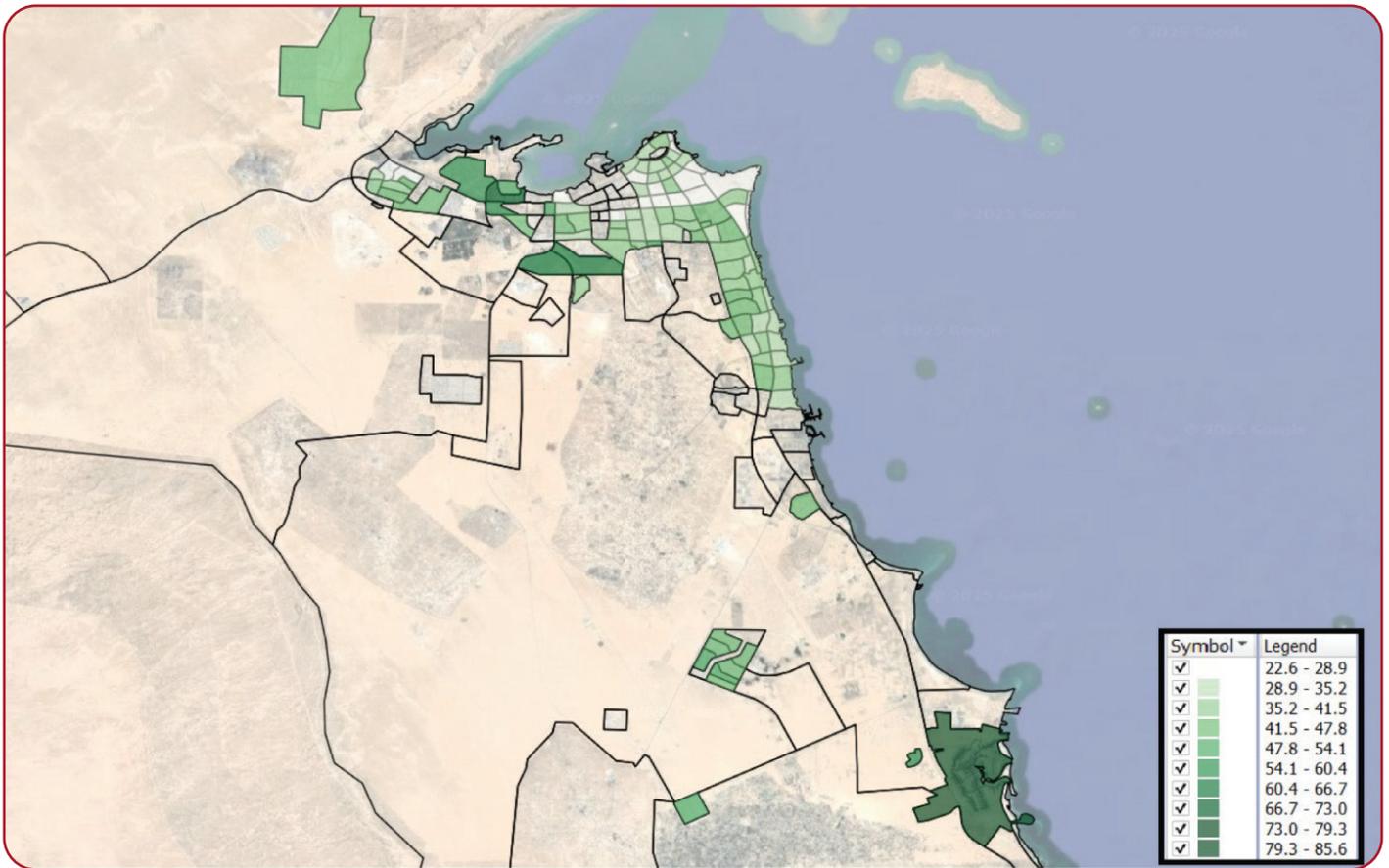


منهجية حساب المساحات المفتوحة



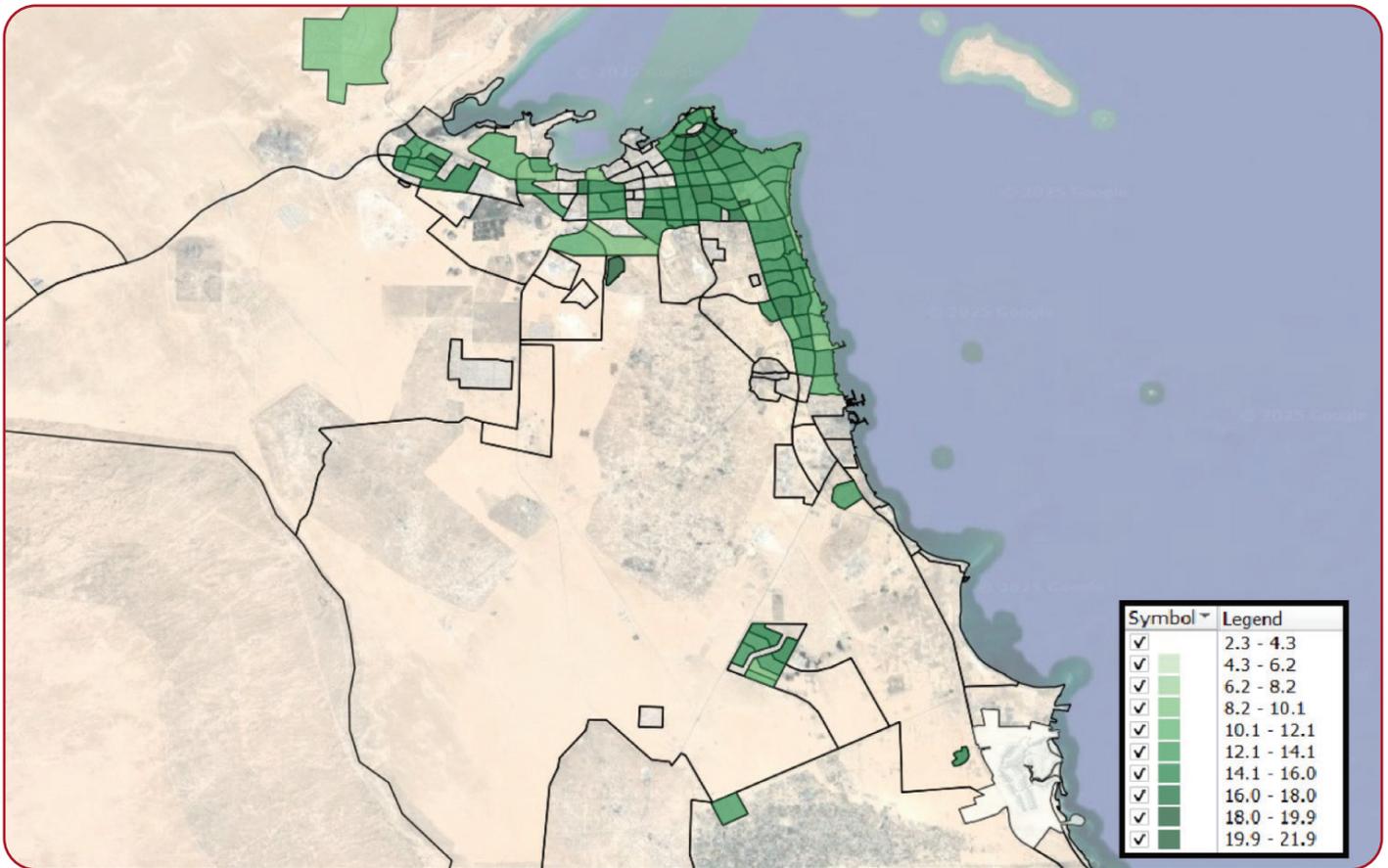
تحتوي منطقة صباح الأحمد البحرية على أكبر مساحة مفتوحة في دولة الكويت، حيث تتجاوز مساحتها 93 مليون متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع المساحات المفتوحة في جميع مناطق الكويت حسب النسبة المئوية من إجمالي مساحة كل منطقة.
- تم إستبعاد المناطق الصحراوية والصناعية من هذا التحليل.
- تنصدر منطقة صباح الأحمد البحرية جميع مناطق الكويت من حيث المساحات المفتوحة، إذ تبلغ أكثر من 85.6% من مساحتها كأراضي مفتوحة.
- تليها منطقتي الدوحة وعبدالله المبارك الصباح بمساحات مفتوحة بنسبة 70.8% و 61.0% من إجمالي مساحة المنطقة لكل منهما على التوالي.
- وتحتوي منطقة أنجفة على أقل المساحات المفتوحة في الكويت بنسبة 22.7% من إجمالي مساحة المنطقة.



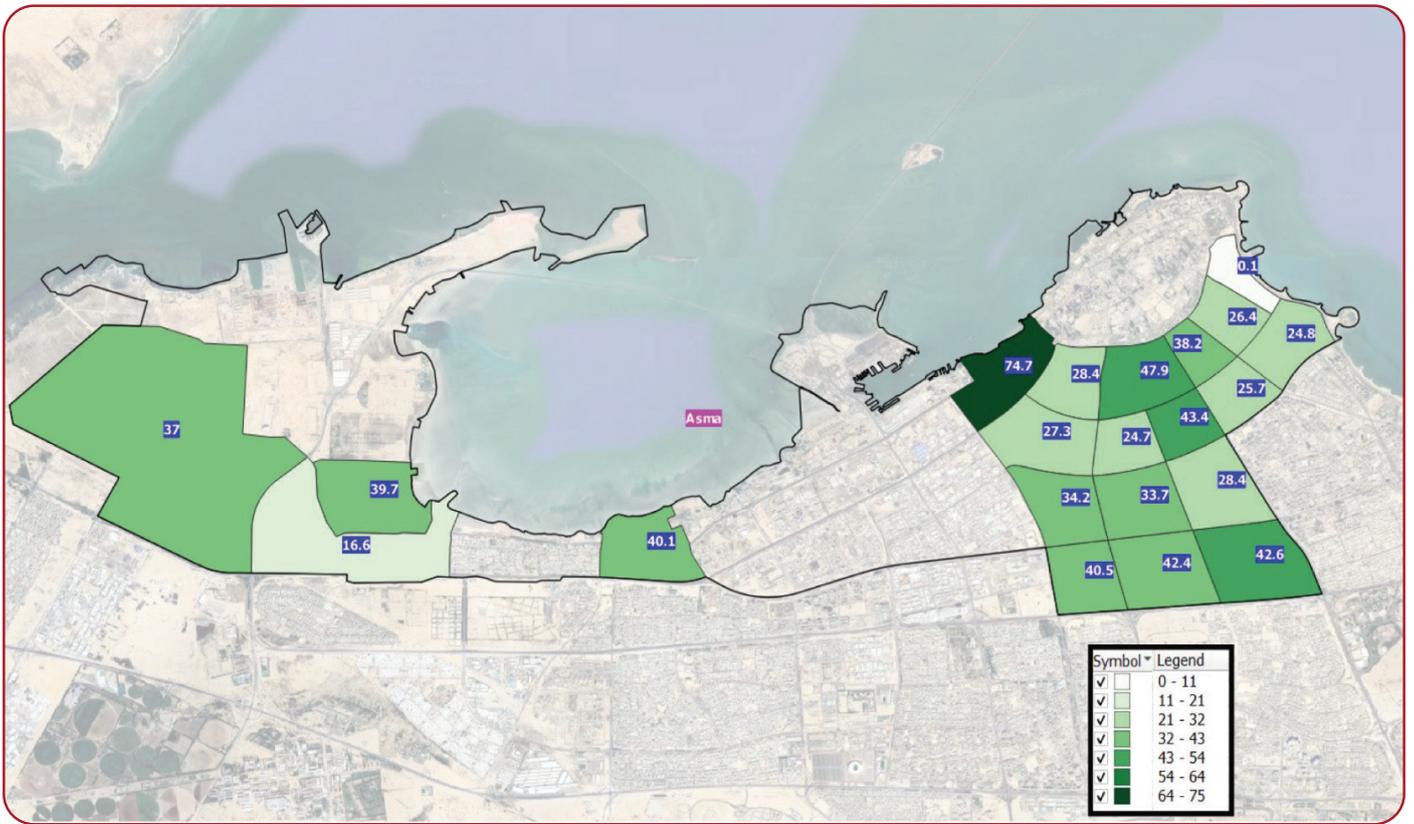
تضم منطقة المباركية أكبر مساحة للطرق في دولة الكويت، حيث تتجاوز مساحتها 175,000 متر مربع

- قمنا بحساب إجمالي مساحة الطرق على مستوى المناطق من خلال استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS).
- توضح الخريطة أدناه توزيع مساحة الطرق في دولة الكويت، معبراً عنها كنسبة مئوية من إجمالي مساحة كل منطقة.
- تم استبعاد المناطق الصحراوية والصناعية من هذا التحليل.
- من بين جميع المناطق، تبرز منطقة المباركية كأعلى منطقة من حيث نسبة مساحة الطرق في الكويت، حيث تشكل أكثر من 21.9% من إجمالي مساحتها.
- تليها منطقتي النعيم والقادسية حيث تشكل مساحة الطرق فيهما نسبة 19.1% و 18.4% من إجمالي مساحة المنطقة لكل منهما على التوالي.
- من جانب آخر، تمتلك منطقة صباح الأحمد البحرية أقل مساحة طرق في دولة الكويت إذ تمثل 2.3% فقط من إجمالي مساحة المنطقة.



تمتلك منطقة الشويخ السكنية أكبر مساحة مخصصة لفلل السكن الخاص للفرد الواحد في محافظة العاصمة

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الفلل للفرد الواحد في محافظة العاصمة.
- تتصدر منطقة الشويخ السكنية جميع مناطق محافظة العاصمة، حيث توفر أعلى مساحة مخصصة للفرد الواحد بـ 74.7 متر مربع.
- تليها ضاحية عبدالله السالم بمساحة 47.9 متر مربع ومنطقة النزهة بمساحة 43.4 متر مربع لكل فرد.
- بينما لا يوجد في مناطق دسمان وشرق والقبلة أي مساحة أرض مخصصة لفلل السكن الخاص.



إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان في محافظة العاصمة

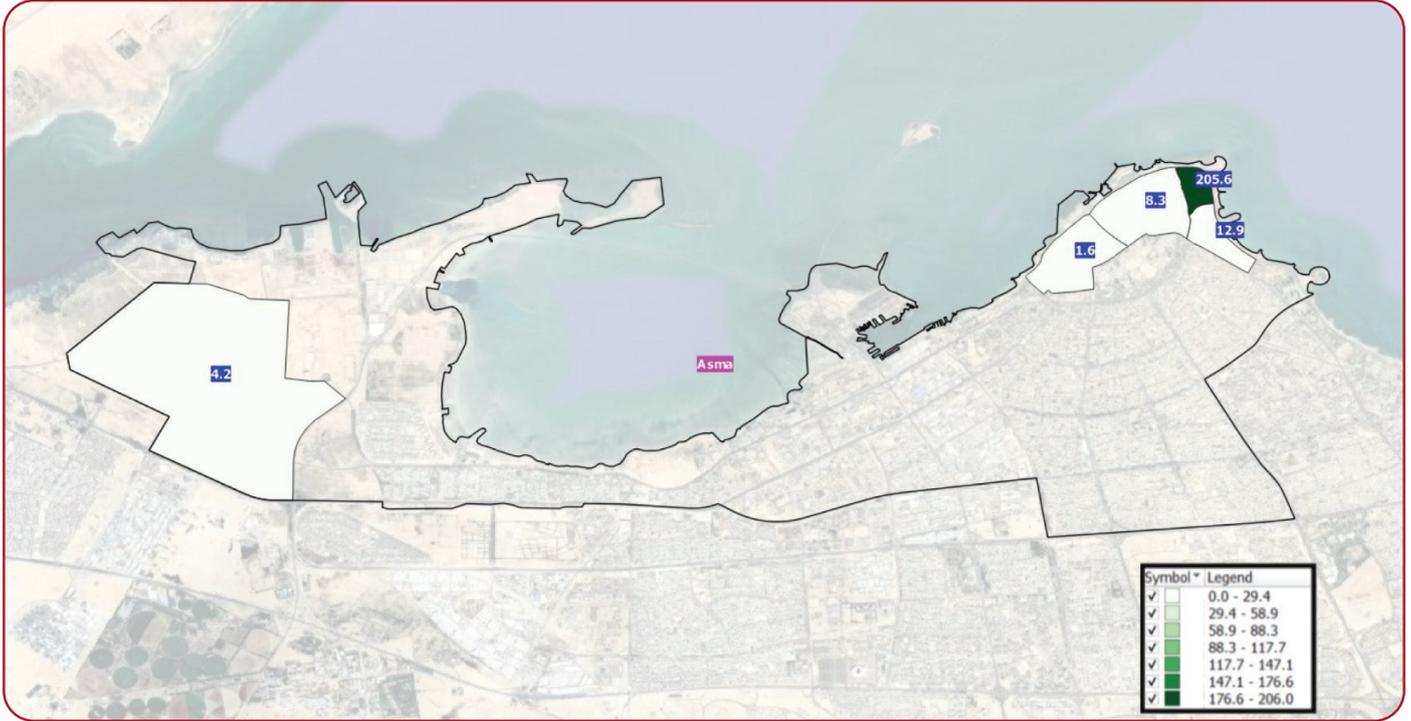
إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - العاصمة

جدول رقم 5

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحة الفلل (متر مربع)	إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	الشويخ السكنية	5,126	382,704	74.7
2	عبدالله السالم	21,423	1,025,356	47.9
3	النزهة	14,072	610,874	43.4
4	السرة	37,610	1,603,673	42.6
5	قرطبة	35,307	1,497,844	42.4
6	اليرموك	25,119	1,018,397	40.5
7	غرناطة	10,462	419,115	40.1
8	شمال غرب الصليبيخات	16,025	635,442	39.7
9	المنصورية	8,559	326,984	38.2
10	مدينة جابر الأحمد	66,425	2,458,613	37.0
11	الخالدية	18,791	641,931	34.2
12	العديلية	21,424	722,396	33.7
13	الشمامية	17,708	502,352	28.4
14	الروضة	39,284	1,114,313	28.4
15	كيفان	27,817	758,223	27.3
16	الدسمة	18,149	479,174	26.4
17	القادسية	24,011	618,226	25.7
18	الدعية	19,267	478,597	24.8
19	الفيحاء	22,250	550,476	24.7
20	الدوحة	30,418	505,142	16.6

تضم منطقة بنيد القار أكبر مساحة مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة العاصمة بمساحة إجمالية تزيد عن 470,000 متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع مساحة الأراضي الإستثمارية للفرد الواحد في محافظة العاصمة.
- تتصدر منطقة دسمان جميع المناطق، حيث توفر أكبر مساحة مخصصة للفرد تبلغ 205.6 متر مربع.
- تليها منطقة بنيد القار بمساحة 12.9 متر مربع لكل فرد.
- يوجد فقط خمس مناطق من أصل أربع وعشرين منطقة تحتوي على أراضي إستثمارية في محافظة العاصمة.



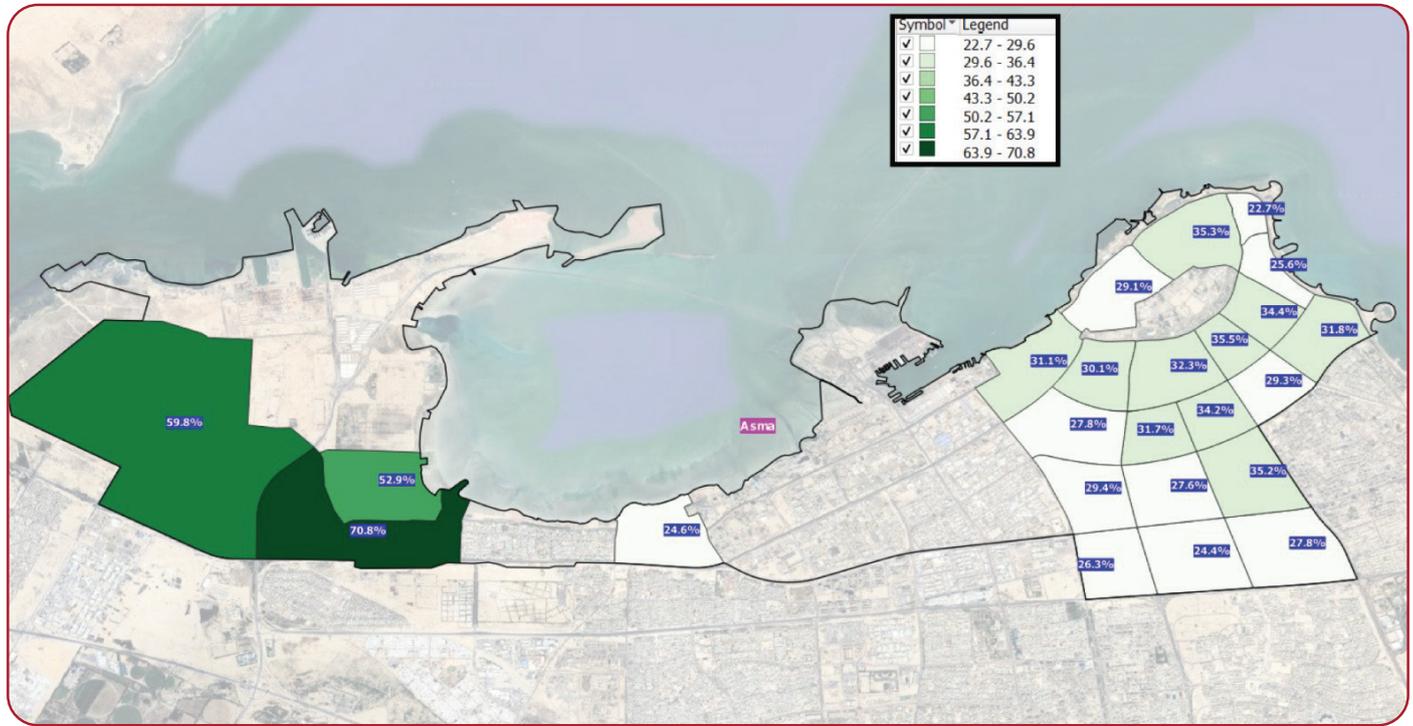
إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان في محافظة العاصمة

جدول رقم 6 إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - العاصمة

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحات السكن الإستثماري (متر مربع)	إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	دسمان	2,009	413,041	205.6
2	بنيد القار	36,820	474,380	12.9
3	شرق	34,643	286,667	8.3
4	مدينة جابر الأحمد	66,425	277,915	4.2
5	القبلة	11,881	19,324	1.6

تستحوذ منطقة الدوحة على أكبر نسبة من المساحات المفتوحة في محافظة العاصمة، حيث تتجاوز 4.7 مليون متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع المساحات المفتوحة في محافظة العاصمة حسب النسبة المئوية من إجمالي مساحة كل منطقة.
- تم إستبعاد المناطق الصحراوية والصناعية من هذا التحليل.
- تنصدر منطقة الدوحة جميع مناطق محافظة العاصمة من حيث المساحات المفتوحة، حيث تم تصنيف أكثر من 70.8% من مساحتها كأراضي مفتوحة.
- تليها مدينة جابر الأحمد وشمال غرب الصليبيخات بمساحات مفتوحة تبلغ نسبتها 59.8% و 52.9% من إجمالي مساحة كل المنطقة على التوالي.
- تعتبر منطقة دسمان الأقل من حيث المساحات المفتوحة في محافظة العاصمة بنسبة 22.7% من إجمالي مساحة المنطقة.

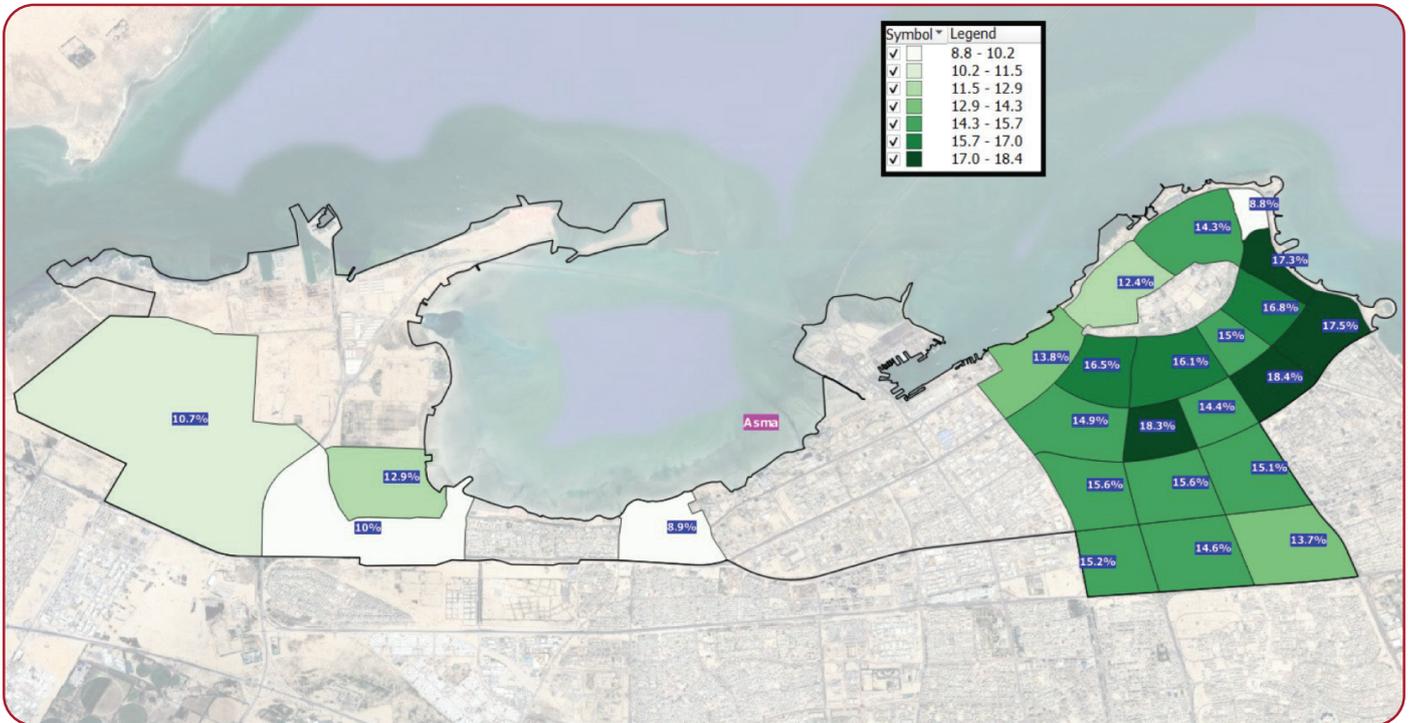


النسبة المئوية لحصة المساحة المفتوحة من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة العاصمة

النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة العاصمة				جدول رقم 7
المساحة المفتوحة كنسبة مئوية من إجمالي المساحة	إجمالي المساحة المفتوحة (متر مربع)	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	المنطقة	م
%70.8	4,734,630	6,691,412	الدوحة	1
%59.8	12,320,464	20,591,716	مدينة جابر الأحمد	2
%52.9	1,916,264	3,622,077	شمال غرب الصليبيخات	3
%35.5	449,978	1,268,718	المنصورية	4
%35.3	1,072,933	3,041,936	شرق	5
%35.2	1,085,123	3,078,987	الروضة	6
%34.4	587,679	1,708,141	الدسمة	7
%34.2	566,588	1,658,424	النزهة	8
%32.3	866,090	2,677,619	عبدالله السالم	9
%31.8	732,781	2,302,774	الدعية	10
%31.7	540,054	1,704,872	الفيحاء	11
%31.1	903,379	2,906,957	الشويخ	12
%30.1	625,264	2,077,072	الشمامية	13
%29.4	756,416	2,575,999	الخالدية	14
%29.3	514,775	1,755,325	القادسية	15
%29.1	748,523	2,571,784	القبلة	16
%27.8	1,037,080	3,727,702	السرة	17
%27.8	871,065	3,137,532	كيفان	18
%27.6	739,735	2,679,855	العديلية	19
%26.3	605,935	2,307,180	اليرموك	20
%25.6	298,373	1,165,579	بنيد القار	21
%24.6	704,567	2,867,215	غرناطة	22
%24.4	794,624	3,255,467	قرطبة	23
%22.7	154,380	680,412	دسمان	24

تمتلك منطقة القادسية أكبر نسبة من مساحة الطرق في محافظة العاصمة، حيث تتجاوز 320,000 متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع مساحة الطرق في محافظة العاصمة حسب النسبة المئوية من إجمالي مساحة كل منطقة.
- تم استبعاد المناطق الصحراوية والصناعية من هذا التحليل.
- تعد منطقة القادسية الأعلى من حيث نسبة المساحات المخصصة للطرق بين جميع مناطق محافظة العاصمة، إذ تشكل ما يزيد عن 18.4% من إجمالي مساحتها.
- تليها منطقتي الفيحاء والدعية حيث تشكل مساحة الطرق فيهما نسبة 18.3% و17.5% من إجمالي مساحة كل منطقة لكل منهما على التوالي.



النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة العاصمة

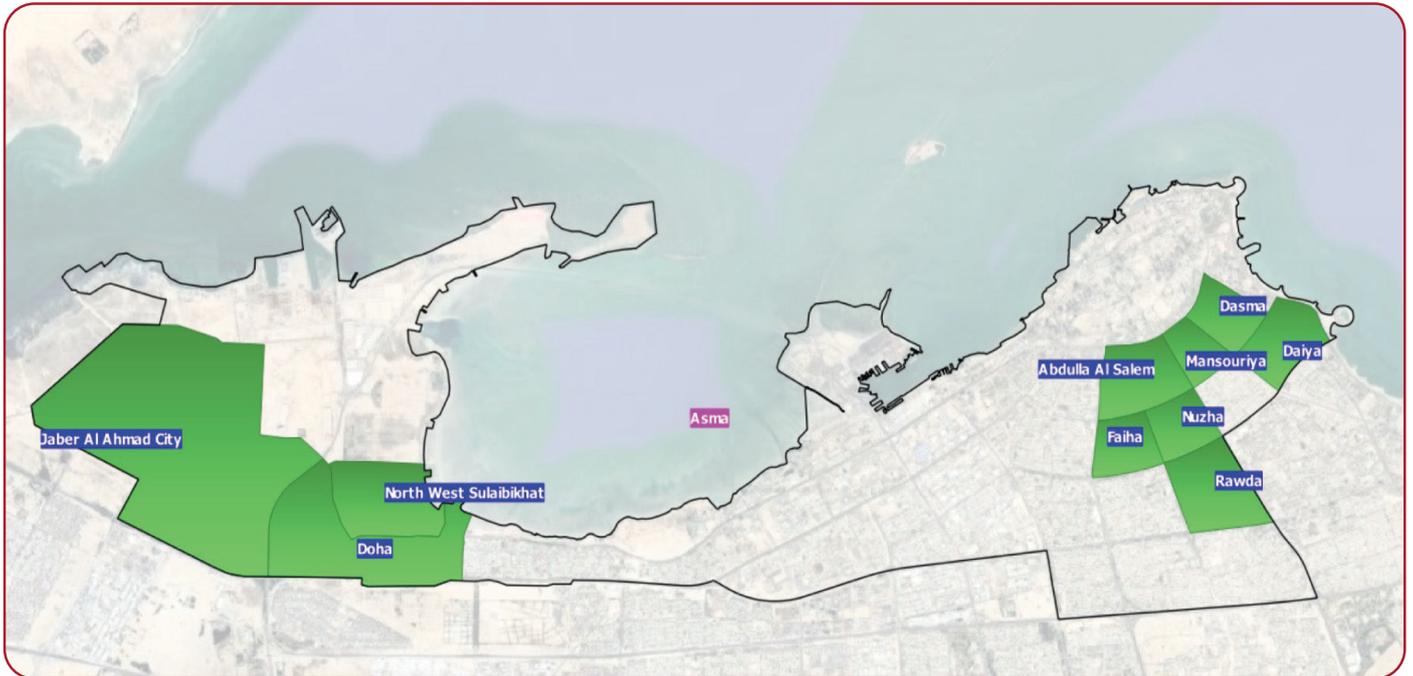
النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة العاصمة

جدول رقم 8

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي مساحة الطرق (متر مربع)	مساحة الطرق كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية
1	القادسية	1,755,325	322,236	%18.4
2	الفيحاء	1,704,872	312,691	%18.3
3	الدعية	2,302,774	403,432	%17.5
4	بنيد القار	1,165,579	201,556	%17.3
5	الحسمة	1,708,141	286,589	%16.8
6	الشامية	2,077,072	342,153	%16.5
7	عبدالله السالم	2,677,619	431,815	%16.1
8	العديلية	2,679,855	418,241	%15.6
9	الخالدية	2,575,999	400,983	%15.6
10	اليرموك	2,307,180	349,614	%15.2
11	الروضة	3,078,987	464,427	%15.1
12	المنصورية	1,268,718	190,752	%15.0
13	كيفان	3,137,532	467,032	%14.9
14	قرطبة	3,255,467	475,414	%14.6
15	النزهة	1,658,424	239,189	%14.4
16	شرق	3,041,936	434,084	%14.3
17	الشويخ	2,906,957	402,322	%13.8
18	السرة	3,727,702	512,334	%13.7
19	شمال غرب الصليبيخات	3,622,077	467,707	%12.9
20	القبلة	2,571,784	317,996	%12.4
21	مدينة جابر الأحمد	20,591,716	2,193,146	%10.7
22	الدوحة	6,691,412	670,678	%10.0
23	غرناطة	2,867,215	256,073	%8.9
24	دسمان	680,412	59,758	%8.8

ترتيب أفضل 10 مناطق للسكن الخاص (الفلل) بناء على المساحة المفتوحة وترابط الطرق في محافظة العاصمة

- لقد قمنا بتسليط الضوء على أفضل 10 مناطق تحتوي على مساحات للسكن الخاص (الفلل) باللون الأخضر، بناء على المزيج الأمثل بين المساحات المفتوحة ومساحة الطرق.
- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة الدوحة المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة، والتي تبلغ حوالي 10% و 71% تقريباً من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها مدينة جابر الأحمد ومنطقة شمال غرب الصليبيخات في المرتبتين الثانية والثالثة.
- بينما تأتي ضاحية عبدالله السالم في المرتبة العاشرة بين نظيراتها.



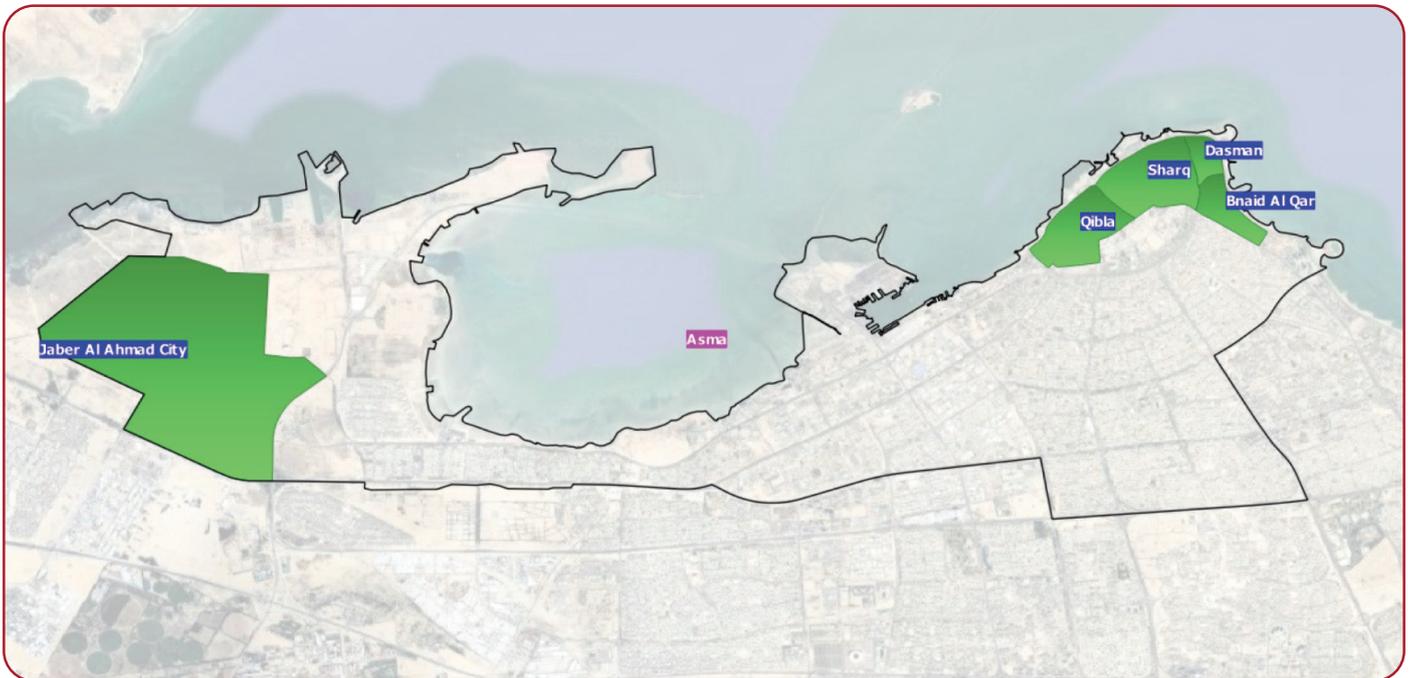
ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة العاصمة بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 9

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة الفلل (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	الدوحة	10.0%	70.8%	80.8%	7.5%	11.7%
2	مدينة جابر الأحمد	10.7%	59.8%	70.5%	11.9%	17.6%
3	شمال غرب الصليبيخات	12.9%	52.9%	65.8%	17.5%	16.6%
4	الدسمة	16.8%	34.4%	51.2%	28.1%	20.8%
5	المنصورية	15.0%	35.5%	50.5%	25.8%	23.7%
6	الروضة	15.1%	35.2%	50.3%	36.2%	13.5%
7	الفيحاء	18.3%	31.7%	50.0%	32.3%	17.7%
8	الدعية	17.5%	31.8%	49.3%	20.8%	29.9%
9	النزهة	14.4%	34.2%	48.6%	36.8%	14.6%
10	عبدالله السالم	16.1%	32.3%	48.4%	38.3%	13.2%

ترتيب مناطق السكن الإستثماري بناء على المساحة المفتوحة و ترابط الطرق في محافظة العاصمة

- توضح الخريطة أدناه جميع المناطق التي تحتوي على مساحات للسكن الإستثماري باللون الأخضر.
- يوضح الجدول رقم 10 تصنيف المناطق بناء على المساحات المفتوحة و ترابط شبكة الطرق، مع تسليط الضوء على مؤشر قابلية العيش في تلك المناطق.
- يتم تحديد التصنيف من خلال النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل مدينة جابر الأحمد المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة.
- تليها منطقة شرق بمساحة طرق ومساحة مفتوحة تزيد عن 14% و 35% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.



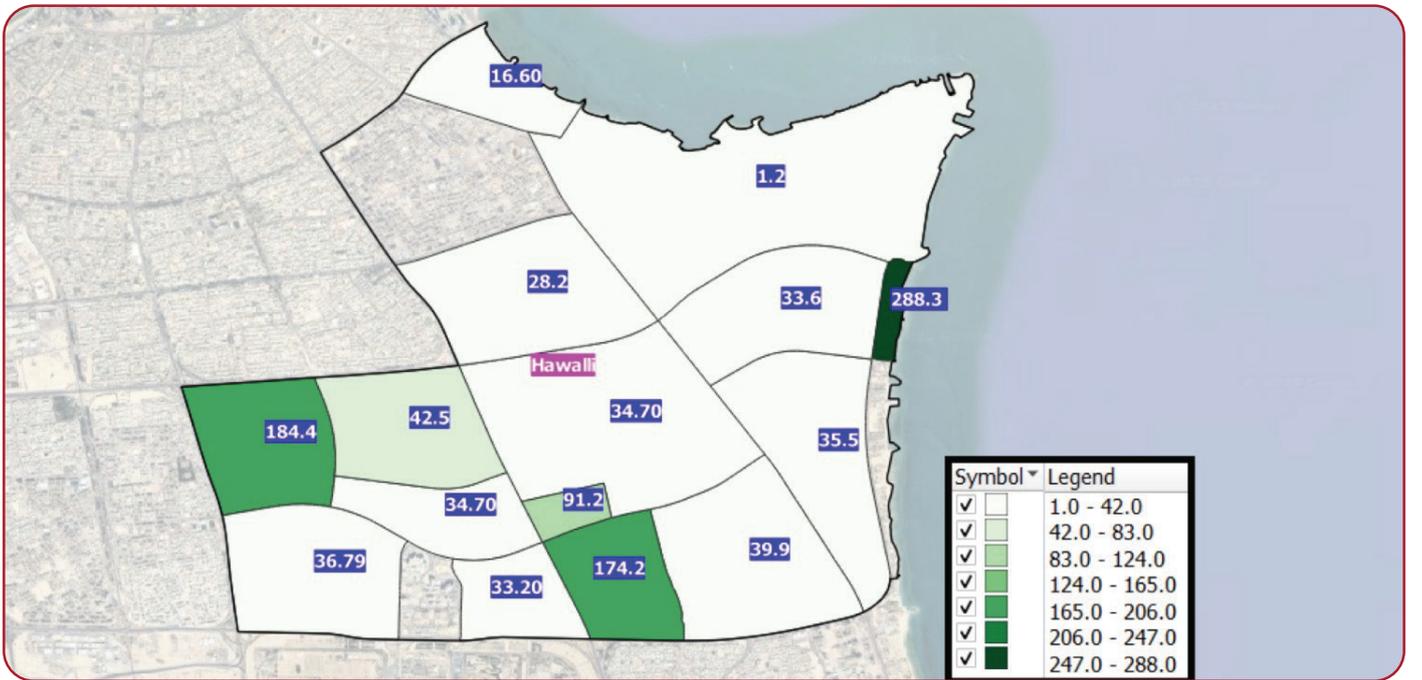
ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة العاصمة بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 10

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحات المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة الإستثمارية (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	مدينة جابر الأحمد	10.7%	59.8%	70.5%	1.3%	28.2%
2	شرق	14.3%	35.3%	49.6%	9.4%	41.0%
3	بنيد القار	17.3%	25.6%	42.9%	40.7%	16.4%
4	القبلة	12.4%	29.1%	41.5%	0.8%	57.7%
5	دسمان	8.8%	22.7%	31.5%	60.7%	7.8%

تمتلك منطقة البدع أكبر مساحة مخصصة لفلل السكن الخاص للفرد الواحد في محافظة حولي

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الفلل للفرد الواحد في محافظة حولي.
- تتصدر منطقة البدع جميع مناطق محافظة حولي، حيث توفر أعلى مساحة مخصصة للفرد الواحد بـ 288.3 متر مربع للفرد.
- تليها منطقتي الصديق ومبارك العبدالله بمساحة 184.4 متر مربع و 174.2 متر مربع للفرد على التوالي.
- بينما لا يوجد في منطقتي حولي وأنجفة أي مساحة أرض مخصصة لفلل السكن الخاص.



إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان في محافظة حولي

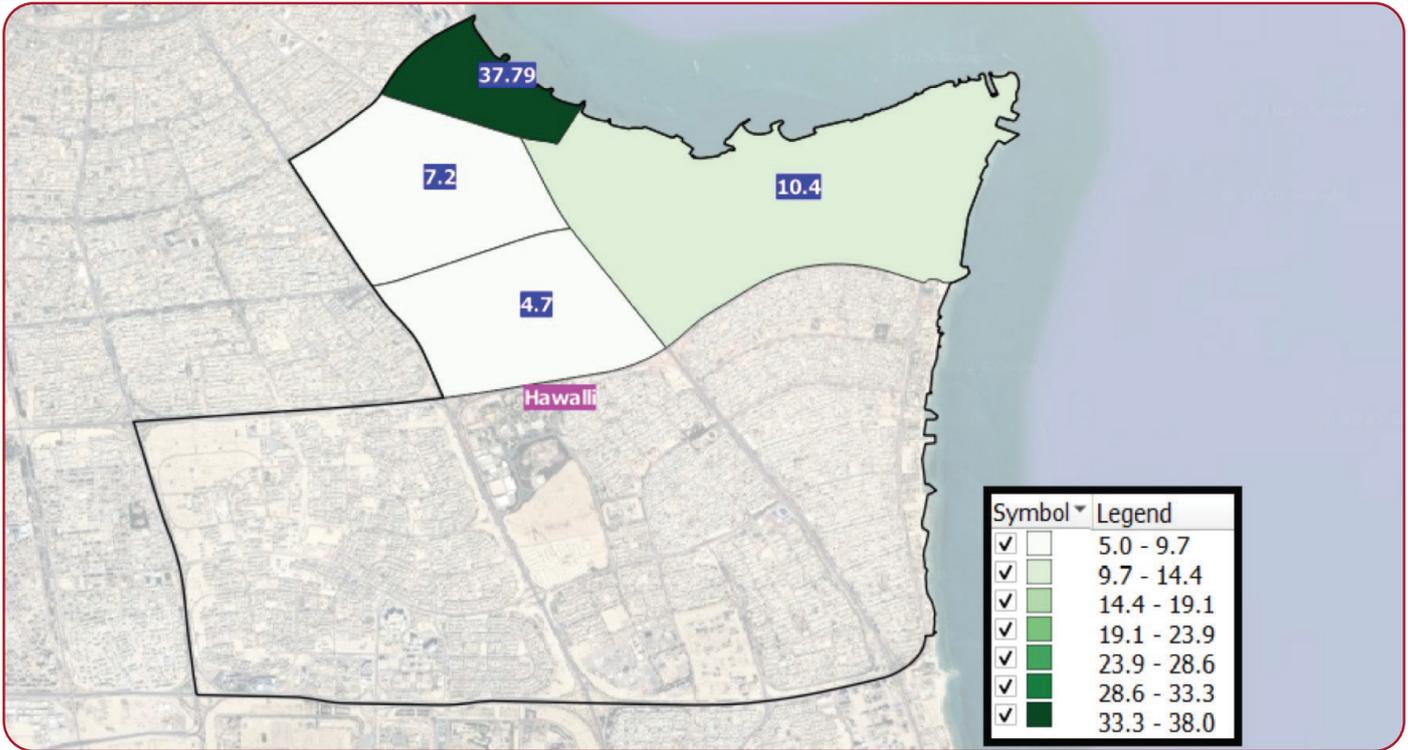
إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - حولي

جدول رقم ١١

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحة الفلل (متر مربع)	إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	البدع	698	201,223	288.3
2	الصديق	7,304	1,347,059	184.4
3	مبارك العبدالله	2,545	443,320	174.2
4	المباركية	2,545	232,171	91.2
5	السلام	32,086	1,363,529	42.5
6	مشرف	48,004	1,915,944	39.9
7	الزهراء	39,073	1,438,968	36.8
8	سلوى	78,407	2,783,229	35.5
9	بيان	48,959	1,701,140	34.7
10	حطين	25,997	902,595	34.7
11	الرميثية	55,976	1,880,118	33.6
12	الشهداء	18,920	627,815	33.2
13	الجابرية	74,680	2,102,809	28.2
14	الشعب	16,307	271,032	16.6
15	السالمية	321,190	394,910	1.2

تضم منطقة السالمية أكبر مساحة مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة حولي، بمساحة إجمالية تزيد عن 3.3 مليون متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الأراضي الإستثمارية للفرد الواحد في محافظة حولي.
- تنصدر منطقة الشعب جميع المناطق من حيث أعلى نصيب للفرد من الأراضي الإستثمارية، إذ تبلغ المساحة المخصصة للفرد حوالي 37.8 متر مربع.
- تليها منطقتي السالمية وحولي بمساحة 10.4 و 7.2 متر مربع للفرد لكل منهما على التوالي.
- وتمتلك منطقة الجابرية أقل مساحة إستثمارية مخصصة للفرد الواحد بمساحة 4.7 متر مربع فقط.
- جميع المناطق المتبقية لا تضم أي قطعة أرض مخصصة للسكن الإستثماري.

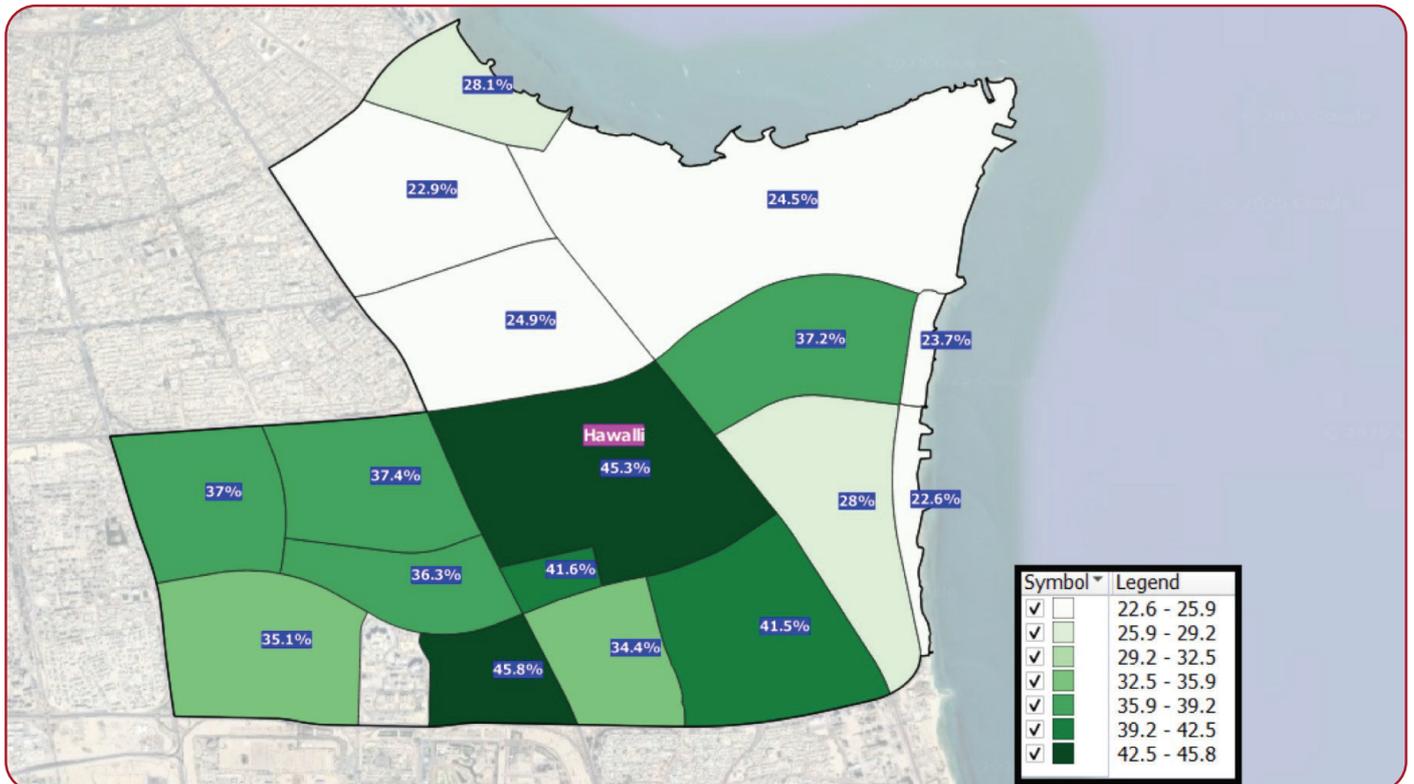


إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان في محافظة حولي

إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - حولي				جدول رقم 12
م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحات السكن الإستثماري (متر مربع)	إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	الشعب	16,307	616,513	37.8
2	السالمية	321,190	3,345,341	10.4
3	حولي	235,404	1,690,674	7.2
4	الجابرية	74,680	353,800	4.7

تستحوذ منطقة الشهداء على أكبر نسبة من المساحات المفتوحة في محافظة حولي، حيث تتجاوز 1.0 مليون متر مربع

- تنصدر منطقة الشهداء جميع مناطق محافظة حولي من حيث المساحات المفتوحة، حيث أن أكثر من 45.8% من مساحتها مصنفة كمساحات مفتوحة.
- تليها منطقتي بيان والمباركية بمساحات مفتوحة تبلغ نسبتها 45.3% و 41.6% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.
- تعتبر منطقة أنجفة الأقل من حيث المساحات المفتوحة في محافظة حولي بنسبة 22.6% من إجمالي مساحة المنطقة.



النسبة المئوية لحصة المساحة المفتوحة من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة حولي

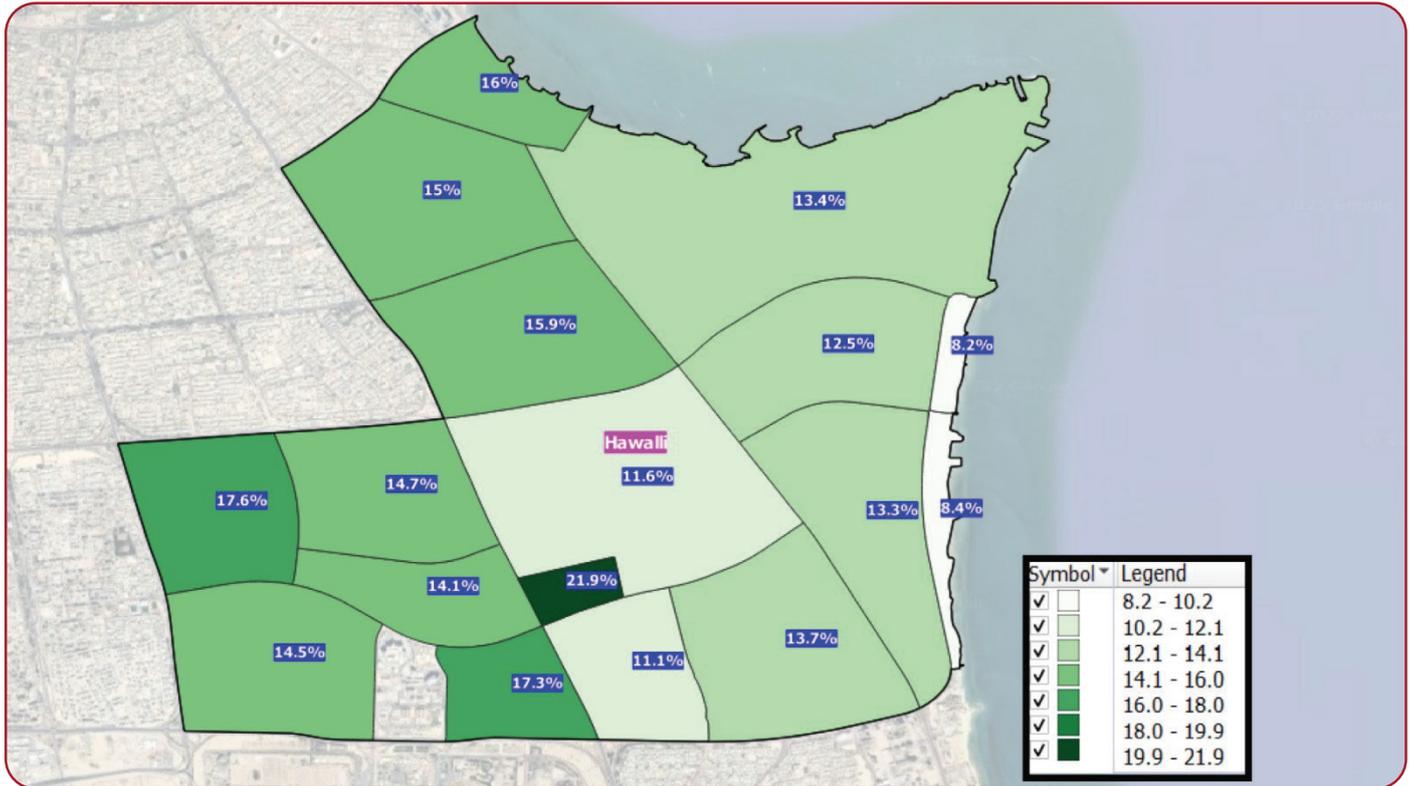
النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة حولي

جدول رقم 13

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي المساحة المفتوحة (متر مربع)	المساحة المفتوحة كنسبة مئوية من إجمالي المساحة
1	الشهداء	2,427,674	1,111,739	%45.8
2	بيان	9,502,290	4,305,694	%45.3
3	المباركية	803,145	334,397	%41.6
4	مشرف	6,387,545	2,650,816	%41.5
5	السلام	4,499,329	1,683,452	%37.4
6	الرميثة	5,342,347	1,985,908	%37.2
7	الصديق	4,287,009	1,587,940	%37.0
8	حطين	3,033,286	1,100,312	%36.3
9	الزهراء	5,418,419	1,902,125	%35.1
10	مبارك العبدالله	3,254,359	1,119,067	%34.4
11	الشعب	2,485,160	698,919	%28.1
12	سلوى	5,931,867	1,659,130	%28.0
13	الجابرية	6,226,229	1,552,082	%24.9
14	السالمية	14,780,058	3,618,124	%24.5
15	البدع	585,085	138,928	%23.7
16	حولي	6,686,419	1,529,602	%22.9
17	أنجفة	1,046,652	236,983	%22.6

تمتلك منطقة المباركية أكبر نسبة من مساحة الطرق في محافظة حولي، حيث تتجاوز مساحتها 170,000 متر مربع

- تعد منطقة المباركية الأعلى من حيث نسبة المساحات المخصصة للطرق بين جميع مناطق محافظة حولي، إذ تشكل ما يزيد عن 21.9% من إجمالي مساحتها.
- تليها منطقتي الصديق والشهداء حيث تشكل مساحة الطرق فيهما نسبة 17.6% و 17.3% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.



النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة حولي

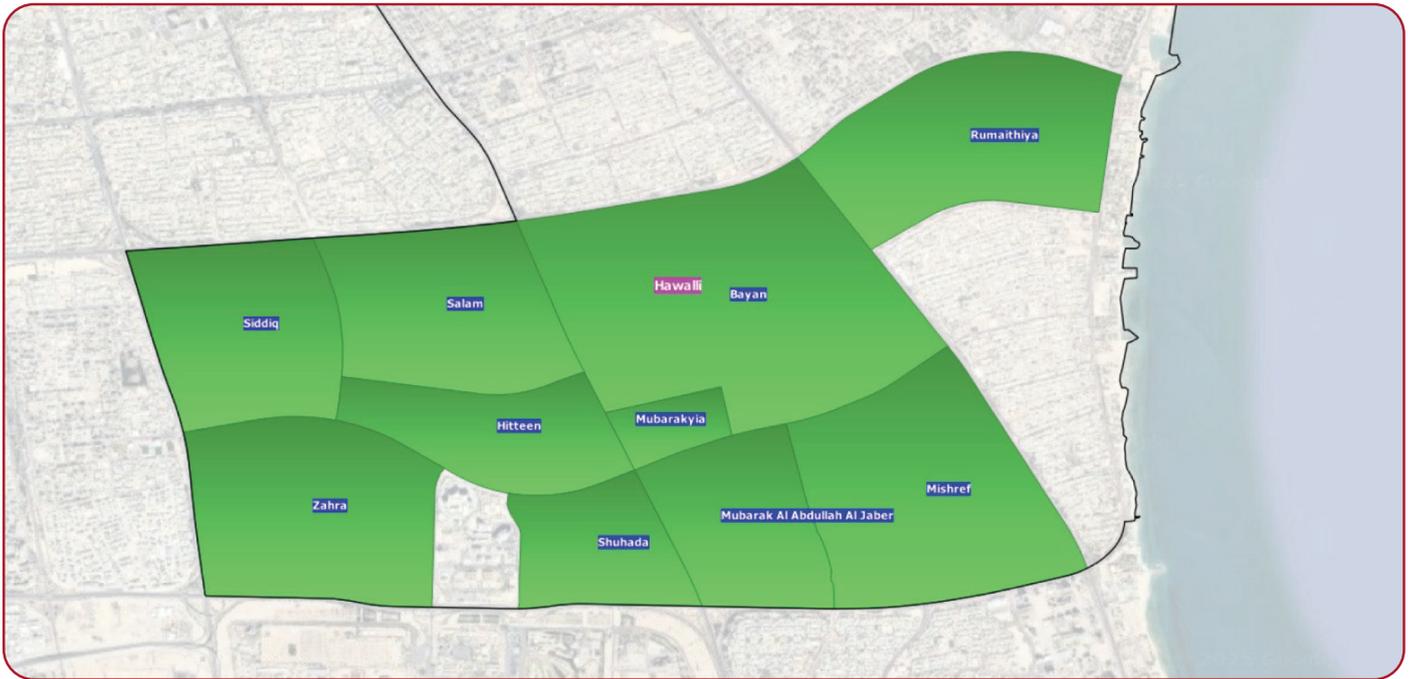
النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة حولي

جدول رقم 14

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي مساحة الطرق (متر مربع)	مساحة الطرق كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية
1	المباركية	803,145	175,875	21.9%
2	الصديق	4,287,009	753,312	17.6%
3	الشهداء	2,427,674	419,570	17.3%
4	الشعب	2,485,160	396,489	16.0%
5	الجابرية	6,226,229	990,320	15.9%
6	حولي	6,686,419	1,001,263	15.0%
7	السلام	4,499,329	661,140	14.7%
8	الزهراء	5,418,419	787,138	14.5%
9	حطين	3,033,286	426,234	14.1%
10	مشرف	6,387,545	874,117	13.7%
11	السالمية	14,780,058	1,987,331	13.4%
12	سلوى	5,931,867	790,244	13.3%
13	الرميثية	5,342,347	670,161	12.5%
14	بيان	9,502,290	1,099,479	11.6%
15	مبارك العبدالله	3,254,359	360,987	11.1%
16	أنجفة	1,046,652	87,631	8.4%
17	البدع	585,085	48,097	8.2%

ترتيب أفضل 10 مناطق للسكن الخاص (الفلل) بناء على المساحة المفتوحة وترابط الطرق في محافظة حولي

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة المباركية المرتبة الأولى والأعلى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة التي تزيد عن 21% و 41% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي الشهداء وبيان في المرتبتين الثانية والثالثة.
- بينما تأتي منطقة مبارك العبدالله في المرتبة العاشرة بين نظيراتها.



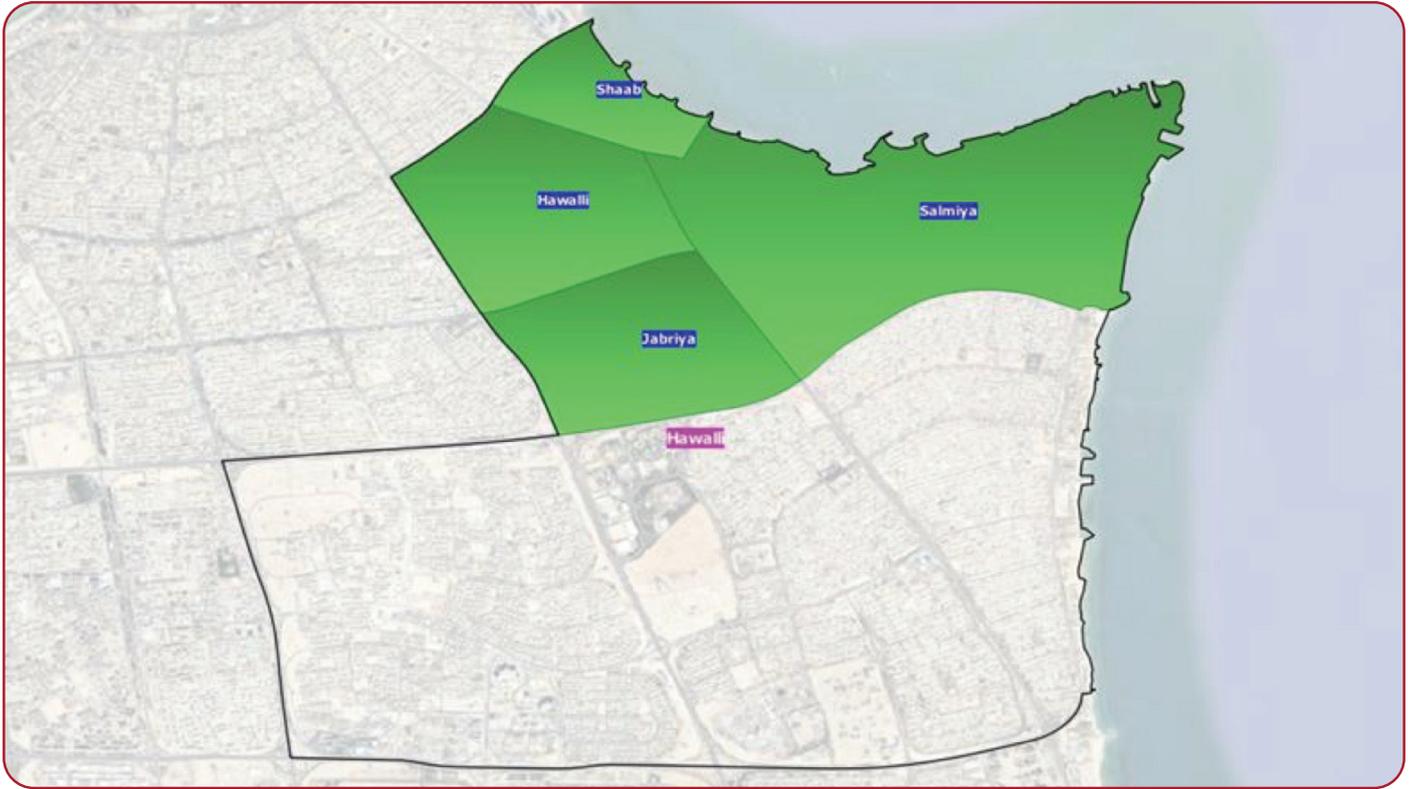
ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة حولي بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 15

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة الفلل (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	المباركية	21.9%	41.6%	63.5%	28.9%	7.6%
2	الشهداء	17.3%	45.8%	63.1%	25.9%	11.1%
3	بيان	11.6%	45.3%	56.9%	17.9%	25.2%
4	مشرف	13.7%	41.5%	55.2%	30.0%	14.8%
5	الصديق	17.6%	37.0%	54.6%	31.4%	14.0%
6	السلام	14.7%	37.4%	52.1%	30.3%	17.6%
7	حطين	14.1%	36.3%	50.4%	29.8%	19.9%
8	الرميثة	12.5%	37.2%	49.7%	35.2%	15.1%
9	الزهراء	14.5%	35.1%	49.6%	26.6%	23.8%
10	مبارك العبدالله	11.1%	34.4%	45.5%	13.6%	40.9%

ترتيب مناطق السكن الإستثماري بناء على المساحة المفتوحة و ترابط الطرق في محافظة حولي

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة الشعب المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث الميزج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة بنسبة تزيد عن 16% و 28% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقة الجابرية بمساحة طرق ومساحة مفتوحة تزيد عن 15% و 24% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- بينما تأتي منطقة حولي في المرتبة الرابعة بين نظيراتها.



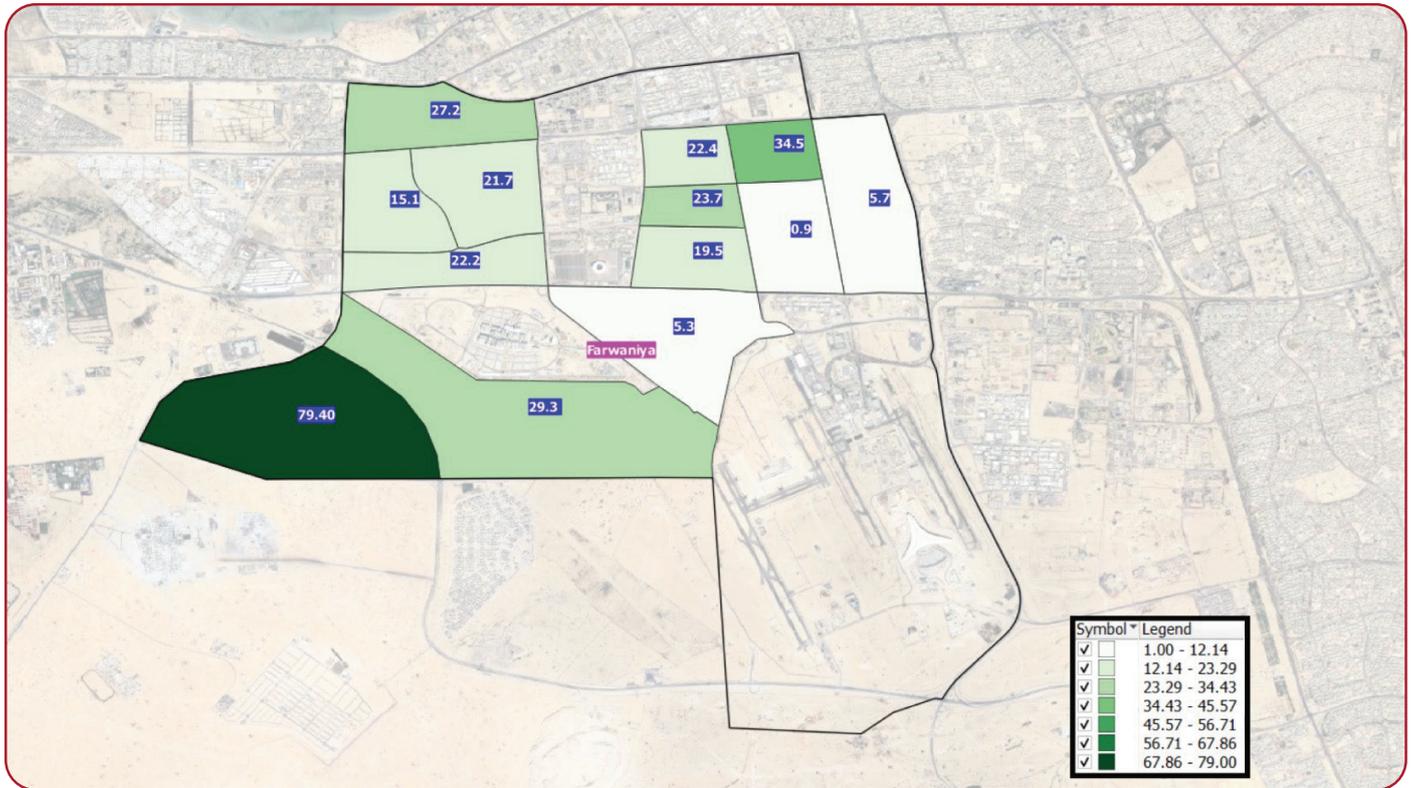
ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة حولي بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 16

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة الإستثمارية (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	الشعب	16.0%	28.1%	44.1%	24.8%	31.10%
2	الجابرية	15.9%	24.9%	40.8%	5.7%	53.50%
3	السالمية	13.4%	24.5%	37.9%	22.6%	39.50%
4	حولي	15.0%	22.9%	37.9%	25.3%	36.80%

تمتلك منطقة غرب عبدالله المبارك أكبر مساحة مخصصة لفلل السكن الخاص للفرد الواحد في محافظة الفروانية

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الفلل للفرد الواحد في محافظة الفروانية.
- تتصدر منطقة غرب عبدالله المبارك جميع مناطق محافظة الفروانية، حيث توفر أعلى مساحة مخصصة للفرد الواحد بمساحة 79.4 متر مربع للفرد.
- تليها منطقتي العمرية وعبدالله المبارك الصباح بمساحة 34.5 متر مربع و 29.3 متر مربع للفرد في كل منطقة على التوالي.
- بينما لا يوجد في منطقتي جنوب خيطان والضجيج أي مساحة أرض مخصصة لفلل السكن الخاص.



إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان في محافظة الفروانية

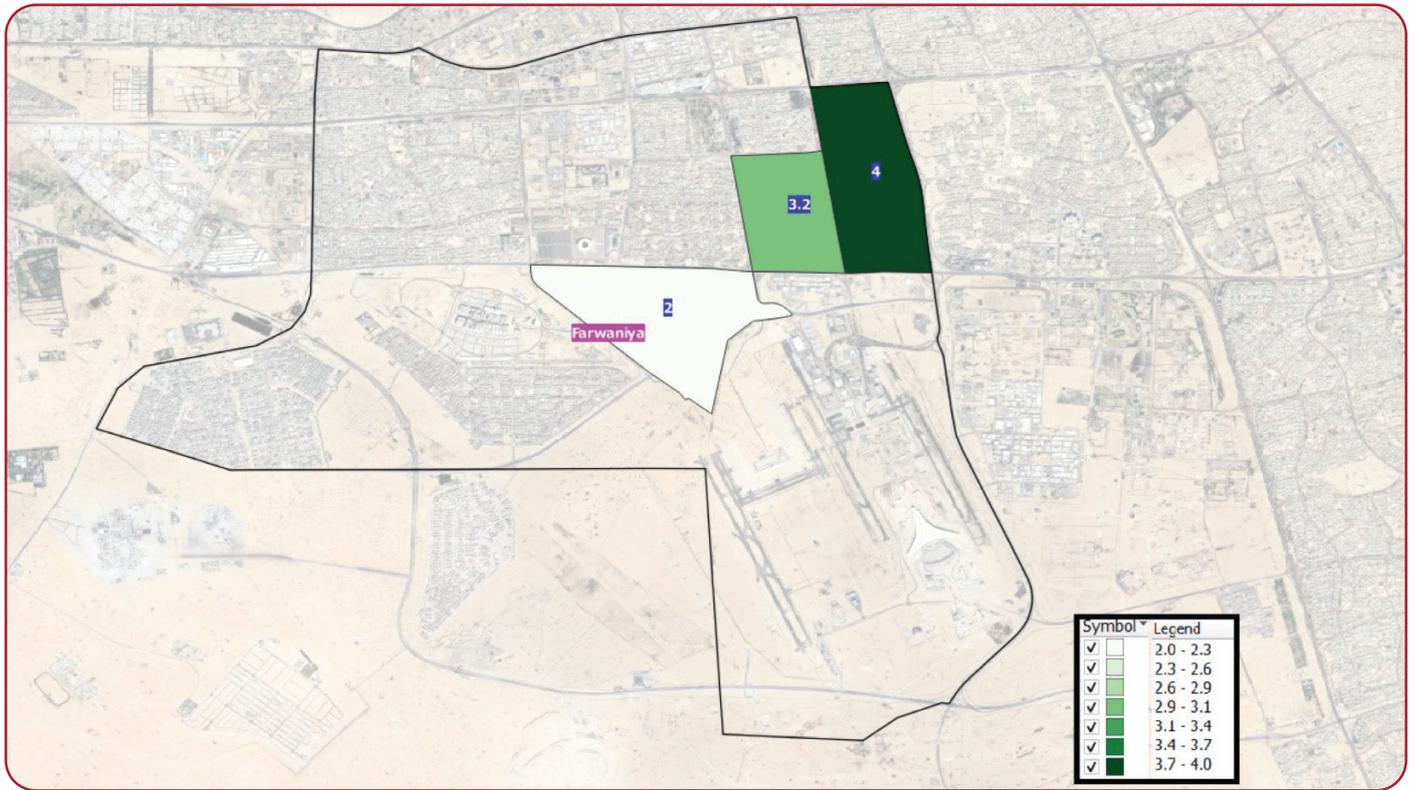
إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - الفروانية

جدول رقم 17

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحة الفلل (متر مربع)	إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	غرب عبدالله المبارك	26,653	2,115,847	79.4
2	العمرية	19,925	687,656	34.5
3	عبدالله المبارك الصباح	67,276	1,969,065	29.3
4	الأندلس	49,541	1,346,527	27.2
5	الرحاب	21,675	514,165	23.7
6	الرابية	22,443	503,314	22.4
7	صباح الناصر	50,702	1,126,605	22.2
8	العارضية	64,407	1,399,185	21.7
9	إشبيلية	38,993	759,195	19.5
10	الفردوس	72,093	1,091,479	15.1
11	خيطان	195,536	1,118,566	5.7
12	جليب الشيوخ	277,178	1,477,111	5.3
13	الفروانية	308,526	268,082	0.9

تضم منطقة الفروانية أكبر مساحة مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة الفروانية، بمساحة إجمالية تزيد عن 975 ألف متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الأراضي الإستثمارية للفرد الواحد في محافظة الفروانية.
- تنصدر منطقة خيطان جميع المناطق من حيث أعلى نصيب للفرد من الأراضي الإستثمارية، إذ تبلغ المساحة المخصصة للفرد حوالي 4 متر مربع.
- تليها منطقتي الفروانية وجليب الشيوخ بمساحة 3.2 و 2.0 متر مربع للفرد على التوالي.
- جميع المناطق المتبقية لا تضم أي أراضٍ مخصصة للسكن الإستثماري.

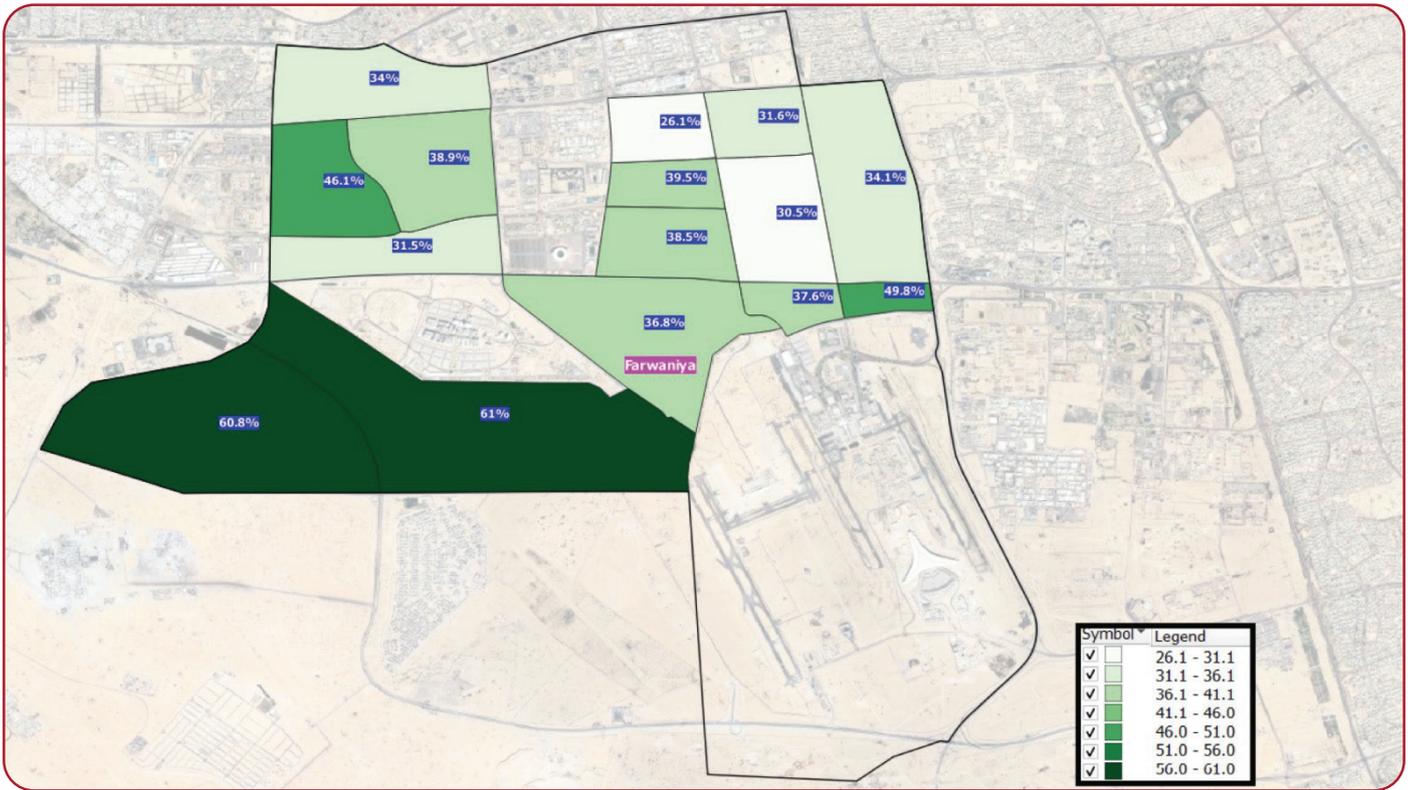


إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان في محافظة الفروانية

إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - الفروانية				جدول رقم 18
م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحات السكن الإستثماري (متر مربع)	إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	خيطان	195,536	788,495	4.0
2	الفروانية	308,526	976,277	3.2
3	جليب الشيوخ	277,178	548,026	2.0

تستحوذ منطقة عبدالله المبارك الصباح على أكبر نسبة من المساحات المفتوحة في محافظة الفروانية، حيث تتجاوز 9.7 مليون متر مربع

- تنصدر منطقة عبدالله المبارك الصباح جميع مناطق محافظة الفروانية من حيث المساحات المفتوحة، حيث أن أكثر من 61.0% من مساحتها مصنفة كمساحات مفتوحة.
- تليها منطقتي غرب عبدالله المبارك وجنوب خيطان بمساحات مفتوحة تبلغ نسبتها 60.8% و 49.8% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.
- تعتبر منطقة الرابية الأقل من حيث المساحات المفتوحة في محافظة الفروانية بنسبة 26.1% من إجمالي مساحة المنطقة.



النسبة المئوية لحصة المساحة المفتوحة من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الفروانية

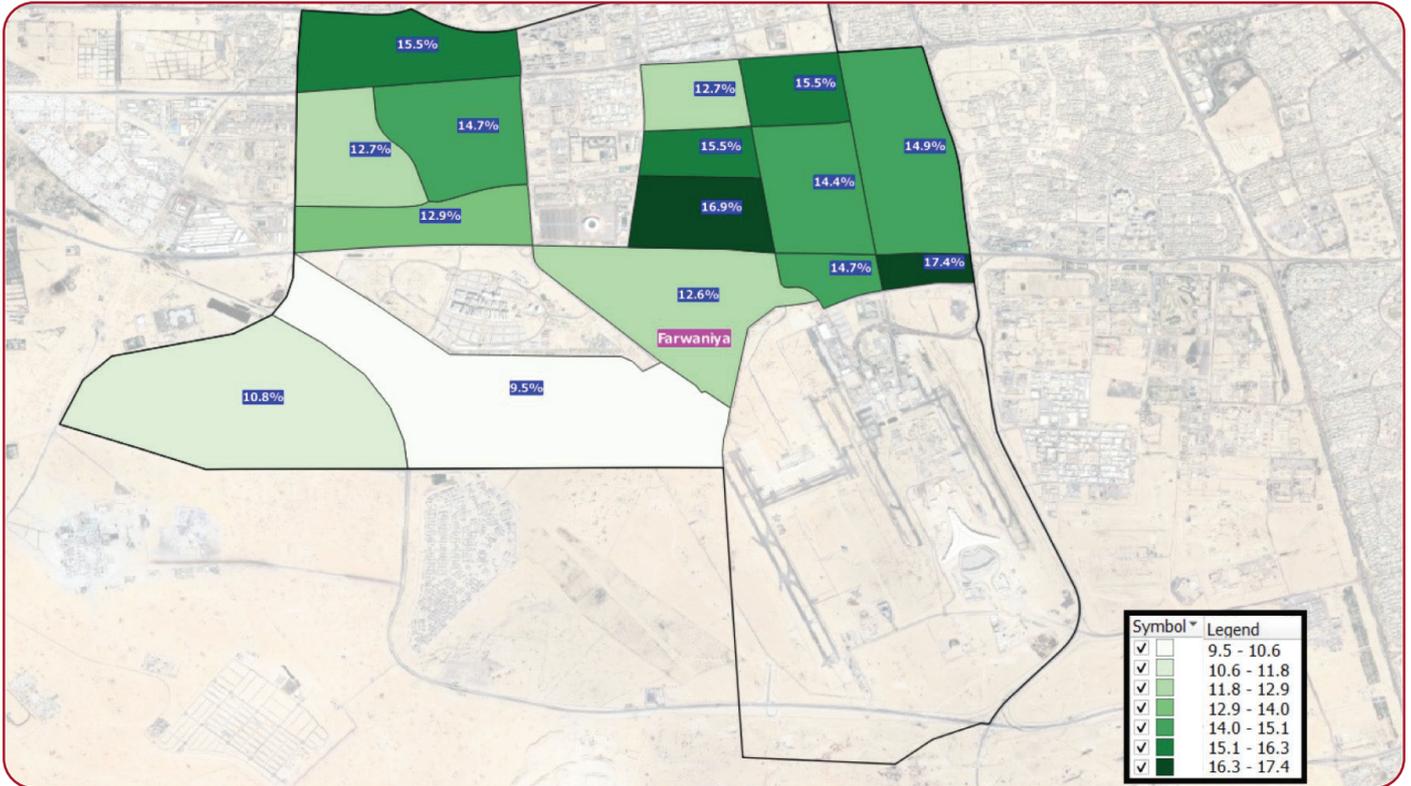
النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة الفروانية

جدول رقم ١٩

المساحة المفتوحة كنسبة مئوية من إجمالي المساحة	إجمالي المساحة المفتوحة (متر مربع)	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	المنطقة	م
61.0%	9,722,065	15,938,984	عبدالله المبارك الصباح	1
60.8%	7,969,193	13,105,490	غرب عبدالله المبارك	2
49.8%	521,555	1,048,314	جنوب خيطان	3
46.1%	2,014,127	4,368,898	الفردوس	4
39.5%	785,199	1,987,182	الرحاب	5
38.9%	2,037,249	5,234,741	العارضية	6
38.5%	1,352,481	3,510,095	إثبيلية	7
37.6%	569,095	1,514,450	الضجيج	8
36.8%	2,987,555	8,123,038	جليب الشيوخ	9
34.1%	2,395,412	7,028,416	خيطان	10
34.0%	1,748,496	5,143,654	الأندلس	11
31.6%	789,727	2,499,777	العمرية	12
31.5%	1,254,485	3,985,164	صباح الناصر	13
30.5%	1,430,818	4,688,404	الفروانية	14
26.1%	646,375	2,472,779	الرابية	15

تمتلك منطقة جنوب خيطان أكبر نسبة من مساحة الطرق في محافظة الفروانية، حيث تتجاوز مساحتها 180,000 متر مربع

- تعد منطقة جنوب خيطان الأعلى من حيث نسبة المساحات المخصصة للطرق بين جميع مناطق محافظة الفروانية، إذ تشكل ما يزيد عن 17.0% من إجمالي مساحتها.
- تليها منطقتي إشبيلية والأندلس حيث تشكل مساحة الطرق فيهما نسبة 16.9% و 15.5% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.



النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الفروانية

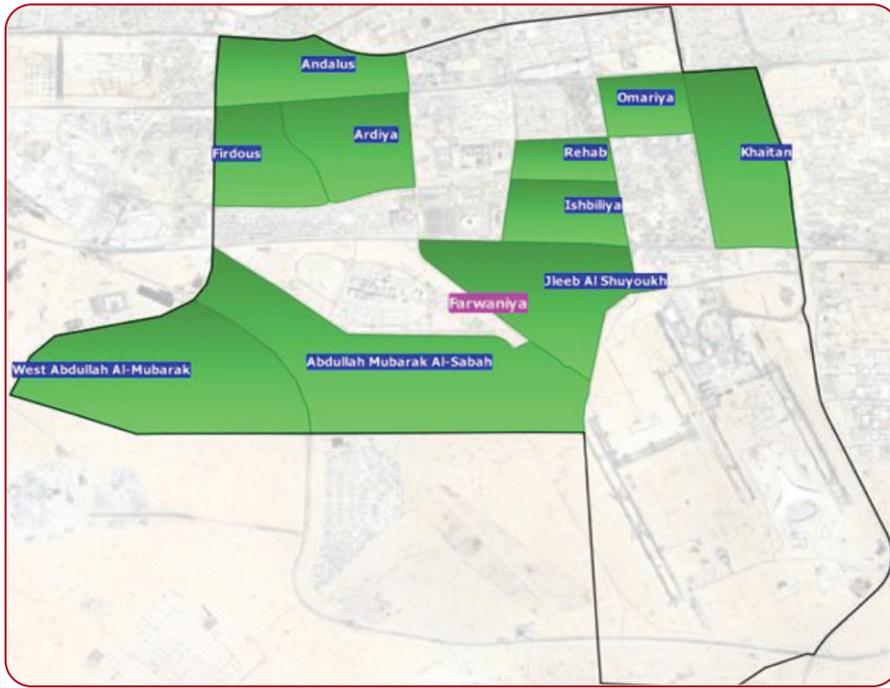
النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الفروانية

جدول رقم 20

مساحة الطرق كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية	إجمالي مساحة الطرق (متر مربع)	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	المنطقة	م
17.4%	182,438	1,048,314	جنوب خيطان	1
16.9%	591,850	3,510,095	إشبيلية	2
15.5%	799,781	5,143,654	الأندلس	3
15.5%	308,542	1,987,182	الرحاب	4
15.5%	387,101	2,499,777	العمرية	5
14.9%	1,046,219	7,028,416	خيطان	6
14.7%	768,052	5,234,741	العارضية	7
14.7%	222,091	1,514,450	الضجيج	8
14.4%	676,537	4,688,404	الفروانية	9
12.9%	514,056	3,985,164	صباح الناصر	10
12.7%	313,727	2,472,779	الرابية	11
12.7%	553,263	4,368,898	الفردوس	12
12.6%	1,024,051	8,123,038	جليب الشيوخ	13
10.8%	1,418,461	13,105,490	غرب عبدالله المبارك	14
9.5%	1,506,528	15,938,984	عبدالله المبارك الصباح	15

ترتيب أفضل 10 مناطق للسكن الخاص (الفلل) بناء على المساحة المفتوحة وترابط الطرق في محافظة الفروانية

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة غرب عبدالله المبارك المرتبة الأولى والأعلى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة التي تبلغ حوالي 11% و 61% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي عبدالله المبارك الصباح والفردوس في المرتبتين الثانية والثالثة.
- بينما تأتي منطقة العمرية في المرتبة العاشرة بين نظيراتها.



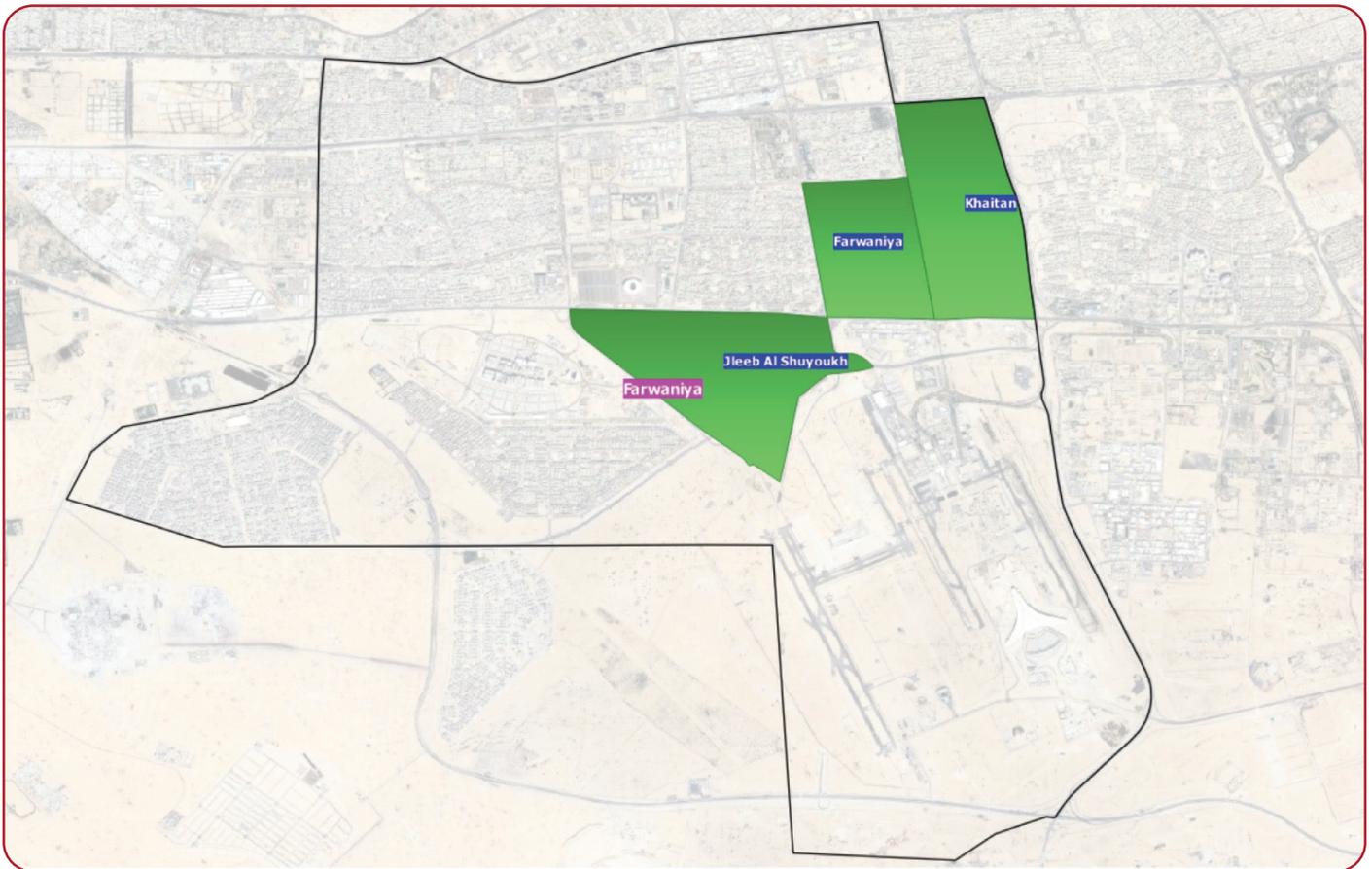
ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة الفروانية بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 21

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة الفلل (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	غرب عبدالله المبارك	10.8%	60.8%	71.6%	16.1%	12.2%
2	عبدالله المبارك الصباح	9.5%	61.0%	70.5%	12.4%	17.2%
3	الفردوس	12.7%	46.1%	58.8%	25.0%	16.3%
4	إشبيلية	16.9%	38.5%	55.4%	21.6%	23.0%
5	الرحاب	15.5%	39.5%	55.0%	25.9%	19.1%
6	العارضية	14.7%	38.9%	53.6%	26.7%	19.7%
7	الأندلس	15.5%	34.0%	49.5%	26.2%	24.3%
8	جليب الشيوخ	12.6%	36.8%	49.4%	18.2%	32.4%
9	خيطان	14.9%	34.1%	49.0%	15.9%	35.1%
10	العمرية	15.5%	31.6%	47.1%	27.5%	25.4%

ترتيب مناطق السكن الإستثماري بناء على المساحة المفتوحة و ترابط الطرق في محافظة الفروانية

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالى على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة جليب الشيوخ المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة التي تزيد عن 12% و 36% من إجمالى مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقة خيطان بمساحات مفتوحة ومساحة طرق تبلغ حوالى 15% و 34% من إجمالى مساحة المنطقة على التوالي.
- بينما تأتي منطقة الفروانية في المرتبة الثالثة بين نظيراتها.



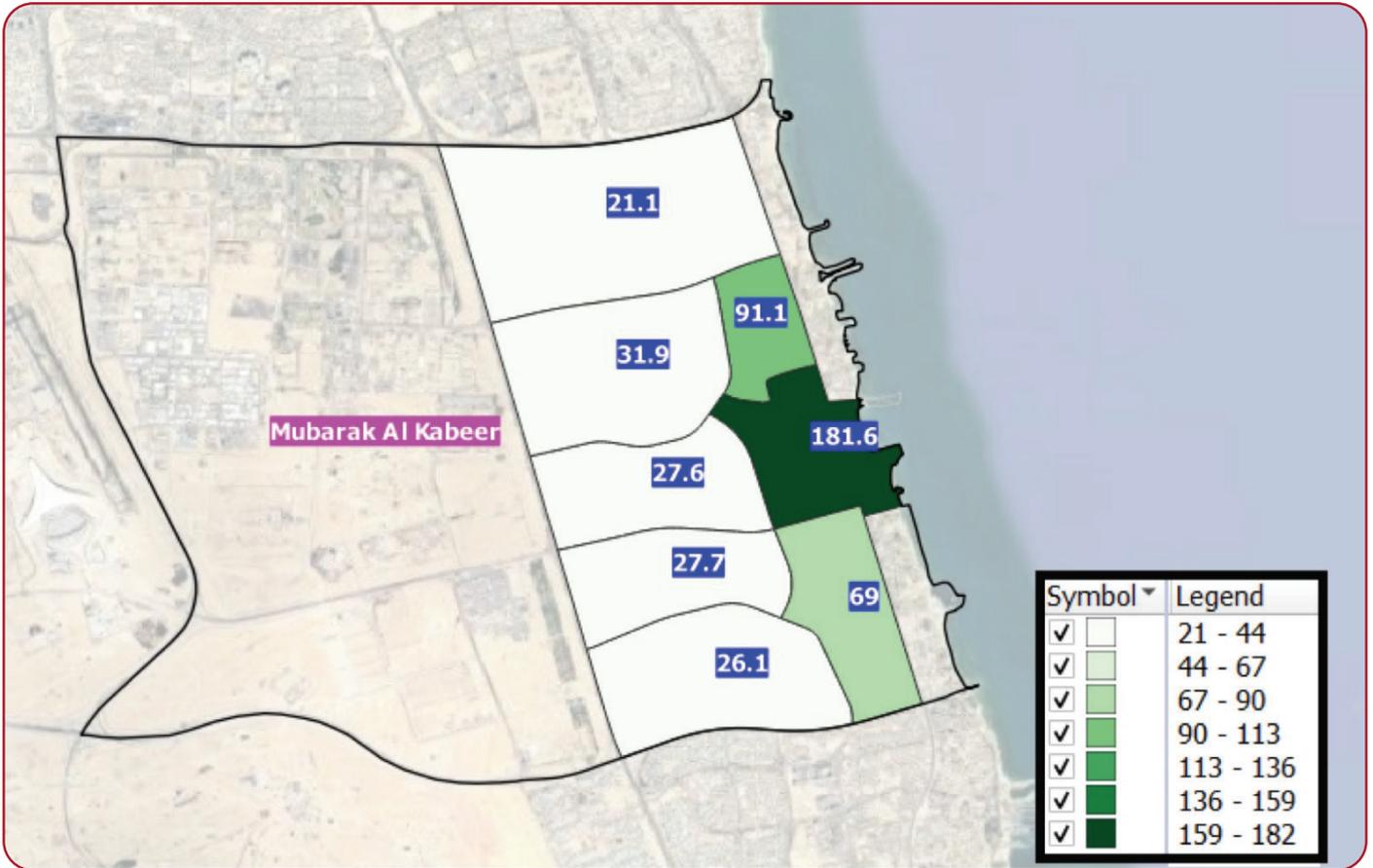
ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة الفروانية بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 22

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة الإستثمارية (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	جليب الشيوخ	12.6%	36.8%	49.4%	6.7%	43.9%
2	خيطان	14.9%	34.1%	49.0%	11.2%	39.8%
3	الفروانية	14.4%	30.5%	44.9%	20.8%	34.2%

تمتلك منطقة الفنيطيس أكبر مساحة مخصصة لفلل السكن الخاص للفرد الواحد في محافظة مبارك الكبير

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الفلل للفرد الواحد في محافظة مبارك الكبير.
- تتصدر منطقة الفنيطيس جميع مناطق محافظة مبارك الكبير، حيث توفر أعلى مساحة مخصصة للفرد الواحد بمساحة 181.6 متر مربع للفرد.
- تليها منطقتي المسابل وأبو فطيرة بمساحة 91.1 متر مربع و69 متر مربع للفرد على التوالي.



إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان في محافظة مبارك الكبير

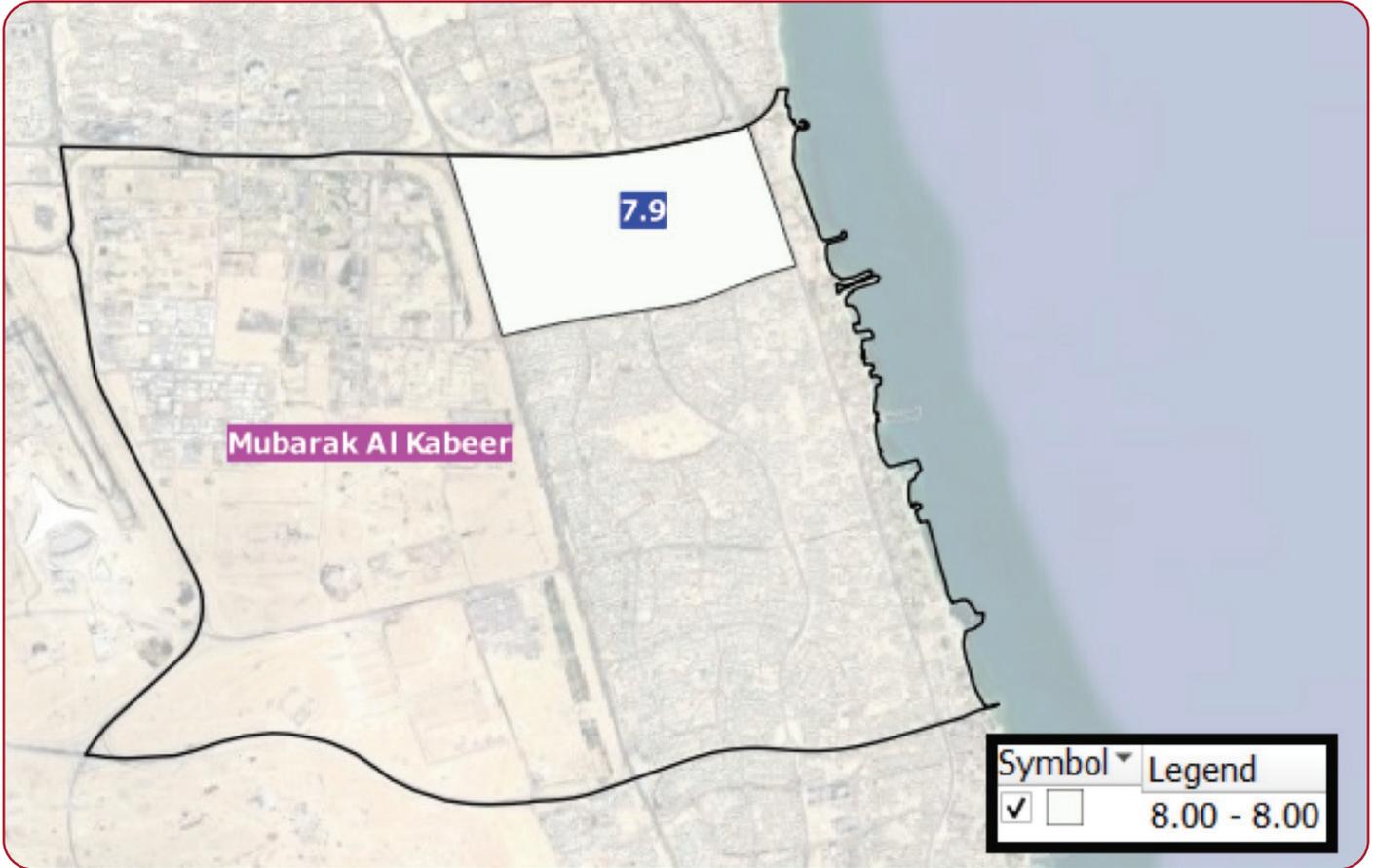
إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - مبارك الكبير

جدول رقم 23

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحة الفلل (متر مربع)	إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	الفيطيس	7,769	1,410,535	181.6
2	المسايل	8,968	816,781	91.1
3	أبو فطيرة	19,106	1,318,301	69.0
4	العدان	45,980	1,467,424	31.9
5	القرين	39,042	1,081,619	27.7
6	القصور	44,869	1,236,310	27.6
7	مبارك الكبير	55,686	1,450,969	26.1
8	صباح السالم	103,874	2,187,844	21.1

تعد منطقة صباح السالم الوحيدة التي تضم أراضي مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة مبارك الكبير

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الأراضي الإستثمارية للفرد الواحد في محافظة مبارك الكبير.
- تبلغ مساحة السكن الإستثماري المخصصة لكل فرد في منطقة صباح السالم نحو 7.9 متر مربع.
- جميع المناطق المتبقية لا تضم أي أراضي مخصصة للسكن الإستثماري.

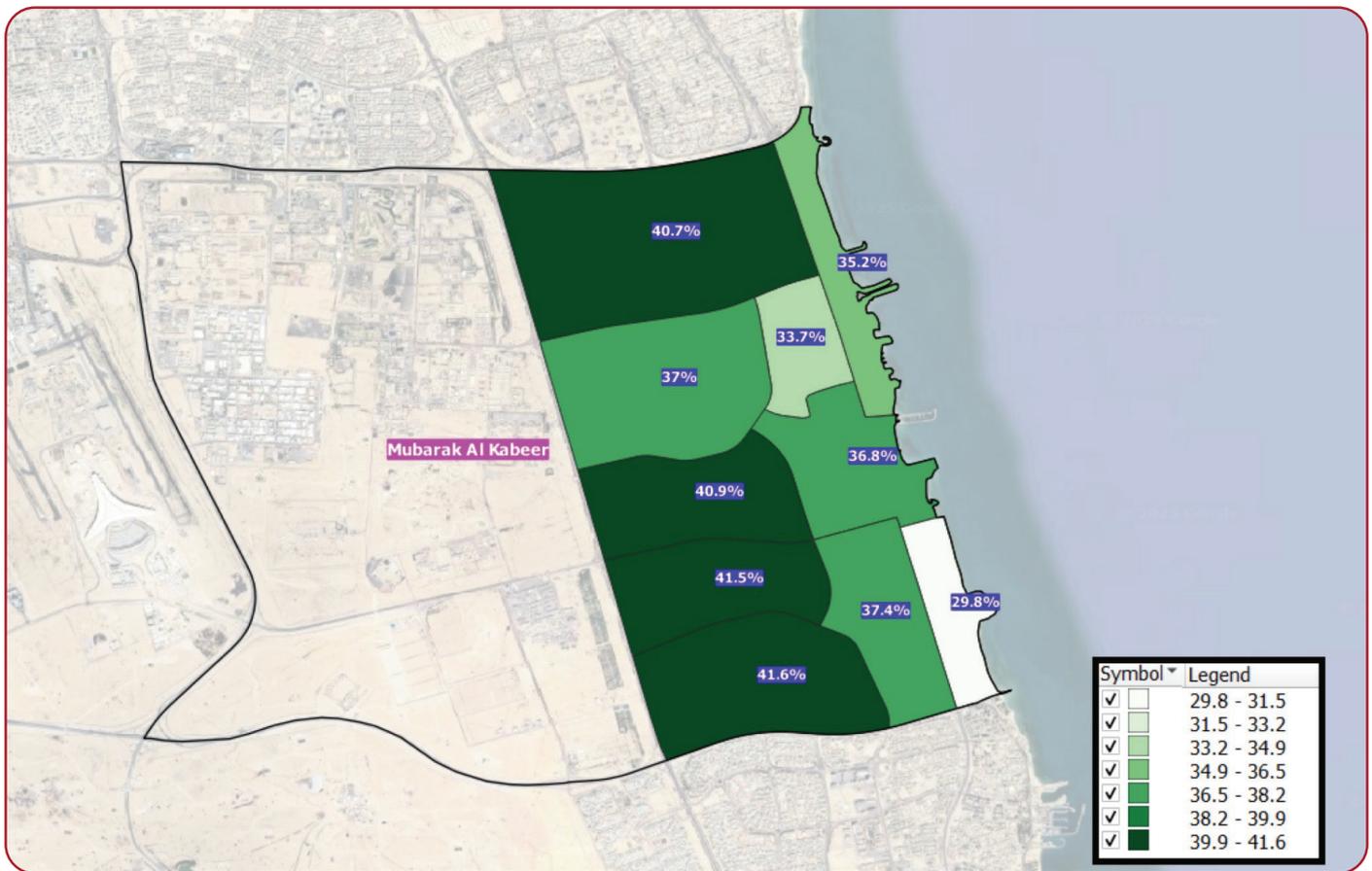


إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان في محافظة مبارك الكبير

إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - مبارك الكبير				جدول رقم 24
م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحات السكن الإستثماري (متر مربع)	إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	صباح السالم	103,874	816,562	7.9

تستحوذ منطقة مبارك الكبير على أكبر نسبة من المساحات المفتوحة في محافظة مبارك الكبير، حيث تتجاوز 2.5 مليون متر مربع

- تنصدر منطقة مبارك الكبير جميع مناطق محافظة مبارك الكبير من حيث المساحات المفتوحة، حيث أن أكثر من 41.6% من مساحتها مصنفة كمساحات مفتوحة.
- تليها منطقتي القرين والقصور بمساحات مفتوحة تبلغ نسبتها 41.5% و 40.9% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.
- تعتبر منطقة أبو الحصانية الأقل من حيث المساحات المفتوحة في محافظة مبارك الكبير بنسبة 29.8% من إجمالي مساحة المنطقة.



النسبة المئوية لحصة المساحة المفتوحة من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة مبارك الكبير

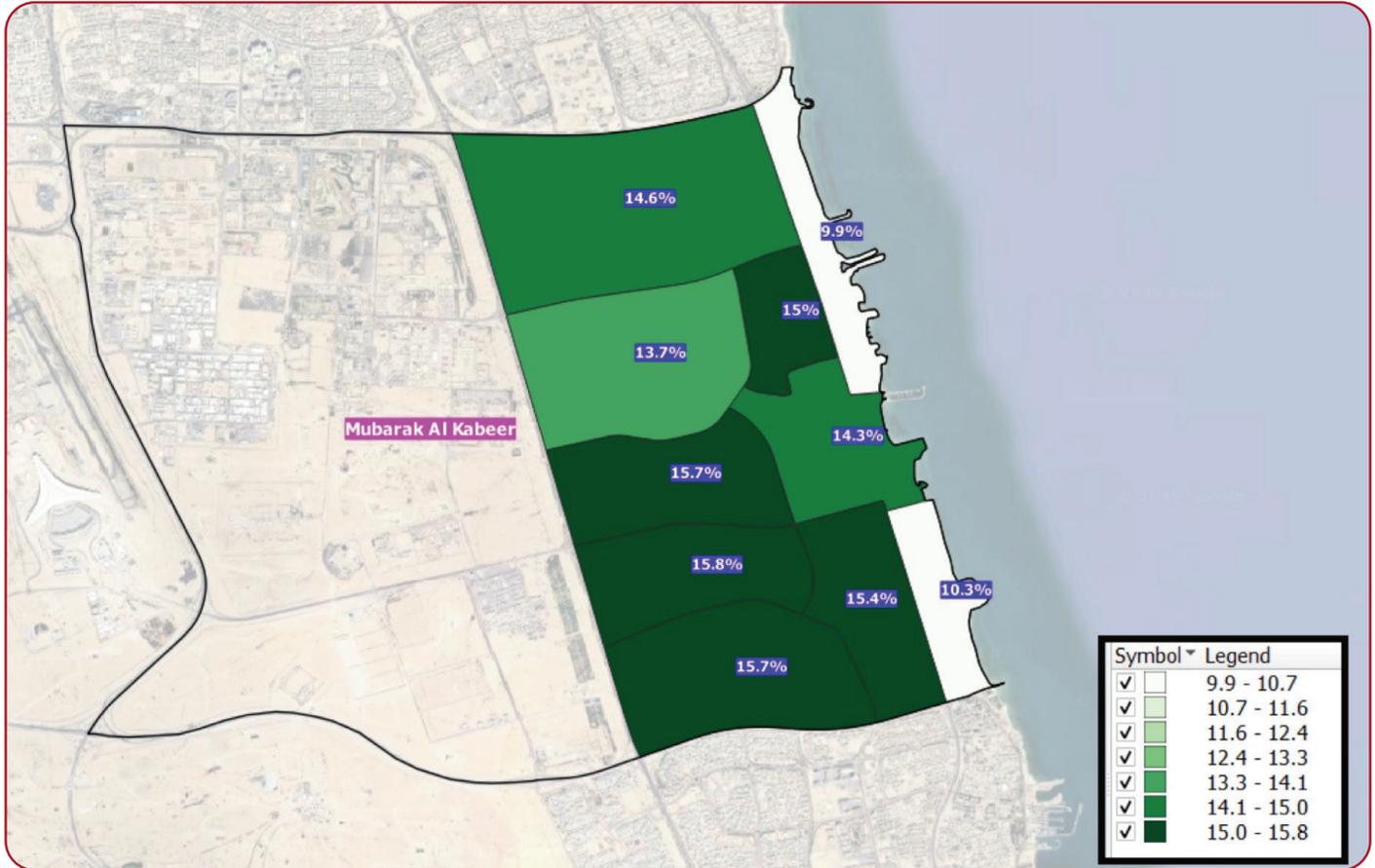
النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة مبارك الكبير

جدول رقم 25

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي المساحة المفتوحة (متر مربع)	المساحة المفتوحة كنسبة مئوية من إجمالي المساحة
1	مبارك الكبير	6,151,840	2,560,991	%41.6
2	القرين	4,219,699	1,752,147	%41.5
3	القصور	4,635,462	1,897,689	%40.9
4	صباح السالم	10,546,901	4,295,461	%40.7
5	أبو فطيرة	3,879,635	1,449,104	%37.4
6	العدان	6,818,196	2,524,911	%37.0
7	الفيطيس	3,890,587	1,431,671	%36.8
8	المسيلة	2,631,296	925,824	%35.2
9	المسايل	2,164,041	729,981	%33.7
10	أبو الحصانية	2,110,779	628,682	%29.8

تمتلك منطقة القرين أكبر نسبة من مساحة الطرق في محافظة مبارك الكبير، حيث تتجاوز مساحتها 650,000 متر مربع

- تعد منطقة القرين الأعلى من حيث نسبة المساحات المخصصة للطرق بين جميع مناطق محافظة مبارك الكبير، إذ تشكل ما يزيد عن 15.8% من إجمالي مساحتها.
- تليها منطقتي القصور ومبارك الكبير حيث تشكل مساحة الطرق فيهما نسبة 15.7% من إجمالي مساحة كل منطقة.



النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة مبارك الكبير

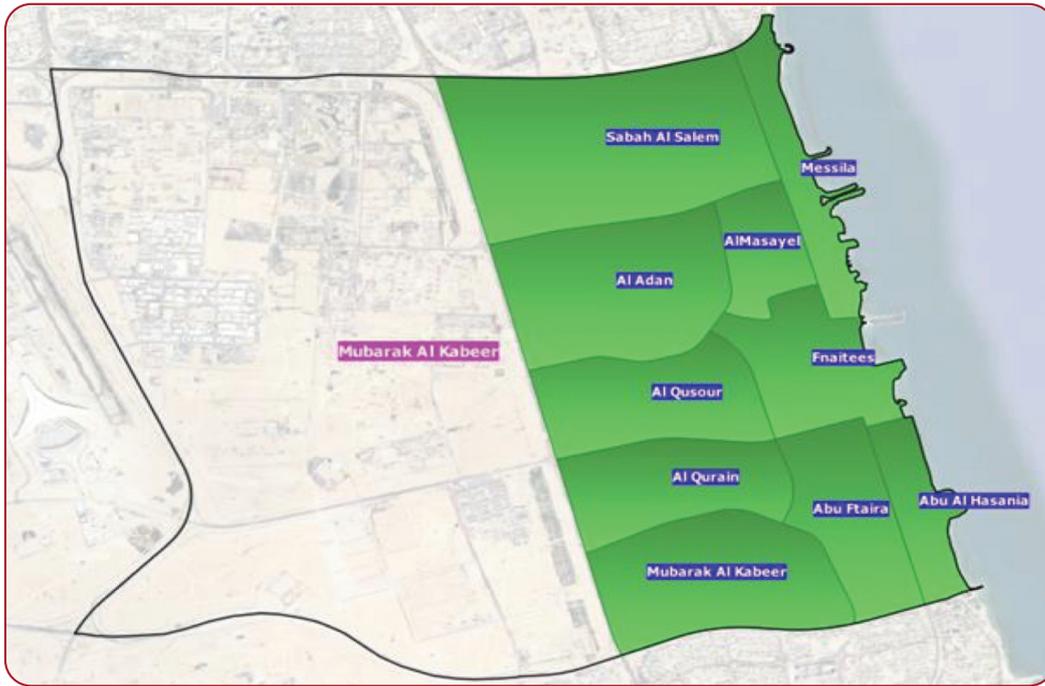
النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة مبارك الكبير

جدول رقم 26

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي مساحة الطرق (متر مربع)	مساحة الطرق كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية
1	القرين	4,219,699	665,385	%15.8
2	القصور	4,635,462	727,251	%15.7
3	مبارك الكبير	6,151,840	963,498	%15.7
4	أبو فطيرة	3,879,635	597,161	%15.4
5	المسائل	2,164,041	325,197	%15.0
6	صباح السالم	10,546,901	1,542,103	%14.6
7	الفنيطيس	3,890,587	557,405	%14.3
8	العدان	6,818,196	936,516	%13.7
9	أبو الحصانية	2,110,779	218,162	%10.3
10	المسيلة	2,631,296	261,608	%9.9

ترتيب أفضل 10 مناطق للسكن الخاص (الفلل) بناء على المساحة المفتوحة وترابط الطرق في محافظة مبارك الكبير

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة مبارك الكبير المرتبة الأولى والأعلى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة التي تزيد عن 15% و 41% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي القرين والقصور في المرتبتين الثانية والثالثة.
- بينما تأتي منطقة أبو الحصانية في المرتبة العاشرة بين نظيراتها.



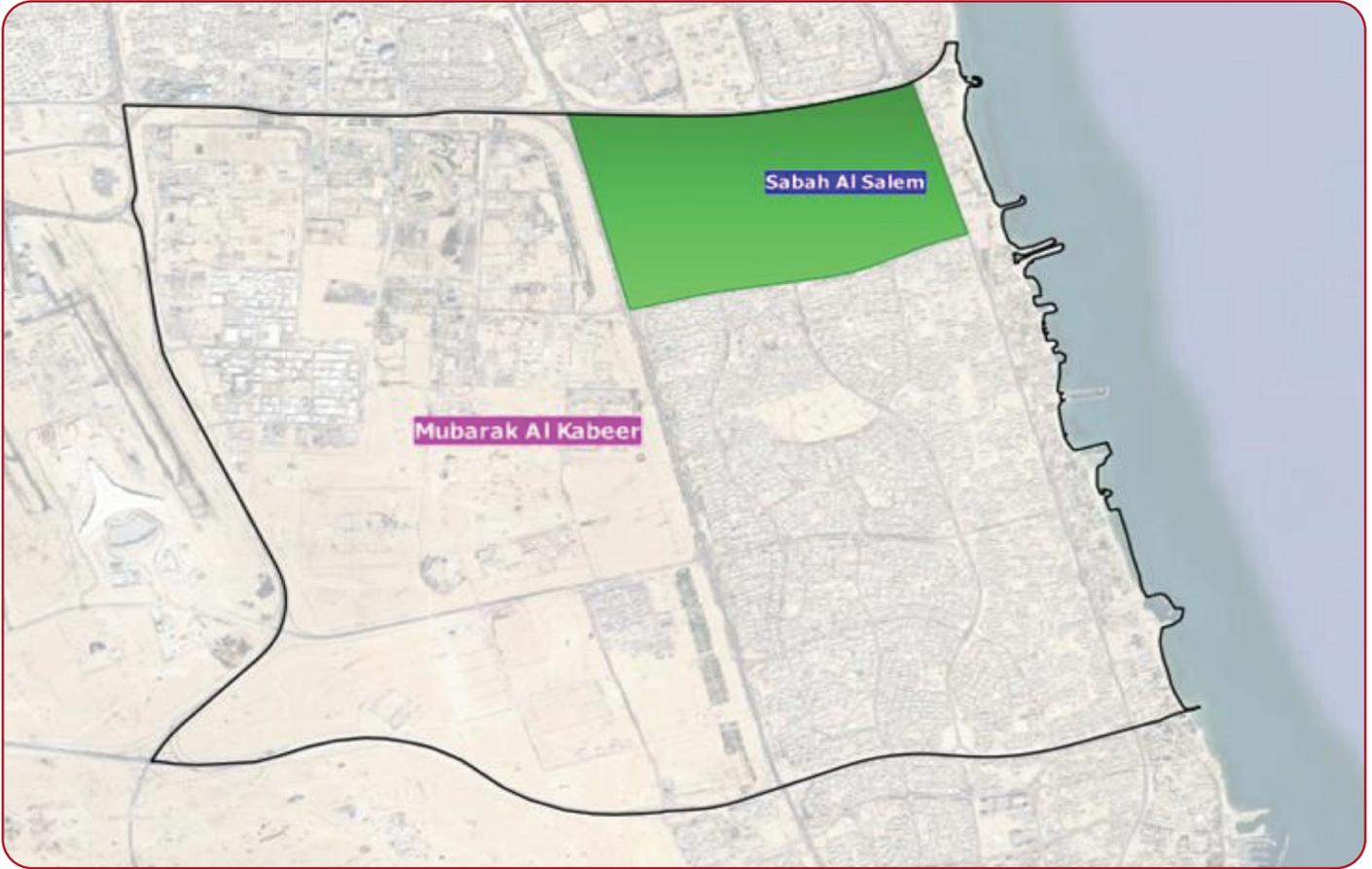
ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة مبارك الكبير بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 27

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة الفلل (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	مبارك الكبير	15.7%	41.6%	57.3%	23.6%	19.1%
2	القرين	15.8%	41.5%	57.3%	25.6%	17.1%
3	القصور	15.7%	40.9%	56.6%	26.7%	16.7%
4	صباح السالم	14.6%	40.7%	55.3%	20.7%	23.9%
5	أبو فطيرة	15.4%	37.4%	52.8%	34.0%	13.3%
6	الفنيطيس	14.3%	36.8%	51.1%	36.3%	12.6%
7	العدان	13.7%	37.0%	50.7%	21.5%	27.7%
8	المسائل	15.0%	33.7%	48.7%	37.7%	13.5%
9	المسيلة	9.9%	35.2%	45.1%	30.0%	24.8%
10	أبو الحصانية	10.3%	29.8%	40.1%	40.0%	19.9%

ترتيب مناطق السكن الإستثماري بناء على المساحة المفتوحة وترابط الطرق في محافظة مبارك الكبير

تعد منطقة صباح السالم المنطقة الوحيدة التي تضم أراضي مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة مبارك الكبير.



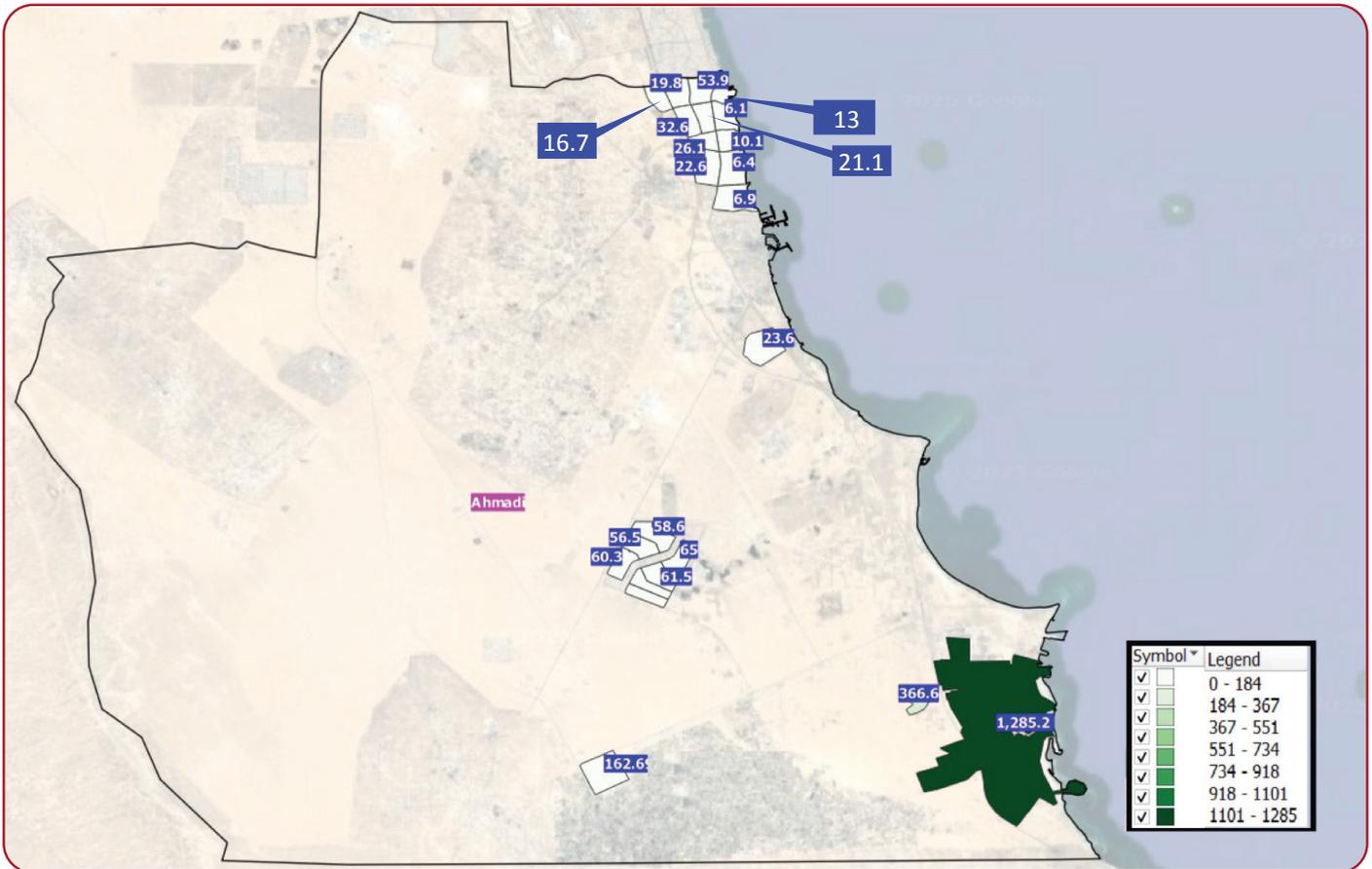
ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة مبارك الكبير بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 28

مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة الإستثمارية (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المنطقة	م
%37	%7.7	%55.3	%40.7	%14.6	صباح السالم	1

تمتلك مدينة صباح الأحمد البحرية أكبر مساحة مخصصة لفلل السكن الخاص للفرد الواحد في محافظة الأحمدية

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الفلل للفرد الواحد في محافظة الأحمدية.
- تتصدر مدينة صباح الأحمد البحرية جميع مناطق محافظة الأحمدية، حيث توفر أعلى مساحة مخصصة للفرد الواحد بمساحة 1,285.2 متر مربع.
- تليها جنوب عبدالله المبارك ومدينة الخيران السكنية بمساحة 534.9 متر مربع و 366.6 متر مربع للفرد لكل منطقة على التوالي.
- بينما لا يوجد في مدينة صباح الأحمد الإستثمارية أي مساحة أرض مخصصة لفلل السكن الخاص.



إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان في محافظة الأحمدية

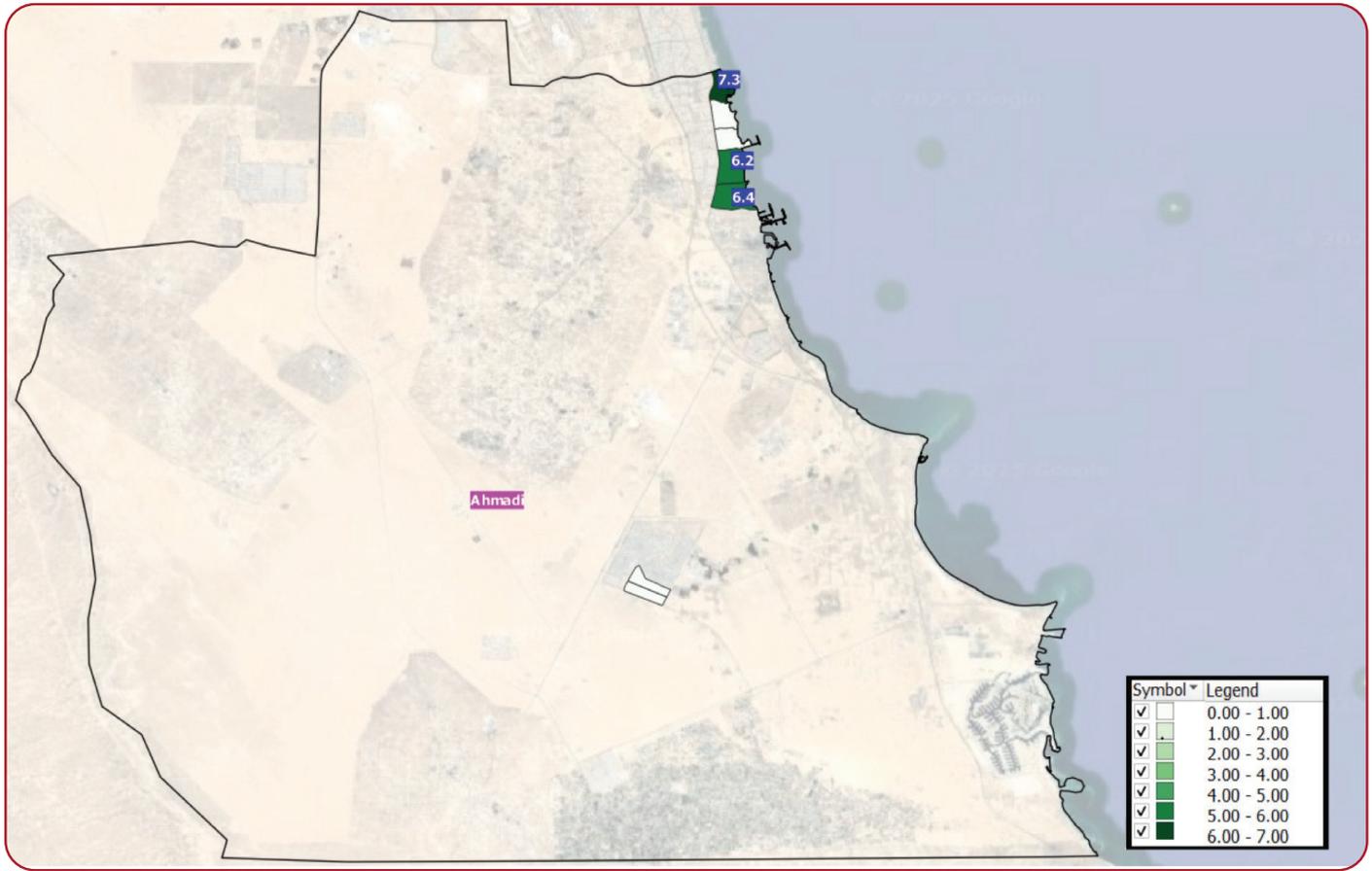
إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - الأحمدية

جدول رقم 29

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحة الفلل (متر مربع)	إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	صباح الأحمد البحرية	1,440	1,850,678	1,285.2
2	جنوب عبدالله المبارك	2,438	1,304,000	534.9
3	مدينة الخيران السكنية	1,511	553,970	366.6
4	الوفرة السكنية	12,275	1,997,459	162.7
5	صباح الأحمد 5	18,064	1,173,997	65.0
6	صباح الأحمد 4	21,306	1,310,847	61.5
7	صباح الأحمد 3	15,562	938,997	60.3
8	صباح الأحمد 1	22,169	1,299,251	58.6
9	صباح الأحمد 2	18,632	1,051,953	56.5
10	العقيلة	16,403	884,274	53.9
11	هدية	28,037	914,000	32.6
12	فهد الأحمد	30,514	795,395	26.1
13	علي صباح السالم	64,045	1,511,549	23.6
14	الصباحية	80,853	1,831,235	22.6
15	الرقعة	50,318	1,060,016	21.1
16	جابر العلي	59,358	1,178,116	19.8
17	الظهر	42,615	712,764	16.7
18	الطناس	49,587	646,405	13.0
19	الفحيحيل	106,752	735,380	6.9
20	المنقف	135,072	859,659	6.4
21	أبو حليفة	56,583	290,411	5.1
22	المهبولة	218,153	211,117	1.0

تضم منطقة المهبولة أكبر مساحة مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة الأحمدية بمساحة إجمالية تزيد عن 1.3 مليون متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الأراضي الإستثمارية للفرد الواحد في محافظة الأحمدية.
- تصدر منطقة أبو حليفة جميع المناطق من حيث أعلى نصيب للفرد من الأراضي الإستثمارية، إذ تبلغ المساحة المخصصة للفرد حوالي 10.1 متر مربع.
- تليها منطقتي الفنطاس والفحيحيل بمساحة 7.3 متر مربع و 6.4 متر مربع للفرد لكل منطقة على التوالي.
- تعد منطقتي المنقف والمهبولة من أقل المناطق من حيث نصيب الفرد من المساحات الإستثمارية المتاحة.
- جميع المناطق المتبقية لا تضم أي قطعة أرض مخصصة للسكن الإستثماري.



إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان في محافظة الأحمدية

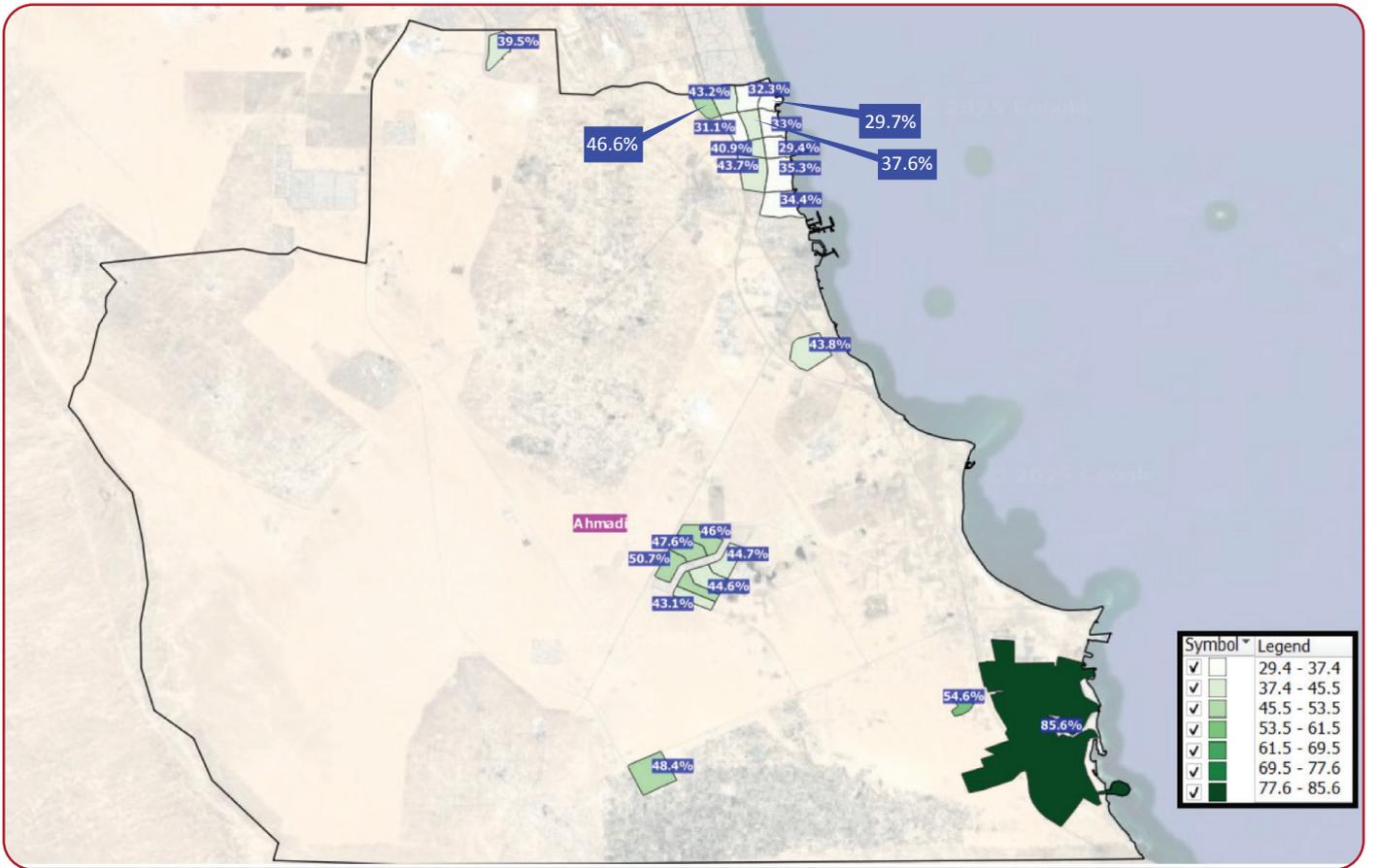
إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - الأحمدية

جدول رقم 30

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحات السكن الإستثماري (متر مربع)	إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	أبو حليفة	56,583	572,139	10.1
2	الفنطاس	49,587	361,689	7.3
3	الفحيحيل	106,752	685,131	6.4
4	المنقف	135,072	835,871	6.2
5	المهبولة	218,153	1,339,647	6.1

تستحوذ منطقة صباح الأحمد البحرية على أكبر نسبة من المساحات المفتوحة في محافظة الأحمدية، حيث تتجاوز 93 مليون متر مربع

- تنصدر منطقة صباح الأحمد البحرية جميع مناطق محافظة الأحمدية من حيث المساحات المفتوحة، حيث أن أكثر من 85.6% من مساحتها مصنفة كمساحات مفتوحة.
- تليها منطقة المهولة ومدينة الخيران السكنية بمساحات مفتوحة تبلغ نسبتها 59.2% و 54.6% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.



النسبة المئوية لحصة المساحة المفتوحة من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الأحمدية

النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة الأحمدية				جدول رقم 31
المساحة المفتوحة كنسبة مئوية من إجمالي المساحة	إجمالي المساحة المفتوحة (متر مربع)	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	المنطقة	م
%85.6	93,250,335	108,931,542	صباح الأحمد البحرية	1
%59.2	2,551,050	4,310,999	المهبولة	2
%54.6	1,416,669	2,592,857	مدينة الخيران السكنية	3
%50.7	1,984,589	3,917,815	صباح الأحمد 3	4
%48.4	4,412,384	9,117,118	الوفرة السكنية	5
%48.0	1,573,753	3,277,935	صباح الأحمد 6	6
%47.6	2,000,070	4,199,166	صباح الأحمد 2	7
%46.6	1,639,674	3,521,834	الظهر	8
%46.0	2,288,790	4,975,850	صباح الأحمد 1	9
%44.7	1,981,135	4,429,127	صباح الأحمد 5	10
%44.6	2,108,127	4,724,761	صباح الأحمد 4	11
%43.8	3,366,493	7,677,400	علي صباح السالم	12
%43.7	2,977,426	6,816,646	الصباحية	13
%43.2	2,084,029	4,822,715	جابر العلي	14
%43.1	1,344,072	3,121,353	صباح الأحمد الإستثمارية	15
%40.9	1,329,592	3,247,400	فهد الأحمد	16
%37.6	1,397,822	3,713,304	الرقعة	17
%36.2	1,512,975	4,182,117	أبو حليفة	18
%35.3	2,293,699	6,492,777	المنقف	19
%34.4	2,294,354	6,665,559	الفحيحيل	20
%32.3	1,519,524	4,700,314	العقيلة	21
%31.1	1,210,095	3,886,678	هدية	22
%29.7	1,076,629	3,619,713	الفتناس	23
%10.6	476,402	4,501,995	جنوب عبدالله المبارك	24

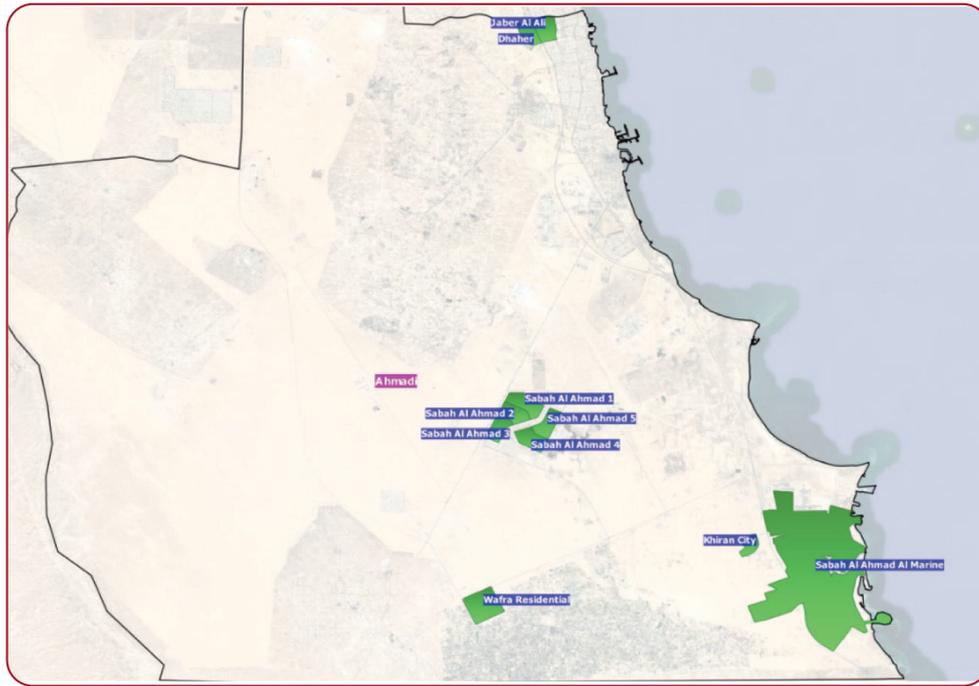
النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الأحمدية

النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الأحمدية جدول رقم 32

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي مساحة الطرق (متر مربع)	مساحة الطرق كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية
1	جنوب عبدالله المبارك	4,501,995	815,848	18.1%
2	جابر العلي	4,822,715	803,824	16.7%
3	فهد الأحمد	3,247,400	501,339	15.4%
4	الرقعة	3,713,304	563,377	15.2%
5	العقيلة	4,700,314	698,441	14.9%
6	مدينة الخيران السكنية	2,592,857	384,453	14.8%
7	الظهر	3,521,834	520,758	14.8%
8	صباح الأحمد 1	4,975,850	731,343	14.7%
9	صباح الأحمد 5	4,429,127	646,973	14.6%
10	صباح الأحمد 4	4,724,761	647,378	13.7%
11	الوفرة السكنية	9,117,118	1,195,771	13.1%
12	صباح الأحمد 3	3,917,815	511,617	13.1%
13	علي صباح السالم	7,677,400	998,089	13.0%
14	صباح الأحمد 2	4,199,166	535,660	12.8%
15	المنقف	6,492,777	815,519	12.6%
16	الصباحية	6,816,646	848,655	12.4%
17	صباح الأحمد الإستثمارية	3,121,353	373,384	12.0%
18	الفحيحيل	6,665,559	794,811	11.9%
19	هدية	3,886,678	449,235	11.6%
20	الطناس	3,619,713	405,328	11.2%
21	المهبولة	4,310,999	474,325	11.0%
22	صباح الأحمد 6	3,277,935	329,735	10.1%
23	أبو حليفة	4,182,117	342,321	8.2%
24	صباح الأحمد البحرية	108,931,542	2,457,609	2.3%

ترتيب أفضل 10 مناطق للسكن الخاص (الفلل) بناء على المساحة المفتوحة وترابط الطرق في محافظة الأحمدية

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة صباح الأحمد البحرية المرتبة الأولى والأعلى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة التي تزيد عن 2% و 85% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقة المهبولة ومدينة الخيران السكنية في المرتبتين الثانية والثالثة.
- بينما تأتي مدينة صباح الأحمد 5 في المرتبة العاشرة بين نظيراتها.



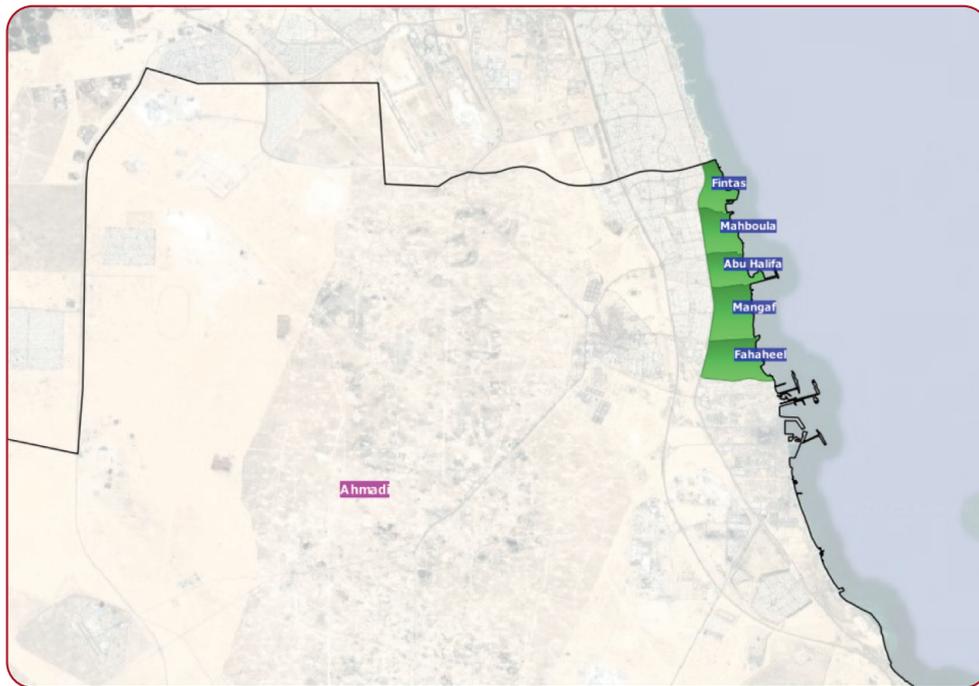
ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة الأحمدية بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 33

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة الفلل (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	صباح الأحمد البحرية	2.3%	85.6%	87.9%	1.7%	10.4%
2	المهبولة	11.0%	59.2%	70.2%	4.9%	24.9%
3	مدينة الخيران السكنية	14.8%	54.6%	69.5%	21.4%	9.2%
4	صباح الأحمد 3	13.1%	50.7%	63.7%	24.0%	12.3%
5	الوفرة السكنية	13.1%	48.4%	61.5%	21.9%	16.6%
6	الظهر	14.8%	46.6%	61.3%	20.2%	18.4%
7	صباح الأحمد 1	14.7%	46.0%	60.7%	26.1%	13.2%
8	صباح الأحمد 2	12.8%	47.6%	60.4%	25.1%	14.6%
9	جابر العلي	16.7%	43.2%	59.9%	24.4%	15.7%
10	صباح الأحمد 5	14.6%	44.7%	59.3%	26.5%	14.2%

ترتيب مناطق السكن الإستثماري بناء على المساحة المفتوحة وتربط الطرق في محافظة الأحمدية

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة المهبولة المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث الميزج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة التي تزيد عن 10% و 59% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقة المنقف بمساحة طرق ومساحة مفتوحة تبلغ حوالي 12% و 35% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- بينما تأتي منطقة الفنطاس في المرتبة السادسة بين نظيراتها.



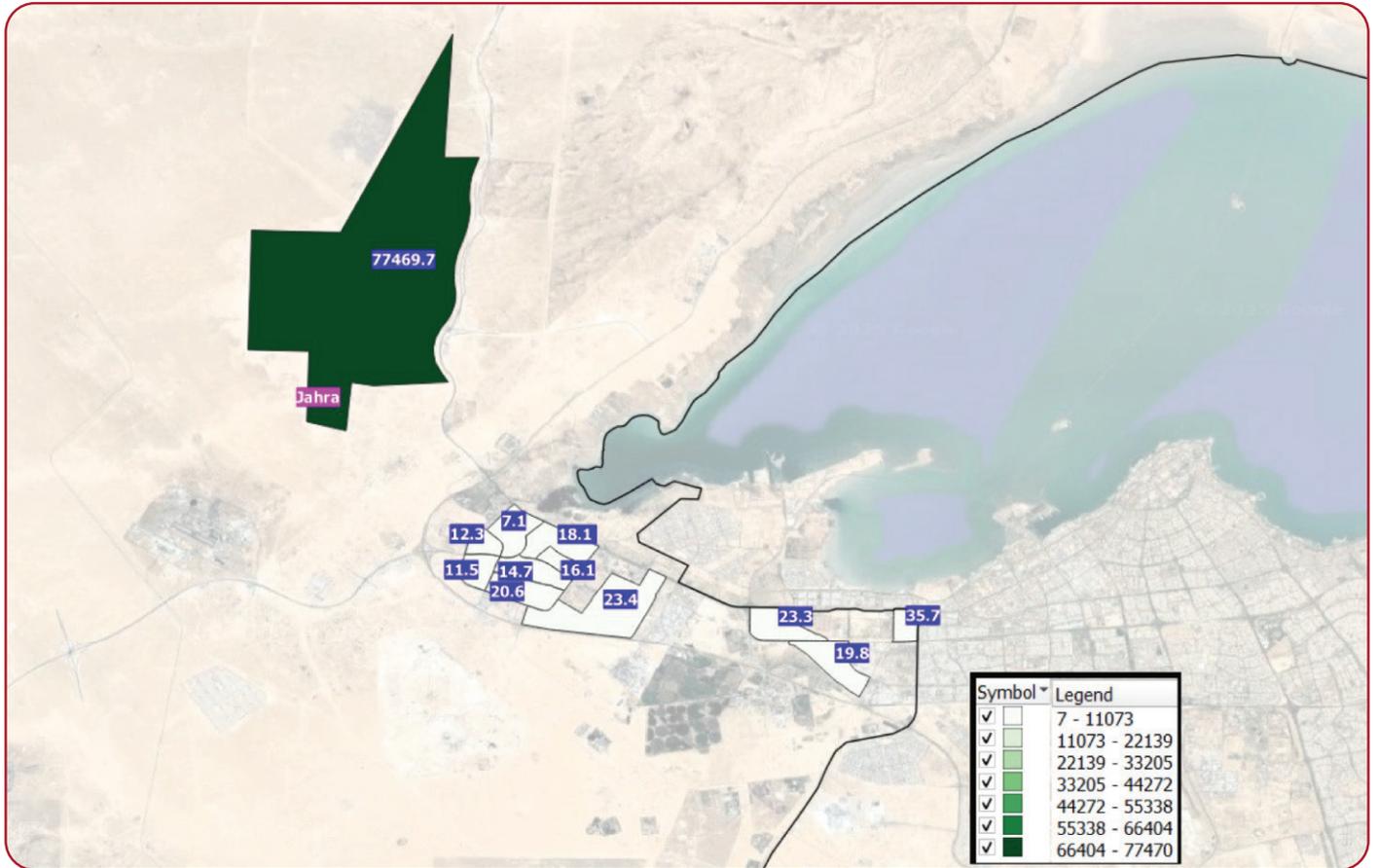
ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة الأحمدية بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 34

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة الإستثمارية (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	المهبولة	11.0%	59.2%	70.2%	31.1%	24.9%
2	المنقف	12.6%	35.3%	47.9%	12.9%	38.9%
3	الفحيحيل	11.9%	34.4%	46.3%	10.3%	42.6%
4	أبو حليفة	8.2%	36.2%	44.4%	13.7%	48.7%
5	هدية	11.6%	31.1%	42.7%	14.7%	33.8%
6	الفنطاس	11.2%	29.7%	40.9%	10.0%	41.2%

تمتلك مدينة المطلاع أكبر مساحة مخصصة للفلل السكن الخاص للفرد الواحد في محافظة الجهراء

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الفلل للفرد الواحد في محافظة الجهراء.
- تنصدر مدينة المطلاع جميع مناطق محافظة الجهراء، حيث توفر أعلى مساحة مخصصة للفرد الواحد بمساحة 77,469 متر مربع للفرد.
- ومع ذلك، من المتوقع أن يشهد الرقم أعلاه تغييراً كبيراً في المستقبل القريب، نتيجة إكمال أعمال البناء وإنتقال السكان إلى منازلهم، والذي سيؤدي بدوره إلى تراجع ملحوظ في نصيب الفرد.
- تليها منطقة النهضة ومدينة سعد العبدالله بمساحة 35.8 متر مربع و23.4 متر مربع للفرد في كل منطقة على التوالي.
- تعتبر منطقة الجهراء الأقل من حيث معدل مساحة الفلل للفرد الواحد حيث يبلغ 7.1 متر مربع للفرد.



إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان في محافظة الجھراء

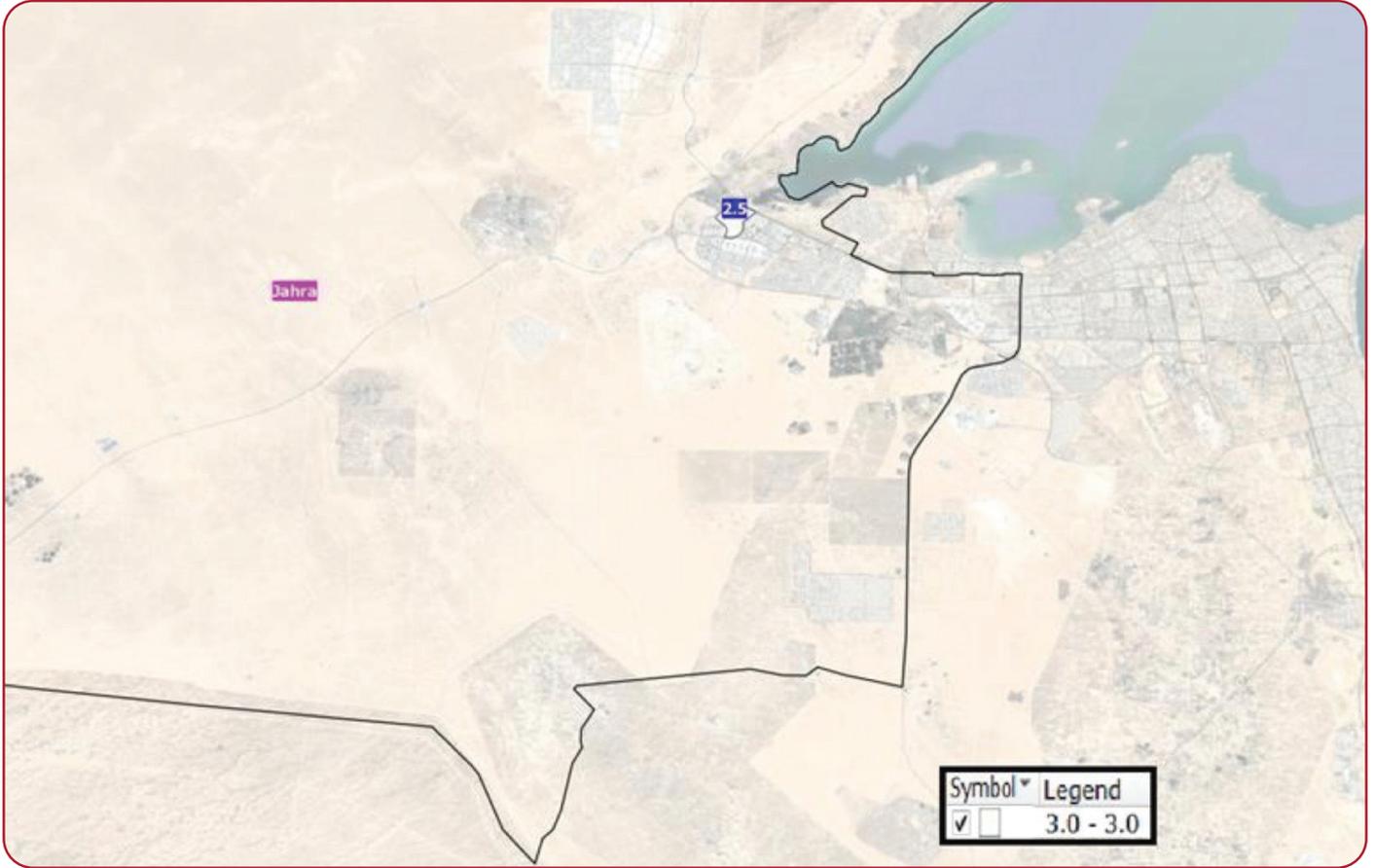
إجمالي مساحة فلل السكن الخاص / إجمالي عدد السكان - الجھراء

جدول رقم 35

م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحة الفلل (متر مربع)	إجمالي مساحة الفلل / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	مدينة المطلع	147	11,388,041	77,469.7
2	النھضة	10,165	363,914	35.8
3	مدينة سعد العبدالله	129,262	3,019,074	23.4
4	القيروان	28,654	668,269	23.3
5	النسيم	38,098	783,127	20.6
6	الصليبية	56,008	1,113,243	19.9
7	القصر	60,147	1,087,285	18.1
8	النعيم	22,735	365,959	16.1
9	تيماء	67,801	993,944	14.7
10	الواحة	44,189	542,652	12.3
11	العيون	51,816	597,180	11.5
12	الجھراء	79,349	567,282	7.1

منطقة الجهراء الوحيدة التي تضم أراضي مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة الجهراء بمساحة إجمالية تبلغ حوالي 200,000 متر مربع

- توضح الخريطة أدناه توزيع إجمالي مساحة الأراضي الإستثمارية للفرد الواحد في محافظة الجهراء.
- تُعتبر منطقة الجهراء المنطقة الوحيدة التي تضم أراضي مخصصة للسكن الإستثماري، حيث يبلغ نصيب الفرد الواحد ما يقارب 2.5 متر مربع من هذه الأراضي
- جميع المناطق المتبقية لا تضم أي قطعة أرض مخصصة للسكن الإستثماري.

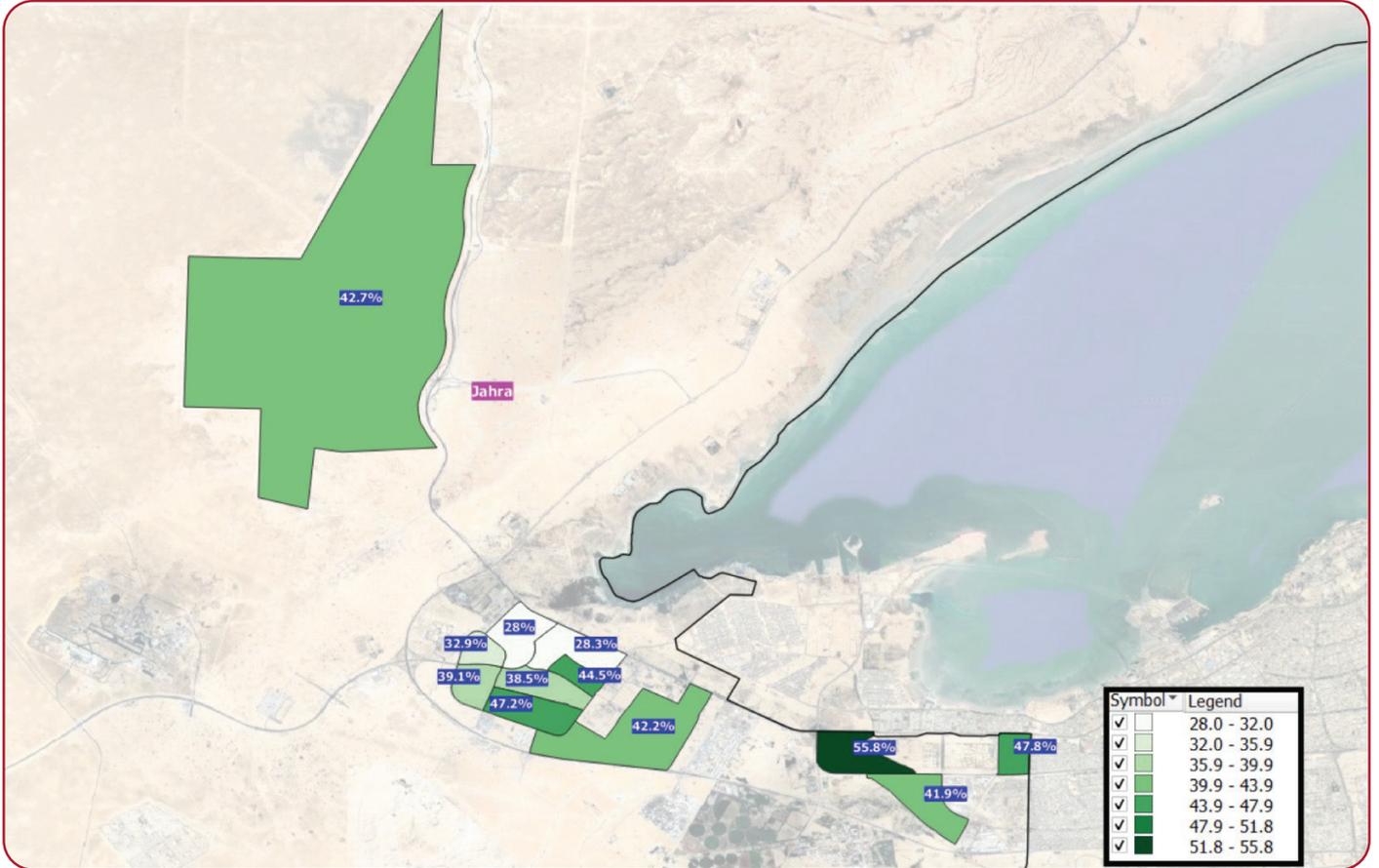


إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان في محافظة الجهراء

إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان - الجهراء				جدول رقم 36
م	المنطقة	إجمالي عدد السكان	مساحات السكن الإستثماري (متر مربع)	إجمالي مساحات السكن الإستثماري / إجمالي عدد السكان (متر مربع)
1	الجهراء	79,349	199,212	2.5

تستحوذ منطقة القيروان على أكبر نسبة من المساحات المفتوحة في محافظة الجهاد حيث تتجاوز 2.3 مليون متر مربع

- تنصدر منطقة القيروان جميع مناطق محافظة الجهاد من حيث المساحات المفتوحة، حيث أن أكثر من 55.8% من مساحتها مصنفة كمساحات مفتوحة.
- تليها منطقتي النهضة والنسيم بمساحات مفتوحة تبلغ نسبتها 47.8% و47.2% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.
- تعتبر منطقة الجهاد الأقل من حيث المساحات المفتوحة في محافظة الجهاد بنسبة 28.0% من إجمالي مساحة المنطقة.



النسبة المئوية لحصة المساحة المفتوحة من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الجھراء

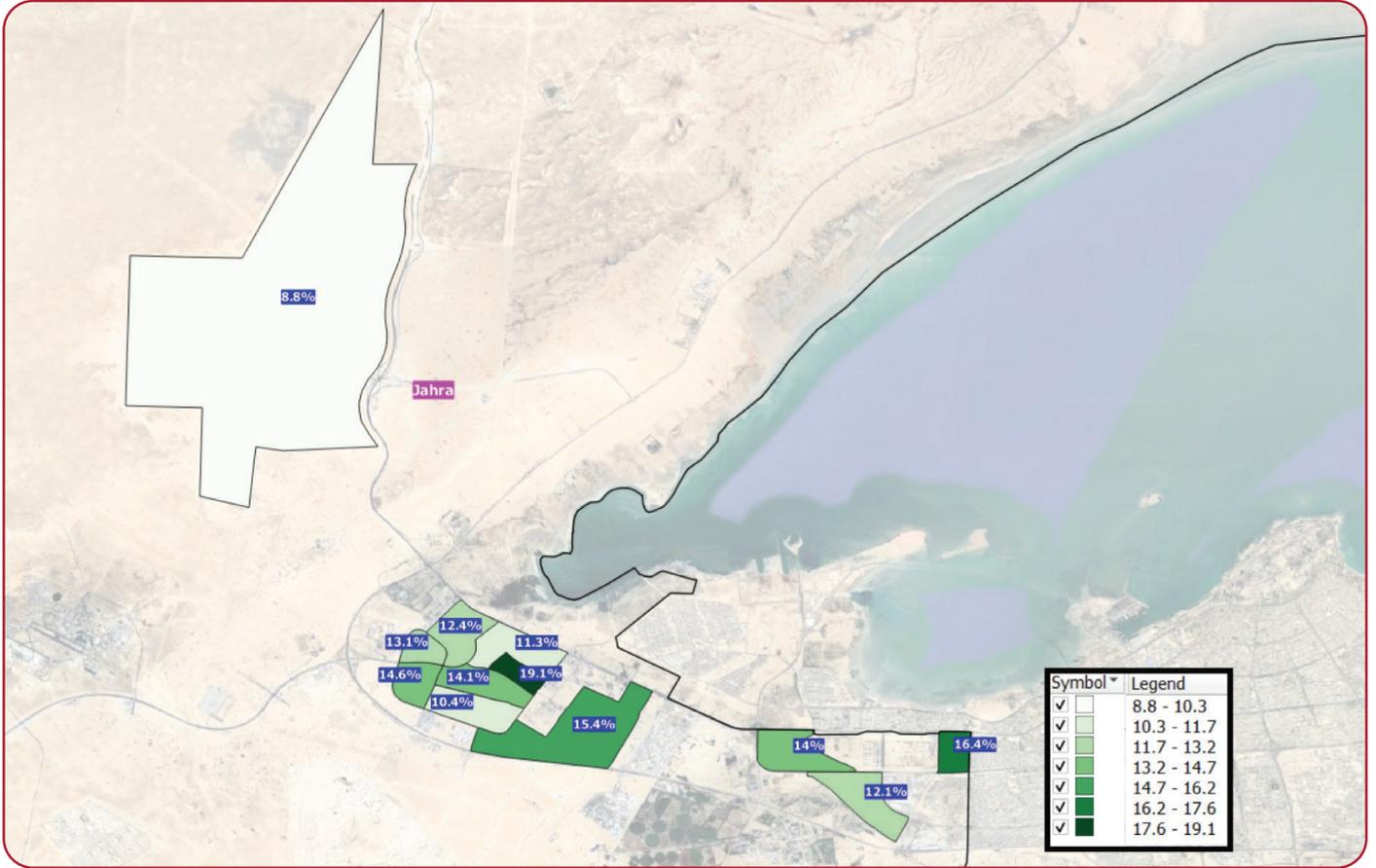
النسبة المئوية للمساحة المفتوحة من إجمالي مساحة المنطقة في محافظة الجھراء

جدول رقم 37

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي المساحة المفتوحة (متر مربع)	المساحة المفتوحة كنسبة مئوية من إجمالي المساحة
1	القيروان	4,169,754	2,326,698	%55.8
2	النھضة	1,981,218	947,163	%47.8
3	النسيم	4,049,389	1,909,994	%47.2
4	النعيم	1,668,029	741,650	%44.5
5	مدينة المطلاع	102,631,349	43,835,795	%42.7
6	مدينة سعد العبدالله	11,804,527	4,976,128	%42.2
7	الصليبية	4,615,909	1,935,981	%41.9
8	العيون	2,524,005	987,388	%39.1
9	تيماء	3,507,992	1,351,156	%38.5
10	الواحة	1,808,280	594,608	%32.9
11	القصر	4,246,594	1,202,845	%28.3
12	الجھراء	3,733,824	1,044,982	%28.0

تمتلك منطقة النعيم أكبر نسبة من مساحة الطرق في محافظة الجھراء حيث تتجاوز 310,000 متر مربع

- تعد منطقة النعيم الأعلى من حيث نسبة المساحات المخصصة للطرق بين جميع مناطق محافظة الجھراء، إذ تشكل ما يزيد عن 19.1% من إجمالي مساحتها.
- تليها منطقة النهضة ومدينة سعد العبدالله، حيث تشكل مساحة الطرق فيهما نسبة 16.4% و 15.4% من إجمالي مساحة كل منطقة على التوالي.



النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الجھراء

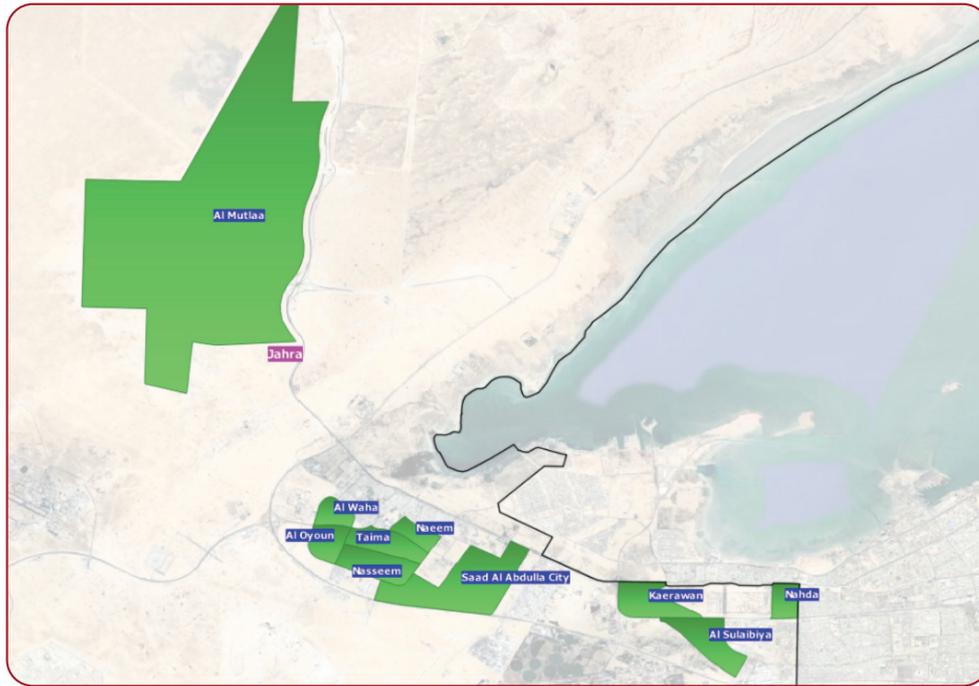
النسبة المئوية لحصة مساحة الطرق من إجمالي مساحة كل منطقة في محافظة الجھراء

جدول رقم 38

م	المنطقة	إجمالي مساحة المنطقة (متر مربع)	إجمالي مساحة الطرق (متر مربع)	مساحة الطرق كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية
1	النعيم	1,668,029	318,573	%19.1
2	النھضة	1,981,218	324,532	%16.4
3	مدينة سعد العبدالله	11,804,527	1,815,578	%15.4
4	العيون	2,524,005	367,278	%14.6
5	تيماء	3,507,992	493,904	%14.1
6	القيروان	4,169,754	584,117	%14.0
7	الواحة	1,808,280	236,902	%13.1
8	الجھراء	3,733,824	462,566	%12.4
9	الصليبية	4,615,909	557,840	%12.1
10	القصر	4,246,594	480,937	%11.3
11	النسيم	4,049,389	421,966	%10.4
12	مدينة المطلاع	102,631,349	9,027,863	%8.8

ترتيب أفضل 10 مناطق للسكن الخاص (الفلل) بناء على المساحة المفتوحة وترابط الطرق في محافظة الجھراء

- يتم تحديد التصنيف الموضح أدناه بناء على النسبة المئوية الإجمالية للمساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالاً على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة القيروان المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحة المفتوحة التي تزيد عن 14% و 55% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي النهضة والنعيم في المرتبة الثانية والثالثة على التوالي.
- بينما تأتي منطقة الواحة في المرتبة العاشرة بين نظيراتها.



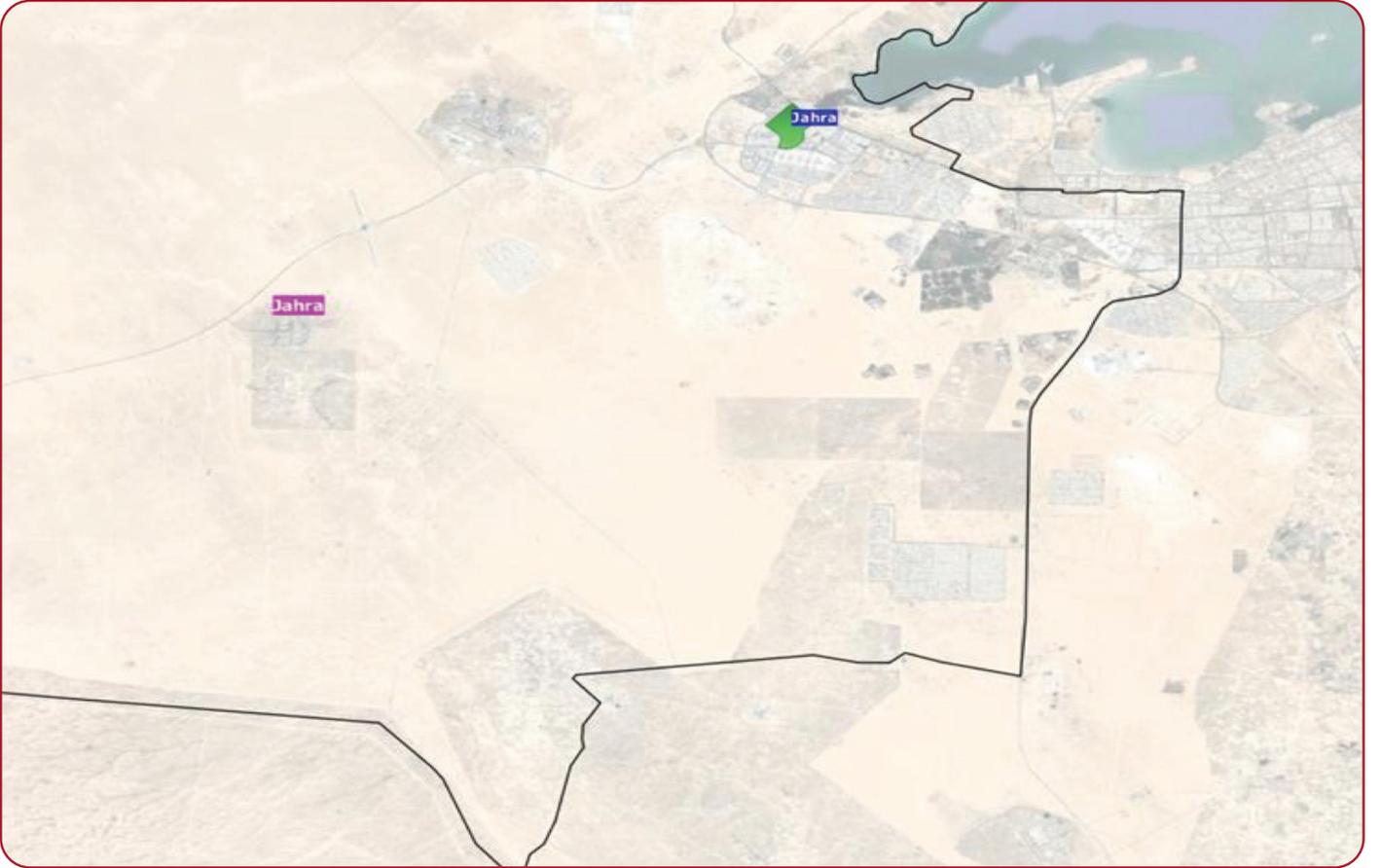
ترتيب أفضل 10 مناطق سكنية (فلل) في محافظة الجھراء بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 39

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة الفلل (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	القيروان	14.0%	55.8%	69.8%	16.0%	14.2%
2	النهضة	16.4%	47.8%	64.2%	18.4%	17.4%
3	النعيم	19.1%	44.5%	63.6%	21.9%	14.5%
4	النسيم	10.4%	47.2%	57.6%	19.3%	23.1%
5	مدينة سعد العبدالله	15.4%	42.2%	57.6%	25.6%	16.9%
6	الصليبية	12.1%	41.9%	54.0%	24.1%	21.9%
7	العيون	14.6%	39.1%	53.7%	23.7%	22.7%
8	تيماء	14.1%	38.5%	52.6%	28.3%	19.1%
9	مدينة المطلاع	8.8%	42.7%	51.5%	11.1%	37.4%
10	الواحة	13.1%	32.9%	46.0%	30.0%	24.0%

ترتيب مناطق السكن الإستثماري بناء على المساحة المفتوحة و ترابط الطرق في محافظة الجھراء

تعد منطقة الجھراء المنطقة الوحيدة التي تضم أراضي مخصصة للسكن الإستثماري في محافظة الجھراء.



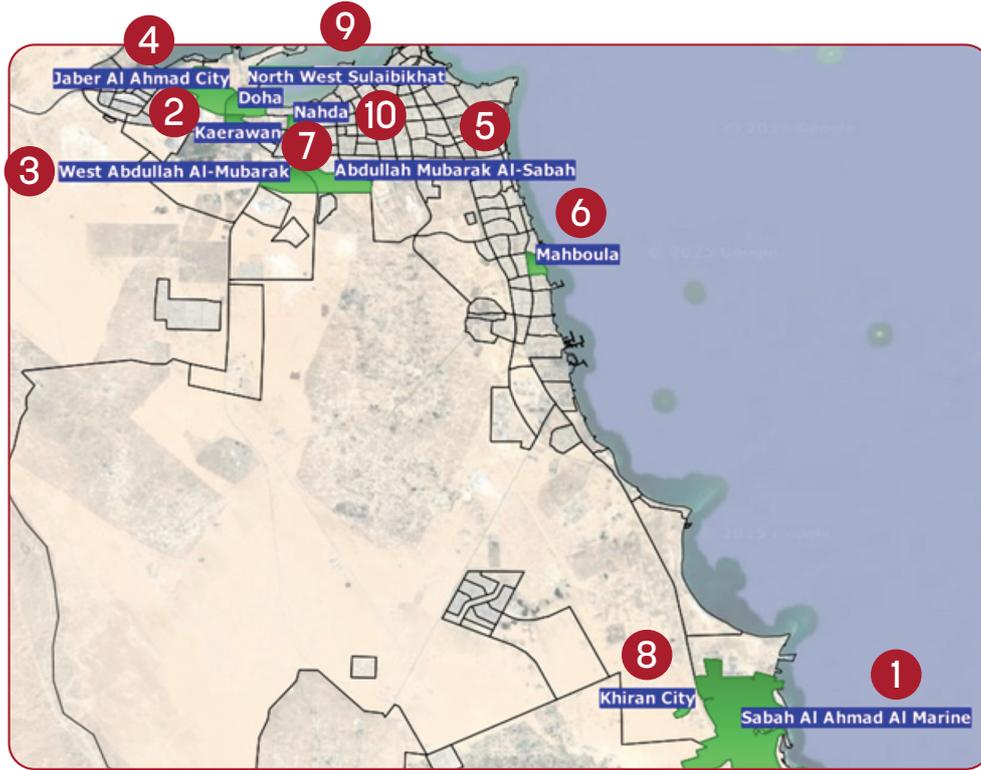
ترتيب مناطق السكن الإستثماري في محافظة الجھراء بناء على المساحة المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 40

م	المنطقة	مساحة الطرق (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مجموع مساحة الطرق والمساحة المفتوحة (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	المساحة الإستثمارية (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)	مساحة أخرى (كنسبة مئوية من مساحة المنطقة)
1	الجھراء	%12.4	%28.0	%40.4	%5.3	%54.3

أعلى 10 مناطق للسكن الخاص (الفلل) في دولة الكويت من حيث المساحات المفتوحة وترابط الطرق

- قمنا بتسليط الضوء في هذا التقرير على أفضل 10 مناطق سكنية في دولة الكويت من حيث المساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل منطقة صباح الأحمد البحرية المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة التي تزيد عن 2% و 85% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي الدوحة وغرب عبدالله المبارك في المرتبتين الثانية والثالثة.



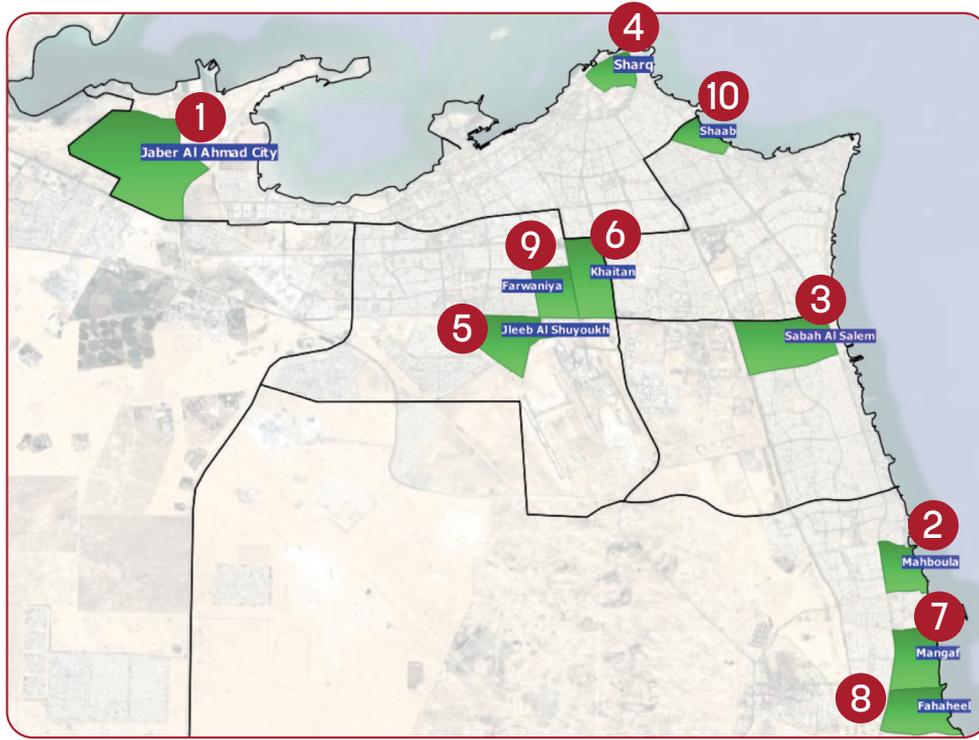
ترتيب أعلى 10 مناطق سكنية في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 41

م	المنطقة	النسبة المئوية لمساحة الطرق المفتوحة	النسبة المئوية للمساحات المفتوحة	النسبة الإجمالية لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة	النسبة المئوية لمساحة الفلل	النسبة المئوية للمساحات الأخرى
1	صباح الأحمد البحرية	2.3%	85.6%	87.9%	1.7%	10.4%
2	الدوحة	10.0%	70.8%	80.8%	7.5%	11.7%
3	غرب عبدالله المبارك	10.8%	60.8%	71.6%	16.1%	12.2%
4	مدينة جابر الأحمد	10.7%	59.8%	70.5%	11.9%	17.6%
5	عبدالله المبارك الصباح	9.5%	61.0%	70.5%	12.4%	17.2%
6	المهبولة	11.0%	59.2%	70.2%	4.9%	24.9%
7	القيروان	14.0%	55.8%	69.8%	16.0%	14.2%
8	مدينة الخيران السكنية	14.8%	54.6%	69.4%	21.4%	9.2%
9	شمال غرب الصليبيخات	12.9%	52.9%	65.8%	17.5%	16.6%
10	النهضة	16.4%	47.8%	64.2%	18.4%	17.4%

ترتيب أعلى 10 مناطق للسكن الإستثماري في دولة الكويت من حيث المساحات المفتوحة وترابط الطرق

- قمنا بتسليط الضوء في هذا التقرير على أفضل 10 مناطق للسكن الإستثماري في دولة الكويت من حيث المساحات المفتوحة ومساحة الطرق مجتمعة، حيث تحصل المناطق ذات أعلى إجمالي على ترتيب أفضل.
- تحتل مدينة جابر الأحمد المرتبة الأولى بين نظيراتها من حيث المزيج الأمثل لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة التي تزيد عن 10% و 59% من إجمالي مساحة المنطقة على التوالي.
- تليها منطقتي المهبولة وصباح السالم في المرتبتين الثانية والثالثة.



ترتيب أعلى 10 مناطق للسكن الإستثماري في دولة الكويت بناء على المساحات المفتوحة وإتصال الطرق

جدول رقم 42

م	المنطقة	النسبة المئوية لمساحة الطرق المفتوحة	النسبة المئوية للمساحات المفتوحة	النسبة الإجمالية لمساحة الطرق والمساحات المفتوحة	النسبة المئوية لمساحة السكن الإستثماري	النسبة المئوية للمساحات الأخرى
1	مدينة جابر الأحمد	10.7%	59.8%	70.5%	1.35%	28.15%
2	المهبولة	11.0%	59.2%	70.2%	31.1%	24.9%
3	صباح السالم	14.6%	40.7%	55.3%	7.74%	36.96%
4	شرق	14.3%	35.3%	49.6%	9.42%	40.98%
5	جليب الشيوخ	12.6%	36.8%	49.4%	6.75%	43.85%
6	خيطان	14.9%	34.1%	49.0%	11.22%	39.78%
7	المنقف	12.6%	35.3%	47.9%	12.87%	39.23%
8	الفحيحيل	11.9%	34.4%	46.3%	10.28%	43.42%
9	الفروانية	14.4%	30.5%	44.9%	20.82%	34.28%
10	الشعب	16.0%	28.1%	44.1%	24.81%	31.09%

▼ قطاع السكن الخاص

إجمالي أراضي السكن الخاص والحكومي في الكويت تبلغ 220,025 قطعة أرض في عام 2025

يعتبر قطاع السكن الخاص أكبر قطاع عقاري في الكويت.

- يوجد في دولة الكويت ما يقارب 220,025 قطعة أرض مخصصة للسكن منها 194,497 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص موزعة على 85 منطقة مختلفة و 25,528 قطعة أرض مخصصة للسكن الحكومي.
- المقصود هنا في السكن الحكومي هي العقارات السكنية المملوكة للدولة، والتي يتم منحها كمساعدة للمواطنين الكويتيين أو العاملين في الدولة وذلك ضمن منظومة الرعاية السكنية.
- تم إنشاء مدينة صباح الأحمد البحرية المخصصة للسكن الخاص من العدد المذكور أعلاه وذلك نظراً لطبيعة موقعها ونطاق استخدامها من قبل ملاكها، وعليه نرى أنه ليس من المناسب إضافتها إلى قطاع السكن الخاص بشكل عام في الكويت.
- يوضح الجدول رقم 43 أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية.
- تمت الموافقة مؤخراً على خطة لتوسعة موقع شرق مدينة صباح الأحمد السكنية بمساحة 355,200 متر مربع. ستعمل هذه التوسعة على زيادة القدرة الإستيعابية للمدينة وتعزيز البنية التحتية فيها، مما يخدم شريحة أكبر من السكان ويساهم في معالجة التحديات الإسكانية المستمرة في دولة الكويت. ومن المتوقع أن تلعب هذه التوسعة دوراً جوهرياً في إستيعاب المزيد من السكان وتشجيع النمو المستدام في المنطقة.
- تظل مدينة المطلاع المساهم الأكبر في أراضي السكن الخاص بمساحة إجمالية قدرها 11,381,077 متر مربع موزعة على عدد 28,289 قطعة أرض، مما يعزز أهميتها بوصفها محركاً رئيسياً في قطاع السكن الخاص وذلك بمجرد الإنتهاء من تطويرها بالكامل وإشغالها بالسكان.

أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية

جدول رقم 43

م	المنطقة	عدد الأراضي المتاحة	المساحة الإجمالية (متر مربع)	متوسط مساحة الأرض (متر مربع)
1	مدينة المطلاع	28,289	11,381,077	402
2	مدينة صباح الأحمد	10,064	6,428,818	639
3	مدينة جابر الأحمد	5,977	2,442,706	409
4	صباح السالم	5,677	2,097,876	370
5	غرب عبدالله المبارك	5,202	2,117,105	407
6	عبدالله المبارك الصباح	4,915	1,967,776	400
7	سلوى	4,088	3,013,846	737
8	علي صباح السالم	3,747	1,488,697	397
9	العدان	3,637	1,468,069	404
10	الفردوس	3,548	1,113,282	314
11	مبارك الكبير	3,546	1,453,248	410
12	بيان	3,468	1,695,287	489
13	العارضية	3,391	1,398,860	413
14	الصباحية	3,300	1,829,593	554
15	الوفرة السكنية	3,290	1,946,613	592
16	الجابرية	3,238	2,045,930	625
17	أبو فطيرة	3,116	1,320,902	424
18	الزهران	3,057	1,385,155	453
19	القصور	3,053	1,235,824	405
20	جابر العلي	2,967	1,178,116	397
	السكن الحكومي	25,528	7,856,981	323
	مناطق سكنية خاصة أخرى	86,927	50,730,503	584
	الإجمالي	220,025	110,117,036	500

مشاريع سكنية جديدة قيد التخطيط

- وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في دولة الكويت خططاً لمشروعات إسكانية كبرى وذلك لتلبية الإحتياجات السكنية المتنامية في البلاد، حيث تشمل هذه المشاريع ست مناطق رئيسية بمساحة إجمالية تبلغ 245,485,200 متر مربع، تحتوي على 183,246 وحدة سكنية.
- يغطي كل من مشروعى جنوب صباح الأحمد وجنوب سعد العبدالله مساحة تزيد على 8 ملايين متر مربع لكل مشروع، مع قدرة إستيعابية تصل إلى عدد 22,152 وحدة سكنية للمشروع الأول وعدد 20,380 وحدة سكنية للمشروع الثاني، وكل ذلك يهدف إلى تلبية إحتياجات العائلات الكويتية والتوسّع الحضري. في المقابل، يتركز مشروع شرق صباح الأحمد، الممتد على مساحة قدرها 355,200 متر مربع، على نطاق أصغر حيث يوفّر 1,184 وحدة سكنية فقط.
- أما مشروعى الصابرية ونواف الأحمد أكبر هذه المشروعات وهما قيد التخطيط، ويمتدان على مساحة 79.7 مليون متر مربع للمشروع الأول و 127.1 مليون متر مربع للمشروع الثاني، ومن المتوقع أن يساهم كل مشروع في إضافة 52,000 وحدة سكنية إضافية إلى قطاع السكن الخاص.
- يعد مشروع الخيران السكني ثالث أكبر هذه المشروعات الجاري تطويرها، حيث حُصّصت له أرض بمساحة 21.3 مليون متر مربع ومن المتوقع أن يستوعب المشروع 35,530 وحدة سكنية، مما يؤكد أهمية المشروع حيث ستكون المنطقة مركز سكني رئيسي.
- تعكس هذه المبادرات سعي دولة الكويت الإستراتيجي لتوسيع المناطق السكنية ومواكبة الطلب المتزايد، مع ضمان النمو الحضري المستدام في مختلف مناطق الدولة.

المشاريع المستقبلية قيد التخطيط

جدول رقم 44

الحالة	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الأراضي	المنطقة
تم التوزيع	8,860,000	22,152	جنوب صباح الأحمد
لم يتم التوزيع	355,200	1,184	شرق صباح الأحمد
تم التوزيع	8,152,000	20,380	جنوب سعد العبدالله
لم يتم التوزيع	21,318,000	35,530	الخيران السكنية
لم يتم التوزيع	79,700,000	52,000	الصابرية
لم يتم التوزيع	127,100,000	52,000	نواف الأحمد
-	245,485,200	183,246	الإجمالي

المشاريع السكنية قيد التخطيط مقارنة بالطلبات الإسكانية

- يوضح الجدول رقم 45 عدد الوحدات السكنية التي سيتم توفيرها في مشاريع شرق صباح الأحمد والخيران السكنية والصابرية ونواف الأحمد، حيث يبلغ عددها بحدود 140,714 وحدة سكنية موزعة على مساحة إجمالية قدرها 228,473,200 متر مربع.
- ومع ذلك، يُعد حجم المعروض السكني المرتقب مرتفعاً بشكل كبير عند مقارنته بإجمالي عدد الطلبات الإسكانية المسجلة والبالغة 97,671 طلب (الجدول 46). وهو ما يشير إلى أن المشاريع الإسكانية المخطط لها لن تلبي الطلب الحالي فحسب، بل ستُغطي أيضاً جانباً كبيراً من الطلب المستقبلي المتوقع نتيجة النمو السكاني وزيادة عدد حالات الزواج في الكويت.
- متوسط حالات الزواج السنوية المسجلة في دولة الكويت تتراوح بين 8,000 إلى 10,000 حالة، مما يُولد طلباً مستمراً على الوحدات السكنية الجديدة، وبالتالي فإن إجمالي المعروض السكني في المدن الجديدة قد يكون كافياً لتلبية الطلبات الحالية المسجلة ضمن قائمة الانتظار، إضافة إلى تلبية الطلب المتوقع خلال الـ 4 - 5 سنوات القادمة.

جدول رقم 45 المشاريع الإسكانية المستقبلية قيد التخطيط والتي لم يتم توزيعها		
المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الأراضي	المنطقة
355,200	1,184	شرق صباح الأحمد
21,318,000	35,530	الخيران السكنية
79,700,000	52,000	الصابرية
127,100,000	52,000	نواف الأحمد
228,473,200	140,714	الإجمالي

جدول رقم 46 عدد الطلبات الإسكانية المسجلة حتى الربع الثاني من عام 2025*	
97,671	إجمالي الطلبات المترجمة (على قائمة الانتظار)

* تم اعتماد عدد الطلبات الإسكانية بناء على آخر تحديث صادر في أكتوبر 2024، ولم تصدر أي تحديثات لاحقة حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.

أسعار الأراضي

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

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



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

02

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

01

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

03

- سنقوم بإستعراض الأسعار المتداولة في 10 مناطق خلال تقرير النصف الثاني من عام 2025.
- هناك بحدود 85 منطقة مختلفة، سيتم تناولها بشكل نصف سنوي في الإصدارات القادمة من هذا التقرير.
- من الملاحظ أنه ليس كل فئات مساحات الأراضي محددة السعر وذلك بسبب عدم وجود أراضي بهذه المساحة في تلك المناطق، على سبيل المثال لا توجد أرض زاوية على شارع رئيسي بمساحة 500 - 600 متر مربع في منطقة النزهة، وبالتالي لا يوجد سعر لها ضمن القائمة.
- تبين الجداول أدناه قيم الأراضي حسب كل منطقة وفق الشرائح والأحجام المختلفة، مع الأخذ بعين الإعتبار بأن عدد الصفقات الفعلية في كل منطقة قد يكون محدوداً.
- سجل متوسط أسعار العقارات في منطقة كيفان ارتفاعاً بنسبة 23.9%، إذ ارتفع متوسط السعر إلى 1,688 دك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025 مقارنة بـ 1,362 دك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة كيفان

جدول رقم 47

شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	مساحة الأرض (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	أقل من 400
1,644 - 1,369	1,818 - 1,416	1,949 - 1,326	2,019 - 1,502	1,867 - 1,643	2,037 - 1,810	500 - 400
1,616 - 1,362	1,770 - 1,518	1,854 - 1,316	2,016 - 1,511	1,874 - 1,582	2,048 - 1,742	600 - 500
1,504 - 1,307	1,757 - 1,457	1,815 - 1,433	1,914 - 1,507	1,956 - 1,741	2,116 - 1,824	750 - 600
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

- سجل متوسط أسعار العقارات في منطقة النزهة ارتفاعاً بنسبة 3.9%، إذ ارتفع متوسط السعر إلى 1,806 دك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025 مقارنة بـ 1,738 دك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة النزهة

جدول رقم 48

شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	مساحة الأرض (متر مربع)
1,783 - 1,687	1,910 - 1,785	1,891 - 1,686	2,017 - 1,857	-	1,956 - 1,956	أقل من 400
1,756 - 1,648	1,843 - 1,793	1,838 - 1,670	2,035 - 1,768	-	-	500 - 400
1,708 - 1,609	1,766 - 1,760	1,865 - 1,598	1,976 - 1,732	-	-	600 - 500
1,607 - 1,534	1,809 - 1,618	1,754 - 1,501	2,009 - 1,624	1,795 - 1,777	1,909 - 1,909	750 - 600
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

■ شهد متوسط أسعار العقارات في منطقة الروضة إنخفاضاً بنسبة 7.7%، إذ تراجع متوسط السعر من 1,442 دك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024 إلى 1,331 دك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الروضة

جدول رقم 49

شمارع داخلي بدون زاوية (دك)	شمارع داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض (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	أقل من 400
1,328 - 1,218	1,482 - 1,288	1,318 - 1,258	1,581 - 1,385	1,557 - 1,388	1,653 - 1,483	500 - 400
1,401 - 1,167	1,491 - 1,267	1,392 - 1,212	1,650 - 1,335	1,558 - 1,558	1,752 - 1,442	600 - 500
1,264 - 1,095	1,486 - 1,170	1,424 - 1,121	1,607 - 1,241	1,458 - 1,362	1,649 - 1,448	750 - 600
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

■ سجل متوسط أسعار العقارات في منطقة الصديق إرتفاعاً بنسبة 2.0%، إذ إرتفع متوسط السعر إلى 1,391 دك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025 مقارنة بـ 1,363 دك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصديق

جدول رقم 50

شمارع داخلي بدون زاوية (دك)	شمارع داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شمارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض (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	أقل من 400
1,324 - 1,150	1,473 - 1,227	1,471 - 1,169	1,561 - 1,225	1,473 - 1,248	1,610 - 1,301	500 - 400
1,301 - 1,113	1,415 - 1,214	1,367 - 1,147	1,491 - 1,215	1,430 - 1,200	1,481 - 1,332	600 - 500
1,198 - 1,088	1,334 - 1,178	1,323 - 1,109	1,427 - 1,128	1,369 - 1,342	1,532 - 1,332	750 - 600
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

■ سجل متوسط أسعار العقارات في منطقة الخالدية إرتفاعاً بنسبة 46.1%، إذ إرتفع متوسط السعر إلى 1,900 دك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025 مقارنة بـ 1,301 دك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الخالدية

جدول رقم 51

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

■ شهد متوسط أسعار العقارات في منطقة الرايية إنخفاضاً بنسبة 21.1%، إذ تراجع متوسط السعر من 889 د.ك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024 إلى 702 د.ك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرايية						جدول رقم 52
شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
861 - 787	918 - 838	881 - 859	958 - 898	948 - 943	1,231 - 993	أقل من 400
896 - 849	955 - 903	-	1,108 - 997	-	1,098 - 1,053	500 - 400
897 - 841	967 - 898	-	1,010 - 999	1,032 - 1,027	1,123 - 1,088	600 - 500
857 - 844	899 - 893	951 - 951	-	991 - 990	-	750 - 600
896 - 838	1,016 - 877	941 - 934	1,131 - 1,025	1,099 - 980	1,189 - 1,062	أكثر من 750

■ شهد متوسط أسعار العقارات في منطقة الرقة إنخفاضاً بنسبة 9.9%، إذ تراجع متوسط السعر من 662 د.ك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024 إلى 597 د.ك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الرقة						جدول رقم 53
شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
779 - 684	866 - 711	814 - 715	930 - 762	892 - 742	1,003 - 831	أقل من 400
776 - 682	858 - 705	814 - 713	923 - 759	881 - 739	995 - 821	500 - 400
-	-	761 - 744	860 - 828	-	-	600 - 500
-	-	-	-	800 - 800	-	750 - 600
-	-	-	-	787 - 749	889 - 807	أكثر من 750

■ سجل متوسط أسعار العقارات في منطقة السلام إرتفاعاً بنسبة 4.1%، إذ إرتفع متوسط السعر إلى 1,216 د.ك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025 مقارنة بـ 1,168 د.ك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة السلام						جدول رقم 54
شمارع داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي داخلي على زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي بدون زاوية (د.ك)	شمارع رئيسي على زاوية (د.ك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
1,470 - 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
1,455 - 1,335	1,614 - 1,420	1,626 - 1,421	1,814 - 1,480	1,750 - 1,448	1,842 - 1,548	500 - 400
1,439 - 1,316	1,626 - 1,420	1,569 - 1,419	1,800 - 1,480	1,794 - 1,499	1,960 - 1,608	600 - 500
1,418 - 1,327	1,650 - 1,395	1,519 - 1,387	1,752 - 1,524	-	1,762 - 1,757	750 - 600
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

■ شهد متوسط أسعار العقارات في منطقة السرة إنخفاضاً بنسبة 2.8%، إذ تراجع متوسط السعر من 1,132 دك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024 إلى 1,100 دك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة السرة						جدول رقم 55
شارع داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
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
1,208 - 960	1,279 - 1,068	1,431 - 1,092	1,564 - 1,174	1,586 - 1,208	1,803 - 1,323	600 - 500
1,168 - 928	1,226 - 1,003	1,410 - 1,060	1,503 - 1,100	1,714 - 1,228	1,824 - 1,349	750 - 600
1,157 - 926	1,191 - 911	1,336 - 1,031	1,458 - 966	1,641 - 1,178	1,769 - 861	أكثر من 750

■ سجل متوسط أسعار العقارات في منطقة حطين إرتفاعاً بنسبة 14.9%، إذ إرتفع متوسط السعر إلى 1,340 دك للمتر المربع بنهاية النصف الأول من عام 2025 مقارنة بـ 1,166 دك للمتر المربع بنهاية النصف الثاني من عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة حطين						جدول رقم 56
شارع داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض (متر مربع)
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
1,187 - 1,093	1,370 - 1,170	1,402 - 1,182	1,578 - 1,268	1,711 - 1,490	1,823 - 1,427	500 - 400
1,196 - 1,081	1,366 - 1,162	1,352 - 1,211	1,564 - 1,272	1,608 - 1,384	1,820 - 1,464	600 - 500
1,182 - 1,081	1,331 - 1,148	1,348 - 1,178	1,529 - 1,250	1,450 - 1,450	1,627 - 1,505	750 - 600
1,079 - 1,072	1,308 - 1,145	1,318 - 1,268	1,442 - 1,247	-	1,819 - 1,441	أكثر من 750



قطاع المكاتب

الإحصائيات الرئيسية للقطاع

- بلغت المساحة الإجمالية للمكاتب المستغلة من القطاع الحكومي والقطاع الخاص في الكويت حوالي 8.75 مليون متر مربع في عام 2025.
- يستأثر القطاع الخاص بحصة 53% والحكومة بنسبة 47% من إجمالي الطلب على قطاع المكاتب.
- يمتلك القطاع الخاص أكثر من 300 عقار مخصص للمساحات المكتبية في مدينة الكويت.
- من ضمن هذه العقارات، هناك حوالي 275 عقاراً متاحاً للتأجير، أما العقارات المتبقية فإنها عقارات يتم إستغلالها من قبل أصحابها (تخضع لإستغلال جهة واحدة).
- تستحوذ مدينة الكويت على 75% من إجمالي المساحات المكتبية في الكويت.
- تدر عقارات مدينة الكويت إيرادات إيجارية سنوية تقدر بقيمة 400 مليون دولار أمريكي للشركات العقارية والمستثمرين.
- يمتلك برج الحمراء أعلى نسبة مساحات قابلة للتأجير في مدينة الكويت بمساحة 105,236 متر مربع من المكاتب المجهزة عالية الجودة.
- تم الإنتهاء من تطوير برج العاصمة من قبل شركة الصالحيّة العقارية، والذي يعد ثاني أكبر برج مكاتب بمدينة الكويت مجهز بإمكانيات عالية الجودة بمساحة 58,382 متر مربع.

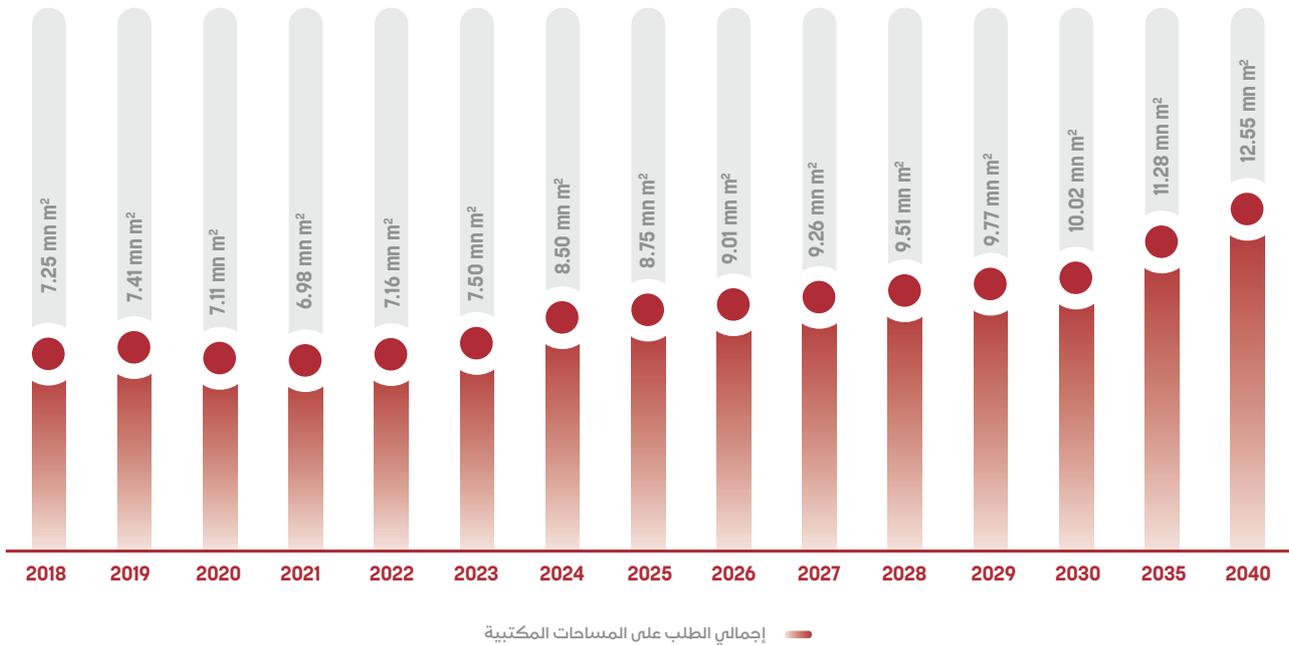


متوقع زيادة إجمالي الطلب على المساحات المكتبية خلال العقد القادم

- توضح بيانات التوظيف بأن عدد الوظائف إنخفض من 2.93 مليون وظيفة في عام 2019 إلى 2.81 مليون وظيفة في عام 2020 وإستمر بالإخفاض ليصل إلى 2.76 مليون وظيفة في عام 2021، مما يشير ذلك إلى فقدان ما يقارب 170 ألف وظيفة خلال فترة جائحة كورونا.
- بعد الجائحة، شهد سوق العمل تحسناً كبيراً، حيث إرتفع عدد الوظائف من 2.76 مليون في عام 2021 إلى 3.36 مليون وظيفة في عام 2024.
- كما شهدت الأنشطة الإقتصادية نمواً معقولاً في عام 2024 وتوقع إستمرار النمو في عام 2025، مع بعض التقلبات الدورية.
- في الغالب، لا يحتاج جميع الموظفين لمساحات مكتبية، وحسب تقديراتنا لا يحتاج إلى المكاتب سوى 25.3% فقط من إجمالي القوى العاملة في القطاعين العام والخاص.
- بناء على ذلك، قمنا بإعداد الرسم البياني رقم 1 والخاص بإجمالي الطلب المتوقع على المساحات المكتبية في دولة الكويت.
- في عام 2021، بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (مرحلة ما بعد الجائحة) 6.98 مليون متر مربع، بينما بلغ إجمالي الطلب في عام 2025 حوالي 8.75 مليون متر مربع، إلّا أن الأرقام والبيانات التي تخص عام 2025 تقديرية بسبب عدم إصدار البيانات الرسمية من الهيئة العامة للمعلومات المدنية حتى تاريخ إعداد التقرير.
- نود أن نشير إلى أن إجمالي الطلب المشار إليه يغطي القطاعين الحكومي والخاص.

الرسم البياني 1

إجمالي الطلب على المساحات المكتبية



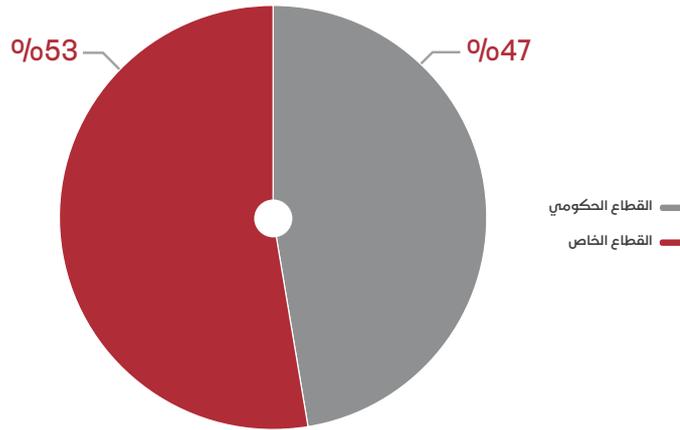
حصة القطاع الخاص 53% من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية

يوضح الرسم البياني رقم 2 الحصة النسبية للطلب على المكاتب من قبل القطاعين الحكومي والخاص.

- باستخدام بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية الخاصة ببيانات التوظيف في القطاعين الحكومي والخاص، تقدر أن حصة الحكومة من الطلب على المساحات المكتبية تبلغ نسبتها 47% وحصة القطاع الخاص تبلغ نسبتها 53%.
- ويفترض أن هذه الحصص سوف تظل ثابتة بمرور الوقت، فقد توقعنا الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص فقط (الرسم البياني رقم 3).
- بلغ إجمالي الطلب على المساحات المكتبية من قبل القطاع الخاص في عام 2025 حوالي 4.64 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يشهد ارتفاعاً إلى 4.91 مليون متر مربع بحلول عام 2027.
- كما شهد الطلب على المساحات المكتبية نمواً سريعاً خلال العامين الماضيين، وبعد إنتهاء الجائحة.

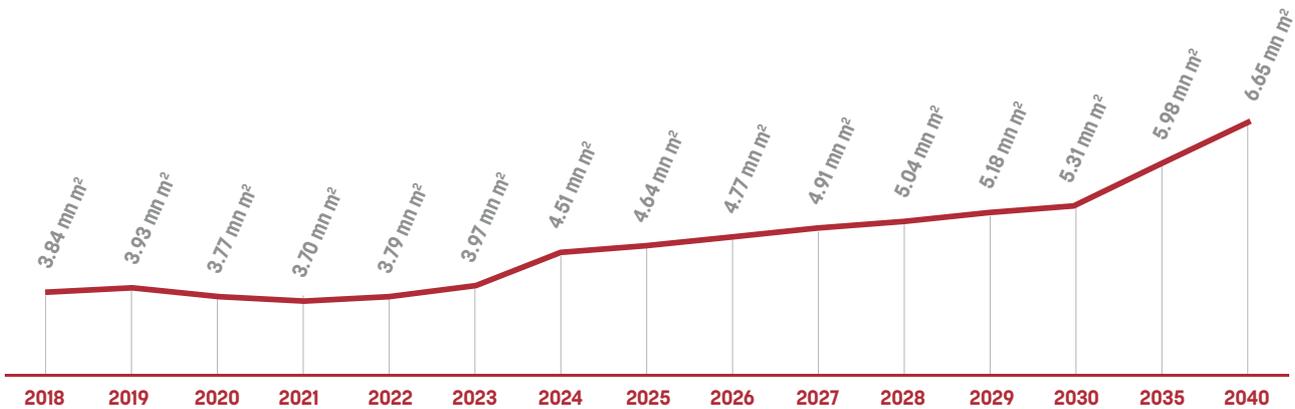
الرسم البياني 2

حصة الحكومة والقطاع الخاص من إجمالي الطلب على المساحات المكتبية (2025)



الرسم البياني 3

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



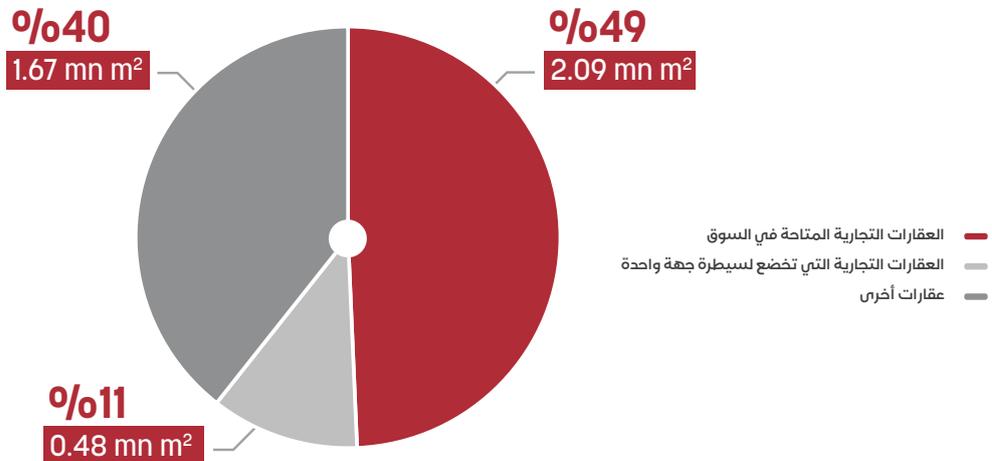
أنواع العقارات الخاصة بقطاع المساحات المكتبية

- يتم تلبية الطلب على المساحات المكتبية من خلال ثلاثة أنواع من العقارات كما هو مبين 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 4 الحصة النسبية في عام 2025 للثلاثة أنواع من العقارات، حيث تمثل العقارات التجارية المتاحة في السوق 49% والعقارات التجارية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة 40% والعقارات الأخرى 11%.
- شهدت الحصص السوقية تغيراً طفيفاً خلال العامين الماضيين، حيث زادت حصة العقارات المتاحة في السوق، مقابل تراجع حصة العقارات الأخرى.
- ويُعد هذا التغير طبيعياً، نظراً لقيام العديد من الشركات بالانتقال إلى مساحات عمل مناسبة، بدلاً من العمل في مناطق مثل الشويخ الصناعية والري.



الرسم البياني 4

نسبة الطلب على أنواع العقارات المختلفة الخاصة بقطاع المساحات المكتبية - القطاع الخاص (2025)



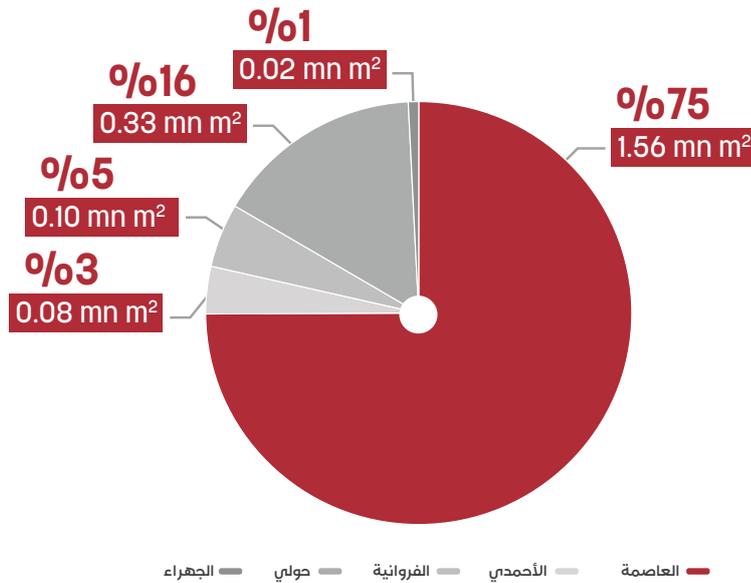
المساحات المكتبية في محافظة العاصمة بإزدياد

يوضح الرسم البياني رقم 5 النسبة المئوية لحصة المحافظات المختلفة في المساحات المكتبية لعام 2025.

- محافظة العاصمة تستحوذ على نسبة 75% من المساحات المكتبية للعقارات التجارية المتاحة في السوق خلال العام 2025، وبزيادة عن حصتها في عام 2023 التي كانت بحود 72%. من المرجح بأن هذه الحصة ستزداد في المستقبل القريب نظراً لوجود عدة عقارات قيد الإنشاء حالياً في مدينة الكويت وكذلك مدينة جابر الأحمد.
- يوجد حوالي أكثر من 270 عقاراً متاحاً للتأجير في قلب مدينة الكويت في مناطق شرق والقبلة والمرقاب، بمساحة 1.56 مليون متر مربع. إرتفعت المساحة الإجمالية المتاحة للمكاتب لتبلغ 2.09 مليون متر مربع.
- تستحوذ محافظة حولي على نسبة 16% وبمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 328,165 متر مربع.
- بينما تستحوذ محافظة الفروانية على نسبة 5% وبمساحة قابلة للتأجير تبلغ 101,681 متر مربع.

الرسم البياني 5

نسبة كل محافظة من العقارات المكتبية المتاحة في السوق (2025)



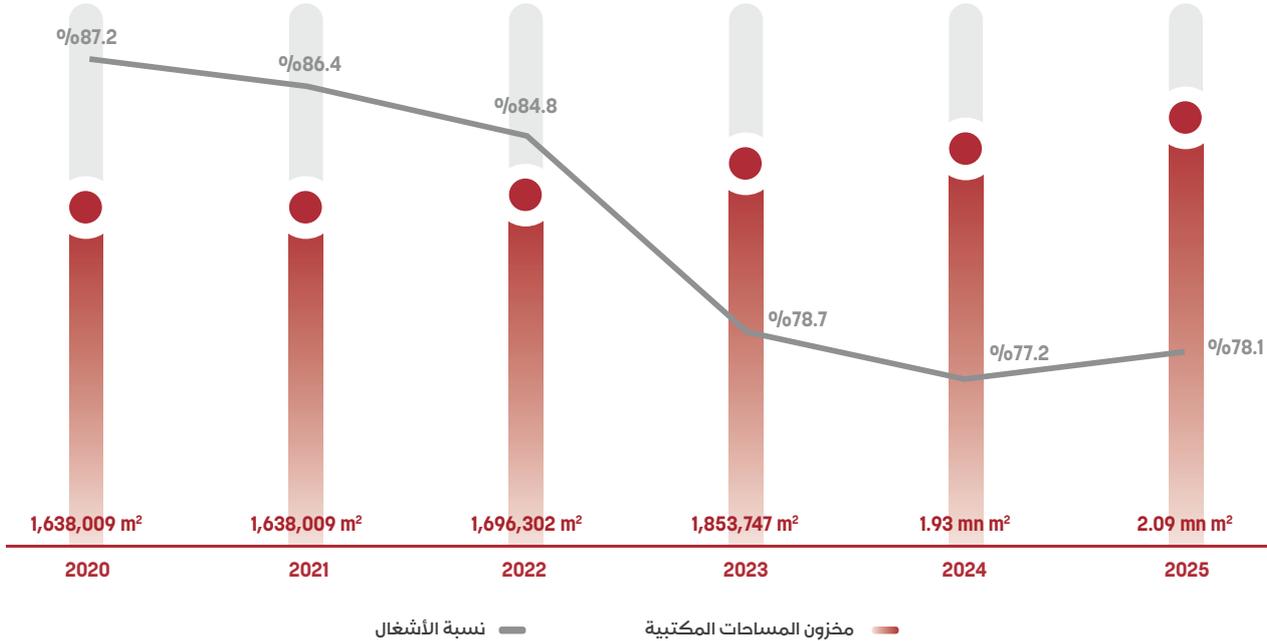
إنخفاض نسبة الإشغال مع الإرتفاع السريع للمساحات المكتبية المتاحة للتأجير

يوضح الرسم البياني رقم 6 حصر المساحات المكتبية في الكويت ونسبة الإشغال فيها منذ عام 2020 وحتى عام 2025.

- يضم الرسم البياني رقم 6 العقارات المكتبية المتاحة للتأجير فقط، دون العقارات المكتبية التي تخضع لسيطرة جهة واحدة والتي تم تعريفها من قبل.
- شهدت نسبة الإشغال إنخفاضاً طفيفاً خلال العامين الماضيين، في حين سجلت العقارات التي تم تشييدها خلال نفس الفترة زيادة تدريجية في معدلات الإشغال.
- من المتوقع أن تستغرق المساحات المكتبية المتبقية في السوق فترة حتى يتم تأجيرها بالكامل، مما سيؤدي تدريجياً إلى إرتفاع نسبة الإشغال لتصل إلى حوالي 85%.
- إن هذا التأثير يعتبر طبيعي جداً بسبب الزيادة في المساحات التأجيرية المتاحة، ولا توجد أسباب أخرى تدعو للقلق.

الرسم البياني 6

المساحات المكتبية المتاحة للتأجير
ومعدلات الإشغال في الكويت



توقعات نسب الإشغال للمساحات المكتبية

نظراً للإنتهاء من إنجاز بعض العقارات التي كانت تحت الإنشاء، فقد قمنا بتحديث توقعاتنا لنسب الإشغال كما هو مبين في الجدول رقم 57.

- من المتوقع إستمرار زيادة المساحات المكتبية خلال العامين المقبلين، ولكن بوتيرة أبطأ من الوقت الحالي.
- ونتيجة لذلك، من المتوقع أن تشهد نسبة الإشغال تحسناً تدريجياً خلال العامين القادمين، وكما ذكرنا بالسابق بأن هذا أمر طبيعي ولا يستدعي القلق.
- كما أن من المتوقع أن تصل نسبة الإشغال إلى ما يقارب 82% بحلول نهاية عام 2027.
- أعلنت الحكومة مؤخراً عن عدة مشاريع عقارية ضخمة تنوي طرحها على القطاع الخاص لتنفيذها وإنجازها ومن بين تلك المشاريع تطوير مدن إسكانية جديدة.
- من المرجح أن يسهم هذا التوسع في خلق المزيد من فرص العمل خلال السنوات القادمة، مما سيؤدي إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية.
- ومع ذلك، يبقى توفر الطاقة الكهربائية من أبرز التحديات التي تعيق تسريع تنفيذ تلك المشاريع، إذ يحد من قدرة الشركات على التوسع. لذا، يتطلب الأمر إستثمارات حكومية كبيرة في قطاع توليد الطاقة لضمان تلبية الطلب المتزايد.
- نتوقع أن تعمل الحكومة على معالجة هذا التحدي خلال السنوات القادمة، مما سيُعزز بدوره من إستقرار ونمو قطاع المساحات المكتبية.
- وفي الوقت ذاته، تتزايد المخاوف في السوق من إنتقال بعض الجهات الحكومية تدريجياً إلى الأبراج المملوكة لها، مما قد يحد من الطلب على الأبراج المكتبية في القطاع الخاص.

حصر للمساحات المكتبية المتوقع توفرها ونسبة الإشغال في دولة الكويت

جدول رقم 57

السنة	2023	2024	2025	2026 (متوقع)	2027 (متوقع)
المساحات المكتبية المتاحة (متر مربع)	1.85 مليون	1.93 مليون	2.09 مليون	2.14 مليون	2.16 مليون
نسبة الإشغال بشكل عام على مستوى دولة الكويت	%78.7	%77.2	%78.1	%80.0	%82.0
نسبة الإشغال على مستوى مدينة الكويت	%83.0	%82.0	%77.0	%79.0	%81.0

إرتفاع حاد لمستوى التوظيف في عام 2025 مقارنة بالعام 2021

يظهر في عام 2022 تأثير الإنخفاض المؤقت في معدلات التوظيف، إلا أن الإحصائيات الرسمية لدولة الكويت تشير إلى إستمرار الإرتجاه التصاعدي بشكل عام.

- يوضح الجدول رقم 58 أرقام العمالة الإجمالية في الجهات الحكومية والقطاع الخاص وذلك بناء على إحصائيات الهيئة العامة للمعلومات المدنية التي أصدرتها في شهر ديسمبر 2024.
- من المتوقع أن يشهد عدد الوظائف في القطاع الخاص لعام 2025 إرتفاعاً ملحوظاً مقارنة بمستويات عام 2021، في حين سجّل القطاع الحكومي إنخفاضاً في عدد الوظائف خلال نفس الفترة.
- تؤكد المؤشرات الميدانية إرتفاع معدلات التوظيف، حيث تظهر زيادة في مبيعات السيارات وإزدحام الحركة المرورية وتسارع وتيرة التوظيف لدى الشركات إلى جانب إرتفاع معدل إصدار التأشيرات. وبالمجمل، تدعم هذه الشواهد الواقعية الأرقام المسجلة.
- شهدت نسبة إشغال المساحات المكتبية نمواً طفيفاً، على الرغم من الإرتفاع الكبير لمستوى التوظيف، ويعود ذلك إلى عاملين:
 1. العامل الأول والرئيسي هو زيادة المساحات التأجيرية الجديدة والتي من المتوقع أن يستوعبها السوق خلال سنتين بناء على وتيرة النمو الإقتصادي وخلق فرص العمل، إلا أن جميع المؤشرات تشير في الوقت الحالي إلى نمو حاد، ومن المتوقع أن يستمر هذا النمو بنفس الوتيرة.
 2. أما العامل الثاني فإن الزيادة بالتوظيف كانت بأعداد العمالة الفنية والمهنية وليست بالوظائف الإدارية التي تساهم في زيادة الطلب على المساحات المكتبية.

عدد الموظفين في دولة الكويت ونسبة إشغال المساحات المكتبية

جدول رقم 58

السنة	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (متوقع)
القطاع الحكومي	451,727	465,306	492,861	509,543	427,846	450,000
القطاع الخاص	2,397,589	2,465,849	2,335,911	2,455,000	2,932,443	3,100,000
إجمالي عدد الموظفين	2,849,315	2,931,155	2,828,772	2,964,543	3,360,289	3,550,000
نسبة الإشغال في المساحات المكتبية	%87.2	%86.4	%84.8	%78.7	%77.2	%78.1

بشكل عام، معدلات الإيجار تشهد ارتفاعاً طفيفاً

يوضح الجدول رقم 59 أسعار إيجار المكاتب في دولة الكويت بمختلف مستوياتها ومساحاتها، بشكل عام تشهد متوسط أسعار الإيجار ارتفاعاً طفيفاً.

- بالنسبة للمكاتب الفاخرة والمميزة، تتراوح أسعار إيجارها من 6 إلى 14.5 د.ك لكل متر مربع اعتماداً على الموقع وأحجام الوحدات.
- لا يوجد سوى عدد قليل من العقارات الفاخرة والمميزة في الكويت من بينها برج الحمراء، برج كيبكو، مركز الراية، برج العاصمة، مجمع الصالحية، برج التجارية، إنجازات، مزاياء، برج مدينة الأعمال.
- أما المكاتب متوسطة المستوى فتتراوح أسعار إيجارها بين 5.5 إلى 12.5 د.ك لكل متر مربع.
- تنخفض أسعار الإيجار مع زيادة حجم الوحدة.
- بنظرة عامة، شهدت معدلات الإيجار ارتفاعاً طفيفاً خلال العامين الماضيين، وذلك بعد توقف تراجع نسب الإشغال.
- كما أن من المتوقع أن تظل معدلات أسعار الإيجار قوية في عامي 2026 و2027، مع سعي ملاك العقارات إلى رفع نسب الإشغال في عقاراتهم خلال الفترة القادمة.



أسعار الإيجار الحالية بمختلف مستوياتها ومساحاتها

المنخفضة (د.ك)	المتوسطة (د.ك)	الفاخرة والمميزة (د.ك)	مساحة الوحدة
10.0	12.5	14.5	أقل من 50 متر مربع
10.0	11.5	13.0	50 - 100 متر مربع
8.5	9.5	12.5	100 - 200 متر مربع
7.5	9.0	11.0	200 - 300 متر مربع
6.5	7.5	9.5	300 - 500 متر مربع
6.5	6.5	7.5	500 - 750 متر مربع
5.5	6.5	6.25	750 - 1,000 متر مربع
5.0	5.5	6.0	أكثر من 1,000 متر مربع



▼ الفرص العقارية للشركات الكويتية في مدينة الرياض

العقارات المنتشرة في مدينة الرياض ومقارنتها بدولة الكويت

- يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية عامّةً، ومدينة الرياض بشكل خاص، إهتماماً واسعاً على عدة أصعدة.
- نقدم في هذا الجزء من التقرير تحليلاً لثلاثة قطاعات رئيسية في الرياض والعوائد الإستثمارية المتوقعة، وهي قطاع التملك السكني الحر، وقطاع المساحات المكتبية، وقطاع التخزين.
- لم يتم التطرق لقطاع البيع بالتجزئة في هذا التقرير، نظراً لطبيعته المعقدة في مدينة الرياض، وهيمنة عدد من الجهات الكبرى على السوق، الأمر الذي يقلص من حجم الفرص المتاحة أمام الشركات الكويتية.
- تبلغ مساحة مدينة الرياض ما يقارب 377.6 مليار متر مربع مقارنة بدولة الكويت التي تبلغ مساحتها تقريباً 17.8 مليار متر مربع.
- يتجاوز عدد الأراضي في جميع قطاعات مدينة الرياض 1.3 مليون قطعة أرض بمساحة إجمالية تقارب 3.1 مليار متر مربع، مقارنة بحوالي 350 ألف قطعة أرض في دولة الكويت بمساحة إجمالية تبلغ نحو 1.7 مليار متر مربع.
- يبلغ عدد سكان مدينة الرياض حالياً ما يقارب 8 مليون نسمة.
- يبلغ نصيب الفرد الواحد من الأراضي المتاحة نحو 386.6 متر مربع في مدينة الرياض، مقارنة بـ 337.8 متر مربع في دولة الكويت وتعتبر المساحة متقاربة جداً.
- مع ذلك، نلاحظ بأن دولة الكويت خصصت أراضي ذات مساحات كبيرة جداً للإستخدامات غير السكنية وبشكل خاص (الصناعية/ الحكومية)، وبالتالي فإن نصيب الفرد الفعلي من الأراضي المتاحة في دولة الكويت أقل بكثير مقارنة بمدينة الرياض.
- عادة ما يتم تشييد منازل السكن الخاص في مدينة الرياض وفق ثلاثة تصنيفات عقارية للأراضي وهي (أراضي مخصصة للمباني السكنية/ مباني سكنية/ فلل الأسرة الواحدة).
- تُستخدم أراضي المباني السكنية كذلك لتشبيد مباني منخفضة الارتفاع تحتوي على شقق سكنية تتألف من (أراضي وطابقين). أما العقارات متوسطة إلى عالية الارتفاع فيتم تطويرها على أراضي سكنية تجارية.
- كما تُستخدم الأراضي السكنية التجارية لغرض تطوير عقارات تجارية مثل المراكز التجارية (المولات) وأبراج المكاتب، وغيرها.

المؤشرات الرئيسية القابلة للمقارنة

جدول رقم 60

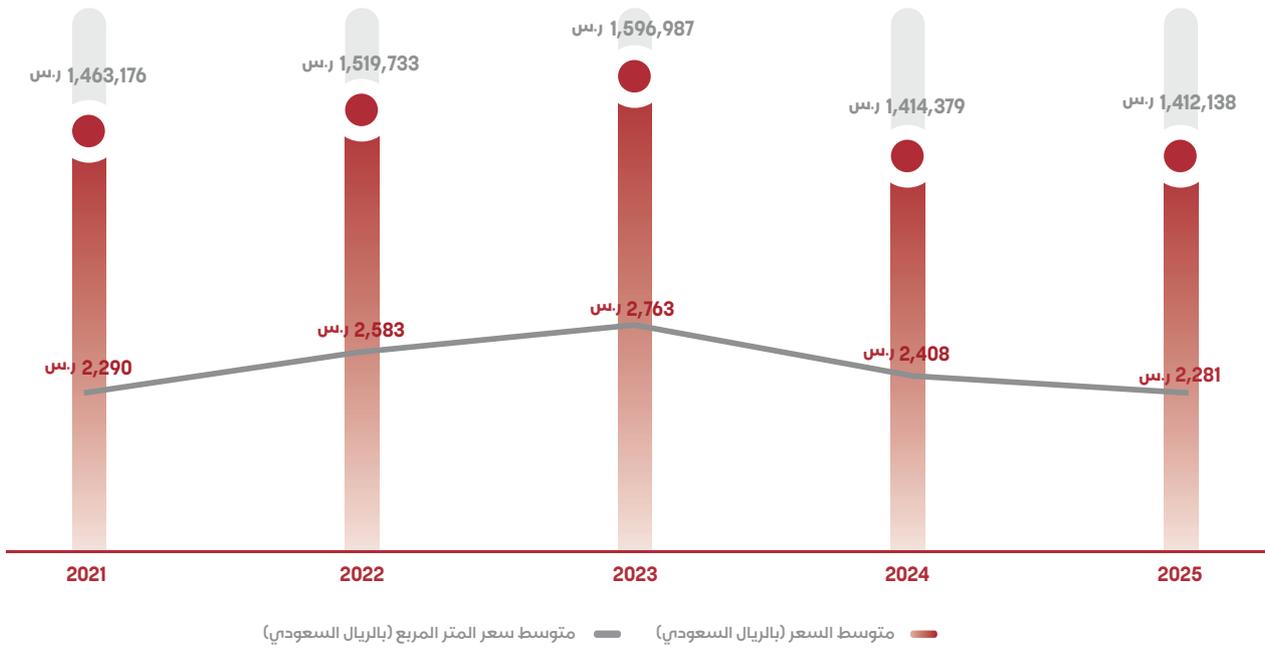
دولة الكويت	مدينة الرياض	المؤشرات الرئيسية
17.8 مليار	377.6 مليار	المساحة (متر مربع)
0.35 مليون	1.3 مليون	عدد الأراضي
1.7 مليار	3.1 مليار	المساحة الإجمالية لجميع القسائم (متر مربع)
5.0 مليون نسمة	8.0 مليون نسمة	عدد السكان
337.8	386.6	نصيب الفرد من الأراضي القابلة للتطوير (متر مربع)
السكن الخاص	المباني السكنية والأراضي السكنية والفلل السكنية والفلل المخصصة للأسرة الواحدة	مناطق الأراضي الرئيسية للمنازل
السكن الإستثماري	المباني السكنية والتجارية السكنية	مناطق الأراضي الرئيسية للشقق متعددة الطوابق
تجاري	سكني تجاري	مناطق الأراضي الرئيسية للتجاري

أسعار الفلل السكنية ومدى نموها على مدار الـ 4 - 5 سنوات الماضية

- وفقاً للدراسة التي أجريناها، يوجد تذبذب لمتوسط قيمة الصفقات للفلل السكنية في الرياض على مدى السنوات الخمس الماضية.
- في عام 2023، بلغ السوق ذروته بمتوسط قيمة صفقات الفلل السكنية حيث ارتفع إلى ما يقارب الـ 1.6 مليون ريال سعودي، وكذلك بالنسبة إلى متوسط سعر المتر المربع حيث بلغ 2,763 ريال سعودي.
- أعقب ذلك إنخفاض ملحوظ في عام 2024، حيث إنخفض متوسط الأسعار إلى 1.4 مليون ريال سعودي، وإنخفض متوسط سعر المتر المربع إلى 2,408 ريال سعودي.
- إستمر هذا الإتجاه في عام 2025، مع إنخفاض طفيف في الأسعار إلى 1.4 مليون ريال سعودي، وإنخفاض متوسط سعر المتر المربع إلى 2,281 ريال سعودي.
- يعود سبب الإنخفاض الأخير في الأسعار إلى وفرة المعروض، إضافة إلى التدابير الحكومية النشطة التي فرضت للسيطرة على الأسعار المتصاعدة.

الرسم البياني 7

متوسط قيمة الصفقات وأسعار المتر المربع للفلل السكنية في مدينة الرياض

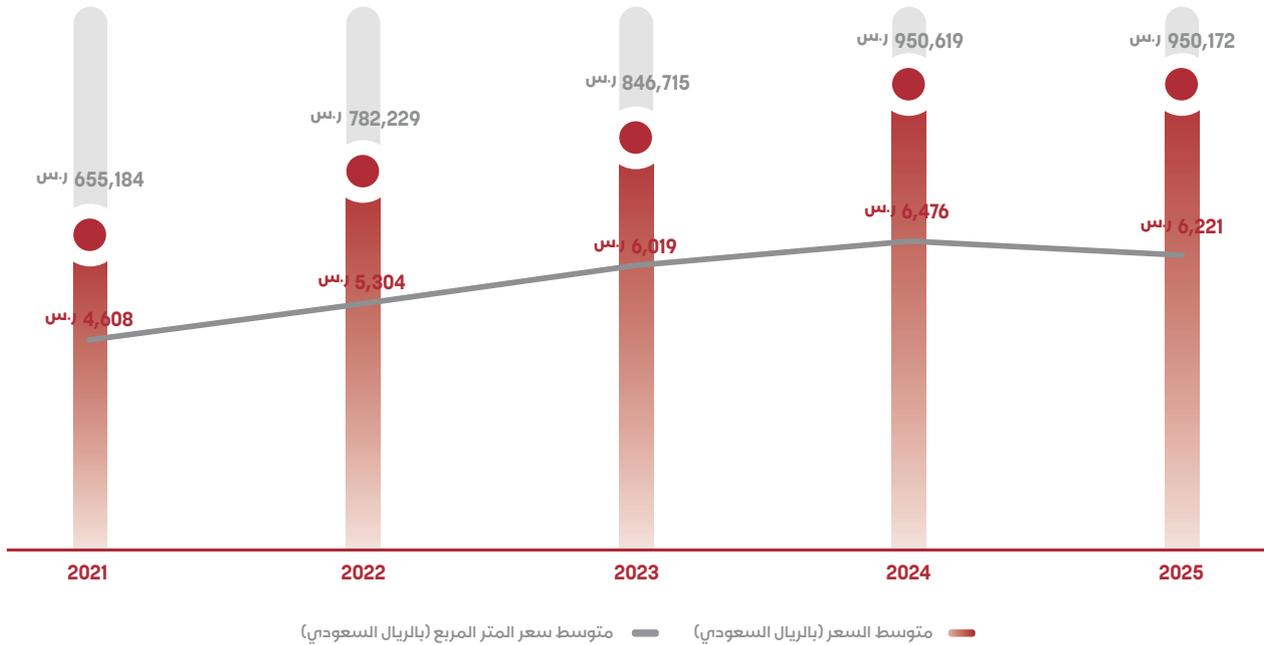


أسعار الشقق السكنية ومدى نموها على مدار الـ 4 - 5 سنوات الماضية

- وفقاً للدراسة التي أجريناها، أظهر متوسط قيمة الصفقات للشقق السكنية في الرياض اتجاهًا تصاعدياً ثابتاً على مدار السنوات الخمس الماضية.
- في عام 2021، بلغ متوسط قيمة الصفقات للشقق السكنية بحدود 655,184 ريال سعودي، وبمتوسط قيمة 4,608 ريال سعودي للمتر المربع.
- في عام 2022، ارتفع متوسط قيمة الصفقات ليصبح 782,229 ريال سعودي، كما تواصل الارتفاع في متوسط قيمة الصفقات في عام 2023 ليصل إلى 846,715 ريال سعودي، إلى جانب قفزة ملحوظة في معدل أسعار المتر المربع التي بلغت 6,019 ريال سعودي.
- بلغ السوق ذروته في عام 2024، حيث وصل متوسط قيمة الصفقات إلى 950,619 ريال سعودي، ووصل سعر المتر المربع إلى أعلى مستوياته عند 6,476 ريال سعودي.
- أما في عام 2025، فقد شهد السوق إستقراراً لمتوسط قيمة الصفقات عند 950,172 ريال سعودي، إلا أن متوسط سعر المتر المربع إنخفض قليلاً إلى 6,221 ريال سعودي.
- يعود سبب الإنخفاض لمتوسط سعر بيع المتر المربع للشقق في مدينة الرياض بشكل عام إلى أن معظم المشاريع في الآونة الأخيرة يتم تطويرها بموجب مبادرات حكومية، حيث يتم منح الأرض من قبل الحكومة ويكتفي المطور بدفع رأس مال صغير إضافة إلى ما يبذله من مجهود في عملية التطوير.
- مع ذلك، يتم تطوير الشقق الفاخرة بالكامل من قبل القطاع الخاص، وهذا ما تم التركيز عليه في هذا الجزء من التقرير.

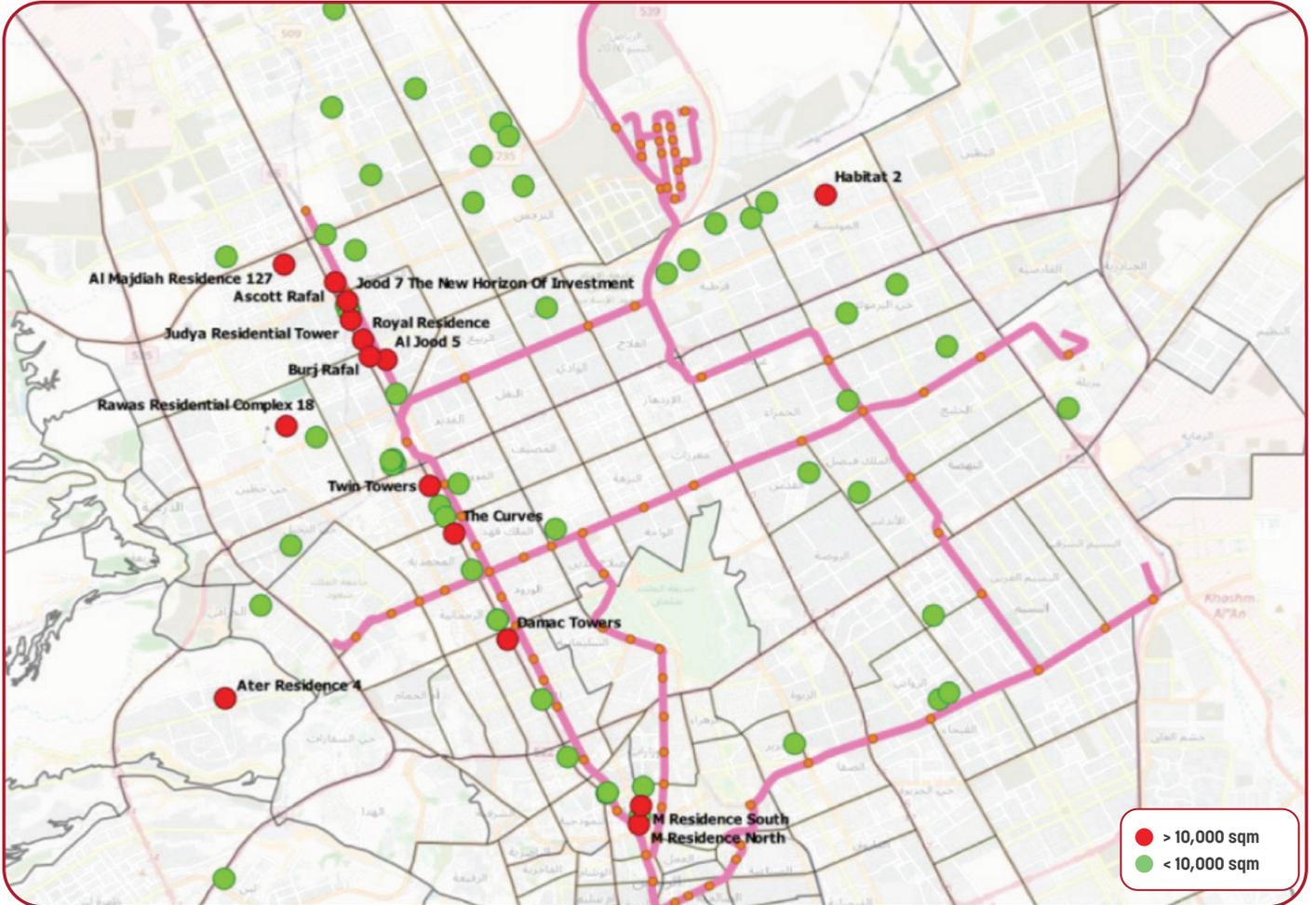
الرسم البياني 8

متوسط قيمة الصفقات وأسعار المتر المربع للشقق السكنية في مدينة الرياض



خريطة توضح المباني السكنية الرئيسية متعددة الطوابق التي تزيد أسعارها عن 10,000 ريال سعودي للمتر المربع

- تم تحديد المباني السكنية الرئيسية متعددة الطوابق باللون الأحمر.
- تقع معظم مشاريع المباني السكنية الرئيسية متعددة الطوابق بالقرب من الخط الأول من خطوط المترو.



الوحدات السكنية المميزة متعددة الطوابق وتوزيعها حسب النوع والمساحات والأسعار

- تتراوح مساحة الوحدة المكونة من غرفة نوم واحدة بين 80 إلى 90 متر مربع وبسعر بين 12,100 إلى 16,300 ريال سعودي للمتر المربع.
- وبالمثل، تتراوح مساحة الوحدة المكونة من غرفتين نوم بين 90 إلى 190 متر مربع وبسعر بين 10,500 إلى 22,000 ريال سعودي للمتر المربع.
- تتراوح مساحة الوحدة المكونة من ثلاث غرف نوم بين 100 إلى 220 متر مربع، وبسعر بين 10,500 إلى 22,000 ريال سعودي للمتر المربع.
- أخيراً، تتراوح مساحة الوحدة المكونة من أربع غرف نوم بين 140 إلى 320 متر مربع وبسعر بين 10,500 إلى 20,000 ريال سعودي للمتر المربع.
- لاحظنا أيضاً أن هناك تبايناً كبيراً في نطاق المساحة لمختلف مكونات الوحدات في مختلف المشاريع في الرياض.
- بشكل عام، نرى بأن متوسط السعر المعقول الذي يمكن إفتراضه لبيع الوحدات السكنية المميزة هو 15,000 ريال سعودي للمتر المربع.

مكونات وحدات المباني السكنية المميزة متعددة الطوابق ونطاق المساحة والنطاق سعري

جدول رقم ٥١

متوسط السعر (بالريال السعودي للمتر المربع)	نطاق السعر (بالريال السعودي للمتر المربع)	متوسط المساحة (متر مربع)	مساحة الوحدة (متر مربع)	مكونات الوحدة
14,326	16,300 - 12,100	86	90 - 80	غرفة نوم واحدة
13,432	22,000 - 10,500	136	190 - 90	غرفتين نوم
13,534	22,000 - 10,500	162	220 - 100	ثلاث غرف نوم
16,156	20,000 - 10,500	239	320 - 140	أربع غرف نوم

تكلفة البناء والعائد المتوقع لعقار سكني نموذجي من الدرجة الأولى في مدينة الرياض

- يوضح الجدول رقم 62 تفاصيل تكلفة البناء للعقارات السكنية النموذجية من الدرجة الأولى في مدينة الرياض والعوائد المتوقعة منها:
 - يفترض أن مساحة الأرض تبلغ 2,000 متر مربع، فإن سعر تملك الأرض يبلغ 6,000 ريال سعودي للمتر المربع في المتوسط، أي ما قيمته الإجمالية 12 مليون ريال سعودي.
 - ويفترض أنه تم إستغلال كافة المساحة المسموح بها والتي تبلغ نسبتها 400%، فإن المساحة القابلة للبيع هي 8,000 متر مربع.
 - تُقدر تكلفة البناء للمساحة القابلة للبيع بـ 7,500 ريال سعودي للمتر المربع، أي 60 مليون ريال سعودي.
 - كما يتم إضافة تكاليف عامة تقدر نسبتها 20% من تكلفة البناء بقيمة 12 مليون ريال سعودي.
- ينتج عن ذلك تكلفة تطوير إجمالية قدرها 84 مليون ريال سعودي، أي ما يعادل 10,500 ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة القابلة للبيع.
- بالرجوع إلى معدل البيع الذي يبلغ 15,000 ريال سعودي للمتر المربع الواحد، فإن المشروع يحقق عائداً متوقعاً على الإستثمار على مدى ثلاث سنوات يبلغ قدره 42.8% أي بمتوسط سنوي 14.3%.
- لذلك تعد نسبة العائد على الإستثمار جيدة جداً مقارنة بأرقام ونسب دولة الكويت.

التكلفة الإجمالية للبناء والعائد المتوقع على العقار السكني من الدرجة الأولى

جدول رقم 62

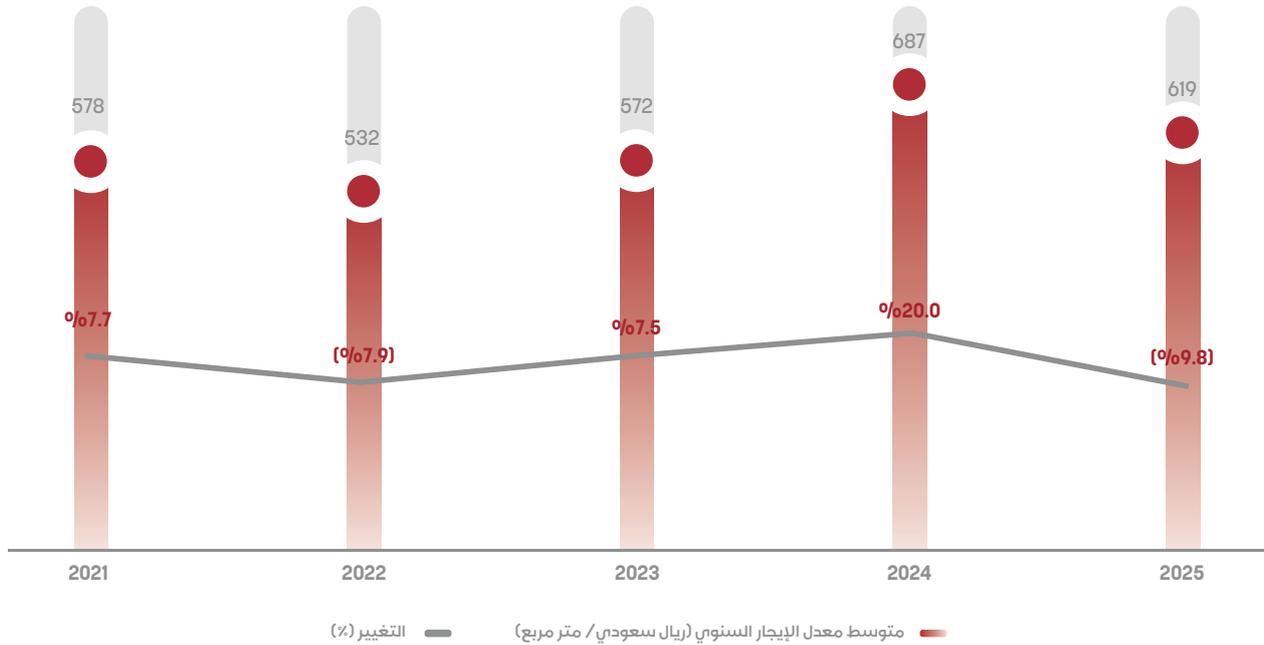
عقار سكني	المساحة (متر مربع)	التكلفة (ريال سعودي للمتر المربع)	التكلفة الإجمالية (ريال سعودي)
الأرض	2,000	6,000	12,000,000
المساحة القابلة للبيع (400% من مساحة الأرض)	8,000	7,500	60,000,000
التكاليف الإضافية التقديرية (20% من إجمالي تكلفة المساحة القابلة للبيع)			
التكلفة الإجمالية			
84,000,000			
تكلفة المتر المربع للمساحة القابلة للبيع			
10,500			
متوسط سعر البيع للمتر المربع			
15,000			
العائد على الإستثمار (على مدى 3 سنوات)			
42.8%			

متوسط سعر الإيجار السنوي للمساحات المكتبية على مدى الـ 4 - 5 سنوات الماضية

- يُظهر الرسم البياني رقم 9 متوسط سعر الإيجار السنوي للمتر المربع (بالريال السعودي) للمساحات المكتبية في مدينة الرياض للفترة من عام 2021 حتى عام 2025. والتي تعكس اتجاهًا متباينًا، مع تقلبات في أسعار الإيجارات على مدى تلك الفترة.
- إن البيانات المشار إليها هي لكافة مستويات العقارات المكتبية.
- في عام 2021، بلغ متوسط سعر إيجار المكاتب في الرياض 578 ريال سعودي للمتر المربع. إنخفض هذا المعدل في عام 2022 إلى 532 ريال سعودي للمتر المربع، مسجلًا إنخفاضًا بنحو 7.9%، ويعود ذلك على الأرجح إلى تعديلات السوق أو إنخفاض الطلب. في بداية العام 2023 عاد السوق للتعافي، حيث ارتفع السعر قليلًا إلى 572 ريال سعودي للمتر المربع.
- شهد عام 2024 طفرة نمو لمعدل الإيجار، حيث ارتفع بشكل حاد ليصل إلى 687 ريال سعودي للمتر المربع، محققًا زيادة تقارب 20% مقارنة بالعام 2023.
- أما في بداية عام 2025، فقد إنخفض معدل الإيجار إلى 619 ريال سعودي للمتر المربع، مما يشير إلى تصحيح طفيف في السوق بعد الزيادة الحادة التي شهدتها عام 2024. ومع ذلك، فقد بدأ الإنخفاض بالتراجع خلال أواخر النصف الأول للعام.

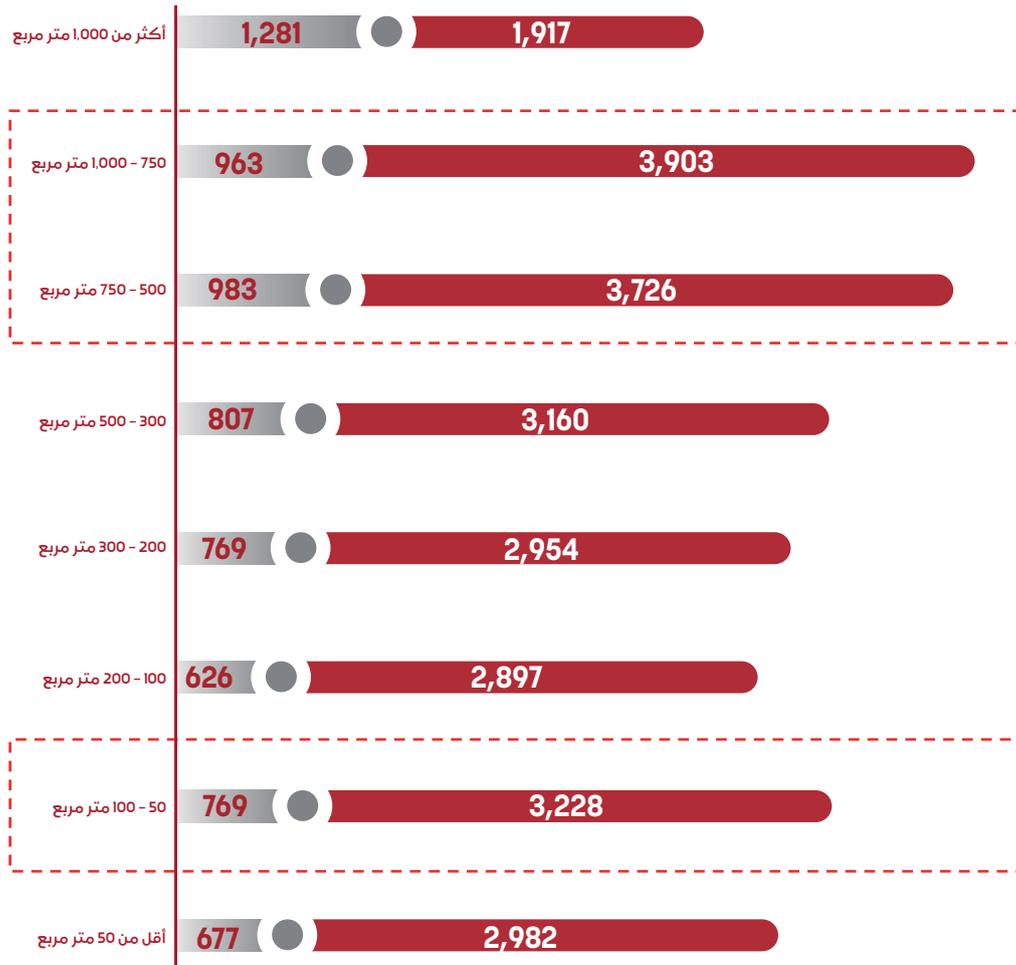
الرسم البياني 9

متوسط معدل الإيجار السنوي للمتر المربع للمساحات المكتبية في مدينة الرياض



متوسط أسعار إيجارات المساحات المكتبية المميزة حسب مساحة الوحدة في مدينة الرياض

- تتفاوت أسعار إيجارات المساحات المكتبية المميزة بشكل كبير حسب مساحة الوحدة، حيث تتراوح بين 626 إلى 3,903 ريال سعودي للمتر المربع.
- ووفقاً لتحليلنا، تبدأ معدلات أسعار إيجار الوحدات المكتبية ذات الحجم الأصغر (حتى 50 متر مربع) من 677 ريال سعودي وتصل إلى 2,982 ريال سعودي للمتر المربع.
- كما تصل معدلات أسعار الإيجار إلى ذروتها في المساحات بين 750 - 1,000 متر مربع، حيث تتراوح الأسعار من 963 ريال سعودي إلى 3,903 ريال سعودي للمتر المربع.
- يقل معدل سعر الإيجار الإبتدائي في المساحات التي تتراوح بين 100 - 200 متر مربع ليصل إلى 626 ريال سعودي، مما يشير إلى وجود أسعار أكثر تنافسية للمساحات المتوسطة الحجم.
- تستحوذ المساحات التي تتراوح بين 750 - 1,000 متر مربع على أعلى معدل سعر للإيجار، حيث يصل إلى 3,903 ريال سعودي للمتر المربع.
- أما بالنسبة للوحدات التي تزيد مساحتها عن 1,000 متر مربع، فإن معدلات أسعار الإيجار تتراوح فيها من 1,281 ريال سعودي إلى 1,917 ريال سعودي للمتر المربع، مما يدل على أن سعر المتر المربع أقل مقارنة بالوحدات ذات المساحات (الأصغر / المتوسطة).
- برأي متحفظ، فإننا نرى بأن معدلات أسعار الإيجار للمساحات المكتبية المميزة ممكن أن تصل إلى 1,800 ريال سعودي للمتر المربع.



الحد الأدنى لمعدل أسعار إيجار المتر المربع بالريال السعودي | الحد الأقصى لمعدل أسعار إيجار المتر المربع بالريال السعودي

تكلفة البناء والعائد المتوقع للمساحات المكتبية المميزة في مدينة الرياض

- يوضح الجدول رقم 63 مقارنة بين التكلفة وسعر الإيجار لتطوير مساحات مكتبية من الدرجة الأولى في مدينة الرياض:
- يفترض أن مساحة الأرض تبلغ 2,000 متر مربع، والمساحة القابلة للتأجير تبلغ 5,000 متر مربع، فإن سعر تملك الأرض يبلغ 8,000 ريال سعودي للمتر المربع في المتوسط، أي ما قيمته الإجمالية 16 مليون ريال سعودي.
- تقدر تكلفة بناء المساحة القابلة للتأجير بـ 7,500 ريال سعودي للمتر المربع، مما ينتج عنه تكلفة إجمالية قدرها 37.5 مليون ريال سعودي لأعمال البناء.
- كما سيتم إضافة تكاليف عامة بنسبة 20% من إجمالي تكلفة البناء تقدر بقيمة 7.5 مليون ريال سعودي.
- وبذلك تصل إجمالي تكلفة التطوير إلى ما يقارب 61 مليون ريال سعودي، أي ما يعادل 12,200 ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة القابلة للتأجير.
- بالرجوع إلى متوسط معدل الإيجار الذي نراه مناسب والذي يبلغ 1,800 ريال سعودي للمتر المربع سنوياً، فإن هذا سيحقق عائد سنوي بنسبة 14.8% تقريباً، مما يشير إلى إمكانية توليد دخل قوي في ظل ظروف السوق الحالية.

التكلفة الإجمالية للبناء والعائد المتوقع على المساحات المكتبية المميزة

جدول رقم 63

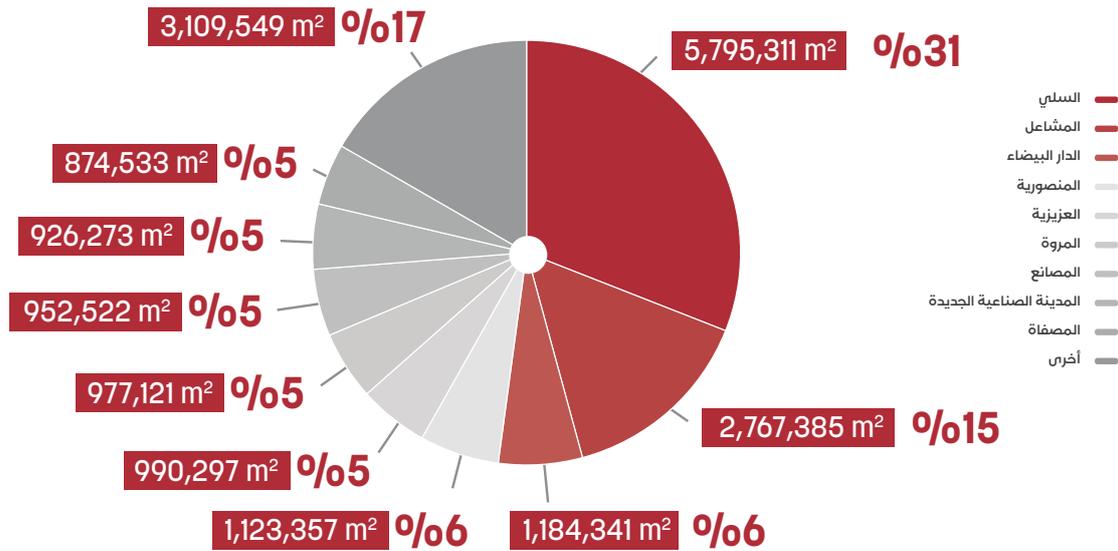
المساحات المكتبية	المساحة (متر مربع)	التكلفة (ريال سعودي للمتر المربع)	التكلفة الإجمالية (ريال سعودي)
الأرض	2,000	8,000	16,000,000
المساحة القابلة للتأجير (250% من إجمالي مساحة الأرض)	5,000	7,500	37,500,000
التكاليف الإضافية التقديرية (20% من إجمالي تكاليف المساحة القابلة للتأجير)			
التكلفة الإجمالية			
تكلفة المتر المربع للمساحة القابلة للتأجير			
سعر الإيجار (للمتر المربع)	1,800 ريال سعودي	العائد %	14.8%

توزيع المساحات التخزينية في مدينة الرياض حسب المناطق والأحياء

- تمتلك منطقة السلي أعلى مساحة تخزينية في مدينة الرياض بمساحة إجمالية تبلغ حوالي 5.8 مليون متر مربع، والتي تشكل ما نسبته 31% تقريباً من إجمالي مساحات التخزين.
- ثم تليها منطقة المشاعل بمساحة إجمالية تبلغ حوالي 2.8 مليون متر مربع، وتشكل ما يقارب الـ 15% من إجمالي المساحة التخزينية في مدينة الرياض.
- كما تمتلك منطقتي الدار البيضاء والمنصورية مساحات تخزينية تبلغ 2.3 مليون متر مربع مجتمعة، بنسبة 6% من إجمالي المساحة التخزينية في مدينة الرياض.
- تستحوذ أحياء العزيزية والمرورة والمصانع والمدينة الصناعية الجديدة والمصفاة على ما يقارب 5% لكل حي من إجمالي المساحات التخزينية في مدينة الرياض.
- تشكل باقي الأحياء الأخرى مجتمعة نسبة 17% من إجمالي المساحات التخزينية في مدينة الرياض وبمساحات مجتمعة تبلغ 3.1 مليون متر مربع.

الرسم البياني 10

توزيع مساحات التخزين على مستوى المناطق والأحياء بمدينة الرياض

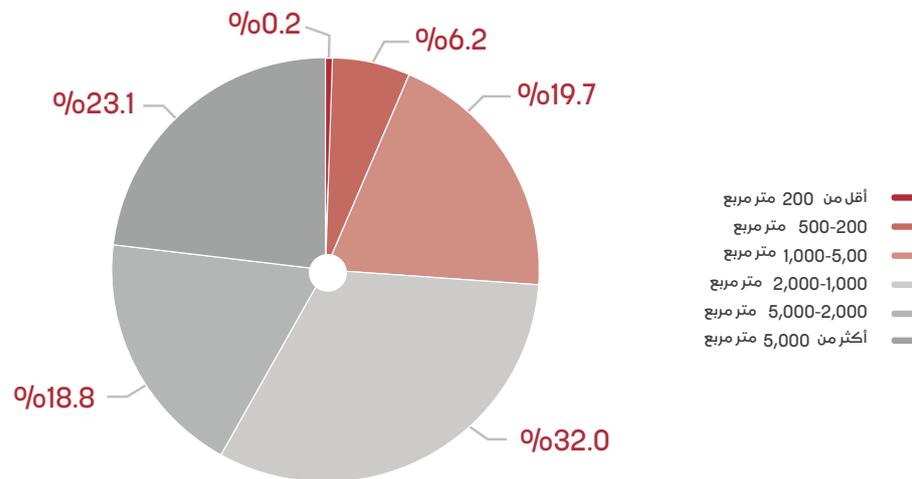


الوحدات التخزينية التي تتراوح مساحتها بين 1,000 إلى 2,000 متر مربع هي الأكثر تفضيلاً في مدينة الرياض

- وفقاً للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير، يعتبر حجم وحدات التخزين التي تتراوح مساحتها بين 1,000 إلى 2,000 متر مربع هو الحجم المفضل، حيث تشكل هذه المساحات نسبة قدرها 32% من إجمالي مساحات التخزين في مدينة الرياض.
- تليها في المرتبة الثانية تفضيلاً، وحدات التخزين التي تتراوح مساحتها بين 500 إلى 1,000 متر مربع، حيث تبلغ نسبتها 19.7% تقريباً من إجمالي مساحات التخزين.
- ثم تأتي مساحات التخزين التي تتراوح مساحتها بين 2,000 إلى 5,000 متر مربع، لتشكل 18.8% من إجمالي مساحات التخزين.
- يعد حجم الوحدات الأقل تفضيلاً في مدينة الرياض هي التي تقل مساحتها عن 200 متر مربع.

الرسم البياني 11

توزيع فئات مساحات التخزين حسب المساحة الإجمالية للتخزين في مدينة الرياض



توزيع مساحات التخزين حسب حجم الوحدة التخزينية

جدول رقم 64

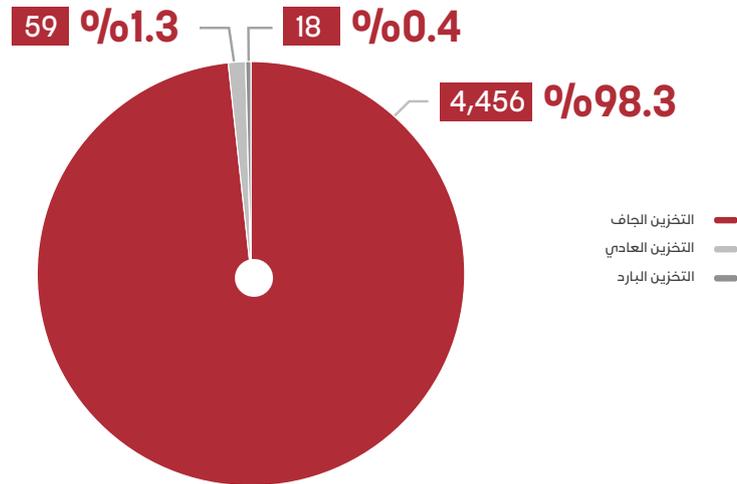
عدد الوحدات	مساحة الوحدة
264	أقل من 200 متر مربع
3,119	200 - 500 متر مربع
5,010	500 - 1,000 متر مربع
4,294	1,000 - 2,000 متر مربع
1,268	2,000 - 5,000 متر مربع
280	أكثر من 5,000 متر مربع

تهيمن وحدات التخزين الجاف على نسبة 98.3% من إجمالي عمليات التأجير في مدينة الرياض

- لقد قمنا بتحليل عمليات الإيجار لمساحات التخزين الجاف والعادية والتخزين المبرد من خلال البيانات المتاحة على منصة "إيجار".
- تستحوذ مساحات التخزين الجاف على 98.3% من إجمالي حجم عمليات التأجير في مدينة الرياض، وبعدها إجمالي يبلغ 4,456.
- تليها مساحات التخزين العادية بنسبة 1.3% من إجمالي عدد عمليات التأجير في مدينة الرياض وبعدها 59 عملية.
- وأخيراً، مساحات التخزين المبرد بنسبة 0.4% من إجمالي حجم العمليات وبعدها 18 عملية.

الرسم البياني 12

حجم عمليات التأجير في مدينة الرياض حسب نوع الوحدة



أسعار الإيجار السنوي للمتر المربع لوحدات التخزين في مدينة الرياض

- قمنا بدراسة معدلات أسعار الإيجار لمختلف أحجام الوحدات في مساحات التخزين الجافة والعادية والمبردة في جميع أنحاء الرياض وذلك من خلال إستخدام بيانات منصة "إيجار".
- وحدات التخزين الجاف الأكثر تفضيلاً هي ذات المساحة التي تتراوح بين 500 إلى 1,000 متر مربع وبمعدل إيجار سنوي يبلغ ما بين 105 إلى 320 ريال سعودي للمتر المربع.
- تتراوح معدلات إيجار مساحة التخزين العادية التي تزيد مساحتها عن 5,000 متر مربع ما بين 350 إلى 640 ريال سعودي للمتر المربع.

معدل أسعار إيجار وحدات التخزين حسب المساحة في مدينة الرياض لعام 2025

جدول رقم 65

وحدات التخزين المبردة (ريال سعودي سنوياً لكل متر مربع)	وحدات التخزين العادية (ريال سعودي سنوياً لكل متر مربع)	وحدات التخزين الجاف (ريال سعودي سنوياً لكل متر مربع)	مساحة الوحدة
1,590 - 1,150	650 - 375	325 - 120	أقل من 200 متر مربع
1,025 - 1,000	580 - 375	340 - 110	200 - 500 متر مربع
-	420 - 385	320 - 105	500 - 1,000 متر مربع
-	620 - 520	300 - 110	1,000 - 2,000 متر مربع
700 - 600	410 - 400	255 - 145	2,000 - 5,000 متر مربع
-	640 - 350	350 - 120	أكثر من 5,000 متر مربع



تكلفة البناء والعائد المتوقع للمساحات التخزينية المميزة في مدينة الرياض

- يوضح الجدول رقم 66 تفاصيل تكلفة البناء لمساحات التخزين (المستودعات) في مدينة الرياض والعوائد المتوقعة:
 - يفترض أن مساحة الأرض تبلغ 2,000 متر مربع، فإن سعر حيازة الأرض يبلغ 800 ريال سعودي للمتر المربع في المتوسط، أي ما قيمته 1.6 مليون ريال سعودي.
 - ويفترض أنه تم إستغلال كافة المساحة المسموح بها والتي تبلغ نسبتها 70%، فإن المساحة القابل للتأجير هي 1,400 متر مربع.
 - تقدر تكلفة البناء للمساحة القابلة للتأجير بـ 1,350 ريال سعودي للمتر المربع، أي 1.89 مليون ريال سعودي.
 - ويفترض إضافة تكاليف ومصروفات عامة أخرى بنسبة 20% من تكلفة البناء أي بقيمة 378,000 ريال سعودي.
 - ينتج عن ذلك تكلفة تطوير إجمالية تبلغ 3.9 مليون ريال سعودي، أي ما يعادل 2,762 ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة القابلة للتأجير.
 - وبسعر إيجار يبلغ 350 ريال سعودي للمتر المربع، يقدم المشروع عائداً إستثمارياً يقدر بـ 12.67%، مما يشير إلى هامش ربح جيد جداً في ظل ظروف السوق الحالية.

التكلفة الإجمالية للبناء والعائد المتوقع على المساحات التخزينية في مدينة الرياض

جدول رقم 66

التكلفة الإجمالية (ريال سعودي)	التكلفة (ريال سعودي للمتر المربع)	المساحة (متر مربع)	مساحات التخزين
1,600,000	800	2,000	الأرض
1,890,000	1,350	1,400	المساحة القابلة للتأجير (70% من مساحة الأرض)
378,000	التكاليف الإضافية التقديرية (20% من إجمالي تكاليف المساحة القابلة للتأجير)		
3,868,000	التكلفة الإجمالية		
2,762	تكلفة المتر المربع للمساحة القابلة للتأجير		
12.67%	العائد %	350 ريال سعودي	سعر الإيجار (للمتر المربع)

