



AAYAN REAL ESTATE



التقرير العقاري النصف الثاني 2024

شركة أعيان العقارية

www.aayanre.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المحتويات

01	 الملخص
21	 قطاع السكن الإستثماري
37	 قطاع العيادات الطبية
51	 قطاع التخزين
65	 قطاع السكن الخاص

فهرس الرسم البياني

07	 الرسم البياني 1: النسبة المئوية لحصة مساحات العمل والبيع بالتجزئة حسب المناطق (2024)
11	 الرسم البياني 2: النسبة المئوية لفجوة مواقف السيارات الرئيسية في المدن
22	 الرسم البياني 3: متوسط معدل الإيجار للمتر المربع في قطاع السكن الإستثماري
23	 الرسم البياني 4: الإشغال المتوقع ومعدلات الإيجار لقطاع السكن الإستثماري
25	 الرسم البياني 5: اتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة
39	 الرسم البياني 6: اتجاه زيادة المخزون في وحدات العيادات الطبية في الكويت للفترة من عام 2018 إلى عام 2024
40	 الرسم البياني 7: مقارنة بين حجم العرض والطلب للعيادات الطبية للفترة من عام 2018 إلى عام 2024
40	 الرسم البياني 8: معدلات الإشغال في قطاع عقارات العيادات التخصصية
44	 الرسم البياني 9: توزيع فئات أحجام الوحدات للعيادات (2024)
45	 الرسم البياني 10: توزيع العقارات بناء على عدد مواقف السيارات المخصصة لكل عيادة
46	 الرسم البياني 11: متوسط أسعار الإيجارات في عقارات العيادات الطبية (بالمتر المربع شهرياً)
48	 الرسم البياني 12: فرق الأجرة بالمتر المربع في حال وجود المميزات الأربعة المشار إليها في الدراسة
49	 الرسم البياني 13: متوسط معدل إيجار العقارات الطبية بالمتر المربع مقارنة بعدد مواقف السيارات المتوفرة لكل عيادة
52	 الرسم البياني 14: النسبة المئوية لحصة مساحة التخزين المغطاة حسب نوع الوحدات في الكويت (2024)
52	 الرسم البياني 15: النسبة المئوية لحصة مساحة التخزين المغطاة حسب نوع الوحدات في المناطق الرئيسية (2024)
53	 الرسم البياني 16: إجمالي المساحة القابلة للإستغلال / التأجير حسب المناطق الرئيسية
53	 الرسم البياني 17: النسبة المئوية لتوزيع مساحات المخازن حسب المناطق الرئيسية
55	 الرسم البياني 18: عدد وحدات التخزين حسب المناطق الرئيسية
55	 الرسم البياني 19: النسبة المئوية لتوزيع وحدات التخزين حسب المناطق الرئيسية
56	 الرسم البياني 20: عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة "الشويخ الصناعية 1"
57	 الرسم البياني 21: عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة "الشويخ الصناعية 2"
58	 الرسم البياني 22: عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة "الشويخ الصناعية 3"
59	 الرسم البياني 23: عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في ميناء الشويخ
60	 الرسم البياني 24: عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة الري
61	 الرسم البياني 25: عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة العارضية "مخازن"
70	 الرسم البياني 26: عدد المنازل الجديدة التي تم إنشائها

فهرس الجداول

06	 جدول رقم 1: إجمالي مساحات العمل والبيع بالتجزئة في المناطق الرئيسية
08	 جدول رقم 2: تحليل الفجوة في مواقف السيارات
10	 جدول رقم 3: فجوة المواقف في المناطق التجارية الثلاث بالكويت (2024)
13	 جدول رقم 4: فجوة المواقف في منطقة القبلة
15	 جدول رقم 5: فجوة المواقف في منطقة المرقاب
17	 جدول رقم 6: فجوة المواقف في منطقة شرق
22	 جدول رقم 7: البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثماري في دولة الكويت
24	 جدول رقم 8: الأراضي الإستثمارية الفضاء في مختلف مناطق دولة الكويت
25	 جدول رقم 9: معدلات الإشغال واتجاهات الإيجار الشهري في دولة الكويت
26	 جدول رقم 10: سعر الأرض بالمتر المربع - خيطان (2024)



فهرس الجداول (يتبع)

28	جدول رقم 11: سعر الأرض بالمتر المربع - المهبولة (2024)
30	جدول رقم 12: الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت (2024)
30	جدول رقم 13: الإيجارات الشهرية في بنيد القار (2024)
30	جدول رقم 14: الإيجارات الشهرية في السالمية (2024)
30	جدول رقم 15: الإيجارات الشهرية في حولي (2024)
31	جدول رقم 16: الإيجارات الشهرية في الشعب (2024)
31	جدول رقم 17: الإيجارات الشهرية في الجابرية (2024)
31	جدول رقم 18: الإيجارات الشهرية في الفروانية (2024)
31	جدول رقم 19: الإيجارات الشهرية في خيطان (2024)
32	جدول رقم 20: الإيجارات الشهرية في الرقعي (2024)
32	جدول رقم 21: الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ (2024)
32	جدول رقم 22: الإيجارات الشهرية في صباح السالم (2024)
32	جدول رقم 23: الإيجارات الشهرية في أبو حليفة (2024)
33	جدول رقم 24: الإيجارات الشهرية في الفحيحيل (2024)
33	جدول رقم 25: الإيجارات الشهرية في الفنطاس (2024)
33	جدول رقم 26: الإيجارات الشهرية في المنقف (2024)
33	جدول رقم 27: الإيجارات الشهرية في المهبولة (2024)
34	جدول رقم 28: الإيجارات الشهرية في الجهراء (2024)
38	جدول رقم 29: لمحاه عامه عن قطاع العيادات التخصصية في دولة الكويت (2024)
43	جدول رقم 30: عدد العقارات والوحدات المخصصة كعيادات طبية في مختلف مناطق الكويت (2024)
44	جدول رقم 31: عدد العقارات في مختلف مناطق الكويت (2024)
45	جدول رقم 32: نسبة المزايا الرئيسية المتوفرة في عقارات العيادات الطبية المتنوعة
47	جدول رقم 33: أسعار الإيجار السائدة لوحدات العيادات (للمتر المربع شهرياً)
52	جدول رقم 34: المساحة المبنية لأنواع ووحدات التخزين المختلفة (2024)
56	جدول رقم 35: عدد ووحدات التخزين حسب الطوابق في "منطقة الشيوخ 1"
57	جدول رقم 36: عدد ووحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة "الشيوخ الصناعية 2"
58	جدول رقم 37: عدد ووحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة "الشيوخ الصناعية 3"
59	جدول رقم 38: عدد ووحدات التخزين حسب الطوابق في ميناء الشيوخ
60	جدول رقم 39: عدد ووحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة الرهي
61	جدول رقم 40: عدد ووحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة العارضية "مخازن"
62	جدول رقم 41: معدلات إيجار مساحات التخزين الشهرية (للمتر المربع) حسب المنطقة (2024)
63	جدول رقم 42: المتوسط المرجح للزيادة في أسعار إيجار مساحات التخزين حسب المنطقة (2022 - 2024)
66	جدول رقم 43: أعلى 20 منطقة حسب عدد الأراضي المتوفرة ومساحتها الإجمالية
67	جدول رقم 44: المشاريع المستقبلية قيد التخطيط
68	جدول رقم 45: المشاريع الإسكانية المستقبلية قيد التخطيط والتي لم يتم توزيعها
68	جدول رقم 46: عدد الطلبات الإسكانية المسجلة حتى الربع الأخير من عام 2024
70	جدول رقم 47: نسبة الأراضي الشاغرة ومعدل الشواغر في السكن الخاص في دولة الكويت
71	جدول رقم 48: أسعار الأراضي السكنية في منطقة العارضية
71	جدول رقم 49: أسعار الأراضي السكنية في منطقة العيون
72	جدول رقم 50: أسعار الأراضي السكنية في منطقة علي صباح السالم
72	جدول رقم 51: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفردوس
72	جدول رقم 52: أسعار الأراضي السكنية في مدينة جابر الأحمد
72	جدول رقم 53: أسعار الأراضي السكنية في منطقة مبارك الكبير
73	جدول رقم 54: أسعار الأراضي السكنية في منطقة جابر العلي
73	جدول رقم 55: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصباحية
73	جدول رقم 56: أسعار الأراضي السكنية في منطقة الظهر
73	جدول رقم 57: أسعار الأراضي السكنية في مدينة سعد العبدالله

تم إعداد هذا التقرير بالتعاون مع شركة:



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

تنويه

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



الملخص

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

مواقف السيارات:

- تعاني دولة الكويت من نقص حاد في مواقف السيارات، حيث تصل فجوة النقص إلى 141.7%، وهي من بين أعلى النسب عالمياً. سجلت منطقة شرق أعلى نسبة فجوة في نقص المواقف بمعدل 299.7%، تليها منطقة المرقاب بنسبة 147.7%، ومن ثم منطقة القبلة بنسبة 67.1%.
- يتطلب هذا الوضع تدخل الحكومة بشكل فوري، إذ إن أي تأخير إضافي سيؤدي إلى تفاقم الضغط على البنية التحتية. من الحلول المقترحة اعتماد أنظمة مواقف ذكية، وتطوير وسائل النقل الجماعي، إضافة إلى إجراء إصلاحات تنظيمية في أنظمة البناء تتوافق مع المعايير الدولية، وكذلك دعم وتنشجيع القطاع الخاص للعمل على إنشاء مواقف سيارات متعددة الطوابق على الأراضي العامة المملوكة للدولة في المناطق ذات الحاجة العالية.

قطاع السكن الإستثماري:

- سجل متوسط أسعار الإيجارات في العقارات إنخفاضاً طفيفاً في عام 2024، ومن المتوقع أن تشهد تحسناً خلال العامين المقبلين. بلغ معدل الإشغال 86.3% في عام 2024، مع توقعات بارتفاعه إلى 86.7% في عام 2025 وإلى 87.0% في العام 2026.
- شهدت معدلات أسعار الإيجارات في العقارات المتميزة ارتفاعاً بنسبة 13.3%، بينما تراجعت أسعار الإيجارات في العقارات المتوسطة ومنخفضة الجودة بشكل طفيف، كما سجلت الشقق السكنية المتميزة أعلى معدل إشغال، تلتها الشقق متوسطة الجودة، ثم الشقق ذات الجودة المنخفضة.

قطاع العيادات الطبية:

- على الرغم من صغر حجم قطاع عقارات العيادات التخصصية مقارنة بالقطاعات العقارية الأخرى في دولة الكويت، إلا أنه شهد نمواً سريعاً وزيادة ملحوظة في المخزون خلال السنوات الخمس أو الست الماضية.
- مع ذلك، تباطأ إستيعاب السوق للمخزون بشكل كبير منذ عامي 2018 - 2019، على الرغم من إستمرار إرتفاع المعروض، حيث يبلغ معدل الإشغال الحالي ما يقارب 80%.
- تضم منطقة السالمية أكبر عدد من العقارات المخصصة للعيادات الطبية، بواقع 50 عقاراً، تليها منطقة حولي بعدد 23 عقاراً، ثم منطقة صباح السالم بعدد 17 عقاراً. في المقابل، تم تسجيل عدد قليل من العقارات في منطقتي الفنتاس والرقعي، كما شهدت منطقة صباح السالم مؤخراً تطوير مجموعة عقارات جديدة حيث بدأت تظهر كمركز رئيسي للعيادات في جنوب الكويت.
- تتميز غالبية العقارات بمساحات قابلة للتأجير تقل مساحتها عن 3,000 متر مربع، في حين تبلغ نسبة الوحدات ذات المساحات الأقل من 120 متر مربع قرابة 90%.
- شهدت معدلات إيجار العيادات الطبية إنخفاضاً نتيجة لتراجع معدلات الإشغال. ومع ذلك، حافظت العقارات في منطقتي بنيد القار والجابرية على أسعار إيجار أعلى من متوسط الأسعار السائدة في السوق.
- تخصص الحكومة الكويتية لقطاع الرعاية الصحية نحو 6.1% من إجمالي ناتجها المحلي. مع ذلك، وبسبب الضغوط المالية الناتجة عن تراجع أسعار النفط وتأثيرات الركود العالمي، إتجهت الحكومة إلى ترشيد الإنفاق في جميع القطاعات، على الرغم من إستمرار إرتفاع تكاليف الرعاية الصحية. حيث تشير البيانات الحالية إلى أن الحكومة تغطي 80% من نفقات الرعاية الصحية، بينما يتحمل الأفراد النسبة المتبقية البالغة 20% نقداً، بما في ذلك ما يُدفع عبر التأمين الصحي.
- بشكل عام، ثمة مخاوف وعدم يقين في هذا القطاع مما يشير إلى الحاجة الماسة للدعم الحكومي لإنعاش قطاع الرعاية الصحية الخاص في الكويت.

قطاع التخزين:

- تشكل مساحات التخزين الرئيسية ما نسبته 16% من إجمالي مساحات التخزين في دولة الكويت، موزعة على المناطق الست الرئيسية (الشويخ الصناعية 1، الشويخ الصناعية 2، الشويخ الصناعية 3، ميناء الشويخ، الري، والعارضية "مخازن").
- تشكل وحدات التخزين الجاف ما نسبته 75% من إجمالي وحدات التخزين في المناطق الرئيسية، تليها وحدات التخزين المُكيّفة بنسبة 20%، ثم وحدات التخزين المخصصة لأغراض التبريد / التجميد بنسبة 5%.

- تتمتع منطقة "الشويخ الصناعية 1" بأكبر مخزون لمساحات التخزين بين المناطق الست الرئيسية، بينما تحتوي منطقة "الشويخ الصناعية 3" على أكبر عدد من الوحدات.
- تسيطر المساحات ضمن النطاق 0 - 500 متر مربع على مساحات التخزين في المناطق الستة، وتقع غالبيتها في الطابق الأرضي والسرداب.
- تسجل وحدات التخزين المخصصة لأغراض التبريد/التجميد أعلى معدلات الإيجار، تليها الوحدات المُكيّفة ثم وحدات التخزين الجاف، علماً بأن معدلات الإيجار لمساحات التخزين قد إرتفعت بشكل ملحوظ منذ عام 2022 بنسبة تقدر بـ 27.7%.

قطاع السكن الخاص:

- يوجد في الكويت 220,025 قطعة أرض سكنية، منها 195,700 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص موزعة على 85 منطقة مختلفة، إضافة إلى 24,325 قطعة أرض مخصصة للسكن الحكومي.





- تعد مدينة المطلاع المساهم الأكبر في توفير أراضي السكن الخاص على مستوى الكويت، بمساحة إجمالية تبلغ 11,381,077 متر مربع موزعة على 28,289 قطعة أرض، مما يؤكد أهميتها كعامل رئيسي للقطاع السكني والسوق العقاري بشكل عام وذلك عند الانتهاء من أعمال التشييد وإشغالها بالكامل، كما أنه من المتوقع أن تبدأ العديد من مشاريع السكن الخاص خلال الفترة القادمة في مدن جنوب صباح الأحمد، وشرق صباح الأحمد، وجنوب سعد العبد الله، والخيران السكنية.
- على الرغم من توفير مدينتي شرق صباح الأحمد والخيران السكنية لعدد 36,714 وحدة سكنية على مساحة 21,673,200 متر مربع والتي تشكل 37.6% من إجمالي عدد الطلبات الإسكانية المسجلة، تظل هناك فجوة كبيرة في تلبية إحتياجات المواطنين للسكن الخاص، حيث يبلغ عدد الطلبات المتبقية على قائمة الإنتظار 60,957 من أصل 97,671 طلب.
- مع إستمرار إزدياد قائمة الإنتظار بفعل النمو السكاني والطلبات الجديدة التي ستضاف في المستقبل، فإن هذا النقص يؤكد الحاجة الملحة لتسريع وتيرة إنجاز المشروعات السكنية وتنفيذ مبادرات إسكانية إضافية وحلول مبتكرة لتقليص الفجوة بين العرض والطلب.
- هناك إستمرارية في وتيرة النشاط لقطاع السكن الخاص في بناء المنازل الجديدة خلال عام 2024، ومع ذلك تبقى نسبة الأراضي الشاغرة البالغة 19% في دولة الكويت منخفضة، مقارنة بغيرها من دول مجلس التعاون الخليجي.



▼ موضوع عام

تضم الكويت ثلاث مناطق تجارية، ويُقدَّر إجمالي مساحات العمل والتجزئة فيها بحوالي 2.19 مليون متر مربع موزعة بين القطاعين الحكومي والخاص

تتكون العاصمة في دولة الكويت من ثلاث مناطق تجارية رئيسية موضحة في الخريطة بالصفحة التالية. كما يوضح الجدول رقم 1 إجمالي المساحات التجارية (المكاتب - البيع بالتجزئة):

- تُعرف المناطق التجارية بأنها التجمّعات التي تضم معظم مكاتب القطاع الحكومي والقطاع الخاص. حيث تضم الكويت ثلاث مناطق رئيسية من هذا النوع. على الرغم من وجود عقارات حكومية وخاصة أخرى متفرقة في عدة مناطق مختلفة، إلا أنها لا تُكوّن تجمّعات رئيسياً، وبالتالي ليست ضمن نطاق هذه الدراسة.
- يبيّن الجدول رقم 1 أن منطقة شرق تعتبر أكبر منطقة تجارية بمساحة تقدّر بـ 795,064 متراً مربعاً من مساحات العمل والتجزئة، تليها منطقة القبلة.
- تأتي منطقة المرقاب في المرتبة الأخيرة من حيث مساحات العمل والتجزئة بين تلك المناطق الثلاث، بمساحة تقديرية تبلغ 662,491 متراً مربعاً.
- في المجمال، إن المساحة الكلية لهذه المناطق تبلغ 2.19 مليون متر مربع من مساحات العمل والبيع بالتجزئة. للحصول على تفاصيل أكثر حول منهجية تقدير تلك المساحات، يُرجى الإطلاع على (صفحة 9) من هذا التقرير.
- كما يوضح الرسم البياني رقم 1 النسبة المئوية لكل منطقة؛ حيث تستحوذ منطقة شرق على نحو 36.2% من إجمالي مساحات العمل والبيع بالتجزئة، تليها منطقة القبلة بحوالي 33.7%، ثم منطقة المرقاب بـ 30.1%.
- تم التركيز في هذا التقرير على دراسة المناطق الثلاث (القبلة، المرقاب، شرق)، أمّا منطقة دسمان فقد تم إستبعادها من الدراسة بسبب مساحاتها المفتوحة الكبيرة وعدم مواجهتها "للنقص الملموس" في مواقف السيارات.

إجمالي مساحات العمل والبيع بالتجزئة في المناطق الرئيسية

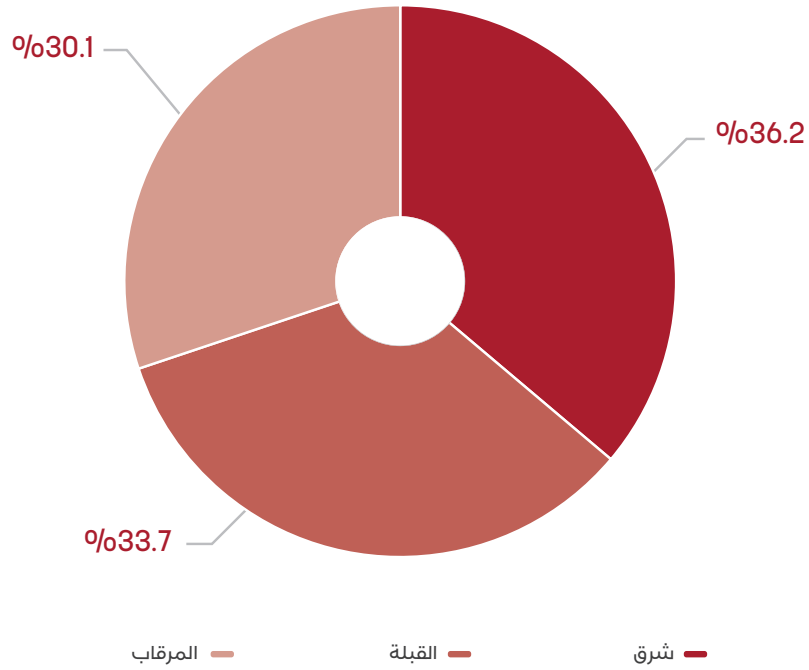
جدول رقم 1

2024	المنطقة
795,064 متر مربع	شرق
740,674 متر مربع	القبلة
662,491 متر مربع	المرقاب



الرسم البياني ١

النسبة المئوية لحصة مساحات العمل والبيع بالتجزئة حسب المناطق (2024)



المناطق التجارية في الكويت



المنهجية المتبعة لتقدير العرض والطلب في مواقف السيارات

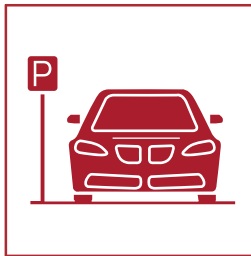
تم الإعتماد على منهجية بسيطة من الأسفل إلى الأعلى لتقدير فجوات المواقف في العقارات النموذجية والتجمعات والمناطق.

- قمنا بعمل منهجية بسيطة حيث يتم من خلالها تقدير مساحة العمل في كل عقار على حده.
- بعد تقدير مساحة العمل لكل مبنى مكتبي تابع للقطاع الحكومي أو القطاع الخاص، يتم إستخدام معدل 15 متر مربع للفرد الواحد للحصول على العدد التقديري للموظفين العاملين في هذا المبنى.
- كما يتم تقسيم العدد التقديري للموظفين في المبنى على 1.5 للحصول على العدد المتوقع لمواقف السيارات المطلوبه. لقد إستخدمنا رقم أقل من 1 بقليل، نظراً لوجود عدد من الموظفين يستقلّون وسائل النقل العام والأجرة أو يفضلون المشي لتفادي إستخدام السيارات.
- ولغرض الحساب، إفتراضنا أن معدل الإشغال لجميع العقارات المكتبية هو 85%.
- كما تم حصر عدد المواقف الداخلية في كل مبنى عبر تحليل مكثف لبيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية.
- بعد تحديد كل هذه البيانات على الخريطة، قمنا بإستخدام تقنية الخرائط الحرارية (الموضحة في الصفحات التالية) لتحديد المناطق أو التجمعات التي تعاني من فجوات كبيرة ونقص حاد في مواقف السيارات.

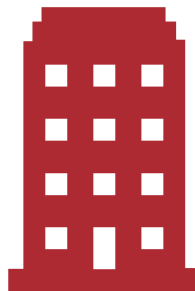
تحليل الفجوة في مواقف السيارات

جدول رقم 2

النوع	مساحة العمل (متر مربع)	عدد الموظفين	مواقف السيارات المطلوبة	مواقف السيارات الداخلية	تحليل فجوة مواقف السيارات مع خصائص العينة
العقار 1	1,000	50	33	10	-23
العقار 2	2,000	100	67	30	-37
موقف 1	-	-	-	50	+50



يوجد موقف سيارات 1 قريب يوفر +50 موقف



تبلغ فجوة مواقف السيارات للعقار 2 -37 موقف

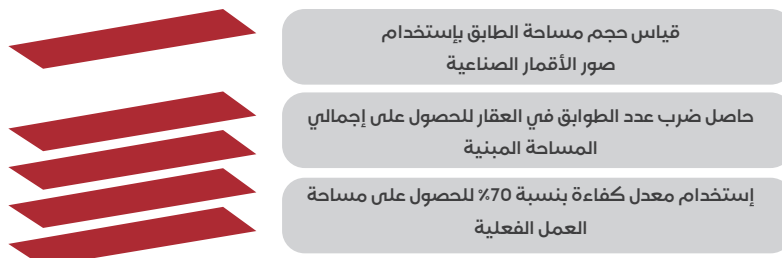
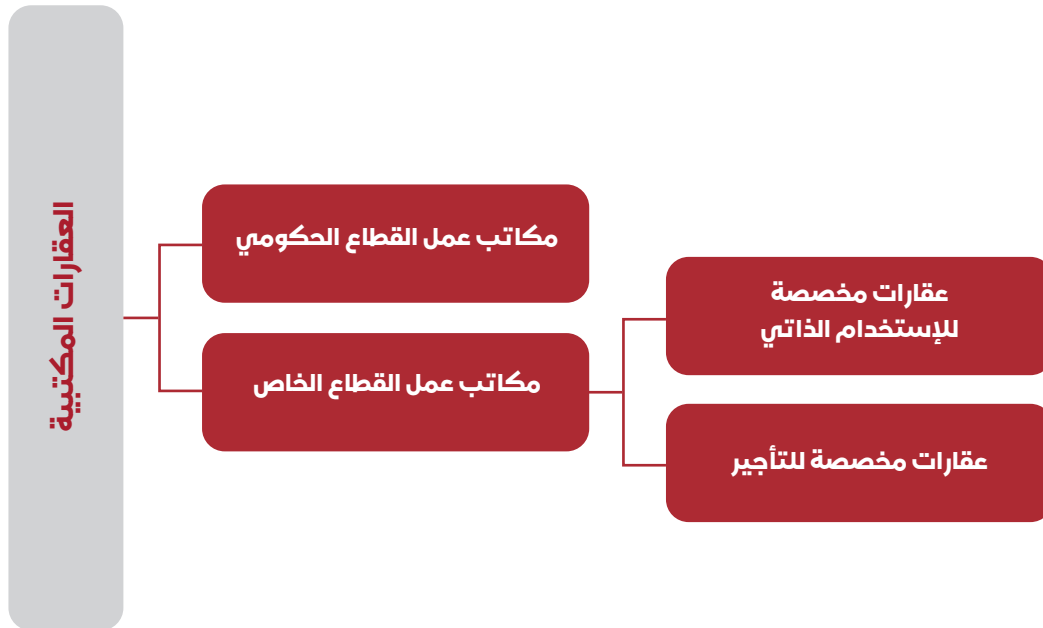


تبلغ فجوة مواقف السيارات للعقار 1 -23 موقف



منهجية قياس مساحة العمل في العقارات بمختلف أنواعها

- تنقسم عقارات مساحات العمل في المناطق التجارية بالعاصمة إلى مكاتب القطاع الحكومي وأخرى للقطاع الخاص.
- يمكن تقسيم عقارات القطاع الخاص إلى نوعين، عقارات مخصصة للإستخدام الذاتي وعقارات مخصصة للتأجير.
- توفرت لدينا قاعدة بيانات حول العقارات المخصصة للتأجير في القطاع الخاص، وتشمل البيانات المساحات المتاحة للتأجير وعدد الطوابق إضافة إلى متوسط أسعار الإيجارات وغيرها.
- بالنسبة لعقارات القطاع الحكومي وعقارات القطاع الخاص المخصصة للإستخدام الذاتي، فلم تتوفر لدينا طريقة مباشرة للحصول على مساحاتها، وبالتالي تم إستخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS).
- بالنسبة لكل عقار من هذه العقارات، يتم قياس مساحة الطابق العلوي بإستخدام أدوات القياس المتاحة في الأقمار الصناعية، وهذا يتيح تقدير المساحة البنائية الإجمالية للطابق العلوي.
- يتم تقدير المساحة البنائية الإجمالية للعقار من خلال إحتساب حاصل ضرب عدد طوابق المبنى بالمساحة الإجمالية للطابق العلوي.
- نظراً لأن العقارات المكتبية لديها حوالي 30% مساحة مخصصة للخدمات والمناطق المشتركة، فقد قمنا بضرب المساحة البنائية الإجمالية للمبنى بنسبة 70% للحصول على مساحة العمل الفعلية.



منطقة شرق تُسجل أعلى نسبة فجوة في نقص المواقف بين المناطق الثلاث في دولة الكويت

يوضح الجدول رقم 3 النتائج العامة للعمليات الحسابية التي أجريناها.

- تمتلك منطقة القبلة أكبر عدد من المواقف المتاحة في الوقت الحالي بواقع 16,392 موقف، تليها منطقة المرقاب بعدد 9,866 موقف ثم منطقة شرق بعدد 7,363 موقف.
- سجلت منطقة شرق أعلى نقص بعدد المواقف بمقدار 22,070 موقف، تليها منطقة المرقاب بعدد 14,571 موقف ثم منطقة القبلة بعدد 10,991 موقف.
- تُعد نسبة الفجوة في نقص المواقف بمنطقة شرق هي الأعلى بين المناطق الثلاث، حيث يتوفر حالياً 7,363 موقف فقط، في حين يُفترض أن يتوفر عدد لا يقل عن 29,433 موقف.
- تعتبر نسبة الفجوة في منطقة القبلة هي الأدنى بين المناطق الثلاث، إلا أن نسبتها تزيد عن 65%.
- بالمجمل، فإن النقص في مواقف السيارات يبلغ 47,632 موقف، أي أن النسبة المئوية للفجوة تبلغ 141.7% تقريباً لكافة المناطق الثلاث مجتمعة.

جدول رقم 3						فجوة المواقف في المناطق التجارية الثلاث بالكويت (2024)
المنطقة	مساحة العمل والبيع بالتجزئة (متر مربع)	عدد الموظفين	مواقف السيارات المطلوبة	مواقف السيارات المتاحة	النقص في مواقف السيارات	النسبة المئوية للفجوة (النقص في المواقف)
شرق	795,064	43,962	29,433	7,363	(22,070)	(%299.7)
القبلة	740,674	40,398	27,382	16,392	(10,991)	(%67.1)
المرقاب	662,491	35,308	24,437	9,866	(14,571)	(%147.7)
الإجمالي	2,198,230	119,669	81,252	33,621	(47,632)	(%141.7)



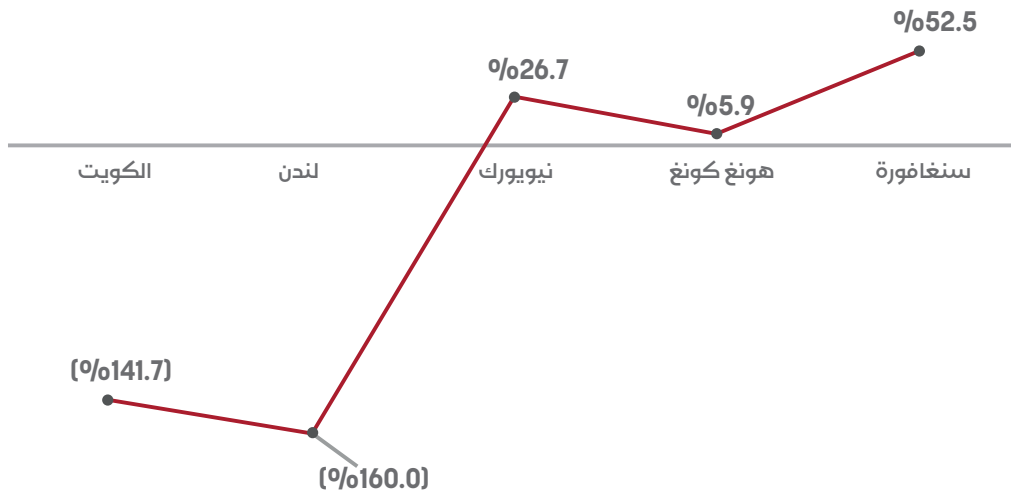
التحليل المقارن لفجوات المواقف في مدن عالمية رئيسية

قمنا بإجراء دراسة مقارنة لمدن عالمية رئيسية بهدف تحليل فجوة نقص المواقف فيها.

- تشير النسبة السلبية إلى أن عدد السيارات يفوق عدد المواقف المتوفرة في المدينة، والعكس صحيح.
- بين المدن الأربع التي تم تحليلها، فقط لندن هي التي سجلت فجوة في نقص المواقف أكبر من تلك التي تعانيها دولة الكويت.
- تتمتع كل من نيويورك وهونغ كونغ وسنغافورة بعدد مواقف يفوق عدد السيارات المسجلة في تلك المدن.
- بشكل عام، من الواضح أن الكويت تواجه قيود كبيرة في مواقف السيارات مقارنة بالمدن الرئيسية الأخرى حول العالم.

الرسم البياني 2

النسبة المئوية لفجوة مواقف السيارات الرئيسية في المدن



خريطة حرارية لفجوة مواقف السيارات في مدينة الكويت (2024)



جميع مواقع مواقف السيارات في مدينة الكويت (2024)





تحليل تفصيلي لفجوة المواقف في منطقة القبلة

تضم منطقة القبلة عدد 125 عقاراً مخصصاً للمكاتب (حكومية وخاصة)، يوضح الجدول رقم 4 التفاصيل التالية:

- تحتوي المنطقة على عدد 125 عقاراً بمساحة إجمالية تبلغ 740,674 متر مربع من مساحات العمل والتجزئة، حيث تحتوي هذه العقارات على عدد 5,942 موقفًا داخلياً كما في عام 2024.
- إن فجوة توفر مواقف السيارات موزعة بشكل غير متكافئ كما هو موضح بالخرائط الحرارية بالصفحة التالية، حيث تشير المناطق الأكثر سطوعاً في الخرائط إلى ارتفاع فجوة نقص المواقف في تلك التجمعات.
- تضم المنطقة حالياً عدد 42 موقعاً مخصصاً للمواقف الخارجية، توفر بمجموعها 10,449 موقف تقريباً.
- يبلغ إجمالي الطلب الحالي على المواقف في المنطقة ما يقارب 27,382 موقف، في حين يصل إجمالي المواقف المتاحة الداخلية والخارجية مجتمعة إلى ما يقارب 16,392 موقف. هذا يشير إلى وجود فجوة قدرها 10,991 موقف.

فجوة المواقف في منطقة القبلة

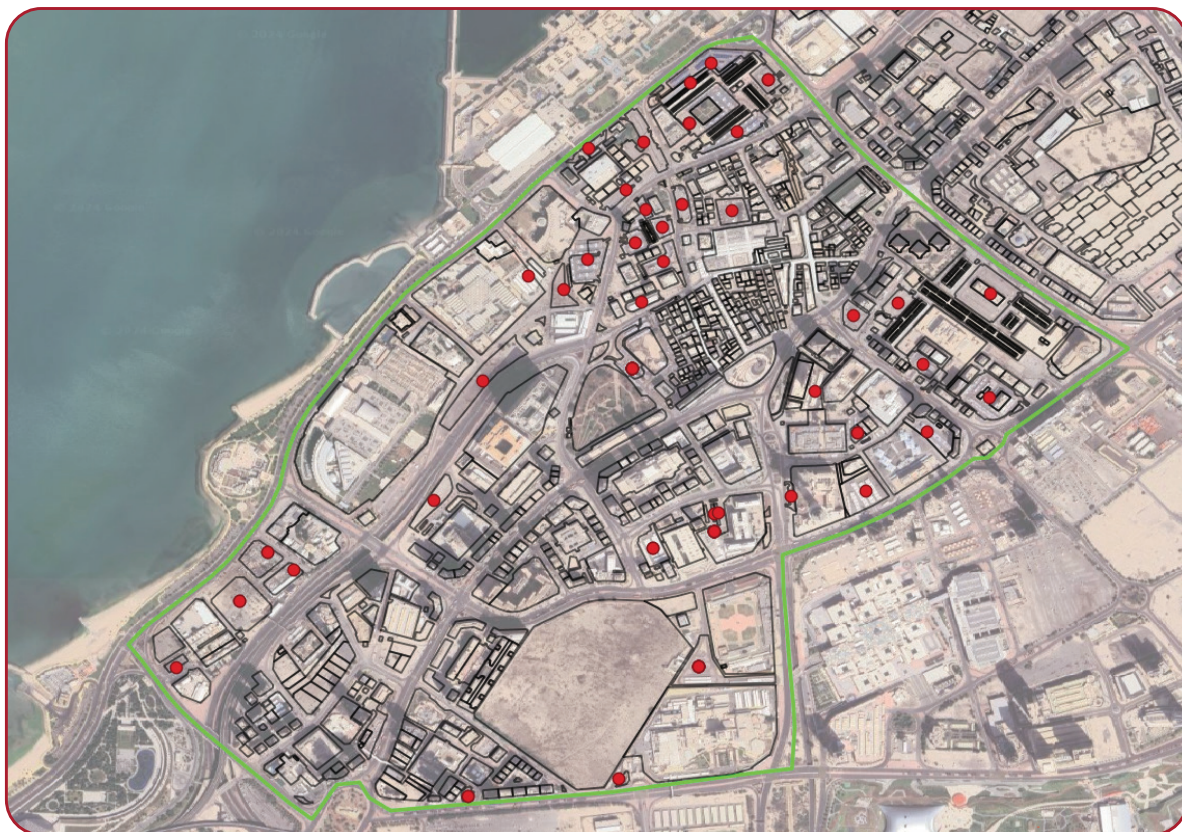
جدول رقم 4

2024	البند
125	عدد العقارات
740,674	إجمالي مساحات العمل والتجزئة (متر مربع)
5,942	عدد المواقف الداخلية
42	عدد مواقع المواقف الخارجية
10,449	عدد المواقف الخارجية
27,382	إجمالي المواقف المطلوبة
16,392	إجمالي المواقف المتاحة
(10,991)	فجوة المواقف

خريطة حرارية لفجوة مواقف السيارات في منطقة القيلة (2024)



مواقف السيارات في منطقة القيلة (2024)





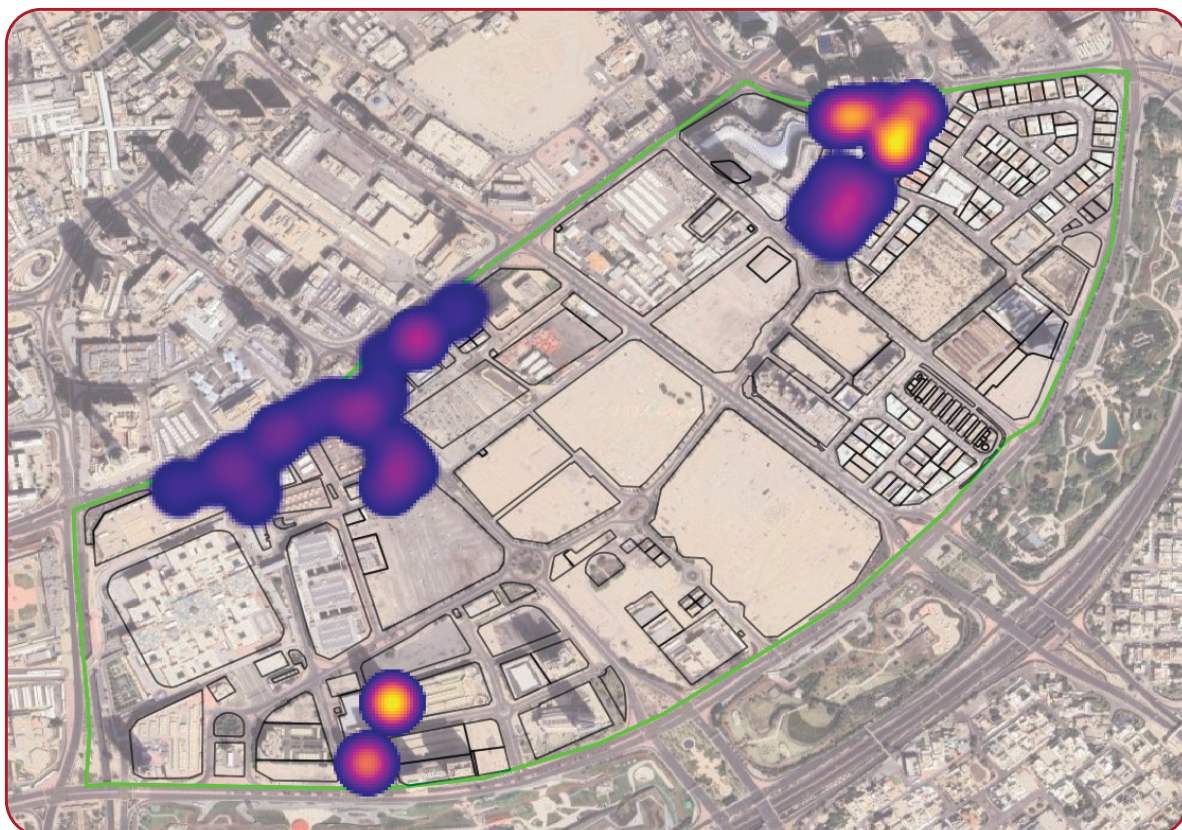
تحليل فجوة مواقف السيارات في منطقة المرقاب

تضم منطقة المرقاب عدد 49 عقار مخصص كمكاتب (حكومية وخاصة)، يوضح الجدول رقم 5 التفاصيل التالية:

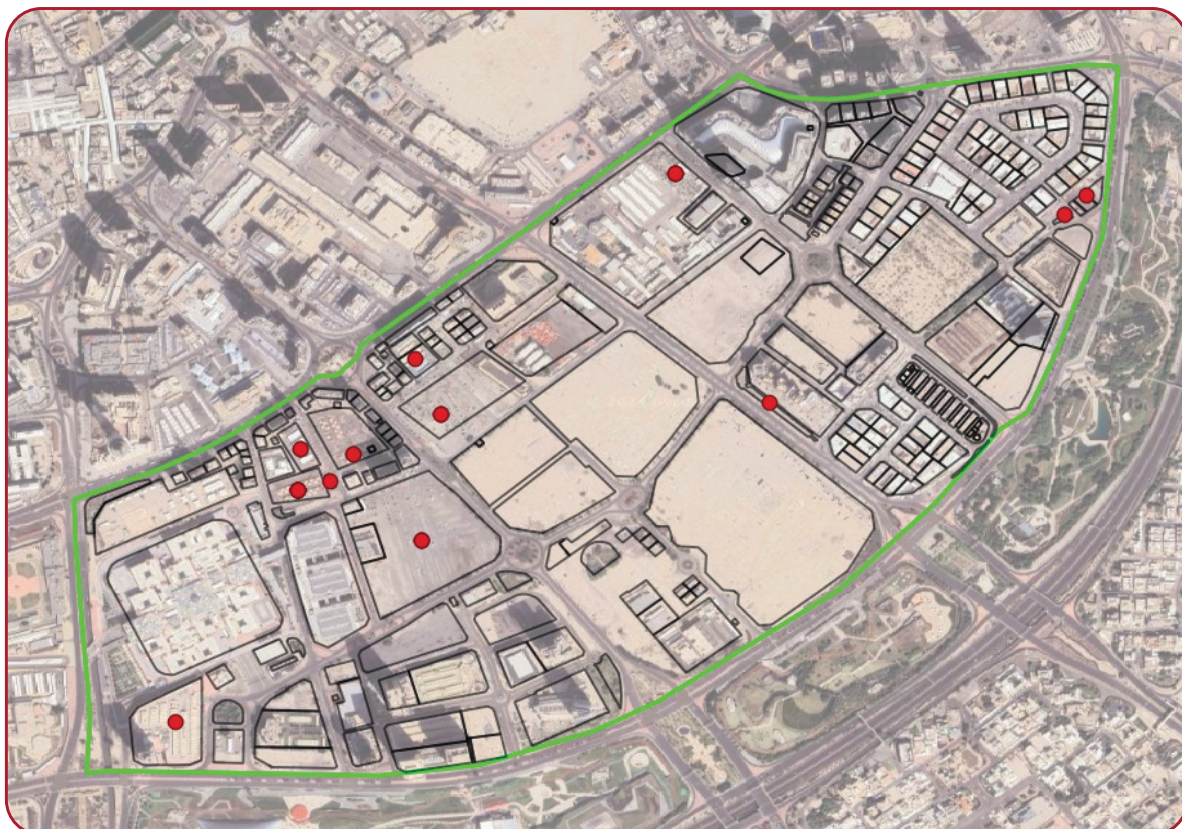
- تحتوي المنطقة على عدد 49 عقار بمساحة إجمالية تبلغ 662,491 متر مربع من مساحات العمل والتجزئة. توّفر هذه العقارات 1,318 موقفاً داخلياً كما في نهاية عام 2024.
- إن فجوة توفر مواقف السيارات موزعة بشكل غير متكافئ كما هو موضح بالخرائط الحرارية بالصفحة التالية، حيث تشير المناطق الأكثر سطوعاً في الخرائط إلى ارتفاع فجوة نقص المواقف في تلك التجمّعات.
- تضم المنطقة حالياً عدد 12 موقعاً مخصصاً للمواقف الخارجية، توفر بمجملها 8,548 موقف تقريباً.
- يبلغ إجمالي الطلب الحالي على المواقف في المنطقة ما يقارب 24,437 موقف، في حين يصل إجمالي المواقف المتاحة الداخلية والخارجية مجتمعة إلى ما يقارب 9,866 موقف. هذا يشير إلى وجود فجوة قدرها 14,571 موقف.

جدول رقم 5	فجوة المواقف في منطقة المرقاب
البند	2024
عدد العقارات	49
إجمالي مساحات العمل والتجزئة (متر مربع)	662,491
عدد المواقف الداخلية	1,318
عدد مواقع المواقف الخارجية	12
عدد المواقف الخارجية	8,548
إجمالي المواقف المطلوبة	24,437
إجمالي المواقف المتاحة	9,866
فجوة المواقف	(14,571)

خريطة حرارية لفجوة مواقف السيارات في منطقة المرقاب (2024)



مواقف السيارات في منطقة المرقاب (2024)





تحليل فجوة مواقف السيارات في منطقة شرق

تضم منطقة شرق عدد 103 عقار مخصص كمكاتب (حكومية وخاصة)، يوضح الجدول رقم 6 التفاصيل التالية:

- تحتوي المنطقة على عدد 103 عقار بمساحة إجمالية تبلغ 795,064 متر مربع من مساحات العمل والتجزئة. توّفر هذه العقارات بحدود 641 موقفًا داخلياً كما في عام 2024.
- إن فجوة توفر مواقف السيارات موزعة بشكل غير متكافئ كما هو موضح بالخرائط الحرارية بالصفحة التالية، حيث تشير المناطق الأكثر سطوعاً في الخرائط إلى تجمعات ذات فجوة مواقف مرتفعة.
- تضم المنطقة حالياً عدد 37 موقعاً مخصصاً للمواقف الخارجية، توفر بمجملها 6,722 موقف تقريباً.
- يبلغ إجمالي الطلب الحالي على المواقف في المنطقة ما يقارب 29,433 موقف، في حين يصل إجمالي المواقف المتاحة الداخلية والخارجية مجتمعة إلى ما يقارب 7,363 موقف. هذا يشير إلى وجود فجوة قدرها 22,070 موقف.

جدول رقم 6	فجوة المواقف في منطقة شرق
البند	2024
عدد العقارات	103
إجمالي مساحات العمل والتجزئة (متر مربع)	795,064
عدد المواقف الداخلية	641
عدد مواقع المواقف الخارجية	37
عدد المواقف الخارجية	6,722
إجمالي المواقف المطلوبة	29,433
إجمالي المواقف المتاحة	7,363
فجوة المواقف	(22,070)

خريطة حرارية لفجوة مواقف السيارات في منطقة شرق (2024)



مواقف السيارات في منطقة شرق (2024)



إستناداً إلى تحليلنا، يمكننا إستخلاص مايلي :

- تعاني دولة الكويت من فجوة ونقص حاد في مواقف السيارات بنسبة تصل إلى 141.7%، مما يجعلها واحدة من أعلى النسب عالمياً. أما على مستوى المناطق الثلاث في مدينة الكويت (شرق والقبلة والمرقاب)، فإن منطقة شرق تسجل أعلى فجوة بنسبة 299.7%، تليها المرقاب بنسبة 147.7%، ثم القبلة بـ 67.1%.
- يبدو أن نقص مواقف السيارات قد تفاقم إلى مستوى يتطلب تدخلاً عاجلاً من الحكومة لمعالجته. إذا لم يتم إتخاذ إجراءات، فمن المرجح أن تتفاقم تلك المشكلة لتصل إلى مرحلة قد تعيق البنية التحتية تماماً.
- يؤدي هذا النقص في مواقف السيارات إلى عدة تبعات غير مرغوبة؛ حيث يُضَيِّعُ قائدي المركبات وقت يقارب العشر دقائق بحثاً عن موقف، وهي فترة يمكن إستثمارها بشكل أكثر إنتاجية بما يدعم النمو الإقتصادي.
- إضافة إلى ذلك، فإن هدر الوقود وزيادة التلوث الناتج عن المركبات يرتبطان بشكل مباشر بمشكلة المواقف.
- كما أن سلامة المشاة تتعرض للخطر عندما تعيقهم المركبات المتوقفة على الأرصفة وممرات المشاة، مما يجبرهم على النزول إلى الطرق وقد يعرضهم ذلك للخطر.

وبالنظر إلى طبيعة المشكلة، نرى أن الحل يتطلب مشاركة كلاً من القطاعين العام والخاص. وفيما يلي بعض التوصيات:

- إعادة تقييم اللوائح والقوانين الحالية لبلدية الكويت المتعلقة بالحد الأدنى المطلوب لمواقف السيارات، ومواءمتها مع أفضل الممارسات الدولية، لمنع تراكم أي مشكلات جديدة في المشاريع العقارية المستقبلية.
- تشجيع إنشاء مواقف متعددة الأدوار على الأراضي العامة من خلال إشراك القطاع الخاص والسماح للمطورين بإدارتها. إذ تتوفر مساحات حكومية مفتوحة في المناطق التي تعاني من نقص في المواقف.
- تطبيق حلول المواقف الذكية التي تقدم معلومات فورية حول توافر المواقف في المناطق المزدحمة، مما يساعد قائدي المركبات في إتخاذ القرار المناسب إما بالإستمرار في البحث عن موقف أو التوجه إلى موقع بديل.
- تطوير منظومة النقل الجماعي مثل المترو أو وسائل النقل الجماعي وغيرها، وذلك بغرض ربط التجمعات السكانية بالمناطق التجارية الرئيسية، حيث يُعَدُّ حلاً طويلاً الأمد لتقليل إستخدام السيارات وبالتالي تخفيف فجوة المواقف. كما أن ضمان وسائل نقل فعّالة للربط النهائي عبر شبكة حافلات يعد ضرورياً لزيادة الإقبال على إستخدام النقل الجماعي.



قطاع السكن الإستثماري

بلغت نسبة إشغال قطاع السكن الإستثماري خلال النصف الثاني من عام 2024 حوالي 86.3%

يوضح الجدول رقم 7 بعض البيانات ذات الصلة بقطاع السكن الإستثماري في دولة الكويت.

- البيانات الموضحة في الجدول رقم 7 مبنية على نتائج الإستبيانات التي أجريت لما يقرب من 7,000 عقار، موزعة على 20 منطقة.
- بلغت نسبة الإشغال المسجلة في عام 2024 ما يقارب 86.3%، وهذا يعني حدوث تحسن بسيط مقارنة بالنسبة المحققة في عام 2023 والبالغة 85.8%.
- يبلغ عدد الوحدات المؤجرة 340,835 تقريباً من أصل 394,942 وحدة موزعة على ما يقارب 13,000 بناية، وبالتالي فإن عدد الوحدات الشاغرة يبلغ 54,107 وحدة تقريباً حتى نهاية عام 2024.
- يوضح الرسم البياني رقم 3 الإتجاه الكلي لمتوسط معدل الإيجار، حيث شهدت الأسعار هبوطاً تدريجياً بعد عام 2019 بسبب التباطؤ المرتبط بجائحة كورونا.
- يجب الإشارة إلى أن وتيرة الإنخفاض تباطأت، وقد شهد السوق إرتفاعاً في معدلات الإشغال، وبناء على ذلك فمن المتوقع أن تتحسن معدلات الإيجار خلال عام 2025.
- نود الإشارة إلى أن إجمالي عدد الوحدات يعتمد على بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI) والتي لم تُحدَّث بعد لشهر ديسمبر 2024؛ كما أنه من المتوقع أن يستغرق تحديثها أكثر من ستة أشهر.
- يجب ملاحظة أن معدل الإيجار الموضح في الرسم البياني رقم 3 يعبر عنه بالمتري المربع على أساس شهري لجميع الفئات (الدرجة الأولى والمتوسطة والمنخفضة)، في جميع المناطق وجميع أنواع الوحدات (ستوديو، شقق غرفة واحدة، شقق غرفتين، إلخ).

البيانات الأساسية لقطاع السكن الإستثماري في دولة الكويت

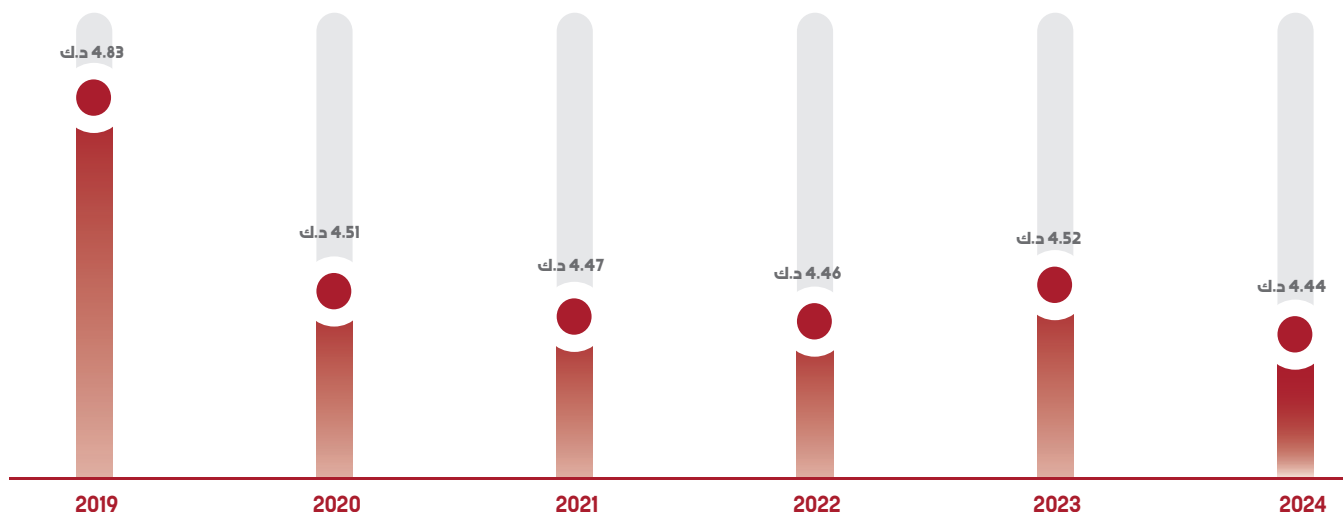
جدول رقم 7

2024	2023	2022	2021	2020	2019	البيان
394,942*	394,942	395,443	396,153	397,797	396,554	عدد الوحدات
86.3%	85.8%	85.1%	84.3%	85.2%	88.4%	معدل الإشغال
340,835	338,860	336,522	333,787	338,923	350,554	الوحدات المؤجرة
54,107	56,082	58,921	62,366	58,874	46,000	الوحدات الشاغرة

* سيتم العمل على تحديث بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تقرير النصف الأول لعام 2025.

الرسم البياني 3

متوسط معدل الإيجار للمتر المربع في قطاع السكن الإستثماري





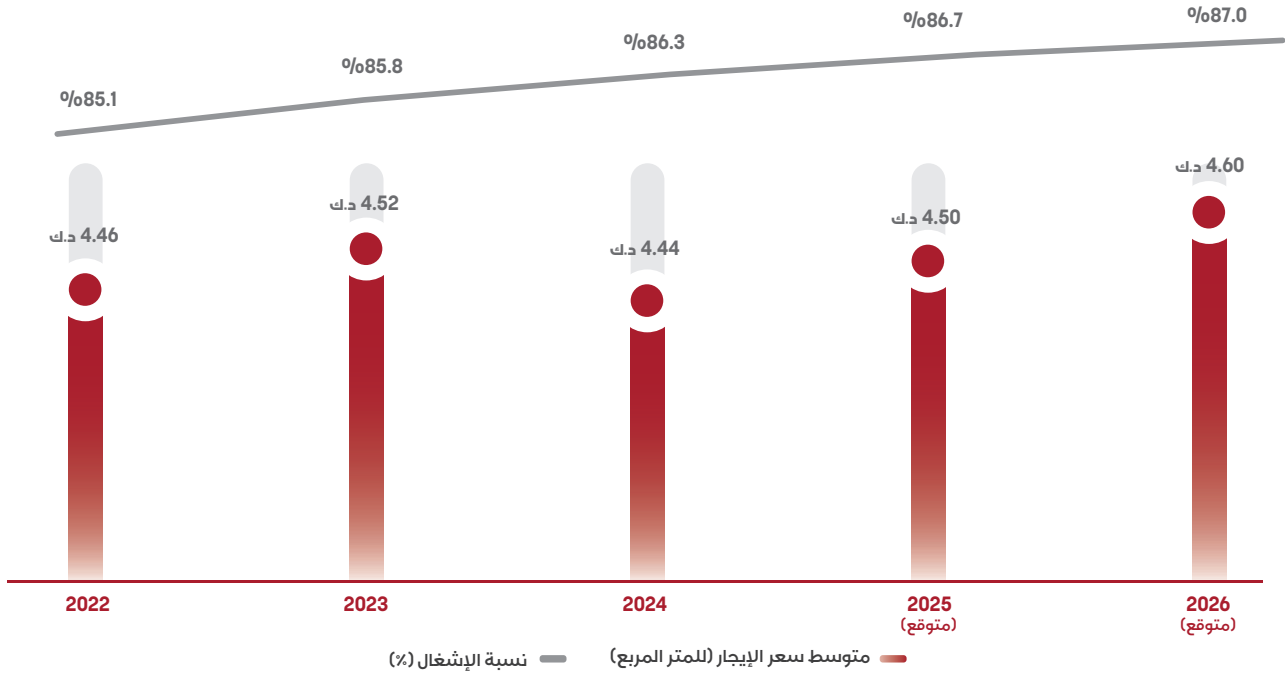
إنخفضت معدلات الإيجار في قطاع السكن الإستثماري في عام 2024، ومن المتوقع أن تشهد إرتفاعاً تدريجياً خلال العامين المقبلين

يوضح الرسم البياني رقم 4 توقعاتنا للمؤشرات الرئيسية لقطاع السكن الإستثماري في دولة الكويت.

- بلغ معدل الإشغال المسجل في عام 2024 نسبة 86.3%، مع توقعات بإرتفاعه إلى 86.7% في عام 2025 وإلى 87.0% في عام 2026.
- مع إرتفاع نسبة الإشغال، نرجح أن تكون معدلات الإيجار قد بلغت أدنى مستوياتها في عام 2024، كما نتوقع أن تشهد نسبة الإشغال ومعدلات الإيجار تحسناً خلال السنوات القادمة.
- يرجع السبب في تحسن النسب المتوقعة إلى تحسن الطلب، ويبدو أنه سيستمر خلال عام 2025.
- من المتوقع أن يبلغ متوسط معدل الإيجار في عام 2025 نحو 4.50 دينار كويتي للمتر المربع، متجاوزاً المستوى المسجل في عام 2022، لكنه لا يزال دون مستوى عام 2023.
- مقابل الطلب المتزايد تبقى إمكانية زيادة العرض محدودة، حيث لم يتبق الكثير من الأراضي الإستثمارية الفضاء في دولة الكويت.

الرسم البياني 4

الإشغال المتوقع ومعدلات الإيجار لقطاع السكن الإستثماري



محدودية الأراضي الإستثمارية الفضاء

- على مدى الـ 4 - 5 سنوات الماضية، زادت أنشطة البناء في العديد من مناطق الكويت التي تضم أراضي السكن الإستثماري مثل صباح السالم والمهولة والمنقف وغيرهم.
- تزامن ذلك مع عدم إضافة مناطق سكنية إستثمارية أو تحرير أراضي فضاء جديدة للقطاع. علماً بأن مدينتي جابر الأحمد وصباح الأحمد تضم عددًا قليلاً من الأراضي الصالحة لبناء المجمعات السكنية الإستثمارية إلا أنه تم تشييد عدد قليل من هذه العقارات هناك.
- أدى هذا الوضع إلى نقص في الأراضي الإستثمارية في دولة الكويت وخلق قيود واضحة على العرض قد تحدث تأثيراً واضحاً في المستقبل.
- يبين الجدول رقم 8 أن هناك 2,172 أرض سكنية إستثمارية فضاء في الكويت، أي ما يعادل 14.3% من إجمالي نسبة العقارات السكنية الإستثمارية.
- تعد نسبة الأراضي الفضاء البالغة أقل من 15% في دولة الكويت منخفضة إلى حد كبير مقارنة بالأسواق الإقليمية المجاورة حيث تزيد النسبة هناك عن 40%.
- علاوة على ذلك، يمكن إستخدام العديد من هذه الأراضي لتطوير عقارات تجارية كالعيادات والمكاتب وغيرهم.
- يتضح مما سبق أن هناك قيود على العرض ضمن قطاع السكن الإستثماري، وهذا سيؤدي إلى زيادة الإشغال والأسعار كلما زاد الطلب.

الأراضي الإستثمارية الفضاء في مختلف مناطق دولة الكويت

جدول رقم 8

المنطقة	عدد الأراضي	عدد الأراضي الفضاء	نسبة الأراضي الفضاء مقارنة بإجمالي الأراضي الإستثمارية
مدينة الكويت	429	181	42.2%
بنيد القار	270	40	14.8%
الشعب	116	9	7.8%
السالمية	3,639	385	10.6%
حولي	2,231	170	7.6%
الجابرية	289	15	5.2%
الفروانية	1,347	102	7.6%
خيطان	1,019	110	10.8%
جليب الشيوخ	992	230	23.2%
الرقعي	250	10	4.0%
صباح السالم	637	235	36.9%
الفتناس	371	47	12.7%
المهولة	1,395	101	7.2%
أبوحليفة	406	30	7.4%
المنقف	915	203	22.2%
الفحيحيل	621	245	39.5%
الجهراء	255	59	23.1%
الإجمالي	15,182	2,172	14.3%

نمو معدلات إيجار عقارات الدرجة الأولى بنسبة 13.3%، وإستقرارها في عقارات الدرجة المتوسطة والمنخفضة

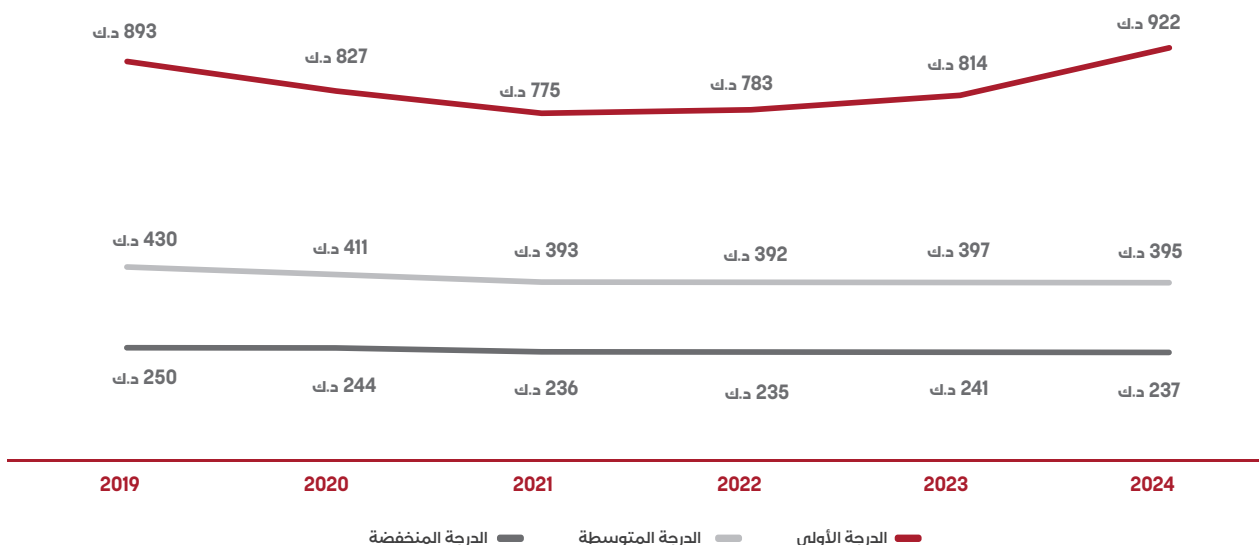
يوضح الجدول رقم 9 اتجاهات الإشغال والإيجار الشهري لمختلف فئات العقارات في دولة الكويت.

- شهدت الشقق ذات الدرجة الأولى أعلى نسبة تحسن في معدلات الإشغال، تلتها الشقق ذات الدرجة المتوسطة والمنخفضة على التوالي.
- شهد الإشغال في عقارات الدرجة الأولى إستقراراً خلال السنوات الخمس الماضية، بينما سجلت معدلات الإيجار تحسناً ملحوظاً في العام 2024.
- إرتفعت إيجارات عقارات الدرجة الأولى بشكل ملحوظ، بينما ظلت إيجارات عقارات الدرجة المتوسطة والمنخفضة مستقرة.

معدلات الإشغال واتجاهات الإيجار الشهري في دولة الكويت							جدول رقم 9
نسبة التغير (2024-2023)	2024	2023	2022	2021	2020	2019	السنة
معدلات نسب الإشغال							
%0.3	%86.2	%85.9	%85.6	%85.7	%86.4	%86.9	الدرجة الأولى
%0.2	%84.9	%84.7	%84.1	%83.2	%84.6	%89.1	الدرجة المتوسطة
%0.1	%86.1	%86.0	%85.8	%85.4	%86.2	%89.3	الدرجة المنخفضة
متوسط اتجاه الإيجار الشهري (دك)							
%13.3	922	814	783	775	827	893	الدرجة الأولى
(%0.5)	395	397	392	393	411	430	الدرجة المتوسطة
(%1.7)	237	241	235	236	244	250	الدرجة المنخفضة

الرسم البياني 5

اتجاهات الإيجار الشهري لفئات العقارات المختلفة



الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة خيطان

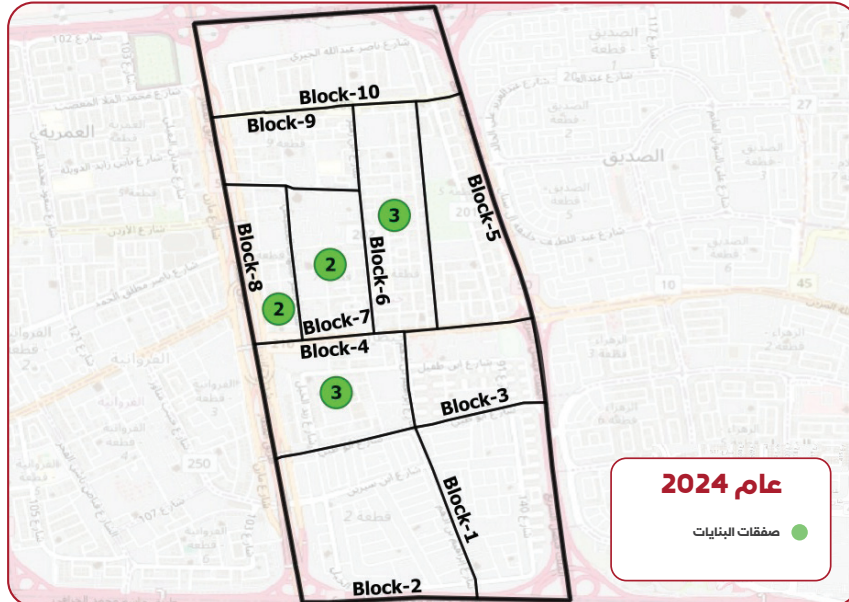
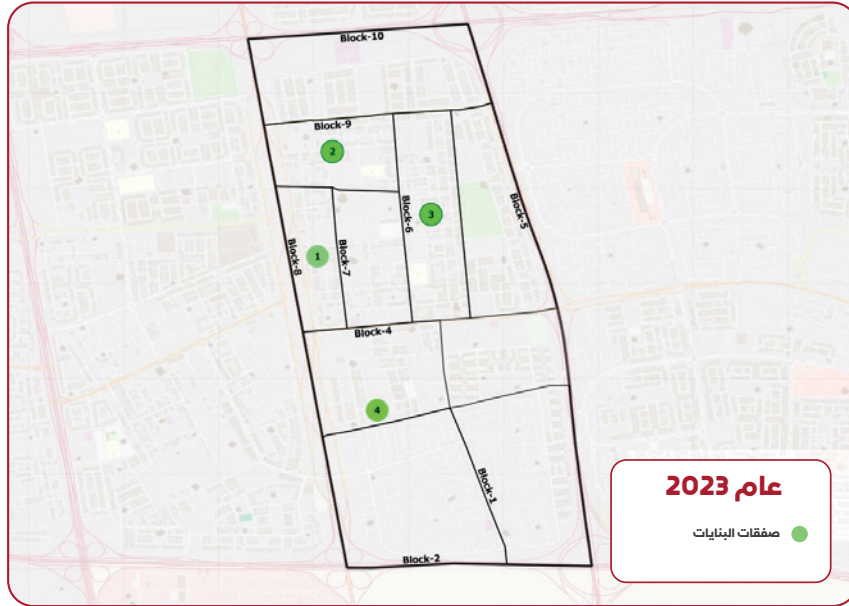
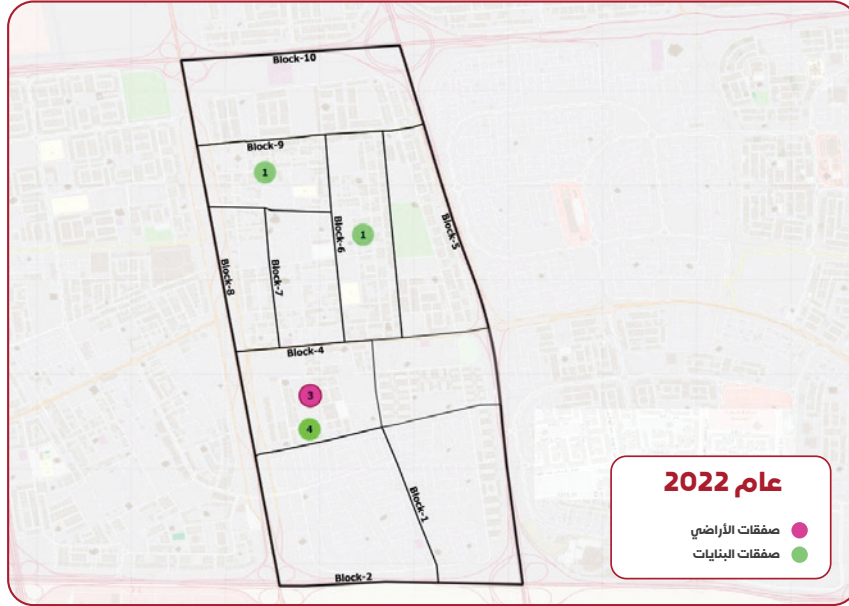
تتضمن الخرائط التالية عدد الصفقات العقارية التي تمت في منطقة خيطان (عقارات / أراضي) موزعة حسب القطع.

- نستعرض لكم في الخرائط التالية الصفقات التي شهدتها منطقة خيطان خلال الأعوام 2022 و2023 و2024، بناء على المعلومات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل.
- نظراً لوجود شح في الأراضي بمنطقة خيطان، فإن ذلك أدى إلى أن الصفقات العقارية للأراضي قليلة جداً مقارنة بالصفقات الخاصة بالعقارات والتي تبدو أعلى بكثير.
- يوضح الجدول رقم 10 معدل أسعار الأراضي لقطع مختلفة في منطقة خيطان (القطع الإستثمارية فقط) حسب مواقع الأراضي سواء كانت مميزة أو متوسطة أو عادية، حيث أن القطع 1، 2، 3، 5 و 10 هي قطع مصنفة للسكن الخاص.
- تكون المواقع المميزة في الغالب مطلة على طريق المطار وأيضاً تلك المطلة على الحدائق والمرافق العامة.
- المواقع المتوسطة تكون قريبة من الخدمات ووسائل الراحة الأخرى وتتميز بسهولة الوصول إليها.
- المواقع العادية هي التي تكون على الأغلب في الشوارع الداخلية التي تعاني من الإختناقات المرورية وقلة مواقف السيارات.
- لاتشمل البيانات المذكورة الصفقات التي تتم من خلال البنوك والتي عادة ما يكون المشتري والبائع مقترضين من نفس البنك، حيث أن الصفقات المسجلة هي تلك الصادرة عن وزارة العدل فقط.
- إن الصفقات المسجلة هي للأراضي والعقارات الإستثمارية ولا تشمل الشقق.
- هناك العديد من المباني القديمة جداً والتي عادة ما يكون الهدف من شرائها هو هدم العقار وإعادة تطويره، إلا أن هذا النوع من العقارات تم إعتبره في التقرير كمباني قائمة لأنه لا يمكن تصنيفه كأراضي لحين إتمام عملية الهدم.

سعر الأرض بالمتر المربع - خيطان (2024)			جدول رقم 10
المواقع العادية (دك)	المواقع المتوسطة (دك)	المواقع المميزة (دك)	القطعة
1,250 - 1,180	1,350 - 1,200	1,550 - 1,300	قطعة 4
1,180 - 1,100	1,250 - 1,170	1,400 - 1,250	قطعة 6
1,200 - 1,100	1,400 - 1,250	1,600 - 1,400	قطعة 7
1,400 - 1,300	1,550 - 1,400	1,750 - 1,550	قطعة 8
1,450 - 1,350	1,600 - 1,500	1,800 - 1,600	قطعة 9



الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة خيطان



الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة المهبولة

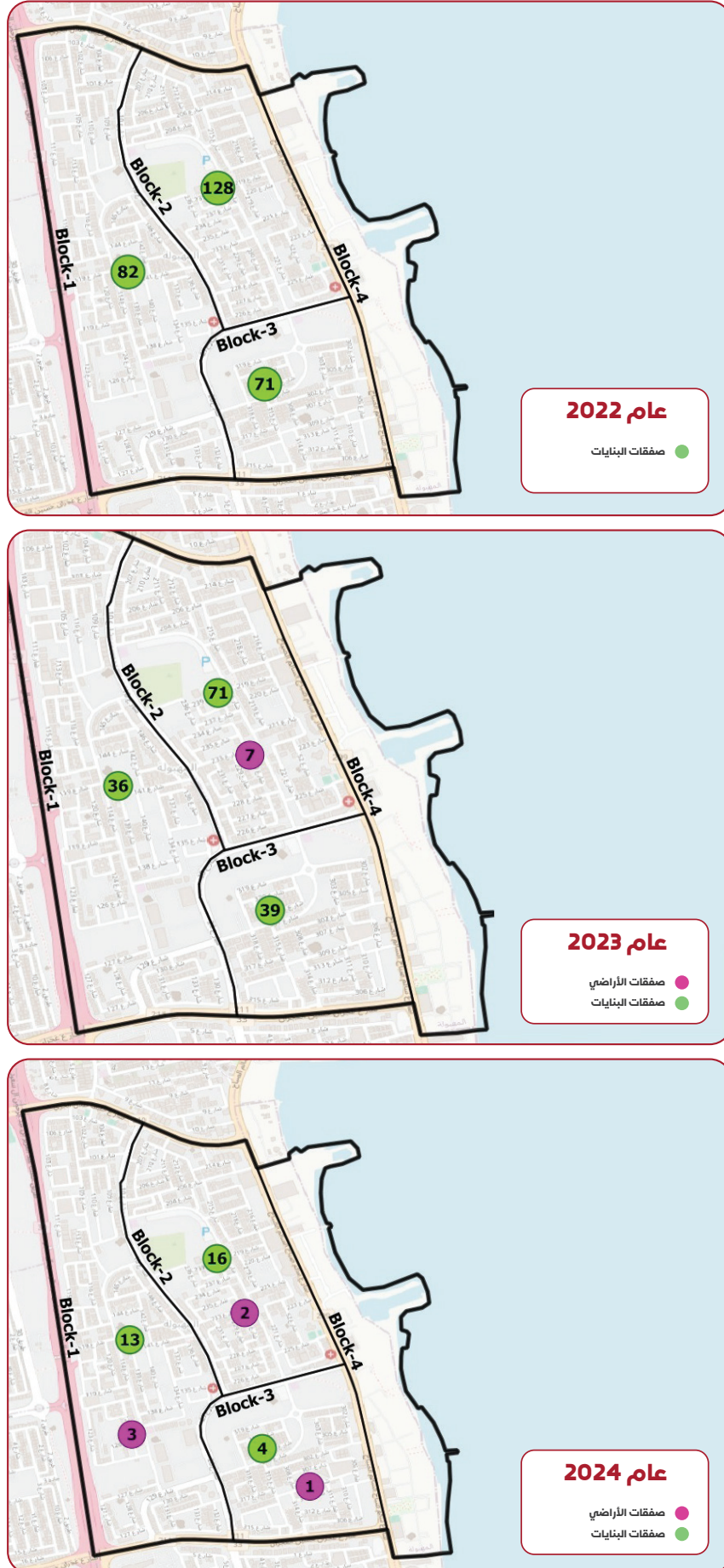
تتضمن الخرائط التالية عدد الصفقات العقارية التي تمت في منطقة المهبولة (عقارات / أراضي) موزعة حسب القطع.

- نستعرض لكم في الخرائط التالية الصفقات التي شهدتها منطقة المهبولة خلال الأعوام 2022 و2023 و2024، بناء على المعلومات الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل.
- تشهد عام 2024 عدداً كبيراً من صفقات الأراضي في منطقة المهبولة مقارنة بالمناطق الإستثمارية الأخرى في دولة الكويت.
- يوضح الجدول رقم 11 معدل أسعار الأراضي حسب القطع في منطقة المهبولة وكذلك حسب مواقع الأراضي سواء كانت مميزة أو متوسطة أو عادية.
- تكون المواقع المميزة في الغالب مطلة على خط الفحيحيل السريع (طريق الملك عبدالعزيز بن عبد الرحمن آل سعود)، وأيضاً تلك المطلة على البحر أو الحدائق والمرافق العامة.
- المواقع المتوسطة تكون قريبة من الخدمات ووسائل الراحة الأخرى وتتميز بسهولة الوصول إليها.
- المواقع العادية هي التي تكون على الأغلب في الشوارع الداخلية التي تعاني من الإختناقات المرورية وقلة مواقف السيارات.
- لاتشمل البيانات المذكورة الصفقات التي تتم من خلال البنوك والتي عادة ما يكون المشتري والبائع مقترضين من نفس البنك، حيث أن الصفقات المسجلة هي تلك الصادرة عن وزارة العدل فقط.
- إن الصفقات المسجلة هي للأراضي والعقارات الإستثمارية ولا تشمل الشقق.
- هناك العديد من المباني القديمة جداً والتي عادة ما يكون الهدف من شرائها هو هدم العقار وإعادة تطويره، إلا أن هذا النوع من العقارات تم إبعاده في التقرير كمباني قائمة لأنه لا يمكن تصنيفه كأراضي لحين إتمام عملية الهدم.

سعر الأرض بالمتر المربع - المهبولة (2024)			جدول رقم 11
المواقع العادية (د.ك)	المواقع المتوسطة (د.ك)	المواقع المميزة (د.ك)	القطعة
1,100 - 1,000	1,250 - 1,150	1,350 - 1,250	قطعة 1
1,100 - 1,000	1,300 - 1,100	1,400 - 1,300	قطعة 2
1,110 - 1,000	1,320 - 1,100	1,450 - 1,300	قطعة 3



الصفقات الإستثمارية التي شهدتها منطقة المهبولة



متوسط الإيجار الشهري

توضح الجداول 12 - 28 متوسط الإيجارات الشهرية للوحدات من مختلف الفئات في مناطق مختلفة مذكورة.

جدول رقم 12			الإيجارات الشهرية في مدينة الكويت (2024)
نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	-
شقة غرفة نوم	-	275	250
شقة غرفتين نوم	1,050	525	270
شقة ثلاث غرف نوم	1,440	645	425

جدول رقم 13			الإيجارات الشهرية في بنيد القار (2024)
نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	150
شقة غرفة نوم	410	370	230
شقة غرفتين نوم	470	405	375
شقة ثلاث غرف نوم	650	600	435

جدول رقم 14			الإيجارات الشهرية في السالمية (2024)
نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	180	160
شقة غرفة نوم	325	250	200
شقة غرفتين نوم	600	350	275
شقة ثلاث غرف نوم	850	550	300

جدول رقم 15			الإيجارات الشهرية في حولي (2024)
نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	150	120	110
شقة غرفة نوم	260	225	200
شقة غرفتين نوم	350	280	260
شقة ثلاث غرف نوم	400	370	300



جدول رقم 16

الإيجارات الشهرية في الشعب (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	-
شقة غرفة نوم	-	-	-
شقة غرفتين نوم	525	350	330
شقة ثلاث غرف نوم	900	475	390

جدول رقم 17

الإيجارات الشهرية في الجابية (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	140
شقة غرفة نوم	-	-	270
شقة غرفتين نوم	480	325	310
شقة ثلاث غرف نوم	725	410	350

جدول رقم 18

الإيجارات الشهرية في الفروانية (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	175	160	110
شقة غرفة نوم	-	240	210
شقة غرفتين نوم	550	320	270
شقة ثلاث غرف نوم	-	350	300

جدول رقم 19

الإيجارات الشهرية في خيطان (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	110
شقة غرفة نوم	225	190	170
شقة غرفتين نوم	300	290	260
شقة ثلاث غرف نوم	-	400	330

الإيجارات الشهرية في الرقعي (2024)

جدول رقم 20

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	130
شقة غرفة نوم	-	200	165
شقة غرفتين نوم	325	300	275
شقة ثلاث غرف نوم	-	-	320

الإيجارات الشهرية في جليب الشيوخ (2024)

جدول رقم 21

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	115	105
شقة غرفة نوم	-	190	145
شقة غرفتين نوم	-	270	200
شقة ثلاث غرف نوم	-	-	280

الإيجارات الشهرية في صباح السالم (2024)

جدول رقم 22

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	-
شقة غرفة نوم	-	275	170
شقة غرفتين نوم	400	350	250
شقة ثلاث غرف نوم	760	500	440

الإيجارات الشهرية في أبوحليفة (2024)

جدول رقم 23

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	200	-
شقة غرفة نوم	375	250	175
شقة غرفتين نوم	450	325	270
شقة ثلاث غرف نوم	-	410	290



جدول رقم 24

الإيجارات الشهرية في الفحيحيل (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	190	-
شقة غرفة نوم	300	210	185
شقة غرفتين نوم	610	350	265
شقة ثلاث غرف نوم	-	395	340

جدول رقم 25

الإيجارات الشهرية في الفنتاس (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	130
شقة غرفة نوم	350	220	180
شقة غرفتين نوم	400	370	290
شقة ثلاث غرف نوم	750	450	300

جدول رقم 26

الإيجارات الشهرية في المنقف (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	170	-	130
شقة غرفة نوم	370	235	185
شقة غرفتين نوم	400	340	280
شقة ثلاث غرف نوم	550	390	330

جدول رقم 27

الإيجارات الشهرية في المهبولة (2024)

نوع الوحدة	الدرجة الأولى (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة المنخفضة (د.ك)
ستوديو	-	-	140
شقة غرفة نوم	365	300	210
شقة غرفتين نوم	440	410	315
شقة ثلاث غرف نوم	525	440	350

الإيجارات الشهرية في الجبراء (2024)

جدول رقم 28

الدرجة المنخفضة (د.ك)	الدرجة المتوسطة (د.ك)	الدرجة الأولى (د.ك)	نوع الوحدة
145	-	-	ستوديو
210	240	-	شقة غرفة نوم
285	270	-	شقة غرفتين نوم
350	360	-	شقة ثلاث غرف نوم



قطاع العيادات الطبية

السوق العقاري للعيادات التخصصية قطاع صغير وسريع النمو

يُعتبر قطاع عقارات العيادات التخصصية صغيراً مقارنة مع القطاعات الأخرى بدولة الكويت، حيث يخضع هذا القطاع لأنظمة ولوائح معينة (كما هو مبين لاحقاً). يوضح الجدول رقم 29 لمحة سريعة عن معلومات القطاع.

- تندرج ضمن قطاع العقارات الإستثمارية الطبية فئة محددة تسمى "العيادات التخصصية المتنوعة"، حيث يتم تشييد هذه المباني خصيصاً لإستيعاب العيادات الطبية فقط، على عكس بعض العقارات الإستثمارية الأخرى التي قد تحتوي على عيادة أو اثنتين ضمن الطابق الأول أو الثاني.
- بلغ إجمالي عدد عقارات العيادات التخصصية المتنوعة في دولة الكويت نحو 161 عقاراً في عام 2024، تضم ما يقارب 2,834 وحدة (عيادة طبية).
- أظهرت دراستنا وجود ما يقارب 550 وحدة شاغرة في هذه العقارات، ما يشير إلى أن معدل نسبة الإشغال في السوق يبلغ 80.6% في هذا القطاع.
- يُقدّر متوسط عدد الوحدات في كل عقار بـ 17.6 وحدة، فيما يبلغ متوسط مساحة الأرض للعقارات الـ 161 نحو 1,071 متراً مربعاً، ومتوسط المساحة البنائية قرابة 2,898 متراً مربعاً.

لمحة عامة عن قطاع العيادات التخصصية في دولة الكويت (2024)

جدول رقم 29

2024	التفاصيل
161	عدد عقارات العيادات التخصصية
2,834	إجمالي عدد العيادات الطبية
550	إجمالي عدد العيادات الطبية الشاغرة
80.6%	نسبة الإشغال في قطاع العيادات التخصصية
17.6	متوسط عدد العيادات الطبية في كل عقار
1,071	متوسط مساحة أراضي عقارات العيادات التخصصية (متر مربع)
2,898	متوسط مساحة البناء في عقارات العيادات التخصصية (متر مربع)

الأنظمة واللوائح المتعلقة بشأن العقارات الإستثمارية المخصصة للعيادات الطبية (عقارات العيادات التخصصية المتنوعة).

- تبلغ نسبة البناء المسموح بها للمباني التي تحتوي على عيادات تزيد مساحتها عن 120 متر مربع 265%، وترتفع إلى 275% إذا تجاوزت المساحة 150 متر مربع.
- العقارات التي تزيد مساحتها عن 1,500 متر مربع، وتضم سرداب مخصص لمواقف السيارات، تُمنح نسبة بناء إضافية تصل إلى 30%.
- يُسمح بإستغلال طابق السرداب للمختبرات ومراكز الأشعة التشخيصية.
- يتطلب توفير عدد موقوفين للسيارات على الأقل لكل عيادة.
- يشترط الحصول على موافقة وزارة الصحة والهيئة العامة للبيئة لمنح تراخيص للعقارات المخصصة للعيادات الطبية.



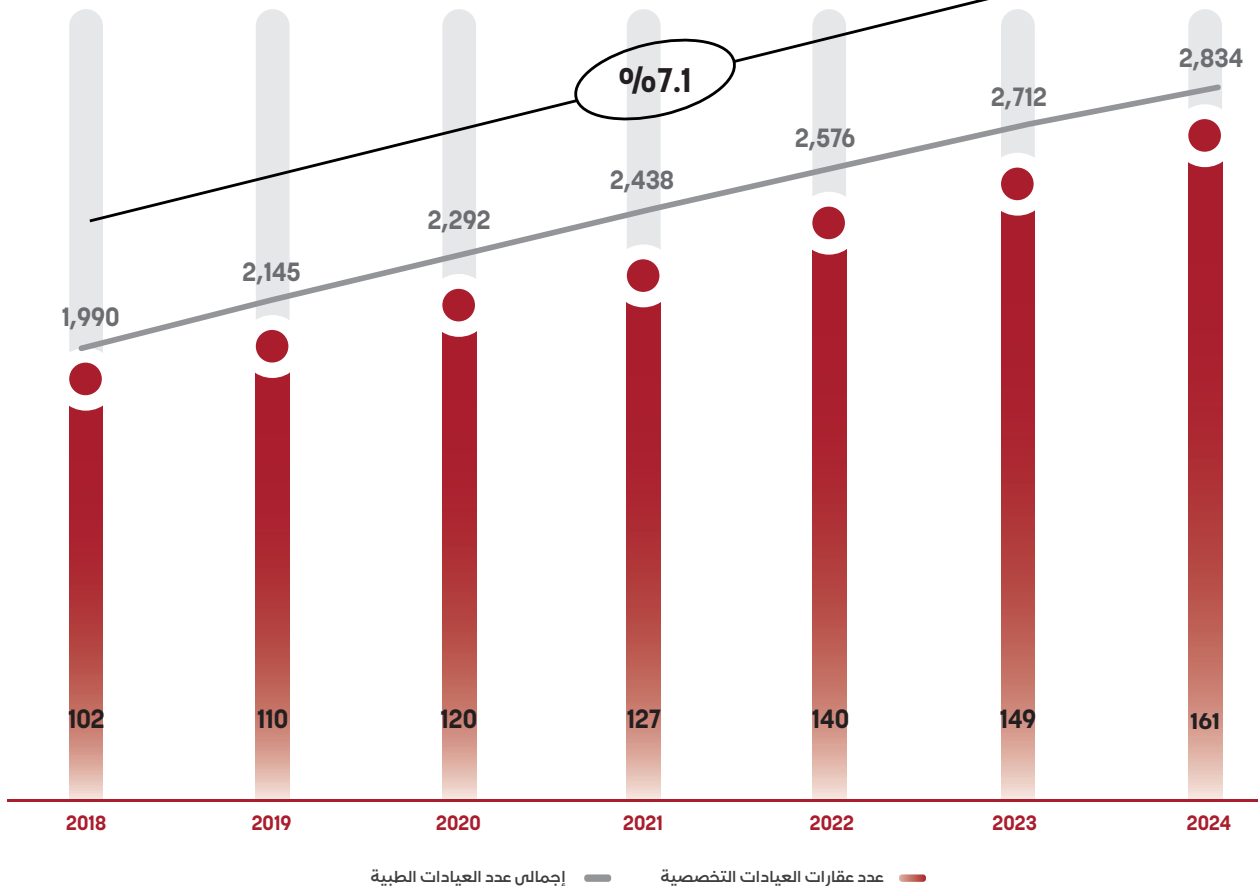
إرتفاع مخزون الوحدات المخصصة للعيادات الطبية بوتيرة سريعة خلال الـ 5 - 6 سنوات الماضية

يوضح الرسم البياني رقم 6 إتجاه مستوى المخزون في العقارات المخصصة للعيادات الطبية للفترة من عام 2018 إلى عام 2024.

- يوجد فئة محددة من العقارات تُعرف بالعيادات التخصصية المتنوعة وهذه العقارات يتم تصميمها لتكون مخصصة للعيادات الطبية فقط.
- وهي بخلاف بعض العقارات الإستثمارية الأخرى التي قد تحتوي على عيادتين أو ثلاث في الطابق الأول أو الطابق الثاني.
- في عام 2024 بلغ إجمالي عدد العقارات الطبية المتعددة التخصصات بحدود 161 عقار، وحسب تقديرنا بأنها تحتوي على مايقارب 2,834 وحدة.
- زاد بشكل واضح عدد الوحدات في العيادات التخصصية من 1,990 وحدة في عام 2018 لتصل إلى 2,834 في عام 2024، ويشير ذلك إلى معدل نمو سنوي بلغ 7.1%.

الرسم البياني 6

إتجاه زيادة المخزون في وحدات العيادات الطبية في الكويت للفترة من عام 2018 إلى عام 2024

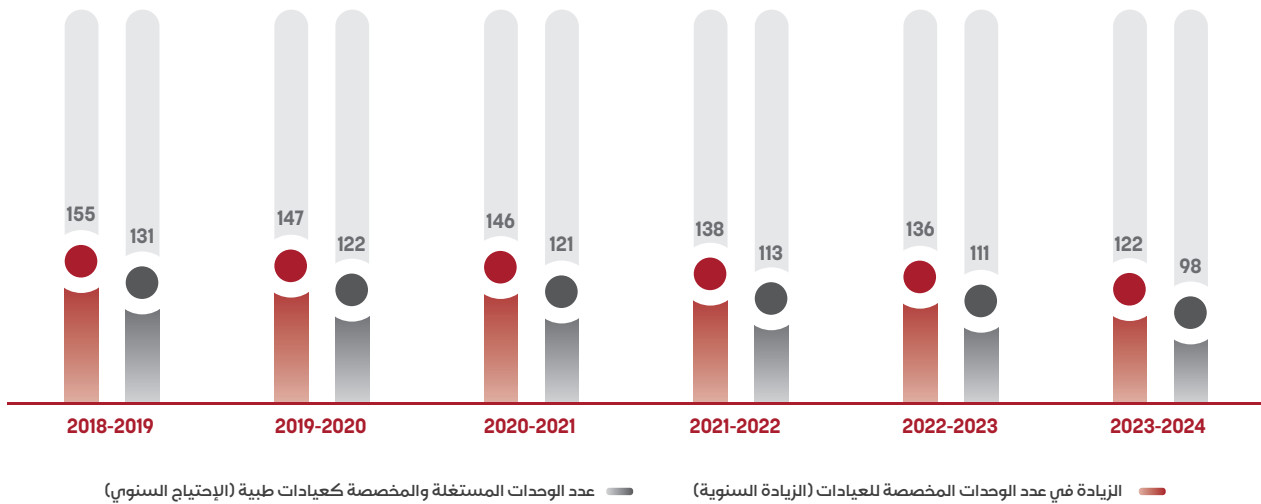


تباطؤ إستيعاب السوق للمعروض من الوحدات بشكل ملحوظ بعد عامي 2018 و 2019، رغم إستمرار إرتفاع العرض

- يُظهر الرسم البياني رقم 7 تطوير عدد 155 وحدة مخصصة للعيادات في عامي 2018 و 2019، بينما إستوعب السوق بنفس الفترة 131 وحدة، حيث يعتبر الفرق بين العرض والطلب معتدلاً نوعاً ما.
- تمت إضافة 147 وحدة إلى السوق في عامي 2019 و 2020، بينما إستوعب السوق 122 وحدة فقط. مما يشير إلى أن العرض كان أعلى قليلاً من الطلب.
- في عامي 2020 و 2021، تم إضافة عدد 146 وحدة إلى السوق، في حين إستوعب السوق 121 وحدة فقط. خلال هذه الفترة ظل الطلب في السوق أقل من العرض.
- يظهر الرسم البياني رقم 8 بشكل واضح تأثير تجاوز العرض للطلب، مما أدى إلى تراجع نسبة الإشغال من 84.5% في عام 2018، إلى 80.6% في عام 2024.
- بالرغم من أن نسبة الإشغال لا تزال قريبة من 80%، إلا أن الإتجاه التنازلي يثير بعض التساؤلات والمخاوف بشأن إستقرار السوق في هذا القطاع.

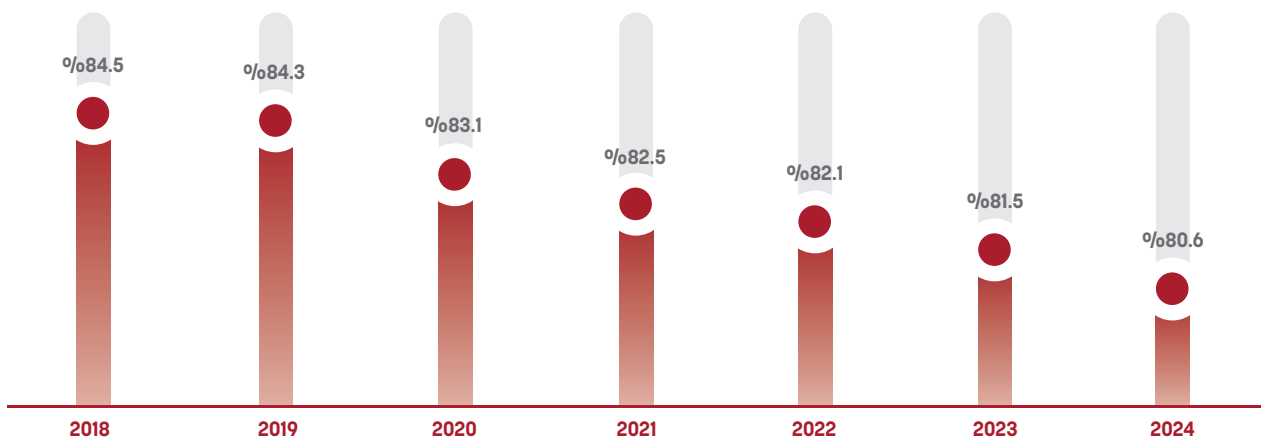
الرسم البياني 7

مقارنة بين حجم العرض والطلب للعيادات الطبية للفترة من عام 2018 إلى عام 2024



الرسم البياني 8

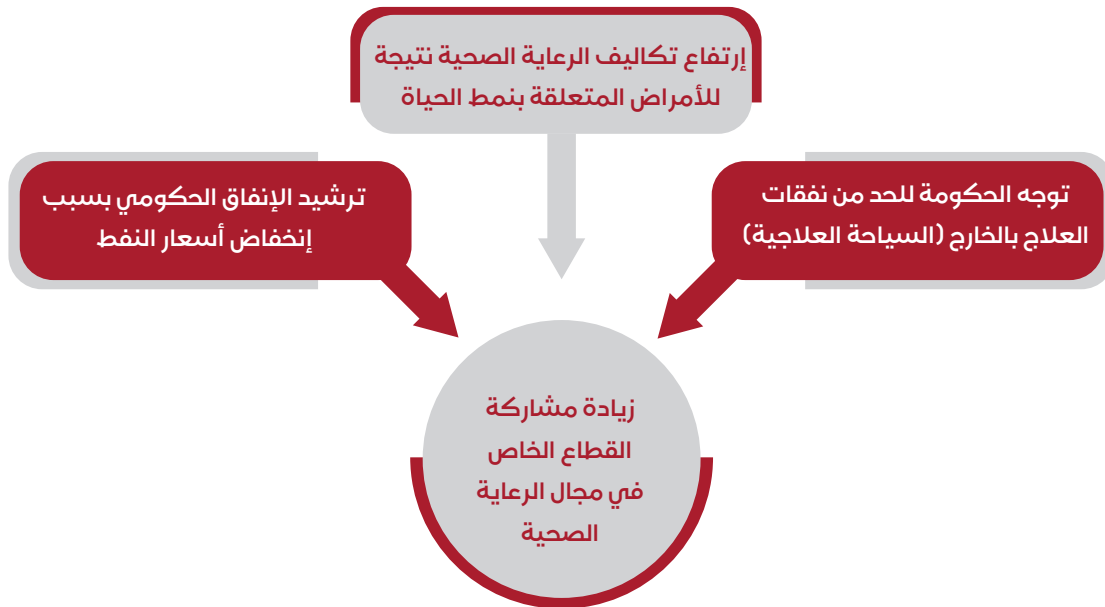
معدلات الإشغال في قطاع عقارات العيادات التخصصية





ترشيد الإنفاق الحكومي على الخدمات الصحية قد يزيد الطلب في القطاع الخاص وعلى الحكومة دعم شركات التأمين الصحي

- تخصص الحكومة الكويتية حوالي 6.1% من الناتج المحلي الإجمالي للرعاية الصحية. مع عدم زيادة الإيرادات الحكومية بسبب انخفاض أسعار النفط، تتجه الحكومة إلى ترشيد الإنفاق المالي رغم إرتفاع تكاليف الرعاية الصحية.
- تشير التقارير الحكومية إلى أن الأمراض المرتبطة بنمط الحياة مثل السكر والسمنة وأمراض السرطان في تزايد سريع، وهناك حاجة ماسة لرعاية متخصصة للمواطنين.
- تُظهر البيانات الحكومية أن 80% من الإنفاق على الرعاية الصحية يأتي من القطاع العام، بينما 20% فقط يأتي من القطاع الخاص (بما في ذلك التأمين).



مستقبل القطاع غير واضح، لكن هناك تفاؤل بأن محدودية العرض ستؤدي إلى ارتفاع معدلات الإشغال خلال السنوات 3 - 5 القادمة

- يشهد قطاع الرعاية الصحية في دولة الكويت بالوقت الحالي إصلاحات شاملة من خلال تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومنح القطاع الخاص دوراً أكبر في تقديم خدمات الرعاية الصحية، حيث قامت الدولة بإطلاق مبادرة شركة مستشفيات الضمان الصحي "ضمان" والتي بدأت فعلياً بإنشاء خمسة مراكز رعاية صحية بالشراكة مع القطاع الخاص، وقد تم الإنتهاء من مشروع بقيمة 600 مليون دولار أمريكي لبناء مستشفىين بسعة 600 سرير في محافظتي الأحمدية والجھراء، والشركة ينتظر التشغيل حالياً.
- تعمل شركة "ضمان" أيضاً على تلبية إحتياجات الرعاية الصحية للوافدين، مما يتيح لنحو مليوني وافد وأسرهم الحصول على الرعاية الصحية والعلاج محلياً.
- من المرجح أن تدفع الضغوط المالية في السنوات القادمة الحكومة نحو تقليل أعداد المرسلين للعلاج بالخارج (السياحة العلاجية) وتعزيز الخدمات الصحية المحلية، مما سيعطي دفعة قوية لقطاع الرعاية الصحية المحلي.
- بشكل عام، فإن العوامل الإقتصادية الكبرى تدفع نحو زيادة دور القطاع الخاص في مجال الرعاية الصحية، ونعتقد أن هذا التوجه سيؤدي إلى تطوير مئات العيادات الطبية الجديدة التي تقدم رعاية صحية عالية الجودة، خصوصاً في المجالات التي لا تغطيها الخدمات الحكومية بشكل كاف.
- تشير جميع هذه العوامل بقوة إلى إستمرار إرتفاع الطلب على العيادات الطبية في القطاع الخاص خلال السنوات القادمة. من المحتمل أن يكون الإنخفاض الحالي في معدلات الإشغال ناتج عن الزيادة السريعة في المعروض خلال السنوات الثلاث أو الأربع الماضية.
- نظراً لمعدل الإشغال الحالي الذي يبلغ بحدود 80%، ووجود مشاريع قيد الإنشاء، يُتوقع أن يحتاج القطاع إلى عدة سنوات لتحقيق الإستقرار وتحسين معدلات الإشغال. نرى أن متوسط المعروض في السوق سيصل إلى حوالي 110 - 150 وحدة سنوياً، في حين يُتوقع إنتعاش الطلب خلال العامين إلى الثلاثة أعوام المقبلة، مما سيساهم في رفع معدلات الإشغال بشكل تدريجي.
- بشكل عام، هناك مخاوف وعدم يقين في هذا القطاع حالياً ما يشير إلى الحاجة الماسة للدعم الحكومي لتنشيط قطاع الرعاية الصحية الخاص في الكويت.





تستحوذ منطقتي السالمية وحولي على الحصة الأكبر من سوق العقارات المخصصة للعيادات الطبية

يوضح الجدول رقم 30 توزيع العقارات في مناطق مختلفة إستناداً إلى المسح الميداني الذي قمنا به.

- كما هو متوقع، سجلت منطقة السالمية أعلى عدد من العقارات التي تحتوي على عيادات طبية، حيث بلغ عددها 50 عقاراً تضم 880 وحدة.
- تليها منطقة حولي في المرتبة الثانية من حيث عدد العقارات التي تحتوي على عيادات، حيث بلغ عددها 23 عقاراً تضم 405 وحدة، بينما بلغ عدد العقارات في منطقة صباح السالم 17 عقاراً تضم 299 وحدة.
- وجدنا من خلال المسح الميداني بأن منطقة بنيد القار تضم عدد 13 عقاراً تحتوي على 229 وحدة، وعدد 13 عقاراً في منطقة الجهراء تحتوي على 227 وحدة.
- بالرغم من الكثافة السكانية العالية في محافظة الأحمدية، إلا أن عدد العقارات التي تضم عيادات طبية لا يزال محدوداً بشكل يثير الدهشة، كما يبدو أن السوق يعاني من نقص في العيادات بهذه المنطقة.
- لم يتم العثور على عدد كبير من العقارات المخصصة للعيادات الطبية في منطقتي الفنتاس والرقعي، بينما شهدت منطقة صباح السالم مؤخراً تطوير مجموعة عقارات جديدة، حيث بدأت تظهر كمركز رئيسي للعيادات في جنوب الكويت.
- تجدر الإشارة إلى أن المسح الميداني إقتصر على العقارات التي تعمل بشكل فعلي كعيادات طبية، ولم يشمل العقارات التي تم تصميمها لهذا الغرض بشكل كلي أو جزئي والتي لم تبدأ عملها بعد.

عدد العقارات والوحدات المخصصة كعيادات طبية في مختلف مناطق الكويت (2024)

جدول رقم 30

م	المنطقة	عدد العقارات	عدد العيادات الطبية
1	السالمية	50	880
2	حولي	23	405
3	صباح السالم	17	299
4	بنيد القار	13	229
5	الجهراء	13	227
6	الشعب	11	194
7	الفروانية	9	158
8	الجابرية	6	106
9	شرق	4	70
10	الفحيحيل	3	54
11	جليب الشيوخ	3	53
12	المهولة	2	36
13	المنقف	2	32
14	خيطان	2	35
15	الرقعي	2	38
16	الفنتاس	1	18
	الإجمالي	161	2,834

معظم العقارات تقل مساحتها القابلة للتأجير عن 3,000 متر مربع، و90% من الوحدات مساحتها أقل من 120 متر مربع

يوضح الجدول رقم 31 الفئات الشائعة لحجم عقارات العيادات التخصصية المتنوعة من حيث المساحة القابلة للتأجير. بينما يوضح الرسم البياني رقم 9 التوزيع حسب حجم الوحدات.

- من أصل عدد 161 عقار، يوجد 53 عقار بمساحة قابلة للتأجير أقل من 1,500 متر مربع، كما يوجد 61 عقار آخر بمساحة قابلة للتأجير تتراوح بين 1,500 و2,000 متر مربع، وأيضاً 30 عقار بمساحة تتراوح بين 2,000 و2,500 متر مربع.
- تستحوذ هذه الفئات الثلاث مجتمعة على نسبة 89.4% تقريباً من إجمالي عقارات العيادات التخصصية المتنوعة في دولة الكويت، ما يشير إلى أن الحجم الأمثل لهذه العقارات هو الذي تقل مساحتها القابلة للتأجير عن 2,500 متر مربع.
- يوجد عدد قليل فقط من العقارات التي تتراوح مساحتها القابلة للتأجير بين 2,500 و3,000 متر مربع، في حين أن هناك عدد أكبر من العقارات التي تزيد مساحتها القابلة للتأجير عن 3,000 متر مربع.
- تظهر التوزيعات النسبية في الجدول رقم 31 أن الحجم المثالي للعقارات هو الذي تتراوح مساحتها القابلة للتأجير بين 1,500 و2,000 متر مربع.
- تستحوذ أحجام الوحدات ذات الفئة التي تتراوح مساحتها بين 110 - 120 متر مربع والفئة التي تتراوح مساحتها بين 100 - 110 متر مربع، على نسبة 47% و34% من إجمالي حصة السوق على التوالي.
- مرة أخرى، يوضح الرسم البياني رقم 9 أن الحجم الأنسب للعيادة الواحدة/العيادة الفردية هي التي تتراوح مساحتها بين 110 و120 متر مربع.
- قد تكون هناك بعض الحالات التي يحتاج فيها بعض الأطباء إلى عيادات تزيد مساحتها عن 200 متر مربع. وفي هذه الحالة يمكن دمج وحدتين أو أكثر.

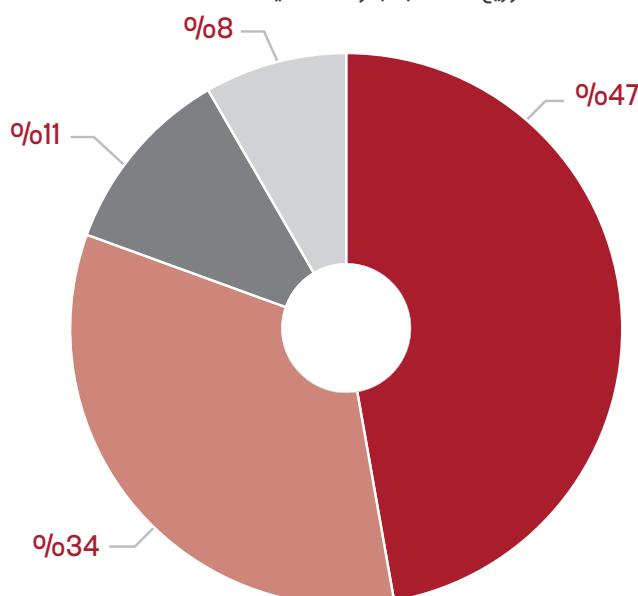
عدد العقارات في مختلف مناطق الكويت (2024)

جدول رقم 31

الرقم	مساحة العقار القابلة للتأجير	عدد العقارات	النسبة المئوية
1	أقل من 1,500 متر مربع	53	32.9%
2	1,500 - 2,000 متر مربع	61	37.6%
3	2,000 - 2,500 متر مربع	30	18.8%
4	2,500 - 3,000 متر مربع	4	2.7%
5	أكثر من 3,000 متر مربع	13	8.1%
	الإجمالي	161	100.0%

الرسم البياني 9

توزيع فئات أحجام الوحدات للعيادات (2024)



110 - 120 متر مربع
100 - 110 متر مربع
90 - 100 متر مربع
أكثر من 120 متر مربع



تتميز عقارات العيادات الطبية المتنوعة بمجموعة من المزايا، إلا أن أغلبها تعاني من نقص في مواقف السيارات

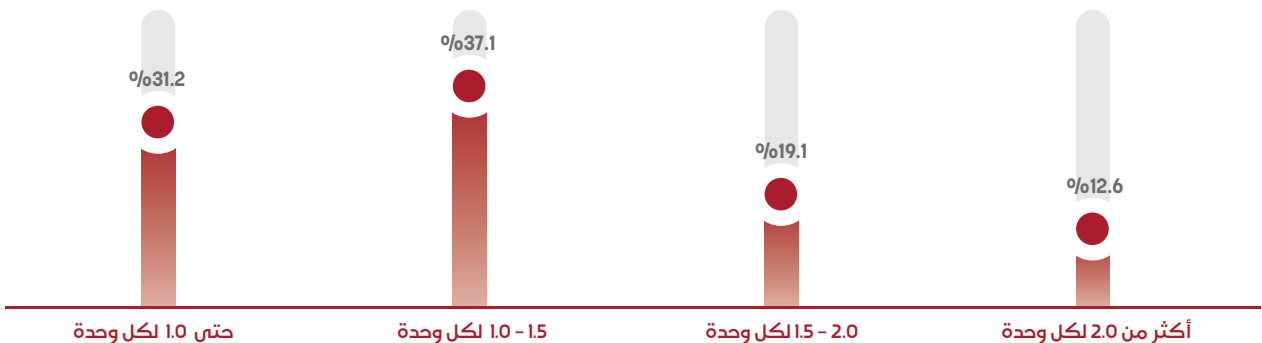
يوضح الجدول رقم 32 نسبة المزايا الرئيسية المتوفرة في عقارات العيادات الطبية المتنوعة، فيما يظهر الرسم البياني رقم 10 توزيع العقارات بناء على عدد مواقف السيارات المخصصة للعيادة الواحدة.

- يعد وجود صيدلية في معظم عقارات العيادات الطبية المتنوعة ميزة شبه أساسية، كما أصبح شائعاً في الوقت الحالي إستغلال السرداب كمختبر نظراً لإعتباره مصدر دخل إضافي لملاك العقارات.
- كما أن هناك ميزتان تبدوان متناقضتين وهما "إستقبال فردي لكل عيادة" و"إستقبال مركزي لجميع العيادات". مع ذلك، في الواقع تحتوي العديد من العقارات الجديدة على كلا الخيارين.
- في السابق، كان الإتجاه السائد هو الإعتماد على إستقبال مركزي واحد لجميع العيادات، إلا أن العقارات بدأت مؤخراً بتوفير مساحات إستقبال إضافية مخصصة لكل عيادة بشكل مستقل. في العقارات التي تضم وحدة أو وحدتين في الطابق الواحد، فعادة ما يكون الإستقبال في منطقة الخدمات (بهو المصاعد)، مع عدم إحساب هذه المساحة ضمن مساحة الوحدة.
- تم تصنيف بعض المزايا أنها "مرغوبة بشدة" وذلك بناء على مناقشاتنا مع الأطباء، وقد قمنا بتمييزها بنجوم باللون الأحمر، علماً بأن لهذه المزايا تأثير كبير على معدلات أسعار الإيجار حيث سيتم التطرق لذلك لاحقاً في هذا الجزء من التقرير.
- كما يفضل الأطباء العيادات والمراكز الطبية المرخصة مسبقاً من وزارة الصحة، مما يوفر عليهم جهد وعناء الحصول عليها بشكل فردي، كما شهدت خدمة صف السيارات مؤخراً رواجاً وإقبالاً واسعاً.
- يظهر الرسم البياني رقم 10 أن نسبة 31.2% من العقارات تحتوي على ما يقارب موقف سيارة واحد لكل وحدة أو عيادة طبية، ونسبة 37.1% تحتوي على 1 إلى 1.5 موقف سيارة لكل وحدة، أما 19.1% من العقارات لديها مواقف سيارات تتراوح بين 1.5 إلى 2 موقف لكل وحدة، ونسبة 12.6% من العقارات الطبية فقط لديها أكثر من موقفين لكل وحدة.
- يجب الأخذ بعين الإعتبار بأن توفير مواقف السيارات له تأثير ملموس على متوسط أسعار الإيجارات في العقارات، لذا سنتناول هذا الجانب لاحقاً في هذا الجزء من التقرير.

نسبة المزايا الرئيسية المتوفرة في عقارات العيادات الطبية المتنوعة		جدول رقم 32
★	41.6%	إستقبال فردي لكل عيادة
	41.6%	صيدلية
★	37.3%	مصاعد كبيرة مناسبة لذوي الإحتياجات الخاصة
	34.8%	مختبرات
	34.2%	إستقبال مركزي واحد لجميع العيادات
	32.9%	توفير خدمات الإنترنت
	28.6%	تصميم مبنى مناسب لذوي الإحتياجات الخاصة
★	19.9%	تكييف مركزي مستقل لكل وحدة
	19.9%	خدمات تنظيف لمناطق الخدمات المشتركة
	17.4%	إصدار التراخيص الخاصة بفتح العيادات والمراكز الطبية مسبقاً من وزارة الصحة
★	16.1%	خدمات صف السيارات

الرسم البياني 10

توزيع العقارات بناء على عدد مواقف السيارات المخصصة لكل عيادة



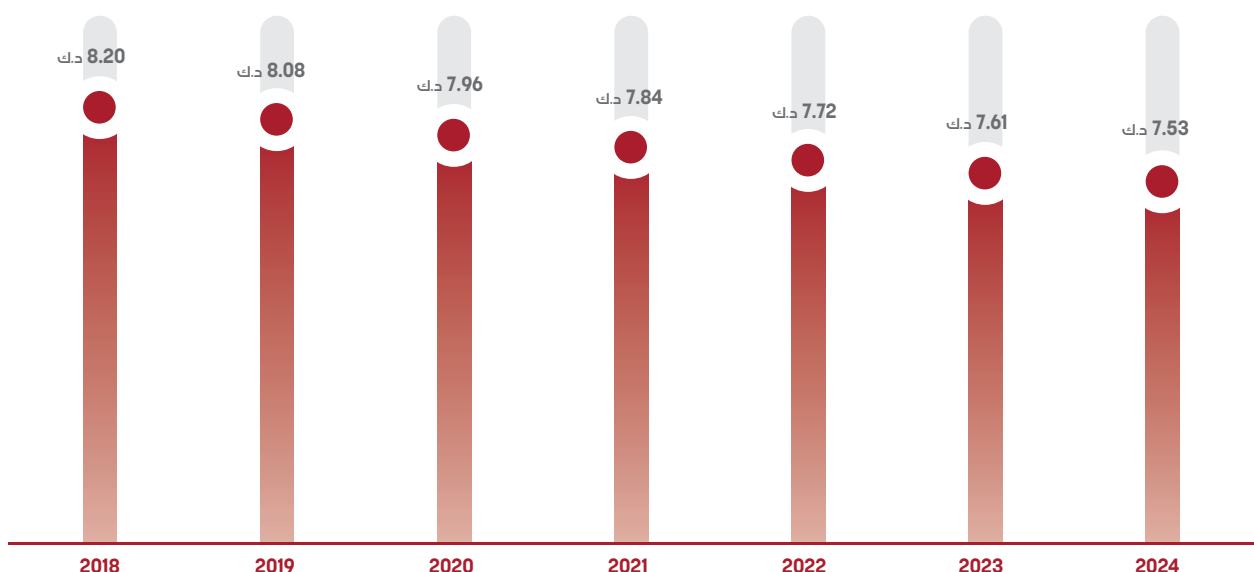
إنخفاض معدل إيجار العيادات الطبية بشكل متوازي مع إنخفاض معدل نسب الإشغال

يوضح الرسم البياني رقم 11 متوسط معدل الإيجار في جميع عقارات العيادات الطبية المتنوعة للفترة من عام 2018 إلى عام 2024.

- تم احتساب متوسط إيجار العقارات الطبية المتعددة التخصصات بناء على متوسط أسعار العروض المتاحة، مع مراعاة العوامل المؤثرة مثل نوع العقار، جودته، موقعه، وعمر البناء.
- يُعد متوسط معدل الإيجار معياراً مفيداً لإجراء المقارنات عبر الفترات الزمنية.
- في عام 2018، بلغ متوسط معدل الإيجار 8.20 دينار كويتي لكل متر مربع شهرياً، وإنخفض إلى 7.53 دينار كويتي في عام 2024.
- إن انخفاض معدلات الإيجار هو انعكاس لإنخفاض نسبة الإشغال كما هو موضح في الرسم البياني 8 الذي إستعرضناه سابقاً.

الرسم البياني 11

متوسط أسعار الإيجارات في عقارات العيادات الطبية (بالمتر المربع شهرياً)





تتميز عقارات منطقتي بنيد القار والجابرية بتحقيق أعلى معدلات إيجار مقارنة بمتوسط الأسعار السائدة في السوق

يوضح الجدول رقم 33 معدلات الإيجار في جميع المناطق لفئات مختلفة (حسب مساحة الوحدة). بخلاف موقع العقار، فإن هناك العديد من العوامل الرئيسية الأخرى التي تؤثر على الأسعار، والتي سيتم مناقشتها بشكل مفصل.

*أسعار الإيجار السائدة لوحدة العيادات (للمتر المربع شهرياً)					جدول رقم 33
المنطقة	90 - 100 متر مربع	100 - 110 متر مربع	110 - 120 متر مربع	أكثر من 120 متر مربع	الإجمالي
بنيد القار	12.52 دك	12.00 دك	-	-	12.26 دك
الفحيحيل	-	-	6.25 دك	6.40 دك	6.33 دك
الفروانية	8.41 دك	7.12 دك	-	-	7.77 دك
النفطاس	-	-	6.32 دك	6.17 دك	6.25 دك
حولي	8.06 دك	7.75 دك	-	-	7.91 دك
الجابرية	8.50 دك	8.23 دك	-	-	8.37 دك
الجهراء	-	7.56 دك	-	6.70 دك	7.13 دك
جليب الشيوخ	8.11 دك	-	-	6.67 دك	7.39 دك
خيطان	-	-	7.57 دك	7.33 دك	7.45 دك
المهولة	8.29 دك	-	6.34 دك	-	7.32 دك
المنقف	-	7.19 دك	-	6.43 دك	6.81 دك
الرقعي	8.51 دك	-	6.67 دك	-	7.59 دك
صباح السالم	-	7.20 دك	6.18 دك	6.27 دك	6.55 دك
السالمية	8.93 دك	7.36 دك	6.47 دك	-	7.59 دك
الشعب	8.31 دك	-	6.31 دك	6.18 دك	6.93 دك
الشرق	-	7.16 دك	-	6.70 دك	6.93 دك
المتوسط	8.85 دك	7.95 دك	6.51 دك	6.54 دك	7.53 دك

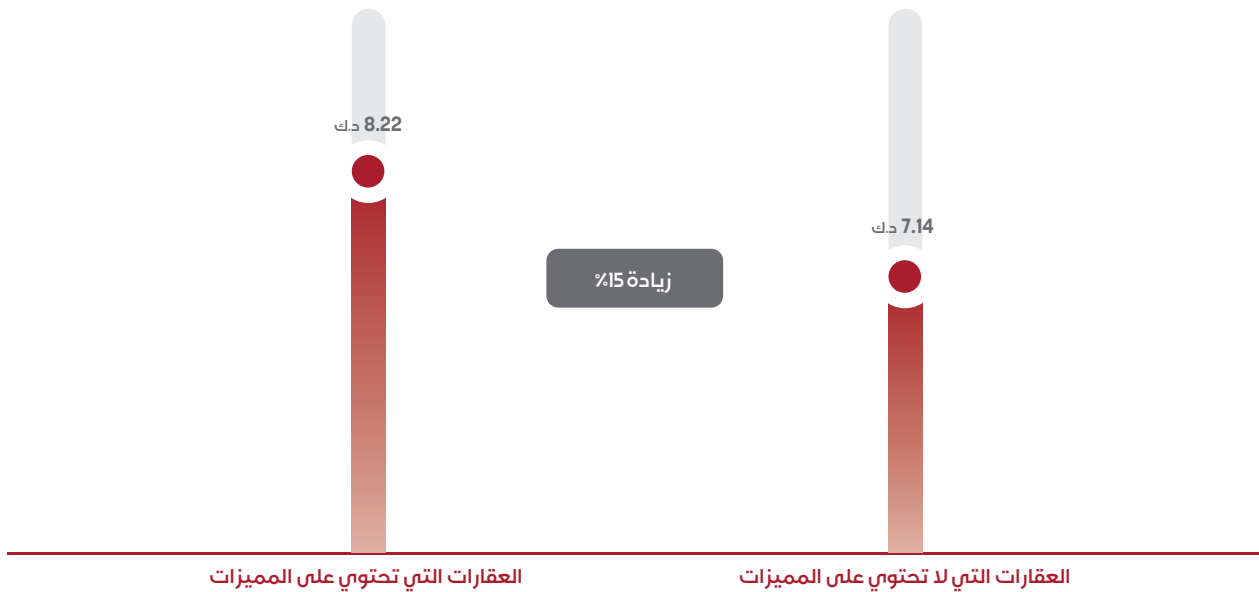
*نظراً لصغر قاعدة البيانات التي تضم حوالي 160 عقاراً فقط، فإن معلوماتنا حول معدل أسعار الإيجار لبعض أحجام وحدات العيادات محدودة.

السوق يفرض علاوة سعرية للعقارات المميزة والفاخرة

- سبق أن أشرنا إلى أن هناك أربع مميزات وهي المذكورة في الجدول رقم 32 يُفضلها الأطباء، وقد تم تصنيفها على أنها مميزات فاخرة ومرغوبة.
- تشمل هذه المزايا المصاعد ذات الحجم الكبير التي تكفي لإستيعاب الكراسي المتحركة، منطقة إستقبال فردية لكل عيادة، نظام تكييف مركزي مستقل لكل وحدة، إضافة إلى خدمة صف السيارات، حيث قمنا بدراسة تأثير هذه المزايا على معدل أسعار إيجار العقارات.
- يوضح الرسم البياني رقم 12 أن العقارات التي تتمتع بالمزايا الأربع المذكورة يبلغ متوسط الإيجار فيها نحو 8.22 دينار كويتي للمتر المربع، بينما العقارات التي تفتقر إلى هذه المزايا فمتوسط الإيجار فيها بحدود 7.14 دينار كويتي للمتر المربع، مما يشير إلى وجود فارق سعري بنسبة 15% بسبب تلك المزايا.
- تجدر الإشارة إلى أن هذه المزايا لها تأثير مباشر على تكاليف البناء. فعلى سبيل المثال، تتطلب المصاعد الكبيرة لذوي الإحتياجات الخاصة مساحة أكبر لإستيعاب المصعد. وبالمثل، تتطلب منطقة الإستقبال الفردي لكل عيادة مساحات واسعة في منطقة الخدمات (بهو المصاعد)، والتي عادة لا يتم احتسابها ضمن مساحة الوحدة. كما يتطلب تكييف الهواء المستقل لكل وحدة تغييرات تصميمية واسعة مقارنة بالمباني المزودة بتكييف مركزي. وأخيراً تتطلب خدمة صف السيارات تكاليف تشغيل إضافية يدفعها مالك العقار نظير تلك الخدمة، وعليه فإن كافة هذا التكاليف قد إنعكست وساهمت في إرتفاع معدل الإيجار.

الرسم البياني 12

فرق الأجرة بالمتر المربع في حال وجود المميزات الأربعة المشار إليها في الدراسة



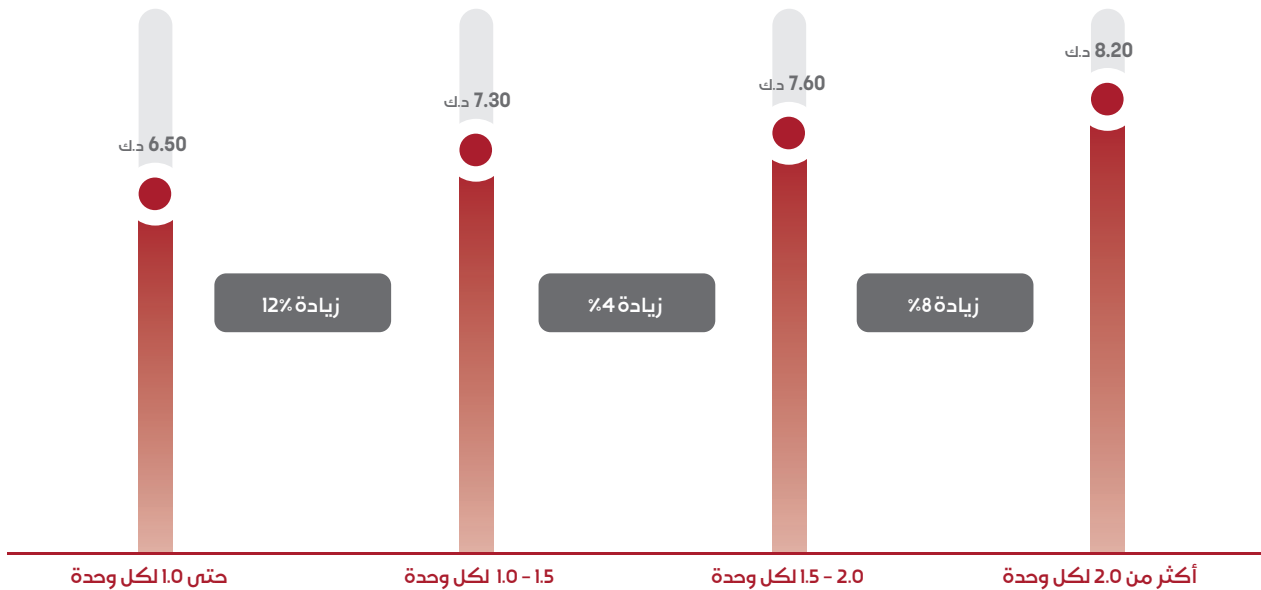


تتميز العقارات الطبية التي توفر مواقف سيارات كافية بأسعار إيجار أعلى بنسبة 26% مقارنة بالعقارات الأخرى التي تعاني من نقص في المواقف

- يوضح الرسم البياني رقم 13 تأثير نسبة مواقف السيارات على متوسط معدل إيجار العقارات.
- تم تسجيل أدنى متوسط لمعدل الإيجار البالغ 6.50 دينار كويتي للمتر المربع، في العقارات الطبية التي تبلغ نسبة مواقف السيارات فيها حتى 1.0 موقف لكل عيادة. أما العقارات التي تتراوح نسبة مواقف السيارات فيها بين 1.0 و 1.5 موقف لكل عيادة، فشهدت إرتفاعاً في متوسط الإيجار يصل إلى 7.30 دينار كويتي للمتر المربع، أي بزيادة قدرها 12%.
- هناك زيادة طفيفة بنسبة 4% للعقارات الطبية التي تبلغ نسبة مواقف السيارات فيها من 1.5 إلى 2.0 موقف لكل عيادة، وزيادة ملحوظة نسبتها 8% للعقارات الطبية التي تزيد فيها نسبة مواقف السيارات عن 2.0 موقف لكل عيادة.
- في المجمل تبلغ نسبة زيادة متوسط معدل الإيجار بحدود 26% للعقارات الطبية التي تزيد نسبة مواقف السيارات فيها عن 2.0 موقف لكل عيادة وذلك مقارنة بتلك التي تقل فيها نسبة مواقف السيارات عن 1.0 موقف لكل عيادة.
- من الملاحظ بأن تأثير نسبة مواقف السيارات على معدل الإيجار يتداخل مع عوامل أخرى مثل المزايا المفضلة لدى الأطباء (سابق وتم الإشارة إليها). وفي ظل وجود بيانات محدودة تشمل 161 عقاراً فقط ، فإن من الصعب إجراء تحليل إحصائي دقيق يبين تأثير كل عامل من هذه العوامل بشكل تفصيلي.

الرسم البياني 13

متوسط معدل إيجار العقارات الطبية بالمتر المربع مقارنة بعدد مواقف السيارات المتوفرة لكل عيادة



قطاع التخزين

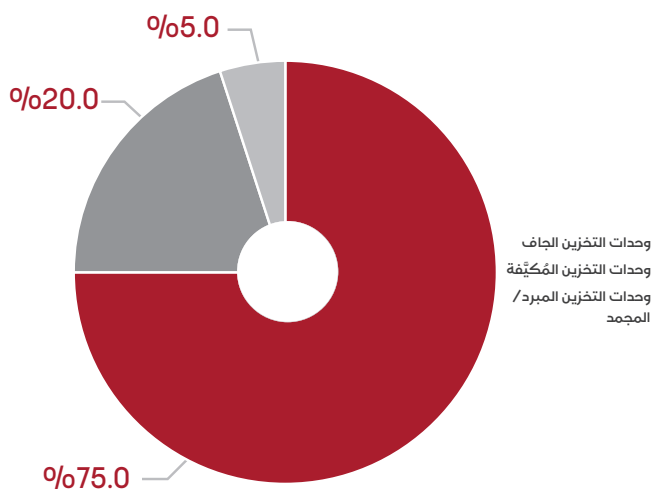
مساحات التخزين للمناطق الرئيسية تمثل 16% من إجمالي مساحات التخزين في دولة الكويت

يوضح الرسم البياني رقم 14 توزيع أنواع وحدات التخزين ضمن إجمالي المساحة المبنية المستغلة.

- تُقدّر مساحات التخزين الإجمالية في دولة الكويت بنحو 9.7 مليون متر مربع، وتستحوذ المناطق الست الرئيسية قيد الدراسة في هذا التقرير على ما يقارب 16% منها، أي بحدود 1.6 مليون متر مربع. كما هو موضح بالجدول رقم 34.
- إعتدنا بشكل كامل على بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI) في تصنيف الوحدات المستغلة كمساحات للتخزين.
- تشمل إجمالي مساحات التخزين في دولة الكويت البالغة 9.7 مليون متر مربع، الوحدات المخصصة للتخزين الذاتي والوحدات المخصصة للتأجير.
- تشغل وحدات التخزين الجاف نحو 82.5% من إجمالي مساحات التخزين المستغلة في دولة الكويت، بينما تستحوذ وحدات التخزين المُكَيِّفة على 14.3%، في حين تمثّل المخازن المخصصة لأغراض التبريد والتجميد بحدود 3.2%.
- تبلغ مساحة التخزين الجاف نحو 8.0 مليون متر مربع في عموم دولة الكويت، بينما تبلغ مساحة التخزين المُكَيِّفة نحو 1.4 مليون متر مربع، أما مساحة المخازن المخصصة لأغراض التبريد والتجميد فلا تتجاوز 308 ألف متر مربع.
- يتفاوت توزيع وحدات التخزين في المناطق الرئيسية قيد الدراسة في هذا التقرير بين الجاف والمُكَيِّفة والتبريد/التجميد؛ لذلك تم اعتماد نسبة تقارب 75% لوحدات التخزين الجاف، ونسبة 20% لوحدات التخزين المُكَيِّفة، ونسبة 5% لوحدات المخازن المخصصة لأغراض التبريد والتجميد. كما هو موضح بالرسم البياني رقم 15.

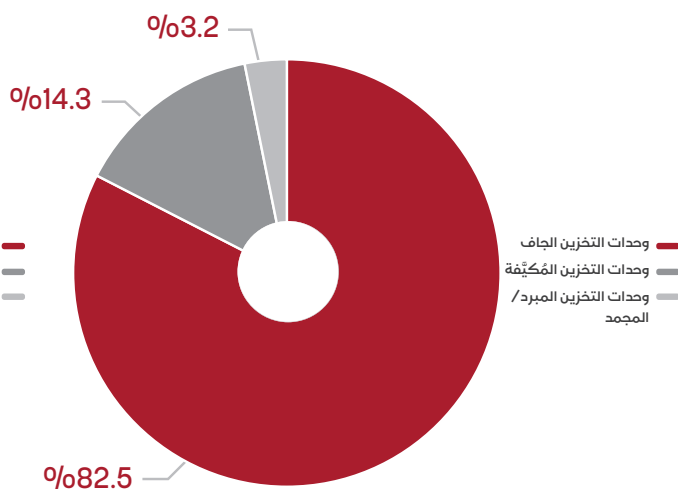
الرسم البياني 15

النسبة المئوية لحصة مساحة التخزين المغطاة حسب نوع الوحدات في المناطق الرئيسية* (2024)



الرسم البياني 14

النسبة المئوية لحصة مساحة التخزين المغطاة حسب نوع الوحدات في الكويت (2024)



المساحة المبنية لأنواع وحدات التخزين المختلفة (2024)

جدول رقم 34

المساحة المبنية التقديرية (المناطق الرئيسية) *	المساحة المبنية التقديرية (الكويت)	الوحدة
1,191,336 متر مربع	8,007,151 متر مربع	وحدات التخزين الجاف
317,689 متر مربع	1,385,853 متر مربع	وحدات التخزين المُكَيِّفة
79,422 متر مربع	307,967 متر مربع	وحدات التخزين المبرد / المجمد
1,588,447 متر مربع	9,700,971 متر مربع	الإجمالي

*يشمل فقط 6 مناطق رئيسية هي: الشويخ الصناعية 1، الشويخ الصناعية 2، الشويخ الصناعية 3، ميناء الشويخ، الرمي، والعارضية "مخازن".



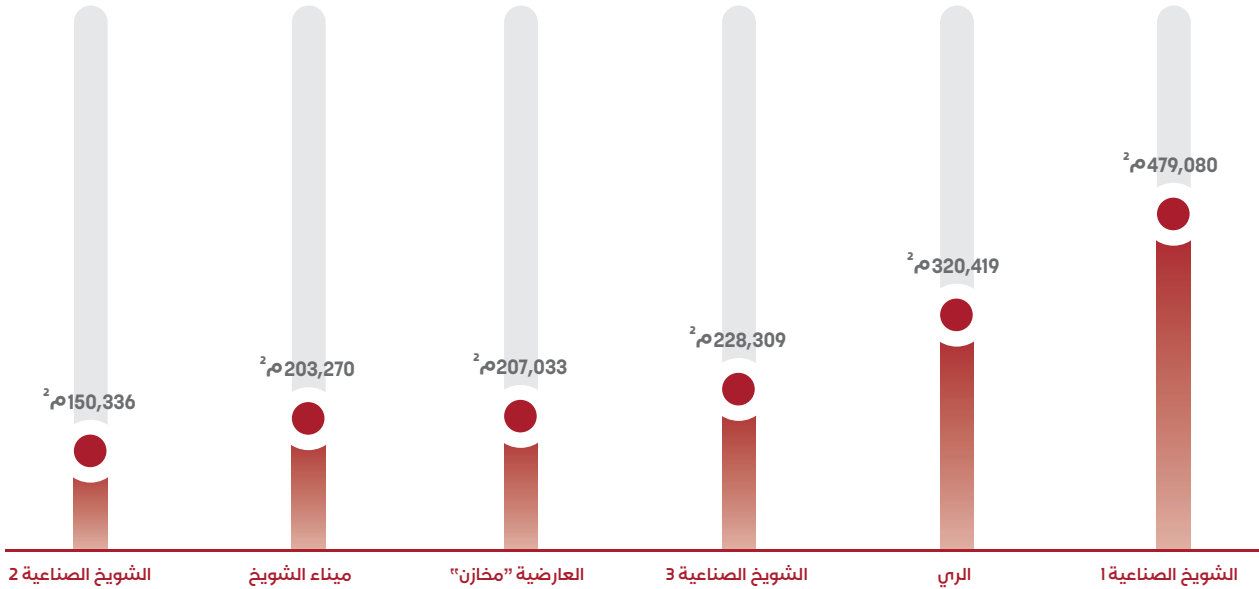
تستحوذ منطقة "الشويخ الصناعية 1" على أعلى مساحة تخزين من إجمالي مساحات التخزين للمناطق الستة قيد الدراسة في التقرير

يوضح الرسم البياني رقم 17 النسب المئوية لتوزيع مساحات التخزين حسب المناطق الستة الرئيسية.

- تمتلك منطقة "الشويخ الصناعية 1" أكبر مساحات للتخزين بنسبة 30.2% من إجمالي المساحات للمناطق الستة.
- تأتي منطقة الرمي في المرتبة الثانية من حيث المساحة بنسبة 20.2% من إجمالي مساحات التخزين للمناطق الستة.
- في المرتبة الثالثة منطقة "الشويخ الصناعية 3" بنسبة 14.4% من إجمالي مساحات التخزين، تليها منطقة العارضية "مخازن" في المرتبة الرابعة بنسبة 13.0% من إجمالي مساحات التخزين في المناطق الست، بينما يأتي ميناء الشويخ خامساً بنسبة 12.8% من إجمالي المساحات.
- في المقابل، تُعد منطقة "الشويخ الصناعية 2" الأقل من حيث مساحات التخزين بين المناطق الست، إذ تمثل 9.5% من إجمالي المساحات.

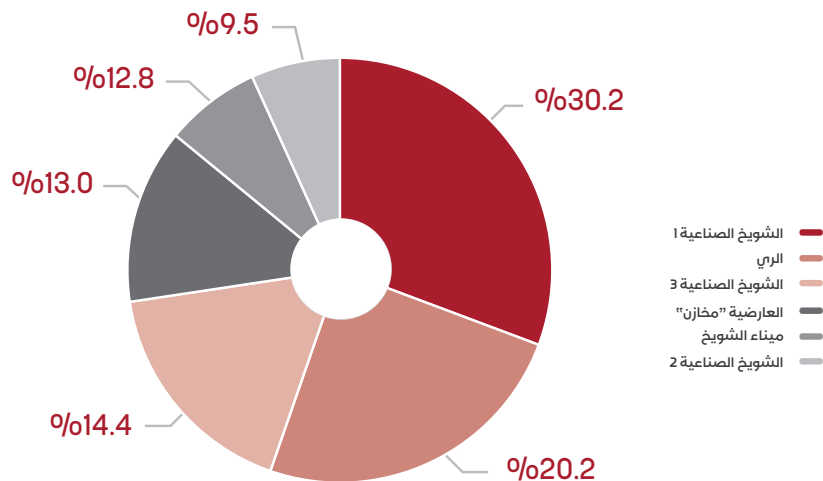
الرسم البياني 16

إجمالي المساحة القابلة للإستغلال / التآجير حسب المناطق الرئيسية



الرسم البياني 17

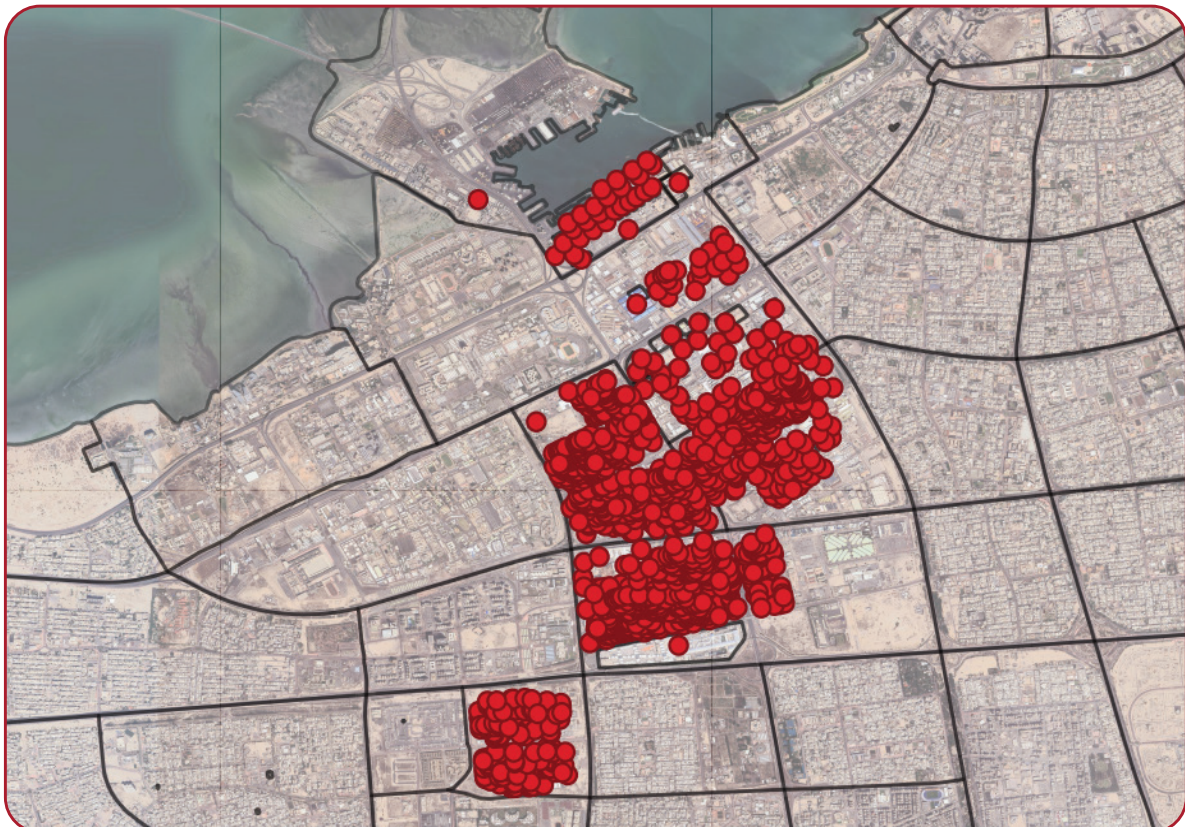
النسبة المئوية لتوزيع مساحات المخازن حسب المناطق الرئيسية



الخريطة الحرارية لمساحات التخزين في المناطق الرئيسية لعام 2024 (حسب المساحة القابلة للتأجير)



مواقع وحدات التخزين في المناطق الرئيسية لعام 2024





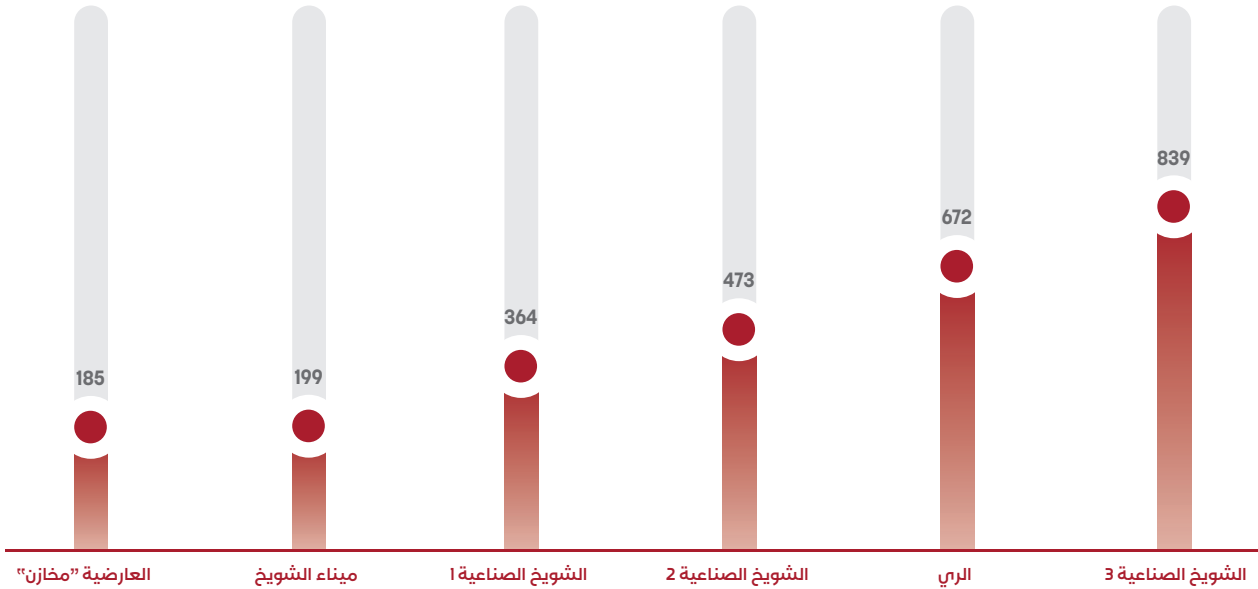
تمتلك منطقة "الشويخ الصناعية 3" الحصة الأكبر من وحدات التخزين بين المناطق الستة الرئيسية

تبيين الرسوم البيانية رقم 18 و19 توزيع عدد وحدات التخزين ونسبتها المئوية حسب المناطق الستة الرئيسية.

- تمتلك منطقة "الشويخ الصناعية 3" أكبر عدد من وحدات التخزين بين المناطق الست، إذ يبلغ عددها 839 وحدة تمثل ما نسبته 30.7% من إجمالي عدد الوحدات في هذه المناطق.
- تحتل منطقة الري المرتبة الثانية بعدد وحدات تخزين يبلغ 672 وحدة، بنسبة 24.6% من الإجمالي.
- تليها منطقة "الشويخ الصناعية 2" بعدد 473 وحدة، بنسبة 17.3%، ثم منطقة "الشويخ الصناعية 1" بعدد 364 وحدة، بنسبة 13.3%.
- كما يحتل ميناء الشويخ المرتبة الخامسة بعدد 199 وحدة، بنسبة 7.3% من إجمالي عدد الوحدات في هذه المناطق.
- في المقابل، تُعد منطقة العارضية "المخازن" الأقل من حيث عدد وحدات التخزين بين المناطق الست الرئيسية، بعدد 185 وحدة تمثل ما نسبته 6.8% فقط.

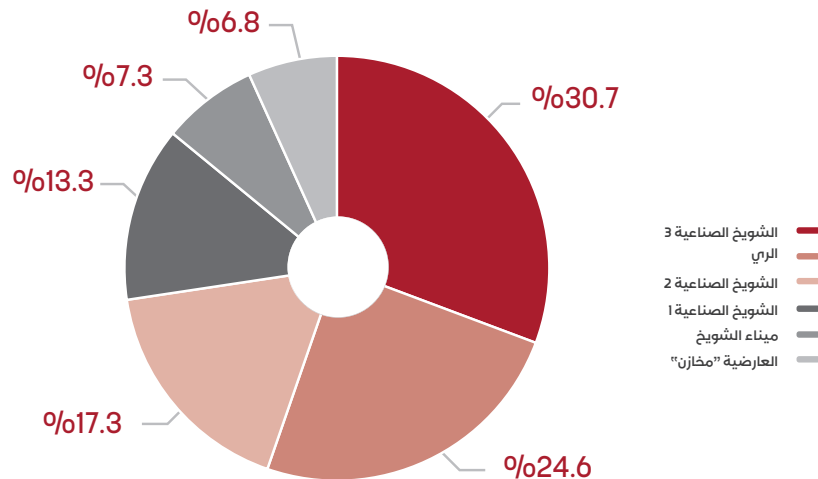
الرسم البياني 18

عدد وحدات التخزين حسب المناطق الرئيسية



الرسم البياني 19

النسبة المئوية لتوزيع وحدات التخزين حسب المناطق الرئيسية



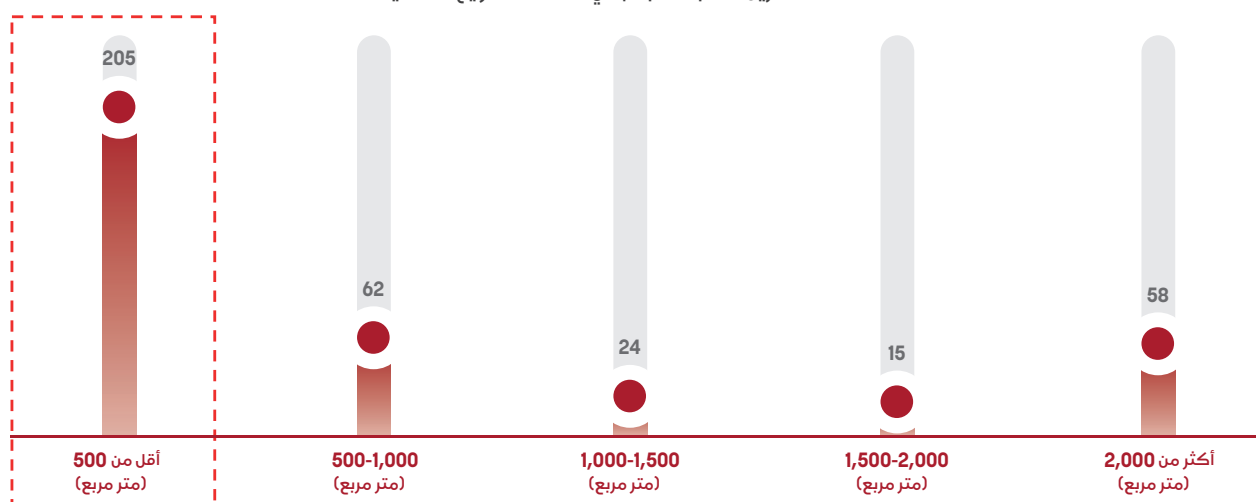
تسيطر المساحات التخزينية ذات المساحة الأقل من 500 متر مربع على أغلب مساحات التخزين في منطقة "الشويخ الصناعية" ١

يوضح الجدول رقم 35 توزيع وحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة "الشويخ الصناعية" ١، كما نلخص لكم أهم النقاط الرئيسية في المنطقة وفقاً لما يلي:

- تم تصنيف الطوابق إلى (سرداب، أرضي، ميزانين وأول) حسب بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI).
- تتركز غالبية مساحات التخزين في منطقة "الشويخ الصناعية" ١ ضمن الفئة التي تبلغ مساحتها أقل من 500 متر مربع، حيث تشكّل حدود 56.3% من إجمالي عدد المخازن في المنطقة.
- تُعد وحدات التخزين التي تتراوح مساحتها بين 1,500 إلى 2,000 متر مربع الأقل شيوعاً، إذ تمثل مانسبته 4.1% من إجمالي عدد المخازن في المنطقة.
- يستحوذ الطابق الأرضي على النسبة الأكبر من عدد المخازن، حيث يضم أكثر من 50% من إجمالي عدد المخازن الموجودة في المنطقة مقارنة بالسرداب والميزانين والطابق الأول.
- لا يوجد أي استخدام للطابق الأول لأغراض التخزين في هذه المنطقة.

الرسم البياني 20

عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة "الشويخ الصناعية" ١



عدد وحدات التخزين حسب الطوابق في "منطقة الشويخ" ١

جدول رقم 35

مساحة الوحدة	السرداب	الطابق الأرضي	الميزانين	الطابق الأول
أقل من 500 متر مربع	116	89	0	0
500 - 1,000 متر مربع	26	35	1	0
1,000 - 1,500 متر مربع	4	10	10	0
1,500 - 2,000 متر مربع	12	3	0	0
أكثر من 2,000 متر مربع	4	54	0	0
الإجمالي	162	191	11	0



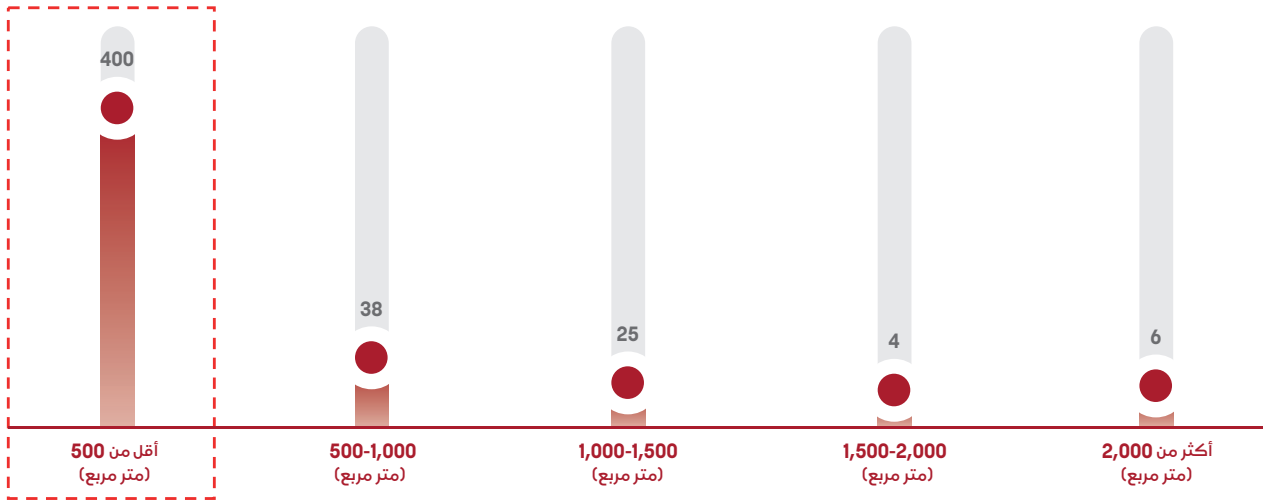
تهيمن الوحدات ذات المساحة الأقل من 500 متر مربع على مساحات التخزين في منطقة "الشويخ الصناعية 2"، بينما يقل الطلب على الوحدات التي تتراوح مساحتها بين 1,500 إلى 2,000 متر مربع

يوضح الرسم البياني رقم 21 توزيع وحدات التخزين حسب أحجام الوحدات في منطقة "الشويخ الصناعية 2".

- تم تصنيف الطوابق إلى (سرداب، أرضي، ميزانين و أول) حسب بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI).
- تستحوذ الوحدات ذات المساحة الأقل من 500 متر مربع، على الحصة الأكبر من عدد وحدات التخزين في منطقة "الشويخ الصناعية 2" حيث تمثل ما نسبته 84.6%.
- تشكل وحدات التخزين التي تزيد مساحتها عن 1,500 متر مربع ما نسبته 2.1% فقط من العدد الإجمالي للوحدات في المنطقة.
- تُعد الوحدات التي تقل مساحتها عن 500 متر مربع الأكثر إنتشاراً في جميع الطوابق المتاحة.
- يحتوي الطابق الأرضي على أكبر عدد من وحدات التخزين، في حين سجل الطابق الأول أقل عدد من تلك الوحدات، وذلك وفقاً للجدول رقم 36.

الرسم البياني 21

عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة "الشويخ الصناعية 2"



عدد وحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة "الشويخ الصناعية 2"

جدول رقم 36

مساحة الوحدة	السرداب	الطابق الأرضي	الميزانين	الطابق الأول
أقل من 500 متر مربع	114	257	23	6
500 - 1,000 متر مربع	15	21	2	0
1,000 - 1,500 متر مربع	19	6	0	0
1,500 - 2,000 متر مربع	3	1	0	0
أكثر من 2,000 متر مربع	3	2	1	0
الإجمالي	154	287	26	6

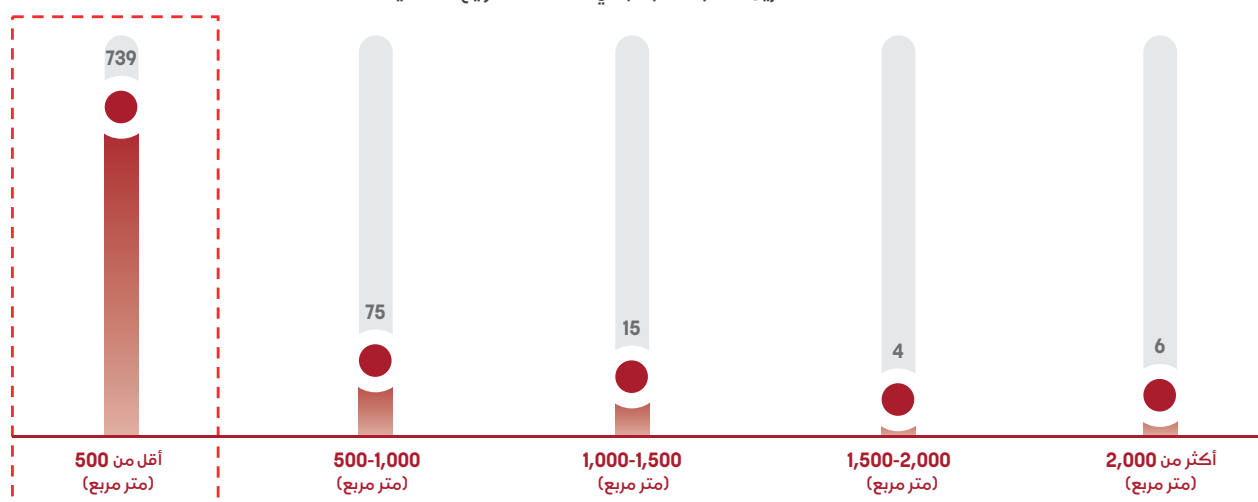
تُعد مساحات التخزين التي تتجاوز مساحتها 1,500 متر مربع أقل تفضيلاً في منطقة "الشويخ الصناعية 3" مع إستمرار سيطرة المساحات التي تقل عن 500 متر مربع على المنطقة

يوضح الرسم البياني رقم 22 توزيع وحدات التخزين حسب أحجام الوحدات في منطقة "الشويخ الصناعية 3".

- تم تصنيف الطوابق إلى (سرداب، أرضي، ميزانين وأول) حسب بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI).
- تتميز منطقة "الشويخ الصناعية 3" بارتفاع عدد وحدات التخزين الصغيرة التي تقل مساحتها عن 500 متر مربع، حيث تشكل حوالي 88.1% من إجمالي عدد الوحدات في المنطقة.
- تشكل وحدات التخزين التي تزيد مساحتها عن 1,500 متر مربع ما نسبته 1.2% فقط من العدد الإجمالي للوحدات في المنطقة.
- تُعد الوحدات التي تقل مساحتها عن 500 متر مربع الأكثر إنتشاراً في جميع الطوابق المتاحة.
- يحتوي طابق السرداب على أكبر عدد من وحدات التخزين، في حين يُسجّل الطابق الأول أقل عدد من تلك الوحدات، وذلك وفقاً للجدول رقم 37.

الرسم البياني 22

عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة "الشويخ الصناعية 3"



عدد وحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة "الشويخ الصناعية 3"

جدول رقم 37

مساحة الوحدة	السرداب	الطابق الأرضي	الميزانين	الطابق الأول
أقل من 500 متر مربع	389	337	12	1
500 - 1,000 متر مربع	27	47	1	0
1,000 - 1,500 متر مربع	12	3	0	0
1,500 - 2,000 متر مربع	0	4	0	0
أكثر من 2,000 متر مربع	3	3	0	0
الإجمالي	431	394	13	1



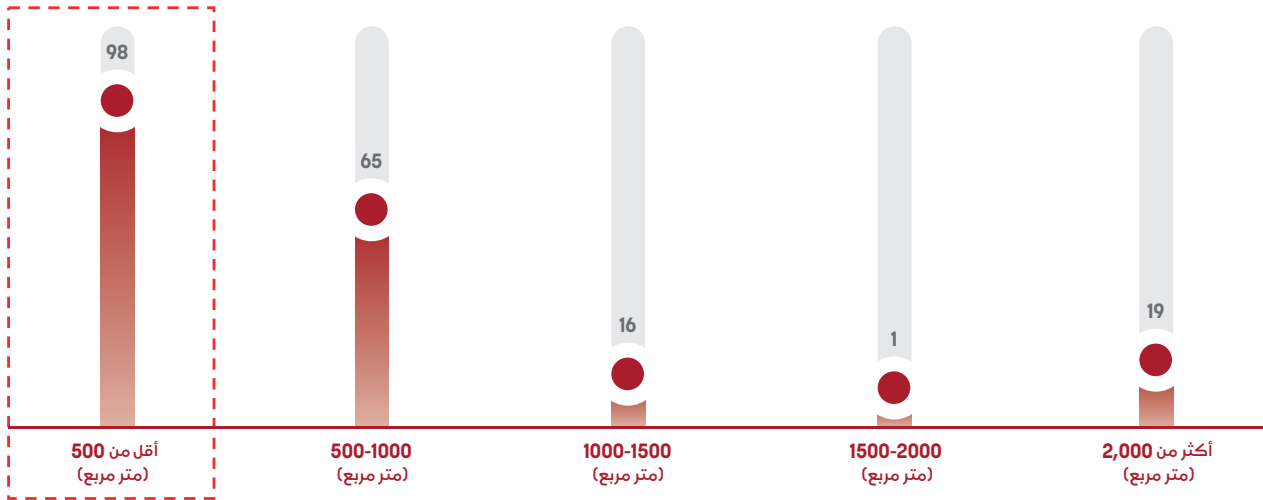
الوحدات التخزينية التي تقل مساحتها عن 500 متر مربع في ميناء الشويخ هي السائدة بينما تعد المخازن التي تتراوح مساحتها بين 1,500 إلى 2,000 متر مربع الأقل شيوعاً

يوضح الرسم البياني رقم 23 توزيع وحدات التخزين حسب أحجام الوحدات في ميناء الشويخ.

- تم تصنيف الطوابق إلى (سرداب، أرضي، ميزانين وأول) حسب بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI).
- تعتبر مساحات التخزين الأقل من 500 متر مربع الأكثر شيوعاً في "ميناء الشويخ"، بنسبة تقارب 49.2% من إجمالي عدد وحدات التخزين هناك.
- تعتبر وحدات التخزين التي تتراوح مساحتها بين 1,500 و2,000 متر مربع الأقل شيوعاً، حيث تشكل ما نسبته 0.5% فقط من إجمالي عدد وحدات التخزين.
- تتركز معظم وحدات التخزين في ميناء الشويخ في الطابق الأرضي حيث تمثل ما نسبته 90% من إجمالي عدد الوحدات، كما أنه لم تسجل أي وحدات للتخزين في الطابق الأول، وذلك وفقاً للجدول رقم 38.

الرسم البياني 23

عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في ميناء الشويخ



عدد وحدات التخزين حسب الطوابق في ميناء الشويخ

جدول رقم 38

مساحة الوحدة	السرداب	الطابق الأرضي	الميزانين	الطابق الأول
أقل من 500 متر مربع	15	83	0	0
500 - 1,000 متر مربع	0	65	0	0
1,000 - 1,500 متر مربع	0	16	0	0
1,500 - 2,000 متر مربع	0	1	0	0
أكثر من 2,000 متر مربع	0	19	0	0
الإجمالي	15	184	0	0

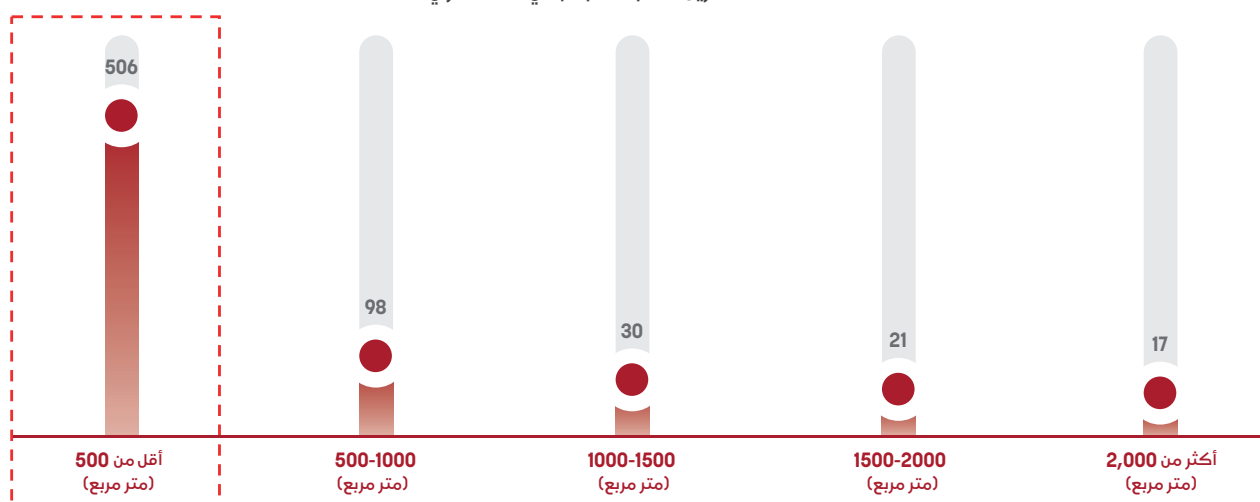
تحتوي منطقة الري بشكل أساسي على مساحات تخزينية تقل عن 500 متر مربع ومعظمها في الطابق الأرضي

يوضح الرسم البياني رقم 24 توزيع وحدات التخزين حسب أحجام الوحدات في منطقة الري.

- تم تصنيف الطوابق إلى (سرداب، أرضي، ميزانين وأول) حسب بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI).
- معظم مساحات التخزين في منطقة الري تقل عن 500 متر مربع، ونسبة تقارب 75.3% من إجمالي عدد وحدات التخزين.
- تُعد وحدات التخزين التي تزيد مساحتها عن 2,000 متر مربع الأقل انتشاراً في المنطقة، إذ تمثل 2.5% فقط من إجمالي عدد وحدات التخزين.
- تتركز معظم وحدات التخزين في منطقة الري في الطابق الأرضي، بنسبة 61.3% من العدد الإجمالي للوحدات.
- لا يتجاوز مجموع الوحدات في طابق الميزانين والأول نسبة 4.8% من إجمالي عدد الوحدات في منطقة الري وفقاً لما هو مشار إليه في الجدول رقم 39.

الرسم البياني 24

عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة الري



عدد وحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة الري

جدول رقم 39

مساحة الوحدة	السرداب	الطابق الأرضي	الميزانين	الطابق الأول
أقل من 500 متر مربع	160	328	16	2
500 - 1,000 متر مربع	26	66	6	0
1,000 - 1,500 متر مربع	23	4	3	0
1,500 - 2,000 متر مربع	5	11	5	0
أكثر من 2,000 متر مربع	14	3	0	0
الإجمالي	228	412	30	2



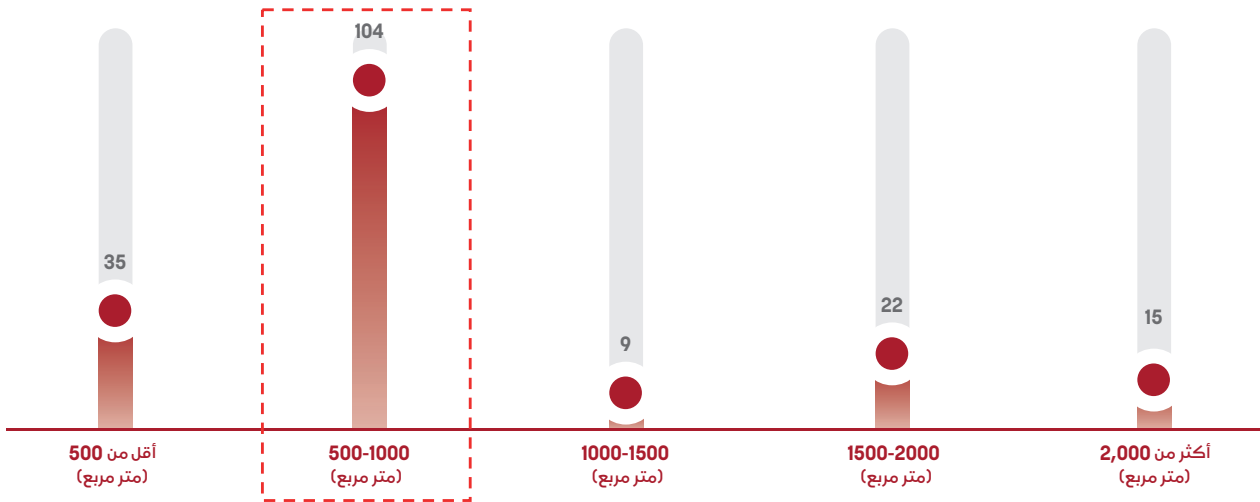
تعتبر المساحات التخزينية التي تتراوح بين 500 إلى 1,000 متر مربع الأكثر انتشاراً في منطقة العارضية "مخازن"

يوضح الرسم البياني رقم 25 توزيع وحدات التخزين حسب أحجام الوحدات في منطقة العارضية "مخازن".

- تم تصنيف الطوابق إلى (سرداب، أرضي، ميزانين وأول) حسب بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية (PACI).
- تتركز غالبية مساحات التخزين في المساحات التي تتراوح بين 500 إلى 1,000 متر مربع في منطقة العارضية "مخازن"، حيث تشكل نسبة تقارب 49.2% من إجمالي عدد وحدات التخزين.
- تعتبر وحدات التخزين التي تتراوح مساحتها بين 1,000 إلى 1,500 متر مربع الأقل شيوعاً، حيث تشكل ما نسبته 4.9% فقط من إجمالي عدد وحدات التخزين.
- تتركز أغلب وحدات التخزين في المنطقة بالطابق الأرضي وبنسبة 83.7%، كما أنه لم تسجل أي وحدات للتخزين في الطابق الأول وفقاً لما هو وارد في الجدول رقم 40.

الرسم البياني 25

عدد مساحات التخزين حسب الأحجام في منطقة العارضية "مخازن"



عدد وحدات التخزين حسب الطوابق في منطقة العارضية "مخازن"

جدول رقم 40

مساحة الوحدة	السرداب	الطابق الأرضي	الميزانين	الطابق الأول
أقل من 500 متر مربع	1	34	0	0
500 - 1,000 متر مربع	10	91	3	0
1,000 - 1,500 متر مربع	7	2	0	0
1,500 - 2,000 متر مربع	1	21	0	0
أكثر من 2,000 متر مربع	7	7	1	0
الإجمالي	26	155	4	0

تتصدر وحدات المخازن المخصصة لأغراض التبريد والتجميد ذات الحجم الصغير أعلى معدلات أسعار إيجار في القطاع

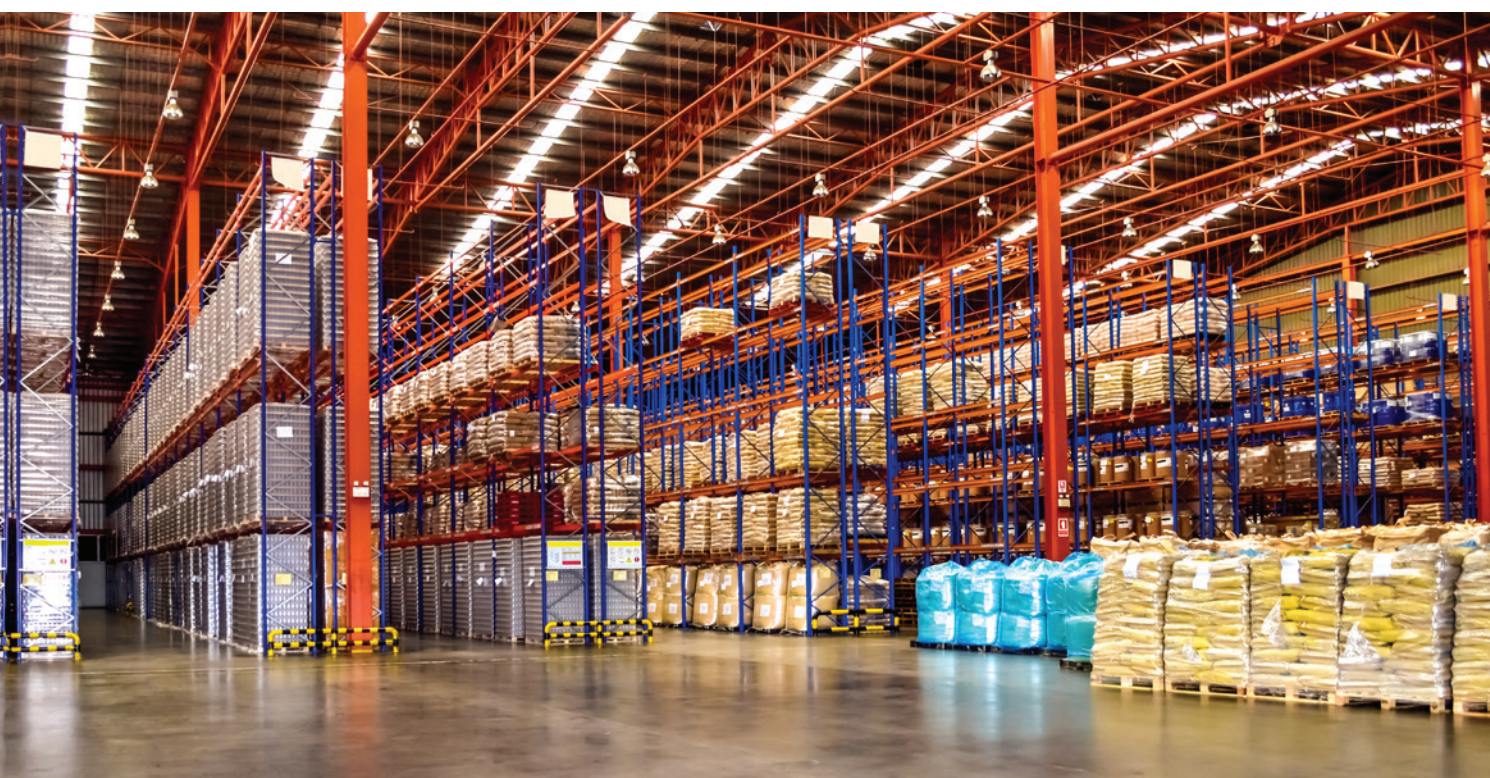
يظهر الجدول رقم 41 أسعار الإيجار السائدة للوحدات التخزينية بمختلف مواقعها وأنواعها.

- نود الإشارة إلى أن معدلات الأسعار الموضحة في الجدول رقم 41 هي الأسعار المعلنة والتي قد تقل بعض الشيء عن الواقع بسبب العلاقات التجارية والجدية في التفاوض لإتمام التأجير.
- من بين أنواع مساحات التخزين، فإن وحدات المخازن المخصصة لأغراض التبريد والتجميد هي الأعلى سعراً في الإيجار، يليها وحدات التخزين المُكَيِّفَة ثم وحدات التخزين الجاف.
- تتمتع منطقتي الشويخ والري بموقع إستراتيجي قريب من المناطق ذات الكثافة السكانية، بالإضافة إلى تميزها بتوفر مساحات صغيرة مخصصة لأغراض التبريد والتجميد، الأمر الذي يجعلهما الخيار الأمثل لتجار البيع بالتجزئة بسبب سهولة الوصول إليهما والمرونة في الخدمات اللوجستية، لذا من الملاحظ إرتفاع معدلات أسعار الإيجار بشكل عام في هاتين المنطقتين.

معدلات إيجار مساحات التخزين الشهرية (للمتر المربع) حسب المنطقة (2024)

جدول رقم 41

المنطقة	وحدات التخزين الجاف (د.ك)	وحدات التخزين المُكَيِّفَة (د.ك)	وحدات التخزين التبريد/التجميد (د.ك)
الشويخ الصناعية 1	8.76 - 5.00	10.00 - 8.50	20.00 - 12.00
الشويخ الصناعية 2	8.31 - 5.12	10.65 - 8.50	19.50 - 11.32
الشويخ الصناعية 3	8.50 - 4.89	10.50 - 8.60	19.00 - 11.00
ميناء الشويخ	8.96 - 5.45	10.00 - 8.35	20.00 - 11.00
الري	8.33 - 4.50	11.65 - 9.13	15.00 - 12.00
العارضية "مخازن"	9.33 - 5.32	12.00 - 10.00	14.35 - 13.48



شهدت معدلات أسعار إيجار مساحات التخزين إرتفاعاً ملحوظاً منذ العام 2022

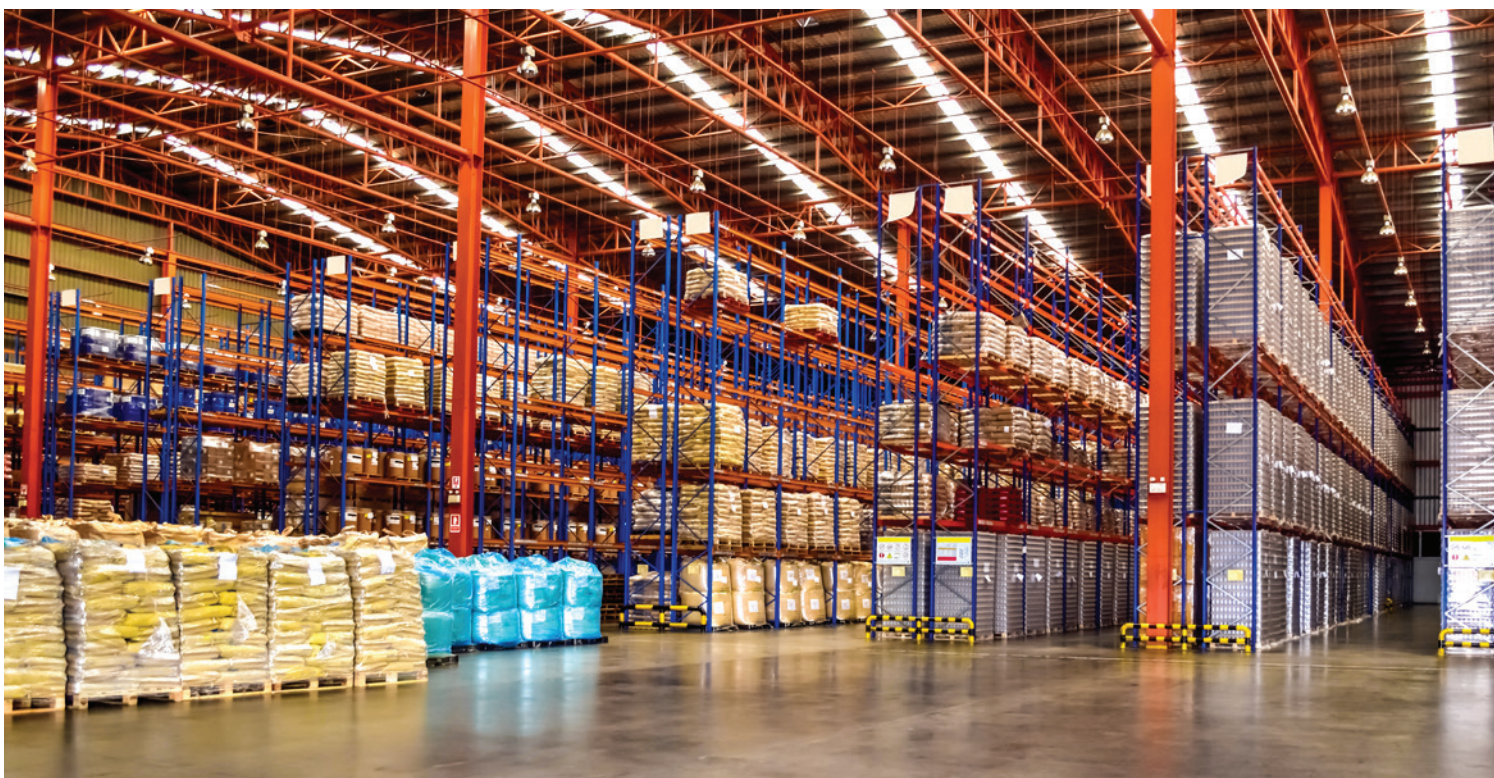
يُظهر الجدول رقم 42 متوسط نمو أسعار إيجارات المساحات التخزينية بمختلف أنواعها للفترة من 2022 إلى 2024.

- قمنا بجمع معدلات الإيجار للوحدات التخزينية في جميع المواقع.
- شهدت معدلات أسعار الإيجار إرتفاعاً ملحوظاً خلال السنوات الثلاثة الماضية في جميع المناطق، ويعود السبب في ذلك إلى نقص مساحات التخزين على مستوى دولة الكويت.
- في عام 2024، شددت الجهات الرسمية ذات الصلة في دولة الكويت على حظر استخدام سراديب العقارات الإستثمارية لأغراض التخزين، الأمر الذي أدى إلى نقص كبير في مساحات التخزين في السوق. علماً بأنه قد تناولنا هذا الموضوع في تقريرنا السابق.
- من المتوقع أن تستمر معدلات إيجار المساحات التخزينية في الإرتفاع خلال السنوات القادمة، نظراً لعدم وجود مساحات جديدة معروضة أو متوقعة لتلبية الطلب المرتفع.

المتوسط المرجح للزيادة في أسعار إيجار مساحات التخزين حسب المنطقة (2022 - 2024)

جدول رقم 42

المنطقة	وحدات التخزين الجاف (د.ك)	وحدات التخزين المُكَيِّفَة (د.ك)	وحدات التخزين التبريد/التجميد (د.ك)
الشويخ الصناعية 1	%27.3	%22.5	غير متوفر
الشويخ الصناعية 2	%34.2	%27.9	%21.8
الشويخ الصناعية 3	%35.7	%29.4	%24.1
ميناء الشويخ	غير متوفر	%22.6	غير متوفر
الربي	%33.1	%26.9	%21.7
العارضية "مخازن"	%29.5	%36.2	%22.5



قطاع السكن الخاص

إجمالي أراضي السكن الخاص والحكومي في الكويت تبلغ 220,025 قطعة أرض في عام 2024

يعتبر قطاع السكن الخاص أكبر قطاع عقاري في الكويت.

- يوجد في دولة الكويت ما يقارب 220,025 قطعة أرض مخصصة للسكن منها 195,700 قطعة أرض مخصصة للسكن الخاص موزعة على 85 منطقة مختلفة و24,325 قطعة أرض مخصصة للسكن الحكومي.
- المقصود هنا في السكن الحكومي هي العقارات السكنية المملوكة للدولة، والتي يتم منحها كمساعدة للمواطنين الكويتيين أو العاملين في الدولة وذلك ضمن منظومة الرعاية السكنية.
- تم إستثناء مدينة صباح الأحمد البحرية المخصصة للسكن الخاص من العدد المذكور أعلاه وذلك نظراً لطبيعة موقعها ونطاق إستخدامها من قبل ملاكها، وعليه نرى أنه ليس من المناسب إضافتها إلى قطاع السكن الخاص بشكل عام في الكويت.
- يوضح الجدول رقم 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. من 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	الزهراء	3,057	1,385,155	453
19	القصور	3,053	1,235,824	405
20	جابر العلي	2,967	1,178,116	397
	السكن الحكومي	24,325	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 أربع مناطق رئيسية بمساحة إجمالية تبلغ 38,685,200 متر مربع، تحتوي على 79,246 وحدة سكنية.
- يُعد مشروع الخيران السكني أكبر هذه المشروعات، حيث حُصّصت له أرض بمساحة 21.32 مليون متر مربع ومن المتوقع أن يستوعب المشروع 35,530 وحدة سكنية، مما يؤكد أهمية المشروع حيث ستكون المنطقة مركز سكني رئيسي.
- يغطي كل من مشروع جنوب صباح الأحمد وجنوب سعد العبدالله مساحة تزيد على 8 ملايين متر مربع لكل واحد منهما، مع قدرة إستيعابية تصل إلى 22,152 وحدة سكنية للأول و20,380 وحدة سكنية للثاني، وكل ذلك يهدف إلى تلبية إحتياجات العائلات الكويتية والتوسّع الحضري. في المقابل، يتركّز مشروع شرق صباح الأحمد، الممتد على مساحة 355,200 متر مربع، على نطاق أصغر حيث يوفر 1,184 وحدة سكنية فقط.
- تعكس هذه المبادرات سعي الكويت الإستراتيجي لتوسيع المناطق السكنية ومواكبة الطلب المتزايد، مع ضمان النمو الحضري المستدام في مختلف مناطق الدولة.

المشاريع المستقبلية قيد التخطيط

جدول رقم 44

المنطقة	عدد الأراضي	المساحة الإجمالية (متر مربع)	الحالة
جنوب صباح الأحمد	22,152	8,860,000	تم التوزيع
شرق صباح الأحمد	1,184	355,200	لم يتم التوزيع
جنوب سعد العبدالله	20,380	8,152,000	تم التوزيع
الخيران السكنية	35,530	21,318,000	لم يتم التوزيع

المشاريع السكنية قيد التخطيط مقارنة بالطلبات الإسكانية

- يوضح الجدول رقم 45 عدد الوحدات السكنية التي سيتم توفيرها في مشروع مدينة شرق صباح الأحمد ومدينة الخيران السكنية، حيث يبلغ عددها 36,714 وحدة سكنية موزعة على مساحة إجمالية قدرها 21,673,200 متر مربع.
- على الرغم من العدد الكبير للوحدات التي سيتم توزيعها، فإن العرض أقل بكثير من إجمالي عدد الطلبات الإسكانية المدرجة على قائمة الإنتظار، والبالغ عددها 97,671 طلب (الجدول رقم 46)، مما يبين بأن هناك عجز قدره 60,957 وحدة سكنية. هذا يعني أن المشروعات المخطط لها ستلبي نحو 37.6% فقط من الطلب الحالي، تاركة فجوة كبيرة في تلبية إحتياجات المواطنين السكنية.
- ومع إستمرار إزدياد قائمة الإنتظار بفعل النمو السكاني والطلبات الجديدة التي ستضاف في المستقبل، فإن هذا النقص يسلط الضوء على الحاجة الملحة لتسريع وتيرة إنجاز المشروعات السكنية وتنفيذ مبادرات إسكانية إضافية وحلول مبتكرة لتقليص الفجوة بين العرض والطلب.

جدول رقم 45

المشاريع الإسكانية المستقبلية قيد التخطيط والتي لم يتم توزيعها

المنطقة	عدد الأراضي	المساحة الإجمالية (متر مربع)
شرق صباح الأحمد	1,184	355,200
الخيران السكنية	35,530	21,318,000
الإجمالي	36,714	21,673,200

جدول رقم 46

عدد الطلبات الإسكانية المسجلة حتى الربع الأخير من عام 2024

إجمالي الطلبات المتراكمة (على قائمة الإنتظار)	97,671
---	--------



مدينة صباح الأحمد البحرية

- تُعد مدينة صباح الأحمد البحرية من المدن الراقية والجاذبة في دولة الكويت، وقد صُمّمت بشكل أساسي لمنازل الترفيه والمنتجعات السكنية الفاخرة. تمتد المنطقة على مساحة إجمالية تبلغ 7,577,546 متر مربع وتضم 8,399 قطعة أرض سكنية خاصة بمتوسط مساحة يصل إلى 902 متر مربع للقطعة الواحدة.
- تركز المنطقة بصورة رئيسية على المنازل الفاخرة الترفيهية، مما يوفر لسكانها بيئة هادئة ومساحات واسعة بإطلالات ساحلية، حيث تضم المنطقة وحدات سكنية حصرية وفلل خاصة ومرافق ترفيهية تلبي احتياجات الأفراد الباحثين عن نمط حياة راقٍ ومريح على الواجهة البحرية. ومع المساحات السكنية الكبيرة والتركيز على الطابع الترفيهي، توفر صباح الأحمد البحرية بيئة مثالية لمنازل العطلات والإقامات الموسمية.
- في إطار الأهداف التنموية الحضرية الأشمل للكويت، تُعد المنطقة جزءاً من رؤية الدولة الرامية إلى تعزيز السياحة الداخلية، وتهيئة بيئة هادئة للسكان والزوار الراغبين في الراحة والاستجمام، ما يجعلها منطقة واعدة للعقارات الترفيهية التي تستقطب الباحثين عن خيارات سكنية فخمة للعطلات أو الإجازات الأسبوعية.



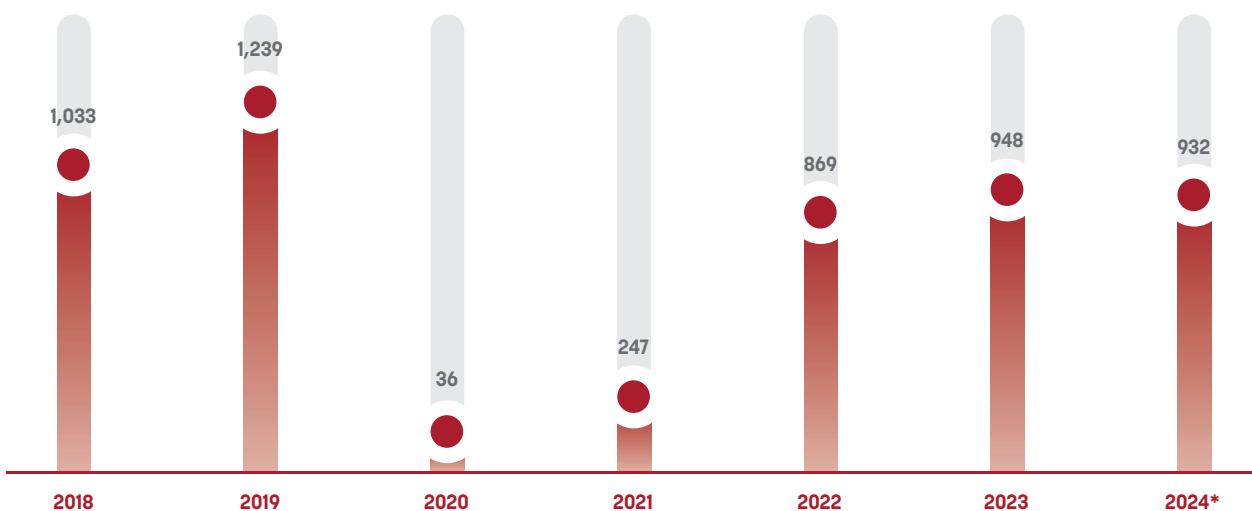
إستمرار النشاط القوي في البناء لقطاع السكن الخاص خلال عام 2024

يوضح الرسم البياني رقم 26 عمليات الإنشاء التي شهدها قطاع السكن الخاص في الكويت.

- بإستخدام صور تم أخذها عن طريق الأقمار الصناعية لعدة سنوات، قمنا بتحديد عدد المنازل الجديدة التي يتم تشييدها كل عام.
- إستمرت وتيرة النشاط في بناء المنازل الجديدة خلال عام 2024، وبنفس الزخم الذي كان في العام 2023.
- تعافت أنشطة البناء بشكل عام بعد جائحة كورونا في مختلف دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك دولة الكويت.
- يوضح الجدول رقم 47 عدد أراضي السكن الخاص الشاغرة في دولة الكويت، فبنهاية عام 2024 بلغ عدد الأراضي الشاغرة 39,309 أرض.
- تراجعت نسبة الأراضي الشاغرة مقارنة بالأراضي المتاحة إلى أقل من 19% في دولة الكويت، وتعد هذه النسبة منخفضة مقارنة بغيرها من دول مجلس التعاون الخليجي.
- تتراوح نسبة أراضي السكن الخاص الشاغرة في الوقت الحالي بحدود 35% إلى 40% في مختلف دول مجلس التعاون الخليجي.
- وبالرجوع إلى الجدول رقم 45 الذي يبين المشاريع الإسكانية المستقبلية التي تعتبر قيد التخطيط وكذلك إضافة 36,714 قطعة أرض أخرى إلى السوق، فإن ذلك سيساعد في رفع نسبة الأراضي الشاغرة إلى المعدل الطبيعي مع مرور الوقت.

الرسم البياني 26

عدد المنازل الجديدة التي تم إنشاؤها



نسبة الأراضي الشاغرة ومعدل الشواغر في السكن الخاص في دولة الكويت

جدول رقم 47

السنة	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
أراضي السكن الخاص الشاغرة	42,341	42,305	42,058	41,189	40,441	39,309
معدل الشواغر	%20.4	%20.4	%20.3	%19.9	%19.5	%18.9

*بيانات أولية.



أسعار الأراضي

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

- توضح الجداول التالية أسعار المتر المربع للأراضي بناءً على مساحتها 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 بالمناطق 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 2024.
- 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 400 - 500 متر مربع في منطقة العارضية، وبالتالي لا يوجد سعر لها ضمن القائمة.
- تبين الجداول أدناه قيم الأراضي حسب كل منطقة وفق الشرائح والأحجام المختلفة، مع الأخذ بعين الاعتبار بأن عدد الصفقات الفعلية في كل منطقة قد يكون محدوداً.
- تشهد متوسط أسعار العقارات في منطقة العارضية إنخفاضاً بنسبة 8.06%، إذ تراجع متوسط السعر من 997.1 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023 إلى 916.7 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة العارضية

جدول رقم 48

شوارع رئيسية داخلية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية داخلية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية داخلية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض
874 - 627	1,016 - 712	1,118 - 599	1,451 - 676	1,113 - 882	1,480 - 968	أقل من 400 متر مربع
-	-	748 - 748	1,070 - 1,070	-	-	400 - 500 متر مربع
-	-	886 - 533	997 - 602	-	1,178 - 934	500 - 600 متر مربع
-	-	882 - 494	993 - 595	1,197 - 776	1,455 - 911	600 - 750 متر مربع
-	-	863 - 485	1,026 - 577	1,186 - 769	1,345 - 846	أكثر من 750 متر مربع

- تشهد متوسط أسعار العقارات في منطقة العيون إنخفاضاً بنسبة 18.54%، متراجعاً من 889 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023 إلى 724.2 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة العيون

جدول رقم 49

شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية داخلية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية داخلية على زاوية (دك)	شوارع رئيسية بدون زاوية (دك)	شوارع رئيسية على زاوية (دك)	فئة مساحة الأرض
793 - 445	985 - 522	932 - 528	1,154 - 625	1,010 - 635	1,316 - 723	أقل من 400 متر مربع
484 - 446	645 - 522	698 - 528	884 - 624	670 - 664	1,044 - 764	400 - 500 متر مربع

■ شهد متوسط أسعار العقارات في منطقة علي صباح السالم إنخفاضاً بنسبة 4.53%، إذ تراجع متوسط السعر من 598.3 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023 إلى 571.1 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة علي صباح السالم

جدول رقم 50

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,056 - 587	760 - 519	824 - 497	716 - 440	567 - 456	595 - 401
400 - 500 متر مربع	1,007 - 574	757 - 543	836 - 495	712 - 434	546 - 463	598 - 396
500 - 600 متر مربع	855 - 759	675 - 586	673 - 586	503 - 503	-	396 - 396

■ شهد متوسط أسعار العقارات في منطقة الفردوس إنخفاضاً بنسبة 10.34%، متراجعاً من 850 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023 إلى 762.2 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفردوس

جدول رقم 51

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,464 - 883	1,108 - 805	1,103 - 667	998 - 668	1,034 - 644	888 - 558
400 - 500 متر مربع	1,232 - 1,011	936 - 895	950 - 762	860 - 802	761 - 742	689 - 670

■ شهد متوسط أسعار العقارات في مدينة جابر الأحمد إنخفاضاً بنسبة 10.98%، إذ تراجع متوسط السعر من 1,076.4 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023 إلى 958.2 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في مدينة جابر الأحمد

جدول رقم 52

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,423 - 954	1,142 - 912	1,088 - 818	1,088 - 750	1,017 - 751	869 - 634
400 - 500 متر مربع	1,380 - 906	1,135 - 891	1,084 - 777	1,076 - 706	1,010 - 739	858 - 625
أكثر من 750 متر مربع	888 - 857	-	-	739 - 695	-	-

■ سجل متوسط أسعار العقارات في منطقة مبارك الكبير ارتفاعاً بنسبة 17.49%، إذ ارتفع متوسط السعر إلى 1,140.4 دك للمتر المربع بنهاية العام الحالي 2024 مقارنة بـ 970.7 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة مبارك الكبير

جدول رقم 53

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,286 - 1,022	1,102 - 945	1,138 - 733	1,027 - 750	926 - 708	851 - 629
400 - 500 متر مربع	1,456 - 927	1,121 - 890	1,224 - 695	1,158 - 739	995 - 695	859 - 617
500 - 600 متر مربع	1,023 - 1,023	-	955 - 955	-	825 - 825	-
أكثر من 750 متر مربع	1,023 - 1,023	-	-	-	-	-



■ سجّل متوسط أسعار العقارات في منطقة جابر العلي ارتفاعاً بنسبة 2.43%، إذ ارتفع متوسط السعر إلى 905.6 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024 مقارنة بـ 884.1 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة جابر العلي

جدول رقم 54

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,279 - 789	1,125 - 783	1,024 - 652	877 - 589	838 - 624	705 - 553
400 - 500 متر مربع	1,250 - 782	1,107 - 714	975 - 643	838 - 593	824 - 611	689 - 541

■ سجّل متوسط أسعار العقارات في منطقة الصباحية ارتفاعاً بنسبة 5.57%، إذ ارتفع متوسط السعر إلى 657.4 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024 مقارنة بـ 622.7 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الصباحية

جدول رقم 55

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	950 - 799	834 - 760	1,006 - 568	790 - 543	758 - 521	721 - 478
400 - 500 متر مربع	1,080 - 696	906 - 683	886 - 531	784 - 516	763 - 569	725 - 448
500 - 600 متر مربع	1,191 - 690	965 - 668	850 - 524	799 - 501	599 - 491	679 - 435
600 - 750 متر مربع	1,268 - 743	1,173 - 675	849 - 466	797 - 449	594 - 434	683 - 381
أكثر من 750 متر مربع	939 - 609	903 - 552	600 - 397	555 - 387	491 - 403	426 - 307

■ سجّل متوسط أسعار العقارات في منطقة الظهر ارتفاعاً بنسبة 3.17%، إذ ارتفع متوسط السعر إلى 775 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024 مقارنة بـ 751.2 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الظهر

جدول رقم 56

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,295 - 908	1,177 - 819	1,066 - 727	968 - 695	924 - 672	836 - 597
400 - 500 متر مربع	-	-	861 - 861	-	-	-

■ شهد متوسط أسعار العقارات في مدينة سعد العبدالله انخفاضاً بنسبة 6.84%، إذ تراجع متوسط السعر من 896 دك للمتر المربع بنهاية عام 2023 إلى 834.7 دك للمتر المربع بنهاية عام 2024.

أسعار الأراضي السكنية في مدينة سعد العبدالله

جدول رقم 57

فئة مساحة الأرض	شارع رئيسي على زاوية (دك)	شارع رئيسي بدون زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي على زاوية (دك)	شارع رئيسي داخلي بدون زاوية (دك)	شارع داخلي على زاوية (دك)	شارع داخلي بدون زاوية (دك)
أقل من 400 متر مربع	1,289 - 845	1,033 - 732	1,265 - 720	1,081 - 613	975 - 589	790 - 522
400 - 500 متر مربع	1,304 - 822	1,038 - 729	1,279 - 756	981 - 674	973 - 594	796 - 522