



A'AYAN REAL ESTATE



التقرير العقاري النصف الأول 2024

شركة أعيان العقارية

www.aayanre.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المحتويات

01	..... الملخص
09	..... قطاع السكن الإستثماري
20	..... قطاع الضيافة
29	..... قطاع العقار الحرفي
42	..... قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة

فهرس الرسم البياني

05	..... الرسم البياني 1: نسبة العقارات التي بها سرايب في المناطق الإستثمارية حسب المحافظة
10	..... الرسم البياني 2: عدد الشقق المباعة
13	..... الرسم البياني 3: متوسط اتجاه الأسعار (دينار كويتي للمتر المربع)
15	..... الرسم البياني 4: تغير نسبة الأسعار بين 2018 - الربع الأول من عام 2024
17	..... الرسم البياني 5: العوائد الإيجارية السنوية المقدرة على الشقق
30	..... الرسم البياني 6: إجمالي مساحة الأراضي (متر مربع) ونسبة التطوير (2023)
32	..... الرسم البياني 7: نسبة التطوير السنوي - منطقة العارضية الحرفية
33	..... الرسم البياني 8: نسبة التطوير السنوي - منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية
34	..... الرسم البياني 9: صفقات القطاع الحرفي من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024
35	..... الرسم البياني 10: نوع الصفقات في القطاع الحرفي من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024
35	..... الرسم البياني 11: نوع الصفقات في منطقة العارضية الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024
35	..... الرسم البياني 12: نوع الصفقات في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024
36	..... الرسم البياني 13: سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية
37	..... الرسم البياني 14: سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية
38	..... الرسم البياني 15: صفقات منطقة العارضية الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024
38	..... الرسم البياني 16: تغير سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية
39	..... الرسم البياني 17: صفقات منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024
39	..... الرسم البياني 18: تغير سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية
40	..... الرسم البياني 19: توزيع الصفقات بحسب الزوايا من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024
40	..... الرسم البياني 20: مساحة أراضي القطاع الحرفي
41	..... الرسم البياني 21: صفقات الأراضي التي تتميز بإطلالتها على شارع 1، 2، أو 3
41	..... الرسم البياني 22: صفقات العقارات المطورة التي تُطل على شارع 1، 2، أو 3
41	..... الرسم البياني 23: أراضي القطاع الحرفي التي تتميز بإطلالتها على شارع 1، 2، 3، أو 4
43	..... الرسم البياني 24: توزيع مساحات التأجير في قطاع التجزئة في دولة الكويت حسب فئات المستأجرين لعام 2024
46	..... الرسم البياني 25: توزيع مساحات التأجير في قطاع التجزئة في مدينة الرياض حسب فئات المستأجرين لعام 2024
47	..... الرسم البياني 26: توزيع مساحات التأجير في قطاع التجزئة في مملكة البحرين حسب فئات المستأجرين لعام 2024
48	..... الرسم البياني 27: النسبة المئوية لفئة الأزياء في مدينة الرياض
48	..... الرسم البياني 28: النسبة المئوية لفئة الأزياء في مملكة البحرين
48	..... الرسم البياني 29: النسبة المئوية لفئة الأزياء في دولة الكويت
49	..... الرسم البياني 30: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الأزياء
50	..... الرسم البياني 31: النسبة المئوية لفئة الترفيه والتسليية في مدينة الرياض
50	..... الرسم البياني 32: النسبة المئوية لفئة الترفيه والتسليية في مملكة البحرين
50	..... الرسم البياني 33: النسبة المئوية لفئة الترفيه والتسليية في دولة الكويت
51	..... الرسم البياني 34: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الترفيه والتسليية
52	..... الرسم البياني 35: النسبة المئوية لفئة المطاعم والمقاهي في مدينة الرياض
52	..... الرسم البياني 36: النسبة المئوية لفئة المطاعم والمقاهي في مملكة البحرين
52	..... الرسم البياني 37: النسبة المئوية لفئة المطاعم والمقاهي في دولة الكويت
53	..... الرسم البياني 38: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة المطاعم والمقاهي



فهرس الرسم البياني (يتبع)

54	الرسم البياني 39: النسبة المئوية لفئة البقالة والسوبر ماركت في مدينة الرياض
54	الرسم البياني 40: النسبة المئوية لفئة البقالة والسوبر ماركت في مملكة البحرين
54	الرسم البياني 41: النسبة المئوية لفئة البقالة والسوبر ماركت في دولة الكويت
55	الرسم البياني 42: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة البقالة والسوبر ماركت
56	الرسم البياني 43: النسبة المئوية لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في مدينة الرياض
56	الرسم البياني 44: النسبة المئوية لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في مملكة البحرين
56	الرسم البياني 45: النسبة المئوية لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في دولة الكويت
57	الرسم البياني 46: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية
58	الرسم البياني 47: النسبة المئوية لفئة منتجات المنازل والمطابخ في مدينة الرياض
58	الرسم البياني 48: النسبة المئوية لفئة منتجات المنازل والمطابخ في مملكة البحرين
58	الرسم البياني 49: النسبة المئوية لفئة منتجات المنازل والمطابخ في دولة الكويت
59	الرسم البياني 50: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة منتجات المنازل والمطابخ
60	الرسم البياني 51: النسبة المئوية لفئة الخدمات العامة والمالية في مدينة الرياض
60	الرسم البياني 52: النسبة المئوية لفئة الخدمات العامة والمالية في مملكة البحرين
60	الرسم البياني 53: النسبة المئوية لفئة الخدمات العامة والمالية في دولة الكويت
61	الرسم البياني 54: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الخدمات العامة والمالية
62	الرسم البياني 55: النسبة المئوية لفئة الصحة والعناية الشخصية في مدينة الرياض
62	الرسم البياني 56: النسبة المئوية لفئة الصحة والعناية الشخصية في مملكة البحرين
62	الرسم البياني 57: النسبة المئوية لفئة الصحة والعناية الشخصية في دولة الكويت
63	الرسم البياني 58: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الصحة والعناية الشخصية
64	الرسم البياني 59: النسبة المئوية لفئة الرياضة واللياقة البدنية في مدينة الرياض
64	الرسم البياني 60: النسبة المئوية لفئة الرياضة واللياقة البدنية في مملكة البحرين
64	الرسم البياني 61: النسبة المئوية لفئة الرياضة واللياقة البدنية في دولة الكويت
65	الرسم البياني 62: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الرياضة واللياقة البدنية
66	الرسم البياني 63: النسبة المئوية لفئة السيارات في مدينة الرياض
66	الرسم البياني 64: النسبة المئوية لفئة السيارات في مملكة البحرين
66	الرسم البياني 65: النسبة المئوية لفئة السيارات في دولة الكويت
67	الرسم البياني 66: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة السيارات

فهرس الجداول

06	جدول رقم 1: تحليل مساحات التخزين حسب كل سيناريو
07	جدول رقم 2: تحليل حالة النقص في مساحات التخزين حسب كل سيناريو
11	جدول رقم 3: الصفقات حسب المناطق (2018 إلى الربع الأول من عام 2024)
14	جدول رقم 4: اتجاهات أسعار شقق التمليك الحر بحسب المنطقة
17	جدول رقم 5: مقارنة بين متوسط أسعار بيع الشقق بنظام التمليك الحر وأسعار الإيجار
27	جدول رقم 6: مؤشرات الأداء الرئيسية للفنادق والشقق الفندقية ذات العلامات التجارية المعروفة
28	جدول رقم 7: الأسعار اليومية للفلل والشاليهات في المنتجعات
44	جدول رقم 8: الاتجاه السنوي للفئات المختلفة في سوق التجزئة في دولة الكويت
45	جدول رقم 9: النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لمختلف فئات المستأجرين (2024)

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 لعملاء 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 إعماده 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 بعض الموضوعات والقطاعات التي لم نتطرق لها في إصداراتنا السابقة، كما نتناول جوانب مهمة مرتبطة بالعرض والطلب وإتجاهات السوق في هذه القطاعات.

المساحات التخزينية

- **نقص في مساحة التخزين:** أدى التشديد الحكومي الأخير على حظر استخدام السرايب في العقارات الإستثمارية للتخزين إلى نقص كبير في مساحات التخزين في الكويت، مما أثار على آلاف الشركات الصغيرة.
- **تحليل القدرة الإستيعابية:** يُقدر إجمالي مساحة السرايب في العقارات الإستثمارية بين 1.61 مليون متر مربع و2.10 مليون متر مربع، تُستخدم بشكل رئيسي كمخازن غير مكيفة، وهي، لن تكون متاحة الآن بسبب هذا الحظر.
- **عدم قدرة السوق على إستيعاب الطلب المتزايد:** يُعاني قطاع التخزين المُنظم، الذي تبلغ نسبة الإشغال فيه 97%، من عدم القدرة على تلبية الطلب المتزايد، مما يؤدي إلى نقص يتراوح بين 1.36 مليون متر مربع و1.85 مليون متر مربع.
- **زيادة متوقعة في الأسعار:** من المتوقع أن يؤدي نقص مساحة التخزين إلى ارتفاع أسعار الإيجار، مما قد يُجبر الشركات الصغيرة على الإغلاق أو تحميل الزيادة في التكاليف على عاتق المستهلك، مما سيؤدي إلى زيادة التضخم.
- **الحاجة إلى تدخل حكومي:** يدعو التقرير إلى ضرورة تدخل حكومي عاجل لتنظيم استخدام التخزين، وتطوير مرافق تخزين جديدة، وضبط أسعار التأجير للحد من التأثيرات السلبية على الشركات الصغيرة.

قطاع السكن الإستثماري

- **صفقات شقق التمليك:** أظهرت مبيعات شقق التمليك في الكويت نشاطاً ملحوظاً، حيث إستحوذت مناطق المهبولة وصباح السالم على أكثر من 50% من جميع الصفقات بين عام 2018 والرابع الأول من عام 2024. شهد حجم الصفقات الإجمالي إنخفاضاً خلال جائحة كورونا ولكنه تعافى منذ ذلك الحين.
- **الأسعار وإتجاهاتها:** شهد متوسط سعر المتر المربع للشقق في جميع أنحاء الكويت زيادة معتدلة بنسبة 7.5% من عام 2018 حتى الربع الأول من عام 2024، مع متوسط نمو سنوي على رأس المال بنسبة 1.4%. على الرغم من ذلك، شهدت مناطق مثل صباح السالم وشرق إرتفاعاً أكبر في معدلات نمو رأس المال.
- **معدلات نمو رأس المال:** قدمت منطقة صباح السالم أعلى معدل نمو لرأس المال بنسبة 23.7% خلال الفترة المذكورة، تلتها منطقة شرق بنسبة 22.0% والجابرية بنسبة 13.6%. في المقابل، شهدت بعض المناطق مثل أبو حليفة، الفنطاس، والمهبولة إنخفاضاً في القيمة.
- **عوائد الإستثمار:** حقق المُستثمرون في شقق التمليك في الكويت متوسط عائد إجمالي بنسبة 7.7% سنوياً من عام 2018 إلى الربع الأول من عام 2024، بالجمع بين عوائد الإيجار (بمتوسط 6.3%) ومعدل النمو في رأس المال (بمتوسط 1.4%).
- **الحاجة إلى دعم حكومي:** يُشدد التقرير على الحاجة إلى تدخل حكومي لتطوير سوق شقق التمليك بشكل أكبر. تشمل التوصيات اعتماد أطر تنظيمية مشابهة لتلك الموجودة في دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك لتحسين السوق وتشجيع المزيد من الصفقات.

قطاع الضيافة

- **نظرة عامة على قطاع الضيافة:** يقدم التقرير تحليلاً مفصلاً لقطاع الضيافة في الكويت، بما في ذلك الفنادق، المنتجعات، والشقق الفندقية، مع التركيز على العقارات ذات العلامات التجارية والأخرى التي لا تحمل علامات تجارية. ينقسم الطلب في القطاع إلى طلب أجنبي وطلب محلي، حيث أن دوافع الطلب الأجنبي مرتبطة بالسفر بغرض الأعمال أو الترفيه، والطلب المحلي من خلال الإقامة الطويلة والسياحة الداخلية.
- **مناطق الضيافة في الكويت:** تتركز عقارات الضيافة في الكويت في أربعة تجمعات رئيسية: هي مدينة الكويت وبنيد القار (للمسافرين بغرض الأعمال)، السالمية وحوالي (للمسافرين بغرض الأعمال أو الترفيه)، الفنطاس والمهبولة (للمسافرين بغرض الأعمال المرتبطة بشركات النفط)، والفروانية (للسفر بغرض الترفيه أو الفعاليات الحكوميّة). كما توجد عقارات المنتجعات في مناطق الشاليهات ومدينة الخيران البحرية.
- **ديناميكيات الطلب:** يتكون الجزء الأكبر من قائمة الطلب في قطاع الضيافة في الكويت من الطلب المحلي (55 - 60%)، بينما يُشكل الطلب الأجنبي 40 - 45%. السفر بغرض الترفيه يتمحور بشكل رئيسي على التسوق والترفيه، مع مساهمة كبيرة من الوجهات الرئيسية مثل الأفنيوز ومجمع 360 في خلق هذا الطلب.

- **التعافي من جائحة كورونا:** يشهد قطاع الضيافة، خاصة الفنادق ذات العلامات التجارية والشقق الفندقية، تعافياً من آثار جائحة كورونا، مع تحسُّن معدلات الإشغال ومتوسط الأسعار اليومية (ADR) في عام 2023 والربع الأول من عام 2024، على الرغم من أن نسب الإشغال لم تعد بالكامل إلى مستويات ما قبل الجائحة.
- **تسعير المنتجعات:** يقدم التقرير أيضاً رؤى حول معدلات الإيجار اليومية للفلل والشاليهات والمنتجعات المختلفة في الكويت، مع طلب عالي ومعدلات إشغال مرتفعة، خاصة خلال عطلات نهاية الأسبوع، مما يعكس إهتماماً قوياً في السوق بهذه العقارات.

قطاع العقار الحرفي

- **المناطق الحرفية في الكويت:** يركز التقرير على منطقتين حرفيتين رئيسيتين في الكويت هما العارضية الحرفية وغرب أبو فطيرة الحرفية - بمساحة إجمالية قدرها 817,516 متر مربع. حتى عام 2023، تم تطوير حوالي 587,495 متر مربع من هذه المساحة، بينما لا يزال 230,021 متر مربع غير مطور حتى الآن.
- **توجهات التطوير وإتجاهاتها:** شهدت نسبة التطوير في منطقة العارضية الحرفية زيادة طفيفة من 77.1% في 2019 إلى 77.7% في 2023، بينما شهدت منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية جموداً في التطوير مع انخفاض المساحة المُطورة بحوالي 417 متر مربع على مدى السنوات الخمس الماضية.
- **الصفقات وإتجاهاتها (من عام 2019 إلى الربع الأول من عام 2024):** تذبذب إجمالي عدد الصفقات في قطاع العقار الحرفي، مع انخفاض ملحوظ في عام 2020 بسبب جائحة كورونا، تلاه إنتعاش حتى عام 2022. ومع ذلك، إنخفض حجم الصفقات بنسبة 48% في عام 2023 بسبب تشبُّع السوق وإرتفاع أسعار الفائدة علاوة على انخفاض العرض.
- **تحليل الأسعار:** في الربع الأول من عام 2024، بلغ متوسط سعر المتر المربع للأراضي في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية 2,290 دينار كويتي، و2,700 دينار كويتي للعقارات المطورة. وفي منطقة العارضية الحرفية، بلغ سعر الأرض 5,200 دينار كويتي للمتر المربع، بينما بلغت أسعار العقارات المطورة 5,021 دينار كويتي للمتر المربع، مما يشير إلى طلب أعلى على العارضية الحرفية بسبب قربها من المناطق التجارية والصناعية الرئيسية.
- **تفضيلات المستثمرين:** يُبرز التقرير أن 95% من الصفقات تركزت حول العقارات المطورة، بينما شكَّلت صفقات الأراضي 5% فقط. كما يشير التقرير إلى تفضيل العقارات ذات الواجهات المُطلَّة على أكثر من شارع، حيث تضمَّنت أكثر من 50% من الصفقات عقارات مطلَّة على شارعين كحدٍ أدنى.





قطاع المحلات والبيع بالتجزئة

- **تطور فئات التجزئة:** في الكويت، تشهد الفئات التقليدية مثل الأزياء، الترفيه والتسلية، البقالات والسوبر ماركت، المطاعم والمقاهي، منتجات المنازل والمطابخ تراجع نسب إشغالها في المجمعات التجارية، في حين تشهد الفئات مثل الرياضة واللياقة البدنية والإلكترونيات والأجهزة المنزلية نمواً، ويعزى السبب وراء ذلك إلى نمو التجارة الإلكترونية وتغير التركيبة السكانية.
- **إختلافات اتجاهات السوق الإقليمية:** في الرياض، تُهيمن البقالات والسوبرماركت على السوق بنسبة 32.91%، بينما تسيطر فئة الأزياء في الكويت. أما في البحرين، هناك هيمنة متوازنة بين الأزياء والبقالات والسوبرماركت، والتي تشكل معاً أكثر من 46% من السوق.
- **الآفاق المستقبلية لإحتمالات نمو الفئات:** تعتبر فئة الأزياء الأبرز في الكويت بين المدن الثلاث، مع توقعات بنموها في الرياض، كما تشهد فئة الرياضة واللياقة البدنية نمواً سريعاً في الكويت والبحرين، وذلك بإفتتاح العديد من الصالات الرياضية الجديدة.
- **التوجه العام في حجم الوحدات:** تسود أحجام الوحدات الكبيرة في فئات مثل الترفيه والتسلية والرياضة واللياقة البدنية، خاصة في الكويت والبحرين. وعلى العكس، تكون أحجام الوحدات الأصغر أكثر شيوعاً في فئات مثل الصحة والعناية الشخصية والخدمات العامة والمالية في جميع المناطق.
- **ديناميكيات قطاع المطاعم والمقاهي:** يعد قطاع المطاعم والمقاهي الأكبر في قطاع التجزئة في الرياض بسبب إرتفاع أسعار الإيجار، مما أدى إلى أداء ضعيف وتغيير المستأجرين. في الكويت والبحرين، يتطور قطاع المطاعم والمقاهي وذلك بمساهمة تطبيقات توصيل الطعام، مع توقعات بإستقرار حصة السوق حول 15 - 16%.
- **التوجه العام في قطاع السوبرماركت والبقالات:** تتمتع الرياض بحصة أكبر بكثير من تجار التجزئة الذين يعملون في قطاع البقالات والسوبرماركت مقارنة بالكويت والبحرين، وذلك بسبب وجود مستأجرين رئيسيين كبار في المراكز التجارية. وعلى العكس، أدت أسعار الإيجار المرتفعة في الكويت إلى تشغيل السوبرماركت من خلال متاجر مستقلة بدلاً من دخولها في عالم المراكز التجارية.



▼ موضوع عام



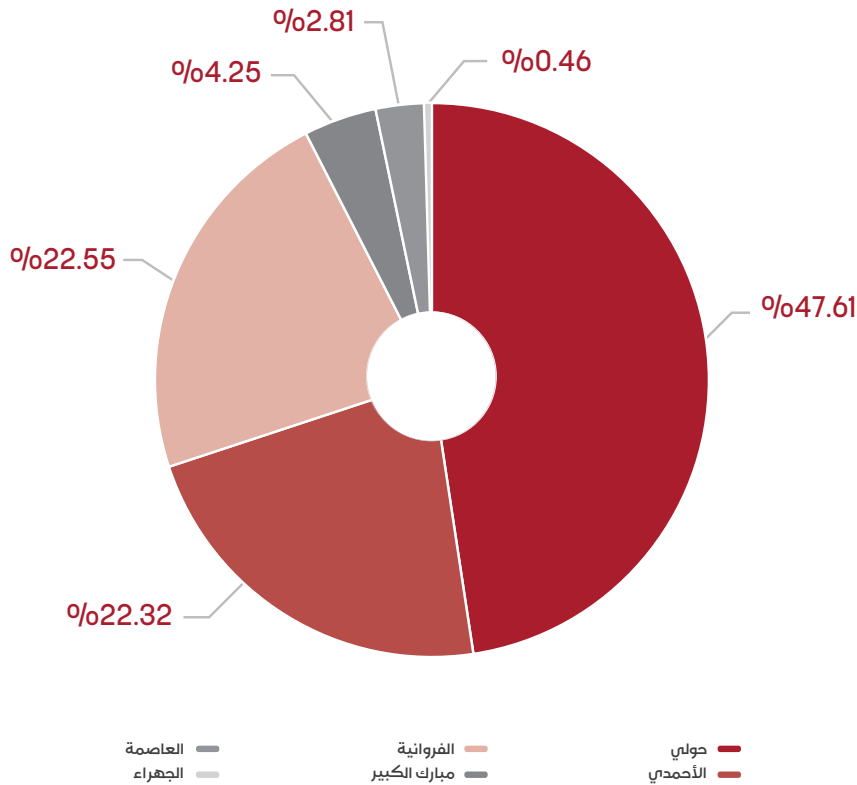
نقص وشيك في مساحات التخزين في الكويت

شددت الحكومة الكويتية مؤخراً، بعد حادثة حريق عقار المنقف، على منع استخدام السرايب في العقارات الإستثمارية لأنشطة التخزين. وهذا الحظر، دفع آلاف الشركات الصغيرة والمستثمرين إلى البحث عن مساحات تخزين بديلة والتي يصعب العثور عليها بشكل عام. في هذا القسم سنناقش هذه المسألة ونقوم بتحليلها.

- إستخدمنا بيانات الهيئة العامة للمعلومات المدنية "PACI" لتحديد عدد العقارات الإستثمارية التي لديها سرايب في دولة الكويت، وهي 5,411 عقاراً بمساحة إجمالية تبلغ 4.8 مليون متر مربع.
- تضم محافظة حولي أكبر عدد من العقارات التي تحتوي على سرايب بنسبة 47.61% من إجمالي العقارات.
- تليها محافظتي الأحمدية والفروانية بنسبة 22.32% و 22.55% لكل منهما على التوالي.
- أما محافظة الجهراء فليها الحصة الأقل حيث تحتوي على 0.46% فقط.
- إفترضنا السيناريوهات التالية لتحليلنا:
 - 1- حوالي 50% من مساحة الأرض مبنية كطابق سفلي "سرداب" (يمكن إستخدامها كمخزن) بعد إستبعاد الممرات والسلالم ومناطق الخدمات وغيرها.
 - 2- حوالي 65% من مساحة الأرض مبنية كطابق سفلي "سرداب" (يمكن إستخدامها كمخزن) بعد إستبعاد الممرات والسلالم ومناطق الخدمات وغيرها.

الرسم البياني 1

نسبة العقارات التي بها سرايب في المناطق الإستثمارية حسب المحافظة



المصدر: تقديرات استيتير.

تحليل المساحات التخزينية في القطاع الإستثماري في الكويت

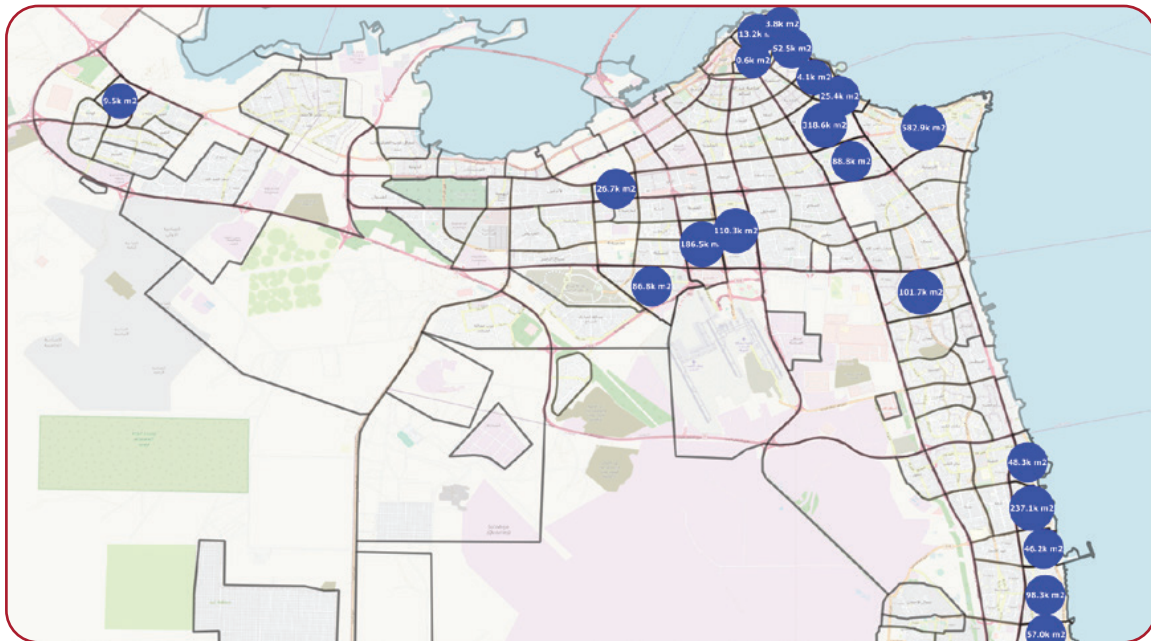
يوضح الجدول رقم 1 تقديرنا لمساحة التخزين في العقارات الإستثمارية:

- يُظهر الجدول رقم 1 أن إجمالي مساحة الأراضي لجميع العقارات الإستثمارية التي تحتوي على سرداب تبلغ 4.89 مليون متر مربع.
- وقد وضعنا سيناريوهين؛ الأول يفترض إستخدام 50% من مساحة الأرض في السرداب، أما الثاني يفترض إستخدام 65% من مساحة الأرض.
- وهذا يعطي نطاقاً يتراوح بين 2.45 مليون متر مربع إلى 3.18 مليون متر مربع لمساحة السراديب المستغلة.
- تُشير الأدلة المستخلصة من السوق إلى أن حوالي 66% من هذه المساحة تُستخدم لأغراض التخزين (ثلثي هذه العقارات).
- وهذا يعطي مساحة تخزين تتراوح بين 1.61 مليون متر مربع إلى 2.10 مليون متر مربع.
- هذه المساحة التخزينية بأكملها تقريباً غير مُكيّفة.
- هذه هي مساحة التخزين التي لن تكون متاحة لهؤلاء المُستأجرين وسيُتعين عليهم البحث عن خيارات بديلة لذلك.
- نبين في هذا التقرير ما إذا كان سوق التخزين المُنظم يُوفّر هذه المساحة لإستيعاب هذا الطلب الإضافي.
- توضح الخريطة أدناه التوزيع الجغرافي لهذا الطلب حسب السيناريو الثاني.

تحليل مساحات التخزين حسب كل سيناريو

جدول رقم 1

السيناريو 2: مساحة السرداب (65% من مساحة الأرض)	السيناريو 1: مساحة السرداب (50% من مساحة الأرض)	المساحة (متر مربع)
4,891,156	4,891,156	مساحة الأرض الكلية لكافة العقارات الإستثمارية التي تحتوي على سراديب
3,179,251	2,445,578	مساحة السراديب
2,098,306	1,614,081	مساحة التخزين غير المكيّفة في المباني الإستثمارية (مُقدرة بحوالي 66% من كافة مساحة السراديب)





تحليل حالة النقص في مساحات التخزين في الكويت حسب كل سيناريو

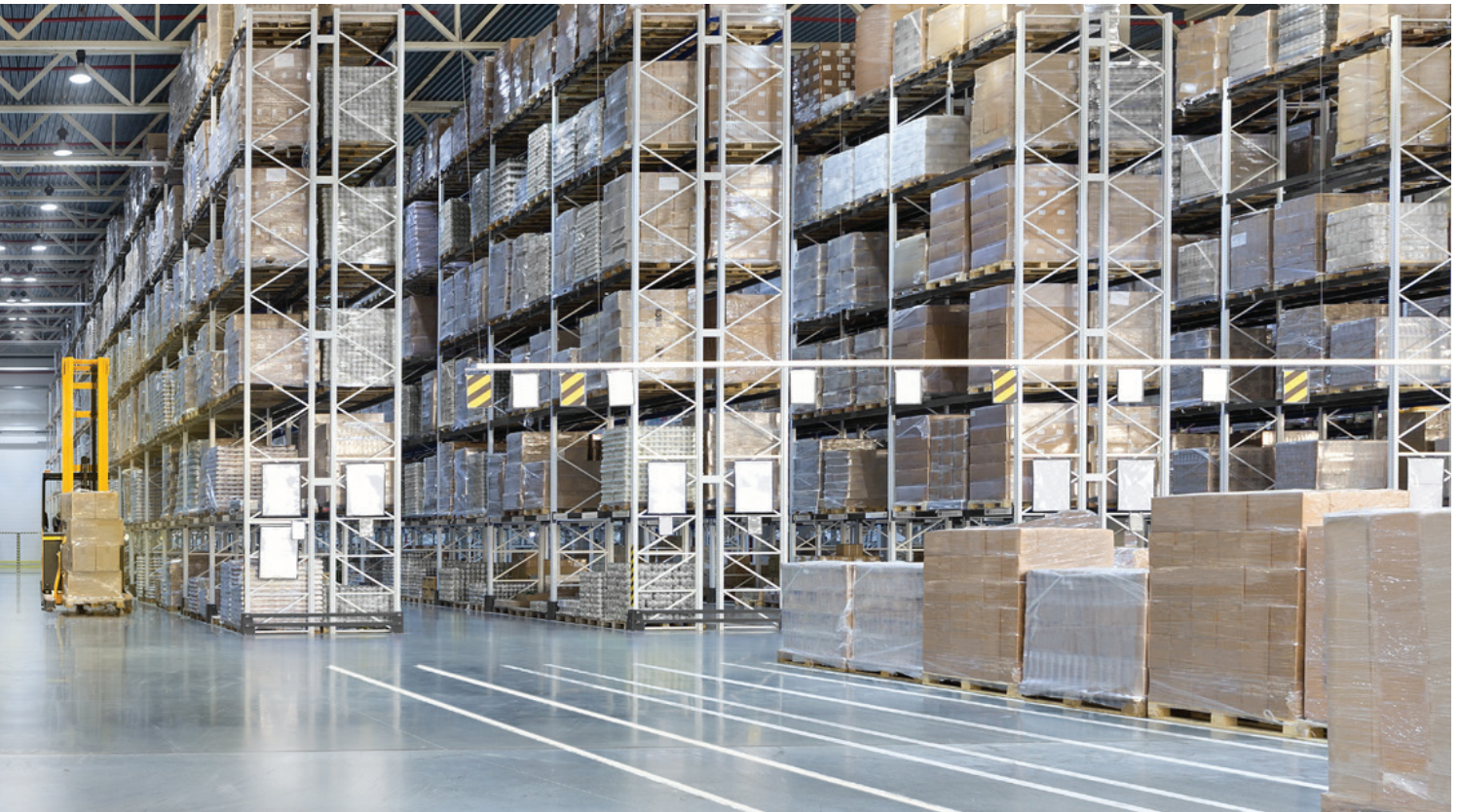
يبين الجدول رقم 2 تحليل حالة النقص في مساحات التخزين حسب كل سيناريو:

- تُظهر بياناتنا حول قطاع التخزين المُنظم (المرخص) أن السعة الإجمالية لمساحة التخزين غير المُكيفة في دولة الكويت تبلغ 8.40 مليون متر مربع.
- ووفقاً لآخر البيانات المتاحة، بلغت نسبة إشغال هذه المساحة 97%، أي أن 3% من المساحة شاغرة، مما يُعادل 252,225 متراً مربعاً من مساحة التخزين الشاغرة غير المُكيفة (المرخصة).
- وكما هو موضح سابقاً، يتراوح الطلب الناتج عن القطاع الإستثماري (السراديبي المؤجرة والغير مرخصة) ما بين 1.61 مليون متر مربع إلى 2.10 مليون متر مربع من مساحة التخزين غير المُكيفة.
- من المُقدَّر أن حجم الطلب غير الملبي لمساحات التخزين سيتراوح ما بين 1.36 مليون متر مربع إلى 1.85 مليون متر مربع.
- ومن الواضح أن السوق لا يمتلك القدرة على تلبية الطلب القادم نتيجة لذلك.

تحليل حالة النقص في مساحات التخزين حسب كل سيناريو

جدول رقم 2

السيناريو 2: مساحة السرداب (65% من مساحة الأرض)	السيناريو 1: مساحة السرداب (50% من مساحة الأرض)	المساحة (متر مربع)
8,407,509	8,407,509	مساحة التخزين غير المُكيفة (المرخصة)
97.0%	97.0%	نسبة إشغال مساحة التخزين المرخصة
252,225	252,225	مساحة التخزين الشاغرة (المرخصة)
2,098,306	1,614,081	مساحة التخزين غير المُكيفة في المباني الإستثمارية
1,846,081	1,361,856	النقص المتوقع في مساحات التخزين



الإرتفاع المتوقع في أسعار الإيجار لمساحات التخزين غير المُكيفة في دولة الكويت

يُسلط التحليل السابق الضوء على عدة نقاط مهمة وهي كما يلي:

- ستواجه الشركات الصغيرة والمستثمرين تحديات كبيرة في العثور على منشآت تخزين ضمن قطاع التخزين غير المُكيف (المرخص)، حيث تتجاوز نسبة الإشغال الفعلية نسبة 97%.
- من المُتوقع أن تؤدي هذه الزيادة المفاجئة في حجم الطلب إلى إرتفاع أسعار إيجار مساحات التخزين (المستودعات) في جميع أنحاء البلاد، وقد بدأت بوادر ذلك بالفعل في السوق مع إرتفاع الأسعار بشكل حاد في جميع المواقع.
- ستضطر العديد من الشركات الصغيرة إلى إغلاق أبوابها نتيجة لعدم جدوى الزيادة في الأسعار بالنسبة لهم. حتى لو تمكن بعضهم من تحميل الزيادة في التكاليف التشغيلية على عاتق المستهلك، فإن ذلك سيؤدي إلى زيادة التضخم وأسعار السلع والخدمات في دولة الكويت.
- هناك حاجة ملحة إلى تدخل حكومي فوري لإدارة تداعيات حظر إستخدام السراديب في العقارات الإستثمارية لأغراض التخزين.
- كما أن هناك حاجة لقيام الحكومة بتنظيم المواد التي يمكن السماح بتخزينها في سراديب العقارات الإستثمارية وخاصة المواد الغير قابلة للإشتعال.
- بالإضافة إلى ذلك، تحتاج الحكومة إلى تيسير عملية تطوير عقارات تخزين جديدة من خلال توفير أراضي مؤجرة في عدة مواقع حتى يتمكن القطاع الخاص من بناء وتجهيز مخازن لتلبية هذا الطلب.
- ونشير إلى أن عملية تطوير العقارات الجديدة ستستغرق عدة سنوات، وفي هذه الأثناء، فإن من الواجب ضبط أسعار تأجير المخازن لتجنب الزيادة المفاجئة في النفقات التشغيلية للشركات الصغيرة.



▼ قطاع السكن الإستثماري

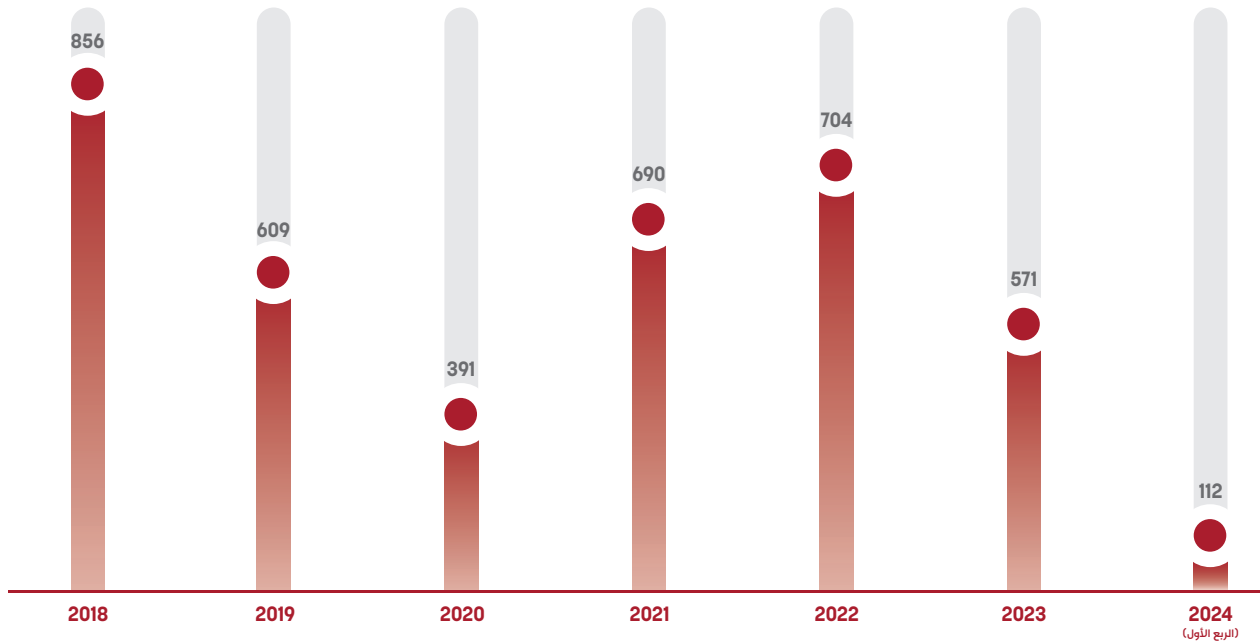
صفقات بيع شقق التمليك الحر في العقارات الإستثمارية

بالنسبة لقطاع السكن الإستثماري، فقد تناولت تقاريرنا السابقة اتجاهات المخزون والإيجارات ومعدلات الإشتغال في القطاع الإستثماري. وفي هذا التقرير، سنتطرق إلى الإتجاه الناشئ لبيع شقق التمليك الحر في دولة الكويت.

- يوضح الرسم البياني رقم 2 عدد صفقات بيع شقق التمليك الحر في دولة الكويت من عام 2018 حتى الربع الأول من عام 2024 (وفقاً لأحدث البيانات المتاحة).
- شهد عام 2018 أكبر عدد من الصفقات، حيث بلغ عددها 856 صفقة بيع. وفي عام 2022، تم تسجيل 704 صفقة، وهو ثاني أعلى عدد من الصفقات.
- إنخفضت الصفقات في عام 2020 بسبب جائحة كورونا، لكنها أظهرت قدرة قويّة للإنتعاش منذ ذلك الحين.
- تجدر الإشارة إلى أن صفقات البيع الموضحة في الرسم البياني هي التي تم تسجيلها لدى وزارة العدل. وبموجب ذلك، فإنها لا تشمل أي صفقات بيع إبتدائية، مثل بيع الشقق خلال فترة البناء.
- تشير الأدلة من السوق إلى أن صفقات البيع الإبتدائية أضحت مزدهرة في السوق حالياً، خاصةً في مختلف مشاريع ضاحية حصة المبارك. وستظهر البيانات ذات الصلة في إحصائيات وزارة العدل إعتباراً من العام المقبل.
- ونشير هنا إلى أن وزارة العدل تسجل معاملات الشقق عند إكتمال بناء العقار وليس عند توقيع عقد البيع بين البائع والمشتري (مرحلة البيع الإبتدائي).
- بالتالي، تظهر جميع الصفقات في أي عقار في بيانات وزارة العدل في تاريخ واحد. هذا يعني أن بيانات وزارة العدل لا تعطي صورة دقيقة عن صفقات البيع التي تمت خلال العام.

الرسم البياني 2

عدد الشقق المباعة



المصدر: بيانات وزارة العدل.



منطقتي المهبولة وصباح السالم تستحوذان على نصف حصّة المبيعات الإجمالية

الجدول رقم 3 يستعرض عدد صفقات البيع بحسب المناطق المختلفة في دولة الكويت بين عام 2018 والرابع الأول من عام 2024، بينما نستعرض في الصفحة التالية خريطة توضح توزيع الصفقات بحسب المناطق.

- تستحوذ منطقة المهبولة على الحصّة الأعلى بنسبة 31.1% من جميع الصفقات في هذه الفترة، تليها منطقة صباح السالم بنسبة 19.2%. حيث تستحوذ هاتان المنطقتان مجتمعتان على ما يزيد عن 50% من إجمالي عدد الصفقات.
- نلاحظ أن منطقة صباح السالم تمتلك عدداً أقل بكثير من العقارات الإستثمارية مقارنةً بمنطقة المهبولة.
- نسبة العدد الإجمالي للعقارات الإستثمارية في منطقة المهبولة إلى منطقة صباح السالم هي 100 : 45، مما يعني وجود 45 عقاراً فقط في منطقة صباح السالم مقابل كل 100 عقار في منطقة المهبولة.
- ورغم أن منطقة صباح السالم تمتلك عدداً أقل من العقارات، إلا أنها تستحوذ على حصّة كبيرة من مبيعات الشقق.
- تشكل جميع المناطق الأخرى المتبقية ما يقارب 50% من إجمالي عدد الصفقات في هذه الفترة.
- مجدداً، نشير إلى أن حجم صفقات البيع في أي منطقة يعتمد على العرض، حيث أن الطلب موجود ويمكن أن يتحول بسهولة من منطقة إلى أخرى.
- لهذا السبب نتوقع أن تحتل ضاحية حصّة المبارك مكاناً بارزاً في هذا الجدول إعتباراً من العام المقبل فصاعداً حيث ستصبح مئات الصفقات في هذه المنطقة جزءاً من بيانات وزارة العدل.

الصفقات حسب المناطق (2018 إلى الربع الأول من عام 2024)

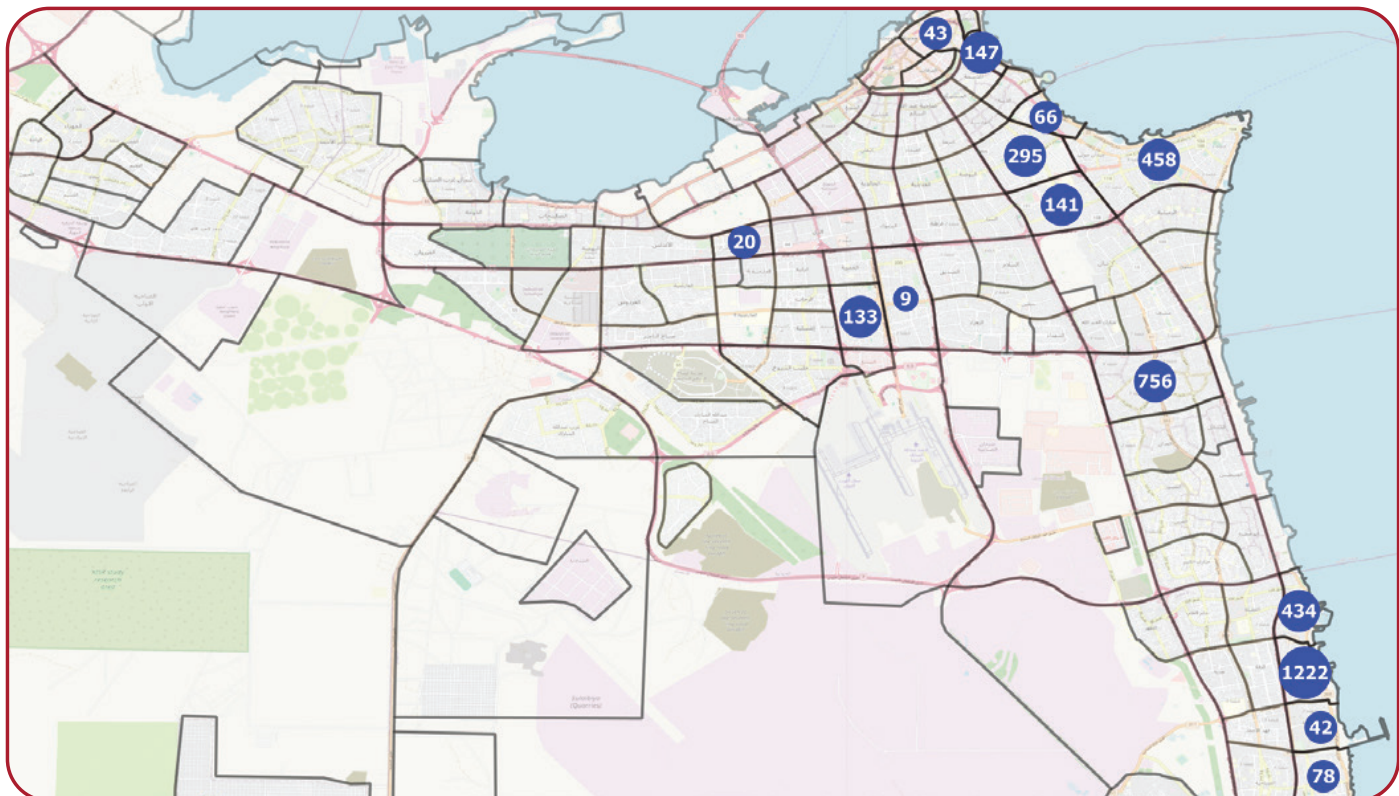
جدول رقم 3

النسبة المئوية للحصّة	عدد الصفقات	المنطقة	الرقم
31.1%	1,222	المهبولة	1
19.2%	756	صباح السالم	2
11.6%	458	السالمية	3
11.0%	434	الطنطاس	4
7.5%	295	حولي	5
3.7%	147	بنيد القار	6
3.6%	141	الجابرية	7
3.4%	133	الفروانية	8
2.0%	78	المنقف	9
1.7%	66	الشعب	10
1.1%	43	شرق	11
1.1%	42	أبو حليفة	12
0.5%	20	الرقعي	13
0.2%	9	خيطان	14
2.3%	89	أخرى	15
100.0%	3,933	المجموع الكلي	

المصدر: بيانات وزارة العدل.

الصفقات بين عام 2018 والربع الأول من عام 2024

تُظهر الخريطة أدناه إجمالي عدد صفقات البيع التي تمت بين عام 2018 والربع الأول من عام 2024 لمختلف المناطق.

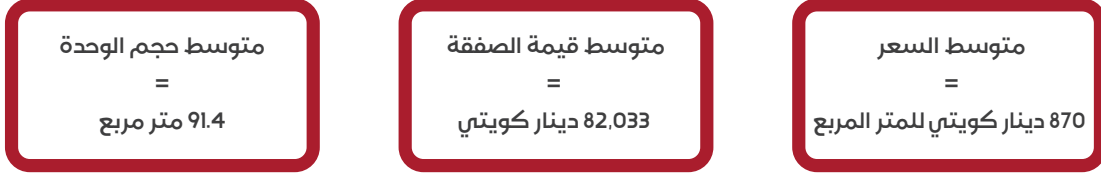




نمو معتدل لمتوسط السعر على مدى الـ 5-6 سنوات الأخيرة

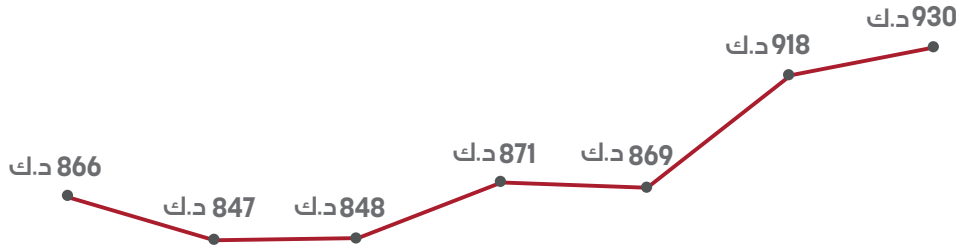
يُظهر الرسم البياني رقم 3 متوسط السعر لجميع المناطق في دولة الكويت.

- يُظهر الرسم البياني زيادة معتدلة بنسبة 7.5% في سعر المتر المربع بين عام 2018 والربع الأول من عام 2024.
- يبلغ متوسط حجم الوحدة لجميع هذه الوحدات المبيعة البالغ عددها 3,933 وحدة، و91.4 متر مربع، ويبلغ متوسط سعر البيع 82,033 دينار كويتي.
- الزيادة المُعتدلة في السعر مُبررة حيث لم نشهد إرتفاعاً يذكر في الإيجارات خلال الفترة نفسها.
- تشير الأدلة إلى أن معظم مشتري الشقق هم من المستثمرين الذين يميلون إلى المقارنة بين سعر الشراء وعائد إيجار الوحدات. في لغة السوق، يُطلق على ذلك عائد الإيجار.
- وبما أن الإيجارات ظلت مستقرة، فقد ظلت العوائد مستقرة وبالتالي ظل السعر مستقرًا أيضاً.
- إذا قمنا بحساب متوسط النمو السنوي للأسعار بين عام 2018 والربع الأول من عام 2024، سيتبين لنا أنه ضئيل جداً بنسبة 1.4%. ومع ذلك وكما سنوضح لاحقاً، تعتبر الشقق خياراً استثمارياً جيداً للمستثمرين.



الرسم البياني 3

متوسط إتجاه الأسعار (دينار كويتي للمتر المربع)



نمو رأس المال السنوي
=
1.4%

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024* (الربع الأول)

* بالنسبة للعديد من المناطق التي لم تسجل فيها صفقات بيع خلال الربع الأول من عام 2024، فقد تم تقدير الأسعار إستناداً إلى العام السابق. المصدر: بيانات وزارة العدل.

شرق وبنيد القار تتصدران متوسط الأسعار

يوضح الجدول رقم 4 متوسط أسعار الصفقات للمتر المربع الواحد بحسب المناطق المختلفة في دولة الكويت بين عام 2018 والربع الأول من عام 2024.

- كان متوسط سعر منطقة شرق أعلى بكثير من 1,500 دينار كويتي للمتر المربع في عام 2023، ومن المتوقع أن يكون عند هذا المستوى في عام 2024.
- أما مناطق بنيد القار والشعب وصباح السالم، فمتوسط أسعارها أعلى من مستوى 1,000 دينار كويتي للمتر المربع.
- جميع المناطق الأخرى لديها متوسط أسعار أقل من مستوى 1,000 دينار كويتي للمتر المربع.
- نلاحظ أن هناك العديد من العقارات عالية الجودة في السالمية والجابرية حيث يمكن أن يتخطى السعر مستوى 1,000 دينار كويتي للمتر المربع. نود الإشارة إلى أن الأسعار الموضحة في الجدول رقم 4 هي متوسط السعر لجميع أنواع العقارات.
- العدد الإجمالي لمبيعات الشقق ليس مرتفعاً في دولة الكويت، فنرى كل عام المئات من صفقات البيع مقارنة بالآلاف الصفقات في الأسواق الإقليمية الأخرى مثل مدينتي دبي والرياض.
- تؤدي ضالة السوق في دولة الكويت في جميع المناطق إلى تفاوت سنوي كبير في الأسعار، والتي ترجع إلى حد كبير إلى اختلاف درجات ومستويات العقارات ولا تعكس أي اتجاهات حقيقية للسوق.
- نعتقد بأن الأسعار في دولة الكويت بشكل عام بقيت مستقرة طوال الفترة المذكورة في الجدول رقم 4.

إتجاهات أسعار شقق التمليك الحر بحسب المنطقة

جدول رقم 4

الرقم	المنطقة	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (الربع الأول)
1	شرق	1,300 د.ك.	1,125 د.ك.	1,309 د.ك.	1,356 د.ك.	1,416 د.ك.	1,587 د.ك.	-
2	بنيد القار	1,125 د.ك.	1,039 د.ك.	976 د.ك.	1,081 د.ك.	1,212 د.ك.	1,122 د.ك.	1,109 د.ك.
3	الشعب	1,064 د.ك.	1,077 د.ك.	1,022 د.ك.	1,105 د.ك.	1,035 د.ك.	1,002 د.ك.	-
4	السالمية	983 د.ك.	965 د.ك.	967 د.ك.	878 د.ك.	983 د.ك.	983 د.ك.	938 د.ك.
5	حولي	881 د.ك.	836 د.ك.	881 د.ك.	857 د.ك.	851 د.ك.	875 د.ك.	902 د.ك.
6	الجابرية	878 د.ك.	973 د.ك.	958 د.ك.	945 د.ك.	908 د.ك.	1,097 د.ك.	997 د.ك.
7	الفروانية	796 د.ك.	664 د.ك.	709 د.ك.	680 د.ك.	695 د.ك.	755 د.ك.	860 د.ك.
8	خيطان	726 د.ك.	763 د.ك.	707 د.ك.	667 د.ك.	710 د.ك.	743 د.ك.	-
9	الرقعي	874 د.ك.	920 د.ك.	896 د.ك.	925 د.ك.	880 د.ك.	-	-
10	صباح السالم	1,004 د.ك.	1,018 د.ك.	986 د.ك.	1,111 د.ك.	1,172 د.ك.	1,194 د.ك.	1,242 د.ك.
11	الطنطاس	824 د.ك.	820 د.ك.	730 د.ك.	740 د.ك.	804 د.ك.	765 د.ك.	748 د.ك.
12	أبو حليفة	924 د.ك.	794 د.ك.	809 د.ك.	742 د.ك.	749 د.ك.	794 د.ك.	-
13	المهوبلة	658 د.ك.	706 د.ك.	678 د.ك.	678 د.ك.	683 د.ك.	689 د.ك.	630 د.ك.
14	المنقف	701 د.ك.	804 د.ك.	756 د.ك.	711 د.ك.	778 د.ك.	723 د.ك.	-

*تم تعديل الأسعار لبعض المناطق لإزالة القيم غير المتناسقة.
المصدر: بيانات وزارة العدل.



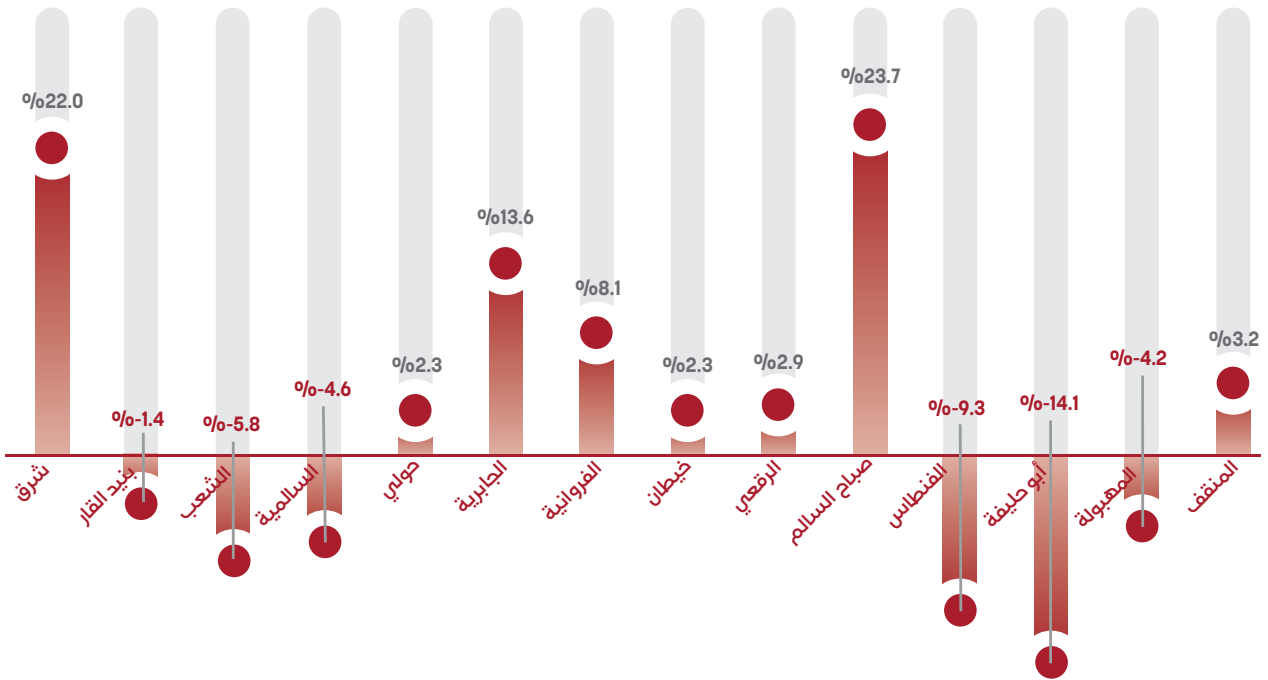
صباح السالم تُقدم أعلى عائد على رأس المال للمستثمرين.

يوضح الرسم البياني رقم 4 نسبة النمو في متوسط الأسعار حسب المناطق المختلفة في دولة الكويت بين عام 2018 والربع الأول من عام 2024.

- تعد منطقة صباح السالم أعلى المناطق في تحقيق إرتفاع رأس المال بنسبة 23.7% لهذه الفترة، حيث تم تحقيق متوسط نمو سنوي يبلغ حوالي 4.5%.
- تليها منطقة شرق بنسبة 22%، ثم منطقة الجابرية بنسبة 13.6% على مدى الفترة بأكملها.
- العديد من المناطق الأخرى شهدت نمواً ضئيلاً جداً في رأس المال، بينما أظهر عدد قليل منها إنخفاضاً في قيمة رأس المال.
- بشكل عام، كما ذكرنا مسبقاً، بلغ متوسط النمو السنوي 1.4% فقط على مدى هذه الفترة كاملةً.
- بقيت معدلات النمو السنوية بدون تغيرات حتى لو قمنا بإزالة جميع القيم الغير متناسقة على الجانبين الإيجابي والسلبي.
- إن الزيادة المتواضعة في الأسعار بشكل عام هي إنعكاس لإستقرار أسعار الإيجارات في القطاع الإستثماري بدولة الكويت خلال نفس الفترة، حيث يميل مشترو الشقق إلى إستغلال إستثماراتهم في الحصول على دخل إيجاري. وقد شرحنا ذلك بالتفصيل الكامل.
- شهدت منطقة صباح السالم تطوير عقارات التمليك الحر بطريقة مُنظمة ومنتسقة، لذلك نرى إرتفاعات واضحة في الأسعار، وقد توفرت العديد من الأراضي الشاغرة وقيام المستثمرين بتطوير عقارات عالية المستوي مع مزيج مميز من عقارات التجزئة والعقارات التجارية الأخرى. وبالتالي، منح ذلك هذه المنطقة أعلى معدل لإرتفاع الأسعار.
- من ناحية أخرى، لم تكن عمليات التطوير العقاري في مناطق أبو حليفة والفتناس والمهولة منظمة، وبالتالي إنخفضت قيمة أسعار الشقق في تلك المناطق.

الرسم البياني 4

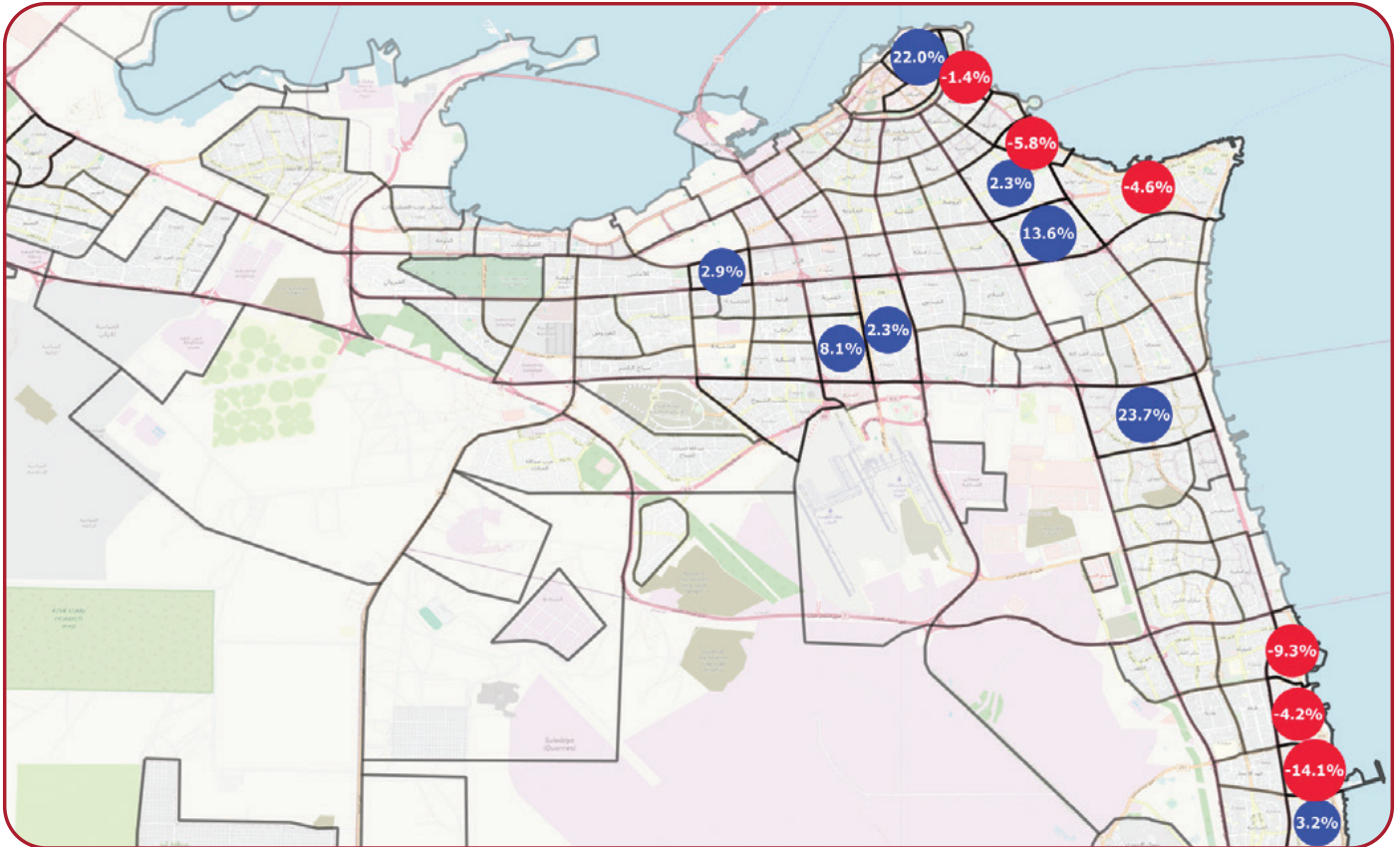
تغير نسبة الأسعار بين 2018 - الربع الأول من عام 2024



*تم تعديل الأسعار للعديد من المناطق لإزالة القيم غير المتناسقة.
المصدر: بيانات وزارة العدل.

التغير في أسعار الشقق بين عام 2018 والربع الأول من عام 2024

تُظهر الخريطة أدناه النسبة المئوية للتغير في أسعار الشقق لمختلف المناطق.





حصل المستثمرون على متوسط عائد سنوي بنسبة 7.7% من الإستثمار في الشقق.

يوضح الجدول رقم 5 والرسم البياني رقم 5 كافة العناصر لإظهار العائد الإجمالي الذي قدمته الشقق للمستثمرين:

- في آخر ثلاثة إصدارات من تقريرنا، قمنا بعرض متوسط أسعار الإيجار لجميع المناطق بحسب كل عام؛ وهذا العرض مُكرر في الجدول رقم 5 إلى جانب متوسط أسعار الشقق لجميع المناطق.
- يوضح الرسم البياني رقم 5 العائد السنوي بناءً على معدلات الإيجار والأسعار. وبشكل عام، إنخفاض العائد إلى حد ما بسبب إنخفاض أسعار الإيجار.
- في المتوسط، بلغ العائد السنوي من الإيجارات 6.3% على مدار الفترة الكاملة من عام 2018 حتى الربع الأول من عام 2024.
- بمجرد إضافة متوسط العائد البالغ 6.3% ومتوسط نمو رأس المال البالغ 1.4%، سنحصل على إجمالي عائد قدره 7.7%.
- يعتبر هذا العائد جذاب للغاية لأي قطاع في العقارات بالنسبة للمستثمرين الصغار.
- نعتقد بأن سوق العقارات في الكويت بحاجة إلى تركيز أكبر على شقق التمليك الحر، حيث أن هذه الشقق تجذب المستثمرين بشكلٍ كبير.

$$\text{متوسط العائد الإجمالي} = \text{متوسط النمو السنوي لرأس المال} + \text{متوسط العائد السنوي}$$

$$= 7.7\% = 1.4\% + 6.3\%$$

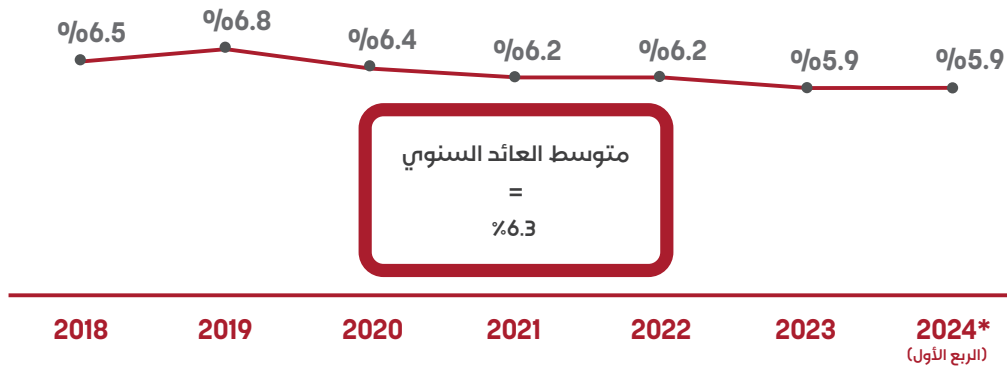
مقارنة بين متوسط أسعار بيع الشقق بنظام التمليك الحر وأسعار الإيجار

جدول رقم 5

2024 (الربع الأول)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	البند
دك 930	دك 918	دك 869	دك 871	دك 848	دك 847	دك 866	متوسط سعر البيع (دينار كويتي للمتر المربع)
دك 4.61	دك 4.52	دك 4.46	دك 4.47	دك 4.51	دك 4.83	دك 4.72	متوسط سعر الإيجار (دينار كويتي للمتر المربع في الشهر)

الرسم البياني 5

العوائد الإيجارية السنوية المقدرة على الشقق



* بالنسبة للعديد من المناطق التي لم تسجل فيها صفقات بيع خلال الربع الأول من عام 2024، فقد تم تقدير الأسعار إستناداً إلى العام السابق. المصدر: بيانات وزارة العدل.

يجب على الحكومة أن تدعم تطوير شقق التمليك الحر باعتبارها قطاعاً مزدهراً في السوق

يُظهر التقرير أن شقق التمليك الحر حققت عوائد مغرية للمستثمرين بنسبة 7.7% منذ عام 2018. ومع ذلك، فإن هذا القطاع لا يزال صغيراً جداً مقارنة بحجمه في الأسواق الإقليمية الأخرى مثل المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عمان ودولة قطر ومملكة البحرين:

- على الرغم من أن حجم الصفقات الذي يتراوح بين حوالي 600 إلى 650 صفقة سنوياً في دولة الكويت، إلا أن المبيعات في مدينة الرياض تفوق 40,000 وحدة سنوياً، ومبيعات مدينة دبي تفوق 30,000 وحدة سنوياً. وقد نشط العديد من المستثمرين الكويتيين في هذه الأسواق الإقليمية وهناك عدة أسباب وراء خروج رؤوس الأموال من الكويت إلى هذه الأسواق الإقليمية.
- لا يوجد إطار تنظيمي في الكويت يتعلق بملكية الشقق. علاوة على ذلك، فإن اللوائح التنظيمية المتعلقة بتكوين وتشغيل الوحدات السكنية (إتحد ملاك الشقق) غير ملزمة. وهناك حاجة ملحة لوجود جهاز مثل مؤسسة التنظيم العقاري RERA كما هو الحال في معظم دول المنطقة.
- في ظل غياب القوانين المتعلقة بإتحد ملاك الشقق، لا توجد رقابة وتنظيم لآلية الصيانة للممتلكات والمساحات المشتركة بعد إستلامها من المطور (مالك العقار)، ولا يوجد تحديد واضح لحقوق وإلتزامات مشتري الشقق. تلك القوانين موجودة بالفعل في معظم دول العالم، بما في ذلك الإمارات، السعودية، سلطنة عمان، والبحرين. وبالتالي، لا يلزم الحكومة صياغة أي تشريعات جديدة، ويمكن ببساطة إعتقاد القوانين المتوفرة بالفعل في دول المنطقة.
- علاوة على ذلك، كما أوضحنا في تقاريرنا السابقة، أن هناك عدد قليل جداً من الأراضي الإستثمارية الشاغرة في دولة الكويت.
- إذا تمت إزالة هذه القيود السوقية، فإن تقديرنا يؤكد أن دولة الكويت لديها القدرة على إستيعاب ما يقرب من 3,000 إلى 5,000 صفقة بيع سنوياً.
- هناك إشارات إيجابية واضحة تظهر مع نجاح بيع شقق التمليك الحر للعديد من المشاريع في ضاحية حصة المبارك، حيث يتراوح متوسط السعر بين 1,600 إلى 2,000 دينار كويتي للمتر المربع.
- يمكن للحكومة أن تبدأ نقاشاً مفتوحاً مع العقاريين لتحديد الخطوات التي يمكن إتخاذها لتطوير نظام شقق التمليك الحر باعتبارها قطاعاً حيويًا في السوق، ويمكنها خلق الزخم اللازم وتوليد أنشطة إقتصادية جيدة نتيجة لذلك.



قطاع الضيافة



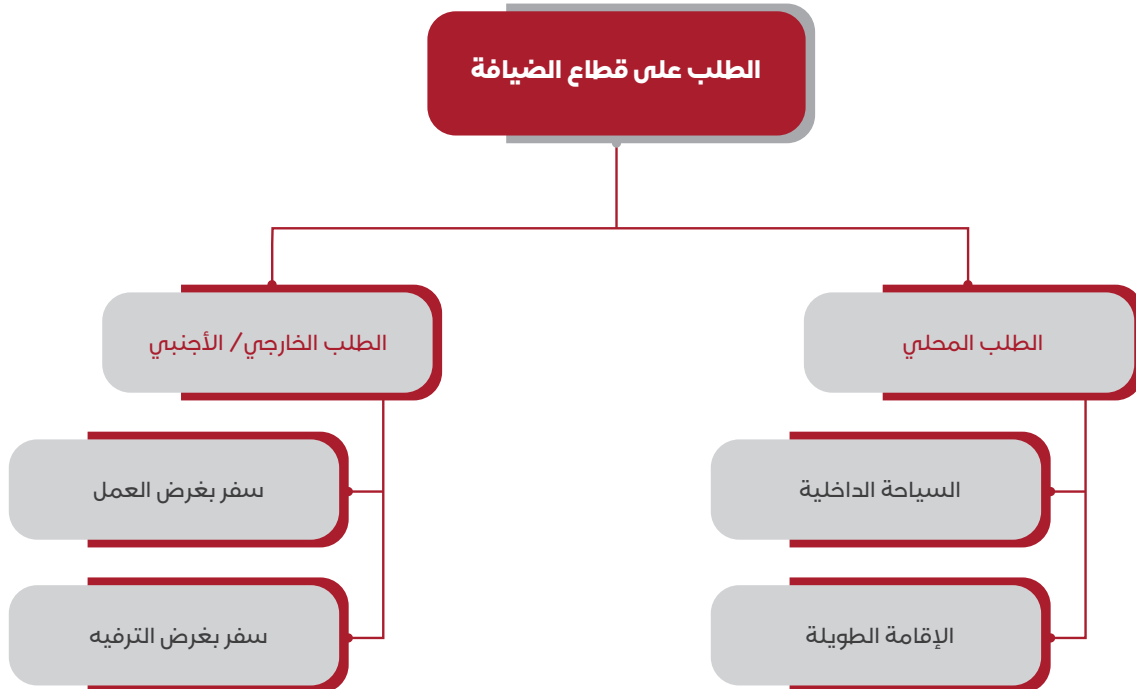
مقدمة عن قطاع الضيافة

يعد قطاع الضيافة واحداً من أصغر القطاعات العقارية نسبياً في دولة الكويت:

- يوضح الرسم أدناه تنوع العرض والطلب في قطاع الضيافة في الكويت، مع الإشارة إلى أن هذا التقدير مبني على آراء خبراء عقاريين متخصصين في هذا المجال. حيث يعد قطاع الضيافة في الكويت واحداً من أصغر القطاعات العقارية نسبياً.
- فيما يتعلق بالعرض، هناك ثلاث أنواع من العقارات هي الفنادق والمنتجعات والشقق الفندقية. وتتنوع هذه العقارات بين تلك التي تحمل علامة تجارية وتلك التي ليست لها علامة تجارية معروفة.



- فيما يتعلّق بالطلب، يتم تقسيمه في قطاع الضيافة إلى الطلب الخارجي أو الأجنبي والطلب المحلي.
- يتنوع الطلب الخارجي أو الأجنبي بين السفر لأغراض العمل أو السفر لأغراض الترفيه. ويرتبط السفر لأغراض الترفيه بشكل كبير بالتسوق في دولة الكويت.
- ينقسم الطلب المحلي إلى طلب السياحة الداخلية والإقامة الطويلة.



تقسيم عقارات الضيافة

- يقدم الجدول أدناه مزيداً من التفاصيل حول ملامح العقارات المتصلة بهذا القطاع.
- نقدم في هذا الجزء من التقرير لمحة عامة عن عقارات قطاع الضيافة ومواقعها ومؤشرات الأداء الرئيسية للسوق (KPIs).
- نتناول في هذا التقرير دراسة معمقة وتفاصيل إضافية فيما يتعلق بالشقق الفندقية.

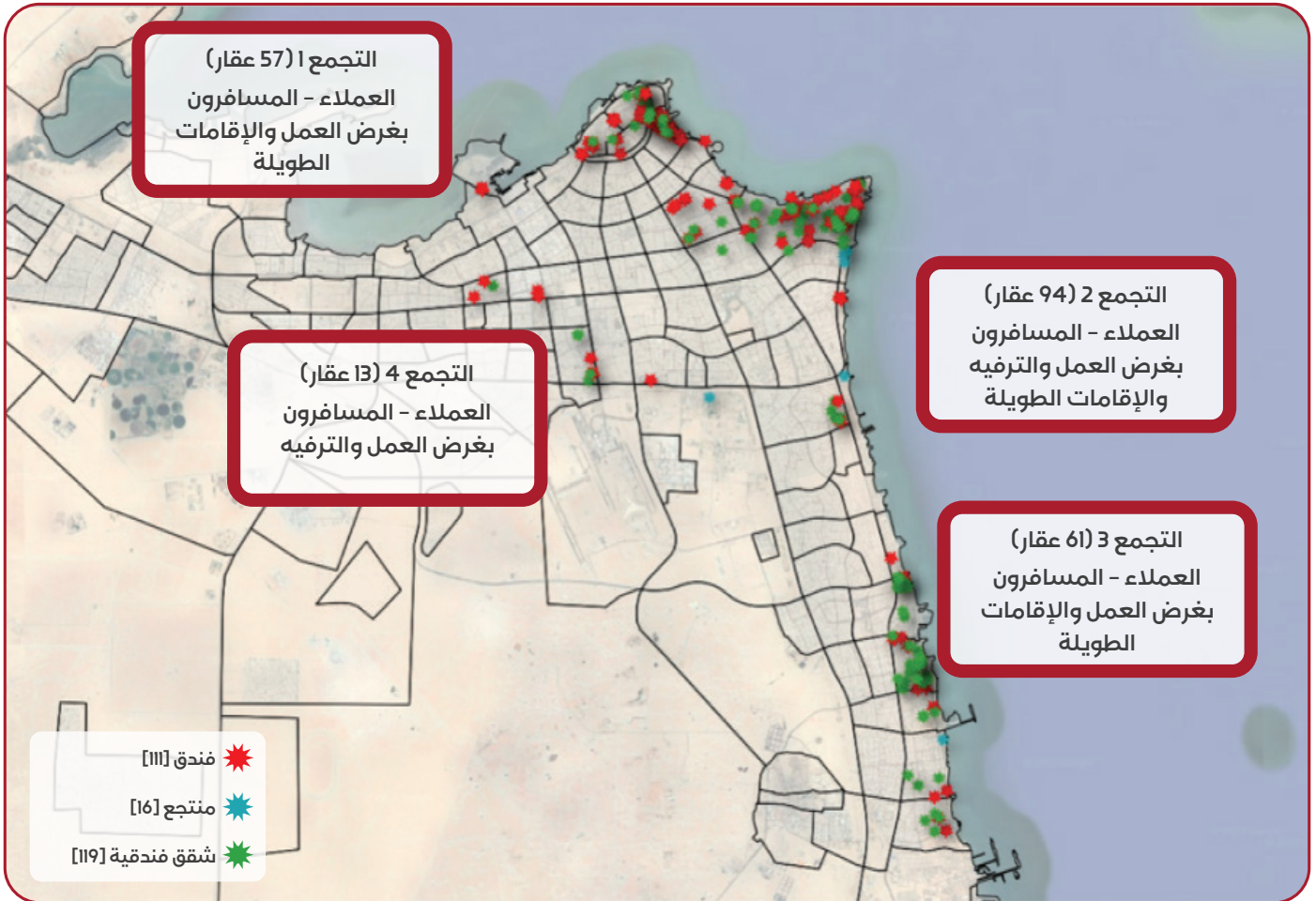
المنتجات		الشقق الفندقية		الفنادق		البند
بدون علامة تجارية	علامة تجارية (خمس نجوم وأربع نجوم)	بدون علامة تجارية (مفروشة بشكل رئيسي ولكن غير مزودة بالخدمات)	علامة تجارية (خمس نجوم وأربع نجوم)	بدون علامة تجارية	علامة تجارية (خمس نجوم وأربع نجوم)	الجودة
+ 30	3	+ 100	3	+ 40	22	عدد العقارات
+ 2,000	950	+ 3,500	377	+ 11,000	4,851	عدد الغرف
• منتج الخبران • منتج صالح شهاب	• الجميرا • هيلتون	• أمايا ريزيدنس • ريلاكس إن	• شقق ماريوت الفندقية • ريزيدنس إن • شقق سفير الفنطاس	• كوتيننتال الكويت • كوستا ديل سول	• فور سبوزن • هيلتون جاردن إن • جراند حياة	أمثلة
• تتوفر فيها أماكن للمأكولات والمشروبات.	• تتوفر فيها أماكن للمأكولات والمشروبات.	• معظم العقارات ليست لديها أي مطاعم أو أماكن لتناول الطعام. • يتم تقديم وجبات الإفطار (حال توفرها) في الغرف.	• مكان واحد لتناول الطعام طوال اليوم يتسع لعدد 40 إلى 50 شخصاً كحد أقصى.	• 3 - 4 مطاعم في المتوسط لكل عقار.	• 4 - 5 مطاعم في المتوسط لكل عقار. • العديد من العقارات هي جزء من مشروع متعدد الاستخدامات يضم مراكز تجارية تحتوي على المطاعم والكافيهات.	المأكولات والمشروبات
طلب خارجي أو أجنبي: سفر بغرض العمل أو بغرض الترفيه + الطلب المحلي: السياحة الداخلية.	طلب خارجي أو أجنبي: سفر بغرض العمل أو بغرض الترفيه + الطلب المحلي: السياحة الداخلية.	طلب خارجي أو أجنبي: سفر بغرض العمل أو بغرض الترفيه + الطلب المحلي: الإقامة الطويلة.	طلب خارجي أو أجنبي: سفر بغرض العمل أو بغرض الترفيه + الطلب المحلي: الإقامة الطويلة.	طلب خارجي أو أجنبي: سفر بغرض العمل أو بغرض الترفيه.	طلب خارجي أو أجنبي: سفر بغرض العمل أو بغرض الترفيه.	نوع الطلب

المصدر: تقديرات استيتير.

تجمعات الضيافة في الكويت

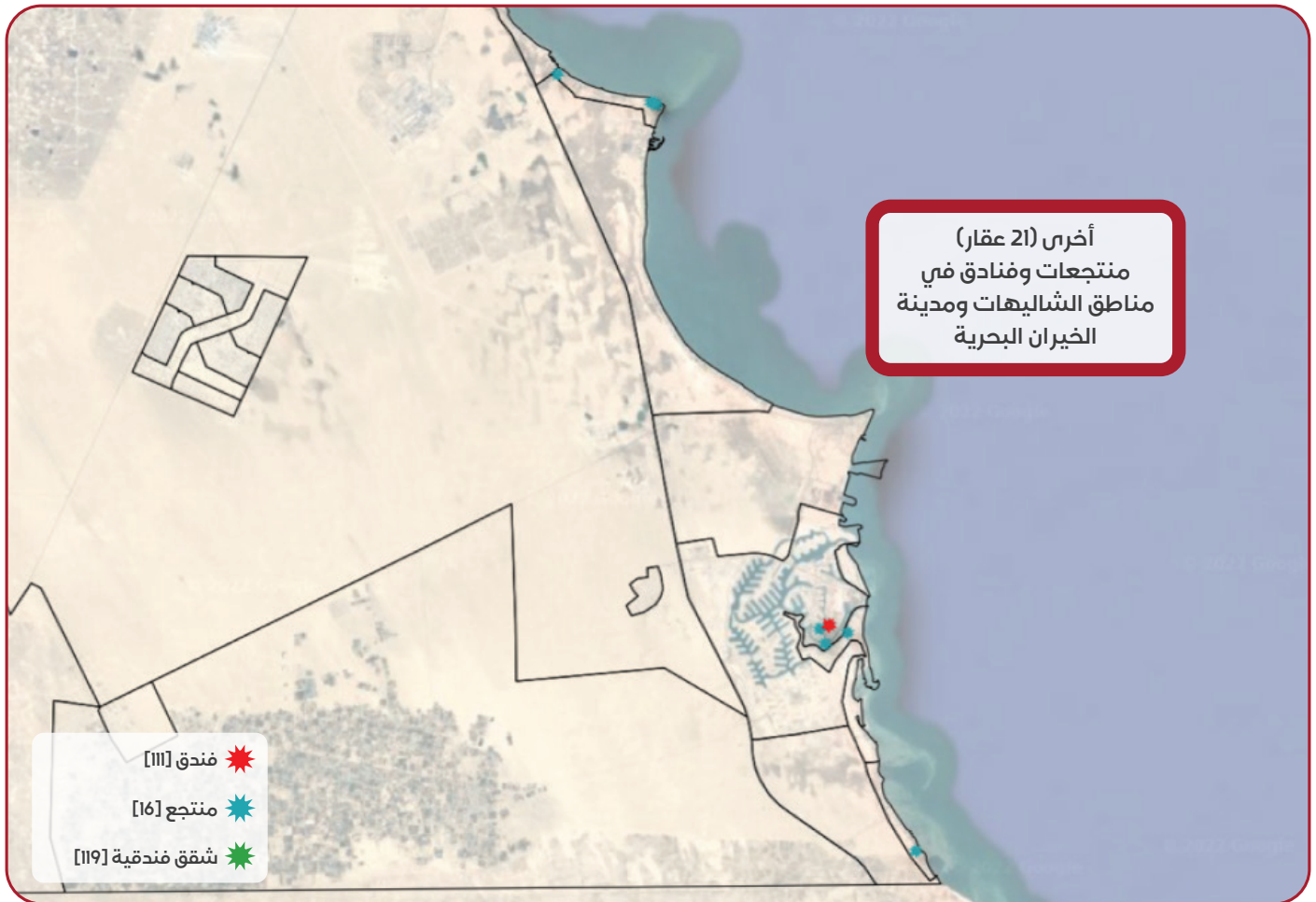
تُظهر الخريطة هنا إنتشاراً شاملاً لعقارات الضيافة في دولة الكويت مع بعض التجمعات المتميزة إلى حد ما:

- تغطي الخريطة 246 عقاراً نعتقد أنها تشمل أكثر من 90% من هذا القطاع في دولة الكويت.
- التجمع 1: يضم مدينة الكويت وبنيد القار؛ تستهدف عقارات الضيافة هنا بشكل رئيسي المسافرين من رجال الأعمال.
- التجمع 2: يضم منطقتي السالمية وحولي؛ حيث تجذب هذه المناطق المسافرين من رجال الأعمال والسياح وأصحاب الإقامة الطويلة.
- التجمع 3: يضم مناطق الفنتاس وأبو حليفة والمهبولة والفحيحيل؛ تحتوي هذه المناطق على عقارات تجذب بشكل رئيسي المسافرين من رجال الأعمال القادمين لزيارة الشركات النفطية والإقامة الطويلة.
- التجمع 4: حديث نسبياً ويشمل الفنادق الملحقة بـ "مجمع الأفيوز" و"مجمع 360"، كما يضم هذا التجمع فنادق إنتركونتيننتال وكراون بلازا والفنادق في منطقة الفروانية، التي تجذب الفعاليات الحكومية بشكل عام.



المصدر: تقديرات استيتير.

- هناك 21 عقاراً ليست جزءاً من أي تجمع رئيسي. يظهر بعضها في الخريطة أدناه.
- تُظهر الخريطة الجزء الجنوبي من دولة الكويت والذي يضم العديد من مناطق الشاليهات ومدينة الخيران البحرية المعروفة أيضاً بإسم مدينة صباح الأحمد البحرية.
- يوجد هنا تسعة عقارات؛ ثمانية منها هي عبارة عن منتجعات، ويوجد أيضاً فندق صغير في مدينة الخيران البحرية.
- تضم مدينة الخيران البحرية المئات من الفلل والشقق المستقلة التي يتم تشغيلها كأماكن ضيافة شبيهة بطريقة عرض وإستقطاب الناس عبر موقع "Airbnb".



المصدر: تقديرات استيتتر.



نمط التجميع له تأثيرات مهمة

إن نمط التجمعات الموضح على الخريطة له تأثيرات مهمة على نوع العقار في الموقع المعني وتركيبه وحداته:

- نتيجة لذلك، أدرجنا أدناه العوامل الرئيسية التي أدت إلى تطور كل تجمع.
- لا يُعد الموقع المذكور في منطقة صباح السالم جزءاً من أي من التجمعات الأربعة الرئيسية. وبالتالي، يجب على مطور عقار الضيافة في منطقة صباح السالم إختيار نمط الإستخدام وطريقة التطوير الصحيحة وعدد الوحدات المناسبة.

البند	التجمع 1	التجمع 2	التجمع 3	التجمع 4	أخرى
عدد العقارات	57	94	61	13	21
المواقع	مدينة الكويت وبنيد القار	السالمية، حولي، الشعب والجابرية	أبو حليفة، الفنطاس، المهبولة، الفحيحيل والمنقف	الفروانية، خيطان، الري والرقعي	مواقع متنوعة: مناطق الشاليهات والخيران البحرية وصباح السالم وغيرها.
العوامل الرئيسية	<ul style="list-style-type: none"> تستحوذ مدينة الكويت على 70% من مخزون المساحات المكتبية وبالتالي تولد طلباً على السفر بغرض العمل. مع وجود حصة عالية من القوى العاملة، تولد مدينة الكويت طلباً على الإقامة الطويلة أيضاً. توفر الأراضي المخصصة بشكل مناسب لتطوير عقارات الضيافة. 	<ul style="list-style-type: none"> يتوفر في السالمية وحولها 15-20% من المساحات المكتبية مما يولد طلباً على السفر بغرض العمل. توفر الأراضي المخصصة بشكل مناسب لتطوير عقارات الضيافة. وجود العديد من الأماكن التجارية والترفيهية والتي تولد طلباً على السفر الترفيهي والسياحة الداخلية. 	<ul style="list-style-type: none"> القرب من المنشآت النفطية التي تولد طلباً على السفر بغرض العمل والإقامة الطويلة. توفر الأراضي المخصصة بشكل مناسب لتطوير عقارات الضيافة. وجود العديد من الأماكن التجارية والترفيهية والتي تولد طلباً على السفر الترفيهي والسياحة الداخلية. 	<ul style="list-style-type: none"> مراكز التسوق الرئيسية: "مجمع الأفنيوز" و"مجمع 360"، التي تولد الطلب على السفر الترفيهي. الطلب الناتج عن إقامة الاجتماعات والمؤتمرات والمعارض، لا سيما من قبل القطاع الحكومي. توفر الأراضي المخصصة بشكل مناسب لتطوير عقارات الضيافة. 	<ul style="list-style-type: none"> تبرز بعض المواقع بميزات فريدة؛ مثل مناطق الشاليهات والبحرية، التي تعتبر وجهات ترفيهية على الواجهة البحرية، مما يخلق طلباً على السفر الترفيهي والسياحة الداخلية. توفر الأراضي المخصصة بشكل مناسب لتطوير عقارات الضيافة.

المصدر: تقديرات استيتير.

الطلب على قطاع الضيافة في الكويت

إن فهم الطلب على قطاع الضيافة بشكل واضح يعتبر أمراً بالغ الأهمية للوصول إلى الإستنتاجات المناسبة:

- إستناداً إلى آراء الخبراء العقاريين المتخصصين بهذا المجال، قمنا بتصنيف طلبات الضيافة. حيث تشكل الطلبات الخارجية نسبة تتراوح من 40% إلى 45% من الإجمالي، وتتألف من عنصرين - السفر لأغراض الترفيه بنسبة تتراوح من 25% إلى 30%، والسفر لأغراض العمل بنسبة تتراوح من 15% إلى 20%.
- ومن بين هذين الجانبين، يتضح لنا أن السفر الترفيهي غالباً ما يكون مرتبطاً بالتسوق والترفيه. كما تشتهر دولة الكويت بوجود بعض من أفضل مراكز التسوق في المنطقة مثل "مجمع الأفنيوز" و"مجمع 360". حيث تجذب هذه المجمعات المتسوقين من دول مختلفة بما في ذلك المملكة العربية السعودية ودول أخرى.
- إفتتاح "مجمع الخيران" مؤخراً سيزيد من جاذبية الطلب السياحي للزوار القادمين من المملكة العربية السعودية نظراً لقرب الموقع من الحدود مع المملكة.
- يتمحور معظم الطلب على الضيافة في دولة الكويت حول الطلب المحلي، حيث تشكل السياحة الداخلية ما يقرب من 20% إلى 25% من هذا الطلب، بينما تشكل الإقامة الطويلة نسبة تتراوح من 25% إلى 30%.
- نلاحظ أن تفصيل الطلب ديناميكي ويستند بالكامل إلى آراء خبراء متخصصين في هذا المجال على المستوى المحلي.
- علاوة على ذلك، فإن سياحة الأعمال والترفيه في الكويت مقيدة بسبب سياسة التأشيرات الصارمة التي تفرضها الحكومة. وسيتغير هذا الأمر مع تطبيق نظام التأشيرة الموحدة في دول مجلس التعاون الخليجي.
- مع تطبيق هذا النظام، قد نلاحظ زيادة في الطلب من قبل المقيمين في دول مجلس التعاون الخليجي (المواطنين والوافدين) لزيارة الكويت لأغراض الترفيه؛ وذلك بسبب وجود مراكز تسوق فاخرة في دولة الكويت.



المصدر: تقديرات استيتير.



مؤشرات أداء الضيافة في الكويت تتعافى من جائحة كورونا

يوضح الجدول رقم 6 مؤشرات الأداء الرئيسية للفنادق والشقق الفندقية ذات العلامات التجارية المعروفة:

- بلغت نسبة إشغال الفنادق التي تضم 4,851 غرفة فندقية حوالي 49.2%، وبلغ متوسط السعر اليومي لهذه الفنادق 75.1 دينار كويتي (شاملاً وجبة الإفطار) في الربع الأول من عام 2024.
- ومع وجود 377 شقة فندقية فقط (تتبع لثلاثة فنادق: ريزيدنس إن، وشقق ماريوت الفندقية، وشقق سفير الفنتاس)، بلغت نسبة الإشغال 63.2% في الربع الأول من عام 2024، بمتوسط سعر يومي يبلغ 52.4 دينار كويتي.
- في كلتا الحالتين، شهدت معدلات الإشغال ومتوسط السعر اليومي تعافياً جيداً في مرحلة ما بعد جائحة كورونا.
- على الرغم من أن معدلات الإيراد اليومي تعافت بالكامل لتعود إلى مستويات ما قبل الجائحة، إلا أن معدلات الإشغال لم تصل إلى نفس مستوياتها.
- تجدر الإشارة إلى أن البيانات الواردة في هذا الجدول تم الحصول عليها من مختلف مالكي العقارات في دولة الكويت.

مؤشرات الأداء الرئيسية للفنادق والشقق الفندقية ذات العلامات التجارية المعروفة

جدول رقم 6

2024 (الربع الأول)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	البند
الفنادق (ذات العلامات التجارية)							
4,851	4,741	4,501	4,366	3,674	3,674	3,674	عدد الغرف (ذات العلامات التجارية)
1,771 ألف	1,730 ألف	1,643 ألف	1,594 ألف	1,341 ألف	1,341 ألف	1,341 ألف	عدد الليالي المتاحة
49.2%	47.3%	40.2%	32.7%	21.4%	53.3%	53.8%	نسبة الإشغال
871 ألف	819 ألف	660 ألف	521 ألف	287 ألف	715 ألف	721 ألف	عدد الليالي المستغلة
75.1 د.ك	73.2 د.ك	72.1 د.ك	70.2 د.ك	69.8 د.ك	74.2 د.ك	73.4 د.ك	متوسط السعر اليومي
الشقق الفندقية (ذات العلامات التجارية)							
377	377	213	213	213	213	213	عدد الغرف (ذات العلامات التجارية)
138 ألف	138 ألف	78 ألف	78 ألف	78 ألف	78 ألف	78 ألف	عدد الليالي المتاحة
63.2%	60.8%	52.6%	27.2%	18.9%	63.1%	62.3%	نسبة الإشغال
83 ألف	83 ألف	41 ألف	21 ألف	15 ألف	49 ألف	48 ألف	عدد الليالي المستغلة
52.4 د.ك	51.2 د.ك	47.2 د.ك	44.6 د.ك	43.4 د.ك	48.7 د.ك	47.0 د.ك	متوسط السعر اليومي

جميع الأسعار تشمل وجبة الإفطار ولكنها لا تشمل رسوم الخدمة.
المصدر: تقديرات استيتير.

الأسعار اليومية للفلل والشاليهات

يوضح الجدول رقم 7 الأسعار اليومية للمنتجات التسعة:

- لا تتوفر مؤشرات الأداء الرئيسية الكاملة للمنتجات مع معدلات الإشغال سواءً للمنتجات التي تحمل علامة تجارية أو تلك التي لا تحملها. ومع ذلك، قمنا بجمع الأسعار اليومية لهذه العقارات وعرضها هنا في الجدول رقم 7.
- المنتجان اللذان يحملان علامة تجارية عالمية هما من المنتجات ذات الأسعار المرتفعة ولديهما نسبة إشغال جيدة بشكل عام.
- كما تجذب منتجات الشاليهات السبعة (والتي لا تحمل علامات تجارية) عدداً كبيراً من الزوار وتتجاوز الأسعار في عطلات نهاية الأسبوع مبلغ 350 إلى 400 دينار كويتي لليلة الواحدة في الوحدات المكونة من 3 غرف نوم.
- بصفة عامة، تحظى هذه العقارات بطلب جيد وتحافظ على نسبة إشغال تتجاوز نسبة 60% طوال العام.
- تحتضن مدينة صباح الأحمد البحرية مئات العقارات التي توفر الإقامة للضيوف. تتمثل هذه العقارات في شاليهات مستقلة أو مجموعات من الشاليهات المتجاورة.
- كما أن الأسعار اليومية لهذه الشاليهات المستقلة تتراوح بين 100 - 150 دينار كويتي لأيام الأسبوع العادية، وبين 150 - 200 دينار كويتي لعطلات نهاية الأسبوع.

الأسعار اليومية للفلل والشاليهات في المنتجات

جدول رقم 7

الرقم	العقار	أسعار الأيام العادية	أسعار عطلة نهاية الأسبوع
1	*منتج هيلتون	275 - 350 د.ك	350 - 400 د.ك
2	*منتج الجميرا	800 - 900 د.ك	900 - 1,000 د.ك
3	منتج صالح شهاب	170 - 200 د.ك	200 - 250 د.ك
4	منتج سيشيل الجليعة	200 - 250 د.ك	275 - 350 د.ك
5	منتزه خليفة	220 - 250 د.ك	280 - 320 د.ك
6	منتج شاليهات الهلالية	260 - 290 د.ك	290 - 330 د.ك
7	منتزه الوطنية	280 - 300 د.ك	300 - 350 د.ك
8	منتزه الخيران	250 - 300 د.ك	350 - 425 د.ك
9	منتج الجون	-	-

* الأسعار هنا تشمل الفلل / الشاليهات فقط.
* جميع الأسعار تشمل وجبة الإفطار ولكنها لا تشمل رسوم الخدمة.

المصدر: تقديرات استيتنر.

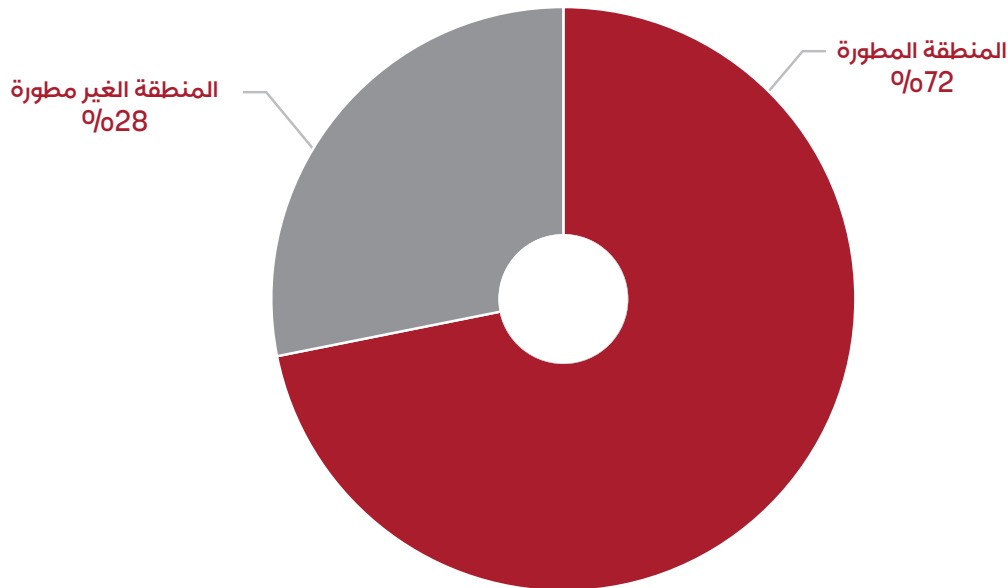
▼ قطاع العقار المصرفي

مقدمة

- خُصّصت الكويت على أراضيها منطقتان صناعيتان حرفيتان كملكية خاصة هما منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، ومنطقة العارضية الحرفية.
- تم عرض هاتين المنطقتين على الخرائط في الصفحة التالية.
- من إجمالي مساحة الأراضي التي تبلغ 817,516 متر مربع، تبلغ مساحة أراضي منطقة العارضية الحرفية 364,030 متر مربع، بينما تبلغ مساحة أراضي منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية 453,487 متر مربع. نلاحظ أن هذه المساحات تمثل مجموع المساحات لجميع قطع الأراضي (الأراضي القابلة للتطوير).
- يُظهر الرسم البياني رقم 6 أنه حتى عام 2023، تم تطوير مساحة تقارب 587,495 متر مربع من مساحة الأراضي القابلة للتطوير، مقابل 230,021 متر مربع بقيت على حالها غير مُطوّرة. تم الحصول على هذه البيانات باستخدام صور الأقمار الصناعية من "جوجل".
- هناك 444 قطعة أرض في منطقة العارضية الحرفية، و 470 قطعة أرض في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية.

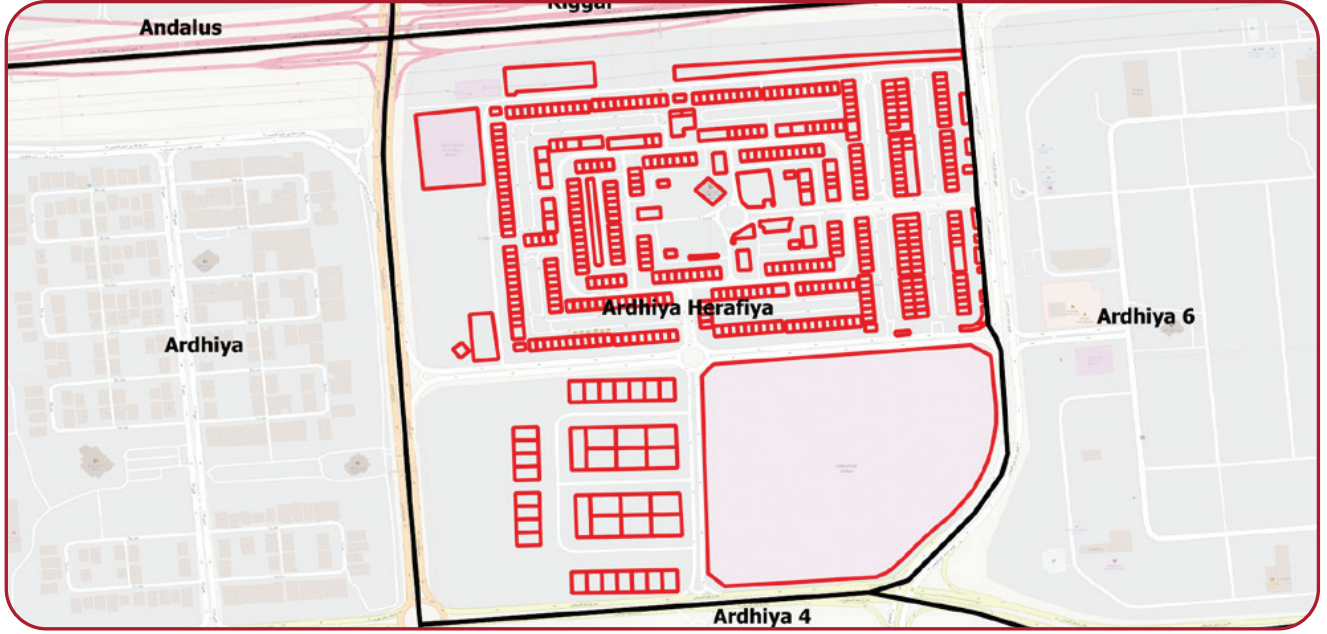
الرسم البياني 6

إجمالي مساحة الأراضي (متر مربع) ونسبة التطوير (2023)





موقع ومساحات الأراضي في المناطق الحرفية في دولة الكويت



إجمالي مساحة قطع الأراضي
364,030 متر مربع



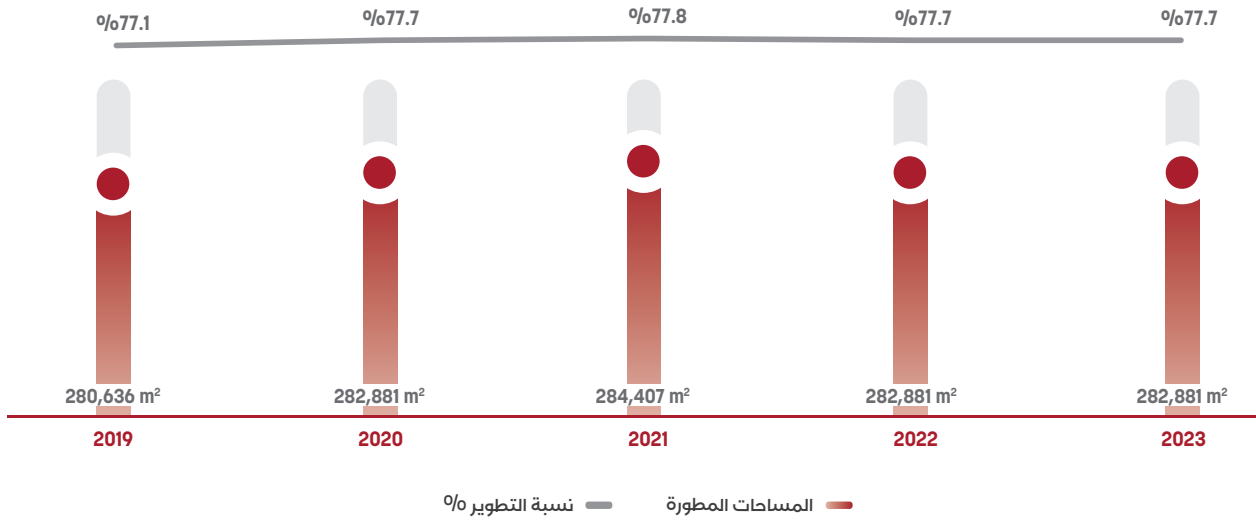
إجمالي مساحة قطع
453,487 متر مربع

التغير السنوي في معدل التطوير في منطقة العارضية الحرفية منذ 2019

- تُسهل صور الأقمار الصناعية المتاحة للسنوات السابقة، تحليل اتجاهات التطوير في منطقة العارضية الحرفية. يوضح الرسم البياني رقم 7 نسبة التطوير على أساس سنوي في منطقة العارضية الحرفية.
- بلغت نسبة الأراضي المطورة 77.1% في عام 2019، ثم ارتفعت إلى 77.7% في عام 2023، مع متوسط تغير سنوي في نسبة التطوير بلغ 0.15%.
- خلال السنوات الخمس الماضية، تم تطوير مساحة تقدر بحوالي 2,245 متر مربع في منطقة العارضية الحرفية. تعتبر هذه المساحة صغيرة جداً وضيئلة مقارنةً بفترة الخمس سنوات.

الرسم البياني 7

نسبة التطوير السنوي - منطقة العارضية الحرفية



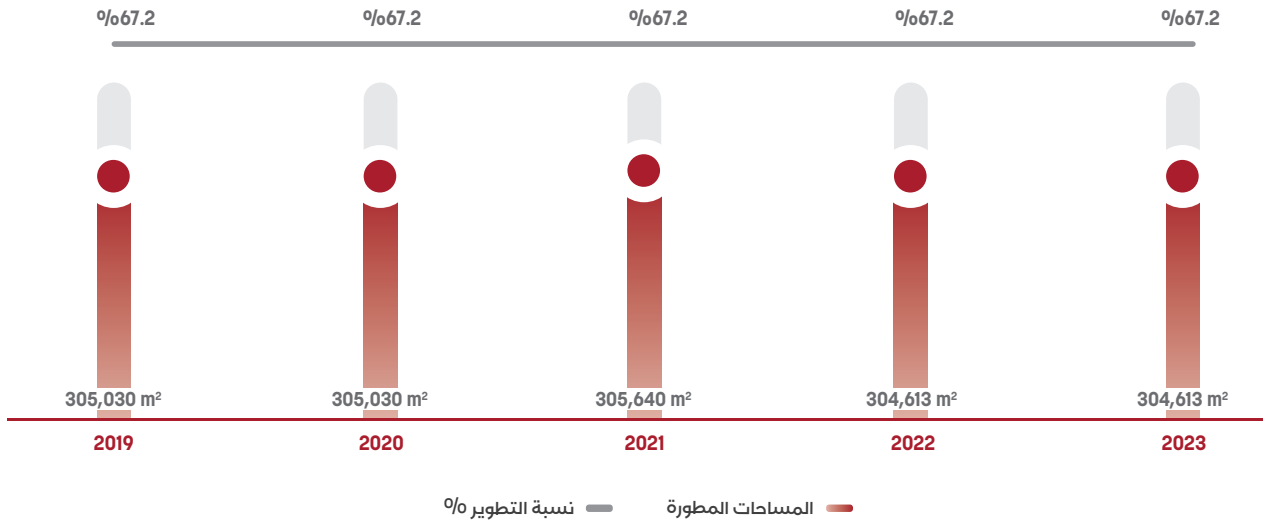


التغير السنوي في معدل التطوير في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية منذ 2019

- يوضح الرسم البياني رقم 8 اتجاهات التطوير السنوية في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، حيث بقيت الأنشطة التطويرية شبيهة معدومه بين عامي 2019 و 2023.
- خلال السنوات الخمس الماضية، تم تقليص نحو 417 متر مربع من مساحة الأراضي المبنية في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية.

الرسم البياني 8

نسبة التطوير السنوي - منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية



الصفقات في القطاع الحرفي

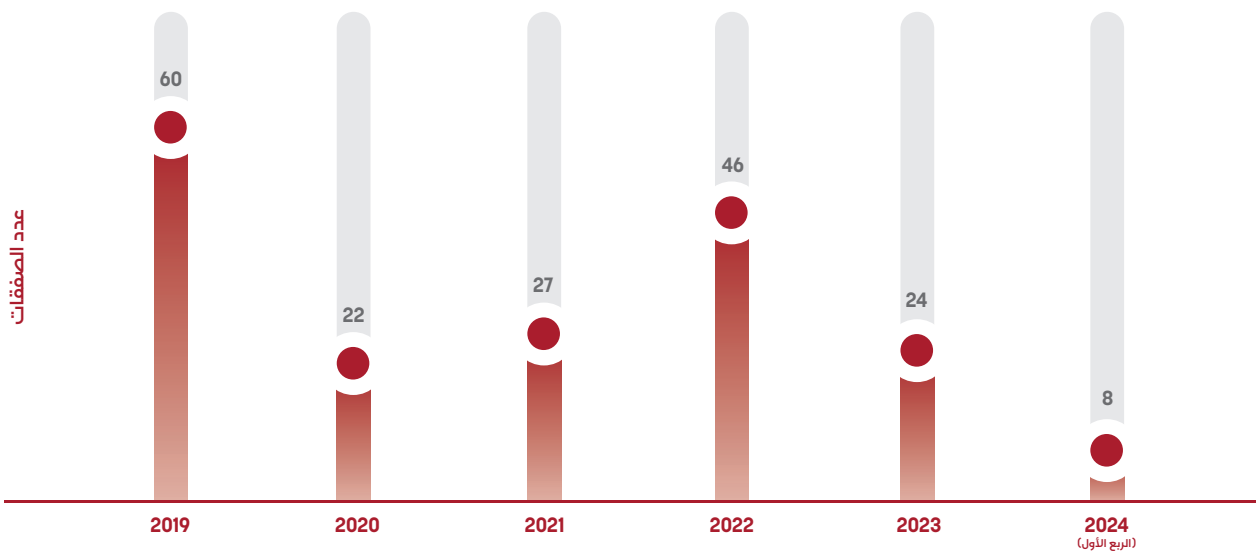
نناقش في هذا التقرير اتجاهات الصفقات في القطاع الحرفي من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024. يتم تحليل الصفقات من خلال متابعة بيع الأراضي والعقارات في الكويت. يوضح الرسم البياني رقم 9 إجمالي عدد صفقات البيع في القطاع الحرفي في الكويت من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024 (أحدث البيانات المُتاحة).

- جميع الصفقات المشار إليها في الرسم البياني كانت في منطقتي العارضية الحرفية وغرب أبو فطيرة الحرفية.
- شهدت الصفقات إنخفاضاً في عام 2020 نتيجة لتداعيات جائحة كورونا، تلاه إنتعاش تدريجي حتى عام 2022، حيث إنخفض حجم الصفقات بنسبة 48% بسبب عوامل متعددة أثرت على السوق، مثل إرتفاع أسعار الفائدة وتشبُّع السوق وإنخفاض العرض.
- تجدر الإشارة إلى أن الصفقات الموضحة في الرسم البياني تمثل الصفقات المُسجلة لدى وزارة العدل ولا تشمل التحويلات الداخلية التي تتم من خلال البنوك الممولة.
- يظهر الرسم أدناه متوسط قيمة الصفقات للأراضي والعقارات المطورة. حيث بلغ متوسط سعر الصفقات للأراضي 2,693 دينار كويتي للمتر المربع الواحد، بينما بلغ متوسط الصفقات للعقارات المطورة 3,295 دينار كويتي للمتر المربع.
- ويمثل الفرق البالغ 602 دينار كويتي (3,295 دينار كويتي - 2,693 دينار كويتي) لكل متر مربع متوسط قيمة تطوير العقار.

متوسط سعر صفقات الأراضي = 1,010,000 دينار كويتي	متوسط مساحة الأرض لصفقات الأراضي = 375 متر مربع	متوسط سعر الصفقات العقارية للأراضي المطورة = 1,393,785 دينار كويتي	متوسط مساحة الأراضي لجميع الصفقات العقارية للأراضي المطورة = 423 متر مربع
--	--	---	--

الرسم البياني 9

صفقات القطاع الحرفي من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024



المصدر: بيانات وزارة العدل.

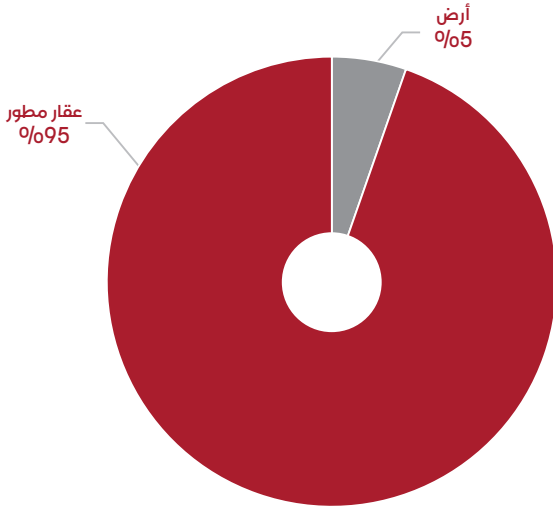


صفقات العارضية الحرفية وغرب أبو فطيرة الحرفية

- بلغ عدد الصفقات في القطاع الحرفي 186 صفقة منذ عام 2019 وحتى الربع الأول من عام 2024.
- يشير الرسم البياني رقم 10 إلى تفضيل المستثمرين في جميع العقارات الحرفية لشراء العقارات المطورة وربما يعود ذلك إلى قيود العرض المتاحة في سوق البيع.
- تمثل الأراضي 5% فقط من إجمالي الصفقات من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024، بينما تمثل العقارات المطورة 95% من إجمالي الصفقات. وهذا الإتجاه هو نفسه عند الإطلاع على المنطقتين كل على حده.
- نلاحظ أن منطقة العارضية الحرفية تسيطر عليها مجاميع معينة في ملكية العقارات مقارنةً بمنطقة غرب أبو فطيرة الحرفية التي تتوزع فيها الملكيات العقارية بشكل أكثر مما يعكس بدقة إتجاهات السوق الفعلية.

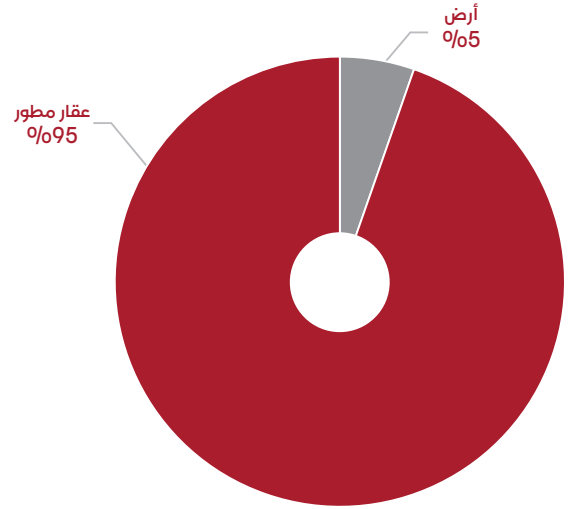
الرسم البياني 11

نوع الصفقات في منطقة العارضية الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024



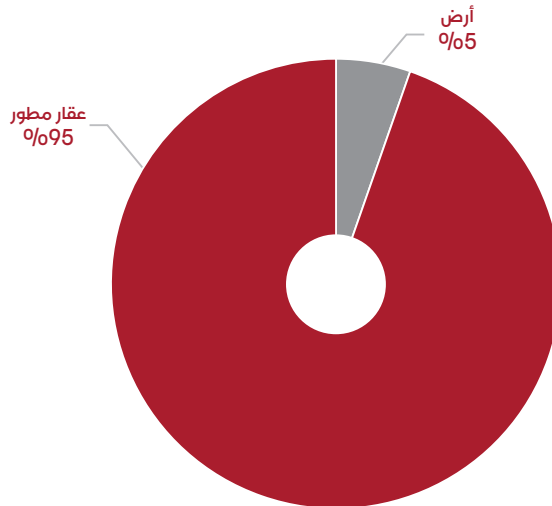
الرسم البياني 10

نوع الصفقات في القطاع الحرفي من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024



الرسم البياني 12

نوع الصفقات في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024



المصدر: بيانات وزارة العدل.

القطاع الحرفي: متوسط سعر المتر المربع خلال آخر 5-6 سنوات

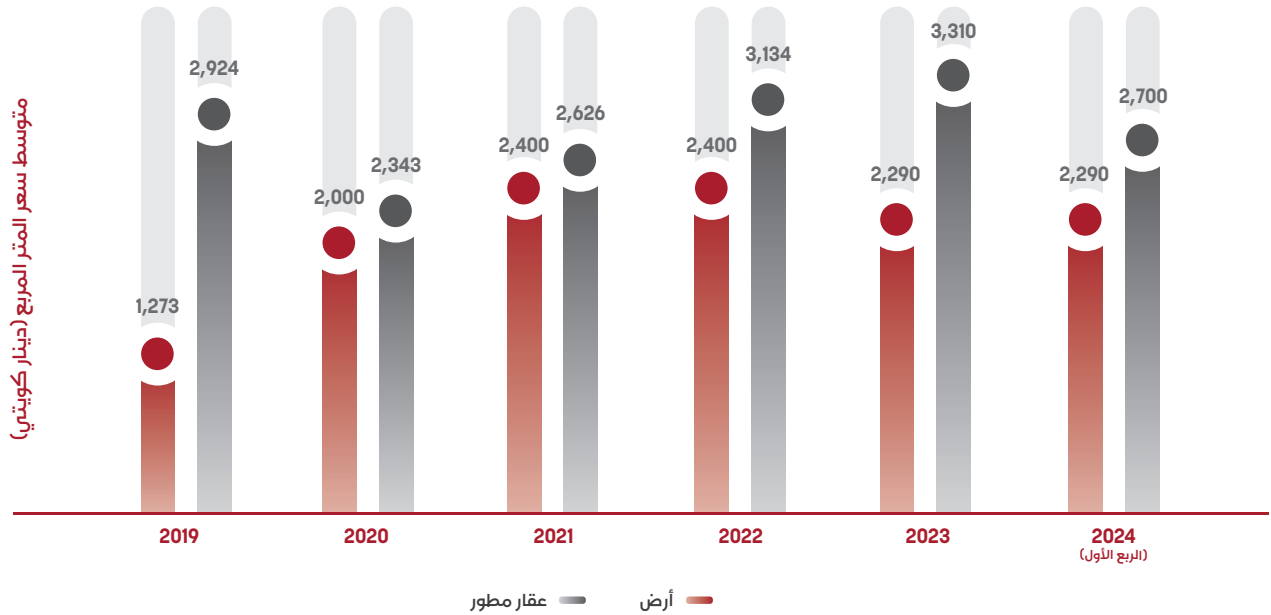
متوسط السعر في الربع الأول من عام 2024 لمنطقة غرب أبو فطيرة الحرفية كما هو موضح في الرسم البياني رقم 13 هو:

■ الأراضي: 2,290 دينار كويتي للمتر المربع.

■ العقارات المطورة: 2,700 دينار كويتي للمتر المربع.

الرسم البياني 13

سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية



* في حال لم تُجر صفقات في الربع الأول من عام 2024، سيتم تعديل السعر إستناداً إلى العام السابق.
المصدر: بيانات وزارة العدل.

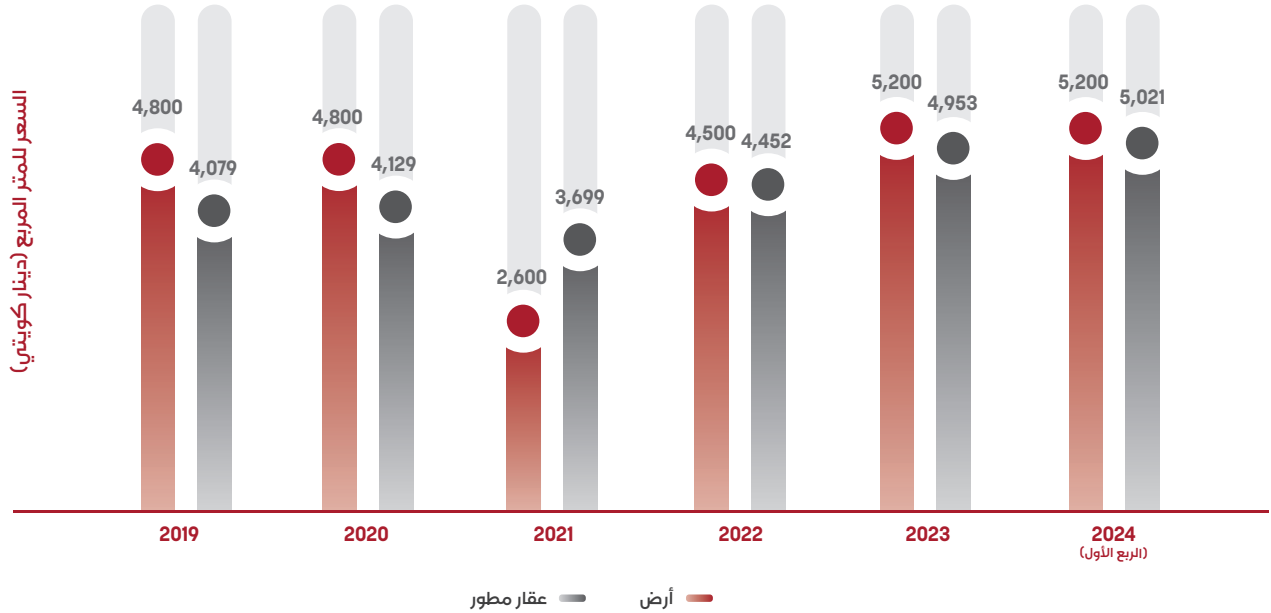


متوسط السعر في الربع الأول من عام 2024 لمنطقة العارضية الحرفية كما هو موضح في الرسم البياني 14 هو:

- الأراضي: 5,200 دينار كويتي للمتر المربع.
- العقارات المطورة: 5,021 دينار كويتي للمتر المربع.
- نلاحظ أن متوسط سعر صفقات الأراضي أعلى من متوسط سعر صفقات العقارات المطورة، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الأراضي المعروضة تكون عادةً في مواقع أكثر تميزاً من العقارات المطورة المعروضة.

الرسم البياني 14

سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية



* في حال لم تُجر صفقات في الربع الأول من عام 2024، سيتم تعديل السعر إستناداً إلى العام السابق.
المصدر: بيانات وزارة العدل.

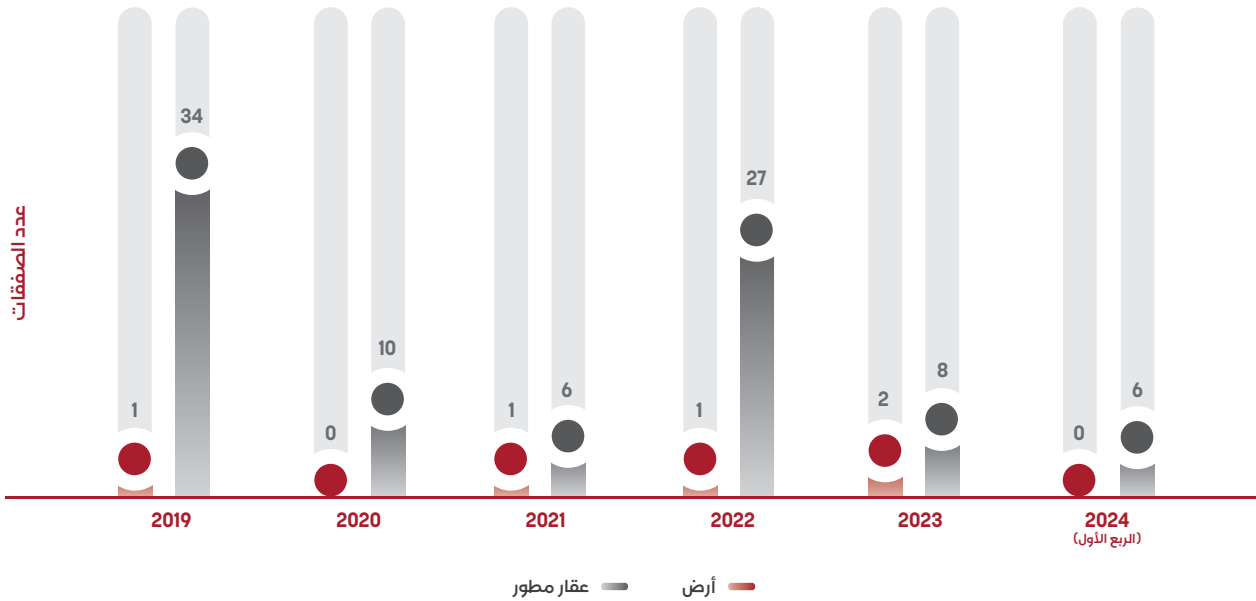
- الأسعار أعلى في العارضية الحرفية مقارنة بتلك في غرب أبو فطيرة الحرفية، وذلك بسبب قرب العارضية من المناطق التجارية والصناعية الرئيسية مثل الشويخ والربي والضجيج، مما يعزز الطلب في العارضية الحرفية. كما أن العارضية قريبة من جميع المناطق السكنية الرئيسية، وبالتالي تُعتبر موقعاً أفضل للعديد من الأنشطة الخاصة بالتخزين والمطابخ وغيرها.

صفقات منطقة العارضية الحرفية

- يوضح الرسم البياني رقم 15 عدد الصفقات مُقسمة حسب الأراضي والعقارات المطورة في منطقة العارضية الحرفية بين عام 2019 والربع الأول من عام 2024.
- بينما يعرض الرسم البياني رقم 16 التغير في متوسط سعر الصفقة لكل متر مربع.
- يرتبط متوسط تغير الأسعار ارتباطاً إيجابياً بالتغيرات في حجم الصفقات. فمع زيادة الصفقات يرتفع سعر المتر المربع الواحد.
- بقي السعر للمتر المربع مستقراً خلال جائحة كورونا في عام 2020، لكنه إنخفض بشكل ملحوظ في عام 2021، ثم شهد زيادة كبيرة بنسبة 73% مع زيادة الصفقات بنسبة 350% في عام 2022.

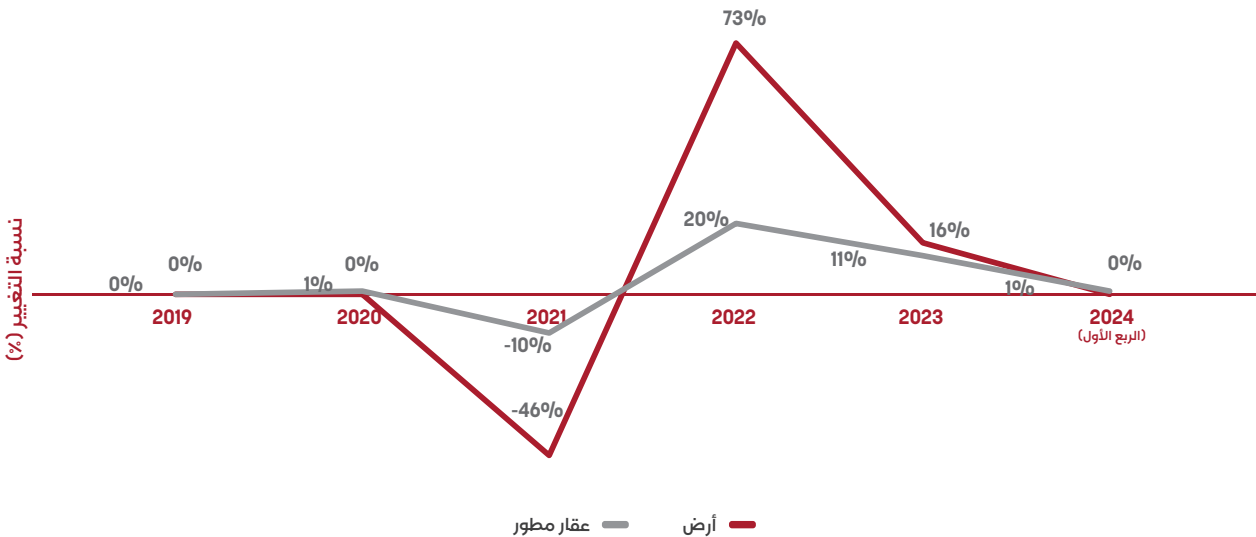
الرسم البياني 15

صفقات منطقة العارضية الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024



الرسم البياني 16

تغير سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية



المصدر: بيانات وزارة العدل.

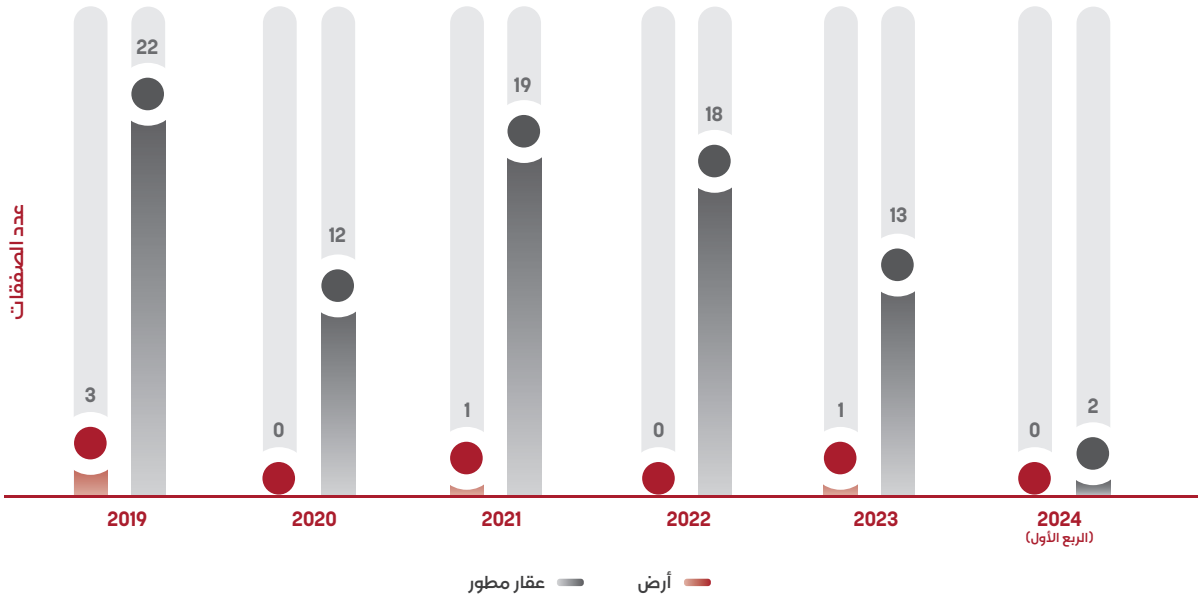


صفقات منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية

- يوضح الرسم البياني رقم 17 عدد الصفقات مُقسمة حسب الأراضي والعقارات المطورة في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية بين عام 2019 والربع الأول من عام 2024.
- كان هناك إنخفاض مُتّرد في حجم الصفقات من عام 2021 حتى الربع الأول من عام 2024، حيث كانت غالبية الصفقات عبارة عن عقارات مطورة.
- قد يكون ذلك بسبب ندرة الأراضي الشاغرة المعروضة وليس بسبب تفضيل المستثمرين.

الرسم البياني 17

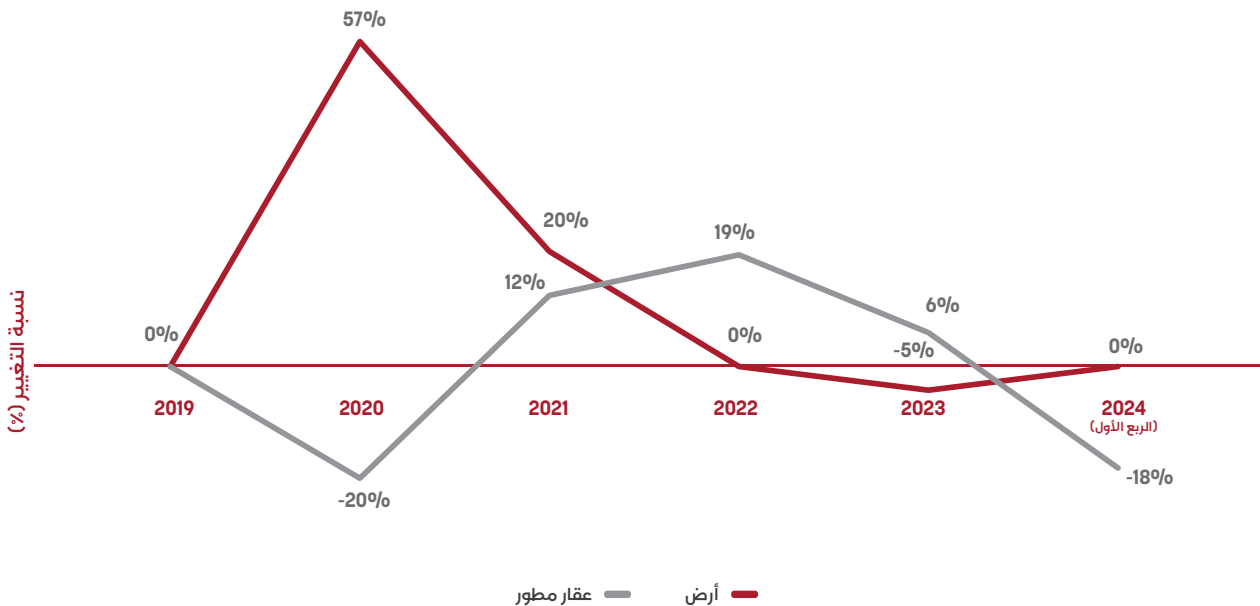
صفقات منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024



- يوضح الرسم البياني رقم 18 التغير في متوسط سعر الصفقة لكل متر مربع.
- يرتبط التغير في متوسط سعر المتر المربع الواحد إرتباطاً سلبياً بين الأراضي والعقارات المطورة.
- فمع إرتفاع متوسط سعر المتر المربع للأراضي، ينخفض متوسط سعر المتر المربع للعقارات المطورة والعكس صحيح.

الرسم البياني 18

تغير سعر المتر المربع في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية



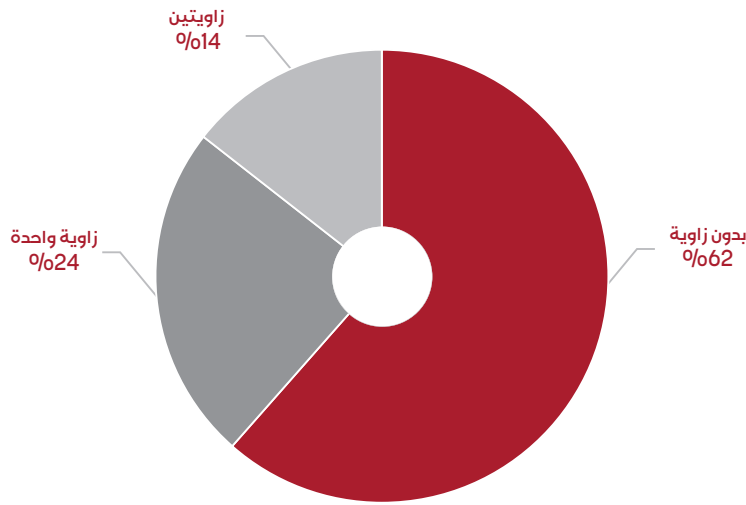
المصدر: بيانات وزارة العدل.

القطاع الحرفي: نوع الصفقات

- لقد قمنا أيضاً بتحليل الصفقات لملاحظة أي اتجاهات في خصائص الصفقات العقارية.
- وجدنا أن 62% من جميع الصفقات المسجلة من عام 2019 وحتى الربع الأول من عام 2024 لعقارات لا تحتوي على زوايا (الرسم البياني رقم 19).
- لا تشير هذه البيانات بالضرورة إلى نقص الإهتمام في العقارات ذات الزاوية وإنما إلى ندرة المعروض من هذا النوع في السوق.
- تتوزع الصفقات بنسبة تقريبية 1:1 حيث أن 43% من جميع القطع الحرفية لها زاوية واحدة أو أكثر، مما يعني أن الصفقات تتم وفقاً لسماوات الزوايا.

الرسم البياني 19

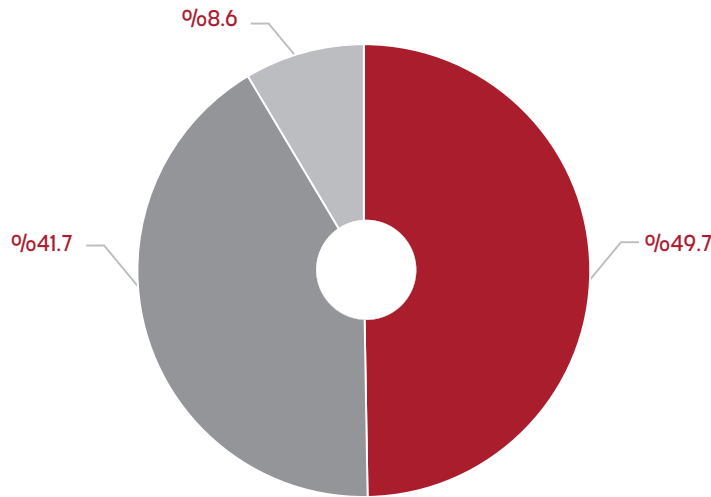
توزيع الصفقات بحسب الزوايا من عام 2019 حتى الربع الأول من عام 2024



- قمنا أيضاً بتحليل جميع العقارات في القطاع الحرفي حسب حجم العقار (الرسم البياني رقم 20):
- 50% أقل من أو يساوي 250 متر مربع.
- 42% بين 251 متر مربع إلى 500 متر مربع.
- 8% أكثر من 500 متر مربع.

الرسم البياني 20

مساحة أراضي القطاع الحرفي



أقل من أو يساوي 250 متر مربع 49.7% بين 251 متر مربع إلى 500 متر مربع 41.7% أكثر من 500 متر مربع 8.6%

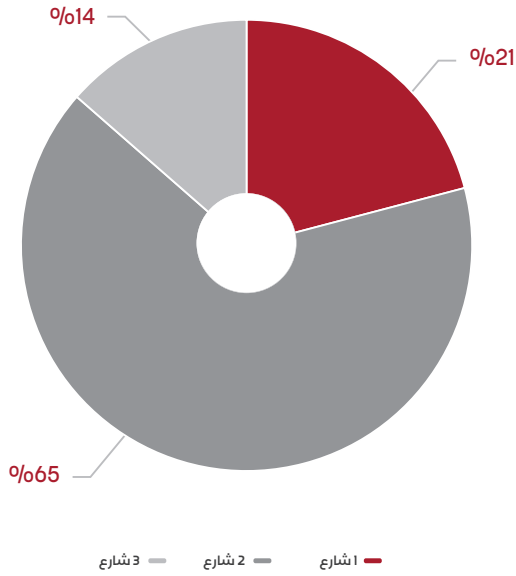
المصدر: بيانات وزارة العدل.



- تبين الرسوم البيانية رقم 21 و 22 نسب الصفقات الخاصة بالأراضي والعقارات المطورة التي تتميز بإطلالتها على شارع واحد أو اثنين أو ثلاثة شوارع.
- يُظهر الرسم البياني رقم 23 الإطلالة على شارع واحد أو اثنين أو ثلاثة شوارع لجميع القسائم في القطاع الحرفي.
- تتوازن صفقات الأراضي المطلّة على أكثر من شارع أما تلك المطلّة على شارع واحد فتزيد عنهم بنسبة 10%.
- أكثر من 50% من صفقات العقارات المطورة تُطل على شارعين. قد يرجع هذا التفضيل للمستثمرين بسبب الحاجة إلى مدخل خلفي أو منطقة تحميل ومدخل أمامي للعملاء، بالإضافة إلى توفيرها مرونة أكثر في التصميم العام.

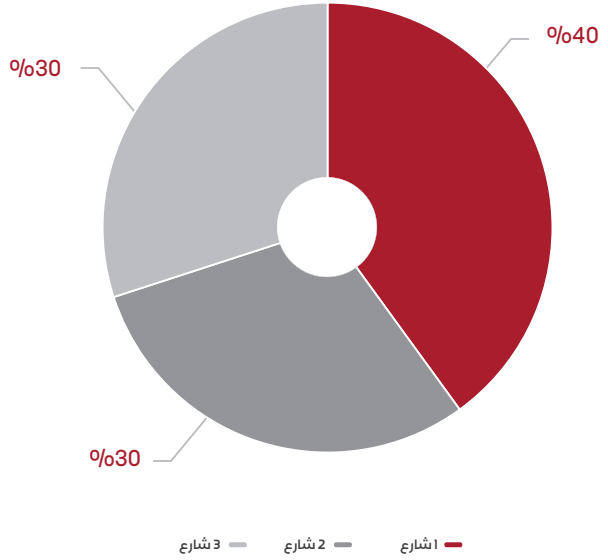
الرسم البياني 22

صفقات العقارات المطورة التي تُطل على شارع 1، 2، أو 3



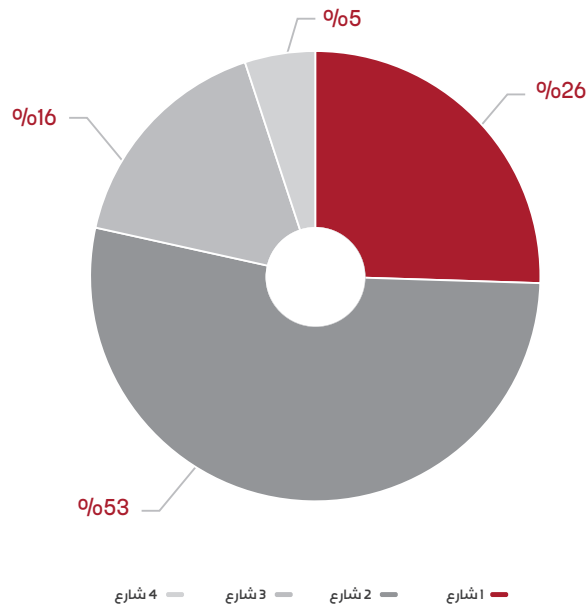
الرسم البياني 21

صفقات الأراضي التي تتميز بإطلالتها على شارع 1، 2، أو 3



الرسم البياني 23

أراضي القطاع الحرفي التي تتميز بإطلالتها على شارع 1، 2، 3، أو 4



قطاع المحلات التجارية والبيع بالتجزئة



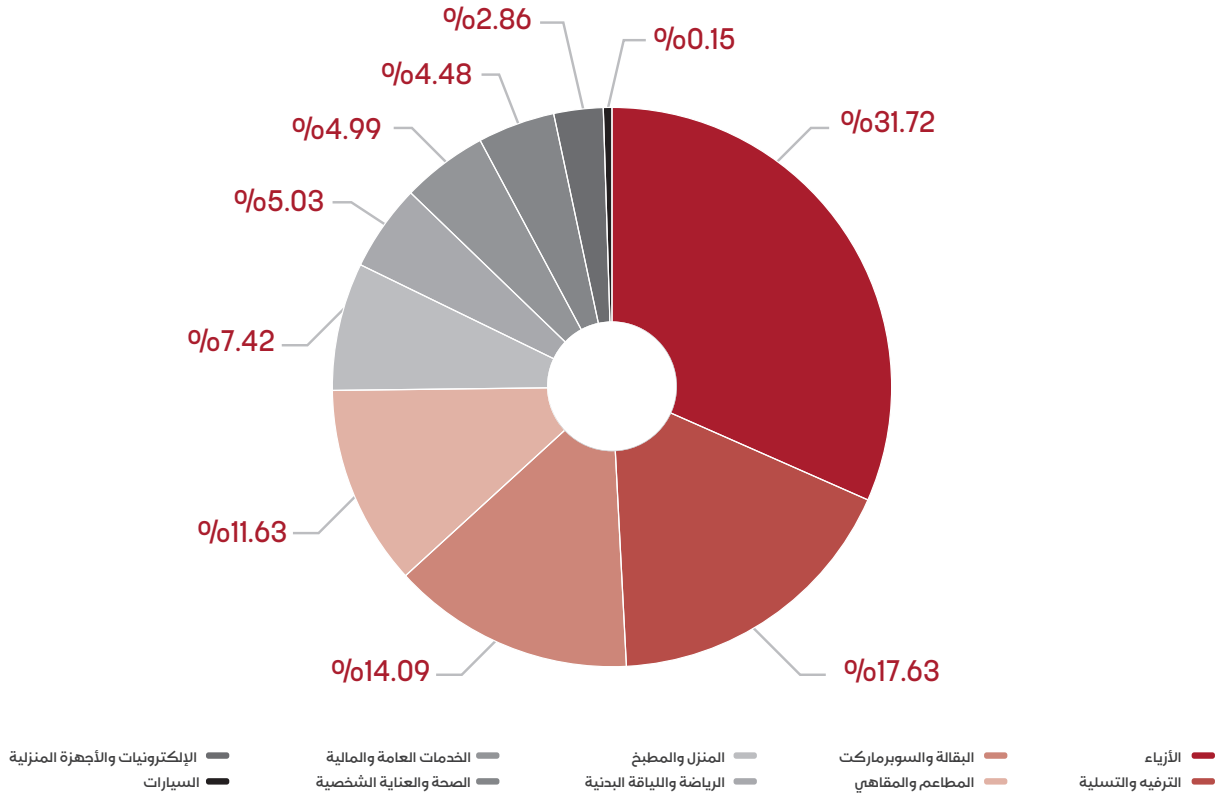
تركيبة المستأجرين هي المحرك الأساسي لنجاح المجمعات التجارية

ناقشنا في تقاريرنا السابقة حول قطاع التجزئة العديد من مؤشرات الأداء الرئيسية لهذا القطاع مثل معدلات الإيجار ونسب الإشغال والمساحات المتوفرة. وفي هذا التقرير سنناقش عاملاً حاسماً يؤثر على جميع هذه العوامل:

- تركيبة المستأجرين (Tenant Mix) هو العامل المُحدد والأكثر أهمية لنجاح المجمعات التجارية.
- تجلب تركيبة المستأجرين الإهتمام من الزوار، مما يؤدي بدوره إلى تحقيق المبيعات للمؤجرين في المجمعات التجارية. هذه المبيعات أو الإيرادات المُحتملة، تحدد بشكل أساسي معدلات الإيجار والإشغال في المجمع التجاري.
- الرسم البياني رقم 24 يوضح تنوع المستأجرين في قطاع التجزئة التجارية في دولة الكويت.
- تستحوذ الأزياء والألبسة والمنتجات ذات الصلة على الحصة الأكبر بنسبة 31.72%، تليها خدمات الترفيه والتسليّة بنسبة 17.63%.
- سنناقش في هذا التقرير التغييرات في تركيبة المستأجرين على مدى السنوات الثلاث الماضية وسنقارن أيضاً تركيبة المستأجرين في قطاع التجزئة في دولة الكويت مقارنة بالرياض والبحرين.

الرسم البياني 24

توزيع مساحات التأجير في قطاع التجزئة في دولة الكويت حسب فئات المستأجرين لعام 2024



المصدر: تقديرات استيتير.

تُظهر نسب الفئات المختلفة للمستأجرين إتجاهات السوق للمستقبل

يُبين الجدول رقم 8 توزيع فئات المستأجرين في قطاع التجزئة في دولة الكويت خلال السنوات القليلة الماضية. يجب الإشارة إلى أن النسب المئوية المعروضة تعكس المساحات القابلة للتأجير للمحلات:

- تشير البيانات إلى تراجع نسب إشغال عدة فئات في المجمعات التجارية، منها الأزياء، والترفيه والتسلية، والبقالة والسوبر ماركت، والمطاعم والمقاهي، وكذلك الفئة المتعلقة بمنتجات المنازل والمطابخ.
- بالمقابل، تُظهر فئات الرياضة واللياقة البدنية، والإلكترونيات والأجهزة المنزلية إتجاهات نمو متزايدة.
- تعتبر التجارة الإلكترونية وتغير المزيج الديموغرافي من بين العوامل الرئيسية التي تؤثر على تغير تركيبة المستأجرين.
- تؤثر التجارة الإلكترونية على فئات مختلفة مثل الأزياء، والبقالة والسوبر ماركت، ومنتجات المنازل والمطابخ. وبالتالي، من المُرجح أن يستمر الإتجاه في تنازل وإنخفاض في النسبة.
- من ناحية أخرى، قد ينعكس إتجاه فئات أخرى مثل الترفيه والمطاعم والمقاهي بزيادة إهتمام الناس بجعل مراكز التسوق وجهة للترفيه وتناول الطعام.
- وتجدر الإشارة هنا إلى الزيادة الحادة في فئة الرياضة واللياقة البدنية، حيث يتم إفتتاح العديد من الأندية الصحية في مراكز التسوق.

الإتجاه السنوي للفئات المختلفة في سوق التجزئة في دولة الكويت

جدول رقم 8

الإتجاه	2024 (الربع الأول)	2022	2021	الفئات
إنخفاض النسبة	%31.72	%36.69	%32.39	الأزياء
إنخفاض النسبة	%17.63	%13.42	%18.34	الترفيه والتسلية
إنخفاض النسبة	%14.09	%13.22	%15.36	البقالة والسوبر ماركت
إنخفاض النسبة	%11.63	%11.90	%12.31	المطاعم والمقاهي
إنخفاض النسبة	%7.42	%8.96	%10.04	المنزل والمطبخ
إرتفاع النسبة	%5.03	%2.34	%1.56	الرياضة واللياقة البدنية
مستقر	%4.99	%4.60	%4.65	الخدمات العامة والمالية
مستقر	%4.48	%4.28	%4.37	الصحة والعناية الشخصية
إرتفاع النسبة	%2.86	%4.21	%0.78	الإلكترونيات والأجهزة المنزلية
مستقر	%0.15	%0.06	%0.19	السيارات

المصدر: تقديرات استيتير.



تتميز فئات المستأجرين بأحجام وحدات مختلفة إستناداً إلى طبيعة أعمالهم ومنتجاتهم

يوضح الجدول رقم 9 النسبة المئوية لتوزيع المحلات التجارية عبر أحجام الوحدات لمختلف فئات المستأجرين:

- يحصل تجار التجزئة على المساحة المناسبة في عقارات البيع بالتجزئة (المجمعات التجارية) بناءً على نوع البضائع ومتطلبات المخزون. فعلى سبيل المثال، يحتاج تاجر الأزياء إلى مساحة أصغر بكثير مقارنة بتاجر البقالة أو السوبرماركت.
- بالنسبة لبعض الفئات مثل الرياضة واللياقة البدنية، فإن حجم الوحدة يميل إلى أن يكون أكبر حيث أن النوادي الصحية ومتاجر الملابس الرياضية تفضل أن تكون كبيرة بالحجم.
- وبالنسبة لفئات قليلة مثل الإلكترونيات والأجهزة المنزلية، والترفيه والتسلية، والبقالة والسوبر ماركت، تُفضل أحجام الوحدات الكبيرة على الأحجام الصغيرة.
- بالنسبة لبعض الفئات مثل المطاعم والمقاهي، والإلكترونيات والأجهزة المنزلية، والصحة والعناية الشخصية، لا توجد وحدات تم تأجيرها بمساحة تزيد عن 5,000 متر مربع.

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لمختلف فئات المستأجرين (2024)

جدول رقم 9

> 5,000 (متر مربع)	5,000-2,000 (متر مربع)	2,000-1,000 (متر مربع)	1,000-750 (متر مربع)	750-500 (متر مربع)	500-300 (متر مربع)	300-200 (متر مربع)	200-150 (متر مربع)	150-100 (متر مربع)	100-50 (متر مربع)	50-0 (متر مربع)	الإتجاه
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%56.89	%15.49	%0.00	%27.61	%0.00	%0.00	السيارات
%0.00	%16.35	%28.53	%3.18	%4.50	%6.67	%7.72	%4.37	%9.02	%9.74	%9.92	الإلكترونيات والأجهزة المنزلية
%22.82	%24.75	%13.11	%7.33	%4.36	%9.42	%4.94	%2.86	%3.08	%3.67	%3.66	الترفيه والتسلية
%0.00	%1.76	%1.28	%3.01	%4.17	%15.78	%16.52	%17.08	%15.17	%18.12	%7.12	المطاعم والمقاهي
%2.32	%19.40	%9.87	%3.77	%5.18	%7.18	%8.71	%11.33	%11.18	%15.07	%5.99	الأزياء
%55.13	%17.29	%7.44	%3.09	%2.41	%1.43	%1.34	%1.99	%1.70	%3.65	%4.53	البقالة والسوبر ماركت
%0.00	%0.00	%10.39	%0.00	%1.63	%5.84	%9.80	%10.18	%12.95	%31.17	%18.05	الصحة والعناية الشخصية
%31.34	%11.07	%18.24	%6.11	%5.97	%4.33	%5.79	%1.42	%5.32	%8.59	%1.82	المنزل والمطبخ
%0.00	%0.00	%3.85	%0.00	%8.11	%12.50	%13.87	%8.34	%12.03	%22.31	%18.99	الخدمات العامة والمالية
%20.81	%24.87	%14.04	%7.20	%5.02	%6.98	%2.47	%6.40	%6.50	%3.73	%1.98	الرياضة واللياقة البدنية

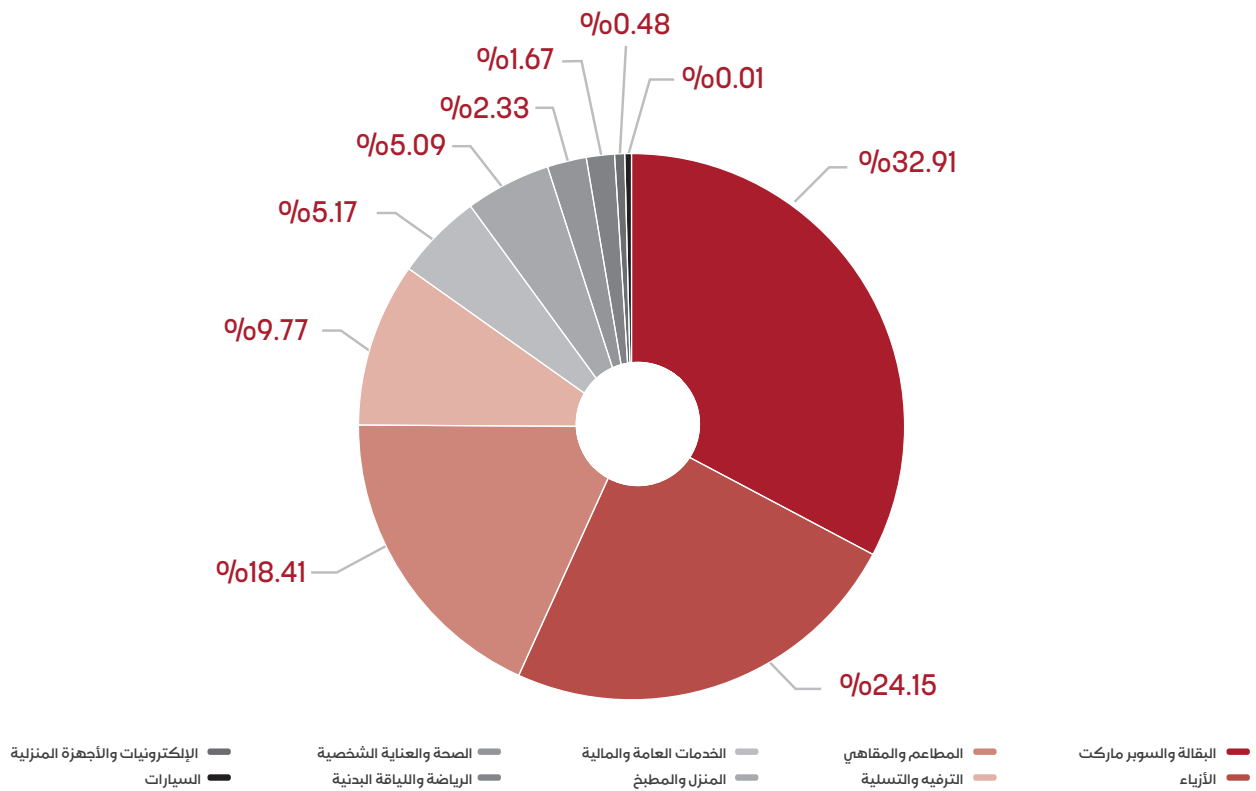
أربع فئات رئيسية في الرياض تسيطر على 85% من حصة السوق

يوضح الرسم البياني رقم 25 النسب المئوية لخصص فئات مستأجري التجزئة المختلفة في مراكز التسوق والمجمعات التجارية في مدينة الرياض.

- إستحوذت فئة البقالة والسوبر ماركت على الحصة الأكبر بنسبة 32.91%، تليها الأزياء بحصة 24.15%.
- وهذا يختلف تماماً عن تركيبة المستأجرين في الكويت، حيث تستحوذ الأزياء على الحصة الأعلى، بينما تستحوذ البقالة والسوبر ماركت على حصة منخفضة.
- تساهم فئة المطاعم والمقاهي في الرياض بحصة 18.41% من إجمالي المساحات، وهي أيضاً أعلى من حصة هذه الفئة في الكويت.
- أما فئة الترفيه والتسليّة فتبلغ حصتها 9.77%؛ وهي تقريباً نصف الحصة مقارنة في الكويت.

الرسم البياني 25

توزيع مساحات التأجير في قطاع التجزئة في مدينة الرياض حسب فئات المستأجرين لعام 2024



المصدر: تقديرات استيتير.



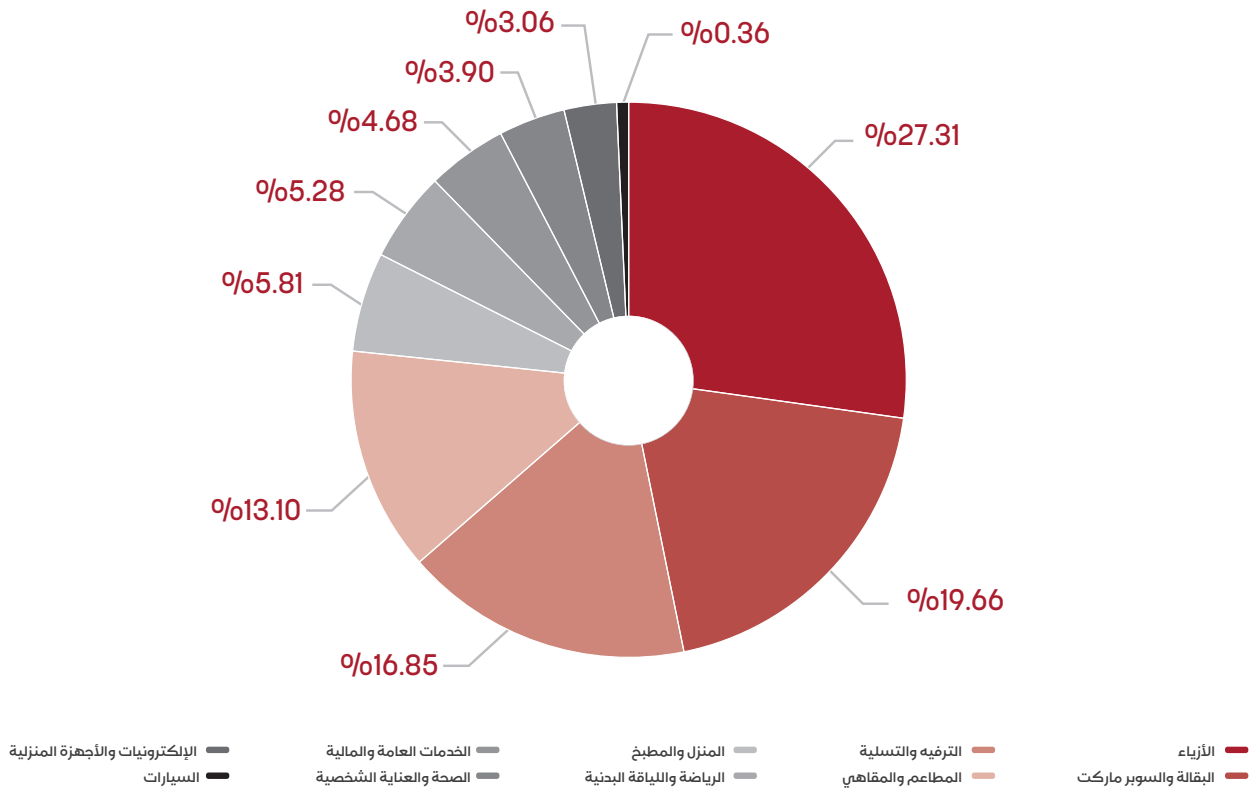
الأزياء والبقالة والسوبر ماركت: الفئات الرئيسية في أسواق التجزئة في البحرين

يوضح الرسم البياني رقم 26 النسب المئوية لحصص فئات مستأجري التجزئة المختلفة في مراكز التسوق والمجمعات التجارية في البحرين:

- إستحوذت فئة الأزياء على الحصة الأكبر بنسبة 27.31%، تليها البقالة والسوبر ماركت بنسبة 19.66%.
- كما إستحوذت فئة الترفيه والتسليّة على حصة كبيرة بلغت 16.85%.
- وساهمت فئة المطاعم والمقاهي بحصة 13.1%.
- شكّلت هذه الفئات الأربع مجتمعة حوالي 77% من جميع فئات البيع بالتجزئة في البحرين.
- سنقدم في الصفحات التالية من هذا التقرير تحليلاً كاملاً لمقارنة حصص كل فئة من هذه الفئات بين الكويت والبحرين والرياض.

الرسم البياني 26

توزيع مساحات التأجير في قطاع التجزئة في مملكة البحرين حسب فئات المستأجرين لعام 2024



المصدر: تقديرات استيتير.

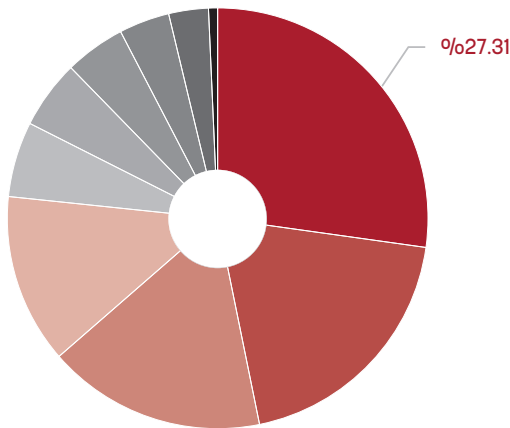
إتجاهات فئة الأزياء متفاوتة في الأسواق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 27 إلى 29 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال الأزياء في الأسواق الثلاث:

- نلاحظ أن دولة الكويت تستحوذ على أعلى حصة من تجارة التجزئة في فئة الأزياء بين المدن الثلاث مقارنة بباقي الفئات، وهو إنعكاس لتفضيلات الشراء لدى المستهلكين في الكويت، والاختلافات في نظام التجارة الإلكترونية في الأسواق الثلاث، بالإضافة إلى قوة شركات الإمتياز في هذه الأسواق.
- تتطور المجمعات التجارية في الرياض تدريجياً، إلا أنها لم تصبح بعد وجهات تسوق للأزياء مثل المجمعات في الكويت والبحرين. بدأت المجمعات التجارية في الرياض في الإنتشار منذ حوالي 4 - 5 سنوات فقط، ولا تزال المجمعات التجارية الجديدة وتركيبية المستأجرين في الرياض قيد التطور.
- على العكس من ذلك، فإن المجمعات التجارية الرئيسية في الكويت والبحرين موجودة منذ أكثر من 10 إلى 15 عاماً، وبالتالي فإن تركيبة المستأجرين مستقرة بشكل جيد، وهذا سبب آخر للحصة المُنخفضة نسبياً لتجار التجزئة للأزياء في الرياض مقارنة بباقي الفئات.
- نعتقد بأنه من المرجح أن تزيد حصة فئة الأزياء في السنوات القادمة في الرياض مقارنة بباقي الفئات.

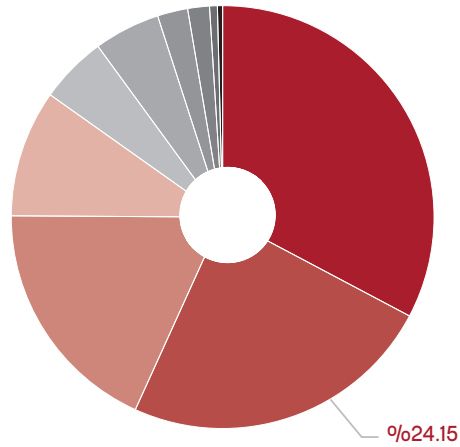
الرسم البياني 28

النسبة المئوية لفئة الأزياء في مملكة البحرين



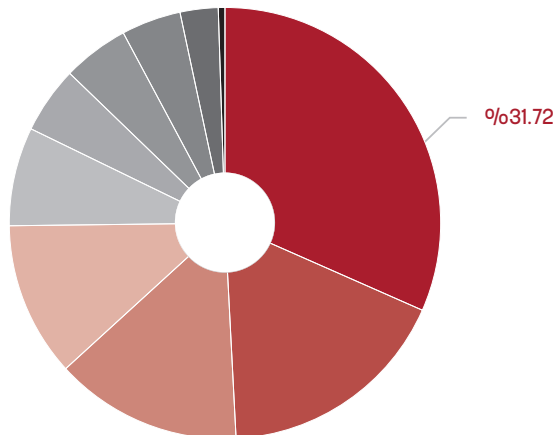
الرسم البياني 27

النسبة المئوية لفئة الأزياء في مدينة الرياض



الرسم البياني 29

النسبة المئوية لفئة الأزياء في دولة الكويت



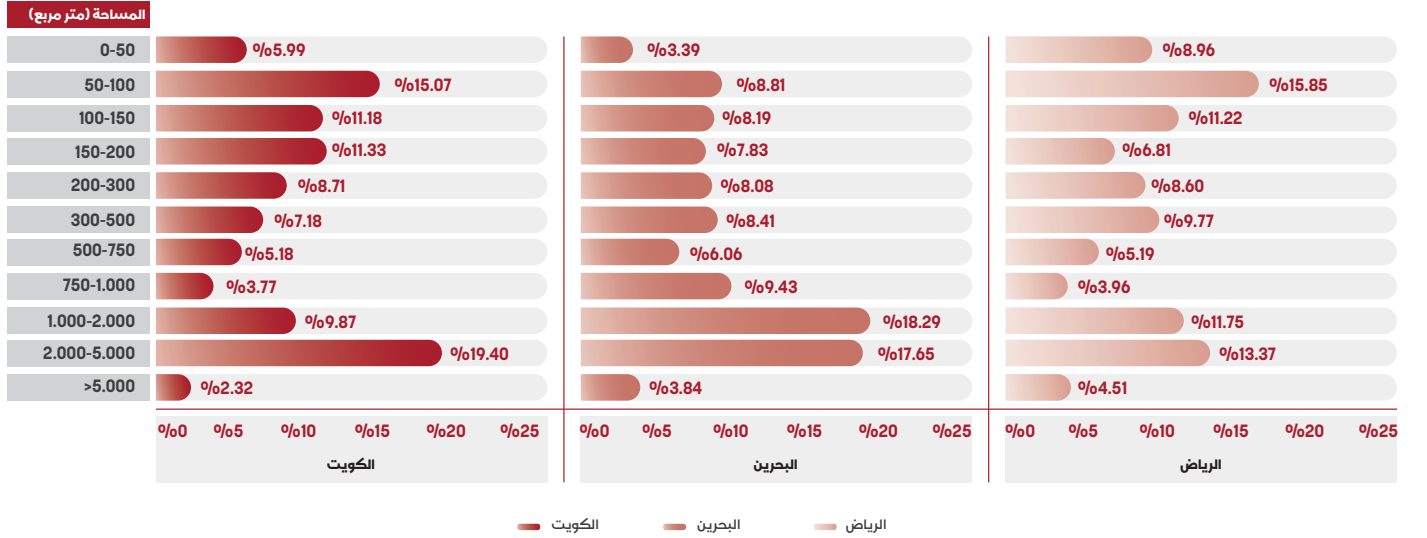


توزيع فئات الأحجام لدى علامات الأزياء

- تتكون العلامات التجارية للأزياء في المجمعات التجارية في جميع الأسواق الثلاث من وحدات صغيرة بالإضافة إلى متاجر رئيسية كبيرة.
- يُوضح الرسم البياني رقم 30 توزيعاً متساوياً تقريباً لحصة متاجر الأزياء في نطاق 50 - 500 متر مربع.
- تتمركز نسبة كبيرة من المستأجرين ضمن فئة المساحة التأجيرية التي تتراوح ما بين 2,000 إلى 5,000 متر مربع، مما يشير ذلك إلى أن المتاجر الكبرى تشغل الحصة الأكبر من إجمالي المساحة المؤجرة.

الرسم البياني 30

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الأزياء



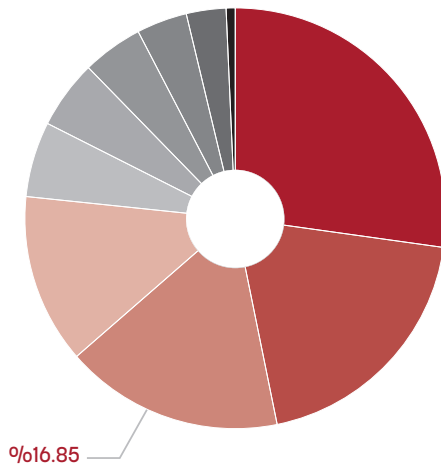
إتجاهات فئة الترفيه والتسليه متفاوتة في المناطق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 31 إلى 33 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال الترفيه والتسليه في الأسواق الثلاث:

- تمتلك دولة الكويت و مملكة البحرين نسباً مئوية متشابهة لتجار التجزئة في مجال الترفيه والتسليه، بينما تبلغ في مدينة الرياض نصف هذا المستوي بقليل. ويرجع السبب الرئيسي إلى أن المجمعات التجارية في الرياض لازالت قيد التطور وبالتالي لم تترتب تركيبة المستأجرين فيها بشكل كامل حتى الآن.
- أنشطة مثل السينما، والحدائق المائية الداخلية، ومراكز الترفيه العائلية الكبيرة تستغرق سنوات عديدة للتطوير في أي مدينة جديدة. يجب على مُشغلي هذه الأنشطة تطوير أعمالهم وترسيخ وجودهم في المجمعات التجارية. حتى الآن، لم يتم تنفيذ ذلك بشكل كامل في مدينة الرياض.
- يُلاحظ أيضاً أن القطاعات الترفيهية تكون من بين الأقل تأثراً بالتجارة الإلكترونية. في جميع أنحاء العالم، بدأت المجمعات التجارية في التحول بسرعة إلى وجهات ترفيهية شاملة لجميع الفئات العمرية، ومن المتوقع أن يشهد هذا التوجه زيادة في حصتها في الأسواق الثلاث خلال السنوات القادمة.

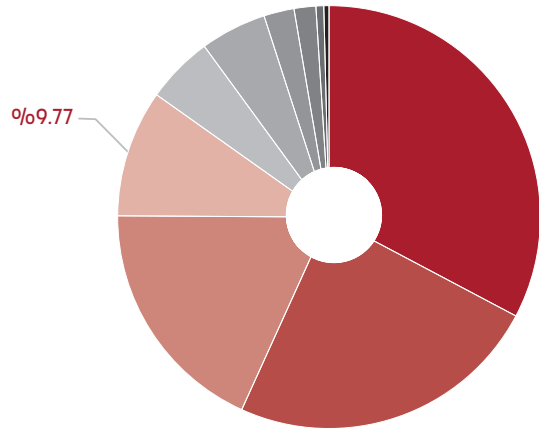
الرسم البياني 32

النسبة المئوية لفئة الترفيه والتسليه في مملكة البحرين



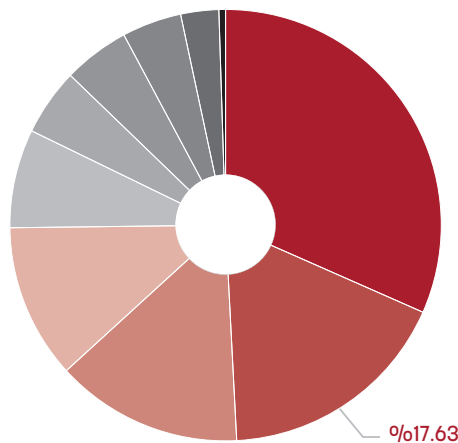
الرسم البياني 31

النسبة المئوية لفئة الترفيه والتسليه في مدينة الرياض



الرسم البياني 33

النسبة المئوية لفئة الترفيه والتسليه في دولة الكويت



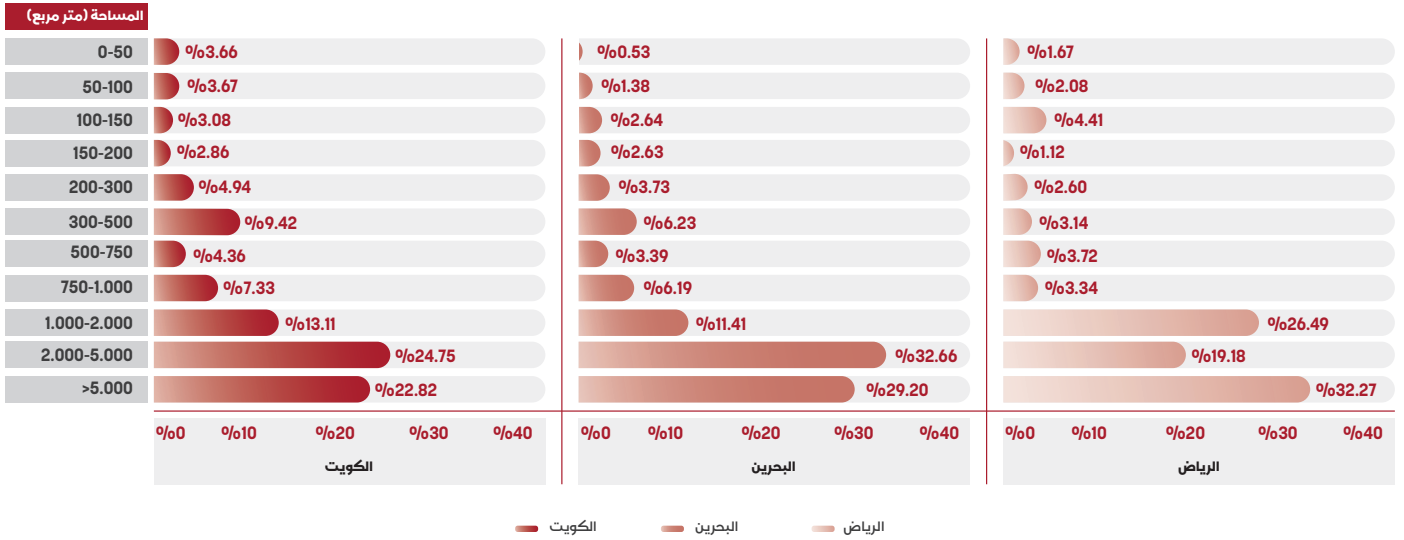


هيمنة الوحدات الكبيرة في فئة الترفيه والتسلية

- تظهر جميع الأسواق الثلاثة تفضيلات مماثلة لحجم الوحدات في مجال الترفيه والتسلية.
- غالبية المحلات التجارية المستغلة في مجال الترفيه والتسلية يكون حجمها أكبر من 1,000 متر مربع في جميع الأسواق.

الرسم البياني 34

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الترفيه والتسلية



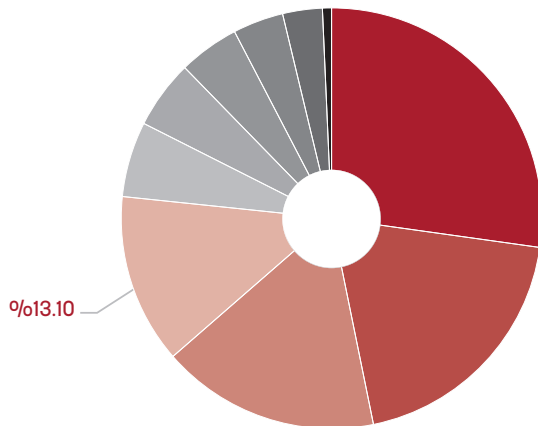
إتجاهات فئة المطاعم والمقاهي متفاوتة في الأسواق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 35 إلى 37 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال المطاعم والمقاهي في الأسواق الثلاث:

- في الأسواق الثلاث، تظهر الرياض كسوق يحظى بأعلى حصة لتجار التجزئة في قطاع المطاعم والمقاهي، ويرجع ذلك إلى التركيز الكبير على هذه الفئة من قبل مسوقي وحدات المجمعات التجارية. في الرياض، يدفع تجار التجزئة في هذا القطاع أعلى إيجار، مما يدفع المجمعات التجارية لإستهدافهم من أجل زيادة دخلها من خلال هذه الفئة (المطاعم والمقاهي).
- ومع ذلك، فإن هذا يؤدي في الوقت الحالي إلى ضعف أداء العديد من المطاعم والمقاهي وإرتفاع نسبة التخبط في أداء المستأجرين في العديد من المجمعات التجارية وزيادة المنافسة بينهم.
- على الرغم من أن "تطبيقات توصيل الطعام" كان لها تأثير كبير على فئة المطاعم والمقاهي في الكويت والبحرين، إلا أن هذا الإتجاه لا يزال يتطور، ويمثل توجّهاً عالمياً يمكن ملاحظته في معظم دول العالم.
- يعتقد خبراء هذا المجال أن فئة المطاعم والمقاهي ستتطور لتستقر حصتها في معظم الأسواق بين 15 و16%.

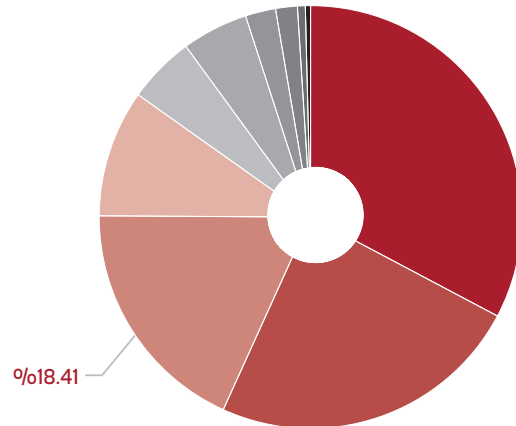
الرسم البياني 36

النسبة المئوية لفئة المطاعم والمقاهي في مملكة البحرين



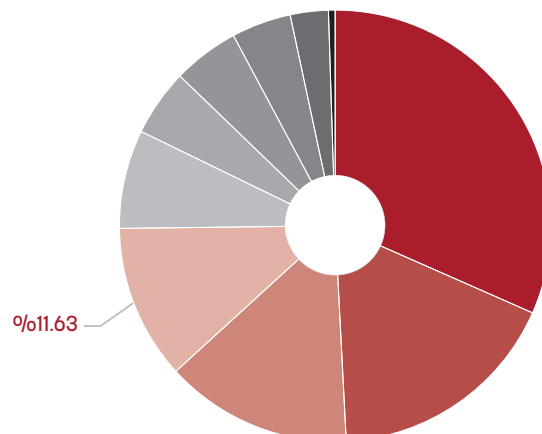
الرسم البياني 35

النسبة المئوية لفئة المطاعم والمقاهي في مدينة الرياض



الرسم البياني 37

النسبة المئوية لفئة المطاعم والمقاهي في دولة الكويت



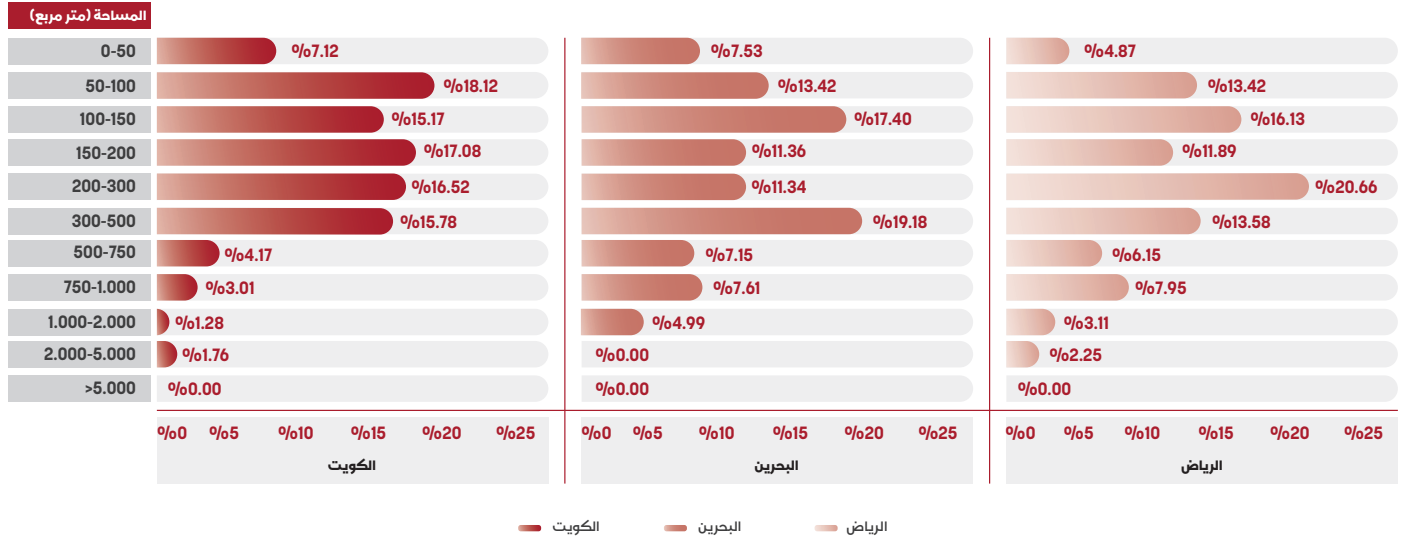


هيمنة الوحدات الصغيرة والمتوسطة في فئة المطاعم والمقاهي

- تتوزع وحدات المطاعم والمقاهي في جميع الأسواق الثلاث في نطاق مساحة 50 - 500 متر مربع.
- تتمتع الوحدات التي تبلغ مساحتها 50 متر مربع أو أقل بحصة ملحوظة من الطلب، نظراً لوجود وحدات الوجبات السريعة الأصغر حجماً في المجمعات التجارية.

الرسم البياني 38

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة المطاعم والمقاهي



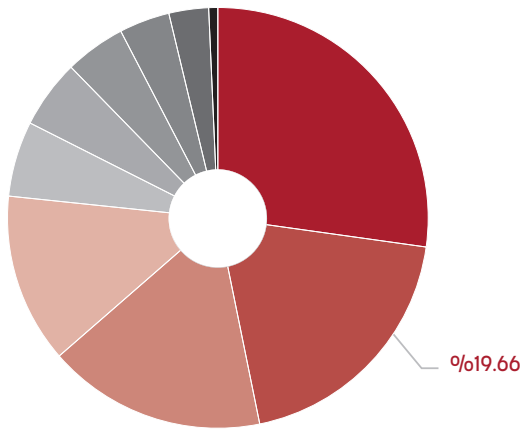
إتجاهات فئة البقالة والسوبر ماركت متفاوتة في المناطق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 39 إلى 41 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال البقالة والسوبر ماركت في الأسواق الثلاث:

- تبلغ حصة محلات البقالة والسوبر ماركت في الرياض أكثر من ضعف حصتها في الكويت وأعلى بكثير مقارنة بالبحرين. حيث أن الشركات التي تعمل في هذا القطاع مُتقدمة بشكل ملحوظ في الرياض، وأيضاً نجحت جميع المجمعات التجارية الجديدة التي ظهرت في السوق خلال السنوات الأربع أو الخمس الماضية في إستقطاب محلات السوبر ماركت الكبيرة كمستأجرين رئيسيين بسهولة كبيرة، وهذا ينعكس على الحصة السوقية العالية.
- حصة الكويت منخفضة جداً، ويعود ذلك إلى سبب فريد من نوعه، حيث يُعتبر متوسط أسعار الإيجار في الكويت مرتفعاً للغاية حتى بالنسبة للوحدات الكبيرة التي تحتاجها هذه المتاجر، مقارنة بالأسعار في الرياض والبحرين. على سبيل المثال، تبلغ أسعار الإيجار لوحدة بمساحة 6,000 متر مربع حوالي 8 - 9 دينار كويتي للمتر المربع (26 - 30 دولاراً أمريكياً) في الكويت، وحوالي 4 - 5 دينار بحريني للمتر المربع (10 - 13 دولاراً أمريكياً) في البحرين، وحوالي 42 - 50 ريالاً سعودياً للمتر المربع (11 - 16 دولاراً أمريكياً) في الرياض.
- مع هذا الفرق الهائل في الأسعار، تعمل السوبر ماركت الكبيرة في الكويت على إمتلاك وحدات مستقلة خاصة بها ولا تحظى بالتواجد نفسه الذي تحظى به في الرياض والبحرين في المجمعات والمراكز التجارية.

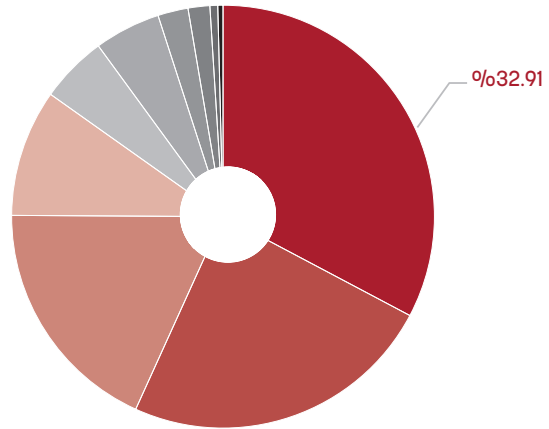
الرسم البياني 40

النسبة المئوية لفئة البقالة والسوبر ماركت في مملكة البحرين



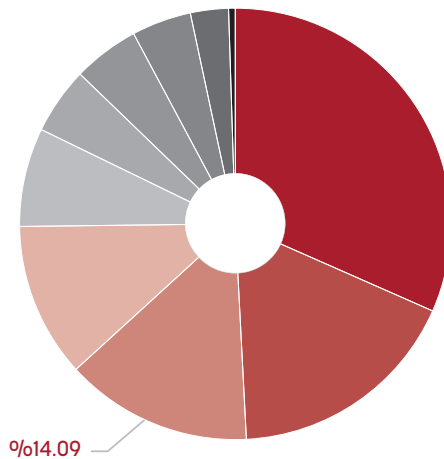
الرسم البياني 39

النسبة المئوية لفئة البقالة والسوبر ماركت في مدينة الرياض



الرسم البياني 41

النسبة المئوية لفئة البقالة والسوبر ماركت في دولة الكويت



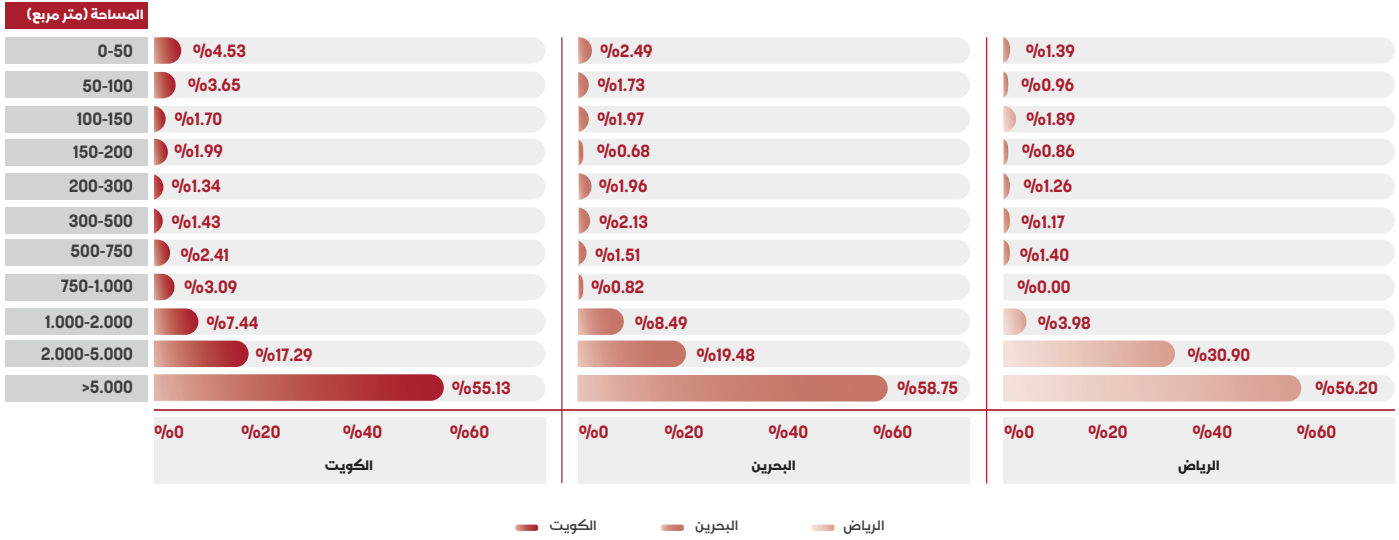


السيطرة الشائعة للبقالة ومحلات السوبر ماركت على الوحدات الرئيسية الكبرى في المجمعات التجارية

- تشغل البقالة ومحلات السوبر ماركت عادةً الوحدات الرئيسية الكبرى في المجمعات التجارية.
- تُظهر جميع الأسواق الثلاث إتجاهاً مماثلاً بنسبة إشغال تزيد عن 50% في نطاق مساحة تزيد عن 5,000 متر مربع.

الرسم البياني 42

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة البقالة والسوبر ماركت



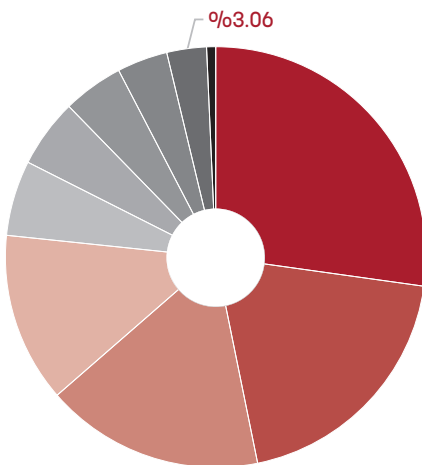
إتجاهات فئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية متفاوتة في الأسواق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 43 إلى 45 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في الأسواق الثلاث:

- تبلغ النسبة المئوية لحصة متاجر التجزئة للإلكترونيات والأجهزة المنزلية في الكويت والبحرين حوالي 3٪، إلا أنه من المحير بعض الشيء ألا تحتل هذه المتاجر حصة أكبر في المجمعات التجارية في الرياض، حيث تنخفض إلى أقل من 0.5٪. على الرغم من وجود بعض متاجر الإلكترونيات الكبيرة مثل إكسترا وجريز وغيرها .
- نعتقد أن فئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية تتمتع بمُبررة تتراوح بين 3 - 4٪ في المجمعات التجارية، وهذا المستوى موجود بالفعل في الكويت والبحرين. من المتوقع أن تصل الرياض إلى هذا المستوى خلال السنوات القادمة.

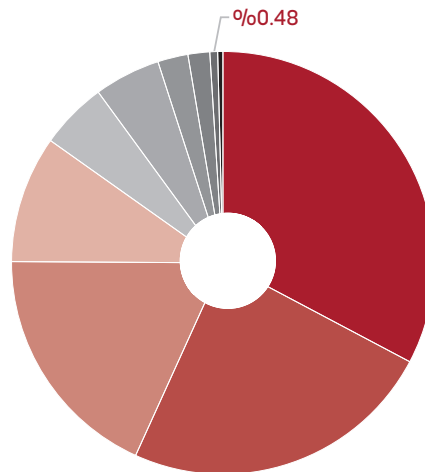
الرسم البياني 44

النسبة المئوية لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في مملكة البحرين



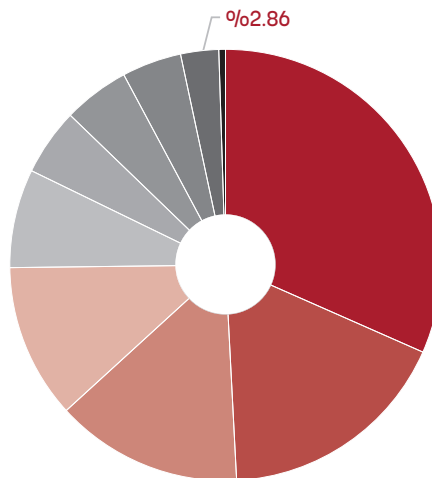
الرسم البياني 43

النسبة المئوية لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في مدينة الرياض



الرسم البياني 45

النسبة المئوية لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في دولة الكويت





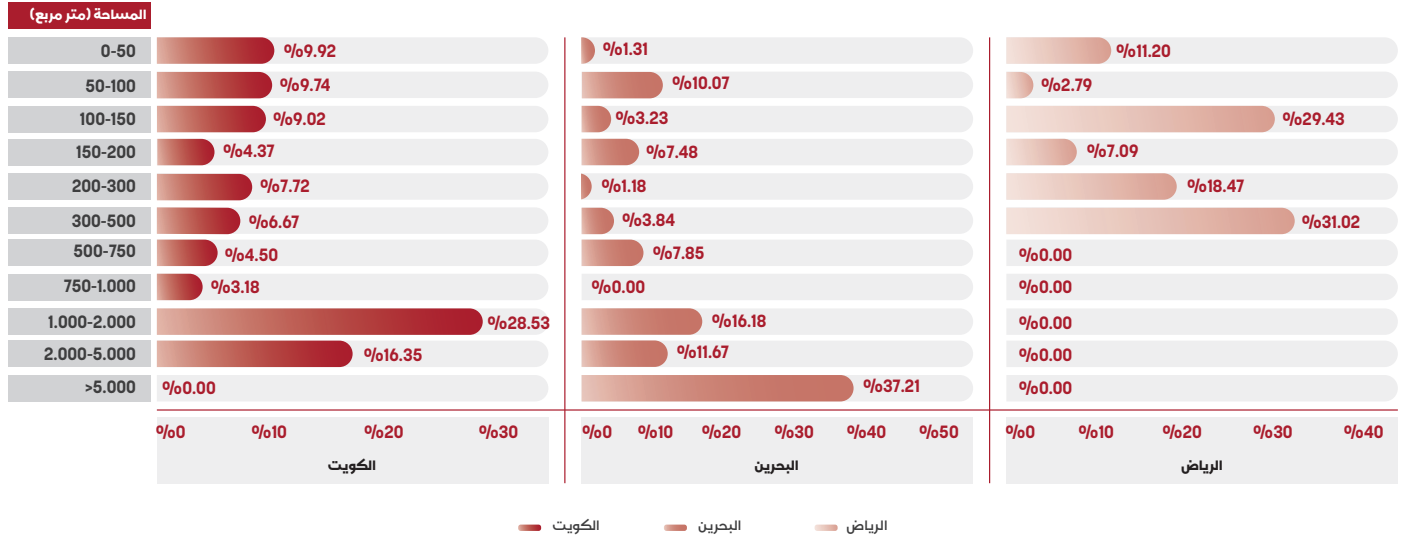
تحتل الإلكترونيات والأجهزة المنزلية مساحات متاجر أكبر في الكويت والبحرين

■ يتشابه إتجاه الإشغال في محلات الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في الكويت والبحرين مع وجود غالبية المحلات في نطاقات الحجم الأكبر.

■ بالنسبة للرياض، تقع غالبية محلات الإلكترونيات والأجهزة المنزلية في الفئة الأصغر التي تتراوح ما بين 100 إلى 500 متر مربع.

الرسم البياني 46

النسبة المئوية لصحة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الإلكترونيات والأجهزة المنزلية



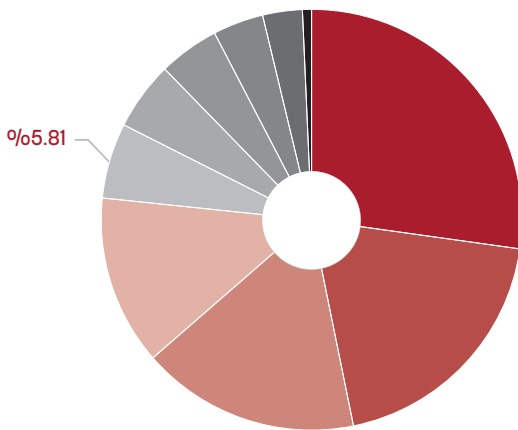
إتجاهات فئة منتجات المنازل والمطابخ مقارنة في الأسواق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 47 إلى 49 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال منتجات المنازل والمطابخ في الأسواق الثلاثة:

- تبلغ النسبة المئوية لحصة تجار التجزئة في مجال منتجات المنازل والمطابخ في جميع الأسواق الثلاثة حوالي 5 - 7%.
- نحن نعتقد أن لهذه الفئة حصة واضحة ومُبررة حول هذا المستوى وأن جميع الأسواق الثلاثة تعمل وفق هذا المستوى.

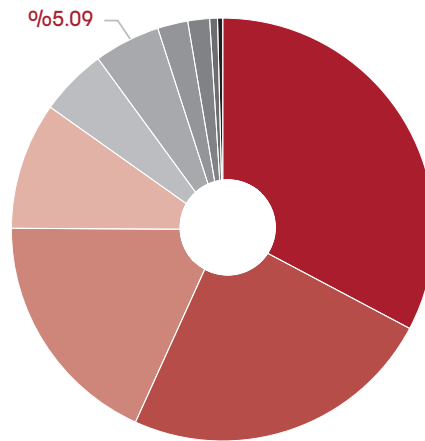
الرسم البياني 48

النسبة المئوية لفئة منتجات المنازل والمطابخ في مملكة البحرين



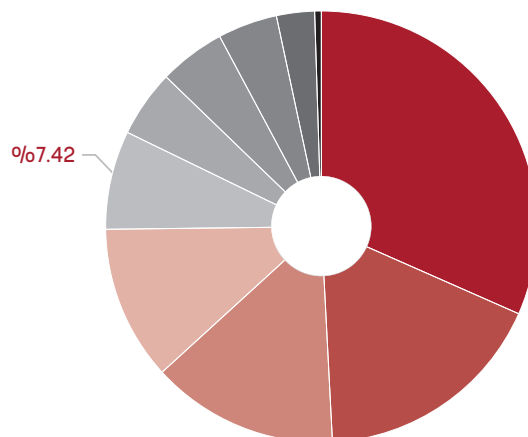
الرسم البياني 47

النسبة المئوية لفئة منتجات المنازل والمطابخ في مدينة الرياض



الرسم البياني 49

النسبة المئوية لفئة منتجات المنازل والمطابخ في دولة الكويت



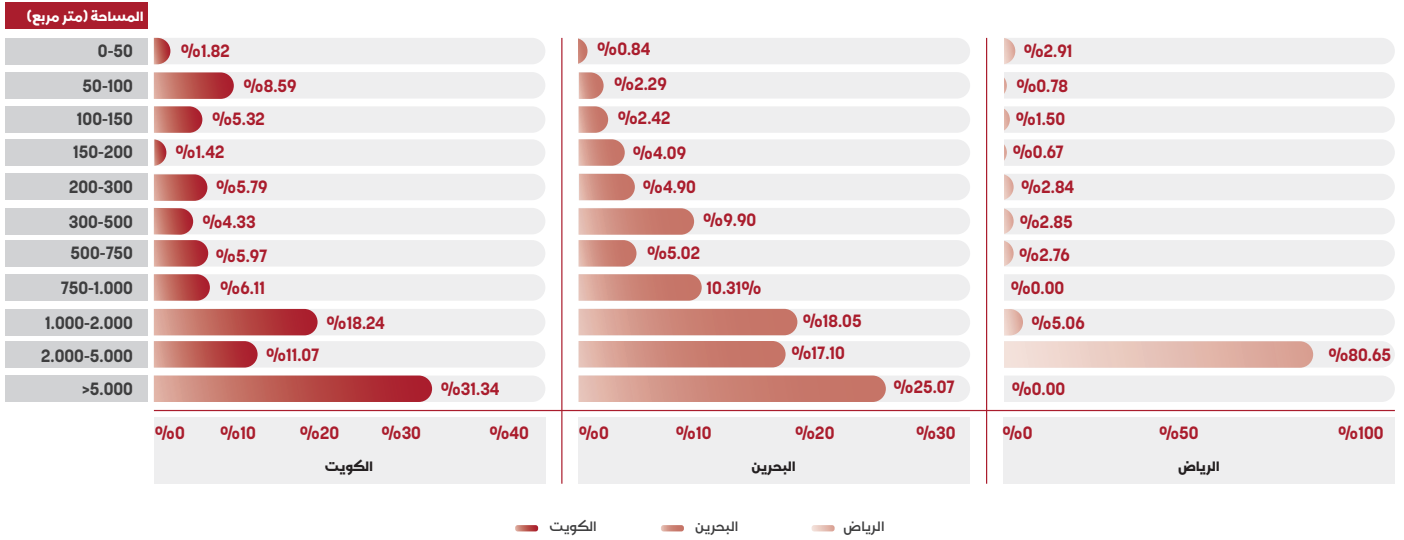


تفضل العلامات التجارية في مجال منتجات المنازل والمطابخ الوحدات الرئيسية الكبيرة

- تتوجه فئة منتجات المنازل والمطابخ بشكل أكبر نحو المتاجر ذات المساحات الكبيرة، وتشمل عادةً متاجر الأثاث المنزلي التي تحتل مساحات واسعة في جميع الأسواق.
- في الكويت والبحرين، تتميز هذه الفئة بتوجهها نحو المتاجر الكبيرة، حيث تتراوح مساحتها بين 1,000 إلى 2,000 متر مربع، بالإضافة إلى وجود متاجر بأحجام أكبر، بحصة سوقية تراكمية تزيد عن 60%.
- بالنسبة للرياض، تصل نسبة الإشغال لأكثر من 80% للمساحات التي تتراوح أحجامها بين 2,000 إلى 5,000 متر مربع.

الرسم البياني 50

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة منتجات المنازل والمطابخ



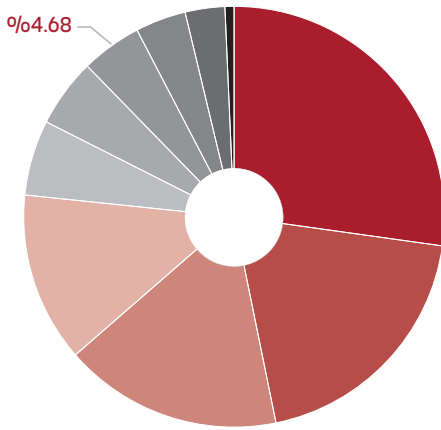
إتجاهات فئة الخدمات العامة والمالية مقارنة في الأسواق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 51 إلى 53 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال الخدمات العامة والمالية في الأسواق الثلاث:

- تبلغ النسبة المئوية لحصة تجار التجزئة في مجال الخدمات العامة والمالية في الأسواق الثلاث حوالي 5%.
- نعتقد أن هذه فئة أخرى لها حصة مبررة حول هذا المستوى وأن جميع الأسواق الثلاث تعمل وفق هذا المستوى.

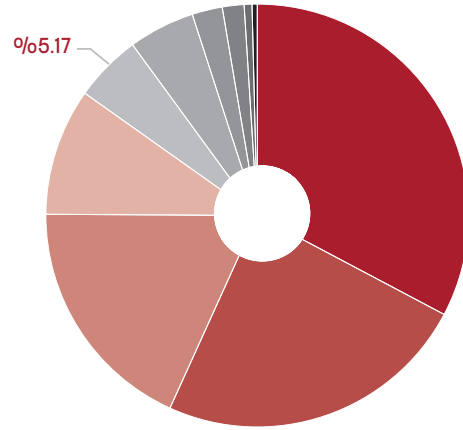
الرسم البياني 52

النسبة المئوية لفئة الخدمات العامة والمالية في مملكة البحرين



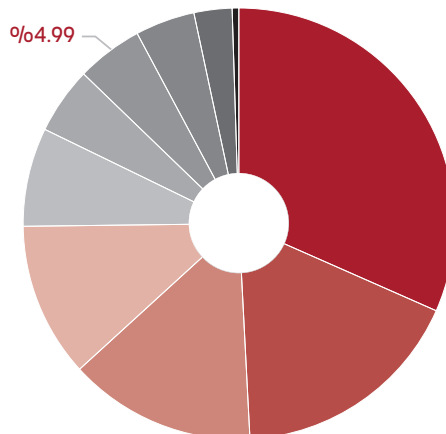
الرسم البياني 51

النسبة المئوية لفئة الخدمات العامة والمالية في مدينة الرياض



الرسم البياني 53

النسبة المئوية لفئة الخدمات العامة والمالية في دولة الكويت



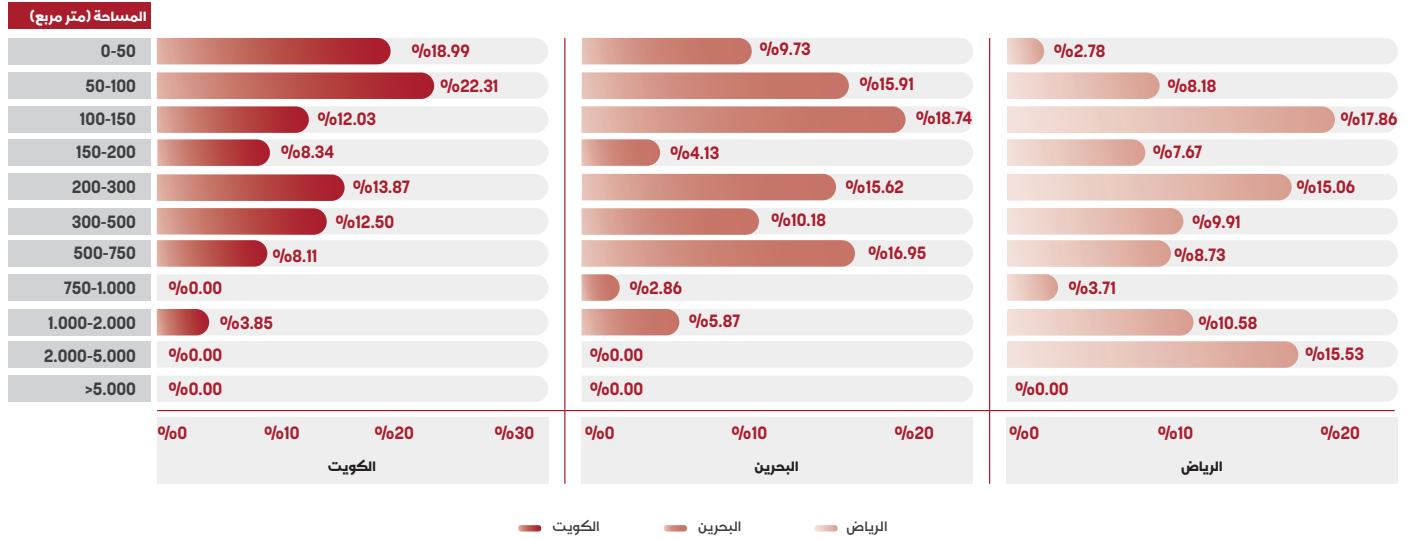


تتوزع متاجر فئة الخدمات العامة والمالية بشكل جيد في الوحدات الصغيرة والمتوسطة

- تتركز فئة الخدمات العامة والمالية بشكل أكبر في المتاجر الصغيرة ومتوسطة الحجم.
- في الكويت والبحرين، تتمتع هذه الفئة بنسبة إشغال كبيرة في المتاجر الصغيرة التي لا تزيد مساحتها عن 150 متر مربع بحصة سوقية تراكمية تفوق 44%.
- بالنسبة لجميع الأسواق الثلاثة، تتوزع نسبة الإشغال بشكل جيد في الوحدات التي تتراوح مساحتها بين 150 - 750 متر مربع.
- في الرياض، بعض الوحدات الكبيرة التي تزيد مساحتها عن 2,000 متر مربع تكون عادةً مخصصة للمكاتب.

الرسم البياني 54

النسبة المئوية لخصه المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الخدمات العامة والمالية



إتجاهات فئة الصحة والعناية الشخصية متفاوتة في الأسواق المختلفة

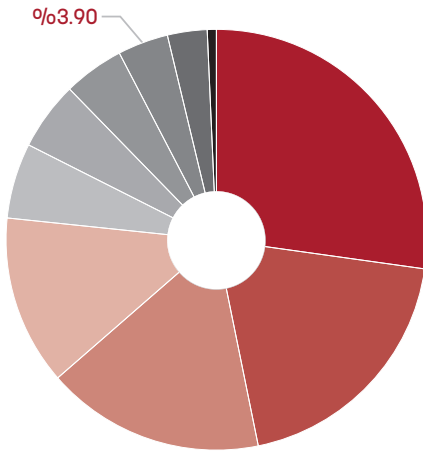
توضح الرسوم البيانية من 55 إلى 57 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال الصحة والعناية الشخصية في الأسواق الثلاث:

■ تبلغ النسبة المئوية لحصة تجار التجزئة في مجال الصحة والعناية الشخصية في الكويت والبحرين حوالي 4 - 5%. وهذا المستوى مبرر لهذه الفئة.

■ أما في الرياض، فتبلغ حوالي نصف هذا المستوى حالياً وتتوقع أن تزداد هذه الحصة في السنوات القادمة.

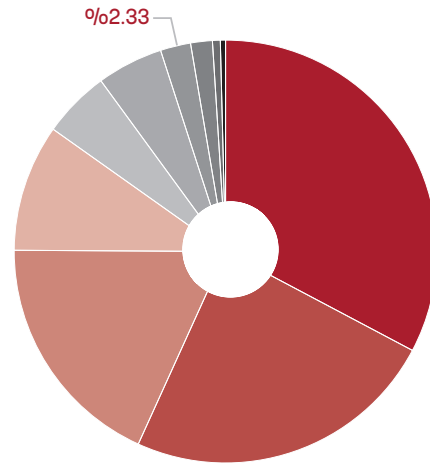
الرسم البياني 56

النسبة المئوية لفئة الصحة والعناية الشخصية في مملكة البحرين



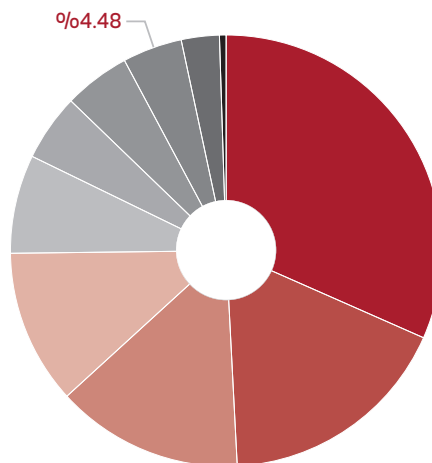
الرسم البياني 55

النسبة المئوية لفئة الصحة والعناية الشخصية في مدينة الرياض



الرسم البياني 57

النسبة المئوية لفئة الصحة والعناية الشخصية في دولة الكويت



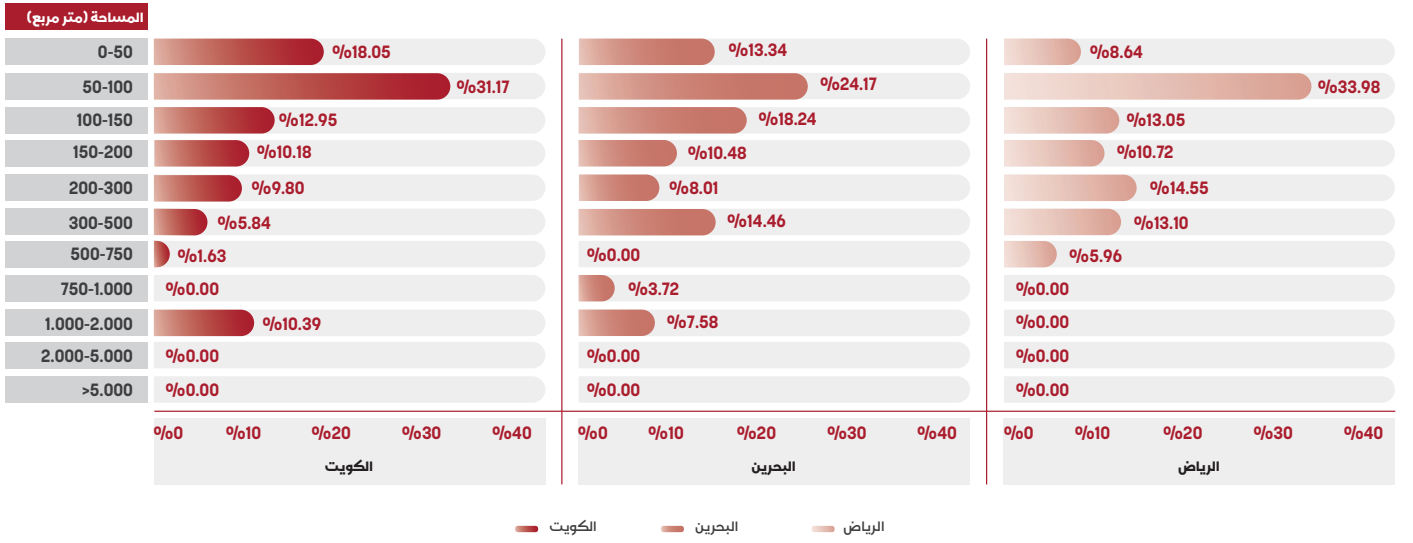


تشغل فئة الصحة والعناية الشخصية وحدات أصغر في جميع الأسواق

- تتركز فئة الصحة والعناية الشخصية بشكل أكبر نحو النطاق الأصغر من الأحجام.
- بالنسبة لجميع الأسواق الثلاث، تبلغ الحصة السوقية التراكمية للأحجام التي تتراوح مساحتها بين 0 - 500 متر مربع أكثر من 87%.
- كما أن نطاق الأحجام الأكثر تفضيلاً لهذه الفئة هو 50 - 100 متر مربع.

الرسم البياني 58

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الصحة والعناية الشخصية



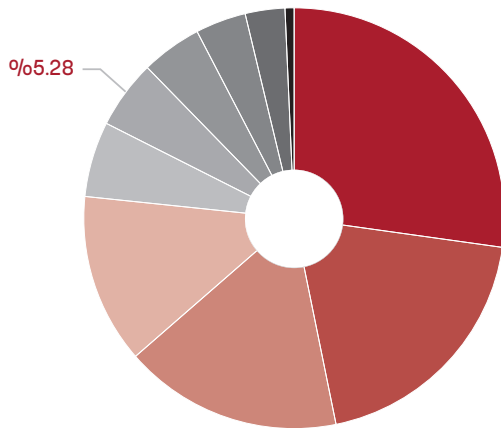
إتجاهات فئة الرياضة واللياقة البدنية متفاوتة في الأسواق المختلفة

توضح الرسوم البيانية من 59 إلى 61 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال الرياضة واللياقة البدنية في الأسواق الثلاث:

- تبلغ النسبة المئوية لحصة متاجر التجزئة في فئة الرياضة واللياقة البدنية في الكويت والبحرين حوالي 5% وهي في إزدياد مستمر. هذه الفئة هي فئة نمو للمجمعات التجارية حيث أنه من المُتوقع أن تضم المجمعات التجارية المزيد من الصالات الرياضية وإستوديوهات اللياقة البدنية لإستقطاب الزبائن على مدار اليوم.
- حصة هذه الفئة في الرياض منخفضة جداً في الوقت الحالي وتوقع أن تزداد بشكل كبير في السنوات القادمة.

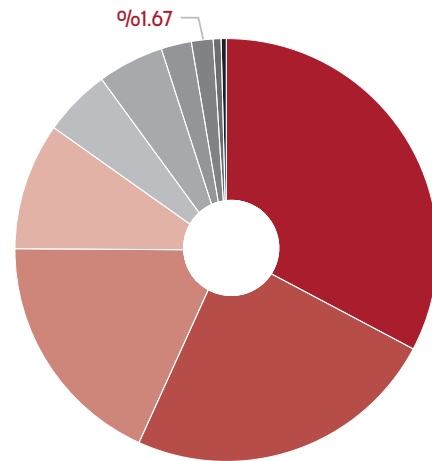
الرسم البياني 60

النسبة المئوية لفئة الرياضة واللياقة البدنية في مملكة البحرين



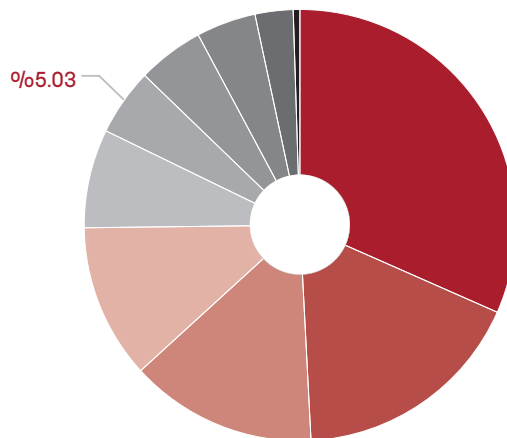
الرسم البياني 59

النسبة المئوية لفئة الرياضة واللياقة البدنية في مدينة الرياض



الرسم البياني 61

النسبة المئوية لفئة الرياضة واللياقة البدنية في دولة الكويت



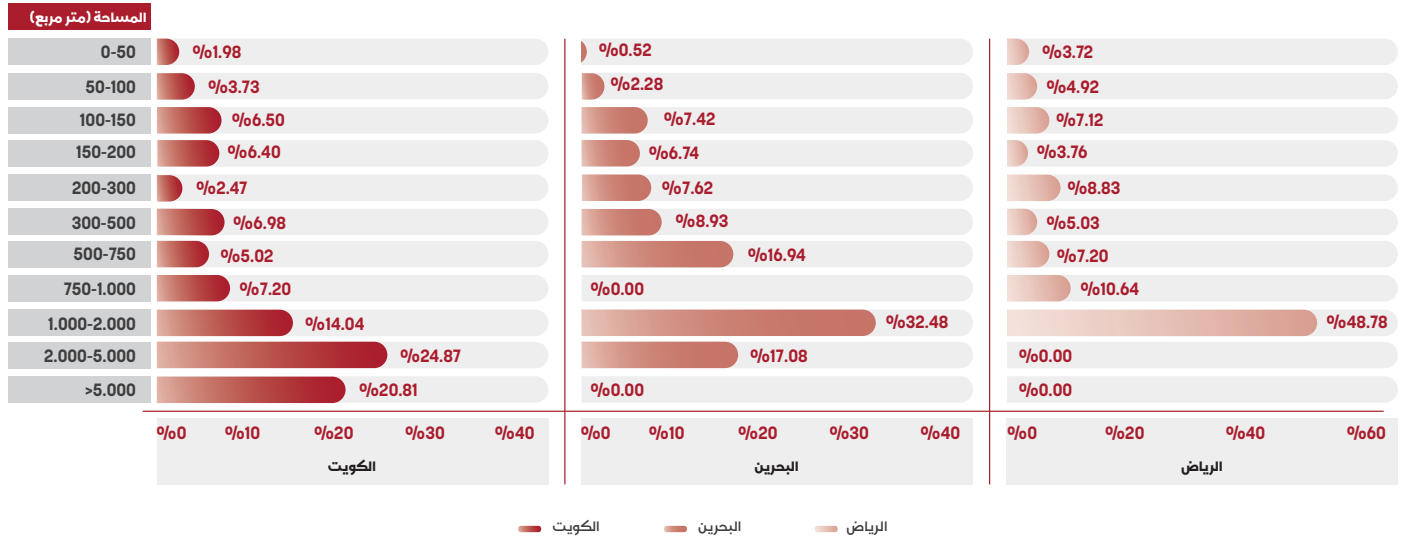


سيطرة الوحدات الكبيرة في فئة الرياضة واللياقة البدنية

- تتركز فئة الرياضة واللياقة البدنية في النطاقات والمساحات الأكبر من الأحجام.
- في البحرين والرياض، تستحوذ هذه الفئة على نسبة إشغال كبيرة في النطاق الأكبر والذي يتراوح بين 1,000 - 2,000 متر مربع.
- في الكويت، تشغل هذه الفئة الوحدات التي تزيد مساحتها عن 5,000 متر مربع، وهي بنسبة 20.81% من إجمالي الحصة السوقية للمساحات القابلة للتأجير.

الرسم البياني 62

النسبة المئوية لحصة المبيعات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة الرياضة واللياقة البدنية



إتجاهات فئة السيارات متفاوتة في الأسواق المختلفة

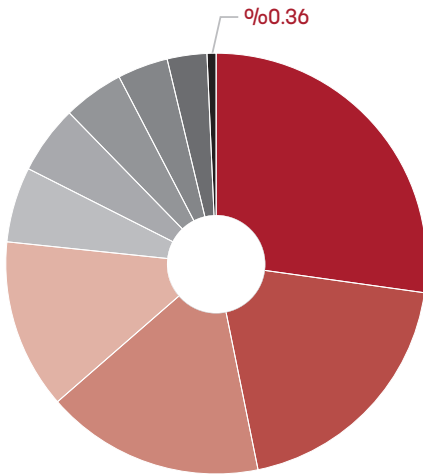
توضح الرسوم البيانية من 63 إلى 65 النسب المئوية المختلفة لحصص تجار التجزئة في مجال السيارات في الأسواق الثلاث:

■ هذه فئة ثانوية بالنسبة للأسواق الثلاث، حيث أن النسبة المئوية للحصة منخفضة جداً في جميع الأسواق؛ وتكاد تكون معدومة في الرياض.

■ من المُعتقد أن هذه الفئة، بالرغم من إشغالها لنسبة ضئيلة حالياً إلا أنها قد تتزايد لتحتل نسبة تتراوح بين 2 - 3% في المجمعات التجارية، حيث يقوم عدد من وكلاء السيارات بدراسة فرص عرض خدماتهم في المجمعات التجارية كون أن هذا النوع من المجمعات يحظى بإقبال جيد من الزوار.

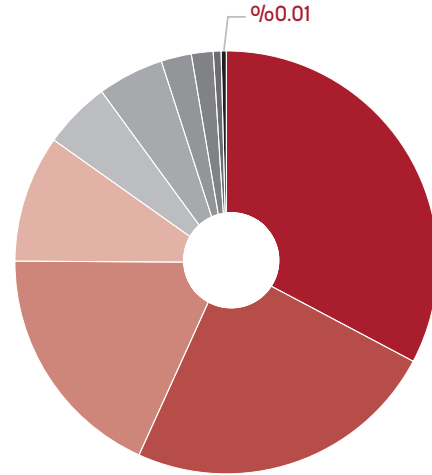
الرسم البياني 64

النسبة المئوية لفئة السيارات في مملكة البحرين



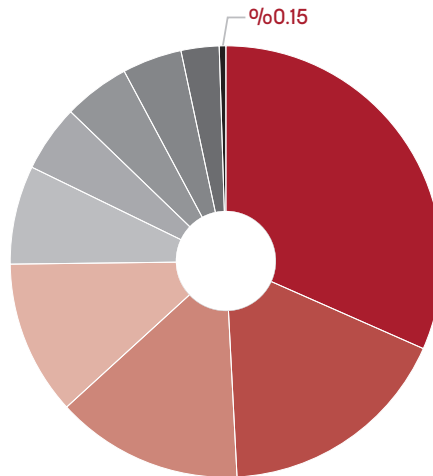
الرسم البياني 63

النسبة المئوية لفئة السيارات في مدينة الرياض



الرسم البياني 65

النسبة المئوية لفئة السيارات في دولة الكويت





تشغل فئة السيارات مساحات مختلفة في الأسواق الثلاثة

يوضح الرسم البياني أعلاه مقارنة المساحات المستغلة لفئة السيارات في الكويت والبحرين والرياض:

- في الكويت، تشغل فئة السيارات والفئات ذات الصلة المحلات التجارية في نطاق مساحات 100 - 150 و 300 - 500 متر مربع.
- أما في البحرين، فتشغل فئة السيارات مساحات تتراوح بين 750 - 2,000 متر مربع.
- في الرياض، تقع 100% من متاجر السيارات في نطاق الأحجام بين 50 - 100 متر مربع.

الرسم البياني 66

النسبة المئوية لحصة المحلات التجارية في مختلف أحجام الوحدات لفئة السيارات

