

تقرير الربع الأول من 2025 العقاري

اعداد مركز البحوث والدراسات العقارية
بدروابة الصفاء العقارية

متابعة للتطورات العقارية في 2024 وقراءة لأهم الأحداث والتداولات

المقدمة

مع كل عام جديد، يفتح السوق العقاري أبوابه لفرص استثمارية جديدة، ويضعنا أمام تحديات تفرضها التحولات الاقتصادية والسياسية. وفي خضم هذه الديناميكية المستمرة، تبرز أهمية التحليل الشامل والمتابعة الدقيقة لفهم اتجاهات السوق واستشراف مستقبله.

في هذا التقرير العقاري للربع الأول من عام 2025، نقدم لكم قراءة متأنية لأبرز أحداث العام الماضي في السوق العقاري ونسلط الضوء على أداء القطاعات المختلفة، من السكني إلى الإستثماري إلى التجاري، ونستعرض التحولات الملحوظة في العرض والطلب، وحركة الأسعار، والمبادرات الحكومية لتنظيم السوق العقاري.

ونرجو من هذا التقرير أن يكون مرجع لكل المهتمين بالعقار، من المستثمرين وشركات الوساطة العقارية وشركات التقييم العقاري والأكاديميين والمواطنين المهتمين بالسوق العقاري، ونأمل أن تجدوا بين صفحاته ما يلهمكم ويثري معرفتكم، لتكونوا جزءاً من هذا السوق المتغير، الذي يظل دائماً أحد أعمدة التنمية الاقتصادية.

derwazat alSefat
مؤسسة دروازاة الصفاة العقارية
Derwazat Al-Sefat Real Estate Corporation



مركز البحوث والدراسات 2025





derwazat alSefat

مؤسسة دروازة الصفاء العقارية
Derwazat Al-Sefat Realstate Corporation

قصة دروازة الصفاء العقارية

في 28 مارس 2007، تأسست مؤسسة دروازة الصفاء العقارية على يد مجموعة من الشباب الكويتيين الطموحين الذين أرادوا خوض تجربة جديدة في مجال الوساطة العقارية. كانت الفكرة في البداية مجرد مهنة جانبية تُدرّ دخلاً إضافياً إلى جانب الراتب الوظيفي، لكنها سرعان ما تحولت إلى شغف كبير قاد إلى الغوص في تفاصيل هذه الصناعة واكتشاف أبعادها.

أدرك المؤسسون أن الوساطة العقارية ليست مجرد مهنة عابرة، بل هي صناعة متخصصة تتطلب دراسة وتطويراً مستمراً. ومنذ ذلك الحين، بدأت رحلة دروازة الصفاء العقارية في احتراف هذا المجال ومواكبة التطورات السريعة التي يشهدها السوق العقاري. كان الهدف دائماً هو تحويل الوساطة العقارية إلى صناعة احترافية تعكس أهميتها في الاقتصاد الوطني، بعيداً عن النظرة التقليدية التي تعتبرها مهنة لمن لا مهنة له.

بفضل الله، استطاعت دروازة الصفاء العقارية أن تسابق الزمن وتواكب التطور السريع في الأسواق التجارية. وقد أصبحت شريكاً بارزاً في دعم السوق العقاري المتنوع، من خلال تقديم خدمات متكاملة تشمل:

1. تسويق العقارات بجميع أنواعها للبيع، الإيجار، والبدل.
2. إدارة منصة «بوعقار» الإلكترونية لتسويق العقارات.
3. تقديم محتوى إعلامي عقاري عبر برامج متنوعة مثل:

• «الجمعة العقارية»

• «أسوار العقار»

• «منظار»

• «الموجز العقاري الأسبوعي»

4. تقديم البحوث والدراسات والاستشارات العقارية للمهتمين بالسوق.

تؤمن دروازة الصفاء العقارية بأهمية السوق العقاري كركيزة أساسية في اقتصاد الدولة، وتطمح إلى وضع الوساطة العقارية في مقدمة هذا القطاع، لتكون نموذجاً يُحتذى به في التخصص والاحترافية.

المدير التنفيذي

علي الصفار

5 5 5 7 2 6 4 7

المدير العام

فهد المؤمن

9 7 1 1 6 7 6 7



المقر الرئيسي: الكويت - شرق - شارع مبارك الكبير - برج الدروازة 51 - الدور 12 - مكتب 60 هاتف رقم 22913243 - 22913240 - فاكس 22913242
مكتب التسويق: الكويت - القبلة - سوق المناخ - الميزانين - مكتب رقم 476 - هاتف رقم : 22453037 - 22453036 - فاكس : 22453035

بوعقار

Download on the
App Store
GET IT ON
Google Play

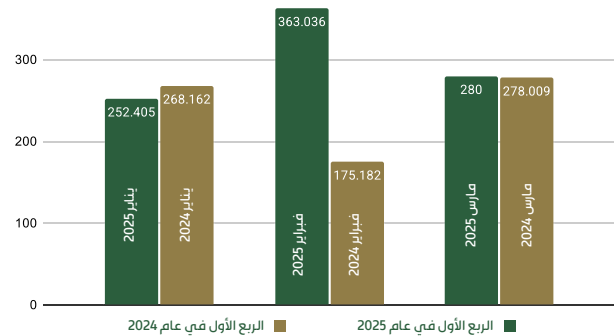
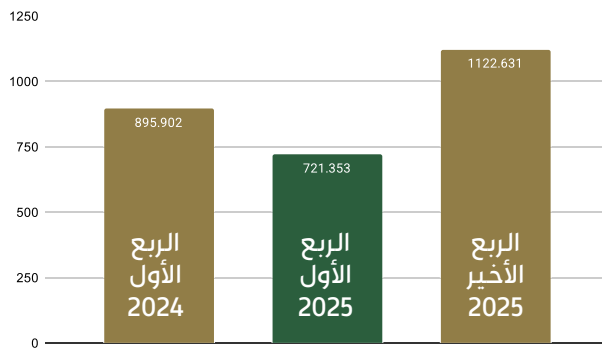
التداولات العقارية

قيمة الصفقات العقارية للربع الأول من عام 2025 بالمليون دك

الشهر	الخاص	الاستثماري	التجاري	الحرفي والصناعي	المخازن	الشريط الساحلي	اجمالي	الارباع
يناير	105,96	119,37	5,23	14,53	7,315		252,405	895,902
فبراير	138	146	57	22,7			363	
مارس	102	81	76	13	3	6	280	
اجمالي	346,098	345,444	138,188	50,257	10,215	5,7	895,902	
التغير عن الربع الأول 2024	-2,0%	49,0%	22,9%	583,8%	14,4%		24,2%	
المتوسط	115,4	115,1	46,1	16,8	5,1	5,7	298,6	
وزن القطاعات	38,63%	38,56%	15,42%	5,61%	1,14%	0,64%	100,00%	

قيمة الصفقات العقارية للربع الأول من عام 2024 بالمليون دك

الشهر	الخاص	الاستثماري	التجاري	الحرفي والصناعي	المعارض	المخازن	الشريط الساحلي	اجمالي	الارباع
يناير	141,386	76,916	43,2	4,55		2,11		268,162	721,353
فبراير	97	63	8	0,6	2	4		175	
مارس	114,745	91,882	61,391	2,2	5,291	2,5		278,009	



www.bu3gar.com

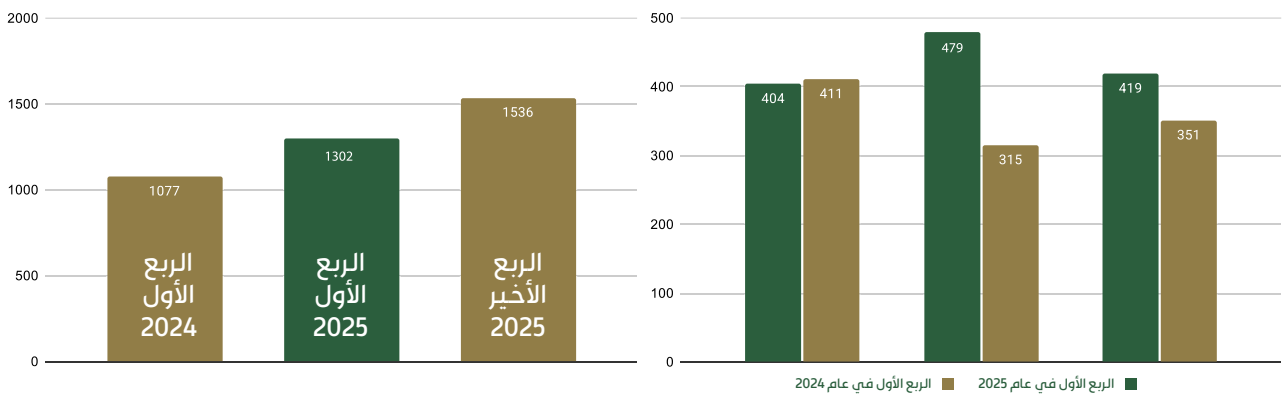
التداولات العقارية

عدد الصفقات العقارية للربع الأول من عام 2025

الاربع	اجمالي	الشريط الساحلي	المخازن	الحرفي والصناعي	التجاري	الاستثماري	الخاص	الشهر
1302	404		2	10	3	108	281	يناير
	479			12	9	124	334	فبراير
	419	2	1	5	46	104	261	مارس
	1302	2	3	27	58	336	876	اجمالي
	%20,89		%40,00-	%440,00	%163,64	%29,73	%11,73	التغير عن الربع الأول 2024
	434	2	1,5	9,0	19,3	112,0	292,0	المتوسط
	%100,00	%0,15	%0,23	%2,07	%4,45	%25,81	%67,28	وزن القطاعات

عدد الصفقات العقارية للربع الأول من عام 2024 بالمليون دك

الاربع	اجمالي	الشريط الساحلي	المخازن	المعارض	الحرفي والصناعي	التجاري	الاستثماري	الخاص	الشهر
1077	411		1		2	8	91	309	يناير
	315		3	1	1	5	82	223	فبراير
	351		1	1	2	9	86	252	مارس



بوعقار

Download on the App Store
GET IT ON Google Play

التداولات العقارية

مع ختام الربع الأول من عام 2025، يُظهر القطاع العقاري نمواً ملحوظاً على مستوى القيمة والحجم مقارنة بالفترة ذاتها من عام 2024، حيث سجلت قيمة التداولات نمواً إجمالياً بنسبة 24,2% لتصل إلى 895 مليون دينار كويتي، في حين ارتفع عدد الصفقات بنسبة 20,98% بواقع 1302 صفقة عقارية، مقارنة بـ 721 مليون دينار كويتي و1077 صفقة خلال الربع الأول من العام الماضي.

وقد شهدت معظم القطاعات العقارية تحسناً ملحوظاً عند المقارنة بذات الفترة من العام السابق، باستثناء القطاع السكني:

القطاع السكني سجل تراجعاً طفيفاً في القيمة بنسبة 2%، إذ بلغت التداولات 346 مليون دينار كويتي مقابل 353 مليون دينار كويتي خلال الفترة المقابلة من عام 2024. في المقابل، ارتفع عدد الصفقات بنسبة 11,73%، ليصل إلى 876 صفقة مقارنة بـ 784 صفقة في ذات الربع من العام السابق.

القطاع الاستثماري حقق نمواً ملحوظاً في القيمة بنسبة 49%، إذ بلغ إجمالي التداولات 345 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 231 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2024، كما ارتفع عدد الصفقات بنسبة 29,73% ليصل إلى 336 صفقة مقابل 259 صفقة.

القطاع التجاري سجل نمواً بنسبة 23% من حيث القيمة، بإجمالي تداولات بلغ 138 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 112 مليون دينار كويتي، كما ارتفع عدد الصفقات بنسبة 163,64%، ليبلغ 58 صفقة مقابل 22 صفقة في الفترة ذاتها من العام الماضي.

القطاع الحرفي والصناعي سجل أعلى نسب النمو، حيث قفزت قيمة التداولات بنسبة 583,8% لتصل إلى 50,257 مليون دينار كويتي مقابل 7,35 مليون دينار كويتي، كما شهد عدد الصفقات ارتفاعاً كبيراً بنسبة 440% ليبلغ 27 صفقة مقارنة بـ 5 صفقات فقط في الربع الأول من عام 2024.



التداولات العقارية

وعند مقارنة أداء الربع الأول من عام 2025 بالربع الرابع من عام 2024، يتبين وجود تراجع في النشاط العقاري بنسبة 20% من حيث القيمة، حيث بلغت التداولات في الربع الأخير من العام الماضي 1,123 مليار دينار كويتي، بعدد صفقات بلغ 1536 صفقة عقارية، ما يمثل انخفاضاً نسبته 15% في عدد العمليات.

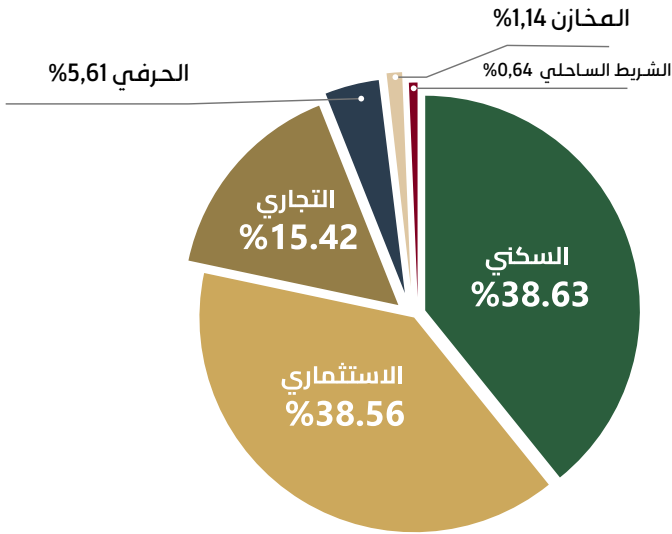
أما على صعيد المتوسط الشهري للتداولات، فقد بلغ 298 مليون دينار كويتي، مسجلاً انخفاضاً طفيفاً نسبته 3% مقارنة بالمتوسط الشهري للعام السابق، وذلك رغم تزامن الفترة مع مناسبات الأعياد والعطل الرسمية التي غالباً ما تؤثر على وتيرة النشاط في السوق العقاري.

بوعقار

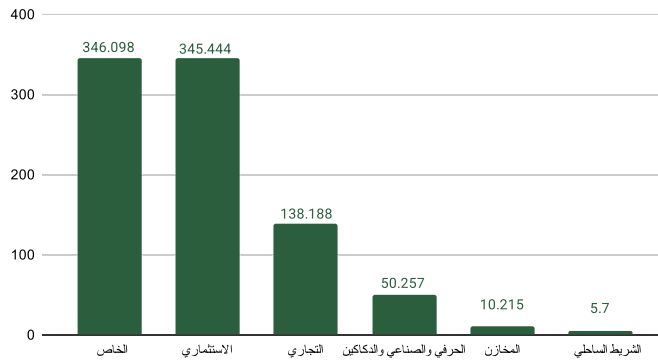
Download on the
App Store

GET IT ON
Google Play

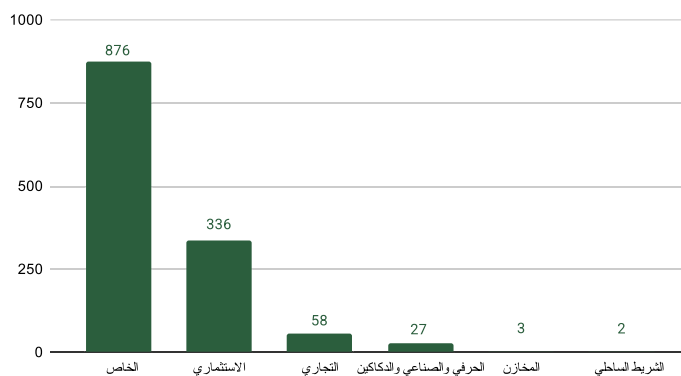
الوزن النسبي لقيمة تداولات كل قطاع من القطاعات العقارية المختلفة



قيمة التداولات للقطاعات العقارية المختلفة بالمليون دك



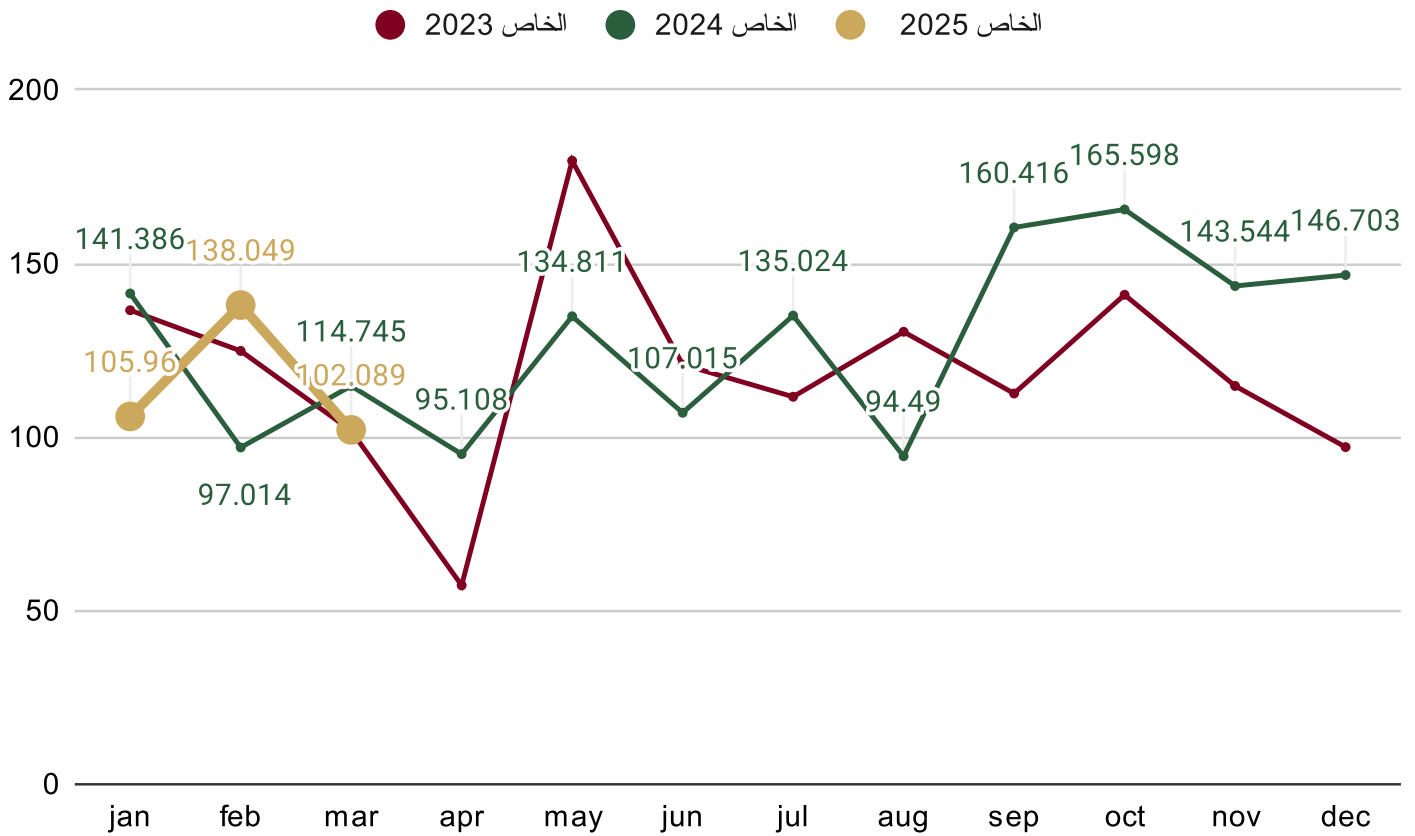
عدد الصفقات للقطاعات العقارية المختلفة بالمليون دك



www.bu3gar.com

العقارات السكنية

تطور التداولات في السكن الخاص شهرياً بين 2023 - 2024 - 2025

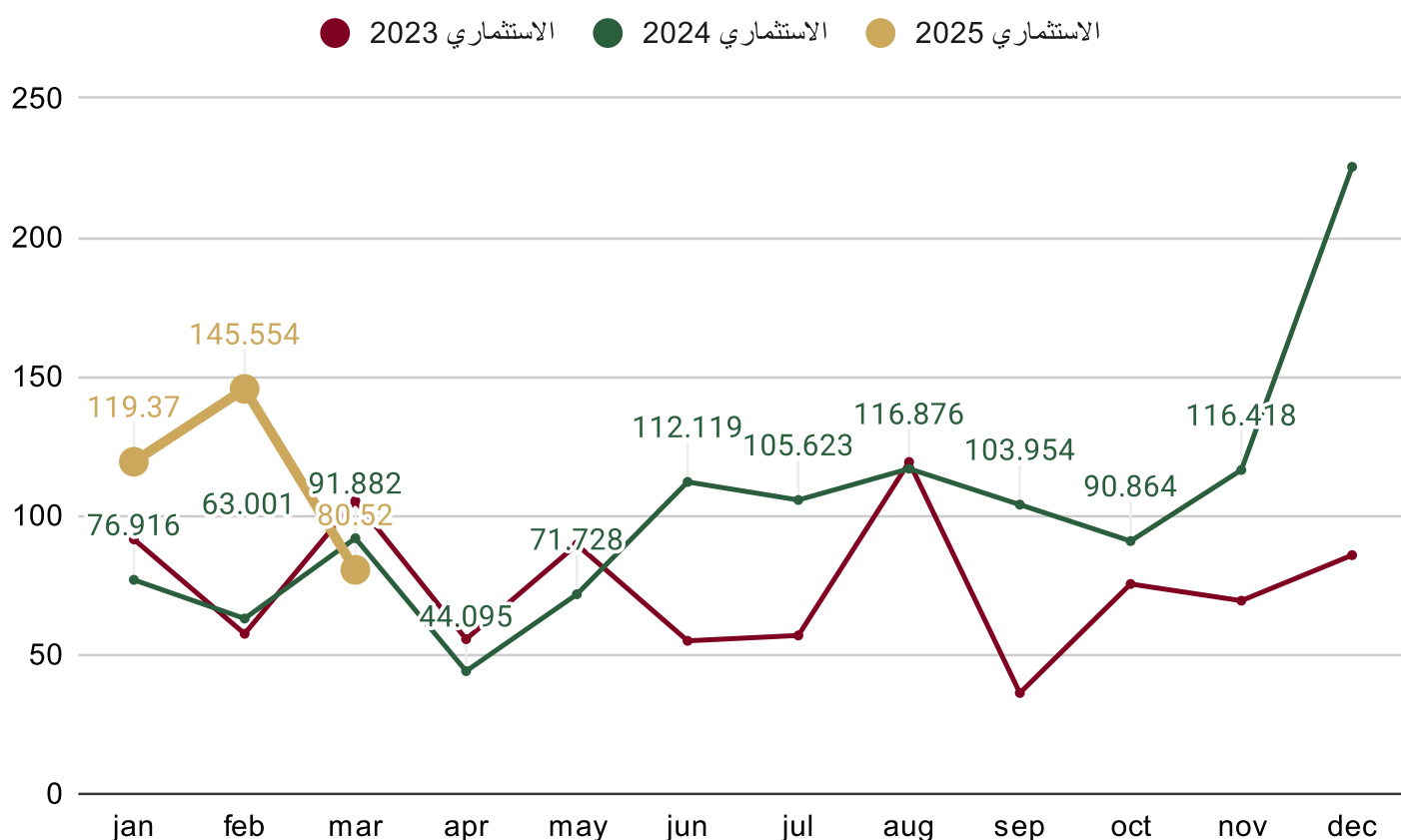


بوعقار



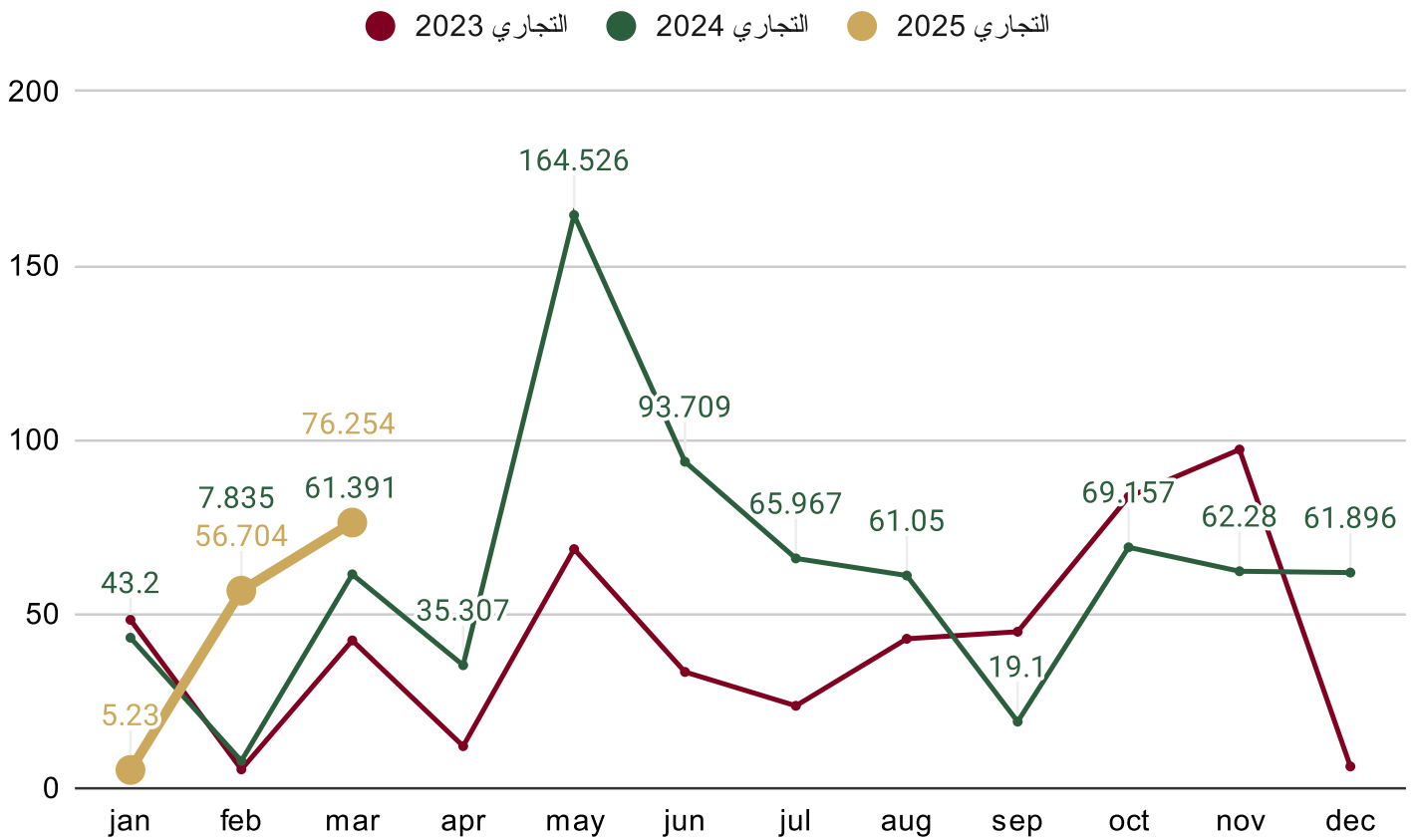
العقارات الإستثمارية

تطور التداولات في الإستثماري الخاص شهرياً بين 2023-2024



العقارات التجارية

تطور التداولات في التجارية الخاص شهرياً بين 2023 - 2024 - 2025

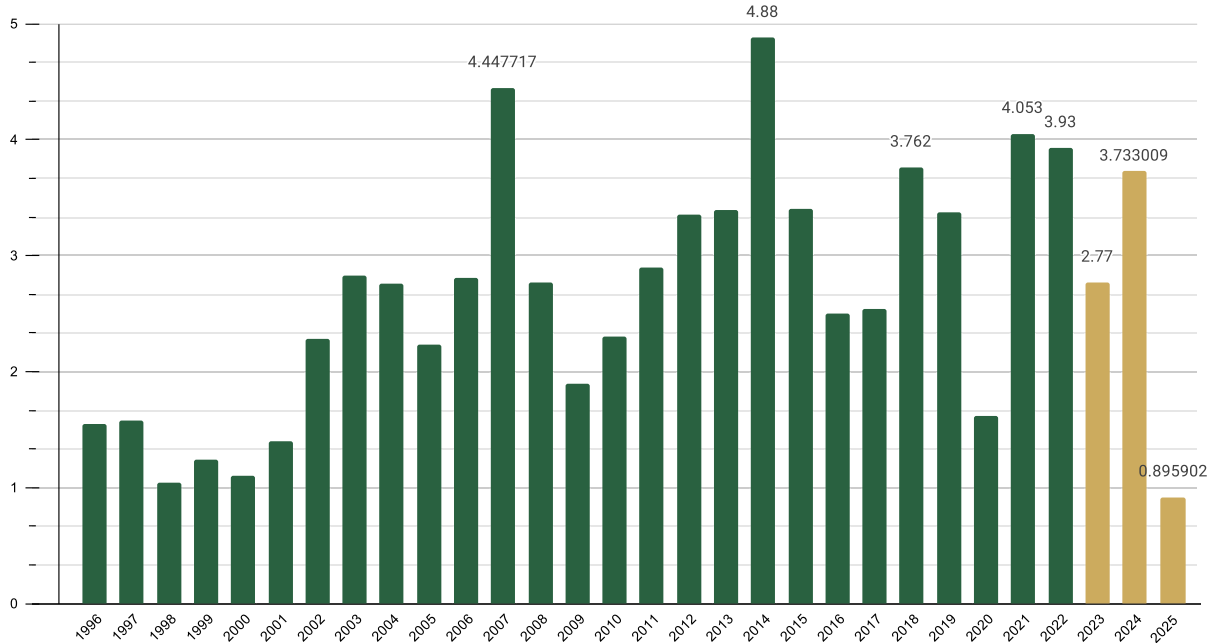


بوعقار

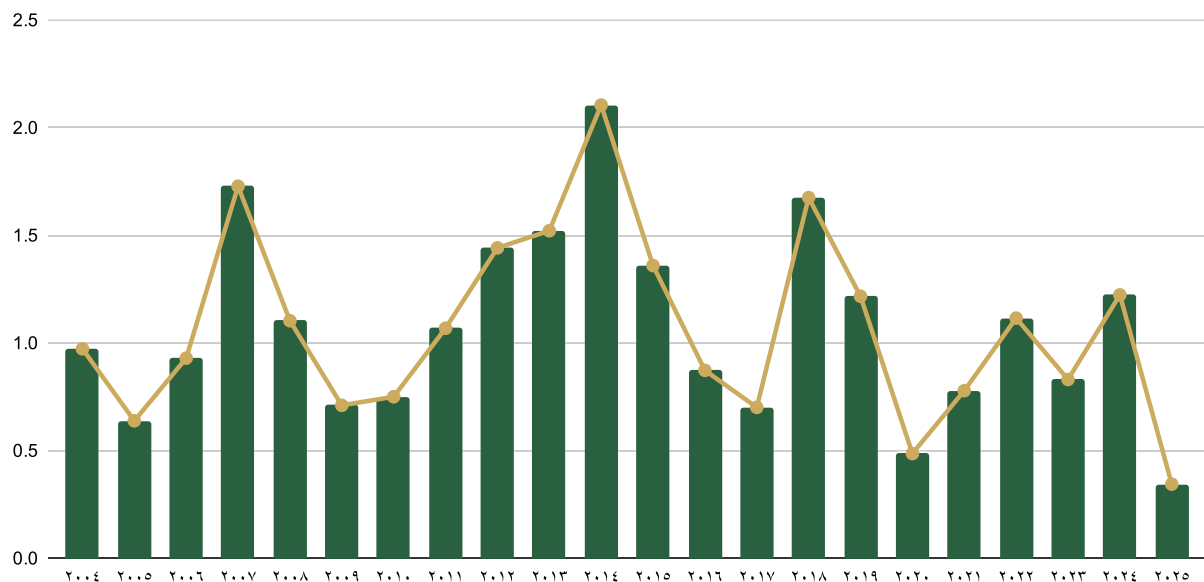


التداولات العقارية حتى الان

الصفقات العقارية منذ عام 1996-2025



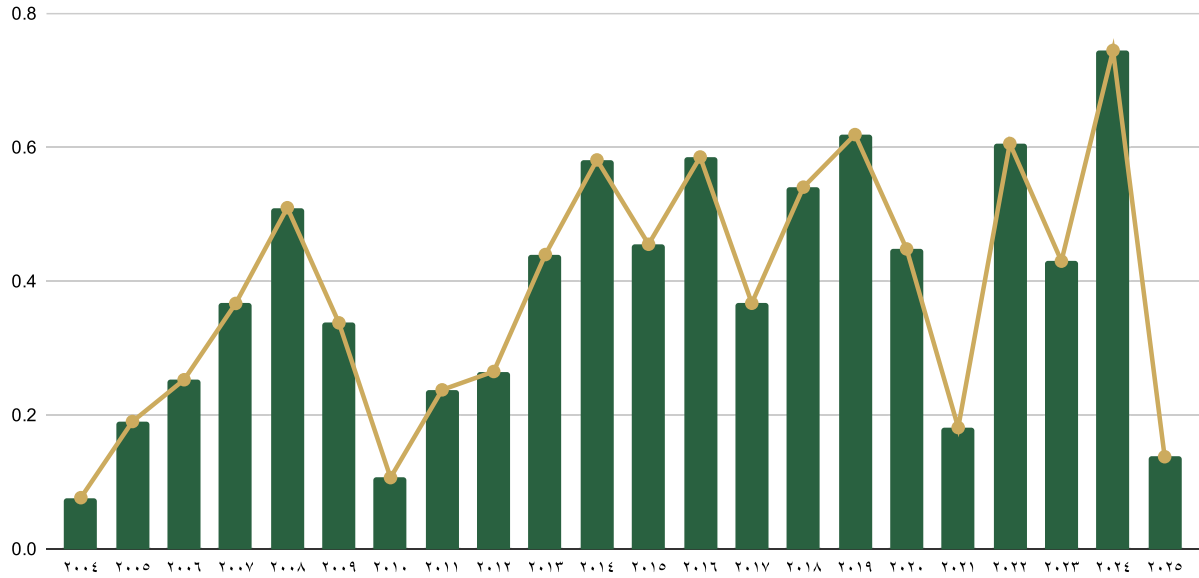
تطور التداولات في العقار الإستثماري سنوياً بين 2004-2025



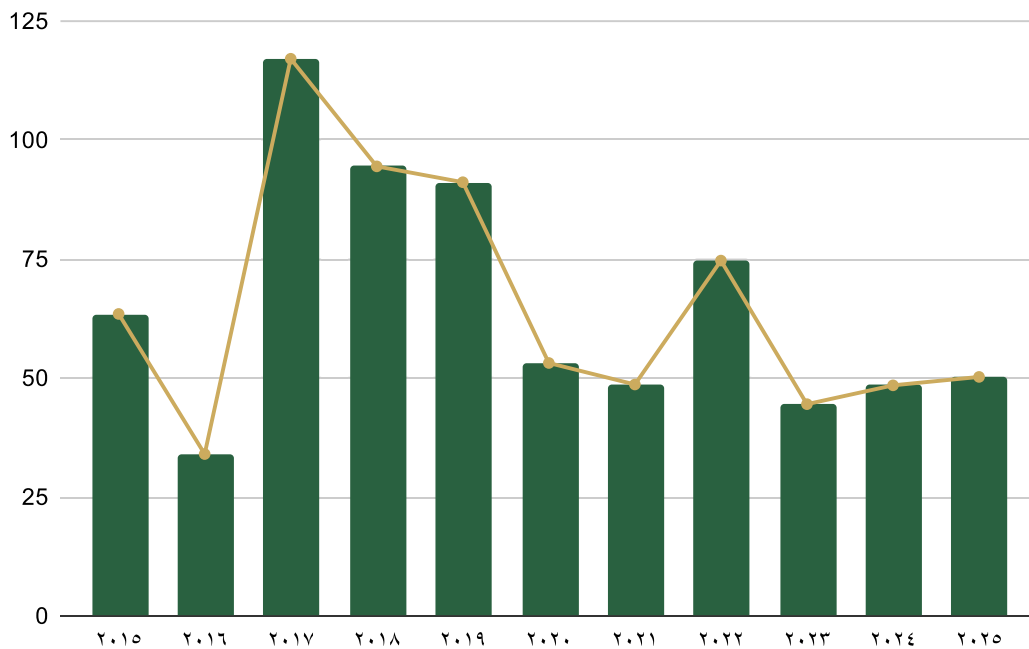
www.bu3gar.com

التداولات العقارية حتى الان

تطور التداولات في العقار التجاري سنوياً بين 2004-2025



تطور التداولات في العقار الحرفي سنوياً بين 2015-2025



بوعقار

Download on the
App Store

GET IT ON
Google Play

أهم الأحداث في الربع الأول عام 2025

أهم التصريحات والأحداث العقارية والإسكانية في الربع الأول من 2025

- إضاءة «المطلاع» بالكامل أول يونيو المقبل
- دخول قانون الوكالات العقارية حيز التنفيذ
أعلنت وزارة العدل منع إصدار وكالة عقارية غير قابلة للعزل أو الإلغاء، على أن يتولى قطاع التسجيل العقاري والتوثيق تعديل بيانات كل الوكالات العقارية غير القابلة للعزل أو الإلغاء المقيدة وقت إصدار هذا التعميم لتكون عقود بيع نهائية، في الأنظمة الآلية للوزارة.
- مشاكل فنية تعطل استخدام دفتر الوسيط العقاري الإلكتروني
- امتداد انخفاض الإنفاق الرأسمالي منذ 4 أعوام في الميزانية القادمة
- 2,1 % نمو عدد المباني في الكويت نهاية 2024
إجمالي عدد المباني في الكويت - حسب الإصدار الأخير لدليل الهيئة العامة للمعلومات المدنية للمباني والوحدات العقارية - بلغ نحو 222,6 ألف مبنى في نهاية ديسمبر 2024، مقارنة بنحو 218 ألف مبنى بنهاية ديسمبر 2023 وانخفضت نسبة المباني الخالية خلال الفترة المماثلة إذ بلغت نسبتها نحو 8,1 في المئة وعددها نحو 18 ألف مقارنة بنحو 18,7 ألف مبنى خالٍ في نهاية ديسمبر 2023
- «الوفرة الاقتصادية»... على سكة الإنجاز
- «السكنية» توقع عقود البنية التحتية لـ «جنوب سعد العبدالله»
- استشاري عالمي لـ «كورنيش الجهراء»
- استنفار حكومي لحل الأزمة الإسكانية
انعقاد الاجتماع الأول للجنة الحكومية للتنسيقية لمتابعة تنفيذ الخدمات المرتبطة بالمشروعات الإسكانية مؤخراً بحضور ممثلي 8 جهات حكومية
- وافق مجلس إدارة «السكنية» على تفعيل ثلاث مناطق سكنية رئيسية تضم 150 ألف وحدة سكنية، هي: نواف الأحمد، الخيران، والصابرية، حيث سيتم تدشين التصميم والمخططات الأولية لبنيتها التحتية الرئيسية.
- بعد نحو 9 أشهر من وقف توزيع القسائم السكنية في يوليو 2024 بشر المشاري بأن توزيعات المناطق السكنية الجديدة في «جنوب سعد العبدالله» ستعود قريباً، علماً أن التوزيعات في تلك المنطقة بلغت 16347 قسيمة من أصل 24508



أهم الأحداث في الربع الأول عام 2025

أهم التصريحات والأحداث العقارية والإسكانية في الربع الأول من 2025

أهم التصريحات عن التمويل والمطور العقاري

بحث وزير الدولة لشؤون الإسكان عبداللطيف المشاري مع ممثلي اتحاد المصارف والبنوك الكويتية أمس والذي حضره ممثلون عن المؤسسة وبنك الائتمان ووزارة المالية وبنك الكويت المركزي، ناقش مشروع القانون، وما يوفره من مرونة تمويلية لمستحقي الرعاية السكنية

28 - يناير

أكد وزير الدولة لشؤون الإسكان عبداللطيف المشاري مشروع قانون التمويل العقاري يتضمن عددا من الضوابط، أهمها حصر التمويل على مستحقي الرعاية السكنية، وأنه سيتم تفعيله بالتزامن مع حزمة سياسات وتشريعات أخرى، منها قانون المطور العقاري، موضحاً أن منظومة التمويل العقاري المقترحة ليست سوى خيار إضافي للمواطن، وليست بديلاً عن المنظومة الحالية لبنك الائتمان، «والخيار يبقى للمواطن».

06 - فبراير

«المطور العقاري» ينطلق بـ 3 مواقع استراتيجية، توقيع عقد الخدمات الاستشارية لتطويرها بسعة تتجاوز 5 آلاف وحدة تنفيذ مبدئي لمشروع المطور العقاري، في المواقع الثلاثة مبيناً أن هذه المواقع حالياً تحت التقييم، وعمل الاستشاري حالياً هو الاطلاع على هذه الأماكن الثلاثة، «ويفيدنا بجداولها لتنفيذ المشروع

11 - مارس

ملامح الاقتصاد المنفتح الجديد

• **أكد سمو أمير البلاد الشيخ مشعل الأحمد أهمية دعم الفرص الاستثمارية والاقتصادية** وضرورة خلق بيئة اقتصادية تنافسية من شأنها تعزيز التعاون الاستراتيجي مع الشركات الأجنبية. سموه أكد خلال استقباله رئيس «بلاك روك» ضرورة خلق بيئة اقتصادية تنافسية • «دعم الفرص الاستثمارية وتعزيز التعاون الاستراتيجي مع الشركات الأجنبية»

• **«العدل» تبدأ تمليك أبناء الكويتيات والمستثمر الأجنبي**

• **صدور المرسوم بقانون رقم (60) لسنة 2025 أمس بشأن التمويل والسيولة في إطار قانوني طويل الأجل** لتنظيم الاقتراض العام، محددًا سقف الدين العام بـ 30 مليار دينار كحد أقصى أو ما يعادلها من العملات الأجنبية الرئيسية القابلة للتحويل، في وقت يتيح إصدار أدوات مالية بأجل استحقاق تصل إلى 50 سنة، وتمتد فترة سريانه 50 سنة اعتباراً من تاريخ العمل به.

بوعقار

Download on the
App Store
GET IT ON
Google Play

بعض العوامل الاقتصادية التي تؤثر في أسعار العقارات

المقدمة :

تلعب التوقعات الاقتصادية دورًا محوريًا في تشكيل توجهات الأسواق. عندما يتوقع الأفراد ارتفاع الأسعار أو نقص المعروض، فإنهم يسارعون إلى شراء السلع أو الاستثمار، مما يزيد من الطلب الفعلي ويؤدي إلى ارتفاع الأسعار. هذه الديناميكية يمكن أن تخلق موجات من الارتفاعات السعرية التي تغذي نفسها ذاتيًا، خاصة عندما تنتشر التوقعات بين عدد كبير من الأشخاص. يهدف هذا البحث إلى استكشاف تأثير التوقعات الجماعية وسلوك القطيع على زيادة الطلب، من خلال تحليل بعض النظريات الاقتصادية والدورات الاقتصادية المدعومة بأمثلة واقعية.

أولاً: تأثير التوقعات على الأسواق

1. التوقعات الذاتية وتحقيقها (Self-fulfilling Expectations)

تشير هذه النظرية إلى أن مجرد توقع الأفراد لارتفاع الأسعار يدفعهم إلى زيادة مشترياتهم مسبقًا، مما يؤدي في الواقع إلى تحقيق هذه التوقعات عبر رفع الطلب والأسعار.

مثال تطبيقي:

أثناء جائحة كورونا في الكويت، ومع فرض الإغلاق وتوقع استمراره لفترة طويلة، اتجه العديد من الأشخاص إلى شراء الشاليهات والمزارع كعقارات ترفيهية. أدى هذا الطلب المتزايد إلى ارتفاع حاد في أسعار هذه الأصول، مما عزز الاعتقاد بأن الأسعار ستواصل الارتفاع، وبالتالي دفع المزيد من المشترين إلى السوق، مما أدى إلى تضخم الأسعار بشكل ملحوظ.

2. سلوك التقليد الجماعي (Herd Behavior)

يتجلى هذا السلوك عندما يتبنى الأفراد قرارات استثمارية أو شرائية بناءً على تصرفات الآخرين، دون تحليل مستقل للموقف الاقتصادي الفعلي. يظهر هذا السلوك غالبًا في أسواق المال والعقارات، حيث تؤدي الحركات الجماعية إلى تقلبات كبيرة.

مثال تطبيقي:

ما حدث في سوق المناخ في الكويت خلال أوائل الثمانينيات يُعد مثالاً واضحاً على سلوك التقليد الجماعي. حيث تهافت المستثمرون على شراء الأسهم في السوق بسبب الإقبال الجماعي، دون تحليل دقيق للقيمة الحقيقية للأصول. أدى هذا السلوك إلى ارتفاع غير منطقي في الأسعار، تبعه انهيار حاد في السوق بعد أن أدرك المستثمرون أن الأسعار كانت مبالغاً فيها، مما تسبب في خسائر ضخمة.

3. فقاعات المضاربة وتأثيرها (Speculative Bubble)

تحدث فقاعات المضاربة عندما يدفع الطلب المتزايد، المدفوع بالتوقعات وليس بالأسس الاقتصادية، الأسعار إلى مستويات غير مستدامة، مما يؤدي في النهاية إلى انهيارات سعرية حادة.

مثال تطبيقي:

قبل أزمة 2008، اعتقد الكثير من المستثمرين أن أسعار العقارات ستستمر في الارتفاع، مما دفعهم إلى شراء المزيد، الأمر الذي أدى إلى تضخم الأسعار إلى مستويات غير واقعية في عام 2007 ثم الانخفاض بعد ذلك في مآتلاها من السنوات بعد وصول الأزمة البعيدة إلى الكويت.



www.bu3gar.com

بعض العوامل الاقتصادية التي تؤثر في أسعار العقارات

4. التوقعات التكيفية مقابل التوقعات العقلانية (Adaptive vs. Rational Expectations Theory)
التوقعات التكيفية (Adaptive Expectations): يقوم الأفراد في هذه التوقعات بتقدير المستقبل بناءً على البيانات الماضية فقط، معتقدين أن الاتجاهات السابقة ستستمر دون تغيير كبير.
مثال: إذا شهد الاقتصاد معدلات تضخم مرتفعة خلال السنوات الماضية، فإن الأفراد سيفترضون أن التضخم سيبقى مرتفعاً حتى لو كانت هناك سياسات اقتصادية جديدة تهدف إلى تقليله.

5. التوقعات العقلانية (Rational Expectations):
تفترض هذه النظرية أن الأفراد يستخدمون المعلومات المتاحة لهم بطريقة أكثر تحليلاً، متوقعين التغيرات المحتملة بناءً على سياسات الاقتصاد الكلي وليس فقط على الاتجاهات السابقة.
مثال:
إذا أعلنت الحكومة عن إجراءات اقتصادية تهدف إلى تقليل التضخم مثل رفع أسعار الفائدة، فقد يغير المستثمرون قراراتهم بناءً على هذه التوقعات، فيتجنبون شراء الأصول التي قد تتأثر سلباً.

ثانياً: النظريات الاقتصادية المرتبطة بارتفاع الأسعار :

نظرية العرض والطلب:

تحدد الأسعار بناءً على توازن ما يرغب المنتجون في بيعه (العرض) وما يرغب المستهلكون في شرائه (الطلب).
مثال:
إذا زاد الطلب على السيارات الكهربائية (بسبب ارتفاع أسعار الوقود)، وعدد المصانع التي تصنعها ثابت، سترتفع أسعار السيارات الكهربائية.

نظرية المنفعة الحدية:

كلما زاد استهلاكك لشيء ما، قلت الفائدة الإضافية التي تحصل عليها منه.
مثال: لنفترض أن شخصاً يمتلك منزلاً واحداً يوفر له الراحة والأمان. إذا قرر شراء منزل ثانٍ، فقد يكون هدفه استثمارياً، مثل التأجير أو إعادة البيع. في هذه الحالة، تكون المنفعة التي يحصل عليها من المنزل الثاني أقل من المنفعة التي يحصل عليها من المنزل الأول، لأن المنزل الأول يلبي حاجته الأساسية للسكن، بينما المنزل الثاني يلبي حاجة ثانوية (الاستثمار).

يتجلى هذا المفهوم بوضوح في ارتفاع أسعار العقارات في الكويت، حيث يأتي جزء كبير من الطلب من أفراد يسعون للحصول على منزلهم الأول أو الثاني، مما يجعل العقار ذا قيمة عالية بالنسبة إليهم. بالإضافة إلى ذلك، يسعى البعض إلى الانتقال من مناطق بعيدة إلى مناطق مرغوبة أكثر، مما يزيد من الطلب على هذه المناطق وبالتالي ارتفاع الأسعار. من ناحية أخرى، قد يكون البائع مستثمراً لا يرى منفعة كبيرة في الاحتفاظ بعقار معين، بل يسعى إلى استبداله بعقار آخر أو تحقيق أرباح رأسمالية. في هذه الحالة، لن يبيع المستثمر عقاره إلا إذا حصل على أعلى سعر ممكن يعوضه عن تكلفة الفرصة البديلة.

بوعقار



بعض العوامل الاقتصادية التي تؤثر في أسعار العقارات

نظرية دورة الأعمال: الاقتصاد يمر بفترات نمو وركود بشكل دوري :

مثال: خلال فترة الركود، تزيد البطالة، وتقل مبيعات المنازل، وتخفض الشركات الإنتاج.

تمر الاقتصادات بدورات تشمل مراحل من النمو والانكماش، تؤثر على الأسعار والاستثمارات:
التوسع (Expansion):

ارتفاع الإنتاج والناتج المحلي الإجمالي.

انخفاض البطالة وزيادة الإنفاق الاستهلاكي.

مثال: فترة نمو الاقتصاد العالمي في أوائل العقد الأول من القرن الحادي والعشرين.

الذروة (Peak):

يصل الاقتصاد إلى أعلى نقطة قبل التباطؤ.

تبدأ الأسعار في الارتفاع بسبب زيادة الطلب.

مثال: الذروة الاقتصادية التي سبقت الأزمة المالية في 2007.

الركود (Recession):

انخفاض الإنتاج والاستثمار وارتفاع البطالة.

تراجع إنفاق المستهلكين وانخفاض أسعار الأصول.

مثال: الأزمة المالية العالمية عام 2008.

القاع (Trough):

تباطؤ الانكماش واستقرار الاقتصاد استعدادًا للانتعاش.

تدخل الحكومات عبر سياسات تحفيزية مثل خفض الفائدة و ضخ السيولة.

مثال: بداية التعافي بعد أزمة 2008.

الاقتصاد السلوكي:

يدرس كيف تؤثر النفسية والعواطف على القرارات الاقتصادية.

• أمثلة تطبيقية:

• تأثير التأطير على قرارات المستهلكين: عند عرض منتج بسعر «99 دولارًا»، يميل المستهلكون إلى اعتباره أرخص من عرضه بسعر «100 دولار»، على الرغم من أن الفرق ضئيل. وهذا ما يسمى بتأثير التأطير.

• التأثير النفسي للعروض النادرة: قد يشتري المستهلك منتجًا لمجرد أنه «محدود الإصدار»، حتى لو لم يكن بحاجة فعلية إليه، نتيجة شعوره بالندرة والخوف من فقدان الفرصة.

• التردد في شراء العقارات بعد انخفاض أسعارها: يميل بعض الأفراد إلى تجنب شراء العقارات التي تراجع أسعارها بعد وصولها إلى مستويات قياسية، وذلك لأنهم ينتظرون عودتها إلى أسعارها المرتفعة السابقة، رغم أن السوق قد لا يعود إلى تلك المستويات بسرعة أو قد لا يعود أبدًا، يعتمد الأفراد في قراراتهم على المرجعية السعرية السابقة، أي أنهم يقارنون الأسعار الحالية بالأسعار القصوى التي وصل إليها العقار مسبقًا، بدلاً من تقييم القيمة الفعلية للعقار بناءً على الوضع الحالي للسوق.



www.bu3gar.com

بعض العوامل الاقتصادية التي تؤثر في أسعار العقارات

- يرتبط هذا السلوك بمفهوم «النفور من الخسارة» (Loss Aversion)، حيث يفضل الناس تجنب الخسائر أكثر من تحقيق المكاسب، مما يدفعهم للانتظار حتى تعود الأسعار لمستوياتها السابقة بدلاً من استغلال فرصة الشراء بأسعار أقل.
- يمكن أيضًا ربط هذا السلوك بـ «التفكير التكراري» (Anchoring Bias)، حيث يظل المستثمرون متمسكين بالسعر السابق للعقار كمرجع نفسي، مما يؤثر على قراراتهم المستقبلية.
- لم يقدم البعض على شراء العقارات في الفترة التي سبقت جائحة كورونا، رغم انخفاض أسعارها مقارنة بمستويات 2014، وذلك بسبب انتشار توقعات غير دقيقة من غير المتخصصين حول انهيار السوق العقاري. إلا أن الأسعار ما لبثت أن ارتفعت إلى مستويات قياسية في عام 2021. واليوم، يمر السوق العقاري بمرحلة تصحيح سعري، حيث ينتظر البعض انخفاضًا كبيرًا في الأسعار، تمامًا كما حدث في السابق، إلى أن تأتي قفزة سعرية جديدة ورواج آخر في السوق.

بوعقار

Download on the
App Store

GET IT ON
Google Play

تغير الأسعار منذ عام 2019 إلى عام 2025

السعر في 2019	السعر في 2022	السعر في 2024	السعر في 2025	العقار
60,000	180,000	125,000	115,000	الخيران السكني - شارع واحد - 400 م
500,000	700,000	650,000	610,000	مشرف - شارع واحد - 750 م
930,000	1,450,000	1,600,000	1,580,000	ضاحية عبدالله السالم - شارع واحد - 750 م
160,000	300,000	275,000	245,000	صباح الأحمد البحرية - صف أول - 480 م
390,000	500,000	480,000	450,000	جنوب السرة - 400 م - شارع واحد
320,000	415,000	375,000	380,000	المسائل - 400 م - شارع واحد

2022-2019	2025-2019	2025-2022	2025-2024	العقار
%200,00	%91,67	%36,11-	%8,00-	الخيران السكني - شارع واحد - 400 م
%40,00	%22,00	%12,86-	%6,15-	مشرف - شارع واحد - 750 م
%55,91	%69,89	%8,97	%1,25-	ضاحية عبدالله السالم - شارع واحد - 750 م
%87,50	%53,13	%18,33-	%10,91-	صباح الأحمد البحرية - صف أول - 480 م
%28,21	%15,38	%10,00-	%6,25-	جنوب السرة - 400 م - شارع واحد
%29,69	%18,75	%8,43-	%1,33	المسائل - 400 م - شارع واحد

2025-2024 :

المقارنة توضّح أننا لا نزال في مرحلة التصحيح السعري، عقب القمة السعرية التي توصلنا إليها في نهاية 2021 وبداية 2022، قبل رفع سعر الفائدة. ولذلك نلاحظ انخفاضات في الأسعار مقارنة بالعام السابق، تراوحت بين 1% في المناطق الداخلية، التي تُعد أكثر ثباتاً وحفاظاً على أسعارها منذ ارتفاعها، و10% في مدينة صباح الأحمد البحرية، وذلك إما بسبب كثرة الأراضي فيها والمضاربات التي تحدث، أو كما ذكرنا أعلاه، وفق نظرية المنفعة الحدية، لكونها غالباً ليست العقار الأول للمشتري (أي أنها عقار ترفيهي)، أو لأنها كانت قد وصلت لمستويات سعرية أعلى بكثير من قيمتها الحقيقية نتيجة للمضاربات.

بعض المناطق قد تكون وصلت بالفعل إلى قيمتها الحقيقية، أو السعر الذي سيتوقف عنده الانخفاض، مثل منطقة المسائل، التي ارتفعت بنسبة 1%.



تغير الأسعار منذ عام 2019 إلى عام 2025

: 2025-2022

من المقارنة، نلاحظ أن منطقة الخيران السكنية سجّلت أعلى نسبة انخفاض، بلغت 36%، كما انخفضت الأسعار في باقي المناطق، ما عدا منطقة عبد الله السالم، كما بيّنا سابقاً.

: 2025-2019

عند مقارنة الأسعار الحالية بأسعار عام 2019 (أي قبل موجة الارتفاعات)، نلاحظ أن الأسعار لا تزال مرتفعة بشكل كبير. سجّلت منطقة الخيران السكنية أعلى نسبة ارتفاع، بلغت 92%، تلتها ضاحية عبد الله السالم بنسبة 70%. أما منطقة المسایل، فكانت ثاني أقل المناطق ارتفاعاً بنسبة 18%، مما يدعم الفكرة التي ذكرناها سابقاً بأنها قد تكون وصلت إلى سعرها الحقيقي، وفق المعدلات الطبيعية لنمو العقار.

: 2025-2022

تُبرز هذه المقارنة حجم الارتفاع الكبير والقمة السعرية التي بلغناها في تلك الفترة، ويمكن اعتمادها كمقياس للحكم على مدى انخفاض الأسعار حالياً، سواء من حيث عودتها إلى ما كانت عليه أو وصولها إلى ما هو أقل من ذلك. هذا التراجع يُعتبر ضمن التصحيح السعري الطبيعي للوصول إلى السعر الحقيقي للعقار، وذلك وفقاً لقانون العرض والطلب.



أهم المزادات العقارية الربع الأول من عام 2025

يوم الاثنين 2025/3/10

المنطقة	القطعة	المساحة (م ²)	السعر الابتدائي (د.ك)	السعر النهائي (د.ك)	الزيادة
اليرموك	2	921	835000	1003000	%20
الزهراء	6	750	500000	548000	%10
الزهراء	6	750	500000	569000	%14
الزهراء	6	750	500000	575000	%15
الزهراء	6	750	500000	623000	%25
حطين	1	750	685000	790000	%15



أهم المناطق

في الصفقات العقارية بين عامين 2024 - 2025

2024	المنطقة	م	2025	المنطقة	م
عدد الصفقات			عدد الصفقات		
128	مدينة صباح الاحمد البحريه	1	208	مدينة صباح الاحمد البحريه	1
89	المهبولة	2	71	جليب الشيوخ	2
54	ض.صباح السالم	3	68	السالمية	3
51	السالمية	4	59	المهبولة	4
35	المسايل	5	41	حولي	5
34	حولي	6	41	ض.صباح السالم	6
30	أبو فطيرة	7	31	الجابرية	7
29	الفروانية	8	30	خيطان	8
26	سلوى	9	29	أبو فطيرة	9
21	بيان	10	24	المطلاع	10
20	خيطان	11	22	مدينة صباح الاحمد السكنيه	11
18	المطلاع	12	19	الفنيطيس	12
18	م. سعد العبدالله	13	18	الرميثية	13
17	الجابرية	14	18	الفروانية	14
17	ض. الزهراء	15	18	م. جابر الاحمد السكنيه	15
17	الرميثية	16	18	إشبيلية	16
16	مدينة صباح الاحمد السكنيه	17	17	سلوى	17
16	المنقف	18	16	الوفرة السكنية	18
15	الصباحية	19	15	الأندلس	19
14	الوفرة السكنية	20	14	م. سعد العبدالله	20

صباح الأحمد البحرية :

المدينة الأعلى تداولاً في عام 2025 والعام السابق يظهر عند المقارنة بين الأعلى تداولاً بالربع الأول في 2024 والربع الأول في 2025 حجم الزيادة في تداولات مدينة صباح الأحمد التي وصلت إلى 63% والذي قد يفسره الانخفاض الذي سبق ان ذكرناه حيث انخفضت الأسعار فيها بنسبة 11% عن العام السابق

بوعقار

Download on the
App Store

GET IT ON
Google Play