



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي - الربع الثاني 2018



سجل في قطاع الملكية الأدبية في دولة الكويت
رقم إيداع للمصنف: 8-4-9705-9921-978
الإصدار: 2018-46

يحتفظ بيت التمويل الكويتي «بيتك» بحق نشر المتوسط العام بكل منطقة والذي يعتمد على مؤشرات وبيعات فعلية عديدة وفقاً لمسوحات بيتك. وننوه على أنه لا يجوز اقتباس أي جزء من التقرير دون الحصول على إذن خطي من بيت التمويل الكويتي، أو استنساخه أو نقله كلياً أو جزئياً، ومن يخالف ذلك يعرض نفسه للمساءلة القانونية.

محتويات التقرير



6	المقدمة
8	أولاً: اتجاهات السوق
8	أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2018
9	اتجاهات السوق خلال الربع الثاني
10	اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثاني
11	اتجاهات السكن الخاص
12	اتجاهات العقارات الاستثمارية
14	اتجاهات العقارات التجارية
15	ثانياً: المشروعات السكنية
17	مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
18	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
18	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
18	محافظة العاصمة
19	محافظة حولي
22	محافظة الفروانية
23	محافظة مبارك الكبير
25	محافظة الأحمدية
26	محافظة الجهراء
28	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
29	محافظة العاصمة
30	محافظة حولي
32	محافظة الفروانية
33	محافظة مبارك الكبير
33	محافظة الأحمدية
35	محافظة الجهراء
35	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
36	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
37	محافظة العاصمة
38	محافظة حولي
39	محافظة الفروانية
39	محافظة الأحمدية
40	محافظة الجهراء
41	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية



42	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
42	محافظة العاصمة
43	محافظة الفروانية
44	محافظة الأحمدى
46	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
48	سادساً: أسعار الشاليهات
49	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
49	قيمة إيجارات السكن الخاص
49	قيمة إيجارات السكن الاستثماري
50	قيمة إيجارات العقارات التجارية
50	قيمة إيجارات القسائم الصناعية
56	ملحق المصطلحات
	الجدول الواردة في التقرير
17	جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص بالمحافظات
19	جدول (2) محافظة العاصمة
21	جدول (3) محافظة حولي
23	جدول (4) محافظة الفروانية
24	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
26	جدول (6) محافظة الأحمدى
27	جدول (7) محافظة الجهراء
	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
29	جدول (8) محافظة العاصمة
31	جدول (9) محافظة حولي
32	جدول (10) محافظة الفروانية
33	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
34	جدول (12) محافظة الأحمدى
35	جدول (13) محافظة الجهراء
36	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
	ثالثاً، أسعار العقارات التجارية
38	جدول (15) محافظة العاصمة
38	جدول (16) محافظة حولي
39	جدول (17) محافظة الفروانية
40	جدول (18) محافظة الأحمدى
40	جدول (19) محافظة الجهراء
41	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

43	جدول (21) محافظة العاصمة
44	جدول (22) محافظة الفروانية
45	جدول (23) محافظة الأحمدية
45	جدول (24) محافظة مبارك الكبير
45	جدول (25) محافظة الجهراء

47 خامساً: جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

48 سادساً: جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

سابعاً: القيم الإيجارية للعقارات المختلفة

51	جدول (30) السكن الخاص
53	جدول (31) العقارات الاستثمارية
55	جدول (32) العقارات التجارية
55	جدول (33) القسائم الصناعية

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

9	شكل رقم (1) إجمالي قيم التداولات العقارية
9	شكل رقم (2) توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع
10	شكل رقم (3) تطور إجمالي قيم التداولات العقارية
11	شكل رقم (4) متوسط قيمة الصفقة العقارية
11	شكل رقم (5) قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص
12	شكل رقم (6) متوسط قيمة الصفقة العقارية على السكن الخاص
13	شكل رقم (7) قيم التداولات العقارية الاستثمارية
13	شكل رقم (8) متوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية
14	شكل رقم (9) قيم التداولات العقارية التجارية
14	شكل رقم (10) متوسط قيمة الصفقة العقارية التجارية
15	شكل رقم (11) الطلبات السكنية المتراكمة

متوسط سعر المتر المربع من أراضي السكن الخاص في محافظات الكويت

18	شكل رقم (12) محافظة العاصمة
20	شكل رقم (13) محافظة حولي
22	شكل رقم (14) محافظة الفروانية
24	شكل رقم (15) محافظة مبارك الكبير
25	شكل رقم (16) محافظة الأحمدية
27	شكل رقم (17) محافظة الجهراء
28	شكل رقم (18) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية
37	شكل رقم (19) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية
42	شكل رقم (20) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية والحرفية في محافظات الكويت
46	شكل رقم (21) متوسط سعر المتر من أراضي الجواخير والسطبات في محافظة الأحمدية

المقدمة:

ارتفعت قيمة التداولات العقارية في الربع الثاني من عام 2018 مقارنة بها في الربع السابق له، مقترية من 857 مليون دينار في الربع الثاني، بذلك تصل إلى أعلى مستوياتها منذ منتصف عام 2015، مسجلة زيادة قدرها 43% على أساس ربع سنوي، ويمكن تفسير ذلك على الرغم من أجواء الركود التي تسيطر على السوق العقاري من خلال تحليل التداولات على البنائيات التي استحوذت على حوالي 66% من قيمة التداولات، في حين كان نصيب الأراضي من التداولات حوالي 37%، فيما شكلت التداولات على الشقق حوالي 3.1%.

ويلاحظ نشاط لافت في تداولات شقق التمليك، كما يلاحظ أن قيمة المزادات العقارية التي أقيمت خلال الربع الثاني تستحوذ على 6.7% من قيمة التداولات العقارية في هذا الربع. ويخالف هذا الأداء العقاري اتجاه السوق خلال الفترات الماضية حيث كانت تلك العوامل السابقة دافعة لتنشيط حجم التداولات بشكل استثنائي.

وقد يعاود السوق وتيرة الأداء الضعيف في الربع القادم الذي تسيطر عليه أجواء الأجازات وموسم الصيف مقارنة بسنوات الازدهار، وإن كان سعر النفط قد شهد تطورات إيجابية منذ الربع الأول من عام 2017، مما يعزز من وجود سيولة مالية حكومية يمكن أن تتعكس إيجابياً على القطاع العقاري المحلي، في الوقت الذي زاد فيه عدد التداولات العقارية إلى ما يقرب من 1,400 صفقة في الربع الثاني 2018 على أساس ربع سنوي أي ثاني أعلى مستوى من حيث عدد الصفقات في الأرباع الفصلية خلال عام مضى.

وبذلك يمكن القول أن جزءاً كبيراً من ارتفاع قيمة التداولات عاد إلى عدة أسباب منها زيادة قيمة التداولات على المباني والمجمعات والبنائيات والبيوت تصل قيمة تلك التداولات إلى حوالي 550 مليون دينار، ومنها بعض المجمعات التجارية ومواقف السيارات، كذلك تبلغ التداولات على الأراضي في مختلف القطاعات العقارية حوالي 307 مليون دينار، فيما تبلغ قيمة الشقق التي تم تداولها نحو 26 مليون دينار بمساحة في معظمها تتراوح من 60 متر مربع إلى 100 متر مربع، بالإضافة إلى حوالي 6 مليون دينار عيادات طبية. ويلاحظ أن التداولات على المباني العقارية تفوق 248 مليون دينار كانت في مختلف المناطق الاستثمارية بالمحافظات، فيما تبلغ التداولات على الأراضي الاستثمارية نحو 130 مليون دينار، وقد أقيم عدد كبير من المزادات على مختلف أنواع العقارات خلال الربع الثاني من العام 2018 تتجاوز قيمتها 55.4 مليون دينار منها ما يقرب من 44 مليون دينار من خلال مزادات على العقار الاستثماري، وحوالي 7.6 مليون دينار في قطاع السكن الخاص وحوالي 4.5 مليون دينار في قطاع العقار التجاري.

وتحسنت قيمة التداولات العقارية بقطاع السكن الخاص في الربع الثاني مقارنة بالربع السابق له، مع ارتفاع عددها بشكل ملحوظ لكن لم تصل إلى مستويات الألف صفقة التي سادت قبل النصف الثاني من عام 2015، وسجل القطاع زيادة نسبتها 3% في قيمة تداولاته فيما ارتفع عددها بنسبة 7.2% على أساس ربع سنوي، لكن برغم ذلك الأداء الجيد إلا أن قيمتها تعد أقل على أساس سنوي فيما يخص مؤشري القيمة والعدد.

وقد سجل القطاع الاستثماري في الربع الثاني أداءً استثنائياً لم يشهده منذ منتصف عام 2015، حيث نشطت قيمة تداولاته بشكل ملحوظ عن الربع الأول بمعدل نمو ربع سنوي غير مسبوق، مع تسجيل عدد التداولات مستوى لم تصله منذ عامين نظراً لنشاط ملحوظ في عددها، بالتالي سجلت ارتفاعاً سنوياً كبيراً وصلت نسبته 93% من حيث قيمة التداولات مع زيادة للمرة الأولى في العامين الماضيين من حيث عددها وصلت نسبتها 11%.

أما القطاع التجاري فمازال يتسم بالتذبذب حيث انخفضت قيمة تداولاته في الربع الثاني بشكل محدود نسبته 8.4% مقارنة بها في الربع السابق برغم تضاعف عدد الصفقات التي سجلها القطاع في ذات الفترة، كما سجل مؤشرا القيمة والعدد زيادة على أساس سنوي فيما يخص تداولات قطاع العقار التجاري.

وقد أغلق سعر النفط الكويتي بنهاية الربع الثاني من عام 2018 مسجلاً 74.66 دولار للبرميل مواصلاً اتجاهه التصاعدي القوي ومحافظاً بذلك خلال الربع الثاني على مكاسبه التي حققها، مرتفعاً بنهاية الربع الثاني 2018 بما نسبته 16.2% على أساس ربع سنوي ومسجلاً زيادة سنوية ملحوظة وصلت إلى 68.6% وفقاً لبيانات موقع بورصة الكويت، في الوقت الذي ارتفع الرقم القياسي لأسعار المستهلك في نهاية الربع الثاني بنحو 0.44% على أساس ربع سنوي، فيما سجل معدل تضخم طفيف بحدود 0.53% على أساس سنوي وفق بيانات الإدارة المركزية للإحصاء التي اعتمدت الأساس الجديد (سنة 2013)، كما سجلت معظم مكونات الرقم القياسي ارتفاعاً طفيفاً عن الربع الأول 2018 باستثناء بعضها الذي سجل استقراراً. ويأتي مكون خدمات المسكن في الربع الثاني مستقراً عن الربع السابق له، فيما ارتفع الرقم القياسي لمكونات المطاعم والفنادق بنحو طفيف عن الربع الأول، فيما تراجع الكساء وملبوسات القدم بنحو 1.96% على أساس سنوي، وخدمات المسكن بنحو 0.94% على أساس سنوي في ظل استمرار توفر العديد من الوحدات السكنية، وزيادة المتاح من الأراضي وارتفاع عدد تراخيص البناء، تماشياً مع متطلبات خطة التنمية والتزام الحكومة الكويتية باستمرار وتيرة الإنفاق الاستثماري والحفاظ عليها.

بلغت التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاعي العقار والإنشاء نحو 10.27 مليار دينار في يونيو 2018، مع تراجع سنوي محدود نسبته 0.9% ما يعادل 87.8 مليون دينار، في حين بلغت حصة الائتمان الممنوح لقطاعي العقار والإنشاء معاً 27.6% من إجمالي الائتمان الممنوح في يونيو 2018، مقابل 28.4% في نفس الشهر من العام الماضي طبقاً لآخر بيانات صادرة من بنك الكويت المركزي، بزيادة طفيفة لم تتجاوز نسبتها 0.9% على أساس ربع سنوي.

وتجاوزت أرصدة التسهيلات الائتمانية الشخصية المقسطة 11.3 مليار دينار بنهاية الربع الثاني مسجلة زيادة نسبتها 1.3% على أساس ربع سنوي و8% على أساس سنوي، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي خلال الربع الثاني من عام 2018 فقد تجاوز متوسط سعر المتر المربع 604 دينار على مستوى دولة الكويت لقطاع السكن الخاص بنهاية الربع الثاني، وما زال يشهد تغيرات ربع سنوية تتسم بالتذبذب، بينما مازال القطاع العقاري الاستثماري محافظاً على مستويات أسعاره مع تراجع طفيف لم يتجاوز 1% حين بلغ 1,543 دينار لمتوسط سعر المتر المربع، فيما تحسنت الأسعار بنحو طفيف مقترية من 3,400 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الثاني.

وقد بلغت القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المختلفة المنصرفة من قبل بنك الائتمان الكويتي خلال الربع الثاني حوالي 92.6 مليون دينار، صرفت لأغراض شراء بيوت أو توسعة وترميم سكن خاص أو بيوت حكومية وكذلك منح البيوت الحكومية وذوي الإعاقة، ومن بين تلك القروض المنصرفة أيضاً ما صرف لبناء قسائم حكومية تصل إلى 57.4 مليون دينار، فيما قد صرفت قروض المحفظة العقارية تقدر بحوالي 438 ألف دينار خلال الربع الثاني 2018 موجهة لأغراض توسعة وترميم السكن الخاص.

وارتفع عدد شركات القطاع العقاري المسجلة في بورصة الكويت إلى 40 شركة في الربع الثاني مقابل 34 شركة في الربع الأول 2018 وفق بيانات الربع الثاني من العام، ويمثل عددها 23% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 175 شركة في الربع الثاني، مقابل حصة مثلت 19.3% من 176 شركة مسجلة في بورصة الكويت في الربع الأول. وما زال القطاع العقاري في المرتبة الثالثة بين القطاعات فيما يخص كمية الأسهم المتداولة بينما يحتل المرتبة الخامسة بحصة قدرها 19.4% من قيمة الأسهم المتداولة، فيما يأتي في المرتبة الرابعة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 12.4%، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسهم 10 شركات عقارية خلال الربع الثاني في حين انخفضت أسهم 16 شركة عقارية أخرى، فيما استقرت أسهم 14 شركة بهذا القطاع.

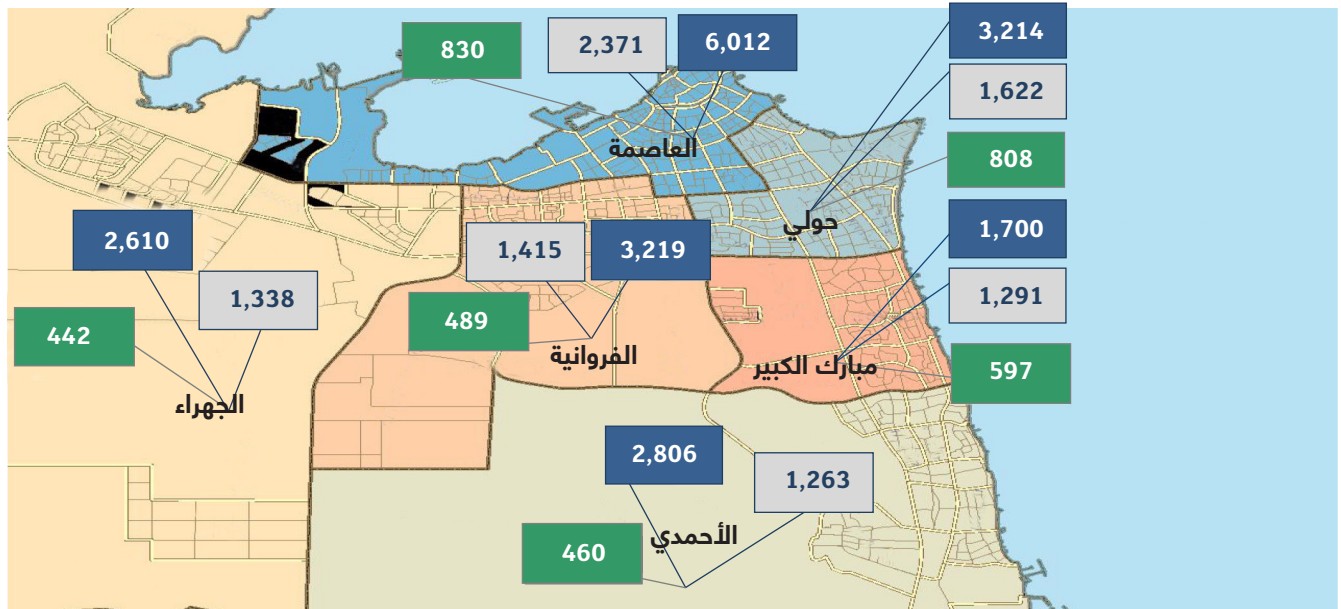
وكانت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري قد تراجعت حين وصلت إلى أقل من 1.4 مليار دينار بنهاية الربع الثاني بنسبة 33% مقابل أكثر من مليار دينار في الربع الأول، مع تراجع القيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى 27.9 مليار دينار بنهاية الربع الثاني بنسبة 3% عن الربع السابق له، وقد مثلت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري بنهاية الربع الثاني 5% من الشركات المدرجة في السوق. في الوقت الذي بلغت فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري حوالي 26 مليون دينار في الربع الثاني بانخفاض نسبته 38% مقابل أكثر من 67 مليون دينار في الربع الأول، وانخفضت كمية الأسهم المتداولة على أسهم القطاع إلى 674 مليون سهم بما اقترب من 46% مقابل 1.2 مليار سهم في الربع الأول، كما تراجع عدد صفقات التداول إلى أقل من 19 ألف صفقة بنسبة 44% مقابل أكثر من 33 ألف صفقة في الربع الأول، في الوقت الذي بلغت فيه قيمة التداولات في بورصة الكويت 183.3 مليون دينار بتراجع نسبته 76% صاحب ذلك انخفاض كمية التداولات وعدد الصفقات المتداولة بنسبة 58% لكل منهما عن الربع الأول.

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2018

بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 830 دينار في قطاع السكن الخاص بنهاية الربع الثاني من 2018، فيما يبلغ 2,371 دينار في القطاع الاستثماري، ويزيد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري مستقراً عند ما يزيد على 6,000 دينار قليلاً. أما محافظة حولي فيبلغ سعر المتر المربع 808 دينار في قطاع السكن الخاص، وفي القطاع الاستثماري 1,622 دينار لنفس المحافظة، مع انخفاض طفيف لمتوسط الأسعار في القطاع التجاري مسجلاً 3,214 دينار، في حين يبلغ متوسط سعره 489 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية أما في القطاع الاستثماري بلغ 1,415 دينار، فيما يتجاوز 2,319 دينار في القطاع التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الثاني 2018.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال
الربع الثاني 2018 في محافظات الكويت



أراضي تجارية

أراضي استثمارية

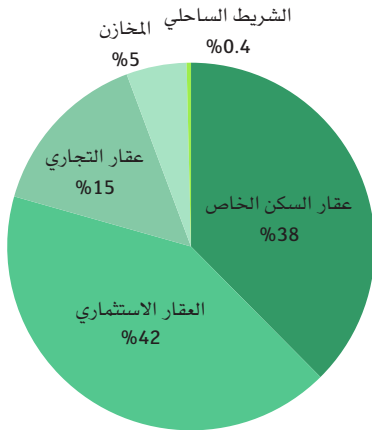
أراضي سكن خاص

اتجاهات السوق خلال الربع الثاني من 2018

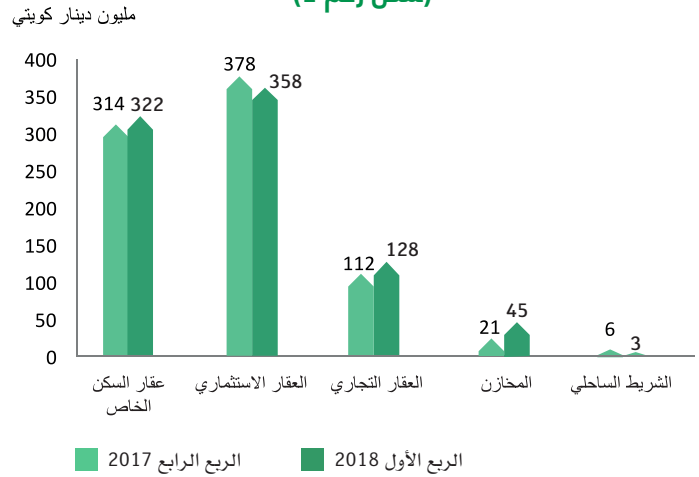
بلغت قيمة التداولات العقارية نحو 857 مليون دينار وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل في الربع الثاني بارتفاع بلغت نسبته 3% عن قيمتها في الربع السابق، في الوقت الذي نشط فيه قطاعا السكني والتجاري من حيث قيمة التداولات بينما تراجعت في كل من الاستثماري والشريط الساحلي.

وقد ساهم قطاع السكن الخاص بنحو 37.6% من تداولات القطاعات في الربع الثاني، في حين مثلت تداولات القطاع الاستثماري 41.8% من التداولات العقارية، بينما استحوذت تداولات القطاع التجاري على 14.9% من قيمة التداولات العقارية، وشكلت تداولات القطاع الحرفي والصناعي 5.3% من التداولات العقارية في الربع الثاني من العام 2018.

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 2)



إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثاني والأول من 2018 (شكل رقم 1)



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

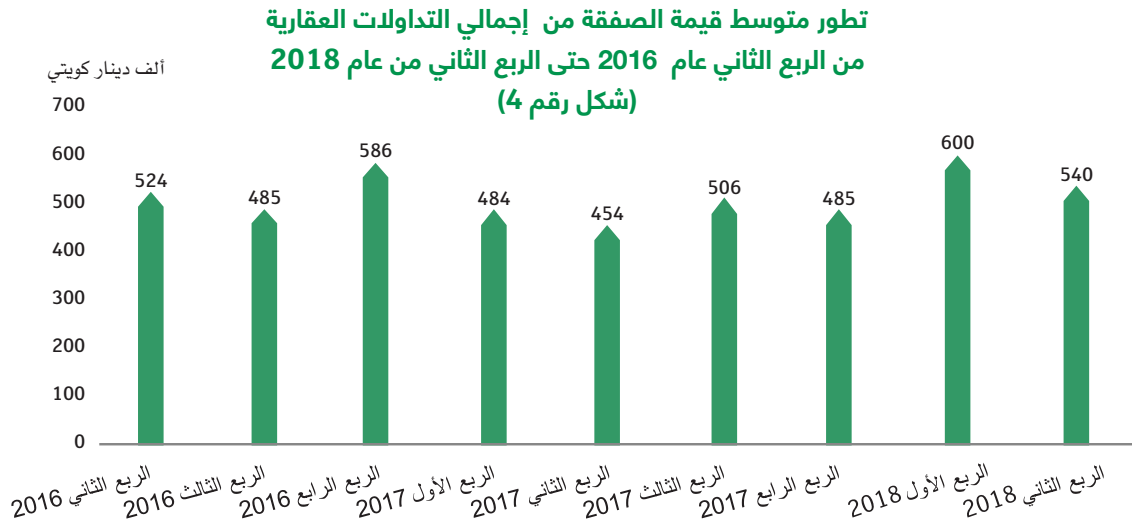
اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثاني

بلغت قيمة التداولات العقارية وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل في الربع الثاني من عام 2018 حوالي 857 مليون دينار وقد بلغت التداولات العقارية بالعقود حوالي 821 مليون دينار في الربع الثاني بزيادة 3.7% عن قيمتها في الربع الأول، في حين أنها أعلى بنسبة كبيرة قدرها 27.4% على أساس سنوي، في حين تراجعت التداولات العقارية بالوكالات مسجلة 35.8 مليون دينار في الربع الثاني بنسبة 10.5% عن قيمتها في الربع الأول، وبنسبة تراجع أعلى بلغت 29.5% على أساس سنوي.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية من الربع الثاني من عام 2017 حتى الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 3)



بلغ متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية 540 ألف دينار في الربع الثاني مقابل 600 ألف دينار في الربع الأول، مسجلاً انخفاضاً في الربع الثاني اقترب من 10% على أساس ربع سنوي، في حين سجل مستواه في العام الحالي زيادة نسبتها 19% على أساس سنوي. كما ارتفع عدد الصفقات المتداولة حين بلغ في الربع الثاني 1,587 صفقة مسجلاً نسبة زيادة 14% عن عددها الذي بلغ 1,387 صفقة في الربع السابق له، بينما ارتفع عدد الصفقات المتداولة على أساس سنوي بنسبة 3.5% عن ذات الفترة من العام الماضي.

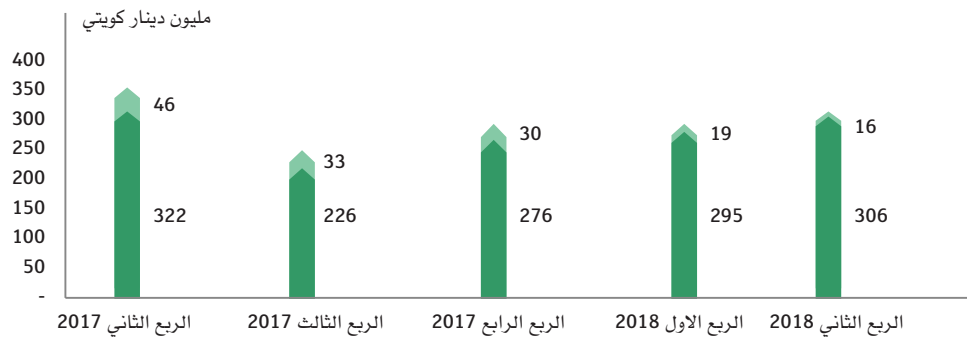


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص الى 321.9 مليون دينار في الربع الثاني بنسبة قدرها 2.4% عن الربع الأول، في حين تراجعت تداولات القطاع بنسبة 12.4% على أساس سنوي منذ الربع الثاني من 2017.

تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص من الربع الثاني من عام 2017 حتى الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 5)



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

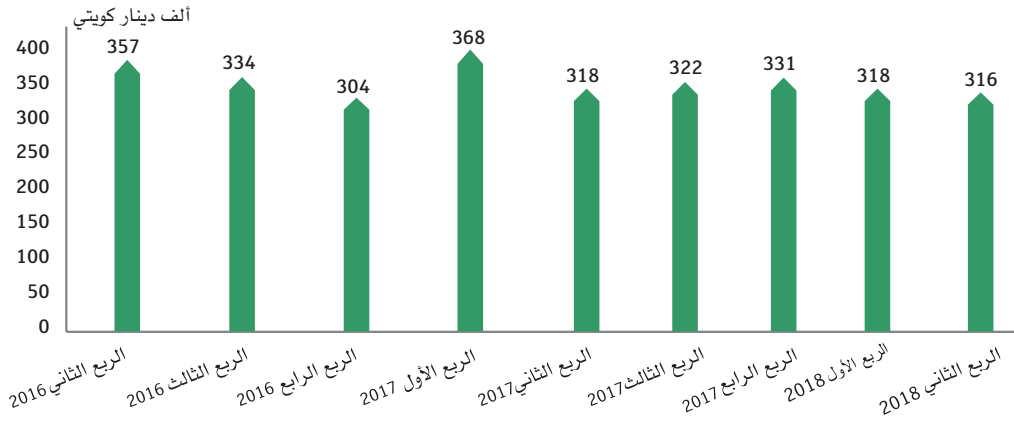
عقود

وكالات

وقد بلغ متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص في الربع الثاني 316 ألف دينار مع انخفاض محدود نسبته 1% عن الربع الأول، بالتالي سجل متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع نسبة انخفاض طفيفة بحدود نصف في المائة على أساس سنوي، ومازالت تسجل معدلات تغير متذبذبة محسوبة على أساس ربع سنوي، لكن تأخذ اتجاهًا تصاعدياً نسبياً على أساس سنوي.

وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة لقطاع السكن الخاص إلى 1,019 صفقة بنهاية الربع الثاني بارتفاع نسبته 3.1% على أساس ربع سنوي، بينما تراجع عدد الصفقات في هذا القطاع بنسبة 11.9% على أساس سنوي.

قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص من الربع الثاني عام 2016 حتى الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 6)

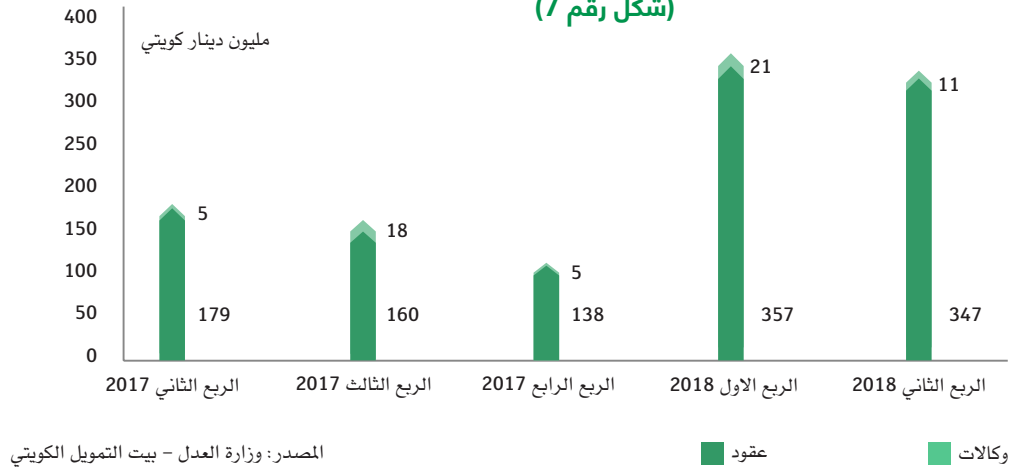


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

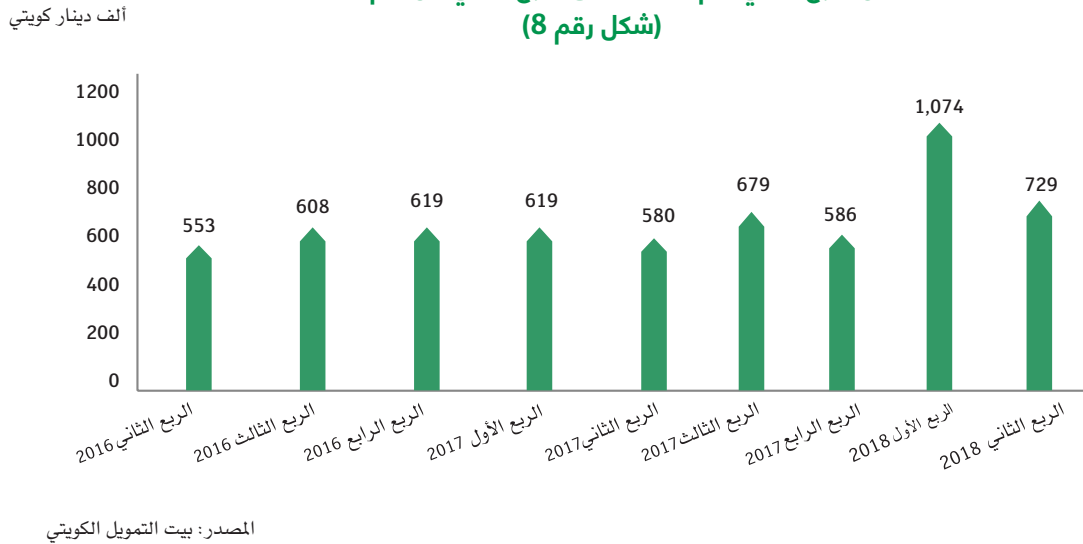
بلغت التداولات العقارية الاستثمارية 358.5 مليون دينار في الربع الثاني، مع انخفاضها بنسبة وصلت 5.2% مقارنة مع الربع الذي سبقه، بينما تواصل التغيرات المحسوبة على أساس سنوي لتداولات القطاع اتجاهًا نحو التحسن حين ارتفع بنحو 94.4% مقارنة مع نفس الفترة من العام السابق.

تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية من الربع الثاني من عام 2017 حتى الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 7)



بلغ متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية 728.5 ألف دينار في الربع الثاني حيث ارتفع متوسط الصفقة بنسبة 120% على أساس ربع سنوي، وتصل إلى 25.6% على أساس سنوي. في الوقت الذي انخفض فيه عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 492 صفقة في الربع الثاني بنسبة 56.9% عن عددها في الربع الأول، بينما ارتفع عدد الصفقات على أساس سنوي مسجلاً نحو 54.7%.

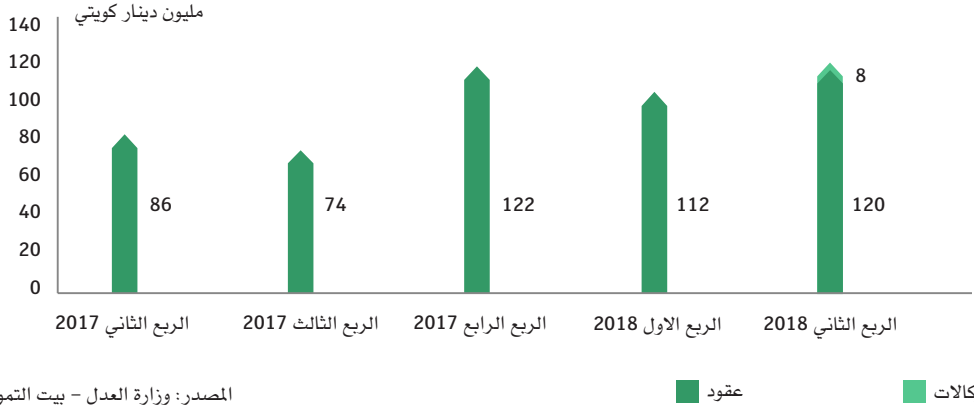
تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية من الربع الثاني عام 2016 حتى الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 8)



اتجاهات العقارات التجارية

نشطت التداولات العقارية التجارية حين بلغت قيمتها 127.8 مليون دينار في الربع الثاني مقابل نحو 112.1 مليون دينار في الربع الأول، مسجلة ارتفاعاً نسبته 14% عن الربع الأول ونحو 47.9% على أساس سنوي عند المقارنة مع 86.4 مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق.

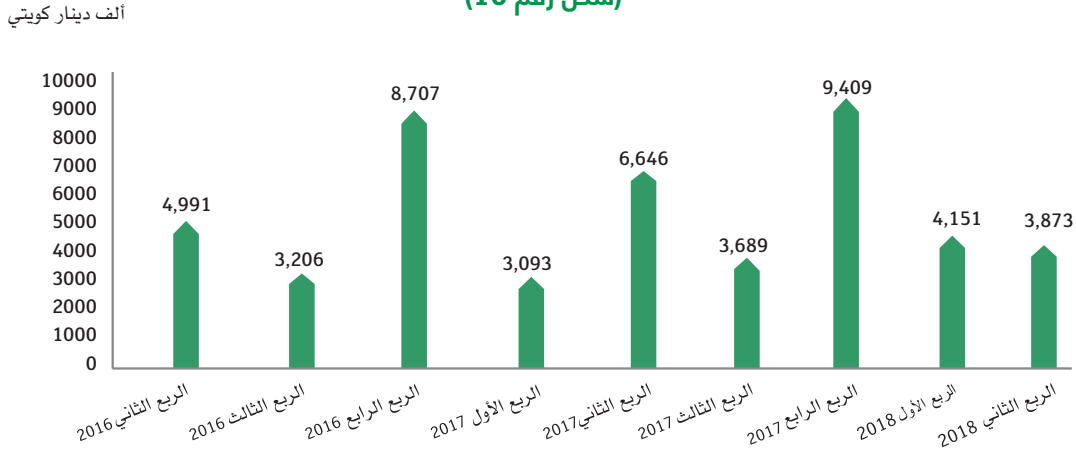
تطور قيم التداولات العقارية التجارية من الربع الثاني من عام 2017 حتى الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 9)



اقترب متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية من 3.9 مليون دينار في الربع الثاني مقابل 4.2 مليون دينار في الربع الأول، ومازال متوسط قيمة الصفقة يسير بشكل متذبذب، حيث سجل انخفاضاً محدوداً في الربع الثاني بنسبة 7% عن الربع الأول، إلا أنه قد انخفض متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع بنسبة كبيرة قدرها 42% على أساس سنوي.

وقد انخفض عدد الصفقات المتداولة في قطاع العقار التجاري إلى 33 صفقة في الربع الثاني بتراجع كبيرة نسبته 53.5% على أساس ربع سنوي، بينما ارتفعت بنسبة 153.8% على أساس سنوي مقارنة مع 13 صفقة في نفس الفترة من العام السابق.

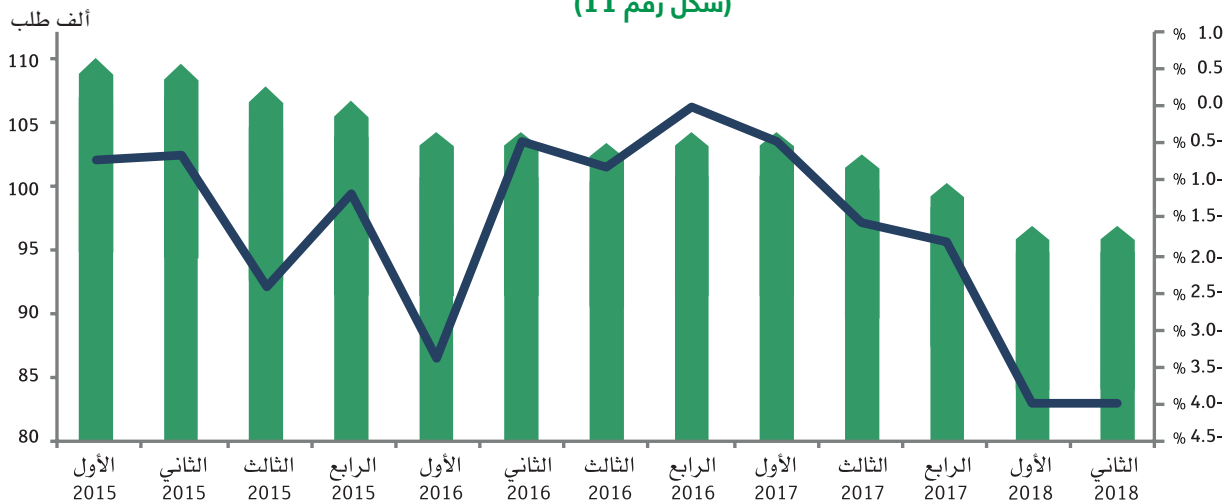
تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية من الربع الثاني عام 2016 حتى الربع الثاني من عام 2018 (شكل رقم 10)



ثانياً: المشروعات السكنية

ما زالت المؤسسة العامة للرعاية السكنية تقوم بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعته المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 - 2020/2019، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جذاباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها الوزارة العامة للأشغال، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد بعضاً من الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في فبراير 2018، حيث تمكنت المؤسسة من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة إلى حوالي 96.4 ألف طلب بنسبة انخفاض 3.9% مقارنة بعدد الطلبات القائمة الذي بلغ 100 ألف طلب في نهاية الربع الرابع من 2017، وما زالت دولة الكويت ماضية في خطتها الهادفة إلى توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في توزيع 3,260 قسيمة بمساحة 400 م² للقسيمة في مشروع جنوب عبدالله المبارك خلال الربع الأول من عام 2018 حيث قامت بتوزيع 856 قسيمة في شهر يناير، وما يصل إلى 897 قسيمة في شهر فبراير، كما أعلنت عن توزيع 1,507 وحدة في ذات المشروع الإسكاني في شهر مارس 2018 طبقاً لخطة التوزيع 2018/2017، ويأتي ذلك بعدما قامت بتوزيع 1,448 قسيمة في مشروع خيطان الجنوبي خلال شهري نوفمبر وديسمبر من العام الماضي طبقاً لخطة التوزيع المعلنة.

الطلبات السكنية المتراكمة المقدمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية
(شكل رقم 11)

المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية - بيت التمويل الكويتي

حجم الطلبات

معدل التغير - يمين

وتخطط المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية في الفترة القادمة، منها مشاريع القسائم والخدمات والبيوت والمباني العامة التابعة لها في ثلاث مناطق سكنية وهي منطقة جابر الأحمد وجنوب المطلاع وكذلك منطقة جنوب عبدالله المبارك، من خلال تنفيذ خمسة عقود مشاريع مختلفة تفوق قيمة هذه المشروعات حوالي 417 مليون دينار بحصة قدرها 44% من تكلفة المشروعات المؤسسة كما في تقرير المؤسسة الصادر في أبريل 2018، بعد أن نجحت بالفعل في تسليم بعض المشروعات في تلك المناطق خلال الربع الأول من العام الحالي، فيما تواصل إنجاز مشروعات أخرى طبقاً للجدول الزمني وبما يفوق نسبة الإنجاز المتعاقد عليها، كما بدأت في إعداد الجدول الزمني لبعض المشروعات في منطقة جنوب المطلاع ومنطقة جنوب عبدالله المبارك تصل قيمتها إلى حوالي 130 مليون دينار.

كما تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 10 مشروعات وبقية تفوق 174 مليون دينار بحصة تصل إلى 19.1% من قيمة مشروعات المؤسسة، منها مشروعات إنشاء المباني العامة وصيانتها في منطقة الوفرة بقيمة تصل إلى 71 مليون دينار ومشروعات مازال يجري اعتماد برنامجها الزمني تصل قيمتها إلى حوالي 24.6 مليون دينار، ومن تلك المشروعات العشرة أيضاً تقوم المؤسسة بإنشاء وإنجاز المباني العامة في منطقة صباح الأحمد بقيمة تصل إلى 51.3 مليون دينار.

بالإضافة إلى مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة فإن مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية تتخطى قيمتها 400 مليون دينار بما يمثل حوالي 44% من قيمة مشروعات المؤسسة لعدد 17 مشروعاً، منها مشروعات إنشاء وصيانة طرق رئيسية وشبكات بنية تحتية في مشروع جنوب المطلاع الإسكاني تقدر بأكثر من 294 مليون دينار بنسبة إنجاز تفوق الخطة الزمنية. كما تقوم المؤسسة بتصميم مشروعات تركيب وصيانة محطات ومحولات كهربائية رئيسية نجحت في تسليمها بالفعل كما في مشروع توسعة الوفرة السكنية بقيمة إجمالية تصل إلى حوالي 47 مليون دينار، بينما مازالت في بداية مراحلها كما في مدينة غرب عبدالله المبارك وجنوبها بنحو 42 مليون دينار منها مشروعات مازالت في طور إعداد الجدول الزمني قيمتها 7.3 مليون دينار.

بذلك يفوق إجمالي المشروعات التي تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية 911 مليون دينار في مدن عدة مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في 6 مناطق مختلفة تضم أكثر من 53 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد عبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان، ومنطقة شرق تيماء التي تقع في وسط محافظة الجھراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجھراء.

بالإضافة إلى مشاريع أخرى مازالت قيد التنفيذ لتسليم نحو 39 ألف قسيمة بمساحة 400 م² منها حوالي 900 شقة مساحتها 385 م²، وتتوزع تلك المشروعات في عدة مدن سكنية منها مشروع توسعة الوفرة ومشروع الوفرة القائم الذي يوفر قسائم تصل مساحتها 600 م²، ومدينة جابر الأحمد التي تبعد 22 كم عن العاصمة، وجنوب المطلاع ومدينة صباح الأحمد وشمال غرب الصليبخات ومدينة غرب عبدالله المبارك كذلك.

وتخطط المؤسسة لعدة مشروعات مستقبلية توفر ما يقترب من 140 وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في مدينة الصابرية التي تقع شمال البلاد على مسافة 60 كم من محافظة العاصمة، وتضم وحدها أكثر من 52 ألف وحدة سكنية، كذلك في مدينة الخيران والتي تبعد حوالي 80 كم عن العاصمة وتضم ما يقترب من 36 ألف وحدة سكنية، ومدينة نواف الأحمد التي تبعد حوالي 110 كم عن العاصمة وتضم 52 ألف وحدة سكنية بمساحة 2400 م².

مشاريع أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:

جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

مجال المشروع	م	المنطقة	قيمة العقد مليون د.ك.	نسبة الإنجاز %	
				التعاقدية	الفعلية
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	100	100
	2	مدينة غرب عبدالله المبارك	46	100	100
	3	مدينة جابر الأحمد	73	33.2	*18.1
	4	جنوب المطلاع	215.8	9.0	9.9
التكلفة			336.9	مليون دينار كويتي	

* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها

مشاريع المباني العامة	5	مدينة صباح الأحمد	36.4	100	98.7	
	6	مشروع الوفرة القائم	21.2	100	76.1	
	7	مدينة صباح الأحمد	1.5	51.3	17.3	
	8	ميناء عبدالله	2.2	78.3	54.7	
	9	الوفرة	23.7	12	7.1	
	10	مدينة صباح الأحمد	13.4	*28.8	32.1	
	11	مدينة جابر الأحمد	8.2	*3.94	6.5	
	12	الوفرة	24.6	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد	
	13	الوفرة	14.4	*0.1	2.4	
	14	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد	
	التكلفة			174.1	مليون دينار كويتي	

*مشاريعتجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة	15	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	46.6	100	88.8	
	16	مدينة صباح الأحمد	0.979	100	100	
	17	مدينة جابر الأحمد	1.1	100	100	
	18	جنوب المطلاع	288	*13.3	16.7	
	19	جنوب المطلاع	6	26.6	لم تبدأ بعد	
	20	مدينة صباح الأحمد	1.5	100	100	
	21	مدينة صباح الأحمد	1.4	87.2	77.2	
	22	مدينة غرب عبدالله المبارك	16.2	*48.7	50.4	
	23	مدينة صباح الأحمد	1.2	*58.5	73	
	24	مشروع أبو حليفة الإسكاني	0.188	*89.2	93	
	25	مدينة صباح الأحمد	0.424	*57.3	60	
	26	مدينة غرب عبدالله المبارك	18.5	*3.5	10	
	27	مدينة جابر الأحمد	10.4	*13.8	25.8	
	28	مدينة غرب عبدالله المبارك	5.7	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد	
	29	الوفرة	0.366	*36.5	55	
	30	جنوب عبدالله المبارك	1.6	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد	
	31	الوفرة	0.148	*70.4	88.8	
	التكلفة			394.3	مليون دينار كويتي	
	إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية			905.4	مليون دينار كويتي	

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تتباين أسعار العقارات والأراضي طبقاً للعوامل والمواصفات التي تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، وقد انخفض متوسط سعر المتر المربع على مستوى المحافظات في الربع الثاني 2018 بنسبة أقل من 2% ليبقى سعر المتر عند حدود 610 دينار بعدما تحسن بشكل طفيف بنسبة نصف في المائة على أساس ربع سنوي في الربع الأول من العام الحالي، وبالتالي تحسن التراجع المحسوب على أساس سنوي مسجلاً نصف في المائة في الربع الثاني من العام الحالي مقابل انخفاض سنوي بحوالي 1% في الربع الأول.

وقد استقرت مستويات أسعار السكن الخاص في بعض محافظات الكويت بنهاية الربع الثاني عن الربع السابق له من العام الحالي، فيما تحسنت في محافظات أخرى بينما تراجعت بنسبة محدودة في باقي المحافظات، حيث استقر متوسط السعر في محافظتي حولي والجهراء، فيما تحسنت الأسعار في محافظة الأحمدية، بينما تراجعت في محافظة العاصمة بنسبة 1%، وفي محافظتي مبارك الكبير والفروانية بأكثر من ذلك أي بحدود 2.5% عن الربع الأول من العام الحالي. وعلى أساس سنوي تراجعت الأسعار في محافظة العاصمة بأعلى نسبة بين المحافظات وصلت إلى 4.2% تلتها محافظة مبارك الكبير بنسبة 2.6%، ثم محافظتي الفروانية وحولي بنسبة 2% و1.3% على التوالي، فيما ارتفعت مستويات الأسعار في محافظات أخرى منها الأحمدية والجهراء بنسبة 1.5% و3% عن مستوياتها في الربع الثاني من العام الماضي.

محافظه العاصمة

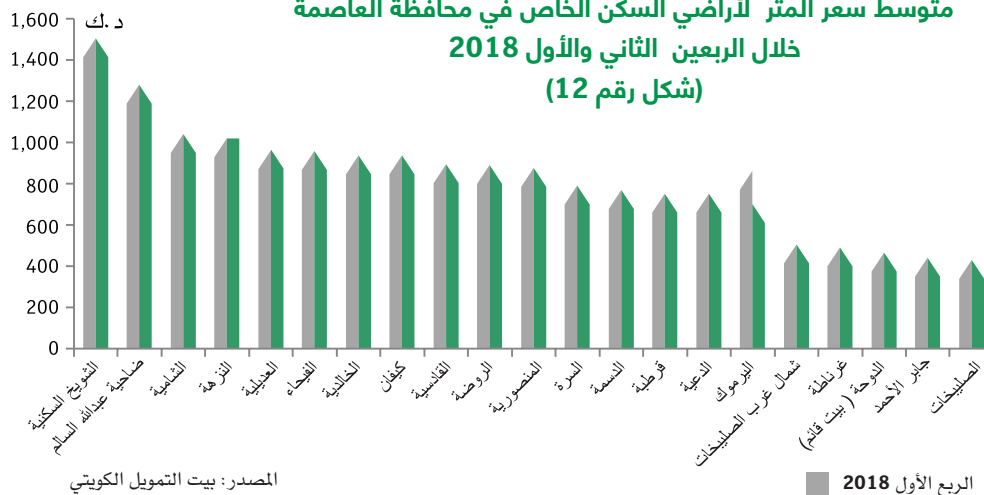
بلغ متوسط سعر المتر المربع في قطاع السكن الخاص بمحافظة العاصمة 830 دينار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي مسجلاً تراجعاً نسبته 1% عن الربع الأول، ويلاحظ أن مستويات الأسعار بالمحافظة تسجل معدلات تغير ربع سنوية متذبذبة لكنها تتجه إلى التحسن، أما على أساس سنوي سجل سعر المتر انخفاضاً نسبته 4.2% لكن يلاحظ أنه معدل تراجع أفضل من الذي سجلته الأسعار في ذات الفترة من العام الماضي حين تراجعت بما فاق 9% على أساس سنوي.

ويلاحظ استقرار مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في أغلب المناطق السكنية بمحافظة العاصمة عن الربع الأول من العام الحالي باستثناء بعضها الذي سجل تحسناً طفيفاً، فقد استقرت الأسعار في تلك المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً كما في منطقة الشويخ السكنية التي بلغ فيها متوسط السعر حدوداً تفوق قليلاً 1,500 دينار، وتليها منطقة ضاحية عبدالله السالم في مستويات الأسعار مستقرة عند أقل من حدود 1,300 دينار، وفي منطقتي الشامية والنزهة استقرت عند حدود تفوق قليلاً 1,000 دينار.

وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و900 دينار، فيما تحسنت في منطقة العدلية بحدود طفيفة تقل عن نصف في المائة، بينما استقرت الأسعار في المنطقة التي تليها في متوسط السعر مثل منطقة الفيحاء وكذلك في منطقة الخالدية وكيفان وفي منطقة الروضة والمنصورة كذلك.

واستقرت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، مثل منطقة السرة التي مازالت تأتي في مقدمة تلك المناطق من حيث الأسعار تليها الدسمة والعدية، كما لم تشهد مستويات الأسعار تغييراً في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً بنهاية الربع الثاني عن الربع السابق له من العام مستقرة عند حدود 500 دينار كما في منطقة شمال غرب الصليبخات والبيوت القائمة بمنطقة الدوحة ومنطقة غرناطة والصليبخات كذلك.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الثاني والأول 2018 (شكل رقم 12)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الأول 2018 الربع الثاني 2018

* ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 و 8 إلى 13 و 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقرائ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض د.ك		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,500	1,600	1,400	800,000	700,000	داخلي	% 210	500	الشويخ السكني
1,300	1,400	1,200	1,400,000	1,200,000	داخلي	% 210	1,000	
1,525	1,650	1,400	1,650,000	1,400,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,700	1,800.0	1,600.0	1,800,000	1,600,000	جمال عبدالناصر	% 210	1,000	
1,506	1,613	1,400	1,412,500	1,225,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,300	1,400	1,200	700,000	600,000	داخلي	% 210	500	ضاحية عبدالله السالم
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	رئيسي	% 210	750	
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	صنعاء	% 210	1,000	
1,282	1,378	1,186	1,150,000	991,667	المتوسط العام بالمنطقة			
1,160	1,280	1,040	320,000	260,000	داخلي	حتى 800م	250	الشامية
890	1,000	780	1,000,000	780,000	داخلي	% 210	1,000	
1,125	1,250	1,000	1,250,000	1,000,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,042	1,148	935	770,000	622,857	المتوسط العام بالمنطقة			
945	1,040	850	520,000	425,000	داخلي	% 210	500	النزهة
907	1,000	813	750,000	610,000	داخلي	% 210	750	
1,050	1,200	900	1,200,000	900,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,020	1,128	913	794,000	637,000	المتوسط العام بالمنطقة			
900	1,000	800	750,000	600,000	داخلي	% 210	750	الخالدية
1,080	1,200	960	900,000	720,000	رئيسي	% 210	750	
950	1,000	900	1,000,000	900,000	الدائري الرابع/ الثالث	% 210	1,000	
939	1,035	843	897,500	732,500	المتوسط العام بالمنطقة			
940	1,040	840	520,000	420,000	داخلي	% 210	500	العديلية
1,047	1,133	960	850,000	720,000	رئيسي	% 210	750	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	الرياض / دمشق	% 210	1,000	
964	1,048	880	815,714	685,714	المتوسط العام بالمنطقة			
940	1,040	840	520,000	420,000	داخلي	% 210	400	الفيحاء
1,047	1,133	960	850,000	720,000	داخلي	% 210	750	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	رئيسي	% 210	1,000	
966	1,048	884	815,714	688,571	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

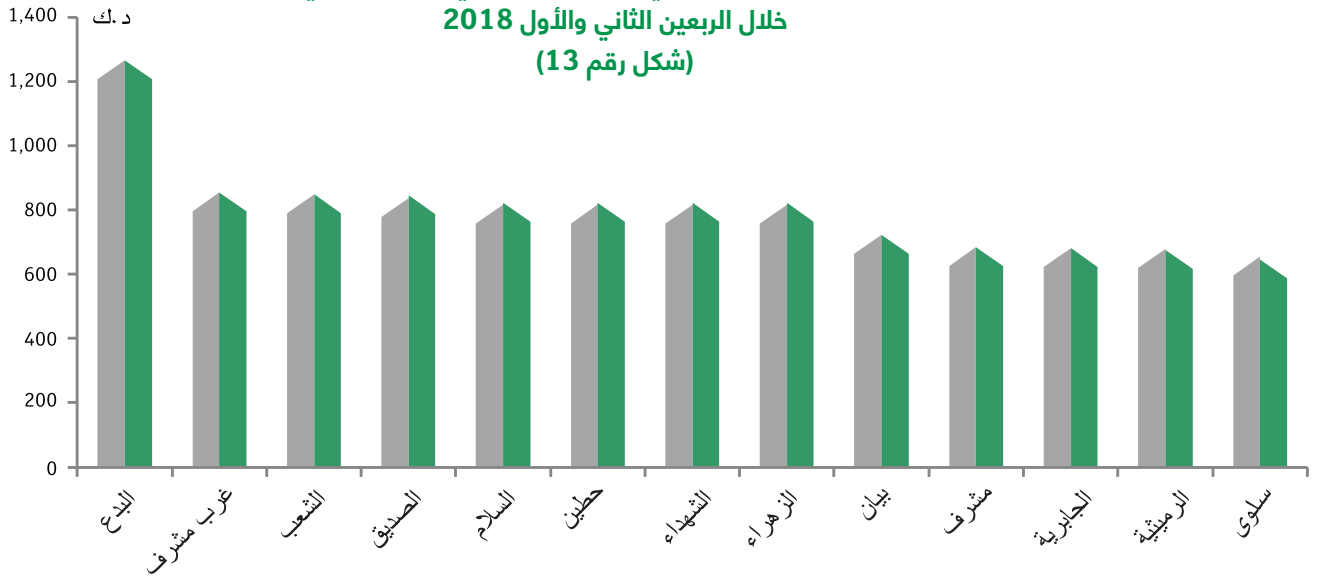
استقر متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي عند حدود 808 دينار في الربعين الثاني والأول من العام، حيث تسير الأسعار على نحو مستقر بالمحافظة مع استمرار تحسن نسب التراجم الذي سجلته الأسعار بالمحافظة على أساس ربع سنوي فيما سبق، بالتالي انخفضت مستويات الأسعار على أساس سنوي في الربع الأول بنسبة 1.3% أي أفضل من تراجعها في الربع الثاني من العام الماضي الذي وصل إلى 6.3% على أساس سنوي.

وقد استقر متوسط سعر المتر المربع في معظم مناطق المحافظة، وما زالت مستويات الأسعار في منطقة البدع تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة مستقرة عند متوسط حدود تفوق 1,200 دينار في الربع الثاني، كما استقرت الأسعار في منطقتي غرب مشرف والشعب كذلك عند حدود تصل إلى حوالي 850 دينار، وتقل عن ذلك بقليل في منطقة الصديق التي كانت بين المناطق التي سجلت زيادة في الربع الثاني بحدود 1% عن الربع الأول من العام.

وقد ارتفع متوسط سعر المتر بشكل محدود في المناطق التي يتراوح فيها بين 800 و850 دينار، مثل مناطق السلام وخطين والشهداء بنهاية الربع الثاني بحدود 1% عن الربع الأول وكذلك منطقة الزهراء، في حين مازال يقل متوسط سعر المتر في منطقة بيان عن أسعار المناطق السابقة مسجلاً ما يفوق بقليل 700 دينار مع استقرار في الأسعار بالمنطقة خلال الربعين الثاني والأول من العام.

أما المناطق متوسطة القيمة التي يتراوح فيها سعر المتر من 650 دينار إلى أقل من 700 دينار، منها منطقة مشرف فلم تشهد فيها مستويات الأسعار في مواقع السكن الخاص تغيراً بنهاية الربع الثاني عن الربع السابق له وكذلك في منطقة الجابرية، فيما تراجعت بحدود نصف في المائة في منطقة الرميثية، ونسبة تجاوزت قليلاً حدود 1% في منطقة سلوى وما زالت الأدنى أسعاراً بين مناطق محافظة حولي.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثاني والأول 2018 (شكل رقم 13)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الأول 2018

الربع الثاني 2018

جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
875	950	800	380,000	320,000	داخلي	% 210	400	الشعب
880	960	800	480,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
867	933	800	700,000	600,000	رئيسي	% 210	750	
849	916	782	496,667	421,667	المتوسط العام بالمنطقة			
725	800	650	320,000	260,000	داخلي	% 210	400	الجابرية
750	800	700	400,000	350,000	رئيسي	% 210	500	
745	800	690	800,000	690,000	الخامس + المغرب	% 210	1,000	
682	741	624	478,889	400,000	المتوسط العام بالمنطقة			
675	750	600	300,000	240,000	داخلي	% 210	400	الرميثة
507	573	440	430,000	330,000	داخلي	% 210	750	
825	850	800	850,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
675	736	613	482,222	408,889	المتوسط العام بالمنطقة			
600	660	540	330,000	270,000	داخلي	% 210	500	سلوى
500	573	427	430,000	320,000	داخلي	% 210	750	
725	750	700	750,000	700,000	الأقصى	% 210	1,000	
825	850	800	850,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
646	698	595	548,571	475,714	المتوسط العام بالمنطقة			
813	900	725	360,000	290,000	داخلي	% 210	400	السلام
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
700	780	620	390,000	310,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
822	895	749	400,000	335,000	المتوسط العام بالمنطقة			
813	900	725	360,000	290,000	داخلي	% 210	400	حطين
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
700	780	620	390,000	310,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
822	895	749	400,000	335,000	المتوسط العام بالمنطقة			
813	900	725	360,000	290,000	داخلي	% 210	400	الشهداء
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
700	780	620	390,000	310,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
822	895	749	400,000	335,000	المتوسط العام بالمنطقة			

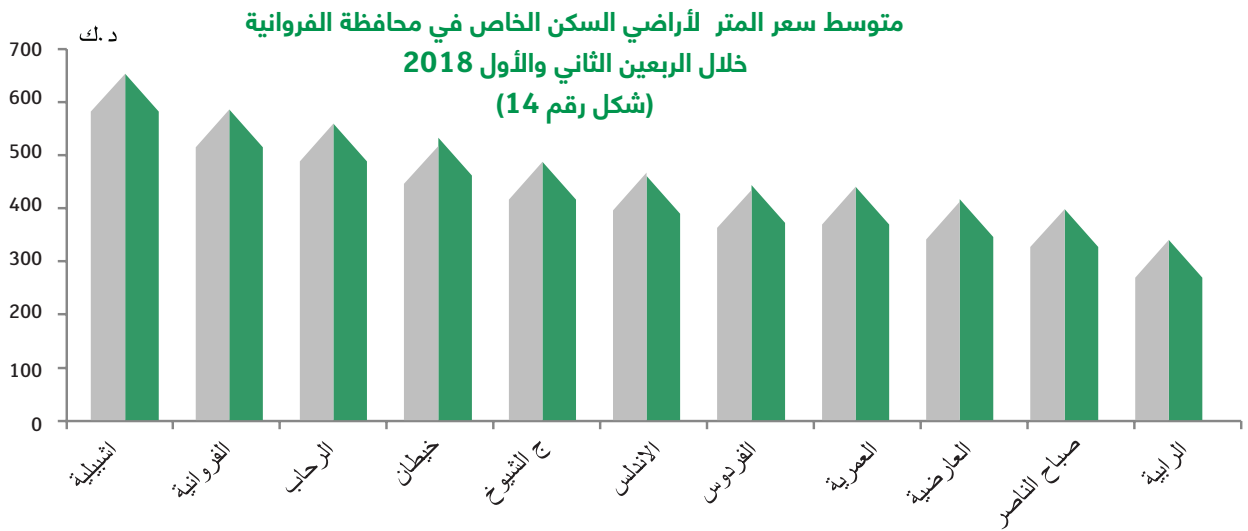
محافظة الفروانية

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 489 دينار بنهاية الربع الثاني من 2018 منخفضاً بنسبة 2.4% عن مستويات الأسعار في الربع الأول، ويلاحظ أن مستويات الأسعار بالمحافظة تسير بشكل متذبذب منذ عام تقريباً، يأتي هذا الاتجاه بعد فترة استقرار نسبية بعدما سارت في مسار تنازلي واضح قبل ذلك، مع استمرار تذبذب معدل التراجع الذي تسجله الأسعار بالمحافظة. في الوقت الذي انخفضت فيه مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي بنسبة قدرها 2% و برغم هذا التراجع إلا أنه يستمر تحسن هذه المعدلات مقابل انخفاض سنوي أكبر في فترات سابقة حين وصل الانخفاض إلى 12.7% كما في الربع الثاني من العام الماضي.

ولم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني تغييراً في معظم مناطق محافظة الفروانية عن مستوياتها في الربع الأول من العام، حيث استقرت في منطقة أشيلية التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة ووصل فيها متوسط السعر حدوداً تخطت 650 دينار للمتر المربع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية عند أقل قليلاً من 600 دينار، وفي منطقة الرحاب تسجل أكثر قليلاً من 550 دينار، تليها منطقة خيطان التي ارتفع فيها متوسط سعر المتر بنسبة قدرها 3% حين بلغ أقل من 540 دينار بنهاية الربع الثاني من العام.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة والتي تتراوح فيها مستويات الأسعار بين 450 دينار إلى أقل من 500 دينار، فقد تراجعت فيها مستويات الأسعار كما في منطقة الأندلس بنسبة 1% فيما استقرت بنهاية الربع الثاني في منطقة جليب الشيوخ عن الربع الأول.

المناطق منخفضة القيمة التي يسجل فيها سعر المتر بين حدود 400 دينار ولا يتجاوز 450 دينار، فتأتي في مقدمتها منطقة الفردوس التي تعد الأعلى أسعاراً في هذه الفئة حيث ارتفعت فيها مستويات الأسعار بنسبة 2% عن الربع الأول، فيما استقرت الأسعار في منطقة العمرية، بينما ارتفعت في العارضية بحدود 1%، إلا أنها استقرت في أدنى مناطق السكن الخاص في المحافظة أسعاراً كما في منطقتي صباح الناصر عند حدود 400 دينار وفي منطقة الراية عند أقل من 350 دينار للمتر.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الأول 2018 الربع الثاني 2018

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
425	480	370	240,000	185,000	داخلي	% 210	500	الأندلس
453	467	440	350,000	330,000	رئيسي	% 210	750	
464	496	433	320,000	281,000	المتوسط العام بالمنطقة			
460	500	420	250,000	210,000	داخلي	% 210	500	الرابية (بيت قائم)
520	560	480	280,000	240,000	رئيسي	% 210	500	
343	373	313	240,000	200,000	المتوسط العام بالمنطقة			
613	667	560	250,000	210,000	داخلي	% 210	375	اشبيلية
738	800	675	320,000	270,000	رئيسي	% 210	400	
580	640	520	320,000	260,000	داخلي	% 210	500	
658	713	603	301,667	255,000	المتوسط العام بالمنطقة			
540	600	480	300,000	240,000	داخلي	% 210	500	الفروانية
640	700	580	350,000	290,000	رئيسي	% 210	500	
590	650	530	325,000	265,000	المتوسط العام بالمنطقة			
563	625	500	250,000	200,000	داخلي	% 210	400	خيطان
540	590	490	590,000	490,000	طريق الملك فيصل	% 210	1000	
520	560	480	420,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
440	480	400	240,000	200,000	داخلي	% 210	500	ج/الشيخوخ
540	600	480	300,000	240,000	رئيسي	% 210	500	
490	540	440	270,000	220,000	المتوسط العام بالمنطقة			
490	540	440	270,000	220,000	داخلي	% 210	750	العارضية
380	427	333	320,000	250,000	رئيسي	% 210	750	
487	507	467	380,000	350,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

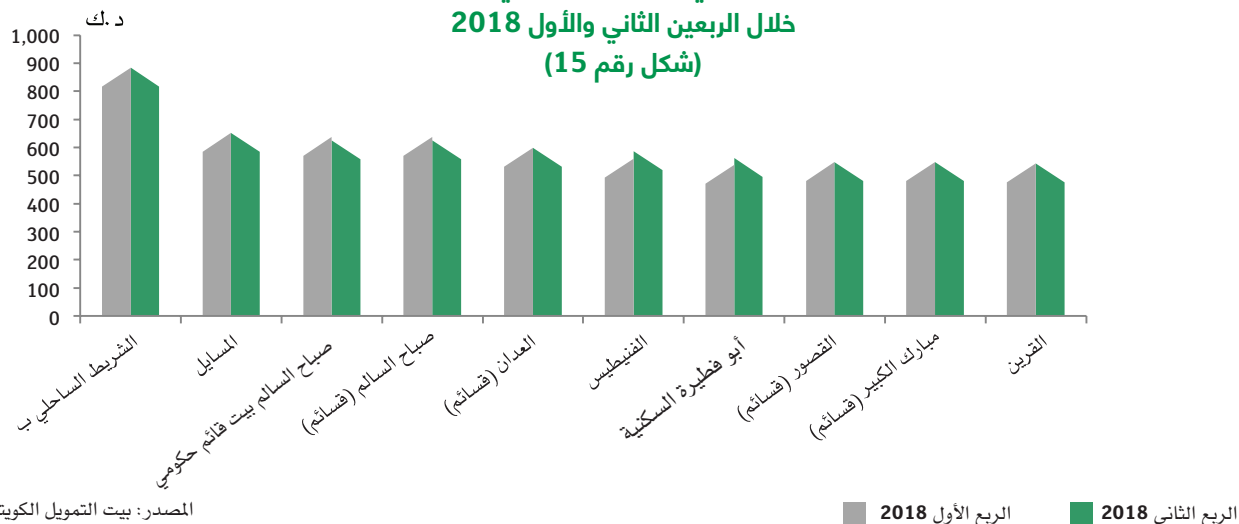
بلغ متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير 597 دينار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي منخفضاً بنسبة 2.8% عن متوسط سعر كان قد سجل 614 دينار في الربع الأول، وتسير مستويات الأسعار بالمحافظة في القطاع السكني على نحو مستقر نسبي منذ فترة. بذلك تحسن تراجع متوسط سعر المتر على أساس سنوي مسجلاً 2.6% مقابل انخفاض أكبر وصل إلى 9.1% في الربع الثاني من العام الماضي.

وقد استقر متوسط سعر المتر بنهاية الربع الثاني في معظم مناطق المحافظة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الأول، كما في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة الشريط الساحلي (ب) عند حدود 880 دينار، كذلك في منطقة المسائل عند متوسط قدره 650 دينار، فيما تراجع مستويات الأسعار في منطقة صباح السالم بنسبة 2% كما في أماكن البيوت الحكومية القائمة والقوائم السكنية إلى حوالي 625 دينار للمتر المربع.

وما زالت مستويات الأسعار في منطقة العدان مستقرة بنهاية الربع الثاني من العام عن حدود لم تتجاوز 600 دينار للمتر المربع، بينما زادت في منطقة الفينيطيس بنسبة 4.9% وفي منطقة أبوظهيرة بنسبة 4.6% حين بلغ متوسط السعر فيها 560 دينار، بينما لم تشهد مستويات الأسعار في منطقتي القصور ومبارك الكبير تغيراً عن الربع الأول مستقرة عند حدود 550 دينار.

أما أدنى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة القرين فقد استقرت فيها مستويات الأسعار للربع الثالث على التوالي عند حدود تزيد قليلاً عن 540 دينار للمتر المربع.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الثاني والأول 2018 (شكل رقم 15)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الأول 2018 ■ الربع الثاني 2018

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

م. القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
638	700	575	280,000	230,000	داخلي	% 210	400	المسائل
660	700	620	350,000	310,000	رئيسي	% 210	500	
653	708	598	316,250	267,500	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	% 150	1,000	الشريط الساحلي ب
1,350	1,450	1,250	2,900,000	2,500,000	بحرية	% 150	2,000	
883	950	817	1,433,333	1,233,333	المتوسط العام بالمنطقة			
550	600	500	240,000	200,000	داخلي	% 210	400	أبو فطيرة السكنية
570	620	520	310,000	260,000	رئيسي	% 210	500	
562	615	509	275,000	227,500	المتوسط العام بالمنطقة			
575	625	525	250,000	210,000	داخلي	% 210	400	الفينطيس
590	640	540	320,000	270,000	رئيسي	% 210	500	
588	638	538	285,000	240,000	المتوسط العام بالمنطقة			
650	675	625	270,000	250,000	رئيسي	% 210	400	العدان
544	600	488	240,000	195,000	داخلي	% 210	400	
598	638	559	255,000	223,750	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تحسن متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية حين ارتفع بشكل محدود إلى 560 دينار في الربع الثاني أي بأقل من 1% عن مستويات الأسعار في نهاية الربع الأول، و يلاحظ اتجاه مستويات الأسعار في المحافظة بشكل تصاعدي نسبي مع تذبذب معدلات التغيير على أساس ربع سنوي، وإن كانت تتجه نحو الزيادة. أما على أساس سنوي فقد ارتفع متوسط سعر المتر بالمحافظة بنسبة قدرها 1.5% عن مستويات الأسعار في الربع الثاني من العام الماضي وهي المرة الثالثة على التوالي التي تسجل فيها الأسعار زيادة على أساس سنوي، بعدما سجلت معدلات تراجع استمرت خلال أكثر من عامين، حيث يستمر التغيير السنوي بالأسعار على مستوى المحافظة في اتجاه تصاعدي واضح منذ فترة.

وقد استقر متوسط سعر المتر في أغلب مناطق السكن الخاص بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الثاني مقارنة بالربع السابق له، فقد استقر متوسط السعر في مناطق المحافظة عند حدود تقترب من 1,300 دينار للمتر المربع كما في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري، وتعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً. كما استقرت الأسعار عند أقل من حدود 800 دينار في منطقة الشريط الساحلي الجنوبية الرئيسية، كذلك في منطقة فهد الأحمد التي مازالت تبلغ 600 دينار للمتر المربع.

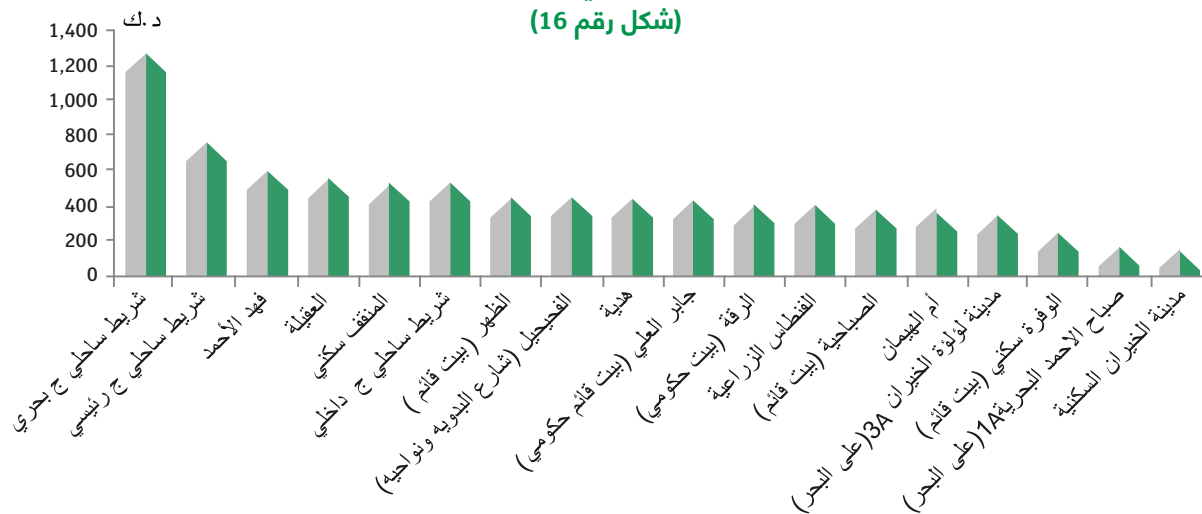
وكانت منطقة العقيلة من بين المناطق التي سجلت تحسناً محدوداً وصلت نسبته 1.5% عن مستويات الأسعار في الربع الأول من العام، وتليها في الأسعار منطقة المنقف السكنية التي ارتفع فيها متوسط السعر بحدود 3% على أساس ربع سنوي، فيما استقرت مستويات الأسعار في المنطقة الداخلية للشريط الساحلي الجنوبي.

كما استقرت مستويات الأسعار في معظم المناطق متوسطة القيمة في المحافظة وفي المناطق الأخرى التي يصل فيها متوسط السعر إلى 450 دينار أو يقل عن ذلك بقليل، وكانت منطقة الظهر استثناءً من ذلك حين ارتفعت فيها الأسعار بنسبة 2%، كذلك بعض الأماكن في مناطق الفحيحيل التي تراجعت بحدود نصف في المائة عن الربع الأول، فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقتي هدية وجابر العلي التي يبلغ فيهما متوسط سعر المتر حوالي 430 دينار.

واستقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الفنطاس الزراعية، فيما ارتفعت بنسبة تجاوزت 3% في منطقة الرقة عند متوسط سعر تجاوز بقليل 400 دينار، في حين استقرت في أماكن من منطقة الصباحية، فيما ارتفعت الأسعار في منطقة لؤلؤة الخيران بنسبة 1.6% حين بلغت 350 دينار في الربع الثاني من العام.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في مناطق الوفرة عند حدود تقل قليلاً عن 250 دينار، بينما ارتفعت في عدة مواقع من منطقة صباح الأحمد البحرية بنسبة 3.4% عن الربع الأول من العام.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثاني والأول 2018 (شكل رقم 16)



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
360	400	320	400,000	320,000	داخلي	1,000	%210	الفضاس الزراعية
450	500	400	500,000	400,000	رئيسي	1,000	%210	
393	440	347	330,000	260,000	داخلي	750	%210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	%210	
625	675	575	270,000	230,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
555	600	510	300,000	255,000	رئيسي	500	%210	
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	%150	الشريط الساحلي جنوبي على البحر
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي جنوبي داخلي
144	188	100	75,000	40,000	رئيسي	400	%210	مدينة الخيران السكنية
173	192	154	230,000	185,000	بحرية	1,200	%210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
350	367	333	165,000	150,000	بحرية	450	%210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
350	367	333	165,000	150,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
507	560	453	210,000	170,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
600	625	575	250,000	230,000	رئيسي	400	%210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

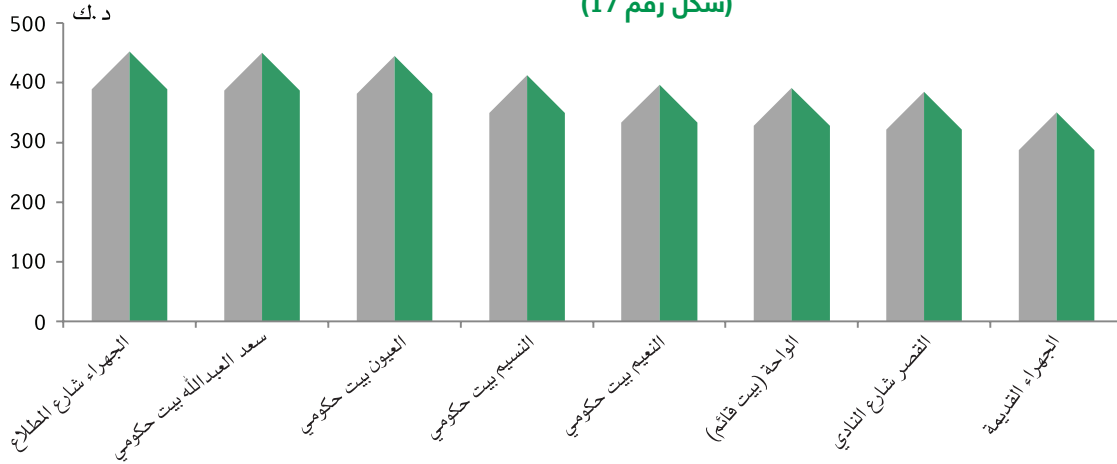
محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء حين بلغت 442 دينار بنهاية الربعين الثاني والأول من العام الحالي، وتسير الأسعار بالمحافظة بنحو مستقر منذ فترة بعدما كانت تأخذ اتجاهًا تنازلياً واضحاً، في الوقت الذي تحسنت معدلات التغير ربع السنوي إلا أنها مازالت متذبذبة. كما سجلت مستويات الأسعار زيادة على أساس سنوي للمرة الثالثة على التوالي حين بلغت 3% بنهاية الربع الثاني من العام الحالي، مع ملاحظة اتجاهها تصاعدياً لمعدل التغير السنوي في مستويات الأسعار وإن كان متذبذباً بعد أن استمرت لفترة طويلة في تسجيل معدلات انخفاض على أساس سنوي.

وقد استقرت مستويات الأسعار للربع الثاني على التوالي في أعلى المناطق السكنية أسعاراً بالمحافظة مثل أماكن من منطقة الجهراء بشوارع المطالع مسجلة متوسط سعر يتجاوز قليلاً 450 دينار للمتر، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة سعد العبدالله وفي منطقة العيون أيضاً التي تليها في مستويات الأسعار.

كما استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، منها منطقة النسيم ومازال متوسط السعر فيها يقل فيها عن 420 دينار، تليها منطقة النعيم من حيث مستويات الأسعار ويسجل متوسط السعر فيها أقل من 400 دينار وكذلك في منطقة الواحة كما في شارع النادي، كما استقرت الأسعار في منطقة القصر، وفي منطقة الجهراء القديمة أدنى المناطق السكنية أسعاراً بالمحافظة عند حدود 350 دينار.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجاهراء خلال الربعين الثاني والأول 2018 (شكل رقم 17)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الأول 2018

الربع الثاني 2018

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجاهراء

متوسط سعرالمتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمترالمربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		نسبة البناء	المساحة بالمترالمربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
453	480	425	480,000	425,000	%210	1,000	القصر شارع النادي
317	350	283	210,000	170,000	%210	600	القصر (بيت قائم)
453	480	425	480,000	425,000	%210	1,000	الجاهراء شارع المطلاع
369	425	313	170,000	125,000	%210	400	النسيم (قسائم)
425	500	350	200,000	140,000	%210	400	النسيم (بيت حكومي)
445	521	370	155,000	110,000	حتى 800م ²	298	العيون (بيت حكومي)
413	475	350	190,000	140,000	%210	400	النسيم (بيت حكومي)
392	450	333	135,000	100,000	حتى 800م ²	300	الواحة (بيت قائم)
375	425	325	170,000	130,000	%210	400	سعد العبدالله
425	475	375	190,000	150,000	% 210	400	القيروان

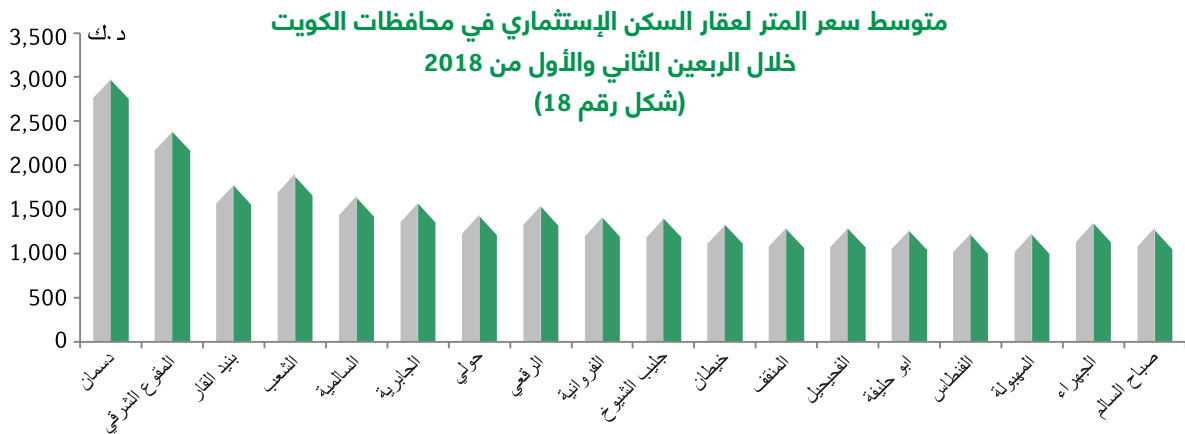
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

يتجاوز متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية حدود 1,500 دينار على مستوى المحافظات بنهاية الربع الثاني من العام الحالي مع استمرار اتجاه متوسط سعر المتر نحو الاستقرار، رغم تراجع مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني على مستوى المحافظات بأقل من 1% عن الربع الأول من العام، ويلاحظ استمرار التحسن النسبي لمعدلات التراجع التي كان يسجلها سعر المتر على أساس ربع سنوي فيما مضى. بالتالي يتواصل تحسن معدلات التراجع على أساس سنوي لمتوسط السعر في المحافظات بنهاية الربع الثاني من العام الحالي، مع استقرار ملحوظ لمعدل التراجع مسجلاً 1% خلال الربعين الثاني والأول من العام الحالي مقابل انخفاض أكبر بلغ 6% في الربع الثاني من العام الماضي.

وقد سجل متوسط السعر انخفاضاً طفيفاً في الربع الثاني في محافظة العاصمة عن مستوياتها في الربع السابق له، وفي محافظتي الفروانية والجھراء بنسب لم تتجاوز نصف في المائة، بينما تراجعت الأسعار في محافظتي حولي والأحمدي بنسب متقاربة وصلت إلى 1%، فيما بلغ التراجع أعلاه في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 2.1% عن الربع الأول.

أما على أساس سنوي فقد شهدت مستويات الأسعار استقراراً ملحوظاً في أغلب المحافظات، يأتي في مقدمتها محافظة العاصمة، وكذلك لم يشهد سعر المتر في الربع الثاني تغيراً عن مستوياته في الربع الثاني من العام الماضي، كما في محافظتي الفروانية والجھراء للربع الثاني على التوالي، بينما تراجعت الأسعار على مستوى باقي المحافظات كما في محافظة حولي بنسبة 2% وفي محافظة مبارك الكبير والأحمدي بحدود 3% كذلك.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الأول 2018

الربع الثاني 2018

محافظة العاصمة

أظهرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني انخفاضاً طفيفاً في الربع الثاني لم يتجاوز نصف في المائة عن الربع الأول، ويبلغ سعر المتر متوسطاً قدره 2,371 دينار في الربع الثاني ومازال سعر المتر يسير في اتجاه مستقر نسبياً منذ أواخر العام قبل الماضي وبعد الأعلى على مستوى المحافظات، ويلاحظ اتجاه تصاعدي قوي للتغير ربع السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة. وهو ما انعكس في شكل استقرار متوسط السعر بمحافظة العاصمة على أساس سنوي بنهاية الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بمستوياته على أساس سنوي في ذات الفترة من العام الماضي.

أما عن مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة، فإن منطقة دسمان مازالت الأعلى أسعاراً بين مناطق محافظة العاصمة، والأعلى أيضاً بين كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى، ويقترب متوسط السعر في هذه المنطقة من 3,000 دينار للمتر المربع مع تراجع في الربع الثاني من العام على مستوى المنطقة بحدود نصف في المائة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الأول، فيما استقرت في بعض أماكن من شارع الخليج العربي، وفي معظم المواقع منها شارع عبدالله الأحمد بينما تراجعت في المواقع الداخلية بمنطقة دسمان بنسبة محدودة قدرها 1% عن الربع الأول من العام.

أما في منطقة المقوع الشرقي فقد تراجع متوسط سعر المتر المربع بحدود نصف في المائة عن الربع الأول من 2018، مع استقرار ملحوظ لمستويات الأسعار على مستوى المنطقة مقترية من حدود 2,400 دينار، وقد استقر متوسط السعر في المواقع الاستثمارية بالمنطقة التي تطل على شارع الشهداء وكذلك على الشوارع الرئيسية، كما لم تشهد تغيراً في بعض المواقع الرئيسية التي تطل عليها في مستويات الأسعار إذ ظلت عند حدود تفوق 2,600 دينار للمتر، فيما انخفضت مستويات الأسعار في الأماكن الداخلية ذات مساحة 500 متر مربع بحدود 1% في منطقة المقوع، فيما استقرت في مواقع أخرى عند حدود 1,800 دينار في الربع الثاني من العام الحالي.

وانخفض متوسط السعر في منطقة بنيد القار بنسبة طفيفة بحدود 1% حين وصل أقل من 1,800 دينار في الربع الثاني، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم المواقع بالمنطقة منها التي تعد الأعلى أسعاراً مثل مواقع من شارع الخليج العربي عند 2,900 دينار، كذلك استقرت مستويات الأسعار في أماكن من شارع الاستقلال وبعض المواقع الرئيسية بالمنطقة، والمواقع الرئيسية التي تطل على الدائريين الأول والثاني، بينما تراجعت في الأماكن الداخلية بمنطقة بنيد القار بنسبة محدودة قدرها 3%، في حين استقرت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد بينما تراجعت في المواقع الداخلية بنسبة 1.6% والتي تعد الأدنى أسعاراً على مستوى المنطقة.

جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2018
				من	إلى	من	إلى	
بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	2,800,000	3,000,000	2,800	3,000	2,900
	250%	500	رئيسي	850,000	900,000	1,700	1,800	1,750
	250%	1,000	داخلي	1,300,000	1,500,000	1,300	1,500	1,400
	250%	1,000	الدائري الأول+الثاني	1,650,000	1,820,000	1,650	1,820	1,735
المتوسط العام بالمنطقة								
المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	400,000	500,000	1,600	2,000	1,800
	400%	500	رئيسي	1,250,000	1,375,000	2,500	2,750	2,625
	400%	1,000	الشهداء	2,700,000	2,800,000	2,700	2,800	2,750
المتوسط العام بالمنطقة								
دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	3,800,000	4,000,000	3,800	4,000	3,900
	400%	1,000	داخلي	2,150,000	2,400,000	2,150	2,400	2,275
	400%	750	عبدالله الأحمد	2,000,000	2,100,000	2,667	2,800	2,733
	المتوسط العام بالمنطقة							
2,969								

محافظة حولي

بلغ متوسط السعر بمحافظة حولي 1,622 دينار في الربع الثاني من العام مسجلاً تراجعاً طفيفاً نسبته 1.1% عن مستويات الأسعار في الربع الأول، ويلاحظ استقرار نسب تراجع سعر المتر بالمحافظة طوال العام الماضي عند حدود أقل من نصف في المائة، وقد تراجع متوسط السعر بالمحافظة مسجلاً 2% في الربع الثاني مقابل تراجع سنوي أكبر بلغ 7% في الربع الثاني من العام الماضي.

وتراجع متوسط سعر المتر في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، مثل منطقة الشعب التي انخفض فيها متوسط سعر المتر بنسبة 1.6% إلى أقل من 1,900 دينار لكن مازال أعلى مستوى بين مناطق المحافظة، مع انخفاض مستويات الأسعار في مواقع المنطقة وفي أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع، التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، في حين استقرت مستويات الأسعار في أماكن من شارع الاستقلال، بينما انخفضت في بعض المواقع الداخلية التي تليها في مستويات الأسعار ومواقع أخرى داخلية بنسبة 2.7% و3.5%.

كذلك انخفضت مستويات الأسعار بمنطقة السالمية إلى 1,628 دينار للمتر المربع في الربع الثاني بحدود 1% مقارنة بها في الربع السابق له، مع استقرار متوسط سعر المتر في بعض مواقع المنطقة، فيما تراجعت في المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً، كما بالأماكن المطلة على شارع الخليج العربي بنسبة 1.8%، وفي المنطقة التي تأتي كثاني أعلى سعر للمتر مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص بحدود نصف في المائة، في حين استقرت الأسعار في عدة مواقع أخرى يتراوح فيها سعر المتر من 1,500 إلى 1,700 دينار، بينما انخفضت بحدود 1% في مواقع من شارع حمد المبارك وشوارع بغداد والمغيرة بن شعبة، فيما لم تشهد تغيراً في مواقع عدة من شارع عمان، كما استقرت في الأماكن الرئيسية ذات مساحة 750 متر مربع والمواقع الداخلية مساحة 1,000 متر مربع.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الجابرية حين بلغت 1,572 دينار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي بحدود نصف في المائة عن الربع الأول من العام، مع استقرار ملحوظ لمتوسط سعر المتر في معظم أماكن المنطقة وتراجع طفيف في مناطق أخرى، حيث استقرت في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة مسجلة 1,700 دينار للمتر وفي تلك المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود تجاوزت 1,670 دينار، وفي شارع الشناكل استقرت مستويات الأسعار كذلك عند حدود 1,700 دينار للمتر، كذلك لم تشهد الأسعار في الأماكن المطلة على طريق المغرب تغيراً عن الربع الأول من العام الحالي، وفي الأماكن الداخلية استقر متوسط السعر عند حدود تجاوزت بقليل 1,400 دينار للمتر منها المواقع ذات مساحة 1,000 متر مربع من منطقة الجابرية.

أما منطقة حولي فيسجل متوسط سعر المتر فيها 1,420 دينار حيث انخفضت مستويات الأسعار في معظم مناطقها، مع استقرار في بعض الأماكن المتفرقة فيها، حيث استقرت الأسعار في الأماكن المطلة على شارع القاهرة بينما تراجعت في أماكن من شارع الحسن البصري وشارع اليرموك بنسبة 1.2%، كما انخفضت المستويات في بعض المواقع الداخلية بمنطقة حولي ذات مساحة 2م500 بنسبة 1.6% عن الربع الأول، وفي مواقع داخلية أخرى تعد الأقل أسعاراً بين أماكن منطقة حولي ذات مساحة 1,000 م2 و750 م2 بنهاية الربع الثاني بنسبة 1.8% و2% عن مستوياتها في الربع الأول من العام.

جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2018
				إلى	من	إلى	من	
حولي	%250	750	المثنى	1,125,000	1,000,000	1,500	1,333	1,417
	%250	750	قتيبة	1,170,000	1,100,000	1,560	1,467	1,513
	%250	750	أحمد بن طولون	1,100,000	950,000	1,467	1,267	1,367
	%250	750	المغرب	1,175,000	1,125,000	1,567	1,500	1,533
	%250	750	شرحبيل	1,100,000	950,000	1,467	1,267	1,367
	%250	1,000	داخلي	1,300,000	1,150,000	1,300	1,150	1,225
	المتوسط العام بالمنطقة			1,142,333	1,030,000	1,495	1,346	1,420
السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	2,900,000	2,700,000	2,900	2,700	2,800
	%250	750	بغداد (التحرير)	1,250,000	1,162,500	1,667	1,550	1,608
	%250	750	عمان	1,200,000	1,150,000	1,600	1,533	1,567
	%250	750	البحرين	1,250,000	1,200,000	1,667	1,600	1,633
	%250	750	عمرو بن العاص	1,400,000	1,235,000	1,867	1,647	1,757
	%250	1,000	رئيسي	1,550,000	1,500,000	1,550	1,500	1,525
	%250	1,000	داخلي	1,450,000	1,250,000	1,450	1,250	1,350
المتوسط العام بالمنطقة			1,309,688	1,209,219	1,694	1,562	1,628	
الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,800,000	3,000	2,800	2,900
	%250	750	داخلي	1,200,000	1,000,000	1,600	1,333	1,467
المتوسط العام بالمنطقة			1,862,500	1,697,500	1,963	1,781	1,872	
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	1,700,000	1,650,000	1,700	1,650	1,675
	%250	1,000	المغرب	1,600,000	1,500,000	1,600	1,500	1,550
	%250	1,000	ماكدونالدز	1,750,000	1,650,000	1,750	1,650	1,700
	%250	750	داخلي	1,125,000	1,000,000	1,500	1,333	1,417
المتوسط العام بالمنطقة			1,534,375	1,415,625	1,631	1,504	1,568	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

استقرت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية منذ بداية العام الحالي 2018 مسجلة متوسط سعر قدره 1,415 دينار للمتر المربع في الربع الثاني من العام، بالتالي لم يشهد متوسط سعر المتر تغيراً على أساس سنوي في الربع الثاني للمرة الثانية على التوالي وهي معدلات أفضل من التراجع الذي سجلته مستويات الأسعار حين تجاوزت نسبته حدود 10% في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم المناطق بمحافظة الفروانية، برغم تراجعها الذي كان بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة في أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة وهي منطقة الرقعي، مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة التي تطل على الدائري الخامس، بينما تراجع بعض منها بنحو طفيف بحدود نصف في المائة، وكذلك في بعض أماكن أخرى مطلة على الدائري الرابع بذات النسبة أيضاً، فيما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الرئيسية والداخلية في منطقة الرقعي.

كما استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية وفي الأماكن المطلة على طريق المطار، والمواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل مستوى، كذلك لم تشهد الأسعار في منطقة جليب الشيوخ تغيراً عن مستوياتها في الربع الأول مع استقرار متوسط السعر في المواقع المطلة على الدائري السادس والأماكن الرئيسية والمواقع الداخلية وكذلك المواقع ذات مساحة 2,500م²، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في مواقع عدة من منطقة خيطان كما في الشوارع الرئيسية والداخلية، مع استقرارها في معظم المواقع من طريق المطار وفي الأماكن والشوارع الداخلية بالمنطقة.

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,477	1,553	1,400	1,165,000	1,050,000	المطار	750	%250	الفروانية
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,550	1,600	1,500	800,000	750,000	رئيسي	500	%250	
1,408	1,473	1,343	1,142,143	1,042,857	المتوسط العام بالمنطقة			
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	خيطان
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,325	1,400	1,250	840,000	750,000	داخلي	600	%250	
1,323	1,390	1,257	1,138,000	1,030,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	جليب الشيوخ
1,447	1,507	1,387	1,130,000	1,040,000	شارع المخفر	750	%250	
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	رئيسي	750	%250	
1,375	1,500	1,250	750,000	625,000	داخلي	500	%250	
1,397	1,473	1,322	1,007,500	905,625	المتوسط العام بالمنطقة			
1,620	1,640	1,600	1,230,000	1,200,000	الدائري الرابع	750	%250	الرقعي
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	الدائري الخامس	1,000	%250	
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,473	1,547	1,400	1,160,000	1,050,000	رئيسي داخلي	750	%250	
1,533	1,599	1,467	1,252,857	1,157,143	المتوسط العام بالمنطقة			

محافظة مبارك الكبير

بلغ متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير 1,263 دينار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي متراجعاً بنسبة 2.1% عن مستويات الأسعار في الربع السابق له، بالتالي تراجعت مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي بنسبة 3% في الربع الثاني أي أنها تعد نسبة أفضل من تراجعها السنوي الذي وصل 8% في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في بعض المواقع بمنطقة صباح السالم مقارنة بها في الربع الأول، فيما تراجعت الأسعار في أغلب مواقعها بنسب محدودة متفاوتة، ففي مواقع تطل على طريق الفحيحيل التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة انخفض متوسط سعر المتر بنسبة 3.2%، وفي مواقع تطل على الطريق الدائري السادس بنسبة 1.7%، وفي بعض المواقع والشوارع الرئيسية بالمنطقة انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 1.5% و 4.3%، فيما استقرت مستويات الأسعار في مواقع داخلية أخرى بالمنطقة ذات مساحة 750 م² و 500 م² في منطقة صباح السالم.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2018
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	250%	750	داخلي	825,000	940,000	1,100	1,253	1,177
	250%	1,000	رئيسي	1,200,000	1,350,000	1,200	1,350	1,275
	250%	1,000	الفحيحيل	1,400,000	1,450,000	1,400	1,450	1,425
	170%	500	السادس	500,000	550,000	1,000	1,100	1,050
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,053,571	1,144,286	1,210	1,316	1,263

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغ متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية 1,248 دينار في الربع الثاني منخفضاً بنسبة 1% عن مستويات الأسعار في الربع الأول من العام 2018، ويعد الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت الأخرى. بالتالي تسير معدلات تغير الأسعار المحسوبة على أساس سنوي في اتجاه مستقر منخفضة للمرة الثانية على التوالي بحدود 3% في الربع الثاني، لكنها تعد أفضل مقابل تراجع سنوي ملحوظ وصل إلى 6% في الربع الثاني من العام الماضي.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، منها منطقة الفحيحيل التي انخفض فيها متوسط سعر المتر إلى أقل من 1,300 دينار ورغم استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، ففي الشوارع الرئيسية استقر متوسط السعر وكذلك في مواقع من شارع مكة وهما من المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة، في حين تراجعت مستويات الأسعار في شارع البدوية بحدود 1.4% عن الربع الأول، فيما استقرت في بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000 م² والتي تعد من الأدنى أسعاراً بالمنطقة حيث تقترب من 1,100 دينار للمتر المربع.

أما منطقة المنقف التي تأتي في المرتبة الثانية لسعر المتر بين المناطق الاستثمارية بالمحافظة، تراجع فيها متوسط السعر إلى 1,279 دينار بنهاية الربع الثاني مقابل 1,292 دينار في الربع السابق له، مع تراجع محدود لبعض مواقع المنطقة واستقرار في معظم المواقع

الأخرى، حيث استقرت مستويات الأسعار في مواقع الشريط الساحلي التي تعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً وفي مواقع من شارع مكة، في حين تراجعت الأسعار في المواقع الرئيسية من طريق الفحيحيل بنسبة 3.7% وفي شارع محطة المياه بنسبة 1.3%، في حين تراجعت في أدنى المواقع الداخلية بالمنطقة أسعاراً بحدود 2.4% حين بلغت حوالي 1,000 دينار للمتر المربع في نهاية الربع الثاني من العام.

كذلك تراجعت مستويات الأسعار في منطقة أبوحليفة بحدود 1.2% عن الربع الأول مع تراجع الأسعار في بعض مواقع المنطقة واستقرار في مواقع أخرى منها، حيث لم تشهد عدة أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة تغيراً وتعد من الأعلى أسعاراً بالمنطقة، فيما تراجعت في المناطق الداخلية بنسبة متفاوتة وصلت أعلاها 4.2% في بعض مواقعها وبنسبة 1.3% في أدنى المواقع الداخلية أسعاراً.

كذلك انخفضت مستويات الأسعار على مستوى منطقة الفنطاس بنسبة 1% مع تراجع محدود في بعض المواقع نسبته 1%، بينما لم تشهد مواقع أخرى من الطريق الساحلي تغيراً عن الربع الأول، وتعد الأعلى أسعاراً بين مواقع المنطقة. أما منطقة المهبولة فمازالت الأدنى أسعاراً بين مناطق المحافظة، وانخفض فيها سعر المتر بنهاية الربع الثاني بنسبة 1% عن الربع السابق له، مع تراجع محدود لبعض مواقع المنطقة منها المواقع المطلة على طريق الفحيحيل بنسبة 1% والأماكن الداخلية مساحة 750 م² متراجعة بنسبة 1.3% و4.2% في أماكن داخلية أخرى، بينما استقرت مستويات الأسعار في باقي المواقع الداخلية مساحة 1,000 م² بعض الأماكن الرئيسية بنهاية الربع الثاني من العام.

جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2018
				من	إلى	من	إلى	
الفنطاس	250%	750	الفحيحيل	950,000	1,000,000	1,267	1,333	1,300
	250%	750	رئيسي	850,000	975,000	1,133	1,300	1,217
	250%	1,000	الطريق الساحلي	1,600,000	1,650,000	1,600	1,650	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
أبوحليفة	250%	500	داخلي	525,000	625,000	1,050	1,250	1,150
	250%	750	رئيسي	850,000	975,000	1,133	1,300	1,217
	250%	1,000	الطريق الساحلي	1,600,000	1,650,000	1,600	1,650	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
المنقف	250%	500	داخلي	570,000	675,000	1,140	1,350	1,245
	350%	750	رئيسي	1,000,000	1,050,000	1,333	1,400	1,367
	250%	1,000	رئيسي	1,650,000	1,700,000	1,650	1,700	1,675
المتوسط العام بالمنطقة								
المهبولة	250%	500	داخلي	525,000	625,000	1,050	1,250	1,150
	250%	750	رئيسي	850,000	975,000	1,133	1,300	1,217
	250%	750	طريق الفحيحيل	950,000	1,000,000	1,267	1,333	1,300
	250%	1,000	الطريق الساحلي	1,600,000	1,650,000	1,600	1,650	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
الفحيحيل	250%	500	داخلي	600,000	675,000	1,200	1,350	1,275
	250%	750	رئيسي	900,000	1,050,000	1,200	1,400	1,300
	250%	1,000	مكة	1,400,000	1,450,000	1,400	1,450	1,425
	المتوسط العام بالمنطقة							
1,282								

محافظة الجهراء

بلغت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الثاني 1,338 دينار ويلاحظ أنها تسير على نحو مستقر ملحوظ منذ عدة فترات فصلية منخفضة بنسبة محدودة لم تتجاوز نصف في المائة عن أسعار الربع السابق له الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، كما تشهد مستويات الأسعار في المحافظة استقراراً ملحوظاً مقابل مستوياتها في ذات الفترة من العام الماضي مع اتجاه معدل التغير السنوي نحو التحسن بشكل ملحوظ.

وقد استقرت مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية بالمحافظة، مثل شارع محطة المياه ولم تسجل في الربع الثاني تغيراً عن الربع الأول من العام الحالي وكذلك العديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة التي تليها في مستويات الأسعار، واستقرت مستويات الأسعار في الأماكن متوسطة القيمة كما بالمواقع الرئيسية والداخلية أيضاً مساحة 500 متر و1,000 متر مربع في المناطق الاستثمارية، في حين تراجعت مستويات الأسعار في بعض المواقع الداخلية مساحة 1,000 م² بنسبة 2.2% عن مستوياتها في الربع الأول من العام.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2018
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	250%	1,000	داخلي	1,000,000	1,240,000	1,000	1,240	1,120
	250%	1,000	رئيسي	1,250,000	1,400,000	1,250	1,400	1,325
	250%	800	(شارع محطة الماء) شارع الخزامي	1,150,000	1,220,000	1,438	1,525	1,481
	250%	500	رئيسي	700,000	780,000	1,400	1,560	1,480
المتوسط العام بالمنطقة								
				931,667	1,066,667	1,250	1,425	1,338

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وتتفوق العوائد على العقارات الاستثمارية بشكل طفيف عن العوائد على العقارات التجارية في أغلب المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار ملحوظة بنهاية الربع الثاني من 2018 على مستوى المحافظات، مستقرة عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.5% على مستوى محافظات الكويت، ففي محافظة العاصمة سجلت عوائد العقارات الاستثمارية 7.3% بنهاية الربع الثاني من عام 2018 وفي محافظة حولي استقر معدل العائد على العقار الاستثماري مسجلاً 7.86%.

واستقر متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 8.2% ومازال يفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة، ويبلغ متوسط العائد في محافظة الأحمدية 8.3%، وفي محافظتي مبارك الكبير والجهراء يصل العائد على العقارات الاستثمارية إلى 8.2% و 8.1% بنهاية الربع الثاني من العام.

جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

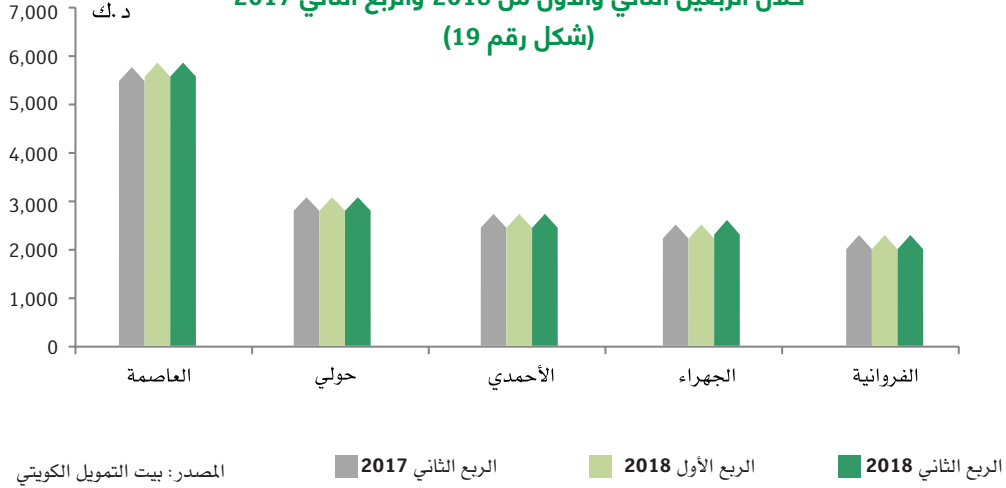
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2018		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%7.00	%6.75
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
حولي	حولي	%250	750	المثني	%8.00	%8.25	%8.13
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%8.00	%8.25	%8.13
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.75	%8.00	%7.88
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.75	%8.00	%7.88
الفروانية	الفروانية	%250	1,000	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	الفروانية	%250	750	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50
	خيطان	%250	750	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	خيطان	%250	750	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%7.75	%8.00	%7.88
الاحمدي	الطنطاس	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الطنطاس	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.75	%8.63
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.00	%7.50	%7.25
	المهولة	%250	750	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
	المهولة	%250	750	الفحاحيل	%8.50	%8.50	%8.50
	المهولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.00	%7.50	%7.25
	الفحيحيل	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الفحيحيل	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.50	%8.50
الجهراء	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الجهراء	%250	800	الخزامي	%8.00	%8.00	%8.00
مبارك الكبير	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

تحسنت مستويات أسعار الأراضي التجارية نسبياً بنهاية الربع الثاني من 2018 على مستوى المحافظات حيث بلغ متوسط سعر المتر 3,392 دينار مقارنة بمتوسط قدره 3,386 دينار في الربع الأول 2018، وعلى أساس سنوي أيضاً تحسنت الأسعار بأقل من 1% عن مستوياتها في الربع الثاني من العام الماضي، بالتالي يستمر التحسن الطفيف في تغير متوسط سعر المتر بعدما سجلت الأسعار تراجعاً نسبته 2.8% في الربع الثاني من العام الماضي، ومازالت تشهد معدلات أفضل إذا قورنت بالتالي يسجلها كلا القطاعين السكني والاستثماري.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الثاني والأول من 2018 والربع الثاني 2017 (شكل رقم 19)



فقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني من 2018 في بعض المحافظات عن الربع السابق له، بينما ارتفعت بنحو طفيف في محافظات أخرى في حين انخفضت بشكل محدود في باقي المحافظات، حيث تحسنت الأسعار في محافظتي الفروانية والجهراء في حين استقرت في محافظتي العاصمة والأحمدي، بينما انخفضت بحدود نصف في المائة على مستوى محافظة حولي عن الربع الأول من العام الحالي.

محافظة العاصمة

أما فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة فقد استقر متوسط سعر المتر فيها عند حدود 6,011 دينار بنهاية الربعين الثاني والأول من العام 2018، مع ارتفاع مستويات الأسعار بالمحافظة بحدود 1.2% على أساس سنوي مواصلة بذلك تحسن التغيير السنوي لمستويات الأسعار بالمحافظة.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق العقارات التجارية بمحافظة العاصمة، منها المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً ويصل فيها متوسط السعر إلى 7,000 دينار و7,350 دينار للمتر مثل منطقة المدينة والعديد من المواقع المتاحة في شارع مبارك الكبير (منطقة البورصة) عن الربع الأول من 2018، كما لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في مواقع من شارع فهد السالم التي يبلغ فيها متوسط السعر 7,000 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع من بوطة البلوكات الموجودة بشارع مبارك الكبير التي يتجاوز فيها السعر حدود 6,300 دينار للمتر، ومواقع عدة من شارع الشهداء عند أكثر من 6,200 دينار للمتر، كذلك بعض مواقع من منطقة شرق، كما في شارع أحمد الجابر استقرت الأسعار عند حدود 6,700 دينار للمتر وفي شارع خالد بن الوليد مسجلة 6,100 دينار للمتر المربع، ومواقع عدة أيضاً من منطقة القبلة التي يصل فيها متوسط السعر 5,500 دينار للمتر، وفي بوطة الغريلي متجاوزة 6,200 دينار للمتر، وفي بعض المواقع الأخرى بالمنطقة.

جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,500	6,500	4,500	1,950,000	1,350,000	500	المباركية	%300	القبلة
6,750	7,000	6,500	5,250,000	4,875,000	500	احمد الجابر	%520	شرق
5,950	6,200	5,700	4,650,000	4,275,000	500	السور	%620	المدينة
7,350	7,700	7,000	7,700,000	7,000,000	500	مبارك الكبير (البورصة)	%620	المدينة
5,625	6,250	5,000	1,875,000	1,500,000	500	علي السالم	%300	المدينة
5,850	6,000	5,700	4,500,000	4,275,000	500	علي السالم	%520	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

بلغ متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي 3,214 دينار بنهاية الربع الثاني من العام مسجلاً انخفاضاً طفيفاً لم يصل إلى نصف في المائة عن أسعار الربع الأول من العام، حيث مازالت الأسعار محافظة على استقرارها منذ بداية العام الماضي. ويبدو ذلك واضحاً في استقرار نسبة الزيادة التي شهدتها الأسعار على أساس سنوي مسجلة للربع الثاني على التوالي 1.2% وهي أقل بقليل من معدل الزيادة لمتوسط سعر المتر في الربع الثاني من العام الماضي التي وصلت 1.6% على أساس سنوي.

واستقر متوسط السعر في أغلب المناطق التجارية بالمحافظة، كما في أعلى المناطق التجارية أسعاراً مثل بعض الأماكن في شارع سالم المبارك ليحافظ فيها سعر المتر على مستواه الذي تخطى 3,700 دينار، في حين تراجع مستويات الأسعار بنحو طفيف لم يتجاوز 1% في عدة مواقع من شارع تونس وبيروت حين سجلت متوسط بلغ 3,500 دينار، بينما استقرت مستويات الأسعار في العديد من الأماكن المتاحة في شارع العثمان عند أقل من 2,800 للمتر المربع، كما استقرت مستويات الأسعار عند حدود تجاوزت بقليل 2,700 دينار في بعض المواقع التجارية بالمحافظة كما في عدة أماكن تجارية من شارع البحرين.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,500	3,600	3,400	3,600,000	3,400,000	1000	تونس	%180	حولي
2,750	2,900	2,600	2,175,000	1,950,000	750	العثمان	%150	حولي
3,150	3,300	3,000	2,640,000	2,400,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,750	4,500	3,000	4,500,000	3,000,000	800	سالم المبارك	%180	السالمية
2,725	2,850	2,600	1,425,000	1,300,000	500	البحرين	%180	السالمية

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنحو طفيف مع نهاية الربع الثاني من 2018 مسجلة 2,319 دينار للمتر المربع، أي بزيادة في حدود نصف في المائة عن مستوياتها في الربع الأول من العام 2018 والذي لم يشهد تغيراً منذ النصف الثاني من العام الماضي، ويستمر تحسن تراجع سعر المتر على أساس سنوي حيث أن متوسط سعر المتر في الربع الثاني لأول مرة يسجل معدل زيادة على أساس سنوي وإن كان بنسبة طفيفة لم تتجاوز نصف في المائة، مقابل نسب تراجع سنوي متواصلة وكانت سجلت 6.4% في الربع الثاني من العام الماضي.

استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية عن مستوياتها في الربع السابق له، بينما سجلت زيادة محدودة في بعض مناطق المحافظة، حيث استقر متوسط السعر في المناطق الأعلى أسعاراً بالمحافظة كما في شارع مناور بمنطقة الفروانية في الأماكن ذات مساحة 750 م²، وفي الأماكن التي تليها في مستويات الأسعار منها عدة أماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع بذات المنطقة، كما لم تشهد تغيراً في مواقع عدة من شارع المطافي.

كذلك استقرت الأسعار في منطقة خيطان بنهاية الربعين الثاني والأول من العام الحالي حيث تحافظ على مستوياتها في مواقع عدة منها تلك المقابلة للمركز التجاري والإداري، في حين ارتفعت الأسعار في بعض مواقع من منطقة جليب الشيوخ مثل تلك المتاحة في شارع الجمعية بنسبة 2.2% وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة بنسبة 2.5% عن الربع الأول من العام.

وقد استقر متوسط السعر في مواقع منطقة الضجيج مقارنة بأسعار الربع الأول من العام، مثل المواقع المطلّة على الدائري السادس والمواقع الداخلية عند حدود تفوق 1,100 دينار للمتر المربع، كما استقرت الأسعار في منطقة ضجيج جنوب خيطان وفي مواقع من منطقة العارضية عند حدود تتجاوز 1,100 دينار للمتر المربع مثل بعض الأماكن الرئيسية وبينما لم تصل الأماكن الداخلية إلى 1,000 دينار بنهاية الربع الثاني من العام.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية شارع مناور	180%	مناور	1,000	4,400,000	4,750,000	4,400	4,750	4,575
الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	800	3,040,000	3,400,000	3,800	4,250	4,025
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	1,000	2,150,000	2,450,000	2,150	2,450	2,300
جليب الشيوخ (خلفية)	180%	داخلي	1,000	2,000,000	2,100,000	2,000	2,100	2,050
الضجيج (5000م) على السادس	50%	السادس	5,000	5,500,000	6,000,000	1,100	1,200	1,150
ضجيج جنوب خيطان	250%	داخلي	5,000	1,500,000	2,250,000	300	450	375
العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	1,000	1,100,000	1,200,000	1,100	1,200	1,150

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية 2,806 دينار بنهاية الربعين الثاني والأول 2018، مسجلة استقراراً في الربع الثاني بعدما تحسنت بحدود نصف في المائة في الربع الأول. أما على أساس سنوي فقد ارتفع متوسط السعر بنحو طفيف لم تتجاوز نسبته نصف في المائة حيث يتواصل التحسن في معدل التغير السنوي مقابل تراجع أكبر كان قد وصل إلى 5% في الربع الثاني من العام الماضي.

وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، استقرت مستويات الأسعار في معظم المواقع التجارية بالمحافظة، كما في أماكن الطريق الساحلي في منطقة الفحيجيل وما زالت تتخطى في بعض مواقعها المتميزة 4,200 دينار للمتر المربع لتكون بذلك الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في أماكن من شارع مكة، كما استقرت الأسعار في مواقع عدة من شارع الدبوس كذلك لم تشهد الأسعار تغيراً في مواقع عدة من منطقة الفحيجيل مثل الطريق الساحلي، وفي الأماكن الداخلية بالمنطقة استقر كذلك متوسط السعر في الربعين الثاني والأول من العام.

كما استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق المحافظة، كما في منطقة الفنتاس في الشوارع الداخلية والرئيسية ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع العزيزية بمنطقة المنقف، كذلك منطقة لؤلؤة الخيران التي مازالت أسعارها الأقل على مستوى المحافظة حيث يصل متوسطها في مواقع من شارع المارينا إلى ما يفوق 1,000 دينار، واستقر متوسط سعر المتر في الأماكن الداخلية عند حدود أقل من ذلك بقليل.

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,950	2,150	1,750	1,612,500	1,312,500	750	العزيفية	%300	المنقف
3,400	3,600	3,200	3,600,000	3,200,000	1,000	رئيسي	%180	المنقف (الإداري والتجاري)
3,200	3,400	3,000	3,400,000	3,000,000	1,000	داخلي	%180	
3,750	4,000	3,500	3,000,000	2,625,000	750	داخلي	%180	الفحيحيل
3,000	3,250	2,750	2,437,500	2,062,500	750	الطريق الساحلي	%180	
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	مكة	%180	
3,650	3,800	3,500	2,850,000	2,625,000	750	المارينا	%180	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

زادت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء إلى 2,610 ديناراً لمتوسط سعر المتر بنهاية الربع الثاني بنسبة محدودة قدرها 1.4% عن الربع السابق له، وهي أعلى نسبة تسجلها مستويات الأسعار بالمحافظة منذ عدة سنوات مضت، بالتالي ارتفع متوسط سعر المتر في المحافظة على أساس سنوي بنسبة 1.8% أي بأعلى نسبة تسجلها مستويات الأسعار منذ عدة أرباع سنوية، ويتواصل بذلك تحسن معدلات الانخفاض التي سجلتها الأسعار مقابل تراجع سنوي نسبته 5.9% بنهاية الربع الثاني من العام الماضي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة بنهاية الربع الثاني بنسبة محدودة عن مستويات الأسعار في الربع السابق له مثل تلك التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً منها بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري مسجلة زيادة بنسبة 3.5% عن الربع الأول، بينما استقرت مستويات الأسعار في المناطق التي يقل فيها سعر المتر المربع عن 3,000 ديناراً مثل عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب.

وقد استقرت مستويات الأسعار في منطقة القيصريات بنهاية الربع الثاني من العام الحالي عند حدود 2,650 ديناراً للربع الثاني على التوالي، في حين ارتفع متوسط السعر في بعض الأماكن بمنطقة الجهراء منها الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع بنسبة 2.8% عن الربع الأول مثل القطعة رقم 21، في حين استقرت مستويات الأسعار في أماكن أخرى في منطقة الجهراء التجارية منها القطعة رقم 41.

جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,700	2,900	2,500	2,900,000	2,500,000	1,000	مرزوق المتعب	%50	الجهراء
3,650	3,800	3,500	3,325,000	3,062,500	875	الإداري والتجاري	%300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,650	2,800	2,500	630,000	562,500	225	قطعة 20	%300	الجهراء القيصريات
1,850	2,000	1,700	2,000,000	1,700,000	1,000	قطعة 21	%50	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

تحسنت معدلات العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات بنهاية الربع الثاني 2018 الحالي فيما استقرت في باقي المحافظات مقارنة بها في الربع الأول من العام، وما زالت تعد في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها عن معدله في العقارات الاستثمارية.

فقد تجاوز متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة 7% بنهاية الربع الثاني من العام مقابل عائداً أكبر قليلاً نسبته 7.3% على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، في حين استقرت تلك المعدلات في محافظة حولي مسجلة 7.93% حيث يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.86%، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في المناطق التي يزيد فيها الطلب، ويفوق متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8.1% في بعض مواقع من منطقة السالمية فيما يتراوح بين 7.7% و7.9% في مناطق أخرى من منطقة حولي.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.1% مقابل 8.2% على العقارات الاستثمارية، ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.4% مثل منطقتي جليب الشيوخ والضجيج كذلك في الأماكن الداخلية منها، كما استقر متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء مسجلاً 7.9%، وتفوق معدل العوائد 8.1% في منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة، كما بلغ معدل العائد على العقارات التجارية في محافظة الأحمدية 7.91% مقابل 8.3% على العقارات الاستثمارية، ويزيد العائد على العقارات التجارية قليلاً عن 8% في منطقتي الفنطاس والفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف.

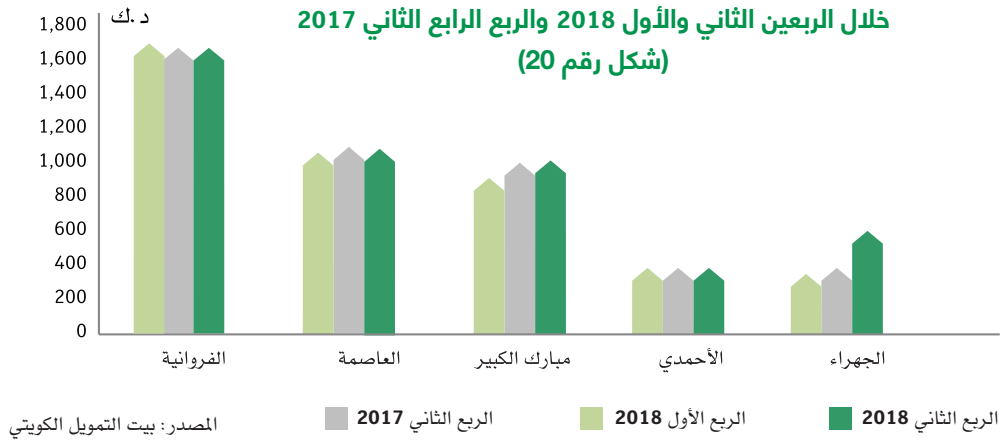
جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2018		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.50%	7.00%	6.75%
	شرق	520%	احمد الجابر	7.00%	7.25%	7.13%
	المدينة	620%	السور	7.00%	7.25%	7.13%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	7.00%	7.25%	7.13%
	القبلة	620%	فهد السالم	7.00%	7.25%	7.13%
حولي	حولي	180%	تونس	7.75%	8.00%	7.88%
	حولي	180%	بيروت	7.75%	8.00%	7.88%
	حولي	180%	ابن خلدون	7.75%	8.25%	8.00%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.75%	8.00%	7.88%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.50%	8.00%	7.75%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.75%	7.75%	7.75%
	خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	8.00%	8.25%	8.13%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%	8.13%
	الضجيج (5000م) داخلية	210%	داخلي	8.25%	8.50%	8.38%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء المركز الاداري والتجاري	300%	الاداري والتجاري	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
	الجهراء	50%	قطعة 41 أ	8.00%	8.00%	8.00%
الأحمدية	المنقف	300%	العريزية	8.00%	8.50%	8.25%
	الفنطاس (الاداري والتجاري)	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيحيل	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيحيل	280%	مكة	7.50%	8.00%	7.75%

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:

ارتفع متوسط السعر في القسائم الصناعية على مستوى المحافظات حين بلغ 964 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الثاني مقابل 900 دينار بنهاية الربع الأول من العام الحالي، وتواصل الأسعار في هذا القطاع العقاري اتجاهاً تصاعدياً منذ بداية العام الماضي، مع ارتفاع مستويات الأسعار في بعض مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات منها الواقعة في محافظة العاصمة، فيما زادت الأسعار بشكل طفيف في محافظة الفروانية في الوقت الذي استقرت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية بمحافظتي الأحمدية والجهداء، بينما زادت في القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير بشكل محدود عن مستوياتها في الربع الأول من العام. وبالتالي تحسن النمو السنوي لمتوسط الأسعار على مستوى المحافظات مسجلاً 8% في الربع الثاني من العام الحالي مقابل زيادة سنوية نسبتها 7% في الربع الأول من العام، مدفوعة باستمرار الزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار بمحافظتي العاصمة ومبارك الكبير وتحسن الأسعار في محافظة الجهداء برغم استقرارها في محافظة الأحمدية، وانخفاض مستويات الأسعار في محافظة الفروانية عن الربع الثاني من العام الماضي.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الثاني والأول 2018 والربع الرابع الثاني 2017 (شكل رقم 20)



محافظة العاصمة

على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، تخطى متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة حاجزاً لم يصله منذ العام قبل الماضي مسجلاً 1,160 دينار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي بزيادة طفيفة بحدود نصف في المائة عن أسعار الربع الأول من العام، وهي المرة الثالثة على التوالي التي تسجل الأسعار معدل ارتفاع على أساس ربع سنوي منذ أن بدأت بالتراجع في منتصف العام 2016، وتسير مستويات الأسعار بالمحافظة في مسار تصاعدي نسبياً منذ بداية عام 2017، بالتالي ارتفع متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة 6% للمرة الثالثة على التوالي، في حين بدأت تسجيل معدلات نمو إيجابية تلت فترة طويلة سجلت فيها معدلات تراجع، وكانت سجلت انخفاضاً نسبته 12% على أساس سنوي في الربع الثاني من العام الماضي.

وقد تباينت تحركات الأسعار لمتوسط السعر في المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الثاني 2018، فقد ارتفعت مستويات الأسعار في أغلب مواقعها فيما استقرت في بعض المناطق والمواقع الأخرى، وكان من المواقع التي زادت أسعارها بعض مواقع من شارع الكهرباء التي تعد أعلى أسعاراً في منطقة الشويخ الصناعية ليصل سعر المتر في بعض مواقعها إلى حدود 1,500 دينار بنسبة زيادة قدرها 3.1%، وكذلك في شارع الزينة بذات النسبة أيضاً وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في مواقع من شارع كندا دراى إلى متوسط قدره 1,350 دينار بنسبة زيادة قدرها 3.8% عن الربع الأول من العام.

في حين استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الصناعية المطلة على طريق الدائري الرابع عند حدود 950 دينار بنهاية الربع الثاني واستقرت أيضاً في بعض مواقع من شارع البيبسي، وكذلك في القسائم الصناعية بشارع محمد القاسم مسجلة 950 دينار للمتر وفي مواقع من شارع الغزالي عند حدود 750 دينار للمتر، كما لم تشهد الأسعار في بعض المواقع الداخلية تغييراً عن الربع الأول من العام.

جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,350	1,450,000	1,250,000	كندا دراوي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,100	6,000,000	5,000,000	كندا دراوي		5,000		
900	1,000,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1350	1,450,000	1,250,000	الزينة		1,000		
1,500	775,000	725,000	الزينة		500		
1,350	1,450,000	1,250,000	الكهرباء		500		
775	4,000,000	3,750,000	البيبيسي		5,000		
950	1,000,000	900,000	الدائري الرابع		1,000		
478	12,500,000	9,000,000	داخلي		22,500		
950	1,100,000	800,000	محمد القاسم		1,000		
750	800,000	700,000	شارع الفزالي		1,000		
1,120	2,737,500	2,215,000	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تحسنت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية مسجلة 1,693 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني بزيادة طفيفة لم تصل إلى نصف في المائة عن الربع الأول من العام، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة مع استقرار نسبي للأسعار بالمحافظة منذ منتصف العام الماضي، في حين انخفضت مستويات الأسعار على أساس سنوي بنسبة 1% للمرة الأولى منذ عام واصلت فيه تسجيل معدلات زيادة ملحوظة.

وقد سجلت مستويات الأسعار بأغلب المناطق الصناعية في المحافظة في الربع الثاني استقراراً ملحوظاً مقارنة بالربع السابق له مع زيادتها في بعض المواقع الأخرى، حيث استقرت الأسعار في منطقة العارضية الحرفية عند أقل من حدود 2,500 دينار وهي الأعلى على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظة. كما استقرت الأسعار في بعض مواقع من منطقة العارضية منها المطلة على الدائري الخامس، وكذلك في الأماكن مقابل مخازن العارضية، وفي المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية.

وارتفعت مستويات الأسعار في منطقة الري بنهاية الربع الثاني بحدود 1.2% عن الربع الأول من العام، مع استقرار أغلب المواقع فيها وارتفاع في بعضها الآخر، حيث استقرت في المنطقة التي تعد الأعلى أسعاراً فيها وهي منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي، واستقرت أيضاً في بعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود 1,200 دينار للمتر المربع، وفي مواقع من شارع محمد القاسم عند أقل من 1,000 دينار للمتر، كذلك لم تشهد الأسعار تغييراً في مواقع من شارع الفزالي مسجلة 850 دينار للمتر، كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع معارض السيارات حين بلغت 750 دينار للمتر، في حين كانت الشوارع الداخلية بالمنطقة استثناءً واضحاً مع زيادة مستويات الأسعار فيها بنسبة كبيرة حين وصلت بنهاية الربع الثاني من العام إلى 510 دينار للمتر.

جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,200	1,250,000	1,150,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	100% للسرداب + 80% أرضي	1,000	معارض+ صناعي	الري
850	950,000	750,000	شارع الغزالي	رئيسي	+ 50% للميزانين	1,000		
956	4,250,000	3,400,000	محمد القاسم	رئيسي		4,000		
911	2,170,000	1,808,333	المتوسط العام بالمنطقة					
2,620	680,000	630,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,680	670,000	620,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	+ 20% للميزانين	250		
2,600	650,000	587,500	المتوسط العام بالمنطقة					

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر بنهاية الربعين الثاني والأول من العام مسجلاً 385 دينار في محافظة الأحمدية ولم يشهد تغيراً عن مستويات الأسعار طوال العام الماضي، مواصلاً بذلك حالة الاستقرار الملحوظة في مستويات الأسعار بالمحافظة، مع استقرار واضح في الاتجاه العام لمعدلات التغير المحسوبة على أساس ربع سنوي، وهي المحافظة الوحيدة التي سجلت استقراراً في مستويات الأسعار على أساس سنوي.

وقد استقر متوسط السعر في المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الثاني عن الربع السابق له، حيث استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل مسجلة 667 دينار بنهاية الربع الثاني ومازالت الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، واستقرت في مواقع من شارع مركز سلطان، وفي مواقع أخرى مقابل المصافي والشوارع الداخلية بالمنطقة.

كذلك استقرت في منطقة شرق الأحمدية الصناعية مسجلة 379 دينار، مع استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة مثل شارع مصطفى كرم وأماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر، وفي بعض مواقع المخازن الداخلية مساحة 5,000 متر مربع ومواقع أخرى في منطقة المخازن ذات مساحة 1,000 متر مربع.

كذلك استقرت مستويات الأسعار في المناطق منخفضة القيمة كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله عند حدود 110 دينار بنهاية الربع الثاني من 2018، مع استقرار في أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفناز وفي أغلب الأماكن الداخلية والرئيسية بالمنطقة، وفي المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية كذلك في منطقة ميناء عبدالله وفي أماكن تخزين الصليوخ، وفي الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله.

جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
79	10,500,000	8,500,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
145	1,550,000	1,350,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
193	210,000	175,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
110	3,254,375	2,721,875	المتوسط العام بالمنطقة			
1,025	1,150,000	900,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي	الفحيحيل
550	600,000	500,000	مقابل المطافي	1,000		
425	500,000	350,000	شوارع داخلية	1,000		
667	750,000	583,333	المتوسط العام بالمنطقة			
577	4,500,000	4,150,000	مصطفى كرم	75,000	معارض + صناعي	شرق الأحمدية الصناعية
335	1,750,000	1,600,000	رئيسي	5,000		
379	2,020,500	1,892,500	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,950	2,000,000	1,900,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظظيرة الحرفية
1,400	750,000	650,000	رئيسي	500	حرفي	
1,600	1,350,000	1,200,000	المتوسط العام بالمنطقة			
475	550,000	400,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
550	600,000	500,000	البيبيسي	1,000		
425	2,250,000	2,000,000	البيبيسي	5,000		
408	1,216,667	1,033,333	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
140	1,500,000	1,300,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
170	1,800,000	1,600,000	رئيسي	10,000		
158	825,000	750,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
185	1,000,000	850,000	رئيسي	1,000		
172	920,833	809,167	المتوسط العام بالمنطقة			
525	300,000	225,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	الجهراء
681	195,000	155,000	داخلي - رئيسي	500		
603	246,250	197,500	المتوسط العام بالمنطقة			

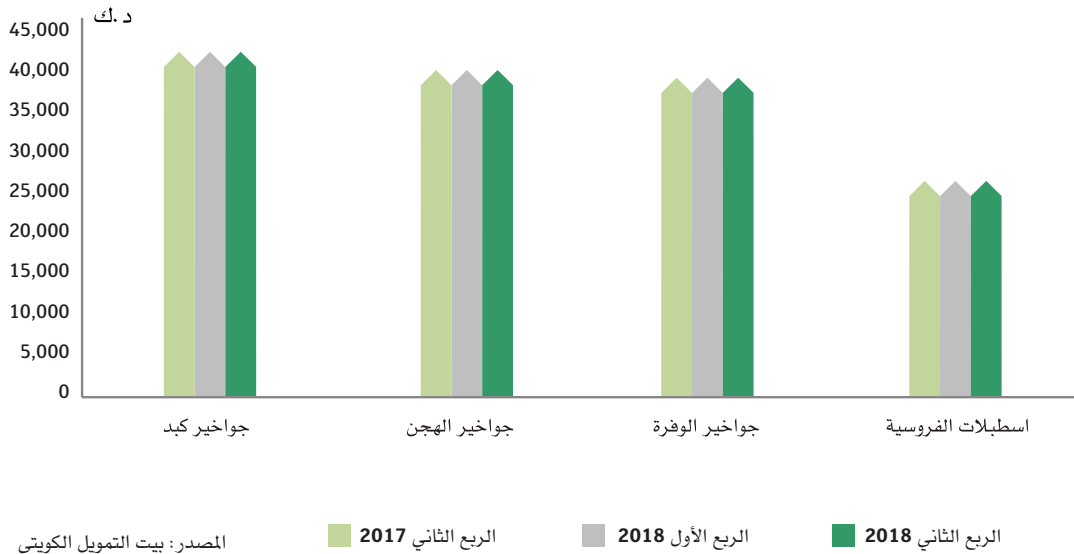
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات بنهاية الربع الثاني من العام مقارنة بالربع السابق له، حيث استقر متوسط السعر التقديري على مستوى دولة الكويت، مع استقرار ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية، ومازال السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض يفوق قليلاً حدود 36,800 دينار، كما لم يشهد تغيراً بنهاية الربع الثاني 2018 عن متوسط السعر التقدير على أساس سنوي.

كذلك استقرت مستويات الأسعار في جميع مناطق المحافظة، حيث بلغ السعر التقديري للأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد حوالي 42 ألف دينار، ومازال سعر المتر يتراوح من 16 إلى 22 دينار في هذه المنطقة. كما استقر متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من منطقة جواخير الهجن ذات مساحة 1,600 م² عند حدود 40 ألف دينار، ويتراوح سعر المتر من 22 إلى 28 دينار في هذه المواقع. كما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 38.8 ألف دينار.

كذلك شهدت منطقة اسطبلات الفروسية استقراراً في متوسط سعر المتر، حيث يبلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة 500 و400 متر مربع نحو 26.5 ألف دينار، حيث يتراوح متوسط سعر المتر المربع من 40 إلى 50 دينار في المواقع الداخلية ذات مساحة 500 م²، وفي مواقع المضممار وأرض الجولف من 60 إلى 70 دينار، ويصل متوسط سعر المتر المربع إلى 70 دينار في المواقع الأخرى ذات مساحة 400 م² ويزيد في بعض المواقع الأخرى عن ذلك كما في منطقة مضممار الفروسية.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإسبيلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثاني والأول 2018 والربع الثاني 2017 (شكل رقم 21)



أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني 2018 في مناطق المزارع عن الربع السابق له، حيث بلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في المزارع بمحافظة الكويت في الربع الأول 2018، مع استقرار الأسعار في الأراضي مساحة 50 ألف متر مربع عند حدود قدرها 3.5 دينار للمتر المربع، وفي الأراضي مساحة 100 ألف لتصل إلى 2.4 دينار للمتر المربع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع عند حدود 3.4 دينار. مع استقرار ملحوظ لمتوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدي عند حدود 2.7 دينار، كذلك في الجهراء عند حدود 3.2 دينار في نهاية الربع الثاني من العام 2018.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء بحدود تقل عن 900 ألف دينار إلى أكثر من مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، حيث يبلغ متوسط السعر للمتر من الأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.4 دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 290 ألف دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطار فإن السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م يبلغ حوالي 175 ألف دينار.

في الوقت الذي استقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدي كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع، وفي الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع، التي لم تشهد تغيراً في مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الارض		*م/س الربع الثاني 2018
				إلى	من	إلى	من	
البحرين	جواخير كبد	2,500	داخلي	50,000	40,000	20	16	45,000
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	55,000	50,000	22	20	52,500
	اسطبلات الفروسية (الأحمدي)	500	داخلي	25,000	20,000	50	40	22,500
		500	المضمار + الغولف	35,000	30,000	70	60	32,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	40,000	30,000	16	12	35,000
		2,500	رئيسي	45,000	40,000	18	16	42,500

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الثاني من العام مع انتهاء فصل الشتاء وبداية موسم العطلات الصيفية، وقد يكون ذلك سبباً في زيادة الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، غير أن تزامن هذا الربع مع شهر رمضان المبارك ربما حد من ذلك قليلاً، فقد استقر متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض، مع حالة الاستقرار التي سادت بعض القطاعات العقارية في قطاعاته خلال الربع الثاني من العام.

ويصل متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية بنهاية الربع الثاني من العام لحدود 14.4 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، مثل مواقع الشاليهات في منطقتي بنيدر والجليعة والتي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في منطقة النويصيب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً، وفي شاليهات الزور، حيث استقر متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله، كما استقرت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

ولم تشهد مستويات الأسعار في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني تغيراً عن الربع السابق له، مع استقرار الأسعار في مناطق المحافظة مثل منطقة الدوحة، كذلك استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء مع استقرارها في مواقع شاليهات منطقة كاظمة وشاليهات منطقة الصبية في الربع الثاني من العام.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		*م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الثاني 2018
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	280,000	220,000	14,000	11,000	12,500
	الضباعية	20	300,000	240,000	15,000	12,000	13,500
	الجليعة	20	450,000	400,000	22,500	20,000	21,250
	بنيدر	20	480,000	420,000	24,000	21,000	22,500
	الزور	20	280,000	190,000	14,000	9,500	11,750
	الخيران (عقد المنفعة)	20	240,000	170,000	12,000	8,500	10,250
	النويصيب	20	200,000	155,000	10,000	7,750	8,875

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 87 - 95%، بينما تحسنت نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في منطقة العاصمة.

قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، حيث يصل متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 2م135 في محافظة العاصمة إلى حوالي 520 دينار في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر، كما في بعض المناطق مثل منطقة اليرموك وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى حدود 550 دينار، وتصل إلى 580 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل منطقتي المنصورية وكيفان، ويتراوح في محافظة حولي من 350 إلى 500 دينار ويصل إلى 520 دينار في بعض الأماكن المتميزة مربع خلال الربع الثاني 2018 ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية 455 دينار بالمحافظة، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية من 320 إلى 380 دينار ويصل في بعض المناطق المميزة إلى 400 دينار، وإلى 420 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً مثل منطقة اشبيلية، ويتراوح بين 320 إلى 420 دينار في مناطق محافظة الأحمدية، ويسجل من 350 إلى 450 دينار في مناطق محافظة مبارك الكبير ويرتفع المتوسط إلى 480 دينار في المناطق المتميزة، كما في منطقة المسائل، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية ما بين 300 إلى 400 دينار بنهاية الربع الثاني 2018.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر تتراوح القيمة الإيجارية في أغلب مناطق محافظة العاصمة من 790 دينار إلى 890 دينار، وتزيد على ذلك متجاوزة 1,000 دينار في المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء والروضة، فيما تتراوح من 750 إلى 850 دينار في محافظة حولي حيث تبلغ 800 دينار وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة، فيما تزيد قليلاً إلى 900 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، وتتراوح القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الفروانية من 590 إلى 690 دينار، وتصل إلى 750 دينار في المناطق المميزة مثل منطقة العمرية.

وتتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 590 دينار إلى 690 دينار، بينما تبلغ 750 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة مثل منطقة العقبلة، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير من 650 دينار إلى 750 دينار، كما في منطقة أبو فطيرة وتزيد على ذلك لتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقة المسائل، وفي محافظة الجهراء تتراوح القيمة الإيجارية لمعظم المواقع من 550 إلى 650 دينار وتصل إلى 690 دينار في المناطق المتميزة كما في منطقة الجهراء القديمة.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر في محافظة العاصمة تتراوح من 690 دينار إلى 790 دينار في أغلب مناطق المحافظة وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق فيما تبلغ 950 دينار في بعض المواقع المتميزة منها كيفان والمنصورية، بينما في محافظة حولي فإنها تتراوح من 550 إلى 750 دينار في بعض المناطق وفي أغلب المناطق الأخرى بالمحافظة من 700 إلى 800 دينار، فيما تصل إلى 850 دينار في الأماكن المتميزة من مناطق محافظة حولي منها منطقة الشعب، بينما في محافظة الفروانية تتراوح بين 490 إلى 590 دينار، وتزيد على ذلك بعض الأماكن المتميزة لتصل 650 دينار.

وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية من 490 إلى 590 دينار بينما تزيد على ذلك بعض مناطق المحافظة، وتتراوح من 550 إلى 650 دينار في معظم مناطق محافظة مبارك الكبير، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية من 450 إلى 590 دينار.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

تبلغ القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة من 300 إلى 330 دينار، بينما تتراوح لنفس المساحة في محافظة حولي من 270 إلى 320 دينار وقد تزيد إلى 330 دينار في بعض المناطق، في حين تبلغ في محافظة الفروانية من 260 إلى 300 دينار، وفي محافظة الأحمدية بين 260 إلى 270 دينار، بينما تتراوح من 280 دينار إلى 300 دينار في محافظة مبارك الكبير، وفي محافظة الجهراء من 270 إلى 300 دينار.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد بلغ متوسط القيم الإيجارية في الربع الثاني من عام 2018 بين 330 إلى 360 دينار في محافظة العاصمة، وبين 300 إلى 350 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوح بين 290 إلى 340 دينار في محافظة الفروانية وكذلك في محافظة الأحمدية تتراوح من 280 إلى 310 دينار، وتزيد عن ذلك إلى 320 دينار في بعض المناطق كما في منطقة الفحيحيل، بينما في محافظة مبارك الكبير بين 310 إلى 330 دينار، وفي محافظة الجهراء بين 300 إلى 330 دينار.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها بين 360 إلى 390 دينار في محافظة العاصمة، وتصل من 330 إلى 390 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت من 320 إلى 370 دينار في محافظة الفروانية، في حين تبلغ القيمة الإيجارية من 310 إلى 350 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 360 دينار في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء.

في حين يتراوح متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع بين 410 إلى 440 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 380 إلى 440 دينار في مناطق محافظة حولي، ويصل المتوسط من 370 إلى 420 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 360 إلى 400 دينار في محافظة الأحمدية، بينما يرتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً ليتراوح بين 390 إلى 410 دينار، ويصل من 380 إلى 410 دينار في محافظة الجهراء.

حيث تختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، حيث أن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الإيجارية للمؤجر الجديد.

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الشريط الساحلي وشارع قتيبة والمنشى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبوحليفة وخيطان.

وقد انتشرت ظاهرة تأثيث العقارات وخصوصاً للعقارات المتميزة وبالتالي تتحدد القيمة الإيجارية وفقاً للمستويات المختلفة، والأمر الذي يجذب الانتباه هو اتساع دائرة التأجير في المناطق الداخلية التي يقطن فيها المواطنون الكويتيون، مثل منطقة سلوى والسرة وجنوب السرة وغيرها من المناطق، تحت ضغط ارتفاع الأسعار العقارات وتحسين القدرة على سداد القروض.

قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، فيتراوح متوسط إيجاره من 20 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في منطقة حولي بينما يصل إلى 35 دينار في مواقع عدة في منطقة المدينة بمحافظة العاصمة، فيما يزيد عن ذلك إلى 50 دينار في منطقة السالمية.

يبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين من 12 دينار ويصل إلى 14 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في محافظة حولي، ويصل إلى 16 دينار في بعض مناطق محافظة العاصمة، كما يبلغ في مناطق الفحيحيل 12 دينار و14 دينار ويقل عن ذلك في منطقة المنقف ليصل إلى 10 دينار، ويسجل من 12 دينار إلى 16 دينار في منطقة الفروانية أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع وتنوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 6.5 إلى 15 دينار، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) من 6.5 إلى 7 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ليسجل من 12 إلى 20 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية من 5 إلى 12 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 6 إلى 15 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

جدول (30) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2018

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه حولي
800	700	900	800	520	420	الصديق
800	700	900	800	500	420	السلام
800	700	900	800	500	420	حطين
800	700	900	800	500	420	الشهداء
800	700	900	800	500	420	الزهراء
850	750	950	850	520	450	الشعب
750	650	850	750	500	400	مشرف
750	650	850	750	500	400	بيان
850	750	950	850	520	420	مبارك العبدالله
650	550	750	650	450	350	سلوى
750	650	850	750	500	400	الجابرية

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه العاصمة
950	850	1050	950	580	500	العديلية
950	850	1050	950	580	500	الفيحاء
950	850	1050	950	580	500	الروضة
850	750	950	850	520	450	اليرموك
950	850	1050	950	580	500	كيفان
950	850	1050	950	580	500	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	500	420	الدعية
790	690	890	790	500	420	الدمسة
790	690	890	790	500	420	السرة
790	690	890	790	500	420	قرطبة
630	530	730	630	420	340	غرناطة
590	490	690	590	400	320	الصليبخات

متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2018

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الفروانية
650	550	750	650	400	350	الفروانية
650	550	750	650	400	350	العمرية
650	550	750	650	400	350	خييطان
650	550	750	650	420	350	اشبيلية
590	490	690	590	380	320	الراية
590	490	690	590	380	320	الرحاب
590	490	690	590	380	320	العارضية
590	490	690	590	380	320	الاندلس

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الأحمدية
590	490	690	590	400	320	هدية
650	550	750	650	420	350	العقيلة
590	490	690	590	400	320	المنقف

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
710	610	810	710	450	380	صباح السالم
750	650	850	750	480	400	المسائل
650	550	750	650	420	350	أبو فطيرة السكنية
650	550	750	650	420	350	العدان
650	550	750	650	400	350	القرين

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الجهراء
590	490	690	590	400	320	الجهراء القديمة
550	450	650	550	380	300	سعد العبدالله

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2018

ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م		غرفتين وصالة وحمامين (60) م		محافظه حولي
420	390	370	340	340	310	310	280	السالمية
400	380	350	330	320	300	290	270	حولي
430	400	380	350	350	320	320	290	الجابرية
440	410	390	360	360	330	330	300	الشعب

ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م		غرفتين وصالة وحمامين (60) م		محافظه العاصمة
440	410	390	360	360	330	330	300	شرق
440	410	390	360	360	330	330	300	القبلة
440	410	390	360	360	330	330	300	المقوع الشرقي
440	410	390	360	360	330	330	300	دسمان
440	410	390	360	360	330	330	300	بنيد القار

ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م		غرفتين وصالة وحمامين (60) م		محافظه الضروانية
410	380	360	330	330	300	300	270	خيطان
410	380	360	330	330	300	300	270	الضروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	390	370	340	340	310	310	280	الرقعي

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2018

ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م		غرفتين وصالة وحمامين (60) م		محافظه الأحمدي
390	370	340	320	310	290	280	260	الطناس
380	360	330	310	300	280	270	250	المهولة
390	370	340	320	310	290	280	260	أبو حليفة
390	370	340	320	310	290	280	260	المنقف
400	380	350	330	320	300	290	270	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م		غرفتين وصالة وحمامين (60) م		محافظه مبارك الكبير
410	390	360	340	330	310	300	280	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م		غرفتين وصالة وحمامين (60) م		محافظه الجهراء
410	380	360	330	330	300	300	270	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت «الربع الثاني 2018» متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	14 - 10	50 - 20	15 - 12	9 - 8
حولي	12 - 10	45 - 20	14 - 12	8 - 7
الفروانية	15 - 12	55 - 25	16 - 12	9 - 8
خيطان	14 - 10	45 - 20	14 - 12	8.5 - 7
المنقف - العزيرية	8 - 7	25 - 13	10	7 - 6
الفحيحيل*	16 - 10	50 - 20	14 - 12	9 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 9	6 - 5	-
المدينة/ الكويت***	14 - 12	35 - 20	16 - 12	10 - 8

المصدر: بيت التمويل الكويتي

* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

*** الأبراج الإدارية والتجارية

جدول (33) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2018 متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الأسعار
الشويخ الصناعية	4 - 3	15 - 6.5	4 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4 - 3	15 - 6.5	4 - 3.5	لا تشمل القيم الإيجارية في مجمع الافينيوز
صباحان	3 - 2.5	6 - 3.5	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/م 2 من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6.5	4 - 3.5	* س/م 2م التأجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.
العارضية حرفية	3.5 - 3 (حسب الارتفاع)	20 - 12	5 - 4	* س/م 2م التأجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.
شرقي الاحمدي	4 - 3	12 - 5	3.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفحاحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	15 - 6	4 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

المصدر: بيت التمويل الكويتي

يزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.

* يزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.

وهنا ينبغي الإشارة إلى: أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في « بيتك » يعتمد على دراسة كل عقار على حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار، بحسب الموقع والعمر والإهلاك ومستويات التشطيب ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص :

هي مبانٍ نموذجية تقع في المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة والتي أقامها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك أو وزعت أراضيها الدولة ضمن برامج الرعاية السكنية باستخدام تصاميم معمارية موحدة (نموذج) أو مختلفة.

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة:

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات:

هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للزوار.

المبنى التجاري:

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديما مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصرات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن مساحة 3000 متر مربع. وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقيها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

وهي تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.

الشاليهات البحرية الخاصة

وهي المنشآت أو المباني التي تقام خارج حد التنظيم العام وفق عقود إيجار على أملاك الدولة لأغراض ترفيهية.

المستشفيات الخاصة

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

وحدات القياس:

*الطول:

- الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
- (1 م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).
- الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.
- القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.
- البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.
- الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.
- الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
- الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.
- الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.
- البوع = 2 متراً تقريباً.
- القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
- الذراع = 51 سم = 0.51 م.
- الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.
- المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

المساحة:

- الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².
- الدونم = 1000 م².
- المتر المربع = 10,764 فوت.



kfh.com