



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي - الربع الرابع 2018



مسجل في قطاع الملكية الأدبية في دولة الكويت
رقم إيداع للمصنف: 0 - 0 - 0000 - 0000 - 000
الإصدار رقم: 48/2018

يحتفظ بيت التمويل الكويتي «بيتك» بحق نشر المتوسط العام للأسعار بكل منطقة والذي يعتمد على مؤشرات وبيعات فعلية عديدة وفقاً لمسوحات بيتك. وننوه على أنه هذا التقرير معد لغرض الإطلاع فقط ولا يجوز إقتباس أي جزء من التقرير كلياً أو جزئياً أو إعادة إصداره أو توزيعه دون الحصول على إذن خطي من بيت التمويل الكويتي، ومن يخالف ذلك يعرض نفسه للمساءلة القانونية.

بيت التمويل الكويتي
شارع عبدالله المبارك، المرقاب - الكويت
ص.ب 24989 الصفاة
13110 الكويت

هاتف: +965 18001700
فاكس: +965 22455135

برقياً: بيت مال كي ت

Corp@kfh.com
http://www.kfh.com
Kuwait Finance House
@KFHGroup

محتويات التقرير



6	المقدمة
10	أولاً: اتجاهات السوق
10	أسعار الأراضي خلال الربع الرابع 2018
11	اتجاهات السوق خلال الربع الرابع
12	اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الرابع
13	اتجاهات السكن الخاص
14	اتجاهات العقارات الاستثمارية
16	اتجاهات العقارات التجارية
17	ثانياً: المشروعات السكنية
20	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
20	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
20	محافظة العاصمة
21	محافظة حولي
24	محافظة الفروانية
25	محافظة مبارك الكبير
27	محافظة الأحمدى
28	محافظة الجهراء
30	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
31	محافظة العاصمة
32	محافظة حولي
34	محافظة الفروانية
34	محافظة مبارك الكبير
35	محافظة الأحمدى
36	محافظة الجهراء
37	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
38	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
38	محافظة العاصمة
40	محافظة حولي
41	محافظة الفروانية
41	محافظة الأحمدى
42	محافظة الجهراء
43	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

محتويات التقرير



44	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
44	محافظة العاصمة
45	محافظة الفروانية
46	محافظة الأحمدى
48	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
50	سادساً: أسعار الشاليهات
51	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
51	قيمة إيجارات السكن الخاص
51	قيمة إيجارات السكن الاستثماري
52	قيمة إيجارات العقارات التجارية
52	قيمة إيجارات القسائم الصناعية
58	ملحق المصطلحات
	الجدول الواردة في التقرير
17	المشروعات السكنية
	أسعار الأراضي السكنية:
19	جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
21	جدول (2) محافظة العاصمة
23	جدول (3) محافظة حولي
25	جدول (4) محافظة الفروانية
26	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
28	جدول (6) محافظة الأحمدى
29	جدول (7) محافظة الجهراء
	أسعار الأراضي الاستثمارية:
31	جدول (8) محافظة العاصمة
33	جدول (9) محافظة حولي
34	جدول (10) محافظة الفروانية
35	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
35	جدول (12) محافظة الأحمدى
37	جدول (13) محافظة الجهراء
38	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
38	أسعار الأراضي التجارية:
40	جدول (15) محافظة العاصمة
40	جدول (16) محافظة حولي
41	جدول (17) محافظة الفروانية
42	جدول (18) محافظة الأحمدى

42 جدول (19) محافظة الجهراء

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

44 أسعار القسائم الصناعية:

45 جدول (21) محافظة العاصمة

46 جدول (22) محافظة الفروانية

47 جدول (23) محافظة الأحمدية

47 جدول (24) محافظة مبارك الكبير

47 جدول (25) محافظة الجهراء

49 جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

50 جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

53 جدول (30) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء

55 جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي

57 جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي

57 جدول (33) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

10 أولاً: اتجاهات السوق

11 اتجاهات السوق خلال الربع الرابع من 2018 شكل رقم (1) شكل رقم (2)

13 - 12 اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الرابع شكل رقم (3) ، شكل رقم (4)

14 - 13 اتجاهات السكن الخاص شكل رقم (5) ، شكل رقم (6)

15 اتجاهات العقارات الاستثمارية شكل رقم (7) ، شكل رقم (8)

16 اتجاهات العقارات التجارية شكل رقم (9) ، شكل رقم (10)

17 ثانياً: المشروعات السكنية شكل رقم (11)

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

20 محافظة العاصمة شكل رقم (12)

22 محافظة حولي شكل رقم (13)

24 محافظة الفروانية شكل رقم (14)

26 محافظة مبارك الكبير شكل رقم (15)

27 محافظة الأحمدية شكل رقم (16)

29 محافظة الجهراء شكل رقم (17)

30 ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية شكل رقم (18)

39 ثالثاً: أسعار العقارات التجارية: شكل رقم (19)

44 رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن شكل رقم (20)

48 خامساً: أسعار المزارع والجواخير: شكل رقم (21)

المقدمة:

واصل القطاع العقاري مساره التصاعدي طوال الفترات الفصلية من 2018 وهو ما انعكس على ارتفاع ملحوظ لقيمة التداولات العقارية خلال العام، محققاً ثالث أعلى قيمة في نحو عشر سنوات مضت حين اقتربت فيه من 3.8 مليار دينار في 2018 بزيادة سنوية غير مسبوقه 48%. في الوقت الذي استمر عدد التداولات أيضاً في الارتفاع طوال الفترات الفصلية من 2018، حيث بلغ عددها 6,341 صفقة بزيادة 20% عن عددها في 2017.

يأتي الأداء المتميز للقطاع العقاري في 2018 مدفوعاً بأداء لافته للقطاعات المختلفة في مقدمتها العقار الاستثماري الذي تضاعفت قيمة تداولاته حين بلغت 1.7 مليار دينار في 2018 مقابل نحو 700 مليون دينار في 2017، مصحوبة بزيادة سنوية 57% لعددها مسجلاً 1,791 صفقة في 2018، كما ارتفعت تداولات القطاع التجاري 63% حين بلغت 585 مليون دينار وزاد عددها بحوالي 86% أي بلغت 132 صفقة في عام 2018، في حين ارتفعت تداولات السكن الخاص بشكل محدود إلى 1.4 مليار دينار بزيادة 3% عن 2017 مصحوبة بزيادة 10% في عددها الذي بلغ 4,318 صفقة. ويلاحظ أن مؤشرات التداول القيمة والعدد تسير في اتجاه تصاعدي واضح منذ الربع الأول حتى الربع من 2018، وتفوق ما سجله القطاع في ذات الفترات الفصلية من 2017.

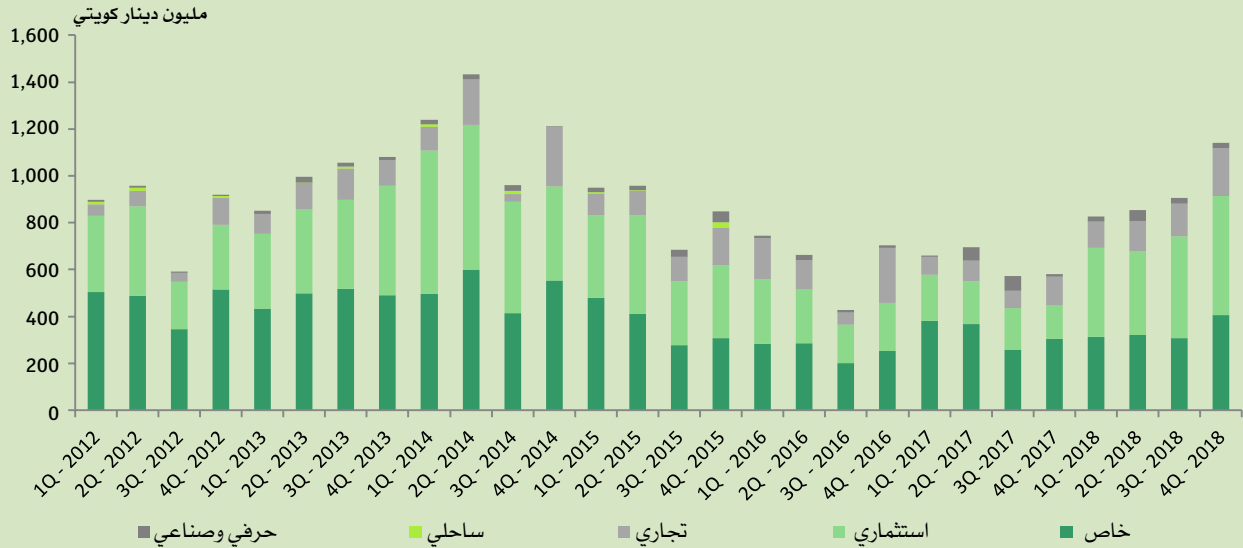
وقد شهد السوق العقاري في الربع الرابع أداءً إيجابياً على أساس ربع سنوي لكافة القطاعات، وهو ما دفع قيمة التداولات لأن تقترب من حاجز 1.1 مليار في الربع الرابع وحده مسجلة زيادة كبيرة 29% عن حجمها في الربع السابق له، مصحوبة بزيادة في عددها عن الربع الثالث نسبته 23% حين اقترب عددها من 1,900 صفقة في الربع الرابع وهو الأعلى عدداً في نحو ثلاث سنوات. في الوقت الذي تعد قيمتها في الربع الرابع ضعف قيمتها في ذات الفترة من 2017 مع ارتفاع عدد الصفقات 56% على أساس سنوي.

وقد زادت قيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص إلى أعلى قيمة خلال ما يقترب من أربع سنوات مضت، وبزيادة في الربع الرابع 33% عن الربع السابق له، وارتفع عددها إلى أعلى مستوى أيضاً خلال السنوات الأربعة الماضية متجاوزاً حاجز الألف صفقة ومسجلاً زيادة 25.7% عن الربع الثالث، مما أدى لارتفاع قيمتها أيضاً على أساس سنوي بنسبة 33%، في الوقت الذي زاد عدد تداولات الصفقات بقطاع السكن الخاص 39.6% عن مستوياتها في الربع الرابع 2017.

ومازال القطاع الاستثماري يواصل اتجاهها تصاعدياً، وتعد قيمة تداولاته في كل الفترات الفصلية من 2018 أعلى بشكل لافت من مثيلاتها في الأعوام الثلاثة التي سبقتها، وتخطت في الربع الرابع حاجزاً لم تصله منذ أربع سنوات بزيادة 17% عن الربع الثالث، مع زيادة كبيرة 18.7% في عددها عن الربع الثالث، وتفوق قيمتها في الربع الرابع ثلاثة أضعافها في ذات الفترة من 2017، مدفوعة بارتفاع عددها في الربع الرابع حين وصل إلى ما يقترب من الضعف مقارنة به في ذات الفترة من 2017. ومازال عند مستوى يتفوق على معظم الفترات الفصلية منذ عام 2014.

ويستمر الأداء المتصاعد لقيمة التداولات في القطاع التجاري مع زيادتها بشكل كبير في الربع الرابع على أساس ربع سنوي عن الربع الثالث بزيادة 46% وارتفع عددها بحوالي 12% في ذات الفترة، في الوقت الذي ارتفعت قيمة تداولات القطاع في الربع الرابع 67% على أساس سنوي، في حين تضاعف عدد الصفقات بالقطاع التجاري إلى نحو ثلاثة أضعاف عددها في الربع الرابع من 2017.

قيمة التداولات القطاعية العقارية في الربع الأول 2012 حتى الربع الرابع 2018



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ويأتي الأداء الإيجابي للقطاع العقاري متزامناً مع استمرار ارتفاع أسعار النفط في عام 2018 وسجل متوسط السعر 71.2 دولار للبرميل في 2018 بزيادة 30% عن متوسط السعر في 2017. وإن كانت أسعاره قد مرت بفترات اتجاه تنازلي في بضعة أشهر من 2018، لكنها عاودت مسارها التصاعدي مع نهاية العام، فبعدما حافظت على اتجاهها التصاعدي القوي حين أغلق سعر البرميل مسجلاً 87 دولار للبرميل وفقاً لبيانات رويترز في أول أكتوبر، معززة مكاسبها التي تحققت في معظم العام أغلق سعر النفط الكويتي بنهاية 2018 مسجلاً 53.8 دولار للبرميل أي بتراجع 19.5% على أساس سنوي.

واستقرت معدلات التضخم في دولة الكويت بنهاية الربع الرابع، حيث ارتفع الرقم القياسي لأسعار المستهلك بأقل من نصف في المائة على أساس ربع سنوي، وهو أقل مقارنة بمستويات الأسعار في نهاية عام 2017 وفق بيانات الإدارة المركزية للإحصاء. فيما تراجعت مستويات الأسعار في مكون وحيد بين مكونات الرقم القياسي العام وهو خدمات السكن بحدود 1.1% على أساس سنوي.

من ناحية أخرى اقتربت التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاعي العقار والإنشاء من حاجز 10.3 مليار دينار في نهاية 2018 طبقاً لبيانات بنك الكويت المركزي بزيادة 4.6% عنها في 2017، مسجلة ارتفاعاً في الربع الرابع 3% عن الربع الثالث، ويشكل الائتمان الممنوح لهذين القطاعين 27.8% من رصيد إجمالي الائتمان الممنوح مقابل ذات الحصة تقريباً في نهاية عام 2017.

وقد فاقت أرصدة التسهيلات الائتمانية الشخصية المقسطة 11.7 مليار دينار في نهاية 2018 مسجلة زيادة 6.8% على أساس سنوي وتصل إلى 1.6% عن الربع السابق له، بذلك تشكل مايقرب من 32% من الائتمان الممنوح، 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.

تقترب بالتالي قيمة التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري من 22 مليار دينار وفق بيانات بنك الكويت المركزي تتجاوز 59.5% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي، أي بزيادة 5.8% عن حجمها في نهاية 2018، وتصل في الربع الرابع إلى 2.2% عن الربع السابق له من 2018.

في الوقت الذي بلغت فيه القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المنصرفة من بنك الائتمان الكويتي 56.5 مليون دينار خلال شهري نوفمبر وديسمبر من الربع الرابع 2018، منها حوالي 37.8 مليون دينار لأغراض بناء قسائم السكن الخاص والقسائم الحكومية، و9.7 مليون دينار لشراء البيوت، و5.7 مليون دينار منح لذوي الإعاقة و3.3 مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم للبيوت الحكومية والخرسانية، كما بلغت قروض المحفظة العقارية 264.5 ألف دينار لأغراض التوسعة والترميم.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الرابع 2018 فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى 630 دينار لقطاع السكن الخاص بنهاية الربع الرابع وبدأ يشهد تغيرات ربع سنوية تأخذ اتجاهاً تصاعدياً مرتفعة بنسبة 2.7% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.4% على أساس سنوي، في الوقت الذي حافظت فيه مستويات الأسعار في القطاع العقاري الاستثماري على مستوياتها في الربعين الرابع والثالث مسجلة متوسط قدره 1,543 دينار للمتر المربع لكنها تعد أقل بنسبة محدودة 1% على أساس سنوي، فيما تحسنت الأسعار في القطاع العقاري التجاري حين وصلت إلى 3,437 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الرابع بنسبة زيادة محدودة 1.5% عن الربع السابق له وتصل إلى 2% على أساس سنوي.

وقد بلغ عدد شركات القطاع العقاري المسجلة في بورصة الكويت 40 شركة بنهاية الربع الرابع والثالث وهو القطاع الثاني من حيث عدد الشركات بعد قطاع الخدمات المالية وفق بيانات شركة بورصة الكويت، ويمثل عددها 23% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 175 شركة في الربع الرابع. وما زال في المرتبة الخامسة بين القطاعات بحصة قدرها 20.4% من كمية الأسهم المتداولة والرابعة بحصة قدرها 5.6% من قيمة الأسهم المتداولة، فيما يأتي في المرتبة الثالثة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 13.7%، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسهم 22 شركة عقارية خلال الربع الرابع.

وزادت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري في السوق الرئيسي حين بلغت ملياري دينار بنهاية الربع الرابع في السوق الرئيسي 67% مقارنة بها حين بلغت 1.2 مليار دينار في نهاية الربع الثالث، برغم انخفاض طفيف للقيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى 28.4 مليار في الربع الرابع بحوالي نصف مليار عن قيمتها التي اقتربت من 28.9 مليار دينار بنهاية الربع الثالث، وقد مثلت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري 7.2% بنهاية الربع الرابع مقابل 4.2% من الشركات المدرجة في السوق في الربع الثالث. في الوقت الذي تراجع فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري إلى 65 مليون دينار في الربع الرابع عن 71.8 مليون دينار في الربع الثالث، و كمية الأسهم المتداولة إلى 1.2 مليار سهم مقابل 1.4 مليار سهم في الربع الثالث، وعدد الصفقات إلى 34.7 ألف صفقة مقابل أكثر من 36 ألف صفقة في الربع الثالث.

وقد تراجع قيمة التداولات في بورصة الكويت في الربع الرابع إلى 1.2 مليار دينار مقابل 1.5 مليار دينار في الربع الثالث، وكمية الأسهم المتداولة إلى 5.9 مليار سهم مقابل 6.8 مليار سهم، وتراجع عدد الصفقات إلى 252.8 ألف صفقة مقابل 303 ألف صفقة في الربع الثالث. وبلغت بالتالي خلال عام 2018 قيمة التداولات 3.8 مليار دينار في الأسواق الثلاثة السوق الأولي والرئيسي والمزادات لبورصة الكويت، وكمية الأسهم المتداولة 16.3 مليار سهم من خلال 722 ألف صفقة خلال عام 2018.

قيمة التداولات القطاعية العقارية

مليون دينار كويتي

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	
246	197	222	341	330	303	354	يناير
213	166	272	254	500	239	270	فبراير
373	309	250	361	421	308	281	مارس
336	148	233	324	480	310	429	أبريل
308	370	227	278	374	318	238	مايو
213	178	204	345	578	380	277	يونيو
548	227	156	263	291	461	261	يوليو
136	193	156	205	263	241	129	أغسطس
222	167	125	217	399	346	202	سبتمبر
326	226	168	201	384	289	233	أكتوبر
300	168	232	327	442	343	286	نوفمبر
542	188	303	301	398	449	395	ديسمبر
3,762	2,536	2,547	3,417	4,861	3,985	3,355	إجمالي التداولات

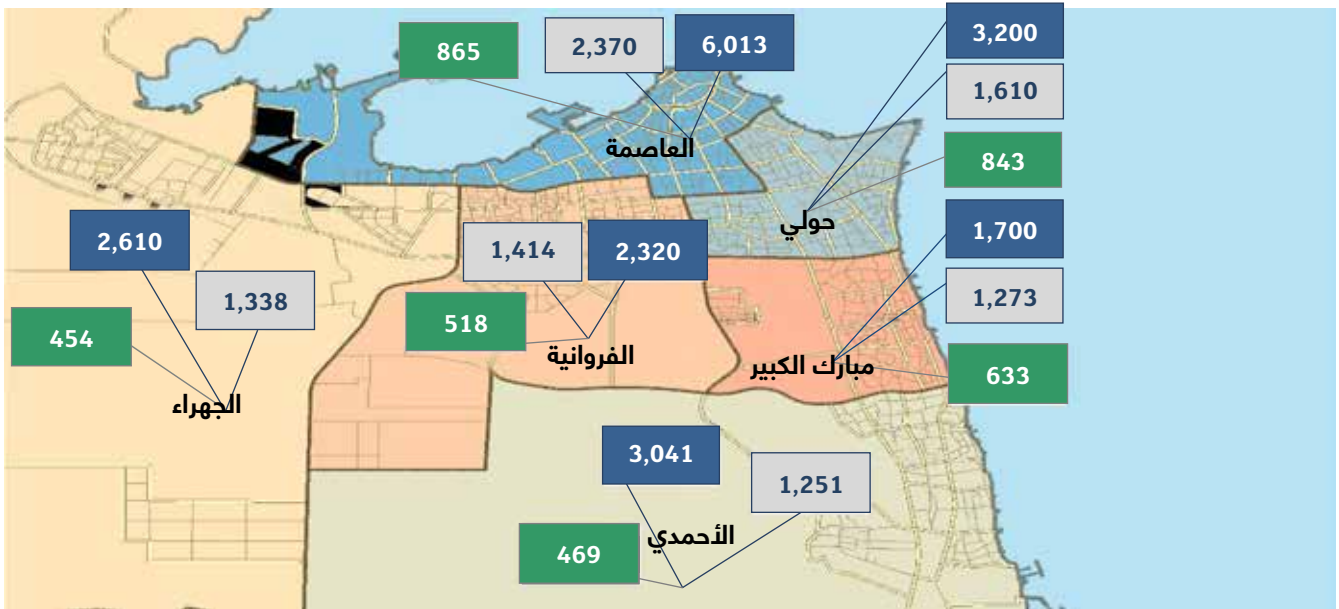
المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الرابع 2018

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة بنهاية عام 2018 حين بلغ 865 دينار في قطاع السكن الخاص، فيما استقر متوسط السعر في القطاع الاستثماري عند 2,370 دينار خلال الربعين الرابع والثالث، ويزيد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري إلى أكثر من 6,000 دينار في الربع الرابع من 2018. أما محافظة حولي فقد ارتفع متوسط سعر المتر فيها لقطاع السكن الخاص إلى 843 دينار، في حين تراجع في القطاع الاستثماري إلى 1,610 دينار، مع استقرار متواصل لمتوسط الأسعار في القطاع التجاري عند 3,200 دينار، في حين يبلغ متوسط السعر 518 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية واستقر في القطاع الاستثماري عند حدود 1,414 دينار، بينما سجل 2,320 دينار في القطاع التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الرابع 2018.

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



أراضي تجارية

أراضي استثمارية

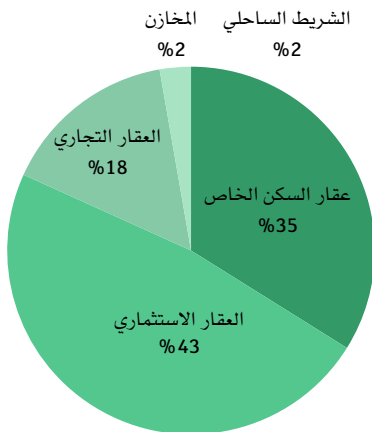
أراضي سكن خاص

اتجاهات السوق خلال الربع الرابع من 2018

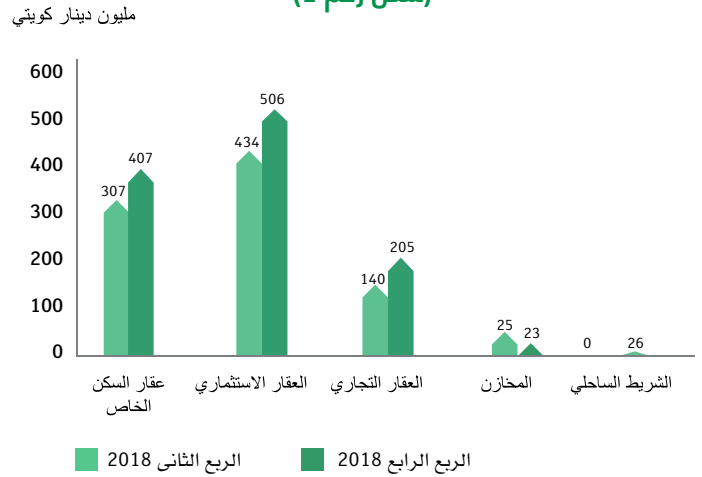
عززت قيمة التداولات العقارية من مسارها التصاعدي واتجاهها نحو التحسن خلال عام 2018 وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، مدفوعة بزيادة ملحوظة في تداولات القطاعات العقارية المختلفة من حيث قيمة التداولات وعددها، كذلك سجل القطاع الحرفي تداولات مرتفعة في الوقت وشهد هذا الربع نشاطاً لافتاً من التداولات على قطاع العقار في الشريط الساحلي.

ومازال تفوق القطاع الاستثماري على باقي القطاعات واضحاً مع نشاطه الملحوظ في الربع الرابع، وتقدم بذلك إلى المرتبة الأولى بين القطاعات المختلفة مستحوذاً على 43% من قيمة التداولات في الربع الرابع مقابل 48% في الربع الثالث، يليه قطاع السكن الخاص بحصة تحسنت قليلاً إلى 35% من التداولات في الربع الرابع مقابل 34% في الربع الثالث، وتحسنت تداولات القطاع التجاري حين مثلت 18% من التداولات في الربع الرابع مقابل 15% في الربع الثالث، وشكلت تداولات القطاع الحرفي والصناعي 2% والقطاع الساحلي 2% من التداولات العقارية في الربع الرابع من 2018.

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



إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الرابع والثالث من 2018 (شكل رقم 1)

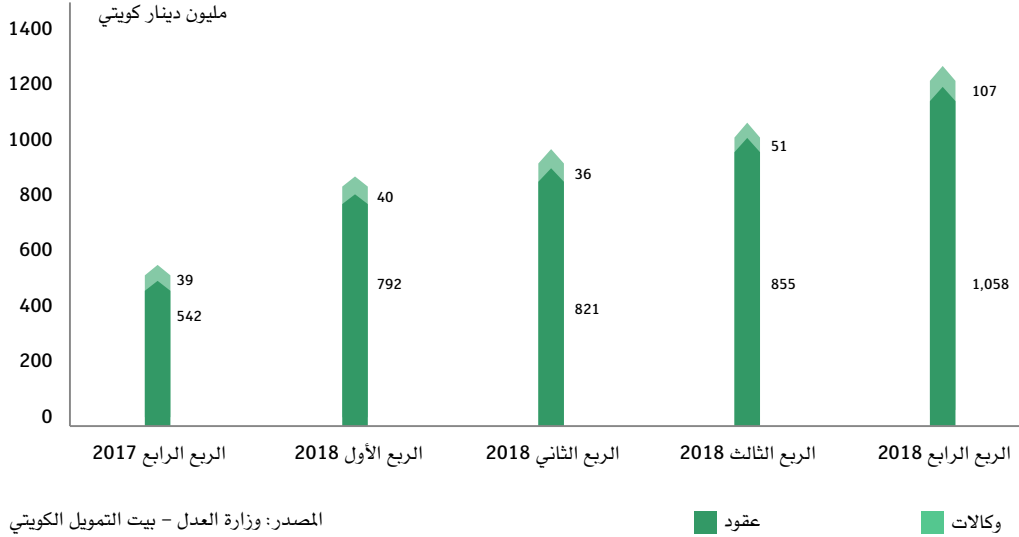


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الرابع

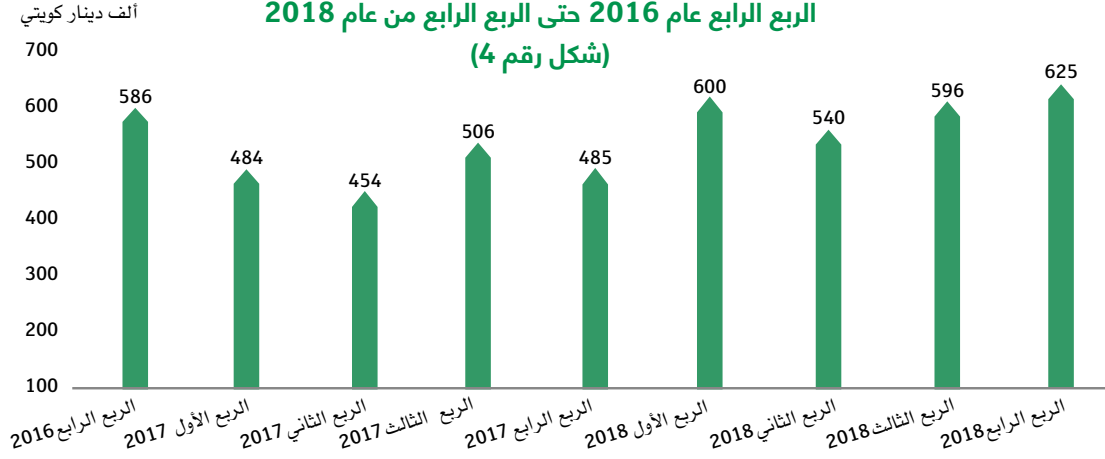
تجاوزت قيمة التداولات العقارية حاجزاً لم تصله منذ ثلاث سنوات حين بلغت نحو 1.2 مليار دينار وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل في الربع الرابع 2018، ويلاحظ مسارها التصاعدي المتواصل منذ سجلت أدنى مستوياتها بحوالي 400 مليون دينار في الربع الثالث 2016، وارتفعت التداولات العقارية 28.8% عن قيمتها في الربع الثالث، فيما تضاعفت قيمتها في الربع الرابع مقابل ما سجلته في ذات الفترة من 2017، وهو ما عزز اتجاه تصاعدي قوي للنمو السنوي في تداولات القطاع العقاري. وقد تجاوزت التداولات العقارية بالعقود المليار دينار في الربع الرابع بزيادة 24% على أساس ربع سنوي ووصلت 95% على أساس سنوي، في حين تضاعفت التداولات العقارية بالوكالات في الربع الرابع إلى 108 مليون دينار مقابل 51 مليون دينار في الربع الثالث، وبنسبة 147% أي ما يقترب من ثلاثة أضعاف قيمة بلغت 39 مليون دينار في الربع الرابع 2017.

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



ارتفع متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 625 ألف دينار في الربع الرابع وأعلى مستوى يصله هذا المؤشر خلال أربعة سنوات مضت ويواصل مساراً تصاعدياً واضحاً منذ بداية 2017، مسجلاً زيادة في الربع الرابع 4.8% عن الربع الثالث، في حين ارتفع 29% على أساس سنوي. في الوقت الذي زاد إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,868 صفقة في الربع الرابع أي 22.9% على أساس ربع سنوي، وارتفع على أساس سنوي بنسبة كبيرة قدرها 55.8%.

تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية الربع الرابع عام 2016 حتى الربع الرابع من عام 2018 (شكل رقم 4)



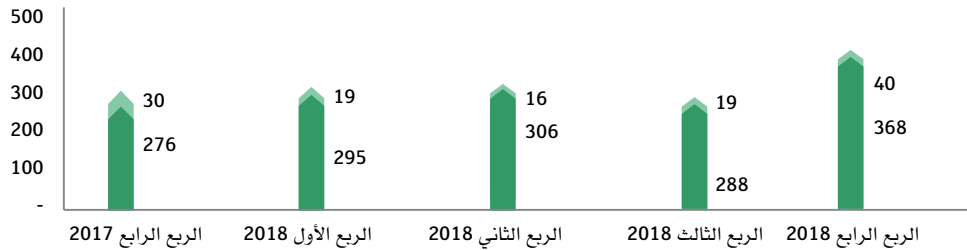
المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 407 مليون دينار في الربع الرابع، بزيادة 33% عن قيمتها في الربع الثالث، ويعد مستوى تداولات هذا القطاع في الربع الرابع الأعلى خلال ثلاثة أعوام برغم أنها تواصلت اتجاهها بطيئاً نحو التحسن، فيما ارتفعت تداولات القطاع بنسبة غير مسبوقة 33% على أساس سنوي ويتواصل الاتجاه التصاعدي القوي للتغير السنوي في تداولات القطاع السكني.

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

مليون دينار كويتي



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

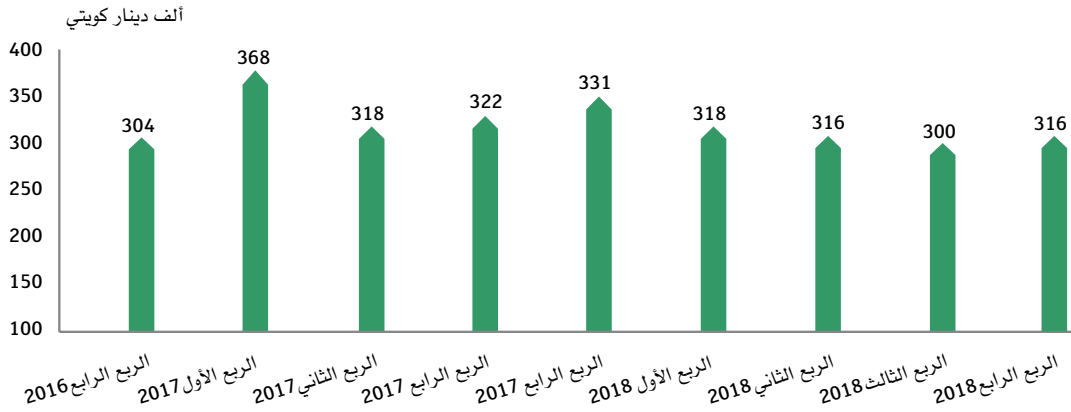
عقود

وكالات

زاد متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 316 ألف دينار في الربع الرابع 6% عن الربع الثالث، ويلاحظ مسار تصاعدي لمتوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع منذ بداية العام، برغم ذلك سجل هذا المؤشر انخفاضاً 4.5% على أساس سنوي، وفي الوقت الذي مازال يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذبة، يواصل التغير السنوي اتجاهاً تصاعدياً.

وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص مسجلاً 1,287 صفقة في الربع الرابع بما يقترب من 26% عن عددها في الربع الثالث، وبحوالي 40% على أساس سنوي. ويلاحظ اتجاه تصاعدي لعدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص.

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

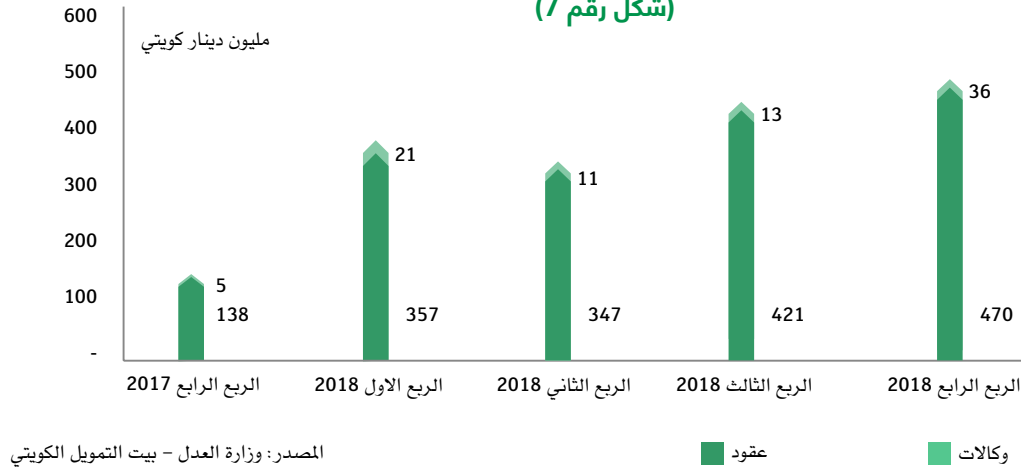


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

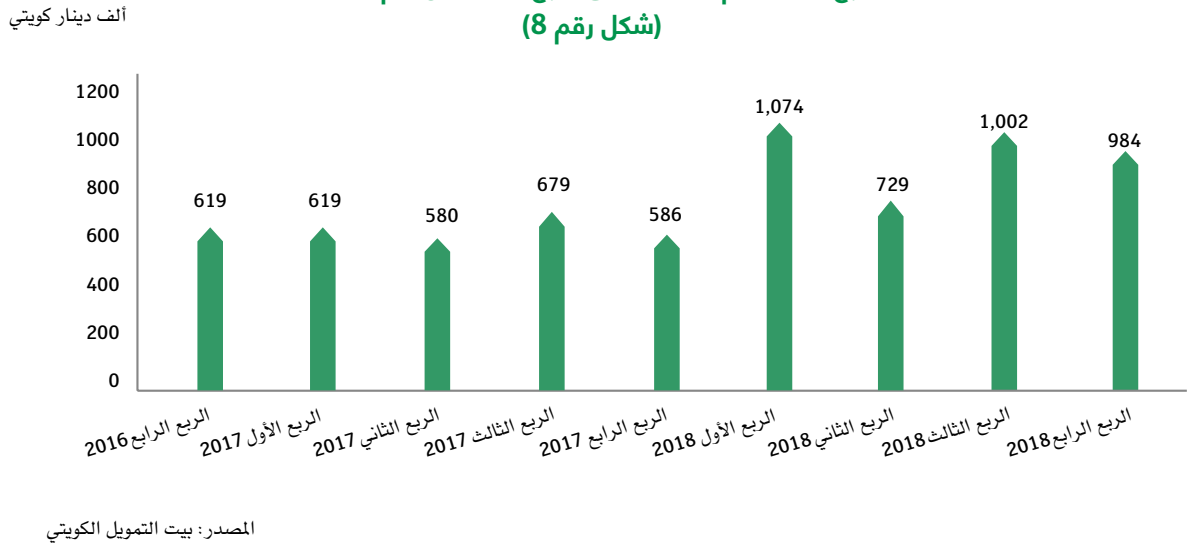
ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية إلى 506 مليون دينار أي ثالث أعلى مستوى خلال خمس سنوات «بعد قيمتها الاستثنائية في الربعين الثاني والثالث 2014»، ويتواصل اتجاهها التصاعدي من بداية 2018 بعدما أخذت في التناقص منذ وصلت قيمة استثنائية في منتصف 2014، مسجلة في الربع الرابع زيادة ملحوظة 17% عن الربع الثالث، ويستمر النمو على أساس سنوي في اتجاه تصاعدي قوي ملحوظ، وينعكس ذلك في تضاعف قيمة تداولات القطاع إلى ما يقرب من أربعة أضعافها في مقارنة بقيمتها في الربع الرابع من 2017.

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



سجل متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية 984 ألف دينار في الربع الرابع، منخفضاً 2% عن الربع الثالث 2018، انخفض بالتالي مستواه عن أعلى مستوياته في الربع الثالث سجله منذ أكثر من عامين، ومازال هذا المؤشر في جميع الفترات الفصلية من 2018 يتفوق على مثيلاتها من عام 2017، ويستمر النمو السنوي في مسار تصاعدي واضح مسجلاً في الربع الرابع 68% على أساس سنوي. وارتفع عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 514 صفقة في الربع الرابع 18.7% عن عددها في الربع الثالث، ويستمر عدد الصفقات في هذا القطاع في اتجاه تصاعدي مع استمرار الارتفاع الذي يسجله عدد صفقات القطاع من بداية 2018، وقد ارتفع عدد الصفقات بالتالي إلى أكثر من ضعفها الذي سجل 243 صفقة في الربع الرابع من 2017.

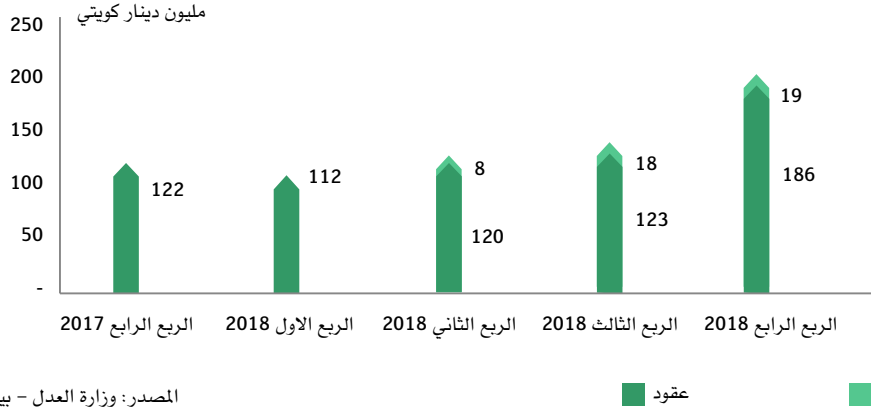
تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية الربع الثالث عام 2016 حتى الربع الثالث من عام 2018 (شكل رقم 8)



اتجاهات العقارات التجارية

ارتفعت قيمة التداولات العقارية التجارية إلى 205 مليون دينار في الربع الرابع بزيادة ملحوظة قدرها 45.8% على أساس ربع سنوي، وتتجه قيمتها في مسار تصاعدي قوي خلال عام 2018 مع مسار تصاعدي بطيء للتغير ربع السنوي في تداولات القطاع، أما على أساس سنوي فقد ارتفعت تداولات القطاع 67% على أساس سنوي، حيث يسير معدل التغير السنوي بنحو تصاعدي بطيء.

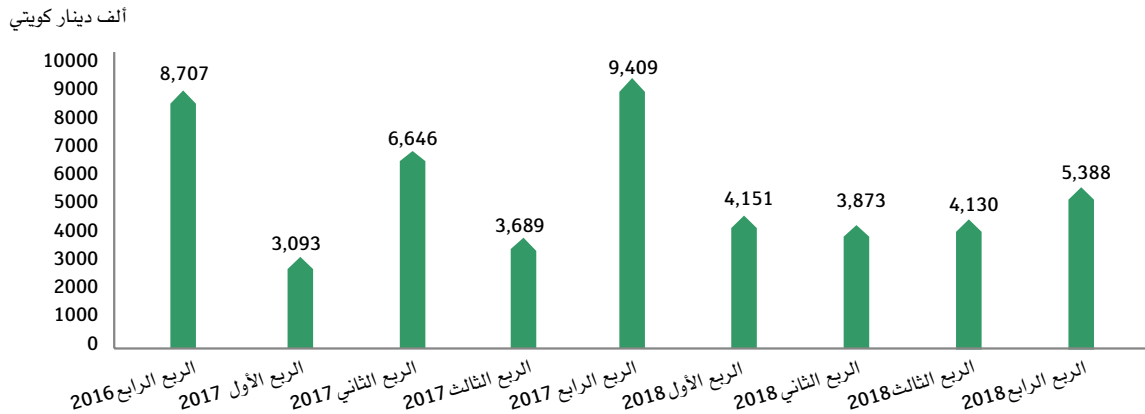
تطور قيم التداولات العقارية التجارية الربع الرابع من عام 2017 حتى الربع الرابع من عام 2018 (شكل رقم 9)



اقترب متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية من 5.4 مليون دينار في الربع الرابع بزيادة ملحوظة 30% عن 4.1 مليون دينار في الربع الثالث، ومازال متوسط قيمة الصفقة يسير بشكل تصاعدي بطيء، في حين تراجع متوسط قيمة الصفقة في القطاع العقاري التجاري بنسبة كبيرة 43% على أساس سنوي.

يستمر الارتفاع في عدد الصفقات المتداولة في قطاع العقار التجاري منذ منتصف 2016، وقد ارتفع عددها إلى 38 صفقة في الربع الرابع بمقدار أربع صفقات أي 11.8% عن عددها في الربع الثالث، بينما وصل عددها إلى ثلاثة أضعاف مقارنة بعدد صفقات 13 صفقة سجلها القطاع خلال الربع الرابع من 2017.

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



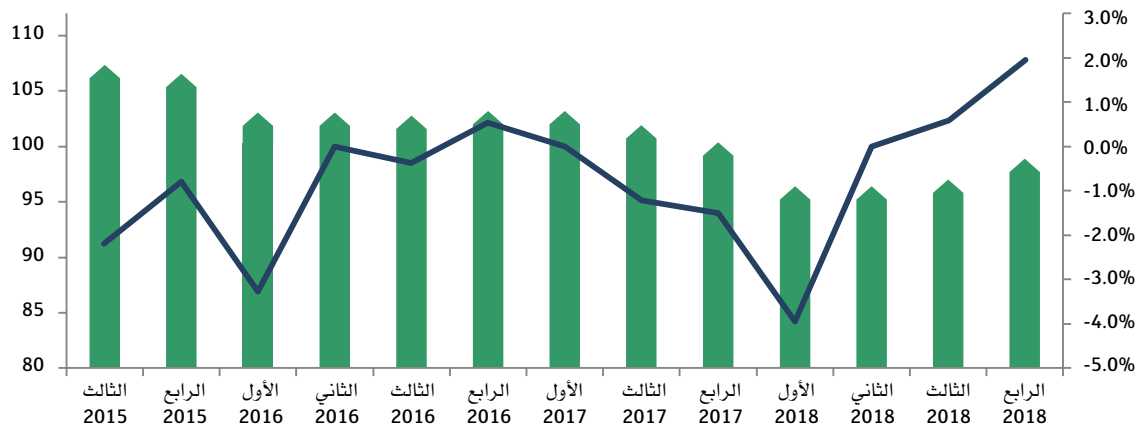
ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية 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 جاذباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال العامة، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في بداية ديسمبر 2018، حيث تمكنت المؤسسة من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة إلى 98.9 ألف طلب أي 1.5% عن 100 ألف طلب كما في نهاية الربع الرابع من 2017، وما زالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خطتها وفق جدول توزيع الوحدات السكنية بمساحة 400 متر مربع للقسيمة، وأعلنت عن أحد عشر توزيعاً في الضاحية الرابعة من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد على مرحلتين متتاليتين خلال شهري نوفمبر وديسمبر، وطبقاً لخطة التوزيع 2018/2019 تخطط المؤسسة لتوزيع 12,000 قسيمة في ذات المشروع وتستكمل خطتها ووفقاً لجدول توزيعات الوحدات السكنية للسنة المالية 2018/2019.

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

ألف طلب



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية - بيت التمويل الكويتي

حجم الطلبات

معدل التغير - يمين

تواصل المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها في ما مضى، وطبقاً لتقريرها في نهاية أكتوبر 2018 استكملت تنفيذ المشروعات التي بدأتها في الربع الثالث فيما بدأت التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية جديدة خلال الربع الرابع، منها قسائم وخدمات وبيوت والمباني العامة التابعة لها بقيمة تصل إلى نحو 58 مليون دينار في مدينة صباح الأحمد ومدينة غرب عبدالله المبارك، ولإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة من خلال ثلاث فئات بحسب القطاع الذي يخدمها كل منها كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في سبعة عقود لمشاريع مختلفة تصل قيمتها مجتمعة إلى حوالي 488 مليون دينار بحصة قدرها 45.2% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في أكتوبر 2018، بعد أن نجحت بالفعل في تسليم بعض المشروعات في مناطق سكنية مختلفة فيما مضى من العام، من تلك المشروعات التي تستكمل المؤسسة تنفيذها مشروعات القسائم والخدمات والبيوت، وتجاوزت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها كما في مدينة جابر الأحمد ومدينة المطلاع وجنوب عبدالله المبارك وشرق تيماء بقيمة 463 مليون دينار، فيما يجري الإعداد للبرنامج الزمني لمشروعات القسائم والخدمات والبيوت بقيمة 24.9 مليون دينار في مدينة صباح الأحمد خلال الربع الرابع.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 12 مشروعاً بقيمة تقترب من 236 مليون دينار بحصة 22% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها التي قاربت على تسليمها في مدينة صباح الأحمد بقيمة تصل إلى 50 مليون دينار، ومنها أيضاً تلك المشروعات التي حققت تقدماً ملحوظاً في إنجازها في عدة مدن سكنية أخرى بقيمة 44.8 مليون دينار، ومنها أيضاً مشاريع إنشاء المباني العامة وصيانتها في مدينة غرب عبدالله المبارك بدأت في إعداد الجدول الزمني وحققت تقدماً كبيراً في إنجازها بقيمة تصل إلى 33 مليون دينار، وتواصل المؤسسة إنجاز باقي مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة اقتربت من 356 مليون دينار لعدد أحد عشر عقداً مختلفاً بما يمثل حوالي 33% من قيمة مشروعات المؤسسة، منها مشروعات إنشاء وصيانة طرق رئيسية وشبكات بنية تحتية بقيمة تصل إلى 346 مليون دينار تجاوزت المؤسسة خطة الإنجاز المتعاقد عليها وقطعت الكثير في خطة تسليم مشروعات تصل إلى 329 مليون دينار، فيما بدأت بعضاً منها بما قيمته 17 مليون دينار في عدة مدن أخرى، بينما تستكمل المؤسسة إنجاز العديد من المشروعات كما في مدينة جابر الأحمد بما يصل إلى 10.5 مليون دينار لإنشاء وإنجاز وصيانة الطرق الرئيسية والفرعية.

بذلك تجاوزت مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية مليار دينار في عدة مدن سكنية جديدة، من خلال مشاريع مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة خلال الفترة القصيرة القادمة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في ستة 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 العبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان في محافظة الفروانية 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، وتوزع 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 يقرب 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 يقرب من 36 ألف وحدة سكنية، ومدينة نواف الأحمد التي تبعد حوالي 110 كم عن العاصمة وفق بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية وتضم 52 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 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	الضغلية
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة جابر الأحمد	73	*59.4	66.2
	2	جنوب المطلاع	215.8	43.2	20.5
	3	جنوب المطلاع	50	*8.5	8.7
	4	جنوب المطلاع	49.3	8.8	5.3
	5	جنوب عبدالله المبارك	29	*6.8	6.9
	6	منطقة شرق تيماء	46	*0.5	3.5
	7	مدينة صباح الأحمد	24.9	جاري إعداد البرنامج الزمني	-
		التكلفة	488 مليون دينار كويتي		
❖ مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها					
مشاريع المباني العامة	8	مدينة صباح الأحمد	36.4	100	99.7
	9	مشروع الوفرة القائم	21.2	100	87.4
	10	مدينة صباح الأحمد	1.5	*-	33
	11	ميناء عبدالله	2.2	100	64
	12	الوفرة	23.7	43	25
	13	مدينة صباح الأحمد	13.4	100	99
	14	مدينة جابر الأحمد	8.2	*34.2	32.4
	15	الوفرة	24.6	20.3	5.4
	16	الوفرة	14.4	*13	15.2
	17	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	11.3	5.8
	18	مدينة غرب عبدالله المبارك	32.9	جاري إعداد البرنامج الزمني*	5.8
	19	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.9	*2.9	10.4
		التكلفة	235.9 مليون دينار كويتي		
❖ مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة					
مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة	20	مدينة المطلاع	288	*31.7	39.2
	21	مدينة غرب عبدالله المبارك	16.2	*86.6	87
	22	مدينة غرب عبدالله المبارك	18.5	*65	72.4
	23	مدينة جابر الأحمد	10.4	79.3	68.2
	24	مدينة غرب عبدالله المبارك	5.4	*38.7	50
	25	مدينة جنوب عبدالله المبارك	1.6	57.7	59.3
	26	مدينة جنوب عبدالله المبارك	8.8	جاري إعداد البرنامج الزمني	-
	27	مدينة صباح الأحمد	0.140	جاري إعداد البرنامج الزمني*	98
	28	الوفرة	3.4	*0.02	5
	29	أبوحليفة	0.989	0.2	-
	30	مدينة صباح الأحمد	3.4	0.5	-
		التكلفة	356 مليون دينار كويتي		
		إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية	1,080 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 ارتفع متوسط سعر المتر المربع 2.7% على مستوى المحافظات عن الربع الثالث، وبلغ متوسط سعر المتر 630 دينار في الربع الرابع بالتالي سجل متوسط السعر على مستوى المحافظات ثاني ارتفاع سنوي على التوالي حين زاد 4.4% في الربع الرابع، ويتواصل المسار التصاعدي للتغير السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات في قطاع السكن الخاص.

وقد ارتفعت مستويات أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الرابع 2018 في محافظات الكويت عن الربع السابق له، ففي محافظة العاصمة زادت مستويات الأسعار 3.3%، وفي محافظة حولي 4.1% عن الربع الثالث الذي سجل استقراراً ملحوظاً، وفي الفروانية ارتفعت الأسعار 2.3% فيما زادت في مبارك الكبير بأقل نسبة بين المحافظات قدرها 1% عن الربع الثالث، وفي الأحمدية 1.9% فيما زادت في الجهراء 2.7%. في الوقت الذي زادت فيه مستويات الأسعار على أساس سنوي في العاصمة 3.3% وفي حولي 4.2% فيما سجلت أعلى زيادة سنوية بين المحافظات وقدرها 6.9% في محافظتي الفروانية ومبارك الكبير، فيما ارتفعت في الأحمدية والجهراء بنسبة 2.7% على أساس سنوي.

محافظه العاصمة

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في قطاع السكن الخاص بمحافظة العاصمة 3.3% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الرابع حين بلغ فيه 865 دينار، وتتجه مستويات الأسعار بالمحافظة نحو التحسن مع تسجيل معدلات تغير ربع سنوية متذبذبة آخذة في الارتفاع، كما سجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 3.3% على أساس سنوي، وهي الزيادة الثانية على التوالي منذ عام 2014، ويتواصل الاتجاه التصاعدي الواضح لمعدل التغير السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة منذ فترة.

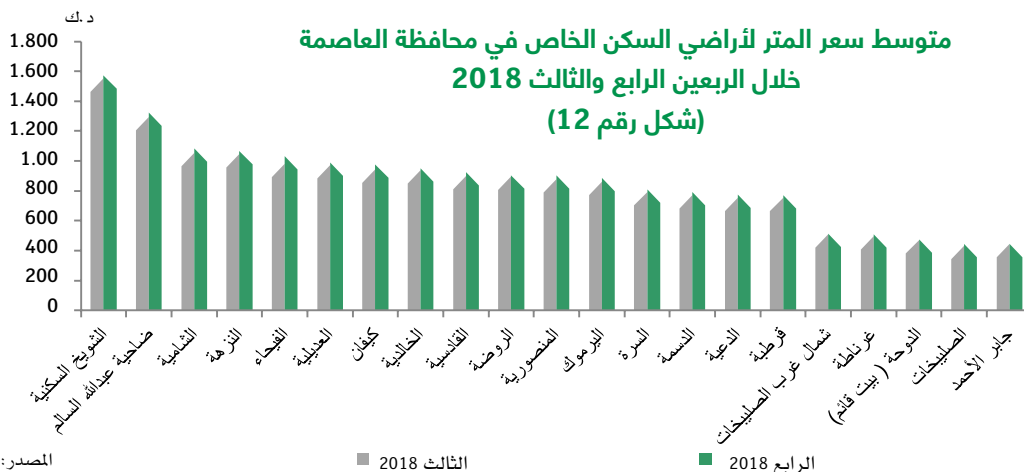
وقد زادت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في أغلب المناطق السكنية بمحافظة العاصمة عن الربع الثالث، فقد ارتفعت الأسعار في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً كما في منطقة الشويخ السكنية بنسبة 1.6% على أساس ربع سنوي حين بلغ متوسط السعر 1,575 دينار بنهاية الربع الرابع، وتليها منطقة ضاحية عبدالله السالم في مستويات الأسعار بزيادة 2.5% متجاوزة 1,300 دينار، وفي منطقة الشامية ارتفعت الأسعار 2.8% وفي النزهة 1.8% حيث تقترب في المنطقتين من حدود 1,100 دينار بنهاية الربع الرابع 2018، وتجاوزت الأسعار في منطقة الفيحاء حاجز 1,000 دينار مسجلة زيادة كبيرة 5.1% عن الربع الثالث.

وقد تحسنت مستويات الأسعار في أغلب المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و900 دينار، منها العديلية بزيادة 1.9%، وفي منطقة كيفان ارتفعت 3.8%، بينما زادت الأسعار في باقي مناطق المحافظة من هذه الفئة بنسبة محدودة مثل منطقة الخالدية 1.2% والروضة فيما زادت في كل من المنصورية والقادسية بحدود 3% عن الربع الثالث.

وارتفعت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، مثل منطقة السرة بنسبة 2.3% عن الربع الثالث ومازالت تأتي في مقدمة تلك المناطق من حيث الأسعار تليها الدسمة والدعية في مستويات الأسعار بحدود 2.9%، فيما زادت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً بنهاية الربع الرابع متجاوزة حدود 515 دينار كما في منطقة شمال غرب الصليبخات أي بزيادة محدودة 1.2% عن الربع الثالث، وفي أماكن البيوت القائمة بمنطقة الدوحة زادت 1.5%، في حين زادت الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة غرناطة 2.5% وفي منطقة الصليبخات مسجلة 3.1% عن الربع الثالث 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 للقارئ 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

المتوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض د.ك.		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,600	1,700	1,500	850,000	750,000	داخلي	500	% 210	الشويخ السكني
1,375	1,500	1,250	1,500,000	1,250,000	داخلي	1,000	% 210	
1,575	1,650	1,500	1,650,000	1,500,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,750	1,850	1,650	1,850,000	1,650,000	جمال عبدالناصر	1,000	% 210	
1,575	1,675	1,475	1,462,500	1,287,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,500	1,300	750,000	650,000	داخلي	500	% 210	ضاحية عبدالله السالم
1,367	1,467	1,267	1,100,000	950,000	رئيسي	750	% 210	
1,600	1,650	1,550	1,650,000	1,550,000	صنعاء	1,000	% 210	
1,326	1,431	1,222	1,191,667	1,016,667	المتوسط العام بالمنطقة			
1,280	1,360	1,200	340,000	300,000	داخلي	250	حتى 800 م	الشمامية
900	1,000	800	1,000,000	800,000	داخلي	1,000	% 210	
1,125	1,250	1,000	1,250,000	1,000,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,085	1,182	987	784,286	645,714	المتوسط العام بالمنطقة			
1,010	1,100	920	550,000	460,000	داخلي	500	% 210	النزهة
920	987	853	740,000	640,000	داخلي	750	% 210	
1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,066	1,164	968	814,000	676,000	المتوسط العام بالمنطقة			
893	960	827	720,000	620,000	داخلي	750	% 210	الخالدية
1,080	1,200	960	900,000	720,000	رئيسي	750	% 210	
950	1,000	900	1,000,000	900,000	الدائري الرابع / الثالث	1,000	% 210	
950	1,040	859	905,000	747,500	المتوسط العام بالمنطقة			
970	1,040	900	520,000	450,000	داخلي	500	% 210	العديلية
1,087	1,200	973	900,000	730,000	رئيسي	750	% 210	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	دمشق / الرياض	1,000	% 210	
990	1,073	908	835,714	704,286	المتوسط العام بالمنطقة			
1,063	1,150	975	460,000	390,000	داخلي	400	% 210	الفيحاء
1,047	1,133	960	850,000	720,000	رئيسي	750	% 210	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,032	1,113	951	672,857	575,714	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

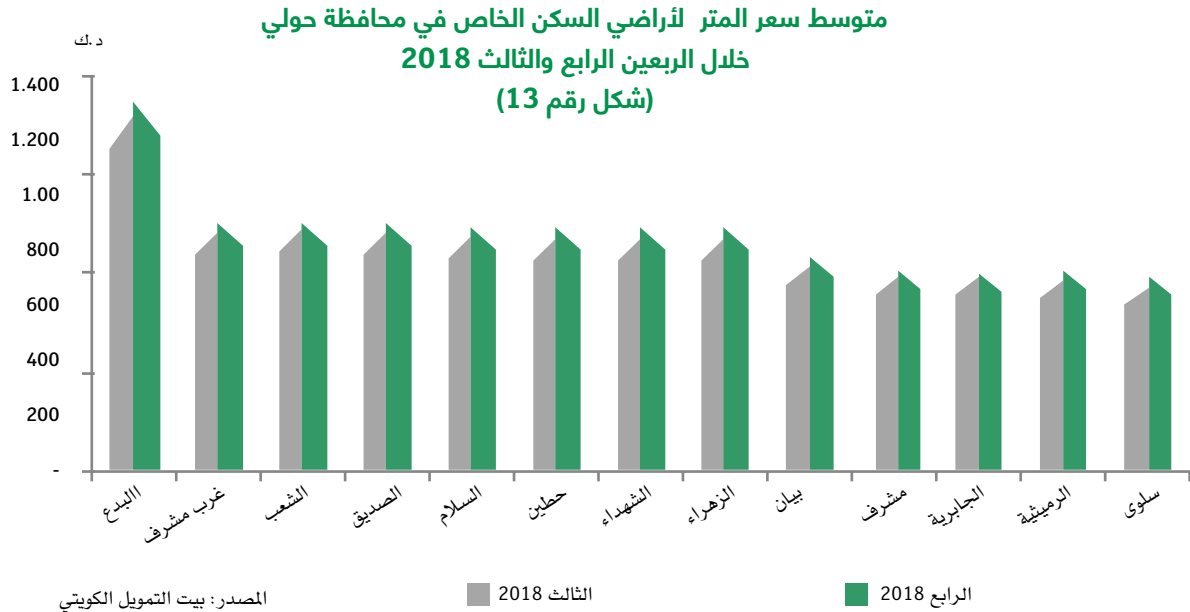
ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي في الربع الرابع 4.1% عن الربع الثالث، مسجلاً 843 دينار في الربع الرابع، ومازالت الأسعار تسير على نحو مستقر بالمحافظة مع تسجيلها تحسناً طفيفاً على أساس ربع سنوي، ارتفعت مستويات الأسعار على أساس سنوي في الربع الرابع 4.2% ويأتي هذا بعد تسجيلها معدلات تراجع مستمرة على أساس سنوي وصلت نسبتها 2.9% في الربع الرابع من العام الماضي.

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 للقارئ 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.

وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في معظم مناطق المحافظة عن الربع الثالث، وما زالت مستويات الأسعار في منطقة البدع تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة مرتفعة 3% حين بلغت متوسط فاق 1,300 دينار في الربع الرابع، كما زادت الأسعار في منطقة الصديق 4.4% متجاوزة 880 دينار، وارتفعت في منطقتي غرب مشرف والشعب بنسبة 2.9% و 3.5% وتقترب من 880 دينار بنهاية الربع الرابع. وقد ارتفع سعر المتر 4.6% في العديد من المناطق مثل مناطق السلام وحطين والشهداء وكذلك منطقة الزهراء. وبلغ فيها متوسط السعر حوالي 860 دينار، في حين يقل متوسط سعر المتر في منطقة بيان عن أسعار المناطق السابقة برغم زيادته بنسبة 5.1% ويبلغ أقل من 760 دينار.

أما المناطق منخفضة القيمة التي يتراوح فيها سعر المتر من 650 دينار إلى 750 دينار، منها منطقة مشرف يبلغ متوسط السعر 714 دينار وارتفعت فيها مستويات الأسعار في الربع الرابع 4.5% عن الربع الثالث، فيما زادت في الجابرية 3.4% بينما في الرميثة زادت 4.5%، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة سلوى بنسبة 5.5% لكنها ما زالت تعد الأدنى أسعاراً بين مناطق السكن الخاص في محافظة حولي مسجلة 690 دينار لمتوسط سعر المتر.



جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
913	1,000	825	400,000	330,000	داخلي	400	% 210	الشعب
920	1,000	840	500,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
880	947	813	710,000	610,000	رئيسي	750	% 210	
878	946	811	510,833	436,667	المتوسط العام بالمنطقة			
750	825	675	330,000	270,000	داخلي	400	% 210	الجابرية
780	840	720	420,000	360,000	رئيسي	500	% 210	
755	810	700	810,000	700,000	الخامس+ المغرب	1,000	% 210	
705	766	645	492,222	413,333	المتوسط العام بالمنطقة			
713	775	650	310,000	260,000	داخلي	400	% 210	الرميثية
533	587	480	440,000	360,000	داخلي	750	% 210	
900	950	850	950,000	850,000	التعاون	1,000	% 210	
711	775	646	513,333	430,000	المتوسط العام بالمنطقة			
630	700	560	350,000	280,000	داخلي	500	% 210	سلوى
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	% 210	
785	850	720	850,000	720,000	الاقصى	1,000	% 210	
900	950	850	950,000	850,000	التعاون	1,000	% 210	
689	751	628	592,857	502,857	المتوسط العام بالمنطقة			
850	925	775	370,000	310,000	داخلي	400	% 210	السلام
963	1,050	875	420,000	350,000	رئيسي	400	% 210	
740	800	680	400,000	340,000	داخلي	500	% 210	
890	940	840	470,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
861	929	793	415,000	355,000	المتوسط العام بالمنطقة			
850	925	775	370,000	310,000	داخلي	400	% 210	حطين
963	1,050	875	420,000	350,000	رئيسي	400	% 210	
740	800	680	400,000	340,000	داخلي	500	% 210	
890	940	840	470,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
861	929	793	415,000	355,000	المتوسط العام بالمنطقة			
850	925	775	370,000	310,000	داخلي	400	% 210	الشهداء
963	1,050	875	420,000	350,000	رئيسي	400	% 210	
740	800	680	400,000	340,000	داخلي	500	% 210	
890	940	840	470,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
861	929	793	415,000	355,000	المتوسط العام بالمنطقة			

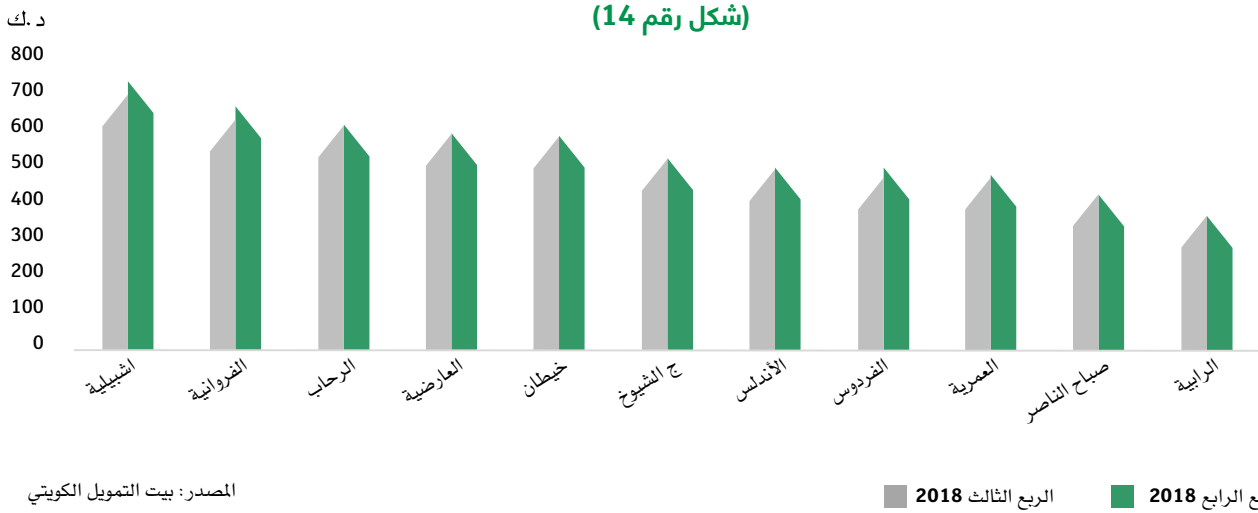
محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الرابع 2.3% عن الربع الثالث، وبلغ متوسط سعر المتر المربع 518 دينار، وحافظت مستويات الأسعار بالمحافظة على مسارها التصاعدي البطيء، بعدما سارت لمدة طويلة في مسار تنازلي واضح قبل ذلك، مع استمرار تذبذب معدل التغيير ربع السنوي للأسعار بالمحافظة. في الوقت الذي زادت فيه مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي 6.9%، ويواصل معدل التغيير السنوي اتجاهاً تصاعدياً واضحاً.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع عن الربع السابق له في معظم مناطق محافظة الفروانية باستثناء بعضها الذي سجل استقراراً، وزادت الأسعار 4% في منطقة أشيلية التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة ووصل فيها متوسط سعر المتر 685 دينار للمتر المربع، كذلك زادت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية 3% حين بلغت 610 دينار، في حين لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في منطقة الرحاب وتسجل 560 دينار، فيما استقر متوسط السعر في المناطق التي تليها في مستويات الأسعار منها العارضية وخططان ويتراوح عند حدود 550 دينار بنهاية الربع الرابع.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة والتي تتراوح فيها مستويات الأسعار بين 450 دينار إلى أقل من 500 دينار، فقد استقرت فيها مستويات الأسعار بشكل ملحوظ كما في جليب الشيوخ مسجلة حوالي 490 دينار وفي الأندلس والفرديوس استقرت كذلك عند حدود 460 دينار. المناطق منخفضة القيمة التي يسجل فيها سعر المتر بين حدود 400 دينار وحوالي 450 دينار أو أكثر بقليل، تأتي في مقدمتها منطقة العمرية بزيادة 1% عن الربع الثالث، في الوقت الذي استقر متوسط السعر في أدنى مناطق السكن الخاص أسعاراً في المحافظة كما في صباح الناصر عند حدود 400 دينار وفي الرابية عند أقل من 350 دينار للمتر في الربعين الرابع والثالث.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربعين الرابع والثالث 2018 (شكل رقم 14)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الثالث 2018

الربع الرابع 2018

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2018	القيمة السوقية للمتر المربع		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
460	520	400	260,000	200,000	داخلي	500	210%	الأندلس
453	467	440	350,000	330,000	داخلي	500	210%	
471	504	439	324,000	284,000	المتوسط العام بالمنطقة			
470	500	440	250,000	220,000	داخلي	500	210%	الرابية (بيت قائم)
520	560	480	280,000	240,000	رئيسي	500	210%	
345	373	318	240,000	202,500	المتوسط العام بالمنطقة			
653	693	613	260,000	230,000	داخلي	375	210%	اشبيلية
750	800	700	320,000	280,000	رئيسي	400	210%	
615	680	550	340,000	275,000	داخلي	500	210%	
687	739	635	313,333	269,167	المتوسط العام بالمنطقة			
560	600	520	300,000	260,000	داخلي	500	210%	الفروانية
670	720	620	360,000	310,000	رئيسي	500	210%	
615	660	570	330,000	285,000	المتوسط العام بالمنطقة			
575	625	525	250,000	210,000	داخلي	400	210%	خيطان
550	600	500	600,000	500,000	0%	1000	210%	
520	560	480	420,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
450	480	420	240,000	210,000	داخلي	500	210%	ج/الشيوخ
550	600	500	300,000	250,000	رئيسي	500	210%	
500	540	460	270,000	230,000	المتوسط العام بالمنطقة			
500	540	460	270,000	230,000	داخلي	750	210%	العارضية
380	427	333	320,000	250,000	رئيسي	750	210%	
487	507	467	380,000	350,000	المتوسط العام بالمنطقة			

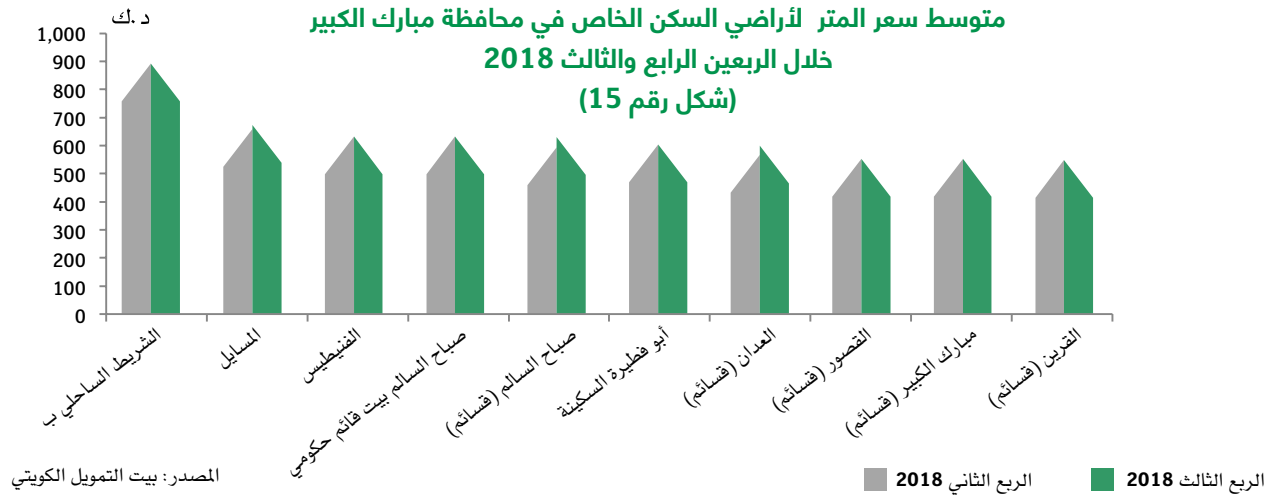
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

تحسن متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير في الربع الرابع بنسبة 1% عن الربع الثالث الثاني وهي أقل زيادة بين المحافظات، ووصل متوسط السعر 633 دينار بنهاية الربع الرابع، وبدأت مستويات الأسعار بالمحافظة تأخذ اتجاهًا تصاعدياً لكنه مازال بطيئاً. ورغم ذلك الاتجاه إلا أن معدل التغير السنوي في متوسط السعر بنهاية الربع الرابع سجل أعلى زيادة بين المحافظات حين ارتفعت الأسعار 6.9% عن ذات الفترة من 2017، ويسير التغير السنوي في سعر المتر بالمحافظة في اتجاه تصاعدي قوي.

وشهد متوسط سعر المتر زيادة في بعض مناطق المحافظة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث، بينما في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة الشريط الساحلي (ب) استقر متوسط السعر مسجلاً 880 دينار، في حين زادت الأسعار في منطقة المسائل 2% مسجلة 675 دينار، فيما ارتفعت الأسعار بأكثر من 6% في منطقة الفينيطيس ويصل فيها متوسط السعر 645 دينار، بينما لم تشهد مستويات الأسعار في صباح السالم تغيراً عن الربع الثالث كما في أماكن البيوت الحكومية القائمة والقوائم السكنية ويبلغ فيها متوسط السعر 625 دينار للمتر المربع.

وقد زادت مستويات الأسعار في أبو فطيرة 5.8% وتصل إلى 623 دينار بنهاية الربع الرابع، بينما لم تشهد في العداً تغيراً عن حدود 600 دينار للمتر المربع، وفي القصور لم تشهد الأسعار تغيراً حين بلغ متوسط السعر فيها أقل من 450 دينار، كذلك لم تشهد مستويات الأسعار في منطقة مبارك الكبير تغيراً عن حدود 550 دينار في الربعين الرابع والثالث. كما استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة القرين عند حدود ما زالت تزيد قليلاً عن 540 دينار للمتر المربع.



جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

م. القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الرابع 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
675	750	600	300,000	240,000	داخلي	400	% 210	المسائل
660	700	620	350,000	310,000	رئيسي	500	% 210	
675	738	613	328,750	273,750	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	1,000	% 150	الشريط الساحلي ب
1,350	1,450	1,250	2,900,000	2,500,000	بحرية	2,000	% 150	
883	950	817	1,433,333	1,233,333	المتوسط العام بالمنطقة			
625	700	550	280,000	220,000	داخلي	400	% 210	أبو فطيرة السكنية
600	640	560	320,000	280,000	رئيسي	500	% 210	
623	685	560	305,000	250,000	المتوسط العام بالمنطقة			
650	725	575	290,000	230,000	داخلي	400	% 210	الفنيطيس
620	660	580	330,000	290,000	رئيسي	500	% 210	
645	708	583	315,000	260,000	المتوسط العام بالمنطقة			
650	675	625	270,000	250,000	رئيسي	400	% 210	العدان
544	600	488	240,000	195,000	داخلي	400	% 210	
602	638	566	255,000	226,250	المتوسط العام بالمنطقة			

محافظة الأحمدية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع، وارتفعت بنسبة 1.9% عن الربع الثالث حين بلغ متوسط سعر المتر المربع 469 دينار للمتر دينار في الربع الرابع، ويلاحظ أن مستويات الأسعار في المحافظة تسير في مسار تصاعدي بطيء مع تذبذب معدلات التغيير على أساس ربع سنوي، أما على أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر بالمحافظة بأدنى نسبة بين المحافظات قدرها 2.7% عن مستويات الأسعار في الربع الرابع من 2017، وتسير معدلات الزيادة في اتجاه تصاعدي بطيء نسبي.

وقد ارتفع متوسط سعر المتر في أغلب مناطق السكن الخاص بمحافظة الأحمدية باستثناء بعضها الذي سجل استقراراً بنهاية الربع الرابع مقارنة بالسابق له، مثل منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري عند حدود تقترب من 1,300 دينار للمتر المربع، وتعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً. كما استقرت الأسعار عند حدود تفوق بقليل 750 دينار في منطقة الشريط الساحلي كما في مواقعه الجنوبية الرئيسية، وفي منطقة فهد الأحمد مازالت تبلغ 600 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الرابع للمرة الثانية على التوالي.

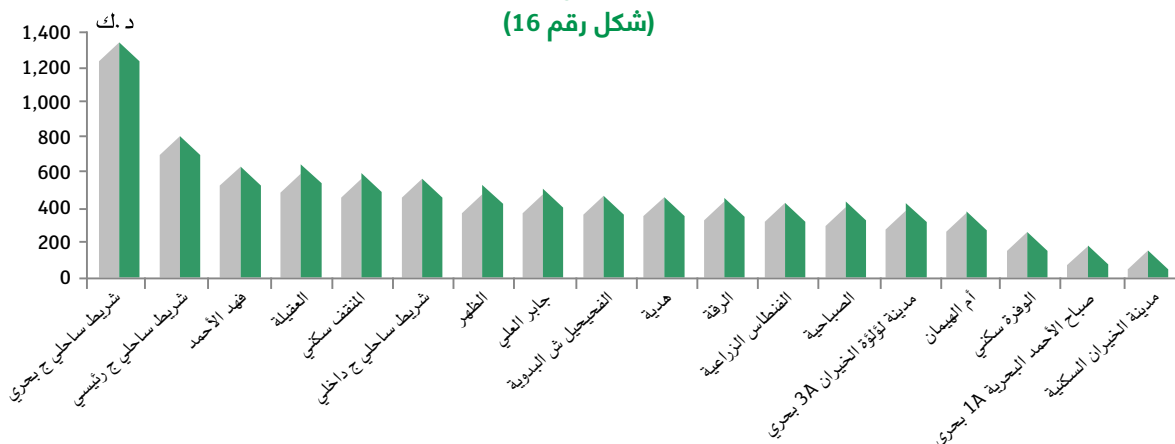
المناطق متوسطة القيمة على مستوى المحافظة ارتفع متوسط السعر في بعض منها، ففي منطقة العقيلة زادت الأسعار 4.5% متجاوزة حدود 580 دينار للمتر في الربع الرابع، كما زادت مستويات الأسعار في منطقة المنقف السكنية 1.7% فيما استقرت في المنطقة الداخلية للشريط الساحلي الجنوبي عند حدود 530 دينار.

ارتفعت مستويات الأسعار في المناطق التي تتراوح بين 400 و500 دينار وهي المناطق متوسطة القيمة في المحافظة، منها منطقة الظهر بنسبة 8% كذلك بعض الأماكن في جابر العلي لكن بنسبة أقل قدرها 7.2%، وارتفع بنسبة طفيفة لم تتجاوز 1% كما في شارع البديوية ومنطقة هدية مسجلاً حوالي 450 دينار، إلا إنه قد ارتفع في منطقة الرقة بنسبة 1.5% عن الربع الثالث، فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفنتاس الزراعية متجاوزة 400 دينار بقليل للربع الثاني على التوالي.

تحسنت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في أماكن من منطقة الصباحية 1.1% حين بلغت حوالي 380 دينار، فيما زادت في منطقة لؤلؤة الخيران التي تطل على البحر بنسبة 6.3%، بينما لم تشهد الأسعار في أم الهيمنان تغيراً عن الربع الثالث ويفوق متوسط السعر في هذه المناطق 360 دينار للمتر المربع.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً التي تقل عن 300 دينار للمتر المربع كما في مناطق الوفرة عند حدود 250 دينار، بينما ارتفعت 2.1% في مواقع من منطقة صباح الأحمد البحرية متجاوزة 170 دينار للمتر، في حين استقر متوسط السعر في مدينة لؤلؤة الخيران السكنية بنهاية الربع الرابع ويقل عن 150 دينار للمتر المربع.

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



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الرابع 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	الضنطاس الزراعية
450	500	400	500,000	400,000	رئيسي	1,000	% 210	
400	440	360	330,000	270,000	داخلي	750	% 210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	% 210	
650	700	600	280,000	240,000	رئيسي	400	% 210	العقيلة
570	620	520	310,000	260,000	رئيسي	500	% 210	
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	% 150	الشريط الساحلي ج على البحر
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	% 150	الشريط الساحلي ج داخلي
144	188	100	75,000	40,000	داخلية ورئيسية	400	% 210	مدينة الخيران السكنية
175	192	158	230,000	190,000	بحرية	1,200	% 210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	% 210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران A3 (على البحر)
520	573	467	215,000	175,000	داخلي	375	% 210	المنقف سكني
606	638	575	255,000	230,000	رئيسي	400	% 210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

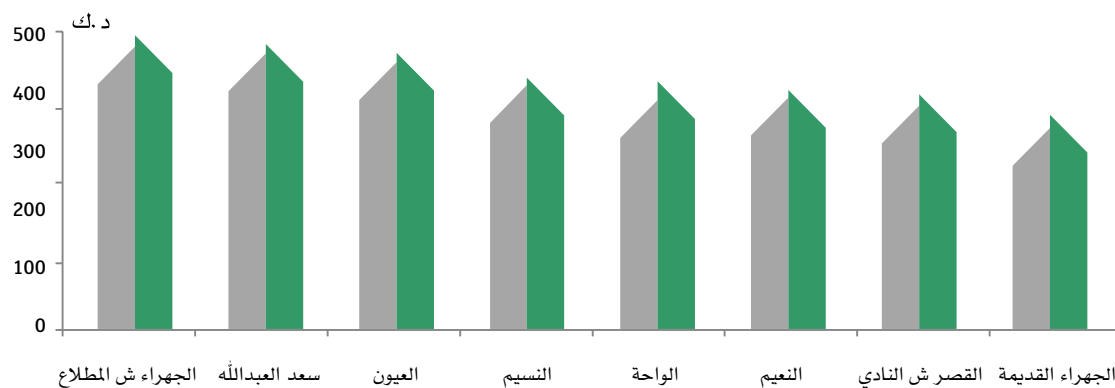
محافظة الجهراء

زادت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الرابع حين بلغت 454 دينار. وسجلت أول زيادة على أساس ربع سنوي في عام 2018، فبعد أن شهدت استقراراً ملحوظاً طوال العام ارتفعت في الربع الرابع 2.7% عن الربع الثالث من العام، ويأتي هذا مع بداية اتجاه تصاعدي بطيء للأسعار في هذه المحافظة نتيجة تذبذب معدلات التغير ربع السنوي. كما سجلت مستويات الأسعار زيادة في الربع الرابع على أساس سنوي نسبتها 2.7% وهي من الأدنى بين المحافظات، ويلاحظ أن التغير السنوي في مستويات الأسعار يسير بشكل متذبذب وإن كان في اتجاه تصاعدي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار للمرة الأولى في عام 2018 على أساس ربع سنوي في أغلب مناطق محافظة الجهراء، منها تلك المناطق السكنية التي تعد الأعلى أسعاراً مثل أماكن من منطقة الجهراء بشارع المطلاع بزيادة 5% مسجلة متوسط سعر قدره 475 دينار للمتر، فيما زادت مستويات الأسعار في منطقة سعد العبدالله 1% وتقترب من 460 دينار تليها منطقة العيون بزيادة تصل إلى 2% عن الربع الثالث، كذلك مستويات الأسعار في منطقة النسيم ارتفعت 2% ويقترب فيها متوسط السعر من 420 دينار للمتر المربع وارتفعت بنسبة ملحوظة في منطقة الواحة تصل إلى 6%.

المناطق التي يتراوح فيها متوسط السعر عند 400 دينار أو أقل، زادت فيها مستويات الأسعار كما في منطقة النعيم بنسبة 2% عن الربع الثالث، كما زادت الأسعار في منطقة القصر وبعض مواقع في شارع النادي بنسبة 3% لكنها أقل من حاجز 400 دينار، وفي منطقة الجهراء القديمة أدنى المناطق السكنية أسعاراً بالمحافظة ارتفع متوسط سعر المتر 6% ويسجل فيها 370 دينار بنهاية الربع الرابع.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربعين الرابع والثالث 2018 (شكل رقم 17)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الثاني 2018

الثالث 2018

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

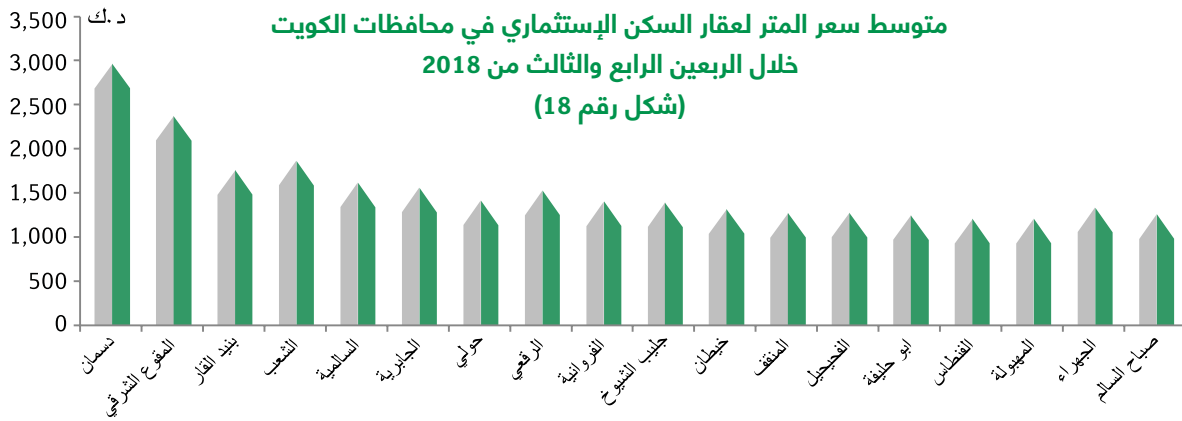
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
463	500	425	500,000	425,000	1,000	% 210	القصر شارع النادي
333	367	300	220,000	180,000	600	% 210	القصر (بيت قائم)
475	500	450	500,000	450,000	1,000	% 210	الجهراء شارع المطلاع
375	425	325	170,000	130,000	400	% 210	النعيم (قسائم)
431	500	363	200,000	145,000	400	% 210	النعيم (بيت حكومي)
454	521	386	155,000	115,000	298	حتى 800 م ²	العيون (بيت حكومي)
419	475	363	190,000	145,000	400	% 210	النسيم (بيت حكومي)
417	467	367	140,000	110,000	300	حتى 800 م ²	الواحة (بيت قائم)
381	425	338	170,000	135,000	400	% 210	سعد العبدالله
425	475	375	190,000	150,000	400	% 210	القيروان

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

استقر متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية للمرة الثانية على التوالي، فلم تشهد مستويات الأسعار في الربع الرابع تغييراً عن الربع الثالث، ومازال متوسط السعر يتجاوز 1,500 دينار على مستوى المحافظات، وحافظ متوسط السعر بذلك على اتجاهه نحو الاستقرار، ولم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في أغلب المحافظات تغييراً عن أسعار الربع الثالث، وهو ما يؤكد استقرار الأسعار وثبات معدلات التراجع على أساس سنوي لمتوسط السعر في المحافظات، مع استقرار معدل التراجع عند حدود 1% خلال الفترات الفصلية من 2018 مقابل انخفاض في مثيلاتها من عام 2017 وما قبله.

وقد سجل متوسط السعر استقراراً بنهاية الربع الرابع في محافظة العاصمة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث، ولم تشهد مستويات الأسعار تغييراً في بعض المحافظات، بينما تراجعت في باقي المحافظات منها محافظة حولي بحدود نصف في المائة بينما تحسنت في محافظة مبارك الكبير بحدود أقل من 1% عن الربع الثالث.

أما على أساس سنوي فقد شهدت مستويات الأسعار استقراراً ملحوظاً في أغلب المحافظات في مقدمتها محافظة العاصمة، وكذلك لم يشهد سعر المتر في محافظتي الفروانية والجھراء بنهاية الربع الرابع تغييراً عن الربع الثالث، بينما تراجعت الأسعار في باقي المحافظات منها حوالي بنسبة 2% ومبارك الكبير والأحمدي بحدود 3% عن الربع الرابع 2017.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

■ الثالث 2018

■ الرابع 2018

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، استقرت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الرابع والثالث عند متوسط بلغ 2,370 دينار للمتر المربع، ويواصل سعر المتر اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ويعد الأعلى على مستوى المحافظات، بالتالي مازال النمو ربع السنوي لمتوسط سعر المتر بالمحافظة يسير في اتجاه تصاعدي. وهو ما انعكس على استقرار متوسط السعر بمحافظة العاصمة على أساس سنوي طوال عام 2018 مقابل تراجع سنوي في ذات الفترات من 2017.

مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة، تعد مستويات الأسعار في دسمان الأعلى بين مناطق محافظة العاصمة، والأعلى أيضاً بين كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى، ومازال متوسط السعر في هذه المنطقة يقترب من 3,000 دينار للمتر المربع مستقراً في الربع الرابع على مستوى المنطقة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث، واستقرت في أماكن من شارع الخليج العربي، وفي معظم مواقع المنطقة منها شارع عبدالله الأحمد والمواقع الداخلية بمنطقة دسمان.

استقر متوسط سعر المتر المربع في المقوع الشرقي عند حدود 2,376 دينار في الربع الرابع، مع استقرار ملحوظ لمستويات الأسعار على مستوى المنطقة، وفي المواقع الاستثمارية منها التي تطل على شارع الشهداء وكذلك على الشوارع الرئيسية، ولم تشهد تغيراً في بعض المواقع الرئيسية التي تليها في مستويات الأسعار مازالت عند حدود تفوق 2,600 دينار للمتر، وفي الأماكن الداخلية ذات مساحة 500 متر مربع، فيما استقرت في مواقع أخرى عند حدود 1,800 دينار.

وقد بلغ متوسط السعر في بنيد القار حدود تفوق 1,760 دينار في الربع الرابع، مع مواصلة مستويات الأسعار استقرارها في أغلب مواقع المنطقة، منها المواقع الأعلى أسعاراً مثل أماكن في شارع الخليج العربي التي مازالت عند أقل من 2,900 دينار في الربع الرابع، واستقرت في أماكن من شارع الاستقلال وبعض المواقع الرئيسية بالمنطقة، وفي المواقع الرئيسية التي تطل على الدائري الأول والثاني حين بلغت 1,800 دينار، وفي الأماكن الداخلية بالمنطقة، كما استقرت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد عند حدود تفوق قليلاً 1,600 دينار وفي المواقع الداخلية بالمنطقة مقربة من 1,400 دينار للمتر وتعد 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 الرابع 2018
				من	إلى	من	إلى	
بنيد القار	250 %	1,000	العربي الخليج	2,700,000	3,000,000	2,700	3,000	2,850
	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	1,700,000	1,900,000	1,700	1,900	1,800
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

سجل متوسط السعر بمحافظة حولي 1,610 دينار في الربع الرابع أي منخفضاً نصف في المائة عن 1,618 لمتوسط السعر في الربع الثالث، فيما يسير متوسط السعر بشكل مستقر ملحوظ مع استقرار نسب تراجعها بالمحافظة طوال 2017 بحدود أقل من نصف في المائة، واستقرت معدلات التراجع السنوي التي سجلها متوسط السعر بالمحافظة عند 2% بنهاية الربعين الرابع والثالث مقابل تراجع سنوي أكبر في ذات الفترات من 2017.

وقد استقر متوسط سعر المتر في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، مثل منطقة الشعب التي استقر فيها متوسط سعر المتر عند أقل من 1,900 دينار ومازال الأعلى بين مناطق المحافظة، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، حيث استقرت في أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، وفي أماكن من شارع الاستقلال، وبعض المواقع الداخلية التي تليها في مستويات الأسعار.

بلغ متوسط السعر في السالمية 1,622 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الرابع ولم يشهد تغيراً عن مستويات الأسعار في الربع الثالث، مع استقرار متوسط سعر المتر في مواقع المنطقة، منها التي تعد الأعلى أسعاراً كما بالأماكن المطلة على شارع الخليج العربي، وفي المنطقة التي تليها في مستويات الأسعار مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص، واستقرت الأسعار في مواقع رئيسية أخرى حين بلغت 1,700 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع حمد المبارك وشارع بغداد متجاوزة 1,600 دينار للمتر، ولم تشهد تغيراً في مواقع من شارع المغيرة بن شعبة وشارع عمان، وفي الأماكن الرئيسية ذات مساحة 750 متر مربع في حين تراجعت في بعض المواقع الداخلية بالسالمية مساحة 1,000 متر مربع بحدود 1.9% عن الربع الثالث.

انخفضت مستويات الأسعار في الجابرية بحدود نصف في المائة مسجلة 1,566 دينار في الربع الرابع، مع استقرار ملحوظ لمتوسط سعر المتر في معظم أماكن المنطقة، منها 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 1,600 دينار للمتر، بينما انخفضت في الأماكن المطلة على طريق المغرب بنسبة 3.2% عن الربع الثالث، في حين لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في الأماكن الرئيسية والداخلية مثل المواقع ذات مساحة 750 متر مسجلة 1,550 دينار وحدود 1,400 على الترتيب للمتر في الربع الرابع.

انخفض متوسط سعر المتر في منطقة حولي إلى 1,392 دينار بحدود 1.7% عن الربع الثالث، وقد انخفضت مستويات الأسعار في معظم مواقع المنطقة، مع تراجع محدود بين 1% و3% في تلك المواقع، في حين استقرت الأسعار في أعلى مواقع المنطقة أسعاراً منها المطلة على طريق الفحيحيل وعلى شارع القاهرة متجاوزة 1,550 دينار، بينما تراجعت في أماكن من طريق المغرب السريع والدائري الرابع بحدود 4.3% و3.3% على التوالي وفي مواقع تليها في مستويات الأسعار في شارع قتيبة بنسبة 3.1% وفي شارع المثنى بنسبة 1.2%، وانخفضت مستويات الأسعار في مواقع من شارع الحسن البصري وشارع اليرموك 1.8%، وفي بعض المواقع الداخلية بمنطقة حولي بنسبة 1.3% منها المواقع ذات مساحة 2م²، وفي مواقع داخلية أخرى ذات مساحة 1,000 م² تعد الأقل أسعاراً بين أماكن المنطقة 2% عن الربع الثالث.

جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	المتشى	750	%250	حولي
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	قتيبة	750	%250	
1,333	1,400	1,267	1,050,500	950,000	أحمد بن طولون	750	%250	
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	المغرب	750	%250	
1,333	1,400	1,267	1,050,500	950,000	شرحبيل	750	%250	
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,392	1,459	1,326	1,114,333	1,013,333	المتوسط العام بالمنطقة			
2,750	2,900	2,600	2,900,000	2,600,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,608	1,667	1,550	1,250,000	1,162,500	بغداد (التحرير)	750	%250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	عمان	750	%250	
1,633	1,667	1,600	1,250,000	1,200,000	البحرين	750	%250	
1,757	1,867	1,647	1,400,000	1,235,000	عمرو بن العاص	750	%250	
1,550	1,550	1,500	1,550,000	1,500,000	رئيسي	1,000	%250	
1,450	1,450	1,200	1,450,000	1,200,000	داخلي	1,000	%250	
1,622	1,694	1,549	1,309,688	1,196,719	المتوسط العام بالمنطقة			
2,900	3,000	2,800	3,000,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	الشعب
1,467	1,600	1,333	1,200,000	1,000,000	داخلي	750	%250	
1,867	1,963	1,771	1,862,500	1,687,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	الدائري الرابع	1,000	%250	الجابرية
1,550	1,550	1,450	1,550,000	1,450,000	المغرب	1,000	%250	
1,700	1,750	1,650	1,750,000	1,650,000	ماكدونالدز	1,000	%250	
1,403	1,500	1,307	1,125,000	980,000	داخلي	750	%250	
1,560	1,625	1,495	1,528,125	1,406,875	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تسير مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية بشكل مستقر ملحوظ بنهاية الربع الرابع، ويصل متوسط سعر المتر المربع إلى 1,414 دينار، ويبدو الاستقرار واضحاً منذ بداية عام 2017. ولم يشهد متوسط سعر المتر طوال عام 2018 تغيراً على أساس سنوي، وتظهر مستويات الأسعار أداءً أفضل مقابل معدلات تراجع في الأعوام الماضية.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في أغلب المناطق بمحافظة الفروانية عن الربع السابق له، منها أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة مسجلة 1,531 دينار في الرقعي، مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة التي تطل على الدائري الخامس. وفي بعض أماكن أخرى مطلة على الدائري الرابع، واستقرت مستويات الأسعار أيضاً في الأماكن الرئيسية والداخلية في منطقة الرقعي.

كما استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية عند حدود تفوق 1,400 دينار للمتر المربع، مع استقرارها في مواقع المنطقة المطلة على طريق المطار مقارنة بالربع الثالث، وفي المواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل مستوى، كذلك لم تشهد الأسعار في جليب الشيوخ تغيراً عن الربع الثالث مقترية من حدود 1,400 دينار للمتر، مع استقرار متوسط السعر في المواقع المطلة على الدائري السادس والأماكن الرئيسية والمواقع الداخلية وكذلك المواقع ذات مساحة 500م²، أيضاً استقرت مستويات الأسعار مسجلة 1,320 دينار على مستوى خيطان، مع استقرارها في مواقع عدة بالمنطقة كما في الشوارع الرئيسية والداخلية، وفي معظم المواقع من طريق المطار وفي الأماكن والشوارع الداخلية بالمنطقة.

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2018
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية	%250	750	المطار	1,050,000	1,165,000	1,400	1,553	1,477
	%250	750	الدائري السادس	1,050,000	1,130,000	1,400	1,507	1,453
	%250	1,000	داخلي	1,100,000	1,250,000	1,100	1,250	1,175
	%250	500	رئيسي	750,000	800,000	1,500	1,600	1,550
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	%250	750	الدائري السادس	1,050,000	1,130,000	1,400	1,507	1,453
	%250	1,000	داخلي	1,100,000	1,250,000	1,100	1,250	1,175
	%250	600	داخلي	750,000	840,000	1,250	1,400	1,325
	%250	1,025,000	المتوسط العام بالمنطقة	1,138,000	1,320	1,390	1,320	1,320
جليب الشيوخ	%250	750	الدائري السادس	1,050,000	1,130,000	1,400	1,507	1,453
	%250	750	شارع المخفر	1,040,000	1,130,000	1,387	1,507	1,447
	%250	750	رئيسي	1,000,000	1,100,000	1,333	1,467	1,400
	%250	500	داخلي	625,000	750,000	1,250	1,500	1,375
المتوسط العام بالمنطقة								
الرقعي	%250	905,625	المتوسط العام بالمنطقة	1,007,500	1,397	1,473	1,322	1,397
	%250	750	الدائري الرابع	1,200,000	1,230,000	1,600	1,640	1,620
	%250	1,000	الدائري الخامس	1,500,000	1,600,000	1,500	1,600	1,550
	%250	1,000	الدائري الرابع	1,500,000	1,600,000	1,500	1,600	1,550
	%250	750	رئيسي داخلي	1,050,000	1,160,000	1,400	1,547	1,473
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,155,000	1,252,857	1,464	1,599	1,531

محافظة مبارك الكبير

تحسن متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير بنهاية الربع الرابع مسجلاً 1,273 دينار، بزيادة أقل من 1% عن الربع الثالث، وتسير مستويات الأسعار في المحافظة على نحو مستقر منذ فترة في اتجاه تصاعدي بطيء مع اتجاه تصاعدي لمعدل التغير السنوي، فيما تواصل معدلات التراجع على أساس سنوي الاتجاه نحو التحسن منذ منتصف 2016، بالتالي تراجعت مستويات الأسعار بالمحافظة 3% في الربع الرابع على أساس سنوي، لكنها تعد نسبة أفضل من تراجعها السنوي الذي وصل 8% و10% في بعض فترات عام 2017.

لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في معظم مناطق المحافظة تغيراً عن الربع السابق له، فيما تراجعت في بعض المواقع، فقد استقر متوسط السعر في المواقع التي تطل على طريق الفحيحيل التي تعد أعلى أسعاراً من صباح السالم مقارنة بها في الربع الثالث، وفي مواقع تطل على الطريق الدائري السادس استقر متوسط السعر متجاوزاً 1,425 دينار في الربع الرابع، وفي بعض المواقع والشوارع الرئيسية بالمنطقة استقرت أيضاً مستويات الأسعار عند حدود 1,300 دينار، في حين ارتفعت في مواقع داخلية بالمنطقة ذات مساحة 1,000 م² من صباح السالم 4.4% حين بلغت 1,175 دينار وزادت في مواقع داخلية أخرى مساحة 750 م² مسجلة 1,200 دينار بنسبة 2% عن الربع الثالث.

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 الرابع 2018
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	250%	750	داخلي	825,000	950,000	1,133	1,267	1,200
	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				1,064,286	1,152,857	1,221	1,325	1,273

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تحسن متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الرابع حين تجاوز 1,250 دينار بشكل طفيف مقابل متوسط 1,248 دينار في الربع الثالث، ومازال الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت. بالتالي تواصل معدلات تغير الأسعار المحسوبة على أساس سنوي اتجاهها نحو الاستقرار.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، منها منطقة الفحيحيل التي بلغ متوسط سعر المتر فيها أقل من 1,300 دينار مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، ففي الشوارع الرئيسية استقر متوسط السعر وكذلك في مواقع من شارع مكة وهما من المواقع التي تعد أعلى أسعاراً في المنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع البدوية عن الربع الثالث، وفي بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000 م² والتي تعد من الأدنى أسعاراً بالمنطقة مقترية من 1,100 دينار للمتر المربع.

منطقة المنقف تأتي في المرتبة الثانية لسعر المتر بين المناطق الاستثمارية بالمحافظة، واستقر متوسط السعر فيها مسجلاً 1,281 دينار بنهاية الربع الرابع، مع استقرار أسعار معظم مواقع المنطقة، حيث استقرت مستويات الأسعار في مواقع الشريط الساحلي التي تعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً وفي مواقع من شارع مكة، وفي المواقع الرئيسية من طريق الفحيحيل وفي شارع محطة المياه، وفي المواقع الداخلية بالمنطقة ارتفع متوسط السعر 1.2% مقترية من 1,100 دينار للمتر المربع عن الربع الثالث لمساحة 750 متر مربع، فيما استقرت الأسعار في مناطق داخلية أخرى ذات مساحة 1,000 م² عند حدود 1,000 دينار للمتر المربع.

تحسنت مستويات الأسعار في أبو حليفة بحدود نصف في المائة حين بلغت 1,250 في الربع الرابع مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة، حيث لم تشهد عدة أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة تغيراً وتعد من الأعلى أسعاراً بالمنطقة، واستقرت أيضاً في المناطق الداخلية في حين ارتفعت 1.6% كما في أدنى المواقع الداخلية أسعاراً بالمنطقة.

تحسنت مستويات الأسعار على مستوى منطقة الفنطاس عند حدود 1,217 دينار مع استقرار معظم المواقع بالمنطقة، ولم تشهد مواقع من الطريق الساحلي تغييراً وتعد الأعلى أسعاراً بين مواقع المنطقة. كما استقرت مستويات الأسعار في المهبولة حيث تعد الأدنى بين مناطق المحافظة، مع استقرار معظم مواقع المنطقة منها المواقع المطلّة على طريق الفحيحيل والأماكن الداخلية مساحة 750 م² في حين ارتفعت في بعض الأماكن الداخلية الأخرى بحدود 1.6%، بينما استقرت مستويات الأسعار في بعض الأماكن الرئيسية الأخرى بالمنطقة.

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 الرابع 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				912,500	1,033,333	1,139	1,294
أبو حليفة	%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				918,750	1,025,000	1,179	1,333
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				966,429	1,057,143	1,221	1,340
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				950,000	1,000,000	1,267	1,333	1,300
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				896,429	1,014,286	1,205	1,360

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء مسجلة 1,338 دينار في الربعين الرابع والثالث، وتواصل استقرارها منذ عدة فترات فصلية. بالتالي لم تشهد مستويات الأسعار في المحافظة بنهاية الربع الرابع والفترات التي سبقتة من 2018 تغييراً مقابل مستوياتها في ذات الفترة من 2017 مع استمرار اتجاه معدل التغيير السنوي نحو التحسن بشكل ملحوظ.

لم تشهد مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية بالمحافظة تغييراً في الربع الرابع، مع استقرارها في معظم المواقع مثل شارع محطة المياه ولم تسجل تغييراً عن الربع الثالث 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.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 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، وما زالت العوائد على العقارات الاستثمارية تتفوق بشكل طفيف عن العوائد على العقارات التجارية في أغلب المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار ملحوظة بنهاية الربع الرابع على مستوى المحافظات، مستقرة عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.5%، ففي محافظة العاصمة تحسنت عوائد العقارات الاستثمارية متجاوزة بقليل 7.3% بنهاية الربع الرابع وفي محافظة حولي استقر معدل العائد مسجلاً 7.86% على العقار الاستثماري.

واستقر متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 8.1% وما زال يفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد في محافظة الأحمدية 8.3%، وفي محافظتي مبارك الكبير والجهراء استقر معدل العائد حين وصل على العقارات الاستثمارية إلى 8.2% و 8.1% بنهاية الربعين الرابع والثالث.

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

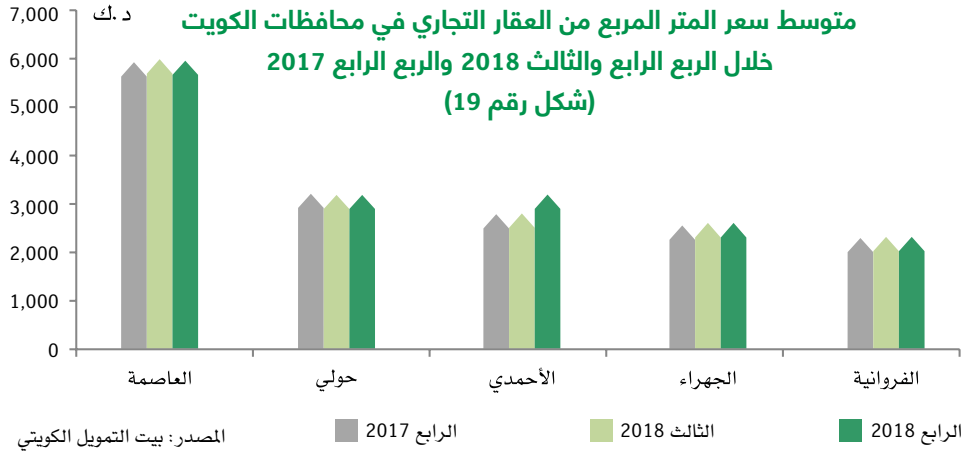
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2018		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%7.00	%6.75
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
حولي	حولي	%250	750	المثى	%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
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الفحاحيل	%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 بنهاية الربع الرابع مسجلة 3,437 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات بزيادة 1.5% عن متوسط قدره 3,380 دينار للمتر في الربع الثالث، وبدأت مستويات الأسعار تسير نحو التحسن مع اتجاه معدل التغير السنوي في اتجاه تصاعدي، وعلى أساس سنوي أيضاً ارتفعت الأسعار 2% عن مستوياتها في الربع الرابع 2017، وبالتالي تتواصل معدلات الزيادة في تغير متوسط سعر المتر خلال 2018 بعدما سجلت الأسعار تراجعاً في 2018، وتشهد مستويات الأسعار تحركات أفضل مقارنة بالتالي يسجلها كلا القطاعين السكني والاستثماري.

استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في أغلب المحافظات عن الربع الثالث، حيث استقرت الأسعار في محافظات حولي والفروانية، في حين تحسنت في محافظتي العاصمة والجهراء بشكل طفيف في حين ارتفعت بنهاية الربع الرابع في محافظة الأحمدية عن الربع الثالث.



محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، تحسن متوسط سعر المتر فيها حين تجاوز حدود 6,000 دينار في الربع الرابع مقابل أقل من ذلك بقليل في الربع الثالث، ويلاحظ زيادة مستويات الأسعار على أساس سنوي 1.2% مواصلة مسارها إلى التحسن طوال عام 2018.

وقد حافظت الأسعار في مناطق العقارات التجارية بالمحافظة بنهاية الربع الرابع على مستوياتها خلال العام، منها المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً مثل منطقة وسط المدينة ويصل فيها متوسط السعر إلى 7,350 دينار كما في شارع مبارك الكبير (بجوار البورصة) فيما لم يتجاوز متوسط السعر 6,400 في مواقع أخرى من الشوارع منها منطقة بوطلة البلوكات، كما استقر متوسط السعر عند حدود 6,250 دينار كما في مواقع من شارع عبدالعزيز الصقر «الشهداء»، في حين سجل أقل من ذلك بقليل في مواقع من شارع علي السالم، كذلك استقرت مستويات الأسعار في بعض شوارع منطقة وسط المدينة مثل شارع السور مسجلة أقل من 6,000 دينار وتصل في مواقع أخرى منه إلى 4,150 دينار بنهاية الربع الرابع.

كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع عدة من منطقة شرق المدينة باستثناء بعضها الذي شهد زيادة محدودة، ففي مواقع من شارع أحمد الجابر التي تعد الأعلى اسعاراً على مستوى المنطقة استقر متوسط السعر فيها مسجلاً 6,625 دينار للمتر، وفي مواقع أخرى بالمنطقة مثل شارع خالد ابن الوليد عند حدود 6,100 دينار للمتر المربع، في حين ارتفعت في مواقع من شارع جابر المبارك بحدود 1.3% متجاوزة 6,000 بنهاية الربع الرابع.

ولم تشهد مستويات الأسعار في معظم مواقع منطقة القبلة تغيراً، وتصل إلى 7,000 دينار في بعض مواقعها كما في شارع فهد السالم، وتقل عن ذلك حين بلغت 6250 دينار في مواقع أخرى منها مواقع بوطلة الغريلي، وتصل إلى 6,100 دينار كما في شارع عبدالله المبارك، في حين استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع علي السالم حيث لم تتجاوز 5,900 دينار للمتر، بينما زادت في مواقع أخرى منه 1.5% حين تجاوزت 5,000 دينار منها المواقع ذات مساحة 1,000 متر مربع، أما منطقة المباركية يصل فيها متوسط السعر إلى 5,500 دينار مستقراً في الربعين الرابع والثالث من 2018.

جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 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
6,625	7,000	6,250	5,250,000	4,687,500	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

استقر متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي عند حدود 3,200 دينار بنهاية الربيعين الرابع والثالث. ويأتي هذا الاستقرار بعدما شهدت الأسعار حالة تراجع محدودة في بداية العام. أما على أساس سنوي فقد انخفض متوسط السعر بحدود 1% عن أسعار الربع الرابع 2017، وهي معدلات أفضل مقارنة بانخفاض تواصل ووصل إلى 3.2% و5.6% في بعض الفترات من عام 2017.

وقد استقر متوسط السعر في معظم المناطق التجارية بالمحافظة، كتلك التي تعد أعلى المناطق التجارية أسعاراً بالمحافظة وكذلك منطقة السالمية ومنها بعض الأماكن في شارع سالم المبارك حافظ سعر المتر على مستواه الذي تخطى 3,700 دينار، وفي مواقع من شارع حمد المبارك متجاوزة 3,100 دينار للمتر، واستقرت مستويات الأسعار في المواقع التجارية من شارع البحرين عند حدود تجاوزت 2,700 دينار للمتر.

استقر متوسط السعر في منطقة حولي وفي معظم مواقعها التجارية، ففي مواقع عدة من شارع تونس وبيروت بلغ متوسط السعر 3,500 دينار، وسجل متوسط السعر في مواقع من شارع ابن خلدون 3,100 دينار للمتر، كما استقرت مستويات الأسعار في العديد من الأماكن المتاحة في شارع العثمان عند أقل من 2,800 للمتر بنهاية الربع الرابع 2018.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,475	3,600	3,350	3,600,000	3,350,000	1000	تونس	%180	حولي
2,750	2,900	2,600	2,175,000	1,950,000	750	العثمان	%150	حولي
3,125	3,300	2,950	2,640,000	2,360,000	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 متجاوزة 2,320 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع، وتسير الأسعار بشكل مستقر على مستوى المحافظة منذ عدة أرباع فصلية، وتتجه معدلات التغير ربع سنوي في الأسعار بالمحافظة نحو التحسن، كما يواصل سعر المتر تحسنه على أساس سنوي، محافظاً على معدل تغير سنوي يتجه نحو التحسن مسجلاً حدود نصف في المائة زيادة عن الربع الرابع 2017 بعدما سجل معدلات تراجع وصلت 4.9% في بعض فترات 2017.

استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الرابع 2018، بينما مازالت تسجل زيادة محدودة في بعض مناطق المحافظة، واستقر متوسط السعر في المناطق الأعلى أسعاراً بالمحافظة كما في شارع مناور بمنطقة الفروانية مسجلاً 4,800 دينار للمتر المربع في مواقع ذات مساحة 750 م²، وفي الأماكن التي تليها في مستويات الأسعار عند أقل من 4,600 دينار للمتر منها مواقع ذات مساحة 1,000 متر مربع بذات المنطقة، كما لم تشهد تغييراً في مواقع عدة من شارع المطافي.

استقر متوسط السعر في خيطان عن الربع الثالث، كما في المواقع المقابلة للمركز التجاري والإداري ويصل إلى أقل من 3,800 دينار للمتر، وفي بعض مواقع من منطقة جليب الشيوخ مثل تلك الواقعة في شارع الجمعية، في حين تراجعت مستويات الأسعار في الشوارع الداخلية بالمنطقة إلى أقل من 2,000 دينار للمتر أي بنسبة 3.7% عن مستوياتها في الربع الثالث من العام.

وقد استقر متوسط السعر بنهاية الربع الرابع في مواقع منطقة الضجيج، منها المواقع المطلّة على الدائري السادس والمواقع الداخلية عند حدود تفوق 1,100 دينار للمتر المربع، كما استقرت الأسعار في منطقة ضجيج جنوب خيطان في الأماكن الداخلية عند أقل من 900 دينار وفي الأماكن المطلّة على الدائري السادس حين فاقت بقليل 500 دينار للمتر المربع، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية كما في بعض مواقع الشوارع الرئيسية فيها بنهاية الربع الرابع بنسبة 2.2% مقترية من 1,200 دينار للمتر المربع وارتفعت في الأماكن الداخلية بنسبة ملحوظة تجاوزت 9% مسجلة 1,050 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الرابع.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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
خيطان	180%	مقابل الإداري والتجاري	1,000	3,500,000	4,000,000	3,500	4,000	3,750
جليب الشيوخ (خلفية)	180%	داخلي	1,000	2,000,000	2,100,000	2,000	2,100	1,975
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	1,100,000	1,000	1,100	1,050

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع مقترية من 3,050 دينار أي بزيادة محدودة 1% عن الربع الثالث، ويلاحظ أنها تشهد تحسناً طوالم عام 2018 عن ذات الفترات من العام الذي سبقه وإن كان بمعدلات طفيفة. فعلى أساس سنوي يواصل متوسط سعر المتر تحسنه مرتفعاً بحدود 8% عن الربع الرابع من 2018 الذي شهد تراجعاً سنوياً محدوداً.

وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، استقرت مستويات الأسعار في معظم المواقع التجارية بالمحافظة، كما في أماكن الطريق الساحلي في منطقة الفحيجيل ومازالت تتخطى في بعض مواقعها المتميزة 4,200 دينار للمتر المربع لتكون بذلك الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في أماكن من شارع الدبوس متجاوزة 3,700 دينار، كما استقرت الأسعار في مواقع عدة من شارع مكة، وفي مواقع داخلية بالمنطقة مسجلة 3,000 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع.

استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق المحافظة، في حين ارتفع في بعض مواقع بمنطقة الفنطاس منها الشوارع الرئيسية بنسبة 2.9% مسجلة 3,500 دينار، فيما استقرت عند أقل من ذلك كما في الشوارع الداخلية بالمنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع العزيزية بمنطقة المنقف مسجلة حوالي 1,950 دينار للمتر، أما منطقة لؤلؤة الخيران التي مازالت أسعارها الأقل على مستوى المحافظة كما في مواقعها الداخلية متجاوزة 1,000 دينار في الربع الرابع بزيادة ملحوظة اقتربت من 14% عن الربع الثالث.

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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	العزيزية	300%	المنقف
3,500	3,600	3,400	3,600,000	3,400,000	1,000	رئيسي	180%	الفنطاس (الإداري والتجاري)
3,200	3,400	3,000	3,400,000	3,000,000	1,000	داخلي	180%	
3,000	3,250	2,750	2,437,500	2,062,500	750	داخلي	180%	
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	الطريق الساحلي	180%	الفحيحيل
3,650	3,800	3,500	2,850,000	2,625,000	750	مكة	180%	
1,025	1,100	950	2,000,000	1,900,000	2,000	داخلي	180%	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

استقر متوسط سعر المتر في العقار التجاري خلال الربعين الرابع والثالث بمحافظة الجهراء مسجلاً 2,610 دينار، وحافظت مستويات الأسعار على ارتفاعها السنوي حين زادت 1.4% في الربع الرابع ويلاحظ تسجيل معدلات زيادة سنوية متتالية لمتوسط سعر المتر على مستوى المحافظة. وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في معظم مناطق المحافظة عن الربع الثالث، مثل تلك التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً منها بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري، وفي المناطق التي يبلغ فيها سعر المتر المربع عن 2,700 دينار مثل عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب.

واستقرت مستويات الأسعار في منطقة القيصريات بنهاية الربع الرابع مسجلة 2,650 دينار، ولم يشهد متوسط السعر تغيراً في بعض مواقع منطقة الجهراء منها الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع في القطعة 41 مسجلة حوالي 2,200 دينار للمتر، وفي مواقع تجارية مثل القطعة 21 بلغ فيها متوسط السعر 1,850 دينار بنهاية الربعين الرابع والثالث.

جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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:-

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الرابع، 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.

استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة مسجلاً 7% بنهاية الربعين الرابع والثالث مقابل عائداً أكبر قليلاً نسبته 7.3% على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، في حين سجلت تلك المعدلات في محافظة حولي 7.89% متفوقاً بقليل على عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.85%، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في المنطقة الأكثر جاذبية للطلب عليها، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8% في بعض مواقع من منطقة السالمية فيما يتراوح بين 7.7% و 7.9% في مناطق أخرى من منطقة حولي.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.1% أي بذات معدل العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، 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%، وتوقع 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 8.1% في منطقتي الفنطاس والفحيجيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف في الربع الرابع.

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

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2018		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.50%	7.00%	6.75%
	شرق	520%	أحمد الجابر	7.00%	7.25%	7.13%
	المدينة	620%	الصور	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	7.50%	8.00%	7.75%
	حولي	180%	بيروت	7.50%	8.00%	7.75%
	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	7.50%	7.75%	7.63%
	خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الإداري 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%
	العراضية 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 الإداري والتجاري	300%	الإداري 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%
	المنقف	300%	العزيبية	8.00%	8.50%	8.25%
الأحمدية	الفنطاس (الإداري والتجاري)	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيجيل	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيجيل	280%	مكة	7.50%	8.00%	7.75%

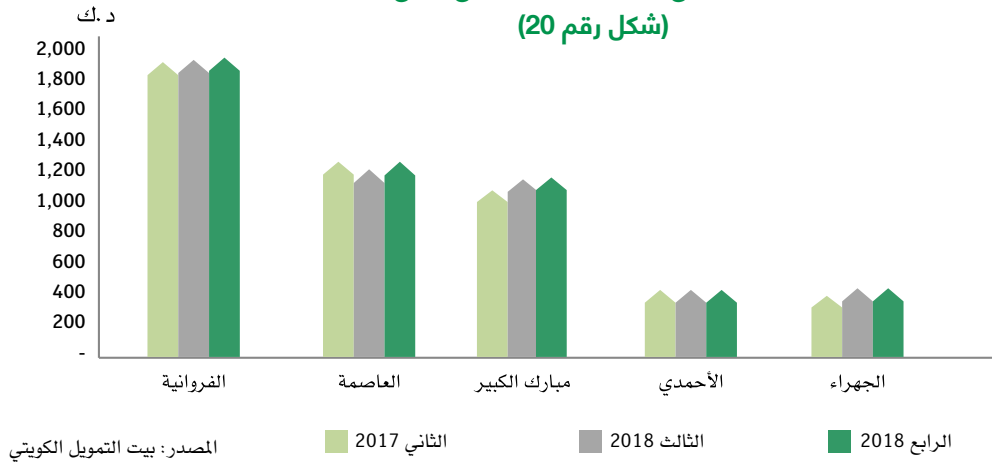
رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:

ارتفع متوسط السعر في القسائم الصناعية على مستوى المحافظات مسجلاً 942 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الرابع بزيادة 3.4% عن متوسط سعر 912 دينار في الربع الثالث، بذلك يتواصل الاتجاه التصاعدي لمستويات الأسعار في هذا القطاع العقاري منذ بداية 2017، مع تحسن مستويات الأسعار في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات وباستثناء بعضها مثل تلك القسائم الواقعة في محافظة الجهراء. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات بزيادة 5% عن ذات الفترة من 2017، مدفوعة باستمرار الزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار لأغلب المحافظات مع استقرارها في محافظة العاصمة عن الربع الرابع 2017.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت

خلال الربعين الرابع والثالث 2018 والربع الرابع 2017

(شكل رقم 20)



محافظة العاصمة

على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع مسجلاً 1,077 دينار بنهاية الربع الرابع بزيادة 2.8% عن مستواه الذي كان قد انخفض إلى 1,048 دينار للمتر في الربع الثالث 6.4% على أساس ربع سنوي، وهدأ المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، في الوقت الذي لم يشهد متوسط سعر المتر في الربع الرابع 2018 للمرة الثانية على التوالي على أساس سنوي تغيراً عن ذات الفترات من 2017.

وقد تباينت تحركات الأسعار لمتوسط السعر في المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الرابع، فقد ارتفعت مستويات الأسعار في أغلب مواقعها فيما استقرت في مناطق قليلة على مستوى المحافظة، وكان من المواقع التي ارتفعت أسعارها بعض الأماكن من شارع الكهرباء التي تعد أعلى أسعاراً في منطقة الشويخ الصناعية ويبلغ سعر المتر في بعض مواقعها 1,500 دينار، فيما يصل متوسط السعر في مواقع صناعية أخرى من هذا الشارع إلى 1,450 دينار بزيادة 3.6% عن مستوياتها في الربع الثالث، فيما استقرت مستويات الأسعار في بعض مواقع من شارع الزينة وارتفعت في مواقع أخرى منه بنسبة 3.6% عن الربع الثالث، وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في بعض مواقع من شارع كندا دراي حين بلغت متوسطاً قدره 1,450 دينار بنسبة زيادة 3.6% وفي مواقع أخرى من هذا الشارع إلى حدود 1,150 دينار بزيادة 4.5% عن الربع الثالث.

ارتفعت مستويات الأسعار في المعارض والقسائم الصناعية الواقعة على طريق الدائري الرابع إلى 950 دينار بنسبة 2.7% عن الربع الثالث، فيما استقرت في بعض مواقع من طريق الجهراء، وفي القسائم الصناعية بشارع محمد القاسم مسجلة 950 دينار للمتر، بينما ارتفعت في مواقع من شارع الغزالي إلى حدود 775 دينار للمتر بنسبة 3.3%، وتصل مستويات الأسعار في بعض المواقع الداخلية بالمنطقة مساحة 1,000 م² إلى 575 دينار وتقل عن ذلك في مواقع داخلية أخرى مساحة 22,500 م² مسجلة 478 دينار بنهاية الربع الرابع.

جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,450	1,500,000	1,350,000	كندا دراوي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,150	6,500,000	5,000,000	كندا دراوي		5,000		
950	1,000,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1,450	1,550,000	1,350,000	الزينة		1,000		
1500	775,000	725,000	الزينة		500		
1,450	1,550,000	1,350,000	الكهرباء		500		
825	4,500,000	3,750,000	البيبيسي		5,000		
950	1,050,000	850,000	الدائري الرابع		1,000		
478	12,500,000	9,000,000	داخلي		22,500		
950	1,100,000	800,000	محمد القاسم		1,000		
775	850,000	700,000	شارع الغزالي	1,000			
1,077	2,650,000	2,069,231	المتوسط العام بالمنطقة				

محافظة الفروانية

تواصل مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية اتجاهاً تصاعدياً للقطاع العقاري الصناعي مرتفعة إلى حاجز لم يتصله منذ عام بداية 2015، مسجلة 1,783 دينار للمتر في الربع الرابع بزيادة هي الأعلى خلال عام ونصف قدرها 4% عن الربع الثالث، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، بالتالي زادت مستويات الأسعار 5% على أساس سنوي مواصلة اتجاهاً تصاعدياً قوياً.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في أغلب المناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الثاني مع استقرار في بعض مواقعها، حيث ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية متجاوزة 2,600 دينار مسجلة زيادة 5.1% عن الربع الثالث، ومازالت الأعلى على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظة، مع ارتفاع الأسعار في أغلب مواقع منطقة العارضية منها المطلة على الدائري الخامس 7.2% عن الربع الثالث، بينما استقرت الأسعار في الأماكن مقابل مخازن العارضية، في حين ارتفعت في المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية 4.7% ويصل متوسط السعر فيها إلى 2,700 دينار بنهاية الربع الرابع، في حين سجلت زيادة في بعض المناطق الداخلية مسجلة 2,300 دينار بنسبة 9% عن الربع الثالث.

تحسنت مستويات الأسعار في منطقة الري مسجلة 936 دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 1% عن الربع الثالث، مع استقرارها في معظم المواقع المنطقة، وارتفاع في مواقع محدودة، حيث استقرت في المنطقة التي تعد الأعلى أسعاراً 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 حوالي 950 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع الغزالي مسجلة 900 دينار للمتر، ومواقع معارض السيارات عند 800 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع، في حين ارتفعت في الشوارع الداخلية بالمنطقة مسجلة 960 دينار للمتر.

جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 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	صفاء الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	100% للسرداب + 80% أرضي	1,000	معارض + صناعي	الري	
900	1,000,000	800,000	شارع الغزالي	رئيسي	+ 50% للميزانين	1,000			
956	4,250,000	3,400,000	محمد القاسم	رئيسي		4,000			
936	2,200,000	1,825,333	المتوسط العام بالمنطقة						
2,620	680,000	630,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي	250	حرفي	العارضية الحرفية	
2,700	700,000	650,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	+ 20% للميزانين	250			
2,630	695,000	620,000	المتوسط العام بالمنطقة						

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تحسن متوسط سعر المتر مسجلاً 395 دينار على مستوى المحافظة بنهاية الربع الرابع، وتسير مستويات الأسعار في بداية مسار تصاعدي بعد فترة استقرار متواصلة بدأت في عام 2017، وقد ارتفع متوسط سعر المتر 2,7% عن مستواه في الربع الثالث، وانعكس هذا الأداء الإيجابي على معدل التغيير السنوي مسجلة زيادة 3% عن الربع الرابع من 2017، ويواصل معدل التغيير السنوي مساراً تصاعدياً قوياً منذ أكثر من عامين.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع، إلا إن مستويات الأسعار تحسنت في منطقة الفحيحيل مسجلة 675 دينار بنسبة 1,3% عن الربع الثالث ومازالت الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، برغم استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة منها بعض مواقع من شارع مركز سلطان، وفي مواقع أخرى مقابل المصافي فيما ارتفعت في الشوارع الداخلية بالمنطقة بحدود 5,9% عن الربع الثالث.

ارتفع متوسط السعر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية إلى حدود 400 دينار بزيادة 5,6% عن الربع الثالث، برغم استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة مثل شارع مصطفى كرم وأماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر مربع، في حين ارتفعت بعض مواقع المخازن الداخلية مساحة 1,000 متر مربع متجاوزة 375 دينار وفي مواقع أخرى في منطقة المخازن ذات مساحة 5,500 متر مربع مسجلة 315 دينار.

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

جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 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		الشعبية الغربية
145	1,550,000	1,350,000	داخلي	10,000	صناعي	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		
550	600,000	500,000	مقابل المطافي	1,000	معارض + صناعي	الفحيحيل
450	500,000	400,000	شوارع داخلية	1,000		
675	750,000	600,000	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		
400	2,075,000	1,900,000	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 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
1,425	750,000	675,000	رئيسي	500	حرفي	
1,700	1,437,500	1,237,500	المتوسط العام بالمنطقة			
475	550,000	400,000	رئيسي	1,000		
425	2,500,000	2,250,000	البيبيسي	5,000	صناعي	صبحان
375	400,000	350,000	داخلي	1,000		
438	1,308,333	1,133,333	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 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
185	1,000,000	850,000	رئيسي	5,000		
178	190,000	165,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
200	210,000	190,000	رئيسي	1,000		
172	920,833	809,167	المتوسط العام بالمنطقة			
525	300,000	225,000	داخلي - رئيسي	500		الجهراء
681	195,000	155,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	
603	247,500	190,000	المتوسط العام بالمنطقة			

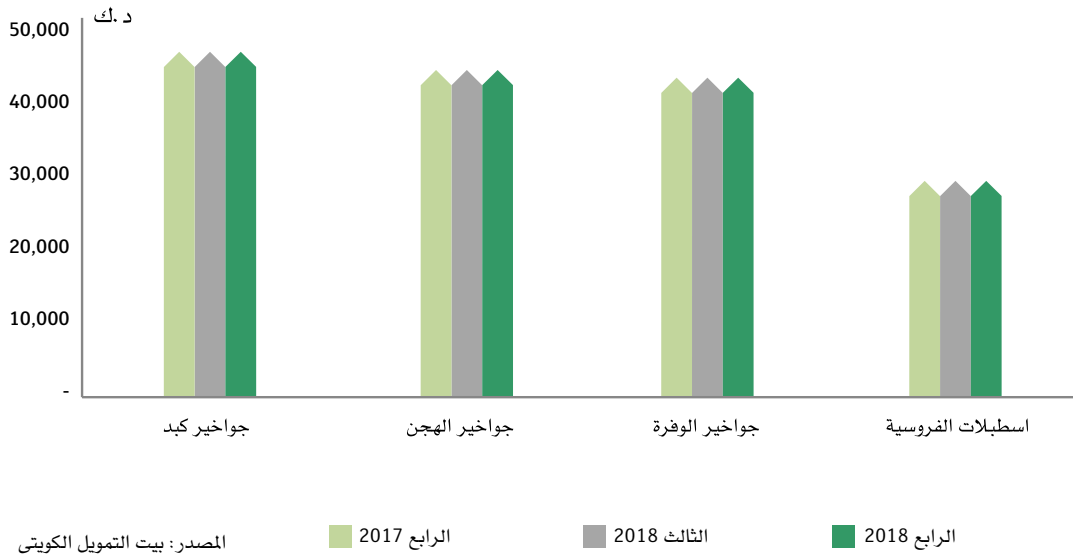
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

تحسنت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات بنهاية الربع الرابع 1% عن الربع السابق له، مع استقرار ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية، ومازال السعر التقديري لحق الانتفاع لمتوسط المساحة التي تبلغ 1,465 متر مربع من الأرض يفوق قليلاً حدود 35.2 ألف دينار، مسجلاً زيادة 1% عن متوسط السعر التقدير على أساس سنوي.

وتحسنت مستويات الأسعار في بعض مواقع المحافظة فيما استقرت في أغلب مواقعها الأخرى، وارتفع السعر التقديري للأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى 42,8 ألف دينار بنسبة 1% عن الربع الثالث، ويتراوح سعر المتر من 18 إلى 24 دينار في هذه المنطقة. في حين استقر متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من 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 ويتراوح سعر المتر من 12 دينار إلى 18 دينار بنهاية الربع الرابع.

واستقرت مستويات الأسعار في منطقة اسطبلات الفروسية، ويبلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة 500 و400 متر مربع نحو 26.5 ألف دينار، ويتراوح متوسط سعر المتر المربع من 45 إلى 58 دينار في المواقع الداخلية ذات مساحة 2,500 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 إلى 83 دينار كما في منطقة مضممار الفروسية.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الرابع والثالث 2018 والربع الرابع 2017 (شكل رقم 21)



أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربعين الرابع والثالث في مناطق المزارع، وبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في المزارع بمحافظة الكويت، 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 مربع، 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 قدرها 2.7 دينار لمتوسط سعر المتر كذلك في الجهراء عند حدود 3.2 دينار في نهاية الربع الرابع.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء من حدود 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 للأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.4 دينار للمتر المربع، 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 المطلاع فإن السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م² 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 الرابع.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		م/س الربع 2018
				من	إلى	من	إلى	
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	45,000	50,000	18	20	47,500
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	50,000	55,000	20	22	52,500
	اسطبلات الفروسية (الأحمدي)	500	داخلي	20,000	25,000	40	50	22,500
		500	المضمار + الفولف	30,000	35,000	60	70	32,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	30,000	40,000	12	16	35,000
		2,500	رئيسي	40,000	45,000	16	18	42,500

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الرابع من العام مع بداية فصل الشتاء، وقد يكون ذلك سبباً في هدوء الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، واستقر متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في هذا القطاع، في الوقت الذي تشهد السوق حالة استقرار سادت في بعض القطاعات العقارية خلال الربع الرابع هذا العام.

ويصل متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 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 النويصب 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 تغيراً في الربع الرابع، 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.

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 الرابع 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
	النويصب	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 استقر متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 2م135 في محافظة العاصمة مسجلاً 482 دينار الربع الرابع 2018 في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر، ويصل في بعض المناطق مثل منطقة الدعية حوالي 460 دينار وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى 500 دينار، وتصل إلى 540 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل الفيحاء، في حين انخفض متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي 3% على أساس سنوي حين بلغ 443 دينار في نهاية الربع الرابع، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 400 إلى 450 دينار ويصل إلى 460 و470 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقة الصديق والشعب بنهاية الربع الرابع 2018، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية أقل من 360 دينار منخفضاً 2% على أساس سنوي، ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق 380 دينار في بعض المناطق المميزة مثل منطقة أشبيلية، وبلغ على مستوى محافظة مبارك الكبير أقل من 360 دينار لذات المساحة متراجعاً 4% على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في منطقة العدان والقصور 360 دينار وفي منطقة صباح السالم أكثر من 380 دينار ويصل في منطقة المسائل إلى 440 دينار دينار، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية على أساس سنوي حين مقبلاً من 400 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 380 دينار في منطقة الفنتاس، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار، ويصل إلى 360 دينار كما في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة بنهاية الربع الرابع.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يفوق متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة في محافظة العاصمة 880 دينار بنهاية الربع الرابع في العام دون تغيير يذكر عن الربع الرابع 2017، وتصل إلى 900 دينار في القادسية وتزيد عن ذلك في المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء والروضة التي تبلغ 1,000 دينار، فيما تراجعت 1% في محافظة حولي مسجلة 825 دينار وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة، فيما تزيد قليلاً إلى 900 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 650 دينار متراجعة 3% على أساس سنوي، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة العمرية بينما تبلغ في أعلى مناطق المحافظة قيمة 700 دينار وهي منطقة أشبيلية.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الرابع، ويبلغ متوسط تلك القيمة 640 دينار في معظم المناطق، بينما تبلغ 700 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة مثل منطقة العقيلة، في حين تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 580 دينار منخفضاً 5% على أساس سنوي ويسجل 640 دينار في أغلب مناطقها مثل منطقة العدان والقرين كذلك، فيما استقر في أبو فطيرة بينما تراجع في صباح السالم 8% مسجلاً 700 دينار في المنطقتين، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 620 دينار وتصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار وفي منطقة الجهراء القديمة إلى 640 دينار بنهاية الربع الرابع.

يتجاوز متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني 780 دينار لعقارات السكن الخاص مساحة 400 متر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع دون تغيير على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العديلية والفيحاء والروضة كذلك 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 740 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في غرناطة والصليبخات 580 و540 دينار، في حين تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي 1% على أساس سنوي مسجلاً 725 دينار، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار، في حين يسجل في أغلب المناطق بالمحافظة 750 دينار مستقرًا عند تلك الحدود على أساس سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 600 دينار، بينما تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية إلى 550 دينار بنسبة 4% على أساس سنوي، ويصل في منطقة أشبيلية إلى 600 دينار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الرابع.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية على أساس سنوي مسجلاً 560 دينار، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، وتبلغ في محافظة مبارك الكبير 480 دينار بانخفاض 6% على أساس سنوي، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية مسجلاً 520 دينار بنهاية الربع الرابع.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

انخفض متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة مسجلاً 315 دينار 2% على أساس سنوي، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار متراجعاً 4% عن الربع الرابع 2017، في حين تراجعت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 3% ويبلغ متوسطها 280 دينار، كما تراجعت بذات المعدل على أساس سنوي في محافظة الأحمدية حين بلغت 256 دينار، بينما تراجع في محافظة مبارك الكبير 2% في حين استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الجهراء ويبلغ 285 دينار بنهاية الربع الرابع في كل منهما.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراجع متوسط القيم الإيجارية 1% على أساس سنوي في الربع الرابع من عام 2018 مسجلاً 345 دينار في محافظة العاصمة أساس سنوي، ويتراوح بين 320 إلى 345 دينار في مناطق محافظة حولي بتراجع 3% على مستوى المحافظة على أساس سنوي، وتراوح بين 305 إلى 310 دينار بانخفاض 2% متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي في محافظة الفروانية، فيما تتراوح في محافظة الأحمدية من 280 إلى 300 دينار بزيادة 3% على مستوى المحافظة عن الربع الرابع 2017، وانخفض متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير 2% في حين لم يشهد تغيراً في محافظة الجهراء مسجلاً في كل منهما 315 دينار بنهاية الربع الرابع 2018.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد تراجع متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة 1% دينار 375 دينار 1% على أساس سنوي، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة بنسبة 3%، بينما يبلغ متوسطها في محافظة الفروانية 340 دينار متراجعاً بنسبة 2%، في حين تبلغ القيمة الإيجارية من 310 إلى 330 دينار في محافظة الأحمدية حيث يبلغ متوسط القيمة الإيجارية فيها 316 دينار متراجعاً 2% على أساس سنوي، ويصل متوسطها 345 دينار في محافظة مبارك الكبير مع تراجع محدود نسبته 2% فيما استقر متوسط القيمة الإيجارية في الجهراء على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 425 دينار على مستوى محافظة العاصمة متراجعاً 1% على أساس سنوي، وبين 380 إلى 425 دينار في مناطق محافظة حولي بانخفاض سنوي 3% على مستوى المحافظة مسجلاً 391 دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 3%، ويصل المتوسط من 380 إلى 400 دينار في مناطق محافظة الفروانية بانخفاض 2% على مستوى المحافظة على أساس سنوي، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 360 إلى 380 دينار في محافظة الأحمدية التي تراجع فيها متوسط القيمة الإيجارية بنسبة 2% على أساس سنوي، بينما يبلغ في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء 395 دينار.

حيث تختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، حيث أن عمر العقار يعتبر عامل أساسي في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتقاء 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 والمثى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبو حليفة 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 حولي بينما يصل إلى 35 دينار في مواقع عدة في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة فيما يزيد عن ذلك إلى 50 دينار في 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 لبعض مناطق محافظة العاصمة، كما يبلغ في مناطق الفحيحيل من 12 دينار و14 دينار ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 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 الشيوخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 5, 6 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 5, 6 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 الرابع 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	400	الصديق
800	700	900	800	500	400	السلام
800	700	900	800	500	400	حطين
800	700	900	800	500	400	الشهداء
800	700	900	800	500	400	الزهراء
850	750	950	850	520	420	الشعب
750	650	850	750	480	380	مشرف
750	650	850	750	480	380	بيان
850	750	950	850	500	400	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	الدسمة
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 الرابع 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
650	550	750	650	420	350	صباح السالم
750	650	850	750	480	400	المسائل
650	550	750	650	420	350	أبو فطيرة السكنية
590	490	690	590	400	320	العدان
590	490	690	590	400	320	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 الرابع 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	380	370	330	340	300	310	270	السالمية
400	370	350	320	320	290	290	260	حولي
430	390	380	340	350	310	320	280	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	370	360	320	330	290	300	260	خيطان
410	370	360	320	330	290	300	260	الضروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	380	370	330	340	300	310	270	الرقعي

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 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
370	350	320	300	290	270	260	240	الضنطاس
370	350	320	300	290	270	260	240	المهبولة
370	350	320	300	290	270	260	240	أبو خليفة
380	360	330	310	300	280	270	250	المنقف
390	370	340	320	310	290	280	260	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	380	360	330	330	300	300	270	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 الرابع 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
خييطان	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

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

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزناً

*** الأبراج الإدارية والتجارية

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

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	4 - 3	15 - 6.5	4 - 3.5
الري	4 - 3	15 - 6.5	4 - 3.5
صباحان	3 - 2.5	6 - 3.5	4 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6.5	4 - 3.5
العارضية حرفية	3.5 - 3 (حسب الارتفاع)	20 - 12	5 - 4
شرقي الاحمدي	4 - 3	12 - 5	3.5 - 3
الفحاحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	15 - 6	4 - 3.5

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.

لا يلتزم بيت التمويل الكويتي أو أي من شركاته التابعة أو الزميلة بتحديث أو تعديل أي من تلك المعلومات الواردة في التقرير لتعكس المعلومات التي تصبح متوفرة لاحقاً أو الظروف السائدة أو أية تغييرات تحدث بعد تاريخ هذا التقرير.

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 التشغيل 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 تخدمها 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 ويقيمها 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.

إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا التقرير من قبل بيت التمويل الكويتي ويخضع للقوانين والأحكام المطبقة في دولة الكويت. وهو مسجل في قطاع الملكية الأدبية ولديه شهادة ترقيم دولي معياري من مكتبة الكويت الوطنية، كما إن هذا التقرير معد لغرض الاطلاع فقط ولا يجوز إعادة إصداره أو إعادة توزيعه إلى أي شخص آخر قبل الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من بيت التمويل الكويتي. لا يشكل هذا التقرير ولن يشكل عرضاً لشراء أو الحصول على أو التماس لشراء أو الحصول على أو عرض لبيع أو تبادل أو التماس لبيع أو تبادل أية أوراق مالية خاصة ببيت التمويل الكويتي. كما أن هذا التقرير أو أي من المحتويات الواردة فيه لن تشكل أي أساس لأي عقد أو التزام أو استشاره من أي نوع.

يجب أن تتم قراءة هذا التقرير بالافتتان مع أية معلومات عامة متوفرة. ينفي بيت التمويل الكويتي ومدرائه وموظفيه ووكلائه ومستشاريه وشركاته الزميلة والتابعة صراحة أي التزام أو مسؤولية ناتجة عن أي فقدان أو ضرر ينشأ عن استخدام أو الاعتماد على المعلومات الواردة في هذا التقرير أو الموقع الإلكتروني سواء كان ذلك ناتجاً أو غير ناتج عن أي إهمال أو حذف للمعلومات. لا يضمن أو يقر بيت التمويل الكويتي أو أي من مدرائه أو موظفيه أو وكلائه أو مستشاريه أو شركاته الزميلة أو التابعة بصحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير. يجب عدم التعويل على هذا المستند أو اعتباره كاستشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية.

يعتبر مستلم هذا التقرير مسؤولاً عن إجراء أعمال البحث والتحليل الخاصة به بخصوص المعلومات الواردة في هذا التقرير ويلتزم بالاطلاع على والالتزام بالقوانين المحلية المطبقة. باستثناء ما هو مذكور صراحة خلافاً لذلك هنا فإن هذا التقرير يحتوي على معلومات حساسة زمنياً ومبنية على أساس المعلومات المتوفرة حالياً لبيت التمويل الكويتي كما في التاريخ المبين، وإذا لم يكن هناك تاريخ مذكور، فسيكون ذلك كما في تاريخ إعداد التقرير. وعليه فإن هذا التقرير لا يضمن أية نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية. تخضع المعلومات والآراء الواردة هنا للتغيير بدون إشعار. لا يتحمل بيت التمويل الكويتي أو أي من شركاته التابعة أو الزميلة أي التزام بتحديث أو خلاف ذلك تعديل أي من تلك المعلومات الواردة في التقرير لتعكس المعلومات التي تصبح متوفرة لاحقاً أو الظروف السائدة أو أية تغييرات تحدث بعد تاريخ هذا التقرير. 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.



kfh.com