



تقرير العقار المحلي • 2020

الربع الثالث



مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 2020/55

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 لا يجوز اقتباس أي جزء من التقرير دون الحصول على إذن خطي من بيت التمويل الكويتي، أو استنساخه أو نقله كلياً أو جزئياً، ومن يخالف ذلك يعرض نفسه للمساءلة القانونية.

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
www.kfh.com
Kuwait Finance House

    @kfhgroup

قائمة المحتويات

7	المقدمة ، وأوضاع السوق في ظل جائحة كورونا:
12	أولاً: اتجاهات السوق
12	أسعار الأراضي
13	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية
14	إجمالي التداولات العقارية
15	عقارات السكن الخاص
16	العقارات الاستثمارية
17	العقارات التجارية
18	ثانياً: المشروعات السكنية
22	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
23	محافظة العاصمة
25	محافظة حولي
27	محافظة الفروانية
29	محافظة مبارك الكبير
31	محافظة الأحمدية
33	محافظة الجهراء
34	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
35	محافظة العاصمة
36	محافظة حولي
37	محافظة الفروانية
38	محافظة مبارك الكبير
39	محافظة الأحمدية
40	محافظة الجهراء
41	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
42	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
43	محافظة العاصمة
44	محافظة حولي
45	محافظة الفروانية
46	محافظة الأحمدية
47	محافظة الجهراء
48	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
50	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
51	محافظة العاصمة
52	محافظة الفروانية
53	محافظة الأحمدية

55	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
58	سادساً: أسعار الشاليهات
59	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
59	إيجارات السكن الخاص
60	إيجارات السكن الاستثماري
61	إيجارات العقارات التجارية
61	إيجارات القسائم الصناعية
66	ملحق المصطلحات

الجدول الواردة في التقرير

11	إجمالي التداولات العقارية
20	ثانياً: المشروعات السكنية

مستويات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

24	جدول (2) محافظة العاصمة
26	جدول (3) محافظة حولي
28	جدول (4) محافظة الفروانية
30	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
32	جدول (6) محافظة الأحمدية
33	جدول (7) محافظة الجهراء

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

35	جدول (8) محافظة العاصمة
36	جدول (9) محافظة حولي
37	جدول (10) محافظة الفروانية
38	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
39	جدول (12) محافظة الأحمدية
40	جدول (13) محافظة الجهراء
41	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

43	جدول (15) محافظة العاصمة
44	جدول (16) محافظة حولي
45	جدول (17) محافظة الفروانية
46	جدول (18) محافظة الأحمدية
47	جدول (19) محافظة الجهراء
49	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

رابعاً: القسائم الصناعية:

51	جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة
52	جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

53	جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية
54	جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير
55	جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء
57	جدول (26) أسعار المزارع والجواخير
58	جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية
62	جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م حديث البناء
64	جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
65	جدول (30) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
65	جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

12	أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2020
13	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية شكل رقم (1)، شكل رقم (2)
14	إجمالي التداولات العقارية شكل رقم (3)، شكل رقم (4)
	اتجاهات السكن الخاص:
15	شكل رقم (5)
15	شكل رقم (6)
	اتجاهات العقارات الاستثمارية:
16	شكل رقم (7)
16	شكل رقم (8)
	اتجاهات العقارات التجارية:
17	شكل رقم (9)
17	شكل رقم (10)
18	ثانياً: المشروعات السكنية شكل رقم (11)
	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:
	محافظة العاصمة:
23	شكل رقم (12)
23	شكل رقم (13)
	محافظة حولي:
25	شكل رقم (14)
25	شكل رقم (15)
	محافظة الفروانية:
27	شكل رقم (16)
27	شكل رقم (17)
	محافظة مبارك الكبير:
29	شكل رقم (18)
29	شكل رقم (19)

	محافظة الأحمدية:
31	شكل رقم (20)
31	شكل رقم (21)
	محافظة الجهراء:
33	شكل رقم (22)
33	شكل رقم (23)
	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:
34	شكل رقم (24)
34	شكل رقم (25)
35	محافظة العاصمة: شكل رقم (26)
36	محافظة حولي: شكل رقم (27)
37	محافظة الفروانية: شكل رقم (28)
38	محافظة مبارك الكبير: شكل رقم (29)
39	محافظة الأحمدية: شكل رقم (30)
40	محافظة الجهراء: شكل رقم (31)
	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:
42	شكل رقم (32)
42	شكل رقم (33)
42	محافظة العاصمة: شكل رقم (34)
44	محافظة حولي: شكل رقم (35)
45	محافظة الفروانية: شكل رقم (36)
46	محافظة الأحمدية: شكل رقم (37)
47	محافظة الجهراء: شكل رقم (38)
	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:
50	شكل رقم (39)
51	محافظة العاصمة: شكل رقم (40)
52	محافظة الفروانية: شكل رقم (41)
53	محافظة الأحمدية: شكل رقم (42)
	خامساً: أسعار المزارع والجواخير:
55	شكل رقم (43)

المقدمة

كان عام 2020 لا مثيل له في سوق العقار المحلي متأثراً بالتغيرات الكبيرة غير المسبوقة التي أحدثتها جائحة كوفيد 19 في أنحاء الاقتصاد الكويتي. إلا أن القليل منها كان أعمق تأثيراً مقارنة بالتغيرات التي شهدتها سوق العقار المحلي. حيث لم يطل التغير فقط معركة السيطرة على انتشار الفيروس، بل امتدت إلى إحداث تغييرات في تفضيلات البعض ومكان وكيفية الإقامة والسكن، فالشاليهات والمزارع على سبيل المثال التي كانت تأتي في ذيل قائمة التداولات شهدت طلباً ملحوظاً على مناطق عدة منها مناطق الخيران وصباح الأحمد البحرية وأضحى هذه الفئة من العقارات من الأماكن المرغوبة، وتزايدت أسعارها مدفوعة بسعي المشتريين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهاً لمن أرقه الإغلاق وعدم القدرة على السفر ورغبة العديد من المستثمرين في الاستثمار في الأنشطة الترفيهية في ظل تزايد الإقبال على التأجير في المناطق الساحلية.

كما أن أسواق التأجير والمكاتب تحديداً التي كانت مرتفعة الأسعار ونادرة المعروض في أماكن متميزة، أصبح المعروض منها أكبر في ظل خروج العديد من المقيمين والعاملين نتيجة الأزمة المالية الناجمة من كوفيد 19، وعدم تدفق عاملين جدد، كما أن توقف ذلك التدفق قد أصاب الطلب على العقارات الاستثمارية والمساكن والشقق في هذا القطاع، وقد تمثلت مظاهر الأزمة فيما يلي:

أولاً: تحول في دورة البيع للربع الثالث عن الثاني:

فقد أرسلت أوامر الإغلاق صدمة في سوق العقار المحلي في الربع الثاني الذي يعد موسم الذروة، وانخفضت فيه المبيعات بشكل كبير جداً، إلا أنه مع تخفيف قيود التباعد الاجتماعي في الربع الثالث عاد السوق المحلي إلى الحياة مسجلاً 739 مليون دينار. بالتالي أصبح ثاني أعلى الأرباح خلال 2020 بعد أن احتل المرتبة الأخيرة في معظم السنوات السابقة، نتيجة وجود نشاط قياسي في الفترة من يوليو إلى سبتمبر، واستعادة بعض مظاهر الطلب المكبوت إلى حد كبير مع حلول شهر سبتمبر، حيث تضاعفت التداولات خلال الربع الثالث تقريباً إلى نحو ست مرات حجمها لمختلف القطاعات العقارية في الربع الثاني، وإن كانت مستويات وحجم التداولات لم يصل إلى الربع الثالث من العام الماضي في بعض القطاعات.

ثانياً: هدوء أسواق الإيجارات في بعض الأماكن:

بعد سنوات من الزيادة المضطربة انخفض الإيجار في المناطق التجارية، خاصة في مواقع معينة في بعض المحافظات منها العاصمة وحولي والفروانية، ذات الكثافة العالية، وكان أساس هذا التحول زيادة في معروض المكاتب والإيجارات الجديدة، في الوقت الذي انخفض فيه الطلب على هذه النوعية من العقارات، إلا أن ضعف الإقبال على البناء الجديد وتوقف بعض المشاريع قد حد من زيادة المعروض بشكل ما، ويأتي ذلك في وقت يتعرض فيه العديد من المستأجرين لضغوط مالية شديدة. كما أن عدداً من أصحاب الوظائف الدنيا قد عانوا من فقدان تلك الوظائف خلال فترة الإغلاق للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وبالتالي تراجع الطلب على المكاتب الإدارية بشكل لافت نتيجة التوقف، وبسبب التحول في العمل إلى الانترنت والعمل عن بعد، وإغلاق الحدود وتوقف الطيران وهو ما أبقى عدد من العاملين والمقيمين في الخارج لاسيما العاملين في بعض الأنشطة ومنها المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

ثالثاً: أثر التوقف على العقارات الاستثمارية والتجارية:

أثر ذلك التوقف بشدة مع انخفاض الإيجارات وتوقع تعديل التركيبة السكانية وانخفاض عدد المقيمين ومن ثم تراجع الطلب على المكاتب وانخفاض معدلات البناء والاستثمار العقاري في هذا القطاع، وانعكس ذلك على حجم وقيمة التداولات العقارية الاستثمارية والتجارية منخفضة بنسبة 52% و54% على التوالي خلال الربع الثالث على أساس سنوي، وانخفض عدد تراخيص البناء التي صدرت خلال 2020 في العقار الاستثماري بنسبة 65% وفي البناء التجاري بنسبة 61% عن عام 2019.

رابعاً: استمرار الطلب على الشاليهات والمزارع:

فقدت الحياة في المدن الكبيرة بعض بريقها مع تزايد مظاهر التباعد الاجتماعي وحظر التجول في شوارعها وإجراءات الإغلاق الكلي، وهو ما قيد الحياة بشكل غير مسبوق وأصاب النشاط والتواصل الاجتماعي، ومع إمكانية العمل والدراسة بل والتسوق من المنزل عبر الإنترنت توقفت الحاجة إلى الخروج منه، وهو ما زاد من تآكل الارتباط الاجتماعي بالمسكن أو موقعه، ونزح العديد من الكويتيين إلى أماكن أبعد في الشاليهات والمناطق الزراعية، حيث تتوافر المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية وهو ما ساهم في زيادة أسعار هذه الفئة من العقارات مع استمرار حجم التداولات عليها عند مستويات مرتفعة في الشريط الساحلي. وسجل متوسط سعر المتر في الشاليهات بنهاية الربع الثالث من 2020 زيادة بنسبة 5% عن الربع الثاني وتصل إلى 8% على أساس سنوي نتيجة زيادة الطلب عليه وقت الأزمة.

خامساً: زيادة الطلب على العقارات السكنية والصناعية:

مع تخفيض بنك الكويت المركزي لسعر الفائدة إلى حدود 1.5%، والانخفاض الحاد في عوائد القنوات الاستثمارية البديلة، وإعفاء المدينين من سداد ما عليهم من مستحقات لسته أشهر بدأت في أبريل 2020 وتنتهي في أكتوبر من نفس العام، قد ساهم ذلك في زيادة الطلب على العقارات السكن الخاص حيث ارتفعت أسعارها في الربع الثالث بنسبة 8.2% بعدما زادت بنسبة 5.8% في الربع الثاني على أساس سنوي، في حين يلاحظ زيادة متوسط السعر في الربع الثالث بنسبة 5.2% على أساس ربع سنوي. وسجل متوسط السعر في العقار الصناعي زيادة سنوية نسبتها 2.4% في نهاية الربع الثالث 2020 بعد زيادة سنوية قدرها 5% بنهاية الربع الثاني. كما ارتفع متوسط سعر المتر في العقار الحرفي بنسبة 2.1% على أساس سنوي، مع عودة المعروض من العقارات الصناعية في الربع الثالث متمثلاً في عدد التداولات بعدما لم تسجل أي نشاط في الربع الثاني بينما لم تصل لمستويات المعروض في الربع الثالث العام الماضي مع انخفاض عددها بنسبة 42% على أساس سنوي.

ووفق بيانات بنك الكويت المركزي صدرت بنهاية أغسطس 2020، تحسن الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بنهاية أغسطس بحدود ربع في المائة عن نهاية الربع الثاني، فيما ارتفع 4.0% على أساس سنوي، متجاوزاً 11.1 مليار دينار ويشكل 28% من رصيد الائتمان الممنوح، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يحافظ على مستواه مقترباً من 39.7 مليار دينار مسجلاً زيادة بحدود 0.9% عن الربع الثاني وتصل إلى 4.9% على أساس سنوي، مصحوباً بزيادة الائتمان في بعض القطاعات الاقتصادية أيضاً، منها الائتمان الموجه للأفراد الذي اقترب من حاجز 16.7 مليار دينار مرتفعاً 1.7% عن نهاية الربع الثاني فيما يعد أعلى بنسبة 3.9% على أساس سنوي مع ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 31% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 12.3 مليار دينار بحدود 3.5% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

ويقتررب رصيد التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله من 23.4 مليار دينار، أي بزيادة 1.6% عن الربع الثاني فيما تصل إلى 3.7% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 58.9% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي.

سادساً: انخفاض الطلب على شقق التأجير وتعديل التركيبة السكانية:

تسبب فيروس كوفيد 19 في تعطيل تدفق المقيمين في ظل إغلاق حركة الطيران، وتشير التقديرات إلى انخفاض عدد المقيمين وتراجع عدد الإقامات المصدرة ومغادرة الكثير ممن انتهت إقامتهم فعلياً وفق بعض التقارير المنشورة، ومع استمرار حالة الإغلاق فإن ذلك سيؤثر على قطاعات عقارية وخصوصاً الشقق الاستثمارية والفنادق والشقق الفندقية والأنشطة السياحية المختلفة. وتظهر المؤشرات تزايد انخفاض متوسط السعر في العقار الاستثماري إلى نسبة 0.4% بنهاية الربع الثالث من 2020 على أساس ربع سنوي بعد انخفاض ربع سنوي قدره 0.6% بنهاية الربع الأول في وقت اشتداد الأزمة.

سابعاً: المضاربة على الأسعار الأقل:

يسود السوق توجه تحفظي نحو الاستثمار العقاري، من خلال صناع السوق والمحافظة الاستثمارية الذين يسعون إلى الحصول على عقارات بأسعار منخفضة بشكل كبير، باعتبارها فرصاً قد ولدتها الأزمة، حيث أن غياب هذه الفئة عن التداول الطبيعي قد أدى إلى انخفاض الطلب على العقارات، ومحاولات تخفيض المستثمرين لأسعار عقاراتهم حتى يتمكنوا من البيع، فيما تحسنت بعض الأسواق والبورصات العالمية مع نهاية الربع الثالث من عام 2020، بعد أن تأثر معظمها قبل ذلك بفعل الآثار المالية السلبية من تداعيات فيروس كوفيد 19، والقيود المفروضة على الحركة والأنشطة المختلفة وحركة الطيران وقطاع النقل والسياحة والسفر والقطاع الاستهلاكي، وشهدت أسعار النفط مع نهاية الربع الثالث تحسناً بعد حالة انخفاض غير مسبوقه خلال النصف الأول من العام، وخفت حدة القيود المفروضة على الحركة وباشرت الشركات والقطاعات الاقتصادية أعمالها بعد فترة إغلاق امتدت لبضعة أشهر في بعض دول العالم فيما تجاوزت ثلاثة أشهر في دولة الكويت. وقد وتباطأت معدلات النمو في العقار التجاري حتى سجلت في الربع الثالث 3.9% على أساس سنوي بعدما ارتفع متوسط السعر بنسبة 4.4% في نهاية الربع الثاني على أساس سنوي.

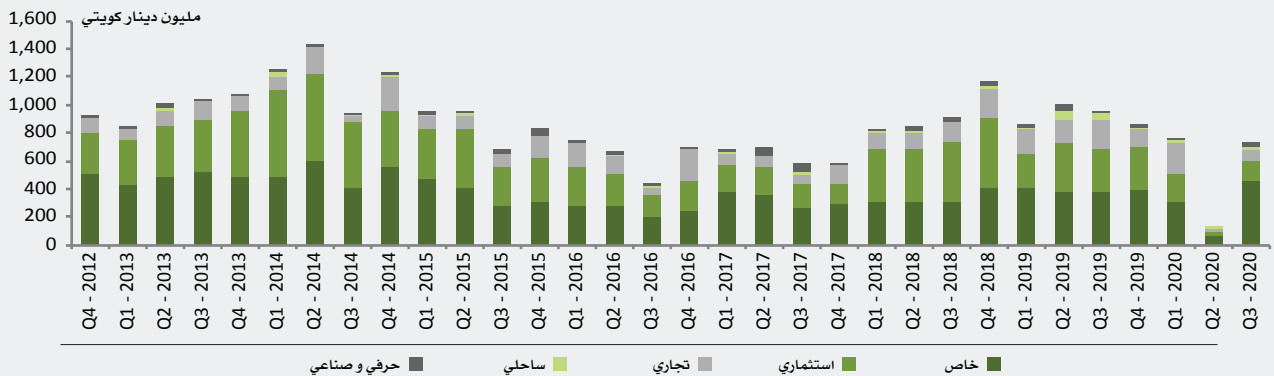
ومن ناحية أخرى تأثرت الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت، مع انخفاض مؤشر القطاع العقاري في السوق الرئيسي بنسبة 10.8% لنفس الفترة، فيما سجلت القيمة السوقية لقطاع العقار انخفاضاً من 1.3 مليار دينار كويتي في نهاية 2019 إلى 1.2 مليار دينار في نهاية الربع الثالث بنسبة انخفاض 7.4%، بينما انخفضت القيمة الرأسمالية لبورصة الكويت 11.7% لذات الفترة.

وقد تأثرت الأسواق المالية في ظل تراجع النفط وانخفاض الاستهلاك وارتفاع الذهب والعملات الرقمية على أساس سنوي خلال الربع الثالث، في حين ارتفع متوسط سعر المتر المربع بنسبة 5.2% على مستوى المحافظات في السكن الخاص على أساس ربع سنوي، وزيادة على أساس سنوي تصل إلى 8.2%، بينما على العكس من ذلك في العقار الاستثماري الذي انخفض متوسط سعر المتر المربع فيه بنسبة 1.7% عن الربع الثاني من 2020 فيما يعد أعلى بنسبة 0.7% على أساس سنوي، في حين في العقار التجاري ارتفع بنسبة 0.4% على أساس ربع سنوي، ويواصل تسجيل زيادة على أساس سنوي وصلت إلى 3.9%.

التداولات العقارية في الربع الثالث:

يلاحظ أن عودة النشاط الاقتصادي خلال الربع الثالث على مستوى دول العالم ومنها الكويت، وتقديم الجهات الحكومية الكويتية خدماتها ذات الصلة بالتداولات العقارية خلال هذا الربع، قد ساهم في تحفيز التداولات العقارية فيه، فقد أكدت مسوحات وتقييمات بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثالث وكما تشير بيانات التداولات العقارية إلى استمرار صمود القطاع العقاري أمام آثار الأزمة المالية لكوفيد 19، وساهم ذلك في تسجيل ارتفاع لمستويات الأسعار في السكن الخاص وفي العقار الصناعي وتراجعها في العقار الاستثماري مع زيادة طفيفة في التجاري على أساس ربع سنوي، كما ساهمت تلك العوامل في ارتفاع الزيادة لمستويات الأسعار بنحو طفيف في السكن الخاص والعقار الصناعي في حين انخفض النمو في العقار الاستثماري والتجاري والعقار الحرفي كذلك على أساس سنوي.

قيمة تداولات القطاعات العقارية



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

وقد بلغت التداولات في الربع الثالث 739 مليون دينار مقابل مستوى منخفض قدره 116 مليون دينار في الربع الثاني وحوالي 762 مليون دينار في الربع الأول نظراً لتعطل العمل وإغلاق الإدارات الحكومية في دولة الكويت وبعض أجهزتها معظم الربع الثاني، وبعد فترة الإغلاق فإن قيمة التداولات في الربع الثالث أدنى بنسبة 24% عن ذات الفترة من 2019، ورغم ارتفاع ملحوظ لحجم الطلب إلى حدود 1,973 صفقة في الربع الثالث مقابل 283 صفقة في الربع الثاني و1,248 صفقة في الربع الأول أي بزيادة في الربع الثالث 17% على أساس سنوي، إلا أنه انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 33% على أساس سنوي. ويأتي ذلك الأداء مدفوعاً بانخفاض قيمة تداولات العقارات المختلفة نسبته 52% لقيمة تداولات العقار الاستثماري وحدود 54% للتجاري و80% لعقارات الشريط الساحلي فيما زادت بنسبة 60% للعقار الصناعي والحرفي، وارتفعت قيمة تداولات السكن الخاص بنسبة 19% على أساس سنوي.

ويلاحظ ارتفاع سنوي لحجم الطلب في السكن الخاص، حيث ارتفع عدد صفقاته في الربع الثالث بنسبة 56% على أساس سنوي، بينما تراجع في الاستثماري والتجاري بنسبة 57% و81% وشهد عدد تداولات العقار الصناعي والحرفي انخفاضاً نسبته 42% بينما لم يشهد الطلب على الشريط الساحلي تغييراً على أساس سنوي.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الثالث 2020، ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى حدود 708 دينار لعقار السكن الخاص وتزايدت نسبة ارتفاعه ربع السنوي إلى 5.2% عن الربع الثاني الذي أظهر زيادة بحدود 1.2% على أساس ربع سنوي، وفي العقار الاستثماري يقترب من متوسط قدره 1,584 دينار للمتر المربع، مسجلاً انخفاضاً بحدود 0.4% عن الربع الثاني الذي لم يشهد تغييراً وبعد تراجع طفيف نسبته 0.6% في الربع الأول على أساس ربع سنوي، وفي العقاري التجاري يصل متوسط السعر إلى 3,666 دينار للمتر المربع بزيادة طفيفة 0.4% عن الربع الثاني الذي لم يشهد تغييراً ربع سنوي بينما تباطأت زيادته إلى نسبة قدرها 3.9% في الربع الثالث.

ويلاحظ استقرار في متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 100 متر مربع و70 متر مربع في مختلف المحافظات، واستقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة عند حدود 1,100 دينار في الربع الثالث، فيما يقل عن ذلك في محافظة حولي مسجلاً 990 دينار، واستقر متوسط سعر المتر في مبارك الكبير عند حدود 891 دينار، وفي الفروانية يصل متوسط السعر إلى 813 دينار وفي الأحمدية استقر متوسط السعر إلى 765 دينار دون تغيير عن الربع الثاني 2020.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق مساحة 100 متر مربع في العقارات الاستثمارية فلم تشهد بنهاية الربع الثالث تغييراً على أساس سنوي في معظم المحافظات، باستثناء بعض المناطق منها في محافظة العاصمة وكذلك في الأحمدية والجهراء التي أظهرت انخفاضاً بنسبة 1% عن متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع في العاصمة إلى ما يقرب من 500 دينار، فيما تبلغ في حولي 490 دينار، وتسجل في الفروانية من 376 دينار، فيما لم تشهد تغييراً في محافظتي الأحمدية ومبارك الكبير.

ويأتي صمود القطاع العقاري برغم الجائحة العالمية أمام مسار تنازلي لسعر برمبل برنت هدأ قليلاً، إلا أن مستويات أسعار النفط في الربع الثالث ما زالت أدنى من مستويات العام الماضي بعد أن هبطت لمستويات تاريخية غير مسبوقه في النصف الأول من العام، فقد ساهمت الإجراءات الحكومية وخطط التحفيز والانفتاح التدريجي للنشاط الاقتصادي وحركة التجارة والنقل العالمي في تعافي أسعار النفط قليلاً مسجلة في نهاية الربع الثالث لخام غرب تكساس 40.1 دولار وخام برنت 40.9 دولار والنفط الخام الكويتي مغلقاً عند حدود 41.1 دولار. وبالتالي تباطؤ معدلات تراجعها السنوي لخام غرب تكساس إلى 26% ولخام برنت 32.6% والنفط الكويتي بانخفاض 33.3% على أساس سنوي، بعد أن هبطت لمستويات تاريخية غير مسبوقه مسجلة للخام الأمريكي إلى مستوى 37- دولار للبرميل في الربع الثاني، نتيجة زيادة حجم المخزون من عقود شهر مايو الماضي، وتراجع خام برنت إلى مستويات 5 دولار للبرميل والنفط الكويتي إلى 12 دولار وفق بيانات رويترز في بداية الأزمة.

من ناحية أخرى ارتفع مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت مسجلاً 117.1 نقطة وفقاً لبيانات الإدارة المركزية للإحصاءات بنهاية أغسطس وهي آخر بيانات صادرة، بالتالي سجل معدل التضخم أقل من 1% عن مستويات الأسعار في نهاية الربع الثاني، فيما بلغ 2.2% على أساس سنوي مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات الأسعار في معظم مكونات الرقم القياسي، في حين لم تسجل مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن تغييراً على أساس سنوي.

قيمة تداولات القطاعات العقارية

مليون دينار كويتي

إجمالي التداولات	الحرفي والصناعي والمخازن	الشريط الساحلي	التجاري	الاستثماري	السكن الخاص	
906	25	-	140	434	307	الربع الثالث 2018
1,167	23	26	205	506	407	الربع الرابع 2018
865	27	6	175	253	403	الربع الأول 2019*
1,010	44	72	156	353	385	الربع الثاني 2019
969	21	57	197	313	382	الربع الثالث 2019
863	24	2	140	299	398	الربع الرابع 2019
762	17	9	223	203	310	الربع الأول 2020
116	-	2	15	26	72	الربع الثاني 2020
739	33	11	91	149	455	الربع الثالث 2020

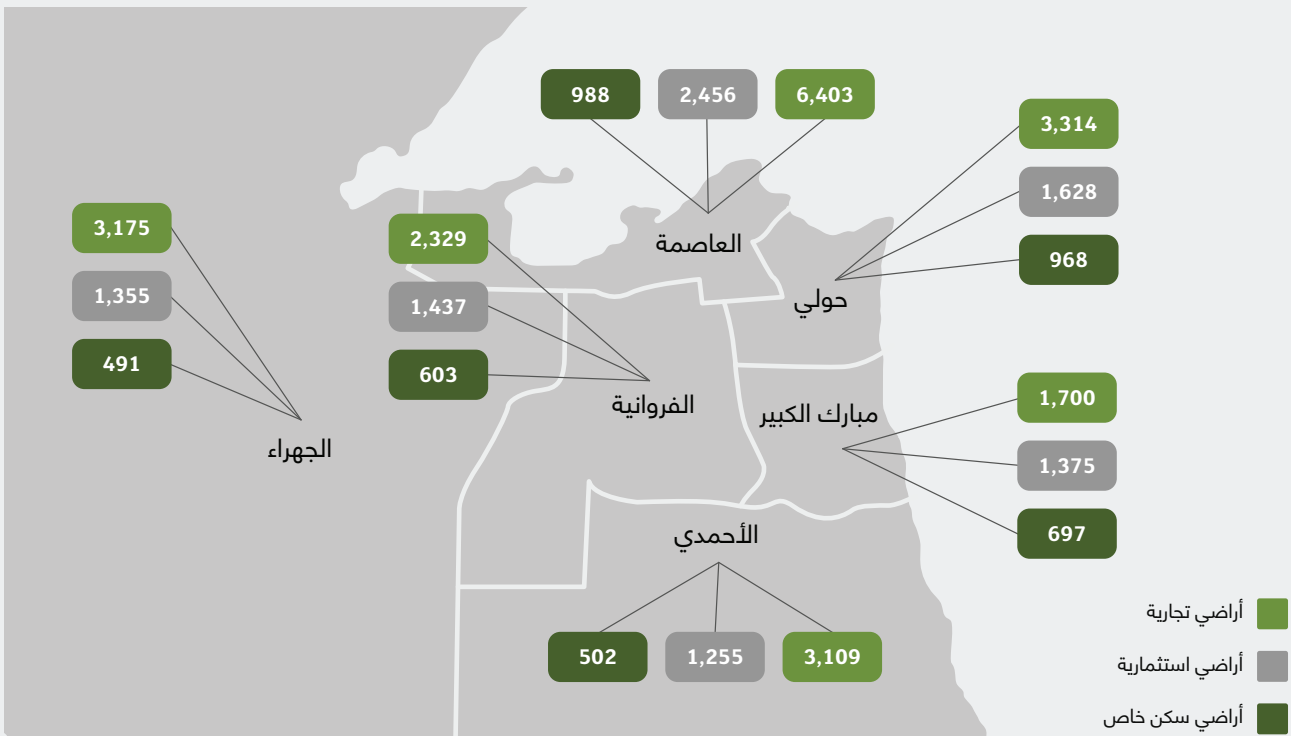
المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2020

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة مسجلاً 988 دينار في السكن الخاص بنهاية الربع الثالث من 2020 على أساس سنوي، وتجاوز في العقار الاستثماري حدود 2,450 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري مع ارتفاعه في هذا القطاع مسجلاً 6,403 دينار بنهاية الربع الثالث. وفي محافظة حولي ارتفع متوسط سعر المتر المربع فيها للسكن الخاص إلى حدود 968 دينار، كما ارتفع في العقار الاستثماري إلى 1,628 دينار، مع زيادة متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3,314 دينار، وارتفع متوسط السعر متجاوزاً 600 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما انخفض في العقار الاستثماري مسجلاً 1,437 دينار، و2,329 دينار في العقار التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الثالث 2020.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الثالث 2020 في محافظات الكويت

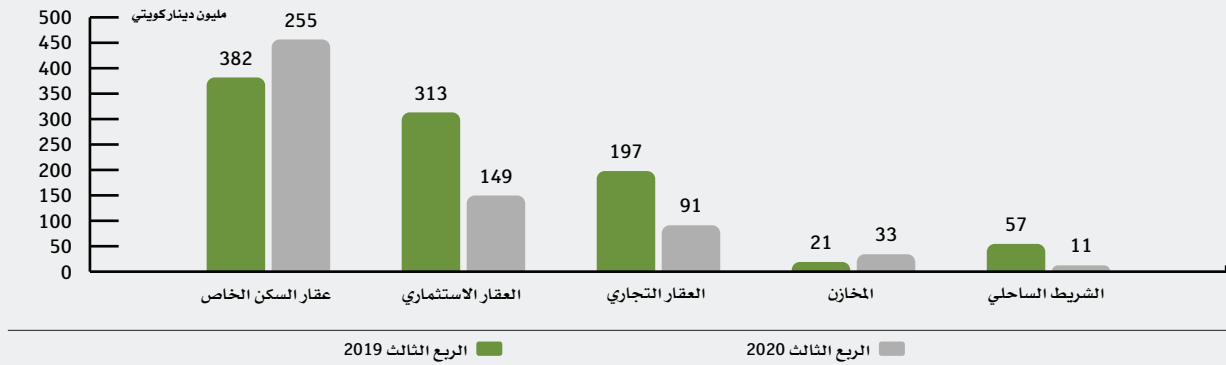


اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

نظراً لعودة الأنشطة الاقتصادية خلال الربع الثالث بعد تعطيل العمل الحكومي في الربع الثاني من العام الحالي، فقد عادت قيمة تداولات الربع الثالث إلى بعض مستوياتها مسجلة 739 مليون دينار في الربع الثالث مقابل 116 مليون دينار سجلت من خلال العمل التطوعي لإدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل في فترة الإغلاق الجزئي بالربع الثاني 2020، وقد تفاوتت معدلات التغير في الربع الثالث بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد عن ذات الفترة من العام الماضي، وسجلت تداولات العقار على الشريط الساحلي مستوى مرتفع من التداولات.

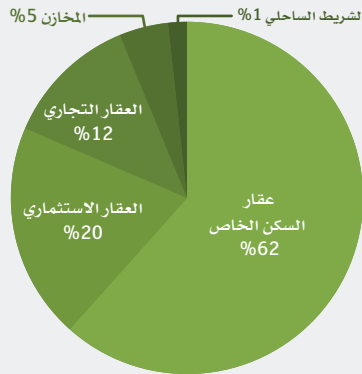
عزز السكن الخاص مكانته في المرتبة الأولى بين القطاعات مع ارتفاع مساهمته إلى نحو 62% في الربع الثالث مقابل 39% من التداولات في ذات الفترة 2019، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة انخفضت إلى 20% من قيمة التداولات مقابل 32% في الربع الثالث من العام الماضي، وانخفضت حصة تداولات العقار التجاري إلى 12% مقابل 20% من التداولات، وشكلت تداولات العقار الحرفي والصناعي 4.5% مقابل 2% في الربع الثالث العام الماضي، وساهم عقار الشريط الساحلي بحصة اقتربت من 1.5% من التداولات العقارية مقارنة مع حوالي 6% في ذات الفترة من 2019.

شكل رقم (1) إجمالي قيم التداولات العقارية



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

شكل رقم (2) توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية الربع الثالث من عام 2020

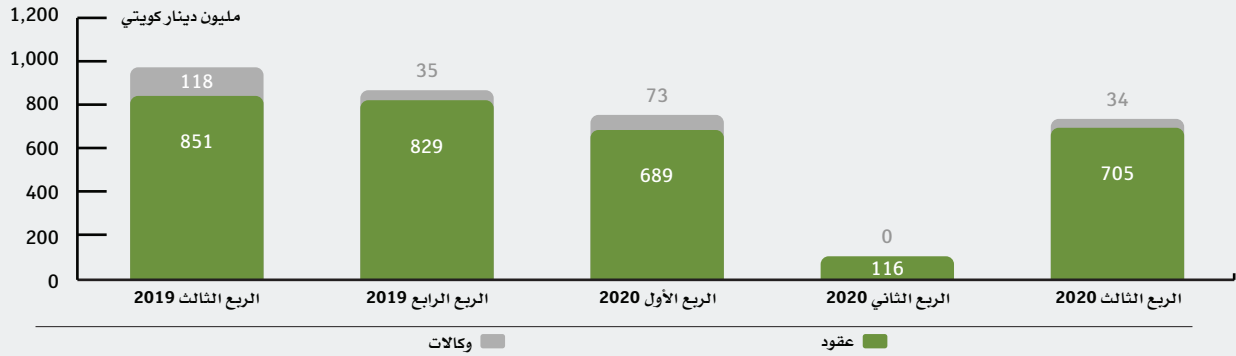


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

إجمالي التداولات العقارية

بلغت قيمة التداولات العقارية 739 مليون دينار في الربع الثالث 2020 وفق بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، أي ستة أضعاف مقابل مستوى منخفض قدره 116 مليون خلال الربع الثاني اعتمد على العمل التطوعي لإدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل بسبب إجراءات الإغلاق المفروضة للحد من آثار كوفيد 19، إلا أن مستوى التداولات شهد انخفاضاً بنسبة 24% على أساس سنوي.

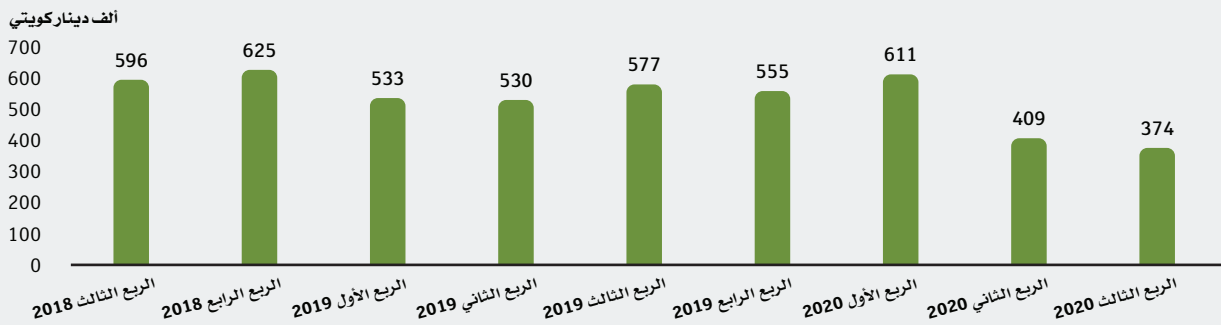
شكل رقم (3) تطور إجمالي قيم التداولات العقارية



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية وفق إلى 374 ألف دينار بنهاية الربع الثالث منخفضة بنسبة 5% عن مستواه في نهاية الربع الثاني، وبنسبة 33% على أساس سنوي. في الوقت الذي ارتفع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,973 صفقة مقابل 283 صفقة في فترة الإغلاق في الربع الثاني ومسجلاً زيادة 17% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة سنوية ملحوظة للسكن الخاص برغم انخفاض متساوت لعدد صفقات العقار التجاري والاستثماري.

شكل رقم (4) تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية

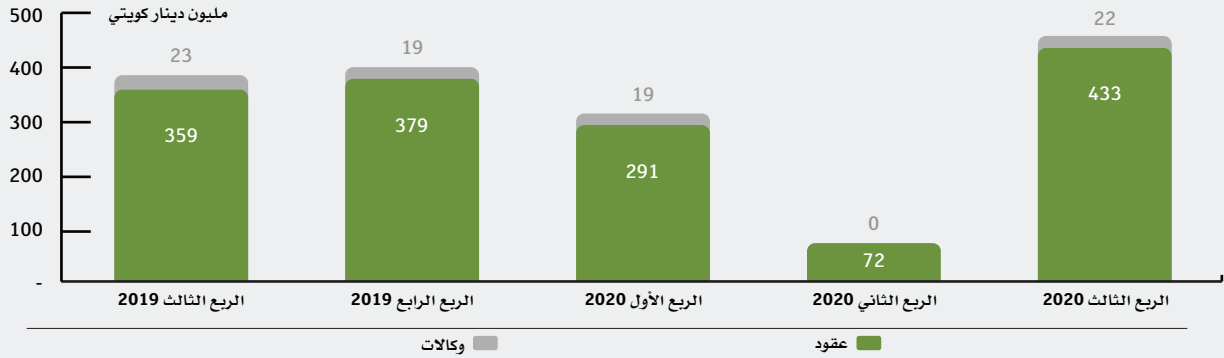


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 455 مليون دينار خلال الربع الثالث مقابل نحو 72 مليون دينار في الربع الثاني، ومرتفعة بنسبة 19% على أساس سنوي.

شكل رقم (5) تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص

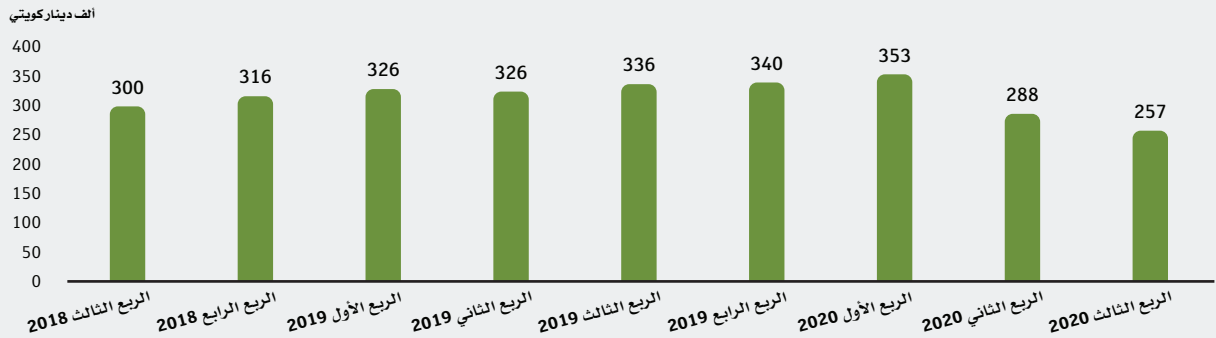


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 257 ألف دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 11% على أساس ربع سنوي، كما سجل انخفاضاً بنسبة 23% على أساس سنوي.

وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 1,770 صفقة في الربع الثالث مقابل 251 صفقة في الربع الثاني، مرتفعاً بنسبة كبيرة قدرها 56% عن عددها في الربع الثالث 2019.

شكل رقم (6) تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص

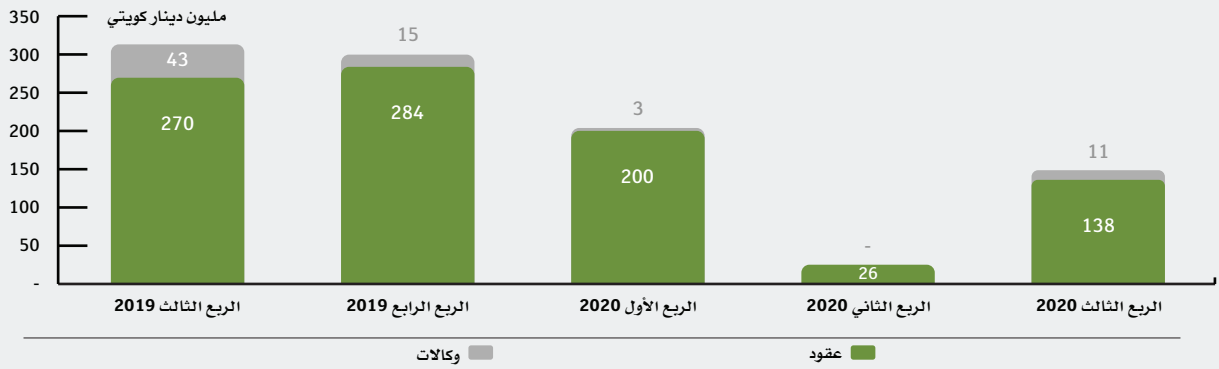


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 149 مليون دينار في الربع الثالث مقابل 26 مليون دينار في الربع الثاني، منخفضة في الربع الثالث بنسبة 52% على أساس سنوي.

شكل رقم (7) تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية

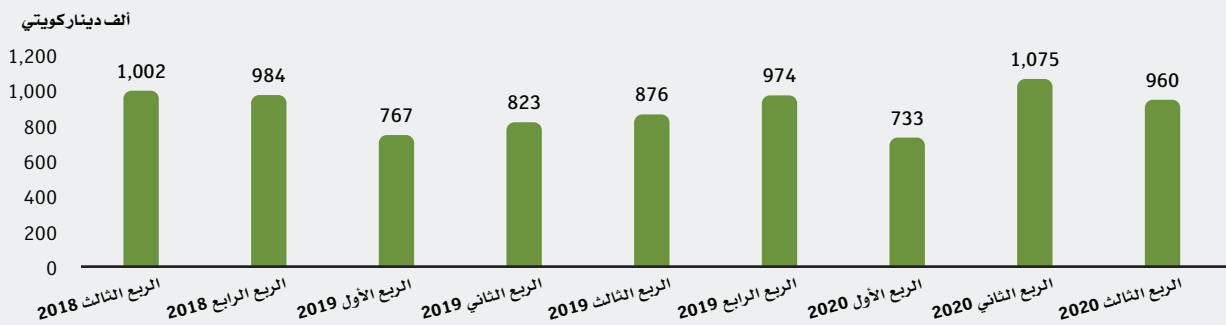


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 960 ألف دينار بنسبة 11% عن متوسط قيمتها في الربع الثاني 2020، في حين سجل هذا المؤشر زيادة 10% على أساس سنوي.

سجل عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 155 صفقة في الربع الثالث مقابل 24 صفقة خلال فترة الإغلاق في الربع السابق له، وشهد هذا المؤشر تراجعاً بنسبة 57% على أساس سنوي.

شكل رقم (8) تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية

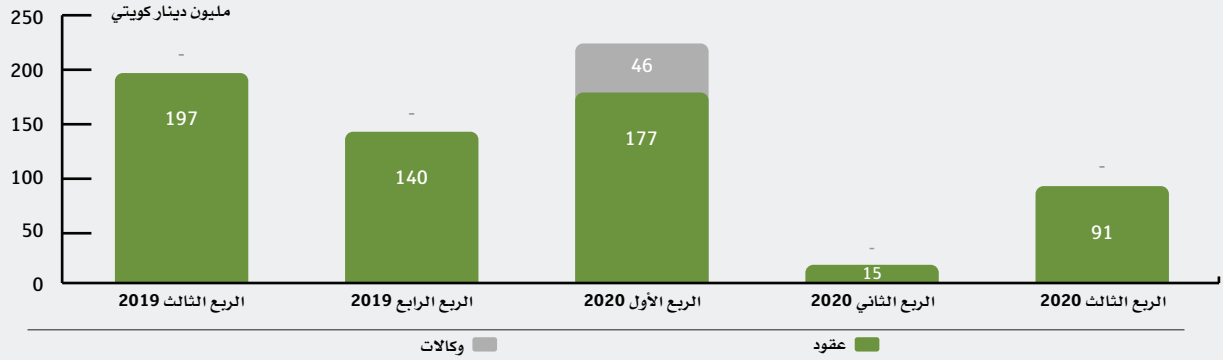


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

بلغت قيمة تداولات العقارات التجارية 91 مليون دينار في الربع الثالث 2020 أي ستة أضعاف قيمتها في مقابل 15 مليون دينار في الربع الثاني، إلا أنها تعد منخفضة بنسبة كبيرة قدرها 54% عن ذات الفترة من العام الماضي.

شكل رقم (9) تطور قيم التداولات العقارية التجارية

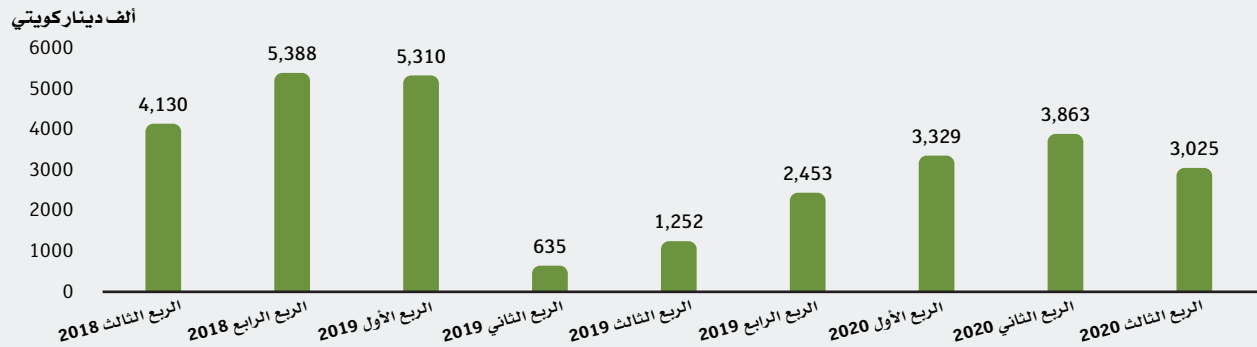


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية 3 مليون دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 22% عن الربع الثاني، بينما ارتفع متوسط قيمة الصفقة فيه بنسبة 142% على أساس سنوي مقابل 1.3 مليون دينار للربع الثالث 2019.

سجل عدد الصفقات في القطاع التجاري 30 صفقة في الربع الثالث 2020 مقابل 4 صفقات فقط سجلت في الربع الثاني، فيما سجلت انخفاضاً في الربع الثالث نسبته 81% عن عددها في ذات الفترة من 2019.

شكل رقم (10) تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية



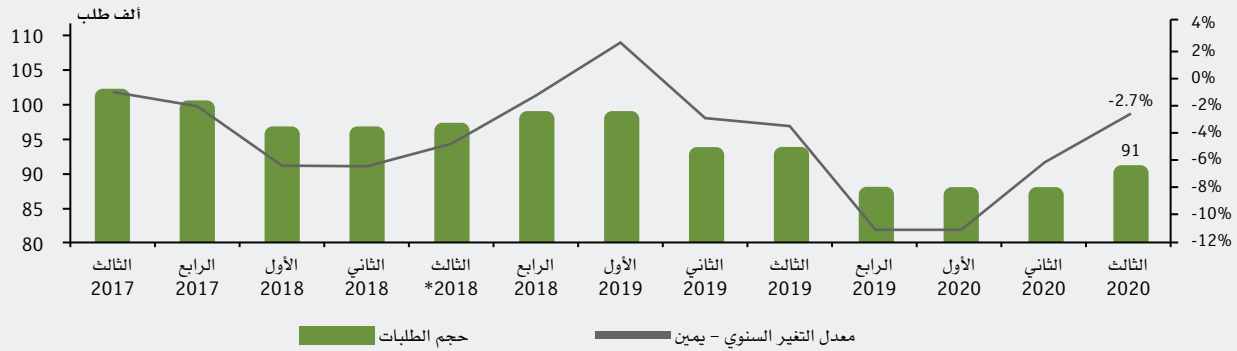
المصدر: بيت التمويل الكويتي

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، وواصلت المؤسسة تنفيذ مشروعاتها المقررة في الربع الثالث حيث لم تتأثر غالبيتها بفترة الإغلاق التي فرضت خلال النصف الأول من العام، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جذاباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تتفدها وزارة الأشغال العامة، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تتجزها 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.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في منتصف أكتوبر 2019، ارتفعت الطلبات السكنية القائمة إلى 91 ألف طلب مقابل 88 ألف طلب في التقرير الذي سبقه، ومازالت 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، وطبقاً للبيانات المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة وفق آخر تحديث لها فقد أعلنت عن توزيعات لعدد 11 ضاحية سكنية من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد تضم 20.4 ألف وحدة وتشمل 545 مبنى عام في كامل المشروع، وقد نجحت المؤسسة في توزيع 10.7 ألف وحدة.

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



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بيت التمويل الكويتي

مع إعادة جزء من الحياة الاقتصادية الطبيعية في الربع الثالث باشرت المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وبرغم تأخر إنجاز بعض المشروعات بسبب الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار العدوى، إلا إنه قد واصلت جهودها في تنفيذ العديد من المشروعات الأخرى، فطبقاً للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال شهر سبتمبر 2020 أنهت تنفيذ مشروعات خططت لها فيما سبق تفوق قيمتها نحو 316 مليون دينار منها مشروعات بحوالي 25 مليون دينار بنسبة إنجاز 100% أو تقترب من ذلك، فيما استكملت مشروعات بدأتها قبل ذلك وبدأت التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية تصل قيمتها مليار دينار، منها مشروعات جديدة تجاوزت نسبة الانجاز المتوقعة قيمتها 421.7 مليون دينار فيما بدأت إعداد البرنامج الزمني خلال هذه الفترة لمشروعات تصل قيمتها إلى 771 الف دينار وبدأت في تنفيذها بالفعل، ولإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة في ثلاث فئات طبقاً للقطاع الذي يخدمه كل فئة كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في 7 عقود لمشاريع مختلفة وصلت قيمتها مجتمعة إلى حوالي 490 مليون دينار بحصة قدرها 36.8% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في سبتمبر 2020، منها مشروعات قيمتها حوالي 74.9 مليون تجاوزت الانجاز التعاقدية كما في مدينة صباح الأحمد، وتستكمل المؤسسة تنفيذ مشروعات أخرى.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 10 مشاريع بقيمة تقترب من 242.3 مليون دينار بحصة 18.2% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات اقترب تسليمها تقدر بنحو 39.2 مليون دينار في ميناء عبدالله وغرب مبارك عبدالله، وتواصل إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها بنسبة إنجاز تفوق التعاقد عليها تصل قيمتها إلى 103 مليون دينار في مدينة المطلاع وغرب عبدالله المبارك، وتستكمل مشروعات أخرى قيمتها 179.3 مليون دينار حققت المؤسسة تقدماً ملحوظاً في إنجاز بعض منها في مدن سكنية عدة.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تقترب من 601 مليون دينار لعدد 23 عقداً مختلفاً بما يمثل حوالي 45.1% من قيمة مشروعات المؤسسة، وتنتشر تلك المشروعات في 8 مناطق سكنية جديدة، منها ما يلي: أولاً: مشروعات اقتربت المؤسسة من تسليمها بالفعل بنسبة إنجاز تفوق 90% تصل قيمتها إلى 365 مليون دينار في المطلاع والوفرة، ثانياً: مشروعات تواصل إنجازها تصل إلى 234 مليون دينار، ثالثاً: مشروعات بدأت في تنفيذ ووضع البرنامج الزمني لتنفيذها منها عقود شبكة المياه وخطوط المياه في مدينة صباح الأحمد وتنفيذ طريق بديل مؤقت فيشرق تيماء بقيمة تصل إلى 771 ألف دينار وبعض الإنشاءات والأعمال المشروطة المرتبطة بها.

بذلك تقترب قيمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية من نحو 1.3 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 عبدالله 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 الجهراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجهراء.

بالإضافة إلى مشاريع أخرى مازالت قيد التنفيذ لتسليم نحو 39 ألف فسيمة 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 يقترب من 140 وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في مدينة الصابرية التي تقع شمال البلاد على مسافة 60 كم من محافظة العاصمة، وتضم وحدها أكثر من 52 ألف وحدة سكنية، كذلك في مدينة الخيران والتي تبعد حوالي 80 كم عن العاصمة وتضم ما يقترب من 36 ألف وحدة سكنية، ومدينة نواف الأحمد التي تبعد حوالي 110 كم عن العاصمة 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

م	المنطقة	قيمة العقد مليون دك	% نسبة الإنجاز		مجال المشروع
			التعاقدية	الفعالية	
1	مدينة المطلاع	215.8	100	79.4	مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها
2	مدينة المطلاع	50.0	100	66.1	
3	مدينة المطلاع	49.3	100	92.0	
4	جنوب عبدالله المبارك	29.0	100	91.0	
5	منطقة شرق تيماء	46.1	87.9	68.0	
6	مدينة صباح الأحمد	24.9	97.9	58.5	
7	مدينة صباح الأحمد *	74.9	57.4	57.4	
التكلفة			489.9 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها

8	ميناء عبدالله	2.2	100	99.0	مشاريع المباني العامة
9	الوفرة *	23.7	100	100.0	
10	الوفرة	24.6	100	77.7	
11	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	100	78.2	
12	مدينة غرب عبدالله المبارك *	36.9	97	97.1	
13	مدينة صباح الأحمد	1.3	100	95.0	
14	مدينة المطلاع	31.8	25.3	18.1	
15	مدينة المطلاع	26.9	13.5	13.1	
16	مدينة المطلاع *	37.9	17.0	37.2	
17	مدينة المطلاع *	28.2	14.6	14.6	
التكلفة			242.3 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

98.6	100	288	مدينة المطلاع	18
99.6	100	3.4	الوفرة	19
84.6	100	3.4	مدينة صباح الأحمد	20
72.2	70	17.4	مدينة المطلاع *	21
74.7	82	17	مدينة المطلاع	22
74.3	82	17	مدينة المطلاع	23
77.1	84	16.9	مدينة المطلاع	24
80.5	100	2.1	شمال غرب الصليبخات	25
59.8	57	68.1	المساكن منخفضة التكاليف *	26
68.2	68	26.2	مدينة المطلاع *	27
69.6	68	26.2	مدينة المطلاع *	28
68.1	67	11.7	جنوب عبدالله المبارك *	29
89.9	100	2.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	30
87.2	100	2.6	مدينة غرب عبدالله المبارك	31
74.0	73	2.5	الوفرة	32
91.0	89	23	مدينة المطلاع *	33
96.5	92	28.3	مدينة المطلاع *	34
93.1	90	23.3	مدينة المطلاع *	35
12.3	12	16	مدينة المطلاع *	36
10.3	13	4.5	مدينة المطلاع	37
0.0		0.46	التخطيط لتقديم البرنامج الزمني	38
80.0	1.3	0.311	مدينة المطلاع *	39
21.1	21	0.709	مدينة المطلاع *	40
600.1 مليون دينار كويتي		التكلفة		
1,333 مليون دينار كويتي		إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		

مشاريع
الطرق والخدمات
الرئيسية المتنوعة

* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

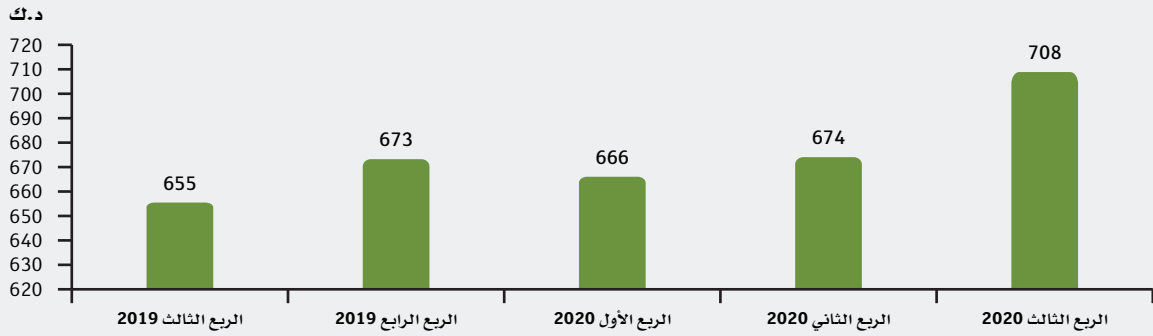
المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية سبتمبر 2020 - (www.housing.gov.kw)

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تختلف أسعار العقارات والأراضي في السكن الخاص في ظل ندرتها وتوقف الأنشطة الاقتصادية منها التسجيل والتداول العقاري خلال الربع الثالث من العام الحالي، وتباين طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، ويستمر متوسط سعر المتر المربع في اتجاه تصاعدي على مستوى المحافظات مدفوعاً بمعدلات زيادة متواصلة منذ بداية العام الماضي وفق بيانات بيت التمويل الكويتي، فقد ارتفع متوسط السعر في الربع الثالث 2020 بنسبة 5.2% عن الربع الثاني الذي سجل زيادة 1.2% على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط سعر المتر 708 دينار في الربع الثالث مرتفعاً بنسبة 8.2% على أساس سنوي أي أعلى من زيادته التي وصلت 5.8% في الربع الثاني، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصل في السكن الخاص.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص على مستوى المحافظات

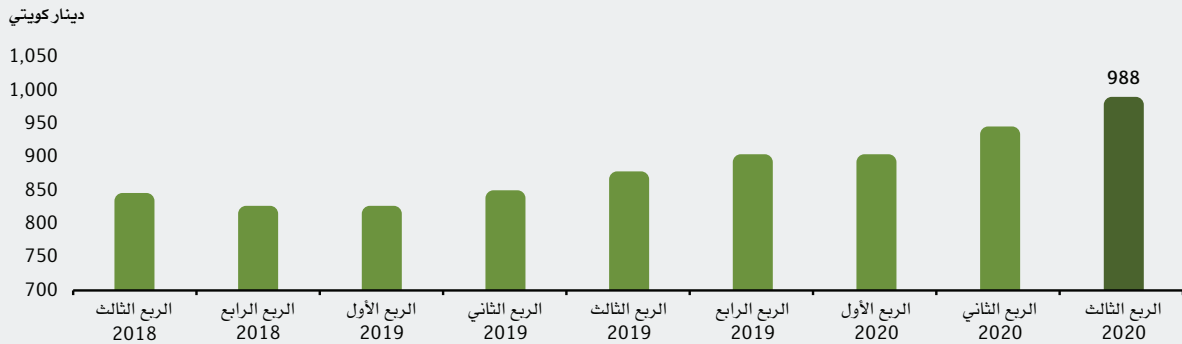


وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، وتسارعت معدلات الزيادة لمستويات أسعار السكن الخاص على أساس سنوي بنهاية الربع الثالث 2020 في محافظات الكويت، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 12.7% في الربع الثالث على أساس سنوي مقابل زيادة أقل نسبتها 11.5% في الربع السابق له، فيما سجلت الأسعار زيادة في محافظة حولي نسبتها 8.8% في الربع الثالث مقابل 7.7% في الربع الثاني، وفي مبارك الكبير بحدود 4.1% مقابل 2.3% في الربع الثاني، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية 7.8% على أساس سنوي مقابل 2.4% في الربع الثاني، وفي الأحمدية 4.4% مقابل 0.8% في الربع الثاني وفي الجهراء سجلت مستويات الأسعار زيادة سنوية تصل نسبتها 8.8% مقابل 5.6% في الربع الثاني.

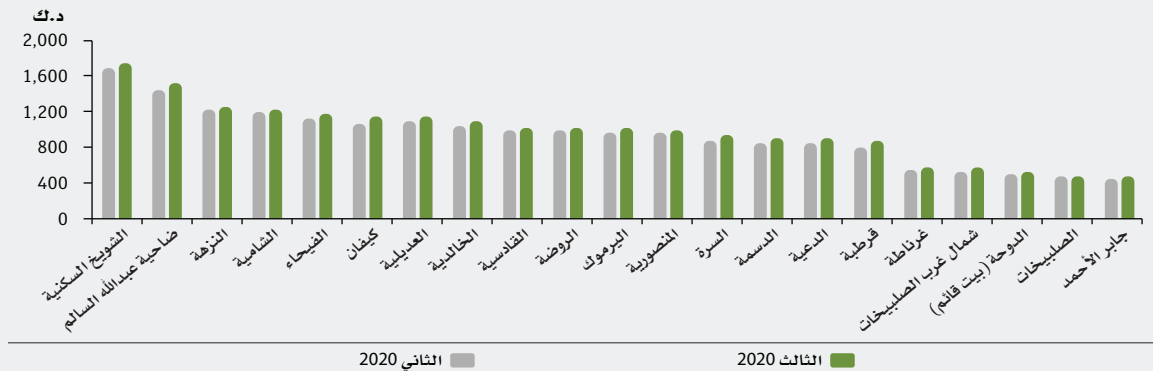
محافظة العاصمة

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة بنسبة 4.5% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الثالث ووصل إلى حدود 988 دينار، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو الزيادة مدفوعة بمعدلات نمو متصاعدة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 12.7% على أساس سنوي.

شكل رقم (12) متوسط سعر المتر محافظة العاصمة



شكل رقم (13) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

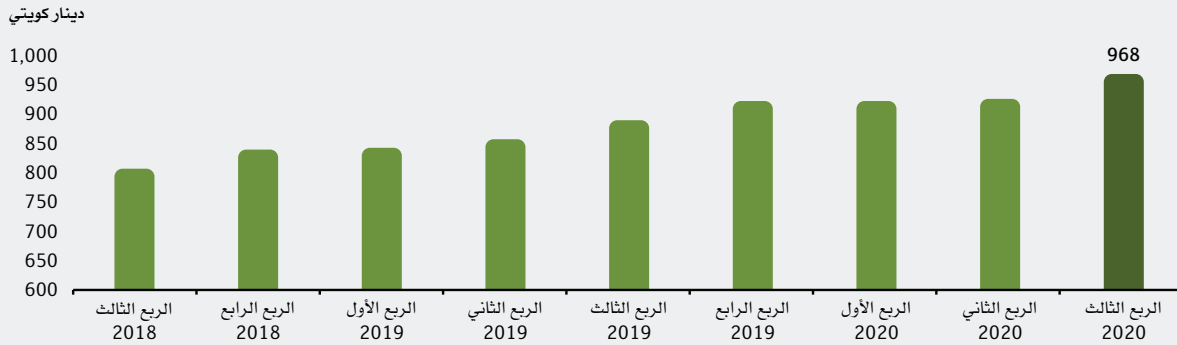
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2020	
				من	إلى	من	إلى		
الشويخ السكني	%210	500	داخلي	880,000	980,000	1,760	1,960	1,860	
	%210	1,000	داخلي	1,400,000	1,610,000	1,400	1,610	1,505	
	%210	1,000	رئيسي	1,650,000	1,820,000	1,650	1,820	1,735	
	%210	1,000	جمال عبدالناصر	1,820,000	1,920,000	1,820	1,920	1,870	
				المتوسط العام بالمنطقة	1,437,500	1,582,500	1,658	1,828	1,743
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	داخلي	750,000	920,000	1,500	1,840	1,670	
	%210	750	رئيسي	1,120,000	1,220,000	1,493	1,627	1,560	
	%210	1,000	صنعاء	1,730,000	1,900,000	1,730	1,900	1,815	
			المتوسط العام بالمنطقة	1,171,667	1,380,000	1,411	1,664	1,538	
الشامية	حتى 800م	250	داخلي	320,000	385,000	1,280	1,540	1,410	
	%210	1,000	داخلي	920,000	1,150,000	920	1,150	1,035	
	%210	500	رئيسي	660,000	790,000	1,320	1,580	1,450	
	%210	750	رئيسي	850,000	1,050,000	1,133	1,400	1,267	
				المتوسط العام بالمنطقة	744,286	902,143	1,130	1,364	1,247
النزهة	%210	500	داخلي	570,000	690,000	1,140	1,380	1,260	
	%210	750	داخلي	780,000	940,000	1,040	1,253	1,147	
	%210	1,000	رئيسي	1,150,000	1,350,000	1,150	1,350	1,250	
			المتوسط العام بالمنطقة	806,000	964,000	1,158	1,393	1,275	
الخالدية	%210	750	داخلي	720,000	850,000	960	1,133	1,047	
	%210	750	رئيسي	820,000	1,030,000	1,093	1,373	1,233	
	%210	1,000	الدائري الرابع/ الثالث	1,030,000	1,150,000	1,030	1,150	1,090	
				المتوسط العام بالمنطقة	865,000	1,025,000	993	1,182	1,088
	%210	500	داخلي	540,000	650,000	1,080	1,300	1,190	
العديلية	%210	750	رئيسي	850,000	1,020,000	1,133	1,360	1,247	
	%210	1,000	الرياض / دمشق	1,020,000	1,150,000	1,020	1,150	1,085	
				المتوسط العام بالمنطقة	810,000	957,143	1,050	1,245	1,148
الفيحاء	%210	400	داخلي	430,000	520,000	1,075	1,300	1,188	
	%210	750	رئيسي	800,000	950,000	1,067	1,267	1,167	
	%210	1,000	رئيسي	1,030,000	1,260,000	1,030	1,260	1,145	
				المتوسط العام بالمنطقة	651,429	775,714	1,083	1,288	1,186

المصدر: بيت التمويل الكويتي
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 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.

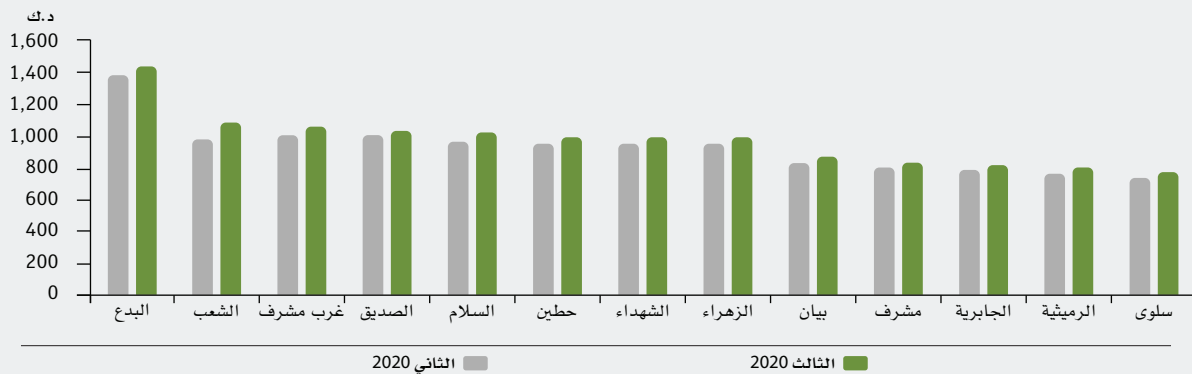
محافظة حولي

زادت مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الثالث إلى حدود 968 من دينار بزيادة 4.8% عن الربع الثاني الذي سجل زيادة طفيفة 0.4% عن الربع السابق له، بالتالي تسارعت معدلات الزيادة على أساس سنوي في مستويات الأسعار مسجلة 8.8% في الربع الثالث مقابل زيادة أقل في الربع الثاني.

شكل رقم (14) متوسط السعر بالمحافظة



شكل رقم (15) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

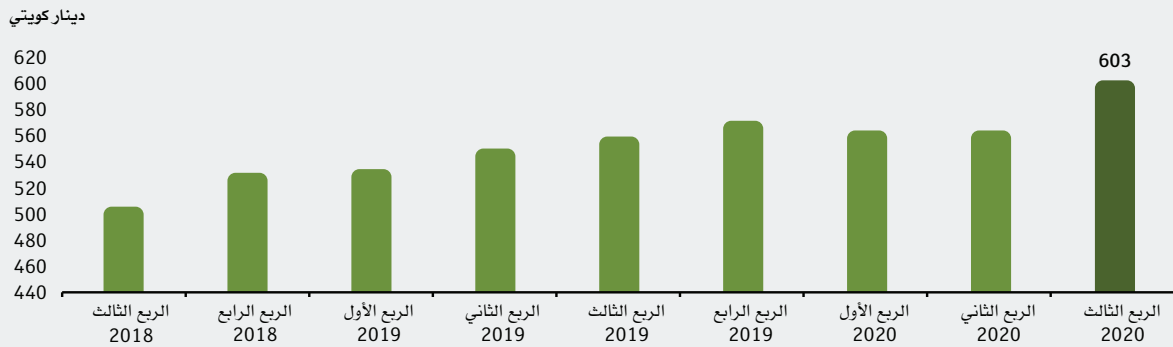
المتوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,125	1,250	1,000	500,000	400,000	داخلي	400	%210	الشعب
1,120	1,200	1,040	600,000	520,000	رئيسي	500	%210	
1,053	1,173	933	880,000	700,000	رئيسي	750	%210	
1,076	1,181	971	635,833	521,667	المتوسط العام بالمنطقة			
900	1,000	800	400,000	320,000	داخلي	400	%210	الجابرية
910	980	840	490,000	420,000	رئيسي	500	%210	
793	865	720	865,000	720,000	الخامس + المغرب	1,000	%210	
807	879	734	559,444	466,667	المتوسط العام بالمنطقة			
800	875	725	350,000	290,000	داخلي	400	%210	الرميثة
607	667	547	500,000	410,000	داخلي	750	%210	
995	1,050	940	1,050,000	940,000	التعاون	1,000	%210	
792	861	722	569,444	479,444	المتوسط العام بالمنطقة			
700	760	640	380,000	320,000	داخلي	500	%210	سلوى
593	653	533	490,000	400,000	داخلي	750	%210	
875	950	800	950,000	800,000	الأقصى	1,000	%210	
1,015	1,080	950	1,080,000	950,000	التعاون	1,000	%210	
763	826	701	655,714	559,286	المتوسط العام بالمنطقة			
1,000	1,075	925	430,000	370,000	داخلي	400	%210	السلام
1,138	1,225	1,050	490,000	420,000	رئيسي	400	%210	
885	970	800	485,000	400,000	داخلي	500	%210	
1,030	1,100	960	550,000	480,000	رئيسي	500	%210	
1,013	1,093	934	488,750	417,500	المتوسط العام بالمنطقة			
975	1,025	925	410,000	370,000	داخلي	400	%210	حطين
1,088	1,125	1,050	450,000	420,000	رئيسي	400	%210	
885	970	800	485,000	400,000	داخلي	500	%210	
990	1,020	960	510,000	480,000	رئيسي	500	%210	
984	1,035	934	463,750	417,500	المتوسط العام بالمنطقة			
975	1,025	925	410,000	370,000	داخلي	400	%210	الشهداء
1,088	1,125	1,050	450,000	420,000	رئيسي	400	%210	
885	970	800	485,000	400,000	داخلي	500	%210	
990	1,020	960	510,000	480,000	رئيسي	500	%210	
984	1,035	934	463,750	417,500	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

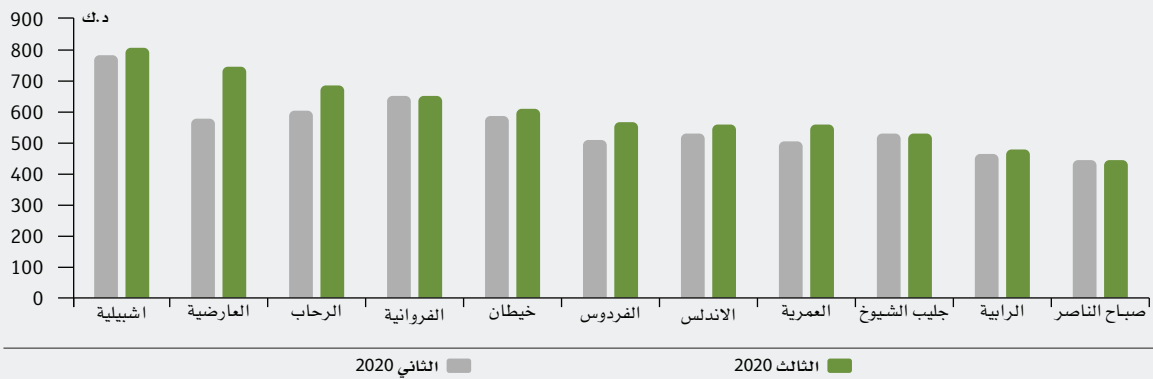
محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الثالث إلى حدود 603 دينار بنسبة زيادة ربع سنوية وصلت إلى 7.0% عن الربع الثاني الذي لم يشهد تغييراً على أساس ربع سنوي، كما تسارعت معدلات الزيادة على أساس سنوي التي سجلها متوسط السعر إلى 7.8% في الربع الثالث أي ثلاثة أضعاف الزيادة السنوية التي وصلت 2.4% في الربع الثاني من 2020.

شكل رقم (16) متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية



شكل رقم (17) متوسط سعر المتر المربع لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

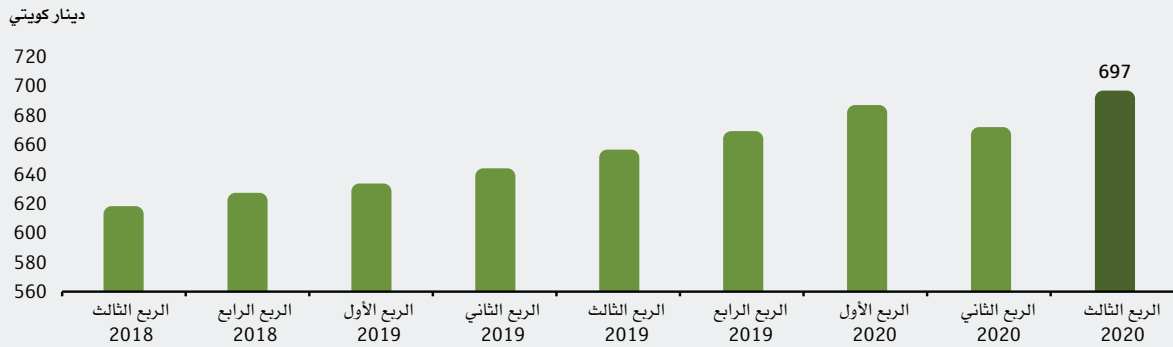
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	%210	500	داخلي	300,000	270,000	600	570	
	%210	750	رئيسي	420,000	380,000	560	533	
	المتوسط العام بالمنطقة			380,000	340,000	593	561	
الرابية (بيت قائم)	%210	500	داخلي	250,000	230,000	500	480	
	%210	500	رئيسي	270,000	250,000	540	520	
	المتوسط العام بالمنطقة			326,667	293,333	500	477	
إشبيلية	%210	375	داخلي	310,000	280,000	827	787	
	%210	400	رئيسي	360,000	330,000	900	863	
	%210	500	داخلي	380,000	330,000	760	710	
المتوسط العام بالمنطقة				361,667	320,000	853	806	
الفروانية	%210	500	داخلي	325,000	285,000	650	610	
	%210	500	رئيسي	375,000	320,000	750	695	
	المتوسط العام بالمنطقة			350,000	302,500	700	653	
خيطان	%210	400	داخلي	300,000	240,000	750	675	
	%210	1,000	فيصل السريع	700,000	600,000	700	650	
	المتوسط العام بالمنطقة			440,000	370,000	587	540	
جليب الشيوخ	%210	500	داخلي	260,000	230,000	520	490	
	%210	500	رئيسي	310,000	260,000	620	570	
	المتوسط العام بالمنطقة			285,000	245,000	570	530	
العارضية	%210	750	داخلي	335,000	270,000	447	403	
	%210	750	رئيسي	410,000	320,000	547	487	
	المتوسط العام بالمنطقة			308,750	247,500	657	742	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

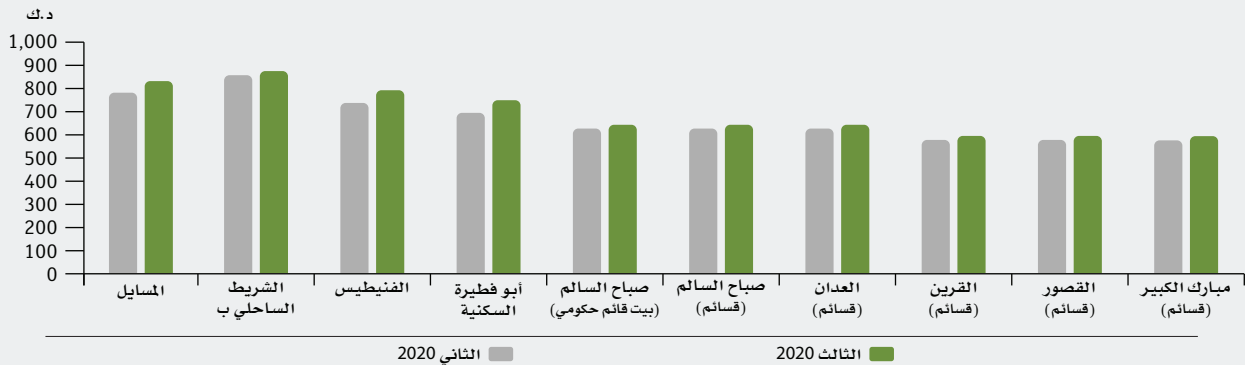
محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 697 دينار بنهاية الربع الثالث بزيادة 3.8% عن الربع الثاني الذي لم يسجل تغيراً على أساس ربع سنوي، بالتالي تضاعفت معدلات الزيادة لمستويات الأسعار بالمحافظة مرتفعة على أساس سنوي بنسبة 4.1% مقابل زيادة أقل قدرها 2.3% في الربع الثاني من 2020 على أساس سنوي.

شكل رقم (18) متوسط سعر المتر في مبارك الكبير



شكل رقم (19) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

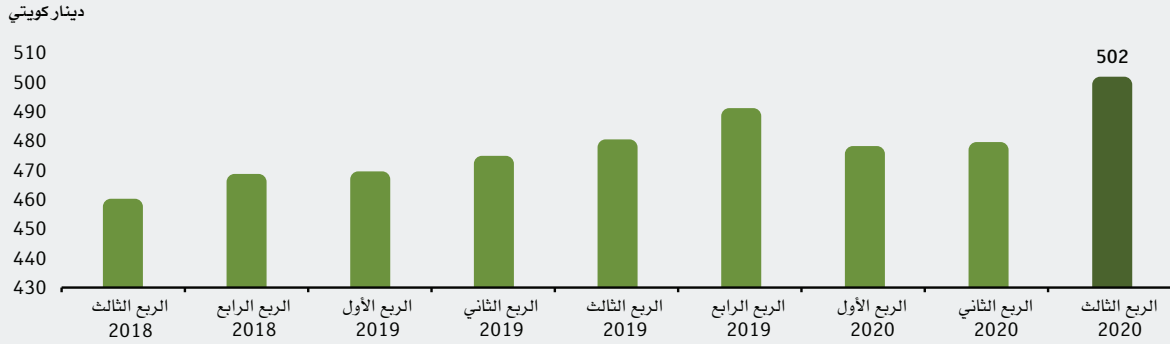
متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
825	888	763	355,000	305,000	داخلي	400	%210	المسايل
830	920	740	460,000	370,000	رئيسي	500	%210	
835	912	758	408,750	338,750	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	1,000	%150	الشريط
1,300	1,400	1,200	2,800,000	2,400,000	بحرية	2,000	%150	الساحلي ب
875	940	810	1,406,667	1,210,000	المتوسط العام بالمنطقة			
744	825	663	330,000	265,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة
750	820	680	410,000	340,000	رئيسي	500	%210	السكنية
749	826	673	368,750	301,250	المتوسط العام بالمنطقة			
794	875	713	350,000	285,000	داخلي	400	%210	الفنيطيس
780	840	720	420,000	360,000	رئيسي	500	%210	
786	859	713	383,750	318,750	المتوسط العام بالمنطقة			
663	725	600	290,000	240,000	رئيسي	400	%210	العدان
606	663	550	265,000	220,000	داخلي	400	%210	
647	703	591	281,250	236,250	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

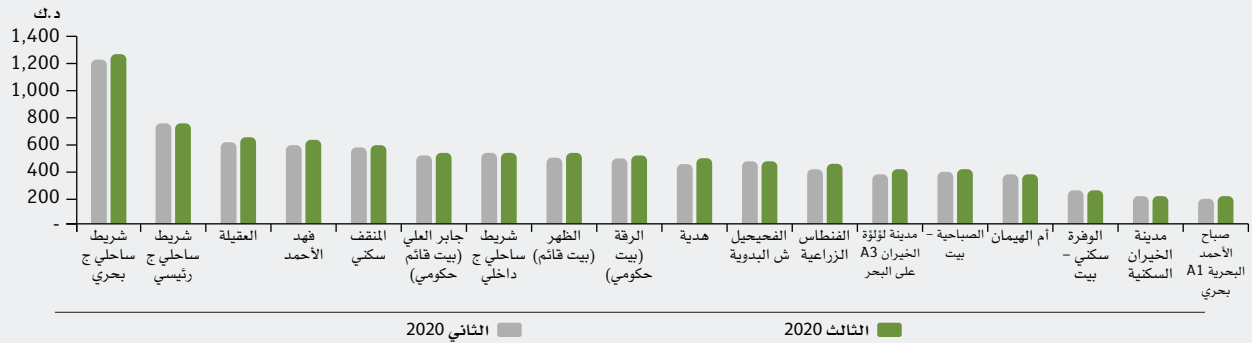
محافظة الأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الثالث مسجلة 502 دينار للمتر بنسبة 4.7% عن الربع الثاني الذي سجل زيادة ربع سنوية طفيفة بحدود 0.2%، أما على أساس سنوي فقد تسارعت معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر بالمحافظة، فقد ارتفع متوسط السعر بزيادة وصلت إلى 4.4% في الربع الثالث مقابل زيادة بنسبة 0.8% في الربع الثاني على أساس سنوي.

شكل رقم (20) متوسط السعر في محافظة الأحمدية



شكل رقم (21) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

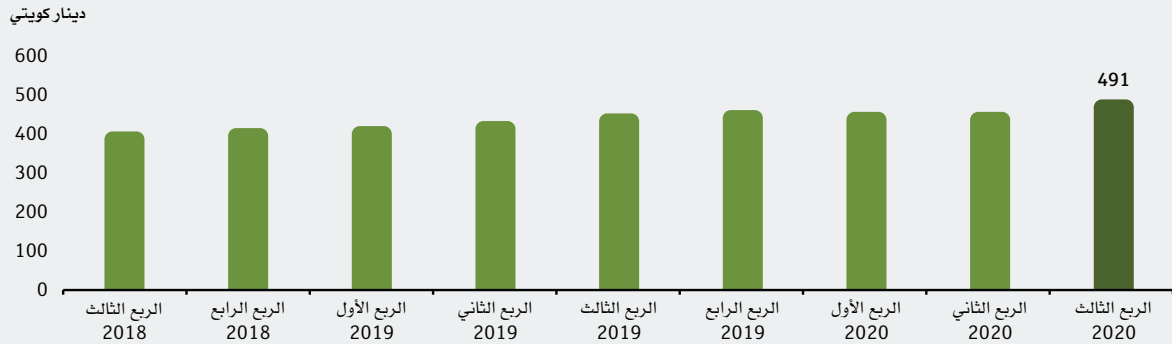
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
				إلى	من	إلى	من	
القطاس الزراعية	%210	1,000	داخلي	430,000	360,000	430	360	395
	%210	1,000	رئيسي	570,000	420,000	570	420	495
هدية	%210	750	داخلي	380,000	310,000	507	413	460
	%210	750	رئيسي	420,000	370,000	560	493	527
العقيلة	%210	400	رئيسي	300,000	260,000	750	650	700
	%210	500	داخلي	320,000	265,000	640	530	585
الشريط الساحلي ج على البحر	%150	2,000	بحرية	2,700,000	2,400,000	1,350	1,200	1,275
الشريط الساحلي ج داخلي	%150	750	داخلي	450,000	350,000	600	467	533
مدينة الخيران السكنية	%210	400	رئيسي	95,000	70,000	238	175	206
صباح الأحمد البحرية A1 (على البحر)	%210	1,200	بحرية	260,000	210,000	217	175	196
صباح الأحمد البحرية A2 (على البحر)	%210	450	بحرية	190,000	170,000	422	378	400
مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3	%210	450	بحرية	190,000	170,000	422	378	400
المنقف سكني	%210	375	داخلي	230,000	195,000	613	520	567
	%210	400	رئيسي	290,000	240,000	725	600	663

المصدر: بيت التمويل الكويتي

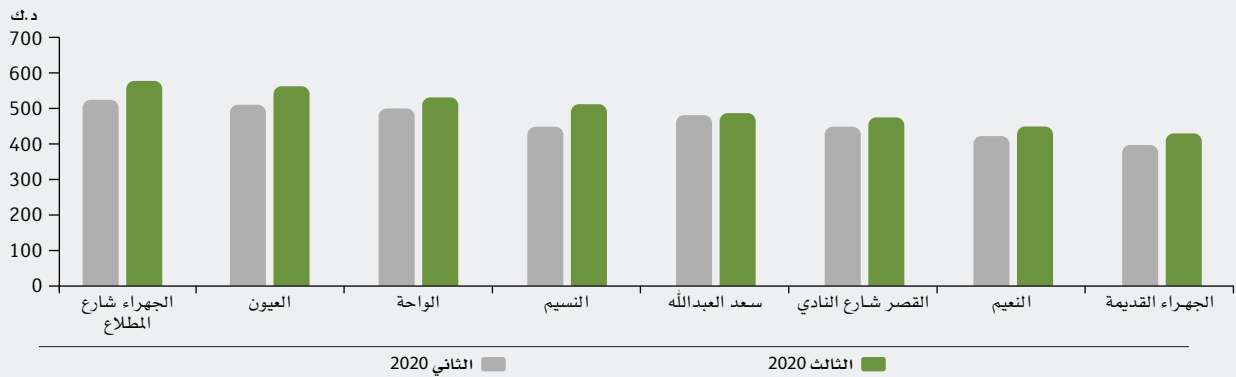
محافظة الجهراء

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الثالث مسجلة 491 دينار بزيادة 7.5% عن الربع السابق له الذي لم يسجل تغيراً على أساس ربع سنوي. بالتالي ارتفعت مستويات الأسعار بزيادة وصلت إلى 8.8% على أساس سنوي بعدما زادت بنسبة 5.6% في الربع الثاني.

شكل رقم (22) متوسط سعر المتر في الجهراء



شكل رقم (23) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	القيمة السوقية للأرض (دك)		القيمة السوقية للمتر المربع (دك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
			إلى	من	إلى	من	
القصر شارع النادي	%210	1,000	620,000	500,000	620	500	560
القصر (بيت قائم)	%210	600	255,000	210,000	425	350	388
الجهراء شارع المطلاع	%210	1,000	650,000	500,000	650	500	575
النعيم (قسائم)	%210	400	190,000	140,000	475	350	413
النعيم (بيت حكومي)	%210	400	220,000	170,000	550	425	488
العيون (بيت حكومي)	حتى 800م ²	298	190,000	145,000	638	487	563
النسيم (بيت حكومي)	%210	400	230,000	180,000	575	450	513
الواحة (بيت قائم)	حتى 800م ²	300	180,000	140,000	600	467	533
سعد العبدالله	%210	400	190,000	150,000	475	375	425
القبروان	%210	400	230,000	185,000	575	463	519

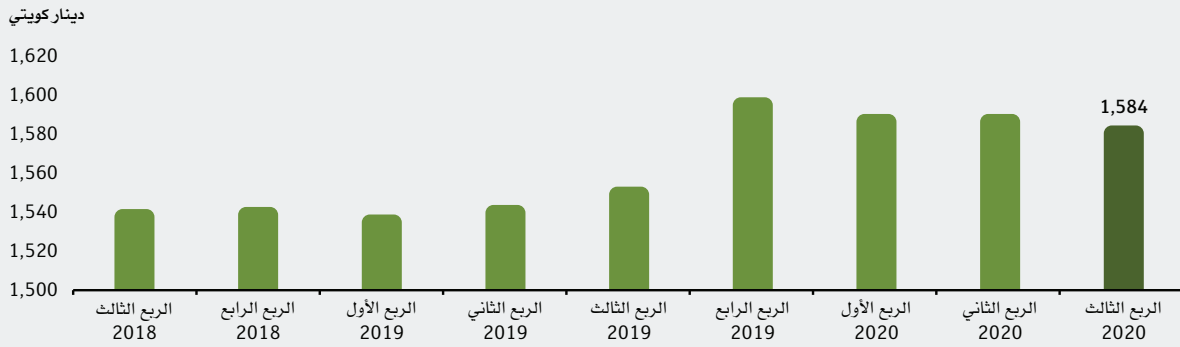
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

عادت الأنشطة الاقتصادية إلى جزء من طبيعتها بعد فترة توقف طويلة وإجراءات التباعد الاجتماعي للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وبرغم عودة نشاط التسجيل والتداول العقاري في الدوائر الحكومية، إلا أن بقاء شريحة كبيرة من العمالة في بلادهم بسبب إغلاق حركة الطيران وتوقف السفر، بالإضافة إلى عدم قدرة البعض على دفع إيجار مساكنهم، وظهور متضررين من حالة توقف الحياة، قد أدى ذلك كله إلى انخفاض محدود لمتوسط سعر المتر من العقار الاستثماري خلال الربع الثالث مقارنة بالربعين السابقين له حين سجل نسبة انخفاض محدودة على أساس ربع سنوي.

وقد بلغ متوسط السعر حوالي 1,584 دينار على مستوى المحافظات في نهاية الربع الثالث من العام، وتباينت تحركات الأسعار وفقاً لبعض المسوحات والمناطق المختلفة، حيث سجل بعض المحافظات نسبة انخفاض ملحوظة فيما لم تسجل المحافظات الأخرى تغييراً عن الربع الثاني بعد أن عاد جزء من الحياة الطبيعية وعودة الشركات لبعض أنشطتها، بالتالي انخفض متوسط السعر في الربع الثالث بنسبة 0.4% بنهاية الربع الثالث على أساس سنوي، ويلاحظ تباطؤ زيادة الأسعار على أساس سنوي مقابل ارتفاع أكبر قليلاً في الربع الثاني حيث سجلت زيادة طفيفة 2% في الربع الثالث مقابل زيادة كانت قد وصلت إلى 3.0% في الربع الثاني.

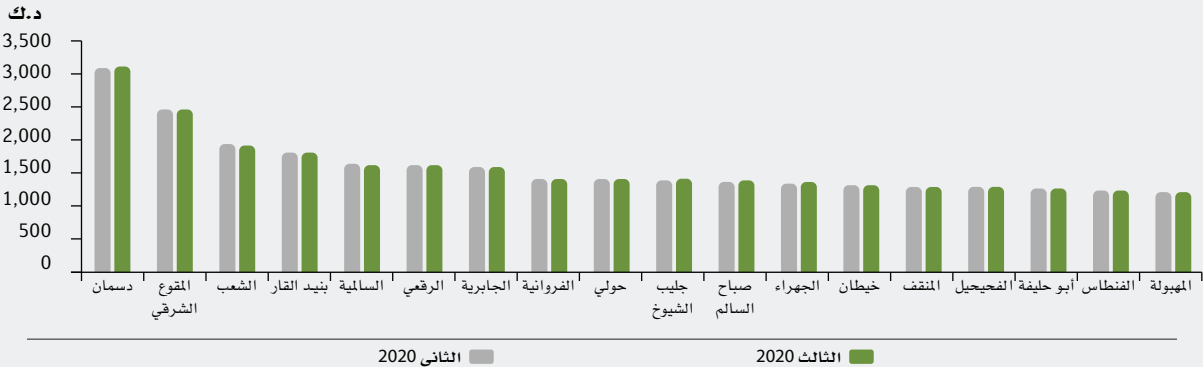
شكل رقم (24) متوسط سعر المتر المربع من العقار الاستثماري في محافظات الكويت



وقد استقر متوسط السعر بنهاية الربع الثالث في محافظة العاصمة دون تغير عن الربع السابق له، بينما في حولي انخفض بنسبة 1.2%، وفي الفروانية والجهراء لم يسجل متوسط السعر تغييراً عن الربع الثاني، في حين انخفض في محافظة الأحمدية 1.3% بينما لم تسجل تغييراً في مبارك الكبير على أساس ربع سنوي.

أما على أساس سنوي فقد ارتفع متوسط السعر في بعض المحافظات مدفوعة بارتفاع مستويات الأسعار في العاصمة بنسبة 2.3% عن الربع الثالث من العام الماضي، فيما ارتفع في محافظة حولي بحدود 0.9% وفي الفروانية والجهراء بنسبة محدودة قدرها 1.3% و1%، بينما في مبارك الكبير ارتفع متوسط السعر بنسبة 6%، فيما لم تسجل الأسعار في الأحمدية تغييراً على أساس سنوي.

شكل رقم (25) متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت



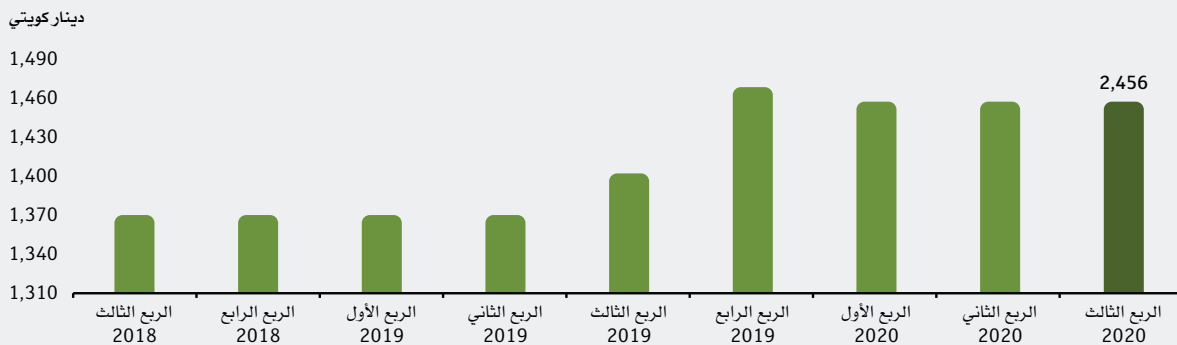
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، استقرت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الثالث من 2020 عند حدود 2,456 دينار للمتر المربع، دون تغير عن الربع الثاني، ويحافظ متوسط سعر المتر على اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، وقد تباطأت معدلات الزيادة السنوية التي سجلها متوسط السعر حتى وصلت إلى 2.3% في الربع الثالث مقابل زيادة أكبر سجلت 3.7% في الربع الثاني.

مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة

شكل رقم (26) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في العاصمة



جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)	
				إلى	من	إلى	من
بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	2,800,000	3,050,000	2,800	3,050
	250%	500	رئيسي	880,000	930,000	1,760	1,860
	250%	1,000	داخلي	1,330,000	1,530,000	1,330	1,530
	250%	1,000	الدائري الأول+الثاني	1,750,000	1,930,000	1,750	1,930
المتوسط العام بالمنطقة							
المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	425,000	510,000	1,700	1,883
	400%	500	رئيسي	1,280,000	1,430,000	2,560	2,860
	400%	1,000	الشهداء	2,750,000	2,950,000	2,750	2,950
	المتوسط العام بالمنطقة						
دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	4,000,000	4,250,000	4,000	4,250
	400%	1,000	داخلي	2,200,000	2,450,000	2,200	2,450
	400%	750	عبدالله الأحمد	2,100,000	2,150,000	2,800	2,833
	المتوسط العام بالمنطقة						

المصدر: بيت التمويل الكويتي

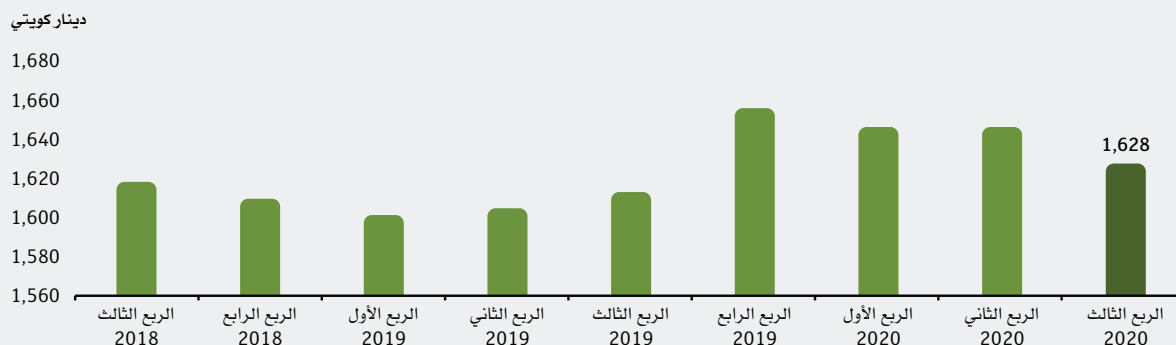
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول.

ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

محافظة حولي

انخفض متوسط السعر بمحافظة حولي إلى حدود 1,628 دينار بنهاية الربع الثالث، منخفضاً 1.2% عن الربع الثاني الذي سجلت فيه الأسعار استقراراً على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر يسير بشكل تنازلي مع تسارع معدلات التراجع مؤخراً، بالتالي سجلت مستويات الأسعار زيادة محدودة على أساس سنوي بنسبة 0.9% بعد أن شهدت تراجعاً سنوياً في الربع الثاني نسبته 3%.

شكل رقم (27) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في حولي



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

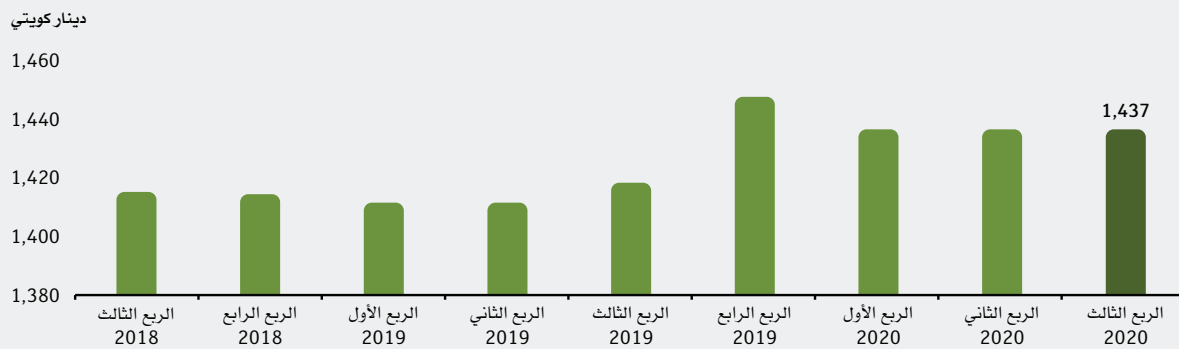
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
				من	إلى	من	إلى	
حولي	%250	750	المثنى	1,000,000	1,090,000	1,333	1,453	1,393
	%250	750	قتيبة	1,060,000	1,180,000	1,413	1,573	1,493
	%250	750	احمد بن طولون	940,000	1,070,000	1,253	1,427	1,340
	%250	750	المغرب	1,050,000	1,120,000	1,400	1,493	1,447
	%250	750	شرحبيل	1,010,000	1,100,000	1,347	1,467	1,407
	%250	1,000	داخلي	1,100,000	1,330,000	1,100	1,330	1,215
	المتوسط العام بالمنطقة				1,012,333	1,128,667	1,325	1,476
السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	2,800,000	3,000,000	2,800	3,000	2,900
	%250	750	بغداد (التحرير)	1,180,000	1,250,000	1,573	1,667	1,620
	%250	750	عمان	1,100,000	1,150,000	1,467	1,533	1,500
	%250	750	البحرين	1,150,000	1,225,000	1,533	1,633	1,583
	%250	750	عمرو بن العاص	1,250,000	1,350,000	1,667	1,800	1,733
	%250	1,000	رئيسي	1,480,000	1,580,000	1,480	1,580	1,530
	%250	1,000	داخلي	1,240,000	1,420,000	1,240	1,420	1,330
المتوسط العام بالمنطقة				1,202,188	1,305,938	1,550	1,687	1,619
الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	2,880,000	3,100,000	2,880	3,100	2,990
	%250	750	داخلي	1,070,000	1,200,000	1,427	1,600	1,513
	المتوسط العام بالمنطقة				1,745,000	1,892,500	1,834	1,993
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	1,650,000	1,720,000	1,650	1,720	1,685
	%250	1,000	المغرب	1,400,000	1,550,000	1,400	1,550	1,475
	%250	1,000	إبراهيم حسن معرفي	1,700,000	1,750,000	1,700	1,750	1,725
	%250	750	داخلي	1,050,000	1,125,000	1,400	1,500	1,450
	المتوسط العام بالمنطقة				1,430,625	1,536,875	1,522	1,634

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

استقرت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية بمحافظة الفروانية مسجلة 1,437 دينار بنهاية الربع الثالث 2020 دون تغير عن الربع الثاني، في حين تباطأت زيادة متوسط سعر المتر على أساس سنوي حين بلغت نسبة 1.3% في الربع الثالث، بعدما سجل في الربع الثاني زيادة أكبر نسبتها 1.8% على أساس سنوي.

شكل رقم (28) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في الفروانية



لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث 2020 تغييراً في أغلب المناطق الاستثمارية بمحافظة الفروانية عن الربع السابق له.

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

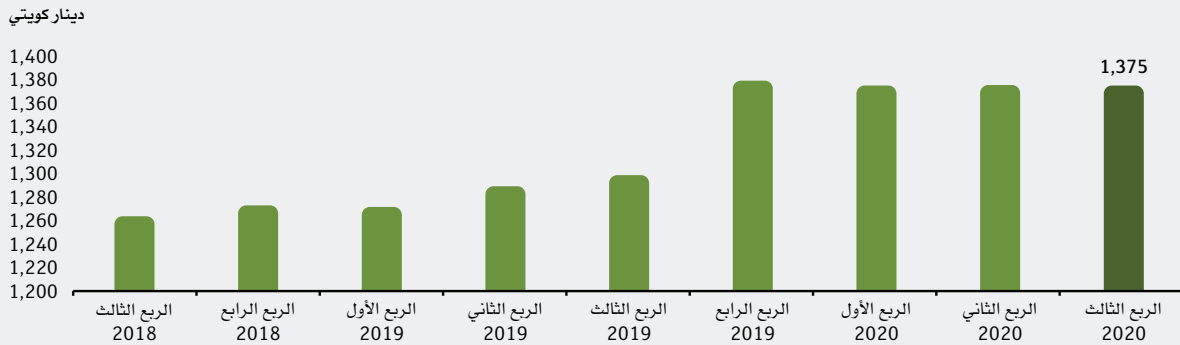
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	%250	750	المطار	1,180,000	1,050,000	1,573	1,400	1,487
	%250	750	الدائري السادس	1,150,000	1,025,000	1,533	1,367	1,450
	%250	1,000	داخلي	1,265,000	1,100,000	1,265	1,100	1,183
	%250	500	رئيسي	825,000	730,000	1,650	1,460	1,555
			المتوسط العام بالمنطقة	1,156,429	1,036,429	1,492	1,332	1,412
خيطان	%250	1,000	المطار	1,500,000	1,400,000	1,500	1,400	1,450
	%250	1,000	داخلي	1,250,000	1,100,000	1,250	1,100	1,175
	%250	600	داخلي	840,000	700,000	1,400	1,167	1,283
			المتوسط العام بالمنطقة	1,142,000	1,010,000	1,395	1,227	1,311
جليب الشيوخ	%250	750	الدائري السادس	1,130,000	1,040,000	1,507	1,387	1,447
	%250	750	شارع خالد إيعقاب الشهاب	1,150,000	1,040,000	1,533	1,387	1,460
	%250	750	رئيسي	1,120,000	1,000,000	1,493	1,333	1,413
	%250	500	داخلي	750,000	630,000	1,500	1,260	1,380
			المتوسط العام بالمنطقة	1,021,250	904,375	1,491	1,321	1,406
الرقعي	%250	750	الدائري الرابع	1,300,000	1,250,000	1,733	1,667	1,700
	%250	1,000	الدائري الخامس	1,700,000	1,600,000	1,700	1,600	1,650
	%250	1,000	الدائري الرابع	1,700,000	1,600,000	1,700	1,600	1,650
	%250	750	رئيسي داخلي	1,250,000	1,100,000	1,667	1,467	1,567
			المتوسط العام بالمنطقة	1,321,429	1,222,857	1,684	1,551	1,618

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

سجل متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير حدود 1,375 بنهاية الربع الثالث، دون تغيير عن الربع الثاني، وتواصل مستويات الأسعار في المحافظة اتجاهاً مستقراً. ودفع ذلك التراجع لأن تسجل مستويات الأسعار بالمحافظة تباطؤ مستويات الزيادة على أساس سنوي إلى ما نسبته 6% بعد أن سجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة بنسبة 7% في الربع الثاني 2020 على أساس سنوي.

شكل رقم (29) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في مبارك الكبير



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في معظم مناطق الاستثمارية بمحافظة مبارك الكبير عن الربع الثاني 2020.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

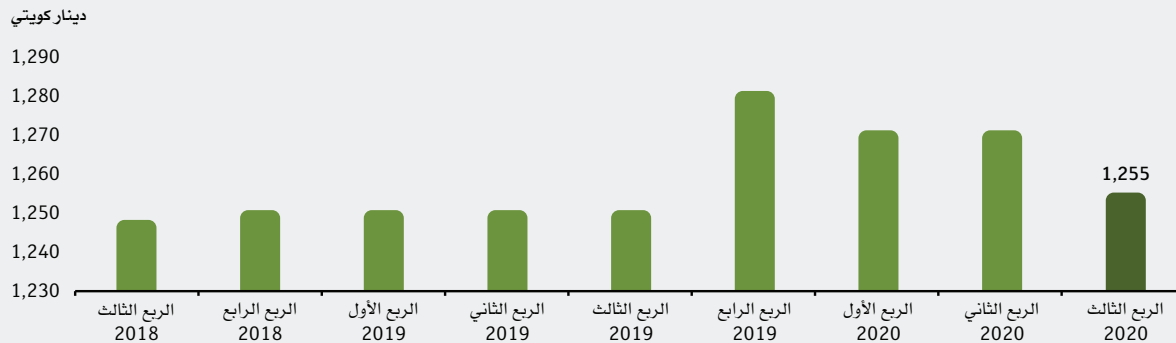
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,293	1,400	1,163	1,050,000	890,000	داخلي	750	%250	صباح السالم
1,425	1,470	870	1,470,000	1,380,000	رئيسي	1,000	%250	
1,525	1,550	881	1,550,000	1,500,000	الفحيحيل	1,000	%250	
1,100	1,200	1,719	600,000	500,000	داخلي	500	%170	
1,375	1,437	1,063	1,250,000	1,149,286	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

انخفض متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الثالث بنسبة 1.3% عن مستوياته في الربع السابق له، ووصل إلى 1,255 دينار. بينما لم تشهد مستويات الأسعار تغييراً على أساس سنوي بالمحافظة، مع بقاء متوسط سعر المتر دون تغيير عن مستواه في الربع الثالث من العام الماضي.

شكل رقم (30) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في الأحمدية



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في معظم المناطق الاستثمارية بمحافظة الأحمدية عن الربع الثاني.

جدول (12) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

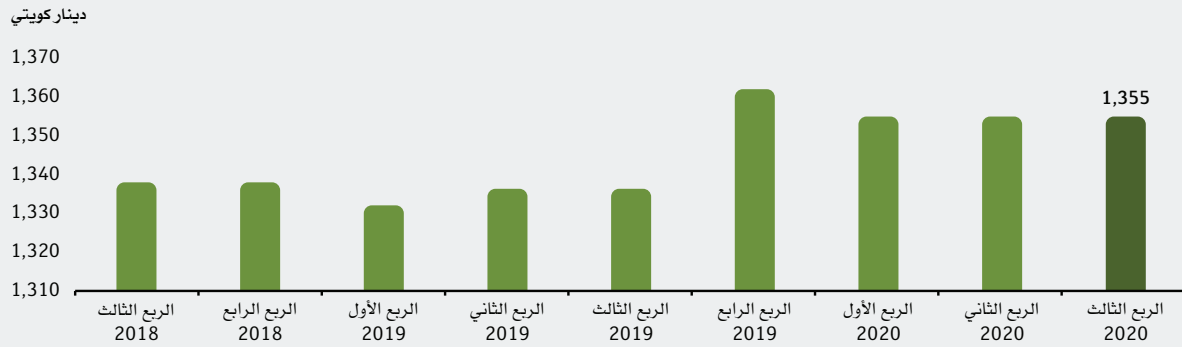
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
				من	إلى	من	إلى	
الطنطاس	%250	750	الفحيحيل	950,000	1,000,000	1,267	1,333	1,300
	%250	750	رئيسي	850,000	980,000	1,133	1,307	1,220
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,600,000	1,625,000	1,600	1,625	1,613
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو حليفة	%250	500	داخلي	530,000	640,000	1,060	1,280	1,170
	%250	750	رئيسي	850,000	970,000	1,133	1,293	1,213
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,585,000	1,625,000	1,585	1,625	1,605
المتوسط العام بالمنطقة								
المنقف	%250	500	داخلي	550,000	700,000	1,100	1,400	1,250
	%350	750	رئيسي	975,000	1,080,000	1,300	1,440	1,370
	%250	1,000	رئيسي	1,650,000	1,725,000	1,650	1,725	1,688
المتوسط العام بالمنطقة								
المهولة	%250	500	داخلي	530,000	640,000	1,060	1,280	1,170
	%250	750	رئيسي	840,000	980,000	1,120	1,307	1,213
	%250	750	طريق الفحيحيل	950,000	1,000,000	1,267	1,333	1,300
الفحيحيل	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,580,000	1,625,000	1,580	1,625	1,603
	%250	500	داخلي	580,000	675,000	1,160	1,350	1,255
	%250	750	رئيسي	900,000	1,050,000	1,200	1,400	1,300
المتوسط العام بالمنطقة								
	%250	1,000	مكة	1,380,000	1,450,000	1,380	1,450	1,415
المتوسط العام بالمنطقة								
				890,000	1,020,714	1,196	1,367	1,282

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء حين بلغت 1,355 دينار بنهاية الربع الثالث، دون تغير عن الربع الثاني، في حين سجلت مستويات الأسعار زيادة نسبتها 1% بنهاية الربع الثالث على أساس سنوي.

شكل رقم (31) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء



لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث تغيراً في بعض المناطق الاستثمارية عن الربع الثاني بمحافظة الجهراء.

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 خلال الربع الثالث 2020
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,050,000	1,225,000	1,050	1,225	1,138
	%250	1,000	رئيسي	1,250,000	1,400,000	1,250	1,400	1,325
	%250	800	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	1,200,000	1,250,000	1,500	1,563	1,531
	%250	500	رئيسي	700,000	800,000	1,400	1,600	1,500
				941,667	1,079,167	1,261	1,448	1,355

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 المتميزة تتفوق بشكل متفاوت عن العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار في بعض المحافظات بنهاية الربع الثالث على أساس سنوي بعد أن تراجعت في الربع الثاني مع توقف الأنشطة الاقتصادية وعدم قدرة بعض المستأجرين على دفع إيجاراتهم، فلم تشهد تغيراً في الربع الثالث بعد أن تراجعت العوائد في الربع الثاني إلى نسب تتراوح بين 7.4% إلى 8.2%، واستقرت في محافظة العاصمة عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.3% بنهاية الربع الثالث وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.1%، وفي محافظة حولي يبلغ معدل العائد على العقار الاستثماري 7.79% وما زال أدنى قليلاً من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الثالث.

وسجل متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.88% وما زال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدية حدود 7.93% دون تغير عن الربع الثالث 2019، وفي محافظة مبارك الكبير عند 7.83% وفي الجهراء يبلغ معدل العائد 8.1% بنهاية الربع الثالث.

جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض مناطق الكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2020		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%	7.1%
	بنيد القار	250%	1,000	الاستقلال	7.5%	7.8%	7.6%
	المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	6.8%	7.0%	6.9%
	دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%	7.1%
	حولي	250%	750	المتشي	8.0%	8.3%	8.1%
حولي	حولي	250%	1,000	موسى بن نصير	8.0%	8.3%	8.1%
	السالمية	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%	7.1%
	السالمية	250%	1,000	حمد المبارك	7.5%	7.8%	7.6%
	الشعب	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%	7.1%
	الشعب	250%	1,000	داخلي	7.8%	8.0%	7.9%
الفروانية	الفروانية	250%	1,000	المطار	7.8%	8.0%	7.9%
	الفروانية	250%	750	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	خيطان	250%	750	المطار	7.8%	8.0%	7.9%
	خيطان	250%	750	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	الرقعي	250%	1,000	الدائري الخامس	7.8%	7.8%	7.8%
الأحمدية	الطنطاس	250%	500	داخلي	8.3%	8.5%	8.4%
	الطنطاس	250%	750	رئيسي	8.3%	8.5%	8.4%
	أبو حليفة	250%	500	داخلي	8.3%	8.5%	8.4%
	أبو حليفة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.3%	7.5%	7.4%
	المهبولة	250%	750	داخلي	8.5%	8.8%	8.6%
الجهراء	المهبولة	250%	750	الفحاحيل	8.0%	8.3%	8.1%
	المهبولة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.3%	7.5%	7.4%
	الفحاحيل	250%	500	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	الفحاحيل	250%	750	رئيسي	8.0%	8.3%	8.1%
	الجهراء	250%	1,000	داخلي	8.3%	8.5%	8.4%
مبارك الكبير	الجهراء	250%	800	الخزامي	7.8%	8.0%	7.9%
	صباح السالم	170%	500	داخلي	7.3%	7.5%	7.4%
	صباح السالم	250%	1,000	داخلي	8.0%	8.5%	8.3%

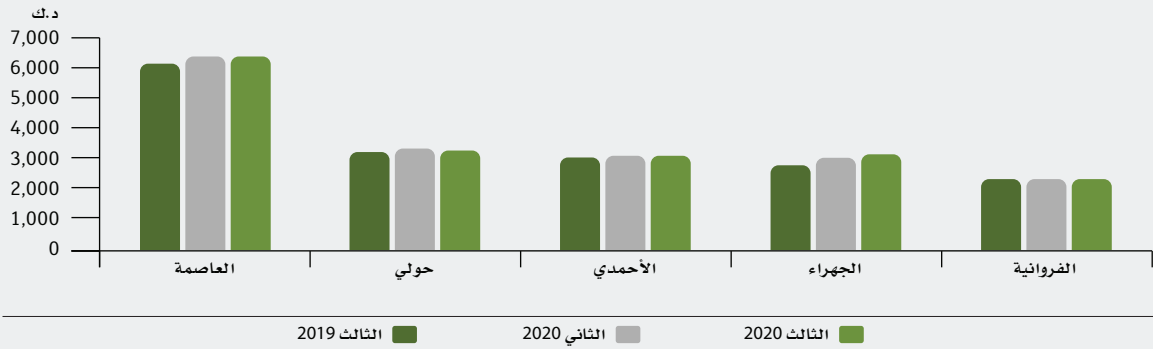
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

عادت بعض مظاهر الحياة الاقتصادية لقطاع الشركات وبعض القطاعات الاقتصادية الأخرى خلال الربع الثالث، وهو ما ساهم في التخفيف من تأثير الأزمة على العقار التجاري، ووفق شروط الإجراءات الاحترازية لم تعد كافة الأنشطة بكامل طاقتها، حيث مازالت الحكومة الكويتية لم تقرر الدخول إلى المرحلة الخامسة من خطة عودة الحياة وهو ما يحد من الحركة في المجمعات التجارية والأسواق، في ظل توجه العديد من القطاعات الاقتصادية والشركات نحو العمل عن بعد، وقد يؤثر ذلك على إيرادات العقار التجاري والمباني والمجمعات التجارية على المدى المتوسط والطويل ومن ثم قيمتها السوقية.

فقد تجاوزت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثالث 3,660 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات، وتباينت تحركات الأسعار بين المناطق المختلفة فيما لم تشهد مستويات الأسعار في أغلب المحافظات تغيراً عن الربع الثاني، بينما ارتفعت بنحو طفيف في بعض منها. وقد ارتفع متوسط السعر بنسبة طفيفة 0.4% عن الربع الثاني الذي لم يشهد تغيراً عن الربع السابق له. وبالتالي تباطأت في الربع الثالث من العام الحالي معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر قبل ذلك على أساس سنوي، فقد ارتفع متوسط السعر على مستوى المحافظات بنسبة 3.9% في الربع الثالث بعدما سجل زيادة 4.4% و 6.1% في الربعين الثاني والأول من العام الحالي.

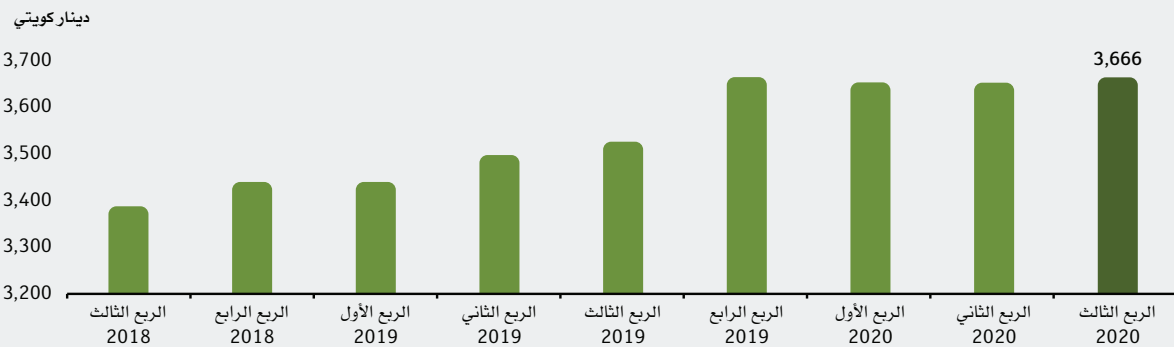
شكل رقم (32) متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري لمحافظة الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد ارتفعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثالث في المحافظات عن الربع الثاني الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، حيث استقر متوسط السعر في العاصمة والأحمدي بينما انخفض بشكل طفيف في حولي بنسبة 0.8% في حين ارتفع في الجهراء بحدود 2.9% عن الربع الثاني، وفي الفروانية بحدود 0.4% عن مستويات الأسعار في الربع الثاني. بالتالي تباطأت معدلات الزيادة على أساس سنوي في الربع الثالث من العام الحالي مقارنة الربع الثاني من العام الماضي في بعض المحافظات فيما تسارعت تلك الزيادة في محافظة الجهراء.

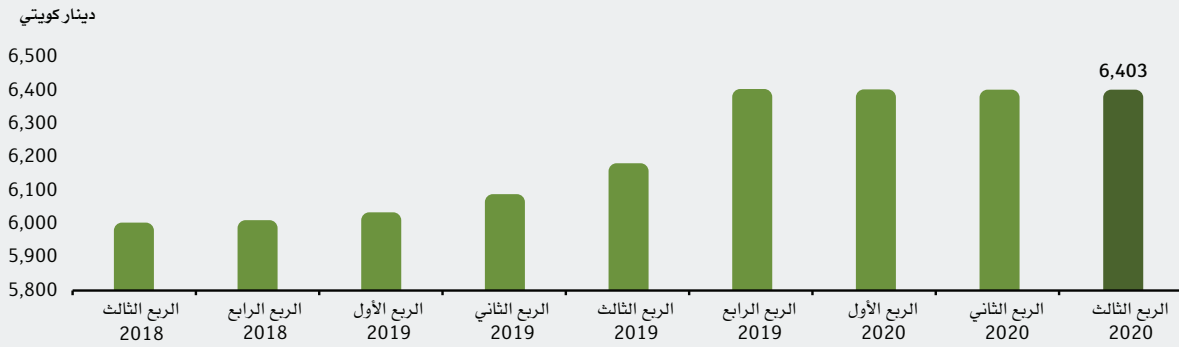
شكل رقم (33) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية



محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، سجل متوسط سعر المتر من العقار التجاري بنهاية الربع الثالث 6,403 دينار دون تغيير عن الربع الثاني. وتباطأت معدلات الزيادة على أساس سنوي مسجلة 3.6% بنهاية الربع الثالث مقابل زيادة أعلى قدرها 5.2% في الربع الثاني.

شكل رقم (34) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة العاصمة



جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

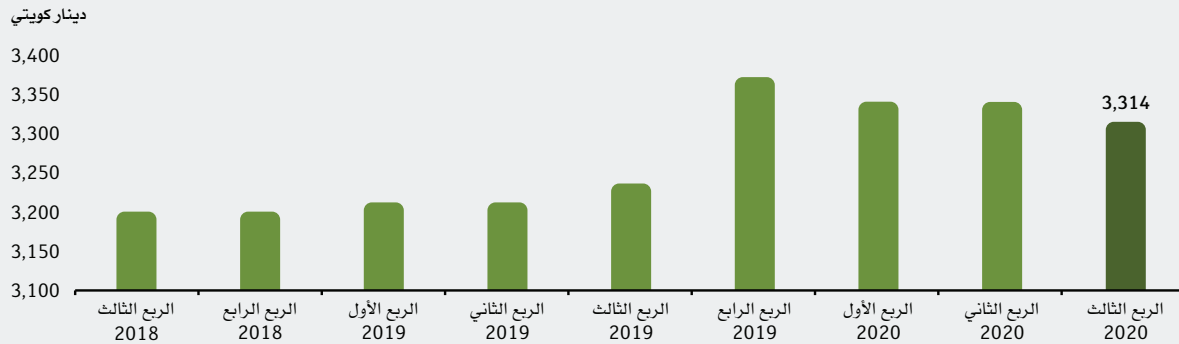
المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2020
				إلى	من	إلى	من	
القبلة	300%	المباركية	300	2,400,000	1,500,000	8,000	5,000	6,500
شرق	520%	احمد الجابر	750	5,437,500	4,687,500	7,250	6,250	6,750
المدينة	620%	السور	750	5,062,500	4,500,000	6,750	6,000	6,375
المدينة	620%	مبارك الكبير(البورصة)	1,000	7,750,000	7,500,000	7,750	7,500	7,625
المدينة	300%	علي السالم	300	1,950,000	1,500,000	6,500	5,000	5,750
القبلة	520%	علي السالم	750	4,687,500	4,500,000	6,250	6,000	6,125

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

تراجع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي إلى 3,314 دينار بنهاية الربع الثالث، منخفضاً بنسبة طفيفة قدرها 0.4% عن متوسط السعر في الربع الثاني الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد هدأت الزيادة التي سجلتها مستويات الأسعار حين بلغت 2.4% في الربع الثالث بعدما سجلت زيادة أكبر قدرها 4% في الربع الثاني.

شكل رقم (35) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي



جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

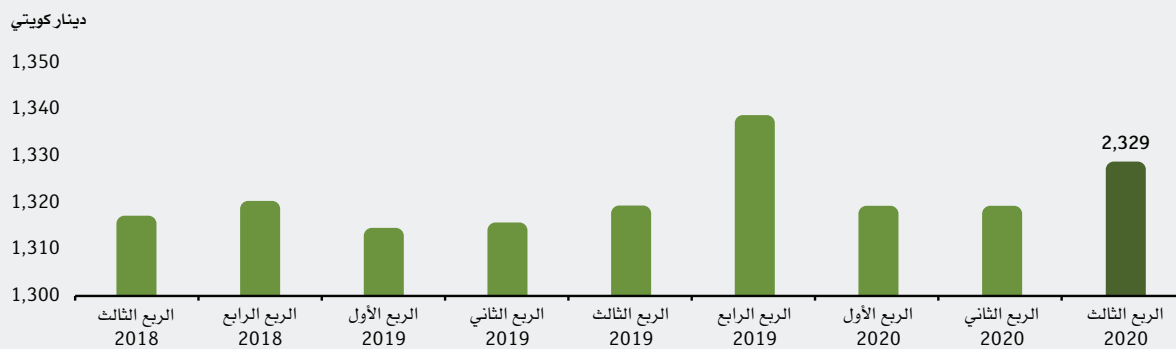
متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,700	3,850	3,550	3,850,000	3,550,000	1,000	تونس	%180	حولي
2,925	3,100	2,750	2,325,000	2,062,500	750	العثمان	%150	حولي
3,175	3,350	3,000	2,680,000	2,400,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,700	4,400	3,000	4,400,000	3,000,000	1,000	سالم المبارك	%180	السالمية
2,850	2,900	2,800	1,450,000	1,400,000	500	البحرين	%180	السالمية

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مسجلة 2,329 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث من 2020، بزيادة طفيفة قدرها 0.4%. مدفوعة بزيادة الطلب على أماكن المخازن في منطقة العارضية وارتفاع حجم المطلوب منها، وبالتالي ارتفع متوسط سعر المتر بحدود 0.4% على أساس سنوي بعدما سجل تحسناً طفيفاً لثلاثة أرباع متتالية.

شكل رقم (36) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة الفروانية



ثبات مستويات الأسعار في بعض مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الثالث.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

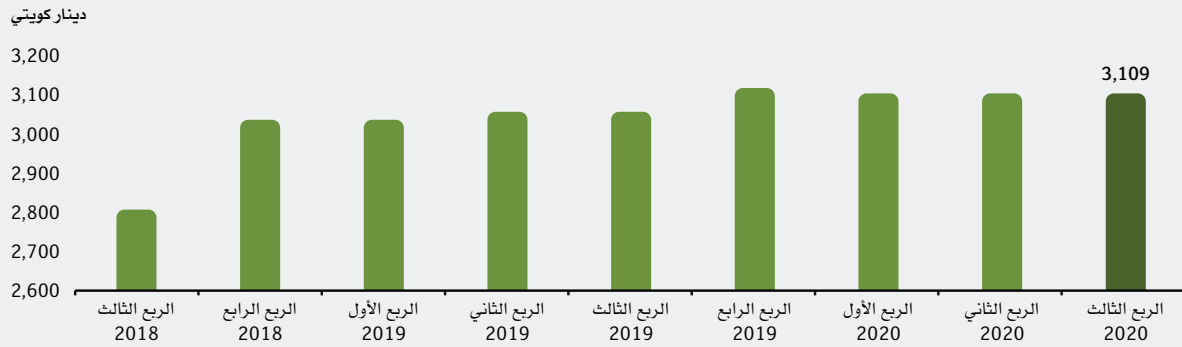
المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2020
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية شارع مناور	%180	مناور	1,000	4,700,000	4,400,000	4,700	4,400	4,550
الفروانية شارع المطافي	%180	المطافي	800	3,360,000	3,040,000	4,200	3,800	4,000
خيطان	%180	مقابل الإداري والتجاري	1,000	3,900,000	3,600,000	3,900	3,600	3,750
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	%180	شارع الجمعية	1,000	2,450,000	2,300,000	2,450	2,300	2,375
جليب الشيوخ (خلفية)	%180	داخلي	1,000	1,950,000	1,800,000	1,950	1,800	1,875
الضجيج (5000م) على السادس	%60	السادس	5,000	6,000,000	5,500,000	1,200	1,100	1,150
ضجيج جنوب خيطان	%250	داخلي	5,000	2,250,000	2,000,000	450	400	425
العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	1,000	1,350,000	1,200,000	1,350	1,200	1,225

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية حدود 3,109 دينار بنهاية الربع الثالث، وأظهرت مستويات الأسعار استقراراً مقارنةً بها في الربع الثاني. وعلى أساس سنوي استقرت معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر فيما سبق، ولم تسجل مستويات الأسعار تغيراً سنوياً إلا أنها ارتفعت مدفوعة بدخول شريحة جديدة من المشاهدات التي جرى عليها التقييم بنسبة قدرها 1.6% بنهاية الربع الثالث على أساس سنوي.

شكل رقم (37) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى محافظة الأحمدية



جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

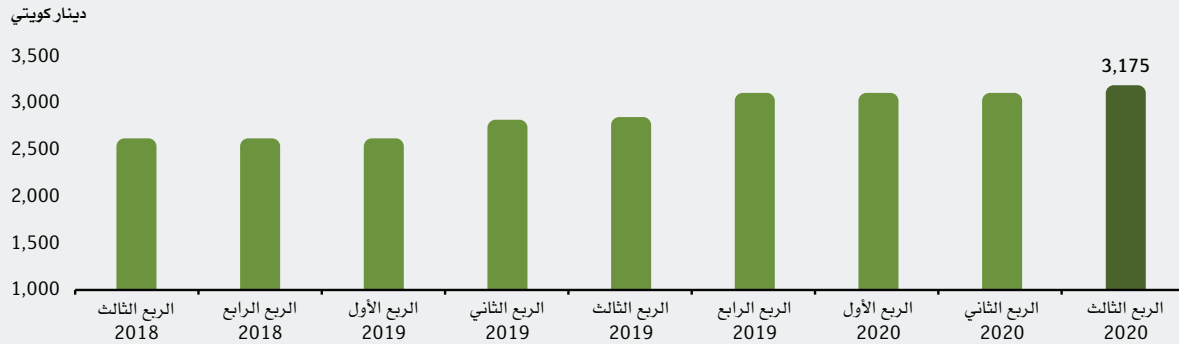
المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2020
				إلى	من	إلى	من	
المنقف	300%	العزيزية	750	1,425,000	1,725,000	1,900	2,300	2,100
المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1,000	3,450,000	3,650,000	3,450	3,650	3,550
	180%	داخلي	1,000	3,150,000	3,400,000	3,150	3,400	3,275
	180%	داخلي	750	2,100,000	2,512,500	2,800	3,350	3,075
الفحيجيل	180%	الطريق الساحلي	750	3,000,000	3,375,000	4,000	4,500	4,250
	180%	مكة	750	2,700,000	3,000,000	3,600	4,000	3,800
لؤلؤة الخيران	180%	داخلي	2,000	2,000,000	2,300,000	1,000	1,150	1,075

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

سجل متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء إلى 3,175 دينار بنهاية الربع الثالث، وتسارعت معدل الزيادة التي سجلتها الأسعار في المحافظة حين وصلت إلى 2.9% على أساس ربع سنوي بعدما لم تشهد تغيراً في الربع الثاني، حيث يلاحظ ارتفاع معدلات الزيادة السنوية لمتوسط سعر المتر من العقار التجاري في المحافظة إلى 11.8% في الربع الثالث مقابل 9.4% في الربع الثاني على أساس سنوي.

شكل رقم (38) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة الجهراء



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2020
				إلى	من	إلى	من	
الجهراء	50%	مرزوق المتعب	1,000	3,450,000	3,150,000	3,450	3,150	3,300
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	875	3,718,750	3,325,000	4,250	3,800	4,025
الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	225	810,000	697,500	3,600	3,100	3,350
الجهراء	50%	قطعة 21	1,000	2,600,000	2,350,000	2,600	2,350	2,475

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

تراجعت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الثالث من عام 2020 عن الربع السابق له، متأثرة بحالة التوقف الكلي والجزئي لمعظم الشركات والأنشطة التجارية والمجمعات والأسواق، وبرغم تخفيف تلك الإجراءات والعودة التدريجية لمزاولة أعمالها في ظل خطط التحفيز الحكومية وهو ما ساهم في تحسن طفيف على أساس سنوي . وما زالت في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي وبعض مناطق الفروانية التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

وقد انخفض متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث من 2020 مسجلاً 7.1% مقابل عائد أعلى قليلاً بنهاية الربع الثاني كما أنه أقل من عائد العقار الاستثماري الذي يصل إلى 7.3% في الربع الثالث من العام الحالي حيث تستخدم بعض العقارات الاستثمارية كعقارات تجارية، في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 7.9% بعدما تجاوز في نهاية الربع الثاني 8%، بالتالي يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.8% في الربع الثالث 2020، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 7.9% في بعض مواقع من منطقة السلمية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية في الربع الثالث 8.1% أدنى قليلاً من الربع الثاني، ويلاحظ أنه مازال أعلى قليلاً من العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة الذي تراجع بشكل طفيف إلى 7.88%، ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.4% و 8.3% مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

وانخفض متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء قليلاً إلى 7.9% في الربع الثالث مقابل 8.0% في الربع الثاني، وهي أدنى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.1% للعقارات الاستثمارية، ففي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة يبلغ معدل العائد على العقارات التجارية 7.88% بنهاية الربع الثالث.

وانخفض العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدية إلى 7.9% مقابل 8% في الربع الثاني، ويقل قليلاً عن عائد العقار الاستثماري، ويصل العائد على العقارات التجارية إلى 7.8% في الفحيحيل، ويفوق 8.0% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنطاس وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.3% بنهاية الربع الثالث 2020.

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

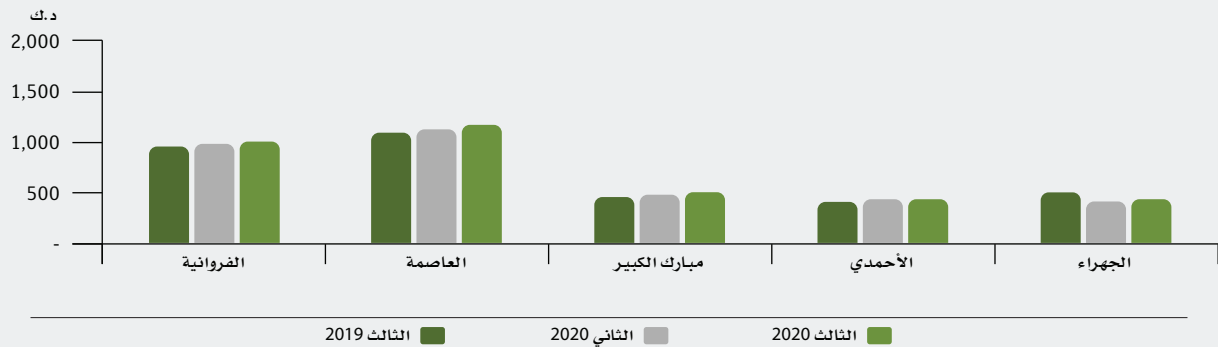
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2020			
				من	إلى	المتوسط	
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.75%	7.00%	6.88%	
	شرق	520%	احمد الجابر	7.00%	7.25%	7.13%	
	المدينة	620%	السور	7.25%	7.25%	7.25%	
	المدينة	620%	مبارك الكبير(البلوكات)	7.25%	7.25%	7.25%	
	القبلة	620%	فهد السالم	7.00%	7.25%	7.13%	
	حولي	180%	تونس	7.75%	8.00%	7.88%	
	حولي	180%	بيروت	7.50%	8.00%	7.75%	
	حولي	حولي	180%	ابن خلدون	7.75%	8.25%	8.00%
		السالمية	180%	حمد المبارك	7.75%	8.00%	7.88%
	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 (5,000 م) داخلية		210%	داخلي	8.25%	8.50%	8.38%	
العارضية مخازن		أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%	
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.75%	8.00%	7.88%	
	الجهراء المركز 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%	
الأحمدي	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.50%	8.25%	
	المنقف (الإداري والتجاري)	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%	
	الفحيحيل	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%	
	الفحيحيل	180%	مكة	7.50%	8.00%	7.75%	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

ارتفعت مستويات أسعار القسائم الصناعية (لا تشمل العقارات الحرفية) على مستوى المحافظات إلى نحو 714 دينار بنهاية الربع الثالث، فقد ارتفع متوسط السعر بنسبة 3.5% عن الربع الثاني الذي لم يسجل تغيراً عن الربع السابق له، وقد سجلت مستويات الأسعار زيادة ملحوظة في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات على أساس ربع سنوي، ففي محافظة العاصمة ارتفع متوسط السعر بنسبة 3.8% عن الربع الثاني، وفي الأحمدية بنسبة 3.3%. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 2.4% على أساس سنوي بعدما سجل الربع الثاني زيادة بحدود 5% على أساس سنوي، مدفوعة بزيادة ملحوظة في مستويات الأسعار في أغلب المحافظات.

شكل رقم (39) متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي في محافظات الكويت

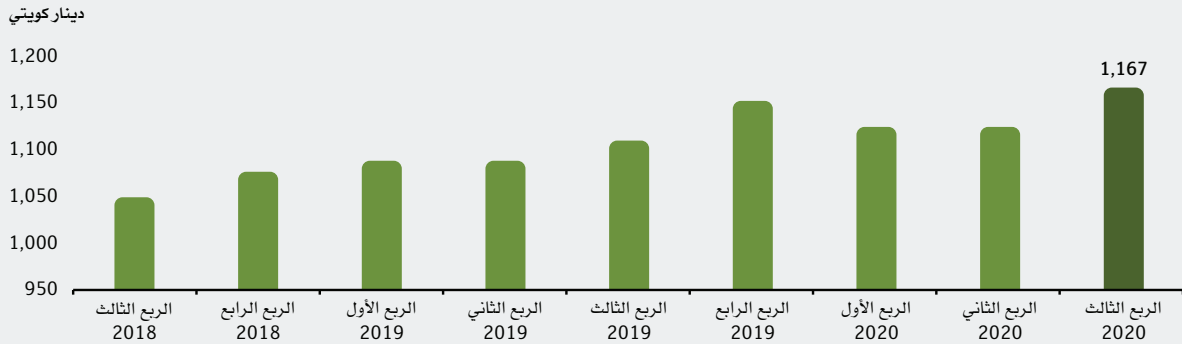


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث إلى 1,167 دينار مسجلاً انخفاضاً بزيادة 3.8% عن مستواه في الربع الثاني الذي لم يشهد تغييراً على أساس ربع سنوي، بالتالي تسارع المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، وهو ما دفع متوسط سعر المتر لأن يسجل زيادة وصلت إلى 4.9% على أساس سنوي في الربع الثالث مقابل زيادة أقل قدرها 3% في الربع الثاني.

شكل رقم (40) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية في منطقة الشويخ الصناعية بمحافظة العاصمة



جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,573	1,625,000	1,520,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		1,000		
1,160	6,350,000	5,250,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		5,000		
988	1,125,000	850,000	شهرزاد		1,000		
1,575	1,650,000	1,500,000	الزينة		1,000		
1,730	915,000	815,000	الزينة	100% للسرداب	500		
1,575	1,650,000	1,500,000	الكهرباء	80% أرضي	1,000	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,690	890,000	800,000	الكهرباء	50% للميزانين	500		
665	750,000	580,000	داخلي		1,000		
830	4,550,000	3,750,000	طريق الجهراء		5,000		
1,075	1,180,000	970,000	الدائري الرابع		1,000		
478	12,000,000	9,500,000	شارع داخلي		22,500		
1,167	2,670,385	2,205,000	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 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.

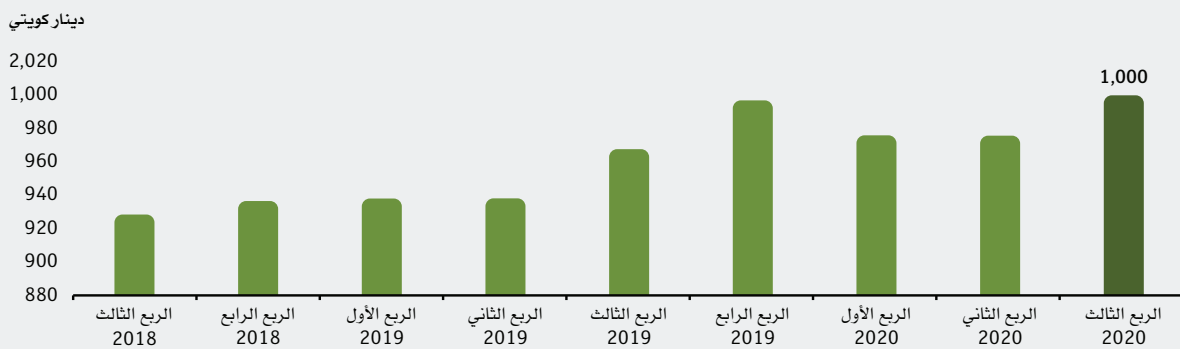
محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية لقطاع العقار الصناعي مسجلة 1,000 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث، مدفوعة بزيادة نسبتها 2.5% عن الربع الثاني الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، كما ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث بنسبة 3% على أساس سنوي.

وقد انخفض متوسط السعر في الأماكن الحرفية حين بلغ 2,985 دينار بنهاية الربع الثالث كما في مناطق العارضية الحرفية، منخفضة بحدود 1.3% عن الربع الثاني، بينما تعد أعلى على أساس سنوي بنسبة 1% بنهاية الربع الثالث.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في أغلب المناطق الصناعية بينما انخفضت في المناطق الحرفية في المحافظة عن الربع الثاني من عام 2020.

شكل رقم (41) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية في محافظة الفروانية



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة	
	من	إلى						
1,325	1,400,000	1,250,000	حمد راشد العلبان	100% للسرداب	1,000	معارض+ صناعي	الري	
934	4,125,000	3,350,000	محمد القاسم	80% أرضي	1,000			
670	720,000	620,000	شوارع داخلية	50% للميزانين	1,000			
1,000	2,232,500	1,873,333	المتوسط العام بالمنطقة					
2,980	760,000	730,000	مقابل مخازن العارضية	100% للسرداب	250	حرفي	العارضية الحرفية	
3,160	800,000	780,000	مقابل العارضية السكنية	50% أرضي	250			
2,720	730,000	630,000	داخلي - رئيسي	20% للميزانين	250			
2,985	767,500	725,000	المتوسط العام بالمنطقة					

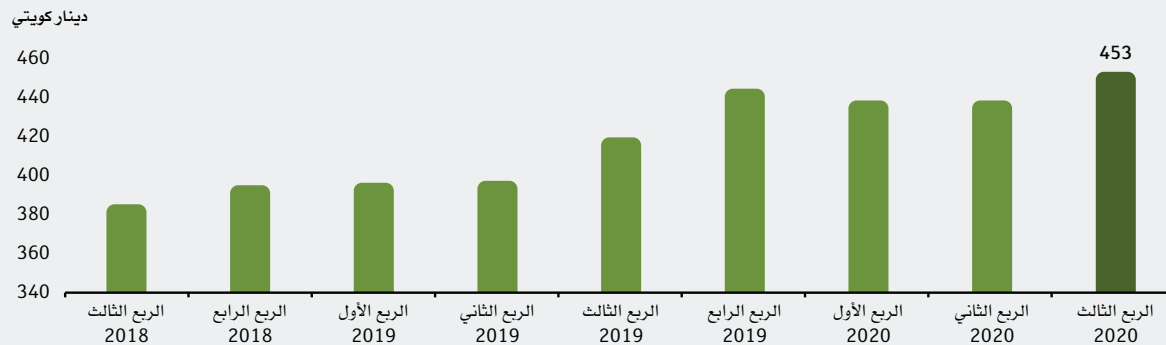
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

ارتفع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى 453 دينار بنهاية الربع الثالث، وسجل زيادة نسبتها 3.3% عن مستويات الأسعار في الربع الثاني، وبدأت مؤشرات الأسعار تسجل زيادة مدفوعة بفترة صعود في العام الماضي، وانعكس هذا الأداء على معدل النمو السنوي حيث سجلت زيادة الأسعار 7% في الربع الثالث مقابل 9% في الربع الثاني على أساس سنوي.

وقد ارتفع متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الثالث على أساس ربع سنوي.

شكل رقم (42) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية في محافظة الأحمدية



جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
78	10,300,000	8,330,000	خلف محطة البنزين	120,000		الشعبية الغربية
159	1,660,000	1,520,000	داخلي	10,000	صناعي	الشعبية (الغربية)
200	210,000	190,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
125	3,136,111	2,726,667	المتوسط العام بالمنطقة			
1,075	1,200,000	950,000	شارع الدبوس	1,000		الفحيحيل
700	750,000	650,000	شارع خالد السفيح	1,000	معارض + صناعي	
535	600,000	470,000	شوارع داخلية	1,000		
770	850,000	690,000	المتوسط العام بالمنطقة			
6,333	5,000,000	4,500,000	مصطفى كرم	75,000		شرق الأحمدية الصناعية
400	2,050,000	1,950,000	رئيسي	5,000	+ صناعي	
463	2,370,000	2,175,000	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
				من	إلى	
أبوظظيرة الحرفية	معارض سيارات	1,000	رئيسي	1,850,000	1,980,000	1,915
	حرفي	500	داخلي	740,000	840,000	1,580
المتوسط العام بالمنطقة						
		1,000	رئيسي	500,000	630,000	565
صبحان	صناعي	5,000	البيبيسي	2,700,000	2,850,000	555
		1,000	داخلي	400,000	480,000	440
المتوسط العام بالمنطقة						
				1,375,000	1,535,000	482

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2020
				من	إلى	
أمغرة	كبار المقاولين	10,000	داخلي	1,500,000	1,650,000	158
		5,000	رئيسي	950,000	1,075,000	202
	صغار المقاولين	1,000	داخلي	190,000	210,000	200
		1,000	رئيسي	210,000	230,000	220
المتوسط العام بالمنطقة						
الجهراء	الحرفية	500	داخلي - رئيسي	245,000	330,000	575
		500	داخلي - رئيسي	180,000	215,000	768
		المتوسط العام بالمنطقة				
				483,333	578,958	672

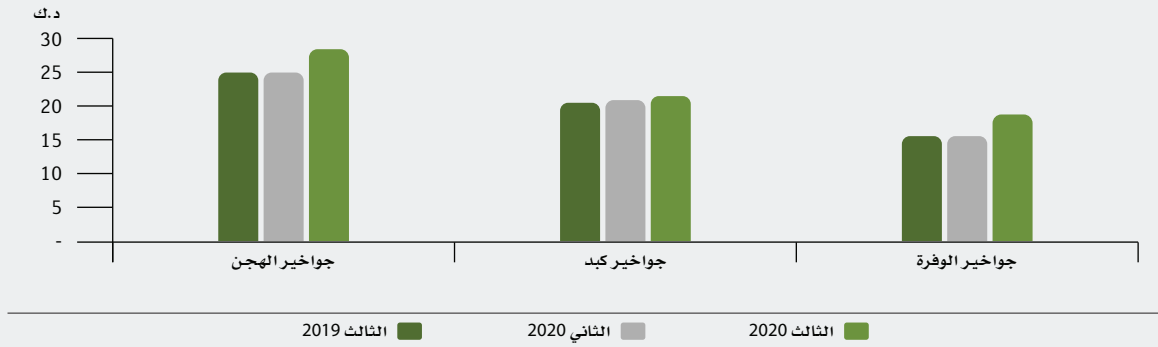
المصدر: بيت التمويل الكويتي

خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

ارتفعت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير بنهاية الربع الثالث عن الربع الثاني، مع ارتفاع ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير بمحافظة الأحمدية، ويصل متوسط مساحة الأرض حق الانتفاع في هذه الفئة من الأراضي إلى مساحة 2,140 متر مربع، كما يصل متوسط سعر المتر فيها إلى 16.4 دينار بنهاية الربع الثالث أي بزيادة 6.1% عن الربع الثاني.

وارتفعت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة فيما استقرت في مواقع قليلة، حيث استقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع من الأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى حدود 21 دينار دون تغير عن الربع الثاني، ويبلغ متوسط سعر هذه الأرض نحو 50 ألف دينار في هذه المنطقة. بينما ارتفع متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من جواخير الهجن ذات مساحة 1,600م² إلى حدود 44 ألف دينار مدفوعة بارتفاع متوسط سعر المتر فيها إلى 28 دينار بنسبة زيادة ملحوظة قدرها 10% عن الربع الثاني. كما ارتفعت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 42 ألف دينار مع ارتفاع متوسط سعر المتر فيها إلى 17 دينار بنسبة زيادة قدرها 8.4% عن الربع الثاني.

شكل رقم (43) متوسط السعر التقديري للمتر المربع لحق الانتفاع بأراضي الجواخير في محافظة الأحمدية

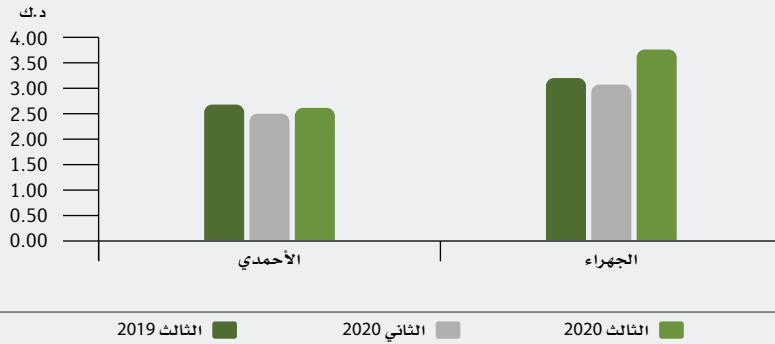


المصدر: بيت التمويل الكويتي

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

ارتفعت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني، ويبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3.4 دينار في مزارع محافظات الكويت بزيادة 18.1% عن الربع الثاني وتصل تلك الزيادة إلى 11.6% على أساس سنوي، مع ارتفاع الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي ارتفعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 4.2 دينار للمتر المربع بزيادة 25% عن الربع الثاني وبنسبة 19% على أساس سنوي، وفي الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2.1 دينار للمتر المربع بزيادة نسبتها 6.3% عن الربع الثاني في حين تعد أدنى بنسبة 2.9% على أساس سنوي.

شكل رقم (44) متوسط السعر التقديري للمتر المربع لحق الانتفاع في الأراضي الزراعية في الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد ارتفعت الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع إلى حدود 3.6 دينار للمتر الواحد بنهاية الربع الثالث بنسبة 11.5% الربع الثاني و7.4% على أساس سنوي، مع ارتفاع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى حدود قدرها 2.6 دينار بنسبة 5% عن الربع الثاني بينما ما زالت أدنى من مستويات الأسعار في العام الماضي منخفضة بنسبة 2.3%، وفي الجهراء ارتفع متوسط السعر إلى حدود 3.8 دينار في الربع الثالث بنسبة زيادة ملحوظة قدرها 23.5% عن الربع الثاني كما تعد أعلى بنسبة ملحوظة قدرها 17.5% على أساس سنوي.

يتجاوز متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء نحو مليون دينار ويصل إلى أكثر من 1.1 مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد ارتفعت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، ويبلغ متوسط السعر للمتر حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.6 دينار للمتر المربع بالتالي وقد يصل سعر لحق الانتفاع بالأرض إلى 3.8 مليون دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 388 ألف دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطار فإن متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م² يبلغ حوالي 175 ألف دينار.

وقد ارتفع متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع إلى حدود 250 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 155 ألف دينار بنهاية الربع الثالث من 2020.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض		السعر التقديري للمتر المربع من الأرض		• م/س خلال الربع الثالث 2020
			من	إلى	من	إلى	
الأحمدي	الوفرة	50,000	125,000	185,000	2.50	3.00	2.75
	الوفرة	100,000	225,000	275,000	2.25	2.75	2.50
الجهراء	العدلي	50,000	87,500	112,500	1.75	2.25	2.00
	العدلي (طريق المطلاع)	100,000	150,000	200,000	1.50	2.00	1.75
	الصليبية (مزارع الأبقار)	1,000,000	3,500,000	3,750,000	3.50	3.75	3.63
	الصليبية (مزارع الأبقار)	50,000	350,000	425,000	7.00	8.50	7.75

أسعار الجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		• م/س خلال الربع الثالث 2020
				من	إلى	من	إلى	
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	45,000	50,000	18.0	20.0	19
				50,000	55,000	20.0	22.0	21
	جواخير الهجن	1,600	رجم خشمان	40,000	48,000	25.0	30.0	28
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	32,000	42,000	12.8	16.8	15
				42,000	52,000	16.8	20.8	19

• م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الثالث من العام مع نهاية فصل الصيف، وقد يكون ذلك سبباً في ارتفاع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي وخصوصاً مع لجوء الكثير إلى تلك المناطق المفتوحة نحو مزيد من الإجراءات الاحترازية والتباعد الاجتماعي في ظل إجراءات الإغلاق التي كانت مفروضة، بالتالي ارتفع متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في بعض مواقع الشريط الساحلي بنسبة 3.5% عن الربع الثاني 2020 وتصل إلى 7% على أساس سنوي، في الوقت الذي تشهد السوق حالة تراجع سادت في بعض القطاعات العقارية منها العقار الاستثماري خلال الربع الثالث من 2020.

ويصل متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 15.3 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية بزيادة 3.1% عن الربع الثاني وتصل الزيادة إلى 7% على أساس سنوي، مع ارتفاع مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، بينما ارتفعت في بعض مواقع منها الشاليهات في منطقتي بنيدر التي تصل إلى 26 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، وارتفعت مستويات الأسعار في شاليهات الزور إلى حدود 11.5 ألف دينار، وفي منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً مسجلة 10 آلاف دينار، كما ارتفع متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله وفي المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الثاني وتصل إلى 7.4 آلاف دينار بنسبة 9.3% عن الربع الثاني وبنسبة 11% على أساس سنوي، مع ارتفاع الأسعار في مناطق المحافظة مثل منطقة الدوحة.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (أرض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية	
			من	إلى	من	إلى
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	230,000	280,000	11,500	14,000
	الضباعية	20	250,000	300,000	12,500	15,000
	الجليعة	20	420,000	500,000	21,000	25,000
	بنيدر	20	480,000	560,000	24,000	28,000
	الزور	20	180,000	280,000	9,000	14,000
	الخيران (عقد المنفعة)	20	170,000	240,000	8,500	12,000
	النويصب	20	180,000	220,000	9,000	11,000

المصدر: بيت التمويل الكويتي

• م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

تراجعت نسب الإشغال عن معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث سجلت تلك النسبة 90%، وفي العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في المناطق المغلقة جزئياً أو كلياً بسبب إجراءات الحد من انتشار فيروس كوفيد 19.

قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، وسجرت زيادة في الربع الثالث لمعظم المناطق عن الربع الثاني وعلى أساس سنوي، فقد ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² في محافظة العاصمة مسجلاً 497 دينار بنهاية الربع الثالث 2020 في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر بزيادة 1% على أساس ربع سنوي ونسبة 3% عن الربع الثالث 2019، ويصل في بعض المناطق مثل منطقة الدعية إلى 460 دينار وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى 500 دينار، وتصل إلى 570 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل الفيحاء التي ارتفعت بنسبة 6% على أساس سنوي ونسبة 2% على أساس ربع سنوي، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي على أساس سنوي حين بلغ 489 دينار في نهاية الربع الثالث مرتفعة 10% على أساس سنوي ونسبة 2% عن الربع الثاني، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 430 إلى 490 دينار ويصل إلى 500 و535 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل الشعب مرتفعة 3% والصدى التي ارتفعت 2% عن الربع الثاني.

ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 367 دينار دون تغيير عن الربع الثاني وبزيادة 2% على أساس سنوي، ويسجل متوسط القيمة الإيجارية 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق عن 375 دينار في بعض المناطق المميزة مثل العمرية وإشبيلية، وعلى مستوى محافظة مبارك الكبير يصل متوسط القيمة الإيجارية 357 دينار لذات المساحة دون تغيير على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في العبدان 360 دينار ويزيد عن ذلك في صباح السالم إلى حوالي 385 دينار دون تغيير، ويصل في منطقة المسائل إلى 440 دينار، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية على أساس سنوي مسجلاً 396 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 480 دينار في منطقة الفنطاس، أما في محافظة الجهراء فقد ارتفع متوسط القيمة الإيجارية بنسبة 1% على أساس ربع سنوي بينما لم يسجل تغييراً على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار، ويصل إلى 360 دينار في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة بنهاية الربع الثالث 2020.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة في محافظة العاصمة إلى 897 دينار بنهاية الربع الثالث بزيادة 2% على أساس سنوي ولم تشهد تغييراً عن الربع الثاني، وتصل إلى 900 دينار في القادسية، وفي المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء زادت القيمة الإيجارية 4% على أساس سنوي مسجلة 1,040 دينار، فيما استقرت في الروضة عند حدود 1,000 دينار، في حين ارتفعت على مستوى محافظة حولي مسجلة 860 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي دون تغيير عن الربع الثاني، وتصل إلى 800 دينار في الجابرية وفي المناطق المميزة بالمحافظة مثل السلام وحطين والصدى إلى 900 دينار بزيادة 9% على أساس سنوي، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 678 دينار بزيادة 5% على أساس سنوي ودون تغيير عن الربع الثاني، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة الرايية والرحاب بينما تبلغ 700 دينار في العمرية والأندلس وتزيد في أشبيلية إلى 760 دينار التي تعد من أعلى القيم الإيجارية على مستوى المحافظة للدور الأرضي من السكن الخاص.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الثالث 2020 على أساس سنوي، ويبلغ متوسط تلك القيمة 640 دينار في معظم المناطق، بينما تصل إلى 700 دينار في مناطق أخرى متميزة مثل منطقة العقيلة، كما استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 580 دينار ويسجل 640 دينار في أغلب مناطقها مثل العبدان والقرين، كما استقر في أبو فطيرة وفي صباح السالم مسجلاً 700 دينار، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 600 دينار منخفضاً 3% على أساس سنوي، ويصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار بينما يزيد عن ذلك في الجهراء القديمة إلى 640 دينار بنهاية الربع الثالث من العام 2020.

يصل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني إلى 797 دينار في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر بمحافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث بزيادة 2% على أساس سنوي فيما لم تسجل تغييراً على أساس ربع سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العدلية والفيحاء 940 دينار بزيادة 4% على أساس سنوي فيما استقرت في الروضة مسجلة 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 800 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أيجاراً كما في غرناطة إلى 600 دينار بزيادة 3% على أساس سنوي وفي الصليبخات استقر متوسط القيمة الإيجارية عن حدود 540 دينار، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي إلى 760 دينار بزيادة 4% على أساس سنوي دون تغيير عن الربع الثاني، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار منها منطقة الشعب، في حين يسجل في بعض المناطق 700 دينار بزيادة 7% على أساس سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 660 دينار مرتفعة 10% على أساس سنوي، وارتفع متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية إلى حدود 578 دينار بزيادة 5% على أساس سنوي، ويصل في إشبيلية 660 دينار كأعلى متوسط إيجار مرتفعاً 10% على أساس سنوي ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الثالث دون تغيير عن نفس الفترة من العام الماضي.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الثالث، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 480 دينار دون تغيير على أساس سنوي مع استقرارها في صباح السالم عند حدود 600 دينار وفي العبدان والقرين عند حدود 540 دينار، وفي محافظة الجهراء انخفض متوسط القيمة الإيجارية إلى حدود 500 دينار بنهاية الربع الثالث منخفضاً بنسبة 4% على أساس سنوي دون تغيير عن الربع الثاني.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

تراجع متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م على أساس سنوي وانخفض بنسبة مقارنة على أساس ربع سنوي في أغلب المناطق، ففي محافظة العاصمة انخفض متوسط السعر إلى حدود 312 دينار في الربع الثالث منخفضاً 1% على أساس سنوي ويحدود تلك النسبة عن الربع الثاني، مع انخفاض في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار منخفضاً بحدود ربع في المائة على أساس سنوي دون تغيير عن الربع الثاني، في حين مازالت تسجل في مناطق قليلة منها منطقة السالمية 295 دينار، بينما انخفضت في منطقة حولي إلى 270 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي وحوالي 1% عن الربع الثاني 2020، فيما لم تشهد تغييراً في الجابرية عن حدود 300 دينار مقارنة بالعام الماضي، ولم تسجل القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية تغييراً ويبلغ متوسطها 283 دينار مع زيادة طفيفة عن الربع الثاني في منطقة الفروانية وخيطان إلى 283 دينار دون تغيير على أساس سنوي، وانخفضت في الرقعي إلى 290 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي، في حين تراجعت على مستوى محافظة الأحمدية حين بلغت 253 دينار منخفضة 1% على أساس سنوي مع انخفاض مماثل لأغلب مناطق المحافظة منها الفنطاس وأبو حليفة وتصل فيها إلى 247 دينار فيما انخفضت في المهولة بنسبة 2% حين بلغت 245 دينار، بينما استقرت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 285 دينار كما في منطقة صباح السالم، في حين انخفضت في محافظة الجهراء إلى حدود 283 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي وبنسبة مقارنة عن الربع الثاني.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد انخفض متوسط القيم الإيجارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث من عام 2020 مسجلاً 342 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي استقر متوسط القيم الإيجارية عند 325 دينار وفي السالمية عند 325 دينار، فيما تراجعت في منطقة حولي إلى 300 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي، وانخفض متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة الفروانية حين بلغ 312 دينار بنسبة ربع في المائة على أساس سنوي مع انخفاضها في الرقعي 1% إلى 320 دينار بينما استقرت في خيطان والفروانية عند 312 دينار، في حين انخفض متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية لهذه المساحة حين بلغ 283 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي مع تراجع مماثل كما في معظم المناطق الأخرى المنقف والفنطاس في حين انخفضت في المهولة بنسبة 2% على أساس سنوي، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير عند حدود 315 دينار، بينما تراجع في محافظة الجهراء إلى 313 دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 1% على أساس سنوي.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد انخفض متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 373 دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 1% على أساس سنوي مع انخفاض مقارب على أساس ربع سنوي وفي أغلب مناطقها بذات النسبة، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة بحدود ربع في المائة على أساس سنوي دون تغيير عن الربع الثاني، وانخفاض مماثل في بعض مناطقها منها الشعب فيما بقيت في السالمية أعلى بنسبة 1% على أساس سنوي، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 342 دينار منخفضاً بحدود ربع في المائة على أساس سنوي، وتصل القيمة الإيجارية إلى 313 دينار في محافظة الأحمدية بنسبة 1% على أساس سنوي مدفوعة بتراجع في بعض مناطقها بنسبة محدودة كما في الفنطاس والمهولة إلى 308 دينار و305 دينار بنسبة 1% و2% على أساس سنوي، ويصل متوسطها إلى 345 دينار في محافظة مبارك الكبير دون تغيير سنوي فيما تراجع في الجهراء بنسبة قدرها 1% على أساس سنوي حين بلغ 343 دينار في الربع الثالث.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 422 دينار بنهاية الربع الثالث على مستوى محافظة العاصمة منخفضاً بنسبة 1% على أساس سنوي وبنسبة مماثلة على أساس ربع سنوي، مدفوعاً بتراجع مقارب لأغلب مناطق المحافظة، ويبلغ في حولي 405 دينار دون تغير عن نفس الفترة على مستوى المحافظة، فيما سجلت منطقة الشعب تراجعاً إلى 423 دينار بنسبة 1% عن الربع الثاني وبذات النسبة على أساس سنوي، وتصل في الجابرية إلى 412 دينار دون تغير سنوي، وتسجل في السالمية 405 دينار، ويصل المتوسط من 385 إلى 398 دينار في مناطق محافظة الفروانية منخفضاً بحدود ربع في المائة على أساس سنوي، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 358 إلى 378 دينار دون تغير لأغلب المواقع بينما سجلت الرقعي انخفاضاً محدوداً سنوي نسبته 1%، وفي محافظة الأحمدية انخفض فيها متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي إلى 363 دينار مع تراجع محدود في أغلب المناطق منها المهيولة بنسبة 1%، بينما يبلغ في محافظة مبارك الكبير 395 دينار دون تغير سنوي فيما انخفضت في الجهراء إلى 393 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي.

وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، إن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في دولة الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة التي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار رفع القيمة الإيجارية للمستأجر 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 تأثير 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 قيمة إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فإنها يتراوح من 11 إلى 30 دينار في أغلب المناطق على مستوى المحافظات ويزيد عن ذلك إلى 37 دينار في مواقع متميزة، ويصل المتوسط في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة إلى 30 دينار للمتر المربع ودون تغير على أساس ربع سنوي، وفي حولي يصل إلى 30 دينار في مواقع عدة منخفضاً 8% على أساس سنوي ويصل في السالمية إلى 31 دينار منخفضاً 11% على أساس سنوي و2% عن الربع الثاني. وتراجع في الفروانية بنسبة تراوحت بين 8% و9% على أساس سنوي حين بلغ 30 دينار في خيطان و37 دينار في منطقة الفروانية.

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين 14 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة دون تغير سنوي أو ربع سنوي، وفي المناطق التجارية في محافظة حولي يبلغ المتوسط 13 دينار دون تغير على أساس سنوي، ويصل السعر إلى 14 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة في منطقة حولي وإلى 13.5 في السالمية، كما يبلغ متوسط السعر في مناطق الفحيحيل 13 دينار ويصل إلى 14 دينار في المناطق المتميزة، ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 10 دينار، ويسجل في منطقة الفروانية 14 دينار ويتراوح بين 12 دينار إلى 16 دينار أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع وتنوع التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يبلغ متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي 3 دينار للسرداب منخفضاً 8% على أساس سنوي وللدور الأرضي في معارض في منطقة الشويخ الصناعية يسجل 14.5 دينار، وفي منطقة الري للسرداب 3.5 دينار ويبلغ 14.3 للدور الأرضي، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي و6.5 دينار للدور الأرضي منخفضاً 4% على أساس سنوي، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل 18.5 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي منخفضاً 4% على أساس سنوي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية 8.5 دينار، بينما تبلغ القيمة الإيجارية للمتر في منطقة الفحيحيل الصناعية 13 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2020

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه حولي
850	750	950	850	620	450	الصديق
850	750	950	850	600	450	السلام
850	750	950	850	580	450	حطين
850	750	950	850	580	450	الشهداء
850	750	950	850	580	450	الزهراء
850	750	950	850	580	450	الشعب
850	750	950	850	520	450	مشرف
750	650	850	750	500	400	بيان
850	750	950	850	550	450	مبارك العبدالله
710	610	810	710	480	380	سلوى
750	650	850	750	500	400	الجابرية
710	610	810	710	480	380	الرميثة

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه العاصمة
990	890	1090	990	620	520	العديلية
990	890	1090	990	620	520	الفيحاء
950	850	1050	950	620	500	الروضة
850	750	950	850	570	450	اليرموك
950	850	1050	950	600	500	كيفان
910	810	1010	910	600	480	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	500	420	الدعية
790	690	890	790	500	420	الدسمة
850	750	950	850	550	450	السرة
850	750	950	850	550	450	قرطبة
650	550	750	650	420	350	غرناطة
590	490	690	590	400	320	الصليبخات

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		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
590	490	690	590	400	320	خيطان
710	610	810	710	420	380	اشبيلية
590	490	690	590	380	320	الرابية
590	490	690	590	380	320	الرحاب
590	490	690	590	380	320	العارضية
650	550	750	650	400	350	الاندلس

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		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 (ارضي)		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	400	350	ابو فطيرة السكنية
590	490	690	590	400	320	العدان
590	490	690	590	400	320	القرين

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2020

محافظة حولي	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
السالمية	270	300	330	380
حولي	255	285	315	365
الجابرية	285	315	345	395
الشعب	295	325	355	405
محافظة العاصمة	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
شرق	295	325	355	405
القبلة	295	325	355	405
المقوع الشرقي	295	325	355	405
دسمان	295	325	355	405
بنيد القار	290	320	350	400
محافظة الفروانية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
خيطان	265	295	325	375
الفروانية	265	295	325	375
جليب الشيوخ	260	290	320	370
الرقعي	270	300	330	380
محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
النفطاس	235	265	295	345
المهولة	230	260	290	340
ابو حليفة	235	265	295	345
المنقف	245	275	305	355
الفحيحيل	255	285	315	365
محافظة مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
صباح السالم	270	300	330	380
محافظة الجهراء	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
الجهراء	265	295	325	375

المصدر: بيت التمويل الكويتي

**جدول (30) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت (الربع الثالث 2020)
متوسط سعر متر التآجير المربع (د.ك)**

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	10 - 13	20 - 42	15 - 12	9 - 8
حولي	10 - 11	20 - 40	14 - 12	7 - 8
الفروانية	12 - 13	25 - 48	16 - 12	9 - 8
خيطان	10 - 13	20 - 40	14 - 12	8.5 - 7
المنقف - العزيبية	7 - 8	13 - 22	10	6 - 7
الفحيحيل	10 - 12	20 - 42	14 - 12	7 - 9
الضجيج (الفروانية) **	6 - 5	9 - 13	5 - 6	-
المدينة / الكويت ***	13 - 12	20 - 40	16 - 12	11 - 8.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن.

*** الأبراج الإدارية والتجارية.

**جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2020
متوسط سعر متر التآجير المربع (د.ك)**

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	3.5 - 2.5	22 - 7	3.5 - 3
الري	4 - 3	22 - 6.5	4 - 3
صبحان	3 - 2	6.5 - 3.5	3.5 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6	4 - 3
العارضية حرفية	7 - 6 (حسب الارتفاع)	25 - 12	5 - 4
شرقي الأحمدية	3 - 2	12 - 5	3 - 2.5
الفحيحيل الصناعية	3.5 - 2.5 (حسب الارتفاع)	20 - 6	4 - 3.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

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

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

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التملك 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 للرواد.

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 التملك 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 ويقومها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

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

الشاليهات البحرية الخاصة:

هما 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).

(1م = 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.

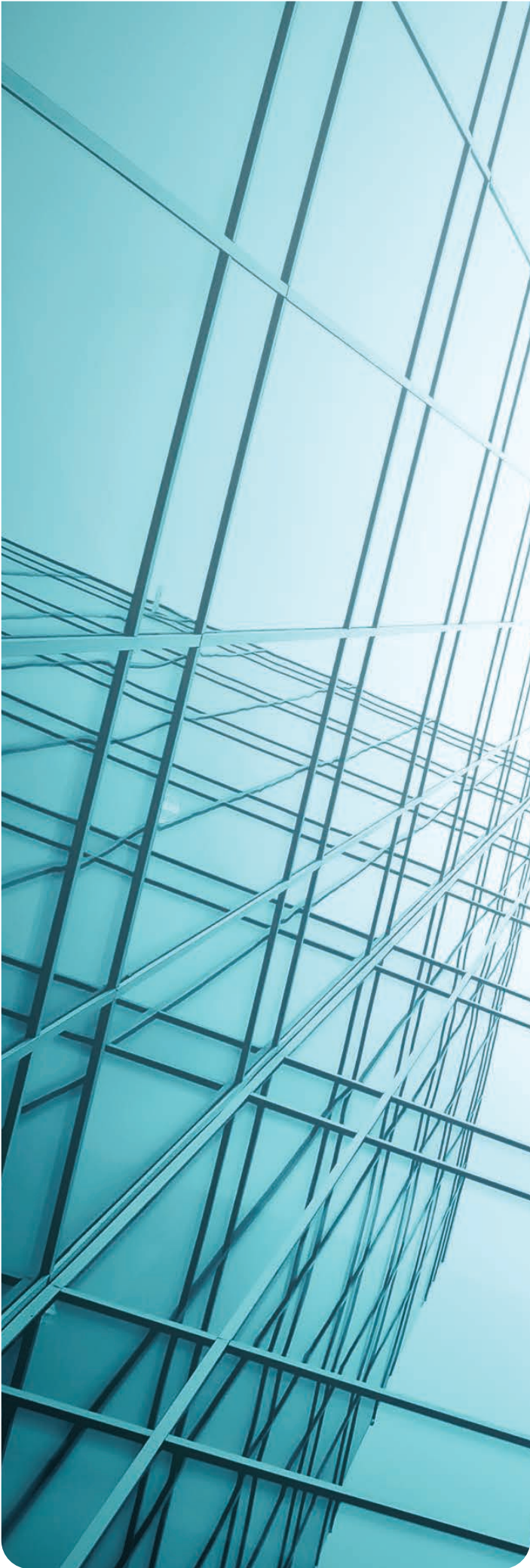
المتر المربع = 10.764 فوت.

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 بالاقتران 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 صراحةً 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 180 3333

    @kfhgroup