



**Q1**

الربع الأول من عام 2014

الكويت

# تقرير "بيتك"

عن سوق العقار المحلي



الكويت

# تقرير "بيتك"

عن سوق العقار المحلي

عزيزي القارئ...

انطلاقاً من حرص "بيت التمويل الكويتي" على تلبية حاجات المجتمع، وقيامه بمسؤوليته الاجتماعية ونشر المعرفة العقارية الرصينة يطيب لي أن أضع بين أيديكم هذا التقرير بعنوان "تقرير بيتك" عن سوق العقار المحلي عن الربع الأول لعام 2014"، إن هذا التقرير يعد واحداً من أهم التقارير العقارية المتخصصة بما يتضمنه من تحليل شامل ومفصل عن القطاعات العقارية السكنية والاستثمارية والتجارية، كما يحتوي أيضاً على تطور أسعار العقارات في مناطق دولة الكويت المختلفة، ويرصد كذلك نسب العوائد على العقارات، وبهذا يقدم عرضاً وافياً عن مختلف أنواع العقارات في دولة الكويت.

ولقد حرصنا فيه على أن يلبي الحاجات المتنوعة لدى المهتمين، فضلاً عما يقوم به "بيتك" فيما يتعلق برصد اتجاهات أسعار العقارات المتنوعة في شتى المناطق، والتغطية الجغرافية لكافة محافظات الكويت في أبواب التقرير المختلفة.

وقد آثرنا في إعداد هذه النسخة الأولى من التقرير الصادر في العام الحالي أن نقدمه بشكل يعكس بساطة التصميم الفني الملائم والعرض الوافي، وعملنا على تطويره بهذا الشكل المناسب حرصاً منا على استمرارية التجديد والتطوير اللازم، كما يستمر إصدار هذا التقرير باللغة الإنجليزية لكي يلبي حاجات غير الناطقين بالعربية في مختلف دول العالم.

وإننا إذ نضع بين أيديكم هذا التقرير، نرجو أن يكون جهده إضافة ذات قيمة بما يسهم في تعزيز المسؤولية الاجتماعية والتنمية العقارية المحلية، ونسعى به لأن نلبي حاجة العملاء والمعنيين بالشأن العقاري وكافة موردي "بيتك" والجهات ذات الصلة في ضوء ما يحتويه من معلومات.

ونحن إذ نرحب كل الترحيب بأي ملاحظات أو آراء من شأنها تطويره وتعزيز دور "بيتك" في تنشيط ودعم الحركة العقارية.

والله ولي التوفيق



**أنور بدر الغيث**  
الرئيس التنفيذي بالوكالة

## المقدمة

شهدت فترة صدور تقرير "بيتك" عن سوق العقار للربع الأول من العام الحالي بوادر ديناميكية جديدة ظهرت معالمها من خلال تبنى مجلس الامة الكويتي عقد مؤتمر لمناقشة قضايا الاسكان في الكويت على مدى يومين التاسع والعاشر من مارس برعاية حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، وحضور نائب الأمير ولي العهد الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، في ظل إعلان مجلس الامة عن أن القضية الإسكانية باتت الأولوية الأولى في سلم احتياجات المواطنين الكويتي، مع تراكم طلبات الاسكان لدى الهيئة العامة للإسكان، وعدم القدرة على تلبيتها.

وتتبع هذه الديناميكية في اللغة الجديدة للمؤتمر والتي اختلفت عن سابقتها في أجواء من المصارحة والشفافية مع التركيز على الحقائق ولغة الأرقام والإحصاءات والجوانب الديمغرافية، والعمل على وضع القضية الإسكانية بجوانبها المختلفة على طاولة البحث والخروج ببعض التصورات والحلول، حيث أجمع العديد من المشاركين في المؤتمر على أن القطاع الخاص يعد مفتاحاً رئيسياً للمساهمة في حل هذه المشكلة.

والحقيقة أن قطاع الإسكان في الكويت بات يعاني من معوقات ذات العلاقة بالبنية التحتية، من توفير أراضي سكنية صالحة وخدمات طرق وموانئ ومطارات، واتصالات وتأسيس مناطق صناعية وطاقة ومياه وصرف صحي وتخزين، والأمر اللافت للنظر هو سيطرة الحكومة على النسبة الكبرى من الأراضي المتاحة في دولة الكويت، حيث بلغت المساحة الإجمالية لجميع مناطق الكويت الحضرية المخصصة للسكن الخاص والسكن الاستثماري والتعامل التجاري ما يقارب الـ 446.8 كيلومتر مربع، وتمثل هذه المساحة ما نسبته 2.5% فقط من إجمالي المساحة الكلية لدولة الكويت والبالغة 17.818 كيلومتر مربع، وأمام ندرة الأراضي المتاحة وعدم طرح أراضي جديدة وزيادة معدلات النمو السكاني فضلاً عن وجود طلب كامن ناتج عن أن نسبة 65% من عدد السكان في سن أقل من 15 عام.

ومما يزيد من حدة المشكلة التي تعاني منها الكويت والتي تتجلى مؤشراتهما في ارتفاع معدلات الانتظار للرعاية السكنية، وتركز واضح في المناطق الداخلية على حساب المناطق الخارجية، فضلاً عن تأخر استكمال مشروعات البنية التحتية لبعض المناطق، مما يجعلها عرضة للمضاربات وارتفاع الأسعار، وعدم طرح أراضي جديدة للأغراض الاستثمارية والتجارية، مما أدى إلى ارتفاع تكلفة الإيجارات والبناء في ميزانيات الشركات، واختلال التوزيع العادل للأراضي واستخدامها في غير الأغراض المخصصة لها، حيث أن هناك مناطق صناعية قد تحولت إلى استعمالات في غير الأغراض المخصصة لها، وهو ما يتطلب إعادة النظر بالنسبة لاستعمالات الأراضي.

ويبيعونها، ولن تنمو تلك الأسواق ما لم يكن لدى الملاك حقوق واضحة للملكية وقابلة للتداول.

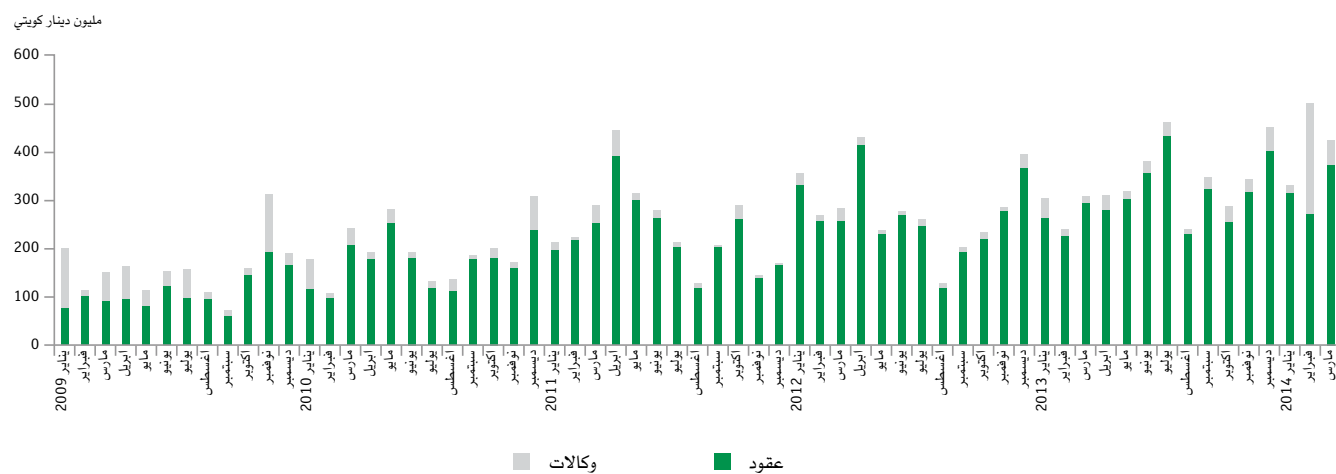
حيث أن الإسكان المخصص على نحو سليم يفتح الطريق للقطاع الخاص أمام فيض من المنتجات الجديدة، من بينها التمويل العقاري والسمسرة العقارية وصيانة المساكن وتنمية العقار، ومن شأن ذلك أن يخلق وظائف جديدة ويجعل سوق المساكن يعمل عن طريق توزيع المخاطر، وإمداد المشترين والبائعين بالمعلومات وتقديم التمويل المطلوب.

ويعتبر قطاع الإسكان من أهم قطاعات البنية التحتية من خلال الاستثمار في مشاريع الإسكان، والذي يعد بمثابة العمود الفقري للاستثمار الحكومي، ومن أهم الاستثمارات التي سيكون لها عائدات اجتماعية واقتصادية في الوقت ذاته، وقد تم استكمال مجموعة من المشروعات لبناء عدد من المدن الجديدة تصل تكلفتها إلى 862 مليون دينار منها مشروعات سكنية جديدة تم البدء فيها خلال الربع الأول من عام 2014 تقدر قيمتها بأكثر من نحو 95.8 مليون دينار وفقاً لآخر معلومات صادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

وعلى جانب مبيعات العقار خلال الربع الأول من العام 2014 فقد تحسنت قيمة المبيعات العقارية مقارنة بقيمتها خلال الربع الرابع من عام 2013، حيث واصلت ارتفاعها بدءاً من الربع الأول من العام لتستمر على مستواها الذي تخطى حاجز المليار دينار منذ الربع الثاني من عام 2013 حتى الربع الأول من العام 2014، فما زالت تسجل قيمة قياسية لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الرابع من عام 2007، إذ ارتفعت قيمة التداولات برغم انخفاض عدد العقارات السكنية المتداولة كما شهدت التداولات الاستثمارية ارتفاعاً ملحوظاً في عدده، بينما انخفضت مبيعات العقار التجاري خلال الربع الأول 2014.

بالتالي بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 1.251 مليار دينار سجلت الربع الأول من عام 2014 مقارنة بنحو 1.080 مليار دينار خلال الربع الرابع 2013، محققة ارتفاعاً ملحوظاً في الربع الأول 2014 وصلت نسبته إلى 16% بقيمة قدرها 171 مليون دينار.

### تطور قيمة إجمالي التداولات العقارية شهرياً من بداية عام 2009 حتى مارس 2014



وقد تراجعت مساهمة التداولات العقارية للسكن الخاص لتشكّل ما نسبته 40% من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الأول 2014 بينما شكلت نحو 46 قيمة التداولات العقارية في الربع الرابع 2013، نتيجة انخفاض حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 1% وبقيمة قدرها نحو 4.4 مليون دينار خلال الربع الأول 2014 عن قيمة التداولات السكنية في الربع الرابع 2013.

والحقيقة التي ينبغي أن نتأمل فيها لبعض الوقت تتمثل في أنه لا يوجد في الكويت أزمة سكن بمعناها المتعارف عليه في البلدان الأخرى، بل هناك أزمة تملك في سكن خاص مستقل.

وفي ظل عدم قدرة الدولة على توفير الرعاية السكنية للمواطنين، وتزايد تراكم حجم طلبات الإسكان ليصل إلى أكثر من 109 ألف طلب، واعتماد الرعاية السكنية على البعد الاجتماعي وليس البعد الاقتصادي في ظل ندرة الأراضي المتاحة للسكن الخاص، والاستمرار في تقديم ألوان متعددة من الدعم الحكومي المتمثل في توزيع القسائم وقرض بنك التسليف والادخار، أو توفير بيت سكني من خلال المؤسسة العامة للرعاية السكنية وبدل الإيجار ودعم المواد الإنشائية، والإنفاق على البنية التحتية للمناطق السكنية.

وكل هذه الدعوم تشوه نظام العرض والطلب في سوق العقار، وتفوق قدرة الدولة على مواصلة توفير هذه المزايا وتتعارض مع مبدأ الاقتصاد الحر.

ولا نتصور وجود حل لهذه القضية دون إجراء تغيير جوهري لمجمل السياسة الإسكانية ومفهوم الرعاية السكنية، بحيث يتم تحويل قضية الإسكان إلى قضية استثمارية تتم وفقاً لآليات اقتصادية، وهذا التغيير قد لا يكون ممكناً بين عشية وضحاها بل يحتاج إلى أسلوب متدرج، مع خلق مناخ سليم كي يتمكن فيه القطاع الخاص من الحركة بسهولة عند الدخول في تنفيذ المشروعات، وتمويل وتخطيط وإدارة المشاريع الإسكانية.

ولاشك أن إفساح المجال للقطاع الخاص للقيام بدوره في تحمل تبعات التنمية العقارية، سيمكنه من طرح أنواع جديدة من التمويل لمساعدة الأسر المالكة الجديدة، وحثهم على دفع تكاليف الإسكان بشكل اقتصادي مع انسحاب سيطرة الدولة على ملكية الأراضي، وتخطيط وتمويل مشروعات البنية التحتية للمناطق السكنية والاستثمارية الجديدة مما يخفف الأعباء على ميزانية الدولة.

وما يتطلبه ذلك من إصلاحات في تحسين نظم السجل العقاري واستهداف نظم عقارية تتمتع بالكفاءة، وقوانين للملكية المشتركة حيث لن يقدر الملاك الجدد تحديد قيمة بيوتهم بدون أسواق إسكان نشطة ومنظمة، يقيسون من خلالها تلك القيمة

وهنا ينبغي ألا نغفل من أهمية العقارات باعتبارها مستودعاً هائلاً للثروة، وتداولها بين الناس أمر مرغوب فيه لتحقيق الانتعاش والنمو، وما يزال من القنوات الرئيسية للمستثمرين ومصدر دخل ثابت لكثير من الأسر الكويتية، وله علاقات تتشابك مع كافة القطاعات الاقتصادية الأخرى باعتباره أحد أهم القطاعات الاقتصادية القائدة للنمو.

كما أن العقارات عنصر حاسم في دخول مشروعات الأعمال الجديدة إلى دائرة النشاط، فبدء التشغيل للمشروعات يحتاج إلى الحصول على مقار أو الحصول على أراضي خالية ورخص بناء جديدة.

ولا شك أن النقص الحالي في الأراضي المتاحة في الكويت في الحيز التجاري والصناعي والمخازن أمر يعوق تنمية القطاع الخاص، فما زالت الحكومة تمتلك كميات كبيرة من الأراضي الفضاء، كما أن إصدار قرار بتحويل بعض المناطق من مناطق سكنية إلى مناطق تجارية بفعل اتساع دائرة العمران قد يأخذ وقتاً ليس بالقصير في معظم الأحوال.

إن استمرار الندرة في أسواق العقارات التجارية والصناعية والحرفية والمخازن يعد عائقاً هاماً أمام تنمية القطاع الخاص، ولن تحل المشاكل نفسها بنفسها في ظل اتساع دائرة البيروقراطية، وتعدد جهات اتخاذ القرار في الحكومة وازدواجية الاختصاصات وتشابكها، واتساع حجم القيود التنظيمية والمكانية المفروضة على عمليات التنمية العقارية الجديدة، وعدم مراعاة البعد الزمني في إقرار المشروعات العقارية المنفذة، مما يؤدي في معظم الأحوال إلى فترات إبطاء تؤثر سلباً على خطط إنجاز تلك المشروعات، وتفتح عملية توفير البنية التحتية والخدمات أمام المنافسة الخاصة وأن تقوم الحكومة بتشجيع المبادرات الخاصة وثق فيها.

ولا شك أن تعديل قانون الـ B.O.T. هو خطوة في الطريق الصحيح إلا أن هذا القانون ما زال يتصف بالسيطرة الحكومية، ويعكس استمرار عدم ثقة الحكومة في القطاع الخاص، فضلاً عن كونه لا يشجع على تنمية المبادرات الخاصة والأفكار الجديدة والمبتكرة بالشكل المطلوب، حيث اقتصر الحوافز المقدمة للمبادرين والمستثمرين على 10% فقط من قيمة المشروعات.

وقد شكلت التداولات العقارية التجارية نحو 8% خلال الربع الأول 2014 مقابل مساهمة بنسبة 10% من حجم التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2013، وانخفض حجم التداولات التجارية في الربع الأول 2014 بنسبة 7% وبقيمة بلغت نحو 8 مليون دينار عن الربع الرابع 2013.

بينما شهد الربع الأول من عام 2014 نشاطاً ملحوظاً في التداولات على العقارات الحرفية والمعارض برغم مساهمتها بنحو 1% خلال الربعين الأول من عام 2014 والرابع من العام 2013، حيث ارتفعت قيمة تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الأول من عام 2014 بنسبة ملحوظة بلغت 44% بحوالي 5 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الرابع 2013 الذي كان قد شهد انخفاضاً بنسبة 20% وبنحو 3 مليون دينار.

بينما سجلت تداولات الشريط الساحلي حوالي 23 مليون دينار بحصة محدودة بلغت 2% من إجمال التداولات العقارية خلال الربع الأول 2014 فيما لم تشهد أي نشاط يذكر خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2013 حيث كانت قد سجلت نحو 11.7 مليون دينار خلال الربع الثاني 2013.

وفي جانب الأسعار استمرت مؤشرات أسعار العقارات السكنية في الارتفاع خلال الربع الأول 2014 مقارنة بالارتفاعات خلال العام في معظم محافظات الكويت بنسبة قدرها 2.4% مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الرابع من عام 2013 الذي حقق زيادة نسبتها 3.9% لمتوسط محافظات الكويت.

أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد استمرت في الارتفاع الملحوظ حيث ارتفعت بنحو 4.4% خلال الربع الأول من عام 2014 مقارنة بارتفاع نسبته 7% في الربع الرابع 2013.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بنحو 3.2% في محافظات الكويت حيث ارتفع متوسط الأسعار ليسجل 5,898 دينار للمتر المربع من العقارات التجارية في محافظة العاصمة وسجلت محافظة حولي 3,479 دينار خلال الربع الأول 2014.

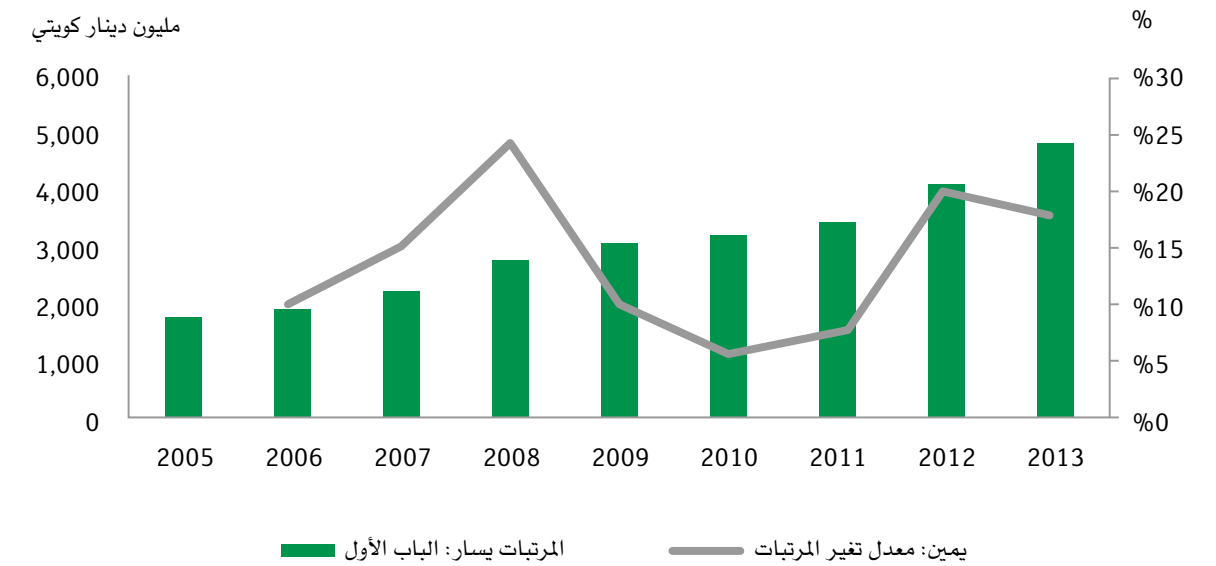
بينما ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية بنسبة 2% مقارنة بالربع الأول 2014 حيث سجل نحو 2,939 دينار خلال الربع الأول 2014، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية حوالي 2,449 دينار خلال الربع الأول 2014 مرتفعاً بنسبة 2.2% مقارنة بالربع الرابع 2013، في حين حققت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 6.2% حيث سجل متوسط سعر المتر 2,845 دينار خلال الربع الأول 2014، وعلى ذلك يبقى الاستثمار العقاري استثماراً جذاباً.

بينما تقدمت حصة التداولات الاستثمارية لتشكّل نحو 49% من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الأول 2014 مقارنة بحصة بلغت نسبتها 43% من إجمالي التداولات في الربع الرابع 2013، حيث شهدت التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الأول 2014 ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 31% وبنحو 146 مليون دينار عن قيمتها في الربع الرابع 2013.

وقد تراوحت القيمة الإيجارية ما بين 250 إلى 350 دينار خلال الربعين الأول 2014 والرابع من عام 2013 للشقق مساحة 60 متر مربع، وتراوحت ما بين 280 إلى 415 دينار للشقق الاستثمارية خلال الربع الأول 2014 مقارنة بقيمة تراوحت ما بين 200 إلى 350 دينار خلال الربع الرابع 2013 للشقق مساحة 70 إلى 74 متر مربع، وقيمة إيجارية تراوحت ما بين 320 إلى 465 دينار خلال الربع الأول 2014 مقابل قيمة إيجارية تراوحت ما بين 220 إلى 400 دينار خلال الربع الرابع 2013 للشقق الاستثمارية مساحة 80 إلى 85 متر مربع، بينما استقرت القيمة الإيجارية لتتراوح ما بين 425 إلى 565 دينار خلال الربع الأول 2014 مقارنة بالربع الرابع 2013 للشقق الاستثمارية مساحة 100 إلى 110 متر.

وقد يؤدي الارتفاع في الأجور والرواتب الحكومية إلى زيادة الطلب على السكن الخاص في ظل ندرة المعروض منه ما أدى إلى ارتفاع قيم الإيجارات في المناطق السكنية فقد بلغت إجمالي الرواتب الحكومية نحو 4.8 مليار دينار حتى الربع الثالث خلال عام 2013 مرتفعة بنسبة 18% بنحو 728 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت حوالي 4.1 مليار دينار خلال عام 2012.

### تطور حجم الرواتب الممنوحة للعاملين بالقطاع الحكومي ومعدل تغيرها في الفترة من السنة المالية 2004-2005 حتى السنة المالية 2012-2013



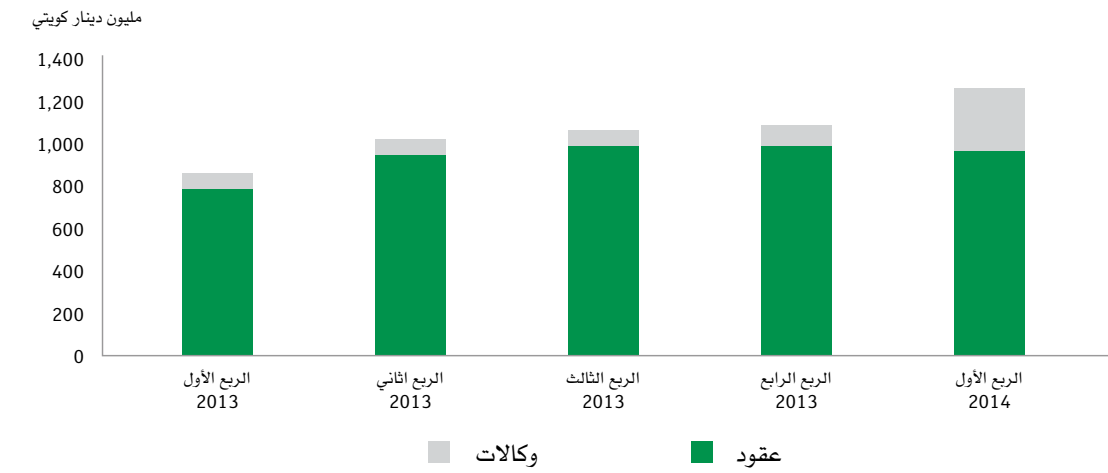
المصدر: الباب الخامس من الميزانية العامة لدولة الكويت في سبتمبر لعام 2013

والأمر اللافت للنظر هو استقرار نسب العوائد على العقارات الاستثمارية في معظم المحافظات حيث بلغت نسبتها لمتوسط محافظات الكويت 6.95% خلال الربع الأول 2014، وبلغ متوسطها في محافظة العاصمة 6.5% وبلغت العوائد المدرة نسبة قدرها 6.7% في محافظة حولي وبلغت 7% في كل من محافظة الفروانية ومحافظة الأحمدية وبلغت نسبة العوائد 7.2% في محافظة الجهراء، بينما بلغت 7.15% في محافظة مبارك الكبير، ما يعكس الارتفاع الملحوظ في قيمة العقارات الاستثمارية.

## اتجاهات السوق

على صعيد إجمالي السوق العقاري سجلت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل نحو 1.251 مليار دينار خلال الربع الأول من عام 2014 محققة ارتفاعاً بلغت نسبته 16% بقيمة ارتفاع بحوالي 171 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 1.080 مليار دينار خلال الربع الرابع من عام 2013.

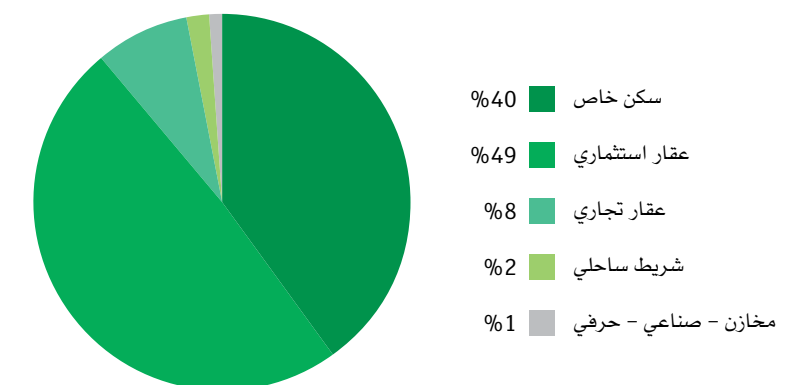
### تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الأول من عام 2013 حتى الربع الأول من عام 2014



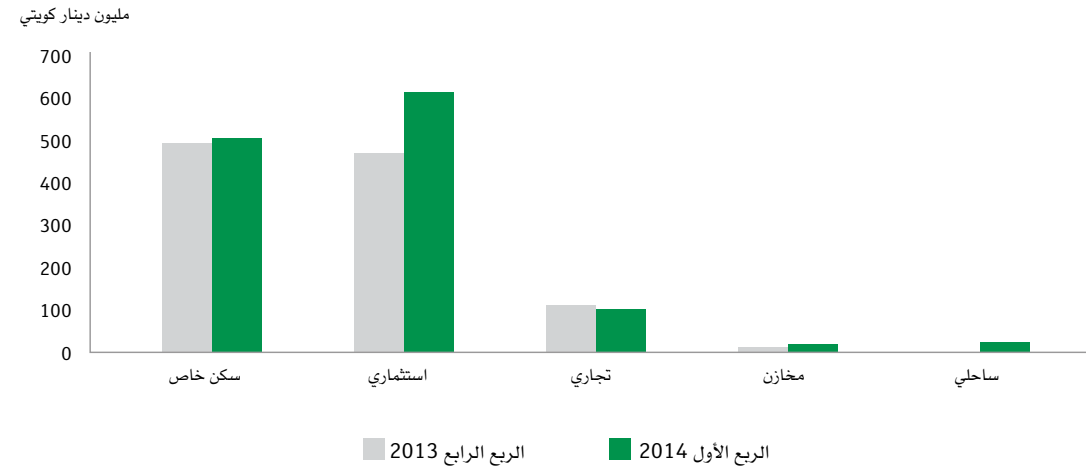
حيث تراجع إجمالي التداولات العقارية بالعقود لتسجل ما قيمته 961 مليون دينار في الربع الأول 2014 بانخفاض طفيف بلغت نسبته 1% وبنحو 13 مليون دينار عن قيمتها البالغة حوالي 974 مليون دينار خلال الربع الرابع 2013، بينما حافظت إجمالي التداولات العقارية بالوكالات على وتيرة ارتفاعها إذ تضاعفت إلى ما قيمته نحو 290 مليون دينار خلال الربع الأول 2014 بارتفاع غير مسبوق بلغت نسبته 173% وبحوالي 184 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الرابع 2013 الذي سجل نحو 106 مليون دينار.

فيما حققت التداولات العقارية بالعقود ارتفاعاً ملحوظاً على أساس سنوي بنسبة 23% بمقدار 182 مليون دينار حيث سجلت نحو 779 خلال الربع الأول من عام 2013، في حين بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات أكثر من ثلاثة أضعاف محققة نشاطاً ملحوظاً على أساس سنوي بقيمة قدرها حوالي 219 مليون دينار مقارنة بقيمتها البالغة نحو 71 مليون دينار سجلت خلال الربع الأول 2013.

### توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول من عام 2014

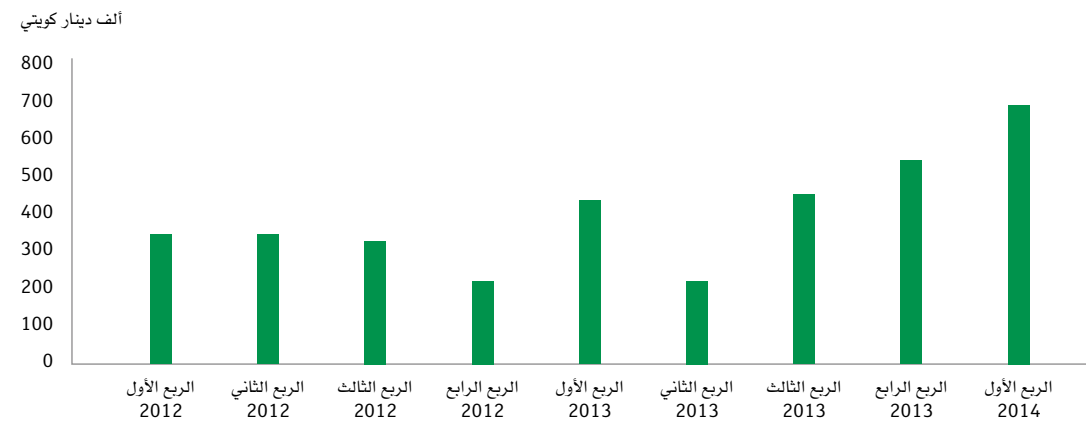


### تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الأول من عام 2013 حتى الربع الأول من عام 2014



أما متوسط قيمة إجمالي الصفقات فقد سجل حوالي 672.8 ألف دينار خلال الربع الأول 2014 مرتفعاً بنسبة 28% وبنحو 146 مليون دينار مقارنة بحوالي 526.4 ألف دينار خلال الربع الرابع من عام 2013.

### تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الأول لعام 2012 حتى الربع الأول من عام 2014

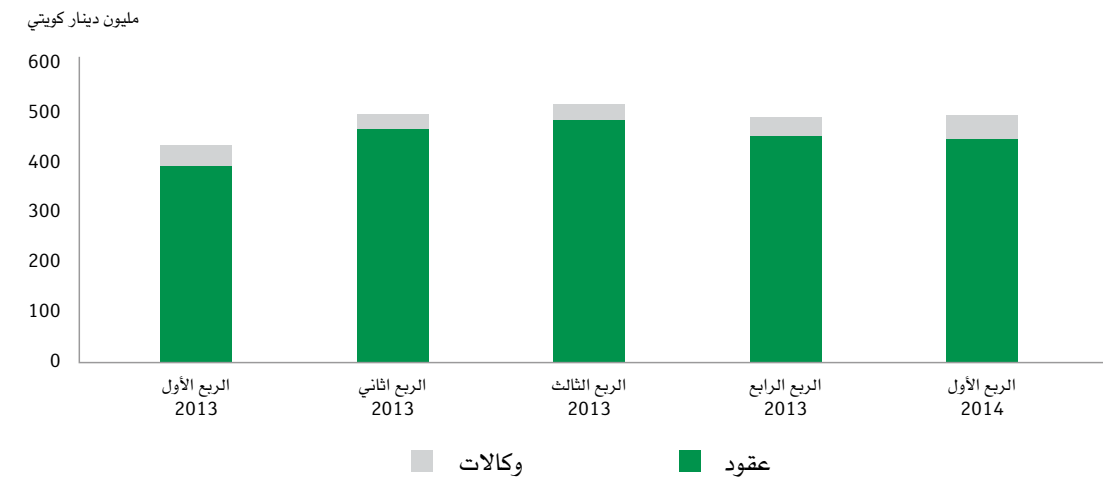


وفيما يتعلق بقيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص خلال الربع الأول من عام 2014، فقد سجل شهر مارس 2014 أعلى حصة تداول خلال الربع الرابع حيث استحوذ على ما نسبته 41% بنحو 203 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة، في حين جاء شهر يناير في المرتبة الثانية بحوالي 146.4 مليون دينار وبحصة قدرها 29.5%، وجاء شهر فبراير في المرتبة الأخيرة بنحو 146.3 مليون دينار وبحصة قدرها 29.5% من تداولات السكن الخاص خلال الربع الأول 2014.

## اتجاهات السكن الخاص

تراجعت حصة الصفقات العقارية للسكن الخاص لتشكّل ما نسبته 40% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول 2014 لانخفاض قيمتها مقارنة بالربع السابق، وكانت قد ساهمت بحصة قدرها 46% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2013.

### تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الأول من عام 2013 حتى الربع الأول من عام 2014

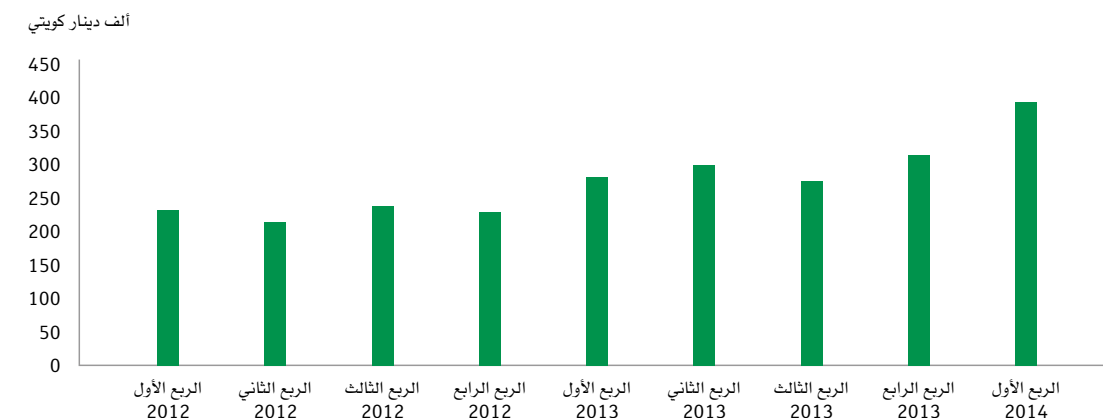


وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 495.7 مليون دينار في الربع الأول من عام 2014، مقارنة بقيمتها التي سجلت حوالي 491 مليون دينار في الربع الرابع 2013، مرتفعة بشكل طفيف بلغ نحو 4.4 مليون دينار وبنسبة ارتفاع قدرها 1%.

حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 267، 1 صفقة خلال الربع الأول من عام 2014 مقارنة بعدد 1,574 صفقة سجلت في الربع الرابع من عام 2013 بنسبة انخفاض قدرها 19.5% وبعده صفقات بلغ 307 صفقة.

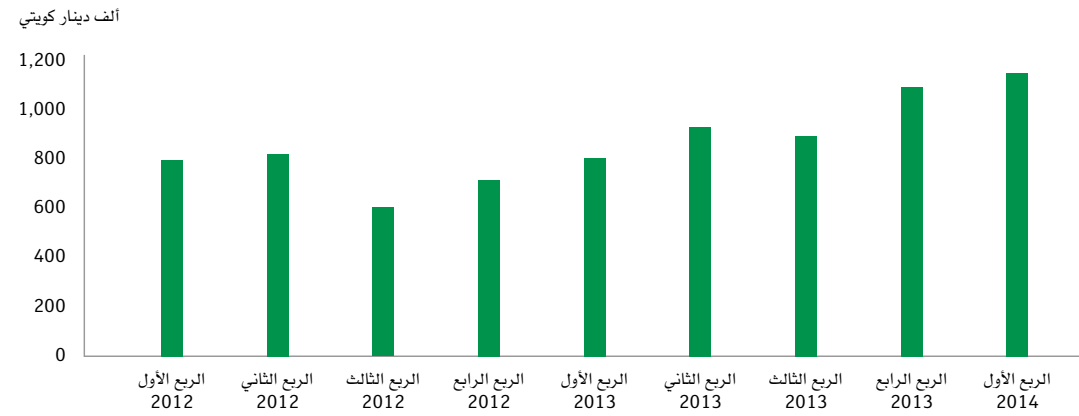
في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الأول 2014 ليصل إلى نحو 391 ألف دينار بارتفاع بلغت نسبته 25% ومقداره 79 ألف دينار مقارنة بحوالي 312 ألف دينار خلال الربع الرابع من عام 2013.

### تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي تداولات العقارات السكنية بداية من الربع الأول من عام 2012 حتى الربع الأول من عام 2014





تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي تداولات العقارات الاستثمارية  
بداية من الربع الأول من عام 2012 حتى الربع الأول من عام 2014



وفيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الأول 2014 فقد استحوذ شهر فبراير على أكثر من نصف حجم التداولات الاستثمارية بحصة وصلت إلى 54.8% من إجمالي التداولات الاستثمارية خلال الربع الأول من عام 2014 مسجلاً نحو 335.7 مليون دينار، تلاه في المرتبة الثانية شهر يناير مساهماً بحصة بلغت 23.4% مسجلاً نحو 143.4 مليون دينار، بينما جاء شهر مارس في المرتبة الثالثة مساهماً بحصة قدرها 21.7% مسجلاً نحو 133 مليون دينار.

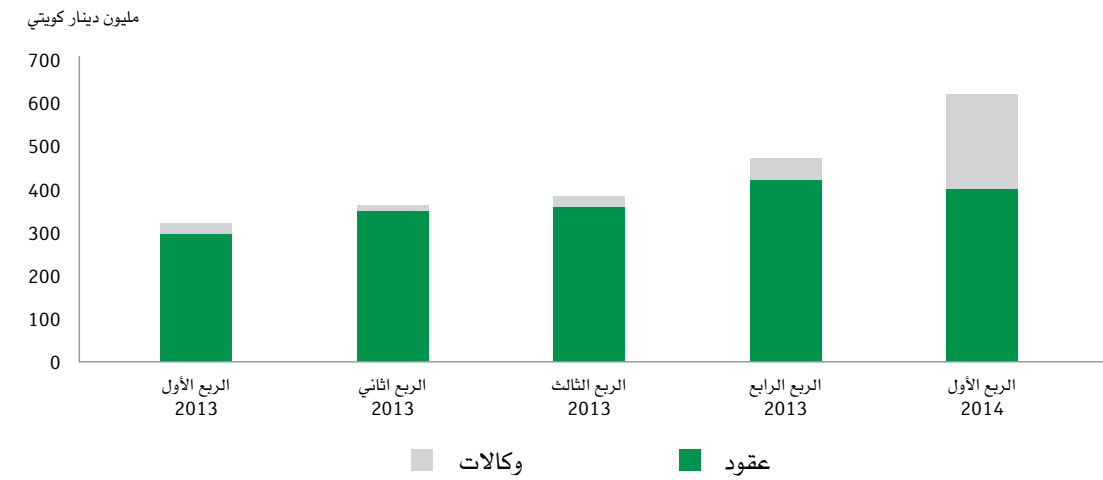
اتجاهات العقارات الاستثمارية

استمرت التداولات العقارية الاستثمارية في ارتفاعها المستمر خلال العام الماضي حتى حققت ارتفاعاً غير مسبوق خلال الربع الأول من عام 2014 لتسجل حوالي 612 مليون دينار محققة بذلك ارتفاعاً قدره 146 مليون دينار وبلغت نسبته 31% مقارنة بقيمتها التي سجلت نحو 466 مليون دينار خلال الربع الرابع 2013.

وخلال الربع الأول 2014 ساهمت التداولات الاستثمارية بحصة بلغت نسبتها 49% من قيمة إجمالي التداولات مقابل حصة بلغت حوالي 43% من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الرابع 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفعت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة غير مسبوقه وصلت إلى 92% بزيادة قدرها 293.6 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الأول 2013.

تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية  
بداية من الربع الأول من عام 2013 حتى الربع الأول من عام 2014



ويأتي ارتفاع قيمة التداولات الاستثمارية مصاحباً لارتفاع ملحوظ في عددها لتسجل 541 صفقة خلال الربع الأول 2014 مرتفعة بنسبة بلغت 25% بعدد 108 صفقة زيادة عن عددها الذي سجل 433 صفقة خلال الربع الرابع 2013.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية فقد شهد ارتفاعاً بشكل ملحوظ خلال الربع الأول من عام 2013 متخطياً حاجز المليون دينار مسجلاً نحو 1.13 مليون دينار محققاً ارتفاعاً بلغ حوالي 55 ألف دينار وبنسبة بلغت 5% حيث سجلت الصفقة الواحدة حوالي 1.08 مليون دينار خلال الربع الرابع 2013.

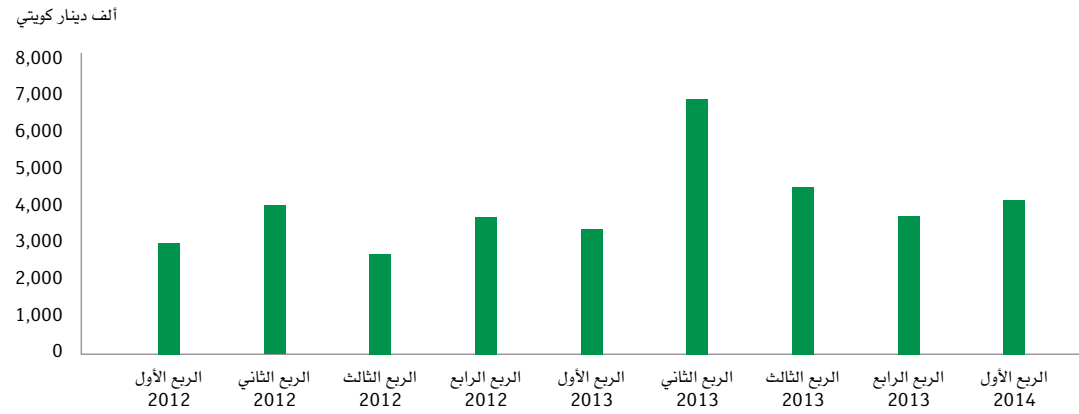
وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الأول 2014 بنحو 345 ألف دينار وبنسبة قدرها 44% مقارنة بالربع الأول من عام 2013 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة نحو 786 ألف دينار.

## اتجاهات العقارات التجارية

تراجعت قيمة تداولات العقارات التجارية بشكل ملحوظ خلال الربع الأول من عام 2014، مسجلة نحو 102 مليون دينار خلال الربع الأول من عام 2014 مقارنة بحوالي 110 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2013 محققة بذلك انخفاضا بلغ حوالي 8 مليون دينار ونسبة 7% مما ساهم في انخفاض حصتها من إجمالي التداولات العقارية لتشكّل ما نسبته 8% من إجمالي التداولات في الربع الأول 2014 مقابل حصة بلغت 10% خلال الربع الرابع 2013.

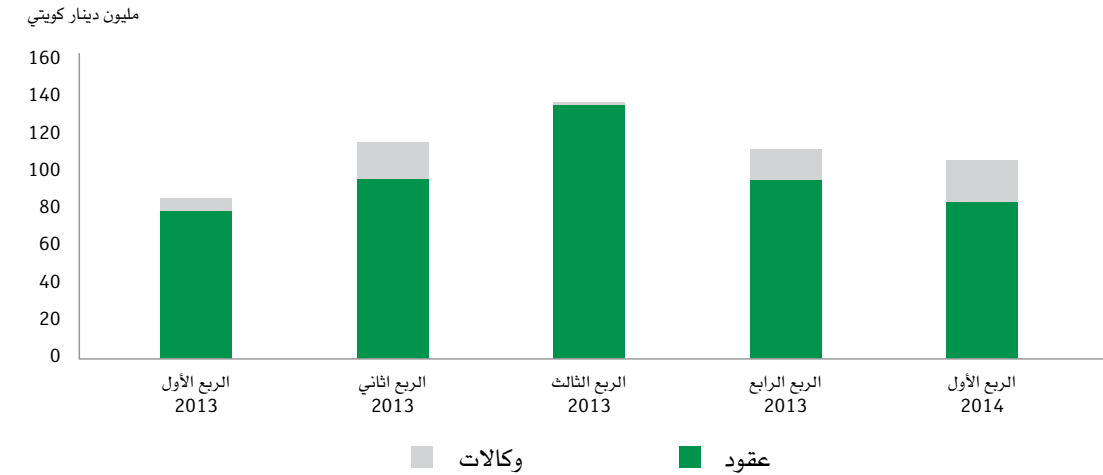
وعلى أساس سنوي حققت قيمة التداولات العقارية التجارية ارتفاعاً خلال الربع الأول 2014 بلغت نسبته 22% بقيمة بلغت حوالي 18 مليون دينار مقارنة بقيمتها التي كانت قد سجلت حوالي 83.75 مليون دينار خلال الربع الأول من عام 2013.

## تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي تداولات العقارية التجارية بداية من الربع الأول من عام 2012 حتى الربع الأول من عام 2014



أما من حيث قيم التداولات الشهرية لحجم التداولات العقارية خلال الربع الأول 2014 فقد احتل شهر مارس المرتبة الأولى مساهماً بحصة بلغت 60% من قيمة التداولات العقارية التجارية في الربع بقيمة قدرها حوالي 61.6 مليون دينار، وجاء شهر يناير في المرتبة الثانية بحصة قدرها 31.5% من إجمالي التداولات العقارية التجارية بقيمة بلغت نحو 32 مليون دينار، بينما جاء شهر مارس في المرتبة الثالثة بحصة بلغت 8.2% مساهماً بقيمة قدرها 8.45 مليون دينار.

## تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الأول من عام 2013 حتى الربع الأول من عام 2014



أما بخصوص عدد الصفقات التجارية فقد شهدت تراجعاً محدوداً خلال الربع الأول من عام 2014 مسجلة عدد 25 صفقة منخفضة بعدد خمس صفقات ونسبة بلغت 16.7% مقارنة بعدد 30 صفقة سجلت خلال الربع الرابع من عام 2013.

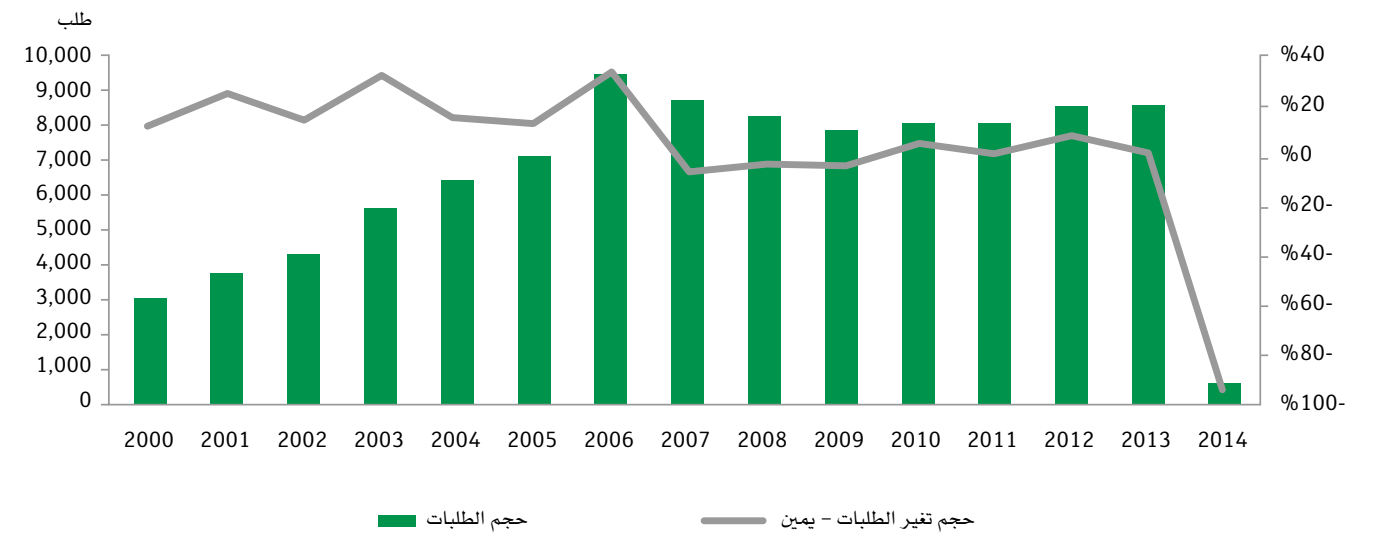
وفيما يتعلق بمتوسط قيمة تداولات العقارات التجارية فقد سجلت الصفقة متوسطاً قدره 4.08 مليون دينار خلال الربع الأول من عام 2014 بنسبة ارتفاع ملحوظة بلغت 11% وبارتفاع قدره 412 ألف دينار حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة ما قيمته 3.7 مليون دينار خلال الربع الرابع من عام 2013.

## مؤشر الأسعار:

### أولاد: أسعار أراضي السكن الخاص

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، بينما زاد عدد الطلبات السكنية المتراكمة إلى نحو 109.122 ألف طلب منذ عام 1985 حتى 30 يناير من عام 2014، وبلغت الطلبات المقدمة منذ بداية عام 2014 حتى الآن نحو 594 طلب، وقد بلغت عدد الطلبات المقدمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية حوالي 8,560 طلب في عام 2013 ما يعني نجاح المؤسسة في عام 2013 في تلبية نحو 240 طلب من إجمالي الطلبات المقدمة. الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء مشروعات سكنية جاري تنفيذها تقدر بأكثر من نحو 18.9 ألف وحدة سكنية بينها حوالي من 12.9 ألف وحدة ما بين شقق وبيوت وقسائم سلمت بالفعل في كل من مدينة صباح الأحمد البحرية ومدينة جابر الأحمد وفي مشروع غرب الصليبخات.

### تطور عدد الطلبات السكنية المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية منذ عام 2000 حتى يناير عام 2014



وكانت المؤسسة العامة للرعاية السكنية قد تبنت تنفيذ خطة طموحة في الفترة من عام 2011 حتى عام 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضع استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي ومن هذه المشروعات مشروعات لإنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني والمشآت العامة، وما تستلزمه هذه المناطق السكنية الجديدة من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية حيث سلمت بالفعل بعضاً من هذه المشروعات خلال العام الماضي ووصلت نسبة الإنجاز الفعلية في بعض من هذه المشروعات أكثر من 90% من المشروعات المقرر إنجازها وفقاً للمعلومات الصادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

حيث أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات أهمها بعض مما يلي:

### قائمة مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها التي تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - مارس 2014

م	المنطقة	قيمة العقد الربع الأول 2014	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الأول 2014	الربع الرابع 2013
1	مدينة صباح الأحمد	133	88.9%	85%
2	مدينة صباح الأحمد	128	74.6%	68%
3	مدينة صباح الأحمد	201	74.3%	69%
4	شمال غرب الصليبخات	34	41.9%	27%
5	مدينة صباح الأحمد	19	50%	27%
6	شمال غرب الصليبخات	38	40.6%	19%
7	مدينة جابر الأحمد	58	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة			611 مليون دينار كويتي	

### قائمة مشاريع المباني العامة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - مارس 2014

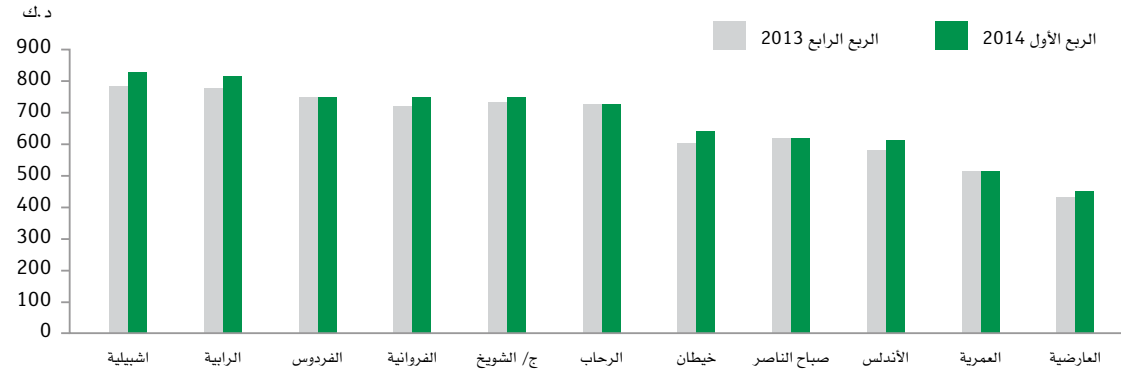
م	المنطقة	قيمة العقد الربع الأول 2014	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الأول 2014	الربع الرابع 2013
8	مدينة صباح الأحمد	34	42.4%	32%
9	مدينة سعد العبدالله	2	100%	81%
10	مدينة صباح الأحمد	39	32.3%	25%
11	مدينة صباح الأحمد	6	26.5%	15%
12	مدينة جابر الاحمد	57	18%	9%
13	مدينة صباح الأحمد	45	10.2%	3%
14	مشروع النسيم الإسكتاني	9	2.7%	-
15	مدينة صباح الاحمد	36	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة			228 مليون دينار كويتي	



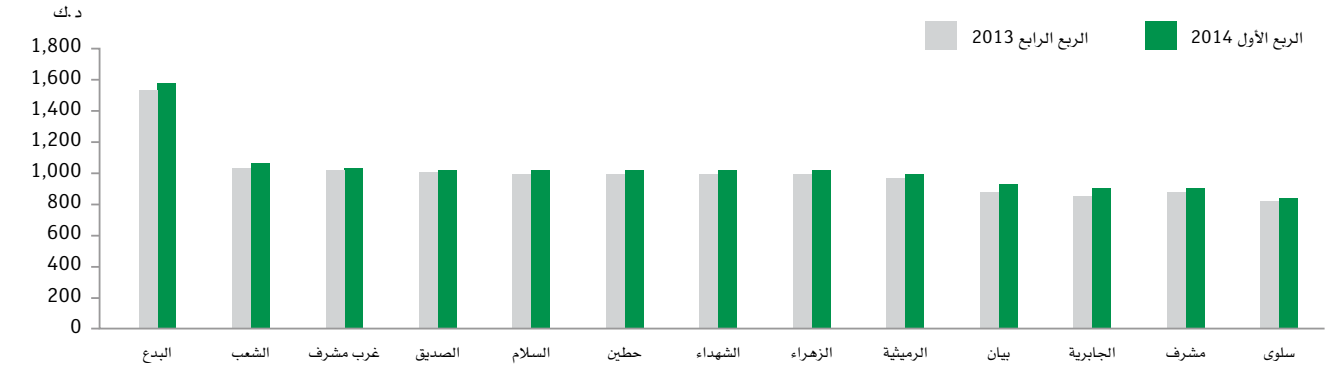
وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر بلغ 671 دينار بأعلى نسبة ارتفاع بين محافظات الكويت للمتر المربع في الربع الأول من العام الحالي مرتفعة بنسبة بلغت 7.5% مقارنة بنحو 624 دينار في الربع الرابع من عام 2013.

وسجلت منطقة أشبيلية متوسط سعر قدره 818 دينار بأعلى المناطق قيمةً في محافظة الفروانية حيث شهدت ارتفاعاً خلال الربع الأول 2014 بنسبة ملحوظة بلغت 5.7% مقارنة بمتوسط الأسعار خلال الربع الرابع 2013، بينما حققت مناطق الراية والفروانية ارتفاعاً بنسبة 4.4% و 3.5% مقارنة بالربع الرابع 2013، أما منطقة صباح الناصر فقد شهدت استقراراً في الأسعار خلال الربع الأول 2014 بعدما سجلت أعلى نسبة ارتفاع في المحافظة خلال الربع الرابع 2013، وشهدت منطقتي خيطان والاندلس نسبة ارتفاع تراوحت ما بين 6.4% و 5.8%.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



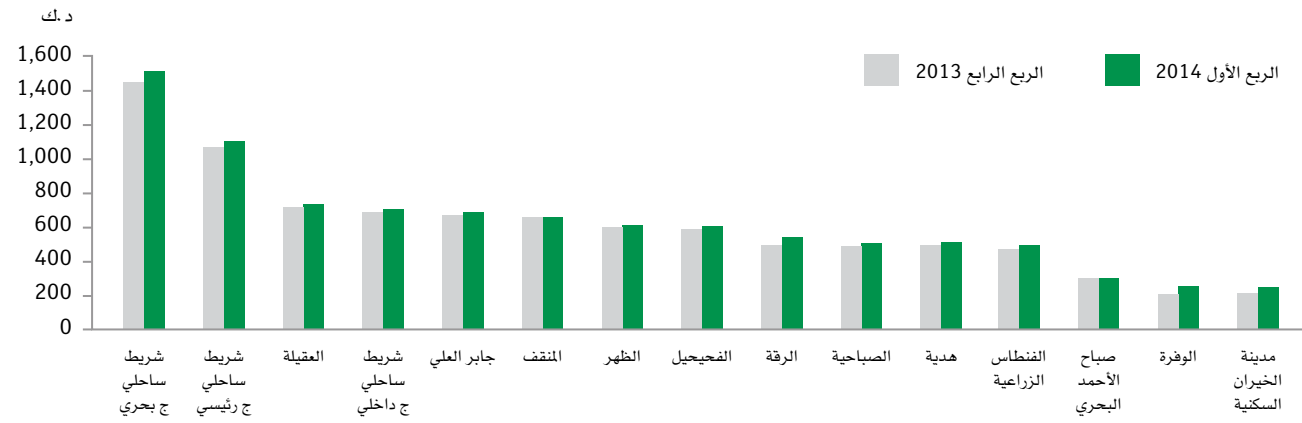
### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



### أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع من	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)	متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				إلى	من		
الشعب	210%	400	داخلي	460,000	420,000	1,100	1,150
	210%	400	رئيسي	500,000	450,000	1,188	1,250
	210%	500	داخلي	520,000	480,000	1,000	1,040
المتوسط العام بالمنطقة							
الجابرية	210%	400	داخلي	420,000	380,000	1,046	1,094
	210%	400	رئيسي	460,000	400,000	1,000	1,050
	210%	400	رئيسي	460,000	400,000	1,075	1,150
المتوسط العام بالمنطقة							
الرميثة	210%	400	داخلي	601,667	533,333	891	947
	210%	400	داخلي	380,000	340,000	900	950
	210%	400	رئيسي	430,000	360,000	988	1,075
سلوى	210%	500	داخلي	440,000	380,000	820	880
	210%	500	رئيسي	440,000	400,000	840	880
	210%	500	رئيسي	695,714	623,571	825	870
المتوسط العام بالمنطقة							
السلام	210%	400	داخلي	420,000	380,000	1,000	1,050
	210%	400	رئيسي	460,000	425,000	1,106	1,150
	210%	500	رئيسي	473,750	421,250	1,000	1,058
المتوسط العام بالمنطقة							
حطين	210%	500	داخلي	420,000	380,000	1,000	1,050
	210%	500	رئيسي	460,000	425,000	1,106	1,150
	210%	500	رئيسي	473,750	421,250	1,000	1,058
المتوسط العام بالمنطقة							
الشهداء	210%	400	رئيسي	420,000	380,000	1,000	1,050
	210%	500	داخلي	460,000	425,000	1,106	1,150
	210%	500	داخلي	473,750	421,250	1,000	1,058
المتوسط العام بالمنطقة							

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



### أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				إلى	من	إلى	من	
الطنطاس الزراعية	%210	1000	داخلي	470,000	430,000	470	430	450
	%210	1000	رئيسي	520,000	480,000	520	480	500
هدية	%210	750	داخلي	360,000	315,000	480	420	450
	%210	750	رئيسي	420,000	380,000	560	507	533
العقيلة	%210	400	داخلي	280,000	245,000	700	613	656
	%210	400	رئيسي	320,000	270,000	800	675	738
	%210	500	داخلي	330,000	285,000	660	570	615
	%210	500	رئيسي	380,000	340,000	760	680	720
الشريط الساحلي ج على البحر	%150	750	رئيسي	1,150,000	1,100,000	1,533	1,467	1,500
	%150	750	رئيسي	870,000	770,000	1,160	1,027	1,093
الشريط الساحلي ج شوارع داخلية	%150	750	داخلي	525,000	500,000	700	667	683
	%210	400	داخلي	110,000	85,000	275	213	244
صباح الاحمد البحرية (على البحر) A1	%210	1200	بحرية	290,000	265,000	242	221	231
	%210	1200	بحرية	320,000	285,000	267	238	252
مدينة لؤلؤة الخيران (على البحر) A3	%210	640	بحرية	320,000	280,000	500	438	469

وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة، فقد سجل متوسط سعر المتر المربع 834 دينار في الربع الأول من عام 2014 مقارنة بقيمة 828 دينار للمتر المربع في الربع الرابع 2013.

### أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	%210	500	داخلي	320,000	280,000	640	560	600
	%210	500	رئيسي	350,000	300,000	700	600	650
المتوسط العام بالمنطقة								
الرابية (بيت قائم)	%210	500	داخلي	320,000	280,000	800	700	750
	%210	500	رئيسي	360,000	330,000	900	825	863
المتوسط العام بالمنطقة								
اشبيلية	%210	400	داخلي	320,000	280,000	853	747	800
	%210	400	رئيسي	350,000	310,000	933	827	880
المتوسط العام بالمنطقة								
الفروانية	%210	500	داخلي	370,000	340,000	740	680	710
	%210	500	رئيسي	400,000	370,000	800	740	770
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان (خلف النادي)	%210	400	داخلي	280,000	260,000	700	650	675
	%210	1000	رئيسي	750,000	700,000	750	700	725
المتوسط العام بالمنطقة								
ج/الشيوخ	%210	500	داخلي	360,000	300,000	720	600	660
	%210	500	رئيسي	400,000	340,000	800	680	740
المتوسط العام بالمنطقة								
العارضية	%210	750	داخلي	330,000	300,000	440	400	420
	%210	750	رئيسي	370,000	340,000	493	453	473
المتوسط العام بالمنطقة								

بينما شهدت الأسعار في محافظة الأحمدية ارتفاعاً محدوداً ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 596 دينار خلال الربع الأول 2014 بنسبة ارتفاع بلغت 3.2% مقارنة بقيمة قدرها 577 دينار للمتر المربع في الربع الرابع لعام 2013.

حيث ارتفعت الأسعار خلال الربع الأول 2014 في أعلى المناطق من حيث القيمة السوقية في منطقة الشريط الساحلي الرئيسية في محافظة الأحمدية بنسبة ارتفاع تراوحت ما بين 4% و 4.7% في حين ارتفعت بنسبة بلغت 2% في شوارع منطقة الشريط الساحلي الداخلية فيما ارتفعت في ثاني أعلى المناطق أسعاراً بالمحافظة في منطقة العقيلة بنسبة محدودة بلغت 1.8% خلال الربع الأول 2014.

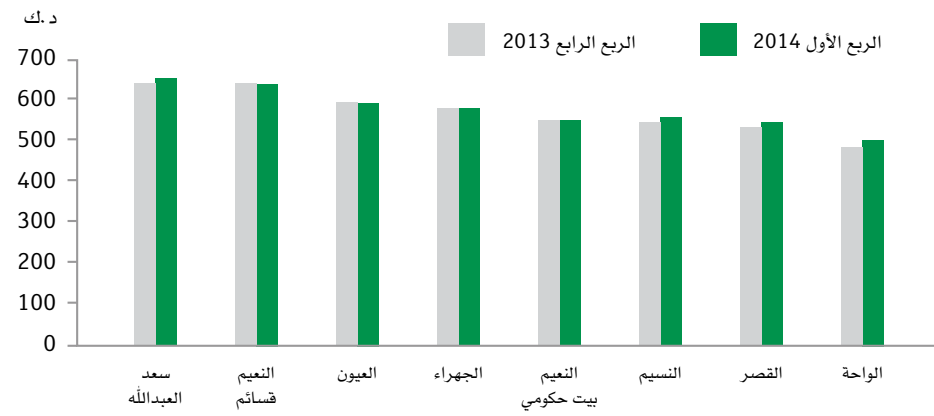
أما مناطق جابر العلي فقد شهدت ارتفاعاً محدوداً بنسبة 1.9%، وارتفعت في منطقة الظهر بنسبة 3%، فيما ارتفعت متوسطات أسعار مناطق المنقف وهدية بأقل من واحد في المائة، بينما سجلت منطقة الطنتاس ارتفاعاً 2%، فيما شهدت مناطق الرفقة والصباحية نسبة ارتفاع بلغت 8.9% و 5.6%، في حين استقرت باقي مناطق المحافظة في صباح الأحمد البحرية، أما منطقة الوفرة فقد سجلت ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة وصلت إلى 26.9% خلال الربع الأول 2014، كما شهدت مدينة الخيران السكنية ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 21.9% مقارنة بالربع الرابع 2013.

بينما سجلت محافظة الجھراء ارتفاعاً محدوداً حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 581 دينار للمتر المربع خلال الربع الأول من عام 2014 بارتفاع طفيف نسبته 1.4% عن متوسط سعر المتر الذي سجل 574 دينار في الربع الرابع 2013.

حيث شهدت منطقة سعد العبدالله ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1.8%، بينما استقرت الأسعار في معظم مناطق المحافظة في مناطق النعيم (مناطق القسائم والبيوت الحكومية) والجھراء والعيون، بينما شهدت مناطق النسيم ارتفاعاً نسبته 2.25%.

أما منطقتي القصر والبيوت القائمة في منطقة الواحة فقد سجلت ارتفاعاً وصل إلى ما بين 2.8% و3.5% خلال الربع الأول 2014.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجھراء خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



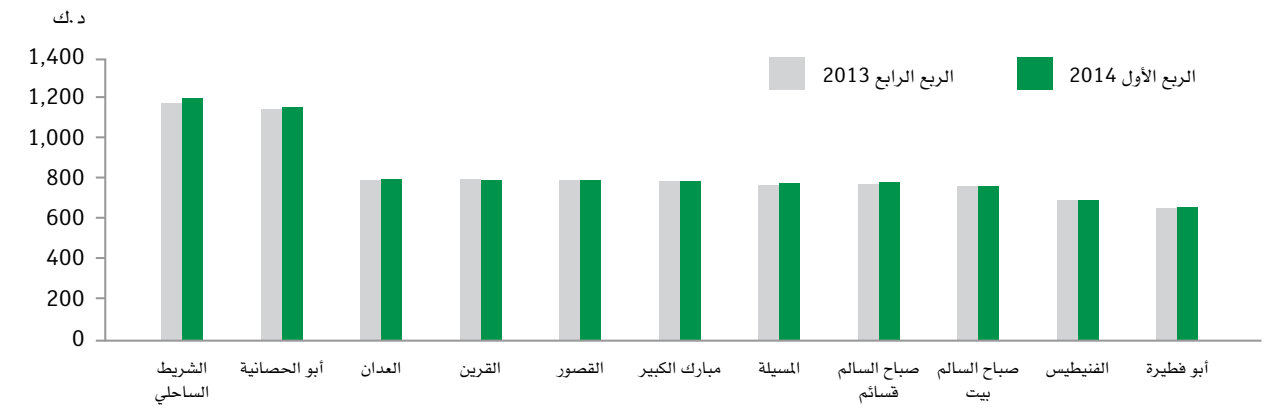
### أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجھراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
			إلى	من	إلى	من	
القصر - داخلي	%210	750	600,000	560,000	600	560	580
القصر شارع النادي	%210	1000	340,000	275,000	567	458	513
القصر (بيت قائم)	%210	600	590,000	550,000	590	550	570
الجھراء شارع المطلاع داخلي	%210	400	310,000	280,000	620	560	590
العيون (بيت حكومي) - رئيسي	%210	400	190,000	165,000	633	550	592
النعيم (قسائم) داخلي	%210	400	275,000	235,000	688	588	637.5
النعيم (بيت حكومي) رئيسي	%210	400	240,000	200,000	600	500	550
الواحة (بيت قائم)	حتى 800م <sup>2</sup>	300	160,000	140,000	533	467	500
النسيم - رئيسي (بيت حكومي)	%210	400	245,000	200,000	613	500	556

وشهدت منطقة الشريط الساحلي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً ارتفاعاً محدوداً بنسبة 2.3% بينما سجلت منطقة أبو الحصانية ثاني أعلى مناطق المحافظة أسعاراً ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة خلال الربع الأول 2014، فيما ارتفعت الأسعار في منطقة المسيلة بنسبة 1.8%، وفي مناطق صباح السالم البيوت الحكومية وفي منطقة القسائم ضمن مناطق محافظة الأحمدية بنسبة طفيفاً بأقل من نصف في المائة (0.5%)، كذلك شهدت الأسعار في مناطق القرين، ومنطقة العدان والقصور وفي معظم مناطق المحافظة ارتفاعاً طفيفاً بأقل من نصف في المائة (0.2%).

كما شهدت منطقة الفينيطس وأبوفطيرة السكنية أقل المناطق أسعاراً في المحافظة ارتفاعاً طفيفاً بأقل من نصف في المائة خلال الربع الأول 2014.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



### أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				إلى	من	إلى	من	
أبو الحصانية	%150	750	داخلية	900,000	750,000	900	750	825
	%150	750	الفحيجيل	1,150,000	1,050,000	1,150	1,050	1,100
	%150	750	بحرية	3,200,000	2,900,000	1,600	1,450	1,525
المتوسط العام بالمنطقة								
المسيلة	%210	400	داخلي	320,000	290,000	800	725	763
	%210	400	رئيسي	370,000	340,000	925	850	888
	%210	500	داخلي	360,000	320,000	720	640	680
	%210	500	رئيسي	420,000	365,000	840	730	785
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو فطيرة السكنية	%210	400	داخلي	275,000	235,000	688	588	638
	%210	400	رئيسي	310,000	270,000	775	675	725
	%210	500	داخلي	300,000	255,000	600	510	600
	%210	500	رئيسي	350,000	300,000	700	600	650
	المتوسط العام بالمنطقة							
				308,750	265,000	691	593	653

فيما شهدت محافظة حولي ارتفاعاً ملموساً، فقد سجل متوسط سعر المتر المربع 1,950 دينار خلال الربع الأول 2014 محققة ارتفاعاً نسبته 4.8% مقارنة بمتوسط قيمته 1,860 دينار للربع الرابع من عام 2013.

وعلى أساس سنوي سجلت المحافظة ارتفاعاً ملحوظاً نسبته 19% مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع الذي سجل 1,635 دينار خلال الربع الأول 2013.

وقد شهدت منطقتي الشعب وحولي نسبة ارتفاع قدرها 5% خلال الربع الأول 2014، بينما سجلت منطقة السالمية ارتفاعاً قدره 3%، فيما حققت منطقة الجابرية ارتفاعاً وصل نسبته 7% مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الرابع 2013.

### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				إلى	من	إلى	من	
حولي	%250	750	المثنى	1,450,000	1,350,000	1,800	1,933	1,867
	%250	750	قتيبة	1,475,000	1,375,000	1,833	1,967	1,900
	%250	750	الحسن البصري	1,450,000	1,350,000	1,800	1,933	1,867
	%250	750	احمد بن طولون	1,450,000	1,350,000	1,800	1,933	1,867
	%250	750	اليرموك	1,450,000	1,350,000	1,800	1,933	1,867
	%250	750	موسى بن نصير	1,450,000	1,325,000	1,767	1,933	1,850
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,469,000	1,361,667	1,777	1,919	1,848
السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,750,000	2,750	3,000	2,875
	%250	750	بغداد (التحرير)	1,550,000	1,400,000	1,867	2,067	1,967
	%250	750	عبدالكريم الخطابي	1,520,000	1,425,000	1,900	2,027	1,963
	%250	750	قطر	1,550,000	1,425,000	1,900	2,067	1,983
	%250	750	عبدالله بن مسعود	1,425,000	1,350,000	1,800	1,900	1,850
	%250	750	يوسف بن حمود	1,425,000	1,350,000	1,800	1,900	1,850
	%250	750	حمد المبارك	1,520,000	1,400,000	1,867	2,027	1,947
	المتوسط العام بالمنطقة							
				1,581,250	1,451,563	1,882	2,054	1,968
الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,800,000	2,800	3,000	2,900
	%250	1,000	الاستقلال	2,000,000	1,900,000	1,900	2,000	1,950
	المتوسط العام بالمنطقة							
				2,100,000	1,962,500	2,079	2,225	2,152
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	2,000,000	1,800,000	1,800	2,000	1,900
	%250	1,000	المغرب	1,850,000	1,700,000	1,700	1,850	1,775
	%250	1,000	الشناكل	1,850,000	1,700,000	1,700	1,850	1,775
	المتوسط العام بالمنطقة							
				1,850,000	1,678,571	1,743	1,921	1,832

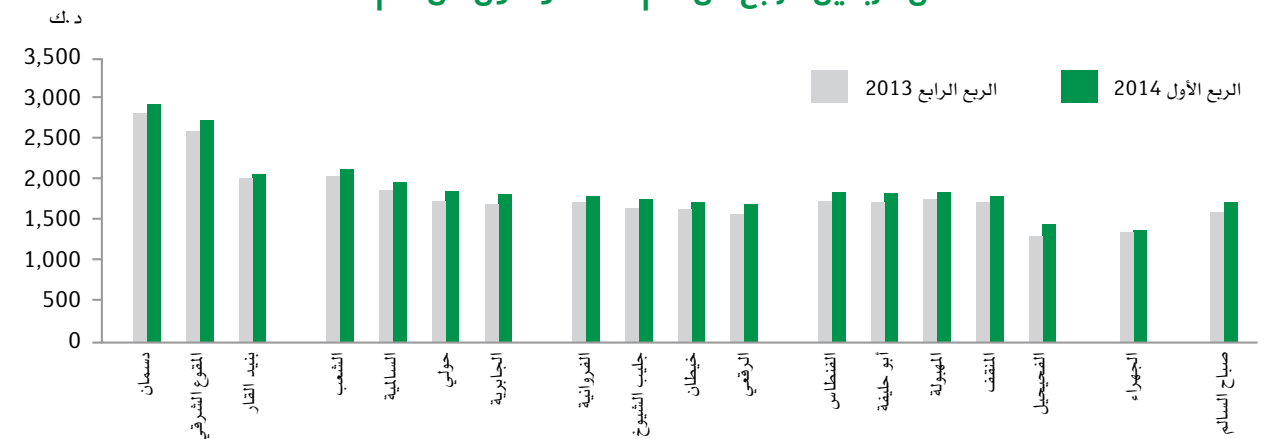
### ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية

شهدت أسعار الأراضي الاستثمارية في جميع محافظات الكويت خلال الربع الأول 2014 ارتفاعاً ملحوظاً مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع خلال الربع الرابع 2013، فقد ارتفع معدل النمو في محافظة العاصمة مسجلاً نسبة قدرها 3.7% خلال الربع الأول 2014 مقارنة بنسبة ارتفاع محدودة بلغت 2% خلال الربع الرابع 2013، إذ بلغ متوسط سعر المتر المربع حوالي 2,589 دينار في الربع الأول 2014 مقارنة بمتوسط سعر قيمته 2,497 دينار للمتر المربع خلال الربع الرابع 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر المربع بنحو 13% خلال الربع الأول 2014 مقارنة بنحو 2,290 سجله متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2013.

وقد شهدت مناطق دسمان والمقوع الشرقي خلال الربع الأول 2014 ارتفاعاً بنسبة 4% و 4.8%، بينما شهدت منطقة بنيد القار في محافظة العاصمة أقل نسبته 1.9% مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الرابع من 2013.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الإستثماري في محافظات الكويت خلال الربعين الرابع من عام 2013 والدول من عام 2014



### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				إلى	من	إلى	من	
بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,800,000	2,800	3,000	2,900
	%250	1,000	الاستقلال	1,950,000	1,850,000	1,850	1,950	1,900
	%250	500	داخلي	950,000	875,000	1,750	1,900	1,825
	%250	500	رئيسي	1,000,000	900,000	1,800	2,000	1,900
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,825,000	1,687,500	1,983	2,150	2,067
المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	550,000	500,000	2,000	2,200	2,100
	%400	500	داخلي	1,450,000	1,300,000	2,600	2,900	2,750
	المتوسط العام بالمنطقة							
				1,712,500	1,562,500	2,613	2,875	2,744
دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	3,450,000	3,250,000	3,250	3,450	3,350
	%400	1,000	داخلي	2,600,000	2,400,000	2,400	2,600	2,500
	%400	750	عبدالله الاحمد	2,325,000	2,200,000	2,933	3,100	3,017
المتوسط العام بالمنطقة								
				2,791,667	2,616,667	2,861	3,050	2,956



وسجلت محافظة الأحمدية متوسط سعر قدره 1,482 دينار للمتر المربع في الربع الأول من عام 2014، حيث ارتفعت بنسبة قدرها 4.9% خلال الربع الأول 2014 مقارنة بمتوسط كان قد بلغ 1,413 دينار للربع الرابع لعام 2013.

وعلى أساس سنوي شهدت محافظة الأحمدية ارتفاعاً بلغت نسبته 51% مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الأول 2013 الذي بلغت قيمته نحو 1,155 دينار لمتوسط سعر المتر المربع.

وحققت منطقة المنقف ارتفاعاً بلغت نسبته 3.4% مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الرابع 2013، بينما جاءت منطقتي أبو حليفة والنفطاس بارتفاع بلغت نسبته 4.5% و 4.9%، في حين شهدت منطقة المهبولة ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 5.1%، وارتفعت الأسعار في منطقة الفحيحيل بنسبة قدرها 6.3%.

### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
النفطاس	250%	500	رئيسي	650,000	725,000	1,300	1,450	1,375
	250%	750	الفحاحيل	880,000	970,000	1,173	1,293	1,233
	250%	1,000	الطريق الساحلي	1,800,000	1,900,000	1,800	1,900	1,850
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو حليفة	250%	750	داخلي	880,000	970,000	1,173	1,293	1,233
	250%	750	رئيسي	975,000	1,050,000	1,300	1,400	1,350
	المتوسط العام بالمنطقة							
المنقف	250%	750	داخلي	850,000	950,000	1,133	1,267	1,200
	250%	750	داخلي ش محطة المياه	985,000	1,050,000	1,313	1,400	1,357
	المتوسط العام بالمنطقة							
المهبولة	250%	500	داخلي	650,000	750,000	1,300	1,500	1,400
	250%	750	رئيسي	925,000	1,040,000	1,233	1,387	1,310
	المتوسط العام بالمنطقة							
الفحاحيل	250%	500	داخلي	640,000	700,000	1,280	1,400	1,340
	250%	750	رئيسي	950,000	1,050,000	1,267	1,400	1,333
	250%	1,000	مكة	1,550,000	1,650,000	1,550	1,650	1,600
	250%	750	البيدية	1,000,000	1,200,000	1,333	1,600	1,467
	المتوسط العام بالمنطقة							

أما محافظة الفروانية فقد سجل متوسط سعر المتر نحو 1,778 دينار خلال الربع الأول 2014 محققة ارتفاعاً ملموساً وصلت نسبته إلى 4.9% مقارنة بقيمة سجلت نحو 1,695 دينار خلال الربع الرابع 2013.

وعلى أساس سنوي فقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 29% مقارنة بمتوسط سعر المتر الذي سجل 1,374 دينار خلال الربع الأول 2013.

وقد شهدت منطقة الرقعي ارتفاعاً بنسبة 4.9% مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الرابع 2013، بينما شهدت منطقة جليب الشيوخ ارتفاعاً بنسبة 5.8%، فيما جاءت منطقة خيطان لتحقق ارتفاعاً نسبته 4.4% خلال الربع الأول 2014، في حين حققت منطقة الفروانية ارتفاعاً بنسبة 4.8% مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع في الربع الرابع 2013.

### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية	250%	750	المطار	1,480,000	1,600,000	1,973	2,133	2,053
	250%	750	الدائري السادس	1,400,000	1,550,000	1,867	2,067	1,967
	250%	1,000	رئيسي	1,600,000	1,800,000	1,600	1,800	1,700
	250%	1,000	داخلي	1,550,000	1,700,000	1,550	1,700	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	250%	1000	المطار	1,800,000	1,950,000	1,800	1,950	1,875
	250%	750	رئيسي	1,330,000	1,400,000	1,773	1,867	1,820
	250%	1000	داخلي	1,550,000	1,700,000	1,550	1,700	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
جليب الشيوخ	250%	750	الدائري السادس	1,300,000	1,400,000	1,733	1,867	1,800
	250%	750	شارع المخفر	1,300,000	1,450,000	1,733	1,933	1,833
	المتوسط العام بالمنطقة							
الرقعي	250%	750	الدائري الرابع	1,350,000	1,500,000	1,800	2,000	1,900
	250%	750	الدائري الخامس	1,325,000	1,450,000	1,767	1,933	1,850
	المتوسط العام بالمنطقة							

### معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العائد المدرة منه والتي مازالت تتراوح ما بين 6.25% إلى 6.75% خلال الربع الأول من عام 2014 في مناطق العاصمة بينما سجلت متوسط عوائد العقارات الاستثمارية في مناطق محافظة حولي نسبة قدرها 6.67% حيث تراوحت نسبة العوائد على العقارات الاستثمارية في مناطق المحافظة ما بين 6.25% إلى 7% خلال الربع الأول 2014، بينما بلغت العوائد المدرة في محافظة الفروانية نسبة قدرها 7%، كذلك استقرت العوائد عند ما بين نسبة 6.6% إلى 7.25% في مناطق محافظة الأحمدية، أما في محافظة مبارك الكبير فقد ارتفعت العوائد لتتراوح ما بين 7.00% إلى 7.38%، واستقرت العوائد المدرة في مناطق محافظة الجهراء عند نسبة تراوحت ما بين 7% إلى 7.25% خلال الربع الأول 2014.

حيث مازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والإستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العائد على الودائع في البنوك، أو العوائد غير المستقرة في سوق الكويت للأوراق المالية.

### معدل العائد السنوي علي العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الأول 2014		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	6.00%	6.50%	6.25%
	بنيد القار	250%	1,000	الاستقلال	6.25%	7.00%	6.63%
	المقوع الشرقي	250%	250	داخلي	6.50%	7.00%	6.75%
	دسمان	250%	1,000	الخليج العربي	6.25%	7.00%	6.50%
البحرين	حولي	250%	750	المنشي	6.75%	7.00%	6.88%
	حولي	250%	1,000	الحسن البصري	6.75%	7.00%	6.88%
	السالمية	250%	1,000	الخليج العربي	6.00%	6.00%	6.00%
	السالمية	250%	1,000	بغداد	6.25%	6.50%	6.38%
الفروانية	الشعب	250%	1,000	الخليج العربي	6.00%	6.50%	6.25%
	الشعب	250%	1,000	الاستقلال	6.25%	7.00%	6.63%
	الفروانية	250%	1,000	المطار	7.00%	7.00%	7.00%
	الفروانية	250%	1,000	المطار - موقع رئيسي	7.00%	7.00%	7.00%
الأحمدية	خيطان	250%	750	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
	الرقعي	250%	750	الدائري الرابع	6.75%	7.00%	6.88%
	الرقعي	250%	750	الدائري الخامس	6.75%	7.00%	6.88%
	الفرنطاس	250%	500	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
الجهراء	ابو حليفة	250%	500	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
	ابو حليفة	250%	750	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
	المنقف	250%	500	داخلي	7.00%	7.25%	7.13%
	الفحاحيل	250%	500	داخلي	6.80%	7.00%	6.90%
مبارك الكبير	الفحاحيل	250%	500	رئيسي	6.80%	7.00%	6.90%
	الجهراء	250%	1,000	داخلي	7.25%	7.50%	7.38%
	الجهراء	250%	1,000	رئيسي	7.00%	7.25%	7.13%
	صباح السالم	250%	750	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
صباح السالم	250%	750	رئيسي	6.50%	7.00%	6.75%	

أما محافظة الجهراء فقد ارتفعت فيها الأسعار بنسبة طفيفة بأقل من واحد في المائة فقد سجل متوسط سعر المتر نحو 1,395 دينار خلال الربع الأول 2014 مقارنة بمتوسط سعر كان قد سجل 1,384 دينار خلال الربع الرابع 2013.

وعلى أساس سنوي حققت المحافظة ارتفاعاً بنسبة بلغت 23% خلال الربع الأول 2014 مقارنة بمتوسط أسعار المتر الذي كانت قد سجلت نحو 1,138 دينار خلال الربع الأول من عام 2013.

### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	250%	1,000	داخلي	1,050,000	1,300,000	1,050	1,300	1,175
	250%	1,000	رئيسي	1,350,000	1,500,000	1,350	1,500	1,425
	250%	800	الخزامي	1,250,000	1,350,000	1,563	1,688	1,625
	250%	500	داخلي	600,000	700,000	1,200	1,400	1,300
	250%	500	رئيسي	650,000	800,000	1,300	1,600	1,450
المتوسط العام بالمنطقة								
				980,000	1,130,000	1,293	1,498	1,395

وكذلك حققت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً ملموساً قدره 6.9%، فقد سجل سعر المتر نحو 1,730 دينار خلال الربع الأول 2014 مقارنة بقيمة بلغت نحو 1,619 دينار خلال الربع الرابع 2013 الذي شهد ارتفاعاً ملحوظاً بلغت نسبته 13%.

وعلى أساس المقارنة السنوية بالربع الأول 2013، فقد سجلت المحافظة مبارك الكبير أعلى نمو سنوي مقارنة بنسبة النمو السنوي الذي شهدته باقي محافظات الكويت بارتفاع ملحوظ بلغت نسبته 63% مقارنة بحوالي 1,061 دينار سجل خلال الربع الأول 2013، نظراً لاستمرار اتجاه العديد من المطورين نحو الاستثمار في بناء شقق تملك وبناء مجمعات استثمارية كبرى، وطلب متزايد لبناء المدارس الخاصة حيث كانت تتوفر مساحات كبيرة تصل الي 3000 متر في منطقة صباح السالم الاستثمار داخل المحافظة.

### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	250%	750	داخلي	1,015,000	1,125,000	1,353	1,500	1,427
	250%	750	رئيسي	1,050,000	1,200,000	1,400	1,600	1,500
	250%	1,000	داخلي	1,300,000	1,450,000	1,300	1,450	1,375
	250%	1,000	رئيسي	1,450,000	1,600,000	1,450	1,600	1,525
	250%	1,000	الفحيحيل	1,600,000	1,700,000	1,600	1,700	1,650
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,440,000	1,577,500	1,651	1,810	1,730

وشهدت محافظة حولي ارتفاعاً ملموساً قدره 4.3% خلال الربع الأول 2014 لتسجل نحو 3,479 دينار مقارنة بالربع الرابع 2013 الذي شهد ارتفاعاً بنحو 3.5% حيث كان قد سجل متوسط سعر المتر نحو 3,339 دينار في الربع الرابع لعام 2013.

وعلى أساس سنوي سجلت الأسعار ارتفاعاً نسبته 7.9% مقارنة بسعر المتر الذي سجلت قيمته 3,225 دينار خلال الربع الأول 2013.

حيث ارتفعت الأسعار مقارنة بالربع الرابع 2013 بنسبة محدودة ما بين 1.7% إلى 3.9% في بعض مناطق محافظة حولي في شارع تونس وبيروت وابن خلدون، بينما ارتفعت في بعض مناطق السالمية بنسبة وصلت إلى 8.7% مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013.

### أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
حولي	%180	تونس	1,000	3,700,000	4,200,000	3,700	4,200	3,950
				3,600,000	4,000,000	3,600	4,000	3,800
السالمية	%180	سالم المبارك	800	3,040,000	3,520,000	3,800	4,400	4,100
				1,400,000	1,550,000	2,800	3,100	2,950

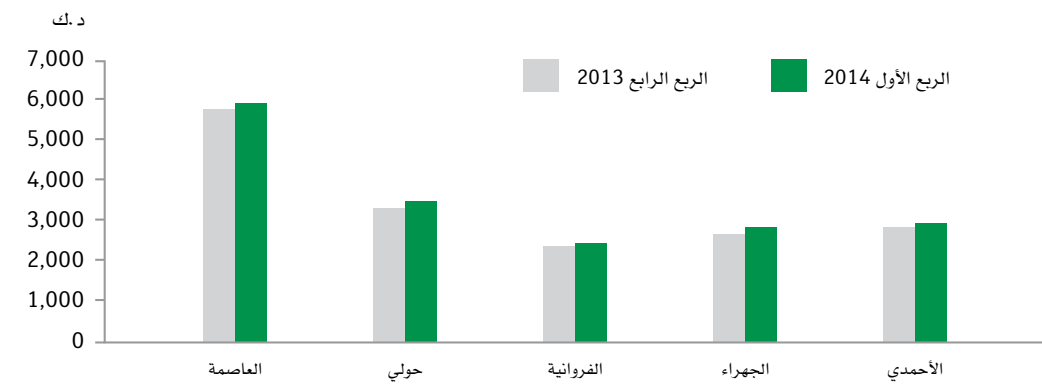
### ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

حققت أسعار العقارات التجارية في جميع محافظات الكويت ارتفاعاً ملموساً خلال الربع الأول من عام 2014 مقارنة بالربع الرابع 2013، ففي محافظة العاصمة والتي يغلب عليها الطابع الإداري ولاسيما في المنطقة الرئيسية في الكويت والتي تضم شارع أحمد الجابر وشارع الشهداء وشارع جابر المبارك وبعض الشوارع المحيطة سجل متوسط سعر المتر 5,898 دينار خلال الربع الأول 2014 دينار مرتفعاً بنسبة محدودة قدرها 2% مقارنة بقيمة بلغت 5,773 لمتوسط سعر المتر خلال الربع الرابع 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط أسعار العقارات التجارية في المحافظة بنسبة محدودة قدرها 4.3% حيث سجل متوسط سعر المتر بالعاصمة نحو 5,655 دينار خلال الربع الأول 2013.

وارتفعت الأسعار في معظم مناطق العقارات التجارية بالمحافظة مقارنة بالربع الرابع 2013.

### متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



### 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 خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
القبلة	%300	المباركية	500	2,250,000	2,875,000	4,500	5,750	5,125
شرق	%520	احمد الجابر	500	3,250,000	3,500,000	6,500	7,000	6,750
المدنية	%620	مبارك الكبير (بلوكات الاقمشة)	500	2,950,000	3,250,000	5,900	6,500	6,200
القبلة	%620	مبارك الكبير (البورصة)	500	3,750,000	4,000,000	7,500	8,000	7,750
الشرق	%520	فهد السالم	500	3,450,000	3,625,000	6,900	7,250	7,075
الشرق	%520	جابر المبارك	500	2,925,000	3,050,000	5,850	6,100	5,975

بينما بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية نحو 2,939 دينار خلال الربع الأول 2014 مرتفعاً بنسبة قدرها 2% مقارنة بنحو 2,881 دينار لمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013.

إذ ارتفعت الأسعار في منطقة المنقف محققة أعلى نسبة ارتفاع بالمحافظة وصلت إلى 12.5% مقارنة بالربع الرابع 2013، بينما استقرت الأسعار في بعض الأماكن بمنطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري مقارنة بالربع الرابع 2013، بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً نسبته 3.6% و 4.2% في بعض مناطق الفحيحيل، بينما استقرت الأسعار في باقي مناطق الفحيحيل في الطريق الساحلي وشارع مكة، أما منطقة لؤلؤة الخيران فقد شهدت بعض الأماكن فيها ارتفاعاً نسبته 4.4%، في حين لم تشهد الأسعار تغيراً في أماكن أخرى بالمنطقة مقارنة بالربع الرابع 2013.

### 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 خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
المنقف	300%	العزيبية	750	1,387,500	1,650,000	1,850	2,200	2,025
الفنطاس (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1000	3,350,000	3,500,000	3,350	3,500	3,425
	180%	داخلي	1000	3,100,000	3,250,000	3,100	3,250	3,175
الفحيحيل	180%	الدبوس	750	2,625,000	2,737,500	3,500	3,650	3,575
	180%	داخلي	750	2,212,500	2,437,500	2,950	3,250	3,100
	180%	الطريق الساحلي	750	3,262,500	3,375,000	4,350	4,500	4,425

أما محافظة الفروانية فقد شهدت فيها الأسعار تغيراً محدوداً نسبته 2.2% خلال الربع الأول 2014 حيث سجل متوسط سعر المتر 2,449 دينار خلال الربع الأول 2014، بينما شهدت أغلب مناطق المحافظة استقراراً في الأسعار باستثناء بعض الأماكن التي شهدت ارتفاعاً بنسب تراوحت ما بين 1% إلى 4.3% وبعض الأماكن الأخرى في مناطق خيطان وجليب الشيوخ التي سجلت ارتفاعاً بنسبة ملحوظة وصل إلى 6% و 6.6% وإلى نسبة 5% في بعض الشوارع الداخلية في منطقة الضجيج، بينما استقرت الأسعار في منطقة العارضية مخازن خلال الربع الأول 2014.

### 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 خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية - شارع مناور	180%	مناور	1,000	4,600,000	5,000,000	4,600	5,000	4,800
الفروانية - شارع المطافي	180%	المطافي	800	3,040,000	3,400,000	3,800	4,250	4,025
خيطان	180%	مقابل الإداري والتجاري	1,000	4,000,000	4,100,000	4,000	4,100	4,050
خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الإداري والتجاري	1,000	3,800,000	4,000,000	3,800	4,000	3,900
جليب الشيوخ - مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	1,000	2,300,000	2,600,000	2,300	2,600	2,450
جليب الشيوخ (خلفية)	180%	داخلي	1,000	1,900,000	2,150,000	1,900	2,150	2,025
الضجيج (5000م) على السادس	210%	السادس	5,000	6,500,000	7,000,000	1,300	1,400	1,350
		داخلي	5,000	6,500,000	7,000,000	1,300	1,400	1,350
الضجيج (5000م) داخلية		السادس	5,000	2,900,000	3,000,000	580	600	590

بينما شهدت الأسعار في محافظة الجهراء ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة وصلت إلى 6.1% حيث سجل متوسط سعر المتر 2,845 دينار خلال الربع الأول 2014 مقابل متوسط قدره 2,680 دينار خلال الربع الرابع 2013، حيث شهدت الأسعار في منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري ارتفاعاً محدوداً نسبته 2.8% خلال الربع الأول 2014، وسجلت الأسعار في منطقة القيصريات ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 11.5% وكذلك سجلت بعض المناطق في المحافظة ارتفاعاً ملحوظاً وصل إلى 10.7%، في حين سجلت الأسعار في مناطق أخرى نسبة ارتفاع قدرها 5.7% مقارنة بالربع الرابع 2013.

### 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 خلال الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	180%	مرزوق المتعب	1,000	2,800,000	3,250,000	2,800	3,250	3,025
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	875	3,106,250	3,281,250	3,550	3,750	3,650
الجهراء	50%	قطعة 41	1,000	2,700,000	2,900,000	2,700	2,900	2,800

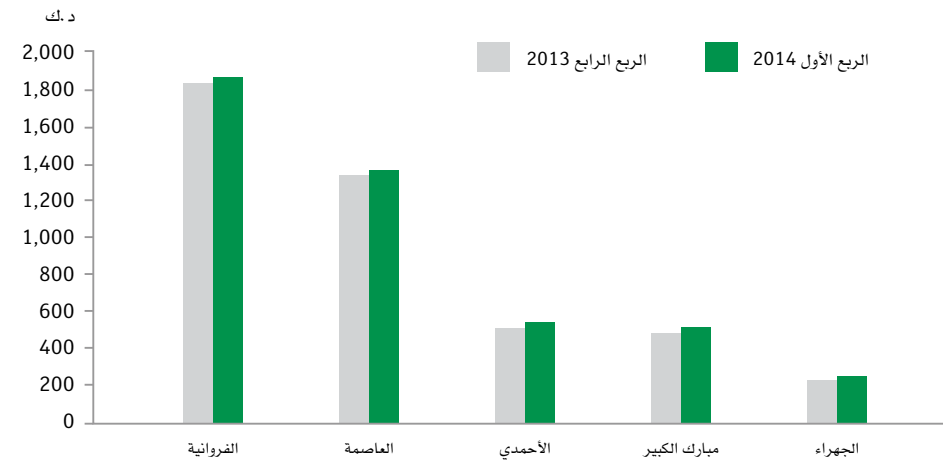
#### رابعا: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن :

شهدت أسعار القسائم الصناعية خلال الربع الأول 2014 ارتفاعاً ملحوظاً في معظم محافظات الكويت مقارنة بالربع الرابع 2013 باستثناء بعض المحافظات التي شهدت ارتفاعاً محدوداً، حيث شهدت أسعار المتر المربع من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة ارتفاعاً محدوداً نسبته 1.5% خلال الربع الأول 2014 مقارنة بارتفاع محدود نسبته 2% جاء خلال الربع الرابع 2013.

واستقر متوسط الأسعار في القسائم الصناعية بالمحافظة في مناطق الشويخ في شارع كندا دراوي وشارع شهر زاد وشارع الزينة باستثناء بعض الأماكن في شارع الزينة التي ارتفعت بنسبة قدرها 3.2% مقارنة بالربع الرابع 2013، بينما استقرت الأسعار في شارع البيبسي، وارتقت الأسعار في شارع الكهرباء والأماكن الداخلية بالمنطقة بنسبة قدرها 6.5% و 3% على الترتيب، كما استقرت الأسعار في باقي الأماكن بمنطقة الشويخ الصناعية في شارع الدائري الرابع والقسائم الصناعية في شارع الغزالي، بينما ارتفعت في منطقة شارع محمد القاسم بنسبة محدودة قدرها 3.8% خلال الربع الأول 2014.

وبلغ متوسط سعر المتر من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة داخل منطقة الشويخ الصناعية متوسط سعر بلغ 1,341 دينار خلال الربع الأول لعام 2014 مقارنة بمتوسط قدره 1,322 دينار في الربع الرابع 2013.

#### متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



#### معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

ما زالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد المدرة من العقارات الإستثمارية في بعض المحافظات نتيجة لانخفاض نسب الإشغال المرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة فقد استقر متوسط العائد على مستوى محافظة العاصمة عند 6.25%، بينما استقر العائد السنوي عند نسبة 7% في محافظة حولي مقارنة بالربع الرابع 2013، وبلغ نسبة قدرها 7.6% في محافظة الفروانية، في حين تراجع إلى نسبة قدرها 7.53% في محافظة الجهراء وإلى نسبة قدرها 7.39% في محافظة الأحمدية.

#### معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الأول 2014		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	خالد بن الوليد	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	620%	الصور	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	300%	الصور	6.00%	6.50%	6.25%
حولي	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.00%	6.50%	6.25%
	حولي	180%	تونس	7.00%	7.00%	7.00%
	حولي	180%	بيروت	7.00%	7.00%	7.00%
	السالمية	180%	حمدالمبارك	7.00%	7.00%	7.00%
الفروانية	السالمية	180%	سالم المبارك	7.00%	7.00%	7.00%
	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.50%	7.50%	7.50%
	الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	7.00%	7.50%	7.25%
	خيطان	180%	-	7.00%	7.50%	7.25%
الجهراء	خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الإداري والتجاري	7.00%	7.50%	7.25%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	داخلي	7.50%	8.00%	7.75%
	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.50%	7.50%	7.50%
الأحمدي	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
	المنقف	300%	العزيفية	7.50%	7.50%	7.50%
	المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	7.50%	7.50%	7.50%
	الفحاحيل	180%	الدبوس	7.00%	7.50%	7.25%

وكذلك شهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً محدوداً خلال الربع الأول 2014 بنسبة قدرها 1.9% مقارنة بالأسعار التي سجلت خلال الربع الرابع 2013 والذي شهد ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 12.8%.

وسجلت متوسطات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية ارتفاعاً محدوداً خلال الربع الأول 2014 نسبته 1.3%، حيث شهدت بعض الأماكن مقابل مخازن العارضية وفي مناطق الدائري الخامس ارتفاعاً بنسبة 1.9%، في حين ارتفعت الأسعار في الأماكن الداخلية بالمنطقة بنسبة وصلت إلى 4.5% مقارنة بالربع الرابع 2013.

وارتفعت متوسطات الأسعار في منطقة الري بنسبة محدودة قدرها 1.3%، حيث شهدت منطقة صفاة الغانم ارتفاعاً نسبته 2%، بينما شهدت بعض الأماكن في شارع الغزالي و شارع محمد القاسم ارتفاعاً بنسبة 3.1% و 2.3% خلال الربع الأول 2014، في حين استقرت الأسعار في باقي الأماكن بالمنطقة خلال الربع الأول 2014.

حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,848 دينار في الربع الأول 2014 مقارنة بنحو 1,813 دينار للربع الأول 2014.

### أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,275	1,350,000	1,200,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	1,000	%170	معارض + صناعي	الري
1,225	1,250,000	1,200,000	شارع الغزالي	رئيسي	1,000	%170		
1,406	5,750,000	5,500,000	محمد القاسم	رئيسي	4,000	%170		
1,178	2,758,333	2,566,667	المتوسط العام بالمنطقة					
2,750	725,000	650,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	250	%130	حرفي	العارضية الحرفية
2,730	625,000	560,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	250	%130		
2,518	662,500	596,250	المتوسط العام بالمنطقة					

### أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من						
1,600	1,650,000	1,550,000	شارع كندادراي	1,000	%170	معارض + أرض + صناعي	الشويخ الصناعية	
1,200	1,250,000	1,150,000	شارع شهرزاد	5,000	%170			
1,325	1,400,000	1,250,000	شارع الزينة	1,000	%170			
1,300	1,400,000	1,250,000	شارع الزينة	1,000	%170			
1,550	800,000	750,000	شارع الزينة	500	%170			
1,650	850,000	800,000	شارع الكهرباء	500	%170			
1,025	5,250,000	5,000,000	شارع البيبيسي	5000	%170			
1,550	1,575,000	1,525,000	الدائري الرابع	1,000	%170			
1,175	1,250,000	1,150,000	محمد القاسم	1,000	%170			
578	14,000,000	12,000,000	داخلي	22,500	%170			
1,200	1,200,000	1,100,000	شارع الغزالي	1,000	%170			
1,341	3,336,364	3,032,727	المتوسط العام بالمنطقة					

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,700	1,750,000	1,650,000	رئيسي	1,000	معارض	ابوظفيرة الحرفية
1,320	680,000	640,000	رئيسي	500	معارض	ابوظفيرة الحرفية
1,381	1,087,500	975,000	المتوسط العام بالمنطقة			
550	600,000	500,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
700	750,000	650,000	البيبيسي	1,000		
535	2,850,000	2,500,000	البيبيسي	5,000		
506	1,491,667	1,300,000	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجھراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
153	1,650,000	1,400,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
185	1,950,000	1,750,000	رئيسي	10,000		
168	820,625	743,750	المتوسط العام بالمنطقة			
350	185,000	165,000	داخلي	500	الحرفية	الجهراء
420	220,000	200,000	رئيسي	500		
478	196,250	176,250	المتوسط العام بالمنطقة			
130	160,000	100,000	رئيسي	1,000	اصلاح سفن	الدوحة
72	2,186,667	1,816,667	المتوسط العام بالمنطقة			

أما في محافظة الأحمدى فقد سجل متوسط سعر المتر نحو 533 دينار خلال الربع الأول 2014 ليحقق ارتفاعاً ملحوظاً نسبته 5% مقارنة بحوالي 508 للمتر المربع خلال الربع الرابع 2013 الذي ارتفع بأقل من واحد في المائة.

حيث شهدت الأسعار في منطقة الفحيحيل أعلى مناطق المحافظة ارتفاعاً نسبته 2.7% خلال الربع الأول 2014 مقارنة بارتفاع طفيف بأقل من واحد في المائة خلال الربع الرابع 2013، بينما سجلت الأسعار في منطقة شرق الأحمدى الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 9.4% خلال الربع الأول 2014 بينما كانت قد استقرت خلال الربع الرابع 2013.

بينما شهدت متوسطات الأسعار في منطقة الشعيبية وميناء العبدالله ارتفاعاً نسبته 4.2% خلال الربع الأول 2014 بينما كانت قد استقرت أسعارها خلال الربع الرابع 2013، فقد سجلت منطقة تخزين الصلْبوخ في ميناء العبدالله ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 7% وارتفعت الأماكن الداخلية داخل الميناء بنسبة قدرها 5% مقارنة بالربع الرابع 2013، أما منطقة الشعيبية فقد سجلت بعض الشوارع الرئيسية ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 6.4%، بينما ارتفعت شوارع رئيسية أخرى بها ومنطقة جووهرة الفنار ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة وصلت إلى 5.3% و 4.4% على الترتيب خلال الربع الأول 2014، في حين ارتفعت الأماكن الداخلية بنسبة قدرها 3% بينما استقرت مناطق داخلية أخرى خلال الربع الأول 2014.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدى

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2014	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
93.8	12,500,000	10,000,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
120	1,300,000	1,100,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
105	1,150,000	950,000	داخل الميناء	10,000		ميناء عبدالله
122	3,693,750	3,096,250	المتوسط العام بالمنطقة			
1,425	1,500,000	1,350,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض+ صناعي نسبة البناء: 170%	الفحيحيل
825	850,000	800,000	مقابل المصافي	1,000		
565	650,000	480,000	شوارع داخلية	1,000		
938	960,000	866,667	المتوسط العام بالمنطقة			
950	5,000,000	4,500,000	مصطفى كرم	5000	معارض+ صناعي نسبة البناء: 170%	شرق الاحمدى الصناعية
425	2,250,000	2,000,000	رئيسي	5,000		
539	2,393,750	2,150,000	المتوسط العام بالمنطقة			

### سادساً : أسعار الشاليهات

ترتبط أسعار الشاليهات بمقدار الطلب عليها خاصة في الصيف، ومع تزامن هذا الربع الأول من عام 2014 مع فصل الشتاء ما يعني انخفاض الطلب على الشاليهات، فقد استقرت الأسعار في أغلب مناطق محافظة الأحمدية بشكل عام مسجلة 17,554 دينار، إلا أنه قد ارتفعت الأسعار بنسبة ملحوظة بلغت 5.4% في مناطق الشاليهات بمحافظة العاصمة خلال الربع الأول 2014، إذ سجل سعر المتر 7,292 دينار خلال الربع الأول 2014.

بينما سجلت متوسط أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء في منطقتي الصبية وكاظمة حوالي 4,283 دينار محققة ارتفاعاً بلغت نسبته 8.8% خلال الربع الأول 2014.

### أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الأول 2014
			من	إلى	من	إلى	
الأحمدية	ميناء عبد الله	15	217,500	247,500	14,500	16,500	15,500
	الضباعية	15	217,500	255,000	14,500	17,000	15,750
	الجليعة	15	300,000	360,000	20,000	24,000	22,000
	بنيدر	15	375,000	435,000	25,000	29,000	27,000
	الزور	15	202,500	232,500	13,500	15,500	14,500
	الخيران (غير الخور)	15	195,000	232,500	13,000	15,500	14,250
	النوصيب	15	191,250	225,000	12,750	15,000	13,875

### خامساً: أسعار المزارع والجواخير

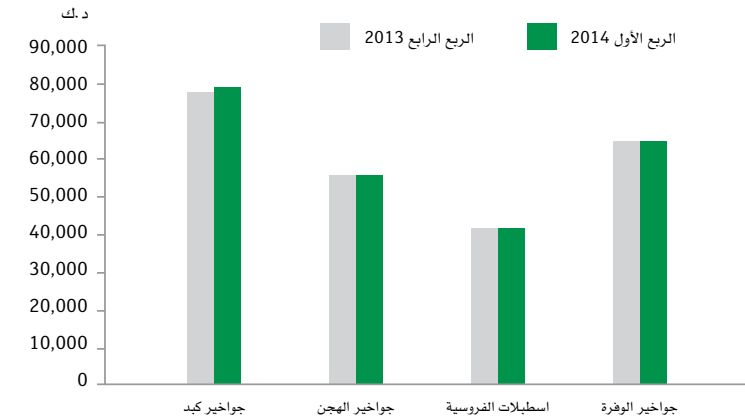
سجلت الأسعار في منطقة الجواخير في محافظة الأحمدية حوالي 78 دينار لمتوسط سعر المتر بالمنطقة محققة ارتفاعاً محدوداً بنسبة 1.4% خلال الربع الأول 2014 مقارنة بنحو 77 دينار سجل لمتوسط سعر المتر خلال الربع الرابع 2013 والذي شهد ارتفاعاً طفيفاً.

أما مناطق الإسطبلات فقد سجل فيها متوسط سعر المتر في بعض مناطقها الداخلية ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1.4% بينما استقرت في أماكن داخلية أخرى، في حين شهدت منطقة المضمار والغولف ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة خلال الربع الأول 2014.

بينما استقرت الأسعار في بعض الأماكن الداخلية جواخير منطقة الوفرة في حين شهدت بعض الأماكن الرئيسية ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الأول 2014 مقارنة بأسعار الربع الرابع 2013، في حين شهدت منطقة الوفرة الزراعية ارتفاعاً وصل إلى نسبة 3.5% وشهدت بعض الأماكن بها ارتفاعاً وصل إلى 5.6% خلال الربع الأول 2014.

وشهدت بعض مناطق مزارع الأبقار (حق الانتفاع) في منطقة الصليبية استقراراً في الأسعار إذ سجلت ما بين 550 ألف دينار إلى 650 ألف دينار لمساحة الأرض التي تبلغ 50 ألف متر مربع باستثناء أحد المناطق التي شهدت ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة خلال الربع الأول 2014، وارتفعت أسعار المتر المربع بشكل طفيف لمساحة 100 ألف متر مربع من الأرض في منطقة العبدلي لتسجل ما بين 250 ألف إلى 300 ألف دينار خلال الربع الأول 2014.

### متوسط سعر المتر للأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الأول 2014 والرابع 2013



### أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري للقسيمة		سعر المتر المربع من الارض		م/س* الربع الأول 2014
				من	إلى	من	إلى	
الأحمدية	جواخير كبد	2,500	داخلي	72,000	87,000	28.8	34.8	79,500
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	100,000	112,000	40.0	44.8	106,000
	اسطبلات الفروسية(الأحمدية)	500	داخلي	38,000	45,000	76.0	90.0	41,500
	المضمار / الغولف	500	رئيسي	45,500	50,000	91.0	100.0	47,750
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	65,000	77,500	26.0	31.0	71,250

\*م/س تعني متوسط سعر القسيمة



أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد ارتفع ليتراوح متوسط الإيجار بين 16 إلى 40 دينار للمتر المربع ويصل إلى 37 دينار في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 7 دينار لمختلف المناطق في الكويت للمساحات الكبيرة نسبياً لتصل إلى 8 دينار لمتوسط المتر المربع في بعض مناطق العاصمة وحولي والفحاحيل والمنقف أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد تراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 14 إلى 35 دينار في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية وتراوح متوسط قيمة المتر التأجير ما بين 14 إلى 30 دينار للمتر المربع في منطقة الري، بينما سجل سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ما بين 14 و 20 دينار للمتر المربع، ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، ووحدات المحلات التجارية (التمليك) ارتفاعاً في الأسعار.

## سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90% . 96%، بينما لم تصل نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب إلى معدلات مرضية، وهو ما يعمل على استمرار الضغوط المؤدية لانخفاض معدلات الإيجار.

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة ما بين 330 إلى 350 دينار بينما سجلت القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي ما بين 290 إلى 330 دينار، في حين تراوحت القيمة الإيجارية لهذه المساحة ما بين 280 إلى 300 دينار في محافظة الفروانية وما بين 250 إلى 280 دينار في محافظة الأحمدية، بينما سجلت قيم الإيجارات ما بين 280 دينار إلى 300 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 250 إلى 280 دينار في محافظة الجهراء. أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها ما بين 385 إلى 415 دينار في محافظة العاصمة، وما بين 323 إلى 360 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوحت ما بين 320 إلى 350 دينار في محافظة الفروانية، في حين تقل القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية لتتراوح ما بين 300 إلى 330 دينار وما بين 320 إلى 340 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 280 إلى 320 دينار في محافظة الجهراء.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها ما بين 425 إلى 465 دينار في محافظة العاصمة، وتراوحت ما بين 365 إلى 450 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت ما بين 330 إلى 380 دينار في محافظة الفروانية في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 330 إلى 360 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 330 و 380 دينار في محافظتي مبارك الكبير والجهراء على الترتيب.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع ما بين 500 إلى 565 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وما بين 450 إلى 550 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 475 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الأحمدية، بينما ترتفع قليلاً عنها لتتراوح ما بين 450 إليها 480 دينار في محافظة مبارك الكبير، وتصل إلى قيمة تتراوح ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الجهراء.

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

كما أن موقع العقار يعد 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 الساحل وشارع قتيبة والمثني في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل جليب الشيوخ وأبو حليفة وخيطان.

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

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية  
في محافظات الكويت "الربع الأول 2014" (د.ك.)

مؤشر الاسعار	المكاتب		الارضى		السرداب		المناطق
	متوسط متر التاجير المربع	الميزانين متوسط متر التاجير المربع	متوسط متر التاجير المربع	الارضى متوسط متر التاجير المربع	متوسط متر التاجير المربع	السرداب متوسط متر التاجير المربع	
	7-8	12-18	25-40	12-18			السالمية
	7-8	12-16	25-35	10-16			حولي
	7	12-15	25-37	10-15			الفروانية
	7	10-14	25-35	8-14			خييطان
	7-8	10-15	25-30	7-15			المنقف-المزينة
	7-8	12-14	25-35	10-14			الفحاحيل
	-	5-6	8-10	4			الضجيج (الفروانية)
المجمعات التجارية	6-8	10-14	20-30	12-14			المدينة/الكويت
الابراج الادارية والتجارية	5.5-6.5	10	16-20	6-7			المدينة/الكويت

\* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالاضافة الى نوع النشاط المزاوول.

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية  
في محافظات الكويت "الربع الأول 2014" (د.ك.)

ملاحظات	مؤشر الاسعار	الميزانين		الارضى		السرداب		المناطق
		متوسط متر التاجير المربع (مكاتب)	الارضى متوسط متر التاجير المربع (معارض)	الارضى متوسط متر التاجير المربع (مخازن)	السرداب متوسط متر التاجير المربع (مخازن)			
مساحة الوحدة 40م		4.5 - 7	14 - 35	3.5 - 4				الشويخ الصناعية
لا تشمل القيم الاجارية في الافينيووز مول		3.5 - 6.5	14 - 30	3.5 - 4				الري
* عند تخصيص مخازن للدور الارضى يتراوح س/م <sup>2</sup> من 4 - 5 د.ك.		2.5 - 3	4 - 6	2.5 - 3				صبحان
* س/م <sup>2</sup> التاجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.		3 - 5	6.5 - 7	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)				المعارضيه مخازن
معارض السيارات والمطاعم الاعلى اجرة		6	20 - 40	2.8 - 3				شرقي الاحمدي
		3.5 - 5	12 - 18	3.75 - 3.5 (حسب الارتفاع)				الفحاحيل الصناعية

\* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالاضافة الى نوع النشاط المزاوول.

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

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية  
في محافظات الكويت "الربع الأول 2014" (د.ك.)

محافظة حولي	غرفتين وصالة وحمام (60م)	غرفتين وصالة وحمامين (74-70م)	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م)
السالمية	300-330	350-360	380-425	480-500
حولي	290-310	323-345	365-410	450-485
الجابرية	310-330	335-355	380-425	480-500
الشعب	320-350	350-360	425-450	500-550
محافظة العاصمة	غرفتين وصالة وحمام (60-58م)	غرفتين وصالة وحمامين (74-70م)	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م)
شرق	330-350	385-415	435-465	515-565
القبلة	330-350	385-415	435-465	515-565
المقوع الشرقي	330-350	385-415	435-465	515-565
دسمان	330-350	385-415	435-465	515-565
بنيد القار	330-350	365-385	425-450	500-550
محافظة الفروانية	غرفتين وصالة وحمام (60-58م)	غرفتين وصالة وحمامين (74-70م)	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م)
خييطان	300-330	330-350	350-380	435-475
الفروانية	300-330	330-350	350-380	435-475
جليب الشيوخ	280-300	330-350	330-360	415-455
الرقعي	280-300	320-340	350-380	435-475
محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمام (60-58م)	غرفتين وصالة وحمامين (74-70م)	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م)
الفتطاس	250-280	300-330	330-360	425-450
المهبولة	250-280	300-330	330-360	425-450
ابو حليفة	250-280	300-330	330-360	425-450
المنقف	250-280	300-330	330-360	425-450
الفحاحيل	250-280	300-330	330-360	425-450
محافظة مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمام (60-58م)	غرفتين وصالة وحمامين (74-70م)	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م)
المسيلة	280-3000	320-340	350-380	450-480
محافظة الجهراء	غرفتين وصالة وحمام (60-58م)	غرفتين وصالة وحمامين (74-70م)	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م)
الجهراء	250-280	280-320	320-350	425-450

## 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 للزوار.

### المبنى التجاري:

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات 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.

## أسعار شقق التملك الاستثمارية

المحافظة	المنطقة	الرائي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س 2م لصافي مساحة الشقة		
					إلى	من	إلى	من	
العاصمة	بنيد القار	استثماري	الخليج العربي	100	145,000	160,000	1,450	1,600	
	بنيد القار	استثماري	رئيسي	72	88,000	92,000	1,222	1,278	
	المتوسط العام لمحافظة العاصمة					107,000	115,500	1,233	1,327
حولي	الشعب	استثماري	الخليج العربي	100	145,000	160,000	1,450	1,600	
	الشعب	استثماري	رئيسي	72	90,000	95,000	1,250	1,319	
	السالمية	استثماري	الخليج العربي+البلاجات	100	145,000	165,000	1,450	1,650	
	حولي	استثماري	رئيسي	64	75,000	85,000	1,172	1,328	
	حولي	استثماري	داخلي	64	65,000	70,000	1,016	1,094	
	المتوسط العام لمحافظة حولي					92,469	100,713	1,122	1,219
مبارك الكبير	صباح السالم	استثماري	رئيسي	72	66,000	72,000	917	1,000	
	المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير					77,000	84,000	933	1,018
	الفروانية	استثماري	رئيسي	80	75,000	80,000	938	1,000	
الأحمدي	المتوسط العام لمحافظة الفروانية					72,500	77,500	906	969
	المنقف	استثماري	رئيسي	72	62,000	65,000	861	903	
	المنقف	استثماري	داخلي	72	50,000	55,000	694	764	
	المهولة	استثماري	واجهة بحرية	100	120,000	130,000	1,200	1,300	
	المهولة	استثماري	داخلي	100	75,000	85,000	750	850	
	المهولة	استثماري	رئيسي	72	62,000	65,000	861	903	
	ابو حليفة	استثماري	واجهة بحرية	95	120,000	130,000	1,263	1,368	
	ابو حليفة	استثماري	داخلي	100	75,000	85,000	750	850	
	ابو حليفة	استثماري	رئيسي	72	62,000	65,000	861	903	
	المنقف	استثماري	واجهة بحرية	95	120,000	130,000	1,263	1,368	
	المنقف	استثماري	داخلي	100	75,000	85,000	750	850	
	المنقف	استثماري	رئيسي	72	62,000	65,000	861	903	
	الفحيحيل	استثماري	رئيسي	72	65,000	72,000	813	900	
	المتوسط العام لمحافظة الأحمدي					73,450	80,600	858	940
						899			

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.

## 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 (م<sup>2</sup>).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م<sup>2</sup>.
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م<sup>2</sup>.
- الدونم = 1000 م<sup>2</sup>.
- المتر المربع = 10,764 فوت.



[kfh.com](http://kfh.com) 180 3333