



**Q3**

الربع الثالث من عام 2014

الكويت

# تقرير "بيتك"

عن سوق العقار المحلي



الكويت

# تقرير "بيتك"

عن سوق العقار المحلي

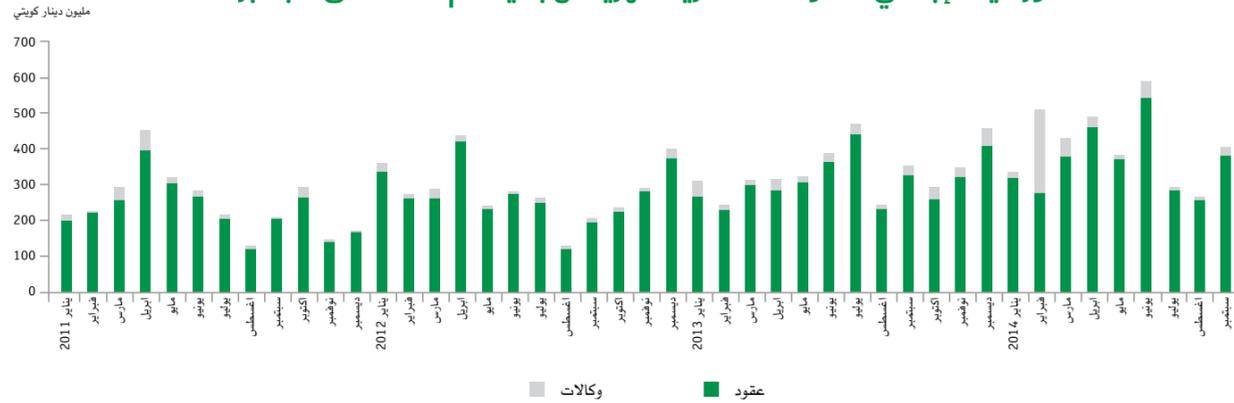
## المقدمة

تعد القوانين جيدة بقدر جودة المؤسسات التي تعمل على إنفاذها، فالمحاكم لا تعمل على إنفاذ القوانين وحل المنازعات فقط، إذ أن تفسيراتها للقوانين تسد أيضاً الكثير من التفسيرات للثغرات المحتملة في التشريعات، وقد ينطبق هذا على الجدل الدائر حول قانون رقم 8 لسنة 2008 والذي حصل "بيت التمويل الكويتي" فيه على حكم من محكمة التمييز، قضى بعدم خضوع البنوك الإسلامية لأحكام القانون الذي يمنع على البنوك هذا النشاط، مما كان له الأثر الأكبر في إشاعة أجواء استعادة الحيوية للسوق العقاري السكني من جديد، بعد التراجع الذي شهده بفعل تلك القوانين وتأثراً بالأزمة المالية العالمية.

إلا أن هذا القانون قد واجه تفسيراً من نوع جديد يتمثل في ضرورة فرض رسوم على العقارات التي تزيد مساحتها على 5000 متر مربع وفق قانون رقم 8 لسنة 2008 الذي صدر بشأن استغلال الأراضي الفضاء، ونص على أنه إذا زادت مساحة قسائم السكن الخاص غير المبنية المملوكة لأحد الأشخاص الطبيعيين في أي موقع أو مشروع يتضمن قسائم مخصصة لأغراض السكن الخاص، سواء كانت هذه القسائم في موقع واحد أو في مواقع متعددة على خمسة آلاف متر مربع في مجموعها، فإنه يتم فرض ضريبة على كل متر مربع يتجاوز هذه المساحة، مقدارها 10 دنانير كويتية.

كما أشار القانون إلى أنه لا تعتبر القسيمة مبنية ومعفاة من هذه الضريبة إلا إذا بلغت مساحة البناء 200 متر مربع أو 20% من مساحة القسيمة أيهما أكبر، كما تستحق هذه الضريبة اعتباراً من انقضاء عام من تاريخ صدور القانون، فيما تستحق هذه الضريبة سواء كان مالك العقار فرداً أو مؤسسة، وهو ما أدى إلى التباطؤ في تنفيذ القانون واللجوء مرة ثانية إلى المحكمة بحثاً عن تفسير منصف.

## تطور قيمة إجمالي التداولات العقارية شهرياً من بداية عام 2011 حتى سبتمبر 2014



أما تداولات عقارات الشريط الساحلي، فقد شهد الربع الثالث من عام 2014 نشاطها الثاني خلال العام، إذ سجلت نحو 5 مليون دينار، وكانت لم تسجل البيانات الواردة عنها أي نشاط خلال الربع الثاني من عام 2014.

بينما نشطت تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الثالث من عام 2014 بنسبة ملحوظة قدرها 15%، بقيمة ارتفاع تزيد على نحو 3 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الثاني من العام 2014.

وفي جانب الأسعار التي سجلتها مؤشرات أسعار العقارات السكنية على مستوى محافظات دولة الكويت خلال الربع الثالث من العام 2014، فقد سجلت ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المئة متوسط محافظات الكويت خلاله في معظم محافظات الكويت بنسب تتراوح ما بين 1% إلى 2%، مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثاني من عام 2014، بينما سجلت مؤشرات متوسط أسعار السكن الاستثماري ارتفاعاً محدوداً بنسبة قدرها 2% لمتوسط محافظات الكويت خلال الربع الثالث من عام 2014.

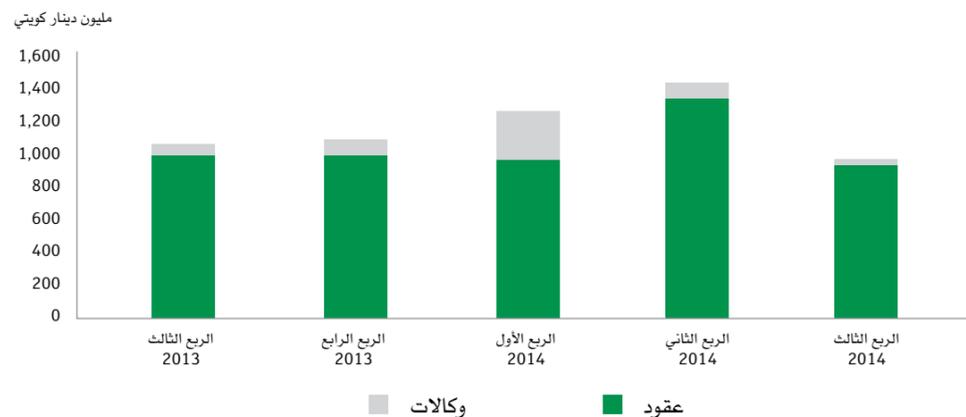
في حين شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المئة لمتوسط محافظات الكويت خلال الربع الثالث من العام 2014، مقارنة بنسبة ارتفاع محدودة قدرها 1% خلال الربع الثاني من عام 2014، إذ استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة عند حوالي 5,948 دينار خلال الربع الثالث والثاني من العام 2014.

بينما تراجع متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء مسجلاً 2,855 دينار، وقد وصلت الأسعار في محافظة الفروانية إلى ما يزيد عن 2,500 دينار لمتوسط سعر المتر، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية نحو 3,050 دينار خلال الربع الثالث 2014.

## اتجاهات السوق

سجلت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل فيما يخص إجمالي التداولات العقارية نحو 952.979 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، متراجعة بشكل ملحوظ نسبته 33% وبقيمة بلغت حوالي 479.5 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 1.432 مليار دينار خلال الربع الثاني من عام 2014.

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



وسعيًا من "بيت التمويل الكويتي" نحو الحفاظ على مصالح مودعيه ومساهمييه وعملائه، فقد اتخذ قراره بشأن سداد الرسوم المفروضة عليه في إطار القانون رقم 8 حتى يتسنى لعملاء "بيت التمويل الكويتي" الانتهاء من تسجيل المعاملات المتوقفة في وزارة العدل، على الرغم من وجود منازعات قضائية لم يبت فيها، إذ ينتظر "بيت التمويل الكويتي" رأي القضاء الكويتي النزيه، الأمر الذي قد يعني استرداد "بيت التمويل الكويتي" لتلك الرسوم المدفوعة كلها أو بعضها حال الحكم بعدم خضوعه لهذه الرسوم.

ومن شأن هذا القرار أن ينعكس على إعادة تنشيط السوق التمويلي العقاري للسكن الخاص من خلال الدفع بعملاء جدد، وأن يزيد من ثقة الجمهور والعملاء في الآليات المطبقة في عقود التمويل العقاري لـ "بيت التمويل الكويتي" بعد أن تمكن من تجاوز هذه المشكلة، وأن يضمن حقوق الملكية لعملائه من خلال اتخاذ الإجراءات المطلوبة للحصول على توثيق وزارة العدل للعقارات التي يملكها عملاؤه.

ويأتي هذا القرار مواكباً لارتفاع درجة الاهتمام والزمخ الموجهين لحل المشكلة الإسكانية في الكويت من قبل صانع السياسة الاقتصادية ومجلس الأمة، من خلال الإسراع بمعدلات توزيع الأراضي وتقليل فترات الانتظار، وزيادة حجم الدعم الموجه للمواد الإنشائية تخفيفاً على المواطن من ارتفاع الأسعار انعكاساً لاختناقات العرض، وكذلك إعادة النظر في بعض القوانين المرتبطة بالشأن العقاري سعياً نحو إفساح المجال أمام القطاع الخاص، وتوسعة دائرة عمله في مجال البناء والتطوير العقاري بما يسهم في الإسراع بحل المشكلة الإسكانية.

وقد سجلت مبيعات العقار تراجعاً وللمرة الأولى بعد سلسلة من الارتفاعات خلال عامين، مسجلة قيمة هي الأدنى منذ الربع الثاني من عام 2013، ويأتي هذا التراجع الملحوظ مدفوعاً بانخفاض التداولات العقارية السكنية والاستثمارية والتجارية ومصحوباً بارتفاع طفيف في مؤشرات الأسعار والتي تباينت نسب تحركها بين المناطق المختلفة، كما شهد العقار التجاري ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار في ظل استمرار تحسن نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية والفحيحيل، ومنطقة العاصمة.

إذ حققت قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثالث من العام 2014 انخفاضاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 33% وبأكثر من 479 مليون دينار كويتي، إذ اقتربت قيمة إجمالي التداولات العقارية من نحو 953 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2014 مقارنة بنحو 1.4 مليار دينار كويتي خلال الربع الثاني 2014.

وقد ساهمت التداولات العقارية للسكن الخاص بما نسبته 43% من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2014، مقابل حصة بلغت 42% خلال الربع الثاني من عام 2014. وشهد الربع الثالث ارتفاع حصة التداولات الاستثمارية إلى نحو 50% مقابل نحو 44% خلال الربع الثاني من عام 2014، في حين تراجعت حصة التداولات العقارية التجارية لتشكّل نحو 4% مقابل حصة قدرها 13%، بينما ارتفعت حصة التداولات على العقارات الحرفية والمعارض بشكل نسبي إذ ساهمت بنسبة قدرها 3% خلال الربع الثالث، مقابل أقل من واحد في المئة من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2014، بينما شهدت تداولات الشريط الساحلي حصة لم تتجاوز 1% خلال الربع الثالث 2014.

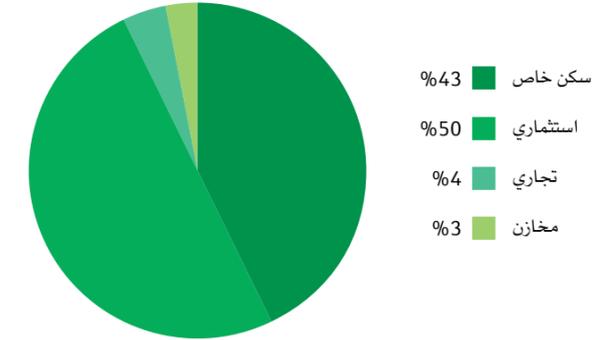
وأدى تراجع حجم التداولات العقارية على السكن الخاص بشكل واضح إلى دفع قيمة إجمالي التداولات العقارية نحو الانخفاض، إذ شهد حجم التداولات العقارية السكنية انخفاضاً بنسبة بلغت 31% وبقيمة قدرها نحو 104 مليون دينار عن قيمة التداولات السكنية في الربع الثاني من عام 2014.

كما تراجعت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة ملحوظة قدرها 23% وبما يقترب من نحو 143 مليون دينار عن الربع الثاني من عام 2014، في حين تراجع حجم التداولات العقارية التجارية بشكل غير مسبق، إذ انخفضت التداولات التجارية بنسبة تجاوزت 82% وبقيمة فاقت نحو 99 مليون دينار في الربع الثالث مقارنة بقيمتها خلال الربع الثاني من العام الحالي 2014.

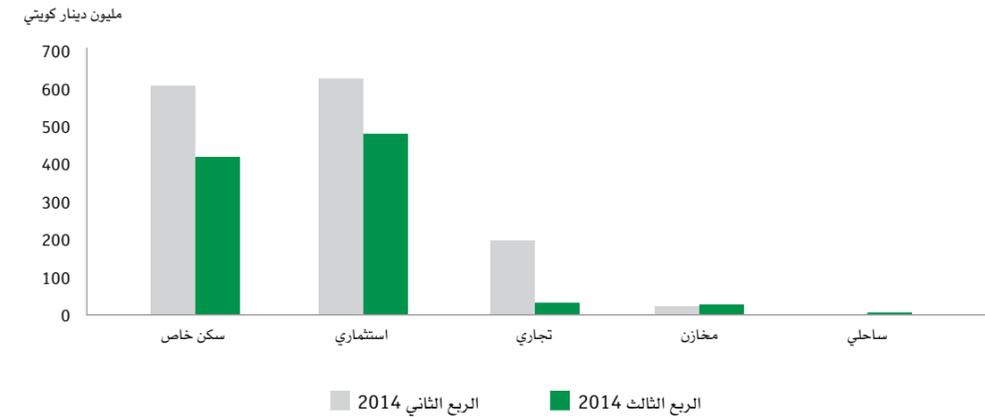
إذ بلغت إجمالي التداولات العقارية بالعقود نحو 920 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2014، محققة تراجعاً ملحوظاً بنسبة قدرها 32% ونحو 427 مليون دينار عن قيمتها البالغة حوالي 1.347 مليار دينار خلال الربع الثاني من عام 2014، كما شهد إجمالي التداولات العقارية بالوكالات تراجعاً إلى ما قيمته نحو 33 مليون دينار خلال الربع الثالث من العام 2014، بانخفاض فاقت نسبته 61% وبحوالي 52 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثاني من عام 2014 الذي سجل نحو 86 مليون دينار.

وعلى أساس سنوي حققت التداولات العقارية بالعقود انخفاضاً محدوداً بنسبة قدرها 7% بمقدار 66 مليون دينار حيث سجلت نحو 986 خلال الربع الثالث من عام 2013، في حين تراجعت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات بشكل ملحوظ على أساس سنوي بنسبة قدرها 46% وبقيمة بلغت حوالي 29 مليون دينار مقارنة بقيمتها التي كانت قد سجلت نحو 62 مليون دينار خلال الربع الثالث من العام 2013.

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



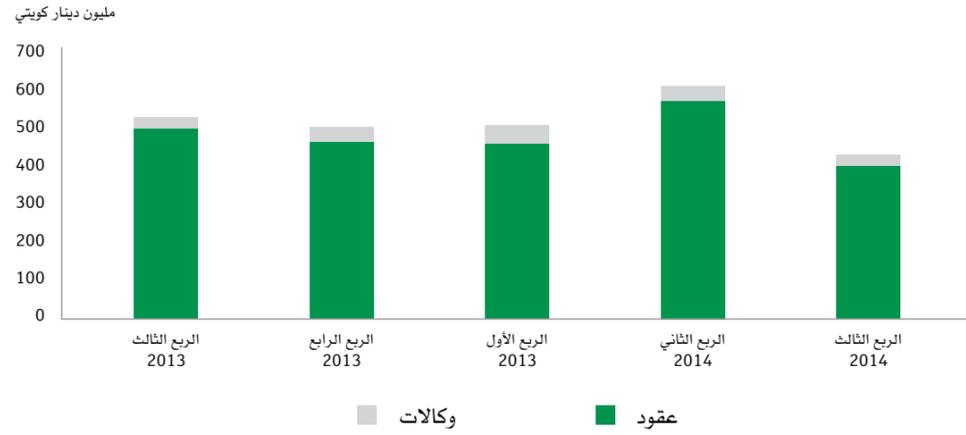
#### إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثاني والربع الثالث من عام 2014



### اتجاهات السكن الخاص

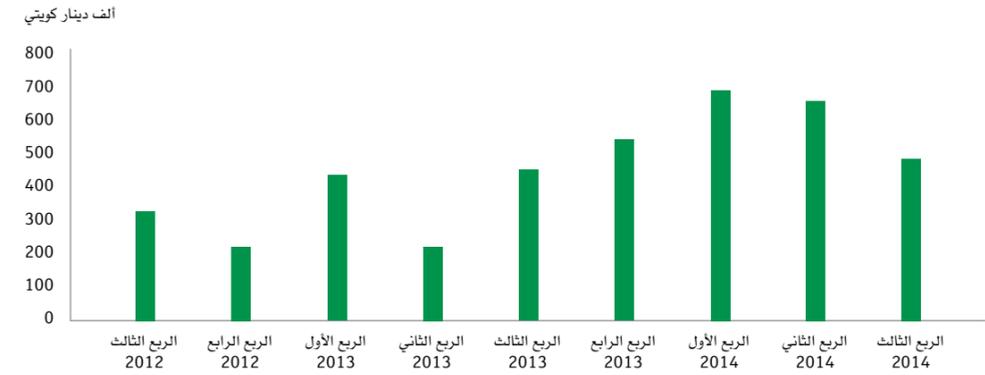
تراجعت التداولات العقارية على السكن الخاص خلال الربع الثالث من عام 2014، مستحوذة على حصة قدرها 43% من إجمالي التداولات العقارية نظراً لتراجع ملحوظ قد شهدته مقارنة بالربع السابق، وكانت قد ساهمت بحصة قدرها 42% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من العام 2014.

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



أما متوسط قيمة إجمالي الصفقات، فقد سجل حوالي 471 ألف دينار خلال الربع الثالث من العام 2014، متراجعاً بنسبة 27% ونحو 174 مليون دينار مقارنة بحوالي 646 ألف دينار خلال الربع الثاني من عام 2014، بينما سجل ارتفاعاً محدوداً بنسبة قدرها 7% مقارنة بمتوسط قيمة إجمالي الصفقات خلال الربع الثالث من العام 2013.

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



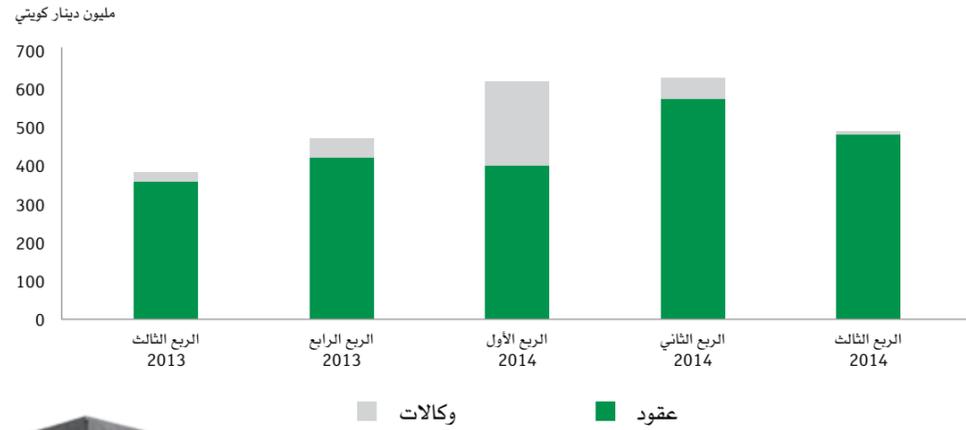
### اتجاهات العقارات الاستثمارية

تراجعت التداولات العقارية الاستثمارية للمرة الأولى خلال الربع الثالث من عام 2014 منذ الربع الثاني من عام 2012، لتسجل حوالي 474 مليون دينار محققة بذلك تراجعاً ملحوظاً اقترب من حوالي 143 مليون دينار، ونسبة قدرها 23% مقارنة بقيمتها التي سجلت نحو 617 مليون دينار خلال الربع الثاني من عام 2014.

وبرغم تراجع قيمتها، إلا أنه قد تحسنت حصتها من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثالث مقارنة بحصتها في الربع الثاني من عام 2014، إذ ساهمت بنسبة قدرها 50% مقابل حصة قدرها 43% من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الثاني من عام 2014.

وعلى أساس سنوي ارتفعت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة ملحوظة وصلت إلى 25% بزيادة بلغت حوالي 94.5 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثالث من العام 2013.

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



إذ سجلت قيمة الصفقات العقارية على السكن الخاص نحو 415 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2014، مقارنة بقيمتها التي سجلت نحو 600 مليون دينار خلال الربع الثاني من عام 2014، متراجعة بشكل ملحوظ بلغ نحو 185.6 مليون دينار ونسبة تراجع ملحوظة قدرها 31%.

كما تراجع عدد صفقات السكن الخاص ليسجل نحو 1,620 صفقة خلال الربع الثالث من عام 2014، مقارنة بعدد 1,651 صفقة سجلت في الربع الثاني من عام 2014، بنسبة انخفاض محدودة قدرها 1.5% وبعده صفقات بلغ 31 صفقة.

ما أدى إلى تراجع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من العام 2014، ليصل إلى نحو 256 ألف دينار بانخفاض بلغت نسبته 30% ومقداره 108 ألف دينار، مقارنة بحوالي 364 ألف دينار خلال الربع الثاني من عام 2014.

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



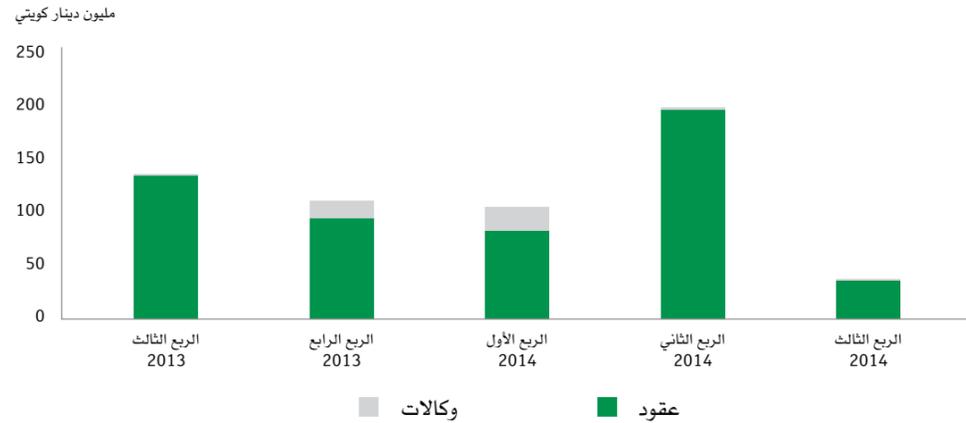
وفيما يتعلق بقيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص خلال الربع الثالث من عام 2014، فقد سجل شهر سبتمبر 2014 أعلى حصة تداول خلال الربع الثالث، حيث استحوذ على ما نسبته 39% بنحو 162.2 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة، في حين جاء شهر يوليو في المرتبة الثانية بحوالي 135.4 مليون دينار وبحصة قدرها 33%، وجاء شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بنحو 117 مليون دينار وبحصة قدرها 28% من تداولات السكن الخاص خلال الربع الثالث من عام 2014.

### اتجاهات العقارات التجارية

شهدت قيمة تداولات العقارات التجارية انخفاضاً ملحوظاً خلال الربع الثالث من عام 2014، مسجلة نحو 34 مليون دينار مقارنة بقيمة غير مسبوقة سجلت حوالي 193.4 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2014، متراجعة خلال الربع الثالث بشكل غير مسبق بلغت نسبته 82% وقيمة تجاوزت نحو 159 مليون دينار، مما ساهم في تراجع حصتها من إجمالي التداولات العقارية لتشكّل حصّة قدرها 4% خلال الربع الثالث مقارنة بنسبة قدرها 14% من إجمالي التداولات في الربع الثاني من عام 2014.

وعلى أساس سنوي سجلت قيمة التداولات العقارية التجارية تراجعاً ملحوظاً خلال الربع الثالث من عام 2014، بلغت نسبته 74% بقيمة فاقت حوالي 99 مليون دينار مقارنة بقيمتها التي كانت قد سجلت نحو 133.3 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2013.

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

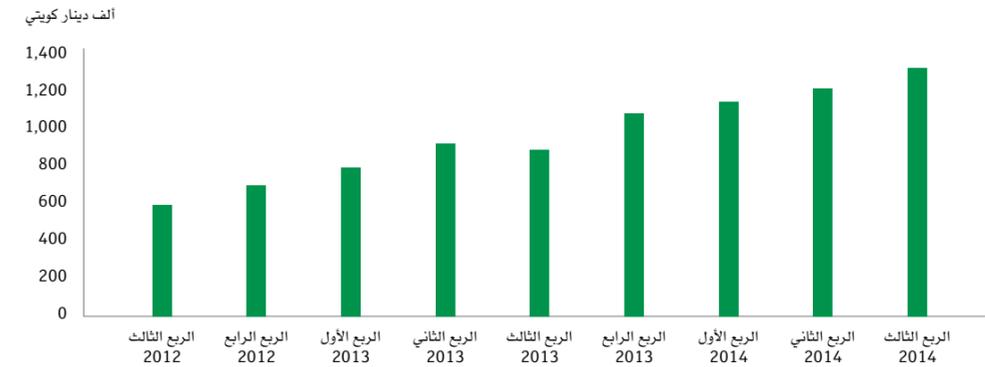


يأتي تراجع قيمة التداولات الاستثمارية مع تراجع ملحوظ في عددها لتسجل 360 صفقة خلال الربع الثالث من عام 2014، بانخفاض نسبته 30% بعدد 152 صفقة عن عددها الذي سجل 512 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2014.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية، فقد سجلت حوالي 1.3 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2014 بارتفاع ملحوظ نسبته 9%، وبحوالي 112 مليون دينار عن قيمتها التي بلغت نحو 1.2 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2014.

وعلى أساس سنوي تضاعف متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الثالث من العام 2014، بزيادة بلغت نحو 436 ألف دينار وبنسبة قدرها 50% مقارنة بالربع الثاني من عام 2013 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة حوالي 881 ألف دينار.

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



وفيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الثالث من عام 2014، فقد استحوذ شهر سبتمبر ما يقرب من نصف حجم التداولات الاستثمارية بحصة وصلت إلى 44.5% من إجمالي التداولات الاستثمارية خلال الربع الثالث من عام 2014، مسجلاً نحو 210.8 مليون دينار، تلاه في المرتبة الثانية شهر يوليو مساهماً بحصة بلغت 28.4% ومسجلاً نحو 134.7 مليون دينار، بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة مساهماً بحصة قدرها 27% مسجلاً نحو 128.7 مليون دينار.

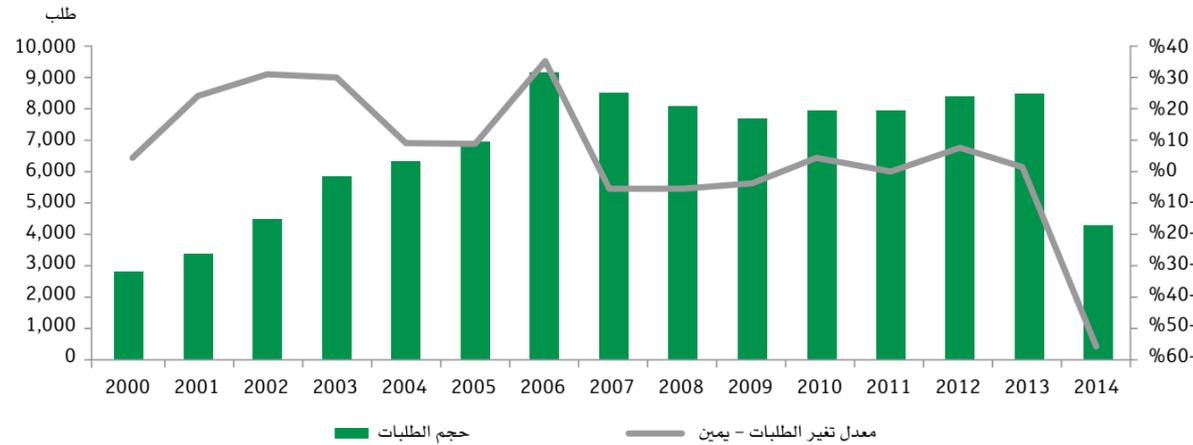
## مؤشر الأسعار

### أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، بينما تزايد عدد الطلبات السكنية المتراكمة إلى نحو 111.7 ألف طلب منذ عام 1985 حتى آخر تقرير صادر في 9 من يوليو من عام 2014، وبلغت الطلبات المقدمة منذ بداية العام حتى يوليو 2014 نحو 4293 طلباً، وكانت قد بلغت الطلبات الإسكانية القائمة حوالي 8,487 طلباً وفقاً لآخر إحصائية صادرة عن المؤسسة في يوليو 2014 قدمت إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية في عام 2013 وحده، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار.

وقد تمكنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية من توزيع حوالي 1,380 وحدة سكنية في مدن صباح الأحمد وغرب عبدالله المبارك ومنطقة أبو حليفة خلال الربع الثالث من العام 2014، بينما تخطط المؤسسة لتوزيع ما يزيد عن 3,110 وحدة خلال الربع الرابع من العام 2014، وتوزيع أكثر من 5,000 وحدة سكنية خلال الربع الأول من عام 2015، وهو ما يخفف من حجم الأزمة وما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء مشروعات سكنية جاري تنفيذها تقدر بأكثر من نحو 20.3 ألف وحدة سكنية في مدن عدة مثل مدينة صباح الأحمد ومدينة جابر الأحمد ومشروع شمال غرب الصليبيخات وقسائم النسيم ومشروع الخيران القائم ومشروع الوفرة القائم.

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

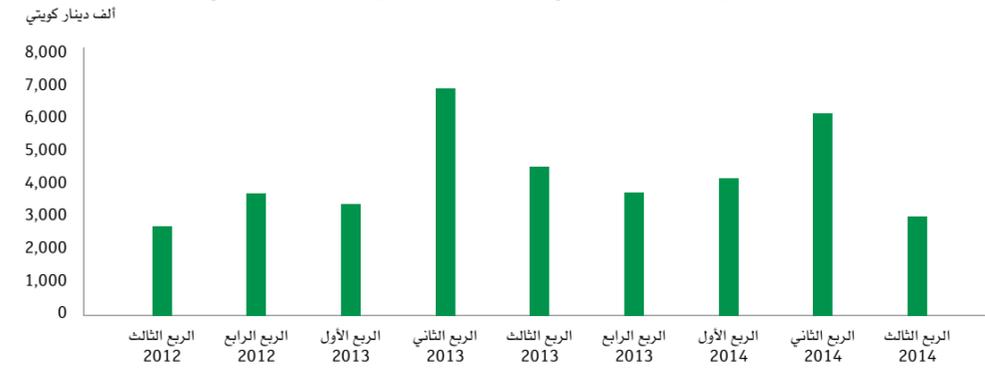


وكانت المؤسسة العامة للرعاية السكنية قد تبنت تنفيذ خطة طموحة في الفترة من عام 2011 حتى هذا العام 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة، وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضع استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي ومن هذه المشروعات إنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني والمنشآت العامة، وما تستلزمه من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية، حيث سلمت بعضاً من هذه المشروعات خلال العام الماضي وتمكنت خلال الربع الثالث في العام 2014 من تسليم وتنفيذ مشروعات الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة التي كان مخططاً لإنشائها في مدينة صباح الأحمد، ووصلت نسبة الإنجاز الفعلية في بعض من هذه المشروعات أكثر من 90% من المشروعات المقرر إنجازها وفقاً للمعلومات الصادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية، كما استحدثت مشروعات جديدة مثل مشروع ضاحية القيروان، مشروعات البنية التحتية وإنجاز وصيانة الطرق والمواقف الرئيسية في مشروع التوسعة بمدينة الوفرة ومشروع إنجاز وصيانة المباني العامة بمشروع الوفرة القائم خلال هذا الربع الثالث من العام 2014.

أما بخصوص عدد الصفقات التجارية خلال الربع الثالث من عام 2014، فقد بلغ عددها 20 صفقة مسجلة انخفاضاً ملحوظاً بنسبة قدرها 62.5% وبعدها 12 صفقة، مقارنة بعددها الذي سجل 32 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2014.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة تداولات العقارات التجارية، فقد سجلت الصفقة متوسطاً قدره نحو 2.8 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، بنسبة تراجع ملحوظة بلغت 53% وبلغ حوالي 3.2 مليون دينار، حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة ما قيمته 6 ملايين دينار خلال الربع الثاني من عام 2014.

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



أما من حيث قيم التداولات الشهرية لحجم تداولات العقارات التجارية خلال الربع الثالث من عام 2014، فقد احتل شهر سبتمبر المرتبة الأولى، مساهماً بحصة بلغت 50% من قيمة تداولات العقارات التجارية بقيمة قدرها حوالي 17 مليون دينار، وجاء شهر أغسطس في المرتبة الثانية بحصة قدرها حوالي 40% من إجمالي التداولات العقارية التجارية بقيمة بلغت نحو 13.9 مليون دينار، بينما جاء شهر يوليو في المرتبة الثالثة بحصة بلغت 10% مساهماً بقيمة قدرها 3.4 مليون دينار.

قائمة مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة التي تقوم بها المؤسسة العامة  
لِلرعاية السكنية - سبتمبر 2014

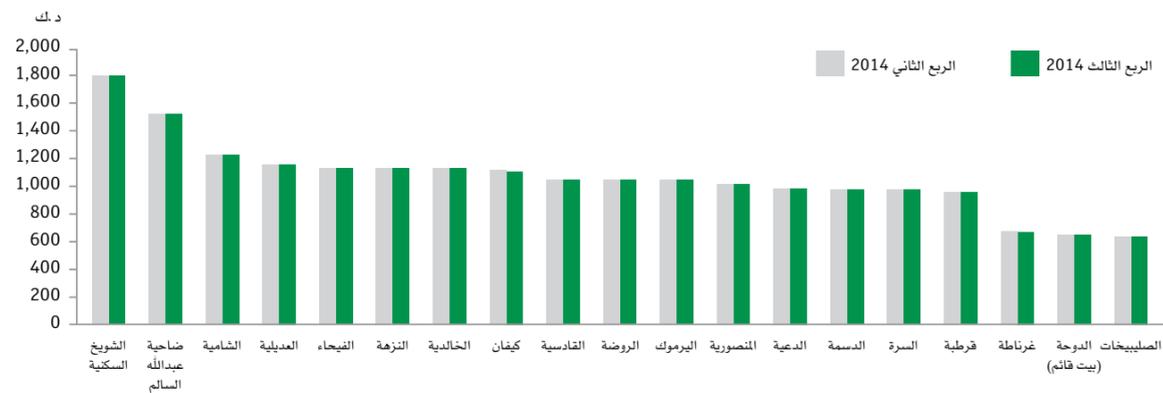
م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثالث 2014	الربع الثاني 2014
16	مدينة صباح الأحمد	13.2	100 %	98 %
17	مدينة صباح الأحمد	6.6	59 %	55.5 %
18	مدينة سعد العبدالله	1	27.9 %	مشروع جديد وبدء إعداد البرنامج الزمني
19	مدينة جابر الأحمد	1.9	35.5 %	مشروع جديد وبدء إعداد البرنامج الزمني
20	مدينة جابر الأحمد	1.09	5 %	مشروع جديد وبدء إعداد البرنامج الزمني
21	ضاحية الفيروان	79.3	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة		22.4	22.4 مليون دينار كويتي	
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		911.3	911.3 مليون دينار كويتي	

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية سبتمبر 2014 - (kw.gov.housing.www)

وقد شهدت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة استقراراً خلال الربع الثالث من العام 2014، مقارنة بارتفاع طفيف بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثاني من عام 2014 لمتوسط الأسعار المسجلة.

إذ استقر متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة عند نحو 1,074 دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، وذلك متأثراً باستقرار الأسعار في معظم مناطق المحافظة، فقد استقرت الأسعار في مناطق عدة بالمحافظة منها منطقة الشويخ السكنية وضاحية عبدالله السالم عند حوالي 1,803 و1,533 دينار على الترتيب واللذان سجلتا أعلى متوسط سعر للمتر المربع على مستوى المحافظة، في حين تراجعت بشكل طفيف في مناطق الشامية والنزهة والخالدية وكيفان، بينما استقرت الأسعار في مناطق العديلية والفيحاء والروضة، وفي منطقة غرناطة تراجعت الأسعار بأقل من نصف في المئة، بينما استقرت الأسعار في مناطق الدوحة والصليبخات عند متوسط سعر قدره 652 و643 دينار خلال الربع الثالث 2014.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



مجموعة المشاريع والمبادرات التي أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التتموية والمبادرات عن طرحها، أهمها بعض مما يلي:

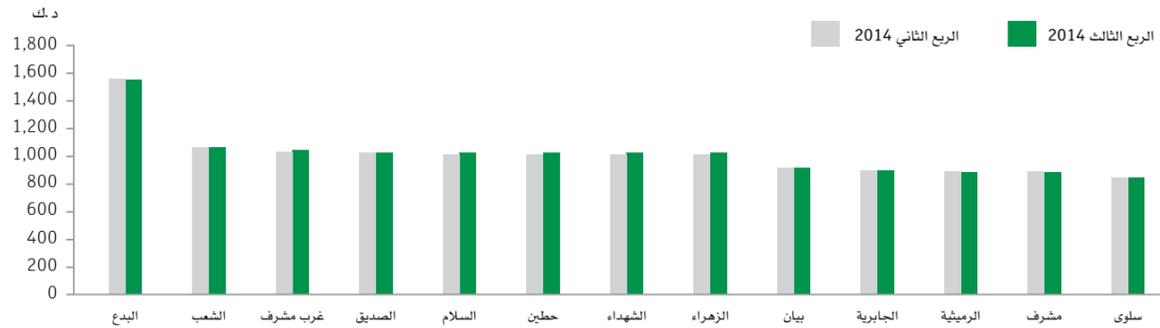
قائمة مشاريع البيوت والقوائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها والتي تنفذها المؤسسة العامة  
لِلرعاية السكنية - سبتمبر 2014

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثالث 2014	الربع الثاني 2014
1	مدينة صباح الأحمد	132.9	93 %	89.7 %
2	مدينة صباح الأحمد	127.9	81 %	74.6 %
3	مدينة صباح الأحمد	200.7	80.5 %	75.4 %
4	شمال غرب الصليبخات	34.3	59 %	46.1 %
5	مدينة صباح الأحمد	18.9	62 %	56 %
6	شمال غرب الصليبخات	38.1	54 %	43.6 %
7	مدينة جابر الأحمد	58.4	2 %	مشروع جديد بدأ برنامجه الزمني
8	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	28.5	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة		639.8	639.8 مليون دينار كويتي	

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثالث 2014	الربع الثاني 2014
8	مدينة صباح الأحمد	34	51 %	44 %
9	مدينة صباح الأحمد	38.5	38 %	34 %
11	مدينة صباح الأحمد	6.2	33 %	30.4 %
12	مدينة جابر الأحمد	57.3	35 %	20.6 %
13	مدينة صباح الأحمد	44.7	18.7 %	11.4 %
14	مشروع النسيم الإسكاني	9	14.6 %	3.4 %
15	مدينة صباح الأحمد	36.4	3.7 %	1.4 %
مشروع الوفرة القائم		21.1		
التكلفة		247.5	247.5 مليون دينار كويتي	

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2014
			إلى	من		إلى	من	
الشعب	%210	400	460,000	420,000	داخلي	1,150	1,050	1,100
	%210	400	500,000	450,000	رئيسي	1,250	1,125	1,188
	%210	500	550,000	480,000	داخلي	1,100	960	1,030
المتوسط العام بالمنطقة								
الجابرية	%210	400	425,000	380,000	داخلي	1,062	950	1,006
	%210	400	460,000	400,000	رئيسي	1,150	1,000	1,075
	المتوسط العام بالمنطقة							
الرميثة	%210	400	390,000	350,000	داخلي	975	875	925
	%210	400	450,000	370,000	رئيسي	1,125	925	1,025
	%210	500	450,000	385,000	داخلي	900	770	835
المتوسط العام بالمنطقة								
سلى	%210	500	390,000	360,000	داخلي	780	720	750
	%210	500	450,000	410,000	رئيسي	900	820	860
	المتوسط العام بالمنطقة							
السلام	%210	400	430,000	390,000	داخلي	1,075	975	1,025
	%210	400	460,000	430,000	رئيسي	1,150	1,075	1,113
	المتوسط العام بالمنطقة							
حطين	%210	400	430,000	390,000	داخلي	1,075	975	1,025
	%210	400	460,000	430,000	رئيسي	1,150	1,075	1,113
	المتوسط العام بالمنطقة							
الشهداء	%210	400	430,000	390,000	رئيسي	1,075	975	1,025
	%210	500	460,000	430,000	داخلي	1,150	1,075	1,113
	المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة								

أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2014	
			إلى	من		إلى	من		
الشويخ السكني	%210	500	900,000	800,000	داخلي	1,800	1,600	1,700	
	%210	1,000	1,750,000	1,500,000	داخلي	1,750	1,500	1,625	
	%210	1,000	1,900,000	1,750,000	رئيسي	1,900	1,700	1,825	
المتوسط العام بالمنطقة									
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	800,000	675,000	داخلي	1,600	1,350.0	1,475	
	%210	750	1,180,000	950,000	داخلي	1,573	1,266.7	1,420	
	%210	1,000	1,400,000	1,200,000	داخلي	1,400	1,200.0	1,300	
المتوسط العام بالمنطقة									
الشمالية	%320	250	340,000	280,000	داخلي	1,360	1,120	1,240	
	%210	500	650,000	580,000	داخلي	1,300	1,160	1,230	
	%210	750	940,000	770,000	داخلي	1,253	1,026.7	1,140	
المتوسط العام بالمنطقة									
المنزهة	%210	500	600,000	550,000	داخلي	1,200.0	1,100.0	1,150	
	%210	500	700,000	580,000	رئيسي	1,400.0	1,160.0	1,280	
	%210	750	940,000	790,000	داخلي	1,253.3	1,053.3	1,153	
الخالدية	%210	750	1,075,000	850,000	رئيسي	1,433.3	1,133.3	1,283	
	المتوسط العام بالمنطقة								
	%210	750	880,000	750,000	داخلي	1,173.3	1,000.0	1,086	
العدلية	%210	750	975,000	825,000	رئيسي	1,300.0	1,100.0	1,200	
	%210	1,000	1,150,000	950,000	داخلي	1,150.0	950.0	1,025	
	%210	1,000	1,300,000	1,100,000	رئيسي	1,300.0	1,100.0	1,200	
المتوسط العام بالمنطقة									
العدلية	%210	500	600,000	525,000	داخلي	1,200.0	1,050.0	1,128	
	%210	500	680,000	600,000	رئيسي	1,360.0	1,200.0	1,280	
	%210	750	865,000	725,000	داخلي	1,153.3	966.7	1,060	
المتوسط العام بالمنطقة	%210	750	940,000	825,000	رئيسي	1,253.3	1,100.0	1,176	
	المتوسط العام بالمنطقة								
	المتوسط العام بالمنطقة								

كما استقرت متوسطات أسعار المتر المربع في محافظة حولي مسجلة نحو 1,015 دينار خلال الربع الثالث من العام 2014، مقارنة بنحو 1,014 دينار في الربع الثاني من العام 2014 الذي كان قد شهد ارتفاعاً طفيفاً نسبته 1%.

وذلك نتيجة لاستقرار الأسعار المسجلة في معظم مناطق المحافظة، وما زالت مناطق البدع والشعب وغرب مشرف تسجل أعلى قيمة سعرية في المحافظة، إذ قد استقرت الأسعار في منطقتي البدع والشعب في حين ارتفعت بشكل طفيف في منطقة غرب مشرف بما نسبته 1.2%، بينما ارتفعت الأسعار في مناطق الصديق والسلام وحطين والشهداء والزهراء بشكل طفيف، في حين شهدت منطقتا بيان والجابرية استقراراً خلال الربع الثالث من العام 2014، في حين تراجعت الأسعار في منطقتي الرميثة وسلى بأقل من واحد في المئة.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية (تتمة)

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
738	775	700	310,000	280,000	داخلي	400	%210	خيطان (خلف النادي)
725	750	700	750,000	700,000	رئيسي	1000	%210	خيطان
666	698	633	502,500	457,500	المتوسط العام بالمنطقة			
660	720	600	360,000	300,000	داخلي	500	%210	ج/الشيخ
740	800	680	400,000	340,000	المتوسط العام بالمنطقة			
500	533	467	400,000	350,000	داخلي	750	%210	العراضية
560	600	520	450,000	390,000	رئيسي	750	%210	
530	567	493	425,000	370,000	المتوسط العام بالمنطقة			

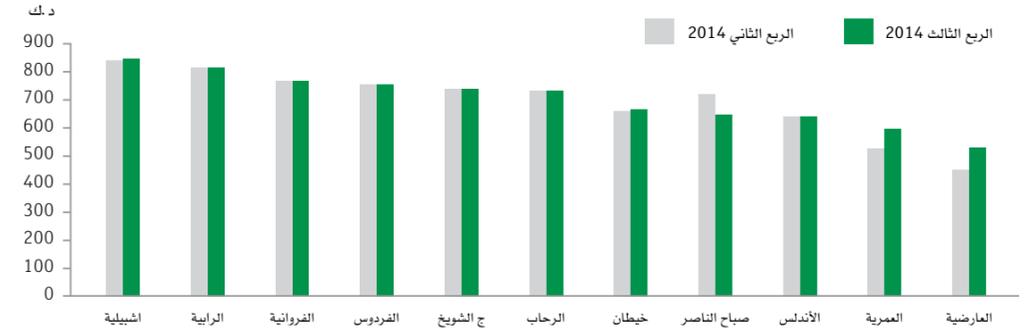
في حين حققت محافظة الأحمدية ارتفاعاً محدوداً قدره 2.2% خلال الربع الثالث من عام 2014، إذ سجل متوسط سعر المتر المربع 597 دينار خلال الربع الثالث مقارنة بقيمة قدرها 584 دينار للمتر المربع في الربع الثاني لعام 2014.

إذ استقرت الأسعار في مناطق عدة بالمحافظة خلال الربع الثالث من عام 2014، كما في مناطق الشريط الساحلي ج البحري والرئيسي، بينما ارتفعت الأسعار في منطقة العقيلة بنسبة ملحوظة قدرها 6% وارتفعت في منطقة جابر العلي بنسبة وصلت إلى 7%، فيما ارتفعت متوسطات الأسعار في منطقة المنقف بما يقترب من 7.5% مقارنة بالربع الثاني لعام 2014، في حين استقرت الأسعار في مناطق الظهر والفحجيل والرقعة والصباحية، بينما شهدت منطقة لؤلؤة الخيران تراجعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 11.7% خلال الربع الثالث من عام 2014، واستقرت الأسعار في أدنى المناطق قيمة لمتوسط سعر المتر بالمحافظة في مناطق الوفرة ومدينة الخيران السكنية، بينما تراجعت بنسبة محدودة قدرها 1.9% في منطقة صباح الأحمد البحرية.

أما محافظة الفروانية، فقد سجل متوسط سعر المتر فيها نحو 702 دينار مرتفعة بنسبة طفيفة قدرها 1% خلال الربع الثالث من عام 2014 مقارنة بنحو 695 دينار في الربع الثاني من عام 2014 الذي كان قد سجل ارتفاعاً نسبته 2.2%.

وشهدت منطقة أشبيلية ارتفاعاً طفيفاً، إذ سجل متوسط سعر المتر حوالي 844 دينار وهي أعلى المناطق قيمة على مستوى محافظة الفروانية، بينما استقرت متوسطات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة مقارنة بأسعار الربع الثاني من عام 2014 كما في مناطق الربابية والفروانية والفردوس وجليب الشيوخ، بينما ارتفعت الأسعار في منطقة خيطان بشكل طفيف، بينما شهدت منطقة العراضية ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 17.3% بينما ارتفعت في منطقة العمرية بنسبة ملحوظة قدرها 13%، في حين تراجعت الأسعار في منطقة صباح الناصر بنسبة قدرها 11% خلال الربع الثالث من عام 2014.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

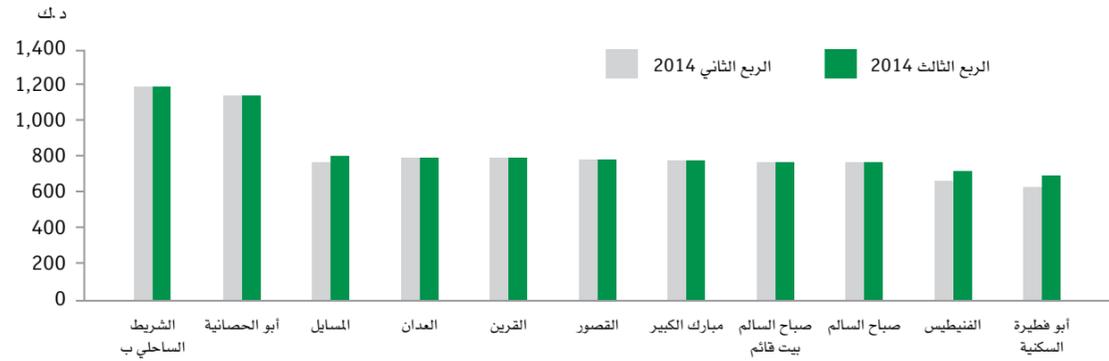
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
620	660	580	330,000	290,000	داخلي	500	%210	الأندلس
680	720	640	360,000	320,000	رئيسي	500	%210	
640	684	596	444,000	386,000	المتوسط العام بالمنطقة			
756	813	700	325,000	280,000	داخلي	500	%210	الربابية (بيت قائم)
875	925	825	370,000	330,000	رئيسي	500	%210	
816	869	763	347,500	305,000	المتوسط العام بالمنطقة			
850	875	825	350,000	330,000	داخلي	400	%210	أشبيلية
900	950	850	380,000	340,000	رئيسي	400	%210	
844	884	804	374,167	340,000	المتوسط العام بالمنطقة			
730	760	700	380,000	350,000	داخلي	500	%210	الفروانية
800	840	760	420,000	380,000	رئيسي	500	%210	
765	800	730	400,000	365,000	المتوسط العام بالمنطقة			

بينما ارتفعت متوسطات الأسعار على مستوى محافظة مبارك الكبير بشكل طفيف بنسبة قدرها 1.6% خلال الربع الثالث من عام 2014 الذي سجل متوسط سعر بلغ 844 دينار مقارنة بقيمته التي كانت قد سجلت حوالي 831 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2014.

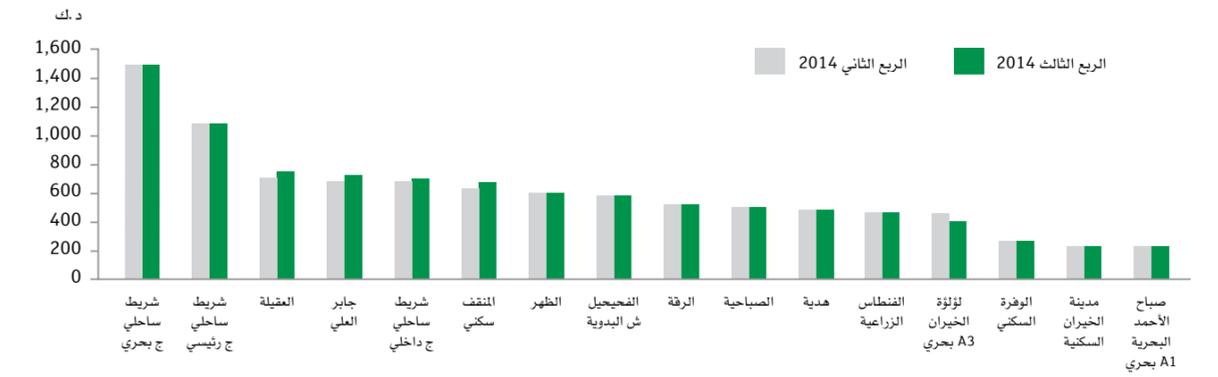
وقد استقرت الأسعار في بعض مناطق المحافظة، إذ استقرت منطقة الشريط الساحلي (ب) أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، كما استقرت الأسعار في منطقة أبو الحصانية ثاني أعلى مناطق المحافظة أسعاراً خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني لعام 2014، كما استقرت متوسطات الأسعار في مناطق العمدان والقصور ومبارك الكبير، فيما ارتفعت متوسطات الأسعار في منطقة القرين بشكل طفيف نسبته 1% وارتفعت في منطقة المسائل بنسبة محدودة قدرها 3.7%، بينما استقرت الأسعار في مناطق صباح السالم (البيوت الحكومية) وفي منطقة القسائم ضمن مناطق محافظة الأحمدية.

في حين شهدت منطقة الفينطيس ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة قدرها 8%، بينما سجلت متوسطات الأسعار في منطقة أبو فطيرة السكنية أقل المناطق أسعاراً في المحافظة ارتفاعاً ملحوظاً نسبته 10% خلال الربع الثالث من عام 2014.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



### 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 من عام 2014
				إلى	من	إلى	من	
الفينطيس الزراعية	%210	1000	داخلي	430,000	470,000	430	470	450
	%210	1000	رئيسي	480,000	520,000	480	520	500
هدية	%210	750	داخلي	310,000	360,000	413	480	447
	%210	750	رئيسي	380,000	420,000	507	560	533
العقيلة	%210	400	داخلي	280,000	320,000	700	800	750
	%210	400	رئيسي	310,000	350,000	775	875	825
	%210	500	داخلي	300,000	350,000	600	700	650
	%210	500	رئيسي	350,000	400,000	700	800	750
الشريط الساحلي ج على البحر	%150	750	رئيسي	1,100,000	1,150,000	1,467	1,533	1,500
الشريط الساحلي ج على الرئيسي	%150	750	رئيسي	770,000	870,000	1,027	1,160	1,093
الشريط الساحلي ج شوارع داخلية	%150	750	داخلي	500,000	550,000	667	733	700
مدينة الخيران السكنية	%210	400	داخلي	85,000	110,000	213	275	244
صباح الأحمدي البحرية (على البحر)	%210	1200	بحرية	280,000	300,000	233	250	242
صباح الأحمدي البحرية A2 (على البحر)	%210	1200	بحرية	290,000	330,000	242	275	258
مدينة لؤلؤة الخيران A3 (على البحر)	%210	640	بحرية	250,000	280,000	391	438	414
صباح الأحمدي البحرية A1+A2 (برية)	%210	500	داخلي	110,000	130,000	183	217	200
المنقف سكني	%210	375	رئيسي	240,000	270,000	640	720	680
المنقف سكني	%210	400	رئيسي	250,000	280,000	625	700	663

### أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
515	550	480	550,000	480,000	1000	%210	القصر - شارع النادي
483	533	433	320,000	260,000	600	%210	القصر - (بيت قائم)
565	610	520	305,000	260,000	400	%210	الجهراء - شارع المطلاع داخلي
583	633	533	190,000	160,000	400	%210	العيون - رئيسي (بيت حكومي)
625	675	575	270,000	230,000	400	%210	النعيم - (قسائم) داخلي
550	600	500	240,000	200,000	400	%210	النعيم - رئيسي (بيت حكومي)
517	567	467	170,000	140,000	300	حتى 800م <sup>2</sup>	الواحة - (بيت قائم)
550	613	488	245,000	195,000	400	%210	النسيم - رئيسي (بيت حكومي)

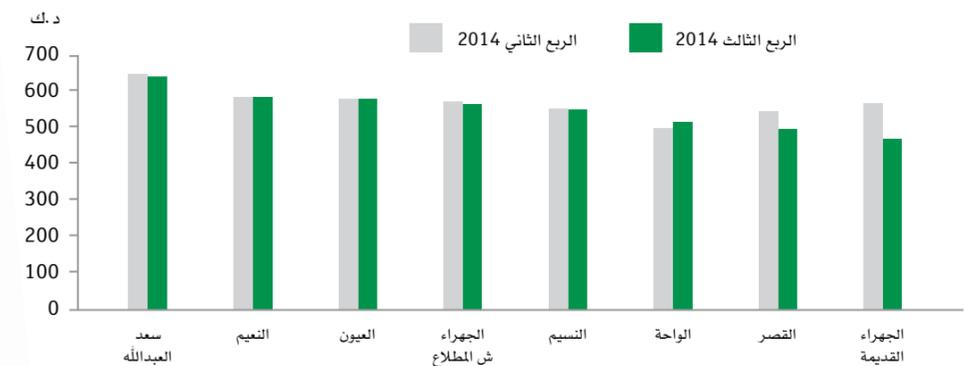
### أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
825	900	750	900,000	750,000	داخلية	1000	%150	أبو الحصانية
1,100	1,150	1,050	1,150,000	1,050,000	الفحيحيل	1000	%150	
1,525	1,600	1,450	3,200,000	2,900,000	بحرية	2000	%150	
1,150	1,217	1,083	1,750,000	1,566,667	المتوسط العام بالمنطقة			
800	850	750	340,000	300,000	داخلي	400	%210	المسائل
900	950	850	380,000	340,000	رئيسي	400	%210	
720	760	680	380,000	340,000	داخلي	500	%210	
800	860	740	430,000	370,000	رئيسي	500	%210	
805	855	755	382,500	337,500	المتوسط العام بالمنطقة			
688	738	638	295,000	255,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
788	838	738	335,000	295,000	رئيسي	400	%210	
630	670	590	335,000	295,000	داخلي	500	%210	
700	740	660	370,000	330,000	رئيسي	500	%210	
701	746	656	333,750	293,750	المتوسط العام بالمنطقة			

فيما سجلت متوسطات الأسعار في محافظة الجهراء حوالي 559 دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، متراجعة بشكل محدود نسبته 3.2% مقارنة بمتوسط سعر بلغ 577 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2014.

إذ سجلت معظم مناطق المحافظة استقراراً في الأسعار، واستقرت الأسعار في منطقة العيون ومنطقة النعيم، بينما نجدها في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة سعد العبدالله قد تراجعت بشكل طفيف نسبته 1%، كما سجلت منطقة الجهراء في شارع المطلاع تراجعاً طفيفاً نسبته 1.7%، وانخفضت في منطقة النسيم بنسبة محدودة قدرها 1.7%، بينما سجلت الأسعار في منطقة القصر تراجعاً ملحوظاً نسبته 8.6%، فيما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الجهراء القديمة بشكل ملحوظ نسبته 17.5%، في الوقت الذي سجلت منطقة الواحة ارتفاعاً محدوداً نسبته 3.3% خلال الربع الثالث من عام 2014.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربعين الأول والثاني من عام 2014



### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014
				إلى	من	إلى	من	
بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	2,850,000	3,000,000	2,850	3,000	2,925
	250%	1,000	الاستقلال	2,000,000	2,100,000	2,000	2,100	2,050
	250%	500	داخلي	1,000,000	1,050,000	2,000	2,100	2,050
	250%	500	رئيسي	1,050,000	1,100,000	2,100	2,200	2,150
المتوسط العام بالمنطقة				1,808,333	1,908,333	2,150	2,267	2,208
المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	500,000	550,000	2,000	2,200	2,100
	400%	500	داخلي	1,300,000	1,450,000	2,600	2,900	2,750
المتوسط العام بالمنطقة				1,575,000	1,712,500	2,638	2,875	2,756
دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	3,300,000	3,450,000	3,300	3,450	3,375
	400%	1,000	داخلي	2,500,000	2,750,000	2,500	2,750	2,625
	400%	750	عبدالله الأحمد	2,200,000	2,325,000	2,933	3,100	3,017
	المتوسط العام بالمنطقة				2,666,667	2,841,667	2,911	3,100

كما شهدت محافظة حولي ارتفاعاً محدوداً نسبته 2% خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني 2014، فقد سجل متوسط سعر المتر المربع 2,027 دينار خلال الربع الثالث 2014 مقارنة بمتوسط قيمته 1,988 دينار للربع الثاني من عام 2014.

وسجلت منطقة الشعب أعلى مناطق المحافظة قيمة والتي شهدت ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المئة خلال الربع الثالث، بينما شهدت منطقة السالمية ارتفاعاً محدوداً نسبته 1.9%، أما منطقة الجابرية فقد سجلت ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 3.8% في الربع الثالث مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2014، فيما شهدت منطقة حولي نسبة ارتفاع محدودة قدرها 2.2% خلال الربع الثالث من عام 2014.

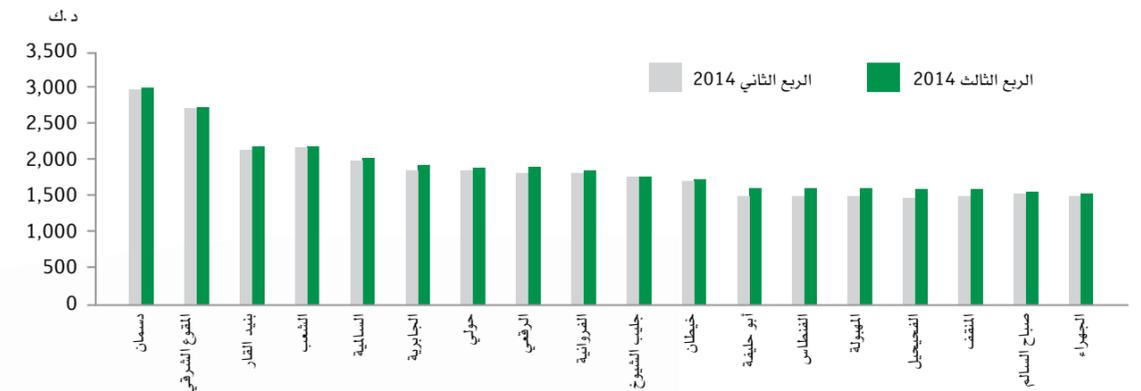
### ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية

شهدت متوسط أسعار الأراضي الاستثمارية بشكل عام في جميع محافظات الكويت ارتفاعاً محدوداً خلال الربع الثالث من عام 2014، مقارنة بالربع الثاني من عام 2014، إذ سجل المتوسط العام لجميع المحافظات ارتفاعاً نسبته قدرها 2.1% خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني لعام 2014 الذي كان قد سجل ارتفاعاً قدره 3.5%.

ويأتي ذلك الارتفاع مدفوعاً بارتفاع في متوسط الأسعار في جميع المحافظات الكويتية، إذ ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة بنسبة تقل عن واحد في المائة خلال الربع الثالث مقارنة بارتفاع طفيف نسبته 1.6% خلال الربع الثاني من عام 2014، إذ وصل متوسط سعر المتر المربع إلى نحو 2,657 دينار في الربع الثالث من عام 2014 مقارنة بمتوسط سعر كان قد سجل 2,632 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني من العام 2014.

وفيما يخص مستويات أسعار الأراضي الاستثمارية في مناطق محافظة العاصمة، شهدت منطقة دسمان استقراراً بالأسعار مقارنة بمستوياتها في الربع الثاني من العام 2014، فيما ارتفعت الأسعار المسجلة في منطقة المقوع الشرقي بشكل طفيف بنسبة تقل عن نصف في المائة خلال الربع الثالث من عام 2014، بينما شهدت منطقة بنيد القار ارتفاعاً محدوداً نسبته 2.9% مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثاني من العام 2014.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الاستثماري في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



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 من عام 2014
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	%250	750	المطار	1,600,000	1,480,000	2,133	1,973	2,053
	%250	750	الدائري السادس	1,550,000	1,450,000	2,067	1,933	2,000
	%250	1,000	رئيسي	1,800,000	1,700,000	1,800	1,700	1,750
	%250	1,000	داخلي	1,750,000	1,520,000	1,750	1,520	1,635
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	%250	1000	المطار	1,950,000	1,800,000	1,950	1,800	1,875
	%250	750	رئيسي	1,400,000	1,330,000	1,867	1,773	1,820
	%250	1000	داخلي	1,700,000	1,500,000	1,700	1,500	1,600
المتوسط العام بالمنطقة								
جليب الشيوخ	%250	750	الدائري السادس	1,400,000	1,325,000	1,867	1,767	1,817
	%250	750	شارع المخفر	1,450,000	1,300,000	1,933	1,733	1,833
المتوسط العام بالمنطقة								
الرقعي	%250	750	الدائري الرابع	1,550,000	1,450,000	2,067	1,933	2,000
	%250	750	الدائري الخامس	1,525,000	1,425,000	2,033	1,900	1,967
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,564,286	1,478,571	1,989	1,875	1,932

وشهدت محافظة الأحمدية ارتفاعاً طفيفاً نسبته 1.7% خلال الربع الثالث من عام 2014، لتسجل متوسط سعر قدره 1,609 دينار للمتر المربع في الربع الثالث، مقارنة بمتوسط كان قد سجل 1,502 دينار للربع الثاني لعام 2014 الذي كان قد شهد نسبة ارتفاع ملحوظة قدرها 8.4%.

وشهدت منطقة أبو حليفة خلال الربع الثالث أعلى مناطق المحافظة قيمة في متوسط سعر المتر ارتفاعاً ملحوظاً نسبته 7.5% خلال الربع الثالث، أما منطقة الفنطاس فقد حلت في المرتبة الثانية لأعلى قيمة لمتوسط سعر المتر، إذ سجلت ارتفاعاً نسبته 6.7% خلال الربع الثالث، بينما شهدت منطقة المهبولة نسبة ارتفاع قدرها 7.3%، وسجلت منطقة الفحيحيل أعلى نسبة ارتفاع سجلت في المحافظة وبلغت نسبتها 8.2% في الربع الثالث مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثاني، في حين شهدت منطقة المنقف ارتفاعاً نسبته 6%.

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 من عام 2014	
				إلى	من	إلى	من		
حولي	%250	750	المشي	1,500,000	1,400,000	2,000	1,867	1,933	
	%250	750	فتيبة	1,625,000	1,500,000	2,167	2,000	2,083	
	%250	750	الحسن البصري	1,500,000	1,400,000	2,000	1,867	1,933	
	%250	750	أحمد بن طولون	1,500,000	1,400,000	2,000	1,867	1,933	
	%250	750	اليرموك	1,450,000	1,350,000	1,933	1,800	1,867	
	%250	750	موسى بن نصير	1,475,000	1,325,000	1,967	1,767	1,867	
المتوسط العام بالمنطقة									
السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,800,000	3,000	2,800	2,900	
	%250	750	بغداد (التحرير)	1,600,000	1,500,000	2,133	2,000	2,067	
	%250	750	عبدالكريم الخطابي	1,600,000	1,500,000	2,133	2,000	2,067	
	%250	750	قطر	1,575,000	1,475,000	2,100	1,967	2,033	
	%250	750	عبدالله بن مسعود	1,500,000	1,425,000	2,000	1,900	1,950	
	%250	750	يوسف بن حمود	1,500,000	1,425,000	2,000	1,900	1,950	
	%250	750	حمد المبارك	1,600,000	1,475,000	2,133	1,967	2,050	
	المتوسط العام بالمنطقة								
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,850,000	3,000	2,850	2,925
		%250	1,000	الاستقلال	2,100,000	1,950,000	2,100	1,950	2,025
المتوسط العام بالمنطقة									
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	2,100,000	2,000,000	2,100	2,000	2,050	
	%250	1,000	المغرب	1,900,000	1,850,000	1,900	1,850	1,875	
	%250	1,000	الشناكل	1,950,000	1,850,000	1,950	1,850	1,900	
	المتوسط العام بالمنطقة								
				1,921,429	1,828,571	1,993	1,895	1,944	

بينما شهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً طفيفاً نسبته 1.8% في متوسط سعر المتر الذي سجل نحو 1,830 دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، مقارنة بقيمة كانت قد سجلت نحو 1,797 دينار خلال الربع الثاني من عام 2014.

وقد شهدت أعلى مناطق المحافظة في متوسط سعر المتر (منطقة الرقعي) ارتفاعاً بنسبة 5.4% مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثاني من عام 2014، بينما حققت منطقة الفروانية ارتفاعاً طفيفاً نسبته 1.9%، في حين شهدت منطقة جليب الشيوخ تراجعاً طفيفاً بأقل من واحد في المئة، فيما جاءت منطقة خيطان لتحقق ارتفاعاً طفيفاً بأقل من نصف في المئة خلال الربع الثالث من عام 2014.

في حين شهدت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً طفيفاً يقل عن واحد في المئة، فقد سجل سعر المتر نحو 1,558 دينار خلال الربع الثالث من العام 2014 مقارنة بقيمة بلغت نحو 1,554 دينار خلال الربع الثاني من عام 2014.

إذ سجلت معظم الأماكن في منطقة صباح السالم بالمحافظة ارتفاعاً محدوداً في الأسعار خلال الربع الثالث مثل المناطق الرئيسية والداخلية والتي تطل على الدائري السادس، بينما تحسنت مستويات الأسعار في بعض الأماكن الداخلية بالمنطقة إذ شهدت نسبة نمو محدودة قدرها 3%، بينما شهدت منطقة الفحيحيل نسبة نمو محدودة قدرها 2% خلال الربع الثالث.

### 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 الثالث من عام 2014
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	%250	750	داخلي	1,125,000	1,250,000	1,500	1,667	1,583
	%250	750	رئيسي	1,180,000	1,300,000	1,573	1,733	1,653
	%250	1,000	داخلي	1,450,000	1,650,000	1,450	1,650	1,550
	%250	1,000	رئيسي	1,600,000	1,700,000	1,600	1,700	1,65
	%250	1,000	الفحيحيل	1,750,000	1,800,000	1,750	1,800	1,775
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,337,143	1,438,571	1,529	1,649	1,589

### 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 الثالث 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 6.38% إلى 7% خلال الربع الثالث من عام 2014، بينما بلغت العوائد المدرة في محافظة الصروانية نسبة قدرها 7.1%، كذلك استقرت العوائد لتتراوح 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 الثالث من العام 2014.

حيث مازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والاستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العائد على الودائع في البنوك أو العوائد المتذبذبة في سوق الكويت للأوراق المالية.

### أسعار الأراضي الاستثمارية 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 من عام 2014
				من	إلى	من	إلى	
المنطقة	%250	500	رئيسي	1,100,000	1,162,500	1,467	1,550	1,508
	%250	750	الفحيحيل	1,162,500	1,240,000	1,550	1,653	1,602
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,950,000	2,100,000	1,950	2,100	2,025
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو حليفة	%250	750	داخلي	1,012,500	1,100,000	1,350	1,467	1,408
	%250	750	رئيسي	1,100,000	1,162,500	1,467	1,550	1,508
	المتوسط العام بالمنطقة							
				1,195,625	1,290,625	1,552	1,679	1,615
المنقف	%250	750	داخلي	1,012,500	1,100,000	1,350	1,467	1,408
	%250	750	داخلي	1,050,000	1,125,000	1,400	1,500	1,450
	المتوسط العام بالمنطقة							
				1,176,250	1,260,833	1,540	1,653	1,597
المهولة	%250	500	داخلي	720,000	800,000	1,440	1,600	1,520
	%250	750	رئيسي	1,012,500	1,100,000	1,350	1,467	1,408
	المتوسط العام بالمنطقة							
الفحيحيل	%250	500	داخلي	800,000	860,000	1,600	1,720	1,660
	%250	750	رئيسي	1,050,000	1,125,000	1,400	1,500	1,450
	%250	1,000	مكة	1,125,000	1,200,000	1,500	1,600	1,550
	%250	750	البدوية	1,700,000	1,800,000	1,700	1,800	1,750
	المتوسط العام بالمنطقة							
				1,104,167	1,181,667	1,550	1,663	1,607

وسجلت محافظة الجهراء نسبة ارتفاع طفيفاً قدرها 1.9% خلال الربع الثالث من عام 2014، بينما كانت قد شهدت أعلى محافظات الكويت نسبة ارتفاع خلال الربع الثاني لعام 2014، إذ وصل متوسط سعر المتر إلى نحو 1,538 دينار خلال الربع الثالث مقارنة بمتوسط سعر كان قد سجل 1,512 دينار خلال الربع الثاني من العام 2014.

### أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

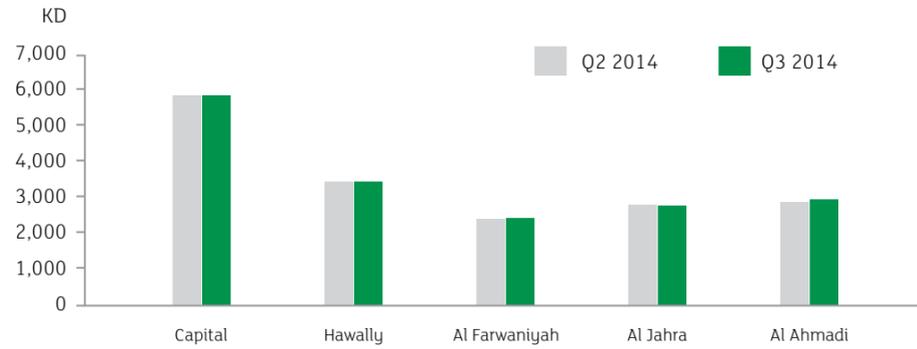
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,250,000	1,350,000	1,250	1,350	1,300
	%250	1,000	رئيسي	1,450,000	1,600,000	1,450	1,600	1,525
	%250	800	الخرامي	1,325,000	1,400,000	1,656	1,750	1,703
	%250	500	داخلي	700,000	800,000	1,400	1,600	1,500
	%250	500	رئيسي	800,000	860,000	1,600	1,720	1,660
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,105,000	1,202,000	1,471	1,604	1,538

### ثالثاً: أسعار العقارات التجارية

استقر متوسط أسعار العقارات التجارية في جميع محافظات الكويت محققاً زيادة طفيفة بأقل من واحد في المئة خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني من عام 2014، إذ شهدت محافظة العاصمة والتي يغلب عليها الطابع الإداري ولا سيما في المنطقة الرئيسية في مدينة الكويت والتي تضم شارع أحمد الجابر وشارع الشهداء وشارع جابر المبارك وبعض الشوارع المحيطة استقر متوسط سعر المتر المربع عند حوالي 5,948 دينار خلال الربع الثالث من العام 2014.

كما استقرت الأسعار في جميع مناطق العقارات التجارية بالمحافظة مقارنة بالربع الثاني من عام 2014، كما في منطقة المدينة والقبلة ومنطقة شرق التي شهدت جميعها استقراراً في متوسط الأسعار مقارنة بها خلال الربع الثاني من عام 2014.

#### متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



#### 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 الثالث من عام 2014
				إلى	من	إلى	من	
القبلة	%300	المباركية	500	2,875,000	2,375,000	5,750	4,750	5,250
شرق	%520	أحمد الجابر	500	3,500,000	3,250,000	7,000	6,500	6,750
المدينة	%620	مبارك الكبير (بلوكات الأقمشة)	500	3,250,000	2,975,000	6,500	5,950	6,225
	%620	مبارك الكبير (البورصة)	500	4,000,000	3,750,000	8,000	7,500	7,750
القبلة	%620	فهد السالم	500	3,625,000	3,450,000	7,250	6,900	7,075
الشرق	%520	جابر المبارك	500	3,050,000	2,950,000	6,100	5,900	6,000

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

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث من عام 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
	المفوع الشرقي	%250	250	داخلي	%6.50	%7.00	%6.75
	دسمان	%250	1,000	الخليج العربي	%6.25	%7.00	%6.50
البحرية	حولي	%250	750	المتى	%6.50	%7.00	%6.75
	حولي	%250	1,000	الحسن البصري	%6.50	%7.00	%6.75
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.00	%6.00	%6.00
	السالمية	%250	1,000	بغداد	%6.25	%6.50	%6.38
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.00	%6.50	%6.25
	الشعب	%250	1,000	الاستقلال	%6.25	%7.00	%6.63
الفرعانية	الفروانية	%250	1,000	المطار	%7.00	%7.00	%7.00
	الفروانية	%250	1,000	المطار - موقع رئيسي	%7.00	%7.00	%7.00
	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
الأممدي	الفضطاس	%250	500	داخلي	%7.00	%7.50	%7.25
	أبو حليفة	%250	500	داخلي	%7.00	%7.50	%7.25
	أبو حليفة	%250	750	داخلي	%7.00	%7.50	%7.25
	المنقف	%250	500	داخلي	%7.00	%7.25	%7.13
	المهيوالة	%250	500	داخلي	%7.00	%7.50	%7.25
	المهيوالة	%250	750	داخلي	%7.00	%7.50	%7.25
	المهيوالة	%250	750	رئيسي	%7.00	%7.50	%7.25
	الفحيحيل	%250	500	داخلي	%7.00	%7.50	%7.25
الفحيحيل	%250	500	رئيسي	%7.00	%7.00	%7.00	
الجهراء	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%7.00	%7.50	%7.25
	الجهراء	%250	1,000	رئيسي	%7.00	%7.50	%7.25
البحرية	صباح السالم	%250	750	داخلي	%7.00	%7.25	%7.13
	صباح السالم	%250	750	رئيسي	%7.00	%7.00	%7.00

### أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,800	5,000	4,600	5,000,000	4,600,000	1,000	مناور	%180	الفروانية - شارع مناور
4,125	4,250	4,000	3,400,000	3,200,000	800	المطافي	%180	الفروانية - شارع المطافي
4,150	4,300	4,000	4,300,000	4,000,000	1,000	مقابل الإداري والتجاري	%180	خيطان
4,000	4,100	3,900	4,100,000	3,900,000	1,000	الإداري والتجاري	%300	خيطان (الإداري والتجاري)
2,600	2,750	2,450	2,750,000	2,450,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
2,200	2,300	2,100	2,300,000	2,100,000	1,000	داخلي	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,365	1,400	1,330	7,000,000	6,650,000	5,000	السادس	%210	الضجيج (5000م) على السادس
1,125	1,200	1,050	6,000,000	5,250,000	5,000	داخلي		الضجيج (5000م) داخلية
590	600	580	3,000,000	2,900,000	5,000	السادس	%250	ضجيج جنوب خيطان

بينما سجلت أسعار العقارات التجارية في محافظة الجهراء متوسط سعر قدره 2,855 دينار للمتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014، متراجعة بشكل طفيف بنسبة تقل عن واحد في المئة مقابل متوسط كان قد سجل 2,868 دينار خلال الربع الثاني 2014، حيث شهدت الأسعار في منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري أعلى المناطق قيمة في المحافظة ارتفاعاً ملموساً قدره 6.4%، بينما شهدت منطقة القيصريات ارتفاعاً وصل إلى 6.5%، فيما تراجع بعض المناطق بالمحافظة مسجلة نسبة قدرها 3.6% وسجلت بعض المناطق الأخرى بالمحافظة خلال الربع الثالث من العام 2014 تراجعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 14.6% مقارنة بمستويات الأسعار المسجلة في الربع الثاني من عام 2014.

### أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,125	3,250	3,000	3,250,000	3,000,000	1,000	مرزوق المتعب	%180	الجهراء
3,900	4,000	3,800	3,500,000	3,325,000	875	الإداري والتجاري	%300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,400	2,500	2,300	2,500,000	2,300,000	1,000	قطعة 41أ	%50	الجهراء

بينما سجلت محافظة حولي ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المئة خلال الربع الثالث من العام 2014، إذ سجل سعر المتر المربع نحو 3,539 دينار خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني من العام 2014 الذي كان قد شهد ارتفاعاً طفيفاً نسبته 1.3%، إذ كان قد سجل متوسط سعر المتر نحو 3,525 دينار في الربع الثاني من عام 2014.

وشهدت أعلى المناطق أسعاراً بالمحافظة ارتفاعاً طفيفاً لم تتجاوز نسبته واحد في المئة في العقارات التجارية في شارع تونس وشارع بيروت، فيما استقرت الأسعار في منطقة شارع العثمان وابن خلدون، بينما شهدت بعض الأماكن في منطقة السالمية ارتفاعاً محدوداً نسبته 1.36% كما في منطقة شارع حمد المبارك، بينما استقرت الأسعار في أماكن أخرى بمنطقة السالمية كما في شارع سالم المبارك وشارع حمد المبارك.

### أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,025	4,250	3,800	4,250,000	3,800,000	1,000	تونس	%180	حولي
3,925	4,100	3,750	4,100,000	3,750,000	1,000	بيروت	%180	
4,150	4,500	3,800	3,600,000	3,040,000	800	سالم المبارك	%180	السالمية
2,975	3,100	2,850	1,550,000	1,425,000	500	البحرين	%180	

أما محافظة الفروانية، فقد بلغ متوسط سعر المتر المربع حوالي 2,504 دينار مسجلاً تغيراً طفيفاً لم تتجاوز نسبته واحد في المئة خلال الربع الثالث من عام 2014، إذ شهدت أغلب مناطق المحافظة استقراراً في الأسعار كما في منطقة شارع حبيب مناور، بينما سجلت ارتفاعاً محدوداً نسبته 2% في منطقة شارع المطافي، في حين استقرت الأسعار في منطقة خيطان مقابل المركز التجاري والإداري، أما منطقة جليب الشيوخ فقد سجلت المنطقة المقابلة للجمعية ارتفاعاً محدوداً بنسبة قدرها 4%، فيما وصلت نسبة الارتفاع إلى 4.8% في أماكن داخلية أخرى بمنطقة جليب الشيوخ، أما منطقة الضجيج فقد شهدت استقراراً في الأسعار خلال الربع الثالث، كما لم تشهد منطقتا جنوب خيطان ومنطقة العارضية مخازن خلال الربع الثالث من عام 2014 أي تغير مقارنة بمستويات الأسعار المسجلة خلال الربع الثاني من العام 2014.

### معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

ما زالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد المدرة من العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات نتيجة لانخفاض نسب الإشغال المرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة، فقد استقر متوسط العائد على مستوى محافظة العاصمة خلال الربع الثالث من العام 2014 عند نسبة 6.25%، بينما استقر العائد السنوي عند نسبة 7.2% في محافظة حولي مقارنة بالربع الثاني من عام 2014، 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 الثالث من عام 2014		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	أحمد الجابر	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	خالد بن الوليد	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	620%	السور	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	300%	السور	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.00%	6.50%	6.25%
حولي	حولي	180%	تونس	7.00%	7.50%	7.25%
	حولي	180%	بيروت	7.00%	7.50%	7.25%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.00%	7.50%	7.25%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.00%	7.00%	7.00%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.00%	7.50%	7.25%
	الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	7.00%	7.50%	7.25%
	خيطان	180%	-	7.00%	7.50%	7.25%
	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	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.50%	7.50%
الأحمدية	المنقف	300%	العزيزية	7.50%	7.50%	7.50%
	المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	7.50%	7.50%	7.50%
	الفحيجيل	180%	الدبوس	7.00%	7.50%	7.25%

في حين بلغ متوسط سعر المتر المربع للعقارات التجارية في محافظة الأحمدية نحو 3,050 دينار خلال الربع الثالث من عام 2014 مرتفعاً بنسبة محدودة قدرها 2.7% مقارنة بمتوسط سعر كان قد سجل بنحو 2,969 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2014.

وشهدت الأسعار في منطقة المنقف نسبة ارتفاع محدودة قدرها 2.4% مقارنة بالربع الثاني من عام 2014، بينما شهدت بعض الأماكن الرئيسية بمنطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري ارتفاعاً ملموساً نسبته 5.1%، في حين شهدت أماكن داخلية أخرى بالمنطقة نسبة ارتفاع ملحوظة وصلت إلى 9.5% خلال الربع الثالث من العام 2014، بينما شهدت الأسعار في بعض الأماكن الداخلية في منطقة الفحيجيل ارتفاعاً محدوداً نسبته 4.8% فيما استقرت مستويات الأسعار في أماكن أخرى بمنطقة الفحيجيل، بينما شهدت منطقة بعض الأماكن الداخلية في منطقة لؤلؤة الخيران بنسبة ملموسة قدرها 8.2%، في حين استقرت مستويات الأسعار خلال الربع الثالث في أماكن أخرى بالمنطقة مقارنة بالربع الثاني من عام 2014.

### أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د. د.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014
				من	إلى	
المنقف	300%	العزيزية	750	1,500,000	1,687,500	2,125
المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1000	3,500,000	3,700,000	3,600
	180%	داخلي	1000	3,450,000	3,500,000	3,475
الفحيجيل	180%	الدبوس	750	2,775,000	2,962,500	3,825
	180%	داخلي	750	2,362,500	2,550,000	3,275
	180%	الطريق الساحلي	750	3,262,500	3,412,500	4,450

### أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر الربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	من	إلى					
1,600	1,550,000	1,650,000	شارع كندا دراوي	1,000	%170	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,225	6,000,000	6,250,000	شارع شهرزاد	5,000	%170		
1,225	1,200,000	1,250,000	شارع الزينة	1,000	%170		
1,450	1,350,000	1,550,000	شارع الزينة	1,000	%170		
1,700	825,000	875,000	شارع الزينة	500	%170		
1,750	850,000	900,000	شارع الكهرياء	500	%170		
1,025	5,000,000	5,250,000	شارع البيبيسي	5000	%170		
1,550	1,525,000	1,575,000	الدائري الرابع	1,000	%170		
1,200	1,150,000	1,250,000	محمد القاسم	1,000	%170		
601	12,550,000	14,500,000	داخلي	22,500	%170		
1,150	1,100,000	1,200,000	شارع الغزالي	1,000	%170		
1,341	3,032,727	3,336,364	المتوسط العام بالمنطقة				

وكذلك شهدت محافظة الفروانية استقراراً خلال الربع الثالث من عام 2014، إذ استقرت الأسعار في معظم مناطق المحافظة مقارنة بالأسعار التي سجلت خلال الربع الثاني لعام 2014.

وشهدت مستويات الأسعار استقراراً في منطقة العارضية الحرفية خلال الربع الثالث من عام 2014، بينما شهدت بعض الأماكن بالمنطقة مقابل مخازن العارضية انخفاضاً محدوداً نسبته 3.6%، فيما شهدت بعض الأماكن في مناطق الدائري الخامس ارتفاعاً محدوداً نسبته 3.8% واستقرت الأسعار في الأماكن الداخلية بالمنطقة خلال الربع الثالث من العام 2014.

وشهدت منطقة الري استقراراً ملحوظاً في جميع الأماكن بها خلال الربع الثالث من عام 2014، كما استقرت بعض الأماكن في شارع الغزالي وشارع محمد القاسم خلال الربع الثالث لعام 2014، حيث استقر متوسط سعر المتر المربع في المحافظة عند 1,849 دينار خلال الربع الثالث من العام 2014.

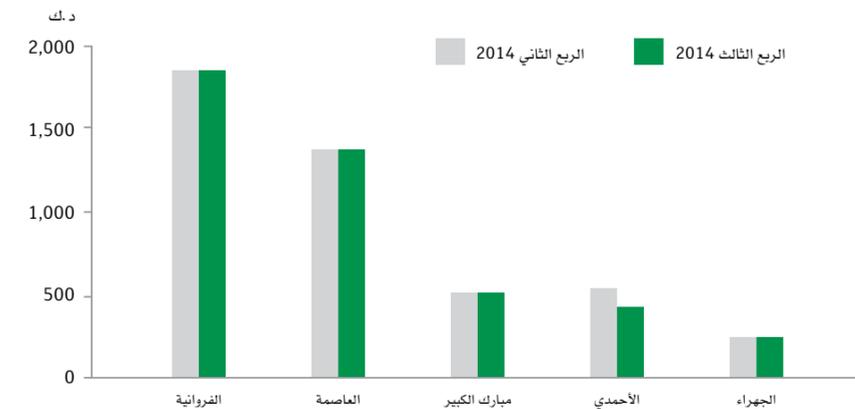
### رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

شهدت أسعار القسائم الصناعية على مستوى محافظات دولة الكويت تراجعاً محدوداً نسبته 2.5% خلال الربع الثالث من العام 2014، إذ شهدت معظم محافظات استقراراً ملحوظاً في مستويات الأسعار، باستثناء محافظة الأحمدية التي شهدت تراجعاً ملحوظاً ومحافظة الجهراء التي سجلت تراجعاً طفيفاً.

وقد استقرت أسعار المتر المربع من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة مسجلة حوالي 1,347 دينار خلال الربع الثالث من عام 2014.

واستقرت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية بالمحافظة في مناطق الشويخ في شارع كندا دراوي، كما شهدت الأسعار استقراراً ملحوظاً في شارع شهرزاد وفي شارع الزينة الذي كان قد سجل ارتفاعاً ملحوظاً وصل إلى 9.5% خلال الربع الثاني من عام 2014، كما استقرت مستويات الأسعار في شارع البيبيسي وفي شارع الكهرياء، واستقرت مستويات الأسعار في الأماكن الداخلية بالمنطقة خلال الربع الثالث لعام 2014، بعد أن كانت قد سجلت نسبة ارتفاع ملموسة قدرها 6.5% خلال الربع الثاني من عام 2014، كما استقرت الأسعار في باقي الأماكن بمنطقة الشويخ الصناعية في شارع الدائري الرابع والقسائم الصناعية في شارع الغزالي، وفي منطقة شارع محمد القاسم خلال الربع الثالث من عام 2014.

### متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



### أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
97.9	13,000,000	10,500,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
122.5	1,300,000	1,150,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
105	1,150,000	950,000	داخل الميناء	10,000		ميناء عبدالله
123	3,768,750	3,183,750	المتوسط العام بالمنطقة			
735	1,500,000	1,200,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي نسبة البناء: 170%	الفحيجيل
750	800,000	700,000	مقابل المطافي	1,000		
575	650,000	500,000	شوارع داخلية	1,000		
687	933,333	440,000	المتوسط العام بالمنطقة			
633	5,000,000	4,500,000	مصطفى كرم	7,500	معارض + صناعي نسبة البناء: 170%	شرق الأحمدية الصناعية
435	2,300,000	2,050,000	رئيسي	5,000		
471	2,445,000	2,175,000	المتوسط العام بالمنطقة			

### أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,700	1,750,000	1,650,000	رئيسي	1,000	معارض	أبوظيرة الحرفية
1,320	680,000	640,000	رئيسي	500	معارض	أبوظيرة الحرفية
1,461	1,252,000	1,164,000	المتوسط العام بالمنطقة			
550	600,000	500,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبجان
700	750,000	650,000	البيبيسي	1,000		
575	3,000,000	2,750,000	البيبيسي	5,000		
512.5	1,516,667	1,341,667	المتوسط العام بالمنطقة			

### أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
160	1,700,000	1,500,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمفرة
195	2,050,000	1,850,000	رئيسي	10,000		
177	855,000	777,500	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			
145	170,000	120,000	رئيسي	1,000	إصلاح سفن	الدوحة
48	2,206,667	1,890,000	المتوسط العام بالمنطقة			

### أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,288	1,350,000	1,225,000	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		
1,180	2,758,333	2,570,833	المتوسط العام بالمنطقة					
2,650	700,000	625,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	250	%130	حرفي	العارضية الحرفية
2,370	625,000	560,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	250	%130		
2,518	662,500	596,250	المتوسط العام بالمنطقة					

أما في محافظة الأحمدية، فقد سجل متوسط سعر المتر نحو 427 دينار خلال الربع الثالث من العام 2014، ليحقق تراجعاً ملحوظاً نسبته 21% مقارنة بحوالي 540 للمتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2014.

حيث شهدت منطقة الفحيجيل أعلى مناطق المحافظة أسعاراً نسبته إنخفاض ملحوظة وصلت إلى 27.5% خلال الربع الثالث من العام 2014، كما سجلت الأسعار في منطقة شرق الأحمدية الصناعية تراجعاً ملحوظاً نسبته 14% خلال الربع الثالث لعام 2014.

بينما شهدت متوسطات الأسعار في منطقة الشعبية وميناء عبدالله استقراراً خلال الربع الثالث من عام 2014، فقد استقرت مستويات الأسعار في منطقة تخزين الصلبوخ في ميناء عبدالله كما استقرت المستويات في الأماكن الداخلية داخل الميناء مقارنة بالربع الثاني من عام 2014، أما منطقة الشعبية فقد استقرت مستويات الأسعار في الشوارع الرئيسية، كما استقرت الأسعار في شوارع رئيسية أخرى بالمنطقة وفي منطقة جوهرة الفنار خلال الربع الثالث لعام 2014، واستقرت أيضاً مستويات الأسعار في منطقة خلف البنزين خلال الربع الثالث بينما كانت قد سجلت أعلى الأماكن ارتفاعاً بالمنطقة مسجلة ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 4.6% خلال الربع الثاني من العام 2014.

### سادساً: أسعار الشاليهات

ترتبط أسعار الشاليهات كغيرها من العقارات بمقدار الطلب إلا أنه قد يتزايد عليها خاصة في الصيف، ومع تزامن هذا الربع الثالث من عام 2014 مع موسم العطلات ووقوعه في فصل الصيف ما يعني ارتفاع الطلب عليها، فقد شهدت الأسعار إرتفاعاً في مناطق محافظة الأحمدى بشكل عام مسجلة 18,714 دينار ومرتفعة بنسبة قدرها 6.6% خلال الربع الثالث من عام 2014، فيما استقرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة خلال الربع الثالث بعد أن كانت قد سجلت نسبة ارتفاع قدرها 7.8% في مناطق الشاليهات بمحافظة العاصمة، إذ سجل سعر المتر 7,833 دينار خلال الربع الثاني من العام 2014.

كما استقرت متوسط أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء في منطقتي الصبية وكاظمة مسجلة حوالي 4,979 دينار خلال الربع الثالث 2014.

### أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (أرض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الثالث من عام 2014
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدى	ميناء عبدالله	15	270,000	255,000	18,000	17,000	17,500
	الضباعية	15	270,000	255,000	18,000	17,000	17,500
	الجليعة	15	345,000	315,000	23,000	21,000	22,000
	بنيدر	15	435,000	375,000	29,000	25,000	27,000
	الزور	15	240,000	225,000	16,000	15,000	15,500
	الخيران (غير الخور)	15	255,000	240,000	17,000	16,000	16,500
	النويصيب	15	240,000	210,000	16,000	14,000	15,000

\*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

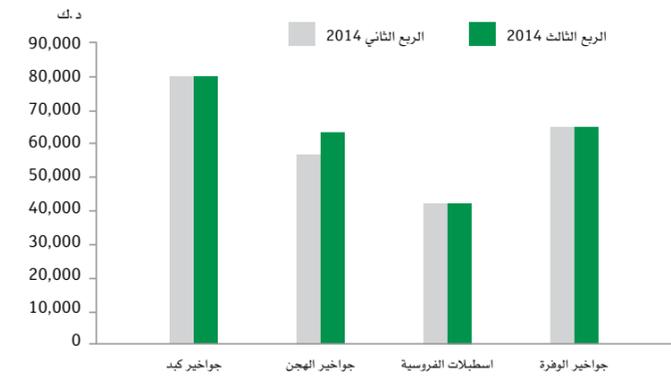
### خامساً: أسعار المزارع والجواخير

استقرت الأسعار في منطقة الجواخير في محافظة الأحمدى عند حوالي 79.4 دينار لمتوسط سعر المتر، بينما شهدت مستويات الأسعار في منطقة جواخير الهجن بالمحافظة ارتفاعاً ملحوظاً نسبته 11% خلال الربع الثالث من العام 2014.

أما مناطق اسطبلات الفروسية فقد استقرت الأسعار التي سجلت فيها خلال الربع الثالث من عام 2014 مقارنة بمتوسط سعر المتر في الربع الثاني لعام 2014، فقد استقرت الأسعار في بعض مناطقها الداخلية وفي منطقة المضمار والغولف خلال الربع الثالث.

كما استقرت الأسعار في بعض الأماكن الداخلية والأماكن الرئيسية في جواخير منطقة الوفرة خلال الربع الثالث من عام 2014.

### متوسط سعر المتر لأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدى خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2014



في حين شهدت منطقة الوفرة الزراعية ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الثالث وصلت نسبته 1% مقارنة بمستويات الأسعار خلال الربع الثاني من العام 2014، وشهدت بعض الأماكن بها ارتفاعاً طفيفاً نسبته 2.3% خلال الربع الثالث من عام 2014، بينما استقرت مستويات الأسعار في جميع مناطق مزارع الأبقار (حق الانتفاع) في منطقة الصليبية، إذ سجلت ما بين 550 ألف دينار إلى 650 ألف دينار لمساحة الأرض التي تبلغ 50 ألف متر مربع دينار، في حين سجلت منطقة أخرى ذات مساحة 1 مليون متر مربع سعراً ما بين 3.65 إلى 4.35 مليون دينار خلال الربع الثالث لعام 2014.

وشهدت مستويات أسعار المتر المربع لمساحة 100 ألف متر مربع من الأرض في منطقة العبدلي ارتفاعاً محدوداً نسبته 3% لتسجل ما بين 280 ألف إلى 350 ألف دينار خلال الربع الثالث من عام 2014.

### أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		م* /س الربع الثالث من عام 2014
				إلى	من	إلى	من	
الأحمدى	جواخير كبد	2,500	داخلي	90,000	72,000	36.0	28.8	81,000
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	115,000	100,000	46.0	40.0	107,500
	اسطبلات الفروسية (الأحمدى)	500	داخلي	45,000	38,000	90.0	76.0	41,500
	المضمار / الغولف	500	المضمار / الغولف	50,000	45,500	100.0	91.0	47,750
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	77,500	65,000	31.0	26.0	71,250

\*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد ارتفع ليتراوح متوسط الإيجار بين 16 إلى 20 دينار للمتر المربع ويصل إلى 30 دينار في المواقع المتميزة من مدينة الكويت، بينما يزيد عن ذلك ليصل إلى 40 دينار في منطقة السالمية وإلى 35 دينار في حولي، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 6.5 دينار ويصل إلى 8 دنانير في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في مدينة الكويت، كما يصل إلى 8 دنانير لمتوسط المتر المربع في بعض مناطق حولي والفحيحيل 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 السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 14 إلى 40 دينار في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع، أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية وتراوح متوسط قيمة المتر التأجيرية ما بين 14 إلى 30 دينار للمتر المربع، في حين سجل متوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (المخازن) ما بين 6.5 إلى 8 دنانير، بينما يرتفع عن ذلك بكثير ليسجل ما بين 20 إلى 40 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (الحرفية)، كما سجل سعر المتر في شرقي الأحمدية متوسطاً تراوح ما بين 12 إلى 18 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية ما بين 14 و 20 دينار للمتر المربع، ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التملك ووحدات المحلات التجارية (التمليك) ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار.

## سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 إلى 96%، بينما تحسنت نسب الإشغال في العقارات التجارية ولا سيما في المكاتب التي تقع في منطقة العاصمة.

### قيمة إيجارات السكن الاستثماري

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصالحة مساحه 60م في محافظة العاصمة ما بين 330 إلى 350 دينار، بينما سجلت القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي ما بين 310 إلى 350 دينار، في حين تراوحت القيمة الإيجارية لهذه المساحة ما بين 280 إلى 330 دينار في محافظة الفروانية وما بين 260 إلى 290 دينار في محافظة الأحمدية، بينما سجلت قيم الإيجارات ما بين 285 دينار إلى 300 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 260 إلى 280 دينار في محافظة الجهراء. أما الشقق غرفتين وصالحة مساحه 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها ما بين 390 إلى 415 دينار في محافظة العاصمة، وما بين 320 إلى 370 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 340 دينار وما بين 325 إلى 350 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 290 إلى 330 دينار في محافظة الجهراء.

أما الشقق الاستثمارية مساحه من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها ما بين 435 إلى 465 دينار في محافظة العاصمة، وتراوحت ما بين 365 إلى 450 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت ما بين 350 إلى 390 دينار في محافظة الفروانية في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 330 إلى 360 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 330 و 360 دينار في محافظتي مبارك الكبير والجهراء على الترتيب.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحه 100 إلى 110 متر مربع ما بين 500 إلى 580 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وما بين 485 إلى 550 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 480 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الأحمدية، بينما ترتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً لتتراوح ما بين 450 إليها 480 دينار، وتصل إلى قيمة تتراوح ما بين 430 إلى 460 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 بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الإيجارية للمؤجر الجديد.

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث أن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وينيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارع قتيبة والمثى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل جليب الشيوخ وأبوحليفة 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 الثالث 2014" (د.ك)

مؤشر الاسعار	المكاتب		الارضى		المنطق
	متوسط متر التاجير المربع	الميزانين متوسط متر التاجير المربع	متوسط متر التاجير المربع	السرداب متوسط متر التاجير المربع	
	7 - 8	12	25 - 40	12 - 18	السالمية
	7 - 8	12	25 - 35	10 - 16	حولي
	7	12	25 - 37	10 - 15	الفروانية
	7	10	25 - 35	9 - 14	خييطان
	7 - 8	10	25 - 30	8 - 15	المنقف - العزيزية
	7 - 8	12	25 - 35	10 - 14	الفحاحيل
السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن	-	5 - 6	9 - 12	5 - 4.5	الضجيج (الفروانية)
المجمعات التجارية	6 - 8	10	20 - 30	12 - 14	المدينة/الكويت
الأبراج الإدارية والتجارية	5.5 - 6.5	10	16 - 20	6 - 7	المدينة/الكويت

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

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

ملاحظات	مؤشر الاسعار	الميزانين		المنطق
		متوسط متر التاجير (مكاتب)	الارضى متوسط متر التاجير (معارض)	
	مساحة الوحدة 40م	5 - 6.5	14 - 40	التشويخ الصناعية
	لا تشمل القيم الإيجارية في الأفيينوز مول	6 - 4	14 - 30	الري
	* عند تخصيص مخازن للدور الأرضي يتراوح س/م <sup>2</sup> من 4 - 5 د.ك	3 - 6.5	4 - 6.5	صيحان
	* س/م <sup>2</sup> التاجيري 6 - 8 د.ك للمعرض 100م <sup>2</sup> في الدور الأرضي	3.5 - 8	6.5 - 8	العارضية مخازن (حسب الارتفاع)
	معارض السيارات والمطاعم الاعلى اجرة	4 - 4.5	12 - 18	شرقي الاحمدي
	حسب النشاط المزاولة	4 - 6	14 - 20	الفحاحيل الصناعية (حسب الارتفاع)

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

\* يزداد متوسط القيم الإيجارية 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 الثالث 2014" (د.ك)

محافظة حولي	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
السالمية	310-340	350-370	380-425	480-500
حولي	300-320	323-345	365-410	450-485
الجابرية	320-350	335-355	380-425	480-500
الشعب	320-350	350-360	425-450	500-550
محافظة العاصمة	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
شرق	330-350	390-415	435-465	510-585
القبلة	330-350	390-415	435-465	510-570
المقوع الشرقي	330-350	390-415	435-465	510-570
دسمان	330-350	390-415	435-465	510-570
بنيد القار	330-350	390-415	425-450	500-580
محافظة الفروانية	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
خييطان	300-330	330-350	350-390	430-475
الفروانية	300-330	330-350	350-390	430-480
جليب الشيوخ	280-300	330-350	330-370	420-460
الرقعي	280-300	320-340	360-380	430-475
محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
النفطاس	260-290	300-340	330-360	425-450
المهبولة	260-290	300-340	330-360	425-450
ابو حليفة	260-290	300-340	330-360	425-450
المنقف	260-290	300-340	330-360	425-450
الفحيحيل	260-290	300-340	330-360	425-450
محافظة مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
صباح السالم	285-3000	325-350	350-380	450-480
محافظة الجهراء	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
الجهراء	260-280	290-330	330-360	430-460

## 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 خدمة 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 المشاغل الزراعية:

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

### الشااليات البحرية الخاصة:

هي 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	الراي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س م <sup>2</sup> لصافي مساحة الشقة	
					من	إلى	من	إلى
العاصمة	بنيد القار	استثماري	الخليج العربي	100	160,000	180,000	1,600	1,800
	بنيد القار	استثماري	رئيسي	72	88,000	92,000	1,222	1,278
المتوسط العام لمحافظة العاصمة								
حولي	الشعب	استثماري	الخليج العربي	100	160,000	180,000	1,600	1,800
	الشعب	استثماري	رئيسي	72	90,000	95,000	1,250	1,319
	السالمية	استثماري	الخليج العربي + البلاجات	100	145,000	180,000	1,450	1,800
	حولي	استثماري	رئيسي	64	70,000	75,000	1,094	1,172
	حولي	استثماري	داخلي	64	62,500	65,000	977	1,016
المتوسط العام لمحافظة حولي								
مبارك الكبير	صباح السالم	استثماري	رئيسي	72	66,000	72,000	917	1,000
	المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير							
الفروانية	الفروانية	استثماري	رئيسي	80	75,000	80,000	938	1,000
	المتوسط العام لمحافظة الفروانية							
الأحمدي	الضنطاس	استثماري	رئيسي	72	62,000	65,000	861	903
	الضنطاس	استثماري	داخلي	72	50,000	55,000	694	764
	المهولة	استثماري	واجهة بحرية	100	130,000	145,000	1,300	1,450
	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	130,000	145,000	1,368	1,526
	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	130,000	145,000	1,368	1,526
	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								

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.