



Q4

الربع الرابع من عام 2014

الكويت

تقرير "بيتك"

عن سوق العقار المحلي



تقرير "بيتك"

عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2014

الكويت

المقدمة

لا يزال سوق العقار في دولة الكويت يحقق ارتفاعاً عالياً، إذ شهد عام 2014 أداءً يعد الأقوى من نوعه بالرغم من انخفاض أسعار النفط الذي ساد النصف الثاني من 2014.

وقد عاودت المبيعات العقارية ارتفاعها من جديد خلال الربع الرابع 2014 بعد تراجع كانت قد شهدته في الربع الثالث 2014 بعد سلسلة ارتفاعات استمرت خلال عامين متتاليين، ما ساهم في دفع قيمة التداولات العقارية خلال عام 2014 إلى أعلى المستويات لتزيد على تلك التي شهدتها مبيعات السوق خلال الأعوام 2003 و2007، إذ تجاوزت المبيعات العقارية 4.86 مليار دينار كويتي في عام 2014 مرتفعة بنسبة 22% وبحوالي 876 مليون دينار عن حجمها الذي كان قد بلغ حوالي 3.96 مليار دينار في عام 2013، وبالتالي سجلت نسبة ارتفاع في عام 2014 وصلت إلى 76% بزيادة فاقت نحو 2.1 مليار دينار مقارنة بقيمتها التي سجلتها منذ عشر سنوات مضت.

وقد ظهر العقار المحلي بأنه في مأمن من الآثار السلبية لتراجع أسعار النفط، فلم يتأثر بذلك الانخفاض كما حدث في سوق الكويت للأوراق المالية، ففي حين ارتفع حجم التداولات العقارية بنسبة 22% على أساس سنوي، انخفض حجم التداولات في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة 46%.

ولا يتوقع أن تراجع أسعار النفط يمكن أن يؤدي إلى انخفاض مواز في سوق العقار، وبالتالي فإن ارتفاع العقار يتحدى فكرة أن أسعار الطاقة المرتفعة ساهمت بشكل كبير في ازدهار العقار.

ومع ذلك فإن هناك مخاطر واضحة قد يشهدها سوق الإسكان العقاري في الكويت المعتمد على النفط، حيث يشكل قطاع العقار حوالي 10% من الناتج المحلي الإجمالي في الكويت، مما يشير إلى خطر ضئيل من انخفاض أسعار العقارات المحلية.

فمن المرجح أن يكون أثر انخفاض أسعار النفط على النشاط العقاري في الكويت مكبوحاً على المدى القريب، وإن كان من المحتمل تزايد التطورات السلبية بمرور الوقت، وقد تؤدي الآثار غير المباشرة لانخفاض أسعار النفط على النشاط الاقتصادي لاسيما العقاري منه إلى خفض مستويات السيولة والربحية، مع اختلاف سرعة التكيف على الوضع الجديد، نظراً للارتباط القوي بين النمو غير النفطي والإنفاق الحكومي وخصوصاً الإنفاق الرأسمالي، لكن يتوقع أن يظل العقار أكثر صلابة في ظل ندرته وقدرته التنافسية وتزايد الإقبال على الاستثمار فيه كملاذ آمن، وعائد ثابت مضمون إذا ما تم تقييمه بشكل واقعي دون مغالاة أو تقليل.

وفي ظل ما يتوفر لدى دولة الكويت من هوامش وقائية كبيرة في شكل أصول أجنبية واحتياطيات دولية وقدرة كبيرة على الاقتراض تسمح لها بتجنب إجراء تخفيضات حادة في الإنفاق وتخفيف العبء على النمو.

وقد توقع صندوق النقد الدولي أن تصل خسائر صادرات النفط في عام 2015 إلى قرابة 300 مليار دولار أو 21 نقطة من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي في دول مجلس التعاون الخليجي، وحوالي 90 مليار دولار أو 10 نقاط مئوية من إجمالي الناتج المحلي في البلدان خارج مجلس التعاون الخليجي.

وقد شهدت القضية الإسكانية خلال العام زخماً واضحاً من قبل مجلس الأمة والحكومة والمهتمين بالشأن العقاري، حيث شهدت الكويت خلال شهر مارس 2014 عقد مؤتمراً اقتصادياً عقارياً بعنوان مؤتمر الكويت للإسكان نوقشت فيه الأبعاد المختلفة للقضية الإسكانية وسبل العلاج، وقد تمخض ذلك عن مجموعة من التوصيات تم مناقشتها مع اتحاد العقاريين والأطراف العقارية المختلفة في نوفمبر 2014، وقد تعهدت الحكومة الكويتية بتلبية 12 ألف طلب سنوياً من قائمة الانتظار للحصول على سكن مناسب والتي وصلت إلى نحو 110 ألف طلب.

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



وقد شكلت التداولات العقارية للسكن الخاص ما نسبته 45% من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع من عام 2014 مقابل حصة بلغت 43% خلال الربع الثالث من عام 2014، وتراجعت نسبياً حصة التداولات الاستثمارية إلى نحو 33% مقابل حصة شكلت نصف إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الثالث 2014، في حين ارتفعت مساهمة التداولات التجارية إلى أعلى من مستوياتها المعتادة مساهمة بنحو 21% مقابل حصة قدرها 4% في الربع الثالث، بينما تراجعت حصة التداولات على العقارات الحرفية والمعارض بشكل نسبي إذ ساهمت بنسبة 1% خلال الربع الرابع مقابل 3% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2014، فيما نشطت تداولات الشريط الساحلي لتساهم بأقل من واحد في المائة في الربع الرابع 2014.

وقد ساهم نشاط التداولات العقارية على السكن الخاص في زيادة قيمة إجمالي التداولات العقارية، إذ شهد حجم التداولات العقارية السكنية ارتفاعاً بنسبة 33% وبقيمة قدرها نحو 138.6 مليون دينار عن قيمة التداولات السكنية في الربع الثالث 2014.

في حين تراجعت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة ملحوظة قدرها 15% وبما يزيد على 71.3 مليون دينار عن الربع الثالث 2014، في حين دفعت التداولات التجارية بشكل واضح نحو زيادة إجمالي قيمة التداولات في الربع الرابع، إذ تضاعفت قيمة التداولات التجارية بما يزيد على ستة أضعاف قيمتها في الربع الثالث حيث بلغت نحو 218 مليون دينار في الربع الرابع مقارنة بقيمتها خلال الربع الثالث من 2014.

أما تداولات عقارات الشريط الساحلي فقد شهدت نسبة ارتفاع غير مسبوق قدرها 43%، إذ سجلت تداولات بقيمة 7.2 مليون دينار. بينما تراجعت تداولات العقار المخزني والحرفي للمرة الأولى وبنسبة غير مسبوق وصلت إلى 89% بقيمة تجاوزت نحو 22 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الثالث 2014.

وفي جانب الأسعار التي سجلتها مؤشرات أسعار العقارات السكنية على مستوى محافظات دولة الكويت خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث 2014، فقد سجلت تراجعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة لمتوسط محافظات الكويت، إذ شهدت معظم محافظات الكويت استقراراً في الأسعار مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثالث من عام 2014، فيما شهدت ارتفاعاً نسبته 3% على أساس سنوي، في حين سجلت مؤشرات متوسط أسعار السكن الاستثماري ارتفاعاً بنسبة 1.5% لمتوسط محافظات الكويت خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث 2014، فيما سجلت متوسطات الأسعار ارتفاعاً اقتراباً من 12% على أساس سنوي.

وعلى الرغم من ارتفاع مستويات الإيجار في العقارات الاستثمارية خلال العام 2014، إلا أن نسبة السعر إلى الإيجار (الدخل) مازالت في حدود المعقول، حيث مازال العقار يتمتع بجاذبية أكبر من غيره من القنويات في ظل مجموعة عوامل تتمثل في استمرار انخفاض أسعار الفائدة، ووصولها إلى مستويات غير مسبوق، بالتالي تحقيق إغراء للمستثمرين في اللجوء إلى التمويل المصرفي فضلاً على عدم تنافسية سوق الودائع وسوق الأوراق المالية، وبالتالي فإن الاستثمار العقاري مازال يتمتع بمزايا تدفعه نحو الارتفاع والنمو.

وقد أكد ذلك الحدث الأبرز والذي شهدته الكويت والمتمثل في المزاد العقاري الذي أقامه "بيتك" على مدار يومي 17 - 18 ديسمبر 2014 في فندق ماريوت لبيع محفظة بيتك العقارية بعد مرور خمس سنوات من تكوينها، والذي شهد إقبالاً واضحاً من قبل المستثمرين حيث فاقت قيمة العقارات المباعة السعر الأولي.

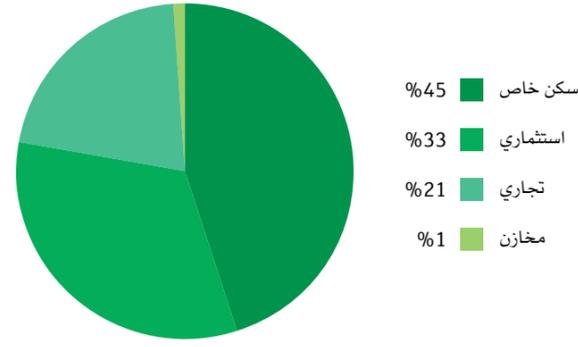
وقد جاء النشاط السنوي الملحوظ مدفوعاً بارتفاع نسبته 13% للتداولات العقارية السكنية برغم تراجع نسبته 14% للعقارات الاستثمارية، بينما شهدت العقارات التجارية ارتفاعاً كبيراً وصلت نسبته إلى 129% على أساس سنوي، ومصحوباً بارتفاع في مؤشرات أسعار العقارات السكنية الخاصة على أساس سنوي بنسبة 3% خلال الربع الرابع والتي تباينت نسب تحركها بين المناطق المختلفة، وارتفاع ملحوظ لأسعار العقارات الاستثمارية بحوالي 12% خلال عام 2014، كما تحسنت مؤشرات العقار التجاري بنسبة 5.7% على أساس سنوي في الربع الرابع 2014، في ظل استمرار تحسن نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية، والفحيحيل، ومنطقة العاصمة.

وقد فاقت قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2014 نحو 1.2 مليار دينار مسجلة ارتفاعاً اقتراباً من نحو 265.4 مليون دينار بنسبة 28% مقارنة بحوالي 953 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2014.

تطور قيم إجمالي المبيعات العقارية خلال الفترة من عام 2010 حتى عام 2014

القيمة بالمليون دينار كويتي	2014	2013	2012	2011	2010	
يناير	330	303	354	211	178	
فبراير	500	239	270	220	107	
مارس	421	308	281	290	241	
إبريل	480	310	429	442	192	
مايو	374	318	238	313	280	
يونيو	578	380	277	278	191	
يوليو	291	461	261	211	130	
أغسطس	263	241	129	124	138	
سبتمبر	399	346	202	203	179	
أكتوبر	384	289	233	290	199	
نوفمبر	442	343	286	145	171	
ديسمبر	398	449	395	169	308	
الإجمالي	4,861	3,985	3,355	2,896	2,315	

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



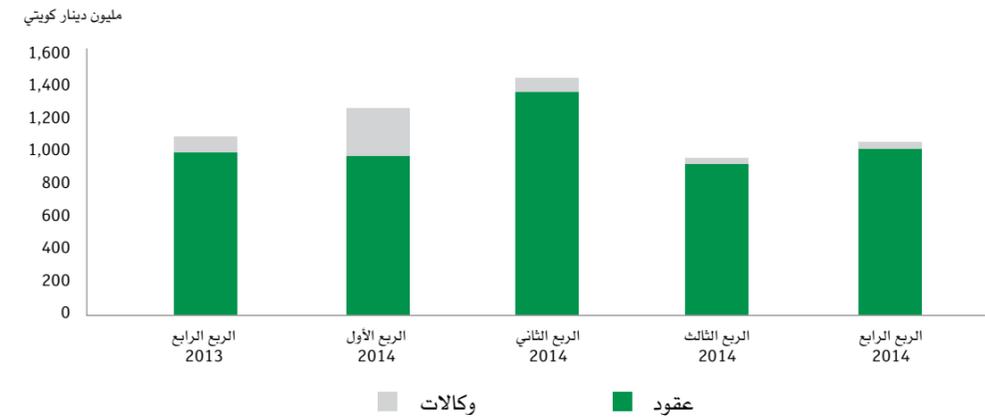
في حين تحسنت مؤشرات أسعار العقارات التجارية بأقل من واحد في المائة لمتوسط محافظات الكويت خلال الربع الرابع مقارنة بنسبة ارتفاع محدودة خلال الربع الثالث 2014، فيما ارتفعت مؤشرات الأسعار بنسبة تجاوزت 5.7% على أساس سنوي، إذ وصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى حوالي 6,015 دينار خلال الربع الرابع من العام 2014.

بينما ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة حولي إلى 3,564 دينار، وارتفعت الأسعار في محافظة الفروانية بأعلى نسبة ارتفاع بين المحافظات وبنسبة 1.5% إلى 2,543 دينار، بينما سجلت محافظة الجهراء تحسناً بأقل من واحد في المائة ليسجل متوسط سعر المتر 2,865 دينار، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية نحو 3,053 دينار خلال الربع الرابع 2014.

اتجاهات السوق خلال الربع الرابع

بلغت إجمالي التداولات العقارية 1.218 مليار دينار وفقاً لمؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الرابع من عام 2014 مرتفعة بأعلى نسبة ارتفاع سجلت منذ عامين على نسبته 28% وبقية زادت على 265 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت 952.979 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، بينما شهدت نسبة ارتفاع محدودة على أساس سنوي هي الأقل منذ عامين قدرها 13% وبنحو 138 مليون دينار عن قيمتها في الربع الرابع 2013 الذي كان قد سجل 1.08 مليار دينار.

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



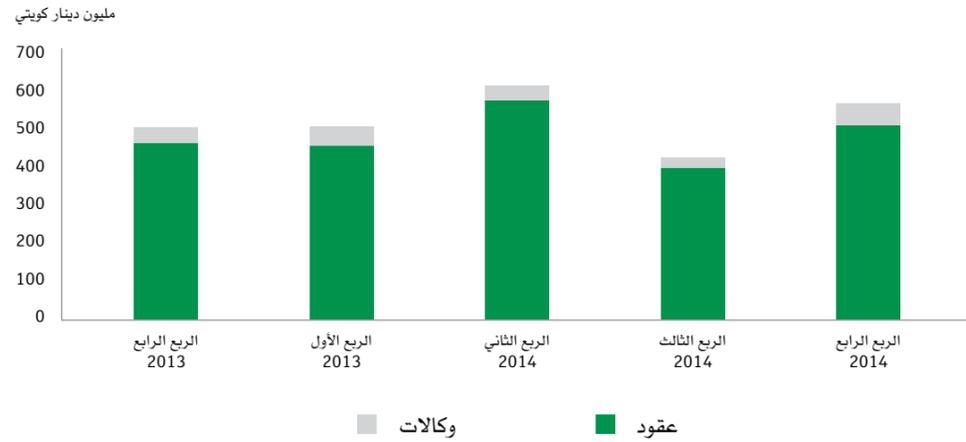
إذ فاقت إجمالي التداولات العقارية بالعقود نحو مليار دينار في الربع الرابع 2014 محققة ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة قدرها 24% وبنحو 220 مليون دينار عن قيمتها البالغة حوالي 920 مليون دينار خلال الربع الثالث 2014، كما ارتفع إجمالي التداولات العقارية بالوكالات إلى ما قيمته نحو 78 مليون دينار خلال الربع الرابع 2014 بارتفاع سجل حوالي 45 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثالث 2014 الذي سجل نحو 33 مليون دينار.

وعلى أساس سنوي حققت التداولات العقارية بالعقود ارتفاعاً بنسبة قدرها 17% بمقدار 166 مليون دينار حيث سجلت نحو 974 خلال الربع الرابع من عام 2013، في حين تراجع قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات على أساس سنوي بنسبة وصلت إلى 26% وبقية قدرها حوالي 28 مليون دينار مقارنة بقيمتها التي كانت قد سجلت نحو 106 مليون دينار خلال الربع الرابع 2013.

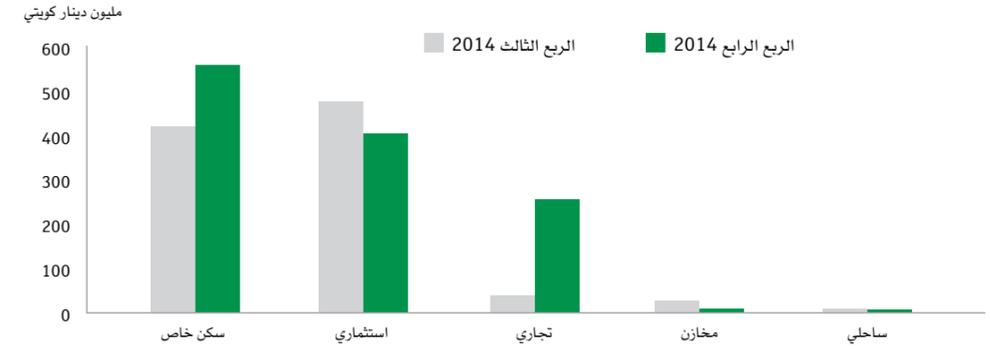
اتجاهات السكن الخاص

تحسنت قيمة التداولات العقارية على السكن الخاص خلال الربع الرابع مع ارتفاع حصتها إلى 45% من إجمالي التداولات العقارية مقارنة بالربع الثالث 2014، الذي ساهمت فيه بحوالي 43% من إجمالي التداولات العقارية.

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

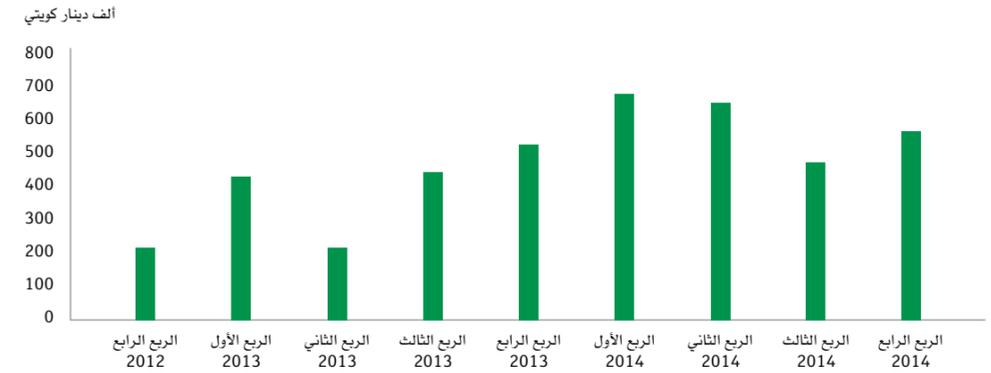


إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثالث والربع الرابع من عام 2014



أما متوسط قيمة إجمالي الصفقات فقد سجل حوالي 562 ألف دينار خلال الربع الرابع 2014 مرتفعاً بنسبة 19% وبنحو 91 ألف دينار مقارنة بحوالي 471 ألف دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، بينما سجل ارتفاعاً محدوداً بنسبة هي الأدنى منذ عامين قدرها 7% على أساس سنوي مقارنة بالربع الرابع 2013.

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



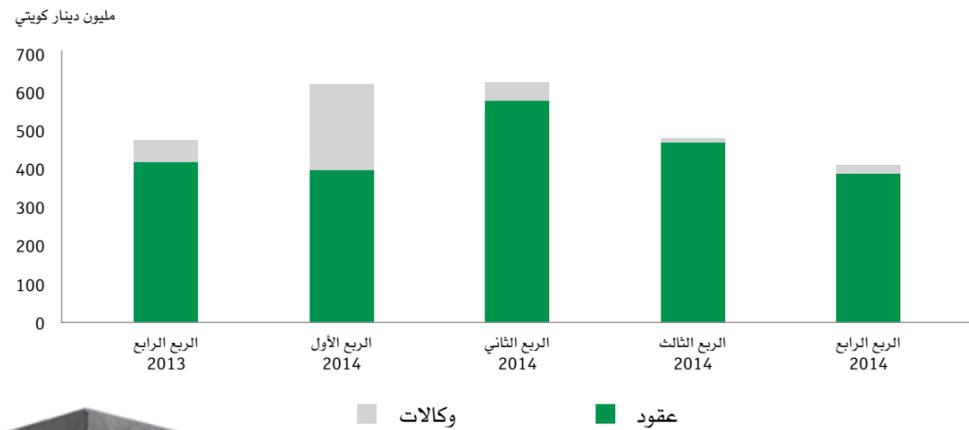
اتجاهات العقارات الاستثمارية

تراجعت التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الرابع من عام 2014 للمرة الثانية على التوالي، لتسجل حوالي 402.8 مليون دينار محققة بذلك تراجعاً ملحوظاً تجاوز 71.3 مليون دينار وبنسبة قدرها 15% مقارنة بقيمتها التي سجلت نحو 474 مليون دينار خلال الربع الثالث 2014.

ونظراً لتراجع قيمتها فقد انخفضت حصتها من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع إلى 33% مقارنة بحصتها التي شكلت نصف قيمة التداولات في الربع الثالث 2014.

وعلى أساس سنوي تراجعت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة ملحوظة وصلت إلى 14% بما يزيد على 63 مليون دينار مقارنةً بحوالي 466 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الرابع 2013.

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

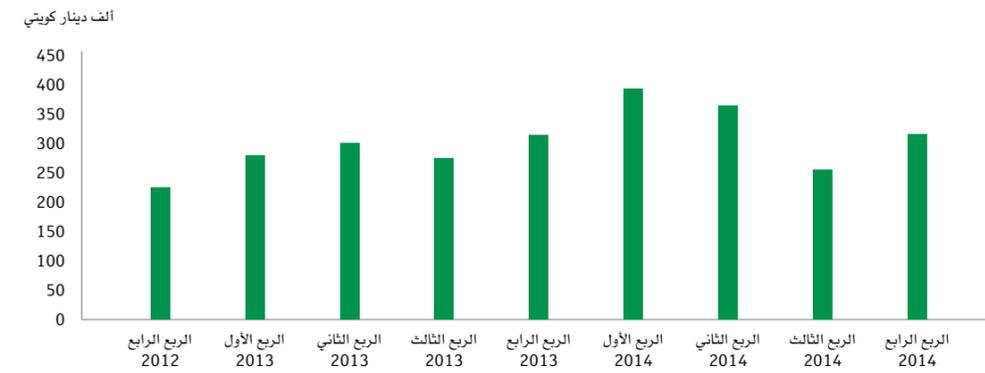


إذ سجلت قيمة الصفقات العقارية على السكن الخاص نحو 553.4 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2014، مقارنة بقيمتها البالغة نحو 415 مليون دينار خلال الربع الثالث 2014، مرتفعةً بشكل ملحوظ بلغ نحو 138.6 مليون دينار وبأعلى نسبة ارتفاع سجلت منذ عامين قدرها 33%.

كما ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 1,761 صفقة خلال الربع الرابع من عام 2014 مقارنةً بعدد 1,620 صفقة سجلت في الربع الثالث من عام 2013 بنسبة ارتفاع قدرها 8.7% وبعده صفقات بلغ 141 صفقة.

وهو ما أدى إلى ارتفاع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع 2014 ليفوق حوالي 314 ألف دينار بارتفاع بلغت نسبته 23% ومقداره 58 ألف دينار مقارنة بحوالي 256 ألف دينار خلال الربع الثالث من عام 2014.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الرابع من عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2014



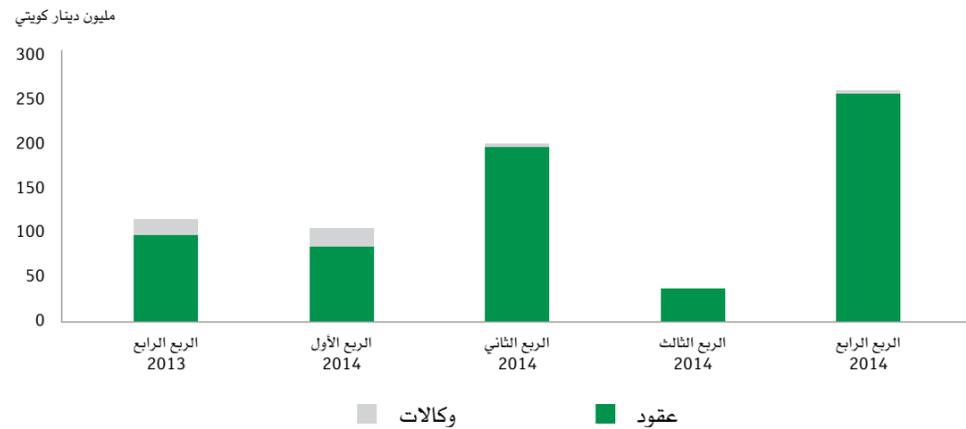
وفيما يتعلق بقيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص خلال الربع الرابع من عام 2014، فقد سجل شهر ديسمبر 2014 أعلى حصة تداول خلال الربع الرابع حيث استحوذ على ما نسبته 38.5% بنحو 213 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة، في حين جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثانية بحوالي 189 مليون دينار وبحصة قدرها 34%، وجاء شهر أكتوبر في المرتبة الأخيرة بنحو 151 مليون دينار وبحصة قدرها 27.5% من تداولات السكن الخاص خلال الربع الرابع 2014.

اتجاهات العقارات التجارية

تضاعفت قيمة تداولات العقارات التجارية بشكل غير مسبوق بأعلى ارتفاع قد شهده السوق وجاء في الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث 2014 مسجلةً نحو 252 مليون دينار بارتفاع وصل إلى حوالي 218 مليون دينار وبأكثر من ستة أمثال قيمتها التي كانت قد سجلت حوالي 34 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2014، مما ساهم في ارتفاع حصتها لتصل إلى 22% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع مقارنة بنسبة 4% في الربع الثالث 2014.

وعلى أساس سنوي سجلت قيمة التداولات العقارية التجارية ارتفاعاً فاقت قيمته نحو 142 مليون دينار خلال الربع الرابع 2014 مقارنة بقيمتها التي كانت قد سجلت نحو 110 مليون دينار خلال الربع الرابع من عام 2013.

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

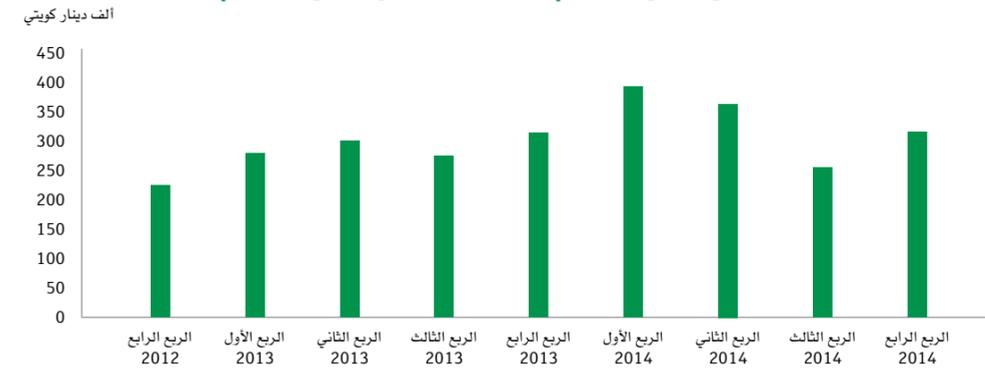


ويأتي تراجع قيمة التداولات الاستثمارية مصاحباً لتراجع طفيف في عددها إلى 358 صفقة خلال الربع الرابع 2014 بانخفاض لم يتجاوز نصف في المائة بعدد صفقتين فقط عن عددها الذي سجل 360 صفقة خلال الربع الثالث 2014.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية فقد سجلت حوالي 1.1 مليون دينار خلال الربع الرابع 2014 بانخفاض ملحوظ نسبته 15% وبحوالي 192 ألف دينار عن قيمتها التي بلغت نحو 1.3 مليون دينار في الربع الرابع 2014.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الرابع 2014 بزيادة بلغت نحو 49 ألف دينار وبنسبة قدرها 5% مقارنة بالربع الرابع من عام 2013 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة حوالي 1.08 مليون دينار.

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



وفيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الرابع 2014 فقد استحوذ شهر أكتوبر على حصة وصلت إلى 36% من إجمالي التداولات الاستثمارية خلال الربع الرابع من عام 2014 مسجلاً نحو 145.5 مليون دينار، تلاه في المرتبة الثانية شهر ديسمبر مساهماً بحصة بلغت 35% مسجلاً نحو 139.8 مليون دينار، بينما جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثالثة مساهماً بحصة قدرها 29% مسجلاً نحو 117.5 مليون دينار.

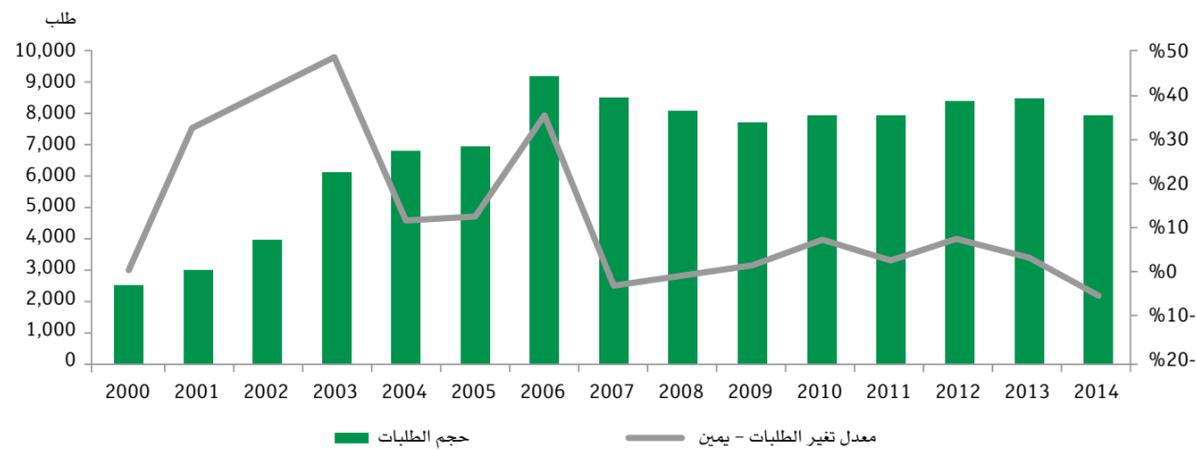
مؤشر الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، بينما تراجع عدد الطلبات السكنية المتراكمة للمرة الأولى إلى نحو 110.3 ألف طلب منذ عام 1985 حتى آخر تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية في 9 يوليو من عام 2014، وبلغت الطلبات المقدمة نحو 7,792 طلباً منذ بداية عام 2014 حتى يوليو 2014، وكانت قد بلغت الطلبات الإسكانية القائمة حوالي 8,467 طلباً في عام 2013 وحده، الأمر الذي يعني نجاح المؤسسة في تلبية بعض من الطلبات المقدمة إليها، إلا أن تلك الطلبات المتراكمة تتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد منها؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار.

وقد تمكنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية وفق جدول التوزيعات المقترحة لسنة 2014/2015 من توزيع حوالي 4,491 وحدة سكنية في مدن صباح الأحمد وغرب عبدالله المبارك ومنطقة أبو حليفة والصباحية منذ بداية شهر سبتمبر حتى آخر ديسمبر من العام 2014، بينما تخطط المؤسسة لتوزيع ما يزيد على 12,753 وحدة خلال السنة المالية 2014/2015، وتوزيع أكثر من 8,000 وحدة سكنية خلال الربع الأول من عام 2015، وهو مما قد يخفف من حجم الأزمة.

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



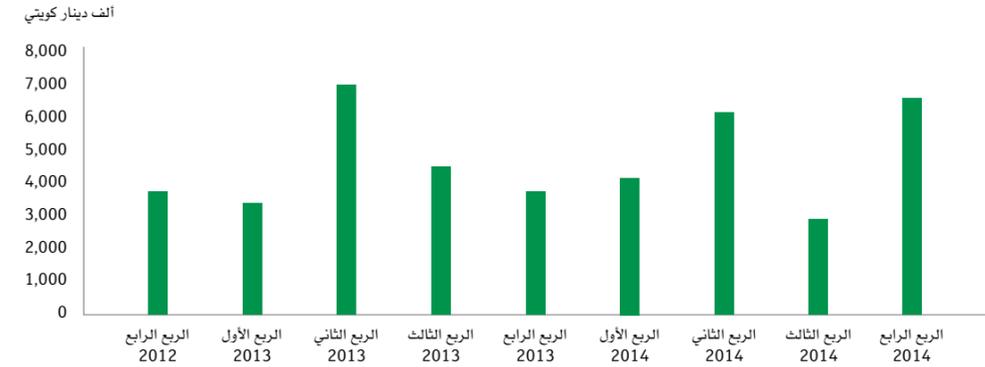
واستمراراً لجهود تنفيذ الخطة الطموحة التي تبنتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية في الفترة من عام 2011 حتى عام 2014 مثل طرح مشروعات إنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني والمنشآت العامة، بالتعاون مع بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية ووضخ استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي، وما تستلزمه تلك الاستثمارات من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية، فقد نجحت المؤسسة في تسليم بعض من هذه المشروعات بالفعل خلال عام 2014.

كما استكملت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال الربع الرابع من العام 2014 تنفيذ بعض المشروعات الأخرى، مثل مشروعات الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة التي كان مخططاً لإنشائها في مدينة صباح الأحمد، التي وصلت نسبة الإنجاز الفعلية في بعض منها أكثر من 95% من المشروعات المقرر إنجازها وفقاً لتقرير مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية في أكتوبر 2014.

أما بخصوص عدد الصفقات التجارية خلال الربع الرابع من عام 2014، فقد بلغ عددها 39 صفقة مسجلة ارتفاعاً ملحوظاً بعدد 27 صفقة مقارنة بعددها الذي سجل 12 صفقة خلال الربع الثالث من عام 2014.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة تداولات العقارات التجارية فقد تضاعف قيمة الصفقة لتصل قيمتها إلى نحو 6.5 مليون دينار خلال الربع الرابع من عام 2014 بنسبة ارتفاع ملحوظة بلغت 127% وبلغ حوالي 3.6 مليون دينار، حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة ما يزيد على 2.8 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2014، وارتفع متوسط قيمة الصفقة على أساس سنوي بأعلى نسبة منذ عامين بنسبة وصلت إلى 76% وبنحو 2.8 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت حوالي 3.7 مليون دينار.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الرابع عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2014



أما من حيث قيم التداولات الشهرية لحجم التداولات العقارية التجارية خلال الربع الرابع 2014 فقد شكل شهر نوفمبر أكثر من نصف قيمتها بحصة بلغت 53% من قيمة تداولات العقارات التجارية بقيمة قدرها حوالي 134 مليون دينار، وجاء شهر أكتوبر في المرتبة الثانية بحصة قدرها حوالي 32% من إجمالي التداولات العقارية بقيمة بلغت نحو 79.6 مليون دينار، بينما جاء شهر ديسمبر في المرتبة الثالثة بحصة بلغت 15% مساهماً بقيمة قدرها 38 مليون دينار.

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الرابع 2014	الربع الثالث 2014
17	مدينة صباح الأحمد	13.2	تم التسليم	100%
18	مدينة صباح الأحمد	6.6	59.7%	59%
19	مدينة سعد العبدالله	1	36.4%	27.9%
20	مدينة جابر الأحمد	1.9	38%	35.5%
21	مدينة جابر الأحمد	1.09	9%	5%
22	ضاحية الفيروان	79.3	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة			23.97 مليون دينار كويتي	
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية			911.3 مليون دينار كويتي	

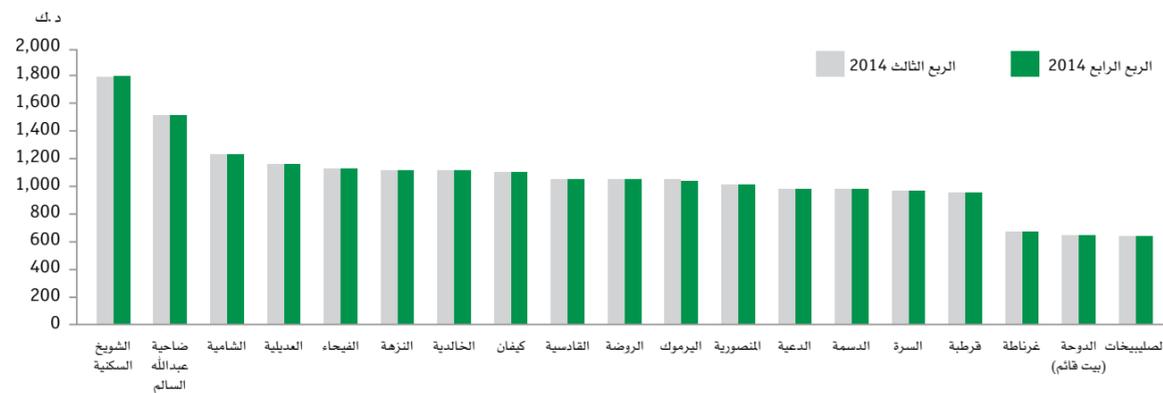
المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية سبتمبر 2014 - (kw.gov.housing.www)

وفي محافظة العاصمة استقرت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية خلال الربع الرابع 2014 مقارنةً بتراجع نسبي كان قد شهده الربع الثالث 2014.

إذ سجل متوسط سعر المتر 1,074 دينار خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2014 نتيجة ارتفاع طفيف لبعض المناطق واستقرار الأسعار في معظم مناطق المحافظة باستثناء بعض المناطق الأخرى التي شهدت تراجعاً محدوداً، إذ شهدت أعلى مناطق المحافظة قيمة في منطقة الشويخ السكنية الارتفاع الوحيد التي سجل من بين مناطق المحافظة إلى 1,818 دينار للمتر المربع.

بينما استقرت الأسعار في منطقة ضاحية عبدالله السالم عند 1,533 دينار وهي ثاني أعلى متوسط سعر للمتر المربع على مستوى المحافظة، في حين استقرت الأسعار في مناطق الشامية والنزهة والخالدية وكيفان، كما استقرت الأسعار في منطقتي العديلية والفيحاء بعد تراجع طفيف شهدتهما خلال الربع الثالث، وتراجعت الأسعار بشكل طفيف في مناطق الروضة واليرموك وقرناتة، بينما استقرت الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في الدوحة والصليبيخات عند متوسط سعر قدره 652 و643 دينار خلال الربع الرابع 2014.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2014



وقد استحدثت المؤسسة مشروعات جديدة مثل مشروع الفيروان، ومشروعات البنية التحتية وإنجاز وصيانة الطرق والمواقف الرئيسية في مشروع التوسعة بمدينة الوفرة، ومشروع إنجاز وصيانة المباني العامة بمشروع الوفرة القائم خلال هذا الربع الرابع 2014.

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

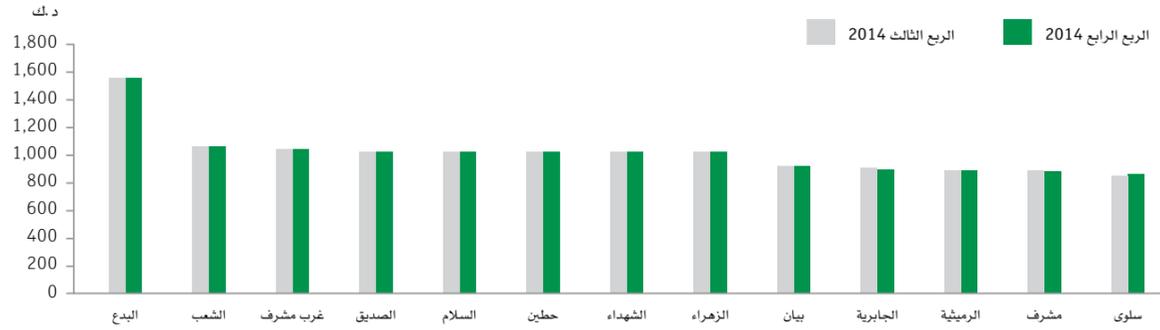
قائمة مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها التي تنفذها المؤسسة العامة
لِلرعاية السكنية - أكتوبر 2014

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الرابع 2014	الربع الثالث 2014
1	مدينة صباح الأحمد	132.9	96%	93%
2	مدينة صباح الأحمد	127.9	82%	81%
3	مدينة صباح الأحمد	200.7	80.7%	80.5%
4	شمال غرب الصليبيخات	34.3	62.6%	59%
5	مدينة صباح الأحمد	18.9	65%	62%
6	شمال غرب الصليبيخات	38.1	56.8%	54%
7	مدينة جابر الأحمد	58.4	3%	2%
8	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	28.5	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة			639.8 مليون دينار كويتي	

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الرابع 2014	الربع الثالث 2014
9	مدينة صباح الأحمد	34	53%	51%
10	مدينة صباح الأحمد	38.5	41%	38%
11	مدينة صباح الأحمد	6.2	37%	33%
12	مدينة جابر الأحمد	57.3	37%	35%
13	مدينة صباح الأحمد	44.7	21%	18.7%
14	مشروع النسيم الإسكاني	9	19.6%	14.6%
15	مدينة صباح الأحمد	36.4	4%	3.7%
16	مشروع الوفرة القائم	21.1	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة			247.5 مليون دينار كويتي	

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2014



أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)	
				إلى	من	إلى	من
المنطقة السكنية							
الشيوخ السكني	%210	500	داخلي	900,000	850,000	1,800	1,700
	%210	1,000	داخلي	1,750,000	1,500,000	1,750	1,500
	%210	1,000	رئيسي	1,900,000	1,750,000	1,900	1,750
المتوسط العام بالمنطقة							
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	داخلي	800,000	675,000	1,600	1,350
	%210	750	داخلي	1,180,000	950,000	1,573	1,267
	%210	1,000	داخلي	1,400,000	1,200,000	1,400	1,200
المتوسط العام بالمنطقة							
النشامية	%320	250	داخلي	340,000	280,000	1,360	1,120
	%210	500	داخلي	650,000	580,000	1,300	1,160
	%210	750	داخلي	940,000	770,000	1,253	1,026.7
المتوسط العام بالمنطقة							
المنزهة	%210	500	داخلي	600,000	550,000	1,200	1,100
	%210	500	رئيسي	700,000	580,000	1,400	1,160
	%210	750	داخلي	940,000	790,000	1,253	1,053
المتوسط العام بالمنطقة							
الخالدية	%210	750	داخلي	880,000	750,000	1,173	1,000
	%210	750	رئيسي	975,000	825,000	1,300	1,100
	%210	1,000	داخلي	1,150,000	900,000	1,150	900
المتوسط العام بالمنطقة							
العدلية	%210	1,000	رئيسي	1,300,000	1,100,000	1,300	1,100
	%210	500	داخلي	600,000	525,000	1,200.0	1,050.0
	%210	500	رئيسي	680,000	600,000	1,360.0	1,200.0
المتوسط العام بالمنطقة							
سلوى	%210	750	داخلي	865,000	725,000	1,153.3	966.7
	%210	750	رئيسي	940,000	825,000	1,253.3	1,100.0
	المتوسط العام بالمنطقة						
السلام							
حطين	%210	400	داخلي	430,000	390,000	1,075	975
	%210	400	رئيسي	460,000	430,000	1,150	1,075
	المتوسط العام بالمنطقة						
الشهداء	%210	400	داخلي	430,000	390,000	1,075	975
	%210	400	رئيسي	460,000	430,000	1,150	1,075
	المتوسط العام بالمنطقة						

أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)	
				إلى	من	إلى	من
المنطقة السكنية							
الشيوخ السكني	%210	500	داخلي	900,000	850,000	1,800	1,700
	%210	1,000	داخلي	1,750,000	1,500,000	1,750	1,500
	%210	1,000	رئيسي	1,900,000	1,750,000	1,900	1,750
المتوسط العام بالمنطقة							
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	داخلي	800,000	675,000	1,600	1,350
	%210	750	داخلي	1,180,000	950,000	1,573	1,267
	%210	1,000	داخلي	1,400,000	1,200,000	1,400	1,200
المتوسط العام بالمنطقة							
النشامية	%320	250	داخلي	340,000	280,000	1,360	1,120
	%210	500	داخلي	650,000	580,000	1,300	1,160
	%210	750	داخلي	940,000	770,000	1,253	1,026.7
المتوسط العام بالمنطقة							
المنزهة	%210	500	داخلي	600,000	550,000	1,200	1,100
	%210	500	رئيسي	700,000	580,000	1,400	1,160
	%210	750	داخلي	940,000	790,000	1,253	1,053
المتوسط العام بالمنطقة							
الخالدية	%210	750	داخلي	880,000	750,000	1,173	1,000
	%210	750	رئيسي	975,000	825,000	1,300	1,100
	%210	1,000	داخلي	1,150,000	900,000	1,150	900
المتوسط العام بالمنطقة							
العدلية	%210	1,000	رئيسي	1,300,000	1,100,000	1,300	1,100
	%210	500	داخلي	600,000	525,000	1,200.0	1,050.0
	%210	500	رئيسي	680,000	600,000	1,360.0	1,200.0
المتوسط العام بالمنطقة							
سلوى	%210	750	داخلي	865,000	725,000	1,153.3	966.7
	%210	750	رئيسي	940,000	825,000	1,253.3	1,100.0
	المتوسط العام بالمنطقة						

كما استقرت متوسطات أسعار المتر المربع في محافظة حولي خلال الربع الرابع 2014 للمرة الثالثة على التوالي مسجلة نحو 1,015 دينار خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث 2014.

وقد سادت أغلب مناطق المحافظة حالة استقرار الأسعار خلال الربع الرابع، كما لم تشهد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في مناطق البدع والشعب أي تغيرات خلال الربع الرابع، كما استقرت الأسعار في منطقة غرب مشرف خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث الذي كان قد شهد تغيراً طفيفاً، كما استقرت الأسعار في مناطق الصديق والسلام وحطين والشهداء والزهراء، في حين تراجعت بشكل طفيف في مناطق الجابرية والرميثية ومنطقة مشرف بأقل من واحد في المائة، بينما سجلت ارتفاعاً طفيفاً في منطقة سلوى نسبته واحد في المائة وهي أدنى مناطق المحافظة أسعاراً.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية (تتمة)

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	%210	500	داخلي	380,000	350,000	760	700	730
	%210	500	رئيسي	420,000	380,000	840	760	800
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان (خلف النادي)	%210	400	داخلي	310,000	280,000	775	700	738
	%210	1000	رئيسي	750,000	700,000	750	700	725
المتوسط العام بالمنطقة								
ج/الشيخ	%210	500	داخلي	360,000	300,000	720	600	660
	%210	750	داخلي	400,000	340,000	800	680	740
المتوسط العام بالمنطقة								
العراضية	%210	750	داخلي	400,000	350,000	533	467	500
	%210	750	رئيسي	450,000	390,000	600	520	560
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								

بينما سجلت الأسعار في محافظة الأحمدية تراجعاً لم يتجاوز واحد في المائة خلال الربع الرابع الذي سجل 592 دينار مقارنةً بارتفاع محدود نسبته 2.2% خلال الربع الثالث 2014، إذ سجل متوسط سعر المتر المربع 597 دينار.

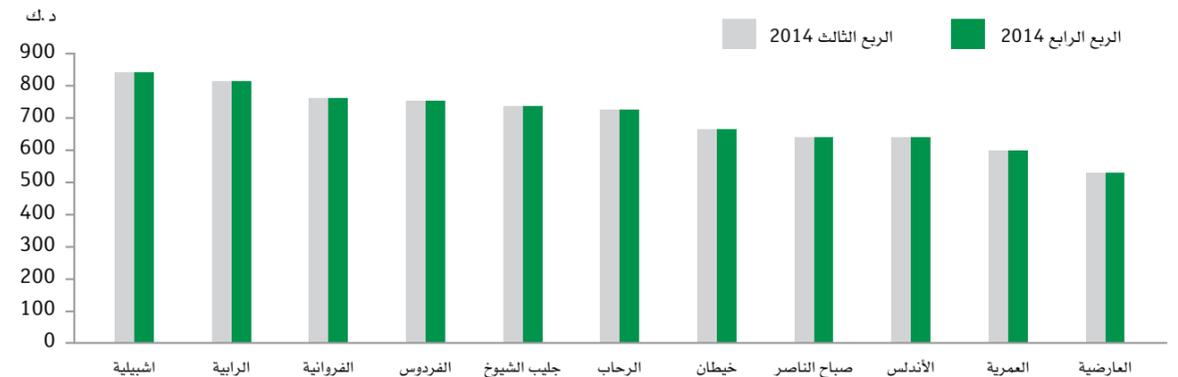
وقد استقرت الأسعار في أغلب مناطق محافظة الأحمدية باستثناء بعض المناطق الأخرى التي شهدت تراجعاً ملحوظاً خلال الربع الرابع 2014، حيث شهدت مناطق الشريط الساحلي الجنوبي البحري والرئيسي استقراراً ملحوظاً والتي مازالت أعلى المناطق قيمة لمتوسط سعر المتر في المحافظة، بينما تراجعت الأسعار في منطقة العقيلة بنسبة ملحوظة قدرها 2.9% بينما استقرت متوسطات الأسعار في منطقة المنقف في الربع الرابع مقارنةً بارتفاعها بما يقترب من 7.5% خلال الربع الثالث 2014، في حين تراجعت الأسعار في منطقة جابر العلي بنسبة وصلت إلى 13% خلال الربع الرابع، واستقرت الأسعار في مناطق الظهر والفحيحيل والرقبة والصباحية.

بينما شهدت منطقة لؤلؤة الخيران استقراراً خلال الربع الرابع 2014، فيما تراجعت الأسعار في منطقة صباح الأحمد البحرية بنسبة محدودة قدرها 10% وهي أدنى المناطق قيمة لمتوسط سعر المتر بالمحافظة.

كما سادت محافظة الفروانية حالة استقرار في متوسط سعر المتر عند نحو 702 دينار خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث 2014 الذي كان قد سجل ارتفاعاً نسبته 1%.

إذ استقرت متوسطات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، كما استقرت في منطقة أشبيلية وهي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً مسجلة 844 دينار، كما استقرت الأسعار في مناطق الرايية والفروانية والفردوس وجليب الشيوخ، واستقرت أيضاً في منطقة خيطان، كما استقرت الأسعار خلال الربع الرابع في مناطق كانت قد سجلت نسب ارتفاع ملحوظة في الربع الثالث كما في منطقة العراضية التي كانت سجلت نسب ارتفاع ملحوظة وصلت 24% واستقرت في منطقة العمرية التي كانت قد سجلت ارتفاع نسبته 13%، وعادت الأسعار في منطقة صباح الناصر إلى الاستقرار في الربع الرابع بعد تراجعها بنسبة قدرها 11% خلال الربع الثالث 2014.

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



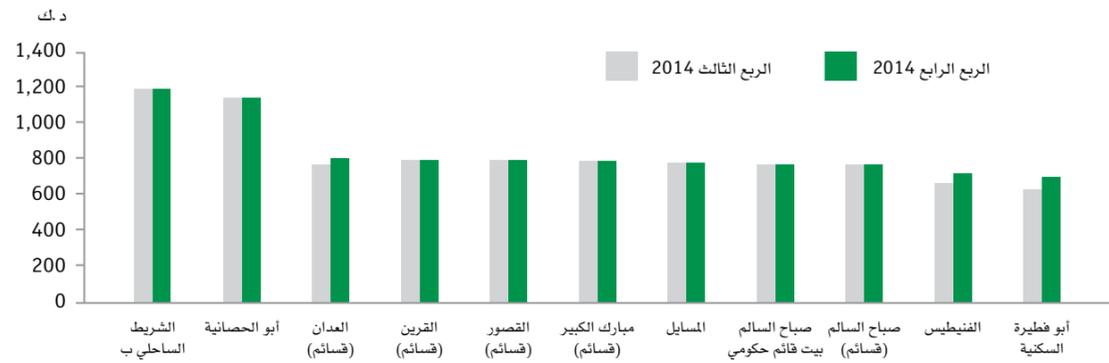
أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	%210	500	داخلي	330,000	290,000	660	580	620
	%210	500	رئيسي	360,000	320,000	720	640	680
المتوسط العام بالمنطقة								
الرايية (بيت قائم)	%210	500	داخلي	325,000	280,000	813	700	756
	%210	500	رئيسي	370,000	330,000	925	825	875
المتوسط العام بالمنطقة								
أشبيلية	%210	400	داخلي	350,000	330,000	875	825	850
	%210	400	رئيسي	380,000	340,000	950	850	900
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								

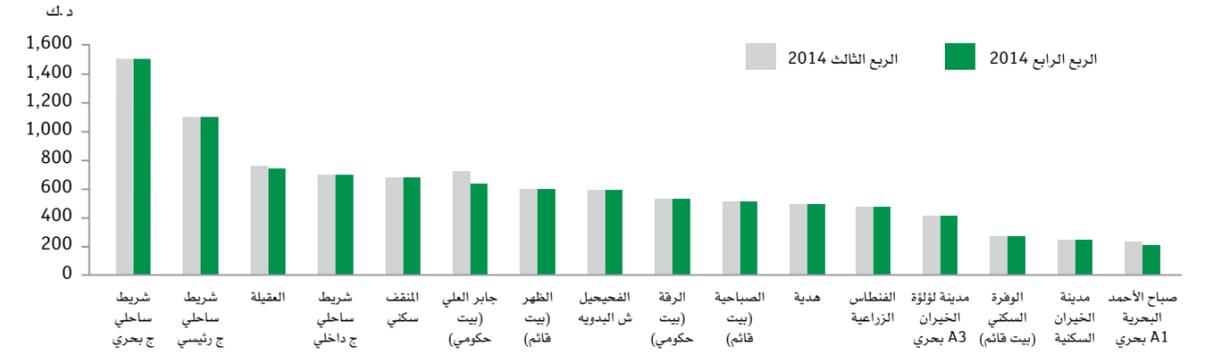
فيما شهدت محافظة مبارك الكبير انخفاض متوسطات الأسعار بشكل طفيف نسبته 1% مسجلةً 835 دينار خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاع محدود نسبته 1.6% إذ كانت قد سجلت 844 دينار خلال الربع الثالث 2014.

ويأتي هذا التراجع نتيجة استقرار متوسط الأسعار في معظم المناطق فيما تراجعت في مناطق محدودة في المحافظة، إذ انخفضت بشكل طفيف بأقل من واحد في المائة في منطقة الشريط الساحلي التي مازالت تسجل أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، كما تراجعت الأسعار في منطقة أبو الحصانية ثاني أعلى مناطق المحافظة أسعاراً خلال الربع الرابع، بينما استقرت متوسطات الأسعار في قسائم مناطق العدان والقرين والقصور وقسائم مبارك الكبير وكذلك منطقة صباح السالم، فيما شهدت منطقة المسائل تراجعاً بنسبة محدودة قدرها 2.8%، أما منطقتي الفينطيس وأبو فطيرة السكنية اللتي سجلتا أدنى مناطق المحافظة أسعاراً فقد تراجعت فيهما الأسعار بنسبة 4.7% و 5.2% على الترتيب بعد ارتفاعها الملحوظ الذي شهده الربع الثالث 2014.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2014



متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربعين الرابع والثالث 2014



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
450	470	430	470,000	430,000	داخلي	1000	%210	الفتناس الزراعية
500	520	480	520,000	480,000	رئيسي	1000	%210	هدية
447	480	413	360,000	310,000	داخلي	750	%210	هدية
533	560	507	420,000	380,000	رئيسي	750	%210	هدية
725	775	675	310,000	270,000	داخلي	400	%210	العقيلة
800	850	750	340,000	300,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
630	680	580	340,000	290,000	داخلي	500	%210	العقيلة
730	780	680	390,000	340,000	رئيسي	500	%210	العقيلة
1,500	1,533	1,467	1,150,000	1,100,000	رئيسي	750	%150	الشريط الساحلي ج على البحر
1,093	1,160	1,027	870,000	770,000	رئيسي	750	%150	الشريط الساحلي ج على الرئيسي
700	733	667	550,000	500,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي ج شوارع داخلية
244	275	213	110,000	85,000	داخلي	400	%210	مدينة الخيران السكنية
215	221	208	265,000	250,000	بحرية	1200	%210	صباح الأحمدي البحرية A1 (على البحر)
247	265	230	312,000	276,000	بحرية	1200	%210	صباح الأحمدي البحرية A2 (على البحر)
414	438	391	280,000	250,000	بحرية	640	%210	مدينة لؤلؤة الخيران A3 (على البحر)
200	217	183	130,000	110,000	داخلي	500	%210	صباح الأحمدي البحرية A1+A2 (برية)
747	733	720	290,000	270,000	رئيسي	375	%210	المنقف سكني
783	775	700	310,000	280,000	رئيسي	400	%210	المنقف سكني

أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
550	600	500	600,000	500,000	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 (بيت حكومي) - رئيسي
625	675	575	270,000	230,000	400	%210	النعيم (قسائم) داخلي
550	600	500	240,000	200,000	400	%210	النعيم (بيت حكومي) رئيسي
517	567	467	170,000	140,000	300	حتى 800 م ²	الواحة (بيت قائم)
550	613	488	245,000	195,000	400	%210	النسيم - رئيسي (بيت حكومي)

أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

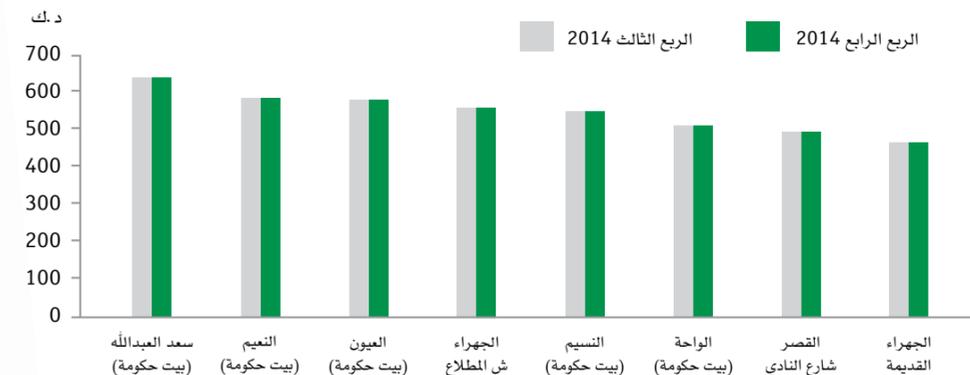
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
800	900	700	900,000	700,000	داخلية	1000	%150	أبو الحصانية
1,100	1,150	1,050	1,150,000	1,050,000	الفحيجيل	1000	%150	
1,525	1,600	1,450	3,200,000	2,900,000	بحرية	2000	%150	
1,142	1,217	1,067	1,750,000	1,550,000	المتوسط العام بالمنطقة			
775	825	725	330,000	290,000	داخلي	400	%210	المسائل
875	925	825	370,000	330,000	رئيسي	400	%210	
700	740	660	370,000	330,000	داخلي	500	%210	
780	840	720	420,000	360,000	رئيسي	500	%210	
783	833	733	372,500	327,500	المتوسط العام بالمنطقة			
650	700	600	280,000	240,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
744	788	700	315,000	280,000	رئيسي	400	%210	
595	630	560	315,000	280,000	داخلي	500	%210	
670	710	630	355,000	315,000	رئيسي	500	%210	
665	707	623	316,250	278,750	المتوسط العام بالمنطقة			

وقد استقرت متوسطات الأسعار في محافظة الجهراء عند 559 دينار خلال الربعين الرابع والثالث 2014 الذي شهد تراجعاً نسبته 3.2%.

إذ استقرت الأسعار في منطقة سعد العبدالله التي تعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً مقارنةً بتراجع طفيف نسبته 1% في الربع الثالث، كما لم تشهد مناطق العيون والنعيم تغييراً في الأسعار، كما سجلت منطقتي الجهراء في شارع المطلاع ومنطقة النسيم استقراراً ملحوظاً بعد تراجعهما الطفيف خلال الربع الثالث.

كما استقرت متوسطات الأسعار في كل من منطقة القصر والجهراء القديمة برغم تراجعها الملحوظ الذي وصلت نسبته إلى 8.6% و 17.5% خلال الربع الثالث، كما شهدت منطقة الواحة التي كانت أعلى مناطق المحافظة ارتفاعاً خلال الربع الثالث استقراراً ملحوظاً في الربع الرابع.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2014



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	
				من	إلى	من	إلى
بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	2,850,000	3,000,000	2,850	3,000
	%250	1,000	الاستقلال	2,000,000	2,200,000	2,000	2,200
	%250	500	داخلي	1,000,000	1,050,000	2,000	2,100
	%250	500	رئيسي	1,050,000	1,100,000	2,100	2,200
المتوسط العام بالمنطقة				1,808,333	1,925,000	2,150	2,283
المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	500,000	550,000	2,000	2,200
	%400	500	داخلي	1,300,000	1,450,000	2,600	2,900
المتوسط العام بالمنطقة				1,575,000	1,712,500	2,638	2,875
دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	3,300,000	3,450,000	3,300	3,450
	%400	1,000	داخلي	2,500,000	2,750,000	2,500	2,750
	%400	750	عبدالله الأحمد	2,200,000	2,325,000	2,933	3,100
	المتوسط العام بالمنطقة				2,666,667	2,841,667	2,911

كما سجلت متوسطات الأسعار في محافظة حولي ارتفاعاً نسبته 1.8% خلال الربع الرابع مقارنةً بالربع الثالث 2014، إذ وصل متوسط سعر المتر المربع إلى 2,063 دينار خلال الربع الرابع مقارنةً بمتوسط قيمته 2,027 دينار للربع الثالث من عام 2014.

وما زالت منطقة الشعب تسجل أعلى مناطق المحافظة قيمة إذ شهدت ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1% خلال الربع الرابع، بينما شهدت منطقة السالمية أدنى ارتفاع بين مناطق المحافظة، في حين شهدت منطقة الجابرية أعلى ارتفاع فاقته نسبته 5% مقارنةً بمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث، فيما شهدت منطقة حولي نسبة ارتفاع محدودة تقل عن واحد في المائة خلال الربع الرابع 2014.

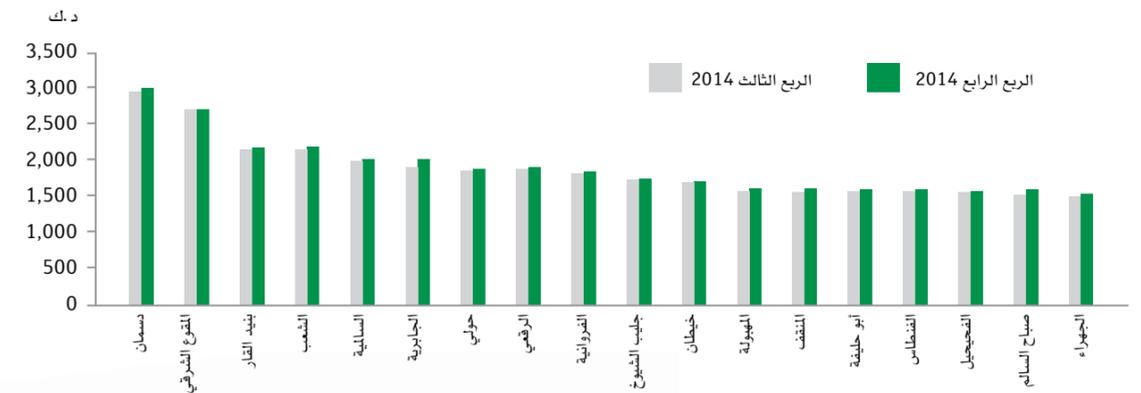
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجل متوسط أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً في جميع محافظات الكويت بشكل عام خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاعه خلال الربع الثالث 2014، إذ سجل المتوسط العام لجميع المحافظات ارتفاعاً بنسبة قدرها 1.5% خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاع تخطت نسبته 2% خلال الربع الثالث.

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 الرابع، إذ وصل متوسط سعر المتر المربع إلى نحو 2,659 دينار.

وفيما يخص مستويات أسعار الأراضي الاستثمارية في مناطق محافظة العاصمة، فقد شهدت منطقة دسمان استقراراً بالأسعار مقارنةً بمستوياتها في الربع الثالث 2014، كما استقرت الأسعار المسجلة في منطقة المقوع الشرقي، بينما شهدت منطقة بنيد القار ارتفاعاً محدوداً بأقل من واحد في المائة مقارنةً بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثالث من 2014.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الإستثماري في محافظات الكويت
خلال الربعين الرابع والثالث 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 الرابع 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	2,000,000	1,800,000	2,000	1,800	1,900
	%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 الأسعار في محافظة الأحمدية ارتفاعاً نسبته 1.4% خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاعه ملحوظ سجلته خلال الربع الثالث بنسبة زادت على 7% خلال الربع الثالث، إذ ارتفع متوسط السعر عند 1,631 دينار للمتر المربع في الربع الرابع.

وتقدمت منطقة المهولة لتصبح أعلى مناطق المحافظة قيمة خلال الربع الرابع في متوسط سعر المتر إذ شهدت ارتفاعاً نسبته 1.6% خلال الربع الرابع، كما تقدمت منطقة المنقف إلى المرتبة الثانية في قيمة متوسط سعر المتر إذ ارتفعت بنسبة 2.6% بعد أن كانت سجلت أدنى ارتفاع بنسبة 6% خلال الربع الثالث، وارتفعت متوسطات الأسعار في منطقة أبو حليفة بما يزيد على 1% خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاعه ملحوظ نسبته 7.5% خلال الربع الثالث.

كما ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة الفنتاس بنسبة 1% برغم تراجعها إلى المرتبة الرابعة بعد أن كانت ثاني أعلى قيمة لمتوسط سعر المتر بين مناطق المحافظة في الربع الرابع، فيما ارتفعت الأسعار في منطقة الفحيحيل بأقل من نصف في المائة بعد أن كانت قد شهدت أعلى نسبة ارتفاع وصلت إلى 8.2% خلال الربع الثالث.

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 الرابع 2014	
				إلى	من	إلى	من		
حولي	%250	750	المثى	1,500,000	1,400,000	2,000	1,867	1,933	
	%250	750	فتيبة	1,650,000	1,500,000	2,200	2,000	2,100	
	%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)	1,612,500	1,500,000	2,150	2,000	2,075	
	%250	750	عبدالكريم الخطابي	1,612,500	1,500,000	2,150	2,000	2,075	
	%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	3,100,000	2,850,000	3,100	2,850	2,975
		%250	1,000	الاستقلال	2,200,000	2,000,000	2,200	2,000	2,100
المتوسط العام بالمنطقة									
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	2,250,000	2,150,000	2,250	2,150	2,200	
	%250	1,000	المغرب	2,100,000	1,950,000	2,100	1,950	2,025	
	%250	1,000	الشناكل	2,150,000	2,000,000	2,150	2,000	2,075	
	المتوسط العام بالمنطقة								
				2,035,714	1,921,429	2,107	1,988	2,048	

وقد شهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاعه نسبته 1.8% خلال الربع الثالث في متوسط سعر المتر، إذ سجل 1,831 دينار خلال الربع الرابع 2014.

وقد سادت حالة من الاستقرار في مستويات الأسعار التي سجلتها أغلب مناطق المحافظة، إذ استقرت الأسعار في منطقة الرقعي التي تعد أعلى مناطق المحافظة في متوسط سعر المتر خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاعه نسبته 5.4% في الربع الثالث، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقتي الفروانية وجليب الشيوخ التي شهدتا تراجعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثالث، فيما جاءت منطقة خيطان لتحقق ارتفاعاً طفيفاً بأقل من نصف في المائة خلال الربع الرابع 2014.

في حين شهدت محافظة مبارك الكبير أعلى نسبة ارتفاع مقارنةً بباقي محافظات الكويت خلال الربع الرابع ومقارنةً بمستويات الأسعار التي سجلها الربع الثالث، إذ ارتفعت بنسبة 4.5% خلال الربع الرابع مقارنةً بارتفاع يقل عن واحد في المائة في الربع الثالث، فقد سجل سعر المتر نحو 1,628 دينار خلال الربع الرابع مقارنةً بقيمة بلغت نحو 1,558 دينار خلال الربع الثالث 2014.

وسجلت بعض الأماكن في منطقة صباح السالم بالمحافظة ارتفاعاً بينما استقرت في باقي الأماكن بالمنطقة، فقد ارتفعت الأسعار بأعلى نسبة ارتفاع وصلت إلى 15% في أعلى أماكن المنطقة أسعاراً في شارع الفحيحيل، تلتها بعض الأماكن في الشارع السادس التي سجلت ثاني أعلى المناطق قيمة مسجلةً ثاني أعلى ارتفاع وصلت نسبته إلى 8% خلال الربع الرابع.

بينما ارتفعت المناطق الرئيسية الداخلية بنسبة 4.1% و 1.6%، في حين استقرت باقي الأماكن الداخلية في منطقة صباح السالم خلال الربع الرابع 2014.

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 الرابع 2014
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	%250	750	داخلي	1,125,000	1,200,000	1,500	1,600	1,550
	%250	750	رئيسي	1,200,000	1,312,500	1,600	1,750	1,675
	%250	1,000	داخلي	1,400,000	1,600,000	1,400	1,600	1,500
	%250	1,000	رئيسي	1,550,000	1,700,000	1,550	1,700	1,625
	%250	1,000	الفحيحيل	1,900,000	2,100,000	1,900	2,100	2,000
المتوسط العام بالمنطقة				1,364,286	1,490,357	1,557	1,699	1,628

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العوائد التي يدرها والتي ارتفعت نسبياً على مستوى المحافظات لتتراوح ما بين 6.36% إلى 7.20% خلال الربع الرابع من عام 2014، ففي مناطق العاصمة تراوحت نسب العوائد ما بين 6.25% و 6.63% بينما سجلت متوسط عوائد العقارات الاستثمارية في مناطق محافظة حولي نسبة قدرها 6.59% حيث تراوحت نسبة العوائد على العقارات الاستثمارية في مناطق المحافظة ما بين 6% إلى 6.75% خلال الربع الرابع 2014.

بينما بلغت العوائد المدرة في محافظة الفروانية نسبة قدرها 7.05%، كذلك استقرت العوائد لتتراوح ما بين نسبة 6.6% إلى 7.25% في مناطق محافظة الأحمدية، أما في محافظة مبارك الكبير فقد تراجعت العوائد المدرة على مستوى المحافظة إلى نسبة 7.15% لتتراوح العوائد التي سجلتها مناطق المحافظة 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 الرابع 2014.

حيث مازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والاستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العوائد 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 الرابع 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	2,000,000	2,200,000	2,000	2,200	2,100
المتوسط العام بالمنطقة				1,189,000	1,280,500	1,551	1,674	1,613
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				1,208,125	1,315,625	1,564	1,704	1,634
المنقف	250%	750	داخلي	1,012,500	1,100,000	1,350	1,467	1,408
	250%	750	داخلي - ش محطة المياه	1,087,500	1,162,500	1,450	1,550	1,500
المتوسط العام بالمنطقة				1,205,417	1,304,583	1,573	1,703	1,638
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				1,209,000	1,310,500	1,571	1,704	1,638
الفحيحيل	%250	500	داخلي	750,000	830,000	1,500	1,660	1,580
	%250	750	رئيسي	1,162,500	1,237,500	1,550	1,650	1,600
	%250	1,000	مكة	1,700,000	1,800,000	1,700	1,800	1,750
	%250	750	البدوية	1,200,000	1,275,000	1,600	1,700	1,650
	المتوسط العام بالمنطقة				1,110,417	1,187,917	1,558	1,672

وسجلت محافظة الجهراء نسبة ارتفاع طفيفة قدرها 2.3% خلال الربع الرابع 2014 بينما كانت قد شهدت نسبة ارتفاع قدرها 1.7% خلال الربع الثالث، إذ وصل متوسط سعر المتر إلى نحو 1,573 دينار خلال الربع الرابع مقارنةً بمتوسط سعر كان قد سجل 1,538 دينار خلال الربع الثالث 2014.

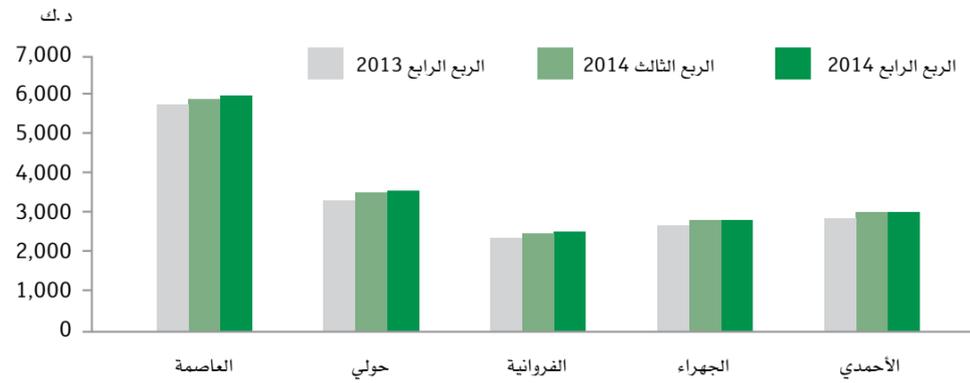
أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,300,000	1,450,000	1,300	1,450	1,375
	%250	1,000	رئيسي	1,500,000	1,650,000	1,500	1,650	1,575
	%250	800	الخزامي	1,325,000	1,400,000	1,656	1,750	1,703
	%250	500	داخلي	735,000	800,000	1,470	1,600	1,535
	%250	500	رئيسي	800,000	875,000	1,600	1,750	1,675
المتوسط العام بالمنطقة				1,132,000	1,235,000	1,505	1,640	1,573

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية

سجلت متوسطات أسعار العقارات التجارية على مستوى محافظات الكويت نسبة ارتفاع 0.8% مقارنةً بارتفاعها التي شهدتها في الربع الثالث بنسبة 0.6%، إذ ارتفعت للمرة الثانية على التوالي بأقل من واحد في المائة، حيث ارتفعت متوسطات الأسعار على مستوى محافظة العاصمة بنسبة 1% والتي يغلب عليها الطابع الإداري ولاسيما في المنطقة الرئيسية في مدينة الكويت فقد استقر متوسط سعر المتر المربع عند حوالي 6,015 دينار خلال الربع الرابع 2014، وذلك متأثراً باستقرار الأسعار في معظم مناطق العقارات التجارية بالمحافظة في منطقة المدينة والقبلة ومنطقة شرق مقارنة بالربع الثالث.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2014



أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014
			من	إلى		من	إلى	
القبلة	300%	المباركية	2,375,000	3,000,000	500	4,750	6,000	5,375
شرق	520%	أحمد الجابر	3,250,000	3,500,000	500	6,500	7,000	6,750
المدينة	620%	مبارك الكبير (بلوكات الأقمشة)	2,975,000	3,250,000	500	5,950	6,500	6,225
القبلة	620%	مبارك الكبير (البورصة)	3,750,000	4,000,000	500	7,500	8,000	7,750
الشرق	620%	فهد السالم	3,450,000	3,625,000	500	6,900	7,250	7,075
الشرق	520%	جابر المبارك	2,950,000	3,050,000	500	5,900	6,100	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 الرابع 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	400%	250	داخلي	6.50%	7.00%	6.75%
	دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	6.25%	7.00%	6.50%
حولي	حولي	250%	750	المشي	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%
الفروانية	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%
الأحمدي	الفنطاس	250%	500	داخلي	6.75%	7.25%	7.00%
	أبو حليفة	250%	500	داخلي	6.75%	7.25%	7.00%
	أبو حليفة	250%	750	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
	المنقف	250%	500	داخلي	7.00%	7.25%	7.13%
	المهولة	250%	500	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
	المهولة	250%	750	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
	المهولة	250%	750	رئيسي	7.00%	7.50%	7.25%
	الفحيحيل	250%	500	داخلي	7.00%	7.50%	7.25%
الجهراء	الجهراء	250%	500	رئيسي	6.50%	7.50%	7.00%
	الجهراء	250%	1,000	رئيسي	7.00%	7.50%	7.25%
مبارك الكبير	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 2014	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,250	5,500	5,000	5,500,000	5,000,000	1,000	مناور	%180	الفروانية - شارع مناور
4,650	4,800	4,500	3,840,000	3,600,000	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)
2,650	2,800	2,500	2,800,000	2,500,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
2,250	2,350	2,150	2,350,000	2,150,000	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

في حين ارتفعت متوسطات أسعار العقارات التجارية نسبياً في محافظة الجهراء إلى 2,865 دينار للمتر المربع مرتفعةً بنسبة تقل عن واحد في المائة مقابل 2,855 دينار خلال الربع الثالث، حيث شهدت الأسعار في أغلب مناطق المحافظة استقراراً باستثناء منطقة شارع مرزوق المتعب التي شهدت ارتفاعاً نسبته 1.6% مقارنةً بالربع الثالث.

بينما استقرت منطقة الجهراء -المركز التجاري والإداري أعلى المناطق قيمة في المحافظة والتي وصل ارتفاعها خلال الربع الثالث إلى 6.4%، بينما شهدت منطقة القيصريات استقراراً في الأسعار، واستقرت الأسعار أيضاً في باقي المناطق بالمحافظة التي كانت تراجع بنسبة 3.6%، وسجلت بعض المناطق الأخرى استقراراً في الأسعار بعد أن كانت تراجع بنسبة 14.6% خلال الربع الثالث 2014.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 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 ارتفعت متوسطات الأسعار في محافظة حولي بنسبة ارتفاع طفيفة بأقل من واحد في المائة (0.7%) وبنسبة أعلى خلال الربع الرابع من ارتفاعها في الربع الثالث 2014، إذ سجل سعر المتر المربع نحو 3,564 دينار خلال الربع الرابع مقارنةً بحوالي 3,539 دينار في الربع الثالث.

وسجلت منطقة السالمية في شارع سالم المبارك أعلى المناطق أسعاراً بالمحافظة إذ شهدت استقراراً بالأسعار في العقارات التجارية خلال الربع الرابع، كما سجل استقراراً في الأسعار في منطقة حولي في شارعي تونس وبيروت التي تعد ثاني أعلى متوسط سعر للمتر المربع في المحافظة، كما استقرت الأسعار في شارع العثمان وابن خلدون في منطقة حولي، بينما شهد شارع حمد المبارك في منطقة السالمية ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة وصلت إلى 5.5% خلال الربع الرابع، بينما استقرت الأسعار في أماكن أخرى بمنطقة السالمية كما في شارع البحرين.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 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 وصل متوسط سعر المتر المربع إلى 2,543 دينار مسجلاً ارتفاعاً نسبته 1.5% خلال الربع الرابع، إذ شهدت بعض مناطق المحافظة ارتفاعاً تراوح ما بين 1.9% إلى 3.1% بينما استقرت الأسعار في باقي المناطق بالمحافظة، فقد ارتفع متوسط سعر المتر في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في شارع المناور بنسبة ارتفاع قدرها 2.6% و 3.1%، بينما سجلت الأسعار نسبة ارتفاع 3% في منطقة شارع المطافي، في حين شهدت منطقة خيطان استقراراً في الأسعار في المنطقة مقابل المركز التجاري والإداري.

أما منطقة جليب الشيوخ فقد سجلت المنطقة المقابلة للجمعية ارتفاعاً بنسبة قدرها 1.9% فيما شهدت الأماكن الخلفية بمنطقة جليب الشيوخ نسبة ارتفاع 2.3%، أما منطقة الضجيج فقد شهدت استقراراً في الأسعار خلال الربع الرابع، كما لم تشهد منطقتنا جنوب خيطان ومنطقة العارضية-مخازن خلال الربع الرابع أي تغيير.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

ما زالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسبة العوائد التي تدرها 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 الرابع 2014 عند نسبة 6.25%، بينما استقر العائد السنوي عند نسبة 7.2% في محافظة حولي، وبلغ نسبة قدرها 7.6% في محافظة الفروانية، كما استقر عند نسبة قدرها 7.53% في محافظة الجهراء و 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 الرابع 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%
	الفحيحيل	180%	الدبوس	7.00%	7.50%	7.25%

في حين بلغ متوسط سعر المتر المربع للعقارات التجارية في محافظة الأحمدية نحو 3,053 دينار خلال الربع الرابع 2014 مرتفعاً بشكل طفيف مقارنةً بنسبة ارتفاع محدودة قدرها 2.7% شهدها الربع الثالث الذي سجل 3,050 دينار للمتر المربع.

واستقرت الأسعار في منطقة المنقف مقارنةً بالربع الثالث، كما استقرت بعض الأماكن الرئيسية بمنطقة الفنطاس-المركز الإداري والتجاري التي كانت قد شهدت ارتفاعاً ملموساً نسبته 5.1%، واستقرت أماكن داخلية أخرى بالمنطقة كانت قد شهدت نسبة ارتفاع ملحوظة وصلت إلى 9.4% خلال الربع الثالث 2014.

بينما ارتفعت الأسعار في بعض الأماكن الداخلية في شارع الدبوس في منطقة الفحيحيل بأقل من واحد في المائة، فيما استقرت مستويات الأسعار في أعلى المناطق قيمة في الطريق الساحلي بالمنطقة، بينما استقرت بعض الأماكن الداخلية في منطقة لؤلؤة الخيران كأدنى مناطق المحافظة في متوسط سعر المتر والتي تراجعت خلال الربع الثالث بنسبة ملموسة قدرها 8.2%، كما استقرت مستويات الأسعار في باقي المناطق خلال الربع الرابع.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014
				من	إلى	
المنقف	300%	العزيزية	750	1,500,000	1,687,500	2,125
الفنطاس (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1000	3,500,000	3,700,000	3,600
	180%	داخلي	1000	3,450,000	3,500,000	3,475
الفحيحيل	180%	الدبوس	750	2,775,000	3,000,000	3,850
	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 الرابع 2014	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	من	إلى					
1,550	1,550,000	1,600,000	كندا دراي	1,000	%170	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,225	6,000,000	6,250,000	كندا دراي	5,000	%170		
1,225	1,200,000	1,250,000	شهرزاد	1,000	%170		
1,375	1,300,000	1,450,000	الزينة	1,000	%170		
1,675	800,000	875,000	الزينة	500	%170		
1,825	875,000	950,000	الكهرياء	500	%170		
1,025	5,000,000	5,250,000	البيبيسي	5000	%170		
1,350	1,300,000	1,400,000	الدائري الرابع	1,000	%170		
1,175	1,100,000	1,250,000	محمد القاسم	1,000	%170		
601	12,550,000	14,500,000	داخلي	22,500	%170		
1,000	900,000	1,100,000	شارع الغزالي	1,000	%170		
1,333	3,008,636	3,325,000	المتوسط العام بالمنطقة				

وكذلك شهدت محافظة الفروانية تراجعاً خلال الربع الرابع إذ بلغ متوسط سعر المتر المربع 1,789 دينار على مستوى المحافظة.

إذ مازالت منطقة العارضية الحرفية تسجل أعلى مستويات الأسعار بين المناطق الصناعية المختلفة في محافظات دولة الكويت خلال الربع الرابع، فيما قد تراجع متوسط سعر المتر المربع في منطقة العارضية الصناعية بنسبة 1.5% مقارنة بالربع الثالث، ووصلت نسبة التراجع في بعض أماكنها الحرفية الداخلية إلى 6.5% بينما استقرت باقي الأماكن مقابل مخازن العارضية وفي مناطق الدائري الخامس التي تعد أعلى المناطق الصناعية على مستوى المناطق الكويت، كما استقرت الأسعار في مقابل المنطقة السكنية بالعارضية خلال الربع الرابع.

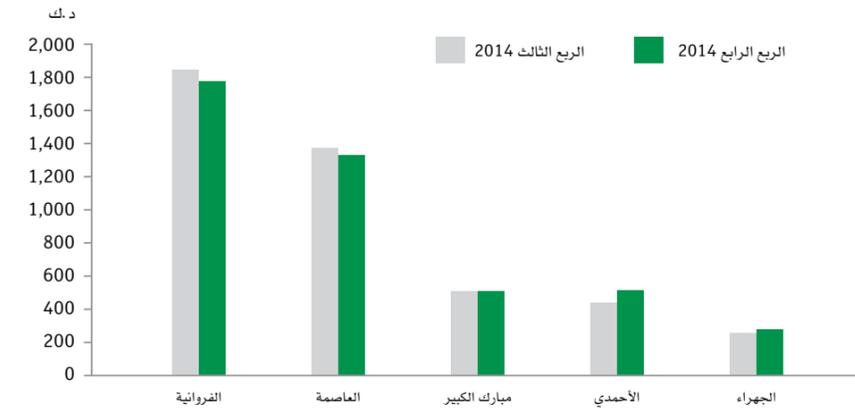
بينما سجلت منطقة الري نسبة تراجع وصلت إلى 7% نظراً لتراجع متوسط سعر المتر في المنطقة باستثناء المنطقة الداخلية الرئيسية (معارض السيارات) التي شهدت استقراراً في الأسعار، بينما تخطت نسبة الانخفاض نحو 7% في منطقة الدائري الرابع، كما انخفضت بعض الأماكن بالمنطقة "من صفاة الغانم حتى معرض النصر" بنسبة 4.9% بينما وصلت نسبة الانخفاض إلى 11% في شارع محمد القاسم، وإلى 10% في بعض الأماكن في شارع الغزالي.

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

عادت أسعار القسائم الصناعية على مستوى محافظات دولة الكويت إلى التحسن النسبي خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث الذي كانت قد شهدت فيه تراجعاً نسبته 2.5%، إذ شهدت بعض محافظات ارتقاعاً ملحوظاً في مستويات الأسعار، وسجلت محافظات أخرى تراجعاً محدوداً باستثناء محافظة الأحمدية التي ارتفعت فيها مستويات الأسعار بشكل ملحوظ، وتراجعت أسعار المتر المربع من القسائم الصناعية بنسبة 3% في محافظة العاصمة إلى حوالي 1,333 دينار خلال الربع الرابع 2014.

وقد سجلت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية بالمحافظة في أعلى مناطقها أسعاراً في شارع الكهرياء ارتفاعاً نسبته 4.3%، بينما تراجعت في ثاني أعلى قيمة سعرية للمتر المربع في شارع الزينة بنسبة 1.5% كما تراجعت في شارع كندا دراي بنسبة 3%، فيما وصلت نسبة التراجع في أماكن أخرى متوسطة القيمة للسعرية للمتر المربع في شارع الزينة إلى 5% و 1.5%، بينما استقرت الأسعار في شارع شهرزاد، كما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الداخلية بالمنطقة وفي شارع البيبيسي خلال الربع الرابع 2014، أما المناطق المطلة على الدائري الرابع فقد سجلت تراجعاً ملحوظاً بنسبة 12.9% ووصلت نسبة التراجع إلى 13% في شارع الغزالي، كما شهدت منطقة شارع محمد القاسم نسبة تراجع قدرها 2.1% خلال الربع الرابع 2014.

متوسط القيمة السوقية للمربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2014



أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من					
99.2	13,000,000	10,800,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية	
177.5	1,850,000	1,700,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)	
105	1,150,000	950,000	داخل الميناء	10,000		ميناء عبدالله	
132	3,850,000	3,321,250	المتوسط العام بالمنطقة				
1,275	1,350,000	1,200,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي نسبة البناء: %170	الفحيحيل	
750	800,000	700,000	مقابل المصافي	1,000			
575	650,000	500,000	شوارع داخلية	1,000			
867	933,333	800,000	المتوسط العام بالمنطقة				
900	5,000,000	4,000,000	مصطفى كرم	5,000	معارض + صناعي نسبة البناء: %170	شرق الأحمدية الصناعية	
435	2,300,000	2,050,000	رئيسي	5,000			
538	2,445,000	2,050,000	المتوسط العام بالمنطقة				

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من					
1,700	1,750,000	1,650,000	رئيسي	1,000	معارض	أبو فطيرة الحرفية	
1,250	650,000	600,000	رئيسي	500	حرفي	أبو فطيرة الحرفية	
1,435	1,240,000	1,150,000	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 الجھراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من					
160	1,700,000	1,500,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة	
195	2,050,000	1,850,000	رئيسي	10,000			
177	855,000	777,500	المتوسط العام بالمنطقة				
350	225,000	200,000	داخلي	500	الحرفية	الجهراء	
525	275,000	250,000	رئيسي	500			
533	251,250	218,750	المتوسط العام بالمنطقة				
145	170,000	120,000	رئيسي	1,000	إصلاح سفن	الدوحة	
78	2,206,667	1,890,000	المتوسط العام بالمنطقة				

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2014	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,225	1,250,000	1,200,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	1,000	%170	معارض + صناعي	الري
1,100	1,200,000	1,000,000	شارع الغزالي	رئيسي	1,000	%170		
1,250	5,200,000	4,800,000	محمد القاسم	رئيسي	4,000	%170		
1,098	2,550,000	2,345,000	المتوسط العام بالمنطقة					
2,650	700,000	625,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	250	%20	حرفي	العارضية الحرفية
2,370	625,000	560,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	250	للميزانين %80 للأرضي		
2,480	656,250	583,750	المتوسط العام بالمنطقة					

في حين شهدت محافظة الأحمدية ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 20% إذ بلغ متوسط سعر المتر نحو 512 دينار خلال الربع الرابع مقارنةً بتراجع ملحوظ نسبته 21% خلال الربع الثالث الذي سجل 427 للمتر المربع.

وما زالت منطقة الفحيحيل تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 867 دينار خلال الربع الرابع مرتفعاً بنسبة فاقت 26% مقارنةً بالربع الثالث، كما شهدت منطقة شرق الأحمدية الصناعية التي سجلت ثاني أعلى متوسط سعر للمتر نسبة ارتفاع ملحوظة قدرها 14.2% خلال الربع الرابع وسجلت بعض الأماكن فيها في شارع مصطفى كرم نسبة ارتفاع وصلت إلى 42% بينما استقرت متوسطات الأسعار في الأماكن الأخرى بالمنطقة، أما منطقتي الشعبية وميناء عبدالله فقد ارتفع فيهما متوسط سعر المتر المربع بنسبة 7.5% خلال الربع الرابع 2014، حيث استقرت متوسطات الأسعار في منطقة جوهرة الفناير بينما ارتفعت بنسبة 9% في الأماكن الرئيسية بالمنطقة واقتربت نسبة الارتفاع من 45% في الأماكن الداخلية بمنطقة الشعبية.

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزايد مقدار الطلب على الشاليهات في موسم الصيف، ومع تزامن هذا الربع الرابع من عام 2014 مع بداية موسم الشتاء ما يعني تراجع الطلب عليها، وكانت الأسعار قد استقرت في مناطق محافظة الأحمدية بشكل عام مسجلةً 18,714 دينار ومرتفعةً بنسبة قدرها 6.6% خلال الربع الثالث 2014، فيما كانت قد استقرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة خلال الربع الثالث.

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

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالتر	القيمة السوقية للشاليه (أرض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الرابع 2014
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	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
	التوصيب	15	240,000	210,000	16,000	14,000	15,000

*م/س تعني متوسط سعر التسيمة

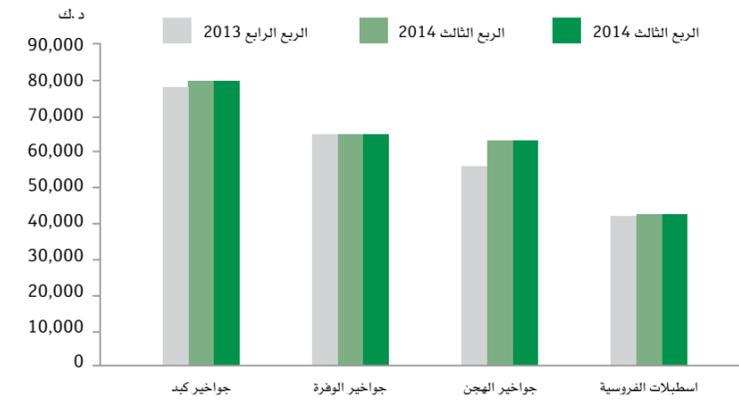
خامساً: أسعار المزارع والجواخير

شهد متوسط سعر المتر المربع في منطقة الجواخير بمحافظة الأحمدية استقراراً خلال الربع الرابع مسجلاً حوالي 79.4 دينار لمتوسط سعر المتر، كما شهدت منطقة جواخير الهجن بمحافظة استقراً خلال الربع الرابع مقارنةً بالربع الثالث الذي شهد نسبة ارتفاع 11%.

كما استقرت الأسعار في مناطق إسطبلات الفروسية خلال الربع الرابع 2014 للمرة الثالثة على التوالي، إذ استقرت الأسعار في منطقة المضمار والغولف وفي مناطقها الداخلية.

كما استقرت الأسعار خلال الربع الرابع 2014 في الأماكن الرئيسية والأماكن الداخلية في جواخير منطقة الوفرة.

متوسط سعر المتر لأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربع الثالث والرابع من عام 2014



وبالمثل فقد سجل متوسط السعر التقديري للمتر المربع في منطقة الوفرة الزراعية استقراراً خلال الربع الرابع، كما استقرت بعض الأماكن بها خلال الربع الرابع مقارنةً بالربع الثالث، وكذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة الصليبية بجميع مناطق مزارع الأبقار (حق الانتفاع) إذ مازالت تتراوح ما بين 550 ألف دينار إلى 650 ألف دينار لمساحة الأرض التي تبلغ 50 ألف متر مربع دينار، في حين تتراوح منطقة أخرى ذات مساحة 1 مليون متر مربع سعراً ما بين 3.65 إلى 4.35 مليون دينار.

كذلك استقرت مستويات أسعار المتر المربع لمساحة 100 ألف متر مربع من الأرض في منطقة العبدلي لتسجل ما بين 300 ألف إلى 375 ألف دينار.

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في التسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		م/س* الربع الرابع 2014
				إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	جواخير كيد	2,500	داخلي	90,000	72,000	36.0	28.8	81,000
	جواخير كيد	2,500	رئيسي	115,000	100,000	46.0	40.0	107,500
	إسطبلات الفروسية (الأحمدية)	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 التسيمة

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

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

قيمة إيجارات السكن الخاص

سجل متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاثة غرف وصالة مساحة 135 م² في عقار السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الرابع 2014 في محافظة حولي ما بين 541 إلى 618 دينار، بينما تصل إلى حوالي 622 دينار في محافظة العاصمة، في حين يصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية إلى 438 دينار، أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل لعقار السكن الخاص مساحة 400 متر فتتراوح ما بين 1100 إلى 1400 دينار في محافظة حولي بينما تتراوح ما بين 1300 إلى 1600 دينار في أغلب مناطق محافظة العاصمة، في حين تبلغ ما بين 1000 إلى 1100 دينار في محافظة الفروانية.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول والثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر فيتراوح ما بين 1000 إلى 1200 دينار في أغلب مناطق محافظة حولي، وما بين 1100 إلى 1450 دينار في مناطق محافظة العاصمة، ويقل عنه ليتراوح ما بين 850 إلى 950 دينار للدور الكامل في مناطق محافظة الفروانية.

في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية للبيت الكامل الدور الأرضي والأول من السكن الخاص في محافظة حولي قيمة تتراوح ما بين 1900 إلى 2300 دينار وتصل في بعض الأماكن إلى 2500 دينار، فيما تصل في بعض أماكن محافظة العاصمة إلى 1650 بينما تتراوح معظم مناطق المحافظة ما بين 2200 إلى 2500 دينار، وتصل إلى أكثر من 2800 في بعض الأماكن في منطقة العدلية بمحافظة العاصمة، فيما تتراوح القيمة الإيجارية لكامل البيت ما بين 1700 إلى 1850 دينار في محافظة الفروانية.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصالة مساحة 60 م² 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 وصالة مساحة 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 مساحة 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 مساحة 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.

وتختلف 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 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 والمشى 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.

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 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في مدينة الكويت، كما يصل إلى 8 دينار 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 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير ليسجل ما بين 20 إلى 30 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 إلى 20 دينار للمتر المربع.

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

مؤشر الأسعار	المكاتب		الأرضى		السرداب		المناطق
	متوسط متر التاجير المربع						
	8-7	12	40-25	18-12			السالمية
	8-7	12	35-25	16-10			حولي
	9-8	14-12	45-30	18-14			الفروانية
	7	10	35-25	16-10			خيطان
	8-7	10	20-18	12-8			المنقف-العزيبية
	8-7	12	35-25	16-10			الفحيحيل
السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن	-	6-5	12-9	4.5-5			الضجيج (الفروانية)
المجمعات التجارية	8-6	10	30-20	14-12			المدينة/الكويت
الأبراج الإدارية والتجارية	6.5-5.5	-	35-30	-			المدينة/الكويت

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

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

ملاحظات	مؤشر الأسعار	الميزانين		الأرضى		السرداب		المناطق
		متوسط متر التاجير المربع (مكاتب)	متوسط متر التاجير المربع (معارض)	متوسط متر التاجير المربع (مخازن)	متوسط متر التاجير المربع (معارض)	متوسط متر التاجير المربع (مخازن)	متوسط متر التاجير المربع (معارض)	
	مساحة الوحدة 40م	5-4	40-14	4.5-3.5				النشويخ الصناعية
	لا تشمل القيم الإيجارية في الأفنيوز مول	4-3	30-14	4-3.5				الري
	* عند تخصيص مخازن للدور الأرضي يتراوح س/م ² من 4 - 5 د.ك	3	6.5-4	3-2.75				صباحان
	* س/م ² التاجيري 8-6 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي	4-3.5	8-6.5	4-3.5 (حسبالارتفاع)				العراضية مخازن
	معارض السيارات والمطاعم الأعلى أجرة	4-3	18-12	3.75-3.5				شرقي الأحمدى
	حسب النشاط المزاول	5-3.5	20-14	4-3.5 (حسبالارتفاع)				الفحيحيل الصناعية

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

* 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 خلال الربع الرابع 2014 (د. ك)

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

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 المشاتل 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.

الشاليهات 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.

متوسط القيم التجارية لعقار السكن الخاص لمساحة 400م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2014

محافظه حولي	3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م	دور كامل (أرضي)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أرضي)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)
الصدقي	550	650	1,200	1,000	1,400	1,200	2,000	2,300
السلام	550	650	1,200	1,000	1,400	1,200	2,000	2,300
حطين	550	650	1,200	1,000	1,400	1,200	2,000	2,300
الشهداء	550	650	1,200	1,000	1,400	1,200	2,000	2,300
الزهراء	550	650	1,200	1,000	1,400	1,200	2,000	2,300
الشعب	600	650	1,300	1,100	1,500	1,300	2,200	2,500
مشرف	550	650	1,200	1,000	1,300	1,200	2,000	2,300
بيان	500	550	1,100	1,000	1,200	1,100	1,900	2,100
مبارك العبدالله	550	600	1,200	1,000	1,300	1,200	2,100	2,200
سلوى	500	550	900	1,000	1,200	1,100	1,900	2,000
الجابرية	500	550	950	1,100	1,300	1,200	1,900	2,100
محافظه العاصمة	3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م	دور كامل (أرضي)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أرضي)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)
العديلية	650	750	1,250	1,400	1,500	1,600	2,700	2,850
الفيحاء	650	750	1,250	1,350	1,400	1,500	2,650	2,850
الروضة	650	750	1,250	1,350	1,400	1,500	2,650	2,850
اليرموك	650	750	1,150	1,300	1,400	1,350	2,550	2,750
كيفان	600	750	1,100	1,250	1,300	1,400	2,275	2,475
المنصورية	600	700	1,200	1,300	1,350	1,450	2,350	2,550
القادسية	550	650	1,100	1,200	1,300	1,400	2,250	2,450
الدعية	550	650	1,100	1,200	1,300	1,400	2,200	2,400
الدسمة	550	650	1,100	1,200	1,300	1,400	2,200	2,400
السرة	550	650	1,100	1,200	1,300	1,400	2,250	2,450
قرطبة	550	650	1,100	1,200	1,250	1,350	2,328	2,528
غرناطة	480	500	1,000	1,100	1,000	1,100	1,650	1,850
الصليبيخات	450	500	1,000	1,100	950	1,100	1,650	1,850
الدوحة (بيت كامل)	-	-	-	-	-	-	-	1,450
محافظه فروانية	3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م	دور كامل (أرضي)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أرضي)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أول أو ثاني)
الفروانية	450	500	850	950	1,000	1,100	1,750	1,850
العمرية	450	500	850	950	1,000	1,100	1,750	1,850
خيطان	400	450	850	950	1,000	1,100	1,750	1,850
اشبيلية	400	450	850	950	1,000	1,100	1,750	1,850
الراية	400	450	850	950	1,000	1,100	1,700	1,800
الرحاب	400	450	850	950	1,000	1,100	1,700	1,800
العارضية	400	450	850	950	1,000	1,100	1,700	1,800
الأندلس	400	450	850	950	1,000	1,100	1,700	1,800

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