



سوق
العقار
المحلي

بيتك

تقرير

2015

الربع الرابع

Q4



محتويات التقرير

6	المقدمة
10	أولاً: اتجاهات السوق
11	• اتجاهات السكن الخاص
12	• اتجاهات العقارات الاستثمارية
13	• اتجاهات العقارات التجارية
15	• المشروعات السكنية
18	ثانياً: مؤشرات الأسعار
18	• أسعار أراضي السكن الخاص
28	• أسعار الأراضي الاستثمارية
34	• معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
36	• أسعار الأراضي التجارية
40	• معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
41	• أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة) والمخازن
45	• أسعار المزارع والجواخير
47	• أسعار الشاليهات
48	ثالثاً: نسب الإشغال والإيجارات
48	• قيمة إيجارات السكن الخاص
48	• قيمة إيجارات السكن الاستثماري
49	• قيمة إيجارات العقارات التجارية
49	• قيمة إيجارات العقارات الصناعية
54	رابعاً: ملحق المصطلحات

الجدول

16	قائمة المشروعات البيوت والخدمات والمباني العامة التابعة لها
19	أسعار الأراضي السكنية في محافظات الكويت
21	• محافظة العاصمة
23	• محافظة حولي
25	• محافظة الفروانية
26	• محافظة الأحمدية
27	• محافظة مبارك الكبير
	• محافظة الجهراء
	أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظات الكويت
29	• محافظة العاصمة
30	• محافظة حولي
31	• محافظة الفروانية
32	• محافظة الأحمدية
33	• محافظة مبارك الكبير
34	• محافظة الجهراء
35	• معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
	أسعار الأراضي التجارية في محافظات الكويت
36	• محافظة العاصمة
37	• محافظة حولي
38	• محافظة الفروانية
39	• محافظة الأحمدية
39	• محافظة الجهراء
40	• معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
	أسعار القسائم الصناعية في محافظات الكويت
42	• محافظة العاصمة
43	• محافظة الفروانية
44	• محافظة الأحمدية
44	• محافظة مبارك الكبير
45	• محافظة الجهراء
46	أسعار المزارع والجواخير
47	أسعار الشاليهات
	متوسط تداول قيم الإيجارات في بعض مناطق محافظات الكويت
50	• عقار السكن الخاص مساحة 400 متر مربع حديث البناء
52	• العقارات الاستثمارية
53	• العقارات التجارية
53	• القسائم الصناعية

الأشكال البيانية

- 9 إجمالي قيم التداولات العقارية لكل قطاع
حصة التداولات العقارية لكل قطاع
- 10 إجمالي قيمة التداولات العقارية طبقاً لكل قطاع
- 10 • إجمالي العقارات
- 11 • السكن الخاص
- 12 • العقارات الاستثمارية
- 13 • العقارات التجارية
- متوسط قيمة الصفقة من قيمة التداولات العقارية
- 10 • إجمالي العقارات
- 12 • السكن الخاص
- 13 • العقارات الاستثمارية
- 14 • العقارات التجارية
- 15 عدد الطلبات السكنية المقدمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية
- متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية في محافظات الكويت
- 18 • محافظة العاصمة
- 20 • محافظة حولي
- 22 • محافظة الفروانية
- 24 • محافظة الأحمدي
- 26 • محافظة مبارك الكبير
- 27 • محافظة الجهراء
- 28 متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظات الكويت
- 36 متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت
- 41 متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت
- 46 متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدي

المقدمة

بعد انخفاضات متتالية خلال عام 2015 لقيمة التداولات العقارية في الكويت للأرباع الثلاثة الأولى شهد الربع الأخير ارتفاعاً قياسيًّا في قيمة التداولات ، وما زال العقار في الكويت صامداً أمام التغيرات المفاجئة في أسواق السلع وأسعار النفط والتطورات الجيوسياسية بسيولة فاقت 3.4 مليار دينار كويتي وهو أعلى من مستوياته في الأعوام منذ الأزمة المالية في 2008 حتى عام 2012 لكن لم يصل إلى الأداء الاستثنائي في عامي 2013 و 2014 .

وفي ظل الارتفاع المحدود لمؤشرات الفوائد ومن ثم معدلات العوائد على الودائع ونسب التمويل والارتباك الحاصل في الأسواق العالمية قد يتجه المستثمرون إلى العقار المحلي باعتباره من أفضل الاستثمارات في الوقت الحالي في ظل عوائده التنافسية وانخفاض مخاطره مقارنة بالقنوات الاستثمارية الأخرى، وإن كان من المتوقع أن تخف حدة المضاربات على العقار السكني في مناطق المضاربات، وأن يتم التدقيق في عمليات الشراء الاستثماري بحثاً عن عقارات مدرة وأماكن متميزة، وأن تستمر سياسة البناء الهادف للاستثمار في السكن الخاص بحثاً عن نوعية خاصة من المستأجرين الكويتيين الراغبين في التأجير في تلك المناطق، وأن تتخفف جاذبية الاستثمارات العقارية الدولية والاستثمار في الأسواق المالية، وأن تعود بعض الأموال المهاجرة إلى الوطن في ظل تحسن واستقرار سعر صرف الدينار الكويتي وأمكانية توطنه محلياً، وبالتالي من المتوقع زيادة السيولة المتاحة الموجهة للعقار المحلي.

وعلى الرغم من انخفاض عدد التداولات بنسبة تصل 28% إلا أن مستويات الأسعار العقارية مازالت متمسكة في بعض المناطق السكنية، مع انخفاض واضح في مناطق المضاربات مثل أبو فظيرة وصباح الأحمد البحرية والقرين والفنيطيس، وهو ما يشير إلى حدوث تصحيح في الأسعار كان أكثر وضوحاً في العقارات الاستثمارية، حيث تضاعفت أسعار العقارات السكنية والاستثمارية خلال السنوات العشر الماضية، وقد ساهم انخفاض التضخم وزيادة معدلات الأجور ودخول الأفراد والقروض الموجهة للسكن الخاص والعقارات بسرعة كبيرة خلال الخمس سنوات الماضية، في ضخ مزيد من السيولة إلى السوق العقاري في الوقت الذي استمرت فيه ندرة الأراضي المطروحة من الدولة، على الرغم من الجهود المبذولة في مجال السكن الخاص بطرح أراضي ومنح

تحسنت مستويات الأسعار معبراً عنها بمتوسط
قيمة الصفقة لمجمل القطاع العقاري في الربع
الرابع 2015 مقارنة بالربع الثالث.

قروض عقارية إلا أن النشاط الاستثماري والتجاري خلا من طرح أراضي جديدة وتم الاكتفاء بتعديل ورفع نسب البناء في هذه القطاعات.

وقد تبني بنك الكويت المركزي سياسة نقدية تحفظية مع البنوك التجارية ودفعها للاستمرار في تكوين مخصصات تتلاءم مع أوضاعها المالية سعياً منه نحو الحفاظ على استقرار الجهاز المصرفي، واتخاذ إجراءات لتخفيف نمو التمويل الشخصي والمقسط والتمويل الموجه للأنشطة العقارية وتطبيق معايير بازل. وقد زاد الائتمان الشخصي المقسط الممنوح من قبل القطاع المصرفي الكويتي وفقاً لآخر بيانات صادرة عن بنك الكويت المركزي في ديسمبر 2015 بنسبة تفوق 16% عن عام 2014 إلا أنه لم يرافقه نمو مواز لقطاع البناء والتشييد الذي ينمو بشكل محدود قدره 2.5% مقارنة بعام 2014، كما ينمو الائتمان المصرفي الموجه لقطاع العقار بمعدلات أقل بلغت نسبتها 2% على أساس سنوي خلال ديسمبر 2015.

وبذلك تكون محفظة القروض الممنوحة من قبل القطاع المصرفي بدون احتساب قروض بنك الائتمان إلى النشاط العقاري بكافة تصنيفاته ما يزيد على 19.3 مليار دينار خلال ديسمبر 2015 بنمو سنوي نسبته 8% وبما يفوق 1.4 مليار دينار، وتشكل تلك المحفظة أكثر من 58% من القروض الائتمانية الممنوحة من قبل القطاع المصرفي الكويتي في ديسمبر.

وقد فاقت القروض العقارية المنصرفة 28.6 مليون دينار منحها بنك الائتمان الكويتي خلال شهر ديسمبر 2015 لعدد 698 حالة ما بين بناء قسائم خاصة أو حكومية، وشراء بيوت سكنية أو بيوت خاصة أو حكومية وكذلك قروض ومنح البيوت الخرسانية بالإضافة إلى منح ذوي الإعاقة، بينما بلغت قروض المحفظة المنصرفة من قبل بنك الائتمان لأغراض التوسعة والترميم 337.5 ألف دينار منحت لعدد 43 حالة في ديسمبر.

وعلى مستوى الأداء المالي لشركات القطاع العقاري المسجلة وفق آخر النتائج المالية التي صدرت في ديسمبر 2015 في سوق الكويت للأوراق المالية لعدد 34 شركة عقارية أعلنت نتائجها عن الربع الثالث 2015 من أصل 36 شركة مسجلة ضمن القطاع، ارتفعت صافي الأرباح في الربع الثالث من العام لتشكل 9.5% من صافي أرباح جميع القطاعات مسجلة ما يزيد على 129 مليون دينار مقارنة بصافي أرباح 99.8 مليون في الربع الثاني، في حين ارتفعت على أساس سنوي بنسبة 13%، وارتفعت ربحية أسهمها في الربع الثالث إلى 8.1 فلساً بنسبة زيادة 29% عن الربع الثاني ونمو سنوي نسبته 16% عن عام 2014.

وبدا واضحاً تأثير سوق الكويت للأوراق المالية خلال العام إذ انخفضت قيمة السيولة المتداولة في 2015 إلى نحو 4 مليار دينار بنسبة 35% عن 6.2 مليار دينار في عام 2014، كما تراجع مؤشر السوق بنسبة 14% وانخفض المؤشر السعري بنسبة 13% على أساس سنوي، وكان الربع الرابع من 2015 أكثر تأثراً إذ انخفض حجم السيولة بنسبة وصلت 46% على أساس سنوي وبنسبة 2% عن الربع الثالث 2015، ولم يكن أداء اشركات العقارية في سوق الكويت للأوراق المالية مختلفاً إذ تراجع حجم السيولة المتداولة على أسهمها بنسبة 20% مسجلة 117.4 مليون دينار خلال الربع الرابع، وانخفضت خلاله قيمة الأسهم لنصف الشركات العقارية المدرجة (18 شركة) في سوق الأوراق المالية بين 36 شركة مدرجة مقارنة مع عدد أكبر وصل إلى 31 شركة عقارية كانت انخفضت في الربع الثاني 2015.

وعلى هذا فإن مبيعات قطاع العقار المحلي في دولة الكويت مازالت تسهم بمستويات معتدلة من السيولة توفرها في الربع الرابع من عام 2015 خاصة أنها تفوق بنسبة كبيرة قدرها 21% حجمها في الربع الثالث من العام إلا أنها لم تصل بعد إلى مستوياتها التي فاقت 1.2 مليار دينار في الربع الرابع من العام الماضي إذ تقل عنها بنسبة 32%.

اتجاهات السوق خلال العام

تراجعت المبيعات العقارية إلى ما يفوق 3.4 مليارات دينار خلال العام 2015 متراجعة بنسبة وصلت إلى 29% وبنحو 1.4 مليار دينار عن مستوياتها القياسية في العام السابق له 2014 التي كانت قد ارتفعت على أساس سنوي بشكل كبير نسبته 22% مقتربة من 4.9 مليارات دينار، ويأتي ذلك التراجع في قيمة مبيعات العام 2015 مع تراجع عدد الصفقات إلى 5,954 صفقة خلال العام بنسبة وصلت 28% بعد تراجعها السنوي بنسبة أقل قدرها 5% في عام 2014، كما يأتي هذا التراجع مدفوعاً بتراجع قيمة المبيعات خلال الربع الأول بنسبة 24% والثاني بنسبة 33% والثالث بنسبة 28% عن مبيعات ذات الفترات من العام 2014 وانخفضت أيضاً مبيعات الربع الرابع على أساس سنوي بنسبة 32%.

وبالتالي انخفض متوسط قيمة الصفقة إلى 575 ألف دينار في عام 2015 بنسبة 2% عن نحو 588 ألف دينار زادت على أساس سنوي في عام 2014 بنسبة 28%.

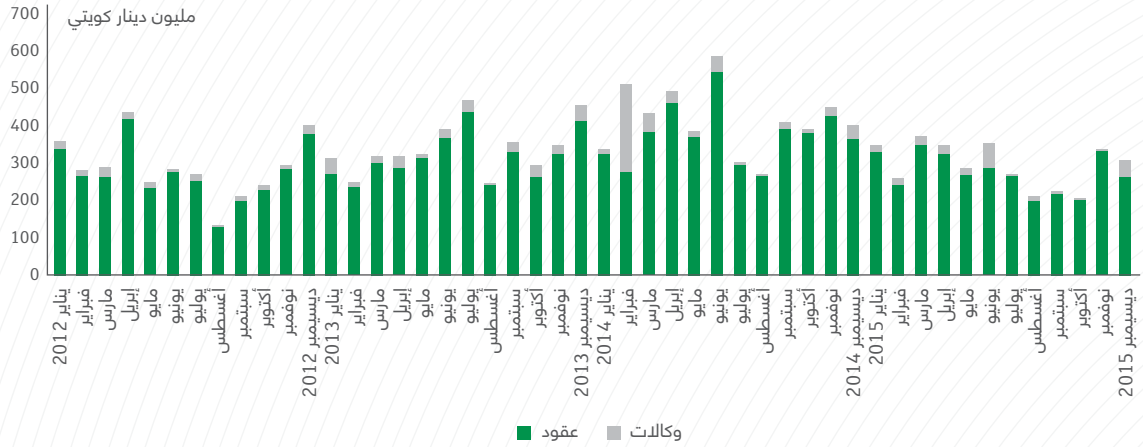
إلا أن ارتفاع المبيعات العقارية في الربع الرابع من العام على أساس ربع سنوي لم يسهم في زيادة مبيعات 2015 عن العام السابق له، ورغم ارتفاع جميع قطاعاته على أساس ربع سنوي مقارنة بالربع الثالث، ومع ارتفاع عدد إجمالي الصفقات المتداولة خلال الربع الرابع بنسبة 15% عن الثالث، إذ ارتفعت قيمة التداولات العقارية بنسبة 21%، وارتفع متوسط قيمة الصفقة العقارية بنسبة 4.9% مقارنة بالربع الثالث، في حين تزيد بنسبة 8% عن ذات الفترة من عام 2014 مع تراجع لمتوسط الصفقة في قطاعي العقار الاستثماري والتجاري عن 2014 وكانت قيمة الصفقة من عقار السكن الخاص التي تراجعت على أساس سنوي هو الاستثناء.

تطور قيم إجمالي المبيعات العقارية (مليون دينار كويتي) خلال الفترة من عام 2011 حتى عام 2015

2015	2014	2013	2012	2011	
341	330	303	354	211	يناير
254	500	239	270	220	فبراير
361	421	308	281	290	مارس
338	480	310	429	442	إبريل
278	374	318	238	313	مايو
345	578	380	277	278	يونيو
263	291	461	261	211	يوليو
205	263	241	129	124	أغسطس
217	399	346	202	203	سبتمبر
201	384	289	233	290	أكتوبر
327	442	343	286	145	نوفمبر
295	398	449	395	169	ديسمبر
3,425	4,861	3,985	3,355	2,896	الإجمالي

المصدر: إدارة التوثيق وزارة العدل - البحوث والتقارير الاقتصادية في بيتك.

تطور قيمة إجمالي التداولات العقارية بداية من عام 2012 عام 2015



وقد كان الأداء ايجابياً لمختلف أنواع العقارات في الربع الرابع من العام الحالي مقارنة بالربع السابق له، كما تفوق في عام 2015 مستوياتها السنوية خلال خمس سنوات بدأت في 2008 حتى عام 2012 إلا أنها تقل في عام 2015 عن مستويات العامين 2013 و 2014.

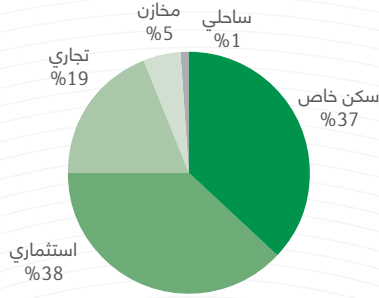
فعلى مستوى عقارات السكن الخاص، ارتفعت مبيعاته خلال الربع الرابع بنسبة 2% عن الربع الثالث، إلا أنه انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة قدرها 27% عن الربع الثالث ليصل إلى 338 ألف دينار، بينما مازالت قيمة المبيعات تقل بنسبة 45% عن 2014، وبرغم ذلك يعد متوسط قيمة الصفقة في عام 2015 أعلى بنسبة 8% عن مستوياتها في 2014، وتشير نتائج المسوحات التي قام بها "بيت التمويل الكويتي" لرصد حركة الأسعار إلى تراجع أسعار العقارات السكنية على مستوى محافظات الكويت 2.3% في الربع الرابع مقارنة بالثالث والذي تراجع بنسبة أقل قدرها 1.5%، بينما تسجل انخفاضاً نسبته 10.5% مقارنة بعام 2014.

كما زادت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة 14% عن الربع الثالث وهو ما دفع متوسط قيمة الصفقة إلى الارتفاع إلى 789 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة 8% عن الربع السابق له، في حين انخفضت قيمة المبيعات على أساس سنوي بنسبة 23% وهو ما يفسر تراجع متوسط قيمة الصفقة بنسبة 32% عن 2014، وقد عاودت مؤشرات متوسط أسعار السكن الاستثماري ارتفاعها في الربع الرابع مسجلة نسبة 0.5% بعد انخفاض كانت نسبته 1% في الربع الثالث، في حين انخفضت الأسعار بنسبة 6.5% على أساس سنوي.

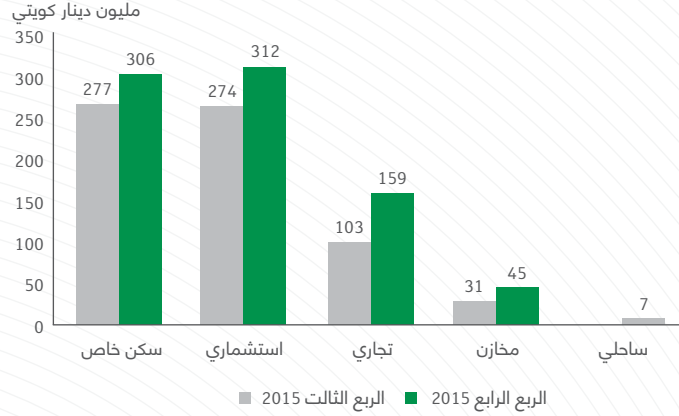
أما بالنسبة لحجم المبيعات على العقارات التجارية، فقد زادت في الربع الرابع بأكثر من نصف قيمتها في الربع الثالث، وهو ما يوضحه ارتفاع متوسط قيمة الصفقة الواحدة إلى 6.1 ملايين دينار بنسبة 66% عن الربع الثالث، بينما تعد تلك المبيعات أدنى بنسبة 37% عن مستويات 2014 وأقل بنسبة 6% عن قيمة الصفقة في عام 2014، فيما انخفضت مؤشرات الأسعار في حدود 1% في الربع الرابع على أساس سنوي، كما تعد أقل بنسبة 1.3% مقارنة بأسعار الربع الثالث.

إذ تحسن متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة نسبياً خلال الربع الرابع إلى 5,950 دينار، فيما انخفض في محافظة حولي إلى 3,511 دينار، كما انخفضت مستويات الأسعار إلى 2,585 دينار في محافظة الفروانية، وإلى 2,815 دينار في محافظة الجهراء، وكذلك تراجعت إلى 3,028 دينار في محافظة الأحمدية.

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع من عام 2015



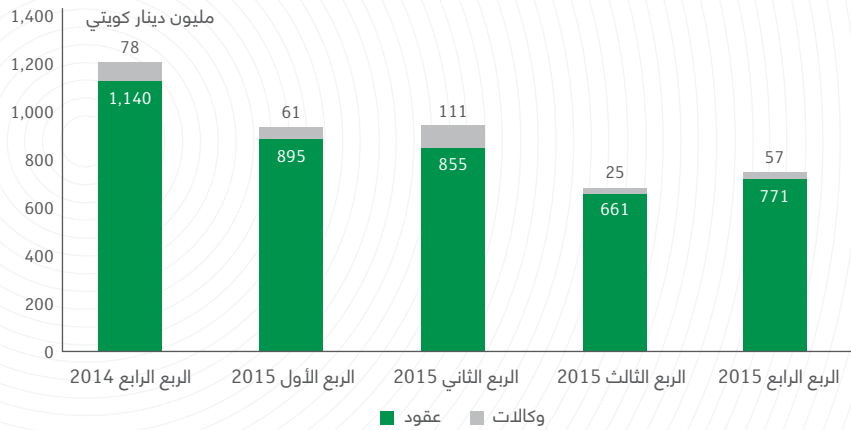
إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الرابع والثالث من عام 2015



اتجاهات السوق خلال الربع الرابع

زادت قيمة المبيعات العقارية وفقاً لمؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل بنسبة 21% خلال الربع الرابع مسجلة نحو 828 مليون دينار مقارنة مع مبيعات كانت تراجع في الربع الثالث إلى 685.4 مليون دينار بنسبة كبيرة وصلت 29%، إلا أن مبيعات الربع الرابع في 2015 تقل بنسبة تصل 32% عن مستوياتها المرتفعة التي كانت قد وصلت 1.2 مليار دينار في عام 2014.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الرابع من عام 2014 حتى الربع الرابع من عام 2015

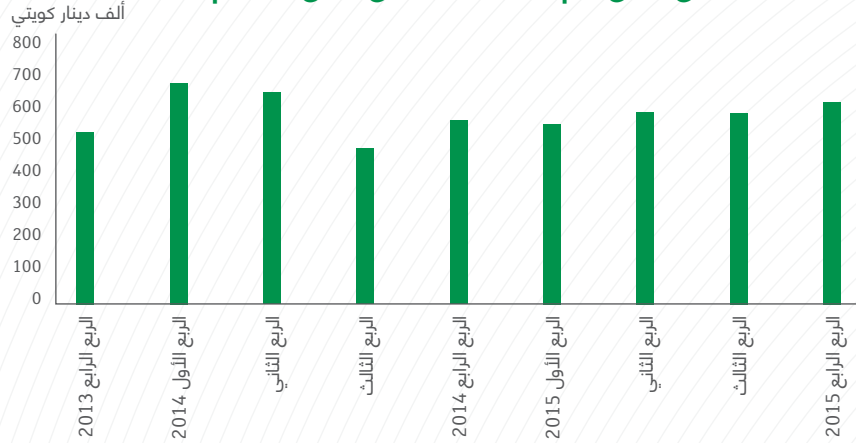


وقد زادت إجمالي التداولات العقارية بالعقود بنسبة 19% مسجلة 771 مليون دينار في الربع الرابع وبنحو 111 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثالث التي تراجع بنسبة 23% إلى 661 مليون دينار، كما ارتفعت مبيعات الوكالات بنسبة 22% إلى 57 مليون دينار في الربع الرابع بعد تراجعها إلى 25 مليون دينار خلال الربع الثالث بنسبة كبيرة وصلت 78%.

بينما زاد تراجع المبيعات العقارية بالعقود على أساس سنوي إلى 32% في الربع الرابع بعد تراجعها بنسبة 28% في الثالث، وزادت وتيرة تراجع مبيعات الوكالات التي بدأت منذ عام إلى 28% في الربع الرابع 2015 وبعد انخفاض نسبته 25% في الربع الثالث.

أما عن مؤشر متوسط قيمة إجمالي الصفقة فقد زاد بنسبة 4.9% خلال الربع الرابع مسجلاً حوالي 609 ألف دينار للصفقة الواحدة مقارنة بقيمة انخفضت إلى 581 ألف دينار في الربع الثالث بشكل طفيف نسبته 0.3%، في حين تزيد في الربع الرابع بنسبة 8% عن عام 2014.

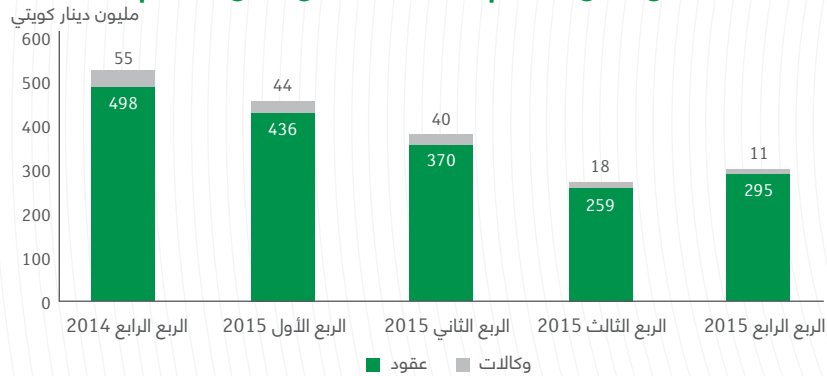
تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الرابع عام 2013 حتى الربع الرابع من عام 2015



اتجاهات السكن الخاص

زادت المبيعات العقارية للسكن الخاص في الربع الرابع 2015 إلى 306.4 مليون دينار بنسبة 10% عن قيمتها التي كانت تراجعته إلى 277.4 مليون دينار بنسبة 32% في الربع الثالث، وبرغم تلك الزيادة تراجع حصتها من مبيعات القطاع العقاري ممثلة 37% في الربع الرابع مقابل حصة أكبر شكلت 40.5% في الربع الثالث، بينما زادت وتيرة تراجع قيمتها السنوي التي بدأت منذ الربع الأول في 2015 إذ وصلت إلى 45% في الربع الرابع 2015.

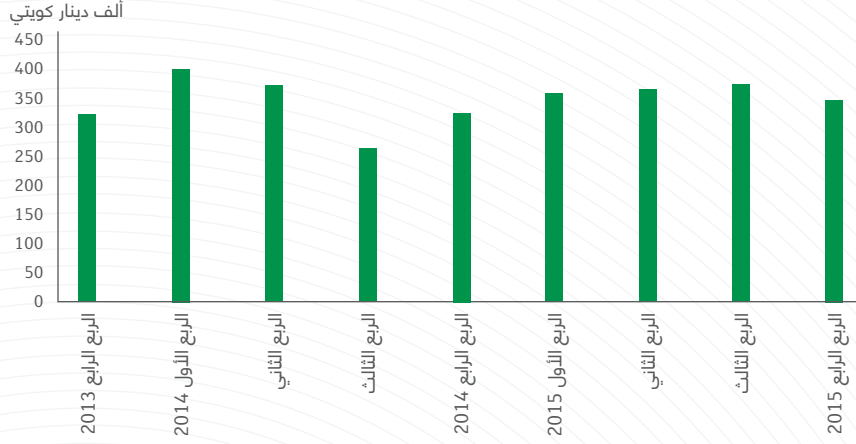
تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الرابع من عام 2014 حتى الربع الرابع من عام 2015



وقد زاد عدد صفقاتها إلى 906 صفقة بمقدار 146 صفقة خلال الربع الرابع وبنسبة تفوق 19% عن ثاني أدنى مستوى لها منذ عشرة سنوات كان قد سجل 760 صفقة في الربع الثالث 2015 الذي تراجع عددها خلاله بنسبة 34%، كما يقل عددها في الربع الرابع بنسبة كبيرة وصلت 96% عن عام 2014.

وهو ما يظهره انخفاض متوسط الصفقة من السكن الخاص إلى 338 ألف دينار بنسبة قدرها 7% عن 365 ألف دينار قيمتها في الربع الثالث التي كانت قد زادت بنسبة محدودة بلغت 2%، في حين انخفض نموها على أساس سنوي إلى 8% في الربع الرابع بعد نمو سنوي كبير وصل 43% الربع الثالث.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الرابع عام 2013 حتى الربع الرابع من عام 2015

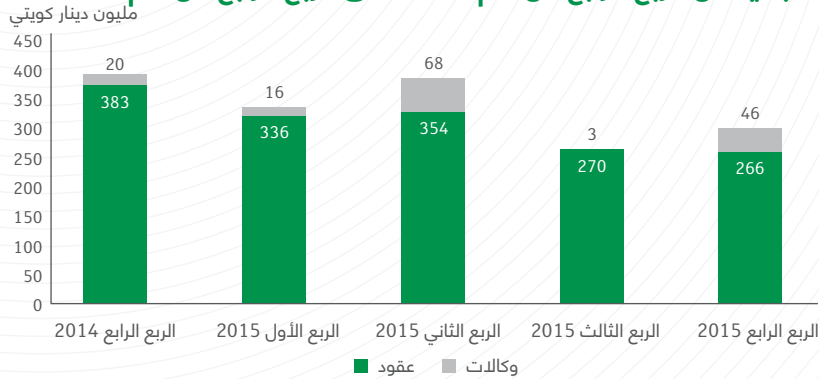


وفيما يتعلق بقيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص خلال الربع الرابع من عام 2015، فقد سجل شهر ديسمبر أكبر حصة تداول مستحوذاً على 43% بنحو 130.6 مليون دينار من إجمالي مبيعات السكن الخاص، في حين جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثانية بحوالي 99.5 مليون دينار وبحصة قدرها 32%، بينما في المرتبة الأخيرة شهر أكتوبر بنحو 76.3 مليون دينار وبحصة قدرها 25% من مبيعات السكن الخاص.

اتجاهات العقارات الاستثمارية

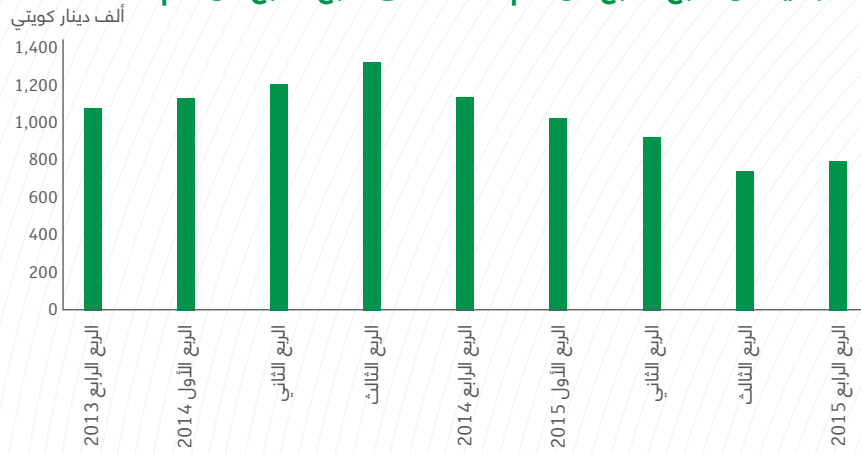
زادت قيمة المبيعات العقارية الاستثمارية إلى 311.9 مليون دينار في الربع الرابع بنسبة ملحوظة قدرها 14% بعد تراجع كبير كانت شهدته في الربع السابق له وصل إلى 35% إذ بلغت 274 مليون دينار في الربع الثالث. وبرغم الزيادة الملحوظة في الربع الرابع إلا أنه قد انخفضت حصتها نسبياً إلى 38% لكنها أتت في المرتبة الأولى من حيث القيمة بين مبيعات القطاع العقاري في الربع الرابع ومقارنة بحصة كانت قد انخفضت أيضاً إلى 40% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث. بينما واصلت مبيعات القطاع الاستثماري تراجعها على أساس سنوي لكن بأقل حدة إذ انخفضت بنسبة 23% مقارنة بمبيعات نفس الفترة من 2014 وبعد انخفاض سنوي أكبر نسبة وصل إلى 42% في الربع الثالث من عام 2015.

تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الرابع من عام 2014 حتى الربع الرابع من عام 2015



وقد ارتفع عدد التداولات على العقارات الاستثمارية إلى 395 صفقة في الربع الرابع بنسبة زيادة ملحوظة قدرها 5.2% عن عددها الذي انخفض إلى 373 صفقة بنسبة 19% خلال الربع الثالث، كما يفوق عددها في عام 2014 بنسبة قدرها 9%. وفيما يتعلق بمتوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية، فقد زاد إلى 789 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة 8% عن قيمتها التي تراجعت بأعلى نسبة في عامين قدرها 20% مسجلة 734 ألف دينار للصفقة الواحدة في الربع الثالث، في حين تواصل تراجعها السنوي لكنه بأقل حدة بلغت نسبتها 30% في الربع الرابع بعد تراجع سنوي أكبر نسبته 44% في الربع الثالث 2015.

تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الرابع من عام 2013 حتى الربع الرابع من عام 2015

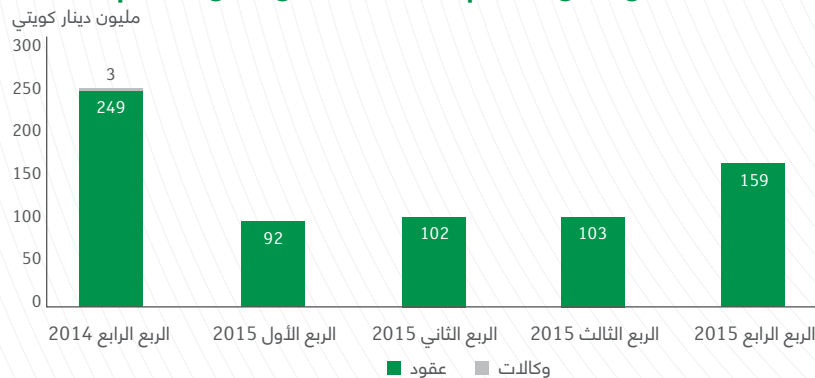


وفيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الرابع، استحوذ شهر نوفمبر على حصة وصلت إلى 39.5% من إجمالي التداولات الاستثمارية مسجلاً 123.4 مليون دينار، تلاه شهر ديسمبر بحصة 37.5% وبقيمة 117.3 مليون دينار، بينما جاء أكتوبر بحصة قدرها 23% مسجلاً 71 مليون دينار.

اتجاهات العقارات التجارية

زادت مبيعات العقارات التجارية إلى 158.7 مليون دينار بشكل كبير بما يفوق النصف وبحوالي 54% في الربع الرابع بعد ارتفاع محدود نسبته 1.3% في الربع الثالث إذ وصلت قيمتها خلاله حوالي 103 مليون دينار، ودفع ذلك الارتفاع اللافت حصتها من مبيعات العقار إلى الزيادة غير المسبوقة إذ تمثل 19% من مبيعات القطاع العقاري خلال الربع الرابع مقارنة بارتفاع حصتها أيضاً إلى 15% من المبيعات في الربع الثالث. وعلى أساس سنوي فإن مبيعات العقار التجاري أقل من مستوياتها في العام 2014 بنسبة 37% بعد المستويات الاستثنائية التي قد زادت بنسبة 202% في الربع الثالث.

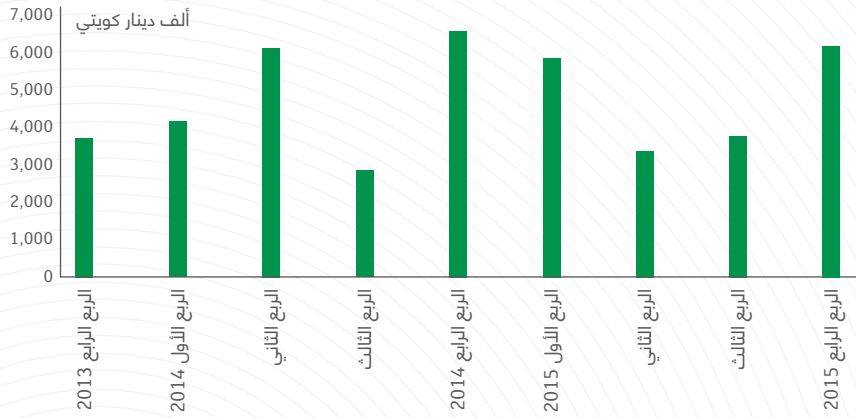
تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الرابع من عام 2014 حتى الربع الرابع من عام 2015



أما بخصوص عدد الصفقات التجارية فقد هدأت نسبة انخفاضها إلى 7% في الربع الرابع 2015 إذ وصل عددها 26 صفقة مقارنة بعدد 28 صفقة في الربع الثالث والذي انخفض بمعدل أكبر سجل 9.7%، في حين تعد أقل بنسبة وصلت 50% عن الربع الرابع 2014.

وهو ما يفسر تضاعف متوسط قيمة الصفقة إلى 6.1 مليون دينار في الربع الرابع بنسبة زيادة وصلت 66% مقارنة بمتوسط قدره 3.7 مليون دينار في الربع الثالث الذي زاد بنسبة أقل كان سجلت 12%، إلا أنه لم تصل هذه القيمة إلى مستوياتها المرتفعة في عام 2014 إذ أنها أقل بنسبة 6%.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الرابع عام 2013 حتى الربع الرابع من عام 2015



استكملت المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ
بعض المشروعات خلال عام 2015.

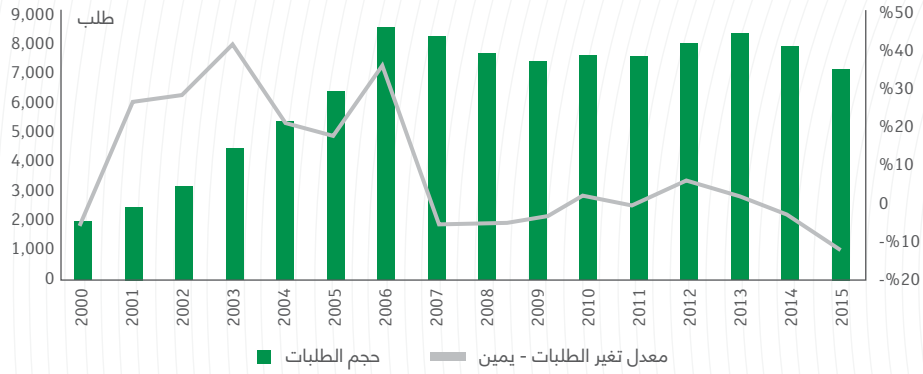
أما من حيث قيم التداولات الشهرية لحجم التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2015 فقد استحوذ شهر نوفمبر على أكثر من نصف قيمة تداولات الربع بمبيعات فاقت قيمتها 81 وبحصّة شكلت 51% من قيمة التداولات العقارات التجارية، وجاء شهر ديسمبر بحصّة قدرها 27% بقيمة بلغت نحو 43 مليون دينار، ثم أكتوبر بحصّة 22% وبقيمة 34.5 مليون دينار.

المشروعات السكنية

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، وذلك ضمن مشروعات تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وفقاً لشروط فنية صارمة وضعتها المؤسسة لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد من المشروعات السكنية بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة منذ عام 1985 والتي تراجع عددها إلى 106 ألف طلب حتى آخر تقرير في ديسمبر 2015 صادر عن المؤسسة، فيما بلغت الطلبات المقدمة 7,035 طلباً خلال عام 2015 وحده بحسب آخر تقرير.

وبحسب خطة المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتوزيع 12,177 وحدة وفق خطة السنة المالية الحالية 2016/2015، كان منها في التوزيعات التي تمت في مشروع جنوب المطالع خلال الأشهر من يوليو حتى نهاية عام 2015 بلغت 7,493 وحدة (منهم 4,634 وحدة في الربع الرابع من 2015)، وتخطط المؤسسة توزيع نحو 6,275 وحدة من بداية عام 2016 حتى نهاية إبريل 2016 في ذات المشروع أيضاً، وهو مما قد يخفف من حجم الأزمة الإسكانية في البلاد بزيادة حجم المعروض من الأراضي السكنية الجديدة.

تطور عدد الطلبات السكنية المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية منذ عام 2000 حتى ديسمبر 2015



وقد نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالفعل خلال الربع الرابع من 2015 بالتعاون مع بعض الشركات العالمية والعملاقة في تنفيذ مشروعات خططت لإنشائها في تلك المدن الجديدة، وما تستلزمه من طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية لها، ومشروعات أخرى كان مخططاً لها، وتمكنت من تسليم بعض منها في الربع الرابع منها مشروعات بقيمة 133 مليون دينار لإنشاء وصيانة المباني العامة ومحطات الكهرباء في مدينة صباح الأحمد، وأخرى بنحو 1.7 مليون دينار لإنشاء وصيانة الطرق الرئيسية في مشروع جابر الأحمد الإسكاني وكذلك مشروعات تمديد وصيانة الكابلات الكهربائية في منطقة شمال غرب الصليبخات، وتنفيذ وصيانة شبكات إنارة الطرق في مدينة القيروان، وذلك استمراراً لجهود تنفيذ الخطة الطموحة التي تبنتها المؤسسة.

كما استكملت المؤسسة خلال الربع الرابع تنفيذ بعض المشروعات التي بدأتها خلال الفترة الماضية، وقاربت على الانتهاء وأتمام إنجاز بعض منها بنسبة انجاز فعلية تجاوزت 80% وتبلغ قيمتها نحو 467.7 مليون دينار إلا إنه تأخر تنفيذ جدولها الزمني طبقاً للخطة، ومازالت أقل من المتوقع في مشروعات القسائم والمباني العامة التي تقدر تكلفتها 73 مليون دينار في مدينة جابر الأحمد ومدينة صباح الأحمد، وكذلك في منطقة شمال غرب الصليبخات.

كما أن نسبة إنجاز كثير منها مازالت أقل من المتوقع في مناطق أبو حليفة والوفرة والقيروان وبعض المشروعات في مدينة سعد العبدالله ومدينتي صباح الأحمد وجابر الأحمد وتقدر قيمتها بحوالي 227.8 مليون دينار.

وقد شرعت المؤسسة وفقاً للخطة التي وضعتها في إنشاء مشروعات جديدة خلال ديسمبر 2015 في مدن صباح الأحمد البحرية وغرب مبارك العبدالله والوفرة بتكلفة تقدر بنحو 95 مليون دينار، وذلك لإنشاء أعمال الطرق والبنية التحتية وأعمال الإنارة وصيانة الشبكات والمحولات الكهربائية.

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			النصف الأول 2015	النصف الثاني 2015
1	مدينة صباح الأحمد	127.9	94.5%	98.3%
2	مدينة صباح الأحمد	200.7	91%	93.7%
3	شمال غرب الصليبخات	34.3	91%	98.7%
4	مدينة صباح الأحمد	18.9	76%	81.5%
5	شمال غرب الصليبخات	38.1	89%	94.5%
6	مدينة جابر الأحمد	58.4	3.9%	3.9%
7	مشروع توسعة الوفرة الاسكاني	28.5	18%	32.5%
8	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	23.6%	48.5%
9	مشروع غرب عبدالله المبارك	46	جاري إعداد الجدول الزمني	
التكلفة			*مشاريع تأخر إنجازها	
			555.1 مليون دينار كويتي	

نسبة الإنجاز الفعلية		قيمة العقد	المنطقة	م	
النصف الأول 2015	النصف الثاني 2015				
*%62	*%62	34	مدينة صباح الأحمد	10	مشاريع المباني العامة
*%69	*%69	38.5	مدينة صباح الأحمد	11	
*%55	*%55	6.2	مدينة صباح الأحمد	12	
*%80	*%80	57.3	مدينة جابر الاحمد	13	
*%33	*%33	44.7	مدينة صباح الأحمد	14	
*%65	*%65	9	مشروع النسيم الإسكاني	15	
*%18	*%18	36.4	مدينة صباح الاحمد	16	
*%15	*%15	21.1	مشروع الوفرة القائم	17	
جاري إعداد الجدول الزمني	*%6.6	4.5	مشروع القيروان	18	
مشاريع تأخر إنجازها*		251.97 مليون دينار كويتي	التكلفة		

نسبة الإنجاز الفعلية		قيمة العقد	المنطقة	م	
النصف الأول 2015	النصف الثاني 2015				
*%65	*%65	6.6	مدينة صباح الأحمد	19	مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة
%91.5	%93.8	0.228	مدينة جابر الاحمد	20	
%65.3	%97.8	2.29	مدينة صباح الأحمد	21	
%19	%84	1.46	مدينة سعد العبدالله	22	
-	%0.23	2.998	مدينة جابر الاحمد	23	
مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني		1.4	مدينة صباح الأحمد	24	
		0.669	مدينة صباح الاحمد	25	
		2.7	مدينة صباح الأحمد	26	
		46.6	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني		
		65.7 مليون دينار كويتي	التكلفة		
		904.2 مليون دينار كويتي	إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية ديسمبر 2015 – (www.housing.gov.kw)

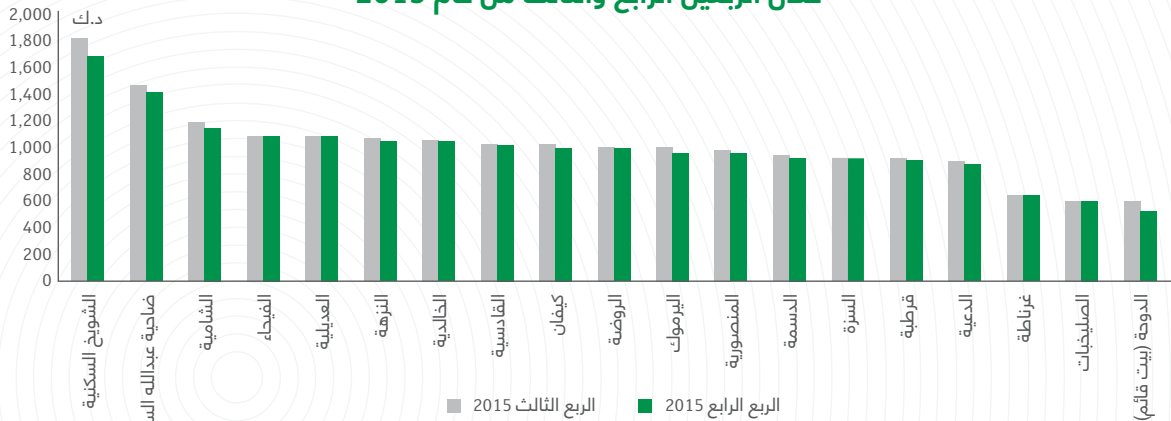
مؤشرات الأسعار أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تتباين حركة الأسعار طبقاً لعدة عوامل تميز أنواع العقارات المختلفة، كما تختلف تلك الأسعار بين العقارات في مناطق محافظات الكويت المختلفة، فعلى مستوى محافظة العاصمة تراجع مؤشرات أسعار الأراضي السكنية بنسبة 2.1% خلال الربع الرابع 2015 مقارنة بتراجع نسبته 1% خلال الربع الثالث 2015، ليصل متوسط سعر المتر المربع 1,011 دينار في الربع الرابع، وذلك نتيجة تراجع معظم المناطق بالمحافظة، فقد تراجع الأسعار بنسبة وصلت 7.2% في أعلى مناطق المحافظة قيمة منطقة الشويخ السكنية.

كما تراجع في ضاحية عبدالله السالم ثاني أعلى متوسط سعر للمتر المربع على مستوى المحافظة بنسبة 2.5% في الربع الرابع، وفي منطقة الشامية بنسبة 1.4% فيما استقرت الأسعار في منطقة الفيحاء، وتراوحت نسب انخفاضها من 2% إلى 2.5% في مناطق العدلية والنزهة والخالدية، ووصلت نسبة الانخفاض بنسبة 3.6% في منطقة اليرموك.

في حين تراجع بما يقل عن 2% في المناطق منخفضة القيمة بالمحافظة، مثل مناطق الدسمة والسرة وقرطبة، وبلغت نسبة التراجع في حدود 1% في مناطق الدعية والصليبخات التي تعد من أدنى مناطق المحافظة قيمة لمتوسط سعر المتر.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

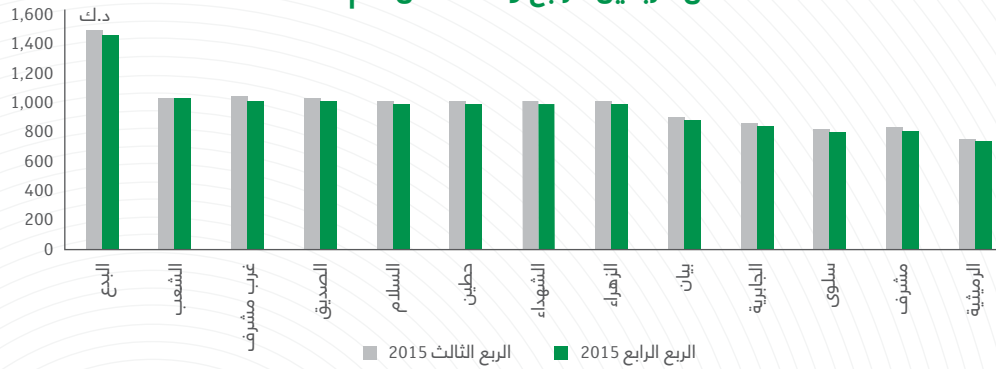
متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2015	القيمة السوقية (د. ك) للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,650	1,700	1,600	850,000	800,000	داخلي	%210	500	الشويخ السكني
1,500	1,600	1,400	1,600,000	1,400,000	داخلي	%210	1,000	
1,650	1,700	1,600	1,700,000	1,600,000	رئيسي	%210	1,000	
1,901	1,900	1,738	1,675,000	1,425,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,475	1,600	1,350	800,000	675,000	داخلي	%210	500	ضاحية عبدالله السالم
1,300	1,467	1,133	1,100,000	850,000	داخلي	%210	750	
1,175	1,350	1,000	1,350,000	1,000,000	داخلي	%210	1,000	
1,688	1,750	1,625	1,537,500	1,425,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,260	1,360	1,160	340,000	290,000	داخلي	حتى 800م	250	الشامية
1,050	1,167	933	875,000	700,000	داخلي	%210	750	
1,350	1,450	1,250	725,000	625,000	رئيسي	%210	500	
1,174	1,285	1,063	857,143	702,143	المتوسط العام بالمنطقة			
1,075	1,150	1,000	575,000	500,000	داخلي	%210	500	المنزهة
1,300	1,400	1,200	700,000	600,000	رئيسي	%210	500	
1,017	1,133	900	850,000	675,000	داخلي	%210	750	
1,200	1,300	1,100	975,000	825,000	رئيسي	%210	750	
1,158	1,257	1,060	880,000	740,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,017	1,133	900	850,000	675,000	داخلي	%210	750	الخالدية
1,200	1,300	1,100	975,000	825,000	رئيسي	%210	750	
900	1,000	800	1,000,000	800,000	داخلي	%210	1,000	
1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	رئيسي	%210	1,000	
1,054	1,158	950	1,006,250	825,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,055	1,150	960	575,000	480,000	داخلي	%210	500	العديلية
1,167	1,267	1,067	950,000	800,000	رئيسي	%210	750	
1,075	1,150	1,000	1,150,000	1,000,000	الثالث	%210	1,000	
1,075	1,150	1,000	1,150,000	1,000,000	دمشق	%210	1,000	
1,093	1,180	1,007	951,250	813,750	المتوسط العام بالمنطقة			

كما تراجعت الأسعار في محافظة حولي إلى 947 دينار في الربع الرابع بنسبة 2.1% مقارنة بمتوسط قدره 968 دينار في الربع الثالث كان قدر تراجع أيضاً في حدود تلك النسبة.

وتباينت نسب انخفاض مستويات الأسعار بين مناطق المحافظة، إذ انخفضت مستوياتها بنسبة 2.5% في أعلى مناطق المحافظة قيمة كما في منطقة البدع، وبنسبة 1.9% في منطقة غرب مشرف التي تعد ثالث أعلى قيمة لمتوسط سعر المتر بالمحافظة، بعد منطقة الشعب التي استقرت أسعارها في الربع الرابع مقارنة الثالث.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة مثل مناطق الصديق والسلام وحطين وكذلك الشهداء فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار مسجلة 970 دينار في الربع الرابع بنسبة انخفاض 1.7%. وزادت نسبة الانخفاض في مناطق بيان والجابرية إلى حدود 3%، ووصلت أعلاها بين مناطق المحافظة في منطقة مشرف مسجلة 3.6% خلال الربع الرابع.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2015



تراجعت مستويات الأسعار في معظم المناطق،
بينما استقرت في مناطق أخرى بالمحافظات.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

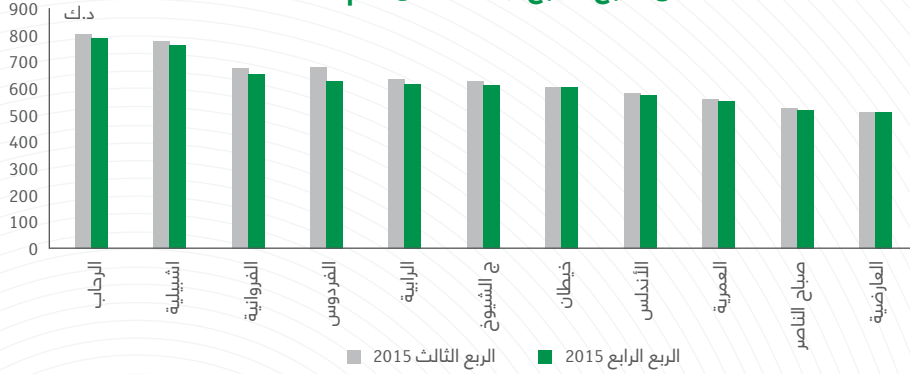
متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,063	1,125	1,000	450,000	400,000	داخلي	%210	400	الشعب
1,188	1,250	1,125	500,000	450,000	رئيسي	%210	400	
940	1,020	860	510,000	430,000	داخلي	%210	500	
1,017	1,086	949	585,000	510,000	المتوسط العام بالمنطقة			
913	975	850	390,000	340,000	داخلي	%210	400	الجابرية
1,038	1,125	950	450,000	380,000	رئيسي	%210	400	
800	860	740	430,000	370,000	داخلي	%210	500	
830	899	761	572,222	485,000	المتوسط العام بالمنطقة			
-	925	800	370,000	320,000	داخلي	%210	400	الرميثية
975	1,050	900	420,000	360,000	رئيسي	%210	400	
613	693	533	520,000	400,000	داخلي	%210	750	
716	877	747	577,778	492,222	المتوسط العام بالمنطقة			
740	800	680	400,000	340,000	داخلي	%210	500	سلوى
613	693	533	520,000	400,000	داخلي	%210	750	
850	900	800	900,000	800,000	الاقصى	%210	1,000	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	التعاون	%210	1,000	
716	877	747	577,778	492,222	المتوسط العام بالمنطقة			
963	1,050	875	420,000	350,000	داخلي	%210	400	السلام
1,088	1,150	1,025	460,000	410,000	رئيسي	%210	400	
840	920	760	460,000	380,000	داخلي	%210	500	
990	1,080	900	540,000	450,000	رئيسي	%210	500	
970	1,050	890	470,000	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			
963	1,050	875	420,000	350,000	داخلي	%210	400	حطين
1,088	1,150	1,025	460,000	410,000	رئيسي	%210	400	
840	920	760	460,000	380,000	داخلي	%210	500	
990	1,080	900	540,000	450,000	رئيسي	%210	500	
970	1,050	890	470,000	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			
963	1,050	875	420,000	350,000	داخلي	%210	400	الشهداء
1,088	1,150	1,025	460,000	410,000	رئيسي	%210	400	
840	920	760	460,000	380,000	داخلي	%210	500	
990	1,080	900	540,000	450,000	رئيسي	%210	500	
970	1,050	890	470,000	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			

وكذلك انخفضت الأسعار في محافظة الفروانية إلى 619 دينار بنسبة 2% بأقل نسبة انخفاض بين المحافظات في الربع الرابع ومقارنة بمتوسط قدره 632 دينار في الربع الثالث.

فقد تراجعت مستويات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، إذ انخفضت في منطقة أشبيلية بنسبة 1%، وبنسبة 2% في منطقة الفروانية ووصلت أعلاها بين مناطق المحافظة في منطقة الفردوس بنسبة 8%.

كما تراوحت نسب الانخفاض في المناطق متوسطة القيمة ما بين 1% إلى 2% خلال الربع الرابع باستثناء منطقة خيطان التي استقرت فيها الأسعار، بينما تراجعت في المناطق منخفضة القيمة كما في منطقة صباح الناصر بنسبة 2% بينما كان الاستثناء من ذلك منطقة العارضية التي استقرت فيها مستويات الأسعار.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربع الرابع والثالث من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2015	القيمة السوقية		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	نسبة البناء	الساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
530	580	480	290,000	240,000	داخلي	%210	500	الأندلس
580	600	560	450,000	420,000	رئيسي	%210	750	
576	615	537	398,000	350,000	المتوسط العام بالمنطقة			
570	620	520	310,000	260,000	داخلي	%210	500	الرابية (بيت قائم)
660	700	620	350,000	310,000	رئيسي	%210	500	
615	660	570	330,000	285,000	المتوسط العام بالمنطقة			
733	800	667	300,000	250,000	داخلي	%210	375	اشبيلية
850	900	800	360,000	320,000	رئيسي	%210	400	
645	700	590	350,000	295,000	داخلي	%210	500	
764	829	699	350,000	295,000	المتوسط العام بالمنطقة			
600	650	550	325,000	275,000	داخلي	%210	500	الفروانية
725	800	650	400,000	325,000	رئيسي	%210	500	
663	725	600	362,500	300,000	المتوسط العام بالمنطقة			
663	725	600	290,000	240,000	داخلي	%210	400	خيطان
507	547	467	410,000	350,000	داخلي	%210	750	
598	646	550	465,000	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			
665	720	610	360,000	305,000	رئيسي	%210	500	ج/الشيوخ
610	665	555	332,500	277,500	المتوسط العام بالمنطقة			
473	507	440	380,000	330,000	داخلي	%210	750	العارضية
540	573	507	430,000	380,000	رئيسي	%210	750	
507	540	473	405,000	355,000	المتوسط العام بالمنطقة			

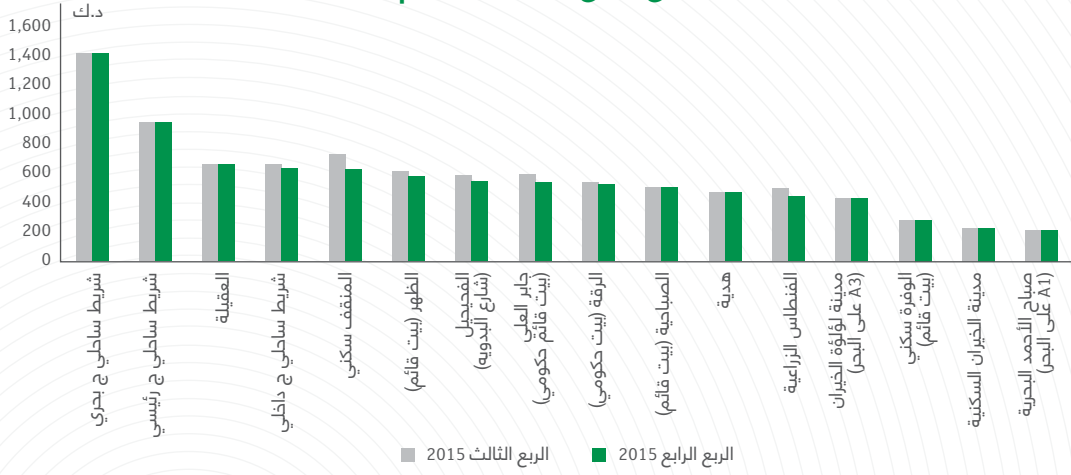
كما تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدى إلى 532 دينار بأعلى نسبة تراجع بين المحافظات في الربع الرابع بنسبة قدرها 5.5% مقارنة بمتوسط كان قد سجل 563 دينار لسعر المتر المربع في الربع الثالث.

وعلى مستوى مناطق المحافظة استقرت الأسعار في أعلى مناطقها قيمة كما في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي خلال الربع الرابع، وتأتي منطقة المنقف كثاني أعلى قيمة للمتر المربع التي انخفضت مستويات أسعارها بنسبة 3%.

في حين وصلت نسبة الانخفاض إلى أعلاها بين مناطق المحافظة في منطقة العقيلة منخفضة بنسبة 14.5% تليها منطقة جابر العلي التي انخفضت أيضا لكن بنسبة 10.6% في حين استقرت الأسعار في مناطق هدية والفتناس.

أما المناطق منخفضة القيمة في المحافظة فقد استقرت فيها الأسعار كما في مناطق مدينة لؤلؤة الخيران ومنطقة الوفرة.

متوسط سعر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدى خلال الربع الرابع والثالث من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

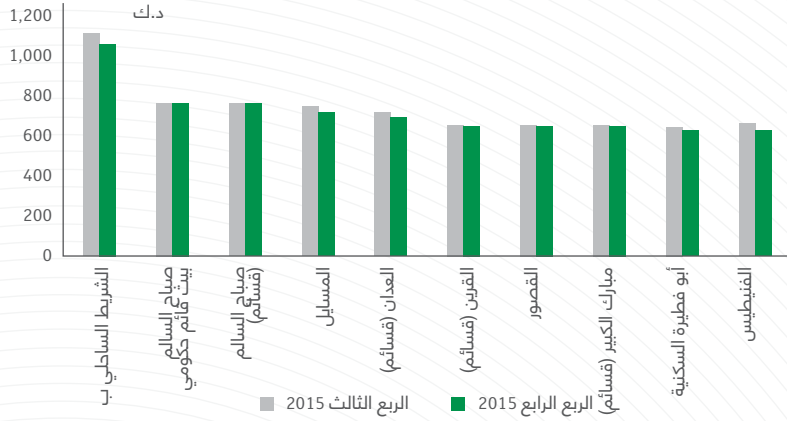
المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2015
				إلى	من	إلى	من	
الطناس الزراعية	1,000	%210	داخلي	450,000	380,000	450	380	415
	1,000	%210	رئيسي	550,000	450,000	550	450	500
هدية	750	%210	داخلي	360,000	300,000	480	400	440
	750	%210	رئيسي	420,000	380,000	560	507	533
العقيلة	400	%210	رئيسي	300,000	255,000	750	638	694
	500	%210	رئيسي	325,000	285,000	650	570	610
الشريط الساحلي ج على البحر	1,000	%150	بحرية	1,450,000	1,350,000	1,450	1,350	1,400
الشريط الساحلي ج على الرئيسي	750	%150	داخلي	550,000	425,000	733	567	650
مدينة الخيران السكنية	400	%210	داخلي	100,000	80,000	250	200	225
صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)	1,200	%210	بحرية	270,000	250,000	225	208	217
صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)	450	%210	بحرية	200,000	180,000	444	400	422
صباح الاحمد البحرية A3 (على البحر)	450	%210	بحرية	200,000	180,000	444	400	422
المنقف سكني	375	%210	داخلي	240,000	165,000	640	440	540
	400	%210	رئيسي	300,000	260,000	750	650	700

كذلك انخفضت مستويات الأسعار في محافظة مبارك الكبير إلى 656 دينار للمتر المربع بنسبة 2.4% خلال الربع الرابع مقارنة بمتوسط كانت قيمته 672 دينار في الربع الثالث.

ويرجع ذلك إلى تراجع الأسعار في معظم المناطق بالمحافظة واستقرار في بعضها، فقد تراجعت في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الشريط الساحلية (ب) بنسبة 3.3%، في حين استقرت في منطقة صباح السالم بشكل ملحوظ، بينما وصلت نسبة التراجع إلى 4.3% في منطقة المسائل وفي العدان بنسبة 3.4%.

أما المناطق متوسطة القيمة كما في القرين والقصور فقد تراجعت أسعارها بنسبة 1% وكذلك في منطقة مبارك الكبير، بينما تراجعت بنسبة 1.8% في منطقة أبوظفيرة، في حين وصلت نسبة الانخفاض أعلاها بين مناطق المحافظة مسجلة 6.6% في الفينطيس أدنى مناطق المحافظة أسعاراً.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربع الرابع والثالث من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

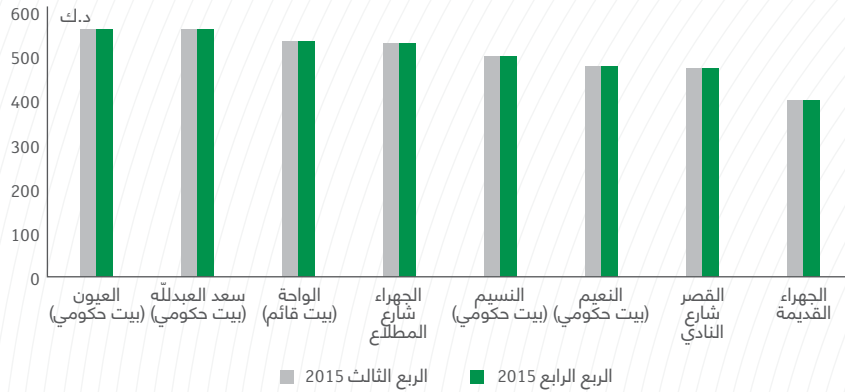
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
713	775	650	310,000	260,000	داخلي	%210	400	المسائل
825	888	763	355,000	305,000	رئيسي	%210	400	
722	778	666	347,500	297,500	المتوسط العام بالمنطقة			
665	750	580	750,000	580,000	داخلي	%150	1,000	الشريط الساحلي ب
1,000	1,100	900	1,100,000	900,000	الفحيحيل	%150	1,000	
1,072	1,167	977	1,716,667	1,460,000	المتوسط العام بالمنطقة			
588	650	525	260,000	210,000	داخلي	%210	400	أبو فطيرة السكنية
713	775	650	310,000	260,000	رئيسي	%210	400	
633	696	569	312,500	255,000	المتوسط العام بالمنطقة			
600	663	538	265,000	215,000	رئيسي	%210	400	الفيطيس
540	590	490	295,000	245,000	داخلي	%210	500	
623	679	567	303,750	253,750	المتوسط العام بالمنطقة			
675	725	625	290,000	250,000	داخلي	%210	400	العدان
775	825	725	330,000	290,000	رئيسي	%210	400	
700	756	644	302,500	257,500	المتوسط العام بالمنطقة			

في حين كان الاستثناء الوحيد على مستوى عقارات السكن الخاص بين المحافظات في الجهراء التي استقرت مستويات أسعارها عند 528 دينار للمتر المربع خلال الربعين الرابع والثالث.

وقد سادت المحافظة حالة استقرار ملحوظة للمرة الثانية على التوالي خلال الربع الرابع لمتوسط سعر المتر المربع من العقار السكني في كافة مناطقها، إذ لم تتغير مستويات الأسعار في منطقة العيون أعلى مناطق المحافظة، تليها منطقة سعد العبد الله، كما استقرت أيضاً في مناطق الواحة والجهراء شارع المطلاع والنسيم والتي تعد متوسط القيمة.

كذلك استقرت المستويات في منطقة البيوت الحكومية في النعيم وفي شارع النادي في منطقة القصر، كما استقرت المستويات أيضاً في أدنى مناطق المحافظة قيمة لمتوسط سعر المتر المربع في منطقة الجهراء القديمة.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربع الرابع والثالث من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

المنطقة	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015
			إلى	من	إلى	من	
القصر شارع النادي	1,000	210%	550,000	480,000	550	480	515
القصر (بيت قائم)	600	210%	300,000	220,000	500	367	433
الجهراء شارع المطلاع داخلي	1,000	210%	450,000	350,000	450	350	400
النعيم (قسائم)	400	210%	550,000	500,000	550	500	525
النعيم (بيت حكومي)	400	210%	190,000	145,000	638	487	563
العيون	297.68	داخلي 800م ²	190,000	160,000	475	400	438
النسيم - رئيسي (بيت حكومي)	400	210%	230,000	180,000	575	450	513
الواحة (بيت قائم)	300	داخلي 800م ²	180,000	140,000	600	467	533
سعد العبد الله	400	210%	225,000	175,000	563	438	500

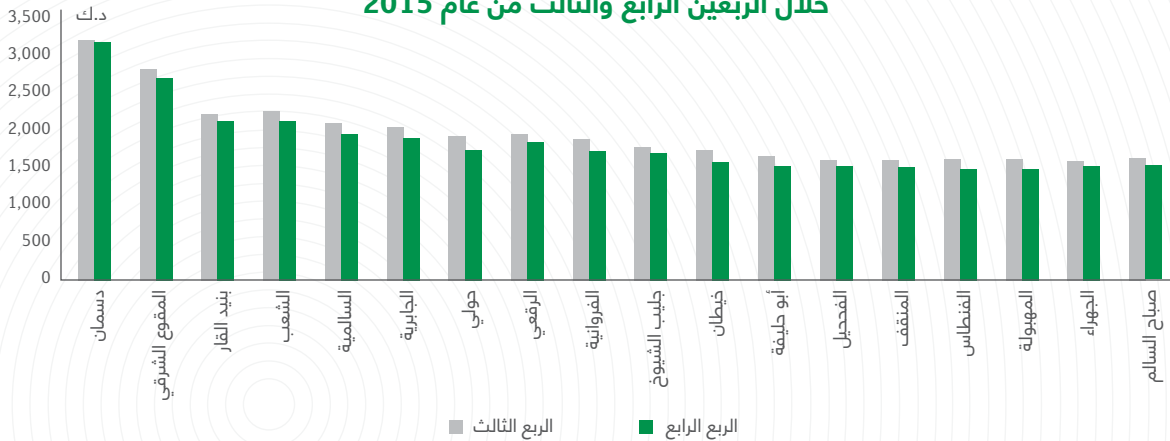
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية

تراجعت مستويات أسعار المتر المربع من الأراضي الاستثمارية بنسبة 6.2% على مستوى دولة الكويت خلال الربع الرابع 2015 مقارنة بأسعار الربع الثالث التي سجلت تراجعاً طفيفاً خلاله، في حين أنها أقل في عام 2015 بنسبة 6.7% من أسعار الربع الرابع 2014.

وفيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، انخفض سعر المتر من العقار الاستثماري في محافظة العاصمة إلى 2,597 دينار بأدنى نسبة انخفاض بين المحافظات قدرها 4% مقارنة بأسعار الربع الثالث التي كانت سجلت 2,706 دينار للمتر المربع، في حين انخفضت بنسبة 3.1% مقارنة بأسعار عام 2014.

وعلى مستوى المناطق في محافظة العاصمة، تراجعت الأسعار في أعلى مناطق دولة الكويت أسعراً كما في منطقة دسمان بنسبة 1% بعد ارتفاعها بنسبة نصف في المائة في الربع الثالث، في حين وصلت نسبة التراجع إلى 6% في منطقة المقوع الشرقي التي كانت ارتفعت بنسبة 1%، بينما تراجعت مستويات الأسعار بنسبة 5.9% خلال الربع الرابع في منطقة بنيد القار التي انخفضت في حدود نصف في المائة في الربع السابق له.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2015



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,950	3,000	2,900	3,000,000	2,900,000	الخليج العربي	%250	1,000	بنيد القار
2,000	2,100	1,900	1,050,000	950,000	رئيسي داخلي	%250	500	
1,625	1,750	1,500	1,750,000	1,500,000	داخلي	%250	1,000	
1,975	2,000	1,950	2,000,000	1,950,000	الدائري الأول والثاني	%250	1,000	
2,058	2,133	1,983	1,791,667	1,675,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,050	2,200	1,900	550,000	475,000	داخلي	%240	250	المقوع الشرقي
2,800	2,900	2,700	1,450,000	1,350,000	رئيسي داخلي	%400	500	
2,950	3,000	2,900	3,000,000	2,900,000	الشهداء	%400	1,000	
2,600	2,725	2,475	1,600,000	1,481,250	المتوسط العام بالمنطقة			
3,850	4,000	3,700	4,000,000	3,700,000	الخليج العربي	%400	1,000	دسمان
2,600	2,700	2,500	2,700,000	2,500,000	داخلي	%400	1,000	
2,950	3,000	2,900	2,250,000	2,175,000	عبدالله الاحمد	%400	750	
3,133	3,233	3,033	2,983,333	2,791,667	المتوسط العام بالمنطقة			

في حين تراجع متوسط سعر المتر الاستثماري في محافظة حولي بأعلى نسبة بين المحافظات وصلت 7.6% مسجلاً 1,887 دينار خلال الربع الرابع مقارنة مع 2,043 دينار في الربع الثالث الذي كان قد ارتفع سعر المتر خلاله بنسبة 0.7%، وتعد تلك المستويات في عام 2015 أقل بنسبة 8.6% عن متوسط السعر في عام 2014.

وقد تراجعت معظم المناطق الاستثمارية بالمحافظة، إذ انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الشعب بنسبة 5.7% وهي من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، كما انخفضت المستويات في منطقتي السالمية والجابرية بنسبة أكبر قدرها 7.3%، و 7.5%، في حين وصلت نسبة التراجع إلى أعلاها مسجلة 10.6% في منطقة حولي.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,842	1,933	1,750	1,450,000	1,312,500	المثنى	%250	750	حولي
1,967	2,067	1,867	1,550,000	1,400,000	قتيبة	%250	750	
1,783	1,867	1,700	1,400,000	1,275,000	احمد بن طولون	%250	750	
1,983	2,067	1,900	1,550,000	1,425,000	المغرب	%250	750	
1,833	1,933	1,733	1,450,000	1,300,000	شرحبيل	%250	750	
1,700	1,800	1,600	1,800,000	1,600,000	داخلي	%250	1,000	
1,846	1,936	1,756	1,485,000	1,347,500	المتوسط العام بالمنطقة			
2,950	3,100	2,800	3,100,000	2,800,000	الخليج العربي	%250	1,000	السالمية
2,025	2,100	1,950	1,575,000	1,462,500	بغداد (التحرير)	%250	750	
2,025	2,100	1,950	1,575,000	1,462,500	عمان	%250	750	
2,025	2,100	1,950	1,575,000	1,462,500	البحرين	%250	750	
2,158	2,250	2,067	1,687,500	1,550,000	عمرو بن العاص	%250	750	
1,900	1,950	1,850	1,950,000	1,850,000	رئيسي	%250	1,000	
1,775	1,850	1,700	1,850,000	1,700,000	داخلي	%250	1,000	
2,023	2,114	1,933	1,628,125	1,491,406	المتوسط العام بالمنطقة			
3,050	3,200	2,900	3,200,000	2,900,000	الخليج العربي	%250	1,000	الشعب
1,900	2,000	1,800	1,500,000	1,350,000	داخلي	%250	750	
2,206	2,325	2,088	2,200,000	1,975,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,175	2,250	2,100	2,250,000	2,100,000	الدائري الرابع	%250	1,000	الجارية
2,025	2,100	1,950	2,100,000	1,950,000	المغرب	%250	1,000	
2,150	2,200	2,100	2,200,000	2,100,000	ماكدونالدز	%250	1,000	
1,850	1,950	1,750	1,462,500	1,312,500	داخلي	%250	750	
2,013	2,086	1,939	2,016,071	1,876,786	المتوسط العام بالمنطقة			

كما انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية إلى 1,677 دينار بنسبة 7.2% خلال الربع الرابع مقارنة بمتوسط قدره 1,807 دينار للمتر المربع في الربع الثالث، كما انخفض سعر المتر المربع بنسبة 8.4% على أساس سنوي.

وذلك متأثراً بتراجع مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة خلال الربع الرابع، إذ انخفض متوسط سعر المتر المربع في منطقة الرقعي بنسبة 5.9%، وتراجع في منطقة الفروانية بنسبة أكبر قدرها 8.4%، في حين كانت نسبة الانخفاض التي سجلت 5.3% منطقة جليب الشيوخ هي الأقل بين مناطق المحافظة في الربع الرابع، ووصل التراجع أعلاه 9.3% في خيطان وهي أدنى مستويات الأسعار بين المناطق الاستثمارية في المحافظة.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	750	%250	المطار	1,400,000	1,325,000	1,867	1,767	1,817
	750	%250	الدائري السادس	1,400,000	1,300,000	1,867	1,733	1,800
	1,000	%250	داخلي	1,500,000	1,300,000	1,500	1,300	1,400
	500	%250	رئيسي	950,000	850,000	1,900	1,700	1,800
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	750	%250	الدائري السادس	1,387,500	1,300,000	1,850	1,733	1,792
	1,000	%250	داخلي	1,500,000	1,300,000	1,500	1,300	1,400
	600	%250	داخلي	1,000,000	900,000	1,667	1,500	1,583
المتوسط العام بالمنطقة								
جليب الشيوخ	750	%250	الدائري السادس	1,387,500	1,300,000	1,850	1,733	1,792
	750	%250	شارع المخفر	1,350,000	1,275,000	1,800	1,700	1,750
	750	%250	رئيسي	1,275,000	1,200,000	1,700	1,600	1,650
	500	%250	داخلي	900,000	800,000	1,800	1,600	1,700
المتوسط العام بالمنطقة								
الرقعي	750	%250	الدائري الرابع	1,450,000	1,387,500	1,933	1,850	1,892
	1,000	%250	الدائري الخامس	1,850,000	1,800,000	1,850	1,800	1,825
	1,000	%250	الدائري الرابع	1,900,000	1,850,000	1,900	1,850	1,875
	750	%250	رئيسي داخلي	1,425,000	1,275,000	1,900	1,700	1,800
المتوسط العام بالمنطقة								

كما انخفضت الأسعار في محافظة الأحمدية بنسبة 7.3% مسجلة 1,478 دينار للمتر المربع مقارنة بمتوسط كان قد تراجع بنسبة أقل 1% مسجلاً 1,595 دينار خلال الربع الثالث، بينما انخفضت على أساس سنوي بنسبة 9.4% عن أسعار عام 2014.

فعلى مستوى تطورات الأسعار في مناطق المحافظة، انخفضت في منطقة أبو حليفة بنسبة 8% والتي كانت قد ارتفعت بنسبة 1% في الربع الثالث، وفي منطقة الفحيحيل انخفضت بنسبة 6.5% وكانت تحسنت في الربع الثالث، كما تراجعت في منطقة المنقف بنسبة 6.1% وكانت تراجعت أيضاً لكن بمعدل أقل نسبته 2.7% في الربع الثالث، في حين تراجعت الأسعار بنسبة وصلت 8% في منطقتي المهولة والفرنطاس خلال الربع الرابع 2015.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,500	1,550	1,450	1,162,500	1,087,500	الفحيحيل	%250	750	الطناس
1,367	1,467	1,267	1,100,000	950,000	رئيسي	%250	750	
1,925	2,000	1,850	2,000,000	1,850,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,457	1,553	1,361	1,241,667	1,087,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,450	1,550	1,350	775,000	675,000	داخلي	%250	500	أبوظيفة
1,367	1,467	1,267	1,100,000	950,000	رئيسي	%250	750	
1,925	2,000	1,850	2,000,000	1,850,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,498	1,592	1,404	1,221,875	1,084,375	المتوسط العام بالمنطقة			
1,450	1,550	1,350	775,000	675,000	داخلي	%250	500	المنقف
1,550	1,600	1,500	1,200,000	1,125,000	رئيسي	%350	750	
1,950	2,000	1,900	2,000,000	1,900,000	رئيسي	%250	1,000	
1,484	1,564	1,404	1,239,286	1,112,143	المتوسط العام بالمنطقة			
1,450	1,550	1,350	775,000	675,000	داخلي	%250	500	المهولة
1,367	1,467	1,267	1,100,000	950,000	رئيسي	%250	750	
1,500	1,550	1,450	1,162,500	1,087,500	طريق الفحيحيل	%250	750	
1,925	2,000	1,850	2,000,000	1,850,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,500	1,550	1,450	1,162,500	1,087,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,525	1,650	1,400	825,000	700,000	داخلي	%250	500	الفاحيل
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	رئيسي	%250	750	
1,625	1,700	1,550	1,700,000	1,550,000	مكة	%250	1,000	
1,493	1,593	1,393	1,189,286	1,039,286	المتوسط العام بالمنطقة			

بينما انخفضت مستويات الأسعار في محافظة مبارك الكبير بنسبة 6.3% خلال الربع الرابع ليصل متوسط سعر المتر 1,515 دينار مقارنة مع متوسط زاد بنسبة 1.4% إلى 1,617 دينار في الربع الثالث، وانخفضت على أساس سنوي بنسبة 6.9%.

فقد تراجعت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في بعض الأماكن من شارع الفحيحيل بمنطقة صباح السالم، وتراجعت أيضاً في بعض الأماكن المطلة على طريق الدائري السادس والتي تعد ثاني أعلى سعر للمتر المربع وكذلك في المناطق متوسطة، كما في بعض الأماكن الرئيسية والداخلية، وكذلك في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في المنطقة ذات مساحة 500 متر مربع.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,475	1,550	1,400	1,162,500	1,050,000	داخلي	%250	750	صباح السالم
1,500	1,550	1,450	1,550,000	1,450,000	رئيسي داخلي	%250	1,000	
1,850	1,900	1,800	1,900,000	1,800,000	الفحيحيل	%250	1,000	
1,130	1,200	1,060	600,000	530,000	داخلي	%170	500	
1,515	1,579	1,451	1,380,357	1,273,929	المتوسط العام بالمنطقة			

كما انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الجھراء بنسبة 5.5% خلال الربع الرابع إذ وصل متوسط سعر المتر 1,491 دينار مقارنة مع متوسط قدره 1,577 دينار للمتر المربع في الربع الثالث، في حين انخفضت على أساس سنوي بنسبة 5.2%. وقد انخفضت الأسعار في معظم مناطق المحافظة مقارنة بالربع الثالث، كما في المنطقة ذات مساحة 800 متر مربع في شارع محطة المياه (شارع الخزامي) التي تعد من أعلى مناطق العقارات الاستثمارية أسعاراً بين مناطق المحافظة، كذلك تراجعت المستويات في الأماكن الداخلية والرئيسية بالمحافظة مساحة 1000 متر مربع، وكما في المناطق الداخلية والرئيسية ذات مساحة 500 متر مربع.

تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية خلال الربع الرابع

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,275	1,350	1,200	1,350,000	1,200,000	داخلي	%250	1,000	الجهراء
1,450	1,550	1,350	1,550,000	1,350,000	رئيسي	%250	1,000	
1,600	1,650	1,550	1,320,000	1,240,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	%250	800	
1,600	1,700	1,500	850,000	750,000	رئيسي	%250	500	
1,491	1,582	1,400	1,181,667	1,048,333	المتوسط العام بالمنطقة			

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العائد التي تدرها تلك العقارات، وتتراوح تلك العوائد على مستوى مناطق المحافظات المختلفة بين 6.5% إلى 8.1% خلال الربع الرابع من عام 2015، ففي مناطق العاصمة زادت العوائد إلى 6.9% في الربع الرابع مقابل 6.7% في الربع الثالث، وقد ارتفعت نسبتها إلى ما بين 6.6% و 7% في المناطق المختلفة بالمحافظة ووصلت إلى 7.25% في بعض مناطق المحافظة، كما زادت متوسط عوائد العقارات الاستثمارية إلى 7.1% على مستوى محافظة حولي، فقد ارتفعت نسب عوائد العقارات الاستثمارية في مناطق المحافظة ووصلت إلى 7.25% في بعض مناطقها.

كما زادت العوائد في محافظة الفروانية إلى 7.7% وتصل في بعض مناطقها إلى 7.9%، كذلك بلغت العوائد في محافظة الأحمدية ما نسبته 7.7% خلال الربع الرابع 2015، وتصل إلى 8.1% في بعض المناطق، وارتفعت نسبة العوائد على مستوى محافظة الجهراء إلى 7.7% وفي محافظة مبارك الكبير إلى 7.5%.

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

معدل العائد السنوي علي العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي الربع الرابع 2015			
					من	إلى	المتوسط	
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.75	%6.63	
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%6.75	%7.00	%6.88	
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%6.75	%6.63	
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.75	%6.63	
حولي	حولي	%250	750	المثنى	%7.00	%7.50	%7.25	
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%7.00	%7.50	%7.25	
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.50	%6.50	
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.00	%7.25	%7.13	
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.75	%6.63	
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.00	%7.25	%7.13	
	الفروانية	%250	1,000	المطار	%7.50	%7.75	%7.63	
	الفروانية	%250	750	داخلي	%7.75	%8.00	%7.88	
الاحمدي	خيطان	%250	750	المطار	%7.50	%7.75	%7.63	
	خيطان	%250	750	داخلي	%7.75	%8.00	%7.88	
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%7.25	%7.75	%7.50	
	الفتناس	%250	500	داخلي	%7.50	%8.00	%7.75	
	الفتناس	%250	750	رئيسي	%7.75	%8.25	%8.00	
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%7.50	%8.00	%7.75	
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.75	%7.25	%7.00	
	المهبولة	%250	750	داخلي	%7.75	%8.50	%8.13	
الجھراء	المهبولة	%250	750	الفحاحيل	%7.50	%8.00	%7.75	
	المهبولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.75	%7.25	%7.00	
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%7.50	%7.75	%7.63	
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%7.50	%8.00	%7.75	
	الجھراء	%250	1,000	داخلي	%7.50	%8.25	%7.88	
	الجھراء	%250	800	الخرامي	%7.50	%8.00	%7.75	
	مبارك الكبير	صباح السالم	%170	500	داخلي	%6.50	%6.75	%6.63
		صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%7.50	%8.00	%7.75

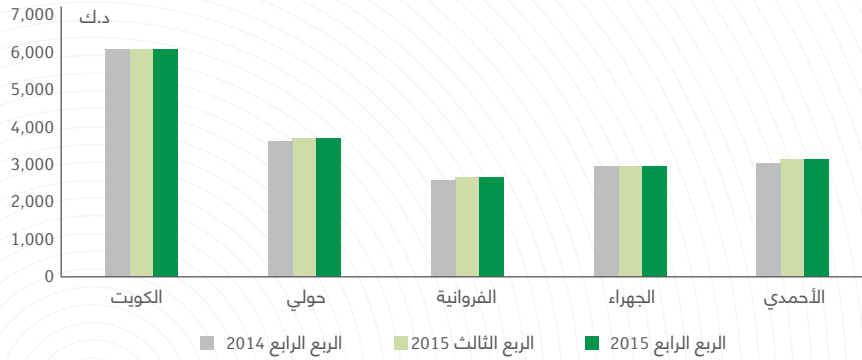
أسعار العقارات التجارية

انخفض متوسط سعر المتر المربع من العقارات التجارية بنسبة 1.3% على مستوى دولة الكويت خلال الربع الرابع مقارنة بالربع السابق له، كما تراجع بنسبة 0.8% على أساس سنوي.

أما على مستوى متوسط سعر المتر في كل محافظة، فتأتي محافظة العاصمة كأعلى مستوى لسعر المتر المربع في دولة الكويت، وقد زاد سعر المتر المربع بشكل طفيف في الربع الرابع إلى 5,950 دينار، بينما يعد أدنى مقارنة بنسبة 1.1% عن مستويات الأسعار التي سجلت في الربع الرابع عام 2014.

وعلى مستوى العقارات التجارية في مناطق محافظة العاصمة، تسود حالة استقرار ملحوظة خلال الربع الرابع من العام، كما في أعلى مناطق المحافظة قيمة في منطقة المدينة شارع مبارك الكبير ومنطقة القبلة في بعض الأماكن في شارع فهد السالم، كذلك استقر متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في منطقة شرق التي تعد من المناطق متوسطة القيمة ضمن مناطق المحافظة، وكما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الأخرى منها شرعي أحمد الجابر وخالد ابن الوليد، وكذلك شارع عبدالله المبارك، واستقرت المستويات أيضاً في أدنى المناطق قيمة بين مناطق المحافظة مثل بعض الأماكن في شارع السور وشارع علي السالم.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربع الرابع والثالث من 2015 والربع الرابع من عام 2014



أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,250	5,750	4,750	2,875,000	2,375,000	500	%300	المباركية	القبلة
6,750	7,000	6,500	3,500,000	3,250,000	500	%520	احمد الجابر	شرق
6,125	6,250	6,000	3,125,000	3,000,000	500	%620	السور	المدينة
7,750	8,000	7,500	4,000,000	3,750,000	500	%620	مبارك الكبير (البورصة)	المدينة
4,900	5,250	4,550	2,625,000	2,275,000	500	%300	علي السالم	المدينة
5,875	6,000	5,750	3,000,000	2,875,000	500	%520	علي السالم	القبلة

فيما تراجع مستويات الأسعار في محافظة حولي إلى 3,511 دينار بنسبة 1.7% في الربع الرابع عن سعر قدره 3,571 دينار في الربع الثالث، كما أن سعر المتر خلال الربع الرابع أقل بنسبة 1.5% عن مستوياته خلال ذات الفترة من العام 2014. وفيما يخص مناطق المحافظة، انخفضت مستويات الأسعار في معظم المناطق خلال الربع الرابع، إذ انخفضت بنسبة 2.5% في شارع تونس أعلى متوسط سعر في منطقة حولي وبنفس النسبة تراجع سعر المتر في شارع بيروت، بينما انخفض سعر المتر بنسبة أقل في حدود 1.6% في شارع العثمان وابن خلدون، فيما تراجع معظم الأماكن في منطقة السالمية إذ تراجع الأسعار في أعلى الأماكن أسعاراً كما في شارع سالم المبارك بنسبة 1.2% يليه شارع حمد المبارك الذي تراجع أيضاً في حدود 1% كما انخفضت الأسعار في شارع البحرين بنسبة 1.7%.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمربع (د. ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015
				إلى	من	إلى	من	
حولي	تونس	%180	1,000	4,200,000	3,700,000	4,200	3,700	3,950
حولي	العثمان	%150	750	2,400,000	2,100,000	3,200	2,800	3,000
السالمية	حمد المبارك	%180	800	2,840,000	2,520,000	3,550	3,150	3,350
السالمية	سالم المبارك	%180	800	3,840,000	2,720,000	4,800	3,400	4,100
السالمية	البحرين	%180	500	1,550,000	1,375,000	3,100	2,750	2,925

كذلك انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنسبة 2.7% مسجلة 2,585 دينار في الربع الرابع مقارنة بسعر قدره 2,655 دينار في الربع الثالث، بينما تعد الأسعار في عام 2015 أعلى بنسبة 1.6% من عام 2014 وهو الاستثناء بين محافظات الكويت فيما يخص التغير السنوي لسعر المتر من الأراضي التجارية.

وقد تراجع الأسعار في معظم مناطق المحافظة باستثناء البعض القليل الذي شهد حالة استقرار ملحوظة، فقد انخفضت في أعلى المناطق قيمة مثل شارع مناور بمنطقة الفروانية بنسبة ما بين 3.8% و 4.6%، وكذلك انخفضت بنسبة 2.7% في شارع المطاي في الذي يأتي في المرتبة الثانية من حيث متوسط سعر المتر.

كذلك انخفضت الأسعار في منطقة خيطان متوسطة القيمة بنسبة 2.3% في منطقة المركز التجاري والإداري وبنسبة أقل قدرها 1.2% في المنطقة مقابله، بينما تراجع بنسبة 3.6% في منطقة جليب الشيوخ مقابل الجمعية في حين استقرت المناطق الخلفية منها.

وقد انخفضت الأسعار بنسبة 3.8% في الأماكن المطلة على الدائري السادس بمنطقة الضجيج وبنسبة 2.4% في الأماكن الداخلية منها، بينما استقرت مستويات الأسعار في منطقة العارضية خلال الربع الرابع.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,100	5,300	4,900	5,300,000	4,900,000	1,000	%180	مناور	الفروانية شارع مناور
4,525	4,750	4,300	3,800,000	3,440,000	800	%180	المطافي	الفروانية شارع المطافي
2,700	2,800	2,600	2,800,000	2,600,000	1,000	%180	شارع الجمعية	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
2,225	2,350	2,100	2,350,000	2,100,000	1,000	%180	داخلي	جليب الشيوخ (خلفية)
1,250	1,300	1,200	6,500,000	6,000,000	5,000	%50	السادس	الضبيح (5,000م) على السادس
425	450	400	2,250,000	2,000,000	5,000	%250	داخلي	ضجيج جنوب خيطان
1,225	1,250	1,200	1,250,000	1,200,000	1,000	ارضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	العارضية مخازن

وانخفض متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية بنسبة 1.5% مسجلاً 3,028 دينار في الربع الرابع بعد استقرار عند 3,075 دينار في الربع الثالث، وتراجعت الأسعار على أساس سنوي بنسبة 0.8% مقارنة بعام 2014.

فعلى مستوى الأسعار في مناطق المحافظة المختلفة، انخفضت معظم تلك المناطق باستثناء منطقة الشريط الساحلي فقد استقرت فيها مستويات الأسعار، بينما انخفضت بنسبة 2.4% في منطقة المنقف بنسبة أقل قدرها 1.4% في منطقة الفنطاس، كما انخفضت بنسبة 1.2% في شارع مكة الذي يأتي ثانياً من حيث القيمة في منطقة الفحيحيل، وكذلك انخفضت الأسعار في شارع الدبوس، وتراجعت في الشوارع الداخلية والرئيسية في المركز الإداري والتجاري بمنطقة الفنطاس بنسبة 1.4%.

كما انخفضت في الأماكن الداخلية في منطقة صباح الأحمد البحرية A3 بنسبة 7.1%، وبنسبة 3.7% في أماكن من مواقع القسائم المطلة على المارينا بمنطقة صباح الأحمد البحرية.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,075	2,250	1,900	1,687,500	1,425,000	750	%300	العزيبية	المنقف
3,600	3,800	3,400	3,800,000	3,400,000	1,000	%180	رئيسي	الطناس (الاداري والتجاري)
3,450	3,600	3,300	3,600,000	3,300,000	1,000	%180	داخلي	
4,000	4,200	3,800	3,150,000	2,850,000	750	%180	داخلي	الفحيحيل
3,225	3,400	3,050	2,550,000	2,287,500	750	%180	الطريق الساحلي	الفحيحيل
4,475	4,600	4,350	3,450,000	3,262,500	750	%180	مكة	الفحيحيل
4,150	4,400	3,900	3,300,000	2,925,000	750	%180	المارينا	صباح الأحمد البحرية A3

كما انخفضت الأسعار في محافظة الجھراء بنسبة 1.9% مسجلة 2,815 دينار للمتر المربع في الربع الرابع مقارنة بمتوسط قدره 2,870 دينار في الربع الثالث، كما تراجع بنسبة 1.7% مقارنة بعام 2014.

فقد انخفضت مستويات الأسعار في جميع مناطق المحافظة باستثناء منطقة القيصريات التي استقرت فيها مستويات الأسعار، إذ تراجع بنسبة 1.3% في منطقة الجھراء المركز التجاري والإداري التي تعد من أعلى مناطق المحافظة قيمة في متوسط سعر المتر من العقار التجاري، يليها شارع مرزوق المتعب الذي تراجع أسعاره بنسبة 2.3%، بينما وصلت نسبة التراجع أعلاها بين مناطق المحافظة 5% في المناطق التجارية ذات مساحة 1000 متر مربع ووصلت نسبة الانخفاض إلى 2.1% في بعض الأماكن بهذه المنطقة.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجھراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,125	3,250	3,000	3,250,000	3,000,000	1,000	%50	مرزوق المتعب	الجھراء
3,850	4,000	3,700	3,500,000	3,237,500	875	%300	الاداري والتجاري	الجھراء المركز الاداري والتجاري
2,850	3,000	2,700	675,000	607,500	225	%300	قطعة 20	الجھراء القيصريات
1,900	2,000	1,800	2,000,000	1,800,000	1,000	%50	قطعة 21	الجھراء

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

تقل نسب العوائد على العقارات التجارية نسبياً عنها في العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات مثل محافظة العاصمة التي ارتفع فيها متوسط عائد العقار التجاري إلى 6.5%، بينما يزيد عائد العقار التجاري عن الاستثماري بشكل نسبي في محافظة حوالي نتيجة ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في منطقة الجذب، وارتفاع قيمة العقار التجاري مقارنة مع قيمة العقار الاستثماري.

فقد ارتفعت نسب العوائد إلى 7.5% في محافظة حولي وهي تزيد عن معدل العوائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، كما ارتفعت إلى أكثر من 7.7% في محافظة الفروانية وهي أعلى من عوائد العقارات الاستثمارية بالمحافظة، بينما استقرت تلك العوائد في محافظة الجهراء عند 7.53% إلا أنها أقل من عوائد العقارات الاستثمارية، في حين ارتفعت نسبياً العوائد على العقارات التجارية إلى 7.75% في محافظة الأحمدية إلا أنها مازالت أقل من عوائد العقارات الاستثمارية في بعض المواقع بالمحافظة.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	متوسط العائد السنوي في الربع الرابع 2015		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.50%	6.75%	6.63%
	المدينة	620%	السور	6.50%	6.75%	6.63%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.50%	6.75%	6.63%
	القبلة	620%	فهد السالم	6.50%	6.75%	6.63%
حولي	حولي	180%	تونس	7.25%	7.75%	7.50%
	حولي	180%	بيروت	7.25%	7.75%	7.50%
	حولي	180%	ابن خلدون	7.25%	7.75%	7.50%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.25%	7.75%	7.50%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.25%	7.50%	7.38%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.25%	7.50%	7.38%
	خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	7.25%	7.75%	7.50%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	7.75%	8.25%	8.00%
	الضجيج (5,000م) داخلية	50%	داخلي	7.75%	8.00%	7.88%
الجهراء	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.50%	7.50%	7.50%
	المركز الاداري والتجاري	300%	الاداري والتجاري	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
	الجهراء	50%	قطعة 41أ	7.50%	7.50%	7.50%
الأحمدية	المنقف	300%	العزيزية	7.50%	8.00%	7.50%
	الطناس (الاداري والتجاري)	180%	داخلي	7.50%	7.75%	7.63%
	الفحيحيل	180%	داخلي	7.50%	7.75%	7.63%
	الفحيحيل	180%	مكة	7.25%	7.75%	7.50%

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

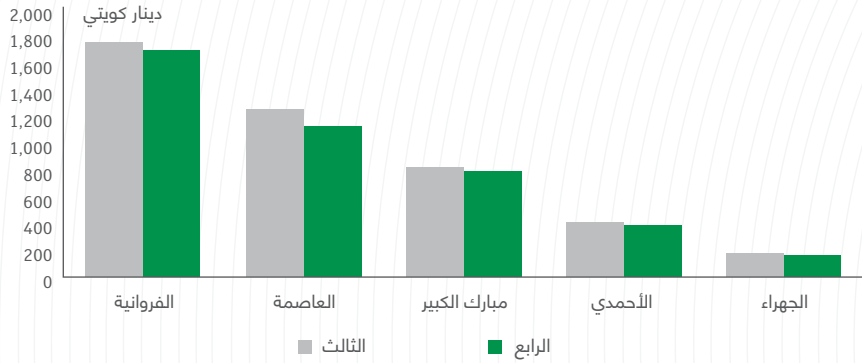
انخفض متوسط سعر المتر المربع من القسائم الصناعية في الربع الرابع بنسبة 4.9% عن الربع الثالث 2015 على مستوى محافظات دولة الكويت، كما انخفضت الأسعار بنسبة وصلت 7% مقارنة مع نفس الفترة من عام 2014.

فعلى مستوى المحافظات، تراجع الأسعار في محافظة العاصمة بأعلى نسبة بين المحافظات في الربع الرابع وصلت 12.4% إذ بلغ سعر المتر المربع 1,106 دينار بعد ارتفاع ملحوظ وصلت نسبته 5.7% في الربع الثالث الذي بلغ فيه متوسط سعر المتر 1,262 دينار.

وتراجعت الأسعار في معظم القسائم الصناعية بالمحافظة، ففي شارع الزينة أعلى المناطق قيمة تراجعت مستويات الأسعار بنسبة كبيرة قدرها 5.9% وهو أقل معدل بين مناطق المحافظة، بينما استقرت في بعض الأماكن الأخرى مساحة 1000 متر في الربع الرابع، فيما تراجعت في شارع الكهرياء بنسبة 7.8% لمساحة القسائم ذات 1000 متر، ونسبة 9.5% للقسائم مساحة 500 متر، بينما تراجعت بنسب أكبر وصلت 16% في شارع كندا دراي، ووصلت نسبة الانخفاض أعلاها في شارع شهر زاد بنسبة 24%.

كما تراجعت مستويات الأسعار في شارع البيبسي وفي مناطق الدائري الرابع أيضاً، وانخفضت في شارع محمد القاسم بنسبة 18%، وفي منطقة شارع الغزالي بنسبة 7.5% خلال الربع الرابع.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2015



أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,300	1,350,000	1,250,000	كنداراي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,100	6,000,000	5,000,000	كنداراي		5,000		
950	1,000,000	900,000	شهرزاد		1,000		
1,400	1,500,000	1,300,000	الزينة		1,000		
1,600	850,000	750,000	الزينة		500		
1,475	1,600,000	1,350,000	الكهرباء		500		
850	4,500,000	4,000,000	البيبيسي		5,000		
1,100	1,200,000	1,000,000	الدائري الرابع		1,000		
492	12,000,000	10,125,000	داخلي		22,500		
963	1,050,000	875,000	محمد القاسم		1,000		
925	1,000,000	850,000	شارع الغزالي	1,000			
1,106	2,578,846	2,207,692	المتوسط العام بالمنطقة				

وتراجعت مستويات الأسعار إلى 1,683 دينار للمتر المربع من القسائم الصناعية للمرة الثالثة على التوالي في محافظة الفروانية لكن بنسبة 2.4% في الربع الرابع 2015 بعد انخفاض كانت نسبته 1% في الربع الثالث الذي وصل فيه السعر 1,724 دينار للمتر المربع، وانخفض بنسبة 6% على أساس سنوي مقارنة بمستويات عام 2014.

فقد انخفضت الأسعار في منطقة العارضية الحرفية بنسبة 2% في الربع الرابع والتي كانت استقرت خلال الربع الثالث وهي مازالت أعلى الأسعار بين المناطق الصناعية المختلفة في محافظات دولة الكويت، وانخفضت في الأماكن مقابل مخازن العارضية والدائري الخامس بنسبة 3.8%، في حين استقرت الأسعار في مقابل منطقة العارضية السكنية بينما كان الاستثناء ارتفاع الأسعار بنسبة 0.5% في الأماكن الداخلية بالمنطقة والتي تعد من أدنى الأماكن أسعاراً في منطقة العارضية.

كما انخفضت الأسعار في منطقة الري بنسبة 3.2% في الربع الرابع بعد تراجع في حدود تلك النسبة في الربع الثالث، وانخفضت الأسعار في منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر بنسبة كبيرة قدرها 13.3%، وفي منطقة شارع الغزالي بنسبة 11%، بينما تراجعت بنسبة 1.8% في منطقة الدائري الرابع، وكان الاستثناء في منطقة شارع محمد القاسم الذي شهدت فيه الأسعار زيادة كبيرة وصلت 13% في الربع الرابع، بينما انخفضت بنسبة 2.8% في منطقة معارض السيارات، إلا أن أسعار الشوارع الداخلية بالمنطقة سجلت ارتفاعاً نسبته 6% مقارنة بها في الربع الثالث، ورغم أنها أدنى مناطق المحافظة قيمة لمتوسط سعر المتر.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,300	1,350,000	1,250,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الري
1,025	1,100,000	950,000	شارع الغزالي	رئيسي		1,000		
1,200	5,200,000	4,400,000	محمد القاسم	رئيسي		4,000		
1,047	2,498,333	2,145,000	المتوسط العام بالمنطقة					
2,500	650,000	600,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي + 20% للميزانين	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,300	600,000	550,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي		250		
2,320	610,000	550,000	المتوسط العام بالمنطقة					

في حين انخفض متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية إلى 438 دينار بنسبة 2.6% خلال الربع الرابع بعد تراجع أكبر نسبته 5% حين سجل 450 دينار في الربع الثالث.

فقد انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل بنسبة 2.6% والتي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، وبلغت نسبة قدرها 4.3% في منطقة شارع مركز سلطان بنسبة 3.8% في مقابل المصافي، في حين زادت الأسعار بنسبة 3.2% في بعض الشوارع الداخلية بمنطقة الفحيحيل.

في حين انخفضت الأسعار في منطقة شرق الأحمدية الصناعية ثاني أعلى متوسط سعر للمتر بالمحافظة بنسبة 1% خلال الربع الرابع، فيما زادت بنسبة 0.5% في شارع مصطفى كرم، بينما تراجع متوسطات الأسعار في الأماكن الداخلية مساحة 5000 متر في منطقة المخازن بنسبة 2.7% و 2.4%، وكانت استقرت في بعض أماكن المخازن الأخرى مساحة 1000 متر بالمنطقة.

أما منطقة الشعبية وميناء عبدالله فقد انخفضت أسعارها بنسبة 8.5%، تأثراً بتراجع نسبته 14.9% في أعلى مناطقها أسعاراً في منطقة جوهرة الفنار، وكذلك بنسبة 9% في الأماكن الرئيسية بالمنطقة التي تعد ثاني أعلى متوسط سعر للمتر بالمنطقة، واستقرت الأسعار للربع الثاني على التوالي في أماكن تخزين الصلبوخ بينما انخفضت بنسبة 4.8% في الأماكن الداخلية في منطقة ميناء عبدالله.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
99	12,000,000	9,500,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
150	1,600,000	1,500,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
200	220,000	180,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
118	3,565,000	3,010,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,100	1,200,000	1,000,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض صناعي +	الفحجيل
625	700,000	550,000	مقابل المصافي	1,000		
490	550,000	430,000	شوارع داخلية	1,000		
738	816,667	660,000	المتوسط العام بالمنطقة			
653	5,000,000	4,800,000	مصطفى كرم	75,000	معارض صناعي +	شرق الأحمدية الصناعية
410	2,150,000	1,950,000	رئيسي	5,000		
438	2,362,500	2,207,500	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,800	1,850,000	1,750,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظفيرة الحرفية
1,300	700,000	600,000	رئيسي	5,000	حرفي	أبوظفيرة الحرفية
1,488	1,237,500	1,125,000	المتوسط العام بالمنطقة			
550	600,000	500,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
675	700,000	650,000	البيبيسي	1,000		
575	3,000,000	2,750,000	البيبيسي	5,000		
504	1,508,333	1,333,333	المتوسط العام بالمنطقة			

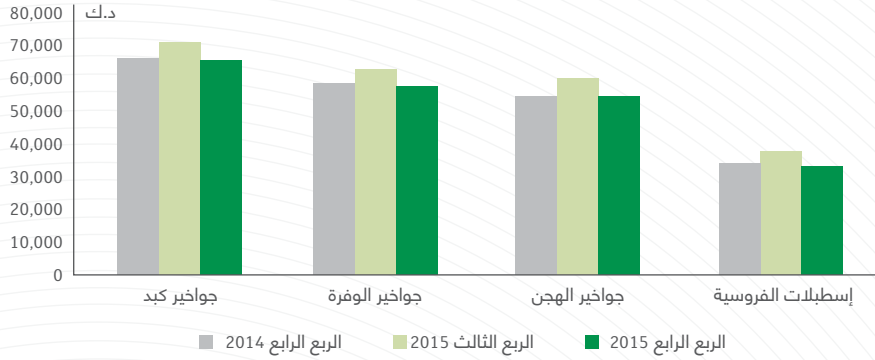
أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجبراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
145	1,550,000	1,350,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
178	1,850,000	1,700,000	رئيسي	10,000		
160	850,000	750,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
190	1,000,000	900,000	رئيسي	1,000		
153	810,000	725,714	المتوسط العام بالمنطقة			
425	225,000	200,000	داخلي	500	الحرفية	الجبراء
525	275,000	250,000	رئيسي	500		
533	251,250	218,750	المتوسط العام بالمنطقة			

خامساً : أسعار المزارع والجواخير

انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 7% للأرض مساحة 2500 متر مربع حق الانتفاع في منطقة جواخير كبد بمحافظة الأحمدية مسجلة حوالي 64 ألف دينار خلال الربع الرابع بعد تراجعها إلى 69 ألف دينار بنسبة 2% في الربع الثالث، وتراجعت الأسعار الأرض حق الانتفاع إلى نحو 65 ألف دينار في منطقة جواخير الوفرة بنسبة 8% في الربع الرابع بعد استقرارها في الربع السابق له. كذلك انخفضت مستويات الأسعار في منطقة جواخير الهجن بنسبة 9%، ووصلت نسبة الانخفاض أعلاها في منطقة اسطبلات الفروسية في محافظة الأحمدية بنسبة 13% خلال الربع الرابع من العام وذلك نتيجة لتراجع الأسعار في مناطق اسطبلات الفروسية، وكذلك في منطقة المضمار والجولف وفي مناطقها الداخلية بعد استقرار شهدته في الربع الثالث.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الرابع والثالث 2015 والربع الرابع من 2014



أما بالنسبة للأراضي الزراعية في دولة الكويت، فقد انخفض متوسط السعر التقديري للمتر المربع إلى 3.3 دينار بنسبة 4% خلال الربع الرابع في منطقة الوفرة الزراعية في محافظة الأحمدية والتي كانت استقرت في الربع الثالث، وذلك تائراً بانخفاض الأسعار في منطقة الوفرة ذات مساحة 50 ألف متر مربع والمنطقة ذات مساحة 100 ألف متر مربع والتي كانت قد استقرت فيهما الأسعار في الربع الثالث.

كما انخفضت مستويات الأسعار الأراضي الزراعية بنسبة 6% مسجلة 3.6 دينار للمتر المربع في محافظة الجهراء في الربع الرابع بعد استقرار ملحوظ في الربع السابق له، فقد انخفضت مستويات الأسعار في مناطق العبدلي مساحة 50,000 متر مربع وفي العبدلي طريق المطلاع مساحة 100,000 متر مربع بنسبة 5% بعد استقرارهما في الربع الثالث، كذلك انخفضت الأسعار في مناطق قسائم مزارع الأبقار بالصليبية مساحة مليون متر مربع بنسبة 4% كما انخفضت منطقة مزارع الأبقار بالصليبية مساحة 50,000 متر مربع بنسبة 8% في الربع الرابع 2015.

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الارض		م/س الربع الرابع 2015*
				إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	جواخير كبد	2,500	داخلي	75,000	65,000	30	26	70,000
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	95,000	80,000	38	32	87,500
	إسطبلات الفروسية (الأحمدية)	500	داخلي	35,000	30,000	70	60	32,500
	إسطبلات الفروسية (الأحمدية)	500	المضمار + الغولف	40,000	35,000	80	70	37,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	55,000	45,000	22	18	50,000
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	70,000	55,000	28	22	62,500

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي .

سادساً: أسعار الشاليهات

مع حلول بدايات فصل الشتاء خلال الربع الرابع من العام قد ينخفض الطلب على هذه الأنواع من العقارات، وهو ما قد يفسر بعضاً من أسباب انخفاض أسعار الشاليهات في الربع الرابع 2015، فقد انخفضت الأسعار في محافظة الأحمدية بنسبة 2.5% في الربع الرابع بعد استقرارها شهدته في الربع السابق له، إذ يتراوح متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية ما بين 15 ألف دينار إلى 17 ألف دينار بالمحافظة.

وعلى مستوى المناطق انخفضت الأسعار في منطقتي بنيدر والجليعة بنسبة 2% في الربع الرابع بعدما استقرت الأسعار فيهما خلال الربع السابق له، بينما استقرت الأسعار في مناطق ميناء عبدالله والضباعية، في حين انخفضت الأسعار في مناطق الزور الشاطئية وفي أماكن عقود المناقصات بمنطقة الخيران بنسبة 3.5%، في حين انخفضت في منطقة النويصب بنسبة 9%.

فيما انخفضت مستويات الأسعار بمنطقة الدوحة في محافظة العاصمة بنسبة 5.9% مسجلة 8,000 دينار لمتوسط سعر المتر من الواجهة البحرية.

كما انخفضت متوسطات أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء لتبلغ 5,500 دينار للمتر من الواجهة البحرية، تأثراً بتراجعها بنسبة 6.7% في منطقة كاظمة، وفي منطقة الصبية بنسبة 5.9%.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2015	سعر المتر المربع من الأرض		السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		بالمتر	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
15,000	16,000	14,000	320,000	280,000	20	ميناء عبدالله	الأحمدية
15,000	16,000	14,000	320,000	280,000	20	الضباعية	
23,000	24,000	22,000	330,000	440,000	20	الجليعة	
24,000	25,000	23,000	500,000	460,000	20	بنيدر	
14,000	15,000	13,000	300,000	260,000	20	الزور	
14,000	15,000	13,000	300,000	260,000	20	الخيران (عقد المنفعة)	
10,000	11,000	9,000	220,000	180,000	20	النويصب	

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

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

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، فقد سجل متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاثة غرف وصالة مساحة 135م² في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الرابع 2015 في محافظة حولي بين 450 إلى 600 دينار، بينما تصل إلى حوالي 650 دينار في محافظة العاصمة، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية من 350 إلى 450 دينار في محافظة الفروانية ويصل في بعض المناطق المميزة إلى 500 دينار، ويتراوح بين 380 إلى 450 في مناطق محافظة الأحمدية بينما يرتفع قليلاً في بعض المناطق إلى 550 دينار، بينما يسجل بين 400 إلى 550 في مناطق محافظة مبارك الكبير كما في مناطق أبو فطيرة والعدان وصباح السالم ويرتفع المتوسط ليتراوح من 450 إلى 600 دينار في بعض المناطق الأخرى، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية ما بين 380 إلى 450 دينار.

فيما تزيد قليلاً لتتراوح بين 1100 إلى 1200 دينار في أغلب مناطق محافظة العاصمة، في حين تبلغ بين 640 إلى 800 دينار في محافظة الفروانية.

وتتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 640 إلى 900، بينما تبلغ القيمة الإيجارية من 800 إلى 900 في معظم مناطق محافظة مبارك الكبير مثل مناطق العدان وأبو فطيرة السكنية، وفي محافظة الجهراء تتراوح القيمة الإيجارية بين 600 إلى 700 دينار.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور والثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر فتسجل 800 و 900 دينار وتصل إلى 1000 دينار في الأماكن المميزة من مناطق العاصمة، كما تتراوح بين 600 إلى 700 دينار في مناطق محافظة العاصمة وتصل 1100 في الأماكن المميزة بالمحافظة، كما تتراوح بين 540 إلى 700 دينار للدور الكامل في مناطق محافظة الفروانية.

وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية بين 540 إلى 700 بينما تزيد على ذلك بعض المناطق الأخرى، بينما تبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة مبارك الكبير بين 600 إلى 800 وتزيد على ذلك لتصل إلى 900 في بعض المناطق بالمحافظة، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية بين 500 إلى 600 دينار.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري

يبلغ متوسط سعر الشقة غرفتين وصالة مساحة 60م² في محافظة العاصمة بين 320 إلى 350 دينار بينما تتراوح القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي من 290 إلى 340 دينار، في حين تبلغ بين 270 إلى 330 دينار في محافظة الفروانية وقيمة إيجارية تبلغ بين 260 إلى 300 دينار في محافظة الأحمدية، بينما تتراوح من 290 دينار إلى 320 دينار في محافظة مبارك الكبير ومن 270 إلى 300 في محافظة الجهراء.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها بين 370 إلى 415 دينار في محافظة العاصمة، وبين 310 إلى 360 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوحت بين 300 إلى 360 دينار في محافظة الفروانية، في حين تقل لهذه المساحة في محافظة الأحمدية لتتراوح بين 300 و340 دينار ومن 325 إلى 350 دينار في محافظة مبارك الكبير وبين 310 إلى 330 دينار في محافظة الجهراء.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها بين 425 إلى 450 دينار في محافظة العاصمة، وتراوحت بين 365 إلى 450 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت من 325 إلى 450 دينار في محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية بين 330 إلى 360 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 380 و360 دينار في محافظتي مبارك الكبير والجهراء على الترتيب.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع بين 470 إلى 550 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 440 إلى 550 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 480 دينار في بعض مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية بين 425 و450 دينار في محافظة الأحمدية، بينما ترتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً لتتراوح بين 450 إلى 480 دينار، وتصل إلى قيمة تتراوح من 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 إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارع قتيبة والمثني في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل جليب الشيوخ وأبوحليفة وخطان.

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

قيمة إيجارات العقارات التجارية

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد ارتفع ليتراوح متوسط الإيجار إلى 25 إلى 45 دينار للمتر المربع، كما في منطقة حولي بينما يصل إلى 35 دينار في المواقع المتميزة من مدينة الكويت، بينما يزيد عن ذلك ليصل إلى 50 دينار في منطقة السالمية، ويبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب 6.5 دينار ويصل إلى 8 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في مدينة الكويت كما يتراوح في مناطق حولي والفحاحيل والمنقف من 6 إلى 8 دينار لمتوسط المتر المربع ويصل إلى 9 دينار في بعض الأماكن أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقسائم الصناعية فقد تراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض- بين 14 إلى 25 دينار في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري مباني، بينما إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (المخازن) بين 6.5 إلى 8 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير ليسجل من 15 إلى 25 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (الحرفية)، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية متوسطاً تراوح من 12 إلى 18 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحاحيل الصناعية بين 14 إلى 20 دينار للمتر المربع.

متوسط القيم التجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م
حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2015

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظه حولي
900	800	1,000	900	600	450	الصديق
900	800	1,000	900	600	450	السلام
900	800	1,000	900	600	450	حطين
900	800	1,000	900	600	450	الشهداء
900	800	1,000	900	600	450	الزهراء
1,000	900	1,100	1,000	650	500	الشعب
800	700	900	800	550	400	مشرف
800	700	900	800	500	400	بيان
900	800	1,000	900	600	450	مبارك العبدالله
800	700	900	800	500	400	سلوى
900	800	1,000	900	550	450	الجابرية

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظه العاصمة
1,100	1,000	1,200	1,100	650	550	العدلية
1,100	1,000	1,200	1,100	650	550	الفيحاء
1,100	1,000	1,200	1,100	650	550	الروضة
1,100	1,000	1,200	1,100	650	550	البرموك
1,100	1,000	1,200	1,100	650	550	كيفان
1,100	1,000	1,200	1,100	600	550	المنصورية
1,000	900	1,100	1,000	550	500	القادسية
1,000	900	1,100	1,000	550	500	الدعية
1,000	900	1,100	1,000	550	500	الدسمة
1,000	900	1,100	1,000	550	500	السرة
1,000	900	1,100	1,000	600	500	قرطبة
700	600	800	700	500	400	غرناطة
700	600	800	700	450	400	الصليبيخات

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الفروانية
700	600	800	700	450	400	الفروانية
700	600	800	700	400	350	العمرية
700	600	800	700	400	350	خيطان
700	600	800	700	450	350	اشبيلية
640	540	740	640	370	320	الرابية
640	540	740	640	370	320	الرحاب
640	540	740	640	370	320	العارضية
640	540	740	640	370	320	الاندلس

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الأحمدية
640	540	740	640	450	320	هدية
800	700	900	800	550	400	العقيلة
700	600	800	700	450	350	المنقف

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
800	700	900	800	550	400	صباح السالم
900	800	1000	900	600	450	المسايل
800	700	900	800	500	400	ابو فطيرة السكنية
800	700	900	800	500	400	العدان
700	600	800	700	450	350	القرين

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الجهراء
640	540	740	640	450	320	الجهراء القديمة
600	500	700	600	400	300	سعد العبدالله

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2015

ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه حولي
500	450	430	380	360	320	330	300	السالمية
485	440	410	365	345	310	310	290	حولي
500	460	440	380	355	325	340	310	الجابرية
550	470	450	425	360	340	340	320	الشعب
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه العاصمة
550	470	450	425	415	370	350	320	شرق
550	470	450	425	415	370	350	320	القبلة
550	470	450	425	415	370	350	320	المقوع الشرقي
550	470	450	425	415	370	350	320	دسمان
550	470	450	425	410	370	350	320	بنيد القار
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه الفروانية
475	430	390	350	360	310	320	290	خيطان
480	430	390	350	360	310	320	290	الفروانية
460	420	370	350	350	300	300	270	جليب الشيوخ
520	470	450	425	360	340	330	300	الرقعي
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه الأحمدى
450	425	360	330	340	300	290	260	النفطاس
450	425	360	330	340	300	290	260	المهبولة
450	425	360	330	340	300	290	260	ابو حليفة
450	425	360	330	340	300	290	260	المنقف
450	425	360	330	340	300	300	270	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه مبارك الكبير
480	450	380	350	350	325	320	290	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه الجهراء
460	430	360	330	330	310	300	270	الجهراء

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت الربع الرابع 2015

متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضى	الميزانين	المكاتب
السالمية	18 - 12	50 - 25	14 - 12	8 - 7
حولي	16 - 10	45 - 25	12	8 - 7
الفروانية	18 - 12	55 - 30	14 - 12	9 - 8
خيطان	16 - 10	45 - 25	12	8 - 7
المنقف - العزيزية	10 - 8	45 - 25	10	7 - 6
الفحيحيل	14 - 10	40 - 25	13 - 12	8 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 9	6 - 5	-
المدينة/الكويت***	14 - 10	35 - 25	16 - 12	8.5 - 6.5

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

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

*** الابراج الإدارية والتجارية

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2015

متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضى (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الاسعار
الشويخ الصناعية	4.5 - 3.5	25 - 14	5 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4.5 - 3.5	25 - 14	5 - 3.5	لا تشمل القيم الايجارية في مجمع الافينيوز
صباحن	3 - 2.75	6.5 - 4	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الارضى يتراوح س/م ² من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	8 - 6.5	5 - 3.5	* س/م ² التأجيري 6 - 8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي
شرفي الاحمدي	3.75	18 - 12	4.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفحاحيل الصناعية	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	20 - 14	5 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

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

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

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

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري

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

مباني المدارس الخاصة

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات

هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

المبنى التجاري

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن مساحة 3,000 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، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.

الشاليهات البحرية الخاصة

هما المنشآت أو المباني التي تقام خارج حد التنظيم العام وفق عقود إيجار على أملاك الدولة لأغراض ترفيهية.

المستشفيات الخاصة

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

وحدات القياس

الطول	
•	الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
•	(1م = 10 دسم = 100 سم = 1,000 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 = 1,000 م.
•	الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
•	الميل البحري = 6,080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1,853 م.
•	الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4,828 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 ²).
•	الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10,000 م ² .
•	الفدان وهو الايكير = 4,046.8 م ² .
•	الدونم = 1,000 م ² .
•	المتر المربع = 10,764 فوت.

بيت التمويل الكويتي
ص.ب. 13110 الكويت
تلفون. 1800700
فاكس: 22455135
corp@kfh.com
www.kfh.com



kfh.com 180 3333