



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي خلال الربع الأول من عام 2019



مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 51/2019

يحتفظ بيت التمويل الكويتي "بيتك" بحق نشر المتوسط العام للأسعار بكل منطقة والذي يعتمد على مؤشرات وبيعات فعلية عديدة وفقاً لمسوحات بيتك.

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

بيت التمويل الكويتي
شارع عبدالله المبارك، المرقاب - الكويت
ص.ب 24989 الصفاة
13110 الكويت
هاتف: + 965 18001700
فاكس: + 965 22455135
برقياً: بيت مال كي ت

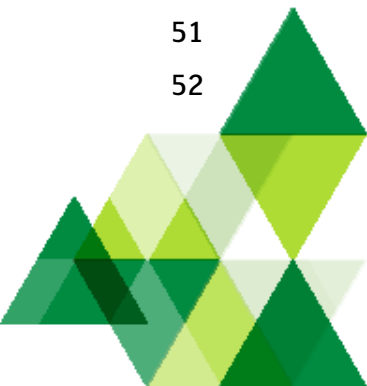
Corp@kfh.com
http://www.kfh.com
Kuwait Finance House

    @KFHGroup

محتويات التقرير



6	المقدمة
10	أولاً: اتجاهات السوق
10	أسعار الأراضي خلال الربع الأول 2019
11	اتجاهات السوق خلال الربع الأول
12	اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الأول
13	اتجاهات السكن الخاص
14	اتجاهات العقارات الاستثمارية
15	اتجاهات العقارات التجارية
16	ثانياً: المشروعات السكنية
18	قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
20	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
20	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
20	محافظة العاصمة
23	محافظة حولي
25	محافظة الفيروانية
27	محافظة مبارك الكبير
29	محافظة الأحمدى
31	محافظة الجهراء
33	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
34	محافظة العاصمة
36	محافظة حولي
38	محافظة الفيروانية
40	محافظة مبارك الكبير
41	محافظة الأحمدى
43	محافظة الجهراء
44	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
46	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
47	محافظة العاصمة
48	محافظة حولي
49	محافظة الفيروانية
50	محافظة الأحمدى
51	محافظة الجهراء
52	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية



محتويات التقرير



54	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
55	محافظة العاصمة
56	محافظة الفروانية
58	محافظة الأحمدى
60	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
63	سادساً: أسعار الشاليهات
64	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
64	قيمة إيجارات السكن الخاص
66	قيمة إيجارات السكن الاستثماري
68	قيمة إيجارات العقارات التجارية
68	قيمة إيجارات القسائم الصناعية
73	ملحق المصطلحات
	الجدول الواردة في التقرير
18	جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص بالمحافظات
22	جدول (2) محافظة العاصمة
24	جدول (3) محافظة حولي
26	جدول (4) محافظة الفروانية
28	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
30	جدول (6) محافظة الأحمدى
32	جدول (7) محافظة الجهراء
	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
35	جدول (8) محافظة العاصمة
37	جدول (9) محافظة حولي
39	جدول (10) محافظة الفروانية
40	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
42	جدول (12) محافظة الأحمدى
43	جدول (13) محافظة الجهراء
45	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
47	جدول (15) محافظة العاصمة
48	جدول (16) محافظة حولي
49	جدول (17) محافظة الفروانية
50	جدول (18) محافظة الأحمدى
51	جدول (19) محافظة الجهراء
53	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

55	جدول (21) محافظة العاصمة
57	جدول (22) محافظة الفروانية
59	جدول (23) محافظة الأحمدى
59	جدول (24) محافظة مبارك الكبير
59	جدول (25) محافظة الجهراء

خامساً: جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

سادساً: جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

سابعاً: القيم الإيجارية للعقارات المختلفة

69	جدول (30) السكن الخاص
71	جدول (31) العقارات الاستثمارية
72	جدول (32) العقارات التجارية
72	جدول (33) القسائم الصناعية

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

11	شكل رقم (1) إجمالي قيم التداولات العقارية
11	شكل رقم (2) توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع
12	شكل رقم (3) تطور إجمالي قيم التداولات العقارية
12	شكل رقم (4) متوسط قيمة الصفقة العقارية
13	شكل رقم (5) قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص
13	شكل رقم (6) متوسط قيمة الصفقة العقارية على السكن الخاص
14	شكل رقم (7) قيم التداولات العقارية الاستثمارية
14	شكل رقم (8) متوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية
15	شكل رقم (9) قيم التداولات العقارية التجارية
15	شكل رقم (10) متوسط قيمة الصفقة العقارية التجارية
16	شكل رقم (11) الطلبات السكنية المتراكمة
	متوسط سعر المتر المربع من أراضي السكن الخاص في محافظات الكويت
21	شكل رقم (12) محافظة العاصمة
23	شكل رقم (13) محافظة حولي
25	شكل رقم (14) محافظة الفروانية
27	شكل رقم (15) محافظة مبارك الكبير
29	شكل رقم (16) محافظة الأحمدى
31	شكل رقم (17) محافظة الجهراء
33	شكل رقم (18) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية
46	شكل رقم (19) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية
54	شكل رقم (20) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية والحرفية في محافظات الكويت
60	شكل رقم (21) متوسط سعر المتر من أراضي الجواخير والسطبات في محافظة الأحمدى

المقدمة

استهل القطاع تداولاته في عام 2019 بقيمة بلغت 865 مليون دينار في الربع الأول بزيادة سنوية 4 %، في الوقت الذي استمر عدد التداولات أيضاً في الارتفاع خلال الثلاثة سنوات الماضية ويأتي الربع الأول بثاني أعلى مستوى من حيث العدد في تلك الفترة، حيث بلغ عددها 1,623 صفقة بزيادة 17 % عن عددها في الربع الأول من العام الماضي. إلا أن التداولات العقارية الاجمالية تعد منخفضة عن الربع الرابع بنسبة 26 % والذي يعد ربعاً استثنائياً خلال الثلاثة سنوات الماضية.

يأتي الأداء القوي للقطاع العقاري في الربع الأول من العام الحالي عن ذات الفترة من العام الماضي مدفوعاً بأداء متفاوت للقطاعات المختلفة، وكان أداء العقار التجاري في مقدمتها بتضاعف قيمة تداولاته إلى 175 مليون دينار في الربع الأول لعدد 33 صفقة أي بزيادة 56 % لقيمتها وتصل إلى 22 % لعددها على أساس سنوي، كما ارتفعت قيمة تداولات القطاع السكني 28 % حين بلغت 403 مليون دينار وزاد عددها 25 % على أساس سنوي أي بلغ 1,237 صفقة في الربع الأول، في حين تراجعت تداولات القطاع الاستثماري إلى 253 مليون دينار أي بنسبة 33 % على أساس سنوي مصحوبة بانخفاض 4.8 % في عددها الذي بلغ 335 صفقة. مع ذلك يلاحظ اتجاه تصاعدي لمؤشرات التداول القيمة والعدد منذ الربع الأول في العام الماضي، وتفوق قيمة التداولات ما سجله القطاع في ذات الفترات الفصلية من 2017.

مازالت قيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص عند أعلى مستوياتها خلال ما يقترب من أربع سنوات مضت، ورغم أنها تراجعت في الربع الأول لكن بشكل طفيف أي بنسبة 1 % عن الربع السابق له، ومازال عددها عند أعلى المستويات خلال السنوات الأربعة الماضية متجاوزاً حاجز الألف صفقة إلا إنه سجل انخفاضاً بحدود 4 % عن مستوى استثنائي شهده عدد صفقات القطاع في الربع الرابع.

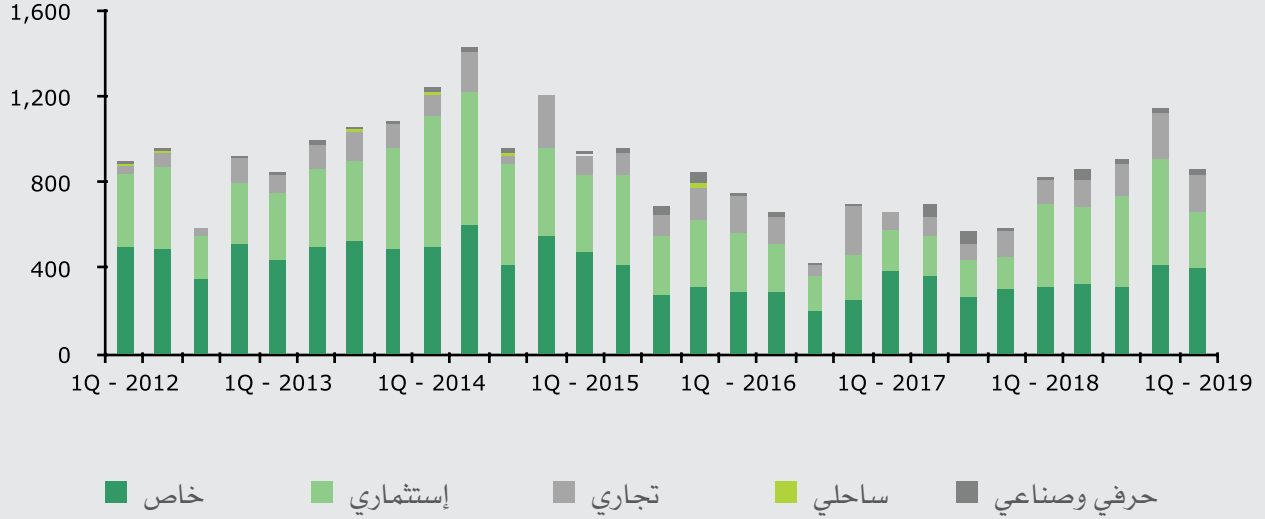
يواصل القطاع الاستثماري اتجاهها تصاعدياً منذ بداية العام الماضي، ومازالت قيمة تداولاته في كل الفترات الفصلية من 2018 حتى الربع الأول من العام الحالي أعلى بشكل لافت عن مثيلاتها في الأعوام الثلاثة التي سبقتها، إلا أنها تراجعت في الربع الأول حين بلغت 253 مليون دينار لنصف قيمتها التي تخطت حاجزاً في الربع الرابع لم تصله منذ أربع سنوات، مع تراجع عددها بنسبة كبيرة اقتربت من 35 % عن الربع الرابع.

وتسير قيمة التداولات في القطاع التجاري في اتجاه متصاعد منذ سجلت أدنى مستوياتها في نهاية عام 2016، ورغم تراجعها بشكل محدود في الربع الأول أي بحوالي 14 % عن الربع الرابع من العام الماضي، بينما تراجع عددها بحوالي 13 % في ذات الفترة.



مليون دينار كويتي

قيمة تداولات القطاعات العقارية



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ويأتي الإداء الإيجابي للقطاع العقاري متزامناً مع المسار التصاعدي المتواصل لسعر برميل برنت خلال الربع الأول من 2019. وقد سجل البرميل أعلى إغلاق وفق بيانات تومسون رويترز حين بلغ 68 دولار للبرميل بنهاية الربع الأول 2019 بزيادة 27% عن إغلاقه في نهاية الربع الرابع 2018 بينما يعد أدنى 3% على أساس سنوي. ويلاحظ اتجاه تصاعدي واضح لسعر برميل برنت خلال العامين الماضيين حتى وصل أعلى مستوى مغلقاً عند 85 دولار للبرميل في منتصف أكتوبر 2018، بينما تلى ذلك المسار فترة قصيرة سار فيها في اتجاه تنازلي ملحوظ خلال الربع الرابع من العام الماضي ووصل أدنى مستوى في عامين مسجلاً 50 دولار للبرميل كما في أواخر ديسمبر 2018. إلا أن متوسط سعر البرميل في الربع الأول 2019 قد انخفض مسجلاً 64 دولار للبرميل أي بانخفاض 4% عن متوسط سعر بلغ 67 دولار للبرميل في الربع الرابع، في حين يعد أعلى 11% عن متوسط إغلاق سجل 58 دولار للبرميل في الربع الأول من 2018.

من ناحية أخرى سجل مؤشر أسعار المستهلك وفقاً لأحدث بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات 113.3 نقطة في الكويت بنهاية نهاية الربع الأول 2019 بالتالي شهدت مستويات الأسعار تراجعاً طفيفاً بحدود ربع في المائة على أساس ربع سنوي وهو التراجع الأول لها خلال عام مضى مدفوعاً بتراجع مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن بأعلى نسبة بين المكونات أي بحدود 0.7% يليه مكون الأغذية والمشروبات بحدود نصف في المائة، في حين بلغ معدل التضخم أقل من 1% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الأول من العام الماضي، مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات أسعار المكونات الأساسية. فيما تراجعت مستويات الأسعار في مكونين فقط من مكونات الرقم القياسي العام منها خدمات السكن بحدود 0.6% على أساس سنوي ويلاحظ أنه أقل تراجع يشهده هذا المكون خلال أكثر من عام.



وقد ارتفع الائتمان الموجه للنشاط العقاري بنهاية الربع الأول من العام 1.5 % على أساس ربع سنوي فيما سجل زيادة قدرها 5.2 % على أساس سنوي بعدما شهد معدلات تراجع سنوية متواصلة استمرت لنحو عام، مقترباً من 10.3 مليار دينار بنهاية الربع الأول ويشكل 27.8 % من رصيد الائتمان الممنوح وفق بيانات بنك الكويت المركزي، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يتجاوز حاجز 37.4 مليار دينار مع نهاية الربع الأول 2019 مسجلاً زيادة 1.4 % على أساس ربع سنوي وتصل إلى 5.3 % على أساس سنوي وهي ثاني أعلى زيادة طوال عامين ونصف، مدفوعاً بزيادة الائتمان في بعض القطاعات الاقتصادية أيضاً منها الموجه للأفراد حين اقتربت من حاجز 16 مليار دينار بزيادة طفيفة على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.9 % على أساس سنوي على إثر ارتفاع التسهيلات الائتمانية المسطحة وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، تشكل وحدها ما يقترب من 32 % من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 11.8 مليار دينار في الربع الأول بحدود نصف في المائة عن الربع السابق وتصل إلى 5.4 % على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

على ما سبق زادت التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله إلى 22.2 مليار دينار وفق بيانات بنك الكويت المركزي، أي بزيادة 1 % عن الربع الرابع وبنسبة 5.3 % على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 59.3 % من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي في الربع الأول.

في الوقت الذي بلغت فيه القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المنصرفة من بنك الائتمان الكويتي 52.6 مليون دينار خلال شهري يناير وفبراير من الربع الأول 2019، منها 36 مليون دينار لأغراض بناء قسائم السكن الخاص والقسائم الحكومية، و 8.6 مليون دينار لشراء البيوت، وحوالي 5 مليون دينار منح لذوي الإعاقة وما يقترب من 3 مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم للبيوت الحكومية والخرسانية، كما بلغت قروض المحفظة العقارية 359.2 ألف دينار لأغراض التوسعة والترميم.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الأول 2019 فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى 631 دينار لقطاع السكن الخاص بنهاية الربع الأول وبدأ يشهد تغيرات ربع سنوية تأخذ اتجاهاً تصاعدياً مرتفعة بأقل من 1 % على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.1 % على أساس سنوي، في الوقت الذي حافظت فيه مستويات الأسعار في القطاع العقاري الاستثماري على مستوياتها في مسجلة متوسط قدره 1,539 دينار للمتر المربع ومازالت أقل بنسبة محدودة 1 % على أساس سنوي، فيما استقرت الأسعار في القطاع العقاري التجاري مقارنة بالربع الرابع حين وصلت إلى 3,441 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الأول 2019، وارتفعت بنسبة زيادة 1.6 % على أساس سنوي.

ويصل عدد شركات القطاع العقاري المسجلة في بورصة الكويت إلى 40 شركة بنهاية الربع الأول وهو القطاع الثاني من حيث عدد الشركات بعد قطاع الخدمات المالية وفق بيانات شركة بورصة الكويت، ويمثل عددها 23 % من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 173 شركة بنهاية الربع الأول. ومازال في المرتبة الثالثة بين القطاعات بحصة قدرها 24.4 % من كمية الأسهم المتداولة والرابعة بحصة قدرها 5.9 % من قيمة الأسهم المتداولة، والثالثة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 17.9 %، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسهم 15 شركة عقارية خلال الربع الأول.



وبلغت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري في السوق الرئيسي 1.2 مليار دينار بنهاية الربع الأول في السوق الرئيسي بتراجع طفيف 2.4 % عن قيمتها في الربع الرابع 2018، إلا أنه ارتفعت القيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى 32.6 مليار في الربع الأول بحوالي 3.9 مليار أي 13.5 % عن 28.7 مليار دينار بنهاية الربع الرابع، وقد مثلت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري 3.7 % بنهاية الربع الأول مقابل 4.3 % من الشركات المدرجة في البورصة في الربع الرابع. في الوقت الذي ارتفعت فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري إلى 99.4 مليون دينار في الربع الأول عن 54.8 مليون دينار في الربع الرابع، وتضاعفت كمية الأسهم المتداولة إلى 2.4 مليار سهم مقابل 1.2 مليار سهم، وعدد الصفقات إلى 56.6 ألف صفقة مقابل حوالي 32 ألف صفقة في الربع الرابع.

وقد نشطت مؤشرات التداول خلال الربع الأول من 2019 في بورصة الكويت، وزادت قيمة التداولات في بورصة الكويت في الربع الأول إلى مستوى استثنائي حين بلغت 1.9 مليار دينار أي بزيادة 143 % على أساس سنوي وتصل إلى 60 % على أساس ربع سنوي عن 1.2 مليار دينار في الربع الرابع، وتضاعفت كمية الأسهم المتداولة إلى 10.1 مليار سهم أي بزيادة 87 % على أساس سنوي وتصل إلى 71 % عن 5.9 مليار سهم في الربع الرابع، وارتفع عدد الصفقات إلى 331 ألف صفقة بنسبة 31 % عن 252.8 ألف صفقة في الربع الرابع، مدفوعة بحجم التدفقات النقدية الأجنبية الواردة إلى البورصة نتيجة ترفيتها إلى سوق ناشئة ودخول مؤشر فوتسي راسل بالإضافة إلى احتمال إعادة تقييمها من قبل مؤشر مورجان استانلي خلال العام الحالي، وهو ما انعكس إيجابياً على مؤشرات التداولات للشركات المدرجة في بورصة الكويت.

قيمة التداولات القطاعية العقارية

مليون دينار كويتي

إجمالي التداولات	الحيثي والصناعي والمخازن	الشريط الساحلي	التجاري	الاستثماري	السكن الخاص	
672	6	11	77	196	381	الربع الأول 2017
695	57	0	86	184	368	الربع الثاني
587	62	14	74	179	259	الربع الثالث
582	11	0	122	142	306	الربع الرابع 2017
832	21	6	112	378	314	الربع الأول 2018
857	45	3	128	358	322	الربع الثاني
906	25	0	140	434	307	الربع الثالث
1,167	23	26	205	506	407	الربع الرابع 2018
865	27	6	175	253	403	الربع الأول 2019

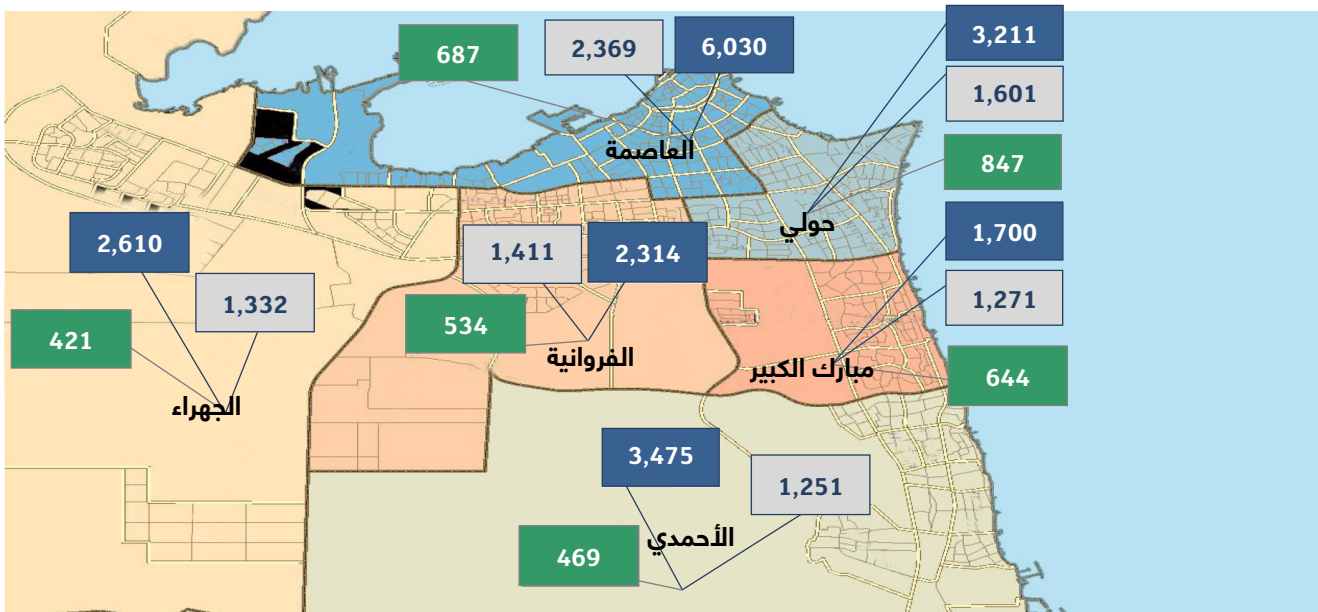


أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الأول 2019

استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة في الربع الأول من 2019 مسجلاً 867 دينار في قطاع السكن الخاص، وفي القطاع الاستثماري عند حدود 2,370 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري متجاوزاً 6,000 دينار في الربع الأول. أما محافظة حولي فقد تحسن متوسط سعر المتر المربع فيها لقطاع السكن الخاص وبلغ 847 دينار، في حين تراجع في القطاع الاستثماري إلى حدود 1,600 دينار، مع تحسن متواصل لمتوسط الأسعار في القطاع التجاري حتى بلغ 3,211 دينار، ويبلغ متوسط السعر 534 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية واستقر في القطاع الاستثماري عند حدود 1,410 دينار، بينما سجل 2,314 دينار في القطاع التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الأول 2019.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الأول 2019 في محافظات الكويت



أراضي تجارية



أراضي استثمارية



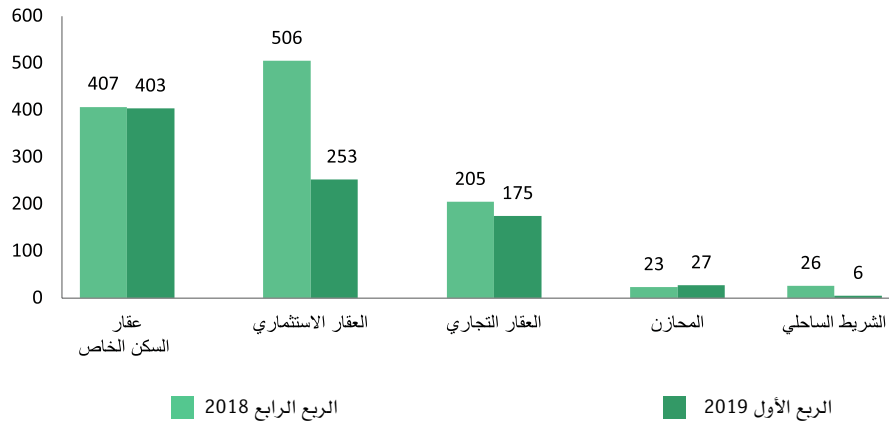
أراضي سكن خاص



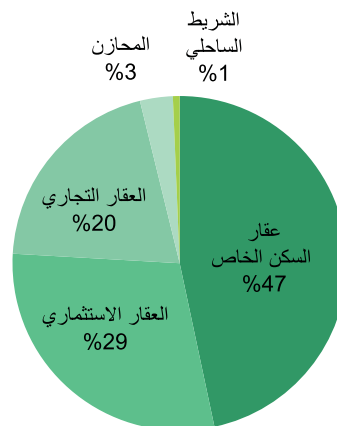
اتجاهات السوق خلال الربع الأول من 2019

هدأ المسار التصاعدي التي اتخذته قيمة التداولات العقارية في عام 2018، نتيجة تراجعها في الربع الأول من العام 2019 عن القيمة الاستثنائية التي سجلتها في الربع الرابع من 2018 وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، وتفاوتت معدلات التراجع بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد، في الوقت الذي عزز القطاع الحرفي مساره التصاعدي لقيمة تداولاته في الربع الأول، كما شهد هذا الربع نشاطاً هو الثاني على التوالي لتداولات قطاع الشريط الساحلي وإن كان أقل حجماً من الربع الرابع. وعاد قطاع السكن الخاص إلى المرتبة الأولى من جديد بخصلة زادت إلى 46.7% من التداولات في الربع الأول أي أعلى مساهمة لهذا القطاع خلال أكثر من عام مقابل 35% في الربع الرابع، فيما تراجعت حصة القطاع الاستثماري إلى المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة من جديد مستحوذاً على 29% من قيمة التداولات في الربع الأول مقابل أكثر من 43% في الربع الرابع، وتواصل تداولات القطاع التجاري تحسنها حين مثلت 20% من التداولات في الربع الأول مقابل 17.5% في الربع الرابع، فيما شكلت تداولات القطاع الحرفي والصناعي 3.2% والقطاع الساحلي حصة لم تتجاوز 1% من التداولات العقارية في الربع الأول من 2019.

إجمالي قيم التداولات العقارية (شكل رقم 1)



حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول من عام 2019 (شكل رقم 2)

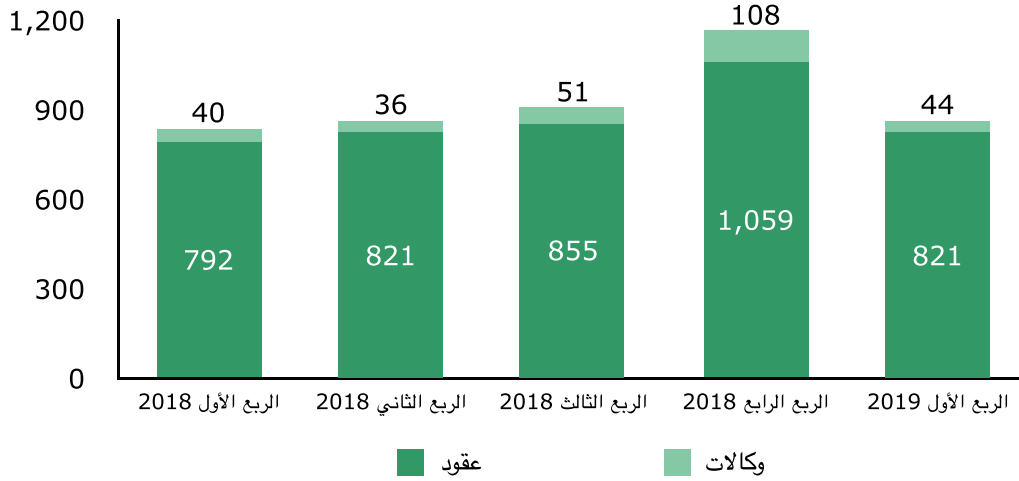


اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الأول

بلغت قيمة التداولات العقارية 865 مليون دينار في الربع الأول 2019 منخفضة عن مستوى لم تصله منذ ثلاث سنوات حين بلغت 1.2 مليار دينار في الربع الرابع 2018 وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل. ويلاحظ استمرار المسار التصاعدي المتواصل منذ سجلت أدنى مستوياتها بحوالي 400 مليون دينار في الربع الثالث 2016، وقد تراجعت التداولات العقارية 26% عن قيمتها في الربع الرابع، إلا أن قيمتها تعد أعلى بنسبة 4% عن الربع الأول من 2018، وهو ما هدأ اتجاه النمو السنوي في تداولات القطاع العقاري. وقد تجاوزت التداولات العقارية بالعقود 821 مليون دينار في الربع الرابع منخفضة 22% على أساس ربع سنوي فيما تعد أعلى بنسبة 4% أساس سنوي، في حين تراجعت التداولات العقارية بالوكالات في الربع الأول إلى 44 مليون دينار منخفضة بنسبة 59% عن 108 مليون دينار قيمتها في الربع الرابع، إلا أنها تعد أعلى بنسبة 10% عن الربع الأول 2018.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية شكل رقم (3)

مليون دينار كويتي

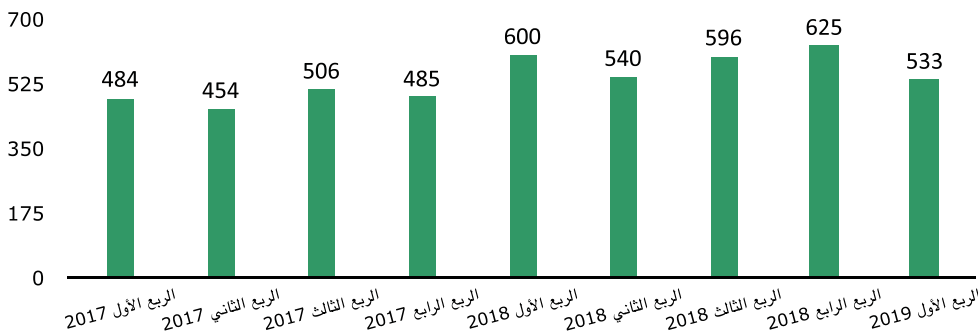


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية 533 ألف دينار بنهاية الربع الأول مقابل 625 ألف دينار في الربع الرابع أعلى مستوى يصله هذا المؤشر خلال أربعة سنوات مضت، ويواصل المؤشر مساراً تصاعدياً واضحاً منذ بداية 2017، برغم تراجعته في الربع الأول 14.7% عن الربع الرابع، وبنسبة 11% على أساس سنوي. في الوقت الذي تراجع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,628 صفقة في الربع الأول بنسبة 13% على أساس ربع سنوي، في حين ارتفع بنسبة كبيرة قدرها 17% على أساس سنوي.

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

ألف دينار كويتي



المصدر: بيت التمويل الكويتي

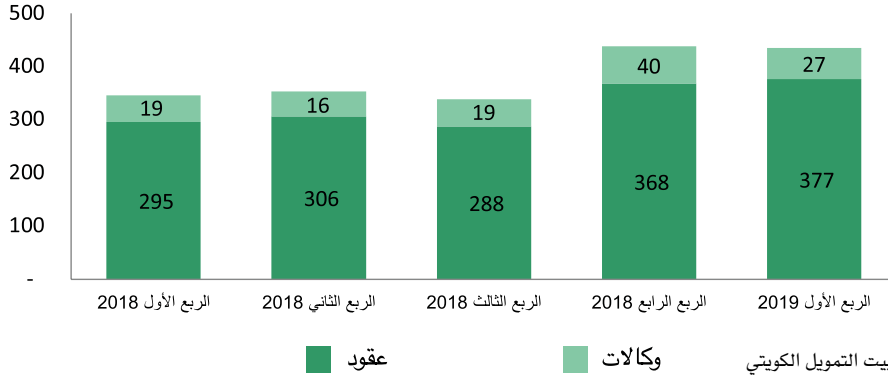
اتجاهات السكن الخاص

بلغت التداولات العقارية للسكن الخاص 403 مليون دينار في الربع الأول، منخفضة 1% عن قيمتها في الربع الرابع، ومازالت تداولات هذا القطاع في الربعين الأول 2019 والرابع 2018 هي الأعلى خلال ثلاثة أعوام وتواصل قيمتها اتجاهًا بطيئاً نحو التحسن، فيما ارتفعت تداولات القطاع 28% على أساس سنوي ومازال الاتجاه التصاعدي القوي للتغير السنوي متواصلًا في تداولات القطاع السكني.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص

شكل رقم (5)

مليون دينار كويتي



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

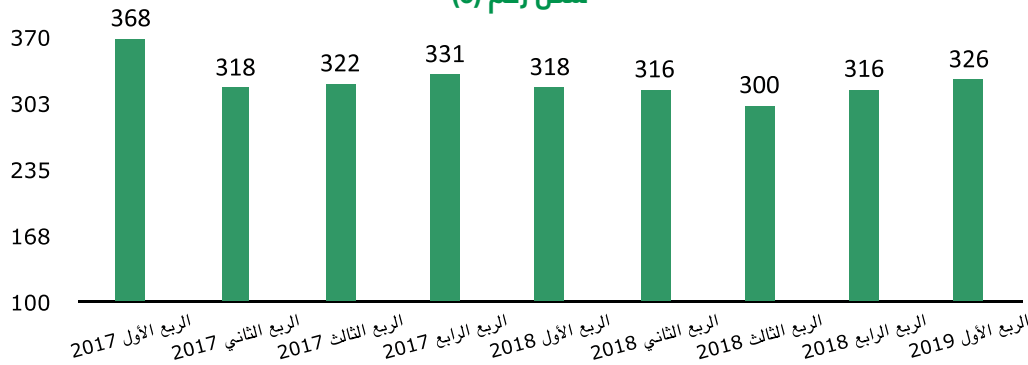
زاد متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 326 ألف دينار في الربع الأول 3% عن الربع الرابع، ويلاحظ استمرار المسار التصاعدي لمتوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع منذ بداية 2018، وهو ما دفع هذا المؤشر للارتفاع بنسبة 2.5% على أساس سنوي، وفي الوقت الذي مازال يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذبة، يواصل التغير السنوي اتجاهًا تصاعدياً حتى سجل أول زيادة سنوية خلال عام مضى في الربع الأول 2019.

وقد بلغ عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص 1,237 صفقة بنهاية الربع الأول، أي منخفضة بنسبة 3.9% عن عددها 1,287 صفقة في الربع الرابع، بينما زاد عددها بنسبة كبيرة تفوق 25% على أساس سنوي. ومازال يلاحظ اتجاهًا تصاعدياً لعدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص

شكل رقم (6)

ألف دينار كويتي

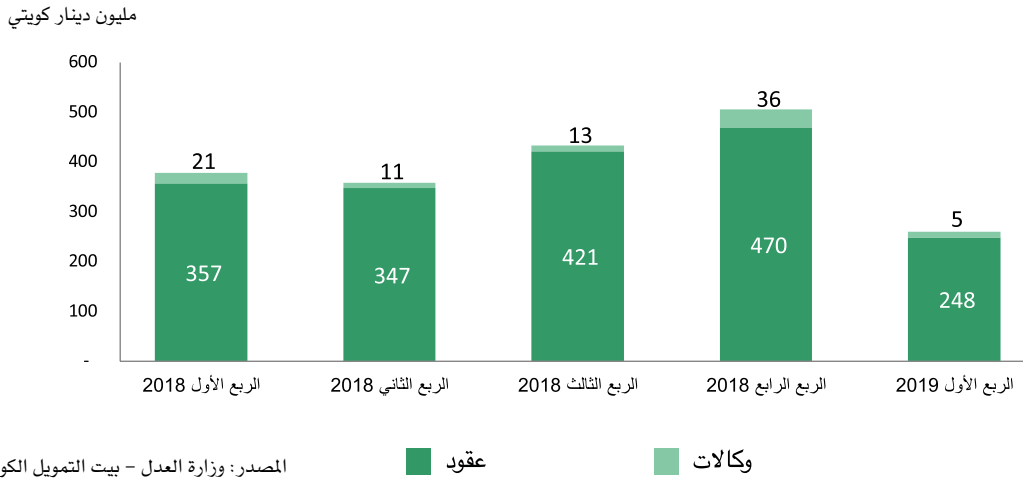


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

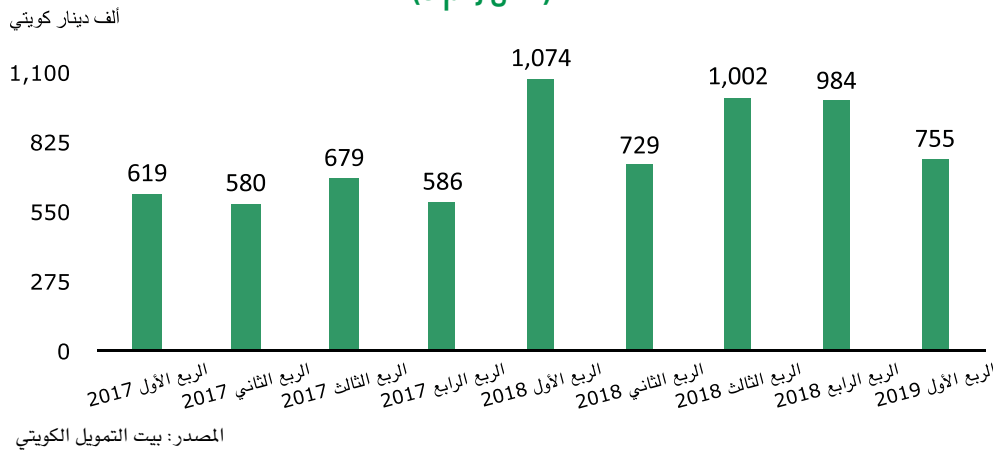
بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 253 مليون دينار في الربع الأول منخفضة بنسبة 50%، أي أنها تعد نصف قيمتها التي احتلت ثالث أعلى مستوى خلال خمس سنوات حين بلغت 506 مليون دينار في الربع الرابع، وتوقف اتجاهها التصاعدي، كما تراجعت على أساس سنوي بنسبة 33% عن الربع الأول من 2018 وهو الأعلى تراجعاً خلال عامين.

تطور قيم التداولات العقارية الإستثمارية (شكل رقم 7)



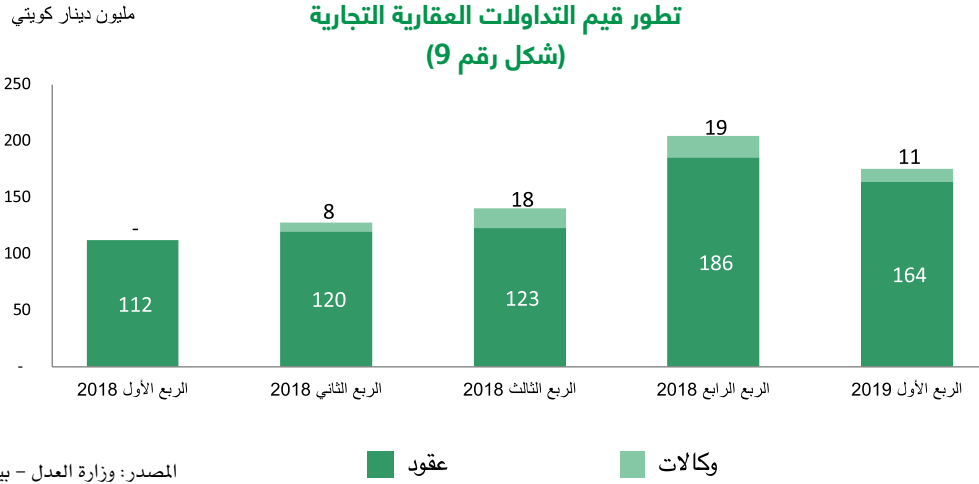
سجل متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية 755 ألف دينار في الربع الأول، منخفضاً 23% عن الربع الرابع 2018، وبرغم تراجع هذا المؤشر 30% على أساس سنوي لكن مازال متوسط قيمة الصفقة يتفوق في جميع الفترات الفصلية من 2018 حتى الربع الأول من 2019 على مثيلاتها من العام 2017، وتوقف النمو السنوي في الربع الأول مع تسجيل متوسط الصفقة تراجعاً. وبلغ عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 335 صفقة في الربع الأول منخفضاً بنسبة 34.8% عن 514 صفقة في الربع الرابع، ويستمر عدد الصفقات في هذا القطاع في اتجاه تصاعدي إلا إنه أقل حدة من ذي قبل حين تواصل الارتفاع الذي يسجله عدد الصفقات القطاع خلال عام 2018، برغم تراجع عدد الصفقات بالتالي بشكل محدود أي 4.8% صفقة عن الربع الأول من 2018.

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



اتجاهات العقارات التجارية

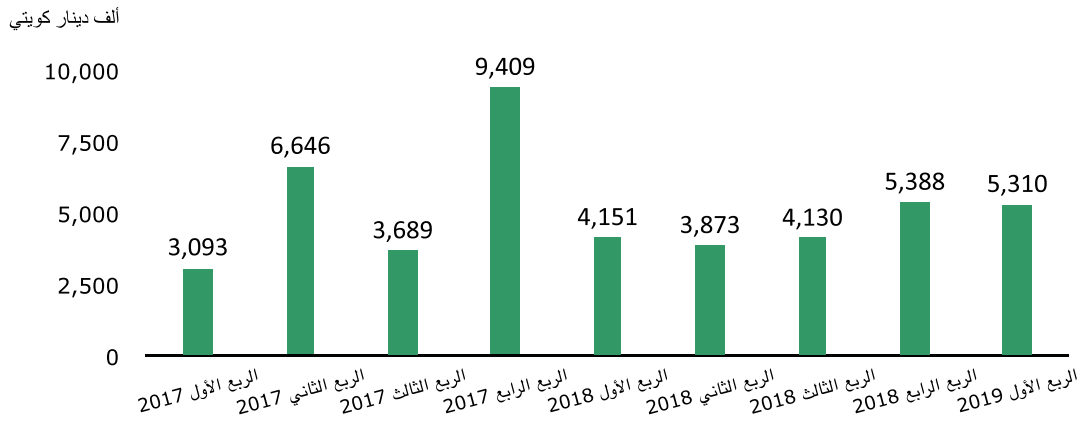
بلغت قيمة التداولات العقارية التجارية 175 مليون دينار في الربع الأول بانخفاض 14% على أساس ربع سنوي، وتواصل قيمتها المسار التصاعدي القوي برغم تراجع شهادته في الربع الأخير، مع مسار تصاعدي بطيء للتغير ربع السنوي في تداولات القطاع. أما على أساس سنوي فقد ارتفعت تداولات القطاع 56% على أساس سنوي، ومازال معدل التغير السنوي يسير بنحو تصاعدي بطيء.



مازال متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية عند أعلى مستوياته خلال عام مضى مسجلاً 5.3 مليون دينار في الربع الأول، هذا بالرغم من تراجع طفيف بحدود 1% في الربع الرابع، ومازال متوسط قيمة الصفقة يسير بشكل تصاعدي في تلك الفترة، في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة في القطاع العقاري التجاري بنسبة كبيرة 28% على أساس سنوي حيث يستمر تذبذب التغير السنوي في هذا المؤشر بين الارتفاع والانخفاض.

يتواصل الارتفاع في عدد الصفقات المتداولة لقطاع العقار التجاري منذ منتصف 2016، برغم تراجع عددها في الربع الأول إلى 33 صفقة بنسبة 13.2% عن 38 صفقة في الربع الرابع، إلا أن عددها ارتفع بما يتجاوز 22% على أساس سنوي.

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

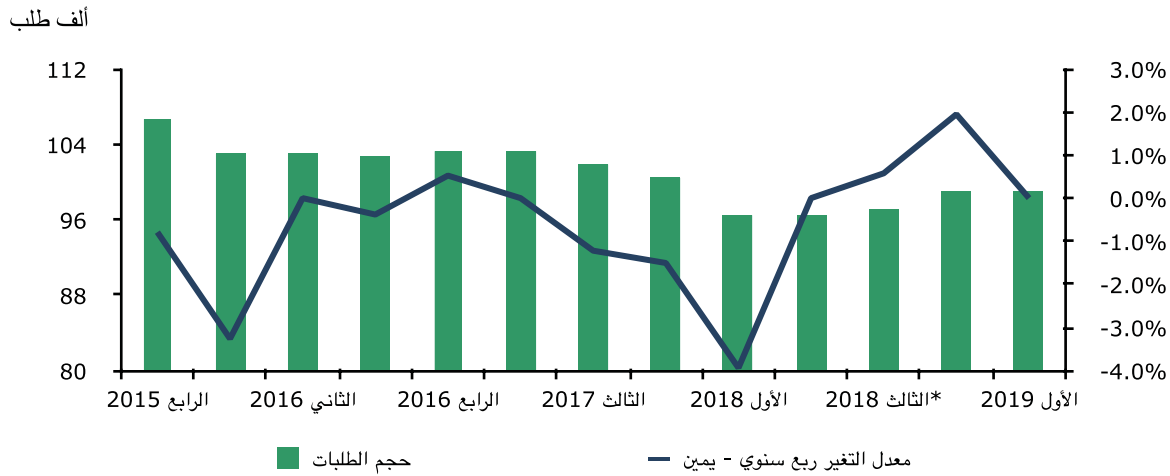


ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعت المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2019/2020 – 2015/2016، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جاذباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال العامة، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في بداية ديسمبر العام الماضي، حيث تمكنت المؤسسة من تثبيت عدد الطلبات السكنية القائمة عند حدود 98.9 ألف طلب بنهاية الربع الأول دون تغير عن الربع السابق له، ونجحت جهودها في تخفيض رصيد الطلبات المتراكمة 2.5% على أساس سنوي، ومازالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خطتها وفق جدول توزيع الوحدات السكنية بمساحة 400 متر مربع للقسيمة، وأعلنت عن ست توزيعات بالضاحية الثامنة من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد في الفترة من نهاية فبراير حتى منتصف مارس لعدد 1,816 قسيمة حكومية، وتصل عدد التوزيعات المقررة 22 توزيعاً في الضاحية الرابعة من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد على مرحلتين متتاليتين، وطبقاً لخطة التوزيع 2018/ 2019 تخطط المؤسسة لتوزيع 12,000 قسيمة في ذات المشروع وتستكمل خطتها ووفقاً لجدول توزيعات الوحدات السكنية للسنة المالية 2018/ 2019.

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



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية - بيت التمويل الكويتي

تواصل المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وطبقاً لتقريرها في فبراير 2019 استكملت تنفيذ المشروعات التي بدأتها في الربع الرابع، فيما بدأت التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية جديدة في الربع الأول، منها قسائم وخدمات وبيوت والمباني العامة التابعة لها بقيمة تصل إلى أكثر من 239 مليون دينار في مدينة صباح الأحمد ومدينة المطلاع وغرب وجنوب عبدالله المبارك، ولإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة في ثلاث فئات بحسب القطاع الذي يخدمها كل فئة كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في ثمانية عقود لمشاريع مختلفة تصل قيمتها مجتمعة إلى حوالي 562.8 مليون دينار بحصة قدرها 40.7% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في فبراير 2019، بعد أن قاربت على تسليم بعض المشروعات في مناطق سكنية مختلفة خلال الربع الأول، من تلك المشروعات التي تستكمل المؤسسة تنفيذها مشروعات القسائم والخدمات والبيوت، وتجاوزت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها كما في مدينة جابر الأحمد وجنوب عبدالله المبارك وشرق تيماء بقيمة 463 مليون دينار، فيما يجري الإعداد للبرنامج الزمني لمشروعات القسائم والخدمات والبيوت بقيمة تقترب من 100 مليون دينار في مدينة صباح الأحمد خلال الربع الأول.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 11 مشروعاً بقيمة تفوق 258 مليون دينار بحصة 18.8% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها التي قامت بتسليمها في مدينة صباح الأحمد وقاربت على إنجازها كما في ميناء عبدالله ومشروع الوفرة القائم بقيمة إجمالية تصل إلى 59 مليون دينار، ومنها أيضاً تلك المشروعات التي حققت تقدماً ملحوظاً في إنجازها في عدة مدن سكنية أخرى بقيمة 71 مليون دينار، ومنها أيضاً مشاريع إنشاء المباني العامة وصيانتها بقيمة إجمالية تصل إلى 127.3 مليون دينار في مدينة غرب عبدالله المبارك، حققت تقدماً كبيراً في إنجازها بعضها وبدأت في إعداد الجدول الزمني لمشاريع في هذه المدينة بحوالي 37 مليون دينار، وتواصل المؤسسة إنجاز باقي مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة اقتربت من 561 مليون دينار لعدد عشرين عقداً مختلفاً بما يمثل حوالي 40.6% من قيمة مشروعات المؤسسة، منها مشروعات إنشاء وصيانة طرق رئيسية وشبكات بنية تحتية بقيمة تصل إلى 52 مليون دينار قاربت المؤسسة على تسليمها أو سلمتها بالفعل وفق خطة الإنجاز المتعاقد عليها، وقطعت الكثير في خطة تسليم مشروعات تصل إلى 303 مليون دينار، فيما بدأت في إعداد الجدول الزمني لمشروعات أخرى بما قيمته 186 مليون دينار في عدة مدن أخرى لإنشاء وإنجاز وصيانة الطرق الرئيسية والفرعية ومشاريع البنية التحتية المختلفة.

بذلك تقترب مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية من 1.4 مليار دينار في عدة مدن سكنية جديدة، من خلال مشاريع مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة خلال الفترة القصيرة القادمة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في ستة مناطق مختلفة تضم أكثر من 53 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد العبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان في محافظة الفروانية ومنطقة شرق تيماء التي تقع في وسط محافظة الجهراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و 15 كم عن محافظة الجهراء.

بالإضافة إلى مشاريع أخرى مازالت قيد التنفيذ لتسليم نحو 39 ألف قسيمة بمساحة 400 م² منها حوالي 900 شقة مساحتها 385 م²، وتتوزع تلك المشروعات في عدة مدن سكنية منها مشروع توسعة الوفرة ومشروع الوفرة القائم الذي يوفر قسائم تصل مساحتها 600 م²، ومدينة جابر الأحمد التي تبعد 22 كم عن العاصمة، وجنوب المطلاع ومدينة صباح الأحمد وشمال غرب الصليبخات ومدينة غرب عبدالله المبارك كذلك.

وتخطط المؤسسة لعدة مشروعات مستقبلية توفر ما يقترب من 140 وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في مدينة الصابرية التي تقع شمال البلاد على مسافة 60 كم من محافظة العاصمة، وتضم وحدها أكثر من 52 ألف وحدة سكنية، كذلك في مدينة الخيران والتي تبعد حوالي 80 كم عن العاصمة وتضم ما يقترب من 36 ألف وحدة سكنية، ومدينة نواف الأحمد التي تبعد حوالي 110 كم عن العاصمة وفق بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية وتضم 52 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م².



مشاريع أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:

جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

مجال المشروع	م	المنطقة	قيمة العقد مليون د.ك.	نسبة الإنجاز %		
				الفعالية	التعاقدية	
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة جابر الأحمد	73	*77.3	66.2	
	2	جنوب المطلاع	215.8	43.2	20.5	
	3	جنوب المطلاع	50	*8.5	8.7	
	4	جنوب المطلاع	49.3	8.8	5.3	
	5	جنوب عبدالله المبارك	29	*6.8	6.9	
	6	منطقة شرق تيماء	46	*0.5	3.5	
	7	مدينة صباح الأحمد	24.9	جاري إعداد البرنامج الزمني	-	
	8	مدينة صباح الأحمد	74.9	جاري إعداد البرنامج الزمني	-	
			التكلفة	562.8 مليون دينار كويتي		
	*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها					
	9	مدينة صباح الأحمد	36.4	100	7.99	
	10	مشروع الوفرة القائم	21.2	100	87.4	
	11	ميناء عبدالله	2.2	100	64	
	12	الوفرة	23.7	43	25	
	13	مدينة جابر الأحمد	8.2	*34.2	32.4	
	14	الوفرة	24.6	20.3	5.4	
	15	الوفرة	14.4	*13	15.2	
	16	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	11.3	5.8	
	17	مدينة غرب عبدالله المبارك	32.9	جاري إعداد البرنامج الزمني*	5.8	
18	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.9	*2.9	10.4		
19	مدينة غرب عبدالله المبارك	36.9	جاري إعداد البرنامج الزمني*			
		التكلفة	258.0 مليون دينار كويتي			

مشاريع
المباني العامة



*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة			
39.2	*31.7	288	20 مدينة المطلاع
87	*86.6	16.2	21 مدينة غرب عبدالله المبارك
72.4	*65	18.5	22 مدينة غرب عبدالله المبارك
68.2	79.3	10.4	23 مدينة جابر الأحمد
50	*38.7	5.4	24 مدينة غرب عبدالله المبارك
59.3	57.7	1.6	25 مدينة جنوب عبدالله المبارك
-	جاري إعداد البرنامج الزمني	8.8	26 مدينة غرب عبدالله المبارك
5	*0.02	3.4	27 الوفرة
-	0.2	0.989	28 أبوحليفة
-	0.5	3.4	29 مدينة صباح الأحمد
1.5		17.4	30 مدينة المطلاع
2.0		17.0	31 مدينة المطلاع
2.2		17.0	32 مدينة المطلاع
-		16.9	33 مدينة المطلاع
15	جاري إعداد	7.8	34 غرب عبدالله المبارك
15.0	الجدول الزمني	2.1	35 شمال غرب الصليبخات
3.4		68.1	36 المساكن منخفضة التكاليف
-		26.2	37 مدينة المطلاع
-		26.2	38 مدينة المطلاع
-		17.7	39 جنوب عبدالله المبارك
561.1 مليون دينار كويتي		التكلفة	
1,382 مليون دينار كويتي		إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية	

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية فبراير 2019 - (www.housing.gov.kw)



ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تتباين أسعار العقارات والأراضي طبقاً للعوامل والمواصفات التي تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، وقد تحسن متوسط سعر المتر المربع بحدود 1% على مستوى المحافظات عن الربع الرابع، وبلغ متوسط سعر المتر 631 دينار في الربع الأول بالتالي ارتفع متوسط السعر على مستوى المحافظات بنسبة 5.2% على أساس سنوي، ويتواصل المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات في قطاع السكن الخاص.

وقد ارتفعت مستويات أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الأول 2019 في محافظات الكويت عن الربع السابق له، وتحسنت في محافظة العاصمة بنسبة طفيفة، وفي محافظة حولي والفروانية أيضاً تحسنت مستويات الأسعار نصف في المائة عن الربع الرابع، فيما زادت في مبارك الكبير بأعلى نسبة بين المحافظات قدرها 1.8% عن الربع الرابع، في حين استقرت في الأحمدية بينما زادت في الجهراء 1.2%. في الوقت الذي زادت فيه مستويات الأسعار على أساس سنوي في العاصمة 3.5% وفي حولي بأكثر من 5% فيما سجلت زيادة سنوية في محافظة الفروانية 7.4% وفي مبارك الكبير سجلت أعلى زيادة بين المحافظات قدرها 8.6%، فيما ارتفعت في الأحمدية بنسبة 2.8% في حين سجلت تراجعاً في محافظة الجهراء بنسبة 4.7% على أساس سنوي.

محافظة العاصمة

تحسن متوسط سعر المتر المربع في قطاع السكن الخاص بمحافظة العاصمة بنسبة طفيفة على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الأول حين بلغ فيه 867 دينار، وما زالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو التحسن مع استمرار تذبذب معدلات النمو على أساس ربع سنوي إلا إنها أخذت في الارتفاع، كما سجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 3.5% على أساس سنوي، وهي الزيادة الثالثة على التوالي منذ عام 2014، ويتواصل الاتجاه التصاعدي الواضح لمعدل النمو السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة منذ فترة.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في أغلب المناطق السكنية بمحافظة العاصمة عن الربع الرابع، فقد استقرت الأسعار في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً كما في منطقة الشويخ السكنية وبلغ متوسط سعر المتر المربع 1,575 دينار بنهاية الربع الأول، وتليها منطقة ضاحية عبدالله السالم في مستويات الأسعار بتحسّن طفيف وتبلغ 1,300 دينار، وفي منطقة الشامية استقرت الأسعار فيما زادت في النزهة بحدود 1% وتقترب في المنطقتين من حدود 1,100 دينار بنهاية الربع الأول 2019، وتجاوزت الأسعار في منطقة الفيحاء حاجز 1,000 دينار مستقرة عند تلك الحدود في الربع الأول 2019.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أغلب المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و 1000 دينار، منها العديلية وكيفان ومنطقة الخالدية متجاوزة 950 دينار فيما تقل عن تلك الحدود في كل والقادسية والروضة والمنصورية متجاوزة 900 دينار بنهاية الربع الأول. في حين تحسنت



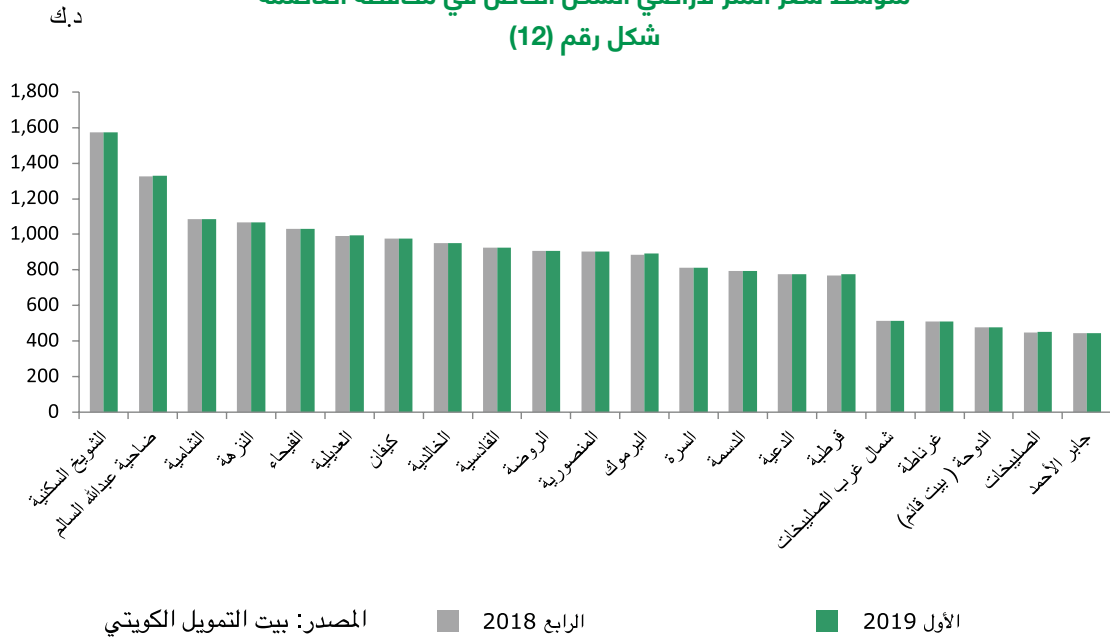
الأسعار بشكل طفيف في اليرموك بأقل من 1% وفي السرة ويحدود نصف في المائة ويفوق فيها متوسط السعر 800 دينار بقليل.

واستقرت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، وما زالت تأتي في مقدمة تلك المناطق من حيث الأسعار تليها الدسمة والدعية في مستويات الأسعار، ولم تشهد مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً بنهاية الربع الأول تغيراً عن حدود 515 دينار كما في منطقة شمال غرب الصليبخات، وفي أماكن البيوت القائمة بمنطقة الدوحة تصل إلى 476 دينار، واستقرت الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة غرناطة في حين تحسنت في منطقة الصليبخات مسجلة 452 دينار بزيادة 1% على أساس ربع سنوي.

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 و 8 إلى 13 و 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار.

وبالتالي لا يمكن للقراري أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة شكل رقم (12)



جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض د.ك		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,600	1,700	1,500	850,000	750,000	داخلي	500	% 210	الشويخ السكني
1,375	1,500	1,250	1,500,000	1,250,000	داخلي	1,000	% 210	
1,575	1,650	1,500	1,650,000	1,500,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,750	1,850	1,650	1,850,000	1,650,000	جمال عبدالناصر	1,000	% 210	
1,575	1,675	1,475	1,462,500	1,287,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,500	1,300	750,000	650,000	داخلي	500	% 210	ضاحية عبدالله السالم
1,367	1,467	1,267	1,100,000	950,000	رئيسي	750	% 210	
1,625	1,700	1,550	1,700,000	1,550,000	صنعاء	1,000	% 210	
1,331	1,439	1,222	1,200,000	1,016,667	المتوسط العام بالمنطقة			
1,280	1,360	1,200	340,000	300,000	داخلي	250	800	الشامية
900	1,000	800	1,000,000	800,000	داخلي	1,000	% 210	
1,125	1,250	1,000	1,250,000	1,000,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,085	1,182	987	784,286	645,714	المتوسط العام بالمنطقة			
1,050	1,140	960	570,000	480,000	داخلي	500	% 210	النزهة
927	987	867	740,000	650,000	داخلي	750	% 210	
1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,075	1,172	979	818,000	682,000	المتوسط العام بالمنطقة			
893	960	827	720,000	620,000	داخلي	750	% 210	الخالدية
1,080	1,200	960	900,000	720,000	رئيسي	750	% 210	
950	1,000	900	1,000,000	900,000	الدائري الرابع/ الثالث	1,000	% 210	
950	1,040	859	905,000	747,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,000	1,100	900	550,000	450,000	داخلي	500	% 210	العديلية
1,087	1,200	973	900,000	730,000	رئيسي	750	% 210	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	الرياض / دمشق	1,000	% 210	
995	1,082	908	840,000	704,286	المتوسط العام بالمنطقة			
1,063	1,150	975	460,000	390,000	داخلي	400	% 210	الفيحاء
1,047	1,133	960	850,000	720,000	رئيسي	750	% 210	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	رئيسي	1,000	% 210	
1,032	1,113	951	672,857	575,714	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



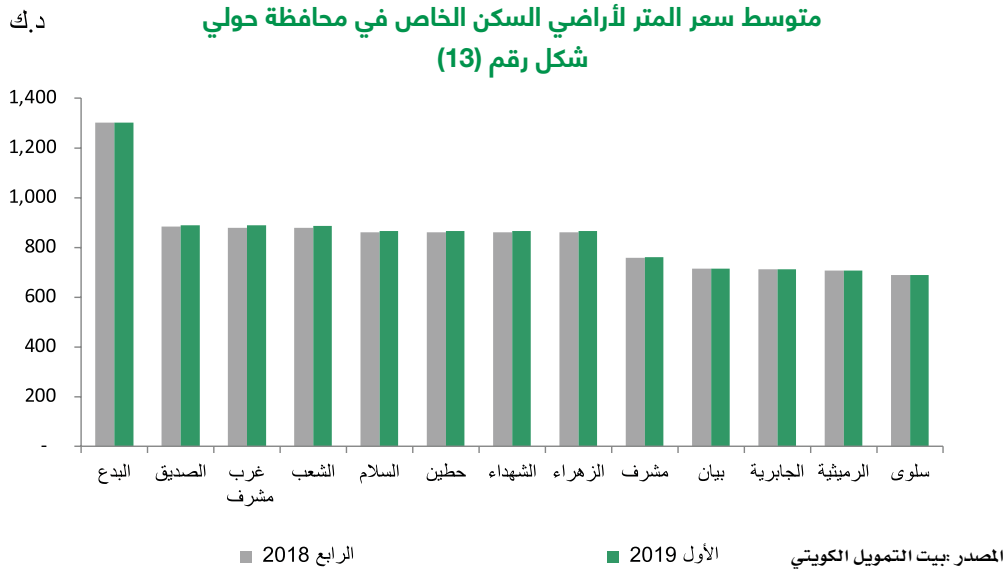
محافظة حولي

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي بنهاية الربع الأول 847 دينار بزيادة طفيفة عن الربع الرابع من العام الماضي، ومازالت الأسعار تسير على نحو مستقر بالمحافظة مع تسجيلها هذا التحسن الطفيف على أساس ربع سنوي، ارتفعت مستويات الأسعار على أساس سنوي في الربع الأول 5% ويأتي هذا بعد تسجيلها معدلات تراجع مستمرة على أساس سنوي وصلت نسبتها 2% في الربع الأول من العام الماضي.

وقد تحسن متوسط سعر المتر المربع في معظم مناطق المحافظة بمعدلات طفيفة عن الربع الرابع، ومازالت مستويات الأسعار في منطقة البدع تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة عند متوسط يفوق 1,300 دينار في الربع الأول، في حين تحسنت الأسعار في منطقة الصديق وفي غرب مشرف والشعب بنسبة أقل من 1% إلى حدود 990 دينار بنهاية الربع الأول.

وقد ارتفع سعر المتر بأقل من 1% في العديد من المناطق مثل مناطق السلام وحطين والشهداء وكذلك منطقة الزهراء. ويقترب فيها متوسط السعر من 870 دينار، في حين يقل متوسط سعر المتر في منطقة مشرف عن أسعار المناطق السابقة ويبلغ 760 دينار مرتفعاً بذات النسبة أيضاً عن الربع الرابع.

أما المناطق منخفضة القيمة التي يتراوح فيها سعر المتر من 650 دينار إلى 750 دينار، منها منطقة بيان يبلغ متوسط السعر 714 دينار ولم تشهد فيها مستويات الأسعار تغيراً عن الربع الرابع، واستقرت في الجابرية بينما زادت في الرميثة نصف في المائة تقترب من 710 دينار في المنطقتين، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة سلوى ومازالت تعد الأدنى أسعاراً بين مناطق السكن الخاص في محافظة حولي مسجلة 690 دينار لمتوسط سعر المتر بنهاية الربع الأول.



جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
925	1,000	850	400,000	340,000	داخلي	400	% 210	الشعب
920	1,000	840	500,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
880	947	813	710,000	610,000	رئيسي	750	% 210	
885	951	818	513,333	440,000	المتوسط العام بالمنطقة			
763	825	700	330,000	280,000	داخلي	400	% 210	الجابرية
780	840	720	420,000	360,000	رئيسي	500	% 210	
755	810	700	810,000	700,000	+ الخامس المغرب	1,000	% 210	
708	766	650	492,222	415,556	المتوسط العام بالمنطقة			
713	775	650	310,000	260,000	داخلي	400	% 210	الرميثية
533	587	480	440,000	360,000	داخلي	750	% 210	
900	950	850	950,000	850,000	التعاون	1,000	% 210	
711	775	646	513,333	430,000	المتوسط العام بالمنطقة			
630	700	560	350,000	280,000	داخلي	500	% 210	سلوى
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	% 210	
785	850	720	850,000	720,000	الاقصى	1,000	% 210	
900	950	850	950,000	850,000	التعاون	1,000	% 210	
689	751	628	592,857	502,857	المتوسط العام بالمنطقة			
856	925	788	370,000	315,000	داخلي	400	% 210	السلام
975	1,050	900	420,000	360,000	رئيسي	400	% 210	
745	800	690	400,000	345,000	داخلي	500	% 210	
890	940	840	470,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
867	929	804	415,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
856	925	788	370,000	315,000	داخلي	400	% 210	حطين
975	1,050	900	420,000	360,000	رئيسي	400	% 210	
745	800	690	400,000	345,000	داخلي	500	% 210	
890	940	840	470,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
867	929	804	415,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
856	925	788	370,000	315,000	داخلي	400	% 210	الشهداء
975	1,050	900	420,000	360,000	رئيسي	400	% 210	
745	800	690	400,000	345,000	داخلي	500	% 210	
890	940	840	470,000	420,000	رئيسي	500	% 210	
867	929	804	415,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			



محافظة الفروانية

بلغت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الأول 534 دينار بزيادة طفيفة بحدود نصف في المائة عن الربع الرابع، وحافظت مستويات الأسعار بالمحافظة على مسارها التصاعدي البطيء، بعدما سارت لمدة طويلة في مسار تنازلي واضح قبل ذلك، مع استمرار تذبذب معدل التغير ربع السنوي للأسعار بالمحافظة إلا إنه يأخذ اتجاهًا تصاعدياً أيضاً. بالتالي زادت مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي 7.4%، ويواصل معدل التغير السنوي اتجاهًا تصاعدياً واضحاً.

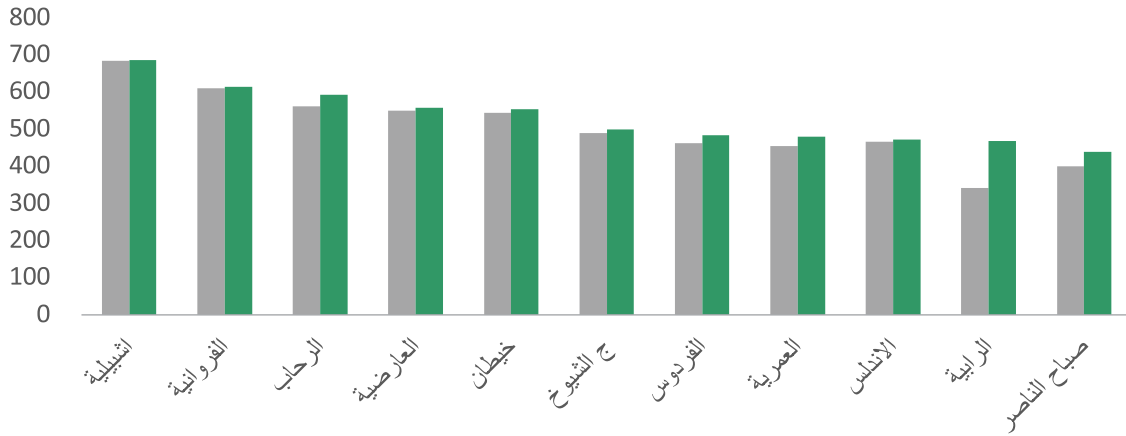
وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في معظم مناطق محافظة الفروانية عن الربع السابق له باستثناء مواقع محدودة سجلت استقراراً، ففي منطقة أشبيلية التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة استقر فيها متوسط سعر المتر مسجلاً 687 دينار للمتر المربع، في حين زادت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية 1% حين بلغت 615 دينار، وفي منطقة الرحاب ارتفعت الأسعار 6% إلى أكثر من 590 دينار، فيما ارتفع متوسط السعر بنسبة أقل في المناطق التي تليها في مستويات الأسعار أي بحدود 2% منها العارضية وخيطان ويصل السعر فيها إلى 550 دينار بنهاية الربع الأول.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة فقد ارتفعت فيها مستويات الأسعار كما في جليب الشيوخ مسجلة حوالي 500 دينار أي بزيادة 2% عن الربع الرابع وارتفعت في الفردوس 5% وفي العمرية 6% حيث تصل فيهما إلى 480 دينار. وتحسنت مستويات الأسعار في الأندلس وفي منطقة الربية إلى حدود 470 دينار.

في الوقت الذي ارتفع متوسط السعر في أدنى مناطق السكن الخاص أسعاراً في المحافظة كما في صباح الناصر عند حدود 440 دينار بنهاية الربع الأول 2019.

دك

متوسط سعر المتر المربع لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية شكل رقم (14)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الرابع 2018

الأول 2019



جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
470	520	420	260,000	210,000	داخلي	500	% 210	الأندلس
467	480	453	360,000	340,000	رئيسي	750	% 210	
483	516	451	332,000	292,000	المتوسط العام بالمنطقة			
490	520	460	260,000	230,000	داخلي	500	% 210	الرابية (بيت قائم)
530	560	500	280,000	250,000	رئيسي	500	% 210	
475	503	448	367,500	327,500	المتوسط العام بالمنطقة			
653	693	613	260,000	230,000	داخلي	375	% 210	اشبيلية
750	800	700	320,000	280,000	رئيسي	400	% 210	
615	680	550	340,000	275,000	داخلي	500	% 210	المتوسط العام بالمنطقة
687	739	635	313,333	269,167				
560	600	520	300,000	260,000	داخلي	500	% 210	الفروانية
670	720	620	360,000	310,000	رئيسي	500	% 210	
615	660	570	330,000	285,000	المتوسط العام بالمنطقة			
575	625	525	250,000	210,000	داخلي	400	% 210	خيطان
550	600	500	600,000	500,000		1000	% 210	
520	560	480	420,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
450	480	420	240,000	210,000	داخلي	500	% 210	ج/الشيخ
550	600	500	300,000	250,000	رئيسي	500	% 210	
500	540	460	270,000	230,000	المتوسط العام بالمنطقة			
500	540	460	270,000	230,000	داخلي	750	% 210	العارضية
413	453	373	340,000	280,000	رئيسي	750	% 210	
487	507	467	380,000	350,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

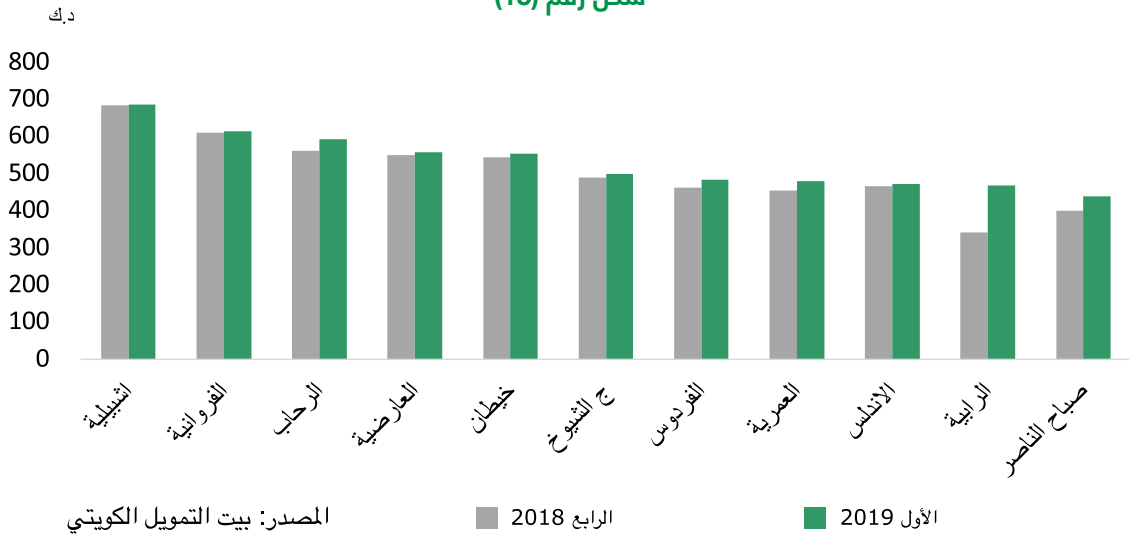


محافظة مبارك الكبير

تحسن متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير ووصل إلى 644 دينار في الربع الأول 1.7% أي بأعلى نسبة بين المحافظات مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الرابع 2018، وتواصل مستويات الأسعار بالمحافظة اتجاهاً تصاعدياً. برغم ذلك بالتالي سجلت الأسعار أعلى زيادة بين المحافظات على أساس سنوي أي بنسبة 8.6%، ويسير النمو السنوي في سعر المتر بالمحافظة في اتجاه تصاعدي قوي.

وشهد متوسط سعر المتر زيادة في بعض مناطق المحافظة واستقراراً في أخرى مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الرابع، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة الشريط الساحلي (ب) استقر متوسط السعر مسجلاً 880 دينار، في حين زادت الأسعار في منطقة المسائل 4.1% متجاوزة 700 دينار، فيما ارتفعت الأسعار 2.3% في منطقة الفينطيس ويصل فيها متوسط السعر 660 دينار، في حين ارتفعت في أبو فطيرة 2.9% وتصل إلى 640 دينار تليها مستويات الأسعار في صباح السالم التي لم تشهد تغيراً عن الربع الرابع كما في أماكن البيوت الحكومية القائمة والقوائم السكنية ويبلغ فيها متوسط السعر 625 دينار للمتر المربع.

ولم تشهد مستويات الأسعار في العدان تغيراً عن حدود 600 دينار للمتر المربع، وارتفعت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة القرين 3.4% إلى حدود تزيد قليلاً عن 560 دينار للمتر المربع. وفي القصور وفي منطقة مبارك الكبير ارتفعت 2.9% وتصل إلى 560 دينار للمتر المربع أيضاً.

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

جدول (٥) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء م ^٢	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
681	750	613	300,000	245,000	داخلي	400	% 210	المسايل
710	760	660	380,000	330,000	رئيسي	500	% 210	
703	766	639	342,500	286,250	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	1,000	% 150	الشريط الساحلي ب
1,350	1,450	1,250	2,900,000	2,500,000	بحرية	2,000	% 150	
883	950	817	1,433,333	1,233,333	المتوسط العام بالمنطقة			
638	713	563	285,000	225,000	داخلي	400	% 210	أبو فطيرة السكنية
620	660	580	330,000	290,000	رئيسي	500	% 210	
640	704	576	313,750	257,500	المتوسط العام بالمنطقة			
663	738	588	295,000	235,000	داخلي	400	% 210	الفنيطيس
635	680	590	340,000	295,000	رئيسي	500	% 210	
660	724	596	322,500	266,250	المتوسط العام بالمنطقة			
650	675	625	270,000	250,000	رئيسي	400	% 210	
544	600	488	240,000	195,000	داخلي	400	% 210	العدان
602	638	566	255,000	226,250	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الأحمدية

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول عند متوسط قدره 469 دينار للمتر في الربع الأول، ويلاحظ أن مستويات الأسعار في المحافظة تسير في مسار تصاعدي بطيء مع تذبذب معدلات التغير على أساس ربع سنوي، أما على أساس سنوي فقد حافظت الأسعار على معدل نموها للربع الثاني على التوالي بحدود 2.8% لمتوسط سعر المتر بالمحافظة، وتسير معدلات الزيادة في اتجاه تصاعدي بطيء نسبي.

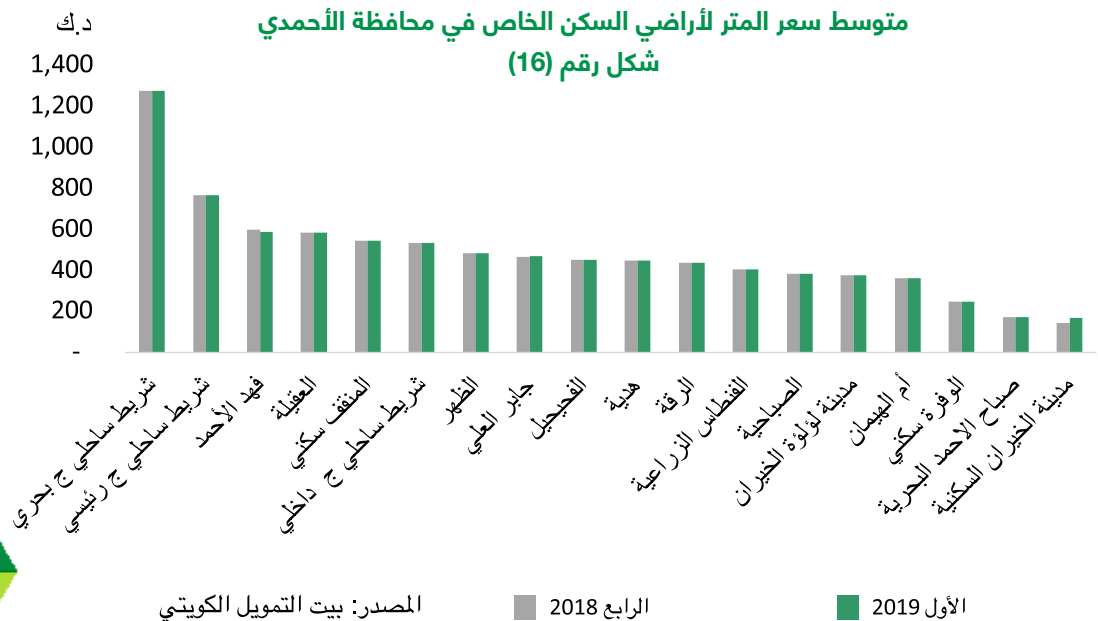
وقد استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق السكن الخاص بمحافظة الأحمدية باستثناء بعضها الذي سجل زيادة في حين سجلت مواقع فيها انخفاضاً محدوداً بنهاية الربع الأول مقارنة بالربع السابق له، مثل منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري عند حدود تقترب من 1,300 دينار للمتر المربع، وتعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً. كما استقرت الأسعار عند حدود تفوق 760 دينار في منطقة الشريط الساحلي كما في مواقعه الجنوبية الرئيسية، وفي منطقة فهد الأحمد انخفض متوسط السعر إلى أقل من 600 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الأول بنسبة 2.1% عن الربع السابق له.

أما المناطق متوسطة القيمة على مستوى المحافظة فقد استقر متوسط السعر في معظمها، ففي منطقة العقيلة لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في الربع الأول عن حدود 580 دينار للمتر في الربع الرابع، واستقرت في المنقف السكنية وفي المنطقة الداخلية للشريط الساحلي الجنوبي عند حدود 530 دينار.

ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في المناطق التي تتراوح بين 400 و500 دينار وهي المناطق متوسطة القيمة في المحافظة، منها منطقة الظهر فيما تحسنت قليلاً في بعض الأماكن من جابر العلي بنهاية الربع الأول بنسبة أقل من 1% بعدما سجلت زيادة قدرها 7.2% في الربع الرابع، واستقرت الأسعار كما في شارع البدوية بالفحيحيل فيما تحسنت في منطقة هدية إلى حوالي 450 دينار بحدود نصف في المائة، بينما استقرت في منطقة الرقة عند حدود 440 دينار وفي منطقة الفنتاس الزراعية متجاوزة 400 دينار بقليل.

استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في أماكن من منطقة الصباحية حين بلغت حوالي 380 دينار، وفي منطقة لؤلؤة الخيران التي تطل على البحر عند أقل من ذلك بقليل، ولم تشهد الأسعار في أم الهيمن تغيراً عن الربع الرابع ويفوق متوسط السعر في هذه المناطق 360 دينار للمتر المربع.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً التي تقل عن 300 دينار للمتر المربع كما في مناطق الوفرة عند حدود 250 دينار، واستقرت في مواقع من منطقة صباح الأحمد البحرية ومدينة لؤلؤة الخيران السكنية متجاوزة 170 دينار للمتر.



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
360	400	320	400,000	320,000	داخلي	1,000	% 210	الفتطاس الزراعية
450	500	400	500,000	400,000	رئيسي	1,000	% 210	
403	440	367	330,000	275,000	داخلي	750	% 210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	% 210	
650	700	600	280,000	240,000	رئيسي	400	% 210	العقيلة
570	620	520	310,000	260,000	رئيسي	500	% 210	
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	% 150	الشريط الساحلي ج على البحر
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	% 150	الشريط الساحلي ج داخلي
169	200	138	80,000	55,000	رئيسي	400	% 210	مدينة الخيران السكنية
175	192	158	230,000	190,000	بحرية	1,200	% 210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	% 210	صباح الأحمد البحرية A2 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
520	573	467	215,000	175,000	داخلي	375	% 210	المنطق سكني
606	638	575	255,000	230,000	رئيسي	400	% 210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي



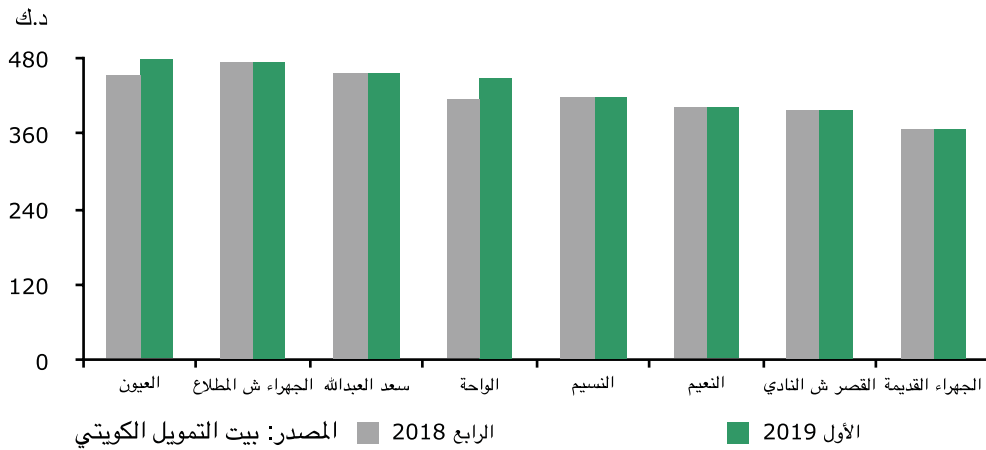
محافظة الجهراء

زادت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الأول حين بلغت 421 دينار. وسجلت زيادتها الثانية على التوالي على أساس ربع سنوي، بعد أن شهدت استقراراً ملحوظاً في أغلب الفترات من عام 2018، ويأتي هذا مع بداية اتجاه تصاعدي بطيء للأسعار في هذه المحافظة مصحوباً باتجاه تصاعدي بطيء لمعدلات التغيير ربع السنوي بالمحافظة. كما سجلت مستويات الأسعار زيادة على أساس سنوي ارتفعت نسبتها في الربع الأول إلى 4% مقابل زيادة في الربع الرابع 2.8%، ويلاحظ أن التغيير السنوي في مستويات الأسعار يسير في اتجاه تصاعدي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار على أساس ربع سنوي في أغلب مناطق محافظة الجهراء، منها تلك المناطق السكنية التي تعد الأعلى أسعاراً مثل أماكن من منطقة العيون مسجلة 479 دينار للمتر في الربع الأول بنسبة 6% عن الربع الرابع، تليها أماكن عدة في شارع المطلاع الجهراء مستقرة عند متوسط قدره 475 دينار للمتر، فيما لم تشهد مستويات الأسعار في منطقة سعد العبدالله تغييراً مقترية من 460 دينار تليها منطقة الواحة التي سجلت زيادة كبيرة بين مناطق المحافظة وصلت 8% عن الربع الرابع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة النسيم ويقترب فيها متوسط السعر من 420 دينار للمتر المربع.

أما المناطق التي يتراوح فيها متوسط السعر عند 400 دينار أو أقل، فقد استقرت فيها مستويات الأسعار كما في منطقة النعيم عن الربع الرابع، وفي منطقة القصر وبعض مواقع في شارع النادي مازالت مستويات الأسعار تقل عن حاجز 400 دينار، وفي منطقة الجهراء القديمة أدنى المناطق السكنية أسعاراً بالمحافظة استقر متوسط سعر المتر مسجلاً 370 دينار بنهاية الربع الأول من 2019.

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



جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجبراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		نسبة البناء	المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
463	500	425	500,000	425,000	% 210	1000	القصر شارع النادي
333	367	300	220,000	180,000	% 210	600	القصر (بيت قائم)
475	500	450	500,000	450,000	% 210	1000	الجبراء شارع المطلاع
375	425	325	170,000	130,000	% 210	400	النعيم (قوائم)
431	500	363	200,000	145,000	% 210	400	النعيم (بيت حكومي)
479	537	420	160,000	125,000	حتى 800 م ²	297.68	العيون (بيت حكومي)
419	475	363	190,000	145,000	% 210	400	التسيم (بيت حكومي)
450	500	400	150,000	120,000	حتى 800 م ²	300	الواحة (بيت قائم)
381	425	338	170,000	135,000	% 210	400	سعد العبدالله
425	475	375	190,000	150,000	% 210	400	القبروان

المصدر: بيت التمويل الكويتي

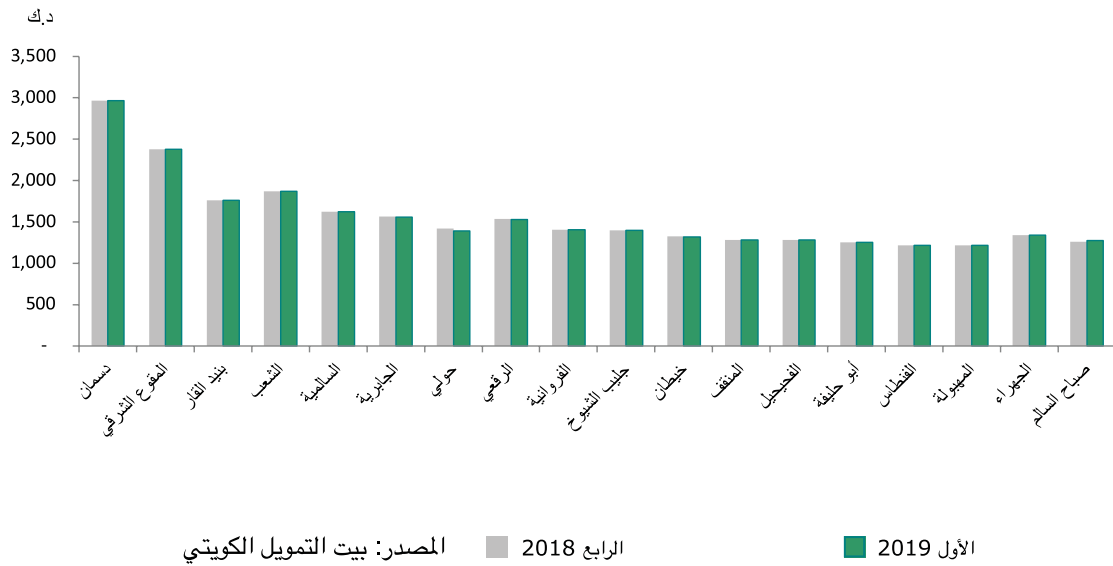


ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

استقر متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية للمرة الثالثة على التوالي بنهاية الربع الأول 2019، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً عن الربع الرابع، وما زال متوسط السعر عند حدود تتجاوز 1,500 دينار على مستوى المحافظات، وحافظ متوسط السعر على اتجاهه نحو الاستقرار، ولم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في أغلب المحافظات تغيراً عن أسعار الربع الرابع، وهو ما يؤكد استقرار الأسعار وثبات واضح لمعدلات التراجع على أساس سنوي لمتوسط السعر في المحافظات، مع استقرار معدل التراجع عند حدود 1% من بداية 2018 مقابل انخفاض كبير في مثيلاتها من عام 2017 وما قبله.

وقد سجل متوسط السعر استقراراً بنهاية الربع الأول في محافظة العاصمة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الرابع، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في أغلب المحافظات، بينما تراجعت في محافظتي حولي والجهراء بحدود نصف في المائة عن الربع الرابع. أما على أساس سنوي فقد شهدت مستويات الأسعار انخفاضاً بحدود نصف في المائة على مستوى محافظتي وهما العاصمة والفروانية، فيما انخفضت في الجهراء ومبارك الكبير بنسبة 1% في حين تراجعت الأسعار في حولي ومبارك الكبير بحدود 2% عن الربع الأول 2018.

شكل رقم (18)

متوسط سعر المتر لعقار السكن الإستثماري في محافظات الكويت
شكل رقم (18)

المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع 2018

الأول 2019



محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، سجلت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الأول من العام الحالي متوسط بلغ 2,370 دينار للمتر المربع، منخفضة بنحو طفيف بحدود نصف في المائة عن الربع الرابع، لكن مازال سعر المتر في اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 كما يعد الأعلى على مستوى المحافظات، بالتالي مازال النمو ربع السنوي لمتوسط سعر المتر بالمحافظة يسير بشكل مستقر بعد أن كان يأخذ اتجاهًا تصاعدياً. ويلاحظ تراجع طفيف بحدود نصف في المائة لمتوسط السعر بمحافظة العاصمة على أساس سنوي للمرة الأولى بعد أن استمر في تسجيل معدلات زيادة طفيفة في أغلب عام 2018.

مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة، تعد مستويات الأسعار في دسمان الأعلى بين مناطق محافظة العاصمة، والأعلى أيضاً بين كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى، ومازال متوسط السعر في هذه المنطقة يقترب من 3,000 دينار للمتر المربع مستقراً في الربع الأول على مستوى المنطقة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الرابع، واستقرت في أماكن من شارع الخليج العربي، وفي معظم مواقع المنطقة منها شارع عبدالله الأحمد والمواقع الداخلية بمنطقة دسمان.

استقر متوسط سعر المتر المربع في المقوع الشرقي في الربع الأول عند حدود 2,376 دينار والربع السابق له، مع استقرار ملحوظ لمستويات الأسعار على مستوى المنطقة، وفي المواقع الاستثمارية منها التي تطل على شارع الشهداء وكذلك على الشوارع الرئيسية، ولم تشهد تغيراً في بعض المواقع الرئيسية التي تليها في مستويات الأسعار مازالت عند حدود تفوق 2,600 دينار للمتر، وفي الأماكن الداخلية ذات مساحة 500 متر مربع، فيما استقرت في مواقع أخرى عند حدود 1,800 دينار.

وقد بلغ متوسط السعر في بنيد القار حدود تفوق 1,760 دينار في الربع الأول، مع مواصلة مستويات الأسعار استقرارها في أغلب مواقع المنطقة، منها المواقع الأعلى أسعاراً مثل أماكن في شارع الخليج العربي التي مازالت عند أقل من 2,900 دينار في الربع الأول، واستقرت في أماكن من شارع الاستقلال وبعض المواقع الرئيسية بالمنطقة، وفي المواقع الرئيسية التي تطل على الدائري الأول والثاني حين بلغت 1,800 دينار، وفي الأماكن الداخلية بالمنطقة، كما استقرت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد عند حدود تفوق قليلاً 1,600 دينار في حين كانت المواقع الداخلية بالمنطقة هي الاستثناء بين مواقع المنطقة متراجعة بنسبة طفيفة بحدود 1% حيث تصل إلى 1,390 دينار للمتر ومازال الأدنى أسعاراً على مستوى المنطقة بنهاية الربع الأول 2019.



جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتري المربع في الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	الخليج العربي	1,000	%250	بنيد القار
1,750	1,800	1,700	900,000	850,000	رئيسي	500	%250	
1,390	1,500	1,280	1,500,000	1,280,000	داخلي	1,000	%250	
1,800	1,900	1,700	1,900,000	1,700,000	الأول+الثاني الدائري	1,000	%250	
1,762	1,854	1,670	1,587,500	1,428,750	المتوسط العام بالمنطقة			
1,800	2,000	1,600	500,000	400,000	داخلي	250	%240	المقوع الشرقي
2,625	2,750	2,500	1,375,000	1,250,000	رئيسي	500	%400	
2,750	2,800	2,700	2,800,000	2,700,000	الشهداء	1,000	%400	
2,376	2,503	2,250	1,476,250	1,362,500	المتوسط العام بالمنطقة			
3,900	4,000	3,800	4,000,000	3,800,000	الخليج العربي	1,000	%400	دسمان
2,275	2,400	2,150	2,400,000	2,150,000	داخلي	1,000	%400	
2,733	2,800	2,667	2,100,000	2,000,000	عبدالله الأحمد	750	%400	
2,969	3,067	2,872	2,833,333	2,650,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة حولي

وصل متوسط السعر بمحافظة حولي إلى حدود 1,600 دينار بنهاية الربع الأول أي منخفضاً نصف في المائة عن 1,610 لمتوسط السعر في الربع الرابع، فيما يسير متوسط السعر بشكل مستقر مع استقرار نسب تراجعته بالمحافظة منذ منتصف 2017 عند حدود أقل من نصف في المائة، بالتالي استقرت معدلات التراجع السنوي بنهاية الربع الأول التي يسجلها متوسط السعر بالمحافظة عند 2% منذ بداية العام الماضي مقابل تراجع سنوي أكبر في ذات الفترات من 2017.

وقد استقر متوسط سعر المتر في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة بنهاية الربع الأول، مثل منطقة الشعب التي استقر فيها متوسط سعر المتر عند أقل من 1,900 دينار ومازال الأعلى بين مناطق المحافظة، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، حيث استقرت في أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، وفي أماكن من شارع الاستقلال، وبعض المواقع الداخلية التي تليها في مستويات الأسعار.

تراجع متوسط السعر في السالمية بنهاية الربع الأول إلى أقل من 1,600 دينار للمتر المربع منخفضاً بنسبة 1.4% عن الربع الرابع، مع تراجع متفاوت لأغلب مواقع المنطقة، بينما تشهد مواقع محدودة استقراراً عن الربع الرابع، منها التي تعد الأعلى أسعاراً كما بالأماكن المطلة على شارع الخليج العربي، بينما تراجعت أسعار المواقع التي تليها في مستويات الأسعار مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص منخفضة 1.9%، واستقرت الأسعار في مواقع رئيسية أخرى عند حوالي 1,680 دينار للمتر، بينما تراجعت في مواقع من شارع حمد المبارك وشارع بغداد بحدود نصف في المائة أي بلغت حوالي 1,600 دينار للمتر أو أدنى بقليل، وانخفضت في مواقع من شارع المغيرة بن شعبة 2.2% وفي شارع عمان بضعف النسبة أي 4.3%، بينما استقرت الأسعار في مواقع من شارع قطر مسجلة حوالي 1,550 دينار، فيما تراجعت في الأماكن الرئيسية ذات مساحة 750 متر مربع بحدود 1.6% وفي بعض المواقع الداخلية بالسالمية مساحة 750 م² بحدود 1.5% عن الربع الرابع.

انخفضت مستويات الأسعار في الجابرية بحدود نصف في المائة مسجلة 1,550 دينار في الربع الأول، برغم استقرار متوسط سعر المتر في معظم أماكن المنطقة، لكن تراجعت في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة بحدود 1.5% إلى 1,675 دينار للمتر، بينما استقرت في تلك المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود تجاوزت 1,670 دينار، وفي شارع الشناكل ومسجد الهاجري انخفض متوسط السعر بنحو 1.5% إلى حدود 1,600 دينار للمتر أو أدنى من ذلك، بينما استقرت في الأماكن المطلة على طريق المغرب ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في الأماكن الرئيسية والداخلية مثل المواقع ذات مساحة 750 متر مسجلة 1,550 دينار وحدود 1,400 على الترتيب للمتر في الربع الأول.

انخفض متوسط سعر المتر في منطقة حولي إلى 1,386 دينار بحدود نصف في المائة عن الربع الرابع، برغم استقرار مستويات الأسعار في معظم مواقع المنطقة مع تراجع محدود لبعض المناطق الأخرى، وتراجعت الأسعار في أعلى مواقع المنطقة أسعاراً بنسبة 1% و1.9% منها المطلة على طريق الفحيحيل وعلى شارع القاهرة إلى حدود 1,550 دينار، في بينما تراجعت في أماكن من طريق المغرب السريع بحدود 1% عن الربع الرابع، وتراجعت في شارع المثلى 2.4% بنهاية الربع الأول إلى نحو 1,360 دينار، في حين استقرت الأسعار في مواقع من الدائري الرابع، فيما استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع الحسن البصري وشارع اليرموك، وفي بعض المواقع الداخلية بمنطقة حولي منها المواقع ذات مساحة 2,750 م²، وفي مواقع داخلية أخرى ذات مساحة 1,000 م² التي تعد الأقل أسعاراً بين أماكن المنطقة عند حدود 1,200 دينار.



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,367	1,400	1,333	1,050,000	1,000,000	المثنى	750	%250	حولي
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	قتيبة	750	%250	
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	احمد بن طولون	750	%250	
1,450	1,500	1,400	1,125,000	1,050,000	المغرب	750	%250	
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	شرحيبيل	750	%250	
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,386	1,449	1,323	1,106,667	1,011,667	المتوسط العام بالمنطقة			
2,750	2,900	2,600	2,900,000	2,600,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,600	1,667	1,533	1,250,000	1,150,000	(بغداد) التحرير	750	%250	
1,500	1,533	1,467	1,150,000	1,100,000	عمان	750	%250	
1,600	1,667	1,533	1,250,000	1,150,000	البحرين	750	%250	
1,723	1,800	1,647	1,350,000	1,235,000	عمرو بن العاص	750	%250	
1,525	1,550	1,500	1,550,000	1,500,000	رئيسي	1,000	%250	
1,325	1,450	1,200	1,450,000	1,200,000	داخلي	1,000	%250	
1,599	1,673	1,525	1,293,438	1,180,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,900	3,000	2,800	3,000,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	الشعب
1,467	1,600	1,333	1,200,000	1,000,000	داخلي	750	%250	
1,867	1,963	1,771	1,862,500	1,687,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	الدائري الرابع	1,000	%250	الجابرية
1,500	1,550	1,450	1,550,000	1,450,000	المغرب	1,000	%250	
1,675	1,750	1,600	1,750,000	1,600,000	ماكدونالدز	1,000	%250	
1,403	1,500	1,307	1,125,000	980,000	داخلي	750	%250	
1,550	1,625	1,476	1,528,125	1,388,125	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الفروانية

مازالت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية تسير بشكل مستقر ملحوظ بنهاية الربع الأول، ويصل متوسط سعر المتر المربع إلى 1,410 دينار، ويبدو ذلك الاستقرار واضحاً منذ بداية عام 2017. إلا أنه انخفض متوسط سعر المتر على أساس سنوي بحدود نصف في المائة بنهاية الربع الأول بعد أن شهد معدلات تراجع أقل طوال عام 2018، بالتالي تظهر مستويات الأسعار أداءً أفضل مقابل معدلات تراجع في الأعوام الماضية.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في أغلب المناطق بمحافظة الفروانية عن الربع الرابع، منها أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة مسجلة 1,411 دينار لمتوسط السعر في الرقعي، مع استقرار الأسعار في مواقع المنطقة منها التي تطل على الدائري الخامس، وفي بعض أماكن أخرى مطلة على الدائري الرابع، واستقرت مستويات الأسعار أيضاً في الأماكن الرئيسية والداخلية في منطقة الرقعي.

كما استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية عند حدود تفوق 1,400 دينار للمتر المربع، مع استقرارها في مواقع المنطقة المطلة على طريق المطار، وفي المواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل مستوى، في حين انخفض متوسط السعر في جليب الشيوخ بحدود أقل من نصف في المائة ولم يصل إلى حاجز 1,400 دينار للمتر بعد، مع استقرار متوسط السعر في الأماكن الرئيسية والمواقع المطلة على الدائري السادس والمواقع الداخلية وكذلك المواقع ذات مساحة 500 م²، في حين تراجعت الأسعار 2.7% في أدنى مواقع المنطقة أسعاراً حين بلغ متوسط السعر فيها 1,200 دينار للأماكن الداخلية مساحة 750 م². ويلاحظ تراجع مستويات الأسعار على مستوى خيطان إلى حدود 1,310 دينار، مع استقرارها في مواقع عدة بالمنطقة كما في الشوارع الرئيسية والداخلية، وفي معظم المواقع من طريق المطار، بينما تراجعت الأسعار بنهاية الربع الأول في الأماكن والشوارع الداخلية مساحة 750 م² و600 م² بحدود 1.3% و 1.6% على التوالي عن الربع الرابع.



جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,477	1,553	1,400	1,165,000	1,050,000	المطار	750	%250	الفروانية
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	السادس الدائري	750	%250	
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,550	1,600	1,500	800,000	750,000	رئيسي	500	%250	
1,408	1,473	1,343	1,142,143	1,042,857	المتوسط العام بالمنطقة			
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	خيطان
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,304	1,400	1,208	840,000	725,000	داخلي	600	%250	
1,313	1,390	1,235	1,138,000	1,015,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	جليب الشيوخ
1,447	1,507	1,387	1,130,000	1,040,000	المخفر شارع	750	%250	
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	رئيسي	750	%250	
1,375	1,500	1,250	750,000	625,000	داخلي	500	%250	
1,393	1,473	1,314	1,007,500	899,375	المتوسط العام بالمنطقة			
1,620	1,640	1,600	1,230,000	1,200,000	الدائري الرابع	750	%250	الرقعي
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	الخامس الدائري	1,000	%250	
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	الرابع الدائري	1,000	%250	
1,473	1,547	1,400	1,160,000	1,050,000	داخلي رئيسي	750	%250	
1,531	1,599	1,464	1,252,857	1,155,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة مبارك الكبير

استقر متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير بنهاية الربع الأول مسجلاً 1,271 دينار، بأقل من ربع في المائة عن الربع الرابع، وتسير مستويات الأسعار في المحافظة على نحو مستقر منذ فترة في اتجاه تصاعدي مع ذات المسار لمعدل التغير ربع السنوي، فيما تواصل معدلات التراجع على أساس سنوي الاتجاه نحو التحسن منذ منتصف 2016، مع تراجع مستويات الأسعار بالمحافظة 2% في الربع الأول على أساس سنوي، وهي أفضل من تراجعها السنوي الذي وصل 10% في عام 2017.

لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في معظم مناطق المحافظة تغيراً عن الربع السابق له، فقد استقر متوسط السعر في المواقع التي تطل على طريق الفحيحيل التي تعد أعلى أسعاراً في منطقة صباح السالم مقارنة بها في الربع الأول، وفي مواقع تطل على الطريق الدائري السادس استقر متوسط السعر متجاوزاً 1,425 دينار، وفي بعض المواقع والشوارع الرئيسية بالمنطقة استقرت أيضاً مستويات الأسعار عند حدود 1,300 دينار، في حين تراجع متوسط السعر في مواقع داخلية مساحة 750 م² بحدود 1% مسجلة أقل من 1,200 دينار، بينما استقر متوسط السعر في مواقع داخلية أخرى بالمواقع ذات مساحة 1,000 م² من صباح السالم وبلغت 1,175 دينار بنهاية الربع الأول 2019.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2019
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	250%	750	داخلي	830,000	950,000	1,107	1,267	1,187
	250%	1,000	رئيسي	1,200,000	1,350,000	1,200	1,350	1,275
	250%	1,000	الفحيحيل	1,400,000	1,450,000	1,400	1,450	1,425
	170%	500	السادس	500,000	550,000	1,000	1,100	1,050
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,064,286	1,152,857	1,221	1,325	1,273

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الأول عند حدود 1,250 دينار دون تغير عن الربع السابق له، ومازال الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت، مع استقرار ملحوظ لمتوسط السعر من بداية عام 2018. بالتالي تواصل معدلات تغير الأسعار المحسوبة على أساس سنوي تحسنها متراجعة 1% في الربع الأول مقابل ضعف النسبة في الربع السابق له، وهي مستويات أفضل من تراجعها في السنوات السابقة التي وصلت 8% في 2017.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة بشكل ملحوظ، منها منطقة الفحيحيل عند متوسط سعر 1,300 دينار للمتر المربع، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، ففي الشوارع الرئيسية استقر متوسط السعر وكذلك في مواقع من شارع مكة وهما من المواقع التي تعد أعلى أسعاراً في المنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار في العديد من المواقع بنهاية الربع الأول تغيراً عن الربع السابق، كما في شارع البدوية وفي بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000 م² والتي تعد من الأدنى أسعاراً بالمنطقة مقترية من 1,100 دينار للمتر المربع.

منطقة المنقف تأتي في المرتبة الثانية لسعر المتر بين المناطق الاستثمارية بالمحافظة، واستقر متوسط السعر فيها مسجلاً 1,281 دينار بنهاية الربع الأول، مع استقرار لأسعار معظم مواقع المنطقة، حيث استقرت مستويات الأسعار في مواقع الشريط الساحلي التي تعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً وفي مواقع من شارع مكة، وفي المواقع الرئيسية من طريق الفحيحيل وفي شارع محطة المياه، وفي المواقع الداخلية بالمنطقة يصل متوسط السعر 1,100 دينار للمتر المربع لمساحة 750 متر مربع، واستقرت الأسعار في مناطق داخلية أخرى ذات مساحة 1,000 م² عند حدود 1,000 دينار للمتر المربع

استقرت مستويات الأسعار في أبوحليفة حين بلغت 1,250 في الربع الأول مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة، ولم تشهد عدة أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة تغيراً وتعد من الأعلى أسعاراً بالمنطقة، واستقرت أيضاً في المناطق الداخلية وفي أدنى المواقع الداخلية أسعاراً بالمنطقة بنهاية الربع الأول.

استقرت مستويات الأسعار على مستوى منطقة الفنطاس عند حدود 1,217 دينار مع استقرار معظم المواقع بالمنطقة، ولم تشهد مواقع من الطريق الساحلي تغيراً وتعد الأعلى أسعاراً بين مواقع المنطقة. كما استقرت مستويات الأسعار في المهبولة حيث تعد الأدنى بين مناطق المحافظة، مع استقرار معظم مواقع المنطقة منها المطلة على طريق الفحيحيل والأماكن الداخلية مساحة 750 م²، وبعض الأماكن الداخلية والرئيسية الأخرى بالمنطقة.



جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	الضحیحیل	750	%250	الفتطاس
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسی	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطریق الساحلی	1,000	%250	
1,217	1,294	1,139	1,033,333	912,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,150	1,250	1,050	625,000	525,000	داخلي	500	%250	أبو حلیفة
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسی	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطریق الساحلی	1,000	%250	
1,256	1,333	1,179	1,025,000	918,750	المتوسط العام بالمنطقة			
1,245	1,350	1,140	675,000	570,000	داخلي	500	%250	المنقف
1,367	1,400	1,333	1,050,000	1,000,000	رئيسی	750	%350	
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	رئيسی	1,000	%250	
1,281	1,340	1,221	1,057,143	966,429	المتوسط العام بالمنطقة			
1,150	1,250	1,050	625,000	525,000	داخلي	500	%250	المهولة
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسی	750	%250	
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	طریق الضحیحیل	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الساحلی الطریق	1,000	%250	
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,275	1,350	1,200	675,000	600,000	داخلي	500	%250	الضحیحیل
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	رئيسی	750	%250	
1,425	1,450	1,400	1,450,000	1,400,000	مكة	1,000	%250	
1,282	1,360	1,205	1,014,286	896,429	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الجھراء

سجلت مستويات الأسعار في محافظة الجھراء 1,332 دينار في الربع الأول منخفضة بنحو طفيف بحدود نصف في المائة عن متوسط السعر في الربع الرابع، ومازالت تواصل استقرارها منذ عدة فترات فصلية. ويأتي هذا الربع بأول تراجع وإن كان طفيفاً بعد حوالي عامين لم تشهد الأسعار خلالهم تغييراً، بالتالي تراجع متوسط السعر على أساس سنوي للمرة الأولى خلال أكثر من عام وإن كان بمعدل محدود نسبته 1%، وهي مستويات أفضل من التراجع الذي ساد قبل 2017 ووصل في بدايته إلى 6% على أساس سنوي.

لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة تغييراً عن الربع الرابع، مع استقرارها في معظم المواقع مثل شارع محطة المياه في الربع الأول ولم تسجل تغييراً عن الربع السابق له، في حين انخفضت في العديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة التي تليها في مستويات الأسعار بحدود 1.4%، واستقرت مستويات الأسعار في الأماكن متوسطة القيمة كما بالمواقع الرئيسية والداخلية أيضاً مساحة 500 متر و1,000 متر مربع في المناطق الاستثمارية، بينما تراجعت في المواقع الداخلية إلى أقل من 1,250 دينار للمتر وتعد الأدنى على مستوى المحافظة منخفضة بحدود 1% عن الربع الرابع.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجھراء

متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,120	1,240	1,000	1,240,000	1,000,000	داخلي	1,000	%250	الجھراء
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	رئيسي	1,000	%250	
1,481	1,525	1,438	1,220,000	1,150,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	800	%250	
1,480	1,560	1,400	780,000	700,000	رئيسي	500	%250	
1,338	1,425	1,250	1,066,667	931,667	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، ومازالت العوائد على العقارات الاستثمارية تتفوق بشكل متفاوت عن العوائد على العقارات التجارية في أغلب المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار ملحوظة بنهاية الربع الأول عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.3%، ففي محافظة العاصمة استقرت عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.3% بنهاية الربع الأول وتضوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.01%، وفي محافظة حولي استقر معدل العائد على العقار الاستثماري مسجلاً 7.87% ويتساوى مع معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة.

واستقر متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 8.1% ومازال يفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. واستقر متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدية عند حدود 8.1%، وتحسن العائد في محافظة مبارك الكبير قليلاً حين وصل إلى 8.2% وفي الجهراء يبلغ معدل العائد 8.3% بنهاية الربع الأول من العام الحالي.



جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الأول 2019			الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة	المحافظة	
المتوسط	إلى	من						
% 6.88	% 7.00	% 6.75	الخليج العربي	1000	%250	بنيد القار	العاصمة	
% 7.50	% 7.50	% 7.50	الاستقلال	1000	%250	بنيد القار		
% 6.88	% 7.00	% 6.75	داخلي	250	% 240	المقوع الشرقي		
% 6.88	% 7.00	% 6.75	الخليج العربي	1000	% 400	دسمان		
% 8.13	% 8.25	% 8.00	المنشى	750	%250	حولي	حولي	
% 8.13	% 8.25	% 8.00	موسى بن نصير	1000	%250	حولي		
% 6.88	% 7.00	% 6.75	الخليج العربي	1000	%250	السالمية		
% 7.88	% 8.00	% 7.75	حمد المبارك	1000	%250	السالمية		
% 6.88	% 7.00	% 6.75	الخليج العربي	1000	%250	الشعب		
% 7.88	% 8.00	7.75%	داخلي	1000	%250	الشعب		
% 8.00	% 8.00	% 8.00	المطار	1000	%250	الفروانية		
% 8.50	% 8.50	% 8.50	داخلي	750	%250	الفروانية		
% 8.00	% 8.00	% 8.00	المطار	750	250%	خيطان	الفروانية	
% 8.50	% 8.50	% 8.50	داخلي	750	%250	خيطان		
% 7.88	% 8.00	% 7.75	الدائري الخامس	1000	%250	الرقعي		
% 8.38	% 8.50	% 8.25	داخلي	500	%250	الفضطاس		
% 8.50	% 8.50	% 8.50	رئيسي	750	%250	الفضطاس	الاحمدي	
% 8.38	% 8.50	% 8.25	داخلي	500	%250	ابو حليفة		
% 7.38	% 7.50	% 7.25	الطريق الساحلي	1000	%250	ابو حليفة		
% 8.63	% 8.75	% 8.50	داخلي	750	%250	المهبولة		
% 8.38	% 8.50	% 8.25	الفحاحيل	750	%250	المهبولة		
% 7.38	% 7.50	% 7.25	الطريق الساحلي	1000	%250	المهبولة		
% 8.38	% 8.50	% 8.25	داخلي	500	%250	الفحاحيل		
% 8.50	% 8.50	% 8.50	رئيسي	750	%250	الفحاحيل		
% 8.38	% 8.50	% 8.25	داخلي	1000	%250	الجهراء		الجهراء
% 8.00	% 8.00	% 8.00	الخرزامي	800	%250	الجهراء		
% 7.50	% 7.50	% 7.50	داخلي	500	%170	صباح السالم	مبارك الكبير	
% 8.50	% 8.50	% 8.50	داخلي	1000	%250	صباح السالم		

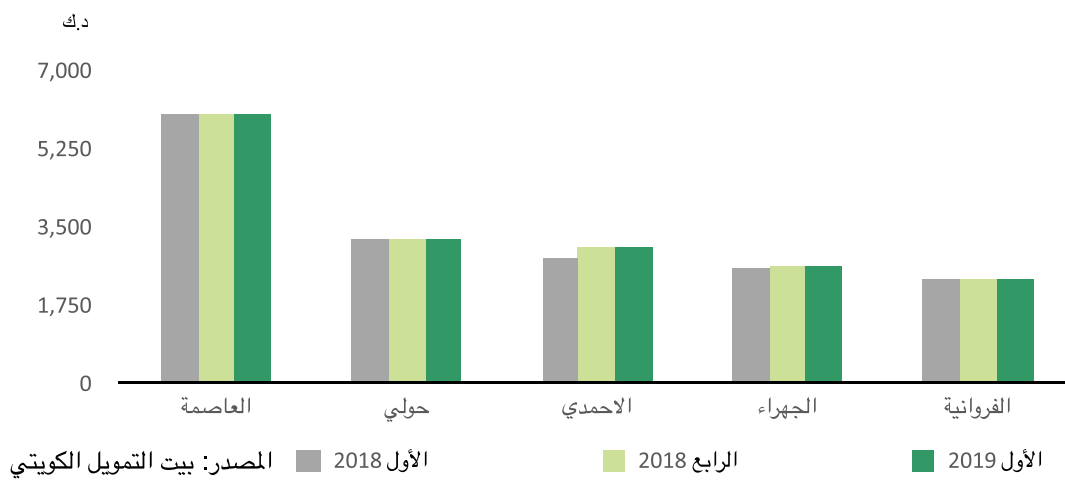
المصدر: بيت التمويل الكويتي



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

تحسنت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الأول مسجلة 3,441 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات مقابل مستوى أدنى بقليل في الربع الرابع، وتواصل مستويات الأسعار تحسنها مع اتجاه معدل التغير السنوي في اتجاه تصاعدي قوي، وارتفعت الأسعار 1.6% عن مستوياتها في الربع الأول 2018، بالتالي تتواصل معدلات الزيادة في تغير متوسط سعر المتر حتى الربع الأول بعدما سجلت الأسعار تراجعاً قبل عام 2018، وتشهد مستويات الأسعار تحركات أدنى مقارنة بالتي يسجلها القطاع السكني لكنها تعد أفضل من تحركات القطاع الاستثماري.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري لمحافظة الكويت خلال الربع الرابع والثالث شكل رقم (19)



تحسنت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في أغلب المحافظات عن الربع السابق له، حيث تحسن متوسط السعر في محافظتي العاصمة وحولي في حين استقرت مستويات الأسعار في الأحمدية والجهراء، في حين تراجع في الفروانية بنسبة طفيفة عن الربع الرابع. في الوقت الذي شهدت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول ارتفاعاً متفاوتاً بين المحافظات مقارنة بمتوسط السعر في الربع السابق له.



محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، تحسن متوسط فيها سعر المتر متجاوزاً حاجز 6,000 دينار في الربع الأول مقابل مستوى أدنى من ذلك بقليل في الربع الرابع، ويلاحظ زيادة مستويات الأسعار على أساس سنوي بحدود نصف في المائة مواصلة مسارها إلى التحسن وإن كان نموها في الربع الأول أقل من نمو أغلب الفترات في العام 2018.

وقد حافظت الأسعار في مناطق العقارات التجارية بالمحافظة بنهاية الربع الأول على مستوياتها خلال العام، منها المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً مثل منطقة وسط المدينة ويصل فيها متوسط السعر إلى 7,350 دينار كما في شارع مبارك الكبير "بجوار البورصة"، فيما لم يتجاوز متوسط السعر 6,400 في مواقع أخرى من الشارع منها منطقة بوطه البلوكات، بينما ارتفع متوسط السعر بنهاية الربع الأول إلى 6,375 دينار في مواقع من شارع عبدالعزيز الصقر «الشهداء» بنسبة 2% عن الربع السابق له، في حين استقر عند أقل من ذلك بقليل في مواقع من شارع علي السالم، كذلك استقرت مستويات الأسعار في بعض شوارع منطقة وسط المدينة مثل شارع السور مسجلة أقل من 6,000 دينار وتصل في مواقع أخرى منه إلى 4,150 دينار بنهاية الربع الأول.

كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع عدة من منطقة شرق المدينة، ففي مواقع من شارع أحمد الجابر التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المنطقة استقر متوسط السعر فيها مسجلاً 6,625 دينار للمتر، وفي مواقع أخرى بالمنطقة مثل شارع خالد ابن الوليد عند حدود 6,100 دينار للمتر المربع، وفي مواقع من شارع جابر المبارك متجاوزة 6,000 دينار للمتر المربع.

ولم تشهد مستويات الأسعار في معظم مواقع منطقة القبلة تغيراً، وتصل إلى 7,000 دينار في بعض مواقعها كما في شارع فهد السالم، وتقل عن ذلك حين بلغت 6250 دينار في مواقع أخرى منها مواقع بوطه الغريبي، وتصل إلى 6,100 دينار كما في شارع عبدالله المبارك، في حين استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع علي السالم ولم تتجاوز 5,900 دينار للمتر، بينما زادت في مواقع أخرى منه 1.5% حين تجاوزت 5,000 دينار منها المواقع ذات مساحة 1,000 متر مربع، أما منطقة المباركية فقد سجل متوسط السعر فيها زيادة 2.3% ويصل فيها متوسط السعر إلى 5,600 دينار بنهاية الربع الأول 2019.

جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2019
				من	إلى	من	إلى	
القبلة	300 %	المباركية	300	1,350,000	2,025,000	4,500	6,750	5,625
شرق	520 %	احمد الجابر	750	4,687,500	5,250,000	6,250	7,000	6,625
المدينة	620 %	السور	750	4,275,000	4,650,000	5,700	6,200	5,950
المدينة	620 %	مبارك الكبير (البورصة)	1000	7,000,000	7,700,000	7,000	7,700	7,350
المدينة	300 %	علي السالم	300	1,500,000	1,875,000	5,000	6,250	5,625
القبلة	520 %	علي السالم	750	4,275,000	4,500,000	5,700	6,000	5,850

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

تحسن متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي متجاوزاً حدود 3,210 دينار بزيادة طفيفة عن أسعار الربع الرابع. ويأتي هذا التحسن بعدما شهدت الأسعار حالة تراجع محدودة في بداية عام 2018. أما على أساس سنوي فقد أظهرت مستويات الأسعار انخفاضاً طفيفاً بحدود نصف في المائة، وهي معدلات أفضل مقارنة بانخفاض مستمر ووصل إلى 2.3% و5.6% في بعض الفترات من العام قبل الماضي.

وقد استقر متوسط السعر في معظم المناطق التجارية بالمحافظة، كتلك التي تعد أعلى المناطق التجارية أسعاراً بالمحافظة وكذلك منطقة السالمية ومنها بعض الأماكن في شارع سالم المبارك حافظ سعر المتر على مستواه الذي تخطى 3,700 دينار، وفي مواقع من شارع حمد المبارك متجاوزة 3,100 دينار للمتر، واستقرت مستويات الأسعار في المواقع التجارية من شارع البحرين عند حدود تجاوزت 2,700 دينار للمتر.

استقر متوسط السعر في منطقة حولي وفي معظم مواقعها التجارية، بينما ارتفعت في بعض مواقع من في شارع تونس وبيروت بشكل طفيف لم يتجاوز 1% حين بلغ متوسط السعر 3,500 دينار، وسجل متوسط السعر في مواقع من شارع ابن خلدون 3,100 دينار للمتر، كما استقرت مستويات الأسعار في العديد من الأماكن المتاحة في شارع العثمان عند أقل من 2,800 للمتر المربع بنهاية الربع الأول 2019.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,500	3,600	3,400	3,600,000	3,400,000	1000	تونس	180 %	حولي
2,750	2,900	2,600	2,175,000	1,950,000	750	العثمان	150 %	حولي
3,150	3,300	3,000	2,640,000	2,400,000	800	حمد المبارك	180 %	السالمية
3,750	4,500	3,000	4,500,000	3,000,000	1,000	سالم المبارك	180 %	السالمية
2,725	2,850	2,600	1,425,000	1,300,000	500	البحرين	180 %	السالمية

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الفروانية

سجلت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية 2,314 دينار للمتر بنهاية الربع الأول، منخفضة بشكل طفيف ربع في المائة عن متوسط السعر في الربع السابق له، وما زالت الأسعار تسير بشكل مستقر على مستوى المحافظة منذ عدة أرباع فصلياً، وتتجه معدلات التغيير الربع سنوي في الأسعار بالمحافظة نحو التحسن، كما يواصل سعر المتر تحسنه على أساس سنوي، محافظاً على معدل تغيير سنوي يتجه نحو التحسن بعدما سجل معدلات تراجع وصلت 4.9% في بعض فترات 2017.

استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الأول، بينما ما زالت تسجل زيادة محدودة في بعض مناطق المحافظة، واستقر متوسط السعر في المناطق الأعلى أسعاراً بالمحافظة كما في شارع مناور بمنطقة الفروانية مسجلاً 4,800 دينار للمتر المربع في مواقع ذات مساحة 750 م²، وفي الأماكن التي تليها في مستويات الأسعار عند أقل من 4,600 دينار للمتر منها مواقع ذات مساحة 1,000 متر مربع بذات المنطقة، كما لم تشهد تغيراً في مواقع عدة من شارع المطايف.

استقر متوسط السعر في خيطان عن الربع الرابع، كما في المواقع المقابلة للمركز التجاري والإداري ويصل إلى أقل من 3,800 دينار للمتر، وفي بعض مواقع من منطقة جليب الشيوخ مثل تلك الواقعة في شارع الجمعية، في حين تراجع مستويات الأسعار في الشوارع الداخلية بالمنطقة إلى 1,900 دينار للمتر أي بنسبة 3.8% عن مستوياتها في الربع الرابع في العام الماضي.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب مواقع منطقة الضجيج، منها المواقع المطلة على الدائري السادس والمواقع الداخلية عند حدود تفوق 1,100 دينار للمتر المربع، كما استقرت الأسعار في منطقة ضجيج جنوب خيطان في الأماكن الداخلية عند أقل من 900 دينار وفي الأماكن المطلة على الدائري السادس حين فاقت بقليل 500 دينار للمتر المربع، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية كما في بعض مواقع الشوارع الرئيسية فيها بنهاية الربع الرابع بنسبة 2.2% مقترية من 1,200 دينار للمتر المربع وارتفعت في الأماكن الداخلية بنسبة ملحوظة تجاوزت 9% مسجلة 1,050 دينار للمتر المربع.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية شارع مناور	180 %	مناور	1,000	4,400,000	4,750,000	4,400	4,750	4,575
الفروانية شارع المطايف	180 %	المطايف	800	3,040,000	3,400,000	3,800	4,250	4,025
خيطان	180 %	مقابل الإداري والتجاري	1,000	3,500,000	4,000,000	3,500	4,000	3,750
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180 %	شارع الجمعية	1,000	2,300,000	2,400,000	2,300	2,400	2,350
جليب الشيوخ (خلفية)	180 %	داخلي	1,000	1,800,000	2,000,000	1,800	2,000	1,900
الضجيج (5000م) على السادس	50 %	السادس	5,000	5,500,000	6,000,000	1,100	1,200	1,150
ضجيج جنوب خيطان	250 %	داخلي	5,000	1,500,000	2,250,000	300	450	375
العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	1,000	1,100,000	1,250,000	1,100	1,250	1,175

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول عند حدود 3,500 دينار، بعدما شهدت تحسناً طووال عام 2018 عن ذات الفترات من العام الذي سبقه وإن كان بمعدلات طفيفة. فعلى أساس سنوي يواصل النمو اتجاهاً تصاعدياً أي بمعدلات متزايدة وصلت إلى 8.4% بنهاية الربع الأول وكانت سجلت تراجعاً سنوياً محدوداً في بداية العام الماضي بعدما شهدت معدلات تراجع ملحوظة فيما قبل.

وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، استقرت مستويات الأسعار في معظم المواقع التجارية بالمحافظة، كما في أماكن الطريق الساحلي في منطقة الفحيحيل ومازالت تتخطى في بعض مواقعها المتميزة 4,200 دينار للمتر المربع لتكون بذلك الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في أماكن من شارع الدبوس متجاوزة 3,700 دينار، كما استقرت الأسعار في مواقع عدة من شارع مكة، وفي مواقع داخلية بالمنطقة مسجلة 3,000 دينار للمتر بنهاية الربع الأول 2019.

استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق المحافظة، وفي بعض مواقع بمنطقة الفنتاس منها الشوارع الرئيسية عند حدود 3,500 دينار، فيما استقرت عند أقل من ذلك كما في الشوارع الداخلية بالمنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع العزيزية بمنطقة المنقف مسجلة حوالي 1,950 دينار للمتر، أما منطقة لؤلؤة الخيران التي مازالت أسعارها الأقل على مستوى المحافظة كما في مواقعها الداخلية متجاوزة 1,000 دينار في الربع الأول دون تغير عن الربع السابق له.

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019
				إلى	من	إلى	من	
المنقف	300 %	العزيزية	750	1,612,500	1,312,500	2,150	1,750	1,950
الفنتاس (الاداري والتجاري)	180 %	رئيسي	1,000	3,600,000	3,400,000	3,600	3,400	3,500
	180 %	داخلي	1,000	3,400,000	3,000,000	3,400	3,000	3,200
	180 %	داخلي	750	2,437,500	2,062,500	3,250	2,750	3,000
الفحيحيل	180 %	الطريق الساحلي	750	3,375,000	3,000,000	4,500	4,000	4,250
	180 %	مكة	750	2,850,000	2,625,000	3,800	3,500	3,650
لؤلؤة الخيران	180 %	داخلي	2,000	2,000,000	1,900,000	1,100	950	1,025

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الجهراء

محافظة الجهراء استقر متوسط سعر المتر في العقار التجاري في محافظة الجهراء مسجلاً 2,610 دينار بنهاية الربع الأول، وحافظت مستويات الأسعار على ارتفاعها السنوي حين زادت 1.4% للربع الثاني على التوالي ويلاحظ تسجيل معدلات زيادة سنوية متتالية لمتوسط سعر المتر على مستوى المحافظة تأخذ اتجاهها تصاعدياً.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في معظم مناطق المحافظة عن الربع السابق له، مثل تلك التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً منها بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري، وفي المناطق التي يبلغ فيها سعر المتر المربع عن 2,700 دينار مثل عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب.

واستقرت مستويات الأسعار في منطقة القيصريات بنهاية الربع الرابع مسجلة 2,650 دينار، ولم يشهد متوسط السعر تغيراً في بعض مواقع منطقة الجهراء منها الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع في القطعة 41 مسجلة حوالي 2,200 دينار للمتر، وفي مواقع تجارية مثل القطعة 21 بلغ فيها متوسط السعر 1,850 دينار بنهاية الأول من العام الحالي.

جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
2,700	2,900	2,500	2,900,000	2,500,000	1,000	مرزوق المتعب	50 %	الجهراء
3,650	3,800	3,500	3,325,000	3,062,500	875	الاداري والتجاري	300 %	الجهراء المركز الاداري والتجاري
2,650	2,800	2,500	630,000	562,500	225	قطعة 20	300 %	الجهراء القيصريات
1,850	2,000	1,700	2,000,000	1,700,000	1,000	قطعة 21	50 %	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي



معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الأول، وما زالت تعد في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة مسجلاً 7% بنهاية الربع الأول مقابل عائد أكبر قليلاً نسبته 7.3% على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، في حين سجلت تلك المعدلات في محافظة حولي 7.89% متفوقاً بقليل على عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.87%، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في المنطقة الأكثر جاذبية للطلب عليها، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8% في بعض مواقع من منطقة السالمية فيما يتراوح بين 7.7% و 8.1% في مناطق أخرى من منطقة حولي للعقارات التجارية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.06% أي أدنى قليلاً من معدل العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة الذي يبلغ 8.12%، ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.4% مثل منطقتي جليب الشيوخ والضجيج كذلك في الأماكن الداخلية منها، كما استقر متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء مسجلاً 7.9%، وهي أعلى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.3% للعقارات الاستثمارية، وفي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة يبلغ معدل العائد على العقارات التجارية 7.9%، كما بلغ في محافظة الأحمدية 7.91% مقابل 8.1% على العقارات الاستثمارية، ويزيد العائد على العقارات التجارية قليلاً عن 8.1% في منطقتي الفنطاس والفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف بنهاية الربع الأول 2019 .



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

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي لترتيب الأول 2019		
				المتوسط	إلى	من
العاصمة	القبلة	% 300	المباركية	% 6.75	% 7.00	% 6.50
	شرق	% 520	احمد الجابر	% 7.13	% 7.25	% 7.00
	المدينة	% 620	السور	% 7.13	% 7.25	% 7.00
	المدينة	% 620	مبارك الكبير (البلوكات)	% 7.13	% 7.25	% 7.00
	القبلة	% 620	فهد السالم	% 7.13	% 7.25	% 7.00
حولي	حولي	% 180	تونس	% 7.75	% 8.00	% 7.50
	حولي	% 180	بيروت	% 7.75	% 8.00	% 7.50
	حولي	% 180	ابن خلدون	% 8.00	% 8.25	% 7.75
	السالمية	% 180	حمد المبارك	% 7.88	% 8.00	% 7.75
	السالمية	% 180	سالم المبارك	% 7.75	% 8.00	% 7.50
الغروانية	الغروانية شارع مناور	% 180	مناور	% 7.63	% 7.75	% 7.50
	خيطان (الاداري والتجاري)	% 300	الاداري والتجاري	% 8.13	% 8.25	% 8.00
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	% 180	شارع الجمعية	% 8.13	% 8.25	% 8.00
	الضجيج (5000م) داخلية	% 210	داخلي	% 8.38	% 8.50	% 8.25
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	% 8.00	% 8.00	% 8.00
الجهراء	الجهراء	% 180	مرزوق المتعب	% 7.88	% 8.00	% 7.75
	الجهراء المركز الاداري والتجاري	% 300	الاداري والتجاري	% 7.88	% 8.00	% 7.75
	الجهراء القيصريات	% 300	قطعة 20	% 7.63	% 7.75	% 7.50
	الجهراء	% 50	قطعة 41 ا	% 8.00	% 8.00	% 8.00
الأحمدي	المنقف	% 300	العزيزية	% 8.25	% 8.50	% 8.00
	الضنطاس (الاداري والتجاري)	% 180	داخلي	% 8.13	% 8.25	% 8.00
	الضحيل	% 180	داخلي	% 8.13	% 8.25	% 8.00
	الضحيل	% 280	مكة	% 7.75	% 8.00	% 7.50

المصدر: بيت التمويل الكويتي

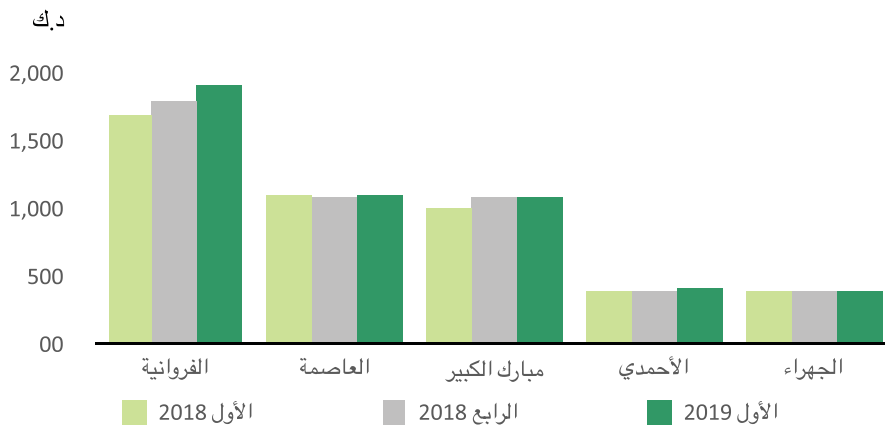


رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:

تواصل مستويات أسعار القسائم الصناعية على مستوى المحافظات مسارها التصاعدي منذ منتصف العام الماضي، وساهم ذلك في ارتفاع متوسط سعر المتر إلى 967 دينار بنهاية الربع الأول بنسبة 2.6% عن الربع السابق له، مع زيادة لمستويات الأسعار في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات وباستثناء بعضها في محافظة الجهراء والأحمدي الذي سجل استقراراً عن الربع الرابع. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 6% عن ذات الفترة من 2018، مدفوعة باستمرار الزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار لأغلب المحافظات مع استقرارها في محافظتي العاصمة والجهراء على أساس سنوي.

شكل رقم (20)

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع بيعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت (20)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الأول مسجلاً 1,087 دينار بزيادة 1% عن مستواه في الربع السابق له الذي كان قد ارتفع 2.8% على أساس ربع سنوي، بالتالي هدأ المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، في الوقت الذي لم يشهد متوسط سعر المتر تغييراً في الربع الأول 2019 للمرة الثالثة على التوالي على أساس سنوي.

وقد تباينت تحركات الأسعار لمتوسط السعر في المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الأول، ولم تشهد مستويات الأسعار تغييراً في أغلب مواقعها فيما زادت في مناطق قليلة على مستوى المحافظة، وكان من المواقع التي استقرت أسعارها بعض الأماكن من شارع الكهرباء التي تعد أعلى أسعاراً في منطقة الشويخ الصناعية عند متوسط قدره 1,500 دينار في بعض مواقعها، فيما يصل متوسط السعر في مواقع صناعية أخرى من هذا الشارع إلى 1,475 دينار بزيادة 1.7% عن مستوياتها في الربع الرابع، فيما استقرت مستويات الأسعار في بعض مواقع من شارع الزينة وارتفعت في مواقع أخرى منه بنسبة 1.7% عن الربع الرابع، وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في بعض مواقع من شارع كندا دراى حين بلغت متوسطاً قدره 1,475 دينار بنسبة زيادة 1.7% فيما استقرت الأسعار في مواقع أخرى من هذا الشارع عند حدود 1,150 دينار بنهاية الربع الأول.

ارتفعت مستويات الأسعار في المعارض والقسائم الصناعية الواقعة على طريق الدائري الرابع إلى 975 دينار بنسبة 2.6% عن الربع الرابع، فيما استقرت في بعض مواقع من طريق الجهراء، وزادت القسائم الصناعية بشوارع محمد القاسم إلى 975 دينار للمتر بنسبة 2.6% عن الربع الرابع، بينما استقرت في مواقع من شارع الغزالي عند 775 دينار للمتر، وتصل مستويات الأسعار في بعض المواقع الداخلية بالمنطقة مساحة 1,000 م² إلى 575 دينار وتقل عن ذلك في مواقع داخلية أخرى مساحة 22,500 م² مسجلة 478 دينار بنهاية الربع الأول.

جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,475	1,550,000	1,450,000	كندا دراى		1,000		
1,150	6,500,000	5,000,000	كندا دراى		5,000		
950	1,100,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1,475	1,550,000	1,400,000	الزينة	100% للسرداب	1,000		
1500	775,000	725,000	الزينة	+	500		
1,450	1,550,000	1,350,000	الكهرباء	80% أرضي	500	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
825	4,500,000	3,750,000	البيبيسي	50%	5000		
975	1,050,000	950,000	الدائري الرابع	للميزانين	1,000		
478	12,500,000	9,000,000	داخلي		22,500		
975	1,100,000	850,000	محمد القاسم		1,000		
775	850,000	700,000	شارع الغزالي		1,000		
1,077	2,650,000	2,069,231					المتوسط العام بالمنطقة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

مازالت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية تسير في اتجاه تصاعدي للقطاع العقاري الصناعي مرتفعة إلى حاجز لم تصله منذ عام بداية 2015، مقتربة من 1,900 دينار للمتر في الربع الأول بزيادة ربع سنوية هي الأعلى خلال عام ونصف قدرها 6.2% عن الربع الرابع، وما زال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، بالتالي تضاعفت الزيادة في مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول إلى 11% مقابل زيادة 5% في الربع الرابع على أساس سنوي، وهو ما عزز الاتجاه التصاعدي لتحركات الأسعار بالمحافظة.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في أغلب المناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الرابع مع استقرارها في مواقع قليلة، حيث ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية إلى 2,850 دينار بزيادة 8.4% عن الربع الرابع، ومازالت الأعلى على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظة، مع ارتفاع الأسعار في أغلب مواقع العارضية منها المطلة على الدائري الخامس بنسبة 6.9% ويصل متوسط السعر فيها إلى 3,100 دينار، وفي الأماكن مقابل مخازن العارضية زادت بنسبة 10.7%، وارتفعت في المواقع مقابل العارضية السكنية 7.4% ويصل متوسط السعر فيها إلى 2,900 دينار بنهاية الربع الأول، في حين سجلت زيادة في بعض المناطق الداخلية إلى حدود 2,500 دينار بنسبة ارتفاع 8.7% عن الربع الرابع.

تحسنت مستويات الأسعار في منطقة الري مسجلة 939 دينار بنهاية الربع الأول بزيادة نصف في المائة عن الربع الرابع، مع استقرارها في معظم المواقع المنطقة، وارتفاع في مواقع محدودة، حيث استقرت في المنطقة التي تعد الأعلى أسعاراً وهي منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي، واستقرت أيضاً في بعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود 1,200 دينار للمتر المربع، وفي مواقع من شارع محمد القاسم عند حوالي 950 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع الغزالي مسجلة 900 دينار للمتر، ومواقع معارض السيارات عند 800 دينار للمتر بنهاية الربع الأول، في حين ارتفعت في الشوارع الداخلية إلى 575 دينار بزيادة 2.7% عن الربع الرابع من العام الماضي.



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من						
1,200	1,250,000	1,150,000	صفاء الغانم (حتى النصر لرياضي)	100 % للسرداب +	1,000			
900	900	1,000,000	800,000	80 % أرضي +	1,000	معارض صناعي	الري	
965	956	4,250,000	3,400,000	50 % للميزانين شارع الغزالي محمد القاسم	1,000			
939	2,200,000	1,833,333	المتوسط العام بالمنطقة					
2,900	750,000	700,000	مقابل مخازن العارضية	100 % للسرداب +	250	حريفي	العارضية الحرفية	
2,2900	750,000	700,000	مقابل العارضية السكنية	80 % للأرضي +	250			
2,850	750,000	675,000	المتوسط العام بالمنطقة					

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر مسجلاً 396 دينار على مستوى محافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول والرابع السابق له، وتسير مستويات الأسعار في بداية مسار تصاعدي بعد فترة استقرار متواصلة بدأت في عام 2017، وقد تحسن متوسط سعر المتر بحدود ربع في المائة عن مستواه في الربع الرابع، وانعكس هذا الأداء الإيجابي على معدل التغير السنوي مسجلة زيادة 3% عن الربع الرابع من 2018، ويواصل معدل التغير السنوي مساراً تصاعدياً قوياً منذ أكثر من عامين.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول، منها مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل مسجلة 675 دينار ومازالت الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة منها الأعلى أسعاراً كما في بعض مواقع من شارع مركز سلطان عند حدود تتخطى حاجز 1,000 دينار، واستقرت أيضاً في مواقع أخرى مقابل المصافي وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة.

استقر متوسط السعر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية عند حدود 400 دينار بنهاية الربع الأول، نتيجة استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة مثل شارع مصطفى كرم مقربة من 580 دينار للمتر المربع، واستقرت في أماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر مربع، وفي بعض مواقع المخازن الداخلية مساحة 1,000 متر مربع يصل متوسط السعر 375 دينار وفي مواقع أخرى في منطقة المخازن ذات مساحة 5,000 متر مربع استقرت الأسعار عند حدود 315 دينار.

ارتفعت مستويات الأسعار في المناطق منخفضة القيمة كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله متجاوزة حاجز 110 دينار، برغم استقرار أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفنار مقربة من 195 دينار للمتر، واستقرت في أغلب الأماكن الرئيسية بالمنطقة عند 165 دينار والداخلية عند 145 دينار، وفي المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية عند أقل من ذلك، في حين ارتفعت الأسعار في منطقة ميناء عبدالله كما في أماكن خلف البنزين مسجلة 137 دينار بزيادة 24% عن الربع الرابع، فيما لم تشهد أغلب مواقع المنطقة تغيراً منها أماكن تخزين الصليبوخ عن حدود 95 دينار وكذلك الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله مسجلة 22 دينار للمتر المربع.



جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
79	10,500,000	8,500,000	خلف البنزين	120,000		الشعبية الغربية
145	1,550,000	1,350,000	داخلي	10,000	صناعي	الشعبية (الغربية)
193	210,000	175,000	جوهرة الفناز	1000		ميناء عبدالله
113	2,917,222	2,440,556	المتوسط العام بالمنطقة			
1,025	1,150,000	900,000	شارع مركز سلطان	1,000		الضحيل
550	600,000	500,000	مقابل المصايف	1,000	معارض + صناعي	
450	500,000	400,000	شوارع داخلية	1,000		
675	750,000	600,000	المتوسط العام بالمنطقة			
577	4,500,000	4,150,000	مصطفى كرم	75,00	معارض	شرق الأحمدية
335	1,750,000	1,600,000	رئيسي	5,000	صناعي +	الصناعية
400	2,075,000	1,900,000	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,950	2,000,000	1,900,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظفيرة
1,400	750,000	650,000	داخلي	500	حرفي	الحرفية
1,700	1,437,500	1,237,500	المتوسط العام بالمنطقة			
475	550,000	400,000	رئيسي	1,000		صبحان
475	2,500,000	2,250,000	البيبيسي	5,000	صناعي	
375	400,000	350,000	داخلي	1,000		
438	1,308,333	1,133,333	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
140	1,500,000	1,300,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
185	1,000,000	850,000	رئيسي	5,000		
178	190,000	165,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
200	210,000	190,000	رئيسي	1,000		
172	920,833	809,167	المتوسط العام بالمنطقة			
525	300,000	225,000	داخلي - رئيسي	500		الجهراء
681	195,000	155,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	
603	247,500	190,000	المتوسط العام بالمنطقة			

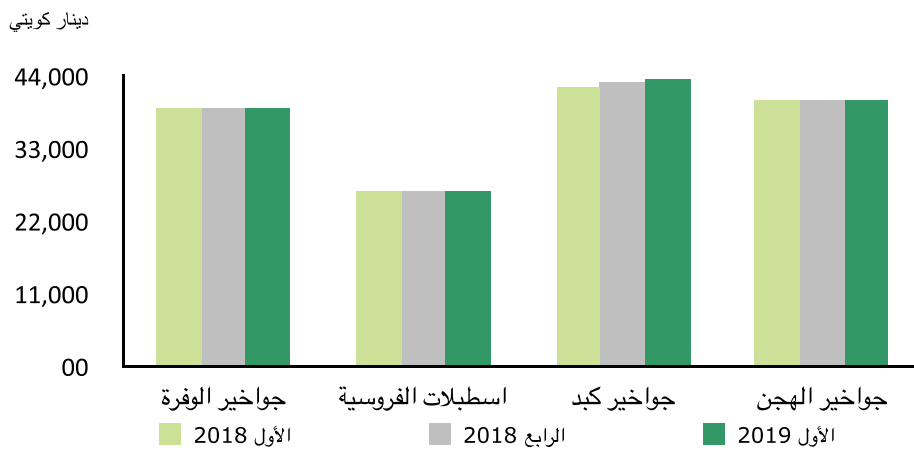
خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

تحسنت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات بنهاية الربع الأول بحدود نصف في المائة عن الربع الرابع، مع استقرار ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية، ويبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع لمتوسط مساحة تبلغ 1,465 متر مربع من الأرض حدود 35.4 ألف دينار، مسجلاً زيادة 1% عن متوسط السعر التقديرى على أساس سنوي.

واستقرت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة فيما تحسنت في بعض مواقعها الأخرى، وارتفع السعر التقديرى للأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى 43.3 ألف دينار بنسبة 1% عن الربع الرابع، ويتراوح سعر المتر من 18 إلى 26 دينار في هذه المنطقة. في حين استقر متوسط السعر التقديرى للأرض في مواقع من جواخير الهجن ذات مساحة 1,600 م² عند حدود 40 ألف دينار، وما زال سعر المتر يتراوح من 22 إلى 28 دينار في هذه المواقع. كما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديرى للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 38.8 ألف دينار ويتراوح سعر المتر من 12 دينار إلى 18 دينار بنهاية الربع الأول.

واستقرت مستويات الأسعار في منطقة اسطبلات الفروسية، ويبلغ متوسط السعر التقديرى لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة 500 و400 متر مربع نحو 26.5 ألف دينار، ويتراوح متوسط سعر المتر المربع من 45 إلى 58 دينار في المواقع الداخلية ذات مساحة 500 م²، وفي مواقع المضمار وأرض الجولف من 60 إلى 70 دينار، ويصل متوسط سعر المتر المربع إلى 70 دينار في المواقع الأخرى ذات مساحة 400 م² ويزيد في بعض المواقع الأخرى إلى 83 دينار كما في منطقة مضمار الفروسية.

متوسط السعر التقديرى لحق الإنتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية (21)



المصدر: بيت التمويل الكويتي



استقر متوسط سعر المتر مسجلاً 396 دينار على مستوى محافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول والرابع السابق له، وتسير مستويات الأسعار في بداية مسار تصاعدي بعد فترة استقرار متواصلة بدأت في عام 2017، وقد تحسن متوسط سعر المتر بحدود ربع في المائة عن مستواه في الربع الرابع، وانعكس هذا الأداء الإيجابي على معدل التغير السنوي مسجلة زيادة 3% عن الربع الرابع من 2018، ويواصل معدل التغير السنوي مساراً تصاعدياً قوياً منذ أكثر من عامين.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول، منها مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل مسجلة 675 دينار ومازالت الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة منها الأعلى أسعاراً كما في بعض مواقع من شارع مركز سلطان عند حدود تتخطى حاجز 1,000 دينار، واستقرت أيضاً في مواقع أخرى مقابل المصافي وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة.

استقر متوسط السعر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية عند حدود 400 دينار بنهاية الربع الأول، نتيجة استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة مثل شارع مصطفى كرم مقترية من 580 دينار للمتر المربع، واستقرت في أماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر مربع، وفي بعض مواقع المخازن الداخلية مساحة 1,000 متر مربع يصل متوسط السعر 375 دينار وفي مواقع أخرى في منطقة المخازن ذات مساحة 5,000 متر مربع استقرت الأسعار عند حدود 315 دينار.

ارتفعت مستويات الأسعار في المناطق منخفضة القيمة كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله متجاوزة حاجز 110 دينار، برغم استقرار أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفناء مقترية من 195 دينار للمتر، واستقرت في أغلب الأماكن الرئيسية بالمنطقة عند 165 دينار والداخلية عند 145 دينار، وفي المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية عند أقل من ذلك، في حين ارتفعت الأسعار في منطقة ميناء عبدالله كما في أماكن خلف البنزين مسجلة 137 دينار بزيادة 24% عن الربع الرابع، فيما لم تشهد أغلب مواقع المنطقة تغيراً منها أماكن تخزين الصليوخ عن حدود 95 دينار وكذلك الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله مسجلة 22 دينار للمتر المربع.



أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الأول والربع السابق له، وبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في المزارع بمحافظة الكويت، مع استقرار الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، منها المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع عند حدود قدرها 3.8 دينار للمتر المربع، وفي الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2.2 دينار للمتر المربع مربع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع عند حدود 3.4 دينار للمتر الواحد، مع استقرار ملحوظ لمتوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية عند حدود قدرها 2.7 دينار لمتوسط سعر المتر كذلك في الجهراء عند حدود 3.2 دينار في نهاية الربع الأول.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء من حدود تقل عن 900 ألف دينار إلى أكثر من مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، حيث يبلغ متوسط السعر للأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.4 دينار للمتر المربع بالتالي قد يصل أعلى سعر لحق الانتفاع بالأرض إلى 3.8 مليون دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 290 ألف دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطلاع فإن متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م يبلغ حوالي 175 ألف دينار.

في الوقت الذي استقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع عند حدود 260 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 138 ألف دينار ولم تشهد تغيراً في مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول عن الربع السابق له.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض	
				من	إلى	من	إلى
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	45,000	50,000	18	20
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	50,000	55,000	20	22
	اسطبلات الفروسية (الأحمدي)	500	داخلي	20,000	25,000	40	50
		500	المضمار + الفولف	30,000	35,000	60	70
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	30,000	40,000	12	16
		2,500	رئيسي	40,000	45,000	16	18

المصدر: بيت التمويل الكويتي

❖ م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.



سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الأول من العام مع قدوم فصل الشتاء وبرودته الشديدة وانخفاض درجات الحرارة بشكل عام، وقد يكون ذلك سبباً في هدوء الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، فقد استقر متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في هذا القطاع، في الوقت الذي تشهد السوق حالة استقرار سادت في بعض القطاعات العقارية خلال الربع الأول.

ويصل متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 14.4 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، مثل مواقع الشاليهات في منطقتي بنيدر والجليعة التي تصل إلى 22 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في شاليهات الزور عند أقل من 12 ألف دينار، وفي منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً عند 8.8 آلاف دينار، واستقر متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله، كما استقرت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

ولم تشهد مستويات الأسعار في محافظة العاصمة تغيراً في الربع الأول وتصل إلى 6.6 آلاف دينار، مع استقرار الأسعار في مناطق المحافظة مثل منطقة الدوحة، كذلك استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء مسجلة 4.8 ألف دينار مع استقرارها في مواقع شاليهات منطقة كاظمة عند حدود 6 ألف دينار وشاليهات منطقة الصبية التي بلغ متوسط السعر فيها 3.6 ألف دينار لمتوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الأول 2019
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	280,000	220,000	14,000	11,000	12,500
	الضباعية	20	300,000	240,000	15,000	12,000	13,500
	الجليعة	20	450,000	400,000	22,500	20,000	21,250
	بنيدر	20	480,000	420,000	24,000	21,000	22,500
	الزور	20	280,000	190,000	14,000	9,500	11,750
	الخيران (عقد المنفعة)	20	240,000	170,000	12,000	8,500	10,250
	النويصب	20	200,000	155,000	10,000	7,750	8,875

المصدر: بيت التمويل الكويتي

❖ 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 87 - 95 % ، 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، حيث استقر متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135 م² في محافظة العاصمة مسجلاً 482 دينار بنهاية الربع الأول 2019 في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر، ويصل في بعض المناطق مثل منطقة الدعية حوالي 460 دينار وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى 500 دينار، وتصل إلى 540 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل الفيحاء، في حين انخفض متوسط القيمة الإيجارية للمرة الثانية على التوالي في محافظة حولي 3% على أساس سنوي حين بلغ 445 دينار في نهاية الربع الأول، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 400 إلى 450 دينار ويصل إلى 460 و 470 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقة الصديق والشعب، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية أقل من 360 دينار منخفضاً 2% على أساس سنوي، ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق 380 دينار في بعض المناطق المميزة مثل إشيلية، وعلى مستوى محافظة مبارك الكبير يقل عن 360 دينار لذات المساحة متراجعاً 4% على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في العدان 360 دينار ويزيد عن ذلك في صباح السالم لأكثر من 380 دينار برغم انخفاضه فيها 7% على أساس سنوي، ويصل في منطقة المسائل إلى 440 دينار ، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية على أساس سنوي حين اقترباً من 400 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 480 دينار في منطقة الفنطاس، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار، ويصل إلى 360 دينار كما في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة بنهاية الربع الأول من العام الحالي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، مازال متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة تفوق في محافظة العاصمة 880 دينار بنهاية الربع الأول 2019 دون تغير يذكر عن ذات الفترة من العام الماضي، وتصل إلى 900 دينار في القادسية وتزيد عن ذلك في المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء والروضة التي تبلغ 1,000 دينار، كما استقرت على مستوى محافظة حولي مسجلة 832 دينار وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة مثل السلام وحطين والصديق، فيما تزيد إلى 900 دينار في مناطق أكثر تميزاً، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 650 دينار متراجعة 3% على أساس سنوي، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة العمرية بينما تبلغ 700 دينار في أشيلية وهي من أعلى القيم الإيجارية على مستوى المحافظة .



وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الأول 2019، ويبلغ متوسط تلك القيمة 640 دينار في معظم المناطق، بينما تبلغ 700 دينار في مناطق أخرى متميزة مثل منطقة العقيلة، في حين تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 580 دينار منخفضاً 5% على أساس سنوي ويسجل 640 دينار في أغلب مناطقها مثل العдан والقرين كذلك منخفضاً 9% عن الربع الأول من العام الماضي، فيما استقر في أبو فطيرة بينما تراجع في صباح السالم 8% مسجلاً 700 دينار في هاتين المنطقتين، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 620 دينار دون تغير على أساس سنوي، ويصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار يزيد عن ذلك في الجهراء القديمة إلى 640 دينار بنهاية الربع الأول من العام الحالي.

يتجاوز متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني 780 دينار لعقارات السكن الخاص مساحة 400 متر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الأول دون تغيير على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العديلية والفيحاء والروضة كذلك 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 740 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أيجاراً كما في غرناطة والصليبخات 580 و540 دينار، كما استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي مسجلاً 732 دينار، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار منها منطقة الشعب، في حين يسجل في أغلب المناطق بالمحافظة 750 دينار مستقراً عند تلك الحدود على أساس سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 600 دينار، بينما تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية إلى 550 دينار بنسبة 4% على أساس سنوي، ويصل في منطقة أشيلية إلى 600 دينار كأعلى متوسط أيجار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الأول.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الأول، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 480 دينار بانخفاض 6% على أساس سنوي مع تراجعها في صباح السالم والعدان والقرين بحدود 10% أي تصل 600 دينار و540 دينار على التوالي، بينما استقرت في صباح السالم مسجلة 600 دينار، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية عند حدود 520 دينار بنهاية الربع الأول.



قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

استقر متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 6٠ م في محافظة العاصمة مسجلاً 315 دينار في الربع الأول بعدما تراجعت 2% في الربع السابق له على أساس سنوي مع استقرار في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار متراجعاً 2% عن الربع الأول 2018 مع تراجع في منطقة السالمية 3% لتصل على 290 دينار وفي منطقة حولي 4% لتصل إلى 275 دينار وفي الجابرية 2% لتصل إلى 300 دينار بنهاية الربع الأول، في حين تراجعت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 3% ويبلغ متوسطها 281 دينار مع تراجع في منطقة الفروانية وخطان 3% لتصل إلى 280 دينار، كما تراجعت على مستوى محافظة الأحمدية حين بلغت 256 دينار بنسبة 5% على أساس سنوي مع تراجع أغلب مناطق المحافظة منها الفنطاس والمهولة وأبوحليفة بنسبة تراوحت من 4% إلى 7% لتصل فيها إلى 250 دينار، بينما تراجع في محافظة مبارك الكبير 2% مسجلة 285 دينار كما في منطقة صباح السالم، في حين استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الجهراء عند حدود 285 دينار بنهاية الربع الأول.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد استقر متوسط القيم الإيجارية بنهاية الربع الأول من عام 2019 مسجلاً 345 دينار في محافظة العاصمة دون تغير على أساس سنوي، في حين تراجع على مستوى محافظة حولي 2% على أساس سنوي ويصل فيها إلى 325 دينار مع تراجع في مناطق عدة منها السالمية وحولي 3% ليصل إلى 320 دينار و305 دينار، وانخفض متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة الفروانية 2% حين بلغ 311 دينار مع انخفاضها في مناطق منها خيطان والفروانية إلى 310 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي، في محافظة الأحمدية تراجع أيضاً متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة حين بلغ 286 دينار أي بنسبة 5% على أساس سنوي مع انخفاض يصل إلى 3% في بعض مناطقها المتميزة منها الفحيحيل والمنقف ويصل في المناطق الأقل تميزاً إلى 7% مثل الفنطاس والمهولة، وانخفض متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير 2% في حين لم يشهد تغيراً في محافظة الجهراء مسجلاً في كل منهما 315 دينار بنهاية الربع الأول 2019.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 375 دينار بنهاية الربع الأول مع استقرار في أغلب مناطقها، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة بنسبة 2% على أساس سنوي نتيجة تراجع يصل إلى 3% في بعض مناطقها مثل السالمية، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 341 دينار متراجعاً بنسبة 2% على أساس سنوي، في حين تبلغ القيمة الإيجارية 316 دينار في محافظة الأحمدية متراجعة 4% على أساس



سنوي، ويصل متوسطها إلى 345 دينار في محافظة مبارك الكبير مع تراجع سنو محدود نسبته 1 % فيما استقر متوسط القيمة الإيجارية في الجهراء على أساس سنوي عند حدود 345 دينار.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 425 دينار بنهاية الربع الأول على مستوى محافظة العاصمة مستقرًا عند تلك الحدود مقارنة بذات الفترة من العام الماضي، ويبلغ في حولي 405 دينار بانخفاض سنوي 2% على مستوى المحافظة، ويصل المتوسط من 380 إلى 400 دينار في مناطق محافظة الفروانية بانخفاض 2% على مستوى المحافظة على أساس سنوي، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 360 إلى 380 دينار في محافظة الأحمدية التي تراجع فيها متوسط القيمة الإيجارية بنسبة 4% على أساس سنوي، بينما يبلغ في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء 395 دينار متراجعاً بحدود 1% في الأولى ودون تغيير في الثانية عن ذات الفترة من العام الماضي.

وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، إن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في دولة الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة التي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالِك العقار رفع القيمة الإيجارية للمستأجر الجديد.

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الشريط الساحلي وشارع قتيبة والمثنى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبو حليفة وخيطان.

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



قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، فيتراوح متوسط إيجاره من 20 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في حولي بينما يصل إلى 35 دينار في مواقع عدة في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة فيما يزيد عن ذلك إلى 50 دينار في السالمية.

يبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين من 12 دينار ويصل إلى 14 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في محافظة حولي، ويصل إلى 16 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة، كما يبلغ في مناطق الفحيحيل من 12 دينار و14 دينار ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 10 دينار، ويسجل من 12 دينار إلى 16 دينار في منطقة الفروانية أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 6.5 إلى 17 دينار، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) من 6.5 إلى 7 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل من 12 إلى 20 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمد من 5 إلى 12 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 6 إلى 15 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.



جدول (30) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء

في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2019

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة حولي
800	700	900	800	520	400	الصديق
800	700	900	800	500	400	السلام
800	700	900	800	500	400	حطين
800	700	900	800	500	400	الشهداء
800	700	900	800	500	400	الزهراء
850	750	950	850	520	420	الشعب
750	650	850	750	480	380	مشرف
750	650	850	750	480	380	بيان
850	750	950	850	500	400	مبارك العبدالله
650	550	750	650	450	350	سلوى
750	650	850	750	500	400	الجابرية

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة العاصمة
950	850	1050	950	580	500	العديلية
950	850	1050	950	580	500	الفيحاء
950	850	1050	950	580	500	الروضة
850	750	950	850	520	450	اليرموك
950	850	1050	950	580	500	كيفان
950	850	1050	950	580	500	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	500	420	الدعية
790	690	890	790	500	420	الدسمة
790	690	890	790	500	420	السرة
790	690	890	790	500	420	قرطبة
630	530	730	630	420	340	غرناطة
590	490	690	590	400	320	الصليبخات

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة الفروانية
650	550	750	650	400	350	الفروانية
650	550	750	650	400	350	العمرية
650	550	750	650	400	350	خيطان
650	550	750	650	420	350	اشبيلية
590	490	690	590	380	320	الرابية
590	490	690	590	380	320	الرحاب
590	490	690	590	380	320	العارضية
590	490	690	590	380	320	الاتدلس

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضى)		3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة الأحمدى
590	490	690	590	400	320	هدية
650	550	750	650	420	350	العقيلة
590	490	690	590	400	320	المنقف

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضى)		3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
650	550	750	650	420	350	صباح السالم
750	650	850	750	480	400	المسائل
650	550	750	650	420	350	ابو فطيرة السكنية
590	490	690	590	400	320	العدان
590	490	690	590	400	320	القرين

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضى)		3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة الجهراء
590	490	690	590	400	320	الجهراء القديمة
550	450	650	550	380	300	سعد العبدالله

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي

للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2019

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(100-110)		غرفتين وحمامين وخدمة م(80-85)		غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين(60)م		محافظة حولي
420	380	370	330	340	300	310	270	السالمية
400	370	350	320	320	290	290	260	حولي
430	390	380	340	350	310	320	280	الجابرية
440	410	390	360	360	330	330	300	الشعب

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(100-110)		غرفتين وحمامين وخدمة م(80-85)		غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين(60)م		محافظة العاصمة
440	410	390	360	360	330	330	300	شرق
440	410	390	360	360	330	330	300	القبلة
440	410	390	360	360	330	330	300	المقوع الشرقي
440	410	390	360	360	330	330	300	دسمان
440	410	390	360	360	330	330	300	بنيد القار

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(100-110)		غرفتين وحمامين وخدمة م(80-85)		غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين(60)م		محافظة الفروانية
410	370	360	320	330	290	300	260	خيطان
410	370	360	320	330	290	300	260	الفروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	380	370	330	340	300	310	270	الرقعي

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(100-110)		غرفتين وحمامين وخدمة م(80-85)		غرفتين وصالة وحمامين (74-70)		غرفتين وصالة وحمامين(60)م		محافظة الأحمدية
370	350	320	300	290	270	260	240	الفتناس
370	350	320	300	290	270	260	240	المهبولة
370	350	320	300	290	270	260	240	ابو حليفة
380	360	330	310	300	280	270	250	المنقف
390	370	340	320	310	290	280	260	الفحيحيل

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(100-110)		غرفتين وحمامين وخدمة م(80-85)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين(60)م		محافظة مبارك الكبير
410	380	360	330	330	300	300	270	صباح السالم

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(100-110)		غرفتين وحمامين وخدمة م(80-85)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين(60)م		محافظة الجهراء
410	380	360	330	330	300	300	270	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (32) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت الربع الأول 2019
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك.)

المناطق	السرخاب	الارضى	الميزانين	المكاتب
السالمية	14 - 10	50 - 20	15 - 12	9 - 8
حولي	12 - 10	45 - 20	14 - 12	8 - 7
الفروانية	15 - 12	55 - 25	16 - 12	9 - 8
خيطان	14 - 10	45 - 20	14 - 12	8.5 - 7
المنقف - العزيزية	8 - 7	25 - 13	10	7 - 6
الفحيحيل	16 - 10	50 - 20	14 - 12	9 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 9	6 - 5	-
المدينة/ الكويت***	14 - 12	35 - 20	16 - 12	8 - 10

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

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

*** الابراج الإدارية والتجارية

جدول (33) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2019
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك.)

المناطق	السرخاب (مخازن)	الارضى (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	4 - 2.5	17 - 6.5	4 - 3.5
الري	4 - 2.5	17 - 6.5	4 - 3.5
صباحن	3 - 2.5	6 - 3.5	4 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6.5	4 - 3.5
العارضية حرفية	3.5 - 3 (حسب الارتفاع)	20 - 12	5 - 4
شريقي الاحمدي	4 - 3	12 - 5	3.5 - 3
الفحيحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	15 - 6	4 - 3.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي



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 - 8 م .

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

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

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

مباني المدارس الخاصة:

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

مباني الفنادق والموتيلات:

هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة 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 قيصرات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري .

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية .

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل



مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن مساحة 3000 متر مربع. وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقيمها 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 = 1000 ملم).

الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.

القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.

البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.

الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.

الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.

الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.

الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.



البوع = 2 متراً تقريباً.

القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.

الذراع = 51 سم = 0.51 م.

الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.

المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

المساحة:

الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).

الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².

الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².

الدونم = 1000 م².

المتر المربع = 10,764 فوت.



إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا التقرير من قبل بيت التمويل الكويتي ويخضع للقوانين والأحكام المطبقة في دولة الكويت. وهو مسجل في قطاع الملكية الأدبية ولديه شهادة ترقيم دولي معياري من مكتبة الكويت الوطنية، كما إن هذا التقرير معد لغرض الاطلاع فقط ولا يجوز إعادة إصداره أو إعادة توزيعه إلى أي شخص آخر قبل الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من بيت التمويل الكويتي. لا يشكل هذا التقرير ولن يشكل عرضاً لشراء أو الحصول على أو التماس لشراء أو الحصول على أو عرض لبيع أو تبادل أو التماس لبيع أو تبادل أية أوراق مالية خاصة ببيت التمويل الكويتي. كما أن هذا التقرير أو أي من المحتويات الواردة فيه لن تشكل أي أساس لأي عقد أو التزام أو استشاره من أي نوع.

يجب أن تتم قراءة هذا التقرير بالاقتران مع أية معلومات عامة متوفرة. ينفي بيت التمويل الكويتي ومدرائه وموظفيه ووكلائه ومستشاريه وشركاته الزميلة والتابعة صراحة أي التزام أو مسؤولية ناتجة عن أي فقدان أو ضرر ينشأ عن استخدام أو الاعتماد على المعلومات الواردة في هذا التقرير أو الموقع الإلكتروني سواء كان ذلك ناتجاً أو غير ناتج عن أي أهمال أو حذف للمعلومات. لا يضمن أو يقر بيت التمويل الكويتي أو أي من مدرائه أو موظفيه أو وكلائه أو مستشاريه أو شركاته الزميلة أو التابعة بصحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير. يجب عدم التعويل على هذا المستند أو اعتباره كاستشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية.

يعتبر مستلم هذا التقرير مسئولاً عن إجراء أعمال البحث والتحليل الخاصة به بخصوص المعلومات الواردة في هذا التقرير ويلتزم بالاطلاع على والالتزام بالقوانين المحلية المطبقة. باستثناء ما هو مذكور صراحة خلافاً لذلك هنا فإن هذا التقرير يحتوي على معلومات حساسة زمنياً ومبنية على أساس المعلومات المتوفرة حالياً لبيت التمويل الكويتي كما في التاريخ المبين، وإذا لم يكن هناك تاريخ مذكور، فسيكون ذلك كما في تاريخ إعداد التقرير. وعليه فإن هذا التقرير لا يضمن أية نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية. تخضع المعلومات والآراء الواردة هنا للتغيير بدون إشعار. لا يتحمل بيت التمويل الكويتي أو أي من شركاته التابعة أو الزميلة أي التزام بتحديث أو خلاف ذلك تعديل أي من تلك المعلومات الواردة في التقرير لتعكس المعلومات التي تصبح متوفرة لاحقاً أو الظروف السائدة أو أية تغييرات تحدث بعد تاريخ هذا التقرير. وهنا ينبغي الإشارة إلى: أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في «بيتك» يعتمد على دراسة كل عقار على حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار، بحسب الموقع والعمر والإهلاك ومستويات التشطيب ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.

