



# تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثاني من عام 2019



**مسجل في قطاع الملكية الأدبية**  
**رقم إيداع للمصنف:**  
**الإصدار رقم: 2019/50**

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**  
**www.kfh.com**  
**Kuwait Finance House**

    @kfhgroup



# قائمة المحتويات

6	المقدمة
9	أولاً: اتجاهات السوق
9	أسعار الأراضي
10	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية
11	إجمالي التداولات العقارية
12	عقارات السكن الخاص
13	العقارات الاستثمارية
14	العقارات التجارية
15	ثانياً: المشروعات السكنية
19	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
20	محافظة العاصمة
22	محافظة حولي
24	محافظة الفروانية
26	محافظة مبارك الكبير
28	محافظة الأحمدية
30	محافظة الجهراء
32	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
33	محافظة العاصمة
34	محافظة حولي
36	محافظة الفروانية
38	محافظة مبارك الكبير
39	محافظة الأحمدية
41	محافظة الجهراء
42	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
44	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
45	محافظة العاصمة
46	محافظة حولي
47	محافظة الفروانية
48	محافظة الأحمدية
49	محافظة الجهراء
50	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
52	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
53	محافظة العاصمة

54	محافظة الفروانية
55	محافظة الأحمدية
57	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
59	سادساً: أسعار الشاليهات
60	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
60	إيجارات السكن الخاص
61	إيجارات السكن الاستثماري
62	إيجارات العقارات التجارية
62	إيجارات القسائم الصناعية
67	ملحق المصطلحات

## الجدول الواردة في التقرير

17	المشروعات السكنية
	أسعار الأراضي السكنية:
21	جدول (2) محافظة العاصمة
23	جدول (3) محافظة حولي
25	جدول (4) محافظة الفروانية
27	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
29	جدول (6) محافظة الأحمدية
31	جدول (7) محافظة الجهراء
	أسعار الأراضي الاستثمارية:
33	جدول (8) محافظة العاصمة
35	جدول (9) محافظة حولي
37	جدول (10) محافظة الفروانية
38	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
40	جدول (12) محافظة الأحمدية
41	جدول (13) محافظة الجهراء
43	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
	أسعار الأراضي التجارية:
45	جدول (15) محافظة العاصمة
46	جدول (16) محافظة حولي
47	جدول (17) محافظة الفروانية
48	جدول (18) محافظة الأحمدية
49	جدول (19) محافظة الجهراء
51	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق
	أسعار القسائم الصناعية:
53	جدول (21) محافظة العاصمة



54	جدول (22) محافظة الفروانية
55	جدول (23) محافظة الأحمدية
56	جدول (24) محافظة مبارك الكبير
56	جدول (25) محافظة الجهراء
58	جدول (26) أسعار المزارع والجواخير
59	جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية
62	جدول (30) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء
65	جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
66	جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
66	جدول (33) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي

### الأشكال البيانية الواردة في التقرير

10	اتجاهات السوق شكل رقم (1) شكل رقم (2)
11	اتجاهات التداولات العقارية شكل رقم (3)، شكل رقم (4)
12	اتجاهات السكن الخاص شكل رقم (5)، شكل رقم (6)
13	اتجاهات العقارات الاستثمارية شكل رقم (7)، شكل رقم (8)
14	اتجاهات العقارات التجارية شكل رقم (9)، شكل رقم (10)
15	ثانياً: المشروعات السكنية شكل رقم (11)
19	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
20	محافظة العاصمة شكل رقم (12)
22	محافظة حولي شكل رقم (13)
24	محافظة الفروانية شكل رقم (14)
26	محافظة مبارك الكبير شكل رقم (15)
28	محافظة الأحمدية شكل رقم (16)
30	محافظة الجهراء شكل رقم (17)
32	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية شكل رقم (18)
44	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية: شكل رقم (19)
52	رابعاً: أسعار القوائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن شكل رقم (20)
57	خامساً: أسعار المزارع والجواخير : شكل رقم (21)



## المقدمة

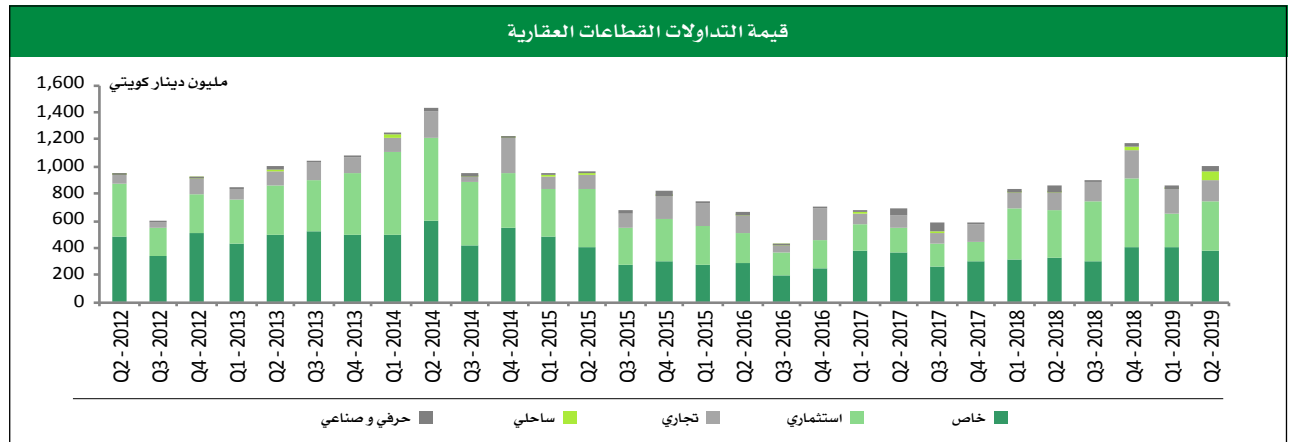
واصل القطاع العقاري بنهاية الربع الثاني أداءه القوي الذي بدأه في الربع الأول من العام الحالي، وتجاوزت تداولات القطاع حاجز المليار دينار في الربع الثاني مرتفعة 17% عن الربع السابق له وبزيادة سنوية ملحوظة قدرها 18%، في الوقت الذي استمر عدد التداولات أيضاً في الارتفاع طوال الأربعة سنوات الماضية مسجلاً في الربع الثاني أعلى مستوياته منذ عام 2014، وبلغ عددها 1,906 صفقة بزيادة 17% عن عددها على أساس ربع سنوي وتخطت 20% على أساس سنوي.

وقد ساهم الأداء القوي للقطاعات المختلفة في انتعاش تداولات القطاع العقاري خلال الربع الثاني من العام الحالي عن ذات الفترة من العام الماضي، مدفوعاً بأداء جيد لمعظم القطاعات العقارية، ومازال أداء العقار التجاري في مقدمتها نتيجة زيادة في قيمة تداولاته حين بلغت 156 مليون دينار في الربع الثاني وتضاعف عددها خمس مرات على أساس سنوي حين سجل مستوى استثنائي بلغ 245 صفقة مصحوبة بزيادة 22% لقيمتها، كما ارتفعت قيمة تداولات القطاع السكني 20% حين بلغت 385 مليون دينار وزاد عددها 16% على أساس سنوي أي بلغ 1,183 صفقة في الربع الثاني، في حين تراجعت تداولات القطاع الاستثماري إلى 353 مليون دينار بشكل محدود أي 2% على أساس سنوي مصحوبة بانخفاض 12.8% في عددها الذي بلغ 429 صفقة. ويلاحظ استمرار الاتجاه التصاعدي لمؤشرات التداول القيمة والعدد منذ الربع الأول من العام قبل الماضي.

يتواصل الاتجاه التصاعدي لقيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص وإن كانت تراجعت في الربع الثاني بشكل محدود أي بنسبة 5% عن الربع الأول، لكن مازالت تداولات القطاع عند أعلى مستوياتها خلال ما يقترب من أربع سنوات مضت، ومازال عددها يسجل مستوى مرتفع عنه في الأربعة سنوات الماضية متجاوزاً حاجز الألف صفقة إلا إنه سجل انخفاضاً محدوداً 4% عن عدد صفقات القطاع في الربع الأول من العام الحالي.

من ناحية أخرى هدأ المسار التصاعدي الذي اتخذته تداولات القطاع الاستثماري منذ نهاية العام الماضي 2018، إلا أنه مازالت تداولاته في كل الفترات الفصلية منذ ذلك الحين أعلى بشكل لافت عن مثيلاتها في الأعوام الثلاثة التي سبقتها، وقد ارتفعت في الربع الثاني بشكل كبير أي بنسبة 40% مع ارتفاع ملحوظ لعددها فاق 28% عن الربع الأول.

وحافظت التداولات في القطاع التجاري كما في القطاعين الآخرين على اتجاه متصاعد، برغم تراجع ربع سنوي يأتي للمرة الثانية على التوالي سجل 11% عن الربع الأول، بينما تضاعف عددها سبعة أضعاف على أساس ربع سنوي.



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ويأتي الإداء الإيجابي للقطاع العقاري برغم مسار تنازلي لسعر برمبيل برنت خلال معظم الربع الثاني من العام الحالي 2019 إلا أن مستويات الأسعار شهدت اتجاهاً تصاعدياً في الشهر الأخير فقط من هذا الربع. وقد سجل البرمبيل أعلى إغلاق وفق بيانات تومسون رويترز حين بلغ 74.6 دولار للبرمبيل في أواخر أبريل فيما سجل أدنى إغلاق دون 60 دولار في منتصف يونيو، وقد انخفض سعر إغلاق برنت بنهاية الربع الثاني مسجلاً حوالي 66.6 دولار بنسبة 2.7% على أساس ربع سنوي و16.2% على أساس سنوي، إلا أن متوسط سعر البرمبيل في الربع الثاني 2019 قد ارتفع مسجلاً 68.5 دولار للبرمبيل أي بنسبة 7% عن متوسط سعر بلغ 63.8 دولار للبرمبيل في الربع الأول، في حين يعد أدنى 9% عن متوسط إغلاق سجل 75 دولار للبرمبيل في الربع الثاني من العام الماضي من 2018.

من ناحية أخرى تجاوز مؤشر أسعار المستهلك في الكويت حاجز 114 نقطة للمرة الأولى وفقاً لأحدث بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات نهاية الربع الثاني 2019 بالتالي شهدت مستويات الأسعار معدل تضخم محدود بأقل من 1% على أساس ربع سنوي مدفوعاً بزيادة مستويات الأسعار في مكونات الرقم القياسي، باستثناء مكون وحيد وهو خدمات السكن الذي سجل تراجعاً طفيفاً في مستويات أسعاره بحدود ربع في المائة عن الربع الأول، في حين بلغ معدل التضخم 1.1% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني من العام الماضي، مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات أسعار المكونات الأساسية، فيما تراجعت مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن بأقل من 1% على أساس سنوي أيضاً.

وقد ارتفع الائتمان الموجه للنشاط العقاري بنهاية الربع الثاني من العام 2019 على أساس ربع سنوي فيما سجل زيادة قدرها 6.8% على أساس سنوي، متجاوزاً مستوى 10.6 مليار دينار بنهاية الربع الثاني ويشكل 28% من رصيد الائتمان الممنوح وفق بيانات بنك الكويت المركزي، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يقترب من حاجز 37.9 مليار دينار مع نهاية الربع الثاني 2019 مسجلاً زيادة 1.2% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.8% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة الائتمان في بعض القطاعات الاقتصادية أيضاً منها الموجه للأفراد حين اقتربت من حاجز 16 مليار دينار بزيادة طفيفة بحدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.9% على أساس سنوي على إثر ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، تشكل وحدها ما يقترب من 31% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 11.8 مليار دينار في الربع الثاني بحدود طفيفة عن الربع الأول وتصل إلى 4.2% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

وقد زادت التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله إلى 22.4 مليار دينار وفق بيانات بنك الكويت المركزي، أي بزيادة 1% عن الربع الرابع وبنسبة 5.4% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 59.2% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي في الربع الثاني من العام.

وبلغت القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المنصرفة من بنك الائتمان الكويتي 60.7 مليون دينار خلال الربع الثاني 2019، منها 33 مليون دينار لأغراض بناء قسائم السكن الخاص والقسائم الحكومية، و15.3 مليون دينار لشراء البيوت، وحوالي 7.9 مليون دينار منح لذوي الإعاقة وما يقترب من 4.6 مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم للبيوت الحكومية والخرسانية، كما بلغت قروض المحفظة العقارية 341 ألف دينار لأغراض التوسعة والترميم.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الثاني 2019 فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى 644 دينار لقطاع السكن الخاص معززاً الاتجاه التصاعدي لتغيرات الأسعار مرتفعة 2.5% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 6.5% على أساس سنوي، في الوقت الذي تحسنت فيه مستويات الأسعار في القطاع العقاري الاستثماري عن الربع الأول مسجلة متوسط تجاوز 1,543 دينار للمتر المربع، وتعد أقل بنسبة محدودة 1% على أساس سنوي، فيما تواصل الأسعار تحسنها في القطاع العقاري التجاري مقتربة في الربع الثاني من حاجز 3,500 دينار للمتر المربع، مرتفعة 1.7% على أساس سنوي وبنسبة 3.1% زيادة على أساس سنوي.

وحافظ القطاع العقاري على عدد شركات يصل إلى 40 شركة مسجلة في بورصة الكويت بنهاية الربع الثاني ومازال القطاع الثاني من حيث عدد الشركات بعد قطاع الخدمات المالية وفق بيانات شركة بورصة الكويت، ويمثل عددها 23% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 175 شركة بنهاية الربع الثاني. ومازال في المرتبة الثالثة بين القطاعات بحصة قدرها 19% من كمية الأسهم المتداولة فيما تراجع إلى المرتبة الخامسة بحصة قدرها 5.8% من قيمة الأسهم المتداولة، وإلى الثالثة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 14.7%، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسعار أسهم 12 شركة عقارية خلال الربع الثاني.

وبلغت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري في السوق الرئيسي 1.2 مليار دينار بنهاية الربع الثاني في السوق الرئيسي بزيادة طفيفة 1.6% عن قيمتها في الربع الأول 2019 بينما تعد أدنى 10.6% على أساس سنوي، في حين ارتفعت القيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى 33.3 مليار في الربع الثاني بنسبة 2% على أساس ربع سنوي وتعد أعلى بنسبة 21.4% على أساس سنوي. وقد حافظت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري على حصة قدرها 3.7% بنهاية الربعين الثاني والأول من الشركات المدرجة في البورصة. في الوقت الذي زادت فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري في بورصة الكويت إلى 114 مليون دينار في الربع الثاني 3.1% مقابل 110 مليون دينار في الربع الأول وبزيادة 217% على أساس سنوي، وانخفضت كمية الأسهم المتداولة إلى 1.6 مليار سهم بنسبة 34.4% مقابل 2.5 مليار سهم في الربع الأول وتعد أدنى 135% على أساس سنوي، وتراجع عدد الصفقات إلى 53.4 ألف صفقة بنسبة 9.9% مقابل حوالي 56.6 ألف صفقة في الربع الأول من العام الحالي في حين زادت 160% على أساس سنوي.

وقد نشطت مؤشرات التداول خلال الربع الثاني من 2019 في بورصة الكويت، ومازالت قيمة التداولات في بورصة الكويت في الربع الثاني عند مستوى استثنائي مقترية من ملياري دينار مقابل نحو 1.9 مليار دينار في الربع الأول أي بزيادة 188% على أساس سنوي وتصل إلى 6.1% على أساس ربع سنوي، ورغم تراجع كمية الأسهم المتداولة إلى 8.5 مليار سهم بنسبة 15.6% مقابل 10.1 مليار سهم في الربع الأول لكنها زادت 140% على أساس سنوي، بينما ارتفع عدد الصفقات إلى 363 ألف صفقة مقابل 331 ألف صفقة بنسبة 119% على أساس سنوي وتصل إلى 9.5% على أساس ربع سنوي، مدفوعة باستمرار التدفقات النقدية الأجنبية الواردة إلى البورصة نتيجة ترقيتها 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

السكن الخاص	الاستثماري	التجاري	الشريط الساحلي	الحرفي والصناعي والمخازن	إجمالي التداولات
368	184	86	0	57	695
259	179	74	14	62	587
306	142	122	0	11	582
314	378	112	6	21	832
322	358	128	3	45	857
307	434	140	0	25	906
407	506	205	26	23	1,167
403	253	175	6	27	865
385	353	156	72	44	1,010

المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

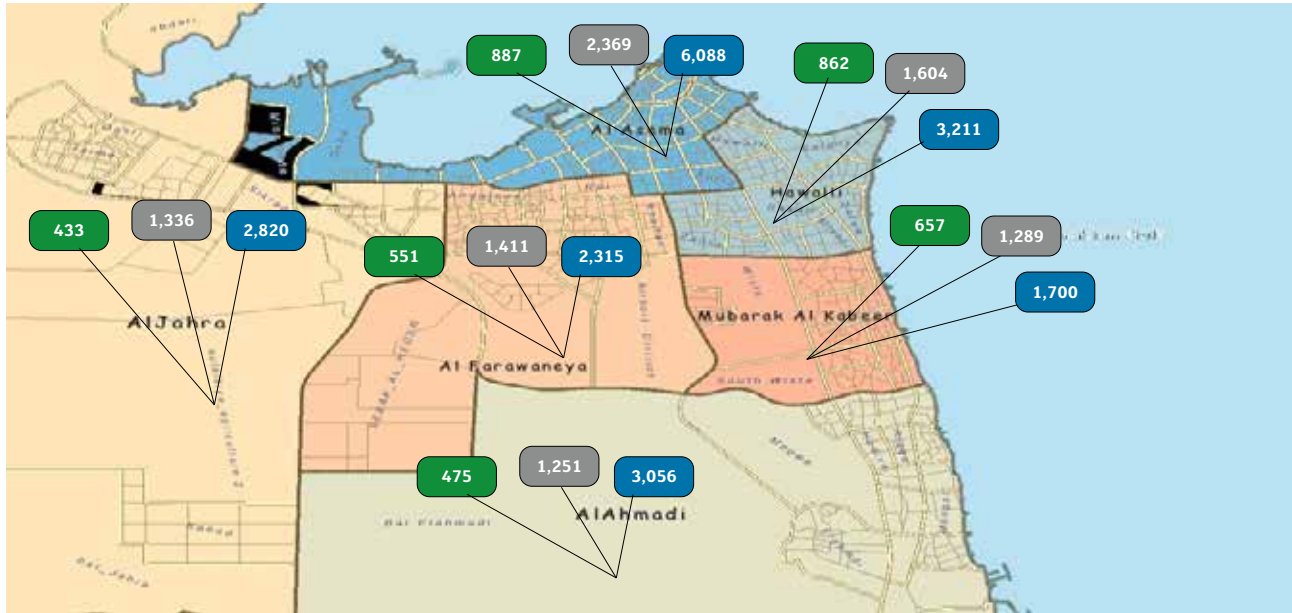


## أولاً: اتجاهات السوق

### أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2019

تحسن متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني من 2019 مقترباً من 890 دينار في قطاع السكن الخاص، وما زال في القطاع الاستثماري عند حدود 3,370 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري مقترباً من حاجز 6,100 دينار بنهاية الربع الثاني. أما محافظة حولي فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع فيها لقطاع السكن الخاص متجاوزاً 860 دينار، في حين استقر في القطاع الاستثماري عند حدود 1,600 دينار، مع استقرار متوسط السعر في القطاع التجاري عند 3,211 دينار، فيما ارتفع متوسط السعر إلى 550 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما استقر في القطاع الاستثماري مسجلاً 1,410 دينار، و2,315 دينار في القطاع التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الثاني 2019.

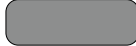
### متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الثاني 2019 في محافظات الكويت



أراضي سكن خاص



أراضي استثمارية



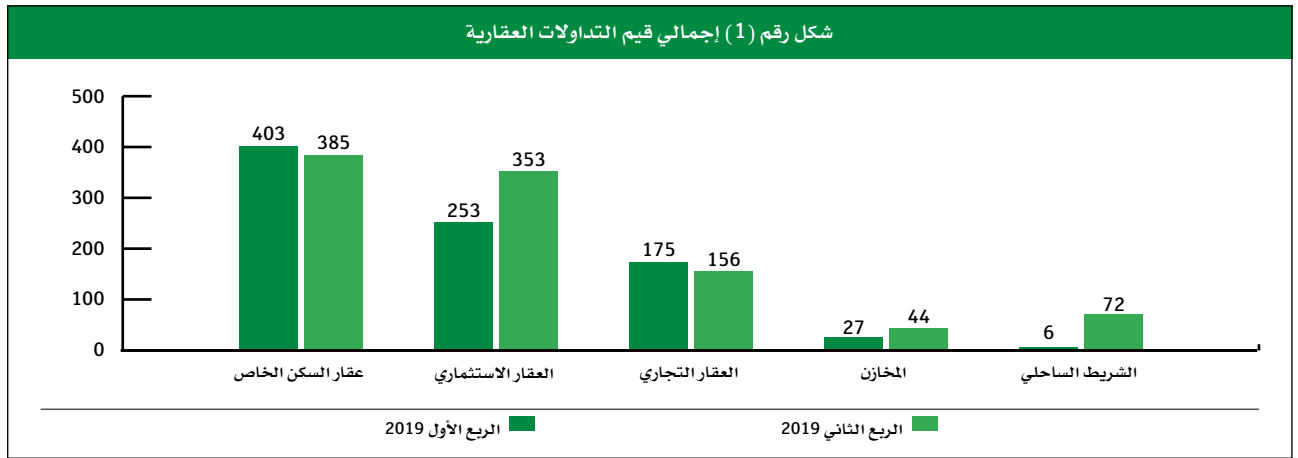
أراضي تجارية



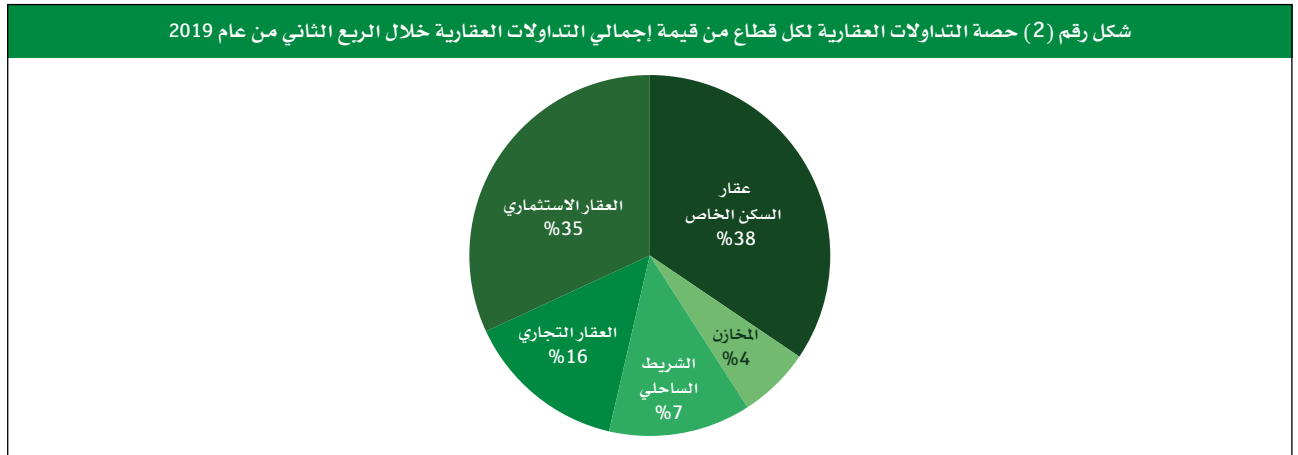
## اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

يتواصل المسار التصاعدي التي اتخذته قيمة التداولات العقارية في عام 2018، مع تسجيلها زيادة في الربع الثاني على أساس ربع سنوي وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، وتفاوتت معدلات الزيادة بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد، في الوقت الذي يواصل القطاع الحرفي مساره التصاعدي لقيمة تداولاته، كما شهد هذا الربع للمرة الثالثة على التوالي نشاطاً لتداولات قطاع الشريط الساحلي حين وصل مستوى استثنائي غير مسبوق.

حافظ قطاع السكن الخاص على المرتبة الأولى بين القطاعات برغم انخفاض مساهمته في الربع الثاني، وساهم بحدود 38% مقابل أعلى مساهمة لهذا القطاع خلال أكثر من عام حين مثل 46.7% من التداولات في الربع الأول، فيما ظلت حصة القطاع الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة من جديد مستحوذاً على 35% من قيمة التداولات في الربع الثاني مقابل أكثر من 29% في الربع الأول. وتواصل تداولات القطاع التجاري تحسنها لكنها انخفضت إلى 15.5% مقابل حصة مثلت 20% من التداولات في الربع الأول، فيما شكلت تداولات القطاع الحرفي والصناعي 4.5% وساهم القطاع الساحلي بحصة فاقت 7% من التداولات العقارية في الربع الثاني من 2019.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

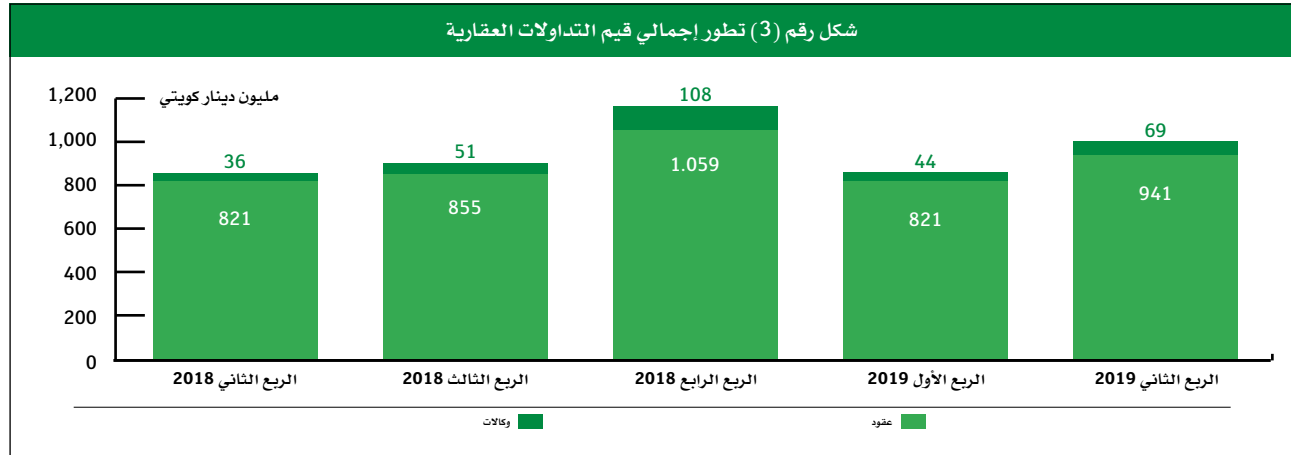


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

## إجمالي التداولات العقارية

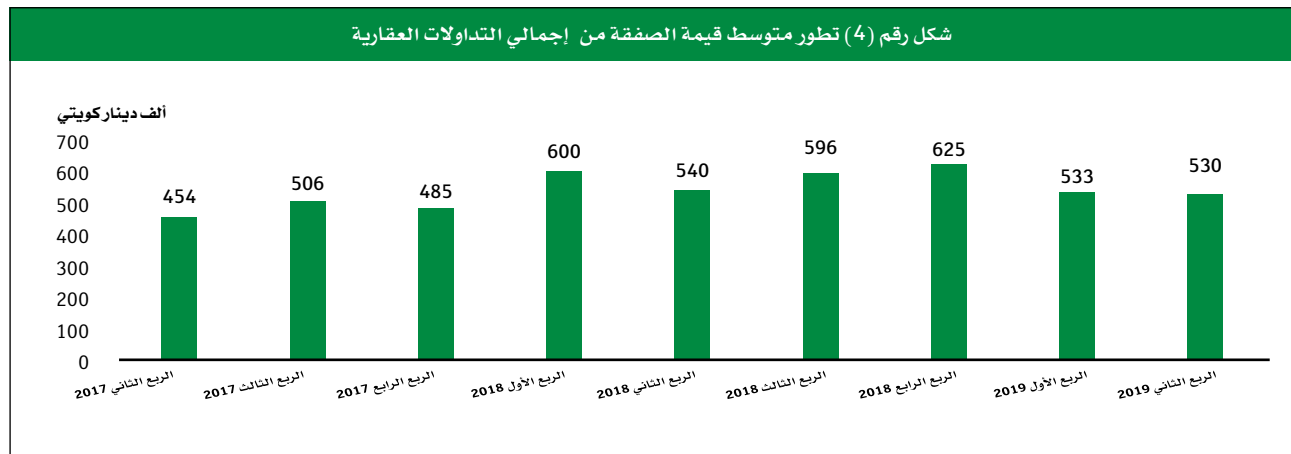
فاقت قيمة التداولات العقارية المليار دينار بنهاية الربع الثاني بالتالي وصلت إلى ثاني أعلى مستوى خلال أكثر من أربع سنوات، مسجلة زيادة نسبتها 17% عن قيمتها في الربع الأول 2019 وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل. ويلاحظ استمرار المسار التصاعدي المتواصل منذ سجلت أدنى مستوياتها بحوالي 400 مليون دينار في الربع الثالث 2016، إلا أن قيمتها تعد أعلى بنسبة 18% عن الربع الثاني من 2018، وهو ما هدأ اتجاه النمو السنوي في تداولات القطاع العقاري.

وقد بلغت التداولات العقارية بالعقود 941 مليون دينار في الربع الثاني بزيادة 15% على أساس ربع سنوي وبذات النسبة على أساس سنوي أيضاً، كما زادت التداولات العقارية بالوكالات إلى 69 مليون دينار بنسبة 58% عن 44 مليون دينار قيمتها في الربع الأول، إلا أنها تعد أعلى بنسبة 93% على أساس سنوي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

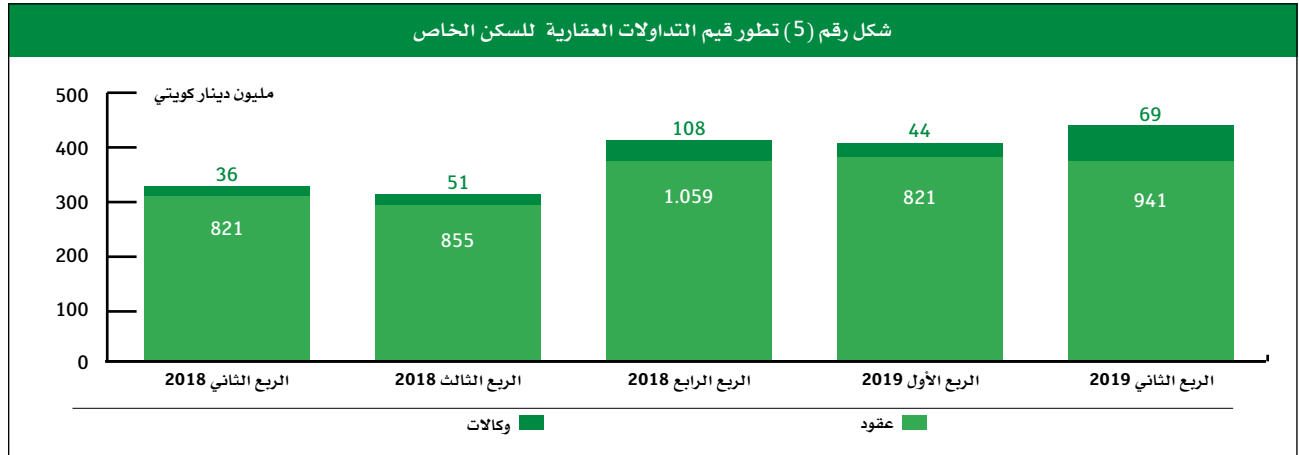
حافظ مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية على مستواه مسجلاً 530 ألف دينار بنهاية الربع الثاني مقابل 533 ألف دينار في الربع الأول، ويواصل المؤشر مساراً تصاعدياً واضحاً منذ بداية 2017، ورغم تراجعها في الربع الثاني بحدود نصف في المائة عن الربع الأول بنسبة 2% على أساس سنوي. في الوقت الذي ارتفع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,906 صفقة في الربع الثاني مدفوعاً بنشاط لافقت لعدد صفقات القطاع التجاري، وقد زاد عدد التداولات العقارية بنسبة تجاوزت 17% على أساس ربع سنوي، في حين ارتفع عددها بنسبة كبيرة قدرها 20% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## اتجاهات السكن الخاص

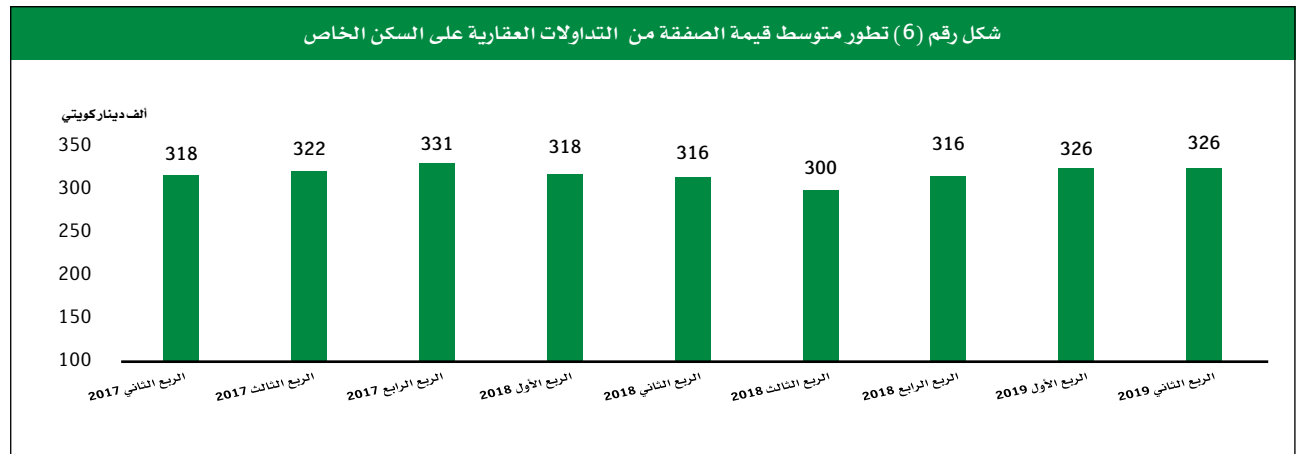
حافظت التداولات العقارية للسكن الخاص على مستوياتها المرتفعة التي سجلتها في الربعين السابقين، وإن كانت تراجعت في الربع الثاني بحدود 5% إلى نحو 385 مليون دينار مقابل 403 مليون دينار في الربع الأول، لكنها مازالت ثالث أعلى قيمة خلال ما يقرب من أربع سنوات، وتواصل قيمتها اتجاهاً نحو التحسن، فيما ارتفعت تداولات القطاع 20% على أساس سنوي ومازال الاتجاه التصاعدي القوي للتغير السنوي متواصلاً في تداولات القطاع السكني حتى الربع الثاني من العام الحالي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

استقر متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص عند حدود 326 ألف دينار في الربعين الثاني والأول من العام الحالي بعدما سجل زيادة محدودة في الربع الأول 3% على أساس ربع سنوي ويلاحظ استمرار المسار التصاعدي لمتوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع منذ بداية 2018، وهو ما دفع هذا المؤشر للارتفاع بنسبة 3.1% على أساس سنوي، وفي الوقت الذي مازال يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذبة، ويواصل التغير السنوي اتجاهاً تصاعدياً مسجلاً الزيادة السنوية الثانية على التوالي بعدما شهد تراجعاً متواصلاً في 2018.

وقد بلغ عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص 1,183 صفقة بنهاية الربع الثاني أي مازال عند مستويات مرتفعة للمرة الثانية على التوالي تفوق كافة الفترات الفصلية منذ منتصف العام 2015، في الوقت الذي سجل عدد صفقات القطاع انخفاضاً بنسبة 4.4% عن عددها في الربع الأول من العام الحالي، بينما زاد عددها بنسبة كبيرة تفوق 16% على أساس سنوي. ويلاحظ اتجاهاً تصاعدياً متواصلاً لعدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص.

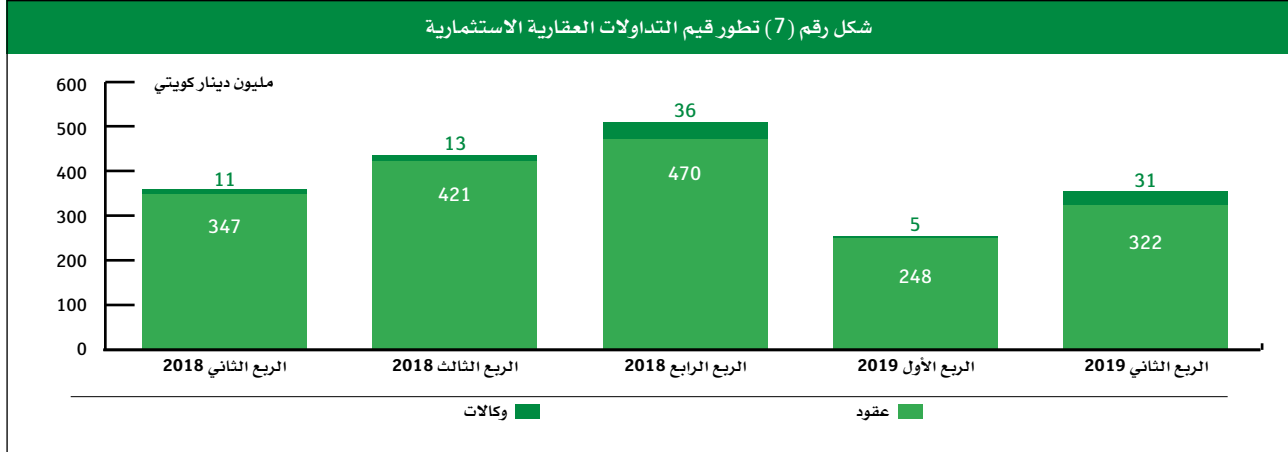


المصدر: بيت التمويل الكويتي

## اتجاهات العقارات الاستثمارية

ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية إلى 353 مليون دينار في الربع الثاني مقابل 253 مليون دينار في الربع الأول أي بزيادة كبيرة نسبتها 40% على أساس ربع سنوي، ويتواصل اتجاهها التصاعدي وإن كان أقل حدة من قبل، وبرغم الأداء المرتفع لتداولات القطاع في الربع الثاني إلا إنه يعد أدنى 2% على أساس سنوي وهي المرة الثانية على التوالي التي يسجل فيها القطاع تراجعاً على أساس سنوي بعد أن سجل طوال العام الماضي زيادات متواصلة.

شكل رقم (7) تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية

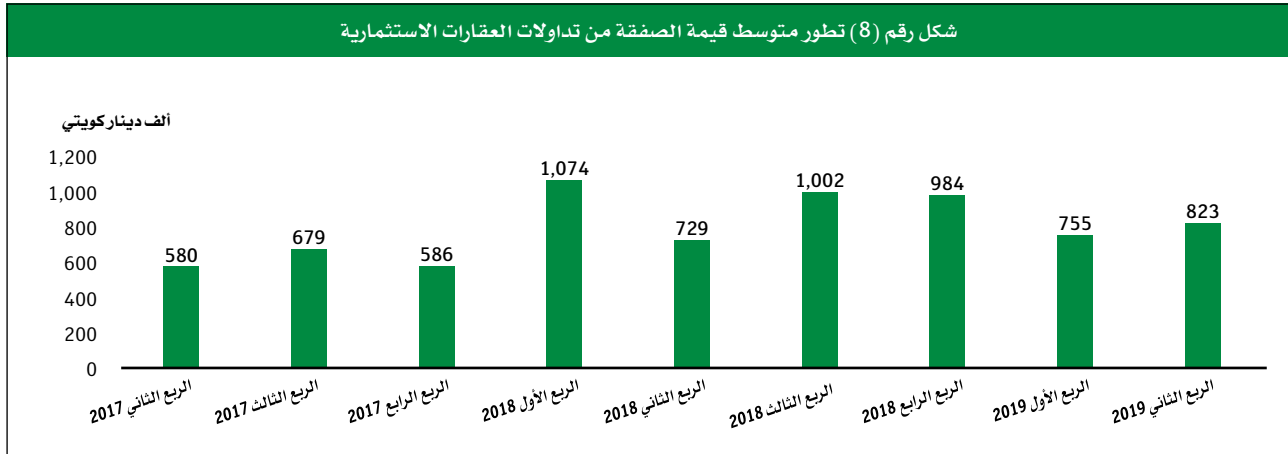


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 823 ألف دينار بزيادة نسبتها 9% عن متوسط قيمتها في الربع الأول، يأتي ذلك مصحوباً بارتفاع هذا المؤشر 13% على أساس سنوي وما زال مؤشر متوسط قيمة الصفقة يتفوق في الفترات الفصلية منذ الربع الأول من العام الماضي على مثيلاتها من العام 2017، حيث يواصل هذا المؤشر اتجاهه تصاعدياً منذ منتصف عام 2016.

ارتفع عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 429 صفقة في الربع الثاني بنسبة 28% عن الربع الأول من العام، ويعزز أداء القطاع في الربع الثاني الاتجاه التصاعدي لعدد صفقاته منذ سجلت واحد من أدنى مستوياته في نهاية العام قبل الماضي، برغم تراجع عدد الصفقات 12.8% على أساس سنوي.

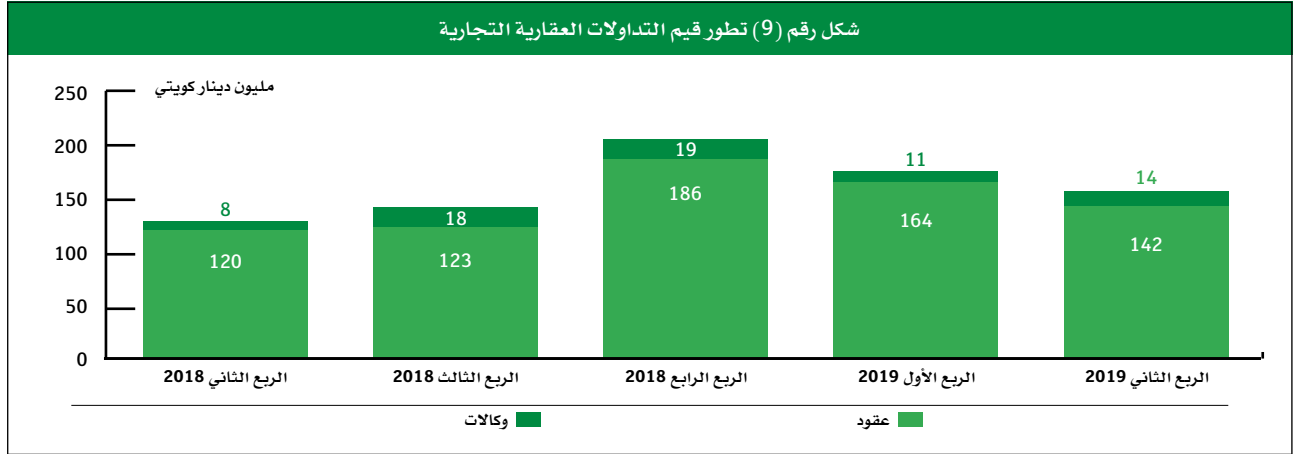
شكل رقم (8) تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## اتجاهات العقارات التجارية

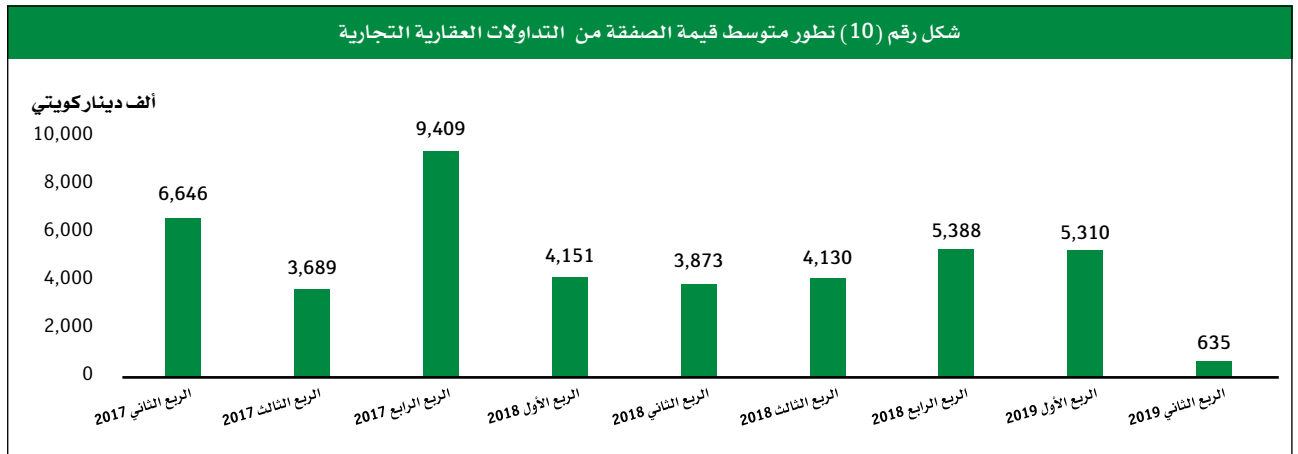
بلغت قيمة التداولات العقارية التجارية حوالي 156 مليون دينار في الربع الثاني بانخفاض 11% على أساس ربع سنوي، وبرغم هذا التراجع إلا أن قيمة تداولات القطاع تواصلت المسار التصاعدي القوي، مع مسار تصاعدي للتغير ربع السنوي في تداولات القطاع مازال بطيئاً. أما على أساس سنوي فقد ارتفعت تداولات القطاع 22% على أساس سنوي، ويبدو أن معدل التغير السنوي يسير بنحو تنازلي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

بلغ متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية واحد من أدنى مستوياته حيث تظهر تداولات هذا الربع العديد منها على المكاتب والمحلات وهو ما قد يتسبب في غلبة هذا النوع من العقارات في قطاع العقارات التجارية، بالتالي سجل متوسط قيمة الصفقة 635 ألف دينار منخفضاً 88% عن واحد من أعلى مستوياته خلال عام مضى بلغ 5.3 مليون دينار في الربع الأول، يأتي هذا الأداء بعد مسار تصاعدي يسير فيه متوسط قيمة الصفقة طوال العام الماضي حتى الربع الأول من العام الحالي، كما تراجع متوسط قيمة الصفقة في القطاع العقاري التجاري بنسبة كبيرة قدرها 84% على أساس سنوي حيث يستمر تدبذب التغير السنوي في هذا المؤشر بين الارتفاع والانخفاض.

شهد عدد الصفقات في القطاع التجاري أداءً استثنائياً غير مسبوق مع تسجيله 245 صفقة في الربع الثاني من العام، ويستمر ارتفاع عدد الصفقات المتداولة لهذا القطاع منذ منتصف 2016، وهو مستو استثنائي يفوق سبعة أضعاف عددها الذي سجل 33 صفقة في الربع الأول كما عددها يفوق سبعة أضعافه أيضاً على أساس سنوي في الربع الثاني من العام الماضي.



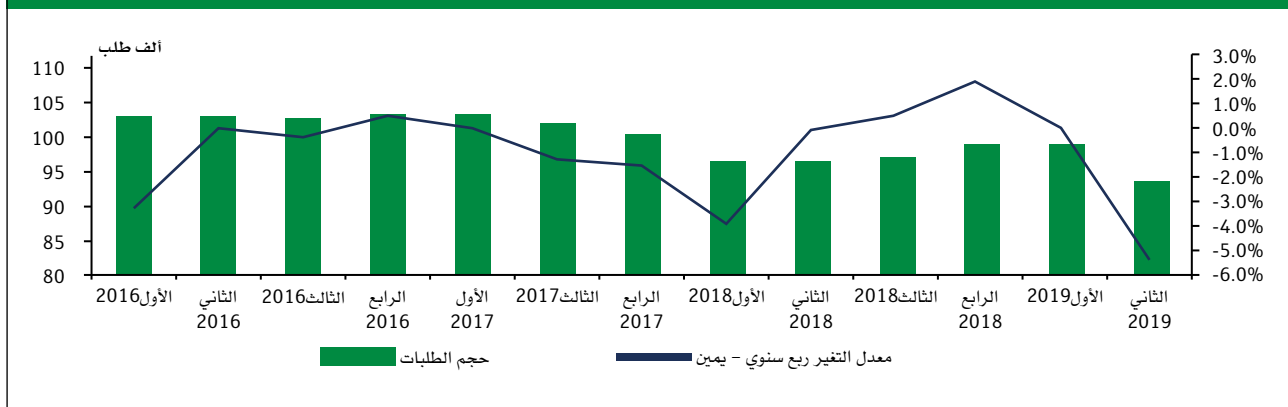
المصدر: بيت التمويل الكويتي

## ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعتة المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 – 2020/2019، 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.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في بداية يونيو 2019، حيث تمكنت المؤسسة من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة عند حدود 94 ألف طلب بنهاية الربع الثاني منخفضاً بنسبة 5.4% عن الربع السابق له، ونجحت جهودها في تخفيض رصيد الطلبات المتراكمة 3% على أساس سنوي، وما زالت 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، وطبقاً للبيانات المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة وفق آخر تحديث لها فقد أعلنت 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 2019 / 2018 تخطط المؤسسة لتوزيع 12,000 قسيمة في ذات المشروع وفقاً لجدول توزيعات الوحدات السكنية.

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



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 للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال فبراير 2019 استكملت تنفيذ بعض المشروعات التي خططت لها في الفترة الماضية، فيما بدأت التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية جديدة في الربع الأول هذا العام، 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 منها كما يلي:

**أولاً:** تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في ثمانية عقود لمشاريع مختلفة وصلت 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 2019، 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 من العام الحالي.

**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 م<sup>2</sup> كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد عبدالله 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 الجھراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجھراء.

بالإضافة إلى مشاريع أخرى مازالت قيد التنفيذ لتسليم نحو 39 ألف قسيمة بمساحة 400 م<sup>2</sup> منها حوالي 900 شقة مساحتها 385 م<sup>2</sup>، وتتنوع تلك المشروعات في عدة مدن سكنية منها مشروع توسعة الوفرة ومشروع الوفرة القائم الذي يوفر قسائم تصل مساحتها 600 م<sup>2</sup>، 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 م<sup>2</sup> 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 م<sup>2</sup>.





## مشاريع أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:

## جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

م	المنطقة	قيمة العقد مليون د.ك	% نسبة الإنجاز		مجال المشروع
			التعاقدية	الفعالية	
1	مدينة جابر الأحمد	73	*77.3	66.2	مشاريع البيوت والقوائم والخدمات والمباني العامة المتابعة لها
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	99.7	مشاريع المباني العامة
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 تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة



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

مشاريع  
الطرق والخدمات  
الرئيسية المتنوعة

\* 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

تختلف أسعار العقارات والأراضي في قطاع السكن الخاص طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها وتتباين في هذا القطاع كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، ويلاحظ أن متوسط سعر المتر المربع يواصل تحسنه على مستوى المحافظات مدفوعاً بمعدلات زيادة متتالية منذ بداية العام الماضي، فقد ارتفع في الربع الثاني 2019 بحدود 2.2% عن الربع الأول، وتخطى متوسط سعر المتر حاجز 644 دينار في الربع الأول بالتالي ارتفع متوسط السعر على مستوى المحافظات بأعلى نسبة قدرها 6.5% على أساس سنوي، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصلاً في قطاع السكن الخاص.

وقد ارتفعت مستويات أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الثاني 2019 في أغلب محافظات الكويت عن الربع الأول بنسب متقاربة، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 2.4%، فيما سجلت الأسعار زيادة في محافظة حولي ومبارك الكبير نسب متقاربة بحدود 1.8% و1.9%، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية بأعلى نسبة بين المحافظات في الربع الثاني قدرها 3.1% عن الربع الأول، فيما زادت في الأحمدية 1.3% بينما في الجهراء سجلت ثاني أعلى زيادة وقدرها 2.6%، في الوقت الذي زادت فيه مستويات الأسعار على أساس سنوي في العاصمة 6% وفي حولي 6.6% فيما سجلت زيادة أعلى سنوية بين المحافظات في محافظة الفروانية قدرها 10.2% وفي مبارك الكبير ارتفعت 6.2%، فيما ارتفعت في الأحمدية بنسبة 3.5% في حين سجلت في محافظة الجهراء زيادة نسبتها 6.7% على أساس سنوي.



## محافظة العاصمة

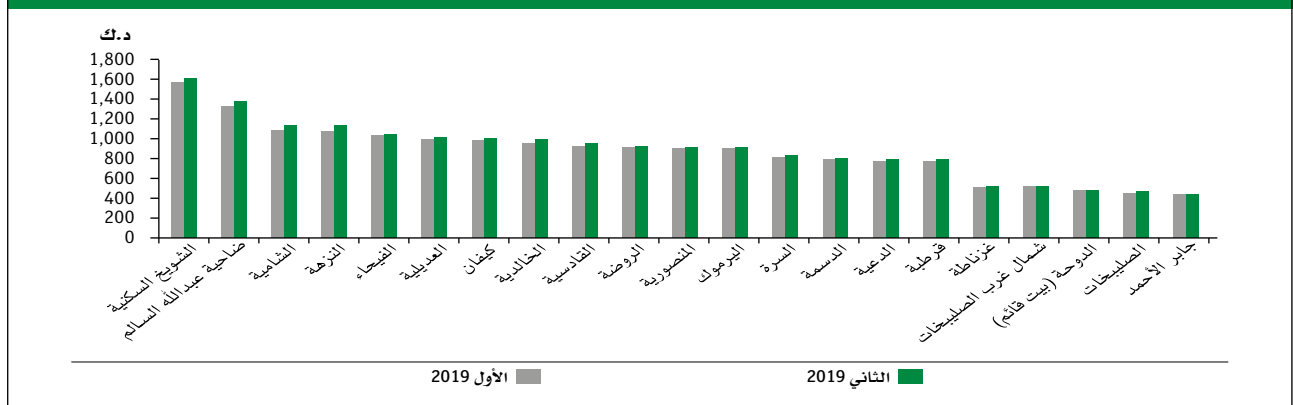
يواصل متوسط سعر المتر المربع تحسنه في قطاع السكن الخاص بمحافظة العاصمة مسجلاً زيادة 2.4% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الثاني مقتربا من 890 دينار، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو التحسن برغم تذبذب معدلات النمو على أساس ربع سنوي، كما سجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 6% على أساس سنوي، وهي الزيادة الرابعة على التوالي منذ عام 2014، ويتواصل الاتجاه التصاعدي الواضح لمعدل النمو السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة منذ فترة.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في أغلب المناطق السكنية بمحافظة العاصمة عن الربع الأول، فقد ارتفعت الأسعار في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً بحدود 2.5% كما في منطقة الشويخ السكنية وتخطى متوسط سعر المتر المربع 1,600 دينار بنهاية الربع الثاني، تليها منطقة ضاحية عبدالله السالم في مستويات الأسعار مرتفعة 2.9% وتبلغ 1,370 دينار، وفي منطقة الشامية ارتفعت الأسعار بنسبة أكبر تصل 5.6% وتصل إلى 1,145 دينار وزادت في النزهة بحدود 5.4% وتضيق حدود 1,130 دينار بنهاية الربع الثاني 2019، وتجاوزت الأسعار في منطقة الفيحاء حاجز 1,050 دينار مرتفعة بنسبة 1.7% عن الربع الأول 2019، وزادت مستويات الأسعار في منطقتي العديلية وكيفان حين فاقت حدود 1,000 دينار لكل منهما بزيادة في حدود 2.5% على أساس ربع سنوي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و1,000 دينار، منها الخالدية متجاوزة 990 دينار بزيادة 4.4%، فيما تقل عن تلك الحدود في القادسية التي يصل فيها متوسط السعر 950 دينار بزيادة 2.3% وفي الروضة يصل المتوسط 930 دينار ويقترب في المنصورية من 915 دينار بنهاية الربع الثاني بارتفاع 2.6% و1.2% ويفوق متوسط السعر حدود 910 في اليرموك 2.3% بزيادة 1.3%، في حين يبلغ في منطقة السرة السكنية 825 دينار بزيادة 1.3% ويفوق في الدسمة 800 دينار بارتفاع نسبته 1.6% عن الربع الأول.

وارتفعت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، ومازالت الدعية تأتي في مقدمة تلك المناطق بحدود تقترب من 790 دينار تليها قرطبة من حيث الأسعار مرتفعة بحدود 1.5% في كل منهما، ولم تشهد مستويات الأسعار في بعض أدنى مناطق المحافظة أسعاراً بنهاية الربع الثاني تغيراً عن حدود 515 دينار منها غرناطة مع تسجيلها زيادة طفيفة فيما استقرت الأسعار في منطقة شمال غرب الصليبخات، وفي أماكن البيوت القائمة بمنطقة الدوحة تصل إلى 476 دينار، في حين ارتفعت في منطقة الصليبخات إلى حدود 460 دينار بزيادة 1.8% على أساس ربع سنوي.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,680	1,760	1,600	880,000	800,000	داخلي	500	%210	الشويخ السكني
1,400	1,550	1,250	1,550,000	1,250,000	داخلي	1,000	%210	
1,625	1,700	1,550	1,700,000	1,550,000	رئيسي	1,000	%210	
1,750	1,850	1,650	1,850,000	1,650,000	جمال عبدالناصر	1,000	%210	
1,614	1,715	1,513	1,495,000	1,312,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,450	1,600	1,300	800,000	650,000	داخلي	500	%210	ضاحية عبدالله السالم
1,417	1,533	1,300	1,150,000	975,000	رئيسي	750	%210	
1,650	1,750	1,550	1,750,000	1,550,000	صنعاء	1,000	%210	
1,370	1,503	1,236	1,250,000	1,028,333	المتوسط العام بالمنطقة			
1,320	1,440	1,200	360,000	300,000	داخلي	250	حتى 800م	الشامية
950	1,050	850	1,050,000	850,000	داخلي	1,000	%210	
1,300	1,400	1,200	700,000	600,000	رئيسي	500	%210	
1,167	1,267	1,067	950,000	800,000	رئيسي	750	%210	
1,145	1,240	1,050	820,000	692,857	المتوسط العام بالمنطقة			
1,100	1,200	1,000	600,000	500,000	داخلي	500	%210	النزهة
1,000	1,067	933	800,000	700,000	داخلي	750	%210	
1,150	1,250	1,050	1,250,000	1,050,000	رئيسي	1,000	%210	
1,133	1,242	1,025	866,000	716,000	المتوسط العام بالمنطقة			
933	1,000	867	750,000	650,000	داخلي	750	%210	الخالدية
1,093	1,200	987	900,000	740,000	رئيسي	750	%210	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	الدائري الرابع/ الثالث	1,000	%210	
992	1,088	896	950,000	780,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,038	1,116	960	558,000	480,000	داخلي	500	%210	العديلية
1,093	1,200	987	900,000	740,000	رئيسي	750	%210	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	الرياض / دمشق	1,000	%210	
1,021	1,107	935	858,286	722,857	المتوسط العام بالمنطقة			
1,075	1,175	975	470,000	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	
1,050	1,141	958	685,714	578,571	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم «بيتك» لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ 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.



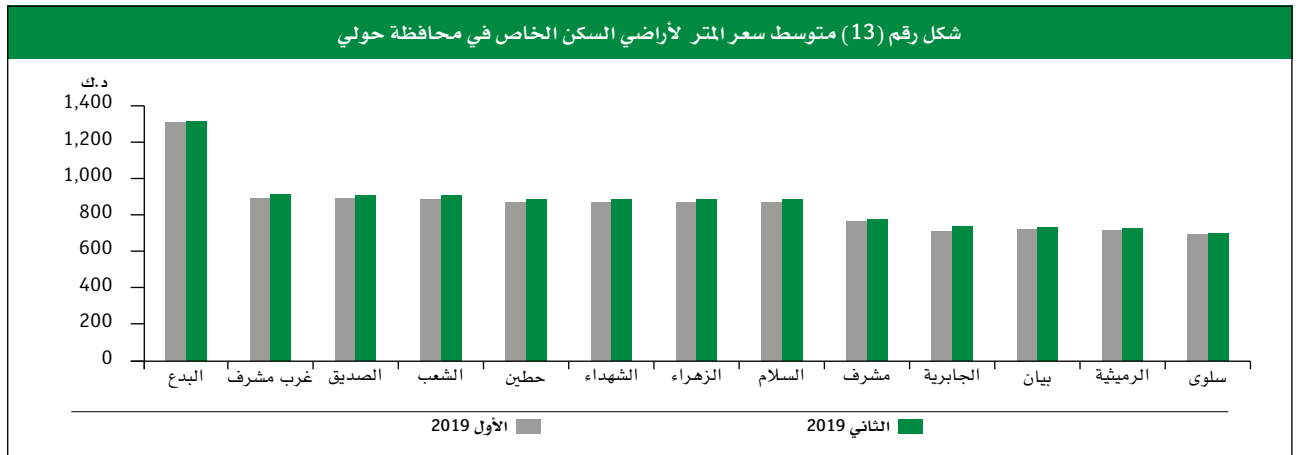
## محافظة حولي

تجاوز متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي بنهاية الربع الثاني 860 دينار، مسجلاً زيادة نسبتها 1.7% عن الربع الأول، بالتالي بدأت مستويات الأسعار اتجاهاً تصاعدياً بعد أن كانت تسير على نحو مستقر حين كانت تشهد معدلات زيادة طفيفة على أساس ربع سنوي، وقد ارتفعت مستويات الأسعار على أساس سنوي في الربع الثاني 6.6% إذ تسجل زيادة متتالية ومتصاعدة بعد أن شهدت معدلات تراجع متواصلة كان آخرها في الربع الثاني العام الماضي ونسبته 1.3%.

وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في معظم مناطق المحافظة بمعدلات متقاربة عن الربع الأول وسجلت باقي المناطق ارتفاعاً أكبر بقليل، ومازالت مستويات الأسعار في منطقة البدع تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة عند متوسط يفوق 1,300 دينار في الربع الثاني مرتفعة نصف في المائة عن الربع الأول، وتقدمت مستويات الأسعار في غرب مشرف إلى المرتبة الثانية في المحافظة مع ارتفاعها بحدود 2.6%، حين ارتفعت الأسعار في منطقة الصديق وفي الشعب إلى حدود 905 دينار بنسبة 1.9% و 2.3% على التوالي.

وقد ارتفع سعر المتر بحدود 1.6% في العديد من المناطق مثل مناطق حطين والشهداء وكذلك منطقة الزهراء ويبلغ فيها متوسط السعر 880 دينار ويقارب متوسط السعر إلى تلك المستويات في السلام مع تسجيله زيادة أقل نسبتها 1.3% عن الربع الأول، في حين يقل متوسط سعر المتر عن ذلك في منطقة مشرف التي ارتفعت فيها مستويات الأسعار إلى 770 دينار بزيادة 1.7% على أساس ربع سنوي.

أما المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 650 دينار إلى 750 دينار، منها منطقة الجابرية ارتفع متوسط السعر فيها إلى 736 دينار 4% عن الربع الأول، وزادت في بيان عند أقل من ذلك بقليل بحدود 1.9% بينما زادت في الرميثة 1.7% أي أن متوسط السعر يتجاوز 720 دينار، في حين تحسنت مستويات الأسعار بحدود 1% في منطقة سلوى ومازالت تعد الأدنى أسعاراً بين مناطق السكن الخاص في محافظة حولي مسجلة 965 دينار لمتوسط سعر المتر بنهاية الربع الثاني.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
950	1,025	875	410,000	350,000	داخلي	400	%210	الشعب
930	1,000	860	500,000	430,000	رئيسي	500	%210	
907	973	840	730,000	630,000	رئيسي	750	%210	
905	972	838	525,000	451,667	المتوسط العام بالمنطقة			
813	875	750	350,000	300,000	داخلي	400	%210	الجابرية
810	880	740	440,000	370,000	رئيسي	500	%210	
755	810	700	810,000	700,000	الخامس + المغرب	1,000	%210	
723	786	660	518,889	437,778	المتوسط العام بالمنطقة			
738	800	675	320,000	270,000	داخلي	400	%210	الرميثة
540	600	480	450,000	360,000	داخلي	750	%210	
900	950	850	950,000	850,000	التعاون	1,000	%210	
1,145	1,240	1,050	820,000	692,857	المتوسط العام بالمنطقة			
635	700	570	350,000	285,000	داخلي	500	%210	سلوى
540	600	480	450,000	360,000	داخلي	750	%210	
800	850	750	850,000	750,000	الاقصى	1,000	%210	
900	950	850	950,000	850,000	التعاون	1,000	%210	
695	752	639	593,571	511,429	المتوسط العام بالمنطقة			
875	950	800	380,000	320,000	داخلي	400	%210	السلام
988	1,050	925	420,000	370,000	رئيسي	400	%210	
760	820	700	410,000	350,000	داخلي	500	%210	
890	940	840	470,000	420,000	رئيسي	500	%210	
878	940	816	420,000	365,000	المتوسط العام بالمنطقة			
875	950	800	380,000	320,000	داخلي	400	%210	حطين
988	1,050	925	420,000	370,000	رئيسي	400	%210	
760	820	700	410,000	350,000	داخلي	500	%210	
900	960	840	480,000	420,000	رئيسي	500	%210	
881	945	816	422,500	365,000	المتوسط العام بالمنطقة			
875	950	800	380,000	320,000	داخلي	400	%210	الشهداء
988	1,050	925	420,000	370,000	رئيسي	400	%210	
760	820	700	410,000	350,000	داخلي	500	%210	
900	960	840	480,000	420,000	رئيسي	500	%210	
881	945	816	422,500	365,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



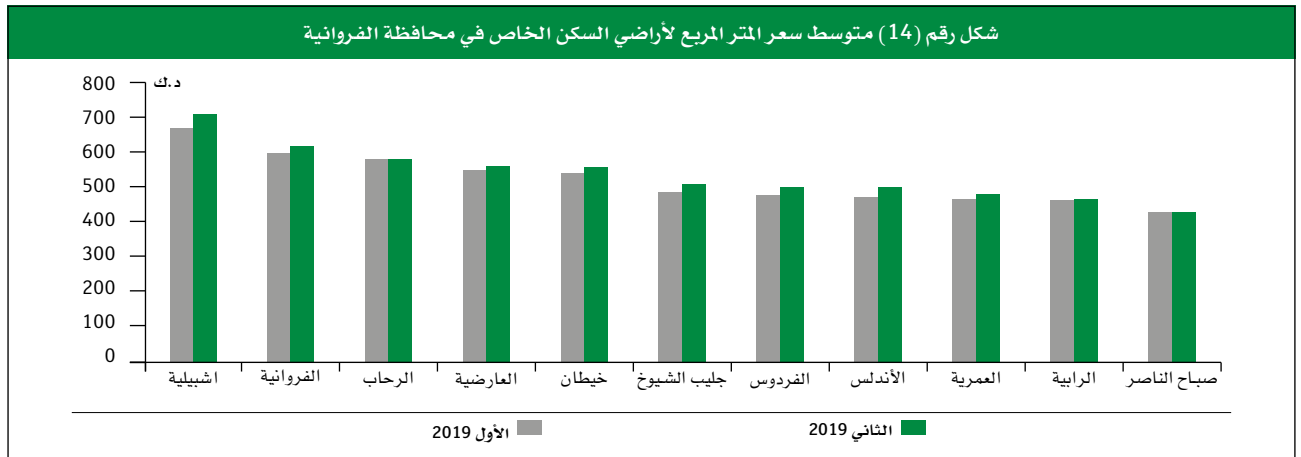
## محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الثاني إلى أكثر من 550 دينار وتواصل اتجاهها المتصاعد، يأتي هذا الأداء الإيجابي مدفوعاً بزيادة هي الأعلى بنهاية الربع الثاني على مستوى المحافظات قدرها 3.1% عن الربع الأول، وعززت مستويات الأسعار بالمحافظة مسارها التصاعدي، بعدما سارت لمدة طويلة في مسار تنازلي واضح قبل ذلك، مع استمرار تذبذب معدل التغيير ربع السنوي للأسعار بالمحافظة إلا إنه يأخذ اتجاهاً تصاعدياً أيضاً. وقد زادت مستويات الأسعار بالمحافظة بأعلى نسبة بين المحافظات على أساس سنوي فاقت 10.2%، بالتالي يواصل معدل التغيير السنوي اتجاهاً تصاعدياً واضحاً.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في معظم مناطق محافظة الفروانية عن الربع الأول باستثناء مواقع محدودة سجلت استقراراً، ففي منطقة أشبيلية التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة ارتفع فيها متوسط سعر المتر 6% مسجلاً 727 دينار للمتر المربع، في حين زادت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية 3.3% حين بلغت 635 دينار، وفي منطقة الرحاب استقر متوسط السعر عند حدود 590 دينار، فيما ارتفع متوسط السعر في المناطق التي تليها في مستويات الأسعار منها العارضية وخطان ويصل السعر فيها إلى 570 دينار بنهاية الربع الثاني مسجلة زيادة بحدود 2% و3% عن الربع الأول.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة فقد ارتفعت فيها مستويات الأسعار كما في جليب الشيوخ مسجلة حوالي 520 دينار أي بزيادة 4% عن الربع الأول، وبذات المعدل في الفردوس وبنحو 6% في الأندلس إذ تفوق بقليل 510 دينار في كل منهما، بينما تقل عن حدود 500 دينار في العمرية إذ يسجل فيها متوسط السعر 494 دينار بزيادة 3% عن الربع الأول.

وقد تحسنت مستويات الأسعار في الرابية بنسبة 1% وتصل إلى حدود 470 دينار، بينما استقر متوسط السعر في أدنى مناطق السكن الخاص أسعاراً في المحافظة كما في صباح الناصر عند حدود 440 دينار بنهاية الربع الثاني 2019.



المصدر: بيت التمويل الكويتي



## جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
500	560	440	280,000	220,000	داخلي	500	%210	الأندلس
487	507	467	380,000	350,000	رئيسي	750	%210	
512	555	469	356,000	304,000	المتوسط العام بالمنطقة			
490	520	460	260,000	230,000	داخلي	500	%210	الرايية (بيت قائم)
530	560	500	280,000	250,000	رئيسي	500	%210	
479	503	455	367,500	335,000	المتوسط العام بالمنطقة			
707	747	667	280,000	250,000	داخلي	375	%210	اشبيلية
800	850	750	340,000	300,000	رئيسي	400	%210	
640	700	580	350,000	290,000	داخلي	500	%210	الفروانية
727	780	674	330,000	285,000	المتوسط العام بالمنطقة			
580	620	540	310,000	270,000	داخلي	500	%210	المتوسط العام بالمنطقة
690	740	640	370,000	320,000	رئيسي	500	%210	
635	680	590	340,000	295,000	المتوسط العام بالمنطقة			
600	650	550	260,000	220,000	داخلي	400	%210	خيطان
550	600	500	600,000	500,000	فيصل السريع	1,000	%210	
540	587	493	440,000	370,000	المتوسط العام بالمنطقة			
470	500	440	250,000	220,000	داخلي	500	%210	جليب الشيوخ
570	620	520	310,000	260,000	رئيسي	500	%210	
520	560	480	280,000	240,000	المتوسط العام بالمنطقة			
520	560	480	280,000	240,000	داخلي	750	%210	العارضية
420	467	373	350,000	280,000	رئيسي	750	%210	
493	520	467	390,000	350,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

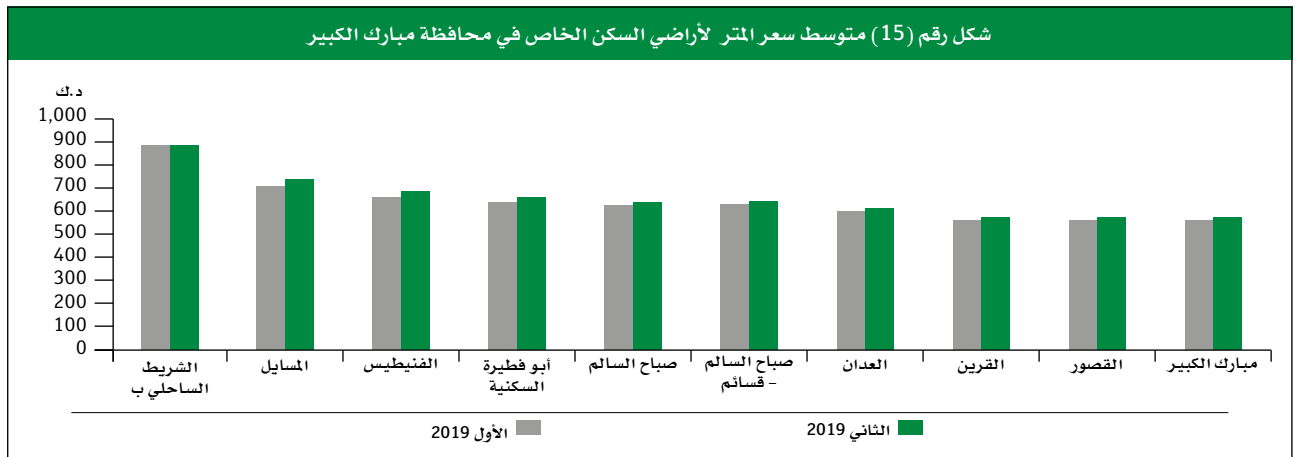


## محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 657 دينار بنهاية الربع الثاني بزيادة نسبتها 1.9% عن الربع الأول، ويلاحظ أن مستويات الأسعار كانت سجلت في الربع الأول زيادة متقاربة قدرها 1.7% أي بأعلى نسبة بين المحافظات على أساس ربع سنوي، بالتالي تواصل مستويات الأسعار بالمحافظة اتجاهاً تصاعدياً. وقد ارتفعت الأسعار على أساس سنوي 6.2% ويسير النمو السنوي في سعر المتر بالمحافظة بنهاية الربع الثاني في اتجاه تصاعدي أقل حدة من مساره في الربع السابق له.

وشهد متوسط سعر المتر زيادة في معظم مناطق المحافظة واستقراراً في مناطق أخرى مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الأول، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة الشريط الساحلي (ب) استقر متوسط السعر مسجلاً 880 دينار، في حين زادت الأسعار في منطقة المسائل 4.7% مسجلة 736 دينار، فيما ارتفعت الأسعار 3.6% في منطقة الفينطيس ويصل فيها متوسط السعر 683 دينار، في حين ارتفعت في أبو فطيرة 3% وتصل إلى 660 دينار تليها مستويات الأسعار في صباح السالم التي زادت إلى حوالي 640 دينار بنسبة 3% عن الربع الأول كما في أماكن البيوت الحكومية القائمة والقوائم السكنية.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار في العدان إلى حدود 610 دينار للمتر المربع بزيادة 1.3%، وارتفعت في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة القرين 1.4% إلى حدود 570 دينار للمتر المربع وفي القصور وفي منطقة مبارك الكبير تصل لتلك المستويات إذ ارتفعت بذات النسبة عن الربع الأول.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر في الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
731	800	663	320,000	265,000	داخلي	400	%210	المسايل
730	780	680	390,000	340,000	رئيسي	500	%210	
736	795	677	355,000	302,500	المتوسط العام بالمنطقة			الشريط الساحلي ب
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	1,000	%150	
1,350	1,450	1,250	2,900,000	2,500,000	بحرية	2,000	%150	المتوسط العام بالمنطقة
883	950	817	1,433,333	1,233,333				
656	725	588	290,000	235,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
640	680	600	340,000	300,000	رئيسي	500	%210	
660	721	599	321,250	267,500	المتوسط العام بالمنطقة			الفنيطيس
681	750	613	300,000	245,000	داخلي	400	%210	
660	700	620	350,000	310,000	رئيسي	500	%210	المتوسط العام بالمنطقة
683	743	624	331,250	278,750				
650	675	625	270,000	250,000	رئيسي	400	%210	العدان
563	625	500	250,000	200,000	داخلي	400	%210	
609	650	569	260,000	227,500	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



## محافظة الأحمدية

زادت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الثاني إلى متوسط قدره 475 دينار للمتر بنسبة قدرها 1.3% عن الربع السابق له، وهي أدنى زيادة بين المحافظات في الربع الثاني، وتسير مستويات الأسعار في المحافظة في مسار تصاعدي بطيء مع تذبذب معدلات التغيير على أساس ربع سنوي، أما على أساس سنوي فقد عززت مستويات الأسعار اتجاهها التصاعدي نتيجة ارتفاع معدل الزيادة في الربع الثاني إلى 3.5% مقابل زيادة أدنى قليلاً سجلها متوسط السعر في الفترات الماضية.

وقد استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق السكن الخاص بمحافظة الأحمدية باستثناء بعضها الذي سجل زيادة بنهاية الربع الثاني مقارنة بالربع الأول، فقد استقرت مستويات الأسعار في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري عند حدود مازالت تقترب من 1,300 دينار للمتر المربع، وتعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً. كما استقرت الأسعار عند حدود تقترب من 770 دينار في منطقة الشريط الساحلي كما في مواقعه الجنوبية الرئيسية، وارتفعت المستويات في منطقة العقيلة 3.2% وتصل فيها لحدود 605 دينار للمتر في الربع الثاني، وفي منطقة فهد الأحمد ارتفع متوسط السعر إلى 600 دينار للمتر المربع بنسبة 2.1% عن الربع الأول.

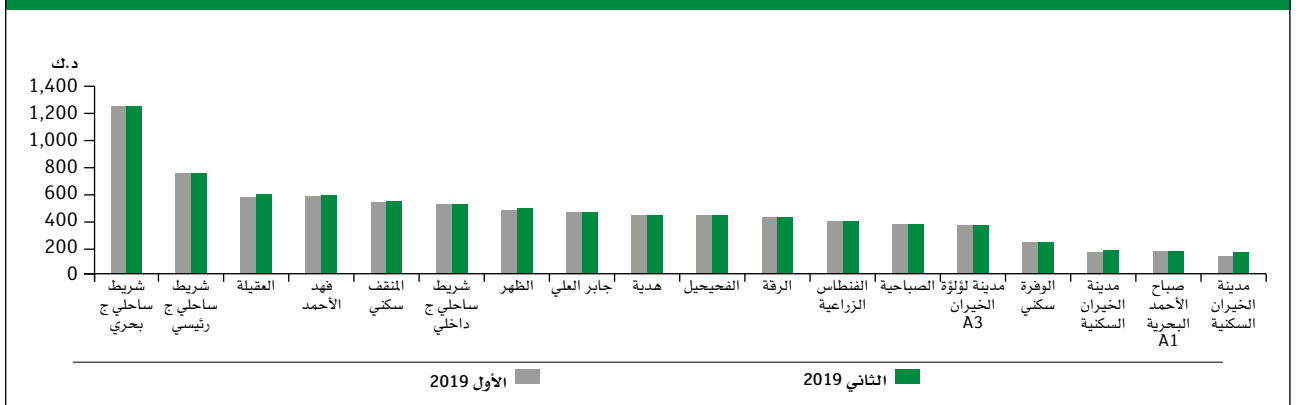
أما المناطق متوسطة القيمة على مستوى المحافظة التي تقل عن 600 دينار فقد ارتفع متوسط السعر في بعض هذه المناطق، منها المنقف السكنية بحدود 1.6% في حين استقرت في المنطقة الداخلية للشريط الساحلي الجنوبي عند حدود 530 دينار.

ولم تشهد مستويات الأسعار تغييراً في أغلب المناطق التي تتراوح بين 400 و500 دينار وهي المناطق متوسطة القيمة في المحافظة، في حين ارتفعت الأسعار 3.7% في منطقة الظهر متجاوزة بقليل حدود 500 دينار، فيما استقرت في بعض الأماكن من جابر العلي بنهاية الربع الثاني فيما زادت في منطقة هدية إلى أكثر من 450 دينار بحدود 1% عن الربع الأول، في حين استقرت الأسعار في شارع البدوية بالفحيحيل متجاوزة 450 دينار أيضاً، وفي منطقة الرقة عند حدود 440 دينار وفي منطقة الفنطاس الزراعية متجاوزة 400 دينار بنهاية الربع الثاني.

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 الهيمان تغييراً عن الربع الأول ويضيق 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، وتصل في بعض مواقع من مدينة لؤلؤة الخيران السكنية إلى حدود 190 دينار، في حين ارتفعت في مواقع من منطقة صباح الأحمد البحرية 3.2% مقترية من 180 دينار للمتر.

شكل رقم (16) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

خلال الربع الثاني 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	الفيطاس الزراعية
450	500	400	500,000	400,000	رئيسي	1,000	%210	
413	453	373	340,000	280,000	داخلي	750	%210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	%210	
675	725	625	290,000	250,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
510	560	460	280,000	230,000	داخلي	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
188	213	163	85,000	65,000	رئيسي	400	%210	مدينة الخيران السكنية
179	200	158	240,000	190,000	بحرية	1,200	%210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	%210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
533	587	480	220,000	180,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
613	650	575	260,000	230,000	رئيسي	400	%210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

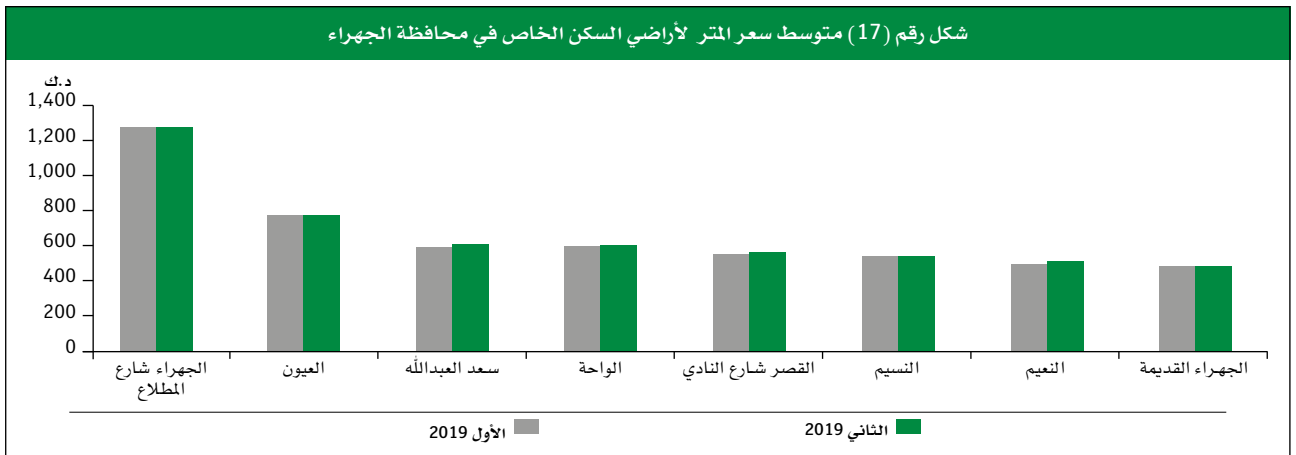


## محافظة الجهراء

زادت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الثاني حين بلغت 433 دينار مرتفعة عن الربع الأول 2.6%. بذلك سجلت زيادات متتالية على أساس ربع سنوي للمرة الثالثة على التوالي بعد أن شهدت استقراراً ملحوظاً في أغلب الفترات من عام 2018، ويأتي هذا مع بداية اتجاه تصاعدي بطيء للأسعار في هذه المحافظة مصحوباً باتجاه مماثل لمعدلات التغير ربع السنوي بالمحافظة. كما سجلت مستويات الأسعار زيادة على أساس سنوي ارتفعت نسبتها في الربع الثاني إلى 6.7% مقابل زيادة سنوية في الربع الأول 4%، ويلاحظ أن التغير السنوي في مستويات الأسعار يسير في اتجاه تصاعدي قوي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار على أساس ربع سنوي في بعض مناطق محافظة الجهراء، وتقدمت مستويات الأسعار في عدة أماكن من شارع المطلاع إلى المرتبة الأولى على مناطق السكن الخاص في المحافظة حين بلغت حوالي 500 دينار في الربع الثاني مع زيادتها بنسبة 5% على أساس ربع سنوي، تلتها أماكن من منطقة العيون مستقرة عند حدود 479 دينار للمتر في الربع الثاني والأول من العام، فيما لم تشهد مستويات الأسعار في منطقة سعد العبدالله تغيراً مقترية من 460 دينار تليها منطقة الواحة التي سجلت استقراراً في معظم أحيائها.

المناطق التي يتراوح فيها متوسط السعر من 400 دينار إلى أقل من 450 دينار، منها منطقة القصر وبعض مواقع في شارع النادي ارتفعت مستويات الأسعار فيها بحدود 8% حين بلغ متوسط السعر 429 دينار، فيما لم تشهد تغيراً في منطقة النسيم مستقرة عند حدود 420 دينار للمتر المربع. فيما تحسنت مستويات الأسعار في منطقة النعيم بزيادة نسبتها 2% بنهاية الربع الثاني مقترية من 410 دينار، أما المناطق التي يقل فيها متوسط السعر عن حدود 400 دينار فمنها منطقة الجهراء القديمة أدنى المناطق السكنية أسعاراً بالمحافظة، وارتفع فيها متوسط سعر المتر بنسبة 4% مسجلاً 385 دينار بنهاية الربع الثاني.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
500	550	450	550,00	450,00	1,000	%210	القصر شارع النادي
358	400	317	240,00	190,00	600	%210	القصر ( بيت قائم )
500	550	450	550,00	450,00	1,000	%210	الجهراء شارع المطلاع
388	450	325	180,00	130,00	400	%210	النعيم ( قسائم )
431	500	363	200,00	145,00	400	%210	النعيم ( بيت حكومي )
479	537	420	160,00	125,00	298	حتى 800م <sup>2</sup>	العيون ( بيت حكومي )
419	475	363	190,00	145,00	400	%210	النسيم ( بيت حكومي )
450	500	400	150,00	120,00	300	حتى 800م <sup>2</sup>	الواحة ( بيت قائم )
388	438	338	175,00	135,00	400	%210	سعد العبدالله
438	488	388	195,00	155,00	400	%210	القيروان

المصدر: بيت التمويل الكويتي

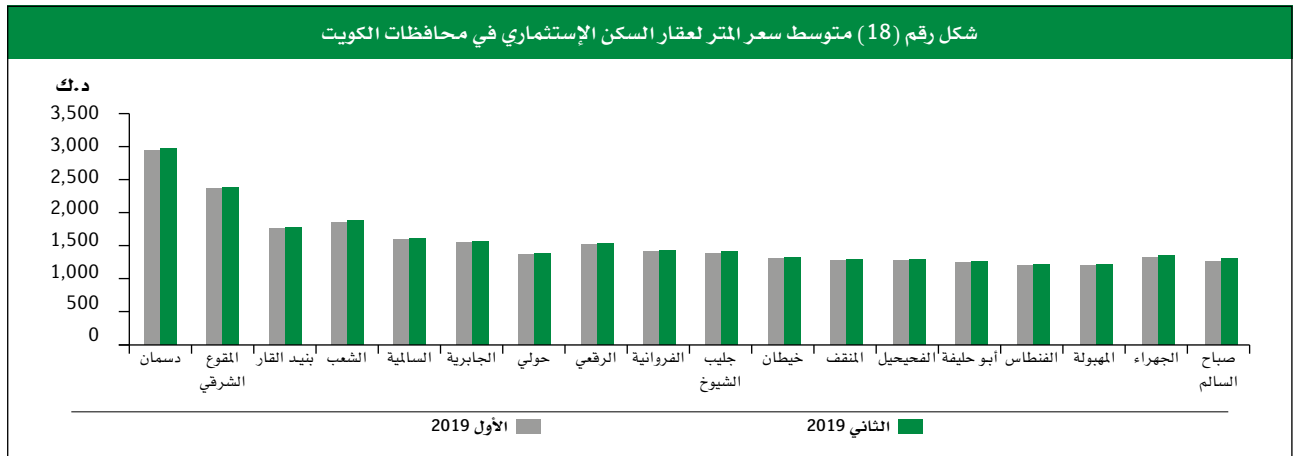


## ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

تحسن متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية بنهاية الربع الثاني قليلاً عن الربع السابق له، ويتجاوز متوسط السعر 1,540 دينار على مستوى المحافظات بزيادة في حدود نصف في المائة عن الربع الأول، وحافظ متوسط السعر على اتجاهه نحو الاستقرار حتى الربع الثاني، ولم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في بعض المحافظات تغيراً عن أسعار الربع الأول، وهو ما يؤكد استقرار الأسعار وتسجيلها معدلات زيادة على مستوى بعض المحافظات للمرة الأولى، يأتي هذا الأداء بعدما شهدت الأسعار معدلات تراجع متواصلة على أساس ربع سنوي لمتوسط السعر في المحافظات طوال ثلاثة أعوام مضت ومنذ سجلت آخر معدل زيادة على أساس ربع سنوي في عام 2015.

وقد سجل متوسط السعر استقراراً بنهاية الربع الثاني في محافظة العاصمة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في أغلب المحافظات كما في الفروانية والأحمدي، بينما تحسنت في محافظتي حولي والجهراء بحدود نصف في المائة عن الربع الأول، في حين ارتفعت على مستوى مبارك الكبير 1.3%.

أما على أساس سنوي فقد تحسنت مستويات التراجع مسجلة انخفاضاً طفيفاً يتراوح بين 1% و2%، فقد تراجعت بحدود نصف في المائة على مستوى محافظتين وهما العاصمة والفروانية، فيما استقرت في الجهراء ومبارك الكبير في حين تراجعت الأسعار في حولي 2% وفي الأحمدي بحدود 1% عن الربع الثاني 2018.



المصدر: بيت التمويل الكويتي



## محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، استقرت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الثاني من العام الحالي عند حدود متوسط قدره 2,370 دينار للمتر المربع، ولم تشهد تغيراً عن الربع الأول، ومازال سعر المتر في اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ويعد 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.

**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 الثاني على مستوى المنطقة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، 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 الثاني 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 بنهاية الربع الثاني، مع مواصلة مستويات الأسعار استقرارها في أغلب مواقع المنطقة، منها المواقع الأعلى سعراً مثل أماكن في شارع الخليج العربي التي مازالت عند أقل من 2,900 دينار، 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 واستقرت في المواقع الداخلية بالمنطقة حيث تصل إلى 1,390 دينار للمتر ومازال الأدنى سعراً على مستوى المنطقة بنهاية الربع الثاني 2019.

جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 عن متوسط عام لبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم «بيتك» لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ 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.

## محافظة حولي

استقر متوسط السعر بمحافظة حولي عند حدود تتجاوز 1,600 دينار قليلاً بنهاية الربع الثاني أي مرتفعاً ربع في المائة فقط عن متوسط السعر في الربع الأول، ويسير متوسط السعر بشكل مستقر مع تحسن نسب تراجعته بالمحافظة وتسجيله للمرة الأولى معدل زيادة وإن كان طفيفاً، بالتالي تحسنت معدلات التراجع السنوي التي يسجلها متوسط السعر بالمحافظة عند حدود 2% بنهاية الربع الثاني.

وقد استقر متوسط سعر المتر في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة بنهاية الربع الثاني، في حين ارتفعت بنسبة طفيفة أقل من 1% في منطقة الشعب عند متوسط سعر 1,880 دينار ومازال الأعلى بين مناطق المحافظة، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، بينما ارتفعت في أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع بنسبة 1.7% وبلغ متوسط السعر فيها 2,950 دينار وتعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، فيما استقرت في أماكن من شارع الاستقلال، وفي بعض المواقع الداخلية التي تليها في مستويات الأسعار.

وقد استقر متوسط السعر في السالمية بنهاية الربع الثاني عند أقل من 1,600 دينار للمتر المربع، مع استقرار لأغلب مواقع المنطقة، في حين ارتفعت في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً بحدود 1.8% كما بالأماكن المطلة على شارع الخليج العربي التي تصل إلى 2,800 دينار للمتر، بينما استقرت المواقع التي تليها في مستويات الأسعار مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص، واستقرت الأسعار في مواقع رئيسية أخرى عند حوالي 1,680 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع حمد المبارك وشارع بغداد أي بلغت حوالي 1,600 دينار للمتر أو أدنى بقليل، وفي مواقع من شارع المغيرة بن شعبة وفي شارع عمان، واستقرت الأسعار في مواقع من شارع قطر مسجلة حوالي 1,550 دينار، وفي الأماكن الرئيسية ذات مساحة 750 م<sup>2</sup> وفي بعض المواقع الداخلية بالسالمية مساحة 750 م<sup>2</sup>.

استقرت مستويات الأسعار في الجابرية مسجلة 1,550 دينار في الربع الثاني، مع استقرار متوسط سعر المتر في معظم أماكن المنطقة، وفي المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة عند 1,675 دينار للمتر، واستقرت في تلك المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود تجاوزت 1,670 دينار، وفي شارع الشناكل ومسجد الهاجري مسجلاً 1,600 دينار للمتر أو أدنى من ذلك، واستقرت 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.

استقر متوسط سعر المتر في منطقة حولي عند 1,386 دينار في الربعين الثاني والأول، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم مواقع المنطقة، كما في أعلى مواقع المنطقة أسعاراً منها المطلة على طريق الفحيحيل وعلى شارع القاهرة عند حدود 1,550 دينار، وفي أماكن من طريق المغرب السريع، وشارع المشى بنهاية الربع الثاني مسجلة 1,360 دينار، كما استقرت الأسعار في مواقع من الدائري الرابع، ومواقع من شارع الحسن البصري وشارع اليرموك، وفي بعض المواقع الداخلية بمنطقة حولي منها المواقع ذات مساحة 750 م<sup>2</sup>، وفي مواقع داخلية أخرى ذات مساحة 1,000 م<sup>2</sup> التي تعد الأقل أسعاراً بين أماكن المنطقة عند حدود 1,200 دينار.



## جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2019
				إلى	من	إلى	من	
حولي	%250	750	المثنى	1,050,000	1,000,000	1,400	1,333	1,367
	%250	750	قتيبة	1,150,000	1,050,000	1,533	1,400	1,467
	%250	750	احمد بن طولون	1,050,000	950,000	1,400	1,267	1,333
	%250	750	المغرب	1,125,000	1,050,000	1,500	1,400	1,450
	%250	750	شرحيبيل	1,050,000	950,000	1,400	1,267	1,333
	%250	1,000	داخلي	1,300,000	1,100,000	1,300	1,100	1,200
		المتوسط العام بالمنطقة		1,106,667	1,011,667	1,449	1,323	1,386
السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,600,000	3,000	2,600	2,800
	%250	750	بغداد (التحرير)	1,250,000	1,150,000	1,667	1,533	1,600
	%250	750	عمان	1,150,000	1,100,000	1,533	1,467	1,500
	%250	750	البحرين	1,250,000	1,150,000	1,667	1,533	1,600
	%250	750	عمرو بن العاص	1,350,000	1,235,000	1,800	1,647	1,723
	%250	1,000	رئيسي	1,550,000	1,500,000	1,550	1,500	1,525
		المتوسط العام بالمنطقة		1,299,688	1,180,000	1,679	1,525	1,602
الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	3,100,000	2,800,000	3,100	2,800	2,950
	%250	750	داخلي	1,200,000	1,000,000	1,600	1,333	1,467
		المتوسط العام بالمنطقة		1,887,500	1,687,500	1,988	1,771	1,879
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	1,700,000	1,650,000	1,700	1,650	1,675
	%250	1,000	المغرب	1,550,000	1,450,000	1,550	1,450	1,500
	%250	1,000	ماكدونالدز	1,750,000	1,600,000	1,750	1,600	1,675
	%250	750	داخلي	1,125,000	980,000	1,500	1,307	1,403
			المتوسط العام بالمنطقة		1,528,125	1,388,125	1,625	1,476

المصدر: بيت التمويل الكويتي



## محافظة الفروانية

تواصل مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية مسارها المستقر ملحوظ بنهاية الربع الثاني، 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 للمرة الثانية على التوالي بحدود نصف في المائة بنهاية الربع الثاني 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 الثاني في أغلب المناطق بمحافظة الفروانية عن الربع السابق له، منها منطقة الرقعي أعلى المناطق الاستثمارية أسعاً بالمحافظة مسجلة 1,530 دينار لمتوسط السعر بالمنطقة، مع استقرار الأسعار في مواقع المنطقة منها التي تطل على الدائري الخامس والدائري الرابع عند حدود 1,620 دينار و نحو 1,550 دينار في أماكن أخرى من هذه المواقع، واستقرت مستويات الأسعار أيضاً في الأماكن الرئيسية والداخلية في منطقة الرقعي عند حدود 1,470 دينار و1,360 دينار.

كما استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية عند حدود تقترب من 1,410 دينار للمتر المربع، مع استقرارها في مواقع المنطقة المطللة على طريق المطار مسجلة 1,450 دينار، وفي المواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل أسعاً، واستقر متوسط السعر في جليب الشيوخ مسجلاً 1,390 دينار للمتر بعد، مع استقرار متوسط السعر في الأماكن الرئيسية والمواقع المطللة على الدائري السادس والمواقع الداخلية وكذلك المواقع ذات مساحة 500م<sup>2</sup>، وفي أدنى مواقع المنطقة أسعاً حين بلغ متوسط السعر فيها 1,200 دينار للأماكن الداخلية مساحة 750م<sup>2</sup>. ويلاحظ أيضاً استقرار مستويات الأسعار على مستوى خيطان عند حدود 1,310 دينار، مع استقرارها في مواقع عدة بالمنطقة كما في الشوارع الرئيسية والداخلية، وفي معظم المواقع من طريق المطار، وفي الأماكن والشوارع الداخلية مساحة 750م<sup>2</sup> و600م<sup>2</sup>.



جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 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	الدائري السادس	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	شارع المخفر	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	الدائري الخامس	1,000	%250	
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,473	1,547	1,400	1,160,000	1,050,000	رئيسي داخلي	750	%250	
1,531	1,599	1,464	1,252,857	1,155,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



## محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير بنهاية الربع الثاني لحدود 1,290 دينار، بنسبة تصل إلى 1.4% عن الربع الأول، وبدأت مستويات الأسعار في المحافظة تسير في اتجاه تصاعدي مع تسجيل معدلات أفضل على أساس ربع سنوي، فيما تواصل معدلات التراجع على أساس سنوي الاتجاه نحو التحسن منذ منتصف 2016، مصحوبة باستقرار مستويات الأسعار بالمحافظة للمرة الأولى منذ بدأت في تسجيل معدلات انخفاض في تلك الفترة.

زادت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في معظم مناطق المحافظة عن الربع الأول، فقد ارتفع متوسط السعر في المواقع التي تطل على طريق الفحيحيل إلى 1,500 دينار وتعد أعلى أسعاراً في منطقة صباح السالم بزيادتها 1.7% مقارنة بالربع الأول، في حين استقرت الأسعار في مواقع تطل على الطريق الدائري السادس عند حدود 1,425 دينار لمتوسط، بينما ارتفعت في بعض المواقع والشوارع الرئيسية بالمنطقة 1,330 دينار بزيادة 1.5% عن الربع الأول، في حين ارتفع متوسط السعر في مواقع داخلية مساحة 750م<sup>2</sup> بحدود 2.5% مقترية من 1,220 دينار، بينما استقر متوسط السعر في مواقع داخلية أخرى بالمواقع ذات مساحة 1,000م<sup>2</sup> من صباح السالم وبلغت 1,175 دينار بنهاية الربعين الثاني والأول من العام.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	داخلي	750	%250	صباح السالم
1,300	1,400	1,200	1,400,000	1,200,000	رئيسي	1,000	%250	
1,425	1,450	1,400	1,450,000	1,400,000	الفحيحيل	1,000	%250	
1,070	1,140	1,000	570,000	500,000	السادس	500	%170	
1,289	1,356	1,221	1,177,857	1,064,286	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الثاني عند حدود 1,250 دينار دون تغيير عن الربع الأول، ومازال الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت، مع استقرار ملحوظ لمتوسط السعر من منتصف عام 2018. بالتالي تواصل معدلات تغير الأسعار المحسوبة على أساس سنوي تحسنها متراجعة 1% في الربع الثاني مقابل ضعف النسبة في الربع الأول، وهي مستويات أفضل من تراجعها في السنوات السابقة حين تراجعت في منتصف عام 2017 بحدود 10% على أساس سنوي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة بشكل ملحوظ، منها منطقة الفحيحيل عند متوسط سعر 1,280 دينار للمتر المربع، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، ففي الشوارع الرئيسية استقر متوسط السعر عند حدود 1,400 دينار، وكذلك في مواقع من شارع مكة مسجلة 1,425 دينار وهما من المواقع التي تعد أعلى أسعاراً في المنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار في العديد من المواقع بنهاية الربع الثاني تغييراً عن الربع الأول، كما في شارع البدوية وفي بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000م<sup>2</sup> 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 الثاني، مع استقرار لأسعار معظم مواقع المنطقة، حيث استقرت مستويات الأسعار في مواقع الشريط الساحلي عند حدود 1,675 دينار وتعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً، وفي مواقع من شارع مكة مسجلة أقل من 1,370 دينار، واستقرت أيضاً في المواقع الرئيسية من طريق الفحيحيل وفي شارع محطة المياه، ويصل متوسط السعر في المواقع الداخلية بالمنطقة 1,100 دينار للمتر المربع لمساحة 750 متر مربع، واستقرت الأسعار في مناطق داخلية أخرى ذات مساحة 1,000م<sup>2</sup> عند حدود 1,000 دينار للمتر المربع.

استقرت مستويات الأسعار في أبوحليفة مقترية من 1,260 في الربع الثاني مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة، ولم تشهد عدة أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة تغييراً وتعد من الأعلى أسعاراً بالمنطقة مسجلة نحو 1,630 دينار، واستقرت أيضاً في المناطق الداخلية عند 1,150 دينار وفي أدنى المواقع الداخلية أسعاراً بالمنطقة بنهاية الربع الثاني مقترية من 1,050 دينار.

استقرت مستويات الأسعار على مستوى منطقة الفنتاس عند حدود 1,217 دينار مع استقرار معظم المواقع بالمنطقة، ولم تشهد مواقع من الطريق الساحلي تغييراً 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 750م<sup>2</sup>، وبعض الأماكن الداخلية والرئيسية الأخرى بالمنطقة.



## جدول (12) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 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	الفحيحيل	750	%250	الطنطاس
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	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 حليفة
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	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	رئيسي	750	%350	
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	رئيسي	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	رئيسي	750	%250	
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	طريق الفحيحيل	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	المتوسط العام بالمنطقة			الفحيحيل
1,275	1,350	1,200	675,000	600,000	داخلي	500	%250	
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	رئيسي	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 الجهراء

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بشكل طفيف حين بلغت 1,336 دينار في الربع الثاني بحدود تقل عن نصف في المائة عن متوسط السعر في الربع الأول، ومازالت تواصل استقرارها منذ فترة. ويأتي هذا الربع، بالتالي لم يشهد متوسط السعر على أساس سنوي تغييراً، ويلاحظ اتجاه تصاعدي قوي لمعدلات التغيير على هذا الأساس السنوي.

لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة تغييراً عن الربع الأول، مع استقرارها في معظم المواقع، في حين ارتفعت في أماكن من شارع محطة المياه في الربع الثاني بحدود 1.3% عن الربع السابق له، بينما استقرت في العديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة التي تليها في مستويات الأسعار، واستقرت مستويات الأسعار في الأماكن متوسطة القيمة كما بالمواقع الرئيسية والداخلية أيضاً مساحة 500 متر و1,000 متر مربع في المناطق الاستثمارية، بينما ارتفعت في المواقع الداخلية إلى 1,125 دينار للمتر وتعد الأدنى على مستوى المحافظة مرتفعة بحدود نصف في المائة عن الربع الأول.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,125	1,250	1,000	1,250,000	1,000,000	داخلي	1,000	%250	الجهراء
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	رئيسي	1,000	%250	
1,500	1,563	1,438	1,250,000	1,150,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	800	%250	
1,460	1,560	1,360	780,000	680,000	رئيسي	500	%250	
1,336	1,433	1,239	1,073,333	925,000	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، وما زالت 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 الثاني وما زالت عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.3%، ففي محافظة العاصمة استقرت عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.3% بنهاية الربع الثاني وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.01%، وفي محافظة حولي استقر معدل العائد على العقار الاستثماري مسجلاً 7.87% وما زال يتساوى مع معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الثاني.

واستقر متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 8.1% وما زال يفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. واستقر متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدية عند حدود 8.1% أيضاً، في حين تراجع معدل العائد في محافظة مبارك الكبير قليلاً حين وصل أقل من 8.2% وفي الجهراء استقر معدل العائد عند حدود 8.3% بنهاية الربع الثاني من العام الحالي متفوقاً على معدل العائد على العقار التجاري الذي يصل 7.9%.



## جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض مناطق الكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2019		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.75	%7.00	%6.88
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	حولي	%250	750	المثى	%8.00	%8.25	%8.13
حولي	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%8.00	%8.25	%8.13
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.75	%8.00	%7.88
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.75	%8.00	%7.88
الفروانية	الفروانية	%250	1,000	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	الفروانية	%250	750	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50
	خيطان	%250	750	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	خيطان	%250	750	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%7.75	%8.00	%7.88
الاحمدي	الطنطاس	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الطنطاس	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.50	%8.50
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.25	%7.50	%7.38
	المهولة	%250	750	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
الجهراء	المهولة	%250	750	الفحاحيل	%8.25	%8.50	%8.38
	المهولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.25	%7.50	%7.38
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.50	%8.50
	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
مبارك الكبير	الجهراء	%250	800	الخزامي	%8.00	%8.00	%8.00
	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38

المصدر: بيت التمويل الكويتي

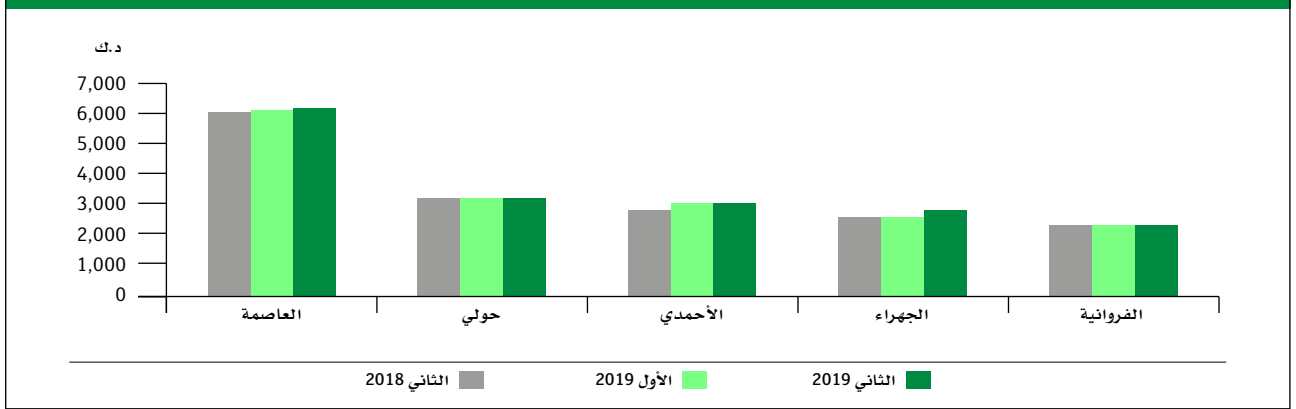


## ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

ارتفعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثاني مقتربة من حاجز 3,500 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات بنسبة 1.7% عن مستوى أدنى بقليل في الربع الأول، وتواصل مستويات الأسعار اتجاهاً التصاعدي مع اتجاه معدل التغير السنوي في اتجاه مماثل، بالتالي تتواصل معدلات الزيادة في تغير متوسط سعر المتر بعدما سجلت الأسعار تراجعاً متتالياً قبل عام 2018، وقد ارتفع متوسط السعر على مستوى الكويت 3.1% على أساس سنوي وتسجل تحركات الأسعار اتجاهاً تصاعدياً قوياً، في حين ارتفع متوسط السعر بمعدلات أدنى مقارنة بالتالي يسجلها القطاع السكني لكنها تعد أفضل من تحركات القطاع الاستثماري.

تحسنت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في أغلب المحافظات عن الربع الأول، حيث تحسن متوسط السعر في العاصمة بنسبة 1% في حين استقرت مستويات الأسعار في حولي وفي الأحمدية ارتفعت بحدود طفيفة نصف في المائة، بينما سجلت في الجهراء زيادة تجاوزت 8%، في حين لم تشهد تغيراً في الفروانية عن مستويات الأسعار في الربع الأول. بالتالي شهدت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني ارتفاعاً متفاوتاً على أساس سنوي بين المحافظات.

شكل رقم (19) متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري لمحافظة الكويت خلال الربع الرابع والثالث 2018



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، ارتفع متوسط سعر المتر فيها مقترباً من حاجز 6,100 دينار في الربع الثاني بزيادة في حدود 1% عن مستوى أدنى من ذلك بقليل في الربع الأول، ويلاحظ زيادة مستويات الأسعار على أساس سنوي بأعلى نسبة قدرها 1.3% منذ منتصف 2017 مواصلة مسارها إلى التحسن.

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 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 متخطياً 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، في حين ارتفعت إلى 6,750 دينار في مواقع أخرى منها مواقع بوطه الغربية بزيادة 8% عن الربع الأول، 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، وتخطت 5,000 دينار في مواقع منه ذات مساحة 1,000 متر مربع، أما منطقة المباركية فقد ارتفع فيها متوسط السعر بزيادة 4.4% ويصل فيها متوسط السعر إلى 5,850 دينار بنهاية الربع الثاني من العام.

جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,875	7,250	4,500	2,175,000	1,350,000	300	المباركية	300%	القبلة
6,625	7,000	6,250	5,250,000	4,687,500	750	احمد الجابر	520%	شرق
5,950	6,200	5,700	4,650,000	4,275,000	750	السور	620%	المدينة
7,350	7,700	7,000	7,700,000	7,000,000	1,000	مبارك الكبير(البورصة)	620%	المدينة
5,625	6,250	5,000	1,875,000	1,500,000	300	علي السالم	300%	المدينة
5,850	6,000	5,700	4,500,000	4,275,000	750	علي السالم	520%	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة حولي

استقر متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي بنهاية الربع الثاني متجاوزاً حدود 3,210 دينار. ويأتي هذا الاستقرار بعدما شهدت الأسعار حالة تحسن طفيفة في الربع الأول على أساس ربع سنوي، وبعدها سجلت استقراراً ملحوظاً منذ بداية عام 2018. أما على أساس سنوي فلم تسجل مستويات الأسعار تغيراً، وهي تحركات أفضل مقارنة بانخفاض مستمر في فترات سابقة.

وقد استقر متوسط السعر في معظم المناطق التجارية بالمحافظة، كذلك التي تعد أعلى المناطق التجارية أسعاراً بالمحافظة وكذلك منطقة السالمية ومنها بعض الأماكن في شارع سالم المبارك حافظ سعر المتر على مستواه الذي سجل 3,750 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، وفي بعض مواقع من في شارع تونس وبيروت 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 الربعين الثاني والأول.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 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	1,000	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

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية عند حدود 2,315 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني، ومازالت الأسعار تسير بشكل مستقر على مستوى المحافظة منذ عدة أرباع فصلية، وتتجه معدلات التغير في الأسعار على أساس ربع سنوي بالمحافظة نحو التحسن، كما سجل سعر المتر تراجعاً طفيفاً على أساس سنوي بحدود ربع في المائة، محافظاً على معدل تغير سنوي يتجه نحو التحسن.

استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الثاني، بينما مازالت تسجل زيادة متفاوتة في مناطق المحافظة، في حين انخفض متوسط السعر في المناطق الأعلى أسعاراً بالمحافظة كما في شارع مناور بمنطقة الفروانية مسجلاً 4,675 دينار للمتر المربع في مواقع ذات مساحة 750م<sup>2</sup>، فيما متوسط السعر في 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 المطافي مقتربة من 4,050 دينار.

استقر متوسط السعر في خيطان خلال الربعين الثاني والأول، كما في المواقع المقابلة للمركز التجاري والإداري ويصل إلى أقل من 3,800 دينار للمتر، بينما ارتفع في بعض مواقع من منطقة جليب الشيوخ مثل تلك الواقعة في شارع الجمعية بنسبة 2.1% عن الربع الأول، في حين استقرت مستويات الأسعار في الشوارع الداخلية بالمنطقة عند حدود 1,900 دينار للمتر.

وقد استقر متوسط السعر في بعض مواقع منطقة الضجيج، بينما ارتفعت المواقع المطلة على الدائري السادس والمواقع الداخلية إلى حدود تقترب من 1,180 دينار للمتر المربع، فيما ارتفعت الأسعار في منطقة الضجيج في الأماكن الداخلية إلى 900 دينار بزيادة 2.9% عن الربع الأول، أما منطقة ضجيج جنوب خيطان فقد زادت الأماكن المطلة على الدائري السادس بنسبة 2.4% إلى حوالي 530 دينار في الربع الثاني، حين سجلت 400 دينار للمتر المربع في المواقع الداخلية بالمنطقة بزيادة 6.7%، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة العارضية كما في بعض مواقع الشوارع الرئيسية فيها بنهاية الربع الثاني مقتربة من 1,200 دينار للمتر المربع وفي الأماكن الداخلية مسجلة 1,050 دينار للمتر المربع.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
4,575	4,400	4,750	4,400,000	4,750,000	1,000	مناور	%180	الفروانية شارع مناور
4,025	3,800	4,250	3,040,000	3,400,000	800	المطافي	%180	الفروانية شارع المطافي
3,750	3,500	4,000	3,500,000	4,000,000	1,000	مقابل	%180	خيطان
2,400	2,300	2,500	2,300,000	2,500,000	1,000	الإداري والتجاري	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
1,900	1,800	2,000	1,800,000	2,000,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,175	1,100	1,250	5,500,000	6,250,000	5,000	السادس	%60	الضجيج (5000م) على السادس
400	350	450	1,750,000	2,250,000	5,000	داخلي	%250	ضجيج جنوب خيطان
1,175	1,100	1,250	1,100,000	1,250,000	1,000	رئيسي	أرضي 80% مميزانين 50%	العارضية مخازن

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية متخطية حاجز 3,050 دينار بنهاية الربع الثاني، بعدما شهدت تحسناً طويلاً طوال عام 2018 عن ذات الفترات من العام الذي سبقه وإن كان بمعدلات طفيفة. وعلى أساس سنوي يواصل النمو اتجاهاً تصاعدياً قوياً مسجلاً معدلات متزايدة وصلت إلى 8.9% بنهاية الربع الثاني وكانت سجلت تحسناً سنوياً طفيفاً في منتصف العام الماضي.

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 4,250 دينار للمتر المربع لتكون بذلك الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في أماكن من شارع الدبوس مسجلة 3,750 دينار، في حين ارتفعت الأسعار في مواقع عدة من شارع مكة بنسبة 2.1% حين تخطت حدود 3,700 دينار للمتر، بينما استقرت في مواقع داخلية بالمنطقة مسجلة 3,200 دينار و3,000 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني 2019.

وقد استقر متوسط سعر المتر في مواقع عدة بمنطقة الفنطاس، منها الشوارع الرئيسية دون تغير عن حدود 3,500 دينار، واستقرت 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 فمازالت أسعارها الأقل على مستوى المحافظة كما في مواقعها الداخلية مقترية من 1,100 دينار في الربع الثاني.

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
1,950	1,750	2,150	1,312,500	1,612,500	750	العزيزية	300%	المنقف
3,500	3,400	3,600	3,400,000	3,600,000	1,000	رئيسي	180%	الفنطاس (الاداري والتجاري)
3,200	3,000	3,400	3,000,000	3,400,000	1,000	داخلي	180%	
3,000	2,750	3,250	2,062,500	2,437,500	750	داخلي	180%	
4,250	4,000	4,500	3,000,000	3,375,000	750	الطريق الساحلي	180%	الفحيحيل
3,725	3,600	3,850	2,700,000	2,887,500	750	مكة	180%	
1,075	1,000	1,150	2,000,000	2,300,000	2,000	داخلي	180%	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي



## محافظة الجهراء

تجاوز متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء 2,820 دينار بنهاية الربع الثاني، مسجلاً زيادة على أساس ربع سنوي قدرها 8%، بالتالي حافظت مستويات الأسعار على مسارها التصاعدي القوي، ويلاحظ تسجيل معدلات زيادة سنوية ملحوظة لمتوسط سعر المتر في المحافظة تأخذ اتجاهاً تصاعدياً حتى وصلت في الربع الثاني 8%.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في معظم مناطق المحافظة عن الربع الأول، مثل تلك التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً منها بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري وبلغت حاجز 4,000 دينار بزيادة 9.6% عن الربع الأول، وارتفع متوسط السعر في عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب إلى 2,900 دينار بنهاية الربع الثاني بزيادة 7.4% على أساس سنوي.

وارتفعت مستويات الأسعار في منطقة القيصريات مسجلة 2,850 دينار بنهاية الربع الثاني بزيادة 7.5%، وفي بعض مواقع منطقة الجهراء منها الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع في القطعة 41 مسجلة حوالي 2,350 دينار للمتر، وفي مواقع تجارية مثل القطعة 21 بلغ فيها متوسط السعر حاجز 2,000 دينار بنهاية الربع الثاني.

جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2019	القيمة السوقية (د.ك.) للمتر المربع		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,900	3,100	2,700	3,100,000	2,700,000	1,000	مرزوق المتعب	50%	الجهراء
4,000	4,250	3,750	3,718,750	3,281,250	875	الإداري والتجاري	300%	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,850	3,000	2,700	675,000	607,500	225	قطعة 20	300%	الجهراء القيصريات
2,000	2,100	1,900	2,100,000	1,900,000	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 الثاني دون تغير عنها في الربع السابق له، وما زالت تعد في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي التي ما زال 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 الثاني مقابل عائد أكبر قليلاً نسبته 7.3% على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، في حين سجلت تلك المعدلات في محافظة حولي 7.89% بزيادة طفيفة عن 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% و8.1% 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 استقر عند حدود 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 أدنى 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%، ويبلغ في محافظة الأحمدية 7.91% مقابل 8.1% على العقارات الاستثمارية، ويزيد العائد على العقارات التجارية قليلاً عن 8.1% في منطقتي الفنتاس والفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف بنهاية الربع الثاني 2019.



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

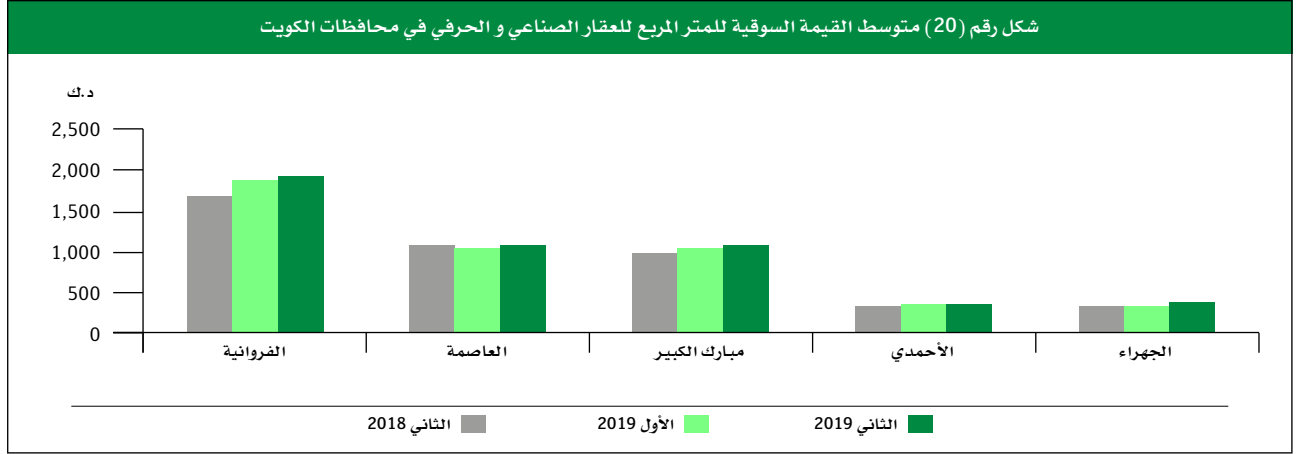
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2019		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	%300	المباركية	%6.50	%7.00	%6.75
	شرق	%520	احمد الجابر	%7.00	%7.25	%7.13
	المدينة	%620	السور	%7.00	%7.25	%7.13
	المدينة	%620	مبارك الكبير (البلوكات)	%7.00	%7.25	%7.13
	القبلة	%620	فهد السالم	%7.00	%7.25	%7.13
حولي	حولي	%180	تونس	%7.50	%8.00	%7.75
	حولي	%180	بيروت	%7.50	%8.00	%7.75
	حولي	%180	ابن خلدون	%7.75	%8.25	%8.00
	السالمية	%180	حمد المبارك	%7.75	%8.00	%7.88
	السالمية	%180	سالم المبارك	%7.50	%8.00	%7.75
الفروانية	الفروانية شارع مناور	%180	مناور	%7.50	%7.75	%7.63
	خيطان (الإداري والتجاري)	%300	الإداري والتجاري	%8.00	%8.25	%8.13
	جليب الشيوخ «مقابل الجمعية»	%180	شارع الجمعية	%8.00	%8.25	%8.13
	الضجيج (5,000 م) داخلية	%210	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	%8.00	%8.00	%8.00
الجهراء	الجهراء	%180	مرزوق المتعب	%7.75	%8.00	%7.88
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	%300	الإداري والتجاري	%7.75	%8.00	%7.88
	الجهراء القيصريات	%300	قطعة 20	%7.50	%7.75	%7.63
	الجهراء	%50	قطعة 41 أ	%8.00	%8.00	%8.00
الأحمدي	المنقف	%300	العزيزية	%8.00	%8.50	%8.25
	الطنطاس (الإداري والتجاري)	%180	داخلي	%8.00	%8.25	%8.13
	الفحيحيل	%180	داخلي	%8.00	%8.25	%8.13
	الفحيحيل	%180	مكة	%7.50	%8.00	%7.75

المصدر: بيت التمويل الكويتي



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

مازالت مستويات أسعار القسائم الصناعية على مستوى المحافظات تواصل مسارها التصاعدي منذ منتصف العام الماضي، وساهم ذلك في ارتفاع متوسط سعر المتر مقترباً من 990 دينار بنهاية الربع الثاني بزيادة نسبتها 2.3% عن الربع الأول، مع زيادة لمستويات الأسعار في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات وباستثناء بعضها في محافظة العاصمة التي سجلت زيادة طفيفة والأحمدي التي لم تشهد تغيراً عن الربع الأول. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 7% عن الربع الثاني من العام الماضي، مدفوعة باستمرار الزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار لأغلب المحافظات في الوقت الذي سجل متوسط سعر المتر تراجعاً في محافظة العاصمة على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني مسجلاً 1,089 دينار بزيادة طفيفة لم تتجاوز ربع في المائة عن مستواه في الربع الأول الذي سجل زيادة محدودة بأقل من 1% على أساس ربع سنوي، بالتالي هدأ المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، في الوقت الذي تراجع متوسط سعر المتر 3% على أساس سنوي وهي المرة الأولى التي يسجل فيها تراجعاً على أساس سنوي بالمحافظة منه نهاية العام قبل الماضي، ويلاحظ اتجاه تنازلي لمعدل التغير على أساس سنوي.

وقد استقر متوسط السعر لأغلب المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الثاني، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً 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 دون تغير عن مستوياتها في الربع الأول، فيما استقرت مستويات الأسعار في بعض مواقع من شارع الزينة وفي مواقع أخرى منه، وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، وفي بعض مواقع من شارع كندا دراي حين بلغت متوسطاً قدره 1,475 دينار فيما استقرت الأسعار في مواقع أخرى من هذا الشارع عند حدود 1,150 دينار بنهاية الربعين الثاني والأول من العام.

ارتفعت مستويات الأسعار في المعارض والقسم الصناعي الواقعة على طريق الدائري الرابع حين بلغت حدود 1,000 دينار بذات النسبة للمرة الثانية على التوالي 2.6% على أساس سنوي، فيما استقرت في بعض مواقع من طريق الجهراء، وفي القسم الصناعي بشارع محمد القاسم عند 975 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع الغزالي عند 775 دينار للمتر، وتصل مستويات الأسعار بعض المواقع الداخلية بالمنطقة مساحة 1,000م<sup>2</sup> إلى 575 دينار وتقل عن ذلك مواقع داخلية أخرى مساحة 22,500م<sup>2</sup> مسجلة 478 دينار بنهاية الربع الثاني من العام.

### جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,475	1,550,000	1,400,000	كندا دراي		1,000		
1,150	6,500,000	5,000,000	كندا دراي		5,000		
950	1,100,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1,500	775,000	725,000	الزينة	100%	1,000		
1,475	1,550,000	1,400,000	الزينة	للسرداب +	500		
825	4,500,000	3,750,000	الكهرباء	80% أرضي +	500	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
478	12,500,000	9,000,000	البيبيسي	50%	5000		
975	1,100,000	850,000	الدائري الرابع	للميزانين	1,000		
1,475	1,550,000	1,400,000	داخلي		22,500		
1,150	6,500,000	5,000,000	محمد القاسم		1,000		
950	1,100,000	800,000	شارع الغزالي		1,000		
1,089	2,653,846	2,088,462					المتوسط العام بالمنطقة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم «بيتك» لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ 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.

## محافظة الفروانية

تسير مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية في اتجاه تصاعدي للقطاع العقاري الصناعي مقترية من حاجز 1,950 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني، مصحوبة بزيادة ربع سنوية قدرها 2.8% أي أقل من نصف زيادتها التي سجلت 6.2% في الربع الأول وكانت الأعلى خلال عام ونصف، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، بالتالي عززت مستويات الأسعار مسارها التصاعدي بنهاية الربع الثاني مع تسجيل ارتفاع سنوي وصل إلى 13% مقابل زيادة كبيرة أيضاً نسبتها 11% في الربع الأول من العام الحالي على أساس سنوي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في أغلب المناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الأول، وارتفعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية متخطية 2,950 دينار بزيادة 3.7% عن الربع الأول، ومازالت الأعلى على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظة، مع ارتفاع الأسعار في أغلب مواقع العارضية منها المطلة على الدائري الخامس بنسبة 1.3% إذ ارتفع متوسط السعر فيها إلى 3,140 دينار، وفي الأماكن مقابل مخازن العارضية تجاوز متوسط السعر 3,000 دينار أي بزيادة 4.1% عن الربع الأول، وارتفعت في المواقع مقابل العارضية السكنية إلى 3,060 دينار بارتفاع 5.5% بنهاية الربع الثاني، في حين سجلت زيادة في بعض المناطق الداخلية الرئيسية إلى حدود 2,600 دينار بنسبة ارتفاع 4% عن الربع الأول.

استقرت مستويات الأسعار في منطقة الري مسجلة 939 دينار بنهاية الربع الثاني، مع استقرارها في معظم مواقع المنطقة، وفي المنطقة التي تعد الأعلى أسعاراً وهي منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي عند حدود 1,200 دينار، وبذات مستويات الأسعار أيضاً مستقرة في بعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع، وفي مواقع من شارع محمد القاسم مسجلة 950 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع الغزالي عند 900 دينار للمتر، ومواقع معارض السيارات عند 800 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني، وفي الشوارع الداخلية بلغت 575 دينار في الربع الثاني.

### جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتري	نسبة البناء	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2019
					من	إلى	
الري	معارض+ صناعي	1,000	100% للسرداب	صفاة الغانم (حتى النصر لرياضي)	1,150,000	1,250,000	1,200
		1,000	80% أرضي	محمد القاسم	3,400,000	4,250,000	956
		1,000	50% للميزانين	شوارع داخلية	500,000	650,000	575
المتوسط العام بالمنطقة							
العارضية الحرفية	حرفي	250	100% للسرداب	مقابل مخازن العارضية	750,000	820,000	3,140
		250	50% للأرضي	مقابل العارضية السكنية	730,000	800,000	3,060
		250	20% للميزانين	داخلي	600,000	700,000	2,600
المتوسط العام بالمنطقة							
		2,955			775,000	702,0500	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر مسجلاً 397 دينار على مستوى محافظة الأحمدية بنهاية الربعين الثاني والأول، وتسير مستويات الأسعار في بداية مسار تصاعدي بطيء بعد فترة استقرار متواصلة بدأت في عام 2017، وانعكس هذا الأداء الإيجابي على معدل التغير السنوي بالتالي حافظت مستويات الأسعار على معدل زيادة نسبته 3% على أساس سنوي للمرة الثانية على التوالي ومازال معدل التغير السنوي يواصل مساراً تصاعدياً قوياً منذ أكثر من عامين.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربعين الثاني والأول، 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 مسجلة 550 دينار وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة استقرت عند حدود 450 دينار لمتوسط سعر المتر.

ارتفع متوسط السعر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية بشكل طفيف 402 دينار بنهاية الربع الثاني أي بحدود نصف في المائة عن الربع الأول، مع استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة، بينما ارتفعت في أماكن من شارع مصطفى كرم متجاوزة 580 دينار للمتر المربع أي بزيادة 1.2% عن الربع الأول، فيما استقرت 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 داخلية أخرى في منطقة المخازن ذات مساحة 5,000 متر مربع استقرت الأسعار عند حدود 315 دينار.

استقرت مستويات الأسعار في بعض المناطق كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله متجاوزة حاجز 110 دينار، مع استقرار أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفناز متجاوزة حاجز 190 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، كما لم تشهد الأسعار تغيراً في منطقة ميناء عبدالله كما في أماكن خلف البنزين مسجلة 137 دينار بنهاية الربع الثاني، واستقرت لأغلب مواقع المنطقة منها أماكن داخلية لتخزين الصلبوخ عند 100 دينار وكذلك الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله مسجلة 22 دينار للمتر المربع.

### جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2019	القيمة السوقية للأرض (دك)		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	1,000		ميناء عبدالله
113	2,917,222	2,440,556			المتوسط العام بالمنطقة	
1,025	1,150,000	900,000	شارع مركز سلطان	1,000		
550	600,000	500,000	مقابل المصافي	1,000	معارض + صناعي	الفحيحيل
450	500,000	400,000	شوارع داخلية	1,000		
675	750,000	600,000			المتوسط العام بالمنطقة	
583	4,500,000	4,250,000	مصطفى كرم	75,000		شرق الأحمدية
335	1,750,000	1,600,000	رئيسي	5,000	+ صناعي	الصناعية
402	2,075,000	1,925,000			المتوسط العام بالمنطقة	

## جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 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 الحرفية
1,4800	780,000	700,000	داخلي	500	حرفي	
1,760	1,465,500	1,282,500	المتوسط العام بالمنطقة			
475	550,000	400,000	رئيسي	1,000		
475	2,500,000	2,250,000	البيبيسي	5,000	صناعي	صبحان
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 الثاني 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			
570	330,000	240,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	الجهراء
739	210,000	170,000	داخلي - رئيسي	500		
655	270,000	205,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي





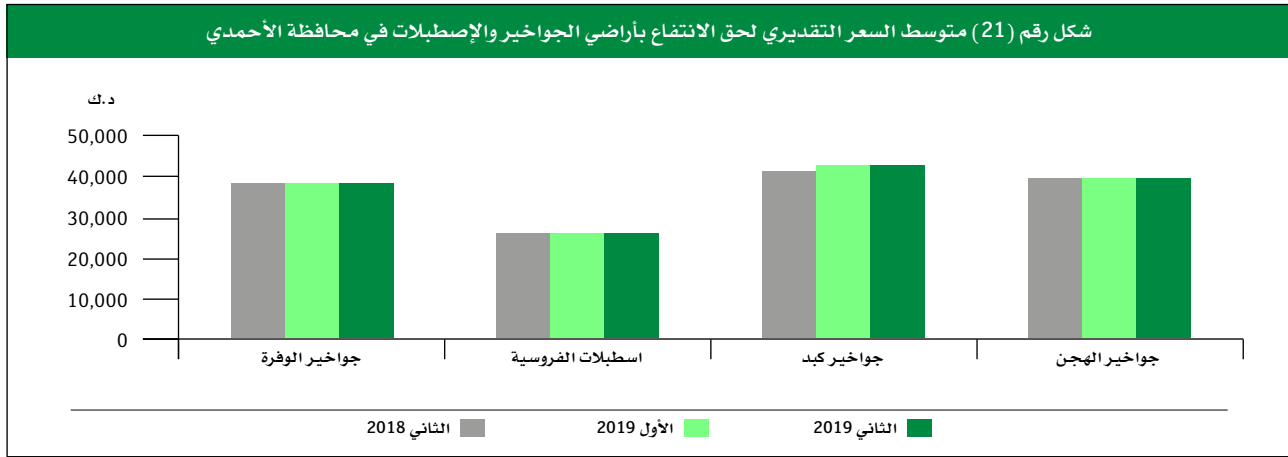
## خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

استقرت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات بنهاية الربعين الثاني والأول، مع استقرار ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية، ومازال السعر التقديري لحق الانتفاع لمتوسط مساحة 1,465 متر مربع من الأرض عند حدود 35.4 ألف دينار، دون تغير عن الربع الأول في الوقت الذي ارتفع 1% على أساس سنوي للمرة الثالثة على التوالي.

واستقرت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة فيما تحسنت في بعض مواقعها الأخرى، واستقر السعر التقديري للأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد عند حدود 43.3 ألف دينار، ويتراوح سعر المتر من 18 إلى 26 دينار في هذه المنطقة. واستقر متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من جواخير الهجن ذات مساحة 1,600 م<sup>2</sup> عند حدود 40 ألف دينار، ومازال 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 التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 38.8 ألف دينار ويتراوح سعر المتر من 12 دينار إلى 18 دينار.

واستقرت مستويات الأسعار في منطقة اسطبلات الفروسية، وبلغ متوسط السعر التقديري 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 م<sup>2</sup>، وفي مواقع المضممار وأرض الجولف من 60 إلى 70 دينار، ويصل متوسط سعر المتر المربع إلى 70 دينار في المواقع الأخرى ذات مساحة 400 م<sup>2</sup> ويزيد في بعض المواقع الأخرى إلى 83 دينار كما في منطقة مضممار الفروسية.

شكل رقم (21) متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

## أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بنهاية الربع الثاني والربع الأول، وبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في المزارع بمحافظات الكويت، مع استقرار الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي تراجعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 3.3 دينار للمتر المربع مقابل 3.8 دينار للمتر في الربع الأول، بينما استقرت في الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2.2 دينار للمتر المربع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع عند حدود 3.4 دينار للمتر الواحد، مع استقرار متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية عند حدود قدرها 2.7 دينار وفي الجهراء عند حدود 3.2 دينار بنهاية الربع الثاني من العام.

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، ويبلغ 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<sup>2</sup> يبلغ حوالي 175 ألف دينار.

واستقر 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 تغييراً في مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني.

### جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض	
				من	إلى	من الأرض	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 + الغولف	30,000	35,000	60	70
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	30,000	40,000	12	16
	جواخير الوفرة	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 الثاني من العام مع فصل الصيف وقدم موسم العطلات بشكل عام، وقد يكون ذلك سبباً في ارتفع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، إلا أنه 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 الثاني.

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 تغييراً في الربع الثاني 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

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

● م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.



## 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 135م<sup>2</sup> في محافظة العاصمة مسجلاً 482 دينار بنهاية الربع الثاني 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 الثالثة على التوالي في محافظة حولي 3% على أساس سنوي حين بلغ 443 دينار في نهاية الربع الثاني، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 400 إلى 450 دينار ويصل إلى 460 و470 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 العدا 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 مقترناً من 400 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 480 دينار في منطقة الفنتاس، 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 الثاني 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 الثاني 2019 دون تغيير يذكر عن ذات الفترة من العام الماضي، وتصل إلى 900 دينار في القادسية وتزيد عن ذلك في المناطق المتميزة مثل العدلية والفيحاء والروضة التي تبلغ 1,000 دينار، في حين تراجع على مستوى محافظة حولي مسجلة 825 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي 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 إشيلية وهي من أعلى القيم الإيجارية على مستوى المحافظة.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الثاني 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 العدا والقريين كذلك منخفضاً 9% في تلك المنطقتين عن الربع الثاني 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 تغيير على أساس سنوي، ويصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار يزيد عن ذلك في الجهراء القديمة إلى 640 دينار بنهاية الربع الثاني 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 الثاني دون تغيير على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العدلية 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، في حين تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي مسجلاً 725 دينار منخفضاً 1% على أساس سنوي، 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 لمحافظة الفروانية إلى 550 دينار بنسبة 4% على أساس سنوي، ويصل في إشيلية 600 دينار كأعلى متوسط أيجار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الثاني.



وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الثاني، 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 إلى 600 دينار وفي العدان والقرين إلى 540 دينار منخفضة بحدود 10% لكل منها، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية عند حدود 520 دينار بنهاية الربع الثاني.

## قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

استقر متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م<sup>2</sup> في محافظة العاصمة مسجلاً 315 دينار في الربع الثاني دون تغيير على أساس سنوي مع استقرار في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار منخفضاً 1% عن الربع الثاني 2018 مع تراجع في منطقة السالمية 2% لتصل على 290 دينار وفي منطقة حولي 2% لتصل إلى 275 دينار وفي الجابرية 2% لتصل إلى 300 دينار بنهاية الربع الثاني، في حين تراجعت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 1% ويبلغ متوسطها 281 دينار مع تراجع في منطقة الفروانية وخيطان 2% 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 الثاني.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد استقر متوسط القيم الإيجارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني من عام 2019 مسجلاً 345 دينار دون تغيير على أساس سنوي، في حين تراجع على مستوى محافظة حولي 1% على أساس سنوي ويصل فيها إلى 325 دينار مع تراجع في مناطق عدة منها السالمية وحولي 2% ليصل إلى 320 دينار و305 دينار، وانخفض متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة الفروانية 1% حين بلغ 311 دينار مع انخفاضها في مناطق منها خيطان والفروانية إلى 310 دينار بنسبة 2% 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 الثاني 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 الثاني مع استقرار في أغلب مناطقها، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة بنسبة 1% على أساس سنوي نتيجة تراجع نسبته 1% في بعض مناطقها مثل السالمية، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 341 دينار متراجعاً بنسبة 1% 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 سنوي 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 الثاني على مستوى محافظة العاصمة مستقراً عند تلك الحدود مقارنة بذات الفترة من العام الماضي، ويبلغ في حوالي 405 دينار بانخفاض سنوي 1% على مستوى المحافظة، ويصل المتوسط من 380 إلى 400 دينار في مناطق محافظة الفروانية بانخفاض 1% 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 مبارك الكبير ودون تغيير في الجهراء 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 مالك 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 والمثى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبوحليفة وخيطان.

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



## قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، 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 التاجيري 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 التاجيري 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 التاجيري 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 الثاني 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	العدلية
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	الاندلس



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 مبارك الكبير
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 الثاني 2019

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		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(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		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	المضوع 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(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الفروانية
410	370	360	320	330	290	300	260	خييطان
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(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الأحمدية
370	350	320	300	290	270	260	240	الطنطاس
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(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة مبارك الكبير
410	380	360	330	330	300	300	270	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		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 الثاني 2019)  
متوسط سعر متر التاجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	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	10 - 8

المصدر: بيت التمويل الكويتي

\* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاو.  
\*\* السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن.  
\*\*\* الابراج الإدارية والتجارية.

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

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضى (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	2.5 - 4	6.5 - 17	4 - 3.5
الري	2.5 - 4	6.5 - 17	4 - 3.5
صباحان	2.5 - 3	3.5 - 6	4 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	6.5 - 7	4 - 3.5
العارضية حرفية	3.5 - 3 (حسب الارتفاع)	12 - 20	5 - 4
شرقي 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 الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاو.  
\* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور ، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.



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

### مباني المدارس الخاصة:

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

### مباني الفنادق والموتيلات:

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

### المبنى التجاري:

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

### المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

### المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية ( شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس ) وتستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن مساحة 3000 متر مربع، وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

### أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقومها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

### أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

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



**الشاليهات البحرية الخاصة:**

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 (م<sup>2</sup>).

الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م<sup>2</sup>.

الفدان وهو الايكر = 4046.8 م<sup>2</sup>.

الدونم = 1000 م<sup>2</sup>.

المتر المربع = 10.764 فوت.



## 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 بالافتراض 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 إهمال 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 مسؤولاً 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.

