



التقرير العقاري المحلي

تقرير "بيتك" عن سوق العقار المحلي

4th الربع الرابع

2023





مسجل في قطاع الملكية الأدبية

الإصدار رقم: 2023/66

يحتفظ بيت التمويل الكويتي "بيتك" بحق نشر المتوسط العام للأسعار بكل منطقة والذي يعتمد على مؤشرات ومبيعات 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 1800700

فاكس: +965 22455135

برقياً: بيت مال كي ت

Corp@kfh.com

investor.relations@kfh.com

www.kfh.com

Kuwait Finance House



@KFHGroup

قائمة المحتويات



7.....	أولاً: اتجاهات السوق:
8.....	تحركات الأسعار في المناطق المختلفة:
9.....	متوسط سعر شقق التملك والقيم الإيجارية:
10.....	الائتمان الممنوح للعقار.....
10.....	أسعار الأراضي
11.....	تداولات القطاعات العقارية.....
12.....	إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2023.....
13.....	تداولات العقارات السكنية.....
14.....	تداولات العقارات الاستثمارية.....
15.....	تداولات العقارات التجارية.....
16.....	ثانياً: المشروعات الحكومية والمشروعات السكنية.....
18.....	ثالثاً: مؤشرات الأسعار.....
18.....	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص.....
19.....	محافظة العاصمة.....
21.....	محافظة حولي
23.....	محافظة الفروانية.....
25.....	محافظة مبارك الكبير.....
27.....	محافظة الأحمدية.....
29.....	محافظة الجهراء.....
30.....	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:
32.....	محافظة العاصمة.....
33.....	محافظة حولي
35.....	محافظة الفروانية.....
36.....	محافظة مبارك الكبير.....
37.....	محافظة الأحمدية.....
38.....	محافظة الجهراء.....
39.....	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية.....
42.....	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:
43.....	محافظة العاصمة.....
44.....	محافظة حولي
45.....	محافظة الفروانية.....



46	..... محافظة الأحمدى
46	..... محافظة الجهراء
47	..... معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:
49	..... رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:
50	..... محافظة العاصمة
51	..... محافظة الفروانية
52	..... محافظة مبارك الكبير
53	..... محافظة الأحمدى
55	..... محافظة الجهراء
56	..... خامساً: أسعار المزارع والجواخير:
59	..... سادساً: أسعار الشاليهات
59	..... سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:
59	..... إشغال العقارات الاستثمارية:
60	..... قيمة إيجارات السكن الخاص:
64	..... قيمة إيجارات السكن الاستثماري:
67	..... قيمة إيجارات العقارات التجارية:
69	..... قيمة إيجارات القسائم الصناعية:
71	..... ملحق الإيضاحات:



المقدمة

سجلت التداولات العقارية 3.1 مليار دينار كويتي (عقود ووكالات) خلال عام 2023 وفق البيانات الشهرية المجمعة لوزارة العدل الكويتية منخفضة بنسبة 21.1% عن قيمتها في عام 2022، مدفوعة بانخفاض قيمة التداولات في السكن الخاص إلى حوالي 1.450 مليار دينار التي انخفضت بنسبة 27.2% لنفس الفترة وتشكل 47.1% من قيمة التداولات، كما انخفضت قيمة التداولات في العقار الاستثماري إلى 906 مليون دينار بنسبة 18.8% وتمثل 29.2% من التداولات، وانخفضت قيمة تداولات العقار التجاري مسجلة 514 مليون دينار بنسبة 15% وتساهم بحدود 16.5% من تداولات على القطاعات العقارية، كما انخفضت التداولات على القطاع الحرفي والمعارض التجارية والقوائم الصناعية إلى حوالي 84 مليون دينار بنسبة 51.8% عن عام 2022 وتشكل 2.7% من إجمالي تداولات 2023، في حين تضاعفت قيمة التداولات ونشطت في قطاع الشريط الساحلي مسجلة 140 مليون دينار أي أكثر من أربعة أضعاف قيمتها في عام 2022 مساهمة بحصة قدرها 4.5% من قيمة التداولات.

يلاحظ تراجع الطلب على العقار في عام 2023 متمثلاً في انخفاض عدد الصفقات المتداولة إلى 4,443 صفقة متراجعة بنسبة 28.5% عن عددها في عام 2022 مع انخفاض عدد الصفقات في السكن الخاص وباقي القطاعات العقارية باستثناء الشريط الساحلي الذي شهد زيادة ملحوظة لكنه مازال يساهم بشكل محدود في حجم وعدد التداولات العقارية إذ بلغت 18 صفقة فقط تمثل أقل من نصف في المائة من عدد التداولات العقارية، بينما انخفض عدد الصفقات المتداولة على السكن الخاص إلى 3,114 صفقة بنسبة 31.5% عن عددها في عام 2022 وتراجع عدد الصفقات الاستثمارية إلى 1,149 صفقة بحدود 17.3% وفي القطاع التجاري إلى 118 صفقة بنسبة انخفاض 26.7% عن عام 2022.

وعلى مستوى أداء العقار في الربع الأخير من عام 2023 فقد ارتفعت التداولات العقارية إلى حوالي 820 مليون دينار بنسبة 14.4% على أساس ربع سنوي إلا إنها انخفضت بنسبة 9.1% على أساس سنوي، مدفوعة بزيادة ربع سنوية ملحوظة لقيمة تداولات العقار التجاري، وارتفاع محدود في قيمة تداولات السكن الخاص مع زيادة أكبر في قيمة تداولات العقار الاستثماري عن الربع الثالث 2023، فيما شهدت تداولات الشريط الساحلي نشاطاً محدوداً بعدما لم تسجل أية بيانات في الربعين الثالث والثاني 2023، في حين انخفضت قيمة التداولات على العقارات الحرفية والقوائم الصناعية عن الربع الثالث 2023.

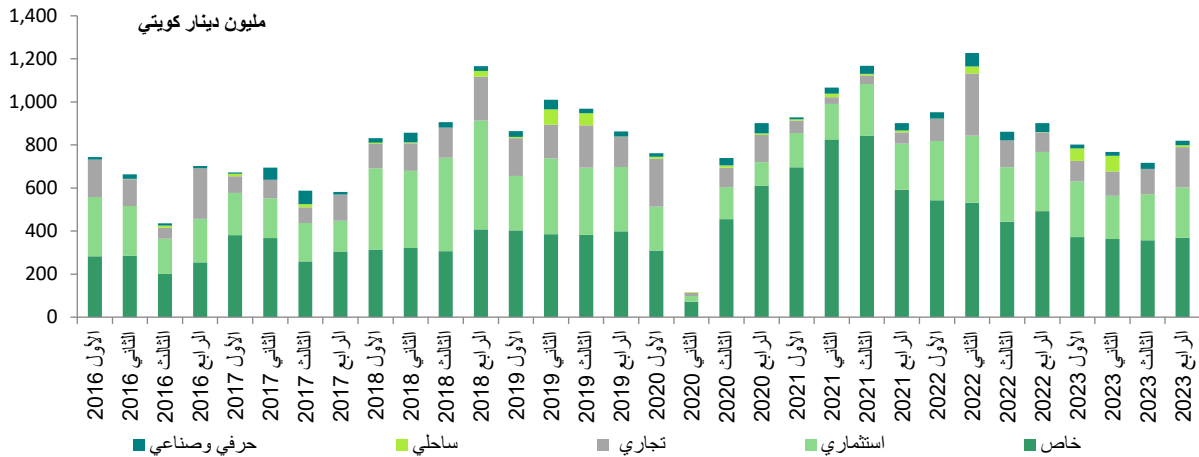
انخفضت قيمة التداولات في الربع الرابع من عام 2023 مدفوعة برغبة البعض في توجيه السيولة المتاحة لديهم نحو الادخار في ظل جاذبية المدخرات وارتفاع معدلات العوائد على الودائع، فيما قد يكون اتجاه آخرون إلى الاحتفاظ بمدخراتهم في الأصول النقدية أو المتداولة كالمذهب مثلاً، إضافة إلى توجيه بعض هذه السيولة إلى قنوات استثمارية منها الأسهم.



ارتفع عدد صفقات التداولات العقارية في الربع الرابع من عام 2023 مسجلة 1,186 صفقة بنسبة 10.5% عن عددها في الربع الثالث 2023 في حين يعد منخفضاً بنسبة 17.3% على أساس سنوي، وارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 691 ألف دينار في الربع الرابع 2023 بنسبة 3.5% عن الربع الثالث عام 2023 في حين يعد أعلى بنسبة 9.8% على أساس سنوي، وجاء ذلك بارتفاع ربع سنوي في عدد تداولات السكن الخاص والاستثماري في حين انخفض الطلب وعدد الصفقات المسجلة على العقار التجاري بنسبة كبيرة وعلى العقار الصناعي والحرفي بشكل محدود.

فاقت تداولات السكن الخاص 368 مليون دينار في الربع الرابع 2023 بزيادة 3% عن الربع السابق له، وارتفع الطلب إلى 840 صفقة بنسبة 12% لنفس الفترة، فيما اقتربت تداولات العقار الاستثماري في الربع الرابع 2023 من 235 مليون دينار مرتفعة بنسبة 9% مع زيادة الطلب عليها إلى 303 صفقة بنسبة 18%، في حين زادت قيمة التداولات في العقار التجاري إلى حوالي 187 مليون دينار بزيادة ربع سنوية قدرها 61% برغم انخفاض الطلب عليه إلى 27 صفقة أي نصف عددها الذي سجلته في الربع الثالث 2023.

رسم بياني (1) قيمة التداولات العقارية



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي



جدول (1) قيمة إجمالي تداولات القطاعات العقارية

مليون دينار كويتي

إجمالي التداولات	الحرفي والصناعي والمخازن	الشريط الساحلي	التجاري	الاستثماري	السكن الخاص	
901.0	33.2	8.8	52.4	215.0	591.7	الربع الرابع 2021
951.8	29.1	1.9	102.0	276.1	542.6	الربع الأول 2022
1,226.6	62.6	32.3	288.5	311.5	531.8	الربع الثاني 2022
861.1	40.6	-	124.4	253.1	443.0	الربع الثالث 2022
902.2	41.7	2.0	91.1	275.6	491.8	الربع الرابع 2022
802.5	18.0	58.2	96.2	257.4	372.7	الربع الأول 2023
766.9	17.0	72.4	114.1	200.2	363.3	الربع الثاني 2023
716.4	28.1	-	116.5	214.4	357.4	الربع الثالث 2023
819.7	20.7	9.0	187.1	234.6	368.3	الربع الرابع 2023

أولاً: اتجاهات السوق:

انخفضت أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الرابع 2023 بتراجع محدود نسبته 1% عن الربع الثالث 2023، بالتالي شهدت الأسعار ثاني تراجع سنوي بنهاية الربع الرابع 2023 خلال نحو خمس سنوات بعدما سجلت نسب زيادة ملحوظة في عامي 2021 و 2022. وارتفعت مستويات الأسعار في العقار الاستثماري بنسبة 1% عن الربع الثالث بعد استقرارها في الربعين الثالث والثاني من عام 2023، وسجلت زيادة سنوية قدرها 1.6% بنهاية الربع الرابع 2023. وارتفعت الأسعار في العقار التجاري في الربع الرابع 2023 بنسبة 2.8% على أساس ربع سنوي فقد تم إدراج معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري.

استقرت مستويات الأسعار في مناطق الشاليهات دون تغير ربع سنوي، مدفوعة باستقرار الأسعار في مناطق الشاليهات عند نفس المستوى منذ بداية عام 2022، فيما انخفضت مستويات الأسعار في مناطق الخيران وصباح الأحمد البحرية بنسب محدودة على أساس ربع سنوي، وهي تدخل ضمن فئة العقارات المظلة على الشريط الساحلي والشاليهات في تصنيف وزارة العدل كعقارات سكن خاص، وأضحت من الأماكن المرغوبة مع سعي المشتريين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهياً، في حين ارتفعت 2.2% على أساس سنوي، ولم تسجل شاليهات منطقة بنيدر التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المناطق الساحلية تغيراً ربع سنوياً كذلك استقرت مستويات الأسعار في مناطق شاليهات النويصيب دون تغير ربع سنوي وهي من أدنى المناطق الساحلية أسعاراً في محافظة الأحمدية.



تحركات الأسعار في المناطق المختلفة:

انخفضت أسعار أغلب المناطق السكنية بنهاية الربع الرابع 2023 على أساس ربع سنوي في حين تراجعت الأسعار في بعض المناطق السكنية، إذ استقرت في بعض المناطق السكنية في العاصمة وتراجعت في مناطق أخرى من المحافظة، فيما تراجعت في أغلب مناطق محافظة حولي مثل منطقتي البدع والشعب وهما أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في فئة السكن الخاص.

في محافظة الفروانية تباينت تحركات الأسعار بين مناطق المحافظة حيث سجلت معظم مناطقها انخفاضاً ربع سنوياً فيما سجلت بعض المناطق زيادة طفيفة، وفي مبارك الكبير انخفض متوسط السعر عن الربع الثالث 2023 مدفوعاً بانخفاض بعض مناطق المحافظة منها المسائل والفنيطيس وأبوظيرة. وفي محافظة الأحمدية انخفضت مستويات الأسعار بنسبة محدودة في أغلب المناطق منها منطقة العقيلة، وصباح الأحمد البحرية والظهر، وفي محافظة الجهراء تباينت تحركات الأسعار بين مناطق المحافظة، فقد انخفضت الأسعار في أغلب المناطق منها الواحة والجهراء القديمة في حين استقرت في بعض الأماكن من منطقة النعيم عن الربع الثالث 2023.

ارتفع متوسط السعر في العقار الاستثماري بنسبة 1% على مستوى المحافظات مقارنة بالربع الثالث 2023 وشهد زيادة سنوية محدودة نسبتها 1.6%، وارتفعت الأسعار في العقارات الاستثمارية بشكل محدود لمعظم مناطق المحافظات منها مناطق دسمان والمقوع وبنيد القار والرقعي وصباح السالم مقارنة بالربع الثالث 2023، كذلك زادت الأسعار في محافظة الجهراء على أساس ربع سنوي، بالتالي ارتفعت الأسعار على أساس سنوي بشكل محدود في بعض المناطق منها منطقتي المقوع وبنيد القار بحدود 3% على أساس سنوي وفي الرقعي بنسبة 3.6%، كما ارتفعت الأسعار في منطقة صباح السالم ومنطقة الجهراء الاستثمارية بحدود 3% على أساس سنوي.

ارتفع متوسط سعر المتر التجاري على مستوى المحافظات بنهاية الربع الرابع 2023 على أساس ربع سنوي بحدود 2.8% عن الربع الثالث بعد إدراج معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري، وتراجع متوسط السعر في العقار الصناعي بحدود 1.5% على أساس ربع سنوي وبذات النسبة على أساس سنوي، ولم يشهد متوسط السعر في الأماكن الحرفية تغيراً على أساس ربع سنوي فيما سجل انخفاضاً سنوياً محدوداً بنسبة 0.5% بنهاية الربع الرابع 2023.

فيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الرابع 2023، انخفض متوسط سعر المتر المربع المحسوب على أساس المناطق السكنية على مستوى دولة الكويت إلى حدود 1,063 دينار لعقار السكن الخاص



بنسبة 1% عن الربع الثالث 2023، وفي العقار الاستثماري يصل متوسط سعر المتر 1,609 دينار بزيادة ربع سنوية نسبتها 1%، ويصل متوسط السعر في العقار التجاري على مستوى المناطق التجارية إلى 4,482 دينار للمتر المربع بزيادة ربع سنوية نسبتها 2.8% بعد إضافة مستويات الأسعار في أماكن تجارية لم تكن محسوبة فيما قبل.

متوسط سعر شقق التمليك والقيم الإيجارية:

لم يشهد متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 95 متر مربع و70 متر مربع تغيراً ربع سنوي في معظم مناطق المحافظات بنهاية الربع الرابع 2023، مسجلاً 900 دينار في حين انخفض بشكل طفيف بحدود 0.8% على أساس سنوي، وبلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1,095 دينار في نهاية الربع الرابع 2023 واستقر في محافظة حولي عند حدود 1,017 دينار، وفي الفروانية سجل متوسط السعر 796 دينار، وفي محافظة مبارك الكبير يبلغ متوسط السعر 1,091 دينار، ويصل في الأحمدية إلى 762 دينار بنهاية الربع الرابع 2023.

القيمة الإيجارية للشقق في العقارات الاستثمارية، استقر المتوسط العام للقيمة الإيجارية مسجلاً 335 دينار دون تغير ربع سنوي في حين سجل زيادة 1.7% على أساس سنوي. وبلغ متوسط القيمة الإيجارية في العاصمة 363 دينار بزيادة 3.4% على أساس سنوي. وفي حولي تصل القيمة إلى 356 دينار أي أعلى بنسبة 2.2% على أساس سنوي، وتصل في الفروانية إلى 329 دينار بزيادة سنوية 0.6%، وفي محافظة مبارك الكبير تسجل 350 دينار بزيادة سنوية 1.4% فيما تصل في الأحمدية إلى 294 دينار مرتفعة 0.7% على أساس سنوي وفي محافظة الجهراء ارتفع المتوسط إلى 323 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بنسبة سنوية طفيفة قدرها 0.8% عن الربع الثالث 2023.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص إلى 721 دينار على مستوى دولة الكويت دون تغير ربع سنوي فيما انخفض بحدود 0.2% على أساس سنوي، ويصل المتوسط في محافظة العاصمة إلى 853 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغير على أساس سنوي، فيما يبلغ في محافظة حولي 774 دينار دون تغير ربع سنوي مرتفعاً 1.3% على أساس ربع سنوي ويصل المتوسط في الفروانية إلى 588 دينار بانخفاض ربع سنوي نسبته 0.3% وبحدود 2.5% على أساس سنوي، فيما لم يشهد في الأحمدية تغيراً ربع سنوي أو سنوي مسجلاً فيها 558 دينار، وفي محافظة مبارك الكبير سجل المتوسط 657 دينار دون تغير ربع سنوي أو سنوي، بينما سجل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الجهراء 502 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغير ربع سنوي فيما يعد منخفضاً بنسبة 0.2% على أساس سنوي.



الائتمان الممنوح للعقار

وفق بيانات بنك الكويت المركزي بنهاية عام 2023، تجاوز الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء 12 مليار دينار، مرتفعاً بنسبة طفيفة قدرها 1.8% على أساس ربع سنوي، فيما سجل زيادة قدرها 3.8% على أساس سنوي ويشكل 25.2% من رصيد الائتمان الممنوح، مصحوباً بزيادة سنوية للائتمان الممنوح في أغلب القطاعات الاقتصادية. ويقترب الائتمان الموجه للأفراد من حوالي 18.8 مليار دينار مرتفعاً 0.6% عن نهاية الربع الثالث 2023، في حين يعد أعلى بنسبة 1.5% عن نهاية عام 2022 مع تباطؤ ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة إلى 0.3% على أساس ربع سنوي وإلى 1.8% على أساس سنوي، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 33.6% من الائتمان الممنوح وتجاوز رصيدها 16 مليار دينار.

بالتالي تقترب أرصدة التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجملها من 28.3 مليار دينار وهي تشمل الائتمان الممنوح للقطاع العقاري ولنشاط الإنشاءات إضافة إلى التسهيلات المقسطة والائتمان الموجه للسكن الخاص، بزيادة طفيفة قدرها 0.9% عن نهاية الربع الثالث 2023، بالتالي تباطأت نسبة زيادتها على أساس سنوي إلى 2.5% عن نهاية عام 2022. وتمثل تلك الأرصدة 59.4% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي المحلي.

ويستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله، وهو ما ساهم في دفع الائتمان المصرفي نحو الارتفاع متخطياً 47.7 مليار دينار بنهاية عام 2023 مرتفعاً 0.9% على أساس ربع سنوي وبنسبة 1.7% على أساس سنوي.

تسجل مستويات التضخم في دولة الكويت معدلات أقل من المستويات المرتفعة المسجلة عالمياً، فقد سجل مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت 131.9 نقطة بنهاية الربع الرابع 2023 وفقاً لبيانات الإدارة المركزية للإحصاءات، بالتالي يلاحظ تراجع مستوى التضخم السنوي إلى 3.4% مقابل 3.7% بنهاية الربعين الثالث والثاني إلا إنه مازال أعلى قليلاً من التضخم السنوي الذي وصل 3.2% في نهاية الربع الرابع 2022. في ظل زيادة متفاوتة لمستويات أسعار مكونات الرقم القياسي، فيما تراجعت مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن مسجلة مستوى تضخم سنوي نسبته 2.4% في نهاية الربع الرابع 2023.

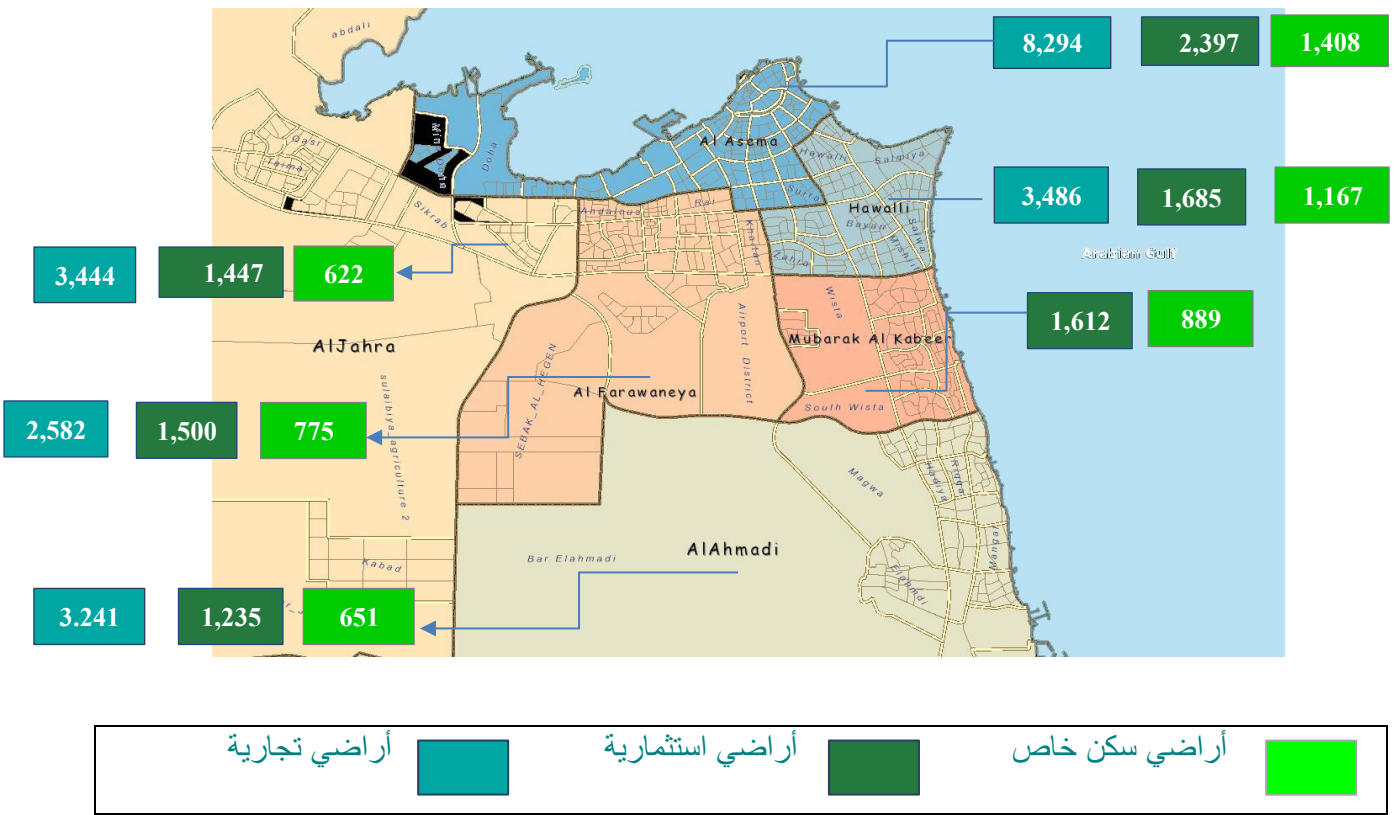
أسعار الأراضي خلال الربع الرابع 2023

انخفض متوسط سعر متر السكن الخاص في محافظة العاصمة إلى حدود 1,408 دينار بنهاية الربع الرابع 2023، ويصل في الاستثماري إلى 2,397 دينار، ويزيد عن ذلك في العقار التجاري بالمحافظة إذ يصل



متوسط السعر فيها إلى 8,294 دينار بنهاية الربع الرابع 2023. وفي محافظة حولي تراجع متوسط سعر المتر للسكن الخاص إلى حدود 1,167 دينار، في حين ارتفع في الاستثماري مسجلاً 1,685 دينار، وفي العقار التجاري مسجلاً 3,486 دينار، ويبلغ متوسط السعر 775 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية، وارتفع متوسط السعر للعقار الاستثماري بالمحافظة إلى 1,500 دينار، وفي العقار التجاري يصل المتوسط بنهاية الربع الرابع 2023 إلى 2,582 دينار لنفس المحافظة.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة في محافظات الكويت بنهاية الربع الرابع 2023



تداولات القطاعات العقارية

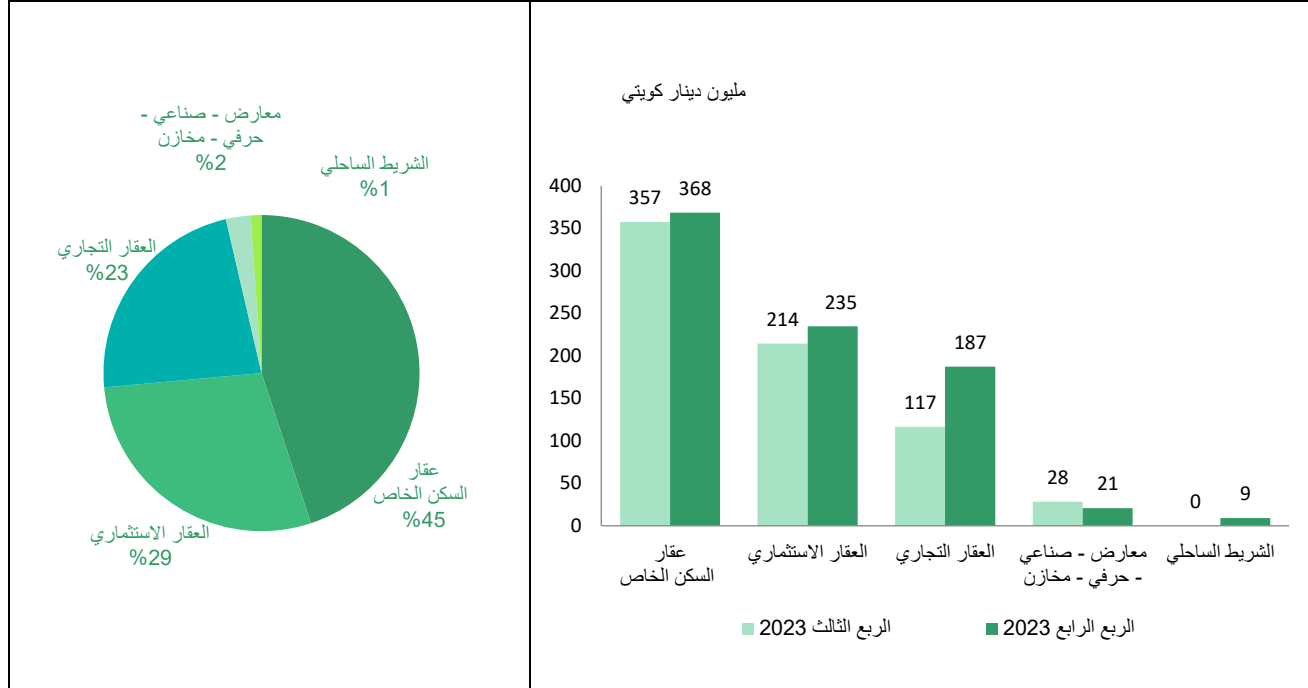
شكلت تداولات السكن الخاص 44.9% من تداولات العقار في الربع الرابع من 2023 ومازالت في المرتبة الأولى بين القطاعات العقارية وانخفضت حصتها مقابل حصة شكلت 49.9% في الربع الثالث 2023، وانخفضت حصة العقار الاستثماري ومازالت في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة 28.6% في الربع الرابع 2023 مقابل 29.9% في الربع الثالث 2023، فيما ارتفعت حصة تداولات العقار التجاري مستحوذة على 22.8% في الربع الرابع مقابل 16.3% في الربع السابق له. بينما انخفضت حصة تداولات العقار الحرفي والصناعي والمعارض حيث شكلت 2.5% مقابل 3.9% من التداولات في الربع الثالث 2023،



ومثلت تداولات الشريط الساحلي 1.1% خلال الربع الرابع 2023 بعدما لم تسجل البيانات أي تداولات في الربع الثالث 2023.

رسم بياني رقم (3) حصة القطاعات العقارية

رسم بياني رقم (2) إجمالي التداولات العقارية

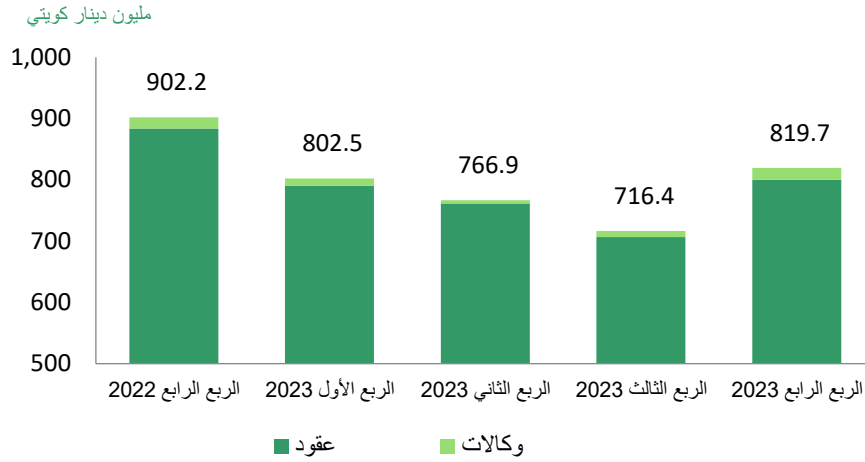


إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2023

ارتفعت قيمة التداولات العقارية إلى حوالي 820 مليون دينار (عقود ووكالات) خلال الربع الرابع 2023 وفق بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، بزيادة نسبتها 14.4% عن قيمتها في الربع الثالث 2023، في حين أنها أدنى بنسبة 9.1% على أساس سنوي.



رسم بياني رقم (4) إجمالي قيمة التداولات العقارية

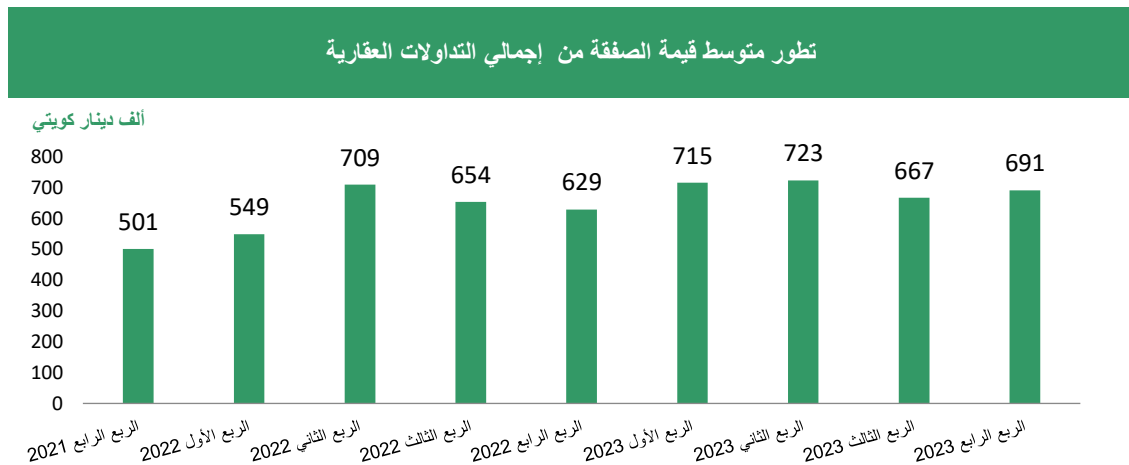


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 691 ألف دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بنسبة 3.5% عن الربع الثالث 2023 في حين يعد أعلى بنسبة 9.8% على أساس سنوي.

ارتفع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,186 صفقة بنسبة 10.5% على أساس ربع سنوي بينما يعد منخفضاً بنسبة 17.3% على أساس سنوي، مدفوعاً بانخفاض سنوي لعدد الصفقات على السكن الخاص ونشاط العقار الاستثماري.

رسم بياني رقم (5) متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية



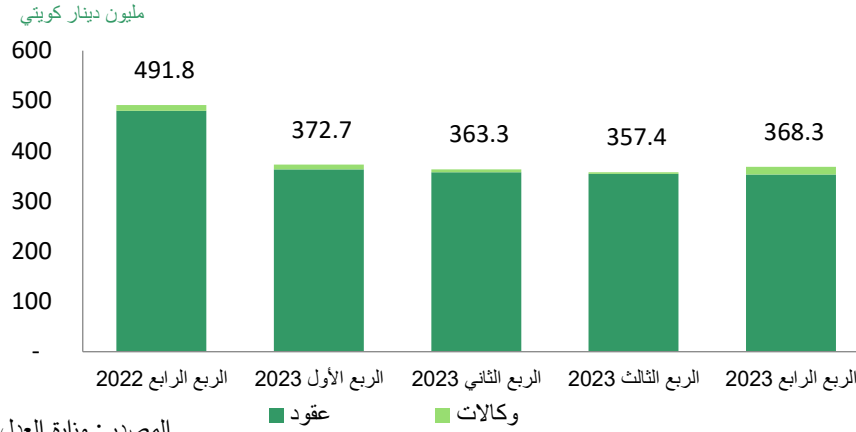
المصدر: بيت التمويل الكويتي

تداولات العقارات السكنية

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 368.3 مليون دينار بنسبة 3.1% عن الربع الثالث 2023، في حين تعد أدنى بنسبة 25.1% على أساس سنوي.



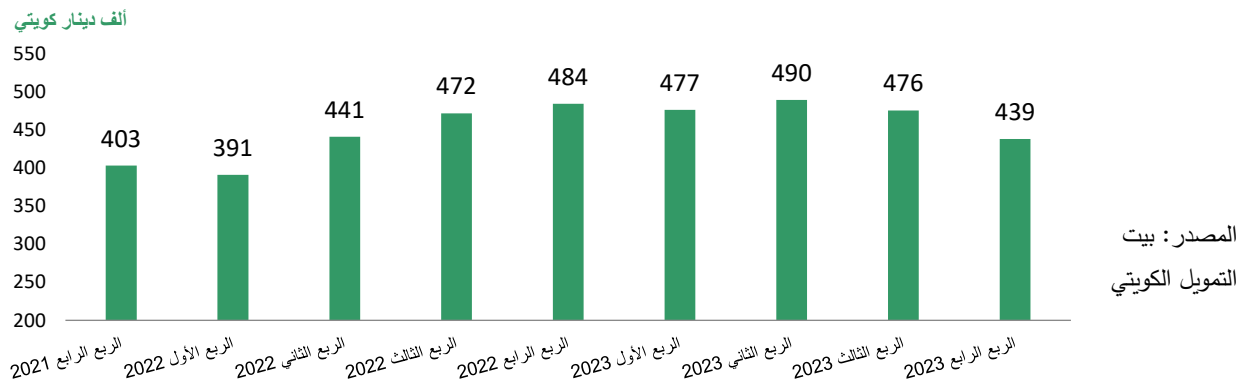
رسم بياني رقم (6) قيم التداولات العقارية للسكن الخاص



انخفض متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 439 ألف دينار في الربع الرابع 2023 بنسبة 7.7% على أساس ربع سنوي، في حين يعد منخفضاً بنسبة 9.4% على أساس سنوي.

ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص خلال الربع الرابع 2023 إلى 839 صفقة بزيادة كبيرة نسبتها 11.7% عن الربع الثالث 2023، في حين يعد منخفضاً بنسبة 17.4% على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (7) متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص

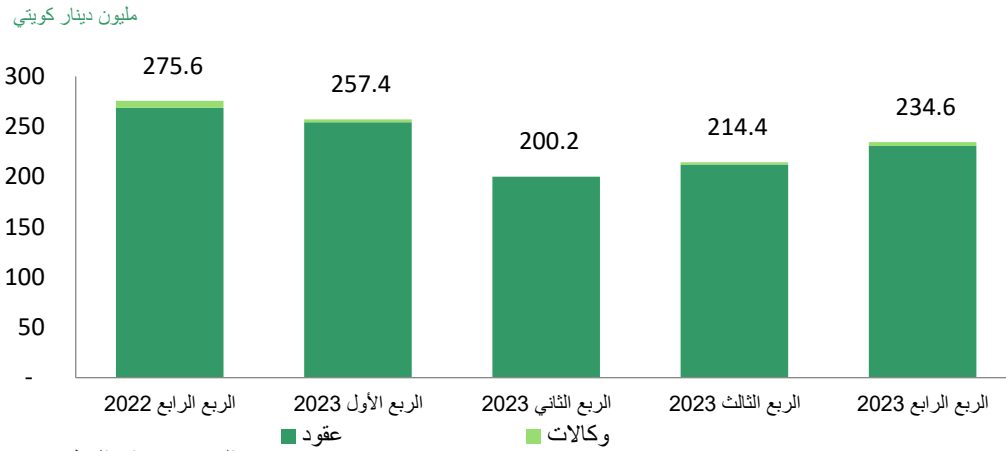


تداولات العقارات الاستثمارية

ارتفعت قيمة تداولات العقارات الاستثمارية إلى نحو 234.6 مليون دينار خلال الربع الرابع 2023 بنسبة 9.4% عن حجمها في الربع الثالث 2023، في حين تعد أدنى بنسبة 14.9% على أساس سنوي.



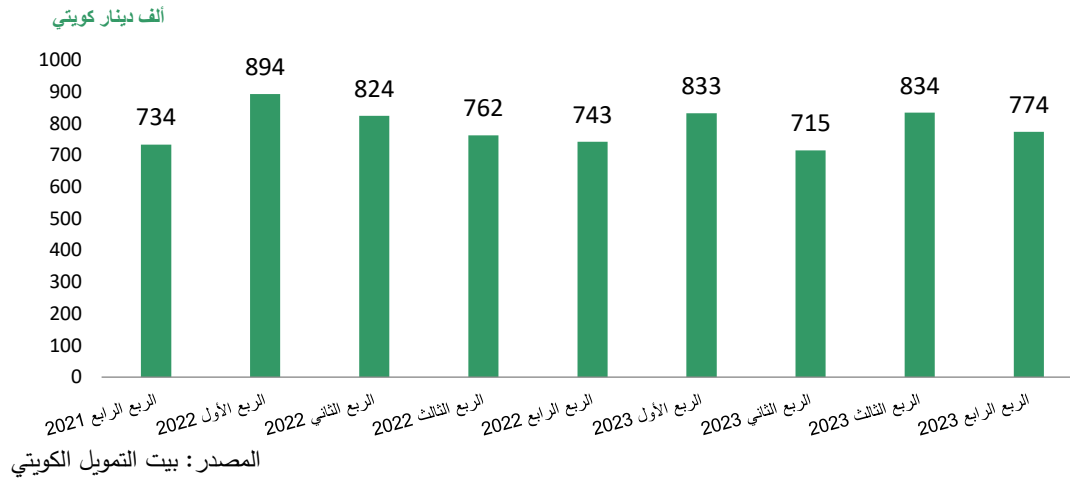
رسم بياني رقم (8) قيمة التداولات العقارية الاستثمارية



انخفض متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 774 ألف دينار في الربع الرابع 2023 بنسبة 7.2% عن الربع السابق له، في حين يعد أعلى بنسبة 4.2% على أساس سنوي.

ارتفع عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 303 صفقة في الربع الرابع 2023 بنسبة 17.9% عن الربع السابق له، في حين أنه تراجع بنسبة 18.3% على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (9) متوسط قيمة الصفقة في العقار الاستثماري

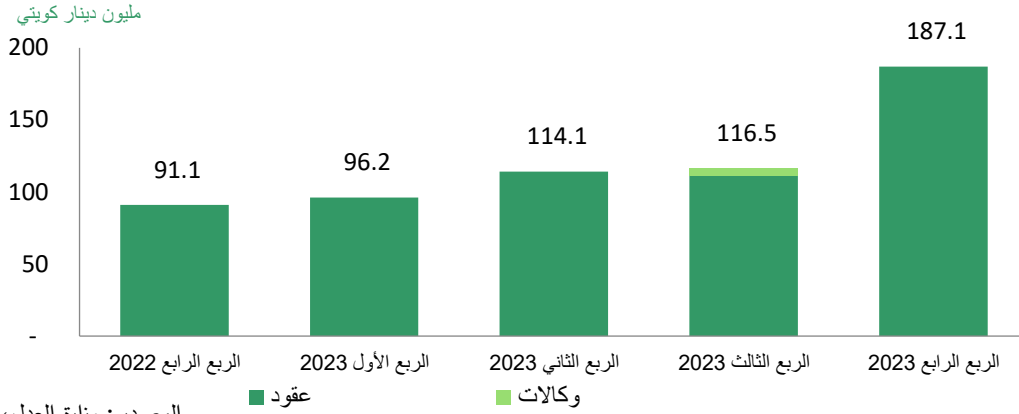


تداولات العقارات التجارية

ارتفعت قيمة تداولات العقارات التجارية مسجلة 187.1 مليون دينار في الربع الرابع 2023 مرتفعة بنسبة كبيرة قدرها 60.6% عن الربع الثالث 2023، وهي أعلى بنسبة 105% عن مستواها في الربع الرابع من عام 2022.



رسم بياني رقم (10) قيمة التداولات العقارية التجارية

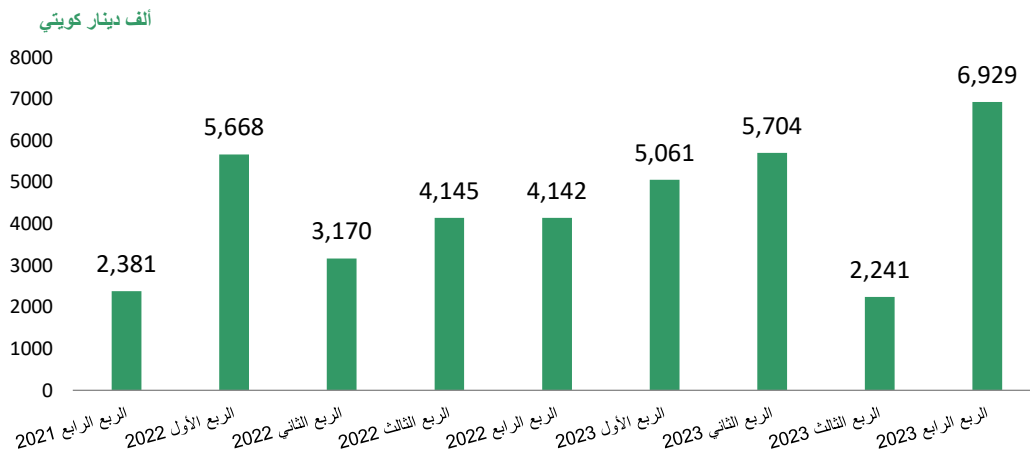


المصدر: وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

تضاعف متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية إلى أكثر من 6.9 مليون دينار بنهاية الربع الرابع 2023 مسجلاً زيادة فاقت نسبتها 209% عن الربع الثالث 2023، فيما يعد مرتفعاً بنسبة 67.3% على أساس سنوي.

انخفض عدد الصفقات في القطاع التجاري إلى 27 صفقة في الربع الرابع 2023 بنسبة 48.1% مقابل 52 صفقة في الربع السابق له، في حين يعد مرتفعاً بحدود 22.7% على أساس سنوي.

رسم بياني رقم (11) متوسط قيمة الصفقة في العقار التجاري



المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات الحكومية والمشروعات السكنية

تهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جذاباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال العامة، والمؤسسة العامة للرعاية السكنية بالإضافة إلى البيوت الذكية النموذجية وما يخدمها من مبان عامة وخدمات في عدة مدن منها جابر الأحمد



و غرب عبدالله المبارك وشرق تيماء، إضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة، وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ المدن السكنية الجديدة، تلبي جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة. وقد أصدرت وزارة الدولة لشئون الإسكان اللائحة التنفيذية للقانون 118 لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، ويحدد القانون أوجه التعاون والشراكة مع القطاع الخاص عبر إطلاق سلسلة مشاريع توفر الرعاية السكنية وفق رؤى التنمية.

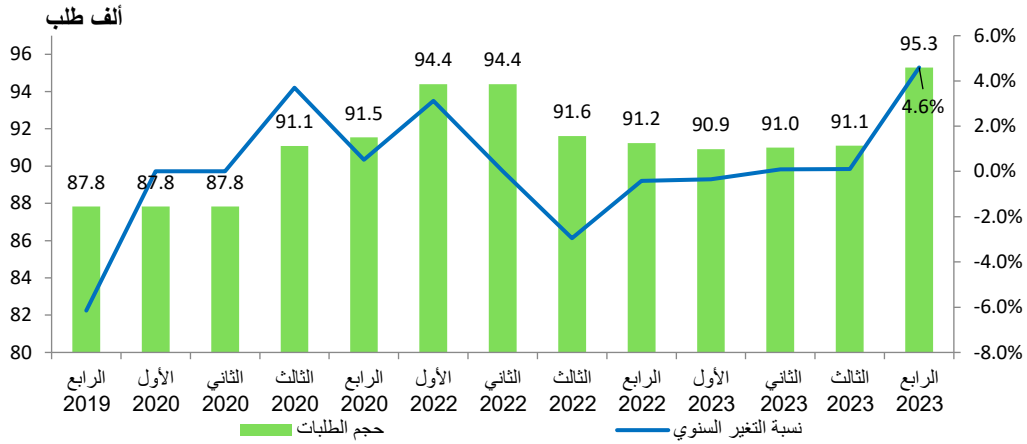
واصلت المؤسسة العامة للرعاية السكنية تلبية الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في ديسمبر 2023، وتصل الطلبات السكنية القائمة إلى 95.3 ألف طلب حتى شهر ديسمبر 2023 بزيادة نسبتها 4.6% عن نهاية الربع الثالث 2023، وارتفعت بنسبة 4.4% على أساس سنوي، وأعلنت المؤسسة عن توافر عدد 24 مسكن من المساكن الحكومية المؤجرة منخفضة التكاليف في الصليبية وتيماء وشقق صباح السالم للفئات المقيدة منذ العام 2000 وما قبل.

وقد ترأست المؤسسة جلسات الأسبوع الإسكاني الخليجي الأول المنعقد في نهاية أكتوبر 2023 في سلطنة عمان واستعرضت فيه التطبيقات الحديثة في الإسكان ودور المؤسسة في إدخال ثقافة التخطيط العمراني المستدام. ونجحت المؤسسة في تحويل غالبية خدماتها إلى الكترونية فمن خلال موقعها الإلكتروني أو تطبيق سهل الحكومي حصل 95% من مراجعي المؤسسة على خدماتهم المطلوبة إلكترونياً في الفترة من يناير حتى أكتوبر 2023.

وأحرزت المؤسسة تقدماً ملحوظاً في إنجاز المشاريع الاستثمارية في المدن السكنية الجديدة منها مدينة جابر الأحمد فيما شارفت على الانتهاء من البنية التحتية للفرص الاستثمارية المطروحة في مدينة صباح الأحمد على مساحة 1.3 مليون متر مربع، وتتوقع المؤسسة أن تصل العوائد السنوية لعدد 47 عقداً لمحطات الوقود بمشاريع المؤسسة نحو 1.5 مليون دينار سنوي. كما أنهى قطاع الاستثمار بالمؤسسة التحضيرات اللازمة لتوقيع عقود استثمارية في المنطقة M1 في مدينة المطلاع واستكمال إجراءات الترسية لإنشاء مدرسة بمساحة 8 آلاف متر مربع في مدينة جابر الأحمد السكنية وجاري العمل على توقيع العقود في منطقة جنوب خيطان والخاصة بتطوير مجمع تجاري متميز. وقد أبرمت المؤسسة 7 عقود للانتفاع من الأراضي لإقامة فروع مصرفية للبنوك بإجمالي إيرادات متوقعة تصل إلى 291 ألف دينار سنوياً ويجري العمل على طرح 4 مواقع أخرى في مدينة الوفرة السكنية ومنطقة شمال غرب الصليبات ومنطقة غرب عبدالله المبارك.



رسم بياني رقم (12) الطلبات السكنية المتراكمة



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية،

بيت التمويل الكويتي

وذكرت المؤسسة العامة للرعاية السكنية أنها بصدد إبرام عقود ارتفاع لثلاثة مواقع مراكز لإصلاح وصيانة السيارات في مدينة سعد العبدالله ومنطقة غرب عبدالله المبارك ومدينة جابر الأحمد بإيرادات سنوية متوقعة تصل 441 ألف دينار. وأعلنت أن إجمالي التكلفة الرأسمالية للمشاريع التي تم ترسيبها ويشرف عليها قطاع الاستثمار وأبرمت عقود لتمويلها مع المستثمرين تبلغ نحو 424 مليون دينار فيما تفوق إيراداتها طول مدة الاستثمار المتفق عليها حوالي 281 مليون دينار.

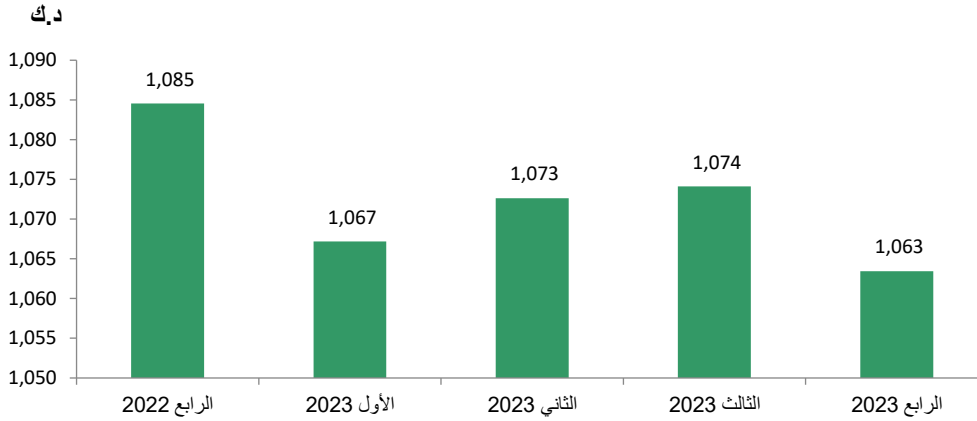
ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

انخفضت أسعار السكن الخاص على مستوى دولة الكويت برغم ارتفاع الطلب عليه بنهاية الربع الرابع 2023 في معظم المناطق السكنية، بعد استقرارها في الربع الثالث من عام 2023 وفق بيانات "بيتك"، فقد انخفض متوسط السعر مسجلاً 1,063 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بشكل محدود نسبته 1% عن الربع الثالث 2023، في حين يلاحظ تسجيل تراجع سنوي لمتوسط السعر العام بنسبة 1.9% مقابل زيادات سنوية متواصلة وصلت 9.6% في الربع الرابع من العام 2022.



رسم بياني (13) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في دولة الكويت



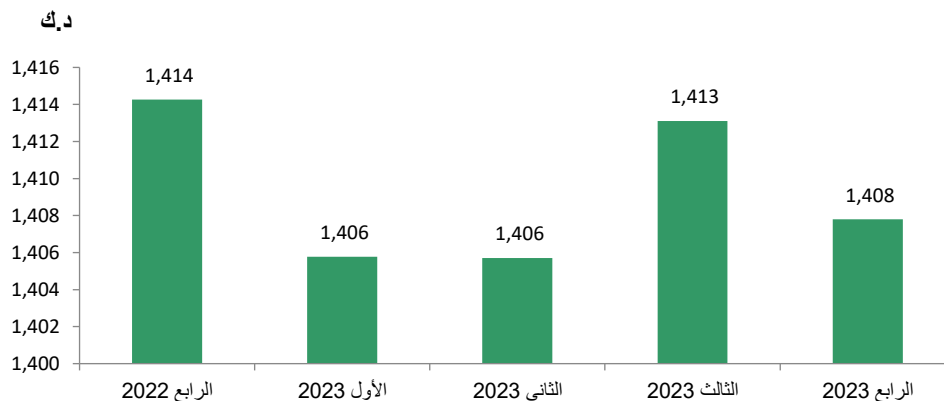
المصدر: بيت التمويل الكويتي

سجل متوسط سعر المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023 انخفاضاً عن الربع الثالث 2023، مع تراجع في أسعار السكن الخاص على أساس سنوي في معظم محافظات الكويت، ففي محافظة العاصمة انخفض متوسط السعر بشكل طفيف عن الربع الثالث 2023، وبنسبة قريبة على أساس سنوي، وانخفض متوسط سعر المتر في حوالي بحدود 1.9% عن الربع الثالث 2023 وفي محافظة الفروانية وفي مبارك الكبير بنسبة 0.7% على أساس ربع سنوي، وبنسبة وصلت في محافظة الأحمدية إلى 1.8% وفي الجهراء بحدود 1% على أساس ربع سنوي. في حين انخفضت في معظم المحافظات بحدود 2.2% على أساس سنوي وبنسبة تقترب من 2.9% في الجهراء بينما سجلت محافظة الأحمدية انخفاض أكبر نسبته 5.4% على أساس سنوي.

محافظة العاصمة

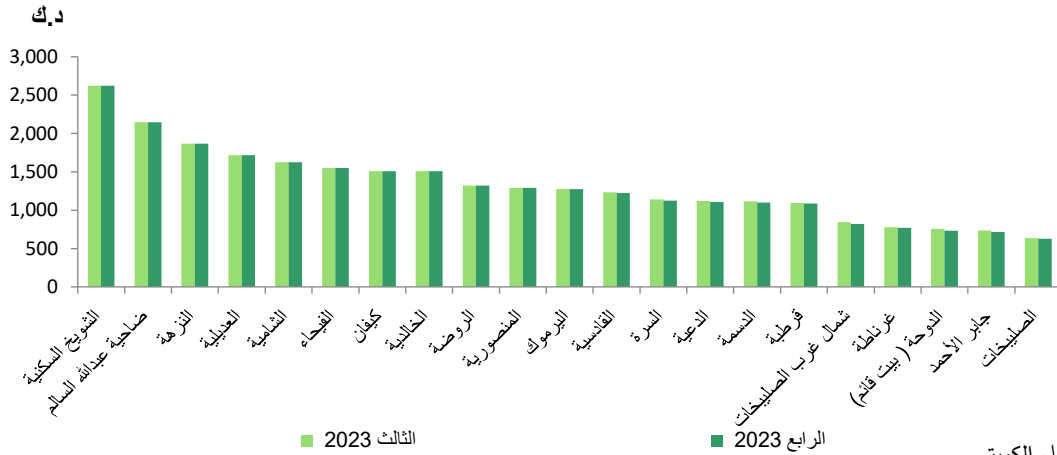
انخفض متوسط سعر المتر المربع في عقارات السكن الخاص في محافظة العاصمة مسجلاً 1,408 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 على أساس ربع سنوي بانخفاض طفيف قدره 0.4%، وسجل انخفاضاً بنسبة 0.5% على أساس سنوي.

رسم بياني (14) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في العاصمة





رسم بياني (15) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للأرض د.ك.		القيمة السوقية للأرض د.ك.		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,620	2,900	2,340	1,450,000	1,170,000	داخلي	500	%210	الشويخ السكنية
3,100	3,300	2,900	1,650,000	1,450,000	رئيسي	500	%210	
2,175	2,400	1,950	2,400,000	1,950,000	داخلي	1,000	%210	
2,550	2,700	2,400	2,700,000	2,400,000	رئيسي	1,000	%210	
2,624	2,830	2,418	2,210,000	1,894,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,200	2,400	2,000	1,200,000	1,000,000	داخلي	500	%210	ضاحية عبدالله السالم
1,750	1,900	1,600	1,900,000	1,600,000	داخلي	1,000	%210	
2,575	2,800	2,350	2,800,000	2,350,000	صنعاء	1,000	%210	
2,147	2,342	1,953	1,950,000	1,625,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,493	1,627	1,360	610,000	510,000	داخلي	375	%210	الروضة
1,250	1,367	1,133	820,000	680,000	داخلي	600	%210	
1,193	1,300	1,087	975,000	815,000	داخلي	750	%210	
1,443	1,600	1,287	1,200,000	965,000	رئيسي	750	%210	
1,321	1,439	1,203	981,000	824,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,200	1,333	1,067	1,000,000	800,000	داخلي	750	%210	المنصورية
1,467	1,600	1,333	1,200,000	1,000,000	رئيسي	750	%210	
1,145	1,240	1,050	1,240,000	1,050,000	داخلي	1,000	%210	
1,289	1,406	1,173	1,222,500	1,022,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,140	1,240	1,040	620,000	520,000	داخلي	500	%210	قرطبة
967	1,053	880	790,000	660,000	داخلي	750	%210	



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك" عن سوق العقار المحلي

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للأرض د.ك		القيمة السوقية للأرض د.ك		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,150	1,200	1,100	1,200,000	1,100,000	الدائري الرابع	1,000	%210	قرطبة
1,086	1,164	1,007	870,000	760,000	المتوسط العام بالمنطقة			
860	940	780	470,000	390,000	داخلي	500	%210	غرناطة
747	813	680	610,000	510,000	داخلي	750	%210	
715	750	680	750,000	680,000	طريق الجهراء	1,000	%210	
770	826	715	657,500	575,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,070	1,170	970	585,000	485,000	داخلي	500	%210	الدسمة
1,265	1,380	1,150	690,000	575,000	رئيسي	500	%210	
940	1,027	853	770,000	640,000	داخلي	750	%210	
1,097	1,198	997	738,750	615,000	المتوسط العام بالمنطقة			

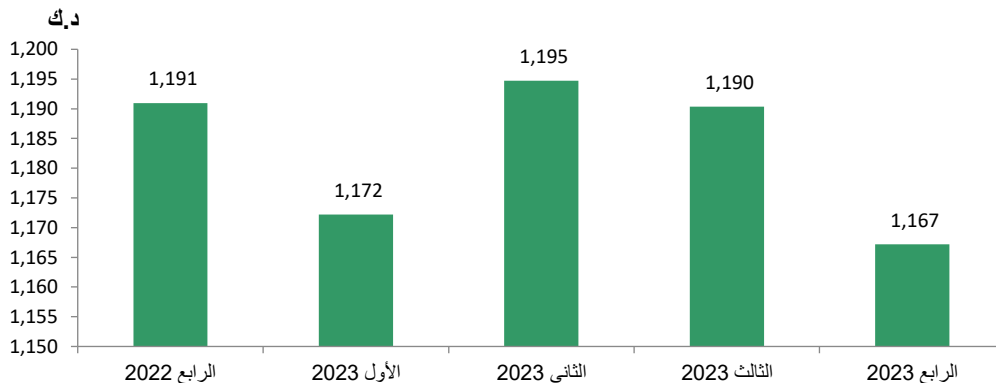
المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

انخفضت مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص في محافظة حولي للربع الرابع على التوالي مسجلة 1,167 دينار بنهاية الربع الرابع 2023، وشهدت انخفاضاً محدوداً بحدود 1.9% على أساس ربع سنوي، مع تسجيل تراجع سنوي بالمحافظة نسبته 2%.

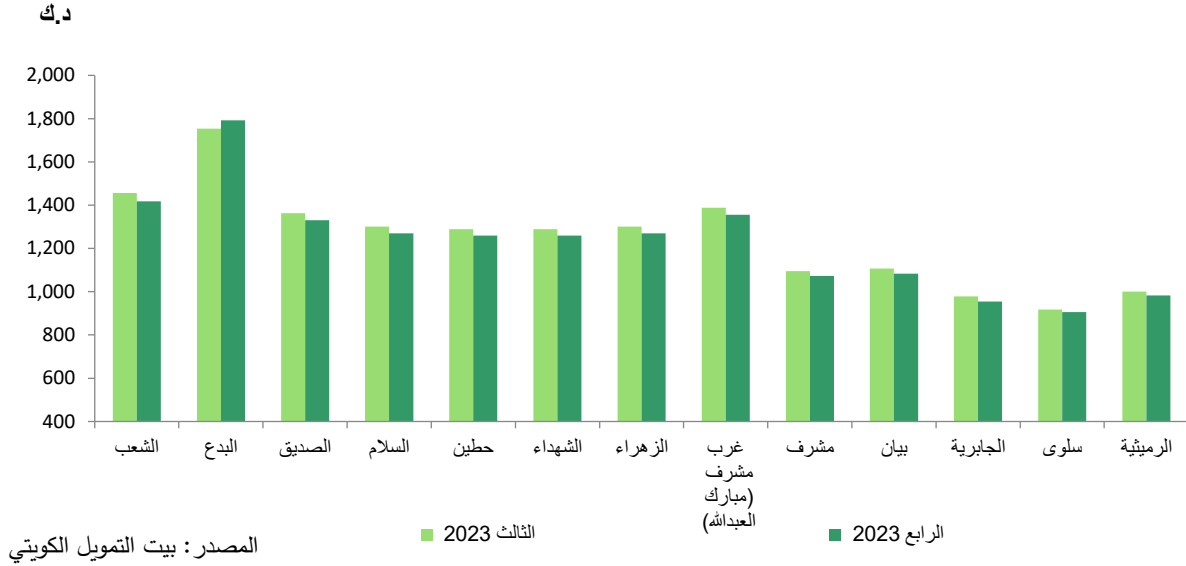
رسم بياني رقم (16) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي



المصدر: بيت التمويل الكويتي



رسم بياني رقم (17) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة حولي



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
1,431	1,300	1,563	520,000	625,000	داخلي	400	%210	الشعب
1,700	1,525	1,875	610,000	750,000	رئيسي	400	%210	
1,173	1,067	1,280	800,000	960,000	داخلي	750	%210	
1,456	1,284	1,551	691,667	834,167	المتوسط العام بالمنطقة			
1,044	950	1,138	380,000	455,000	داخلي	400	%210	الجابرية
1,075	970	1,180	485,000	590,000	رئيسي	500	%210	
880	800	960	800,000	960,000	الخامس + المغرب	1,000	%210	
990	864	1,046	548,125	663,750	المتوسط العام بالمنطقة			
1,125	1,000	1,250	400,000	500,000	رئيسي	400	%210	الرميثة
1,035	950	1,120	950,000	1,120,000	شارع الاقصى	1,000	%210	
1,030	920	1,140	460,000	570,000	رئيسي	500	%210	
954	897	1,068	603,750	710,000	المتوسط العام بالمنطقة			
720	640	800	480,000	600,000	داخلي	750	%210	سلوى
1,035	950	1,120	950,000	1,120,000	شارع الاقصى	1,000	%210	
735	685	785	685,000	785,000	شارع الفحيحيل	1,000	%210	



متوسط المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	إلى	من				
958	832	979	776,429	665,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,130	1,030	1,230	615,000	515,000	داخلي	500	%210	السلام
1,300	1,180	1,420	710,000	590,000	رئيسي	500	%210	
1,225	1,113	1,338	535,000	445,000	داخلي	400	%210	
1,342	1,149	1,391	622,500	515,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,125	1,000	1,250	625,000	500,000	داخلي	500	%210	مشرف
980	930	1,030	1,030,000	930,000	رئيسي	1,000	%210	
1,172	970	1,174	848,333	704,167	المتوسط العام بالمنطقة			
1,306	1,163	1,450	580,000	465,000	داخلي	400	%210	"عرب مشرف مبارك العبدالله
1,544	1,400	1,688	675,000	560,000	رئيسي	400	%210	
1,355	1,226	1,484	663,750	548,750	المتوسط العام بالمنطقة			
1,300	1,163	1,438	1,150,000	930,000	داخلية	800	%150	البدع
1,352	1,604	1,979	1,883,333	1,526,667	المتوسط العام بالمنطقة			

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.

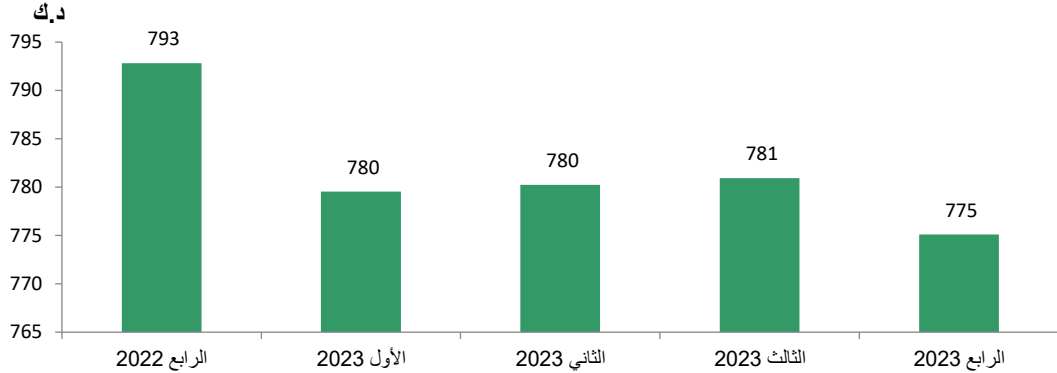
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

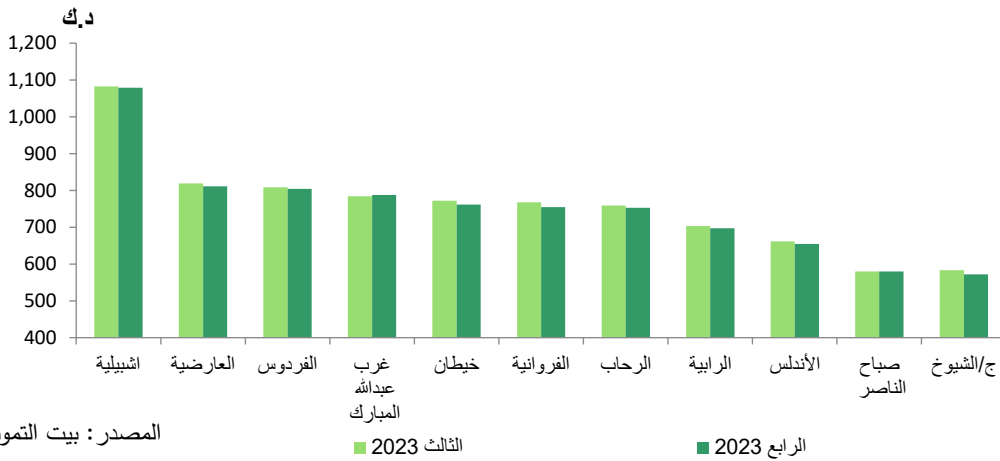
سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية 775 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بانخفاض ربع سنوي طفيف نسبته 0.7%، كما سجل انخفاضاً سنوياً بحدود 2.2% بعدما كانت تسجل زيادات سنوية متواصلة تباطأت إلى 3.3% في بداية عام 2023.



رسم بياني (18) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية



شكل رقم (19) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة الفروانية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
755	810	700	405,000	350,000	رئيسي	500	210%	الأندلس
567	600	533	450,000	400,000	داخلي	750	210%	
654	693	616	445,000	396,000	المتوسط العام بالمنطقة			
853	907	800	340,000	300,000	رئيسي	375	210%	الرابية (بيت قائم)
570	590	550	590,000	550,000	داخلي	1,000	210%	الرابية
697	735	658	468,750	425,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,033	1,133	933	425,000	350,000	داخلي	375	210%	اشبيلية
1,231	1,338	1,125	535,000	450,000	رئيسي	400	210%	
890	960	820	480,000	410,000	داخلي	500	210%	



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك" عن سوق العقار المحلي

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,078	1,168	989	491,667	416,667	المتوسط العام بالمنطقة			
705	750	660	375,000	330,000	داخلي	500	210%	الفروانية
805	860	750	430,000	375,000	رئيسي	500	210%	
755	805	705	402,500	352,500	المتوسط العام بالمنطقة			
815	850	780	850,000	780,000	شارع فيصل السريع	1,000	210%	خيطان
593	627	560	470,000	420,000	داخلي	750	210%	
762	814	709	502,000	442,000	المتوسط العام بالمنطقة			
540	573	507	430,000	380,000	داخلي	750	210%	ج/الشيوخ
603	633	573	475,000	430,000	رئيسي	750	210%	
572	603	540	452,500	405,000	المتوسط العام بالمنطقة			
625	683	567	410,000	340,000	داخلي/رئيسي	600	210%	العارضية
933	1,033	833	310,000	250,000	داخلي	300	800م	العارضية بيت قائم
811	889	733	390,000	322,500	المتوسط العام بالمنطقة			

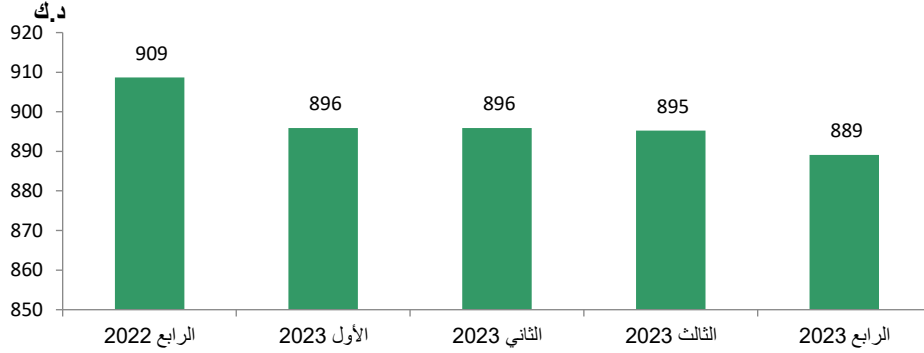
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

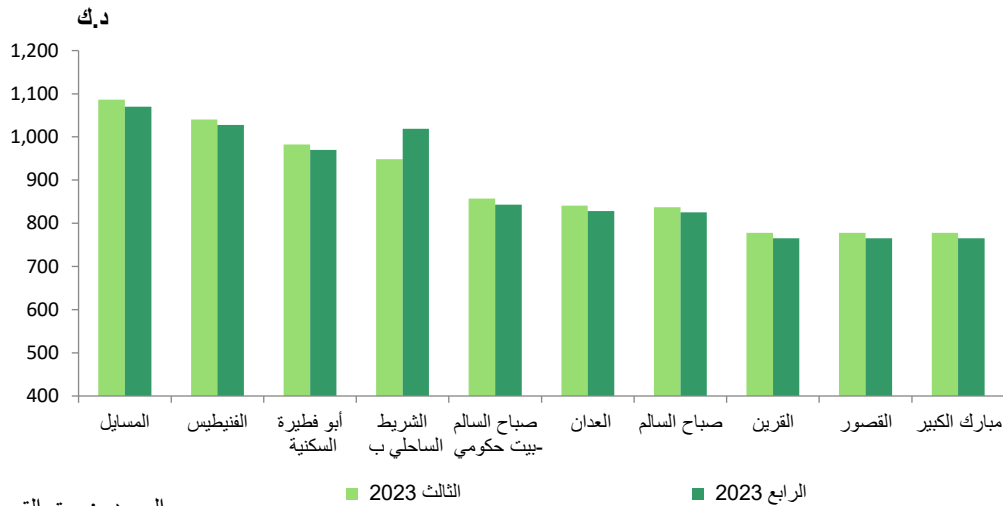
سجل متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير 889 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 منخفضاً بحدود 0.7% على أساس ربع سنوي. مع انخفاض مستويات الأسعار في المحافظة بنسبة 2.2% على أساس سنوي.



رسم بياني (20) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير



رسم بياني (21) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة مبارك الكبير



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
935	1,000	870	500,000	435,000	داخلي	500	%210	المسائل
1,075	1,160	990	580,000	495,000	رئيسي	500	%210	
1,070	1,153	987	515,000	441,250	المتوسط العام بالمنطقة			
788	838	738	335,000	295,000	داخلي	400	%210	صباح السالم
892	983	800	295,000	240,000	داخلي / رئيسي	300	م800	صباح السالم "بيت قائم"
843	903	783	328,333	286,667	المتوسط العام بالمنطقة			
963	1,038	888	415,000	355,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
1,088	1,150	1,025	460,000	410,000	رئيسي	400	%210	



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك" عن سوق العقار المحلي

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
970	1,032	908	461,250	406,250	المتوسط العام بالمنطقة			
1,150	1,213	1,088	485,000	435,000	رئيسي	400	%210	الفيطيس
905	970	840	485,000	420,000	داخلي	500	%210	
1,028	1,105	951	493,750	425,000	المتوسط العام بالمنطقة			
863	900	825	360,000	330,000	رئيسي	400	%210	العدان "بيت قائم"
794	850	738	340,000	295,000	داخلي	400	%210	العدان
828	872	784	348,750	313,750	المتوسط العام بالمنطقة			

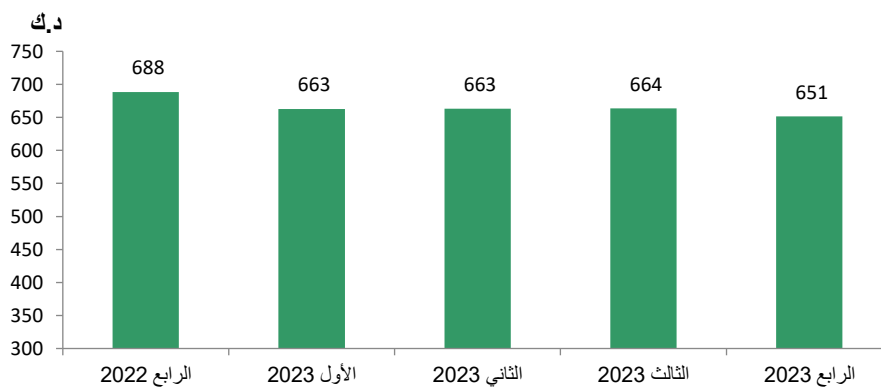
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

سجلت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع 651 ديناراً للمتر بانخفاض ربع سنوي نسبته 1.8%، وانخفض متوسط السعر بالمحافظة بنسبة 0.8% على أساس سنوي.

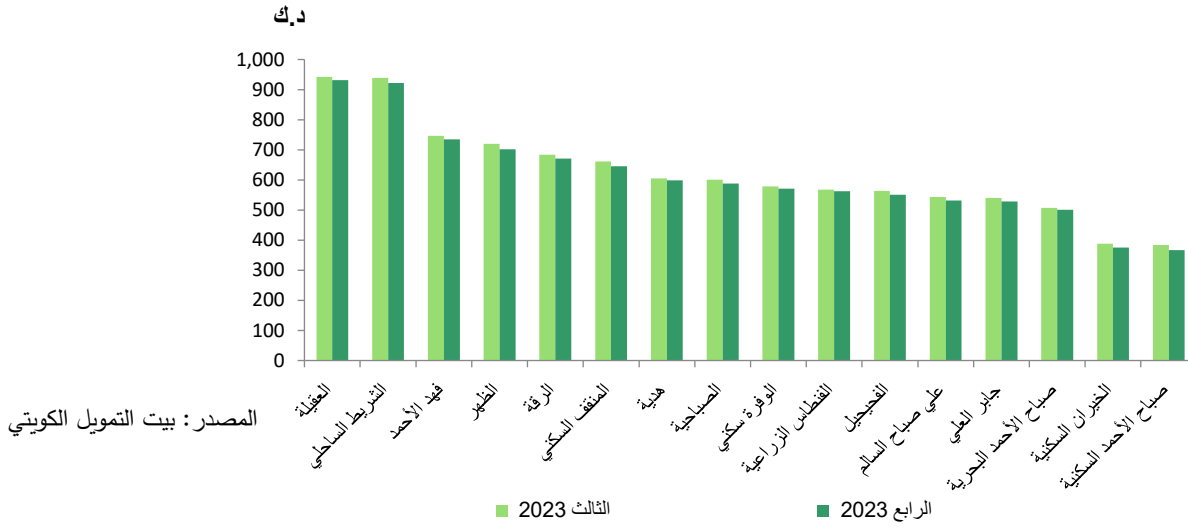
رسم بياني (22) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي



رسم بياني (23) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة الأحمدية



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
520	565	475	565,000	475,000	داخلي	1,000	%210	القطيف الزراعية
605	660	550	660,000	550,000	رئيسي	1,000	%210	
863	938	788	375,000	315,000	داخلي	400	%210	العقيلة
1,019	1,113	925	445,000	370,000	رئيسي	400	%210	
744	800	688	320,000	275,000	داخلي/رئيسي	400	%210	فهد الأحمد (بيت قائم حكومي)
725	800	650	320,000	260,000	داخلي/رئيسي	400	%210	فهد الأحمد (قسائم)
1,300	1,350	1,250	2,700,000	2,500,000	بحرية	2,000	%150	الشريط الساحلي ج على البحر
633	687	580	515,000	435,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي ج شوارع داخلية
375	425	325	170,000	130,000	داخلي	400	%210	مدينة الخيران السكنية
271	292	250	350,000	300,000	بحرية	1,200	%210	صباح الأحمد البحرية على البحر A1
678	733	622	330,000	280,000	بحرية	450	%210	صباح الأحمد البحرية على البحر A3
773	853	693	320,000	260,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
931	1,038	825	415,000	330,000	رئيسي	400	%210	

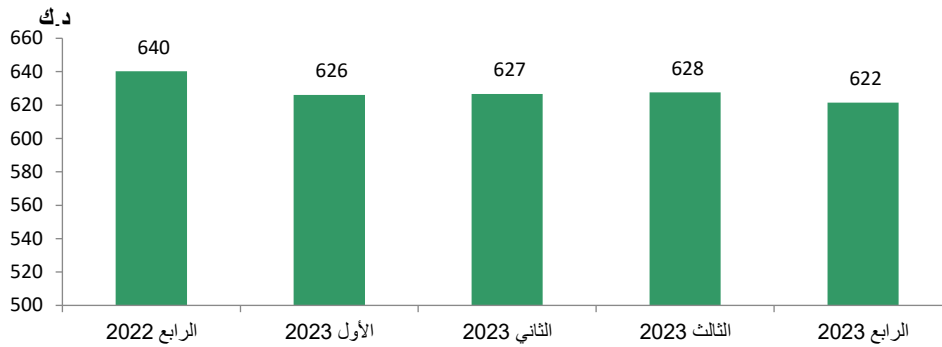
المصدر: بيت التمويل الكويتي



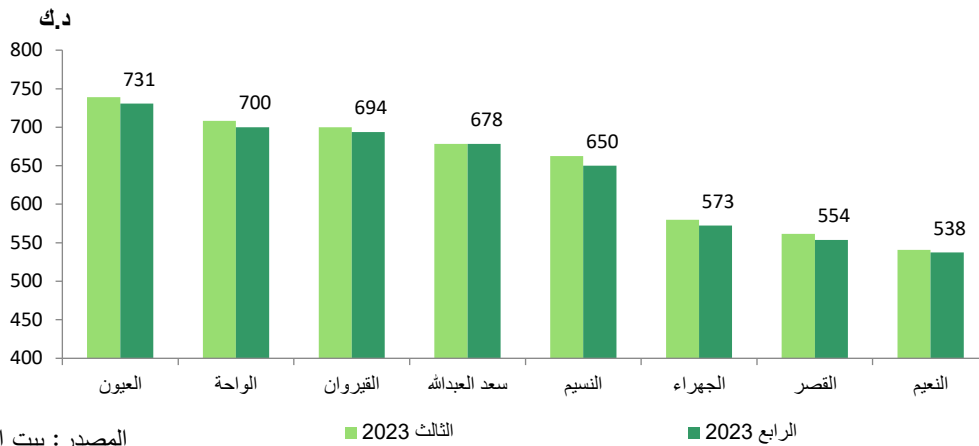
محافظة الجھراء

سجلت مستويات الأسعار لأراضي السكن الخاص في محافظة الجھراء 622 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بانخفاض ربع سنوي طفيف قدره 1%، وسجلت انخفاضاً سنوياً محدوداً نسبته 2.9% هو الأعلى بين المحافظات.

رسم بياني (24) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجھراء



رسم بياني (25) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة الجھراء



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجھراء

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
633	695	570	695,000	570,000	شارع النادي	1000	%210	القصر شارع النادي
475	525	425	315,000	255,000	داخلي	600	%210	القصر (بيت قائم)
625	680	570	680,000	570,000	شارع المطلاع	1000	%210	الجھراء شارع المطلاع



متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
731	823	638	245,000	190,000	داخلي/ رئيسي	297.68	حتى 2,800م2	العيون (بيت قائم)
556	613	500	245,000	200,000	داخلي/ رئيسي	400	%210	النسيم (بيت حكومي)
650	700	600	280,000	240,000	داخلي/ رئيسي	400	%210	النسيم (بيت قائم)
700	800	600	240,000	180,000	داخلي/ رئيسي	300	حتى 2,800م2	الواحة (بيت قائم)
688	750	625	300,000	250,000	داخلي/ رئيسي	400	%210	سعد العبدالله (بيت قائم)
694	750	638	300,000	255,000	داخلي/ رئيسي	400	%210	الفيروان

المصدر: بيت التمويل الكويتي

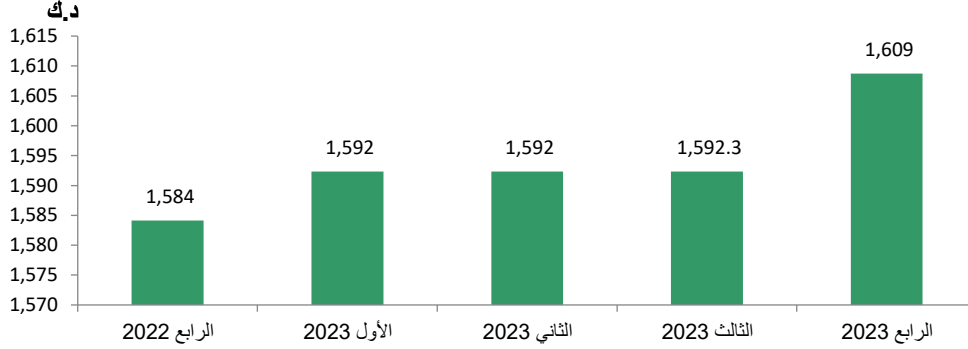
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

ما زالت البيئة الاستثمارية محاطة بالعديد من المخاطر منها احتمالات تفاقم الآثار السلبية للتوترات الجيوسياسية في المنطقة من ناحية ومن ناحية أخرى المخاوف العالمية من استمرار معدلات التضخم عند حدود مرتفعة لم يشهدها السوق منذ سنوات، إلا أنه يلاحظ أن مستويات التضخم تسير نحو التراجع مؤخراً، ويتجه العديد من المستثمرين إلى القطاع العقاري كملاذ آمن ومستودع للثروة، وهو ما يساهم في صمود العقار أمام الأزمات حيث يلاحظ زيادة متفاوتة بين القطاعات العقارية ومنها العقار الاستثماري.

ارتفع متوسط السعر في أراضي العقار الاستثماري بنهاية الربع الرابع 2023، وسجل متوسط السعر حدود 1,609 دينار على مستوى المحافظات، بزيادة 1% على أساس ربع سنوي مدفوعاً بزيادة في أغلب المناطق الاستثمارية في محافظات الكويت، ويلاحظ تباطؤ نسب الزيادة السنوية في أسعار العقار الاستثماري حتى وصلت إلى 1.6% بنهاية الربع الرابع 2023 مقابل حوالي 6% في نهاية الربع الرابع من عام 2022.

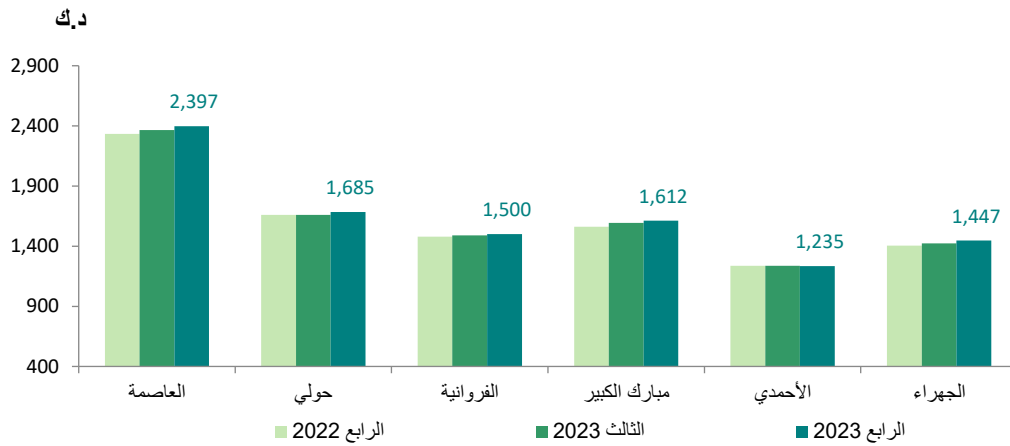


رسم بياني (26) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في دولة الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

رسم بياني (27) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظات دولة الكويت

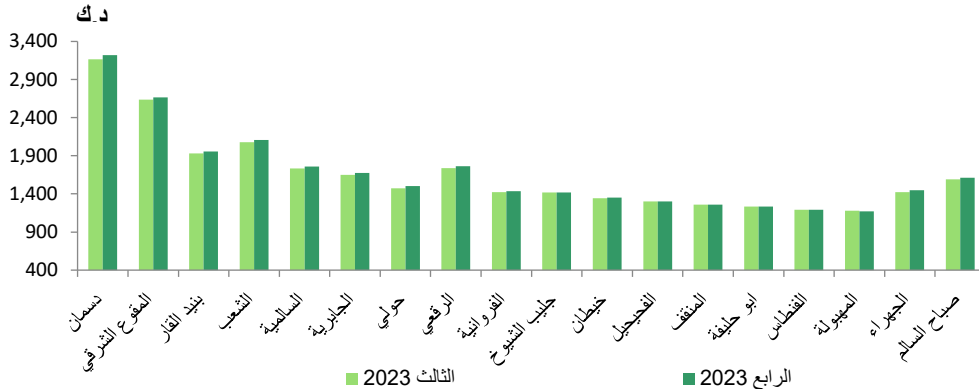


ارتفع متوسط السعر للمتر الاستثماري بنهاية الربع الرابع 2023 في محافظة العاصمة بنسبة 1.3% عن الربع الثالث 2023، وفي محافظة حولي بنسبة 1.5%، وفي محافظة الفروانية بنسبة 0.7% وفي مبارك الكبير بنسبة 1.2%، كذلك في الجهراء التي زادت بأعلى نسبة بين المحافظات وقدرها 1.7% عن الربع الثالث 2023. في حين انخفض متوسط السعر في الأحمدية بنسبة 0.1% عن الربع الثالث 2023.

أما على أساس سنوي فقد تسارعت نسبة الزيادة في متوسط السعر لأغلب المحافظات، وسجلت في محافظة العاصمة 2.8%، فيما وصلت نسبة الزيادة في محافظة حولي إلى 1.5% وفي الفروانية إلى حدود 1.4% بينما ارتفع متوسط السعر في الجهراء بنسبة قدرها 3.1% على أساس سنوي، وفي مبارك الكبير 3.2% لذات الفترة، في حين انخفض متوسط السعر في الأحمدية بحدود 0.1% على أساس سنوي بنهاية الربع الرابع 2023.



رسم بياني (28) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في مناطق محافظات دولة الكويت

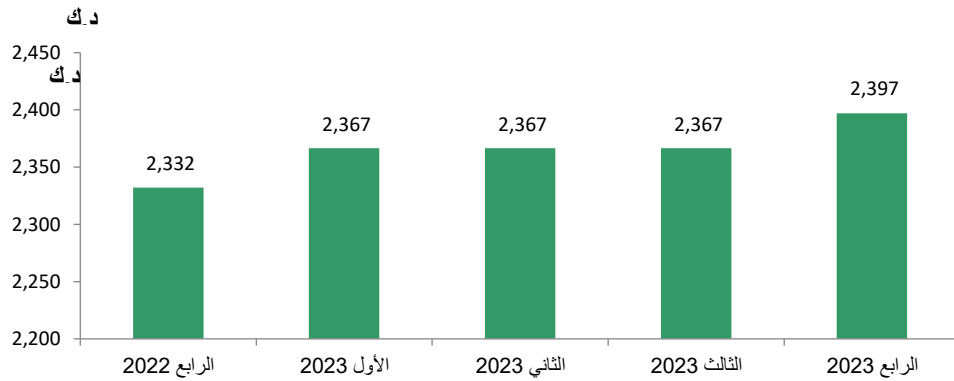


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

ارتفعت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الرابع 2023 على أساس ربع سنوي حين سجلت 2,397 دينار للمتر المربع، وما زال الأعلى على مستوى المحافظات، وسجل متوسط السعر زيادة سنوية بنسبة 1.3% بنهاية الربع الرابع، وارتفع 2.8% على أساس سنوي.

رسم بياني (29) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,150	3,200	3,100	3,200,000	3,100,000	الخليج العربي	1,000	%250	بنيد القار
1,900	2,000	1,800	1,000,000	900,000	رئيسي	500	%250	
1,560	1,600	1,520	1,600,000	1,520,000	داخلي	1,000	%250	
2,015	2,100	1,930	2,100,000	1,930,000	رئيسي/الدائري الأول+الثاني	1,000	%250	
1,955	2,024	1,885	1,731,875	1,618,125	المتوسط العام بالمنطقة			



متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,070	2,240	1,900	560,000	475,000	داخلي	250	%240	المقوع الشرقي
2,675	2,800	2,550	1,400,000	1,275,000	داخلي	500	%400	
3,035	3,170	2,900	3,170,000	2,900,000	رئيسي/شارع الشهداء	1,000	%400	
2,665	2,803	2,528	1,657,500	1,507,500	المتوسط العام بالمنطقة			
4,260	4,370	4,150	4,370,000	4,150,000	الخليج العربي	1,000	%400	دسمان
2,425	2,550	2,300	2,550,000	2,300,000	داخلي	1,000	%400	
2,973	3,100	2,847	2,325,000	2,135,000	عبدالله الاحمد	750	%400	
3,219	3,340	3,099	3,081,667	2,861,667	المتوسط العام بالمنطقة			

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

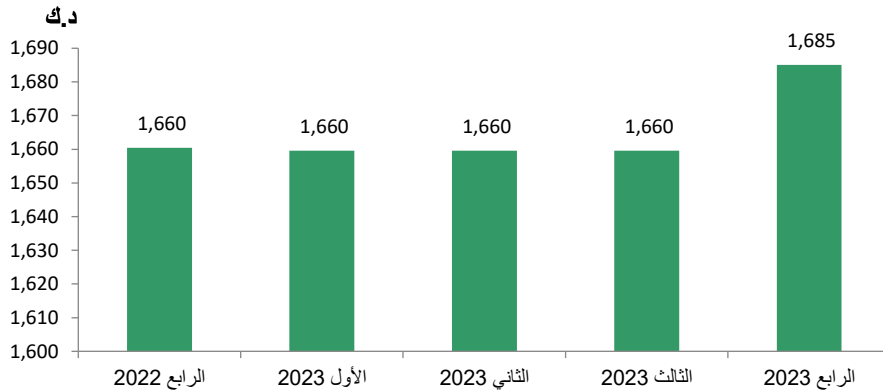
وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

ارتفع متوسط السعر المتر المربع للأرض في مواقع العقار الاستثماري بمحافظة حولي إلى حدود 1,685 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بنسبة 1.5% عن الربع السابق له، وبنفس النسبة على أساس سنوي.

رسم بياني (30) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة حولي



المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,503	1,553	1,453	1,165,000	1,090,000	المثنى	750	%250	حولي
1,577	1,633	1,520	1,225,000	1,140,000	قتيبة	750	%250	
1,447	1,507	1,387	1,130,000	1,040,000	احمد بن طولون	750	%250	
1,533	1,567	1,500	1,175,000	1,125,000	المغرب	750	%250	
1,500	1,600	1,400	1,200,000	1,050,000	شرحبيل	750	%250	
1,350	1,400	1,300	1,400,000	1,300,000	داخلي	1,000	%250	
1,501	1,558	1,443	1,190,333	1,104,000	المتوسط العام بالمنطقة			
3,075	3,100	3,050	3,100,000	3,050,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,723	1,793	1,653	1,345,000	1,240,000	بغداد (التحرير)	750	%250	
1,600	1,653	1,547	1,240,000	1,160,000	عمان	750	%250	
1,630	1,680	1,580	1,260,000	1,185,000	البحرين	750	%250	
1,873	1,920	1,827	1,440,000	1,370,000	عمرو بن العاص	750	%250	
1,660	1,720	1,600	1,720,000	1,600,000	رئيسي	1,000	%250	
1,575	1,650	1,500	1,650,000	1,500,000	داخلي	1,000	%250	
1,758	1,819	1,698	1,407,188	1,315,625	المتوسط العام بالمنطقة			
3,200	3,250	3,150	3,250,000	3,150,000	الخليج العربي	1,000	%250	الشعب
1,747	1,827	1,667	1,370,000	1,250,000	داخلي	750	%250	
2,108	2,164	2,052	2,050,000	1,947,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,685	1,730	1,640	1,730,000	1,640,000	الدائري الرابع	1,000	%250	الجابرية
1,525	1,580	1,470	1,580,000	1,470,000	المغرب	1,000	%250	
1,783	1,825	1,740	1,825,000	1,740,000	إبراهيم حسين معرفي	1,000	%250	
1,627	1,693	1,560	1,270,000	1,170,000	داخلي	750	%250	
1,673	1,723	1,623	1,613,750	1,523,125	المتوسط العام بالمنطقة			

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 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.

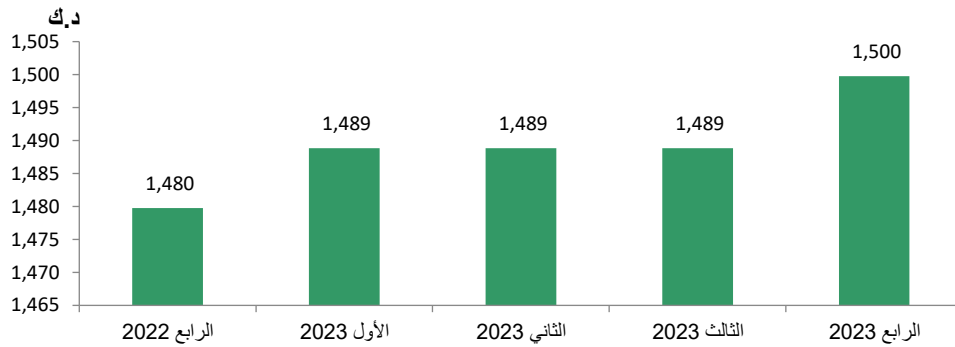
المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات أسعار الأراضي الاستثمارية بنهاية الربع الرابع 2023 بمحافظة الفروانية مسجلة 1,500 دينار للمتر المربع، بزيادة طفيفة نسبتها 0.7% عن الربع السابق له، وبالتالي سجلت الأسعار زيادة على أساس سنوي نسبتها 1.4%.

شكل رقم (31) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,440	1,470	1,410	1,470,000	1,410,000	المطار	1,000	%250	الفروانية
1,473	1,540	1,407	1,155,000	1,055,000	الدائري السادس	750	%250	
1,205	1,280	1,130	1,280,000	1,130,000	داخلي	1,000	%250	
1,620	1,710	1,530	855,000	765,000	رئيسي	500	%250	
1,434	1,500	1,369	1,159,286	1,061,429	المتوسط العام بالمنطقة			
1,440	1,470	1,410	1,470,000	1,410,000	المطار	1,000	%250	خيطان
1,193	1,255	1,130	1,255,000	1,130,000	داخلي	1,000	%250	
1,333	1,433	1,233	860,000	740,000	داخلي	600	%250	
1,353	1,416	1,291	1,155,000	1,058,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,430	1,500	1,360	1,125,000	1,020,000	الدائري السادس	750	%250	جليب الشيخ
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	خالد إعقاب الشهاب	750	%250	
1,377	1,420	1,333	1,065,000	1,000,000	رئيسي	750	%250	
1,370	1,470	1,270	735,000	635,000	داخلي	500	%250	
1,419	1,504	1,334	1,030,625	915,625	المتوسط العام بالمنطقة			



المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023
				إلى	من		
الرقعي	%250	750	الدائري الرابع	1,435,000	1,365,000	1,820	1,867
	%250	1,000	الدائري الخامس	1,800,000	1,710,000	1,710	1,755
	%250	750	رئيسي داخلي	1,350,000	1,255,000	1,673	1,737
	%250	750	داخلي	1,245,000	1,135,000	1,513	1,587
المتوسط العام بالمنطقة							
				1,426,429	1,341,429	1,707	1,762

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

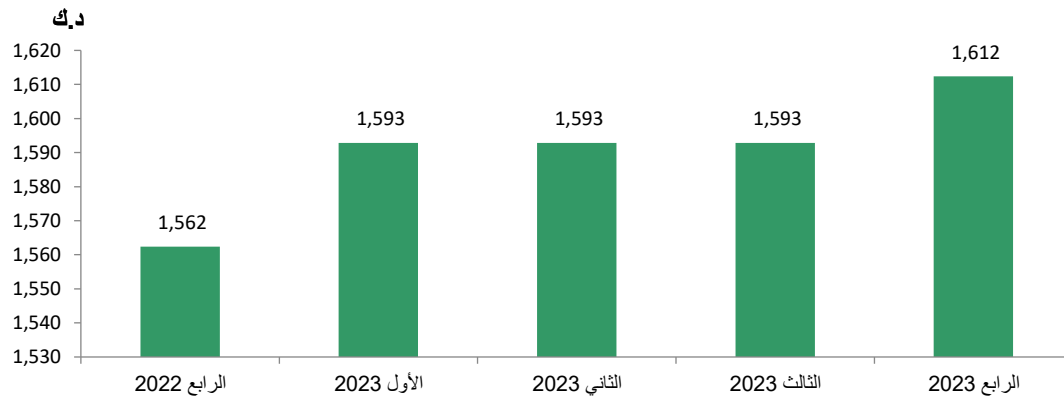
وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر متر الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير بنهاية الربع الرابع 2023 إلى حدود 1,612 دينار بزيادة ربع سنوية نسبتها 1.2%، بالتالي تسارعت الزيادة السنوية لمستويات الأسعار بالمحافظة إلى نحو 3.2% في الربع الرابع 2023.

رسم بياني (32) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير





جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,587	1,653	1,520	1,240,000	1,140,000	داخلي	750	%250	صباح السالم
1,720	1,780	1,660	1,780,000	1,660,000	رئيسي	1,000	%250	
1,750	1,830	1,670	1,830,000	1,670,000	الفحجيل	1,000	%250	
1,190	1,270	1,110	635,000	555,000	داخلي	500	%170	
1,612	1,684	1,540	1,467,857	1,346,429	المتوسط العام بالمنطقة			

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

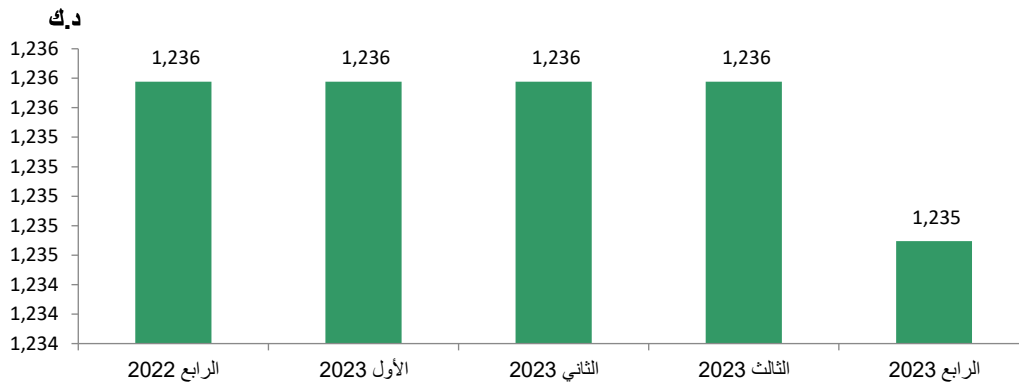
وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

انخفض متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع 2023 مسجلاً 1,235 ديناراً، متراجحاً بنسبة طفيفة قدرها 0.1% عن الربع الثالث 2023، وبنفس النسبة على أساس سنوي.

رسم بياني (33) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,270	1,293	1,247	970,000	935,000	الفحيحيل	750	%250	الطناس
1,190	1,287	1,093	965,000	820,000	رئيسي	750	%250	
1,570	1,590	1,550	1,590,000	1,550,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,192	1,256	1,127	1,000,833	900,833	المتوسط العام بالمنطقة			
1,140	1,240	1,040	620,000	520,000	داخلي	500	%250	أبو حليفة
1,183	1,267	1,100	950,000	825,000	رئيسي	750	%250	
1,575	1,600	1,550	1,600,000	1,550,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,232	1,303	1,161	1,000,000	902,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,225	1,350	1,100	675,000	550,000	داخلي	500	%250	المنقف
1,330	1,400	1,260	1,050,000	945,000	رئيسي/شارع مكة	750	%250	
1,635	1,670	1,600	1,670,000	1,600,000	رئيسي/الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,260	1,333	1,187	1,051,429	939,286	المتوسط العام بالمنطقة			
1,120	1,200	1,040	600,000	520,000	داخلي	500	%250	المهولة
1,167	1,253	1,080	940,000	810,000	رئيسي	750	%250	
1,240	1,267	1,213	950,000	910,000	طريق الفحيحيل	750	%250	
1,575	1,600	1,550	1,600,000	1,550,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,173	1,233	1,112	984,167	890,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,300	1,400	1,200	700,000	600,000	داخلي	500	%250	الفحيحيل
1,350	1,433	1,267	1,075,000	950,000	رئيسي	750	%250	
1,413	1,450	1,375	1,450,000	1,375,000	مكة	1,000	%250	
1,301	1,393	1,209	1,035,714	897,143	المتوسط العام بالمنطقة			

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 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

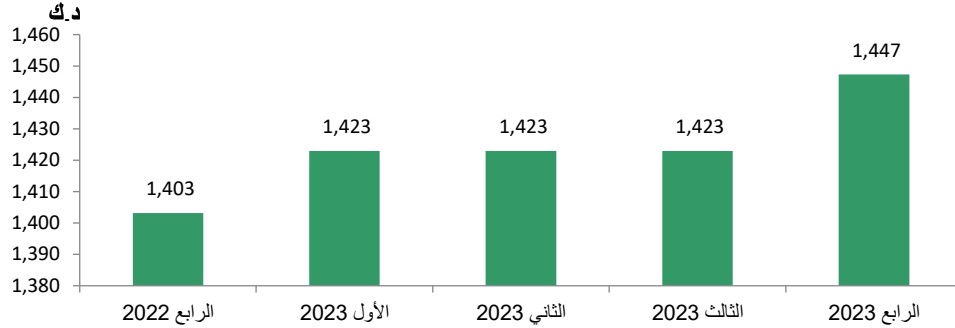
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

ارتفعت مستويات الأسعار للأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء مع نهاية الربع الرابع 2023 مسجلة 1,447 ديناراً للمتر المربع بنسبة 1.7% عن الربع الثالث 2023، بالتالي استقرت الزيادة السنوية للأسعار في الربع الرابع 2023 بحدود 3.1% أي أقل من زيادتها التي وصلت 7% بنهاية الربع الرابع 2022.



رسم بياني (34) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة الجبراء



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجبراء

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,250	1,300	1,200	1,300,000	1,200,000	داخلي	1,000	%250	الجبراء
1,435	1,520	1,350	1,520,000	1,350,000	رئيسي	1,000	%250	
1,619	1,650	1,588	1,320,000	1,270,000	(شارع محطة الماء) شارع الخزامي	800	%250	
1,600	1,650	1,550	825,000	775,000	رئيسي	500	%250	
1,447	1,513	1,381	1,131,667	1,032,500	المتوسط العام بالمنطقة			

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تتمتع العقارات الاستثمارية بعوائد تنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وما زالت تتراوح نسب العوائد من 6.80% إلى 7.8% بنهاية الربع الرابع 2023 وفقاً لعوامل التميز في المحافظات المختلفة، مع العلم بأن نسبة العائد من البيع لا يشمل المخالفات المفروضة وفق اللوائح والقوانين المطبقة في بلدية الكويت، ومنها تأجير السرداب وإنشاء وحدات سكنية بمساحات أقل من الحد المسموح، وقد سجل متوسط عوائد العقارات الاستثمارية في محافظة العاصمة 7.24% بنهاية الربع الرابع 2023، وفي محافظة حولي يبلغ متوسط معدل العائد على العقار الاستثماري 7.35%.



ويبلغ متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.39%. وفي محافظة الأحمدية 7.49%، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط العائد إلى 7.21% ويسجل في محافظة الجهراء 7.39% بنهاية الربع الرابع 2023.



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		
					للمتوسط	إلى	من
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.95	%7.10	%6.80
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.15	%7.30	%7.00
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%7.05	%7.25	%6.85
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%7.03	%7.15	%6.90
حولي	حولي	%250	750	المتنى	%7.53	%7.65	%7.40
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%7.65	%7.80	%7.50
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.95	%7.00	%6.90
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.23	%7.30	%7.15
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%7.00	%7.20	%6.80
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.30	%7.40	%7.20
الفروانية	الفروانية	%250	1,000	المطار	%7.55	%7.60	%7.50
	الفروانية	%250	750	داخلي	%7.55	%7.60	%7.50
	خيطان	%250	750	المطار	%7.55	%7.60	%7.50
	خيطان	%250	750	داخلي	%7.58	%7.65	%7.50
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%7.15	%7.30	%7.00
الأحمدي	الطنطاس	%250	500	داخلي	%7.50	%7.60	%7.40
	الطنطاس	%250	750	رئيسي	%7.55	%7.65	%7.45
	أبو حليفة	%250	500	داخلي	%7.50	%7.60	%7.40
	أبو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.40	%7.50	%7.30
	المهبولة	%250	750	داخلي	%7.70	%7.75	%7.65
	المهبولة	%250	750	الفحيحيل	%7.55	%7.65	%7.45
	المهبولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.43	%7.50	%7.35
	الفحيحيل	%250	500	داخلي	%7.40	%7.45	%7.35
	الفحيحيل	%250	750	رئيسي	%7.35	%7.45	%7.25
	الجبراء	%250	1,000	داخلي	%7.60	%7.65	%7.55
الجهراء	الجهراء	%250	800	الخزامي	%7.43	%7.50	%7.35
	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.08	%7.25	%6.90
مبارك الكبير	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%7.40	%7.50	%7.30

المصدر: بيت التمويل الكويتي

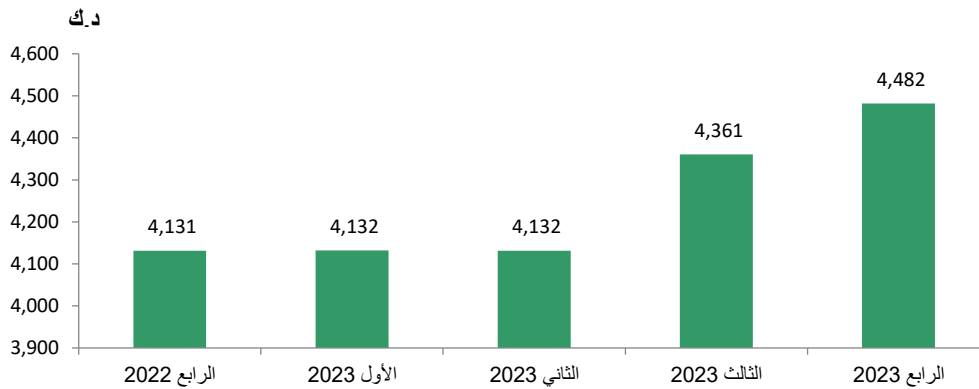


ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

قد يساهم ارتفاع معدلات الاستهلاك مع انتعاش الطلب الاستهلاكي في الأسواق والمجمعات التجارية في ارتفاع إيرادات تلك العقارات، فيما يتجه بعضها نحو وسائل ترشيد التكاليف ومنها أساليب البيع والتشغيل عبر مواقع الإنترنت والتطبيقات الالكترونية، وقد يؤثر ذلك على إيرادات العقار التجاري والمباني والمجمعات التجارية على المدى المتوسط والطويل ومن ثم قيمتها السوقية.

سجل مستويات أسعار الأراضي التجارية 4,482 ديناراً للمتر المربع على مستوى المحافظات بنهاية الربع الرابع 2023 بعد إدراج معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري، مرتفعة بنسبة 2.8% عن الربع الثالث.

رسم بياني (35) سعر المتر للأراضي التجارية في دولة الكويت



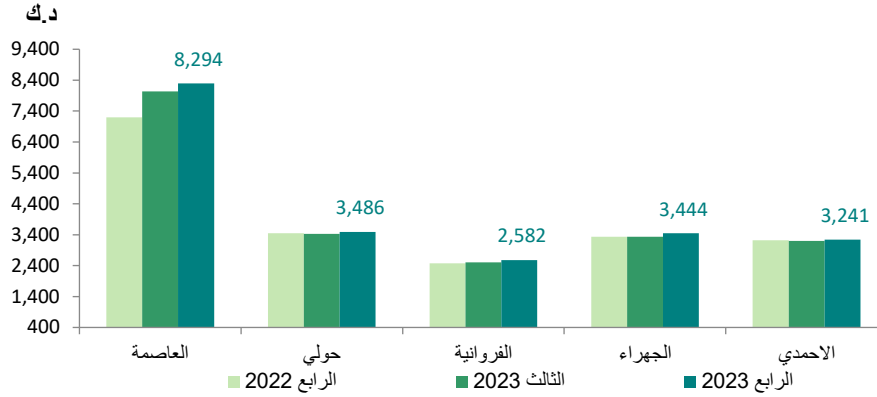
المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد ارتفعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الرابع 2023 في بعض المحافظات عن الربع السابق له، منها محافظة العاصمة بحدود 3.2% عن الربع الثالث 2023. كما زادت الأسعار في محافظة حولي بنسبة 1.6%، في حين ارتفعت بنسبة أعلى في محافظتي الفروانية والجهراء مسجلة 3.2% على أساس ربع سنوي، فيما زادت في الأحمدية بنسبة أقل قدرها 1.4% عن الربع الثالث 2023.

أما على أساس سنوي فقد تباينت تحركات ومستويات الأسعار في بعض المحافظات مع إدراج معدلات جديدة لمساحات تجارية يتم تداولها في السوق العقاري.



رسم بياني (36) سعر المتر للأراضي التجارية في المحافظات

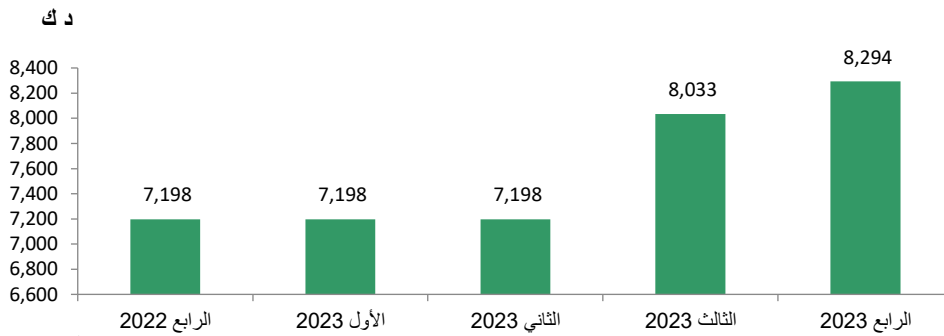


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظه العاصمة

بلغ متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظة العاصمة 8,294 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بزيادة 3.2% عن الربع الثالث 2023، مع احتساب الأسعار في بعض الأماكن التجارية التي لم تدخل في احتساب متوسط السعر فيما قبل وإضافتها إلى المتوسط العام للأسعار بالمحافظة في الربع الرابع 2023.

رسم بياني (37) سعر المتر للأراضي التجارية في العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
8,600	9,200	8,000	4,600,000	4,000,000	500	أحمد الجابر	%520	شرق
7,850	8,100	7,600	4,050,000	3,800,000	500	خالد بن الوليد	%520	شرق
7,675	7,850	7,500	3,925,000	3,750,000	500	السور	%520	المدينة
9,750	10,000	9,500	5,000,000	4,750,000	500	مبارك الكبير (البورصة)	%620	المدينة
8,950	9,200	8,700	4,600,000	4,350,000	500	فهد السالم	%620	القبلة



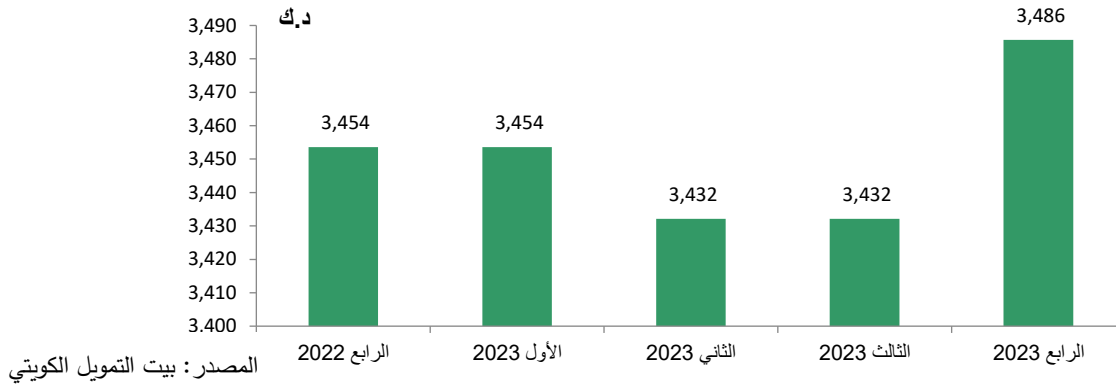
متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
7,150	7,400	6,900	3,700,000	3,450,000	500	علي السالم	%520	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

ارتفع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي مسجلاً 3,486 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بزيادة ربع سنوية قدرها 1.6% وبحدود 0.9% على أساس سنوي.

رسم بياني (38) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة حولي



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,850	4,000	3,700	4,000,000	3,700,000	1,000	تونس	%180	حولي
3,000	3,150	2,850	2,362,500	2,137,500	750	العثمان	%150	حولي
3,375	3,600	3,150	2,880,000	2,520,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
4,025	4,450	3,600	4,450,000	3,600,000	1,000	سالم المبارك	%180	السالمية
3,175	3,250	3,100	1,625,000	1,550,000	500	البحرين	%180	السالمية

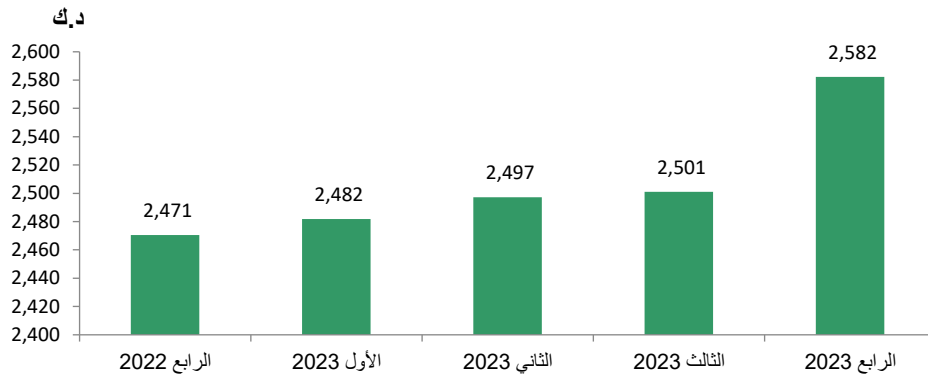
المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الفروانية

ارتفع متوسط الأسعار في محافظة الفروانية مسجلة 2,582 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع 2023 بزيادة قدرها 3.2% عن الربع السابق مع احتساب أسعار مناطق وأماكن لم تكن محسوبة في متوسط السعر بالمحافظة فيما قبل.

رسم بياني (39) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة الفروانية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,575	4,750	4,400	4,750,000	4,400,000	1,000	مناور	%180	الفروانية شارع مناور
4,200	4,300	4,100	3,440,000	3,280,000	800	المطافي	%180	الفروانية شارع المطافي
3,975	4,050	3,900	4,050,000	3,900,000	1,000	مقابل الإداري والتجاري	%180	خيطان
2,475	2,600	2,350	2,600,000	2,350,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
2,050	2,150	1,950	2,150,000	1,950,000	1,000	داخلي	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,575	1,650	1,500	8,250,000	7,500,000	5,000	السادس	%50	الضجيج (5000م) على السادس
1,250	1,300	1,200	6,500,000	6,000,000	5,000	داخلي	%50	الضجيج (5000م) داخلية
1,675	1,750	1,600	1,750,000	1,600,000	1,000	داخلي	%80	العارضية مخازن

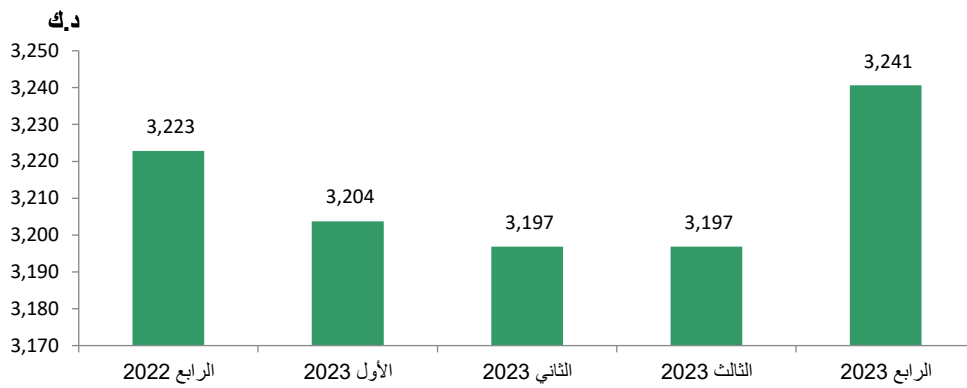
المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية مسجلة 3,241 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع 2023 بزيادة ربع سنوية قدرها 1.4% على أساس سنوي. في حين سجلت الأسعار زيادة سنوية طفيفة قدرها 0.6% بعد أن كانت تشهد زيادات متتالية وصلت إلى نحو 3% في الربع الرابع عام 2022.

رسم بياني (40) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,600	2,650	2,550	1,987,500	1,912,500	750	العزيرية / داخلي	%100	المنقف
3,075	3,150	3,000	2,362,500	2,250,000	750	العزيرية / رئيسي	%100	المنقف
3,825	3,950	3,700	3,950,000	3,700,000	1,000	رئيسي	%180	المنقف (الإداري والتجاري)
3,075	3,300	2,850	2,475,000	2,137,500	750	داخلي	%180	الفحيحيل
4,375	4,500	4,250	3,375,000	3,187,500	750	الطريق الساحلي	%180	الفحيحيل
3,925	4,100	3,750	3,075,000	2,812,500	750	مكة	%180	الفحيحيل
1,225	1,350	1,100	2,700,000	2,200,000	2,000	داخلي	%180	صباح الاحمد البحرية

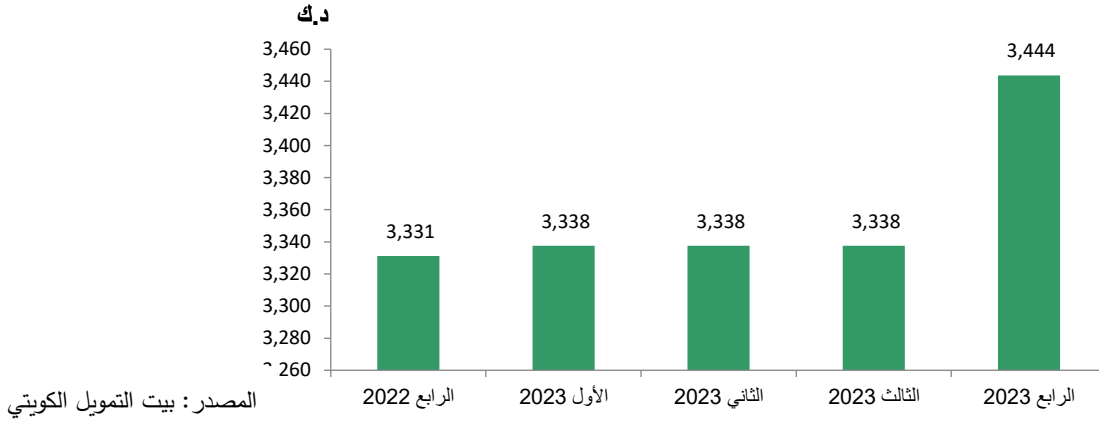
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجھراء

ارتفع متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجھراء إلى حدود 3,444 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 مع احتساب مناطق وأماكن لم تكن محسوبة في متوسط السعر بالمحافظة، وبالتالي ارتفع متوسط السعر بالمحافظة بنسبة 3.2% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الرابع 2023.



رسم بياني (41) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة الجهراء



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,325	4,400	4,250	3,850,000	3,718,750	875	الإداري والتجاري	%200	الجهراء المركز الإداري والتجاري
3,450	3,600	3,300	810,000	742,500	225	قطعة 20	%100	الجهراء القيصريات
2,600	2,700	2,500	2,700,000	2,500,000	1,000	قطعة 21	%100	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:

سجل متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة 7.17% بنهاية الربع الرابع 2023 في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 7.74%، ويصل في بعض المواقع في منطقة حولي 8.25% وفي منطقة السالمية إلى 8%.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.05% بنهاية الربع الرابع 2023، ويصل متوسط العائد في بعض مناطقها التجارية إلى 8.25% و 8.5% مثل منطقتي الضجيج المطلة على الدائري السادس وجليب الشيوخ.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء 7.58%، ويصل في شارع مرزوق المتعب إلى 7.68% بنهاية الربع الرابع 2023.



يصل متوسط العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدية إلى 8.20% بنهاية الربع الرابع 2023، وسجل متوسط العائد على العقارات التجارية في الفحيحيل 8.06%، وفي بعض الأماكن مثل الفنطاس سجل 8.13% وفي منطقة المنقف يصل متوسط العائد إلى 8.60%.



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

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2023		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	الشرق	%520	جابر المبارك	%7.25	%7.50	%7.38
	الشرق	%520	احمد الجابر	%7.00	%7.50	%7.25
	القبلة	%520	عبدالله المبارك	%7.00	%7.50	%7.25
	المدينة	%620	مبارك الكبير (البلوكات)	%7.00	%7.50	%7.25
	القبلة	%620	فهد السالم	%7.10	%7.50	%7.30
حولي	حولي	%180	تونس	%7.50	%8.00	%7.75
	حولي	%180	بيروت	%7.50	%8.00	%7.75
	حولي	%180	ابن خلدون	%7.50	%8.00	%7.75
	السالمية	%180	حمد المبارك	%7.50	%7.75	%7.63
	السالمية	%180	سالم المبارك	%7.50	%7.75	%7.63
الفروانية	الفروانية شارع مناور	%180	مناور	%7.60	%8.00	%7.80
	خيطان (الإداري والتجاري)	%300	الإداري والتجاري	%7.75	%8.25	%8.00
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	%180	شارع الجمعية	%8.00	%8.50	%8.25
	الضجيج (5000م) داخلية	%50	داخلي	%8.00	%8.50	%8.25
	الفروانية (الضجيج 5000م على السادس)	%50	السادس	%7.75	%8.25	%8.00
الجهراء	الجهراء	%100	مرزوق المتعب	%7.50	%7.85	%7.68
الأحمدي	المنقف	%300	العزيزية	%8.50	%8.70	%8.60
	المنقف (الإداري والتجاري)	%180	داخلي	%8.00	%8.25	%8.13
	الفحيحيل	%180	داخلي	%8.00	%8.50	%8.25
	الفحيحيل	%180	مكة	%7.85	%8.25	%8.05

المصدر: بيت التمويل الكويتي

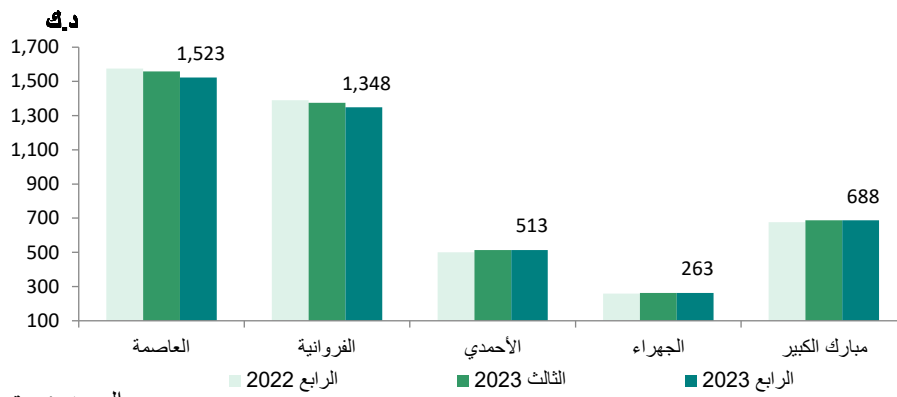
رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:

انخفضت أسعار القسائم الصناعية على مستوى المحافظات بنهاية الربع الرابع 2023 مسجلة 897 دينار للمتر المربع بنسبة 1.5% عن الربع الثالث 2023، مدفوعة بانخفاض طفيف في مستويات الأسعار في بعض مواقع



القوائم الصناعية بالمحافظات على أساس ربع سنوي، حيث انخفضت في قوائم محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع 2023 بنسبة 2.3% على أساس ربع سنوي، وفي محافظة الفروانية بنسبة 1.9%، في حين استقر متوسط الأسعار في القوائم في محافظة الأحمدية وفي الجهراء دون تغير ربع سنوي، كما لم يسجل متوسط السعر في محافظة مبارك الكبير تغيراً عن الربع الثالث 2023، وبالتالي انخفض متوسط سعر المتر الصناعي على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظات على أساس سنوي بنسبة 1.5%.

رسم بياني (42) متوسط سعر المتر للأراضي الصناعية في دولة الكويت

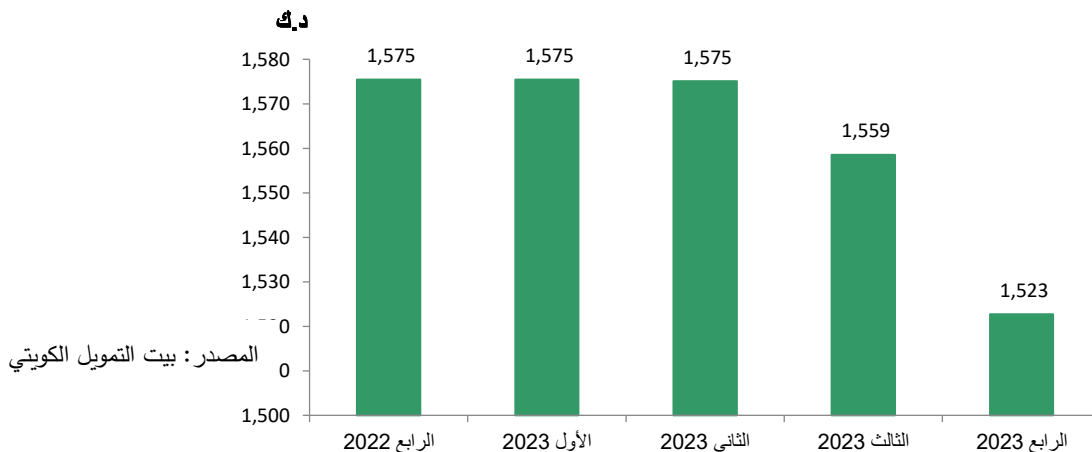


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

انخفض متوسط سعر المتر الصناعي في محافظة العاصمة مسجلاً 1,523 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بنسبة 2.3% عن الربع السابق له، وتباطأ المسار التصاعدي لمستويات الأسعار بالمحافظة منذ عدة سنوات، فانخفض متوسط سعر المتر بنسبة 3.3% بنهاية الربع الرابع على أساس سنوي.

رسم بياني (43) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
2,280	1,220,000	1,060,000	شارع كندا دراي	%100 للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	500	معارض - صناعي - حرفي - خدمي - تجاري	الشويخ الصناعية
1,215	6,750,000	5,400,000	شارع كندا دراي		5,000		
1,388	1,525,000	1,250,000	شارع شهرزاد		1,000		
2,025	2,250,000	1,800,000	شارع الزينة		1,000		
2,275	1,275,000	1,000,000	شارع الزينة		500		
2,050	2,300,000	1,800,000	شارع الكهرباء		1,000		
2,250	1,250,000	1,000,000	شارع الكهرباء		500		
780	860,000	700,000	داخلي		1,000		
930	5,150,000	4,150,000	طريق الجهراء		5,000		
1,613	1,725,000	1,500,000	الدائري الرابع		1,000		
590	15,450,000	11,100,000	داخلي		22,500		
1,523	3,265,769	2,527,692	المتوسط العام بالمنطقة				

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.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

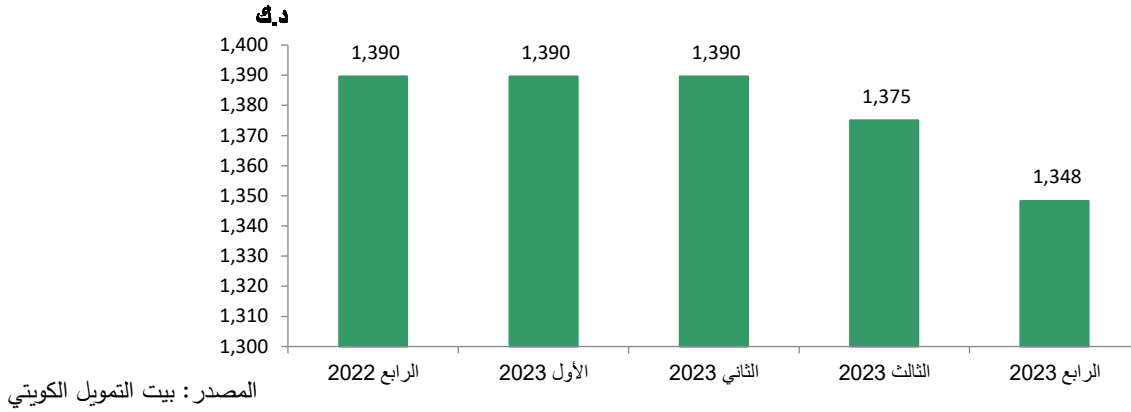
محافظة الفروانية

انخفضت مستويات أسعار المناطق الصناعية في محافظة الفروانية بنهاية الربع الرابع 2023 مسجلة 1,348 دينار بنسبة 1.9% عن الربع السابق له، وانخفضت الأسعار بحدود 3% على أساس سنوي مقابل زيادة أعلى تخطت 13.6% في الربع الرابع من عام 2022.

وما زال متوسط السعر في الأماكن الحرفية بمحافظة الفروانية ومنها منطقة العارضية الحرفية عند حدود 3,570 دينار دون تغيير عن الربع الثالث 2023، واستقر متوسط سعر متر الأرض في بعض الأماكن في منطقة العارضية الحرفية مثل الأراضي المطلة على الدائري الخامس، كما استقر متوسط السعر في المناطق الحرفية بمحافظة الفروانية على أساس سنوي.



رسم بياني (44) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة الفروانية



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية والحرفية في محافظة الفروانية

المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,775	1,850,000	1,700,000	حمد راشد العلبان	1,000	معارض- صناعي	الري
1,200	5,100,000	4,500,000	محمد القاسم	4,000	حرفي - خدمي - تجاري	
903	980,000	825,000	شوارع داخلية	1,000		
1,348	2,875,833	2,483,333	المتوسط العام بالمنطقة			
3,900	1,000,000	950,000	الدائري الخامس	250	حرفي	العراضية الحرفية
3,500	900,000	850,000	مقابل العارضية السكنية	250		
3,180	820,000	770,000	داخلي	250		
3,050	785,000	867,500	المتوسط العام بالمنطقة			

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.

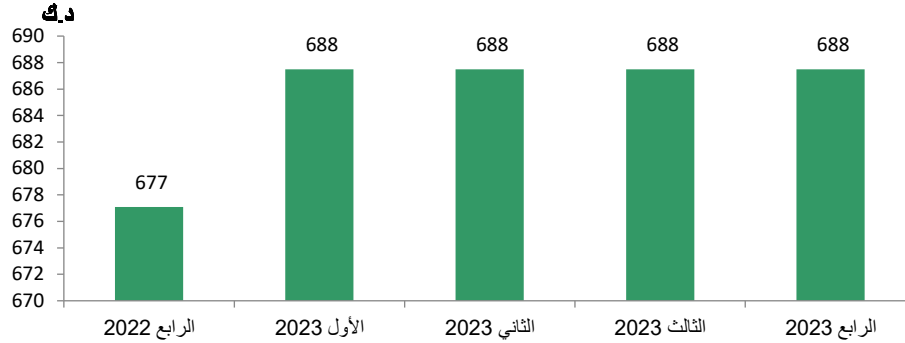
محافظة مبارك الكبير

استقر متوسط سعر المتر الصناعي في محافظة مبارك الكبير بنهاية الربع الرابع 2023 عند حدود 688 دينار دون تغيير عن الربع السابق له. ويلاحظ تباطؤ نسبة الزيادة السنوية التي يسجلها متوسط السعر بنهاية الربع الرابع إلى نحو 1.5% مقابل زيادة سنوية بحدود 5.4% في الربع الرابع من 2022.

وقد استقر متوسط السعر في الأماكن الحرفية في محافظة مبارك الكبير دون تغيير ربع سنوي مسجلاً 2,206 دينار بنهاية الربع الرابع 2023، في حين يعد منخفضاً بحدود 1.4% على أساس سنوي.



رسم بياني (45) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة مبارك الكبير



جدول (23) أسعار القسامم الصناعية والحرفية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,975	2,150,000	1,800,000	سيارات	1,000	معارض سيارات	أبوظيفة الحرفية
1,750	950,000	800,000	داخلي	500	حرفي	
2,206	1,925,000	1,525,000	المتوسط العام بالمنطقة			
750	800,000	700,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
740	3,850,000	3,550,000	شارع النيبسي	5,000		
610	660,000	560,000	داخلي	1,000		
688	2,039,167	1,855,833	المتوسط العام بالمنطقة			

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.

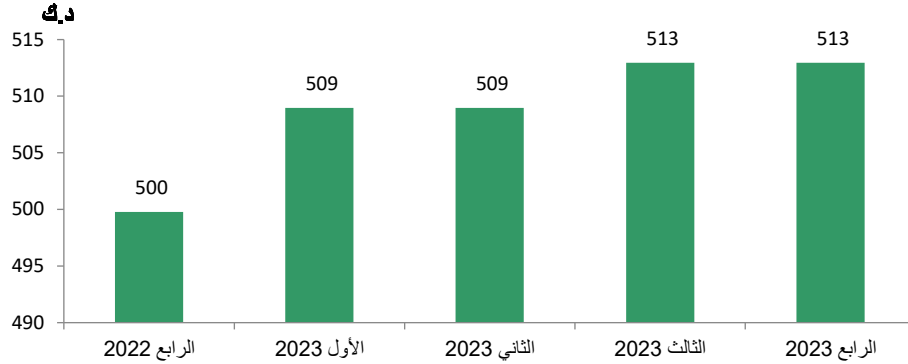
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحدي

استقر متوسط سعر المتر الصناعي على مستوى محافظة الأحدي مسجلاً 513 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغيير عن الربع السابق له. ويلاحظ استمرار تباطؤ نسبة الزيادة السنوية التي يسجلها متوسط السعر بالمحافظة إلى حدود 2.6% مقابل زيادة 11.2% في نهاية الربع الرابع 2022.



رسم بياني (46) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
89	11,760,000	9,480,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
218	2,250,000	2,100,000	داخلي	10,000		
153	8,100,000	7,200,000	رئيسي	50,000		
150	4,340,313	3,773,438	المتوسط العام بالمنطقة			
1,650	1,700,000	1,600,000	شارع الدبوس	1,000	معارض - صناعي - حرفي -- خدمي - تجاري	الفحيحيل
1,200	1,250,000	1,150,000	خالد السفيح	1,000		
965	1,050,000	880,000	شوارع داخلية	1,000		
1,272	1,333,333	1,210,000	المتوسط العام بالمنطقة			
910	7,125,000	6,525,000	مصطفى كرم	7,500	معارض - صناعي - حرفي - خدمي - تجاري	شرق الأحمدية الصناعية
608	3,200,000	2,875,000	رئيسي/مخازن	5,000		
671	3,466,250	3,157,500	المتوسط العام بالمنطقة			

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.

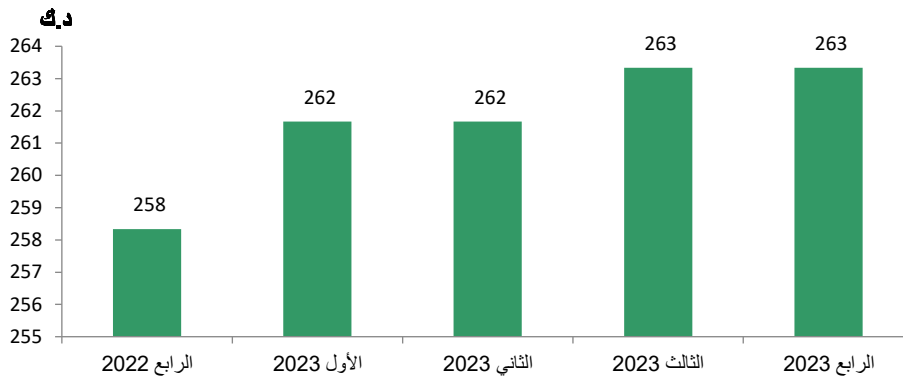
وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.



محافظة الجهراء

استقر متوسط سعر المتر الصناعي في محافظة الجهراء مسجلاً 263 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغير عن الربع السابق له. ويلاحظ تباطؤ نسبة الزيادة السنوية التي يسجلها متوسط السعر بالمحافظة بنهاية الربع الثالث 2023 إلى نحو 1.9% بعدما سجلت زيادة وصلت إلى 6.1% في الربع الرابع 2022.

رسم بياني (47) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة الجهراء



جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2023	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
223	2,350,000	2,100,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
245	2,600,000	2,300,000	رئيسي	10,000	كبار المقاولين	
278	1,425,000	1,350,000	رئيسي	5,000	كبار المقاولين	
300	315,000	285,000	رئيسي	1,000	صغار المقاولين	
263	1,391,667	1,257,500				المتوسط العام بالمنطقة

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.

المصدر: بيت التمويل الكويتي



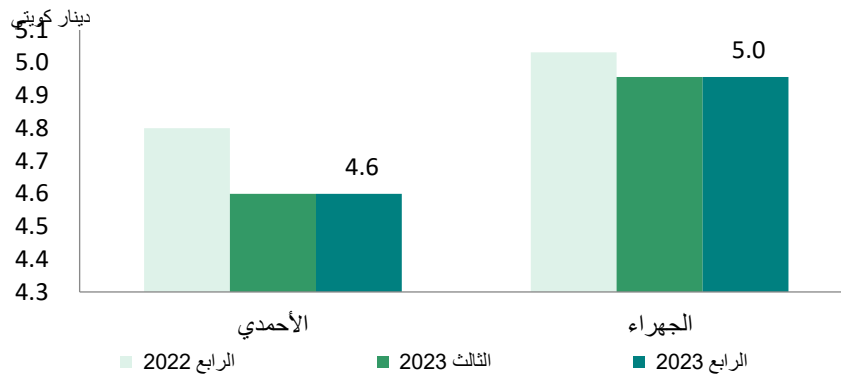
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

أسعار المزارع

استقرت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الرابع من 2023 دون تغير عن الربع الثالث 2023 الذي لم يسجل تغيراً عن الربع السابق له، ويبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 4.8 دنانير في مزارع محافظات الكويت، ويلاحظ انخفاض مستويات الأسعار على أساس سنوي بنهاية الربع الرابع بنسبة قدرها 2.4% لمتوسط السعر التقديري مع تباطؤ الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، وكانت تسجل زيادة وصلت إلى 10% في نهاية العام 2022.

استقرت الأسعار في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع في المناطق الزراعية عند حدود 4.6 دنانير للمتر المربع دون تغير على أساس ربع سنوي في حين انخفضت بنسبة 7.1% على أساس سنوي، ولم تشهد الأراضي مساحة 100 ألف متر مربع تغيراً ربع سنوياً في الربع الرابع 2023 مسجلة 4.2 دنانير للمتر المربع ودون تغير سنوي أيضاً. أما المواقع ذات مساحة 150 ألف متر مربع فقد سجلت 7.8 دينار للمتر المربع دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي، ومازالت مستويات الأسعار في الأراضي في المواقع ذات مساحة مليون متر مربع تصل إلى حدود 3.7 دينار للمتر الواحد دون تغير ربع سنوي أو سنوي بنهاية الربع الرابع 2023.

رسم بياني (48) سعر المتر التقديري للأراضي الزراعية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد استقر متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية عند حدود 4.6 دينار مع تسجيلها لثلاثة أرباع متتالية ثالث تراجع سنوي نسبته 4.2%، وفي الجهراء مازال متوسط السعر عند حدود 5 دنانير دون تغير ربع سنوي في حين انخفض بنسبة 1.5% على أساس سنوي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بمحافظة الجهراء، ويبلغ متوسط السعر للمتر حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.7 دينار للمتر المربع



أي يقترب متوسط سعر حق الانتفاع لهذه المساحة من حوالي 3.7 مليون دينار، كما يبلغ متوسط سعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 150 ألف متر مربع ما يقارب 1.2 مليون دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطلاع فإن متوسط السعر التقديري يبلغ حوالي 400 ألف دينار لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف متر مربع وحوالي 220 ألف دينار للأرض لمساحة 50 ألف متر مربع.

ولم يسجل متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية تغيراً كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع مستقراً عند حدود 440 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 240 ألف دينار دون تغير ربع سنوي.

أسعار الجواخير

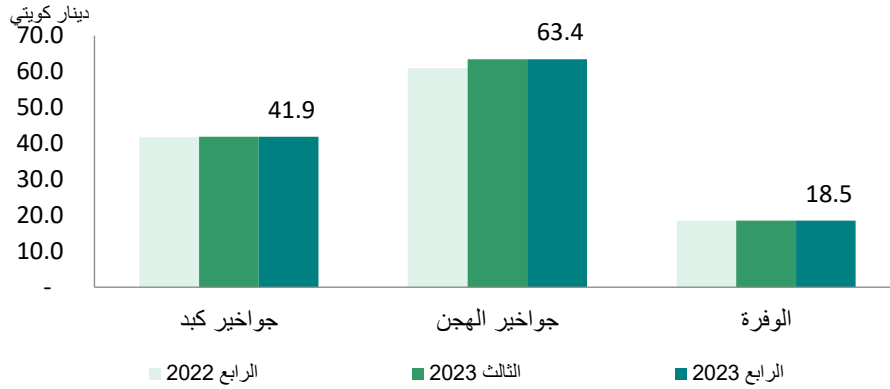
سجل متوسط الأسعار في أراضي الجواخير في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع 37.7 دينار للمتر دون تغير عن الربع السابق له، فيما يعد مرتفعاً بنسبة 1.4% على أساس سنوي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض مواقع المحافظة على أساس ربع سنوي، منها متوسط السعر التقديري للمتر المربع من الأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد عند حدود 36.8 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغير عن الربع الثالث 2023، ويبلغ متوسط سعر هذه الأرض نحو 92 ألف دينار في هذه المنطقة، واستقر متوسط السعر في المواقع مساحة 1,250 متر مربع من جواخير كبد مسجلاً 52 دينار للمتر المربع دون تغير ربع سنوي، وفي منطقة الهجن "رجم خشمان" كما في المواقع مساحة 1,600 متر مربع بلغ متوسط السعر التقديري للمتر المربع بنهاية الربع الرابع 63.4 دينار دون تغير عن الربع السابق له.

استقرت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة وبلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 42.5 ألف دينار في الشوارع الداخلية وإلى 50 ألف دينار في الشوارع الرئيسية دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي.



رسم بياني (49) سعر المتر التقديري لأراضي الجواخير



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (26) أسعار المزارع

المحافظة	المنطقة	المساحة	السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض		السعر التقديري للمتر المربع من الأرض		الربع الرابع 2023* م/س
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدي	الوفرة	50,000	280,000	200,000	5.6	4.0	4.8
	الوفرة	100,000	480,000	400,000	4.8	4.0	4.4
الجهراء	العبدلي	100,000	420,000	380,000	4.2	3.8	4.0
	الصليبية (مزارع الأبقار)	1,000,000	3,850,000	3,500,000	3.9	3.5	3.7
	الصليبية (مزارع الأبقار)	150,000	1,275,000	1,050,000	8.5	7.0	7.8

جدول (27) أسعار الجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		الربع الرابع 2023* م/س
				إلى	من	إلى	من	
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	90,000	78,000	36	31	34
			رئيسي	110,000	90,000	44	36	40
	جواخير الهجن - رجم خشمان	1,600	110,000	93,000	69	58	63	
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	45,000	40,000	18	16	17
			رئيسي	55,000	45,000	22	18	20

*م/س تعني متوسط سعر المتر بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي



سادساً: أسعار الشاليهات

سجل متوسط السعر الطولي 25,944 دينار من الواجهة البحرية في مواقع الشريط الساحلي بنهاية الربع الثالث 2023، ويلاحظ أن قرار وزارة المالية رقم 39 لسنة 2023 الصادر في بداية يونيو 2023 نص على تخفيض رسوم التنازل عن حق الانتفاع بعد زيادتها في منتصف ديسمبر لعام 2022 وبالتالي انخفضت الرسوم من 10,000 دينار إلى 3,000 دينار لشاليهات الصف الأول ومن 5,000 إلى 1,500 لشاليهات الصف الثاني، وساهم هذا القرار في زيادة الطلب على هذه الفئة من العقارات إلا أنه لم تثبت آثاره على القيمة السوقية لهذه الأراضي.

ويقتررب متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية على مستوى محافظة الأحمدى من 31.2 ألف دينار دون تغيير على أساس ربع سنوي، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة على أساس سنوي، وقد سجلت الأسعار في بعض المواقع منها الشاليهات في منطقة بنيدر 60 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة دون تغيير ربع سنوي أو سنوي، ويبلغ متوسط السعر في منطقة النويصيب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً في محافظة الأحمدى 14.5 ألف دينار دون تغيير ربع سنوي أو على أساس سنوي.

جدول (28) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

م/س متر الواجهة البحرية من الأرض الربع الرابع 2023	سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		القيمة السوقية للشاليه (ارض)		طول الواجهة البحرية بالمتر	المنطقة	محافظة الأحمدى
	إلى	من	إلى	من			
60,000	65,000	55,000	1,300,000	1,100,000	20	بنيدر	
14,500	16,000	13,000	320,000	260,000	20	النويصيب	

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

لم تثبت آثار قرار وزارة المالية بشأن تعديل رسوم الشاليهات وقطع الأراضي على القيمة السوقية حتى الآن.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

إشغال العقارات الاستثمارية:

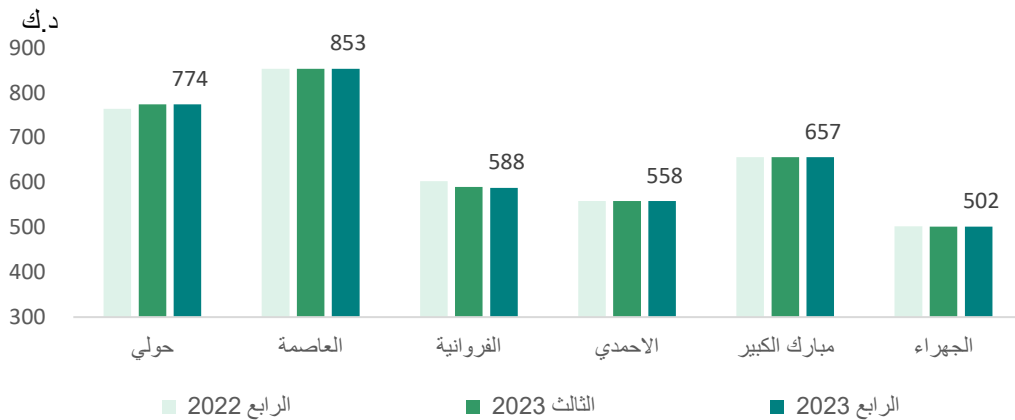
ارتفعت نسب الإشغال عن معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث سجلت تلك النسبة بين 87% إلى 90%.



قيمة إيجارات السكن الخاص:

تختلف القيم الإيجارية بين المناطق السكنية طبقاً لعوامل التميز والمساحات المختلفة، وقد شهدت في الربع الرابع 2023 تغيراً متفاوتاً لمعظم المناطق على أساس سنوي، وفي ظل التراجع المحدود في أسعار السكن الخاص يلاحظ انخفاض طفيف في القيمة الإيجارية في بعض مواقع هذه الفئة من العقارات، فيما استقرت في أماكن أخرى في مناطق السكن الخاص، كما أن انتظار تخصيص الطلبات الإسكانية شجع اتجاه شريحة كبيرة من المواطنين إلى تأجير السكن الخاص مما أدى إلى زيادة المعروض منه، في ظل قوة الطلب على المناطق القريبة من مقر العمل والتسوق التي حفزت طلب المستأجرين على هذه الفئة من العقارات.

رسم بياني (50) متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص



المصدر: بيت التمويل الكويتي

استقر متوسط القيمة الإيجارية في الدور الثاني ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² على مستوى المحافظات في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر عند حدود 482 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغير عن الربع الثالث 2023، ويصل المتوسط في محافظة العاصمة إلى 570 دينار، دون تغير سنوي، ويبلغ في محافظة حولي 516 دينار بزيادة سنوية 0.6%. وفي محافظة الفروانية تصل القيمة الإيجارية إلى 396 دينار، وفي محافظة مبارك الكبير يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 437 دينار لذات المساحة بزيادة سنوية 1.8%. ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية في الأحمدي 375 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي، أما في محافظة الجهراء يبلغ متوسط السعر 345 دينار دون تغير ربع سنوي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، سجل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة على مستوى المحافظات 890 دينار دون تغير سنوي، فيما يصل في محافظة العاصمة إلى حدود 1,045 دينار دون تغير على أساس سنوي، في حين يصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي إلى 953 دينار بزيادة 1.4% على أساس سنوي، وفي محافظة الفروانية تسجل 734 دينار.



وسجل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة من السكن الخاص في محافظة الأحمدية حدود 700 دينار دون تغيير على أساس سنوي، بينما يصل المتوسط في محافظة مبارك الكبير إلى 817 دينار بزيادة محدودة نسبتها 2.1%، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 630 دينار دون تغيير على أساس سنوي.

سجل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر على مستوى المحافظات 790 دينار دون تغيير ربع سنوي. وفي محافظة العاصمة سجلت القيمة الإيجارية حدود 945 دينار، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في منطقة العديلية 1,100 دينار وفي الروضة 1,000 دينار، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة إيجاراً كما في غرناطة إلى 800 دينار، وفي الصليبخات يصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 600 دينار دون تغيير سنوي، وفي محافظة حولي يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 853 دينار بزيادة سنوية نسبتها 1.6%، ويصل في أغلب المناطق إلى 860 دينار منها منطقة حطين والشهداء والزهراء، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 700 دينار، بينما يبلغ متوسط القيمة الإيجارية بمحافظة الفروانية حدود 634 دينار في الربع الرابع 2023، ويصل المتوسط في إشبيلية إلى 720 دينار كأعلى متوسط إيجار بالمحافظة لهذه الفئة من السكن الخاص، ويصل في أغلب مناطق المحافظة إلى حدود 600 دينار.

استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 600 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغيير ربع سنوي أو سنوي، وتصل القيمة الإيجارية في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة إلى 600 دينار، وسجل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير حدود 717 دينار دون تغيير ربع سنوي فيما سجل زيادة سنوية طفيفة قدرها 2.4%، ويسجل متوسط القيمة الإيجارية في منطقة صباح السالم والعدان حدود 660 دينار ويصل المتوسط في القرين إلى حدود 600 دينار دون تغيير ربع سنوي أو سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية حدود 530 دينار دون تغيير ربع سنوي أو سنوي.



جدول (29) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء

في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2023

دور كامل أول أو ثاني		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) م135		المنطقة	المحافظة
990	890	1,090	990	620	520	الصديق	حولي
950	850	1050	950	600	500	السلام	
910	810	1010	910	565	480	حطين	
910	810	1010	910	565	480	الشهداء	
910	810	1010	910	565	480	الزهراء	
1,020	920	1,120	1,020	585	535	الشعب	
980	880	1080	980	535	515	مشرف	
790	690	890	790	525	420	بيان	
930	830	1030	930	590	490	مبارك العبدالله	
750	650	850	750	500	400	سلوى	
900	800	1000	900	520	475	الجابرية	
800	700	900	800	500	425	الرميثة	
دور كامل أول أو ثاني		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) م135		المنطقة		المحافظة
1150	1050	1250	1150	700	600	العدلية	العاصمة
1050	950	1150	1050	650	550	الفيحاء	
1050	950	1150	1050	650	550	الروضة	
1050	950	1150	1050	650	550	اليرموك	
1050	950	1150	1050	650	550	كيفان	
1150	1050	1250	1150	700	600	المنصورية	
1050	950	1150	1050	650	550	القادسية	
950	850	1050	950	600	500	الدعية	
950	850	1050	950	600	500	الدمسة	
990	890	1090	990	620	520	السرة	
990	890	1090	990	620	520	قرطبة	
850	750	950	850	550	450	غرناطة	
650	550	750	650	400	350	الصليبخات	



دور كامل أول أو ثاني		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) م135		المنطقة	المحافظة
610	510	710	610	400	330	الفروانية	الفروانية
750	650	850	750	450	400	العمرية	
650	550	750	650	410	350	خييطان	
750	650	850	750	470	400	اشبيلية	
650	550	750	650	400	350	الرابية	
650	550	750	650	400	350	الرحاب	
700	600	800	700	425	375	العارضية	
710	610	810	710	450	380	الاندلس	

دور كامل أول أو ثاني		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) م135		المنطقة	المحافظة
650	550	750	650	400	350	هدية	الأحمدي
650	550	750	650	400	350	العقيلة	
650	550	750	650	400	350	المنقف	

دور كامل أول أو ثاني		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) م135		المنطقة	المحافظة
710	610	810	710	430	380	صباح السالم	مبارك الكبير
890	790	990	890	550	470	المسايل	
790	690	890	790	480	420	ابو فطيرة السكنية	
710	610	810	710	430	380	العدان	
650	550	750	650	400	350	القرين	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

دور كامل أول أو ثاني		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) م135		المنطقة	المحافظة
610	510	710	610	380	330	الجهراء القديمة	الجهراء
550	450	650	550	370	300	سعد العبدالله	

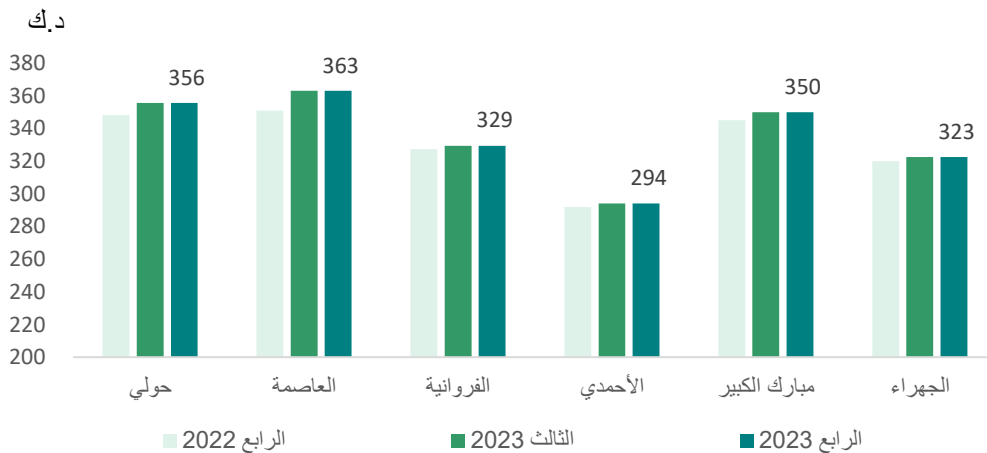


قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

يصل متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من **غرفتين وصالة مساحة 60م** على مستوى المحافظات إلى حدود **285 دينار** بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغير ربع سنوي فيما ارتفع بنسبة 2.1% على أساس سنوي، وتفاوتت نسب الزيادة لمتوسط القيمة الإيجارية بين المناطق والمحافظات، ففي محافظة العاصمة سجل متوسط الإيجار **313 دينار** دون تغير ربع سنوي ومرتفعاً 4% على أساس سنوي، مع ارتفاع أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة منها مناطق دسمان بنسبة 5% وبنيد القار بحدود 1.6% على أساس سنوي. بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي **306 دينار** أعلى 2.5% على أساس سنوي، ويصل المتوسط في منطقة السالمية **305 دينار** بزيادة 2.5% على أساس سنوي، وفي منطقة حولي **278 دينار** بزيادة 2.8% على أساس سنوي، وفي الجابرية ارتفع المتوسط إلى حدود **315 دينار** بنسبة 1.6% على أساس سنوي.

تصل القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية إلى **279 دينار** أعلى بنسبة 0.7% على أساس سنوي، وفي منطقة الفروانية يسجل متوسط الإيجار **273 دينار** بزيادة 0.9% على أساس سنوي، وفي الرقعي يصل إلى **305** مرتفعاً 1.7% على أساس سنوي، بينما زاد متوسط الإيجار في محافظة الأحمدية إلى **244 دينار** بنسبة 0.8% على أساس سنوي، وتصل في بعض مناطق المحافظة منها الفنتاس وأبو حليفة إلى **250 و 240 دينار** وفي المهبولة **215 دينار** دون تغير على أساس سنوي، بينما يصل متوسط الإيجار في محافظة مبارك الكبير إلى **300 دينار** بزيادة سنوية 1.7% كما في منطقة صباح السالم، في حين سجل متوسط الإيجار في محافظة الجهراء **273 دينار** بزيادة 0.9% على أساس سنوي بنهاية الربع الرابع 2023

رسم بياني (49) متوسط القيمة الإيجارية للعقار الاستثماري



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع ارتفع متوسط قيمتها الإيجارية على مستوى الكويت بنهاية الربع الثالث 2023 إلى حدود **315 دينار** بزيادة 1.9% على أساس سنوي. ففي العاصمة بلغت القيمة



الإيجارية 343 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 بزيادة 3.6% على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي يصل متوسط القيم الإيجارية إلى 336 دينار. مع ارتفاع سنوي لبعض المناطق الاستثمارية في المحافظة منها السالمية إلى 335 دينار ومنطقة حولي إلى 308 دينار، وفي محافظة الفروانية بلغ متوسط القيمة الإيجارية 309 دينار بزيادة سنوية 0.6% ويصل المتوسط في منطقة الرقعي إلى 335 دينار بزيادة 1.5% على أساس سنوي، وفي خيطان سجل المتوسط 300 دينار دون تغير سنوي وفي الفروانية يصل المتوسط إلى 303 دينار مرتفعاً 0.8% على أساس سنوي، وفي محافظة الأحمدية لهذه المساحة بلغ المتوسط 274 دينار بزيادة سنوية 0.7%، ويصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير إلى حدود 330 دينار مرتفعاً 1.5% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ المتوسط 303 دينار بزيادة 0.8% على أساس سنوي بنهاية الربع الرابع 2023.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع ارتفع متوسط قيمتها الإيجارية على مستوى المحافظات إلى 345 دينار دون تغير عن الربع الثالث 2023 فيما يعد مرتفعاً بنسبة 1.7% على أساس سنوي، وسجل متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة 373 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغير ربع سنوي فيما يعد أعلى بنسبة قدرها 3.3% على أساس سنوي، وتصل على مستوى محافظة حولي إلى 366 دينار بزيادة 2.1% على أساس سنوي، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 339 دينار مرتفعاً 0.6% على أساس سنوي، ويصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 304 دينار في محافظة الأحمدية بزيادة 0.7% على أساس سنوي مدفوعة بارتفاع سنوي لبعض المناطق منها المنقف إلى 315 دينار بنسبة 1.6% عن الربع الرابع 2022، فيما استقرت في مناطق أخرى مثل المهبولة عند حدود 275 دينار دون تغير على أساس سنوي، ويصل المتوسط إلى 360 دينار في محافظة مبارك الكبير بزيادة سنوية نسبتها 1.4% وفي الجهراء بلغ متوسط الإيجار 333 دينار بزيادة سنوية طفيفة قدرها 0.8%.

يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 395 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 على مستوى المحافظات بزيادة 1.5% على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة العاصمة ارتفع المتوسط على أساس سنوي بنسبة 2.9% ويبلغ المتوسط فيها 423 دينار، مع ارتفاع لأغلب مناطق المحافظة منها دسمان وبنيد القار في نفس الفترة، ويبلغ في محافظة حولي 416 دينار بزيادة سنوية 1.8% على مستوى المحافظة، فيما ارتفع في منطقة الشعب إلى حدود 435 بنسبة 2.4% على أساس سنوي، ويسجل متوسط الإيجار في السالمية 415 دينار بزيادة سنوية 1.8%، ويصل المتوسط إلى 389 دينار في محافظة الفروانية بزيادة سنوية 0.5%، ويسجل في منطقة خيطان متوسط القيمة الإيجارية 380 دينار دون تغير سنوي، فيما ارتفع المتوسط في منطقة الرقعي إلى حدود 415 دينار بنسبة سنوية 1.2%. وفي محافظة الأحمدية سجل فيها متوسط القيمة الإيجارية 354 دينار بزيادة سنوية 0.6% مع زيادة سنوية لمتوسط الإيجار في منطقة المنقف إلى 365 دينار



بنسبة 1.4%، في حين استقرت بعض المناطق منها أبو حليفة عند حدود 350 دينار ومنطقة الفطاس مسجلة 360 دينار، كما لم تشهد تغيراً سنوياً في المهبولة حين بلغت 325 دينار، ويبلغ في محافظة مبارك الكبير 410 دينار ويعد أعلى بنسبة 1.2% على أساس سنوي وفي الجهراء يسجل المتوسط 383 دينار بزيادة سنوية طفيفة قدرها 0.7% بنهاية الربع الرابع 2023.

وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، كما أن 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 والمثنى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبو حليفة 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 يقطنها المواطنون الكويتيون، مثل منطقة سلوى والسرة وجنوب السرة وغيرها من المناطق، تحت ضغط ارتفاع أسعار العقارات.

جدول (30) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2023

المحافظة	المنطقة	غرفتين وصالة وحمامين (60)م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م
حولي	السالمية	290	320	350	400
	حولي	275	305	335	385
	الجارية	310	340	370	420
	الشعب	320	350	380	430



المحافظة	المنطقة	غرفتين وصالة وحمامين(60)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100)م
العاصمة	شرق	320	340	380	420
	القبلة	315	340	375	425
	المقوع الشرقي	315	340	375	425
	دسمان	320	340	380	430
	بنيد القار	320	330	380	430

المحافظة	المنطقة	غرفتين وصالة وحمامين(60)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100)م
الفروانية	خيطان	280	290	340	370
	الفروانية	280	295	340	375
	جليب الشيوخ	280	290	340	370
	الرقعي	310	330	370	410

المحافظة	المنطقة	غرفتين وصالة وحمامين(60)م	غرفتين وصالة وحمامين (74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100)م
الأحمدي	الطنطاس	260	270	320	350
	المهبولة	230	230	290	310
	ابو حليفة	250	260	310	340
	المنقف	260	280	320	360
	الفحيحيل	265	285	325	365

المحافظة	المنطقة	غرفتين وصالة وحمامين(60)م	غرفتين وصالة وحمامين (74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100)م
مبارك الكبير	صباح السالم	310	320	370	400

المحافظة	المنطقة	غرفتين وصالة وحمامين(60)م	غرفتين وصالة وحمامين (74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100)م
الجهراء	الجهراء	285	290	345	395

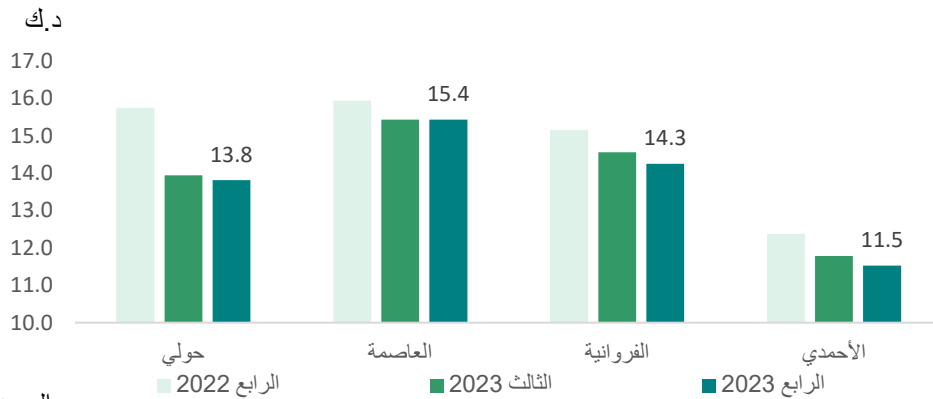
قيمة إيجارات العقارات التجارية:

لم يحقق متوسط قيمة إيجار المتر التجاري للدور الأرضي تغييراً بنهاية الربع الرابع 2023 مسجلاً 23.6 دينار للمتر المربع دون تغيير خلال 2023، في حين يعد منخفضاً بنسبة 5.3% على أساس سنوي، ويتراوح من 10 إلى 26 دينار في أغلب المناطق على مستوى المحافظات، ويزيد عن ذلك إلى 29 دينار في مواقع متميزة،



ويصل المتوسط في مدينة الكويت بمحافظة العاصمة إلى 29 دينار للمتر المربع حيث استقرت نسبة تراجع السنوي في الربعين الرابع والثالث 2023 مسجلة 1.7%، وفي منطقة حولي يصل إلى 26 دينار منخفضاً 3.7% على أساس سنوي ويصل في السالمية إلى 28 دينار منخفضاً 1.8% على أساس سنوي. ويسجل في الفروانية 29 ديناراً، وفي خيطان 25 ديناراً منخفضاً على أساس سنوي بنسبة 4.9% و 10.7% على التوالي بنهاية الربع الرابع 2023.

رسم بياني (50) متوسط القيمة الإيجارية للمتر المربع في العقار التجاري



المصدر: بيت التمويل الكويتي

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع من العقار التجاري في الميزانين 10.3 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 دون تغيير خلال عام 2023 على مستوى المحافظات، في حين يعد منخفضاً بنسبة 4.3% مقابل متوسط 10.8 دينار للمتر المربع في الربع الرابع 2022، ويصل في بعض مناطق محافظة العاصمة 12.5 دينار بانخفاض سنوي نسبته 3.8%، وفي المناطق التجارية في منطقة حولي يبلغ المتوسط 10.5 دينار بانخفاض سنوي 4.5%، ويبلغ 11.5 دينار في السالمية منخفضاً بنسبة 4.2% على أساس سنوي، كما يبلغ متوسط السعر في مناطق الفحيحيل 11.5 دينار، ويقل عن ذلك في منطقة المنقف عند 7.8 دينار، ويسجل في منطقة الفروانية 12 دينار.

تختلف القيمة الإيجارية في المكاتب حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار حيث يسجل المتوسط 8 دنانير للمتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023 على مستوى المحافظات دون تغيير ربع سنوي أو سنوي، وقد استقر متوسط الإيجار في مدينة الكويت بمحافظة العاصمة مسجلاً 9.5 دينار دون تغيير ربع سنوي أو سنوي، ويصل في منطقة حولي إلى 7.5 دينار دون تغيير سنوي، وفي السالمية يسجل المتوسط 8.3 دينار، وفي منطقة الفروانية 8.5 دينار دون تغيير سنوي، كما يصل في منطقة الفحيحيل 8.3 ديناراً للمتر المربع بنهاية الربع الرابع 2023.



**جدول (31) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت "الربع الرابع 2023"
متوسط سعر متر صافي المساحة التأجيرية (د.ك)**

المكاتب		الميزانين		الأرضي		السرداب		المناطق
إلى	من	إلى	من	إلى	من	إلى	من	
9	8	12	11	38	18	11	9	السالمية
8	7	11	10	35	17	10	9	حولي
9	8	13	11	38	20	11	10	الفروانية
9	7	12	11	32	18	11	9	خيطان
7	6	9	7	20	12	8	6	المنقف - العزيزية
9	8	12	11	33	18	11	9	الفحيحيل
-	-	6	5	12	8	5	4	الضجيج (الفروانية) **
11	9	13	12	38	20	12	10	المدينة/ الكويت***

تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول. متوسط سعر المتر المربع التأجيري يشمل صافي المساحة التأجيرية حسب رخصة البناء الصادرة من بلدية الكويت.

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

المصدر: بيت التمويل الكويتي

*** الابراج الإدارية والتجارية

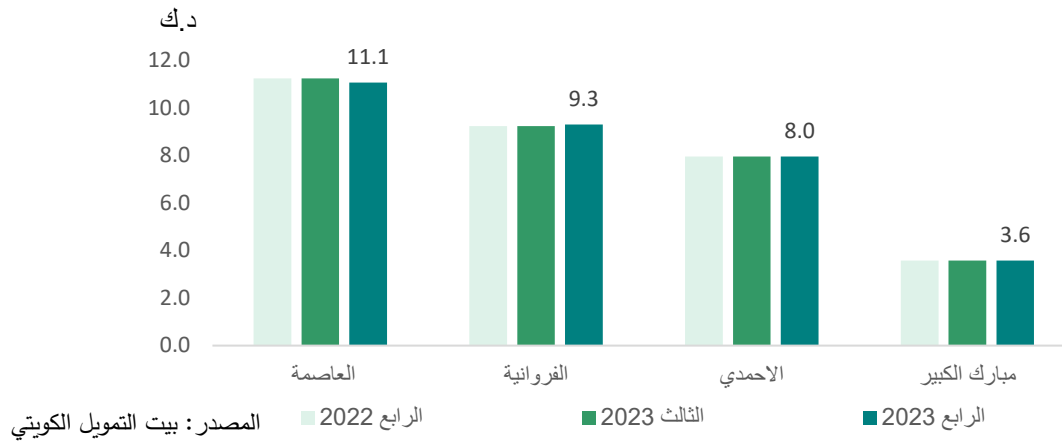
قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

ارتفع متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي في السرداب من منطقة الشويخ الصناعية مسجلاً 4.8 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 في حين يسجل للدور الأرضي 25.5 دينار، وفي منطقة الري للسرداب يسجل المتوسط 4 دنانير، فيما يصل إلى 26 دينار للدور الأرضي بنهاية الربع الرابع 2023.

تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، ويبلغ متوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (المخازن) للسرداب 3.5 دينار بنهاية الربع الرابع 2023 و7 دنانير للدور الأرضي، بينما في منطقة العارضية (الحرفية) يسجل 7 دنانير للسرداب ويسجل للدور الأرضي في نفس المنطقة 24 دينار، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدى 2.5 دينار للسرداب ويصل إلى 15 دينار للدور الأرضي، وتصل القيمة الإيجارية للمتر في منطقة الفحيحيل الصناعية بنهاية الربع الرابع من 2023 إلى 3 دنانير للسرداب وترتفع عن ذلك للمتر المربع في الدور الأرضي إلى 21 دينار بنهاية الربع الرابع 2023.



رسم بياني (51) متوسط القيمة الإيجارية في المتر المربع من القسام الصناعية



جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسام الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت الربع الرابع 2023
متوسط سعر متر صافي المساحة التأجيرية (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)		الارضى		الميزانين (مكاتب)	
	من	إلى	من	إلى	من	إلى
الشويخ الصناعية	3.5	6.0	6.0	45.0	2.5	4.5
الري	3.0	5.0	7.0	45.0	3.0	4.5
صباحان	2.0	3.0	3.5	6.5	3.0	3.5
العارضية مخازن	3.0	4.0	6.0	8.0	3.0	4.0
العارضية حرفية	6.0	8.0	12.0	36.0	4.0	5.0
شرقي الاحمدي	2.0	3.0	5.0	25.0	2.5	3.0
الفحيحيل الصناعية	2.5	3.5	7.0	35.0	3.0	4.0

المصدر: بيت التمويل الكويتي

تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة الى نوع النشاط المزاول.

متوسط سعر المتر المربع التأجيري يشمل صافي المساحة التأجيرية حسب رخصة البناء الصادرة من بلدية الكويت.

* 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 الإيضاحات:

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

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

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

مباني الفنادق والموتيلات:

هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة لأغراض 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 تخدمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصرات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

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

الشاليهات البحرية الخاصة:

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



المستشفيات الخاصة:

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

وحدات القياس:

* الطول:

الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).

(1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).

الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.

القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.

البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.

الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.

الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.

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

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

البوع = 2 متراً تقريباً.

القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.

الذراع = 51 سم = 0.51 م.

الثبر = 22.86 سم = 0.0229 م.

المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

المساحة:

الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).

الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².

الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².

الدونم = 1000 م².

المتر المربع = 10,764 فوت.



إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا التقرير من قبل بيت التمويل الكويتي "بيتك" 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 "بيتك". 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 استشارته من أي نوع.

يجب أن تتم قراءة هذا التقرير بالاقتران مع أية معلومات عامة متوفرة. ينفي بيت التمويل الكويتي ومدرائه وموظفيه ووكلائه ومستشاريه وشركائه 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 شركائه 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 شركائه 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 التنشيط ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.