



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

خلال

النصف الثاني من عام 2022





مسجل في قطاع الملكية الأدبية

رقم إيداع للمصنف:

الإصدار رقم: 2022/62

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 18001700
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 | المقدمة |
| 8 | رسم بياني (1) قيمة التداولات العقارية |
| 8 | اتجاهات السوق: |
| 11 | جدول (1) قيمة تداولات القطاعات العقارية |
| 11 | أسعار الأراضي خلال الربع الرابع 2022 |
| 12 | اتجاهات تداولات القطاعات العقارية |
| 12 | رسم بياني رقم (2) إجمالي التداولات العقارية رسم بياني رقم (3) حصة القطاعات العقارية |
| 12 | إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2022 |
| 13 | رسم بياني رقم (4) إجمالي قيمة التداولات العقارية |
| 13 | رسم بياني رقم (5) متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية |
| 13 | اتجاهات السكن الخاص |
| 14 | رسم بياني رقم (6) قيم التداولات العقارية للسكن الخاص |
| 14 | رسم بياني رقم (7) متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص |
| 14 | اتجاهات العقارات الاستثمارية |
| 15 | رسم بياني رقم (8) قيمة التداولات العقارية الاستثمارية |
| 15 | رسم بياني رقم (9) متوسط قيمة الصفقة في العقار الاستثماري |
| 15 | اتجاهات العقارات التجارية |
| 16 | رسم بياني رقم (10) قيمة التداولات العقارية التجارية |
| 16 | رسم بياني رقم (11) متوسط قيمة الصفقة في العقار التجاري |
| 16 | ثانياً: المشروعات الحكومية والمشروعات السكنية |
| 17 | رسم بياني رقم (12) الطلبات السكنية المتراكمة |
| 18 | مؤشرات الأسعار |
| 18 | أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص |
| 18 | رسم بياني (13) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في دولة الكويت |
| 19 | محافظة العاصمة |
| 19 | رسم بياني (14) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في العاصمة |
| 19 | رسم بياني (15) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة العاصمة |
| 20 | جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة |
| 21 | محافظة حولي |
| 21 | رسم بياني رقم (16) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي |
| 21 | رسم بياني رقم (17) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة حولي |
| 22 | جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي |
| 23 | محافظة الفروانية |
| 23 | رسم بياني (18) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية |
| 23 | شكل رقم (19) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة الفروانية |
| 24 | جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية |



| | |
|----|---|
| 24 | محافظة مبارك الكبير. |
| 25 | رسم بياني (20) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير |
| 25 | رسم بياني (21) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة مبارك الكبير |
| 26 | جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير |
| 26 | محافظة الأحمدية |
| 27 | رسم بياني (22) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية |
| 27 | رسم بياني (23) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة الأحمدية |
| 28 | جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية |
| 28 | محافظة الجهراء |
| 28 | رسم بياني (24) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء |
| 29 | رسم بياني (25) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في مناطق محافظة الجهراء |
| 29 | جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء |
| 29 | ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية: |
| 30 | رسم بياني (26) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في دولة الكويت |
| 30 | رسم بياني (27) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظات دولة الكويت |
| 31 | رسم بياني (28) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في مناطق محافظات دولة الكويت |
| 31 | محافظة العاصمة |
| 31 | رسم بياني (29) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في العاصمة |
| 32 | جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة |
| 32 | محافظة حولي |
| 33 | رسم بياني (30) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة حولي |
| 33 | جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي |
| 34 | محافظة الفروانية |
| 34 | شكل رقم (31) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية |
| 34 | جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية |
| 35 | محافظة مبارك الكبير |
| 35 | رسم بياني (32) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير |
| 35 | جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير |
| 35 | محافظة الأحمدية |
| 36 | رسم بياني (33) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية |
| 36 | جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية |
| 37 | محافظة الجهراء |
| 37 | رسم بياني (34) سعر المتر للأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء |
| 37 | جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء |
| 37 | معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية |
| 38 | جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض مناطق الكويت |
| 39 | ثالثاً: أسعار العقارات التجارية: |



| | |
|----|---|
| 39 | رسم بياني (35) سعر المتر للأراضي التجارية في دولة الكويت |
| 40 | رسم بياني (36) سعر المتر للأراضي التجارية في المحافظات |
| 40 | محافظة العاصمة |
| 40 | رسم بياني (37) سعر المتر للأراضي التجارية في العاصمة |
| 41 | جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة |
| 41 | محافظة حولي |
| 41 | رسم بياني (38) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة حولي |
| 42 | جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي |
| 42 | محافظة الفروانية |
| 42 | رسم بياني (39) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة الفروانية |
| 43 | جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية |
| 43 | محافظة الأحمدية |
| 43 | رسم بياني (40) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة الأحمدية |
| 44 | جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية |
| 44 | محافظة الجهراء |
| 44 | رسم بياني (41) سعر المتر للأراضي التجارية في محافظة الجهراء |
| 45 | جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء |
| 45 | معدل العائد السنوي على العقارات التجارية: - |
| 46 | جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق |
| 47 | رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن: |
| 47 | رسم بياني (42) متوسط سعر المتر للأراضي الصناعية في دولة الكويت |
| 47 | محافظة العاصمة |
| 48 | رسم بياني (43) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة العاصمة |
| 48 | جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة |
| 49 | محافظة الفروانية |
| 49 | رسم بياني (44) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة الفروانية |
| 49 | جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية |
| 50 | محافظة الأحمدية |
| 50 | رسم بياني (45) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة الأحمدية |
| 50 | جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية |
| 51 | جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير |
| 51 | جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء |
| 51 | خامساً: أسعار المزارع والجواخير: |
| 52 | رسم بياني (46) سعر المتر التقديري للأراضي الزراعية |
| 53 | رسم بياني (47) سعر المتر التقديري لأراضي الجواخير |
| 53 | جدول (26) أسعار المزارع |
| 54 | جدول (27) أسعار الجواخير |



| | |
|----|---|
| 54 | سادساً: أسعار الشاليهات |
| 55 | جدول (28) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية |
| 55 | سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات: |
| 55 | قيمة إيجارات السكن الخاص: |
| 56 | رسم بياني (48) متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص |
| 57 | قيمة إيجارات السكن الاستثماري: |
| 58 | رسم بياني (49) متوسط القيمة الإيجارية للعقار الاستثماري |
| 59 | قيمة إيجارات العقارات التجارية: |
| 60 | رسم بياني (50) متوسط القيمة الإيجارية للعقار التجاري |
| 60 | قيمة إيجارات القسائم الصناعية: |
| 61 | رسم بياني (51) متوسط القيمة الإيجارية في القسائم الصناعية |
| 61 | جدول (29) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء |
| 63 | جدول (30) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي |
| 64 | جدول (31) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي |
| 64 | جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي |
| 65 | ملحق الإيضاحات: |



المقدمة

مازال الاقتصاد العالمي مع نهاية عام 2022 يمر بفترة من عدم اليقين في ظل اختلال جانبي العرض والطلب. وتعاني سلاسل التوريد والإمداد بشدة من التوترات الجيوسياسية المحيطة عالمياً، تعطلت بسببها عمليات الإنتاج ونقصت كميات المعروض، كما تسود مستويات تضخم غير مسبوق في الاقتصاديات المتقدمة ومعظم دول العالم حدت من حجم الطلب. وبالتالي قلت فرص الاستثمار فضلاً عما تحويه من مخاطر، ويظل الاستثمار العقاري الملاذ الآمن، ففي الكويت بقيت قيمة التداولات العقارية عند مستوى استثنائي خلال عام 2022 متجاوزة 3.9 مليار دينار كويتي أي رابع أعلى قيمة خلال العشر سنوات الأخيرة وهي أقل بنحو 123 مليون دينار أي 3% فقط عن قيمتها في 2021 التي تجاوزت 4 مليار دينار. وقد نشطت تداولات العقار الاستثماري وتضاعفت في التجاري ووصلت إلى مستويات مرتفعة في حين انخفضت قيمة تداولات السكن الخاص عن عام 2021.

انخفض عدد الصفقات على التداولات العقارية إلى 6,214 صفقة في عام 2022 بنسبة 39.8% عن عددها في 2021 ما يشير إلى انخفاض الطلب على القطاع العقاري، مدفوعاً بتراجع الطلب أي عدد الصفقات على السكن الخاص والعقار الاستثماري والعقار التجاري.

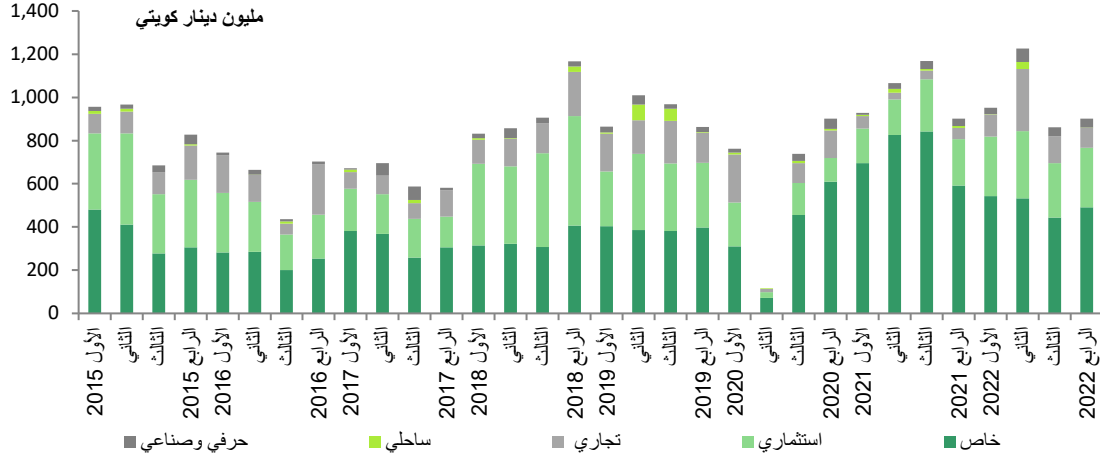
وقد شهد النصف الثاني من 2022 انخفاض قيمة التداولات حيث بلغت نحو 1.76 مليار دينار منخفضة بنسبة 19% عن ما يقارب 2.18 مليار دينار في النصف الأول، مع انخفاض قيمة تداولات السكن الخاص والتجاري والاستثماري لنفس الفترة، صاحب ذلك انخفاض الطلب على العقارات في النصف الثاني مع اتجاه بعض السيولة المتاحة إلى شراء الأسهم لجني الأرباح وإلى ودائع البنوك للاستفادة من عوائدها مع ارتفاع سعر الخصم، وبلغ عدد الصفقات في النصف الثاني 2,742 صفقة منخفضة بنسبة 20.5% عن النصف الأول، مع تراجع الطلب على السكن الخاص والعقار التجاري فيما نشط الطلب على العقار الاستثماري.

وقد بلغت تداولات السكن الخاص 935 مليون دينار في النصف الثاني منخفضة بنسبة 13% عن النصف الأول وتراجع الطلب عليها إلى 1,954 صفقة بنسبة 25% لنفس الفترة، فيما بلغت تداولات العقار الاستثماري 529 مليون دينار بنسبة انخفاض 10% برغم زيادة الطلب إلى 703 صفقة أي بنسبة 2.3%، كذلك في العقار التجاري الذي سجل مستوى متوسط بقيمة بلغت 215 مليون دينار في النصف الثاني من 2022 منخفضة بنسبة 44.8% عن مستواها الاستثنائي في النصف الأول وتراجع الطلب عليه إلى 52 صفقة بنسبة 52%.



رسم بياني (1) قيمة التداولات العقارية

قيمة التداولات القطاعات العقارية



اتجاهات السوق:

مازالت أسعار السكن الخاص تشهد نسبة ارتفاع، إلا أنه يلاحظ تباطؤ تلك الزيادة مع نهاية الربع الرابع 2022 مقارنة بنسب الزيادة العالية في نهاية عام 2021، حيث ارتفع متوسط السعر لمناطق السكن الخاص في دولة الكويت بحدود 7% على أساس سنوي مقابل زيادة اقتربت من 19% بنهاية عام 2021، في حين تسارعت زيادة متوسط سعر المتر في العقار الاستثماري مسجلة 5.9% بنهاية الربع الرابع مقابل زيادة سنوية بأقل من نصف هذه النسبة في بداية 2021، بينما يلاحظ تباطؤ في زيادة الأسعار في العقار التجاري مسجلة 6.4% بنهاية الربع الرابع 2022 مقابل زيادة سنوية أعلى بنهاية عام 2021.

تواصل أسعار الشاليهات استقرارها فلم تشهد تغيراً مع نهاية عام 2022، مع هدوء الطلب على المناطق الساحلية واستقراره، خاصة مع زيادة وزارة المالية المبلغ المستحق للانتفاع بأموال الدولة على العقارات الواقعة على الشريط الساحلي، علماً بأن القرار الصادر عن الوزارة رقم 159 لسنة 2022 بشأن تعديل رسوم الشاليهات وقطع الأراضي لم يثبت آثاره على القيمة السوقية حتى الآن، ويلاحظ استقرار الأسعار في مناطق الخيران وصباح الأحمد البحرية، وقد تدخل فئة العقارات المطلة على الشريط الساحلي والشاليهات في تصنيف وزارة العدل ضمن عقارات السكن الخاص، حيث أضحت من الأماكن المرغوبة للسكن مما ساهم في زيادة أسعارها في السابق مدفوعة بسعي المشترين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهياً، كما أن رغبة الاستثمار في الأنشطة الترفيهية أوجدت طلباً على بعض المناطق الساحلية من قبل الملاك والمؤجرين، حيث استقرت الزيادة لمتوسط سعر المتر في الشاليهات بنهاية الربع الرابع 2022 عند حدود 21% على أساس سنوي ومازالت شاليهات ومناطق بنيدر الأعلى ارتفاعاً على أساس سنوي يليها مناطق الضبعية ومناطق عقود المنفعة في الخيران بين مناطق الشاليهات على مستوى المحافظات.



وقد استقرت أسعار أغلب المناطق السكنية عن الربع الثالث باستثناء بعضها الذي سجل زيادة طفيفة، فيما ارتفعت في منطقة الشويخ السكنية بحدود 2.4% عن الربع الثالث كأعلى المناطق السكنية في العاصمة، بينما ارتفعت في منطقة الشعب بحدود 2.3% وهي أعلى نسبة زيادة بين مناطق محافظة حولي.

وفي محافظة الفروانية استقرت بعض مناطق المحافظة دون تغير كما في منطقة الفروانية فيما سجلت منطقة صباح الناصر أعلى زيادة بين مناطق المحافظة ونسبتها 3.5% عن الربع الثالث، وفي مبارك الكبير انخفضت الأسعار في بعض مناطقها منها الفينيطيس وأبوفطيرة السكنية والمسائل بحدود 0.5%. وفي محافظة الأحمدية استقرت مستويات الأسعار في أغلب المناطق بينما ارتفعت بحدود 3% في منطقة العقيلة، وفي محافظة الجهراء استقرت الأسعار دون تغير عن الربع الثالث في أغلب المناطق فيما انخفضت في منطقة الواحة بنسبة محدودة قدرها 1.1%.

وقد ارتفع متوسط السعر في العقار الاستثماري على مستوى المحافظات بزيادة سنوية 5.9% وارتفاع ربع سنوي 0.4%، وما زالت للربع الثاني على التوالي مناطق الرقعي تليها صباح السالم الأعلى ارتفاعاً بنسبة 3.0% و 2.3% على أساس ربع سنوي بين المناطق الاستثمارية في المحافظات، فيما ارتفع متوسط سعر المتر التجاري على مستوى المحافظات بنسبة 1.4% على أساس ربع سنوي في حين سجل زيادة 6.4% على أساس سنوي، كذلك ارتفع متوسط السعر في العقار الصناعي بنسبة 1% على أساس ربع سنوي في حين سجل زيادة 9.2% على أساس سنوي في نهاية عام 2022، مع ارتفاع متوسط السعر في الأماكن الحرفية بنسبة 15% على مستوى دولة الكويت.

ووفق بيانات بنك الكويت المركزي لنهاية عام 2022، ارتفع الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بحدود 8.4% على أساس سنوي، مقترناً من 11.6 مليار دينار ويشكل 24.7% من رصيد الائتمان الممنوح، مصحوباً بزيادة سنوية للائتمان الممنوح في أغلب القطاعات الاقتصادية. وقد تباطأ نمو الائتمان الموجه للأفراد مقترناً من 18.5 مليار دينار ومرتفعاً 9% على أساس سنوي مع تباطؤ ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة إلى 9.4% لنفس الفترة، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 33.6% من الائتمان الممنوح ويتجاوز رصيدها 15.7 مليار دينار، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله، وهو ما ساهم في دفع الائتمان المصرفي نحو الارتفاع حيث يقترب حجمه من 46.9 مليار دينار بنهاية ديسمبر 2022 مرتفعاً 7.7% على أساس سنوي.

وتقترب أرصدة التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجملها من 27.7 مليار دينار، أي بزيادة 8.9% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 59% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي المحلي.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الرابع 2022، ارتفع متوسط سعر المتر المربع المحسوب على أساس المناطق السكنية على مستوى دولة الكويت إلى حدود 1,090 دينار لعقار السكن



الخاص، وفي العقار الاستثماري يبلغ المتوسط 1,584 دينار للمتر المربع، ويصل في العقار التجاري متوسط السعر المحسوب على مستوى المناطق التجارية إلى 4,254 دينار للمتر المربع.

لم يشهد متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 95 متر مربع و70 متر مربع تغيراً في أغلب مناطق المحافظات مسجلاً 907 دينار مقارنة بالربع الثالث في حين ارتفع 1.8% على أساس سنوي، وبلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1,111 دينار في نهاية عام 2022، فيما سجل في محافظة حولي 1,026 دينار، وفي الفروانية بلغ متوسط السعر 809 دينار، ويسجل في محافظة مبارك الكبير 1,091 دينار بزيادة سنوية 9.6%، ويصل متوسط السعر في الأحمدية إلى 766 دينار بنهاية عام مرتفعاً 0.2% على أساس سنوي 2022.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق في العقارات الاستثمارية فقد سجل المتوسط العام 329 دينار بزيادة 0.2% على أساس ربع سنوي وبنسبة 0.8% على أساس سنوي. وبلغ متوسط القيمة الإيجارية في العاصمة 351 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي. وفي حولي تصل القيمة إلى 348 دينار بزيادة 0.2% ربع سنوي 1.3% على أساس سنوي، وتصل في الفروانية إلى 328 دينار بزيادة 0.4% ربع سنوية و1.7% سنوية، وفي محافظة مبارك الكبير تسجل 345 دينار بزيادة سنوية 1.5% فيما تصل في الأحمدية إلى 292 دينار مرتفعة 0.7% والجهراء إلى 320 دينار دون تغير سنوي.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص في العاصمة 853 دينار مرتفعاً 5.5% على أساس سنوي، فيما تبلغ في حولي 764 دينار، ويسجل في الفروانية وفي الأحمدية 603 دينار و558 دينار بنسبة 8.9% و2.6% على التوالي، في حين ارتفع المتوسط في محافظة مبارك الكبير إلى 643 دينار بنسبة 6.6% في حين انخفض متوسط القيمة الإيجارية في الجهراء نسبة 1.5% حين بلغت 503 دينار بنهاية الربع الرابع 2022.

مازالت مستويات التضخم وارتفاع الأسعار تهدد الاقتصاد العالمي، وتحاول الحكومات والبنوك المركزية الحد من آثاره السلبية، وتسجل مستويات التضخم في دولة الكويت مستويات أقل، فقد سجل مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت 126.7 نقطة وفقاً لآخر بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات بنهاية ديسمبر 2022، بالتالي استقر معدل التضخم بنهاية مسجلاً حدود 3.2% على أساس سنوي وهو أدنى من التضخم الذي وصل 4.5% في منتصف العام. في ظل زيادة متفاوتة لمستويات أسعار مكونات الرقم القياسي، فيما هدأت مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن حيث يصل التضخم فيها إلى 1.4% على أساس سنوي.



جدول (1) قيمة تداولات القطاعات العقارية

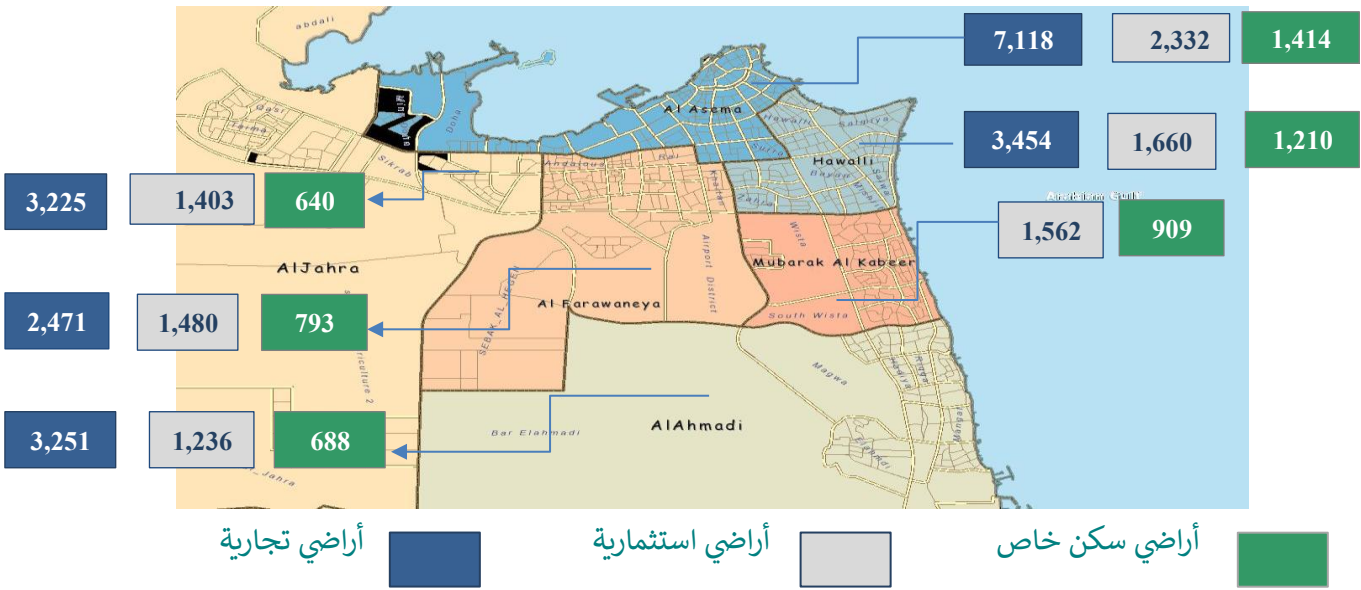
مليون دينار كويتي

| إجمالي التداولات | الحرفي والصناعي والمخازن | الشريط الساحلي | التجاري | الاستثماري | السكن الخاص | |
|------------------|--------------------------|----------------|---------|------------|-------------|-------------------|
| 902 | 48 | 7 | 128 | 110 | 610 | الربع الرابع 2020 |
| 929 | 10 | 6 | 58 | 159 | 696 | الربع الأول 2021 |
| 1,067 | 28 | 17 | 31 | 165 | 825 | الربع الثاني |
| 1,191 | 60 | 7 | 40 | 240 | 843 | الربع الثالث |
| 901 | 33 | 9 | 52 | 215 | 592 | الربع الرابع 2021 |
| 952 | 29 | 2 | 102 | 276 | 543 | الربع الأول 2022 |
| 1,227 | 63 | 32 | 288 | 311 | 532 | الربع الثاني |
| 861 | 41 | - | 124 | 253 | 443 | الربع الثالث |
| 902 | 42 | 2 | 91 | 276 | 492 | الربع الرابع 2022 |

أسعار الأراضي خلال الربع الرابع 2022

استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة مسجلاً 1,414 دينار في السكن الخاص بنهاية الربع الرابع 2022، ويصل في العقار الاستثماري إلى 2,332 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري مسجلاً 7,118 دينار بنهاية الربع الثالث. وفي محافظة حولي ارتفع متوسط سعر المتر المربع فيها للسكن الخاص إلى حدود 1,210 دينار، وارتفع في العقار الاستثماري إلى 1,660 دينار، مع زيادة متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3,545 دينار، وسجل متوسط السعر 793 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما يبلغ في العقار الاستثماري 1,480 دينار، وفي العقار التجاري لذات المحافظة يصل على متوسط قدره 2,471 دينار.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة في محافظات الكويت بنهاية الربع الرابع 2022



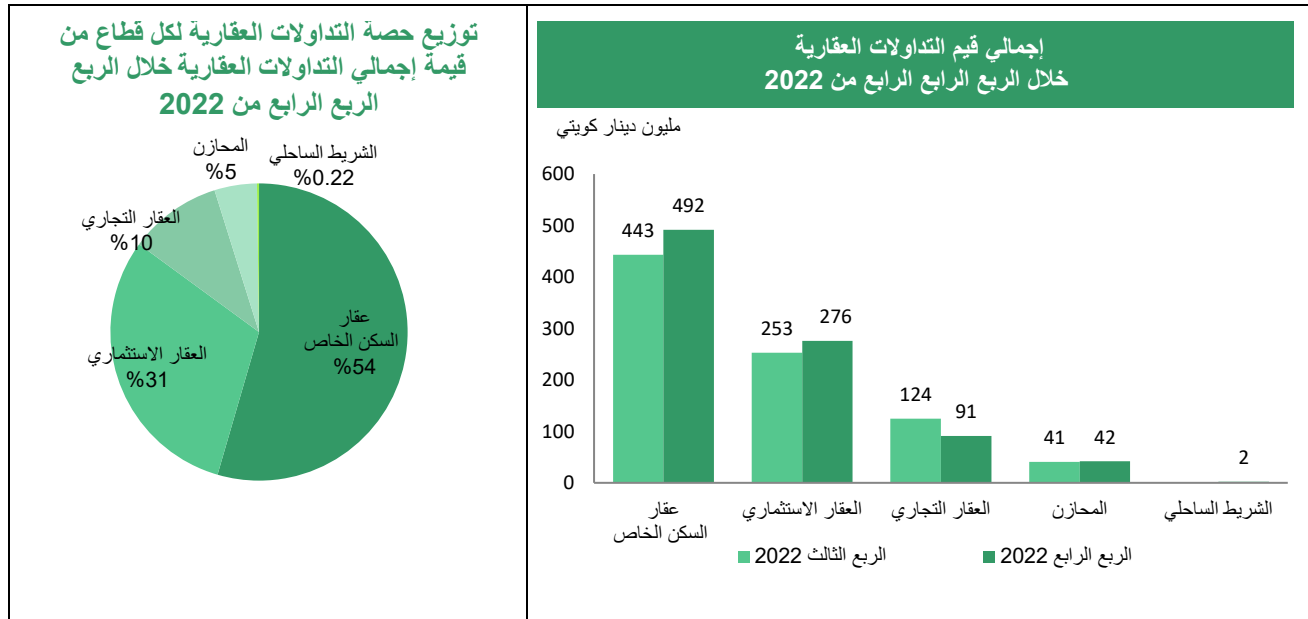


اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

شكلت تداولات السكن الخاص 53% من تداولات العقار في النصف الثاني 2022 ومازالت في المرتبة الأولى بين القطاعات العقارية مرتفعة من 49.3% في الستة أشهر الأولى من 2022، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة زادت إلى 30% في النصف الثاني مقابل 27% من قيمة التداولات في النصف الأول من 2022، فيما انخفضت حصة تداولات العقار التجاري حين شكلت 12.2% في النصف الثاني مقابل 17.9% في النصف الأول. وارتفعت حصة تداولات العقار الحرقي والصناعي قليلاً حين مثلت 4.7% في مقابل 4.2% من التداولات في النصف الأول عام 2022، وساهم عقار الشريط الساحلي مساهمة طفيفة في النصف الثاني مقابل حصة محدودة شكلت 1.6% من التداولات العقارية في النصف الأول 2022.

رسم بياني رقم (3) حصة القطاعات العقارية

رسم بياني رقم (2) إجمالي التداولات العقارية

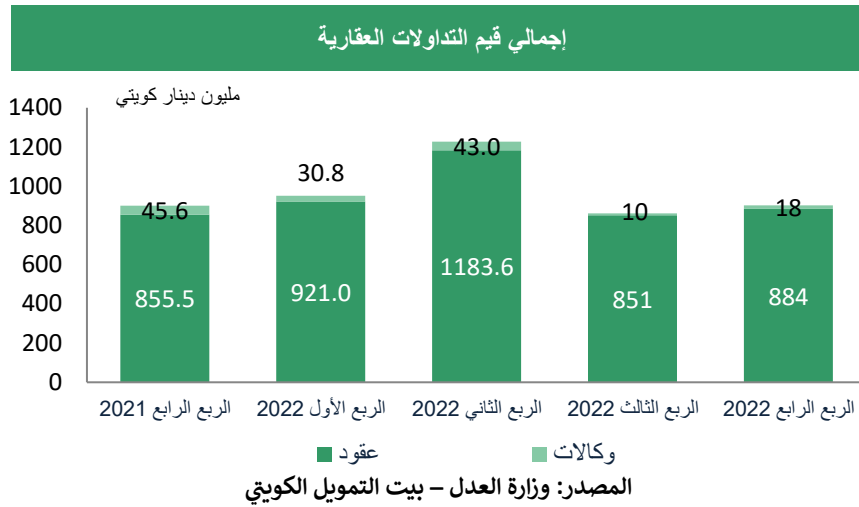


إجمالي التداولات العقارية في الربع الرابع 2022

ارتفعت قيمة التداولات العقارية إلى 902 مليار دينار خلال الربع الرابع وفق بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، أي بزيادة 4.8% مقابل تداولات قيمتها حوالي 861 مليون دينار في الربع الثالث، إلا إنها زادت بنسبة طفيفة قدرها 0.1% على أساس سنوي.

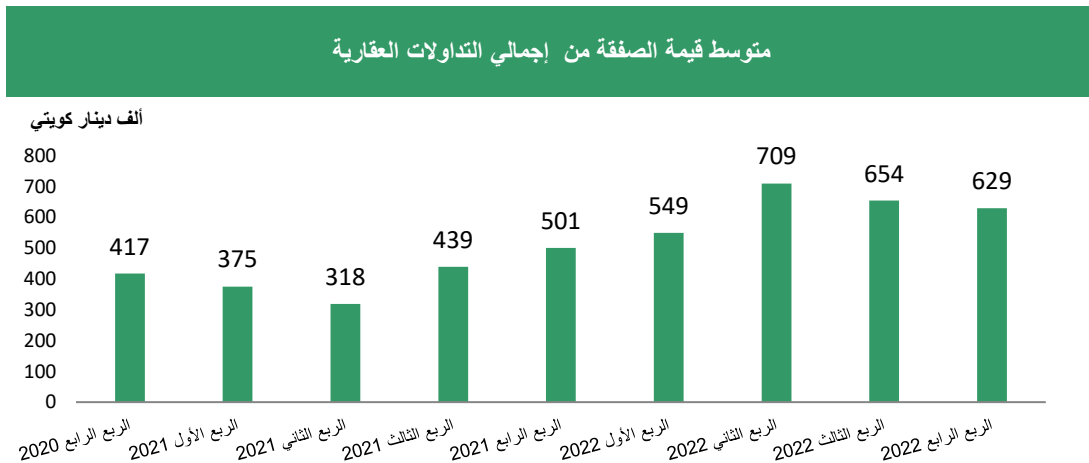


رسم بياني رقم (4) إجمالي قيمة التداولات العقارية



تراجع مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 629 ألف دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 3.8% عن الربع الثالث في حين يعد أعلى بنسبة 26% على أساس سنوي. وارتفع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,435 صفقة أي بنسبة 9.0% على أساس ربع سنوي فيما يعد أدنى بنسبة 20% على أساس سنوي، مدفوعاً بانخفاض سنوي ملحوظ لعدد الصفقات على السكن الخاص.

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



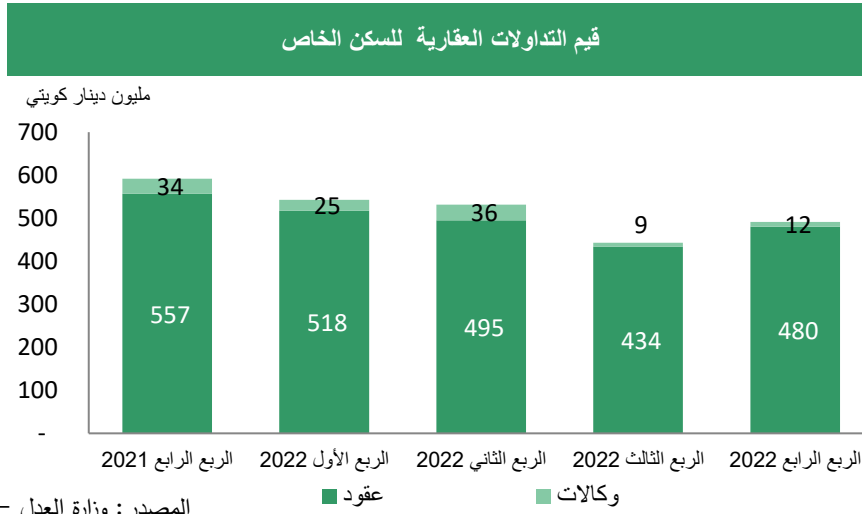
المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 492 مليون دينار بنسبة 11% عن الربع الثالث، وتعد منخفضة 17% على أساس سنوي.



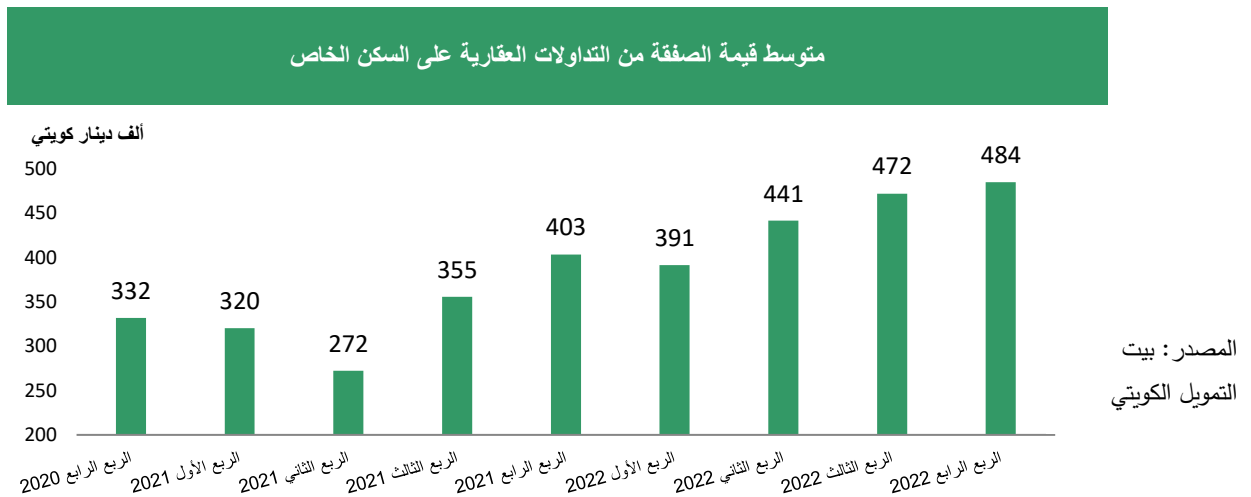
رسم بياني رقم (6) قيم التداولات العقارية للسكن الخاص



ارتفع متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص مسجلاً 484 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة 2.7% على أساس ربع سنوي، وبنسبة 20% على أساس سنوي.

ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 1,015 صفقة في الربع الرابع من 2022 بنسبة 8.1% عن الربع السابق له، كما يعد منخفضاً بنسبة 31% على أساس سنوي.

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

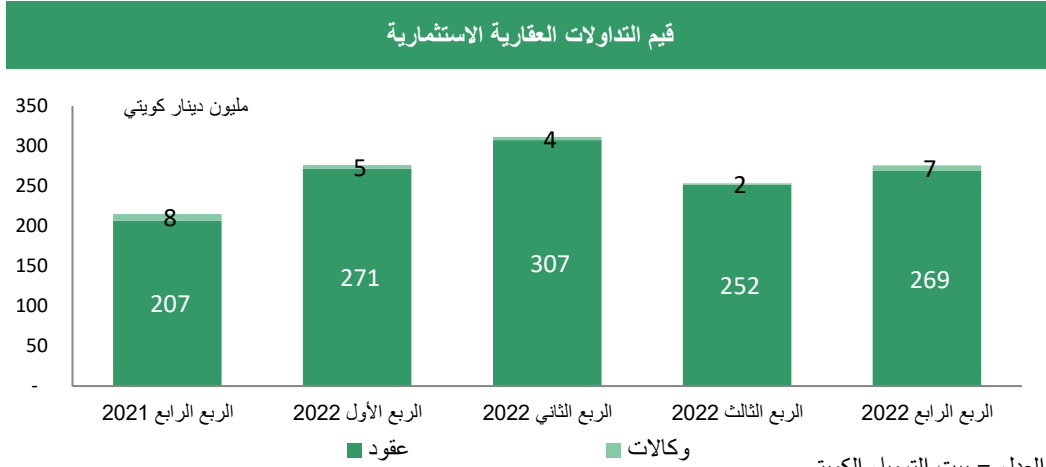


اتجاهات العقارات الاستثمارية

ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية إلى 276 مليون دينار خلال الربع الرابع بزيادة 9% عن حجمها في الربع الثالث، فيما تعد أعلى بنسبة كبيرة قدرها 28% على أساس سنوي.



رسم بياني رقم (8) قيمة التداولات العقارية الاستثمارية

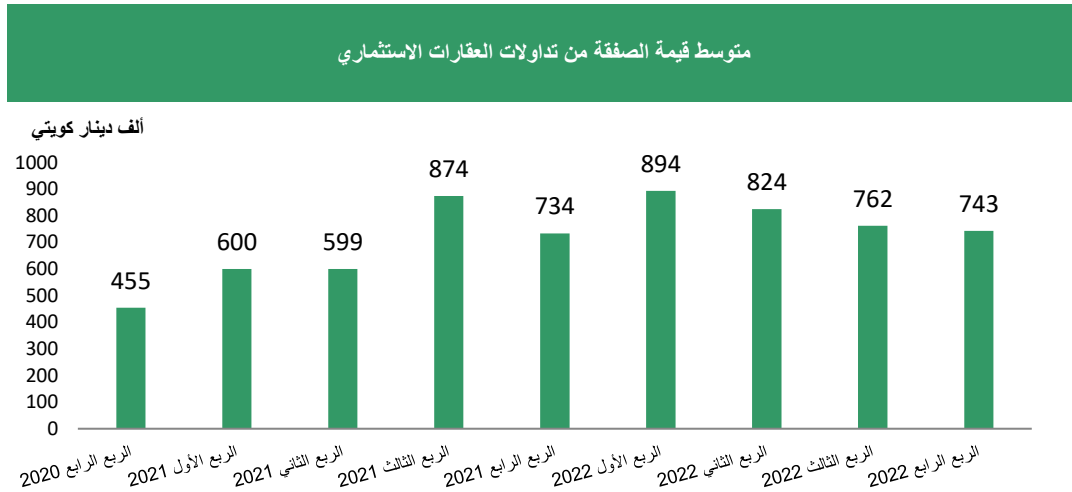


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 743 ألف دينار في الربع الرابع 2022 منخفضاً 3% عن الربع السابق له، في حين تعد أعلى بنسبة محدودة 1% على أساس سنوي.

زاد عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى أعلى مستوى مسجلاً 371 صفقة في الربع الرابع 2022 أي بنسبة 12% مقابل مستوى مرتفع من الطلب عليه حين سجل 332 صفقة في الربع السابق له، وشهد هذا المؤشر زيادة 27% على أساس سنوي.

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



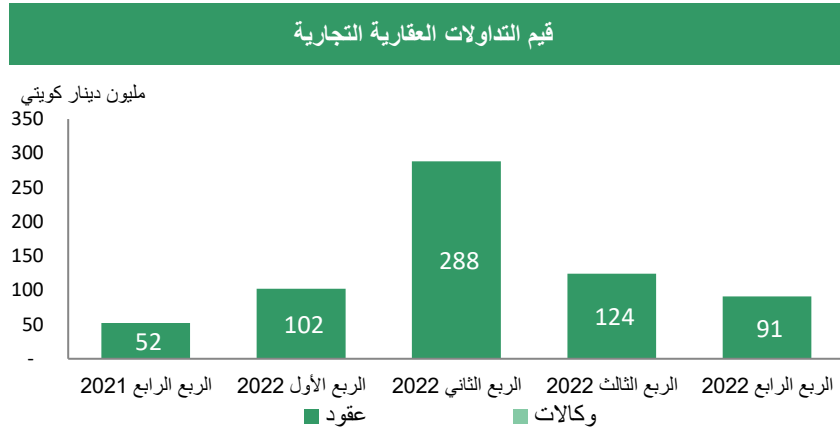
المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

انخفضت قيمة تداولات العقارات التجارية مسجلة 91 مليون دينار خلال الربع الرابع 2022 بنسبة 29% عن مستوى مرتفع بلغ 124 مليون دينار في الربع الثالث 2022، في حين تعد أعلى بنسبة كبيرة وصلت إلى 74% على أساس سنوي، وهو ما يشير إلى عودة الطلب على الشركات الصغيرة وقطاع المكاتب والعقارات التجارية مقارنة بوقت أزمة كوفيد 19 في عامي 2021 و2020.



رسم بياني رقم (10) قيمة التداولات العقارية التجارية

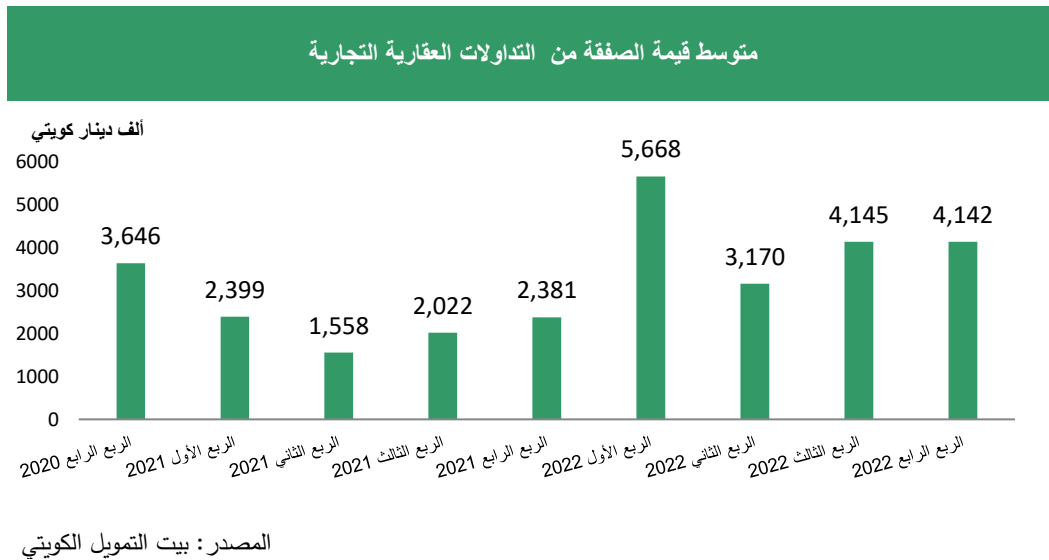


المصدر: وزارة العدل، بيت التمويل الكويتي

تجاوز متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية 4.1 مليون دينار مسجلاً انخفاضاً طفيفاً بحدود 0.1% عن الربع الثالث، في حين يعد أعلى بنسبة 74% على أساس سنوي.

انخفض عدد الصفقات في القطاع التجاري إلى 22 صفقة في الربع الرابع بنسبة 27% مقابل 30 صفقة في الربع الثالث، في حين لم يشهد تغييراً على أساس سنوي في الربع الرابع 2021.

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



ثانياً: المشروعات الحكومية والمشروعات السكنية

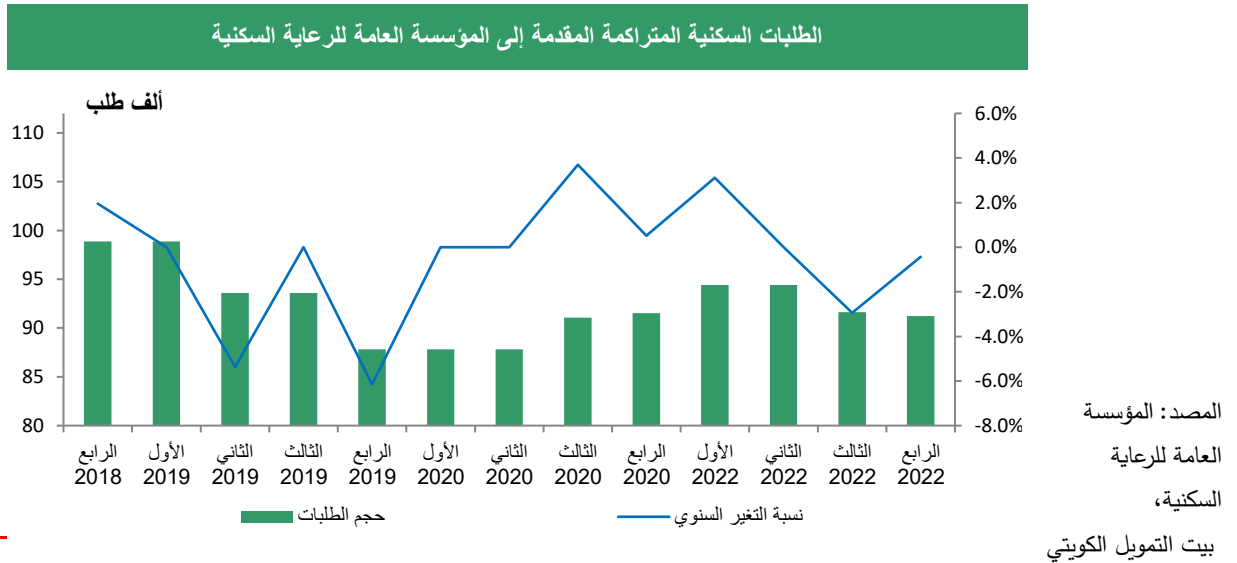
واصلت المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ مشروعاتها التي تباطأ إنجازها في العامين الماضيين تأثراً بفترة الإغلاق الكلي والجزئي التي فرضت في عامي 2020 و2021، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جاذباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة



الأشغال العامة، بالإضافة إلى البيوت الذكية النموذجية وما يخدمها من مباني عامة وخدمات في جابر الأحمد وغرب عبدالله المبارك وفي شرق تيماء، إضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويأتي ذلك العدد بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تلبية عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في ديسمبر 2022، حيث تراجعت الطلبات السكنية القائمة إلى 91.2 ألف طلب أي منخفضة حوالي 3.4% على أساس سنوي، وما زالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خطتها وفق جدول توزيع الوحدات السكنية بمساحة 400 متر مربع للقسيمة، وطبقاً للبيانات المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة وفق آخر تحديث لها فقد أعلنت عن توزيعات لعدد 11 ضاحية سكنية منها مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد أي توزيع (17.6 وحدة سكنية) من إجمالي 20.4 ألف وحدة وتشمل 545 مبنى عام في كامل المشروع، ونجحت في توزيع 4.6 ألف وحدة سكنية من إجمالي 22.2 ألف وحدة سكنية في مشروع جنوب سعد العبدالله.

رسم بياني رقم (12) الطلبات السكنية المتراكمة



وقد باشرت المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وواصلت جهودها في تنفيذ العديد من المشروعات، وطبقاً للبيانات المتاحة تبأشر المؤسسة تنفيذ المساكن منخفضة التكاليف بتكلفة إجمالية تقدر بحوالي 855.9 مليون دينار لعدد 9,800 وحدة سكنية.



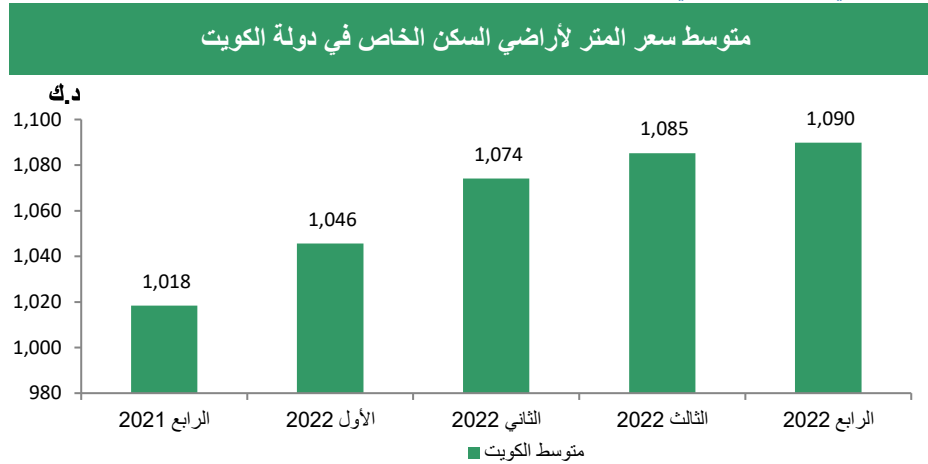
مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

استفاد قطاع العقار السكني من التدابير الحكومية للحد من الآثار السلبية لجائحة كوفيد 19 في العامين الماضيين، وكان منها تأجيل قروض الأقساط للأفراد وهو ما ساهم في توجيه السيولة المتاحة لدى الراغبين نحو شراء الأراضي والاستثمار العقاري، في حين انخفض الطلب على عقارات السكن الخاص في عام 2022 عن حجمه في 2021، فيما تختلف أسعار العقارات والأراضي في هذه الفئة من العقارات التي تتسم بالندرة.

وتتباين أسعار السكن الخاص طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، ويتواصل الاتجاه التصاعدي لمتوسط سعر المتر المربع على مستوى المحافظات مدفوعاً بمعدلات زيادة متواصلة منذ بداية 2020 وفق بيانات بيت التمويل الكويتي، فقد سجل متوسط السعر 1,090 دينار بنهاية الربع الرابع وتباطأت نسبة الزيادة مسجلة 0.4% على أساس ربع سنوي أي أدنى زيادة في عامين ونصف، وبالتالي يلاحظ تباطؤ الزيادة السنوية حيث سجل متوسط سعر المتر زيادة 7% على أساس سنوي.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

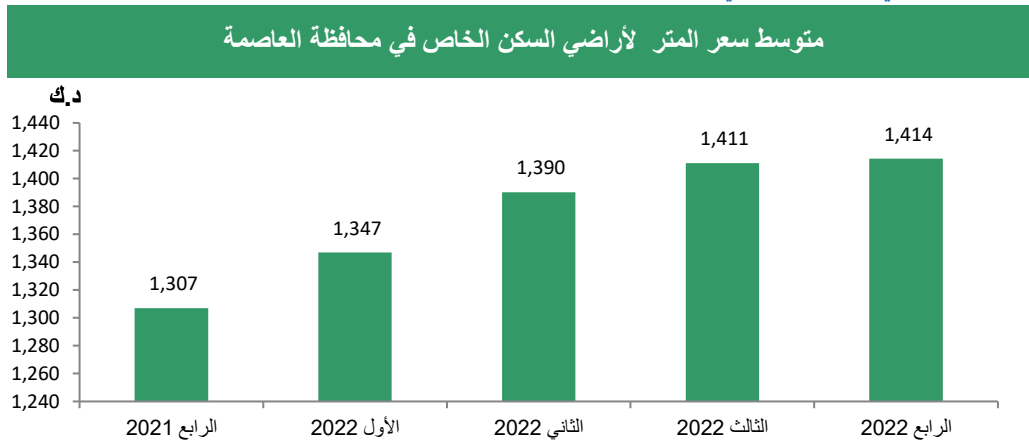
وقد سجل متوسط سعر المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2022 زيادة طفيفة عن مستويات الأسعار في الربع السابق له، وتباطأت معدلات الزيادة لمستويات أسعار السكن الخاص على أساس سنوي في أغلب محافظات الكويت، ففي محافظة العاصمة ارتفع متوسط السعر 8.2% في الربع الرابع وفي محافظة الأحمدية 5.4%، كذلك تباطأت الزيادة في محافظة حولي وفي مبارك الكبير أي بحدود 6.9% و5.8% وفي الجهراء ارتفعت مستويات الأسعار بنسبة 8.3% على أساس سنوي، في حين تباطأت الزيادة بشكل طفيف في محافظة الفروانية مسجلة 10.4% مقابل زيادة أعلى نسبتها 12.1% في نهاية 2021.



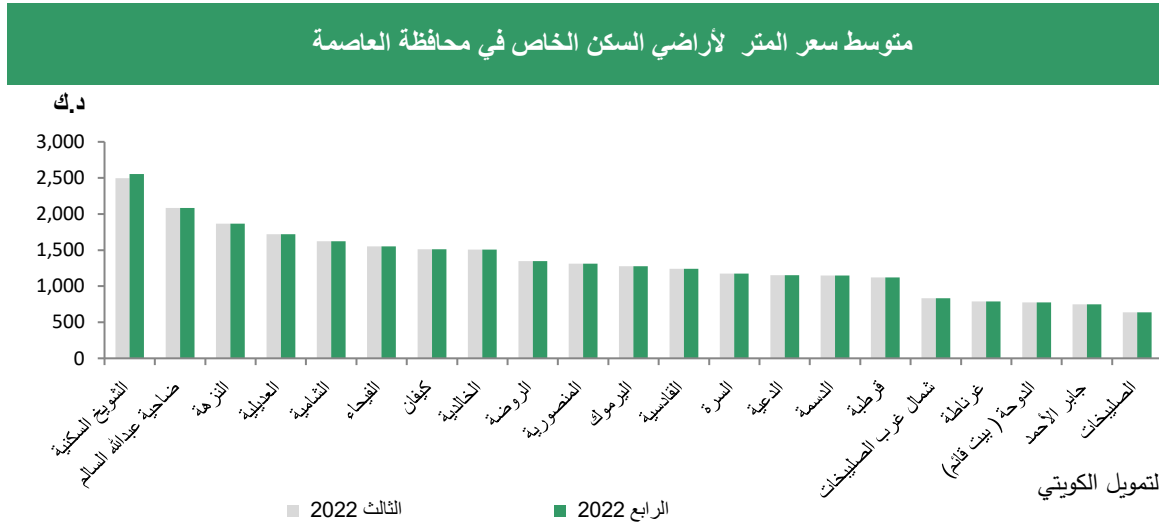
محافظة العاصمة

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة بنسبة 0.2% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الرابع مسجلاً 1,414 دينار، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو الارتفاع برغم تباطؤ معدلات الزيادة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 8.2% 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 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.) | | القيمة السوقية للأرض د.ك | | شارع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|---|-------------------------------------|-------|--------------------------|-----------|------------------------|---------|-------------|--------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 2,550 | 2,800 | 2,300 | 1,400,000 | 1,150,000 | داخلي | 500 | %210 | الشويخ السكنية |
| 3,000 | 3,200 | 2,800 | 1,600,000 | 1,400,000 | رئيسي | 500 | %210 | |
| 2,125 | 2,350 | 1,900 | 2,350,000 | 1,900,000 | داخلي | 1,000 | %210 | |
| 2,500 | 2,650 | 2,350 | 2,650,000 | 2,350,000 | رئيسي | 1,000 | %210 | |
| 2,555 | 2,760 | 2,350 | 2,160,000 | 1,840,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 2,135 | 2,350 | 1,920 | 1,175,000 | 960,000 | داخلي | 500 | %210 | ضاحية عبدالله سالم |
| 1,685 | 1,820 | 1,550 | 1,820,000 | 1,550,000 | داخلي | 1,000 | %210 | |
| 2,500 | 2,700 | 2,300 | 2,700,000 | 2,300,000 | صنعاء | 1,000 | %210 | |
| 2,084 | 2,279 | 1,888 | 1,895,833 | 1,573,333 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,770 | 1,940 | 1,600 | 485,000 | 400,000 | داخلي | 250 | حتى 800م | الشامية |
| 1,310 | 1,400 | 1,220 | 1,400,000 | 1,220,000 | داخلي | 1,000 | %210 | |
| 1,900 | 2,140 | 1,660 | 1,070,000 | 830,000 | رئيسي | 500 | %210 | |
| 1,703 | 1,893 | 1,513 | 1,420,000 | 1,135,000 | رئيسي | 750 | %210 | |
| 1,624 | 1,803 | 1,445 | 1,183,571 | 956,429 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,920 | 2,140 | 1,700 | 1,070,000 | 850,000 | داخلي | 500 | %210 | الزهوة |
| 2,240 | 2,440 | 2,040 | 1,220,000 | 1,020,000 | رئيسي | 500 | %210 | |
| 1,647 | 1,760 | 1,533 | 1,320,000 | 1,150,000 | داخلي | 750 | %210 | |
| 1,868 | 2,025 | 1,711 | 1,382,000 | 1,174,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,460 | 1,600 | 1,320 | 1,200,000 | 990,000 | داخلي | 750 | %210 | الخالدية |
| 1,687 | 1,840 | 1,533 | 1,380,000 | 1,150,000 | رئيسي | 750 | %210 | |
| 1,310 | 1,400 | 1,220 | 1,400,000 | 1,220,000 | داخلي | 1,000 | %210 | |
| 1,508 | 1,623 | 1,393 | 1,407,500 | 1,215,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,780 | 1,900 | 1,660 | 950,000 | 830,000 | داخلي | 500 | %210 | العديلية |
| 2,030 | 2,200 | 1,860 | 1,100,000 | 930,000 | رئيسي | 500 | %210 | |
| 1,495 | 1,670 | 1,320 | 1,670,000 | 1,320,000 | داخلي-رئيسي | 1,000 | %210 | |
| 1,718 | 1,853 | 1,584 | 1,431,429 | 1,220,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,538 | 1,650 | 1,425 | 660,000 | 570,000 | داخلي | 400 | %210 | الفيحاء |
| 1,825 | 2,000 | 1,650 | 800,000 | 660,000 | رئيسي | 400 | %210 | |
| 1,347 | 1,467 | 1,227 | 1,100,000 | 920,000 | داخلي | 750 | %210 | |
| 1,551 | 1,687 | 1,415 | 1,009,286 | 850,714 | 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.

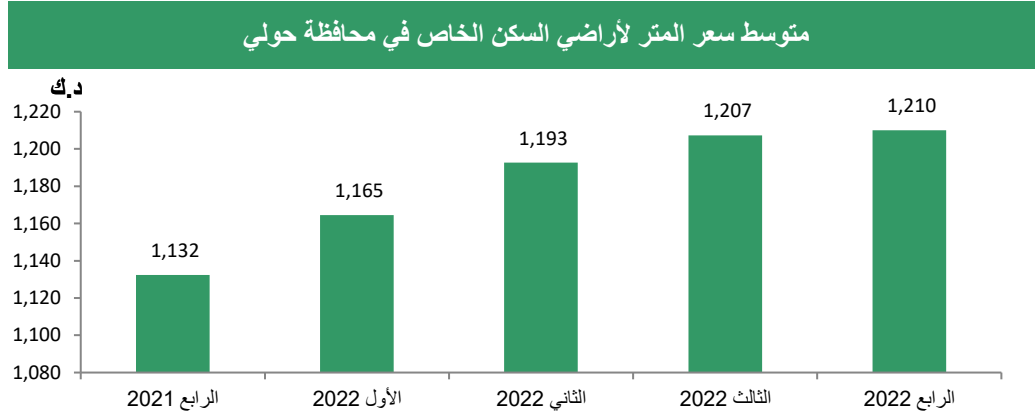
وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.



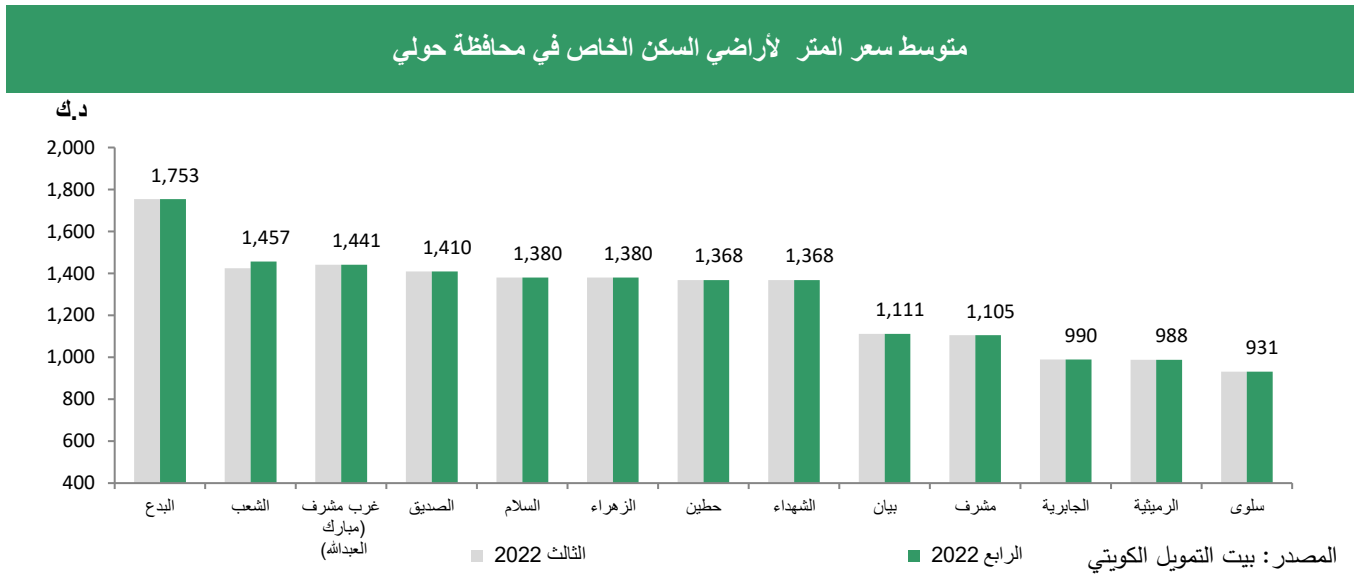
محافظة حولي

هدأت الزيادة في مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الرابع حين بلغ متوسط سعر المتر 1,210 دينار بزيادة 0.2% عن الربع السابق له، بالتالي ارتفع متوسط السعر 6.9% على أساس سنوي.

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



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





جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

| متوسط المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | شارع | المساحة | نسبة البناء % | المنطقة |
|---|--------------------------------------|-------|-------------------------------|-----------|------------------------|---------|------------------|----------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 1,475 | 1,625 | 1,325 | 650,000 | 530,000 | داخلي | 400 | 210 | الشعب |
| 1,750 | 1,925 | 1,575 | 770,000 | 630,000 | رئيسي | 400 | 210 | |
| 1,217 | 1,333 | 1,100 | 1,000,000 | 825,000 | داخلي | 750 | 210 | |
| 1,457 | 1,603 | 1,311 | 861,667 | 705,833 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,081 | 1,200 | 963 | 480,000 | 385,000 | داخلي | 400 | 210 | الجابرية |
| 1,100 | 1,230 | 970 | 615,000 | 485,000 | رئيسي | 500 | 210 | |
| 790 | 880 | 700 | 880,000 | 700,000 | داخلي | 1000 | 210 | |
| 990 | 1,097 | 883 | 691,667 | 559,444 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 969 | 1,063 | 875 | 425,000 | 350,000 | داخلي | 400 | 210 | الرميثية |
| 800 | 867 | 733 | 650,000 | 550,000 | داخلي | 750 | 210 | |
| 1,195 | 1,250 | 1,140 | 1,250,000 | 1,140,000 | شارع التعاون | 1000 | 210 | |
| 988 | 1,083 | 893 | 710,000 | 592,778 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 875 | 950 | 800 | 475,000 | 400,000 | داخلي | 500 | 210 | سلوى |
| 757 | 800 | 713 | 600,000 | 535,000 | داخلي | 750 | 210 | |
| 1,038 | 1,125 | 950 | 1,125,000 | 950,000 | شارع الاقصى | 1000 | 210 | |
| 1,210 | 1,270 | 1,150 | 1,270,000 | 1,150,000 | شارع التعاون | 1000 | 210 | |
| 931 | 1,003 | 860 | 791,429 | 682,143 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,381 | 1,550 | 1,213 | 620,000 | 485,000 | داخلي | 400 | 210 | السلام |
| 1,538 | 1,700 | 1,375 | 680,000 | 550,000 | رئيسي | 400 | 210 | |
| 1,210 | 1,320 | 1,100 | 660,000 | 550,000 | داخلي | 500 | 210 | |
| 1,380 | 1,518 | 1,242 | 677,500 | 556,250 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 987 | 1,093 | 880 | 820,000 | 660,000 | داخلي | 750 | 210 | مشرف |
| 1,410 | 1,540 | 1,280 | 770,000 | 640,000 | رئيسي | 500 | 210 | |
| 873 | 970 | 775 | 970,000 | 775,000 | داخلي | 1000 | 210 | |
| 1,010 | 1,070 | 950 | 1,070,000 | 950,000 | رئيسي | 1000 | 210 | |
| 1,105 | 1,211 | 999 | 875,000 | 724,167 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,485 | 1,570 | 1,400 | 1,570,000 | 1,400,000 | التعاون | 1000 | 150 | البدع |
| 2,475 | 2,550 | 2,400 | 2,550,000 | 2,400,000 | واجهة بحرية | 1000 | 150 | |
| 1,300 | 1,438 | 1,163 | 1,150,000 | 930,000 | داخلية | 800 | 150 | |
| 1,753 | 1,853 | 1,654 | 1,756,667 | 1,576,667 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

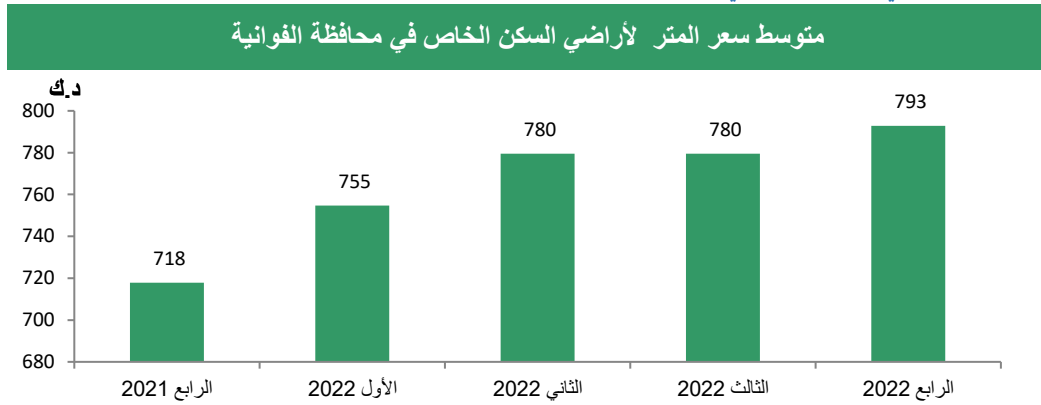
المصدر: بيت التمويل الكويتي



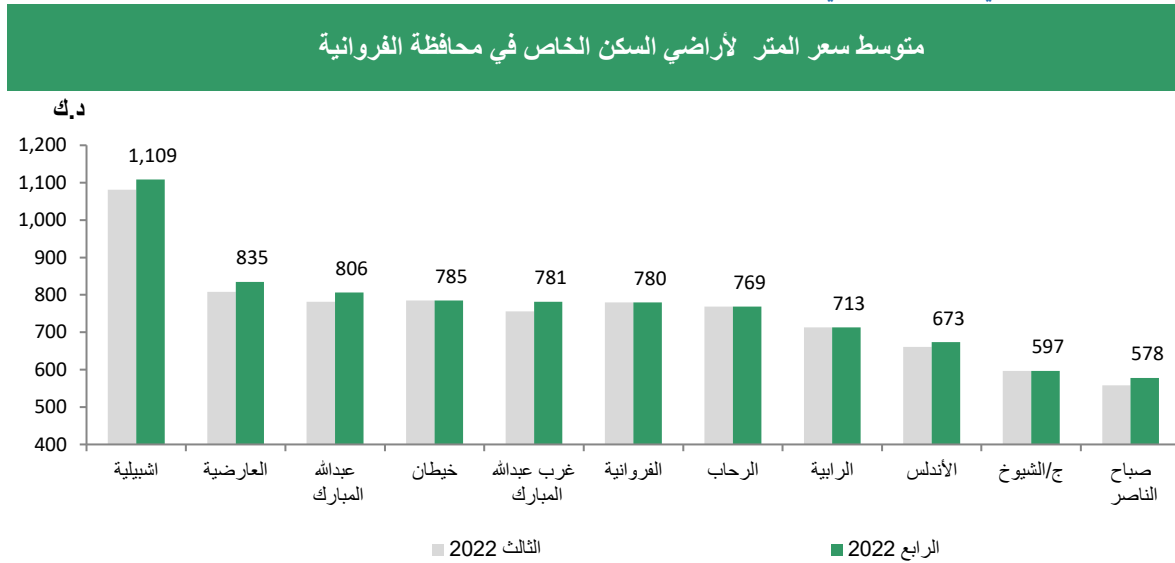
محافظة الفروانية

سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية 793 دينار بنهاية الربع الرابع 2022 بنسبة زيادة ربع سنوية وصلت إلى 1.7% في حين ارتفع متوسط السعر 10.4% على أساس سنوي.

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 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|---|---|-------|-------------------------------|---------|------------------------|---------|-------------|--------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 780 | 820 | 740 | 410,000 | 370,000 | رئيسي | 500 | %210 | الأندلس |
| 580 | 613 | 547 | 460,000 | 410,000 | داخلي | 750 | %210 | |
| 673 | 715 | 632 | 458,000 | 406,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 880 | 933 | 827 | 350,000 | 310,000 | رئيسي | 375 | %210 | الرابية (بيت قائم) |
| 575 | 600 | 550 | 600,000 | 550,000 | داخلي | 1000 | %210 | |
| 713 | 753 | 674 | 477,500 | 432,500 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,080 | 1,173 | 987 | 440,000 | 370,000 | داخلي | 375 | %210 | اشبيلية |
| 1,250 | 1,350 | 1,150 | 540,000 | 460,000 | رئيسي | 400 | %210 | |
| 910 | 960 | 860 | 480,000 | 430,000 | داخلي | 500 | %210 | |
| 1,109 | 1,197 | 1,021 | 503,333 | 430,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 730 | 780 | 680 | 390,000 | 340,000 | داخلي | 500 | %210 | الفروانية |
| 830 | 880 | 780 | 440,000 | 390,000 | رئيسي | 500 | %210 | |
| 780 | 830 | 730 | 415,000 | 365,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 835 | 870 | 800 | 870,000 | 800,000 | شارع فيصل السريع | 1000 | %210 | خيطان |
| 607 | 640 | 573 | 480,000 | 430,000 | داخلي | 750 | %210 | |
| 785 | 831 | 739 | 514,000 | 458,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 567 | 600 | 533 | 450,000 | 400,000 | داخلي | 750 | %210 | ج/الشيخوخ |
| 627 | 653 | 600 | 490,000 | 450,000 | رئيسي | 750 | %210 | |
| 597 | 627 | 567 | 470,000 | 425,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 658 | 717 | 600 | 430,000 | 360,000 | داخلي/رئيسي | 600 | %210 | العارضية |
| 950 | 1,033 | 867 | 310,000 | 260,000 | داخلي | 300 | 800 متر | |
| 835 | 904 | 765 | 400,000 | 337,500 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

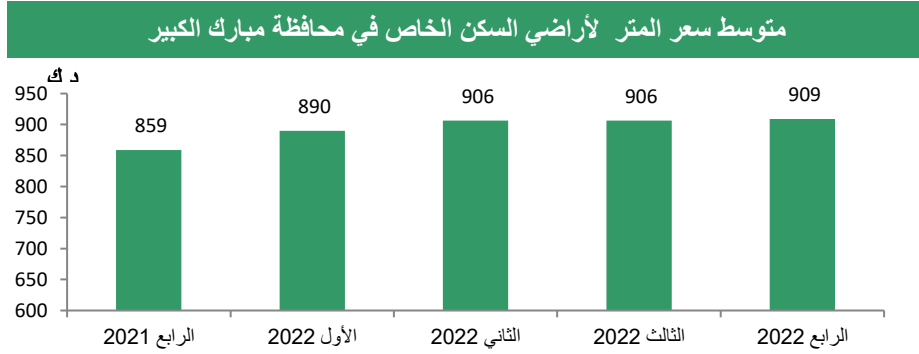
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

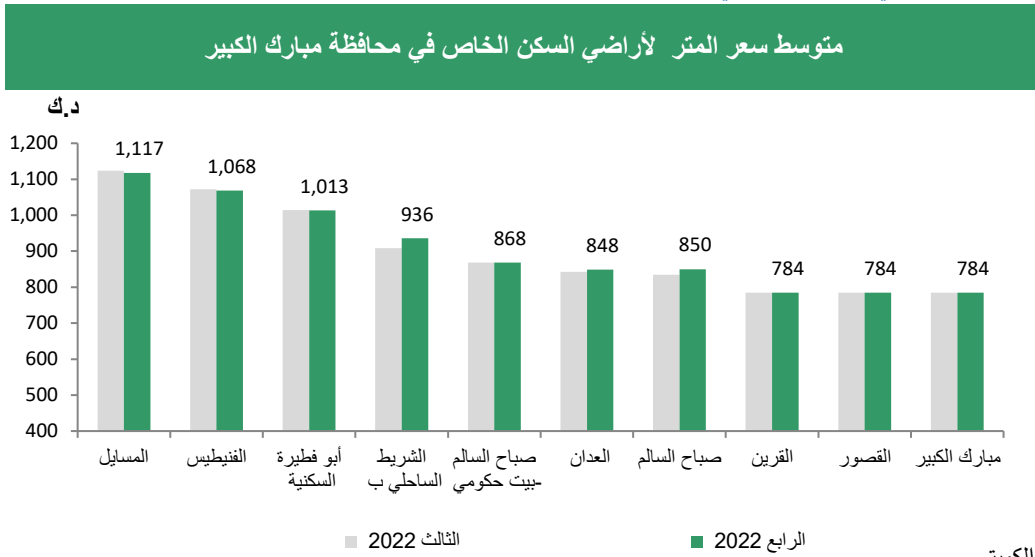
ارتفع متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير إلى 909 دينار بنهاية الربع الرابع. ويلاحظ تباطؤ نسبة الزيادة في مستويات أسعار في المحافظة مسجلة 0.3% على أساس ربع سنوي، فيما تعد الأسعار أعلى بنسبة قدرها 5.8% على أساس سنوي.



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 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | شارع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|---|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|----------------|------------------------|---------|----------------|----------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 980 | 1,040 | 920 | 520,000 | 460,000 | داخلي | 500 | %210 | المسايل |
| 1,120 | 1,210 | 1,030 | 605,000 | 515,000 | رئيسي | 500 | %210 | |
| 1,117 | 1,194 | 1,041 | 533,750 | 465,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 813 | 863 | 763 | 345,000 | 305,000 | داخلي | 400 | %210 | صباح السالم |
| 917 | 1,017 | 817 | 305,000 | 245,000 | داخلي / رئيسي | 300 | م800 | |
| 868 | 931 | 806 | 338,333 | 295,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,013 | 1,088 | 938 | 435,000 | 375,000 | داخلي | 400 | %210 | أبو فطيرة السكنية |
| 1,125 | 1,188 | 1,063 | 475,000 | 425,000 | رئيسي | 400 | %210 | |
| 1,013 | 1,076 | 950 | 481,250 | 425,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,194 | 1,250 | 1,138 | 500,000 | 455,000 | رئيسي | 400 | %210 | الفيطيس |
| 940 | 1,000 | 880 | 500,000 | 440,000 | داخلي | 500 | %210 | |
| 1,068 | 1,138 | 999 | 508,750 | 446,250 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 888 | 925 | 850 | 370,000 | 340,000 | رئيسي | 400 | %210 | العدان |
| 806 | 863 | 750 | 345,000 | 300,000 | داخلي | 400 | %210 | |
| 848 | 894 | 803 | 357,500 | 321,250 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

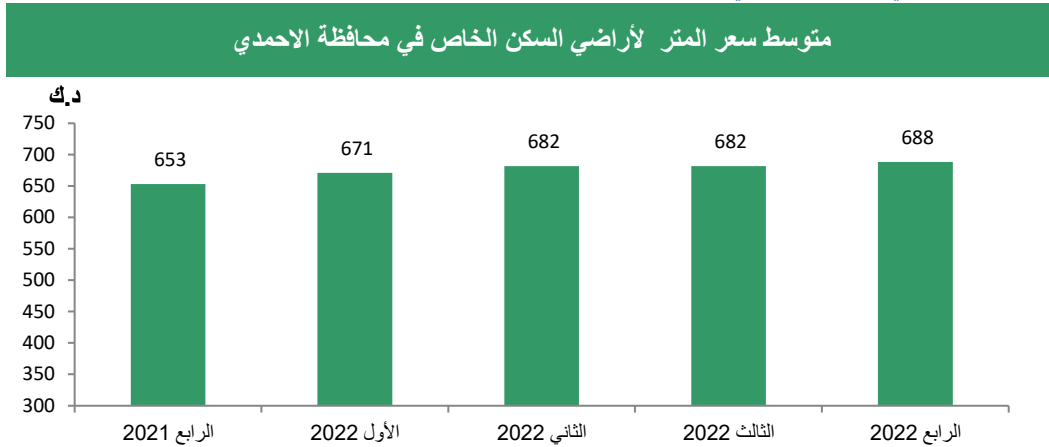
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

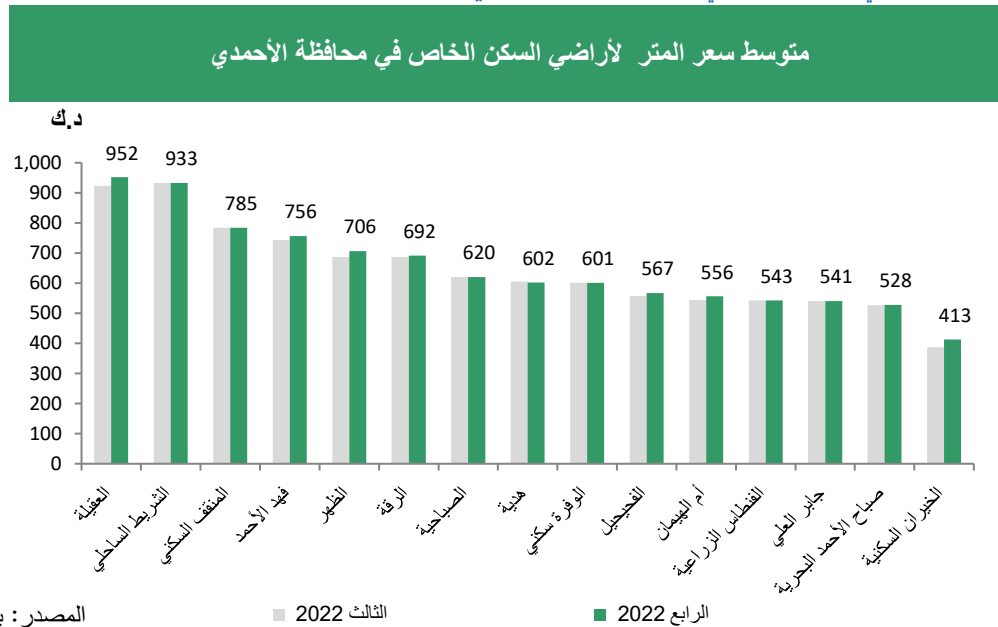
ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع مسجلة 688 دينار للمتر بنسبة زيادة تباطأت إلى 1% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة أكبر قليلاً على أساس ربع سنوي، كذلك هدأت الزيادة التي سجلها متوسط السعر بالمحافظة في الربع الرابع مرتفعاً بنسبة 5.4% مقابل زيادة أعلى في الربع السابق له.



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



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

■ الثالث 2022

■ الرابع 2022

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

| متوسط المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك.) | | شارع | المساحة | نسبة البناء % | المنطقة |
|--|--|-------|--------------------------------|-----------|-------|---------|------------------|--------------------------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 500 | 540 | 460 | 540,000 | 460,000 | داخلي | 1,000 | 210 | الفتناس الزراعية |
| 585 | 630 | 540 | 630,000 | 540,000 | رئيسي | 1,000 | 210 | |
| 547 | 600 | 493 | 450,000 | 370,000 | داخلي | 750 | 210 | هدية |
| 657 | 720 | 593 | 540,000 | 445,000 | رئيسي | 750 | 210 | |
| 835 | 910 | 760 | 455,000 | 380,000 | داخلي | 500 | 210 | العقيلة |
| 1,300 | 1,350 | 1,250 | 2,700,000 | 2,500,000 | بحرية | 2,000 | 150 | الشريط الساحلي جنوبي على البحر |
| 650 | 700 | 600 | 525,000 | 450,000 | داخلي | 750 | 150 | الشريط الساحلي جنوبي شوارع داخلية |
| 285 | 308 | 263 | 370,000 | 315,000 | بحرية | 1,200 | 210 | صباح الاحمد البحرية A1 على البحر |
| 413 | 450 | 375 | 540,000 | 450,000 | بحرية | 1,200 | 210 | صباح الأحمد البحرية A2 على البحر |
| 825 | 900 | 750 | 360,000 | 300,000 | داخلي | 400 | 210 | المنقف سكاني |
| 770 | 840 | 700 | 420,000 | 350,000 | داخلي | 500 | 210 | |

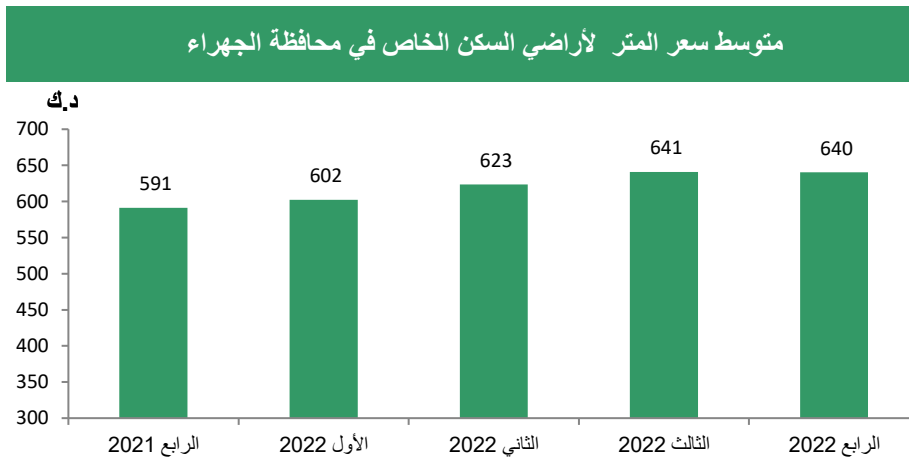
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

سجلت مستويات الأسعار لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء بنهاية الربع الرابع 640 دينار بانخفاض طفيف عن الربع الثالث. بالتالي تباطأت الزيادة في مستويات الأسعار إلى 8.3% على أساس سنوي في الربع الرابع 2022.

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة الجهراء

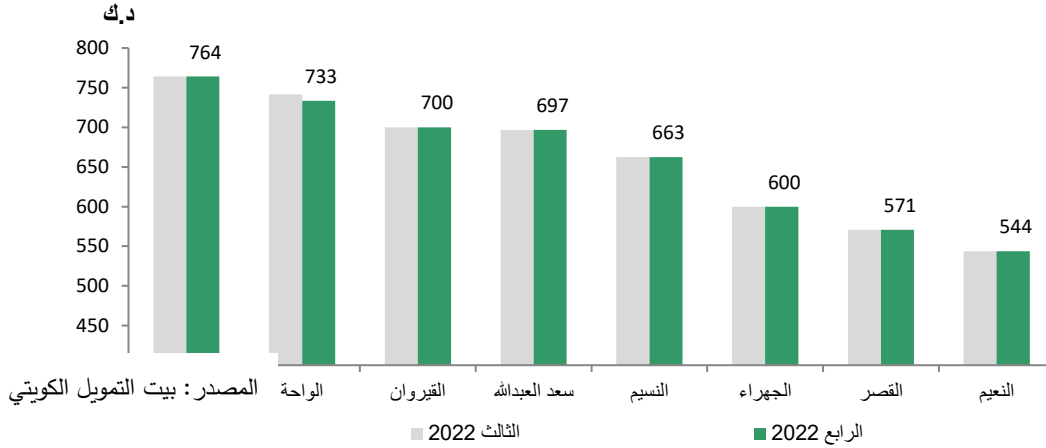
رسم بياني (24) سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء





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

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء



جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك.) | | الموقع | المساحة بالمتر المربع | نسبة البناء % | المنطقة |
|--|------------------------------------|-----|-----------------------------|---------|--------------|-----------------------|---------------|----------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 650 | 720 | 580 | 720,000 | 580,000 | شارع النادي | 1,000 | 210 | القصر شارع النادي |
| 492 | 533 | 450 | 320,000 | 270,000 | داخلي | 600 | 210 | القصر (بيت قائم) |
| 650 | 700 | 600 | 700,000 | 600,000 | شارع المطلاع | 1,000 | 210 | الجهراء شارع المطلاع |
| 513 | 563 | 463 | 225,000 | 185,000 | داخلي/رئيسي | 400 | 210% | النعيم (قسائم) |
| 575 | 625 | 525 | 250,000 | 210,000 | داخلي/رئيسي | 400 | 210% | النعيم (بيت حكومي) |
| 764 | 823 | 705 | 245,000 | 210,000 | داخلي/رئيسي | 298 | حتى 800م2 | العيون (بيت حكومي) |
| 663 | 713 | 613 | 285,000 | 245,000 | داخلي/رئيسي | 400 | 210% | النسيم (بيت حكومي) |
| 733 | 817 | 650 | 245,000 | 195,000 | داخلي/رئيسي | 300 | حتى 800م2 | الواحة (بيت قائم) |
| 719 | 775 | 663 | 310,000 | 265,000 | داخلي/رئيسي | 400 | 210% | سعد العبدالله |
| 700 | 775 | 625 | 310,000 | 250,000 | داخلي/رئيسي | 400 | 210% | القيروان |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

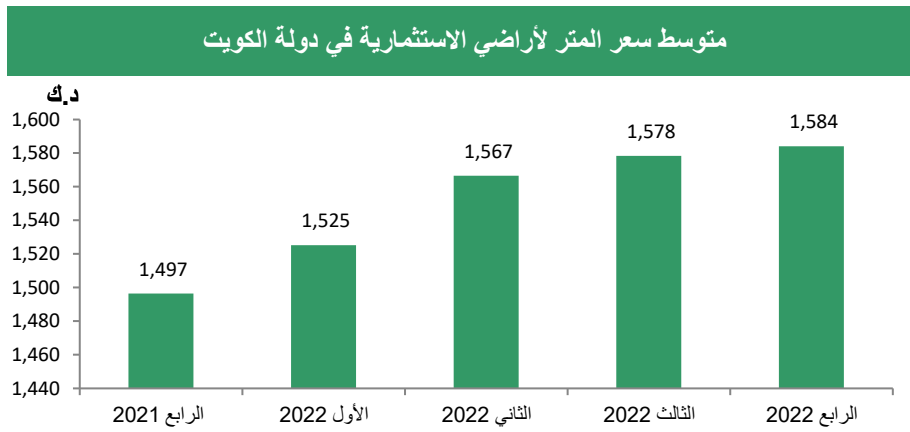
في ظل المخاوف العالمية من استمرار معدلات التضخم عند حدود مرتفعة لم يشهد السوق منذ سنوات، ومن ناحية أخرى الآثار السلبية للتوترات الجيوسياسية في المنطقة يتجه العديد من المستثمرين إلى القطاع



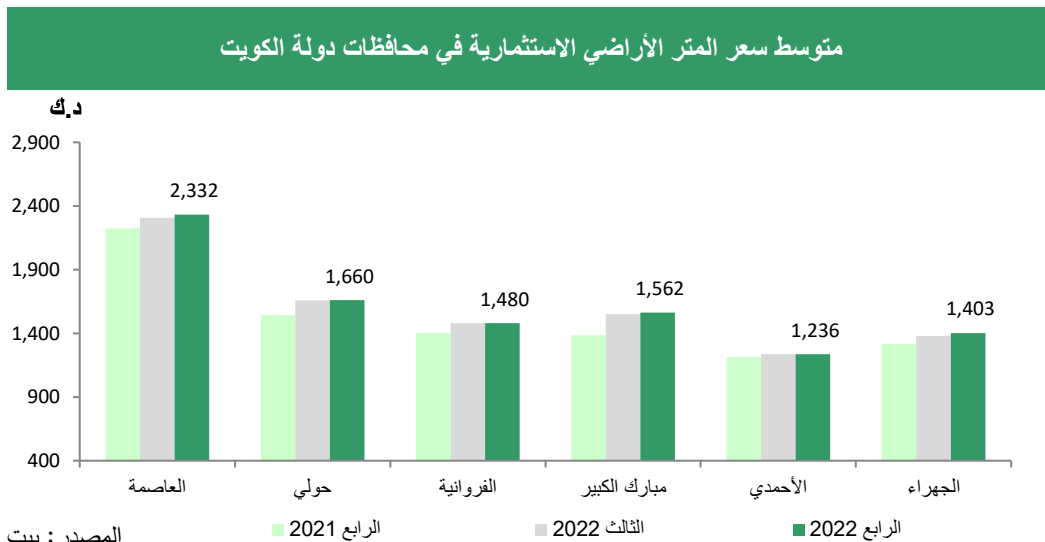
العقاري كمالاً آمن ومستودع للثروة، وهو ما يساهم في صمود العقار أمام الأزمات حيث يلاحظ زيادة متفاوتة بين القطاعات العقارية ومنها العقار الاستثماري الذي تباطأت أسعاره في الربعين الثالث والرابع من 2022.

ارتفع متوسط السعر بنهاية الربع الرابع إلى 1,584 دينار على مستوى المحافظات، وتباينت تحركات الأسعار وفقاً لبعض المسوحات والمناطق المختلفة، حيث ارتفعت مستويات الأسعار بنسب محدودة على مستوى المحافظات عن الربع الثالث، ويلاحظ تباطؤ نسب الزيادة ربع السنوية في أسعار العقار الاستثماري وكذلك على أساس سنوي مرتفعة على مستوى المحافظات بنسبة 5.9% مقابل زيادة سنوية أعلى قليلاً في الربع الثالث.

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



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



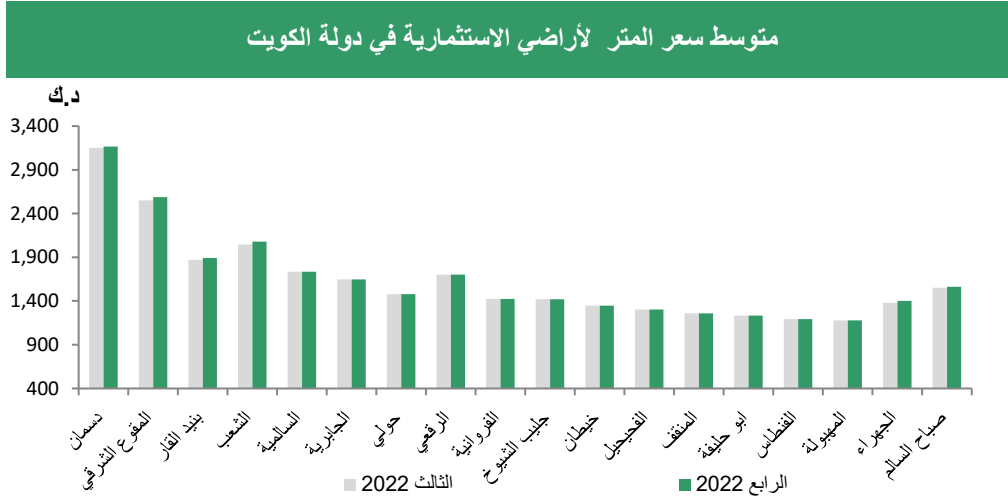
المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد ارتفع متوسط السعر بنهاية الربع الرابع في محافظة العاصمة بما نسبته 1.1% عن الربع الثالث الذي ارتفع 0.7% على أساس ربع سنوي، كما ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في حولي بنسبة 0.2% وفي مبارك الكبير 0.8%، بينما ارتفعت في الجهراء بأعلى من ذلك أي بنسبة 1.7%، في حين لم تشهد الأسعار تغيراً في محافظتي الأحمدية والفروانية عن الربع الثالث.



أما على أساس سنوي فقد تباطأت نسبة الزيادة في متوسط السعر لأغلب المحافظات، مدفوعة بتباطؤ الزيادة في مستويات الأسعار في العاصمة إلى 4.8%، فيما وصلت نسبة الزيادة في محافظة حولي إلى 7.6% وفي الفروانية إلى حدود 5.5% وفي الأحمدية سجلت الزيادة أدنى نسبة بين المحافظات قدرها 1.8% في الربع الرابع، بينما ارتفع متوسط السعر في الجهراء بنسبة أعلى قدرها 6.6% على أساس سنوي، في حين ارتفع متوسط السعر في مبارك الكبير 12.9% لذات الفترة.

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



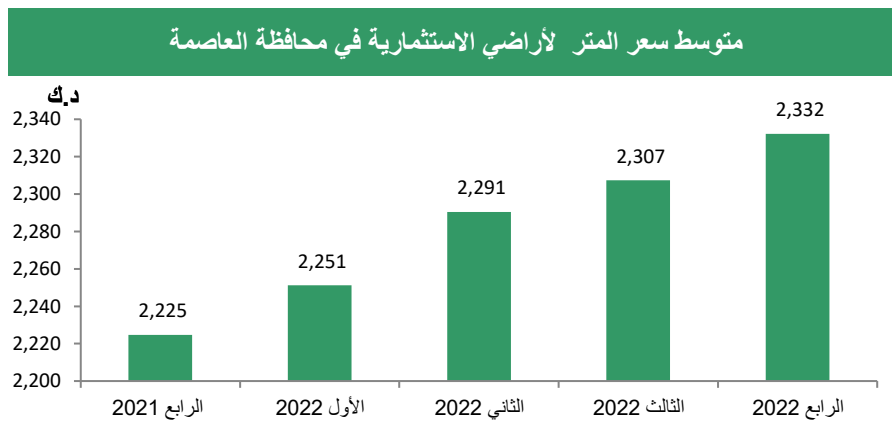
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار للأراضي الاستثمارية في كل محافظة، ارتفعت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الرابع 2022 إلى 2,332 دينار للمتر المربع، بزيادة محدودة نسبتها 1.1% على أساس ربع سنوي، فيما ارتفع متوسط سعر المتر على أساس سنوي ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، وتواصل مستويات الأسعار تسجيل زيادة سنوية طوال عام 2022 فقد ارتفعت بحدود 4.8% في الربع الرابع 2022 وهي الأعلى خلال أكثر من عامين.

مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية لمحافظة العاصمة

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 2022 | القيمة السوقية | | القيمة السوقية للأرض | | شارع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|--------------------|--------------|----------------------|------------------|---------------------------------|---------|-------------|------------------|
| | للمتر المربع (د.ك) | | (د.ك) | | | | | |
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 3,050 | 3,100 | 3,000 | 3,100,000 | 3,000,000 | الخليج العربي | 1,000 | %250 | بنيد القار |
| 1,840 | 1,940 | 1,740 | 970,000 | 870,000 | رئيسي | 500 | %250 | |
| 1,515 | 1,580 | 1,450 | 1,580,000 | 1,450,000 | داخلي | 1,000 | %250 | |
| 1,955 | 2,030 | 1,880 | 2,030,000 | 1,880,000 | رئيسي / الدائري الاول+الثاني | 1,000 | %250 | |
| 1,892 | 1,966 | 1,819 | 1,681,250 | 1,563,125 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 2,000 | 2,200 | 1,800 | 550,000 | 450,000 | داخلي | 250 | %240 | المقوع الشرقي |
| 2,600 | 2,700 | 2,500 | 1,350,000 | 1,250,000 | داخلي | 500 | %400 | |
| 2,945 | 3,040 | 2,850 | 3,040,000 | 2,850,000 | رئيسي / شارع الشهداء | 1,000 | %400 | |
| 2,586 | 2,723 | 2,450 | 1,603,750 | 1,468,750 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 4,225 | 4,350 | 4,100 | 4,350,000 | 4,100,000 | الخليج العربي | 1,000 | %400 | دسمان |
| 2,375 | 2,500 | 2,250 | 2,500,000 | 2,250,000 | داخلي | 1,000 | %400 | |
| 2,900 | 3,000 | 2,800 | 2,250,000 | 2,100,000 | عبدالله الاحمد | 750 | %400 | |
| 3,167 | 3,283 | 3,050 | 3,033,333 | 2,816,667 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

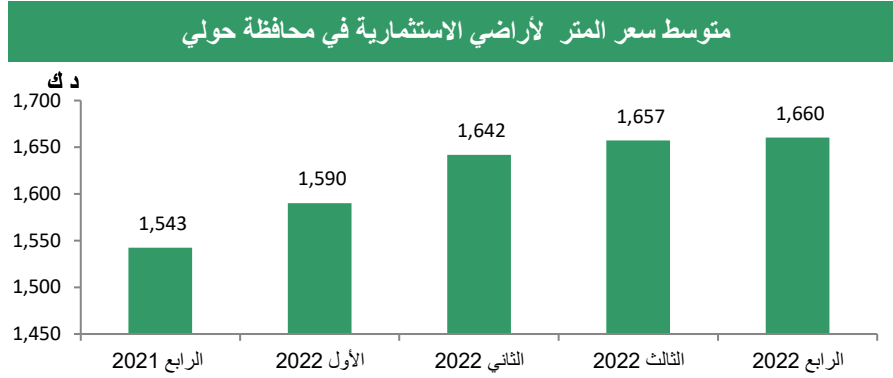
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

محافظة حولي

ارتفع متوسط السعر للأرض في مواقع العقار الاستثماري بمحافظة حولي إلى 1,660 دينار بنهاية الربع الرابع 2022، بزيادة طفيفة قدرها 0.2% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة أعلى قليلاً عن الربع السابق له، وقد هدأت نسب الزيادة في الربع الرابع من العام على أساس سنوي، فقد ارتفعت الأسعار بنسبة 7.6% مقابل زيادة سنوية 8% و9% في الربعين الثالث والثاني 2022.



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 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك.) | | شارع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|------------------------------------|--------------|-----------------------------|------------------|------------------------|---------|-------------|----------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 1,483 | 1,533 | 1,433 | 1,150,000 | 1,075,000 | المثنى | 750 | %250 | حولي |
| 1,550 | 1,600 | 1,500 | 1,200,000 | 1,125,000 | قتيبة | 750 | %250 | |
| 1,430 | 1,500 | 1,360 | 1,125,000 | 1,020,000 | احمد بن طولون | 750 | %250 | |
| 1,500 | 1,533 | 1,467 | 1,150,000 | 1,100,000 | المغرب | 750 | %250 | |
| 1,467 | 1,533 | 1,400 | 1,150,000 | 1,050,000 | شرحبيل | 750 | %250 | |
| 1,335 | 1,400 | 1,270 | 1,400,000 | 1,270,000 | داخلي | 1,000 | %250 | |
| 1,478 | 1,538 | 1,419 | 1,174,667 | 1,084,667 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 3,025 | 3,050 | 3,000 | 3,050,000 | 3,000,000 | الخليج العربي | 1,000 | %250 | السالمية |
| 1,700 | 1,767 | 1,633 | 1,325,000 | 1,225,000 | بغداد (التحرير) | 750 | %250 | |
| 1,583 | 1,633 | 1,533 | 1,225,000 | 1,150,000 | عمان | 750 | %250 | |
| 1,617 | 1,667 | 1,567 | 1,250,000 | 1,175,000 | البحرين | 750 | %250 | |
| 1,850 | 1,900 | 1,800 | 1,425,000 | 1,350,000 | عمرو بن العاص | 750 | %250 | |
| 1,660 | 1,720 | 1,600 | 1,720,000 | 1,600,000 | رئيسي | 1,000 | %250 | |
| 1,560 | 1,620 | 1,500 | 1,620,000 | 1,500,000 | داخلي | 1,000 | %250 | |
| 1,734 | 1,796 | 1,671 | 1,389,688 | 1,297,188 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 3,150 | 3,200 | 3,100 | 3,200,000 | 3,100,000 | الخليج العربي | 1,000 | %250 | الشعب |
| 1,727 | 1,800 | 1,653 | 1,350,000 | 1,240,000 | داخلي | 750 | %250 | |
| 2,080 | 2,140 | 2,020 | 2,027,500 | 1,916,250 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,663 | 1,700 | 1,625 | 1,700,000 | 1,625,000 | الدائري الرابع | 1,000 | %250 | الجابرية |
| 1,508 | 1,565 | 1,450 | 1,565,000 | 1,450,000 | المغرب | 1,000 | %250 | |
| 1,763 | 1,800 | 1,725 | 1,800,000 | 1,725,000 | إبراهيم حسين معرفي | 1,000 | %250 | |
| 1,600 | 1,667 | 1,533 | 1,250,000 | 1,150,000 | داخلي | 750 | %250 | |
| 1,646 | 1,695 | 1,597 | 1,590,000 | 1,498,750 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

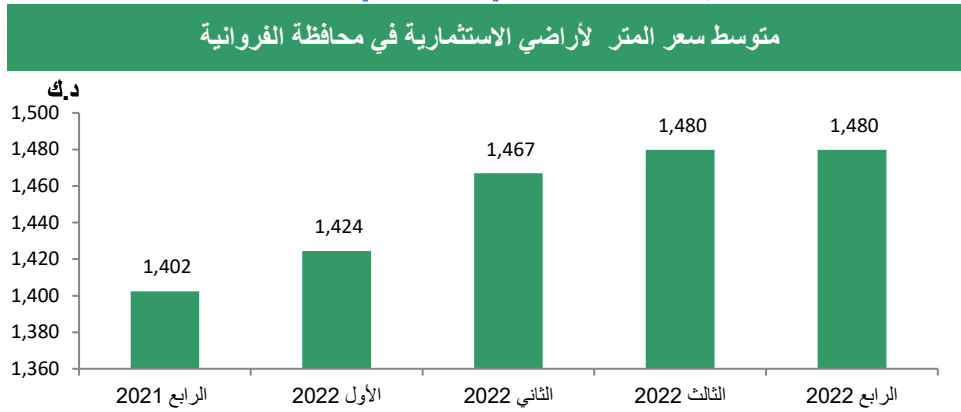
المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الفروانية

استقرت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية بنهاية الربع الرابع بمحافظة الفروانية مسجلة 1,480 دينار مقارنة مع الربع الثالث، فيما تعد مرتفعة على أساس سنوي بنسبة 5.5% بنهاية الربع الرابع 2022.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع 2022 في أغلب المناطق الاستثمارية بمحافظة الفروانية مقارنة مع الربع السابق له.

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

| المنطقة | نسبة البناء | المساحة | شارع | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | متوسط سعر المتر المربع 2022 الربع الرابع |
|-------------------------------|-------------|---------|-------------------|----------------------------|--------------|--|
| | | | | من | إلى | |
| الفروانية | %250 | 1,000 | المطار | 1,400,000 | 1,465,000 | 1,433 |
| | %250 | 750 | الدائري السادس | 1,050,000 | 1,533 | 1,467 |
| | %250 | 1,000 | داخلي | 1,125,000 | 1,275 | 1,200 |
| | %250 | 500 | رئيسي | 750,000 | 1,700 | 1,600 |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | |
| | | | | 1,053,571 | 1,490 | 1,424 |
| خيطان | %250 | 1,000 | المطار | 1,400,000 | 1,465 | 1,433 |
| | %250 | 1,000 | داخلي | 1,125,000 | 1,250 | 1,188 |
| | %250 | 600 | داخلي | 735,000 | 1,417 | 1,321 |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | |
| | | | | 1,052,000 | 1,406 | 1,345 |
| جليب الشيوخ | %250 | 750 | الدائري السادس | 1,020,000 | 1,500 | 1,430 |
| | %250 | 750 | خالد إغقاب الشهاب | 1,050,000 | 1,533 | 1,467 |
| | %250 | 750 | رئيسي | 1,000,000 | 1,420 | 1,377 |
| | %250 | 500 | داخلي | 635,000 | 1,470 | 1,370 |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | |
| | | | | 915,625 | 1,504 | 1,419 |
| الرقعي | %250 | 750 | الدائري الرابع | 1,300,000 | 1,867 | 1,800 |
| | %250 | 1,000 | الدائري الخامس | 1,650,000 | 1,750 | 1,700 |
| | %250 | 750 | رئيسي داخلي | 1,200,000 | 1,760 | 1,680 |
| | %250 | 750 | داخلي | 1,100,000 | 1,600 | 1,533 |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | |
| | | | | 1,285,714 | 1,633 | 1,702 |

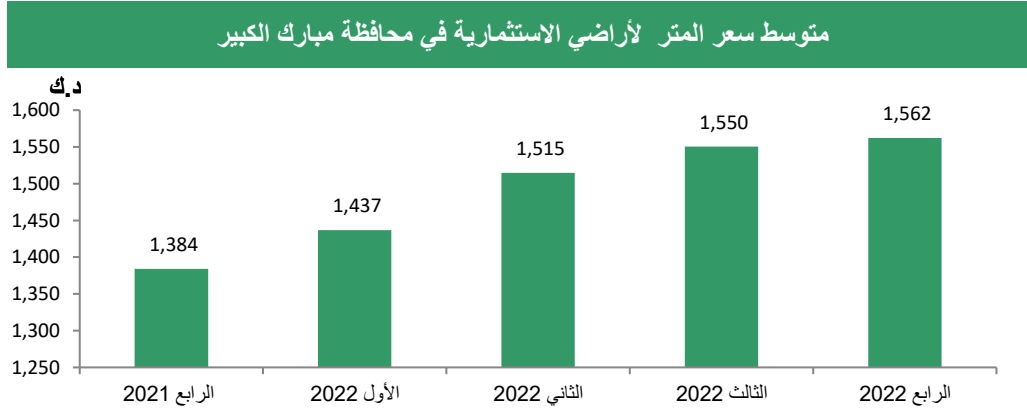
المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر متر الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير إلى 1,562 بنهاية الربع الرابع 2022، بزيادة طفيفة نسبتها 0.8% عن الربع الثالث الذي ارتفع بحدود 2.3% عن الربع السابق له، في حين هدأت الزيادة السنوية لمستويات الأسعار بالمحافظة إلى حدود 12.9% على أساس سنوي.

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



ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع في معظم مناطق الاستثمارية بمحافظة مبارك الكبير عن الربع الثالث 2022.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | شارع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|-----------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|------------------------|---------|-------------|-------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 1,563 | 1,627 | 1,500 | 1,220,000 | 1,125,000 | داخلي | 750 | %250 | صباح السالم |
| 1,625 | 1,700 | 1,550 | 1,700,000 | 1,550,000 | رئيسي | 1,000 | %250 | |
| 1,705 | 1,770 | 1,640 | 1,770,000 | 1,640,000 | الفحيحيل | 1,000 | %250 | |
| 1,155 | 1,240 | 1,070 | 620,000 | 535,000 | داخلي | 500 | %170 | |
| 1,562 | 1,634 | 1,491 | 1,422,857 | 1,302,857 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

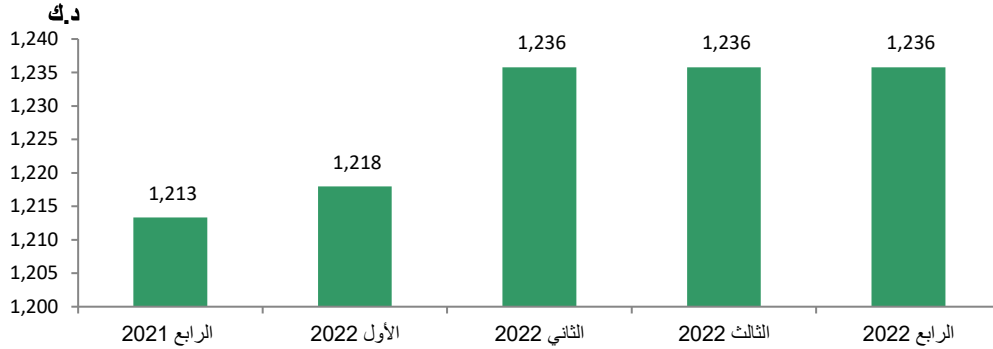
محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع 2022 مسجلاً 1,236 دينار دون تغير عن الربع الثالث، إلا أن مستويات الأسعار سجلت زيادة على أساس سنوي في المحافظة بلغت نسبتها 1.8% في الربع الرابع بعدما كانت تسجل تراجعاً في 2020 و2021.



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

متوسط سعر المتر لأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

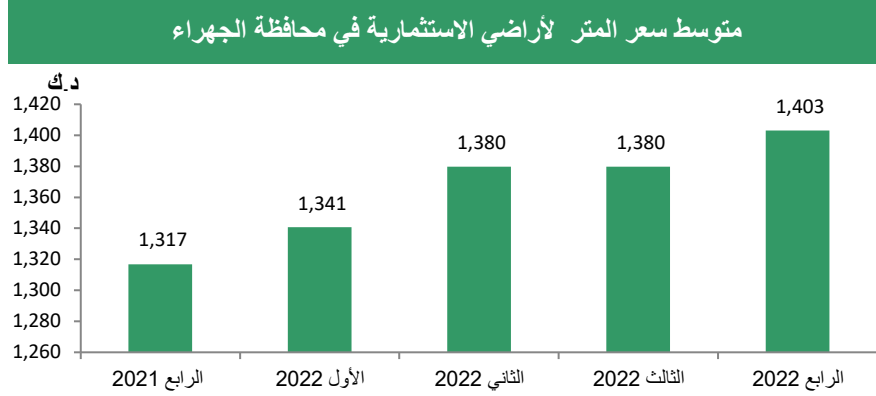
| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك.) | | شارع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|------------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|------------------------|---------|-------------|-----------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 1,270 | 1,293 | 1,247 | 970,000 | 935,000 | الفحيحيل | 750 | %250 | الطنطاس |
| 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 | | | |
| 1,125 | 1,210 | 1,040 | 605,000 | 520,000 | داخلي | 500 | %250 | المهبولة |
| 1,173 | 1,267 | 1,080 | 950,000 | 810,000 | رئيسي | 750 | %250 | |
| 1,247 | 1,267 | 1,227 | 950,000 | 920,000 | طريق الفحيحيل | 750 | %250 | |
| 1,575 | 1,600 | 1,550 | 1,600,000 | 1,550,000 | الطريق الساحلي | 1,000 | %250 | |
| 1,178 | 1,242 | 1,114 | 990,833 | 891,667 | 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 | | | |



محافظة الجهراء

زادت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء إلى 1,403 دينار بنهاية الربع الرابع بزيادة 1.7% عن الربع الثالث الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، بالتالي بدأت الأسعار تسجل زيادة تسارعت في الربع الرابع إلى 6.6% مقابل زيادة 4.8% في الربع الثالث.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك.) | | شارع | المساحة | نسبة البناء % | المنطقة |
|---|------------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------------|---------|---------------|---------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 1,215 | 1,280 | 1,150 | 1,280,000 | 1,150,000 | داخلي | 1,000 | 250 | الجهراء |
| 1,390 | 1,480 | 1,300 | 1,480,000 | 1,300,000 | رئيسي | 1,000 | 250 | |
| 1,569 | 1,600 | 1,538 | 1,280,000 | 1,230,000 | شارع (محطة الماء) شارع الخزامي | 800 | 250 | |
| 1,550 | 1,620 | 1,480 | 810,000 | 740,000 | رئيسي | 500 | 250 | |
| 1,403 | 1,487 | 1,320 | 1,111,667 | 986,667 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية أن تكون استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وما زالت العوائد على العقارات الاستثمارية المتميزة تتفوق بشكل متفاوت على العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات، وتتراوح نسب العوائد من 6.88% إلى 7.5% وفقاً لعوامل التميز المختلفة، مع العلم بأن نسبة العائد من البيع لا يشمل المخالفات المفروضة وفق اللوائح والقوانين المطبقة في بلدية الكويت، ومنها تأجير السرداب، وقد سجلت عوائد العقارات الاستثمارية في محافظة العاصمة 7.15% بنهاية



الربع الرابع وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي سجل إلى 7.06%، وفي محافظة حولي يبلغ معدل العائد على العقار الاستثماري 7.20% ومازال أدنى من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة.

وسجل متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.25% ومازال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدية حدود 7.39%، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط العائد إلى حدود 7.13% وفي الجهراء مسجلاً 7.29% بنهاية الربع الرابع من 2022.

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

| المحافظة | المنطقة | نسبة البناء | المساحة | الموقع | نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للمربع الرابع 2022 | | |
|--------------|---------------|-------------|---------|----------------|--|-------|-------|
| | | | | | المتوسط | إلى | من |
| العاصمة | بنيد القار | 250% | 1,000 | الخليج العربي | 6.88% | 7.00% | 6.75% |
| | بنيد القار | 250% | 1,000 | الاستقلال | 7.13% | 7.25% | 7.00% |
| | المقوع الشرقي | 240% | 250 | داخلي | 6.88% | 7.00% | 6.75% |
| | دسمان | 400% | 1,000 | الخليج العربي | 6.88% | 7.00% | 6.75% |
| حولي | حولي | 250% | 750 | المتنى | 7.38% | 7.50% | 7.25% |
| | حولي | 250% | 1,000 | موسى بن نصير | 7.38% | 7.50% | 7.25% |
| | السالمية | 250% | 1,000 | الخليج العربي | 6.90% | 7.00% | 6.80% |
| | السالمية | 250% | 1,000 | حمد المبارك | 7.13% | 7.25% | 7.00% |
| | الشعب | 250% | 1,000 | الخليج العربي | 6.90% | 7.00% | 6.80% |
| | الشعب | 250% | 1,000 | داخلي | 7.25% | 7.35% | 7.15% |
| الفروانية | الفروانية | 250% | 1,000 | المطار | 7.38% | 7.50% | 7.25% |
| | الفروانية | 250% | 750 | داخلي | 7.38% | 7.50% | 7.25% |
| | خيطان | 250% | 750 | المطار | 7.38% | 7.50% | 7.25% |
| | خيطان | 250% | 750 | داخلي | 7.38% | 7.50% | 7.25% |
| | الرقعي | 250% | 1,000 | الدائري الخامس | 7.13% | 7.25% | 7.00% |
| الأحمدية | الفتناس | 250% | 500 | داخلي | 7.48% | 7.60% | 7.35% |
| | الفتناس | 250% | 750 | رئيسي | 7.50% | 7.60% | 7.40% |
| | ابو حليفة | 250% | 500 | داخلي | 7.55% | 7.60% | 7.50% |
| | ابو حليفة | 250% | 1,000 | الطريق الساحلي | 7.23% | 7.25% | 7.20% |
| | المهولة | 250% | 750 | داخلي | 7.58% | 7.70% | 7.45% |
| | المهولة | 250% | 750 | الفحاحيل | 7.43% | 7.50% | 7.35% |
| | المهولة | 250% | 1,000 | الطريق الساحلي | 7.35% | 7.40% | 7.30% |
| | الفحاحيل | 250% | 500 | داخلي | 7.25% | 7.35% | 7.15% |
| | الفحاحيل | 250% | 750 | رئيسي | 7.13% | 7.25% | 7.00% |
| الجهراء | الجهراء | 250% | 1,000 | داخلي | 7.43% | 7.50% | 7.35% |
| | الجهراء | 250% | 800 | الخرابي | 7.30% | 7.40% | 7.20% |
| مبارك الكبير | صباح السالم | 170% | 500 | داخلي | 7.08% | 7.15% | 7.00% |
| | صباح السالم | 250% | 1,000 | داخلي | 7.25% | 7.35% | 7.15% |

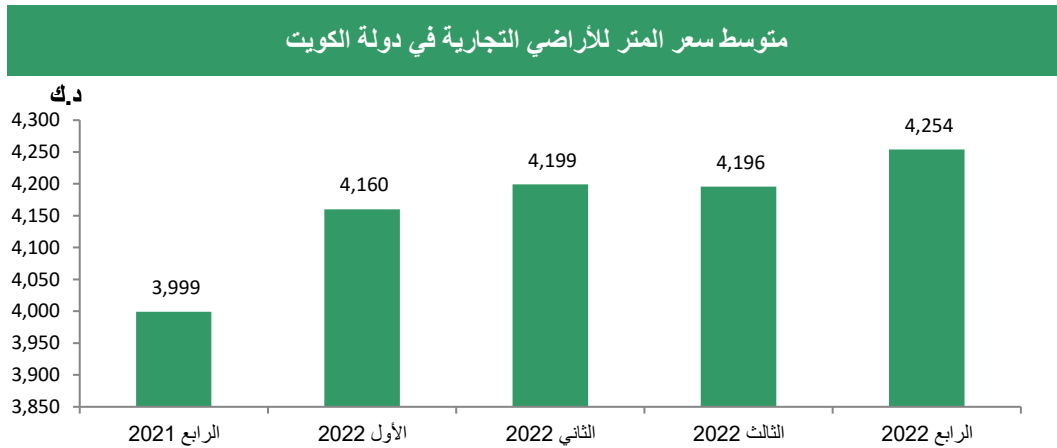


ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

مازالت القطاعات الاقتصادية والشركات تواجه مستويات التضخم المرتفعة وآثاره السلبية على الاقتصاد العالمي والمحلي، إلا أن ارتفاع معدلات الاستهلاك مع انتعاش الطلب الاستهلاكي في الأسواق والجمعات التجارية قد تساهم 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.

ارتفعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الرابع مسجلة نحو 4,254 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات بزيادة طفيفة نسبتها 1.4% عن السابق له. وبالتالي هدأت الزيادة السنوية لمتوسط السعر على مستوى المحافظات في الربع الرابع 2022 إلى حدود 6.4% مقابل زيادة اقتربت من 7% في الربعين الثالث والثاني.

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

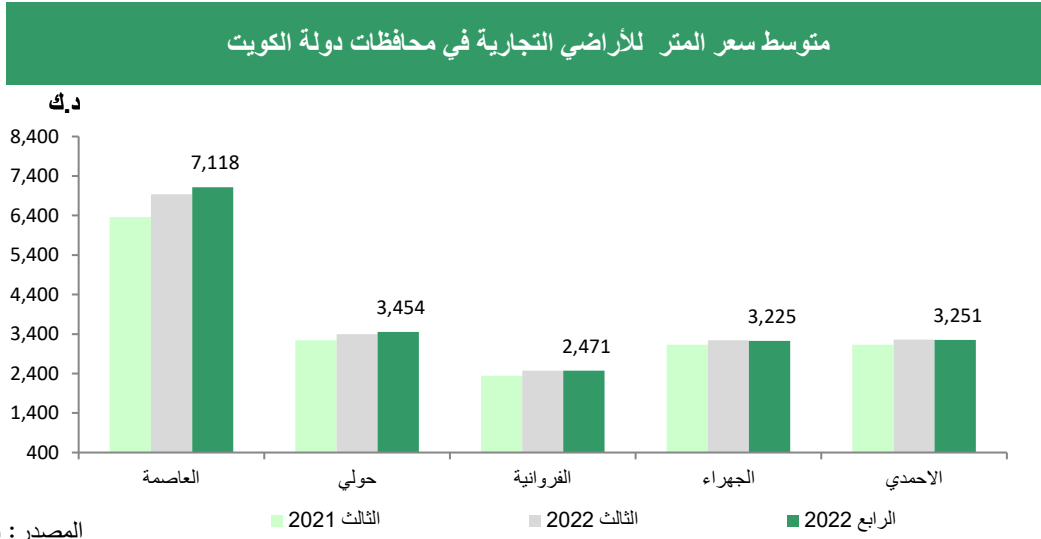


المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد انخفضت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الرابع 2022 في بعض المحافظات عن الربع السابق له، حيث ارتفع متوسط السعر في العاصمة في الربع الرابع بحدود 2.5% عن الربع الثالث وفي حولي بحدود 1.8%، في حين انخفض متوسط السعر في الفروانية بحدود 0.2%، وفي الأحمدية والجهراء بحدود 0.5%. في حين سجلت الأسعار زيادة متفاوتة على أساس سنوي في الربع الرابع من 2022 في بعض المحافظات، حيث ارتفع متوسط السعر في العاصمة 8.0% بينما زاد 6.4% في حولي وفي الفروانية 5.3% والأحمدية 3.8% وبأدنى من ذلك في الجهراء أي بنسبة 3.0% على أساس سنوي.



رسم بياني (36) سعر المتر للأراضي التجارية في المحافظات

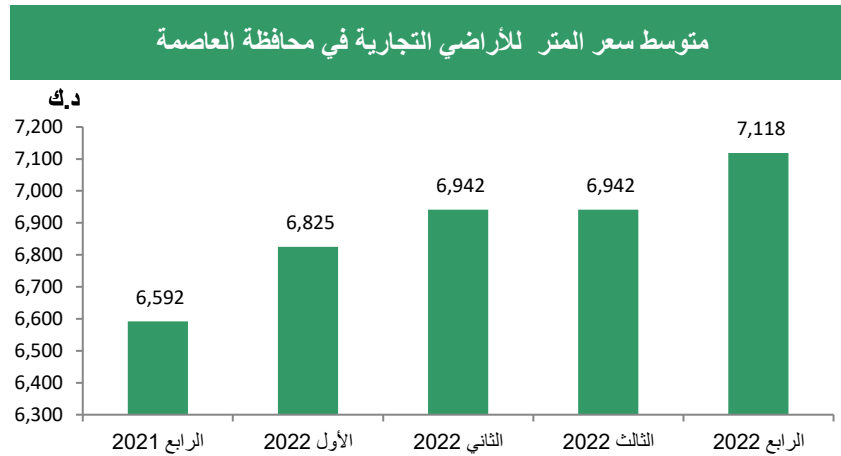


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، سجل متوسط سعر المتر من العقار التجاري بنهاية الربع الرابع 7,118 دينار مرتفعاً بنسبة 2.5% عن الربع الثالث الذي لم يسجل تغيراً على أساس ربع سنوي. وقد زادت مستويات الأسعار بنسبة 8.0% على أساس سنوي.

رسم بياني (37) سعر المتر للأراضي التجارية في العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

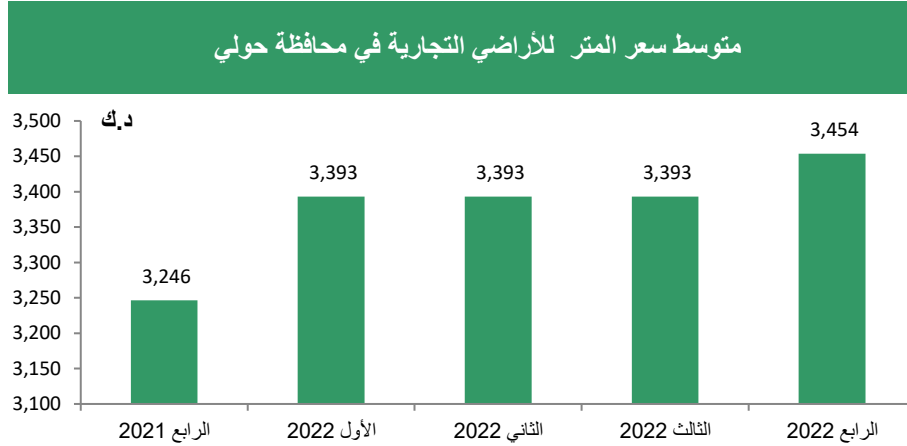
| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك) | | القيمة السوقية للأرض (د. ك) | | المساحة | الشارع | نسبة البناء % | المنطقة |
|--|---------------------------------------|-------|--------------------------------|-----------|---------|---------------------------|------------------|---------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 7,150 | 8,500 | 5,800 | 2,550,000 | 1,740,000 | 300 | المباركية | 300 | القبلة |
| 7,500 | 7,750 | 7,250 | 5,812,500 | 5,437,500 | 750 | احمد الجابر | 520 | شرق |
| 4,050 | 4,500 | 3,600 | 3,375,000 | 2,700,000 | 750 | السور | 300 | المدينة |
| 8,250 | 8,500 | 8,000 | 8,500,000 | 8,000,000 | 1,000 | مبارك الكبير (البورصة) | 620 | المدينة |
| 6,175 | 6,750 | 5,600 | 2,025,000 | 1,680,000 | 300 | علي السالم | 300 | المدينة |
| 8,050 | 8,300 | 7,800 | 6,225,000 | 5,850,000 | 750 | فهد السالم | 620 | القبلة |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

ارتفع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي إلى 3,454 دينار بنهاية الربع الرابع 2022 بنسبة 1.8% على أساس ربع سنوي. وعلى أساس سنوي ارتفعت مستويات الأسعار بنسبة 1.8% مقابل زيادة سنوية نسبتها 4.5% في بداية العام 2022.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

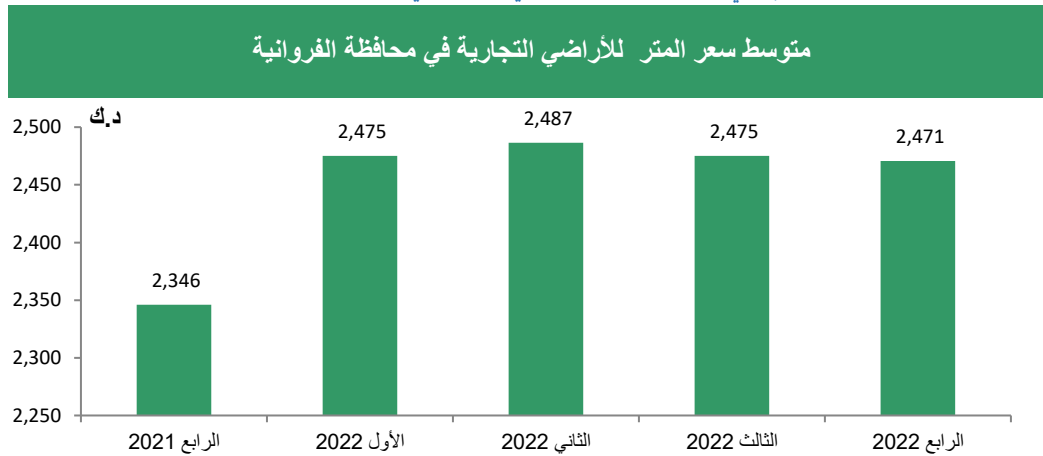
| المنطقة | نسبة البناء | الشارع | المساحة | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) | | متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 |
|----------|-------------|--------------|---------|----------------------------|-----------|-----------------------------------|-------|--|
| | | | | إلى | من | إلى | من | |
| حولي | %180 | تونس | 1,000 | 3,950,000 | 3,700,000 | 3,950 | 3,700 | 3,825 |
| حولي | %150 | العثمان | 750 | 2,325,000 | 2,100,000 | 3,100 | 2,800 | 2,950 |
| السالمية | %180 | حمد المبارك | 800 | 2,800,000 | 2,600,000 | 3,500 | 3,250 | 3,375 |
| السالمية | %180 | سالم المبارك | 1,000 | 4,450,000 | 3,500,000 | 4,450 | 3,500 | 3,975 |
| السالمية | %180 | البحرين | 500 | 1,575,000 | 1,500,000 | 3,150 | 3,000 | 3,075 |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

سجلت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية 2,471 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع بانخفاض طفيف عن الربع السابق له. فيما استقرت الزيادة السنوية لمستويات الأسعار على أساس سنوي عند حدود 5.3% في الربع الرابع بمقابل زيادة سنوية مقارنة في الربع السابق له.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

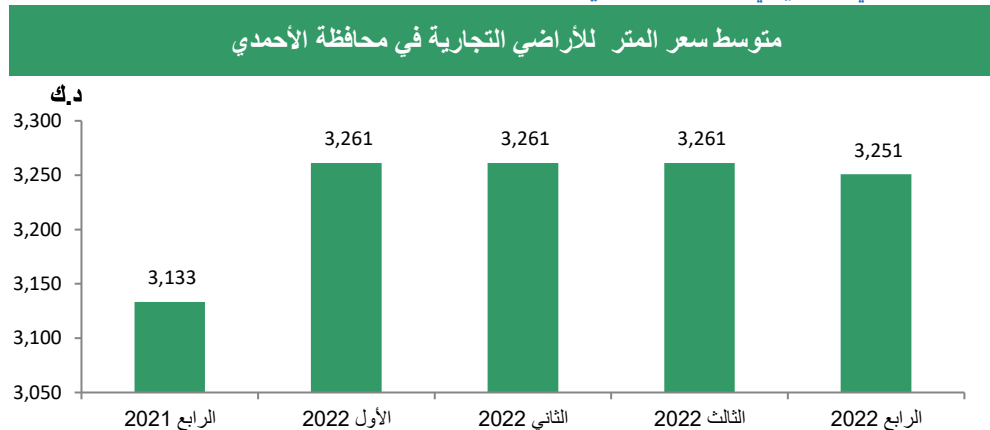
| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) | | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | المساحة | الشارع | نسبة البناء % | المنطقة |
|--|-----------------------------------|-------|----------------------------|-----------|---------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 4,500 | 4,600 | 4,400 | 4,600,000 | 4,400,000 | 1,000 | مناور | 180 | الفروانية شارع مناور |
| 4,050 | 4,200 | 3,900 | 3,360,000 | 3,120,000 | 800 | المطافي | 180 | الفروانية شارع المطافي |
| 3,850 | 3,950 | 3,750 | 3,950,000 | 3,750,000 | 1,000 | مقابل الاداري والتجاري | 180 | خيطان |
| 2,445 | 2,510 | 2,380 | 2,510,000 | 2,380,000 | 1,000 | شارع الجمعية | 180 | جليب الشيوخ مقابل الجمعية |
| 1,975 | 2,050 | 1,900 | 2,050,000 | 1,900,000 | 1,000 | داخلي | 180 | جليب الشيوخ (خلفية) |
| 1,385 | 1,450 | 1,350 | 7,250,000 | 6,750,000 | 5,000 | السادس | 250 | الضجيج (5000م) على السادس |
| 750 | 950 | 850 | 4,750,000 | 4,250,000 | 5,000 | داخلي | 250 | ضجيج جنوب خيطان |
| 1,650 | 1,700 | 1,500 | 1,700,000 | 1,500,000 | 1,000 | رئيسي | ارضي 80% ميزانين 50% | العارضية مخازن |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية حدود 3,251 دينار بنهاية الربع الرابع منخفضة بحدود 0.3% عن الربع السابق له. أما على أساس سنوي فقد تباطأت نسبة زيادة الأسعار إلى نحو 3.8% مقابل زيادة سنوية أكبر نسبتها 5.8% في بداية عام 2022.

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





جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

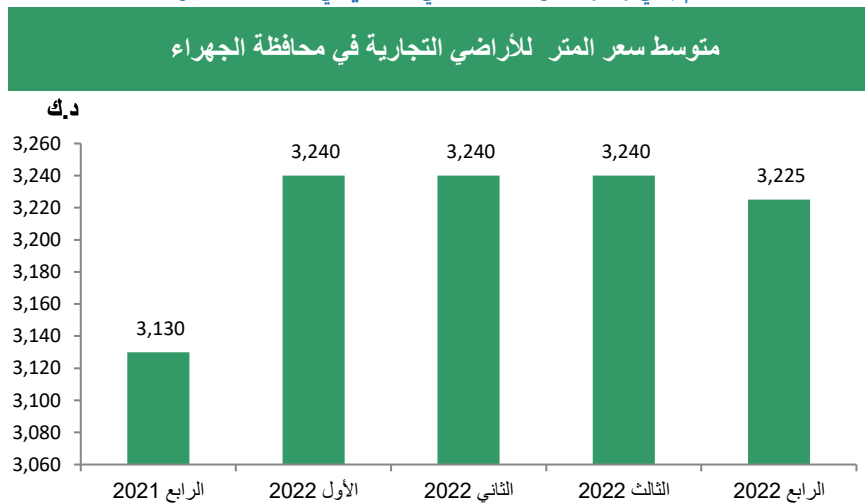
| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.) | | القيمة السوقية للأرض (د. ك.) | | المساحة | الشارع | نسبة البناء % | المنطقة |
|--|--|-------|---------------------------------|-----------|---------|---------------------|------------------|-----------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 2,575 | 2,650 | 2,500 | 1,987,500 | 1,875,000 | 750 | العزيبية / داخلي | 300 | المنقف |
| 3,050 | 3,150 | 2,950 | 2,362,500 | 2,212,500 | 750 | العزيبية / رئيسي | 300 | (العزيبية) |
| 3,675 | 3,750 | 3,600 | 3,750,000 | 3,600,000 | 1,000 | رئيسي | 180 | الطناس |
| 3,475 | 3,550 | 3,400 | 3,550,000 | 3,400,000 | 1,000 | داخلي | 180 | (الاداري والتجاري) |
| 3,075 | 3,300 | 2,850 | 2,475,000 | 2,137,500 | 750 | داخلي | 180 | الفحيحيل |
| 4,375 | 4,550 | 4,200 | 3,412,500 | 3,150,000 | 750 | الطريق الساحلي | 180 | الفحيحيل |
| 3,925 | 4,100 | 3,750 | 3,075,000 | 2,812,500 | 750 | مكة | 180 | الفحيحيل |
| 1,283 | 1,385 | 1,180 | 2,770,000 | 2,360,000 | 2,000 | داخلي | 180 | لؤلؤة الخيران |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

سجل متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء 3,225 دينار بنهاية الربع الرابع من 2022 منخفضاً بحدود طفيفة نسبتها 0.5% عن الربع الثالث. ويلاحظ تباطؤ نسبة الزيادة السنوية في المحافظة بنهاية الربع الرابع 2022، مسجلة 3.0% مقابل زيادة سنوية أعلى قليلاً نسبتها 3.5% في بداية 2022.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

| متوسط سعر المتر المربع الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.) | | القيمة السوقية للأرض (د. ك.) | | المساحة | الشارع | نسبة البناء % | المنطقة |
|---|---|-------|---------------------------------|-----------|---------|---------------------|------------------|---------------------------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 3,300 | 3,400 | 3,200 | 3,400,000 | 3,200,000 | 1,000 | مرزوق المتعب | 50 | الجهراء |
| 4,100 | 4,200 | 4,000 | 3,675,000 | 3,500,000 | 875 | الاداري والتجاري | 300 | الجهراء المركز الاداري والتجاري |
| 3,375 | 3,550 | 3,200 | 798,750 | 720,000 | 225 | قطعة 20 | 300 | الجهراء القيصريات |
| 2,550 | 2,650 | 2,450 | 2,650,000 | 2,450,000 | 1,000 | قطعة 21 | 50 | الجهراء |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية: -

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الرابع من عام 2022. ومازالت في أغلب المحافظات أعلى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة العاصمة التي يزيد معدل العائد على العقارات التجارية.

وقد استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع 2022 مسجلاً 7.1% دون تغير ربع سنوي، كما أنه أقل من عائد العقار الاستثماري الذي يقترب من 7.2% حيث تستخدم بعض العقارات الاستثمارية كعقارات تجارية، في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 7.86% دون تغير ربع سنوي، ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.20%، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 7.88% في بعض مواقع من منطقة السالمية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية في الربع الرابع 7.99%، ويلاحظ أنه مازال أعلى قليلاً من العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.3% و8.5% مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

ويصل متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء إلى 7.58% مقابل 7.29% للعقارات الاستثمارية، وفي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة لم يشهد معدل العائد على العقارات التجارية تغيراً على أساس ربع سنوي.

سجل العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدية 7.97% بنهاية الربع الرابع دون تغير ربع سنوي، ويزيد عن عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، ويصل العائد على العقارات التجارية إلى 7.88% في الفحيحيل، و8.0% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنتاس وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.25%.



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

| المحافظة | المنطقة | نسبة البناء | الشارع | نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربح الرابع 2022 | | |
|-----------|---------------------------------|----------------------|-------------------------|--|-------|---------|
| | | | | من | إلى | المتوسط |
| العاصمة | القبلة | %300 | المباركية | %6.50 | %7.00 | %6.75 |
| | شرق | %520 | أحمد الجابر | %7.00 | %7.25 | %7.13 |
| | المدينة | %620 | السور | %7.00 | %7.25 | %7.13 |
| | المدينة | %620 | مبارك الكبير (البلوكات) | %7.00 | %7.25 | %7.13 |
| | القبلة | %620 | فهد السالم | %7.00 | %7.25 | %7.13 |
| حولي | حولي | %180 | تونس | %7.75 | %8.00 | %7.88 |
| | حولي | %180 | بيروت | %7.75 | %8.00 | %7.88 |
| | حولي | %180 | ابن خلدون | %7.75 | %8.00 | %7.88 |
| | السالمية | %180 | حمد المبارك | %7.75 | %8.00 | %7.88 |
| | السالمية | %180 | سالم المبارك | %7.50 | %8.00 | %7.75 |
| الفروانية | الفروانية شارع مناور | %180 | مناور | %7.50 | %8.00 | %7.75 |
| | خيطان (الإداري والتجاري) | %300 | الإداري والتجاري | %7.75 | %8.00 | %7.88 |
| | جليب الشيوخ مقابل الجمعية | %180 | شارع الجمعية | %8.00 | %8.25 | %8.13 |
| | الضجيج (5000م) داخلية | %210 | داخلي | %8.25 | %8.50 | %8.38 |
| | العارضية مخازن | أرضي 80% ميزانين 50% | رئيسي | %7.50 | %7.75 | %7.63 |
| الجهراء | الجهراء | %180 | مرزوق المتعب | %7.50 | %7.75 | %7.63 |
| | الجهراء المركز الإداري والتجاري | %300 | الإداري والتجاري | %7.50 | %7.75 | %7.63 |
| | الجهراء القيصريات | %300 | قطعة 20 | %7.25 | %7.50 | %7.38 |
| | الجهراء | %50 | قطعة 41 أ | %7.50 | %7.75 | %7.63 |
| الأحمدي | المنقف | %300 | العزيزية | %8.00 | %8.50 | %8.25 |
| | الفتناس (الإداري والتجاري) | %180 | داخلي | %7.75 | %8.25 | %8.00 |
| | الفحيحيل | %180 | داخلي | %7.75 | %8.25 | %8.00 |
| | الفحيحيل | %180 | مكة | %7.75 | %8.00 | %7.88 |

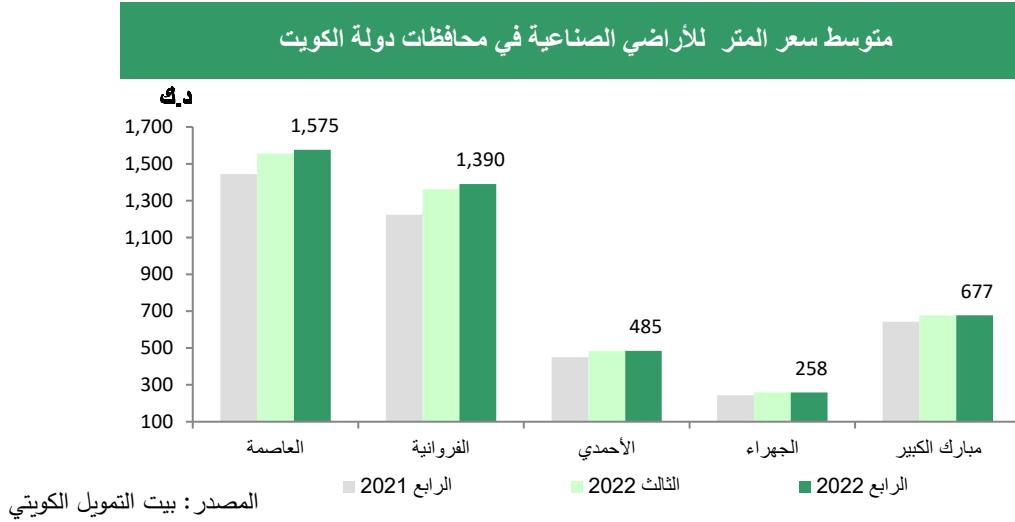
المصدر: بيت التمويل الكويتي



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

تسارعت الزيادة في أسعار القسائم الصناعية (لا تشمل العقارات الحرفية) على مستوى المحافظات مسجلة في الربع الرابع ارتفاعاً نسبته 1.0% عن السابق له، وبلغ متوسط السعر 898 دينار بنهاية الربع الرابع، وقد سجلت مستويات الأسعار استقراراً في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات على أساس ربع سنوي، فيما ارتفعت في قسائم محافظة العاصمة 1.4% ومحافظة الفروانية التي ارتفع فيها متوسط السعر بنسبة 2.0% على أساس ربع سنوي، فيما لم تشهد تغيراً في الأحمدية ومبارك الكبير والجهراء، وبالتالي تباطأت الزيادة في متوسط سعر المتر الصناعي على أساس سنوي للمحافظات مسجلة 9.2% مدفوعة بزيادة سنوية تباطأت نسبتها في أغلب المحافظات.

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

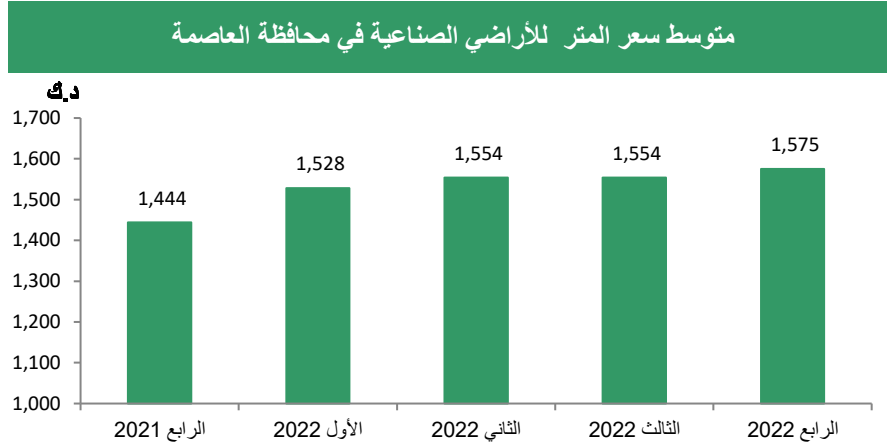


محافظة العاصمة

ارتفع متوسط سعر المتر المربع الصناعي في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع إلى 1,575 دينار بنسبة 1.4% عن مستواه في الربع الثالث 2022 الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، إلا أنه يتواصل المسار التصاعدي الذي تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، حيث ارتفع متوسط سعر المتر بزيادة وصلت إلى 9.1% على أساس سنوي في الربع الرابع 2022.



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 خلال الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | الشارع | نسبة البناء % | المساحة بالمتر المربع | التخصيص | المنطقة |
|---|----------------------------|------------|------------------------|---|-----------------------|------------------|--------------------|
| | إلى | من | | | | | |
| 2,400 | 1,300,000 | 1,100,000 | شارع كندا دراوي | 100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين | 1,000 | معارض + صناعي | الشويخ الصناعية |
| 1,275 | 7,000,000 | 5,750,000 | شارع كندا دراوي | | 5,000 | | |
| 1,450 | 1,600,000 | 1,300,000 | شارع شهرزاد | | 1,000 | | |
| 2,075 | 2,250,000 | 1,900,000 | شارع الزينة | | 1,000 | | |
| 2,325 | 1,275,000 | 1,050,000 | شارع الزينة | | 500 | | |
| 2,100 | 2,300,000 | 1,900,000 | شارع الكهرباء | | 1,000 | | |
| 2,300 | 1,275,000 | 1,025,000 | شارع الكهرباء | | 500 | | |
| 855 | 950,000 | 760,000 | داخلي | | 1,000 | | |
| 975 | 5,250,000 | 4,500,000 | طريق الجهراء | | 5,000 | | |
| 1,700 | 1,800,000 | 1,600,000 | الدائري الرابع | | 1,000 | | |
| 576 | 14,625,000 | 11,300,000 | داخلي | | 22,500 | | |
| 1,575 | 3,263,462 | 2,637,308 | 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

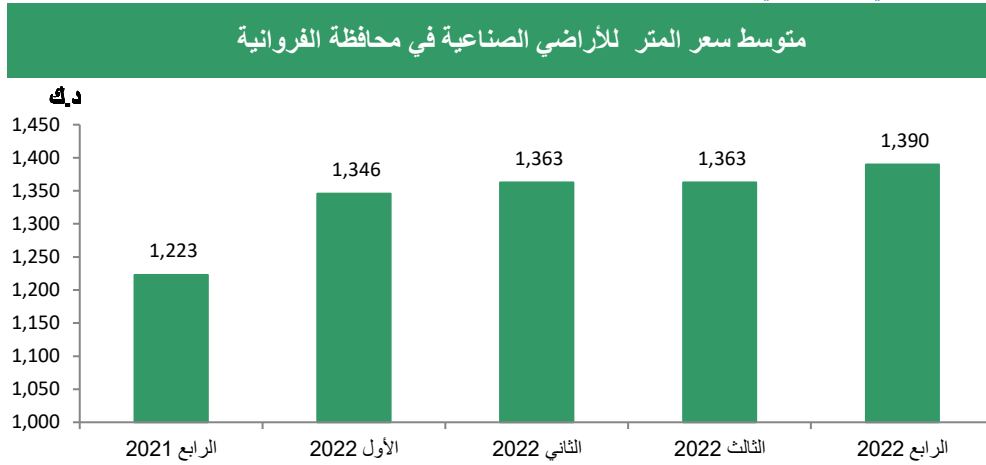


محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار المناطق الصناعية في محافظة الفروانية مسجلة 1,390 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع مرتفعة 2.0% عن الربع السابق له، وقد تباطأت نسبة الزيادة السنوية في الأسعار بنهاية هذا الربع مسجلة 13.6% مقابل زيادة سنوية أعلى في الربع الأول 2022 نسبتها 16.4%.

ويصل متوسط السعر في الأماكن الحرفية بمحافظة الفروانية ومنها منطقة العارضية الحرفية إلى حدود 3,570 دينار دون تغير عن الربع الثالث، فيما يصل متوسط السعر في بعض أماكن في منطقة العارضية الحرفية إلى 3,700 دينار، في حين على أساس سنوي زاد متوسط السعر في المناطق الحرفية بمحافظة الفروانية 13.6%.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (22) أسعار القسائم الصناعية والحرفية في محافظة الفروانية

| متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للأرض (د.ك) | | الشارع | المساحة بالمتر المربع | التخصيص | المنطقة |
|---|----------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | إلى | من | | | | |
| 1,850 | 2,000,000 | 1,700,000 | حمد راشد العلبان | 1,000 | معارض+ صناعي | الري |
| 1,225 | 5,200,000 | 4,600,000 | محمد القاسم | 4,000 | | |
| 950 | 1,000,000 | 900,000 | شوارع داخلية | 1,000 | | |
| 1,390 | 2,933,333 | 2,533,333 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 3,900 | 1,000,000 | 950,000 | الدائري الخامس | 250 | حرفي | العارضية الحرفية |
| 3,500 | 900,000 | 850,000 | مقابل العارضية السكنية | 250 | | |
| 3,180 | 820,000 | 770,000 | رئيسي | 250 | | |
| 3,050 | 785,000 | 867,500 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

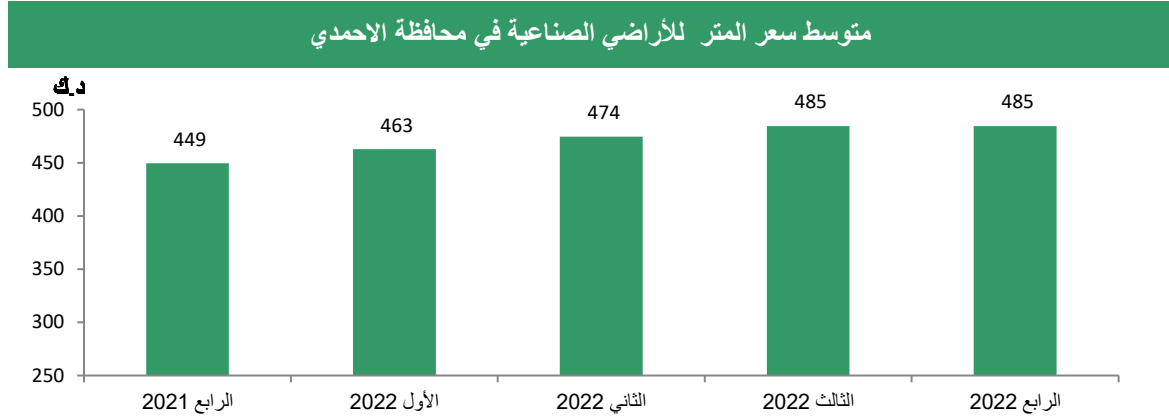
المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر الصناعي على مستوى محافظة الأحمدية مسجلاً 485 دينار بنهاية الربع الرابع 2022، ويلاحظ تباطؤ نسبة الزيادة على أساس سنوي مقابل زيادة أعلى نسبتها 3% في بداية العام، فيما تواصل مؤشرات الأسعار تسجيل زيادة على أساس سنوي هدأت إلى 7.8% في الربع الرابع 2022.

رسم بياني (45) سعر المتر للأراضي الصناعية في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

| متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للأرض (د.ك.) | | الشارع | المساحة بالمتر المربع | التخصيص | المنطقة |
|---|-----------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| | إلى | من | | | | |
| 87 | 11,400,000 | 9,360,000 | خلف البنزين | 120,000 | صناعي | الشعبية الغربية |
| 213 | 2,200,000 | 2,050,000 | داخلي | 10,000 | | |
| 258 | 270,000 | 245,000 | جوهرة الفنار | 1,000 | | |
| 159 | 3,786,111 | 3,317,222 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 1,600 | 1,650,000 | 1,550,000 | شارع الدبوس | 1,000 | معارض | الفحيحيل |
| 1,160 | 1,220,000 | 1,100,000 | خالد السفيح | | + صناعي | |
| 950 | 1,040,000 | 860,000 | شوارع داخلية | 1,000 | | |
| 1,237 | 1,303,333 | 1,170,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 892 | 7,000,000 | 6,375,000 | مصطفى كرم | 7,500 | معارض | شرق الأحمدية الصناعية |
| 588 | 3,000,000 | 2,875,000 | مخازن | 5,000 | + صناعي | |
| 654 | 3,355,000 | 3,111,250 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |



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

| متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للأرض (د. ك) | | الشارع | المساحة بالمتر المربع | التخصيص | المنطقة |
|---|-----------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | إلى | من | | | | |
| 2,050 | 2,100,000 | 2,000,000 | سيارات | 1,000 | معارض سيارات | أبوظفيرة الحرفية |
| 1,800 | 950,000 | 850,000 | داخلي | 500 | حرفي | |
| 2,238 | 1,912,500 | 1,587,500 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |
| 738 | 790,000 | 685,000 | رئيسي | 1,000 | صناعي | صباحان |
| 730 | 3,750,000 | 3,550,000 | البيبيسي | 5,000 | | |
| 600 | 650,000 | 550,000 | داخلي | 1,000 | | |
| 677 | 2,010,000 | 1,830,833 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

| متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2022 | القيمة السوقية للأرض (د. ك) | | الشارع | المساحة بالمتر المربع | التخصيص | المنطقة |
|---|-----------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|----------------|---------|
| | إلى | من | | | | |
| 1,800 | 950,000 | 850,000 | داخلي | 10,000 | كبار المقاولين | أمغرة |
| 738 | 790,000 | 685,000 | رئيسي | 5,000 | | |
| 730 | 3,750,000 | 3,550,000 | البيبيسي | 1,000 | صغار المقاولين | |
| 600 | 650,000 | 550,000 | داخلي | 1,000 | | |
| 258 | 1,362,500 | 1,255,000 | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

المصدر: بيت التمويل الكويتي

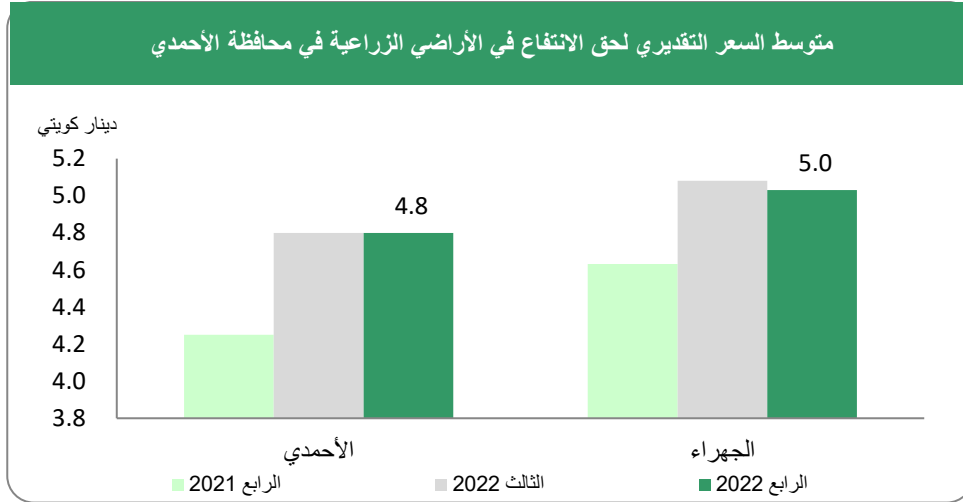
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

أسعار المزارع

انخفضت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الرابع، ويبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 5 دينار في مزارع محافظات الكويت بحدود 0.7% عن الربع الرابع إلا أنها ما زالت أعلى على أساس سنوي، حيث تباطأت الزيادة السنوية مسجلة 10% بنهاية الربع الرابع بعدما كانت تسجل زيادة وصلت إلى 24% في بداية العام، مع تباطؤ الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي تراجعت الأسعار في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع في المناطق الزراعية إلى حدود قدرها 5 دينار للمتر المربع بنسبة 2.0% على أساس ربع سنوي مع تباطؤ الزيادة السنوية مسجلة 22.2%، فيما لم تشهد الأراضي مساحة 100 ألف تغييراً في الربع الرابع مسجلة 4.2 دينار للمتر المربع دون تغير عن الربع الثالث فيما تعد أعلى بنسبة 12.0% على أساس سنوي. أما المواقع ذات مساحة 150 ألف متر فقد سجلت 7.8 دينار للمتر المربع دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي، وسجلت مستويات الأسعار في الأراضي في المواقع ذات مساحة مليون متر مربع حدود 3.7 دينار للمتر الواحد دون تغير ربع سنوي أو سنوي.



رسم بياني (46) سعر المتر التقديري للأراضي الزراعية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد استقر متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية عند حدود 4.8 دينار دون تغير عن الربع الثالث مع تباطؤ زيادتها السنوية مسجلة 12.9%، وفي الجهراء يصل متوسط السعر إلى حدود 5.0 دينار بحدود 1% عن الربع الثالث وتباطأت زيادتها السنوية إلى حدود 8.6% في الربع الرابع 2022.

يقترّب متوسط السعر التقديري للمتر المربع حق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء من 5 دينار، وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، ويبلغ متوسط السعر للمتر حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.7 دينار للمتر المربع، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 150 ألف متر مربع حوالي 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 م².

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 260 ألف دينار.

أسعار الجواخير

ارتفعت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع 2022 عن الربع السابق له، ويصل متوسط مساحة الأرض حق الانتفاع في هذه الفئة من الأراضي إلى مساحة 2,142 متر مربع، كما يصل متوسط سعر المتر فيها إلى 37.2 دينار بزيادة 2% على أساس ربع سنوي كما يعد مرتفعاً بنسبة 36.6% مقارنة على أساس سنوي.

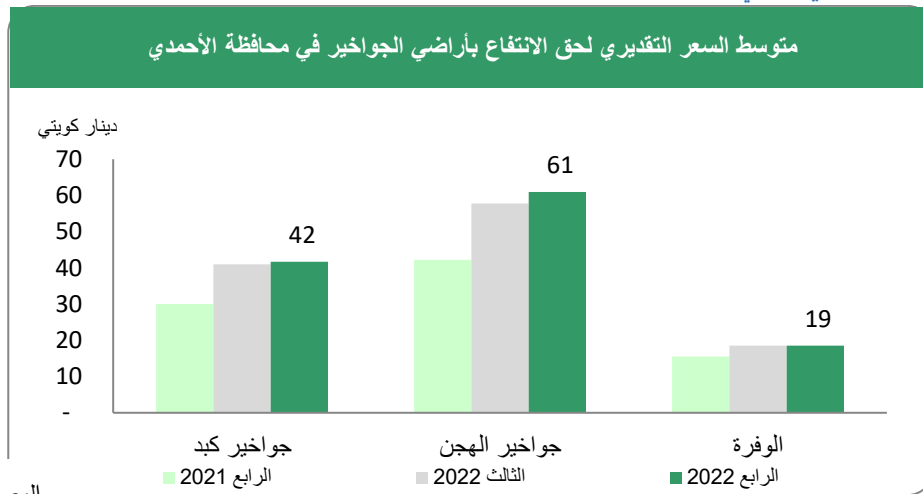
ارتفعت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة على أساس ربع سنوي بعدما استقرت خلال 2021، حيث ارتفع متوسط السعر التقديري للمتر المربع من الأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر



مربع من جواخير كبد إلى حدود 36.5 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الرابع، ويبلغ متوسط سعر هذه الأرض نحو 91.3 ألف دينار في هذه المنطقة، وارتفع متوسط السعر في المواقع ذات مساحة 1,250 متر مربع من جواخير كبد إلى حدود 52 دينار للمتر المربع وللمواقع مساحة 1,600 متر مربع إلى 61 دينار. ويصل متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع جواخير الهجن في كبد إلى 65 ألف دينار 97.5 ألف دينار لهاتين المساحتين.

وارتفعت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 42.5 ألف دينار في المناطق الداخلية وإلى 50 ألف دينار في المناطق الرئيسية.

رسم بياني (47) سعر المتر التقديري لأراضي الجواخير



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (26) أسعار المزارع

| المحافظة | المنطقة | المساحة | السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض | | السعر التقديري للمربع من الأرض | | م/م* الربع الرابع 2022 |
|----------|--------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|--------------------------------|-----|------------------------|
| | | | من | إلى | من | إلى | |
| الأحمدي | الوفرة | 50,000 | 250,000 | 270,000 | 5.0 | 5.4 | 5.2 |
| | الوفرة | 100,000 | 400,000 | 480,000 | 4.0 | 4.8 | 4.4 |
| الجهراء | العبدلي (طريق المطلاع) | 100,000 | 380,000 | 420,000 | 3.8 | 4.2 | 4.0 |
| | الصليبية (مزارع الأبقار) | 1,000,000 | 3,500,000 | 3,850,000 | 3.5 | 3.9 | 3.7 |
| | الصليبية (مزارع الأبقار) | 150,000 | 1,050,000 | 1,275,000 | 7.0 | 8.5 | 7.8 |



جدول (27) أسعار الجواخير

| الربع الرابع 2022 | سعر المتر المربع من الارض | | السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة | | الموقع | المساحة | المنطقة | المحافظة |
|----------------------|------------------------------|----|---|--------|-----------------|---------|---------------------------|----------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 33 | 36 | 30 | 90,000 | 75,000 | داخلي | 2,500 | جواخير كبد | الأحمدي |
| 40 | 44 | 36 | 110,000 | 90,000 | رئيسي | 2,500 | | |
| 61 | 69 | 53 | 110,000 | 85,000 | داخلي- رئيسي | 1,600 | جواخير الهجن رجم خشمان | |
| 17 | 18 | 16 | 45,000 | 40,000 | داخلي | 2,500 | جواخير الوفرة | |
| 20 | 22 | 18 | 55,000 | 45,000 | رئيسي | 2,500 | | |

*م/س تعني متوسط سعر المتر بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

لم تسجل أسعار الشاليهات بنهاية الربع الرابع 2022 تغيراً عن الربع السابق له، حيث يتزامن الربع الرابع من العام مع منتصف الموسم الدراسي وبداية فصل الشتاء وأجواء البرودة، وقد يكون ذلك سبباً في تراجع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، وقد سجل متوسط السعر الطولي 25,375 دينار من الواجهة البحرية في مواقع الشريط الساحلي والواجهة البحرية من الأرض بنهاية الربع الرابع 2022 دون تغير عن الربع السابق له. إلا أنه سجل نسبة زيادة سنوية كبيرة تصل إلى 21%، وقد تستقر الأسعار بعد تفعيل قرار وزارة المالية لزيادة المبلغ المستحق للانتفاع بأملالك الدولة على العقارات الواقعة على الشريط الساحلي، وثبوت آثاره على القيمة السوقية، في الوقت الذي تشهد السوق حالة استقرار أو زيادة محدودة سادت في بعض القطاعات العقارية منها العقار الاستثماري والتجاري.

ويقترّب متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية من 28 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية دون تغير على أساس ربع سنوي، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، في حين تصل الزيادة على مستوى المحافظة إلى 21% على أساس سنوي، وقد سجلت الأسعار في بعض مواقع منها الشاليهات في منطقتي بنيدر وشاليهات الجليلة 60 ألف دينار و39 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة دون تغير عن الربع الثالث بينما تعد أعلى بنسبة كبيرة على أساس سنوي، ويبلغ متوسط السعر في شاليهات الزور حدود 16 ألف دينار دون تغير ربع سنوي فيما يعد أعلى بنسبة 3% على أساس سنوي، أما منطقة النويصب فهي تعد أدنى المناطق أسعاراً مسجلة 14.5 ألف دينار دون تغير ربع سنوي فيما تعد أعلى 16% على أساس سنوي.

زاد متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران إلى نحو 16,000 دينار دون تغير ربع سنوي فيما يعد أعلى بحدود 23% على أساس سنوي، في حين لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في منطقة ميناء عبدالله عن الربع الرابع أو على أساس سنوي حيث يصل فيها متوسط السعر إلى 20,500 دينار، كذلك المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية استقرت عند حدود 29.5 ألف دينار أساس سنوي.



في الوقت الذي استقرت فيه مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الرابع عند حدود 7.5 آلاف دينار دون تغير عن الربع السابق له أو على أساس سنوي كما في منطقة الدوحة.

جدول (28) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

| المحافظة | المنطقة | طول الواجهة البحرية بالمتر | القيمة السوقية للشاليه (ارض) | | سعر المتر الطولي للواجهة البحرية | | م/س متر الواجهة البحرية من الأرض الربع الرابع 2022 |
|----------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------|--|
| | | | إلى | من | إلى | من | |
| الإحمدية | ميناء عبدالله | 20 | 460,000 | 360,000 | 23,000 | 18,000 | 20,500 |
| | الضباعية | 20 | 630,000 | 550,000 | 31,500 | 27,500 | 29,500 |
| | الجليعة | 20 | 860,000 | 700,000 | 43,000 | 35,000 | 39,000 |
| | بنيدر | 20 | 1,300,000 | 1,100,000 | 65,000 | 55,000 | 60,000 |
| | الزور | 20 | 360,000 | 280,000 | 18,000 | 14,000 | 16,000 |
| | الخيران (عقد المنفعة) | 20 | 400,000 | 240,000 | 20,000 | 12,000 | 16,000 |
| | النويصيب | 20 | 320,000 | 260,000 | 16,000 | 13,000 | 14,500 |

*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:

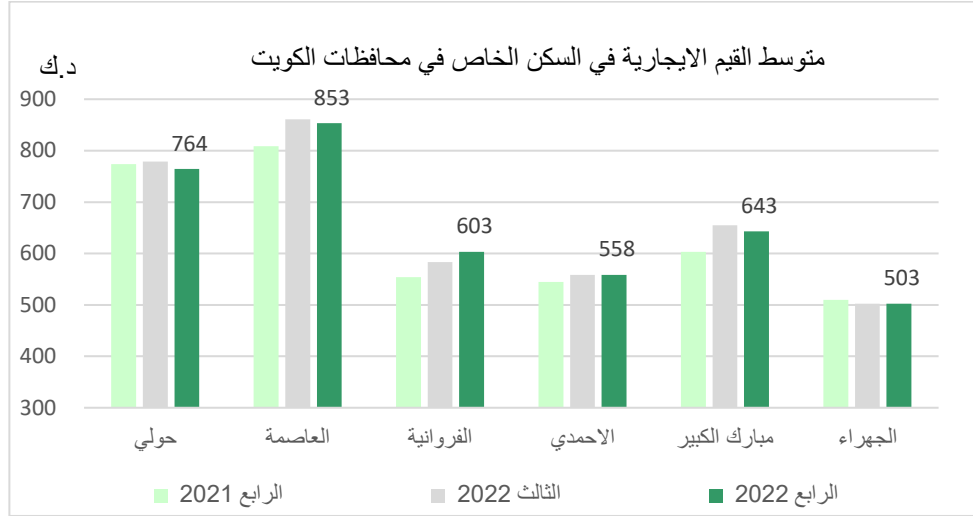
ارتفعت نسب الإشغال عن معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث سجلت تلك النسبة بين 80% إلى 85%.

قيمة إيجارات السكن الخاص:

تختلف القيم الإيجارية بين المناطق السكنية طبقاً لعوامل التميز والمساحات المختلفة، وقد شهدت تغيراً متفاوتاً مع نهاية 2022 لمعظم المناطق على أساس سنوي، وساهمت معدلات الزيادة في أسعار السكن الخاص من جهة وطول فترة انتظار تخصيص الطلبات الإسكانية من جهة أخرى في اتجاه شريحة كبيرة من المواطنين إلى استئجار السكن الخاص، وأوجد ذلك طلباً عليه في مناطق قريبة من مقار العمل والتسوق، حفزت طلب المستأجرين على هذه الفئة من العقارات.



رسم بياني (48) متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص



المصدر: بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م2 على مستوى المحافظات في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر إلى حدود 483 دينار بنهاية الربع الرابع 2022 بنسبة 4.7% على أساس سنوي، ويصل المتوسط في محافظة العاصمة إلى 570 دينار بالتالي تباطأ الارتفاع السنوي مسجلاً 8.4% مقابل زيادة 15.4% في بداية العام، ويبلغ في محافظة حولي 513 دينار. وفي محافظة الفروانية 402 دينار بزيادة 3.2% على أساس ربع سنوي في حين تعد أعلى بنسبة 8.2% على أساس سنوي، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 429 دينار لذات المساحة بزيادة سنوية 8.1%. ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية في الأحمدي 375 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي فيما تعد أعلى بشكل طفيف نسبته 0.4% على أساس سنوي، أما في محافظة الجهراء يبلغ متوسط السعر 348 دينار دون تغير ربع سنوي في حين يعد أدنى بنسبة 0.7% على أساس سنوي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، سجل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة على مستوى المحافظات 890 دينار بزيادة سنوية تباطأت إلى حدود 3.1% مقابل زيادة 11.6% في بداية العام، فيما يصل في محافظة العاصمة إلى حدود 1,045 دينار بزيادة 4.5% على أساس سنوي، في حين يصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي إلى 940 دينار منخفضاً 1.3% على أساس سنوي، وفي محافظة الفروانية تسجل 754 دينار بزيادة 8.5%.

ولم يشهد متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة من السكن الخاص في محافظة الأحمدي تغيراً ربع سنوي مسجلاً حدود 700 دينار مرتفعاً بنسبة 2.9% على أساس سنوي، بينما يصل المتوسط في محافظة مبارك الكبير إلى 800 بزيادة تصل إلى 5.8% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 630 دون تغير ربع سنوي فيما يعد منخفضاً بنسبة 1.6% على أساس سنوي بنهاية الربع الرابع 2022.

سجل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر على مستوى المحافظات 790 دينار دون انخفاض بنسبة طفيفة قدرها 0.7% عن الربع الثالث وتباطأت



زيادته السنوية مسجلة 3.5% بنهاية الربع الرابع مقابل زيادة أعلى وصلت إلى 13.3% في بداية العام. وفي محافظة العاصمة سجلت القيمة الإيجارية حدود 945 دينار بزيادة سنوية 5.0%، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في منطقة العدلية 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 تغير سنوي، وفي محافظة حولي يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 840 دينار بانخفاض سنوي بنسبة 1.5%، 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 ارتفع متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية إلى حدود 654 دينار في الربع الرابع بنسبة 9.9% على أساس سنوي، ويصل المتوسط في إشبيلية إلى 740 دينار كأعلى متوسط إيجار بالمحافظة لهذه الفئة من السكن الخاص ويتراوح في أغلب مناطق المحافظة عند حدود 650 دينار.

استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية في الربع الرابع 2022 مسجلاً 600 دينار دون تغير عن السابق له فيما ارتفع بنسبة 3.4% على أساس سنوي، وتصل القيمة الإيجارية في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة إلى 600 دينار منخفضة 3.2% على أساس سنوي، وسجل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير حدود 700 دينار بزيادة 6.7% على أساس سنوي، وتسجل في منطقة صباح السالم والعدان حدود 660 دينار بزيادة سنوية 6.5% و 10%، ويصل المتوسط في القرين إلى حدود 600 دينار دون تغير ربع سنوي فيما ارتفع 11.1% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية حدود 530 دينار للربع الرابع على التوالي فيما يعد أدنى بنسبة 1.9% على أساس سنوي.

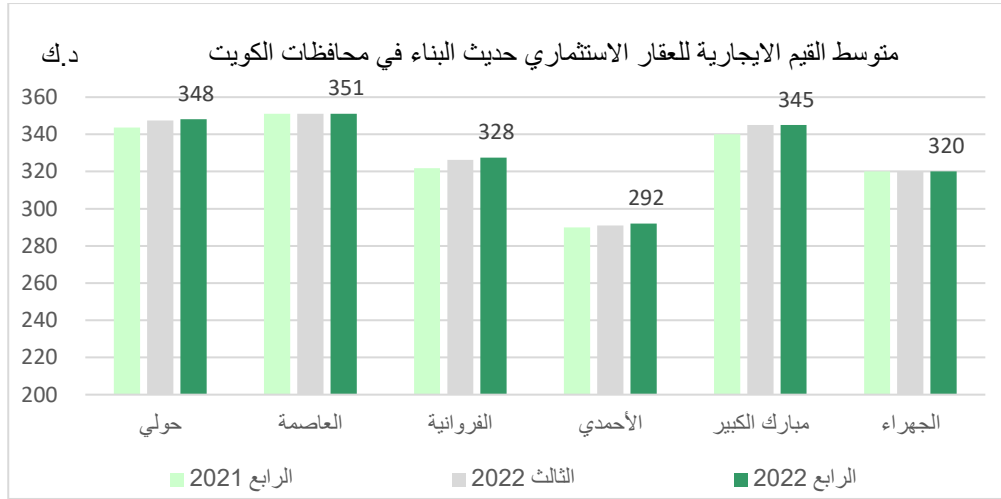
قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

ارتفع متوسط القيمة الإيجارية قليلاً للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م على مستوى المحافظات إلى حدود 279 دينار بنهاية الربع الرابع 2022 بنسبة طفيفة قدرها 0.2% عن الربع السابق له وبنسبة 2.9% على أساس سنوي، وتفاوتت نسب الزيادة لمتوسط القيمة الإيجارية بين المناطق والمحافظات، ففي محافظة العاصمة سجل متوسط السعر 301 دينار دون تغير ربع سنوي فيما ارتفع بشكل طفيف أي 0.3% على أساس سنوي، مع استقرار أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة منها مناطق دسمان فيما ارتفع المتوسط في بنيد القار 1.7% على أساس سنوي. بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 298 دينار دون زيادة 0.2% عن الربع الثالث وبنسبة 6.2% على أساس سنوي، مرتفعة في منطقة السالمية إلى 298 دينار بزيادة 8.1% على أساس سنوي، وفي منطقة حولي إلى 270 دينار بنسبة 3.8% على أساس سنوي، وفي الجابرية إلى حدود 310 دينار بنسبة 6.9% على أساس سنوي، كما ارتفعت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية إلى 278 دينار بزيادة 3.7% على أساس سنوي، وفي منطقة الفروانية وخیطان يسجل متوسط الإيجار 270 دينار بزيادة 1% و 1.9% على أساس سنوي، وفي الرقي يصل إلى 300 دينار بزيادة 6.2% على أساس سنوي، بينما زاد متوسط الإيجار في محافظة الأحمدية إلى 242 دينار بنسبة 0.4% عن الربع الثالث وبنسبة 1.5% على أساس سنوي، وتصل في بعض مناطق المحافظة منها الفنتاس وأبو حليفة إلى 250 و 240 دينار بزيادة 6.4% و 2.1% في حين تراجع في المهبولة إلى 215 دينار بنسبة انخفاض 4.4% على أساس سنوي، بينما ارتفع متوسط الإيجار في



محافظة مبارك الكبير مسجلاً 295 دينار كما في منطقة صباح السالم بنسبة سنوية قدرها 7.3%، في حين ارتفع متوسط الإيجار في محافظة الجهراء مسجلاً 270 دينار بزيادة طفيفة قدرها 0.9% على أساس سنوي.

رسم بياني (49) متوسط القيمة الإيجارية للعقار الاستثماري



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الشقق غرفتين وصاله مساحة 70 إلى 74 متر مربع ارتفع متوسط قيمتها الإيجارية على مستوى الكويت إلى 209 دينار بنسبة 2.4% على أساس سنوي ودون تغير على أساس ربع سنوي مدفوعة بزيادة في أغلب المحافظات. ففي العاصمة بلغت القيمة الإيجارية 331 دينار بنهاية الربع الرابع من عام 2022 بزيادة طفيفة 0.3% على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي ارتفع متوسط القيم الإيجارية إلى 328 دينار بزيادة سنوية 5.6% مع ارتفاع أغلب المناطق الاستثمارية في المحافظة منها السالمية إلى 328 دينار ومنطقة حولي إلى 300 دينار، وعلى مستوى محافظة الفروانية بلغ متوسط القيمة الإيجارية 308 دينار بزيادة سنوية 3.4% ويصل المتوسط في منطقة الرقي إلى 330 دينار بزيادة 5.6% على أساس سنوي، وفي خيطان والفروانية إلى 300 دينار بزيادة سنوية 2.6% و1.7%، وفي محافظة الأحمدية لهذه المساحة بلغ المتوسط 272 دينار بزيادة سنوية 1.3%، ويصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير إلى حدود 325 دينار بنسبة زيادة 6.6% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ المتوسط إلى 300 دينار بزيادة 0.8% على أساس سنوي.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع ارتفع متوسط قيمتها الإيجارية على مستوى المحافظات إلى 339 دينار بنسبة 2.2% على أساس سنوي دون تغير ربع سنوي، وشهد متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة زيادة سنوية طفيفة مسجلاً 361 دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 0.3% مع استقرار أغلب مناطقها دون تغير سنوي، وتصل إلى 358 دينار على مستوى محافظة حولي بزيادة 5.1% على أساس سنوي، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 338 دينار بزيادة سنوية 3.1%، ويصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 302 دينار في محافظة الأحمدية بزيادة 1.2% على أساس سنوي مدفوعة بارتفاع بعض المناطق منها الفنطاس إلى 310 دينار بنسبة 5.1% فيما انخفضت في مناطق أخرى مثل المهولة إلى حدود 275 دينار



بنسبة 3.5%، ويصل المتوسط إلى 355 دينار في محافظة مبارك الكبير بزيادة سنوية 6% وفي الجهراء بلغ متوسط الإيجار 330 دينار بزيادة 0.8% على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 389 دينار على مستوى المحافظات بزيادة 1.9% على أساس سنوي ودون تغير ربع سنوي، مدفوعة بزيادة طفيفة على مستوى محافظة العاصمة نسبتها 0.2% على أساس سنوي، مع استقرار لأغلب مناطق المحافظة منها دسمان التي لم تشهد تغيراً على أساس سنوي فيما ارتفع متوسط الإيجار في بنيد القار 1.2%، ويبلغ في محافظة حولي 408 دينار بزيادة سنوية 4.5% على مستوى المحافظة، فيما ارتفع في منطقة الشعب والجابرية إلى حدود 425 و420 دينار بنسبة 4.9% و5.0% على أساس سنوي، وتسجل في السالمية 408 دينار بزيادة سنوية 5.2%، ويصل المتوسط إلى 388 دينار في محافظة الفروانية بزيادة سنوية 2.6%، بزيادة محدودة في أغلب المناطق منها منطقة الرقي التي ارتفعت 4.5% ويصل المتوسط في منطقة خيطان 380 دينار بزيادة 2.0%، وفي محافظة الأحمدية سجل فيها متوسط القيمة الإيجارية 352 دينار بزيادة سنوية 1.0% مع زيادة طفيفة لبعض المناطق منها أبو حليفة فيما ارتفعت في منطقة الفنتاس إلى 360 دينار بنسبة 4.3% بينما تراجعت في المهبولة حين بلغت 325 دينار بنسبة 3.0%، ويبلغ في محافظة مبارك الكبير 405 دينار بزيادة سنوية نسبتها 5.2% وفي الجهراء يسجل المتوسط 380 دينار بزيادة سنوية طفيفة قدرها 0.7%.

وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع، إن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في دولة الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة التي بارتفاع أسعارها تشكل ضغوطاً 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 يقطن فيها المواطنون الكويتيون، مثل منطقة سلوى والسرة وجنوب السرة وغيرها من المناطق، تحت ضغط ارتفاع الأسعار العقارات.

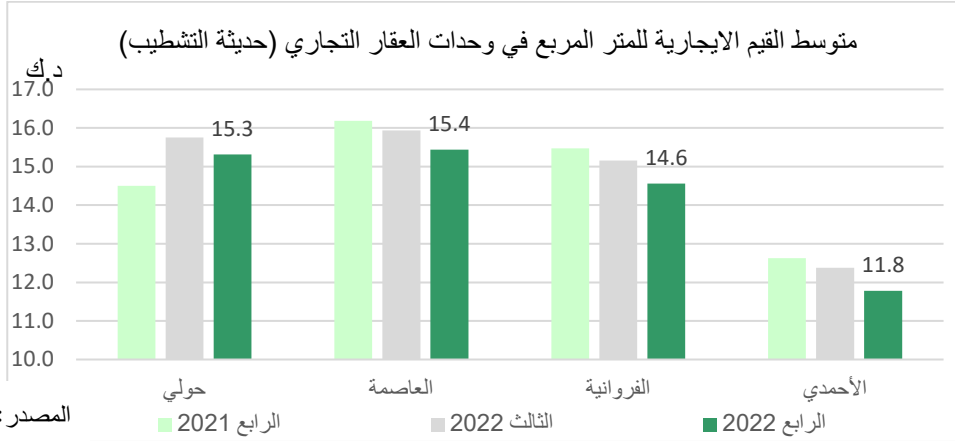
قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط قيمة إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فإنه يسجل متوسط قدره 25 دينار للمتر المربع منخفضاً 1.5% على أساس سنوي ودون تغير على أساس ربع سنوي، ويتراوح من 10 إلى 30 دينار في أغلب المناطق على مستوى المحافظات ويزيد عن ذلك إلى 31 دينار في مواقع متميزة، ويصل المتوسط في منطقة وسط المدينة بمحافظه العاصمة إلى 29.5 دينار للمتر المربع منخفضاً 1.7% على أساس سنوي، وفي منطقة حولي



يصل إلى 27 دينار منخفضاً 1.8% سنوياً ويصل في السالمية إلى 28.5 دينار منخفضاً 1.7% على أساس سنوي. ويسجل في الفروانية 30.5 دينار وفي خيطان 28 دينار منخفضاً بنسبة 1.6% و 1.8% على أساس سنوي.

رسم بياني (50) متوسط القيمة الإيجارية للعقار التجاري



المصدر: بيت التمويل الكويتي

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع من العقار التجاري في الميزانين 10 دينار على مستوى المحافظات منخفضاً 4.3% على أساس سنوي ودون تغير ربع سنوي، ويبلغ 12.5 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة منخفضاً 3.8% على أساس سنوي، وفي المناطق التجارية في منطقة حولي يبلغ المتوسط 10.5 دينار منخفضاً 4.5% على أساس سنوي، ويبلغ 11.5 دينار في السالمية متراجعاً 4.2% على أساس سنوي، كما يبلغ متوسط السعر في مناطق الفحيحيل 11.5 دينار متراجعاً 8.0% على أساس سنوي، ويقل عن ذلك في منطقة المنقف عند 7.8 دينار منخفضاً 3.1% على أساس سنوي، ويسجل في منطقة الفروانية 12 دينار متراجعاً 4.0% على أساس سنوي.

تختلف القيمة الإيجارية في المكاتب حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار حيث يسجل المتوسط 8.0 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات منخفضاً 1.3% على أساس سنوي، مع تراجع في منطقة المدينة بمحافظة العاصمة إلى 9.5 دينار بنسبة 2.6% ويصل في منطقة حولي إلى 7.5 دينار دون تغير سنوي فيما تراجع في السالمية منخفضاً إلى 8.25 دينار بنسبة 2.9%، وفي منطقة الفروانية يبلغ المتوسط 8.5 دينار دون تغير سنوي، كذلك في منطقة الفحيحيل يسجل المتوسط 8.25 دينار للمتر المربع منخفضاً بحدود 2.9% على أساس سنوي.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

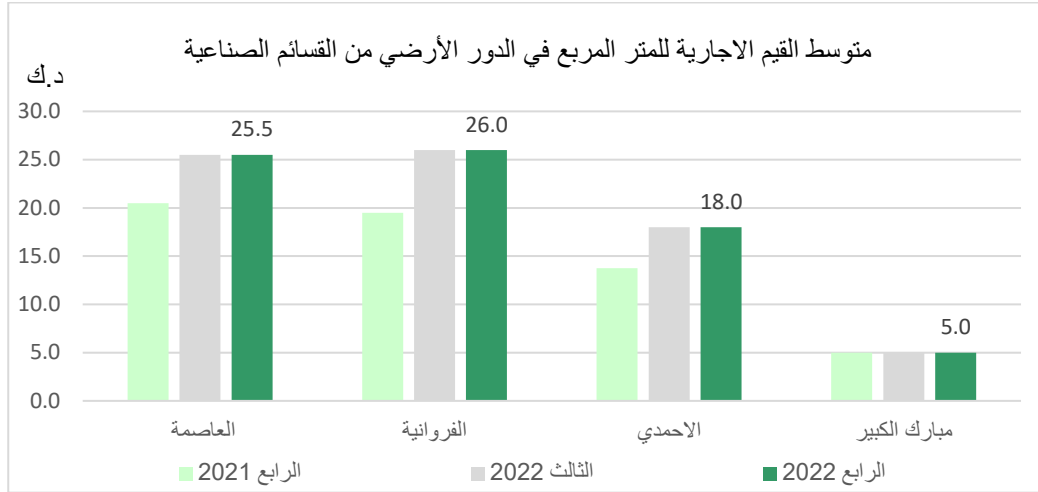
يصل متوسط السعر التاجيري للمتر المربع الصناعي في السرداب من منطقة الشويخ الصناعية إلى 3.25 دينار للسرداب دون تغير على أساس سنوي ويسجل للدور الأرضي 25.5 دينار، وفي منطقة الري للسرداب يسجل المتوسط 4.0 دينار، فيما يصل إلى 26 دينار للدور الأرضي.

إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التاجيري في منطقة العارضية (المخازن) للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي و 7 دينار للدور الأرضي دون تغير



على أساس سنوي، بينما يرتفع عن ذلك في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل 7.5 دينار للسرداب وللدور الأرضي 24 دينار، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية 2.5 دينار للسرداب ويصل إلى 15 دينار للدور الأرضي، وتبلغ القيمة الإيجارية للمتر في منطقة الفحيحيل الصناعية 3 دينار للسرداب وترتفع عن ذلك للمتر المربع في الدور الأرضي الذي يصل إلى 21 دينار.

رسم بياني (51) متوسط القيمة الإيجارية في القسائم الصناعية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (29) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2022

| دور كامل أول أو ثاني | | دور كامل (أرضي) | | 3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م | | محافظه حولي |
|----------------------|-----|-----------------|------|--|-----|-----------------|
| 1020 | 920 | 1120 | 1020 | 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 |
| 790 | 690 | 890 | 790 | 520 | 420 | الجابرية |
| 750 | 650 | 850 | 750 | 500 | 400 | الرميثية |

| دور كامل أول أو ثاني | | دور كامل (أرضي) | | 3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م | | محافظه العاصمة |
|----------------------|------|-----------------|------|--|-----|----------------|
| 1150 | 1050 | 1250 | 1150 | 700 | 600 | العديلية |
| 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 | الدسمة |
| 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) 135م | | محافظة الفروانية |
|----------------------|-----|-----------------|-----|---|-----|------------------|
| 650 | 550 | 750 | 650 | 400 | 350 | الفروانية |
| 750 | 650 | 850 | 750 | 450 | 400 | العمرية |
| 690 | 590 | 790 | 690 | 420 | 370 | خيطان |
| 650 | 550 | 750 | 650 | 400 | 350 | الرابية |
| 650 | 550 | 750 | 650 | 400 | 350 | الرحاب |

| دور كامل أول أو ثاني | | دور كامل (ارضي) | | 3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م | | محافظة الأحمدية |
|----------------------|-----|-----------------|-----|---|-----|-----------------|
| 650 | 550 | 750 | 650 | 400 | 350 | هدية |
| 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) 135م | | محافظة مبارك الكبير |
|----------------------|-----|-----------------|-----|---|-----|---------------------|
| 890 | 790 | 990 | 890 | 550 | 470 | المسايل |
| 710 | 610 | 810 | 710 | 430 | 380 | العدان |
| 650 | 550 | 750 | 650 | 400 | 350 | القرين |

| دور كامل أول أو ثاني | | دور كامل (ارضي) | | 3 غرف+ صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م | | محافظة الجهراء |
|----------------------|-----|-----------------|-----|---|-----|-----------------|
| 610 | 510 | 710 | 610 | 380 | 330 | الجهراء القديمة |
| 550 | 450 | 650 | 550 | 380 | 300 | سعد العبدالله |

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (30) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2022

| محافظة حولي | | غرفتين وصالة وحمامين (60م) | | غرفتين وصالة وحمامين (74-70م) | | غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م) | | ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م) | |
|-------------|-----|----------------------------|-----|-------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| السامية | 280 | 315 | 310 | 345 | 340 | 375 | 340 | 390 | 425 |
| حولي | 260 | 280 | 290 | 310 | 320 | 340 | 320 | 370 | 390 |
| الجابرية | 300 | 320 | 330 | 350 | 360 | 380 | 360 | 410 | 430 |
| الشعب | 300 | 330 | 330 | 360 | 360 | 390 | 360 | 410 | 440 |

| محافظة العاصمة | | غرفتين وصالة وحمامين (60م) | | غرفتين وصالة وحمامين (74-70م) | | غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م) | | ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م) | |
|----------------|-----|----------------------------|-----|-------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| شرق | 290 | 310 | 320 | 340 | 320 | 370 | 350 | 400 | 420 |
| القبلة | 290 | 310 | 320 | 340 | 320 | 370 | 350 | 400 | 420 |
| المقوع الشرقي | 290 | 310 | 320 | 340 | 320 | 370 | 350 | 400 | 420 |
| دسمان | 290 | 310 | 320 | 340 | 320 | 370 | 350 | 400 | 420 |
| بنيد القار | 290 | 320 | 320 | 350 | 320 | 380 | 350 | 400 | 430 |

| محافظة الفروانية | | غرفتين وصالة وحمامين (60م) | | غرفتين وصالة وحمامين (74-70م) | | غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م) | | ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م) | |
|------------------|-----|----------------------------|-----|-------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| خيطان | 260 | 280 | 290 | 310 | 290 | 340 | 320 | 370 | 390 |
| الفروانية | 260 | 280 | 290 | 310 | 290 | 340 | 320 | 370 | 390 |
| جليب الشيوخ | 260 | 280 | 290 | 310 | 290 | 340 | 320 | 370 | 390 |
| الرقعي | 290 | 310 | 320 | 340 | 320 | 370 | 350 | 400 | 420 |

| محافظة الأحمدية | | غرفتين وصالة وحمامين (60م) | | غرفتين وصالة وحمامين (74-70م) | | غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م) | | ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م) | |
|-----------------|-----|----------------------------|-----|-------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| الغنطاس | 240 | 260 | 270 | 290 | 270 | 320 | 300 | 350 | 370 |
| المهبولة | 200 | 230 | 230 | 260 | 230 | 290 | 260 | 310 | 340 |
| ابو حليفة | 230 | 250 | 260 | 280 | 260 | 310 | 290 | 340 | 360 |
| المنقف | 240 | 260 | 270 | 290 | 270 | 320 | 300 | 350 | 370 |
| الفحيحيل | 250 | 260 | 280 | 290 | 280 | 320 | 310 | 360 | 370 |

| محافظة مبارك الكبير | | غرفتين وصالة وحمامين (60م) | | غرفتين وصالة وحمامين (74-70م) | | غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م) | | ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م) | |
|---------------------|-----|----------------------------|-----|-------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| صباح السالم | 280 | 310 | 310 | 340 | 310 | 370 | 340 | 390 | 420 |

| محافظة الجهراء | | غرفتين وصالة وحمامين (60م) | | غرفتين وصالة وحمامين (74-70م) | | غرفتين وحمامين وخادمة (85-80م) | | ثلاثة غرف وصالة وخادمة (110-100م) | |
|----------------|-----|----------------------------|-----|-------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| الجهراء | 260 | 280 | 290 | 310 | 290 | 340 | 320 | 370 | 390 |

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (31) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت "الربع الرابع 2022"
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

| المناطق | السرداب | | الارضي | | الميزانين | | المكاتب | |
|--------------------------|---------|-----|--------|-----|-----------|-----|---------|-----|
| | من | إلى | من | إلى | من | إلى | من | إلى |
| السالمية | 9 | 11 | 18 | 39 | 11 | 12 | 8 | 9 |
| حولي | 9 | 10 | 17 | 37 | 10 | 11 | 7 | 8 |
| الفروانية | 10 | 11 | 20 | 40 | 11 | 13 | 8 | 9 |
| خيطان | 9 | 11 | 18 | 35 | 11 | 12 | 7 | 9 |
| المنقف - العزيرية | 6 | 8 | 12 | 22 | 7 | 9 | 6 | 7 |
| الضجيج (الفروانية) ** | 4 | 5 | 8 | 12 | 5 | 6 | - | - |
| المدينة/ الكويت *** | 10 | 12 | 20 | 38 | 12 | 13 | 9 | 11 |

تزداد متوسط القيم الايجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط الـ " " المصدر: بيت التمويل الكويتي
** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن
*** الابراج الإدارية والتجارية

جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت الربع الرابع 2022
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

| المناطق | السرداب (مخازن) | | الارضي (معارض) | | الميزانين (مكاتب) | |
|-------------------|-----------------|-----|----------------|------|-------------------|-----|
| | من | إلى | من | إلى | من | إلى |
| الشويخ الصناعية | 3.5 | 5.0 | 6.0 | 45.0 | 2.5 | 4.5 |
| الري | 3.0 | 5.0 | 7.0 | 45.0 | 3.0 | 4.5 |
| صبجان | 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 | 7.0 | 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.
* 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 مباني نموذجية تقع في المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة والتي أقامها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك أو وزعت أراضيها الدولة ضمن برامج الرعاية السكنية باستخدام تصاميم معمارية موحدة (نموذج) أو مختلفة.
المبنى المخصص للسكن الاستثماري:
وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق . فلل . دوبلكس . استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة:

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

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

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.
المنشآت الصناعية:
هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

وهي تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.
الشاليهات البحرية الخاصة
هما المنشآت أو المباني التي تقام خارج حد التنظيم العام وفق عقود إيجار على أملاك الدولة لأغراض ترفيهية.
المستشفيات الخاصة

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

وحدات القياس:

* الطول:

الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).

(1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).



الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.
القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.
البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.
الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.
الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.
الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.
البوع = 2 متراً تقريباً.
القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
الذراع = 51 سم = 0.51 م.
الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.
المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.
المساحة:
الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).
الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².
الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².
الدونم = 1000 م².
المتر المربع = 10,764 فوت.



إخلاء مسؤولية

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

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

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