



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي خلال الربع الرابع من عام 2019



مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 2019/52

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

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

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

Corp@kfh.com
www.kfh.com
Kuwait Finance House

    @kfhgroup



قائمة المحتويات

6	المقدمة
9	أولاً: اتجاهات السوق
9	أسعار الأراضي
10	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية
11	إجمالي التداولات العقارية
12	عقارات السكن الخاص
13	العقارات الاستثمارية
14	العقارات التجارية
15	ثانياً: المشروعات السكنية
19	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
20	محافظة العاصمة
25	محافظة حولي
29	محافظة الفروانية
33	محافظة مبارك الكبير
36	محافظة الأحمدية
40	محافظة الجهراء
43	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
44	محافظة العاصمة
46	محافظة حولي
48	محافظة الفروانية
50	محافظة مبارك الكبير
51	محافظة الأحمدية
53	محافظة الجهراء
54	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
56	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
57	محافظة العاصمة
59	محافظة حولي
60	محافظة الفروانية
62	محافظة الأحمدية
64	محافظة الجهراء
66	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
68	رابعاً: أسعار الضمان الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
69	محافظة العاصمة

70	محافظة الفروانية
71	محافظة الأحمدية
73	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
75	سادساً: أسعار الشاليهات
76	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
76	إيجارات السكن الخاص
77	إيجارات السكن الاستثماري
78	إيجارات العقارات التجارية
78	إيجارات القسائم الصناعية
83	ملحق المصطلحات

الجدول الواردة في التقرير

11	إجمالي التداولات العقارية
15	ثانياً: المشروعات السكنية
19	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
24	جدول (2) محافظة العاصمة
28	جدول (3) محافظة حولي
32	جدول (4) محافظة الفروانية
35	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
39	جدول (6) محافظة الأحمدية
42	جدول (7) محافظة الجهراء
43	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
45	جدول (8) محافظة العاصمة
47	جدول (9) محافظة حولي
49	جدول (10) محافظة الفروانية
50	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
52	جدول (12) محافظة الأحمدية
53	جدول (13) محافظة الجهراء
55	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض مناطق الكويت
56	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
58	جدول (15) محافظة العاصمة
59	جدول (16) محافظة حولي
61	جدول (17) محافظة الفروانية
63	جدول (18) محافظة الأحمدية
65	جدول (19) محافظة الجهراء
67	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق
69	جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة



70	جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية
71	جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية
72	جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير
72	جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء
74	جدول (26) أسعار المزارع والجواخير
75	جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية
78	جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م حديث البناء
81	جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
82	جدول (30) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
82	جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

10	اتجاهات السوق شكل رقم (1) شكل رقم (2)
11	اتجاهات التداولات العقارية شكل رقم (3)، شكل رقم (4)
12	اتجاهات السكن الخاص شكل رقم (5)، شكل رقم (6)
13	اتجاهات العقارات الاستثمارية شكل رقم (7)، شكل رقم (8)
14	اتجاهات العقارات التجارية شكل رقم (9)، شكل رقم (10)
15	ثانياً: المشروعات السكنية شكل رقم (11)
19	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
23	محافظة العاصمة شكل رقم (12)
25	محافظة حولي شكل رقم (13)
31	محافظة الفروانية شكل رقم (14)
34	محافظة مبارك الكبير شكل رقم (15)
38	محافظة الأحمدية شكل رقم (16)
42	محافظة الجهراء شكل رقم (17)
43	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية شكل رقم (18)
56	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية: شكل رقم (19)
68	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن شكل رقم (20)
73	خامساً: أسعار المزارع والجواخير : شكل رقم (21)



المقدمة

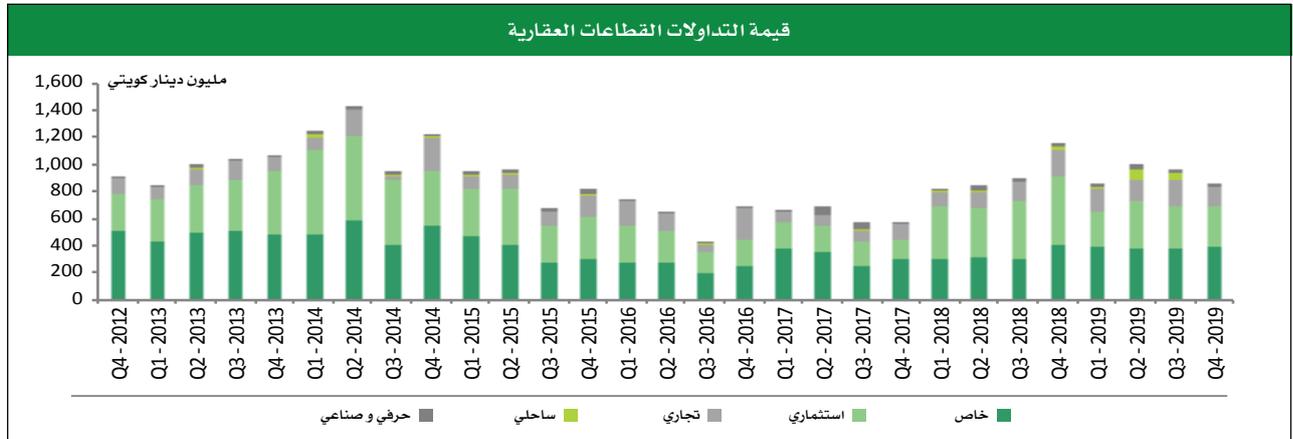
واصل القطاع العقاري خلال 2019 مساره المرتفع منذ عام 2016، وبلغت قيمة التداولات خلال 2019 حوالي 3.7 مليار دينار، وحافظ بذلك القطاع العقاري على أدائه القوي مسجلاً ثاني أعلى قيمة منذ عام 2015، مع انخفاض سنوي محدود بنسبة 1.5% عن تداولات عام 2018. وبلغ عدد تداولات العقار 6,765 صفقة خلال 2019 أي أعلى مستوى منذ عام 2016، بزيادة 6.4% عن عام 2018، وواصلت التداولات العقارية مسارها التصاعدي خلال الأربعة سنوات الماضية، مدفوعة بأداء متفاوت للقطاعات العقارية.

وقد بلغت التداولات خلال الربع الرابع 863 مليون دينار، وهي أدنى من مستوياتها المرتفعة التي استمرت في الثلاثة أرباع الأولى من العام. منخفضة بنسبة 11% عن قيمتها في الربع الثالث مدفوعة بتراجع تداولات العقار الاستثماري وانخفاض أكبر في التجاري لنفس الفترة برغم زيادة تداولات السكن الخاص، في حين انخفضت قيمة التداولات العقارية على أساس سنوي بنسبة 26% مدفوعة بانخفاض ملحوظ لتداولات العقار التجاري والسكن الخاص وتراجع أكبر في الاستثماري. وبلغ عدد الصفقات المتداولة 1,556 صفقة خلال الربع الرابع منخفضة بنسبة 7.4% على أساس ربع سنوي، مع انخفاض عددها في التجاري والاستثماري بينما زادت بشكل محدود في السكن الخاص. وعلى أساس سنوي انخفض عدد التداولات العقارية في الربع الرابع بنسبة 16.7% مع انخفاض عددها في السكن الخاص والاستثماري بينما ارتفع عددها في العقار التجاري على أساس سنوي.

وما زالت التداولات العقارية للسكن الخاص تسير في اتجاه تصاعدي مع ارتفاعها بنسبة 4% عن الربع الثالث، وبنسبة 24% على أساس سنوي، وتقترب خلال الربع الرابع من أعلى مستوياتها خلال نحو أربع سنوات مضت، وما زال عددها يسجل مستوى مرتفعاً يتجاوز حاجز الألف صفقة بزيادة 3% على أساس ربع سنوي.

انخفضت تداولات العقار الاستثماري خلال الربع الرابع 2019 بنسبة 4% عن الربع السابق له، وتعد أدنى بنسبة 41% من قيمتها على أساس سنوي، وقد انخفض عددها في الربع الرابع بنسبة 14% عن الربع الثالث مع انخفاض كبير لعددها تجاوز 40% على أساس سنوي.

وقد تراجعت تداولات العقار التجاري بشكل ملحوظ أي بنسبة 29% عن الربع الثالث من 2019 وبنسبة كبيرة تصل إلى 32% على أساس سنوي، لكنها ما زالت في اتجاهها التصاعدي الذي بدأ في نهاية عام 2016، في الوقت الذي سجل عددها مستوى مرتفعاً في الربع الرابع لكنه أدنى من مستواه الاستثنائي في الربعين السابقين له حين شهدا وجود العديد من التداولات على المكاتب والمحلات التجارية، وانخفض عددها بنسبة 64% عن الربع الثالث، فيما يعد أعلى بشكل كبير أي بنسبته 50% على أساس سنوي.



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الرابع 2019، ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى 681 دينار لعقار السكن الخاص معززاً الاتجاه التصاعدي لتغيرات الأسعار مرتفعة 2.8% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 8.7% على أساس سنوي، في الوقت الذي تحسنت فيه مستويات أسعار العقار الاستثماري عن الربع الثالث مقترية من متوسط قدره 1,600 دينار للمتر المربع، بزيادة 2.9% عن الربع الثالث و3% على أساس سنوي، فيما تواصل الأسعار تحسنها في العقاري التجاري متخطية 3,660 دينار للمتر المربع في الربع الرابع، مرتفعة 3.9% على أساس ربع سنوي وبنسبة 6.6% على أساس سنوي.

ويلاحظ استقرار في متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 100 متر مربع و70 متر مربع في مختلف المحافظات، باستثناء بعض المناطق التي شهدت زيادة محدودة عن الربع الثالث، ويصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى 1,137 دينار بزيادة 0.7% عن الربع الثالث، فيما يقل عن ذلك في محافظة حولي مسجلاً نحو 1,000 دينار مرتفعاً 1.3% على أساس ربع سنوي، فيما ارتفع متوسط سعر المتر في مبارك الكبير إلى نحو 890 دينار بزيادة 1.4% عن نفس الفترة، وفي الفروانية يصل متوسط السعر إلى 825 دينار مرتفعاً بنسبة 3.1% في حين لم يسجل متوسط سعر المتر تغيراً في الأحمدي مسجلاً 773 دينار.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق مساحة 100 متر مربع في العقارات الاستثمارية فلم تشهد بنهاية الربع الرابع تغيراً على أساس سنوي في معظم المحافظات، باستثناء بعض المناطق في محافظة حولي وكذلك في الأحمدي مرتفعة 1% عن متوسط القيمة الإيجارية في نهاية الربع الرابع 2018.

أما متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص مساحة 135 متر مربع فإنها تصل في العاصمة إلى حوالي 500 دينار بزيادة 2% على أساس سنوي، فيما تبلغ في حولي 480 دينار مرتفعة 8% على أساس سنوي، وتقترب في الفروانية من 370 دينار بزيادة 2% على أساس سنوي، فيما لم تشهد تغيراً في محافظتي الأحمدي ومبارك الكبير.

ويأتي الإداء الإيجابي للقطاع العقاري مع مسار تصاعدي لسعر برمبل برنت خاصة خلال النصف الأول والربع الأخير من العام، بعدما شهد مساراً تنازلياً في بعض فترات الربع الثالث. وقد سجل البرميل أعلى إغلاق خلال العام 2019 وفق بيانات وحدة معلومات الطاقة حين بلغ 73.9 دولار للبرميل في منتصف مايو فيما سجل أدنى إغلاق بلغ 55 دولار في بداية أغسطس، وقد ارتفع سعر أغلاق برنت بنهاية الربع الرابع مسجلاً نحو 68 دولار بنسبة زيادة حوالي 11% على أساس ربع سنوي و34% على أساس سنوي.

من ناحية أخرى ارتفع مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت مسجلاً 115.2 نقطة وفقاً لبيانات الإدارة المركزية للإحصاءات بنهاية عام 2019، بالتالي سجل معدل التضخم أقل من 0.2% في نهاية الربع الرابع على أساس ربع سنوي، فيما بلغ 1.5% على أساس سنوي مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات الأسعار في معظم مكونات الرقم القياسي، وسجل مكون هو خدمات السكن وحيد استقراراً عن الربع الثالث، فيما تواصل مستويات الأسعار في هذا المكون تراجعها على أساس سنوي مسجلة انخفاضاً نسبته 0.9% عن نهاية عام 2018.

ووفق بيانات بنك الكويت المركزي صدرت بنهاية عام 2019، تحسن الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بنهاية الربع الرابع من العام بحدود 2.4% على أساس ربع سنوي، فيما ارتفع 6.6% على أساس سنوي، مقترية من مستوى 10.9 مليار دينار ويشكل 28.4% من رصيد الائتمان الممنوح، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يحافظ على مستواه متجاوزاً للمرة الأولى مستوى 38.4 مليار دينار مسجلاً زيادة بحدود 0.9% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.3% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة الائتمان في بعض القطاعات الاقتصادية أيضاً، منها الائتمان الموجه للأفراد متخطياً حاجز 16.4 مليار دينار بزيادة نسبتها 0.5% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 3.9% على أساس سنوي مدفوعاً بارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها أكثر من 31% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى أكثر من 11.9 مليار دينار بحدود 0.7% عن الربع الثالث وبنسبة 2% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

وقد زادت التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله إلى 22.9 مليار دينار، أي بزيادة 1.5% عن الربع الثالث فيما تصل إلى 4.2% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 59.5% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي.

وبلغت القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المنصرفة من بنك الائتمان الكويتي 49.5 مليون دينار خلال شهري أكتوبر ونوفمبر من الربع الرابع 2019، منها 30 مليون دينار لأغراض بناء قسائم السكن الخاص والقسائم الحكومية، ونحو 9.8 مليون دينار لشراء البيوت، وحوالي 6 مليون دينار منح لذوي الإعاقة وما تجاوز 3.6 مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم للبيوت الحكومية والخرسانية، كما بلغت قروض المحفظة العقارية 310 ألف دينار لأغراض التوسعة والترميم.



وقد بلغ عدد الشركات المدرجة في القطاع العقاري نحو 40 شركة مسجلة في بورصة الكويت بنهاية الربع الرابع ومازال ثاني القطاعات من حيث عدد الشركات بعد قطاع الخدمات المالية وفق بيانات شركة بورصة الكويت، ويمثل عددها 23.3% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 172 شركة في عام 2019. ويحتل المرتبة الثالثة بين القطاعات بحصة قدرها 20.9% من كمية الأسهم المتداولة والمرتبة الخامسة بحصة قدرها 5.7% من قيمة الأسهم المتداولة، والثالثة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 15.2% خلال العام، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسعار أسهم 17 شركة عقارية خلال عام 2019.

وقد ارتفعت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري في السوق الرئيسي بنهاية الربع الرابع إلى حوالي 1.3 مليار دينار بنسبة زيادة 11% عن الربع الثالث 2019، في الوقت الذي ارتفعت القيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى 35.8 مليار بنهاية الربع الرابع بنسبة 11% على أساس ربع سنوي. وقد حافظت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري بنهاية الربع الرابع والثالث على حصة قدرها 3.6% من الشركات المدرجة في البورصة. في الوقت الذي ارتفعت فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري في السوق الرئيسي لبورصة الكويت إلى 109 مليون دينار بزيادة 82% عن الربع الثالث، وزادت كمية الأسهم المتداولة إلى 2.3 مليار سهم بزيادة 42%، مصحوبة بزيادة عدد الصفقات المتداولة في القطاع العقاري إلى نحو 62.4 ألف صفقة بنسبة 39% على أساس ربع سنوي.

ويتواصل تسجيل مؤشرات جيدة في بورصة الكويت خلال الربع الرابع من 2019، فمازالت قيمة التداولات في بورصة الكويت في الربع الرابع عند مستوى مرتفع برغم تراجعها إلى 1.9 مليار دينار بنسبة 2% على أساس ربع سنوي، مدفوعة بانخفاض كمية الأسهم المتداولة إلى حوالي 10 مليار سهم بنسبة 4% عن الربع الثالث، مع انخفاض عدد الصفقات إلى 421 ألف صفقة بنسبة 2% على أساس ربع سنوي، في الوقت الذي تستمر فيه التدفقات النقدية الأجنبية الواردة إلى البورصة بعد ترقبها إلى سوق ناشئة ودخولها ضمن مؤشر فوتسي راسل ومؤشر مورجان استانلي خلال العام 2019، وهو ما انعكس إيجابياً على مؤشرات التداولات للشركات المدرجة في بورصة الكويت.

قيمة التداولات القطاعية العقارية

مليون دينار كويتي

السكن الخاص	الاستثماري	التجاري	الشريط الساحلي	الحرفي والصناعي والمخازن	إجمالي التداولات
306	142	122	0	11	582
314	378	112	6	21	832
322	358	128	3	45	857
307	434	140	0	25	906
407	506	205	26	23	1,167
403	253	175	6	27	865
385	353	156	72	44	1,010
382	313	197	57	21	969
398	299	140	2	24	863

المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

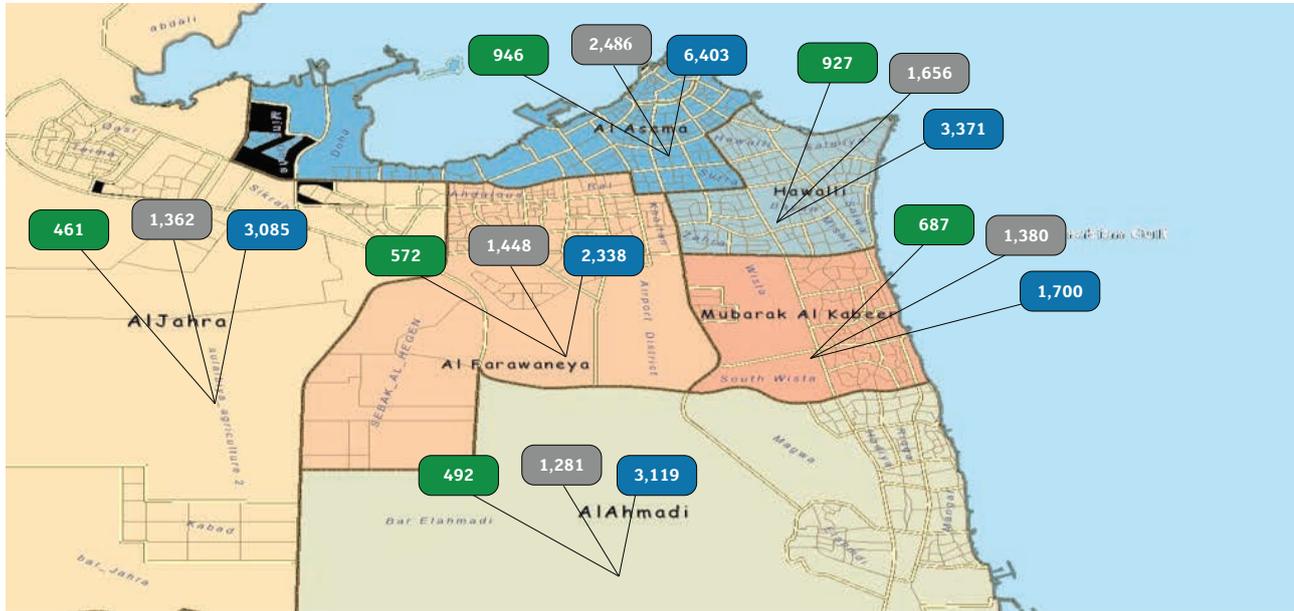


أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الرابع 2019

يواصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة تحسنه مسجلاً بنهاية الربع الرابع من 2019 946 دينار في السكن الخاص، وتجاوز في العقار الاستثماري حدود 2,486 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري متخطياً من حاجز 6,400 دينار بنهاية الربع الرابع. أما محافظة حولي فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع فيها للسكن الخاص متجاوزاً 927 دينار، في حين تحسن في العقار الاستثماري متجاوزاً 1,650 دينار، مع تحسن متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3,371 دينار، كما ارتفع متوسط السعر إلى حوالي 572 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما يقترب في العقار الاستثماري من 1,450 دينار، و2,338 دينار في العقار التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الرابع 2019.

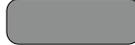
متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الرابع 2019 في محافظات الكويت



أراضي سكن خاص



أراضي استثمارية



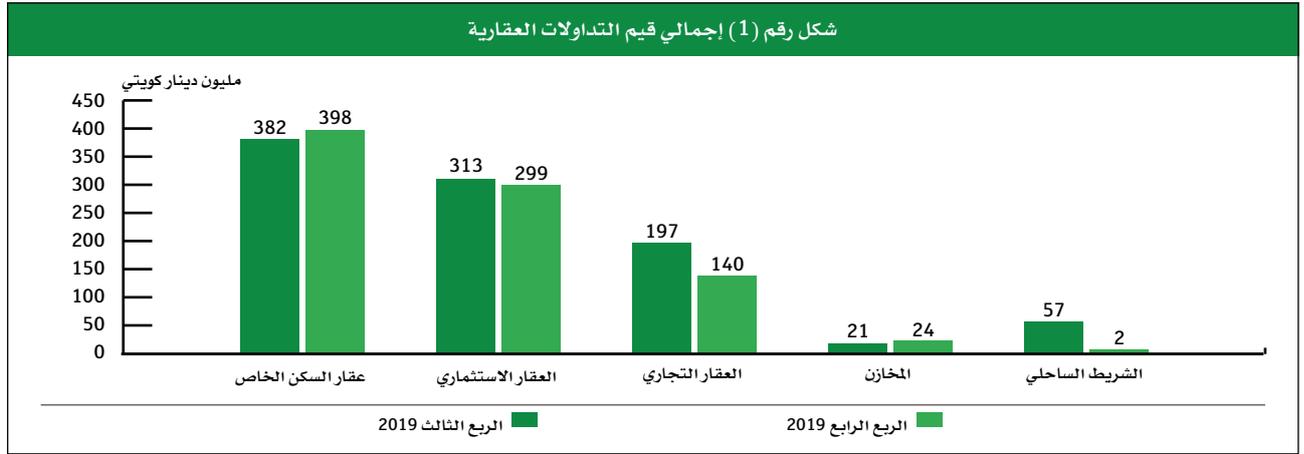
أراضي تجارية



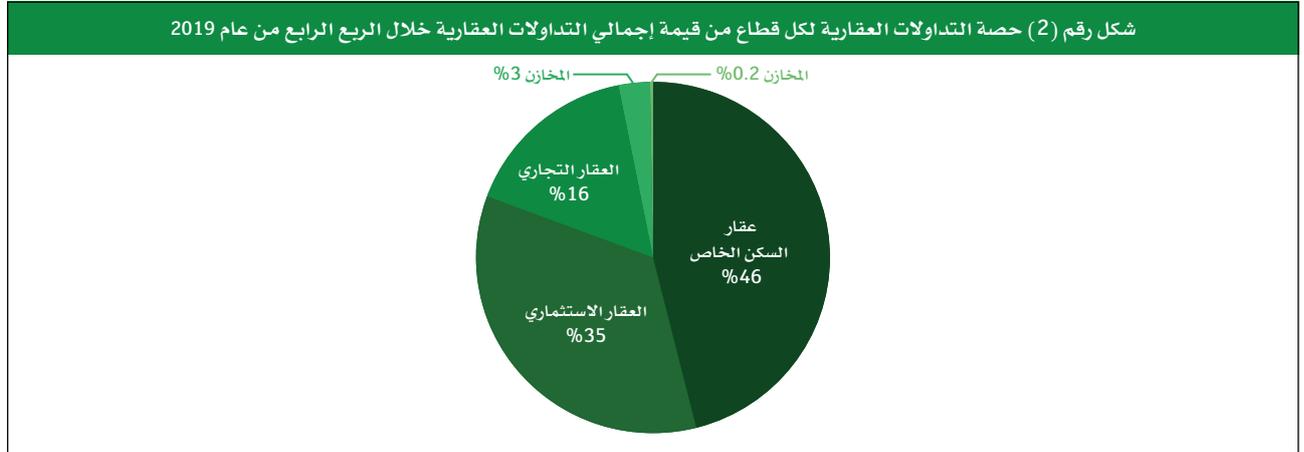
اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

بلغت التداولات العقارية 863 مليون دينار خلال الربع الرابع وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، وتفاوتت معدلات الزيادة بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد، في الوقت الذي حافظ القطاع الحرفي على مساره التصاعدي، وبعد أن وصلت تداولات العقار على الشريط الساحلي لمستوى استثنائي غير مسبوق، شهد الربع الرابع مستوى محدود من التداولات على هذه العقارات.

حافظ السكن الخاص على المرتبة الأولى بين القطاعات مع ارتفاع مساهمته إلى نحو 46% في الربع الرابع مقابل 39.4% من التداولات في الربع الثالث، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة تحسنت إلى 34.6% من قيمة التداولات في الربع الرابع مقابل 32% في الربع الثالث، فيما انخفضت حصة تداولات العقار التجاري إلى 16.2% في الربع الرابع مقابل 20% من التداولات في الربع الثالث، وشكلت تداولات العقار الحرفي والصناعي 2.8% وساهم عقار الشريط الساحلي بحصة اقتربت من ربع في المائة من التداولات العقارية في الربع الرابع من 2019.



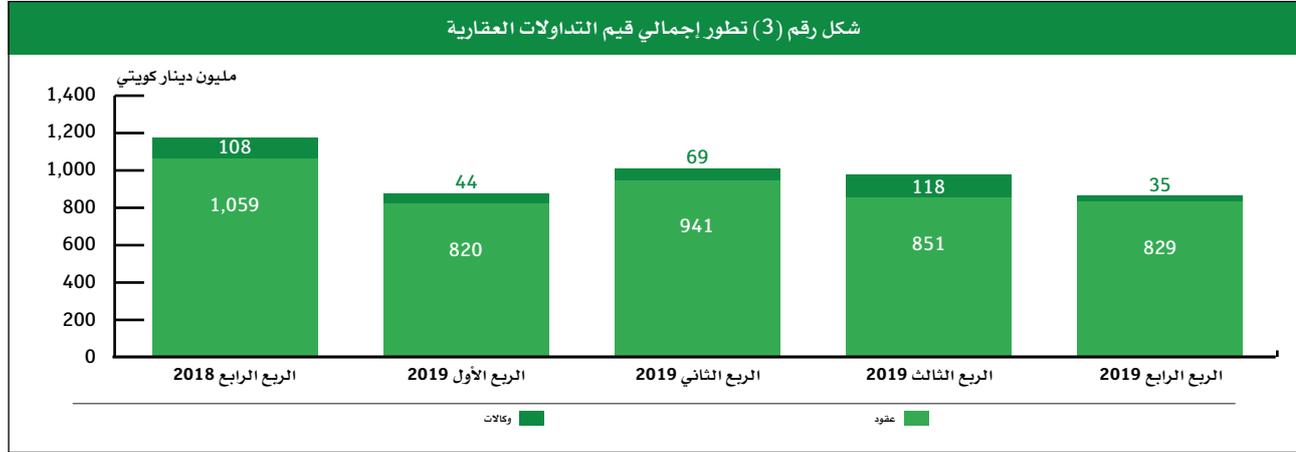
المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

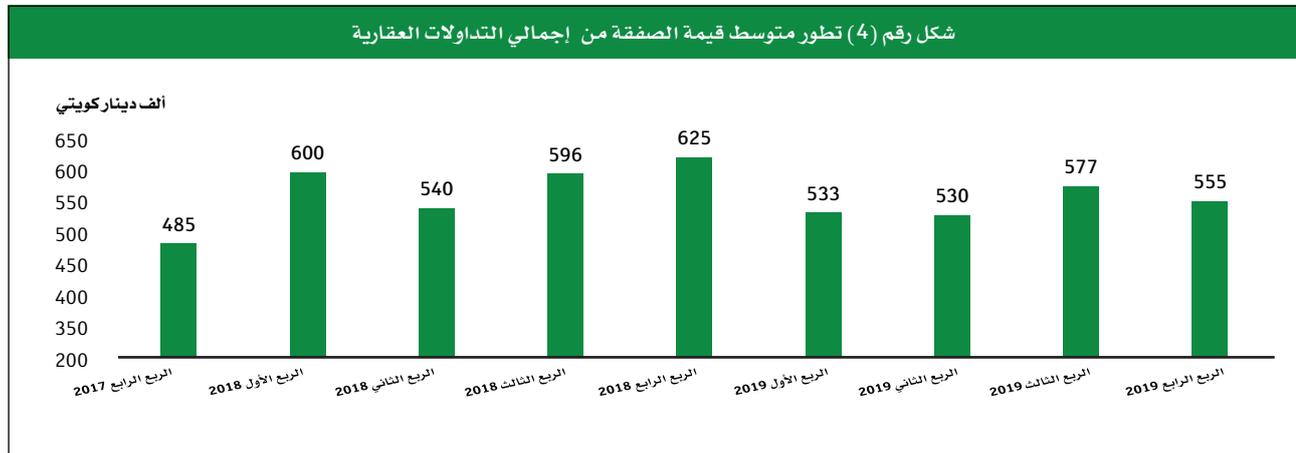
إجمالي التداولات العقارية

اقتربت قيمة التداولات العقارية من 863 مليون دينار بنهاية الربع الرابع وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، منخفضة بنسبته 11% على أساس ربع سنوي وبنسبة 26% على أساس سنوي، إلا أنها مازالت عند مستويات مرتفعة مسجلة رابع أعلى مستوى خلال نحو أربع سنوات. ومازال مسارها التصاعدي متواصلاً منذ سجلت أدنى مستوياتها بحوالي 400 مليون دينار في الربع الثالث 2016.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

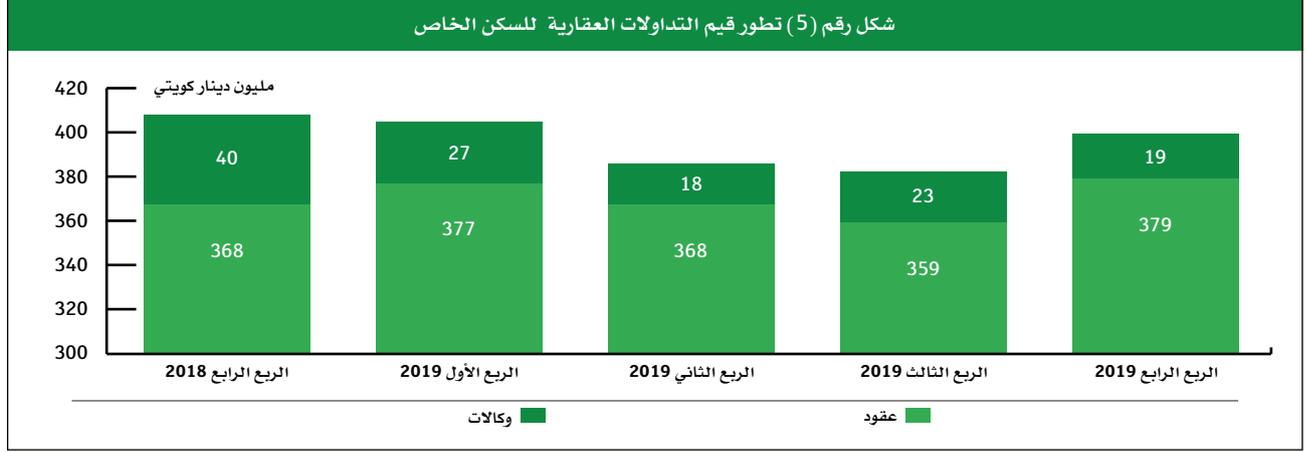
سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية بنهاية الربع الرابع 555 ألف دينار منخفضاً بنسبة 3.8% عن مستواه في الربع الثالث، إلا أن متوسط قيمة الصفقة يواصل مساراً تصاعدياً واضحاً منذ بداية 2017، ورغم تراجعها في الربع الرابع بحدود 11% على أساس سنوي. في الوقت الذي انخفض إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,556 صفقة في الربع الرابع بنسبة 7.4% على أساس ربع سنوي، مدفوعاً بانخفاض متفاوت لعدد صفقات القطاعات المختلفة، مع عودة صفقات العقار التجاري إلى مستويات معتادة، وقد انخفض إجمالي التداولات العقارية بنسبة 16.7% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

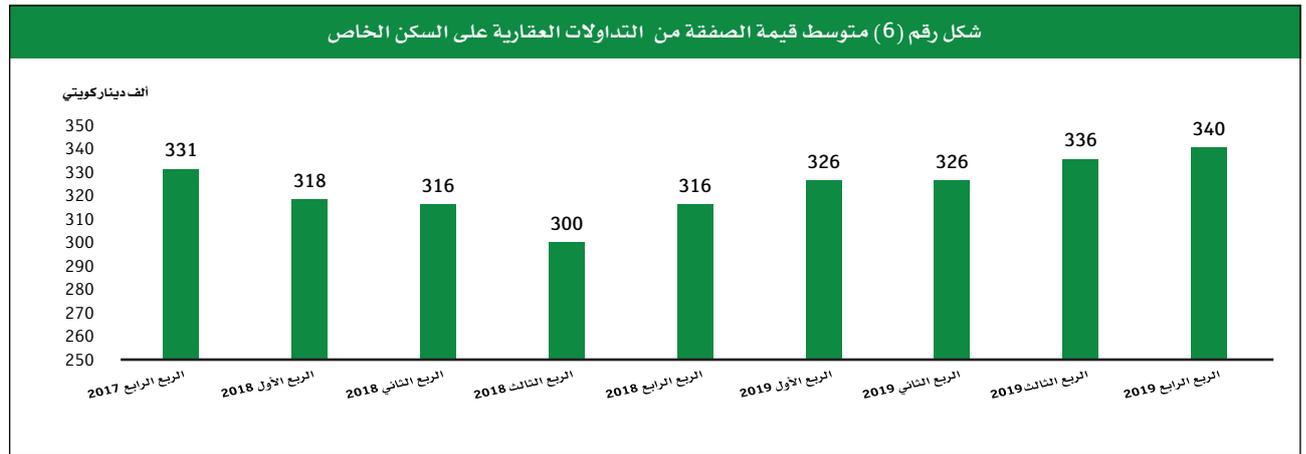
ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 398 مليون دينار خلال الربع الرابع، ومازالت عند مستويات مرتفعة مدفوعة بزيادة نسبتها 4% عن الربع الثالث، وتواصل قيمتها اتجاهاً تصاعدياً، فيما انخفضت تداولات القطاع بنسبة 2% على أساس سنوي بالتالي بدأت نسبة التغير السنوي تسير في مسار تنازلي بعد أن واصلت اتجاهاً تصاعدياً قوياً قبل ذلك.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 340 ألف دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 1% على أساس ربع سنوي، ويلاحظ أنه أعلى مستوى لمتوسط قيمة الصفقة من السكن الخاص منذ بداية العام 2017، وهو ما دفع المؤشر للارتفاع بنسبة 7.5% على أساس سنوي، وفي الوقت الذي مازال يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذبة، يواصل التغير السنوي اتجاهاً تصاعدياً مسجلاً الزيادة السنوية الرابعة على التوالي.

وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 1,170 صفقة بنهاية الربع الرابع، ومازال عند مستويات مرتفعة تفوق كافة الفترات الفصلية منذ منتصف العام 2015، مع ارتفاع عدد الصفقات بنسبة 2.8% عن عددها في الربع الثالث من 2019، بينما انخفض عددها بنسبة كبيرة تفوق 9% على أساس سنوي. ويلاحظ اتجاهاً تصاعدياً لعدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص مازال مستمراً.

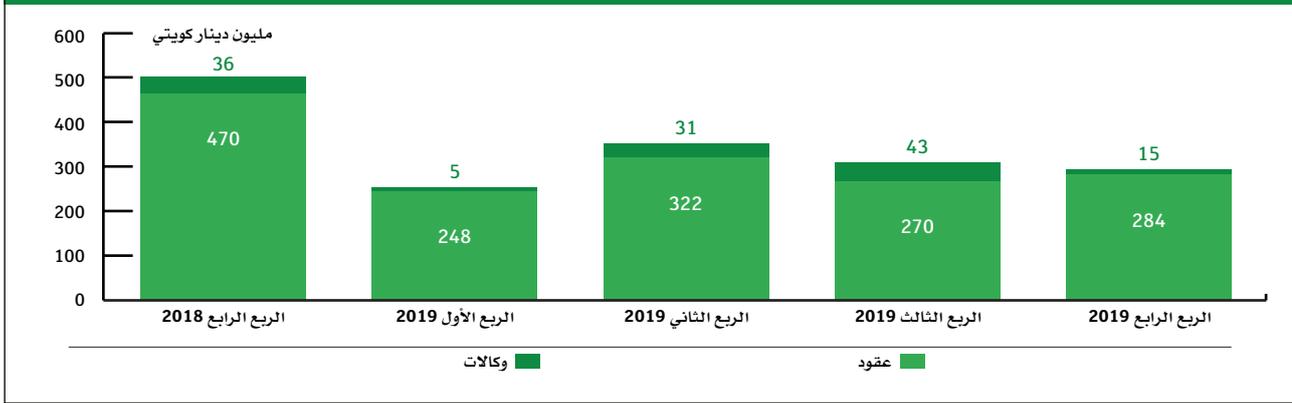


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 299 مليون دينار خلال الربع الرابع، وقد سجلت تداولات العقارات الاستثمارية انخفاضاً بنسبة 4% عن الربع الثالث، إلا أنه مازال يتواصل اتجاهها التصاعدي وإن كان أقل حدة من قبل، وتعد تداولات العقار الاستثماري أدنى بنسبة 41% على أساس سنوي وهي المرة الرابعة على التوالي التي سجلت فيها العقارات الاستثمارية تراجعاً على أساس سنوي.

شكل رقم (7) تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية

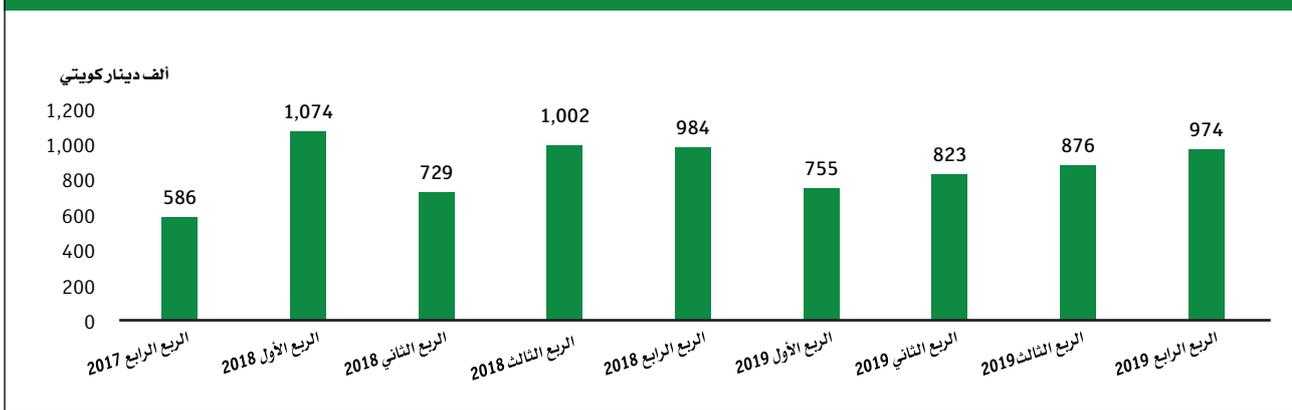


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 974 ألف دينار بزيادة نسبتها 11% عن متوسط قيمتها في الربع الثالث، برغم هذا الأداء الجيد إلا أن المؤشر انخفض 1% على أساس سنوي، ويلاحظ أن متوسط قيمة الصفقة أدنى في الثالث والرابع من عام 2019 من مثيلاتها في العام 2018.

سجل عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 307 صفقة في الربع الرابع مقابل 357 صفقة في الربع الثالث، وشهد هذا المؤشر تراجعاً بنسبة 14% على أساس ربع سنوي، وهدأ الاتجاه التصاعدي لعدد صفقات العقار الاستثماري مدفوعاً بتراجعها بنسبة 40% على أساس سنوي.

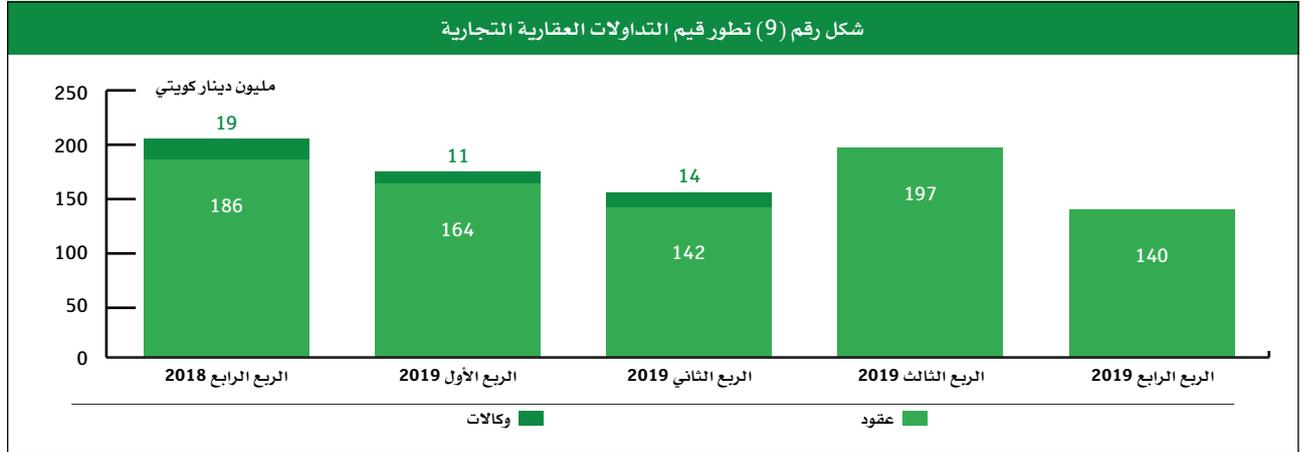
شكل رقم (8) متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

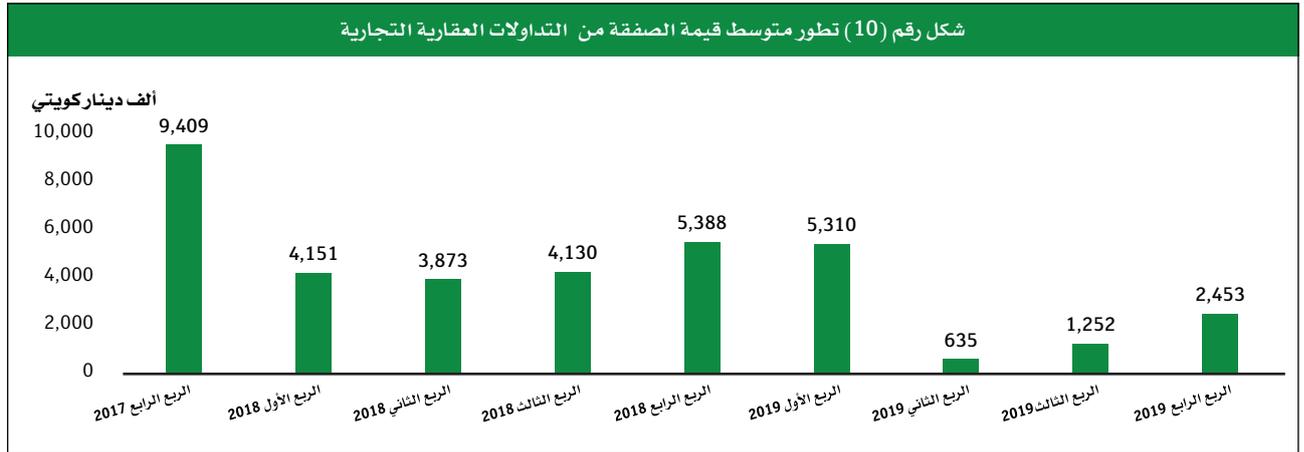
بلغت قيمة تداولات العقارات التجارية 140 مليون دينار في الربع الرابع منخفضة 29% على أساس ربع سنوي، وحافظت قيمة تداولات القطاع على اتجاه تصاعدي منذ سجلت أدنى مستوياتها في نهاية عام 2014. أما على أساس سنوي فقد تراجعت تداولات العقارات التجارية بنسبة 32%.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

مازال متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية عند أدنى مستوياته، وقد يعود ذلك إلى أن التداولات في النصف الثاني من العام كان أغلبها على المكاتب والمحلات وليست على المجمعات والمباني التجارية مرتفعة القيمة كما في السابق، وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة إلى حوالي 2.4 مليون دينار بنهاية الربع الرابع أي بزيادة 96% عن قيمته المحدودة في الربع الثالث، ويلاحظ مساراً تصاعدياً بدأ يسير فيه متوسط قيمة الصفقة، بينما تراجع متوسط قيمة الصفقة في القطاع العقاري التجاري بنسبة 54% على أساس سنوي.

سجل عدد الصفقات في القطاع التجاري 57 صفقة في الربع الرابع، وهو أكبر من مستوياتها في معظم الفترات الفصلية في خمسة أعوام مضت، إلا أنه يعد أدنى بنسبة 63.7% عن أداء استثنائي سجل 157 صفقة في الربع الثالث، وارتفع عدد الصفقات بنسبة 50% على أساس سنوي.



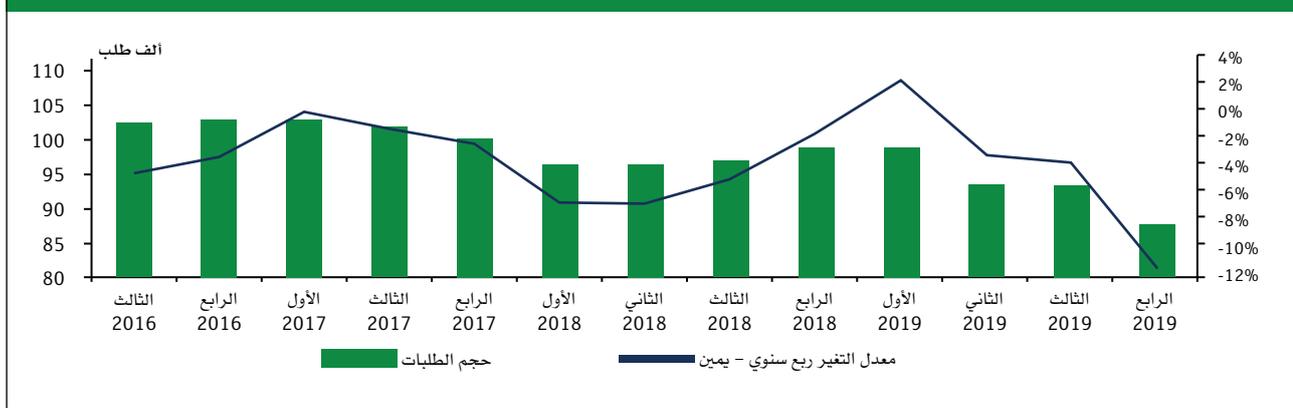
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات السكنية

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

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في منتصف أكتوبر 2019، حيث كانت المؤسسة قد تمكنت من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة إلى حدود 88 ألف طلب في منتصف الربع الرابع منخفضاً بنسبة 6.1% عن الربع السابق له، ونجحت جهودها في تخفيض رصيد الطلبات المتراكمة 11.2% على أساس سنوي، وما زالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خططها 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 من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد تضم 20.4 ألف وحدة وتشمل 545 مبنى عام في كامل المشروع، وقد نجحت المؤسسة في توزيع 10.7 ألف وحدة.

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



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بيت التمويل الكويتي

تواصل المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وطبقاً للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال شهر أكتوبر 2019 أنهت تنفيذ مشروعات خططت لها فيما سبق تفوق قيمتها نحو 133 مليون دينار منها مشروعات بحوالي 109 مليون دينار بنسبة إنجاز 100%، فيما استكملت تنفيذ مشروعات تنوي تنفيذها، واستكملت خلال الربع الرابع التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية وتنفيذها تصل قيمتها إلى 1.4 مليار دينار، منها مشروعات جديدة بدأت إعداد برنامجها الزمني خلال هذه الفترة تصل قيمتها إلى 184 مليون دينار وبدأت في تنفيذها بالفعل، وللإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة في ثلاث فئات طبقاً للقطاع الذي يخدمه كل فئة كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في ثمانية عقود لمشاريع مختلفة وصلت قيمتها مجتمعة إلى حوالي 562.8 مليون دينار بحصة قدرها 36% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في أكتوبر 2019، وسلمت منها بالفعل مشروعات قيمتها حوالي 73 مليون في مدينة جابر الأحمد السكنية خلال الربع الرابع 2019، وتستكمل المؤسسة تنفيذ مشروعات أخرى تجاوزت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها كما في مدينة صباح الاحمد وشرق تيماء بقيمة تصل لحوالي 121 مليون دينار، وجري تنفيذ مشروعات تصل إلى نحو 367 مليون دينار من القسائم والخدمات والبيوت ومباني عامة في هذه المناطق السكنية.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 15 مشروعاً بقيمة تقترب من 348 مليون دينار بحصة 23% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات سلمتها المؤسسة بالفعل قيمتها 8.2 مليون دينار في مدينة جابر الأحمد، ومشروعات اقترب تسليمها تقدر بنحو 23 مليون دينار في الوفرة وفي ميناء عبدالله، وتواصل إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها بنسبة إنجاز تفوق المتعاقد عليها تصل قيمتها إلى 114 مليون دينار في الوفرة وغرب عبدالله المبارك وفي مدينة صباح الأحمد، وتستكمل مشروعات أخرى قيمتها 109 مليون دينار حققت المؤسسة تقدماً ملحوظاً في إنجاز بعض منها في مدن سكنية عدة. فيما بدأت التخطيط لتنفيذ مشروعات تصل إلى 126 مليون دينار منها مشروعات المباني العامة في مدينة المطلاع بحوالي 125 مليون دينار.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تخطت 633 مليون دينار لعدد 25 عقداً مختلفاً بما يمثل حوالي 41% من قيمة مشروعات المؤسسة، وتنتشر تلك المشروعات في 7 مناطق سكنية جديدة، منها ما يلي: أولاً مشروعات سلمتها المؤسسة بالفعل تصل قيمتها إلى 29.2 مليون دينار في منطقتي غرب عبدالله المبارك وجنوبها، ثانياً: مشروعات تواصل إنجازها تصل إلى مليون دينار منها مشروعات تخطت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها بحوالي 220 مليون دينار، ثالثاً: مشروعات بدأت في تنفيذ ووضع البرنامج الزمني لتنفيذها منها عقود محطات الكهرباء والمحولات الضخمة في مدينة المطلاع بقيمة تصل إلى 90 مليون دينار وبعض الإنشاءات والأعمال المشروعة المرتبطة بها.

بذلك تفوق قيمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية نحو 1.5 مليار دينار في عدة مدن سكنية جديدة، من خلال مشاريع مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة خلال الفترة القصيرة القادمة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في ستة مناطق مختلفة تضم أكثر من 53 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد عبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان في محافظة الفروانية ومنطقة شرق تيماء التي تقع في وسط محافظة الجھراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجھراء.

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

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



مشاريع أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:

جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

م	المنطقة	قيمة العقد مليون د.ك	% نسبة الإنجاز		مجال المشروع
			التعاقدية	الفعالية	
1	مدينة جابر الأحمد	73	100	100	مشاريع البيوت والقوائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها
2	جنوب المطلاع	215.8	100	50	
3	جنوب المطلاع	50	72	49	
4	جنوب المطلاع	49.3	72.6	52.7	
5	جنوب عبدالله المبارك	29	68	64	
6	منطقة شرق تيماء	46	40	54	
7	مدينة صباح الأحمد	24.9	29	13	
8	مدينة صباح الأحمد	74.9	11	22	
التكلفة			562.8 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها

9	مشروع الوفرة القائم	21.2	100	96	مشاريع المباني العامة
10	ميناء عبدالله	2.2	100	97	
11	الوفرة	23.7	100	80	
12	مدينة جابر الأحمد	8.2	100	100	
13	الوفرة	24.6	84	43	
14	الوفرة	14.4	78	80	
15	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	64	48	
16	مدينة غرب عبدالله المبارك	32.9	63	63	
17	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.9	60	77	
18	مدينة غرب عبدالله المبارك	36.9	30	51	
19	مدينة صباح الأحمد	1.3	جاري إعداد الجدول الزمني	0	
20	مدينة المطلاع	31.8	جاري إعداد الجدول الزمني	0	
21	مدينة المطلاع	26.9	جاري إعداد الجدول الزمني	0	
22	مدينة المطلاع	37.9	جاري إعداد الجدول الزمني	0	
23	مدينة المطلاع	28.2	جاري إعداد الجدول الزمني	0	
التكلفة			347.9 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة



85.2	81.7	288	مدينة المطلاع	24
*100	100	18.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	25
100	100	5.4	مدينة غرب عبدالله المبارك	26
*100	100	1.6	مدينة جنوب عبدالله المبارك	27
77.6	73	8.8	مدينة غرب عبدالله المبارك	28
79.5	52.6	3.4	الوفرة	29
100	100	0.989	أبو حليفة	30
71.8	100	3.4	مدينة صباح الأحمد	31
17.9	12.3	17.4	مدينة المطلاع	32
16.6	14	17.0	مدينة المطلاع	33
15	14	17.0	مدينة المطلاع	34
9.7	9	16.9	مدينة المطلاع	35
100	100	2.7	غرب عبدالله المبارك	36
65	90.5	2.1	شمال غرب الصليخات	37
23.9	11.5	68.1	المساكن منخفضة التكاليف	38
10.7	3.5	26.2	مدينة المطلاع	39
11.5	3.5	26.2	مدينة المطلاع	40
16.7	4.1	11.7	جنوب عبدالله المبارك	41
19.6	20	2.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	42
19.5	20.5	2.6	مدينة غرب عبدالله المبارك	43
2.5	1.7	2.5	الوفرة	44
0		23	مدينة المطلاع	45
0		28.3	مدينة المطلاع	46
0	جاري إعداد البرنامج الزمني	23.3	مدينة المطلاع	47
0		16	مدينة المطلاع	48
632.7 مليون دينار كويتي		التكلفة		
1,543 مليون دينار كويتي		إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		

مشاريع
الطرق والخدمات
الرئيسية المتنوعة

* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

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



ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

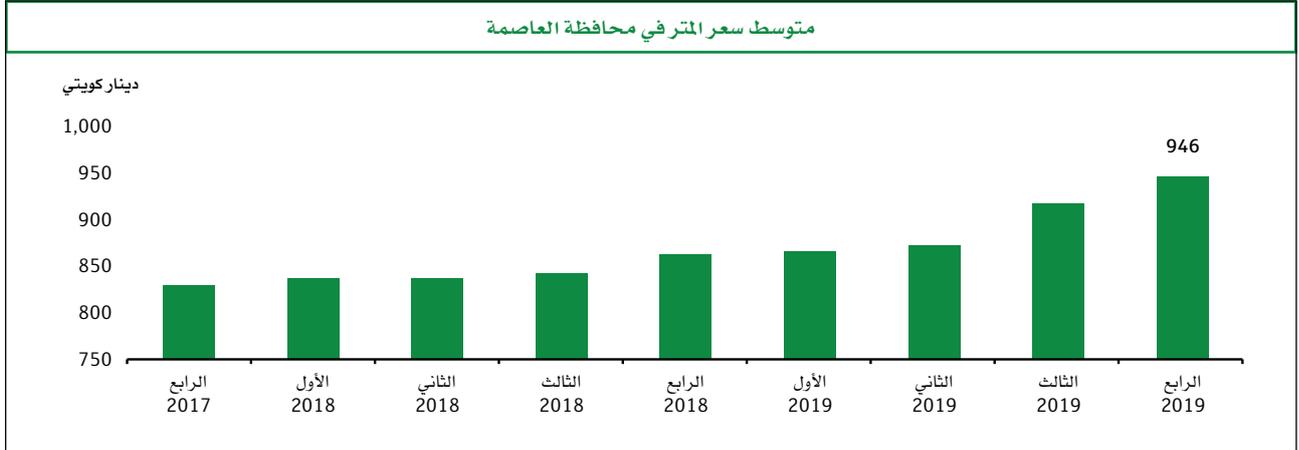
تختلف أسعار العقارات والأراضي في السكن الخاص طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها وتباين فيما بينها كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، ويستمر متوسط سعر المتر المربع في اتجاه تصاعدي على مستوى المحافظات مدفوعاً بمعدلات زيادة متواصلة منذ بداية العام الماضي، فقد ارتفع متوسط السعر في الربع الرابع 2019 بنسبة 2.8% عن الربع الثالث، ويقترب متوسط سعر المتر من حاجز 680 دينار في الربع الرابع مرتفعاً بأعلى مستوى على أساس سنوي منذ أربعة سنوات قدرها 8.7%، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصلاً في السكن الخاص.

وقد ارتفعت مستويات أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الرابع 2019 في محافظات الكويت عن الربع الثالث بنسب متقاربة، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 3%، فيما سجلت الأسعار زيادة أعلى في محافظة حولي نسبتها 3.7% وفي مبارك الكبير بحدود 2.5%، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية 2.3% عن الربع الثالث، وفي الأحمدية 2.3% وبيدات النسبة أيضاً في الجهراء أي أدنى زيادة بين المحافظات، في الوقت الذي زادت فيه مستويات الأسعار على أساس سنوي في العاصمة 9.3% وفي حولي بزيادة أكبر وصلت إلى 10% فيما سجلت زيادة في محافظة الفروانية قدرها 7.6% وفي مبارك الكبير ارتفعت مستويات الأسعار بنسبة أعلى سجلت 8.5%، فيما ارتفعت في الأحمدية بأدنى زيادة بين المحافظات وصلت إلى 4.8%، في حين سجلت في محافظة الجهراء زيادة 10.7% على أساس سنوي أي أعلى زيادة بين المحافظات في الربع الرابع.

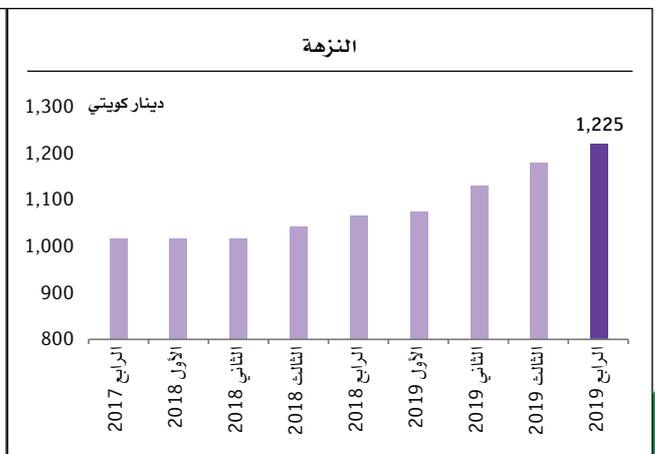
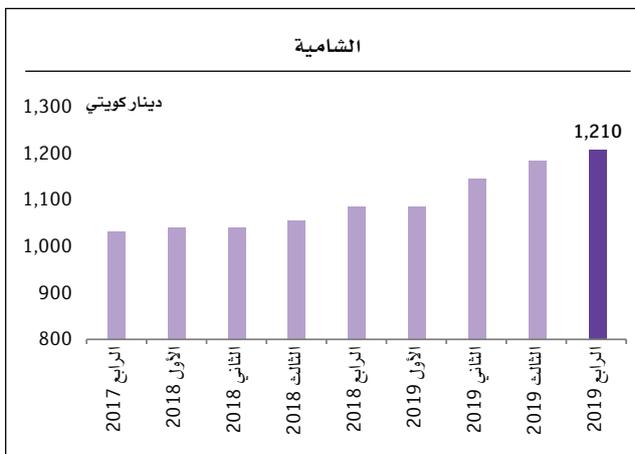
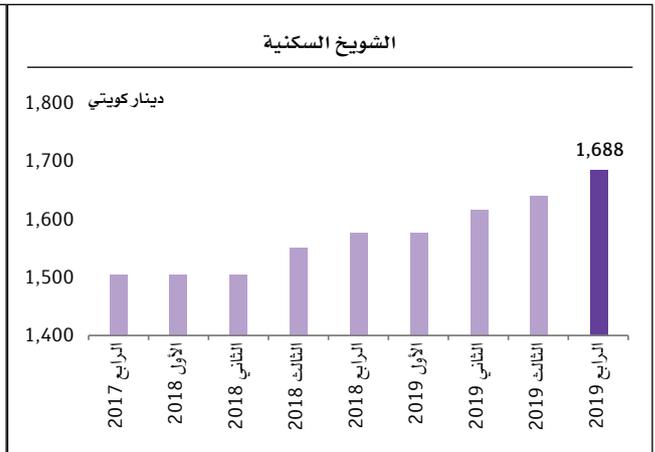
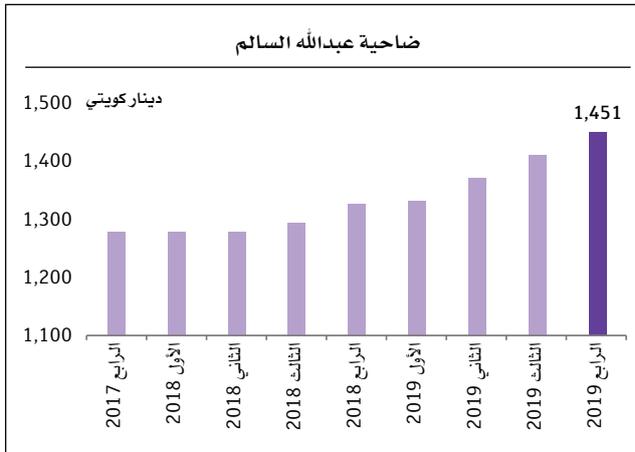


محافظة العاصمة

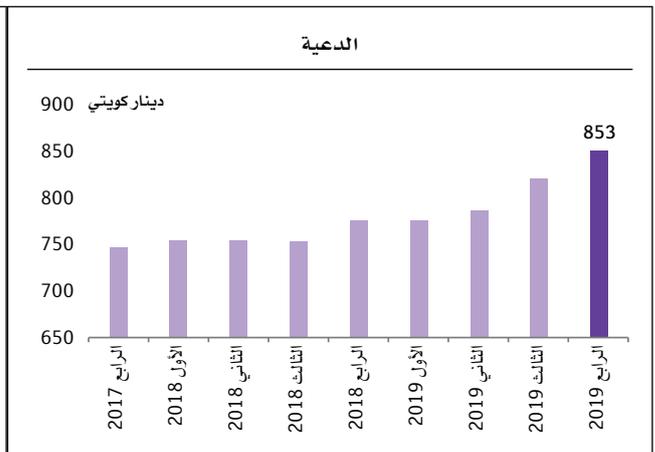
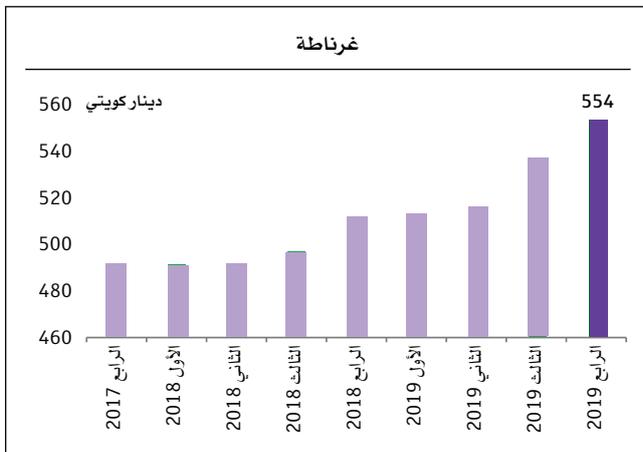
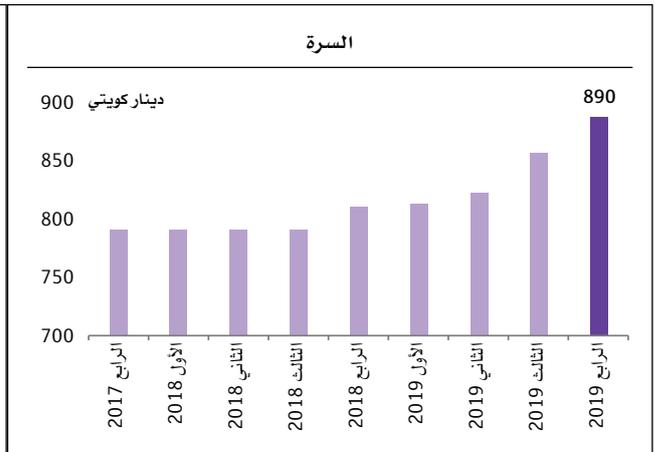
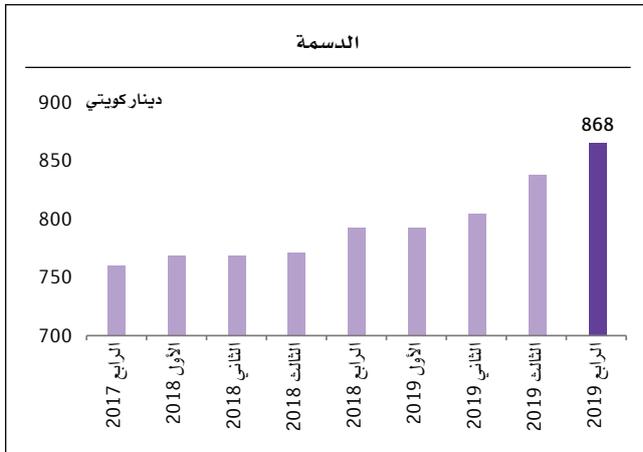
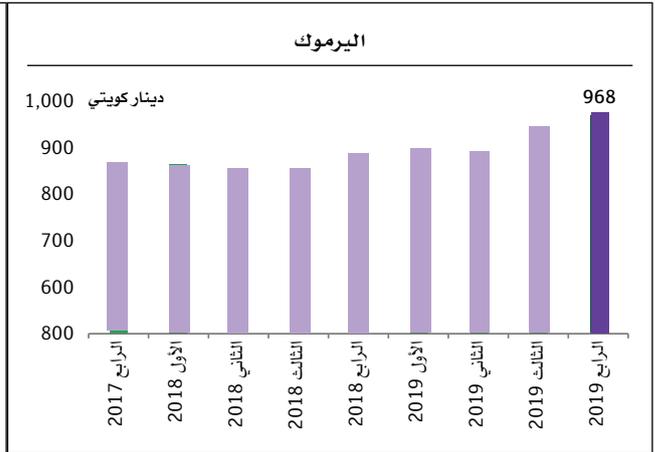
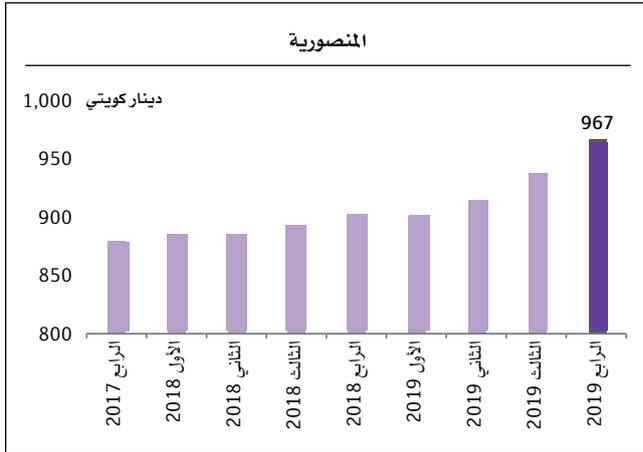
يواصل متوسط سعر المتر المربع تحسنه في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة مسجلاً زيادة 3% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الرابع متخطياً 900 دينار، وما زالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو التحسن مدفوعة بمعدلات نمو متصاعدة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 9.3% على أساس سنوي، وهي الزيادة الخامسة فقط على التوالي منذ عام 2014، ويتواصل الاتجاه التصاعدي الواضح لمعدل النمو السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة.



متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة العاصمة

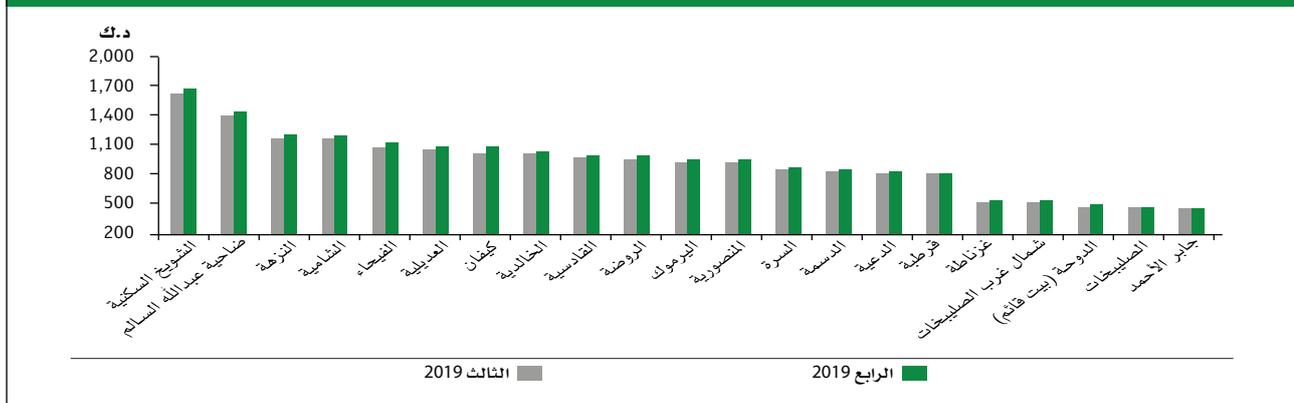








شكل رقم (12) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

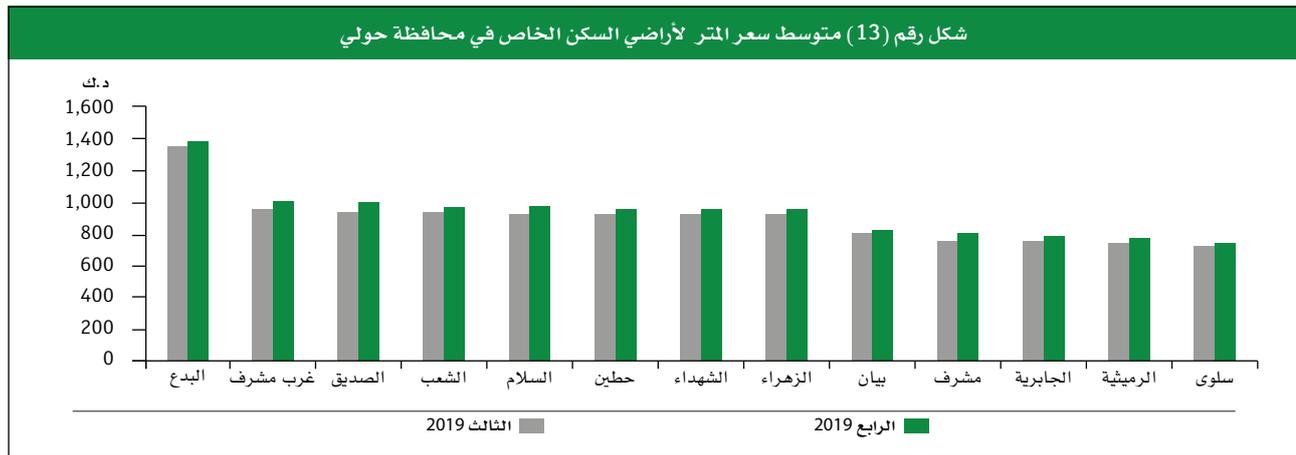
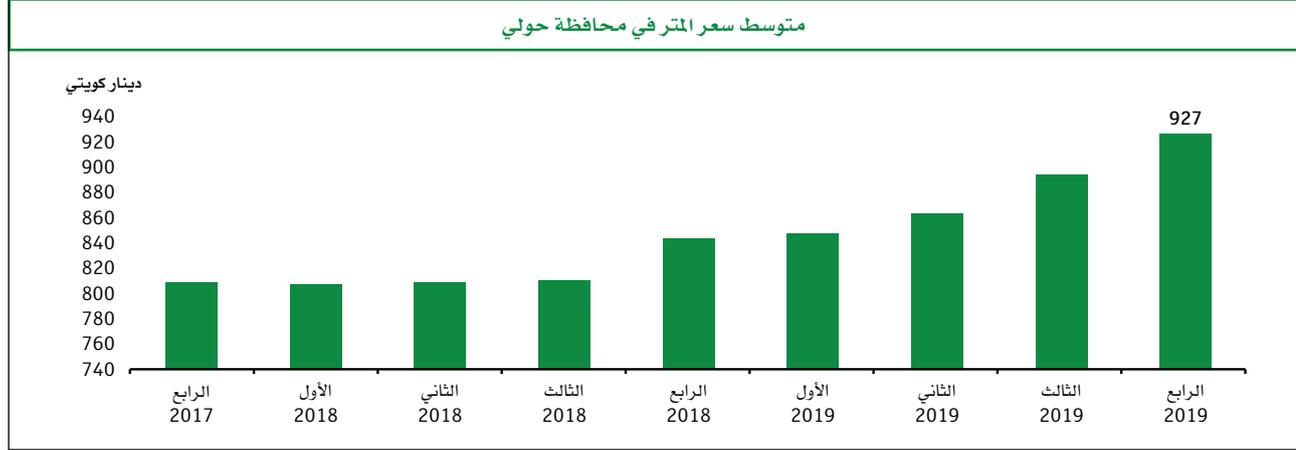
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2019
				من	إلى	من	إلى	
الشويخ السكني	%210	500	داخلي	850,000	950,000	1,700	1,900	1,800
	%210	1,000	داخلي	1,350,000	1,580,000	1,350	1,580	1,465
	%210	1,000	رئيسي	1,600,000	1,770,000	1,600	1,770	1,685
	%210	1,000	جمال عبدالناصر	1,750,000	1,850,000	1,750	1,850	1,800
	المتوسط العام بالمنطقة			1,387,500	1,537,500	1,600	1,775	1,688
ضاحية عبداللّٰه السالم	%210	500	داخلي	720,000	850,000	1,440	1,700	1,570
	%210	750	رئيسي	1,050,000	1,200,000	1,400	1,600	1,500
	%210	1,000	صنعاء	1,650,000	1,800,000	1,650	1,800	1,725
المتوسط العام بالمنطقة			1,103,333	1,305,000	1,330	1,572	1,451	
الشامية	حتى 800م	250	داخلي	305,000	365,000	1,220	1,460	1,340
	%210	1,000	داخلي	920,000	1,100,000	920	1,100	1,010
	%210	500	رئيسي	640,000	770,000	1,280	1,540	1,410
	%210	750	رئيسي	830,000	1,020,000	1,107	1,360	1,233
	المتوسط العام بالمنطقة			727,143	872,857	1,101	1,318	1,210
النزهة	%210	500	داخلي	545,000	650,000	1,090	1,300	1,195
	%210	750	داخلي	740,000	900,000	987	1,200	1,093
	%210	1,000	رئيسي	1,100,000	1,350,000	1,100	1,350	1,225
المتوسط العام بالمنطقة			765,000	940,000	1,099	1,350	1,225	
الخالدية	%210	750	داخلي	700,000	820,000	933	1,093	1,013
	%210	750	رئيسي	800,000	1,000,000	1,067	1,333	1,200
	%210	1,000	الدائري الرابع/ الثالث	960,000	1,120,000	960	1,120	1,040
	المتوسط العام بالمنطقة			825,000	1,015,000	950	1,167	1,058
	%210	500	داخلي	535,000	600,000	1,070	1,200	1,135
العديلية	%210	750	رئيسي	800,000	950,000	1,067	1,267	1,167
	%210	1,000	الرياض / دمشق	1,000,000	1,120,000	1,000	1,120	1,060
	المتوسط العام بالمنطقة			785,000	918,571	1,020	1,184	1,102
الفيحاء	%210	400	داخلي	400,000	500,000	1,000	1,250	1,125
	%210	750	رئيسي	780,000	920,000	1,040	1,227	1,133
	%210	1,000	رئيسي	1,000,000	1,200,000	1,000	1,200	1,100
	المتوسط العام بالمنطقة			617,143	744,286	1,019	1,235	1,127

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.



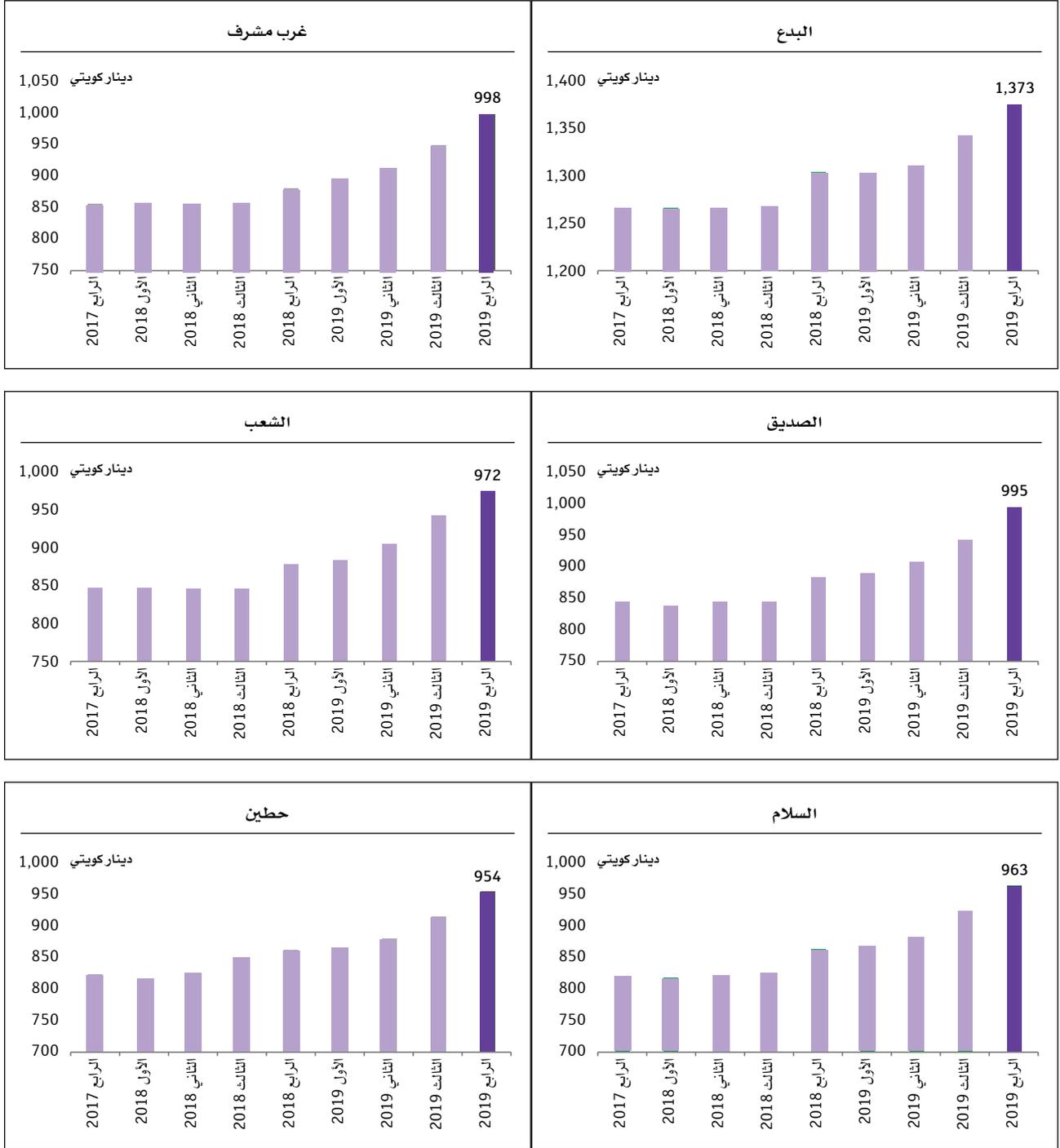
محافظة حولي

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الرابع إلى 927 دينار، مسجلاً زيادة نسبتها 3.7% عن الربع الثالث، وبنسبة 10% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة دولي





جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,025	1,100	950	440,000	380,000	داخلي	400	%210	الشعب
1,000	1,100	900	550,000	450,000	رئيسي	500	%210	
950	1,033	867	775,000	650,000	رئيسي	750	%210	
972	1,048	896	564,167	480,833	المتوسط العام بالمنطقة			
869	950	788	380,000	315,000	داخلي	400	%210	الجابرية
870	940	800	470,000	400,000	رئيسي	500	%210	
775	850	700	850,000	700,000	الخامس + المغرب	1,000	%210	
779	847	710	541,111	451,111	المتوسط العام بالمنطقة			
775	850	700	340,000	280,000	داخلي	400	%210	الرميثية
577	633	520	475,000	390,000	داخلي	750	%210	
940	980	900	980,000	900,000	التعاون	1,000	%210	
762	825	699	543,889	464,444	المتوسط العام بالمنطقة			
670	740	600	370,000	300,000	داخلي	500	%210	سلوى
570	627	513	470,000	385,000	داخلي	750	%210	
850	900	800	900,000	800,000	الاقصى	1,000	%210	
975	1,000	950	1,000,000	950,000	التعاون	1,000	%210	
736	788	685	622,143	549,286	المتوسط العام بالمنطقة			
956	1,038	875	415,000	350,000	داخلي	400	%210	السلام
1,094	1,163	1,025	465,000	410,000	رئيسي	400	%210	
830	900	760	450,000	380,000	داخلي	500	%210	
970	1,040	900	520,000	450,000	رئيسي	500	%210	
963	1,035	890	462,500	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			
950	1,025	875	410,000	350,000	داخلي	400	%210	حطين
1,075	1,125	1,025	450,000	410,000	رئيسي	400	%210	
830	900	760	450,000	380,000	داخلي	500	%210	
960	1,020	900	510,000	450,000	رئيسي	500	%210	
954	1,018	890	455,000	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			
950	1,025	875	410,000	350,000	داخلي	400	%210	الشهداء
1,075	1,125	1,025	450,000	410,000	رئيسي	400	%210	
830	900	760	450,000	380,000	داخلي	500	%210	
960	1,020	900	510,000	450,000	رئيسي	500	%210	
954	1,018	890	455,000	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

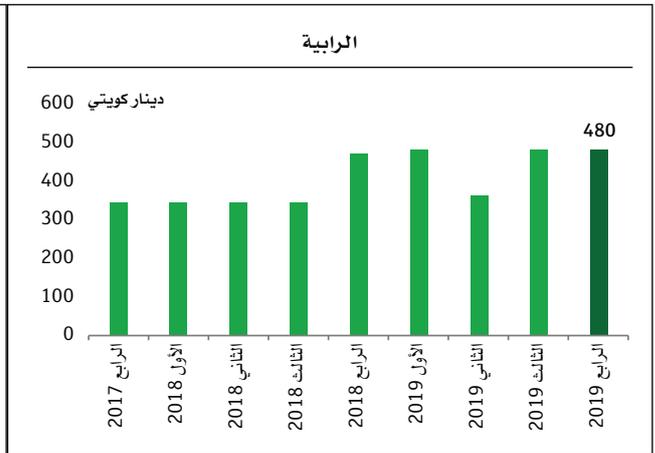
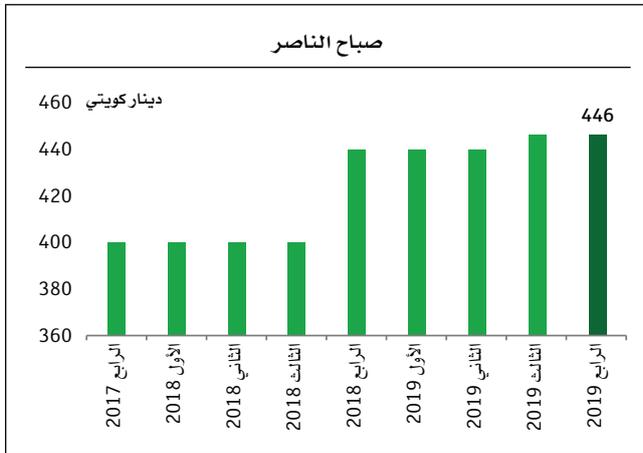
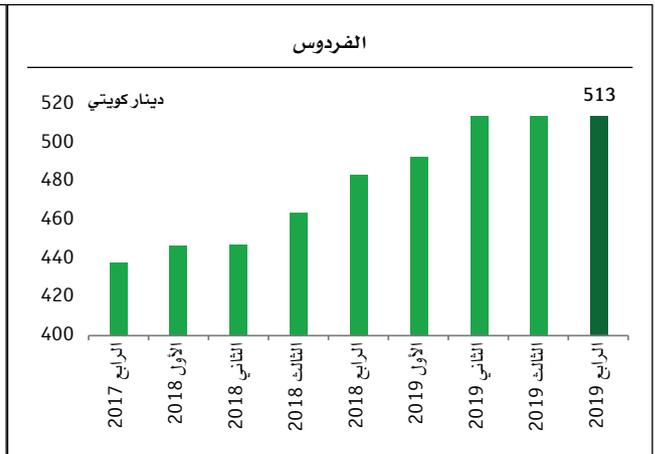
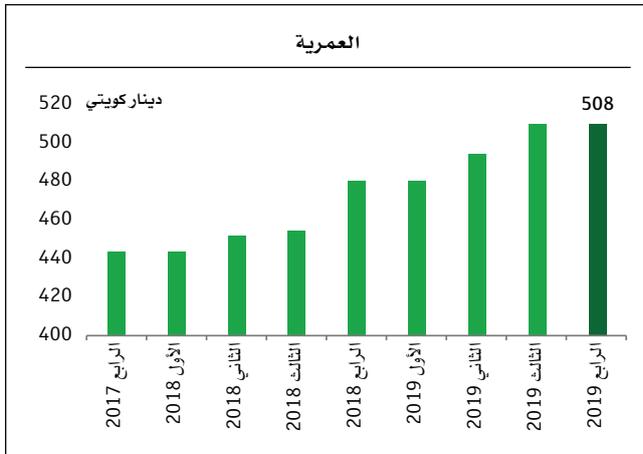
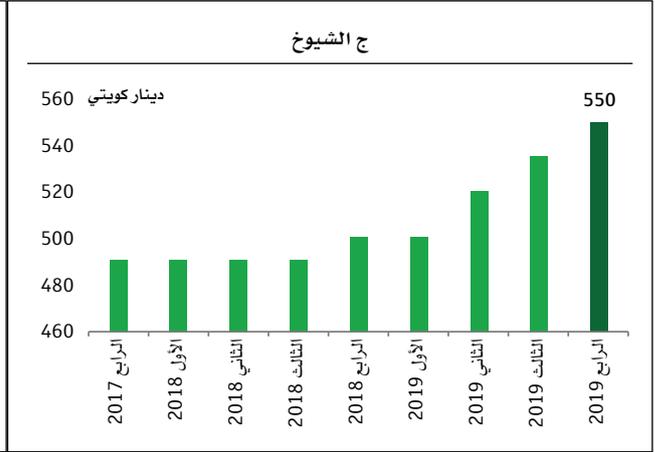
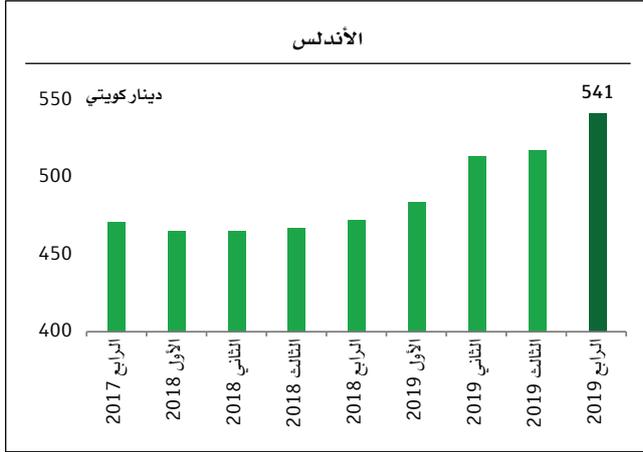


محافظة الفروانية

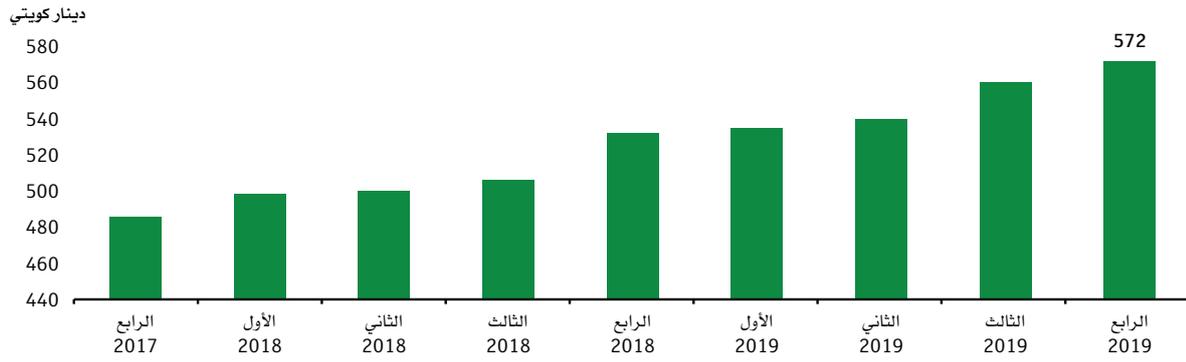
تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الرابع إلى 572 دينار وتواصل اتجاهها المتصاعد، يأتي هذا الأداء الإيجابي مدفوعاً بزيادة متوسط السعر 2.3% عن الربع الثالث، وحافظت مستويات الأسعار بالمحافظة على مسارها التصاعدي. وقد زادت على أساس سنوي بنسبة 7.6%، ويواصل معدل التغير السنوي اتجاهها تصاعدياً واضحاً.

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة الفروانية

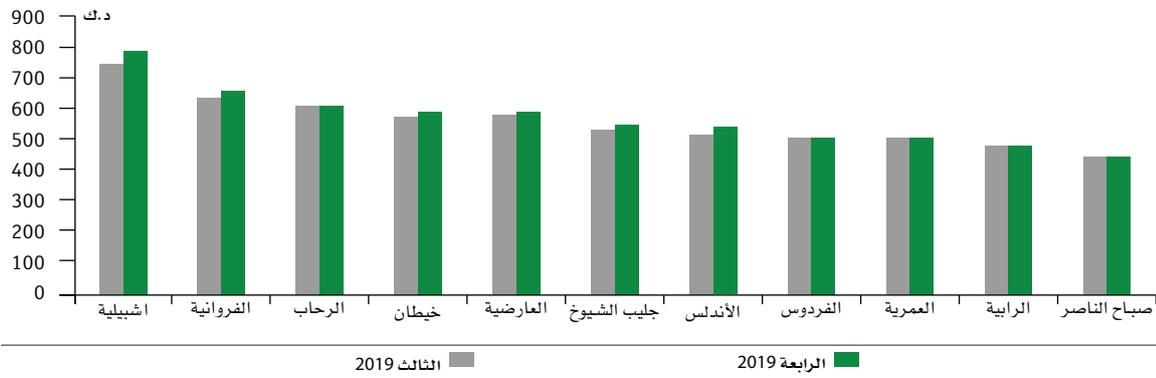




متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
530	580	480	290,000	240,000	داخلي	500	%210	الأندلس
527	560	493	420,000	370,000	رئيسي	750	%210	
541	581	501	374,000	324,000			المتوسط العام بالمنطقة	
490	520	460	260,000	230,000	داخلي	500	%210	الرايبة (بيت قائم)
530	560	500	280,000	250,000	رئيسي	500	%210	
480	503	458	367,500	337,500			المتوسط العام بالمنطقة	
780	827	733	310,000	275,000	داخلي	375	%210	اشبيلية
850	900	800	360,000	320,000	رئيسي	400	%210	
690	740	640	370,000	320,000	داخلي	500	%210	
790	844	736	356,667	310,833			المتوسط العام بالمنطقة	
620	660	580	330,000	290,000	داخلي	500	%210	الفروانية
710	760	660	380,000	330,000	رئيسي	500	%210	
665	710	620	355,000	310,000			المتوسط العام بالمنطقة	
625	650	600	260,000	240,000	داخلي	400	%210	خيطان
600	650	550	650,000	550,000	فيصل السريع	1000	%210	
553	600	507	450,000	380,000			المتوسط العام بالمنطقة	
510	540	480	270,000	240,000	داخلي	500	%210	جليب الشيوخ
590	640	540	320,000	270,000	رئيسي	500	%210	
550	590	510	295,000	255,000			المتوسط العام بالمنطقة	
550	590	510	295,000	255,000	داخلي	750	%210	العارضية
427	467	387	350,000	290,000	رئيسي	750	%210	
500	533	467	400,000	350,000			المتوسط العام بالمنطقة	

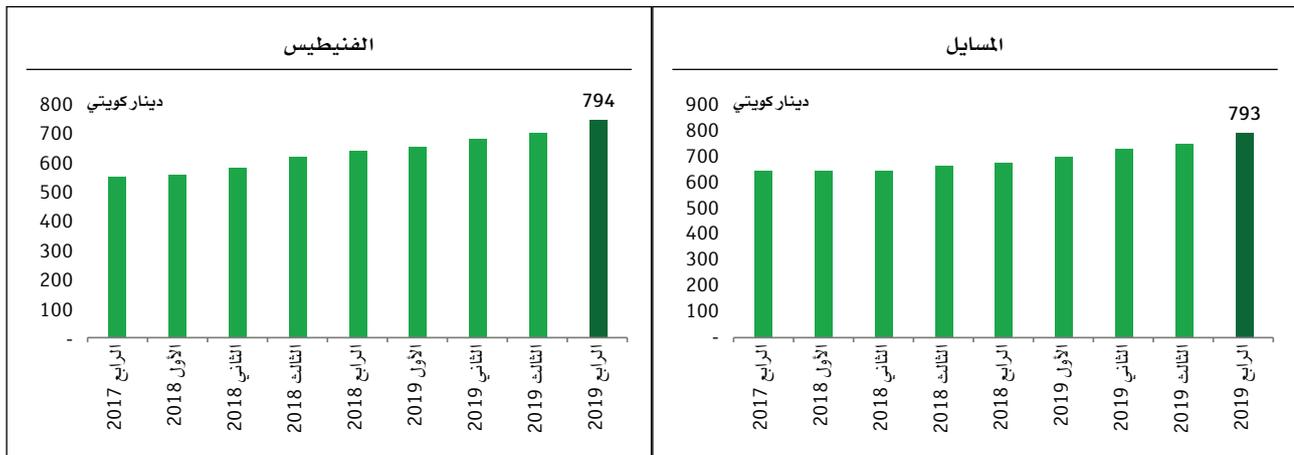
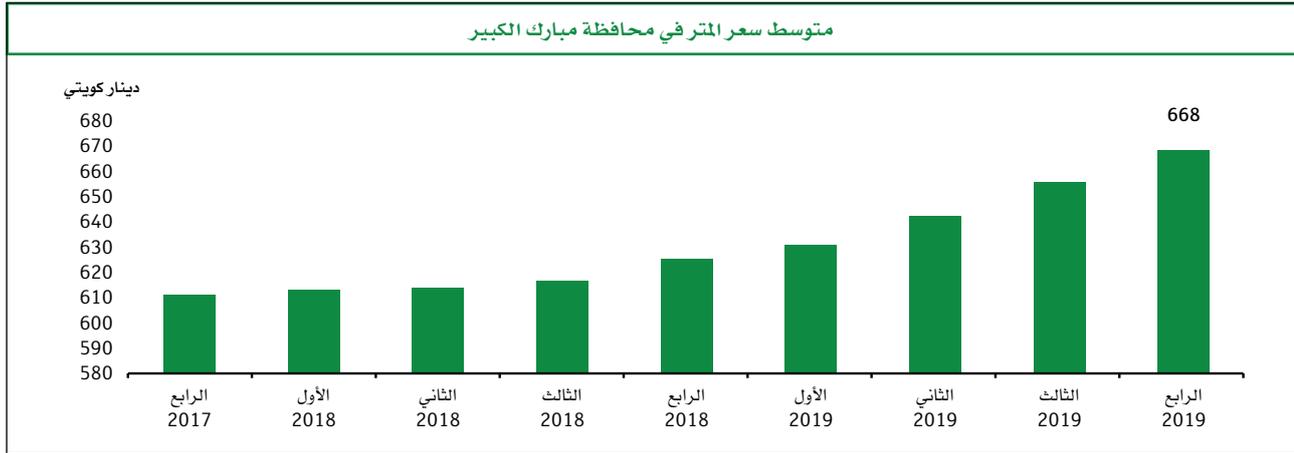
المصدر: بيت التمويل الكويتي

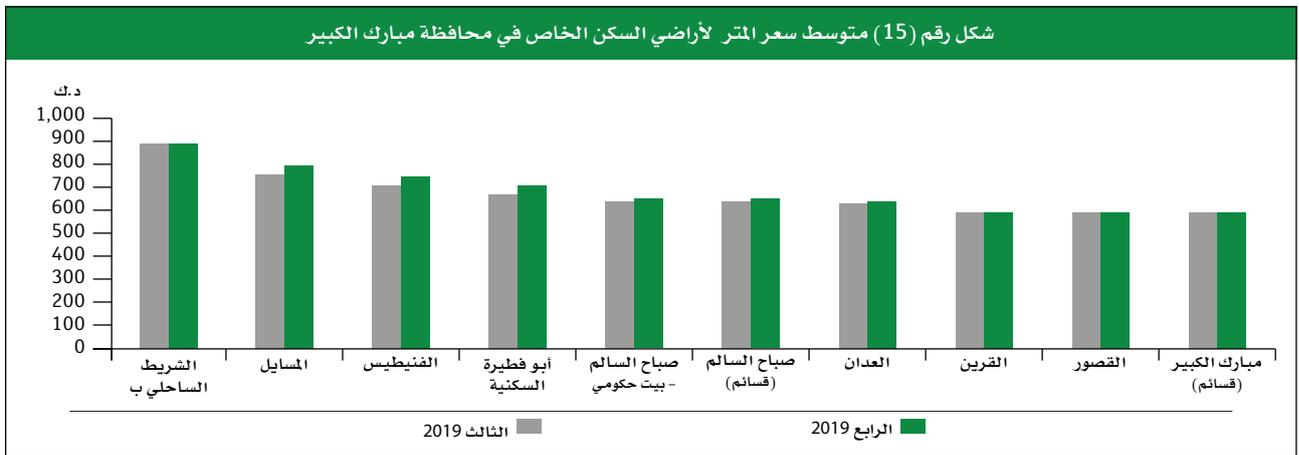
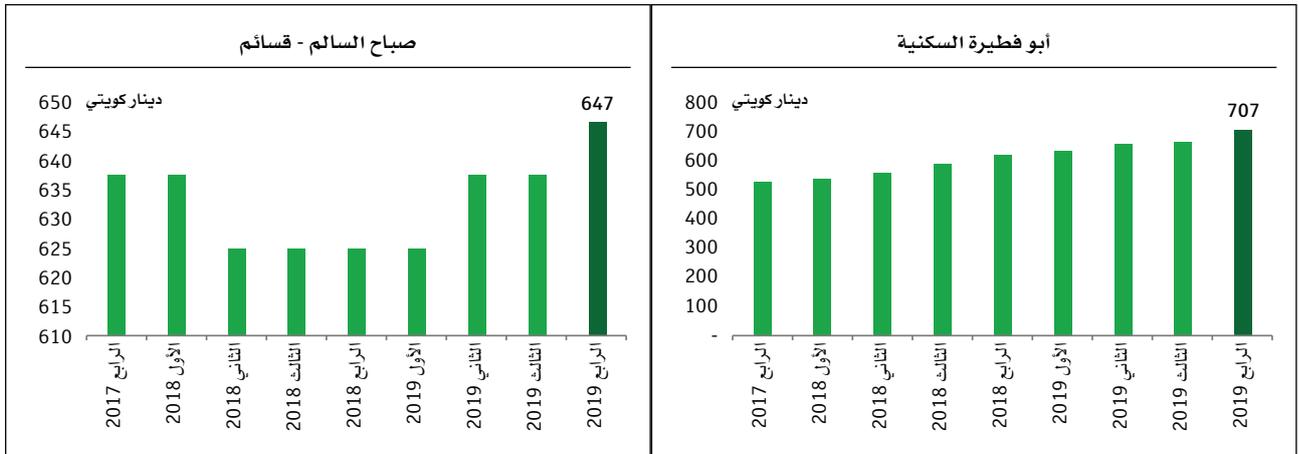
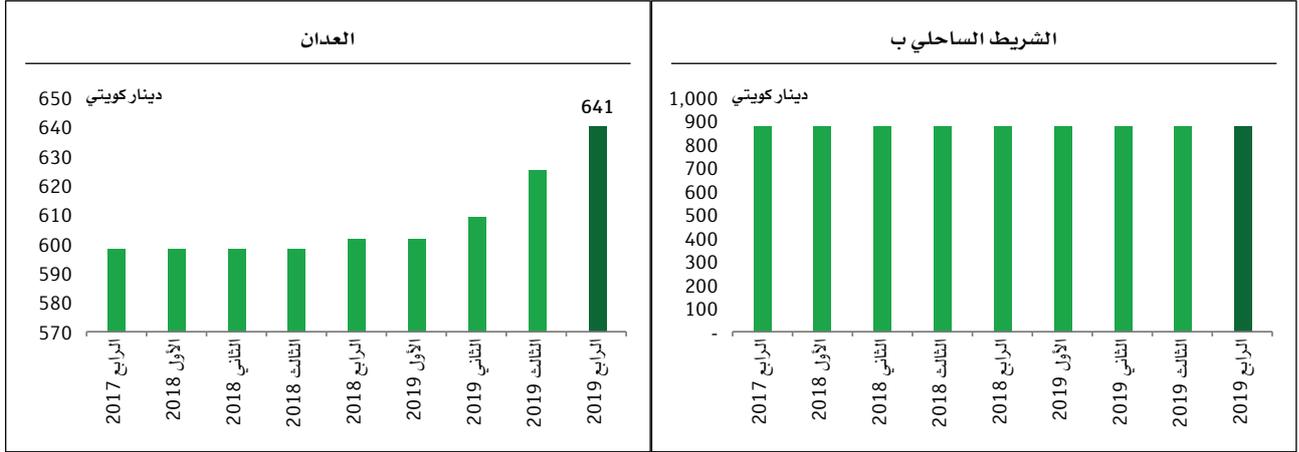


محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير إلى حدود 687 دينار بنهاية الربع الرابع بزيادة محدودة نسبتها 2.5% عن الربع الثالث، الذي سجل زيادة قريبة من ذلك قدرها 2% على أساس ربع سنوي، بالتالي تواصل مستويات الأسعار بالمحافظة اتجاهاً تصاعدياً بطيئاً. وقد ارتفعت الأسعار على أساس سنوي 8.5% ومازال النمو السنوي في سعر المتر بالمحافظة يسير بنهاية الربع الرابع في اتجاه تصاعدي أقل حدة.

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة مبارك الكبير





المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر في الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
794	875	713	350,000	285,000	داخلي	400	%210	المسايل
790	840	740	420,000	370,000	رئيسي	500	%210	
793	856	729	382,500	326,250	المتوسط العام بالمنطقة			الشريط الساحلي ب
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	1,000	%150	
1,350	1,450	1,250	2,900,000	2,500,000	بحرية	2,000	%150	المتوسط العام بالمنطقة
883	950	817	1,433,333	1,233,333				
688	750	625	300,000	250,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
710	780	640	390,000	320,000	رئيسي	500	%210	
707	776	638	347,500	285,000	المتوسط العام بالمنطقة			الفنيطيس
750	838	663	335,000	265,000	داخلي	400	%210	
740	800	680	400,000	340,000	رئيسي	500	%210	المتوسط العام بالمنطقة
749	818	680	365,000	303,750				
688	750	625	300,000	250,000	رئيسي	400	%210	العدان
588	650	525	260,000	210,000	داخلي	400	%210	
641	700	581	280,000	232,500	المتوسط العام بالمنطقة			

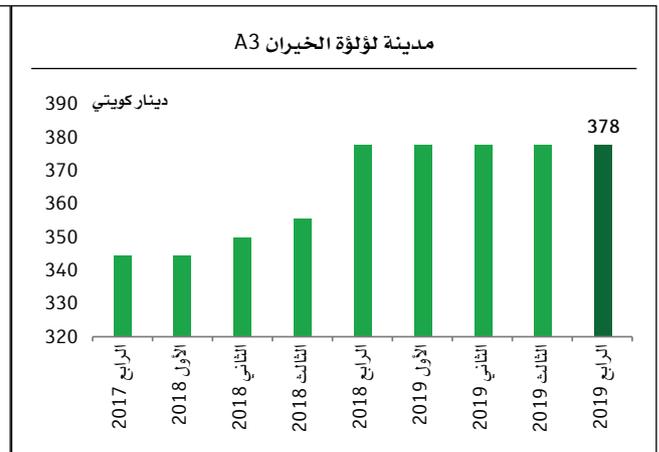
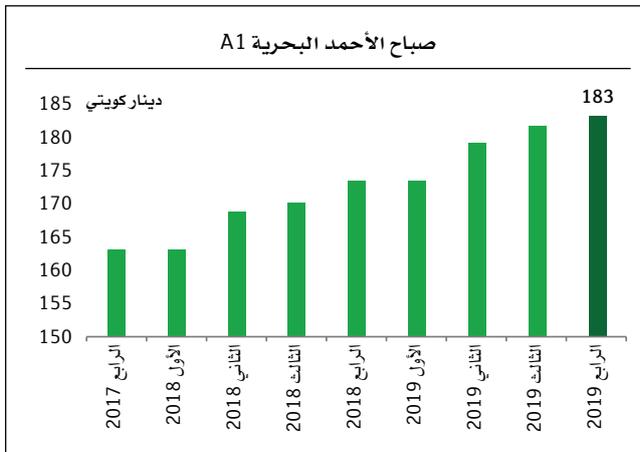
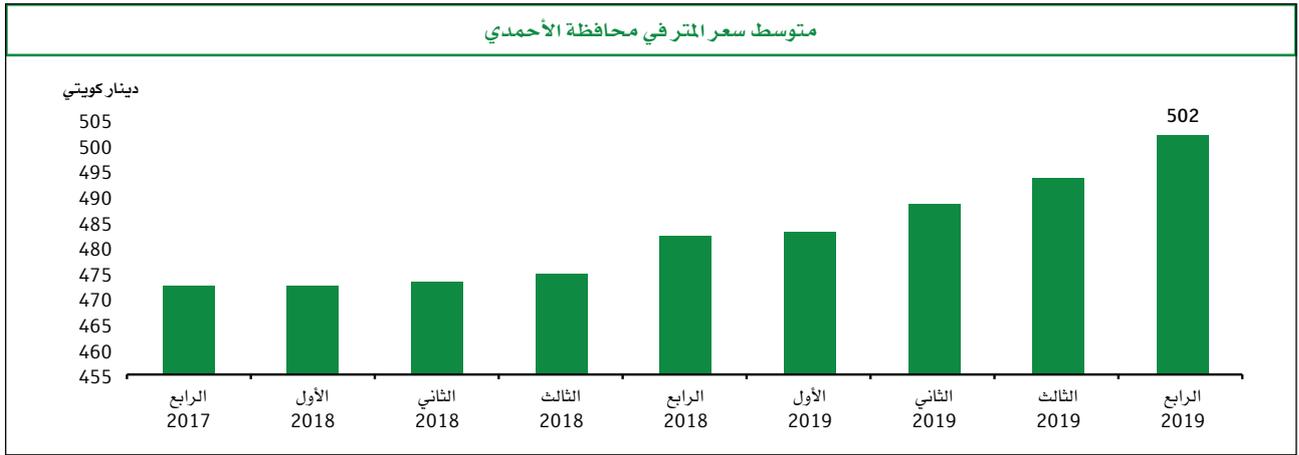
المصدر: بيت التمويل الكويتي



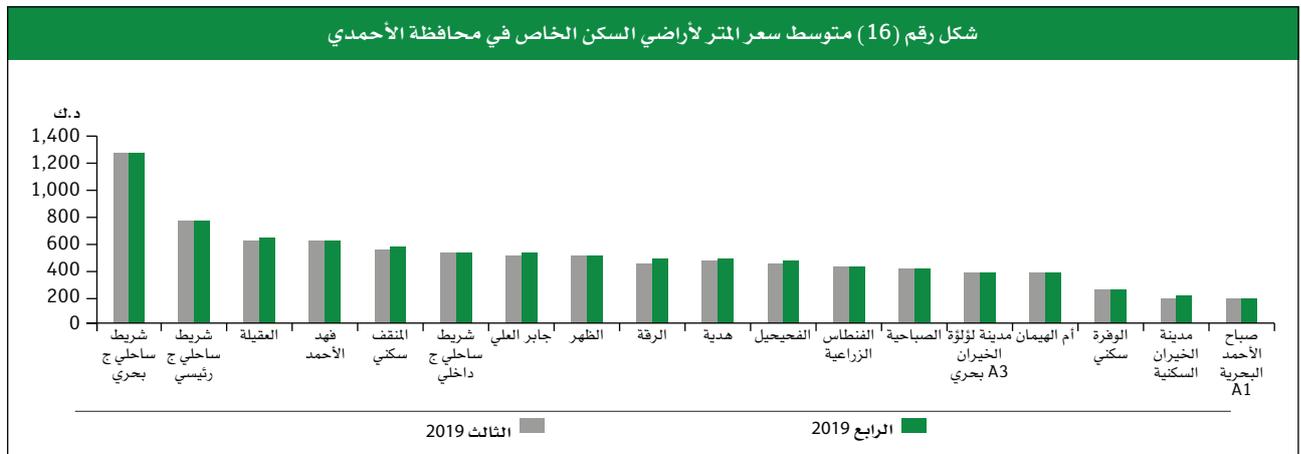
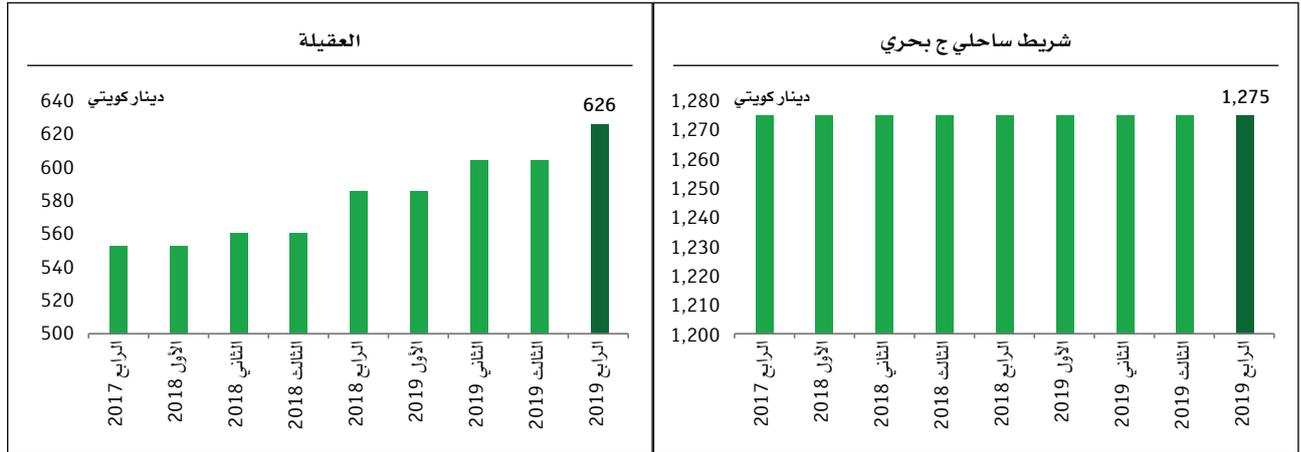
محافظة الأحمدية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع إلى متوسط قدره 492 دينار للمتر بنسبة زيادة 2.3% عن الربع الثالث، وهي من أدنى الزيادة بين المحافظات في هذا الربع، وتسير مستويات الأسعار في المحافظة في مسار تصاعدي بطيء مع تذبذب معدلات التغير على أساس ربع سنوي، أما على أساس سنوي فقد عززت مستويات الأسعار اتجاهها التصاعدي نتيجة استمرار ارتفاع معدل الزيادة، فقد ارتفعت في الربع الرابع بنسبة 4.8% مقابل زيادة أدنى قليلاً سجلها متوسط السعر في الأرباع الفصلية التي سبقتة.

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة الأحمدية







المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
375	420	330	420,000	330,000	داخلي	1,000	210	الفيطاس الزراعية
475	550	400	550,000	400,000	رئيسي	1,000	210	
437	480	393	360,000	295,000	داخلي	750	210	هدية
513	560	467	420,000	350,000	رئيسي	750	210	
688	750	625	300,000	250,000	رئيسي	400	210	العقيلة
530	580	480	290,000	240,000	داخلي	500	210	
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	150	الشريط الساحلي ج على البحر
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	150	الشريط الساحلي ج داخلي
194	225	163	90,000	65,000	رئيسي	400	210	مدينة الخيران السكنية
179	200	158	240,000	190,000	بحرية	1,200	210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
553	613	493	230,000	185,000	داخلي	375	210	المنقف سكني
650	700	600	280,000	240,000	رئيسي	400	210	

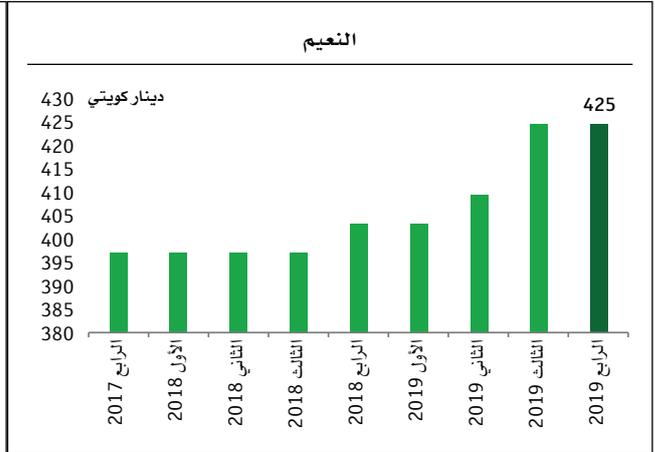
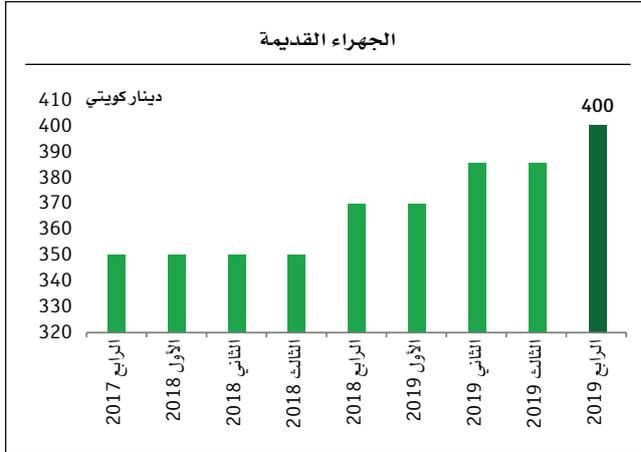
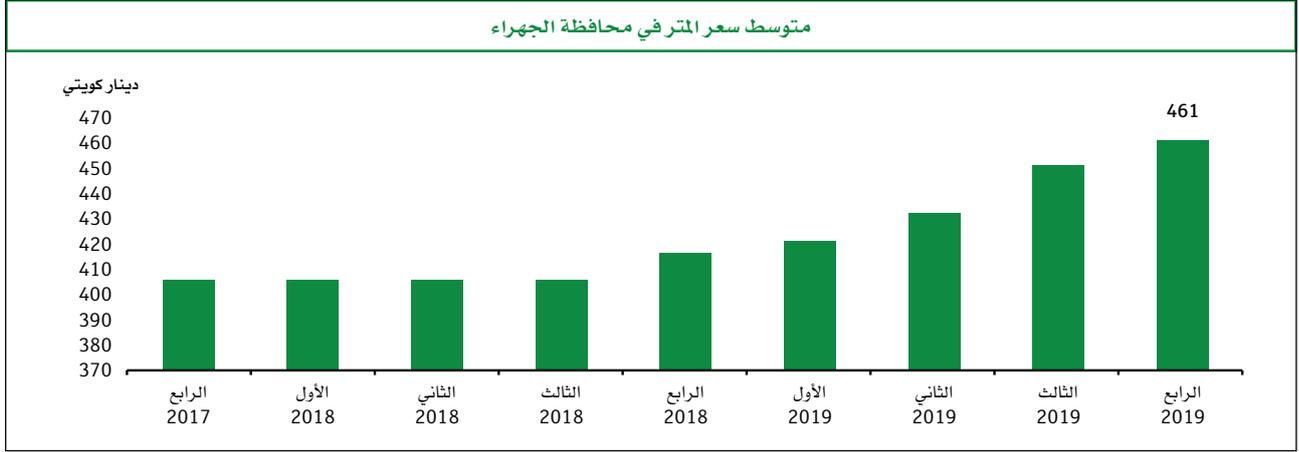
المصدر: بيت التمويل الكويتي

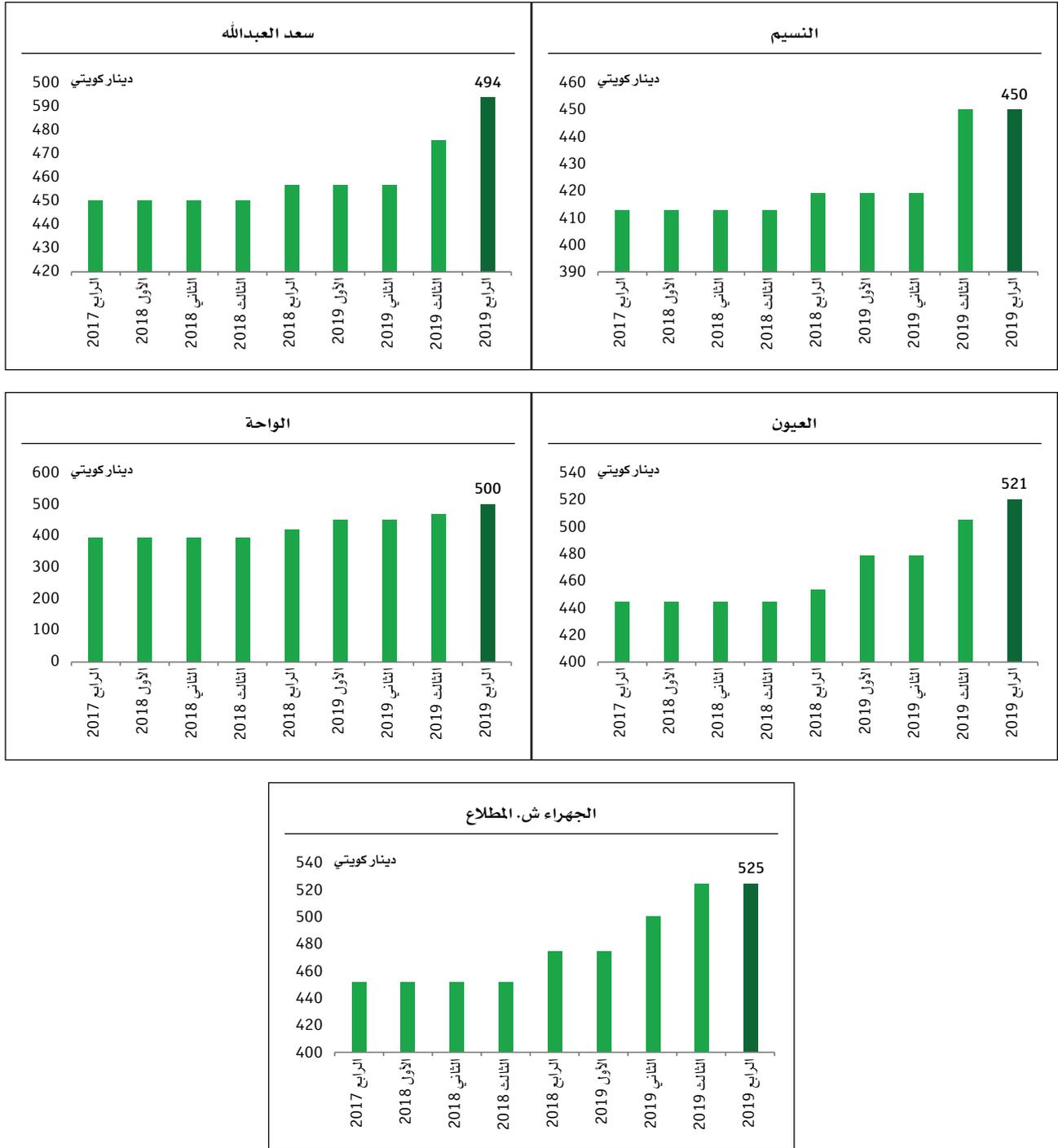


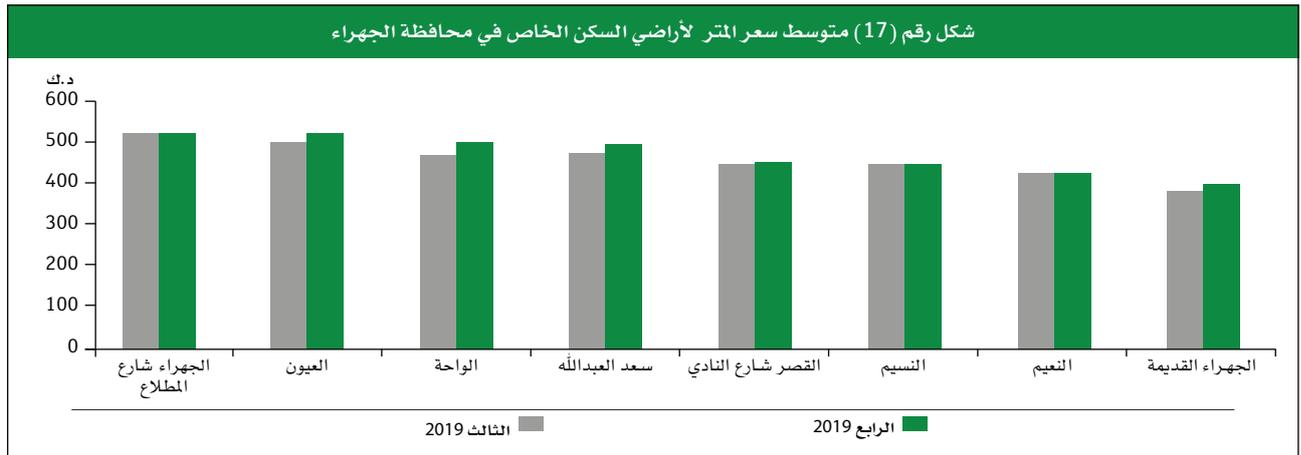
محافظة الجهراء

زادت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الرابع مسجلة 461 دينار مرتفعة بنسبة 2.3% عن الربع الثالث. بذلك سجلت زيادات متتالية على أساس ربع سنوي، ويأتي هذا مع بداية اتجاه تصاعدي بطيء للأسعار في هذه المحافظة مصحوباً باتجاه مماثل لمعدلات التغير ربع السنوي بالمحافظة، كما سجلت مستويات الأسعار زيادة على أساس سنوي نسبتها 10.7% مقابل زيادة سنوية أعلى في الربع الثالث نسبتها 11.4%، ويلاحظ أن التغير السنوي في مستويات الأسعار يسير في اتجاه تصاعدي قوي.

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة الجهراء







المصدر: بيت التمويل الكويتي

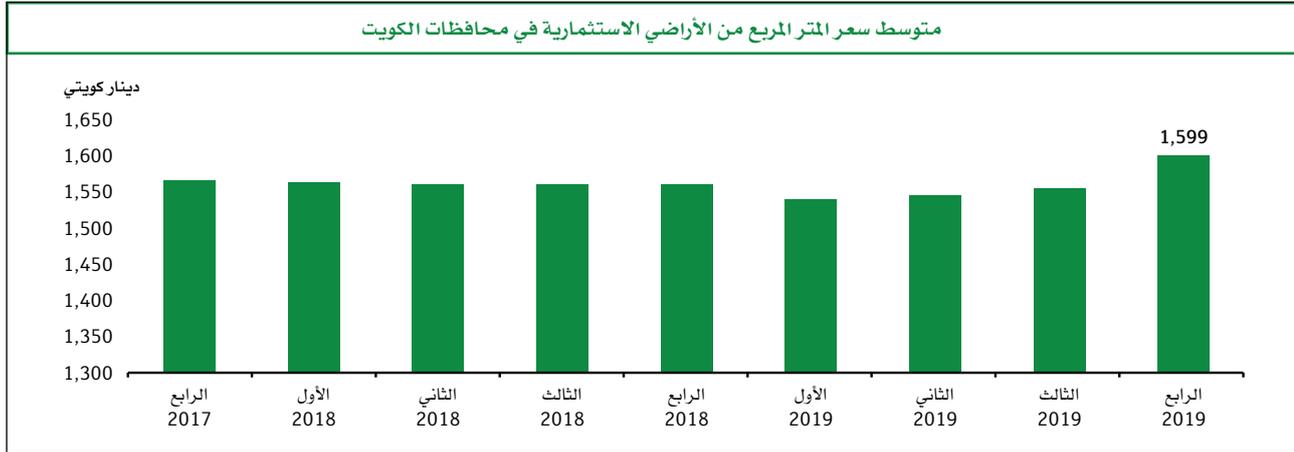
جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
525	600	450	600,000	450,000	1,000	%210	القصر شارع النادي
383	433	333	260,000	200,000	600	%210	القصر (بيت قائم)
525	600	450	600,000	450,000	1,000	%210	الجهراء شارع المطلاع
400	463	338	185,000	135,000	400	%210	النسيم (قسائم)
450	525	375	210,000	150,000	400	%210	النعيم (بيت حكومي)
521	588	454	175,000	135,000	298	حتى 800 م ²	العيون (بيت حكومي)
450	525	375	210,000	150,000	400	%210	النسيم (بيت حكومي)
500	567	433	170,000	130,000	300	حتى 800 م ²	الواحة (بيت قائم)
413	463	363	185,000	145,000	400	%210	سعد العبدالله
475	550	400	220,000	160,000	400	%210	القيروان

المصدر: بيت التمويل الكويتي

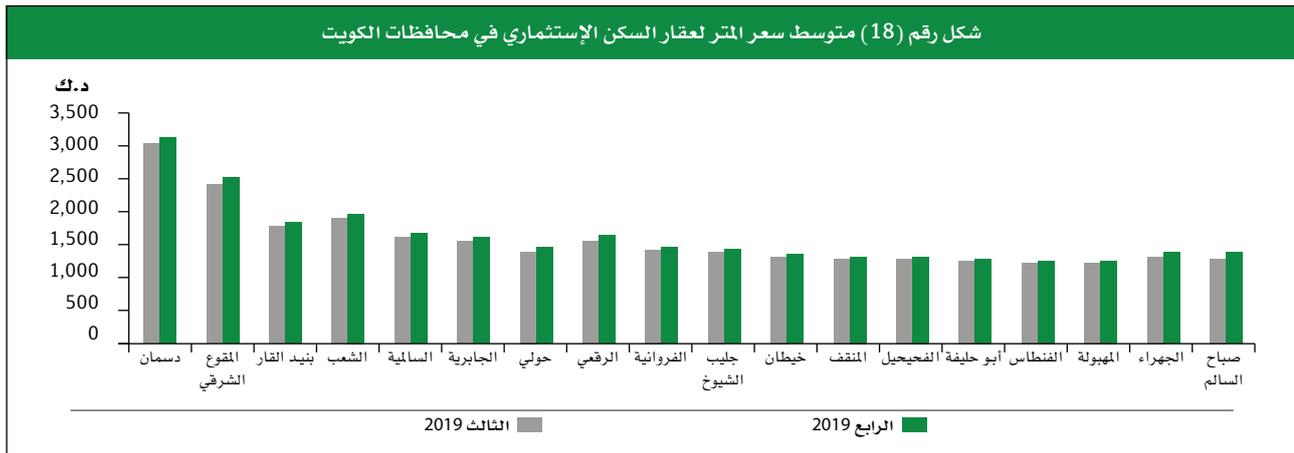
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

تضاعف معدل النمو لمتوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية بنهاية الربع الرابع، إلا أن مستويات الأسعار تسجل تحسناً محدوداً، واقترب متوسط السعر من 1,600 دينار على مستوى المحافظات في الربع الرابع بزيادة 2.9% عن الربع الثالث الذي شهد زيادة طفيفة بحدود 0.6% على أساس ربع سنوي، وبدأ متوسط السعر اتجاهاً تصاعدياً، وارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في المحافظات بشكل محدود متقارب.



وقد ارتفع متوسط السعر بنهاية الربع الرابع في محافظة العاصمة بنسبة 2.7% عن الربع السابق له، فيما ارتفعت مستويات الأسعار في أغلب المحافظات كما في حولي بنسبة 2.6% في الفروانية والجهراء بحدود 2% عن الربع الثالث، بينما ارتفعت في محافظة الأحمدية 2.5% وفي مبارك الكبير بنسبة أعلى قدرها 6.2% على أساس ربع سنوي.

أما على أساس سنوي فقد ارتفع متوسط السعر على مستوى المحافظات بنسبة 3%، بالتالي يتواصل ارتفاع مستويات في بعض المحافظات مدفوعة بارتفاع مستويات الأسعار في العاصمة بنسبة 3.7% عن الربع الثالث، فيما زادت في محافظتي حولي والجهراء بنسبة محدودة قدرها 1%، بينما في مبارك الكبير سجل أعلاه أي بنسبة 7% عن الربع الرابع من 2018، بينما ارتفعت في الأحمدية بشكل محدود أي بنسبة 2% على أساس سنوي.

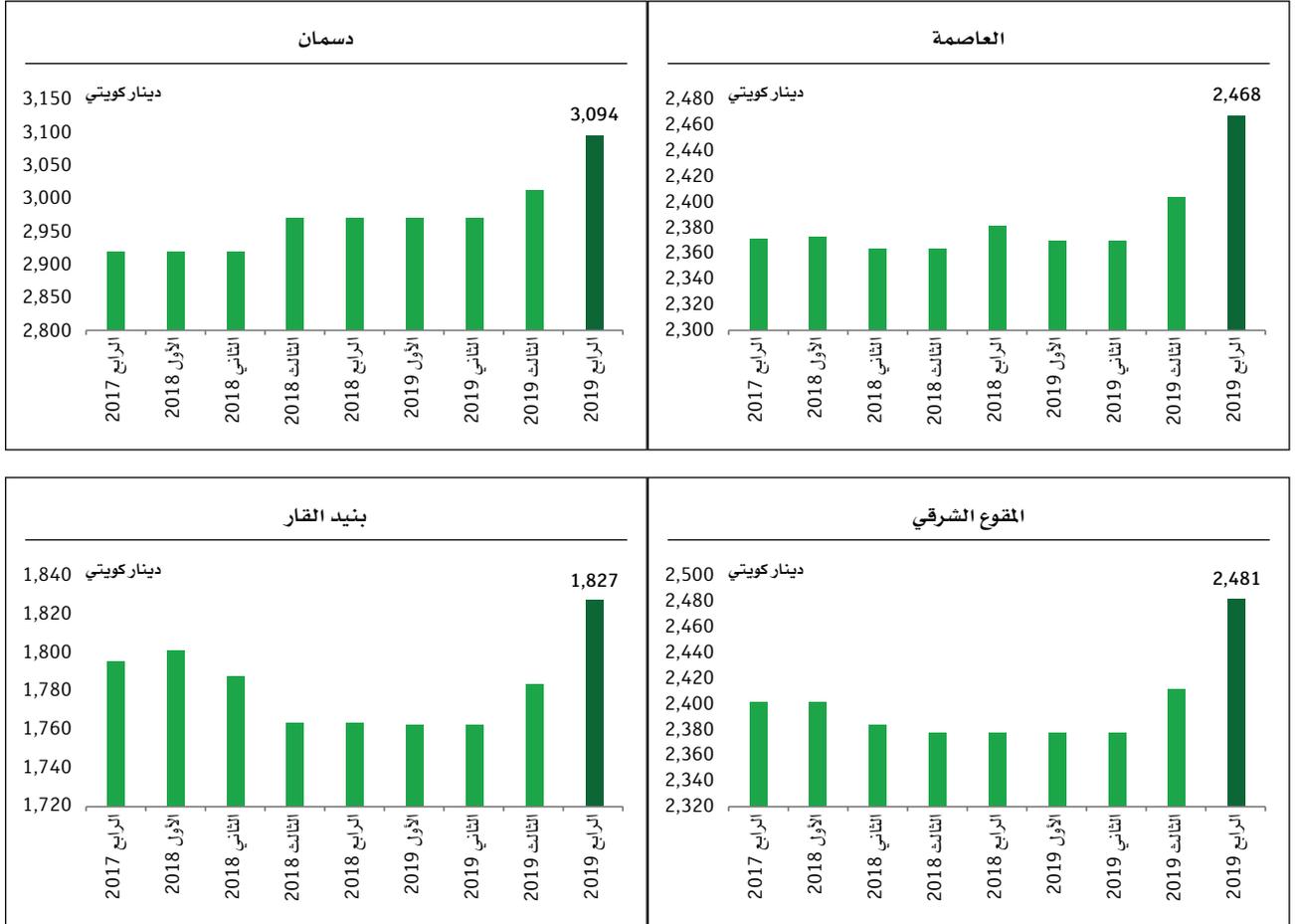


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، ارتفعت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الرابع من 2019 متجاوزة 2,400 دينار للمتر المربع، بزيادة 2.7% عن الربع الثالث، ويحافظ متوسط سعر المتر على اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، بالتالي بدأ النمو ربع السنوي لمتوسط سعر المتر بالمحافظة يأخذ اتجاهًا تصاعدياً. ويلاحظ زيادة بحدود 3.7% لمتوسط السعر بمحافظة العاصمة على أساس سنوي.

متوسط سعر المتر في المناطق الاستثمارية محافظة العاصمة



جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,940	3,080	2,800	3,080,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	بنيد القار
1,830	1,900	1,760	950,000	880,000	رئيسي	500	%250	
1,440	1,550	1,330	1,550,000	1,330,000	داخلي	1,000	%250	
1,850	1,950	1,750	1,950,000	1,750,000	الدائري الأول+الثاني	1,000	%250	
1,827	1,918	1,736	1,638,750	1,482,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,870	2,040	1,700	510,000	425,000	داخلي	250	%240	المقوع الشرقي
2,730	2,900	2,560	1,450,000	1,280,000	رئيسي	500	%400	
2,875	3,000	2,750	3,000,000	2,750,000	الشهداء	1,000	%400	
2,481	2,635	2,328	1,565,000	1,401,250	المتوسط العام بالمنطقة			
4,125	4,250	4,000	4,250,000	4,000,000	الخليج العربي	1,000	%400	دسمان
2,325	2,450	2,200	2,450,000	2,200,000	داخلي	1,000	%400	
2,833	2,867	2,800	2,150,000	2,100,000	عبدالله الاحمد	750	%400	
3,094	3,189	3,000	2,950,000	2,766,667	المتوسط العام بالمنطقة			

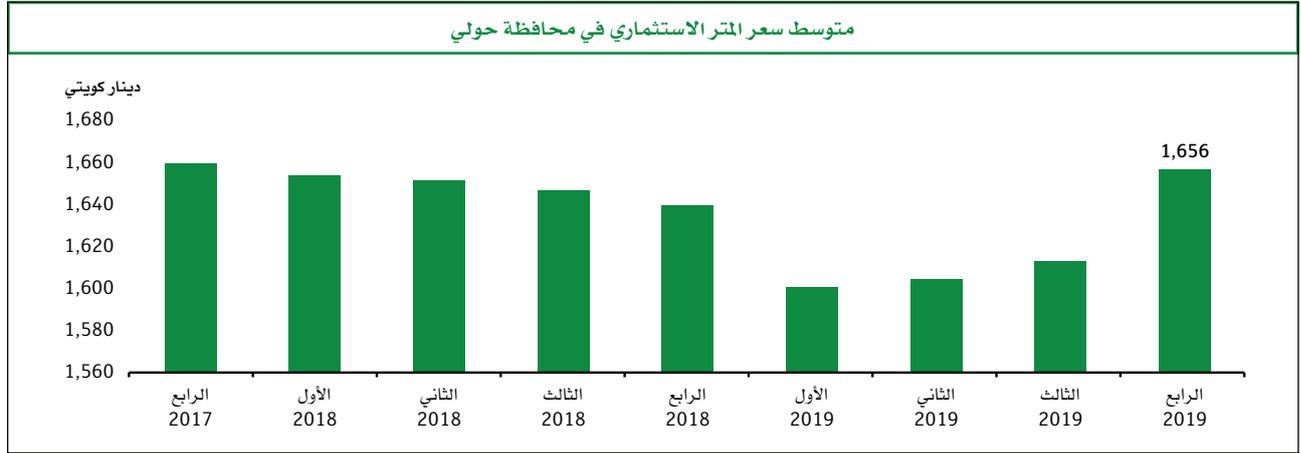
المصدر: بيت التمويل الكويتي

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.

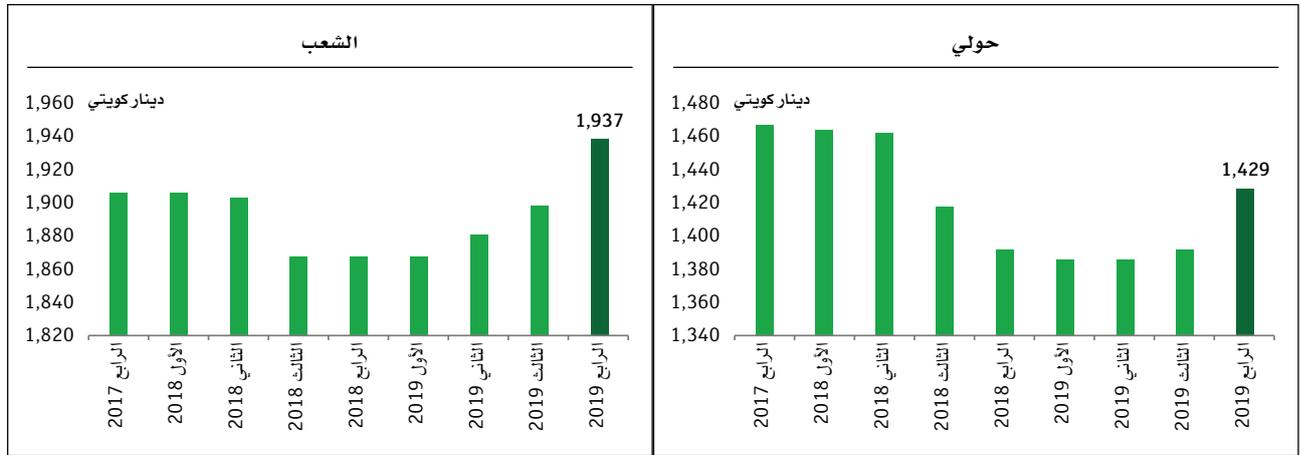


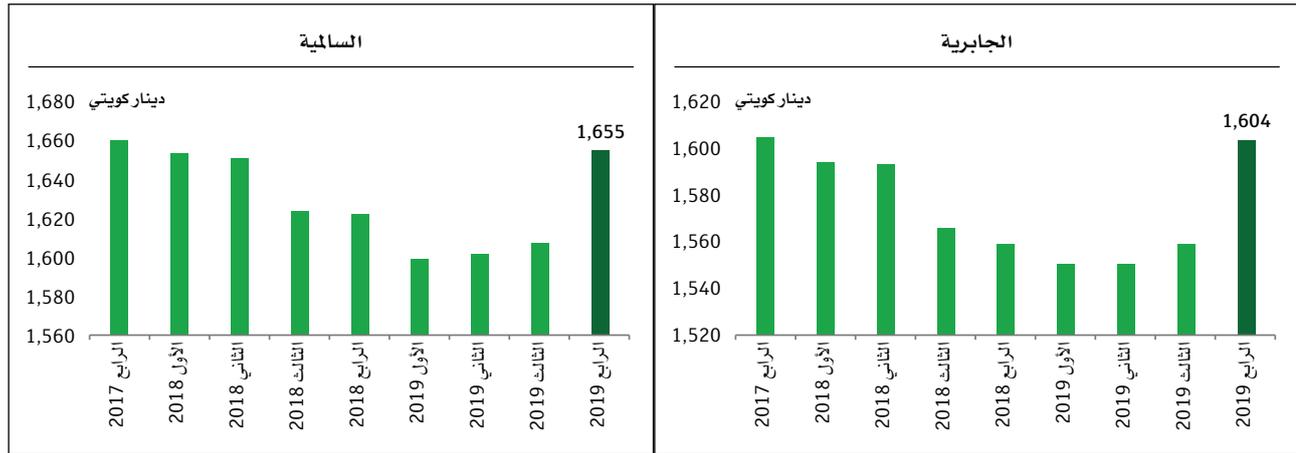
محافظة حولي

تحسن متوسط السعر بمحافظة حولي متخطياً 1,650 دينار بنهاية الربع الرابع، مرتفعاً بنسبة 2.6% عن متوسط السعر في الربع الثالث، ويسير متوسط السعر بشكل مستقر مع زيادة نسب ارتفاعه للمرة الثانية على التوالي، بالتالي سجلت مستويات الأسعار أول زيادة على أساس سنوي منذ بداية عام 2016، وبلغت في الربع الرابع 1% عن متوسط السعر في الربع الرابع من 2018.



متوسط سعر المتر في المناطق الاستثمارية بمحافظة حولي





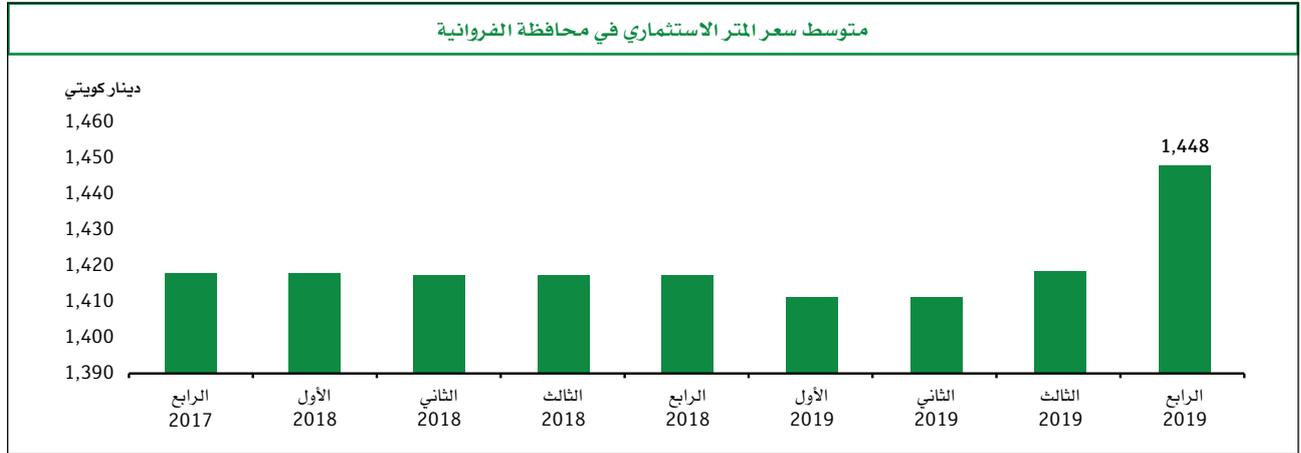
جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,413	1,467	1,360	1,100,000	1,020,000	المثنى	750	%250	حولي
1,533	1,600	1,467	1,200,000	1,100,000	قتيبة	750	%250	
1,367	1,467	1,267	1,100,000	950,000	احمد بن طولون	750	%250	
1,487	1,533	1,440	1,150,000	1,080,000	المغرب	750	%250	
1,413	1,467	1,360	1,100,000	1,020,000	شرحيبيل	750	%250	
1,225	1,330	1,120	1,330,000	1,120,000	داخلي	1,000	%250	
1,429	1,502	1,355	1,147,000	1,036,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,950	3,100	2,800	3,100,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,667	1,733	1,600	1,300,000	1,200,000	بغداد (التحرير)	750	%250	
1,547	1,600	1,493	1,200,000	1,120,000	عمان	750	%250	
1,627	1,680	1,573	1,260,000	1,180,000	البحرين	750	%250	
1,760	1,840	1,680	1,380,000	1,260,000	عمرو بن العاص	750	%250	
1,563	1,600	1,525	1,600,000	1,525,000	رئيسي	1,000	%250	
1,350	1,450	1,250	1,450,000	1,250,000	داخلي	1,000	%250	الشعب
1,655	1,729	1,581	1,338,438	1,224,375	المتوسط العام بالمنطقة			
3,015	3,150	2,880	3,150,000	2,880,000	الخليج العربي	1,000	%250	
1,537	1,633	1,440	1,225,000	1,080,000	داخلي	750	%250	
1,937	2,028	1,845	1,926,250	1,755,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,710	1,750	1,670	1,750,000	1,670,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,525	1,600	1,450	1,600,000	1,450,000	المغرب	1,000	%250	الجابرية
1,740	1,780	1,700	1,780,000	1,700,000	ماكدونالدز	1,000	%250	
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	داخلي	750	%250	
1,604	1,672	1,535	1,573,125	1,443,750	المتوسط العام بالمنطقة			

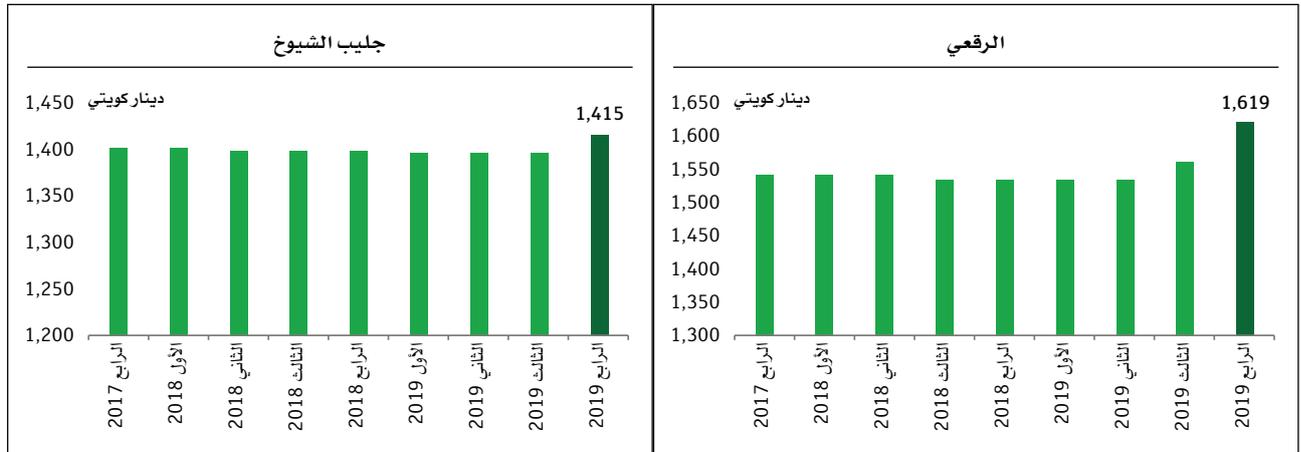
المصدر: بيت التمويل الكويتي

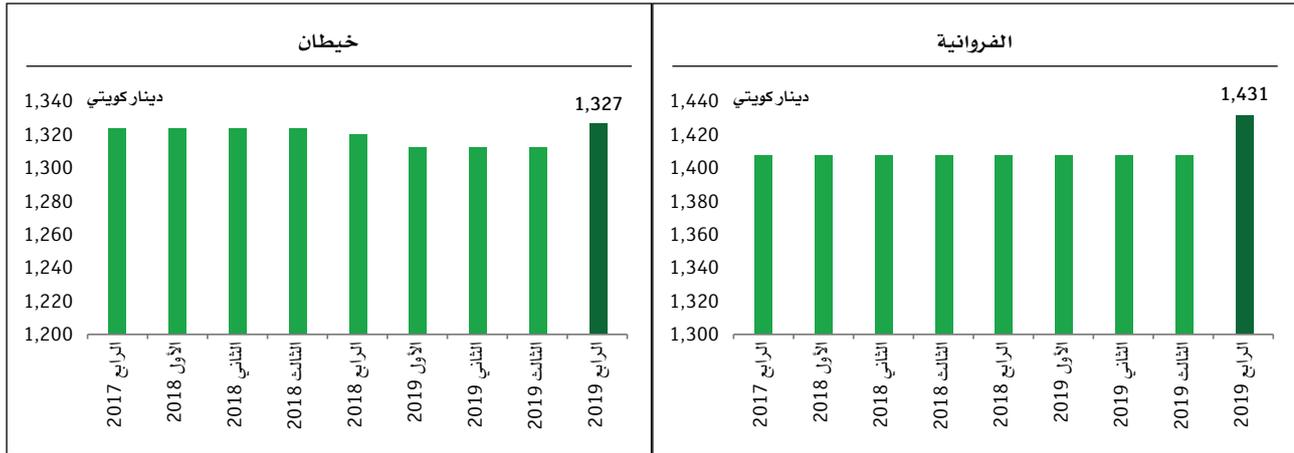
محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية مسجلة 1,450 دينار بنهاية الربع الرابع 2019، وتواصل مسارها المستقر منذ بداية عام 2017. وقد سجل متوسط السعر زيادة بحدود 2.1% عن الربع الثالث، بالتالي ارتفع متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة 2.2% على أساس سنوي، مسجلاً أداءً أفضل بعد أن شهد معدلات تراجع متواصلة منذ منتصف عام 2015.



ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع 2019 في أغلب المناطق الاستثمارية بمحافظة الفروانية عن الربع الثالث





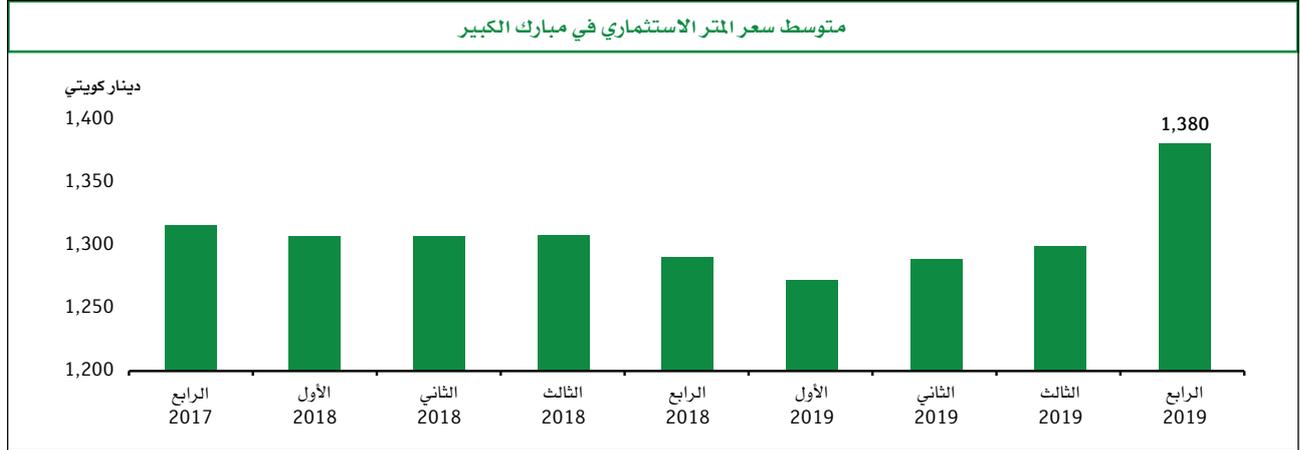
جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,507	1,573	1,440	1,180,000	1,080,000	المطار	750	%250	الفروانية
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	
1,193	1,265	1,120	1,265,000	1,120,000	داخلي	1,000	%250	
1,585	1,670	1,500	835,000	750,000	رئيسي	500	%250	
1,431	1,495	1,367	1,157,857	1,060,714	المتوسط العام بالمنطقة			
1,457	1,513	1,400	1,135,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	خيطان
1,178	1,255	1,100	1,255,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,317	1,417	1,217	850,000	730,000	داخلي	600	%250	
1,327	1,405	1,249	1,149,000	1,026,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,457	1,513	1,400	1,135,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	جليب الشيوخ
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	شارع المخفر	750	%250	
1,427	1,493	1,360	1,120,000	1,020,000	رئيسي	750	%250	
1,385	1,500	1,270	750,000	635,000	داخلي	500	%250	
1,415	1,497	1,333	1,024,375	913,125	المتوسط العام بالمنطقة			
1,700	1,733	1,667	1,300,000	1,250,000	الدائري الرابع	750	%250	الرقعي
1,650	1,700	1,600	1,700,000	1,600,000	الدائري الخامس	1,000	%250	
1,650	1,700	1,600	1,700,000	1,600,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,567	1,667	1,467	1,250,000	1,100,000	رئيسي داخلي	750	%250	
1,619	1,684	1,555	1,321,429	1,225,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير حين بلغ 1,380، بنهاية الربع الرابع، أي بزيادة 6.2% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة طفيفة لم تتجاوز 1% على أساس ربع سنوي، وعززت مستويات الأسعار في المحافظة من اتجاهها التصاعدي. وارتفعت مستويات الأسعار بالمحافظة بحدود 7% على أساس سنوي، وهي المرة الأولى التي تشهد زيادة بعد أن سجلت معدلات تراجع متواصلة على أساس سنوي منذ بداية 2016.



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

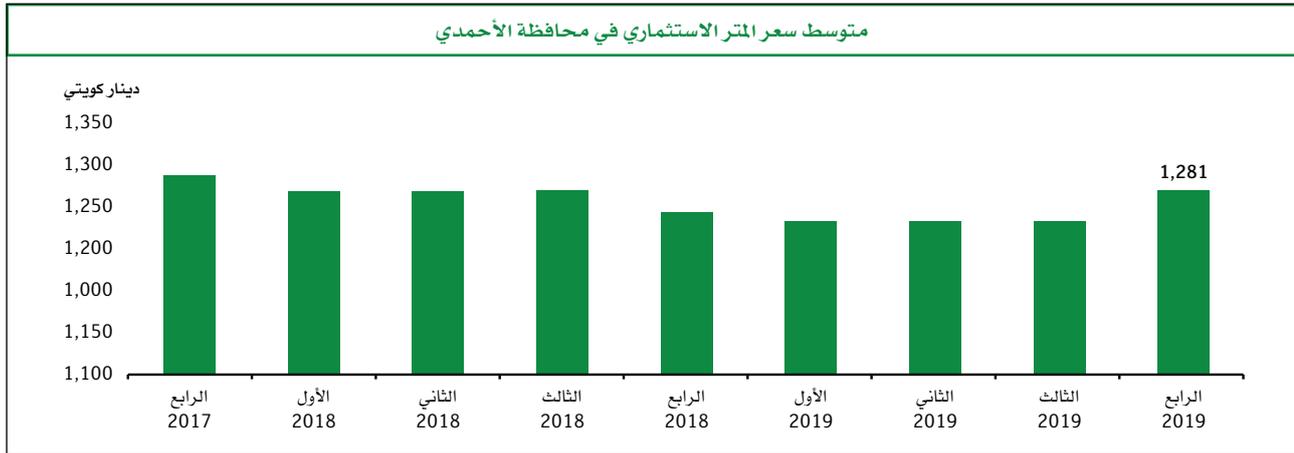
جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	داخلي	750	%250	صباح السالم
1,433	1,480	1,385	1,480,000	1,385,000	رئيسي	1,000	%250	
1,525	1,550	1,500	1,550,000	1,500,000	الفحيحيل	1,000	%250	
1,110	1,200	1,020	600,000	510,000	السادس	500	%170	
1,380	1,442	1,317	1,254,286	1,152,857	المتوسط العام بالمنطقة			

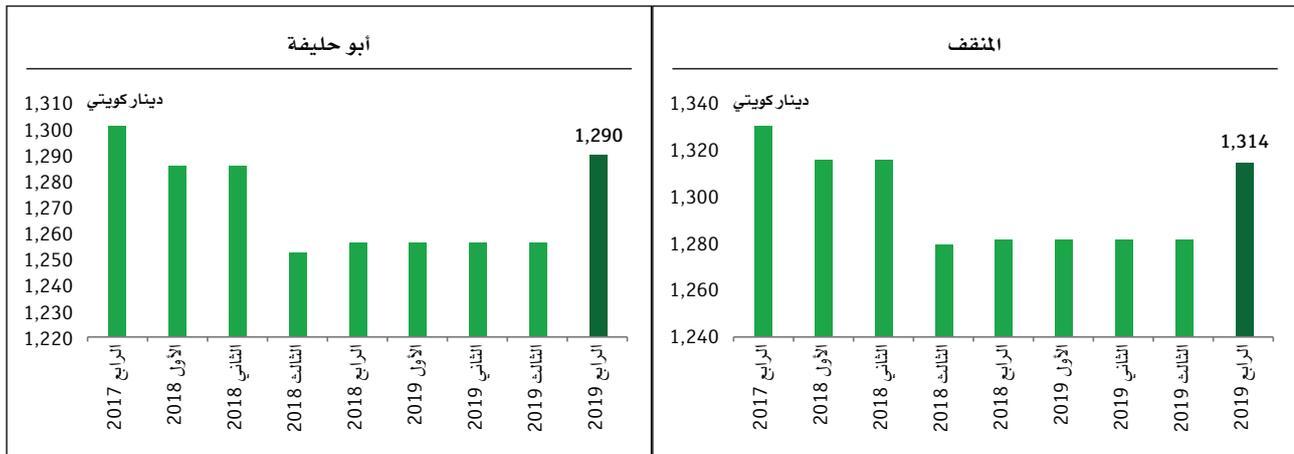
المصدر: بيت التمويل الكويتي

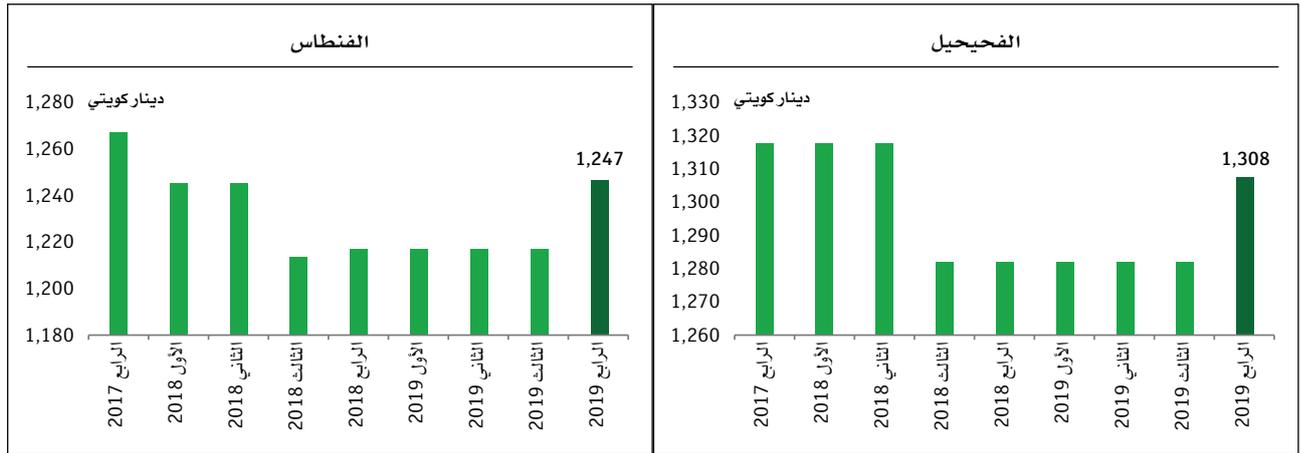
محافظة الأحمدية

ارتفع متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الرابع عن مستوياته قبل ذلك، مرتفعاً فيه إلى 1,280 دينار أي بزيادة 2.5% عن الربع الثالث 2019، ومازال متوسط سعر المتر بالمحافظة هو الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت، مع ملاحظة بداية تحسن مستويات الأسعار من بداية عام 2019. بالتالي ارتفع متوسط السعر بنسبة 2% على أساس سنوي في الربع الرابع مقابل انخفاض 2% في الربع الثالث، وهو أول ارتفاع منذ نهاية عام 2016 حين بدأت مستويات الأسعار تسجل تراجعاً متواصلًا.



ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في معظم المناطق الاستثمارية بمحافظة الأحمدية عن الربع الثالث.





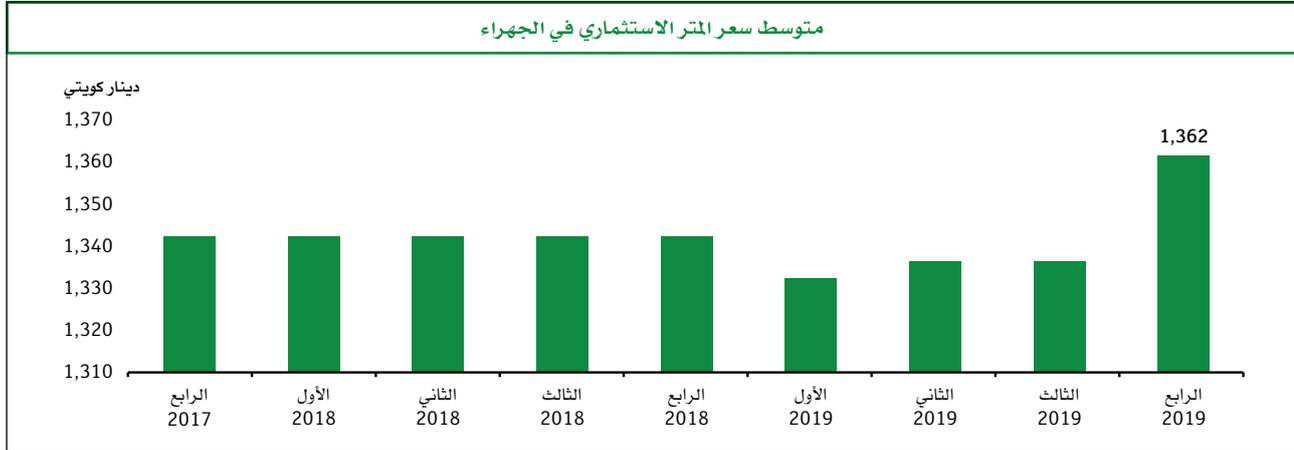
جدول (12) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,320	1,360	1,280	1,020,000	960,000	الضحيل	750	%250	الضفطاس
1,240	1,333	1,147	1,000,000	860,000	رئيسي	750	%250	
1,635	1,650	1,620	1,650,000	1,620,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,247	1,319	1,174	1,050,000	940,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,200	1,300	1,100	650,000	550,000	داخلي	500	%250	أبوحليفة
1,240	1,333	1,147	1,000,000	860,000	رئيسي	750	%250	
1,635	1,650	1,620	1,650,000	1,620,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,290	1,364	1,217	1,045,000	945,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,280	1,400	1,160	700,000	580,000	داخلي	500	%250	المتقف
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	رئيسي	750	%350	
1,700	1,750	1,650	1,750,000	1,650,000	رئيسي	1,000	%250	
1,314	1,381	1,248	1,088,571	987,143	المتوسط العام بالمنطقة			
1,200	1,300	1,100	650,000	550,000	داخلي	500	%250	المهولة
1,240	1,333	1,147	1,000,000	860,000	رئيسي	750	%250	
1,320	1,360	1,280	1,020,000	960,000	طريق الضحيل	750	%250	
1,635	1,650	1,620	1,650,000	1,620,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,320	1,360	1,280	1,020,000	960,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,295	1,350	1,240	675,000	620,000	داخلي	500	%250	الضحيل
1,313	1,427	1,200	1,070,000	900,000	رئيسي	750	%250	
1,438	1,475	1,400	1,475,000	1,400,000	مكة	1,000	%250	
1,308	1,385	1,230	1,035,000	912,857	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

ارتفعت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء حين بلغت 1,360 دينار بنهاية الربع الرابع، بزيادة محدودة نسبتها 1.9% عن الربع الثالث الذي لم يسجل تغيراً على أساس ربع سنوي، بالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي بنسبة 1% وهي المرة الأولى الذي تسجل فيها الأسعار زيادة سنوية منذ ثلاثة أعوام مضت.



ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في بعض المناطق الاستثمارية بمحافظة الجهراء.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,150	1,250	1,050	1,250,000	1,050,000	داخلي	1,000	%250	الجهراء
1,335	1,420	1,250	1,420,000	1,250,000	رئيسي	1,000	%250	
1,531	1,563	1,500	1,250,000	1,200,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	800	%250	
1,500	1,600	1,400	800,000	700,000	رئيسي	500	%250	
1,362	1,455	1,268	1,086,667	946,667	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وما زالت العوائد على العقارات الاستثمارية تتفوق بشكل متفاوت عن العوائد على العقارات التجارية في أغلب المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار في بعض المحافظات بنهاية الربع الرابع وما زالت عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.3%، ففي محافظة العاصمة استقرت عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.3% بنهاية الربع الرابع وتقوم معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.01%، وفي محافظة حولي تحسن معدل العائد على العقار الاستثماري مسجلاً 7.87% وما زال أدنى قليلاً من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الرابع.

وتحسن متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 8.1% وما زال يفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. وارتفع متوسط العائد على العقار الاستثماري قليلاً في محافظة الأحمدية إلى حدود 8.3% أيضاً، وفي محافظة مبارك الكبير حين وصل أقل من 8.1% وفي الجهراء تحسن معدل العائد إلى حدود 8.1% بنهاية الربع الرابع من عام 2019 متفوقاً على معدل العائد على العقار التجاري الذي يصل 7.9%.



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

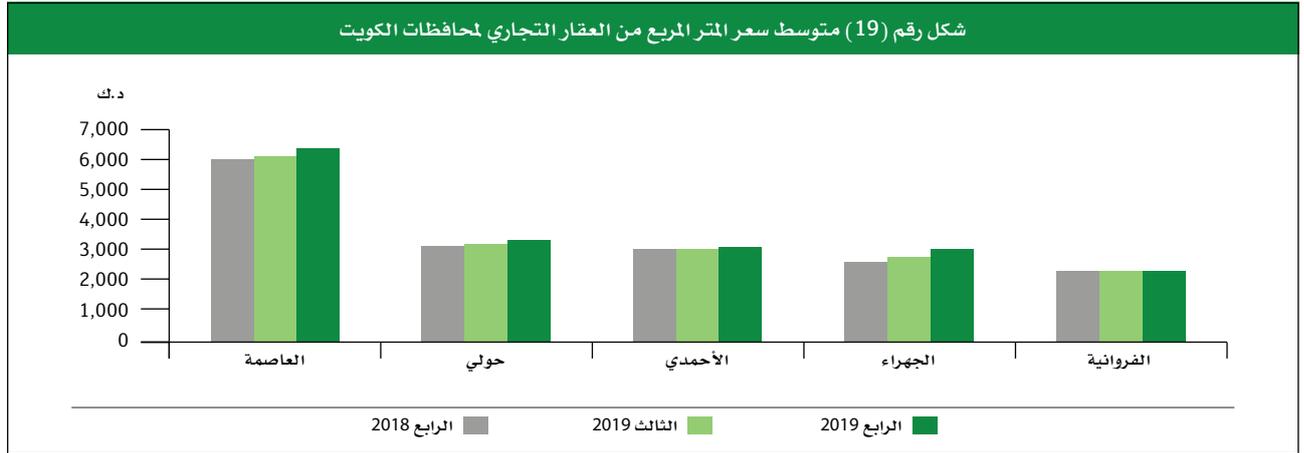
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2019		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.75	%7.00	%6.88
	دسمان	%400	1,000	الخليج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

المصدر: بيت التمويل الكويتي



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

ارتفعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الرابع مقترية من حاجز 3,700 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات، وسجلت زيادة ارتفعت نسبتها في الربع الرابع إلى 3.9% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة طفيفة لم تتجاوز 1% على أساس ربع سنوي، وتواصل مستويات الأسعار اتجاهها التصاعدي مع اتجاه مماثل لمعدل التغير السنوي، وقد ارتفع متوسط السعر على مستوى الكويت 6.6% على أساس سنوي وتسجل تحركات الأسعار اتجاهها تصاعدياً قوياً، في حين مازال متوسط السعر في عقار السكن الخاص والعقار الاستثماري يسجل معدلات أدنى من ذلك.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

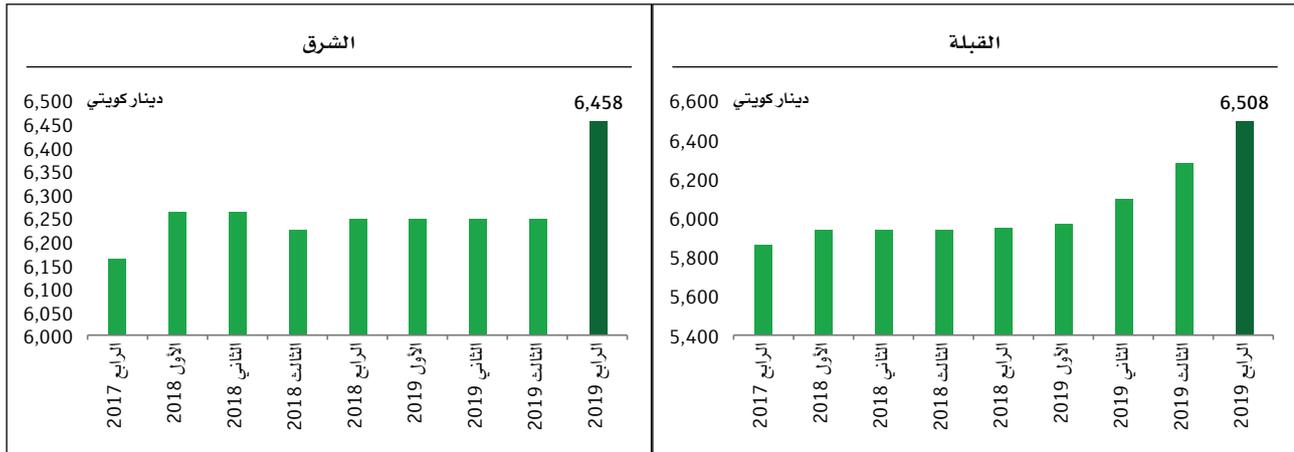
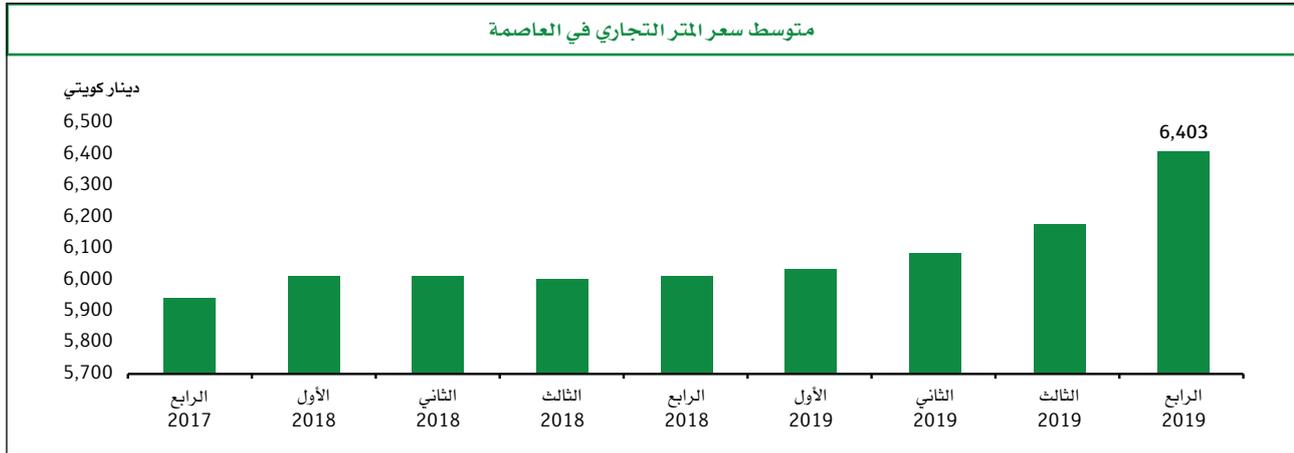
وقد ارتفعت بنهاية الربع الرابع مستويات أسعار الأراضي التجارية في المحافظات عن الربع الثالث، حيث زاد متوسط السعر في العاصمة بنسبة 3.6% وفي حولي بنسبة 4.2% وفي الأحمدية بحدود 2%، فيما ارتفعت في الجهراء بشكل كبير بزيادة تجاوزت 8.6%، في حين ارتفعت في الفروانية بحدود 0.8% عن مستويات الأسعار في الربع الثالث. بالتالي شهدت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع ارتفاعاً متفاوتاً على أساس سنوي بين المحافظات.

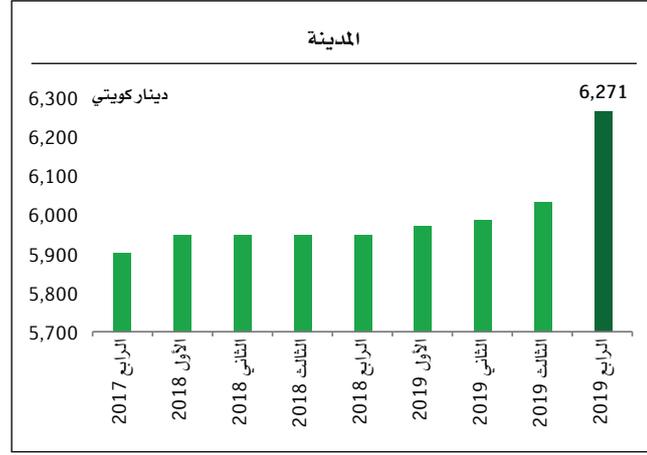


محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، ارتفع متوسط سعر المتر من العقار التجاري فيها مسجلا 6,043 دينار في الربع الرابع بزيادة 3.6% عن الربع الثالث، ويلاحظ زيادة مستويات الأسعار على أساس سنوي بأعلى نسبة في خمس سنوات مضت وصلت إلى 6.5% على أساس سنوي في الربع الرابع من 2019.

متوسط سعر المتر في المناطق الاستثمارية محافظة العاصمة





جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

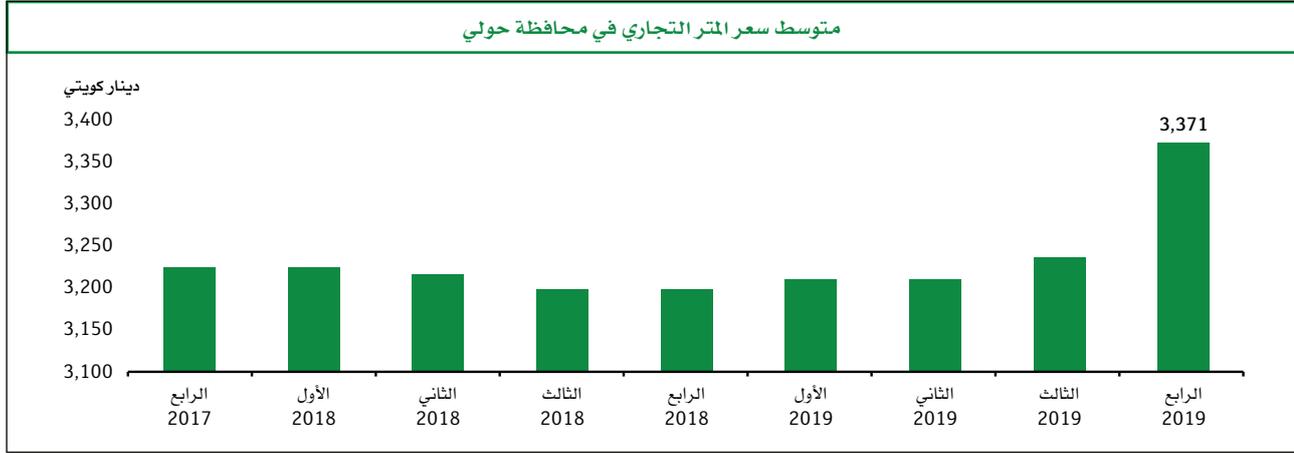
متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
6,500	8,000	5,000	2,400,000	1,500,000	300	المباركية	%300	القبلة
6,750	7,250	6,250	5,437,500	4,687,500	750	احمد الجابر	%520	شرق
6,375	6,750	6,000	5,062,500	4,500,000	750	الصور	%620	المدينة
7,625	7,750	7,500	7,750,000	7,500,000	1,000	مبارك الكبير(البورصة)	%620	المدينة
5,750	6,500	5,000	1,950,000	1,500,000	300	علي السالم	%300	المدينة
6,125	6,250	6,000	4,687,500	4,500,000	750	علي السالم	%520	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

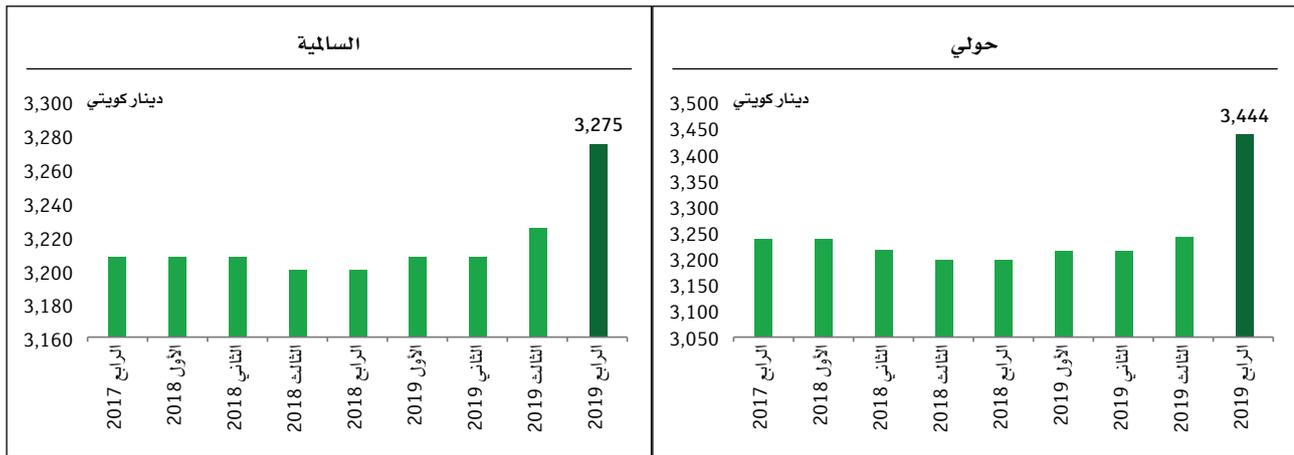


محافظة حولي

ارتفع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي مسجلاً 3,371 دينار بنهاية الربع الرابع. وسجل متوسط السعر زيادة بحدود 4.2% عن الربع الثالث الذي شهد تغيراً طفيفاً على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد ارتفعت مستويات الأسعار بنسبة 5.3% مسجلاً بذلك معدلات أفضل من التي شهدتها الأسعار منذ الربع الثالث في عام 2015 حين بدأت تشهد معدلات تراجع.



ارتفع متوسط السعر في معظم المناطق التجارية بمحافظة حولي



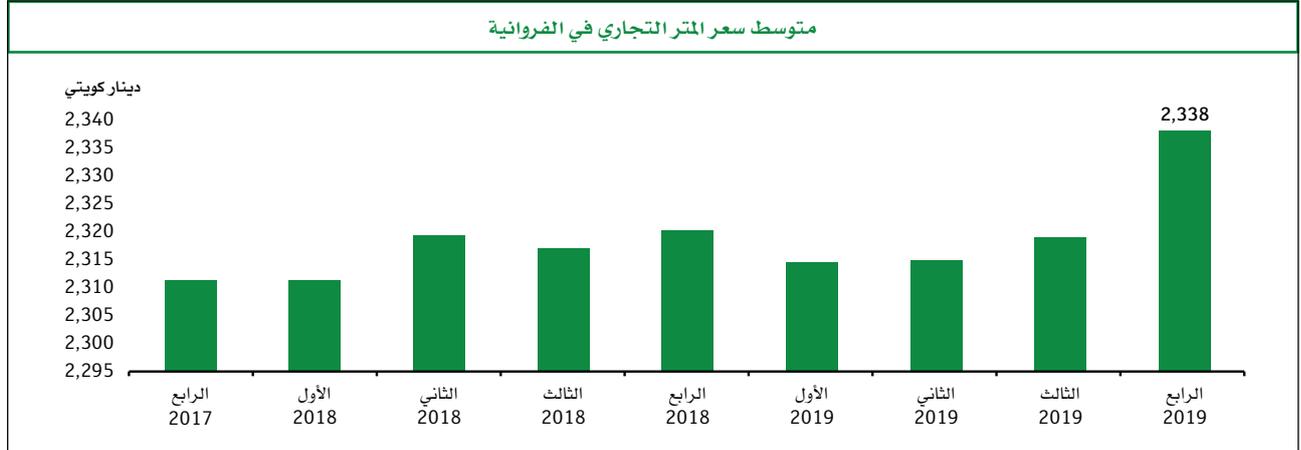
جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,775	3,900	3,650	3,900,000	3,650,000	1,000	تونس	%180	حولي
2,975	3,150	2,800	2,362,500	2,100,000	750	العثمان	%150	حولي
3,175	3,350	3,000	2,680,000	2,400,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,750	4,500	3,000	4,500,000	3,000,000	1,000	سالم المبارك	%180	السالمية
2,900	3,000	2,800	1,500,000	1,400,000	500	البحرين	%180	السالمية

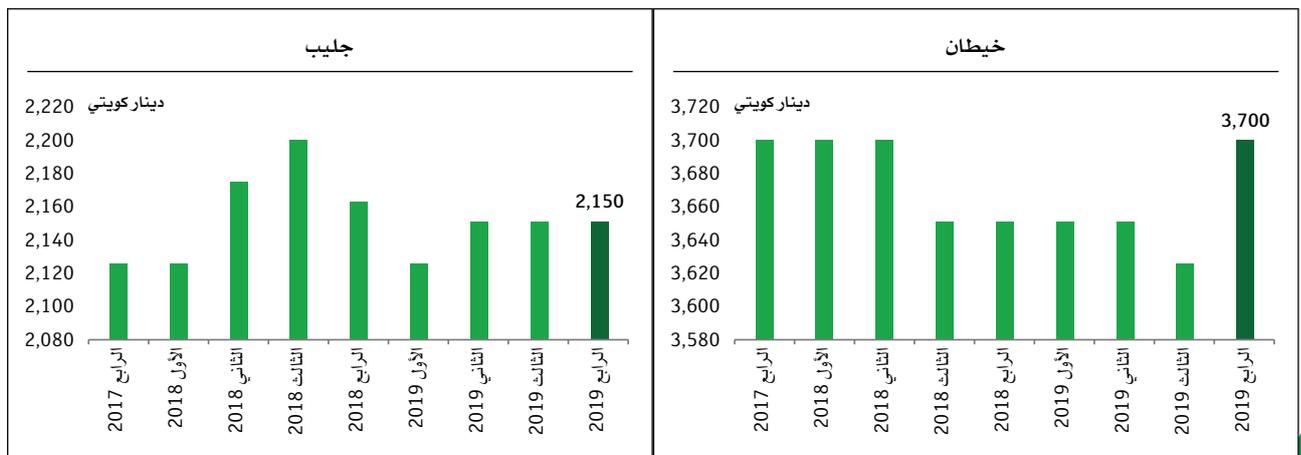
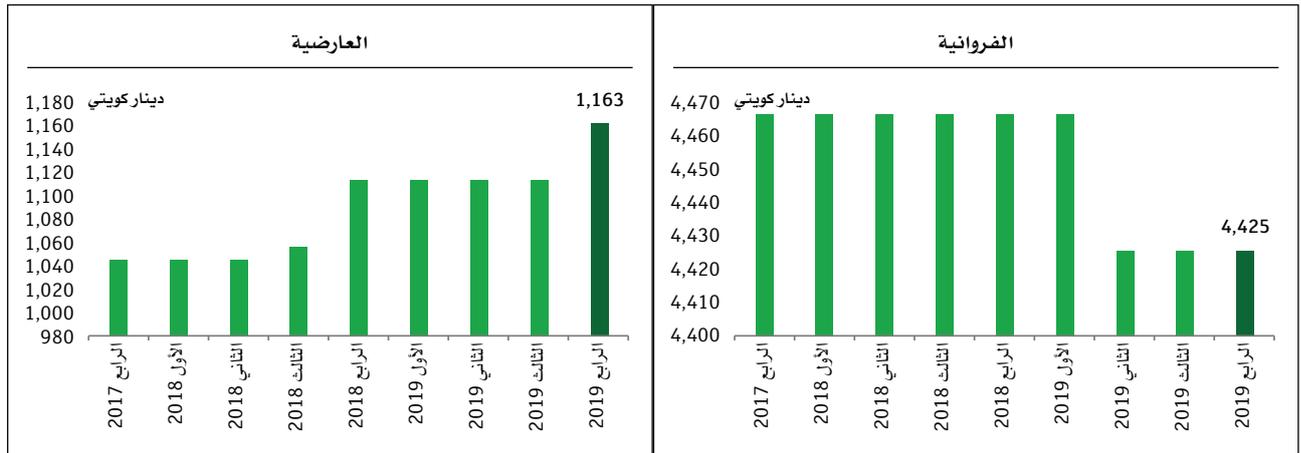
المصدر: بيت التمويل الكويتي

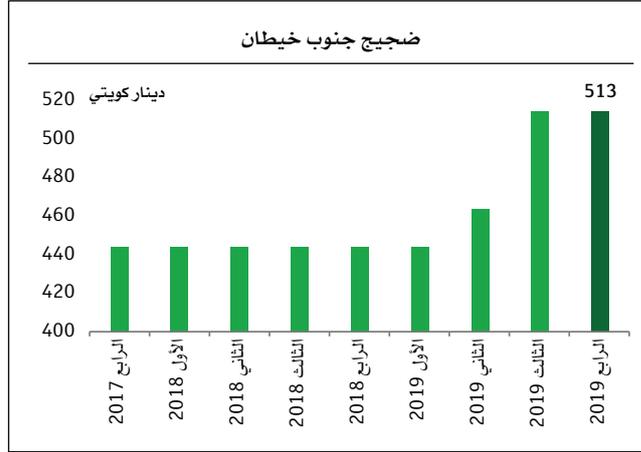
محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مقتربة من 2,340 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع من 2019، ومازالت الأسعار تسير بشكل مستقر على مستوى المحافظة منذ عدة أرباع فصلية مع تسجيلها زيادة طفيفة في الربع الرابع نسبتها 0.8% على أساس ربع سنوي، وتتجه معدلات التغير في الأسعار على أساس ربع سنوي بالمحافظة نحو التحسن، وارتفع متوسط سعر المتر بحدود 0.8% على أساس سنوي، ويلاحظ أن معدل التغير السنوي يتجه نحو التحسن.



مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الرابع





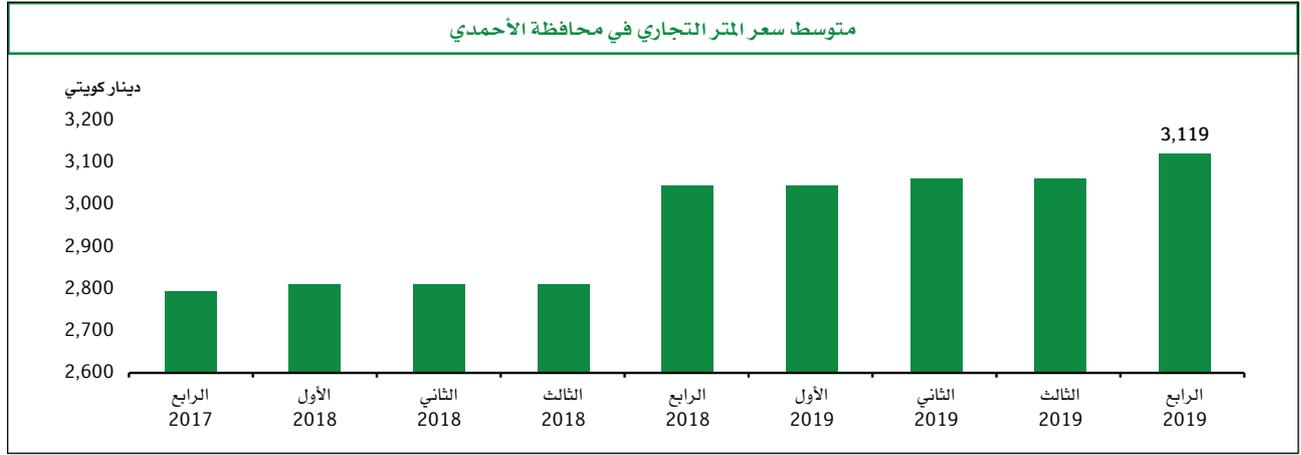
جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,575	4,750	4,400	4,750,000	4,400,000	1,000	مناور	%180	الفروانية شارع مناور
4,025	4,250	3,800	3,400,000	3,040,000	800	المطافي	%180	الفروانية شارع المطافي
3,800	4,000	3,600	4,000,000	3,600,000	1,000	مقابل الإداري والتجاري	%180	خيطان
2,400	2,500	2,300	2,500,000	2,300,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
1,900	2,000	1,800	2,000,000	1,800,000	1,000	داخلي	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,175	1,250	1,100	6,250,000	5,500,000	5,000	السادس	%60	الضجيج (5000م) على السادس
425	450	400	2,250,000	2,000,000	5,000	داخلي	%250	ضجيج جنوب خيطان
1,225	1,300	1,150	1,300,000	1,150,000	1,000	رئيسي	أرضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن

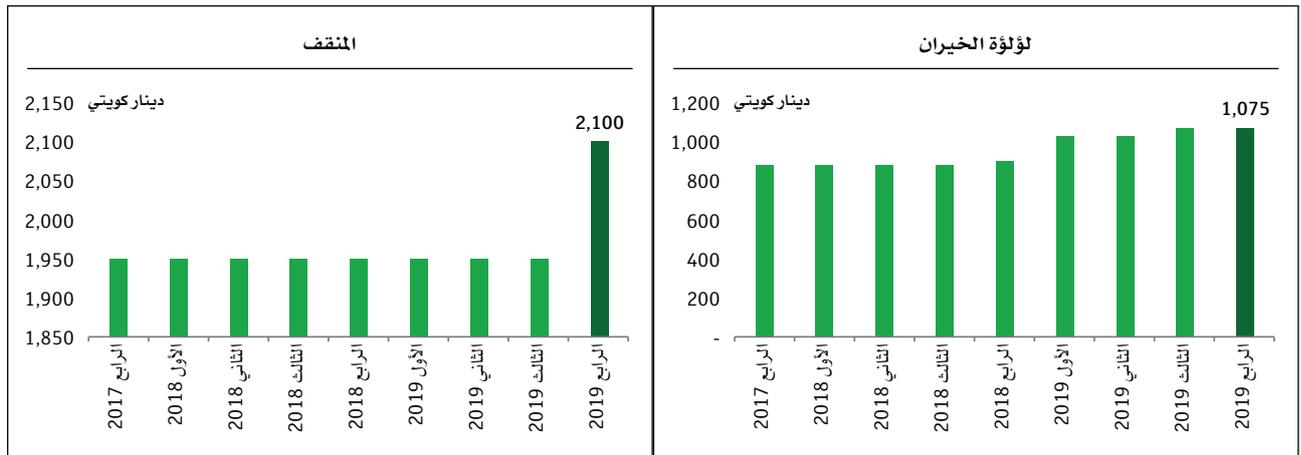
المصدر: بيت التمويل الكويتي

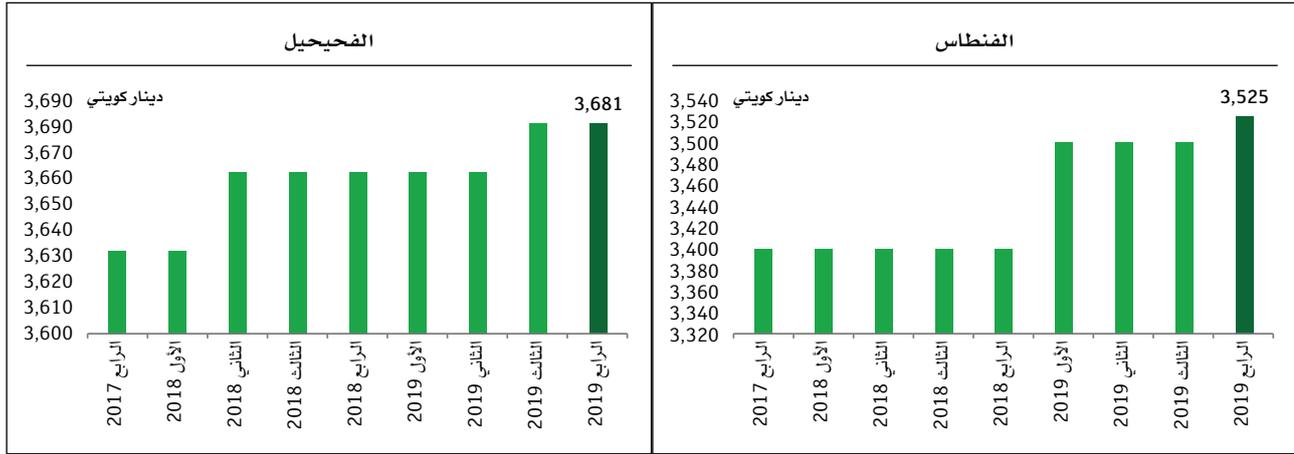
محافظة الأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية حين بلغت 3,119 دينار بنهاية الربع الرابع، مرتفعة بحدود 2% عن الربع الثالث الذي سجل تحسناً طفيفاً على أساس ربع سنوي. وعلى أساس سنوي هدى الاتجاه التصاعدي القوي لمعدلات النمو التي سجلت من قبل، نتيجة ارتفاع متوسط سعر المتر بنسبة 2.6% في الربع الرابع 2019 بعد أن سجل زيادة وصلت إلى 8.9% في الربع الثالث على أساس سنوي.



وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، ارتفعت مستويات الأسعار في معظم المواقع التجارية بمحافظة الأحمدية





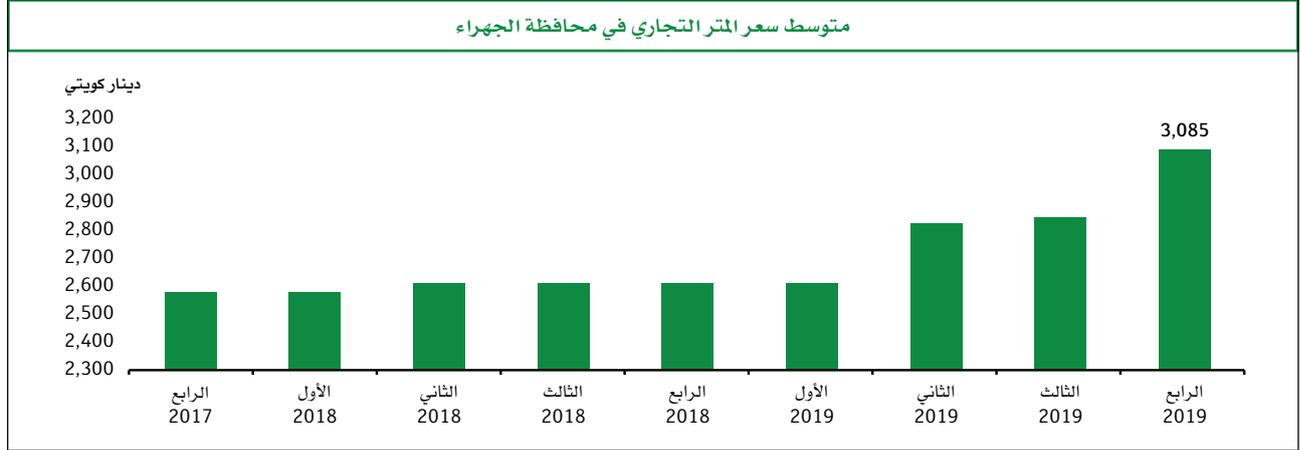
جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,100	2,300	1,900	1,725,000	1,425,000	750	العزيفية	%300	المنقف
3,575	3,700	3,450	3,700,000	3,450,000	1,000	رئيسي	%180	المنطقة (الإداري والتجاري)
3,275	3,400	3,150	3,400,000	3,150,000	1,000	داخلي	%180	
3,100	3,400	2,800	2,550,000	2,100,000	750	داخلي	%180	الفحيحيل
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	الطريق الساحلي	%180	
3,800	4,000	3,600	3,000,000	2,700,000	750	مكة	%180	
1,100	1,200	1,000	2,400,000	2,000,000	2,000	داخلي	%180	لؤلؤة الخيران

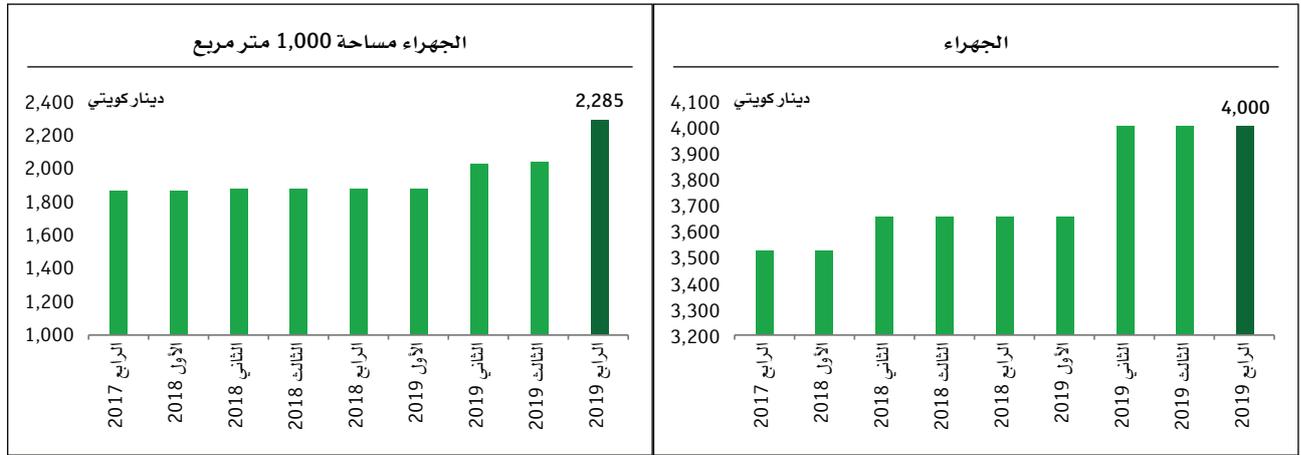
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

ارتفع متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء إلى 3,085 دينار بنهاية الربع الرابع، مسجلاً زيادة 8.6% عن الربع الثالث الذي ارتفع فيه متوسط السعر بشكل طفيف أي 0.7% عن الربع الثاني، بالتالي عززت مستويات الأسعار من مسارها التصاعدي القوي، ويلاحظ استمرار تسجيل معدلات زيادة سنوية ملحوظة لمتوسط سعر المتر من العقار التجاري في المحافظة تأخذ اتجاهاً تصاعدياً حتى وصلت 18.2% في الربع الثالث على أساس سنوي.



ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في معظم مناطق المحافظة عن الربع الثالث



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,150	3,300	3,000	3,300,000	3,000,000	1,000	مرزوق المتعب	%50	الجهراء
4,000	4,250	3,750	3,718,750	3,281,250	875	الإداري والتجاري	%300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
3,250	3,500	3,000	787,500	675,000	225	قطعة 20	%300	الجهراء القيصريات
2,375	2,500	2,250	2,500,000	2,250,000	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 دون تغيير عن الربع الثالث، وما زالت تعد في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة مسجلاً 7% بنهاية الربع الرابع مقابل عائد أكبر قليلاً نسبته 7.3% على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، في حين سجلت تلك المعدلات في محافظة حولي 7.89% بزيادة طفيفة عن عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.87%، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في المنطقة الأكثر جاذبية للطلب عليها، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8% في بعض مواقع من منطقة السالمية فيما يتراوح بين 7.7% و8.1% في مناطق أخرى من منطقة حولي للعقارات التجارية.

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



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

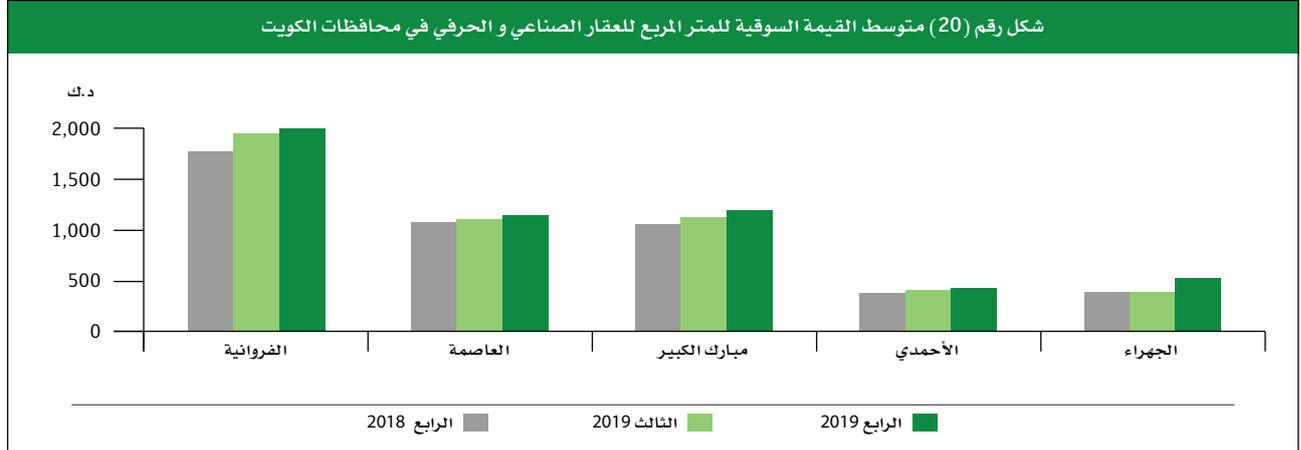
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2019		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	%300	المباركية	%6.50	%7.00	%6.75
	شرق	%520	احمد الجابر	%7.00	%7.25	%7.13
	المدينة	%620	السور	%7.00	%7.25	%7.13
	المدينة	%620	مبارك الكبير(البلوكات)	%7.00	%7.25	%7.13
	القبلة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

المصدر: بيت التمويل الكويتي



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

مازالت مستويات أسعار القسائم الصناعية على مستوى المحافظات تواصل مسارها التصاعدي، وساهم ذلك في ارتفاع متوسط سعر المتر مسجلاً 1,070 دينار بنهاية الربع الرابع أي بزيادة ارتفعت نسبتها إلى 6.8% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة أدنى قدرها 1.2% على أساس ربع سنوي، وقد سجلت مستويات الأسعار في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات معدلات زيادة متفاوتة، ففي محافظة العاصمة ارتفع متوسط السعر بنسبة 3.8% عن الربع الثالث، في حين زادت في الأحمدية بأعلى نسبة بين المحافظات قدرها 5.7%. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 12% عن الربع الرابع 2018، مدفوعة باستمرار الزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار لمعظم المحافظات.



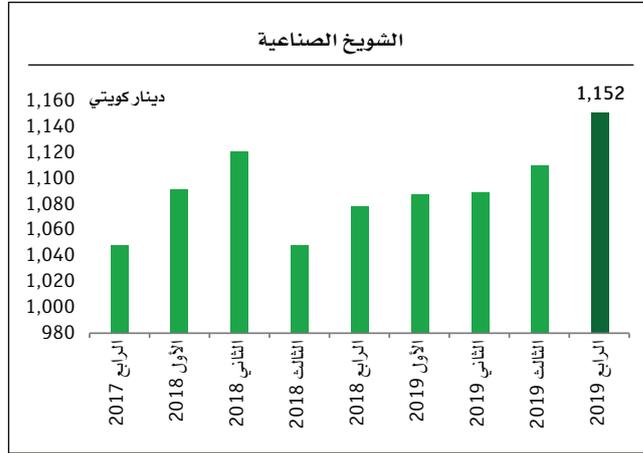
المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، تخطى متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع حاجز 1,150 دينار مسجلاً زيادة بحدود 3.8% عن مستواه في الربع الثالث الذي سجل زيادة أدنى قدرها 1.9% على أساس ربع سنوي، بالتالي يستمر المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، وهو ما دفع متوسط سعر المتر ليسجل زيادة قدرها 6% على أساس سنوي.

وقد ارتفع متوسط السعر للربع الثالث على التوالي في أغلب المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الرابع.



جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,550	1,600,000	1,500,000	كندا دراوي		1,000		
1,150	6,500,000	5,000,000	كندا دراوي		5,000		
975	1,100,000	850,000	شهرزاد		1,000		
1,575	1,650,000	1,500,000	الزينة	100%	1,000		
1,700	900,000	800,000	الزينة	للسرداب +	500		
1,575	1,650,000	1,500,000	الكهرباء	80% أرضي +	500	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,670	870,000	800,000	الكهرباء	50%	500		
625	700,000	550,000	داخلي	للميزانيين	1,000		
825	4,500,000	3,750,000	طريق الجهراء		5,000		
1,050	1,150,000	950,000	الدائري الرابع		1,000		
478	12,500,000	9,000,000	شارع داخلي		1,000		
1,152	2,701,538	2,138,462					المتوسط العام بالمنطقة

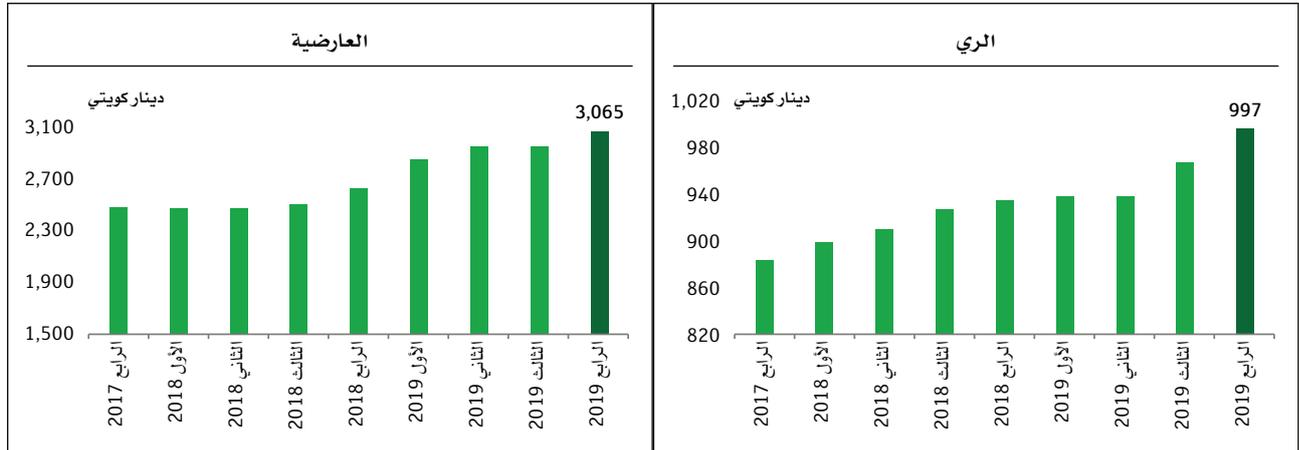
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم «بيتك» لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

محافظة الفروانية

تسير مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية في اتجاه تصاعدي لقطاع العقار الصناعي متخطية حاجز 2,030 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع، مدفوعة بزيادة 3.5% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة طفيفة على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، بالتالي عززت مستويات الأسعار مسارها التصاعدي بنهاية الربع الرابع محافظة على ارتفاع سنوي نسبته 12%.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في بعض المناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الثالث من 2019.



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

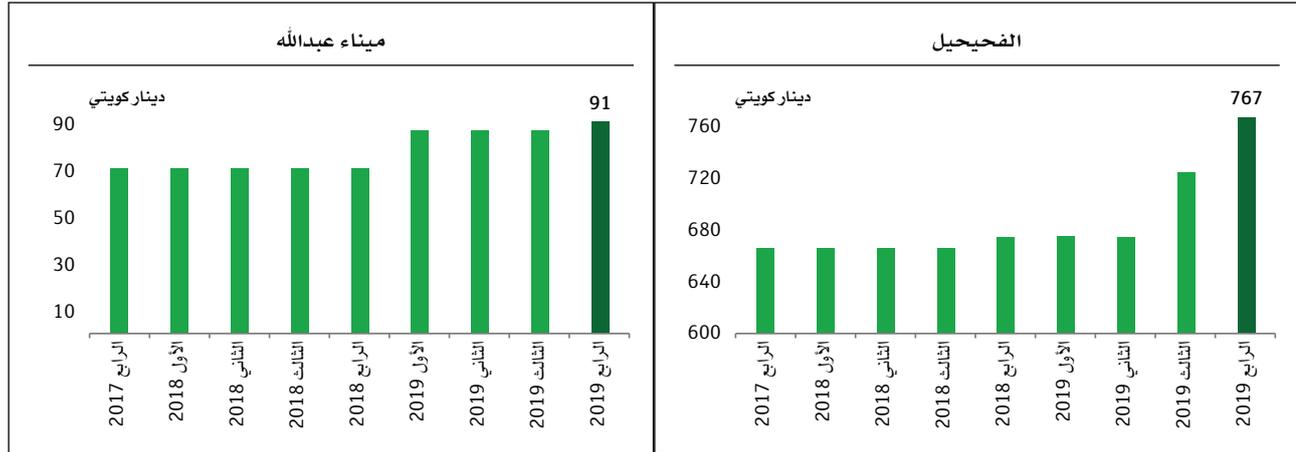
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,275	1,350,000	1,200,000	صفاة الغانم (حتى النصر لرياضي)	100% للسرداب +	1,000	معارض + صناعي	الري
956	4,250,000	3,400,000	محمد القاسم	80% أرضي +	1,000		
650	700,000	600,000	شوارع داخلية	50% للميزانين	1,000		
997	2,266,667	1,883,333	المتوسط العام بالمنطقة				
3,240	820,000	800,000	مقابل مخازن العراضية	100% للسرداب +	250		العراضية
3,160	800,000	780,000	مقابل العراضية السكنية	50% للأرضي +	250	حرفي	الحرفية
2,800	750,000	650,000	داخلي	20% للميزانين	250		
3,065	787,500	745,000	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

ارتفع متوسط سعر المتر إلى 444 دينار على مستوى محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع، وسجل زيادة ملحوظة وصلت على 5.7% عن مستويات الأسعار في الربع الثالث، وتسير مؤشرات الأسعار في بداية مسار تصاعدي بطيء بعد فترة استقرار متواصلة بدأت في عام 2017، وانعكس هذا الأداء الإيجابي على معدل التغير السنوي وارتفعت مستويات الأسعار بنسبة كبيرة قدرها 11% في الربع الرابع أي أكثر من زيادتها في الربع السابق له على أساس سنوي، ومازال معدل التغير السنوي يواصل مساراً تصاعدياً قوياً منذ أكثر من عامين.

وقد ارتفع متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع عن الربع السابق له من 2019.



جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
79	10,500,000	8,500,000	خلف البنزين	120,000		الشعبية الغربية
163	1,700,000	1,550,000	داخلي	10,000	صناعي	الشعبية (الغربية)
198	210,000	185,000	جوهرة الفانار	1,000		مينا عبد الله
121	3,061,667	2,680,556			المتوسط العام بالمنطقة	
1075	1,200,000	950,000	شارع مركز سلطان	1,000		الفحيجيل
700	750,000	650,000	مقابل المصافي	1,000	معارض + صناعي	
525	600,000	450,000	شوارع داخلية	1,000		
767	850,000	683,333			المتوسط العام بالمنطقة	
617	5,000,000	4,250,000	مصطفى كرم	75,000		شرق الأحمدية الصناعية
385	2,000,000	1,850,000	رئيسي	5,000	+ صناعي	
444	2,180,000	1,987,500			المتوسط العام بالمنطقة	

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,950	2,000,000	1,900,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظفيرة الحرفية
1,800	950,000	850,000	داخلي	500	حرفي	
1,888	1,575,000	1,350,000	المتوسط العام بالمنطقة			
525	575,000	475,000	رئيسي	1,000		
550	2,750,000	2,625,000	البيسي	5,000	صناعي	صبحان
430	430,000	380,000	داخلي	1,000		
518	1,450,833	1,309,167	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
153	1,600,000	1,450,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
205	1,100,000	950,000	رئيسي	5,000		
195	210,000	180,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
220	230,000	210,000	رئيسي	1,000		
188	981,667	898,333	المتوسط العام بالمنطقة			
590	340,000	250,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	الجهراء
778	220,000	180,000	داخلي - رئيسي	500		
684	280,000	215,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



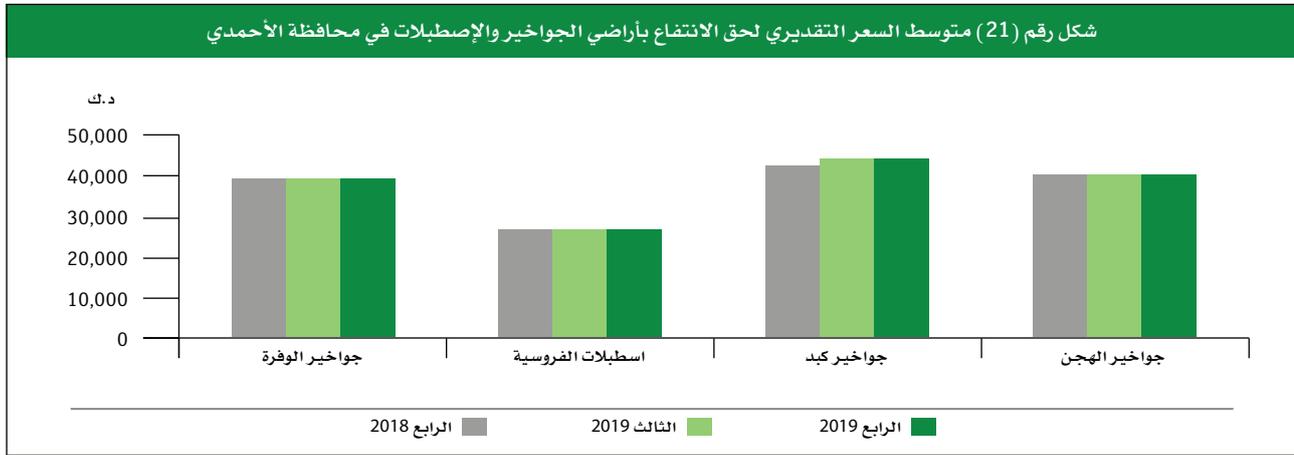
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والإسطبلات بنهاية الربعين الرابع والثالث، مع استقرار ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والإسطبلات بمحافظة الأحمدية، ومازال السعر التقديري لحق الانتفاع لمتوسط مساحة 1,465 متر مربع من الأرض عند حدود 35.4 ألف دينار، دون تغير عن الربع الثالث ولم يسجل متوسط السعر تغيراً على أساس سنوي.

واستقرت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة فيما تحسنت قليلاً في بعض مواقعها الأخرى، واستقر السعر التقديري للأرض لحق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد عند حدود 43.3 ألف دينار، ويتراوح سعر المتر من 18 إلى 26 دينار في هذه المنطقة. واستقر متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من جواخير الهجن ذات مساحة 1,600 م² عند حدود 40 ألف دينار، ومازال سعر المتر يتراوح من 22 إلى 28 دينار في هذه المواقع. كما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي لحق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 38.8 ألف دينار ويتراوح سعر المتر من 12 دينار إلى 18 دينار.

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

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بنهاية الربع الرابع دون تغير عن الربع الثالث، وبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في المزارع بمحافظات الكويت، مع استقرار الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي ارتفعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 3.8 دينار للمتر المربع مقابل 3.5 دينار للمتر في الربع الثالث، بينما تنخفضت قليلاً في الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2.2 دينار للمتر المربع، فيما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع عند حدود 3.4 دينار للمتر الواحد، مع انخفاض متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدي عند حدود قدرها 2.6 دينار وفي الجهراء عند حدود 3.2 دينار بنهاية الربع الرابع من العام.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء من حدود تقل عن 900 ألف دينار إلى أكثر من مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، ويبلغ متوسط السعر للأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.4 دينار للمتر المربع بالتالي قد يصل أعلى سعر لحق الانتفاع بالأرض إلى 3.8 مليون دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 290 ألف دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطلاع فإن متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م² يبلغ حوالي 175 ألف دينار.

وانخفض متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدي كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع إلى حدود 260 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 155 ألف دينار ولم تشهد تغيراً في مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

• م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.



سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الرابع من العام مع بداية فصل الشتاء وانتهاء العطلات بشكل عام، وقد يكون ذلك سبباً في استقرار الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، إلا أنه ارتفع متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في بعض مواقع الشريط الساحلي، في الوقت الذي تشهد السوق حالة ارتفاع مماثلة سادت في بعض القطاعات العقارية خلال الربع الرابع.

ويصل متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 14.5 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية بزيادة 1.5% عن الربع الثالث، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، بينما ارتفعت في بعض مواقع منها الشاليهات في منطقتي بنيدر والجليعة التي تصل إلى 24 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، فيما استقرت مستويات الأسعار في شاليهات الزور عند حدود 11.3 ألف دينار، وفي منطقة النويسيب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً مسجلة 9.3 آلاف دينار، في واستقر متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، بينما وي منطقة ميناء عبدالله وفي المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الرابع وتصل إلى 6.8 آلاف دينار، مع ارتفاع الأسعار في مناطق المحافظة مثل منطقة الدوحة.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

● م/س متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الرابع 2019	سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		القيمة السوقية للشاليه (ارض)		طول الواجهة البحرية بالمتر	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
12,500	14,000	11,000	280,000	220,000	20	ميناء عبدالله	الاحمدية
13,500	15,000	12,000	300,000	240,000	20	الضباعية	
21,250	22,500	20,000	450,000	400,000	20	الجليعة	
24,000	26,000	22,000	520,000	440,000	20	بنيدر	
11,250	14,000	8,500	280,000	170,000	20	الزور	
10,000	12,000	8,000	240,000	160,000	20	الخيران (عقد المنفعة)	
9,250	10,000	8,500	200,000	170,000	20	النويسيب	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

● م/س تعني متوسط سعر التسمية بالدينار الكويتي.



سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 87 - 95 %، بينما تحسنت نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في منطقة العاصمة.

قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، حيث ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² في محافظة العاصمة مسجلاً 493 دينار بنهاية الربع الرابع 2019 في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر، ويصل في بعض المناطق مثل منطقة الدعية إلى 460 دينار وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى 500 دينار، وتصل إلى 540 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل الفيحاء التي ارتفعت بنسبة 4% على أساس سنوي، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي على أساس سنوي حين بلغ 486 دينار في نهاية الربع الرابع مرتفعة 9% على أساس سنوي، وتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 430 إلى 480 دينار ويصل إلى 500 و525 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقتي الشعب والصديق، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية أقل من 367 دينار بزيادة 2% على أساس سنوي، ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق 375 دينار في بعض المناطق المميزة مثل العمرية وإشبيلية، وعلى مستوى محافظة مبارك الكبير يصل متوسط القيمة الإيجارية 357 دينار لذات المساحة دون تغير على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في العدا 360 دينار ويزيد عن ذلك في صباح السالم لأكثر من 380 دينار دون تغير، ويصل في منطقة المسائل إلى 440 دينار، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية على أساس سنوي حين مقترناً من 400 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 480 دينار في منطقة الفنتاس، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار، ويصل إلى 360 دينار كما في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة بنهاية الربع الرابع من 2019.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة في محافظة العاصمة إلى 897 دينار بنهاية الربع الرابع 2019 بزيادة 2% على أساس سنوي، وتصل إلى 900 دينار في القادسية وتزيد عن ذلك في المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء بزيادتها 4% على أساس سنوي مسجلة 1,040 دينار فيما استقرت في الروضة عند حدود 1,000 دينار، في حين ارتفعت على مستوى محافظة حولي مسجلة 870 دينار بنسبة 4% على أساس سنوي وتصل إلى 900 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة مثل السلام وحطين والصديق، فيما تزيد إلى 900 دينار في مناطق أكثر تميزاً، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 678 دينار بزيادة 5% على أساس سنوي، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة العمرية بينما تبلغ 700 دينار في أشبيلية التي تعد من أعلى القيم الإيجارية على مستوى المحافظة للدور الأرضي من السكن الخاص.

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

يصل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني إلى 797 دينار في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر بمحافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع بزيادة 2% على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العديلية والفيحاء كذلك 940 دينار بزيادة 4% على أساس سنوي فيما استقرت في الروضة مسجلة 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 850 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة إيجاراً كما في غرناطة إلى 600 دينار بزيادة 3% على أساس سنوي وفي الصليبخات استقر متوسط القيمة الإيجارية عن حدود 540 دينار، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي إلى 769 دينار بزيادة 5% على أساس سنوي، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار منها منطقة الشعب مرتفعة 7%، في حين يسجل في بعض المناطق 700 دينار مستقراً عند تلك الحدود على أساس سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 660 دينار مرتفعة 10% على أساس سنوي، وارتفع متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية إلى حدود 578 دينار، ويصل في أشبيلية 660 دينار كأعلى متوسط أيجار مرتفعة 10% على أساس سنوي ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الرابع دون تغير عن ذات الفترة من 2018.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الرابع، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 480 دينار دون تغير على أساس



سنوي مع استقرارها في صباح السالم عند حدود 600 دينار وفي العدان والقرين إلى 540 دينار، وفي محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية عند حدود 520 دينار بنهاية الربع الرابع 2019.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

استقر متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة مسجلاً 315 دينار في الربع الرابع دون تغير على أساس سنوي مع استقرار في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 298 دينار مرتفعاً بنسبة 1% على أساس سنوي وفي منطقة السالمية تصل إلى 295 دينار بزيادة 2% وفي منطقة حولي إلى 275 دينار دون تغير فيما تبلغ في الجابرية 305 دينار بنهاية الربع الرابع مرتفعة 2%، وارتفعت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية بنسبة 1% ويبلغ متوسطها 284 دينار مع ارتفاع محدود في منطقة الفروانية وخطان إلى 285 دينار بنسبة 2%، في حين استقرت على مستوى محافظة الأحمدية حين بلغت 255 دينار دون تغير على أساس سنوي مع استقرار أغلب مناطق المحافظة منها الفنطاس وأبوحليفة وتصل فيها إلى 250 دينار فيما تخفضت في المهبولة بنسبة 2% حين بلغت 245 دينار، بينما استقرت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 285 دينار كما في منطقة صباح السالم، وفي محافظة الجهراء عند حدود 285 دينار بنهاية الربع الرابع.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد استقر متوسط القيم الإيجارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع من عام 2019 مسجلاً 345 دينار دون تغير على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي ارتفع متوسط القيم الإيجارية إلى 328 دينار بزيادة 1% على أساس سنوي مع ارتفاع في مناطق منها السالمية والجابرية إلى 325 دينار و335 دينار، وارتفع متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة الفروانية حين بلغ 314 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي مع ارتفاع محدود بنسبة 2% في منطقتي خطان والفروانية إلى 315 دينار، في حين استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية لهذه المساحة حين بلغ 285 دينار دون تغير على أساس سنوي برغم انخفاض بنسبة 2% في بعض مناطقها كما في المهبولة بينما استقرت في معظم المناطق الأخرى المنقف والفنطاس ولم يشهد تغيراً في الفحيحيل، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير، ولم يشهد تغيراً في محافظة الجهراء مسجلاً في كل منهما 315 دينار بنهاية الربع الرابع 2019.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 375 دينار بنهاية الربع الرابع مع استقرار في أغلب مناطقها، وتصل إلى 358 دينار على مستوى محافظة حولي بزيادة 1% على أساس سنوي مع زيادة مماثلة في بعض مناطقها منها السالمية، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 344 دينار مرتفعاً 1% على أساس سنوي، وتصل القيمة الإيجارية إلى 315 دينار في محافظة الأحمدية دون تغير على أساس سنوي برغم تراجع في بعض مناطقها بنسبة محدودة كما في الفنطاس والمهبولة إلى 310 دينار و305 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي، ويصل متوسطها إلى 345 دينار في محافظة مبارك الكبير وفي الجهراء دون تغير في كل منهما على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 425 دينار بنهاية الربع الرابع على مستوى محافظة العاصمة مستقراً عند تلك الحدود مقارنة بذات الفترة من 2018، ويبلغ في حوالي 408 دينار بزيادة 1% لذات الفترة على مستوى المحافظة، ويصل المتوسط من 394 إلى 400 دينار في مناطق محافظة الفروانية مرتفعاً بنسبة 1% على أساس سنوي، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 355 إلى 380 دينار في محافظة الأحمدية التي استقر فيها متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي برغم تراجع محدود في منطقة المهبولة بنسبة 1%، بينما يبلغ في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء 395 دينار دون تغير في الربع الرابع 2019 عن ذات الفترة من 2018.

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

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

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



قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فإنها يتراوح من 20 إلى 45 دينار في مختلف المناطق على مستوى المحافظات، ويصل المتوسط في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة إلى 30 دينار بزيادة 9% على أساس سنوي للمتر المربع، أما في حولي فإنه يصل إلى 33 دينار في مواقع عدة ويزيد في السالمية عن ذلك بقليل حين بلغ 35 دينار دون تغيير على أساس سنوي.

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين 14 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة ويصل في المناطق المتميزة إلى 16 دينار، وفي المناطق التجارية في محافظة حولي يبلغ المتوسط 13 دينار دون تغيير على أساس سنوي، ويصل إلى 14 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في منطقة حولي وإلى 15 في السالمية، كما يبلغ في مناطق الفحيحيل 13 دينار ويصل إلى 14 دينار في المناطق المتميزة، ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 10 دينار، ويسجل في منطقة الفروانية 14 دينار ويتراوح بين 12 دينار إلى 16 دينار أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يتراوح متوسط السعر التاجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 7 إلى 25 دينار، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التاجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) من 6 إلى 7 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل من 12 إلى 25 دينار لمتوسط سعر المتر التاجيري للدور الأرضي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية من 5 إلى 12 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 6 إلى 20 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء

في محافظات الكويت خلال الربع الرابع من 2019						
محافظة حولي	3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		دور كامل (أرضي)	دور كامل (أول أو ثاني)		
الصيديق	450	600	850	750	850	
السلام	450	580	850	750	850	
حطين	450	550	850	750	850	
الشهداء	450	550	850	750	850	
الزهراء	450	550	850	750	850	
الشعب	450	550	850	750	850	
مشرف	450	500	850	750	850	
بيان	400	500	750	650	750	
مبارك العبدالله	450	550	850	750	850	
سلوى	380	480	710	610	710	
الجابرية	400	500	750	650	750	
الرميثية	450	600	850	750	850	

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة العاصمة
990	890	1090	990	600	520	العدلية
990	890	1090	990	600	520	الفيحاء
950	850	1050	950	600	500	الروضة
850	750	950	850	550	450	اليرموك
950	850	1050	950	580	500	كيفان
910	810	1010	910	580	480	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	500	420	الدعية
790	690	890	790	500	420	الدسمة
850	750	950	850	550	450	السرة
850	750	950	850	550	450	قرطبة
650	550	750	650	420	350	غرناطة
590	490	690	590	400	320	الصليبخات

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الفروانية
650	550	750	650	400	350	الفروانية
650	550	750	650	400	350	العمرية
590	490	690	590	400	320	خيطان
710	610	810	710	420	380	اشبيلية
590	490	690	590	380	320	الرابية
590	490	690	590	380	320	الرحاب
590	490	690	590	380	320	العارضية
650	550	750	650	400	350	الأندلس



دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الأحمدية
590	490	690	590	400	320	هدية
650	550	750	650	420	350	العقيلة
590	490	690	590	400	320	المنقف

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

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
590	490	690	590	400	320	الجهراء القديمة
550	450	650	550	380	300	سعد العبدالله

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2019

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة حولي
430	380	380	330	350	300	320	270	السالمية
400	370	350	320	320	290	290	260	حولي
430	400	380	350	350	320	320	290	الجابرية
440	410	390	360	360	330	330	300	الشعب
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة العاصمة
440	410	390	360	360	330	330	300	شرق
440	410	390	360	360	330	330	300	القبلة
440	410	390	360	360	330	330	300	المضوع الشرقي
440	410	390	360	360	330	330	300	دسمان
440	410	390	360	360	330	330	300	بنيد القار
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الفروانية
410	380	360	330	330	300	300	270	خييطان
410	380	360	330	330	300	300	270	الفروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	380	370	330	340	300	310	270	الرقعي
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الأحمدية
370	350	320	300	290	270	260	240	الطناس
370	340	320	290	290	260	260	230	المهولة
370	350	320	300	290	270	260	240	ابو حليفة
380	360	330	310	300	280	270	250	المنقف
390	370	340	320	310	290	280	260	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة مبارك الكبير
410	380	360	330	330	300	300	270	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الجهراء
410	380	360	330	330	300	300	270	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (30) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت (الربع الرابع 2019)
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضى	الميزانين	المكاتب
السالمية	14 - 10	50 - 20	15 - 12	9 - 8
حولي	12 - 10	45 - 20	14 - 12	8 - 7
الفروانية	15 - 12	55 - 25	16 - 12	9 - 8
خيطان	14 - 10	45 - 20	14 - 12	8.5 - 7
المنقف - العزيزية	8 - 7	25 - 13	10	7 - 6
الفحيحيل	16 - 10	50 - 20	14 - 12	9 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 9	6 - 5	-
المدينة/ الكويت***	14 - 12	40 - 20	16 - 12	11 - 9

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

جدول (31) متوسط قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2019
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضى (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	4 - 3	25 - 7	4 - 3
الري	4 - 3	22.5 - 6.5	4 - 3
صبحان	3 - 2.5	6.5 - 3.5	4 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6	4 - 3
العارضية حرفية	6 - 4 (حسب الارتفاع)	25 - 12	5 - 4
شرقي الاحمدي	4 - 3	12 - 5	3.5 - 3
الفحيحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	20 - 6	4 - 3.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.
* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور ، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.
وهنا ينبغي الإشارة إلى: أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في « بيتك » يعتمد على دراسة كل عقار على حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار، بحسب الموقع والعمر والإهلاك ومستويات التشطيب ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.



ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

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

مباني المدارس الخاصة:

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

مباني الفنادق والموتيلات:

هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة 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 التمليك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن مساحة 3000 متر مربع. وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

وهي تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، 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 بالافتتان 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 الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار، بحسب الموقع والعمر والإهلاك ومستويات التشطيب ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.

