



1st
الربع الأول

التقرير العقاري المحلي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

2021

مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 2021/57

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

المقدمة

عادت التداولات العقارية خلال الربع الأول 2021 قريبة من مستواها قبل أزمة كوفيد 19 في بداية العام الماضي، مدفوعة بزيادة ملحوظة في الطلب على العقارات وسط محدودية الفرص الاستثمارية الأخرى، مع زيادة الطلب على السكن الخاص خلال الربع الأول بشكل ملحوظ على أساس سنوي في حين انخفض الطلب على العقارات الاستثمارية والعقارات التجارية وأنواع العقارات الأخرى لنفس الفترة.

وقد انعكس ارتفاع الطلب على عقارات السكن الخاص إيجابياً على أسعاره في معظم مناطق السكن الخاص في دولة الكويت، في حين انخفضت بنهاية الربع الأول 2021 أسعار العقار الاستثماري والتجاري مقارنة مع نفس الفترة من 2020، حيث تسارعت زيادة أسعار السكن الخاص مسجلة 16.7% على أساس سنوي، مع زيادة متوسط السعر بنسبة 4.0% على أساس ربع سنوي، كما سجل متوسط السعر في العقار الصناعي زيادة سنوية نسبتها 6.8% في نهاية الربع الأول 2021، مع ارتفاع ربع سنوي نسبته 4.8%.

وتواصل أسعار الشاليهات التي قد تدخل ضمن تصنيف وزارة العدل ضمن العقارات السكنية الخاصة تسجيل معدلات زيادة ملحوظة، حيث شهدت طلباً واضحاً على مناطق عدة منها مناطق الخيران وصباح الأحمد البحرية، وأضحت هذه الفئة من العقارات من الأماكن المرغوبة، وتزايدت أسعارها مدفوعة بسعي المشتريين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهاً في ظل عدم القدرة على السفر خارج البلاد وإجراءات الإغلاق والحظر، كما أن رغبة الاستثمار في الأنشطة الترفيهية أوجدت مناطق ساحلية جذابة أوجدت طلباً نحوها ودفعت إلى تأجيرها والإقبال عليها، حيث سجل متوسط سعر المتر في الشاليهات بنهاية الربع الأول 2021 زيادة بنسبة 48.1% على أساس سنوي وتصل إلى 24.7% على أساس ربع سنوي.

كما تستمر أسعار العقارات السكنية في ارتفاعها مصحوبة بارتفاع أكبر في مناطق الشاليهات والأماكن الترفيهية، فيما تباينت الأسعار وفقاً للمناطق السكنية، فارتفعت بنسبة 14.2% في منطقة جابر الأحمد مقارنة بالربع الرابع وبنسبة 10.9% و 10.1% في منطقتي الدوحة وشمال غرب الصليبيخات كأعلى المناطق السكنية ارتفاعاً في العاصمة، بينما ارتفعت بأعلى نسبة بين مناطق محافظة حولي أي بحدود 15% في الصديق وحطين والشهداء والزهراء تليها منطقتي الشعب وغرب مشرف مرتفعة بحدود 12% عن الربع الرابع، وفي الفروانية سجلت صباح الناصر كأعلى نسبة قدرها 6.2% بين مناطق المحافظة، وفي مبارك الكبير بنسبة 8.8% لمناطق القرين والقصور ومبارك الكبير، وفي محافظة الأحمد بنسبة تفوق 11.1% في مدينة الخيران السكنية وبما يتجاوز 7% في صباح الأحمد، بينما سجلت زيادة بنسبة 9.8% في منطقة الجهراء القديمة وبنسبة 5.9% و 5.4% في منطقتي الواحة كأعلى المناطق السكنية في محافظة الجهراء مقارنة مع نهاية الربع الرابع 2020.

وبرغم الارتفاع المتواصل الذي شهده العقار السكني، إلا أن التراجع كان من نصيب العقارات الاستثمارية والتجارية، ويعود ذلك إلى استمرار مظاهر ضعف النشاط الاقتصادي تأثيراً بأزمة كوفيد 19، مصحوبة بموجة إغلاق أخرى في شهر مارس من الربع الأول 2021 مع زيادة عدد الوافدين خارج البلاد، بل وانخفاض عدد الإقامات مما أدى إلى تراجع عدد السكان في الكويت خلال عام 2020، وتظهر المؤشرات تزايد انخفاض متوسط السعر في العقار الاستثماري إلى 0.8% بنهاية الربع الأول من 2021 على أساس ربع سنوي وإلى نسبة 1.9% على أساس سنوي، كما يواصل متوسط السعر في العقارات التجارية انخفاضه مسجلاً 0.2% عن الربع الرابع وبنسبة مقارنة على أساس سنوي.

وقد دفعت تلك العوامل إلى انخفاض الإيجارات مصحوبة بزيادة عدد الإخلاء وتعثر بعض المستأجرين في ظل توقع تعديل التركيبة السكانية وانخفاض عدد المقيمين ومن ثم تراجع الطلب على المكاتب وانخفاض معدلات البناء والاستثمار العقاري في هذا القطاع، وبالتالي انعكس ذلك على حجم وقيمة التداولات العقارية الاستثمارية والتجارية منخفضة بنسبة 22% و 74% على التوالي على أساس سنوي.

وقد بلغت قيمة التداولات العقارية حوالي 929 مليون دينار في الربع الأول 2021، وبعد تخفيف قيود التباعد الاجتماعي بنهاية 2020 عادت موجة جديدة من الإغلاق بنهاية الربع الأول، برغم ذلك ارتفعت قيمة التداولات العقارية بنسبة ملحوظة قدرها 22% على أساس سنوي في حين ارتفعت على أساس ربع سنوي بنسبة 3%. إلا أن مستويات وحجم الطلب على التداولات خلال الربع الأول شهد زيادة ملحوظة على أساس ربع سنوي وصل إلى 12% مقارنة مع الربع الرابع 2020 وبنسبة 94% على أساس سنوي.

وكان آخر تخفيض لبنك الكويت المركزي لسعر الفائدة إلى حدود 1.5% لتنشيط الاقتصاد المحلي، مع الانخفاض الحاد في عوائد القنوات الاستثمارية البديلة تأثيراً بأزمة كوفيد 19، وإعفاء المدنيين من سداد ما عليهم من مستحقات لسنة أشهر بدأت في أبريل 2020 وانتهت في أكتوبر من نفس العام، وافق مجلس الأمة على مجموعة قرارات من شأنها توفير مستويات ملائمة من سيولة منها قانون ضمان التمويل وقرار آخر بتأجيل جديد للأقساط لمدة ستة أشهر لمن يرغب من متضرري الشركات الصغيرة والمتوسطة ومتاهية الصغر، مع صياغته لقواعد صرف مكافأة الصفوف الأمامية لمكافحة عدوى كوفيد 19، ووفق بيانات بنك الكويت المركزي صدرت بنهاية فبراير 2021، ارتفع الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بحدود 0.7% عن نهاية الربع الرابع 2020، فيما ارتفع 1.6% على أساس سنوي، مقرباً من 11.2 مليار دينار ويشكل 28% من رصيد الائتمان الممنوح، مصحوباً بزيادة سنوية للائتمان الممنوح لبعض القطاعات الاقتصادية. وقد ارتفع الائتمان

الموجه للأفراد مقترباً من حاجز 17.3 مليار دينار مرتفعاً 0.5% عن نهاية الربع الرابع فيما يعد أعلى بنسبة 5.6% على أساس سنوي مع ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة عن الربع الرابع، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 31.1% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 12.9 مليار دينار بحدود 1.2 عن نهاية الربع الثالث و 7.3% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يرتفع بشكل طفيف إلى 40.0 مليار دينار بنهاية فبراير بحدود 0.6% عن الربع الرابع، في حين ارتفع على أساس سنوي بنسبة 3.6%.

وتجاوز رصيد التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله 24 مليار دينار، أي بزيادة 1% عن الربع الرابع فيما تصل إلى 4.6% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 60.1% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي.

ومن ناحية أخرى تأثرت الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت، مع ارتفاع المؤشر الوزني للقطاع العقاري في بورصة الكويت بنهاية الربع الأول بنسبة 22% على أساس سنوي وبنسبة 11% عن الربع الرابع 2020، بينما انخفضت القيمة السوقية لقطاع العقار في السوق الرئيسي حين بلغت 1.2 مليار دينار 5% على أساس سنوي فيما ارتفعت 11% على أساس ربع سنوي، في الوقت الذي ارتفعت المؤشر العام لبورصة الكويت بنسبة 25% بنهاية الربع الأول على أساس سنوي وتحسن بنسبة 4% على أساس ربع سنوي، مصحوباً بارتفاع القيمة السوقية للبورصة إلى 33.6 مليار دينار بنسبة 22% بنهاية الربع الأول بنسبة 10% على أساس سنوي بينما تحسنت بنسبة 4% على أساس ربع سنوي.

وقد نشطت الأسواق المالية مصحوبة بتعافي أسعار النفط وزيادة معدلات الاستهلاك، حيث ارتفع الذهب إلى حدود 1,707 دولار للأونصة بنهاية الربع الأول بنسبة 9% والعملات الرقمية حين وصلت مستويات قياسية إلى 58.1 ألف دولار أي ما يقرب من تسعة أضعاف قيمتها على أساس سنوي، فيما تراجع سعر الذهب بنسبة 1% في حين ارتفعت البيتكوين بنسبة 103% على أساس ربع سنوي.

التداولات العقارية في الربع الأول 2021:

أكدت مسوحات وتقييمات بيت التمويل الكويتي كما تشير بيانات التداولات العقارية إلى استمرار صمود القطاع العقاري أمام آثار الأزمة المالية لكوفيد 19، وساهم ذلك في تسجيل ارتفاع مستويات الأسعار في السكن الخاص وفي العقار الاستثماري وتراجعها في العقار الصناعي بنسبة أكبر عن التجاري والمطل على الشريط الساحلي على أساس ربع سنوي.



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

وقد بلغت التداولات خلال الربع الأول 2021 مستوى مرتفع وصل إلى 929 مليون دينار مقتربة من مستويات قبل أزمة كوفيد 19 مرتفعة بنسبة 22% على أساس سنوي، مع تضاعف سنوي لحجم الطلب إلى حدود 2,424 صفقة في الربع الأول 2021 مقابل 1,248 صفقة في الربع الأول 2020، وبالتالي انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 39% لنفس الفترة. ويأتي ذلك الأداء مدفوعاً بزيادة في قيمة تداولات السكن الخاص بما نسبته 125%، بينما تراجعت تداولات العقار الاستثماري بنسبة 22% كما انخفضت تداولات العقار التجاري بنسبة ملحوظة قدرها 74% وعقارات الشريط الساحلي بنسبة 34% وعقار الصناعي والحرفي 40% على أساس سنوي.

ويلاحظ ارتفاع ربع سنوي لحجم الطلب في السكن الخاص، حيث ارتفع عدد صفقاته بنسبة 15% والاستثماري بنسبة 10% عن الربع الرابع 2020، بينما تراجعت في باقي أنواع العقارات ومنها التجاري بنسبة 31% وفي العقار الصناعي والحرفي بنسبة 81% على أساس سنوي.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الأول 2020، ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى حدود 777 دينار لعقار السكن الخاص، وفي العقار الاستثماري تراجع المتوسط بشكل طفيف إلى حدود 1,533 دينار للمتر المربع، وفي العقار التجاري يصل متوسط السعر إلى 3,646 دينار للمتر المربع.

ويلاحظ انخفاض في متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 95 متر مربع و70 متر مربع في أغلب مناطق المحافظات، بينما سجل زيادة محدودة على مستوى المحافظة، فقد ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى حدود 1,111 دينار في الربع الأول بنسبة 2.2% عن الربع السابق له، فيما سجل في محافظة حولي 995 دينار بزيادة 3.8% على أساس ربع سنوي، وفي الفروانية بلغ متوسط السعر 809 دينار بزيادة 2.8%، وفي محافظة مبارك الكبير مسجلاً 871 دينار بزيادة 0.4%، وفي الأحمدية سجل متوسط السعر 771 دينار مرتفعاً بنسبة 3.5% عن الربع الرابع 2020.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق مساحة 100 متر مربع في العقارات الاستثمارية فقد انخفضت بنهاية الربع الأول أساس سنوي في معظم المحافظات بنسبة تتراوح من 1% إلى 4%.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع في العاصمة 493 دينار بزيادة 1% على أساس سنوي، فيما تبلغ في حولي 486 دينار بزيادة 2% لنفس الفترة، وتسجل في الفروانية 367 دينار وفي الأحمدية 396 دينار دون تغيير، في حين ارتفعت في محافظة مبارك الكبير إلى 357 دينار بنسبة 2% وفي الجهراء مسجلة 350 دينار دون تغيير على أساس سنوي.

ويأتي صمود القطاع العقاري برغم الجائحة العالمية أمام مسار تصادي لسعر برميل خلال الربع الأول، لكن مازالت مستويات أسعار النفط أدنى من نهاية العام قبل الماضي. فقد ساهمت اتفاقيات تخفيض الإنتاج النفطي مدعومة بالإجراءات الحكومية وخطط التحفيز والانفتاح التدريجي للنشاط الاقتصادي وحركة التجارة والنقل العالمي في تعافي أسعار النفط مسجلة لخام غرب تكساس 59.2 دولار وخام برنت والنفط الخام الكويتي مغلقاً عند حدود 69 دولار أيضاً في نهاية الربع الأول 2021، مرتفعة بنسبة 22% و23% و26% على التوالي، وبالتالي تعد مرتفعة عن المستويات غير المسبوقة التي وصلتها أسعار النفط في الربع الأول من العام 2020 مع بداية أزمة كوفيد 19 التي أدت إلى توقف الحياة الاقتصادية حينها، حيث تعد أعلى بنسبة 189% لخام غرب تكساس ولخام برنت 180% والنفط الكويتي 194% على أساس سنوي، حين هبطت لمستويات تاريخية غير مسبوقة مسجلة للخام الأمريكي إلى مستوى -37 دولار للبرميل في الربع الثاني 2020، نتيجة زيادة حجم المخزون من عقود شهر مايو الماضي، وتراجع خام برنت إلى مستويات 5 دولار للبرميل والنفط الكويتي إلى 12 دولار وفق بيانات رويترز في بداية الأزمة.

من ناحية أخرى ارتفع مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت مسجلاً 118.9 نقطة وفقاً لآخر بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات بنهاية فبراير 2021، بالتالي سجل معدل التضخم 0.1% عن مستويات الأسعار في نهاية الربع الرابع، فيما بلغ 3.0% على أساس سنوي مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات الأسعار في معظم مكونات الرقم القياسي، في حين لم تسجل مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن تغيراً على أساس سنوي.

قيمة التداولات القطاعية العقارية

مليون دينار كويتي

السكن الخاص	الاستثماري	التجاري	الشريط الساحلي	الحرفي والصناعي والمخازن	إجمالي التداولات
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
310	203	223	9	17	762
72	26	15	2	-	116
455	149	91	11	33	739
610	110	128	7	48	902
696	159	58	6	10	929

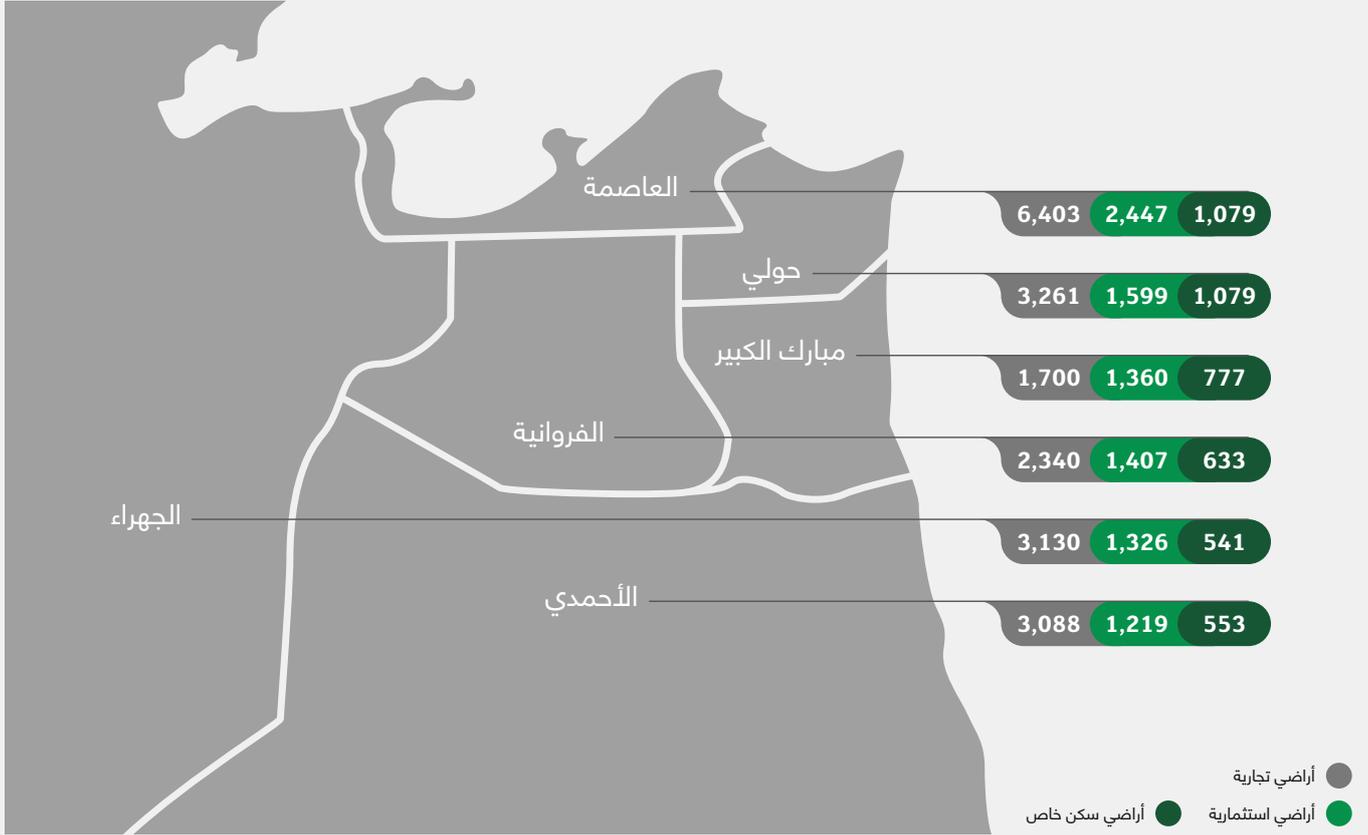
المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الأول 2021:

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة مسجلاً 1,079 دينار في السكن الخاص بنهاية الربع الأول من 2021 على أساس سنوي، ويتجاوز في العقار الاستثماري حدود 2,447 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري مسجلاً 6,403 دينار بنهاية الربع الأول دون تغير عن الربع السابق له. وفي محافظة حولي ارتفع متوسط سعر المتر المربع فيها للسكن الخاص إلى حدود 1,079 دينار، في حين انخفض في العقار الاستثماري إلى 1,380 دينار، مع تراجع متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3,261 دينار، وارتفع متوسط السعر إلى 633 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما انخفض في العقار الاستثماري إلى 1,450 دينار، وفي العقار التجاري لذات المحافظة ارتفع بنهاية الربع الأول 2021 إلى 2,340 دينار عن الربع السابق له.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة بنهاية الربع الأول 2021 في محافظات الكويت



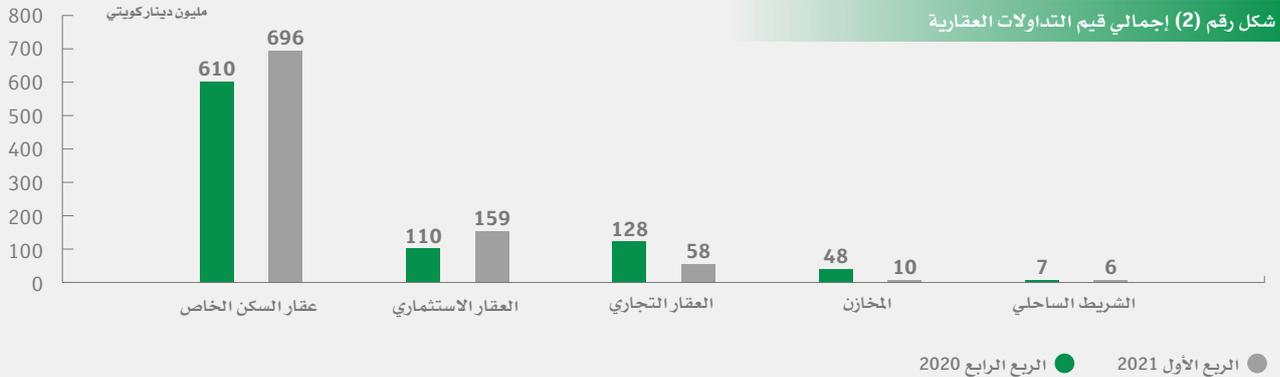
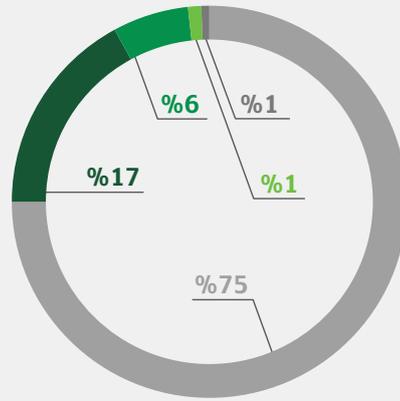
اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

عادت قيمة تداولات إلى مستوياتها مع عودة بعض مظاهر الأنشطة الاقتصادية، وبلغت قيمة التداولات العقارية في الربع الأول حوالي 929 مليون دينار بزيادة 3% عن قيمتها في الربع السابق له، في حين تعد أعلى بنسبة 22% عن قيمة التداولات في الربع الأول 2020، وتفاوتت معدلات التغير بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد عن ذات الفترة من 2020، كما يواصل العقار على الشريط الساحلي تسجيل مستوى مرتفع من التداولات مع زيادة الإقبال على تملكه والاستثمار فيه.

عزز السكن الخاص مكانته في المرتبة الأولى بين القطاعات مع ارتفاع مساهمته إلى نحو 75% في الربع الأول 2021 مقابل 41% من التداولات في ذات الفترة 2020، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة انخفضت إلى 17.1% من قيمة التداولات مقابل 26.6% في الربع الأول 2020، فيما تراجعت حصة تداولات العقار التجاري إلى 6.2% مقابل 29.3% من التداولات، وشكلت تداولات العقار الحرفي والصناعي 1.1% من التداولات في الربع الأول عام 2021 مقابل ضعف حصته لنفس الفترة من 2020، وساهم عقار الشريط الساحلي بحصة 0.7% من التداولات العقارية مقارنة مع 1.2% في الربع الأول 2020.

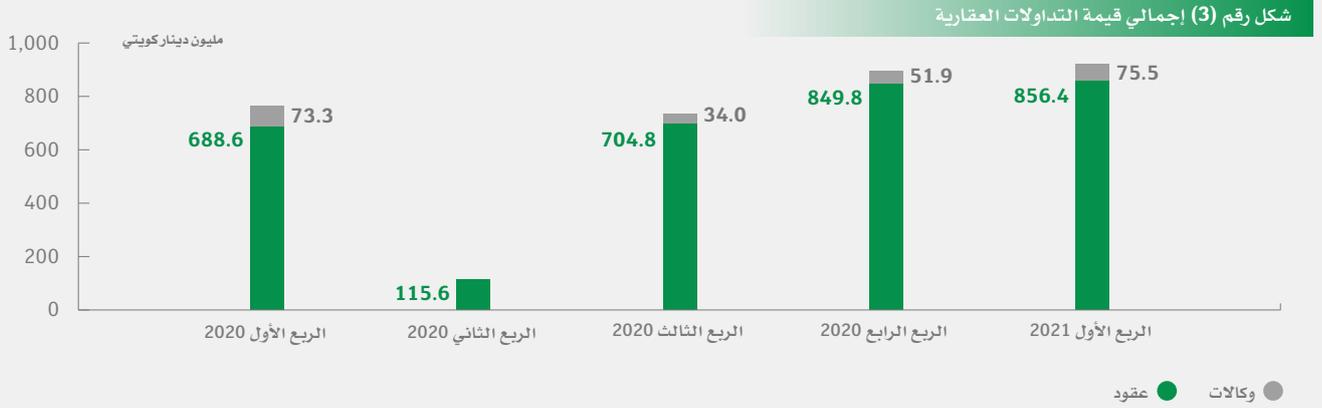
شكل رقم (1)

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول من عام 2021



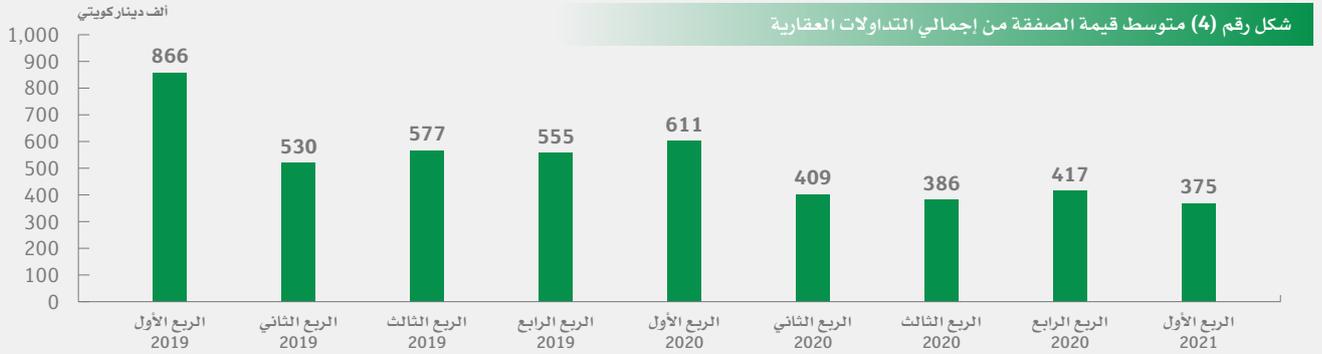
إجمالي التداولات العقارية

بلغت قيمة التداولات العقارية 929 مليون دينار الربع الأول 2021 وفق بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، أي بزيادة بنسبة قدرها 3% مقابل تداولات قيمتها 902 مليون في الربع السابق له، في حين ارتفعت 22% عن تداولات الربع الأول من العام 2020.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

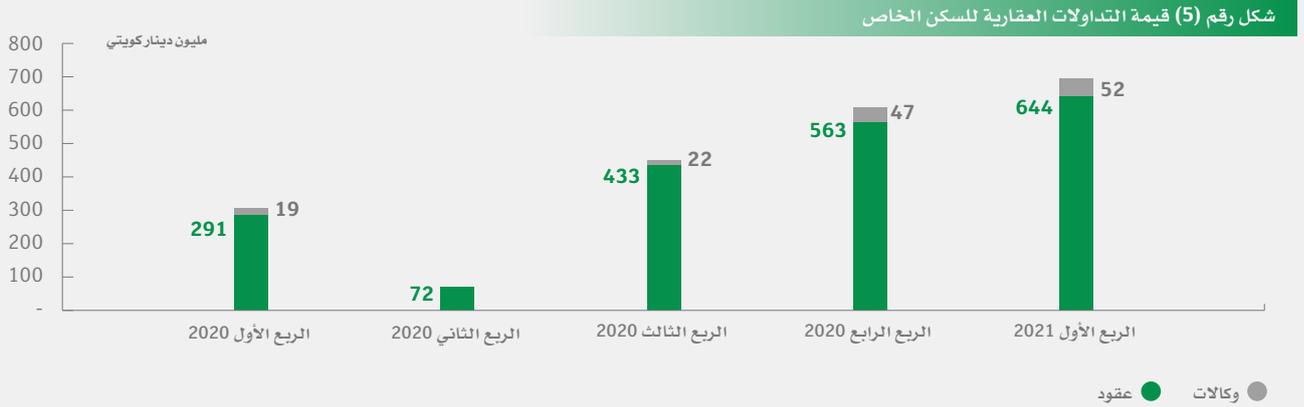
انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 375 ألف دينار منخفضة بنسبة 10% عن الربع الرابع 2020 وبنسبة 39% على أساس سنوي. في الوقت الذي ارتفع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 2,424 صفقة في الربع الأول مسجلاً زيادة نسبتها 12% على أساس ربع سنوي وبنسبة تصل إلى 94% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة سنوية ملحوظة لعدد الصفقات على السكن الخاص في حين تراجع عدد صفقات العقار الاستثماري والتجاري على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

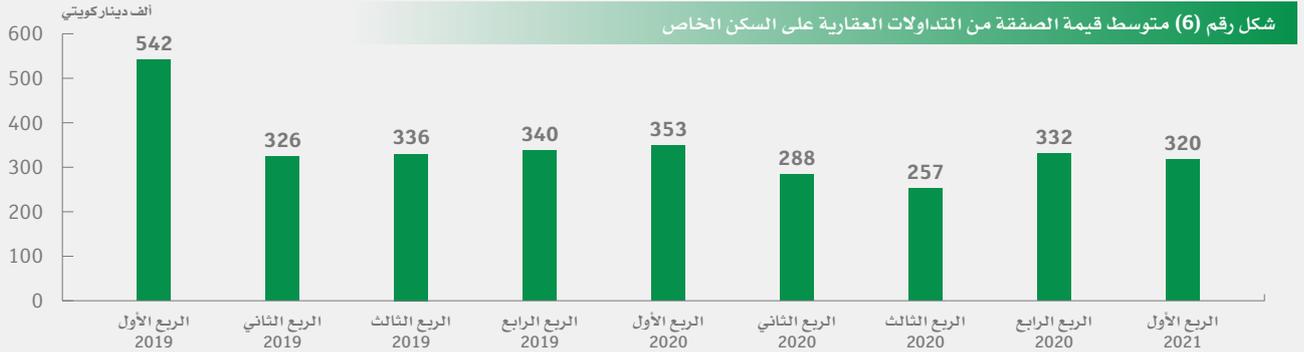
ارتفع التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 696 مليون دينار خلال الربع الأول 2021 أي بزيادة 14% مقابل نحو 610 مليون دينار في الربع السابق له، كما ارتفعت بنسبة 125% على أساس سنوي.



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

تراجع متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 320 ألف دينار في الربع الأول 2021 بنسبة 4% مقابل متوسط قدره 332 ألف دينار في الربع الرابع ونسبة 9% على أساس سنوي.

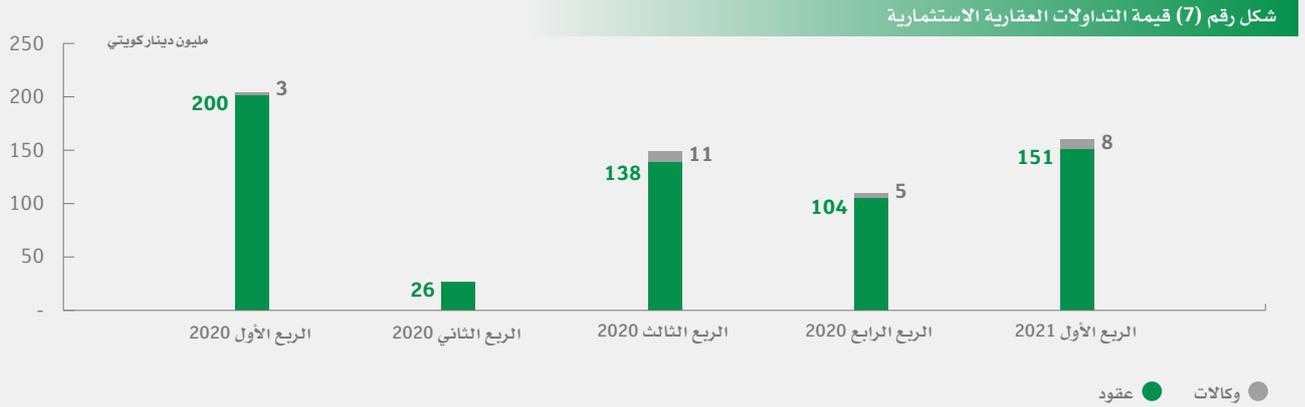
وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 2,122 صفقة في الربع الأول من 2021 بنسبة 15% مقابل 1,839 صفقة في الربع السابق له، فيما ارتفع بنسبة 142% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

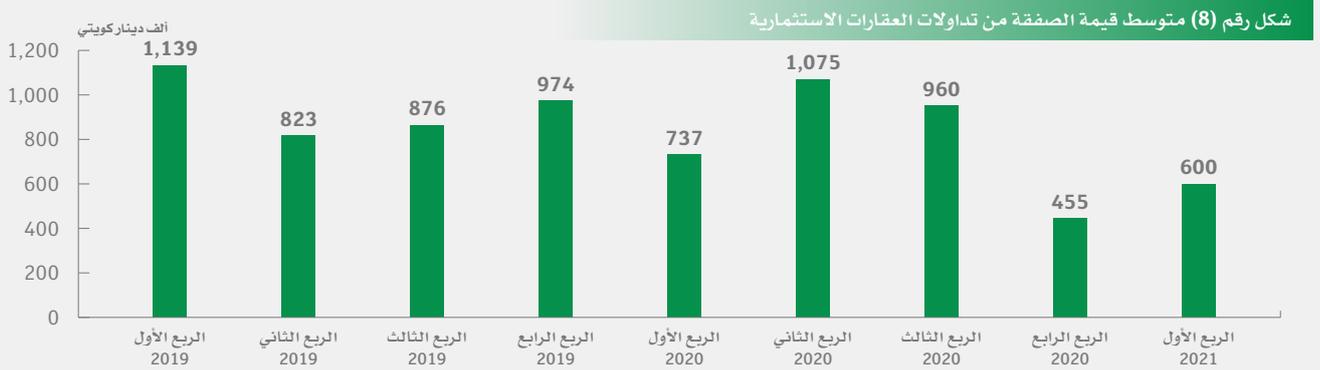
بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 159 مليون دينار في الربع الأول مرتفعة بنسبة 45% مقابل 110 مليون دينار في الربع السابق له، في حين انخفضت بنسبة 22% على أساس سنوي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 600 ألف دينار بنسبة 32% عن متوسط قيمتها في الربع الرابع 2020 بينما تراجع بنسبة 19% على أساس سنوي.

سجل عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 265 صفقة في الربع الأول من 2020 أي بزيادة 10% مقابل 241 صفقة في الربع السابق له، وشهد هذا المؤشر انخفاضا بنسبة 4% على أساس سنوي.

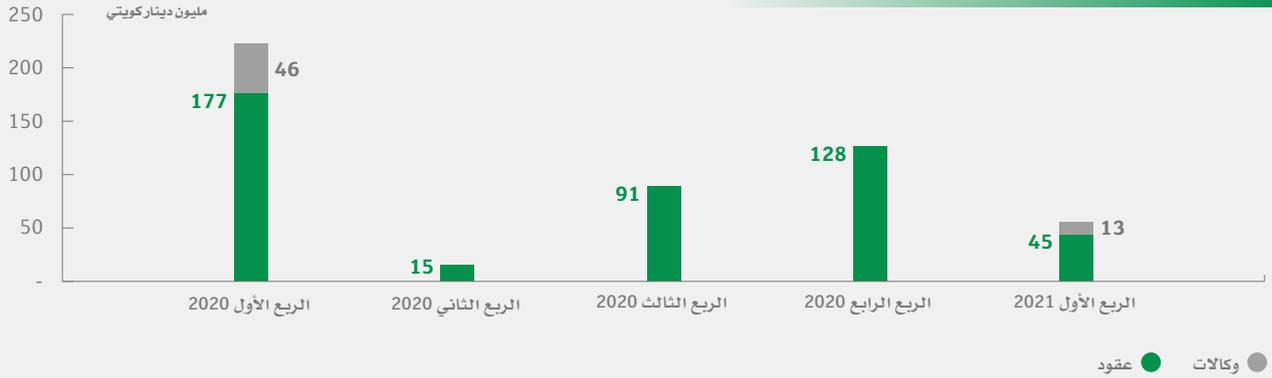


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

بلغت قيمة تداولات العقارات التجارية 58 مليون دينار في الربع الأول أي منخفضة بنسبة 55% من قيمتها التي بلغت 128 مليون دينار في الربع السابق له، وبنسبة 74% على أساس سنوي.

شكل رقم (9) قيمة التداولات العقارية التجارية

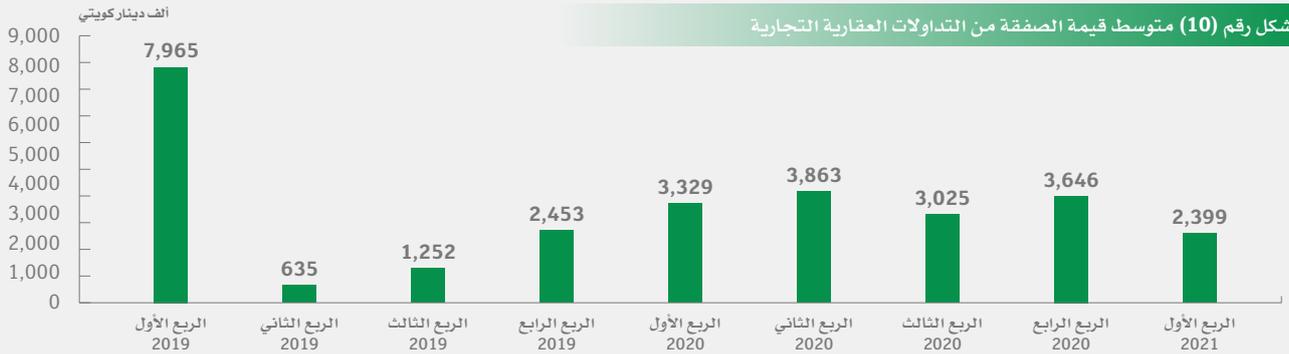


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية إلى 2.4 مليون دينار في الربع الأول بنسبة تراجع 34% على أساس ربع سنوي وبنسبة 28% عن ذات الفترة من 2020.

تراجع عدد الصفقات في القطاع التجاري إلى 24 صفقة في الربع الأول 2021 بانخفاض نسبته 31% عن الربع السابق له ويصل إلى 64% على أساس سنوي.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعته المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 – 2020/2019، وواصلت المؤسسة تنفيذ مشروعاتها المقررة في الربع الأول 2021 بعد أن تباطأ إنجازها في عام 2020 تأثراً بفتره الإغلاق التي فرضت، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجاريًا جذاباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال العامة، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تلبية عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في ديسمبر 2020، في حين ارتفعت الطلبات السكنية القائمة إلى 91.5 ألف طلب أي بزيادة حوالي 4% على أساس سنوي، وما زالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خطتها وفق جدول توزيع الوحدات السكنية بمساحة 400 متر مربع للقسيمة، وطبقاً للبيانات المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة وفق آخر تحديث لها فقد أعلنت عن توزيعات لعدد 11 ضاحية سكنية من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد تضم 20.4 ألف وحدة وتشمل 545 مبنى عام في كامل المشروع، وقد نجحت المؤسسة في توزيع 12.2 ألف وحدة.

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



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بيت التمويل الكويتي

استمر العمل في الشركات والقطاعات الاقتصادية ببعض طاقتها التشغيلية في الربع الأول 2021، ولم تعد الحياة الاقتصادية بعد إلى مستوياتها الطبيعية حيث عادت إجراءات الإغلاق بنهاية الربع الأول من جديد للحد من انتشار عدوى كوفيد 19، إلا أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية باشرت جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وبرغم تأخر إنجاز بعض المشروعات بسبب الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار العدوى، إلا إنه قد واصلت جهودها في تنفيذ العديد من المشروعات الأخرى، فطبقاً للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال شهر أبريل 2021 قاربت على إنهاء تنفيذ مشروعات خططت لها فيما سبق تفوق قيمتها نحو 693 مليون دينار بنسبة تفوق 90% منها مشروعات بحوالي 534 مليون دينار بنسبة إنجاز 100% أو تقترب من ذلك، فيما استكملت مشروعات بدأتها قبل ذلك كما بدأت التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية أخرى، وتصل قيمة تلك المشروعات 319.2 مليون دينار بنسبة إنجاز بين 75% إلى 89%، وتواصل العمل على تنفيذ مشروعات أخرى تتراوح نسبة إنجازها من 60% إلى 74% وتصل قيمتها إلى نحو 128.8 مليون دينار، ومشروعات أخرى تقل نسبة الإنجاز فيها عن ذلك تصل قيمتها إلى 163 ألف دينار منها مشروعات بدأتها في الربع الأول وجاري إعداد البرنامج الزمني خلال هذه الفترة قيمتها 57.9 مليون دينار، ولإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة في ثلاث فئات طبقاً للقطاع الذي يخدمه كل فئة كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في 6 عقود لمشاريع مختلفة وصلت قيمتها مجتمعة إلى حوالي 461 مليون دينار بحصة قدرها 35.3% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في أبريل 2021، منها مشروعات صيانة وأعمال الطرق الرئيسية وشبكات البنية التحتية ومحطات الكهرباء قاربت على تسليمها بنسبة إنجاز تقترب من 96% تقدر قيمتها بنحو 95.4 مليون دينار في منطقة مدينة المطالع وشرق تيماء.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة عبر 7 مشروعات لتنفيذ وإنجاز وبناء المباني العامة وصيانتها في المدن السكنية الجديدة بقيمة 179.3 مليون دينار تمثل 13.8% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقديرها الصادر، منها مشروعات اقترت تسليمها بسية إنجاز تفوق 90% تقدر بنحو 25.6 مليون دينار في الوفرة ومدينة صباح الأحمد، ويذكر أن المؤسسة تواصل إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها بنسبة إنجاز تفوق المتعاقد عليها في مشروعات تصل قيمتها إلى نحو 38 مليون دينار في مدينة المطلاع، وتستكمل مشروعات أخرى قيمتها 28.5 مليون دينار حققت المؤسسة تقدماً ملحوظاً في إنجازها بنسبة إنجاز تقترب من 90% في غرب عبدالله المبارك.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تقترب من 663.7 مليون دينار لعدد 27 عقداً بما يمثل حوالي 41% من قيمة مشروعات المؤسسة، وتنتشر تلك المشروعات في 8 مناطق سكنية جديدة، منها ما يلي: أولاً مشروعات اقترت المؤسسة من تسليمها بالفعل بنسبة إنجاز تفوق 90% تصل قيمتها إلى 571.7 مليون دينار في مدينة المطلاع ومدينة صباح الأحمد وشمال غرب الصليبخات والمساكن منخفضة التكاليف والوفرة وشرق تيماء، ثانياً: مشروعات تواصل إنجازها بنسبة من 60% إلى 89% تصل إلى 16 مليون دينار ثالثاً: مشروعات بنسبة إنجاز أقل من 60% تقدر قيمتها بحوالي 76 مليون منها مشروعات تخطت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها قيمتها 13.2 مليون دينار، ثالثاً: مشروعات قيد التنفيذ وفق الجدول الزمني تقدر قيمتها بحوالي 23 مليون دينار كما تسعى المؤسسة للبدء في تنفيذ مشروعات أخرى منها مشروعات خطوط المياه في مدينة صباح الأحمد ومدينة المطلاع التي ستضع جدولها الزمني في الفترة المقبلة بقيمة 34 مليون دينار.

بذلك تقترب قيمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية من نحو 1.3 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 400م² كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد العبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان في محافظة الفروانية ومنطقة شرق تيماء التي تقع في وسط محافظة 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 يقرب من 140 وحدة سكنية بمساحة 400م² 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 يقرب 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 400م².

مشاريع أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:

جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

مجال المشروع	م	المنطقة	قيمة العقد مليون د.ك.	نسبة الإنجاز %	
				تقرير أكتوبر	تقرير أبريل
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة المطلاع	215.8	80.2	86.6
	2	مدينة المطلاع	50.0	67.3	73.9
	3	مدينة المطلاع	49.3	92.8	95.9
	4	منطقة شرق تيماء	46.1	87.7	97.7
	5	مدينة صباح الأحمد	24.9	58.8	64.0
	6	مدينة صباح الأحمد	74.9	60.6	76.6
التكلفة			460.95 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز التعاقدية المطلوبة إنجازها

90.0	80.7	24.6	الوفرة	7
87.4	79.2	28.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	8
97.0	65.0	1.3	مدينة صباح الأحمد	9
48.3	23.0	31.8	مدينة المطلاع	10
38.1	15.5	26.9	مدينة المطلاع	11
63.1	42.8	37.9	مدينة المطلاع*	12
33.2	17.0	28.2	مدينة المطلاع	13

مشاريع المباني العامة

179.4 مليون دينار كويتي		التكلفة		
--------------------------------	--	----------------	--	--

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز التعاقدية المطلوبة إنجازها

99.8	98.6	288	مدينة المطلاع	14
100	89.8	3.4	مدينة صباح الأحمد	15
97.5	75.9	17.4	مدينة المطلاع	16
97.4	81.3	17	مدينة المطلاع	17
97.4	81.1	17	مدينة المطلاع	18
95	81.1	16.9	مدينة المطلاع	19
100	82.6	2.1	شمال غرب الصليبخات	20
95.7	65.4	68.1	المساكن منخفضة التكاليف	21
99.5	71.6	26.2	مدينة المطلاع	22
99.5	73.0	26.2	مدينة المطلاع*	23
99	71.5	11.7	جنوب عبدالله المبارك	24
100	80.0	2.5	الوفرة	25
99	94.0	23	مدينة المطلاع	26
98.7	96.7	28.3	مدينة المطلاع	27
99.7	94.6	23.3	مدينة المطلاع	28
72.3	14.5	16	مدينة المطلاع	29
37.5	20.0	4.5	مدينة المطلاع	30
99	جاري إعداد البرنامج الزمني	0.710	شرق تيماء	31
93.0	93.0	11.9	مدينة المطلاع	32
0.0	24.5	11.7	مدينة المطلاع	33
26	-	4.4	مدينة صباح الأحمد*	34
7.3	-	5.3	مدينة صباح الأحمد*	35
22.5	-	0.407	أبو حليفة	36
13.0	-	3.5	مدينة المطلاع*	37
0.0	-	5.3	مدينة صباح الأحمد	38
0.0	-	28.7	مدينة المطلاع	39
1.5	-	0.306	النسيم*	40

مشاريع الطرق والخدمات
الرئيسية المتنوعة

663.7 مليون دينار كويتي		التكلفة		
--------------------------------	--	----------------	--	--

1,304 مليون دينار كويتي		التكلفة		
--------------------------------	--	----------------	--	--

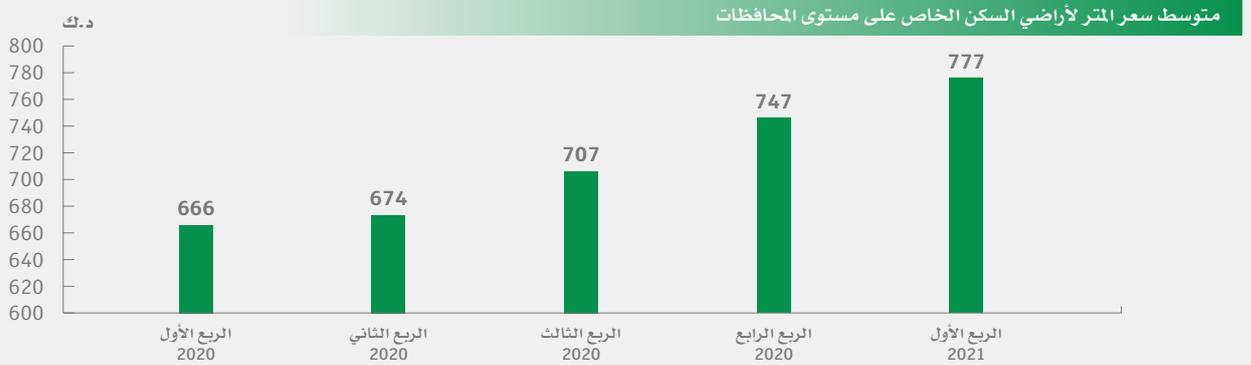
*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز التعاقدية المطلوبة إنجازها

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية أبريل 2021 – (www.housing.gov.kw)

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تختلف أسعار العقارات والأراضي في السكن الخاص في ظل ندرتها ومعاناة الأنشطة الاقتصادية من الآثار السلبية لجائحة كوفيد 19 حتى الآن، وتباين طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، ويستمر متوسط سعر المتر المربع في اتجاه تصاعدي على مستوى المحافظات مدفوعاً بمعدلات زيادة متواصلة منذ بداية العام الماضي وفق بيانات بيت التمويل الكويتي، فقد ارتفع متوسط السعر في الربع الأول 2021 بنسبة 4% عن الربع الرابع الذي سجل زيادة 5.7% على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط سعر المتر 777 دينار في الربع الأول مرتفعاً بنسبة 16.7% على أساس سنوي، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصلاً في السكن الخاص.

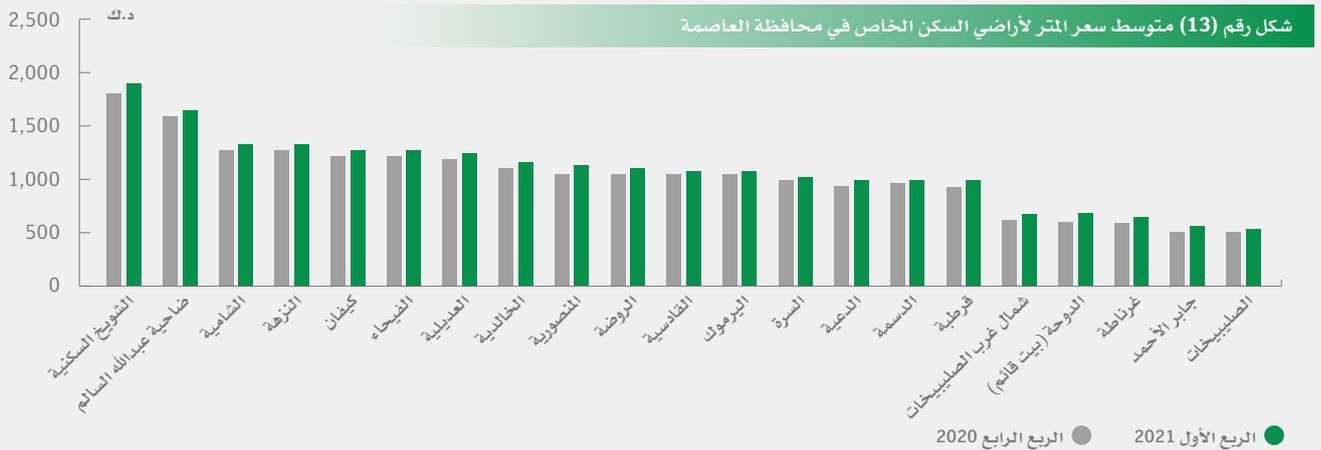
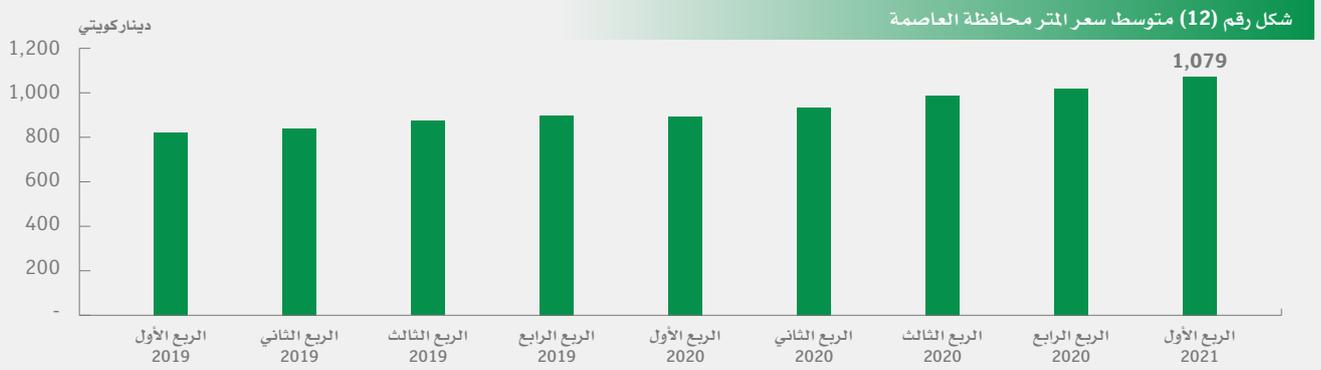


المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، وتسارعت معدلات الزيادة لمستويات أسعار السكن الخاص على أساس سنوي في محافظات الكويت، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 19.6% في الربع الأول على أساس سنوي مقابل زيادة أقل نسبتها 13.7% في الربع السابق له، فيما سجلت الأسعار زيادة في محافظة حولي نسبتها 17.2% مقابل 11.8% في الربع الرابع، وفي مبارك الكبير بحدود 15.7% مقابل 7.4% لنفس الفترات، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية بنسبة 12.2% مقابل 8.5% على أساس سنوي في الربع الرابع، وفي الأحمدية 15.5% مقابل 9.6% وفي الجهراء سجلت مستويات الأسعار زيادة سنوية تصل نسبتها 18.5% مقابل 13.4% في الربع السابق له.

محافظة العاصمة

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة بنسبة 5.1% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الأول مسجلاً 1,079 دينار، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو الزيادة مدفوعة بمعدلات نمو متصاعدة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 19.6% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

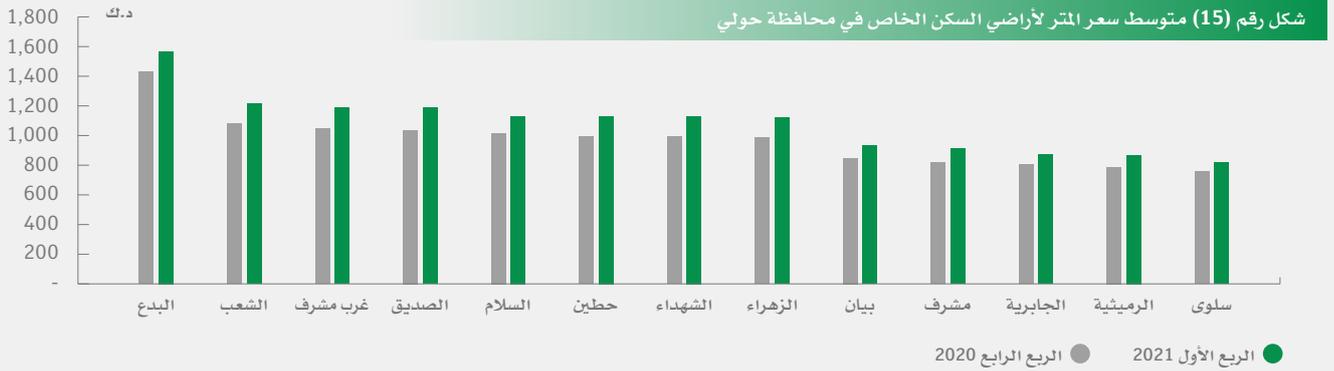
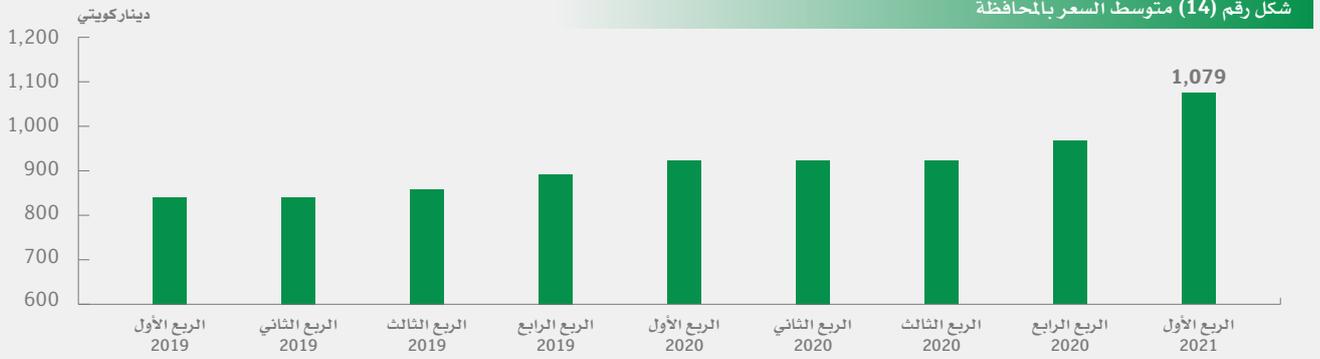
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
الشيخ السكني	%210	500	داخلي	1,080,000	930,000	2,160	1,860	2,010
	%210	1,000	داخلي	1,800,000	1,600,000	1,800	1,600	1,700
	%210	1,000	رئيسي	2,000,000	1,800,000	2,000	1,800	1,900
	%210	1,000	شارع عام	2,100,000	1,950,000	2,100	1,950	2,025
المتوسط العام بالمنطقة								
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	داخلي	925,000	760,000	1,850	1,520	1,685
	%210	750	رئيسي	1,450,000	1,200,000	1,933	1,600	1,767
	%210	1,000	صنعاء	2,000,000	1,850,000	2,000	1,850	1,925
	%210	1,000	شارع عام	2,100,000	1,950,000	2,100	1,950	2,025
المتوسط العام بالمنطقة								
الشامية	حتى 800م	250	داخلي	410,000	340,000	1,640	1,360	1,500
	%210	1,000	داخلي	1,150,000	1,000,000	1,150	1,000	1,075
	%210	500	رئيسي	830,000	690,000	1,660	1,380	1,520
	%210	750	رئيسي	1,050,000	950,000	1,400	1,267	1,333
المتوسط العام بالمنطقة								
النزهة	210%	500	داخلي	720,000	600,000	1,440	1,200	1,320
	210%	750	داخلي	980,000	825,000	1,307	1,100	1,203
	210%	1,000	رئيسي	1,350,000	1,200,000	1,350	1,200	1,275
	المتوسط العام بالمنطقة							
الخالدية	%210	750	داخلي	880,000	770,000	1,173	1,027	1,100
	%210	750	رئيسي	1,050,000	880,000	1,400	1,173	1,287
	%210	1,000	الدائري الرابع / الثالث	1,300,000	1,100,000	1,300	1,100	1,200
	المتوسط العام بالمنطقة							
العديلية	%210	500	داخلي	690,000	580,000	1,380	1,160	1,270
	%210	750	رئيسي	1,150,000	950,000	1,533	1,267	1,400
	%210	1,000	الرياض / دمشق	1,300,000	1,100,000	1,300	1,100	1,200
	المتوسط العام بالمنطقة							
الفيحاء	%210	400	داخلي	540,000	450,000	1,350	1,125	1,238
	%210	750	رئيسي	1,000,000	860,000	1,333	1,147	1,240
	%210	1,000	رئيسي	1,300,000	1,140,000	1,300	1,140	1,220
	المتوسط العام بالمنطقة							
1,274 1,379 1,169 828,571 707,143								

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

زادت مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الرابع إلى حدود 1,079 ديناراً بزيادة 4.4% عن الربع الرابع الذي سجل زيادة ربع سنوية أكبر قليلاً، لكن مع ذلك تسارعت معدلات الزيادة على أساس سنوي في مستويات الأسعار مسجلة 17.2% في الربع الأول مقابل زيادة سنوية أقل في الربع الرابع 2020.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

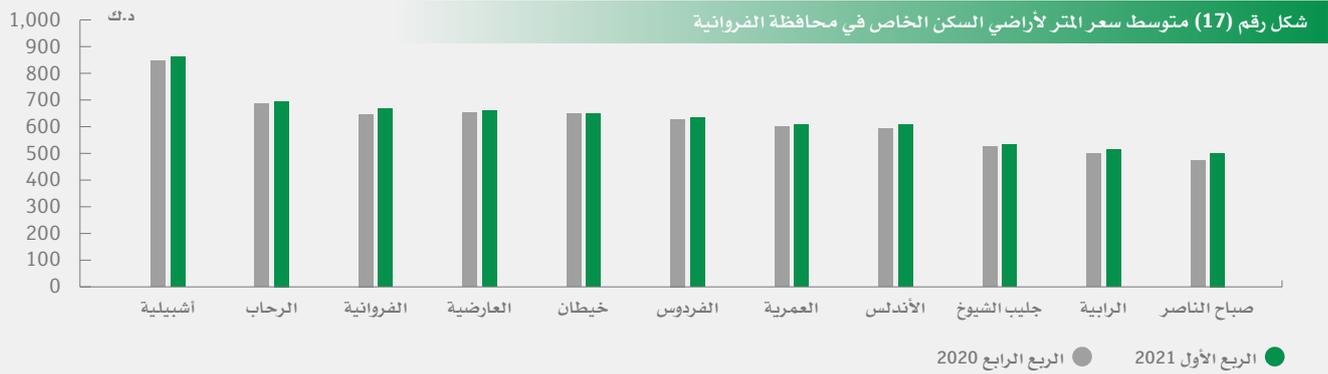
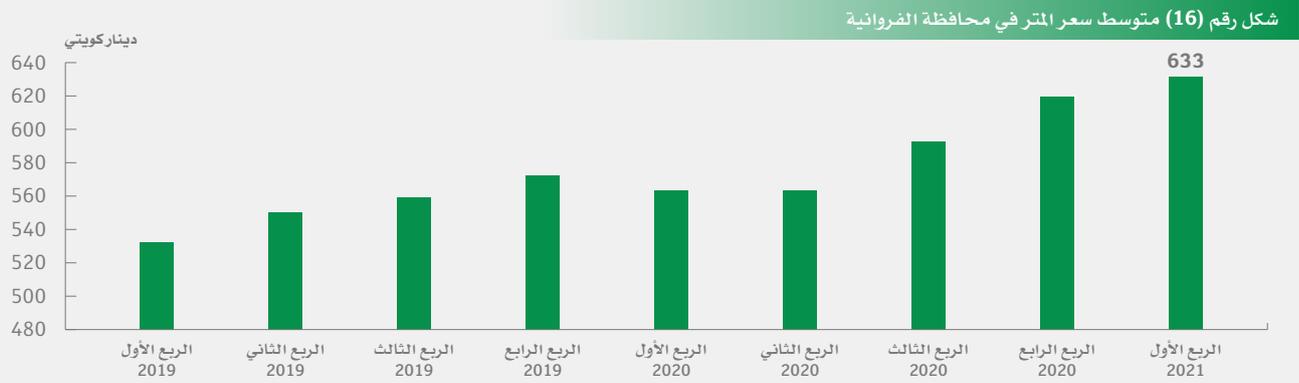
جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
الشعب	%210	400	داخلي	540,000	450,000	1,350	1,125	1,238
	%210	500	رئيسي	700,000	580,000	1,400	1,160	1,280
	%210	750	رئيسي	960,000	790,000	1,280	1,053	1,167
المتوسط العام بالمنطقة								
الجابرية	%210	400	داخلي	430,000	335,000	1,075	838	956
	%210	500	رئيسي	535,000	450,000	1,070	900	985
	%210	1,000	الخامس + المغرب	900,000	770,000	900	770	835
المتوسط العام بالمنطقة								
سلوى	%210	400	داخلي	375,000	325,000	938	813	875
	%210	750	داخلي	535,000	460,000	713	613	663
	%210	1,000	التعاون	1,120,000	1,035,000	1,120	1,035	1,078
المتوسط العام بالمنطقة								
السلام	%210	500	داخلي	400,000	340,000	800	680	740
	%210	750	داخلي	510,000	440,000	680	587	633
	%210	1,000	الاقصى	1,020,000	880,000	1,020	880	950
مشرف	%210	1,000	التعاون	1,120,000	1,050,000	1,120	1,050	1,085
	%210	400	داخلي	500,000	400,000	1,250	1,000	1,125
	%210	400	رئيسي	550,000	450,000	1,375	1,125	1,250
البدع	%210	500	داخلي	550,000	440,000	1,100	880	990
	%210	500	رئيسي	625,000	520,000	1,250	1,040	1,145
	%210	750	داخلي	680,000	540,000	907	720	813
المتوسط العام بالمنطقة								
البدع	%150	800	التعاون	1,120,000	1,100,000	1,400	1,375	1,388
	%150	1,000	واجهة بحرية	2,300,000	2,100,000	2,300	2,100	2,200
	%150	800	داخلية	950,000	800,000	1,188	1,000	1,094
المتوسط العام بالمنطقة								

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الأول 2021 إلى حدود 633 دينار بنسبة زيادة ربع سنوية وصلت إلى 4.7% عن الربع الرابع الذي سجل زيادة أكبر قليلاً على أساس ربع سنوي، في حين تسارعت معدلات الزيادة على أساس سنوي التي سجلها متوسط السعر إلى 12.2% في الربع الأول.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

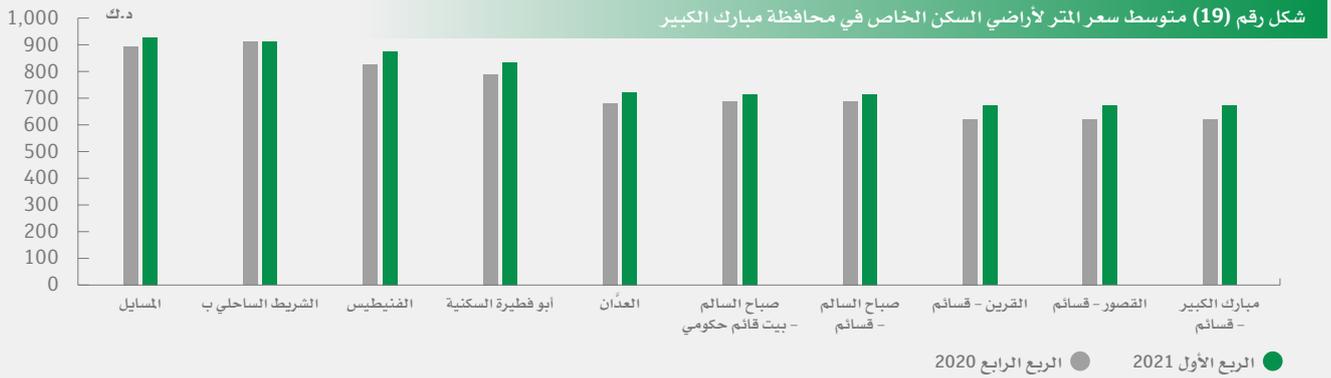
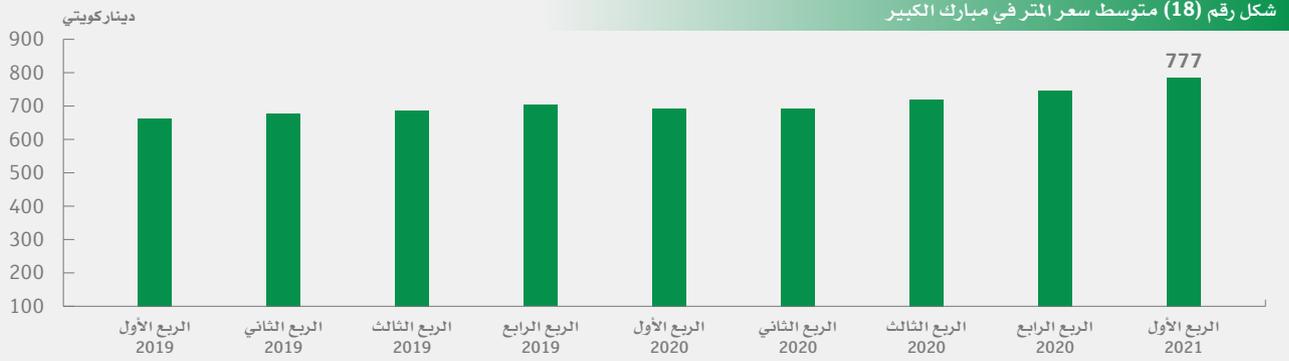
جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				من	إلى	من	إلى	
الأندلس	%210	500	داخلي	290,000	340,000	580	680	630
	%210	750	رئيسي	400,000	460,000	533	613	573
المتوسط العام بالمنطقة								
الرابية (بيت قائم)	%210	500	داخلي	240,000	280,000	480	560	520
	%210	500	رئيسي	260,000	300,000	520	600	560
المتوسط العام بالمنطقة								
اشبيلية	%210	375	داخلي	290,000	330,000	773	880	827
	%210	400	رئيسي	350,000	400,000	875	1000	938
المتوسط العام بالمنطقة	%210	500	داخلي	350,000	410,000	700	820	760
	%210	500	رئيسي	340,000	391,667	805	925	865
الفروانية	%210	500	داخلي	290,000	340,000	580	680	630
	%210	500	رئيسي	330,000	380,000	660	760	710
المتوسط العام بالمنطقة								
خييطان	%210	400	داخلي	265,000	320,000	663	800	731
	%210	1000	فيصل السريع	650,000	750,000	650	750	700
المتوسط العام بالمنطقة								
ج/الشيخوخ	%210	500	داخلي	235,000	265,000	470	530	500
	%210	500	رئيسي	265,000	310,000	530	620	575
المتوسط العام بالمنطقة								
العارضية	%210	600	داخلي	285,000	350,000	475	583	529
	%210	750	داخلي	360,000	450,000	480	600	540
المتوسط العام بالمنطقة								
				267,500	330,000	593	729	661

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 777 دينار بنهاية الربع الأول بزيادة 5.3% عن الربع الرابع الذي سجل زيادة قريبة على أساس ربع سنوي، بالتالي تضاعفت معدلات الزيادة لمستويات الأسعار بالمحافظة مرتفعة على أساس سنوي بنسبة 15.7% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				من	إلى	من	إلى	
المسائل	%210	400	داخلي	350,000	400,000	875	1,000	938
	%210	500	رئيسي	440,000	500,000	880	1,000	940
المتوسط العام بالمنطقة								
الشريط الساحلي ب	%150	1,000	داخلية	500,000	650,000	500	650	575
	%150	2,000	بحرية	2,500,000	2,800,000	1,250	1,400	1,325
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو فطيرة السكنية	%210	400	داخلي	315,000	360,000	788	900	844
	%210	500	رئيسي	380,000	440,000	760	880	820
	%210	500	داخلي	350,000	410,000	700	820	760
	المتوسط العام بالمنطقة							
الفنيطيس	%210	400	داخلي	325,000	380,000	813	950	881
	%210	500	رئيسي	400,000	470,000	800	940	870
المتوسط العام بالمنطقة								
العدان	%210	400	رئيسي	295,000	320,000	738	800	769
	%210	400	داخلي	250,000	290,000	625	725	675
المتوسط العام بالمنطقة								

المصدر: بيت التمويل الكويتي

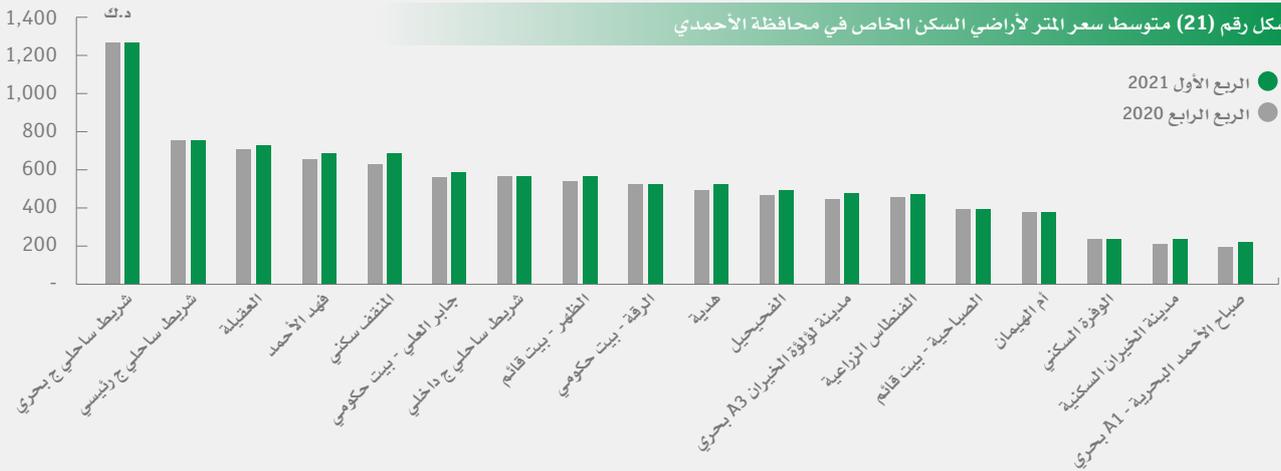
محافظة الأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول مسجلة 553 دينار للمتر بنسبة 2.6% عن الربع السابق له الذي سجل زيادة أقل على أساس ربع سنوي، أما على أساس سنوي فقد تضاعف معدل الزيادة التي سجلها متوسط السعر بالمحافظة، وارتفع متوسط السعر بزيادة وصلت إلى 15.5% في الربع الأول 2021.

شكل رقم (20) متوسط سعر المتر في الأحمدية



شكل رقم (21) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

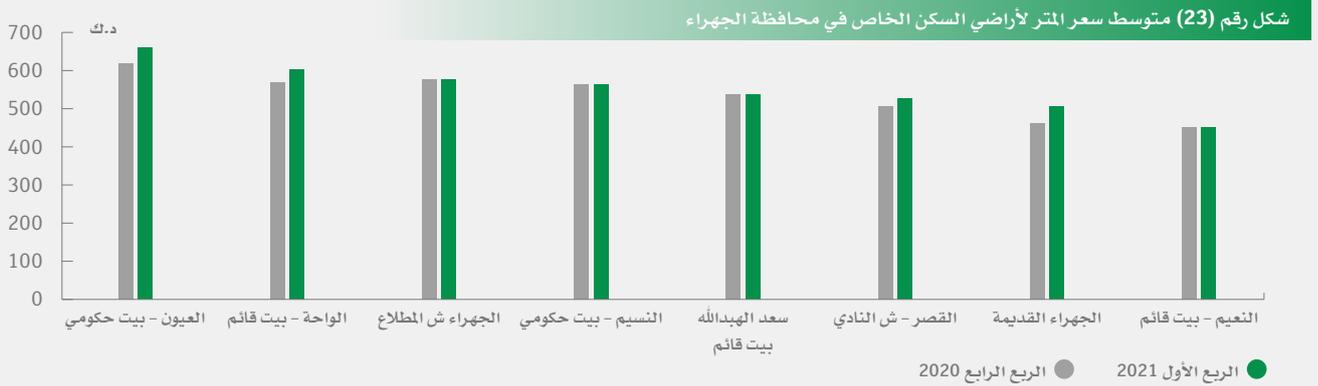
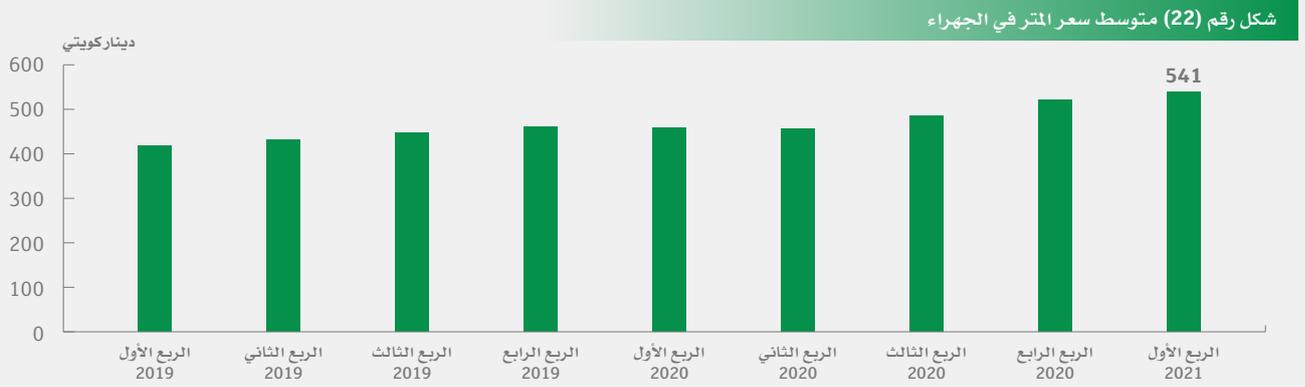
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
المنطقة الزراعية	%210	400	داخلي	470,000	400,000	470	400	435
هدية	%150	1,000	داخلي	400,000	330,000	533	440	487
العقيلة	%210	400	داخلي	340,000	300,000	850	650	800
الشريط الساحلي ج على البحر	%210	500	داخلي	340,000	290,000	680	580	630
الشريط الساحلي ج داخلي	%210	400	داخلي	2,700,000	2,400,000	1,350	1,200	1,275
مدينة الخيران السكنية	%210	400	رئيسي	500,000	380,000	667	507	587
صباح الأحمد البحرية A1 (على البحر)	%210	400	داخلي	110,000	90,000	275	225	250
صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)	%210	400	داخلي	270,000	230,000	225	192	208
مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3	%210	400	رئيسي	230,000	210,000	511	467	489
المنقف سكني	%210	400	داخلي	230,000	210,000	511	467	489
	%210	400	داخلي	270,000	235,000	720	627	673
	%210	400	رئيسي	320,000	280,000	800	700	750

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الأول مسجلة 541 دينار بزيادة 3.5% عن الربع السابق له الذي سجل زيادة أعلى على أساس ربع سنوي. بالتالي ارتفعت مستويات الأسعار بزيادة وصلت إلى 18.5% على أساس سنوي في الربع الأول من 2021.

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة الجهراء



المصدر: بيت التمويل الكويتي

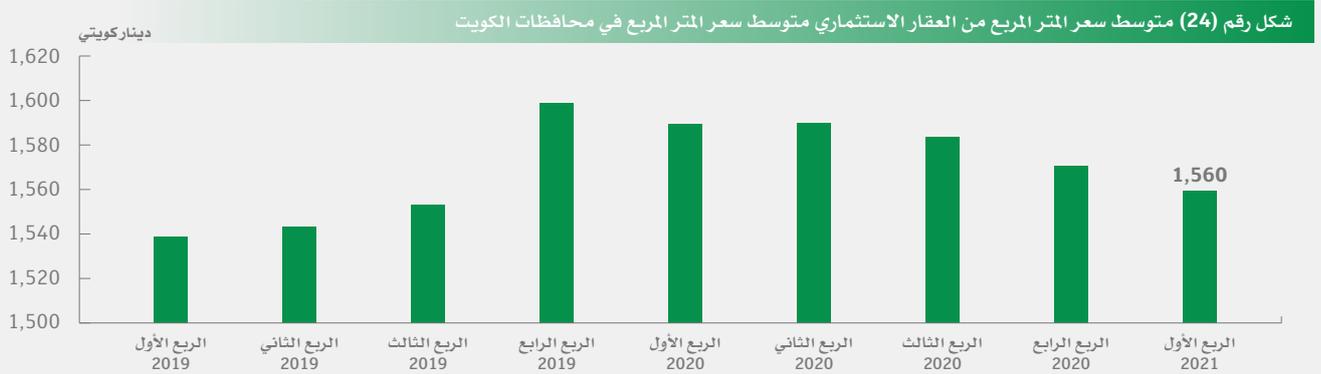
جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
600	650	550	650,000	550,000	شارع النادي	1,000	%210	القصر شارع النادي
450	500	400	300,000	240,000	داخلي	600	%210	القصر (بيت قائم)
575	650	500	650,000	500,000	شارع المطلاع	1,000	%210	الجهراء شارع المطلاع
413	475	350	190,000	140,000	داخلي رئيسي	400	%210	النعيم (قسائم)
488	550	425	220,000	170,000	داخلي رئيسي	400	%210	النعيم (بيت حكومي)
655	739	571	220,000	170,000	داخلي رئيسي	298	حتى 800م ²	العيون (بيت حكومي)
563	625	500	250,000	200,000	داخلي رئيسي	400	%210	النسيم (بيت حكومي)
600	667	533	200,000	160,000	داخلي رئيسي	300	حتى 800م ²	الواحة (بيت قائم)
525	600	450	240,000	180,000	داخلي رئيسي	400	%210	سعد العبدالله
588	650	525	260,000	210,000	داخلي رئيسي	400	%210	القيروان

المصدر: بيت التمويل الكويتي

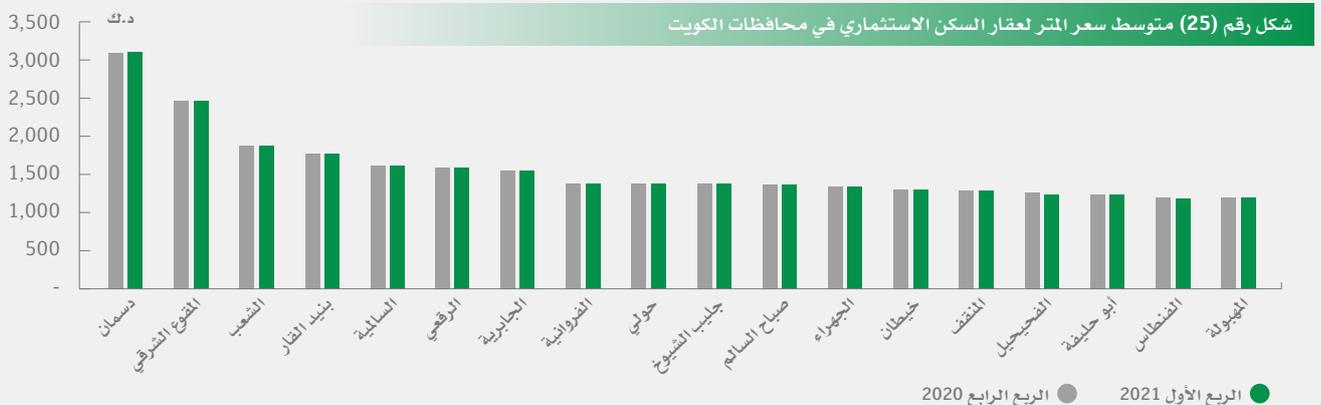
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

أعدت السلطات الحكومية فرض إغلاق جزئي لساعات محدودة مع نهاية الربع الثالث للحد من الآثار السلبية لجائحة كوفيد 19، وواصلت الأنشطة الاقتصادية أعمالها وفق الاشتراطات الصحية المفروضة التي مازالت في المرحلة الرابعة من عودة الحياة إلى طبيعتها، مع استمرار إجراءات التباعد الاجتماعي وغلق بعض الأنشطة والحفاظ على نسبة محدودة من العمالة في كل شركة أو جهة حكومية في حدود 50% من العاملين فيها للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وبرغم عودة نشاط التسجيل والتداول العقاري في الدوائر الحكومية، إلا أن بقاء شريحة كبيرة من العمالة في بلادهم بسبب إغلاق حركة الطيران وتوقف السفر، بالإضافة إلى عدم قدرة البعض على دفع اجار مساكنهم، وظهور متضررين جدد قد أدى ذلك كله إلى انخفاض محدود لمتوسط سعر المتر من العقار الاستثماري خلال الربع الأول مقارنة بالربعين السابقين له. وقد بلغ متوسط السعر حوالي 1,560 دينار على مستوى المحافظات في نهاية الربع الأول من 2021، وتباينت تحركات الأسعار وفقاً لبعض المسوحات والمناطق المختلفة، حيث سجلت المحافظات نسبة انخفاض محدودة، بالتالي انخفض متوسط السعر في الربع الأول بنسبة 0.7% عن الربع الرابع، ويلاحظ تسجيل تراجع في الأسعار على أساس سنوي بنسبة 1.9% في الربع الأول 2021.



وقد انخفض متوسط السعر بنهاية الربع الأول في محافظة العاصمة بنسبة 0.2% عن الربع الرابع الذي سجل تراجعاً مقارباً عن الربع السابق له، بينما في حولي والفروانية انخفضت الأسعار بحدود 1%، وفي الجهراء 0.6%، في حين انخفض في محافظة الأحمدية بنسبة أعلى قدرها 1.6%، بينما في مبارك الكبير لم يسجل متوسط السعر تغيراً على أساس ربع سنوي في الربع الأول 2021.

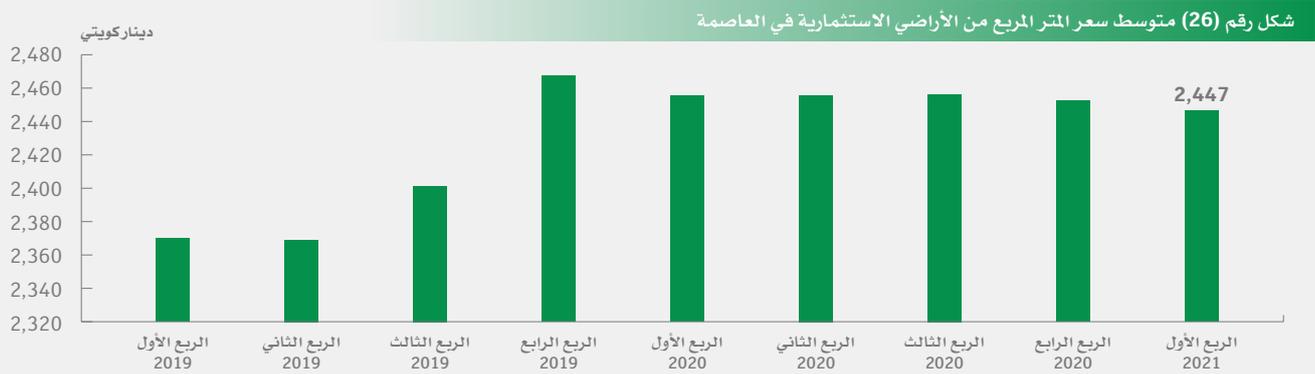
أما على أساس سنوي فقد تراجع متوسط السعر في بعض المحافظات مدفوعة بانخفاض مستويات الأسعار في العاصمة بنسبة 0.4% عن الربع الأول 2020، فيما انخفض في محافظة حولي بحدود 2.9% وفي الفروانية والجهراء بنسبة محدودة أقل قدرها 2.1%، بينما في مبارك الكبير تراجع متوسط السعر بنسبة 1.1%، فيما تراجعت الأسعار في الأحمدية بأعلى نسبة بين المحافظات ووصلت إلى 4.1% على أساس سنوي.



محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، انخفضت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الأول من 2021 إلى حدود 2,447 دينار للمتر المربع، منخفضة بنسبة 0.2% على أساس ربع سنوي بذات النسبة للمرة الثانية على التوالي، ويحافظ متوسط سعر المتر على اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، وقد سجل متوسط السعر تراجعاً سنوياً بحدود 0.4% في الربع الأول بعدما شهد تراجعاً مقارباً في الربع السابق له.

مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية لمحافظة العاصمة



جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

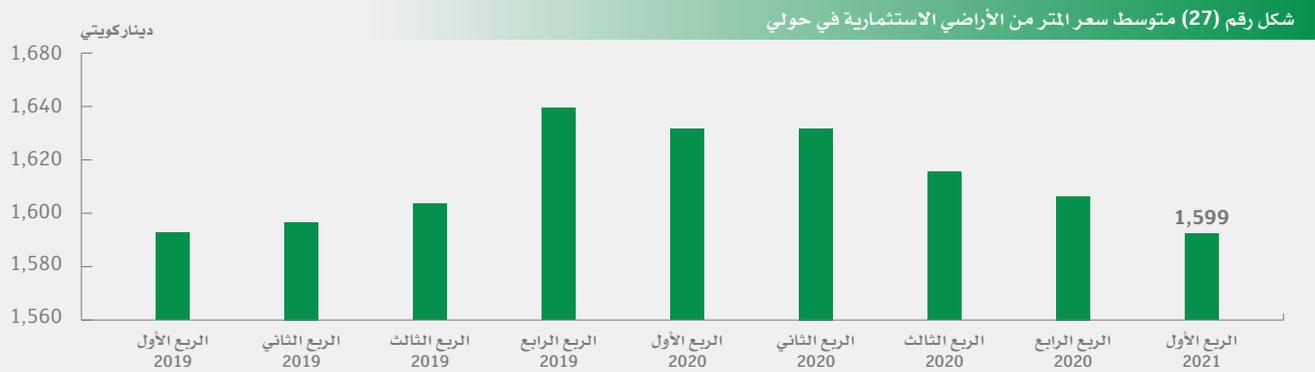
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,800,000	3,000	2,800	2,900
	%250	500	رئيسي	925,000	850,000	1,850	1,700	1,775
	%250	1,000	داخلي	1,520,000	1,300,000	1,520	1,300	1,410
	%250	1,000	الدائري الأول+الثاني	1,900,000	1,750,000	1,900	1,750	1,825
المتوسط العام بالمنطقة								
المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	510,000	425,000	2,040	1,700	1,870
	%400	500	رئيسي	1,430,000	1,280,000	2,860	2,560	2,710
	%400	1,000	الشهداء	2,950,000	2,750,000	2,950	2,750	2,850
	المتوسط العام بالمنطقة							
دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	4,250,000	4,000,000	4,250	4,000	4,125
	%400	1,000	داخلي	2,450,000	2,200,000	2,450	2,200	2,325
	%400	750	عبدالله الأحمد	2,140,000	2,100,000	2,853	2,800	2,827
	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

انخفض متوسط السعر للأرض في مواقع العقار الاستثماري بمحافظة حولي إلى حدود 1,599 دينار بنهاية الربع الأول، منخفضاً 1% عن الربع الرابع الذي سجل تراجعاً أقل نسبته 0.7% على أساس ربع سنوي، وما زال متوسط السعر يسير بشكل تنازلي، بالتالي سجلت مستويات الأسعار انخفاضاً نسبته 2.9% على أساس سنوي بعد أن شهدت تراجعاً قدره 2.4% في الربع السابق له.



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

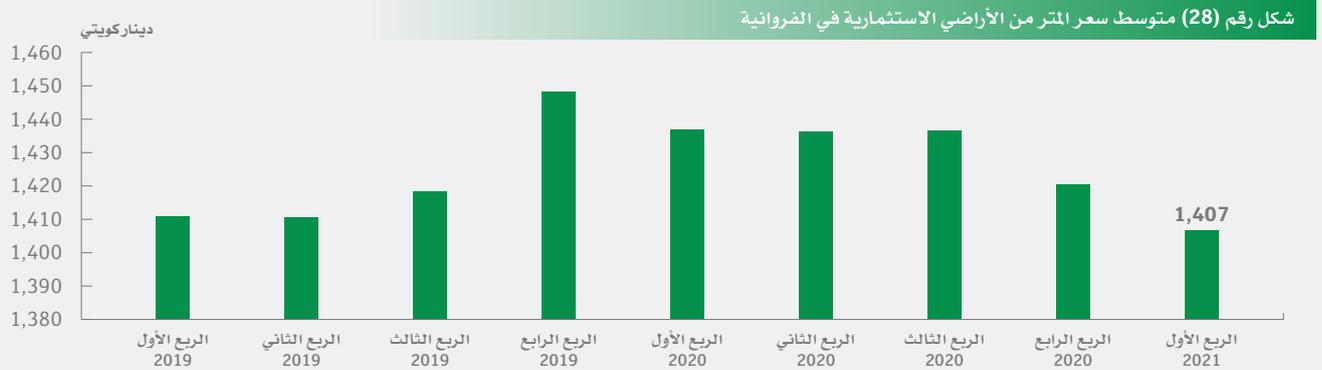
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021	
				إلى	من	إلى	من		
حولي	250%	750	المتى	1,080,000	990,000	1,440	1,320	1,380	
	250%	750	قتيبة	1,150,000	1,025,000	1,533	1,367	1,450	
	250%	750	احمد بن طولون	1,060,000	900,000	1,413	1,200	1,307	
	250%	750	المغرب	1,090,000	1,040,000	1,453	1,387	1,420	
	250%	750	شرحييل	1,090,000	990,000	1,453	1,320	1,387	
	250%	1,000	داخلي	1,280,000	1,100,000	1,280	1,100	1,190	
المتوسط العام بالمنطقة									
السالمية	250%	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,800,000	3,000	2,800	2,900	
	250%	750	بغداد (التحرير)	1,240,000	1,150,000	1,653	1,533	1,593	
	250%	750	عمان	1,150,000	1,070,000	1,533	1,427	1,480	
	250%	750	البحرين	1,180,000	1,150,000	1,573	1,533	1,553	
	250%	750	عمرو بن العاص	1,320,000	1,240,000	1,760	1,653	1,707	
	250%	1,000	رئيسي	1,520,000	1,450,000	1,520	1,450	1,485	
	250%	1,000	داخلي	1,380,000	1,220,000	1,380	1,220	1,300	
	المتوسط العام بالمنطقة								
	الشعب	250%	1,000	الخليج العربي	3,080,000	2,850,000	3,080	2,850	2,965
		250%	750	داخلي	1,165,000	1,060,000	1,553	1,413	1,483
المتوسط العام بالمنطقة									
				1,856,250	1,727,500	1,953	1,816	1,885	

1,650	1,680	1,620	1,680,000	1,620,000	الدائري الرابع	1,000	%250	الجابرية
1,450	1,500	1,400	1,500,000	1,400,000	المغرب	1,000	%250	
1,700	1,720	1,680	1,720,000	1,680,000	إبراهيم حسين معرفي	1,000	%250	
1,433	1,493	1,373	1,120,000	1,030,000	داخلي	750	%250	
1,551	1,598	1,503	1,502,500	1,413,125	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تراجعت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية بمحافظة الفروانية إلى 1,407 دينار بنهاية الربع الأول 2021 منخفضة 0.9% عن الربع الرابع الذي سجل تغيراً مقارباً على أساس ربع سنوي، كما انخفض متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة 2.1% في الربع الأول بعد تراجع سنوي نسبته 1.9% في الربع السابق له.



جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

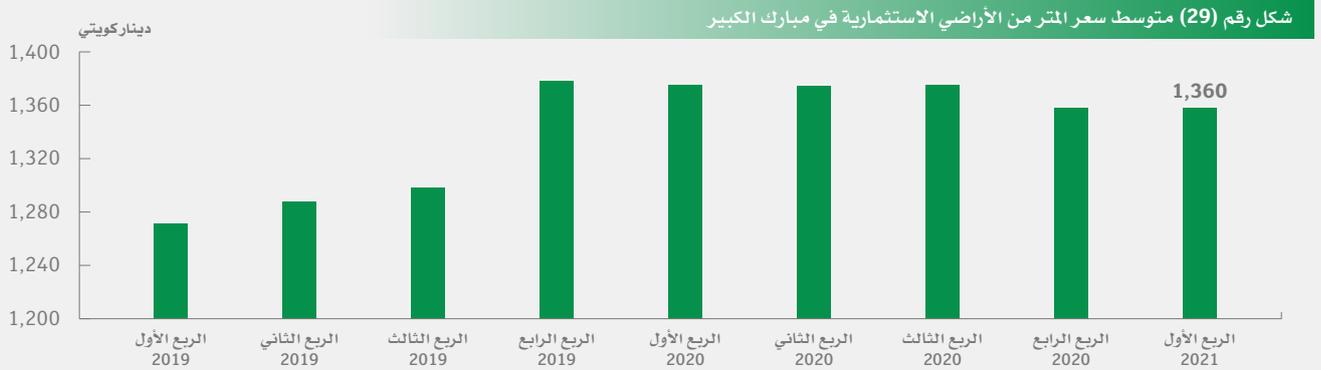
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	%250	750	المطار	1,150,000	1,040,000	1,533	1,387	1,460
	%250	750	الدائري السادس	1,120,000	1,020,000	1,493	1,360	1,427
	%250	1,000	داخلي	1,240,000	1,080,000	1,240	1,080	1,160
	%250	500	رئيسي	800,000	720,000	1,600	1,440	1,520
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	%250	1,000	المطار	1,465,000	1,380,000	1,465	1,380	1,423
	%250	1,000	داخلي	1,235,000	1,070,000	1,235	1,070	1,153
	%250	600	داخلي	820,000	700,000	1,367	1,167	1,267
	المتوسط العام بالمنطقة							

1,430	1,493	1,367	1,120,000	1,025,000	الدائري السادس	750	%250	
1,427	1,493	1,360	1,120,000	1,020,000	خالد إعقاب الشهاب	750	%250	جليب الشيوخ
1,373	1,427	1,320	1,070,000	990,000	رئيسي	750	%250	
1,335	1,450	1,220	725,000	610,000	داخلي	500	%250	
1,371	1,451	1,291	995,000	885,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,663	1,693	1,633	1,270,000	1,225,000	الدائري الرابع	750	%250	
1,615	1,650	1,580	1,650,000	1,580,000	الدائري الخامس	1,000	%250	الرقعي
1,615	1,650	1,580	1,650,000	1,580,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,533	1,600	1,467	1,200,000	1,100,000	رئيسي داخلي	750	%250	
1,580	1,626	1,533	1,278,571	1,207,857	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

سجل متوسط سعر متر الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير 1,360 بنهاية الربع الأول 2021، دون تغير عن الربع السابق له الذي سجل انخفاضاً طفيفاً بحدود 1% عن الربع الثالث، وتواصل مستويات الأسعار في المحافظة اتجاهاً تنازلياً. ودفع ذلك التراجع لأن تسجل مستويات الأسعار بالمحافظة انخفاضاً على أساس سنوي نسبته 1.1% بنهاية الربع الأول 2021.



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في معظم مناطق الاستثمارية بمحافظة مبارك الكبير عن الربع الرابع 2020.

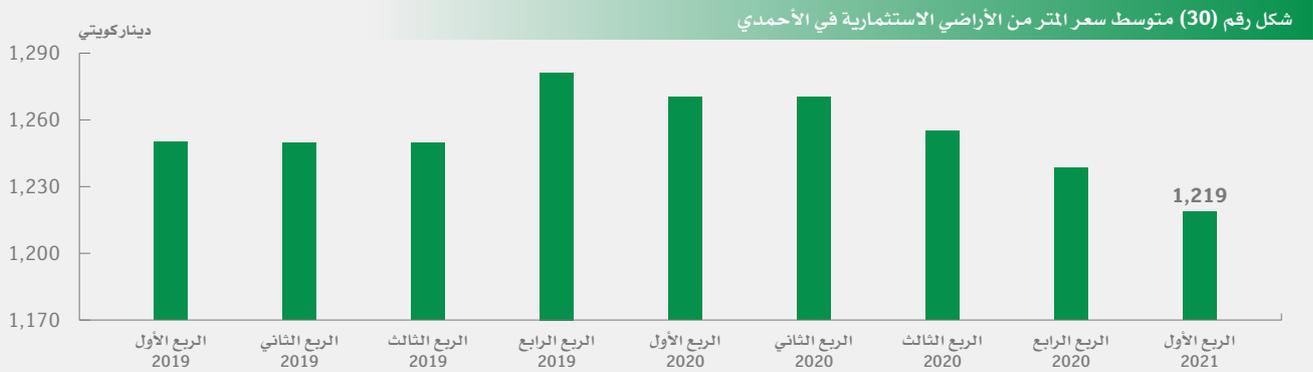
جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)	
				من	إلى	من	إلى
	%250	750	داخلي	880,000	1,025,000	1,173	1,367
	%250	1,000	رئيسي	1,380,000	1,450,000	1,380	1,450
	%250	1,000	الفحيحيل	1,530,000	1,580,000	1,530	1,580
	%170	500	داخلي	500,000	580,000	1,000	1,160
	المتوسط العام بالمنطقة			1,144,286	1,230,714	1,306	1,413

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

انخفض متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية مسجلاً 1,219 دينار. في الربع الرابع بنسبة 1.6% عن مستوياته في الربع السابق له الذي شهد تراجعاً 1.3% على أساس ربع سنوي، كما تراجع متوسط السعر بنسبة 4.1% على أساس سنوي بمحافظة بعدما سجل تراجعاً سنوياً أقل كانت نسبته 3% في الربع الرابع من 2020.



جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

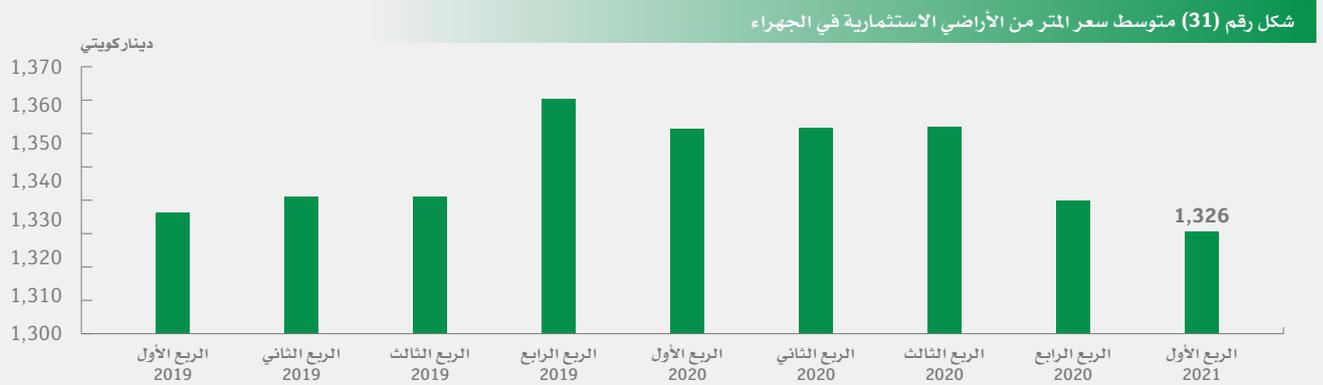
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
المنطقة	250%	750	الفحيحيل	970,000	930,000	1,240	1,293	1,267
	250%	750	رئيسي	965,000	820,000	1,093	1,287	1,190
	250%	1,000	الطريق الساحلي	1,585,000	1,550,000	1,550	1,585	1,568
	المتوسط العام بالمنطقة				1,001,667	900,000	1,126	1,258
أبو حليفة	250%	500	داخلي	620,000	520,000	1,040	1,240	1,140
	250%	750	رئيسي	950,000	820,000	1,093	1,267	1,180
	250%	1,000	الطريق الساحلي	1,585,000	1,550,000	1,550	1,585	1,568
	المتوسط العام بالمنطقة				991,250	902,500	1,161	1,293
المنقف	250%	500	داخلي	660,000	540,000	1,080	1,320	1,200
	350%	750	رئيسي	1,045,000	960,000	1,280	1,393	1,337
	250%	1,000	رئيسي	1,680,000	1,610,000	1,610	1,680	1,645
	المتوسط العام بالمنطقة				1,040,714	941,429	1,188	1,319
المهولة	250%	500	داخلي	610,000	520,000	1,040	1,220	1,130
	250%	750	رئيسي	950,000	810,000	1,080	1,267	1,173
	250%	750	طريق الفحيحيل	970,000	920,000	1,227	1,293	1,260
	250%	1,000	الطريق الساحلي	1,585,000	1,550,000	1,550	1,585	1,568
المتوسط العام بالمنطقة				970,000	920,000	1,227	1,293	1,260

1,220	1,300	1,140	650,000	570,000	داخلي	500	%250	
1,267	1,333	1,200	1,000,000	900,000	رئيسي	750	%250	الفحيحيل
1,375	1,400	1,350	1,400,000	1,350,000	مكة	1,000	%250	
1,244	1,316	1,172	982,857	871,429	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجھراء

انخفضت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجھراء حين بلغت 1,326 دينار بنهاية الربع الأول بحدود 0.6% عن الربع السابق له الذي تراجعاً بنسبة أعلى قليلاً نسبتها 1.5%، بالتالي تراجع مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول بنسبة 2.1% على أساس سنوي.



جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجھراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
	%250	1,000	داخلي	1,210,000	1,015,000	1,210	1,015	1,113
	%250	1,000	رئيسي	1,375,000	1,220,000	1,375	1,220	1,298
الجھراء	%250	800	شارع محطة الماء - شارع الخزامي	1,200,000	1,200,000	1,500	1,500	1,500
	%250	500	رئيسي	775,000	700,000	1,550	1,400	1,475
المتوسط العام بالمنطقة				1,051,667	926,667	1,408	1,245	1,326

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 المتميزة تتفوق بشكل متفوّق على العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار في بعض المحافظات بنهاية الربع الأول على أساس سنوي بعد أن تراجعت مع توقف الأنشطة الاقتصادية وعدم قدرة بعض المستأجرين على دفع إيجاراتهم في العام الماضي إلى نسب تتراوح بين 7.4% إلى 8.2%، وقد تحسنت في محافظة العاصمة عوائد العقارات الاستثمارية إلى حدود 7.4% بنهاية الربع الرابع وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.2%، وفي محافظة حولي تحسن معدل العائد على العقار الاستثماري قليلاً إلى 7.86% وما زال أدنى من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الأول.

وسجل متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.96% وما زال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدية حدود 8.1% دون تغير عن الربع الأول 2020، وفي محافظة مبارك الكبير عند 7.85% وفي الجهراء يبلغ معدل العائد 8.0% بنهاية الربع الأول من 2021.

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 الأول 2021		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
	بنيد القار	250%	1,000	الاستقلال	7.5%	7.8%	7.6%
	المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	6.8%	7.0%	6.9%
	دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
حولي	حولي	250%	750	المتنى	8.0%	8.3%	8.1%
	حولي	250%	1,000	موسى بن نصير	8.0%	8.3%	8.1%
	السالمية	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
	السالمية	250%	1,000	حمد المبارك	7.8%	7.8%	7.8%
	الشعب	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
	الشعب	250%	1,000	داخلي	7.8%	8.0%	7.9%
	الفروانية	250%	1,000	المطار	7.8%	8.0%	7.9%
	الفروانية	250%	750	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	الفروانية	250%	750	المطار	7.8%	8.0%	7.9%
	الفروانية	250%	750	داخلي	8.3%	8.3%	8.3%
الاحمدية	الرقعي	250%	1,000	الدائري الخامس	7.8%	7.8%	7.8%
	الطنطاس	250%	500	داخلي	8.3%	8.3%	8.3%
	الطنطاس	250%	750	رئيسي	8.3%	8.3%	8.3%
	ابو حليفة	250%	500	داخلي	8.3%	8.3%	8.3%
	ابو حليفة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.5%	7.5%	7.5%
	المهبولة	250%	750	داخلي	8.3%	8.5%	8.4%
	المهبولة	250%	750	الفحاحيل	8.0%	8.3%	8.1%
	المهبولة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.5%	7.5%	7.5%
	الفحاحيل	250%	500	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	الفحاحيل	250%	750	رئيسي	8.0%	8.3%	8.1%
الجهراء	الجهراء	250%	1,000	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	الجهراء	250%	800	الخزامي	7.8%	8.0%	7.9%
مبارك الكبير	صباح السالم	170%	500	داخلي	7.3%	7.5%	7.4%
	صباح السالم	250%	1,000	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%

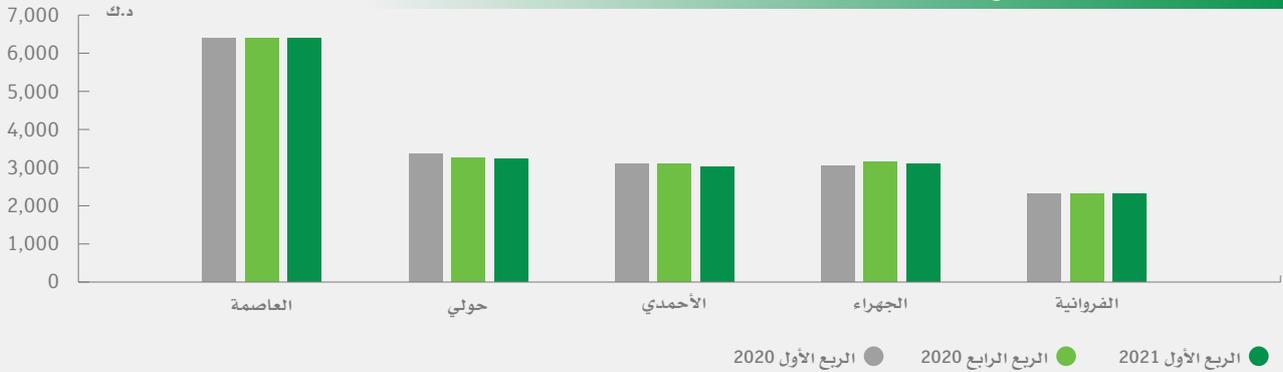
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

مع نهاية الربع الأول من 2021 اتخذت الجهات الحكومية قراراً بفرض الإغلاق الجزئي لساعات محددة خلال اليوم للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وبالتالي أغلقت كافة الأنشطة التجارية والأسواق والمجمعات التجارية والشركات في هذه الأوقات، وهو ما سيساهم في تراجع نشاطها مع ضعف حركة العملاء عليها وتراجع إيراداتها خلال هذه الفترة، فضلاً عن أن الأنشطة الاقتصادية لم تعد للعمل بكامل طاقتها، حيث مازالت الحكومة الكويتية لم تقرر الدخول إلى المرحلة الخامسة من خطة عودة الحياة وهو ما يحد من الحركة في المجمعات التجارية والأسواق خلال الفترات المسموح بها، في ظل توجه العديد من القطاعات الاقتصادية والشركات نحو العمل عن بعد، وقد يؤثر ذلك على إيرادات العقار التجاري والمباني والمجمعات التجارية على المدى المتوسط والطويل ومن ثم قيمتها السوقية.

فقد انخفضت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الأول إلى 3,643 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات بنسبة طفيفة قدرها 0.2% عن الربع السابق له، وتباينت تحركات الأسعار بين المناطق المختلفة حيث تراجعت مستويات الأسعار في أغلب المحافظات بشكل محدود عن الربع الرابع 2020، بينما ارتفعت بنحو طفيف في بعض منها. بعد أن تراجع متوسط السعر بنسبة طفيفة أي بحدود 0.4% في الربع الرابع عن الربع السابق له. وبالتالي انخفض متوسط السعر على مستوى المحافظات في الربع الأول بنسبة 0.2% على أساس سنوي بعدما شهدت زيادة نسبتها 3.9% و 4.4% في الربعين الثالث والثاني من العام السابق 2020.

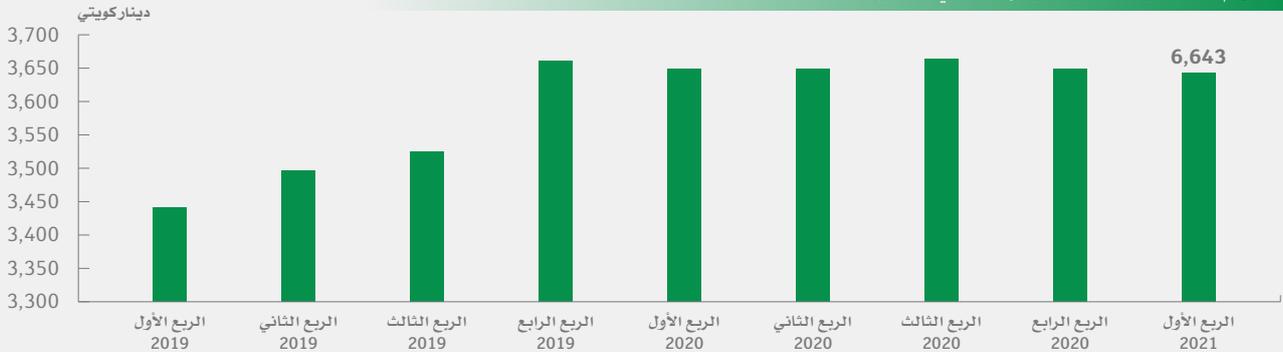
شكل رقم (32) متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري لمحافظة الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد تراجعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الأول 2021 في المحافظات عن الربع السابق له الذي شهد انخفاضاً طفيفاً على أساس ربع سنوي، بينما استقر متوسط السعر في العاصمة دون تغيير ربع سنوي في منذ بداية العام الماضي، في حين انخفض بشكل محدود في حولي والفروانية أي بنسبة 1%، بينما انخفض في وفي الجهراء بحدود 0.8% كما تراجع في الأحمدي بنسبة أقل عن الربع الرابع. بالتالي سجلت الأسعار تراجعاً على أساس سنوي في الربع الأول من 2021 في أغلب المحافظات باستثناء محافظتي الأحمدي والجهراء التي سجل فيهما متوسط السعر زيادة محدودة على أساس سنوي.

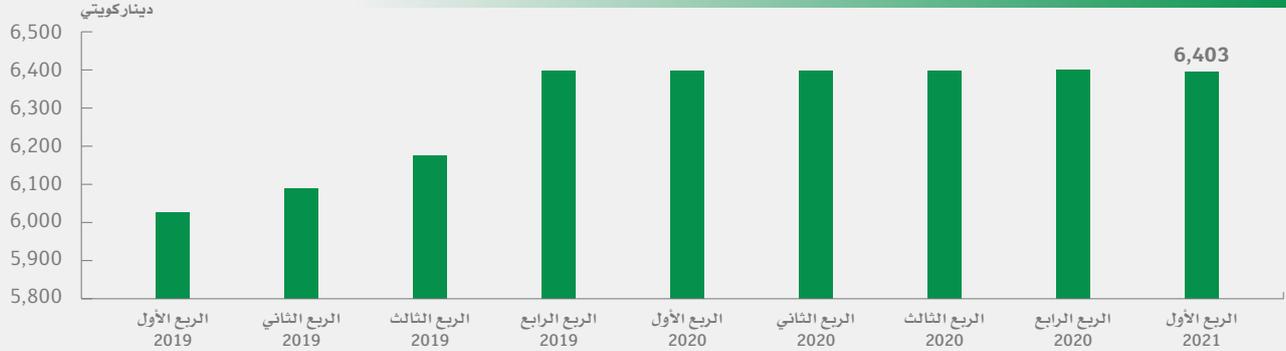
شكل رقم (33) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية



محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، سجل متوسط سعر المتر من العقار التجاري بنهاية الربع الأول 6,403 دينار ومازال عند هذه المستويات منذ الربع الرابع من عام 2019. بالتالي لم يسجل تغيراً على أساس سنوي في الربع الأول بعد آخر زيادة سجلها وقدرها 3.6% على أساس سنوي في الربع الثالث 2020.

شكل رقم (34) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة العاصمة



جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

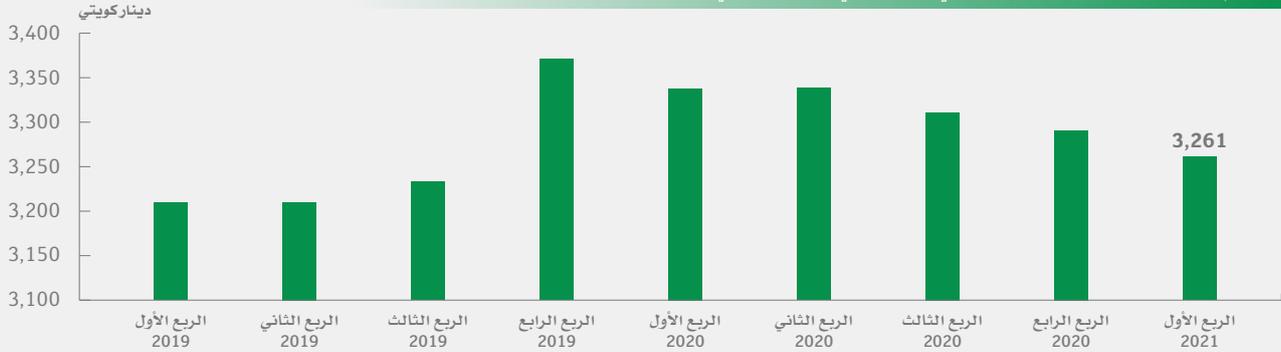
متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
6,500	8,000	5,000	2,400,000	1,500,000	300	المباركية	300%	القبلة
6,750	7,250	6,250	5,437,500	4,687,500	750	أحمد الجابر	520%	شرق
6,375	6,750	6,000	5,062,500	4,500,000	750	الصور	620%	المدينة
7,625	7,750	7,500	7,750,000	7,500,000	1000	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

تراجع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي إلى 3,261 دينار بنهاية الربع الأول 2021، منخفضاً بنسبة طفيفة قدرها 1% عن متوسط السعر في الربع الرابع سجل تراجعاً أقل على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد تراجعت مستويات الأسعار للمرة الثانية على التوالي بعد خمسة أرباع متتالية سجلت فيها زيادة، وانخفضت في الربع الأول بنسبة 2.4% على أساس سنوي.

شكل رقم (35) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في معظم مناطق الاستثمارية بمحافظة مبارك الكبير عن الربع الرابع 2020.

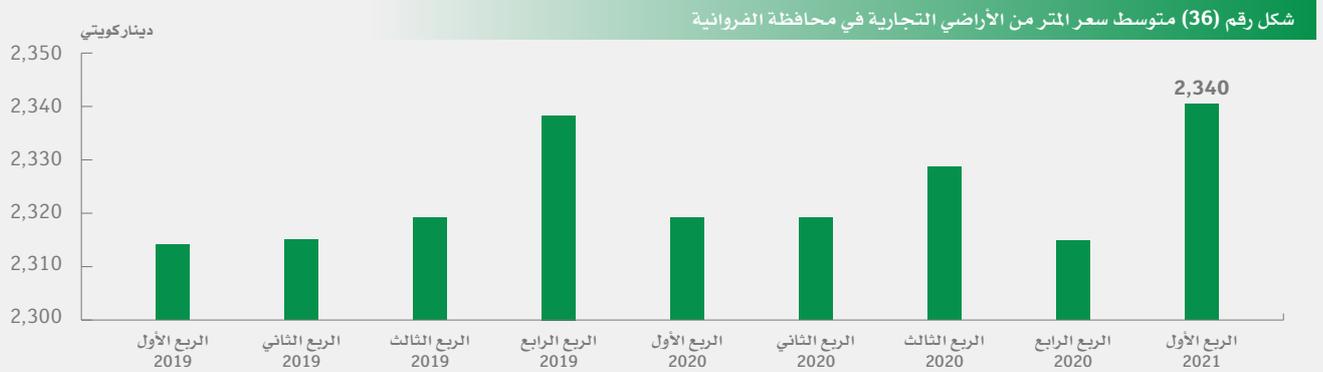
جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,625	3,750	3,500	3,750,000	3,500,000	1000	تونس	180%	حولي
2,875	3,000	2,750	2,250,000	2,062,500	750	العثمان	150%	حولي
3,125	3,250	3,000	2,600,000	2,400,000	800	حمد المبارك	180%	السالمية
3,650	4,300	3,000	4,300,000	3,000,000	1,000	سالم المبارك	180%	السالمية
2,825	2,900	2,750	1,450,000	1,375,000	500	البحرين	180%	السالمية

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مسجلة 2,340 دينار للمتر بنهاية الربع الأول من 2021، مرتفعة بشكل طفيف بنسبة 1% عن الربع الرابع 2020 الذي سجل تراجعاً طفيفاً. مدفوعة بزيادة الطلب على أماكن المخازن في منطقة العارضية وارتفاع حجم المطلوب منها، وبالتالي ارتفع متوسط سعر المتر في الربع الأول 2021 بحدود 1% على أساس سنوي.



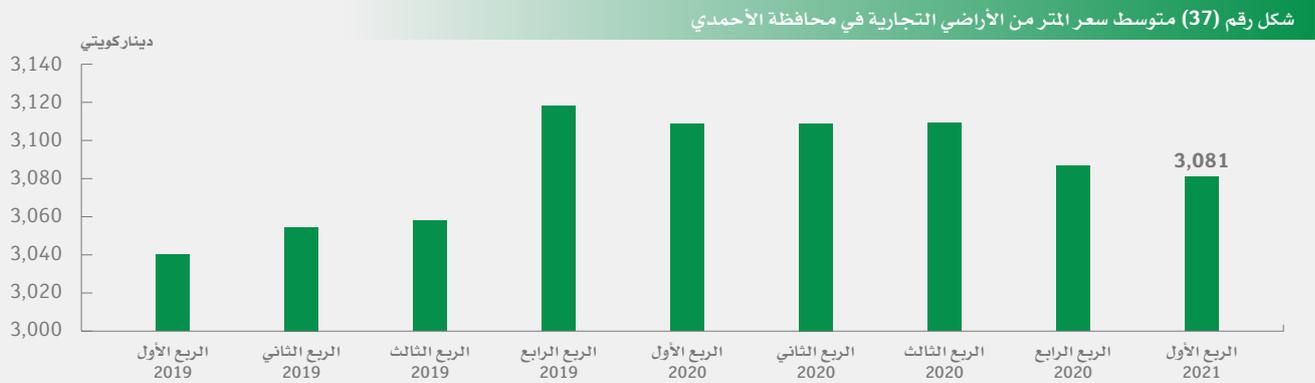
جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,475	4,550	4,400	4,550,000	4,400,000	1,000	مناور	180%	الفروانية شارع مناور
3,950	4,100	3,800	3,280,000	3,040,000	800	المطافي	180%	الفروانية شارع المطافي
3,700	3,800	3,600	3,800,000	3,600,000	1,000	مقابل الاداري والتجاري	180%	خيطان
2,325	2,350	2,300	2,350,000	2,300,000	1,000	شارع الجمعية	180%	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
1,825	1,850	1,800	1,850,000	1,800,000	1,000	داخلي	180%	جليب الشيوخ (خلفية)
1,250	1,300	1,200	6,500,000	6,000,000	5,000	السادس	50%	الضجيج (5000م) على السادس
425	450	400	2,250,000	2,000,000	5,000	داخلي	250%	ضجيج جنوب خيطان
1,425	1,450	1,400	1,450,000	1,400,000	1,000	رئيسي	ارضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية إلى حدود 3,081 دينار بنهاية الربع الأول 2021، وأظهرت مستويات الأسعار تراجعاً طفيفاً نسبته 0.2% عن الربع الرابع الذي سجل انخفاضاً أعلى قليلاً. أما على أساس سنوي تراجعت الأسعار في الربع الأول بنسبة 1% للمرة الثانية على التوالي التي تسجل انخفاضاً منذ منتصف عام 2016.



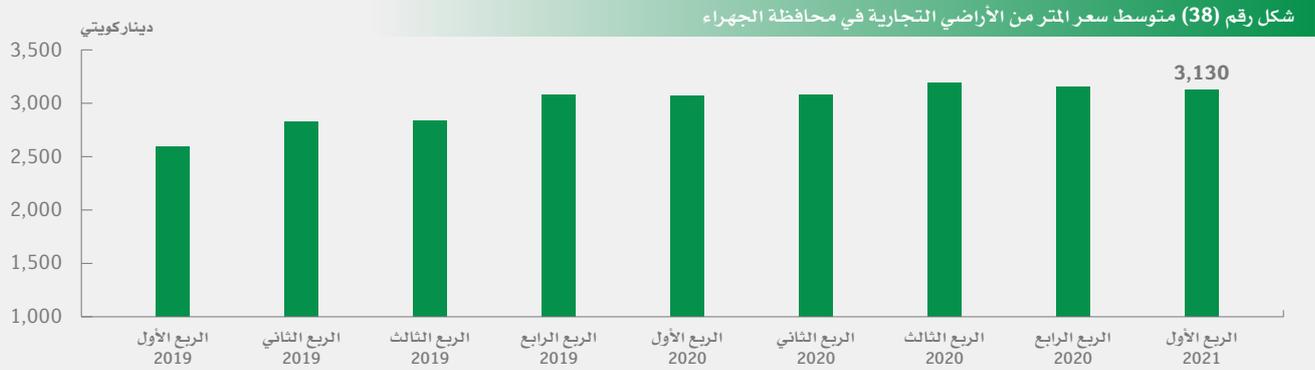
جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,050	2,200	1,900	1,650,000	1,425,000	750	المعززية	300%	المنقف
3,500	3,550	3,450	3,550,000	3,450,000	1,000	رئيسي	180%	المنقف (الاداري والتجاري)
3,250	3,350	3,150	3,350,000	3,150,000	1,000	داخلي	180%	المنقف (الاداري والتجاري)
3,025	3,250	2,800	2,437,500	2,100,000	750	داخلي	180%	الفحيحيل
4,200	4,400	4,000	3,300,000	3,000,000	750	الطريق الساحلي	180%	الفحيحيل
3,750	3,900	3,600	2,925,000	2,700,000	750	مكة	180%	الفحيحيل
1,175	1,250	1,100	2,500,000	2,200,000	2,000	داخلي	180%	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

انخفض متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء إلى 3,130 دينار بنهاية الربع الأول 2021، أي بنسبة محدودة قدرها 0.8% عن الربع السابق له الذي سجل انخفاضاً ربع سنوي أقل وهي المرة الثانية على التوالي التي يسجل فيها متوسط السعر بالمحافظة تراجعاً منذ بداية 2016، ويلاحظ تباطؤ نسبة الزيادة لمتوسط سعر المتر من العقار التجاري في المحافظة إلى 1.5% في الربع الأول مقابل 2.3% في الربع السابق له وبعد ان وصلت الزيادة مستويات مرتفعة إلى 11.8% في الربع الثالث من العام الماضي على أساس سنوي.



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الأول 2021
				إلى	من	إلى	من	
الجهراء	50%	مرزوق المتعب	1,000	3,350,000	3,150,000	3,350	3,150	3,250
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	875	3,631,250	3,325,000	4,150	3,800	3,975
الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	225	787,500	697,500	3,500	3,100	3,300
الجهراء	50%	قطعة 21	1,000	2,500,000	2,350,000	2,500	2,350	2,425

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:

تحسنت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الأول من عام 2021 عن الربع السابق له، برغم قيود الإغلاق الجزئي التي فرضت مع نهاية شهر مارس من الربع الأول 2021، وبعد عودة الأنشطة الاقتصادية من حالة التوقف الكلي والجزئي في عام في 2020 لمعظم الشركات والأنشطة والمجمعات والأسواق التجارية، ومع تخفيف تلك الإجراءات والعودة التدريجية لمزاولة أعمالها في ظل خطط التحفيز الحكومية وهو ما ساهم في تحسن طفيف على أساس سنوي. وما زالت في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي وبعض مناطق الفروانية والأحمدي التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

وقد ارتفع متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة بنهاية الربع الأول من 2021 مسجلاً 7.2% مقابل عائد أقل قليلاً بنهاية الربع الرابع كما أنه أقل من عائد العقار الاستثماري الذي يصل إلى 7.4% في الربع الأول من 2020 حيث تستخدم بعض العقارات الاستثمارية كمعقارات تجارية، في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 8.02% مقابل 7.9% في الربع الرابع 2020، بالتالي يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.86% في الربع الأول، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8.25% في بعض مواقع من منطقة السالمية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية في الربع الأول 8.09% أعلى قليلاً من العائد في الربع الرابع، ويلاحظ أنه مازال أعلى قليلاً من العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.5% و8.3% مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

ولم يشهد متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء تغيراً في الربع الأول عن 7.9% مقارنة مع الربع السابق له، وهي أدنى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.1% للعقارات الاستثمارية، وفي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة لم يشهد معدل العائد على العقارات التجارية تغيراً عن الربع الرابع.

وقد ارتفع العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدي إلى 8.11% مقابل 7.9% في الربع الرابع، ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، ويصل العائد على العقارات التجارية إلى 7.6% في الفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنطاس وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.25% بنهاية الربع الأول 2021.

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

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الأول 2021	
				من	إلى
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.75%	7.25%
	شرق	520%	أحمد الجابر	7.00%	7.50%
	المدينة	620%	الصور	7.25%	7.50%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	7.25%	7.50%
	القبلة	620%	فهد السالم	7.00%	7.50%
حولي	حولي	180%	تونس	8.00%	8.00%
	حولي	180%	بيروت	8.00%	8.00%
	حولي	180%	ابن خلدون	8.00%	8.25%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.75%	8.00%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.75%	8.00%
	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.75%	7.75%
	خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	8.00%	8.25%
الفروانية	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%
	الضجيج (5000م) داخلية	210%	داخلي	8.25%	8.50%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%

7.88%	8.00%	7.75%	مرزوق المتعب	180%	الجهراء	
7.88%	8.00%	7.75%	الاداري والتجاري	300%	الجهراء المركز الإداري والتجاري	الجهراء
7.63%	7.75%	7.50%	قطعة 20	300%	الجهراء القيصريات	
8.00%	8.00%	8.00%	قطعة 41 أ	50%	الجهراء	
8.25%	8.50%	8.00%	العزيزية	300%	المنقف	
8.13%	8.25%	8.00%	داخلي	180%	الفتاس (الإداري والتجاري)	الأحمدي
8.13%	8.25%	8.00%	داخلي	180%	الفحجيل	
7.88%	8.00%	7.75%	مكة	180%	الفحجيل	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

ارتفعت مستويات أسعار القسائم الصناعية (لا تشمل العقارات الحرفية) على مستوى المحافظات إلى نحو 799 دينار بنهاية الربع الأول 2021، مسجلة زيادة 4.8% عن الربع السابق له الذي سجل ارتفاعاً أكبر نسبته 6.8% على أساس ربع سنوي، وقد سجلت مستويات الأسعار زيادة ملحوظة في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات على أساس ربع سنوي، ففي محافظة العاصمة ارتفع متوسط السعر بنسبة 4% عن الربع الرابع، وفي الأحمدية بنسبة 10.9%. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 6.8% على أساس سنوي بعدما سجل الربع الرابع زيادة طفيفة بحدود 0.4% على أساس سنوي، مدفوعة بزيادة سنوية ملحوظة في مستويات الأسعار في أغلب المحافظات.

شكل رقم (39) متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت

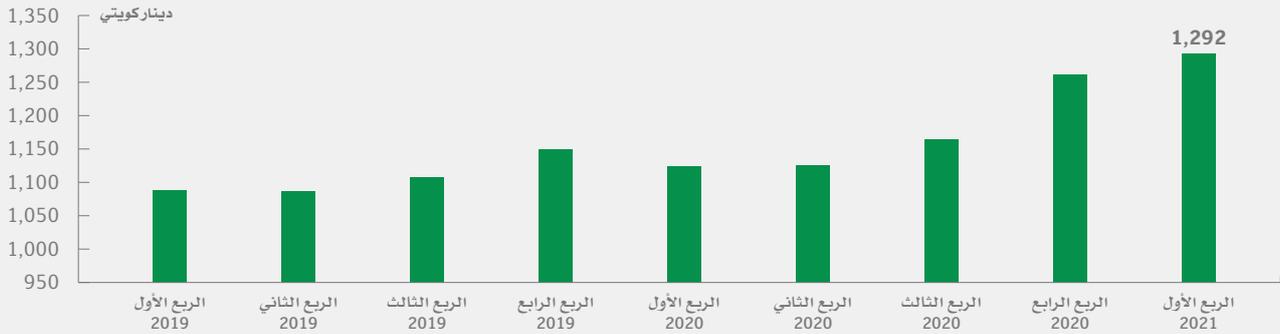


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الأول إلى 1,292 دينار مسجلاً زيادة 2.5% عن مستواه في الربع الرابع الذي سجل زيادة أعلى نسبتها 8.1% على أساس ربع سنوي، بالتالي هدأ المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، وهو ما دفع متوسط سعر المتر لأن يسجل زيادة وصلت إلى 13% على أساس سنوي في الربع الأول مقابل زيادة أقل قدرها 8.7% في الربع الرابع 2020.

شكل رقم (40) متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الصناعية في منطقة الشويخ الصناعية بمحافظة العاصمة



جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2021	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1700	1,800,000	1,600,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		1,000		
1190	6,500,000	5,400,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		5,000		
1100	1,250,000	950,000	شهرزاد		1,000		
1785	1,920,000	1,650,000	الزينة	100% للسرداب	1,000	معارض	
1980	1,050,000	930,000	الزينة	+ 80% أرضي	500	+	الشويخ الصناعية
1775	1,900,000	1,650,000	الكهرياء	+ 50% للميزانين	1,000	صناعي	
1940	1,020,000	920,000	الكهرياء		500		
790	900,000	680,000	داخلي		1,000		
892	4,820,000	4,100,000	طريق الجهراء		5,000		
1155	1,260,000	1,050,000	الدائري الرابع		1,000		
504	12,700,000	10,000,000	شارع داخلي		22,500		
1,292	2,870,769	2,362,308	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

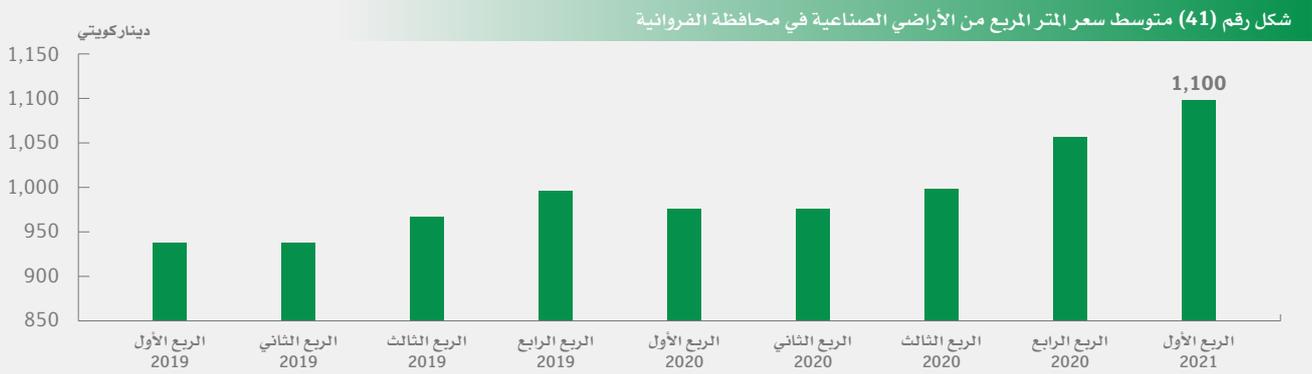
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط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

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار المناطق الصناعية في محافظة الفروانية مسجلة 1,100 دينار للمتر بنهاية الربع الأول، مدفوعة بزيادة نسبتها 4% عن الربع الرابع الذي سجل زيادة 5.7% على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، كما ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول بنسبة 11% على أساس سنوي.

وقد ارتفع متوسط السعر في بعض الأماكن الحرفية متجاوزاً 3,000 دينار وإلى حوالي 1,846 دينار في أماكن أخرى. حيث يسجل متوسط السعر لهذه الفئة حوالي 2,448 دينار بنهاية الربع الأول أي بزيادة 2% عن الربع الرابع 2020 لمناطق العارضية الحرفية، في حين لم تشهد تغيراً على أساس سنوي.

ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول في أغلب المناطق الصناعية وكذلك في المناطق الحرفية في المحافظة عن الربع الرابع من عام 2020.



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

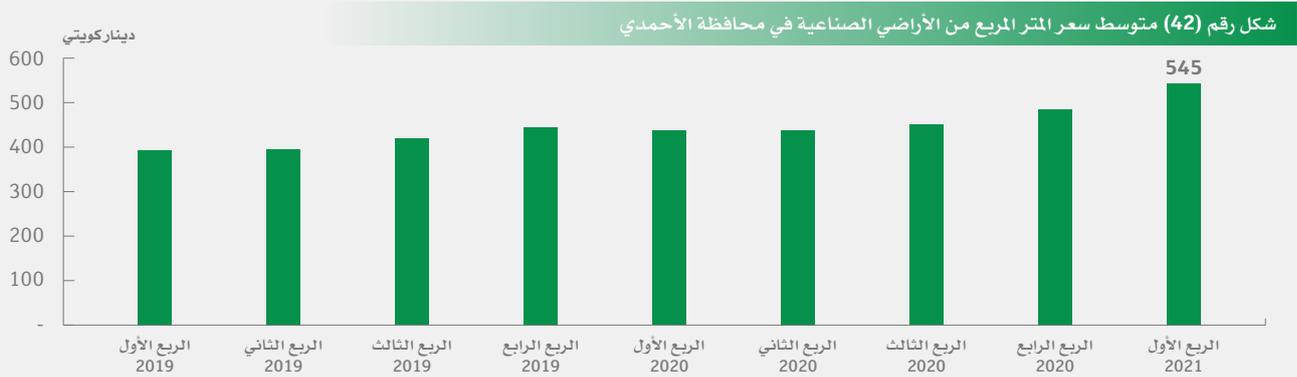
متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2021	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,475	1,550,000	1,400,000	حمد راشد العلبان	100% للسرداب	1,000	معارض	الري
973	3,400,000	3,480,000	محمد القاسم	+ 80% أرضي	4,000	+	
758	830,000	720,000	شوارع داخلية	+ 50% للميزانين	1,000	صناعي	
1,100	2,409,167	2,075,000	المتوسط العام بالمنطقة				
3,060	780,000	750,000	مقابل مخازن العارضية	100% للسرداب	250		العارضية الحرفية
3,260	830,000	800,000	الدائري الخامس	+ 80% أرضي	250	حرفي	
2,800	750,000	650,000	رئيسي	+ 50% للميزانين	250		
3,050	785,000	740,000	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

ارتفع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى 545 دينار بنهاية الربع الأول 2020، وسجل زيادة تزايدت نسبتها إلى 10.9% على أساس ربع سنوي مقابل ارتفاع ربع سنوي 8.7% في الربع الرابع، وتواصل مؤشرات الأسعار تسجيل زيادة مدفوعة بفترة صعود في العام الماضي، وانعكس هذا الأداء على معدل النمو السنوي حيث تضاعفت زيادة الأسعار إلى 20% في الربع الأول مقابل 10% في الربع الرابع 2020.

وقد ارتفع متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول على أساس ربع سنوي.



جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2021	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
78	10,300,000	8,330,000	خلف محطة البنزين	120,000		
177	1,850,000	1,680,000	داخلي	10,000	صناعي	الشعبية الغربية
220	235,000	205,000	جوهرة الفنار	1000		
136	3,321,111	2,882,778				المتوسط العام بالمنطقة
1,325	1,400,000	1,250,000	شارع الدبوس	1,000	معارض	
900	950,000	850,000	شارع خالد السفيح	1,000	+	الفحيحيل
750	850,000	650,000	شوارع داخلية	1,000	صناعي	
992	1,066,667	916,667				المتوسط العام بالمنطقة
700	5,500,000	5,000,000	مصطفى كرم	7,500	معارض	
445	2,300,000	2,150,000	رئيسي	5,000	+	شرق الأحمدية الصناعية
					صناعي	
905	2,617,500	2,395,000				المتوسط العام بالمنطقة

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتري المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2021
				من	إلى	
أبوظيفة الحرفية	معارض سيارات	1,000	رئيسي	1,800,000	1,980,000	1,890
	حرفي	500	داخلي	730,000	830,000	1,560
المتوسط العام بالمنطقة						
صبحان	صناعي	1,000	رئيسي	550,000	700,000	625
		5,000	البيسي	3,000,000	3,250,000	625
		1,000	داخلي	460,000	550,000	505
المتوسط العام بالمنطقة						
				1,530,833	1,712,500	573

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتري المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2021
				من	إلى	
أمغرة	كبار المقاولين	10,000	داخلي	1,700,000	1,845,000	177
		5,000	رئيسي	1,120,000	1,150,000	227
	صغار المقاولين	1,000	داخلي	210,000	235,000	223
		1,000	رئيسي	235,000	255,000	245
المتوسط العام بالمنطقة						
الجهراء	الحرفية	500	داخلي - رئيسي	300,000	380,000	680
		500	داخلي - رئيسي	200,000	230,000	837
		المتوسط العام بالمنطقة				
				250,000	305,000	758

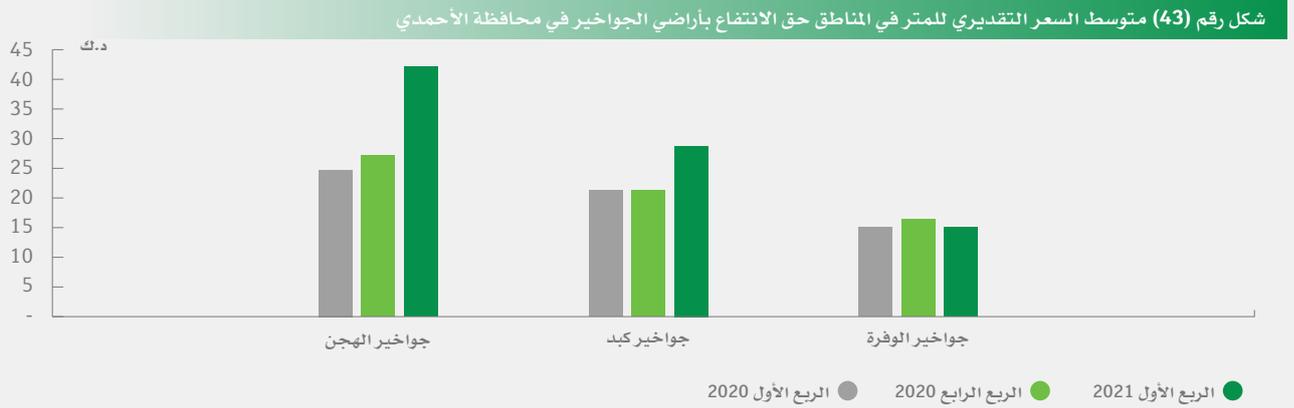
المصدر: بيت التمويل الكويتي

خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

ارتفعت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول 2021 بنسبة 27.2% مقارنة مع الربع السابق له الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، وارتفعت أغلب مناطق الجواخير بالمحافظة في ذات الفترة، ويصل متوسط مساحة الأرض حق الانتفاع في هذه الفئة من الأراضي إلى مساحة 2,140 متر مربع، كما يصل متوسط سعر المتر فيها إلى 27 دينار بنهاية الربع الأول إلى أنه لم يصل لمستوياته المرتفعة في العام قبل الماضي، حيث يعد منخفضاً بنسبة 25.6% على أساس سنوي.

وارتفعت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة عن الربع الرابع، حيث ارتفع متوسط السعر التقديري للمتر المربع من الأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى حدود 26 دينار في الربع الأول بزيادة 30% عن الربع الرابع، ويبلغ متوسط سعر هذه الأرض نحو 65 ألف دينار في هذه المنطقة، وسجل متوسط السعر في المواقع ذات مساحة 1,250 متر مربع من جواخير كبد 34 دينار وللواقع مساحة 1,600 متر مربع إلى 42 دينار بزيادة 41.7% و 53.4% على الترتيب عن الربع الرابع 2020. ويصل متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع جواخير الهجن في كبد إلى 42.5 ألف دينار و 67.5 ألف دينار لهاتين المساحتين بزيادة 41.7% و 68.8% على أساس سنوي.

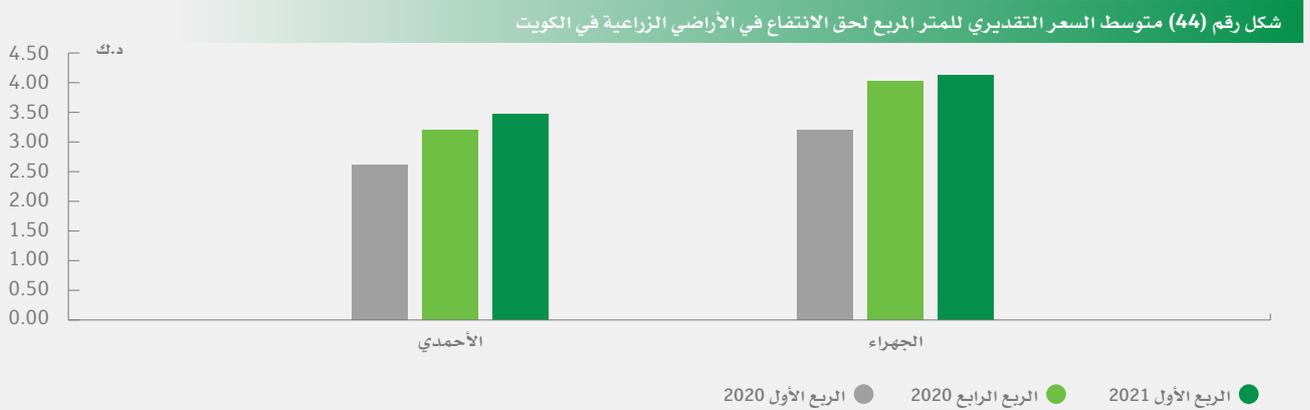
كما ارتفعت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 36.5 ألف دينار في المناطق الداخلية وإلى 41 ألف دينار في المناطق الرئيسية، مع تراجع متوسط سعر المتر في المناطق الداخلية إلى حدود 15 دينار بنسبة 1.4% عن الربع الرابع، وفي المناطق الرئيسية في الربع الأول إلى 16 دينار بنسبة 12.8% عن الربع الأول، في حين ارتفعت المناطق الداخلية بنسبة 4.3% بينما تراجعت 3.5% للمناطق الرئيسية على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الأول مقارنة بالربع السابق له، ويبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3.94 دينار في مزارع محافظات الكويت بزيادة 4.4% عن الربع الرابع وتصل تلك الزيادة إلى 30% على أساس سنوي، مع ارتفاع الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي ارتفعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 4.8 دينار للمتر المربع بزيادة 3.6% عن الربع الرابع وبنسبة 35.7% على أساس سنوي، وفي الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2.9 دينار للمتر المربع بزيادة كبيرة نسبتها 9.5% عن الربع الرابع وبنسبة 35.3% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

ولم تشهد مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع في الربع الأول 2021 تغييراً عن حدود 3.6 دينار للمتر الواحد مقارنة بالربع السابق له، في حين ارتفعت بذات النسبة للمرة الثالثة على التوالي بزيادة 7.4% على أساس سنوي، مع ارتفاع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى حدود قدرها 3.5 دينار بنسبة 7.7% عن الربع الرابع و33.3% على أساس سنوي، وفي الجهراء ارتفع متوسط السعر إلى حدود 4.2 دينار في الربع الأول بنسبة زيادة قدرها 3.1% عن الربع السابق له كما تعد أعلى بنسبة ملحوظة قدرها 29.1% على أساس سنوي.

يتجاوز متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء نحو 1.2 مليون دينار ويصل إلى أكثر من 1.3 مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد ارتفعت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، ويبلغ متوسط السعر للمتر حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.6 دينار للمتر المربع بالتالي وقد يصل 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 137.5 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 250 ألف دينار.

وقد ارتفع متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع إلى حدود 325 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 174 ألف دينار بنهاية الربع الأول 2021.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

الربع الأول 2021 *م/س الربع	السعر التقديري للمتر المربع من الأرض		السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض		المساحة	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
3.75	4.25	3.25	185,000	162,500	50,000	الوفرة	الأحمدية
3.25	3.75	2.75	375,000	275,000	100,000	الوفرة	
2.75	3.00	2.50	150,000	125,000	50,000	العبدلي	الجهراء
2.50	2.75	2.25	275,000	225,000	100,000	العبدلي (طريق المطلاع)	
3.63	3.75	3.50	3,750,000	3,500,000	1,000,000	الصليبية (مزارع الأبقار)	
7.75	8.50	7.00	1,275,000	1,050,000	150,000	الصليبية (مزارع الأبقار)	

أسعار الجواخير

الربع الأول 2021 *م/س الربع	السعر التقديري للمتر المربع من الأرض		السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض		الموقع	المساحة	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من				
23	24.0	22.0	60,000	55,000	داخلي	50,000	جواخير كبد	الأحمدية
29	30.0	28.0	75,000	70,000	رئيسي	100,000		
42	43.8	40.6	70,000	65,000	رجم خشمان	50,000	جواخير الهجن	
15	15.2	14.0	38,000	35,000	داخلي	100,000	جواخير الوفرة	
16	16.8	16.0	42,000	40,000	رئيسي	50,000		

*م/س تعني متوسط سعر المتر بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الأول من العام مع فصل الشتاء وبرودة الطقس، وقد يكون ذلك سبباً في تراجع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، إلا أنه يلاحظ لجوء الكثير إلى تلك المناطق المفتوحة مع المزيد من الإجراءات الاحترازية والتباعد الاجتماعي في ظل إجراءات الإغلاق التي كانت مفروضة، بالتالي تسارع ارتفاع متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في بعض مواقع الشريط الساحلي مسجلاً 24.7% بنهاية الربع الأول مقابل 14.7% في الربع الرابع 2020، وبالتالي تضاعفت نسبة الزيادة السنوية إلى 48.1% مقابل زيادة قدرها 21.2% في الربع الرابع على أساس سنوي، في الوقت الذي تشهد السوق حالة تراجع سادت في بعض القطاعات العقارية منها العقار الاستثماري.

وارتفع متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 22.4 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية بزيادة 26% عن الربع الرابع وتصل الزيادة إلى 50% على أساس سنوي، مع ارتفاع مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، بينما ارتفعت في بعض مواقع منها الشاليهات في منطقتي بنيدر التي تصل إلى 44 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة كدفوعة بزيادتها 17.3% عن الربع الرابع، كما زاد متوسط السعر في شاليهات الجليلة إلى 32.5 ألف دينار أي بزيادة 18.2% عن الربع الرابع، وارتفع متوسط السعر في شاليهات الزور إلى حدود 14.5 ألف دينار بزيادة 20.8%، وفي منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً مسجلة 12.5 ألف دينار بنسبة 25%، كما ارتفع متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بالخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله وفي المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

كما ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الأول إلى 7.3 آلاف دينار بنسبة 3.4% عن الربع الرابع فيما لازالت تعد أعلى على أساس سنوي مسجلة نسبة زيادة 11% كما في أسعار بعض مناطق المحافظة منها منطقة الدوحة.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية م/س متر الواجهة البحرية من الأرض الربع الأول 2021	
			من	إلى	من	إلى
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	300,000	400,000	15,000	20,000
	الضباعية	20	400,000	500,000	20,000	25,000
	الجليلة	20	600,000	700,000	30,000	35,000
	بنيدر	20	800,000	960,000	40,000	48,000
	الزور	20	240,000	340,000	12,000	17,000
	الخيران (عقد المنفعة)	20	200,000	320,000	10,000	16,000
	النويصب	20	220,000	280,000	11,000	14,000

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

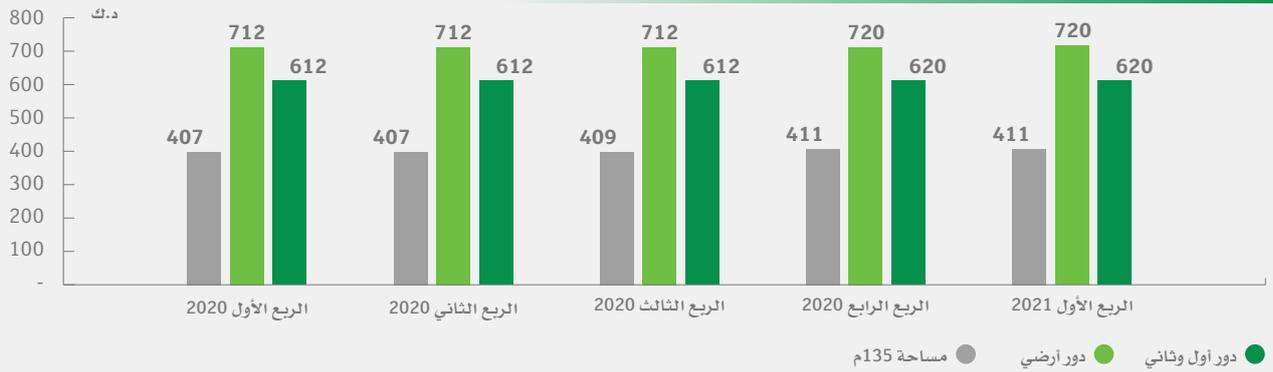
سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

تراجعت نسب الإشغال عن معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث سجلت تلك النسبة 90%، وفي العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في المناطق المغلقة جزئياً أو كلياً بسبب إجراءات الحد من انتشار فيروس كوفيد 19.

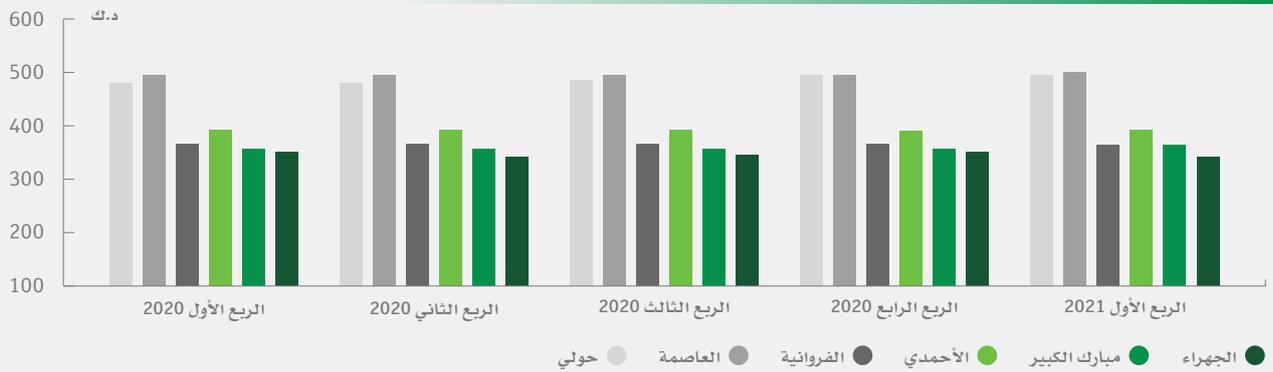
قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، وسجلت زيادة متفاوتة في الربع الأول من 2021 لمعظم المناطق على أساس ربع سنوي وسنوي، ويعود ذلك إلى ارتفاع أسعار السكن الخاص خلال هذه الفترة، كما أن قيود الإغلاق التي كانت مفروضة للحد من الآثار السلبية لكوفيد 19 طوال عام مضى قد غيرت من السلوك البشري، وربما لفت الانتباه إلى استئجار السكن بدلاً من إقامة عدد كبير من الأفراد في البيت الواحد تجنباً لخطر العدوى والمخالطة، كما أن قيود الإغلاق الجزئي والكلي أوجدت طلباً على السكن الخاص في أماكن قريبة من مقر العمل أو التسوق، وهو ما أوجد طلباً من المستأجرين على هذه الفئة من العقارات أدى إلى ارتفاع إيجاراتها.

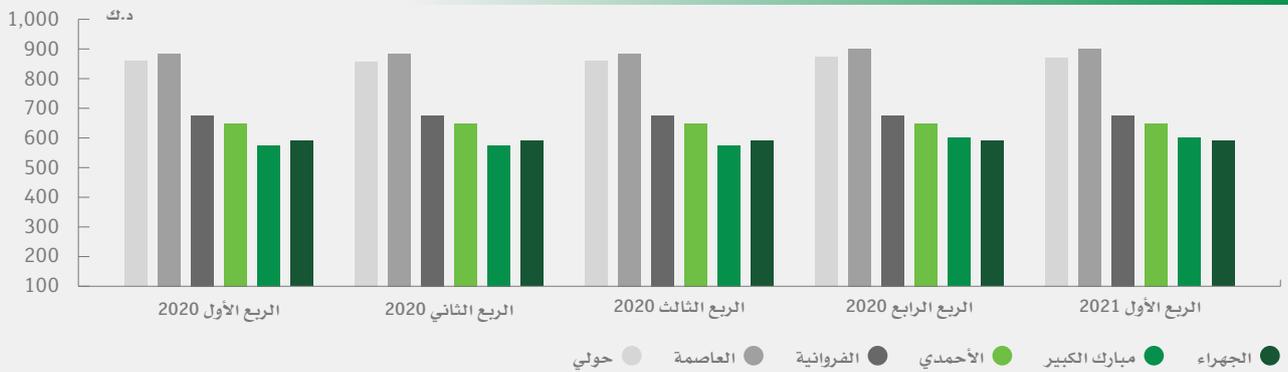
متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص في الكويت



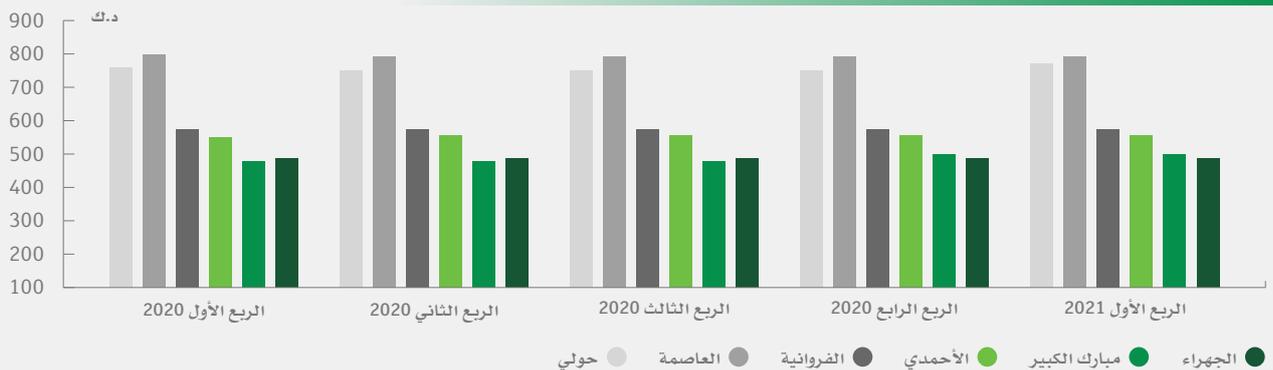
متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع



متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة للدور الأرضي



متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للدور الأول والثاني



لم يسجل متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالحة مساحة 135م² في محافظة العاصمة في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر تغيراً بنهاية الربع الأول عن الربع السابق له مسجلاً 498 دينار بينما ارتفع بشكل محدود بنسبة 1% على أساس سنوي، ويبلغ في محافظة حولي 492 دينار دون تغير عن الربع الرابع بينما سجل زيادة محدودة نسبتها 2% على أساس سنوي. ويبلغ في محافظة الفروانية 367 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 365 دينار لذات المساحة بزيادة 2% على أساس سنوي. ويبلغ في الأحمدية 396 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي، أما في محافظة الجهراء فيبلغ 345 دينار ولم يشهد تغيراً عن الربع الرابع أو على أساس سنوي.

ولم يشهد متوسط القيمة الإيجارية تغيراً في الربع الأول 2021 مقارنة مع الربع السابق له في أغلب مناطق المحافظات، كذلك لم يسجل متوسط القيمة الإيجارية تغيراً على أساس سنوي في أغلب المناطق في حين ارتفعت في بعض مناطق محافظة العاصمة وحولي ومبارك الكبير، وكان أكثرها ارتفاعاً الصديق 7% والسلام واليرموك 5% والعدان 4% على أساس سنوي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة في محافظة العاصمة إلى 902 دينار بنهاية الربع الأول دون تغير على أساس ربع سنوي وبحدود 1% على أساس سنوي، في حين تصل في محافظة حولي إلى 873 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي ودون تغير على أساس ربع سنوي، وفي محافظة الفروانية تسجل 678 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الأول 2021 على أساس سنوي ولم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي أيضاً، بينما زاد في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 607 دينار دون تغير ربع سنوي وبنسبة 5% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 600 دينار دون تغير ربع سنوي أو سنوي.

يصل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني إلى 802 دينار في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر بمحافظة العاصمة بنهاية الربع الأول ولم يشهد تغيراً عن الربع السابق له في حين ارتفع 1% على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العدلية والفيحاء 940 دينار دون تغير سنوي وفي الروضة 900 دينار، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أيجاراً كما في غرناطة إلى 600 دينار دون تغير على أساس سنوي وفي الصليبخات استقر متوسط القيمة الإيجارية عن حدود 540 دينار، وفي محافظة حولي يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 773 دينار بزيادة 2% على أساس سنوي ودون تغير عن الربع الرابع، ويصل في أغلب المناطق إلى 800 دينار منها منطقة حطين والشهداء الزهراء، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 660 دينار دون تغير، واستقر متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية عند حدود 578 دينار، ويصل في إشبيلية 660 دينار كأعلى متوسط إيجار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الأول دون تغير ربع سنوي أو عن نفس الفترة من 2020.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الأول، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 507 دينار دون تغير ربع سنوي وبزيادة 6% على أساس سنوي، وتسجل في منطقة صباح السالم حدود 600 دينار بينما في العدان سجلت 600 دينار بزيادة 11% على أساس سنوي وتصل في القرين إلى حدود 540 دينار دون تغير ربع سنوي أو سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية حدود 500 دينار بنهاية الربع الأول دون تغير ربع سنوي أو سنوي.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

انخفض متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالحة مساحة 60م² بنسبة تتراوح من 2% إلى 4% وتصل إلى 6% في بعض المناطق عن الربع الرابع وعن الربع الأول 2020، ففي محافظة العاصمة سجل متوسط السعر 306 دينار في الربع الأول منخفضاً 2% على أساس ربع سنوي وبذات النسبة على أساس سنوي، مع انخفاض مماثل في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة باستثناء بئند القار التي تراجع فيها متوسط القيمة الإيجارية 4% على أساس سنوي. بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 286 دينار متراجعا 3% عن الربع الرابع وبذات النسبة على أساس سنوي، ومنخفضة في منطقة السالمية إلى 285 دينار بنسبة 3%، وفي منطقة حولي إلى 263 دينار بنسبة 4% على أساس سنوي، وفي الجابرية إلى حدود 298 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي، كما تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية إلى نحو 274 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي وربع سنوي، وفي منطقة الفروانية وخطان تسجل 274 دينار منخفضاً 4% على أساس سنوي، وفي الرقعي تصل إلى 274 دينار منخفضاً 3% على أساس سنوي، بينما تراجع في محافظة الأحمدية إلى 244 دينار بنسبة 4% عن الربع الرابع وبنفس النسبة على أساس سنوي، مع تراجع أغلب مناطق المحافظة منها الفنتاس وأبوحليفة وتصل فيها إلى 240 دينار منخفضاً 3% وفي المهولة بلغت 230 دينار بنسبة 6% على أساس سنوي، كما انخفضت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 278 دينار كما في منطقة صباح السالم بنسبة 3%، وفي محافظة الجهراء إلى حدود 273 دينار بنسبة 4% عن الربع الأول 2020.

الشقق غرفتين وصالحة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد سجل فيها متوسط القيم الإيجارية لمحافظة العاصمة 336 دينار بنهاية الربع الأول من عام 2021 منخفضاً 2% على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي تراجع متوسط القيم الإيجارية 316 دينار منخفضاً 3% مع تراجع أغلب المناطق الاستثمارية في المحافظة منها السالمية إلى 315 دينار ومنطقة حولي إلى 293 دينار، وعلى مستوى محافظة الفروانية بلغ 304 دينار بانخفاض 3% ويصل المتوسط في منطقة الرقعي إلى 315 دينار منخفضاً 2% على أساس سنوي، وفي خطان والفروانية إلى 303 دينار بانخفاض سنوي 3%، وفي محافظة الأحمدية لهذه المساحة بلغ 274 دينار بانخفاض 3% على أساس سنوي، كما تراجع متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير إلى حدود 308 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ المتوسط إلى 303 دينار بنهاية الربع الأول 2021 بنسبة 3% على أساس سنوي.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع انخفض فيها متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 366 دينار بنهاية الربع الأول بنسبة 2% على أساس سنوي مع انخفاض مشابه في أغلب مناطقها، وتصل إلى 346 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة 3% على أساس سنوي وربع سنوي، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 334 دينار بانخفاض سنوي 2%، وتصل القيمة الإيجارية إلى 304 دينار في محافظة الأحمدية مدفوعة بانخفاض أغلب مناطقها كما في الفنطاس والمهبولة إلى حدود 300 دينار، ويصل متوسطها إلى 338 دينار في محافظة مبارك الكبير بانخفاض سنوي 2% وفي الجهراء حين بلغ 333 دينار في الربع الأول 2021 منخفضاً 3% على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 416 دينار بنهاية الربع الأول على مستوى محافظة العاصمة بانخفاض سنوي 2%، مدفوعاً بتراجع مقارب لأغلب مناطق المحافظة باستثناء بنيد القار التي تراجع فيها المتوسط بنسبة 3%، ويبلغ في حولي 396 دينار بانخفاض 2% عن نفس الفترة على مستوى المحافظة، فيما انخفض في منطقة الشعب إلى حدود 410 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي، وتصل في الجابرية إلى 407 دينار بتراجع سنوي نسبته 1%، وتسجل في السالمية 395 دينار بانخفاض سنوي 2%، ويصل المتوسط إلى 384 دينار في محافظة الفروانية بانخفاض سنوي 2%، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 370 إلى 380 دينار بانخفاض سنوي 3% لأغلب المناطق بينما سجلت الرقعي انخفاض سنوي محدود نسبته 1%، وفي محافظة الأحمدية انخفض فيها متوسط القيمة الإيجارية إلى 354 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي مع تراجع مماثل في أغلب المناطق بينما تراجعت في المهبولة بنسبة أعلى قليلاً أي 4%، ويبلغ في محافظة مبارك الكبير 388 دينار بانخفاض سنوي 2% وفي الجهراء 383 دينار متراجعة بنسبة 3% عن الربع الأول 2020.

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 يرتفع أسعارها تشكل ضغوطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار رفع القيمة الإيجارية للمستأجر الجديد.

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

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

قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط قيمة إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فإنه يتراوح من 11 إلى 30 دينار في أغلب المناطق على مستوى المحافظات ويزيد عن ذلك إلى 31 دينار في مواقع متميزة، ويصل المتوسط في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة إلى 30 دينار للمتر المربع، وفي حولي يصل إلى 27.5 دينار منخفضاً 15% ويصل في السالمية إلى 29 دينار منخفضاً 17% على أساس سنوي. وتراجع في الفروانية بنسبة 23% على أساس سنوي حين بلغ 31 دينار وفي خيطان انخفض بنسبة 11% حين بلغ متوسط السعر 29 دينار بنهاية الربع الأول 2021.

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع العقار التجاري في الميزانين 13.5 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة منخفضاً 4% على أساس سنوي، وفي المناطق التجارية في منطقة حولي يبلغ المتوسط 12 دينار منخفضاً 8% على أساس سنوي، وإلى 13 دينار في السالمية متراجعاً 4% على أساس سنوي، كما يبلغ متوسط السعر في مناطق الفحيحيل 13 دينار دون تغير سنوي ويصل إلى 14 دينار في المناطق المتميزة، ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 9.5 دينار منخفضاً 5% على أساس سنوي، ويسجل في منطقة الفروانية 13.5 دينار متراجعاً 4% على أساس سنوي، ويتراوح بين 6.5 دينار إلى 10 دينار أو ما يزيد عن ذلك في المكاتب حسب الموقع وتنوع التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يبلغ متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي في معارض في منطقة الشويخ الصناعية 3 دينار للسرداب ويبلغ للدور الأرضي 16 دينار دون تغير سنوي، وفي منطقة الري للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي ويبلغ 16 دينار للدور الأرضي بزيادة 10% على أساس سنوي، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي و 7 دينار للدور الأرضي بزيادة 8% على أساس سنوي، بينما يرتفع عن ذلك في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل 6.5 دينار للسرداب مسجلاً زيادة سنوية ملحوظة، ويبلغ للدور الأرضي 18.5 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي دون تغير على أساس سنوي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية 2.5 دينار للسرداب و 10 دينار للدور الأرضي، بينما تبلغ القيمة الإيجارية للمتر في منطقة الفحيحيل الصناعية 3 دينار للسرداب و 16 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي بنهاية الربع الأول 2021.

جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2021

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظه حولي
950	850	1050	950	620	500	الصديق
910	810	1010	910	600	480	السلام
850	750	950	850	580	450	حطين
850	750	950	850	580	450	الشهداء
850	750	950	850	580	450	الزهراء
850	750	950	850	580	450	الشعب
850	750	950	850	520	450	مشرف
750	650	850	750	500	400	بيان
850	750	950	850	550	450	مبارك العبدالله
710	610	810	710	480	380	سلوى
750	650	850	750	500	400	الجابرية
710	610	810	710	480	380	الرميثية

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظه العاصمة
990	890	1090	990	620	520	العدلية
990	890	1090	990	620	520	الفيحاء
950	850	1050	950	620	500	الروضة
910	810	1010	910	570	480	اليرموك
950	850	1050	950	600	500	كيفان
910	810	1010	910	600	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 (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة الفروانية
650	550	750	650	400	350	الفروانية
650	550	750	650	400	350	العمرية
590	490	690	590	400	320	خييطان
710	610	810	710	420	380	اشيلية
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	الاندلس

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / 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 (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
650	550	750	650	420	350	صباح السالم
790	690	890	790	480	420	المسائل
710	610	810	710	400	380	ابو فطيرة السكنية
650	550	750	650	400	350	العدان
590	490	690	590	400	320	القرين

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2021

محافظة حولي	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
السامية	270	300	330	380
حولي	255	285	315	365
الجابرية	285	315	345	395
الشعب	290	320	350	400

محافظة العاصمة	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
شرق	295	325	355	405
القبلة	295	325	355	405
المقوع الشرقي	295	325	355	405
دسمان	295	325	355	405
بنيد القار	290	320	350	400

محافظة الفروانية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
خيطان	265	295	325	375
الفروانية	265	295	325	375
جليب الشيوخ	255	285	315	365
الرقعي	270	300	330	380

محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
الطنطاس	230	260	290	340
المهولة	220	250	280	330
ابو حليفة	230	260	290	340
المنقف	240	270	300	350
الفحيحيل	255	285	315	365

محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
صباح السالم	270	300	330	380

محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
الجهراء	265	295	325	375

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (30) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت "الربع الأول 2021" متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضى	الميزانين	المكاتب
السالمية	10 - 11	18 - 40	14 - 12	9 - 8
حولي	9 - 10	17- 38	13 - 11	7 - 8
الفروانية	11 - 12	20 -42	15 - 12	9 - 8
خييطان	10- 11	18 - 40	14 - 12	8.5 -7
المنقف - العزيزية	7 - 8	12 - 22	10-9	6 - 7
الفحيحيل	10 - 12	18 - 40	14 - 12	8 - 9
الضجيج (الفروانية)**	5 - 4	9 - 12	5 - 6	-
المدينة/ الكويت***	13 - 11	20 - 40	15 - 12	11 - 8.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت الربع الأول 2021 متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضى (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	2.5 - 3.5	7 - 25	3.5 - 3
الري	3 - 4	7 - 25	4 - 3
صبحان	2 - 3	3.5 - 6.5	3.5 - 3
العراضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	6 - 8	4 - 3
العراضية حرفية	7 - 6 (حسب الارتفاع)	12 - 25	5 - 4
شرقي الاحمدي	3 - 2	15 - 5	3 - 2.5
الفحيحيل الصناعية	3.5 - 2.5 (حسب الارتفاع)	25 - 7	4 - 3.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة الى نوع النشاط المزاوول.
* تزداد متوسط القيم الاجارية 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 التشغيل ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.

ملحق الإيضاحات:

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

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

مباني المدارس الخاصة:

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

مباني الفنادق والموتيلات:

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

المبنى التجاري:

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

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

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

الشاليهات البحرية الخاصة:

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

المستشفيات الخاصة:

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

وحدات القياس:

* الطول:

الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).

(1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).

الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.

القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.

البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.

الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.

الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.

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

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

البوع = 2 متراً تقريباً.

القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.

الذراع = 51 سم = 0.51 م.

الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.

المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

* المساحة:

الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (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 استشارته من أي نوع.

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

يعتبر مستلم هذا التقرير مسؤولاً عن إجراء أعمال البحث والتحليل الخاصة به بخصوص المعلومات الواردة في هذا التقرير ويلتزم بالاطلاع على والالتزام بالقوانين المحلية المطبقة. باستثناء ما هو مذكور صراحةً 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.



kfh.com 180 3333

    @kfhgroup

