



سوق
العقار
المحلي

بيتك

تقرير

2015

الربع الثاني

Q2



محتويات التقرير

9	أولاً: اتجاهات السوق
11	• اتجاهات السكن الخاص
12	• اتجاهات العقارات الاستثمارية
13	• اتجاهات العقارات التجارية
15	• المشروعات السكنية
17	ثانياً: مؤشرات الأسعار
17	• أسعار أراضي السكن الخاص
28	• أسعار الأراضي الاستثمارية
35	• معدل العائد على العقارات الاستثمارية
37	• أسعار العقارات التجارية
41	• معدل العائد على العقارات التجارية
42	• أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة) والمخازن
46	• أسعار المزارع والجواخير
48	• أسعار الشاليهات
49	ثالثاً: نسب الإشغال والإيجارات
49	• القيم الإيجارية السكن الخاص
49	• القيم الإيجارية السكن الاستثماري
50	• القيم الإيجارية العقارات التجارية
50	• القيم الإيجارية العقارات الصناعية
55	رابعاً: ملحق المصطلحات

الجدول

16	قائمة مشروعات البيوت والخدمات والمباني العامة التابعة لها
	أسعار الأراضي السكنية في محافظات الكويت
19	• محافظة العاصمة
21	• محافظة حولي
23	• محافظة الفروانية
25	• محافظة الأحمدية
27	• محافظة مبارك الكبير
28	• محافظة الجهراء
	أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظات الكويت
30	• محافظة العاصمة
31	• محافظة حولي
32	• محافظة الفروانية
33	• محافظة الأحمدية
34	• محافظة مبارك الكبير
35	• محافظة الجهراء
36	• معدل العائد على العقارات الاستثمارية
	أسعار الأراضي التجارية في محافظات الكويت
38	• محافظة العاصمة
38	• محافظة حولي
39	• محافظة الفروانية
40	• محافظة الأحمدية
40	• محافظة الجهراء
41	• معدل العائد على العقارات التجارية
	أسعار القسائم الصناعية في محافظات الكويت
43	• محافظة العاصمة
44	• محافظة الفروانية
45	• محافظة الأحمدية
45	• محافظة مبارك الكبير
46	• محافظة الجهراء
47	أسعار المزارع والجواخير
48	أسعار الشاليهات
	متوسط تداول قيم الإيجارات في بعض مناطق محافظات الكويت
51	• عقار السكن الخاص مساحة 400 متر مربع حديث البناء
53	• العقارات الاستثمارية
53	• العقارات التجارية
54	• القسائم الصناعية

الأشكال البيانية الواردة

9	إجمالي قيم التداولات العقارية لكل قطاع
9	حصة التداولات العقارية لكل قطاع
10	إجمالي قيمة التداولات العقارية طبقاً لكل قطاع
11	• إجمالي قيمة العقارات
12	• للسكن الخاص
13	• العقارات الاستثمارية
	• العقارات التجارية
	متوسط قيمة الصفقة من قيمة التداولات العقارية
10	• إجمالي قيمة العقارات
11	• للسكن الخاص
12	• العقارات الاستثمارية
14	• العقارات التجارية
15	عدد الطلبات السكنية المقدمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية
	متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية في محافظات الكويت
18	• محافظة العاصمة
20	• محافظة حولي
22	• محافظة الفروانية
24	• محافظة الأحمدية
26	• محافظة مبارك الكبير
28	• محافظة الجهراء
29	متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظات الكويت
37	متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت
42	متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت
47	متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدية

المقدمة

شهدت السوق العقارية في دولة الكويت هدوءاً خلال الفترة الحالية، وذلك بسبب عدد من العوامل يتمثل أبرزها في دخول المزيد من الوحدات العقارية للعرض من العقارات السكنية، عبر تلبية الطلبات السكنية المتراكمة من خلال المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بالإضافة تحسن نسب المعروض من العقارات الاستثمارية نتيجة قرارات الاستفادة من رفع نسب البناء فيها، مما ساهم في زيادة المعروض بشكل عام في مقابل الطلب خلال النصف الأول من العام الحالي.

وبحلول شهر رمضان المبارك فضلاً عن الدخول في موسم الأجازات وعطلات موسم الصيف تقلص أداء السوق العقارية بجميع مفاصلها وقطاعاتها، حيث شهد انخفاضاً في الأداء العام له منذ دخول الشهر الفضيل، نتيجة سفر وانشغال معظم المستثمرين، وموظفي الشركات العقارية المتخصصة، أو حتى الراغبين في الشراء والبيع، فضلاً عن ساعات الدوام الرسمي المحدودة في الشهر الكريم، الأمر الذي ساهم في خفض عدد الصفقات في السوق العقاري بما يقترب من 70% مما كانت عليه في النصف الأول من عام 2014، وهو ما أدى إلى انخفاض قيمة التداولات العقارية بنسبة تصل إلى 29% لنفس الفترة، وارتفاع متوسط الأسعار معبراً عنه بمتوسط قيمة الصفقة لمجمل القطاع العقاري لتفوق مستويات عام 2014 بنسبة 2% والتي تعد مستويات غير مسبقة خلال العشر سنوات الماضية.

وعلى الرغم من القيود الرقابية المفروضة على منح الائتمان للعقار السكني طويل الأجل الذي يحدد غرضه في ترميم وشراء منازل سكنية خاصة، وتسدد قيمته على أقساط شهرية في مدة لاتزيد على 15 عاماً، كاستقطاع من صافي دخل المقترض فيما لا يزيد على 40% من صافي دخله، إلا أن استمرار انخفاض أسعار الفائدة لعدّل سعر الخصم ليصل إلى 2% قد أدى إلى ارتفاع القروض المقسطة والتي تستخدم في تمويل حاجات غير تجارية على وجه الخصوص في شراء أو ترميم السكن الخاص على أساس سنوي خلال النصف الأول من العام الحالي بنسبة 15%، وهو أعلى بكثير من معدل النمو السنوي لمجمل الائتمان البالغ 5.2% في يونيو، ما يعكس استمرار الطلب على القروض السكنية سواء بغرض البناء للاستخدامات الشخصية أو بغرض الاستثمار عبر تأجير العقارات في المناطق النموذجية.

ارتفعت مستويات الأسعار معبراً عنها بمتوسط
قيمة الصفقة لمجمل القطاع العقاري لتفوق
مستويات عام 2014 بنسبة 2%.

وفي اتجاه مخالف لنمو الائتمان في القروض المسطحة الممنوحة من قبل القطاع المصرفي يلاحظ انخفاض القروض العقارية الممنوحة من قبل بنك الائتمان لحالات بناء البيوت والقسائم خلال شهر يونيو بنسبة تصل إلى 27%، بينما تراجعت على أساس سنوي بنسبة تصل إلى 45%، وقد بلغ حجم القروض العقارية المنصرفة ما يفوق نحو 18 مليون دينار التي منحها بنك الائتمان الكويتي خلال شهر يوليو 2015 لعدد 652 حالة ما بين بناء قسائم خاصة أو حكومية، وشراء بيوت سكنية أو بيوت خاصة أو حكومية وكذلك قروض ومنح البيوت الخرسانية بالإضافة إلى منح ذوي الإعاقة، بينما بلغت القروض المنصرفة من قبل بنك الائتمان نحو 227.5 ألف دينار منحت لعدد 34 حالة لأغراض التوسعة والترميم خلال يوليو 2015.

في حين أن النمو في الائتمان الشخصي المسطح الممنوح من قبل القطاع المصرفي الكويتي لم يرافقه نمو مواز لقطاع البناء والتشييد الذي سجل تراجعاً نسبته 1.4%، بينما ارتفع الائتمان المصرفي الموجه لقطاع العقار بنسبة محدودة سجلت أقل من واحد في المائة على أساس سنوي خلال النصف الأول من العام الحالي وفقاً لآخر بيانات صادرة عن بنك الكويت المركزي في يونيو 2015.

وبذلك تكون محفظة القروض الممنوحة من قبل القطاع المصرفي إلى النشاط العقاري بكافة تصنيفاته أكثر من 18.4 مليار دينار في يونيو 2015 بنمو قدره 6.6% على أساس سنوي وهو أدنى نمو سنوي منذ يونيو 2012، وتشكل تلك المحفظة أكثر من 58% من القروض الائتمانية الممنوحة من قبل القطاع المصرفي الكويتي.

وعلى ذلك يمكن القول أنه قد يبدو أن آثار انخفاض أسعار النفط قد بدأت في الانعكاس على قطاع العقار خلال النصف الأول من العام الحالي، فضلاً عن الآثار النفسية السلبية للتطورات الدولية والجيوسياسية في المنطقة والأزمة اليونانية التي أدت إلى أثر واضح على الأسواق المالية العالمية والمحلية، والملاحظ أن تلك العوامل قد أثرت على أنشطة العقار بشكل متباين، إذ إنه كان التأثير واضحاً على قطاع التشييد والبناء وبدرجة أقل لقطاع العقار، في حين لم يتأثر العقار السكني كثيراً بفعل تلك التطورات نتيجة لندرة هذه النوعية من العقارات وتوجه المستثمرين إليها.

ومما ساهم في تقلص حجم السيولة المحلية للسوق العقاري خلال الفترة الحالية والتي اتصفت بموسم الاجازات والسفر ورغبة العديد من الأفراد والمستثمرين في اقتناص بعض الفرص العقارية في الأسواق الإقليمية والعالمية كبديل للاستثمار المحلي، إذ أن انخفاض سعر الجنيه الاسترليني مقابل الدينار الكويتي سجل نسبة قدرها 1% ووصل انخفاض سعر اليورو إلى 12% في



يونيو 2015 مقارنة بعام ماضٍ بينما ارتفع الدولار الأمريكي أمام الدينار بنسبة 7%، في حين ارتفع الريال السعودي كذلك الدرهم الإماراتي أمام الدينار بنسبة قدرها 7% لكل منهما في على أساس سنوي في نهاية يونيو 2015، وقد ولد هذا التغير فرصاً استثمارية لاسيما على العقارات في دول مجموعة اليورو وتركيا، وأظهر دافعاً للشراء في ظل انخفاض قيمة العقارات بفعل انخفاض العملات في تلك المناطق، وهو الأمر الذي برز واضحاً في انخفاض السيولة المحلية الموجه للاستثمار في سوق الكويت للأوراق المالية إلى نحو 2.4 مليار دينار خلال النصف الأول من عام 2015 بتراجع نسبته 14% عن قيمة التداولات التي بلغت نحو 2.8 مليار دينار في النصف السابق له، ونسبة تراجع اقتربت من 30% عن قيمة تداولات قدرها 3.4 مليار دينار في النصف الأول من العام 2014.

وقد توقع تقرير وكالة فيتش للتصنيف الائتماني الصادر في 2015/06/19 انخفاض الفائض بالميزانية العامة إلى 10.6% من الناتج لعام 2015/2016، مقارنة بنحو 20.7% من الناتج في السنة الماضية، ويعود ذلك أساساً بطبيعة الحال إلى تراجع أسعار النفط، وتشير بعض التقديرات إلى أن حجم الإنفاق الحكومي يقدر بنحو 11.9 مليار دينار خلال السنة المالية 2015/2014، والأمر الذي حدا بالحكومة إلى اتخاذ العديد من الإجراءات لتخفيض الإنفاق الجاري للسنة الحالية، مع عدم المساس بالإنفاق الاستثماري على المشروعات التنموية والذي تشير إليه بعض التقديرات أنه في حدود 1.6 مليار دينار في ميزانية عام 2015/2014، إلا أن تأخر إنجاز بعض المشروعات الخاصة بالرعاية السكنية وخصوصاً في المدن الجديدة وبعض مشروعات البنية التحتية المخطط إنشاؤها قد يحول دون صرف مخصصات الإنفاق الاستثماري.

وعلى الرغم من انخفاض قيمة الصفقات العقارية على أساس سنوي بنسبة 24% مقارنة بالمستوى القياسي المسجل بالربع الثاني من عام 2014 مازال العقار المحلي في دولة الكويت يتمتع خلال الربع الثاني من عام 2015 بمستويات سيولة عالية تقترب من حاجز المليار دينار كويتي للربع الثاني على التوالي خلال العام.

وقد كان الأداء متفاوتاً لأنواع العقارات المختلفة في الربع الثاني من العام الحالي، إذ جاء هذا النشاط مدفوعاً بارتفاع قيمة التداولات الاستثمارية مقارنة بالربع الأول، بينما حد منه ذلك الانخفاض الذي شهدته التداولات العقارية على السكن الخاص، في حين ساهم النمو الحاصل في التداولات على عقارات تجارية في ارتفاع قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني مقارنة بالربع الأول 2015، وكنتيجة أيضاً لتراجع عدد إجمالي التداولات العقارية وإن كانت بأقل من مستوياتها المعتادة فيما مضى، وهو ما ساهم في زيادة متوسط قيمة الصفقة الواحدة بنسبة قدرها 7%.

فعلى مستوى عقارات السكن الخاص، قد شهد الربع الثاني 2015 تراجع قيمتها بنسبة 15% نظراً لانخفاض عددها إلى 16% وهو ما أدى إلى ارتفاع طفيف في متوسط قيمة الصفقة من عقار السكن الخاص بنسبة قدرها 2% مقارنة بالربع الأول 2015 ليصل متوسط قيمة الصفقة إلى 357 ألف دينار خلال الربع الثاني، وهي أقل من مستوياتها التي سجلتها خلال نفس الفترة من العام الماضي، وتشير نتائج المسوحات التي قام بها بيت التمويل الكويتي لرصد حركة الأسعار إلى حدوث انخفاض بنسبة 4% في أسعار العقارات السكنية على مستوى محافظات الكويت مقارنة بالربع الأول وتصل إلى 7% على أساس سنوي مقارنة بالربع الثاني 2014.

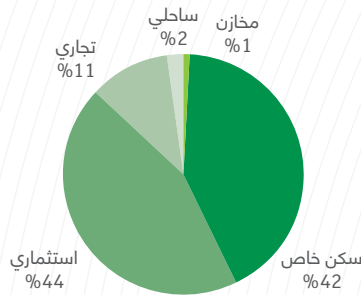
أما فيما يتعلق بالتداولات العقارية الاستثمارية فقد سجلت ارتفاعاً وصلت نسبته 20% خلال الربع الثاني 2015، كما ارتفع عددها بنسبة ملحوظة وصلت إلى 14.3% خلال الربع الثاني، وهو ما ساهم في ارتفاع متوسط قيمة الصفقة إلى ما يفوق المليون دينار لكنها مازالت أقل بنسبة كبيرة قدرها 32% من مستوياتها المرتفعة خلال الربع الثاني 2014 التي سجلت نحو 1.2 مليون دينار والمستويات العالية التي شهدتها السوق منذ أواخر عام 2013، حيث مازالت مؤشرات متوسط أسعار السكن الاستثماري تشهد انخفاضاً محدوداً، فيما سجلت متوسطات الأسعار استقراراً في الربع الثاني مقارنة بالربع الأول فيما سجلت ارتفاعاً على أساس سنوي نسبته 2.8% مقارنة بالربع الثاني 2014.

أما بالنسبة لحجم التداولات على العقارات التجارية، فقد سجلت ارتفاعاً نسبته 11% خلال الربع الثاني 2015 مع ارتفاع في عددها بنسبة 94%، وهو ما ساهم في تراجع متوسط قيمة الصفقة خلال الربع الثاني 2015 إلى نحو 3.3 ملايين دينار بانخفاض نسبته 43% مقارنة بقيمتها خلال الربع الأول 2015.

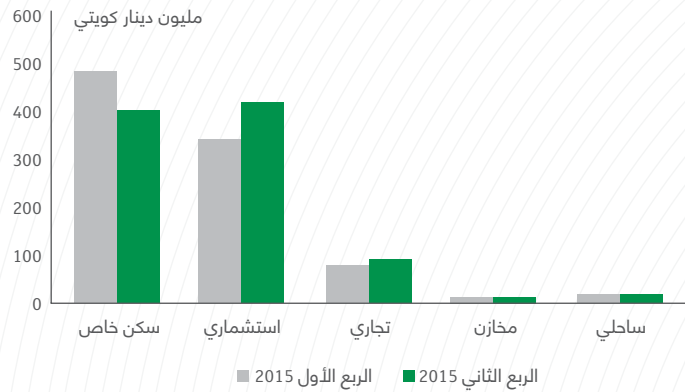
بينما شهد متوسط قيمة الصفقة التجارية تراجعاً وصل إلى 46% مقارنة بمستوياتها خلال الربع الثاني من عام 2014، برغم أن مؤشرات أسعار العقارات التجارية تشهد استقراراً في مستوياته، فيما ارتفعت مؤشرات الأسعار بنسبة 1.9% على أساس سنوي، إذ استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة عند 5,948 دينار خلال الربع الثاني من العام 2015، وفي محافظة حولي سجل متوسط سعر المتر 3,582 دينار للمرة الثانية على التوالي.

بينما تراجع مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بشكل نسبي لا يتجاوز نصف في المائة بأعلى نسبة بين المحافظات لتتخفف إلى 2,651 دينار، في حين استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء عند 2,870 دينار، وفي محافظة الأحمدية عند 3,078 دينار خلال الربع الثاني 2015.

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2015



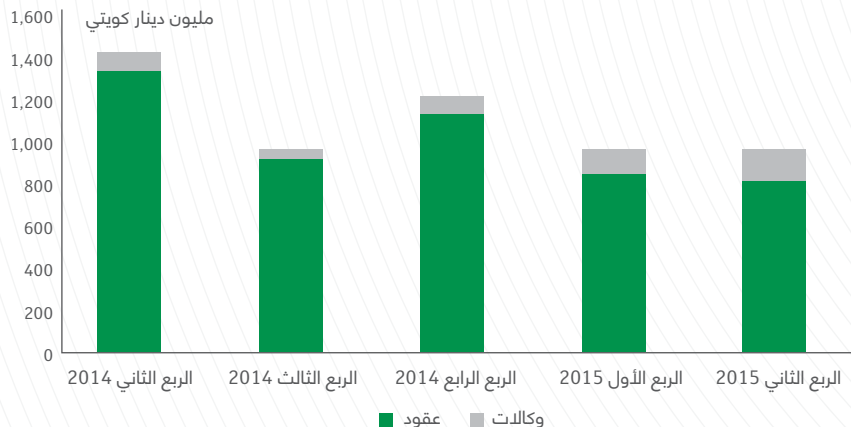
إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثاني والأول من عام 2015



اتجاهات السوق خلال الربع الثاني

شهدت التداولات العقارية وفقاً لمؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني 2015 نسبة ارتفاع محدودة قدرها 1% وبحوالي 10.1 مليون دينار مسجلة ما يفوق 966 مليون دينار خلال الربع الثاني مقارنة بنسبة تراجع كانت قد شهدتها خلال الربع الأول من العام الذي وصلت قيمتها خلاله إلى 956 مليون دينار، بينما شهدت نسبة انخفاض ملحوظة وصلت 33% على أساس سنوي مقارنة بالربع الثاني من 2014 التي تعد من أعلى مستويات مبيعات العقارية المرتفعة التي سادت السوق خلال العام الماضي والأعوام السابقة، إذ كانت قد وصلت قيمتها إلى نحو 1.4 مليار في الربع الثاني.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الثاني من عام 2014 حتى الربع الثاني من عام 2015

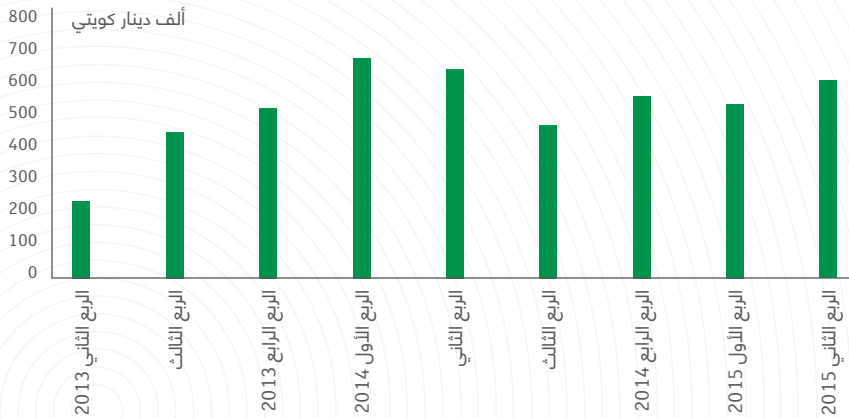


وقد تراجعت إجمالي التداولات العقارية بالعقود إلى نحو 855 مليون دينار بنسبة تراجع قدرها وبحوالي 40 مليون دينار عن حجمها الذي كان قد تراجع إلى 895.4 مليون دينار خلال الربع الأول بنسبة 22%، في حين ارتفعت قيمة التداولات العقارية بالوكالات لتصل إلى نحو 111 مليون دينار بارتفاع كبير فاقت نسبته 83% مقارنة بقيمتها التي تراجعت إلى 60.0 مليون دينار منخفضة خلال الربع الأول بنسبة 23%.

وعلى أساس سنوي سجلت التداولات العقارية بالعقود تراجعاً بنسبة 36% وبمقدار 491 مليون دينار عن مستواها غير المسبوق الذي اقترب من نحو 1.4 مليار دينار خلال الربع الثاني 2015، بينما شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات ارتفاعاً كبيراً على أساس سنوي وصلت نسبته 29% وبمقدار 25 مليون دينار مقارنة بنحو 86 مليون دينار كانت سجلت خلال الربع الثاني من العام الماضي.

أما عن مؤشر متوسط قيمة إجمالي الصفقة فقد شهدت ارتفاعاً نسبته 7% وبحوالي 38 ألف دينار ليصل متوسط قيمة الصفقة العقارية إلى نحو 582 ألف دينار خلال الربع الثاني مقارنة بتراجع نسبته 3% كانت قد شهده الربع الأول الذي سجل حوالي 544 ألف دينار، في حين تراجع بشكل ملحوظ على أساس سنوي مقارنة بالمستويات المرتفعة التي وصلت إلى نحو 646 ألف دينار خلال الربع الثاني 2014 بنسبة قدرها 10%.

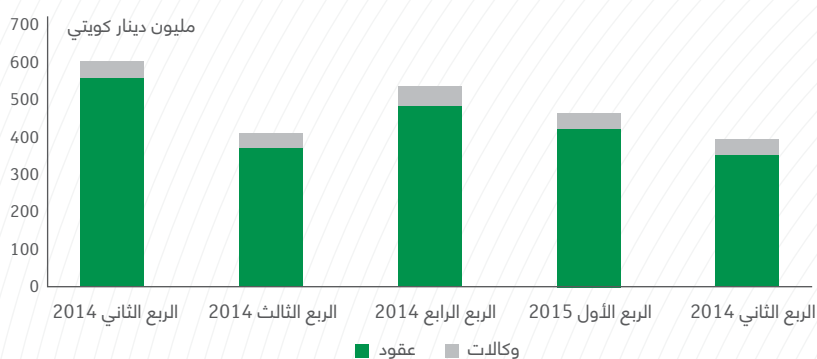
تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الثاني عام 2013 حتى الربع الثاني من عام 2015



اتجاهات السكن الخاص

تراجعت قيمة التداولات العقارية على السكن الخاص إلى نحو 410.3 مليون دينار تمثل نحو 42% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني 2015، وقد سجلت قيمة المبيعات السكنية نسبة تراجع قدرها 15% مقارنة بحجمها الذي كان قد تراجع إلى 480 مليون دينار بنسبة 13% لتشكل نحو نصف حجم إجمالي التداولات خلال الربع الأول.

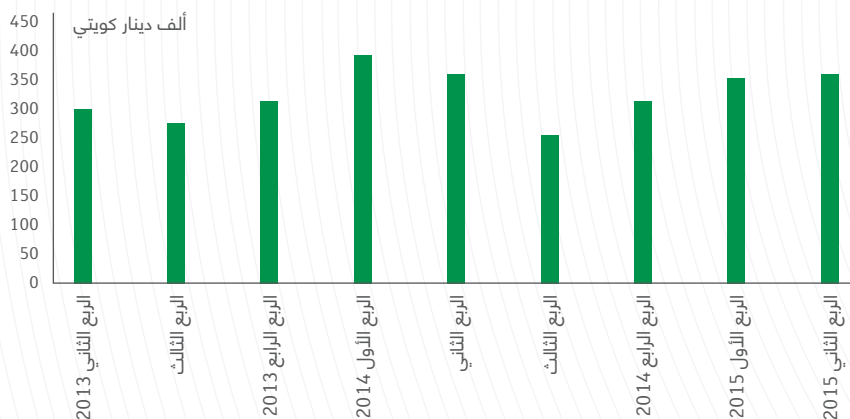
تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الثاني من عام 2014 حتى الربع الثاني من عام 2015



وسجلت تداولات السكن الخاص 1,151 صفقة خلال الربع الثاني 2015 بانخفاض نسبته 16% عن عددها الذي وصل إلى 1,372 صفقة خلال الربع الأول 2015.

وارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة بنسبة قدرها 2% مسجلا حوالي 357 ألف دينار خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بنحو 350 ألف دينار في الربع الأول 2015 الذي كان قد شهد نسبة ارتفاع قدرها 11%، وعلى أساس سنوي تراجع للمرة الثانية على التوالي متوسط قيمة الصفقة من عقار السكن الخاص لكن بنسبة أقل قدرها 2%.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الرابع الثاني عام 2013 حتى الربع الثاني من عام 2015



وفيما يتعلق بقيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص خلال الربع الثاني من عام 2015، فقد سجل شهر يونيو أكبر حصة تداول خلال الربع الثاني، حيث استحوذ على ما نسبته 34.6% بنحو 142 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة، في حين جاء شهر إبريل في المرتبة الثانية بحوالي 137 مليون دينار وبحصة قدرها 33.4%، وجاء شهر مايو في المرتبة الأخيرة بنحو 131 مليون دينار وبحصة قدرها 32% من تداولات السكن الخاص خلال الربع الثاني 2015.

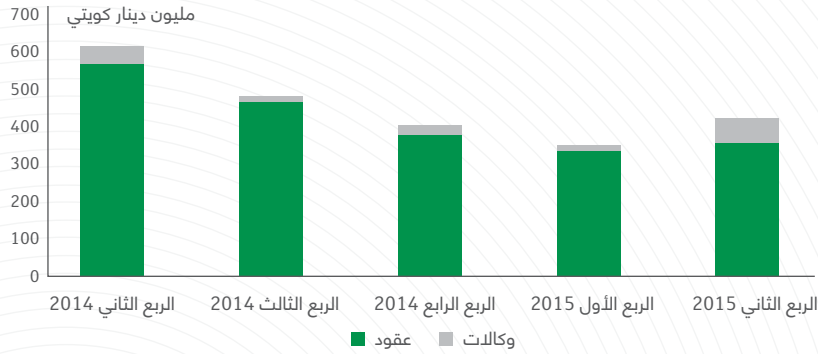
اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت قيمة تداولات العقارية الاستثمارية حوالي 422 مليون دينار خلال الربع الثاني بنسبة ارتفاع وصلت إلى 20% مقارنة بحجمها الذي بلغ حوالي 352.6 مليون دينار خلال الربع الأول 2015 الذي كان قد شهد تراجعاً بنسبة 12%.

وبارتفاع قيمة مبيعات العقارات الاستثمارية ارتفعت حصتها إلى 44% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني مقارنة بحصة قدرها 37% خلال الربع الأول 2015.

بينما شهدت تراجعاً على أساس سنوي بنسبة وصلت إلى 32% إذ كانت قد وصلت قيمتها إلى 617 مليون دينار في الربع الثاني 2014.

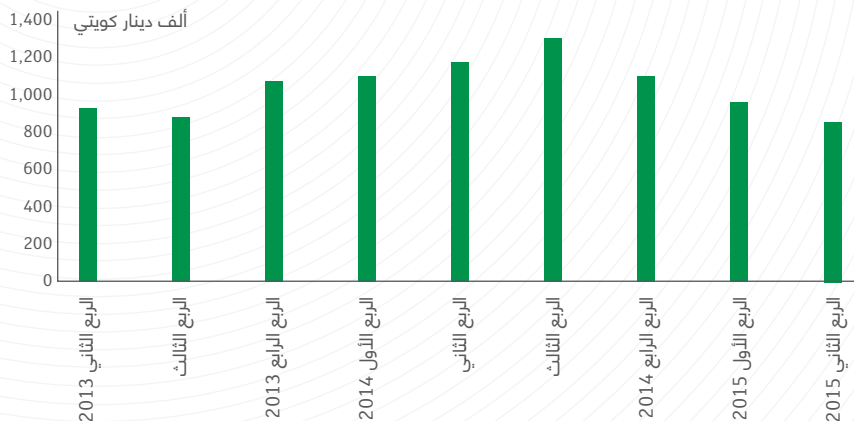
تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2014 حتى الربع الثاني من عام 2015



وشهدت التداولات على العقارات الاستثمارية ارتفاع عددها إلى 462 صفقة بنسبة ارتفاع كبيرة قدرها 33% خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بعددها الذي انخفض إلى 347 صفقة بنسبة 3% في الربع الأول 2015.

وفيما يتعلق بقيمة الصفقة الواحدة من العقارات الاستثمارية فقد تراجعت إلى نحو 913.7 ألف دينار في الربع الثاني 2015 بنسبة قدرها 10% مقارنة بقيمته التي تراجعت إلى حوالي مليون دينار خلال الربع الأول 2015 بنسبة 10%، وعلى أساس سنوي سجلت قيمة الصفقة تراجعاً كبيراً وصلت نسبته 24% مقارنة بالمستويات المرتفعة التي سادت الربع الثاني 2014.

تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2013 حتى الربع الثاني من عام 2015



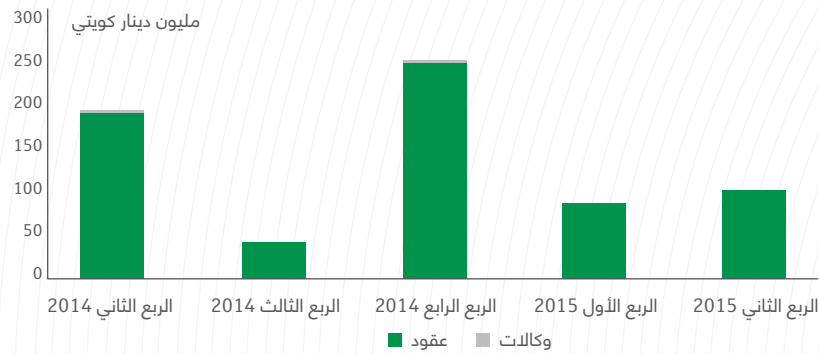
وفيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الثاني 2015 فقد استحوذ شهر يونيو على حصة وصلت إلى 40% من إجمالي التداولات الاستثمارية خلال الربع الثاني من عام 2015 مسجلاً نحو 169 مليون دينار، تلاه في المرتبة الثانية شهر إبريل مساهماً بحصة بلغت 31.5% مسجلاً نحو 133 مليون دينار، بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة مساهماً بحصة قدرها 28.5% مسجلاً نحو 120 مليون دينار.

اتجاهات العقارات التجارية:

سجلت قيمة تداولات العقارات التجارية نحو 102 مليون دينار خلال الربع الثاني 2015 بنسبة ارتفاع قدرها 11.3% مقارنة بقيمة سجلت حوالي 91.5 مليون دينار خلال الربع الأول 2015 الذي كان قد شهد تراجعاً نسبته 63.7%، وتشكل قيمتها في الربع الثاني نحو 11% من قيمة التداولات العقارية مقارنة بحصة قدرها 10% في الربع الأول 2015.

وعلى أساس سنوي شهدت قيمتها تراجعاً كبيراً خلال الربع الثاني 2015 وصلت نسبته إلى 47% مقارنة بنحو 193.4 مليون دينار كانت سجلت خلال الربع الثاني 2014.

تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثاني من عام 2014 حتى الربع الثاني من عام 2015

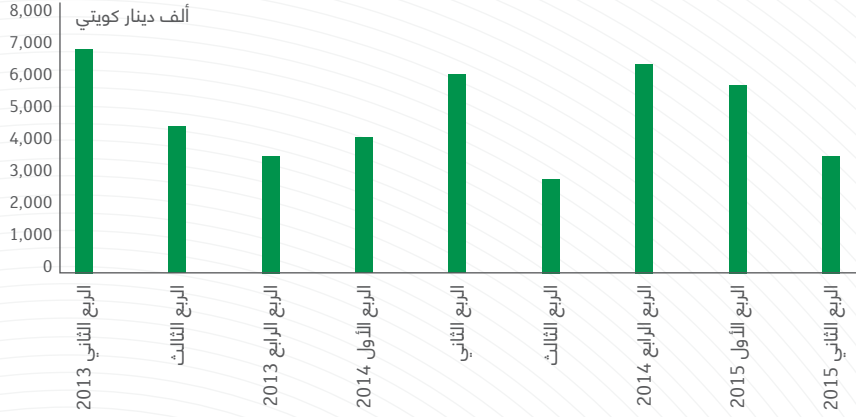


أما بخصوص عدد الصفقات التجارية فقد تضاعفت إلى 31 صفقة سجلت خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بعدها الذي تراجع إلى 16 صفقة في الربع الأول بنسبة 59%.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة تداولات العقارات التجارية فقد تراجعت قيمتها بنسبة كبيرة قدرها 43% لتسجل الصفقة الواحدة من العقار التجاري نحو 3.3 مليون دينار في الربع الثاني مقارنة بقيمتها التي انخفضت إلى 5.7 مليون دينار خلال الربع الأول 2015 بنسبة 12%.

كما تراجع متوسط قيمة الصفقة على أساس سنوي بنسبة وصلت إلى 46% عن قيمتها التي فاقت 6 ملايين دينار في الربع الثاني 2014.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثاني عام 2013 حتى الربع الثاني من عام 2015



أما من حيث قيم التداولات الشهرية من العقارات التجارية خلال الربع الثاني 2015 فقد شهد شهر إبريل قيمة تداولات قدرها حوالي 53 مليون دينار بما يتجاوز نصف قيمتها بحصة بلغت 52% من قيمة التداولات العقارات التجارية، وجاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بحصة قدرها حوالي 25.4% من إجمالي التداولات العقارية التجارية بقيمة بلغت نحو 26 مليون دينار، بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة بحصة بلغت 22.6% مساهماً بقيمة قدرها 23 مليون دينار.

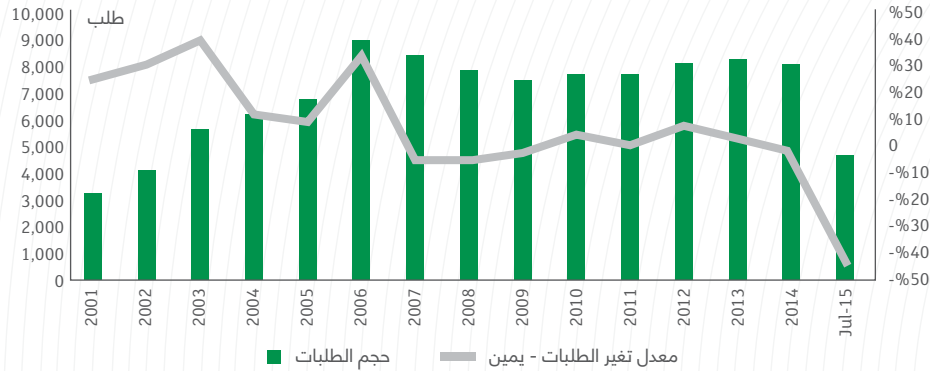
استكملت المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ
بعض المشروعات خلال الربع الثاني 2015.

المشروعات السكنية

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، وذلك ضمن مشروعات تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وفقاً لشروط فنية صارمة وضعتها المؤسسة لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد من المشروعات السكنية بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة منذ عام 1985 والتي تراجع عددها إلى 109.8 ألف طلب حتى آخر تقرير في يوليو 2015 صادر عن المؤسسة على موقعها الإلكتروني، فيما بلغت الطلبات المقدمة 4,559 طلباً خلال عام 2015 وحده بحسب آخر تقرير.

وتمكنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية طبقاً لجدول التوزيعات المقترحة لسنة 2015/2014 من تخصيص وتوزيع 3,258 وحدة سكنية، كما تم توزيع 9,459 وحدة سكنية حتى الربع الأول من عام 2015، وذلك في مدن صباح الأحمد وغرب عبدالله المبارك ومنطقة أبو حليفة والصباحية خلال الفترة من سبتمبر 2014 حتى بداية شهر إبريل 2015، وبذلك يكون إجمالي ما تم توزيعه 12,753 وحدة خلال السنة المالية 2015/2014 وفقاً لخطة التوزيع المعلنة، وهو مما قد يخفف من حجم الأزمة الإسكانية في البلاد بزيادة حجم المعروض من الأراضي السكنية الجديدة.

تطور عدد الطلبات السكنية المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية منذ عام 2001 حتى يوليو 2015



وخلال الربع الثاني من 2015 نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالفعل في تسليم بعض المشروعات التي كان مخططاً لها من قبل مثل مشروعات إنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة وبعض محطات الكهرباء وخدمات البنية التحتية والمنشآت العامة في مدينة صباح الأحمد بتكلفة تقترب من نحو 133 مليون دينار والتي تقع ضمن مشروعات المنطقة الأولى، وذلك استمراراً لجهود تنفيذ الخطة الطموحة التي تبنتها المؤسسة في الفترة من عام 2011 حتى عام 2014، بالتعاون مع بعض الشركات العالمية والعملقة في تنفيذ مشروعات وإنشاء تلك المدن الجديدة، وما تستلزمه من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية.

كما استكملت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال الربع الثاني في العام 2015 تنفيذ بعض المشروعات التي بدأتها خلال الفترة الماضية، وقد وصلت نسبة الانجاز في بعض منها إلى 100% إلا إنه لم يتم تسليمها بعد، وتجاوز حجم الانجاز النسبة المخططة في قليل منها ما يقدر بنحو 2.6 ملايين دينار، كما تخطت نسبة التنفيذ 85% إلا أنها مازالت أقل من المتوقع في مشروعات القسائم والخدمات في مدينة جابر الأحمد ومدينة صباح الأحمد، وكذلك في منطقة شمال غرب الصليبخات وضاحية القيروان بتكلفة تقدر بحوالي 401 مليون دينار، بينما مازالت نسبة إنجاز كثير منها أقل من المتوقع كما يشير تقرير المؤسسة في مشروعات عدة وتقدر قيمتها بحوالي 318.5 مليون دينار منها جميع مشروعات المباني العامة، والتي تقدر تكلفتها وحدها بنحو 252 مليون دينار، ما يؤشر على تأخير تسليمها وعدم الانتهاء منها طبقاً للجدوال الزمني المخطط له.

وقد شرعت المؤسسة وفقاً للخطة التي وضعتها في إنشاء مشروعات جديدة خلال الربع الثاني 2015 في مدينتي القيروان ومدينة سعد العبدالله بتكلفة إجمالية تقدر بنحو 5.3 مليون دينار، وذلك لإنشاء مشروعات المباني العامة في مشروع القيران، بالإضافة إلى مشاريع أعمال التوريد والتمديد وصيانة شبكات كابلات الضغط العالي في مشروع شمال غرب الصليبخات الإسكاني في مدينة سعد العبدالله.

مجموعة المشاريع التي أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها، أهمها بعض مما يلي:

قائمة مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها التي تنفذها المؤسسة لعامة للرعاية السكنية - يوليو 2015

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثاني 2015	الربع الأول 2015
1	مدينة صباح الأحمد	132.9	تم التسليم	%98
2	مدينة صباح الأحمد	127.9	*%94.5	%86
3	مدينة صباح الأحمد	200.7	*%91	%84.4
4	شمال غرب الصليبخات	34.3	*%91	%75
5	مدينة صباح الأحمد	18.9	*%76	%73
6	شمال غرب الصليبخات	38.1	*%89	%70.5
7	مدينة جابر الأحمد	58.4	*%3.9	%3.5
8	مشروع توسعة الوفرة الاسكاني	28.5	*%18	%3.6
9	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	*%23.6	%7
		641.9 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تأخر إنجازها

قائمة مشاريع المباني العامة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - يوليو 2015

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثاني 2015	الربع الأول 2015
10	مدينة صباح الأحمد	34	*%62	%60.7
11	مدينة صباح الأحمد	38.5	*%69	%55
12	مدينة صباح الأحمد	6.2	*%55	%45
13	مدينة جابر الاحمد	57.3	*%80	%60
14	مدينة صباح الأحمد	44.7	*%33	%29
15	مشروع النسيم الإسكاني	9	*%65	%41.3
16	مدينة صباح الأحمد	36.4	*%18	%8.6
17	مشروع الوفرة القائم	21.1	*%15	%4.9
18	مشروع القيروان	4.5	جاري إعداد الجدول الزمني	
		251.97 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تأخر إنجازها

قائمة مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - يوليو 2015

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثاني 2015	الربع الأول 2015
19	مدينة صباح الأحمد	6.6	*%65	%60.4
20	مدينة جابر الأحمد	1.9	%100	%61.5
21	مدينة جابر الأحمد	1.09	%100	%43.6
22	ضاحية القبروان	79.3	%100	%36.5
23	مدينة جابر الأحمد	0.228	%91.5	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني
24	مدينة صباح الأحمد	2.29	%65.3	%7.5
25	مدينة سعد العبدالله	1.46	%19	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني
26	مدينة سعد العبدالله	0.799	مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني	
التكلفة		14.5 مليون دينار كويتي		
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		904.2 مليون دينار كويتي		

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية يوليو 2015 - (www.housing.gov.kw)

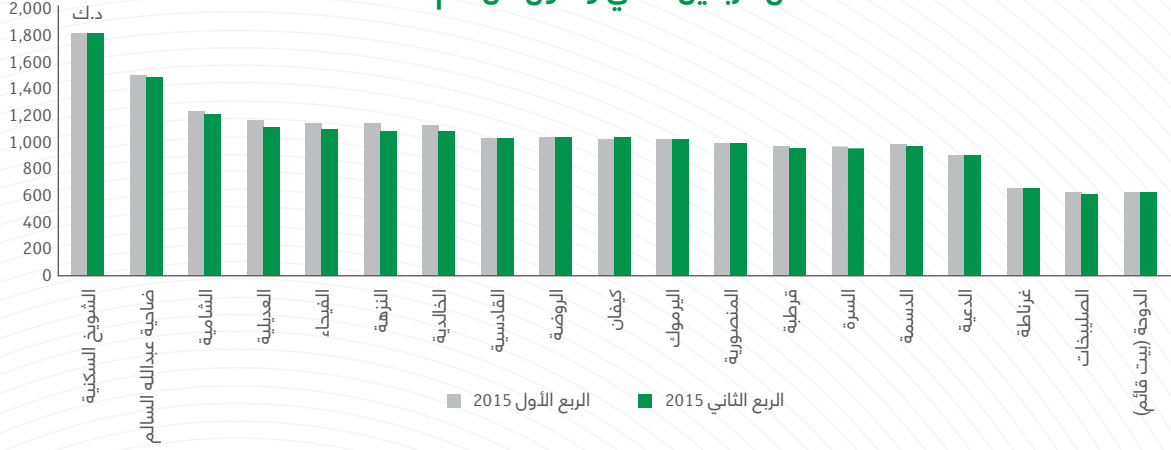
مؤشرات الأسعار أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تختلف مؤشرات الأسعار طبقاً لعوامل عدة تتصف بها أنواع العقارات المختلفة، كما تتباين تلك الأسعار بين العقارات في مناطق محافظات الكويت المختلفة، إذ شهدت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة انخفاضاً نسبته 1.3% في الربع الثاني 2015 مقارنة بانخفاض كانت شهادته خلال الربع الأول بنسبة 1.6% فقد وصل متوسط سعر المتر المربع إلى 1,043 دينار في الربع الثاني مقارنة بمتوسط قدره 1,057 دينار خلال الربع الأول 2015، وذلك نتيجة لاستمرار تراجع معظم المناطق. في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة الشويخ السكنية أعلى مناطق المحافظة قيمة عند 1,819 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني مقارنة بالربع الأول الذي كان قد شهد ارتفاع متوسطات الأسعار بنسبة تقل عن واحد في المائة.

في حين شهدت منطقة ضاحية عبدالله السالم ثاني أعلى متوسط سعر للمتر المربع على مستوى المحافظة انخفاض الأسعار بأقل من نصف في المائة خلال الربع الثاني مسجلة 1,498 دينار للمتر مقارنة بتراجع نسبته 1.5% كانت شهادته خلال الربع الأول، بينما سجلت مناطق الشامية والفيحاء تراجعاً في حدود 2% خلال الربع الثاني، في حين وصلت نسبة التراجع إلى أعلاها في مناطق العدلية بنسبة قدرها 4.4% مقارنة بالربع الأول 2015.

كما سجلت مستويات الأسعار في مناطق النزهة والخالدية نسبة انخفاض قدرها 4%، بينما شهدت الأسعار الارتفاع الوحيد على مستوى المحافظة في منطقتي كيفان واليرموك بنسبة تقل عن واحد في المائة، ووصلت نسبة الانخفاض إلى 1% في مناطق قرطبة والسررة، في حين سجلت 3% في منطقة الدسمة، وقد شهدت مستويات الأسعار استقراراً في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقتي الدوحة وغرناطة بينما سجلت الأسعار تراجعاً نسبته 2.2% في منطقة الصليبخات.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الثاني والأول من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

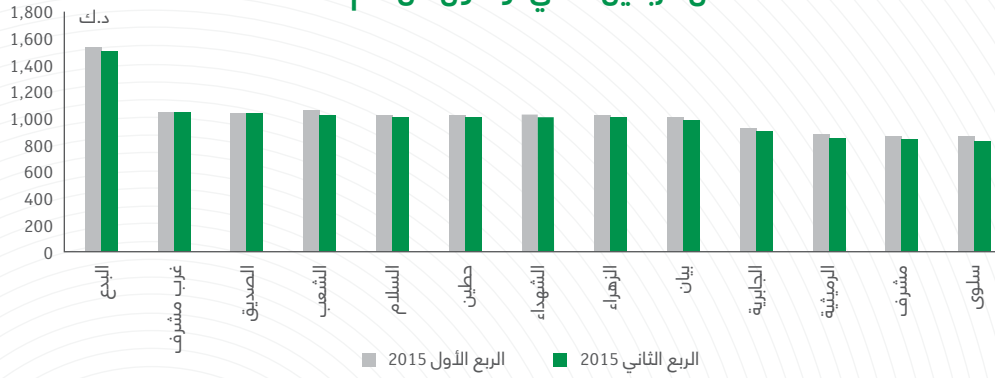
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,750	1,800	1,700	900,000	850,000	داخلي	%210	500	الشويخ السكني
1,625	1,750	1,500	1,750,000	1,500,000	داخلي	%210	1,000	
1,825	1,900	1,750	1,900,000	1,750,000	رئيسي	%210	1,000	
1,901	1,900	1,738	1,675,000	1,525,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,475	1,600	1,350	800,000	675,000	داخلي	%210	500	ضاحية عبدالله السالم
1,387	1,573	1,200	1,180,000	900,000	داخلي	%210	750	
1,250	1,400	1,100	1,400,000	1,100,000	داخلي	%210	1,000	
1,819	1,900	1,738	1,675,000	1,525,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,260	1,360	1,160	340,000	290,000	داخلي	حتى 800م	250	الشامية
1,100	1,227	973	920,000	730,000	داخلي	%210	750	
1,400	1,500	1,300	750,000	650,000	رئيسي	%210	500	
1,213	1,311	1,115	875,714	740,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,120	1,200	1,040	600,000	520,000	داخلي	%210	500	المنزهة
1,300	1,400	1,200	700,000	600,000	رئيسي	%210	500	
1,087	1,227	973	900,000	730,000	داخلي	%210	750	
1,267	1,400	1,133	1,050,000	850,000	رئيسي	%210	750	
1,195	1,300	1,089	910,000	760,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,033	1,133	933	850,000	700,000	داخلي	%210	750	الخالدية
1,177	1,253	1,100	940,000	825,000	رئيسي	%210	750	
1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	الثالث	%210	1,000	
1,100	1,200	1,100	1,200,000	1,100,000	الرابع	%210	1,000	
1,116	1,208	1,024	978,750	825,625	المتوسط العام بالمنطقة			
940	1,000	880	500,000	440,000	داخلي	%210	500	السرة
1,060	1,160	960	580,000	480,000	رئيسي	%210	500	
820	867	773	650,000	580,000	داخلي	%210	750	
954	1,021	888	710,000	624,000	المتوسط العام بالمنطقة			
داخلي	1,160	1,000	580,000	500,000	داخلي	%210	500	العديلية
رئيسي	1,253	1,100	940,000	825,000	رئيسي	%210	750	
الثالث	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	الثالث	%210	1,000	
دمشق	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	دمشق	%210	1,000	
1,116	1,208	1,024	978,750	825,625	المتوسط العام بالمنطقة			

أما محافظة حولي فقد سجل فيها متوسط سعر المتر 988 دينار متراجفاً بنسبة 1.9% خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بمتوسط كان قد سجل 1,007 دينار خلال الربع الأول 2015 الذي شهد تراجعاً بأقل من واحد في المائة.

وتباينت تحركات مستويات الأسعار ما بين التراجع في معظم المناطق والاستقرار في بقية المناطق الأخرى بالمحافظة، إذ سجلت مستوياتها تراجعاً نسبته 3% في منطقة البدع أعلى مناطق المحافظة قيمة، بينما شهدت منطقة غرب مشرف ثاني أعلى قيمة لمتوسط سعر المتر بالمحافظة استقراراً في مستويات الأسعار، في حين تراجعت في منطقة الصديق بنحو 1%.

كما تراجعت في المناطق متوسطة القيمة مثل مناطق الشعب بنسبة 3%، وفي السلام وحطين بأقل من واحد في المائة، كما شهدت مناطق الشهداء والزهاء ومنطقة بيان تراجعاً في مستويات الأسعار في حدود 1%، أما منطقة الجابرية وكذلك منطقة مشرف فقد سجلتا تراجعاً في حدود 3%، بينما أدنى مناطق المحافظة قيمة مثل منطقة سلوى ومنطقة الرميثية فقد شهدت تراجعاً في حدود 2% خلال الربع الثاني 2015.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثاني والأول من عام 2015



تراجعت مستويات الأسعار في معظم المناطق،
بينما استقرت في مناطق أخرى بالمحافظات.

أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

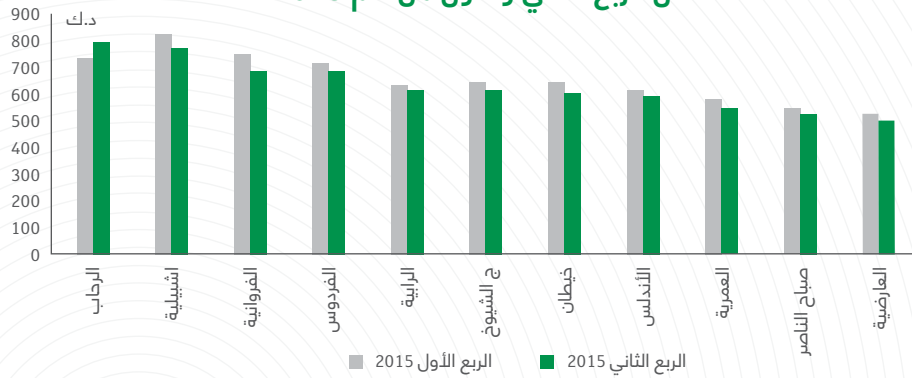
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,063	1,125	1,000	450,000	400,000	داخلي	%210	400	الشعب
1,188	1,250	1,125	500,000	450,000	رئيسي	%210	400	
940	1,020	860	510,000	430,000	داخلي	%210	500	
1,017	1,086	949	585,000	510,000	المتوسط العام بالمنطقة			
925	1,000	850	400,000	340,000	داخلي	%210	400	الجابرية
1,050	1,125	975	450,000	390,000	رئيسي	%210	400	
840	920	760	460,000	380,000	داخلي	%210	500	
854	919	789	582,222	501,111	المتوسط العام بالمنطقة			
863	925	800	370,000	320,000	داخلي	%210	400	الرميثية
1,000	1,100	900	440,000	360,000	رئيسي	%210	400	
640	707	573	530,000	430,000	داخلي	%210	750	
833	902	764	592,222	507,778	المتوسط العام بالمنطقة			
730	800	660	400,000	330,000	داخلي	%210	500	سلوى
640	707	573	530,000	430,000	داخلي	%210	750	
875	900	850	900,000	850,000	الاقصى	%210	1,000	
1,050	1,100	1,000	1,100,000	1,000,000	التعاون	%210	1,000	
737	902	764	592,222	507,778	المتوسط العام بالمنطقة			
1,013	1,075	950	430,000	380,000	داخلي	%210	400	السلام
1,125	1,175	1,075	470,000	430,000	رئيسي	%210	400	
880	940	820	470,000	410,000	داخلي	%210	500	
1,020	1,100	940	550,000	470,000	رئيسي	%210	500	
1,009	1,073	946	480,000	422,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,038	1,100	975	440,000	390,000	داخلي	%210	400	الصديق
1,131	1,175	1,088	470,000	435,000	رئيسي	%210	400	
900	960	840	480,000	420,000	داخلي	%210	500	
1,027	1,089	966	487,500	431,250	المتوسط العام بالمنطقة			
1,013	1,075	950	430,000	380,000	داخلي	%210	400	الشهداء
1,125	1,175	1,075	470,000	430,000	رئيسي	%210	400	
880	940	820	470,000	410,000	داخلي	%210	500	
1,020	1,100	940	550,000	470,000	رئيسي	%210	500	
1,009	1,073	946	480,000	422,500	المتوسط العام بالمنطقة			

وفي محافظة الفروانية تراجع متوسط سعر المتر المربع إلى 638 دينار وهو ثاني أعلى نسبة تراجع على مستوى محافظات الكويت وقدرها 3.7% خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بمتوسط كان قد سجل 663 دينار خلال الربع الأول 2015 الذي كان قد تراجع متوسط سعر المتر فيه بنسبة 4.7%.

إذ شهدت معظم مناطق المحافظة تراجع متوسطات الأسعار، فقد سجل متوسط سعر المتر في منطقة إشبيلية نسبة تراجع قدرها 5% خلال الربع الثاني ما وضعها في المرتبة الثانية بعد منطقة الرحاب التي حلت في المرتبة الأولى خلال الربع الثاني، كما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية بنسبة 8%، بينما حققت منطقة الرحاب ارتفاعاً نسبته 7% لتتقدم وتحتل المرتبة الأولى لمتوسط سعر المتر بين مناطق المحافظة.

أما منطقة الفردوس فقد شهدت نسبة تراجع قدرها 5% في الربع الثاني 2015، وقد وصلت نسبة التراجع في منطقة جليب الشيوخ إلى 4% في حين وصلت إلى 1.6% في منطقة الراية في حينما شهدت منطقة العمرية تراجعاً نسبته 5%، في فيما سجلت منطقة العارضية أدنى المناطق قيمة نسبة تراجع وصلت إلى 4%، أما منطقة صباح الناصر فقد وصلت فيها نسبة الانخفاض في متوسط سعر المتر المربع إلى 4% خلال الربع الثاني 2015.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربع الثاني والأول من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

المنطقة	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	500	%210	داخلي	300,000	250,000	600	500	550
	750	%210	رئيسي	500,000	420,000	667	560	613
المتوسط العام بالمنطقة								
الرابية (بيت قائم)	500	%210	داخلي	320,000	270,000	640	540	590
	500	%210	رئيسي	350,000	320,000	700	640	670
المتوسط العام بالمنطقة								
اشبيلية	375	%210	داخلي	300,000	260,000	800	693	747
	400	%210	رئيسي	360,000	330,000	900	825	863
	500	%210	داخلي	370,000	310,000	740	620	680
المتوسط العام بالمنطقة								
اشبيلية	500	%210	داخلي	350,000	290,000	700	580	640
	500	%210	رئيسي	410,000	340,000	820	680	750
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	400	%210	داخلي	290,000	240,000	725	600	663
	750	%210	داخلي	410,000	350,000	547	467	507
المتوسط العام بالمنطقة								
ج/الشيخ	500	%210	رئيسي	360,000	305,000	720	610	665
المتوسط العام بالمنطقة								
العارضية	750	%210	داخلي	380,000	330,000	507	440	473
	750	%210	رئيسي	430,000	380,000	573	507	540
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة				405,000	355,000	540	473	507

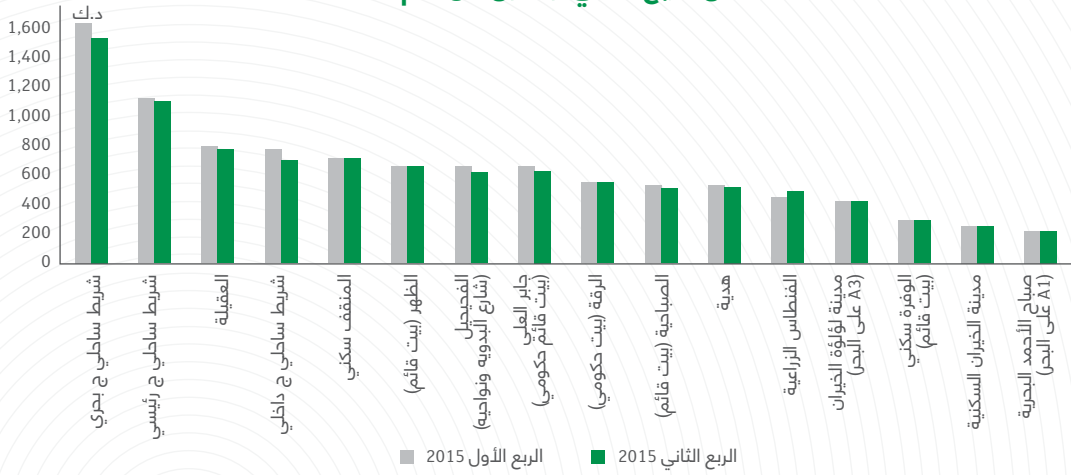
كما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية نحو 567 دينار مسجلاً نسبة تراجع تراجعاً قدرها 1.1% خلال الربع الثاني مسجلة 573 دينار للمتر المربع خلال الربع الأول 2015 الذي سجل انخفاضاً نسبته 3.3%.

وقد سجلت معظم المناطق انخفاضاً بالأسعار باستثناء منطقة الفنتاس الزراعية التي ارتفعت فيها الأسعار بنسبة 5.2%، بينما سجلت منطقة صباح الأحمد أدنى مناطق المحافظة قيمة ارتفاعاً طفيفاً كما استقرت الأسعار فقط في مناطق الرقة والوفرة السكنية.

بينما مازالت منطقة الشريط الساحلي الجنوبي أعلى مناطق المحافظة قيمة في متوسط سعر المتر والتي شهدت نسبة تراجع في حدود 7% في المنطقة الجنوبية منها وفي الشوارع الرئيسية أيضاً، كما سجلت منطقة العقيلة نسبة تراجع قدرها 1% في حين شهدت منطقة المنقف تراجعاً بنسبة تقل عن نصف في المائة.

أما منطقة جابر العلي فقد شهدت نسبة انخفاض في حدود 1%، بينما تراجعت منطقة الخيران السكنية بنسبة 2.6%.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربع الثاني والأول من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

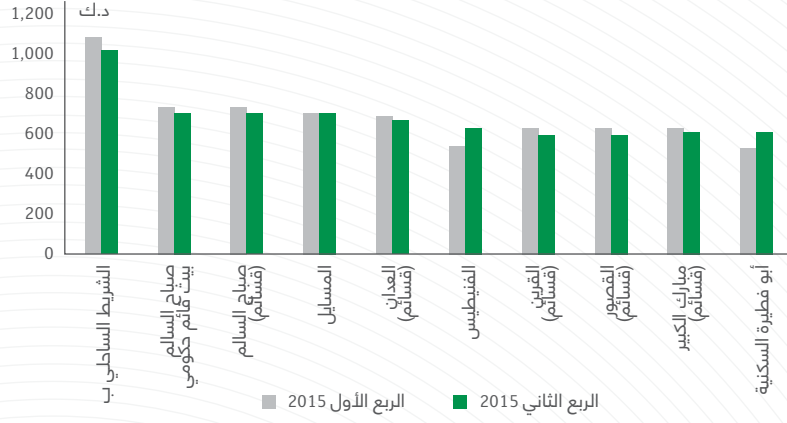
المنطقة	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمربع (د. ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015
				من	إلى	من	إلى	
الفتناس الزراعية	1,000	%210	داخلي	380,000	450,000	380	450	415
	1,000	%210	رئيسي	450,000	550,000	450	550	500
هدية	750	%210	داخلي	300,000	360,000	400	480	440
	750	%210	رئيسي	380,000	420,000	507	560	533
العقيلة	400	%210	رئيسي	300,000	340,000	750	850	800
	500	%210	رئيسي	325,000	370,000	650	740	695
ج على البحر الشريط الساحلي	1,000	%150	بحرية	1,350,000	1,450,000	1,350	1,450	1,400
ج على الرئيسي الشريط الساحلي	750	%150	داخلي	425,000	550,000	567	733	650
مدينة الخيران السكنية	400	%210	-	90,000	100,000	225	250	238
صباح الاحمد البحرية A1 على البحر	1,200	%210	بحرية	250,000	270,000	208	225	217
صباح الاحمد البحرية A2 على البحر	1,200	%210	بحرية	260,000	295,000	217	246	231
مدينة لؤلؤة الخيران A3 على البحر	450	%210	بحرية	180,000	200,000	400	444	422
المنقف سكني	375	%210	داخلي	205,000	240,000	547	640	593

في حين شهدت محافظة مبارك الكبير نسبة تراجع تعد هي الأعلى لمستويات أسعار المتر المربع بين محافظات الكويت مسجلة نسبة تراجع قدرها 13.4% خلال الربع الثاني 2015، إذ سجل المتر المربع 675 دينار مقارنة بمتوسط كان قد سجل 779 دينار خلال الربع الأول 2015 الذي تراجع بنسبة 6.6%.

ويعود تراجع مستويات الأسعار في المحافظة إلى انخفاض ملحوظ في معظم مناطقها باستثناء منطقة المسائل التي استقرت فيها الأسعار، ومنطقة الفينطيس التي ارتفع فيها متوسط سعر المتر بنسبة 13% ومنطقة أبو فطيرة التي شهدت ارتفاعاً ملحوظاً نسبته 13.4%، في حين تراجعت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة الشريط الساحلي التي تراجعت بنسبة وصلت إلى 7%.

كما تراجعت منطقة صباح السالم بنسبة 3% ثاني أعلى المناطق قيمة لمتوسط سعر المتر بين مناطق محافظة خلال الربع الثاني 2015، وتراجعت في المناطق متوسطة القيمة بالمحافظة مثل مناطق العدان بنسبة 3%، وسجلت نسبة التراجع في منطقة القرين والقصور في حدود 3%، أما منطقة مبارك الكبير فتعد من أدنى المناطق في مستويات أسعار المتر المربع بين مناطق المحافظة وقد شهدت تراجعاً نسبته 5.3%.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربع الثاني والأول من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء بالمتر المربع	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015
				إلى	من	إلى	من	
المسايل	400	%210	داخلي	320,000	280,000	800	700	750
			رئيسي	360,000	320,000	900	800	850
المتوسط العام بالمنطقة								
الشريط الساحلي ب	1,000	%150	داخلي	800,000	600,000	800	600	700
			بحرية	3,300,000	3,000,000	1,650	1,500	1,575
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو فطيرة السكنية	400	%210	داخلي	270,000	230,000	675	575	625
			رئيسي	310,000	270,000	775	675	725
المتوسط العام بالمنطقة								
العدان	500	%210	داخلي	290,000	250,000	725	625	675
			رئيسي	330,000	290,000	825	725	775
المتوسط العام بالمنطقة								
				310,000	270,000	775	675	725

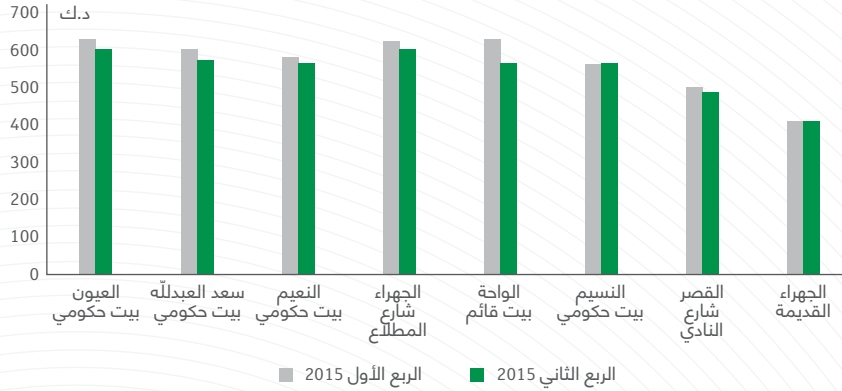
وفي محافظة الجهراء فقد سجل متوسط سعر المتر فيها 528 دينار بتراجع نسبته 3.4% خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بمتوسط كان قد سجل 547 دينار خلال الربع الأول الذي شهد انخفاضا في حدود 2%.

وتأتي منطقة العيون كأعلى مناطق المحافظة أسعاراً إذ شهدت مستويات الأسعار فيها نسبة ارتفاع في حدود 6.5% خلال الربع الثاني 2015، كما تأتي منطقة سعد العبد الله ثاني أعلى قيمة في مستويات الأسعار بين مناطق المحافظة وقد سجلت نسبة تراجع واضحة قدرها 7.8% خلال الربع الثاني، ووصلت نسبة التراجع إلى 3.2% في منطقة النعيم.

بينما تأتي منطقة شارع المطلاع على رأس المناطق متوسطة القيمة بين مناطق المحافظة إذ شهدت تلك المنطقة انخفاضاً نسبته 2.7%، في حين سجلت منطقة الواحة ارتفاعاً كبيراً نسبته 19%، بينما استقرت الأسعار في منطقة النسيم خلال الربع الثاني 2015.

أما منطقة القصر فتعد من أدنى مناطق المحافظة في مستويات الأسعار وقد تراجعت بنسبة قدرها 3%، وكذلك منطقة الجهراء القديمة إذ وصلت فيها نسبة تراجع مستويات الأسعار إلى أعلاها بين مناطق المحافظة خلال الربع الثاني 2015 بنسبة قدرها 15%.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربع الثاني والأول من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

المنطقة	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015
			إلى	من	إلى	من	
القصر شارع النادي	1,000	%210	550,000	480,000	550	480	515
القصر (بيت قائم)	600	%210	300,000	220,000	500	367	433
الجهراء شارع المطلاع داخلي	1,000	%210	600,000	500,000	600	500	550
النهيم (قسائم)	400	%210	270,000	210,000	675	525	600
النهيم (بيت حكومي)	400	%210	230,000	180,000	575	450	513
العيون	297.68	حتى 800م ²	200,000	150,000	672	504	588
النهيم - رئيسي (بيت حكومي)	400	%210	240,000	190,000	600	475	550
الواحة (بيت قائم)	300	حتى 800م ²	210,000	160,000	700	533	617
سعد العبدلله	400	%210	260,000	230,000	650	575	613

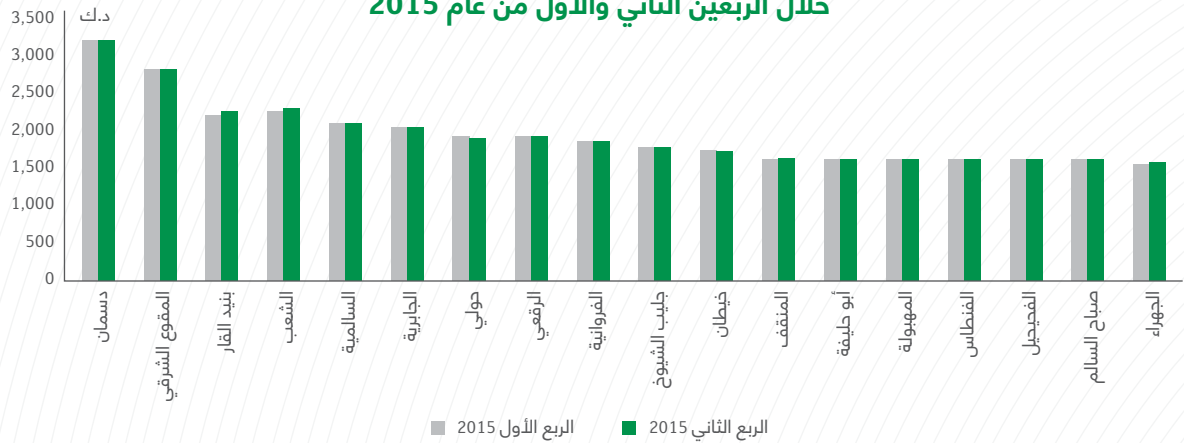
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية

سجلت مستويات الأسعار على مستوى دولة الكويت للمتر المربع من الأراضي الاستثمارية تراجعاً قلت نسبته عن واحد في المائة خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بتراجع أقل منه خلال الربع الأول، في حين سجلت مستويات الأسعار نسبة ارتفاع قدرها 2.8% على أساس سنوي.

فقد وصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى 2,689 دينار خلال الربع الثاني 2015 مسجلاً نسبة تراجع تقل عن واحد في المائة، مقارنة بمتوسط سعر المتر الذي كان قد سجل 2,706 دينار خلال الربع الأول 2015، في حين سجلت مستويات الأسعار بالمحافظة ارتفاعاً على أساس سنوي هو الأعلى بين المحافظات ووصل إلى 7.2% مقارنة بمستوياتها خلال الربع الأول 2014.

وعلى مستوى مناطق محافظة العاصمة، تأتي منطقة دسمان التي تعد أعلى مناطق دولة الكويت أسعاراً لمتوسط سعر المتر من العقار الاستثماري، وقد شهدت نسبة انخفاض تقل عن واحد في المائة خلال الربع الثاني، بينما كانت تعد أعلى المناطق ارتفاعاً بين مناطق المحافظات خلال الربع الأول بنسبة 3.3%، كما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة المقوع الشرقي بنسبة قدرها 1%، وتعد منطقة بنيد القار من أقل المستويات بين مناطق المحافظة، وقد شهدت نسبة تراجع في حدود 1% خلال الربع الثاني 2015.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الإستثماري في محافظات الكويت خلال الربعين الثاني والأول من عام 2015



سجل متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة تراجعاً بأقل من 1% خلال الربع الثاني 2015.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,950	3,000	2,900	3,000,000	2,900,000	الخليج العربي	%250	1,000	بنيد القار
2,050	2,150	1,950	2,150,000	1,950,000	الاستقلال	%250	1,000	
2,100	2,200	2,000	1,100,000	1,000,000	داخلي رئيسي	%250	500	
2,125	2,250	2,000	2,250,000	2,000,000	الدائري الأول والثاني	%250	1,000	
2,179	2,275	2,083	1,916,667	1,758,333	المتوسط العام بالمنطقة			
2,210	2,320	2,100	580,000	525,000	داخلي	%240	250	الموقع الشرقي
2,725	2,850	2,600	1,425,000	1,300,000	داخلي	%400	500	
3,050	3,100	3,000	3,100,000	3,000,000	الشهداء	%400	1,000	
2,740	2,830	2,650	1,657,500	1,568,750	المتوسط العام بالمنطقة			
3,850	4,000	3,700	4,000,000	3,700,000	الخليج العربي	%400	1,000	دسمان
2,613	2,725	2,500	2,725,000	2,500,000	داخلي	%400	1,000	
2,983	3,067	2,900	2,300,000	2,175,000	عبدالله الاحمد	%400	750	
3,149	3,264	3,033	3,008,33	2,791,667	المتوسط العام بالمنطقة			

في حين شهد سجلت محافظة حولي استقراراً في مستويات الأسعار، إذ سجل متوسط سعر المتر المربع 2,032 دينار خلال الربع الثاني مقارنة بما قيمته 2,047 دينار للمتر المربع في الربع الأول من عام 2015.

وتعد منطقة الشعب أعلى مناطق المحافظة أسعاراً فيما يخص متوسط سعر المتر المربع من العقار الاستثماري، وقد تحسنت مستويات الأسعار في تلك المنطقة بنحو 1%، بينما شهدت منطقة السالمية تراجعاً زادت نسبته عن 1%، في حين شهدت منطقة الجابرية تراجعاً بأقل من واحد في المائة، ووصلت نسبة التراجع في مستويات الأسعار بمنطقة حولي إلى أعلاها بين مناطق المحافظة وفي حدود 2% خلال الربع الثاني 2015.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,900	2,000	1,800	1,500,000	1,350,000	المثنى	%250	750	حولي
2,017	2,133	1,900	1,600,000	1,425,000	قتيبة	%250	750	
1,800	1,900	1,700	1,425,000	1,275,000	احمد بن طولون	%250	750	
1,983	2,067	1,900	1,550,000	1,425,000	المغرب	%250	750	
2,050	2,150	1,950	2,150,000	1,950,000	الدائري الرابع	%250	1,000	
1,833	1,933	1,733	1,450,000	1,300,000	شرحيل	%250	750	
1,700	1,800	1,600	1,800,000	1,600,000	داخلي	%250	1,000	
1,866	1,964	1,768	1,507,500	1,355,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,950	3,100	2,800	3,100,000	2,800,000	الخليج العربي	%250	1,000	السالمية
2,025	2,100	1,950	1,575,000	1,462,500	بغداد (التحرير)	%250	750	
2033	2,133	1,933	1,600,000	1,450,000	حمد المبارك	%250	750	
2,025	2,100	1,950	1,575,000	1,462,500	البحرين	%250	750	
2,158	2,250	2,067	1,687,500	1,550,000	عمرو بن العاص	%250	750	
1,900	1,950	1,850	1,950,000	1,850,000	رئيسي	%250	1,000	
1,775	1,850	1,700	1,850,000	1,700,000	داخلي	%250	1,000	
2,024	2,114	1,935	1,628,125	1,492,969	المتوسط العام بالمنطقة			
3,050	3,200	2,900	3,200,000	2,900,000	الخليج العربي	%250	1,000	الشعب
2,025	2,150	1,900	2,150,000	1,900,000	الاستقلال	%250	1,000	
1,875	1,950	1,800	1,950,000	1,800,000	داخلي	%250	1,000	
2,225	2,325	2,125	2,200,000	2,012,500	المتوسط العام بالمنطقة			
2,175	2,250	2,100	2,250,000	2,100,000	الدائري الرابع	%250	1,000	الجابرية
2,025	2,100	1,950	2,100,000	1,950,000	المغرب	%250	1,000	
2,150	2,200	2,100	2,200,000	2,100,000	ماكدونالذ	%250	1,000	
2,025	2,100	1,950	2,100,000	1,950,000	مسجد الهاجري	%250	750	
2,013	2,086	1,939	2,016,071	1,876,786	المتوسط العام بالمنطقة			

كما شهدت محافظة الفروانية أعلى نسبة انخفاض بين محافظات دولة الكويت في مستويات الأسعار المتر المربع من الأراضي الاستثمارية بنسبة قدرها 1.7% إذ وصل متوسط سعر المتر إلى 1,783 دينار خلال الربع الثاني مقارنة بنحو 1,815 دينار في الربع الأول 2015.

وقد شهدت المحافظة انخفاضاً في مستويات الأسعار بمعظم مناطقها، إذ سجلت منطقة الرقعي تراجعاً بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثاني 2015، بينما كانت نسبة التراجع أعلى منها في منطقة الفروانية التي تراجعت بنسبة 1.5%، ووصلت نسبة الانخفاض إلى 1.6% في منطقة جليب الشيوخ، وخلال الربع الثاني 2015 وصلت نسبة الانخفاض إلى أعلاها بين مناطق المحافظة بنسبة قدرها 3.3% في منطقة خيطان التي تعد من أدنى المناطق قيمة بين مناطق المحافظة لمتوسط سعر المتر المربع.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,042	2,133	1,950	1,600,000	1,462,500	المطار	%250	750	الفروانية
2,000	2,067	1,933	1,550,000	1,450,000	الدائري السادس	%250	750	
1,725	1,800	1,650	1,800,000	1,650,000	داخلي	%250	1,000	
1,500	1,600	1,400	1,600,000	1,400,000	رئيسي	%250	1,000	
1,828	1,917	1,739	1,416,667	1,285,417	المتوسط العام بالمنطقة			
1,900	2,000	1,800	2,000,000	1,800,000	المطار	%250	1,000	خيطان
1,725	1,800	1,650	1,350,000	1,237,500	داخلي	%250	750	
1,500	1,600	1,400	1,600,000	1,400,000	رئيسي	%250	1,000	
1,655	1,750	1,560	1,440,000	1,283,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,817	1,867	1,767	1,400,000	1,325,000	الدائري السادس	%250	750	جليب الشيوخ
1,833	1,933	1,733	1,450,000	1,300,000	المخفر	%250	750	
1,750	1,800	1,700	1,350,000	1,275,000	محمد القاسم	%250	750	
1,475	1,600	1,350	1,200,000	1,012,500	داخلي	%250	750	
1,750	1,829	1,672	1,235,714	1,128,929	المتوسط العام بالمنطقة			
1,925	2,000	1,850	2,000,000	1,850,000	الدائري الخامس	%250	1,000	الرقعي
1,963	2,025	1,900	2,025,000	1,900,000	الدائري الرابع	%250	1,000	
1,725	1,800	1,650	1,350,000	1,237,500	داخلي	%250	750	
1,899	1,975	1,824	1,553,571	1,437,500	المتوسط العام بالمنطقة			

كما شهدت محافظة الأحمدية نسبة تراجع بأقل من واحد في المائة لمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015، إذ سجل متوسط سعر المتر 1,609 دينار للمتر المربع في الربع الثاني 2015.

وتتصدر منطقة أبو حليفة مستويات الأسعار السائدة في المحافظة برغم تراجعها في حدود 1% خلال الربع الثاني 2015، كما شهدت منطقة الفنتاس نسبة تراجع قدرها 1%، أما منطقة المهولة فقد سجلت تراجعاً يقل عن 1% في الربع الثاني مقارنة بالربع الأول 2015، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة المنقف بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثاني 2015، في حين تعد منطقة الفحيجيل أكثر المناطق انخفاضاً بين مناطق المحافظة بنسبة قدرها 1.2% لمتوسط سعر المتر خلال الربع الثاني.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,520	1,600	1,440	800,000	720,000	داخلي	%250	500	الطناس
1,358	1,467	1,250	1,100,000	937,500	داخلي	%250	750	
1,575	1,650	1,500	1,237,500	1,125,000	الفحجيل	%250	750	
2,100	2,200	2,000	2,200,000	2,000,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,606	1,693	1,518	1,300,000	1,166,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,520	1,600	1,440	800,000	720,000	داخلي	%250	500	أبو حليفة
1,475	1,550	1,400	1,162,500	1,050,000	رئيسي	%250	750	
2,100	2,200	2,000	2,200,000	2,000,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,613	1,704	1,523	1,315,625	1,176,875	المتوسط العام بالمنطقة			
1,550	1,630	1,470	815,000	735,000	داخلي	%250	500	المنقف
1,367	1,467	1,267	1,100,000	950,000	داخلي	%250	750	
1,608	1,667	1,550	1,250,000	1,162,500	شارع مكة	%350	750	
1,592	1,650	1,533	1,237,500	1,150,000	الفحجيل	%350	750	
2,125	2,250	2,000	2,250,000	2,000,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,624	1,702	1,545	1,302,500	1,180,833	المتوسط العام بالمنطقة			
1,535	1,630	1,440	815,000	720,000	داخلي	%250	500	المهولة
1,358	1,467	1,250	1,100,000	937,500	داخلي	%250	750	
1,475	1,550	1,400	1,162,500	1,050,000	رئيسي	%250	750	
1,592	1,650	1,533	1,237,500	1,150,000	الفحجيل	%250	750	
2,100	2,200	2,000	2,200,000	2,000,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,899	1,975	1,824	1,553,571	1,437,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,500	1,300	1,125,000	975,000	داخلي	%250	750	الفحجيل
1,525	1,600	1,450	1,200,000	1,087,500	رئيسي	%250	750	
1,725	1,800	1,650	1,800,000	1,650,000	مكة	%250	1,000	
1,650	1,700	1,600	1,275,000	1,200,000	البيدية	%250	750	
1,593	1,668	1,517	1,184,167	1,077,083	المتوسط العام بالمنطقة			

في حين تراجع متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير إلى 1,595 دينار خلال الربع الثاني 2015 بنسبة تراجع قدرها 1.4% عن مستويات الأسعار السائدة خلال الربع الأول التي كانت قد سجلت 1,617 دينار. فقد استقرت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في بعض الأماكن من شارع الفحيحيل بمنطقة صباح السالم، بينما تراجعت في بعض الأماكن المطلة على طريق الدائري السادس والتي تعد ثاني أعلى سعر للمتر المربع وبنسبة قدرها 1.4% خلال الربع الثاني، بينما تراجعت مستويات الأسعار في المناطق متوسطة القيمة بالمحافظة كما في بعض الأماكن الرئيسية والداخلية بنسبة تتراوح ما بين 1% إلى 1.5%، في حين وصلت نسبة الانخفاض في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً إلى 3.7% خلال الربع الثاني.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		الموقع شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,525	1,600	1,450	1,600,000	1,450,000	داخلي	%250	1,000	صباح السالم
1,600	1,650	1,550	1,650,000	1,550,000	رئيسي داخلي	%250	1,000	
1,925	2,000	1,850	2,000,000	1,850,000	الفحيحيل	%250	1,000	
1,800	1,850	1,750	1,850,000	1,750,000	السادس	%250	1,000	
1,175	1,250	1,100	625,000	550,000	-	%170	500	
1,595	1,660	1,531	1,453,571	1,344,643	المتوسط العام بالمنطقة			

تراجعت مستويات الأسعار بأعلى نسبة بين مناطق صباح السالم في شارع الفحيحيل.

ووصل متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء إلى 1,581 دينار خلال الربع الثاني 2015 مسجلاً نسبة ارتفاع في حدود 1% إذ وصل متوسط سعر المتر 1,573 دينار خلال الربع الأول. وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة خلال الربع الثاني مقارنة بمستوياتها خلال الربع الأول باستثناء بعض الأماكن الداخلية بالمحافظة التي شهدت نسبة ارتفاع وصلت إلى 2.9% خلال الربع الثاني مقارنة بالربع الأول 2015.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,375	1,450	1,300	1,450,000	1,300,000	داخلي	%250	1,000	الجهراء
1,575	1,650	1,500	1,650,000	1,500,000	رئيسي	%250	1,000	
1,700	1,750	1,650	1,400,000	1,320,000	شارع محطة الماء (شارع الخزامي)	%250	800	
1,675	1,750	1,600	875,000	800,000	رئيسي	%250	500	
1,581	1,652	1,510	1,241,000	1,134,000	المتوسط العام بالمنطقة			

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العائد التي تدرها تلك العقارات، فقد سجلت تلك العوائد على مستوى مناطق المحافظات ما بين 6.2% إلى 7.5% خلال الربع الثاني من عام 2015، ففي مناطق العاصمة سجلت العوائد نسبة قدرها 6.55% خلال الربع الثاني وقد تراوحت نسبها ما بين 6.20% و 6.88% في المناطق المختلفة بالمحافظة، بينما ارتفع متوسط عوائد العقارات الاستثمارية على مستوى محافظة حولي إلى 6.74%، فقد ارتفعت نسب عوائد العقارات الاستثمارية في مناطق المحافظة إلى ما بين 6.2% إلى 7% خلال الربع الثاني 2015.

كما ارتفعت العوائد في محافظة الفروانية إلى 7.14% وتتراوح العوائد ما بين 7% إلى 7.38% في مناطق المحافظة، كذلك سجلت العوائد في محافظة الأحمدية ما نسبته 7.19% خلال الربع الثاني 2015، وتصل إلى أدناها عند نسبة 6.63%، وبلغت نسبة العوائد على مستوى محافظتي مبارك الكبير والجهراء نحو 7.18%، إذ تتراوح العوائد التي سجلتها مناطق المحافظتين ما بين 7.00% إلى 7.25% خلال الربع الثاني 2015.

حيث مازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والاستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العائد على الودائع في البنوك، أو العوائد المتذبذبة في سوق الكويت للأوراق المالية.

معدل العائد السنوي علي العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2015	
					من	إلى
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.15	%6.20
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%6.50	%6.63
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.00	%6.25
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.25	%6.50
حولي	حولي	%250	750	المثنى	%6.75	%6.88
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%6.75	%6.88
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.15	%6.20
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%6.50	%6.63
الفروانية	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.15	%6.20
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%6.75	%6.88
	الفروانية	%250	1,000	المطار	%6.75	%7.00
	الفروانية	%250	750	داخلي	%7.25	%7.38
الاحمدي	خيطان	%250	750	المطار	%6.75	%7.00
	خيطان	%250	750	داخلي	%7.25	%7.38
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%6.75	%7.00
	الرقعي	%250	500	داخلي	%7.00	%7.13
الجھراء	الرقعي	%250	750	رئيسي	%7.25	%7.38
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%7.00	%7.13
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.50	%6.63
	المهبولة	%250	750	داخلي	%7.25	%7.50
مبارك الكبير	المهبولة	%250	750	الفحاحيل	%7.25	%7.25
	المهبولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.50	%6.63
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%7.00	%7.13
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%7.25	%7.38
مبارك الكبير	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%7.00	%7.25
	الجهراء	%250	800	الخزامي	%7.00	%7.13
مبارك الكبير	صباح السالم	%250	750	داخلي	%7.00	%7.25
	صباح السالم	%250	1,000	رئيسي	%7.00	%7.13

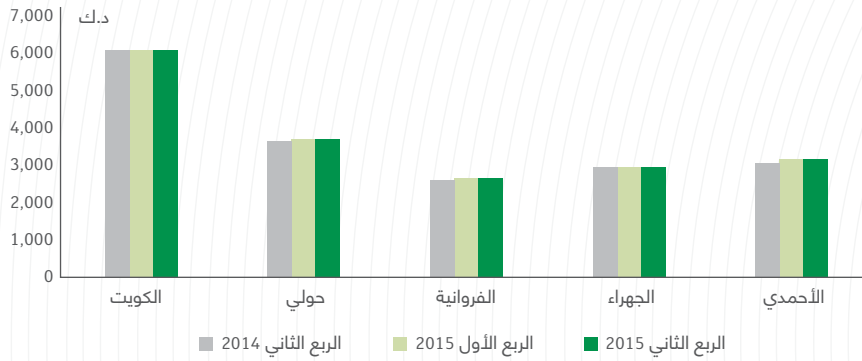
أسعار العقارات التجارية

استقرت مستويات أسعار المتر المربع من العقارات التجارية للمرة الثانية على التوالي على مستوى دولة الكويت خلال الربع الثاني 2015، في حين أنه تلك المستويات قد سجلت تحسناً على أساس سنوي في حدود 1.9% خلال الربع الثاني مقارنة بمستوياتها في الربع الثاني 2014.

أما على مستوى متوسط سعر المتر في كل محافظة، فقد سجل متوسط سعر المتر من العقارات التجارية في محافظة العاصمة 5,948 دينار خلال الربع الثاني 2015 دون تغير يذكر مقارنة بمتوسط سعر المتر في الربع الأول 2015، كما استقر مستواه على أساس سنوي أيضاً.

ويأتي ذلك الاستقرار في سعر المتر المربع على مستوى محافظة العاصمة نتيجة لثبات مستويات الأسعار خلال الربع الثاني في كافة مناطقها مقارنة بمستويات الربع الأول، إذ سادت حالة الاستقرار في منطقة المدينة شارع مبارك الكبير ومنطقة القبلة في بعض الأماكن في شارع فهد السالم اللذان يعدان من أعلى مناطق المحافظة قيمة، كما استقرت الأسعار في منطقة شرق التي تعد من المناطق متوسطة القيمة كما في بعض الأماكن منها مثل شارع أحمد الجابر وخالد ابن الوليد وأيضاً، وكذلك شارع عبدالله المبارك، كما استقرت الأسعار أيضاً في أدنى المناطق قيمة بين مناطق المحافظة مثل بعض الأماكن في شارع السور وشارع علي السالم خلال الربع الثاني 2015.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربع الأول والثاني من 2015 والربع الثاني من عام 2014



أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,250	5,750	4,750	2,875,000	2,375,000	المباركية	%300	500	القبلة
6,750	7,000	6,500	3,500,000	3,250,000	احمد الجابر	%520	500	شرق
6,225	6,500	5,950	3,250,000	2,975,000	مبارك الكبير (بوطة البلوكات)	%250	500	المدينة
7,750	8,000	7,500	4,000,000	3,750,000	مبارك الكبير (البورصة)	%250	500	
7,075	7,250	6,900	3,625,000	3,450,000	فهد السالم	%620	500	القبلة
6,000	6,100	5,900	3,050,000	2,950,000	جابر المبارك	%520	500	الشرق

كما شهدت محافظة حولي استقراراً في مستويات أسعار المتر المربع من العقار التجاري، فقد استقر سعره عند 3,582 ديناراً لمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بنسبة ارتفاع قلت عن واحد في المائة كان قد شهدها خلال الربع الأول 2015.

وقد شهدت مستويات الأسعار في جميع مناطق المحافظة استقراراً ملحوظاً، ففي منطقة السالمية استقر سعر المتر المربع في شارع سالم المبارك عند 4,150 ديناراً وهو أعلى المناطق أسعاراً بالمحافظة كما استقرت الأسعار في بعض الأماكن في شارع حمد المبارك وشارع البحريين الذي يعد من أدنى الأماكن قيمة بين مناطق المحافظة، كما لم تتغير مستويات الأسعار السائدة في منطقة حولي خلال الربع الثاني 2015، إذ استقرت الأسعار العقارات التجارية في شارع تونس الذي سجل أعلى المناطق قيمة في حدود منطقة حولي، وكذلك شارع بيروت الذي يأتي ثانياً من حيث متوسط سعر المتر المربع، كما استقرت الأسعار خلال الربع الثاني 2015 في شارع العثمان وابن خلدون مقارنة بالربع الأول 2015.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,050	4,300	3,800	4,300,000	3,800,000	تونس	%180	1,000	حولي
3,975	4,200	3,750	4,200,000	3,750,000	بيروت	%180	1,000	
4,150	4,500	3,800	3,600,000	3,040,000	سالم المبارك	%180	800	السالمية
2,975	3,100	2,850	1,550,000	1,425,000	البحرين	%180	500	

في حين انخفض سعر المتر في محافظة الفروانية إلى نحو 2,651 دينار بشكل طفيف في حدود نصف في المائة خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بمتوسط قدره 2,665 دينار خلال الربع الأول الذي كان قد سجل أعلى نسبة ارتفاع بين محافظات الكويت قدرها 4.8%، وقد سادت أيضاً حالة الاستقرار في مناطق المحافظة، كما في أعلى مناطق المحافظة قيمة مثل شارع مناور بمنطقة الفروانية الذي كان قد ارتفع بنسبة 8.5% في الربع السابق، وكذلك استقرت الأسعار في شارع المطاي في الذي جاء في المرتبة الثانية من حيث متوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 2015.

كما سادت منطقة خيطان في المنطقة مقابل المركز التجاري والإداري، وتعد تلك المنطقة من المناطق متوسطة القيمة على مستوى محافظة الفروانية فيما يتعلق بمتوسط سعر المتر من العقار التجاري، أما منطقة جليب الشيوخ في أماكن شارع الجمعية والمناطق الداخلية بالمنطقة فلم تشهد تغيراً بمستويات الأسعار خلال الربع الثاني 2015.

وقد سادت منطقة الضجيج أيضاً حالة استقرار مثل الأماكن المطلة على الدائري السادس باستثناء أماكن داخلية وأخرى تطل على الدائري السادس شهدت نسبة تراجع وصلت إلى 11% و 3.7% خلال الربع الثاني، كما لم تشهد منطقة العارضية أي تغير خلال الربع الثاني 2015.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية شارع مناور	1,000	180%	مناور	5,500,000	5,100,000	5,500	5,100	5,300
الفروانية شارع المطافي	800	180%	المطافي	3,840,000	3,600,000	4,800	4,500	4,650
خيطان	1,000	180%	مقابل الدائري والتجاري	4,650,000	4,200,000	4,650	4,200	4,425
خيطان (الدائري والتجاري)	1,000	300%	الدائري والتجاري	4,200,000	3,900,000	4,200	3,900	4,050
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	1,000	180%	الدائري والتجاري	2,900,000	2,700,000	2,900	2,700	2,800
جليب الشيوخ (خلفية)	1,000	180%	شارع الجمعية	2,350,000	2,100,000	2,350	2,100	2,225
الضجيج (5,000م) على السادس	5,000	50%	السادس	6,750,000	6,250,000	1,350	1,250	1,300
الضجيج (5,000م) داخلية	5,000		داخلي	5,250,000	4,500,000	1,050	900	975
ضجيج جنوب خيطان	5,000		السادس	3,000,000	2,900,000	600	580	590

وكذلك سادت محافظة الأحمدية استقراراً ملحوظاً في مستويات الأسعار إذ وصل متوسط سعر المتر المربع 3,078 دينار خلال الربع الثاني 2015.

واستقرت مستويات الأسعار في أعلى المناطق قيمة مثل بعض الأماكن من الطريق الساحلي، كما استقرت مستوياتها في شارع مكة الذي يأتي في المرتبة الثانية من حيث متوسط سعر المتر في منطقة الفحيحيل، وكذلك استقرت الأسعار في شارع الدبوس الذي كان قد سجل نسبة ارتفاع قدرها 5.7% خلال الربع الأول، كذلك استقرت مستويات الأسعار في الشوارع الداخلية والرئيسية في المركز الإداري والتجاري بمنطقة الفنطاس.

بينما كان الاستثناء الوحيد على مستوى المحافظة في انخفاض الأسعار بنسبة 2.3% في بعض الأماكن الداخلية في منطقة لؤلؤة الخيران أدنى مناطق المحافظة في متوسط سعر المتر المربع، في حين استقرت مستويات الأسعار في أماكن شارع المارينا بالمنطقة خلال الربع الثاني 2015.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدى

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,125	2,250	2,000	1,687,500	1,500,000	العزيزية	%300	750	المنقف
3,650	3,800	3,500	3,800,000	3,500,000	رئيسي	%180	1,000	المنقف الاداري والتجاري
3,500	3,600	3,400	3,600,000	3,400,000	داخلي	%180	1,000	
4,050	4,200	3,900	3,150,000	2,925,000	الدبوس	%180	750	الفاحيل
3,275	3,400	3,150	2,550,000	2,362,500	داخلي	%180	750	
4,475	4,600	4,350	3,450,000	3,262,500	الطريق الساحلي	%180	750	

كذلك استقرت مستويات متوسطات الأسعار في محافظة الجهراء عند 2,870 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني، حيث استقرت الأسعار في جميع مناطق المحافظة، مثل منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري التي تعد من أعلى مناطق المحافظة قيمة في متوسط سعر المتر من العقار التجاري، يليها شارع مرزوق المتعب الذي لم تشهد فيه الأسعار تغيراً خلال الربع الثاني 2015.

كذلك استقرت مستويات الأسعار بمنطقة القيصريات خلال الربع الثاني، كما استقرت مستويات الأسعار في باقي المناطق بمحافظة الجهراء خلال الربع الثاني 2015.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,200	3,300	3,100	3,300,000	3,100,000	مرزوق المتعب	%180	1,000	الجهراء
3,900	4,000	3,800	3,500,000	3,325,000	الاداري والتجاري	%300	875	الجهراء المركز الاداري والتجاري
2,400	2,500	2,300	2,500,000	2,300,000	قطعة 41أ	%50	1,000	الجهراء

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

مازالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل نسبياً عن العوائد التي تدرها العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات مثل محافظة العاصمة التي استقر فيها متوسط عائد العقار التجاري عند نسبة قدرها 6.25%، بينما يزيد عائد العقار التجاري عن الاستثماري بشكل نسبي في باقي المحافظات الأخرى نتيجة لانخفاض نسب الإشغال المرتبطة بقطاع المكاتب، وقد استقرت نسب العائد عند 7.2% في محافظة حولي خلال الربع الثاني 2015، وبلغت في حدود 7.6% في محافظة الفروانية، كما سجلت نسبة قدرها 7.53% في محافظة الجهراء وعائداً نسبته 7.39% في محافظة الأحمدية خلال الربع الثاني 2015.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2015		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	خالد بن الوليد	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	620%	الصور	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.00%	6.50%	6.25%
حولي	حولي	180%	تونس	7.00%	7.50%	7.25%
	حولي	180%	بيروت	7.00%	7.50%	7.25%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.00%	7.50%	7.25%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.00%	7.00%	7.00%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.00%	7.50%	7.25%
	الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	7.00%	7.50%	7.25%
	خيطان	180%	-	7.00%	7.50%	7.25%
	خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الإداري والتجاري	7.00%	7.50%	7.25%
الجهراء	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	داخلي	7.50%	8.00%	7.75%
	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء الفيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.50%	7.50%
الأحمدية	المنقف	300%	العزيزية	7.50%	7.50%	7.50%
	الطناس (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	7.50%	7.50%	7.50%
	الفحاحيل	180%	الدبوس	7.00%	7.50%	7.25%

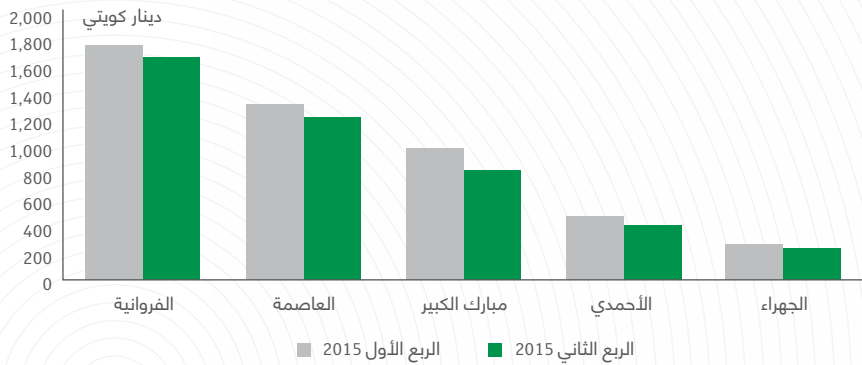
رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

شهدت مستويات أسعار المتر المربع من القسائم الصناعية على مستوى محافظات دولة الكويت تراجعاً نسبته 5.9% خلال الربع الثاني 2015، نتيجة تراجع مستويات الأسعار في معظم المحافظات.

فعلى مستوى المحافظات، شهدت محافظة العاصمة تراجع متوسط سعر المتر من القسائم الصناعية فيها بنسبة قدرها 3.2% مسجلاً في حدود 1,303 دينار للمتر المربع في الربع الثاني 2015 مقارنة بمتوسط كان قد سجل 1,346 دينار خلال الربع الأول 2015.

وقد شهدت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية في شارعي الكهرباء والزينة استقراراً خلال الربع الثاني وتعد تلك المناطق الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، بينما تراجعت مستوياتها في شارع كندا دراى بنسبة قدرها 4.8%، فيما سجلت الأسعار في شارع شهر زاد نسبة تراجع كبيرة قدرها 12% بينما استقرت الأسعار في بعض أماكن من شارع الزينة خلال الربع الثاني 2015. في حين تراجعت مستويات الأسعار في شارع البيسي بنسبة 2% وفي مناطق الدائري الرابع تراجعت المستويات بنسبة وصلت إلى 13%، أيضاً المناطق الداخلية وفي شارع محمد القاسم بالمنطقة فقد شهدت تراجعاً في حدود 2% خلال الربع الثاني 2015.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الثاني والأول من عام 2015



أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015
					من	إلى	
الشويخ الصناعية	معارض + صناعي	1,000	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	كننادراي	1,450,000	1,500,000	1,475
		5,000		كننادراي	6,000,000	6,250,000	1,225
		1,000		شهرزاد	1,050,000	1,150,000	1,100
		1,000		الزينة	1,300,000	1,500,000	1,400
		500		الزينة	800,000	900,000	1,700
		500		الكهرباء	875,000	975,000	1,850
		5000		البيبيسي	5,250,000	5,500,000	1,075
		1,000		الدائري الرابع	1,100,000	1,250,000	1,175
		22,500		داخلي	11,250,000	14,000,000	561
		1,000		محمد القاسم	1,100,000	1,200,000	1,150
		1,000		شارع الغزالي	900,000	1,100,000	1,000
المتوسط العام بالمنطقة							1,310
					2,884,090.9	3,279,545.5	

وقد سجل متوسط سعر المتر المربع للقسائم الصناعية في محافظة الفروانية 1,744 دينار متراجعاً بنسبة قدرها 3% خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بنحو 1,798 دينار للمتر المربع في الربع الأول 2015.

ويعد متوسط سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية هو الأعلى بين مستويات الأسعار بين المناطق الصناعية المختلفة في محافظات دولة الكويت وقد سجل نسبة انخفاض قدرها 4.5% خلال الربع الثاني 2015، كما انخفضت الأسعار في بعض أماكن المخازن الداخلية بنسبة 1.9%، وتراجعت في الأماكن الحرفية مقابل الدائري الخامس بنسبة 5.5%، كما تراجعت الأسعار في مقابل المنطقة مقابل العارضية بنسبة 3% ووصلت نسبة التراجع في الأماكن الداخلية إلى 8% خلال الربع الثاني 2015.

بينما سجلت منطقة الري تحسناً في حدود لم تتجاوز واحد في المائة خلال الربع الثاني 2015، وشهدت منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر ارتفاعاً كبيراً وصلت نسبته 13.5%، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة شارع الغزالي، بينما تراجعت في منطقة الدائري الرابع وفي شارع محمد القاسم بنسبة 3.4% و 2%، ووصلت نسبة التراجع أعلاها بنسبة 5.1% معارض السيارات بينما تراجعت بنسبة 3.5% في الشوارع الداخلية بالمنطقة التي تعد أدنى مناطق المحافظة قيمة لمتوسط سعر المتر.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,475	1,550,000	1,400,000	صفاء الفانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الري
1,150	1,200,000	1,100,000	شارع الغزالي	رئيسي		1,000		
1,225	5,000,000	4,800,000	محمد القاسم	رئيسي		400		
1,211	2,525,000	2,341,667	المتوسط العام بالمنطقة					
2,600	675,000	625,000	مقابل مخازن العراضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي + 20% للميزانين	250	حرفي	العراضية الحرفي
2,300	600,000	550,000	مقابل العراضية السكنية	رئيسي		250		
2,368	618,750	565,000	المتوسط العام بالمنطقة					

في حين سجل متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية 473 ديناراً منخفضاً بنسبة قدرها 7.4% خلال الربع الثاني 2015 مقارنة بمتوسط قدره 511 ديناراً خلال الربع الأول 2015.

وشهدت مستويات الأسعار تراجعاً نسبته 4.3% في منطقة الفحيحيل التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، ووصلت نسبة التراجع في بعض أماكنها إلى 5% خلال الربع الثاني 2015، في حين وصلت نسبة الانخفاض إلى أعلاها وقدرها 13.6% في منطقة شرق الأحمدية الصناعية ثاني أعلى متوسط سعر للمتر بالمحافظة، وسجلت بعض الأماكن فيها في شارع مصطفى كرم نسبة انخفاض كبيرة قدرها 26% في الربع الثاني، بينما تراجع متوسطات الأسعار بالأماكن الداخلية الأخرى بالمنطقة.

أما منطقة الشعبية وميناء العبدالله فقد سجلت مستويات الأسعار نسبة انخفاض قدرها 2.9%، بينما استقرت في منطقة جوهرة الفانار أعلى أماكن المنطقة اسعاراً، بينما وصلت نسبة الانخفاض إلى 8.3% في الأماكن الرئيسية بالمنطقة التي تعد ثاني أعلى متوسط سعر للمتر المربع بالمنطقة، في حين استقرت الأسعار في أماكن تخزين الصلْبوخ وكذلك في الأماكن الداخلية في منطقة ميناء عبدالله خلال الربع الثاني 2015.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدى

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
95.8	12,500,000	10,500,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
167.5	1,750,000	1,600,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
235	1,150,000	950,000	جوهرة الفنار	1000		ميناء عبدالله
129	3,750,000	3,252,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,275	1,250,000	1,200,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي	الفحجيل
750	725,000	700,000	مقابل المصافي	1,000		
575	600,000	500,000	شوارع داخلية	1,000		
829	858,333	800,000	المتوسط العام بالمنطقة			
650	5,250,000	4,500,000	مصطفى كرم	75,000	معارض + صناعي	شرق الأحمدى الصناعية
420	2,200,000	2,000,000	رئيسي	5,000		
460	2,450,000	2,162,500	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,900	1,950,000	1,850,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظفيرة الحرفية
1,375	725,000	650,000	رئيسي	5,000	حرفي	أبوظفيرة الحرفية
1,261	1,035,000	966,000	المتوسط العام بالمنطقة			
550	600,000	500,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
700	750,000	650,000	البيبيسي	1,000		
575	3,000,000	2,750,000	البيبيسي	5,000		
513	1,516,667	1,341,667	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
160	1,600,000	1,400,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمفرة
195	1,950,000	1,750,000	رئيسي	10,000		
225	250,000	200,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
255	270,000	240,000	رئيسي	1,000		
64	170,000	150,000	داخلي	5,000	مخزن	
162	802,500	717,500	المتوسط العام بالمنطقة			
425	225,000	200,000	داخلي	500	الحرفية	الجهراء
525	275,000	250,000	رئيسي	500		
533	251,250	218,750	المتوسط العام بالمنطقة			

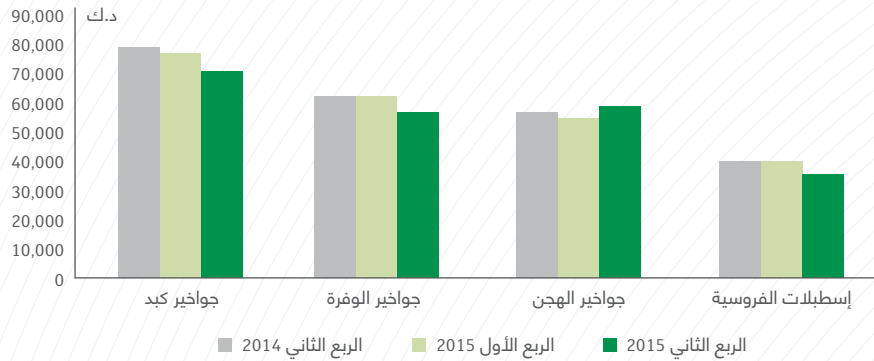
خامساً: أسعار المزارع والجواخير

تراجعت مستويات الأسعار بنسبة ملحوظة وصلت 8.7% في منطقة الجواخير بمحافظة الأحمدية خلال الربع الثاني 2015 في سعر الأرض حق الانتفاع خلال الربع الثاني مسجلاً حوالي 54.2 ألف دينار، بينما ارتفعت مستويات أسعار الأراضي في منطقة جواخير الهجن بمحافظة الأحمدية بنسبة قدرها 6.5%، في حين وصلت نسبة التراجع إلى أعلاها في منطقة جواخير كبد وقدرها 9%.

وسجلت مستويات الأسعار في مناطق اسطبلات الفروسية تراجعاً كبيراً نسبته 10% في الربع الثاني 2015، إذ انخفضت الأسعار في منطقة المضمار والجولف بنسبة 11% بينما تراجعت في مناطقها الداخلية بنسبة 12.8%.

وكذلك تراجعت الأسعار في الأماكن الرئيسية والأماكن الداخلية في جواخير منطقة الوفرة بنسبة قدرها 5% خلال الربع الثاني 2015، ووصلت نسبة الانخفاض إلى أعلاها وقدرها 8% في الأماكن الداخلية بالمنطقة.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدى خلال الربعين الثاني والأول 2015 والربع الثاني من 2015



وسجل متوسط السعر التقديري للمتر المربع في منطقة الوفرة الزراعية تراجعاً وصلت نسبته إلى 11.5% خلال الربع الثاني، كما وصلت إلى 12.5% في بعض الأماكن الأخرى بالمنطقة، كما تراجع مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنسبة وصلت إلى 14.7%، وتراجعت مستويات الأسعار بنسبة 7.1% في مناطق مزارع الأبقار (حق الانتفاع مساحة 50 ألف متر مربع) إذ تتراوح ما بين 300 ألف دينار إلى 350 ألف دينار، في حين تراجع الأسعار في منطقة أخرى ذات مساحة 1 مليون متر مربع بنسبة 6.7% خلال الربع الثاني 2015 لتسجل ما بين 3.25 إلى 3.75 مليون دينار.

كما انخفضت مستويات الأسعار المتر المربع لمساحة 100 ألف متر مربع من الأرض في منطقة العبدلي - طريق المطلاع بنسبة كبيرة قدرها 33% لتسجل ما بين 200 ألف إلى 300 ألف دينار، بينما تراجع بنسبة 18.5% لمساحة 50 ألف متر مربع من الأرض في منطقة العبدلي.

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		م/م [*] الربع الثاني 2015
				إلى	من	إلى	من	
الأحمدى	جواخير كبد	2,500	داخلي	85,000	70,000	34.0	28.0	77,500
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	105,000	85,000	42.0	34.0	95,000
	إسطبلات الفروسية (الأحمدى)	500	داخلي	40,000	35,000	80.0	70.0	37,500
		500	المضمار + الغولف	45,000	40,000	90.0	80.0	42,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	60,000	50,000	24.0	20.0	55,000
	2,500	رئيسي	75,000	60,000	30.0	24.0	67,500	

*م/م تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي .

سادساً: أسعار الشاليهات

من المعروف أن الطلب على الشاليهات يتزايد في موسم الصيف الذي تزامن مع قدوم الربع الثاني من العام، إلا أن هذا الصيف كان مختلفاً فقد شهدت مستويات الأسعار تراجعاً بنسبة قدرها 5.2% خلال الربع الثاني 2015 في محافظة الأحمدية بشكل عام مسجلة 16,857 دينار، وقد شهدت منطقة بنيدر نسبة تراجع قدرها 3.9% وتعد تلك المنطقة أعلى مناطق المحافظة أسعاراً لمتوسط سعر المتر، تليها منطقة الجليلة والتي شهدت انخفاضاً نسبته 4% خلال الربع الثاني 2015، أما مناطق ميناء عبدالله والضباعية فقد شهدت تراجعاً في حدود 3%، ووصلت نسبة الانخفاض إلى 6% في مناطق الزور الشاطئية وفي أماكن عقود المنافص بمنطقة الخيران خلال الربع الثاني 2015.

فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الدوحة عند 8,500 دينار لمتوسط سعر المتر المربع.

كما شهد متوسط أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء استقراراً ليسجل 5,875 دينار خلال الربع الثاني 2015، واستقرت الأسعار في منطقة كاظمة عند 7,500 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الصبية عند متوسط قدره 4,250 دينار خلال الربع الثاني 2015.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية	
			إلى	من	إلى	من
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	320,000	280,000	16,000	14,000
	الضباعية	20	320,000	280,000	16,000	14,000
	الجليلة	20	330,000	460,000	24,000	23,000
	بنيدر	20	500,000	480,000	25,000	24,000
	الزور	20	300,000	280,000	15,000	14,000
	الخيران (عقد المنفعة)	20	300,000	280,000	15,000	14,000
	النويصيب	20	240,000	200,000	12,000	10,000

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90-96%، بينما تحسنت نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في منطقة العاصمة.

قيمة إيجارات السكن الخاص

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، فقد سجل متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاثة غرف وصاله مساحة 135م² في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الثاني 2015 في محافظة حولي ما بين 450 إلى 600 دينار، بينما تصل إلى حوالي 650 دينار في محافظة العاصمة، في حين يصل متوسط القيمة الإيجارية في بعض المناطق المميزة في محافظة الفروانية إلى 450 دينار، ويتراوح ما بين 350 إلى 450 في مناطق محافظة الأحمدية بينما يرتفع قليلاً في منطقة العقيلة ليسجل 550 دينار، بينما يسجل ما بين 400 إلى 550 في مناطق محافظة مبارك الكبير كما في مناطق أبو فطيرة والعدان وصباح السالم ويرتفع المتوسط ليتراوح ما بين 500 إلى 600 دينار في منطقة المسائل، أما في محافظة الجهراء فيتراوح القيمة الإيجارية ما بين 300 إلى 450 دينار.

في حين تراوحت القيمة الإيجارية للدور الكامل لعقار السكن الخاص مساحة 400 متر ما بين 950 إلى 1300 دينار في محافظة حولي وتصل إلى 1400 في بعض المناطق المميزة فيها، بينما تسجل 950 دينار في بعض مناطق غرناطة فيما تزداد قليلاً لتتراوح ما بين 1100 إلى 1400 دينار في أغلب مناطق محافظة العاصمة، في حين تبلغ ما بين 900 إلى 1000 دينار في محافظة الفروانية.

ويتراوح في مناطق محافظة الأحمدية ما بين 750 إلى 850 في حين يرتفع قليلاً في منطقة العقيلة لتتراوح قيمتها ما بين 850 إلى 950 دينار، بينما تبلغ القيمة الإيجارية ما بين 800 إلى 900 في معظم مناطق محافظة مبارك الكبير مثل مناطق العدان وأبو فطيرة السكنية في حين تصل في بعض أماكن منطقة صباح السالم إلى 950 دينار فيما ترتفع لتتراوح في منطقة المسائل إلى ما بين 900 إلى 1000 دينار، وفي محافظة الجهراء يتراوح القيمة الإيجارية ما بين 600 إلى 700 دينار في منطقة سعد العبدالله وتصل في منطقة الجهراء القديمة إلى ما بين 650 إلى 750 دينار.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور والثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر فتسجل 900 و 950 دينار في مناطق مشرف وبيان وسلوى في حين تتراوح ما بين 1000 إلى 1200 دينار في أغلب مناطق محافظة حولي، وما بين 1100 إلى 1300 دينار في مناطق محافظة العاصمة باستثناء مناطق غرناطة والصليبخات التي تقل فيها قليلاً إلى ما بين 800 دينار و 900 دينار، كما تتراوح ما بين 850 إلى 950 دينار للدور الكامل في مناطق محافظة الفروانية.

وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية ما بين 650 إلى 750 دينار بينما تزداد على ذلك في منطقة العقيلة لتتراوح ما بين 650 دينار إلى 750 دينار، بينما تبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة مبارك الكبير ما بين 700 إلى 800 دينار مثل منطقتي أبو فطيرة السكنية والعدان بينما تزداد على ذلك في منطقة صباح السالم إذ تتراوح فيها القيمة الإيجارية لهذه المساحة ما بين 750 دينار إلى 850 دينار، في حين يرتفع إلى ما بين 800 إلى 900 دينار في منطقة المسائل، أما في محافظة الجهراء فيتراوح القيمة الإيجارية ما بين 500 إلى 650 دينار مثل منطقة سعد العبدالله، بينما تتراوح ما بين 550 إلى 650 دينار في منطقة الجهراء القديمة.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصاله مساحة 60م² في محافظة العاصمة ما بين 330 إلى 350 دينار بينما سجلت القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي ما بين 310 إلى 350 دينار، في حين تراوحت القيمة الإيجارية لهذه المساحة ما بين 280 إلى 330 دينار في محافظة الفروانية وما بين 260 إلى 290 دينار في محافظة الأحمدية، بينما سجلت قيم الإيجارات ما بين 290 دينار إلى 320 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 270 إلى 300 في محافظة الجهراء.

أما الشقق غرفتين وصاله مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها ما بين 390 إلى 415 دينار في محافظة

العاصمة، وما بين 320 إلى 370 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوح ما بين 320 إلى 350 دينار في محافظة الفروانية، في حين تقل القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية لتتراوح ما بين 300 إلى 340 دينار وما بين 325 إلى 350 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 310 إلى 330 دينار في محافظة الجهراء.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها ما بين 435 إلى 465 دينار في محافظة العاصمة، وتراوح ما بين 365 إلى 450 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت ما بين 350 إلى 390 دينار في محافظة الفروانية في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 330 إلى 360 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 330 و 380 دينار في محافظتي مبارك الكبير والجهراء على الترتيب.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع ما بين 500 إلى 580 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وما بين 450 إلى 550 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 480 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الأحمدية، بينما ترتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً لتتراوح ما بين 450 إليها 480 دينار، وتصل إلى قيمة تتراوح ما بين 430 إلى 460 دينار في محافظة الجهراء.

حيث تختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، حيث أن عمر العقار يعتبر عامل أساسي في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الإيجارية للمؤجر 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 الساحل وشارع قتيبة والمثني في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل جليب الشيوخ وأبوحليفة وخطان.

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

قيمة إيجارات العقارات التجارية

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد ارتفع ليتراوح متوسط الإيجار بين 25 إلى 35 دينار للمتر المربع، كما في منطقة حولي، بينما يصل إلى 35 دينار في المواقع المتميزة من مدينة الكويت، بينما يزيد عن ذلك ليصل إلى 40 دينار في منطقة السالمية، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 6.5 إلى 7 دينار في ويصل إلى 8 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في مدينة الكويت كما يصل إلى 8 دينار لمتوسط المتر المربع في بعض مناطق حولي والفحاحيل والمنقف أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع وتنوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقسائم الصناعية فقد تراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 14 إلى 40 دينار في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع، أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية وتراوح متوسط قيمة المتر التأجيرية ما بين 14 إلى 30 دينار للمتر المربع، في حين سجل متوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (المخازن) ما بين 6.5 إلى 8 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير ليسجل ما بين 20 إلى 40 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (الحرفية)، كما سجل سعر المتر في منطقة شرق الأحمدية متوسطاً تراوح ما بين 12 إلى 18 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية ما بين 14 إلى 20 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني 2015.

متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م
حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2015

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظه حولي
1,200	1,000	1,300	1,100	600	500	الصادق
1,200	1,000	1,300	1,100	600	500	السلام
1,200	1,000	1,300	1,100	600	500	حطين
1,200	1,000	1,300	1,100	600	500	الشهداء
1,200	1,000	1,300	1,100	600	500	الزهراء
1,300	1,100	1,400	1,200	650	550	الشعب
1,100	950	1,250	1,050	550	450	مشرف
1,100	900	1,200	1,000	500	450	بيان
1,200	1,000	1,300	1,200	600	500	مبارك العبدالله
1,000	900	1,200	950	500	450	سلوى
1,150	950	1,300	1,100	550	500	الجابرية

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظه العاصمة
1,300	1,100	1,400	1,200	650	600	العديلية
1,300	1,100	1,400	1,200	650	600	الفيحاء
1,300	1,100	1,400	1,200	650	600	الروضة
1,300	1,100	1,400	1,200	650	600	اليرموك
1,300	1,100	1,400	1,200	650	600	كيفان
1,300	1,100	1,400	1,200	600	600	المنصورية
1,200	1,000	1,300	1,100	550	550	القادسية
1,200	1,000	1,300	1,100	550	550	الدعية
1,200	1,000	1,300	1,100	550	550	الدسمة
1,200	1,000	1,300	1,100	550	550	السرة
1,200	1,000	1,300	1,100	600	550	قرطبة
950	850	1,050	950	500	450	غرناطة
900	800	1,000	900	500	400	الصليبيخات

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظة الفروانية
950	850	1,000	900	450	400	الفروانية
950	850	1,000	900	450	400	العمرية
950	850	1,000	900	400	350	خيطان
950	850	1,000	900	450	400	الشيبيلية
950	850	1,000	900	400	350	الرابية
950	850	1,000	900	400	350	الرحاب
950	850	1,000	900	400	350	العارضية
950	850	1,000	900	400	350	الاندلس

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظة الأحمدية
750	650	850	750	450	350	هدية
850	750	950	850	550	450	العقيلة
750	650	850	750	450	350	المنقف

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
850	750	950	850	550	450	صباح السالم
900	800	1,000	900	600	500	المسائل
800	700	900	800	500	400	ابو فطيرة السكنية
800	700	900	800	500	400	العدان
750	650	850	750	450	350	القرين

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظة الجهراء
650	550	750	650	450	350	الجهراء القديمة
600	500	700	600	400	300	سعد عبدالله

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2015

ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه حولي
500	480	425	380	370	350	340	310	السالمية
485	450	410	365	345	320	320	300	حولي
500	480	425	380	355	335	350	320	الجابرية
550	500	450	425	360	350	350	320	الشعب
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه حولي
580	510	465	435	415	390	350	330	شرق
570	510	465	435	415	390	350	330	القبلة
570	510	465	435	415	390	350	330	المقوع الشرقي
570	510	465	435	415	390	350	330	دسمان
580	500	450	425	410	390	350	330	بنيد القار
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه حولي
475	430	390	350	350	330	330	300	خيطان
480	430	390	350	350	330	330	300	الفروانية
460	420	370	350	350	330	300	280	جليب الشيوخ
500	480	425	380	370	350	340	310	الرقعي
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه حولي
450	425	360	330	340	300	290	260	الفتناس
450	425	360	330	340	300	290	260	المهولة
450	425	360	330	340	300	290	260	ابو حليفة
450	425	360	330	340	300	290	260	المنقف
460	435	370	340	350	310	300	270	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه حولي
480	450	380	350	350	325	320	290	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه حولي
460	430	360	330	330	310	300	270	الجهراء

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت "الربع الثاني 2015"
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	18 - 12	40 - 25	14 - 12	8 - 7
حولي	16 - 10	35 - 25	14 - 12	8 - 7
الفروانية	18 - 12	45 - 30	14 - 12	9 - 8
خيطان	16 - 10	35 - 25	12 - 12	8 - 7
المنقف - العزيزية	15 - 8	25 - 20	10	7 - 7
الفحيحيل	14 - 10	40 - 25	13 - 12	8 - 7
الضبيح (الفروانية)**	6 - 5	12 - 9	6 - 5	-
المدينة/الكويت***	11 - 10	35 - 25	12 - 11	8.5 - 6.5

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

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2015
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)	وُشر الاسعار
الشويخ الصناعية	4.5 - 3.5	40 - 14	5 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4.5 - 3.5	40 - 14	5 - 3.5	لا تشمل القيم الإيجارية في مجمع الأفينيوز
صباحان	3 - 2.75	6.5 - 4	4 - 3	*عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/م من 4 - 5 د.ك
لعراضية مخازن	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	8 - 6.5	5 - 3.5	*س/م 2م التأجيري 6 - 8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي
شرقي الاحمدي	3.75	18 - 12	4.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفحاحيل الصناعية	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	20 - 14	5 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

*تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة الى نوع النشاط المزاوول.
*تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.

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

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري

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

مباني المدارس الخاصة

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

مباني الفنادق والموتيلات

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

المبنى التجاري

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخدمها 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 3,000 متر مربع. وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

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

الشاليهات البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

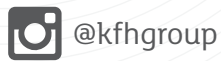
وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

وحدات القياس

الطول	
•	الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
•	(1م = 10 دسم = 100 سم = 1,000 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 = 1,000 م.
•	الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
•	الميل البحري = 6,080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1,853 م.
•	الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4,828 م.
•	البوع = 2 متراً تقريباً.
•	القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
•	الذراع = 51 سم = 0.51 م.
•	الشبر = 22.86 سم = 0.2229 م.
•	المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.
المساحة	
•	الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م ²).
•	الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10,000 م ² .
•	الفدان وهو الايكر = 4,046.8 م ² .
•	الدونم = 1,000 م ² .
•	المتر المربع = 10,764 فوت.



بيت التمويل الكويتي
ص.ب. 13110 الكويت
تلفون. 1800700
فاكس: 22455135
corp@kfh.com
www.kfh.com



الربع الثاني

Q2

kfh.com 180 3333