



سوق
العقار
المحلي

بيتك

تقرير

2015

الربع الثالث

Q3



محتويات التقرير

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

الجدول

16	قائمة مشاريع البيوت والخدمات والمباني العامة التابعة لها
19	أسعار الأراضي السكنية في محافظات الكويت
21	• محافظة العاصمة
23	• محافظة حولي
25	• محافظة الفروانية
27	• محافظة الأحمدية
28	• محافظة مبارك الكبير
	• 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 السنوي 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 السنوي 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
54	• العقارات التجارية
54	• القسائم الصناعية

الأشكال البيانية

9	إجمالي قيم التداولات العقارية لكل قطاع
9	حصة التداولات العقارية لكل قطاع
10	إجمالي قيمة التداولات العقارية طبقاً لكل قطاع
11	• إجمالي العقارات
12	• للسكن الخاص
13	• العقارات الاستثمارية
	• العقارات التجارية
	متوسط قيمة الصفقة من قيمة التداولات العقارية
10	• إجمالي 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 الأحمدي
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 الخواجير و الإصطبلات في محافظة الأحمدي

المقدمة

تأثر أداء حركة المبيعات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2015 بشكل ملحوظ بالتطورات السلبية والصدمات الخارجية التي شهدتها السوق العالمي، والتي انعكست على معدلات النمو في النشاط العقاري بدرجات متفاوتة، وقد تضمنت هذه الصدمات ذات الأثر السلبي على مستويات النشاط الاقتصادي متمثلة في انخفاض أسعار النفط منذ النصف الأول من العام الحالي، وتداعيات أحداث الأزمة اليونانية وأزمة خفض سعر صرف العملة الصينية، وانخفاض النمو في الاقتصاد الصيني، وتأثر حركة الواردات والصادرات في واحد من أكبر الاقتصاديات العالمية، فضلاً على استمرار تقلبات أسعار صرف العملات.

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.

ونتيجة لتزامن بداية الربع الثالث من العام الحالي مع أواخر شهر رمضان الكريم فضلاً عن عطلة عيد الفطر المبارك، بالإضافة إلى حلول نهايته مع موسم الحج وعطلة عيد الأضحى، و هو ما ساهم في تقلص أداء السوق العقارية بجميع مفاصلها وقطاعاتها، حيث شهد انخفاضاً في الأداء العام له منذ دخول الشهر الفضيل، الأمر الذي ساهم في خفض عدد الصفقات في السوق العقاري بنسبة 29% لتشكّل 71% من عددها في الربع الثاني 2015 ونحو 58% منها في الربع الثالث عام 2014، وهو ما أدى إلى انخفاض قيمة التداولات العقارية بنسبة 29% عنها في الربع الثاني من 2015 ونسبة تصل إلى 28% عن الربع الثالث من العام الماضي، كما ساهم في استقرار متوسط الأسعار في الربع الثالث معبراً عنه بمتوسط قيمة الصفقة لمجمل القطاع العقاري مقارنة بالربع الثاني مقابل ارتفاعها بشكل كبير نسبته 23% مقارنة بمستويات عام 2014 في نفس الفترة.

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 لا تزيد على 15 عاماً، كاستقطاع من صافي دخل المقترض فيما لا يزيد على 40% من صافي دخله، إلا أن استمرار انخفاض أسعار الفائدة لمعدل سعر الخصم ليصل إلى 2% قد أدى إلى ارتفاع القروض

استقرت مستويات الأسعار معبراً عنها بمتوسط
قيمة الصفقة لمجمل القطاع العقاري في الربع
الثالث 2015 مقارنة بالربع الثاني.

المقسطة الممنوحة إلى الأشخاص والتي تستخدم في تمويل حاجات غير تجارية على وجه الخصوص في شراء أو ترميم السكن الخاص بما يقرب من 16% على أساس سنوي خلال أغسطس 2015، وهو أعلى بكثير من معدل النمو السنوي لمجمل الائتمان البالغ 5.2% في أغسطس، ما يعكس استمرار الطلب على القروض السكنية سواء بغرض البناء للاستخدامات الشخصية أو بغرض الاستثمار عبر تأجير العقارات في المناطق النموذجية.

وقد بلغ حجم القروض العقارية المنصرفة ما يقرب من 19.9 مليون دينار منحها بنك الائتمان الكويتي خلال شهر سبتمبر 2015 لعدد 712 حالة بتراجع نسبته 12% لحجمها ووصل إلى 20% في عددها مقارنة بنحو 22.5 مليون دينار صرفت لعدد 885 حالة في أغسطس 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 قروض المحفظة المنصرفة من قبل بنك الائتمان لأغراض التوسعة والترميم نحو 181 ألف دينار منحت لعدد 21 حالة في سبتمبر بتراجع نسبته 35% لقيمتها و 16% في عددها مقارنة بنحو 228 ألف دينار منحت لعدد 25 حالة في أغسطس لأغراض التوسعة والترميم.

في حين أن النمو في الائتمان الشخصي المقسط الممنوح من قبل القطاع المصرفي الكويتي لم يرافقه نمو مواز لقطاع البناء والتشييد الذي سجل تراجعاً على أساس سنوي نسبته 1.4% في أغسطس، بينما ارتفع الائتمان المصرفي الموجه لقطاع العقار بمقدار 31.5 مليون و بنسبة 0.4% على أساس سنوي خلال أغسطس من العام الحالي وفقاً لآخر بيانات صادرة عن بنك الكويت المركزي في أغسطس 2015.

وبذلك تكون محفظة القروض الممنوحة من قبل القطاع المصرفي إلى النشاط العقاري بكافة تصنيفاته 18.8 مليار دينار في أغسطس 2015 بنمو قدره 6.9% على أساس سنوي وهو ثاني أدنى نمو سنوي منذ أغسطس 2012، وتشكل تلك المحفظة أكثر من 59% من القروض الائتمانية الممنوحة من قبل القطاع المصرفي الكويتي في أغسطس.

وعلى مستوى الأداء المالي لشركات القطاع العقاري المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية ونظراً لأنه لم تعلن بعد النتائج المالية المرحلية لبعض شركات القطاع العقاري خلال الربع الثالث من العام، فيتم تناول أداءها المالي إلى الربع الثاني من هذا العام فقد ارتفعت صافي أرباحها في الربع الثاني من العام لتشكل 10% من صافي ربح جميع القطاعات إلى ما يزيد على 100 مليون دينار مقارنة بصافي خسارة بنحو 46 مليون في الربع الأول، في حين ارتفعت بنسبة كبيرة قدرها 35% على أساس سنوي، وارتفعت ربحية السهم في الربع الثاني إلى 6.26 فلساً بنسبة زيادة 71% عن الربع الأول، في حين انخفضت إجمالي الموجودات في الربع الثاني

لتشكل 4% من موجودات القطاعات إلى 5.4 مليارات دينار بنحو 189 مليون دينار ونسبة 3% عنها في الربع الأول بينما نمت على أساس سنوي بنسبة 6%. وبلغت حقوق المساهمين نحو 2.9 مليار دينار تمثل 12% من حقوق المساهمين لجميع القطاعات في الربع الثاني بنسبة انخفاض 4% عن الربع الأول، في حين نمت على أساس سنوي قدره 8%. وتبلغ القيمة الرأسمالية للقطاع العقاري نحو 2.4 مليارات دينار وتمثل 8% منها لجميع قطاعات سوق الكويت للأوراق المالية بزيادة 1% عنها في الربع الأول ونمو سنوي قدره 12% خلال آخر بيانات معلنة في نهاية سبتمبر 2015 عن الربع الثاني من العام.

وقد بدا واضحاً في تراجع السيولة المحلية الموجه للاستثمار في سوق الكويت للأوراق المالية إلى ما دون المليار دينار مسجلة نحو 774 مليون دينار بانخفاض نسبته 29% عن قيمتها في الربع الثاني التي فاقت المليار دينار، كما انخفضت على أساس سنوي بنسبة كبيرة وصلت 41% مقارنة بنحو 1.3 مليار دينار في الربع الثالث 2014، كما كان أداء القطاع العقاري في سوق الكويت للأوراق المالية مشابهاً خاصة مع انخفاض عدد الشركات المتداولة إلى 36 شركة في الربع الثالث من العام مقارنة بعدد 39 شركة في العام الماضي، وكان تراجع القطاع العقاري أقل منه في سوق الكويت إذ انخفضت قيمة التداولات على القطاع العقاري في الربع الثالث بنسبة 23% عن الربع الثاني من العام في حين تراجعت بنسبة 24% عنها في الربع الثالث من العام الماضي.

فمازال العقار المحلي في دولة الكويت يتمتع خلال الربع الثالث من عام 2015 بمستويات معتدلة تقترب من مستويات عام 2012، إلا أنها تقل عنها في الربعين السابقين والعامين الماضيين، مع انخفاض المبيعات العقارية على أساس سنوي بنسبة 28% مقارنة بالمستوى القياسي المسجل بالربع الثالث من عام 2014.

وقد كان الأداء متفاوتاً لأنواع العقارات المختلفة في الربع الثالث من العام الحالي، إذ جاء هذا الانخفاض مدفوعاً بتراجع قيمة التداولات العقارية على السكن الخاص مقارنة بالربع الثاني، وزاد منه الانخفاض الذي شهدته المبيعات العقارية الاستثمارية، في حين حافظت المبيعات العقارية التجارية على مستواها مقارنة بالربع السابق لها، وكنيجة أيضاً لتراجع عدد إجمالي التداولات العقارية بشكل كبير إلى أقل من مستوياتها المعتادة فيما مضى، وهو ما ساهم في تراجع طفيف لمتوسط قيمة الصفقة الواحدة.

فعلى مستوى عقارات السكن الخاص، فقد شهد الربع الثالث 2015 تراجع قيمتها بنسبة 32% نظراً لانخفاض عددها بنسبة 34% عن الربع الثاني، وهو ما أدى إلى ارتفاع محدود في متوسط قيمة الصفقة من عقار السكن الخاص بنسبة قدرها 2% ليصل متوسط قيمة الصفقة إلى 365 ألف دينار خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني 2015، وهي أعلى بنسبة 43% 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 1% في أسعار العقارات السكنية على مستوى محافظات الكويت مقارنة بالربع الثاني وتصل إلى 8.3% على أساس سنوي مقارنة بالربع الثالث 2014.

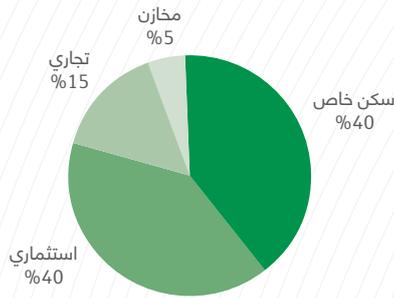
أما فيما يتعلق بالتداولات العقارية الاستثمارية فقد سجلت انخفاضاً وصلت نسبته 35% خلال الربع الثالث 2015، كما انخفض عددها بنسبة ملحوظة وصلت إلى 19.3% عن الربع الثاني، وهو ما ساهم في تراجع متوسط قيمة الصفقة إلى 734 ألف دينار وقيمة تقل بنسبة 20% عن مستواها في الربع الثاني التي سجلت خلاله نحو 914 مليون دينار ونسبة 44% عن المستويات العالية التي شهدتها السوق في الربع الثالث من العام الماضي، حيث مازالت مؤشرات متوسط أسعار السكن الاستثماري تشهد انخفاضاً محدوداً نسبته 1% مقارنة بالربع الثاني، فيما سجلت ارتفاعاً طفيفاً على أساس سنوي لم يتجاوز نصف في المائة مقارنة بالربع الثالث 2014.

أما بالنسبة لحجم المبيعات على العقارات التجارية، فقد سجلت ارتفاعاً نسبته 1.3% خلال الربع الثالث 2015 برغم تراجع عددها بنسبة 9.7%، وهو ما ساهم في ارتفاع متوسط قيمة الصفقة خلال الربع الثالث 2015 إلى نحو 3.7 ملايين دينار بنسبة 12% عن قيمتها في الربع الثاني 2015.

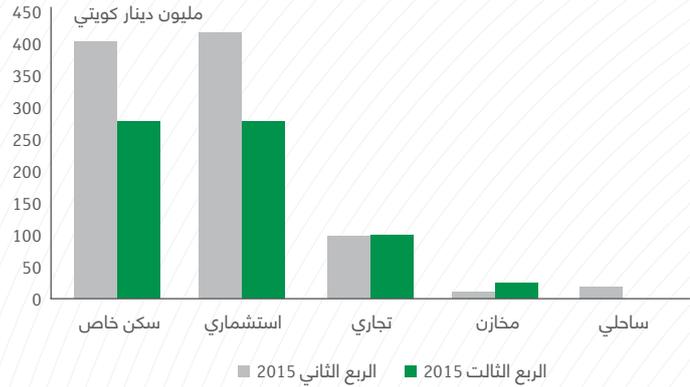
كما زادت قيمة الصفقة الواحدة بنسبة 29% على أساس سنوي في الربع الثالث 2015، برغم أن مؤشرات أسعار العقارات التجارية تشهد استقراراً للربع الثاني على التوالي، فيما ارتفعت مؤشرات الأسعار بنسبة 1.2% على أساس سنوي، إذ استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة عند 5,948 دينار خلال الربع الثالث من العام 2015، فيما تراجع متوسط سعر المتر نسبياً إلى 3,571 دينار في محافظة حولي.

بينما ارتفعت مستويات الأسعار نسبياً في محافظة الفروانية إلى 2,655 دينار، في حين استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء عند 2,870 دينار للربع الثاني على التوالي، وفي محافظة الأحمدية عند 3,075 دينار خلال الربع الثالث 2015.

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



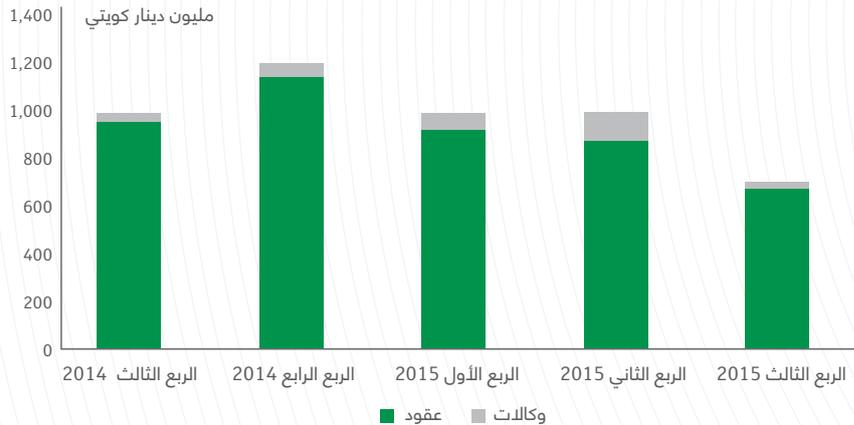
إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثالث والثاني من عام 2015



اتجاهات السوق خلال الربع الثالث

انخفضت قيمة المبيعات العقارية وفقاً لمؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل إلى 685.4 مليون دينار في الربع الثالث 2015 بنسبة كبيرة وصلت 29% مقارنة بالمستويات المرتفعة التي فاقت 966 مليون دينار في الربع الثاني والذي كان قد شهد نسبة ارتفاع محدودة قدرها 1%، وهو ما دفع نسبة تراجعها السنوي في الربع الثالث هذا العام لتسجل 28% مقارنة بمستويات مرتفعة سادت نفس الفترة من العام الماضي وكانت سجلت 953 مليون دينار في الربع الثالث من 2014.

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

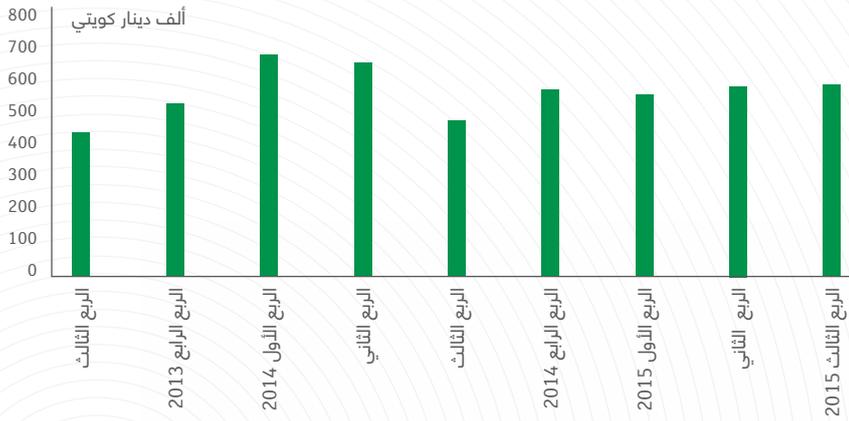


وقد تراجعت إجمالي التداولات العقارية بالعقود إلى 661 مليون دينار في الربع الثالث بنسبة 23% مقارنة بنحو 855 مليون دينار في الربع الثاني الذي كان قد تراجع بنسبة أقل قدرها 4%. كما انخفضت قيمة التداولات العقارية بالوكالات إلى حوالي 25 مليون دينار بنسبة كبيرة 78% عن نحو 111 مليون دينار في الربع الثاني الذي كان قد ارتفع بشكل كبير فاق 83%.

وعلى أساس سنوي سجلت التداولات العقارية بالعقود تراجعاً بنسبة 28% وبمقدار 259 مليون دينار عن 920 مليون دينار خلال الربع الثالث 2015، بينما شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات انخفاضاً نسبته 25% وبمقدار 8 ملايين دينار مقارنة بنحو 33 مليون دينار في الربع الثالث من العام الماضي.

أما عن مؤشر متوسط قيمة إجمالي الصفقة فقد انخفض بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة مسجلاً حوالي 581 ألف دينار للصفقة الواحدة مقارنة بقيمة قدرها 582 ألف دينار في الربع الثاني الذي كان قد ارتفع بنسبة 7%. في حين ارتفع بشكل ملحوظ نسبته 23% على أساس سنوي مقارنة بنحو 471 ألف دينار في الربع الثالث 2014.

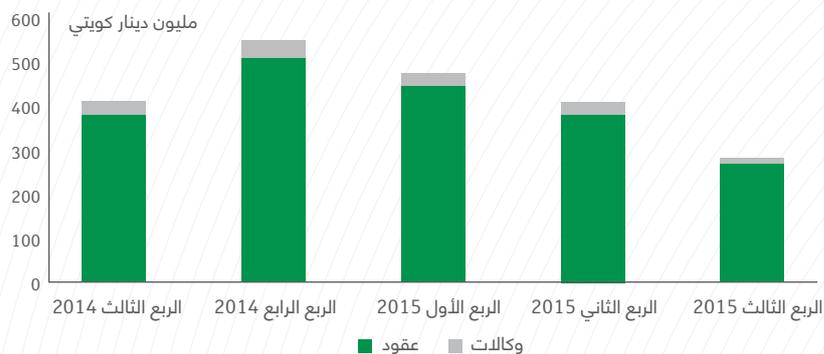
تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الثالث عام 2013 حتى الربع الثالث من عام 2015



اتجاهات السكن الخاص

انخفضت المبيعات العقارية للسكن الخاص بنسبة 32% في الربع الثالث 2015 إلى 277.4 مليون دينار تشكل 40.5% من إجمالي المبيعات ومقارنة بمبيعات قيمتها 410.3 مليون دينار تمثل نحو 42% من إجمالي المبيعات خلال الربع الثاني، كما تراجع قيمتها على أساس سنوي بنسبة 33% مقارنة بنحو 414.7 مليون دينار في نفس الفترة من العام الماضي.

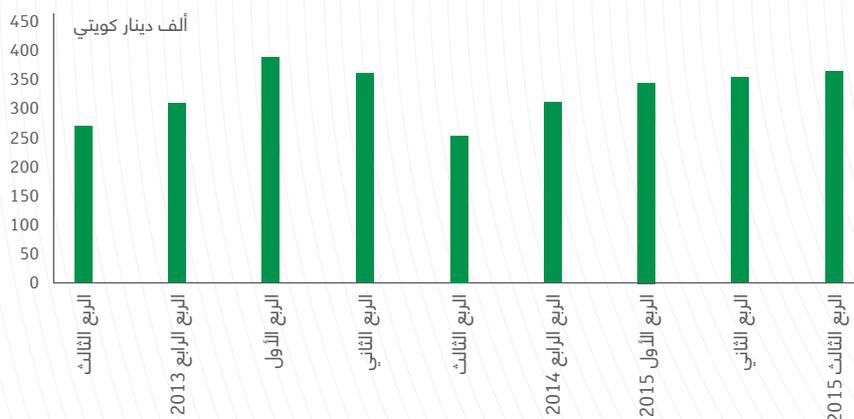
تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الثالث من عام 2014 حتى الربع الثالث من عام 2015



وانخفض عدد صفقاتها إلى ثاني أدنى مستوى منذ عشرة سنوات بعد الربع الأول 2009 مسجلة 760 صفقة في الربع الثالث 2015 بنسبة تراجع قدرها 34% ومقارنة بعدد كان قد تراجع إلى 1,151 صفقة خلال الربع الثاني 2015 بنسبة 16%. كما تراجع بنسبة 53% عن عددها خلال نفس الفترة من العام الماضي.

وحافظ مؤشر متوسط قيمة الصفقة الواحدة على نمو نسبته 2% للمرة الثانية على التوالي في الربع الثالث مسجلاً 365 ألف دينار مقارنة بمتوسط قيمته 357 ألف دينار خلال الربع الثاني 2015 الذي كان قد ارتفع بنفس النسبة، في حين ارتفع المؤشر بنسبة كبيرة قدرها 43% مقارنة بقيمتها في نفس الفترة من العام الماضي.

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



وفيما يتعلق بقيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص خلال الربع الثالث من عام 2015، فقد سجل شهر يوليو أكبر حصة تداول خلال الربع الثالث، حيث استحوذ على ما نسبته 37% بنحو 102.3 مليون دينار من إجمالي مبيعات السكن الخاص، في حين جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية بحوالي 89 مليون دينار وبحصة قدرها 32%. بينما شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بنحو 86 مليون دينار وبحصة قدرها 31% من مبيعات السكن الخاص خلال الربع الثالث 2015.

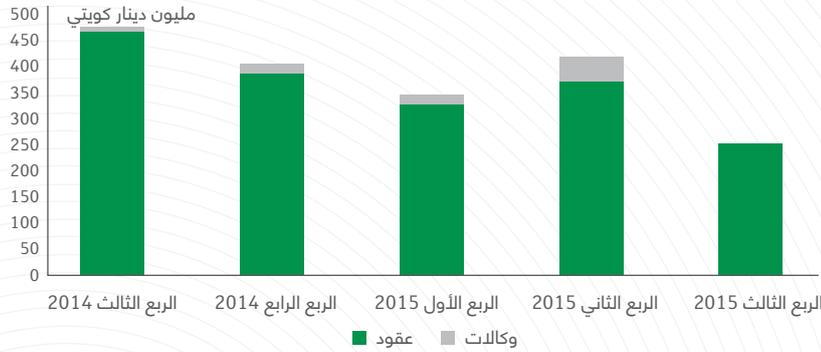
اتجاهات العقارات الاستثمارية

انخفضت قيمة المبيعات العقارية الاستثمارية بنسبة 35% في الربع الثالث من جديد إلى 274 مليون دينار مقارنة بنحو 422 مليون دينار خلال الربع الثاني الذي كان شهد ارتفاعها الوحيد منذ بداية العام بنسبة 20%.

ومع تراجع قيمة مبيعات العقارات الاستثمارية انخفضت حصتها إلى 40% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث مقارنة بحصة ارتفعت إلى 44% في الربع الثاني.

بينما واصلت تراجعها على أساس سنوي الذي بدأ منذ بداية العام بنسبة 42% عن نحو 474 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2014.

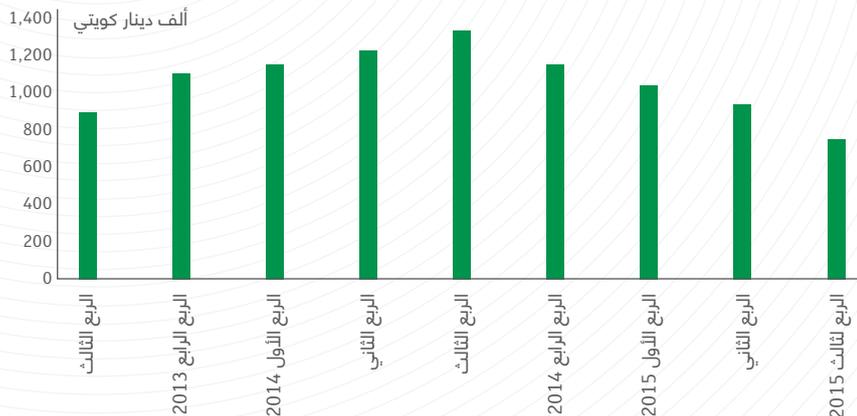
تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الثالث من عام 2014 حتى الربع الثالث من عام 2015



وانخفض عدد التداولات على العقارات الاستثمارية بنسبة 19% إلى 373 صفقة سجلت خلال الربع الثالث مقارنة بعددها في الربع الثاني الذي كان قد ارتفع إلى 462 صفقة بنسبة كبيرة قدرها 33%. بينما ارتفعت على أساس سنوي بنسبة 3.6% عن عددها في نفس الفترة من العام الماضي.

وفيما يتعلق بقيمة الصفقة الواحدة من العقارات الاستثمارية، فقد واصلت تراجعها على مستوى الأرباع الثلاثة التي تسبق الربع الثالث من هذا العام وبنسبة قدرها 20% إلى 734 ألف دينار للصفقة الواحدة مقارنة بحوالي 914 ألف دينار في الربع الثاني 2015 الذي كان قد تراجع بنسبة 10%. في حين وصلت نسبة تراجعها السنوي إلى 44% مقارنة بمستوياتها غير المسبوقة منذ عشرة سنوات خلال نفس الفترة من العام الماضي.

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

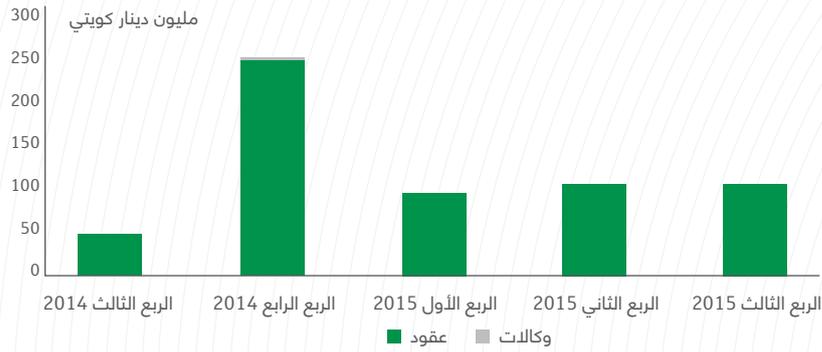


و فيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الثالث 2015 فقد استحوذ شهر يوليو على حصة وصلت إلى 44% من إجمالي التداولات الاستثمارية مسجلاً نحو 121 مليون دينار، تلاه في المرتبة الثانية شهر أغسطس مساهماً بحصة 31% وقيمة 85 مليون دينار، بينما جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثالثة مساهماً بحصة قدرها 25% مسجلاً 68 مليون دينار.

اتجاهات العقارات التجارية:

ارتفعت مبيعات العقارات التجارية خلال الربع الثالث بنسبة 1.3% إلى ما يزيد على 103 مليون دينار مقارنة بنحو 102 خلال الربع الثاني الذي كان قد ارتفع بشكل أكبر يفوق 11%. وهو ما دفع حصتها من قيمة المبيعات إلى 15% بارتفاع ملحوظ مقارنة مع حصة كانت تشكل 11% في الربع الثاني من العام. وعلى أساس سنوي تضاعفت قيمتها بشكل لافت يزيد على 69 مليون دينار مقارنة مع مستوياتها المحدودة وقدرها 34 مليون دينار التي كانت في الربع الثالث من العام الماضي.

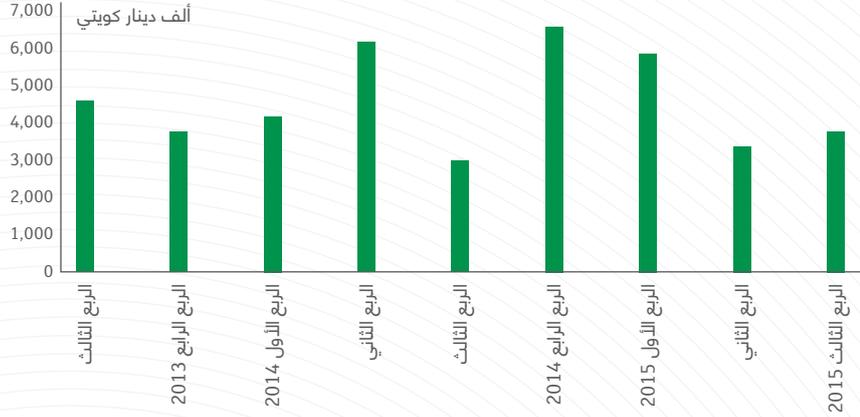
تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثالث من عام 2014 حتى الربع الثالث من عام 2015



أما بخصوص عدد الصفقات التجارية فقد انخفضت إلى 28 صفقة في الربع الثالث بانخفاض نسبته 9.7% عن 31 صفقة سجلت خلال الربع الثاني 2015، في حين ارتفعت بزيادة عن 133% في الربع الثالث هذا العام عن مستوياتها في العام الماضي التي سجلت 12 صفقة فقط.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة تداولات العقارات التجارية فقد ارتفعت قيمتها بنسبة 12% في الربع الثالث إلى 3.7 ملايين دينار مقارنة بتراجع كبير نسبته 43% كانت شهدته في الربع الثاني الذي سجل 3.3 مليون دينار للصفقة الواحدة. في حين ارتفعت بنسبة كبيرة قدرها 29% عن مستوياتها في العام الماضي التي كانت في حدود 2.9 مليون دينار.

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



أما من حيث قيم التداولات الشهرية لحجم التداولات العقارات التجارية خلال الربع الثالث 2015 فقد شهد شهر سبتمبر مبيعات بحوالي 45 مليون دينار بما يقترب من حصة قدرها 45% من قيمة التداولات العقارات التجارية، وجاء شهر يوليو في المرتبة الثانية بحصة قدرها حوالي 30% من إجمالي التداولات العقارية بقيمة بلغت نحو 31.2 مليون دينار، بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة بحصة بلغت 25% مساهماً بقيمة قدرها 26 مليون دينار.

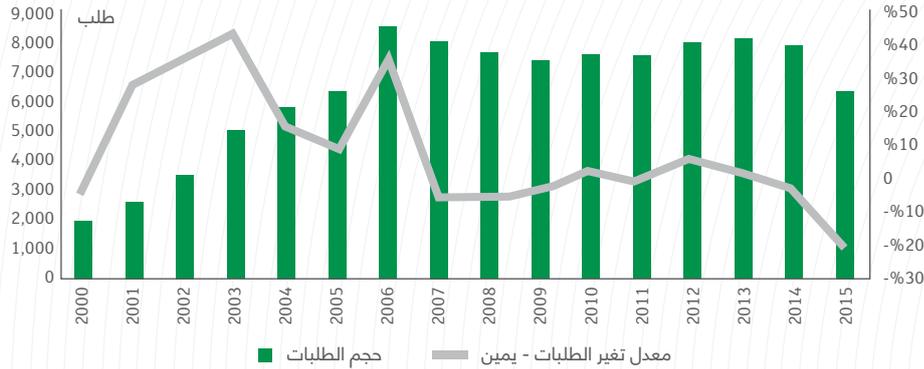
استكملت المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ
بعض المشروعات خلال عام 2015.

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 107.4 ألف طلب حتى آخر تقرير في سبتمبر 2015 صادر عن المؤسسة على موقعها الإلكتروني مقارنة بتقريرها في يوليو، فيما بلغت الطلبات المقدمة نحو 6,400 طلباً خلال عام 2015 وحده بحسب آخر تقرير.

بينما خططت المؤسسة العامة للرعاية السكنية توزيع 12,753 وحدة خلال السنة المالية 2015/2014 وفقاً لخطة التوزيع المعلنة، كما تسعى خلال خطة السنة المالية 2016/2015 إلى توزيع 12,177 قسيمة بمساحة 400 متر مربع في ضواحي مدينة جنوب المطالع وحتى شهر مارس من عام 2016 من بينها 2,849 قسيمة كان مخططاً لتوزيعهم في الضاحيتين التاسعة والحادية عشرة خلال الربع الثالث 2015 في شهري أغسطس وسبتمبر، 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 سبتمبر 2015



وخلال الربع الثاني من 2015 نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالفعل في تسليم مشروعات التي كان مخططاً لها مثل مشروعات إنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة وبعض محطات الكهرباء وخدمات البنية التحتية والمنشآت العامة في مدينة صباح الأحمد بتكلفة تقرب 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 للجدول 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 والتعميد 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 الأول 2015	الربع الثاني 2015
1	مدينة صباح الأحمد	132.9	%98	تم التسليم
2	مدينة صباح الأحمد	127.9	%86	*%94.5
3	مدينة صباح الأحمد	200.7	%84.4	*%91
4	شمال غرب الصليبخات	34.3	%75	*%91
5	مدينة صباح الأحمد	18.9	%73	*%76
6	شمال غرب الصليبخات	38.1	%70.5	*%89
7	مدينة جابر الأحمد	58.4	%3.5	*%3.9
8	مشروع توسعة الوفرة الاسكاني	28.5	%3.6	*%18
9	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	%7	*%23.6
		641.9 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تأخر إنجازها

التكلفة

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

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

*مشاريع تأخر إنجازها

التكلفة

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)

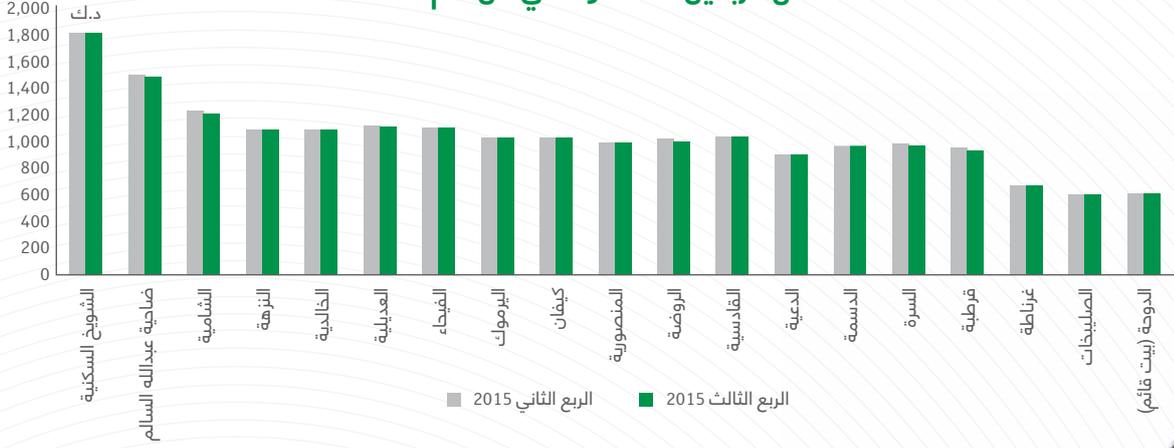
مؤشرات الأسعار أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تتباين حركة الأسعار طبقاً لعوامل عدة تميز أنواع العقارات المختلفة، كما تختلف تلك الأسعار بين العقارات في مناطق محافظات الكويت المختلفة، إذ تراجعت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة بنسبة 1% خلال الربع الثالث 2015 وهي أقل من تراجعها بنسبة 1.3% في الربع الثاني، فقد بلغ متوسط سعر المتر المربع 1,033 دينار خلال الربع الثالث مقارنة بمتوسط قدره 1,043 دينار في الربع الثاني، وذلك نتيجة استقرار معظم مناطق المحافظة وتراجع في بعضها، فقد استقرت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة قيمة كما في منطقة الشويخ السكنية عند 1,819 دينار للمتر المربع خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني.

كما تراجعت في ضاحية عبدالله السالم ثاني أعلى متوسط سعر للمتر المربع على مستوى المحافظة بنسبة 1.7% في الربع الثالث إلى 1,472 دينار مقارنة بانخفاض يقل عن نصف في المائة خلال الربع الثاني الذي كان قد سجل 1,498 دينار للمتر، بينما تراجعت في منطقة الشامية بنسبة 1.8% فيما استقرت منطقة في النزهة والخالدية وكذلك مناطق العديلية واليرموك وكيفان خلال الربع الثالث 2015.

كما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الروضة في الربع الثالث بنسبة 1.7% مقارنة بالربع الثاني، بينما استقرت في مناطق القادسية والدعية والدسمة، فيما تراجعت بأقل من 1% في منطقة السرة وبنسبة 2.3% في منطقة قرطبة، فيما استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق محافظة العاصمة أسعاراً كما في مناطق الصليبخات وغرناطة.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2015



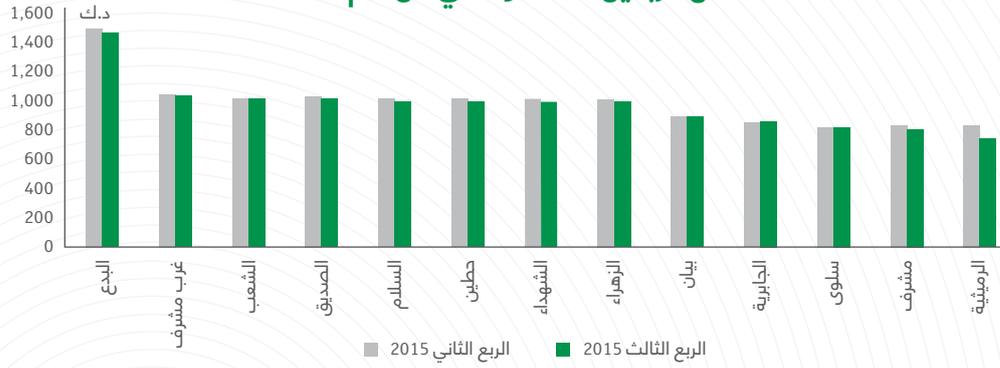
أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية (د.ك)		الربع الثالث 2015
				إلى	من	إلى	من	
الشويخ السكني	500	%210	داخلي	900,000	850,000	1,750	1,800	
	1,000	%210	داخلي	1,750,000	1,500,000	1,625	1,750	
	1,000	%210	رئيسي	1,900,000	1,750,000	1,825	1,900	
المتوسط العام بالمنطقة								
ضاحية عبدالله السالم	500	%210	داخلي	800,000	675,000	1,475	1,600	
	750	%210	داخلي	1,150,000	900,000	1,367	1,533	
	1,000	%210	داخلي	1,350,000	1,050,000	1,200	1,350	
المتوسط العام بالمنطقة								
الشامية	250	حتى 800م	داخلي	340,000	290,000	1,260	1,360	
	750	%210	داخلي	900,000	720,000	1,080	1,200	
	500	%210	رئيسي	750,000	650,000	1,400	1,500	
المتوسط العام بالمنطقة								
النزهة	500	%210	داخلي	620	550,000	551	1	
	500	%210	رئيسي	750,000	650,000	1,400	1,500	
	750	%210	داخلي	900,000	700,000	1,067	1,200	
	750	%210	رئيسي	1,000,000	850,000	1,233	1,333	
المتوسط العام بالمنطقة								
الخالدية	750	%210	داخلي	850,000	700,000	1,033	1,133	
	750	%210	رئيسي	940,000	825,000	1,177	1,253	
	1,000	%210	الثالث	1,200,000	1,000,000	1,100	1,200	
	1,000	%210	الرابع	1,200,000	1,000,000	1,100	1,200	
المتوسط العام بالمنطقة								
الخالدية	500	%210	داخلي	900,000	700,000	1,067	1,200	
	500	%210	رئيسي	1,000,000	850,000	1,233	1,333	
	1,000	%210	داخلي	1,050,000	800,000	925	1,050	
	1,000	%210	رئيسي	1,200,000	1,000,000	1,100	1,200	
المتوسط العام بالمنطقة								
العديلية	500	%210	داخلي	580,000	500,000	1,081	1,196	
	750	%210	رئيسي	940,000	825,000	1,177	1,253	
	1,000	%210	الثالث	1,200,000	1,000,000	1,100	1,200	
	1,000	%210	دمشق	1,200,000	1,000,000	1,100	1,200	
	المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة								

بينما تراجعت مستويات الأسعار في محافظة حولي بأعلى نسبة بين المحافظات خلال الربع الثالث وقدرها 2% مقارنة بالربع الثاني، فقد سجل متوسط سعر المتر 968 دينار في الربع الثالث مقابل 988 دينار في الربع الثاني الذي كان قد تراجع بنسبة 1.9%. وتباينت نسب انخفاض مستويات الأسعار بين مناطق المحافظة، إذ تراجعت مستوياتها بنسبة 2% خلال الربع الثالث في منطقة البدع أعلى مناطق المحافظة قيمة، كما انخفضت المستويات بنسبة 1% في منطقة غرب مشرف ثاني أعلى قيمة لمتوسط سعر المتر بالمحافظة، وتلتها منطقة الشعب التي كانت قد استقرت فيها مستويات الأسعار خلال الثالث 2015.

أما منطقة الصديق والتي تزيد فيها مستويات الأسعار عن 1,000 دينار للمتر المربع فقد تراجع فيها متوسط سعر المتر بنسبة قدرها 1.7% خلال الربع الثالث، بينما تراجعت المستويات في مناطق السلام وحطين والشهداء والزهراء بنسبة أكبر قدرها 2.2% خلال الربع الثالث ليسجل متوسط سعر المتر نحو 987 دينار في معظم هذه المناطق، في حين استقرت الأسعار في مناطق بيان والجابرية وسلوى لتتراوح بين 700 و 800 دينار للمتر المربع، بينما انخفضت في منطقة مشرف بنسبة 2.1% ووصلت نسبة التراجع إلى أعلاها في منطقة الرميثة مسجلة 11.5% برغم أنها من أدنى مناطق المحافظة أسعاراً خلال الربع الثالث 2015.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2015



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

أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

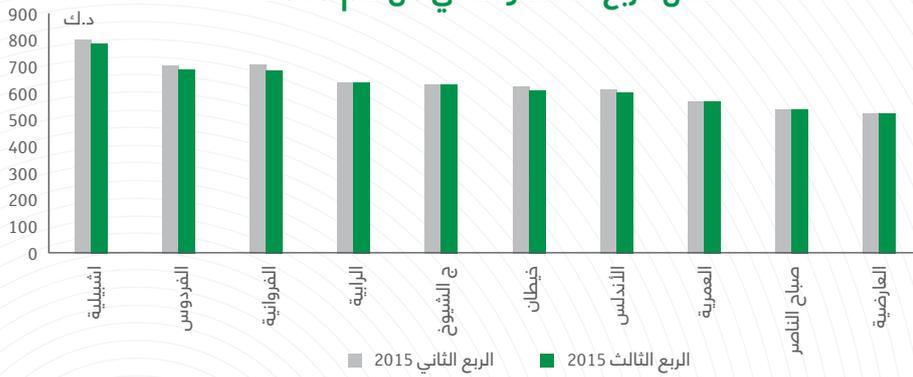
الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,063	1,125	1,000	450,000	400,000	داخلي	%210	400	الشعب
1,188	1,250	1,125	500,000	450,000	رئيسي	%210	400	
940	1,020	860	510,000	430,000	داخلي	%210	500	
1,017	1,086	949	585,000	510,000	المتوسط العام بالمنطقة			
938	1,000	875	400,000	350,000	داخلي	%210	400	الجابرية
1,050	1,125	975	450,000	390,000	رئيسي	%210	400	
860	920	800	460,000	400,000	داخلي	%210	500	
858	919	796	582,222	504,444	المتوسط العام بالمنطقة			
-	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	
737	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			
988	1,050	925	420,000	370,000	داخلي	%210	400	السلام
1,100	1,150	1,050	460,000	420,000	رئيسي	%210	400	
860	920	800	460,000	400,000	داخلي	%210	500	
1,000	1,080	920	540,000	460,000	رئيسي	%210	500	
987	1,050	924	470,000	412,500	المتوسط العام بالمنطقة			
988	1,050	925	420,000	370,000	داخلي	%210	400	حطين
1,100	1,150	1,050	460,000	420,000	رئيسي	%210	400	
860	920	800	460,000	400,000	داخلي	%210	500	
1,000	1,080	920	540,000	460,000	رئيسي	%210	500	
987	1,050	924	470,000	412,500	المتوسط العام بالمنطقة			
988	1,050	925	420,000	370,000	داخلي	%210	400	الشهداء
1,100	1,150	1,050	460,000	420,000	رئيسي	%210	400	
860	920	800	460,000	400,000	داخلي	%210	500	
1,000	1,080	920	540,000	460,000	رئيسي	%210	500	
987	1,050	924	470,000	412,500	المتوسط العام بالمنطقة			

وتراجعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنسبة قدرها 1% في الربع الثالث مقارنة بمستوياتها في الربع الثاني، فقد وصل متوسط سعر المتر 632 دينار خلال الربع الثالث مقابل 638 دينار خلال الربع الثاني 2015 الذي كان قد تراجع بثاني أعلى نسبة على مستوى محافظات الكويت وقدرها 3.7%.

إذ استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة بينما شهدت المناطق الأخرى تراجعاً، وتأتي منطقة أشبيلية التي شهدت تراجعاً نسبته 2% خلال الربع الثالث، كما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الفردوس بنسبة 1%، ووصلت نسبة التراجع إلى أعلاها بين مناطق المحافظة في منطقة الفروانية 3%.

بينما استقرت مستويات الأسعار في مناطق الراية وجليب الشيوخ مسجلة ما بين 620 إلى 630 دينار لمتوسط سعر المتر المربع، بينما تراجعت المستويات في منطقة خيطان بنسبة 2% ووصلت في منطقة الأندلس إلى 3%، أما المناطق منخفضة القيمة في محافظة الفروانية مثل مناطق العمرية وصباح الناصر فقد استقرت فيها مستويات الأسعار خلال الربع الثالث، كما استقرت في أدنى مناطق المحافظة قيمة كما في منطقة العارضية خلال الربع الثالث 2015.

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



أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015	القيمة السوقية		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	نسبة البناء	الساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
550	600	500	300,000	250,000	داخلي	%210	500	الأندلس
580	600	560	450,000	420,000	رئيسي	%210	750	
584	623	545	402,000	354,000	المتوسط العام بالمنطقة			
590	640	540	320,000	270,000	داخلي	%210	500	الرابية (بيت قائم)
670	700	640	350,000	320,000	رئيسي	%210	500	
630	670	590	335,000	295,000	المتوسط العام بالمنطقة			
740	800	680	300,000	255,000	داخلي	%210	375	اشييلية
850	900	800	360,000	320,000	رئيسي	%210	400	
660	720	600	360,000	300,000	داخلي	%210	500	
770	832	708	351,667	299,167	المتوسط العام بالمنطقة			
620	680	560	340,000	280,000	داخلي	%210	500	الفروانية
730	800	660	400,000	330,000	رئيسي	%210	500	
675	740	610	370,000	305,000	المتوسط العام بالمنطقة			
663	725	600	290,000	240,000	داخلي	%210	400	خيطان
507	547	467	410,000	350,000	داخلي	%210	750	
598	646	550	465,000	397,500	المتوسط العام بالمنطقة			
665	720	610	360,000	305,000	رئيسي	%210	500	ج/الشيوخ
618	670	565	335,000	282,500	المتوسط العام بالمنطقة			
473	507	440	380,000	330,000	داخلي	%210	750	العارضية
540	573	507	430,000	380,000	رئيسي	%210	750	
507	540	473	405,000	355,000	المتوسط العام بالمنطقة			

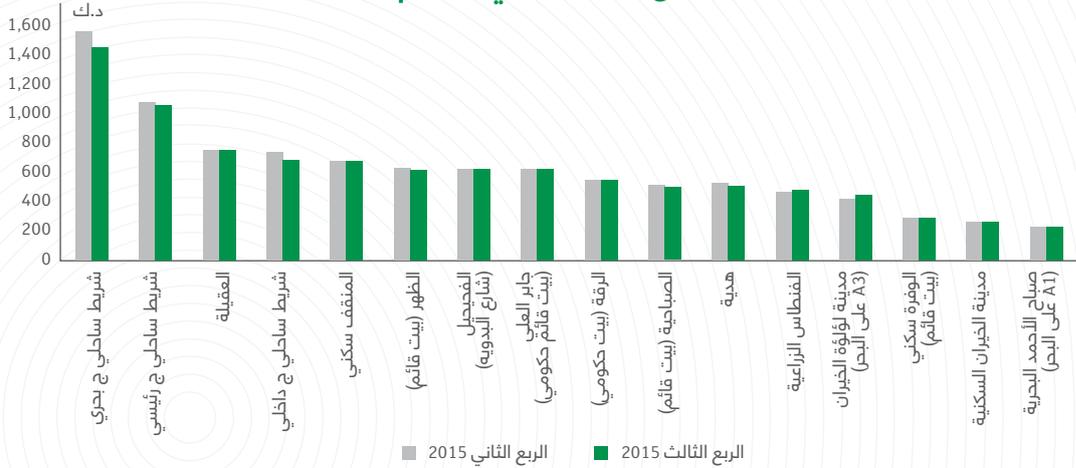
وقد تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثالث مسجلة 563 ديناراً لمؤوسط سعر المتر المربع مقابل 567 ديناراً في الربع الثاني الذي كان قد تراجع بنسبة 1%.

فقد تراجعت المستويات في بعض مناطق المحافظة بينما استقرت في معظمها خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني، وباستثناء مناطق قليلة شهدت ارتفاعاً خلال الربع الثالث، وتأتي منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري على رأس مناطق المحافظة بمؤوسط سعر قدره 1,400 ديناراً للمتر المربع والتي شهدت استقراراً خلال الربع الثالث، تلتها منطقة الشريط الساحلي الجنوبي الرئيسي والتي تراجعت فيها مستويات الأسعار بنسبة 6.1% في الربع الثالث 2015.

كما تراجعت المستويات في منطقة العقيلة بنسبة 1.8% التي تعد من المناطق مرتفعة القيمة أيضاً بين مناطق المحافظة، بينما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة المنقف السكنية خلال الربع الثالث بنسبة 5.5% عن الربع الثاني من العام، فيما استقرت في منطقة الظهر وتحسنت في شارع البدوية منطقة الفحيحيل، ووصلت نسبة التراجع إلى أعلاها في منطقة جابر العلي بنسبة 12.4%، تلتها منطقة الفنطاس التي تراجعت بنسبة 8.4%.

في حين استقرت الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الوفرة ومدينة الخيران السكنية، بينما تحسنت مستوياتها في منطقة صباح الأحمد البحرية بنسبة 1.7% والتي تعد الأدنى أسعاراً بين مناطق محافظة الأحمدية.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربع الثالث والثاني من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

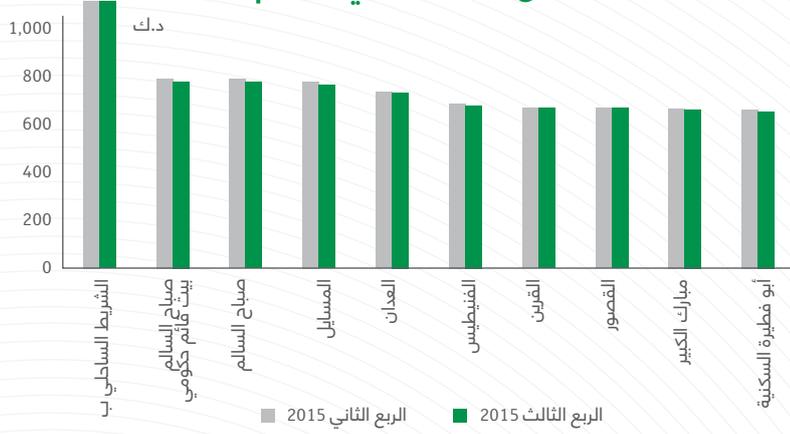
المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمربع (د. ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015
				إلى	من	إلى	من	
الفتناس الزراعية	1,000	%210	داخلي	450,000	380,000	450	380	415
	1,000	%210	رئيسي	550,000	450,000	550	450	500
هدية	750	%210	داخلي	360,000	300,000	480	400	440
	750	%210	رئيسي	420,000	380,000	560	507	533
العقيلة	400	%210	رئيسي	340,000	300,000	850	750	800
	500	%210	رئيسي	370,000	325,000	740	650	695
الشريط الساحلي ج على البحر	1,000	%150	بحرية	1,450,000	1,350,000	1,450	1,350	1,400
الشريط الساحلي ج على الرئيسي	750	%150	داخلي	550,000	425,000	733	567	650
مدينة الخيران السكنية	400	%210	0	100,000	80,000	250	200	225
صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)	1,200	%210	بحرية	270,000	250,000	225	208	217
صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)	450	%210	بحرية	200,000	180,000	444	400	422
مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3	450	%210	بحرية	200,000	180,000	444	400	422
المنقف سكني	375	%210	داخلي	240,000	205,000	640	547	593
	-	%210	رئيسي	300,000	260,000	750	650	700

في حين تراجع مستويات الأسعار في محافظة مبارك الكبير بنسبة طفيفة في حدود نصف في المائة مسجلة 672 دينار خلال الربع الثالث 2015 مقارنة بتراجع كانت شهادته خلال الربع الثاني كان الأعلى بين محافظات الكويت نسبته 13.4%، إذ سجل المتر المربع 675 دينار.

ويرجع ذلك إلى استقرار مستويات الأسعار في بعض مناطق المحافظة وتراجعها في معظم المناطق الباقية، فقد استقرت في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة الشريط الساحلية (ب) عند 1,108 دينار للمتر المربع، تلتها منطقة صباح السالم التي تراجعت فيها المستويات في حدود 1% خلال الربع الثالث، ثم منطقة المسائل التي انخفض فيها متوسط سعر المتر إلى 754 دينار بنسبة 1.4%.

فيما استقرت في المناطق متوسطة القيمة كما في العدان ومنطقتي القرين والقصور وكذلك منطقة مبارك الكبير، بينما تراجعت بنسبة 1% في منطقة الفينطيس، في حين تراجعت في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة أبو فطيرة بنسبة قدرها 1% خلال الربع الثالث 2015.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربع الثالث والثاني 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								
الفيطيس	400	%210	رئيسي	320,000	280,000	800	700	750
			داخلي	320,000	260,000	640	520	580
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

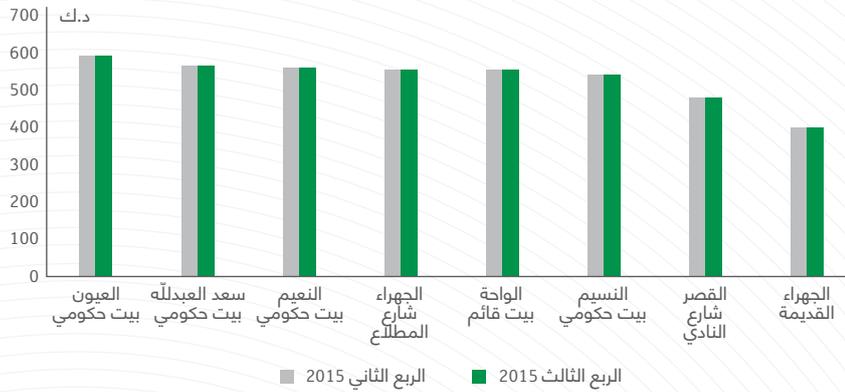
في حين استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء عند 528 دينار خلال الربع الثالث مقارنة بمستوياتها في الربع الثاني الذي كان قد تراجع نسبته 3.4%.

وقد سادت المحافظة حالة استقرار ملحوظة في متوسط سعر المتر المربع من العقار السكني في كافة مناطقها، إذ لم تتغير مستويات الأسعار في منطقة العيون أعلى مناطق المحافظة خلال الربع الثالث بعدما شهدت ارتفاعاً نسبته 5.4% خلال الربع الثاني، تليها منطقة سعد العبد الله التي استقرت فيها الأسعار بعدما سجلت نسبة تراجع واضحة قدرها 5.38% الربع الثاني، كما استقر متوسط سعر المتر المربع في منطقة النعيم مسجلاً 556 دينار خلال الربع الثالث بعد نسبة تراجع قدرها 2.2% خلال الربع الثاني.

كذلك استقرت المستويات في منطقة شارع المطالع للربع الثاني على التوالي والتي تعد من المناطق متوسطة القيمة بين مناطق المحافظة، بينما استقرت الأسعار في منطقة الواحة خلال الربع الثالث بعدما شهدت تراجعاً كبيراً نسبته 11% في الربع الثاني، كذلك استقرت الأسعار في منطقة النسيم للربع الثاني على التوالي.

كما استقرت الأسعار في منطقة القصر التي تعد من أدنى مناطق المحافظة، وكذلك لم تشهد تغيراً في أدنى المناطق أسعاراً كما في منطقة الجهراء القديمة بعدما وصلت فيها نسبة التراجع إلى أعلاها بين مناطق المحافظة وبنسبة قدرها 15% خلال الربع الثاني.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجھراء خلال الربع الثالث و الثاني من عام 2015



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجھراء

المنطقة	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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
النعيم (قسائم)	400	%210	270,000	210,000	675	525	600
النعيم (بيت حكومي)	400	%210	230,000	180,000	575	450	513
العيون	297.68	حتى 800م ²	200,000	150,000	672	504	588
النسيم - 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

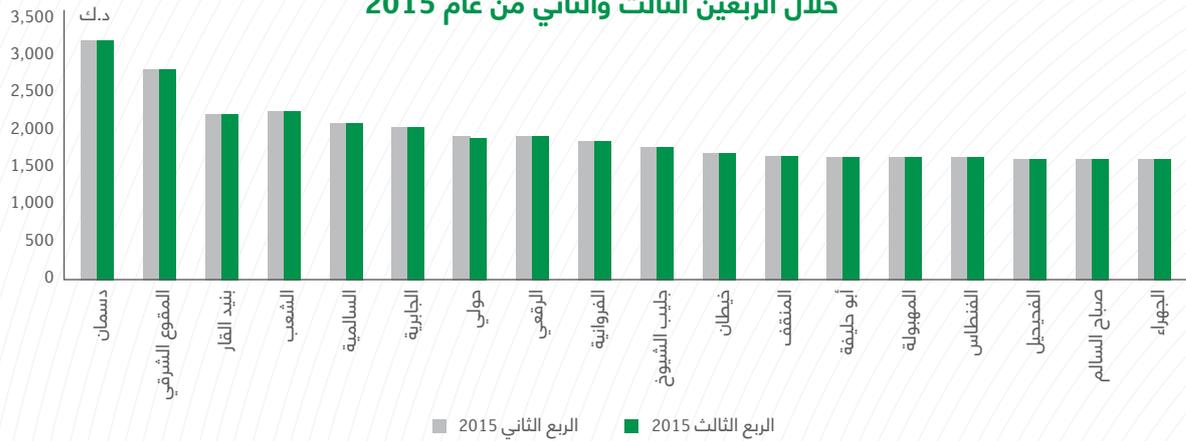
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية

انخفضت مستويات أسعار المتر المربع من الأراضي الاستثمارية على مستوى دولة الكويت بنسبة تقبل عن واحد في المائة خلال الربع الثالث 2015 وتعد تلك النسبة أعلى بقليل من تراجعها خلال الربع السابق له، في حين أن هذا التراجع برغم نموها خلال نفس الفترة من العام الماضي 2014 بنسبة 3.3% مقارنة بالربع السابق له، بينما ارتفعت على أساس سنوي بنسبة تقبل عن نصف في المائة خلال عام 2015 مقارنة بمستوياتها في الربع الثالث من 2014، وذلك نظراً لتراجع طفيف لمستويات الأسعار خلال الربع الثالث 2015 في معظم المحافظات واستقرار ملحوظ في بعضها الآخر مقارنة بالربع الثاني من العام.

فعلى مستوى الأسعار في كل محافظة على حدة، تراجع متوسط سعر المتر من العقار الاستثماري في محافظة العاصمة بشكل طفيف يقل عن نصف في المائة مسجلاً 2,681 دينار للمتر المربع في الربع الثالث في مقابل 2,689 دينار خلال الربع الثاني 2015، في حين نمت مستويات الأسعار على أساس سنوي خلال الربع الثالث بنسبة 1%.

وعلى مستوى مناطق محافظة العاصمة، استقرت الأسعار في منطقة دسمان التي تعد أعلى مناطق دولة الكويت أسعاراً لمتوسط سعر المتر من العقار الاستثماري، كما استقرت أيضاً في منطقة المقوع الشرقي في الربع الثالث بعد تراجعها الطفيف خلال الربع السابق له، بينما تراجعت مستويات الأسعار بنسبة 1.1% في منطقة بنيد القار والتي تعد من أقل المستويات بين مناطق العقارات الاستثمارية في المحافظة.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2015



سجل متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة تراجعاً بأقل من 1% خلال الربع الثالث 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	2,200	1,900	1,100,000	950,000	رئيسي داخلي	%250	500	
1,800	1,900	1,700	1,900,000	1,700,000	داخلي	%250	1,000	
2,125	2,250	2,000	2,250,000	2,000,000	الدائري الأول والثاني	%250	1,000	
2,154	2,267	2,042	1,908,333	1,733,333	المتوسط العام بالمنطقة			
2,210	2,320	2,100	580,000	525,000	داخلي	%240	250	الموقع الشرقي
2,975	3,050	2,900	1,525,000	1,450,000	رئيسي 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	3,008,333	2,791,667	المتوسط العام بالمنطقة			

في حين تراجع متوسط سعر المتر في محافظة حولي إلى 2,022 دينار بشكل محدود يقل عن نصف في المائة مقارنة بمتوسط كان قد سجل 2,029 دينار خلال الربع الثاني، كما شهد تراجعاً على أساس سنوي بنفس النسبة مقارنة بالربع الثالث من العام الماضي. وقد تراجعت معظم المناطق الاستثمارية بالمحافظة، إذ انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الشعب أعلى مناطق المحافظة أسعاراً بنسبة تقل عن نصف في المائة، كما انخفضت المستويات في منطقة السالمية بنسبة أقل منها، في حين استقرت المستويات في منطقة الجابرية خلال الربع الثالث وكانت الاستثناء الوحيد بين مناطق المحافظة، فيما تراجعت في منطقة حولي بنسبة فاقت 1% خلال الربع الثالث 2015.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,842	1,933	1,750	1,450,000	1,312,500	المثنى	%250	750	حولي
1,967	2,067	1,867	1,550,000	1,400,000	قتيبة	%250	750	
1,783	1,867	1,700	1,400,000	1,275,000	احمد بن طولون	%250	750	
1,983	2,067	1,900	1,550,000	1,425,000	المغرب	%250	750	
1,833	1,933	1,733	1,450,000	1,300,000	شرحبيل	%250	750	
1,700	1,800	1,600	1,800,000	1,600,000	داخلي	%250	1,000	
1,846	1,936	1,756	1,485,000	1,347,500	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	
2,025	2,100	1,950	1,575,000	1,462,500	عمان	%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	
2,023	2,114	1,933	1,628,125	1,491,406	المتوسط العام بالمنطقة			
3,050	3,200	2,900	3,200,000	2,900,000	الخليج العربي	%250	1,000	الشعب
1,900	2,000	1,800	1,500,000	1,350,000	داخلي	%250	750	
2,206	2,325	2,088	2,200,000	1,975,000	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	ماكدونالدز	%250	1,000	
1,850	1,950	1,750	1,462,500	1,312,500	داخلي	%250	750	
2,013	2,086	1,939	2,016,071	1,876,786	المتوسط العام بالمنطقة			

كما انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بأقل من واحد في المائة إذ تعد هي الأعلى نسبة بين المحافظات خلال الربع الثالث، فقد وصل متوسط سعر المتر فيها خلاله إلى 1,771 دينار مقارنة بتراجع أعلى نسبته 1.7% مسجلة 1,783 دينار للمتر المربع في الربع الثاني 2015.

وذلك تأثراً باستقرار في مستويات الأسعار في بعض مناطق المحافظة خلال الربع الثالث وتراجع في بعضها الآخر، إذ استقر متوسط سعر المتر المربع في منطقة الرقعي، بينما تراجع في منطقة الفروانية بنسبة وصلت 1.9%، في حين استقرت المستويات في منطقة جلب الشيوخ خلال الربع الثالث من العام، فيما كانت نسبة التراجع أقل من واحد في المائة في منطقة العقارات الاستثمارية في خيطان وهي من أقل المستويات بين المناطق الاستثمارية في المحافظة.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,033	2,133	1,933	1,600,000	1,450,000	المطار	%250	750	الفروانية
2,000	2,067	1,933	1,550,000	1,450,000	الدائري السادس	%250	750	
1,500	1,600	1,400	1,600,000	1,400,000	داخلي	%250	1,000	
1,800	1,900	1,700	950,000	850,000	رئيسي	%250	500	
1,793	1,883	1,703	1,400,000	1,266,667	المتوسط العام بالمنطقة			
1,817	1,867	1,767	1,400,000	1,325,000	الدائري السادس	%250	750	خيطان
1,500	1,600	1,400	1,600,000	1,400,000	داخلي	%250	1,000	
1,583	1,667	1,500	1,000,000	900,000	داخلي	%250	600	
1,642	1,733	1,550	1,430,000	1,277,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,817	1,867	1,767	1,400,000	1,325,000	الدائري السادس	%250	750	جلب الشيوخ
1,833	1,933	1,733	1,450,000	1,300,000	شارع المخفر	%250	750	
1,727	1,800	1,653	1,350,000	1,240,000	رئيسي	%250	750	
1,725	1,800	1,650	900,000	825,000	داخلي	%250	500	
1,750	1,829	1,672	1,235,714	1,128,929	المتوسط العام بالمنطقة			
1,983	2,067	1,900	1,550,000	1,425,000	الدائري الرابع	%250	750	الرقعي
1,925	2,000	1,850	2,000,000	1,850,000	الدائري الخامس	%250	1,000	
1,963	2,025	1,900	2,025,000	1,900,000	الدائري الرابع	%250	1,000	
1,850	1,900	1,800	1,425,000	1,350,000	رئيسي داخلي	%250	750	
1,899	1,975	1,824	1,553,571	1,437,500	المتوسط العام بالمنطقة			

في حين استقرت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية خلال الربع الثالث عند 1,607 دينار للمتر المربع من العقارات الاستثمارية مقارنة بتراجع طفيف يقل عن واحد في المائة كانت شهدته خلال الربع السابق له.

فعلى مستوى تحركات الأسعار في مناطق المحافظة، حافظت منطقة المنقف على مرتبتها الأولى في متوسط سعر المتر المربع للربع الثاني على التوالي برغم تراجع طفيف في الربع الثالث يقل عن نصف في المائة، بينما استقرت المستويات في منطقة أبو حليفة، في حين تراجعت في منطقتي المهولة والفتناس بأقل من نصف في المائة، بينما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل خلال الربع الثالث 2015 بعدما كانت أكثر المناطق انخفاضاً بين مناطق المحافظة بنسبة 1.2% في الربع الثاني.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,550	1,600	1,500	1,200,000	1,125,000	الفحجيل	%250	750	المنطقة
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	
1,601	1,683	1,518	1,292,500	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
1,608	1,667	1,550	1,250,000	1,162,500	داخلي	%350	750	
2,125	2,250	2,000	2,250,000	2,000,000	شارع مكة	%250	1,000	
1,619	1,694	1,545	1,296,250	1,180,833	المتوسط العام بالمنطقة			
1,535	1,630	1,440	815,000	720,000	داخلي	%250	500	المهبولة
1,475	1,550	1,400	1,162,500	1,050,000	رئيسي	%250	750	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	الفحجيل	%250	750	
2,100	2,200	2,000	2,200,000	2,000,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,580	1,660	1,500	830,000	750,000	داخلي	%250	500	الفحاحيل
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	
1,593	1,668	1,517	1,184,167	1,077,083	المتوسط العام بالمنطقة			

بينما استقرت مستويات الأسعار في محافظة مبارك الكبير خلال الربع الثالث 2015 مسجلة 1,595 دينار بعد تراجع نسبته 1.4% لتوسط سعر المتر كانت شهدته في الربع السابق له.

فقد استقرت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في بعض الأماكن من شارع الفحيحيل بمنطقة صباح السالم، واستقرت أيضاً في بعض الأماكن المطلة على طريق الدائري السادس والتي تعد ثاني أعلى سعر للمتر المربع، كذلك سادت المناطق متوسطة ومنخفضة القيمة بالمحافظة حالة استقرار ملحوظة خلال الربع الثالث، كما في بعض الأماكن الرئيسية والداخلية، وكذلك في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في المنطقة ذات مساحة 500 متر مربع.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,533	1,600	1,467	1,200,000	1,100,000	داخلي	%250	750	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	
1,175	1,250	1,100	625,000	550,000	السادس	%170	500	
1,595	1,660	1,531	1,453,571	1,344,643	المتوسط العام بالمنطقة			

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية خلال الربع الثالث

كما استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بشكل ملحوظ خلال الربع الثالث من العام إذ وصل متوسط سعر المتر 1,581 دينار بعدما ارتفع بأقل من 1% في الربع الثاني 2015.

وقد سادت معظم مناطق المحافظة حالة استقرار ملحوظة خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني 2015، كما في المنطقة ذات مساحة 800 متر مربع في شارع محطة المياه (شارع الخزامي) التي تعد من أعلى مناطق العقارات الاستثمارية أسعاراً بين مناطق المحافظة، كذلك استقرت المستويات في الأماكن الداخلية والرئيسية بالمحافظة مساحة 1,000 متر مربع، وكما في المناطق الداخلية والرئيسية ذات مساحة 500 متر مربع التي شهدت استقراراً ملحوظاً خلال الربع الثالث.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	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 الخزامي (شارع محطة الماء)	%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، وتتراوح تلك العوائد على مستوى مناطق المحافظات المختلفة بين 6.4% إلى 7.5% خلال الربع الثالث من عام 2015، ففي مناطق العاصمة استقرت العوائد عند 6.55% خلال الربعين الثالث والثاني وقد تراوحت نسبها ما بين 6.6% و 6.8% في المناطق المختلفة بالمحافظة ووصلت إلى 7% في بعض مناطق المحافظة، بينما وصل متوسط عوائد العقارات الاستثمارية على مستوى محافظة حولي ارتفاعها إلى أكثر من 6.9%. فقد ارتفعت نسب عوائد العقارات الاستثمارية في مناطق المحافظة خلال الربع الثالث 2015، ووصلت إلى 7.25% في بعض مناطق المحافظة.

كما ارتفعت العوائد في محافظة الفروانية إلى 7.3% وتتراوح العوائد بين 7.2% إلى 7.4% في مناطق المحافظة، كذلك سجلت العوائد في محافظة الأحمدية ما نسبته 7.4% خلال الربع الثالث 2015، وتصل إلى أدناها عند نسبة 6.5% في بعض مناطق المحافظة، وبلغت نسبة العوائد على مستوى محافظتي مبارك الكبير والجهراء نحو 7.3%.

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	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2015			
					من	إلى	المتوسط	
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.25	%6.25	%6.25	
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%6.63	%6.75	%6.50	
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.25	%6.50	%6.00	
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.38	%6.50	%6.25	
حولي	حولي	%250	750	المثنى	%7.13	%7.25	%7.00	
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%7.13	%7.25	%7.00	
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.25	%6.25	%6.25	
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%6.88	%7.00	%6.75	
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.25	%6.25	%6.25	
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.00	%7.00	%7.00	
	الفروانية	الفروانية	%250	1,000	المطار	%7.25	%7.25	%7.25
		الفروانية	%250	750	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
		خيطان	%250	750	المطار	%7.25	%7.25	%7.25
		خيطان	%250	750	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
الرقعي		%250	1,000	الدائري الخامس	%7.13	%7.25	%7.00	
الاحمدي	الفتناس	%250	500	داخلي	%7.38	%7.50	%7.25	
	الفتناس	%250	750	رئيسي	%7.63	%7.75	%7.50	
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%7.38	%7.50	%7.25	
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.63	%6.75	%6.50	
	المهبولة	%250	750	داخلي	%7.75	%8.00	%7.50	
	المهبولة	%250	750	الفحاحيل	%7.38	%7.50	%7.25	
	المهبولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.63	%6.75	%6.50	
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%7.25	%7.25	%7.25	
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%7.38	%7.50	%7.25	
	الجهراء	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%7.50	%7.75	%7.25
الجهراء		%250	800	الخرامي	%7.38	%7.50	%7.25	
مبارك الكبير	صباح السالم	%250	750	داخلي	%7.25	%7.50	%7.00	
	صباح السالم	%250	1,000	رئيسي	%7.25	%7.50	%7.00	

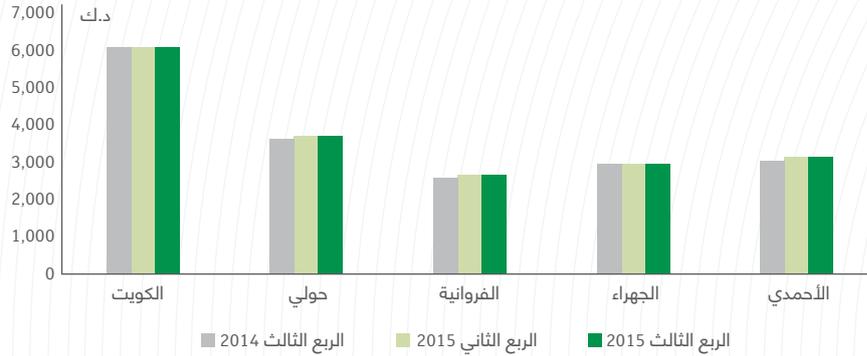
أسعار العقارات التجارية

استقر متوسط سعر المتر المربع من العقارات التجارية خلال الربع الثالث للمرة الثانية على التوالي على مستوى دولة الكويت مقارنة بالربع السابق له، في حين أنها تحسنت على أساس سنوي في الربع الثالث بنسبة 1.2% مقارنة بتلك المستويات التي سادت العام الماضي.

أما على مستوى متوسط سعر المتر في كل محافظة، فتأتي محافظة العاصمة كأعلى مستوى سعري في دولة الكويت، إلا أنه قد استقر سعر المتر المربع خلال هذا الربع الثالث للمرة الثالثة على التوالي مسجلاً 5,948 دينار، كما استقر بشكل ملحوظ مقارنة بمستويات الأسعار التي سادت الربع الثالث من العام الماضي.

وعلى مستوى مناطق محافظة العاصمة من العقارات التجارية، تسود حالة استقرار ملحوظة خلال الربع الثالث من العام، كما في أعلى مناطق المحافظة قيمة في منطقة المدينة شارع مبارك الكبير ومنطقة القبلة في بعض الأماكن في شارع فهد السالم، كذلك استقر متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في منطقة شرق التي تعد من المناطق متوسطة القيمة ضمن مناطق المحافظة خلال الربع الثالث، وفي بعض الأماكن منها مثل شارع أحمد الجابر وخالد ابن الوليد، وكذلك شارع عبدالله المبارك، واستقرت المستويات أيضاً في أدنى المناطق قيمة بين مناطق المحافظة مثل بعض الأماكن في شارع السور وشارع علي السالم.

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 الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,250	5,750	4,750	2,875,000	2,375,000	500	%300	المباركية	القبلة
6,750	7,000	6,500	3,500,000	3,250,000	500	%520	احمد الجابر	شرق
6,125	6,250	6,000	3,125,000	3,000,000	500	%620	السور	المدينة
7,750	8,000	7,500	4,000,000	3,750,000	500	%620	مبارك الكبير (البورصة)	المدينة
4,900	5,250	4,550	2,625,000	2,275,000	500	%300	علي السالم	المدينة
5,875	6,000	5,750	3,000,000	2,875,000	500	%520	علي السالم	القبلة

فيما تراجعت مستويات الأسعار في محافظة حولي بنسبة تقل عن نصف في المائة في الربع الثالث إلى 3,571 دينار بعد استقرار كانت شهدته خلال الربع السابق له الذي سجل 3,582 دينار لمتوسط سعر المتر المربع، وبرغم هذا التراجع إلا أن سعر المتر خلال الربع الثالث أعلى منه بنسبة 1% عن مستوياته خلال نفس الفترة من العام الماضي 2014.

فعلى مستوى الأسعار في مناطق المحافظة، استقرت تلك المستويات في معظم المناطق خلال الربع الثالث، فقد استقرت في منطقة حولي في شارع تونس وبيروت مقارنة بالربع الثاني، وكذلك في منطقة شارع العثمان ذات مساحة 750 متر مربع، بينما كان الاستثناء في شارع ابن خلدون التي شهدت تراجعاً في الربع الثالث نسبته 2.1% مقارنة بالربع الثاني، فيما سادت معظم الأماكن في شارعي حمد المبارك وسالم المبارك حالة استقرار ملحوظة خلال الربع الثالث، وكذلك في أدنى المناطق الاستثمارية بالمحافظة كما في شارع البحرين التي استقرت فيها مستويات الأسعار خلال الربع الثالث 2015.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,050	4,300	3,800	4,300,000	3,800,000	1,000	%180	تونس	حولي
3,050	3,200	2,900	2,400,000	2,175,000	750	%150	العثمان	السالمية
3,375	3,550	3,200	2,840,000	2,560,000	800	%180	حمد المبارك	
4,150	4,800	3,500	3,840,000	2,800,000	800	%180	سالم المبارك	
2,975	3,100	2,850	1,550,000	1,425,000	500	%180	البحرين	

في حين استقرت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية عند نحو 2,655 دينار في الربع الثالث 2015 بعد تراجع طفيف كانت شهادته خلال الربع السابق له، بينما ارتفعت مستويات الأسعار في الربع الثالث بنسبة 6% مقارنة بها خلال الربع الثالث من العام الماضي وهي أعلى معدل نمو سنوي بين أسعار العقارات التجارية في محافظات الكويت المختلفة.

وقد سادت جميع مناطق المحافظة حالة استقرار ملحوظة خلال الربع الثالث، كما في أعلى مناطق المحافظة قيمة مثل شارع مناور بمنطقة الفروانية للمرة الثانية على التوالي، وكذلك استقرت الأسعار في شارع المطاف في خلال الربعين الثالث والثاني من العام والذي جاء في المرتبة الثانية من حيث متوسط سعر المتر خلال الربع الثالث 2015.

كذلك تسود منطقة خيطان متوسطة القيمة حالة استقرار ملحوظة كما في المنطقة مقابل المركز التجاري والإداري، أيضاً في منطقة جليب الشيوخ في أماكن شارع الجمعية والمناطق الداخلية بالمنطقة فلم تشهد تغيراً كذلك.

وقد استقرت المستويات في بعض الأماكن على الدائري السادس في منطقة الضجيج، بينما كان الاستثناء الوحيد إرتفاعاً ملحوظاً فاقت نسبته 5% في الأماكن الداخلية بالمنطقة، بعد تراجع كانت شهادته خلال الربع السابق له نسبته 11%، كما استقر متوسط سعر المتر في منطقة العارضية خلال الربع الثالث من العام.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية شارع مناور	مناور	180%	1,000	5,100,000	5,500,000	5,100	5,500	5,300
الفروانية شارع المطافي	المطافي	180%	800	3,600,000	3,840,000	4,500	4,800	4,650
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	شارع الجمعية	180%	1,000	2,700,000	2,900,000	2,700	2,900	2,800
جليب الشيوخ (خلفية)	داخلي	180%	1,000	2,100,000	2,350,000	2,100	2,350	2,225
الضجيج (5,000م) على السادس	السادس	50%	5,000	6,250,000	6,750,000	1,250	1,350	1,300
ضجيج جنوب خيطان	داخلي	250%	5,000	2,000,000	2,250,000	400	450	425
العارضية مخازن	رئيسي	ارضى 80% ميزانين 50%	1,000	1,200,000	1,250,000	1,200	1,250	1,225

وكذلك استقر متوسط سعر المتر المربع من العقارات التجارية عند 3,075 دينا في محافظة الأحمدية خلال الربع الثالث 2015، في حين أن هذه المستويات ترتفع بشكل محدود نسبته 1% عنها على أساس سنوي مقارنة بالربع الثالث من العام الماضي.

فعلى مستوى الأسعار في مناطق المحافظة المختلفة، سادت معظم تلك المناطق حالة استقرار ملحوظة، فقد استقرت للمرة الثانية على التوالي في بعض الأماكن من الطريق الساحلي التي تعد من أعلى المناطق قيمة على مستوى المحافظة، كما استقر سعر المتر في شارع مكة الذي يأتي ثانياً من حيث القيمة في منطقة الفحيحيل، وكذلك استقرت الأسعار في شارع الدبوس، وفي الشوارع الداخلية والرئيسية في المركز الإداري والتجاري بمنطقة الفنطاس.

كما استقرت المستويات في الأماكن الداخلية في منطقة لؤلؤة الخيران خلال الربع الثالث بعد تراجعها بنسبة 2.3% في الربع السابق، في حين تراجعت بنسبة 1.8% في أماكن من شارع المارينا بمنطقة لؤلؤة الخيران.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدى

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015
				من	إلى	من	إلى	
المنقف	العزيبية	300%	750	1,500,000	1,687,500	2,000	2,250	2,125
الطناس (الاداري والتجاري)	رئيسي	180%	1,000	3,500,000	3,800,000	3,500	3,800	3,650
	داخلي	180%	1,000	3,400,000	3,600,000	3,400	3,600	3,500
الفحيحيل	داخلي	180%	750	2,362,500	2,550,000	3,150	3,400	3,275
الفحيحيل	الطريق الساحلي	180%	750	3,262,500	3,450,000	4,350	4,600	4,475
الفحيحيل	مكة	180%	750	3,000,000	3,300,000	4,000	4,400	4,200
لؤلؤة الخيران	المارينا	180%	1,200	1,560,000	1,680,000	1,300	1,400	1,350

كما استقرت الأسعار للربع الثاني على التوالي في محافظة الجهراء عند 2,870 دينار للمتر المربع، بينما ارتفعت بأقل من واحد في المائة على أساس سنوي خلال الربع الثالث 2015.

فقد استقرت مستويات 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 سجل استقراراً خلال الربع الثالث 2015، كذلك لم تتغير تلك المستويات المستقرة في منطقة القيصريات وباقي المناطق بالمحافظة.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	مرزوق المتعب	50%	1,000	3,100,000	3,300,000	3,100	3,300	3,200
الجهراء المركز الاداري والتجاري	الاداري والتجاري	300%	875	3,325,000	3,500,000	3,800	4,000	3,900
الجهراء القيصريات	قطعة 20	300%	225	607,500	675,000	2,700	3,000	2,850
الجهراء	قطعة 21	50%	1,000	1,900,000	2,100,000	1,900	2,100	2,000

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

تقل نسب العوائد على العقارات التجارية نسبياً عنها في العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات مثل محافظة العاصمة التي ارتفعت فيها متوسط عائد العقار التجاري إلى 6.4%، بينما يزيد عائد العقار التجاري عن الاستثماري بشكل نسبي في باقي المحافظات الأخرى نتيجة ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في منطقة الجذب في العاصمة، فقد ارتفعت نسب العوائد إلى 7.3% في محافظة حولي، وإلى 7.7% في محافظة الفروانية خلال الربع الثالث من العام، بينما استقرت تلك العوائد مسجلة 7.53% في محافظة الجهراء، في حين ارتفعت نسبياً إلى 7.4% في محافظة الأحمدي.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2015		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.50%	6.50%	6.50%
	المدينة	620%	السور	6.50%	6.50%	6.50%
	المدينة	620%	مبارك الكبير(البلوكات)	6.50%	6.50%	6.50%
	القبلة	620%	فهد السالم	6.50%	6.50%	6.50%
حولي	حولي	180%	تونس	7.00%	7.50%	7.25%
	حولي	180%	بيروت	7.00%	7.50%	7.25%
	حولي	180%	ابن خلدون	7.25%	7.50%	7.38%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.25%	7.50%	7.38%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.00%	7.00%	7.00%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.00%	7.50%	7.25%
	خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	7.25%	7.50%	7.38%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	7.75%	8.00%	7.88%
	الضبيح (5000م) داخلية	0%	داخلي	7.75%	8.00%	7.88%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	7.75%	8.00%	7.88%
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء المركز الاداري والتجاري	300%	الاداري والتجاري	7.50%	7.50%	7.50%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
	الجهراء	50%	قطعة 41	7.50%	7.50%	7.50%
	المنقف	300%	العزيزية	7.50%	7.50%	7.50%
الأحمدي	الطناس (الاداري والتجاري)	180%	داخلي	7.50%	7.75%	7.63%
	الفحيحيل	180%	داخلي	7.50%	7.50%	7.50%
	الفحيحيل	280%	مكة	7.00%	7.50%	7.25%

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

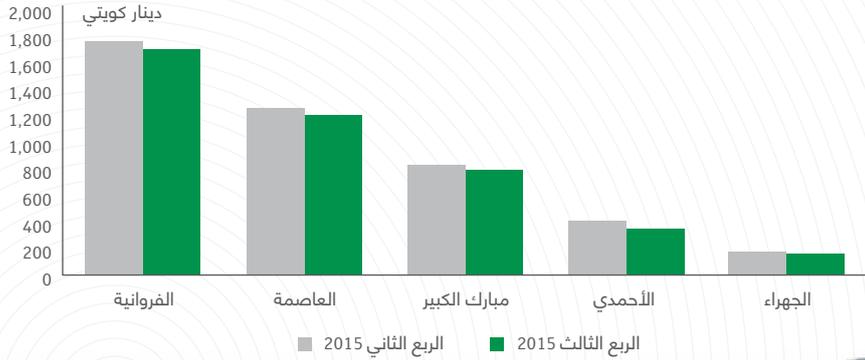
انخفض متوسط سعر المتر المربع من القسائم الصناعية خلال الربع الثالث على مستوى محافظات دولة الكويت بنسبة 2.4% عن الربع الثاني الذي كان قد تراجع بنسبة أعلى قدرها 5.8%.

فعلى مستوى المحافظات، تراجعت المستويات في محافظة العاصمة بنسبة 3.6% في الربع الثالث إلى 1,257 دينار للمتر المربع مقارنة بتراجع نسبته 3.2% كانت شهدته خلال الربع الثاني من العام.

وقد استقرت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية خلال الربع الثالث في شارع الزينة مقارنة بالربع الثاني، بينما تراجعت في شارع الكهرباء بنسبة 3% وتعد تلك المناطق الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، بينما تراجعت مستوياتها بنسب متفاوتة قدرها 4% و 2%، في شارع كندا دراي، فيما انخفضت في شارع شهر زاد بنسبة 5% خلال الربع الثالث 2015.

كما تراجعت مستويات الأسعار في شارع البيسي بنسبة 5% وفي مناطق الدائري الرابع تراجعت المستويات بنسبة وصلت إلى 6%، أيضاً وأصلت تراجعها في شارع محمد القاسم بنسبة قدرها 7%، بينما استقرت مستوياتها في منطقة شارع الغزالي خلال الربع الثالث.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والثاني 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 الثالث 2015
					من	إلى	
الشويخ الصناعية	معارض + صناعي	1,000	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	كنداداري	1,400,000	1,500,000	1,450
		5,000		كنداداري	5,500,000	6,250,000	1,175
		1,000		شهرزاد	1,000,000	1,100,000	1,050
		1,000		الزينة	1,300,000	1,500,000	1,400
		500		الزينة	800,000	900,000	1,700
		500		الكهرباء	850,000	950,000	1,800
		5,000		البيبيسي	4,750,000	5,500,000	1,025
		1,000		الدائري الرابع	1,100,000	1,250,000	1,175
		22,500		داخلي	10,125,000	12,375,000	500
		1,000		محمد القاسم	1,000,000	1,150,000	1,075
		1,000		شارع الغزالي	900,000	1,100,000	1,000
المتوسط العام بالمنطقة							1,257
					2,652,273	3,097,727.5	

وقد انخفضت مستويات أسعار المتر المربع للقسائم الصناعية في محافظة الفروانية بنسبة 1% إلى 1,724 دينار للمتر المربع في الربع الثالث من العام مقارنة بنسبة انخفاض كانت شهدتها في الربع الثاني بنسبته 3% الذي كان قد سجل 1,744 دينار للمتر المربع.

فقد استقرت تلك المستويات في منطقة العارضية الحرفية خلال الربع الثالث التي تعد من أعلى مستويات الأسعار بين المناطق الصناعية المختلفة في محافظات دولة الكويت، ورغم تراجعها بنسبة 4.5% في الربع الثاني، كما استقرت في بعض أماكن المخازن الداخلية، وفي الأماكن الحرفية مقابل الدائري الخامس بعدما تراجعت في الربع الثاني بنسبة 5.5%. كذلك استقرت الأسعار في المنطقة مقابل العارضية في الربع الثالث 2015.

بينما انخفضت الأسعار في منطقة الري بنسبة 4% خلال الربع الثالث مقابل تحسن طفيف كانت شهدته في الربع الثاني 2015، في حين ارتفعت في منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر بنسبة 2%. في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة شارع الغزالي للربع الثاني على التوالي، بينما تراجعت بنسبة 2% في منطقة الدائري الرابع وبنسبة هي الأعلى بين أماكن منطقة الري وقدرها 13% في شارع محمد القاسم، وفي منطقة معارض السيارات انخفضت مستويات الأسعار بنسبة قدرها 3% خلال الربع الثالث 2015، بينما تراجعت بنسبة 9% 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 الثالث 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من							
1,500	1,550,000	1,450,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	100% للسرداب	1,000	معارض + صناعي	الري	
1,150	1,200,000	1,100,000	شارع الغزالي	رئيسي	+ 80% أرضي	1,000			
1,063	4,500,000	4,000,000	محمد القاسم	رئيسي	+ 50% للميزانين	400			
1,081	2,433,333	2,166,667	المتوسط العام بالمنطقة						
2,600	675,000	625,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب	250	حرفي	العارضية الحرفية	
2,300	600,000	550,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	+ 80% للأرضي + 20% للميزانين	250			
2,368	618,750	565,000	المتوسط العام بالمنطقة						

في حين انخفض متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية بنسبة 5% مسجلاً 450 دينار خلال الربع الثالث مقارنة بانخفاض نسبته 7.4% في الربع الثاني الذي كان قد سجل 473 دينار للمتر.

فقد انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل خلال الربع الثالث بنسبة 9% والتي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، ووصلت نسبة التراجع في بعض الشوارع الداخلية منها إلى 14% وبلغت نسبة قدرها 9% في منطقة مقابل المصافي ونسبة 6% في شارع مركز سلطان.

في حين ارتفعت الأسعار في منطقة شرق الأحمدية الصناعية ثاني أعلى متوسط سعر للمتر بالمحافظة بنسبة 1% خلال الربع الثالث بعدما كانت تراجعت بنسبة 13.6% في الربع الثاني، واستقرت في شارع مصطفى كرم في الربع الثالث، بينما تراجعت متوسطات الأسعار في الأماكن الداخلية في منطقة المخازن بنسبة 1%.

أما منطقة الشعبية وميناء العبدالله فقد سادت فيها حالة استقرار ملحوظة خلال الربع الثالث، كما استقرت في منطقة جوهرة الفنار أعلى أماكن المنطقة أسعاراً، وكذلك في الأماكن الرئيسية بالمنطقة التي تعد ثاني أعلى متوسط سعر للمتر بالمنطقة والتي كانت قد تراجعت بنسبة 8.3% في الربع الثاني، كما استقرت الأسعار في أماكن تخزين الصلبوخ وكذلك في الأماكن الداخلية في منطقة ميناء عبدالله خلال الربع الثالث 2015.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدى

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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			
1,150	1,200,000	1,100,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي	الفحجيل
650	700,000	600,000	مقابل المصافي	1,000		
475	550,000	400,000	شوارع داخلية	1,000		
758	816,667	700,000	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		
463	2,450,000	2,157,500	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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
1,400	700,000	600,000	رئيسي	5,000	حرفي	أبوظفيرة الحرفية
1,230	1,020,000	950,000	المتوسط العام بالمنطقة			
550	600,000	500,000	رئيسي	1,000	صناعي	صباحان
675	700,000	650,000	البيبيسي	1,000		
575	3,000,000	2,750,000	البيبيسي	5,000		
508	1,508,333	1,341,667	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

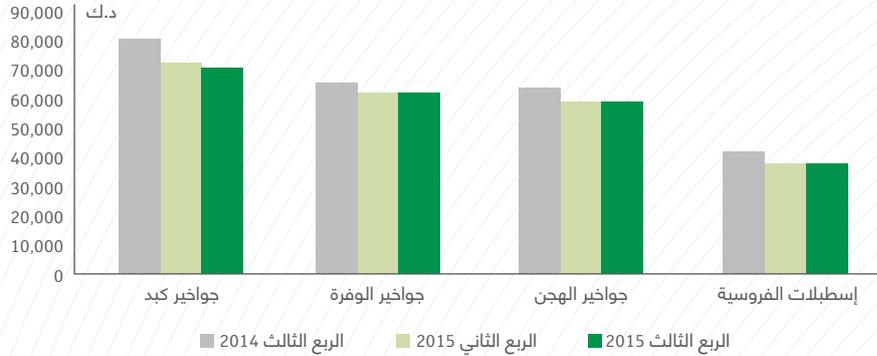
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من					
150	1,600,000	1,400,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمفرة	
185	1,950,000	1,750,000	رئيسي	10,000			
225	250,000	200,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين		
255	270,000	240,000	رئيسي	1,000			
149	752,500	673,750	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 في منطقة جواخير كبد بمحافظة الأحمدية بنسبة 2% خلال الربع الثالث من العام مقارنة بنسبة تراجع أعلى قدرها 9% كانت شهدها خلال الربع الثاني 2015، فقد بلغ سعر الأرض حق الانتفاع 69 ألف دينار، أما منطقة جواخير الوفرة فقد شهدت خلال الربع الثالث استقراراً بالأسعار مقارنة بالربع السابق له مسجلة 61 ألف دينار لمساحة 2,500 متر مربع من الأرض.

كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة جواخير الهجن، كما استقرت في منطقة اسطبلات الفروسية في محافظة الأحمدية خلال الربع الثالث من العام بعدما كانت قد تراجعت بنسبة 10% في الربع الثاني، وذلك نتيجة لاستقرار الأسعار في مناطق اسطبلات الفروسية، وكذلك في منطقة المضمار والجولف والتي كانت قد انخفضت بنسبة 11% وفي مناطقها الداخلية بنسبة 12.8% في الربع الثاني 2015.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثالث والثاني 2015 والربع الثالث من 2014



أما بالنسبة للأراضي الزراعية في دولة الكويت، فقد استقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع بمنطقة الوفرة الزراعية في محافظة الأحمدية بعد تراجع نسبته 11.5% كانت شهدته خلال الربع الثاني وذلك متأثراً باستقرار مستويات الأسعار في منطقة الوفرة ذات مساحة 50 ألف متر مربع في الربع الثالث من هذا العام بعد تراجع في الربع الثاني نسبته 12.5%، كذلك حالة الاستقرار في المنطقة ذات مساحة 100 ألف متر مربع في الربع الثالث بعد تراجع نسبته 10.3% في الربع الثاني.

كما استقرت مستويات الأسعار الأراضي الزراعية في محافظة الجهراء في الربع الثالث بعدما كانت تراجعت بنسبة ملحوظة قدرها 14.7% خلال الربع الثاني من العام، فقد استقرت مستويات الأسعار في المناطق التي كانت تراجعت بنسبة كبيرة قدرها 18.5% و 33% خلال الربع الثاني، كما في مناطق العبدلي وطريق المطلاع، كذلك استقرت الأسعار في مناطق قسائم مزارع الأبقار بالصليبية خلال الربع الثالث من العام عند ما بين 3 إلى 3.8 مليون دينار بعدما كانت تراجعت في المنطقة ذات مساحة مليون متر مربع بنسبة 6.7% وفي المنطقة ذات مساحة 50 ألف متر مربع بنسبة 7.1% خلال الربع الثاني من العام.

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض	
				من	إلى	من	إلى
الأحمدية	جواخير كبد	2,500	داخلي	70,000	80,000	28	32
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	85,000	100,000	34	40
	إسطلبات الفروسية (الأحمدية)	500	داخلي	35,000	40,000	70	80
	إسطلبات الفروسية (الأحمدية)	500	المضمار + الغولف	40,000	45,000	80	90
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	50,000	60,000	20	24
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	60,000	75,000	24	30

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي .

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزايد الطلب على الشاليهات في موسم الصيف الذي تأتي ذروته في الربع الثالث من العام، إلا أن مستويات الأسعار قد شهدت استقراراً وهدوءاً نسبياً خلال هذا الموسم، فقد استقرت في محافظة الأحمدية خلال الربع الثالث من هذا العام بعدما كانت قد شهدت تراجعاً نسبته 5.2% خلال الربع الثاني إذ تتراوح متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية ما بين 16.1 ألف دينار إلى 17.6 ألف دينار بالمحافظة في الربع الثالث من العام.

وعلى مستوى المناطق استقرت مستويات الأسعار في منطقة بنيدر في الربع الثالث بعدما كانت تراجعت بنسبة 3.9% وتعد تلك المنطقة أعلى مناطق المحافظة أسعاراً لمتوسط سعر المتر، تليها منطقة الجليعة التي استقرت فيها مستويات الأسعار خلال الربع الثالث بعد انخفاض نسبته 4% خلال الربع الثاني 2015، كذلك لم تتغير مستويات الأسعار في مناطق ميناء عبدالله والضباعية في الربع الثالث بعد تراجع في حدود 3% في الربع الثاني، كما استقرت مستويات الأسعار في مناطق الزور الشاطئية وفي أماكن عقود المنافص بمنطقة الخيران.

فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الدوحة للربع الثالث على التوالي عند 8,500 دينار لمتوسط سعر المتر من الواجهة البحرية.

كما استقر متوسطات أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء لتبلغ 5,875 دينار للتمر من الواجهة البحرية خلال الربع الثالث 2015، وكذلك في منطقة كاظمة عند 7,500 دينار، وفي منطقة الصبية عند متوسط قدره 4,250 دينار خلال الربع الثالث 2015.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2015	سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		القيمة السوقية للشاليه (ارض)		طول الواجهة البحرية بالمتر	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
15,000	16,000	14,000	320,000	280,000	20	ميناء عبدالله	الأحمدية
15,000	16,000	14,000	320,000	280,000	20	الضباعية	
23,500	24,000	23,000	330,000	460,000	20	الجليعة	
24,500	25,000	24,000	500,000	480,000	20	بنيدر	
14,500	15,000	14,000	300,000	280,000	20	الزور	
14,500	15,000	14,000	300,000	280,000	20	الخيران (عقد المنفعة)	
11,000	12,000	10,000	240,000	200,000	20	النويصيب	

*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 وصالة مساحة 135م² في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الثالث 2015 في محافظة حولي 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 بين 350 إلى 450 في مناطق محافظة الأحمدية بينما يرتفع قليلاً في منطقة العقيلة ليسجل 550 دينار، بينما يسجل بين 400 إلى 550 في مناطق محافظة مبارك الكبير كما في مناطق أبو فطيرة والعدان وصباح السالم ويرتفع المتوسط ليتراوح من 400 إلى 500 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 800 إلى 1200 دينار في محافظة حولي وتصل إلى 1400 في بعض المناطق المميزة فيها، بينما تسجل 900 دينار في بعض مناطق غرناطة فيما تزيد قليلاً لتتراوح بين 1100 إلى 1400 دينار في أغلب مناطق محافظة العاصمة، في حين تبلغ بين 700 إلى 1000 دينار في محافظة الفروانية.

ويتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 700 إلى 850 في حين يرتفع قليلاً في منطقة العقيلة لتتراوح قيمتها بين 800 إلى 950 دينار، بينما تبلغ القيمة الإيجارية من 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 800 و 900 دينار، وفي محافظة الجهراء يتراوح القيمة الإيجارية بين 600 إلى 700 دينار في منطقة سعد العبدالله وتصل في منطقة الجهراء القديمة إلى 650 و 750 دينار.

ثالثاً: 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 بين 1000 إلى 1200 دينار في أغلب مناطق محافظة حولي، وبين 1100 إلى 1300 دينار في مناطق محافظة العاصمة باستثناء مناطق غرناطة والصليبخات التي تقل فيها قليلاً إلى 800 دينار و 900 دينار، كما تتراوح بين 850 إلى 950 دينار للدور الكامل في مناطق محافظة الفروانية.

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

قيمة إيجارات السكن الاستثماري

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصالة مساحة 60م² في محافظة العاصمة بين 330 و 380 دينار بينما سجلت القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي بين 310 إلى 350 دينار، في حين تراوحت القيمة الإيجارية لهذه المساحة بين 280 و 340 دينار في محافظة الفروانية و 260 إلى 300 دينار في محافظة الأحمدية، بينما سجلت قيم الإيجارات من 285 دينار إلى 300 دينار في محافظة مبارك الكبير ومن 260 إلى 280 في محافظة الجهراء.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها بين 390 إلى 415 دينار في محافظة العاصمة،

وبين 330 إلى 370 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوح بين 330 إلى 370 دينار في محافظة الفروانية، في حين تقل القيمة الاجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدى لتتراوح بين 300 و340 دينار ومن 325 إلى 350 دينار في محافظة مبارك الكبير وبين 290 إلى 330 دينار في محافظة الجھراء.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الاجارية لها = بين 435 إلى 465 دينار في محافظة العاصمة، وتراوح بين 365 إلى 450 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت من 350 إلى 425 دينار في محافظة الفروانية في حين تتراوح القيمة الاجارية بين 330 إلى 370 دينار في محافظة الأحمدى وتصل إلى 330 و 360 دينار في محافظتي مبارك الكبير والجھراء على الترتيب.

في حين تتراوح القيم الاجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع بين 500 إلى 580 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 485 إلى 550 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 480 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الاجارية بين 425 و460 دينار في محافظة الأحمدى، بينما ترتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً لتتراوح بين 450 إلى 480 دينار، وتصل إلى قيمة تتراوح من 430 إلى 460 دينار في محافظة الجھراء.

حيث تختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، حيث أن عمر العقار يعتبر عامل أساسي في تحديد متوسط القيمة الاجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الاجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الاجارية للمؤجر الجديد.

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهماً عند تقييم القيمة الاجارية، 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 الاجارية 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 إلى 25 و 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 ويصل إلى 7 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في مدينة الكويت كما يصل 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 الاجارية للقسائم الصناعية فقد تراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - بين 14 إلى 40 دينار في منطقة الشويخ الصناعية، وتقترب منها منطقة الري مباني ليتراوح متوسط قيمة المتر التأجيرية بين 14 إلى 35 دينار للمتر المربع، إذ تختلف الأسعار باختلاف الموقع، في حين سجل متوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (المخازن) بين 6.5 إلى 8 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير ليسجل من 20 إلى 40 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري في منطقة العارضية (الحرفية)، كما سجل سعر المتر في منطقة شرق الأحمدى متوسطاً تراوح من 12 إلى 18 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحاحيل الصناعية بين 14 إلى 20 دينار للمتر المربع خلال الربع الثالث 2015.

متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م²
حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2015

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م ²		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 ²		محافظه العاصمة
1,300	1,100	1,400	1,200	600	500	العديلية
1,300	1,100	1,400	1,200	600	500	الفيحاء
1,300	1,100	1,400	1,200	600	500	الروضة
1,300	1,100	1,400	1,200	600	500	اليرموك
1,300	1,100	1,400	1,200	600	500	كيفان
1,300	1,100	1,400	1,200	650	550	المنصورية
1,200	1,000	1,300	1,100	550	450	القادسية
1,200	1,000	1,300	1,100	500	450	الدعية
1,200	1,000	1,300	1,100	600	500	الدسمة
1,200	1,000	1,300	1,100	500	450	السرة
1,200	1,000	1,300	1,100	550	500	قرطبة
950	850	1,050	950	500	450	غرناطة
900	800	1,000	900	500	400	الصليبيخات

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الفروانية
950	850	1,000	700	450	400	الفروانية
950	850	1,000	700	450	400	العمرية
950	850	1,000	700	400	350	خيطان
950	850	1,000	700	450	400	اشبيلية
950	850	1,000	700	400	350	الرابية
950	850	1,000	700	400	350	الرحاب
950	850	1,000	700	400	350	العارضية
950	850	1,000	700	400	350	الاندلس

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الأحمدى
750	650	850	700	450	350	هدية
850	750	950	800	550	450	العقيلة
750	650	850	700	450	350	المنقف

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
850	750	950	850	550	450	صباح السالم
900	800	1,000	900	500	400	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 (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الجهراء
650	550	750	650	450	350	الجهراء القديمة
600	500	700	600	400	300	سعد العبدالله

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 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 العاصمة
580	510	465	435	415	390	380	330	شرق
570	510	465	435	415	390	380	330	القبلة
570	510	465	435	415	390	380	330	المقوع الشرقي
570	510	465	435	415	390	380	330	دسمان
580	500	450	425	410	390	380	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 الفروانية
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 الأحمدى
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 الثالث 2015"

متوسط سعر متر التآجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	18 - 12	40 - 25	12 - 17	8 - 7
حولي	16 - 10	35 - 25	12 - 14	8 - 7
الفروانية	18 - 12	45 - 30	12 - 14	8 - 9
خيطان	16 - 10	35 - 25	12 - 12	7 - 8
المنقف - العزيزية	15 - 8	25 - 20	10	7 - 7
الفحيحيل	14 - 10	40 - 25	12 - 13	8 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	12 - 9	6 - 5	-
المدينة/الكويت***	11 - 10	35 - 25	12 - 11	8.5 - 6.5

* تزداد متوسط القيم الياجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

*** الابرار الإدارية والتجارية

متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2015

متوسط سعر متر التآجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الاسعار
الشويخ الصناعية	4.5 - 3.5	40 - 14	5 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4.5 - 3.5	35 - 14	5 - 3.5	لا تشمل القيم الياجارية في مجمع الالفينوز
صبحان	3 - 2.75	6.5 - 4	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/م/2 من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	8 - 6.5	5 - 3.5	* س/م/2م التآجيري 6 - 8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي
شرقي الاحمدي	3.75	18 - 12	4.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفحيحيل الصناعية	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	20 - 14	5 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

* تزداد متوسط القيم الياجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة الى نوع النشاط المزاوول.

* تزداد متوسط القيم الياجارية 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 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 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 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

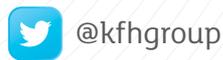
وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

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 = 0.0229 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 الثالث

Q3

kfh.com 180 3333