



2016
Q2

بيتك تقرير
سوق العقار المحلي







2016
Q2

محتويات التقرير

6	المقدمة
8	أولاً: اتجاهات السوق في الربع الثاني
10	• اتجاهات السكن الخاص
12	• اتجاهات العقارات الاستثمارية
13	• اتجاهات العقارات التجارية
15	• المشروعات السكنية
18	ثانياً: مؤشرات الأسعار
18	• أسعار أراضي السكن الخاص
29	• أسعار الأراضي الاستثمارية
35	• معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
37	• أسعار العقارات التجارية
42	• معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
43	ثالثاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة) والمخازن
47	• أسعار المزارع والجواخير
49	• أسعار الشاليهات
50	رابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
50	• قيمة إيجارات السكن الخاص
50	• قيمة إيجارات السكن الاستثماري
51	• قيمة إيجارات العقارات التجارية
51	• قيمة إيجارات القسائم الصناعية
56	خامساً: ملحق المصطلحات



الجدول

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



2016 Q2

الأشكال البيانية

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

المقدمة

فقدت تداولات القطاع العقاري في الربع الثاني نحو 31% من قيمها مقارنة بذات الفترة من العام الماضي، متأثراً بانخفاض قيمة التداولات في كل من القطاعين الاستثماري والسكني بنسبة 45%، و31% على التوالي فمنذ الربع الثاني من عام 2014 بدأت حالة التراجع في ستة أرباع في القطاع الاستثماري، وفي خمسة أرباع للعقار السكني الذي هداً التراجع فيه بتحسين قيمة تداولاته خلال الربع الثاني بنسبة محدودة بنحو 1% عن الربع السابق له.

أما العقارات التجارية فقد زادت في الربع الثاني العام الحالي بنسبة 22% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي إلا أن معدلات أداءها تبقى أقل من معدلات الربع الرابع من عام 2014 كما أن مستويات نموها مازالت متذبذبة بين الارتفاع والانخفاض.

فيما انخفضت التداولات العقارية على أساس ربع سنوي للمرة الثانية على التوالي في الربع الثاني من العام الحالي مدفوعة بتراجع كبير في القطاعين التجاري والاستثماري في حين لم تتأثر التداولات العقارية بالتحسن الطفيف الذي شهده القطاع السكني الخاص. فمنذ أن وصلت قيمة التداولات العقارية خلال العامين الماضيين ذروتها تحديداً في الربع الثاني من العام 2014 وتشهد قيمتها اتجاهاً نحو الانخفاض نتيجة تراجع قيمة التداولات في القطاعين السكني والاستثماري باستثناء بعض الفترات التي شهدت ارتفاع قيمة التداولات منذ ذلك الحين.

وقد ساهم تزامن شهر رمضان وموسم الإجازات في زيادة حدة التراجع خلال الربع الثاني من العام الحالي في ظل استمرار الضغوط المالية والاقتصادية المحلية والإقليمية والعالمية، والأحداث السياسية الملتهية في الشرق الأوسط. وعلى الرغم من تحسن أسعار النفط خلال الربع الثاني من العام الحالي إلا أنه في ظل هذه المتغيرات العالمية لسوق النفط، وما لحق بها من تغيرات هيكلية وتحولها إلى سوق يتحكم فيها المشترون، فإن استمرار اعتمادنا المطلق على الإيرادات من هذا المصدر لن يحقق استدامة النمو الاقتصادي ويُخضعه إلى تقلبات منتظمة بناءً على تقلبات الأسواق.

فقد أدى هبوط أسعار النفط إلى التعجيل بضعف أوضاع المالية العامة والحساب الجاري. وعلى المدى القصير، يمكن استخدام المتاح من الاحتياطات الوقائية والتمويل لتجنب تخفيضات الإنفاق الحادة وتخفيف الأثر على النمو غير النفطي.

ويدعو صندوق النقد الدولي دول الخليج إلى تنويع النشاط الاقتصادي داعماً لضبط أوضاع المالية العامة، حتى يتمكن القطاع الخاص من الاعتماد على محركات أساسية للاقتصاد بدلاً من النفط والإنفاق الحكومي، كما ينبغي أن توضع خطاً متوسطة الأجل لضبط أوضاع المالية العامة مثل إبطاء معدل نمو الإنفاق الجاري (على فواتير الأجور وتكاليف دعم الطاقة)، وتحديد أولويات الإنفاق الرأسمالي، وزيادة الإيرادات غير النفطية.

تحسن نسبي لمتوسط قيمة الصفقة الواحدة في القطاع
السكني عن الربع الثاني من العام الماضي، فيما واصلت
قيمة الصفقة من القطاع الاستثماري انخفاضها، في حين
زادت قيمة الصفقة في القطاع التجاري.



2016 Q2

وبالتالي فقد لجأت الحكومات الخليجية إلى العمل على تعزيز الإيرادات وترشيد الإنفاق من خلال تبني برامج إصلاحية تستهدف العمل على زيادة الإيرادات الضريبية، وزيادة الرسوم، وترشيد الدعم ولاسيما دعم الطاقة، وفي الكويت وافق مجلس الأمة على زيادة تعرفه الكهرباء التي ستدخل حيز التنفيذ في سبتمبر من العام 2017، حيث يشكل حجم دعم الكهرباء والماء حصة كبيرة من الكلفة الإجمالية للدعم. في حين أقر المجلس صورة مخففة عن المشروع الذي تم اقتراحه من قبل الحكومة إلا أنها تبقى خطوة تاريخية تسعى إلى التخفيف عن كاهل الحكومة وتساهم في تخفيض العجز المالي للدولة.

كما تبحث الحكومة أيضاً خيار زيادة أسعار البنزين والمحروقات، وفرض ضرائب جديدة لتعزيز الإيرادات غير النفطية مع احتمال تطبيقها بحلول العام 2019. فقد اقترحت الحكومة ضمن برنامج الإصلاح المالي للدولة مشروعاً لفرض ضريبة الشركات واستبدال بعض الضرائب الحالية بضريبة ذات نطاق أوسع على دخل الشركات المحلية والأجنبية ونسبة تصل إلى 10%، وتقوم السلطات أيضاً بدراسة فرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% وذلك بالتنسيق مع دول مجلس التعاون الخليجي، ولكن تبقى هذه الاقتراحات بحاجة لتشريع حتى تدخل في طور التنفيذ، وفي ظل الاتجاه الحكومي إلى تحسين أوضاع الميزانية العامة وتخفيض العجز المالي المتوقع، فإنها قد لجأت بالفعل إلى زيادة بعض الرسوم المحصلة مقابل الخدمات الحكومية المقدمة، مثل إقرار وزارة المالية في اللائحة الجديدة بزيادة أسعار الانتفاع بأموال الدولة الذي سيطبق اعتباراً من أبريل العام القادم وزيادة بعض الرسوم الحكومية الأخرى.

وقد انعكست قيمة التداولات العقارية على أداء متوسط قيمة الصفقة في كل القطاعات، إذ أن متوسط قيمة الصفقة الواحدة في القطاع السكني تحسن نسبياً عن ذات الفترة من العام الماضي، فيما واصلت قيمة الصفقة من القطاع الاستثماري انخفاضها، في حين زادت قيمة الصفقة في القطاع التجاري عن الربع الثاني من العام الماضي.

وقد تحسن عدد التداولات بشكل محدود في الربع الثاني للقطاع العقاري مدفوعاً بارتفاع في عدد التداولات على القطاع الاستثماري في حين انخفض عدد التداولات في القطاعين السكني والتجاري مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

إذ يأتي ذلك تزامناً مع ارتفاع حجم السيولة الموجهة إلى هذا القطاع وفق آخر بيانات متوفرة لدينا في شهر إبريل من العام الحالي، إذ تحسنت فيه القروض الممنوحة للقطاع العقاري من قبل القطاع المصرفي مقارنة بنهاية الربع الرابع من العام الماضي، إذ فاقت محفظة القروض في نهاية إبريل العام الحالي 19.5 مليار دينار بدون احتساب قروض بنك الائتمان إلى النشاط العقاري بكافة تصنيفاته، في حين ارتفعت تلك المحفظة بنمو سنوي نسبته 6.8% أي ما يزيد على 1.2 مليار دينار، وتشكل هذه المحفظة 58.2% من القروض الائتمانية الممنوحة من قبل القطاع المصرفي الكويتي خلال إبريل من العام الحالي وفق آخر بيانات صادرة.

في حين أن القروض السكنية التي منحها بنك الائتمان الكويتي خلال الربع الثاني من العام الحالي بلغت 84.9 مليون دينار منحت لعدد 2,150 حالة، صرف من هذه القروض حوالي 45.7 مليون دينار لبناء قسائم حكومية، ونحو 14 مليون دينار لتوسعة وترميم بيوت حكومية أخرى، وحوالي 8.3 مليون دينار لشراء البيوت السكنية، كما منح بنك الائتمان قروضاً قيمتها 7.2 مليون دينار لأغراض بناء القسائم الخاصة، ونحو 8.6 مليون دينار كقروض ومنح لذوي الإعاقة.

هذا بالإضافة إلى قروض أخرى منحت من قبل بنك الائتمان لأغراض للسكن الخاص ومنح البيوت الخرسانية، بينما بلغت قروض المحفظة المنصرفة من قبل بنك الائتمان لأغراض التوسعة والترميم نحو 748 ألف دينار منحت لعدد 84 حالة في الربع الثاني.

وبرغم أن الأداء المالي لشركات القطاع العقاري المسجلة كان جيداً وفق آخر النتائج المالية، أعلنت 23 شركة عقارية في سوق الكويت للأوراق المالية في الربع الأول من العام الحالي عن نتائجها المالية عن السنة المالية الماضية من أصل 36 شركة مسجلة ضمن القطاع، إلا أن حجم السيولة المتداولة على أسهم الشركات العقارية في سوق الكويت للأوراق المالية قد تراجع خلال الربع الثاني بنسبة 20% مسجلة ما يزيد عن 95.9 مليون دينار، وانخفض المؤشر الوزني لهذا القطاع مسجلاً 52.6 نقطة بنسبة انخفاض 2% عن الربع الأول. وكان أداء سوق الكويت للأوراق المالية في الربع الثاني من العام الحالي مشابهاً لذلك، إذ انخفضت قيمة تداولاته إلى نحو 749.3 مليون دينار بنسبة انخفاض قدرها 10% عن حوالي 836 دينار في الربع الأول، كما تراجع مؤشر السوق الوزني بنسبة 2% عن الربع الأول.

وعلى هذا فإن تداولات قطاع العقار المحلي في السوق العقاري في دولة الكويت تسهم بمستويات عالية من السيولة تشكل حوالى 89% من التداولات في سوق الكويت للأوراق المالية وكما تظهر بيانات الربع الثاني من العام الحالي برغم تراجع تداولات العقار.

أولاً: اتجاهات السوق خلال الربع الثاني

انخفضت قيمة التداولات العقارية في الربع الثاني بمعدل 11% عن الربع السابق له في العام الحالي، وهو معدل انخفاض أعلى نسبياً من الذي سجله الربع الأول، إذ بلغت قيمة التداولات نحو 664 مليون دينار في الربع الثاني مقابل حوالي 744 مليون دينار في الربع الأول، ويأتي ذلك مع ارتفاع عدد التداولات بنسبة محدودة في الربع الثاني قدرها 2% عن الأول، وبالتالي انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 12.6% على أساس ربع سنوي.

وقد تأثرت التداولات العقارية باستمرار انخفاضها في قطاعي العقار الاستثماري والتجاري خلال الربع الثاني، أما السكن الخاص فقد تحسنت قيمة تداولاته مقارنة بالربع الأول، وعلى عكس ذلك انخفضت قيمة التداولات في القطاعين السكني والاستثماري عن الربع الثاني من العام الماضي فيما ارتفعت بشكل كبير في القطاع العقاري التجاري، ويأتي ذلك مع ارتفاع عدد التداولات في الربع الثاني للقطاع العقاري عن ذات الفترة من العام الماضي، مدفوعاً بارتفاع في عدد التداولات على القطاعين السكني والاستثماري في حين انخفض عدد التداولات في القطاع العقاري التجاري.

وقد أدى الانخفاض في قيمة التداولات والارتفاع في عددها إلى انخفاض متوسط قيمة الصفقة العقارية في الربع الثاني عن ذات الفترة من العام الماضي، وفي الوقت الذي استقر فيه متوسط قيمة الصفقة من السكن الخاص انخفض متوسط قيمة الصفقة من العقار الاستثماري في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة في القطاع التجاري عن الربع الثاني من العام الماضي.

فعلى مستوى عقارات السكن الخاص، تحسنت قيمة تداولاته في الربع الثاني بنسبة 1% عن الربع السابق له، في حين تعد قيمتها خلال العام الحالي أدنى بنسبة وصلت 31% عن الربع الثاني من العام الماضي، وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة بنسبة 7% عن الربع الأول وبرغم هذا الارتفاع إلا أن قيمة الصفقة تحسنت نسبياً عن قيمتها في الربع الثاني من العام الماضي. وتظهر المسوحات التي أجراها "بيت التمويل الكويتي" رسداً لحركة الأسعار في السوق العقاري على مستوى محافظات الكويت إلى تحسن معدل التراجع على أساس ربع سنوي في الربع الثاني مسجلاً 3.2% مقابل معدل تراجع نسبته 3.7% في الربع الأول، كما أن متوسطات أسعار السكن الخاص أقل في الربع الثاني من العام الحالي بنسبة تفوق 10% عن ذات الفترة من العام الماضي.

كذلك انخفضت التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة 16% عن الربع الأول مسجلة تراجعاً كبيراً قدره 45% عن العام الماضي، ويظهر ذلك جلياً في تراجع متوسط قيمة الصفقة بنسبة 35% عن الربع الأول وبنسبة تصل إلى 40% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي. واستمرت وتيرة التحسن في معدلات انخفاض مؤشرات أسعار العقار الاستثماري على أساس ربع سنوي خلال الربع الثاني، إذ سجلت معدل تراجع نسبته 2.4%، في حين زاد انخفاضها على أساس سنوي مسجلة انخفاض نسبته 11% عن ذات الفترة من العام الماضي.

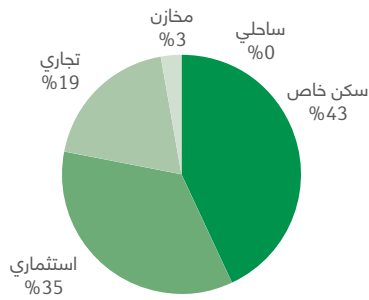
أما بالنسبة لتداولات العقارات التجارية، فقد تراجعت في الربع الثاني بنسبة كبيرة وصلت 29% برغم ذلك تعد قيمتها خلال الربع الثاني أعلى بنسبة 22% عن ذات الفترة من العام الماضي، وقد انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 6% عن الربع الأول بينما يعد أعلى بنسبة كبيرة وصلت 52% عن قيمتها في الربع الثاني من العام الماضي. فيما انخفضت مؤشرات الأسعار بنسبة 1.7% عن الربع الأول وبنسبة 4.5% عن الربع الثاني من العام الماضي.

إذ انخفض سعر المتر في محافظة العاصمة مسجلاً 5,852 دينار، وفي محافظة حولي إلى 3,332 دينار، وانخفض متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية إلى 2,470 دينار، كما تراجع في محافظة الجهراء إلى 2,725 دينار، وإلى 2,939 دينار في محافظة الأحمدية.

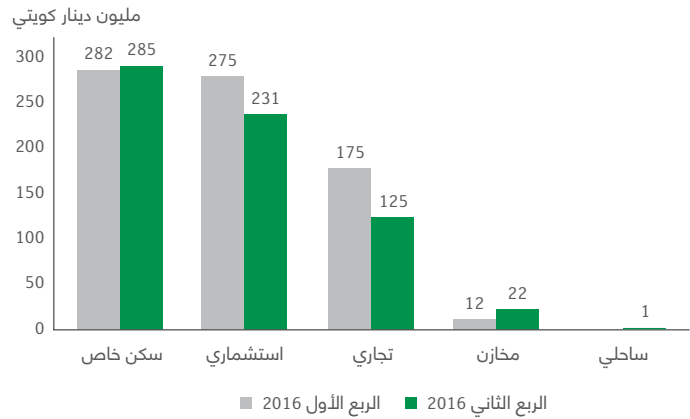


2016
Q2

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2016



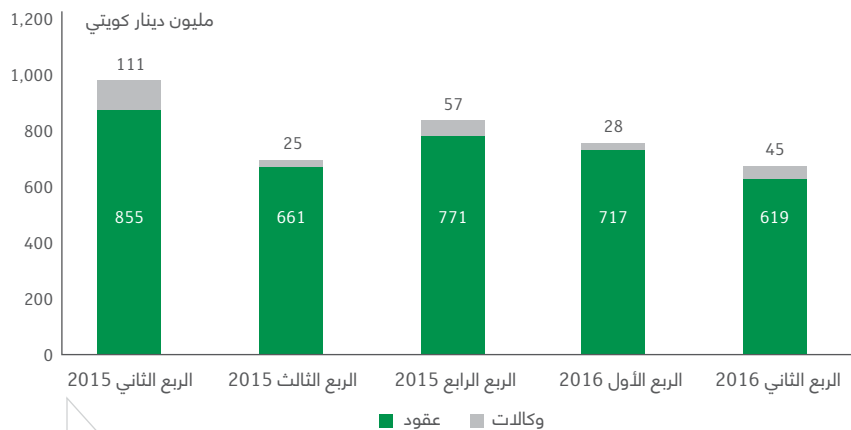
إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثاني والأول من عام 2016



اتجاهات قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثاني

تراجعت قيمة التداولات العقارية وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل خلال الربع الثاني من العام الحالي بنسبة 11% أي حوالي 80.3 مليون دينار عن الربع السابق له، ويعد هذا الانخفاض أعلى نسبياً مقارنة مع معدل التراجع الذي نسبته 10% في الربع الأول من العام الحالي. إذ بلغت قيمة التداولات 663.9 مليون دينار في الربع الثاني مقابل 744 مليون دينار. وبذلك الأداء في الربع الثاني استمرت وتيرة التراجع السنوي التي بدأت منذ الربع الأول من العام الماضي، إذ وصلت نسبة التراجع 31% في الربع الثاني من العام الحالي عن العام الماضي الذي بلغت قيمة تداولاته 966 مليون دينار.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الثاني من عام 2015 حتى الربع الثاني من عام 2016



وقد بلغت تداولات العقود نحو 619 مليون دينار في الربع الثاني مقابل 717 مليون دينار في الربع الأول العام الحالي. منخفضة بنسبة 14% أي ما قيمته 97 مليون دينار في الربع الثاني عن الربع الأول. في حين زادت قيمة تداولات الوكالات إلى 45 مليون دينار مقابل 28 مليون دينار في الربع الأول، مسجلة زيادة كبيرة نسبتها 61% في الربع الثاني أي حوالي 17 مليون دينار.

وعلى ذلك فإن قيمة التداولات العقارية بالعقود مازالت تتجه إلى الانخفاض منذ الربع الثاني من عام 2014 حين بلغت أعلى مستوياتها خلال خمس سنوات، إذ أنها سجلت تراجعاً سنوياً في الربع الثاني وصل 68% عن ذات الفترة من العام الماضي، بينما يتصف أداء التداولات العقارية بالعقود بالتذبذب برغم أنها انخفضت بشكل كبير في الربع الثاني من العام الحالي بنسبة 60% عن ذات الفترة من العام الماضي.

أما عن متوسط قيمة إجمالي الصفقة فإنها انخفضت على أساس ربع سنوي بنسبة 12.6% أي حوالي 76 ألف دينار في الربع الثاني بعدما تراجعت بنسبة محدودة قدرها 1.6% في الربع الأول. فقد بلغ متوسط قيمة الصفقة العقارية نحو 524 ألف دينار في الربع الثاني مقابل متوسط قيمته 600 ألف دينار في الربع الأول، وعندما كان متوسط قيمة الصفقة العقارية يتجه نحو الارتفاع انخفض في الربع الثاني مقارنة بالأول. أما على أساس سنوي انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 10% في الربع الثاني من العام الحالي عن ذات الفترة من العام الماضي وهو ذات المعدل الذي تراجع فيه متوسط قيمة الصفقة في الربع الثاني العام الماضي على أساس سنوي.

تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الثاني عام 2014 حتى الربع الثاني من عام 2016



اتجاهات السكن الخاص

تحسنت قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص إلى ما يفوق 285 مليون دينار خلال الربع الثاني مقابل نحو 282.2 مليون دينار في الربع الأول العام الحالي. وهي أدنى قيمة يشهدها الربع الثاني خلال خمس سنوات، إذ ارتفعت بنسبة 1% أي حوالي 2.8 مليون دينار عن الربع الأول وعندما انخفضت على أساس ربع سنوي بنسبة 8% في الربع الأول.

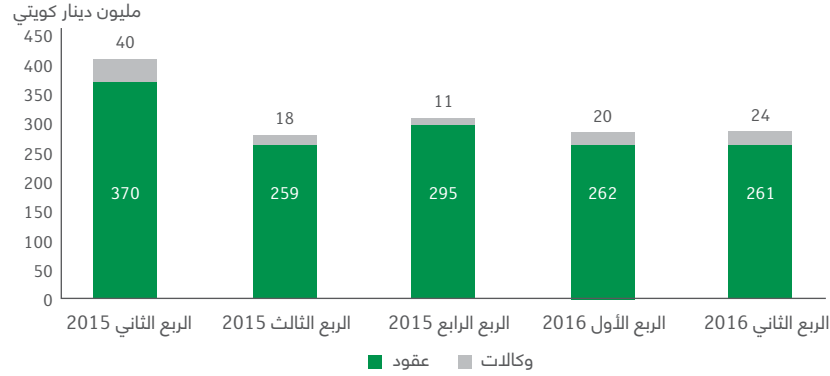
بذلك الأداء الشهري تحسنت وتيرة التراجع السنوية التي تشهدها تداولات السكن الخاص مسجلة معدل انخفاض نسبته 31% في الربع الثاني من العام الحالي بعدما انخفضت بمعدل أكبر وصل إلى 41% في الربع الأول، وهو معدل يقل نسبياً مقارنة مع معدل انخفاض نسبته 32% في الربع الثاني العام الماضي.

وقد زادت حصة السكن الخاص من قيمة التداولات العقارية مستحوذة على 42.9% من قيمة التداولات خلال الربع الثاني مقابل حصة شكلت 37.9% في الربع الأول.



2016
Q2

تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الثاني من عام 2015 حتى الربع الثاني من عام 2016

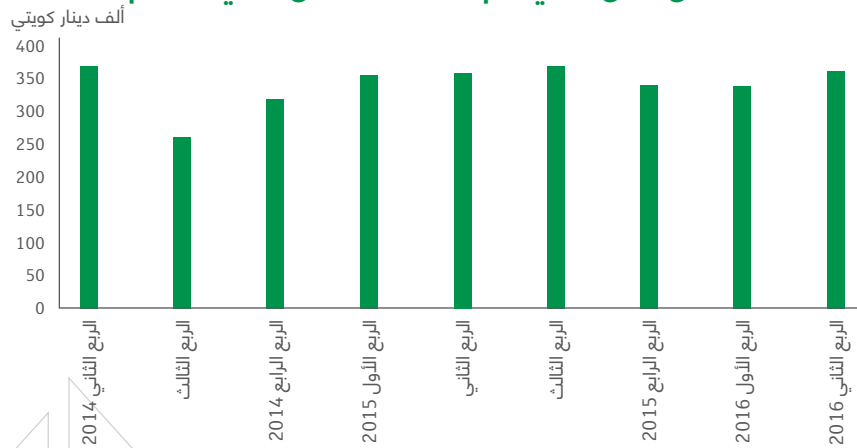


أما عن عدد صفقات التداول العقاري على السكن الخاص، فقد انخفض بنسبة 5.2% في الربع الثاني بعد أن انخفضت بمعدل أكبر وصل 7.1% في الربع الأول عن السابق له، إذ بلغ عدد التداولات 798 صفقة في الربع الثاني مقابل 842 صفقة في الربع الأول، وبرغم هذا الانخفاض إلا أنه قد زاد عددها في نهاية الربع الثاني بنسبة 5% عن ذات الفترة من العام الماضي.

ويظهر التحسن في قيمة تداولات السكن الخاص مع تراجع عددها في شكل ارتفاع لمتوسط قيمة الصفقة الذي يعبر عن قيمة العقار الواحد من السكن الخاص مسجلة 357 ألف دينار مقابل متوسط قيمته 335 ألف دينار في الربع الأول.

وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة (العقار الواحد) بنسبة 7% أي حوالي 22 ألف دينار في الربع الثاني عن الأول الذي انخفض بنسبة 1% عن الربع السابق له. إلا أن متوسط قيمة عقار السكن الخاص في الربع الثاني من العام الحالي لم يشهد تغييراً عن ذات الفترة العام الماضي. ويشهد متوسط قيمة الصفقة اتجاهاً نحو الارتفاع منذ الربع الثالث من العام قبل الماضي.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الرابع 2014 حتى الربع الثاني 2016



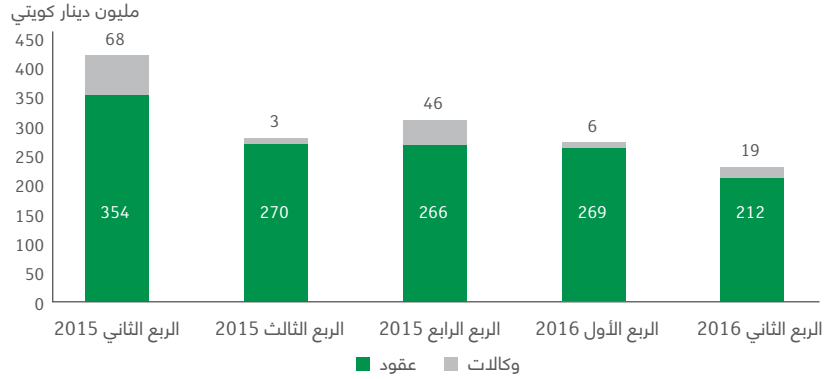
أما عن قيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص في الربع الثاني من العام الحالي، فقد جاء شهر مايو مستحوذاً على 43% من إجمالي تداولات السكن الخاص بنحو 123.4 مليون دينار، تلاه شهر يونيو مستحوذاً على 34% أي ما قيمته 96.2 مليون دينار، بينما يأتي شهر أبريل بحصة قدرها 23% من تداولات السكن الخاص أي ما قيمته 65.5 مليون دينار.

اتجاهات العقارات الاستثمارية

تراجعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية على أساس ربع سنوي في الربع الثاني من العام الحالي، إذ انخفضت بنسبة قدرها 16% أي ما يقرب من 45 مليون دينار في الربع الثاني عن الأول الذي تراجع بنسبة أقل قدرها 12%. وقد بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 230.7 مليون دينار في الربع الثاني مقابل 275.5 مليون دينار في الأول، وبالتالي ارتفعت حصتها من تداولات القطاعات العقارية مستحوذة على 42.9% من قيمة التداولات مقابل حصة شكلت 37% في الربع الأول من العام الحالي.

وعلى هذا التراجع في قيمة التداولات الاستثمارية في الربع الثاني فإن مستوياتها تتجه نحو الانخفاض إذ تزيد وتيرة تراجعها على أساس سنوي في الربع الثاني مسجلة 45% عن ذات الفترة العام الماضي والتي انخفضت فيه قيمة التداولات على العقارات الاستثمارية بمعدل أقل نسبته 32% عن العام السابق له.

تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2015 حتى الربع الثاني من عام 2016



زاد عدد الصفقات المتداولة على العقارات الاستثمارية في الربع الثاني بنسبة كبيرة اقتربت من 29% مقارنة بعددها في الربع الأول العام الحالي، كما يفوق بنسبة 12% في الربع الثاني مقارنة بعددها في ذات الفترة العام الماضي. إذ بلغ عدد الصفقات في الربع الثاني 418 صفقة مقابل 325 صفقة في الربع الأول، إلا أن هذا العدد أقل عن عددها في الربع الثاني العام الماضي الذي بلغ 462 صفقة.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية والتي تعبر عن قيمة العقار الاستثماري الواحد، فقد انخفضت قيمته إلى 551 ألف دينار في الربع الثاني مقابل 848 ألف دينار في الربع الأول. مسجلة نسبة انخفاض قدرها 35% أي حوالي 269 ألف دينار عن الربع الأول. ويأتي ذلك بعدما زادت قيمة الصفقة في الربع الأول بنسبة 7% عن الربع السابق له، بذلك زادت وتيرة تراجع متوسط قيمة الصفقة مسجلة 41% في العام الحالي مقارنة بذات الفترة من العام الماضي.



2016
Q2

تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2014 حتى الربع الثاني من عام 2016



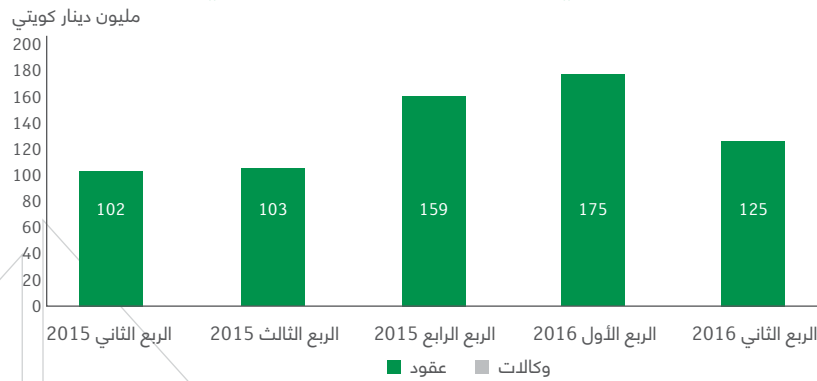
وفيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الثاني، استحوذ شهر أبريل على حصة وصلت إلى 37% من إجمالي التداولات الاستثمارية مسجلاً 86.5 مليون دينار، ثم شهر يونيو مستحوذاً على 33% أي ما يزيد عن 68 مليون دينار، بينما جاء مايو بحصة قدرها 30% مسجلاً 76 مليون دينار.

اتجاهات العقارات التجارية

تراجعت قيمة التداولات العقارية التجارية خلال الربع الثاني بنسبة 29% أي حوالي 50 مليون دينار مقارنة بالربع الأول بعدما تراجعت في الربع الأول بنسبة 10% عن الربع السابق له. وقد بلغت قيمة التداولات 124.8 مليون دينار في الربع الثاني مقابل نحو 175 مليون دينار في الربع الأول، وبذلك التراجع في الربع الثاني انخفضت حصة القطاع العقاري التجاري مستحوذة على 19% من قيمة التداولات العقارية بعدما شكلت 24% خلال الربع الأول.

وعلى أساس سنوي فإن قيمة تداولات العقارات التجارية تعد أعلى بنسبة 22% من قيمتها في الربع الثاني من العام الماضي.

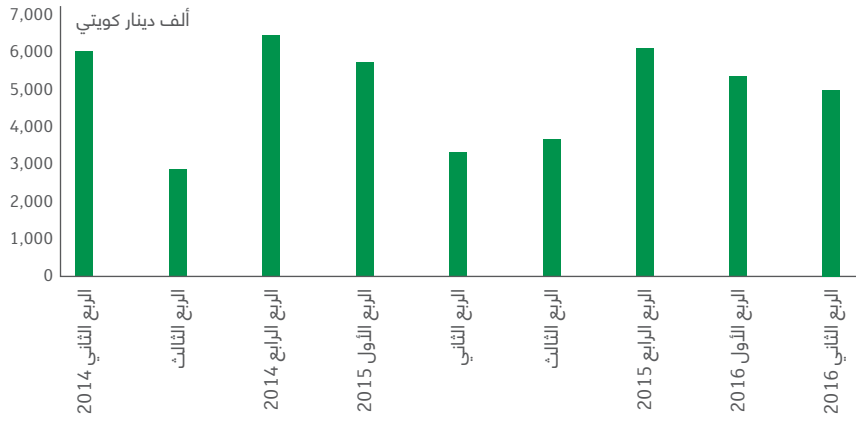
تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثاني من عام 2015 حتى الربع الثاني من عام 2016



أما عدد الصفقات على العقارات التجارية فقد انخفضت خلال الربع الثاني بنسبة 24% أي بمقدار 8 صفقات عن الربع الأول بعدما زادت فيه بنسبة 27% على أساس ربع سنوي، وبذلك انخفضت بنسبة 10.7% في العام الحالي عن ذات الفترة من العام الماضي.

وقد تراجع قيمة الصفقة من العقار التجاري التي تعبر عن قيمة العقار التجاري الواحد بنسبة قدرها 6% في الربع الثاني أي نحو 309 ألف دينار. إذ بلغ متوسط قيمة الصفقة (العقار التجاري الواحد) نحو 5 مليون دينار في الربع الثاني مقابل 5.3 مليون دينار في الربع الأول من العام الحالي، وبرغم ذلك الانخفاض إلا أن متوسط قيمة العقار التجاري الواحد زادت بنسبة كبيرة وصلت 52% عن الربع الثاني من العام الماضي.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثاني عام 2014 حتى الربع الثاني من عام 2016



أما من حيث قيم التداولات الشهرية لحجم التداولات العقارية خلال الربع الثاني من العام الحالي فقد سجل شهر أبريل 60.4 مليون دينار بحصة شكلت 48% من قيمة التداولات العقارية، وجاء شهر مايو بحصة قدرها 28% بقيمة بلغت نحو 34.4 مليون دينار، ثم يأتي شهر يونيو بحصة 24% أي حوالي 30 مليون دينار.

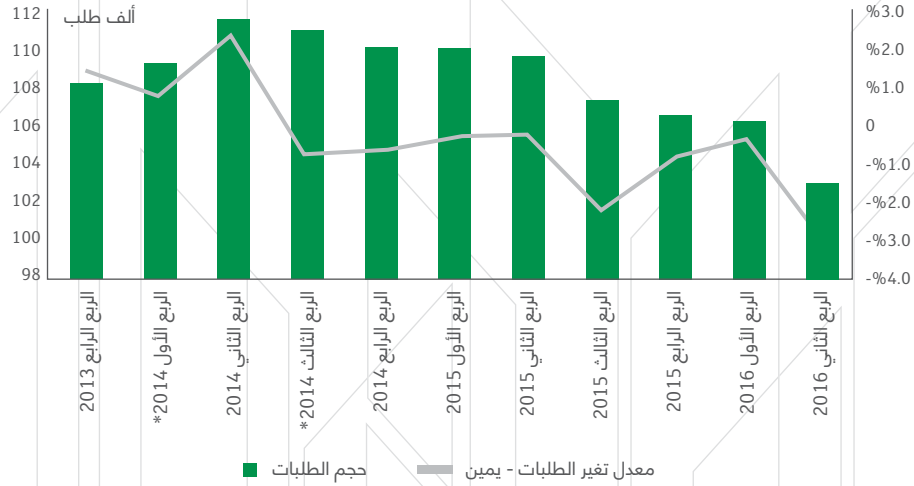
المشروعات السكنية

طبقاً لخطة دولة الكويت ضمن مشروعات تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية فإنها تهدف إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، 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.

وقد انخفض عدد الطلبات المقدمة إلى نحو 103 ألف طلب مقدم منذ عام 1985 حتى آخر تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية في أبريل 2016، فيما زادت الطلبات المقدمة إلى 3,462 طلب منذ بداية العام بحسب آخر تقرير.

وقد أنهت المؤسسة العامة للرعاية السكنية توزيع 12,177 وحدة وفق خطة السنة المالية الحالية 2016/2015، فقد تمكنت المؤسسة من توزيع الوحدات المتبقية طبقاً للخطة وقدرها 4,660 في مشروع جنوب المطلاع خلال الربع الأول من العام الحالي، وتخطط المؤسسة توزيع نحو 11,338 وحدة للسنة المالية 2017/2016 في ذات المشروع أيضاً، وهو مما قد يخفف من حجم الأزمة الإسكانية في البلاد بزيادة حجم المعروض من الأراضي السكنية الجديدة.

الطلبات السكنية المتراكمة المقدمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية



انخفض عدد الطلبات المقدمة إلى نحو 103 ألف طلب مقدم منذ عام 1985 حتى آخر تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية في أبريل 2016.

مع بعض الشركات في تنفيذ مشروعات خطت المؤسسة لإنشائها في بعض المدن الجديدة، وما تستلزمه من طرق وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية لها ومشروعات أخرى كان مخططاً لها، وتمكنت من إنهاء بعض منها في الربع الأول العام الحالي منها مشروعات بقيمة 9 مليون دينار لإنشاء وصيانة المباني العامة والبنية التحتية في مشروع النسيم الإسكاني، وبنحو مليون دينار في إنشاء وصيانة الطرق الرئيسية في مدينة جابر الأحمد الإسكاني وكذلك مشروعات تمديد وصيانة الكابلات الكهربائية في منطقة شمال غرب الصليبخات، وقاربت على إنهاء عدد آخر تقدر بحوالي 219.5 مليون دينار وبنسبة إنجاز تفوق 98% في مدن صباح الأحمد البحرية وجابر الأحمد وكذلك في شمال غرب الصليبخات.

كما استكملت المؤسسة خلال الربع الأول من العام الحالي تنفيذ بعض المشروعات التي بدأتها، إذ تخطى إنجاز بعضها تلك النسبة المقررة وفقاً للخطة خلال الربع الأول، فيما قاربت على الانتهاء وتمام بعض منها بنسبة إنجاز تتراوح بين 90% و 95% وتبلغ قيمتها نحو 241 مليون دينار إلا إنه تأخر تنفيذ جدولها الزمني طبقاً للخطة، وما زالت أقل بكثير من المتوقع في مشروعات القسائم والمباني العامة والطرق والخدمات الرئيسية التي تقدر تكلفتها 239 مليون دينار.

وقد شرعت المؤسسة وفقاً للخطة التي وضعتها في إنشاء مشروعات جديدة منها مشروع توسعة الوفرة الإسكاني ومشروع غرب عبدالله المبارك تقدر تكلفتها 90 مليون دينار، ومشروعات في صباح الأحمد البحرية بحوالي مليوني دينار، وكذلك في مشروع النسيم الإسكاني بنحو 1.6 مليون دينار.

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الأول 2016	الربع الرابع 2015
1	مدينة صباح الأحمد	127.9	*%98.3	*%98.3
2	مدينة صباح الأحمد	200.7	*%94.4	*%93.7
3	شمال غرب الصليبخات	34.3	*%99.4	*%98.7
4	مدينة صباح الأحمد	18.9	*%83	*%81.5
5	شمال غرب الصليبخات	38.1	*%95.4	*%94.5
6	مدينة جابر الأحمد	58.4	*%3.9	*%3.9
7	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	28.5	*%39.2	*%32.5
8	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	*%48.8	*%48.5
9	مشروع غرب عبدالله المبارك	46	جاري إعداد الجدول الزمني	
التكلفة		555.1 مليون دينار كويتي	*مشاريع تأخر إنجازها	



2016 Q2

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الأول 2016	الربع الرابع 2015
10	مدينة صباح الأحمد	34	*%63.5	*%62
11	مدينة صباح الأحمد	38.5	*%84.3	*%69
12	مدينة صباح الأحمد	6.2	*%65	*%55
13	مدينة جابر الاحمد	57.3	*%99.5	*%80
14	مدينة صباح الأحمد	44.7	*%46.5	*%33
15	مشروع النسيم الإسكاني	9	%100	*%65
16	مدينة صباح الاحمد	36.4	*%28.8	*%18
17	مشروع الوفرة القائم	21.1	*%20.5	*%15
18	مشروع القبروان	4.5	%8.4	*%6.6
التكلفة		251.97 مليون دينار كويتي	* مشاريع تأخر إنجازها	

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الأول 2016	الربع الرابع 2015
19	مدينة صباح الأحمد	6.6	*%82	*%65
20	مدينة جابر الاحمد	0.228	%100	%93.8
21	مدينة صباح الأحمد	2.29	%94	%94
22	مدينة سعد العبدالله	1.46	*%78.5	*%65.5
23	شمال غرب الصليبخات	0.799	%100	
24	مدينة جابر الاحمد	2.998	%31	%12
25	مدينة صباح الأحمد	1.4		مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني
26	مدينة صباح الاحمد	0.669		مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني
27	مدينة صباح الأحمد	2.7	%3.9	بدأ الإعداد
28	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	46.6		مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني
29	مشروع النسيم الإسكاني	1.6		مشروع جديد وجاري إعداد البرنامج الزمني
التكلفة		67.3 مليون دينار كويتي		
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		874.4 مليون دينار كويتي		

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية يناير 2016 – (www.housing.gov.kw)

ثانياً: أسعار أراضي السكن الخاص

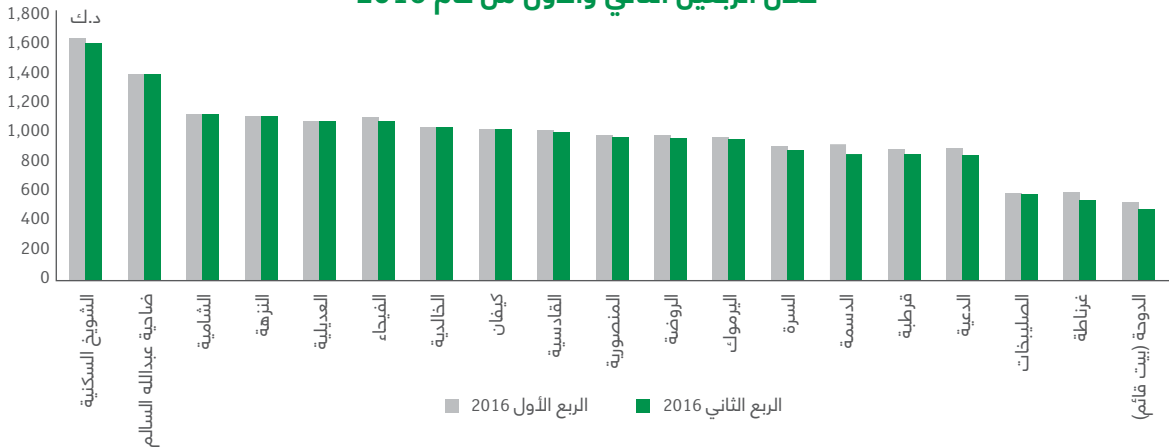
تختلف أسعار العقارات والأراضي السكنية طبقاً لعوامل عدة تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، كما تتباين كذلك بين مناطق محافظات الكويت، فعلى مستوى محافظة العاصمة تراجعت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية في الربع الثاني بنسبة 2.2% عن الربع الأول لينخفض متوسط سعر المتر بالمحافظة للربع الثاني على التوالي عن حاجز الـ 1,000 دينار، فقد سجل متوسط سعر المتر المربع 961 دينار في الربع الثاني مقابل 983 دينار في الربع الأول، نظراً لاستمرار تراجع الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، فقد تراجعت الأسعار في أعلى مناطق المحافظة قيمة في منطقة الشويخ السكنية بنسبة 2%، بينما تراجعت في ضاحية عبدالله السالم بنسبة طفيفة (0.3%) مقارنة بالربع الأول، وتمثل هذه المنطقة ثاني أعلى سعر للمتر المربع على مستوى المحافظة.

أما منطقة الشامية فلم تشهد تغيراً عن متوسط أسعار الربع الأول، كذلك كان الحال في منطقتي النهضة والعدلية والتان لم تشهدا تغيراً في الربع الثاني، أما منطقة الفيحاء فهي من بين المناطق التي تراجعت فيها الأسعار بنسبة 2.5%، وسجلت منطقة القادسية نسبة انخفاض أقل من ذلك، في حين استقرت متوسطات الأسعار في منطقة كيفان خلال الربع الثاني.

أما المناطق الأقل في متوسط سعر المتر بين مناطق المحافظة مثل منطقة المنصورية والروضة فقد انخفضت الأسعار فيهما بنسبة 0.7% و 1.6% على الترتيب. فيما زاد التراجع عن ذلك كما في مناطق اليرموك والسرة مسجلة 2.1% و 3.2%، أما منطقة الدعية فقد انخفض متوسط الأسعار فيها بنسبة 6.2% بينما انخفضت بنسبة أكبر قدرها 7.4% في منطقة الدسمة.

أما المناطق منخفضة القيمة في المحافظة فقد سجلت في الربع الثاني أعلى معدلات تراجع بين مناطق المحافظة مقارنة بالربع الأول كما في منطقة غرناطة التي انخفضت فيها الأسعار بنسبة وصلت 8.8% وفي منطقة الدوحة بنسبة 8.4% مقارنة بالربع الأول.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الثاني والأول من عام 2016





2016
Q2

أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

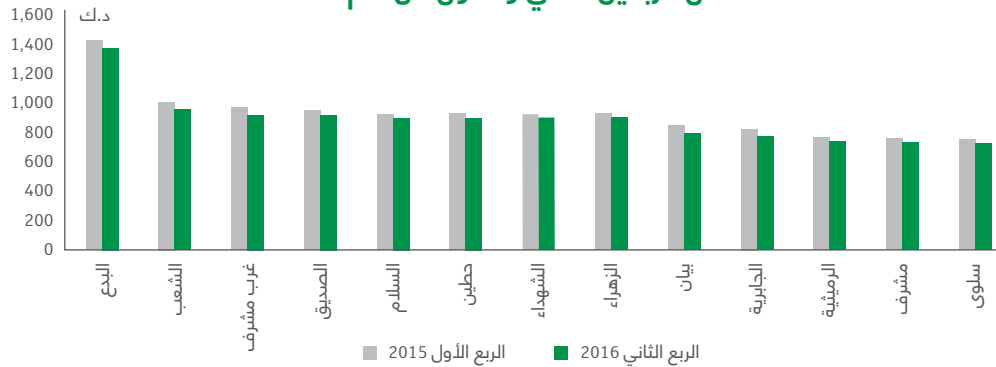
المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)	
				إلى	من	إلى	من
الشويخ السكني	500	%210	داخلي	820,000	750,000	1,640	1,570
	1,000	%210	داخلي	1,450,000	1,250,000	1,450	1,350
	1,000	%210	رئيسي	1,650,000	1,500,000	1,650	1,575
المتوسط العام بالمنطقة							
ضاحية عبدالله السالم	500	%210	داخلي	750,000	680,000	1,500	1,430
	750	%210	داخلي	1,100,000	800,000	1,467	1,267
	1,000	%210	داخلي	1,300,000	950,000	1,300	1,125
المتوسط العام بالمنطقة							
الشامية	250	حتى 800م	داخلي	330,000	280,000	1,320	1,220
	750	%210	داخلي	850,000	670,000	1,133	1,013
	500	%210	رئيسي	670,000	570,000	1,340	1,240
المتوسط العام بالمنطقة							
النزهة	500	%210	داخلي	550,000	500,000	1,100	1,050
	500	%210	رئيسي	680,000	570,000	1,360	1,250
	750	%210	داخلي	800,000	670,000	1,067	980
	750	%210	رئيسي	950,000	800,000	1,267	1,167
المتوسط العام بالمنطقة							
الخالدية	750	%210	داخلي	800,000	670,000	1,067	980
	750	%210	رئيسي	950,000	800,000	1,267	1,167
	1,000	%210	داخلي	1,000,000	750,000	1,000	875
	1,000	%210	رئيسي	1,200,000	950,000	1,200	1,075
المتوسط العام بالمنطقة							
العديلية	500	%210	داخلي	560,000	460,000	1,120	1,024
	750	%210	رئيسي	900,000	800,000	1,200	1,133
	1,000	%210	الثالث	1,150,000	1,000,000	1,150	1,075
	1,000	%210	دمشق	1,150,000	1,000,000	1,150	1,075
المتوسط العام بالمنطقة							
937,500	808,750	997	1,158	1,078			

كما تراجع الأسعار في محافظة حولي بأعلى نسبة تراجع بين المحافظات فيما يخص متوسط سعر المتر المربع من السكن الخاص في الربع الثاني، ما دفعها إلى أدنى من حاجز الـ 900 دينار للمتر المربع للمرة الأولى في أكثر من عامين، إذ انخفضت بنسبة 4.4% عن الربع الأول مسجلة 874 دينار للمتر المربع في الربع الثاني، وبذلك وصلت نسبة التراجع في المحافظة إلى 11.5% على أساس سنوي مقارنة بذات الفترة من العام الماضي.

وقد تراجع سعر المتر في جميع المناطق بالمحافظة خلال الربع الثاني، إذ انخفض في أعلى مناطق المحافظة قيمة كما في منطقة البدع بنسبة 3.7%، وبنسبة أكبر في منطقة الشعب التي تعد ثاني أعلى مناطق المحافظة أسعاراً بنسبة 5%، بينما وصلت نسبة التراجع في منطقة غرب مشرف إلى 5.8% وهي تعد ثالث أعلى قيمة لمتوسط سعر المتر في المحافظة تليها منطقة الصديق التي انخفضت بنسبة أقل قدرها 3.7%.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة مثل منطقتي السلام وحطين فقد سجلتا نسبة تراجع قدرها 3.7% عن الربع الأول وبذلك النسبة أيضاً تراجع متوسطات الأسعار في المناطق المتجاورة مثل منطقة الشهداء والزهراء، في حين تراجع الأسعار في منطقة بيان بنسبة أكبر قدرها 6%، وأكثر من ذلك في منطقة الجابرية مسجلة نسبة قدرها 6.2%. أما المناطق منخفضة القيمة بين المحافظة مثل مناطق الرميثية ومشرف فقد تراجع بنسبة 4.7% و 4.4% على الترتيب، في حين انخفضت الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة سلوى بنسبة 3% مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثاني والأول من عام 2016





2016
Q2

أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)	
				من	إلى	من	إلى
الشعب	400	%210	داخلي	360,000	420,000	900	1,050
	400	%210	رئيسي	410,000	480,000	1,025	1,200
	500	%210	داخلي	390,000	460,000	780	920
المتوسط العام بالمنطقة							
الجابرية	400	%210	داخلي	300,000	360,000	750	900
	400	%210	رئيسي	350,000	420,000	875	1,050
	500	%210	داخلي	330,000	400,000	660	800
المتوسط العام بالمنطقة							
الرميثة	400	%210	داخلي	260,000	320,000	650	800
	400	%210	رئيسي	310,000	380,000	775	950
	750	%210	داخلي	360,000	480,000	480	640
المتوسط العام بالمنطقة							
سلوى	500	%210	داخلي	290,000	360,000	580	720
	750	%210	داخلي	360,000	480,000	480	640
	1,000	%210	اللاقصي	700,000	800,000	700	800
	1,000	%210	التعاون	900,000	1,050,000	900	1,050
المتوسط العام بالمنطقة							
السلام	400	%210	داخلي	320,000	380,000	800	950
	400	%210	رئيسي	370,000	430,000	925	1,075
	500	%210	داخلي	350,000	420,000	700	840
	500	%210	رئيسي	410,000	480,000	820	960
المتوسط العام بالمنطقة							
حطين	400	%210	داخلي	320,000	380,000	800	950
	400	%210	رئيسي	370,000	430,000	925	1,075
	500	%210	داخلي	350,000	420,000	700	840
	500	%210	رئيسي	410,000	480,000	820	960
المتوسط العام بالمنطقة							
الشهداء	400	%210	داخلي	320,000	380,000	800	950
	400	%210	رئيسي	370,000	430,000	925	1,075
	500	%210	داخلي	350,000	420,000	700	840
	500	%210	رئيسي	410,000	480,000	820	960
المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة							

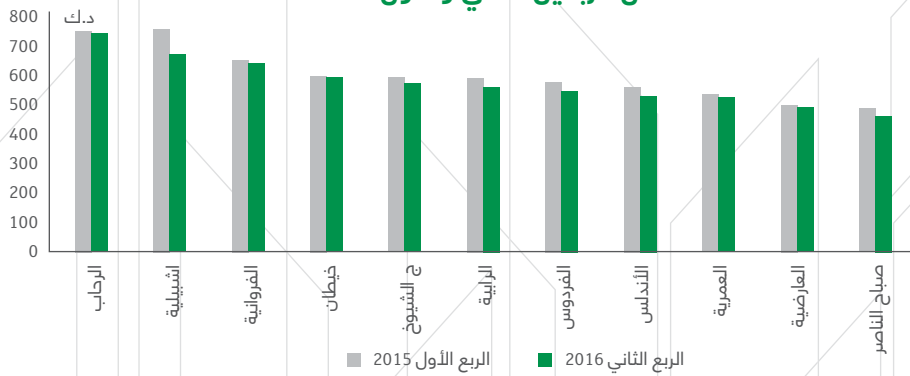
كما انخفضت الأسعار في محافظة الفروانية بنسبة 4.2% وهي ثاني أعلى معدل تراجع بين المحافظات بعد محافظة حولي. وقد سجل متوسط سعر المتر المربع 572 دينار في الربع الثاني من العام الحالي، كما تراجع سعر المتر بنسبة 10.5% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي.

فقد تراجعت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة خلال الربع الثاني، إذ انخفض سعر المتر المربع في منطقة أشبيلية بنسبة كبيرة قدرها 11% والتي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، وتأتي متوسطات الأسعار في منطقة الرحاب بنسبة تراجع قدرها 3%، تليها منطقة الفروانية التي انخفضت بنسبة 2%، ثم منطقة خيطان بنسبة 1%.

بينما سجل الانخفاض في سعر المتر في المناطق متوسطة القيمة معدلات أقل من المناطق مرتفعة القيمة، كما في منطقتي جليب الشيوخ والرايبة اللتان انخفضتا بنسبة 3% و 5% على الترتيب، كذلك نسبة التراجع في منطقة الفردوس سجلت 5%، ووصلت إلى 6% في منطقة الأندلس.

كما تراجعت الأسعار في المناطق منخفضة القيمة مثل مناطق العمرية والعارضية بنسبة 2% و 1% على الترتيب، في حين تراجعت الأسعار بمعدل أكبر وصل 6% في أدنى المناطق أسعاراً كما في منطقة صباح الناصر.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربعين الثاني والأول 2016



تحسن معدل تراجع متوسط سعر المتر من السكن الخاص على أساس ربع سنوي في الربع الثاني مسجلاً 3.2% عن الربع الأول.



2016
Q2

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

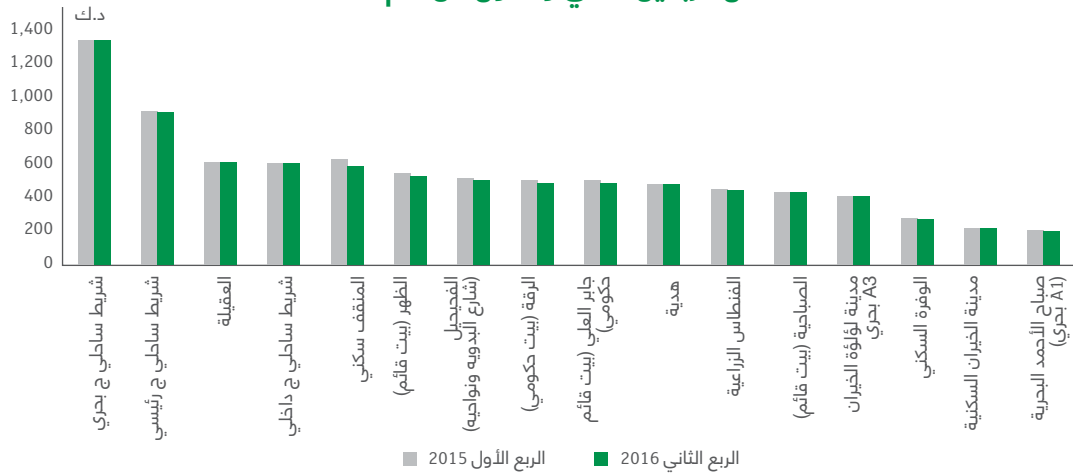
المنطقة	الساحة	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية		متوسط سعر خلال الربع الثاني 2016
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	500	%210	داخلي	265,000	215,000	530	430	480
	750	%210	رئيسي	420,000	360,000	560	480	520
المتوسط العام بالمنطقة								
الرابية (بيت قائم)	500	%210	داخلي	280,000	230,000	560	460	510
	500	%210	رئيسي	330,000	270,000	660	540	600
المتوسط العام بالمنطقة								
اشبيلية	375	%210	داخلي	280,000	235,000	747	627	687
	400	%210	رئيسي	350,000	300,000	875	750	813
	500	%210	داخلي	340,000	280,000	680	560	620
المتوسط العام بالمنطقة								
الفروانية	500	%210	داخلي	320,000	260,000	640	520	580
	500	%210	رئيسي	380,000	310,000	760	620	690
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	400	%210	داخلي	275,000	225,000	688	563	625
	1,000	%210	%0	650,000	600,000	650	600	625
المتوسط العام بالمنطقة								
ج/الشيخوخ	500	%210	رئيسي	280,000	230,000	560	460	510
	المتوسط العام بالمنطقة							
العارضية	750	%210	داخلي	315,000	255,000	630	510	570
	750	%210	رئيسي	370,000	310,000	493	413	453
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								

كما تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية في الربع الثاني بنسبة 2.7% عن الربع الأول، إذ بلغ سعر المتر المربع على مستوى المحافظة 505 دينار في الربع الثاني، وعلى أساس المقارنة السنوية انخفض سعر المتر بنسبة 10.9% عن الربع الثاني من العام الماضي.

أما على مستوى تحركات الأسعار مناطق المحافظة، انخفضت الأسعار في معظم المناطق باستثناء بعضها التي استقرت فيها الأسعار، إذ استقرت مستويات الأسعار في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري والرئيسي في الربع الثاني، ثم تأتي منطقة العقيلة كثاني أعلى قيمة للمتر المربع مسجلة استقراراً في سعر المتر المربع تليها منطقة المنقف التي تراجعت فيه الأسعار بنسبة 7.2% عن الربع الأول.

في حين انخفضت الأسعار منطقة الظهر بنسبة انخفاض 3.3%، وانخفضت بنسبة أكبر في منطقة جابر العلي وقدرها 4.4%، فيما تراجعت في الفنتاس بنسبة 3.3%، أما منطقة الصباحية ومدينة لؤلؤة الخيران فقد كانت بين المناطق التي استقرت فيها الأسعار، في حين تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الوفرة بنسبة 4.4%، فيما تراجعت الأسعار بنسبة 1% في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة صباح الأحمد البحرية خلال الربع الثاني.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثاني والأول من عام 2016





2016
Q2

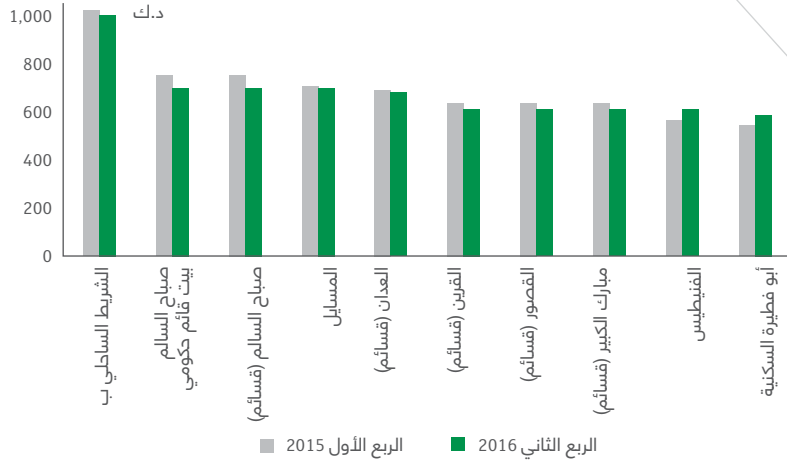
أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر خلال الربع الثاني 2016
				إلى	من	إلى	من	
الفتناس الزراعية	1,000	%210	داخلي	430,000	350,000	430	350	390
	1,000	%210	رئيسي	530,000	430,000	530	430	480
هدية	750	%210	داخلي	360,000	280,000	480	373	427
	750	%210	رئيسي	430,000	360,000	573	480	527
العقيلة	400	%210	رئيسي	295,000	250,000	738	625	681
	500	%210	رئيسي	320,000	280,000	640	560	600
الشريط الساحلي ج على البحر	1,000	%150	بحرية	1,400,000	1,250,000	1,400	1,250	1,325
الشريط الساحلي ج على الرئيسي	750	%150	داخلي	500,000	400,000	667	533	600
مدينة الخيران السكنية	400	%210	داخلي	100,000	70,000	250	175	213
صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)	1,200	%210	بحرية	250,000	230,000	208	192	200
صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)	450	%210	بحرية	200,000	170,000	444	378	411
صباح الاحمد البحرية A3 (على البحر)	450	%210	بحرية	200,000	170,000	444	378	411
المنقف سكني	375	%210	داخلي	210,000	160,000	560	427	493
	400	%210	رئيسي	280,000	230,000	700	575	638

كذلك انخفضت مستويات الأسعار في محافظة مبارك الكبير مسجلة 613 دينار في الربع الثاني بنسبة تراجع قدرها 1.5% عن أسعار الربع الأول، و قد وصلت نسبة التراجع إلى 9.1% في الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بذات الفترة من العام الماضي. أما على مستوى الأسعار في مناطق المحافظة في الربع الثاني فقد انخفضت في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الشريط الساحلية (ب) بنسبة 2.1%، وانخفضت في منطقة صباح السالم بنسبة 7.6%، وفي منطقة المسائل بأقل من 1% عن الربع الأول من العام الحالي.

أما المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة العدان فقد تراجعت فيها الأسعار بنسبة 1.4%، بينما باقي المناطق مثل مناطق القرين والقصور ومبارك الكبير انخفضت لكن بمعدل أكبر قدره 4%، بينما كانت منطقتي الفينيطيس وأبو فطيرة الاستثناء الوحيد ربما على مستوى مناطق المحافظات إذ زاد فيهما سعر المتر بنسبة قدرها 7.8% في منطقة الفينيطيس وبنسبة أكبر وصلت 8.2% في منطقة أبو فطيرة.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الثاني والأول من عام 2016



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر خلال الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
675	750	600	300,000	240,000	داخلي	%210	400	المسائل
800	875	725	350,000	290,000	رئيسي	%210	400	
691	756	626	337,500	280,000	المتوسط العام بالمنطقة			
610	700	520	700,000	520,000	داخلي	%150	1,000	الشريط الساحلي ب
900	950	850	950,000	850,000	الفحيحيل	%150	1,000	
987	1,075	898	1,600,000	1,340,000	المتوسط العام بالمنطقة			
575	650	500	260,000	200,000	داخلي	%210	400	أبو فطيرة السكنية
675	725	625	290,000	250,000	رئيسي	%210	400	
580	639	521	285,000	232,500	المتوسط العام بالمنطقة			
600	675	525	270,000	210,000	رئيسي	%210	400	الفينطيس
510	560	460	280,000	230,000	داخلي	%210	500	
603	661	544	295,000	242,500	المتوسط العام بالمنطقة			
650	700	600	280,000	240,000	داخلي	%210	400	العدان
725	775	675	310,000	270,000	رئيسي	%210	400	
675	731	619	292,500	247,500	المتوسط العام بالمنطقة			



2016 Q2

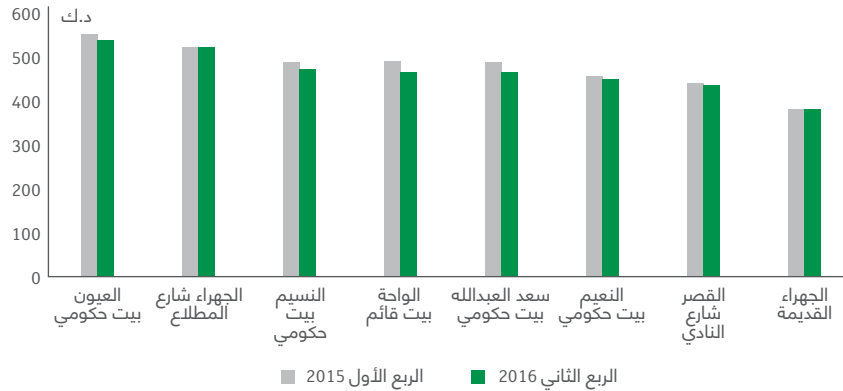
كذلك تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنسبة 4.2% مسجلة 462 دينار للمتر في الربع الثاني وهو معدل أقل مقارنة مع معدل تراجعها الذي نسبته 4.4% في الربع الأول، أما على أساس سنوي فإن مستويات الأسعار في المحافظة في الربع الثاني من العام الحالي أدنى بنسبة 12.6% عن ذات الفترة من العام السابق وهي أعلى معدل انخفاض بين المحافظات فيما يخص مستويات أسعار السكن الخاص.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة باستثناء بعضها الذي استقرت أسعاره، فقد تراجعت الأسعار أعلى مناطق المحافظة بنسبة 3% كما في أماكن البيوت الحكومية في منطقة العيون، فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة شارع المطلاع بمنطقة الجهراء، بينما انخفضت بنسبة 2.6% في البيوت الحكومية بمنطقة النسيم.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة كما في البيوت الحكومية بمنطقة الواحة فقد تراجعت مستويات الأسعار فيها بنسبة وصلت إلى 5.1% وبذات المعدل تراجعت مستويات الأسعار في البيوت الحكومية الداخلية بمنطقة سعد العبدالله.

أما المناطق منخفضة القيمة في محافظة الجهراء مثل أماكن البيوت الحكومية في منطقة النسيم فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار بنسبة 1.4%، تليها منطقة القصر شارع النادي التي انخفضت بأقل من 1% مقارنة بالربع الأول، أما منطقة الجهراء القديمة فقد سجلت مستويات أسعارها في الربع الثاني استقراراً ملحوظاً مقارنة بالربع السابق له.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربعين الثاني والأول من عام 2016



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجبراء

متوسط سعر خلال الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
485	520	450	520,000	450,000	%210	1,000	القصر شارع النادي
388	450	325	270,000	195,000	%210	600	القصر (بيت قائم)
525	550	500	550,000	500,000	%210	1,000	الجبراء شارع المطلع داخلي
413	475	350	190,000	140,000	%210	400	النعيم (قسائم)
488	550	425	220,000	170,000	%210	400	النعيم (بيت حكومي)
537	621	454	185,000	135,000	داخلي م ² 800	297.68	العيون
475	538	413	215,000	165,000	%210	400	النسيم - رئيسي (بيت حكومي)
467	533	400	160,000	120,000	داخلي م ² 800	300	الواحة (بيت قائم)
463	525	400	210,000	160,000	%210	400	سعد العبدالله



2016 Q2

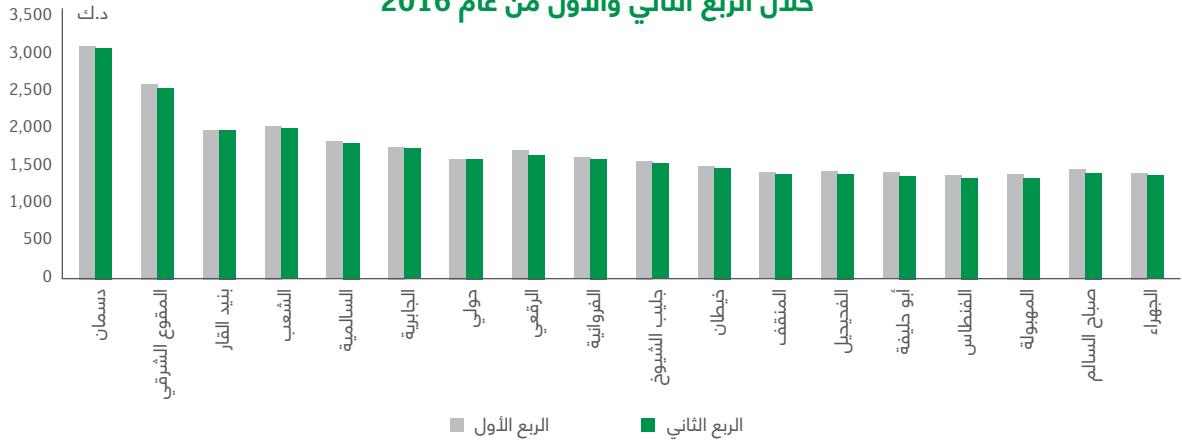
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية

تحسن معدل انخفاض متوسط سعر المتر المربع على أساس ربع سنوي من الأراضي الاستثمارية على مستوى دولة الكويت مسجلاً 2.4% في الربع الثاني مقابل 3.4% في الأول، إذ يبلغ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في الكويت 1,673 دينار في الربع الثاني، ويأتي هذا الانخفاض في الربع الثاني تأثراً بانخفاض متوسط الأسعار على مستوى المحافظات، وهو ما أدى إلى تراجع مستويات الأسعار بنسبة وصلت إلى 11% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي.

وفيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، انخفض سعر المتر من العقار الاستثماري في محافظة العاصمة خلال الربع الثاني بنسبة 1.6% مقارنة بالربع الأول الذي انخفض بمعدل أكبر نسبياً، إذ بلغ متوسط سعر المتر 2,519 دينار في الربع الثاني، فيما انخفضت متوسطات الأسعار بنسبة 6.3% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي.

وعلى مستوى المناطق في محافظة العاصمة، في أعلى مناطق دولة الكويت أسعاراً في منطقة دسمان فإن متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني انخفض بحدود 1% مقارنة بالربع الأول وذلك برغم استقرار مستويات الأسعار في المواقع الداخلية وشارع الخليج العربي بينما انخفضت في مواقع من شارع عبدالله الأحمد، في حين زاد معدل الانخفاض على أساس ربع سنوي إلى 1.9% في منطقة المقوع الشرقي خلال الربع الثاني نظراً لانخفاض ملحوظ في المواقع الرئيسية الداخلية بالمنطقة، بينما هدا في الربع الثاني معدل الانخفاض لمستويات الأسعار بمنطقة بنيد القار إلى 1.4% تأثراً باستقرار الأسعار في مواقع شارع الخليج العربية وأماكن رئيسية من الدائري الأول والثاني بينما انخفضت الأسعار في مواقع من شارع الاستقلال.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت خلال الربع الثاني والأول من عام 2016



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,925	3,000	2,850	3,000,000	2,850,000	الخليج العربي	%250	1,000	بنيد القار
1,890	1,940	1,840	970,000	920,000	رئيسي داخلي	%250	500	
1,550	1,700	1,400	1,700,000	1,400,000	داخلي	%250	1,000	
1,900	2,000	1,800	2,000,000	1,800,000	الدائري الاول + الثاني	%250	1,000	
1,973	2,055	1,890	1,740,000	1,595,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,000	2,200	1,800	550,000	450,000	داخلي	%240	250	المقوع الشرقي
2,700	2,800	2,600	1,400,000	1,300,000	رئيسي داخلي	%400	500	
2,850	2,900	2,800	2,900,000	2,800,000	الشهداء	%400	1,000	
2,525	2,650	2,400	1,550,000	1,437,500	المتوسط العام بالمنطقة			
3,850	4,000	3,700	4,000,000	3,700,000	الخليج العربي	%400	1,000	دسمان
2,525	2,650	2,400	2,650,000	2,400,000	داخلي	%400	1,000	
2,800	2,867	2,733	2,150,000	2,050,000	عبدالله الاحمد	%400	750	
3,058	3,172	2,944	2,933,333	2,716,667	المتوسط العام بالمنطقة			

أما محافظة حولي فقد تحسن في الربع الثاني معدل انخفاض متوسط سعر المتر الذي سجله الربع الأول على أساس ربع سنوي، إذ تراجع سعر المتر بنسبة 1.6% في الربع الثاني وهو معدل أفضل من تراجع نسبته 3.9% في الربع الأول. وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,784 دينار في الربع الثاني، وبرغم هذا التحسن إلا أنه قد زاد معدل التراجع على أساس سنوي في هذا الربع مسجلاً 12.1% في الربع الثاني عن ذات الفترة من العام الماضي.

فما زالت مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية بمحافظة حولي تسجل معدلات تراجع على أساس ربع سنوي، ففي منطقة الشعب وبرغم أنها من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً تراجع متوسط سعر المتر بنسبة 1% عن الربع الأول نظراً لانخفاض ملحوظ في أسعار المتر ببعض المواقع الداخلية بالمنطقة، كما انخفض متوسط سعر المتر في منطقة السالمية بنسبة أكبر قدرها 2% ووصلت نسبة الانخفاض إلى 2.8% في بعض المواقع الداخلية بالمنطقة، إلى 3% في بعض المواقع من شارع المغيرة ابن شعيب.

وقد انخفض متوسط سعر المتر أيضاً في منطقة الجابرية بنسبة 2.1%، نظراً لتراجع معظم الأماكن بالمنطقة مثل مواقع بجوار مسجد الهاجري وبعض المواقع الرئيسية الأخرى. كما انخفضت الأسعار في منطقة حولي بنسبة 1.3% وسجلت أعلى أماكن المنطقة كما في شارع المغرب نسبة تراجع قدرها 1.9% فيما استقرت بعض المواقع الأخرى التي تليها من حيث متوسط الأسعار، ووصلت نسبة الانخفاض لـ 2% في بعض الأماكن الداخلية بالمنطقة.



2016
Q2

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
1,570	1,640	1,500	1,230,000	1,125,000	المثنى	%250	750	حولي
1,700	1,760	1,640	1,320,000	1,230,000	قتيبة	%250	750	
1,533	1,600	1,467	1,200,000	1,100,000	احمد بن طولون	%250	750	
1,700	1,733	1,667	1,300,000	1,250,000	المغرب	%250	750	
1,600	1,667	1,533	1,250,000	1,150,000	شرحبيل	%250	750	
1,425	1,500	1,350	1,500,000	1,350,000	داخلي	%250	1,000	
1,592	1,652	1,533	1,265,333	1,174,667	المتوسط العام بالمنطقة			
2,875	3,050	2,700	3,050,000	2,700,000	الخليج العربي	%250	1,000	السالمية
1,767	1,840	1,693	1,380,000	1,270,000	بغداد (التحرير)	%250	750	
1,747	1,800	1,693	1,350,000	1,270,000	عمان	%250	750	
1,787	1,840	1,733	1,380,000	1,300,000	البحرين	%250	750	
1,967	2,133	1,800	1,600,000	1,350,000	عمرو بن العاص	%250	750	
1,675	1,750	1,600	1,750,000	1,600,000	رئيسي	%250	1,000	
1,500	1,550	1,450	1,550,000	1,450,000	داخلي	%250	1,000	
1,794	1,871	1,717	1,444,375	1,323,125	المتوسط العام بالمنطقة			
2,950	3,100	2,800	3,100,000	2,800,000	الخليج العربي	%250	1,000	الشعب
1,633	1,733	1,533	1,300,000	1,150,000	داخلي	%250	750	
2,008	2,108	1,908	2,000,000	1,812,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,850	1,900	1,800	1,900,000	1,800,000	الدائري الرابع	%250	1,000	الجابرية
1,750	1,800	1,700	1,800,000	1,700,000	المغرب	%250	1,000	
1,900	1,950	1,850	1,950,000	1,850,000	ماكدونالدز	%250	1,000	
1,607	1,707	1,507	1,280,000	1,130,000	داخلي	%250	750	
1,741	1,809	1,673	1,701,250	1,576,250	المتوسط العام بالمنطقة			

وفي محافظة الفروانية انخفض متوسط سعر المتر في الربع الثاني بنسبة 2.7% مقارنة بالربع الأول، إذ بلغ متوسط سعر المتر 1,568 دينار في الربع الثاني بعدما بلغ 1,612 دينار في الربع الأول، وبذلك تراجع متوسط سعر المتر بمعدل 15% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي.

أما عن مستويات الأسعار في مناطق المحافظة فإن منطقة الرقعي تعد أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة وبرغم ذلك انخفض فيها متوسط سعر المتر في الربع الثاني بنسبة 3.6% مقارنة بالربع الأول، إذ تراجعت أماكن على الدائري الخامس بنسبة قدرها 3.3% و 2.8% فيما انخفضت الأماكن الداخلية فيها بنسبة وصلت 5.5%.

أما منطقة الفروانية فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار بنسبة 2.1% عن الربع الأول فقد سجلت الأماكن المطلة على طريق المطار انخفاضاً نسبته 1.8% ووصلت نسبة التراجع أعلى في المواقع الداخلية بالمنطقة، في حين انخفضت في منطقة جليب الشيوخ بنسبة 3.3% ووصلت نسبة الانخفاض إلى 4.8% في بعض مواقع من شارع المخفر، وإلى 3.7% في المواقع المطلة على الدائري السادس، أما في خيطان فقد تراجع متوسط سعر المتر بنسبة 1.8% وانخفضت مستويات الأسعار بذات المعدل في بعض المواقع من شارع المطار، كما ووصلت نسبة التراجع إلى 2.8% في بعض الأماكن الداخلية بالمنطقة.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,713	1,747	1,680	1,310,000	1,260,000	المطار	%250	750	الفروانية
1,673	1,707	1,640	1,280,000	1,230,000	الدائري السادس	%250	750	
1,330	1,430	1,230	1,430,000	1,230,000	داخلي	%250	1,000	
1,680	1,760	1,600	880,000	800,000	رئيسي	%250	500	
1,589	1,656	1,522	1,226,667	1,125,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,650	1,700	1,600	1,275,000	1,200,000	الدائري السادس	%250	750	خيطان
1,330	1,430	1,230	1,430,000	1,230,000	داخلي	%250	1,000	
1,458	1,550	1,367	930,000	820,000	داخلي	%250	600	
1,475	1,548	1,401	1,270,000	1,152,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,650	1,700	1,600	1,275,000	1,200,000	الدائري السادس	%250	750	جليب الشيوخ
1,613	1,667	1,560	1,250,000	1,170,000	شارع المخفر	%250	750	
1,547	1,640	1,453	1,230,000	1,090,000	رئيسي	%250	750	
1,550	1,650	1,450	825,000	725,000	داخلي	%250	500	
1,543	1,623	1,463	1,110,625	1,003,125	المتوسط العام بالمنطقة			
1,767	1,800	1,733	1,350,000	1,300,000	الدائري الرابع	%250	750	الرقعي
1,725	1,750	1,700	1,750,000	1,700,000	الدائري الخامس	%250	1,000	
1,725	1,750	1,700	1,750,000	1,700,000	الدائري الرابع	%250	1,000	
1,620	1,693	1,547	1,270,000	1,160,000	رئيسي داخلي	%250	750	
1,667	1,720	1,614	1,354,286	1,276,429	المتوسط العام بالمنطقة			

كما انخفضت الأسعار في محافظة الأحمدية 3.1% في الربع الثاني على أساس ربع سنوي بعدما تراجعت بنسبة 4.3% في الأول، إذ بلغ متوسط سعر المتر 1,369 دينار في الربع الثاني، بينما انخفضت مستويات الأسعار في المحافظة بمعدل 12% عن العام الماضي إذ تسجل مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية أعلى نسب انخفاض بين المحافظات.



2016 Q2

أما على مستوى تطورات الأسعار في مناطق المحافظة، فقد هدا معدل انخفاض مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة الاستثمارية أسعاراً كما في منطقة المنقف التي انخفض متوسط سعر المتر فيها بنسبة 2.2% مقارنة بالربع الأول، تليها منطقة الفحيحيل التي سجلت انخفاضا أكبر نسبته 4.2% وقد انخفضت الأسعار بنسبة 3.8% في بعض المواقع التي تنصدر المنطقة فيما يخص متوسط سعر المتر، بينما وصلت نسبة الانخفاض إلى 5.7% في بعض المواقع الداخلية بالمنطقة والتي تعد منخفضة القيمة. أما منطقة أبو حليفة فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار بنسبة 3.1% ووصلت نسبة الانخفاض إلى 5.7% في بعض المواقع الداخلية بالمنطقة، فيما سجلت بعض مواقع على الشريط الساحلي نسبة تراجع أقل قدرها 1.4% مقارنة بالربع الأول، فيما تراجعت أيضا مستويات الأسعار في منطقة الفنطاس في الربع الثاني 2.4%، وتراجعت في منطقة المهبولة بنسبة 3.8%، ووصلت نسبة الانخفاض أعلاها بين مناطق المحافظة مسجلة 10% في بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000 متر مربع.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,450	1,500	1,400	1,125,000	1,050,000	الفحيحيل	%250	750	الفنطاس
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	رئيسي	%250	750	
1,725	1,800	1,650	1,800,000	1,650,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,347	1,443	1,251	1,149,167	998,333	المتوسط العام بالمنطقة			
1,320	1,440	1,200	720,000	600,000	داخلي	%250	500	أبو حليفة
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	رئيسي	%250	750	
1,725	1,800	1,650	1,800,000	1,650,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,376	1,477	1,276	1,130,000	985,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,360	1,480	1,240	740,000	620,000	داخلي	%250	500	المنقف
1,480	1,560	1,400	1,170,000	1,050,000	رئيسي	%350	750	
1,750	1,800	1,700	1,800,000	1,700,000	رئيسي	%250	1,000	
1,392	1,470	1,314	1,159,286	1,039,643	المتوسط العام بالمنطقة			
1,320	1,440	1,200	720,000	600,000	داخلي	%250	500	المهبولة
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	رئيسي	%250	750	
1,450	1,500	1,400	1,125,000	1,050,000	طريق الفحيحيل	%250	750	
1,725	1,800	1,650	1,800,000	1,650,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
1,450	1,500	1,400	1,125,000	1,050,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,500	1,300	750,000	650,000	داخلي	%250	500	الفحاحيل
1,400	1,493	1,307	1,120,000	980,000	رئيسي	%250	750	
1,500	1,550	1,450	1,550,000	1,450,000	مكة	%250	1,000	
1,445	1,538	1,351	1,142,857	1,006,429	المتوسط العام بالمنطقة			

وقد انخفض سعر المتر في محافظة مبارك الكبير خلال الربع الثاني بنسبة 2.9% عن الأول، إذ بلغ متوسط سعر المتر 1,419 دينار في الربع الثاني مقابل 1,462 دينار للمتر المربع في الربع الأول، فيما انخفضت مستويات الأسعار بالمحافظة بنسبة كبيرة قدرها 11% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي.

أما فيما يخص مستويات الأسعار في مناطق المحافظة فقد انخفض متوسط سعر المتر المربع في منطقة صباح السالم بنسبة قدرها 2.9%، نظراً لانخفاض الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في بعض مواقع من شارع الفحيحيل بنسبة 4.3%، وفي بعض مواقع أخرى مطلة على الطريق الدائري السادس بنسبة 5.4%. فيما انخفضت مستويات الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل بعض المواقع الرئيسية والداخلية ذات مساحة 1,000 متر مربع مسجلة نسبة انخفاض قدرها 3.4%، فيما استقرت مستويات الأسعار في المواقع منخفضة القيمة بالمنطقة مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,353	1,453	1,253	1,090,000	940,000	داخلي	%250	750	صباح السالم
1,400	1,450	1,350	1,450,000	1,350,000	رئيسي داخلي	%250	1,000	
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	الفحيحيل	%250	1,000	
1,100	1,160	1,040	580,000	520,000	السادس	%170	500	
1,419	1,482	1,356	1,291,429	1,187,143	المتوسط العام بالمنطقة			

أما في محافظة الجهراء فقد بلغ متوسط سعر المتر المربع 1,376 دينار في الربع الثاني منخفضاً بنسبة 3.7% عن الربع الأول الذي بلغ سعر المتر فيه 1,428 دينار، في حين انخفضت الأسعار في الربع الثاني من العام الحالي بثاني أعلى نسبة بين المحافظات وصلت إلى 13% على أساس سنوي مقارنة بالعام الماضي.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة مثل بعض الأماكن المطلة على الشوارع الرئيسية بالمحافظة والتي تعد من أعلى المناطق أسعاراً، كما في شارع محطة المياه (شارع الخزامي) التي انخفضت بنسبة 2%، ووصلت نسبة الانخفاض في المواقع الرئيسية التي تلي شارع الخزامي إلى 6.3%.

أما المواقع متوسطة القيمة مساحة 500 متر مربع في محافظة الجهراء كما في المواقع الداخلية فقد انخفضت بنسبة 5.1% وانخفضت في مواقع رئيسية أخرى ذات مساحة 1,000 متر مربع بنسبة 1.8% مقارنة بالربع الأول، وفي الأماكن الداخلية الأخرى ذات مساحة 1,000 متر مربع في الربع الثاني انخفضت بنسبة 4.1% عن الربع الأول. بينما الأماكن الداخلية ذات مساحة 750 متر مربع انخفضت فيها مستويات الأسعار بنسبة 2.5% مقارنة بالربع الأول.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	%250	1,000	الجهراء
1,350	1,450	1,250	1,450,000	1,250,000	رئيسي	%250	1,000	
1,531	1,563	1,500	1,250,000	1,200,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	%250	800	
1,500	1,600	1,400	800,000	700,000	رئيسي	%250	500	
1,376	1,460	1,292	1,091,667	966,667	المتوسط العام بالمنطقة			

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية نوعاً من الاستثمار الذي يدر عائدات تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، إذ تحسنت العوائد على العقارات الاستثمارية في الربع الثاني لتتراوح ما بين 6.5% و 8.4% على مستوى مناطق المحافظات المختلفة، ففي مناطق العاصمة زادت العوائد خلال الربع الثاني مسجلة 7.1% مقارنة بالربع الأول، إذ بلغ متوسط تلك العوائد بين 6.5% و 7% في المناطق المختلفة بالمحافظة ووصلت إلى 7.25% و 7.5% في بعض مناطق المحافظة، كما تحسنت عوائد العقارات الاستثمارية مسجلة متوسطاً نسبته 7.35%، نظراً لارتفاع نسب عوائد العقارات الاستثمارية في بعض مناطق المحافظة.

كذلك بلغت العوائد في محافظة الفروانية 7.88% وتصل في بعض مناطقها إلى 8%، كما تحسنت معدلات العوائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الأحمدية خلال الربع الثاني مسجلة متوسط قدره 7.89%، فيما تفوق 8.1% في بعض المناطق المتميزة، وتبلغ العوائد على مستوى محافظة الجهراء 7.82% وفي محافظة مبارك الكبير 7.79%.

فمازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والاستقرار إذا مقارنة بمعدلات العائد على الودائع في البنوك، أو العوائد المتذبذبة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تحسن معدل انخفاض متوسط سعر المتر المربع على أساس ربع سنوي من الأراضي الاستثمارية على مستوى دولة الكويت مسجلاً 2.4% في الربع الثاني مقابل 3.4% في الأول.

معدل العائد السنوي علي العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2016		
					من	إلى	
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.75	
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.00	%7.25	
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%6.75	
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.75	
حولي	حولي	%250	750	المثنى	%7.50	%7.50	
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%7.50	%7.50	
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.50	
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.25	%7.50	
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%6.75	
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.50	%7.50	
	الفروانية	الفروانية	%250	1,000	المطار	%7.75	%8.00
		الفروانية	%250	750	داخلي	%8.00	%8.25
		خيطان	%250	750	المطار	%7.75	%8.00
خيطان		%250	750	داخلي	%8.00	%8.25	
الرقعي		%250	1,000	الدائري الخامس	%7.50	%7.75	
الاحمدي	الفتناس	%250	500	داخلي	%8.00	%8.25	
	الفتناس	%250	750	رئيسي	%8.00	%8.25	
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%8.00	%8.25	
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.75	%7.25	
	المهبولة	%250	750	داخلي	%8.25	%8.50	
	المهبولة	%250	750	الفحاحيل	%7.75	%8.00	
	المهبولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%6.75	%7.25	
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%7.75	%8.00	
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%8.00	%8.00	
	الجهراء	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%7.75	%8.25
الجهراء		%250	800	الخرامي	%7.75	%8.00	
مبارك الكبير	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.00	%7.25	
	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%7.75	%8.00	



2016
Q2

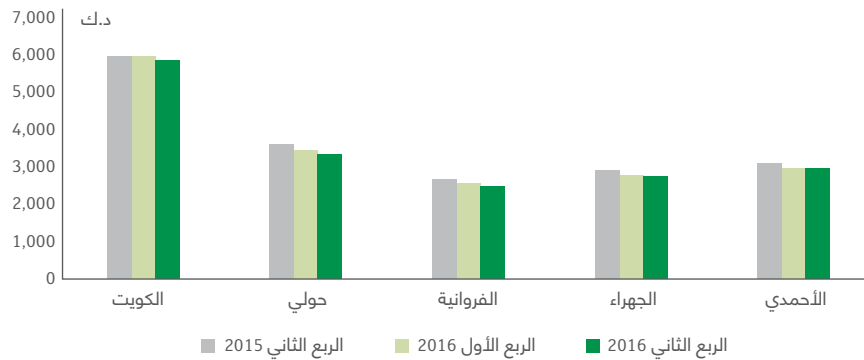
أسعار العقارات التجارية

مازالت مستويات أسعار المتر المربع في الربع الثاني من العقارات التجارية على أساس ربع سنوي تسجل تراجعاً منذ الربع الثاني من العام الماضي، إذ انخفضت في الربع الثاني من العام الحالي بنسبة 1.7% مقارنة بالربع الأول وذلك على مستوى دولة الكويت، بينما تراجع متوسط سعر المتر في العام الحالي بنسبة 4.5% عن الربع الثاني من العام الماضي.

أما فيما يخص متوسط سعر المتر على مستوى كل محافظة، فإن محافظة العاصمة تسجل أعلى قيمة لسعر المتر المربع بين محافظات دولة الكويت، ورغم أن متوسط سعر المتر المربع تراجع في الربع الثاني بنسبة 1.4% مقارنة بالربع الأول. إذ بلغ سعر المتر 5,852 دينار في الربع الثاني مقابل متوسط قدره 5,932 دينار في الربع الأول، فيما انخفض سعر المتر في العام الحالي بنسبة 1.6% عن الربع الثاني من العام الماضي.

وعلى مستوى العقارات التجارية في مناطق محافظة العاصمة، انخفضت في الربع الثاني أسعار المتر المربع مقارنة بالربع الأول في أغلب المناطق باستثناء بعضها الذي شهد حالة استقرار ملحوظة، فقد تراجعت مستويات الأسعار في مواقع من شارع مبارك الكبير بمنطقة المدينة بنسبة 4.8% ورغم أنها تعد أعلى مناطق المحافظة قيمة، كما انخفضت بعض الأماكن في شارع فهد السالم بمنطقة القبلة، وانخفض متوسط سعر المتر المربع في شارع أحمد الجابر بمنطقة شرق، في حين تراجعت الأسعار بأعلى نسبة بين المناطق التجارية بالمحافظة وصلت 4.9% في منطقة المباركية، بينما استقرت مستويات الأسعار في بعض مواقع من شارع علي السالم وبوطة الغربية مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الثاني والأول 2016 والربع الثاني من عام 2015



أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,875	5,500	4,250	2,750,000	2,125,000	500	%300	المباركية	القبلة
6,600	6,900	6,300	3,450,000	3,150,000	500	%520	احمد الجابر	شرق
6,125	6,250	6,000	3,125,000	3,000,000	500	%620	السور	المدينة
7,375	7,750	7,000	3,875,000	3,500,000	500	%620	مبارك الكبير (البورصة)	المدينة
4,800	5,100	4,500	2,550,000	2,250,000	500	%300	علي السالم	المدينة
5,875	6,000	5,750	3,000,000	2,875,000	500	%520	علي السالم	القبلة

أما محافظة حولي تراجعت مستويات الأسعار بنسبة 2.5% مسجلة 3,332 دينار للمتر المربع في الربع الثاني مقابل 3,418 دينار في الربع الأول، وبذلك انخفضت بنسبة وصلت إلى 7% مقارنة بأسعار الربع الثاني من العام الماضي وهي أعلى نسبة انخفاض سنوي بين المحافظات في الربع الثاني.

وفيما يخص مناطق المحافظة، انخفضت مستويات الأسعار في المناطق التجارية بالمحافظة كما في كل من حولي والسالمية، ففي منطقة حولي التي تعد الأعلى أسعاراً في المحافظة تراجعت في مواقع من شارع تونس بنسبة 5.3% وهو أعلى متوسط سعر في المنطقة، بينما انخفض سعر المتر في شارع بيروت بنسبة أقل، وانخفض في أماكن من شارع العثمان بنسبة 1.7% وفي شارع ابن خلدون بنحو 1%، كذلك منطقة السالمية تراجعت الأسعار في أغلب مواقعها، باستثناء شارع البحرين الذي شهد استقراراً ملحوظاً مقارنة بالربع الأول، بينما وصلت نسبة التراجع إلى 3.7% في شارع سالم المبارك، وسجلت مستويات الأسعار في شارع حمد المبارك انخفاضاً نسبته 1.7% مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.



2016
Q2

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمربع (د. ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016
				من	إلى	من	إلى	
حولي	تونس	%180	1,000	3,400,000	3,800,000	3,400	3,800	3,600
حولي	العثمان	%150	750	2,025,000	2,287,500	2,700	3,050	2,875
السالمية	حمد المبارك	%180	800	2,400,000	2,720,000	3,000	3,400	3,200
السالمية	سالم المبارك	%180	800	2,640,000	3,600,000	3,300	4,500	3,900
السالمية	البحرين	%180	500	1,400,000	1,500,000	2,800	3,000	2,900

كذلك انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مسجلة 2,470 دينار للمتر المربع في الربع الثاني بنسبة انخفاض قدرها 2.5% مقارنة بمتوسط قدره 2,535 دينار للمتر في الربع الأول، وعلى أساس سنوي انخفضت مستويات الأسعار في المحافظة في الربع الثاني بنسبة وصلت إلى 6.8% عن ذات الفترة من العام الماضي.

وقد تراجعت الأسعار في معظم المناطق التجارية بمحافظة الفروانية، فقد انخفضت بمنطقة الفروانية في أعلى المواقع قيمة مثل شارع مناور بحدود 1% عن الربع الأول، وفي شارع المطاي في بذات المعدل أيضاً.

كذلك انخفضت الأسعار في المواقع المقابلة للمركز التجاري والإداري في منطقة خيطان بنسبة 5.9% وبنسبة أقل قدرها 2.5% في منطقة المركز التجاري والإداري ذاته، بينما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة جليب الشيوخ مقابل الجمعية بنسبة 4.7% عن الربع الأول.

أما منطقة الضجيج فقد استقرت مستويات الأسعار في المواقع المطلة على الدائري السادس للربع الثاني على التوالي، بينما انخفضت بنسبة 4.5% في منطقة ضجيج جنوب خيطان، كذلك انخفضت الأسعار في الأماكن الداخلية بمنطقة العارضية بحدود 2% مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,975	5,200	4,750	5,200,000	4,750,000	1,000	%180	مناور	الفروانية شارع مناور
4,325	4,500	4,150	3,600,000	3,320,000	800	%180	المطافي	الفروانية شارع المطافي
2,525	2,650	2,400	2,650,000	2,400,000	1,000	%180	شارع الجمعية	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
2,125	2,200	2,050	2,200,000	2,050,000	1,000	%180	داخلي	جليب الشيوخ (خلفية)
1,250	1,300	1,200	6,500,000	6,000,000	5,000	%50	السادس	الضبيح (5,000م) على السادس
385	450	320	2,250,000	1,600,000	5,000	%250	داخلي	ضجيج جنوب خيطان
1,200	1,250	1,150	1,250,000	1,150,000	1,000	ارضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	العارضية مخازن

وفي محافظة الأحمدية انخفض متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني بأقل من 1% مقارنة بسعر في الربع الأول، إذ بلغ سعر المتر 2,939 دينار في الربع الثاني مقابل 2,964 دينار في الربع الأول. وبذلك فقد انخفضت الأسعار على مستوى المحافظة بنسبة وصلت 4.5% مقارنة بمستوياتها في الربع الثاني من العام الماضي.

وفيما يخص مستويات الأسعار في مناطق المحافظة المختلفة، فقد انخفضت في أغلب المناطق التجارية بالمحافظة مقارنة بالربع الأول، ففي المناطق مرتفعة القيمة كما في منطقة الطريق الساحلي انخفضت الأسعار بنسبة 0.6%، كما انخفضت في شارع مكة بذات المعدل تقريباً، أما المواقع الداخلية في المنطقة فكانت من بين المواقع التي استقرت فيها الأسعار مقارنة بالربع الأول، وتأتي منطقة الفنتاس كثاني أعلى منطقة لسعر المتر التجاري بين مناطق المحافظة وقد تراجعت مستويات الأسعار بنسبة 1.4% في الشوارع الرئيسية وبنسبة 2.2% في مواقع الداخلية بالمنطقة.

فيما كانت منطقة المنقف من بين المناطق التي استقرت فيها مستويات الأسعار كما في مواقع شارع العزيزية. بينما انخفضت في مواقع من شارع المارينا بنسبة 2%، فيما استقرت مستويات الأسعار خلال الربع الثاني في المواقع الداخلية بالمنطقة مقارنة بالربع الأول.



2016
Q2

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016
				من	إلى	من	إلى	
المنقف	العزيبية	300%	750	1,387,500	1,687,500	1,850	2,250	2,050
الطناس (الاداري والتجاري)	رئيسي	180%	1,000	3,300,000	3,700,000	3,300	3,700	3,500
	داخلي	180%	1,000	3,150,000	3,500,000	3,150	3,500	3,325
الفحيحيل	داخلي	180%	750	2,775,000	3,075,000	3,700	4,100	3,900
الفحيحيل	الطريق الساحلي	180%	750	2,250,000	2,475,000	3,000	3,300	3,150
الفحيحيل	مكة	180%	750	3,150,000	3,375,000	4,200	4,500	4,350
لؤلؤة الخيران	المارينا	180%	1,200	2,850,000	3,112,500	3,800	4,150	3,975

كما تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الجھراء بنسبة 1.4% في الربع الثاني مسجلة 2,725 دينار للمتر المربع مقارنة بمتوسط قدره 2,765 دينار للمتر في الربع الأول، أما على أساس المقارنة السنوية فقد انخفضت الأسعار في الربع الثاني بنسبة 5.1% عن ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، ففي منطقة الجھراء المركز التجاري والإداري لم تشهد الأسعار تغيراً عن الربع الأول، وهي تعد من أعلى مناطق المحافظة قيمة في متوسط سعر المتر من العقار التجاري، يليها شارع مرزوق المتعب الذي تراجع متوسط سعر المتر فيه بنسبة 1.6%، كما انخفضت في منطقة القيصريات بنسبة كبيرة وصلت إلى 5.1% مقارنة بالربع الأول، بينما استقرت مستويات الأسعار خلال الربع الثاني في المناطق التجارية ذات مساحة 1,000 متر مربع مقارنة بالسابق له.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجھراء

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	مرزوق المتعب	50%	1,000	2,850,000	3,200,000	2,850	3,200	3,025
الجهراء المركز الإداري والتجاري	الإداري والتجاري	300%	875	3,062,500	3,500,000	3,500	4,000	3,750
الجهراء القيصريات	قطعة 20	300%	225	562,500	630,000	2,500	2,800	2,650
الجهراء	قطعة 21	50%	1,000	1,750,000	2,000,000	1,750	2,000	1,875

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

ارتفعت معدلات العوائد السنوية على العقارات التجارية خلال الربع الثاني عنها في الربع الأول من العام الحالي، إلا إنها مازالت أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات مثل محافظة العاصمة مع التحسن الطفيف لمتوسط عائد العقار التجاري بالمحافظة في الربع الثاني مسجلاً 6.7%، بينما يبلغ عائد العقار التجاري في محافظة حولي 7.8% وهو يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في منطقة الجذب.

في حين زادت العوائد في محافظة الفروانية إلى 8% وهي تفوق عوائد العقارات الاستثمارية بالمحافظة، كما تحسنت العوائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء إلى 7.78% برغم ذلك مازالت أدنى بشكل طفيف من عوائد العقارات الاستثمارية في ذات المحافظة، كما تحسنت كذلك معدلات العوائد على العقارات التجارية في محافظة الأحمدية إلى 7.73% لكنها تعد أدنى من عوائد العقارات الاستثمارية بالمحافظة في الربع الثاني من العام الحالي.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	متوسط العائد السنوي للربع الثاني 2016		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.50%	7.00%	6.75%
	المدينة	620%	السور	6.50%	7.00%	6.75%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.50%	7.00%	6.75%
	القبلة	620%	فهد السالم	6.50%	6.75%	6.63%
حولي	حولي	180%	تونس	7.50%	8.00%	7.75%
	حولي	180%	بيروت	7.50%	8.00%	7.75%
	حولي	180%	ابن خلدون	7.50%	8.00%	7.75%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.50%	8.00%	7.75%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.50%	8.00%	7.75%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.50%	7.50%	7.63%
	خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	7.75%	8.00%	7.88%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%	8.13%
	الضجيج (5,000م) داخلية	210%	داخلي	8.25%	8.50%	8.38%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميراثين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%



2016 Q2

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	متوسط العائد السنوي للربع الثاني 2016		
				المتوسط	إلى	من
الجهراء	الجهراء	%180	مرزوق المتعب	%7.75	%8.00	%7.50
	المركز الإداري والتجاري	%300	الإداري والتجاري	%7.75	%8.80	%7.50
	الجهراء القيصريات	%300	قطعة 20	%7.50	%7.50	%7.50
	الجهراء	%50	قطعة 41	%7.88	%8.00	%7.75
الأحمدي	المنقف	%300	العزيرية	%8.13	%8.25	%8.00
	الطناس (الإداري والتجاري)	%180	داخلي	%7.88	%8.00	%7.75
	الفحيحيل	%180	داخلي	%7.88	%8.00	%7.75
	الفحيحيل	%280	مكة	%7.63	%7.75	%7.50

ثالثاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

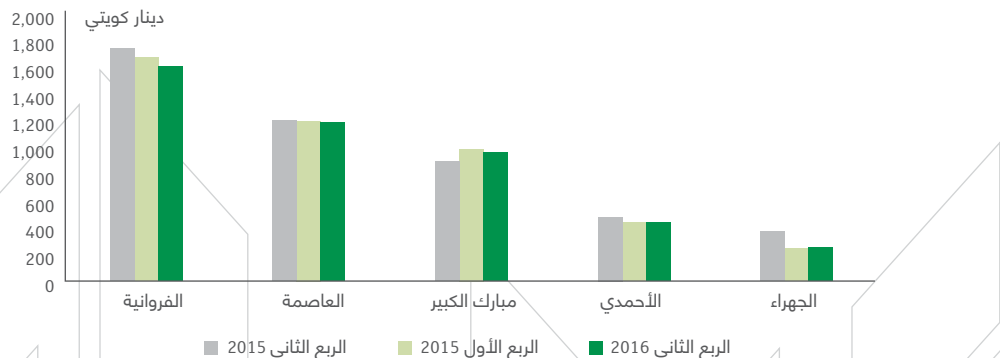
انخفض متوسط سعر المتر المربع من القسائم الصناعية على مستوى محافظات دولة الكويت في الربع الثاني بنسبة 1.9% مقارنة بأسعار الربع الأول، بينما انخفض سعر المتر بنسبة وصلت إلى 5% عن الربع الثاني من العام الماضي.

أما على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، تراجع الأسعار في محافظة العاصمة بأقل من 1% عن الربع الأول مسجلة 1,180 دينار للمتر المربع، وتأتي تلك الزيادة الطفيفة بعد ارتفاع وصلت نسبته 7.5% على أساس ربع سنوي في الربع الأول.

وقد سادت المحافظة حالة استقرار ملحوظة في مستويات أسعار القسائم الصناعية خلال الربع الثاني، ففي أعلى المناطق أسعاراً لم تشهد الأسعار في الربع الثاني تغيراً عن الربع الأول كما في شارع الكهرباء في الأماكن مساحته 500 متر مربع، وكذلك الحال في مواقع من شارع الزينة الذي استقرت فيه الأسعار خلال الربع الثاني، كما استقرت كذلك في قسائم شارع كندا دراي مقارنة بالربع الأول.

أما الأماكن المطلّة على طريق الدائري الرابع وفي شارع البيبيسي فقد انخفضت في الربع الثاني بحدود 2.4% مقارنة بالربع الأول من العام الحالي، ووصل معدل الانخفاض إلى 8% في مواقع داخلية بمنطقة الشويخ الصناعية. فيما استقرت مستويات الأسعار في بعض الأماكن من شارع الغزالي و محمد القاسم مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الثاني والأول 2016 والربع الثاني من 2015



أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,288	1,350,000	1,225,000	كنداراي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,100	6,000,000	5,000,000	كنداراي		5,000		
925	950,000	900,000	شهرزاد		1,000		
1,400	1,500,000	1,300,000	الزينة		1,000		
1,575	825,000	750,000	الزينة		500		
1,650	850,000	800,000	الكهرباء		500		
830	4,300,000	4,000,000	البيبيسي		5,000		
1,075	1,150,000	1,000,000	الدائري الرابع		1,000		
450	11,250,000	9,000,000	داخلي		22,500		
963	1,050,000	875,000	محمد القاسم		1,000		
925	1,000,000	850,000	شارع الغزالي	1,000			
1,180	2,697,917	2,291,667	المتوسط العام بالمنطقة				

أما محافظة الفروانية فقد انخفض سعر المتر في الربع الثاني بنسبة 3.8% عن الربع الأول، إذ بلغ متوسط سعر المتر 1,511 دينار في الربع الثاني، فيما تعد هذه المستويات أقل بنسبة كبيرة وصلت 8% مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية بنسبة قدرها 4.5% عن الربع الأول وبرغم ذلك فإنها تعد أعلى المناطق الصناعية أسعاراً على مستوى محافظات دولة الكويت، كما تراجع الأسعار في الأماكن مقابل مخازن العارضية بنسبة 3.6% وكذلك في مواقع مطلة على الدائري الخامس، أما في المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية فقد انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 2.6%.

أما منطقة الري فقد انخفض سعر المتر بنسبة 2.2% عن الربع الأول، تأثراً بانخفاض كبير في مستويات الأسعار بعض مواقعها واستقرار ملحوظ في المواقع الأخرى بالمنطقة، ففي منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر انخفضت الأسعار بنسبة 1%، في حين استقرت الأسعار في مواقع عدة من شارع الغزالي، بينما تراجع بنسبة 4.8% في منطقة شارع محمد القاسم، بينما انخفضت بنسبة وصلت إلى 7.5% في بعض المواقع من منطقة معارض السيارات، أما مواقع الشوارع الداخلية فقد استقرت فيها مستويات الأسعار.



2016 Q2

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتري المربع	نسبة البناء	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016
						من	إلى	
الري	معارض + صناعي	1,000	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	رئيسي	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	1,200,000	1,350,000	1,275
		1,000		رئيسي	شارع الغزالي	925,000	1,100,000	1,013
		4,000		رئيسي	محمد القاسم	4,000,000	5,000,000	1,125
المتوسط العام بالمنطقة								
العراضية الحرفية	حرفي	250	100% للسرداب + 80% للأرضي + 20% للميزانين	رئيسي	مقابل مخازن العراضية	580,000	625,000	2,410
		250		رئيسي	مقابل العراضية السكنية	540,000	580,000	2,240
المتوسط العام بالمنطقة								
						525,000	582,500	2,215

أما محافظة الأحمدية فقد تراجع متوسط سعر المتر في الربع الثاني نسبياً (0.7%) مقارنة بالربع الأول من العام الحالي، مسجلاً 425 دينار في الربع الثاني مقابل 428 دينار في الربع الأول، وبرغم ذلك الانخفاض المحدود إلا أن مستويات الأسعار في الربع الثاني من العام الحالي تعد أدنى بنسبة وصلت إلى 11% عن ذات الفترة من العام الماضي.

فقد انخفضت مستويات الأسعار خلال الربع الثاني في منطقة الفحيحيل بنسبة 1.3% عن الربع الأول، إلا أنها أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، ويأتي انخفاض الأسعار في هذه المنطقة برغم استقرار شهادته بعض المواقع التي تأتي كأعلى قيمة لمتوسط سعر المتر في المنطقة كما في المواقع ذات مساحة 1,000 متر مربع في منطقة مركز سلطان، في حين انخفضت بحدود 2.5% في مواقع أخرى مقابل المصافي وكذلك في الشوارع الداخلية بمنطقة الفحيحيل خلال الربع الثاني.

في حين سادت منطقة شرق الأحمدية الصناعية حالة استقرار ملحوظة وهي تعد ثاني أعلى متوسط سعر للمتر بالمحافظة، وذلك لاستقرار ملحوظ في مستويات الأسعار في مواقع من شارع مصطفى كرم وكذلك في الأماكن الرئيسية مساحة 5,000 متر في منطقة المخازن، كما استقرت الأسعار في الأماكن الداخلية في المخازن مساحة 1,000 متر.

كذلك شهدت منطقتي الشعبية وميناء العبدالله في الربع الثاني استقرار متوسط سعر المتر مقارنة بالربع الأول من العام الحالي، نظراً لاستقرار الأسعار في أعلى مناطقها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفانار، كذلك في أغلب الأماكن الداخلية والأماكن الرئيسية بالمنطقة. كما استقرت الأسعار في منطقة ميناء العبدالله للمرة الرابعة على التوالي كما في أماكن تخزين الصلبوخ والأماكن الداخلية الأخرى.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
90	12,000,000	9,500,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
148	1,550,000	1,400,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
200	220,000	180,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
116	3,552,000	2,991,250	المتوسط العام بالمنطقة			
1,100	1,200,000	1,000,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض صناعي +	الفحجيل
585	620,000	550,000	مقابل المصافي	1,000		
460	520,000	400,000	شوارع داخلية	1,000		
715	780,000	650,000	المتوسط العام بالمنطقة			
653	5,000,000	4,500,000	مصطفى كرم	75,000	معارض صناعي +	شرق الأحمدية الصناعية
410	2,150,000	1,850,000	رئيسي	5,000		
445	2,350,500	2,107,500	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,750	1,800,000	1,600,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظفيرة الحرفية
1,300	700,000	600,000	رئيسي	5,000	حرفي	أبوظفيرة الحرفية
1,468	1,225,000	1,105,000	المتوسط العام بالمنطقة			
500	550,000	450,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
575	600,000	550,000	البيبيسي	1,000		
475	2,500,000	2,250,000	البيبيسي	5,000		
473	1,303,333	1,136,667	المتوسط العام بالمنطقة			



2016
Q2

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2016
				من	إلى	
أمغرة	كبار المقاولين	10,000	داخلي	1,350,000	1,550,000	145
		10,000	رئيسي	1,700,000	1,850,000	177.5
	صغار المقاولين	1,000	داخلي	180,000	200,000	190
		1,000	رئيسي	200,000	220,000	210
المتوسط العام بالمنطقة						
الجهراء	الحرفية	500	داخلي	200,000	225,000	425
		500	رئيسي	250,000	275,000	525
المتوسط العام بالمنطقة						
				218,750	251,250	553

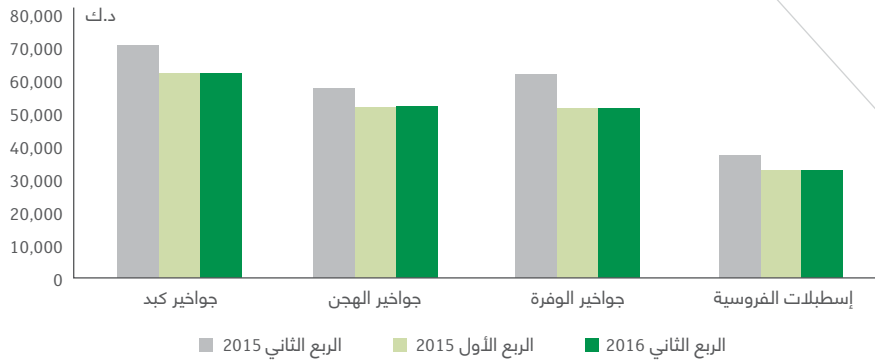
ثالثاً: أسعار المزارع والجواخير

سادت حالة استقرار ملحوظة في مستويات أسعار أراضي الجواخير والاسطبلات على مستوى الكويت خلال الربع الثاني مقارنة بالربع الأول من العام الحالي، وبعدم انخفاض على أساس ربع سنوي بنسبة 3% في الربع الأول، وسجلت تراجعاً ملحوظاً مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي وصلت نسبته إلى 12%.

إذ يأتي الربع الثاني ليشهد حالة استقرار في معظم مناطق المحافظة، كما في منطقة حق الانتفاع مثل جواخير كبد للأرض مساحة 2,500 متر مربع بمحافظة الأحمدية لتبلغ حوالي 62.5 ألف دينار في الربع الثاني، كذلك استقرت الأسعار في منطقة جواخير الهجن مقارنة بالربع الأول وفي الأراضي حق الانتفاع مسجلة نحو 51.2 ألف دينار في منطقة جواخير الوفرة.

وقد شهدت منطقة اسطبلات الفروسية في محافظة الأحمدية استقرار مستويات الأسعار خلال الربع الثاني، نظراً لاستقرار الأسعار في مناطق اسطبلات الفروسية، وفي منطقة المضمار والجولف وكذلك في مناطقها الداخلية مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثاني والاول 2016 والربع الثاني من عام 2015



أما بالنسبة للأراضي الزراعية في محافظتي الجهراء والأحمدية فلم تشهد أسعارها تغيراً في الربع الثاني عن مستويات الأسعار التي سادت الربع الأول، نظراً لاستقرار ملحوظ في متوسط السعر التقديري للمتر المربع أغلب مناطقها، إذ بلغ 3.3 دينار في منطقة الوفرة الزراعية في محافظة الأحمدية، كذلك استقرار الأسعار في منطقة الوفرة ذات مساحة 50 ألف متر مربع والمنطقة ذات مساحة 100 ألف متر مربع للمرة الثالثة على التوالي.

وقد بلغ متوسط سعر المتر من الأراضي الزراعية 3.6 دينار في محافظة الجهراء ولم تشهد مستويات الأسعار بالمحافظة تغيراً عن الربع الأول، نظراً لاستقرار الأسعار في مناطق العبدلي مساحة 50,000 متر مربع وفي منطقة العبدلي طريق المطلاع مساحة 100,000 متر مربع، كما استقرت المستويات في مناطق قسائم مزارع الأبقار بالصليبية مساحة مليون متر مربع وكذلك مساحة 50,000 متر مربع.

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الارض		م/س للربع الثاني 2016*
				إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	جواخير كبد	2,500	داخلي	75,000	60,000	30.0	24.0	67,500
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	95,000	75,000	38.0	30.0	85,000
	إصطبلات الفروسية (الأحمدية)	500	داخلي	35,000	30,000	70.0	60.0	32,500
		500	المضمار + الغولف	40,000	35,000	80.0	70.0	37,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	50,000	40,000	20.0	16.0	45,000
		2,500	رئيسي	65,000	50,000	26.0	20.0	57,500

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي .



ثالثاً: أسعار الشاليهات

برغم تزامن الربع الثاني من هذا العام مع بدايات فصل الصيف، وهو ما يعني زيادة معدلات الطلب على هذه الأراضي، إلا أن متوسطات أسعارها في الربع الثاني قد تراجعت مقارنة بالربع الأول، وربما يبرر بعضاً من أسباب هذا الانخفاض تزامن نهاية الربع الثاني مع شهر رمضان المبارك.

فقد انخفضت الأسعار في محافظة الأحمدى خلال الربع الثاني بنسبة 1.1% مقارنة بالربع الأول. وبلغ متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية في المحافظة 16 ألف دينار، وبرغم استقرار الأسعار في أعلى مناطق المحافظة كما في منطقتي بنيدر والجليعة، بينما انخفضت الأسعار خلال الربع الثاني بنسبة 2.6% في أدنى المناطق أسعاراً كما في منطقة النويصب.

أما المناطق متوسطة القيمة مثل ميناء عبدالله والضباعية فقد انخفضت أسعارها بنسبة 1.7% في الربع الثاني، كما انخفضت مستويات الأسعار في مناطق الزور الشاطئية وفي أماكن عقود المنفعة بمنطقة الخيران بنسبة 1.8% مقارنة بالربع الأول.

أما محافظة العاصمة فقد انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 9.7% كما في منطقة الدوحة التي بلغ فيها سعر المتر من الواجهة البحرية 7,000 دينار، كذلك محافظة الجهراء انخفضت فيها الأسعار لكن بمعدل أقل نسبته 4.7% مسجلة 5,063 دينار نظراً لانخفاض الأسعار في بعض مواقع شاليهات منطقة كاظمة بنسبة وصلت إلى 7%، في حين استقرت مستويات الأسعار خلال الربع الثاني في شاليهات منطقة الصبية مقارنة بالربع الأول من العام الحالي.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

المحافظة	المنطقة	بالمتر	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الارض	
			من	إلى	من	إلى
الأحمدى	ميناء عبدالله	20	260,000	320,000	13,000	16,000
	الضباعية	20	260,000	320,000	13,000	16,000
	الجليعة	20	430,000	480,000	21,500	24,000
	بنيدر	20	450,000	500,000	22,500	25,000
	الزور	20	240,000	300,000	12,000	15,000
	الخيران (عقد المنفعة)	20	240,000	300,000	12,000	15,000
	النويصب	20	160,000	220,000	8,000	11,000

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

رابعاً: 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 الثاني 2016 في محافظة حولي بين 400 إلى 550 دينار، بينما تصل إلى حوالي 600 دينار في بعض المناطق المتميزة من محافظة العاصمة، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية من 320 إلى 370 دينار ويصل في بعض المناطق المميزة إلى 400 دينار، ويتراوح بين 320 إلى 450 في مناطق محافظة الأحمدية بينما يرتفع قليلاً في بعض المناطق إلى 550 دينار، بينما يسجل بين 400 إلى 450 في مناطق محافظة مبارك الكبير كما في مناطق أبو فطيرة والعدان وصباح السالم ويرتفع المتوسط ليصل إلى 500 دينار 550 دينار في مناطق أخرى، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية ما بين 300 إلى 420 دينار وتصل في المناطق المتميزة إلى 450 دينار.

مازالت القيمة الإيجارية للدور الكامل لعقار السكن الخاص مساحة 400 متر تتراوح بين 800 إلى 900 دينار في محافظة حولي وتصل إلى 950 في بعض المناطق المميزة، فيما تزيد قليلاً إلى 1,000 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، أما محافظة العاصمة فتتراوح القيمة الإيجارية في أغلب مناطق المحافظة من 1,000 دينار إلى 1,100 دينار فيما تتراوح بين 680 دينار إلى 780 دينار في المناطق الأقل تميزاً، أما محافظة الفروانية تبلغ بين 640 إلى 740 دينار في محافظة الفروانية، وتصل إلى 800 دينار في بعض الأماكن المميزة.

وتتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 640 دينار إلى 800 دينار، بينما قد تصل القيمة الإيجارية إلى 900 في بعض المناطق المميزة في المحافظة، في حين تبلغ القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير من 800 دينار إلى 900 دينار كما في منطقة أبو فطيرة وقد تصل إلى 100 دينار مثل منطقة المسائل، وفي محافظة الجهراء تتراوح القيمة الإيجارية بين 600 إلى 740 دينار.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر فقد سجلت 700 و 800 دينار وتصل إلى 850 دينار في الأماكن المميزة من مناطق حولي، وتزيد على ذلك قليلاً لتصل إلى 900 دينار في بعض المناطق القليلة المتميزة، بينما في محافظة العاصمة تتراوح من 900 دينار إلى 1,000 في أغلب مناطق المحافظة، وفي مناطق محافظة الفروانية تتراوح بين 540 إلى 640 دينار للدور الكامل، وتزيد على ذلك بعض الأماكن لتصل إلى 700 دينار.

وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية بين 540 إلى 700 دينار بينما تزيد على ذلك بعض المناطق الأخرى، بينما تبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة مبارك الكبير بين 600 إلى 800 دينار وتزيد على ذلك لتصل إلى 900 في بعض المناطق بالمحافظة، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية بين 500 إلى 640 دينار.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري

يبلغ متوسط سعر الشقة غرفتين وصالة مساحة 60م² في محافظة العاصمة بين 320 إلى 340 دينار، بينما تتراوح القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي من 290 إلى 330 دينار، في حين تبلغ في محافظة الفروانية بين 270 إلى 320 دينار، وفي محافظة الأحمدية بين 260 إلى 290 دينار ، بينما تتراوح من 290 دينار إلى 320 دينار في محافظة مبارك الكبير ومن 270 إلى 300 في محافظة الجهراء.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها بين 350 إلى 400 دينار في محافظة العاصمة، وبين 310 إلى 360 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوح بين 300 إلى 340 دينار في محافظة الفروانية، في حين تتراوح في محافظة الأحمدية بين 300 و340 دينار وفي محافظة مبارك الكبير بين 325 إلى 350 دينار، وفي محافظة الجهراء بين 310 إلى 330 دينار.



2016 Q2

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها بين 420 إلى 450 دينار في محافظة العاصمة، وتراوح بين 365 إلى 440 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت من 350 إلى 420 دينار في محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية بين 330 إلى 360 دينار في محافظة الأحمدي وتصل إلى 380 دينار في محافظة مبارك الكبير وإلى 360 دينار الجھراء.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع بين 470 إلى 540 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 440 إلى 520 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 490 دينار في بعض مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية بين 420 و450 دينار في محافظة الأحمدي، 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 ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع، حيث أن عمر العقار يعتبر عامل أساسي في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الإيجارية للمؤجر الجديد.

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

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

قيمة إيجارات العقارات التجارية

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، فيتراوح متوسط الإيجار من 25 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في منطقة حولي بينما يصل إلى 35 دينار في المواقع المتميزة من مدينة الكويت، بينما يزيد عن ذلك ليصل إلى 50 دينار في منطقة السالمية، ويبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب 6.5 دينار ويصل إلى 8 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في مدينة الكويت، كما يتراوح في مناطق حولي والفحيحيل والمنقف من 7 إلى 8 دينار لمتوسط المتر المربع ويصل إلى 9 دينار في بعض الأماكن أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض بين 14 إلى 25 دينار في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) بين 6.5 إلى 8 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير لسجل من 20 إلى 25 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (الحرفية)، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدي من 12 إلى 18 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 14 إلى 20 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م
حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2016

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظه حولي
850	750	950	850	550	420	الصديق
850	750	950	850	550	420	السلام
850	750	950	850	550	420	حطين
850	750	950	850	550	420	الشهداء
850	750	950	850	550	420	الزهراء
900	800	1,000	900	600	450	الشعب
800	700	900	800	500	400	مشرف
800	700	900	800	500	400	بيان
850	750	950	850	550	420	مبارك العبدالله
750	650	850	750	480	380	سلوى
800	700	900	800	500	400	الجابرية

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظه العاصمة
1,000	900	1,100	1,000	650	500	العديلية
1,000	900	1,100	1,000	650	500	الفيحاء
1,000	900	1,100	1,000	650	500	الروضة
1,000	900	1,100	1,000	650	500	البرموك
1,000	900	1,100	1,000	650	500	كيفان
1,000	900	1,100	1,000	600	500	المنصورية
1,000	900	1,100	1,000	550	500	القادسية
1,000	900	1,100	1,000	550	500	الدعية
1,000	900	1,100	1,000	550	500	الدسمة
1,000	900	1,100	1,000	550	500	السرة
1,000	900	1,100	1,000	600	500	قرطبة
680	580	780	680	500	340	غرناطة
680	580	780	680	450	340	الصليبيخات





2016 Q2

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الفروانية
700	600	800	700	400	350	الفروانية
700	600	800	700	400	350	العمرية
700	600	800	700	400	350	خيطان
700	600	800	700	450	350	اشبيلية
640	540	740	640	370	320	الرابية
640	540	740	640	370	320	الرحاب
640	540	740	640	370	320	العارضية
640	540	740	640	370	320	الاندلس

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الأحمدية
640	540	740	640	450	320	هدية
800	700	900	800	550	400	العقيلة
700	600	800	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
800	700	900	800	500	400	صباح السالم
900	800	1,000	900	500	450	المسايل
800	700	900	800	450	400	ابو فطيرة السكنية
800	700	900	800	450	400	العدان
700	600	800	700	400	350	القرين

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الجهراء
640	540	740	640	450	320	الجهراء القديمة
600	500	700	600	400	300	سعد العبدالله

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2016

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	350	330	شرق
570	510	465	435	415	390	350	330	القبلة
570	510	465	435	415	390	350	330	المقوع الشرقي
570	510	465	435	415	390	350	330	دسمان
580	500	450	425	410	390	350	330	بنيد القار
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظه 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
475	430	380	360	340	320	300	280	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
290	450	425	360	330	340	300	290	النفطاس
290	450	425	360	330	340	300	290	المهبولة
290	450	425	360	330	340	300	290	ابو حليفة
290	450	425	360	330	340	300	290	المنقف
290	450	425	360	330	340	300	290	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 مبارك الكبير
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 الجهراء
460	430	360	330	330	310	300	270	الجهراء



2016 Q2

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت الربع الثاني 2016 متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضى	الميزانين	المكاتب
السالمية	18 - 12	50 - 25	14 - 12	8 - 7
حولي	16 - 10	45 - 25	12	8 - 7
الفروانية	18 - 12	55 - 30	14 - 12	9 - 8
خيطان	16 - 10	45 - 25	12	8 - 7
المنقف - العزيزية	8 - 7	25 - 15	10	7 - 6
الفحيحيل	14 - 10	45 - 25	13 - 12	8 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 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 للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2016 متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضى (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الاسعار
الشويخ الصناعية	4.5 - 3.5	25 - 14	5 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4 - 3.5	25 - 14	5 - 3.5	لا تشمل القيم الياجارية في مجمع الالفينيز
صباحن	3 - 2.75	6.5 - 4.5	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الارضى يتراوح س/م ² من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	8 - 6.5	5 - 3.5	* س/م ² التأجيرى 6 - 8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضى
شرفى الاحمدى	3.75	18 - 12	4.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفاحيل 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 سقفاها من 6 - 8م.

وهنا ينبغي الإشارة إلى: أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في "بيتك" يعتمد على دراسة كل عقار على حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار، بحسب الموقع والعمر والإهلاك ومستويات التشطيب ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.

خامساً: 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 منفردة يكون تخديما 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 خدمة 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، وتسيق 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.



2016
Q2


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

 @kfhgroup

 @kfhgroup

 /KuwaitFinanceHouse

kfh.com 180 3333