



تقرير بيت التمويل الكويتي ”بيتك“

عن سوق العقار المحلي
الربع الثاني 2017





قائمة المحتويات

6	المقدمة
8	أولاً: اتجاهات السوق
8	أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2017
9	اتجاهات السوق خلال الربع الثاني
10	اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثاني
11	اتجاهات السكن الخاص
12	اتجاهات العقارات الاستثمارية
14	اتجاهات العقارات التجارية
15	ثانياً: المشروعات السكنية
16	قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
17	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
17	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
17	محافظة العاصمة
18	محافظة حولي
21	محافظة الفروانية
22	محافظة مبارك الكبير
24	محافظة الأحمدى
25	محافظة الجهراء
27	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
27	محافظة العاصمة
29	محافظة حولي
31	محافظة الفروانية
32	محافظة مبارك الكبير
32	محافظة الأحمدى
34	محافظة الجهراء
34	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
35	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
36	محافظة العاصمة
37	محافظة حولي
38	محافظة الفروانية
38	محافظة الأحمدى
39	محافظة الجهراء
40	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

قائمة المحتويات

41	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
41	محافظه العاصمة
42	محافظه الفروانية
43	محافظه الأحمدى
45	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
47	سادساً: أسعار الشاليهات
48	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
48	قيمة الإيجارات السكن الخاص
48	قيمة إيجارات السكن الاستثمارى
49	قيمة إيجارات العقارات التجارية
49	قيمة إيجارات القسائم الصناعية
55	ملحق المصطلحات
	الجداول الواردة في التقرير
16	قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص بالمحافظات
18	محافظه العاصمة
20	محافظه حولى
22	محافظه الفروانية
23	محافظه مبارك الكبير
25	محافظه الأحمدى
26	محافظه الجهراء
	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
28	محافظه العاصمة
30	محافظه حولى
31	محافظه الفروانية
32	محافظه مبارك الكبير
33	محافظه الأحمدى
34	محافظه الجهراء
35	معدل العائد السنوى على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
	ثالثاً، أسعار العقارات التجارية
37	محافظه العاصمة
37	محافظه حولى
38	محافظه الفروانية
39	محافظه الأحمدى
39	محافظه الجهراء
40	معدل العائد السنوى على العقارات التجارية في بعض المناطق



رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

42	محافظة العاصمة
43	محافظة الفروانية
44	محافظة الأحمدى
44	محافظة مبارك الكبير
44	محافظة الجهراء

46 خامساً: أسعار المزارع والجواخير

47 سادساً: أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

سابعاً: القيم الأيجارية للعقارات المختلفة

50	السكن الخاص
52	العقارات الاستثمارية
54	العقارات التجارية
54	القسائم الصناعية

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

9	شكل رقم (1) إجمالي قيم التداولات العقارية
9	شكل رقم (2) توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع
10	شكل رقم (3) تطور إجمالي قيم التداولات العقارية
11	شكل رقم (4) متوسط قيمة الصفقة العقارية
11	شكل رقم (5) قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص
12	شكل رقم (6) متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص
13	شكل رقم (7) قيم التداولات العقارية الاستثمارية
13	شكل رقم (8) متوسط قيمة التداولات العقارية الاستثمارية
14	شكل رقم (9) قيم التداولات العقارية التجارية
14	شكل رقم (10) متوسط قيمة التداولات العقارية التجارية
15	شكل رقم (11) الطلبات السكنية المتراكمة

متوسط سعر المتر المربع من أراضي السكن الخاص في محافظات الكويت

17	شكل رقم (12) محافظة العاصمة
19	شكل رقم (13) م محافظة حولي
21	شكل رقم (14) محافظة الفروانية
23	شكل رقم (15) محافظة مبارك الكبير
24	شكل رقم (16) محافظة الأحمدى
26	شكل رقم (17) محافظة الجهراء
27	شكل رقم (18) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية
36	شكل رقم (19) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية
41	شكل رقم (20) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية والحرفية في محافظات الكويت
45	شكل رقم (21) متوسط سعر المتر من أراضي الجواخير والسطبات في محافظة الأحمدى

المقدمة:

واصل القطاع العقاري نشاطه خلال الربع الثاني من العام الحالي فيما يتعلق بعد الصفقات المتداولة مسجلاً ارتفاعاً سنوياً للمرة الثانية على التوالي بعد أن شهد معدلات انخفاض قبل ذلك، وحافظ عدد الصفقات في القطاع العقاري على النمو السنوي الإيجابي على إثر استمرار التحسن والنمو السنوي في مساره التصاعدي الملحوظ الذي بدأ منذ أواخر عام 2015، كما يلاحظ نمواً على أساس ربع سنوي للمرة الثالثة على التوالي وإن كان يقل في الربع الثاني عن نموه المسجل في الربع الأول. وانعكس النمو الملحوظ لعدد الصفقات في شكل ارتفاع في قيمة التداولات العقارية الذي مازال يسجل تحركات تسيير بشكل متذبذب على أساس ربع سنوي، في حين تأخذ مساراً تصاعدياً عند المقارنة على أساس سنوي. كما لم يظهر في شكل تحسن متوسط قيمة الصفقة المتداولة في القطاع العقاري الذي مازال يسجل معدلات انخفاض.

وقد بلغ عدد الصفقات المتداولة 1,533 صفقة في الربع الثاني من العام الحالي ليواصل ذلك العدد الاتجاه التصاعدي منذ بداية الربع الرابع في العام الماضي بعد أن كان يسير في مسار تنازلي قبل ذلك، حيث شهد زيادة ملحوظة في الربع الثاني من العام الحالي نسبتها 21 % على أساس سنوي وارتفاعاً نسبته 10.5 % على أساس ربع سنوي، في الوقت الذي تحسنت فيه قيمة التداولات العقارية على أساس سنوي في الثلاثة أرباع الأخيرة بعدما سارت في مسار تنازلي، حيث ارتفعت إلى نحو 695 مليون دينار في الربع الثاني بنسبة ارتفاع تقترب من 4 % على أساس ربع سنوي وتصل إلى 5 % على أساس سنوي، وعلى ذلك بلغ متوسط قيمة الصفقة نحو 454 ألف دينار في الربع الثاني ليشهد تراجعاً نسبته 6.3 % عن الربع الأول من العام الحالي ويصل إلى 13 % على أساس سنوي.

وقد ساهم الاتجاه التصاعدي لعدد الصفقات في قطاع السكن الخاص في زيادة عدد الصفقات المتداولة في القطاع العقاري بشكل عام، حيث تخطى عدد الصفقات في ذلك القطاع للمرة الثانية على التوالي حاجزاً لم يصله منذ عام ونصف حين بلغ 1,157 صفقة في الربع الثاني من العام الحالي مسجلاً زيادة سنوية فاقت نسبتها 25 % بينما يواصل عدد الصفقات في القطاعين الاستثماري والتجاري اتجاهاً تنازلياً حيث انخفض عدد الصفقات على أساس سنوي بما يقترب من 26 % و 20 % على الترتيب، حتى بلغ عددها خلال الربع الثاني 318 صفقة في القطاع الاستثماري و13 صفقة في القطاع التجاري، على ذلك انخفضت قيمة الصفقات العقارية المتداولة في معظم القطاعات لكن بنسبة متفاوتة بلغت 20 % على أساس سنوي في القطاع الاستثماري، ووصلت إلى 31 % في القطاع التجاري في حين ارتفعت بشكل ملحوظ في القطاع السكني أي بنسبة ارتفاع قدرها 29 % على أساس سنوي.

وقد تزامن ارتفاع قيمة التداولات العقارية في الربع الثاني مع استقرار أسعار النفط خلال ذات الربع الثاني، في الوقت الذي سجل فيه معدل التضخم 1.4 % في دولة الكويت على أثر ارتفاع معدلاته في مكوناته الرئيسية باستثناء مكون خدمات السكن الذي سجل الرقم القياسي له انخفاضاً في نهاية الربع الثاني نسبته 2.3 % على أساس سنوي، في ظل توفر العديد من الوحدات السكنية، واستمرار زيادة المتاح من الأراضي وارتفاع نسب تراخيص البناء، تماشياً مع متطلبات خطة التنمية والتزام الحكومة الكويتية باستمرار وتيرة الإنفاق الاستثماري والحفاظ عليها.

ويلاحظ أن مستويات متوسط أسعار السكن الخاص على مستوى دولة الكويت تشهد حالة استقرار نسبية في الربعين الأول والثاني من العام الحالي بعد أن كانت تسيير في مسار تنازلي، ليصل متوسط سعر المتر المربع منذ بداية العام الماضي في قطاع السكن الخاص إلى مستوى أقل من 700 دينار حتى الربع الثاني من العام الحالي، كذلك الحال فيما يخص متوسط سعر المتر في القطاعين الاستثماري والتجاري اللذان يشهدان استقراراً نسبياً، إذ استقر متوسط سعر المتر نسبياً عند حدود تقل عن 1,600 دينار للقطاع الاستثماري في الربع الثاني 2017 بعدما كان يسير في مسار تنازلي قبل ذلك، كما استقر متوسط السعر نسبياً عند حدود يقل فيها سعر المتر عن 3,400 دينار للمتر للقطاع التجاري خلال الربعين الأول والثاني بعد أن كان يسير في مسار تنازلي واضح قبل ذلك.



وتتسم تحركات الأسعار المحسوبة على أساس ربع سنوي في قطاع السكن الخاص بالتذبذب الذي يأخذ مساراً تصاعدياً بشكل عام، ورغم انخفاض مستويات الأسعار في الربع الثاني بأقل من 1% عن مستوياتها في الربع الأول حيث أنها نسبة أفضل من معدلات الانخفاض التي سادت قبل ذلك حين وصلت 4% و5%، كذلك تتجه معدلات الانخفاض في مستويات أسعار هذا القطاع المحسوبة على أساس سنوي إلى التحسن حتى وصلت 8% في الربع الثاني، كما تتجه تحركات الأسعار في أراضي القطاع الاستثماري إلى التحسن، لتصل نسبة انخفاضها في الربع الثاني إلى حدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي بعد أن وصلت 2.5% في ذات الفترة من العام الماضي، ويتضح ذلك التحسن أيضاً في تحركات الأسعار المحسوبة على أساس سنوي حيث سجلت تراجعاً نسبته 6% في الربع الثاني من العام الحالي مقابل ما يقرب من ضعف هذه النسبة في ذات الربع من العام الماضي. في حين سجل متوسط سعر المتر في القطاع التجاري على مستوى دولة الكويت في الربع الثاني انخفاضاً طفيفاً بحدود نصف في المائة عن مستويات الأسعار في الربع الأول، ويصل إلى 2.8% عن أسعار الربع الثاني من العام الماضي، لكن تلك المعدلات في طريقها للتحسن حيث تشهد مستويات أسعار القطاع التجاري اتجاهاً تصاعدياً منذ أواخر العام الماضي.

وقد تخطت أرصدة التسهيلات الائتمانية للقطاعين العقاري والإنشائي 10 مليار دينار في مايو 2017 ممنوحة من البنوك المحلية الكويتية طبقاً لآخر بيانات صادرة خلال الربع الثاني من العام، أي بزيادة نسبتها 1.4% عن حجمها في نهاية الربع الأول، مدفوعة بزيادة نسبتها 1.8% لأرصدة الائتمان إلى القطاع العقاري حين فاق حجمه 7.9 مليار دينار، في الوقت الذي انخفض فيه الائتمان الممنوح إلى قطاع الإنشاءات في مايو بنسبة 0.1% عن حجمه في نهاية الربع الأول من العام. ويلاحظ برغم تلك المؤشرات الإيجابية تحسن سنوي طفيف لحجم الائتمان الممنوح إلى القطاع العقاري بنسبته 0.2%، في الوقت الذي ارتفعت فيه أرصدة الائتمان إلى القطاع الإنشائي بشكل كبير نسبته 7.7%، ما نتج عنه ارتفاع سنوي للائتمان الموجه إلى القطاعين بنسبته 1.7%.

وقد اقتربت أرصدة التسهيلات الائتمانية الشخصية المقسطة من 10.5 مليار دينار وفق آخر بيانات صادرة بزيادة نسبتها 2% عن حجمها في نهاية الربع الأول من العام، وهي تمنح لأغراض بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وبالتالي تواصل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله مسارها التصاعدي حين فاقت 20.5 مليار دينار وفق آخر بيانات متاحة في الربع الثاني، أي بزيادة نسبتها 1.5% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 5% على أساس سنوي، وتمثل تلك الأرصدة 58.4% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاعات الاقتصادية المختلفة.

وقد بلغ عدد شركات القطاع العقاري 35 شركة مسجلة في بورصة الكويت في الربع الثاني مقابل 36 شركة في الربع الأول، ويمثل عددها 19.1% من عدد الشركات المدرجة البالغ 183 شركة في الربع الثاني مقابل 19% من 189 شركة في الربع الأول من العام. واستحوذ القطاع على 37% من كمية الأسهم المتداولة في البورصة، متقدماً إلى المرتبة الأولى بنهاية الربع الثاني مقابل 35% من كمية أسهم القطاعات حل بها في المرتبة الثانية بين القطاعات المسجلة في الربع الأول، كما يساهم القطاع بأكثر من 200 مليون دينار تمثل 21% من قيمة الأسهم المتداولة في الربع الثاني يأتي بها في المرتبة الثالثة بين القطاعات، أي أن قيمتها تعد أقل من نصف قيمتها في الربع الأول الذي فاقت 570 مليون دينار تشكل 21% من قيمة تداولات القطاعات في الربع الأول. ويذكر أنه قد ارتفعت قيمة الأسهم في 6 شركات عقارية مسجلة في حين انخفضت قيمة أسهم الشركات العقارية المتبقية في الربع الثاني بعد أن ارتفعت قيمة أسهم 27 شركة عقارية في الربع الأول من العام.

وقد بلغت القيمة الرأسمالية للشركات المدرجة 27.8 مليار دينار في الربع الثاني منخفضة بنسبة 3.5% عن الربع الأول من العام الحالي، صاحب ذلك انخفاض قيمة الأسهم المتداولة في السوق بنهاية الربع الثاني إلى حوالي 972 مليون دينار عن الربع الأول، مع انخفاض كمية الأسهم المتداولة في الربع الثاني إلى 9.4 مليار سهم بنسبة تراجع 68.5% على أساس ربع سنوي، وتراجع عدد الصفقات المتداولة إلى حوالي 226 صفقة بنسبة 59% عن الربع الأول من العام الحالي. وانخفض مؤشر السوق الوزني من حدود 416 نقطة في الربع الأول إلى 408 نقطة في الربع الثاني مع تراجع مؤشر السوق السعري من أكثر من 6,900 نقطة إلى أقل من 6,800 نقطة في الربع الثاني من العام الحالي.

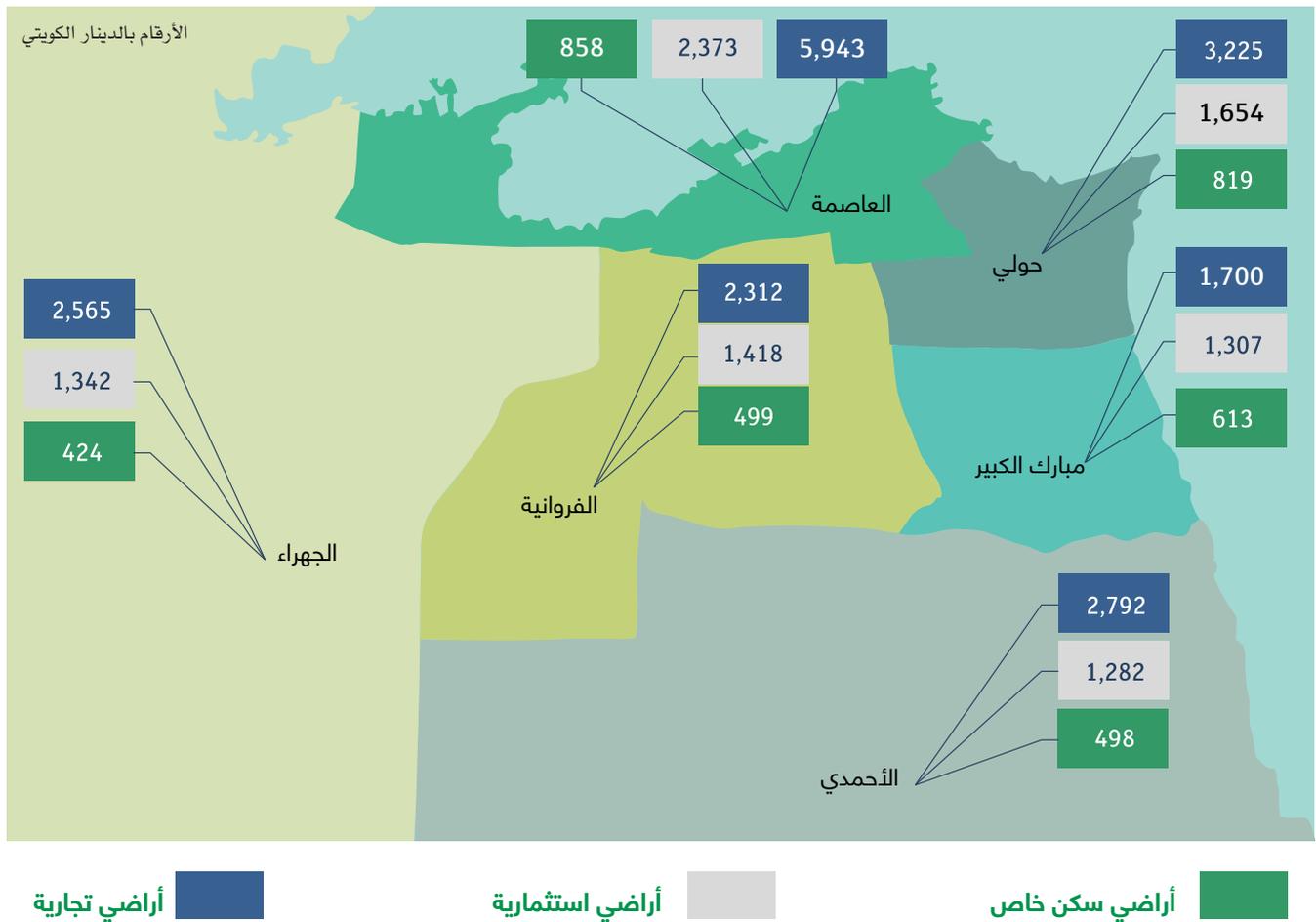
أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2017

استقرت مستويات الأسعار في مختلف القطاعات العقارية وفقاً للمسوحات التي أجراها «بيت التمويل الكويتي» خلال الربع الثاني من العام الحالي والربع السابق له، حيث سجلت تلك المستويات معدلات انخفاض طفيفة للغاية في تلك القطاعات، وتتسم بأنها أفضل من معدلات الانخفاض التي سجلتها مستويات الأسعار في العام الماضي. وربما تتجه إلى التحسن في الفترات المقبلة.

ويصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة في قطاع السكن الخاص إلى 858 دينار، فيما يبلغ 3.373 دينار في القطاع الاستثماري، ويزيد عن ذلك ليصل إلى 5,943 دينار في قطاع العقار التجاري. أما محافظة حولي فقد سجل سعر المتر المربع 819 دينار في قطاع السكن الخاص، وفي القطاع الاستثماري إلى 1,654 دينار لنفس المحافظة، وفي القطاع التجاري إلى 3,225 دينار، في حين يسجل متوسط سعره 499 دينار في القطاع السكني في محافظة الفروانية وفي القطاع الاستثماري يبلغ 1.418 دينار، بينما في القطاع التجاري يبلغ 2,312 دينار.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الثاني 2017 في محافظات الكويت



اتجاهات السوق خلال الربع الثاني

تحسنت قيمة التداولات العقارية في الربع الثاني من العام الحالي بعدما واصلت اتجاهاً تنازلياً واضحاً فيما قبل إل مع تراجعها في معظم الأرباع الفصلية من الثلاثة أعوام الأخيرة باستثناء بعض الأرباع التي سجلت فيها التداولات ارتفاعاً، ويأتي الاتجاه التنازلي لقيمة التداولات برغم اتجاه عدد الصفقات العقارية المتداولة في مسار تصاعدي تحديداً في الثلاثة أرباع الأخيرة حتى الربع الثاني من العام الحالي، وربما مازال متأثراً بالمسار التنازلي الواضح لعدد الصفقات قبل ذلك. حيث أن ذلك العدد لم يصل في الربع الثاني إلى مستوياته المرتفعة في العام قبل الماضي.

وقد تأثر القطاع العقاري بالتصاعدي لعدد الصفقات العقارية المتداولة في قطاع السكن الخاص خلال الربعين الأول والثاني من العام الحالي والربع السابق له، حيث بدأ يأخذ هذا المسار بعدما كان يسير في اتجاه تنازلي واضح في فترة سابقة، لكن ذلك العدد لم يصل إلى مستواه الذي سجله فيما قبل عام 2015، وقد تراجعت في الربع الثاني من العام الحالي قيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص عن الربع الأول من العام، وتبدو أنها عادت للاتجاه التنازلي والذي بدأ منذ فترة بعد أن كانت آخذة في الاتجاه التصاعدي في العام الماضي. لكن قيمة الصفقة في قطاع السكن الخاص يسير بوتيرة مستقرة نسبياً برغم تراجع متوسط قيمة الصفقة بنهاية الربع الثاني في هذا القطاع مقارنة بها في الربع السابق له، إلا أنها تقترب من أعلى مستويات وصلتها في الأعوام الماضية.

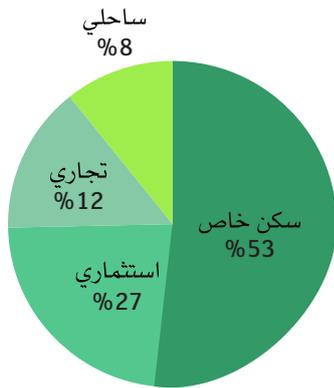
مازالت قيمة التداولات العقارية في القطاع العقاري الاستثماري تسير في اتجاه تنازلي، خاصة مع تراجع قيمتها في الربع الثاني مقارنة مع الربع الأول من العام الحالي، نظراً لاستمرار المسار التنازلي لعدد الصفقات في القطاع الاستثماري باستثناء الربعين الأول والثاني وبعض الفترات القليلة الأخرى التي سجل فيها عدد الصفقات في هذا القطاع ارتفاعاً. لكن يشهد متوسط قيمة الصفقة استقراراً ملحوظاً في الربع الثاني من العام الحالي وكافة الفترات الفصلية في العام الماضي عند أدنى مستوياته في نحو ثلاثة أعوام مضت، حيث توقف المسار التنازلي في تلك الأعوام الماضية لمستويات هذا المؤشر مع بداية العام الماضي والربع الثاني من العام الحالي.

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع

من قيمة إجمالي التداولات العقارية

خلال الربع الثاني من عام 2017

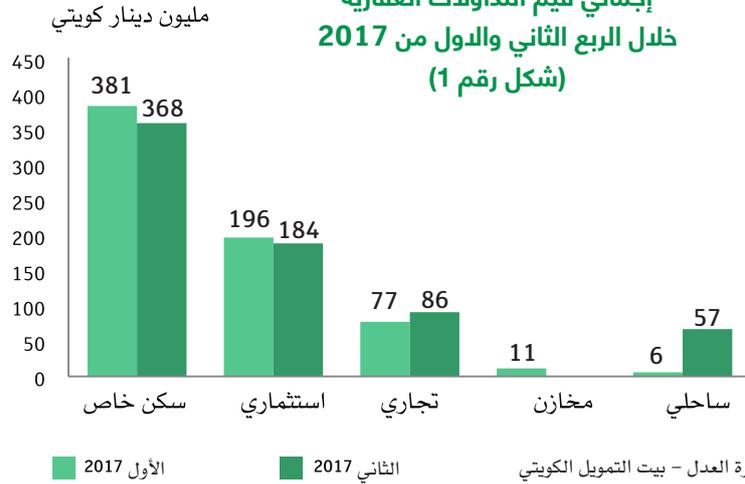
(شكل رقم 2)



إجمالي قيم التداولات العقارية

خلال الربع الثاني والدول من 2017

(شكل رقم 1)



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

تسير التداولات العقارية في القطاع التجاري بشكل متذبذب بين الارتفاع والانخفاض منذ نحو عام مضى، لكنها كانت تأخذ مساراً تصاعدياً قبل ذلك، إلا أنه قد استقرت قيمتها في الربعين الأول والثاني من العام الحالي عند مستويات تقل بشكل لافت عن التي سجلتها في معظم الفترات من الثلاثة أعوام الماضية، إلا أن عدد الصفقات العقارية في القطاع التجاري يسير في مسار تنازلي وإن كان متذبذباً، وبالتالي يتذبذب مستوى متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع لكنه يبدو في اتجاه تصاعدي على المدى البعيد خاصة مع ارتفاع متوسط قيمة الصفقة في الربع الثاني إلى ثاني أعلى مستوى في ما يقرب أربع سنوات مضت.

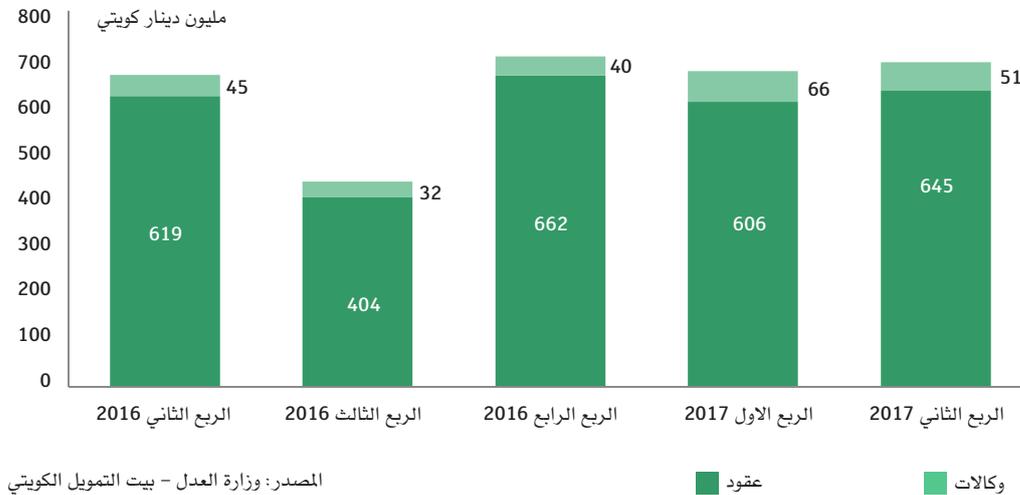
اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثاني

بلغت قيمة التداولات العقارية حوالي 695 مليون دينار بنهاية الربع الثاني من العام وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، لتواصل قيمة التداولات مسارها التنازلي الذي بدأ بعد أن وصلت ذروتها في عام 2014، وقد تحسنت في الربع الثاني بنسبة 3.5% عن قيمتها في الربع السابق له، مدفوعة بتراجع قيمة التداولات في معظم القطاعات العقارية المختلفة، ويلاحظ تذبذب واضح للتحركات المحسوبة على أساس ربع سنوي في قيمة التداولات القطاع العقاري، ويأتي هذا الارتفاع في الربع الثاني بعد انخفاض نسبته 4.4% في الربع الأول على أساس ربع سنوي، كما بدأت تسجيل معدلات ارتفاع محسوبة على أساس سنوي، مع ارتفاع سنوي نسبته 5% في الربع الثاني من العام الحالي، إلا أنه يلاحظ اتجاه تصاعدي نسبي للتحركات المحسوبة على أساس سنوي في قيمة التداولات القطاع العقاري.

ساهم قطاع السكن الخاص بثاني أعلى حصة خلال نحو ثلاثة أعوام مضت اقتربت من 53% من قيمة التداولات العقارية في الربع الثاني من العام الحالي، في حين شكلت تداولات القطاع الاستثماري 27% من التداولات العقارية أي أدنى حصة يساهم بها القطاع في تلك الفترة، في حين مثلت تداولات القطاع التجاري 12% من قيمة التداولات العقارية في الربع الثاني من العام الحالي.

بلغت التداولات العقارية بالعقود حوالي 645 مليون دينار في الربع الثاني بارتفاع 6% عن قيمتها في الربع الأول من العام الحالي، وسجل 4.4% عن الربع الثاني من العام الماضي، في حين تراجعت التداولات العقارية بالوكالات إلى نحو 51 مليون دينار في الربع الثاني بعد نشاطها الملحوظ الذي شهدته في الربع الأول 2017 حين وصلت قيمتها 66 مليون دينار، لتسجل تراجعاً كبيراً في الربع الثاني نسبته 23% عن الربع الأول، بينما ارتفعت قيمتها على أساس سنوي بنسبة 13% في خلال ربع الثاني من العام الحالي.

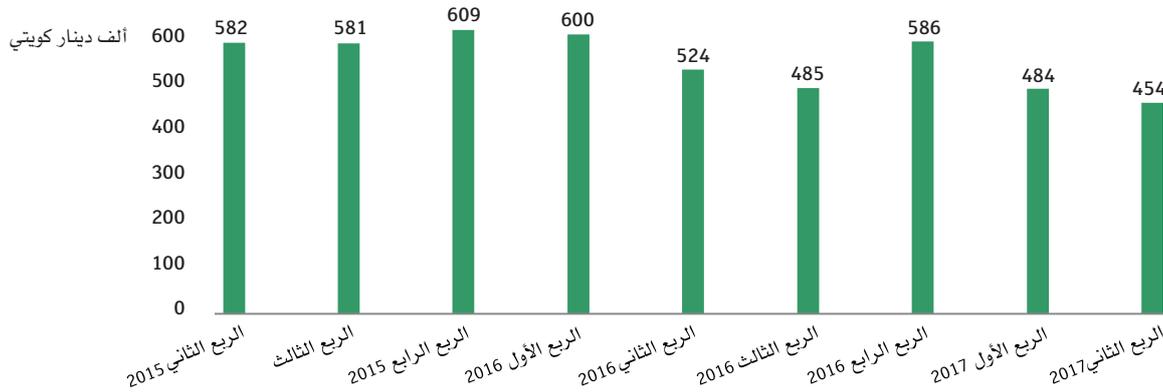
تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الثاني من عام 2016 حتى الربع الثاني من عام 2017 (شكل رقم 3)



انخفض متوسط قيمة الصفقة العقارية في الربع الثاني من العام إلى 453.6 ألف دينار بنسبة انخفاض 6.3% وللمرة الثانية على التوالي يسجل فيها هذا المؤشر تراجعاً على أساس ربع سنوي، وتسير مستويات متوسط قيمة الصفقة في اتجاه تنازلي بطيء منذ أن تخطت قيمتها 600 ألف دينار في الربعين الأول والثاني من العام الماضي، حتى وصلت قيمتها عند أدنى المستويات خلال أكثر من ثلاث سنوات مضت. وقد تزامن ذلك مع ارتفاع عدد الصفقات المتداولة في الربع الثاني إلى أعلى مستوى خلال عامين ماضيين ليصل عددها إلى 1,533 صفقة في الربع الثاني وبزيادة تخطت 10.4% عن الربع الأول من العام الحالي.

في حين ارتفع عدد الصفقات العقارية المتداولة على أساس سنوي بنسبة 21% في الربع الثاني للمرة الثانية على التوالي بعد سلسلة من الانخفاضات في أكثر من ثلاثة أعوام شهدها القطاع العقاري فيما يخص عدد الصفقات باستثناء بعض الفترات القليلة، بينما تراجع متوسط قيمة الصفقة بنسبة 13% في الربع الثاني عن ذات الفترة من العام الماضي.

تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الثاني عام 2015 حتى الربع الثاني من عام 2017 (شكل رقم 4)

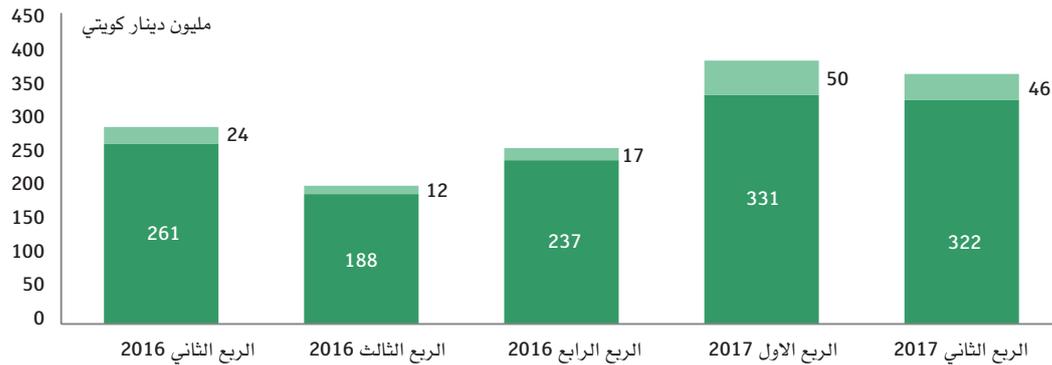


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

وصلت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى **368** مليون دينار في الربع الثاني مقابل حوالي **381** مليون دينار في الربع الأول، بذلك بدأت أو تراجع ربع سنوي خلال عام مضى حيث انخفضت قيمتها في الربع الثاني بنسبة **4%** عن الربع السابق له، ويلاحظ تذبذب واضح للتحركات المحسوبة على أساس سنوي التي تسجلها تداولات القطاع السكني، في حين استقر المسار التصاعدي اللافت للتحركات المحسوبة على أساس سنوي في الربع الثاني والذي كان يسير فيه قيمة تداولات قطاع السكن الخاص، حيث ارتفعت بنسبة **29%** عن قيمتها في الربع الثاني من العام الماضي.

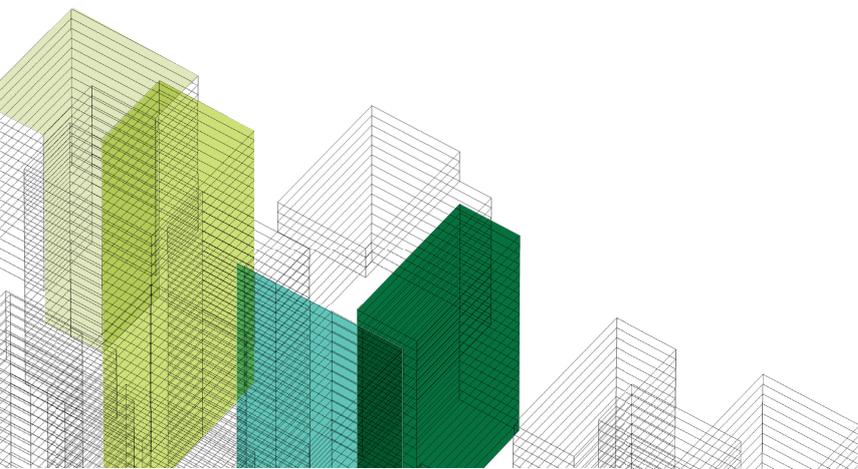
تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الثاني من عام 2016 حتى الربع الثاني من عام 2017 (شكل رقم 5)



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

عقود

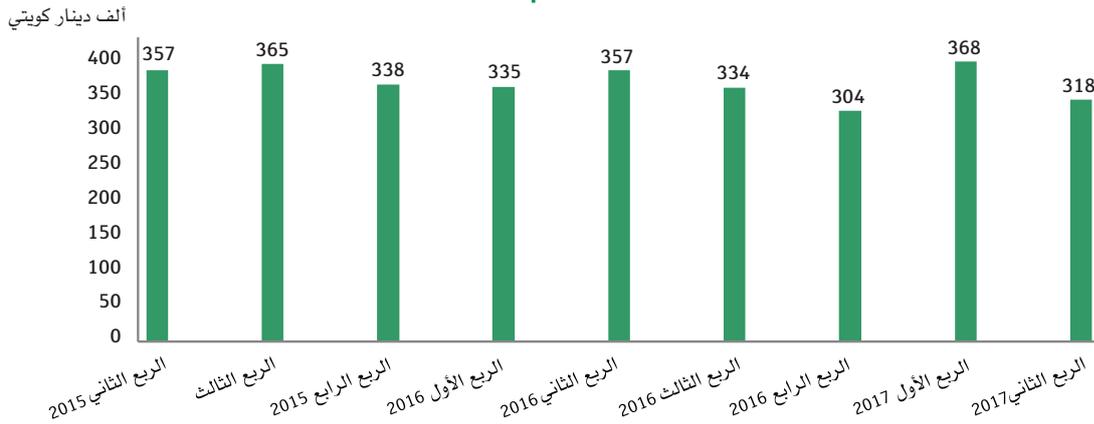
وكالات



بلغ متوسط قيمة الصفقة في عقار السكن الخاص 318 ألف دينار في الربع الثاني من العام الحالي وهو مستوى معتدل مقارنة بمستوياتها في ما سبق، إلا أنها انخفضت في الربع الثاني بنسبة 14 % مقارنة بها في الربع الأول من العام، وتسجل معدلات تغير متذبذبة محسوبة على أساس ربع سنوي، بينما يلاحظ أنها سجلت أعلى تراجع خلال أكثر من ثلاثة أعوام مضت محسوب على أساس سنوي ووصلت نسبته 11 % كما يلاحظ اتجاه تنازلي لتلك التحركات.

وقد وصل عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص أعلى مستوى خلال عامين مضيا حين بلغ عددها 1,157 صفقة في الربع الثاني، وارتفعت بنسبة 11.7 % على أساس ربع سنوي كما زادت بشكل لافت وصلت نسبته 45 % على أساس سنوي.

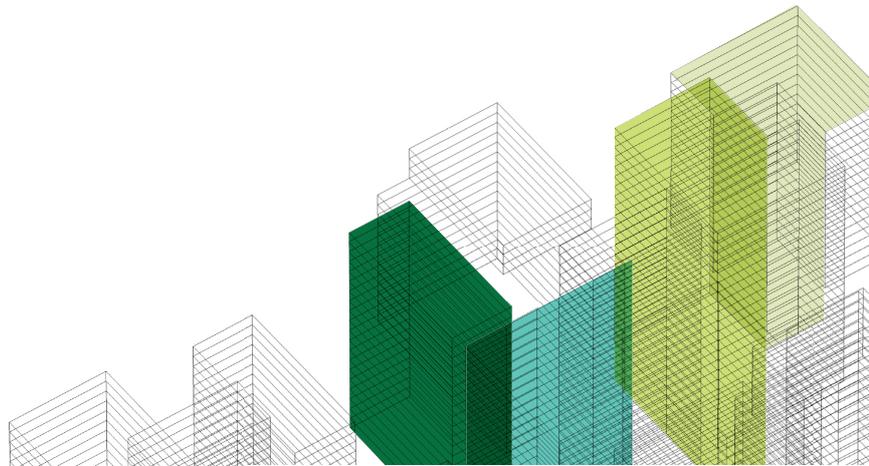
تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الثاني عام 2015 حتى الربع الثاني من عام 2017 (شكل رقم 6)



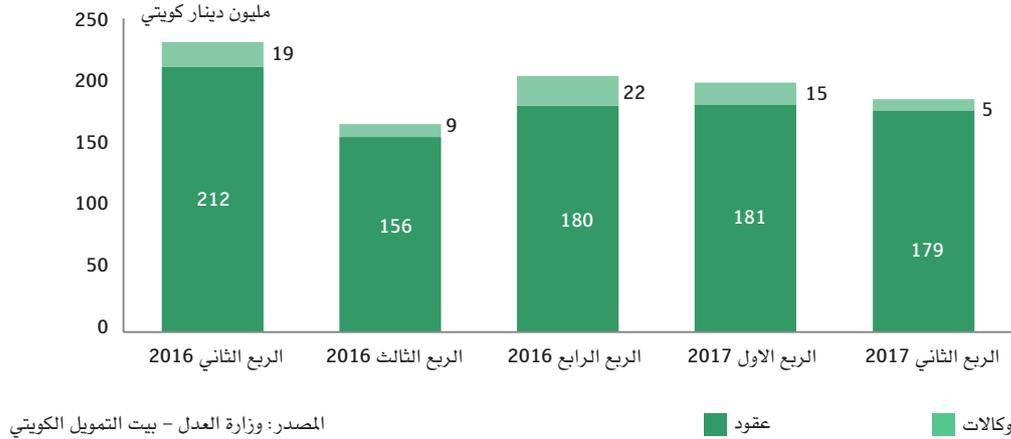
المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت التداولات العقارية الاستثمارية 184 مليون دينار في الربع الثاني من العام الحالي أي مازالت قريبة من أدنى مستوياتها، فمازالت تسير في مسار تنازلي منذ أن وصلت ذروتها في عام 2014 وتحديداً في الربع الثاني من ذلك العام حين فاقت قيمتها 617 مليون دينار، وقد انخفضت قيمة تداولات القطاع في الربع الثاني بنسبة كبيرة قدرها 6 % عن تداولات الربع الأول من العام الحالي، ويلاحظ تذبذب واضح للتحركات المحسوبة على أساس ربع سنوي لقيمة تداولات القطاع الاستثماري. وتواصل التحركات المحسوبة على أساس سنوي لتداولات القطاع تسجيل معدلات تراجع، وتتسم تلك المعدلات باستمرار التحسن النسبي خلال أكثر من عام مضى، حيث انخفضت تداولات القطاع في الربع الثاني بنسبة 20 % عن ذات الربع من العام الماضي والذي سجل تراجعاً سنوياً بضعف هذه النسبة.

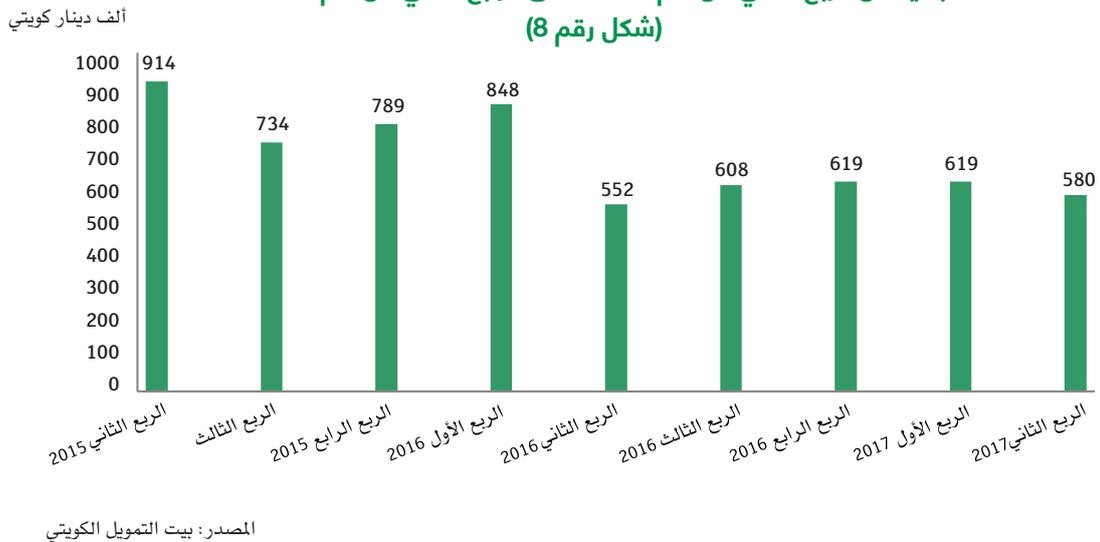


قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2016 حتى الربع الثاني من عام 2017 (شكل رقم 7)



بلغ متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية 580 ألف دينار في الربع الثاني مقابل نحو 619 ألف دينار في الربع الأول، متراجعاً بنسبة 6%، ويعد مستوى معتدلاً لمتوسط قيمة الصفقة مقارنة بعدة أرباع من عام مضى، بعدما هبط من ذروته التي وصلها في عام 2014. وبرغم الانخفاض الشهري إلا أن متوسط قيمة الصفقة في الربع الثاني قد ارتفع بنسبة 5% للمرة الأولى على أساس سنوي، ويأتي هذا الارتفاع بعد تراجع متتالي لهذا المؤشر لأكثر من ثلاث سنوات مضت. في الوقت الذي استقر فيه عدد الصفقات العقارية الاستثمارية مسجلة 318 صفقة في الربع الثاني مقابل 317 صفقة في الربع الأول، بينما انخفض عدد الصفقات في هذا القطاع بشكل كبير اقتربت نسبته من 24% على أساس سنوي.

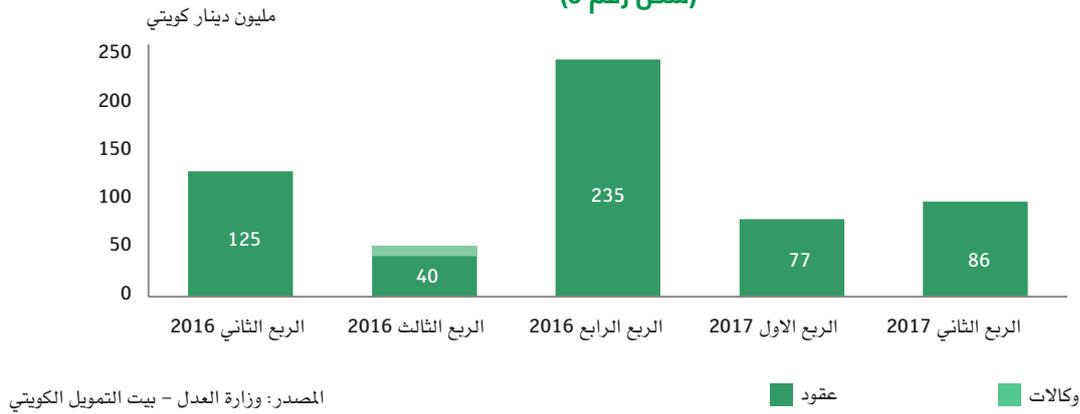
تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2015 حتى الربع الرابع من عام 2017 (شكل رقم 8)



اتجاهات العقارات التجارية

بلغت قيمة التداولات العقارية التجارية 86 مليون دينار في الربع الثاني مقابل أكثر من 77 مليون دينار في الربع الأول. ويلاحظ تذبذب معدلات التغير على أساس ربع سنوي لقيمة تداولات القطاع التجاري كباقي القطاعات العقارية الأخرى، حيث ارتفعت قيمة تداولات القطاع بنسبة 11.7% عن قيمتها في الربع الأول، ويأتي ذلك الارتفاع بعد أداء غير مسبوق سجله القطاع في نهاية العام الماضي، أما على أساس سنوي فقد تراجعت تداولات القطاع بنسبة كبيرة قدرها 31% عن تداولات الربع الثاني من العام الماضي، ومازالت تحركاتها المحسوبة على أساس سنوي تسجل تذبذباً يسير في اتجاه تنازلي بشكل عام.

قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2016 حتى الربع الثاني من عام 2017 (شكل رقم 9)



وقد تضاعف متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية إلى أكثر من 6.6 مليون دينار في الربع الثاني أي ثاني أعلى مستوى يصله هذا المؤشر في أكثر من خمسة أعوام مضت، لكن مازال متوسط قيمة الصفقة يسير بشكل متذبذب. حيث ارتفع متوسط قيمة الصفقة بنسبة 33% في الربع الثاني على أساس سنوي.

وقد بلغ عدد الصفقات المتداولة في قطاع العقارات التجارية 13 صفقة خلال الربع الثاني من العام الحالي أي نصف عددها في الربع السابق له، كما يعد ذلك العدد من الصفقات في القطاع التجاري أدنى بنسبة 48% عن عددها في الربع الثاني من العام الماضي.

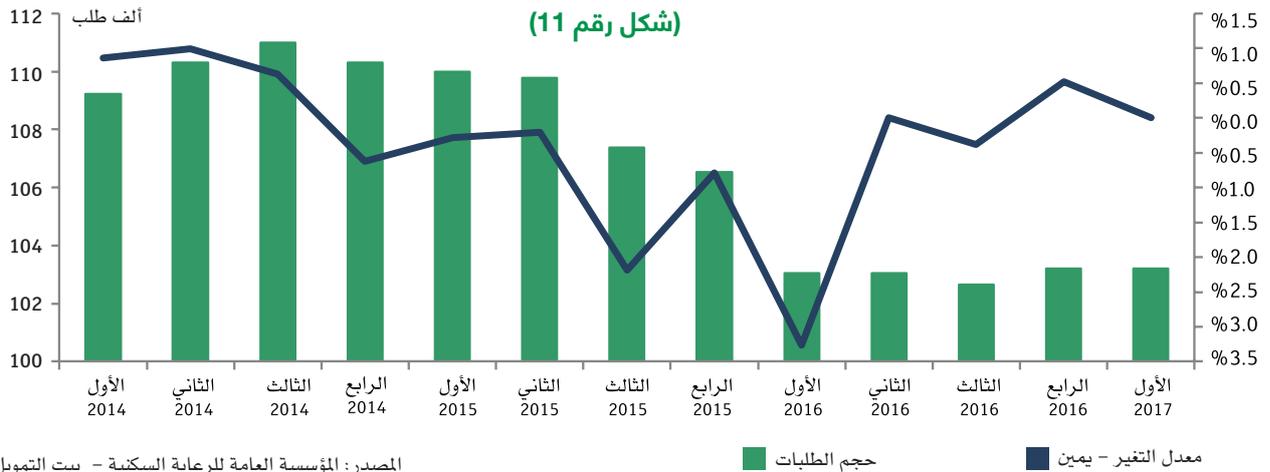
تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الثاني من عام 2015 حتى الربع الرابع 2017 (شكل رقم 10)



ثانياً: المشروعات السكنية

تبنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية العديد من المشروعات من المقرر تنفيذها في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد للخطة الخمسية التاسعة 2016/2015 - 2020/2019 التي وضعتها المؤسسة، وتهدف دولة الكويت ضمن مشروعات تنفيذها المؤسسة إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، وفقاً لشروط فنية صارمة وضعتها المؤسسة لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويأتي ذلك العدد من المشروعات السكنية بعضاً من جانب الطلب الذي يمثل جزءاً منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة. وقد انخفض عدد الطلبات السكنية القائمة حتى آخر تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية في يناير من العام الحالي، حيث نجحت المؤسسة في ذلك لتصل عدد الطلبات السكنية القائمة إلى نحو 100 ألف طلب، ومازالت دولة الكويت ماضية في خطتها الهادفة إلى توفير الوحدات والأراضي السكنية للمواطنين، حيث نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في توزيع ما يقارب من 4,300 وحدة خلال الربع الرابع من 2016.

وخلال الربع الثاني من العام الحالي أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن توزيعات للعديد من الوحدات السكنية والقسائم ذات مساحة 400 متر مربع، من خلال إعلان أجرت المؤسسة سبعة إعلانات منها في الربع الثاني، بدأت بالتوزيع الأولى حتى السابعة التي أجريت في مايو، وفقاً لجدول التوزيعات في السنة المالية 2018/2017 في مشروع جنوب المطلاع لتوزيع 4,770 قسيمة، وخلال الربع الثاني من العام أعلنت المؤسسة عن توزيع أكثر من 2,000 وحدة بمساحة 400 متر مربع للوحدة منها 1,182 وحدة أعلن عن توزيعهم في شهر أبريل بالضاحية الثالثة من مشروع جنوب المطلاع، و850 وحدة بذات الضاحية خلال شهر مايو، وتخطط المؤسسة توزيع العدد الباقي من الوحدات السكنية في نفس الضاحية الثالثة والثانية من المشروع خلال الربع الثالث من العام الحالي.

الطلبات السكنية المتراكمة
(شكل رقم 11)

المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية - بيت التمويل الكويتي

■ حجم الطلبات

■ معدل التغير - يمين

وطبقاً للبرنامج الزمني الذي اعتمده المؤسسة العامة للرعاية السكنية للخطة الخمسية التاسعة لآخر تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية في نهاية العام الماضي، نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتعاون مع بعض الشركات في إعداد الخطة والجدول الزمني لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية في بعض المدن الكويتية، فقد استكملت بعض المشروعات التي بدأتها في مدينة جنوب المطلاع والذي يضم نحو 30 ألف وحدة سكنية، فيما أنهت المؤسسة شروطها خلال الربع الأول من العام الحالي، في مناقصات طرحتها على العديد من الشركات لإجراء الدراسات الفنية والاقتصادية اللازمة لتصميم مدينة جنوب سعد العبدالله والتي ستضم نحو 25 ألف وحدة سكنية، كما استكملت العديد من المشروعات التي بدأتها في مدينة صباح الأحمد البحرية والتي تضم نحو 11,800 وحدة سكنية، وشرعت في تنفيذ وإعداد الجدول الزمني للعديد من المشروعات الأخرى تشمل هذه إنشاء الطرق وتمديد كابلات الكهرباء، وتخطيط الحدائق العامة وبعض المباني الخدمية الأخرى.

كما شرعت في تنفيذ بعض المشروعات في مدينة غرب عبدالله المبارك خلال الربع الأول منها إنشاء المباني العامة في بعض قطاعات المدينة، واستكملت باقي المشروعات الأخرى لتضم المدينة نحو 5,200 وحدة سكنية، كما استكملت المشروعات المخطط انشاؤها في مشروع توسعة الوفرة والذي يضم نحو 2,700 وحدة سكنية، وفي مدينة سعد العبدالله والذي يضم 1,476 وحدة سكنية، بالإضافة إلى باقي المشروعات في عدة مدن أخرى منها شمال غرب الصليبخات والنسيم وكذلك مدينة القيروان وأبو حليفة، ومازالت في مرحلة التخطيط والمتابعة للتصميم المعتمد لمناطق المساكن منخفضة التكاليف والتي تضم نحو 9,700 وحدة سكنية.

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

نسبة الإنجاز الفعلية	قيمة العقد	المنطقة	م	
الربع الرابع 2016				
*%100	18.9	مدينة صباح الأحمد	1	مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها
*%99.7	38.1	شمال غرب الصليبخات	2	
*%80	28.5	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	3	
*%83	2.2	مشروع أبو حليفة الإسكاني	4	
%22.1	46	مشروع غرب عبدالله المبارك	5	
*مشاريع تأخر إنجازها	133.8 مليون دينار كويتي	التكلفة		
نسبة الإنجاز الفعلية	قيمة العقد	المنطقة	م	
*%94.2	38.5	مدينة صباح الأحمد	6	مشاريع المباني العامة
*%77.9	6.2	مدينة صباح الأحمد	7	
*%72	44.7	مدينة صباح الأحمد	8	
*%60	36.4	مدينة صباح الأحمد	9	
*%39	21.1	مشروع الوفرة القائم	10	
%32.2	4.5	مشروع القيروان	11	
*مشاريع تأخر إنجازها	151.5 مليون دينار كويتي	التكلفة		
نسبة الإنجاز الفعلية	قيمة العقد	المنطقة	م	
*%98	6.6	مدينة صباح الأحمد	12	مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة
%98	2.29	مدينة صباح الأحمد	13	
*%96	1.46	مدينة سعد عبدالله	14	
%56	1.4	مدينة صباح الأحمد	15	
%96	0.669	مدينة صباح الأحمد	16	
%95	2.7	مدينة صباح الأحمد	17	
%5	46.6	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	18	
%99.5	1.6	مشروع النسيم الإسكاني	19	
%26	0.797	مشروع القيروان الإسكاني	20	
%76	2.8	مدينة صباح الأحمد	21	
%68	2.6	مدينة صباح الأحمد	22	
%2	0.979	مدينة صباح الأحمد	23	
%5	1.08	مدينة جابر الأحمد	24	
بداية العمل وإعداد الجدول الزمني	0.322	مشروع شمال غرب الصليبخات	25	
جاري إعداد الجدول الزمني	288	جنوب المطلاع	26	
جاري إعداد الجدول الزمني	1.489	مدينة صباح الأحمد	27	
	359.2 مليون دينار كويتي	التكلفة		
	644.5 مليون دينار كويتي	إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

من المعروف أن أسعار العقارات والأراضي السكنية تتباين فيما بينها طبقاً للعوامل التي تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، ووفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع 618 دينار لأراضي السكن الخاص على مستوى المحافظات، وتستمر موجة التراجع في مستويات متوسط سعر المتر لكنها في الربعين الأول والثاني من العام الحالي أقل حدة من ذات الفترة في العام الماضي.

وقد انخفض متوسط سعر المتر في الربع الثاني بأقل من 1% على أساس ربع سنوي مقابل تراجع أكبر وصلت نسبته 4.2% في ذات الفترة من العام الماضي، ويأتي ذلك نتيجة لتحسن معدلات التراجع التي تسجلها كافة المحافظات، حيث سجل أغلبها تراجعاً طفيفاً بحدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي، بل يلاحظ للمرة الأولى خلال عام ونصف ارتفاعاً في مستويات الأسعار في أحد المحافظات كما حدث في محافظة الجهراء التي تحسنت مستويات الأسعار فيها حدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي، حيث يسير الاتجاه العام لتحركات الأسعار في شكل تصاعدي نحو التحسن.

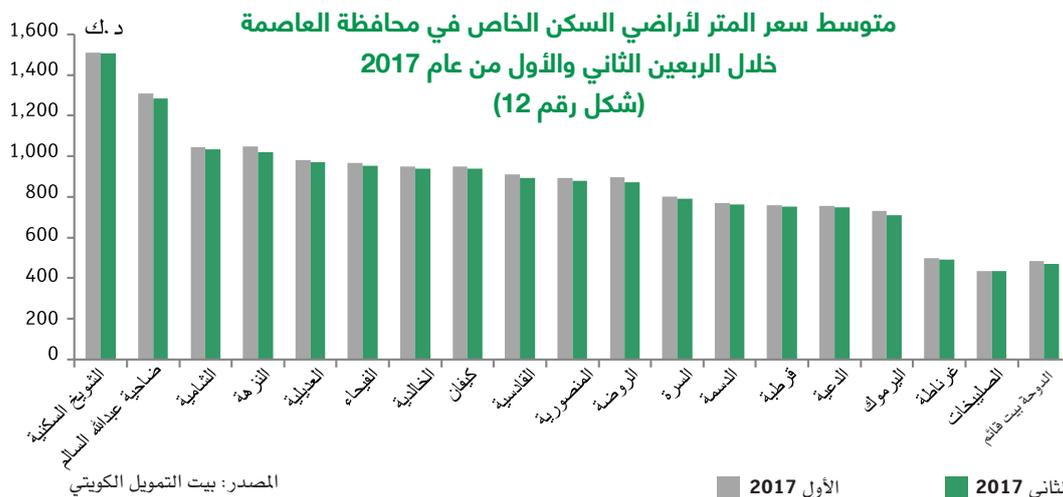
ويلاحظ أيضاً تحسن في الاتجاه العام لمعدلات التغير المحسوبة على أساس سنوي والذي يسير في اتجاه تصاعدي، فمقابل تراجع سنوي لمستويات الأسعار بنسبة 9% في الربع الثاني من العام الماضي انخفضت الأسعار بنسبة 8% في الربع الثاني من العام الحالي، نظراً لتحسن المعدلات في أغلب المحافظات.

وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية في محافظة العاصمة 866 دينار في الربع الثاني من العام، وتتخذ الأسعار في المحافظة اتجاهًا عاماً تنازلياً، فقد تراجع متوسط سعر المتر بنسبة 1.5% عن مستواه في الربع الأول. وبرغم الاتجاه التصاعدي لتحركات الأسعار في المدى القريب إلا أن اتجاهها العام يتخذ مساراً تنازلياً، حيث انخفض متوسط سعر المتر في الربع الثاني من العام الحالي بنسبة 9.9% على أساس سنوي.

وتراجعت مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً وهي منطقة الشويخ السكنية والتي يفوق متوسط سعر المتر المربع 1,500 دينار انخفض سعر المتر بأقل من نصف في المائة، فيما انخفضت في المنطقة التي تليها في مستويات الأسعار وهي منطقة ضاحية عبدالله السالم بنسبة 1.9% عن الربع الأول وفي منطقة الشامية بنسبة 1% فيما انخفضت في منطقة النهضة بأعلى نسبة بين مناطق المحافظة وقدرها 2.6%.

كما تراجع متوسط سعر المتر في المناطق التي يتراوح فيها بين 800 و900 دينار يأتي في مقدمتها منطقة العدلية فقد انخفضت بنسبة 1.1%، وفي منطقتي الفيحاء والخالدية بحدود 1.4%، كذلك تراجعت في منطقة كيفان بحدود 1.2%، وانخفضت مستويات الأسعار في منطقة الروضة بأعلى نسبة بين مناطق المحافظة وقدرها 2.7% عن الربع الأول.

أما المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، تأتي منطقة الدسمة في مقدمتها وتليها منطقة قرطبة فقد سجلت مستويات الأسعار انخفاضاً بحدود 1% في كل منهما عن الربع الأول، في حين انخفضت مستويات الأسعار في منطقة اليرموك بنسبة 2.6%، وفي أدنى مناطق المحافظة أسعاراً التي تقل عن 500 دينار كما في منطقة الدوحة فقد تراجع متوسط سعر المتر بأعلى نسبة بين مناطق المحافظة أي بنسبة 2.9% عن الربع الأول.



أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض د.ك		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,500	1,600	1,400	800,000	700,000	داخلي	% 210	500	الشويخ السكني
1,300	1,400	1,200	1,400,000	1,200,000	داخلي	% 210	1,000	
1,525	1,650	1,400	1,650,000	1,400,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,506	1,613	1,400	1,412,500	1,225,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,320	1,400	1,240	700,000	620,000	داخلي	% 210	500	ضاحية عبدالله السالم
1,133	1,267	1,000	950,000	750,000	داخلي	% 210	750	
1,050	1,200	900	1,200,000	900,000	داخلي	% 210	1,000	
1,506	1,613	1,400	1,412,500	1,225,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,160	1,280	1,040	320,000	260,000	داخلي	حتى 800م	250	الشامية
913	1,000	827	750,000	620,000	داخلي	% 210	750	
1,120	1,200	1,040	600,000	520,000	رئيسي	% 210	500	
1,032	1,141	924	762,857	611,429	المتوسط العام بالمنطقة			
945	1,040	850	520,000	425,000	داخلي	% 210	500	النزهة
1,110	1,200	1,020	600,000	510,000	رئيسي	% 210	500	
907	1,000	813	750,000	610,000	داخلي	% 210	750	
1,020	1,128	911	794,000	635,000	المتوسط العام بالمنطقة			
900	1,000	800	750,000	600,000	داخلي	% 210	750	الخالدية
1,080	1,200	960	900,000	720,000	رئيسي	% 210	750	
825	940	710	940,000	710,000	داخلي - رئيسي	% 210	1,000	
939	1,035	843	897,500	732,500	المتوسط العام بالمنطقة			
940	1,040	840	520,000	420,000	داخلي	% 210	500	العديلية
1,047	1,133	960	850,000	720,000	رئيسي	% 210	750	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	دمشق	% 210	1,000	
971	1,054	889	851,250	718,750	المتوسط العام بالمنطقة			

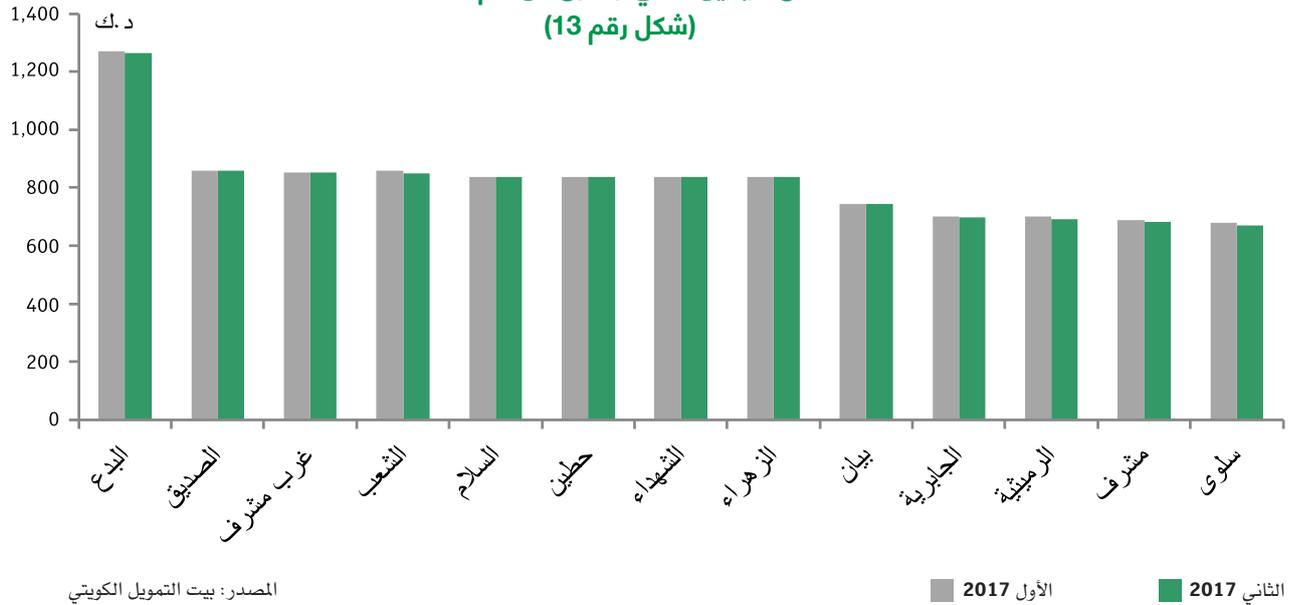
وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي 819 دينار في الربع الثاني، وتسير مستويات الأسعار على نحو مستقر نسبياً بعد اتجاه تنازلي قبل ذلك، نظراً لاتجاه تصاعدي ملحوظ على المدى القصير للتحركات التي تسير بها مستويات الأسعار بالمحافظة وكانت من أقل المحافظات تراجعاً مسجلة بحدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي، كذلك تحسنت معدلات الانخفاض المحسوبة على أساس سنوي بشكل لافت في الفترة الماضية، لتصل إلى 6.3 % في الربع الثاني على أساس سنوي مقابل 10 % في الربع الأول من العام الحالي وأكثر من 11 % في الربع الثاني من العام الماضي.

وقد استقر متوسط سعر المتر المربع في بعض مناطق المحافظة، بينما تراجع بنسب محدودة متقاربة في المناطق الأخرى، ففي منطقة البدع أعلى مناطق المحافظة أسعاراً استقر متوسط سعر المتر متخطياً حاجز 1,200 دينار في الربع الثاني، كما استقر متوسط سعر المتر في مناطق الصديق وغرب مشرف عند حدود تقل عن ذلك بكثير وتصل نحو 850 دينار، في حين كانت منطقة الشعب استثناءً بين مناطق المحافظة بتراجع مستويات الأسعار فيها بنسبة 1.1 % في الربع الثاني.

كذلك استقرت مستويات الأسعار في مناطق يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و850 دينار مثل مناطق السلام وحطين والزهراء، حيث لم تشهد تغيراً في الربع الثاني عن مستوياتها في الربع الأول، أيضاً استقر متوسط سعر المتر في منطقة حطين التي لم تشهد تحركات الأسعار بها اتجاهاً مختلفاً عن تلك المناطق.

أما المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة بيان التي انخفض فيها متوسط سعر المتر بشكل طفيف نسبته نصف في المائة لكن مازال عند حدود تفوق حاجز 700 دينار في الربع الثاني، فيما تراجع متوسط سعر المتر في منطقة الجابرية بنحو طفيف، وانخفض في منطقة الرميثية بثاني أعلى نسبة بين مناطق المحافظة أي بنسبة 1.4 % عن الربع الأول، فيما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة مشرف بنسبة 1 %، فيما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة سلوى بأعلى نسبة بين مناطق المحافظة وقدرها 1.6 %، ليسجل أدنى متوسط سعر في المحافظة عند حدود 650 دينار.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثاني والأول من عام 2017 (شكل رقم 13)



أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

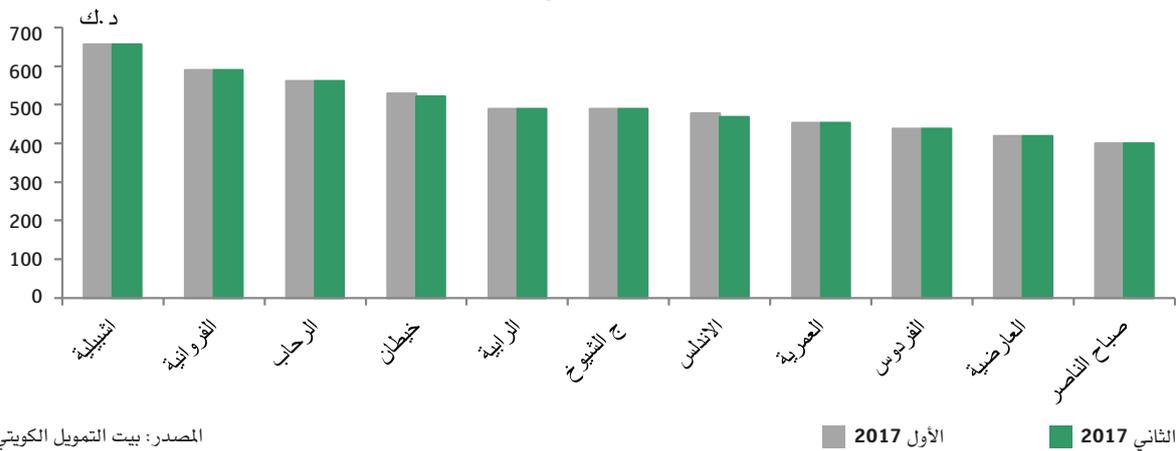
متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
875	950	800	380,000	320,000	داخلي	% 210	400	الشعب
1,000	1,050	950	420,000	380,000	رئيسي	% 210	400	
750	800	700	400,000	350,000	داخلي	% 210	500	
849	916	782	496,667	421,667	المتوسط العام بالمنطقة			
750	825	675	330,000	270,000	داخلي	% 210	400	الجابرية
850	875	825	350,000	330,000	رئيسي	% 210	400	
660	720	600	360,000	300,000	داخلي	% 210	500	
698	757	640	488,889	408,889	المتوسط العام بالمنطقة			
700	775	625	310,000	250,000	داخلي	% 210	400	الرميثة
825	900	750	360,000	300,000	رئيسي	% 210	400	
507	573	440	430,000	330,000	داخلي	% 210	750	
690	749	631	491,111	420,000	المتوسط العام بالمنطقة			
620	680	560	340,000	280,000	داخلي	% 210	500	سلوى
507	573	440	430,000	330,000	داخلي	% 210	750	
775	800	750	800,000	750,000	الأقصى	% 210	1,000	
825	850	800	850,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
669	720	618	567,143	492,857	المتوسط العام بالمنطقة			
825	900	750	360,000	300,000	داخلي	% 210	400	السلام
938	1,000	875	400,000	350,000	رئيسي	% 210	400	
730	800	660	400,000	330,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
836	900	771	402,500	345,000	المتوسط العام بالمنطقة			
825	900	750	360,000	300,000	داخلي	% 210	400	حطين
938	1,000	875	400,000	350,000	رئيسي	% 210	400	
730	800	660	400,000	330,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
836	900	771	402,500	345,000	المتوسط العام بالمنطقة			
825	900	750	360,000	300,000	داخلي	% 210	400	الشهداء
938	1,000	875	400,000	350,000	رئيسي	% 210	400	
730	800	660	400,000	330,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
836	900	771	402,500	345,000	المتوسط العام بالمنطقة			

وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 499 دينار بنهاية الربع الثاني من العام الحالي، بذلك تكمل مستويات الأسعار المسار المستقر الذي تسير فيه منذ فترة، ورغم انخفاضها على أساس ربع سنوي إلا أنها نسبة طفيفة هي الأقل بين المحافظات لم تتجاوز نصف في المائة عن أسعار الربع الأول، حيث تسجل تحركات متذبذبة على أساس ربع سنوي تتجه في اتجاه تصاعدي. كذلك تحسنت معدلات الانخفاض المحسوبة على أساس سنوي التي تسجلها المحافظة في الفترة الماضية، فقد انخفضت بنسبة 12.7 % على أساس سنوي في الربع الثاني مقابل انخفاض سنوي نسبته 16.1 % في الربع الأول.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية باستثناء منطقتي خيطان والأندلس اللتان سجلتا انخفاضاً متقارباً وهما يعدان من المناطق المتوسطة القيمة في المحافظة، بينما استقرت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في الربع الثاني من العام كما في منطقة أشبيلية التي يفوق فيها سعر المتر 650 دينار، وكذلك استقرت الأسعار في منطقة الرحاب والرابية.

كما استقر متوسط سعر المتر في المناطق متوسطة القيمة بالمحافظة والتي يزيد فيها سعر المتر عن 450 دينار مثل مناطق جليب الشيوخ والعمرية أيضاً، كما أن المناطق منخفضة القيمة والتي تقل عن ذلك المتوسط في الربع الثاني قد استقر فيها متوسط سعر المتر مقارنة به في الربع الأول من العام، مثل منطقتي الفردوس والعارضية كذلك، فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة صباح الناصر التي تعد أدنى مناطق محافظة الفروانية أسعاراً في الربع الثاني من العام.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربعين الثاني والأول من عام 2017 (شكل رقم 14)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الأول 2017

الثاني 2017

أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

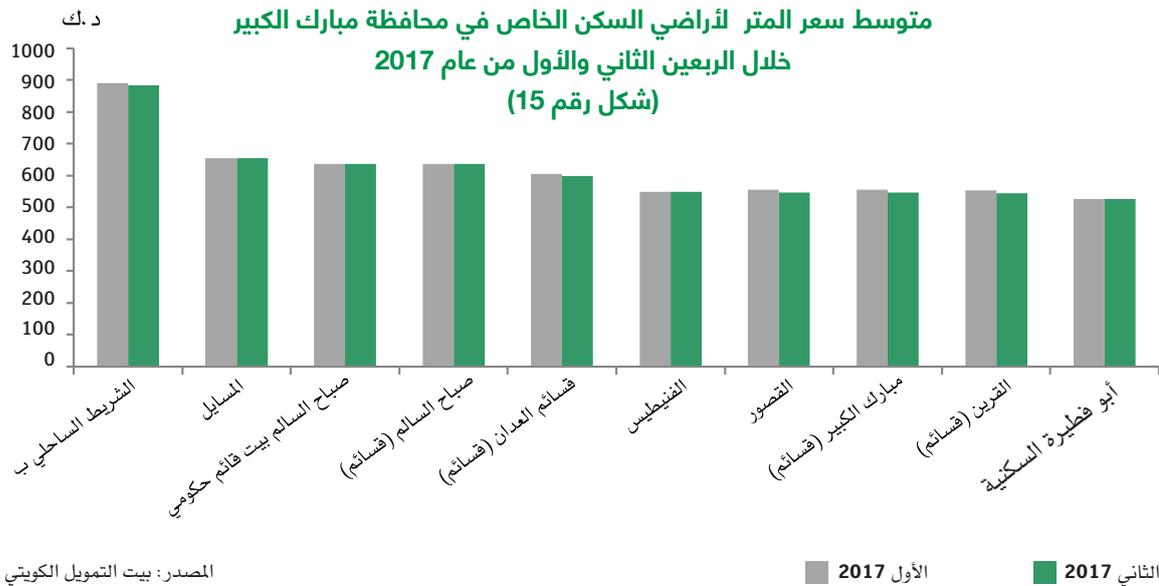
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية		متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثاني 2017
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	% 210	500	داخلي	250,000	200,000	500	400	450
	% 210	750	رئيسي	350,000	330,000	467	440	453
المتوسط العام بالمنطقة				322,000	284,000	500	439	469
الرابية (بيت قائم)	% 210	500	داخلي	250,000	210,000	500	420	460
	% 210	500	رئيسي	280,000	240,000	560	480	520
المتوسط العام بالمنطقة				265,000	225,000	530	450	490
اشبيلية	% 210	375	داخلي	250,000	210,000	667	560	613
	% 210	400	رئيسي	320,000	270,000	800	675	738
	% 210	500	داخلي	320,000	260,000	640	520	580
المتوسط العام بالمنطقة				301,667	255,000	713	603	658
الفروانية	% 210	500	داخلي	300,000	240,000	600	480	540
	% 210	500	رئيسي	350,000	290,000	700	580	640
المتوسط العام بالمنطقة				325,000	265,000	650	530	590
خيطان	% 210	400	داخلي	250,000	190,000	626	475	550
	% 210	1000	%0	600,000	500,000	600	500	550
				420,000	360,000	560	480	520
المتوسط العام بالمنطقة				240,000	200,000	480	400	440
ج/الشيوخ	% 210	500	رئيسي	300,000	240,000	600	480	540
المتوسط العام بالمنطقة				270,000	220,000	540	440	490
العارضية	% 210	750	داخلي	320,000	250,000	427	333	380
	% 210	750	رئيسي	370,000	320,000	493	427	460
المتوسط العام بالمنطقة								

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة مبارك الكبير 613 دينار في الربع الثاني، ويلاحظ استقرار نسبي لمستويات الأسعار بهذه المحافظة منذ بداية العام الحالي، نظراً لانخفاض طفيف لم يتجاوز نصف في المائة للربع الثاني في متوسط سعر المتر عن الربع الأول، مما عزز الاتجاه التصاعدي للتحركات المحسوبة على أساس ربع سنوي لمستويات الأسعار بالمحافظة، في حين انخفض سعر المتر في الربع الثاني بنسبة 9.1% على أساس سنوي، لكن يلاحظ أنه أعلى تراجع سنوي في خمسة أرباع فصلية مضت كان متوسط انخفاضها بنحو 1%.

وقد استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق المحافظة بنهاية الربع الثاني باستثناء بعض المناطق القليلة التي سجلت تراجعاً طفيفاً عن الربع الأول، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الشريط الساحلي (ب) انخفض متوسط السعر بنسبة طفيفاً لم تتجاوز 1% عن الربع الأول، بينما استقر متوسط سعر المتر في منطقة المسائل التي تعد ثاني أعلى سعر للمتر في الربع الثاني، وكذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة صباح السالم في أماكن البيوت الحكومية القائمة وكذلك أماكن القسائم السكنية ويزيد متوسط سعر المتر عن 600 دينار في هذه المناطق خلال الربع الثاني.

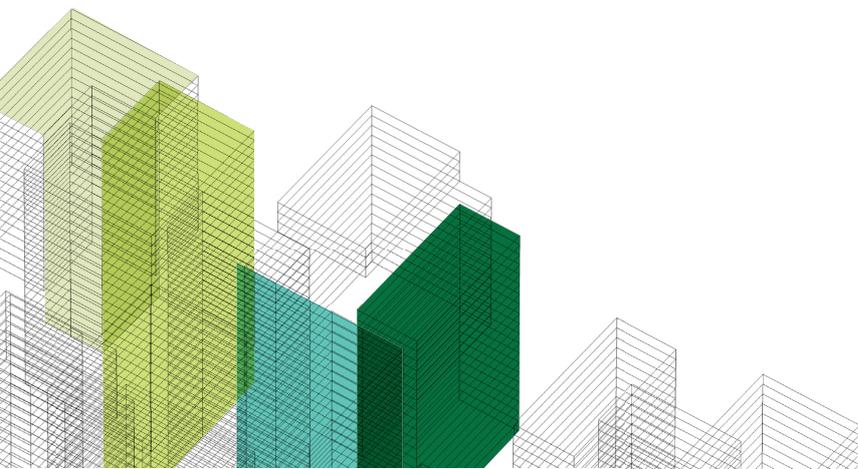
في حين انخفضت مستويات الأسعار في منطقة العدان بنسبة 1% التي لم يتخطى متوسط سعر المتر فيها حاجز 600 دينار، بينما استقرت الأسعار في منطقة الفينطيس، في حين انخفضت في أماكن القسائم السكنية بمنطقة القصور بأعلى نسبة بين مناطق المحافظة وقدرها 1.7% ويقترّب متوسط سعر المتر فيها من 550 دينار في الربع الثاني.

أما في مناطق المحافظة الأقل أسعاراً كما في أماكن القسائم السكنية في كل من منطقتي مبارك الكبير والقرين فقد تراجع متوسط سعر المتر بنسبة 1.7% عن الربع الثاني، بينما استقر متوسط سعر المتر في منطقة أبو فطيرة السكنية والتي تعد أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في الربع الثاني.



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

م. القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
638	700	575	280,000	230,000	داخلي	% 210	400	المسائل
756	813	700	325,000	280,000	رئيسي	% 210	400	
656	708	604	316,250	270,000	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلي	%150	1,000	الشريط الساحلي ب
775	800	750	800,000	750,000	الفحيحيل	%150	1,000	
883	950	817	1,433,333	1,233,333	المتوسط العام بالمنطقة			
506	550	463	220,000	185,000	داخلي	% 210	400	أبو فطيرة السكنية
600	650	550	260,000	220,000	رئيسي	% 210	400	
528	575	481	257,500	215,000	المتوسط العام بالمنطقة			
525	575	475	230,000	190,000	رئيسي	% 210	400	الفيطيس
475	520	430	260,000	215,000	داخلي	% 210	500	
549	598	500	267,500	223,750	المتوسط العام بالمنطقة			
575	625	525	250,000	210,000	داخلي	% 210	400	العدان
650	675	625	270,000	250,000	رئيسي	% 210	400	
598	638	559	255,000	223,750	المتوسط العام بالمنطقة			



وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع بمحافظة الأحمدية 498 دينار في الربع الثاني من العام الحالي، مسجلة استقراراً نسبياً حيث سجلت انخفاضاً طفيفاً لم يتجاوز نصف في المائة بعد أن بدأت مستويات الأسعار اتجاهاً تصاعدياً في الربع الأول. وعلى أساس سنوي تحسنت كذلك معدلات الانخفاض في الربع الثاني التي سجلها متوسط سعر المتر بالمحافظة قبل ذلك، لتصل إلى أدنى تراجع تسجله المحافظة منذ نحو عامين ونصف ونسبته 1.5% . وتسير التحركات المحسوبة على أساس سنوي في اتجاه تصاعدي عام.

وقد تراجع متوسط سعر المتر في أغلب مناطق المحافظة بنهاية الربع الثاني باستثناء بعض المناطق القليلة التي استقرت فيها مستويات الأسعار عن الربع الأول من العام، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً التي تتخطى 1,000 دينار كما في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري انخفض سعر المتر بنسبة 2.9% عن الربع الأول. بينما يقل متوسط سعر المتر عن 800 دينار في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي الرئيسي انخفض سعر المتر فيها بنسبة 1.7% عن الربع الأول، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة فهد الأحمد في الربعين الأول والثاني.

كذلك انخفض سعر المتر لكن بنسب متفاوتة في مناطق المحافظة التي يتراوح فيها سعر المتر من 500 إلى 600 دينار مثل منطقة العقيلة التي تراجعت مستويات الأسعار فيها بنهاية الربع الثاني بنسبة 1.9% عن الربع الأول، في حين انخفضت في منطقة المنقف بنسبة أكبر قدرها 3.5% .

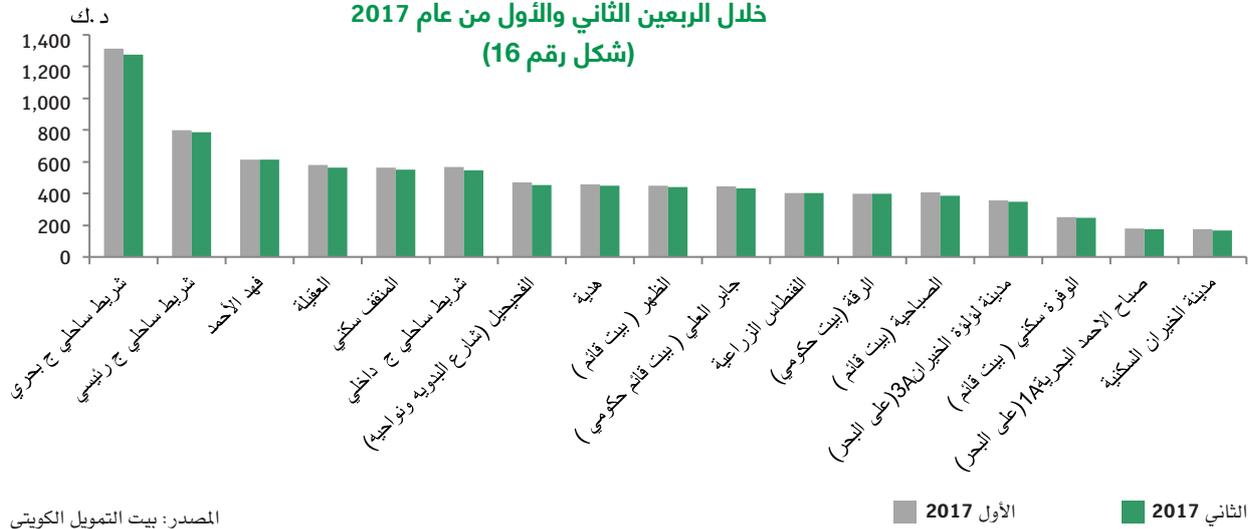
وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض المناطق متوسطة القيمة في المحافظة والتي يزيد فيها سعر المتر عن 400 دينار مثل بعض الأماكن في منطقتي الفنطاس الزراعية وأماكن البيوت الحكومية في منطقة الرقة، في حين انخفضت بحدود 3.7% في مناطق أخرى منها بعض الأماكن من شارع البدوية في منطقة الفحيحيل، فيما انخفضت في منطقة هدية بأقل من ذلك، بينما سجلت منطقة الظهر تراجعاً بحدود 2% عن الربع الأول من العام.

كما انخفضت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الصباحية والتي سجلت أعلى انخفاض بين مناطق المحافظة أي بنسبة 5.3% عن الربع الأول، وتراجعت الأسعار كذلك في مناطق الوفرة ومدينة لؤلؤة الخيران وكذلك في منطقة صباح الأحمد البحرية بحدود 1.6% عن مستويات الأسعار في الربع الأول من العام.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية

خلال الربعين الثاني والأول من عام 2017

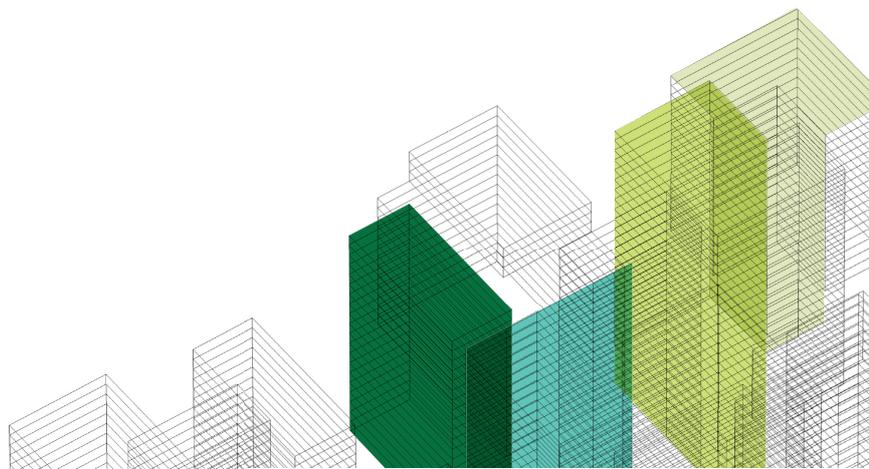
(شكل رقم 16)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الأول 2017

الثاني 2017



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

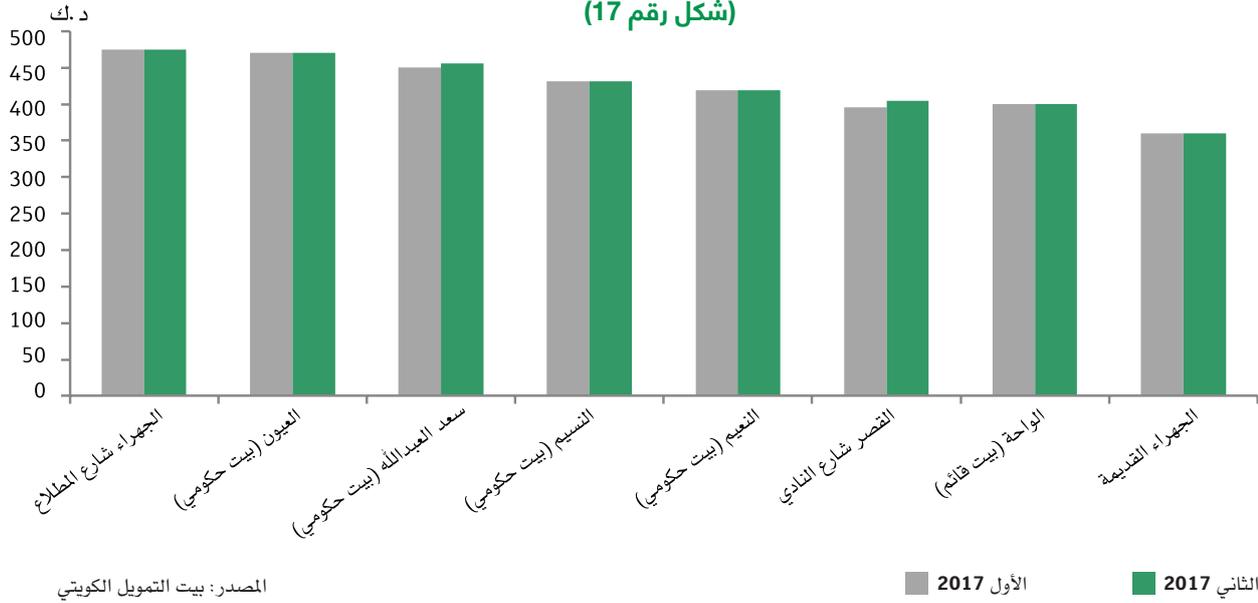
متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
360	400	320	400,000	320,000	داخلي	1,000	%210	الطنطاس الزراعية
450	500	400	500,000	400,000	رئيسي	1,000	%210	
407	453	360	340,000	270,000	داخلي	750	%210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	%210	
625	675	575	270,000	230,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
585	630	540	315,000	270,000	رئيسي	500	%210	
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	%150	الشريط الساحلي ج على البحر
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي ج داخلي
163	188	138	75,000	55,000	داخلي	400	%210	مدينة الخيران السكنية
179	192	167	230,000	200,000	بحرية	1,200	%210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
344	367	322	165,000	145,000	بحرية	450	%210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
344	367	322	165,000	145,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
480	533	427	200,000	160,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
588	625	550	250,000	220,000	رئيسي	400	%210	

وقد سجل متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء 424 دينار في الربع الثاني من العام ليسجل سعر المتر ارتفاعاً بحدود نصف في المائة عن متوسط أسعار الربع الأول، وهي المحافظة الوحيدة التي شهد فيها متوسط سعر المتر ارتفاعاً مقارنة بالربع السابق له، كما أن ذلك الارتفاع يأتي للمرة الثانية على التوالي، وعلى ذلك تحسنت معدلات الانخفاض في الربع الثاني التي سجلها متوسط سعر المتر من قبل لتسجل نسبة انخفاض سنوي قدرها 8.2% في الربع الثاني من العام الحالي، مقابل معدلات انخفاض أكبر في الربعين الماضيين.

وقد استقرت مستويات الأسعار للمرة الثانية على التوالي بنهاية الربع الثاني في جميع مناطق المحافظة، حيث استقرت كما في أعلى المناطق السكنية أسعاراً في أماكن من منطقة الجهراء بشارع المطلاع، وفي أماكن من منطقة القصر في شارع النادي أيضاً، وكذلك في أماكن البيوت الحكومية بمنطقة العيون.

كما استقرت مستويات الأسعار في الربعين الثاني والأول من العام الحالي في أغلب مناطق المحافظة، باستثناء بعض الأماكن القليلة التي سجلت ارتفاعاً مثل الشوارع الداخلية في أماكن البيوت القائمة بمنطقة القصر التي ارتفعت مستويات الأسعار فيها بنسبة 5.5%، في حين استقرت الأسعار في الربع الثاني في باقي مناطق المحافظة مقارنة بأسعار الربع الأول، ويبدو ذلك في المناطق متوسطة القيمة كما في منطقة النسيم ومنطقة سعد العبدالله. كما استقرت مستويات الأسعار في أماكن البيوت الحكومية بمنطقة النعيم ومنطقة الواحة وفي أماكن من شارع النادي بمنطقة القصر، وكذلك في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الجهراء القديمة.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربعين الثاني والأول من عام 2017 (شكل رقم 17)



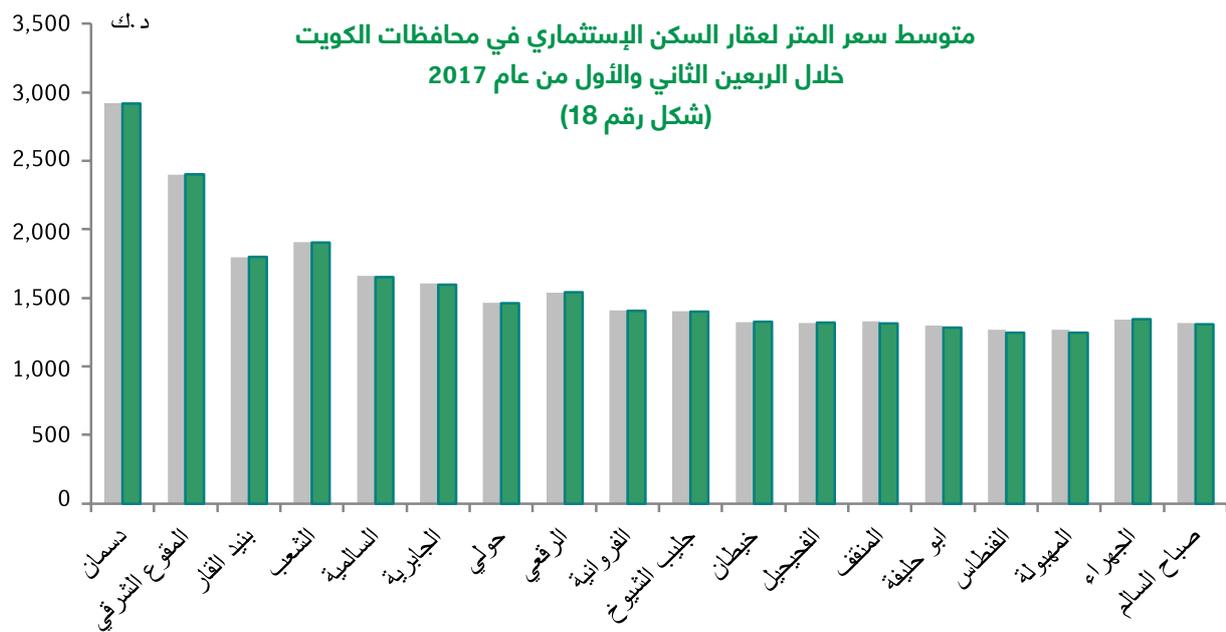
أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
475	500	450	500,000	450,000	%210	1,000	القصر شارع النادي
333	367	300	220,000	180,000	%210	600	القصر (بيت قائم)
475	500	450	500,000	450,000	%210	1,000	الجهراء شارع المطلاع داخلي
388	450	325	180,000	130,000	%210	400	النسيم (قسائم)
450	525	375	210,000	150,000	%210	400	النسيم (بيت حكومي)
470.3	537	403	160,000	120,000	حتى 800م ²	297.68	العيون
431	500	363	200,000	145,000	%210	400	النسيم - رئيسي (بيت حكومي)
400	467	333	140,000	100,000	حتى 800م ²	300	الواحة (بيت قائم)
431	500	363	200,000	145,000	%210	400	سعد العبدالله

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

استقرت مستويات أسعار الأراضي الاستثمارية على مستوى المحافظات في الربعين الماضيين لكنها تواصل اتجاهها عاماً نحو الانخفاض ويلاحظ أنها استقرت بشكل نسبي عند حدود 1,563 دينار، حيث تسجل تحركات الأسعار على أساس ربع سنوي معدلات انخفاض طفيفة، مع انخفاض متوسط سعر المتر في الربع الثاني بأقل من نصف في المائة عن الربع الأول والذي سجل انخفاضاً نسبته 1 %، ويلاحظ أنها أفضل من معدلات الانخفاض التي سجلها القطاع في ما مضى نظراً لاستقرار الأسعار في بعض المحافظات عن الربع الأول، كما يتضح ذلك أيضاً في تحسن معدل الانخفاض المحسوب على أساس سنوي إلى 6 % في الربع الثاني في العام الحالي مقابل 11 % في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد تحسن متوسط السعر في محافظة وحيدة وهي محافظة العاصمة مقارنة به في الربع الأول، فيما استقرت مستويات الأسعار في بعض المحافظات مثل محافظتي الفروانية والجهراء، بينما تراجع متوسط سعر المتر بنسبة طفيفة بحدود نصف في المائة منها محافظتي حولي ومبارك الكبير، في الوقت الذي تراجعت فيه مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنسبة 1 % وتعد تلك النسبة المحدودة أعلى تراجع لمتوسط السعر على مستوى المحافظات في الربع الثاني من العام. كما أن اللافت للنظر هو استمرار تحسن معدلات الانخفاض المحسوبة على أساس سنوي على مستوى المحافظات، وما زالت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية تسجل أعلى تراجع سنوي وصل إلى 10 % عن أسعار الربع الثاني من العام الماضي، في حين يسجل متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الجهراء أفضل أداء بين المحافظات حيث تحسن معدل انخفاض الأسعار فيها إلى 2 % بعد تراجع سنوي كانت نسبته 6 % في الربع الأول.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الأول 2017

الثاني 2017

وفيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، استقرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة والتي تعد الأعلى على مستوى المحافظات عند حدود تفوق حاجز 2,300 دينار منذ نهاية الربع الرابع في العام الماضي، مع تحسن طفيف في الربع الثاني لتلك الأسعار مقارنة بأسعار الربع الأول، وتستمر تحركات الأسعار المحسوبة على أساس ربع سنوي في التحسن حيث حققت نمواً إيجابياً للمرة الأولى في نحو عام ونصف، وبرغم ذلك مازالت مستويات الأسعار في المحافظة تسجل معدلات انخفاض محسوبة على أساس سنوي لكن يلاحظ أنها تأخذ اتجاهها تصاعدياً لتصل إلى 5% في الربع الثاني في العام الحالي مقابل 7% في العام الماضي.

وفيما يخص مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة، تأتي مستويات الأسعار في منطقة دسمان في مقدمة مناطق محافظة العاصمة، ومازالت تتفوق على كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى. وقد استقر متوسط سعر المتر عند حدود تفوق 2,900 دينار في هذه المنطقة في الربع الثاني، نظراً لاستقرار الأسعار في أغلب الأماكن بالمنطقة منها تلك التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة دسمان مثل أماكن من شارع الخليج العربي، واستقرت كذلك في عدة من أماكن شارع عبدالله الأحمد والأماكن الداخلية بمنطقة دسمان بشكل ملحوظ في الربع الثاني.

وقد استقر متوسط السعر خلال الربع الثاني في منطقة المقوع الشرقي مقارنة بمستواه في الربع الأول، مع استقرار مستويات الأسعار في الأماكن الاستثمارية بالمنطقة منها التي تطل على شوارع رئيسية في شارع الشهداء، وبعض الأماكن الداخلية الأخرى، كما استقرت الأسعار في أماكن داخلية أخرى ذات مساحة 500 متر مربع في منطقة المقوع في الربع الثاني.

وقد تحسن متوسط السعر في منطقة بنيد القار في الربع الثاني بشكل طفيف بحدود نصف في المائة عن الربع الأول، برغم ارتفاع استثنائي محدود نسبته 1.8% لمستويات الأسعار في أعلى الأماكن أسعاراً كما في بعض مواقع من شارع الخليج العربي والذي يصل فيها متوسط سعر المتر إلى 2,900 دينار، في حين استقرت مستويات الأسعار في أماكن من شارع الاستقلال وبعض الأماكن الداخلية بمنطقة بنيد القار، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في المواقع الرئيسية التي تطل على الدائري الأول والثاني، كما استقرت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد خلال الربع الثاني.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2017							
				إلى	من	إلى	من								
بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	3,000,000	2,800,000	3,000	2,800	2,900							
	250%	500	رئيسي	900,000	850,000	1,800	1,700	1,750							
	250%	1,000	داخلي	1,500,000	1,400,000	1,500	1,400	1,450							
	250%	1,000	الدائري الأول+الثاني	1,850,000	1,700,000	1,850	1,700	1,775							
المتوسط العام بالمنطقة								1,801	1,870	1,733	1,598,750	1,485,500			
المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	500,000	400,000	2,000	1,600	1,800							
	400%	500	رئيسي	1,375,000	1,250,000	2,750	2,500	2,625							
	400%	1,000	الشهداء	2,850,000	2,700,000	2,850	2,700	2,775							
المتوسط العام بالمنطقة								2,400	2,525	2,275	1,493,750	1,375,000			
دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	3,800,000	3,650,000	3,800	3,650	3,725							
	400%	1,000	داخلي	2,400,000	2,200,000	2,400	2,200	2,300							
	400%	750	عبدالله الأحمد	2,100,000	2,000,000	2,800	2,667	2,733							
	المتوسط العام بالمنطقة								2,919	3,000	2,839	2,766,667	2,616,667		

وقد سجل متوسط السعر في محافظة حولي 1,654 دينار في الربع الثاني مع انخفاض طفيف لم تتجاوز نسبته نصف في المائة عن الربع الأول، ويلاحظ أن مستويات الأسعار تسير في المحافظة بشكل مستقر منذ عدة أرباع، مصحوبة بتراجعات متذبذبة نسبياً تسير بشكل عام في اتجاه تصاعدي نحو التحسن. ويبدو ذلك واضحاً في معدلات التغير المحسوبة على أساس سنوي لمتوسط السعر بالمحافظة لتصل إلى انخفاض نسبته 7% في الربع الثاني من العام مقابل 12% في الربع الثاني من العام الماضي.

وقد شهد متوسط سعر المتر تراجعاً طفيفاً في أغلب المناطق الاستثمارية بمحافظة حولي باستثناء منطقة الشعب التي استقرت فيها مستويات الأسعار، ويعد فيها متوسط سعر المتر هو الأعلى بين مناطق المحافظة مسجلاً 1,905 دينار في الربعين الثاني والأول من العام، نظراً لاستقرار الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، مثل أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، كما استقرت مستويات الأسعار في بعض الأماكن الداخلية ومواقع أخرى من شارع الاستقلال.

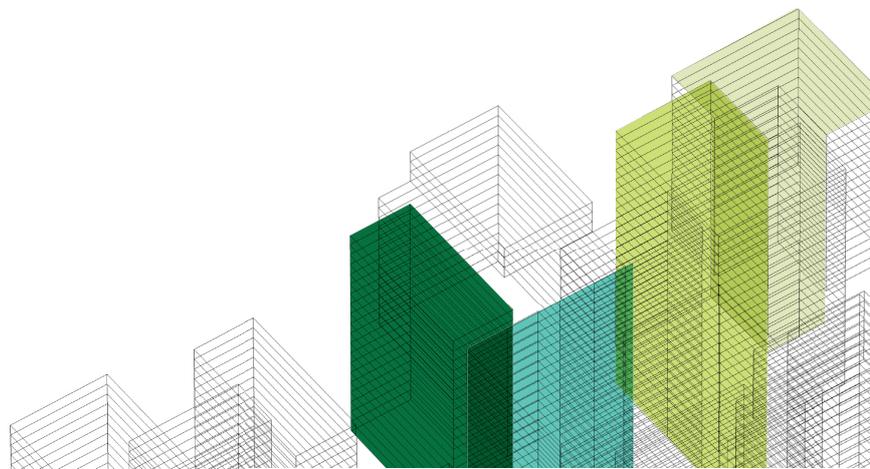
وقد انخفض متوسط السعر في منطقة السالمية بنحو طفيف لم يتجاوز نصف في المائة عن الربع الأول، نظراً لاستقرار الأسعار في أغلب المواقع بالمنطقة بقيادة تلك التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة منها الأماكن المطلة على شارع الخليج العربي، في حين تراجعت مستويات الأسعار في المنطقة التي تأتي كثاني أعلى سعر للمتر مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص في الربع الثاني بنسبة 1% عن الربع الأول، فيما انخفض متوسط السعر بنسبة 1% و 2% في عدة مواقع أخرى يتراوح فيها سعر المتر من 1,500 إلى 1,700 دينار، مثل شوارع بغداد وحمد المبارك والمغيرة بن شعبة وشارع عمان، بينما استقرت الأسعار في الأماكن الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع والأماكن الداخلية مساحة 750 متر و 500 متر مربع.

كما انخفض متوسط السعر في منطقة الجابرية في الربع الثاني بنسبة طفيفة تتجاوز قليلاً نصف في المائة عن الربع الأول برغم استقرار السعر في معظم أماكن المنطقة، منها الأماكن التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة وتلك المطلة على الدائري الرابع وبعض الأماكن الأخرى أيضاً، بينما انخفضت مستويات الأسعار في الأماكن المطلة على طريق المغرب بأكبر نسبة بين مناطق المحافظة قدرها 3% فيما تراجعت بأقل من ذلك في شارع الشناكل أي بنسبة 1.5%. في حين استقرت مستويات الأسعار بشكل ملحوظ في أغلب مواقع منطقة حولي مثل تلك الواقعة في شارع القاهرة والحسن البصري وشارع اليرموك، بينما في بعض المواقع الداخلية التي تعد الأقل أسعاراً بين أماكن منطقة حولي انخفض متوسط السعر بنسبة 1% عن الربع الأول.



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,433	1,533	1,333	1,150,000	1,000,000	المتشى	750	%250	حولي
1,533	1,600	1,467	1,200,000	1,100,000	قتيبة	750	%250	
1,417	1,500	1,333	1,125,000	1,000,000	أحمد بن طولون	750	%250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	المغرب	750	%250	
1,417	1,500	1,333	1,125,000	1,000,000	شرحبيل	750	%250	
1,300	1,400	1,200	1,400,000	1,200,000	داخلي	1,000	%250	
1,463	1,537	1,390	1,176,000	1,064,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,633	1,667	1,600	1,250,000	1,200,000	بغداد (التحرير)	750	%250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	عمان	750	%250	
1,633	1,667	1,600	1,250,000	1,200,000	البحرين	750	%250	
1,767	1,867	1,667	1,400,000	1,250,000	عمرو بن العاص	750	%250	
1,525	1,550	1,500	1,550,000	1,500,000	رئيسي	1,000	%250	
1,375	1,450	1,300	1,450,000	1,300,000	داخلي	1,000	%250	
1,653	1,708	1,598	1,321,563	1,236,250	المتوسط العام بالمنطقة			
2,925	3,050	2,800	3,050,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	الشعب
1,520	1,640	1,400	1,230,000	1,050,000	داخلي	750	%250	
1,905	1,998	1,813	1,895,000	1,725,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	الدائري الرابع	1,000	%250	الجابرية
1,575	1,600	1,550	1,600,000	1,550,000	المغرب	1,000	%250	
1,725	1,750	1,700	1,750,000	1,700,000	ماكدونالدز	1,000	%250	
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	داخلي	750	%250	
1,595	1,642	1,548	1,543,750	1,456,250	المتوسط العام بالمنطقة			



استقر متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية عند حدود **1,418** دينار بنهاية الربعين الثاني والأول من العام، ويبدو ذلك في وتيرة الاستقرار التي شهدتها مستويات الأسعار في تلك الفترة، ومثل باقي المحافظات يسير الاتجاه العام لتحركات الأسعار المحسوبة على أساس ربع سنوي في مسار تصاعدي. وتتجه التحركات المحسوبة على أساس سنوي بشكل واضح نحو التحسن، إلا أن تراجع الأسعار بمحافظة الفروانية في الربع الثاني هو الأكبر بين المحافظات الأخرى مسجلة نسبة انخفاض قدرها **10%** مقابل تراجع سنوي وصل إلى **12%** و**14%** في الربعين الثاني والثالث من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في مناطق محافظة الفروانية بشكل ملحوظ، منها منطقة الرقعي وتعد أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة، كذلك استقرت مستويات الأسعار في مواقع تطل على الدائري الخامس وفي الأماكن الرئيسية الداخلية وبعض المواقع الداخلية الأخرى.

كما استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية وفي الأماكن المطلة على طريق المطار، والمواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل مستوى، وفي منطقة جليب الشيوخ استقر متوسط السعر وفي المواقع المطلة على الدائري السادس أيضاً، وفي منطقة خيطان حيث لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في بعض الشوارع الرئيسية والداخلية، مع استقرارها في مواقع من الطريق المؤدي إلى المطار وفي الأماكن والشوارع الداخلية.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2017
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية	250%	750	المطار	1,050,000	1,165,000	1,400	1,553	1,477
	250%	750	الدائري السادس	1,050,000	1,130,000	1,400	1,507	1,453
	250%	1,000	داخلي	1,100,000	1,250,000	1,100	1,250	1,175
	250%	500	رئيسي	750,000	800,000	1,500	1,600	1,550
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	250%	750	الدائري السادس	1,050,000	1,130,000	1,400	1,507	1,453
	250%	1,000	داخلي	1,100,000	1,250,000	1,100	1,250	1,175
	250%	600	داخلي	750,000	840,000	1,250	1,400	1,325
المتوسط العام بالمنطقة								
جليب الشيوخ	250%	750	الدائري السادس	1,050,000	1,130,000	1,400	1,507	1,453
	250%	750	شارع المخفر	1,040,000	1,130,000	1,387	1,507	1,447
	250%	750	رئيسي	1,000,000	1,100,000	1,333	1,467	1,400
	250%	500	داخلي	650,000	750,000	1,300	1,500	1,400
المتوسط العام بالمنطقة								
الرقعي	250%	750	الدائري الرابع	1,200,000	1,230,000	1,600	1,640	1,620
	250%	1,000	الدائري الخامس	1,550,000	1,600,000	1,550	1,600	1,575
	250%	1,000	الدائري الرابع	1,550,000	1,600,000	1,550	1,600	1,575
	250%	750	رئيسي داخلي	1,050,000	1,160,000	1,400	1,547	1,473
	المتوسط العام بالمنطقة							
1,540								

وقد بلغ متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير **1,307** دينار في الربع الثاني، وتبدو مستويات الأسعار في اتجاه تنازلي نسبي مع تراجع طفيف في متوسط السعر في الربع الثاني بحدود نصف في المائة عن الربع الأول، وهي ثاني المحافظات الثلاثة التي انخفض فيها متوسط سعر المتر، وتتجه معدلات الانخفاض التي شهدتها مستويات الأسعار بالمحافظة في اتجاه عام تصاعدي نحو التحسن. وقد تحسن معدل الانخفاض المحسوب على أساس سنوي لمستويات الأسعار في المحافظة ليصل إلى **8 %** في الربع الثاني مقابل انخفاض سنوي أكبر وصل إلى **11 %** في ذات الفترة من العام الماضي.

واستقر متوسط السعر في أغلب الأماكن بمنطقة صباح السالم في الربع الثاني، باستثناء بعض المواقع تراجعت فيها مستويات الأسعار، فقد استقرت مستويات الأسعار في أماكن رئيسية وأخرى تطل على طريق الفحيحيل وتعد الأعلى أسعاراً في المنطقة، بينما تراجعت بحدود **1 %** في بعض الأماكن التي تطل على الدائري السادس، في الوقت الذي استقرت فيه مستويات الأسعار في شوارع داخلية ورئيسية بمنطقة صباح السالم، في حين انخفض متوسط سعر المتر المربع في المواقع الداخلية بالمنطقة بنسبة قدرها **3.3 %** عن الربع الأول.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,177	1,253	1,100	940,000	825,000	داخلي	750	%250	صباح السالم
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	رئيسي	1,000	%250	
1,515	1,550	1,480	1,550,000	1,480,000	الفحيحيل	1,000	%250	
1,050	1,100	1,000	550,000	500,000	السادس	500	%170	
1,307	1,365	1,250	1,191,429	1,093,571	المتوسط العام بالمنطقة			

وقد بلغ متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية **1,282** دينار في الربع الثاني، ومازال أقل مستوى بين محافظات الكويت الأخرى، ويلاحظ مسار تنازلي نسبي لمستويات الأسعار في المحافظة مثل باقي المحافظات، كما انخفض متوسط سعر المتر بالمحافظة بحدود **1 %** عن مستويات الأسعار في الربع الأول، وهذا أكبر انخفاض بين المحافظات الأخرى، وتسير تحركات الأسعار المحسوبة على أساس ربع سنوي في اتجاه عام تصاعدي، وكباقي المحافظات تتجه معدلات التراجع المحسوبة على أساس سنوي في محافظة الأحمدية في اتجاه تصاعدي واضح لتصل إلى **6 %** في الربع الثاني أي أقل من نصف معدل تراجعها في ذات الفترة من العام الماضي والتي وصلت إلى **15 %**.

تراجعت مستويات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، باستثناء منطقة الفحيحيل التي استقر فيها متوسط سعر المتر في الربع الثاني نظراً لاستقرار ملحوظ في العديد من المواقع بالمنطقة، منها الشوارع الرئيسية والداخلية وكذلك شارع مكة والبدوية أيضاً وهما من أعلى مواقع المحافظة أسعاراً، كذلك استقرت في بعض المواقع الداخلية والرئيسية ذات مساحة **500** متر مربع.

أما منطقة المنقف التي تأتي في المرتبة الثانية لسعر المتر بين المناطق الاستثمارية بالمحافظة، فقد تراجع فيها متوسط سعر المتر بنسبة **1.2 %** نظراً لتراجع الأسعار في بعض مواقعها، مثل منطقة الشريط الساحلي بنسبة **1.5 %** ومازالت تعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً، في حين استقرت مستويات الأسعار في المواقع الرئيسية من شارع مكة وطريق الفحيحيل، بينما انخفضت في المواقع الداخلية بالمنطقة بنسبة **4.5 %** في الربع الثاني.



كذلك انخفضت مستويات الأسعار في منطقة أبوحليفة بنسبة 1.2 %، مع تراجع الأسعار في معظم مواقعها، مثل أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة، بينما استقرت الأسعار في بعض المواقع الداخلية. فيما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الفنطاس بنسبة 1.7 % مع تراجع مستويات الأسعار في العدد من مواقع المنطقة، باستثناء بعض المواقع الداخلية التي شهدت استقراراً ملحوظاً، فيما انخفضت مستويات الأسعار في أدنى مواقع المنطقة بنهاية الربع الثاني بنسبة 4.8 % عن الربع الأول، أما منطقة المهبولة الأدنى أسعاراً في المحافظة فقد تراجع فيها متوسط سعر المتر بنسبة 1.7 % مصحوبة بتراجع معظم مواقع المنطقة منها المواقع الداخلية بنسبة 4.8 % والشوارع الرئيسية بنسبة 1.8 %.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2017
				إلى	من	إلى	من	
الفنطاس	%250	750	الفحيحيل	1,020,000	975,000	1,360	1,300	1,330
	%250	750	رئيسي	975,000	850,000	1,300	1,133	1,217
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,650,000	1,600,000	1,650	1,600	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
أبوحليفة	%250	500	داخلي	650,000	570,000	1,300	1,140	1,220
	%250	750	رئيسي	975,000	850,000	1,300	1,133	1,217
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,650,000	1,600,000	1,650	1,600	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
المنقف	%250	500	داخلي	700,000	580,000	1,353	1,218	1,285
	%350	750	رئيسي	1,100,000	1,000,000	1,467	1,333	1,400
	%250	1,000	رئيسي	1,700,000	1,650,000	1,700	1,650	1,675
المتوسط العام بالمنطقة								
المهبولة	%250	500	داخلي	650,000	570,000	1,300	1,140	1,220
	%250	750	رئيسي	975,000	850,000	1,300	1,133	1,217
	%250	750	طريق الفحيحيل	1,020,000	975,000	1,360	1,300	1,330
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,650,000	1,600,000	1,650	1,600	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
الفحيحيل	%250	500	داخلي	720,000	600,000	1,440	1,200	1,320
	%250	750	رئيسي	1,050,000	900,000	1,400	1,200	1,300
	%250	1,000	مكة	1,500,000	1,400,000	1,500	1,400	1,450
	المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة								
1,318								

استقر متوسط سعر المتر المربع في محافظة الجهراء مسجلاً 1,342 دينار للربع الثاني على التوالي، محافظة بذلك على الاتجاه التصاعدي الذي تسجله التحركات المحسوبة على أساس ربع سنوي. وقد حققت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء أفضل أداء بين المحافظات مع استمرار وتيرة تحسن معدلات التراجع التي بدأت منذ فترة، حيث انخفض تراجع متوسط سعر المتر إلى أقل نسبة بين المحافظات وقدرها 2 % على أساس سنوي في الربع الثاني ومقابل انخفاض أكبر وصلت نسبته 13 % لمتوسط السعر بالمحافظة في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقر متوسط السعر في المناطق الاستثمارية بالمحافظة بشكل ملحوظ للمرة الثانية على التوالي، نظراً لاستمرار الاستقرار في معظم الأماكن منها في شارع محطة المياه، والعديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة، كما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن متوسطة القيمة مساحة 500 متر مربع في المناطق الاستثمارية وفي المواقع الداخلية والرئيسية.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2017				
				إلى	من	إلى	من					
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,240,000	1,050,000	1,240	1,050	1,145				
	%250	1,000	رئيسي	1,400,000	1,250,000	1,400	1,250	1,325				
	%250	800	(شارع محطة الماء) شارع الخزامي	1,220,000	1,150,000	1,525	1,438	1,481				
	%250	500	رئيسي	780,000	700,000	1,560	1,400	1,480				
المتوسط العام بالمنطقة								1,342	1,425	1,258	1,066,667	940,000

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية:

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً يدر عائداً تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وقد استقرت العوائد في الربعين الثاني والأول من العام في أغلب المحافظات، لتبلغ نسب تتراوح بين 7.3 % إلى 8.5 % على مستوى محافظات الكويت، ومازالت تزيد في العقارات الاستثمارية عن معدلات عوائد العقارات التجارية في معظم المحافظات، خاصة مع تحسن العوائد الاستثمارية في الربع الثاني عن الأول، ففي محافظة العاصمة بلغت عوائد العقارات الاستثمارية 7.3 %، وفي محافظة حولي وصل يقترب معدل العوائد من 7.9 % في الربع الثاني.

ويصل متوسط العائد في محافظة الفروانية 8.2 % وتوقع بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة، مع تحسن متوسط معدل العائد على العقارات الاستثمارية بنسبة طفيفة فيها. وبلغ متوسط العائد في محافظة الأحمدية 8.4 %، وفي محافظتي مبارك الكبير والجهراء يصل العائد إلى 8.2 % خلال الربع الثاني 2017



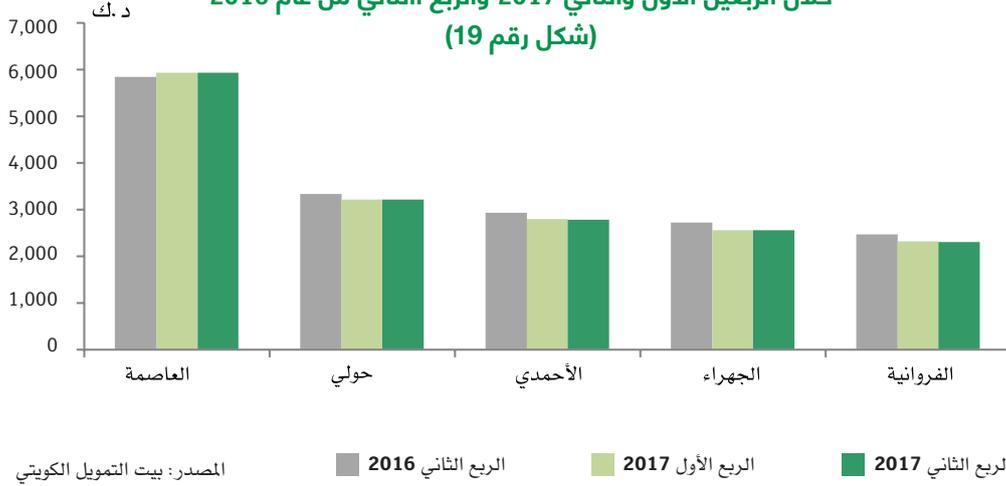
معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2017		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%7.00	%6.75
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
حولي	حولي	%250	750	المشى	%8.00	%8.25	%8.13
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%8.00	%8.25	%8.13
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.75	%8.00	%7.88
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.75	%8.00	%7.88
	الفروانية	%250	1,000	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
الفروانية	الفروانية	%250	750	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50
	خيطان	%250	750	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	خيطان	%250	750	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%7.75	%8.00	%7.88
	الطنطاس	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
الاحمدي	الطنطاس	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.75	%8.63
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.00	%7.50	%7.25
	المهولة	%250	750	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
	المهولة	%250	750	الفحاحيل	%8.50	%8.50	%8.50
	المهولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.00	%7.50	%7.25
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.50	%8.50
	الجھراء	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
الجهراء	الجهراء	%250	800	الخزامي	%8.00	%8.00	%8.00
	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

حافظ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية في المحافظات على مستواه في الربعين الثاني والأول، بعد أن سارت مستويات الأسعار في هذا القطاع في مسار تنازلي متوالي لأكثر من عامين، حيث يلاحظ اتجاه عام تصاعدي لتحركات الأسعار المحسوبة على أساس ربع سنوي، ويبلغ متوسط السعر المتر على مستوى المحافظات 3,366 دينار في القطاع التجاري، وبالتالي استمر التحسن في معدلات الانخفاض المحسوبة على أساس سنوي التي يسجلها متوسط السعر حتى الربع الثاني، مسجلاً انخفاضاً نسبته 2.8% أي نصف معدل انخفاضها في ذات الفترة من العام الماضي، ما يعني اتجاه تصاعدي واضح لتلك التحركات، كذلك فإن مستويات الأسعار في هذا القطاع أقل تأثراً من القطاعين السكني والاستثماري.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت
خلال الربعين الأول والثاني 2017 والربع الثاني من عام 2016
(شكل رقم 19)



أما فيما يخص متوسط سعر المتر على مستوى كل محافظة، فقد حافظت الأسعار في معظم المحافظات بنهاية الربع الثاني عن مستوياتها في الربع السابق له، باستثناء محافظتي الأحمدية والفروانية اللتان سجلتا تراجعاً طفيفاً لم يصل إلى نصف في المائة، وتحسنت معدلات التراجع المحسوبة على أساس سنوي في كل المحافظات، مدفوعاً بارتفاع استثنائي لمتوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة عن ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة عند **5,943** دينار في ثلاثة أرباع مضت، ليشهد بذلك أول ارتفاع سنوي منذ أكثر من عام ونصف، حيث تتجه تلك التحركات المحسوبة على أساس سنوي في اتجاه تصاعدي واضح.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أغلب مناطق العقارات التجارية بمحافظة العاصمة، منها تلك المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً مثل منطقة المدينة والعديد من المواقع المتاحة في شارع مبارك الكبير (منطقة البورصة) وشارع السور، كذلك لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في بؤبة البلوكات الموجودة بشارع مبارك الكبير، واستقرت تلك المستويات في مواقع عدة من شارع الشهداء، كذلك استقر متوسط سعر المتر في منطقة شرق نظراً لاستقرارها في شارع خالد بن الوليد وأحمد الجابر ومعظم المواقع الأخرى.



أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,500	6,500	4,500	3,250,000	2,250,000	500	المباركية	%300	القبلة
6,450	6,800	6,100	3,400,000	3,050,000	500	احمد الجابر	%520	شرق
5,950	6,200	5,700	3,100,000	2,850,000	500	السور	%620	المدينة
7,300	7,700	6,900	3,850,000	3,450,000	500	مبارك الكبير (البورصة)	%620	المدينة
5,625	6,260	5,000	3,125,000	2,500,000	500	علي السالم	%300	المدينة
5,850	6,000	5,700	3,000,000	2,850,000	500	علي السالم	%520	القبلة

وقد استقرت مستويات الأسعار في محافظة حولي لتصل إلى 3,225 دينار في الثلاثة أرباع الماضية بعد أن كانت تسير في اتجاه تنازلي واضح قبل ذلك، وبذلك حافظ تغير سعر المتر المحسوب على أساس ربع سنوي على الاتجاه التصاعدي منذ بدأ هذا الاتجاه أول العام الماضي. ويبدو ذلك واضحاً في تحسن ملحوظ لتغيرات متوسط سعر المتر على أساس سنوي في المحافظة، حيث تحسنت نسبة الانخفاض في الربع الثاني إلى 3.2% عن ذات الفترة من العام الماضي أي أقل من نصف تراجعها السنوي الذي وصل 7% في العام الماضي.

واستقر متوسط السعر في أغلب المناطق التجارية بالمحافظة، كما في أعلى المناطق التجارية أسعراً مثل بعض الأماكن في شارع سالم المبارك ليحافظ فيها سعر المتر في الربع الثاني على مستواه الذي تخطى 3,700 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في عدة مواقع من شارع تونس وبيروت عند أكثر من 3,500 دينار في الربع الثاني، وفي العديد من الأماكن المتاحة في شارع العثمان، كما استقرت مستويات الأسعار عند أقل من 3,000 دينار في بعض المواقع التجارية بالمحافظة كما في عدة أماكن تجارية من شارع البحرين.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,525	3,650	3,400	3,650,000	3,400,000	1000	تونس	%180	حولي
2,750	2,900	2,600	2,175,000	1,950,000	750	العثمان	%150	حولي
3,150	3,300	3,000	2,640,000	2,400,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,750	4,500	3,000	3,600,000	2,400,000	800	سالم المبارك	%180	السالمية
2,725	2,850	2,600	1,425,000	1,300,000	500	البحرين	%180	السالمية

وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 2,312 دينار في الربع الثاني، منخفضاً بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة عن الربع الأول، وما زالت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية تتجه نحو الانخفاض لكن بأقل حدة من تحركاتها في العامين الماضيين. وقد انخفض سعر المتر على أساس سنوي في المحافظة بأعلى نسبة بين المحافظات وصلت إلى 6.4% لكنها تسير في اتجاه واضح نحو التحسن.

وقد استقر متوسط السعر في مناطق محافظة، منها المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً في المحافظة كما في شارع مناور بمنطقة الفروانية في الأماكن ذات مساحة 750 متر مربع، في حين انخفضت بحدود نصف في المائة في الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع بذات المنطقة، بينما لم تشهد تغيراً في مواقع عدة من شارع المطافي عن مستويات الأسعار في الربع الأول.

وقد حافظت الأسعار في منطقة خيطان على مستوياتها في مواقع مقابلة للمركز التجاري والإداري، في حين انخفضت الأسعار في بعض مواقع منطقة جليب الشيوخ مثل تلك المتاحة في شارع الجمعية فيما استقر متوسط السعر في الشوارع الداخلية بالمنطقة.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب مواقع منطقة الضجيج، مثل المواقع المطلة على الدائري السادس والمواقع الداخلية، وفي منطقة ضجيج جنوب خيطان كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع من منطقة العارضية مثل بعض الأماكن الرئيسية والداخلية بالمنطقة.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
4,575	4,400	4,750	4,400,000	4,750,000	1,000	مناور	180%	الفروانية شارع مناور
4,025	3,800	4,250	3,040,000	3,400,000	800	المطافي	180%	الفروانية شارع المطافي
2,250	2,150	2,350	2,150,000	2,350,000	1,000	شارع الجمعية	180%	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
2,000	1,900	2,100	1,900,000	2,100,000	1,000	داخلي	180%	جليب الشيوخ (خلفية)
1,150	1,100	1,200	5,500,000	6,000,000	5,000	السادس	50%	الضجيج (5000م) على السادس
375	300	450	1,500,000	2,250,000	5,000	داخلي	250%	ضجيج جنوب خيطان
1,150	1,100	1,200	1,100,000	1,200,000	1,000	رئيسي	أرضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية 2,792 دينار في الربع الثاني منخفضة بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة، وتسير مستويات الأسعار بالمحافظة بشكل مستقر منذ عدة أرباع. وبالتالي تحسنت معدلات الانخفاض السنوي في مستويات الأسعار بالمحافظة بنهاية الربع الثاني وتسير في مسار نحو التحسن، لتصل إلى 5% مقابل تراجع أكبر نسبة في الربع الأول من العام الحالي، ويلاحظ أن تلك المستويات تفوق التراجع السنوي الذي نسبته 4.5% في الربع الثاني من العام الماضي.

وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، استقرت مستويات الأسعار في معظم أماكن الطريق الساحلي متخطية في بعض مواقعها المتميزة 4,200 دينار وهي الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في شارع مكة والدبوس، وقد استقر متوسط سعر المتر المربع في أغلب المواقع من منطقة الفحيحيل مثل الطريق الساحلي، بينما انخفضت الأسعار في الأماكن الداخلية بالمنطقة بنسبة 1.7%، فيما استقر متوسط السعر بنهاية الربع الثاني في أماكن من شارع مكة مقارنة بمستويات الربع الأول.

وقد استقر متوسط سعر المتر في معظم الأماكن من منطقة الفنتاس كما في الشوارع الداخلية والرئيسية ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع العزيزية بمنطقة المنقف، كذلك منطقة لؤلؤة الخيران التي تعد أسعارها الأقل على مستوى المحافظة حيث يصل متوسطها في مواقع من شارع المارينا إلى ما يفوق 1,000 دينار، واستقر متوسط سعر المتر في الأماكن الداخلية عند أقل من ذلك خلال الربع الثاني.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,950	2,150	1,750	1,612,500	1,312,500	750	العزيفية	%300	المنقف
3,400	3,600	3,200	3,600,000	3,200,000	1,000	رئيسي	%180	الطنطاس (الاداري والتجاري)
3,200	3,400	3,000	3,400,000	3,000,000	1,000	داخلي	%180	
3,750	4,000	3,500	3,000,000	2,625,000	750	داخلي	%180	الفحيحيل
2,925	3,100	2,750	2,325,000	2,062,500	750	الطريق الساحلي	%180	
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	مكة	%180	
3,600	3,800	3,400	2,850,000	2,550,000	750	المارينا	%180	لؤلؤة الخيران

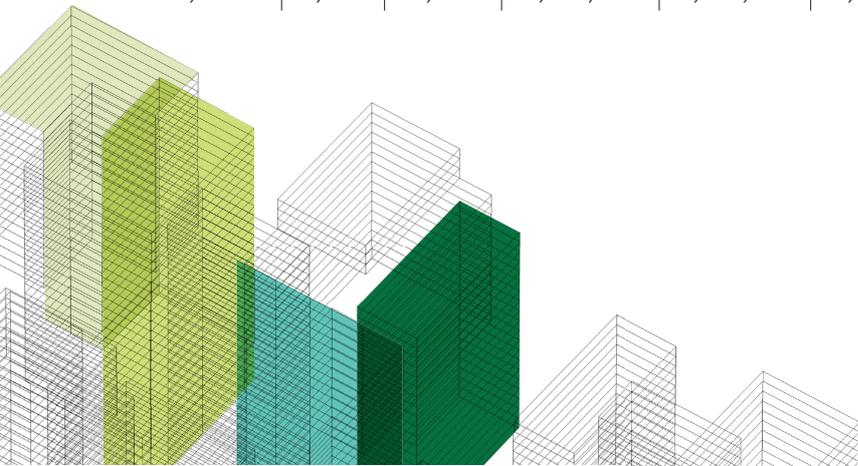
بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الجهراء 2,565 دينار ولم يشهد تغيراً عن الأول حيث تسير مستويات الأسعار في المحافظة بشكل مستقر بعدما كانت تشهد اتجاهاً تنازلياً ملحوظاً قبل ذلك. أما على أساس سنوي فقد انخفض متوسط سعر المتر المربع بنسبة 5.9% وتتجه التحركات المحسوبة على أساس سنوي في متوسط السعر بالمحافظة في اتجاه تصاعدي نحو التحسن.

وقد استقرت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة، مثل تلك التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً منها بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري، وفي المناطق التي يقل فيها سعر المتر المربع عن 3,000 دينار مثل عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب.

كذلك لم تشهد مستويات الأسعار في منطقة القيصريات في الربع الثاني أي تغير عن مستويات الأسعار في الربع السابق له، كذلك استقر متوسط السعر في بعض الأماكن بمنطقة الجهراء منها الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع مثل القطعتين رقم 21 و41 مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الأول.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,750	3,000	2,500	3,000,000	2,500,000	1,000	مرزوق المتعب	%50	الجهراء
3,525	3,800	3,250	3,325,000	2,843,750	875	الاداري والتجاري	%300	الجهراء المركز الاداري والتجاري
2,550	2,700	2,400	607,500	540,000	225	قطعة 20	%300	الجهراء القيصريات
1,800	2,000	1,600	2,000,000	1,600,000	1,000	قطعة 21	%50	الجهراء



معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية بشكل ملحوظ بنهاية الربع الثاني، وما زالت أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات باستثناء محافظة حولي التي ما زال يزيد فيها معدل العائد على العقارات التجارية عن معدله في العقارات الاستثمارية.

ويصل متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة إلى 6.8%. كما استقرت تلك المعدلات في محافظة حولي مسجلة 7.95% ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في منطقة الجذب، ويزيد متوسط العائد عن 8.1% في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقتي السالمية وحولي.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.1%، وتصل في بعض مناطقها المتميزة إلى 8.4% مثل منطقتي جليب الشيوخ والضجيج كذلك في الأماكن الداخلية منها، كما استقر متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء مسجلاً 7.9%، وتفوق نسبته 8.1% في منطقة الجهراء أحد المناطق المتميزة بالمحافظة، كما بلغ معدل العوائد على العقارات التجارية في محافظة الأحمدية 7.9%، وتزيد قليلاً عن 8% في منطقتي الفنطاس والفحيحيل، كما تفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف.

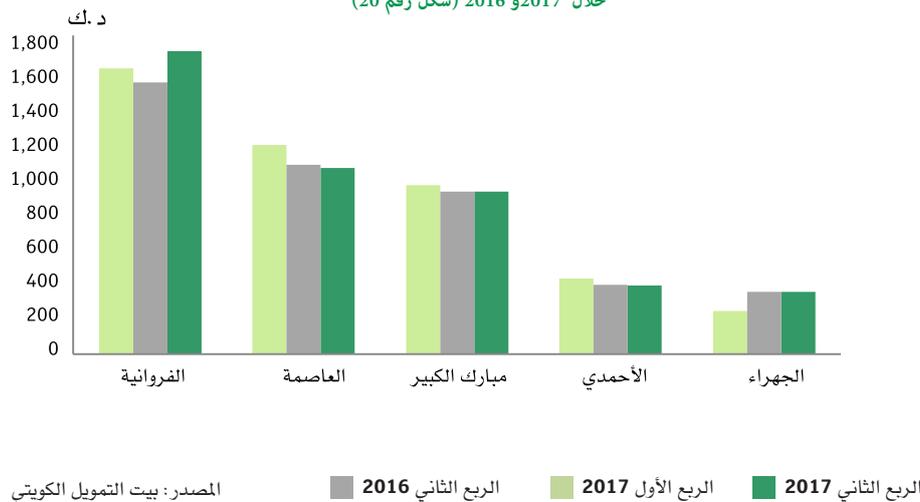
معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي		
				لربع الثاني 2017		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.25%	6.50%	6.38%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.75%	7.00%	6.88%
	المدينة	620%	الصور	6.75%	7.00%	6.88%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.75%	7.00%	6.88%
	القبلة	620%	فهد السالم	6.75%	6.75%	6.75%
حولي	حولي	180%	تونس	7.75%	8.00%	7.88%
	حولي	180%	بيروت	7.75%	8.00%	7.88%
	حولي	180%	ابن خلدون	7.75%	8.25%	8.00%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.75%	8.00%	7.88%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.75%	8.00%	7.88%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.75%	7.75%	7.75%
	خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	8.00%	8.25%	8.13%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%	8.13%
	الضجيج (5000م) داخلية	210%	داخلي	8.25%	8.50%	8.38%
	العراضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء المركز الاداري والتجاري	300%	الاداري والتجاري	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
	الجهراء	50%	قطعة 41 أ	8.00%	8.00%	8.00%
الأحمدية	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.50%	8.25%
	الفنطاس (الاداري والتجاري)	180%	داخلي	8.00%	8.00%	8.00%
	الفحيحيل	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيحيل	280%	مكة	7.75%	7.75%	7.75%

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

ارتفع متوسط السعر في القسائم الصناعية إلى 883 دينار على مستوى دولة الكويت في الربع الثاني بزيادة ملحوظة نسبتها 3.6% عن الربع الأول، مدفوعة بارتفاع كبير في متوسط أسعار محافظة الفروانية واستقرار في بعض المحافظات الأخرى، وبدأت مستويات الأسعار اتجاهاً تصاعدياً في الربع الثاني بعد أن سارت في الربعين السابقين له في مسار مستقر، حيث يستمر الاتجاه التصاعدي للتغير المحسوب على أساس سنوي، ويلاحظ تذبذب التغير السنوي لمتوسط سعر المتر لكنه يأخذ اتجاهاً عاماً تصاعدياً، حيث استقر متوسط سعر المتر في الربع الثاني عن ذات الفترة من العام الماضي.

متوسط السعر السوقي للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال 2017 و 2016 (شكل رقم 20)



أما على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، فقد تراجع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة إلى 1,051 دينار بنهاية الربع الثاني وتسير في مسار مستقر نسبياً منذ فترة، ورغم أنها انخفضت بنسبة 1.6% عن الربع الأول، ويلاحظ ان مستويات الأسعار في المحافظة سجلت أعلى تراجع سنوي بين المحافظات وصل إلى 12%.

وقد استقر متوسط السعر في معظم المناطق الصناعية بالمحافظة في الربع الثاني باستثناء البعض الذي سجل تراجعاً عن الربع الأول، ومن تلك المواقع التي شهدت تراجعاً في الربع الثاني أعلى الأماكن أسعاراً بالمنطقة مثل شارع الكهرباء في منطقة الشويخ الصناعية منخفضة بنسبة 3.3%، ويزيد فيها سعر المتر عن 1,400 دينار وتليها في مستويات الأسعار مواقع من شارع الزينة التي تراجعت بنسبة 4.1%، فيما استقرت الأسعار في عدة مواقع من شارع كندا دراى في الربع الثاني من العام.

كذلك استقرت مستويات الأسعار في الأماكن المطلة الصناعية على طريق الدائري الرابع، وفي بعض المواقع شارع البيبسي، كذلك الحال في بعض المواقع الداخلية بمنطقة الشويخ الصناعية، وفي شارع الغزالي وكذلك القسائم الصناعية بشارع محمد القاسم.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,260	1,320,000	1,200,000	كندا دراوي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,100	6,000,000	5,000,000	كندا دراوي		5,000		
825	850,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1,175	1,250,000	1,100,000	الزينة		1,000		
1,375	725,000	650,000	الزينة		500		
1,275	1,350,000	1,200,000	الكهرباء		500		
775	4,000,000	3,750,000	البيبيسي		5,000		
925	1,000,000	850,000	الدائري الرابع		1,000		
391	9,700,000	7,900,000	داخلي		22,500		
850	900,000	800,000	محمد القاسم		1,000		
750	800,000	700,000	شارع الغزالي	1,000			
1,051	2,430,833	2,085,833	المتوسط العام بالمنطقة				

وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع بشكل استثنائي في محافظة الفروانية إلى **1,709** دينار بنهاية الربع الثاني أي بنسبة ملحوظة وصلت إلى **11.5%** عن الربع الأول وهو الارتفاع الأول في أكثر من عامين، وما زال متوسط السعر في المحافظة أعلى المحافظات أسعاراً على مستوى دولة الكويت، وقد حقق متوسط سعر المتر بالمحافظة أول ارتفاع سنوي له خلال أكثر من عامين وصل إلى **6%** في الربع الثاني.

ويلاحظ ارتفاع ملحوظ في سعر المتر بالمناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الأول، حيث زادت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية بشكل لافت وصلت نسبته **16.8%**، متخطية **2,500** دينار لمتوسط سعر المتر، وهو الأعلى على مستوى المناطق الصناعية في محافظات دولة الكويت. كما يلاحظ زيادة في مستويات الأسعار في كل من الأماكن مقابل مخازن العارضية ومواقع مطلة على الدائري الخامس بنسبة كبيرة وصلت إلى **12%**، في حين ارتفعت مستويات الأسعار بشكل استثنائي في المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية أي بنسبة **22%** عن الربع الأول.

أما عن مستويات الأسعار في منطقة الري، فقد انخفض متوسط السعر فيها بنسبة **1.3%** نظراً لتراجع الأسعار في أغلب مواقعها، برغم استقرار شهادته بعض المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة في الربع الثاني منها منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي وبعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع، فيما تراجع مستويات الأسعار في مواقع من شارع محمد القاسم بنسبة **1.9%**، بينما لم تشهد تغيراً في شارع الغزالي، في حين استقرت الأسعار في الشوارع الداخلية بالمنطقة.



أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,200	1,250,000	1,150,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	100% للسرداب + 80% أرضي	1,000	معارض+ صناعي	الري
825	900,000	750,000	شارع الغزالي	رئيسي	+ 50% للميزانين	1,000		
956	4,250,000	3,400,000	محمد القاسم	رئيسي		4,000		
844	2,133,333	1,790,000	المتوسط العام بالمنطقة					
2,700	700,000	650,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,640	680,000	640,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	+ 20% للميزانين	250		
2,535	670,000	597,500	المتوسط العام بالمنطقة					

وقد بلغ متوسط سعر المتر 385 دينار في محافظة الأحمدية في الربع الثاني منخفضاً بشكل طفيف نسبته 1% عن الربع الأول، وتسير مستويات الأسعار في المحافظة بشكل مستقر نسبياً، مع تحسن في الاتجاه العام لمعدلات التغيير المحسوبة على أساس ربع سنوي. بذلك يلاحظ استقرار نسبي في معدل الانخفاض المحسوب على أساس سنوي لمتوسط السعر مسجلاً 10% تراجع عن الربع الثاني من العام الماضي.

وقد استقر متوسط السعر في المناطق الصناعية في أغلب مناطق المحافظة، حيث استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل، والتي تعد الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع مركز سلطان، وكذلك في مواقع أخرى مقابل المصافي وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة.

في الوقت الذي تراجع فيه متوسط سعر المتر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية بنسبة 2.9%، برغم استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة مثل شارع مصطفى كرم وأماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر، إلا أنه قد شهدت بعض مواقع المخازن الداخلية مساحة 5,000 متر مربع تراجعاً اقتربت نسبته من 8% وفي المخازن ذات مساحة 1,000 متر مربع انخفاضاً بنسبة 6% عن الربع الأول.

أما المناطق منخفضة القيمة فقد استقرت فيها مستويات الأسعار بشكل ملحوظ كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله، مع استقرار أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفنار وفي أغلب الأماكن الداخلية والرئيسية بالمنطقة، وفي المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية كذلك في منطقة ميناء عبدالله وفي أماكن تخزين الصلْبوخ، كما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
79	10,500,000	8,500,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
145	1,550,000	1,350,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
193	210,000	175,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
110	3,254,375	2,721,875	المتوسط العام بالمنطقة			
1,025	1,150,000	900,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي	الفحيجيل
550	600,000	500,000	مقابل المطافي	1,000		
425	500,000	350,000	شوارع داخلية	1,000		
667	750,000	583,333	المتوسط العام بالمنطقة			
577	4,500,000	4,150,000	مصطفى كرم	75,000	معارض + صناعي	شرق الأحمدية الصناعية
335	1,750,000	1,600,000	رئيسي	5,000		
379	2,020,500	1,892,500	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,650	1,700,000	1,600,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظطيرة الحرفية
1,250	650,000	600,000	رئيسي	500	حرفي	أبوظطيرة الحرفية
1,425	1,175,000	1,087,500	المتوسط العام بالمنطقة			
475	550,000	400,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
550	600,000	500,000	البيبيسي	1,000		
425	2,250,000	2,000,000	البيبيسي	5,000		
408	1,216,667	1,033,333	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2017	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
140	1,500,000	1,300,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
170	1,800,000	1,600,000	رئيسي	10,000		
158	825,000	750,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
185	1,000,000	850,000	رئيسي	1,000		
172	920,833	809,167	المتوسط العام بالمنطقة			
410	220,000	190,000	داخلي	500	الحرفية	الجهراء
500	260,000	240,000	رئيسي	500		
530	242,500	210,000	المتوسط العام بالمنطقة			

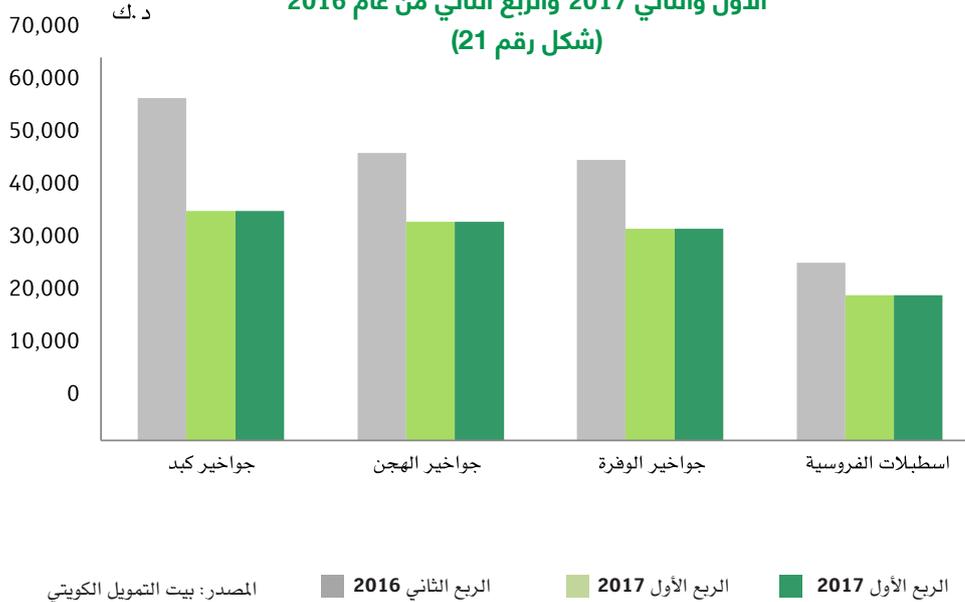
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقر متوسط السعر التقديري بنهاية الربع الثاني لأراضي الجواخير والاسطبلات مقارنة بالربع الأول على مستوى دولة الكويت، نظراً لمستويات الأسعار في أغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية وتوقف المسار التنافسي لمستويات الأسعار في هذا القطاع أيضاً كباقي القطاعات العقارية الأخرى، ليبليغ السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض 36,812 دينار في الربع الثاني، ويعد أدنى بنسبة كبيرة وصلت إلى 26 % عن متوسط السعر في الربع الثاني من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في جميع مناطق المحافظة، حيث بلغ السعر التقديري للأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد مسجلة 42 ألف دينار، ليتراوح سعر المتر من 16 إلى 22 دينار في هذه المنطقة. كما استقر متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من منطقة جواخير الهجن ذات مساحة 1,600 متر مربع ليبليغ 40 ألف دينار، ويتراوح سعر المتر من 22 إلى 28 دينار في هذه المواقع. كما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع من منطقة جواخير الوفرة ليبليغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع 38.8 ألف دينار.

كذلك شهدت منطقة اسطبلات الفروسية استقراراً في متوسط سعر المتر، حيث يبلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة 500 و400 متر مربع نحو 26.5 ألف دينار، حيث يتراوح متوسط سعر المتر المربع من 40 إلى 50 دينار في المواقع الداخلية ذات مساحة 500 متر مربع، وفي مواقع المضمار وأرض الجولف من 60 إلى 70 دينار. بينما يصل متوسط سعر المتر المربع إلى 70 دينار في المواقع الأخرى ذات مساحة 400 متر مربع ويزيد في بعض المواقع الأخرى عن ذلك كما في منطقة مضمار الفروسية.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الأول والثاني 2017 والربع الثاني من عام 2016 (شكل رقم 21)



الأراضي الزراعية في محافظتي الجهراء والأحمدي

بلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3.2 دينار في الأرض الزراعية بمحافظات الكويت منخفضاً بنسبة 6.2% عن الربع الأول، إذ يبلغ 3.6 دينار في الأراضي مساحة 50 ألف متر مربع ويصل إلى 2.4 دينار للمتر المربع من الأرض مساحة 100 ألف متر مربع ويزيد عن ذلك ليبلغ 3.4 دينار في الأراضي مساحة مليون متر مربع. هذا في الوقت الذي تراجع فيه متوسط سعر المتر على مستوى محافظتي الأحمدي والجهراء بنسبة 10.4% و 4.4% على التوالي.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض في محافظة الجهراء من نحو 900 ألف دينار إلى أكثر من مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد تراجعت مستويات الأسعار في أغلب المناطق الزراعية بالمحافظة، حيث يبلغ متوسط السعر للمتر من الأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية نحو 3.5 مليون دينار، كما يقترب متوسط السعر حق الانتفاع من 290 ألف في مواقع المزارع ذات مساحة 50 ألف متر مربع. أما مواقع الأراضي الزراعية في منطقة العبدلي طريق المطار فإن السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف متر مربع يبلغ حوالي 210 ألف دينار منخفضة بنسبة 5.6%.

كما انخفض متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع الأراضي الزراعية بمحافظة الأحمدي في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف بنسبة 8.7% بينما تراجع بأكثر من ذلك أي بنسبة 12% في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع خلال الربع الثاني.

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		م/س الربع الثاني 2017
				من	إلى	من	إلى	
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	40,000	50,000	16	20	45,000
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	50,000	55,000	20	22	52,500
	اسطبلات الفروسية (الأحمدي)	500	داخلي	20,000	25,000	40	50	22,500
		500	المضمار + الغولف	30,000	35,000	60	70	32,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	30,000	40,000	12	16	35,000
		2,500	رئيسي	40,000	45,000	16	18	42,500

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.



سادساً: أسعار الشاليهات

تزامن الربع الثاني من العام الحالي مع بدايات فصل الصيف، وربما يكون ذلك سبباً في زيادة الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، لذا قد يفسر هذا بعضاً من أسباب حالة الاستقرار في متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض، بالإضافة إلى الاستقرار الذي ساد القطاع العقاري في الربع الثاني لبعض أنواع العقارات.

فقد استقر متوسط سعر متر الواجهة البحرية على مستوى محافظة الأحمدية، ليبلغ متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية 14.7 ألف دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في كافة مناطق المحافظة، مثل العديد من المواقع في منطقتي بنيدر والجليعة، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً، كذلك استقرت متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران.

كذلك استقرت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل ميناء عبدالله والضباعية بالإضافة إلى مناطق الزور الشاطئية، ولم تشهد مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الثاني تغييراً عن الربع الأول، نظراً لاستقرار الأسعار في مناطق المحافظة منها منطقة الدوحة، كذلك الحال في محافظة الجهراء التي استقرت فيها الأسعار كما في بعض مواقع شاليهات منطقة كاظمة وشاليهات منطقة الصبية أيضاً.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الثاني 2017
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	300,000	240,000	15,000	12,000	13,500
	الضباعية	20	300,000	240,000	15,000	12,000	13,500
	الجليعة	20	450,000	400,000	22,500	20,000	21,250
	بنيدر	20	480,000	420,000	24,000	21,000	22,500
	الزور	20	270,000	220,000	13,500	11,000	12,250
	الخيران (عقد المنفعة)	20	240,000	200,000	12,000	10,000	11,000
	النويصب	20	200,000	155,000	10,000	7,750	8,875

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

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

قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاثة غرف وصالة مساحة 135م² من 420 إلى 520 دينار في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الثاني 2017 في محافظة حولي، بينما تصل في محافظة العاصمة إلى حوالي 550 دينار كما في بعض المناطق منها مثل منطقة اليرموك والقادسية، ويزيد على ذلك ليصل إلى 600 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل منطقتي المنصورية وكيفان، 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 420 دينار في مناطق محافظة الأحمدية بينما يرتفع قليلاً في بعض المواقع إلى 500 دينار، ويسجل من 350 إلى 450 دينار في مناطق محافظة مبارك الكبير ويرتفع المتوسط إلى 480 دينار و500 دينار في المناطق المتميزة من منطقة المسائل، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية ما بين 300 إلى 400 دينار وتصل في المناطق المتميزة إلى 420 دينار.

القيمة الإيجارية للدور الكامل من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر تتراوح من 750 إلى 800 دينار في محافظة حولي وتصل إلى 850 في بعض المناطق المميزة، فيما تزيد قليلاً إلى 900 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، وتتراوح القيمة الإيجارية أغلب مناطق محافظة العاصمة من 790 دينار إلى 890 دينار، وتزيد على ذلك لتتخطى 1,000 دينار في المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء والروضة، وتتراوح القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الفروانية من 590 إلى 690 دينار، وتصل إلى 750 دينار في المناطق المميزة.

وتتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 590 دينار إلى 690 دينار، بينما تبلغ 750 دينار وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة، في حين تبلغ القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير من 690 دينار إلى 790 دينار كما في منطقة أبو فطيرة وقد تصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقة المسائل، وفي محافظة الجهراء تتراوح القيمة الإيجارية لمعظم المواقع من 550 إلى 650 دينار وتصل إلى 690 دينار في المناطق المتميزة كما في منطقة الجهراء القديمة.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر فإنها تتراوح من 650 إلى 750 دينار وتصل إلى 700 و800 دينار في الأماكن المميزة من مناطق محافظة حولي، بينما في محافظة العاصمة تتراوح من 690 دينار إلى 790 في أغلب مناطق المحافظة وتصل إلى 850 في بعض المناطق فيما تتخطى 900 دينار في بعض المواقع المتميزة، وفي محافظة الفروانية تتراوح بين 490 إلى 590 دينار، وتزيد على ذلك بعض الأماكن المتميزة لتصل 650 دينار في المناطق المتميزة بالمحافظة.

وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية من 490 إلى 590 بينما تزيد على ذلك بعض مناطق المحافظة، وتتراوح من 590 إلى 690 دينار في معظم مناطق محافظة مبارك الكبير، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية من 450 إلى 550 دينار.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

تبلغ القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م² في محافظة العاصمة من 310 إلى 330 دينار، بينما تتراوح لنفس المساحة في محافظة حولي من 280 إلى 300 دينار وقد تزيد إلى 320 دينار، في حين تبلغ في محافظة الفروانية من 260 إلى 290 دينار، وفي محافظة الأحمدية بين 250 إلى 270 دينار، بينما تتراوح من 280 دينار إلى 300 دينار في محافظة مبارك الكبير، وفي محافظة الجهراء من 270 إلى 300 دينار.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد استقرت القيم الإيجارية في الربع الثاني عند ما بين 340 إلى 360 دينار في محافظة العاصمة، وبين 310 إلى 350 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوح بين 290 إلى 320 دينار في محافظة الفروانية وكذلك في محافظة الأحمدية، بينما في محافظة مبارك الكبير بين 310 إلى 330 دينار، وفي محافظة الجهراء بين 300 إلى 330 دينار.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها بين 370 إلى 390 دينار في محافظة العاصمة، ومن 340 إلى 370 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت من 340 إلى 360 دينار في محافظة الفروانية، في حين تبلغ القيمة الإيجارية من 310 إلى 330 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 360 دينار في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع بين 420 إلى 440 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 390 إلى 410 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 390 و410 دينار في بعض مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية بين 360 إلى 380 دينار في معظم مناطق محافظة الأحمدية، بينما ترتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً لتتراوح بين 390 إلى 410 دينار، وتصل إلى 380 و410 دينار في محافظة الجهراء.

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 والمشي في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبو حليفة وخيطان.

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

قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، فيتراوح متوسط الإيجار من 20 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في منطقة حولي بينما يصل إلى 40 دينار في المواقع المتميزة من منطقة المدينة بمحافظة العاصمة بينما يزيد عن ذلك ليصل إلى 50 دينار في منطقة السالمية.

يبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين من 12 دينار ويصل إلى 16 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في العاصمة، كما يبلغ في مناطق حولي والفحيحيل والمنقف 12 دينار و13 دينار وقد يصل إلى 14 دينار في منطقة الفروانية أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

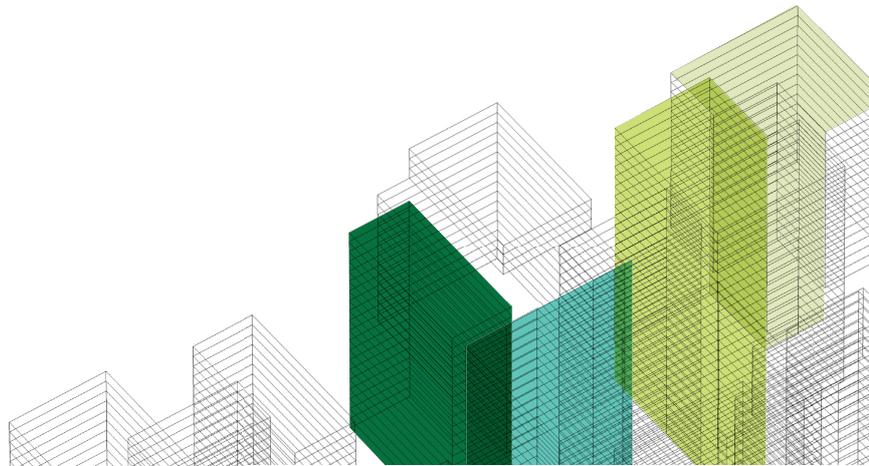
قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 6.5 إلى 18 دينار، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) من 6.5 إلى 7 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ليسجل من 12 إلى 20 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية من 10 إلى 15 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 12 إلى 18 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2017

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / 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	1000	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 (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظه العاصمة
1000	900	1100	1000	650	500	العديلية
1000	900	1100	1000	650	500	الفيحاء
1000	900	1100	1000	650	500	الروضة
1000	900	1100	1000	650	500	اليرموك
1000	900	1100	1000	650	500	كيفان
1000	900	1100	1000	600	500	المنصورية
1000	900	1100	1000	550	500	القادسية
1000	900	1100	1000	550	500	الدعية
1000	900	1100	1000	550	500	الدسمة
1000	900	1100	1000	550	500	السرة
1000	900	1100	1000	600	500	قرطبة
680	580	780	680	500	340	غرناطة
680	580	780	680	450	340	الصليخات



متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2017

دور كامل (اول او 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	خييطان
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 او 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 او 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	1000	900	500	450	المسائل
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 او 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 2017

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
430	400	380	350	350	320	320	290	السالمية
410	390	360	340	330	310	300	280	حولي
430	410	380	360	350	330	320	300	الجابرية
440	420	390	370	360	340	330	310	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
440	420	390	370	360	340	330	310	شرق
440	420	390	370	360	340	330	310	القبلة
440	420	390	370	360	340	330	310	المقوع الشرقي
440	420	390	370	360	340	330	310	دسمان
440	420	390	370	360	340	330	310	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 الضروانية
410	390	360	340	330	310	300	280	خيطان
410	390	360	340	330	310	300	280	الضروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	400	370	350	340	320	310	290	الرقعي



متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2017

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 الأحمدي
380	360	330	310	300	280	270	250	الطناس
380	360	330	310	300	280	270	250	المهولة
380	360	330	310	300	280	270	250	ابو حليفة
380	360	330	310	300	280	270	250	المنقف
390	380	340	330	310	300	280	270	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85) م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م		غرفتين وصالة وحمامين (60) م		محافظه مبارك الكبير
410	390	360	340	330	310	300	280	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
410	380	360	330	330	300	300	270	الجهراء

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت الربع الثاني 2017

متوسط سعر التأجير للمتر المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	18 - 12	50 - 20	14 - 12	8.5 - 7
حولي	16 - 10	45 - 20	12	8 - 7
الفروانية	18 - 12	55 - 25	14 - 12	9 - 8
خييطان	16 - 10	45 - 20	12	8.5 - 7
المنقف - العزيرية	8 - 7	25 - 13	10	7 - 6
الفحيحيل*	16 - 10	50 - 20	13 - 12	9 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 9	6 - 5	-
المدينة/ الكويت***	14 - 12	40 - 20	16 - 12	9.5 - 8

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

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

*** الابراج الإدارية والتجارية

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2017

متوسط سعر التأجير للمتر المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الاسعار
الشويخ الصناعية	4 - 3	18 - 6.5	4 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4 - 3	18 - 6.5	4 - 3.5	لا تشمل القيم الإيجارية في مجمع الأفينيوز
صباحان	3 - 2.5	6 - 3.5	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الأرضي يتراوح س/م 2 من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6.5	4 - 3.5	* س/م 2م التأجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.
شرقي الاحمدي	4 - 3	15 - 10	3.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفحاحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	18 - 12	4 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

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

* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.

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

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص :

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

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

مباني المدارس الخاصة:

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

مباني الفنادق والموتيلات:

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

المبنى التجاري:

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

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها :

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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



أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

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

الشاليهات البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

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

وحدات القياس:

*الطول:

- الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
- (1 م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).
- الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.
- القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.
- البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.
- الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.
- الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
- الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.
- الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.
- البوع = 2 متراً تقريباً.
- القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
- الذراع = 51 سم = 0.51 م.
- الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.
- المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

المساحة:

- الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².
- الدونم = 1000 م².
- المتر المربع = 10,764 فوت.

