



تقرير بيت التمويل الكويتي ”بيتك“

عن سوق العقار المحلي
الربع الثالث 2017





قائمة المحتويات

6	المقدمة
8	أولاً: اتجاهات السوق
8	أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2017
9	اتجاهات السوق خلال الربع الثالث
10	اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثالث
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
28	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 السنوي 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 السنوي 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 العقارية على السكن الخاص
13	شكل رقم (7) قيم التداولات العقارية الاستثمارية
13	شكل رقم (8) متوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية
14	شكل رقم (9) قيم التداولات العقارية التجارية
14	شكل رقم (10) متوسط قيمة الصفقة 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) 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:

حافظ القطاع العقاري في الربع الثالث على المسار التصاعدي لنمو عدد الصفقات المتداولة المحسوب على أساس سنوي، إلا أنه شهد تراجعاً للمرة الأولى خلال العام على أساس ربع سنوي في الربع الثالث وقد يعود ذلك إلى انخفاض عدد أيام التداول خلال هذا الربع، الذي وقعت بدايته مع نهايات عطلة عيد الفطر المبارك، وتزامنت نهايته مع بداية موسم الحج وعطلة عيد الأضحى المبارك، من ناحية أخرى انخفضت قيمة التداولات في الربع الثالث مقارنة بالربع السابق له، فيما تعد أعلى بشكل كبير من مستوياتها في ذات الفترات من العام الماضي.

وقد بلغ عدد الصفقات المتداولة في الربع الثالث من العام 1,160 صفقة، ليشهد بذلك أول تراجع خلال ما يقرب من عام، حيث تراجع عدد الصفقات بنسبة 24.3% على أساس ربع سنوي ويلاحظ تذبذب معدلات التغيير المحسوبة على هذا الأساس، في الوقت الذي سجل عدد الصفقات ارتفاعاً سنوياً كبيراً اقتربت نسبته من 29% مقارنة بعددها في الربع الثالث من العام الماضي، وهو ما يعزز الاتجاه التصاعدي لمعدلات التغيير والنمو المحسوب على أساس سنوي لعدد الصفقات، في الوقت الذي تراجعت فيه قيمة التداولات إلى 587 مليون دينار في الربع الثالث بنسبة 15.6% عن قيمتها في الربع الثاني والتي كانت تحسنت بنسبة 3.5% على أساس ربع سنوي، لكن يلاحظ ارتفاع كبير في قيمة التداولات في الربع الثالث وصلت نسبته 35% على أساس سنوي مواصلة بذلك مسارا تصاعديا واضحا لمعدلات النمو المحسوبة على أساس سنوي.

وشهد الربع الثالث عودة عدد الصفقات المتداولة في القطاع السكني الخاص إلى مستويات دون الألف صفقة والتي سادت منذ نهاية عام 2015 واستمرت طوال عام 2016، حين بلغ عددها 803 صفقة في الربع الثالث بعد أن وصل عدد الصفقات في القطاع السكني مستويات غير مسبوقه في الأرباع التي مضت من العام 2017، حيث انخفض عدد الصفقات في هذا القطاع بنسبة 30.6% عن الربع الثاني لكنه أعلى بنسبة كبيرة اقتربت من 34% مقارنة بعددها في العام الماضي. وعلى ذلك انخفضت قيمة التداولات في القطاع السكني بنسبة 30% عن قيمتها في الربع الثاني لكن تعد أعلى بنسبة 29% على أساس سنوي.

واستمر عدد الصفقات في القطاع الاستثماري في مساره التنازلي ليصل إلى أدنى مستوى حين سجل 263 صفقة في الربع الثالث أي بتراجع كبير نسبته 17% على أساس ربع سنوي، وبلغ 2.6% على أساس سنوي، وبالتالي تراجعت قيمة التداولات في القطاع الاستثماري بنسبة 3% على أساس ربع سنوي في حين ارتفعت على أساس سنوي للمرة الأولى منذ عام 2014 حين سجلت زيادة نسبتها 9% في الربع الثالث.

أما القطاع التجاري فما زال يتسم بالتذبذب في عدد الصفقات التي يسجلها هذا القطاع حيث ارتفع عدد صفقاته إلى 20 صفقة في الربع الثالث بنسبة تقترب من 54% عن الربع الثاني، كما سجل زيادة كبيرة نسبتها 25% عن الربع الثالث من العام الماضي، في حين تراجعت قيمة التداولات في القطاع التجاري بنسبة 14.6% عن قيمتها في الربع الثاني فيما تعد أكبر بنسبة 44% من قيمتها على أساس سنوي.

وتسير أسعار النفط خلال الربع الثالث في مسار تصاعدي ملحوظ مع ارتفاع سعر خام برنت إلى 57.5 دولار أمريكي للبرميل في نهاية الربع الثالث بنسبة 20% مقارنة بنهاية الربع الثاني الذي سجل حوالي 47.9 دولار للبرميل وفق بيانات تومسون رويترز، في الوقت الذي سجل فيه معدل التضخم نصف في المائة في نهاية الربع الثالث من العام عن الربع الثاني، اعتماداً على الأساس الجديد (سنة 2013) التي اعتمدها الإدارة المركزية للإحصاء مؤخراً في دولة الكويت، كما شهد معدل التضخم ارتفاعاً في معظم المكونات الرئيسية للرقم القياسي العام باستثناء مكون خدمات السكن الذي سجل انخفاضاً بنسبة 1.8% في نهاية الربع الثالث على أساس سنوي، في ظل توفر العديد من الوحدات السكنية، واستمرار زيادة المتاح من الأراضي وارتفاع عدد تراخيص البناء، تماشياً مع متطلبات خطة التنمية والتزام الحكومة الكويتية باستمرار وتيرة الإنفاق الاستثماري والحفاظ عليها.

وقد تراجع متوسط سعر المتر المربع في قطاع السكن الخاص على مستوى دولة الكويت بنهاية الربع الثالث بشكل طفيف لم تتجاوز نسبته 1% مقارنة بمتوسط السعر في الربع الثاني، ومازال يسجل تغيرات تتسم بالتذبذب، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع ما



يزيد قليلاً عن 600 دينار بنهاية الربع الثالث من العام، بينما استقرت مستويات أسعار المتر المربع في القطاع العقاري الاستثماري في الربع الثالث مقارنة بالربع السابق له لتصل إلى ما يزيد عن 1,560 دينار، واستقرت في القطاع التجاري بشكل ملحوظ فيما مضى من العام الحالي ليقترّب متوسط سعر المتر من 3,400 دينار في نهاية الربع الثالث.

وعادت تغيرات الأسعار في قطاع السكن الخاص المحسوبة على أساس ربع سنوي لتسير بشكل متذبذب في الربع الثالث بعدما استقرت نسبياً في الربعين السابقين له، تأثراً بانخفاض متوسط سعر المتر في الربع الثالث بأقل من 1% عن الربع الثاني، إلا إنها نسبة أعلى من تلك المعدلات التي سادت العام الماضي حين وصلت في الربع الأول منه إلى 3.7%، وانخفضت إلى نحو 2% بعد ذلك، وهو ما ساهم في استقرار معدل الانخفاض المحسوب على أساس سنوي الذي سجله متوسط سعر المتر في القطاع السكني ليستقر عند حدود تراجع نسبتها 8% مقارنة به في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد انخفض متوسط سعر المتر المربع في القطاع الاستثماري خلال الربع الثالث بنسبة طفيفة مقارنة بالربع السابق له والذي سجل تراجعاً أكبر نسبياً، كما أنها أعلى بكثير من المعدلات التي سجلتها ذات الفترات في العام الماضي حين سجل انخفاضاً نسبته 1.5% و2.5% في الربع الثالث والثاني على التوالي. وعلى أساس سنوي استمر التحسن في معدل انخفاض متوسط سعر المتر في هذا القطاع مسجلاً في الربع الثالث نسبة قدرها 5% مقارنة به في ذات الفترة من العام الماضي والتي كانت سجلت تراجعاً أكبر بكثير وصل 13%.

في الوقت الذي استقر متوسط سعر المتر في القطاع التجاري في الأرباع الفصلية الماضية من العام الحالي، فبرغم تراجع متوسط السعر في الربع الثالث بنسبة 1.8% على أساس سنوي إلا أنها أقل من معدلات تراجعها التي سادت العام الماضي حين سجلت 5.4% في الربع الثالث من العام الماضي.

وما زالت أرصدة التسهيلات الائتمانية للقطاعين العقاري والإنشائي الممنوحة من البنوك المحلية الكويتية عند حدود تخطت 10 مليار دينار في نهاية الربع الثالث من 2017 طبقاً لآخر بيانات صادرة، منخفضة بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة عن حجمها في نهاية الربع الثاني، مدفوعة بتراجع نسبته 2.7% لأرصدة الائتمان في قطاع الإنشاءات، برغم تحسن طفيف لأرصدة الائتمان إلى القطاع العقاري الذي تخطى 8 مليار دينار بنهاية الربع الثالث. أما على أساس سنوي فقد تراجعت أرصدة الائتمان الممنوح إلى قطاعي العقار والإنشاءات بحدود نصف في المائة على إثر انخفاض الائتمان إلى قطاع الإنشاءات بنسبة 5.9%، في حين تحسن الائتمان الممنوح إلى قطاع العقار بما لا يتجاوز 1% عن الربع الثالث من العام الماضي.

وقد تخطت أرصدة التسهيلات الائتمانية الشخصية المقسطة 10.7 مليار دينار بنهاية الربع الثالث وفق آخر بيانات صادرة بزيادة نسبتها 2.4% عن حجمها في نهاية الربع الثاني من العام، في حين زادت بنسبة 9% على أساس سنوي، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وبالتالي يستمر المسار التصاعدي لحجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله مسجلاً ما يقرب من 20.8 مليار دينار بنهاية الربع الثالث، أي بزيادة نسبتها 1% عن الربع الثاني وتصل إلى 4.1% عن الربع الثالث من العام الماضي، وتمثل تلك الأرصدة 58% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاعات الاقتصادية المختلفة.

وقد انخفض عدد شركات القطاع العقاري ليصل إلى 35 شركة مسجلة في بورصة الكويت في الربع الثالث والثاني مقابل 36 شركة في الربع الأول من العام، ويمثل عددها 19.4% من عدد الشركات المدرجة الذي تراجع إلى 180 شركة في الربع الثالث مقابل حصة مثلت 19.1% من 183 شركة في الربع الثاني. واستحوذ القطاع على 24% من كمية الأسهم المتداولة في الربع الثالث حل بها في المرتبة الثانية بعد قطاع شركات الخدمات المالية مقابل ما يشكل 37% جاء بها القطاع العقاري في المرتبة الأولى بنهاية الربع الثاني، وتساهم التداولات على أسهم شركات القطاع العقاري بحوالي 102 مليون دينار يأتي بها في المرتبة الخامسة في الربع الثالث تمثل 9.7% من قيمة الأسهم المتداولة أي نصف قيمة تداولات القطاع التي وصلت أكثر من 200 مليون دينار شكلت 21% من قيمة الأسهم المتداولة في الربع الثاني حين حل بها في المرتبة الثالثة بين القطاعات. وقد ارتفعت قيمة الأسهم في 23 شركات عقارية مسجلة في حين انخفضت قيمة أسهم 11 شركة عقارية في الربع الثالث، وحافظت الشركة المتبقية على قيمة أسهمها في الربع الثالث.

وقد زادت القيمة الرأسمالية للشركات المدرجة في بورصة الكويت بنهاية الربع الثالث من العام إلى أكثر من 30 مليار دينار بنسبة ارتفاع فاقت 8.2% عن قيمتها التي بلغت 27.8 مليار دينار في الربع الثاني، صاحب ذلك ارتفاع ملحوظ لقيمة الأسهم المتداولة في السوق بنهاية الربع الثالث إلى ما يفوق المليار دينار وبزيادة نسبتها 8.1% عن حوالي 972 مليون دينار في الربع الثاني، برغم انخفاض كمية الأسهم المتداولة في الربع الثالث إلى 5.7 مليار سهم متراجعة بنسبة كبيرة قدرها 39.7% عن كمية الأسهم التي وصلت 9.4 مليار سهم في الربع الثاني، وتراجع عدد الصفقات المتداولة إلى 212 ألف صفقة بنسبة 6% عن حوالي 226 ألف صفقة في الربع الثاني من العام الحالي. وقد ارتفع المؤشر الوزني إلى حدود 430 نقطة في الربع الثالث مقابل أقل من حدود 410 نقطة في الربع الثاني مع بقاء مؤشر السوق السعري عند أقل من 6,800 نقطة في الربعين الثالث والثاني من العام.

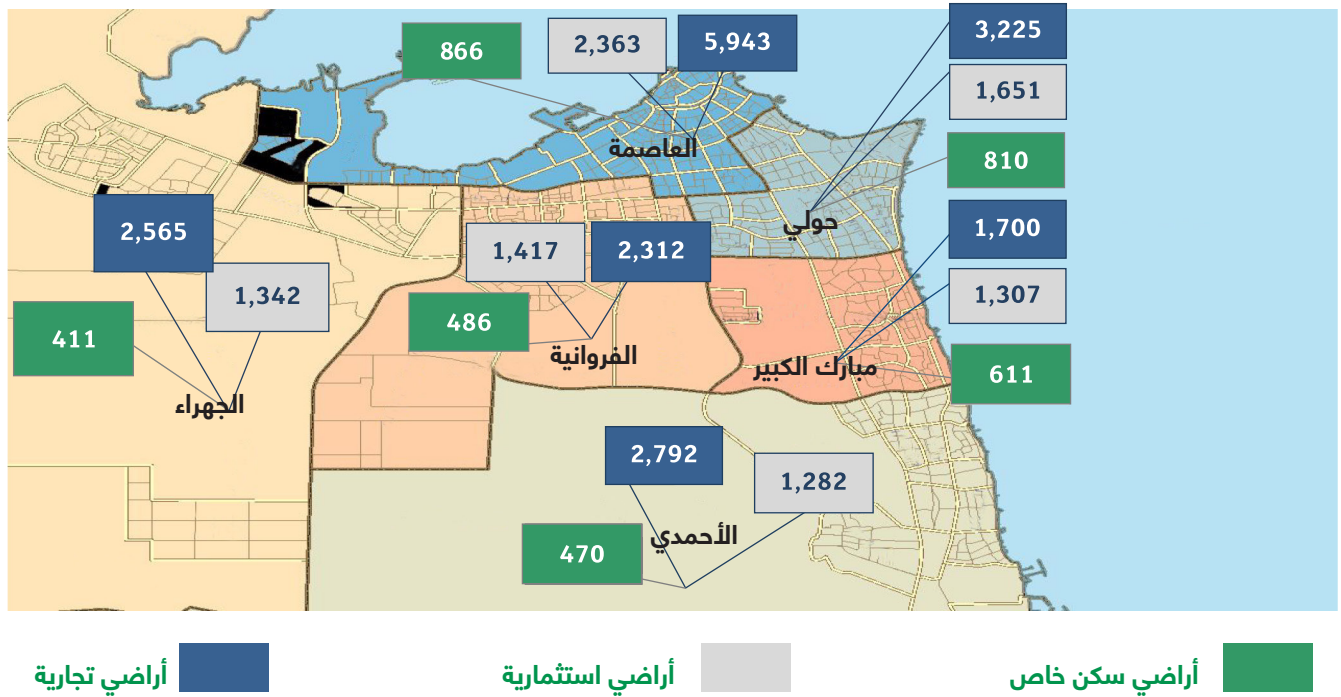
أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2017

تراجعت مستويات الأسعار في قطاع السكن الخاص خلال الربع الثالث بشكل محدود لم يتخطى 1 % عن الربع الثاني وفقاً للمسوحات التي أجراها «بيت التمويل الكويتي»، مع تراجع مستويات أسعار القطاع الاستثماري بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة حيث أنه أقل من معدلات تراجع التي سجلتها الأسعار في هذا القطاع في الأرباع السابقة، في الوقت الذي استقرت فيه الأسعار في القطاع التجاري مقارنة بالربع الثاني.

وقد سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 866 دينار في قطاع السكن الخاص بنهاية الربع الثالث، فيما يبلغ 2,363 دينار في القطاع الاستثماري، وما زال يزيد عن ذلك بكثير ليصل في قطاع العقار التجاري إلى 5,943 دينار بنهاية الربع الثالث. أما محافظة حولي فيبلغ سعر المتر المربع 810 دينار في قطاع السكن الخاص، وفي القطاع الاستثماري 1,651 دينار لنفس المحافظة، وسجل في القطاع التجاري 3,225 دينار، في حين يبلغ متوسط سعره 486 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية أما في القطاع الاستثماري بلغ 1,417 دينار، ويستقر مسجلاً 2,312 دينار في القطاع التجاري في ذات المحافظة.

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



اتجاهات السوق خلال الربع الثالث

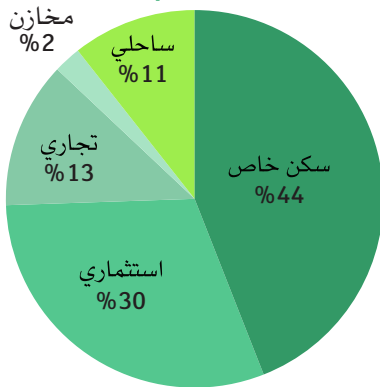
انخفضت قيمة التداولات العقارية في الربع الثالث من العام الحالي عن الربع الثاني الذي ارتفعت فيه بشكل محدود على أساس ربع سنوي، وبذلك عادت قيمة التداولات في اتجاه عام يسير في مسار تنازلي، لكن تلك القيمة في العام الحالي أعلى من قيمتها في ذات الفترات من العام الماضي، حيث كان عدد الصفقات المتداولة يسير بشكل تصاعدي ملحوظ ومتواصل منذ الربع الثالث من العام الماضي إلى أن شهد أول تراجع ربع سنوي له في الربع الثالث من العام الحالي، برغم أن الاتجاه العام لعدد الصفقات المتداولة يسير في مسار تنازلي منذ فترة.

ويتضح الأثر الكبير الذي يمثله قطاع السكن الخاص في القطاع العقاري، فبعد أن كانت عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص تواصل مسارها التصاعدي بدأت تشهد أول تراجع ربع سنوي في الربع الثالث من العام الحالي، وانخفضت قيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص بنهاية الربع الثالث عن الربع الذي سبقه. وقد تحسن متوسط قيمة الصفقة في السكن الخاص عن الربع الثاني إلا أن الاتجاه العام لهذا المتوسط يسير منذ عدة سنوات في مسار أفقي نسبياً.

تشهد قيمة التداولات العقارية في القطاع العقاري الاستثماري حالة استقرار نسبي منذ عدة فترات فصلية مع تراجع عدد الصفقات في هذا القطاع في الربع الثالث عن الربع الثاني من العام الحالي وكذلك انخفاضه عن عددها في الربع الثالث من العام الماضي. ليسجل أدنى مستوياته في نحو ثلاثة أعوام مضت، بالرغم من ذلك ارتفع متوسط قيمة الصفقة خلال الربع الثالث على أساس ربع سنوي في هذا القطاع بعد وتيرة استقرار نسبية خلال أربعة أرباع فصلية استمرت حتى الربع الثاني من العام الحالي.

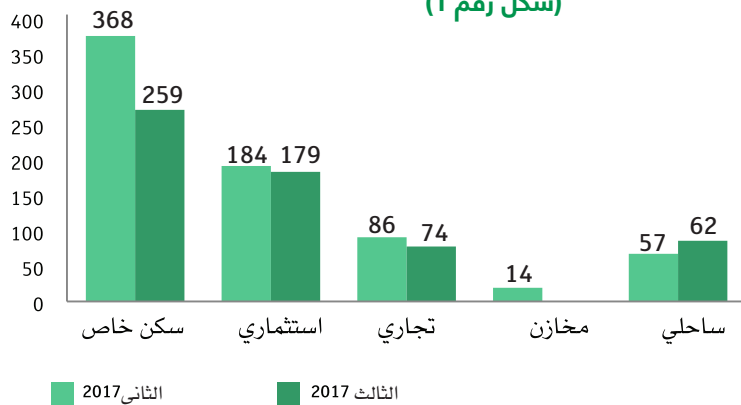
وانخفضت التداولات العقارية في القطاع التجاري في الربع الثالث مقارنة بالربع الذي سبقه والذي شهد ارتفاعاً محدوداً، ما يعني استمرار حالة التذبذب لقيمة تداولات هذا القطاع، برغم ذلك ارتفع عدد الصفقات العقارية في القطاع التجاري في الربع الثالث عن الربع الذي قبله، ويلاحظ تذبذب مستوى متوسط قيمة الصفقة في القطاع التجاري مع انخفاضها في الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني الذي سجل ارتفاعاً كبيراً في قيمتها صعد بها إلى ثاني أعلى مستوى خلال ما يقرب من أربع سنوات مضت.

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2017 (شكل رقم 2)



إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثالث والثاني من 2017 (شكل رقم 1)

مليون دينار كويتي



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

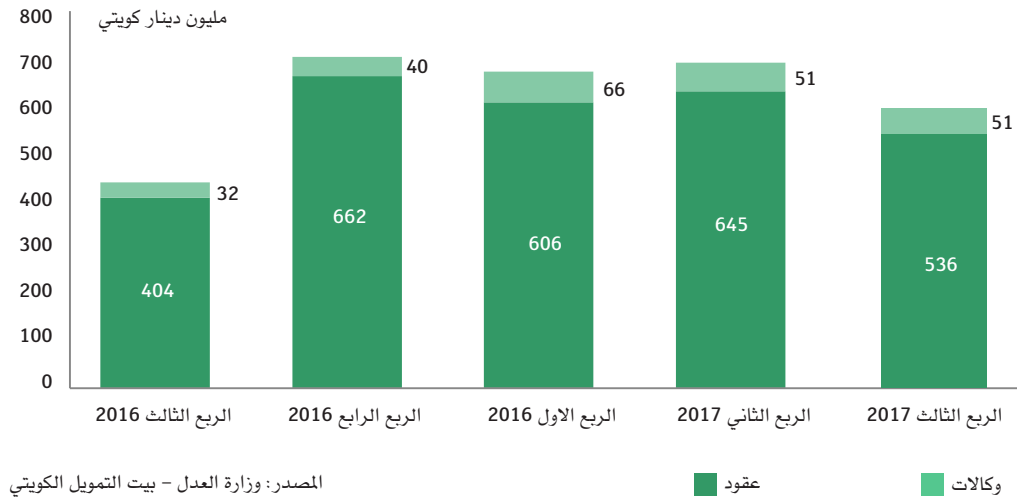
اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثالث

بلغت قيمة التداولات العقارية حوالي 587 مليون دينار في الربع الثالث من العام وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، منخفضة في الربع الثالث بنسبة 15.6% عن قيمتها في الربع الثاني، مدفوعة بتراجع قيمة التداولات في القطاعات العقارية، ويلاحظ تذبذب التغيرات المحسوبة على أساس ربع سنوي لقيمة تداولات القطاع العقاري التي تحسنت في الربع الثاني بنسبة 3.5% على أساس ربع سنوي، في حين تتجه التغيرات المحسوبة على أساس سنوي في اتجاه تصاعدي واضح مع ارتفاع قيمة تداولات القطاع العقاري بنسبة كبيرة وصلت إلى 35% عن الربع الثالث من العام الماضي.

ساهم قطاع السكن الخاص بحصة قدرها 44% من تداولات القطاعات في الربع الثاني، في حين مثلت تداولات القطاع الاستثماري 30.5% من التداولات العقارية أي أعلى حصة يساهم بها القطاع الاستثماري في الفترات الفصلية منذ عام مضى، في حين مثلت تداولات القطاع التجاري 13% من قيمة التداولات العقارية في الربع الثالث من العام الحالي.

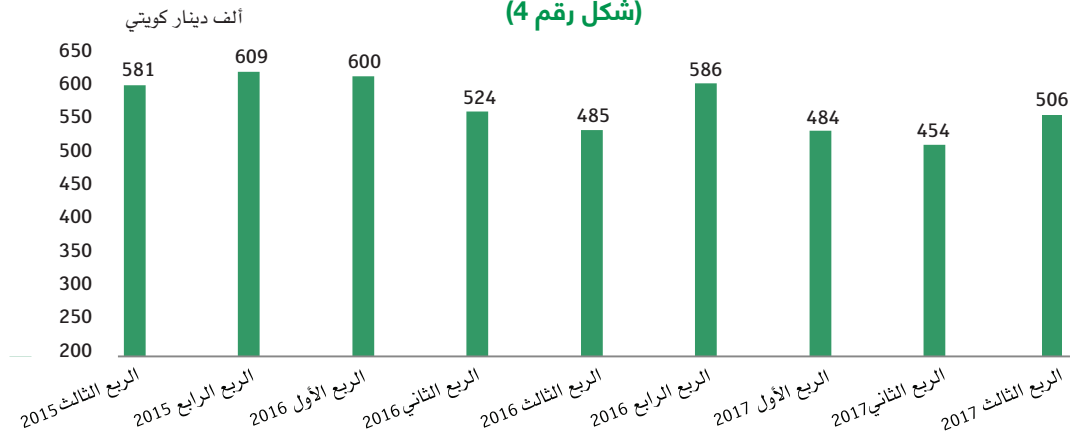
وقد بلغت التداولات العقارية بالعقود حوالي 536 مليون دينار في الربع الثالث بتراجع نسبته 17% عن قيمتها في الربع الثاني من العام الحالي، في حين تعد أعلى بنسبة كبيرة قدرها 33% عن الربع الثالث من العام الماضي، في حين استقرت التداولات العقارية بالوكالات مسجلة 51 مليون دينار في الربع الثالث حيث تعد أقل بما لم يتجاوز نصف في المائة من قيمتها في الربع الثاني، لكنها زادت على أساس سنوي بنسبة كبيرة في الربع الثالث وصلت إلى 59%.

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



كما ارتفع متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية في الربع الثالث من العام إلى أعلى قيمة يصلها في الفترات الفصلية من العام الحالي مسجلاً 506 ألف دينار في الربع الثالث بزيادة نسبتها 11.6% عن الربع الثاني، وبدأ بذلك متوسط قيمة الصفقة يسير في اتجاه تصاعدي. في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة بنسبة 4% على أساس سنوي، برغم انخفاض عدد الصفقات المتداولة في الربع الثالث لتصل إلى 1,160 صفقة بنسبة تراجع 24.3% على أساس ربع سنوي في حين زادت بنسبة كبيرة قدرها 29% على أساس سنوي محافظة بذلك على مسار تصاعدي ملحوظ لتغيراتها المحسوبة على أساس سنوي.

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

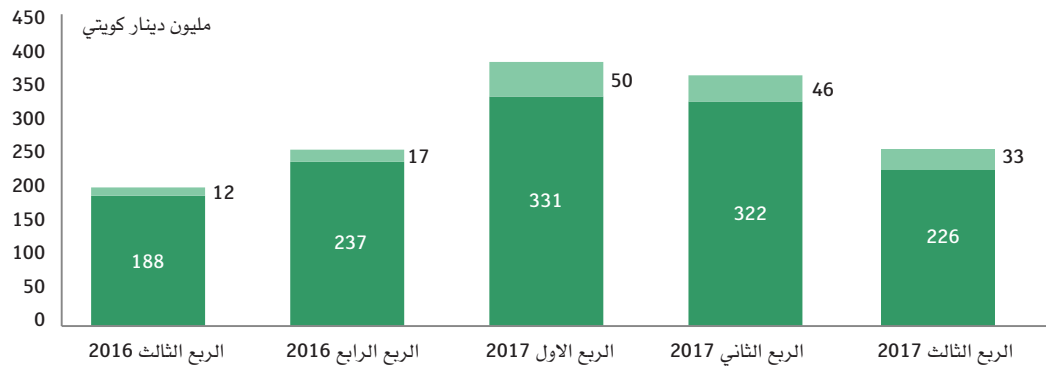


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

بلغت التداولات العقارية للسكن الخاص 259 مليون دينار في الربع الثالث مقابل 368 مليون دينار في الربع الثاني، بذلك انخفضت بنسبة 30% على أساس ربع سنوي، ويلاحظ تذبذب واضح على أساس ربع سنوي تسجله تداولات القطاع السكني، في حين يواصل المسار التصاعدي اللافت على أساس سنوي لتداولات القطاع استقراره في الربع الثالث مع زيادتها بنسبة 29% على أساس سنوي للربع الثاني على التوالي.

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



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

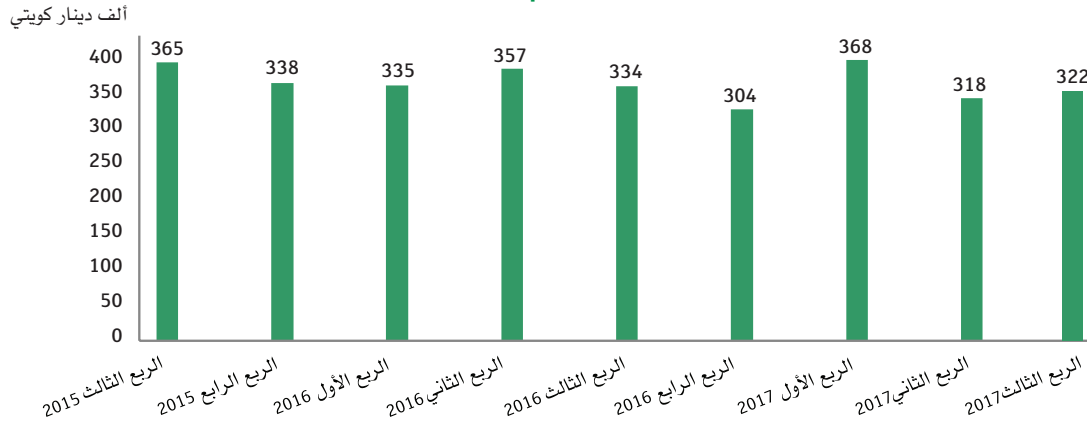
عقود

وكالات

وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 322 ألف دينار في الربع الثالث بنسبة زيادة قدرها 1 % عن قيمتها في الربع الثاني، إلا أنها انخفضت في الربع الثالث بنسبة 3.6 % على أساس سنوي، ومازالت تسجل معدلات تغير متذبذبة محسوبة على أساس ربع سنوي.

وقد بلغ عدد الصفقات المتداولة 803 صفقة بنهاية الربع الثالث لقطاع السكن الخاص بتراجع تقترب نسبته من 31 % عن عددها في الربع الثاني، في حين أنها زادت بنسبة كبيرة قدرها 34 % على أساس سنوي.

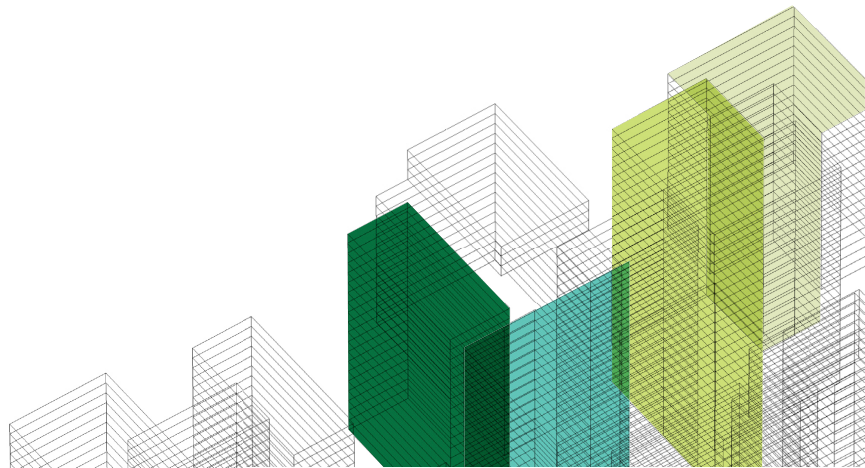
تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الرابع الثالث عام 2015 حتى الربع الثالث من عام 2017 (شكل رقم 6)



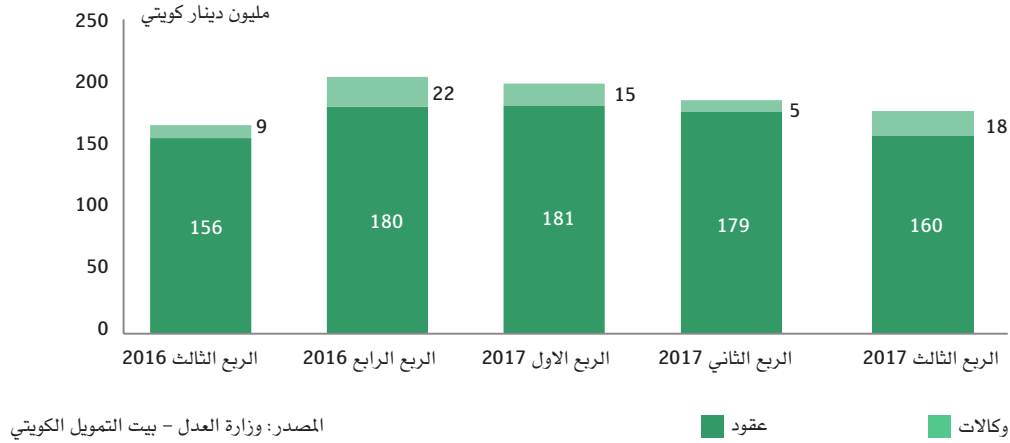
المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت التداولات العقارية الاستثمارية 179 مليون دينار في الربع الثالث من العام الحالي، ومازالت تسير في مسار تنازلي منذ وصلت ذروتها في عام 2014، ويلاحظ تذبذب واضح للتغيرات المحسوبة على أساس ربع سنوي لقيمة تداولات القطاع الاستثماري مع تراجعها بنسبة قدرها 3 % عن الربع الثاني الذي كان قد تراجع بضعف تلك النسبة على أساس ربع سنوي، وتواصل التغيرات المحسوبة على أساس سنوي لتداولات القطاع اتجاهاً نحو التحسن مع تسجيلها أول ارتفاع سنوي تشهده خلال ثلاثة سنوات مسجلة زيادة سنوية قدرها 9 % في الربع الثالث.

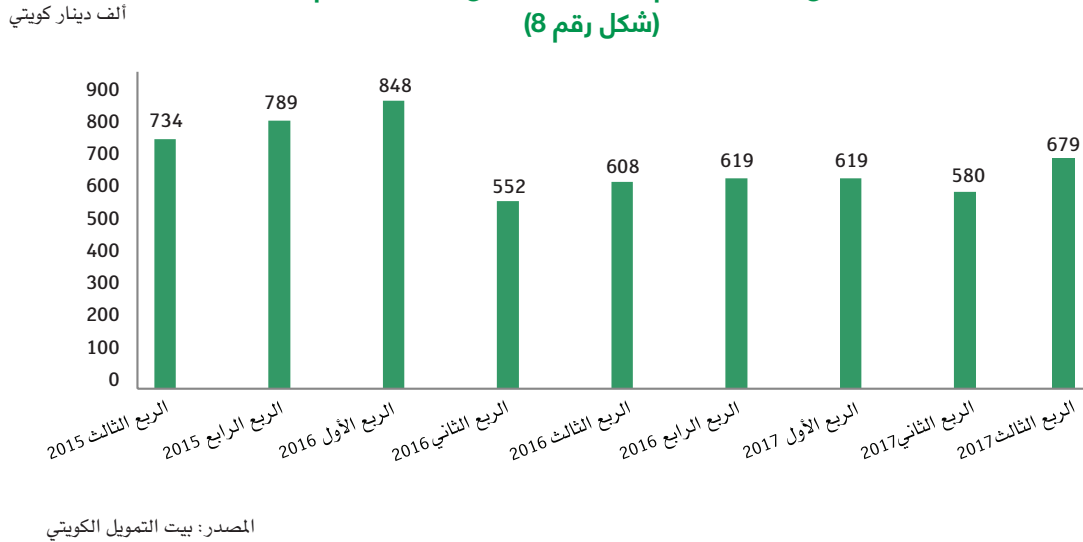


تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الثالث من عام 2016 حتى الربع الثالث من عام 2017 (شكل رقم 7)



ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 679 ألف دينار في الربع الثالث مقابل 580 ألف دينار في الربع الثاني، بزيادة نسبتها 17% على أساس ربع سنوي، وتصل إلى 12% على أساس سنوي. في الوقت الذي انخفض فيه عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 263 صفقة في الربع الثالث بنسبة كبيرة قدرها 17.3% عن عددها في الربع الثاني، كما انخفض عدد الصفقات في هذا القطاع بنسبة 2.6% على أساس سنوي.

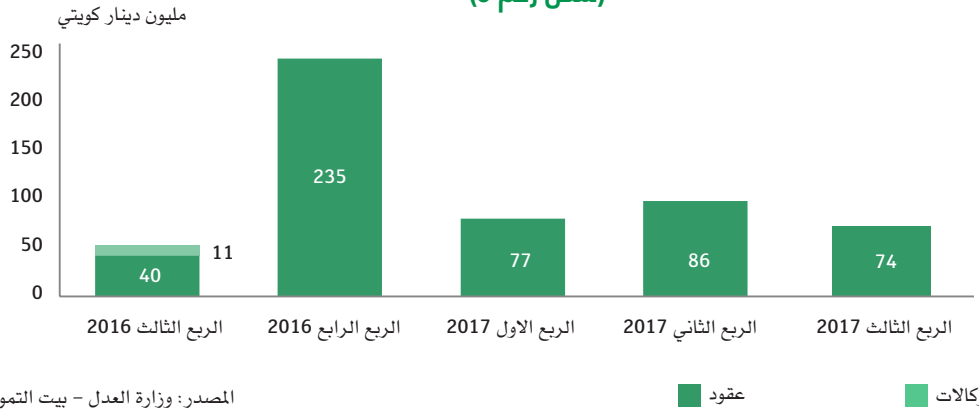
تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الثالث من عام 2015 حتى الربع الثالث من عام 2017 (شكل رقم 8)



اتجاهات العقارات التجارية

بلغت قيمة التداولات العقارية التجارية 74 مليون دينار في الربع الثالث مقابل حوالي 86 مليون دينار في الربع الثاني. ويلاحظ تذبذب واضح لمعدلات التغير التي تسجلها قيمة التداولات في هذا القطاع، حين تراجعت بنسبة 14.6 % عن قيمتها في الربع الثاني، برغم ذلك تعد قيمتها أعلى بنسبة كبيرة وصلت إلى 44 % على أساس سنوي.

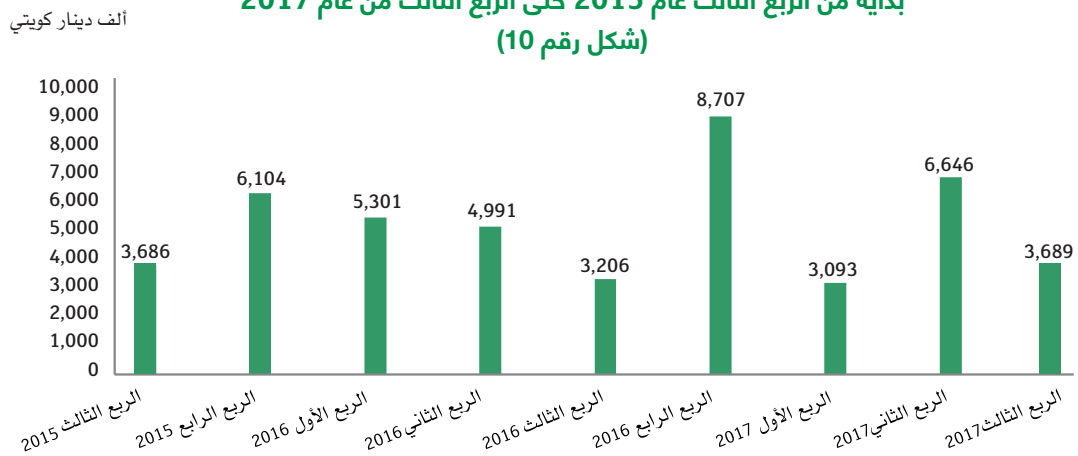
تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثالث عام 2016 حتى الربع الثالث من عام 2017 (شكل رقم 9)



وقد بلغ متوسط قيمة صفقة في قطاع العقارات التجارية حوالي 3.7 مليون دينار في الربع الثالث مقابل أكثر من 6.6 مليون دينار في الربع الثاني الذي كان يعد ثاني أعلى مستوى وصله هذا المؤشر في أكثر من خمسة أعوام مضت، ما يعني أنه مازال متوسط قيمة الصفقة يسير بشكل متذبذب بتراجع كبير نسبته 44 % عن متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع في الربع الثاني، ومع ذلك تعد أعلى بنسبة كبيرة وصلت إلى 15 % على أساس سنوي.

وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة في قطاع العقار التجاري إلى 20 صفقة بنهاية الربع الثالث من العام الحالي بزيادة كبيرة اقتربت من 54 % على أساس ربع سنوي، كذلك ارتفع عدد الصفقات في القطاع التجاري بنسبة 25 % عن عددها في الربع الثالث من العام الماضي.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثالث عام 2015 حتى الربع الثالث من عام 2017 (شكل رقم 10)

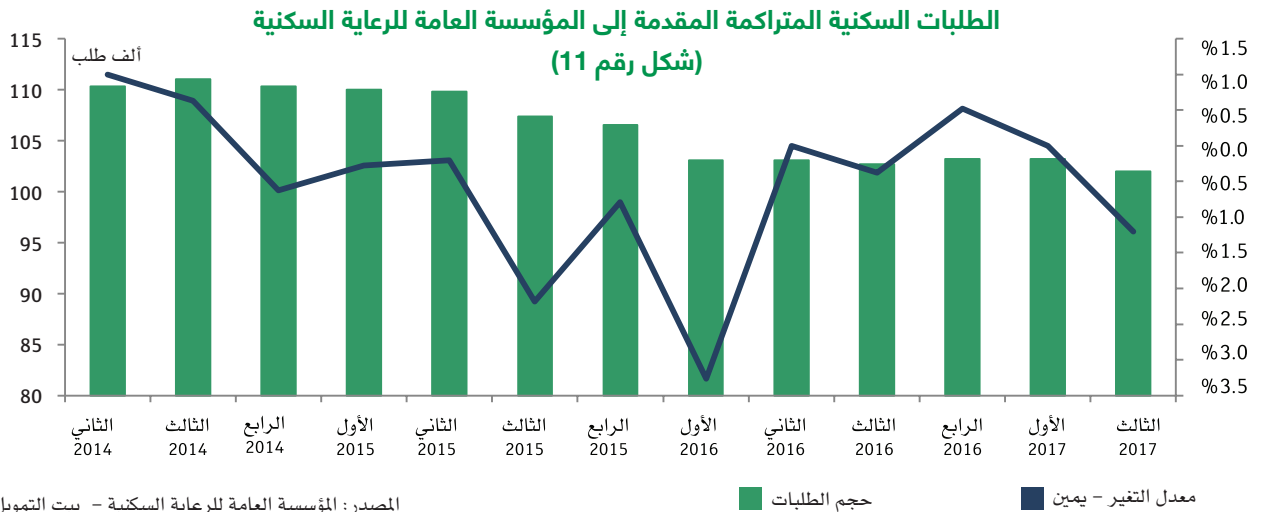


ثانياً: المشروعات السكنية

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 نهاية عام 2017، وفقاً لشروط فنية صارمة وضعتها المؤسسة لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد من المشروعات السكنية بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في نوفمبر من العام الحالي، حيث تمكنت المؤسسة من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة إلى أقل من 102 ألف طلب بنسبة 1.2 % مقارنة بعدد الطلبات القائمة في بداية العام الحالي، وما زالت دولة الكويت ماضية في خطتها الهادفة إلى توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية للمواطنين، حيث نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في توزيع ما يجاوز 600 وحدة في شهر سبتمبر وحده خلال توزيعتين (الثامنة والتاسعة) وقد قامت المؤسسة بالإعلان عنهما للمستحقين ضمن خطة التوزيع 2018/2017 لتوزيع 4,740 وحدة سكنية في مشروع جنوب المطلاع.

وكانت المؤسسة قد تمكنت من توزيع 1,182 وحدة أعلن عن توزيعهم في شهر أبريل بالضاحية الثالثة من مشروع جنوب المطلاع، و850 وحدة بذات الضاحية خلال شهر مايو بدأت بالتوزيع الأولى حتى السابعة التي أجريت في مايو، وخلال الربع الثالث من العام الحالي أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن توزيعات للعديد من الوحدات السكنية والقوائم ذات مساحة 400 متر مربع وفقاً لجدول التوزيعات في السنة المالية 2018/2017 في مشروع جنوب المطلاع وتخطط المؤسسة لتوزيع العدد الباقي من الوحدات السكنية في الضاحية الثانية من المشروع في الفترات القادمة.



وطبقاً للبرنامج الزمني الذي اعتمده المؤسسة العامة للرعاية السكنية للخطة الخمسية التاسعة، فقد أعلنت المؤسسة عن تنفيذ مشروع مدينة الصابرية التي تقع شمال البلاد وتضم أكثر من 52 ألف وحدة سكنية، كما أعلنت عن مجموعة من المشاريع والتي لاتزال تحت التنفيذ في ستة مدن سكنية جديدة، منها مشروع مدينة صباح الأحمد الذي سيضم ما يقرب من 11,800 وحدة سكنية، ومشروع جابر الأحمد الذي سيضم ما يقرب من 6,700 وحدة، وفي مدينة شمال غرب الصليبخات التي ستوفر أكثر من 1,700 وحدة سكنية، ومشروع الوفرة القائم الذي سيوفر حوالي 370 قسيمة، وكذلك مشروع توسعة الوفرة ومشروع غرب عبدالله المبارك الذي سيوفر أكثر من 5,200 قسيمة.

بالإضافة إلى أربعة مشاريع مازالت تحت التخطيط والتصميم تمهيداً لطرحها وهي في عدة مدن سكنية منها مشروع جنوب المطلاع الذي يضم حوالي 30 ألف وحدة سكنية، ومشروع جنوب مدينة سعد العبدالله الإسكاني الذي سيضم 25 ألف وحدة سكنية، وكذلك مشروع الخيران والذي يتوقع أن يوفر أكثر من 35.5 ألف وحدة سكنية، ومشروع جنوب مدينة صباح الأحمد البحرية الذي يخطط له أن يوفر 25 ألف وحدة سكنية.

كما يتوقع تنفيذ حوالي 13 مشروعاً في عدة مدن سكنية منها مشروعات في مدينة النسيم والقيروان ومشروع الخيران ومدينة أبو حليفة، وما يلزمها من إجراء الدراسات الفنية والاقتصادية اللازمة ومشروعات إنشاء الطرق وتمديد كابلات الكهرباء، وتخطيط الحداثق العامة والمباني الخدمية الأخرى. كذلك تخطط المؤسسة لإنشاء مناطق المساكن منخفضة التكاليف والتي تضم نحو 9,700 وحدة سكنية حيث مازالت في مرحلة التخطيط والمتابعة للتصميم المعتمد.

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

جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية 2016

رقم	المنطقة	قيمة العقد	مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها
1	مدينة صباح الأحمد	18.9	
2	شمال غرب الصليبخات	38.1	
3	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	28.5	
4	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	
5	مشروع غرب عبدالله المبارك	46	
التكلفة		133.8 مليون دينار كويتي	
رقم	المنطقة	قيمة العقد	مشاريع المباني العامة
6	مدينة صباح الأحمد	38.5	
7	مدينة صباح الأحمد	6.2	
8	مدينة صباح الأحمد	44.7	
9	مدينة صباح الاحمد	36.4	
10	مشروع الوفرة القائم	21.1	
11	مشروع القبروان	4.5	
التكلفة		151.5 مليون دينار كويتي	
رقم	المنطقة	قيمة العقد	مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة
12	مدينة صباح الأحمد	6.6	
13	مدينة صباح الأحمد	2.29	
14	مدينة سعد العبدالله	1.46	
15	مدينة صباح الأحمد	1.4	
16	مدينة صباح الاحمد	0.669	
17	مدينة صباح الأحمد	2.7	
18	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	46.6	
19	مشروع النسيم الإسكاني	1.6	
20	مشروع القبروان الإسكاني	0.797	
21	مدينة صباح الاحمد	2.8	
22	مدينة صباح الاحمد	2.6	
23	مدينة صباح الاحمد	0.979	
24	مدينة جابر الاحمد	1.08	
25	مشروع شمال غرب الصليبخات	0.322	
26	جنوب المطلاع	288	
27	مدينة صباح الاحمد	1.489	
التكلفة		359.2 مليون دينار كويتي	
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		644.5 مليون دينار كويتي	

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تتباين أسعار العقارات والأراضي طبقاً للعوامل التي تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، وقد سجل متوسط سعر المتر المربع على مستوى المحافظات 609 دينار في الربع الثالث بانخفاض لم تتجاوز نسبته عن 1% عن الربع الثاني، وتعد تلك النسبة أقل من تراجع الأسعار على مستوى المحافظات في الأرباع الفصلية من العام الماضي. كما سجلت الأسعار انخفاضاً في الربع الثالث وصلت نسبته 8% على أساس سنوي. ويلاحظ استقرار مستويات الأسعار في محافظة العاصمة على أساس ربع سنوي، في الوقت الذي مازالت مستويات الأسعار في باقي المحافظات تسجل معدلات انخفاض محدودة على أساس ربع سنوي، وجاءت محافظة الفروانية تليها محافظة مبارك الكبير بأقل تراجع أي بحدود تقل عن نصف في المائة فيما سجلت محافظة الأحمدية انخفاضاً نسبته 5.6% عن الربع الثاني. بينما تعد مستويات الأسعار في الربع الثالث من العام الحالي أدنى منها في ذات الفترة من العام الماضي، ويلاحظ تحسن معدلات التراجع السنوي التي سجلتها معظم المحافظات، وكانت الأسعار في محافظة الأحمدية أقل المحافظات تراجعاً مسجلة 5.2% على أساس سنوي، فيما سجلت محافظة الفروانية أكثر نسبة تراجع بين المحافظات وصلت إلى 14.1%.

محافظة العاصمة

سجل متوسط سعر المتر المربع لقطاع السكن الخاص بمحافظة العاصمة 866 دينار في الربعين الثالث والثاني، في حين انخفض متوسط سعر المتر بنسبة 7.2% في الربع الثالث من العام مقارنة به في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة العاصمة، كما في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً من منطقة الشويخ السكنية التي يفوق فيها متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث حدود 1,500 دينار، واستقرت أيضاً في المنطقة التي تليها في مستويات الأسعار وهي منطقة ضاحية عبدالله السالم عن حدود متوسط يقل عن 1,300 دينار، وفي كل من منطقة الشامية والنزهة مسجلة ما يزيد قليلاً عن 1,000 دينار للمتر المربع في الربع الثالث.

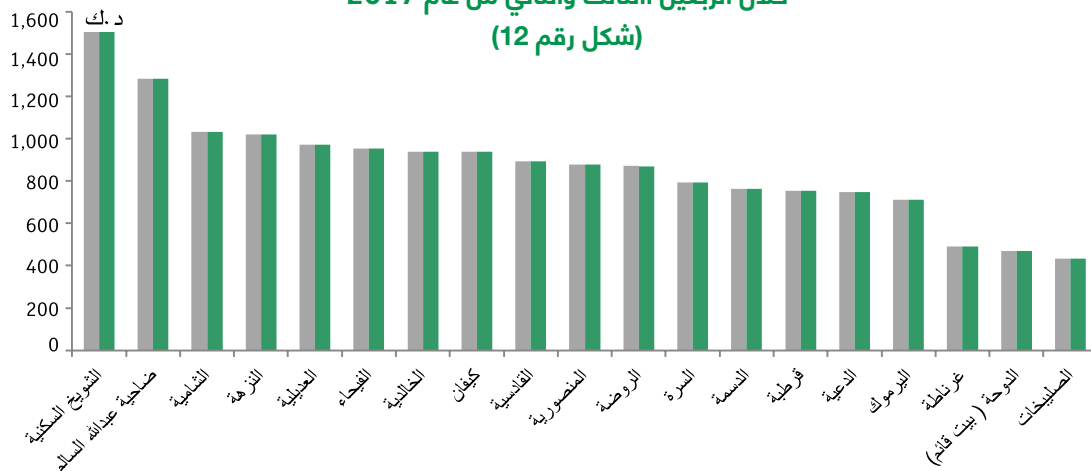
كذلك استقر متوسط سعر المتر في المناطق التي يتراوح فيها بين 800 و900 دينار في مقدمتها منطقة الخالدية تليها منطقتي العديلية والفيحاء، واستقرت مستويات الأسعار أيضاً في منطقة كيفان والمنصورية والقادسية، فيما كانت مستويات الأسعار في منطقة الروضة استثناءً على مستوى مناطق المحافظة متراجعة بنسبة طفيفة بحدود نصف في المائة عن الربع الثاني من العام.

وقد استقرت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، في مقدمتها منطقتي الدسمة وقرطبة، كذلك في منطقة الدعية واليرموك، وفي أدنى مناطق المحافظة أسعاراً استقر متوسط سعر المتر في الربع الثالث عند حدود 500 دينار كما في منطقة البيوت القائمة في منطقة الدوحة ومنطقة غرناطة في حين سجلت منطقة الصليبخات أقل متوسط سعر على مستوى محافظة العاصمة.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة

خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2017

(شكل رقم 12)



جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 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	
1,285	1,378	1,193	1,412,500	995,000	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			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

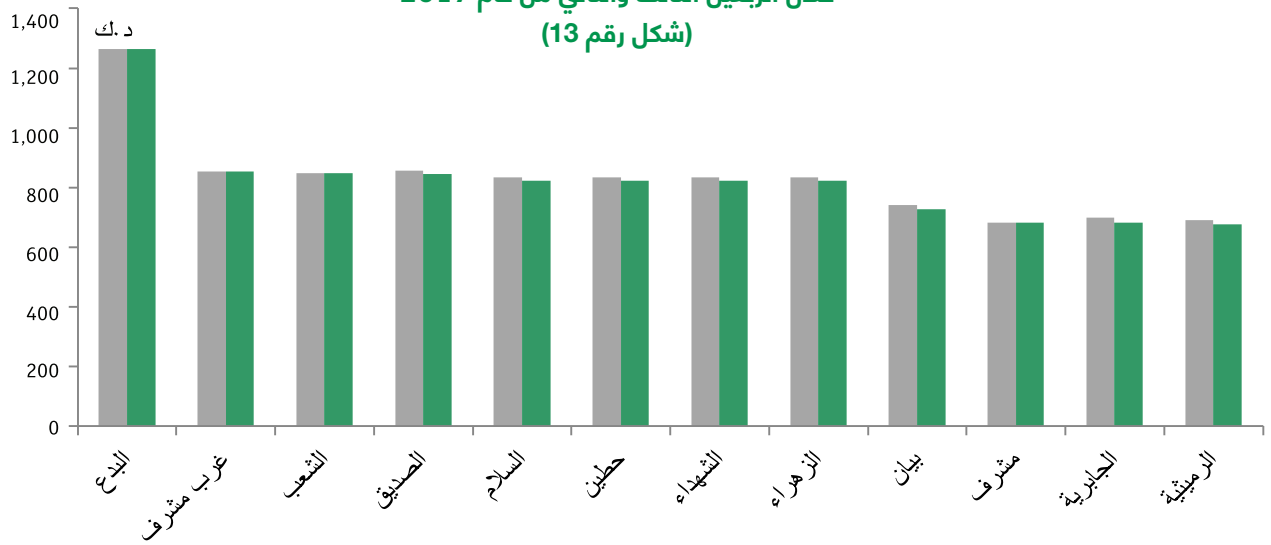
سجل متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي 810 دينار في الربع الثالث، وما زالت مستويات الأسعار تسير على نحو مستقر نسبياً، مع اتجاه تصاعدي على المدى القصير لمعدل التغير على أساس ربع سنوي لمستويات الأسعار بالمحافظة، مسجلة تراجعاً في الربع الثالث بحدود 1.1% على أساس ربع سنوي، مع تحسن معدل التراجع المحسوب على أساس سنوي مسجلاً 5.8% في الربع الثالث مقابل أكثر من 9% في الربع الثاني.

وقد استقر متوسط سعر المتر المربع في بعض مناطق المحافظة، في حين مازال يسجل نسب تراجع محدودة في المناطق الأخرى على أساس ربع سنوي في الربع الثالث، وتسجل مستويات الأسعار في منطقة البدع أعلى أسعاراً على مستوى المحافظة مستقرة عند متوسط حدود يفوق حاجز 1,200 دينار في الربعين الثالث والثاني، كذلك استقرت الأسعار في منطقتي غرب مشرف والشعب عند حدود تصل لنحو 850 دينار في الربع الثالث، وتقل عن ذلك بقليل في منطقة الصديق التي تراجع فيها متوسط سعر المتر بنسبة 1.5% عن الربع الثاني.

وقد تراجع متوسط سعر المتر في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و850 دينار مثل مناطق السلام وحطين والشهداء وكذلك منطقة الزهراء بحدود 1.5% عن مستويات الأسعار في الربع الثاني، في حين يقل متوسط سعر المتر في منطقة بيان عن تلك المستويات ليصل إلى حدود 700 دينار مع انخفاض أكبر قليلاً سجل 2.1% في الربع الثالث.

أما المناطق متوسطة القيمة التي يتراوح فيها سعر المتر ما بين 650 دينار إلى أقل من 700 دينار، منها منطقة مشرف فكانت من بين المناطق القليلة التي سجلت فيها مستويات الأسعار استقراراً في الربعين الثالث والثاني، فيما تراجع متوسط السعر المتر في منطقة الجابرية بنسبة قدرها 2.3% عن الربع الثاني، وفي منطقة الرميثية بنسبة 1.9%، فيما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة سلوى بأعلى نسبة تراجع بين مناطق المحافظة وقدرها 2.4% وتعد تلك المنطقة الأدنى أسعاراً بين مناطق محافظة حولي.

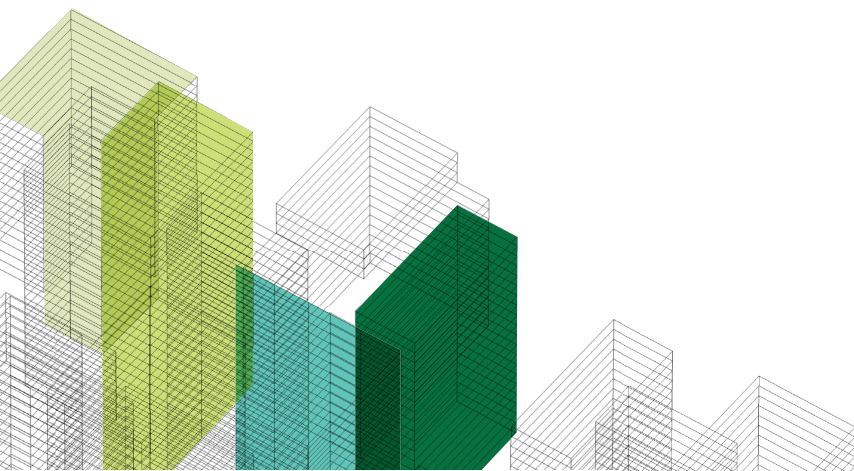
متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2017 (شكل رقم 13)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الثاني 2017

الثالث 2017



جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثالث 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			
725	800	650	320,000	260,000	داخلي	% 210	400	الجابرية
825	850	800	340,000	320,000	رئيسي	% 210	400	
640	700	580	350,000	290,000	داخلي	% 210	500	
682	741	624	478,889	400,000	المتوسط العام بالمنطقة			
675	750	600	300,000	240,000	داخلي	% 210	400	الرميثة
800	875	725	350,000	290,000	رئيسي	% 210	400	
507	573	440	430,000	330,000	داخلي	% 210	750	
677	742	613	487,778	408,889	المتوسط العام بالمنطقة			
600	660	540	330,000	270,000	داخلي	% 210	500	سلوى
500	573	427	430,000	320,000	داخلي	% 210	750	
745	800	690	800,000	690,000	الأقصى	% 210	1,000	
825	850	800	850,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
653	712	594	562,857	474,286	المتوسط العام بالمنطقة			
806	875	738	350,000	295,000	داخلي	% 210	400	السلام
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
710	780	640	390,000	320,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
823	889	757	397,500	338,750	المتوسط العام بالمنطقة			
806	875	738	350,000	295,000	داخلي	% 210	400	حطين
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
710	780	640	390,000	320,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
823	889	757	397,500	338,750	المتوسط العام بالمنطقة			
806	875	738	350,000	295,000	داخلي	% 210	400	الشهداء
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
710	780	640	390,000	320,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
823	889	757	397,500	338,750	المتوسط العام بالمنطقة			

محافظة الفروانية

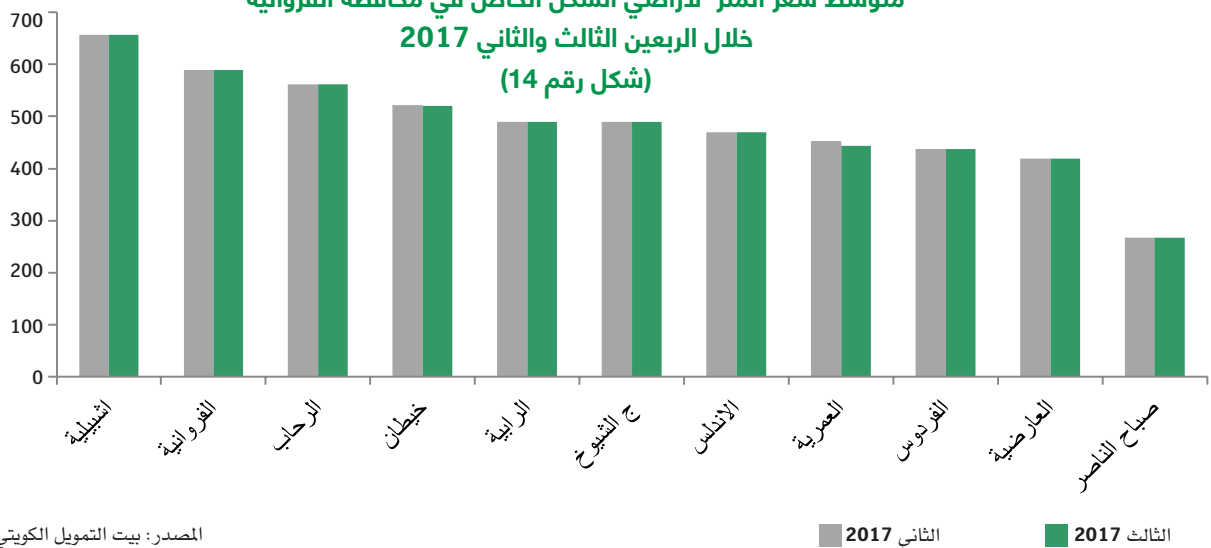
وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 486 دينار بنهاية الربع الثالث من العام الحالي، مسجلة انخفاضاً طفيفاً بحدود تقل عن نصف في المائة (0.2%) مقارنة بالربع الثاني، وهي أدنى تراجع بين المحافظات في الربع الثالث، وبذلك يستمر تحسن معدل التراجع الذي تسجله مستويات الأسعار في المحافظة منذ فترة. في الوقت الذي تراجعت مستويات الأسعار في المحافظة على أساس سنوي ويلاحظ أيضاً تحسن في هذه المعدلات لتصل إلى انخفاض في مستويات الأسعار بحدود 14.1% مقارنة بتراجع أكبر سجلتها في الربعين الأول والثاني من العام.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية، حيث استقرت في منطقة أشبيلية عن الربع الثاني، وتعد تلك المنطقة الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة ليصل فيها متوسط سعر المتر عند حدود تفوق 650 دينار للمتر في الربع الثالث، كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية لتقل قليلاً عن حدود 600 دينار للمتر المربع، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الرحاب لتسجل أكثر من 550 دينار بقليل في الربعين الثالث والثاني، تليها منطقة خيطان في متوسط سعر المتر الذي سجل استقراراً في الربع الثالث أيضاً.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة والتي تتراوح فيها مستويات الأسعار بين 450 دينار إلى أقل من 500 دينار، فتأتي منطقة الربية التي استقر فيها متوسط سعر المتر، ويعد الأعلى أسعاراً بين تلك المناطق في الربع الثالث، يليها منطقة جليب الشيوخ ثم منطقة الأندلس اللتان سجلتا استقراراً في مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث.

وفي المناطق منخفضة القيمة التي يسجل فيها سعر المتر بين حدود 400 دينار ولا يتجاوز 450 دينار، منها منطقة العمرية والتي تعد الأعلى أسعاراً بين هذه المنطقة كما تعد الاستثناء بين مناطق المحافظة مع تراجع مستويات الأسعار فيها بنهاية الربع الثالث بنسبة 2% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني، في حين استقرت مستويات الأسعار في كل من الفردوس والعارضية كذلك، وقد استقرت مستويات الأسعار في منطقة صباح الناصر في الربع الثالث مسجلة أدنى مستوى في مناطق المحافظة ليصل متوسط سعر المتر فيها بعند حدود 260 دينار.

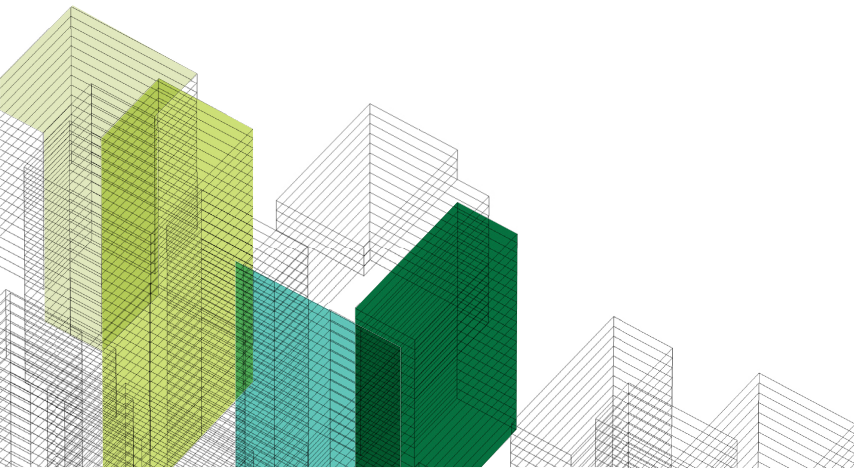
متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربعين الثالث والثاني 2017 (شكل رقم 14)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الثاني 2017

الثالث 2017



جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثالث 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
450	500	400	250,000	200,000	داخلي	% 210	500	الأندلس
453	467	440	350,000	330,000	رئيسي	% 210	750	
469	500	439	322,000	284,000	المتوسط العام بالمنطقة			
460	500	420	250,000	210,000	داخلي	% 210	500	الرابية (بيت قائم)
520	560	480	280,000	240,000	رئيسي	% 210	500	
490	373	315	240,000	202,500	المتوسط العام بالمنطقة			
613	667	560	250,000	210,000	داخلي	% 210	375	اشبيلية
738	800	675	320,000	270,000	رئيسي	% 210	400	
580	640	520	320,000	260,000	داخلي	% 210	500	
658	713	603	301,667	255,000	المتوسط العام بالمنطقة			
540	600	480	300,000	240,000	داخلي	% 210	500	الفروانية
640	700	580	350,000	290,000	رئيسي	% 210	500	
590	650	530	325,000	265,000	المتوسط العام بالمنطقة			
550	625	475	250,000	190,000	داخلي	% 210	400	خيطان
540	590	490	590,000	490,000	% 0	% 210	1000	
520	560	480	420,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
440	480	400	240,000	200,000	رئيسي	% 210	500	ج/الشيخوخ
540	600	480	300,000	240,000	المتوسط العام بالمنطقة			
490	540	440	270,000	220,000	داخلي	% 210	750	العارضية
380	427	333	320,000	250,000	رئيسي	% 210	750	
460	493	427	370,000	320,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

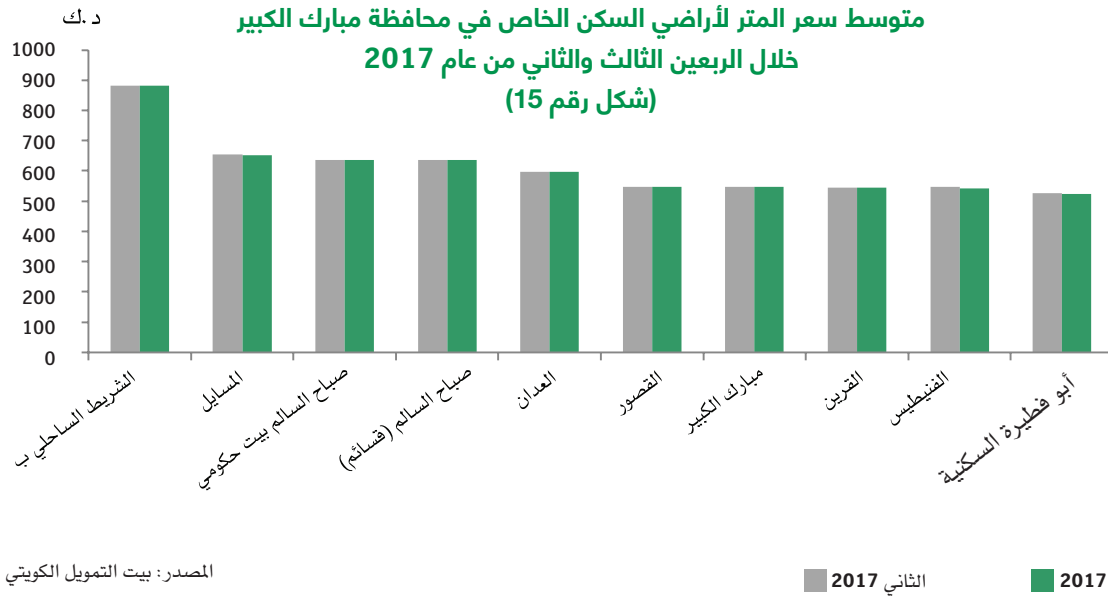
محافظة مبارك الكبير

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة مبارك الكبير 611 دينار في الربع الثالث مسجلاً تراجعاً طفيفاً لم يتجاوز نصف في المائة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني، مع استقرار ملحوظ في أغلب مناطق المحافظة، وعلى أساس سنوي تراجعت مستويات الأسعار بنسبة 8.1 % بنهاية الربع الثالث، مقابل انخفاض أكبر قليلاً نسبته 9.1 % في الربع الثاني ويلاحظ أن هذا التراجع أعلى بكثير من معدل تراجع سعر المتر الذي سجل 1 % في الربع الثالث من العام الماضي وكذلك يفوق معدلات التي سجلتها الأرباع السنوية في نحو عام مضى.

وقد استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق المحافظة، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الشريط الساحلي (ب) استقر متوسط السعر عند حدود تفوق 880 دينار، في حين تراجعت مستويات الأسعار في منطقة المسائل إلى نحو 650 دينار بحدود نصف في المائة، ويعد متوسط سعر المتر فيها ثاني أعلى سعر بين مناطق المحافظة، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة صباح السالم في أماكن البيوت الحكومية القائمة وفي أماكن القسائم السكنية كذلك لتسجل حوالي 640 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الثالث.

وقد استقرت مستويات الأسعار في منطقة العدان عند أقل قليلاً من 600 دينار للمتر المربع، كذلك استقرت الأسعار في منطقة القصور ومنطقة مبارك الكبير لتسجل متوسط سعر أدنى قليلاً من 550 دينار في الربع الثالث، ويقل متوسط سعر المتر في منطقة القرين عن ذلك نسبياً.

أما أدنى مناطق المحافظة أسعاراً فتأتي في منطقة الفينيطيس والتي سجلت تراجعاً نسبته 1 % عن مستويات الأسعار في الربع الثاني متجاوزاً متوسط سعر قدره 540 دينار للمتر المربع، تليها منطقة أبو فطيرة السكنية والتي سجلت تراجعاً أيضاً لم يتخطى 1 % في الربع الثالث على أساس ربع سنوي.



جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

م. القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثالث 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء بالمتر المربع	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
638	700	575	280,000	230,000	داخلي	% 210	400	المسائل
744	813	675	325,000	270,000	رئيسي	% 210	400	
653	708	598	316,250	267,500	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			
500	538	463	215,000	185,000	داخلي	% 210	400	أبو فطيرة السكنية
594	650	538	260,000	215,000	رئيسي	% 210	400	
523	572	475	256,250	212,500	المتوسط العام بالمنطقة			
519	563	475	225,000	190,000	رئيسي	% 210	400	الفينطيس
470	520	420	260,000	210,000	داخلي	% 210	500	
543	594	492	266,250	220,000	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			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغ متوسط سعر المتر المربع بمحافظة الأحمدية 470 دينار في الربع الثالث من العام الحالي، مسجلة تراجعاً طفيفاً لم يتخطى نصف في المائة (0.4%) عن الربع الثاني، مع استقرار في الأسعار في معظم مناطق المحافظة خلال الربعين الثالث والثاني. وعلى أساس سنوي تحسن معدل تراجع سعر المتر كثيراً مسجلاً في الربع الثالث 5.2% مقابل أكثر من ضعف هذا التراجع في ذات الفترة من العام الماضي حين تراجع متوسط السعر بنسبة 12%.

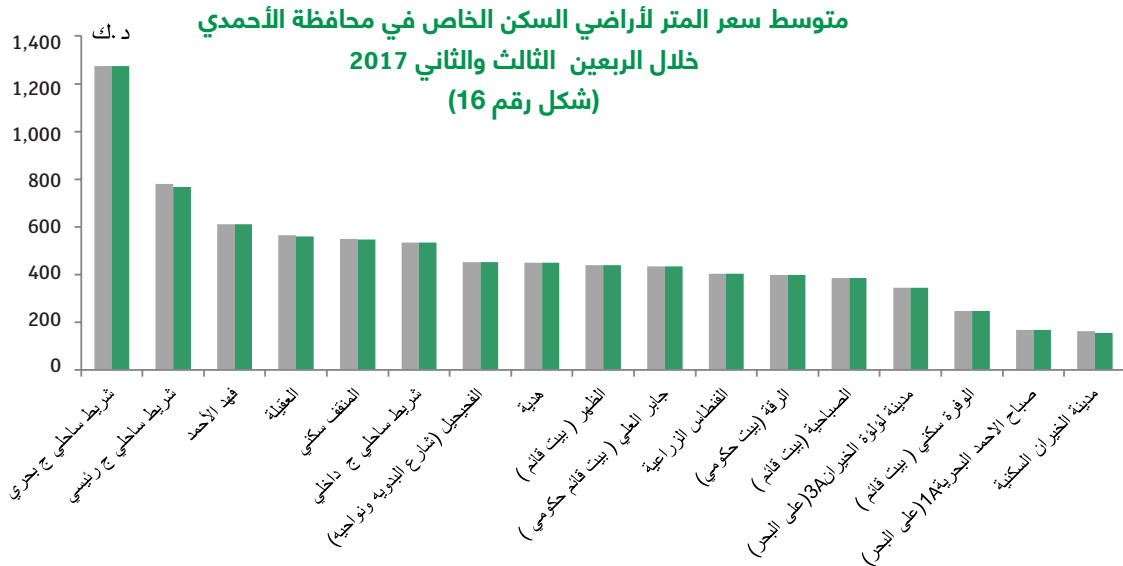
وقد استقر متوسط سعر المتر في أغلب مناطق المحافظة باستثناء بعض المناطق القليلة التي سجلت تراجعاً عن الربع الثاني، حيث استقر متوسط سعر المتر خلال الربعين الثالث والثاني في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً التي تتخطى 1,200 دينار كما في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري. بينما يقترب متوسط سعر المتر من 800 دينار في ذات المنطقة كما في الأماكن الجنوبية الرئيسية مع تراجع سعر المتر فيها بنسبة 1.7% عن الربع الثاني، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة فهد الأحمد لتزيد قليلاً عن حدود 600 دينار للمتر المربع خلال الربع الثالث.

وقد انخفض سعر المتر بنسب متفاوتة في مناطق المحافظة التي يتراوح حول حدود 550 دينار مثل منطقة العقيلة والمنقف السكنية التي تراجعت مستويات الأسعار فيهما بنسبة 1% عن الربع الثاني، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي الداخلي.

كما استقرت مستويات الأسعار في المناطق متوسطة القيمة في المحافظة والتي يزيد فيها سجل فيها المتر متوسط قدره 450 دينار مثل بعض الأماكن في مناطق الفحيحيل وكذلك منطقة هدية وكل من مناطق الظهر والبيوت القائمة في منطقة جابر العلي التي يقل فيها متوسط سعر المتر عن ذلك المتوسط بقليل.

كما استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الفنطاس الزراعية والرقعة والتي يزيد فيها متوسط السعر عن 400 دينار بقليل، واستقر أيضاً متوسط السعر في العديد من الأماكن كما في منطقة الصباحية عند حدود تقل عن ذلك في الربع الثالث، وفي منطقة لؤلؤة الخيران عند أقل من 350 دينار.

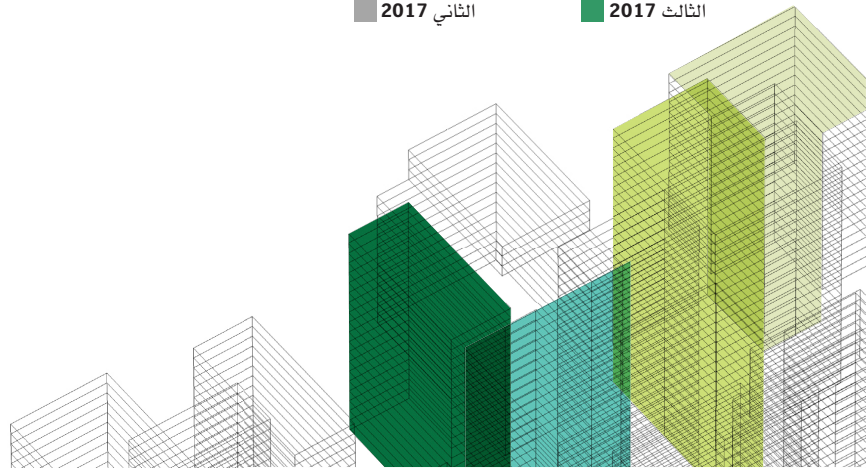
وقد استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في مناطق الوفرة عند حدود 250 دينار، وفي منطقة صباح الأحمد البحرية و مدينة الخيران السكنية عند متوسط يزيد قدره عن 150 دينار في الربعين الثالث والثاني.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الثاني 2017

الثالث 2017



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثالث 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
360	320	400	320,000	400,000	داخلي	1,000	%210	الطنطاس الزراعية
450	400	500	400,000	500,000	رئيسي	1,000	%210	
407	360	453	270,000	340,000	داخلي	750	%210	هدية
493	453	533	340,000	400,000	رئيسي	750	%210	
613	550	675	220,000	270,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
585	540	630	270,000	315,000	رئيسي	500	%210	
1,275	1,200	1,350	2,400,000	2,700,000	بحرية	2,000	%150	الشريط الساحلي ج على البحر
533	467	600	350,000	450,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي ج داخلي
156	125	188	50,000	75,000	---	400	%210	مدينة الخيران السكنية
179	167	192	200,000	230,000	بحرية	1,200	%210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
344	322	367	145,000	165,000	بحرية	450	%210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
344	322	367	145,000	165,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
480	427	533	160,000	200,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
581	538	625	215,000	250,000	رئيسي	400	%210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

وقد بلغ متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء 411 دينار بنهاية الربع الثالث من العام ليشهد بذلك تراجعاً نسبته 3.1% عن الربع الثاني وهي أعلى نسبة تراجع بين المحافظات، ويلاحظ اتجاه عام تصاعدي لمتوسط سعر المتر في المحافظة حتى الربع الثالث، ويأتي ذلك بعدما تحسن سعر المتر بشكل طفيف خلال الربعين السابقين له من العام الحالي، وبالتالي سجل متوسط السعر نسبة انخفاض هي الأعلى بين المحافظات على أساس سنوي وصلت إلى 9.2% بنهاية الربع الثالث من العام.

وقد استقرت مستويات الأسعار للمرة الثالث على التوالي في أعلى المناطق السكنية أسعاراً في أماكن من منطقة الجهراء بشوارع المطلاع مقترناً من متوسط قدره 480 دينار للمتر، في حين تراجعت مستويات الأسعار في منطقة العيون بنسبة 2% عن الربع الثاني وفي منطقة سعد العبدالله بنسبة 1% ويزيد متوسط سعر المتر المربع في هاتين المنطقتين عن 450 دينار بنهاية الربع الثالث.

كما تراجعت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، كما في منطقة النسيم التي انخفض فيها متوسط السعر بنسبة 3% عن الربع الثاني ليقبل فيها عن 420 دينار، تليها منطقة النعيم من حيث مستويات الأسعار والتي تراجعت أيضاً في الربع الثالث بنسبة 4% عن الربع الثاني، ويسجل متوسط السعر في منطقة القصر كما في شارع النادي وكذلك في منطقة الواحة حدود تقل عن 400 دينار منخفضاً بنسبة 2% عن أسعار المتر في كلا المنطقتين عن نهاية الربع الثاني، فيما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الجهراء القديمة بنسبة أكبر قليلاً قدرها 3% ليسجل سعر المتر أدنى مستوى في المحافظة عند حدود 350 دينار بنهاية الربع الثالث.

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

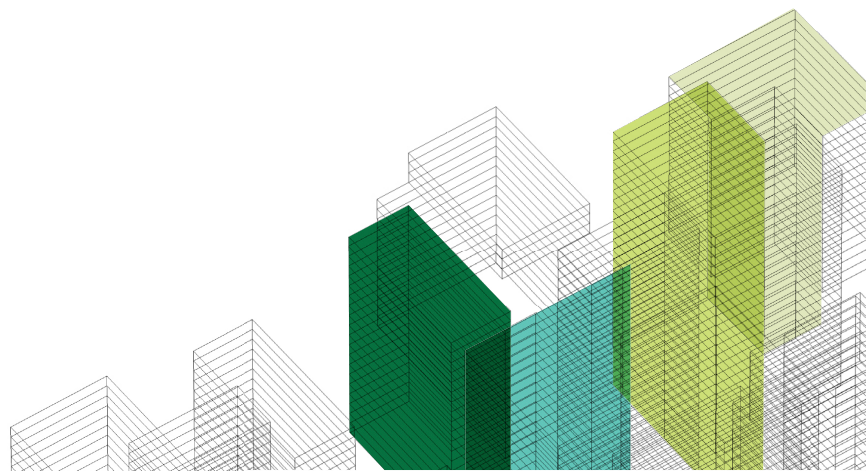


المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعرالمتر المربع خلال الربع الثالث 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
317	350	283	210,000	170,000	%210	600	القصر (بيت قائم)
475	500	450	500,000	450,000	%210	1,000	الجهراء شارع المطلاع داخلي
375	425	325	170,000	130,000	%210	400	النسيم (قسائم)
431	500	363	200,000	145,000	%210	400	النسيم (بيت حكومي)
462	521	403	155,000	120,000	حتى 800م ²	297.68	العيون
419	475	363	190,000	145,000	%210	400	النسيم - رئيسي (بيت حكومي)
392	450	333	135,000	100,000	حتى 800م ²	300	الواحة (بيت قائم)
450	500	400	200,000	160,000	%210	400	سعد العبدالله

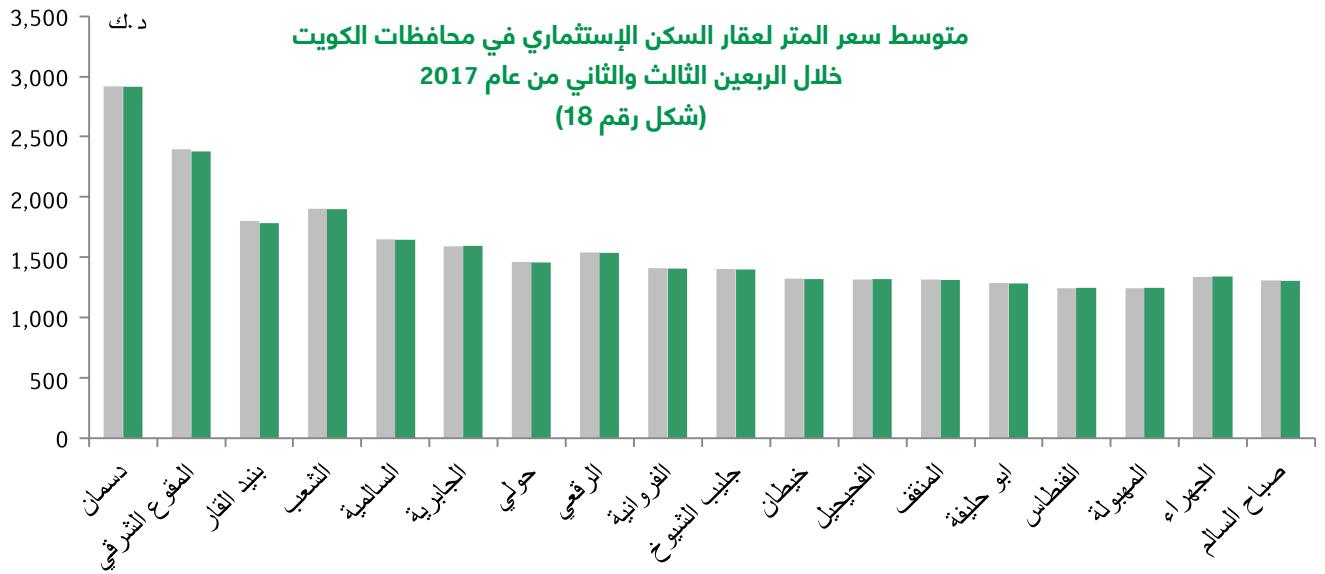
المصدر: بيت التمويل الكويتي



ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجل متوسط سعر المتر للأراضي الاستثمارية على مستوى المحافظات 1,560 دينار بنهاية الربع الثالث منخفضاً بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة (0.2 %) عن متوسط السعر في نهاية الربع الثاني، مع استقرار في مستويات الأسعار في معظم المحافظات وانخفاض طفيف لباقي محافظات الكويت منها محافظة العاصمة التي تراجع فيها متوسط بنسبة طفيفة، وكذلك محافظتي حولي والفروانية، ليستمر التحسن في معدلات التراجع لمتوسط السعر في كافة المحافظات مقابل انخفاض أكبر في الربع الثالث من العام الماضي وصل إلى 1.5 % على أساس ربع سنوي، كما يتضح ذلك أيضاً في تحسن الانخفاض المحسوب على أساس سنوي إلى 5 % في الربع الثالث في العام الحالي مقابل 13 % في ذات الربع من العام الماضي.

وقد تراجع متوسط السعر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث بنسبة 0.4 % مقارنة به في الربع الثاني، فيما انخفض متوسط السعر في محافظتي حولي والفروانية بأقل من ذلك، في حين استقرت مستويات الأسعار للمرة الأولى في محافظتي مبارك الكبير والأحمدي منذ أن بدأت في الانخفاض في بداية العام قبل الماضي، كما استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء أيضاً خلال الربعين الثالث والثاني، فيما تباينت معدلات التراجع المحسوبة على أساس سنوي على مستوى المحافظات لتسجل محافظة الفروانية أعلى المحافظات تراجعاً بنسبة 9 % فيما سجلت محافظة الجهراء أقل المحافظات انخفاضاً بنسبة 2 % عن الربع الثالث من العام الماضي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الثاني 2017

الثالث 2017

محافظة العاصمة

وفيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، فقد بلغ متوسط السعر 2,360 دينار في محافظة العاصمة ويعد الأعلى على مستوى المحافظات، مع تراجع طفيف لمستويات الأسعار في المحافظة بنهاية الربع الثالث نسبتته 0.4 % عن الربع الثاني، وتواصل معدلات التغير لسعر المتر تحسنها خلال العام الحالي على مستوى المحافظة مقابل معدلات انخفاض أكبر من ذلك في ذات الفترات من العام الماضي، كما يتضح في انخفاض سعر المتر بنهاية الربع الثالث في العام الحالي بنسبة 3 % على أساس سنوي مقابل تراجع وصل إلى 10 % في نفس الفترة من العام الماضي.

أما عن مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة، فإن مستويات الأسعار في منطقة دسمان هي الأعلى أسعاراً بين مناطق محافظة العاصمة، وكذلك الأعلى بين كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى. واستقر متوسط سعر المتر خلال الربعين الثالث والثاني عند حدود تفوق 2,900 دينار في هذه المنطقة، مع استقرار الأسعار في أماكن المنطقة منها تلك التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة دسمان وأماكن من شارع الخليج العربي، وكذلك في عدة أماكن من شارع عبدالله الأحمد والأماكن الداخلية بمنطقة دسمان.

في الوقت الذي تراجع فيه متوسط السعر في منطقة المقوع الشرقي بنسبة طفيفة بحدود نصف في المائة مقارنة بالربع الثاني، مع انخفاض مستويات الأسعار في الأماكن الاستثمارية بالمنطقة منها التي تطل على شوارع رئيسية في شارع الشهداء والتي انخفضت بنسبة 1 % في حين استقرت في بعض الأماكن الرئيسية التي تليها في مستويات الأسعار عند حدود تفوق 2,600 دينار للمتر، بينما انخفضت الأسعار في أماكن داخلية أخرى ذات مساحة 500 متر مربع في منطقة المقوع بنسبة 1.7 % عن الربع الثاني، في حين استقرت في أماكن أخرى عند حدود 1,800 دينار في الربعين الثالث والثاني.

وقد تراجع متوسط السعر في منطقة بنيد القار بشكل طفيف يقل عن واحد في المائة عن الربع الثاني، مع استقرار مستويات الأسعار في أعلى الأماكن أسعاراً كما في مواقع من شارع الخليج العربي عند حدود 2,900 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في أماكن من شارع الاستقلال وبعض المواقع الرئيسية، في حين انخفضت بنسبة طفيفة في الأماكن الداخلية بمنطقة بنيد القار، فيما انخفضت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد بنهاية الربع الثالث بنسبة 1.7 % عن الربع الثاني، وتراجعت في المواقع الرئيسية التي تطل على الدائري الأول والثاني بنسبة قدرها 2.2 % في الربع الثالث.

جدول (8) 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 الثالث 2017
				من	إلى	من	إلى	
بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	2,800,000	3,000,000	2,800	3,000	2,900
	%250	500	رئيسي	850,000	900,000	1,700	1,800	1,750
	%250	1,000	داخلي	1,380,000	1,500,000	1,380	1,500	1,440
	%250	1,000	الدائري الأول+الثاني	1,650,000	1,820,000	1,650	1,820	1,735
المتوسط العام بالمنطقة								
المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	400,000	500,000	1,600	2,000	1,800
	%400	500	رئيسي	1,250,000	1,375,000	2,500	2,750	2,625
	%400	1,000	الشهداء	2,700,000	2,800,000	2,700	2,800	2,750
المتوسط العام بالمنطقة								
دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	3,650,000	3,800,000	3,650	3,800	3,725
	%400	1,000	داخلي	2,200,000	2,400,000	2,200	2,400	2,300
	%400	750	عبدالله الأحمد	2,000,000	2,100,000	2,667	2,800	2,733
	المتوسط العام بالمنطقة							
2,919								

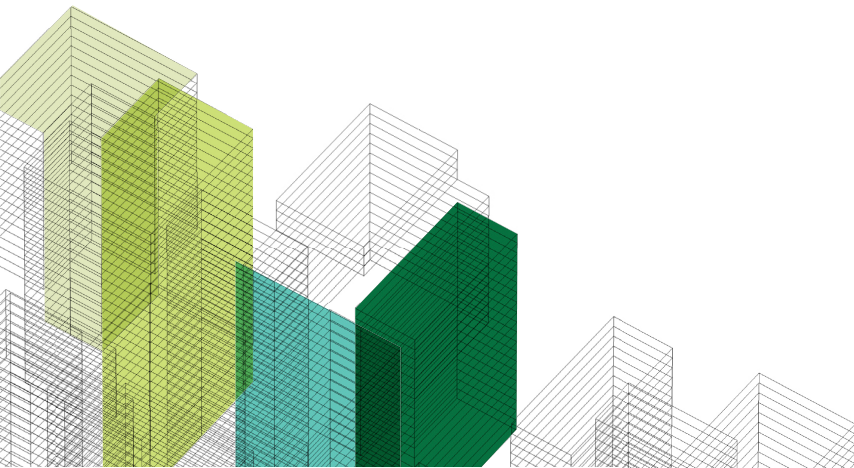
محافظة حولي

بلغ متوسط السعر في محافظة حولي 1,651 دينار في الربع الثالث مع انخفاض طفيف للمرة الثانية على التوالي لم تتجاوز نسبته نصف في المائة على أساس ربع سنوي في الربع الثالث، وما زالت مستويات الأسعار تسير في المحافظة بشكل مستقر منذ عدة أرباع، مع تحسن معدلات التراجع التي تسجلها مستويات الأسعار عن تلك المعدلات التي سجلتها ذات الفترات في العام الماضي. وبالتالي يبدو ذلك واضحاً في استقرار معدل الانخفاض المحسوب على أساس سنوي لمتوسط السعر بالمحافظة مسجلاً للمرة الثانية على التوالي 7% في الربع الثالث من العام أي نصف معدل الانخفاض في ذات الفترات من العام الماضي.

وقد تراجع متوسط سعر المتر بشكل طفيف في المناطق الاستثمارية بالمحافظة، منها منطقة الشعب التي انخفضت فيها مستويات الأسعار بأقل من نصف في المائة، ويعد متوسط سعر المتر فيها هو الأعلى بين مناطق المحافظة حين سجل في حدود 1,900 دينار في الربع الثالث، وقد تراجعت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، في حين استقرت في أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، في حين تراجعت مستويات الأسعار في بعض الأماكن الداخلية ومواقع أخرى من شارع الاستقلال بنسبة لم تتجاوز نصف في المائة عن الربع الثاني.

وقد استقر متوسط السعر في منطقة السالمية في الربعين الثاني والثالث من العام، مع استقرار الأسعار في مواقع المنطقة منها تلك التي تعد الأعلى أسعاراً كما بالأماكن المطلّة على شارع الخليج العربي، كذلك استقرت المستويات في المنطقة التي تأتي كثاني أعلى سعر للمتر مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص، وفي عدة مواقع أخرى يتراوح فيها سعر المتر من 1,500 إلى 1,700 دينار، باستثناء بعض مواقع من شارع حمد المبارك التي انخفض متوسط سعر المتر فيها بنسبة 1% عن الربع الثاني، بينما استقر متوسط السعر في شوارع بغداد والمغيرة بن شعبة وشارع عمان، وفي الأماكن الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع والأماكن الداخلية مساحة 750 متر و500 متر مربع.

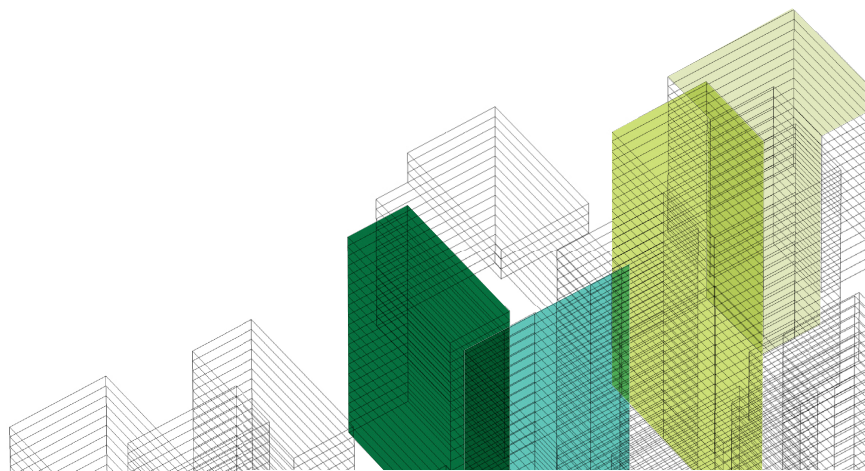
وقد استقر متوسط السعر في منطقة الجابرية في الربعين الثالث والثاني، نظراً لاستقرار السعر في معظم أماكن المنطقة، منها الأماكن التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة وتلك المطلّة على الدائري الرابع وبعض الأماكن الأخرى أيضاً، كذلك في الأماكن المطلّة على طريق المغرب وفي شارع الشناكل، بينما تراجعت الأسعار بنسبة 1% في الأماكن الداخلية ذات مساحة 1,000 متر مربع من منطقة الجابرية. كذلك استقر متوسط السعر في منطقة حولي مع استقرار ملحوظ في تلك الأماكن الواقعة في شارع القاهرة والحسن البصري وشارع اليرموك، بينما انخفضت المستويات بنسبة 1% و 1.4% في بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000 و 750 متر مربع التي تعد الأقل أسعاراً بين أماكن منطقة حولي.



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 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	
1,280	1,400	1,160	1,400,000	1,160,000	داخلي	1,000	%250	
1,461	1,537	1,385	1,176,000	1,059,667	المتوسط العام بالمنطقة			
2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,620	1,667	1,573	1,250,000	1,180,000	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	
1,650	1,707	1,593	1,320,313	1,232,500	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	
1,901	1,998	1,805	1,895,000	1,717,500	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	
1,593	1,642	1,544	1,543,750	1,452,500	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الفروانية

استقر متوسط سعر المتر المربع بشكل ملحوظ للمرة الثانية على التوالي في محافظة الفروانية مسجلاً 1,417 دينار بنهاية الربع الثالث، حيث يبدو التحسن الواضح لمعدلات التراجع التي سجلتها مستويات الأسعار في العام الماضي على أساس ربع سنوي. كما تتجه معدلات التغيير المحسوبة على أساس سنوي نحو التحسن أيضاً، مسجلة نسبة انخفاض قدرها 9% في الربع الثالث من العام الحالي مقابل تراجع نسبته 14% في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم المناطق بالمحافظة الفروانية، منها منطقة الرقعي التي تعد أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة، مع استقرار الأسعار في مختلف مواقع المنطقة منها التي تطل على الدائري الخامس وكذلك الأماكن الرئيسية والداخلية وبعض المواقع مقابل الدائري الرابع.

كما استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية وفي الأماكن المطلة على طريق المطار، والمواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل مستوى، كذلك لم تشهد الأسعار في منطقة جليب الشيوخ تغيراً عن مستوياتها في الربع الثاني مع استقرار متوسط السعر في المواقع المطلة على الدائري السادس والأماكن الرئيسية والمواقع الداخلية باستثناء بعض مواقع ذات مساحة 500 متر مربع سجلت تراجعاً بنسبة 2% عن الربع الثاني، وفي منطقة خيطان استقرت مستويات الأسعار في الشوارع الرئيسية والداخلية، مع استقرارها في مواقع من طريق المؤدي المطار وفي الأماكن والشوارع الداخلية بالمنطقة خلال الربع الثالث.

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 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							
1,171,429								
1,252,857								
1,481								
1,599								
1,540								

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

وقد استقر متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 1,307 دينار في الربعين الثالث والثاني، 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 7% في الربع الثالث مقابل انخفاض سنوي أكبر وصل إلى ضعف هذه النسبة في ذات الفترة من العام الماضي.

واستقر متوسط السعر في أغلب الأماكن بمنطقة صباح السالم، وكذلك في أماكن رئيسية وأخرى تطل على طريق الفحيحيل والتي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة، كذلك لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في بعض الأماكن التي تطل على الدائري السادس، وفي شوارع داخلية ورئيسية بمنطقة صباح السالم.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 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			

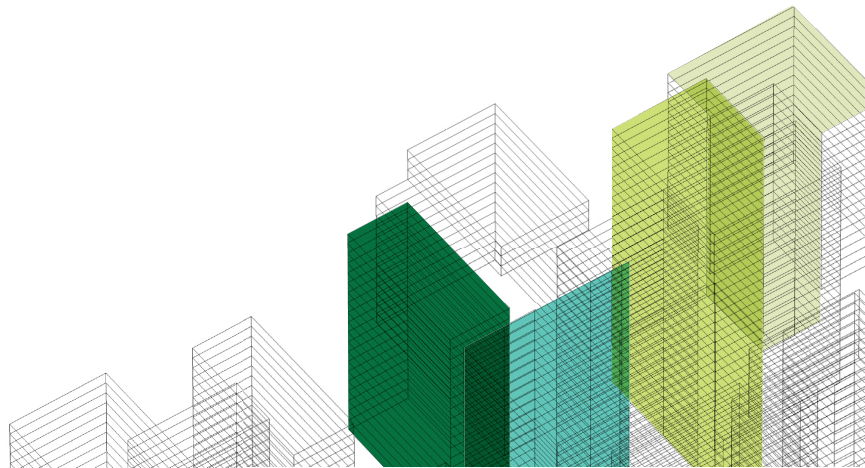
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغ متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية 1,282 دينار في الربعين الثالث والثاني، وما زال أقل مستوى بين محافظات الكويت الأخرى، وتسير معدلات تغير الأسعار المحسوبة على أساس ربع سنوي في اتجاه عام تصاعدي، وكباقي المحافظات تتجه معدلات التراجع المحسوبة على أساس سنوي في المحافظة في اتجاه تصاعدي واضح لتصل إلى 5% في الربع الثالث مقابل تراجع وصل على 15% في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة، منها منطقة الفحيحيل التي استقر فيها متوسط سعر المتر مع استقرار ملحوظ في مواقع المنطقة، وفي 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 للمتر بين المناطق الاستثمارية بالمحافظة، فقد استقر فيها متوسط سعر المتر مع استقرار مستويات الأسعار في منطقة الشريط الساحلي وما زالت تعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً، كذلك استقر متوسط السعر في المواقع الرئيسية من شارع مكة وطريق الفحيحيل، وفي المواقع الداخلية بالمنطقة.



كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة أبوحليفة مع استقرار الأسعار في معظم مواقعها، مثل أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة. كذلك في منطقة الفنتاس مع استقرار ملحوظ في مستويات أسعار العدد من مواقع المنطقة منها المواقع الداخلية بهذه المنطقة، وفي أدنى مواقع المنطقة أسعاراً، أما منطقة المهبولة التي تعد أدنى أسعاراً في المحافظة فقد استقر فيها متوسط سعر المتر مصحوبة باستقرار معظم مواقع المنطقة منها المواقع الداخلية والشوارع الرئيسية بالمنطقة كذلك.

جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2017	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,330	1,360	1,300	1,020,000	975,000	الفحيحيل	750	%250	الفنتاس
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,245	1,312	1,179	1,044,167	940,833	المتوسط العام بالمنطقة			
1,220	1,300	1,140	650,000	570,000	داخلي	500	%250	أبوحليفة
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,285	1,353	1,218	1,036,250	942,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,280	1,400	1,160	700,000	580,000	داخلي	500	%250	المنقف
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	رئيسي	750	%350	
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	رئيسي	1,000	%250	
1,315	1,382	1,248	1,088,571	987,143	المتوسط العام بالمنطقة			
1,220	1,300	1,140	650,000	570,000	داخلي	500	%250	المهبولة
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,330	1,360	1,300	1,020,000	975,000	طريق الفحيحيل	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,330	1,360	1,300	1,020,000	975,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,320	1,440	1,200	720,000	600,000	داخلي	500	%250	الفحيحيل
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	رئيسي	750	%250	
1,450	1,500	1,400	1,500,000	1,400,000	مكة	1,000	%250	
1,318	1,400	1,236	1,042,857	921,429	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

استقر متوسط سعر المتر المربع في محافظة الجهراء مسجلاً 1,342 دينار للربع الثالث على التوالي، محافظة بذلك على الاتجاه التصاعدي الذي يسجله تغير سعر المتر المحسوب على أساس ربع سنوي. حيث استقر تراجع متوسط سعر المتر مسجلاً 2% ومازال الأقل بين المحافظات على أساس سنوي ومقابل انخفاض أكبر وصلت نسبته 14% لمتوسط السعر بالمحافظ في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد استقر متوسط السعر في المناطق الاستثمارية بالمحافظة بشكل ملحوظ، 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.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

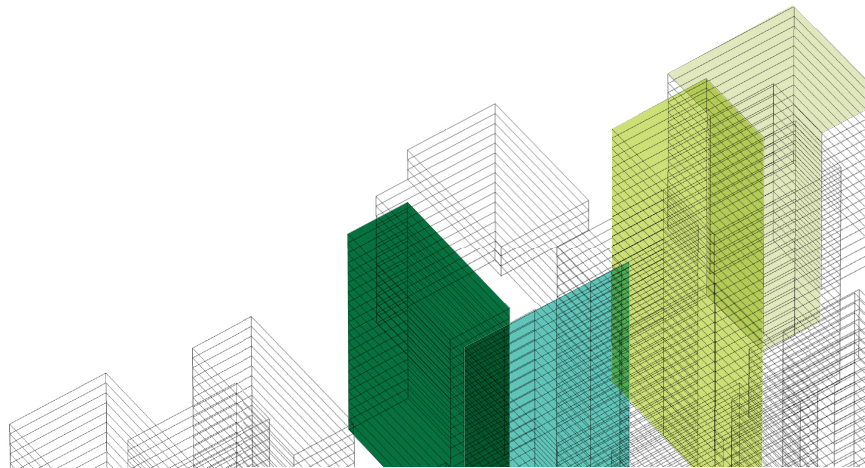
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2017
				إلى	من	إلى	من	
الجهراء	250%	1,000	داخلي	1,240,000	1,050,000	1,240	1,050	1,145
	250%	1,000	رئيسي	1,400,000	1,250,000	1,400	1,250	1,325
	250%	800	(شارع محطة الماء) 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								
				1,066,667	940,000	1,425	1,258	1,342

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً يدر عائدات تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، تشهد مستويات العوائد على هذه الأنواع من العقارات حالة استقرار ملحوظة حتى الربع الثالث من العام على مستوى المحافظات، مستقرة عند 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، مع استقرار عوائد الاستثمارية في الربع الثالث، ففي محافظة العاصمة سجلت عوائد العقارات الاستثمارية 7.3%، وفي محافظة حولي استقرت معدل العائد مسجلاً 7.9% في الربع الثالث.

ويصل متوسط العائد في محافظة الفروانية 8.2% وتفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة، مع استقرار ملحوظ لمتوسط معدل العائد على العقارات الاستثمارية. ويبلغ متوسط العائد في محافظة الأحمدية 8.4%، وفي محافظتي مبارك الكبير والجهراء يصل العائد إلى 8.2% بنهاية الربع الثالث.



جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

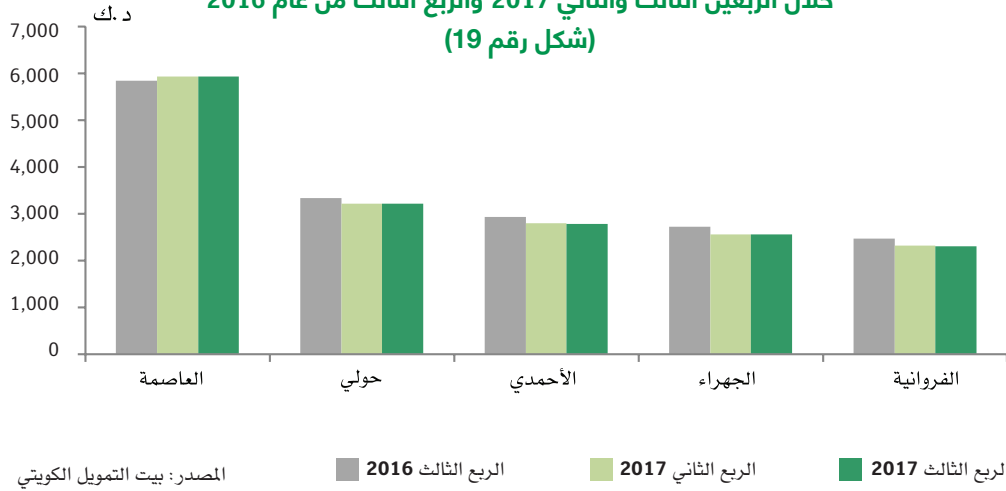
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2017		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%7.00	%6.75
	دسمان	%400	1,000	الخليج 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	الجھراء	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الجھراء	%250	800	الخزامي	%8.00	%8.00	%8.00
مبارك الكبير	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استقرت مستويات أسعار الأراضي التجارية على مستوى المحافظات بشكل ملحوظ حين سجل متوسط السعر مستوى سعري متقارب منذ نهاية العام الماضي حتى الربع الثالث من العام الحالي، ليستقر متوسط سعر المتر عند حدود 3,360 دينار في الربع الثالث، ويأتي ذلك بعد مسار تنازلي أخذته مستويات الأسعار في هذا القطاع لعدة فترات فصلية، ليستمر كذلك التحسن في معدلات الانخفاض المحسوبة على أساس سنوي التي يسجلها متوسط السعر، مسجلاً انخفاضاً نسبته 1.8 % أي أقل من نصف انخفاضها في الربع الثالث من العام الماضي، وهي نسبة تراجع أقل بكثير إذا قورنت بنسبة انخفاض كلا القطاعين السكني والاستثماري.

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

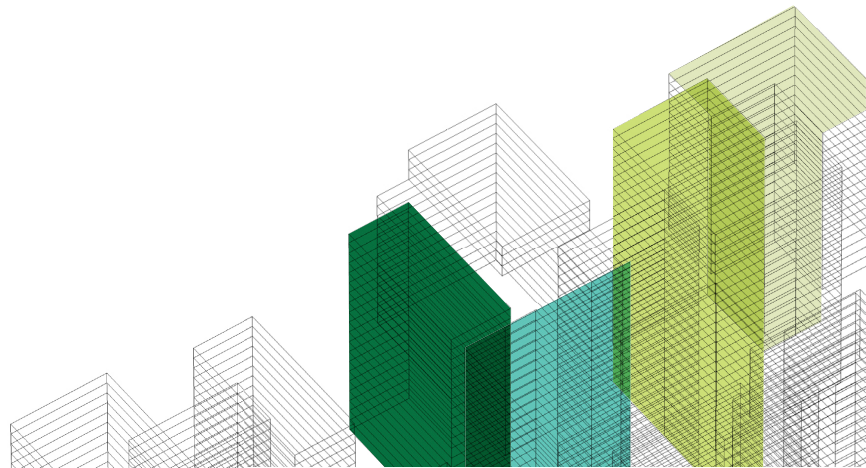


محافظه العاصمة

أما فيما يخص متوسط سعر المتر على مستوى كل محافظة، فقد حافظت الأسعار في جميع المحافظات بنهاية الربع الثالث، وتحسنت معدلات التراجع المحسوبة على أساس سنوي في المحافظات، مدفوعة بارتفاع استثنائي للمرة الثالثة على التوالي لمتوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة التي سجلت زيادة نسبتها 2.4% عن الربع الثالث من العام الماضي.

وقد سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة حالة استقرار ملحوظة منذ نهاية العام الماضي ليبلغ حدود 5,943 دينار، ليواصل بذلك ارتفاعه على أساس سنوي مسجلاً زيادة نسبتها 2.4%، حيث تتجه تلك التغيرات 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 بوطة 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.



جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

وقد استقرت مستويات الأسعار في محافظة حولي عند حدود 3,225 دينار بنهاية الربع الثالث وخلال الفترات الفصلية (ربع السنوية) في عام مضى، بعد أن كانت تسير في اتجاه تنازلي واضح قبل ذلك. ويبدو ذلك واضحاً في تحسن ملحوظ لتغيرات متوسط سعر المتر التي تحسب على أساس سنوي في المحافظة، لتصل إلى 2.3% عن الربع الثالث من العام الماضي أي أقل من ثلث تراجعها السنوي الذي سجل 7.6% في العام الماضي.

واستقر متوسط السعر في أغلب المناطق التجارية بالمحافظة، كما في أعلى المناطق التجارية أسعاراً مثل بعض الأماكن في شارع سالم المبارك ليحافظ فيها سعر المتر في الربع الثالث على مستواه الذي تخطى 3,700 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في عدة مواقع من شارعي تونس وبيروت عند أكثر من 3,500 دينار، 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.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 2,312 دينار في الربع الثالث، حيث لم يشهد تغيراً عن مستويات الأسعار في الربعين السابقين له. وقد انخفض سعر المتر على أساس سنوي في المحافظة بأعلى نسبة بين المحافظات وصلت إلى 4.9% لكنها تسير في اتجاه واضح نحو التحسن مقابل نسبة تراجع سنوي وصلت إلى 8.4% في الربع الثالث من العام الماضي.

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، كذلك استقرت مستويات الأسعار في الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع بذات المنطقة، ولم تشهد تغيراً في مواقع عدة من شارع المطافي في الربع الثالث من العام.

وقد حافظت الأسعار في منطقة خيطان على مستوياتها في مواقع مقابلة للمركز التجاري والإداري، كما استقرت الأسعار في بعض مواقع منطقة جليب الشيوخ مثل تلك المتاحة في شارع الجمعية وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة.

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

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية 2,792 دينار في الربعين الثالث والثاني، وتسير مستويات الأسعار بالمحافظة بشكل مستقر منذ عدة أرباع. وبالتالي يستمر التحسن في معدلات الانخفاض المحسوب على أساس ربع سنوي في مستويات الأسعار بالمحافظة، كذلك يتواصل التحسن في معدلات التغير المحسوب على أساس سنوي لتصل إلى 4.1% مقابل تراجع أكبر قليلاً في الربع الثالث 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 شارعي مكة والدبوس، وقد استقر متوسط سعر المتر المربع في أغلب المواقع من منطقة الفحيحيل مثل الطريق الساحلي، وفي الأماكن الداخلية بالمنطقة، كما استقر متوسط السعر في أماكن من شارع مكة.

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 حدود أقل من ذلك بقليل.

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

استقر سعر المتر المربع بشكل ملحوظ في محافظة الجهراء ليسجل متوسط قدره 2,565 دينار للربع الرابع على التوالي. أما على أساس سنوي فقد انخفض متوسط سعر المتر المربع بنسبة قدرها 4.9% في الربع الثالث، حيث تتجه التغيرات المحسوبة على أساس سنوي 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 الثاني من العام.

جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية بشكل ملحوظ بنهاية الربع الثالث، وما زالت أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات باستثناء محافظة حولي التي مازال 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.

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

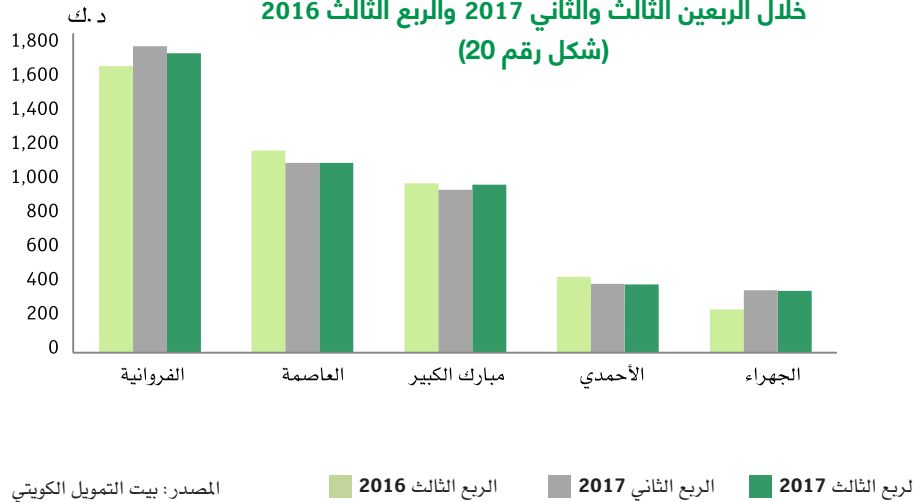
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2017		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.25%	6.50%	6.38%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.75%	7.00%	6.88%
	المدينة	620%	الصور	6.75%	7.00%	6.88%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.75%	7.00%	6.88%
	القبلة	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%	العزيفية	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:

تحسن متوسط السعر في القسائم الصناعية ليصل إلى حدود 880 بنهاية الربعين الثالث والثاني من العام على مستوى دولة الكويت، مدفوعة بارتفاع متوسط أسعار محافظة مبارك الكبير واستقرارها في بعض المحافظات الأخرى، وهي المرة الثانية على التوالي التي تسجل فيها الأسعار معدلات تغير إيجابية في هذا القطاع لتواصل بذلك مستويات الأسعار اتجاهاً يتسم بالاستقرار، وبالتالي ارتفعت مستويات الأسعار على مستوى المحافظات بنسبة 1 % على أساس سنوي للمرة الأولى التي تحقق فيها الأسعار زيادة على أساس سنوي منذ أكثر من عامين، مدفوعة بالزيادة الكبيرة في مستويات الأسعار في محافظة الجهراء والتي تواصل تحقيقها في الوقت الذي مازالت بعض المحافظات تسجل معدلات انخفاض في مستويات الأسعار فيها.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت

خلال الربعين الثالث والثاني 2017 والربع الثالث 2016
(شكل رقم 20)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

أما على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، فقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة 1,048 دينار بنهاية الربع الثالث مواصلة بذلك مسارها المستقر نسبياً، مع انخفاضها بنسبة طفيفة لم تتجاوز نصف في المائة (0.3 %) مقارنة بمتوسط السعر في الربع الثاني، في حين مازالت تسجل أعلى تراجع على أساس سنوي بين المحافظات حين وصل في الربع الثالث إلى 10 % لكنها تعد نسبة أعلى بقليل من تراجعها خلال الربعين الأول والثاني من العام الحالي التي وصلت 12 %.

وقد استقر متوسط السعر في المناطق الصناعية بمحافظة بنهاية الربع الثالث، باستثناء بعض المواقع التي تعد أعلى أسعاراً في المحافظة مثل شارع الكهرباء التي يزيد فيها سعر المتر عن حدود 1,400 دينار في منطقة الشويخ الصناعية مسجلة تراجعاً بنسبة 3.1 % مقارنة بالربع الثاني، بينما استقرت مستويات الأسعار في مواقع أخرى من شارع الكهرباء وكذلك في شارع الزينة والتي تعد ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، كذلك استقرت مستويات الأسعار في عدة مواقع من شارع كندا دراى.

كما لم تشهد مستويات الأسعار في الأماكن الصناعية المطلة على طريق الدائري الرابع عند حدود أقل بقليل عن مستوى 1,000 دينار خلال الربع الثالث، واستقرت أيضاً في بعض المواقع من شارع البيبيسي، كذلك في بعض المواقع الداخلية بمنطقة الشويخ الصناعية، وفي شارع الغزالي وكذلك القسائم الصناعية بشارع محمد القاسم.

جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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			
1,048	2,428,750	2,084,176	المتوسط العام بالمنطقة				

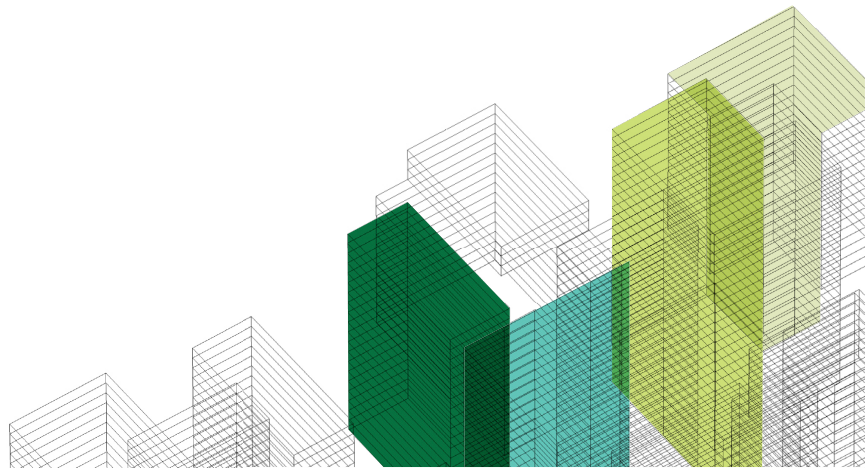
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 1,687 دينار بنهاية الربع الثالث منخفضاً بنسبة 1.3% عن الربع الثاني الذي ارتفع بشكل لافت وصلت نسبته 11.5% على أساس ربع سنوي، ويعد متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، مع تسجيل مستويات الأسعار في المحافظة ارتفاعاً للمرة الثانية على التوالي وإن كان أقل نسبياً حيث سجلت نسبته 4% على أساس سنوي، لتأتي بذلك كثاني المحافظات التي تسجل أسعارها زيادة على أساس سنوي.

ويلاحظ انخفاض سعر المتر بالمناطق الصناعية في المحافظة، حيث تراجعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية على أقل من حدود 2,500 دينار مسجلة في الربع الثالث نسبة تراجع قدرها 1.8% عن الربع الثاني، وما زال هو الأعلى على مستوى المناطق الصناعية للمرة الثانية على التوالي. برغم استقرار مستويات الأسعار في مواقع منطقة العارضية المطلة على الدائري الخامس والتي تعد الأعلى بين مواقع المنطقة، في الوقت الذي تراجعت فيه أسعار الأماكن مقابل مخازن العارضية بنسبة وصلت إلى 3%، وفي المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية بنسبة 2.3% على أساس ربع سنوي.

أما عن مستويات الأسعار في منطقة الري، فقد استقر متوسط السعر الذي سجلته المنطقة، مع استقرار العديد من المواقع فيها، كالتالي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة مثل منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي وبعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع، كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع محمد القاسم، ولم تشهد تغيراً في عدة مواقع من شارع الغزالي، وكذلك في الشوارع الداخلية بالمنطقة.



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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		
884	2,133,333	1,790,000	المتوسط العام بالمنطقة					
2,620	680,000	630,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,580	670,000	620,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	+ 20% للميزانين	250		
2,490	657,500	587,500	المتوسط العام بالمنطقة					

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

بلغ متوسط سعر المتر 385 دينار في محافظة الأحمدية للمرة الثانية على التوالي في الربع الثالث ليشهد بذلك حالة استقرار ملحوظة، مع تحسن واضح في الاتجاه العام لمعدلات التغير المحسوبة على أساس ربع سنوي. بذلك انخفضت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث بنسبة قدرها 9% على أساس سنوي وهي أقل من معدلات التراجع التي سادت العام الحالي حين سجلت 10% في الربعين الأول والثاني وكانت قد وصلت أقصاها مسجلة 13% في الربع الرابع من العام الماضي.

ويواصل متوسط السعر في المناطق الصناعية حالة استقرار ملحوظة لأغلب مناطق المحافظة، حيث استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل، والتي مازالت 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 لم يشهد فيه متوسط سعر المتر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية تغيراً عن الربع الثاني، مع استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة مثل شارع مصطفى كرم وأماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر، واستقرار بعض مواقع المخازن الداخلية مساحة 5,000 متر مربع ومواقع أخرى في منطقة المخازن ذات مساحة 1,000 متر مربع.

كذلك استقرت مستويات الأسعار في المناطق منخفضة القيمة كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله، مع استقرار أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفناار وفي أغلب الأماكن الداخلية والرئيسية بالمنطقة، وفي المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية كذلك في منطقة ميناء عبدالله وفي أماكن تخزين الصلبوخ، كما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله.

جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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	7,500	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			

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2017	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,950	2,000,000	1,900,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظطيرة الحرفية
1,250	650,000	600,000	رئيسي	500	حرفي	أبوظطيرة الحرفية
1,488	1,237,500	1,150,000	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			

جدوا (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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			

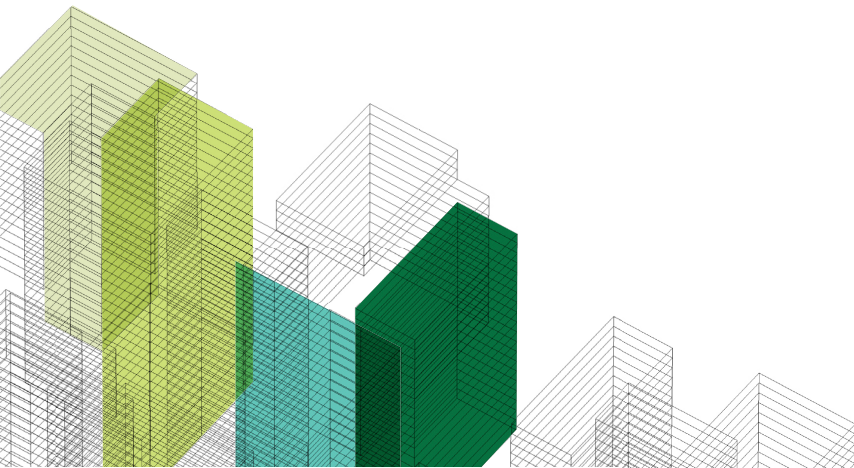
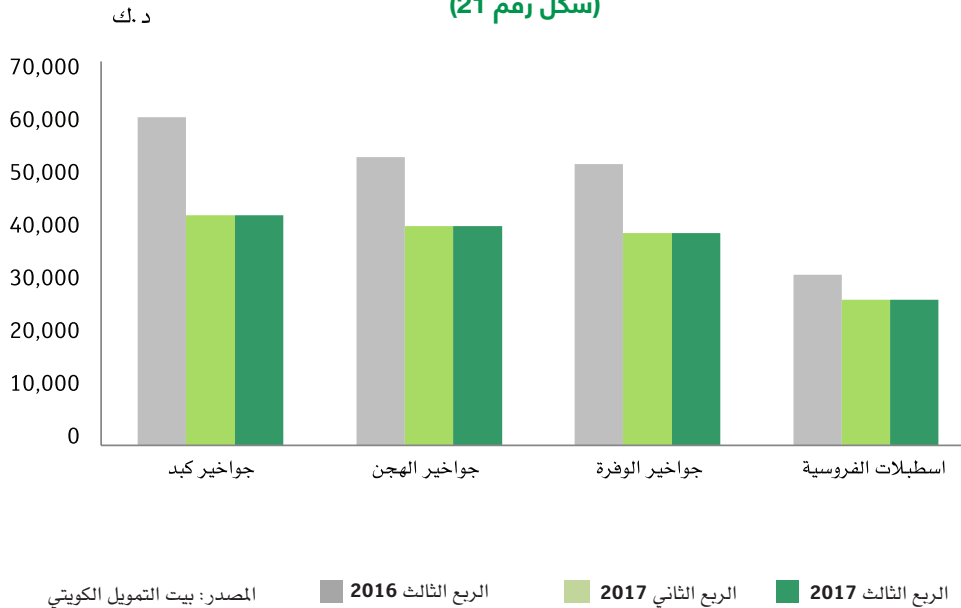
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقر متوسط السعر التقديري بنهاية الربع الثالث لأراضي الجواخير والاسطبلات مقارنة بالربع الثاني على مستوى دولة الكويت، نظراً لعدم تغير مستويات الأسعار في أغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية، ليبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض 36,813 دينار، ويعد أدنى بنسبة كبيرة وصلت إلى 22% عن متوسط السعر في الربع الثالث 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 ليبلغ 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 ليبلغ 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 المضممار وأرض الجولف من 60 إلى 70 دينار، ويصل 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 مضممار الفروسية.

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



أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

بلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3.2 دينار في المزارع بمحافظات الكويت مستقراً بذلك مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني والتي سجلت انخفاضاً بنسبة 6.2% على أساس ربع سنوي، 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 في الأراضي مساحة مليون متر مربع ليبلغ 3.4 دينار. مع استقرار ملحوظ لمتوسط سعر المتر على مستوى محافظتي الأحمدي والجهراء في الربع الثالث.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض في محافظة الجهراء من نحو 900 ألف دينار إلى أكثر من مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد استقرت مستويات الأسعار في أغلب مناطق المزارع بالمحافظة، حيث يبلغ متوسط السعر للمتر من الأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية أقل من 3.5 مليون دينار، كما يقترب متوسط السعر حق الانتفاع من 290 ألف في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع. أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطلاع فإن السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف متر مربع يبلغ حوالي 220 ألف دينار في الربع الثالث.

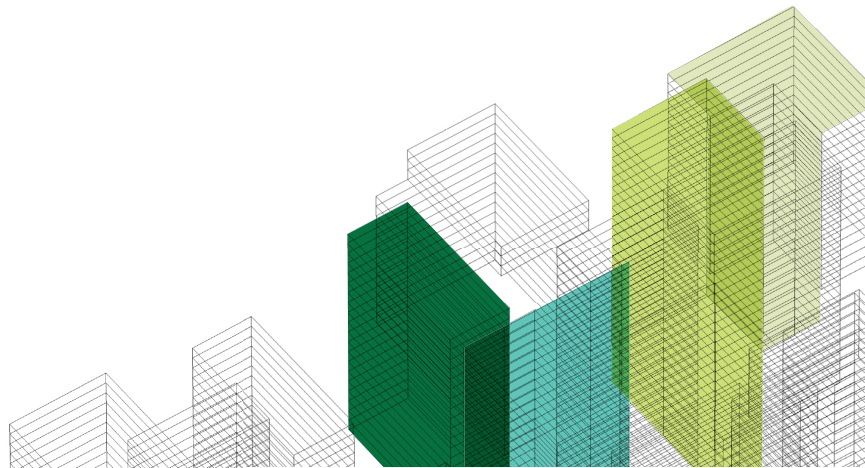
كذلك استقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدي كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف، وفي الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع التي لم تشهد تغيراً في مستويات الأسعار فيها بنهاية الربع الثالث.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

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

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي



سادساً: أسعار الشاليهات

يأتي الربع الثالث مع نهاية فصل الصيف، وقد 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 معظم قطاعاته الربع الثالث.

فقد بلغ متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية حدود 14.7 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدى، منخفضاً بنسبة طفيفة لم تتجاوز نصف في المائة (0.2%) عن الربع الثاني، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، مثل مواقع الشاليهات في منطقتي بنيدر والجليعة والتي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً، في حين انخفضت مستويات الأسعار في منطقة شاليهات الزور بنسبة 2% عن الربع الثاني، لتكون بذلك المنطقة الوحيدة بين مناطق الشاليهات التي تسجل تراجعاً، في حين استقر متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران.

كذلك استقرت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل ميناء عبدالله والضباعية، ولم تشهد مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الثالث، 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.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الثالث 2017
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدى	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	210,000	13,500	10,500	12,500
	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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 87 - 95 %، 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 400 إلى 520 دينار في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الثالث 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، ويصل إلى 450 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، ويتراوح بين 320 إلى 420 دينار في مناطق محافظة الأحمدية بينما يرتفع قليلاً في بعض المواقع إلى 450 دينار و500 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 الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر تتراوح من 780 إلى 880 دينار في محافظة حولي وتصل إلى 800 دينار و850 دينار في بعض المناطق المميزة، فيما تزيد قليلاً إلى 900 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، وتتراوح القيمة الإيجارية أغلب مناطق محافظة العاصمة من 830 دينار إلى 930 دينار، وتزيد على ذلك لتتخطى 1,000 دينار في المناطق المتميزة مثل العدلية والفيحاء والروضة، وتتراوح القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الفروانية من 620 إلى 720 دينار، وتصل إلى 750 دينار في المناطق المميزة.

وتتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 660 دينار إلى 760 دينار، بينما تبلغ 750 دينار وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير من 570 دينار إلى 670 دينار، ويصل إلى أقل من 750 دينار في منطقة أبو فطيرة وتزيد على ذلك لتصل 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 680 إلى 780 دينار وتصل إلى 800 دينار في الأماكن المميزة من مناطق محافظة حولي، بينما في محافظة العاصمة تتراوح من 730 دينار إلى 830 دينار في أغلب مناطق المحافظة وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق فيما تتخطى 900 دينار في بعض المواقع المتميزة، وفي محافظة الفروانية تتراوح بين 520 إلى 620 دينار، وتزيد على ذلك بعض الأماكن المتميزة لتصل 650 دينار في المناطق المتميزة بالمحافظة.

وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية من 560 إلى 660 دينار بينما تزيد على ذلك بعض مناطق المحافظة، وتتراوح من 470 إلى 570 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 295 إلى أقل من 320 دينار وقد تزيد إلى 330 دينار في بعض المناطق، في حين تبلغ في محافظة الفروانية من 280 إلى 300 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 بلغ متوسط القيم الإيجارية في الربع الثالث بين 340 إلى 360 دينار في محافظة العاصمة، وبين 320 إلى 350 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوحت بين 300 إلى 330 دينار في محافظة الفروانية وكذلك في محافظة الأحمدية تتراوح من 280 إلى 300 دينار، 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 350 إلى 380 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 يتراوح متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع بين 420 إلى 440 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 400 إلى 430 دينار في مناطق محافظة حولي، ويصل المتوسط من 390 إلى 410 دينار في بعض مناطق محافظة الفروانية، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 360 إلى 380 دينار في معظم مناطق محافظة الأحمدية، بينما يرتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً ليتراوح بين 390 إلى 410 دينار، ويصل إلى 380 و410 دينار في محافظة الجهراء.

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

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارع قتيبة 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 14 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً ويصل إلى 16 دينار في بعض مناطق محافظة العاصمة، كما يبلغ في مناطق حولي والفحيحيل 12 دينار و13 دينار ويقل عن ذلك في منطقة المنقف ليصل إلى 10 دينار، ويسجل 14 دينار في منطقة الفروانية أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

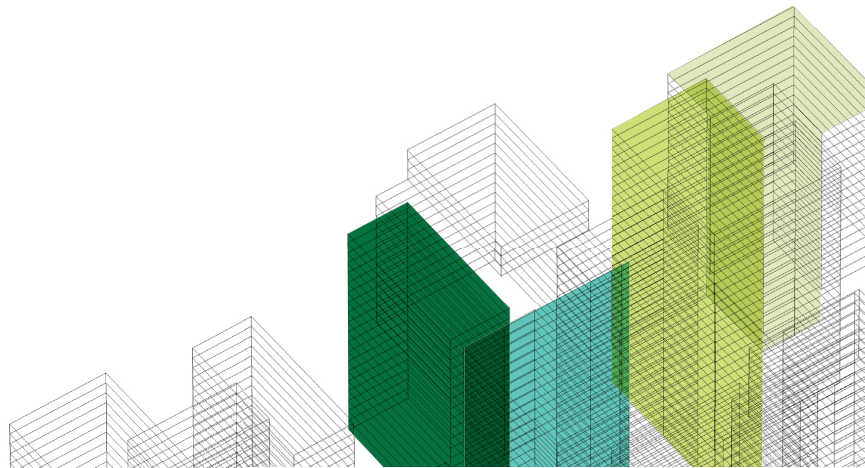
قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشيوخ 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.

جدول (30) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 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	كيضان
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	الصليبخات



متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 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	الراية
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	المسايل
800	700	900	800	450	400	ابو فطيرة السكنية
800	700	900	800	450	400	العدان
700	600	800	700	400	350	القرين

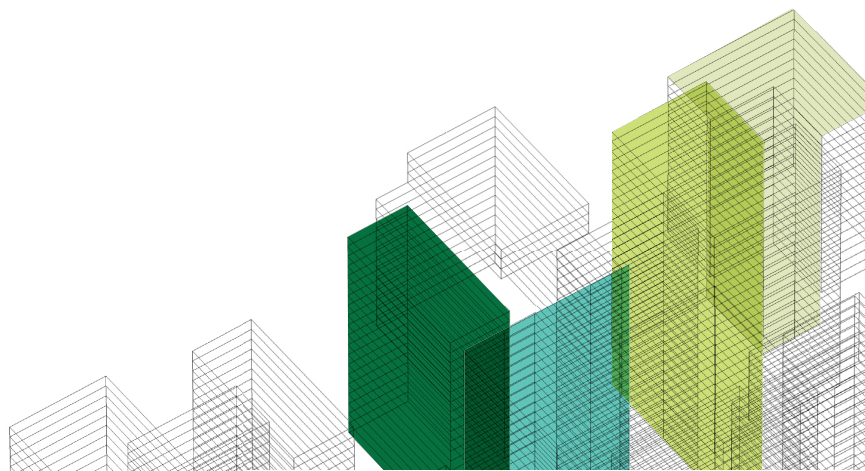
دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة الجهراء
640	540	740	640	450	320	الجهراء القديمة
600	500	700	600	400	300	سعد العبدالله

جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 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 الثالث 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

جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت «الربع الثالث 2017» متوسط سعر التأجير للمتر المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضى	الميزانين	المكاتب
السالمية	18 - 12	50 - 20	14 - 12	8.5 - 8
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 الايجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

*** الابراج الإدارية والتجارية

جدول (33) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2017 متوسط سعر التأجير للمتر المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضى (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 الايجارية في مجمع الافينيوز
صبحان	3 - 2.5	6 - 3.5	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الارضى يتراوح س/م2 من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6.5	4 - 3.5	* س/م2 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 الايجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة الى نوع النشاط المزاوول.

* تزداد متوسط القيم الايجارية 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:

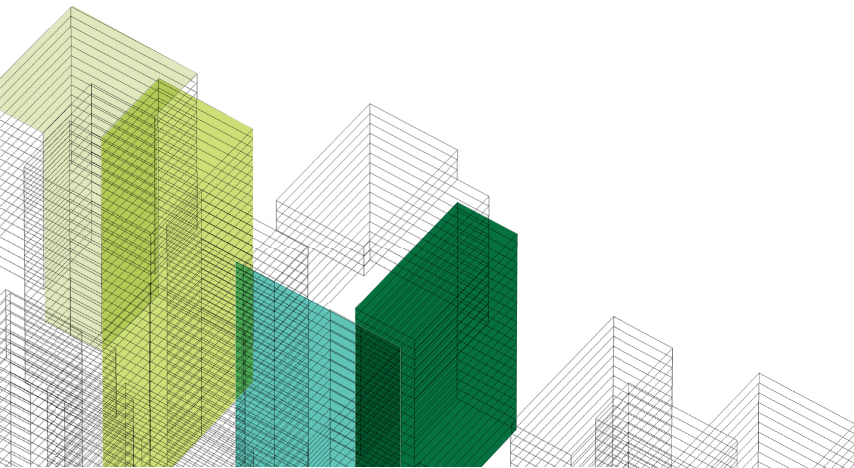
هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

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

وهي 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.

