



# تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي - الربع الأول 2018



سجل في قطاع الملكية الأدبية في دولة الكويت  
رقم إيداع للمصنف: 1-3-9705-9921-978  
الإصدار: 46 لسنة 2018

يحتفظ بيت التمويل الكويتي «بيتك» بحق نشر المتوسط العام بكل منطقة والذي يعتمد على مؤشرات وبيعات فعلية عديدة وفقاً لمسوحات بيتك. وننوه على أنه لا يجوز اقتباس أي جزء من التقرير دون الحصول على إذن خطي من بيت التمويل الكويتي، أو استنساخه أو نقله كلياً أو جزئياً، ومن يخالف ذلك يعرض نفسه للمساءلة القانونية.

# محتويات التقرير



6	المقدمة
8	<b>أولاً: اتجاهات السوق</b>
8	أسعار الأراضي خلال الربع الأول 2018
9	اتجاهات السوق خلال الربع الأول
10	اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الأول
11	اتجاهات السكن الخاص
12	اتجاهات العقارات الاستثمارية
14	اتجاهات العقارات التجارية
15	<b>ثانياً: المشروعات السكنية</b>
16	قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
17	<b>ثالثاً: مؤشرات الأسعار</b>
17	<b>أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص</b>
17	محافظة العاصمة
18	محافظة حولي
21	محافظة الفروانية
22	محافظة مبارك الكبير
24	محافظة الأحمدية
25	محافظة الجهراء
27	<b>ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية</b>
28	محافظة العاصمة
29	محافظة حولي
31	محافظة الفروانية
32	محافظة مبارك الكبير
32	محافظة الأحمدية
34	محافظة الجهراء
34	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
35	<b>ثالثاً: أسعار العقارات التجارية</b>
36	محافظة العاصمة
37	محافظة حولي
38	محافظة الفروانية
38	محافظة الأحمدية
39	محافظة الجهراء
40	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية



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 إيجارات السكن الخاص
48	قيمة إيجارات السكن الاستثمارى
49	قيمة إيجارات العقارات التجارية
49	قيمة إيجارات القسائم الصناعية
55	ملحق المصطلحات
	<b>الجدول الواردة في التقرير</b>
16	جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
	<b>أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص بالمحافظات</b>
18	جدول (2) محافظة العاصمة
20	جدول (3) محافظة حولي
22	جدول (4) محافظة الفروانية
23	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
25	جدول (6) محافظة الأحمدى
26	جدول (7) محافظة الجهراء
	<b>ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية</b>
28	جدول (8) محافظة العاصمة
30	جدول (9) محافظة حولي
31	جدول (10) محافظة الفروانية
32	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
33	جدول (12) محافظة الأحمدى
34	جدول (13) محافظة الجهراء
35	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
	<b>ثالثاً، أسعار العقارات التجارية</b>
37	جدول (15) محافظة العاصمة
37	جدول (16) محافظة حولي
38	جدول (17) محافظة الفروانية
39	جدول (18) محافظة الأحمدى
39	جدول (19) محافظة الجهراء
40	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

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

42	جدول (21) محافظة العاصمة
43	جدول (22) محافظة الفروانية
44	جدول (23) محافظة الأحمدى
44	جدول (24) محافظة مبارك الكبير
44	جدول (25) محافظة الجهراء

## 46 خامساً: جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

## 47 سادساً: جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

## سابعاً: القيم الإيجارية للعقارات المختلفة

50	جدول (30) السكن الخاص
52	جدول (31) العقارات الاستثمارية
54	جدول (32) العقارات التجارية
54	جدول (33) 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:

زادت قيمة التداولات العقارية في الربع الأول من عام 2018 بشكل لافت مقارنة بها في الربع السابق له، حيث ارتفعت قيمتها مقترية من 832 مليون دينار. بذلك تصل إلى أعلى مستوياتها منذ منتصف عام 2015، مسجلة زيادة قدرها 43% على أساس ربع سنوي، ويمكن تفسير ذلك على الرغم من أجواء الركود التي تسيطر على السوق العقاري من خلال تحليل التداولات على البنائيات التي استحوذت على حوالي 66 % من قيمة التداولات، في حين كان نصيب الأراضي من التداولات حوالي 37%، فيما شكلت التداولات على الشقق حوالي 3.1%.

ويلاحظ نشاط لافت في تداولات شقق التمليك، كما يلاحظ أن قيمة المزادات العقارية التي أقيمت خلال الربع الأول تستحوذ على 6.7% من قيمة التداولات العقارية في هذا الربع. ويخالف هذا الأداء العقاري اتجاه السوق خلال الفترات الماضية حيث كانت تلك العوامل السابقة دافعة لتشيط حجم التداولات بشكل استثنائي.

وقد يعاود السوق وتيرة الأداء الضعيف في الربع القادم الذي تسيطر عليه أجواء الإجازات وموسم الصيف مقارنة بسنوات الازدهار، وإن كان سعر النفط قد شهد تطورات إيجابية منذ الربع الأول من عام 2017، مما يعزز من وجود سيولة مالية حكومية يمكن أن تتعكس إيجابياً على القطاع العقاري المحلي، في الوقت الذي زاد فيه عدد التداولات العقارية إلى ما يقترب من 1,400 صفقة في الربع الأول 2018 على أساس ربع سنوي أي ثاني أعلى مستوى من حيث عدد الصفقات في الأرباع الفصلية خلال عام مضى.

وبذلك يمكن القول أن جزء كبير من ارتفاع قيمة التداولات عاد إلى عدة أسباب منها زيادة قيمة التداولات على المباني والمجمعات والبنائيات والبيوت تصل قيمة تلك التداولات إلى حوالي 550 مليون دينار ومنها بعض المجمعات التجارية ومواقف السيارات، كذلك تبلغ التداولات على الأراضي في مختلف القطاعات العقارية حوالي 307 مليون دينار، فيما تبلغ قيمة الشقق التي تم تداولها نحو 26 مليون دينار بمساحة في معظمها تتراوح من 60 متر مربع إلى 100 متر مربع، بالإضافة إلى حوالي 6 مليون دينار عيادات طبية. ويلاحظ أن التداولات على المباني العقارية تفوق 248 مليون دينار كانت في مختلف المناطق الاستثمارية بالمحافظات، فيما تبلغ التداولات على الأراضي الاستثمارية نحو 130 مليون دينار، وقد أقيم عدد كبيراً من المزادات على مختلف أنواع العقارات خلال الربع الأول من العام 2018 تتجاوز قيمتها 55.4 مليون دينار منها ما يقترب من 44 مليون مزادات على قطاع العقار الاستثماري، وحوالي 7.6 مليون دينار في قطاع السكن الخاص وحوالي 4.5 مليون دينار في قطاع العقار التجاري.

وتحسنت قيمة التداولات العقارية بقطاع السكن الخاص في الربع الأول مقارنة بالربع السابق له، مع ارتفاع عددها بشكل ملحوظ لكن لم تصل إلى مستويات الألف صفقة التي سادت قبل النصف الثاني من عام 2015، وسجل القطاع زيادة نسبتها 3% في قيمة تداولاته فيما ارتفع عددها بنسبة 7.2% على أساس ربع سنوي، لكن برغم ذلك الأداء الجيد إلا أن قيمتها تعد أقل على أساس سنوي فيما يخص كلا مؤشري القيمة والعدد.

وقد سجل القطاع الاستثماري في الربع الأول أداءً استثنائياً لم يشهده منذ منتصف عام 2015، حيث نشطت قيمة تداولاته بشكل ملحوظ في الربع الأول بمعدل نمو ربع سنوي غير مسبوق، مع تسجيل عدد التداولات مستوى لم تصله منذ عامين نظراً لنشاط ملحوظ في عددها، بالتالي سجلت ارتفاعاً سنوياً كبيراً وصلت نسبته 93% من حيث قيمة التداولات مع زيادة للمرة الأولى في العام الماضي من حيث عددها وصلت نسبتها 11%.

أما القطاع التجاري فمازال يتسم بالتذبذب حيث انخفضت قيمة تداولاته في الربع الأول له بشكل محدود نسبته 8.4% مقارنة بها في الربع السابق برغم تضاعف عدد الصفقات التي سجلها القطاع في ذات الفترة، كما سجل مؤشري القيمة والعدد زيادة على أساس سنوي فيما يخص تداولات قطاع العقار التجاري.

وتشير الإحصاءات إلى أن هناك ارتباط كبير بين أسعار النفط وقيمة التداولات العقارية حيث أغلق سعر النفط الكويتي بنهاية الأول من عام 2018 مسجلاً 64.2 دولار للبرميل مواصلاً اتجاهه التصاعدي القوي ومحافظةً بذلك خلال الربع الأول على مكاسبه التي حققها في شهري مارس وفبراير، مرتفعاً بنهاية الربع الأول 2018 بما نسبته 1% على أساس ربع سنوي ومسجلاً زيادة سنوية ملحوظة وصلت إلى 30%، في الوقت الذي تراجع الرقم القياسي لأسعار المستهلك في نهاية الربع الأول على أساس ربع سنوي، فيما سجل معدل تضخم طفيف بحدود نصف في المائة على أساس سنوي وفق بيانات الإدارة المركزية للإحصاء التي اعتمدت الأساس الجديد (سنة 2013)، كما سجلت معظم مكونات الرقم القياسي ارتفاعاً طفيفاً عن الربع الرابع 2017 باستثناء بعضها الذي سجل تراجعاً. ويأتي مكون الأغذية والمشروبات بأعلى تراجع بين المكونات نسبته 1.6% يليه الرقم القياسي لمكونات خدمات السكن حين انخفض بنسبة 1.2% عن الربع الرابع وبنسبة 1.6% على أساس سنوي في ظل استمرار توفر العديد من الوحدات السكنية وانخفاض نسب الإشغال، وزيادة المتاح من الأراضي تماشياً مع متطلبات خطة التنمية والتزام الحكومة الكويتية باستمرار وتيرة الإنفاق الاستثماري والحفاظ عليها.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي خلال الربع الأول من عام 2018 فقد سجل متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت لقطاع السكن الخاص بنهاية الربع الأول أقل من 600 دينار ومازال يشهد تغيرات ربع سنوية تتسم بالتذبذب، بينما حافظ القطاع العقاري الاستثماري على مستويات أسعاره مع تراجع طفيف لم يتجاوز نصف في المائة لمتوسط سعر المتر المربع حين وصل لحدود 1,500 دينار، فيما سجلت الأسعار تراجعاً سنوياً للربع الثاني على التوالي نسبته 1%، وقد بدأ متوسط سعر المتر المربع بنهاية الربع الأول في القطاع التجاري على مستوى دولة الكويت مستقراً بشكل ملحوظ ومستمر طوال العام الماضي، ومازال متوسط السعر يقترب من 3,400 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الأول من العام.

وقد ارتفعت أرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك المحلية الكويتية في نهاية الربع الأول للقطاعات العقاري والإنشائي إلى 9.9 مليار دينار طبقاً لآخر بيانات صادرة من بنك الكويت المركزي، بزيادة طفيفة لم تتجاوز نسبتها 1% على أساس ربع سنوي، مدفوعة بارتفاع في حدود نصف في المائة لأرصدة الائتمان في قطاع العقار مقترية من 8 مليار دينار، مع ارتفاع نسبته 2.5% لأرصدة الائتمان إلى قطاع الإنشاء الذي تجاوز 1.9 مليار بقليل. أما على أساس سنوي فقد تراجعت أرصدة الائتمان الممنوح إلى النشاط العقاري في القطاعين «العقار والإنشاءات» قليلاً برغم ارتفاع الائتمان إلى قطاع العقار بنسبة 2.4%، ومع تراجع الائتمان الممنوح إلى قطاع الإنشاء بما يقترب من 10% عن الربع الرابع من عام 2017.

وتجاوزت أرصدة التسهيلات الائتمانية الشخصية المقسطة 11 مليار دينار بنهاية الربع الأول مسجلة زيادة نسبتها 1.8% على أساس ربع سنوي و8.4% على أساس سنوي، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وبالتالي يستمر نمو أرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله متجاوزة للمرة الأولى حدود 21 مليار دينار بنهاية الربع الأول، أي بزيادة نسبتها 1.3% على أساس ربع سنوي وبلغت 4.1% على أساس سنوي، وتمثل تلك الأرصدة 59.3% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاعات الاقتصادية المختلفة.

وقد بلغت القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المختلفة المنصرفة من قبل بنك الائتمان الكويتي خلال شهري يناير وفبراير من الربع الأول حوالي 29 مليون دينار، صرفت لأغراض شراء بيوت أو توسعة وترميم سكن خاص أو بيوت حكومية وكذلك منح البيوت الحكومية وذوي الإعاقة، ومن بين تلك القروض المنصرفة أيضاً ما صرف لبناء قسائم خاصة حكومية تصل وحدها إلى نحو 18 مليون دينار، فيما قد بلغت قروض المحفظة العقارية حوالي 172 ألف دينار خلال شهري يناير وفبراير من الربع الأول 2018 موجهة لأغراض توسعة وترميم السكن الخاص.

وقد حافظ القطاع العقاري على عدد شركاته المسجلة في بورصة الكويت البالغ 34 شركة في الربعين الأول 2018 والربع 2017 بعدما بلغت 36 شركة وفق بيانات الربع الأول من العام الماضي، ويمثل عددها 19.3% من عدد الشركات المدرجة الذي تراجع إلى 176 شركة في الربع الأول مقابل حصة مثلت 19.2% من 177 شركة في الربع الرابع من العام الماضي. ويأتي في المرتبة الثالثة بين القطاعات فيما يخص كمية الأسهم المتداولة وعدد الصفقات في الربع الرابع بحصة قدرها 21% و16% على التوالي من الشركات المدرجة، فيما يأتي في المرتبة الخامسة من حيث قيمة الأسهم المتداولة بحصة قدرها 8.8% من قيمة الأسهم المتداولة، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسهم 10 شركات عقارية خلال الربع الأول في حين انخفضت أسهم 23 شركة عقارية أخرى، فيما استقرت أسهم شركة واحدة فقط بهذا القطاع.

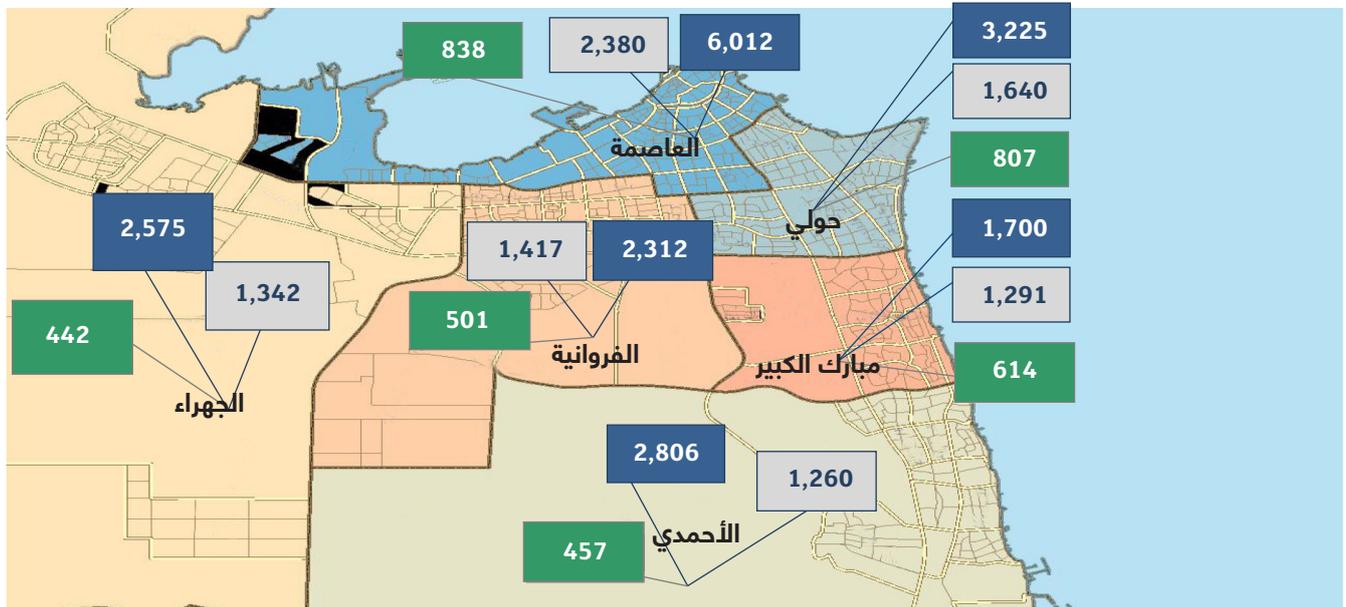
وكانت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري قد تراجعت حين وصلت إلى ملياري دينار بنهاية الربع الرابع من العام الماضي بنسبة 10% على أساس ربع سنوي، وبنسبة 6% على أساس سنوي، مع تراجع القيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى حوالي 27.9 مليار دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 7% عن الربع السابق له، بينما كانت تعد أعلى بنسبة ملحوظة قدرها 5.3% على أساس سنوي، وقد مثلت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري بنهاية الربع الرابع 7.2% من الشركات المدرجة في السوق. في الوقت الذي بلغت فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري حوالي 67 مليون دينار في الربع الأول بزيادة نسبتها 3% مقابل 65 مليون دينار في الربع الرابع وارتفعت كمية الأسهم المتداولة على أسهم القطاع إلى 1.2 مليار سهم بزيادة نسبتها 9% مقابل 1.1 مليار سهم في الربع الأول، كما تراجع عدد صفقات التداول بنحو طفيف إلى حوالي 33 ألف صفقة، في الوقت الذي بلغت قيمة التداولات في بورصة الكويت في الربع الأول 767 مليون دينار بتراجع نسبته 23% صاحب ذلك انخفاض كمية التداولات وعدد الصفقات المتداولة بنسبة 2.4% و1.8% عن الربع الرابع.

## أولاً: اتجاهات السوق

## أسعار الأراضي خلال الربع الأول 2018

بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 838 دينار في قطاع السكن الخاص بنهاية الربع الأول من 2018، فيما يبلغ 2,380 دينار في القطاع الاستثماري، ويزيد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري متخلياً في الربع الأول من 2018 للمرة الأولى حدود 6,000 دينار. أما محافظة حولي فيبلغ سعر المتر المربع 807 دينار في قطاع السكن الخاص، وفي القطاع الاستثماري 1,640 دينار لنفس المحافظة، مع استقراره في القطاع التجاري مسجلاً 3,225 دينار، في حين يبلغ متوسط سعره 501 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية أما في القطاع الاستثماري بلغ 1,417 دينار، فيما يبلغ حوالي 2,300 دينار في القطاع التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الأول 2018.

## متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الأول 2018 في محافظات الكويت



أراضي تجارية

أراضي استثمارية

أراضي سكن خاص

## اتجاهات السوق خلال الربع الأول من 2018

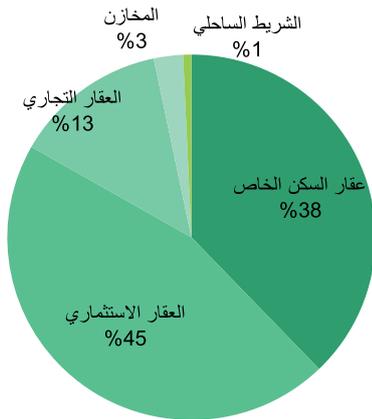
ارتفعت قيمة التداولات العقارية بشكل لافت في الربع الأول حين بلغت حوالي 832 مليون دينار أي أنها وصلت إلى أعلى مستوى منذ الربع الثاني من عام 2015 الذي اقترنت فيه من مليار دينار، في الوقت الذي ارتفع فيه عدد التداولات إلى 1,387 صفقة أي ثاني أعلى مستوى منذ تلك الفترة أيضاً، وبالتالي ارتفع متوسط قيمة الصفقة في الربع الأول ليصل إلى 600 ألف دينار أي ثاني أعلى مستوى منذ الربع الثاني في عام 2014.

ارتفعت قيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص على أساس ربع سنوي بشكل طفيف عن قيمتها في الربع السابق له، وارتفع عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص. في حين تراجع متوسط قيمة الصفقة في السكن الخاص في الربع الأول عن الربع السابق له بشكل محدود.

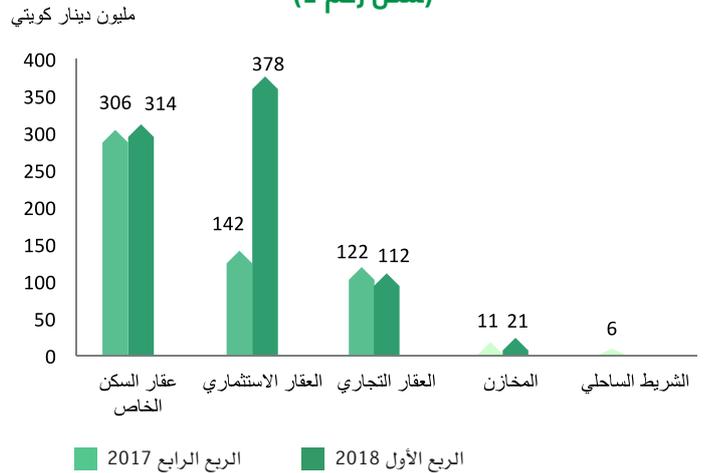
وقد وصلت قيمة التداولات العقارية في القطاع العقاري الاستثماري خلال الربع الأول إلى مستوى استثنائي منذ حوالي ثلاثة سنوات بعد أن بدأت قيمتها في الاتجاه التنازلي منذ تلك الفترة، مع نشاط ملحوظ لعدد صفقات القطاع في الربع الأول. بالتالي تخطى متوسط قيمة الصفقة بنهاية الربع الأول حاجز المليون دينار وهي أعلى مستوى منذ الربع الأول في 2015.

في حين انخفضت التداولات العقارية في القطاع التجاري في الربع الأول مقارنة بها في الربع السابق له إلا إنها مازالت عند مستويات مرتفعة نسبياً عن معظم الفترات الفصلية في السنوات الماضية، يأتي هذا التراجع في الربع الأول برغم تضاعف عدد التداولات العقارية فيه عن الربع الرابع، ومازال مستوى متوسط قيمة الصفقة في القطاع التجاري يسجل تذبذباً، حيث تراجع بشكل لافت مقارنة به في الربع الرابع الذي سجل مستوى قياسي إلى حوالي 4 مليون دينار.

### توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 2)



### إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الأول من 2018 والربع الرابع من 2017 (شكل رقم 1)



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

## اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الأول

زادت قيمة التداولات العقارية وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل في الربع الأول من 2018 إلى حوالي 832 مليون دينار أي أعلى مستوى منذ الربع الأول في 2016. مسجلة زيادة كبيرة نسبتها 43% عن قيمتها في الربع الرابع الذي كان قد تراجع بشكل طفيف. ما يعني تذبذب معدلات النمو التي تسير بها على أساس ربع سنوي، في الوقت الذي تحسنت قيمة التداولات في القطاع السكني فيما ارتفعت بشكل لافت في الاستثماري بينما تراجعت في التجاري، أما على أساس سنوي فقد عادت تداولات القطاع العقاري لتسجل معدل نمو سنوي بلغ 24% في الربع الأول من العام 2018.

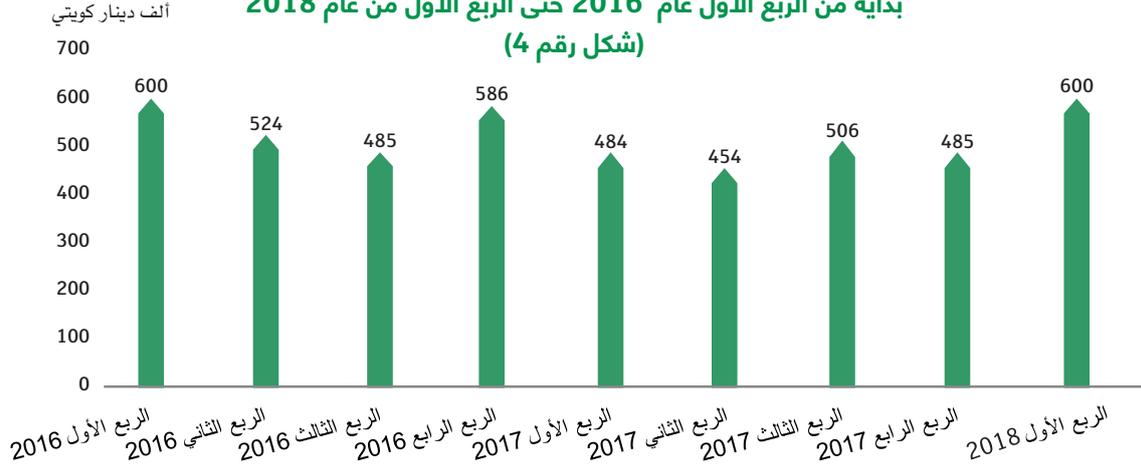
ساهم قطاع السكن الخاص بحدود 38% من قيمة تداولات العقار في الربع الأول 2018، في حين فاقت حصة تداولات القطاع الاستثماري 45% من التداولات العقارية أي أعلى مساهمة منذ الربع الرابع 2014، بينما استحوذت تداولات القطاع التجاري على 13% من قيمة التداولات العقارية، وشكلت تداولات القطاع الحرفي والصناعي 3% من التداولات العقارية في الربع الأول.

### تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الأول من عام 2017 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 3)



ارتفع متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 600 ألف دينار في الربع الأول مقابل 485 ألف دينار في الربع الرابع، وقد سجل زيادة في الربع الأول اقتربت من 24% على أساس ربع سنوي وبتحديد تلك النسبة أيضاً على أساس سنوي. كما ارتفع عدد الصفقات المتداولة حين بلغ 1,387 صفقة في الربع الأول مسجلاً نسبة زيادة اقتربت من 16% عن عددها الذي بلغ 1,199 صفقة في الربع السابق له، بينما استقر عدد الصفقات المتداولة على أساس سنوي بشكل نسبي.

### تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الأول عام 2016 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 4)

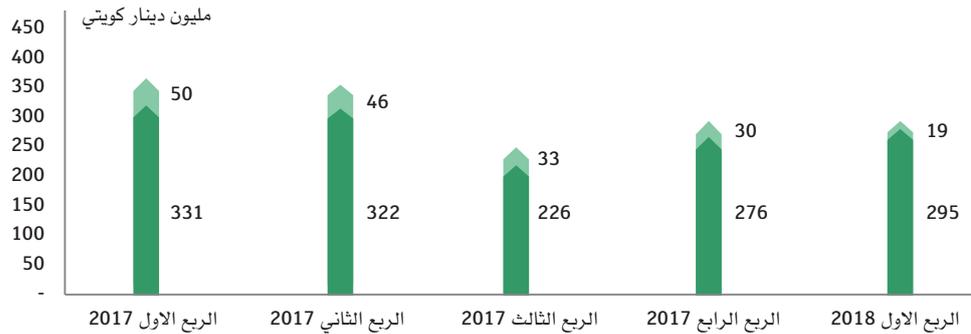


المصدر: بيت التمويل الكويتي

### اتجاهات السكن الخاص

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 314 مليون دينار في الربع الأول من 2018، مسجلة زيادة محدودة قدرها 3% على أساس ربع سنوي، ويلاحظ استمرار التذبذب الواضح الذي تسجله تغيرات التداولات في القطاع السكني على أساس ربع سنوي، في حين تراجعت قيمة تداولات القطاع للمرة الأولى على أساس سنوي حين بلغت نسبته انخفاضها 18% بعد أربع فترات متتالية سجلت تداولات القطاع فيها زيادة ملحوظة، وواصل بذلك معدل التغير السنوي في تداولات القطاع اتجاهاً تنازلياً منذ العام الماضي.

### شكل رقم (5) تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الأول من عام 2017 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 5)



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

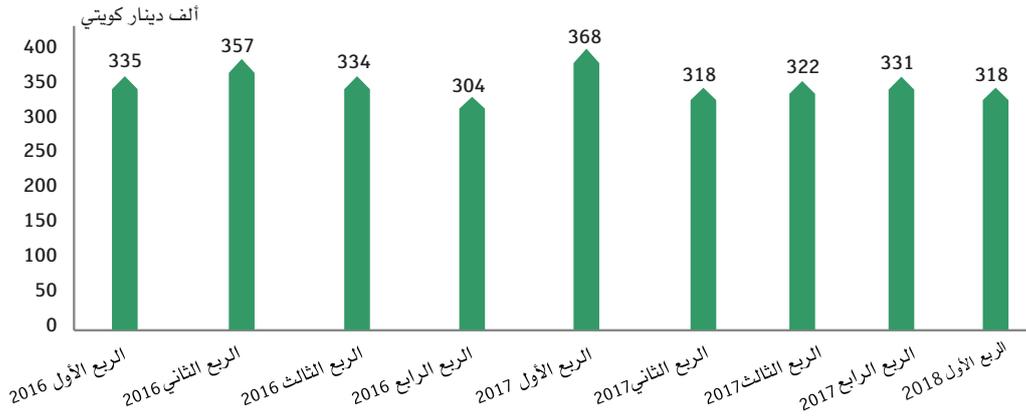
عقود

وكالات

بلغ متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص 318 ألف دينار في الربع الأول من العام الحالي، منخفضاً بنسبة محدودة قدرها 4% على أساس ربع سنوي، بينما سجل هذا المؤشر تراجعاً غير مسبوق وصل إلى 13.5% على أساس سنوي.

وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة لقطاع السكن الخاص حين بلغ 988 صفقة في الربع الأول بارتفاع ملحوظ نسبته 7.2% على أساس ربع سنوي، في حين يعد أدنى بنسبة قدرها 4.6% على أساس سنوي.

### تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الأول عام 2017 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 6)

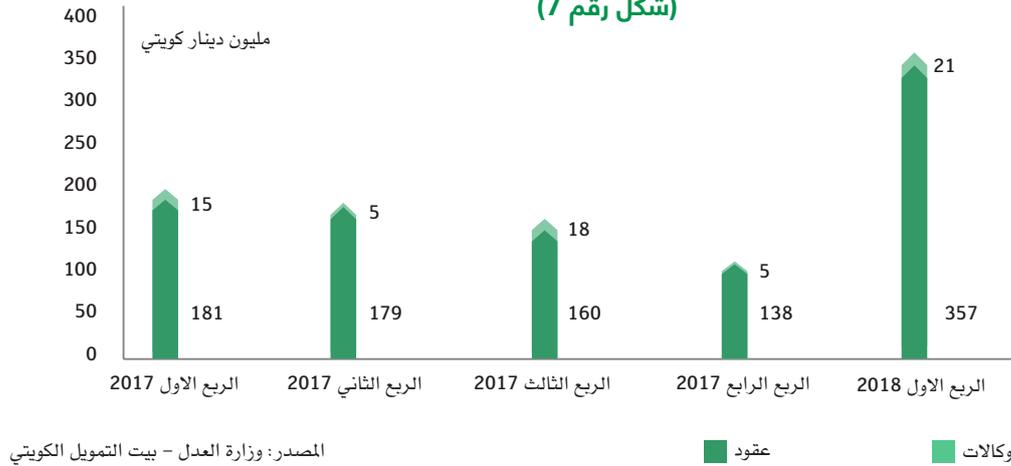


المصدر: بيت التمويل الكويتي

### اتجاهات العقارات الاستثمارية

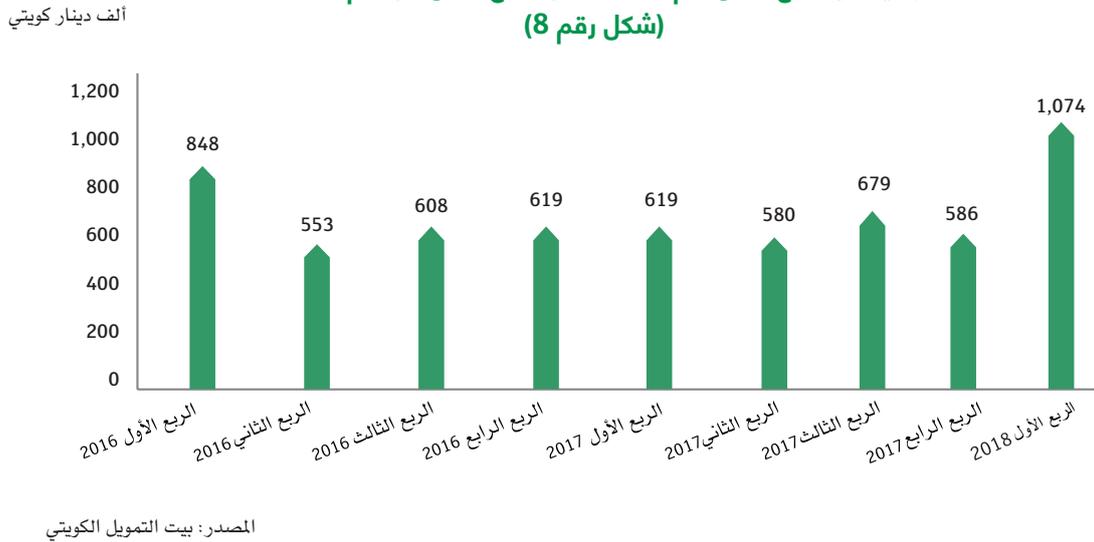
زادت التداولات العقارية الاستثمارية بشكل لافت غير مسبوق لتصل إلى أعلى مستوى منذ الربع الثاني من العام 2015، وبلغت قيمتها 378 مليون دينار في الربع الأول من 2018 مقابل أدنى مستوياتها حين سجلت 142 مليون دينار في الربع الرابع من 2017، مسجلة بذلك زيادة استثنائية وصلت إلى 166% على أساس ربع سنوي.

### تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الأول من عام 2017 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 7)



ارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات الاستثمارية بشكل استثنائي متجاوزاً حاجز المليون دينار للمرة الأولى منذ ثلاثة سنوات مضت حين بلغ حوالي 1.1 مليون دينار في الربع الأول من العام 2018، حيث ارتفع متوسط قيمة الصفقة بنسبة غير مسبقة وصلت إلى 83% على أساس ربع سنوي وبلغت 73% على أساس سنوي. في الوقت الذي نشط فيه عدد الصفقات العقارية الاستثمارية حين وصل إلى 352 صفقة في الربع الأول، مسجلاً زيادة استثنائية غير مسبقة قدرها 45% عن عددها الذي كان قد تراجع إلى 243 صفقة في الربع الرابع بنسبة 7.6% على أساس ربع سنوي. ما يشير إلى تذبذب تغير الربع السنوي الذي يسجله عدد الصفقات في هذا القطاع، بالتالي ولأول مرة يسجل فيها عدد الصفقات زيادة على أساس سنوي منذ حوالي عامين حين بلغت تلك الزيادة 11% في الربع الأول من عام 2018.

### تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الأول عام 2017 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 8)



## اتجاهات العقارات التجارية

بلغت التداولات العقارية التجارية 112 مليون دينار في الربع الأول من 2018، ويلاحظ استمرار تذبذب أداء هذا القطاع مواصلاً تذبذب معدلات التغيير التي تسجلها قيمة تداولاته، حين تراجعت في الربع الأول بنسبة 8.4% على أساس ربع سنوي، وبرغم هذا التراجع لتداولات القطاع التجاري إلا أنه قد زادت قيمتها بنسبة كبيرة وصلت إلى 45% على أساس سنوي، لكن يلاحظ أيضاً استمرار التذبذب في معدلات النمو السنوي لتداولات القطاع التجاري

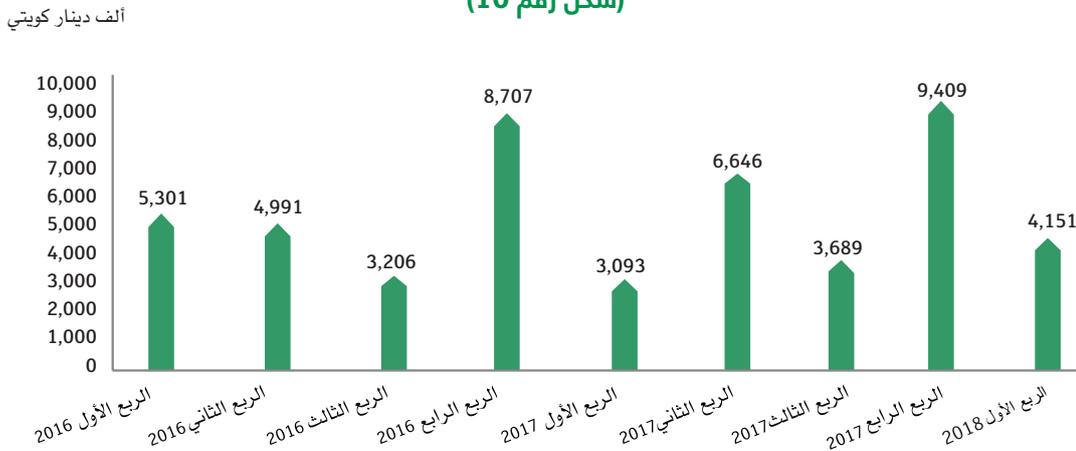
### تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الأول من عام 2017 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 9)



وقد بلغ متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية حوالي 4.2 مليون دينار في الربع الأول من 2018 بعدما ارتفع هذا المؤشر بشكل لافت لمستوى قياسي في أكثر من خمس سنوات مضت حين سجل 9.4 مليون دينار في الربع الرابع 2017، بالتالي مازال يسير بشكل متذبذب منخفضاً على أساس ربع سنوي بنسبة قدرها 56% في الربع الأول، إلا أنه برغم هذا التراجع لكن متوسط قيمة الصفقة في الربع الأول يعد أعلى بنسبة قدرها 34% على أساس سنوي.

وقد تضاعف عدد الصفقات المتداولة في قطاع العقار التجاري إلى 27 صفقة في الربع الأول مقابل 13 صفقة في الربع السابق له، بالتالي زاد عدد الصفقات في هذا القطاع بنسبة 8% على أساس سنوي.

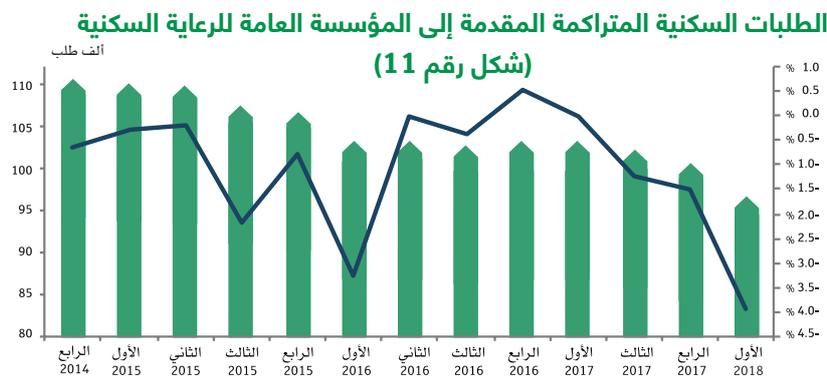
### تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الأول عام 2017 حتى الربع الأول من عام 2018 (شكل رقم 10)



## ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعت المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 - 2020/2019، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جذاباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها الوزارة العامة للأشغال، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تتجزأ المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد 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 فبراير 2018، حيث تمكنت المؤسسة من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة إلى حوالي 96.4 ألف طلب بنسبة انخفاض 3.9% مقارنة بعدد الطلبات القائمة الذي بلغ 100 ألف طلب في نهاية الربع الرابع من 2017، ومازالت دولة الكويت ماضية في خطتها الهادفة إلى توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في توزيع 3,260 قسيمة بمساحة 400 م<sup>2</sup> للقسيمة في مشروع جنوب عبدالله المبارك خلال الربع الأول من عام 2018 حيث قامت بتوزيع 856 قسيمة في شهر يناير، وما يصل إلى 897 قسيمة في شهر فبراير كما أعلنت عن توزيع 1,507 وحدة في ذات المشروع الإسكاني في شهر مارس 2018 طبقاً لخطة التوزيع 2018/2017، ويأتي ذلك بعدما قامت بتوزيع 1,448 قسيمة في مشروع خيطان الجنوبي خلال شهري نوفمبر وديسمبر من العام الماضي طبقاً لخطة التوزيع المعلنة.



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية - بيت التمويل الكويتي

حجم الطلبات

معدل التغير - يمين

وتخطط المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية في الفترة القادمة، منها مشاريع إنشاء القسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها في أربع مدن سكنية، وتصل قيمة هذه المشروعات الأربعة إلى حوالي 337 مليون دينار بحصة قدرها 37% من تكلفة مشروعات المؤسسة في تقرير فبراير 2018، ونجحت بالفعل في تسليم بعض منها أي ما قيمته 48 مليون دينار في مشروع أبو حليفة الإسكاني ومدينة غرب عبدالله المبارك، فيما تواصل إنجاز مشروعات أخرى طبقاً للجدول الزمني كما في مشروع مدينة جابر الأحمد وبما يفوق نسبة الإنجاز المتعاقد عليها في بعض المشروعات الأخرى. كما تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد عشرة مشروعات بقيمة تفوق 174 مليون دينار بحصة تصل إلى 19.1% من قيمة مشروعات المؤسسة، منها مشروعات إنشاء المباني العامة وصيانتها في منطقة الوفرة بقيمة تصل إلى 71 مليون دينار منها مشروعات مازال يجري اعتماد برنامجها الزمني تصل قيمتها إلى حوالي 24.6 مليون دينار، ومن تلك المشروعات العشرة أيضاً تقوم المؤسسة بإنشاء وإنجاز المباني العامة في منطقة صباح الأحمد بقيمة تصل إلى 51.3 مليون دينار.

بالإضافة إلى مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة فإن المؤسسة العامة للرعاية السكنية تتخطى قيمتها 400 مليون دينار بما يمثل حوالي 44% من قيمة مشروعات المؤسسة لعدد سبعة عشر مشروعاً، منها مشروعات إنشاء وصيانة طرق رئيسية وشبكات بنية تحتية في مشروع جنوب المطالع الإسكاني تقدر بأكثر من 294 مليون دينار بنسبة إنجاز تفوق الخطة الزمنية المقرر تسليمها. كما تقوم المؤسسة بتصميم مشروعات تركيب وصيانة محطات ومحولات كهربائية رئيسية نجحت في تسليمها بالفعل كما في مشروع توسعة الوفرة السكنية بقيمة إجمالية تصل إلى حوالي 47 مليون دينار، بينما مازالت في بداية مراحلها كما في مدينة غرب عبدالله المبارك وجنوبها بنحو 42 مليون دينار منها مشروعات مازالت في طور إعداد الجدول الزمني قيمتها 7.3 مليون دينار. بذلك يفوق إجمالي المشروعات التي تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية 911 مليون دينار قيمة لمشاريع في مدن عدة مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في ستة مناطق مختلفة تضم أكثر من 53 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م<sup>2</sup> كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد عبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان ومنطقة شرق تيماء التي تقع في وسط محافظة الجهراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجهراء. بالإضافة إلى مشاريع أخرى مازالت قيد التنفيذ لتسليم نحو 39 ألف قسيمة بمساحة 400 م<sup>2</sup> منها حوالي 900 شقة مساحتها 385 م<sup>2</sup>، وتتوزع تلك المشروعات في عدة مدن سكنية منها مشروع توسعة الوفرة ومشروع القائم الذي يوفر قسائم تصل مساحتها 600 م<sup>2</sup>، ومدينة جابر الأحمد التي تبعد 22 كم عن العاصمة، وجنوب المطالع ومدينة صباح الأحمد وشمال غرب الصليبخات ومدينة غرب عبدالله المبارك كذلك.

وتخطط المؤسسة لعدة مشروعات مستقبلية توفر ما يقرب من 140 وحدة سكنية بمساحة 400 م<sup>2</sup> كما في مدينة الصابرية التي تقع شمال البلاد على مسافة 60 كم من محافظة العاصمة، وتضم وحدها أكثر من 52 ألف وحدة سكنية، كذلك في مدينة الخيران والتي تبعد حوالي 80 كم عن العاصمة وتضم ما يقرب من 36 ألف وحدة سكنية، ومدينة نواف الأحمد التي تبعد حوالي 110 كم عن العاصمة وفق بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية وتضم 52 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م<sup>2</sup>.

## المشاريع التي أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:

## جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

مجال المشروع	م	المنطقة	قيمة العقد مليون د.ك	نسبة الإنجاز %	
				التعاقدية	الفعلية
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	100	100
	2	مدينة غرب عبدالله المبارك	46	100	100
	3	مدينة جابر الأحمد	73	33.2	*18.1
	4	جنوب المطلاع	215.8	9.0	9.9
		التكلفة	336.9	336.9 مليون دينار كويتي	

\* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها

مشاريع المباني العامة	5	مدينة صباح الأحمد	36.4	100	98.7	
	6	مشروع الوفرة القائم	21.2	100	76.1	
	7	مدينة صباح الأحمد	1.5	51.3	17.3	
	8	ميناء عبدالله	2.2	78.3	54.7	
	9	الوفرة	23.7	12	7.1	
	10	مدينة صباح الأحمد	13.4	*28.8	32.1	
	11	مدينة جابر الأحمد	8.2	*3.94	6.5	
	12	الوفرة	24.6	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد	
	13	الوفرة	14.4	*0.1	2.4	
	14	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد	
			التكلفة	174.1	174.1 مليون دينار كويتي	

\*مشاريعتجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة	15	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	46.6	100	88.8
	16	مدينة صباح الأحمد	0.979	100	100
	17	مدينة جابر الأحمد	1.1	100	100
	18	جنوب المطلاع	288	*13.3	16.7
		جنوب المطلاع	6	26.6	لم تبدأ بعد
	19	مدينة صباح الأحمد	1.5	100	100
	20	مدينة صباح الأحمد	1.4	87.2	77.2
	21	مدينة غرب عبدالله المبارك	16.2	*48.7	50.4
	22	مدينة صباح الأحمد	1.2	*58.5	73
	23	مشروع أبو حليفة الإسكاني	0.188	*89.2	93
	24	مدينة صباح الأحمد	0.424	*57.3	60
	25	مدينة غرب عبدالله المبارك	18.5	*3.5	10
	26	مدينة جابر الأحمد	10.4	*13.8	25.8
	27	مدينة غرب عبدالله المبارك	5.7	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد
	28	الوفرة	0.366	*36.5	55
	29	جنوب عبدالله المبارك	1.6	جاري إعداد البرنامج الزمني	لم تبدأ بعد
	30	الوفرة	0.148	*70.4	88.8
			التكلفة	394.3	394.3 مليون دينار كويتي
		إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية	905.4	905.4 مليون دينار كويتي	

\*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

## ثالثاً: مؤشرات الأسعار

## أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تتباين أسعار العقارات والأراضي طبقاً للعوامل والمواصفات التي تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى المحافظات في الربع الأول 2018 إلى حوالي 610 دينار بارتفاع طفيف بحدود نصف في المائة عن أسعار الربع الرابع 2017. وبالتالي تحسن تراجع الأسعار السنوي مسجلة أدنى تراجع سنوي منذ بدأت الأسعار بالانخفاض في الربع الأول من عام 2015 لتصل نسبة التراجع إلى 1% في الربع الأول 2018.

تحسنت مستويات أسعار السكن الخاص في معظم المحافظات في الربع الأول مقارنة بها في الربع السابق له، حيث ارتفعت في محافظة العاصمة بشكل طفيف فيما كانت محافظة حولي الاستثناء بين المحافظات نظراً لتراجع بنحو طفيف لمستويات الأسعار فيها، بينما سجلت زيادة محدودة في محافظة الفروانية، في الوقت الذي استقرت فيه الأسعار بنهاية الربع الأول في باقي المحافظات عن الربع الرابع من العام الماضي. وعلى أساس سنوي تواصلت الأسعار تحسنتها في الربع الأول 2018، حيث تراجع الأسعار في محافظة العاصمة على أساس سنوي فيما سجلت تراجعاً في محافظة حولي بنسبته 1.9% وفي محافظة مبارك الكبير بحدود نصف في المائة، بينما استقرت مستويات الأسعار كما في محافظة الفروانية، في حين ارتفعت الأسعار في بعض المحافظات مثل محافظة الأحمدية بحدود نصف في المائة، فيما ارتفعت الأسعار في محافظة الجهراء بنسبة 4.7% على أساس سنوي.

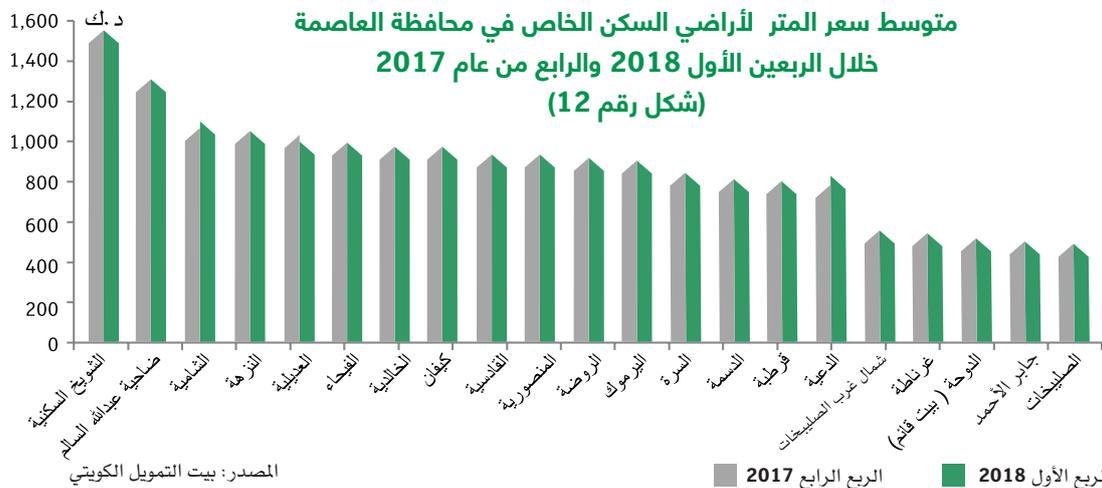
## محافظة العاصمة

تحسن متوسط سعر المتر المربع لقطاع السكن الخاص بمحافظة العاصمة في الربع الأول بنحو طفيف عن الربع الرابع حيث وصل إلى 838 دينار، وللمرة الثانية يسجل سعر المتر ارتفاعاً على أساس ربع سنوي وإن كان طفيفاً لكنه أفضل من معدلات التراجع المحدودة التي سادت طوال الأرباع الفصلية من السنوات السابقة.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم المناطق السكنية بمحافظة العاصمة، مثل تلك التي تعد الأعلى من حيث الأسعار كما في منطقة الشويخ السكنية التي استقر متوسط سعر المتر المربع فيها عند حدود تفوق قليلاً 1,500 دينار بنهاية الربع الأول 2018، وتليها منطقة ضاحية عبدالله السالم في مستويات الأسعار مسجلة حوالي 1,300 دينار، فيما ارتفعت الأسعار في الشامية بنسبة 1% بينما تحسنت بشكل طفيف إلى حدود تزيد قليلاً عن 1,000 دينار للمتر في منطقة النزهة بنهاية الربع الأول من 2018.

وقد استقر متوسط سعر المتر في بعض المناطق التي يتراوح فيها بين 800 و900 دينار، بينما تراجع في مناطق سكنية أخرى بالمحافظة في مقدمتها منطقة العدلية التي تراجعت فيها الأسعار بنسبة تقل عن 1%، فيما تحسنت في المنطقة التي تليها في متوسط السعر وهي منطقة الفجاء فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الخالدية وكيفان بينما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الروضة بحدود نصف في المائة وبأقل من ذلك في المنصورية واليرموك.

فيما ارتفعت مستويات الأسعار في بعض المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، مثل منطقة السرة التي تأتي في مقدمة تلك المناطق من حيث الأسعار بينما ارتفعت بحدود 1% في مناطق أخرى منها منطقة الدسمة، أما في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً فلم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول تغييراً عن الربع الرابع مستقرة عند حدود 500 دينار كما في منطقة البيوت القائمة في منطقة الدوحة ومنطقة غرناطة والصليبخات.



\* ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 و8 إلى 13 وإلى 21 إلى 25 عن متوسط عام لبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم «بيتك» لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للفراغ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

## جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 2018	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	
1,700	1,800.0	1,600.0	1,800,000	1,600,000	جمال عبدالناصر	% 210	1,000	
1,506	1,613	1,400	1,412,500	1,225,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,300	1,400	1,200	700,000	600,000	داخلي	% 210	500	ضاحية عبدالله السالم
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	رئيسي	% 210	750	
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	صنعاء	% 210	1,000	
1,282	1,378	1,186	1,150,000	991,667	المتوسط العام بالمنطقة			
1,160	1,280	1,040	320,000	260,000	داخلي	حتى 800م	250	الشامية
890	1,000	780	1,000,000	780,000	داخلي	% 210	1,000	
1,125	1,250	1,000	1,250,000	1,000,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,042	1,148	935	770,000	622,857	المتوسط العام بالمنطقة			
945	1,040	850	520,000	425,000	داخلي	% 210	500	النزهة
907	1,000	813	750,000	610,000	داخلي	% 210	750	
1,050	1,200	900	1,200,000	900,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,020	1,128	913	794,000	637,000	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	
950	1,000	900	1,000,000	900,000	الدائري الرابع/ الثالث	% 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	الرياض / دمشق	% 210	1,000	
964	1,048	880	815,714	685,714	المتوسط العام بالمنطقة			
975.0	1,050.0	900.0	420,000	360,000	داخلي	% 210	400	الفيحاء
820.0	906.7	733.3	680,000	550,000	داخلي	% 210	750	
950.0	1,000.0	900.0	1,000,000	900,000	رئيسي	% 210	1,000	
959	1,031	887	624,286	538,571	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة حولي

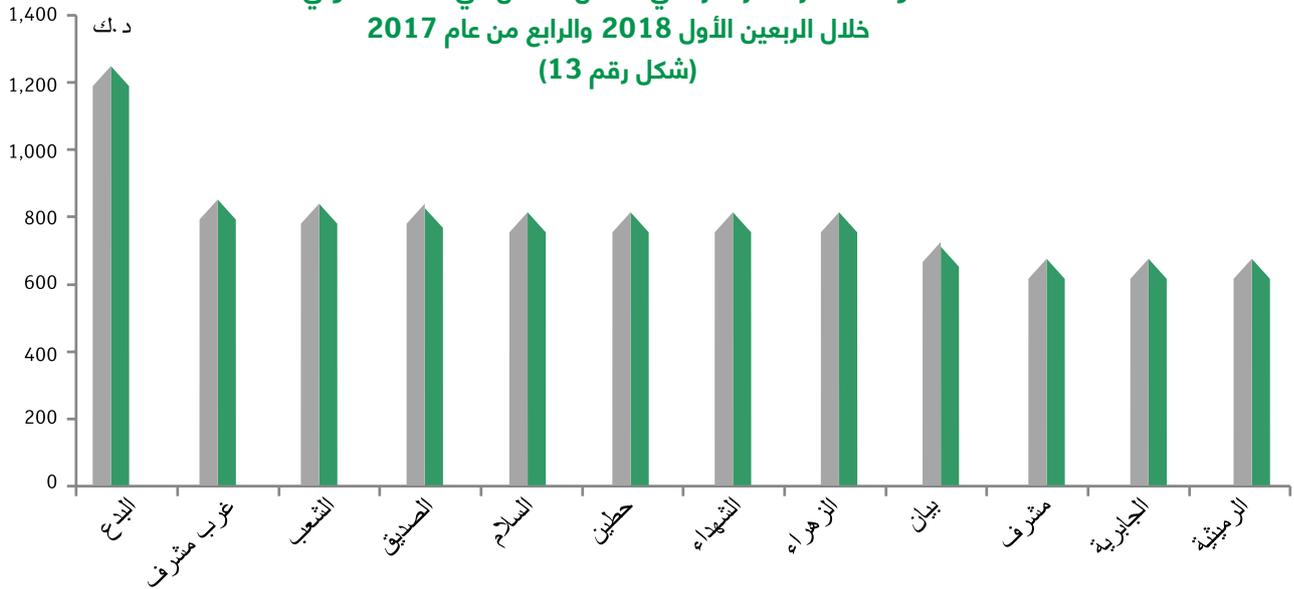
بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي 807 دينار في الربع الأول من العام بتراجع طفيف لم يصل إلى ربع في المائة عن مستويات الأسعار في الربع الرابع، وما زالت الأسعار تسير على نحو مستقر نسبياً بالمحافظة مع استمرار تحسن نسب تراجع الأسعار على أساس ربع سنوي بالمحافظة، بالتالي انخفضت مستويات الأسعار على أساس سنوي في الربع الأول بنسبة 1.9 % أي أقل من تراجعها في الفترات السابقة والذي وصل إلى 10% كما في الربع من الأول من العام الماضي.

وقد استقر متوسط سعر المتر المربع في معظم مناطق المحافظة، وما زالت مستويات الأسعار في منطقة البدع تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة مستقرة عند متوسط حدود تفوق 1,200 دينار في الربع الأول، كما استقرت الأسعار في منطقتي غرب مشرف والشعب كذلك عند حدود تصل إلى حوالي 850 دينار، وتقل عن ذلك بقليل في منطقة الصديق التي كانت بين المناطق التي سجلت انخفاضاً طفيفاً بحدود 1% في الربع الأول على أساس ربع سنوي.

وقد تراجع متوسط سعر المتر بشكل طفيف في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و850 دينار، مثل مناطق السلام وحطين والشهداء بحدود 1% عن الربع الرابع وكذلك منطقة الزهراء، في حين مازال يقل متوسط سعر المتر في منطقة بيان عن أسعار المناطق السابقة مسجلاً ما يفوق بقليل 700 دينار متراجعة بحدود 1% على أساس ربع سنوي.

أما المناطق متوسطة القيمة التي يتراوح فيها سعر المتر من 650 دينار إلى أقل من 700 دينار، منها منطقة مشرف فلم تشهد فيها مستويات الأسعار في مواقع السكن الخاص تغيراً بنهاية الربع الأول عن الربع السابق له، منها منطقة مشرف والجابرية وفي منطقة الرميثية كذلك، ولم تشهد مستويات الأسعار في منطقة سلوى تغيراً حيث مازالت الأدنى أسعاراً بين مناطق محافظة حولي.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الأول 2018 والرابع من عام 2017 (شكل رقم 13)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الرابع 2017      الربع الأول 2018

## جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع الأول 2018	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
880	960	800	480,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
867	933	800	700,000	600,000	رئيسي	% 210	750	
849	916	782	496,667	421,667	المتوسط العام بالمنطقة			
725	800	650	320,000	260,000	داخلي	% 210	400	الجابرية
750	800	700	400,000	350,000	رئيسي	% 210	500	
745	800	690	800,000	690,000	الخامس + المغرب	% 210	1,000	
682	741	624	478,889	400,000	المتوسط العام بالمنطقة			
675	750	600	300,000	240,000	داخلي	% 210	400	الرميثة
507	573	440	430,000	330,000	داخلي	% 210	750	
825	850	800	850,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
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	
750	800	700	800,000	700,000	الأقصى	% 210	1,000	
825	850	800	850,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
654	712	595	562,857	475,714	المتوسط العام بالمنطقة			
788	875	700	350,000	280,000	داخلي	% 210	400	السلام
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
700	780	620	390,000	310,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
816	889	743	397,500	332,500	المتوسط العام بالمنطقة			
788	875	700	350,000	280,000	داخلي	% 210	400	حطين
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
700	780	620	390,000	310,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
816	889	743	397,500	332,500	المتوسط العام بالمنطقة			
788	875	700	350,000	280,000	داخلي	% 210	400	الشهداء
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
700	780	620	390,000	310,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
816	889	743	397,500	332,500	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الفروانية

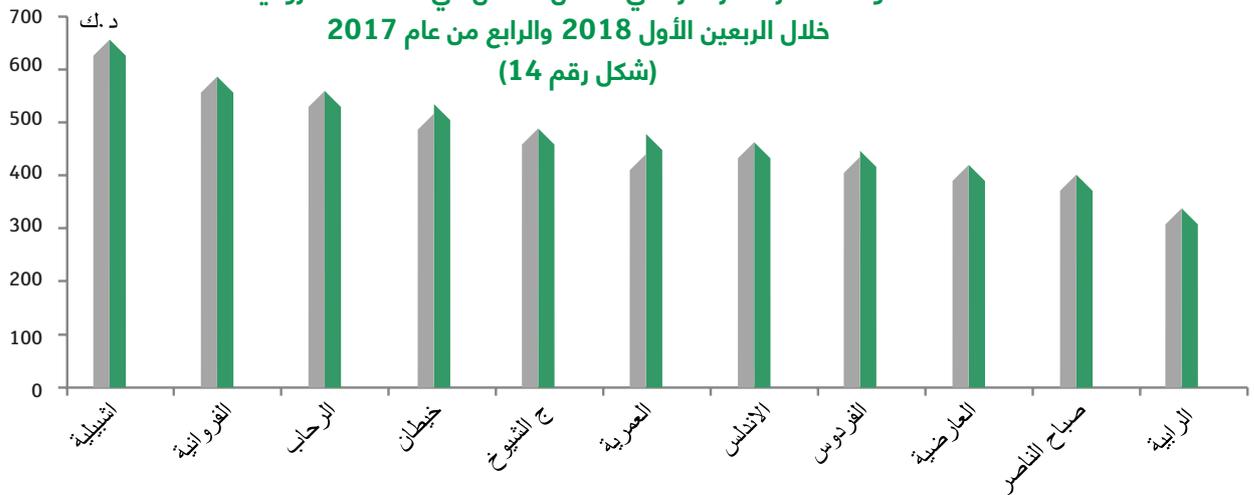
وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية حين بلغ 501 دينار بنهاية الربع الأول من 2018 بنسبة قدرها 3.5% عن مستويات الأسعار بالربع الرابع، ويلاحظ أن مستويات الأسعار بالمحافظة وإن اتجهت في اتجاه تنازلي نسبي قبل الربع الأول إلا أنها بدأت تأخذ المسار التصاعدي، مع استمرار تحسن معدل التراجع الذي تسجله الأسعار بالمحافظة في الفترات الماضية. في الوقت الذي استقرت مستويات الأسعار في المحافظة على أساس سنوي في الربع الأول 2018، مع استمرار التحسن في هذه المعدلات مقابل انخفاض سنوي في فترات سابقة من العام الماضي حين وصل الانخفاض إلى 16.1% كما في الربع الأول 2017.

ولم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول تغييراً في معظم مناطق محافظة الفروانية عن مستوياتها في الربع الرابع من 2017، حيث استقرت في منطقة أشبيلية التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة ووصل فيها متوسط سعر المتر حدود تخطت 650 دينار للمتر المربع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية عند أقل قليلاً من 600 دينار، وفي منطقة الرحاب تسجل أكثر قليلاً من 550 دينار، تليها منطقة خيطان التي استقرت مستويات أسعارها أيضاً.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة والتي تتراوح فيها مستويات الأسعار بين 450 دينار إلى أقل من 500 دينار، فقد استقرت مستويات الأسعار فيها كما في منطقة جليب الشيوخ ومنطقة الأندلس.

المناطق منخفضة القيمة التي يسجل فيها سعر المتر بين حدود 400 دينار ولا يتجاوز 450 دينار، فتأتي في مقدمتها منطقة الفردوس التي تعد الأعلى أسعاراً في هذه الفئة حيث استقرت أيضاً مستويات الأسعار في أغلب مواقعها، كذلك استقرت الأسعار في أدنى مناطق السكن الخاص في المحافظة أسعاراً كما في منطقة صباح الناصر.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية  
خلال الربعين الأول 2018 والرابع من عام 2017  
(شكل رقم 14)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الرابع 2017      الربع الأول 2018

## جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الأول 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
425	480	370	240,000	185,000	داخلي	% 210	500	الأندلس
453	467	440	350,000	330,000	رئيسي	% 210	750	
464	496	433	320,000	281,000	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	
343	373	313	240,000	200,000	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	فيصل السريع	% 210	1000	
520	560	480	420,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
440	480	400	240,000	200,000	داخلي	% 210	500	ج/الشيخوخ
540	600	480	300,000	240,000	رئيسي	% 210	500	
490	540	440	270,000	220,000	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

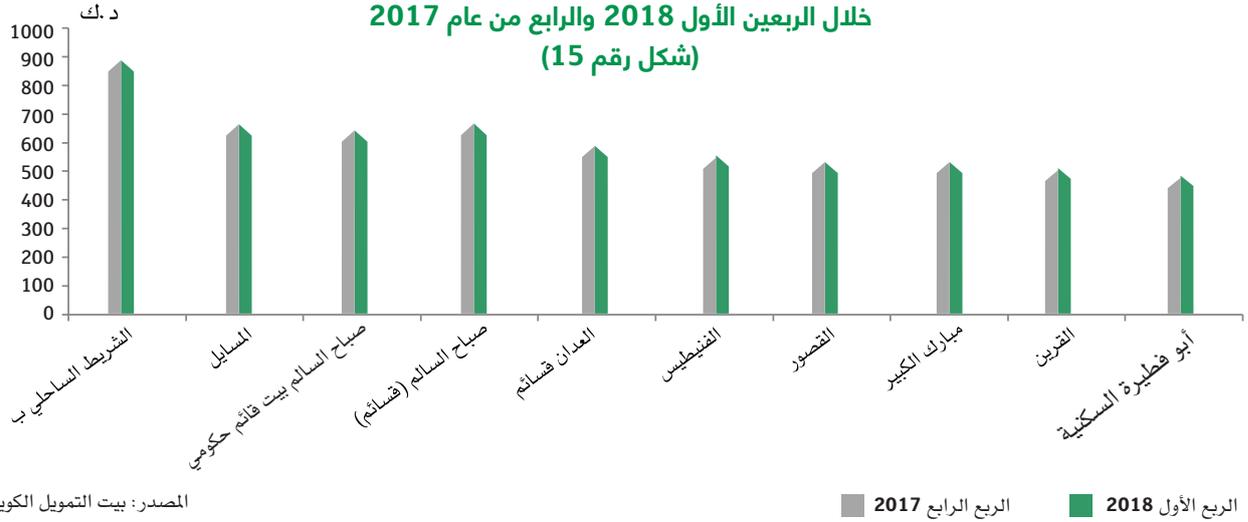
مازالت الأسعار في محافظة مبارك الكبير تحافظ على مستوياتها عند حدود 614 دينار في الربع الأول 2018، مع تسجيلها تحسناً في الربع الأول للمرة الثانية على التوالي وإن كان بمعدل طفيف لم يتجاوز ربع في المائة عن الربع الرابع، ويواصل معدل التغير ربع السنوي استقراراً نسبياً عند حدود تلك النسبة منذ بداية العام الماضي. بذلك تحسن تراجع متوسط سعر المتر على أساس سنوي كثيراً ليصل إلى نصف في المائة مقابل تراجعاً وصلت نسبته في المتوسط 5.5% في العام الماضي.

وقد تراجع متوسط سعر المتر بنهاية الربع الأول بنحو طفيف عن الربع السابق له في معظم مناطق المحافظة، بينما نجد أنه قد استقرت المستويات في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة الشريط الساحلي (ب) عند حدود 880 دينار في الربع الأول، كذلك في منطقة المسائل عند متوسط قدره 650 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة صباح السالم في أماكن البيوت الحكومية القائمة والقسائم السكنية عند حوالي 640 دينار للمتر المربع.

ومازالت مستويات الأسعار في منطقة العدان مستقرة عن حدود لم تتجاوز 600 دينار للمتر المربع، فيما زادت في منطقة الفينيطيس بحدود 1.6% بينما لم تشهد مستويات الأسعار في منطقتي القصور ومبارك الكبير تغييراً عن الربع الرابع مستقرة عند حدود 550 دينار في الربع الأول.

أما أدنى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة القرين فقد استقرت فيها مستويات الأسعار للربع الثاني على التوالي عند حدود تزيد قليلاً عن 540 دينار للمتر المربع، فيما تحسنت في منطقة أبو فطيرة السكنية بنسبة قدرها 1.3% عن الربع الرابع.

### متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الأول 2018 والرابع من عام 2017 (شكل رقم 15)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الرابع 2017 ■ الربع الأول 2018

### جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

م. القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الأول 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
638	700	575	280,000	230,000	داخلي	% 210	400	المسائل
660	700	620	350,000	310,000	رئيسي	% 210	500	
653	708	598	316,250	267,500	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	%150	1,000	الشريط الساحلي ب
1,350	1,450	1,250	2,900,000	2,500,000	بحرية	%150	2,000	
883	950	817	1,433,333	1,233,333	المتوسط العام بالمنطقة			
544	600	488	240,000	195,000	داخلي	% 210	400	أبو فطيرة السكنية
545	600	490	300,000	245,000	رئيسي	% 210	500	
537	588	487	262,500	217,500	المتوسط العام بالمنطقة			
556	613	500	245,000	200,000	داخلي	% 210	400	الفنيطيس
565	620	510	310,000	255,000	رئيسي	% 210	500	
560	607	513	271,250	228,750	المتوسط العام بالمنطقة			
650	675	625	270,000	250,000	رئيسي	% 210	400	العدان
544	600	488	240,000	195,000	داخلي	% 210	400	
598	638	559	255,000	223,750	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية حين سجل 457 دينار بنهاية الربع الأول 2018 ولم يشهد تغيراً عن مستويات الربع السابق له، ويأتي ذلك بعدما سجلت الأسعار زيادة محدودة في الربع الرابع من العام الماضي قدرها 1.8%. وعلى أساس سنوي تحسن ارتفاع متوسط سعر المتر في الربع الأول 2018 بحدود نصف في المائة، وللمرة الثانية على التوالي تسجل مستويات الأسعار تحسناً بعدما واصلت تراجعها منذ الربع الأول من عام 2015.

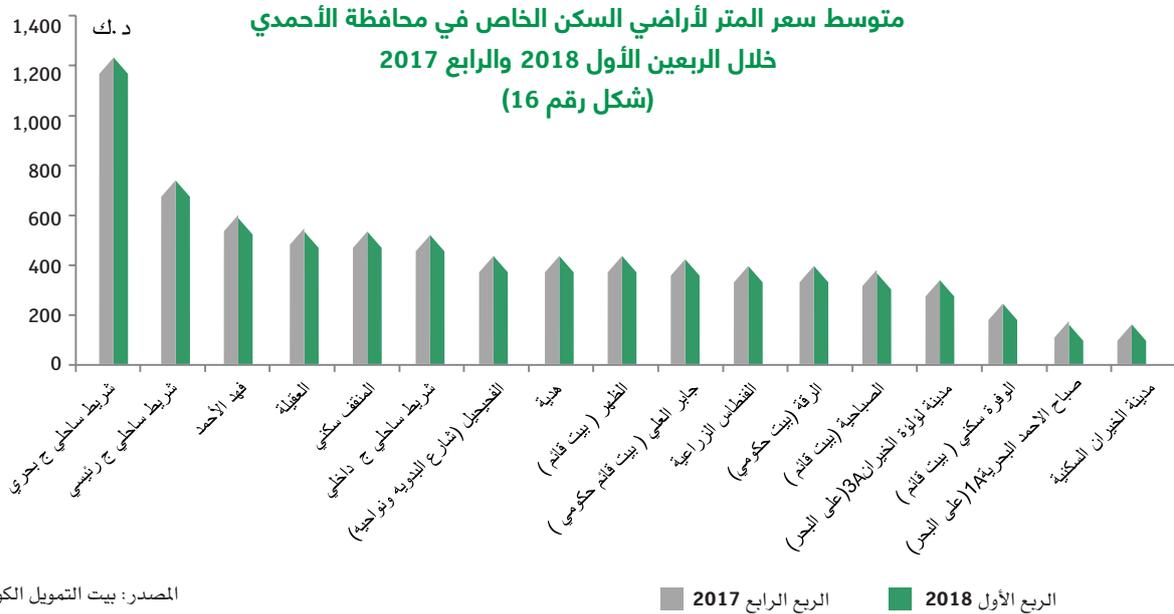
ولم يشهد متوسط سعر المتر تغيراً للربع الثاني على التوالي في أغلب مناطق السكن الخاص بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول 2018 مقارنة بالربع من العام الماضي، فقد استقر متوسط سعر المتر في مناطق المحافظة عند حدود تخطت 1,200 دينار كما في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري التي تعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً. كما استقر متوسط سعر المتر عند حدود 800 دينار في منطقة الشريط الساحلي كما في مواقعه الجنوبية الرئيسية، كذلك في منطقة فهد الأحمد مسجلة 600 دينار للمتر المربع خلال الربع الأول من العام.

كذلك منطقة العقيلة من بين المناطق التي سجلت استقراراً، كما لم تشهد الأسعار في منطقة المنقف السكنية تغيراً عن الربع الرابع، فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي الداخلي.

كما استقرت مستويات الأسعار في معظم المناطق متوسطة القيمة في المحافظة وفي المناطق الأخرى التي يقل فيها سعر المتر عن متوسط قدره 450 دينار مثل أماكن عدة في مناطق الفحيحيل التي استقرت فيها مستويات الأسعار وفي منطقة هدية، فيما استقرت في كل من مناطق الظهر والبيوت القائمة في منطقة جابر العلي التي يبلغ فيها متوسط سعر المتر حوالي 440 دينار.

واستقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الفنطاس الزراعية والرقعة عند متوسط سعر تجاوز بقليل حدود 400 دينار وفي أماكن من منطقة الصباحية، فيما استقرت الأسعار في منطقة لؤلؤة الخيران عند أقل من 350 دينار في الربع الأول.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في مناطق الوفرة عند حدود تقل قليلاً عن 250 دينار، وفي عدة مواقع من منطقة صباح الأحمد البحرية، فيما استقرت الأسعار في مدينة الخيران السكنية عند متوسط يزيد عن حدود 150 دينار في الربع الأول من العام.



## جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الأول 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
360	400	320	400,000	320,000	داخلي	1,000	%210	الفضاس الزراعية
450	500	400	500,000	400,000	رئيسي	1,000	%210	
393	440	347	330,000	260,000	داخلي	750	%210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	%210	
613	675	550	270,000	220,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
555	600	510	300,000	255,000	رئيسي	500	%210	
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	%150	الشريط الساحلي جنوبي على البحر
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي جنوبي داخلي
156	188	125	75,000	50,000	---	400	%210	مدينة الخيران السكنية
173	192	154	230,000	185,000	بحرية	1,200	%210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
344	367	322	165,000	145,000	بحرية	450	%210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
344	367	322	165,000	145,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
480	533	427	200,000	160,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
581	625	538	250,000	215,000	رئيسي	400	%210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

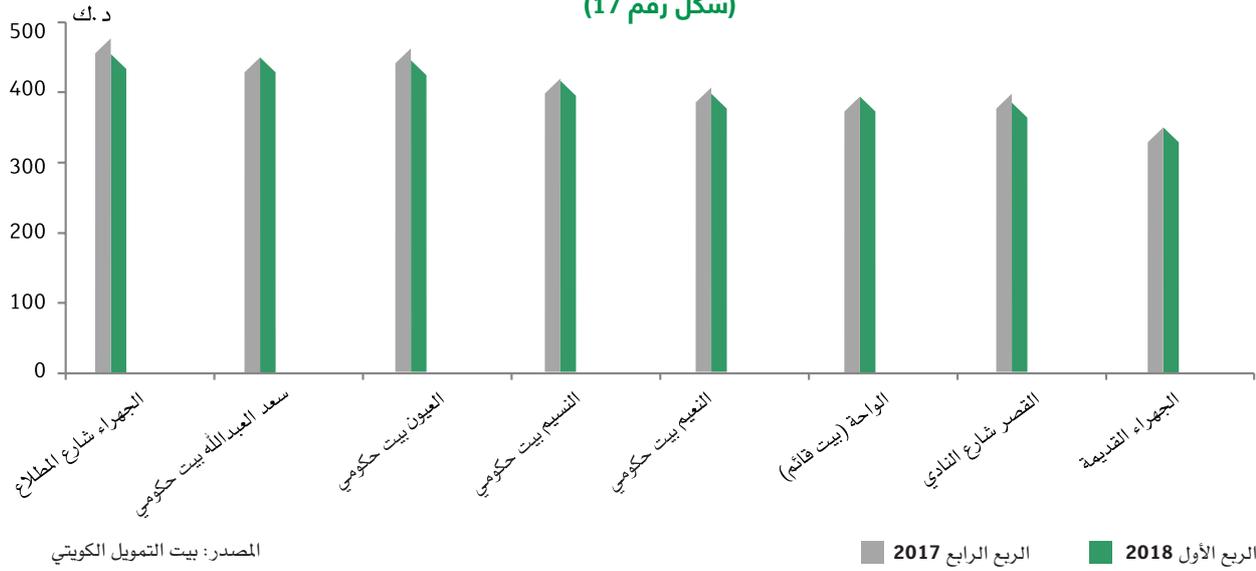
## محافظة الجهراء

استقر متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء مسجلاً 442 دينار بنهاية الربع الأول ولم يشهد تغيراً عن مستويات الأسعار في الربع الرابع من العام 2018، حيث تتجه الأسعار إلى التحسن منذ بداية العام الماضي مع تحسن معدل تغيرها ربع السنوي، كما سجلت زيادة للمرة الثانية على التوالي على أساس سنوي، وبلغت تلك الزيادة 4.7% بنهاية الربع الأول من العام الحالي، بعد أن استمرت لفترة طويلة في تسجيل معدلات انخفاض سنوي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أعلى المناطق السكنية أسعراً بالمحافظة مثل أماكن من منطقة الجهراء بشوارع المطلاع مسجلة متوسط سعر يفوق قليلاً 450 دينار للمتر، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة سعد العبدالله وفي منطقة العيون أيضاً.

كما استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، منها منطقة النسيم ويقل فيها متوسط السعر عن 420 دينار، تليها منطقة النعيم من حيث مستويات الأسعار، ويسجل متوسط السعر أقل من 400 دينار في منطقة الواحة كما في شارع النادي، كما استقرت الأسعار في منطقة القصر، كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة الجهراء القديمة أدنى المناطق السكنية أسعراً بالمحافظة عند حدود 350 دينار في الربع الأول من العام.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء  
خلال الربعين الأول 2018 والرابع من عام 2017  
(شكل رقم 17)



جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
453	480	425	480,000	425,000	%210	1,000	القصر شارع النادي
317	350	283	210,000	170,000	%210	600	القصر (بيت قائم)
453	480	425	480,000	425,000	%210	1,000	الجهراء شارع المطلاع
369	425	313	170,000	125,000	%210	400	النعيم (قسائم)
425	500	350	200,000	140,000	%210	400	النعيم (بيت حكومي)
445	521	370	155,000	110,000	حتى 800م <sup>2</sup>	298	العيون (بيت حكومي)
413	475	350	190,000	140,000	%210	400	النسيم (بيت حكومي)
392	450	333	135,000	100,000	حتى 800م <sup>2</sup>	300	الواحة (بيت قائم)
375	425	325	170,000	130,000	%210	400	سعد العبدالله
425	475	375	190,000	150,000	% 210	400	القيروان

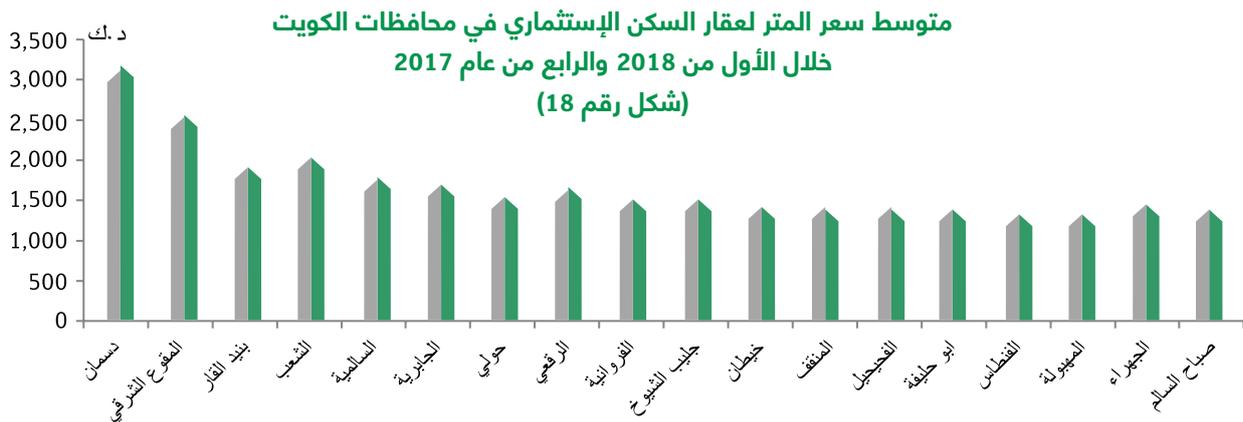
المصدر: بيت التمويل الكويتي

## ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

يبلغ متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية حدود 1,500 دينار على مستوى المحافظات بنهاية الربع الأول من العام الحالي مع اتجاه متوسط سعر المتر نحو الاستقرار النسبي خلال العام الماضي، حيث شهد في الربع الأول من العام تراجعاً طفيفاً لم يتجاوز نصف في المائة عن الربع السابق له، مع استقرار معدل التراجع عند 1% خلال الربع الأول والربع السابق له مقابل انخفاض أكبر حين بلغ 9% و 11% في ذات الفترات من العام الماضي.

وقد سجل متوسط السعر تحسناً طفيفاً في الربع الأول على أساس ربع سنوي في محافظة العاصمة فيما استقرت مستوياته على مستوى محافظتي وهما الفروانية والجهداء، بينما تراجعت الأسعار بشكل محدود في باقي المحافظات، وكان أكثرها من حيث متوسط السعر كما في محافظة الأحمدية بنسبة قدرها 1.7% عن الربع الأول من العام الماضي.

أما على أساس سنوي فقد شهدت مستويات الأسعار استقراراً ملحوظاً في أغلب المحافظات في مقدمتها محافظة العاصمة، وكذلك لم يشهد سعر المتر في الربع الأول تغييراً عن مستوياته في الربع الرابع من العام الماضي كما في محافظتي الفروانية والجهداء، بينما تراجعت الأسعار على مستوى باقي المحافظات كما في محافظة حولي ومبارك الكبير والأحمدية كذلك. وكان متوسط السعر في محافظة الأحمدية الأكثر تراجعاً بين المحافظات بنسبة قدرها 3% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الرابع 2017

الربع الأول 2018

## محافظة العاصمة

وفيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، فقد أظهرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة بنهاية الربع الأول تحسناً طفيفاً لم تتجاوز نسبته 1 % عن الربع الرابع 2017، ويبلغ سعر المتر متوسط قدره 2,380 دينار في الربع الأول، ويسير سعر المتر في اتجاه مستقر نسبياً منذ أواخر العام قبل الماضي ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، ويلاحظ اتجاه تصاعدي قوي للتغير ربع السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة، وبدأت تسجل تحسناً بعدما تواصل تراجعها لفترة طويلة استمرت حتى بداية العام الماضي. وهو ما انعكس في شكل استقرار متوسط السعر بمحافظة العاصمة مقارنة بمستوياته في الربع الأول من العام الماضي والذي أظهر تراجعاً أكبر وصلت نسبته 7% على أساس سنوي.

**أما عن مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة،** فإن مستويات الأسعار في منطقة دسمان مازالت الأعلى أسعاراً بين مناطق محافظة العاصمة، والأعلى أيضاً بين كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى، ويقترب متوسط السعر بهذه المنطقة من 3,000 دينار للمتر المربع مع ارتفاعه على مستوى المنطقة في الربع الأول بنسبة 2% على أساس ربع سنوي، وشهدت بعض أماكن من شارع الخليج العربي ارتفاعاً نسبته 4.7%، فيما استقرت معظم المواقع بالمنطقة شارع عبدالله الأحمد والمواقع الداخلية بمنطقة دسمان عن الربع الرابع من العام الماضي.

أما في منطقة المقوع الشرقي فلم يشهد متوسط سعر المتر المربع تغيراً في الربع الأول من 2018 عن الربع السابق له، مع استقرار ملحوظ لمستويات الأسعار على مستوى المنطقة مقترناً من حدود 2,400 دينار، وقد استقر متوسط السعر في المواقع الاستثمارية بالمنطقة منها التي تطل على شوارع رئيسية في شارع الشهداء، وبعض المواقع الرئيسية التي تليها في مستويات الأسعار التي مازالت عند حدود تفوق 2,600 دينار للمتر، كما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الداخلية ذات مساحة 500 متر مربع في منطقة المقوع، وفي مواقع أخرى عند حدود 1,800 دينار في الأول من العام الحالي.

وانخفض متوسط السعر في منطقة بنيد القار في الربع الأول إلى حدود أقل من 1,800 دينار بشكل طفيف بحدود نصف في المائة عن مستوياته في الربع السابق له، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم المواقع بالمنطقة منها التي تعد الأعلى أسعاراً مثل مواقع من شارع الخليج العربي عند حدود 2,900 دينار، فيما انخفضت مستويات الأسعار في أماكن من شارع الاستقلال وبعض المواقع الرئيسية بحدود 1.5% عن الربع الرابع، بينما استقرت في الأماكن الداخلية بمنطقة بنيد القار، في حين تراجعت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد بحدود 2% وفي المواقع الداخلية بنسبة 1% والتي تعد الأدنى أسعاراً على مستوى المنطقة، بينما استقرت في المواقع الرئيسية التي تطل على الدائري الأول والثاني بنهاية الربع الأول من العام الحالي.

## 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 الأول 2018
				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	1,350,000	1,500,000	1,350	1,500	1,425
	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	3,800,000	4,000,000	3,800	4,000	3,900
	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							
2,978								

## محافظة حولي

بلغ متوسط السعر بمحافظة حولي بنهاية الربع الأول 1,640 دينار مسجلاً تراجعاً طفيفاً لم يتجاوز نصف في المائة في الربع الأول من العام الحالي على أساس ربع سنوي، ويلاحظ استمرار تراجع سعر المتر بالمحافظة بتلك النسب الطفيفة طوال العام الماضي، لكنها أفضل من معدلات التراجع التي سادت في عام 2016 حين وصلت أعلاها بحدود 5% في الربع الرابع منه، بالتالي تحسن تراجع متوسط السعر بالمحافظة مسجلاً 1% في الربع الأول مقابل تراجع سنوي 8% في الربع الأول من 2017.

وقد استقر متوسط سعر المتر في بعض المناطق الاستثمارية بالمحافظة، مثل منطقة الشعب التي استقر فيها متوسط سعر المتر عند أعلى مستوى بين مناطق المحافظة مسجلاً في الربع الأول من العام الحالي حوالي 1,900 دينار، مع استقرار مستويات الأسعار في مواقع المنطقة، وفي أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، وفي بعض المواقع الداخلية التي تليها في مستويات الأسعار ومواقع أخرى من شارع الاستقلال.

ولم تشهد مستويات الأسعار بمنطقة السالمية تغيراً مع تراجعها في الربع الأول بحدود لم تتجاوز نصف في المائة مقارنة بها في الربع السابق له، مع استقرار متوسط سعر المتر في معظم مواقع المنطقة منها تلك التي تعد الأعلى أسعاراً كما بالأماكن المطللة على شارع الخليج العربي، وفي المنطقة التي تأتي كثنائي 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، كذلك في مواقع من شارع حمد المبارك وشوارع بغداد والمغيرة بن شعبة وعمان، في حين انخفضت في الأماكن الرئيسية ذات مساحة 750 متر مربع بنسبة 2.4% والمواقع الداخلية مساحة 1,000 متر بنسبة 2.4%.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الجابرية حين بلغت 1,572 دينار بنهاية الربع الأول من العام الحالي بنسبة 1.3% عن الربع الرابع من العام الماضي، مع تراجع متوسط سعر المتر في معظم أماكن المنطقة واستقرار الأسعار في مناطق أخرى، حيث استقرت في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة التي تطل على الدائري الرابع، فيما تراجعت في بعض الأماكن الأخرى بنسبة 1.6%، كذلك في الأماكن المطللة على طريق المغرب بنسبة 1.6% وفي شارع الشناكل انخفضت بنسبة 3%، وفي الأماكن الداخلية ذات مساحة 1,000 متر مربع من منطقة الجابرية بحدود لم تتجاوز 1% عن الربع الرابع.

أما منطقة حولي فقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، مع استقرار في الأماكن الواقعة في شارع القاهرة وفي شارع الحسن البصري وشارع اليرموك عن الربع الرابع من العام الماضي، كما استقرت المستويات في بعض المواقع الداخلية بمنطقة حولي ذات مساحة 2,500م<sup>2</sup>، وفي بعض المواقع الداخلية التي تعد الأقل أسعاراً بين أماكن منطقة حولي ذات مساحة 1,000 م<sup>2</sup> و 750 م<sup>2</sup> في الربع الأول من العام الحالي.

## جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,417	1,500	1,333	1,125,000	1,000,000	المتشى	750	%250	حولي
1,513	1,560	1,467	1,170,000	1,100,000	قتيبة	750	%250	
1,383	1,500	1,267	1,125,000	950,000	أحمد بن طولون	750	%250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	المغرب	750	%250	
1,400	1,500	1,300	1,125,000	975,000	شرحبيل	750	%250	
1,250	1,350	1,150	1,350,000	1,150,000	داخلي	1,000	%250	
1,439	1,521	1,357	1,163,000	1,038,333	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	
1,350	1,450	1,250	1,450,000	1,250,000	داخلي	1,000	%250	
1,646	1,707	1,586	1,320,313	1,226,250	المتوسط العام بالمنطقة			
2,925	3,050	2,800	3,050,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	الشعب
1,520	1,640	1,400	1,230,000	1,050,000	داخلي	750	%250	
1,901	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
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	المغرب	1,000	%250	
1,700	1,750	1,650	1,750,000	1,650,000	ماكدونالدز	1,000	%250	
1,433	1,533	1,333	1,150,000	1,000,000	داخلي	750	%250	
1,572	1,635	1,508	1,537,500	1,418,750	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الفروانية

استقرت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية بنهاية الربع الأول من عام 2018 عند حدود متوسط سعر قدره 1,417 دينار للمتر المربع وطوال العام الماضي، حيث يبدو الاستقرار واضحاً منذ تلك الفترة بعدما سجلت الأسعار تراجعاً ملحوظاً قبل ذلك. بالتالي لم يشهد متوسط سعر المتر تغيراً على أساس سنوي في الربع الأول بعدما تراجع بشكل محدود نسبته 1.5% في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم المناطق بمحافظة الفروانية، منها منطقة الرقعي التي تعد أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة، مع استقرار الأسعار في مختلف مواقع المنطقة مثل 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 سعراً، كذلك لم تشهد الأسعار في منطقة جليب الشيوخ تغيراً عن مستوياتها في الربع الرابع مع استقرار متوسط السعر في المواقع المطلة على الدائري السادس والأماكن الرئيسية والمواقع الداخلية وكذلك المواقع ذات مساحة 500 م<sup>2</sup>، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في مواقع عدة من منطقة خيطان كما في الشوارع الرئيسية والداخلية، مع استقرارها في معظم المواقع من الطريق المؤدي إلى المطار وفي الأماكن والشوارع الداخلية بالمنطقة.

### 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 الأول 2018
				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	625,000	750,000	1,250	1,500	1,375
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

بلغ متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير 1,291 دينار بنهاية الربع الأول من العام الحالي متراجعاً بنسبة محدودة قدرها 1.2 %، بالتالي تراجعت مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي بنسبة 2% في الربع الأول مقابل انخفاض سنوي قدره 8% في ذات الفترة من العام 2017.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أغلب المواقع بمنطقة صباح السالم في الربع الأول، فيما تراجعت الأسعار في بعض مواقعها بنسب محدودة عن الربع الرابع، ففي مواقع تطل على طريق الفحيحيل التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة انخفض متوسط سعر المتر بنسبة 3.2%، وفي مواقع تطل على الطريق الدائري السادس بنسبة 4.3%، في حين استقر متوسط سعر المتر في بعض مواقع داخلية بالمنطقة، وفي شوارع رئيسية أخرى ذات مساحة 750 متر مربع في منطقة صباح السالم.

### جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2018
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	250%	750	داخلي	825,000	940,000	1,100	1,253	1,177
	250%	1,000	رئيسي	1,250,000	1,400,000	1,250	1,400	1,325
	250%	1,000	الفحيحيل	1,400,000	1,500,000	1,400	1,500	1,450
	170%	500	السادس	500,000	550,000	1,000	1,100	1,050
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,075,000	1,177,143	1,231	1,350	1,291

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الأحمدية

سجل متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية 1,260 دينار بنهاية الربع الأول من العام 2018، ويعد الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت الأخرى، وقد تراجع متوسط سعر المتر بنسبة 1.7% في الربع الأول 2018 مقابل تراجع بحدود نصف في المائة في ذات الفترة من العام الماضي. بالتالي تسير معدلات تغير الأسعار المحسوبة على أساس سنوي في اتجاه عام تصاعدي، منخفضة بنسبة قدرها 3% في الربع الأول 2018 مقابل تراجع ملحوظ وصل إلى 12% في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في أغلب مناطق المحافظة، منها منطقة الفحيحيل التي انخفض فيها متوسط سعر المتر إلى حدود لم تتجاوز 1,300 دينار مع انخفاض في أغلب مواقع المنطقة، ففي الشوارع الرئيسية انخفض متوسط السعر بنسبة قدرها 3.4% وكذلك شارع مكة بنسبة 1.7% وهما من المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة، في حين استقرت مستويات الأسعار في شارع البديوية، فيما انخفضت في بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000 بنسبة تصل إلى حدود 1,075 دينار للمتر المربع.

أما منطقة المنقف التي تأتي في المرتبة الثانية لسعر المتر بين المناطق الاستثمارية بالمحافظة، فقد تراجع فيها متوسط سعر المتر في الربع الأول ليصل إلى 1,922 دينار مقابل 1,300 دينار في الربع السابق له، مع تراجع محدود في أغلب مواقع المنطقة، في حين

استقرت مستويات الأسعار في مواقع الشريط الساحلي التي تعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً، بينما تراجع الأسعار في مواقع من شارع مكة بنسبة 2.4% مع استقرارها في المواقع الرئيسية من طريق الفحيحيل، في حين تراجعت في أدنى المواقع الداخلية بالمنطقة أسعاراً بحدود 4.8% عن الربع الرابع من العام الماضي.

كذلك تراجعت مستويات الأسعار في منطقة أبوحليفة بحدود 1.4% عن الربع الرابع مع تراجع الأسعار في بعض مواقع المنطقة واستقرارها في مواقع أخرى، حيث لم تشهد عدة أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة تغيراً وتعد من الأعلى أسعاراً، فيما تراجعت في المناطق الداخلية بنسبة متفاوتة وصلت أعلاها أي بنسبة 4.6% في أدنى المواقع الداخلية أسعاراً. كذلك انخفضت مستويات الأسعار على مستوى منطقة الفنطاس بنسبة 1.5% مع تراجع محدود في بعض المواقع الداخلية بينما لم تشهد مواقع أخرى من الطريق الساحلي تغيراً عن الربع الرابع وتعد الأعلى أسعاراً بين مواقع المنطقة. أما منطقة المهبولة فمازالت الأدنى أسعاراً بين مناطق المحافظة، وانخفض فيها سعر المتر بنسبة 1.5%، مع تراجع محدود في معظم مواقع المنطقة منها المواقع الداخلية مساحة 750 متر مربع متراجعة بنسبة 4.6% وبعض المواقع الداخلية مساحة 1,000 متر مربع التي تراجعت بحدود 2.5% عن الربع الرابع 2017.

### جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2018
				من	إلى	من	إلى	
الفنطاس	%250	750	الفحيحيل	950,000	1,020,000	1,267	1,360	1,313
	%250	750	رئيسي	850,000	975,000	1,133	1,300	1,217
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,600,000	1,650,000	1,600	1,650	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
أبوحليفة	%250	500	داخلي	550,000	650,000	1,100	1,300	1,200
	%250	750	رئيسي	850,000	975,000	1,133	1,300	1,217
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,600,000	1,650,000	1,600	1,650	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
المنقف	%250	500	داخلي	570,000	675,000	1,140	1,353	1,268
	%350	750	رئيسي	1,000,000	1,050,000	1,333	1,400	1,367
	%250	1,000	رئيسي	1,650,000	1,700,000	1,650	1,700	1,675
المتوسط العام بالمنطقة								
المهبولة	%250	500	داخلي	550,000	650,000	1,100	1,300	1,200
	%250	750	رئيسي	850,000	975,000	1,133	1,300	1,217
	%250	750	طريق الفحيحيل	950,000	1,020,000	1,267	1,360	1,313
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,600,000	1,650,000	1,600	1,650	1,625
المتوسط العام بالمنطقة								
الفحيحيل	%250	500	داخلي	600,000	675,000	1,200	1,350	1,275
	%250	750	رئيسي	900,000	1,050,000	1,200	1,400	1,300
	%250	1,000	مكة	1,400,000	1,450,000	1,400	1,450	1,425
	المتوسط العام بالمنطقة							
1,285								

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء حين بلغت 1,342 دينار بنهاية الربعين الأول من العام الحالي والربع الرابع من العام الماضي، ولم تشهد تغيراً مع استقرارها عند تلك المستويات. كما تشهد مستويات الأسعار في المحافظة استقراراً ملحوظاً مقابل مستوياتها في ذات الفترة من العام الماضي مع اتجاه معدل التغير السنوي نحو التحسن بشكل ملحوظ.

وقد استقرت مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية بالمحافظة بشكل ملحوظ، نظراً لعدم تغير تلك الأسعار في معظم المواقع مثل شارع محطة المياه التي لم تسجل في الربع الأول من العام الحالي تغيراً عن الربع الرابع من العام الماضي، كذلك العديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة، واستقرت مستويات الأسعار في الأماكن متوسطة القيمة مساحة 500 متر مربع في المناطق الاستثمارية وفي المواقع الداخلية والرئيسية بنهاية الربع الأول مقارنة بالربع السابق له.

### جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول 2018
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,050,000	1,240,000	1,050	1,240	1,145
	%250	1,000	رئيسي	1,250,000	1,400,000	1,250	1,400	1,325
	%250	800	(شارع محطة الماء) شارع الخزامي	1,150,000	1,220,000	1,438	1,525	1,481
	%250	500	رئيسي	700,000	780,000	1,400	1,560	1,480
المتوسط العام بالمنطقة								
				940,000	1,066,667	1,258	1,425	1,342

المصدر: بيت التمويل الكويتي

### معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً يدر عوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وتشهد مستويات العوائد على هذه الأنواع من العقارات حالة استقرار ملحوظة بنهاية الربع الأول من 2018 على مستوى المحافظات، مستقرة عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.5% على مستوى محافظات الكويت، وما زالت تزيد في العقارات الاستثمارية عن معدلات عوائد العقارات التجارية في معظم المحافظات، ففي محافظة العاصمة سجلت عوائد العقارات الاستثمارية 7.3%، وفي محافظة حولي استقر معدل العائد مسجلاً 7.9%.

واستقر متوسط العائد في محافظة الفروانية مسجلاً 8.2% ويفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة، مع استقرار ملحوظ لمتوسط معدل العائد على العقار الاستثماري بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد في محافظة الأحمدية 8.4%، وفي محافظتي مبارك الكبير والجهراء يصل العائد إلى 8.2%.

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

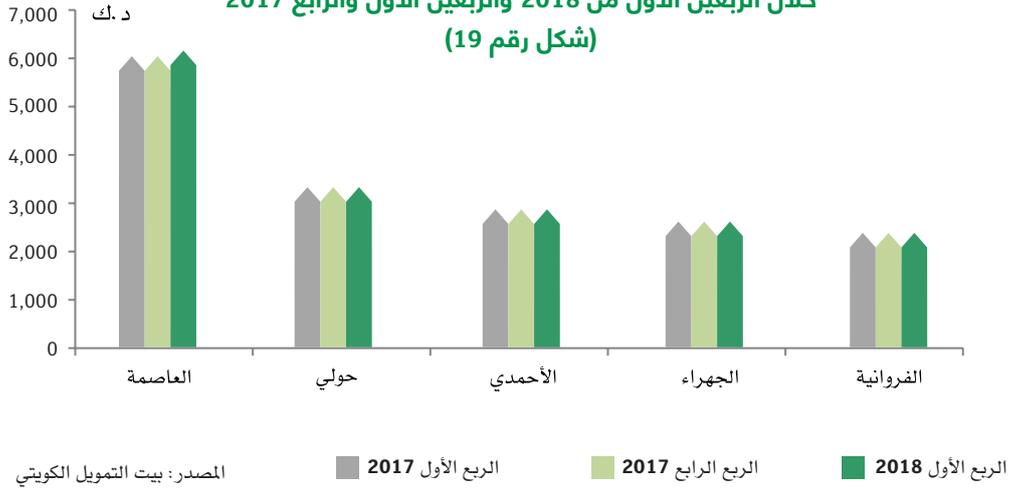
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الأول 2018		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%7.00	%6.75
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
حولي	حولي	%250	750	المثني	%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	الفروانية	%250	1,000	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	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
الاحمدي	الطنطاس	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	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
	الفحيحيل	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الفحيحيل	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.50	%8.50
الجهراء	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الجهراء	%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 بنهاية الربع الأول من 2018 على مستوى المحافظات مع تحسن طفيف بحدود نصف في المائة لمتوسط سعر المتر مقارنة بالربع الرابع 2017، وسجل متوسط سعر المتر 3,386 دينار بنهاية الربع الأول، وعلى أساس سنوي أيضاً تحسنت الأسعار بحدود نصف في المائة عن مستوياتها في الربع الأول من العام الماضي، بالتالي يتواصل تحسن التغير السنوي لمتوسط سعر المتر حيث سجلت الأسعار تراجعاً في الربع الأول من العام الماضي نسبته 4.4%، ومازالت تشهد معدلات أفضل إذا قورنت بالتالي يسجلها كلا القطاعين السكني والاستثماري.

### متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الأول من 2018 والربعين الأول والرابع 2017 (شكل رقم 19)



فقد استقرت مستويات الأسعار على مستويات المحافظات بنهاية الربع الأول من 2018 عن الربع السابق له، حيث سجلت زيادة طفيفة في بعض المحافظات مع استقرار ملحوظ في المحافظات الأخرى، حيث ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة ومحافظة الأحمدية بشكل محدود، بينما استقرت في محافظة حولي وفي محافظة الفروانية والجهراء كذلك مقارنة بمستويات الأسعار في كل منها في الربع الرابع من العام الماضي.

#### محافظة العاصمة

أما فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة فقد تجاوز متوسط سعر المتر فيها حدود 6,011 دينار بنهاية الربع الأول من العام 2018 مع تحسن محدود بنسبة قدها 1.2% عن الربع الرابع من العام الماضي، كما ارتفعت مستويات الأسعار بحدود 1% على أساس سنوي محافظة على استمرار تحسن معدل التغير السنوي بالمحافظة.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق العقارات التجارية بمحافظة العاصمة، مع ارتفاع محدود في المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً مثل منطقة المدينة والعديد من المواقع المتاحة في شارع مبارك الكبير (منطقة البورصة) بحدود 1% عن الربع الرابع، فيما زادت مستويات الأسعار بأكثر من ذلك في مواقع من بوطلة البلوكات الموجودة بشارع مبارك الكبير، واستقرت تلك المستويات في مواقع عدة من شارع الشهداء، في حين ارتفع متوسط سعر المتر في بعض مواقع من منطقة شرق كما في شارع أحمد الجابر وشارع خالد بن الوليد، بينما استقرت في مواقع عدة من منطقة القبلة، في حين ارتفعت الأسعار في مواقع من شارع فهد السالم بحدود 2.9%، وفي بوطلة الغربللي بحدود 4.2% عن الربع الرابع، فيما استقرت في المواقع الأخرى بالمنطقة.

## جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	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	1,950,000	1,350,000	500	المباركية	%300	القبلة
6,750	7,000	6,500	5,250,000	4,875,000	500	احمد الجابر	%520	شرق
5,950	6,200	5,700	4,650,000	4,275,000	500	السور	%620	المدينة
7,350	7,700	7,000	7,700,000	7,000,000	500	مبارك الكبير (البورصة)	%620	المدينة
5,625	6,250	5,000	1,875,000	1,500,000	500	علي السالم	%300	المدينة
5,850	6,000	5,700	4,500,000	4,275,000	500	علي السالم	%520	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة حولي

وقد استقرت مستويات الأسعار في محافظة حولي عن حدود 3,225 دينار سجلها متوسط سعر المتر بنهاية الربع الأول ومنذ بداية العام 2017، محافظة على استقرارها منذ بداية العام الماضي عند تلك المستويات. ويبدو ذلك واضحاً في استقرار ملحوظ لنسب التغيير في متوسط سعر المتر التي تحسب على أساس سنوي في المحافظة، بالتالي استقرت مستويات الأسعار في الربع الأول من العام الحالي مقابل مستويات الأسعار في ذات الفترة من العام الماضي التي كانت تراجمت بحدود 8% على أساس سنوي.

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 على مستواه الذي تخطى 3,700 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في عدة مواقع من شارعي تونس وبيروت عند متوسط يفوق 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 الأول 2018	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

لم تشهد مستويات الأسعار في محافظة الفروانية في الربع الأول من العام 2018 تغيراً عن الربع الرابع من العام الماضي، مستقرة عند متوسط سعر 2,312 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الأول حيث لم يشهد تغيراً منذ النصف الثاني من العام الماضي، بعدما سارت مستويات الأسعار بالمحافظة في اتجاه تنازلي واضح قبل ذلك، ويستمر تحسن تراجع سعر المتر على أساس سنوي مستقرة على أساس سنوي، وتسير بذلك نحو التحسن مقابل نسبة تراجع سنوي نسبته 8.6% في الربع الأول من العام الماضي.

ولم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول 2018 تغيراً في معظم مناطق محافظة مقارنة بمستوياتها في الربع الرابع من العام الماضي، 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، وفي مواقع عدة من شارع المطافي.

ومازالت الأسعار في منطقة خيطان بنهاية الربع الأول من العام الحالي تحافظ على مستوياتها في مواقع مقابلة للمركز التجاري والإداري مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الرابع من العام الماضي، 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 مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الرابع من العام الماضي.

## 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 الأول 2018
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية شارع مناور	180%	مناور	1,000	4,400,000	4,750,000	4,400	4,750	4,575
الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	800	3,040,000	3,400,000	3,800	4,250	4,025
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	1,000	2,150,000	2,350,000	2,150	2,350	2,250
جليب الشيوخ (خلفية)	180%	داخلي	1,000	1,900,000	2,100,000	1,900	2,100	2,000
الضجيج (5000م) على السادس	50%	السادس	5,000	5,500,000	6,000,000	1,100	1,200	1,150
ضجيج جنوب خيطان	250%	داخلي	5,000	1,500,000	2,250,000	300	450	375
العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	1,000	1,100,000	1,200,000	1,100	1,200	1,150

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الأحمدية

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول 2018 عن الربع السابق له، متخطية حدود 2,806 دينار في الربع الأول مع تحسن طفيف لمستويات الأسعار بالمحافظة بحدود نصف في المائة عن الربع الرابع، محافظة على استقرارها الملحوظ منذ بداية العام الماضي. أما على أساس سنوي فقد انخفض متوسط السعر بشكل طفيف بنسبة لم تتجاوز نصف في المائة بالتالي يتواصل التحسن في معدل التغير السنوي ليصل إلى نصف في المائة في الربع الأول مقابل تراجع أكبر وصل إلى 5.6% في الربع الأول 2017.

وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، فقد استقرت مستويات الأسعار في معظم المواقع التجارية بالمحافظة، كما في أماكن الطريق الساحلي في منطقة الفحيجيل ومازالت تتخطى في بعض مواقعها المتميزة 4,200 دينار لتكون بذلك الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في شارع مكة التي ارتفعت فيها مستويات الأسعار بحدود 1.4% عن الربع الرابع فيما استقرت في مواقع عدة من شارع الدبوس، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في مواقع عدة من منطقة الفحيجيل مثل الطريق الساحلي، أما في الأماكن الداخلية بالمنطقة فقد سجلت أعلى زيادة بين مواقع المنطقة ونسبتها 2.6% عن الربع الرابع من 2017.

وقد استقر متوسط سعر المتر في باقي مناطق المحافظة، كما في منطقة الفنطاس كما في الشوارع الداخلية والرئيسية ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع العزيزية بمنطقة المنقف، كذلك منطقة لؤلؤة الخيران التي مازالت 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 داخلية عند حدود أقل من ذلك بقليل.

## جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	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
3,000	3,250	2,750	2,437,500	2,062,500	750	الطريق الساحلي	%180	
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	مكة	%180	
3,650	3,800	3,500	2,850,000	2,625,000	750	المارينا	%180	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء مسجلة 2,575 ديناراً لمتوسط سعر المتر بنهاية الربع الأول من العام الحالي، بالتالي تحسنت مستويات الأسعار في المحافظة على أساس سنوي بحدود نصف في المائة ويتواصل تحسن معدلات الانخفاض التي سجلتها مستويات الأسعار منذ فترة ومقابل تراجعاً سنوياً وصلت نسبته 7.2% في الربع الأول من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة بنهاية الربع الأول من العام الحالي عن مستويات الأسعار في الربع السابق له، 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 ديناراً مثل عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب.

ولم تشهد مستويات الأسعار في منطقة القيصريات بنهاية الربع الأول من العام الحالي أي تغيير 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.

## جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,700	2,900	2,500	2,900,000	2,500,000	1,000	مرزوق المتعب	%50	الجهراء
3,525	3,800	3,250	3,325,000	2,843,750	875	الإداري والتجاري	%300	الجهراء المركز الاداري والتجاري
2,650	2,800	2,500	630,000	562,500	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

تحسنت معدلات العوائد على العقارات التجارية بنهاية الربع الأول من العام الحالي مقارنة بها في الربع الرابع من العام الماضي في أغلب المحافظات، وتعد في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية 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 6.9%، واستقرت تلك المعدلات في محافظة حولي مسجلة 7.93% ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في منطقة الجذب، حيث استقر متوسط العائد في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة عند 8.1% مثل منطقتي السالمية وحولي.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.1%، ويصل 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 التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة، كما بلغ معدل العائد على العقارات التجارية في محافظة الأحمدية 7.96%، ويزيد قليلاً عن 8% في منطقتي الفنتاس والفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف.

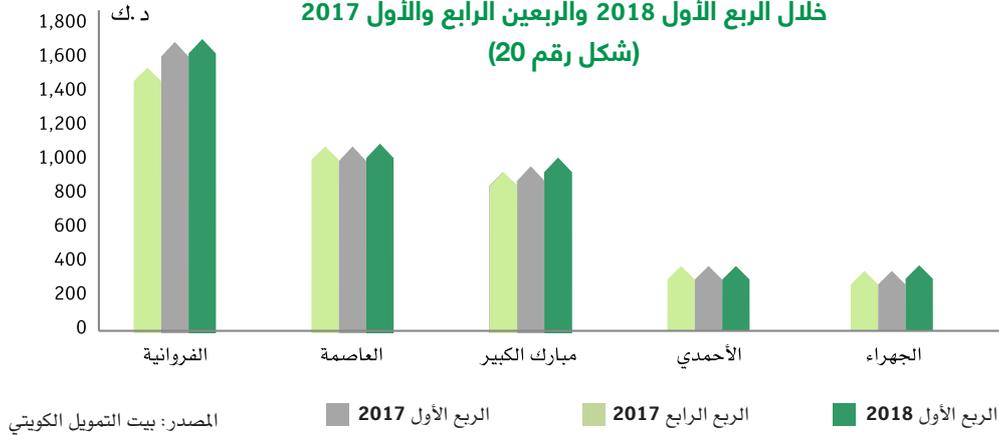
## جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الأول 2018		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.50%	7.00%	6.75%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.75%	7.25%	7.00%
	المدينة	620%	السور	6.75%	7.25%	7.00%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.75%	7.25%	7.00%
	القبلة	620%	فهد السالم	6.75%	7.25%	7.00%
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	7.50%	8.00%	7.75%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.75%	7.75%	7.75%
	خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	8.00%	8.25%	8.13%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%	8.13%
	الضجيج (5000م) داخلية	210%	داخلي	8.25%	8.50%	8.38%
	العراضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء المركز الاداري والتجاري	300%	الاداري والتجاري	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
	الجهراء	50%	قطعة 41 أ	8.00%	8.00%	8.00%
الأحمدية	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.50%	8.25%
	الفنتاس (الاداري والتجاري)	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيحيل	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيحيل	280%	مكة	7.75%	8.00%	7.88%

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

تجاوز متوسط السعر في القسائم الصناعية حاجز 900 دينار على مستوى المحافظات مسجلة بنهاية الربع الأول من العام الحالي 911 دينار بزيادة نسبته 2.3% عن الربع الرابع من العام الماضي، وتواصل الأسعار في هذا القطاع العقاري اتجاهاً تصاعدياً منذ بداية العام الماضي، مع ارتفاع مستويات الأسعار في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات منها الواقعة في محافظة العاصمة التي سجلت زيادة محدودة، فيما استقرت الأسعار في محافظة الفروانية في الوقت الذي استقرت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية بمحافظة الأحمدية عن الربع الرابع من العام الماضي، بينما زادت في القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير وفي محافظة الجهراء بأعلى نسبة بين المحافظات، وبالتالي تضاعف النمو السنوي لمتوسط الأسعار على مستوى المحافظات مسجلاً 7% في الربع الأول من العام الحالي مقابل زيادة سنوية نسبتها 4% في الربع الرابع، مدفوعة بالزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار بمحافظة مبارك الكبير وزيادة في محافظة الجهراء تليها معدل الارتفاع في مستويات الأسعار في محافظة العاصمة، في حين انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية عن الربع الأول من العام الماضي.

### متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2018 والربعين الرابع والأول 2017 (شكل رقم 20)



### محافظة العاصمة

أما على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة إلى 1,092 دينار بنهاية الربع الأول من العام الحالي بزيادة محدودة قدرها 1.3% عن الربع الرابع، وهي المرة الثانية على التوالي التي تسجل الأسعار معدل ارتفاع على أساس ربع سنوي منذ أن بدأت بالتراجع في منتصف العام 2016، وتسير مستويات الأسعار بالمحافظة على نحو مستقر نسبياً منذ بداية عام 2017، بالتالي ارتفع على أساس سنوي متوسط سعر المتر بنسبة قدرها 2% للمرة الثانية على التوالي حيث بدأت تسجيل معدل نمو إيجابية بعدما سجلت تراجعاً نسبته 11% على أساس سنوي في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد تباينت تحركات الأسعار لمتوسط السعر في المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الأول 2018، فقد سجلت استقراراً في بعض مواقعها فيما ارتفعت في مناطق ومواقع أخرى، وكان من المواقع التي استقرت أسعارها بعض مواقع من شارع الكهرباء التي تعد أعلى أسعاراً في منطقة الشويخ الصناعية ليصل سعر المتر في بعض مواقعها إلى حدود 1,450 دينار بنسبة بنهاية الربع الأول 2018، كما استقرت في مواقع أخرى من شارع الكهرباء، كذلك استقرت الأسعار في شارع الزينة عن الربع الرابع وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في مواقع من شارع كندا دراى إلى متوسط قدره 1,200 دينار بنسبة زيادة قدرها 3.2% عن الربع الرابع من العام الماضي.

كما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الصناعية المطلة على طريق الدائري الرابع عند حدود حوالي 950 دينار، واستقرت أيضاً في بعض مواقع من شارع البيبسي، وكذلك في مواقع من شارع الغزالي والقسائم الصناعية بشارع محمد القاسم، فيما ارتفعت في بعض المواقع الداخلية بنسبة محدودة عن الربع الرابع من العام الماضي.

## جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,300	1,400,000	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		
1,300	1,400,000	1,200,000	الزينة		1,000		
1,455	775,000	680,000	الزينة		500		
1,300	1,400,000	1,200,000	الكهرياء		500		
775	4,000,000	3,750,000	البيبيسي		5,000		
950	1,000,000	900,000	الدائري الرابع		1,000		
478	12,500,000	9,000,000	داخلي		22,500		
950	1,100,000	800,000	محمد القاسم		1,000		
750	800,000	700,000	شارع الغزالي		1,000		
1,090	2,712,500	2,190,833	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الفروانية

استقرت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية بنهاية الربع الأول من العام الحالي حين بلغ متوسط سعر المتر المربع 1,688 دينار، ويعد متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة مع استقرار مستويات الأسعار في المحافظة منذ منتصف العام الماضي، أما على أساس سنوي ارتفع سعر المتر للمرة الثانية على التوالي بنسبة 9% أي أعلى نسبة ارتفاع سنوي بين المحافظات.

وقد سجلت مستويات الأسعار بأغلب المناطق الصناعية في المحافظة في الربع الأول استقراراً مقارنة بالربع السابق له مع تراجع في بعض مواقع تلك المناطق، في حين شهدت مناطق أخرى ارتفاعاً عن الربع الرابع، حيث تراجعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية عند أقل من حدود 2,500 دينار وهي الأعلى على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظة. في حين استقرت الأسعار في بعض مواقع من منطقة العارضية منها المطلة على الدائري الخامس، وكذلك في الأماكن مقابل مخازن العارضية، بينما تراجعت في المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية بحدود 2.9% عن الربع الرابع 2017.

وارتفعت مستويات الأسعار في منطقة الري بنهاية الربع الأول بحدود 1.9% عن الربع الرابع من العام الماضي، مع استقرار بعض المواقع فيها وارتفاع في مواقع أخرى، حيث استقرت في المنطقة التي تعد الأعلى أسعاراً فيها وهي منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي وبعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع، كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع محمد القاسم، في حين ارتفع متوسط سعر المتر في عدة مواقع من شارع الغزالي بنسبة 3% عن الربع الرابع من العام الماضي، فيما استقرت في الشوارع الداخلية بالمنطقة، بينما ارتفعت في مواقع معارض السيارات بنسبة 11% عن الربع الرابع من العام الماضي.

## جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	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 + 50% للميزانين	1,000	معارض+ صناعي	الري
850	950,000	750,000	شارع الغزالي	رئيسي		1,000		
956	4,250,000	3,400,000	محمد القاسم	رئيسي		4,000		
900	2,158,333	1,798,333	المتوسط العام بالمنطقة					
2,620	680,000	630,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي + 20% للميزانين	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,680	670,000	620,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي		250		
2,600	650,000	587,500	المتوسط العام بالمنطقة					

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر بنهاية الربع الأول من العام مسجلاً 385 دينار في محافظة الأحمدية ولم يشهد تغيراً عن مستويات الأسعار في الربع الرابع من العام الماضي، مواصلاً بذلك حالة الاستقرار للمرة الرابعة على التوالي، مع استقرار واضح في الاتجاه العام لمعدلات التغير المحسوبة على أساس ربع سنوي، فيما انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 1% للمرة الثانية على التوالي على أساس سنوي وهي المحافظة الوحيدة التي سجلت تراجعاً في مستويات الأسعار مقارنة بالربع الأول من العام الماضي.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الأول عن نهاية الربع الرابع، حيث استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل مسجلة 667 دينار بنهاية الربع الأول ومازالت الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، واستقرت في مواقع من شارع مركز سلطان، وفي مواقع أخرى مقابل المصافي والشوارع الداخلية بالمنطقة.

كذلك استقرت في منطقة شرق الأحمدية الصناعية مسجلة 379 دينار، مع استقرار مستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة مثل شارع مصطفى كرم وأماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر، وفي 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 عند حدود 110 دينار بنهاية الربع الأول من 2018، مع استقرار في أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفنار وفي أغلب الأماكن الداخلية والرئيسية بالمنطقة، وفي المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية كذلك في منطقة ميناء عبدالله وفي أماكن تخزين الصلبوخ، وفي الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله.

## جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
79	10,500,000	8,500,000	خلف البنزين	120,000	صناعي	الشعبية الغربية
145	1,550,000	1,350,000	داخلي	10,000		الشعبية (الغربية)
193	210,000	175,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
110	3,254,375	2,721,875	المتوسط العام بالمنطقة			
1,025	1,150,000	900,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي	الفحيجيل
550	600,000	500,000	مقابل المطافي	1,000		
425	500,000	350,000	شوارع داخلية	1,000		
667	750,000	583,333	المتوسط العام بالمنطقة			
577	4,500,000	4,150,000	مصطفى كرم	75,000	معارض + صناعي	شرق الأحمدية الصناعية
335	1,750,000	1,600,000	رئيسي	5,000		
379	2,020,500	1,892,500	المتوسط العام بالمنطقة			

## جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	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	أبوظفيرة الحرفية
1,400	750,000	650,000	رئيسي	500	حرفي	
1,600	1,350,000	1,200,000	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			

## جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 2018	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			
525	300,000	225,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	الجهراء
681	195,000	155,000	داخلي - رئيسي	500		
603	246,250	197,500	المتوسط العام بالمنطقة			

## خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات بنهاية الربع الأول من العام الحالي مقارنة بالربع السابق له، حيث استقر متوسط السعر التقديري على مستوى دولة الكويت، مع استقرار ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية، ومازال السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض يفوق قليلاً حدود 36,800 دينار، كما لم يشهد تغيراً بنهاية الربع الأول 2018 على أساس سنوي.

كذلك 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، ومازال سعر المتر يتراوح 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 عند حدود 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 ليلبلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع 38.8 ألف دينار.

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

### متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربع الأول 2018 والربعين الرابع والأول 2017 (شكل رقم 21)



## أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول 2018 في مناطق المزارع عن الربع السابق له، حيث بلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في المزارع بمحافظة الكويت في الربع الأول 2018، مع استقرار الأسعار في الأراضي مساحة 50 ألف متر مربع عند حدود قدرها 3.5 دينار للمتر المربع، وفي الأراضي مساحة 100 ألف لتصل إلى 2.4 دينار للمتر المربع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع عند حدود 3.4 دينار. مع استقرار ملحوظ لمتوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية عند حدود قدرها 2.7 دينار لمتوسط سعر المتر كذلك في الجهراء عند حدود 3.2 دينار في نهاية الربع الأول من العام 2018.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء من حدود تقل عن 900 ألف دينار إلى أكثر من مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، حيث يبلغ متوسط السعر للمتر من الأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.4 مليون دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع 290 ألف دينار. أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطلاع فإن السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف متر مربع يبلغ حوالي 175 ألف دينار.

في الوقت الذي استقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف، وفي الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع التي لم تشهد تغيراً في مستويات الأسعار بنهاية الربع الأول من العام الحالي.

## جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

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

\*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الأول من العام مع فصل الشتاء، وقد يكون ذلك سبباً في تراجع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، وقد استقر متوسط سعر متر الواجة البحرية من الأرض، مع حالة الاستقرار التي سادت بعض القطاعات العقارية خلال الربع الأول من العام.

حيث يصل متوسط سعر المتر الطولي للواجة البحرية لحدود 14.4 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية، 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، وفي منطقة شاليهات الزور، حيث استقر متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله عن الربع الرابع من العام الماضي، كما استقرت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

ولم تشهد مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الأول 2018 عن الربع السابق له، مع استقرار الأسعار في مناطق المحافظة مثل منطقة الدوحة، كذلك استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء مع استقرارها في مواقع شاليهات منطقة كاظمة وشاليهات منطقة الصبية.

## جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجة البحرية		م/س متر الواجة البحرية من الارض خلال الربع الأول 2018
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	280,000	220,000	14,000	11,000	12,500
	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	280,000	190,000	14,000	9,500	11,750
	الخيران (عقد المنفعة)	20	240,000	170,000	12,000	8,500	10,250
	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 135م<sup>2</sup> من 400 إلى 520 دينار في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الأول 2018 في محافظة حولي حيث يبلغ متوسط القيمة الإيجارية فيها 450 دينار، بينما تصل في محافظة العاصمة إلى حوالي 520 دينار كما في بعض المناطق مثل منطقة اليرموك وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى حدود 550 دينار، وتصل إلى 580 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل منطقتي المنصورية وكيفان، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية من 320 إلى 380 دينار ويصل في بعض المناطق المميزة إلى 400 دينار، وإلى 420 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً مثل منطقة اشبيبية، ويتراوح بين 320 إلى 420 دينار في مناطق محافظة الأحمدية، ويسجل من 350 إلى 450 دينار في مناطق محافظة مبارك الكبير ويرتفع المتوسط إلى 480 دينار في المناطق المتميزة كما في منطقة المسائل، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية ما بين 300 إلى 400 دينار بنهاية الربع الأول 2018.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر تتراوح من 750 إلى 850 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 790 دينار إلى 890 دينار، وتزيد على ذلك حين تخطت 1,000 دينار في المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء والروضة، وتتراوح القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الفروانية من 590 إلى 690 دينار، وتصل إلى 750 دينار في المناطق المميزة.

وتتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 590 دينار إلى 690 دينار، بينما تبلغ 750 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير من 650 دينار إلى 750 دينار، كما 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 550 إلى 650 دينار وتصل إلى 800 و850 دينار في الأماكن المميزة من مناطق محافظة حولي، بينما في محافظة العاصمة تتراوح من 690 دينار إلى 790 دينار في أغلب مناطق المحافظة وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق فيما تبلغ 950 دينار في بعض المواقع المتميزة، وفي محافظة الفروانية تتراوح بين 490 إلى 590 دينار، وتزيد على ذلك بعض الأماكن المتميزة لتصل 650 دينار في المناطق المتميزة بالمحافظة.

وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية من 490 إلى 590 دينار بينما تزيد على ذلك بعض مناطق المحافظة، وتتراوح من 550 إلى 650 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 60م<sup>2</sup> في محافظة العاصمة من 300 إلى 330 دينار، بينما تتراوح لنفس المساحة في محافظة حولي من 270 إلى 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 الأول من عام 2018 بين 330 إلى 360 دينار في محافظة العاصمة، وبين 300 إلى 350 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوح بين 290 إلى 330 دينار في محافظة الفروانية وكذلك في محافظة الأحمدية تتراوح من 280 إلى 310 دينار، وتزيد عن ذلك إلى 320 دينار في بعض المناطق كما في منطقة الفحيحيل، 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 360 إلى 390 دينار في محافظة العاصمة، ومن حدود 330 إلى 390 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت من 320 إلى 370 دينار في محافظة الفروانية، في حين تبلغ القيمة الإيجارية من 310 إلى 350 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 410 إلى 440 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 380 إلى 440 دينار في مناطق محافظة حولي، ويصل المتوسط من 390 إلى 420 دينار في بعض مناطق محافظة الفروانية، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 360 إلى 400 دينار في معظم مناطق محافظة الأحمدية، بينما يرتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً ليتراوح بين 390 إلى 410 دينار، ويصل من 380 إلى 410 دينار في محافظة الجهراء.

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

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارع قتيبة والمثني في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل 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 فيما يزيد عن ذلك 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 في محافظة حولي، ويصل إلى 16 دينار في بعض مناطق محافظة العاصمة، كما يبلغ في مناطق الفحيحيل 12 دينار و14 دينار ويقل عن ذلك في منطقة المنقف ليصل إلى 10 دينار، ويسجل من 12 دينار إلى 16 دينار في منطقة الفروانية أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

### قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

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

## جدول (30) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2018

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه حولي
800	700	900	800	520	420	الصديق
800	700	900	800	500	420	السلام
800	700	900	800	500	420	حطين
800	700	900	800	500	420	الشهداء
800	700	900	800	500	420	الزهراء
850	750	950	850	520	450	الشعب
750	650	850	750	500	400	مشرف
750	650	850	750	500	400	بيان
850	750	950	850	520	420	مبارك العبدالله
650	550	750	650	450	350	سلوى
750	650	850	750	500	400	الجابرية

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه العاصمة
950	850	1050	950	580	500	العديلية
950	850	1050	950	580	500	الفيحاء
950	850	1050	950	580	500	الروضة
850	750	950	850	520	450	اليرموك
950	850	1050	950	580	500	كيفان
950	850	1050	950	580	500	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	500	420	الدعية
790	690	890	790	500	420	الدسمة
790	690	890	790	500	420	السرة
790	690	890	790	500	420	قرطبة
630	530	730	630	420	340	غرناطة
590	490	690	590	400	320	الصليبخات

## متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2018

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الفروانية
650	550	750	650	400	350	الفروانية
650	550	750	650	400	350	العمرية
650	550	750	650	400	350	خييطان
650	550	750	650	420	350	اشبيلية
590	490	690	590	380	320	الراية
590	490	690	590	380	320	الرحاب
590	490	690	590	380	320	العارضية
590	490	690	590	380	320	الاندلس

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الأحمدية
590	490	690	590	400	320	هدية
650	550	750	650	420	350	العقيلة
590	490	690	590	400	320	المنقف

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
710	610	810	710	450	380	صباح السالم
750	650	850	750	480	400	المسائل
650	550	750	650	420	350	أبو فطيرة السكنية
650	550	750	650	420	350	العدان
650	550	750	650	400	350	القرين

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف+ صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الجهراء
590	490	690	590	400	320	الجهراء القديمة
550	450	650	550	380	300	سعد العبدالله

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2018

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	390	380	340	350	310	320	280	السالمية
410	380	360	330	330	300	300	270	حولي
430	400	380	350	350	320	320	290	الجابرية
440	410	390	360	360	330	330	300	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	410	390	360	360	330	330	300	شرق
440	410	390	360	360	330	330	300	القبلة
440	410	390	360	360	330	330	300	المقوع الشرقي
440	410	390	360	360	330	330	300	دسمان
440	410	390	360	360	330	330	300	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 الأول 2018

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
390	370	340	320	310	290	280	260	الطناس
380	360	330	310	300	280	270	250	المهولة
390	370	340	320	310	290	280	260	ابو حليفة
390	370	340	320	310	290	280	260	المنقف
400	380	350	330	320	300	290	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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

## جدول (32) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت «الربع الأول 2018» متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	14 - 10	50 - 20	15 - 12	9 - 8
حولي	12 - 10	45 - 20	14 - 12	8 - 7
الفروانية	15 - 12	55 - 25	16 - 12	9 - 8
خيطان	14 - 10	45 - 20	14 - 12	8.5 - 7
المنقف - العزيرية	8 - 7	25 - 13	10	7 - 6
الفحيحيل*	16 - 10	50 - 20	14 - 12	9 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 9	6 - 5	-
المدينة/ الكويت***	14 - 12	40 - 20	16 - 12	9.5 - 8

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

\*\* السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن

\*\*\* الأبراج الإدارية والتجارية

## جدول (33) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت خلال الربع الأول 2018 متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الأسعار
الشويخ الصناعية	4 - 3	18 - 6.5	4 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4 - 3	18 - 6.5	4 - 3.5	لا تشمل القيم الإيجارية في مجمع الافينيوز
صباحان	3 - 2.5	6 - 3.5	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/م 2 من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6.5	4 - 3.5	* س/م 2م التأجيري 6-8 د.ك. للمعرض 100م في الدور الأرضي.
العارضية حرفية	3.5 - 3 (حسب الارتفاع)	20 - 12	5 - 4	* س/م 2م التأجيري 6-8 د.ك. للمعرض 100م في الدور الأرضي.
شرقي الاحمدي	4 - 3	15 - 10	3.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفحاحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	18 - 12	4 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

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

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

## ملحق المصطلحات

### المبنى المخصص للسكن الخاص :

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

### المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

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

### مباني المدارس الخاصة:

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

### مباني الفنادق والموتيلات:

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

### المبنى التجاري:

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

### المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

### المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها :

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية ( شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس ) وتستعمل للإيجار أو 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 ويقومها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

## أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

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

### الشاليهات البحرية الخاصة

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 (م<sup>2</sup>).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م<sup>2</sup>.
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م<sup>2</sup>.
- الدونم = 1000 م<sup>2</sup>.
- المتر المربع = 10,764 فوت.



kfh.com