



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي - الربع الثالث 2018



مسجل في قطاع الملكية الأدبية في دولة الكويت
رقم إيداع للمصنف: 5 - 5 - 9705 - 9921 - 978 ISBN
الإصدار رقم: 47/2018

يحتفظ بيت التمويل الكويتي «بيتك» بحق نشر المتوسط العام للأسعار 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	أولاً: اتجاهات السوق
8	أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2018
9	اتجاهات السوق خلال الربع الثالث
10	اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثالث
11	اتجاهات السكن الخاص
12	اتجاهات العقارات الاستثمارية
14	اتجاهات العقارات التجارية
15	ثانياً: المشروعات السكنية
17	مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
18	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
18	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
18	محافظة العاصمة
19	محافظة حولي
22	محافظة الفروانية
23	محافظة مبارك الكبير
25	محافظة الأحمدية
26	محافظة الجهراء
28	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
29	محافظة العاصمة
30	محافظة حولي
32	محافظة الفروانية
33	محافظة مبارك الكبير
33	محافظة الأحمدية
35	محافظة الجهراء
35	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
36	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
37	محافظة العاصمة
38	محافظة حولي
39	محافظة الفروانية
39	محافظة الأحمدية
40	محافظة الجهراء
41	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية



42	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
42	محافظة العاصمة
43	محافظة الفروانية
44	محافظة الأحمدية
46	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
48	سادساً: أسعار الشاليهات
49	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
49	قيمة إيجارات السكن الخاص
49	قيمة إيجارات السكن الاستثماري
50	قيمة إيجارات العقارات التجارية
50	قيمة إيجارات القسائم الصناعية
56	ملحق المصطلحات
	الجدول الواردة في التقرير
17	جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية
	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص بالمحافظات
19	جدول (2) محافظة العاصمة
21	جدول (3) محافظة حولي
23	جدول (4) محافظة الفروانية
24	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
26	جدول (6) محافظة الأحمدية
27	جدول (7) محافظة الجهراء
	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
29	جدول (8) محافظة العاصمة
31	جدول (9) محافظة حولي
32	جدول (10) محافظة الفروانية
33	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
34	جدول (12) محافظة الأحمدية
35	جدول (13) محافظة الجهراء
36	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
38	جدول (15) محافظة العاصمة
38	جدول (16) محافظة حولي
39	جدول (17) محافظة الفروانية
40	جدول (18) محافظة الأحمدية
40	جدول (19) محافظة الجهراء
41	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

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

47 خامساً: جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

48 سادساً: جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

سابعاً: القيم الإيجارية للعقارات المختلفة

51	جدول (30) السكن الخاص
53	جدول (31) العقارات الاستثمارية
55	جدول (32) العقارات التجارية
55	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

18	شكل رقم (12) محافظة العاصمة
20	شكل رقم (13) محافظة حولي
22	شكل رقم (14) محافظة الفروانية
24	شكل رقم (15) محافظة مبارك الكبير
25	شكل رقم (16) محافظة الأحمدى
27	شكل رقم (17) محافظة الجهراء
28	شكل رقم (18) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية
37	شكل رقم (19) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية
42	شكل رقم (20) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية والحرفية في محافظات الكويت
46	شكل رقم (21) متوسط سعر المتر من أراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدى

المقدمة:

حافظ أداء القطاع العقاري في الربع الثالث من العام على نموه في الربع الثاني، مسجلاً نمواً نسبته 5.7% لإجمالي التداولات العقارية مقارنة بالربع الثاني ليستقر إجمالي قيمة التداولات في الربع الثالث عند 906 مليون دينار، وهي أعلى قيمة يسجلها القطاع العقاري منذ الربع الثالث من العام 2015، ويلاحظ أن قيمة التداولات منذ بداية العام وحتى الربع الثالث من العام الحالي تفوق ما سجله القطاع في ذات الفترات الفصلية من العام الماضي، متأثرة بنمو قيمة التداولات في القطاعين الاستثماري والتجاري بشكل متواصل في تلك الفترات من العام الحالي عنها في العام الماضي.

وبرغم أن الربع الثالث سيطرت عليه أجواء العطلات الموسمية وموسم الإجازات الصيفية الأمر الذي يتوقع معه أن يشهد السوق أداءً ضعيفاً إلا أنه بخلاف ذلك حقق القطاع العقاري أداءً إيجابياً على أساس ربع سنوي، وهو ما ساهم في الارتفاع الملحوظ الذي وصلت نسبته 54% على أساس سنوي، في الوقت الذي تتزايد قوة الاقتصاد بفعل التطورات الإيجابية لسعر النفط منذ الربع الأول من عام 2017، يأتي ذلك برغم انخفاض محدود على أساس ربع سنوي لعدد التداولات العقارية لكنها مازالت تفوق 1,500 صفقة في الربع الثالث 2018 أي ثالث أعلى مستوى من حيث عدد الصفقات منذ تلك المستويات المرتفعة في عام 2014، مع تحقيق عدد الصفقات أيضاً في الربع الثالث زيادة كبيرة على أساس سنوي نسبتها 31%.

وقد تراجعت قيمة التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص بشكل محدود بنهاية الربع الثالث مقارنة بالربع السابق له، بانخفاض نسبته 5% فيما ارتفع عددها مسجلاً تحسناً طفيفاً في تلك الفترة متجاوزة مستويات الألف صفقة للربع الثاني على التوالي، وبالتالي شهد عدد الصفقات المتداولة بهذا القطاع في الربع الثالث زيادة كبيرة نسبتها 27% عن مستوياته المحدودة في ذات الفترة من العام الماضي التي تجاوزت بقليل 800 صفقة، وهو ما يبدو في زيادة أيضاً لقيمة التداولات في ذات الفترة على أساس سنوي لأول مرة في العام الحالي بزيادة 19% عن مستويات قيمة التداولات التي لم تتجاوز 300 مليون دينار في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد حافظ القطاع الاستثماري في الربع الثالث على مكاسبه التي تحققت في الربع السابق له من العام، مع استمرار نمو قيمة تداولاته حين تخطت حدود 400 مليون دينار في الربع الثالث أي أنها وصلت لذلك الحد للمرة الأولى منذ منتصف عام 2015، ونشطت قيمتها بشكل ملحوظ في الربع الثالث بمعدل نمو ربع سنوي وصل 21%، برغم تراجع ملحوظ لعدد التداولات لكنه مازال عند مستوى مازال يتفوق على معظم الفترات الفصلية منذ عام 2014، بالتالي تخطت قيمتها في الربع الثالث ضعف ما سجلته في ذات الفترة من العام الماضي التي كانت واحدة من أدنى مستوياتها، مع زيادة كبيرة للمرة الثالثة على التوالي من حيث عددها وصلت نسبتها 65%.

وتواصل قيمة التداولات في القطاع التجاري اتجاهاها التصاعدي مع زيادتها على أساس ربع سنوي في الربع الثالث وإن كان بشكل محدود، حيث بلغت أعلى قيمة منذ بداية العام الماضي، في الوقت الذي زاد عدد التداولات بنسبة محدودة قدرها 3% على أساس ربع سنوي، في حين سجل مؤشرا قيمة وعدد التداولات في القطاع العقاري التجاري زيادة كبيرة على أساس سنوي.

ويأتي ذلك التحسن في ردة فعل جديدة للاداء الإيجابي للاقتصاد نتيجة لارتفاع أسعار النفط فقد أغلق سعر النفط الكويتي بنهاية الربع الثالث 2018 متجاوزاً 82.7 دولار للبرميل وفقاً لبيانات رويترز، محافظاً بذلك على اتجاهاه التصاعدي القوي وعلى مكاسبه التي حققها في الفترات السابقة من العام، مرتفعاً بنسبة 4.1% على أساس ربع سنوي ومسجلاً زيادة سنوية كبيرة اقتربت من 45%، إلا أن زيادة أسعار النفط بتلك المعدلات الملحوظة لم تؤثر كثيراً على معدلات التضخم في دولة الكويت بنهاية الربع الثالث، حيث ارتفع الرقم القياسي لأسعار المستهلك بأقل من ربع في المائة على أساس ربع سنوي، أي بمعدل تضخم طفيف نسبته 0.3% على أساس سنوي وفق بيانات الإدارة المركزية للإحصاء.

وقد شهدت معظم مكونات الرقم القياسي ما بين الاستقرار والارتفاع الطفيف بحدود نصف في المائة عن الربع الثاني، منها مكون خدمات المسكن الذي سجل استقراراً واضحاً للربع الثاني على التوالي. أما على أساس سنوي فقد ارتفع الرقم القياسي في معظم المكونات وكان أعلاها زيادة معدل التضخم في مكون الاتصالات بنسبة تصل إلى 4.5%، في حين تراجع الرقم القياسي في مكونين وحيدين هما مكون الكساء والملبوسات ومكون خدمات المسكن بحدود 1.5% عن الربع الثالث من العام الماضي. في ظل استمرار توفر العديد من الوحدات السكنية، وزيادة المتاح من المباني والوحدات.

من ناحية أخرى فاقت التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاعي العقار والإنشاء 9.9 مليار دينار في أغسطس 2018 طبقاً لآخر بيانات بنك الكويت المركزي، مع تراجع سنوي محدود بنسبة 1.6%، في حين شكلت 27.4% من إجمالي الائتمان الممنوح في أغسطس 2018، مقابل 28% في نفس الشهر من العام الماضي.

وقد اقتربت أرصدة التسهيلات الائتمانية الشخصية المقسطة من 11.5 مليار دينار في أغسطس مسجلة زيادة نسبتها 1.5% على أساس ربع سنوي و7.2% على أساس سنوي، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي خلال الربع الثالث من عام 2018 فقد تجاوز متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت 612 دينار لقطاع السكن الخاص بنهاية الربع الثالث ومازال يشهد تغيرات ربع سنوية تتسم بالتذبذب، في الوقت الذي استقرت فيه مستويات الأسعار في القطاع العقاري الاستثماري عن الربع الثاني، مسجلة متوسط 1,543 دينار للمتر المربع منخفضة بنسبة محدودة قدرها 1% على أساس سنوي، فيما تحسنت الأسعار في القطاع العقاري التجاري حين وصلت إلى 3,392 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الثالث بنسبة طفيفة عن الربع السابق له، ومسجلة زيادة لم تتجاوز 1% على أساس سنوي.

وقد بلغ عدد شركات القطاع العقاري المسجلة في بورصة الكويت 40 شركة بنهاية الربع الثالث والثاني وهو القطاع الثاني من حيث عدد الشركات وفق بيانات شركة بورصة الكويت في الربع الثالث، ويمثل عددها 23% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 174 شركة في الربع الثالث. ومازال في المرتبة الثالثة بين القطاعات بحصة قدرها 21% من حيث كمية الأسهم المتداولة والخامسة بحصة قدرها 4.7% من قيمة الأسهم المتداولة، فيما جاء في المرتبة الرابعة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 11.9%، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسهم شركتين عقاريتين خلال الربع الثالث في حين انخفضت أسهم شركتين أخرتين، فيما استقرت أسهم بقية شركات القطاع العقاري.

وتراجعت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري للربع الثاني على التوالي حين بلغت 1.2 مليار دينار في الربع الثالث بنحو طفيف مقابل أقل من 1.4 مليار دينار بنهاية الربع الثاني، برغم زيادة القيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى 28.9 مليار في الربع الثالث بمقدار مليار دينار عن 27.9 مليار دينار بنهاية الربع الثاني، وقد مثلت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري 4.2% بنهاية الربع الثالث مقابل 5% من الشركات المدرجة في السوق في الربع الثاني. في الوقت الذي زادت فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري إلى 71.8 مليون دينار في الربع الثالث أي ضعف قيمتها في الربع السابق له، كما تضاعفت كمية الأسهم المتداولة إلى 1.4 مليار سهم في الربع الثالث مقابل 690 مليون سهم في الربع الثاني، وارتفع عدد الصفقات إلى أكثر من 36 ألف صفقة مقابل أقل من 21 ألف صفقة في الربع الثاني.

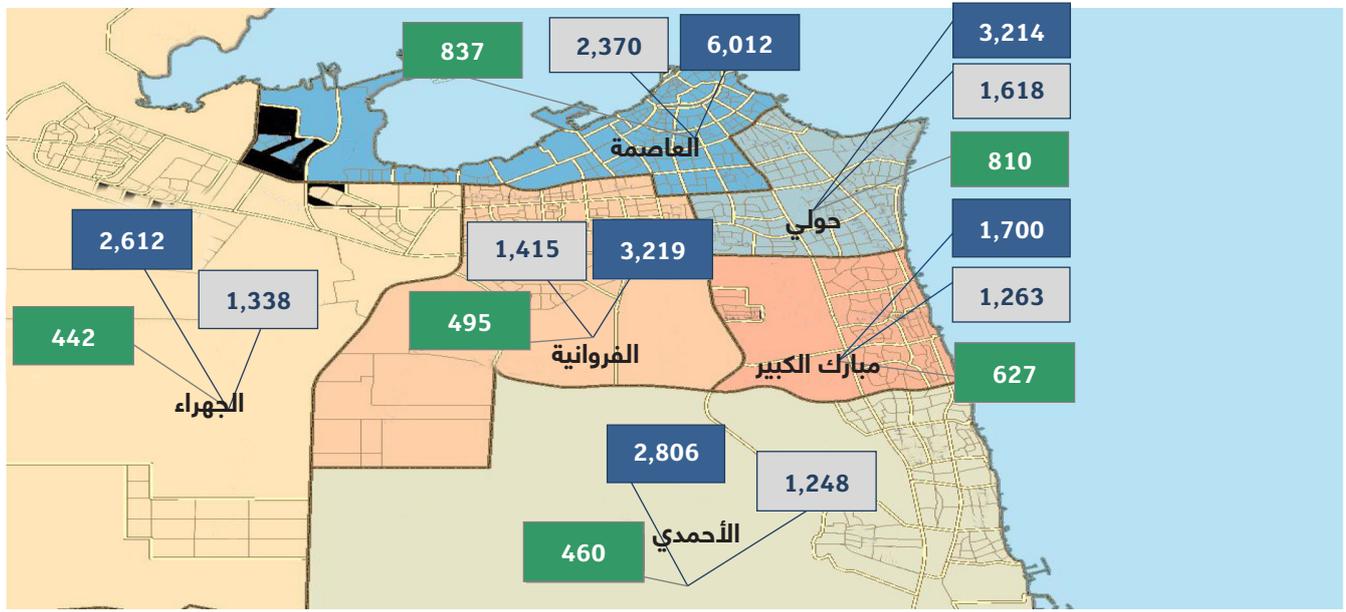
في الوقت الذي تضاعفت قيمة التداولات في بورصة الكويت في الربع الثالث إلى 1.5 مليار دينار مقابل 688 مليون دينار في الربع الثاني، وتضاعفت كمية الأسهم المتداولة إلى 6.8 مليار سهم، من خلال 303 ألف صفقة في الربع الثاني مقابل 3.6 مليار سهم من خلال حوالي 166 ألف صفقة في الربع الثاني.

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2018

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث إلى 837 دينار في قطاع السكن الخاص، فيما استقر مسجلاً 2,370 دينار في القطاع الاستثماري، ويزيد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري عند مستويات 6,000 دينار في الربع الثالث من 2018. أما محافظة حولي فقد تحسن متوسط سعر المتر المربع في قطاع السكن الخاص إلى 810 دينار، وفي القطاع الاستثماري مسجلاً 1,618 دينار، مع استقرار ملحوظ لمتوسط الأسعار في القطاع التجاري عند 3,214 دينار، في حين يبلغ متوسط السعر 495 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية فيما استقر في القطاع الاستثماري حين بلغ 1,415 دينار، بينما يتجاوز 2,319 دينار في القطاع التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الثالث 2018.

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



أراضي تجارية

أراضي استثمارية

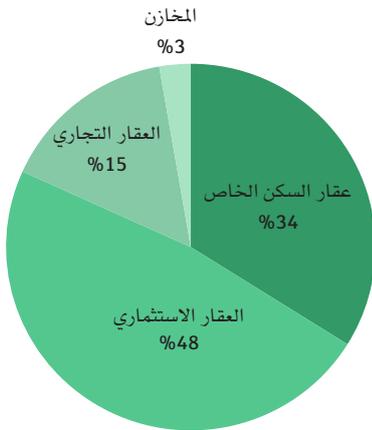
أراضي سكن خاص

اتجاهات السوق خلال الربع الثالث من 2018

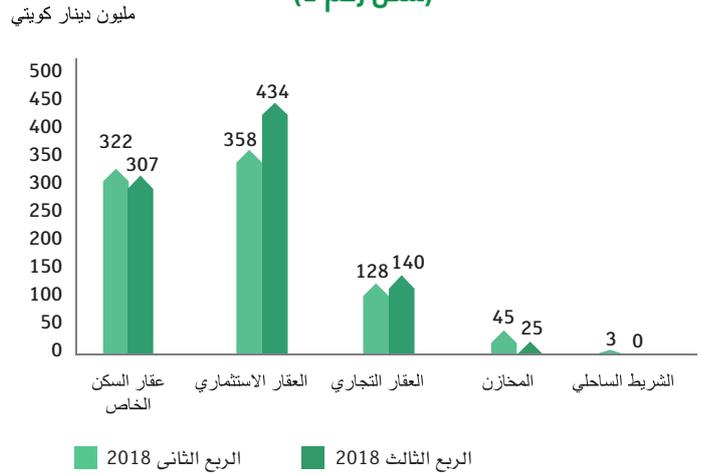
تتجه قيمة التداولات العقارية نحو التحسن منذ بداية العام الحالي وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل بنهاية الربع الثالث مسجلة زيادة على أساس ربع سنوي نسبتها 5.7% عن قيمتها في الربع الثاني، في الوقت الذي نشط فيه القطاعان الاستثماري والتجاري بشكل لافت من حيث قيمة التداولات بينما تراجع في كل من القطاع السكني والحرفي.

وقد ساهم قطاع السكن الخاص بحصة قدرها 34% من تداولات القطاعات في الربع الثالث، في حين تفوقت حصة القطاع الاستثماري على باقي القطاعات حين مثلت 48% من التداولات، بينما استحوذت تداولات القطاع التجاري على 15% من قيمة التداولات العقارية، وشكلت تداولات القطاع الحرفي والصناعي 3% من التداولات العقارية في الربع الثالث.

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



إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثالث والثاني من 2018 (شكل رقم 1)



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

اتجاهات التداولات العقارية خلال الربع الثالث

تجاوزت قيمة التداولات العقارية 906 مليون دينار وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل في الربع الثالث من عام 2018 وقد بلغت التداولات العقارية بالعقود حوالي 855 مليون دينار بزيادة 4% عن قيمتها في الربع الثاني، في حين أنها أعلى بنسبة كبيرة قدرها 59% على أساس سنوي، في حين زادت التداولات العقارية بالوكالات مسجلة 51 مليون دينار بزيادة تقترب من 43% عن قيمتها في الربع الثاني، ومستقرة بشكل ملحوظ على أساس سنوي.

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



تجاوز متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية 596 ألف دينار في الربع الثالث مقابل 540 ألف دينار في الربع الثاني، ويواصل هذا المؤشر مساراً تصاعدياً واضحاً منذ بداية العام الماضي، مسجلاً زيادة في الربع الثالث تجاوزت 10% عن الربع الثاني، في حين ارتفع مستواه بزيادة 18% على أساس سنوي. في الوقت الذي تراجع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,520 صفقة في الربع الثالث مقابل عدد صفقات بلغ 1,587 صفقة في الربع الثاني، مسجلاً انخفاضاً نسبته 4.2% على أساس ربع سنوي، في حين ارتفع عدد الصفقات المتداولة على أساس سنوي بنسبة كبيرة 31% عن الربع الثالث من العام الماضي.

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

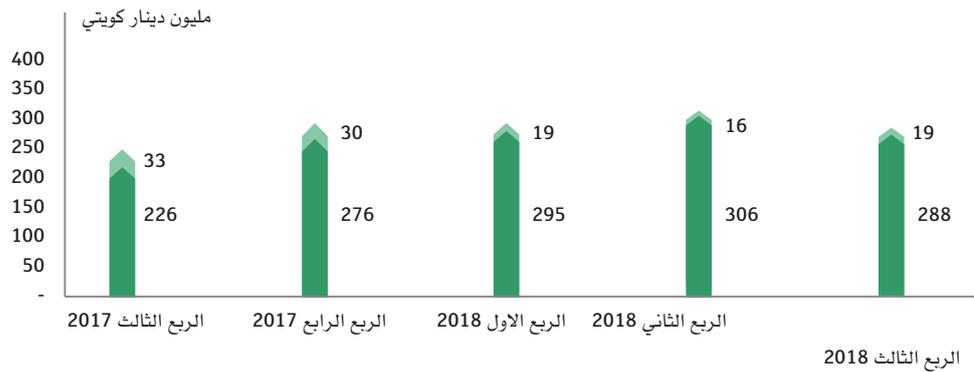


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

بلغت التداولات العقارية للسكن الخاص 307 مليون دينار في الربع الثالث، منخفضة 5% عن قيمتها التي بلغت حوالي 322 مليون دينار في الربع الثاني، وتواصل قيمة التداولات افي هذا القطاع اتجاهاً بطيئاً نحو التحسن، فقد ارتفعت تداولات القطاع 19% في الربع الثالث على أساس سنوي حيث يلاحظ اتجاهاً تصاعدياً واضحاً للتغير السنوي في تداولات القطاع السكني.

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



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

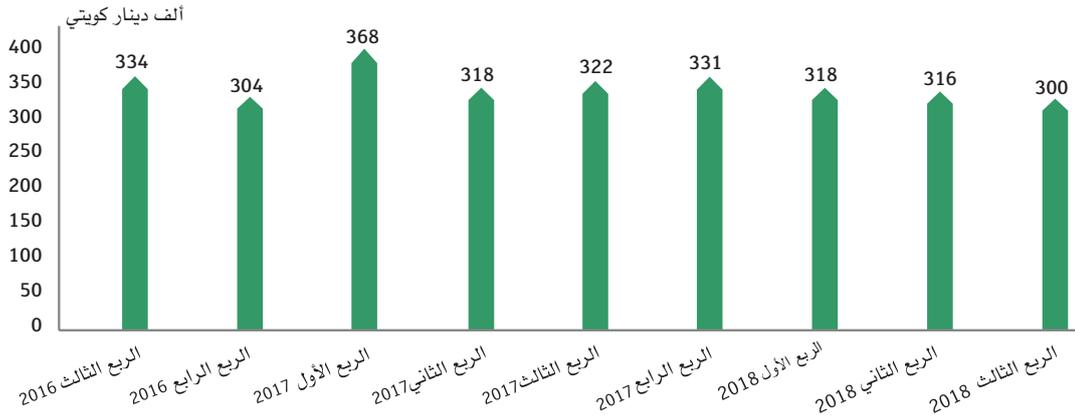
عقود

وكالات

وقد بلغ متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص 300 ألف دينار في الربع الثالث بانخفاض محدود 5% مقارنة بالربع الثاني، ويلاحظ مسار تنازلي لمؤشر متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع، مدفوعاً بانخفاض نسبته 6.9% لهذا المؤشر على أساس سنوي، وفي الوقت الذي يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذبة، نجد أن التغير السنوي يأخذ اتجاهاً تصاعدياً نسبياً.

وقد تحسن عدد الصفقات المتداولة في قطاع السكن الخاص إلى 1,024 صفقة في الربع الثالث بحدود نصف في المائة مقابل 1,019 صفقة بنهاية الربع الثاني، بينما زاد عدد الصفقات في هذا القطاع بنسبة تجاوزت 27% على أساس سنوي.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص الربع الثالث عام 2016 حتى الربع الثالث من عام 2018 (شكل رقم 6)

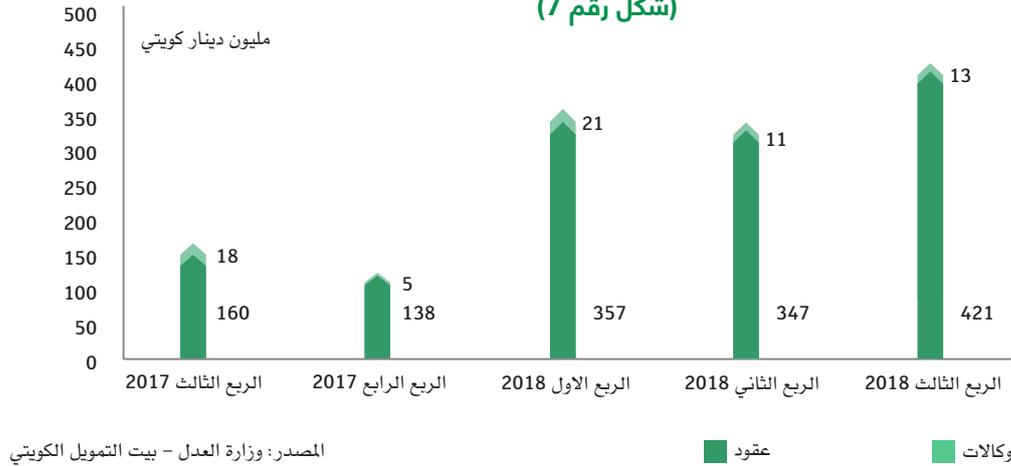


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

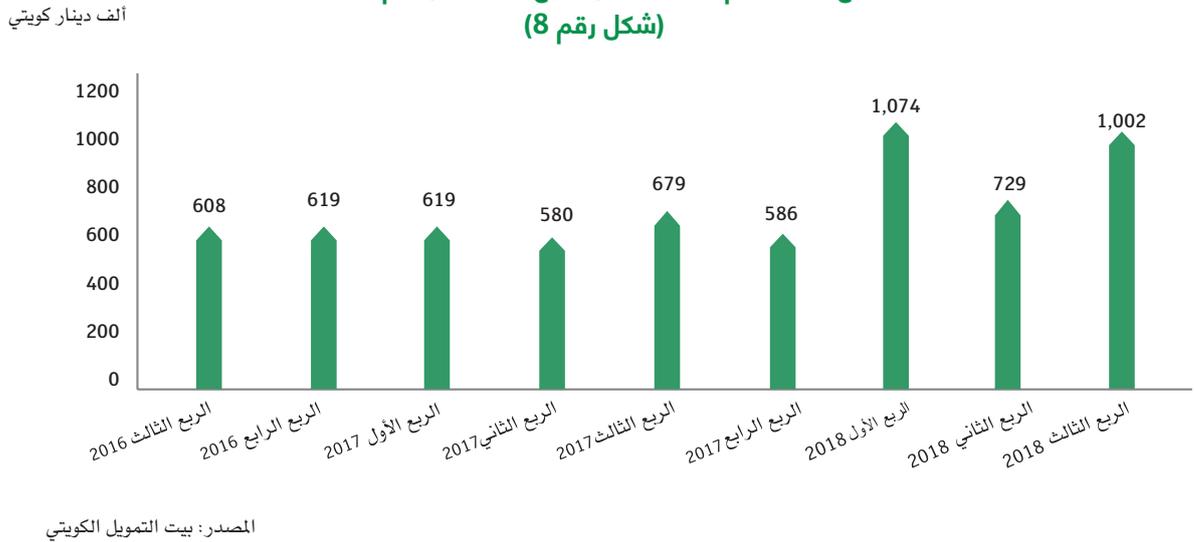
زادت قيمة تداولات العقارات الاستثمارية إلى 434 مليون دينار مقابل 358 مليون دينار في الربع الثاني، مسجلة في الربع الثالث زيادة ملحوظة نسبتها 21% على أساس ربع سنوي، ويلاحظ تفوق قيمتها في الفترات الفصلية من العام الحالي عن ذات الفترات من العامين السابقين، وتواصل التغيرات المحسوبة على أساس سنوي لتداولات القطاع اتجاهاً تصاعدياً واضحاً، وهو ما يبدو في تضاعف قيمة تداولات القطاع مقارنة بقيمتها المحدودة التي قاربت على 179 مليون دينار في الربع الثالث من العام الماضي.

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



تجاوز متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية مليون دينار في الربع الثالث، أي مقرباً من أعلى مستوى منذ أكثر من عامين وتأتي بعد قيمته في الربع الأول في العام الحالي، ويواصل هذا المؤشر اتجاهه تصاعدياً منذ عدة أرباع فصلية، مسجلاً زيادة كبيرة نسبتها 37% في الربع الثالث على أساس ربع سنوي، وتصل إلى 47% على أساس سنوي. في الوقت الذي بلغ فيه عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 433 صفقة في الربع الثالث مقابل 492 صفقة في الربع الثاني مسجلاً انخفاضاً قدره 12% على أساس ربع سنوي، مع ذلك يسير عدد الصفقات في هذا القطاع في اتجاه تصاعدي منذ بداية العام، بينما ارتفع عدد الصفقات على أساس سنوي بشكل كبير نسبتته 65%.

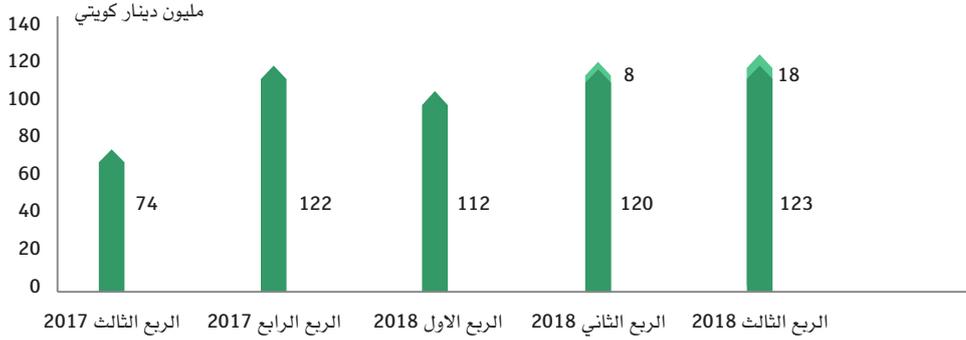
تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية الربع الثالث عام 2016 حتى الربع الثالث من عام 2018 (شكل رقم 8)



اتجاهات العقارات التجارية

ارتفعت قيمة التداولات العقارية التجارية إلى 140 مليون دينار في الربع الثالث وتتجه قيمتها في مسار تصاعدي منذ بداية العام الماضي، مسجلة في الربع الثالث زيادة ملحوظة تقترب من 10% عن قيمتها التي بلغت حوالي 128 مليون دينار في الربع الثاني، أما على أساس سنوي فقد سجلت تداولات القطاع زيادة كبيرة وصلت إلى 90% على أساس سنوي مقابل واحداً من مستوياتها المحدودة حين بلغت 74 مليون دينار في الربع الثالث من العام الماضي.

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

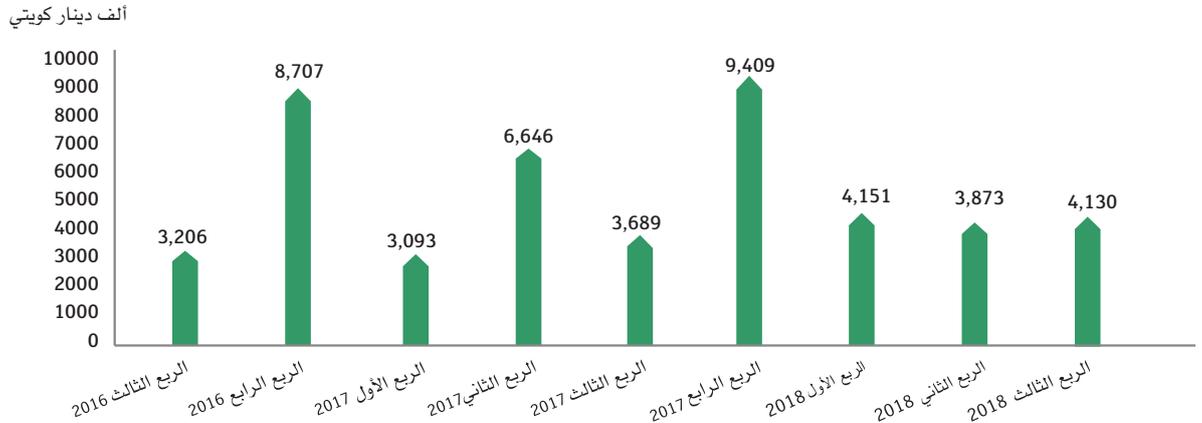


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

وقد تجاوز متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية 4.1 مليون دينار في الربع الثالث مقابل حوالي 3.9 مليون دينار في الربع الثاني، بذلك يبدو متوسط قيمة الصفقة يسير بشكل تصاعدي بطيئاً، حيث سجل زيادة في الربع الثالث بنسبة 7% على أساس ربع سنوي، كما ارتفع متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع بنسبة قدرها 12% على أساس سنوي.

وارتفع عدد الصفقات المتداولة في قطاع العقار التجاري حين سجل 34 صفقة في الربع الثالث بزيادة صفقة واحدة عن عددها في الربع الثاني أي بزيادة 3% على أساس ربع سنوي، بينما ارتفعت 70% على أساس سنوي مقارنة مع 13 صفقة في نفس الفترة من العام السابق.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية الربع الثالث عام 2016 حتى الربع الثالث من عام 2018 (شكل رقم 10)

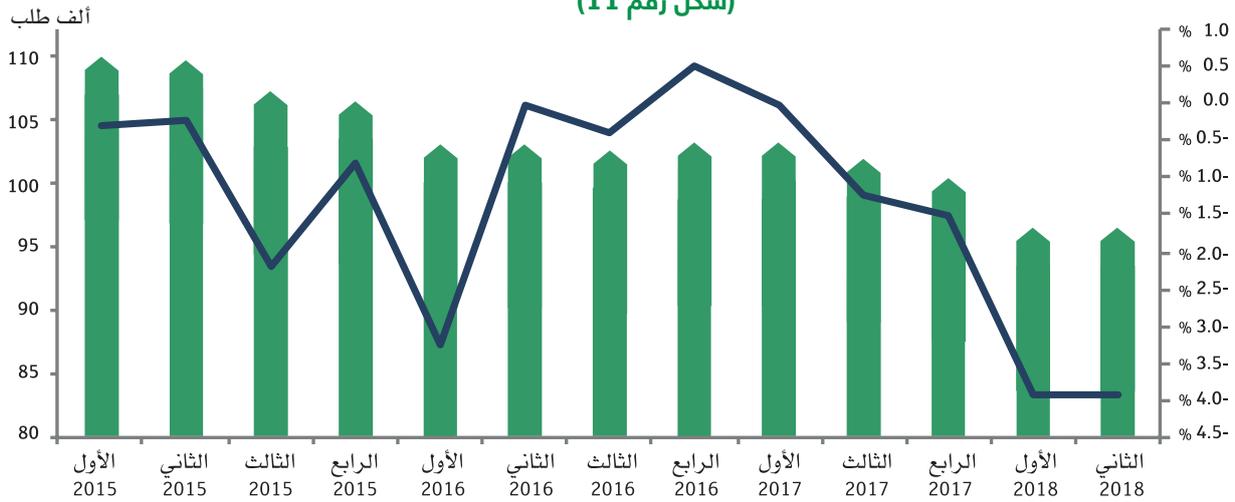


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعته المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 - 2020/2019، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جاذباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها 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، وما زالت دولة الكويت ماضية في خطتها الهادفة إلى توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في توزيع 3,260 قسيمة بمساحة 400 م² 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.

الطلبات السكنية المتراكمة المقدمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية
(شكل رقم 11)

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 القسائم والخدمات والبيوت والمباني العامة التابعة لها في ثلاث مناطق سكنية وهي منطقة جابر الأحمد وجنوب المطلاع وكذلك منطقة جنوب عبدالله المبارك بدأتها في الربع الثاني، بالإضافة إلى مشروعات جديدة في منطقة شرق تيماء بدأتها في الربع الثالث، بذلك تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في ستة عقود لمشاريع مختلفة تجاوزت قيمتها 463 مليون دينار بحصة قدرها 44% من تكلفة مشروعات المؤسسة كما في تقرير المؤسسة الصادر في أغسطس 2018، بعد أن نجحت بالفعل في تسليم بعض المشروعات في تلك المناطق خلال الربع الثاني من العام الحالي، فيما تواصل إنجاز مشروعات أخرى طبقاً للجدول الزمني وبما يفوق نسبة الإنجاز المتعاقد عليها، كما بدأت المؤسسة في إعداد الجدول الزمني لمشروعات في منطقة شرق تيماء فاقت قيمتها 46 مليون دينار.

كما تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 12 مشروعاً بقيمة تقترب من 236 مليون دينار بحصة 22% من قيمة مشروعات المؤسسة في الربع الثالث، منها مشروعات إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها التي قاربت على تسليمها في مدينة صباح الأحمد بقيمة تصل إلى 50 مليون دينار، ومنها أيضاً تلك المشروعات التي تواصل إنجازها في عدة مدن أخرى بقيمة 88.7 مليون دينار، ومنها أيضاً ثلاثة عقود لمشاريع مختلفة في مدينة غرب عبدالله المبارك ومنطقة الوفرة بدأت في إعداد الجدول الزمني خلال الربع الثالث بقيمة تصل إلى 76 مليون دينار.

بالإضافة إلى مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة التي تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تجاوزت 351 مليون دينار لعدد أحد عشر عقداً مختلفاً بما يمثل حوالي 33% من قيمة مشروعات المؤسسة، منها مشروعات إنشاء وصيانة طرق رئيسية وشبكات بنية تحتية بقيمة تصل إلى 1.9 مليون دينار سلمتها المؤسسة بالفعل طبقاً لتقريرها في أغسطس، كذلك خمسة عقود أخرى قيمتها 349 مليون دينار في عدة مدن تجاوزت نسبة الأنجاز المتعاقد عليها كما في مشروع جنوب المطلاع الإسكاني التي تبلغ قيمته 288 مليون دينار. كما بدأت المؤسسة وضع البرنامج الزمني لمشروعات في مدينتي جنوب عبدالله المبارك ومدينة صباح الأحمد البحرية بقيمة تقترب من 9 مليون دينار لتركيب وصيانة محطات ومحولات كهربائية رئيسية وصيانة كيبيلات الضغط المنخفض والمتوسط لأعمال الربط الكهربائي للمباني العامة.

بذلك تجاوزت مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية مليار دينار في عدة مدن سكنية جديدة، من خلال مشاريع مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة خلال الفترة القصيرة القادمة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في ستة مناطق مختلفة تضم أكثر من 53 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد العبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان في محافظة الفروانية 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 م² منها حوالي 900 شقة مساحتها 385 م²، وتتوزع تلك المشروعات في عدة مدن سكنية منها مشروع توسعة الوفرة ومشروع الوفرة القائم الذي يوفر قسائم تصل مساحتها 600 م²، ومدينة جابر الأحمد التي تبعد 22 كم عن العاصمة، وجنوب المطلاع ومدينة صباح الأحمد وشمال غرب الصليبخات ومدينة غرب عبدالله المبارك كذلك.

وتخطط المؤسسة لعدة مشروعات مستقبلية توفر ما يقترب من 140 وحدة سكنية بمساحة 400 م² 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 يقترب 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 م².

مشاريع 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	الضغلية
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة جابر الأحمد	73	51.4*	58.9
	2	جنوب المطلاع	215.8	31.6	16.2
	3	جنوب المطلاع	50	4.4*	4.4
	4	جنوب المطلاع	49.3	4.4	2
	5	جنوب عبدالله المبارك	29	2.5*	3
	6	منطقة شرق تيماء	46	جاري إعداد البرنامج الزمني	-
التكلفة		463.1 مليون دينار كويتي			

* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها

مشاريع المباني العامة	7	مدينة صباح الأحمد	36.4	100	99.6	
	8	مشروع الوفرة القائم	21.2	100	85	
	9	مدينة صباح الأحمد	1.5	100	38.8	
	10	ميناء عبدالله	2.2	100	62	
	11	الوفرة	23.7	36.3	22.6	
	12	مدينة صباح الأحمد	13.4	100	95	
	13	مدينة جابر الأحمد	8.2	20.9*	27	
	14	الوفرة	24.6	14.7	5	
	15	الوفرة	14.4	جاري إعداد البرنامج الزمني	11.8	
	16	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	6.9	3.6	
	17	مدينة غرب عبدالله المبارك	32.9	جاري إعداد البرنامج الزمني	5.1	
	18	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.9	جاري إعداد البرنامج الزمني	-	
	التكلفة		235.9 مليون دينار كويتي			

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة	19	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	288	25.8*	31.4
	20	مدينة صباح الأحمد	16.2	80*	81
	21	مدينة جابر الأحمد	1.2	100*	100
	22	جنوب المطلاع	0.424	100*	100
	23	جنوب المطلاع	18.5	60*	63.2
	24	مدينة صباح الأحمد	10.4	57.4*	57.4
	25	مدينة صباح الأحمد	5.4	30.8*	36.2
	26	مدينة غرب عبدالله المبارك	0.366	100*	100
	27	مدينة صباح الأحمد	1.6	11.2*	14.9
	28	مشروع أبو خليفة الإسكاني	8.8	جاري إعداد البرنامج الزمني	-
	29	مدينة صباح الأحمد	0.140	جاري إعداد البرنامج الزمني	63
التكلفة		351 مليون دينار كويتي			
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		1,050 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 تحسن متوسط سعر المتر المربع على مستوى المحافظات في الربع الثالث 2018 بأقل من 1% حين بلغ متوسط سعر المتر 612 دينار، وبالتالي سجل متوسط السعر على مستوى المحافظات أول ارتفاع على أساس سنوي منذ عام 2014 حين زاد بنسبة 1.7% في الربع الثالث، نتيجة استمرار المسار التصاعدي للتغير السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات في هذا القطاع.

وقد استقرت مستويات أسعار السكن الخاص في بعض محافظات الكويت بنهاية الربع الثالث عن الربع السابق له، فيما زادت في المحافظات الأخرى وإن كان بنسب محدودة متقاربة، حيث استقر متوسط السعر في محافظات حولي والأحمدي والجهراء مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني، فيما ارتفعت الأسعار في محافظة العاصمة بأقل من 1%، وفي محافظة مبارك الكبير بنسبة 1.2% وبأكثر من ذلك بقليل في محافظة الفروانية أي 1.5% على أساس ربع سنوي. في الوقت الذي استقرت فيه مستويات الأسعار على أساس سنوي في بعض المحافظات منها محافظة حولي، فيما ارتفعت في محافظة العاصمة بحدود نصف في المائة، وفي محافظة مبارك الكبير والأحمدي بنسبة 2.5%، في حين انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بحدود نصف في المائة عن الربع الثالث من العام الماضي.

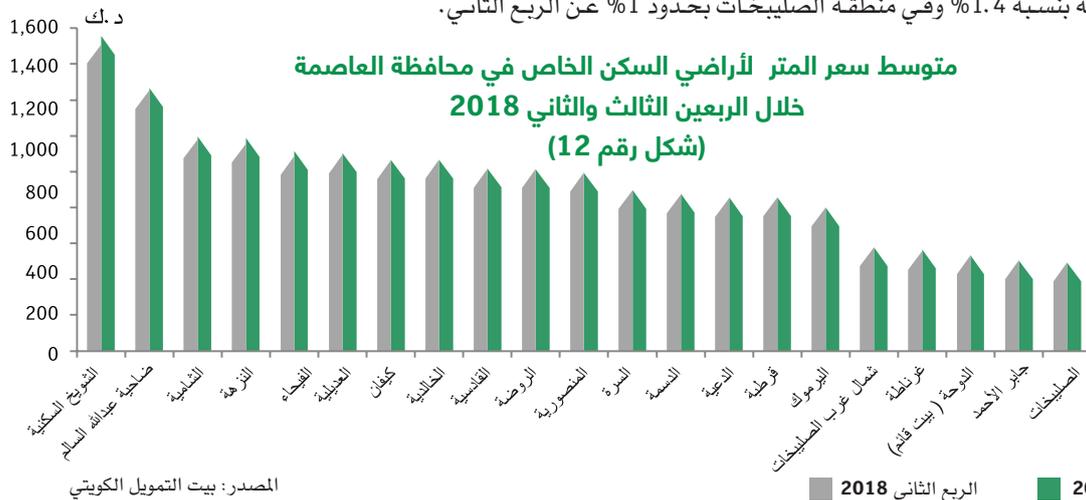
محافظه العاصمة

تحسن متوسط سعر المتر المربع في قطاع السكن الخاص بمحافظة العاصمة حين بلغ 837 دينار بنهاية الربع الثالث من العام الحالي بزيادة لم تتجاوز 1% عن الربع السابق له، ويلاحظ أن مستويات الأسعار بالمحافظة مازالت تسجل معدلات تغير ربع سنوية متذبذبة تتجه إلى التحسن، أما على أساس سنوي سجل سعر المتر زيادة بحدود نصف في المائة، وبرغم تلك الزيادة الطفيفة إلا أنها الزيادة الأولى منذ عام 2014، ويلاحظ اتجاه تصاعدي واضح لمعدل التغير السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في أغلب المناطق السكنية بمحافظة العاصمة عن الربع السابق له باستثناء بعض المناطق التي سجلت زيادة محدودة ومتفاوتة، فقد تحسنت الأسعار في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً كما في منطقة الشويخ السكنية بنسبة 2.9% على أساس ربع سنوي حين بلغ متوسط السعر 1,550 دينار بنهاية الربع الثالث، وتليها منطقة ضاحية عبدالله السالم في مستويات الأسعار محققة زيادة طفيفة بأقل من 1% حين اقتربت من 1,300 دينار، وفي منطقة الشامية تحسنت الأسعار بنسبة 1.2% وفي النزهة زادت مستويات الأسعار بنسبة 2.6% حيث تصل في المنطقتين عند حدود تفوق قليلاً 1,000 دينار بنهاية الربع الثالث.

وقد تحسنت مستويات الأسعار في أغلب المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و900 دينار إلى 1,000 دينار، منها الفيحاء بزيادة نسبتها 2.4% تليها منطقة العدلية بأقل من 1%، وفي منطقة كيفان بحدود نصف في المائة، بينما استقرت الأسعار في باقي مناطق المحافظة من هذه الفئة مثل منطقة الخالدية والروضة والمنصورية كذلك.

واستقرت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 إلى 800 دينار، مثل منطقة السرة التي مازالت تأتي في مقدمة تلك المناطق من حيث الأسعار تليها الدسمة والدعية في مستويات الأسعار مع زيادة متوسط السعر في تلك المنطقتين بحدود نصف في المائة، فيما لم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً بنهاية الربع الثالث عن الربع السابق مستقرة عند حدود 500 دينار كما في منطقة شمال غرب الصليبخات والبيوت القائمة بمنطقة الدوحة، في حين زادت الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة غرناطة بنسبة 1.4% وفي منطقة الصليبخات بحدود 1% عن الربع الثاني.



* ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 و 8 إلى 13 و 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقرائ 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 الثالث 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض د.ك		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,600	1,700	1,500	850,000	750,000	داخلي	% 210	500	الشويخ السكني
1,350	1,450	1,250	1,450,000	1,250,000	داخلي	% 210	1,000	
1,550	1,650	1,450	1,650,000	1,450,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,700	1,800	1,600	1,800,000	1,600,000	جمال عبدالناصر	% 210	1,000	
1,550	1,650	1,450	1,437,500	1,262,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,370	1,500	1,240	750,000	620,000	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	
1,294	1,394	1,193	1,158,333	995,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,200	1,280	1,120	320,000	280,000	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	
1,055	1,157	952	774,286	628,571	المتوسط العام بالمنطقة			
1,000	1,100	900	550,000	450,000	داخلي	% 210	500	النزهة
933	1,000	867	750,000	650,000	داخلي	% 210	750	
1,050	1,200	900	1,200,000	900,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,047	1,140	953	800,000	660,000	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			
960	1,040	880	520,000	440,000	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	
972	1,048	897	815,714	695,714	المتوسط العام بالمنطقة			
1,000	1,075	925	430,000	370,000	داخلي	% 210	400	الفيحاء
1,000	1,067	933	800,000	700,000	داخلي	% 210	750	
975	1,050	900	1,050,000	900,000	رئيسي	% 210	1,000	
982	1,058	906	641,429	548,571	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

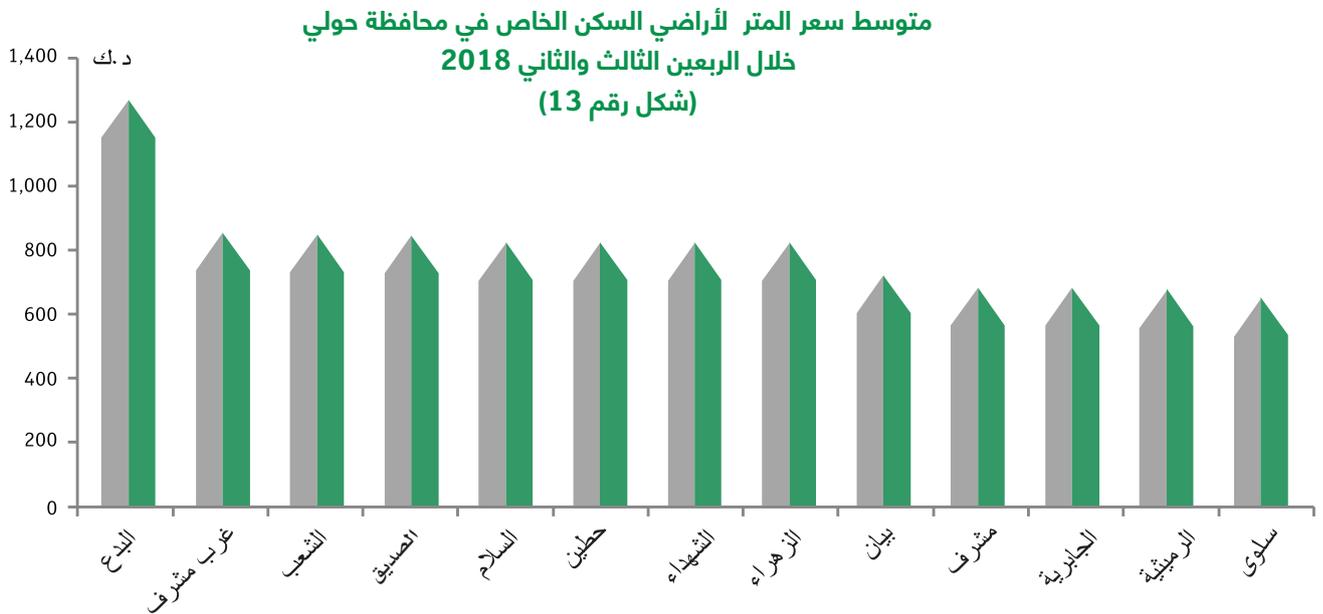
محافظة حولي

تحسن متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي مسجلاً 810 دينار في الربع الثالث مقابل 808 دينار في الربع الثاني، ومازالت الأسعار تسير على نحو مستقر بالمحافظة مع تسجيلها تحسناً طفيفاً على أساس ربع سنوي، بالتالي استقرت مستويات الأسعار على أساس سنوي في الربع الثالث ويأتي هذا بعد تسجيلها معدلات تراجع مستمرة على أساس سنوي وصلت نسبتها 5.8% في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد استقر متوسط سعر المتر المربع في معظم مناطق المحافظة للربع الثاني على التوالي، وما زالت مستويات الأسعار في منطقة البدع تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة مستقرة عند متوسط حدود تفوق 1,200 دينار في الربع الثالث، كما استقرت الأسعار في منطقتي غرب مشرف والشعب حيث تصل إلى 850 دينار، وتقل عن ذلك بقليل في منطقة الصديق التي لم تشهد فيها مستويات الأسعار تغيراً.

وقد تحسن سعر المتر بشكل طفيف في المناطق التي يتراوح فيها بين 800 و850 دينار، مثل السلام وخطين والشهداء بنهاية الربع الثالث وكذلك الزهراء، في حين مازال يقل متوسط سعر المتر في بيان عن أسعار المناطق السابقة مستقراً عند 720 دينار.

أما المناطق متوسطة القيمة التي يتراوح فيها سعر المتر من 650 دينار إلى أقل من 700 دينار، منها مشرف فلم تشهد فيها مستويات الأسعار تغيراً بنهاية الربعين الثالث والثاني، وكذلك في الجابرية والرميثية، في حين تحسنت مستويات الأسعار في سلوى بنسبة طفيفة وتعد الأدنى أسعاراً بين مناطق السكن الخاص في محافظة حولي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الثاني 2018

الربع الثالث 2018

جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع الثالث 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	
850	900	800	900,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
680	747	613	493,333	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	
850	900	800	900,000	800,000	التعاون	% 210	1,000	
654	712	595	562,857	475,714	المتوسط العام بالمنطقة			
813	900	725	360,000	290,000	داخلي	% 210	400	السلام
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
705	780	630	390,000	315,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
823	895	751	400,000	336,250	المتوسط العام بالمنطقة			
813	900	725	360,000	290,000	داخلي	% 210	400	حطين
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
705	780	630	390,000	315,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
823	895	751	400,000	336,250	المتوسط العام بالمنطقة			
813	900	725	360,000	290,000	داخلي	% 210	400	الشهداء
925	1,000	850	400,000	340,000	رئيسي	% 210	400	
705	780	630	390,000	315,000	داخلي	% 210	500	
850	900	800	450,000	400,000	رئيسي	% 210	500	
823	895	751	400,000	336,250	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية إلى 495 دينار في الربع الثالث مسجلاً زيادة محدودة نسبتها 1.2% عن متوسط السعر الذي سجل 489 دينار بنهاية الربع الثاني، ويلاحظ أن مستويات الأسعار بالمحافظة بدأت تأخذ مساراً تصاعدياً بطيئاً، بعدما سارت في مسار تنازلي واضح قبل ذلك، مع استمرار تذبذب معدل التغيير ربع السنوي للأسعار بالمحافظة. في الوقت الذي زادت فيه مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي بنسبة 2.6% بعد استمرار تحسن معدلات تراجع الأسعار حيث سجلت انخفاضاً سنوياً متواصلاً قبل ذلك وصل 8.1% في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربعين الثالث والثاني في معظم مناطق محافظة الفروانية، حيث لم تشهد تغيراً في منطقة أشبيلية التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة ووصل فيها متوسط سعر المتر حدوداً تخطت 650 دينار، 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 ارتفع فيها متوسط سعر المتر للمرة الثانية على التوالي لكن بنسبة 1% حين بلغ 543 دينار بنهاية الربع الثالث.

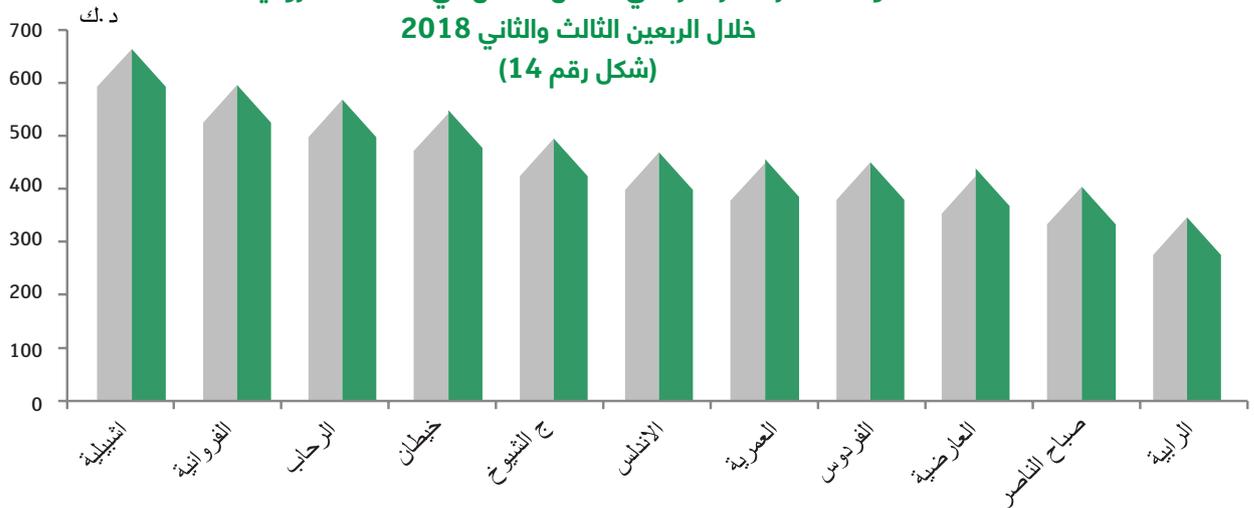
أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة والتي تتراوح فيها مستويات الأسعار بين 450 دينار إلى أقل من 500 دينار، فقد استقرت فيها مستويات الأسعار كما في منطقة الأندلس ومنطقة جليب الشيوخ.

المناطق منخفضة القيمة التي يسجل فيها سعر المتر بين حدود 400 دينار ولا يتجاوز 450 دينار، فتأتي في مقدمتها منطقة العمرية حيث زادت فيها مستويات الأسعار بنسبة 2% عن الربع الثاني، تليها منطقة الفردوس من حيث الأسعار مستقرة في الربع الثالث عن السابق له، في الوقت الذي ارتفعت في العارضية بحدود 3%، إلا أنها استقرت في أدنى مناطق السكن الخاص أسعاراً في المحافظة كما في منطقتي صباح الناصر عند حدود 400 دينار وفي منطقة الربية عند أقل من 350 دينار للتر في الربعين الثالث والثاني.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية

خلال الربعين الثالث والثاني 2018

(شكل رقم 14)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الثاني 2018 الربع الثالث 2018

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثالث 2018
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	500	210 %	داخلي	240,000	195,000	480	390	435
	750	210 %	رئيسي	350,000	330,000	467	440	453
المتوسط العام بالمنطقة								
الرابية (بيت قائم)	500	210 %	داخلي	250,000	210,000	500	420	460
	500	210 %	رئيسي	280,000	240,000	560	480	520
المتوسط العام بالمنطقة								
اشبيلية	375	210 %	داخلي	260,000	220,000	693	587	640
	400	210 %	رئيسي	320,000	280,000	800	700	750
	500	210 %	داخلي	340,000	275,000	680	550	615
المتوسط العام بالمنطقة								
الفروانية	500	210 %	داخلي	300,000	250,000	600	500	550
	500	210 %	رئيسي	360,000	310,000	720	620	670
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	400	210 %	داخلي	250,000	200,000	625	500	563
	1000	210 %	طريق الملك فيصل	590,000	500,000	590	500	545
المتوسط العام بالمنطقة								
ج/الشيوخ	500	210 %	داخلي	240,000	200,000	480	400	440
	500	210 %	رئيسي	300,000	240,000	600	480	540
المتوسط العام بالمنطقة								
العراضية	750	210 %	داخلي	270,000	220,000	540	440	490
	750	210 %	رئيسي	320,000	250,000	427	333	380
المتوسط العام بالمنطقة								
				380,000	350,000	507	467	487

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

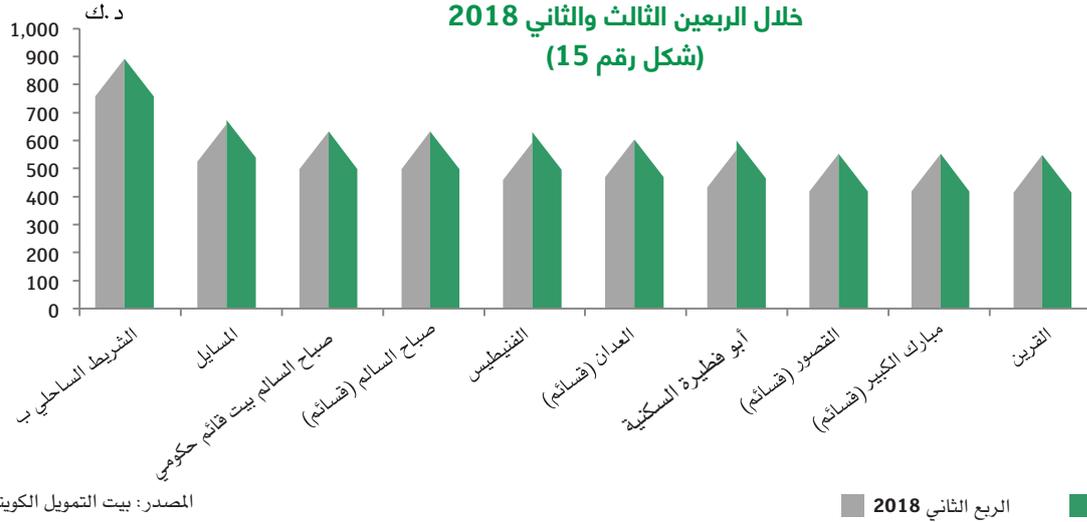
تحسن متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير بنهاية الربع الثالث حين بلغ 627 دينار مقابل 618 دينار بنهاية الربع الثاني، مسجلاً أعلى زيادة على مستوى المحافظات قدرها 1.5% عن الربع الثاني، وبدأت مستويات الأسعار بالمحافظة في القطاع السكني تأخذ اتجاهًا تصاعدياً. وقد انعكس هذا الاتجاه على معدل التغير السنوي في متوسط السعر حيث سجل ثاني زيادة على أساس سنوي ونسبة تصل إلى 2.6% عن أسعار ذات الفترة من العام الماضي، ويبدو التغير السنوي في سعر المتر بالمحافظة في اتجاه تصاعدي.

وشهد متوسط سعر المتر بنهاية الربع الثالث استقراراً في معظم مناطق المحافظة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة الشريط الساحلي (ب) استقر متوسط السعر مسجلاً 880 دينار في الربع الثالث، في حين زادت الأسعار في منطقة المسائل بنسبة 2% حين تجاوزت 650 دينار، فيما لم تشهد مستويات الأسعار في منطقة صباح السالم تغييراً عن الربع الثاني كما في أماكن البيوت الحكومية القائمة والقوائم السكنية التي يبلغ فيها متوسط السعر 625 دينار للمتر المربع.

وقد زادت مستويات الأسعار في منطقة الفينيطيس بنسبة 6.1% متجاوزة 623 دينار للمتر تليها من حيث الأسعار منطقة العدان مستقرة عن حدود لم تتجاوز 600 دينار للمتر المربع، في حين ارتفع متوسط السعر في منطقة أبو فطيرة بنسبة 5.8% حين بلغ متوسط السعر فيها 595 دينار، بينما لم تشهد مستويات الأسعار في منطقتي القصور ومبارك الكبير تغييراً مستقرة عند حدود 550 دينار في الربعين الثالث والثاني.

كما استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة القرين للربع الرابع على التوالي عند حدود مازالت تزيد قليلاً عن 540 دينار للمتر المربع في الربع الثالث.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الثالث والثاني 2018 (شكل رقم 15)



جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

م. القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثالث 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
656	725	588	290,000	235,000	داخلي	% 210	400	المسائل
660	700	620	350,000	310,000	رئيسي	% 210	500	
666	723	609	322,500	272,500	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			
588	650	525	260,000	210,000	داخلي	% 210	400	أبو فطيرة السكنية
590	640	540	320,000	270,000	رئيسي	% 210	500	
594	655	534	292,500	238,750	المتوسط العام بالمنطقة			
613	675	550	270,000	220,000	داخلي	% 210	400	الفيثييس
610	660	560	330,000	280,000	رئيسي	% 210	500	
623	678	569	302,500	253,750	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 مسجلاً 460 دينار للمتر دينار بنهاية الربعين الثالث والثاني، وبدأت مستويات الأسعار في المحافظة تسيير بنحو مستقر بنهاية الربع الثالث بعد أن اتجهت في اتجاه تصاعدي بطيئاً قبل ذلك، أما على أساس سنوي يواصل متوسط سعر المتر بالمحافظة ارتفاعه للمرة الرابعة على التوالي مسجلاً أعلى نسبة بين المحافظات قدرها 2.5% عن مستويات الأسعار في الربع الثالث من العام الماضي وتأتي تلك الزيادة بعدما شهدت مستويات الأسعار تراجعاً متواصلاً قبل ذلك.

وقد استقر متوسط سعر المتر في أغلب مناطق السكن الخاص بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني، مثل منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري عند حدود تقترب من 1,300 دينار للمتر المربع، وتعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً. كما استقرت الأسعار عند حدود تفوق بقليل 750 دينار في منطقة الشريط الساحلي كما في مواقعه الجنوبية الرئيسية، وفي منطقة فهد الأحمد مازالت تبلغ 600 دينار للمتر المربع.

ولم يشهد متوسط السعر تغيراً في بعض مناطق المحافظة كما في منطقة العقيلة متجاوزة 550 دينار للمتر في الربع الثالث، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة المنقف السكنية وفي المنطقة الداخلية للشريط الساحلي الجنوبي عند أقل من 550 دينار بقليل للمتر المربع في الربع الثالث.

كما استقرت مستويات الأسعار بين 400 و500 دينار في معظم المناطق متوسطة القيمة في المحافظة وفي المناطق الأخرى، منها منطقة الظهر كذلك بعض الأماكن في مناطق الفحيحيل التي لم تشهد تغيراً عن الربع الثاني، وفي مناطق هدية وجابر العلي استقر متوسط السعر عند حدود أقل من 450 دينار، إلا إنه قد ارتفع في منطقة الرقة بنسبة 4.5% عن الربع الثاني، واستقرت مستويات الأسعار في منطقة الفنطاس الزراعية متجاوزة 400 دينار بقليل.

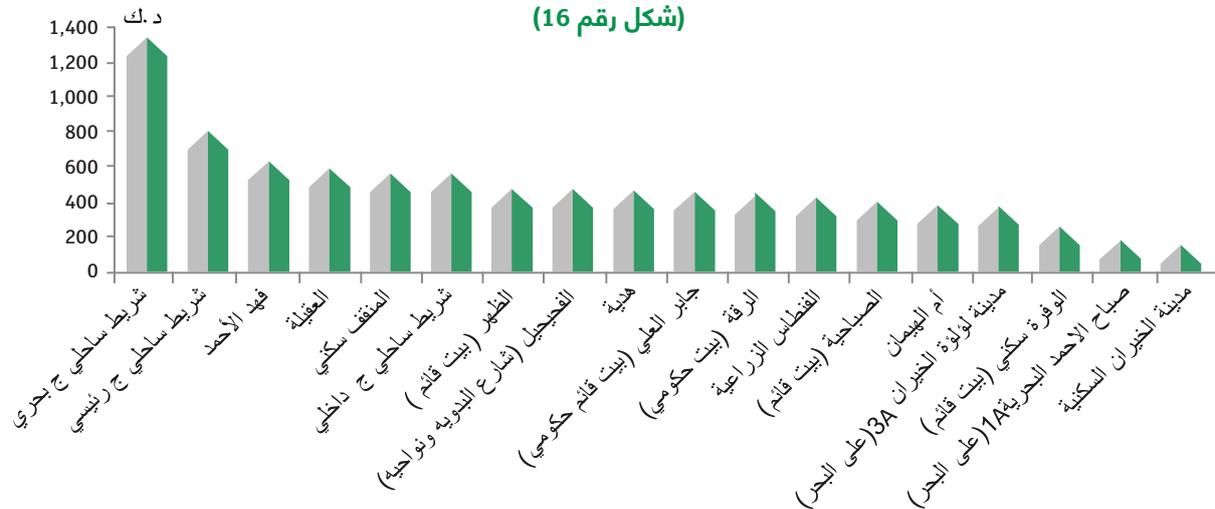
ولم تشهد أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في أماكن من منطقة الصباحية تغيراً، وفي منطقة أم الهيمن كذلك في حين ارتفعت الأسعار في منطقة لؤلؤة الخيران التي تطل على البحر بنسبة 1.6% حيث يفوق متوسط السعر في هذه المناطق 350 دينار.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً التي تقل عن 300 دينار للمتر المربع كما في مناطق الوفرة عند حدود 250 دينار، بينما تحسنت في مواقع من منطقة صباح الأحمد البحرية بأقل من 1% حين وصلت إلى 170 دينار للمتر، في حين انخفض متوسط السعر في مدينة لؤلؤة الخيران السكنية بحدود نصف في المائة حيث يقل متوسط السعر عن 150 دينار.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية

خلال الربعين الثالث والثاني 2018

(شكل رقم 16)



جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع خلال الربع الثالث 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	الطناس 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	
625	675	575	270,000	230,000	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
144	188	100	75,000	40,000	داخلي رئيسي +	400	%210	مدينة الخيران السكنية
173	192	154	230,000	185,000	بحرية	1,200	%210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
356	378	333	170,000	150,000	بحرية	450	%210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
356	378	333	170,000	150,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
507	560	453	210,000	170,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
600	625	575	250,000	230,000	رئيسي	400	%210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

تسير مستويات الأسعار في محافظة الجهراء على نحو مستقر ملحوظ مسجلة 442 دينار بنهاية الربع الثالث ولم تشهد تغيراً عن الربع السابق له، بعدما كانت تأخذ اتجاهًا تنازلياً واضحاً، مع استقرار معدلات التغير ربع السنوي. كما سجلت مستويات الأسعار زيادة على أساس سنوي للمرة الرابعة على التوالي مسجلة 7.5%، ويواصل التغير السنوي في مستويات الأسعار اتجاهًا تصاعدياً وإن كان متذبذباً بزيادة 7.5% بعد أن شهدت معدلات انخفاض ملحوظة على أساس سنوي في العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار للربع الثالث على التوالي في مناطق محافظة الجهراء، منها تلك المناطق السكنية التي تعد الأعلى أسعاراً مثل أماكن من منطقة الجهراء بشارع المطلاع مسجلة متوسط سعر تجاوز قليلاً 450 دينار للمتر، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة سعد العبدالله وفي منطقة العيون أيضاً التي تليها في مستويات الأسعار عند أقل من ذلك بقليل، ولم تشهد تغيراً في منطقة النسيم التي يفوق فيها متوسط السعر عن 400 دينار للمتر المربع.

المناطق التي يقل فيها متوسط السعر عن 400 دينار استقرت فيها مستويات الأسعار كما في النعيم كذلك في مواقع البيوت القائمة في منطقة الواحة، كما استقرت الأسعار في منطقة القصر وبعض مواقع في شارع النادي، وفي منطقة الجهراء القديمة أدنى المناطق السكنية أسعاراً بالمحافظة عند متوسط 350 دينار.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجاهراء خلال الربعين الثالث والثاني 2018 (شكل رقم 17)



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الثاني 2018

الربع الثالث 2018

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجاهراء

متوسط سعرالمتر المربع خلال الربع الثالث 2018	القيمة السوقية للمترالمربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		نسبة البناء	المساحة بالمترالمربع	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	الجاهراء 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 800م2	298	العيون (بيت حكومي)
413	475	350	190,000	140,000	%210	400	النسيم (بيت حكومي)
392	450	333	135,000	100,000	حتى 800م2	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

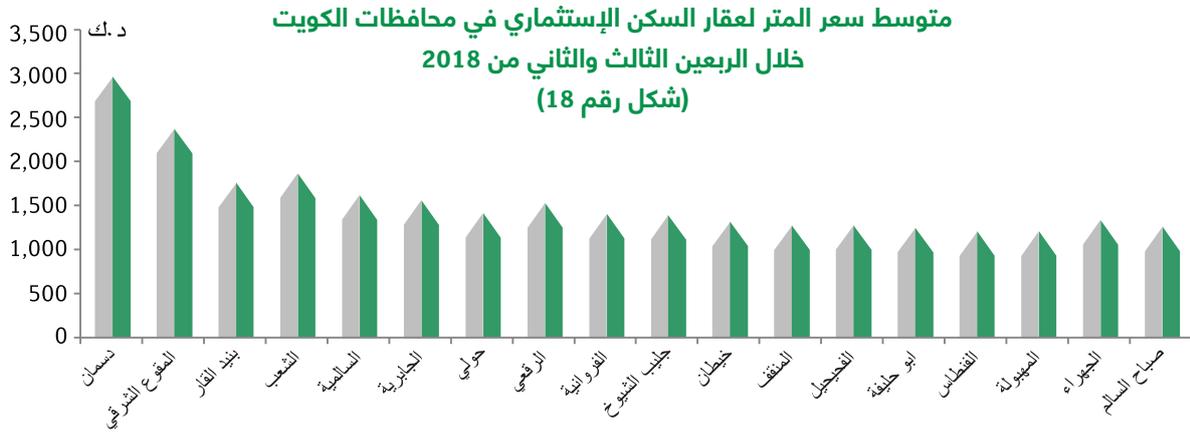
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

استقر متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية بنهاية الربع الثالث متجاوزاً 1,500 دينار على مستوى المحافظات، محافظاً بذلك على اتجاه متوسط السعر نحو الاستقرار، حيث لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث على مستوى المحافظات تغييراً عن أسعار الربع الثاني التي تراجعت بأقل من 1% على أساس سنوي، وهو ما يؤكد تحسن معدلات التراجع على أساس سنوي لمتوسط السعر في المحافظات، مع استقرار معدل التراجع مسجلاً 1% خلال جميع الفترات الفصلية من العام الحالي مقابل انخفاض أكبر وصل 5% في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد سجل متوسط السعر استقراراً بنهاية الربع الثالث في محافظة العاصمة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، كما لم تشهد مستويات الأسعار تغييراً في باقي المحافظات، بينما تراجعت الأسعار في محافظة حولي بنسب طفيفة عن الربع الثاني.

أما على أساس سنوي فقد شهدت مستويات الأسعار استقراراً ملحوظاً في أغلب المحافظات يأتي في مقدمتها محافظة العاصمة، وكذلك لم يشهد سعر المتر في محافظتي الفروانية والجهد بنهاية الربع الثالث تغييراً عن الربع السابق له، بينما تراجعت الأسعار على مستوى باقي المحافظات منها محافظة حولي بنسبة 2% وفي محافظة مبارك الكبير والأحمدي بحدود 3% للربع الثاني على التوالي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

الربع الثاني 2018

الربع الثالث 2018

محافظة العاصمة

استقرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث والربع الثاني عند متوسط بلغ 2,371 دينار للمتر المربع، ويواصل سعر المتر اتجاهه المستقر منذ أواخر العام قبل الماضي ويعد الأعلى على مستوى المحافظات، بالتالي يسير التغيير ربع السنوي لمتوسط سعر المتر بالمحافظة في اتجاه تصاعدي. وهو ما انعكس في استقرار متوسط السعر بمحافظة العاصمة على أساس سنوي في العام الحالي مقارنة بمستويات ذات الفترات من العام الماضي.

مستويات الأسعار في منطقة دسمان مازالت الأعلى أسعاراً بين مناطق محافظة العاصمة، والأعلى أيضاً بين كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى، ويقترب متوسط السعر في هذه المنطقة من 3,000 دينار للمتر المربع مستقراً في الربع الثالث على مستوى المنطقة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني، واستقرت في أماكن من شارع الخليج العربي، وفي معظم المواقع بالمنطقة منها شارع عبدالله الأحمد وفي المواقع الداخلية بمنطقة دسمان عن الربع الثاني.

أما في منطقة المقوع الشرقي فقد استقر متوسط سعر المتر المربع عند 2,376 دينار في الربع الثالث، مع استقرار ملحوظ لمستويات الأسعار على مستوى المنطقة، وفي المواقع الاستثمارية منها التي تطل على شارع الشهداء وكذلك على الشوارع الرئيسية، ولم تشهد تغييراً في بعض المواقع الرئيسية التي تليها في مستويات الأسعار مازالت عند حدود تفوق 2,600 دينار للمتر، وفي الأماكن الداخلية ذات مساحة 500 متر مربع، فيما استقرت في مواقع أخرى عند حدود 1,800 دينار.

وقد بلغ متوسط السعر في منطقة بنيد القار حدود تفوق 1,760 دينار في الربع الثالث، مع استقرار مستويات الأسعار في بعض المواقع بالمنطقة، في حين تراجعت في مواقع أخرى أعلى أسعاراً مثل مواقع من شارع الخليج العربي بنسبة 1.7% إلى أقل من 2,900 دينار في الربع الثالث، وفي أماكن من شارع الاستقلال بنسبة 1.5%، فيما استقرت في بعض المواقع الرئيسية بالمنطقة، في حين ارتفعت الأسعار في المواقع الرئيسية التي تطل على الدائري الأول والثاني بنسبة 3.7% حين بلغت 1,800 دينار، بينما تراجعت في الأماكن الداخلية بمنطقة بنيد القار بأقل من 1%، في حين استقرت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد والمواقع الداخلية بالمنطقة حين بلغت حوالي 1,400 دينار للمتر وتعد الأدنى أسعاراً على مستوى المنطقة في الربع الثالث.

جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2018
				من	إلى	من	إلى	
بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	2,700,000	3,000,000	2,700	3,000	2,850
	%250	500	رئيسي	850,000	900,000	1,700	1,800	1,750
	%250	1,000	داخلي	1,300,000	1,500,000	1,300	1,500	1,400
	%250	1,000	الدائري الأول+الثاني	1,700,000	1,900,000	1,700	1,900	1,800
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	2,150,000	2,400,000	2,150	2,400	2,275
	%400	750	عبدالله الأحمد	2,000,000	2,100,000	2,667	2,800	2,733
	المتوسط العام بالمنطقة							
2,969								

محافظة حولي

بلغ متوسط السعر بمحافظة حولي في الربع الثالث 1,618 مقابل 1,622 دينار في الربع الثاني، ويسير بشكل مستقر ملحوظ بعد استقرار نسب تراجع سعر المتر بالمحافظة طوال العام الماضي عند حدود أقل من نصف في المائة، واستقرت معدلات التراجع السنوي التي يسجلها متوسط السعر بالمحافظة عند 2% بنهاية الربعين الثالث والثاني مقابل تراجع سنوي أكبر وصل 7% في ذات الفترات من العام الماضي.

وقد تراجع متوسط سعر المتر بشكل طفيف في بعض المناطق الاستثمارية بالمحافظة، مثل منطقة الشعب التي بلغ فيها متوسط سعر المتر أقل من 1,900 دينار ومازال أعلى مستوى بين مناطق المحافظة في الربع الثالث منخفضاً بحدود أقل من نصف في المائة عن الربع الثاني، مع استقرار مستويات الأسعار في بعض مواقع المنطقة وتراجع طفيف في مواقع أخرى، حيث استقرت في أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع التي تعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، في حين تحسنت مستويات الأسعار في أماكن من شارع الاستقلال بحدود نصف في المائة، بينما استقرت في بعض المواقع الداخلية التي تليها في مستويات الأسعار فيما تراجعت في مواقع أخرى داخلية بنسبة 1.7% عن الربع الثاني.

كذلك انخفضت مستويات الأسعار بمنطقة السالمية إلى 1,623 دينار للمتر المربع في الربع الثالث بنسبة لم تتجاوز نصف في المائة عن مستويات الأسعار في الربع الثاني، مع استقرار متوسط سعر المتر في أغلب مواقع المنطقة، وكان من المواقع التي تراجعت على مستوى المنطقة تلك التي تعد الأعلى أسعاراً كما بالأماكن المطلة على شارع الخليج العربي بنسبة 1.8%، في حين استقرت في المنطقة التي تأتي كثاني أعلى سعر للمتر مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص، واستقرت الأسعار في مواقع رئيسية أخرى حين بلغت 1,700 دينار للمتر، بينما انخفضت بحدود نصف في المائة في مواقع من شارع حمد المبارك واستقرت في مواقع من شارع بغداد متجاوزة 1,600 دينار للمتر، بينما تراجعت في مواقع من شارع المغيرة بن شعبة بنسبة 1.1% عن الربع الثاني، ولم تشهد تغيراً في مواقع من شارع عمان، وفي الأماكن الرئيسية ذات مساحة 750 متر مربع والمواقع الداخلية مساحة 1,000 متر مربع.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الجابرية إلى 1,566 دينار في الربع الثالث بنسبة 1% عن الربع الثاني، مع استقرار ملحوظ لمتوسط سعر المتر في معظم أماكن المنطقة وتراجع طفيف في مناطق محدودة، حيث استقرت في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً في المنطقة مسجلة 1,700 دينار للمتر وفي تلك المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود تجاوزت 1,670 دينار، وفي شارع الشناكل استقرت مستويات الأسعار كذلك عند حدود 1,700 دينار للمتر، كذلك لم تشهد الأسعار في الأماكن المطلة على طريق المغرب تغيراً، في حين انخفض متوسط السعر في الأماكن الداخلية مثل المواقع ذات مساحة 750 متر بنسبة أقل من 1% إلى حدود 1,400 دينار للمتر في الربع الثالث.

أما منطقة حولي سجل متوسط سعر المتر فيها 1,417 دينار حيث استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطقها، مع تراجع طفيف بحدود نصف في المائة في أماكن متفرقة، حيث استقرت الأسعار في الأماكن المطلة على شارع القاهرة بينما تراجعت في أماكن من شارع الحسن البصري وشارع اليرموك بحدود نصف في المائة، فيما استقرت المستويات في بعض المواقع الداخلية بمنطقة حولي ذات مساحة 2,500م²، وفي مواقع داخلية أخرى تعد أقل أسعاراً بين أماكن منطقة حولي ذات مساحة 1,000 م² و750 م² بنهاية الربع الثالث.

جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2018
				من	إلى	من	إلى	
حولي	%250	750	المثنى	1,000,000	1,125,000	1,333	1,500	1,417
	%250	750	قتيبة	1,100,000	1,170,000	1,467	1,560	1,513
	%250	750	أحمد بن طولون	950,000	1,087,500	1,267	1,450	1,358
	%250	750	المغرب	1,125,000	1,175,000	1,500	1,567	1,533
	%250	750	شرحبيل	950,000	1,087,500	1,267	1,450	1,358
	%250	1,000	داخلي	1,150,000	1,300,000	1,150	1,300	1,225
	المتوسط العام بالمنطقة			1,030,000	1,137,333	1,346	1,489	1,417
السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	2,600,000	2,900,000	2,600	2,900	2,750
	%250	750	بغداد (التحرير)	1,162,500	1,250,000	1,550	1,667	1,608
	%250	750	عمان	1,150,000	1,200,000	1,533	1,600	1,567
	%250	750	البحرين	1,200,000	1,250,000	1,600	1,667	1,633
	%250	750	عمرو بن العاص	1,235,000	1,400,000	1,647	1,867	1,757
	%250	1,000	رئيسي	1,500,000	1,550,000	1,500	1,550	1,525
	%250	1,000	داخلي	1,250,000	1,450,000	1,250	1,450	1,350
المتوسط العام بالمنطقة			1,199,844	1,309,688	1,552	1,694	1,623	
الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	2,800,000	3,000,000	2,800	3,000	2,900
	%250	750	داخلي	1,000,000	1,200,000	1,333	1,600	1,467
المتوسط العام بالمنطقة			1,687,500	1,862,500	1,771	1,963	1,867	
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	1,650,000	1,700,000	1,650	1,700	1,675
	%250	1,000	المغرب	1,500,000	1,600,000	1,500	1,600	1,550
	%250	1,000	ماكدونالدز	1,650,000	1,750,000	1,650	1,750	1,700
	%250	750	داخلي	980,000	1,125,000	1,307	1,500	1,403
	المتوسط العام بالمنطقة			1,413,125	1,534,375	1,501	1,631	1,566

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

مازالت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية حتى الربع الثالث تسير بشكل مستقر ملحوظ مسجلة متوسط سعر قدره 1,415 دينار للمتر المربع، حيث يبدو الاستقرار واضحاً منذ بداية العام الماضي. بالتالي لم يشهد متوسط سعر المتر للمرة الثالثة على التوالي تغييراً على أساس سنوي في الربع الثالث، بذلك يعد أداء الأسعار بالمحافظة أفضل من معدلات التراجع الذي سجلته فيما مضى حين انخفضت بمعدل اقترب من 9% في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أغلب المناطق بمحافظة الفروانية، كما في أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة وهي الرقعي، مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة التي تطل على الدائري الخامس، وفي بعض أماكن أخرى مطلة على الدائري الرابع، واستقرت مستويات الأسعار أيضاً في الأماكن الرئيسية والداخلية في الرقعي.

كما استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية بنهاية الربع الثالث وفي الأماكن المطلة على طريق المطار مقارنة بالأسعار في الربع السابق له، وفي المواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل مستوى، كذلك لم تشهد الأسعار في منطقة جليب الشيوخ تغييراً عن مستوياتها في الربع الثاني مع استقرار متوسط السعر في المواقع المطلة على الدائري السادس والأماكن الرئيسية والمواقع الداخلية وكذلك المواقع ذات مساحة 2,500م²، أيضاً استقرت مستويات الأسعار في مواقع عدة من منطقة خيطان كما في الشوارع الرئيسية والداخلية، مع استقرارها في معظم المواقع من طريق 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 الثالث 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	1,500,000	1,600,000	1,500	1,600	1,550
	%250	1,000	الدائري الرابع	1,500,000	1,600,000	1,500	1,600	1,550
	%250	750	رئيسي داخلي	1,050,000	1,160,000	1,400	1,547	1,473
	المتوسط العام بالمنطقة							
1,157,143								
1,252,857								
1,467								
1,599								
1,533								

محافظة مبارك الكبير

سجل متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير 1,263 دينار بنهاية الربعين الثالث والثاني، وتسير مستويات الأسعار في المحافظة على نحو مستقر منذ فترة، كما تواصل معدلات التراجع تحسنها على أساس ربع سنوي فيما تسير معدلات التراجع على أساس سنوي في اتجاه نحو التحسن منذ نهاية العام قبل الماضي، بالتالي تراجعت مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي بنسبة 3% في الربع الثالث أي أنها تعد نسبة أفضل من تراجعها السنوي الذي وصل 7% في ذات الفترة من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في أغلب المواقع بمنطقة صباح السالم مقارنة بها في الربع السابق له، ففي مواقع تطل على الطريق الدائري السادس التي تعد أعلى أسعاراً في المنطقة استقر متوسط السعر مسجلاً ما يقترب من 1,500 دينار في الربع الثالث، وفي مواقع تطل على طريق الفحيحيل عند أكثر من 1,400 دينار للمتر المربع، وفي بعض المواقع والشوارع الرئيسية بالمنطقة استقرت أيضاً مستويات الأسعار عند حدود 1,300 دينار، وفي مواقع داخلية بالمنطقة ذات مساحة 500 م² من منطقة صباح السالم عند أقل من 1,100 دينار للمتر.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2018
				إلى	من	إلى	من	
صباح السالم	250%	750	داخلي	940,000	825,000	1,253	1,100	1,177
	250%	1,000	رئيسي	1,350,000	1,200,000	1,350	1,200	1,275
	250%	1,000	الفحيحيل	1,450,000	1,400,000	1,450	1,400	1,425
	170%	500	السادس	550,000	500,000	1,100	1,000	1,050
المتوسط العام بالمنطقة								
				1,144,286	1,053,571	1,316	1,210	1,263

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربعين الثالث والثاني مسجلاً 1,248 دينار، ومازال الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت. بالتالي تواصل معدلات تغير الأسعار المحسوبة على أساس سنوي اتجاه مستقرًا منخفضة للمرة الثالثة على التوالي بحدود 3% في الربع الثالث لكنها تعد أفضل مقابل تراجع سنوي ملحوظ وصل 5% في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، منها منطقة الفحيحيل حيث بلغ متوسط سعر المتر أقل من 1,300 دينار مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، ففي الشوارع الرئيسية استقر متوسط السعر وكذلك في مواقع من شارع مكة ومازالا من المواقع التي تعد أعلى أسعاراً في المنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث تغييراً في شارع البدوية عن الربع الثاني، وفي بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000 م² والتي تعد من الأدنى أسعاراً بالمنطقة مقترية 1,100 دينار للمتر المربع في الربع الثالث.

أما منطقة المنقف التي تأتي في المرتبة الثانية لسعر المتر بين المناطق الاستثمارية بمحافظة استقر متوسط السعر فيها مسجلاً 1,279 ديناراً بنهاية الربع الثالث، مع استقرار أسعار معظم مواقع المنطقة، حيث استقرت مستويات الأسعار في مواقع الشريط الساحلي التي تعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً وفي مواقع من شارع مكة، وفي المواقع الرئيسية من طريق الفحيحيل وفي شارع محطة المياه، وفي أدنى المواقع الداخلية بالمنطقة أسعاراً حين بلغت حوالي 1,000 ديناراً للمتر المربع في نهاية الربعين الثالث والثاني.

كذلك استقرت مستويات الأسعار في منطقة أبوحليفة حين بلغت حدود 1,250 في الربع الثالث مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة، حيث لم تشهد عدة أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة تغيراً وتعد من الأعلى أسعاراً بالمنطقة، واستقرت أيضاً في المناطق الداخلية وفي أدنى المواقع الداخلية أسعاراً.

كذلك استقرت مستويات الأسعار على مستوى منطقة الفنطاس مع استقرار معظم المواقع بالمنطقة، ولم تشهد مواقع من الطريق الساحلي تغيراً عن الربع الثاني وما زالت تعد الأعلى أسعاراً بين مواقع المنطقة. كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة المهبولة حيث تعد الأدنى بين مناطق المحافظة، مع استقرار معظم مواقع المنطقة منها المواقع المطلة على طريق الفحيحيل والأماكن الداخلية مساحة 750 م² وبعض الأماكن الداخلية الأخرى، واستقرت مستويات الأسعار في باقي المواقع الداخلية مساحة 1,000 م² وبعض الأماكن الرئيسية الأخرى بالمنطقة.

جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2018
				من	إلى	من	إلى	
الفنطاس	%250	750	الفحيحيل	950,000	1,000,000	1,267	1,333	1,300
	%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	525,000	625,000	1,050	1,250	1,150
	%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	1,350	1,245
	%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	525,000	625,000	1,050	1,250	1,150
	%250	750	رئيسي	850,000	975,000	1,133	1,300	1,217
	%250	750	طريق الفحيحيل	950,000	1,000,000	1,267	1,333	1,300
	%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							
المتوسط العام بالمنطقة								
1,282								

محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء مسجلة 1,338 دينار في الربعين الثالث والثاني، حيث تواصل استقرارها منذ عدة فترات فصلية. بالتالي لم تشهد مستويات الأسعار في المحافظة بنهاية الربع الثالث والفترات التي سبقتها من العام الحالي تغيراً مقابل مستوياتها في ذات الفترة من العام الماضي مع اتجاه معدل التغير السنوي نحو التحسن بشكل ملحوظ.

ولم تشهد مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية بالمحافظة تغيراً عن الربع الثاني، مع استقرارها في معظم المواقع مثل شارع محطة المياه ولم تسجل في الربع الثالث تغيراً عن الربع السابق له وكذلك العديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة التي تليها في مستويات الأسعار، واستقرت مستويات الأسعار في الأماكن متوسطة القيمة كما بالمواقع الرئيسية والداخلية أيضاً مساحة 500 متر و1,000 متر مربع في المناطق الاستثمارية.

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 الثالث 2018
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,000,000	1,240,000	1,000	1,240	1,120
	%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								
				931,667	1,066,667	1,250	1,425	1,338

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وما زالت العوائد على العقارات الاستثمارية تتفوق بشكل طفيف عن العوائد على العقارات التجارية في أغلب المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار ملحوظة بنهاية الربع الثالث على مستوى المحافظات، عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.5% على مستوى المحافظات، ففي محافظة العاصمة سجلت عوائد العقارات الاستثمارية 7.3% بنهاية الربع الثالث وفي محافظة حولي استقر معدل العائد مسجلاً 7.86%.

واستقر متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 8.2% وما زال يفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة، مع استقرار ملحوظ بنهاية الربع الثالث لمتوسط معدل العائد على العقار الاستثماري بالمحافظة عن الربع السابق له. ويبلغ متوسط العائد في محافظة الأحمدي 8.3%، وفي محافظتي مبارك الكبير والجهراء يصل العائد على العقارات الاستثمارية إلى 8.2% و 8.1% بنهاية الربعين الثالث والثاني.

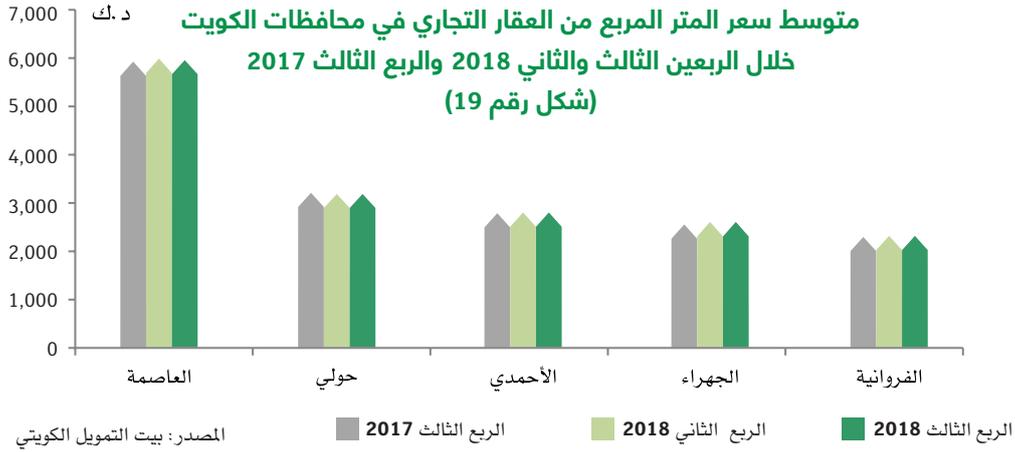
جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 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:

بلغت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثالث 3,388 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات مقابل متوسط قدره 3,392 دينار للمتر في الربع الثاني، وبرغم اتجاه معدل التغير السنوي نحو التحسن لكن تسير مستويات الأسعار في اتجاه تنازلي، وعلى أساس سنوي أيضاً تحسنت الأسعار بحدود نصف في المائة عن مستوياتها في الربع الثالث من العام الماضي، بالتالي يستمر التحسن الطفيف في تغير متوسط سعر المتر بعدما سجلت الأسعار تراجعاً نسبته 1.8% في الربع الثالث من العام الماضي، وما زالت تشهد تحركات أفضل إذا قورنت بالتي يسجلها كلا القطاعين السكني والاستثماري.



فقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في أغلب المحافظات عن الربع السابق له، بينما تراجعت بنحو طفيف في محافظات أخرى، حيث استقرت الأسعار في محافظات الأحمدية والجهراء والفروانية، في حين انخفضت في محافظتي العاصمة بشكل طفيف وفي محافظة الأحمدية بحدود أقل من نصف في المائة عن الربع الثاني.

محافظة العاصمة

محافظة العاصمة بلغ متوسط سعر المتر فيها حدوداً تجاوزت بقليل 6,000 دينار في الربع الثالث بعدما بلغت متوسط قدره 6,011 دينار بنهاية الربع الثاني، أي بانخفاض طفيف لم يتجاوز ربع في المائة، لكن يلاحظ تسجيل مستويات الأسعار ارتفاعاً على أساس سنوي نسبته 1% وهو ثاني أعلى ارتفاع بين المحافظات في القطاع العقاري التجاري، مواصلاً بذلك الاتجاه التصاعدي للتغير السنوي في مستويات الأسعار بالمحافظة.

وقد حافظت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في مناطق العقارات التجارية بمحافظة العاصمة على مستوياتها في الربع السابق له، منها المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً مثل منطقة وسط المدينة ويصل فيها متوسط السعر إلى 7,350 دينار كما في شارع مبارك الكبير «بجوار البورصة»، فيما لم يتجاوز متوسط السعر 6,400 في مواقع أخرى من الشارع منها منطقة بوطة البلوكات، كما استقر متوسط السعر عند حدود 6,250 دينار كما في مواقع من شارع عبدالعزيز الصقر «الشهداء»، في حين سجل أقل من ذلك بقليل في مواقع من شارع علي السالم، كذلك استقرت مستويات الأسعار في بعض شوارع منطقة وسط المدينة مثل شارع السور مسجلة أقل من 6,000 دينار وتصل في مواقع أخرى منه إلى 4,150 دينار.

كما استقرت مستويات الأسعار في مواقع عدة من منطقة شرق المدينة باستثناء بعضها الذي شهد تراجعاً طفيفاً مثل مواقع من شارع أحمد الجابر التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المنطقة منخفضة بنسبة 1% حين بلغ متوسط السعر فيها 6,625 دينار للمتر، في حين استقرت الأسعار في مواقع أخرى بالمنطقة مثل شارع خالد بن الوليد وشارع جابر المبارك عند حدود 6,000 دينار للمتر المربع.

ولم تشهد مستويات الأسعار في منطقة القبلة تغيراً حيث تصل إلى 7,000 دينار في بعض مواقعها كما في شارع فهد السالم، وتقل عن ذلك حين بلغت 6,250 دينار في مواقع أخرى منها بوطة الغربية، وتصل إلى 6,100 دينار كما في شارع عبدالله المبارك، في حين استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع علي السالم حيث لم تتجاوز 5,900 دينار للمتر، بينما بلغت أقل من 5,000 دينار بقليل في مواقع أخرى من هذا الشارع ذات مساحة 1,000 متر مربع، أما منطقة المباركية فيصل فيها متوسط السعر إلى 5,500 دينار مستقرًا في الربعين الثالث والثاني من العام الحالي.

جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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
6,625	7,000	6,250	5,250,000	4,687,500	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

سجل متوسط سعر المتر في محافظة حولي من الأراضي التجارية 3,200 دينار بنهاية الربع الثالث منخفضاً بنسبة طفيفة لم تتجاوز نصف في المائة على أساس ربع سنوي للمرة الثانية على التوالي. ويأتي هذا التراجع الطفيف بعدما شهدت الأسعار حالة استقرار طوال العام الماضي. أما على أساس سنوي فقد شهد متوسط السعر انخفاضاً لم يتجاوز 1% عن أسعار الربع الثالث من العام الماضي، وهي معدلات أفضل مقارنة بانخفاضه المتواصل الذي وصل 2.3% في الربع الثالث من العام الماضي.

وقد استقر متوسط السعر في أغلب المناطق التجارية بالمحافظة باستثناء بعضها الذي سجل تراجعاً طفيفاً، ففي المناطق التجارية أسعاراً بالمحافظة ومنطقة السالمية ومنها بعض الأماكن في شارع سالم المبارك حافظ سعر المتر على مستواه الذي تخطى 3,700 دينار، في حين تراجعت مستويات الأسعار بنحو طفيف لم يتجاوز 1% في مواقع من شارع حمد المبارك متجاوزة 3,100 دينار للمتر، بينما استقرت مستويات الأسعار في المواقع التجارية من شارع البحرين عند حدود تجاوزت 2,700 دينار للمتر.

أما منطقة حولي فقد سجل متوسط السعر في معظم مواقعها التجارية انخفاضاً بنسبة طفيفة أيضاً لم تتجاوز 1%، ففي مواقع عدة من شارع تونس وبيروت بلغ متوسط السعر 3,500 دينار منخفضاً بشكل طفيف أي بأقل من 1%، ومنخفضاً بذات الحدود حين سجل متوسط السعر في مواقع من شارع ابن خلدون 3,100 دينار للمتر، في حين استقرت مستويات الأسعار في العديد من الأماكن المتاحة في شارع العثمان عند أقل من 2,800 للمتر المربع بنهاية الربع الثالث.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2018	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,475	3,600	3,350	3,600,000	3,350,000	1000	تونس	%180	حولي
2,750	2,900	2,600	2,175,000	1,950,000	750	العثمان	%150	حولي
3,125	3,300	2,950	2,640,000	2,360,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,750	4,500	3,000	4,500,000	3,000,000	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

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية حين بلغت 2,317 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث وتسير الأسعار بشكل مستقر ملحوظ على مستوى المحافظة منذ عدة أرباع فصلية مقترية من مستواها الذي سجلته في هذا الربع الثالث، وتتجه معدلات التغير ربع سنوي في الأسعار بالمحافظة نحو التحسن، كما يواصل سعر المتر على أساس سنوي تحسناً في معدلات تراجعها، حيث استقر متوسط سعر المتر في الربع الثالث على أساس سنوي بعدما سجل في الربع السابق له لأول مرة معدل زيادة على أساس سنوي وإن كان بنسبة طفيفة.

استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الثالث 2018 عن مستوياتها في الربع الثاني، بينما مازالت تسجل زيادة محدودة في بعض مناطق المحافظة وتراجعا طفيفا في مواقع أخرى بالمحافظة، حيث استقر متوسط السعر بنهاية الربع الثالث في المناطق الأعلى أسعاراً بالمحافظة كما في شارع مناور مسجلاً 4,800 دينار للمتر المربع في الأماكن ذات مساحة 750 م²، وفي الأماكن التي تليها في مستويات الأسعار عند أقل من 4,600 دينار للمتر منها مواقع ذات مساحة 1,000 متر مربع بذات المنطقة، كما لم تشهد تغيراً في مواقع عدة من شارع المطافي عن الربع الثاني.

أما منطقة خيطان فقد انخفض متوسط السعر فيها بنهاية الربع الثالث بنسبة محدودة عن الربع الثاني، كما في المواقع المقابلة للمركز التجاري والإداري حيث تصل إلى أقل من 3,800 دينار للمتر منخفضة بنسبة 1.3% عن الربع الثاني، في حين ارتفعت الأسعار في بعض مواقع من منطقة جليب الشيوخ مثل تلك الواقعة في شارع الجمعية بنسبة 2.2% في حين استقرت مستويات الأسعار في الشوارع الداخلية بالمنطقة عند حدود تفوق قليلاً 2,000 دينار للمتر.

وقد استقر متوسط السعر بنهاية الربع الثالث في مواقع منطقة الضجيج مقارنة بأسعار الربع الثاني، مثل المواقع المطلة على الدائري السادس والمواقع الداخلية عند حدود تفوق 1,100 دينار للمتر المربع، كما استقرت الأسعار في منطقة ضجيج جنوب خيطان في الأماكن الداخلية عند أقل من 900 دينار وفي الأماكن المطلة على الدائري السادس حين فاقت بقليل 500 دينار للمتر المربع، ولم تشهد مستويات الأسعار في منطقة العارضية تغيراً في بعض مواقع الشوارع الرئيسية فيها عند حدود تتجاوز 1,100 دينار للمتر المربع بينما ارتفعت في الأماكن الداخلية إلى أكثر من 950 دينار.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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	2,450,000	2,150	2,450	2,300
خيطان	180%	مقابل الإداري والتجاري	1,000	3,500,000	4,000,000	3,500	4,000	3,750
جليب الشيوخ (خلفية)	180%	داخلي	1,000	2,000,000	2,100,000	2,000	2,100	2,050
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

سجلت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية 2,808 دينار بنهاية الربع الثالث، ويلاحظ أنها تشهد تحسناً في الربع الثالث عن الأرباع التي سبقته من العام الحالي وإن كان بمعدلات طفيفة كما سجلت تحسناً مقارنة بها في ذات الفترات من العام الماضي. فعلى أساس سنوي يواصل متوسط سعر المتر تحسنه للمرة الثالثة على التوالي وإن كان بمعدلات طفيفة، مرتفعاً بحدود نصف في المائة عن الربع الثالث من العام الماضي الذي شهد تراجعاً أكبر كان قد وصل إلى 4.1% على أساس سنوي.

وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، استقرت مستويات الأسعار في معظم المواقع التجارية بالمحافظة، كما في أماكن الطريق الساحلي في منطقة الفحيحيل ومازالت تتخطى في بعض مواقعها المتميزة 4,200 دينار للمتر المربع لتكون بذلك الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في أماكن من شارع الدبوس متجاوزة 3,700 دينار، كما استقرت الأسعار في مواقع عدة من شارع مكة كذلك لم تشهد الأسعار تغيراً في مواقع عدة داخلية بالمنطقة عند حدود 3,000 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث.

كما استقر متوسط سعر المتر في معظم مناطق المحافظة، كما في منطقة الفنطاس في الشوارع الرئيسية مسجلة 3,400 دينار واستقرت أيضاً عند أقل من ذلك كما في الشوارع الداخلية بالمنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع العزيزية بمنطقة المنقف مسجلة حوالي 1,950 دينار للمتر، كذلك منطقة لؤلؤة الخيران التي مازالت أسعارها الأقل على مستوى المحافظة برغم تحسنها في مواقع من شارع المارينا إلى ما يقرب من 1,200 دينار في الربع الثالث بنسبة 2.9% عن الربع الثاني، بينما استقر متوسط سعر المتر في الأماكن الداخلية مسجلاً 900 دينار للمتر في الربع الثالث.

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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	المنقف (الإداري والتجاري)
3,200	3,400	3,000	3,400,000	3,000,000	1,000	داخلي	%180	
3,000	3,250	2,750	2,437,500	2,062,500	750	داخلي	%180	الفحيحيل
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	الطريق الساحلي	%180	
3,650	3,800	3,500	2,850,000	2,625,000	750	مكة	%180	
1,175	1,250	1,100	1,500,000	1,320,000	1,200	المارينا	%180	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

استقر متوسط سعر المتر في العقار التجاري بمحافظة الجهراء مسجلاً 2,610 دينار بنهاية الربع الثالث على أساس ربع سنوي بعدما سجل زيادة محدودة لكنها الأعلى منذ عدة سنوات مضت في الربع الثاني قدرها 1.4% عن الربع السابق له، وحافظت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث على ارتفاعها السنوي الذي سجلته في الربع الثاني، حيث زادت مستويات الأسعار بنسبة 1.8% أي بذات النسبة للمرة الثانية على التوالي وهي الأعلى منذ عدة أرباع سنوية، ويتواصل بذلك تحسن معدلات الانخفاض التي سجلتها الأسعار.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة بنهاية الربع الثالث عن الربع السابق له، مثل تلك التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، منها بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري، وفي المناطق التي يبلغ فيها سعر المتر المربع 2,700 دينار مثل عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب.

وقد استقرت مستويات الأسعار في منطقة القيصريات بنهاية الربع الثالث مسجلة 2,650 دينار للربع الثالث على التوالي، ولم يشهد متوسط السعر تغيراً في بعض مواقع منطقة الجهراء منها الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع في القطعة 41 مسجلة حوالي 2,200 دينار للمتر، وفي مواقع تجارية مثل القطعة 21 بلغ فيها متوسط السعر 1,850 دينار.

جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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
3,650	3,800	3,500	3,325,000	3,062,500	875	الإداري والتجاري	%300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,650	2,800	2,500	630,000	562,500	225	قطعة 20	%300	الجهراء القيصريات
1,850	2,000	1,700	2,000,000	1,700,000	1,000	قطعة 21	%50	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

تحسنت معدلات العوائد على العقارات التجارية في بعض المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الثالث، لكنها استقرت على مستوى المحافظات مقارنة بها في الربع الثاني، وما زالت تعد في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها عن معدله في العقارات الاستثمارية.

حيث استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة مسجلاً 7% بنهاية الربعين الثالث والثاني مقابل عائداً أكبر قليلاً نسبته 7.3% على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، في حين سجلت تلك المعدلات في محافظة حولي 7.89% متفوقاً على عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.85%، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في المنطقة الأكثر جاذبية للطلب عليها، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8% في بعض مواقع من منطقة السالمية فيما يتراوح بين 7.7% و 7.9% في مناطق أخرى من منطقة حولي.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.1% أي بذات معدل العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، ويصل في بعض مناطقها التجارية 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%، وتصل معدل العوائد إلى 8.1% في منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة، كما بلغ معدل العائد على العقارات التجارية في محافظة الأحمدية 7.91% مقابل 8.3% على العقارات الاستثمارية، ويزيد العائد على العقارات التجارية قليلاً عن 8.1% في منطقتي الفنطاس والفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف.

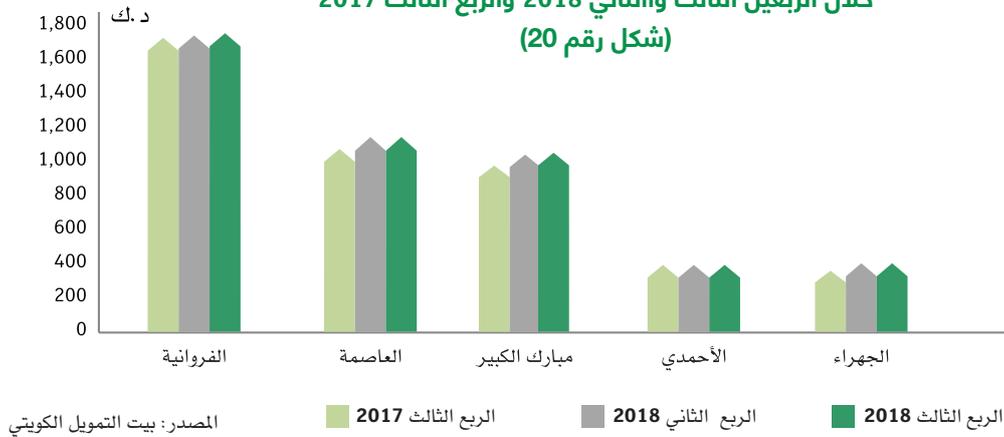
جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2018		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.50%	7.00%	6.75%
	شرق	520%	أحمد الجابر	7.00%	7.25%	7.13%
	المدينة	620%	الصور	7.00%	7.25%	7.13%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	7.00%	7.25%	7.13%
	القبلة	620%	فهد السالم	7.00%	7.25%	7.13%
حولي	حولي	180%	تونس	7.50%	8.00%	7.75%
	حولي	180%	بيروت	7.50%	8.00%	7.75%
	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 (الإداري والتجاري)	300%	الإداري 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%
	العارضية 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 الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
	الجهراء	50%	قطعة 41 أ	8.00%	8.00%	8.00%
الأحمدية	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.50%	8.25%
	الفنطاس (الإداري والتجاري)	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيحيل	180%	داخلي	8.00%	8.25%	8.13%
	الفحيحيل	280%	مكة	7.50%	8.00%	7.75%

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

بلغ متوسط السعر في القسائم الصناعية على مستوى المحافظات 912 دينار للمتر المربع بنهاية الربع الثالث منخفضاً بنسبة محدودة قدرها 1% عن متوسط السعر في الربع الثاني الذي بلغ 920 دينار، بذلك هداً الاتجاه التصاعدي الذي كانت واصلته الأسعار نسبياً في هذا القطاع العقاري منذ بداية العام الماضي، مع تحسن مستويات الأسعار في بعض مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات منها الواقعة في محافظة الفروانية، فيما تراجع الأسعار بشكل محدود في محافظة العاصمة في الوقت الذي استقرت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية بمحافظتي الأحمدية والجهراء، بينما تحسنت في القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير بشكل طفيف عن مستوياتها في الربع الثاني. وبالتالي تحسن متوسط السعر على مستوى المحافظات مسجلاً في الربع الثالث زيادة بنسبة 3% عن ذات الفترة من العام الماضي، مدفوعة باستمرار الزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار بمحافظات الفروانية ومبارك الكبير والجهراء واستقرارها في محافظة العاصمة والأحمدية عن الربع الثالث من العام الماضي.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والثاني 2018 والربع الثالث 2017 (شكل رقم 20)



محافظة العاصمة

على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، عاد متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث إلى مستوى منخفض نسبياً كان قد سجله في العام الماضي، متراجماً إلى 1,048 دينار للمتر في الربع الثالث منخفضاً بنسبة 6.4% على أساس ربع سنوي بعد أن تخطى حاجزاً لم يصله منذ العام قبل الماضي حين بلغ 1,160 دينار بنهاية الربع الثاني، وتوقف المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية عام 2017، حيث استقر متوسط سعر المتر على أساس سنوي في الربع الثالث بعدما بدأ تسجيل معدلات نمو إيجابية في الربع الثاني والربعين السابقين له.

وقد تباينت تحركات الأسعار لمتوسط السعر في المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الثالث، فقد ارتفعت مستويات الأسعار في بعض مواقعها فيما استقرت في مناطق ومواقع أخرى، وكان من المواقع التي استقرت أسعارها بعض الأماكن من شارع الكهرباء التي تعد أعلى أسعاراً في منطقة الشويخ الصناعية و يبلغ سعر المتر في بعض مواقعها 1,500 دينار، فيما زادت مستويات الأسعار في شارع الزينة بنسبة 3.7% واستقرت في مواقع أخرى منه عن الربع الثاني، وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، في حين ارتفعت مستويات الأسعار في مواقع من شارع كندا دراى حين بلغت متوسطاً قدره 1,400 دينار بنسبة زيادة قدرها 3.7% عن الربع الثاني واستقرت في مواقع أخرى من هذا الشارع عند حدود 1,100 دينار.

في حين تراجع مستويات الأسعار في الأماكن الصناعية المطلة على طريق الدائري الرابع إلى حوالي 925 دينار بنهاية الربع الثالث، فيما ارتفعت في بعض مواقع من طريق الجهراء بنسبة ملحوظة قدرها 6.5% عن الربع الثاني، بينما استقرت في القسائم الصناعية بشارع محمد القاسم مسجلة 950 دينار للمتر وفي مواقع من شارع الغزالي عند حدود 750 دينار للمتر، كما لم تشهد الأسعار في بعض المواقع الداخلية تغيراً عن الربع الثاني.

جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2018	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,400	1,500,000	1,300,000	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		
900	1,000,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1,400	1,500,000	1,300,000	الزينة		1,000		
1500	775,000	725,000	الزينة		500		
1,400	1,500,000	1,300,000	الكهرباء		500		
825	4,500,000	3,750,000	البيبيسي		5,000		
925	1,000,000	850,000	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			
1,048	2,576,923	2,052,308	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية إلى 1,715 دينار للمتر في الربع الثالث حيث تخطت حاجزاً لم تصله منذ عام 2015، مسجلة زيادة 1.3% عن الربع الثاني، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، بالتالي عاودت الأسعار تحقيق معدلات زيادة على أساس سنوي حيث زادت بالمحافظة بنسبة 2% عن الربع الثالث من العام الماضي.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في أغلب المناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الثاني مع زيادتها بنسب محدودة في بعض مواقعها، حيث ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية متجاوزة 2,500 دينار ومازالت الأعلى على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظة، مع استقرار الأسعار في أغلب مواقع منطقة العارضية منها المطلة على الدائري الخامس، وكذلك في الأماكن مقابل مخازن العارضية، وفي المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية بنهاية الربع الثالث، في حين سجلت زيادة في بعض المناطق الداخلية بنسبة 5.5% عن الربع الثاني.

وارتفعت مستويات الأسعار في منطقة الري بنهاية الربع الثالث 1.8% عن الربع الثاني، مع استقرارها في بعض المواقع وارتفاع في مواقع أخرى، حيث استقرت في المنطقة التي تعد الأعلى أسعاراً وهي منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي، واستقرت أيضاً في بعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود 1,200 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع محمد القاسم عند حوالي 950 دينار للمتر، في حين ارتفعت الأسعار في مواقع من شارع الغزالي إلى 900 دينار للمتر بزيادة 5.9%، وارتفعت في مواقع معارض السيارات إلى 800 دينار للمتر بزيادة 6.7% عن الربع الثاني، في حين استقرت في الشوارع الداخلية بالمنطقة عند حدود 510 دينار للمتر.

جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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	1,000	معارض+ صناعي	الري
900	1,000,000	800,000	شارع الغزالي	رئيسي	+ 50% للميزانين	1,000		
956.25	4,250,000	3,400,000	محمد القاسم	رئيسي		4,000		
928	2,186,667	1,825,000	المتوسط العام بالمنطقة					
2,620	680,000	630,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,580	670,000	620,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي	+ 20% للميزانين	250		
2,110	657,500	593,750	المتوسط العام بالمنطقة					

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

استقر متوسط سعر المتر بنهاية الربعين الثالث والثاني عند حدود 385 دينار في محافظة الأحمدية ومازالت لا تشهد تغيراً عن مستويات الأسعار التي سجلت طوال العام الماضي، مواصلة بذلك حالة استقرار ملحوظة، حيث يواصل متوسط سعر المتر استقراراً واضحاً لمعدلات التغير ربع السنوي وعلى أساس سنوي، وهي المحافظة الوحيدة التي سجلت استقراراً في مستويات الأسعار في المناطق الصناعية خلال الربع الثالث.

وقد استقر متوسط السعر في المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الثالث عن الربع السابق له، حيث استقرت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل مسجلة 667 دينار ومازالت الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة منها بعض مواقع من شارع مركز سلطان، وفي مواقع أخرى مقابل المصافي والشوارع الداخلية بالمنطقة.

كذلك استقر متوسط السعر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية مسجلاً 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، مع استقرار في أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفنا وفي أغلب الأماكن الداخلية والرئيسية بالمنطقة، وفي المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية كذلك في منطقة ميناء عبدالله وفي أماكن تخزين الصلْبوخ، وفي الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله.

جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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	الفحيحيل
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 الثالث 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	أبوظظيرة الحرفية
1,425	750,000	675,000	رئيسي	500	حرفي	
1,638	1,400,000	1,212,500	المتوسط العام بالمنطقة			
475	550,000	400,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
425	2,250,000	2,000,000	البيبيسي	5,000		
350	400,000	300,000	داخلي	1,000		
408	1,216,667	1,033,333	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 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
185	1,000,000	850,000	رئيسي	5,000		
178	190,000	165,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
200	210,000	190,000	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	247,500	190,000	المتوسط العام بالمنطقة			

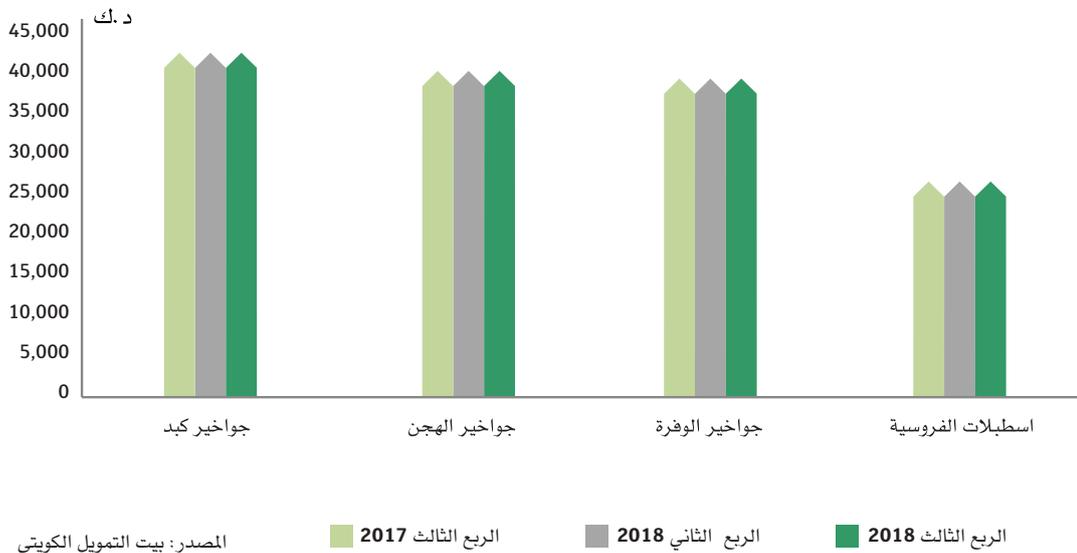
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

مازالت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات في الربع الثالث مستقرة ولم تشهد تغيراً عن الربع 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 لمتوسط المساحة التي تبلغ 1,465 متر مربع يفوق قليلاً حدود 36,800 دينار، كما لم يشهد تغيراً بنهاية الربع الثالث عن متوسط السعر التقدير 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 حوالي 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 م² عند حدود 40 ألف دينار، ويتراوح سعر المتر من 22 إلى 28 دينار في هذه المواقع. كما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 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 2,500م²، وفي مواقع المضممار وأرض الجولف من 60 إلى 70 دينار، ويصل متوسط سعر المتر المربع إلى 70 دينار في المواقع الأخرى ذات مساحة 400 م² ويزيد في بعض المواقع الأخرى عن ذلك كما في منطقة مضممار الفروسية.

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثالث والثاني 2018 والربع الثالث 2017 (شكل رقم 21)



أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في مناطق المزارع عن الربع السابق له، حيث بلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دنانير في المزارع بمحافظة الكويت، 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.

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 للأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.4 دينار للمتر المربع، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 290 ألف دينار. أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطار فإن السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م² 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 متر مربع، وفي الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع التي لم تشهد تغيراً في مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

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

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الثالث من العام مع انتهاء فصل الصيف، وقد يكون ذلك سبباً في هدوء الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، حيث استقر متوسط سعر متر الأرض من الواجهة البحرية في هذا القطاع، في الوقت الذي تشهد السوق حالة استقرار سادت في بعض القطاعات العقارية خلال الربع الثالث.

ويصل متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 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 شاليهات الزور حيث استقر متوسط السعر وفي مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله، كما استقرت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

ولم تشهد مستويات الأسعار في محافظة العاصمة تغيراً في الربع الثالث، 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 الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		*م/س متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الثالث 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، حيث تراجع متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² في محافظة العاصمة إلى حوالي 482 دينار بنسبة 2% بنهاية الربع الثالث مقارنة بها في الربع الثالث العام الماضي، ويصل في بعض المناطق مثل منطقة الدعية حوالي 460 دينار وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى 500 دينار، وتصل إلى 540 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل الفيحاء، كما انخفض متوسط الإيجار في محافظة حولي بنسبة 4% على أساس سنوي حين بلغ 445 دينار في نهاية الربع الثالث، حيث يتراوح متوسط الإيجار من 400 إلى أكثر من 450 دينار ويصل إلى 460 و470 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقة الصديق والشعب بنهاية الربع الثالث 2018، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية أقل من 360 دينار منخفضاً بنسبة 1% على أساس سنوي، ويبلغ متوسط الإيجار 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق 380 دينار في بعض المناطق المميزة مثل منطقة اشبيلية، وبلغ على مستوى محافظة مبارك الكبير أقل من 400 دينار لذات المساحة متراجعا بنسبة 7% على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في منطقة المنقف 360 دينار فيما وصل في منطقة العقيلة إلى 385 دينار متراجعا بنسبة 14% على أساس سنوي، وقد تراجع متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية بنسبة 9% على أساس سنوي حين بلغ 360 دينار، ويسجل في منطقة صباح السالم 385 دينار ويصل إلى 440 دينار في منطقة المسائل، أما في محافظة الجهراء فقد تراجع متوسط القيمة الإيجارية بنسبة 2% على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار، ويصل إلى 360 دينار كما في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يبلغ متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة في محافظة العاصمة 880 دينار بنهاية الربع الثالث، وتصل إلى 900 دينار في منطقة القادسية وتزيد عن ذلك في المناطق المتميزة مثل العدلية والفيحاء والروضة حيث تبلغ 1,000 دينار، فيما استقرت أيضاً في محافظة حولي مسجلة 830 دينار وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة، فيما تزيد قليلاً إلى 900 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 650 دينار متراجعا بنسبة 3% على أساس سنوي، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة العمرية بينما تبلغ في منطقة أشبيلية 700 دينار.

وقد تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية إلى 660 دينار في الربع الثالث منخفضاً بنسبة 7% على أساس سنوي، ويبلغ متوسط تلك القيمة 640 دينار في معظم المناطق، بينما تبلغ 700 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة مثل منطقة العقيلة، كما تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 580 دينار منخفضاً بنسبة 7% على أساس سنوي ويسجل 640 دينار في أغلب مناطقها مثل منطقة العدان والقرين كذلك، فيما تراجع في منطقة أبو فطيرة وصباح السالم بنسبة 5% و8% على التوالي مسجلاً 700 دينار في المنطقتين، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 620 دينار وتصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار وفي منطقة الجهراء القديمة إلى 640 دينار.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر في محافظة العاصمة فقد استقر مسجلاً 780 دينار بنهاية الربع الثالث على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العدلية والفيحاء والروضة كذلك 900 دينار، في حين يبلغ متوسط الإيجار 740 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في غرناطة والصليبخات 580 و540 دينار، كما استقر متوسط الإيجار في محافظة حولي مسجلاً 730 دينار، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار، في حين يسجل في أغلب المناطق بالمحافظة 750 دينار مستقراً عند تلك الحدود على أساس سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 600 دينار، بينما تراجع متوسط الإيجار في محافظة الفروانية إلى 550 دينار بنسبة 4% على أساس سنوي، ويصل في منطقة أشبيلية إلى 600 دينار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الثالث.

وقد تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية بنسبة 9% على أساس سنوي في الربع الثالث، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، وتبلغ في محافظة مبارك الكبير أقل من 600 دينار بزيادة نسبتها 14% على أساس سنوي، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية مسجلاً 520 دينار للدور الأول أو الثاني.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

انخفض متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م² في محافظة العاصمة إلى 315 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار متراجعا بنسبة 4% على أساس سنوي، في حين تراجعت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية بنسبة 3% حيث يبلغ متوسطها 280 دينار، كما تراجعت بذات المعدل على أساس سنوي في محافظة الأحمدية حين بلغت 256 دينار، بينما بلغت في كل من محافظة مبارك الكبير ومحافظة الجهراء 285 دينار بنهاية الربع الثالث.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد بلغ متوسط القيم الإيجارية 345 دينار في الربع الثالث من عام 2018 في محافظة العاصمة منخفضة بنسبة 1% على أساس سنوي، وبين 320 إلى 345 دينار في مناطق محافظة حولي منخفضة على مستوى المحافظة بنسبة 3% على أساس سنوي، وتراوح بين 305 إلى 310 دينار في محافظة الفروانية متراجعة بنسبة 2% على أساس سنوي في المحافظة، فيما تتراوح في محافظة الأحمدية من 280 إلى 300 دينار متراجعة على مستوى المحافظة بنسبة 2% على أساس سنوي، بينما استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير ومحافظة الجهراء مسجلاً في الربع الثالث 315 دينار.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجل متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة 375 دينار متراجعاً بنسبة 1% على أساس سنوي، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة بنسبة 3%، بينما يبلغ متوسطها في محافظة الفروانية 340 دينار متراجعاً بنسبة 2%، في حين تبلغ القيمة الإيجارية من 310 إلى 330 دينار في محافظة الأحمدية حيث يبلغ متوسط القيمة الإيجارية فيها 316 دينار متراجعاً على أساس سنوي بنسبة 2%، ويصل متوسطها في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء بنهاية الربع الثالث إلى 345 دينار مستقراً على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 425 دينار على مستوى محافظة العاصمة متراجعاً بنسبة 1% على أساس سنوي، وبين 380 إلى 425 دينار في مناطق محافظة حولي متراجعاً على مستوى المحافظة إلى 391 دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 3% على أساس سنوي، ويصل المتوسط من 380 إلى 400 دينار في مناطق محافظة الفروانية بانخفاض 2% على مستوى المحافظة على أساس سنوي، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 360 إلى 380 دينار في محافظة الأحمدية التي تراجع فيها متوسط الإيجار بنسبة 2% على أساس سنوي، بينما يبلغ في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء 295 دينار.

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

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

وقد انتشرت ظاهرة تأثير 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 إيجاره من 20 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في منطقة حولي بينما يصل إلى 35 دينار في مواقع عدة في 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 لبعض مناطق محافظة العاصمة، كما يبلغ في مناطق الفحيحيل من 12 دينار و14 دينار ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 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 15 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 5 إلى 12 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 6 إلى 15 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

جدول (30) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 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	400	الصديق
800	700	900	800	500	400	السلام
800	700	900	800	500	400	حطين
800	700	900	800	500	400	الشهداء
800	700	900	800	500	400	الزهراء
850	750	950	850	520	420	الشعب
750	650	850	750	480	380	مشرف
750	650	850	750	480	380	بيان
850	750	950	850	500	400	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 الثالث 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	خيطان
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
650	550	750	650	420	350	صباح السالم
750	650	850	750	480	400	المسائل
650	550	750	650	420	350	أبو فطيرة السكنية
590	490	690	590	400	320	العدان
590	490	690	590	400	320	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 الثالث 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
420	380	370	330	340	300	310	270	السالمية
400	370	350	320	320	290	290	260	حولي
430	390	380	340	350	310	320	280	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	370	360	320	330	290	300	260	خيطان
410	370	360	320	330	290	300	260	الضروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	380	370	330	340	300	310	270	الرقعي

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 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
370	350	320	300	290	270	260	240	الطناس
370	350	320	300	290	270	260	240	المهولة
370	350	320	300	290	270	260	240	أبو حليفة
380	360	330	310	300	280	270	250	المنقف
390	370	340	320	310	290	280	260	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	380	360	330	330	300	300	270	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 الثالث 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	35 - 20	16 - 12	10 - 8

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزناً

*** الأبراج الإدارية والتجارية

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

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الأسعار
الشويخ الصناعية	4 - 3	15 - 6.5	4 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4 - 3	15 - 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 2 التأجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.
العارضية حرفية	3.5 - 3 (حسب الارتفاع)	20 - 12	5 - 4	* س/م 2 التأجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.
شرقي الاحمدي	4 - 3	12 - 5	3.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفحاحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	15 - 6	4 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

* يزداد 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 ويقيها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

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

الشاليهات البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

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

وحدات القياس:

*الطول:

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

المساحة:

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

إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا التقرير من قبل بيت التمويل الكويتي ويخضع للقوانين والأحكام المطبقة في دولة الكويت. إن هذا التقرير معد لغرض الاطلاع فقط ولا يجوز إعادة إصداره أو إعادة توزيعه إلى أي شخص آخر قبل الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من بيت التمويل الكويتي. لا يشكل هذا التقرير ولن يشكل عرضاً لشراء أو الحصول على أو التماس لشراء أو الحصول على أو عرض لبيع أو تبادل أو التماس لبيع أو تبادل أية أوراق مالية خاصة ببيت التمويل الكويتي. كما أن هذا التقرير أو أي من المحتويات الواردة فيه لن تشكل أي أساس لأي عقد أو التزام أو استشارته من أي نوع. يجب أن تتم قراءة هذا التقرير بالاقتران مع أية معلومات عامة متوفرة. ينفي بيت التمويل الكويتي ومدرائه وموظفيه ووكلائه ومستشاريه وشركائه الزميلة والتابعة صراحة أي التزام أو مسؤولية ناتجة عن أي فقدان أو ضرر ينشأ عن استخدام أو الاعتماد على المعلومات الواردة في هذا التقرير أو الموقع الإلكتروني سواء كان ذلك ناتجاً أو غير ناتج عن أي إهمال أو حذف للمعلومات. لا يضمن أو يقر بيت التمويل الكويتي أو أي من مدرائه أو موظفيه أو وكلائه أو مستشاريه أو شركائه الزميلة أو التابعة بصحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير. يجب عدم التعويل على هذا المستند أو اعتباره كاستشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية. يعتبر مستلم هذا التقرير مسؤولاً عن إجراء أعمال البحث والتحليل الخاصة به بخصوص المعلومات الواردة في هذا التقرير ويلتزم بالاطلاع على والالتزام بالقوانين المحلية المطبقة. باستثناء ما هو مذكور صراحةً خلاف ذلك هنا فإن هذا التقرير يحتوي على معلومات حساسة زمنياً ومبنية على أساس المعلومات المتوفرة حالياً لبيت التمويل الكويتي كما في التاريخ المبين، وإذا لم يكن هناك تاريخ مذكور، فسيكون ذلك كما في تاريخ إعداد التقرير. وعليه فإن هذا التقرير لا يضمن أية نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية. تخضع المعلومات والآراء الواردة هنا للتغيير بدون إشعار. لا يتحمل بيت التمويل الكويتي أو أي من شركائه التابعة أو الزميلة أي التزام بتحديث أو خلاف ذلك تعديل أي من تلك المعلومات الواردة في التقرير لتعكس المعلومات التي تصبح متوفرة لاحقاً أو الظروف السائدة أو أية تغييرات تحدث بعد تاريخ هذا التقرير.

