



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك"

عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثالث من عام 2019



مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 2019/51

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.

بيت التمويل الكويتي
شارع عبدالله المبارك، المرقاب - الكويت
ص.ب. 24989 الصفاة
13110 الكويت
هاتف: +965 18001700
فاكس: +965 22455135
برقياً: بيت مال كي ت

Corp@kfh.com
www.kfh.com
Kuwait Finance House

    @kfhgroup



قائمة المحتويات

6	المقدمة
9	أولاً: اتجاهات السوق
9	أسعار الأراضي
10	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية
11	إجمالي التداولات العقارية
12	عقارات السكن الخاص
13	العقارات الاستثمارية
14	العقارات التجارية
15	ثانياً: المشروعات السكنية
19	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
20	محافظة العاصمة
22	محافظة حولي
24	محافظة الفروانية
26	محافظة مبارك الكبير
28	محافظة الأحمدية
30	محافظة الجهراء
32	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
33	محافظة العاصمة
34	محافظة حولي
36	محافظة الفروانية
38	محافظة مبارك الكبير
39	محافظة الأحمدية
41	محافظة الجهراء
42	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
44	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
45	محافظة العاصمة
46	محافظة حولي
47	محافظة الفروانية
48	محافظة الأحمدية
49	محافظة الجهراء
50	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
52	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
53	محافظة العاصمة

54	محافظة الفروانية
55	محافظة الأحمدية
57	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
59	سادساً: أسعار الشاليهات
60	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
60	إيجارات السكن الخاص
61	إيجارات السكن الاستثماري
62	إيجارات العقارات التجارية
62	إيجارات القسائم الصناعية
67	ملحق المصطلحات

الجدول الواردة في التقرير

17	المشروعات السكنية
	أسعار الأراضي السكنية:
21	جدول (2) محافظة العاصمة
23	جدول (3) محافظة حولي
25	جدول (4) محافظة الفروانية
27	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
29	جدول (6) محافظة الأحمدية
31	جدول (7) محافظة الجهراء
	أسعار الأراضي الاستثمارية:
33	جدول (8) محافظة العاصمة
35	جدول (9) محافظة حولي
37	جدول (10) محافظة الفروانية
38	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
40	جدول (12) محافظة الأحمدية
41	جدول (13) محافظة الجهراء
43	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت
	أسعار الأراضي التجارية:
45	جدول (15) محافظة العاصمة
46	جدول (16) محافظة حولي
47	جدول (17) محافظة الفروانية
48	جدول (18) محافظة الأحمدية
49	جدول (19) محافظة الجهراء
51	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق
	أسعار القسائم الصناعية:
53	جدول (21) محافظة العاصمة



54	جدول (22) محافظة الفروانية
55	جدول (23) محافظة الأحمدية
56	جدول (24) محافظة مبارك الكبير
56	جدول (25) محافظة الجهراء
58	جدول (26) أسعار المزارع والجواخير
59	جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية
62	جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء
65	جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
66	جدول (30) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
66	جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

10	اتجاهات السوق شكل رقم (1) شكل رقم (2)
11	اتجاهات التداولات العقارية شكل رقم (3)، شكل رقم (4)
12	اتجاهات السكن الخاص شكل رقم (5)، شكل رقم (6)
13	اتجاهات العقارات الاستثمارية شكل رقم (7)، شكل رقم (8)
14	اتجاهات العقارات التجارية شكل رقم (9)، شكل رقم (10)
15	ثانياً: المشروعات السكنية شكل رقم (11)
19	أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص
20	محافظة العاصمة شكل رقم (12)
22	محافظة حولي شكل رقم (13)
24	محافظة الفروانية شكل رقم (14)
26	محافظة مبارك الكبير شكل رقم (15)
28	محافظة الأحمدية شكل رقم (16)
30	محافظة الجهراء شكل رقم (17)
32	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية شكل رقم (18)
44	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية: شكل رقم (19)
52	رابعاً: أسعار القوائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن شكل رقم (20)
57	خامساً: أسعار المزارع والجواخير : شكل رقم (21)



المقدمة

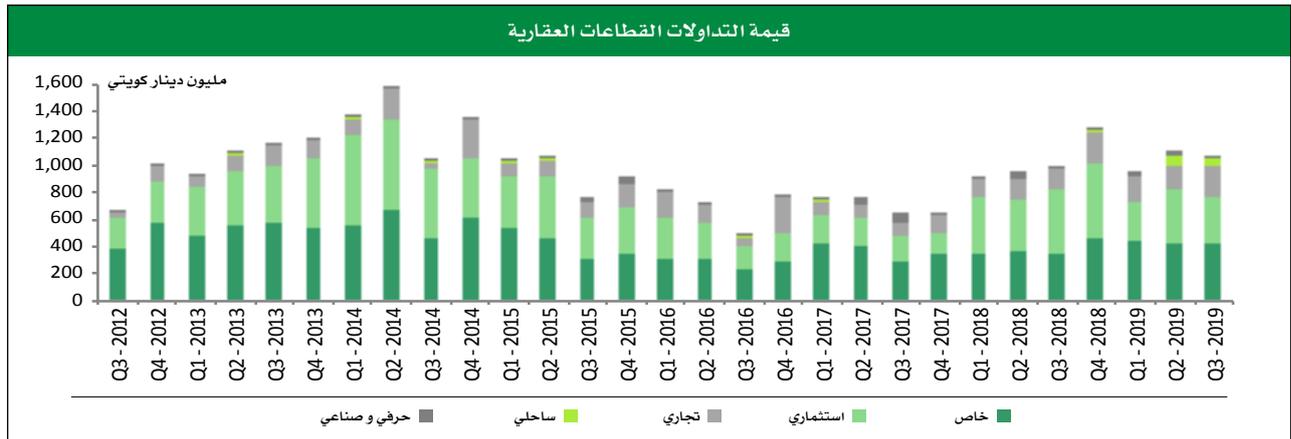
استمر القطاع العقاري في مستوياته المرتفعة التي سجلها منذ بداية العام الماضي، حيث ارتفعت قيمة التداولات خلال التسعة أشهر من 2019 إلى أكثر من نحو 2.8 مليار دينار بنسبة 10% عن نفس الفترة في 2018، ويواصل بذلك القطاع العقاري أداءه القوي برغم تزامن الربع الثالث مع موسم الحج وعطلة عيد الأضحى المبارك، ما يعني انخفاضاً ملحوظاً لعدد أيام التداول الذي ساهم في انخفاض قيمتها عن الربع الثاني من العام الحالي، واقتربت تداولات العقار خلال الربع الثالث من 969 مليون دينار منخفضة 4% فقط عن قيمتها في الربع السابق له، لكنها حافظت على مسار الارتفاع خلال الثلاث سنوات الماضية، حيث تعد قيمة التداولات ثالث أعلى قيمة في تلك الفترة، مدفوعة بأداء متفاوت للقطاعات العقارية، مع اتجاه تصاعدي ملحوظ لمعدلات الطلب على العقار متمثلاً في عدد التداولات التي ارتفعت إلى نحو 5,210 صفقة خلال التسعة أشهر من 2019 بزيادة 16% عن ذات الفترة من العام السابق له، بينما تراجع عددها في الربع الثالث بنحو 12% على أساس ربع سنوي نتيجة انخفاض لعددها في مختلف القطاعات، لكنها ارتفعت بنحو 10.5% على أساس سنوي.

وشهدت القطاعات المختلفة خلال الربع الثالث أداءً متفاوتاً على أساس سنوي، مدفوعاً بأداء قوي للعقار التجاري، حيث جاء في مقدمة القطاعات الأخرى نتيجة زيادة في تداولاته بشكل كبير أدت لارتفاع تداولات القطاع إلى ثاني أعلى قيمة خلال خمسة سنوات تقريباً، حين بلغت 197 مليون دينار في الربع الثالث بزيادة 40% على أساس سنوي، وتضاعف عددها أربعة مرات على أساس سنوي مسجلاً 157 صفقة. وارتفعت قيمة تداولات العقار السكني 24% حين بلغت 382 مليون دينار وارتفع عددها بنحو 11% على أساس سنوي أي بلغ 1,138 صفقة في الربع الثالث، في حين انخفضت تداولات القطاع الاستثماري إلى 313 مليون دينار بنسبة 28% على أساس سنوي مصحوبة بانخفاض 17.8% في عددها الذي بلغ 357 صفقة. ويلاحظ استمرار الاتجاه التصاعدي لمؤشرات التداول الاجمالية من حيث القيمة والعدد منذ الربع الأول من العام قبل الماضي.

فمازالت التداولات العقارية للسكن الخاص تسير في اتجاه مستقر وتصاعدي وإن كانت تراجعت في الربع الثالث بشكل طفيف أي 1% عن الربع الثاني، وتراجعت عن أعلى مستوياتها خلال ما يقترب من أربع سنوات مضت كانت وصلتها في بداية العام الحالي، ومازال عددها يسجل مستوى مرتفع تجاوز حاجز الألف صفقة إلا إنه أقل بحدود 3.8% على أساس ربع سنوي.

برغم تراجع محدود خلال الربع الثالث 2019 لتداولات العقار الاستثماري عن الربع الثاني، إلا أنها مازالت تفوق مستوياتها في معظم الفترات خلال الأعوام الماضية، وقد انخفضت في الربع الثالث بنسبة 11% مع انخفاض كبير لعددها اقترب من 17% عن الربع الثاني من نفس العام.

وقد عززت التداولات في العقار التجاري من اتجاهها التصاعدي بخلاف السكني والاستثماري، مدفوعة بزيادة قيمتها بشكل ملحوظ أي بنسبة 26% عن الربع الثاني، في الوقت الذي مازال عددها عند مستوى استثنائي نتيجة وجود العديد من التداولات على المكاتب والمحلات التجارية خلال هذا الربع، إلا أن عددها سجل تراجعاً خلال الربع الثالث وصلت نسبته 36% عن الربع السابق له.



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الثالث 2019 فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى 658 دينار لعقار السكن الخاص معززاً الاتجاه التصاعدي لتغيرات الأسعار مرتفعة 2.8% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 8.1% على أساس سنوي، في الوقت الذي تحسنت فيه مستويات أسعار العقار الاستثماري عن الربع الثاني متجاوزة متوسط قدره 1,550 دينار للمتر المربع، بزيادة طفيفة بحدود نصف في المائة عن الربع الثاني فيما لم تسجل تغيراً على أساس سنوي، فيما تواصلت الأسعار تحسنها في القطاع العقاري التجاري متخطية في الربع الثالث حاجز 3,600 دينار للمتر المربع، مرتفعة 3.3% على أساس ربع سنوي ونسبة 6.7% على أساس سنوي.

ويلاحظ استقرار في متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 100 متر مربع و70 متر مربع في مختلف المحافظات، باستثناء بعض المناطق التي شهدت زيادة محدودة عن الربع الثاني، ويصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى 1,129 دينار فيما يقل عن ذلك في محافظة حولي مسجلاً نحو 990 دينار دون تغير عن الربع السابق، فيما ارتفع متوسط سعر المتر في مبارك الكبير إلى حوالي 850 دينار بزيادة 3% عن الربع الثاني، ولم يشهد تغيراً في الفروانية والأحمدي مسجلاً نحو 800 دينار وحوالي 770 دينار على التوالي.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق مساحة 100 متر مربع في العقارات الاستثمارية فلم تشهد بنهاية الربع الثالث تغيراً عن ذات الفترة من العام الماضي في معظم المحافظات، وباستثناء محافظة الأحمدية التي سجلت فيها متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة انخفاضاً بحدود 1% ويصل إلى 2% للشقق ذات مساحة 60 متر مربع في ذات المحافظة.

ويأتي الإداء الإيجابي للقطاع العقاري مع مسار تصاعدي لسعر برمبل برنت خاصة خلال الشهرين الأخيرين من الربع الثالث، بعد أن شهد مساراً تنازلياً في منتصف العام. وقد سجل البرمبل أعلى إغلاق خلال الربع وفق بيانات تومسون رويترز حين بلغ 65.7 دولار للبرمبل في منتصف سبتمبر فيما سجل أدنى إغلاق أقل من 55 دولار في بداية أغسطس، وقد تراجع سعر أغلاق برنت بنهاية الربع الثالث مسجلاً نحو 61 دولار بنسبة انخفاض 8.7% على أساس ربع سنوي و25% على أساس سنوي.

من ناحية أخرى ارتفع مؤشر الرقم القياسي للتضخم في الكويت وبلغ للمرة الأولى حاجز 115 نقطة وفقاً لأحدث بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات نهاية الربع الثالث 2019، وارتفع معدل التضخم في نهاية الربع الثالث قليلاً بنحو 0.8% على أساس ربع سنوي مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات الأسعار في معظم مكونات الرقم القياسي، وسجل مكون وحيد وهو خدمات السكن استقراراً عن الربع الثاني، في حين تزايد معدل التضخم إلى 1.7% بنهاية الربع الثالث على أساس سنوي نتيجة تحركات متفاوتة لأسعار المكونات الأساسية، فيما تراجعت مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن بحدود 0.8% على أساس سنوي.

ووفق آخر بيانات متاحة من بنك الكويت المركزي صدرت بنهاية الربع الثالث، فقد تحسن الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بنهاية الربع الثالث من العام بحدود ربع في المائة على أساس ربع سنوي، فيما ارتفع 6.8% على أساس سنوي، مقترباً من مستوى 10.7 مليار دينار بنهاية هذا الربع ويشكل 27.9% من رصيد الائتمان الممنوح، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يحافظ على مستواه متجاوزاً للمرة الأولى مستوى 38 مليار دينار مسجلاً زيادة بحدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي وتصل إلى 4.2% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة الائتمان في بعض القطاعات الاقتصادية أيضاً منها الموجه للأفراد حين اقترب من حاجز 16.4 مليار دينار بزيادة نسبتها 2.4% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 5% على أساس سنوي على إثر ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، تشكل وحدها أكثر من 31% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 11.9 مليار دينار بحدود نصف في المائة عن الربع الثاني وتصل إلى 2.8% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

وقد زادت التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله إلى 22.5 مليار دينار وفق بيانات بنك الكويت المركزي، أي بزيادة لم تتجاوز نصف في المائة عن الربع الثاني فيما تصل إلى 4.7% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 59.1% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي.

وبلغت القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المنصرفة من بنك الائتمان الكويتي 66.6 مليون دينار خلال الربع الثالث 2019، منها 41.5 مليون دينار لأغراض بناء قسائم السكن الخاص والقسائم الحكومية، ونحو 13.6 مليون دينار لشراء البيوت، وحوالي 7.6 مليون دينار منح لذوي الإعاقة وما تجاوز 3.9 مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم للبيوت الحكومية والخرسانية، كما بلغت قروض المحفظة العقارية 455.6 ألف دينار لأغراض التوسعة والترميم.



بلغ عدد الشركات المدرجة في القطاع العقاري نحو 40 شركة مسجلة في بورصة الكويت بنهاية الربع الثالث ومازال ثاني القطاعات من حيث عدد الشركات بعد قطاع الخدمات المالية وفق بيانات شركة بورصة الكويت، ويمثل عددها 23% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 175 شركة بنهاية الربع الثالث. ومازال في المرتبة الثالثة بين القطاعات بحصة قدرها 16.2% من كمية الأسهم المتداولة والمرتبة الخامسة بحصة قدرها 3.9% من قيمة الأسهم المتداولة، وإلى الثالثة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 12%، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسعار أسهم 18 شركة عقارية خلال الربع الثالث 2019.

وقد تراجعت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري في السوق الرئيسي بنهاية الربع الثالث إلى أقل من نحو 1.2 مليار دينار بنسبة انخفاض 6% عن الربع الثاني 2019 وبذات النسبة أيضاً على أساس سنوي، في الوقت الذي تراجعت القيمة السوقية للشركات المدرجة في بورصة الكويت إلى 32.3 مليار في الربع الثالث بنسبة 3% على أساس ربع سنوي لكنها تعد أعلى بنسبة 12% على أساس سنوي. وقد حافظت القيمة الرأسمالية لشركات القطاع العقاري بنهاية الربعين الثالث والثاني على حصة قدرها 3.6% من الشركات المدرجة في البورصة. في الوقت الذي تراجعت فيه قيمة تداولات أسهم القطاع العقاري في السوق الرئيسي لبورصة الكويت إلى 59.9 مليون دينار منخفضة 12% عن الربع الثاني بينما ارتفعت 9% على أساس سنوي، إلا أنه زادت كمية الأسهم المتداولة إلى أكثر من 1.6 مليار سهم بزيادة 7% عن الربع الثاني وتصل إلى 17% على أساس سنوي، مصحوبة بزيادة عدد الصفقات المتداولة في القطاع العقاري إلى نحو 45 ألف صفقة بنسبة 5% عن الربع الثاني وزيادة كبيرة تصل إلى 37% على أساس سنوي.

ويتواصل نشاط مؤشرات التداول خلال الربع الثالث من 2019 في بورصة الكويت، ومازالت قيمة التداولات في بورصة الكويت في الربع الثالث عند مستوى استثنائي متجاوزة 2.2 مليار دينار أي بزيادة 12% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 47% على أساس سنوي، مدفوعة بزيادة على كمية الأسهم المتداولة إلى حوالي 10.4 مليار سهم بنسبة 22% عن الربع الثاني وتصل إلى 53% على أساس سنوي، مع ارتفاع عدد الصفقات إلى 428 ألف صفقة بنسبة 18% على أساس ربع سنوي وزيادة كبيرة تصل إلى 54% على أساس سنوي، مدفوعة باستمرار التدفقات النقدية الأجنبية الواردة إلى البورصة وأدائها اللافت بعد ترقيتها إلى سوق ناشئة ودخولها ضمن مؤشر فوتسي راسل وترقب إعادة تقييمها من قبل مؤشر مورجان استانلي خلال العام الحالي، وهو ما انعكس إيجابياً على مؤشرات التداولات للشركات المدرجة في بورصة الكويت.

قيمة التداولات القطاعية العقارية

مليون دينار كويتي

السكن الخاص	الاستثماري	التجاري	الشريط الساحلي	الحرفي والصناعي والمخازن	إجمالي التداولات
259	179	74	14	62	587
306	142	122	0	11	582
314	378	112	6	21	832
322	358	128	3	45	857
307	434	140	0	25	906
407	506	205	26	23	1,167
403	253	175	6	27	865
385	353	156	72	44	1,010
382	313	197	57	21	969

المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

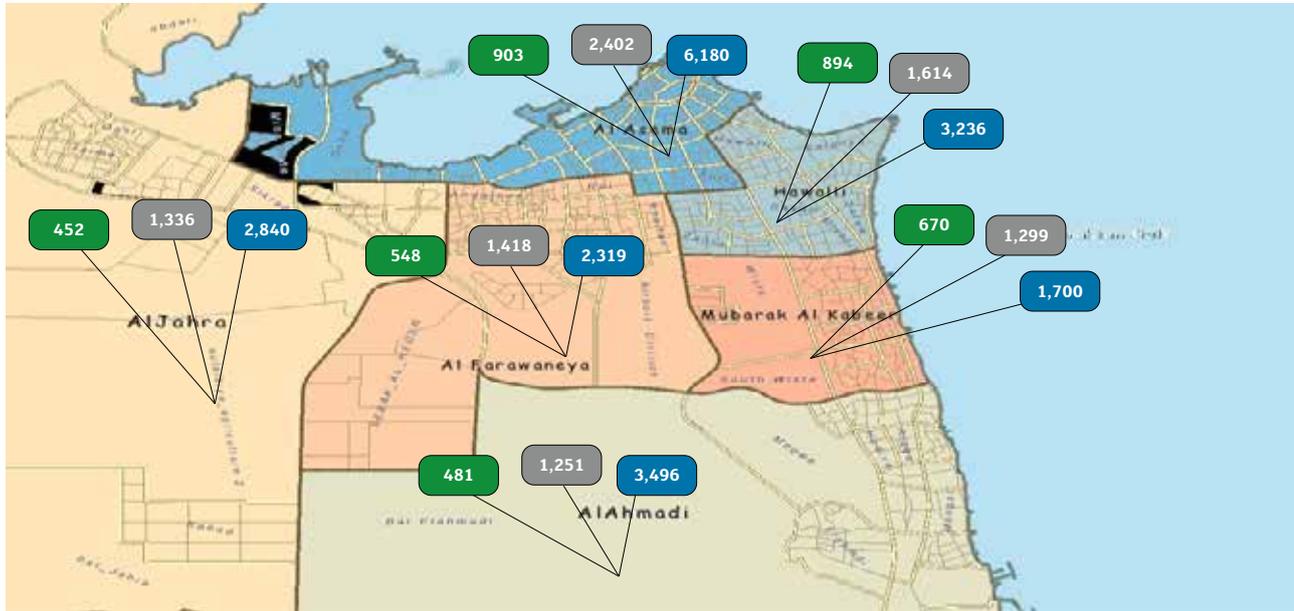


أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثالث 2019

يواصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة تحسنه مسجلاً بنهاية الربع الثالث من 2019 حوالي 903 دينار في قطاع السكن الخاص، وتجاوز في القطاع الاستثماري حدود 2,402 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في قطاع العقار التجاري مقترباً من حاجز 6,200 دينار بنهاية الربع الثالث. أما محافظة حولي فقد ارتفعت متوسط سعر المتر فيها لقطاع السكن الخاص متجاوزاً 890 دينار، في حين تحسن في القطاع الاستثماري متجاوزاً 1,600 دينار، مع تحسن متوسط السعر في القطاع التجاري إلى نحو 3,236 دينار، فيما ارتفع متوسط السعر إلى حوالي 550 دينار لقطاع السكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما يقترب في القطاع الاستثماري من 1,420 دينار، و2,319 دينار في القطاع التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الثالث 2019.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الثالث 2019 في محافظات الكويت



أراضي سكن خاص

أراضي استثمارية

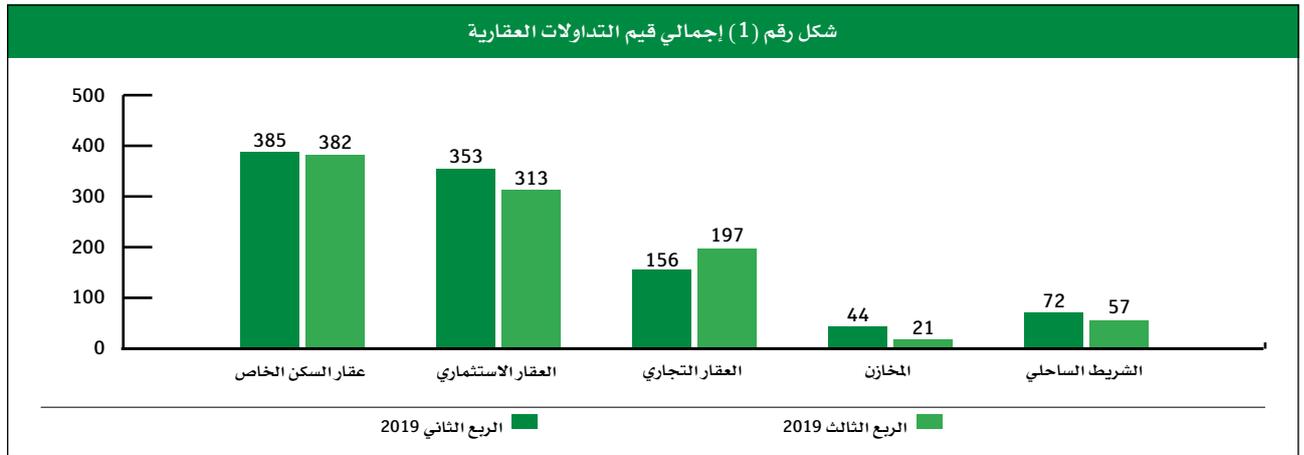
أراضي تجارية



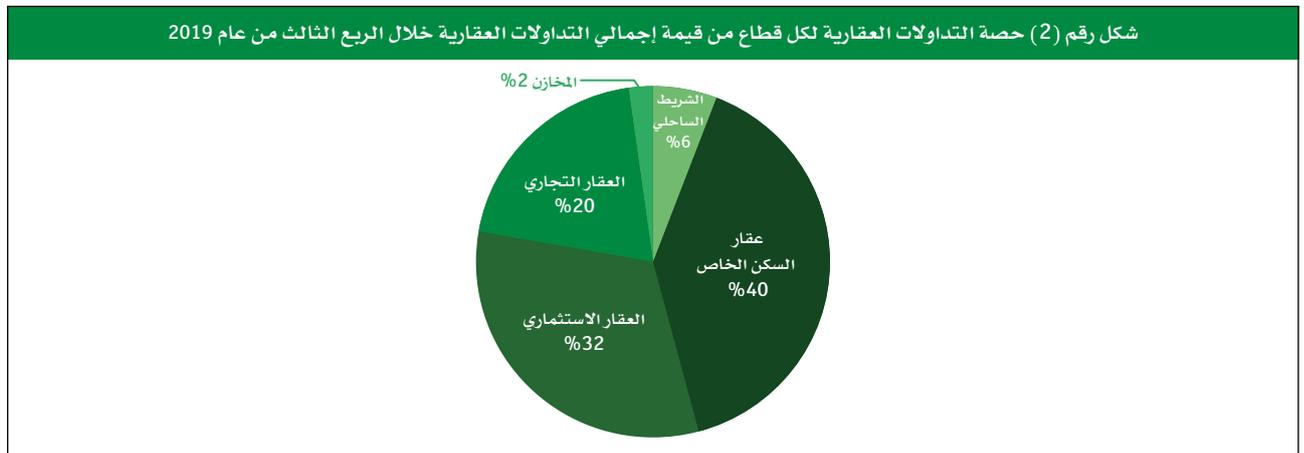
اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

مازالت التداولات العقارية عند مستويات مرتفعة مع تسجيلها زيادة في الربع الثالث على أساس ربع سنوي وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، وتفاوتت معدلات الزيادة بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد، في الوقت الذي حافظ القطاع الحرفي على مساره التصاعدي، ويعد أن وصلت تداولات قطاع الشريط الساحلي لمستوى استثنائي غير مسبوق شهد هذا الربع للمرة الرابعة على التوالي مستويات مرتفعة من التداولات.

حافظ السكن الخاص على المرتبة الأولى بين القطاعات مع تحسن محدود لمساهمة في الربع الثالث، وساهم بنحو 39.4% مقابل حوالي 38% من التداولات في الربع الثاني، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بصحة انخفضت قليلاً إلى 32% من قيمة التداولات في الربع الثالث مقابل 35% في الربع الثاني، وتواصل تداولات العقار التجاري تحسنها مع ارتفاعها إلى 20.3% في الربع الثالث مقابل 15.5% من التداولات في الربع الثاني، فيما شكلت تداولات العقار الحرفي والصناعي 2.1% وساهم عقار الشريط الساحلي بحصة اقتربت من 5.9% من التداولات العقارية في الربع الثالث من 2019.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

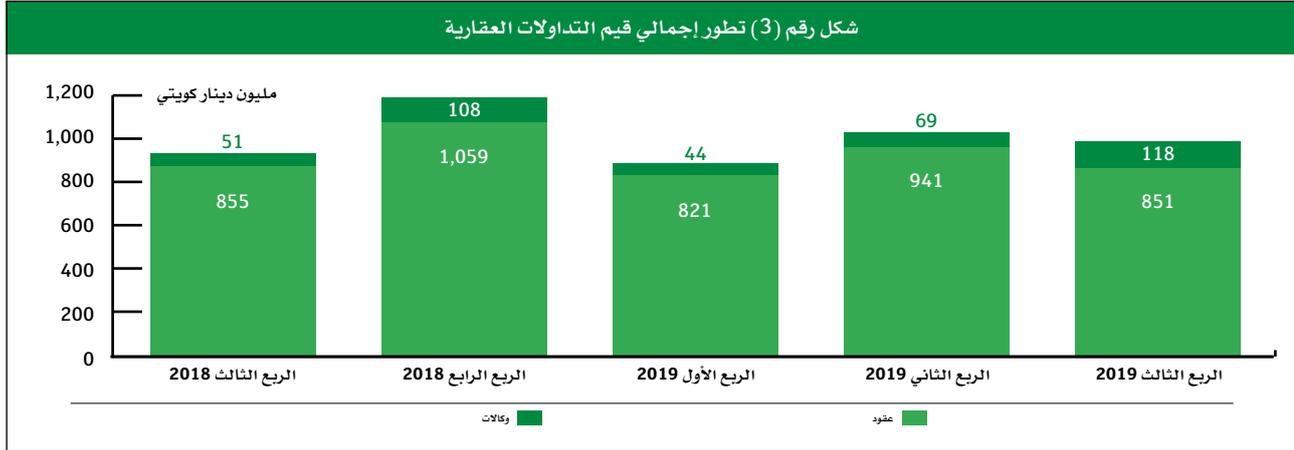


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

إجمالي التداولات العقارية

اقتربت قيمة التداولات العقارية من 969 مليون دينار بنهاية الربع الثالث وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، وبرغم انخفاض نسبته 4% عن قيمتها في الربع الثاني 2019 إلا أنها مازالت عند مستويات مرتفعة مسجلة ثالث أعلى مستوى خلال نحو أربع سنوات. ومازال مسارها التصاعدي متواصلاً منذ سجلت أدنى مستوياتها بحوالي 400 مليون دينار في الربع الثالث 2016، وسجلت تداولات العقار زيادة 7% على أساس سنوي. وقد بلغت التداولات العقارية بالعقود 851 مليون دينار في الربع الثالث منخفضة 10% على أساس ربع سنوي وبانخفاض طفيف بحدود نصف في المائة على أساس سنوي أيضاً، في حين زادت التداولات العقارية بالوكالات إلى 118 مليون دينار بنسبة 71% عن قيمتها في الربع الثاني، وتعد أعلى بنسبة 131% على أساس سنوي.

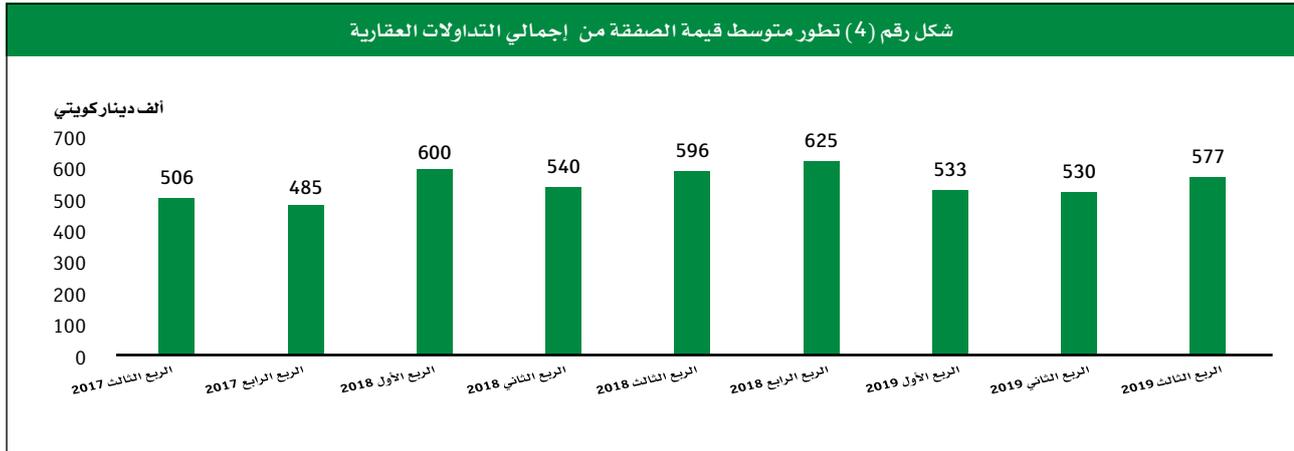
شكل رقم (3) تطور إجمالي قيم التداولات العقارية



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية بنهاية الربع الثالث مسجلاً 577 ألف دينار أي بنسبة 8.9% عن مستواه في الربع الثاني، ويواصل المؤشر مساراً تصاعدياً واضحاً منذ بداية 2017، برغم تراجعها في الربع الثالث بحدود 3% على أساس سنوي. في الوقت الذي انخفض إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 1,680 صفقة في الربع الثالث بنسبة 11.9% على أساس ربع سنوي، مدفوعاً بنشاط متفاوت لعدد صفقات القطاعات المختلفة، لكن مازال عدد صفقات العقار التجاري يسجل مستويات استثنائية، وقد ارتفع عدد إجمالي التداولات العقارية بنسبة تجاوزت 10% على أساس سنوي.

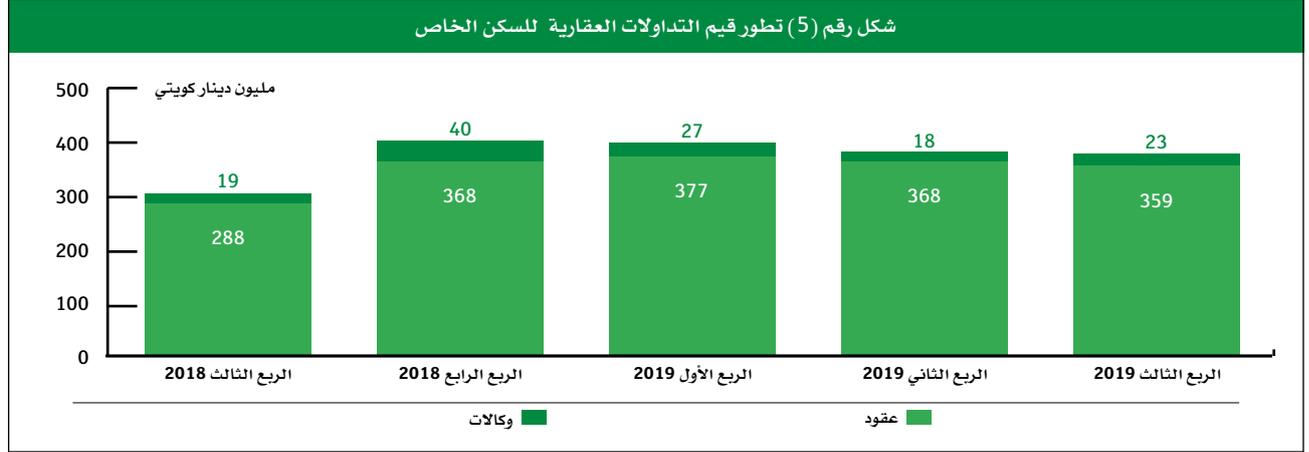
شكل رقم (4) تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

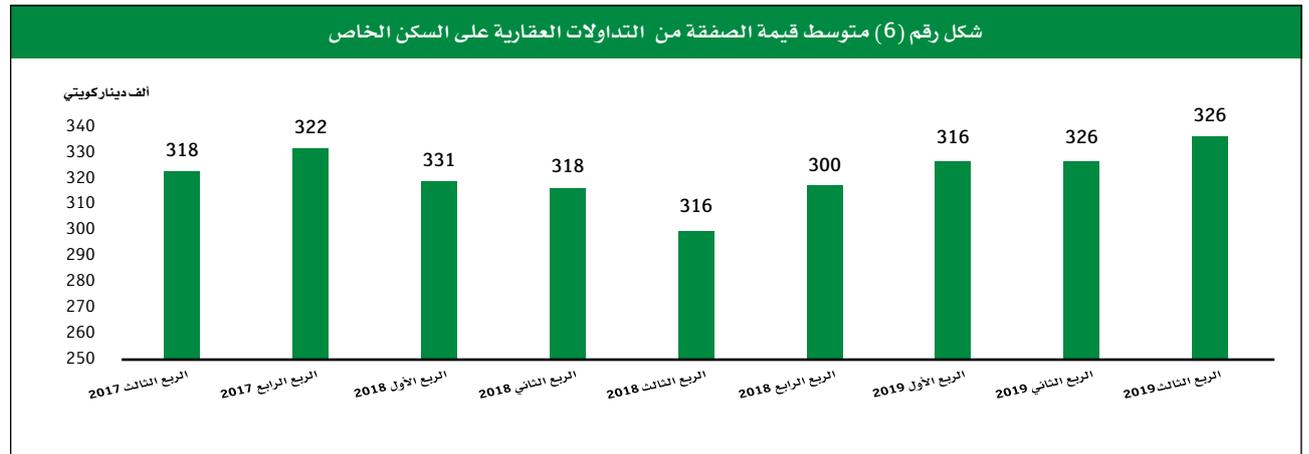
بلغت التداولات العقارية للسكن الخاص 382 خلال الربع الثالث، وما زالت عند مستويات مرتفعة برغم تراجعها بنسبة طفيفة لم تتجاوز 1% عن الربع السابق له، وتواصل قيمتها اتجاهًا تصاعدياً نحو التحسن، فيما ارتفعت تداولات القطاع 24% على أساس سنوي وما زال الاتجاه التصاعدي القوي للتغير السنوي متواصلًا في تداولات العقار السكني حتى الربع الثالث من العام.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى حوالي 336 ألف دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 3% على أساس ربع سنوي، ويلاحظ أنه أعلى مستوى لمتوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع منذ بداية العام قبل الماضي، وهو ما دفع المؤشر للارتفاع بنسبة 11.9% على أساس سنوي، وفي الوقت الذي مازال يسجل معدلات تغير ربع سنوي متذبذبة، ويواصل التغير السنوي اتجاهًا تصاعدياً مسجلاً الزيادة السنوية الثالثة على التوالي بعدما شهد تراجعاً متواصلًا في 2018.

وقد سجل عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص 1,138 صفقة بنهاية الربع الثالث أي مازال عند مستويات مرتفعة تفوق كافة الفترات الفصلية منذ منتصف العام 2015، برغم تراجع عدد الصفقات بنسبة 3.8% عن عددها في الربع الثاني من العام الحالي، بينما زاد عددها بنسبة كبيرة تفوق 11% على أساس سنوي. ويلاحظ اتجاهًا تصاعدياً لعدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص مازال مستمرًا.

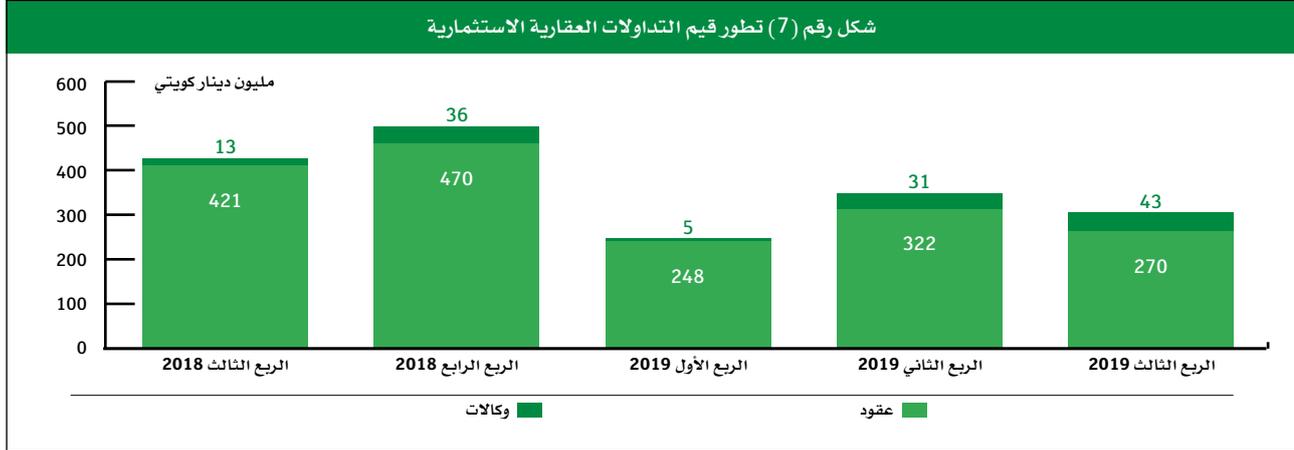


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الثالث 313 مليون دينار، وقد سجلت تداولات القطاع انخاضاً بنسبة 11% عن مستوى مرتفع نسبياً كان قد وصل إلى 353 مليون دينار في الربع الثاني، إلا أنه مازال يتواصل اتجاهها التصاعدي وإن كان أقل حدة من قبل، بالتالي تعد تداولات العقار الاستثماري أدنى 28% على أساس سنوي وهي المرة الثالثة على التوالي التي سجل فيها القطاع تراجعاً على أساس سنوي.

شكل رقم (7) تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية

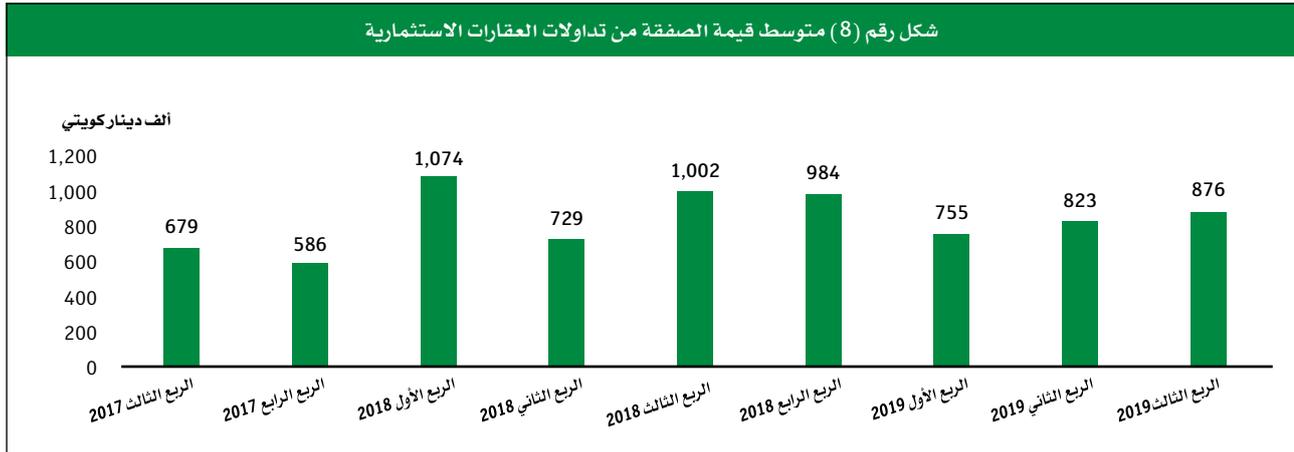


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 876 ألف دينار بزيادة نسبتها 9% عن متوسط قيمتها في الربع الثاني، ورغم هذا الأداء الجيد إلا أنه انخفض هذا المؤشر 13% على أساس سنوي، بينما مازال مؤشر متوسط قيمة الصفقة يتفوق في الفترات الفصلية منذ الربع الأول من العام الماضي على مثيلاتها من العام 2017، إلا أنه يلاحظ مسار متذبذب للتغير السنوي في متوسط قيمة الصفقة في العام الحالي.

سجل عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 357 صفقة في الربع الثالث مقابل 429 صفقة في الربع الثاني، وشهد هذا المؤشر تراجعاً بنسبة تقترب من 17% على أساس ربع سنوي، وهدأ الاتجاه التصاعدي لعدد صفقات العقار الاستثماري مدفوعاً بتراجع عدد الصفقات 17.6% على أساس سنوي.

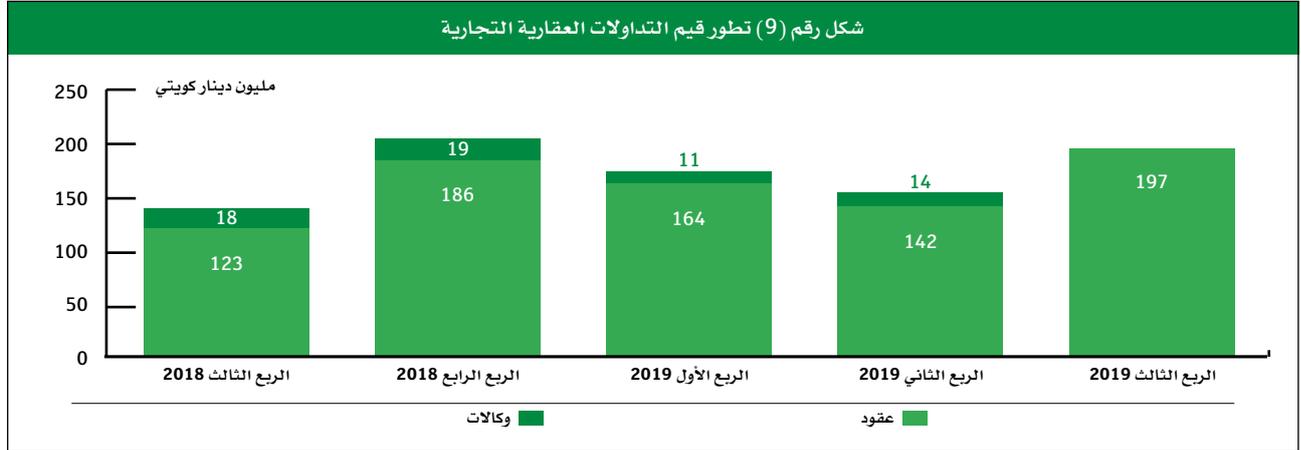
شكل رقم (8) متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

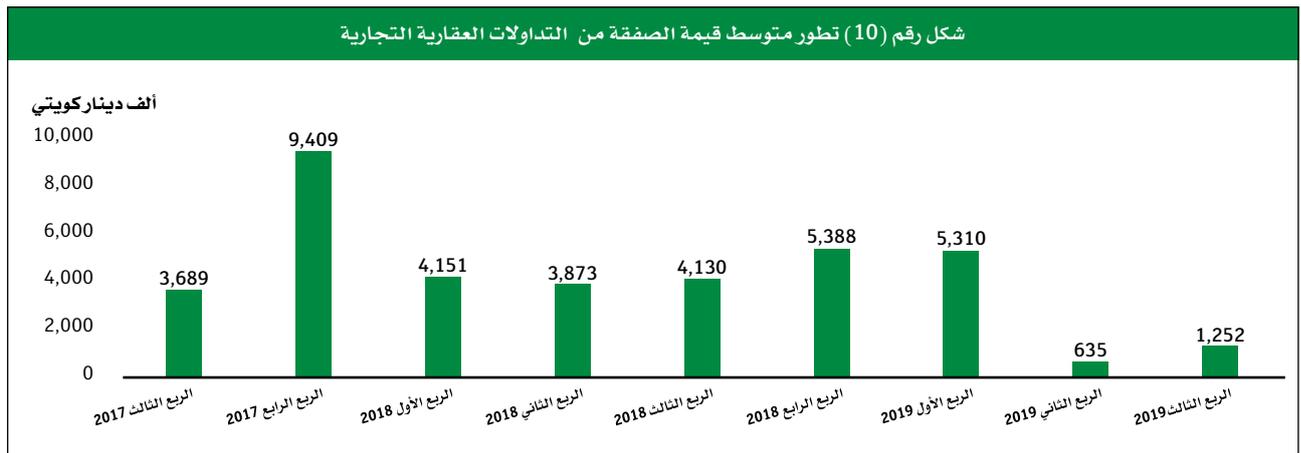
بلغت قيمة التداولات العقارية التجارية 197 مليون دينار في الربع الثالث بزيادة 26% على أساس ربع سنوي، ودفع هذا الأداء قيمة تداولات القطاع أن تواصل مسارها التصاعدي القوي، مع مسار تصاعدي للتغير ربع السنوي في تداولات القطاع مازال بطيئاً. أما على أساس سنوي فقد ارتفعت تداولات القطاع 40% على أساس سنوي، وهو ضعف معدل النمو السنوي الذي سجله العقار التجاري في الربع الثاني من العام الحالي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

مازال متوسط قيمة الصفقة في قطاع العقارات التجارية يسجل أدنى مستوياته، وقد يعود ذلك إلى أنه مازال العديد من تداولات الربع الثالث مازالت على المكاتب والمحلات وليست على المجمعات والمباني التجارية مرتفعة القيمة كما في السابق، بالتالي سجل متوسط قيمة الصفقة حوالي 1.3 مليون دينار بنهاية الربع الثالث أي ضعف أدنى مستوياته سجلها في الربع الثاني، يأتي هذا الأداء بعد مسار تصاعدي يسير فيه متوسط قيمة الصفقة طوال العام الماضي حتى الربع الأول من العام الحالي، وتراجع متوسط قيمة الصفقة في القطاع العقاري التجاري بنسبة كبيرة قدرها 70% على أساس سنوي حيث يستمر تذبذب التغير السنوي في هذا المؤشر بين الارتفاع والانخفاض.

مازال عدد الصفقات في القطاع التجاري يشهد أداءً استثنائياً مسجلاً 157 صفقة في الربع الثالث مقابل مستوى غير مسبوق سجل 245 صفقة في الربع الثاني من العام، ويستمر ارتفاع عدد الصفقات المتداولة لهذا القطاع منذ منتصف 2016، وقد تراجع عدد الصفقات بنسبة 36% عن مستواه الاستثنائي الذي سجله في الربع الثاني في حين يفوق أربعة أضعافه على أساس سنوي.



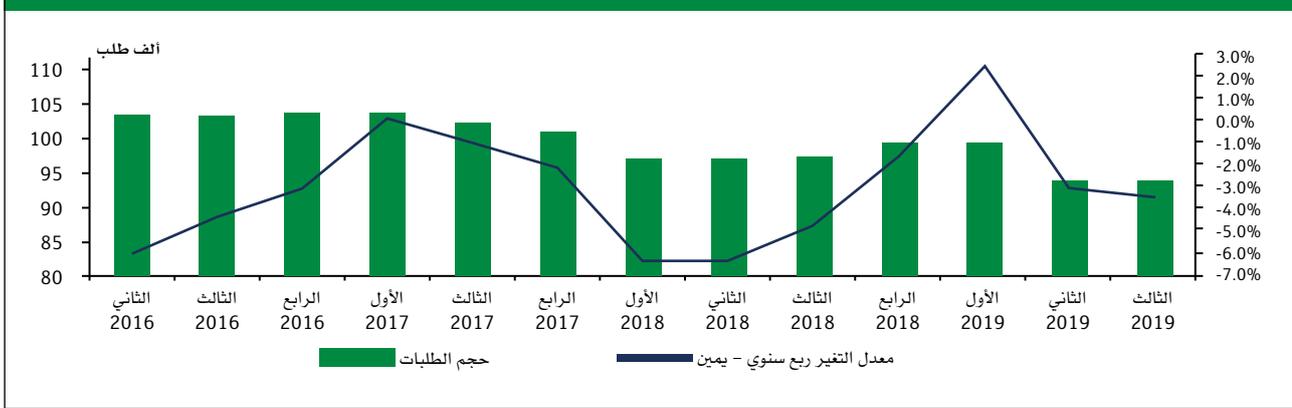
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعت المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 – 2020/2019، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جذاباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال العامة، 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 منتصف يونيو 2019، حيث كانت المؤسسة قد تمكنت من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة عند حدود 94 ألف طلب في منتصف الربع الثاني منخفضاً بنسبة 5.4% عن الربع السابق له، ونجحت جهودها في تخفيض رصيد الطلبات المتراكمة 3% على أساس سنوي، وما زالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خططها وفق جدول توزيع الوحدات السكنية بمساحة 400 متر مربع للتقسيم، وطبقاً للبيانات المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة وفق آخر تحديث لها فقد أعلنت عن توزيعات لعدد 11 ضاحية سكنية من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد تضم 20.4 ألف وحدة وتشمل 545 مبنى عام في كامل المشروع، وقد نجحت المؤسسة في توزيع 10.7 ألف وحدة.

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



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بيت التمويل الكويتي

تواصل المؤسسة العامة للرعاية السكنية جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وطبقاً للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال شهر يوليو 2019 أنهت تنفيذ مشروعات خططت لها فيما سبق تصل إلى نحو 117.7 مليون دينار منها مشروعات بحوالي 81.5 مليون دينار بنسبة إنجاز تقترب من 100%، فيما استكملت تنفيذ مشروعات تنوي تنفيذها، وبدأت خلال الربع الثالث التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية جديدة تصل قيمتها إلى حوالي 231.5 مليون دينار، منها مشروعات جديدة أعدت لها البرنامج الزمني خلال هذه الفترة تصل قيمتها إلى 71.7 مليون دينار تجاوزت نسبة بدأت في تنفيذها بالفعل، ولإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة في ثلاث فئات طبقاً للقطاع الذي يخدمه كل فئة كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في ثمانية عقود لمشاريع مختلفة وصلت قيمتها مجتمعة إلى حوالي 562.8 مليون دينار بحصة قدرها 40.9% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في يوليو 2019، بعد أن قاربت على تسليم بعض المشروعات في مناطق سكنية مختلفة خلال الربع الثالث 2019، من تلك المشروعات التي تستكمل المؤسسة تنفيذها مشروعات القسائم والخدمات والبيوت، وتجاوزت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها كما في مدينة جابر الأحمد وجنوب عبدالله المبارك وشرق تيماء بقيمة تصل لحوالي 150 مليون دينار، ومشروعات قاربت على الانتهاء وتسليمها بقيمة تصل إلى نحو 73 مليون دينار، فيما يجري تنفيذ مشروعات تصل إلى نحو 340 مليون دينار من القسائم والخدمات والبيوت ومباني عامة في هذه المناطق السكنية.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 10 مشروعات بقيمة تقترب من 222 مليون دينار بحصة 16.5% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها قاربت على تسليمها في ميناء عبدالله بقيمة تصل على 2.2 مليون دينار، ومشروعات أخرى يجري تنفيذها في منطقة الوفرة بنحو 84 مليون دينار ومدينة جابر الأحمد بحوالي 8.2 مليون دينار، وفي غرب عبدالله المبارك تفوق نحو 127 مليون دينار وقد حققت تقدماً ملحوظاً في إنجاز بعض منها في تلك المدن السكنية.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تخطت 558 مليون دينار لعدد 22 عقداً مختلفاً بما يمثل حوالي 41.6% من قيمة مشروعات المؤسسة، وتنتشر تلك المشروعات في 7 مناطق سكنية جديدة، منها مشروعات في مدينة المطلاع بقيمة تصل إلى حوالي 409 مليون دينار، وفي منطقتي غرب عبدالله المبارك وجنوبها بقيمة تتجاوز حوالي 70 مليون دينار، وفي المساكن المنخفضة التكاليف بقيمة تجاوزت نحو 68 مليون دينار ومشروعات أخرى في الوفرة تصل لنحو 5.9 مليون دينار، كذلك في منطقة صباح الأحمد البحرية بقيمة 3.4 مليون دينار وفي شمال غرب الصليبخات بحوالي مليوني دينار وفي أبو حليفة بحوالي 100 ألف دينار.

بذلك تفوق قيمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية نحو 1.3 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	الفعالية
مشاريع البيوت والقوائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة جابر الأحمد	73	100	98.6
	2	جنوب المطلاع	215.8	82.9	43.9
	3	جنوب المطلاع	50	49.5	34.6
	4	جنوب المطلاع	49.3	51.8	40.4
	5	جنوب عبدالله المبارك	29	49.3	*51.4
	6	منطقة شرق تيماء	46	27.2	*39
	7	مدينة صباح الأحمد	24.9	16.1	6.2
	8	مدينة صباح الأحمد	74.9	3.3	*13.5
التكلفة			562.8 مليون دينار كويتي		
*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها					
مشاريع المباني العامة	9	مشروع الوفرة القائم	21.2	100	92.5
	10	ميناء عبدالله	2.2	100	96
	11	الوفرة	23.7	100	65
	12	مدينة جابر الأحمد	8.2	94.6	86.4
	13	الوفرة	24.6	64.4	28.9
	14	الوفرة	14.4	63	*63.1
	15	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	84.1	34.6
	16	مدينة غرب عبدالله المبارك	32.9	46	*50
	17	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.9	40.8	*60.2
	18	مدينة غرب عبدالله المبارك	36.9	15	*38.7
التكلفة			221.6 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة



*75.7	74.8	288	مدينة المطلاع	19
*100	100	16.2	مدينة غرب عبدالله المبارك	20
*100	100	18.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	21
*96	88.4	5.4	مدينة غرب عبدالله المبارك	22
*100	100	1.6	مدينة جنوب عبدالله المبارك	23
*54	49.3	8.8	مدينة غرب عبدالله المبارك	24
*58	38.7	3.4	الوفرة	25
*97	89.6	0.989	أبو حليفة	26
60	71.3	3.4	مدينة صباح الأحمد	27
*10	6.9	17.4	مدينة المطلاع	28
*9	8.7	17.0	مدينة المطلاع	29
*9.5	8.7	17.0	مدينة المطلاع	30
5	5.2	16.9	مدينة المطلاع	31
87	95.6	7.8	غرب عبدالله المبارك	32
34	50.5	2.1	شمال غرب الصليبخات	33
*12	5.3	68.1	المساكن منخفضة التكاليف	34
*0.3	جاري إعداد البرنامج الزمني	26.2	مدينة المطلاع	35
*0.4	جاري إعداد البرنامج الزمني	26.2	مدينة المطلاع	36
*1	جاري إعداد البرنامج الزمني	11.7	جنوب عبدالله المبارك	37
*1.8	0.2	2.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	38
*1.5	0.2	2.6	مدينة غرب عبدالله المبارك	39
0.0	جاري إعداد البرنامج الزمني	2.5	الوفرة	40
558.3 مليون دينار كويتي		التكلفة		
1,342.7 مليون دينار كويتي		إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		

مشاريع
الطرق والخدمات
الرئيسية المتنوعة

* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية يوليو 2019 - (www.housing.gov.kw)



ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تختلف أسعار العقارات والأراضي في قطاع السكن الخاص طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها وتباين في هذا القطاع كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، ويستمر متوسط سعر المتر المربع في اتجاه تصاعدي على مستوى المحافظات مدفوعاً بمعدلات زيادة متواصلة منذ بداية العام الماضي، فقد ارتفع في الربع الثالث 2019 بنسبة 2.8% عن الربع الثاني الذي سجل زيادة أقل، ويقترب متوسط سعر المتر من حاجز 660 دينار في الربع الثالث مرتفعاً بأعلى نسبة منذ أربعة سنوات قدرها 8.1% على أساس سنوي، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصلاً في قطاع السكن الخاص.

وقد ارتفعت مستويات أسعار السكن الخاص بنهاية الربع الثالث 2019 في محافظات الكويت عن الربع الثاني بنسب متقاربة، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 3.5%، فيما سجلت الأسعار زيادة أعلى قليلاً في محافظة حولي نسبتها 3.8% وفي مبارك الكبير بحدود 2%، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية 1.6% عن الربع الثاني، فيما زادت في الأحمدية 1.1% أي أدنى زيادة بين المحافظات، بينما في الجهراء سجلت أعلى زيادة بين المحافظات نسبتها 4.4%، في الوقت الذي زادت فيه مستويات الأسعار على أساس سنوي في العاصمة 6.9% وفي حولي زيادة أكبر وصلت إلى 10.5% فيما سجلت زيادة في محافظة الفروانية زيادة قدرها 8.4% وفي مبارك الكبير ارتفعت مستويات الأسعار بنسبة أقل سجلت 6.9%، فيما ارتفعت في الأحمدية بأدنى زيادة بين المحافظات وصلت على 4.4%، في حين سجلت في محافظة الجهراء زيادة 11.4% على أساس سنوي أي أعلى زيادة بين المحافظات في الربع الثالث.



محافظة العاصمة

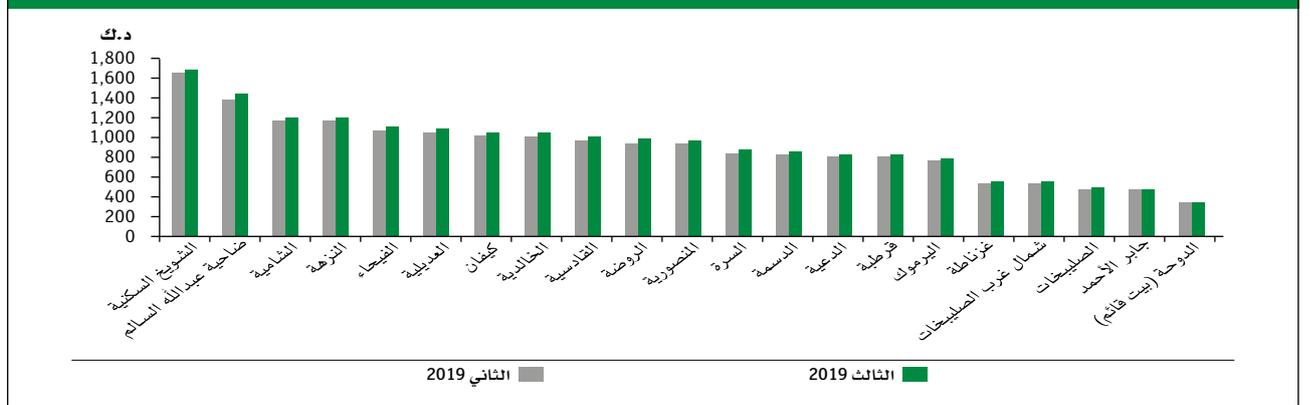
يواصل متوسط سعر المتر المربع تحسنه في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة مسجلاً زيادة 3.5% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الثالث متجاوزاً حاجز 900 دينار، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو التحسن مدفوعة بمعدلات نمو متصاعدة على أساس ربع سنوي، كما سجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 6.9% على أساس سنوي، وهي الزيادة الخامسة فقط على التوالي منذ عام 2014، ويتواصل الاتجاه التصاعدي الواضح لمعدل النمو السنوي في متوسط سعر المتر بالمحافظة.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في المناطق السكنية بمحافظة العاصمة عن الربع الثاني، مدفوعة بارتفاع الأسعار في مناطق عديدة منها المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً كما في منطقة الشويخ السكنية بحدود 1.9% واقترب متوسط سعر المتر المربع من 1,650 دينار بنهاية الربع الثالث، تليها في مستويات الأسعار منطقة ضاحية عبدالله السالم مرتفعة 3.1% ويصل فيها متوسط السعر إلى 1,413 دينار، وفي منطقة الشامية ارتفعت الأسعار بنسبة أكبر تصل 3.5% مسجلة 1,185 دينار وزادت في النزهة بحدود 4.4% متجاوزة 1,180 دينار بنهاية الربع الثالث 2019، وتخطت الأسعار في منطقة الفيحاء حاجز 1,080 دينار مرتفعة في الربع الثالث بنسبة 3.1% عن الربع الثاني 2019، وزادت مستويات الأسعار في منطقتي العديلية بنسبة 4.4% وفي كيفان 2.9% عن الربع الثاني وتقترب من 1,050 دينار في كل منهما بنهاية الربع الثالث، وتخطت في الخالدية حدود 1,000 دينار بزيادة 3.1% عن الربع الثاني.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار في المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر بين 800 و1,000 دينار، منها القادسية التي يصل فيها متوسط السعر 980 دينار بزيادة 3.4% وفي الروضة ارتفع متوسط السعر إلى 970 دينار بزيادة 4.1% على أساس ربع سنوي، ويقترب في المنصورية من حدود 940 دينار بنهاية الربع الثاني بارتفاع 2.5% وفي السرة من 860 دينار بزيادة 3.9%، في حين يبلغ يصل في الدسمة إلى 840 دينار بارتفاع نسبته 4.1% عن الربع الثاني، وارتفعت في قرطبة والدعية بحدود 4.1% عن نفس الفترة.

ارتفعت مستويات الأسعار في المناطق التي يقل فيها سعر المتر عن 800 دينار، ومازالت اليرموك تأتي في مقدمة تلك المناطق بحدود تقترب من 780 دينار، وارتفعت الأسعار في مناطق منخفضة القيمة التي يتراوح فيها سعر المتر من 400 إلى 600 دينار منها غرناطة وشمال غرب الصليبخات مع تسجيلها زيادة نسبتها 4% حين بلغت نحو 540 دينار في الربع الثالث، وارتفعت الأسعار في منطقة الصليبخات بحدود 4.4% وتبلغ 480 دينار، وفي جابر الأحمد بمحافظة العاصمة يصل متوسط السعر إلى 460 دينار مرتفعاً 2.8% عن الربع الثاني، وفي أماكن البيوت القائمة بمنطقة الدوحة تصل إلى 330 دينار بزيادة 3.7% على أساس ربع سنوي.

شكل رقم (12) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)	
				من	إلى	من	إلى
الشيخ السكني	%210	500	داخلي	820,000	900,000	1,640	1,800
	%210	1,000	داخلي	1,300,000	1,550,000	1,300	1,550
	%210	1,000	رئيسي	1,580,000	1,740,000	1,580	1,740
	%210	1,000	جمال عبدالناصر	1,700,000	1,850,000	1,700	1,850
المتوسط العام بالمنطقة							
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	داخلي	700,000	820,000	1,400	1,640
	%210	750	رئيسي	1,020,000	1,175,000	1,360	1,567
	%210	1,000	صنعاء	1,600,000	1,770,000	1,600	1,770
	%210	حتى 800م	المتوسط العام بالمنطقة	1,070,000	1,275,833	1,291	1,534
الشامية	%210	250	داخلي	300,000	360,000	1,200	1,440
	%210	1,000	داخلي	900,000	1,070,000	900	1,070
	%210	500	رئيسي	625,000	750,000	1,250	1,500
	%210	750	رئيسي	820,000	1,000,000	1,093	1,333
المتوسط العام بالمنطقة							
النزهة	%210	500	داخلي	530,000	620,000	1,060	1,240
	%210	750	داخلي	720,000	850,000	960	1,133
	%210	1,000	رئيسي	1,100,000	1,285,000	1,100	1,285
	%210	المتوسط العام بالمنطقة	750,000	899,000	1,075	1,292	1,183
الخالدية	%210	750	داخلي	680,000	770,000	907	1,027
	%210	750	رئيسي	770,000	950,000	1,027	1,267
	%210	1,000	الدائري الرابع/ الثالث	950,000	1,100,000	950	1,100
	%210	المتوسط العام بالمنطقة	800,000	980,000	921	1,123	1,022
العديلية	%210	500	داخلي	520,000	580,000	1,040	1,160
	%210	750	رئيسي	760,000	920,000	1,013	1,227
	%210	1,000	الرياض / دمشق	975,000	1,100,000	975	1,100
	%210	المتوسط العام بالمنطقة	758,571	887,143	985	1,145	1,065
الفيحاء	%210	400	داخلي	390,000	485,000	975	1,213
	%210	750	رئيسي	750,000	870,000	1,000	1,160
	%210	1,000	رئيسي	980,000	1,150,000	980	1,150
	%210	المتوسط العام بالمنطقة	596,429	709,286	985	1,180	1,083

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم «بيتك» لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ 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.



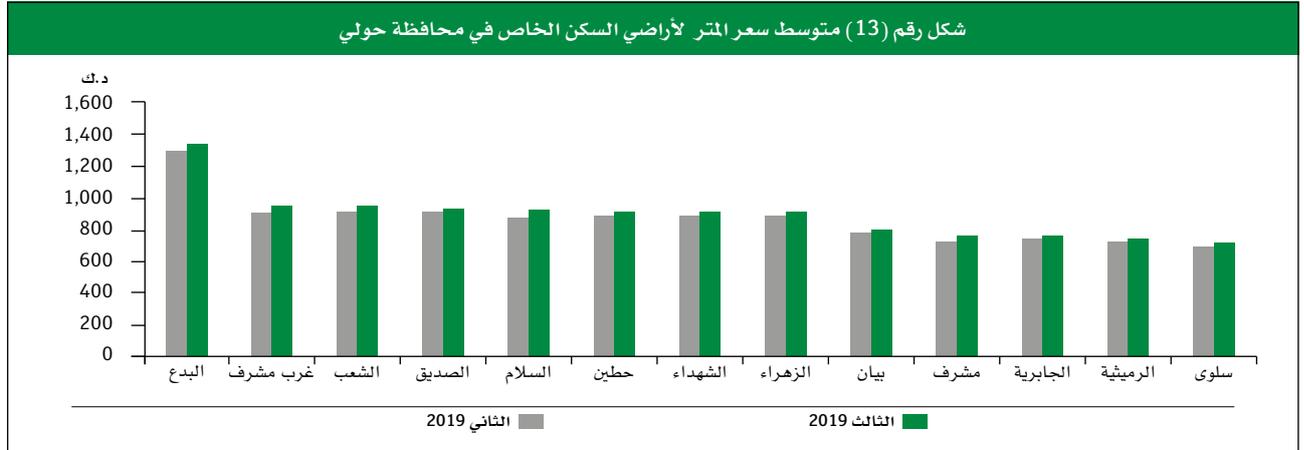
محافظة حولي

تجاوز متوسط سعر المتر المربع في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الثالث حدود 890 دينار، مسجلاً زيادة نسبتها 3.8% عن الربع الثاني، وتواصل مستويات الأسعار اتجاهها تصاعدياً بعد أن كانت تسير على نحو مستقر حين كانت تشهد معدلات زيادة طفيفة على أساس ربع سنوي، وقد ارتفعت مستويات الأسعار على أساس سنوي في الربع الثاني 10.5%، وتسجل زيادة متتالية ومتصاعدة منذ نهاية العام الماضي.

وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في مناطق المحافظة بمعدلات متقاربة تراوحت في معظمها بين 3% و5% على أساس ربع سنوي، وسجلت باقي المناطق ارتفاعاً أقل بقليل، ومازالت مستويات الأسعار في منطقة البدع تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة عند متوسط يفوق 1,300 دينار في الربع الثالث مرتفعة 2.5% عن الربع الثاني، وحافظت مستويات الأسعار في غرب مشرف على المرتبة الثانية في المحافظة مع ارتفاعها بحدود 4%، حين ارتفعت الأسعار في منطقة الشعب وفي الصديق إلى حدود 940 دينار بنسبة 4.2% و3.9% عن الربع الثاني.

وقد ارتفع سعر المتر في العديد من المناطق متوسطة القيمة بالمحافظة مثل مناطق السلام يصل فيها إلى 920 دينار بزيادة 4.9% عن الربع الثاني وفي حطين والشهداء وكذلك منطقة الزهراء يقل فيها متوسط السعر عن ذلك بقليل مع زيادته بحدود 4% عن نفس الفترة، في حين يصل متوسط سعر المتر إلى 800 دينار كما في بيان مسجلاً زيادة 4.4% عن الربع الثاني.

أما المناطق التي يتراوح فيها سعر المتر من 700 دينار إلى 800 دينار، فكان أعلاها أسعاراً كما في مشرف التي ارتفع فيها متوسط السعر 760 دينار بزيادة 4.4% على أساس ربع سنوي. والجابرية يقل فيها متوسط السعر عن ذلك بقليل مسجلاً زيادة تصل إلى 3% عن الربع الثاني، بينما زادت في الرميشة 3.1% أي أن متوسط السعر يقترب من 750 دينار، في حين ارتفعت مستويات الأسعار بحدود 3.3% في منطقة سلوى ومازالت تعد الأدنى أسعاراً بين مناطق السكن الخاص في محافظة حولي متجاوزة 718 دينار لمتوسط سعر المتر بنهاية الربع الثالث.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
994	1,063	925	425,000	370,000	داخلي	400	%210	الشعب
970	1,060	880	530,000	440,000	رئيسي	500	%210	
927	1,000	853	750,000	640,000	رئيسي	750	%210	
943	1,011	876	545,000	470,000	المتوسط العام بالمنطقة			
844	913	775	365,000	310,000	داخلي	400	%210	الجابرية
840	900	780	450,000	390,000	رئيسي	500	%210	
765	830	700	830,000	700,000	الخامس + المغرب	1,000	%210	
758	820	697	525,556	442,778	المتوسط العام بالمنطقة			
763	825	700	330,000	280,000	داخلي	400	%210	الرميثة
563	613	513	460,000	385,000	داخلي	750	%210	
920	960	880	960,000	880,000	التعاون	1,000	%210	
746	807	685	531,667	455,000	المتوسط العام بالمنطقة			
660	740	580	370,000	290,000	داخلي	500	%210	سلوى
563	613	513	460,000	385,000	داخلي	750	%210	
830	880	780	880,000	780,000	الاقصى	1,000	%210	
920	960	880	960,000	880,000	التعاون	1,000	%210	
718	772	665	607,857	531,429	المتوسط العام بالمنطقة			
913	975	850	390,000	340,000	داخلي	400	%210	السلام
1,038	1,100	975	440,000	390,000	رئيسي	400	%210	
805	860	750	430,000	375,000	داخلي	500	%210	
930	1,000	860	500,000	430,000	رئيسي	500	%210	
921	984	859	440,000	383,750	المتوسط العام بالمنطقة			
913	975	850	390,000	340,000	داخلي	400	%210	حطين
1,038	1,100	975	440,000	390,000	رئيسي	400	%210	
805	860	750	430,000	375,000	داخلي	500	%210	
910	960	860	480,000	430,000	رئيسي	500	%210	
916	974	859	435,000	383,750	المتوسط العام بالمنطقة			
913	975	850	390,000	340,000	داخلي	400	%210	الشهداء
1,038	1,100	975	440,000	390,000	رئيسي	400	%210	
805	860	750	430,000	375,000	داخلي	500	%210	
910	960	860	480,000	430,000	رئيسي	500	%210	
916	974	859	435,000	383,750	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



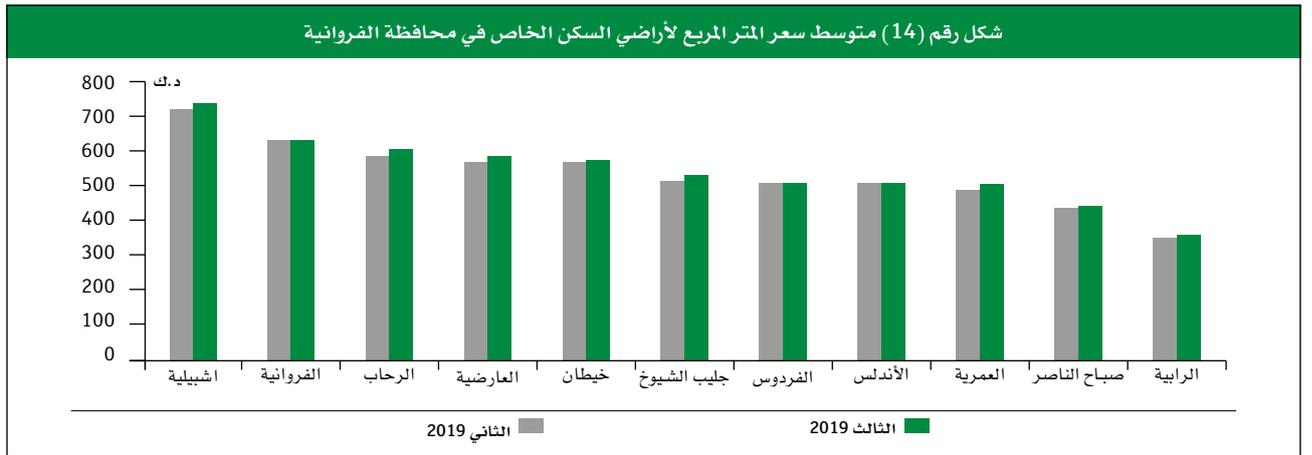
محافظة الفروانية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الثالث إلى نحو 550 دينار وتواصل اتجاهها المتصاعد، يأتي هذا الأداء الإيجابي مدفوعاً بزيادة 1.6% عن الربع الثاني، وحافظت مستويات الأسعار بالمحافظة على مسارها التصاعدي. وقد زادت مستويات الأسعار بالمحافظة على أساس سنوي بنسبة 8.4%، ويواصل معدل التغير السنوي اتجاهها تصاعدياً واضحاً.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في مناطق محافظة الفروانية عن الربع الثاني باستثناء مناطق محدودة سجلت استقراراً، ففي منطقة أشبيلية التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة ارتفع فيها متوسط سعر المتر 2.3% مسجلاً 744 دينار للمتر المربع، في حين حافظت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية على معدل زيادة نسبته 3.3% على أساس ربع سنوي للمرة الثانية على التوالي حين بلغت 635 دينار في الربع الثالث، وفي منطقة الرحاب يتجاوز متوسط السعر حدود 610 دينار دون تغير عن الربع الثاني، فيما ارتفع متوسط السعر في المناطق التي تليها في مستويات الأسعار منها العارضية ويصل فيها إلى 587 دينار بزيادة 2.5% وفي خيطان يصل إلى أقل من 580 دينار بنهاية الربع الثالث بزيادة 3.2% عن الربع الثاني 2019.

أما المناطق متوسطة القيمة في المحافظة فقد ارتفعت فيها مستويات الأسعار كما في جليب الشيوخ مسجلة حوالي 535 دينار أي بزيادة 4% عن الربع الثاني، وبأعلى من تلك الزيادة كما في الأندلس أي بنحو 5.9% وفي الفردوس تقترب من 520 دينار مع زيادة نسبتها 4.2%، بينما في العمرية سجل فيها متوسط السعر أقل من 510 دينار بزيادة 3% عن الربع الثاني.

وقد ارتفع متوسط السعر في أدنى مناطق السكن الخاص أسعاراً في المحافظة كما في صباح الناصر مقتربة من حدود 450 دينار بنهاية الربع الثالث 2019، بينما استقرت مستويات الأسعار في الرابية مسجلة أقل من 360 دينار دون تغير ملحوظ عن الربع الثاني.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
510	560	460	280,000	230,000	داخلي	500	%210	الأندلس
487	507	467	380,000	350,000	رئيسي	750	%210	
517	555	479	356,000	310,000	المتوسط العام بالمنطقة			الراية (بيت قائم)
490	520	460	260,000	230,000	داخلي	500	%210	
530	560	500	280,000	250,000	رئيسي	500	%210	المتوسط العام بالمنطقة
358	378	338	242,500	217,500				
733	773	693	290,000	260,000	داخلي	375	%210	اشبيلية
813	850	775	340,000	310,000	رئيسي	400	%210	
640	700	580	350,000	290,000	داخلي	500	%210	المتوسط العام بالمنطقة
744	793	695	335,000	293,333				
580	620	540	310,000	270,000	داخلي	500	%210	الفروانية
690	740	640	370,000	320,000	رئيسي	500	%210	
635	680	590	340,000	295,000	المتوسط العام بالمنطقة			خيطان
600	650	550	260,000	220,000	داخلي	400	%210	
550	600	500	600,000	500,000	فيصل السريع	1,000	%210	المتوسط العام بالمنطقة
547	587	507	440,000	380,000				
490	520	460	260,000	230,000	داخلي	500	%210	جليب الشيوخ
580	620	540	310,000	270,000	رئيسي	500	%210	
535	570	500	285,000	250,000	المتوسط العام بالمنطقة			العارضية
535	570	500	285,000	250,000	داخلي	750	%210	
420	467	373	350,000	280,000	رئيسي	750	%210	المتوسط العام بالمنطقة
493	520	467	390,000	350,000				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

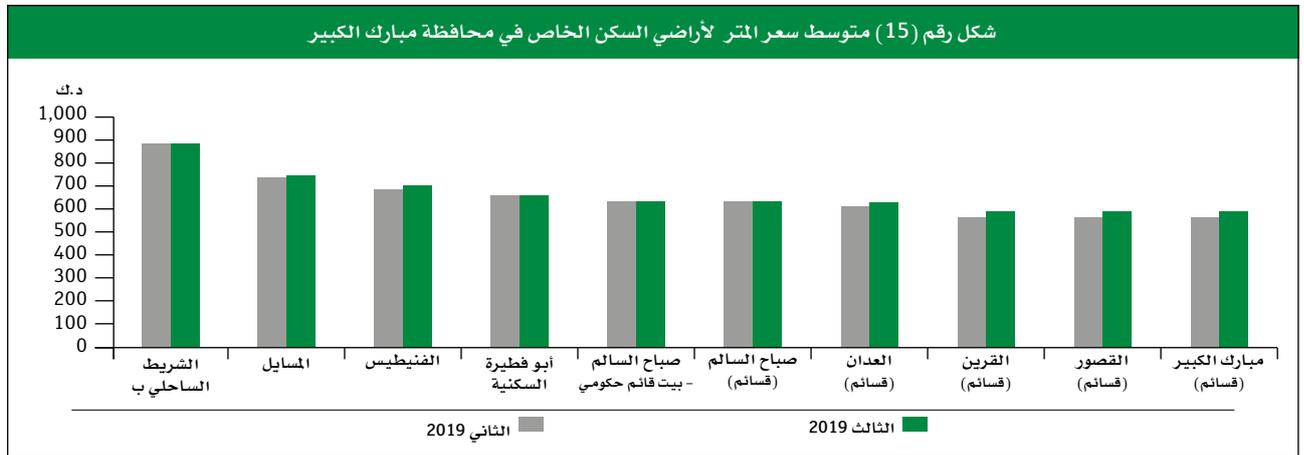


محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير إلى حدود 670 دينار بنهاية الربع الثالث بزيادة محدودة نسبتها 2% عن الربع الثاني، الذي سجل زيادة قريبة من ذلك قدرها 1.9% على أساس ربع سنوي، بالتالي تواصل مستويات الأسعار بالمحافظة اتجاهاً تصاعدياً بطيئاً. وقد ارتفعت الأسعار على أساس سنوي 6.9% ومازال النمو السنوي في سعر المتر بالمحافظة يسير بنهاية الربع الثالث في اتجاه تصاعدي أقل حدة.

شهد متوسط سعر المتر زيادة في معظم مناطق المحافظة واستقراراً في مناطق أخرى مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً مثل الشريط الساحلي (ب) حافظ متوسط السعر على مستواه 880 دينار، في حين زادت الأسعار في المسايل بشكل محدود أي 1.8% مقترية من 750 دينار، فيما ارتفعت الأسعار 3.2% في منطقة الفينطيس وتخطى فيها متوسط السعر 705 دينار، في حين ارتفعت في أبو فطيرة بنهاية الربع الثالث بشكل طفيف يقل عن 1% وتصل فيها إلى 665 دينار تليها مستويات الأسعار في صباح السالم دون تغير عن حوالي 640 دينار في الربع الثالث كما في أماكن البيوت الحكومية القائمة والقسائم السكنية بالمنطقة.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار في العدان إلى حدود 625 دينار للمتر المربع بزيادة 2.6%، وارتفعت في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً مثل منطقة القرين 3.8% إلى أكثر من 590 دينار للمتر المربع وفي القصور ومنطقة مبارك الكبير يصل إلى المستويات إذ ارتفعت بذات النسبة عن الربع الثاني.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر في الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
750	825	675	330,000	270,000	داخلي	400	%210	المسايل
750	800	700	400,000	350,000	رئيسي	500	%210	
749	811	688	362,500	307,500	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلية	1,000	%150	الشريط
1,350	1,450	1,250	2,900,000	2,500,000	بحرية	2,000	%150	الساحلي ب
883	950	817	1,433,333	1,233,333	المتوسط العام بالمنطقة			
656	725	588	290,000	235,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
660	720	600	360,000	300,000	رئيسي	500	%210	
665	731	599	326,250	267,500	المتوسط العام بالمنطقة			
700	775	625	310,000	250,000	داخلي	400	%210	الفيطيس
690	740	640	370,000	320,000	رئيسي	500	%210	
706	768	644	342,500	287,500	المتوسط العام بالمنطقة			
663	700	625	280,000	250,000	رئيسي	400	%210	العدان
575	625	525	250,000	210,000	داخلي	400	%210	
625	669	581	267,500	232,500	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الأحمدية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الثالث إلى متوسط قدره 481 دينار للمتر بنسبة زيادة قدرها 1% عن الربع السابق له، وهي أدنى زيادة بين المحافظات في الربع الثالث، وتسير مستويات الأسعار في المحافظة في مسار تصاعدي بطيء مع تذبذب معدلات التغيير على أساس ربع سنوي، أما على أساس سنوي فقد عززت مستويات الأسعار اتجاهها التصاعدي نتيجة استمرار ارتفاع معدل الزيادة، فقد ارتفعت في الربع الثالث بنسبة 4.4% مقابل زيادة أدنى قليلاً سجلها متوسط السعر في الربعين الأول والثاني من العام.

وقد حافظ متوسط سعر المتر في معظم مناطق السكن الخاص بمحافظة الأحمدية باستثناء بعضها الذي سجل زيادة بنهاية الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني، فقد استقرت مستويات الأسعار في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري عند حدود مازالت تقترب من 1,300 دينار للمتر المربع، وتعد من أعلى مناطق المحافظة أسعاراً. كما استقرت الأسعار عند مستوى أقل تقترب من 770 دينار في منطقة الشريط الساحلي كما في مواقعه الجنوبية الرئيسية، في حين تجاوز متوسط السعر في فهد الأحمد 600 دينار للمتر المربع مرتفعاً بنسبة 1.1% عن الربع الثاني، بينما لم يشهد في العقيلة تغيراً ويصل فيها أيضاً لحدود 605 دينار للمتر في الربع الثالث.

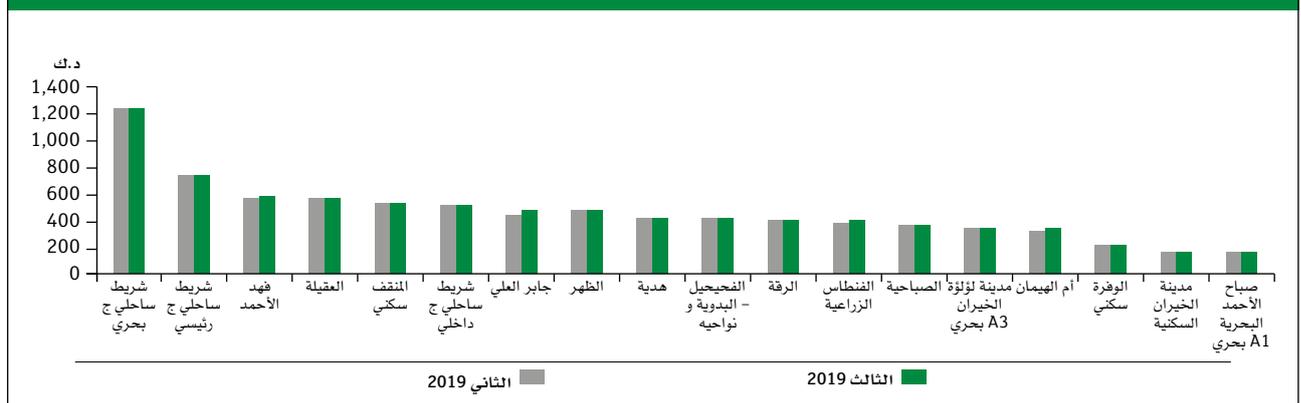
أما المناطق متوسطة القيمة على مستوى المحافظة التي تتراوح بين 500 و600 دينار فقد ارتفع متوسط السعر في بعض هذه المناطق، بينما لم تشهد تغيراً في مناطق أخرى، وكانت المنقف السكنية تلك المناطق التي استقرت فيها الأسعار عند حدود 550 دينار للمتر، واستقرت أيضاً في المنطقة الداخلية للشريط الساحلي الجنوبي عند حدود 530 دينار، في حين ارتفعت في جابر العلي بنهاية الربع الثالث إلى 513 دينار بنسبة 9.3% عن الربع الثاني. حين استقرت الأسعار في منطقة الظهر متجاوزة بقليل حدود 500 دينار.

مازالت مستويات الأسعار في أغلب المناطق التي تتراوح بين 400 و500 دينار لم تشهد تغيراً، وهي المناطق متوسطة القيمة في المحافظة، منها منطقة هدية، وكذلك في شارع البدوية بالفحيحيل مستقرة عند حدود تفوق قليلاً 450 دينار، وفي منطقة الرقة اقترب متوسط السعر من 440 دينار وفي منطقة الفنتاس الزراعية تقترب من 430 دينار بزيادة 4.9% على أساس ربع سنوي، وتجاوزت حاجز 400 دينار بنهاية الربع الثالث في الصباحية مع زيادتها 3.9% عن الربع الثاني.

استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة لؤلؤة الخيران التي تطل على البحر عند أقل من 380 دينار، فيما زادت الأسعار في أم الهيمان بحدود 1% عن الربع الثاني ويقترب متوسط السعر فيها من 370 دينار للمتر المربع.

وقد استقرت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً التي تقل عن 300 دينار للمتر المربع كما في مناطق الوفرة عند حدود 250 دينار، وتصل في بعض مواقع من مدينة لؤلؤة الخيران السكنية إلى حدود 190 دينار، في حين ارتفعت في مواقع من منطقة صباح الأحمد البحرية 1.6% مقترية من 180 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث.

شكل رقم (16) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
375	420	330	420,000	330,000	داخلي	1,000	%210	الفيطاس الزراعية
475	550	400	550,000	400,000	رئيسي	1,000	%210	
413	453	373	340,000	280,000	داخلي	750	%210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	%210	
675	725	625	290,000	250,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
510	560	460	280,000	230,000	داخلي	500	%210	
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	%150	الشريط الساحلي ج على البحر
533	600	467	450,000	350,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي ج داخلي
188	213	163	85,000	65,000	رئيسي	400	%210	مدينة الخيران السكنية
179	200	158	240,000	190,000	بحرية	1,200	%210	صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	%210	صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)
378	400	356	180,000	160,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
533	587	480	220,000	180,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
613	650	575	260,000	230,000	رئيسي	400	%210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

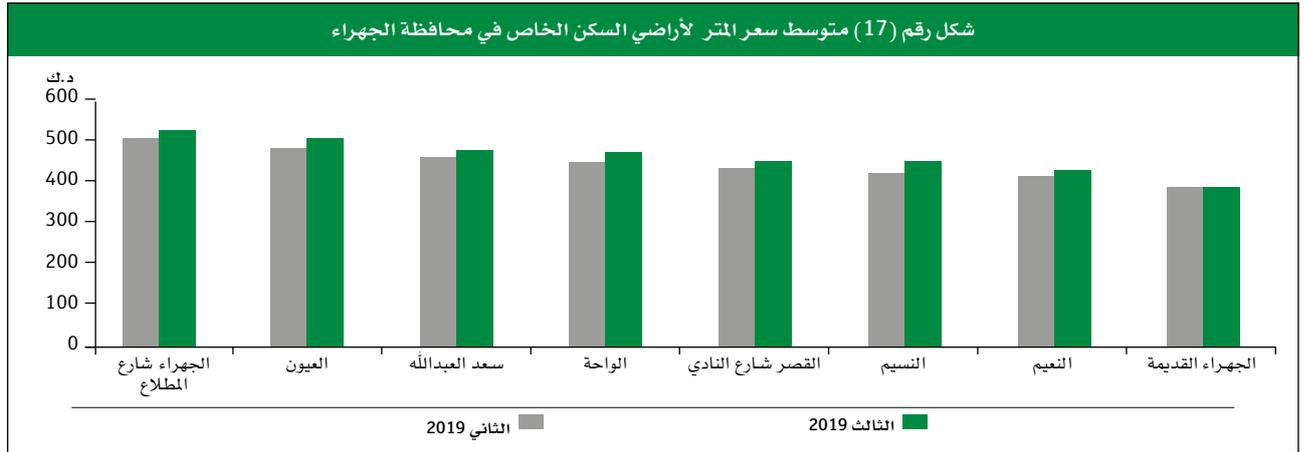


محافظة الجهراء

زادت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الثالث مسجلة 452 دينار مرتفعة بنسبة 4.4% عن الربع الثاني. بذلك سجلت زيادات متتالية على أساس ربع سنوي بعد أن شهدت استقراراً ملحوظاً في أغلب الفترات من عام 2018، ويأتي هذا مع بداية اتجاه تصاعدي بطيء للأسعار في هذه المحافظة مصحوباً باتجاه مماثل لمعدلات التغير ربع السنوي بالمحافظة. كما سجلت مستويات الأسعار زيادة على أساس سنوي ارتفعت نسبتها إلى 11.4% مقابل زيادة سنوية في الربع الثاني بنسبة 6.7%. ويلاحظ أن التغير السنوي في مستويات الأسعار يسير في اتجاه تصاعدي قوي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار على أساس ربع سنوي في مناطق محافظة الجهراء، وما زالت مستويات الأسعار في عدة أماكن من شارع المطلاع في المرتبة الأولى بين مناطق السكن الخاص في المحافظة مرتفعة إلى حدود 525 دينار في الربع الثالث مع زيادتها للمرة الثانية على التوالي بنسبة 5% على أساس ربع سنوي، تلتها أماكن من منطقة العيون متجاوزة 500 دينار للمتر في الربع الثالث بزيادة تقترب من تلك النسبة، فيما زادت مستويات الأسعار في منطقة سعد العبدالله تغيراً مسجلة 475 دينار بزيادة 4% تليها منطقة الواحة مسجلة زيادة بحدود 4% ويصل فيها متوسط السعر إلى أقل من 470 دينار.

المناطق التي يتراوح فيها متوسط السعر من 400 دينار إلى أقل من 450 دينار، منها منطقة القصر وبعض مواقع في شارع النادي ارتفعت مستويات الأسعار إلى 450 دينار بحدود 5% وفي النسيم ارتفعت الأسعار إلى تلك المستويات لكن بمعدلات أعلى وصلت إلى 7%. فيما ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة النعيم بنهاية الربع الثالث متجاوزة 420 دينار أي بزيادة نسبتها 4%، أما المناطق التي يقل فيها متوسط السعر عن حدود 400 دينار منها منطقة الجهراء القديمة أدنى المناطق السكنية أسعاراً بالمحافظة، فلم يشهد فيها متوسط سعر المتر تغيراً عن الربع الثاني مسجلاً 385 دينار بنهاية الربع الثالث.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
525	600	450	600,000	450,000	1,000	%210	القصر شارع النادي
375	417	333	250,000	200,000	600	%210	القصر (بيت قائم)
525	600	450	600,000	450,000	1,000	%210	الجهراء شارع المطلاع
400	463	338	185,000	135,000	400	%210	النعيم (قسائم)
450	525	375	210,000	150,000	400	%210	النعيم (بيت حكومي)
504	571	437	170,000	130,000	298	حتى 800م ²	العيون (بيت حكومي)
450	525	375	210,000	150,000	400	%210	النسيم (بيت حكومي)
467	500	433	150,000	130,000	300	حتى 800م ²	الواحة (بيت قائم)
400	450	350	180,000	140,000	400	%210	سعد العبدالله
463	525	400	210,000	160,000	400	%210	القيروان

المصدر: بيت التمويل الكويتي

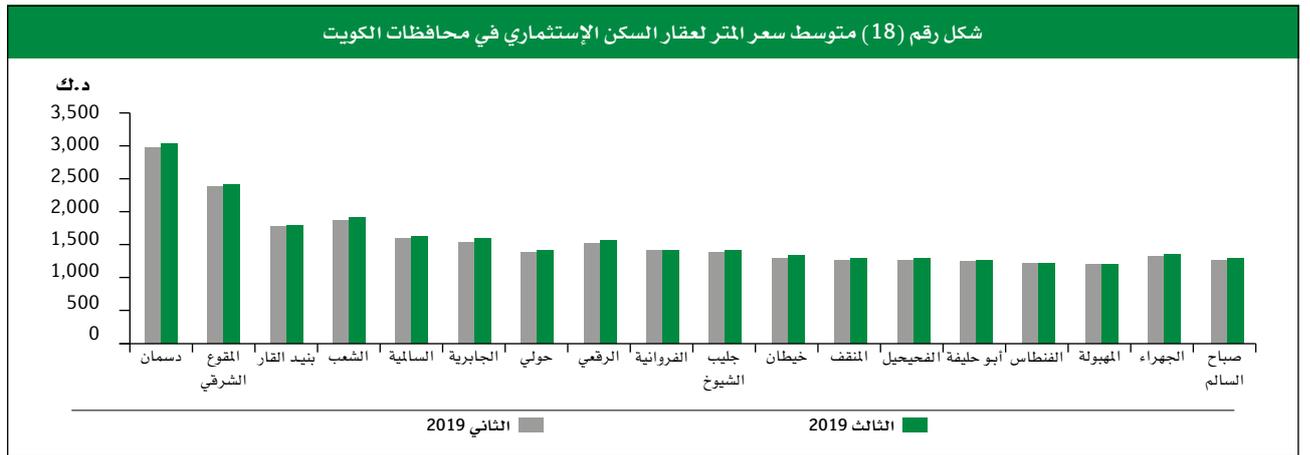


ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

تضاعف معدل النمو لمتوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية بنهاية الربع الثالث، لكن مازالت مستويات الأسعار تسجل تحسناً طفيفاً، وتجاوز متوسط السعر 1,550 دينار على مستوى المحافظات بزيادة 0.6% على أساس ربع سنوي مقابل نصف ذلك النمو سجلته الأسعار في الربع الثاني، وبدأ متوسط السعر اتجاهاً تصاعدياً بطيئاً في الربع الثالث، وتحسنت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في بعض المحافظات بشكل طفيف فيما سجلت بعضها استقراراً، يأتي هذا الأداء بعدما شهدت الأسعار معدلات تراجع متواصلة على أساس ربع سنوي لمتوسط السعر في المحافظات طوال ثلاثة أعوام مضت ومنذ سجلت آخر معدل زيادة على أساس ربع سنوي في عام 2015.

وقد ارتفع متوسط السعر بنهاية الربع الثالث في محافظة العاصمة بنسبة 1.4% عن الربع السابق له، فيما تحسنت مستويات الأسعار في أغلب المحافظات كما في حولي والفروانية ومبارك الكبير بحدود نصف في المائة عن الربع الثاني، بينما استقرت في محافظتي الأحمدية والجھراء دون تغيير.

أما على أساس سنوي فقد استقر متوسط السعر على مستوى المحافظات، بالتالي يتواصل تحسن مستويات التراجع في بعض المحافظات فيما سجلت الأسعار زيادة طفيفة في محافظات أخرى، مدفوعة بارتفاع محدود كما في محافظتي العاصمة ومبارك الكبير سجل أعلاه أي بنسبة 1% عن الربع الثالث العام الماضي، مسجلة انخفاضاً طفيفاً يتراوح بين 1% و2%، فيما لم تشهد الأسعار في محافظتي الفروانية والجھراء، بينما تحسنت معدلات التراجع في حولي بشكل محدود منخفضة بنسبة 2% وفي الأحمدية انخفضت الأسعار 1% عن الربع الثالث في العام الماضي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، ارتفعت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الثاني من العام الحالي، وتخطت حدود 2,400 دينار للمتر المربع في الربع الثالث، مسجلة زيادة نسبتها 1.4% عن الربع الثاني، ويحافظ متوسط سعر المتر على اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، بالتالي بدأ النمو ربع السنوي لمتوسط سعر المتر بالمحافظة يأخذ اتجاهًا تصاعدياً. ويلاحظ زيادة بحدود 1% لمتوسط السعر بمحافظة العاصمة على أساس سنوي.

مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة، تعد مستويات الأسعار في دسمان الأعلى بين مناطق محافظة العاصمة، والأعلى أيضاً بين كافة المناطق الاستثمارية في المحافظات الأخرى، وارتفع متوسط السعر في هذه المنطقة متخطياً حاجز 3,000 دينار للمتر المربع مرتفعاً في الربع الثالث بنسبة 1.4% على مستوى المنطقة مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثاني، مدفوعة بزيادتها في أماكن من شارع الخليج العربي بحدود 1.3%، وفي معظم مواقع المنطقة منها شارع عبدالله الأحمد بنسبة 2% والمواقع الداخلية بمنطقة دسمان مرتفعة بنسبة 1.1% عن الربع الثاني.

استقر متوسط سعر المتر المربع في المقوع الشرقي في الربع الثاني عند حدود 2,376 دينار والربع السابق له، 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 ما زالت 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 ارتفع متوسط السعر في بنيد القار متخطياً 1,780 دينار بنهاية الربع الثالث بنسبة 1.2% عن الربع الثاني، مع ارتفاع مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، منها المواقع الأعلى أسعاراً مثل أماكن في شارع الخليج العربي التي وصلت حاجز 2,900 دينار، وارتفعت في بعض المواقع الرئيسية بالمنطقة بنسبة 1.2% وفي أماكن من شارع الاستقلال بنسبة قريبة، وفي المواقع الرئيسية التي تطل على الدائري الأول والثاني تجاوزت 1,800 دينار، وفي الأماكن الداخلية بالمنطقة ارتفعت بحدود نصف في المائة، كما ارتفعت في المواقع الرئيسية ذات مساحة 1,000 متر مربع من شارع بورسعيد إلى 1,650 دينار بزيادة 1.5%، وفي المواقع الداخلية بالمنطقة حيث تصل إلى 1,400 دينار للمتر ومازال الأدنى أسعاراً على مستوى المنطقة بنهاية الربع الثالث 2019 مع زيادتها بأقل من 1% عن الربع الثاني.

جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019
				من	إلى	من	إلى	
بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	2,750,000	3,050,000	2,750	3,050	2,900
	250%	500	رئيسي	850,000	920,000	1,700	1,840	1,770
	250%	1,000	داخلي	1,300,000	1,500,000	1,300	1,500	1,400
	250%	1,000	الدائري الأول والثاني	1,720,000	1,900,000	1,720	1,900	1,810
المتوسط العام بالمنطقة								
المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	410,000	500,000	1,640	2,000	1,820
	400%	500	رئيسي	1,250,000	1,400,000	2,500	2,800	2,650
	400%	1,000	الشهداء	2,700,000	2,900,000	2,700	2,900	2,800
	المتوسط العام بالمنطقة							
دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	3,800,000	4,100,000	3,800	4,100	3,950
	400%	1,000	داخلي	2,180,000	2,420,000	2,180	2,420	2,300
	400%	750	عبدالله الأحمد	2,080,000	2,100,000	2,773	2,800	2,787
	المتوسط العام بالمنطقة							
				2,686,667	2,873,333	2,918	3,107	3,012

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 عن متوسط عام لبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ 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.

محافظة حولي

تحسن متوسط السعر بمحافظة حولي متخطياً 1,610 دينار بنهاية الربع الثالث، مرتفعاً بأكثر من نصف في المائة عن متوسط السعر في الربع الثاني، ويسير متوسط السعر بشكل مستقر مع تحسن نسب تراجع المحافظة وتسجيله للمرة الثانية على التوالي معدل زيادة وإن كانت طفيفة، بالتالي تحسنت معدلات التراجع السنوي لمتوسط السعر بالمحافظة إلى حدود 2% بنهاية الربع الثاني مقابل انخفاض أكبر قليلاً وصل 3% في الربع الثاني على أساس سنوي.

وقد ارتفعت متوسط سعر المتر في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة بنهاية الربع الثالث، وارتفعت بنسبة طفيفة أقل من 1% في منطقة الشعب مقترية من متوسط سعر 1,900 دينار ومازال الأعلى بين مناطق المحافظة، مع ارتفاع مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، وارتفعت في أماكن من شارع الخليج العربي ذات مساحة 1,000 متر مربع بنسبة 0.8% وبلغ متوسط السعر فيها 2,975 دينار وتعد الأعلى أسعاراً في منطقة الشعب، فيما استقرت في أماكن من شارع الاستقلال، فيما ارتفعت في بعض المواقع الداخلية التي تليها في مستويات الأسعار بحدود 2.5% عن الربع الثاني.

وقد تحسن متوسط السعر في السالمية بنهاية الربع الثالث إلى حدود 1,610 دينار للمتر المربع، مصحوباً باستقرار لأغلب مواقع المنطقة، في حين ارتفعت في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً بحدود 2.7% كما بالأماكن المطلة على شارع الخليج العربي التي تصل إلى 2,875 دينار للمتر، بينما ارتفعت في المواقع التي تليها في مستويات الأسعار مثل مواقع من شارع عمرو بن العاص بشكل طفيف، فيما استقرت الأسعار في مواقع رئيسية أخرى عند حوالي 1,680 دينار للمتر، وفي مواقع من شارع حمد المبارك وشارع بغداد أي بلغت حوالي 1,600 دينار للمتر أو أدنى بقليل، وفي مواقع من شارع المغيرة بن شعبة وفي شارع عمان، واستقرت الأسعار في مواقع من شارع قطر مسجلة حوالي 1,550 دينار، وفي الأماكن الرئيسية ذات مساحة 750 م² وفي بعض المواقع الداخلية بالسالمية مساحة 750 م².

ارتفعت مستويات الأسعار في الجابرية مقترية من 1,560 دينار في الربع الثالث بنسبة 0.6% عن الربع الثاني، مع استقرار متوسط سعر المتر في معظم أماكن المنطقة، بينما ارتفعت قليلاً في المواقع التي تعد الأعلى أسعاراً بالمنطقة إلى 1,685 دينار للمتر، فيما استقرت في تلك المواقع التي تطل على الدائري الرابع عند حدود تجاوزت 1,675 دينار، في حين ارتفعت في شارع الشناكل بنسبة 1.3% وفي شارع مسجد الهاجري بنسبة 1.6% مسجلاً 1,625 دينار للمتر أو أدنى من ذلك بقليل، واستقرت في الأماكن المطلة على طريق المغرب ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في الأماكن الرئيسية مثل المواقع ذات مساحة 750 متر مسجلة 1,550 دينار في حين ارتفعت في المواقع الداخلية إلى حدود 1,420 على الترتيب للمتر بنسبة 1% عن الربع الثاني.

ارتفع متوسط سعر المتر في منطقة حولي إلى 1,390 دينار في الربع الثالث بنسبة نصف في المائة عن الربع السابق له، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم مواقع المنطقة، كما في أعلى مواقع المنطقة أسعاراً منها المطلة على طريق الفحيحيل وعلى شارع القاهرة عند حدود 1,550 دينار، وفي أماكن من طريق المغرب السريع، بينما ارتفعت في مواقع من شارع قتيبة إلى 1,490 دينار بنسبة 1.4% عن الربع الثاني وفي شارع شرحبيل إلى 1,390 دينار بزيادة 4.3% عن الربع الثاني، بينما استقرت في شارع المثنى بنهاية الربع الثالث مسجلة 1,360 دينار، كما استقرت الأسعار في مواقع من الدائري الرابع، ومواقع من شارع الحسن البصري وشارع اليرموك، وفي بعض المواقع الداخلية بمنطقة حولي منها المواقع ذات مساحة 750 م²، وفي مواقع داخلية أخرى ذات مساحة 1,000 م² التي تعد الأقل أسعاراً بين أماكن المنطقة عند حدود 1,200 دينار.



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 خلال الربع الثالث 2019
				إلى	من	إلى	من	
حولي	%250	750	المثنى	1,050,000	1,000,000	1,333	1,400	1,367
	%250	750	قتيبة	1,150,000	1,080,000	1,440	1,533	1,487
	%250	750	احمد بن طولون	1,050,000	950,000	1,267	1,400	1,333
	%250	750	المغرب	1,125,000	1,050,000	1,400	1,500	1,450
	%250	750	شرحيبيل	1,085,000	1,000,000	1,333	1,447	1,390
	%250	1,000	داخلي	1,300,000	1,100,000	1,100	1,300	1,200
المتوسط العام بالمنطقة								
السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	3,050,000	2,700,000	2,700	3,050	2,875
	%250	750	بغداد (التحرير)	1,250,000	1,150,000	1,533	1,667	1,600
	%250	750	عمان	1,150,000	1,100,000	1,467	1,533	1,500
	%250	750	البحرين	1,250,000	1,150,000	1,533	1,667	1,600
	%250	750	عمرو بن العاص	1,350,000	1,240,000	1,653	1,800	1,727
	%250	1,000	رئيسي	1,550,000	1,500,000	1,500	1,550	1,525
المتوسط العام بالمنطقة								
الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	3,100,000	2,850,000	2,850	3,100	2,975
	%250	750	داخلي	1,200,000	1,050,000	1,400	1,600	1,500
	المتوسط العام بالمنطقة							
الجابرية	%250	1,000	الدائري الرابع	1,700,000	1,650,000	1,650	1,700	1,675
	%250	1,000	المغرب	1,550,000	1,450,000	1,450	1,550	1,500
	%250	1,000	ماكدونالدز	1,750,000	1,620,000	1,620	1,750	1,685
	%250	750	داخلي	1,125,000	1,000,000	1,333	1,500	1,417
المتوسط العام بالمنطقة								
1,559 1,627 1,491 1,530,000 1,402,500								

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية مسجلة 1,418 دينار بنهاية الربع الثالث، وتواصل مسارها المستقر منذ بداية عام 2017. وقد سجل متوسط السعر زيادة طفيفة بحدود نصف في المائة في الربع الثالث على أساس ربع سنوي، إلا أنه لم يسجل متوسط سعر المتر على أساس سنوي تغييراً عن مستوياته في الربع الثالث من العام الماضي، مسجلاً أداءً أفضل بعد أن شهد معدلات تراجع متواصلة منذ منتصف عام 2015.

وقد استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في أغلب المناطق بمحافظة الفروانية عن الربع السابق له، بينما ارتفعت في منطقة الرقعي أعلى المناطق الاستثمارية أسعاراً بالمحافظة مقترية من حدود 1,560 دينار لمتوسط السعر بالمنطقة، مع ارتفاع الأسعار في مواقع المنطقة منها التي تطل على الدائري الخامس والدائري الرابع إلى حدود 1,650 دينار بنسبة زيادة 1.9% عن الربع الثاني وارتفعت إلى نحو 1,600 دينار في أماكن أخرى من هذه المواقع بنسبة 3.2% عن نفس الفترة، في حين استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الرئيسية الداخلية في منطقة الرقعي عند حدود 1,470 دينار بنما ارتفعت في أدنى مواقع المنطقة بنهاية الربع الثالث بحدود 1% حين بلغت 1,367 دينار.

وقد استقر متوسط السعر في منطقة الفروانية عند حدود تقترب من 1,410 دينار للمتر المربع، مع استقرارها في مواقع المنطقة المطلة على طريق المطار مسجلة 1,477 دينار، وفي المواقع الرئيسية بالمنطقة وأماكن رئيسية أخرى أقل أسعاراً، واستقر متوسط السعر في جليب الشيوخ مسجلاً 1,390 دينار للمتر، مع استقرار متوسط السعر في الأماكن الرئيسية والمواقع المطلة على الدائري السادس والمواقع الداخلية وكذلك المواقع ذات مساحة 500م²، وفي أدنى مواقع المنطقة أسعاراً حين بلغ متوسط السعر فيها 1,200 دينار للأماكن الداخلية مساحة 750 م². ويلاحظ أيضاً استقرار مستويات الأسعار على مستوى خيطان عند حدود 1,310 دينار، مع استقرارها في مواقع عدة بالمنطقة كما في الشوارع الرئيسية والداخلية، وفي معظم المواقع من طريق المطار، وفي الأماكن والشوارع الداخلية مساحة 750م² و600م².



جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,477	1,553	1,400	1,165,000	1,050,000	المطار	750	%250	الفروانية
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,550	1,600	1,500	800,000	750,000	رئيسي	500	%250	
1,408	1,473	1,343	1,142,143	1,042,857	المتوسط العام بالمنطقة			
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	خييطان
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,304	1,400	1,208	840,000	725,000	داخلي	600	%250	
1,313	1,390	1,235	1,138,000	1,015,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,453	1,507	1,400	1,130,000	1,050,000	الدائري السادس	750	%250	جليب الشيوخ
1,447	1,507	1,387	1,130,000	1,040,000	شارع المخفر	750	%250	
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	رئيسي	750	%250	
1,375	1,500	1,250	750,000	625,000	داخلي	500	%250	
1,393	1,473	1,314	1,007,500	899,375	المتوسط العام بالمنطقة			
1,650	1,700	1,600	1,275,000	1,200,000	الدائري الرابع	750	%250	الرقعي
1,600	1,650	1,550	1,650,000	1,550,000	الدائري الخامس	1,000	%250	
1,600	1,650	1,550	1,650,000	1,550,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,473	1,547	1,400	1,160,000	1,050,000	رئيسي داخلي	750	%250	
1,559	1,630	1,488	1,280,000	1,175,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير مقترباً من حاجز 1,300 بنهاية الربع الثالث، مسجلاً زيادة طفيفة بحدود 0.8% عن الربع الثاني الذي سجل زيادة أكبر على أساس ربع سنوي قدرها 1.4%، وحافظت مستويات الأسعار في المحافظة على اتجاه تصاعدي. فيما ارتفعت مستويات الأسعار بالمحافظة بحدود 1% على أساس سنوي، وهي المرة الأولى التي تشهد زيادة وإن كانت محدودة بعد أن سجلت معدلات تراجع متواصلة على أساس سنوي منذ بداية 2016.

استقرت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في معظم مناطق المحافظة عن الربع الثاني، فقد استقر متوسط السعر في المواقع التي تطل على الطريق الدائري السادس في الربعين الثالث والثاني عند حدود 1,500 دينار وتعد أعلى أسعاراً في منطقة صباح السالم، وفي مواقع تطل على طريق الفحيحيل عند حدود 1,425 دينار، بينما ارتفعت في بعض المواقع والشوارع الرئيسية بالمنطقة إلى 1,325 دينار بنسبة 1.9% وفي الشوارع الداخلية زادت إلى 1,225 دينار بنسبة 4.3% عن الربع الثاني، في حين استقرت في مواقع داخلية مساحة 750 م² مقتربة من حدود 1,220 دينار، واستقر متوسط السعر في مواقع أخرى من بمنطقة صباح السالم ذات مساحة 500 م² وبلغت 1,070 دينار بنهاية الربعين الثالث والثاني من العام.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019
				إلى	من	إلى	من	
صباح السالم	%250	750	داخلي	975,000	850,000	1,300	1,133	1,217
	%250	1,000	رئيسي	1,400,000	1,200,000	1,400	1,250	1,325
	%250	1,000	الفحيحيل	1,450,000	1,400,000	1,450	1,400	1,425
	%170	500	السادس	570,000	500,000	1,140	1,000	1,070
				1,185,000	1,078,571	1,363	1,236	1,299
المتوسط العام بالمنطقة								

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

حافظ متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الثالث على مستوياته، مستقراً دون تغيير عن حدود 1,250 دينار سجلها في الربعين الثاني والأول من العام الحالي، ومازال الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت، مع استقرار متواصل لمتوسط السعر من منتصف عام 2017. بالتالي تحسن معدل تراجع متوسط السعر منخفضاً 1% على أساس سنوي في الربع الثالث مقابل انخفاض 2% في الربع الثاني، وهو أقل تراجع منذ نهاية عام 2016 حين بدأت مستويات الأسعار تسجل تراجعاً متواصلاً.

وقد استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة بشكل ملحوظ، منها منطقة الفحيحيل عند متوسط سعر 1,280 دينار للمتر المربع، مع استقرار مستويات الأسعار في أغلب مواقع المنطقة، وفي الشوارع الرئيسية استقر متوسط السعر عند حدود 1,400 دينار، وكذلك في مواقع من شارع مكة مسجلة 1,425 دينار وهما من المواقع التي تعد أعلى أسعاراً في المنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار في العديد من المواقع بنهاية الربع الثالث تغييراً عن الربع الذي سبقه، كما في شارع البدوية وفي بعض المواقع الداخلية ذات مساحة 1,000م² والتي تعد من الأدنى أسعاراً بالمنطقة مقترية من 1,100 دينار للمتر المربع.

منطقة المنقف تأتي في المرتبة الثانية لسعر المتر بين المناطق الاستثمارية بالمحافظة، واستقر متوسط السعر فيها مسجلاً 1,281 دينار بنهاية الربع الثالث، مع استقرار لأسعار معظم مواقع المنطقة، حيث استقرت مستويات الأسعار في مواقع الشريط الساحلي عند حدود 1,675 دينار وتعد أعلى أماكن المنطقة أسعاراً، وفي مواقع من شارع مكة مسجلة أقل من 1,370 دينار، واستقرت أيضاً في المواقع الرئيسية من طريق الفحيحيل وفي شارع محطة المياه، ويصل متوسط السعر في المواقع الداخلية بالمنطقة 1,100 دينار للمتر المربع لمساحة 750 متر مربع، واستقرت الأسعار في مناطق داخلية أخرى ذات مساحة 1,000 م² عند حدود 1,000 دينار للمتر المربع.

استقرت مستويات الأسعار في أبوظيفة مقترية من 1,260 دينار في الربع الثالث مع استقرار الأسعار في معظم مواقع المنطقة، ولم تشهد عدة أماكن من منطقة الطريق الساحلي وبعض الأماكن الرئيسية بالمنطقة تغييراً وتعد من الأعلى أسعاراً بالمنطقة مسجلة نحو 1,630 دينار، واستقرت أيضاً في المناطق الداخلية عند 1,150 دينار وفي أدنى المواقع الداخلية أسعاراً بالمنطقة بنهاية الربع الثالث مقترية من 1,050 دينار.

استقرت مستويات الأسعار على مستوى منطقة الفنتاس عند حدود 1,217 دينار مع استقرار معظم المواقع بالمنطقة، ولم تشهد مواقع من الطريق الساحلي تغييراً وتعد الأعلى أسعاراً بين مواقع المنطقة. كما استقرت مستويات الأسعار في المهبولة حيث تعد الأدنى بين مناطق المحافظة، مع استقرار معظم مواقع المنطقة منها المطللة على طريق الفحيحيل والأماكن الداخلية مساحة 750 م²، وبعض الأماكن الداخلية والرئيسية الأخرى بالمنطقة.



جدول (12) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	الفحيحيل	750	%250	الطنطاس
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,217	1,294	1,139	1,033,333	912,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,150	1,250	1,050	625,000	525,000	داخلي	500	%250	أبو حليفة
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,256	1,333	1,179	1,025,000	918,750	المتوسط العام بالمنطقة			
1,245	1,350	1,140	675,000	570,000	داخلي	500	%250	المنقف
1,367	1,400	1,333	1,050,000	1,000,000	رئيسي	750	%350	
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	رئيسي	1,000	%250	
1,281	1,340	1,221	1,057,143	966,429	المتوسط العام بالمنطقة			
1,150	1,250	1,050	625,000	525,000	داخلي	500	%250	المهبولة
1,217	1,300	1,133	975,000	850,000	رئيسي	750	%250	
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	طريق الفحيحيل	750	%250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,300	1,333	1,267	1,000,000	950,000	المتوسط العام بالمنطقة			الفحيحيل
1,275	1,350	1,200	675,000	600,000	داخلي	500	%250	
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	رئيسي	750	%250	
1,425	1,450	1,400	1,450,000	1,400,000	مكة	1,000	%250	
1,282	1,360	1,205	1,014,286	896,429	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء حين بلغت 1,336 دينار بنهاية الربع الثالث، ولم تشهد تغيراً عن الربع الثاني الذي سجل زيادة طفيفة بحدود ربع في المائة على أساس ربع سنوي، بالتالي لم يسجل متوسط السعر على أساس سنوي تغيراً في الربع الثالث للمرة الثانية على التوالي، محافظاً بذلك على اتجاه تصاعدي قوي لمعدلات التغير على هذا الأساس السنوي.

لم تشهد مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة تغيراً عن الربع الثاني، مع استقرارها في معظم المواقع، منها أماكن من شارع محطة المياه، واستقرت في العديد من المواقع الرئيسية بالمنطقة التي تليها في مستويات الأسعار، وفي الأماكن متوسطة القيمة كما بالمواقع الرئيسية والداخلية أيضاً مساحة 500 متر و1,000 متر مربع في المناطق الاستثمارية، كذلك في المواقع الداخلية عند حدود 1,125 دينار للمتر وتعد الأدنى على مستوى المحافظة.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,125	1,250	1,000	1,250,000	1,000,000	داخلي	1,000	%250	الجهراء
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	رئيسي	1,000	%250	
1,500	1,563	1,438	1,250,000	1,150,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	800	%250	
1,460	1,560	1,360	780,000	680,000	رئيسي	500	%250	
1,336	1,433	1,239	1,073,333	925,000	المتوسط العام بالمنطقة			

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 متفاوت عن العوائد على العقارات التجارية في أغلب المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار ملحوظة بنهاية الربع الثالث وما زالت عند نسب تتراوح بين 7.3% إلى 8.3%، ففي محافظة العاصمة استقرت عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.3% بنهاية الربع الثاني وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.01%، وفي محافظة حولي استقر معدل العائد على العقار الاستثماري مسجلاً 7.87% وما زال يتساوى مع معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الثالث.

واستقر متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 8.1% وما زال يفوق بقليل معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. واستقر متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدية عند حدود 8.1% أيضاً، في حين تراجع معدل العائد في محافظة مبارك الكبير قليلاً حين وصل أقل من 8.1% وفي الجهراء استقر معدل العائد عند حدود 8.3% بنهاية الربع الثالث من العام الحالي متفوقاً على معدل العائد على العقار التجاري الذي يصل 7.9%.



جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض مناطق الكويت

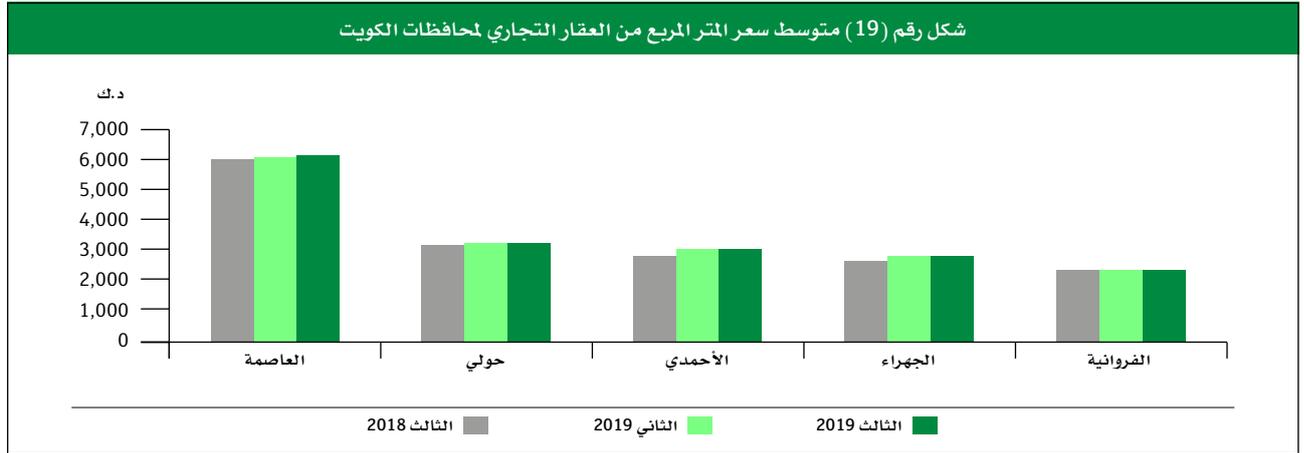
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2019		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.50	%7.50	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.75	%7.00	%6.88
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	حولي	%250	750	المثى	%8.00	%8.25	%8.13
حولي	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%8.00	%8.25	%8.13
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.75	%8.00	%7.88
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.75	%7.00	%6.88
	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	%8.50	%8.50
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.25	%7.50	%7.38
	المهولة	%250	750	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
الجهراء	المهولة	%250	750	الفحاحيل	%8.25	%8.50	%8.38
	المهولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.25	%7.50	%7.38
	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.50	%8.50
	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
مبارك الكبير	الجهراء	%250	800	الخرامي	%8.00	%8.00	%8.00
	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38

المصدر: بيت التمويل الكويتي



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

ارتفعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثالث مقترية من حاجز 3,530 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات، وسجلت زيادة انخفضت نسبتها في الربع الثالث إلى 0.8% عن الربع الثاني الذي سجل زيادة 1.7% على أساس ربع سنوي، وتواصل مستويات الأسعار اتجاهها التصاعدي مع اتجاه مماثل لمعدل التغير السنوي، بالتالي تتواصل معدلات الزيادة في تغير متوسط سعر المتر بعدما سجلت الأسعار تراجعاً متتالياً قبل عام 2018، وقد ارتفع متوسط السعر على مستوى الكويت 4.1% على أساس سنوي وتسجل تحركات الأسعار اتجاه تصاعدياً قوياً، في حين مازال متوسط السعر في عقار السكن الخاص والعقار الاستثماري يسجل معدلات أدنى من ذلك.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

ارتفعت بنهاية الربع الثالث مستويات أسعار العقارات التجارية في المحافظات عن الربع الثاني، حيث زاد متوسط السعر في العاصمة بنسبة 1.5% وفي حولي والجهراء بحدود 1%، فيما ارتفعت في الأحمدية بشكل كبير بزيادة تجاوزت 14%، في حين ارتفعت في الفروانية بحدود ربع في المائة عن مستويات الأسعار في الربع الثاني. بالتالي شهدت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث ارتفاعاً متفاوتاً على أساس سنوي بين المحافظات.

محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، ارتفع متوسط سعر المتر من العقار التجاري فيها مسجلاً 6,180 دينار في الربع الثالث بزيادة 1.5% عن مستوى أدنى من ذلك بقليل في الربع الثاني، ويلاحظ زيادة مستويات الأسعار على أساس سنوي بأعلى نسبة في خمس سنوات مضت وصلت إلى 2.9% على أساس سنوي في الربع الثالث.

وقد ارتفعت الأسعار في مناطق العقارات التجارية بالمحافظة بنهاية الربع الثالث عن مستوياتها في الربع الثاني، منها المناطق التي تعد الأعلى أسعاراً مثل منطقة وسط المدينة ويصل فيها متوسط السعر إلى 7,475 دينار كما في شارع مبارك الكبير «بجوار البورصة» بزيادة 1.7% عن الربع الثاني، ويقترب متوسط السعر من 6,400 في مواقع أخرى من الشارع منها منطقة بوطلة البلوكات دون تغيير عن الربع الثاني، بينما استقر متوسط السعر بنهاية الربع الثالث مسجلاً 6,500 دينار في مواقع من شارع عبدالعزيز الصقر «الشهداء» بنسبة 2% عن الربع السابق له، في حين ارتفع في مواقع من شارع علي السالم بنسبة 2.2% حين بلغ 5,750 دينار، بينما استقرت مستويات الأسعار في بعض شوارع منطقة وسط المدينة مثل شارع السور مسجلة أقل من 6,000 دينار ومازالت تصل في مواقع أخرى منه إلى 4,150 دينار بنهاية الربع الثالث.

وقد استقرت مستويات الأسعار في مواقع عدة من منطقة شرق المدينة، ففي مواقع من شارع أحمد الجابر التي تعد الأعلى أسعاراً على مستوى المنطقة استقر متوسط السعر مسجلاً 6,625 دينار للمتر، وفي مواقع أخرى بالمنطقة مثل شارع خالد ابن الوليد عند حدود 6,100 دينار للمتر المربع، وفي مواقع من شارع جابر المبارك متخفياً 6,000 دينار للمتر المربع.

استقرت مستويات الأسعار في معظم مواقع منطقة القبلة دون تغيير عن الربع الثاني، فيما سجلت زيادة في بعض تلك المواقع، وارتفعت إلى 7,250 دينار في أعلى مواقعها أسعاراً كما في مواقع بوطلة الغريلي بزيادة 7.4% عن الربع الثاني، فيما استقرت في شارع فهد السالم عند حوالي 7,000 دينار، في حين ارتفعت إلى 6,500 دينار بنسبة 10.6% في مواقع سوق المباركية عن الربع الثاني، وتصل إلى 6,100 دينار كما في شارع عبدالله المبارك دون تغيير، في حين استقرت مستويات الأسعار في مواقع من شارع علي السالم ولم تتجاوز 5,900 دينار للمتر، وتخطت 5,000 دينار في مواقع منه ذات مساحة 1,000 متر مربع.

جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
6,500	8,000	5,000	2,400,000	1,500,000	300	المباركية	300%	القبلة
6,625	7,000	6,250	5,250,000	4,687,500	750	احمد الجابر	520%	شرق
5,950	6,200	5,700	4,650,000	4,275,000	750	السور	620%	المدينة
7,475	7,700	7,250	7,700,000	7,250,000	1,000	مبارك الكبير (البورصة)	620%	المدينة
5,750	6,500	5,000	1,950,000	1,500,000	300	علي السالم	300%	المدينة
5,850	6,000	5,700	4,500,000	4,275,000	750	علي السالم	520%	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

ارتفع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي مسجلاً 3,236 دينار بنهاية الربع الثالث. وسجل متوسط السعر زيادة طفيفة بحدود 0.8% عن الربع الثاني الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد ارتفعت مستويات الأسعار بنسبة 1.1% مسجلاً بذلك معدلات أفضل من التي شهدتها الأسعار منذ الربع الثالث في عام 2015 حين بدأت تشهد معدلات تراجع.

وقد استقر متوسط السعر في معظم المناطق التجارية بالمحافظة، كتلك التي تعد أعلى المناطق التجارية أسعاراً بالمحافظة وكذلك منطقة السالمية ومنها بعض الأماكن في شارع سالم المبارك حافظ سعر المتر على مستواه الذي سجل 3,750 دينار، وفي مواقع من شارع حمد المبارك متجاوزة 3,100 دينار للمتر، بينما ارتفعت مستويات الأسعار في المواقع التجارية من شارع البحرين إلى حدود 2,775 دينار للمتر أي بزيادة 1.8% على أساس سنوي.

استقر متوسط السعر في منطقة حولي وفي معظم مواقعها التجارية، وفي بعض مواقع من في شارع تونس وبيروت حين بلغ متوسط السعر 3,500 دينار، وسجل متوسط السعر في مواقع من شارع ابن خلدون 3,125 دينار للمتر بزيادة طفيفة قدرها 0.8% عن الربع الثاني، وارتفعت مستويات الأسعار في العديد من الأماكن المتاحة في شارع العثمان إلى 2,850 للمتر المربع بنهاية الربع الثالث بزيادة 3.6% عن الربع الثاني.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
3,500	3,400	3,600	3,400,000	3,600,000	1,000	تونس	180%	حولي
2,850	2,700	3,000	2,025,000	2,250,000	750	العثمان	150%	حولي
3,150	3,000	3,300	2,400,000	2,640,000	800	حمد المبارك	180%	السالمية
3,750	3,000	4,500	3,000,000	4,500,000	1,000	سالم المبارك	180%	السالمية
2,775	2,700	2,850	1,350,000	1,425,000	500	البحرين	180%	السالمية

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مقتربة من 2,320 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث، ومازالت الأسعار تسير بشكل مستقر على مستوى المحافظة منذ عدة أرباع فصلية مع تسجيلها زيادة طفيفة في الربع الثالث بحوالي ربع في المائة على أساس ربع سنوي، وتتجه معدلات التغير في الأسعار على أساس ربع سنوي بالمحافظة نحو التحسن، ولم يشهد سعر المتر تغيراً على أساس سنوي، محافظاً على معدل تغير سنوي يتجه نحو التحسن.

استقرت مستويات الأسعار في معظم مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الثالث، بينما سجلت زيادة متفاوتة طفيفة في بعض مناطق المحافظة، في حين استقر متوسط السعر في المناطق الأعلى أسعاراً بالمحافظة كما في شارع مناور بمنطقة الفروانية مسجلاً 4,675 دينار للمتر المربع في مواقع 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 مسجلة 4,025 دينار.

استقر متوسط السعر في خيطان خلال الربع الثالث، كما في المواقع المقابلة للمركز التجاري والإداري ويصل إلى 3,750 دينار للمتر في حين انخفض بنسبة 1.4% في بعض مزاقع أخرى بالمنطقة مسجلاً 3,500 دينار، بينما استقر في بعض مواقع من منطقة جليب الشيوخ مثل تلك الواقعة في شارع الجمعية، وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة عند حدود 1,900 دينار للمتر.

وقد استقر متوسط السعر في بعض مواقع منطقة الضجيج، بينما ارتفعت المواقع المطلّة على الدائري السادس والمواقع الداخلية عند حدود تقترب من 1,180 دينار للمتر المربع، وفي منطقة الضجيج في الأماكن الداخلية عند 900 دينار، أما منطقة ضجيج جنوب خيطان فقد زادت الأماكن المطلّة على الدائري السادس بنسبة 14.3% إلى حوالي 600 دينار في الربع الثالث، في حين ارتفعت إلى 425 دينار للمتر المربع في المواقع الداخلية بالمنطقة بزيادة 6.3%، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة العارضية كما في بعض مواقع الشوارع الرئيسية فيها بنهاية الربع الثاني مقتربة من 1,200 دينار للمتر المربع وفي الأماكن الداخلية مسجلة 1,050 دينار للمتر المربع.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,575	4,750	4,400	4,750,000	4,400,000	1,000	مناور	%180	الفروانية شارع مناور
4,025	4,250	3,800	3,400,000	3,040,000	800	المطافي	%180	الفروانية شارع المطافي
3,750	4,000	3,500	4,000,000	3,500,000	1,000	مقابل الإداري والتجاري	%180	خيطان
2,400	2,500	2,300	2,500,000	2,300,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
1,900	2,000	1,800	2,000,000	1,800,000	1,000	داخلي	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,175	1,250	1,100	6,250,000	5,500,000	5,000	السادس	%60	الضجيج (5000م) على السادس
425	450	400	2,250,000	2,000,000	5,000	داخلي	%250	ضجيج جنوب خيطان
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	1,000	رئيسي	أرضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

سجلت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية 3,059 دينار بنهاية الربع الثالث، مرتفعة بنحو طفيف عن الربع الثاني الذي سجل تحسناً أكبر بحدود نصف في المائة، وهي طفيفة هي الأدنى بين المحافظات في الربع الثالث. وعلى أساس سنوي يواصل النمو اتجاهاً تصاعدياً قوياً مسجلاً معدلات متزايدة استقرت للمرة الثانية على التوالي عند حدود 8.9% في الربع الثالث بعد أن شهدت زيادة سنوية اقتربت قدرها 8.4% في بداية العام الحالي.

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 4,250 دينار للمتر المربع لتكون بذلك الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في أماكن من شارع الديوس مسجلة 3,750 دينار، واستقرت الأسعار في مواقع عدة من شارع مكة مستقرة عند حدود 3,725 دينار للمتر، وفي مواقع داخلية بالمنطقة مسجلة 3,200 دينار و3,000 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث 2019.

وقد استقر متوسط سعر المتر في مواقع عدة بمنطقة الفنطاس، بينما ارتفع في الشوارع الرئيسية إلى 3,525 دينار بزيادة 0.7% عن الربع الثاني، في حين استقرت عند 3,200 دينار كما في الشوارع الداخلية بالمنطقة، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في شارع العزيزية بمنطقة المنقف مسجلة حوالي 1,950 دينار للمتر، أما منطقة لؤلؤة الخيران فمازالت أسعارها الأقل على مستوى المحافظة كما في مواقعها الداخلية مقتربة من 1,100 دينار في الربع الثالث.

جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2019	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	العزيزية	300%	المنقف
3,525	3,600	3,450	3,600,000	3,450,000	1,000	رئيسي	180%	الفنطاس (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%	
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	الطريق الساحلي	180%	الفحيحيل
3,725	3,850	3,600	2,887,500	2,700,000	750	مكة	180%	
1,075	1,150	1,000	2,300,000	2,000,000	2,000	داخلي	180%	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

ارتفع متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء إلى 2,840 دينار بنهاية الربع الثالث، مسجلاً زيادة 0.7% عن الربع الثاني الذي سجل وزيادة ملحوظة قدرها 8% على أساس ربع سنوي بالتالي حافظت مستويات الأسعار على مسارها التصاعدي القوي، ويلاحظ استمرار تسجيل معدلات زيادة سنوية ملحوظة لمتوسط سعر المتر من العقار التجاري في المحافظة تأخذ اتجاهاً تصاعدياً حتى وصلت 8.8% في الربع الثالث على أساس سنوي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في معظم مناطق المحافظة عن الربع الثاني، في حين استقرت في تلك التي تعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً منها بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري عند حاجز 4,000 دينار دون تغير عن الربع الثاني، وارتفع متوسط السعر في عدة أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب إلى 2,950 دينار بنهاية الربع الثالث بزيادة 1.7% على أساس سنوي.

وارتفعت مستويات الأسعار في منطقة القيصريات مسجلة 2,900 دينار بنهاية الربع الثالث بزيادة 1.8%، في حين استقرت في بعض مواقع منطقة الجهراء منها الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع في القطعة 41 مسجلة عند حوالي 2,350 دينار للمتر، وفي مواقع تجارية مثل القطعة 21 مازال يسجل متوسط السعر نحو 2,000 دينار بنهاية الربع الثالث.

جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,950	3,100	2,800	3,100,000	2,800,000	1,000	مرزوق المتعب	50%	الجهراء
4,000	4,250	3,750	3,718,750	3,281,250	875	الإداري والتجاري	300%	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,900	3,000	2,800	675,000	630,000	225	قطعة 20	300%	الجهراء القيصريات
2,000	2,100	1,900	2,100,000	1,900,000	1,000	قطعة 21	50%	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الثالث دون تغير عن 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 قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة مسجلاً 7% بنهاية الربع الثالث مقابل عائد أكبر قليلاً نسبته 7.3% على العقارات الاستثمارية بالمحافظة، في حين سجلت تلك المعدلات في محافظة حولي 7.89% بزيادة طفيفة عن عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.87%. 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 8.1% في مناطق أخرى من منطقة حولي للعقارات التجارية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.06% أي أدنى قليلاً من معدل العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة الذي استقر عند حدود 8.12%. 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%، وهي أدنى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.3% للعقارات الاستثمارية، وفي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة يبلغ معدل العائد على العقارات التجارية 7.9%، ويبلغ في محافظة الأحمدية 7.91% مقابل 8.1% على العقارات الاستثمارية، ويزيد العائد على العقارات التجارية قليلاً عن 8.1% في منطقتي الفنتاس والفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف بنهاية الربع الثالث 2019.



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

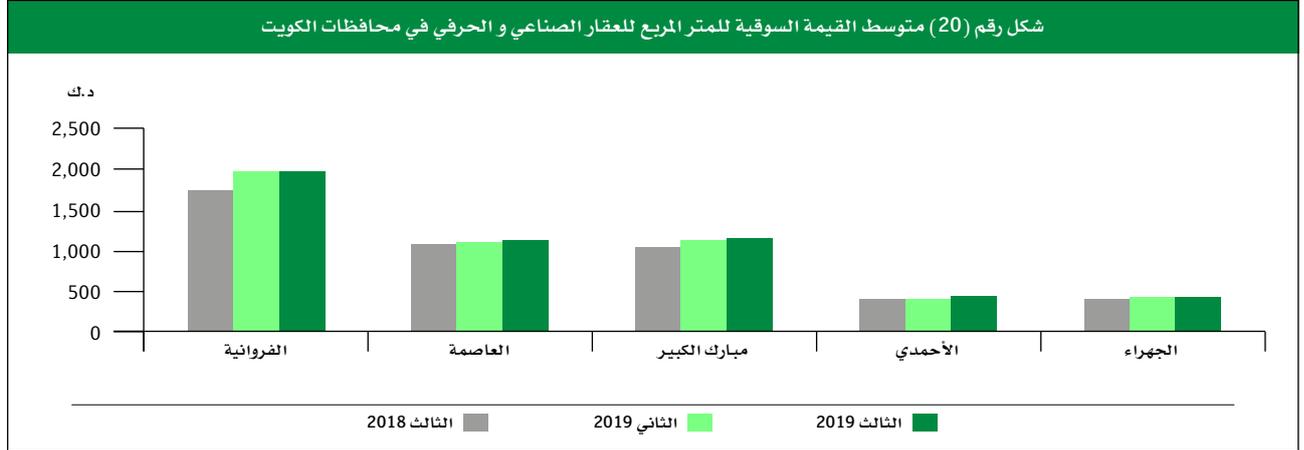
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي لرابع الثالث 2019		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	%300	المباركية	%6.50	%7.00	%6.75
	شرق	%520	احمد الجابر	%7.00	%7.25	%7.13
	المدينة	%620	السور	%7.00	%7.25	%7.13
	المدينة	%620	مبارك الكبير(البلوكات)	%7.00	%7.25	%7.13
	القبلة	%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	%7.50	%7.75	%7.63
	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 (5,000 م) 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
الأحمدي	المنقف	%300	العزيزية	%8.00	%8.50	%8.25
	الطنطاس (الإداري والتجاري)	%180	داخلي	%8.00	%8.25	%8.13
	الفحيحيل	%180	داخلي	%8.00	%8.25	%8.13
	الفحيحيل	%180	مكة	%7.50	%8.00	%7.75

المصدر: بيت التمويل الكويتي



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

مازالت مستويات أسعار القسائم الصناعية على مستوى المحافظات تواصل مسارها التصاعدي، وساهم ذلك في ارتفاع متوسط سعر المتر متجاوزاً 1,000 دينار بنهاية الربع الثالث مسجلاً زيادة نسبتها 1.8% عن الربع الثاني، مع زيادة لمستويات الأسعار في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات، ففي محافظة العاصمة ارتفع متوسط السعر بشكل طفيف أدنى نسبة بين المحافظات، في حين زادت في الأحمدية بأعلى نسبة بين المحافظات قدرها 5.9%. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 9% عن الربع الثالث من العام الماضي، مدفوعة باستمرار الزيادة الملحوظة في مستويات الأسعار معظم المحافظات.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، تخطى متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث حاجز 1,100 دينار مسجلاً زيادة بحدود 1.9% عن مستواه في الربع الثاني الذي سجل زيادة طفيفة على أساس ربع سنوي، بالتالي تواصل المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، وهو ما دفع متوسط سعر المتر ليسجل زيادة قدرها 6% على أساس سنوي.

وقد استقر متوسط السعر للربع الثاني على التوالي في أغلب المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الثالث، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً في بعض مواقعها فيما زادت في مناطق قليلة على مستوى المحافظة، وارتفع متوسط السعر في بعض الأماكن من شارع الكهرباء التي تعد أعلى أسعاراً في منطقة الشويخ الصناعية إلى متوسط سجل 1,550 دينار بنسبة 5.1% في بعض مواقعها، فيما ارتفع متوسط السعر بنسبة 3% في مواقع صناعية أخرى من هذا الشارع عن الربع الثاني، وفي بعض مواقع من شارع الزينة ارتفعت إلى 1,550 دينار وتقل عن ذلك بقليل في مواقع أخرى منه، وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى سعر على مستوى مناطق المحافظة، في حين استقرت مستويات الأسعار في بعض مواقع من شارع كندا دراي عند حدود 1,475 دينار وفي مواقع أخرى من هذا الشارع مسجلة 1,150 دينار بنهاية الربع الثالث.

استقرت مستويات الأسعار في المعارض والقسائم الصناعية الواقعة على طريق الدائري الرابع عند حدود 1,000 دينار، وفي بعض مواقع من طريق الجهراء، فيما ارتفعت في القسائم الصناعية بشارع محمد القاسم إلى 1,000 دينار للمتر بزيادة 2.6% عن الربع الثاني، فيما استقرت في مواقع من شارع الغزالي عند 775 دينار للمتر، وتصل مستويات الأسعار بعض المواقع الداخلية بالمنطقة مساحة 1,000 م² إلى 575 دينار وتقل عن ذلك مواقع داخلية أخرى مساحة 22,500 م² مسجلة 478 دينار بنهاية الربع الثالث من العام.

جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,475	1,550,000	1,400,000	كندا دراي		1,000		
1,150	6,500,000	5,000,000	كندا دراي		5,000		
950	1,100,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1,550	1,650,000	1,450,000	الزينة	100%	1,000		
1,545	820,000	725,000	الزينة	للسرداب	500		
1,550	1,650,000	1,450,000	الكهرباء	80% أرضي	500	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
825	4,500,000	3,750,000	البيبيسي	50%	5000		
1,000	1,100,000	900,000	الدائري الرابع	للميزانين	1,000		
478	12,500,000	9,000,000	داخلي		22,500		
1,000	1,150,000	850,000	محمد القاسم		1,000		
775	850,000	700,000	شارع الغزالي		1,000		
1,019	2,680,000	2,096,154					المتوسط العام بالمنطقة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم «بيتك» لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ 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.



محافظة الفروانية

تسير مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية في اتجاه تصاعدي لقطاع العقار الصناعي متخطية حاجز 1,960 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث، مدفوعة بزيادة طفيفة بحدود 0.7% عن الربع الثاني الذي سجل زيادة أكبر قدرها 2.8% على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، بالتالي عززت مستويات الأسعار مسارها التصاعدي بنهاية الربع الثالث محافظة على ارتفاع سنوي نسبته 13% للمرة الثانية على التوالي.

وقد ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثالث في بعض المناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الثاني، فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية مسجلة 2,955 دينار، ومازالت الأعلى على مستوى المناطق الصناعية بالمحافظة، مع استقرار الأسعار في أغلب مواقع العارضية منها المطللة على الدائري الخامس عند حدود 3,140 دينار، وفي الأماكن مقابل مخازن العارضية يصل متوسط السعر إلى 3,000 دينار، وفي المواقع مقابل العارضية السكنية إلى 3,060 دينار، في حين يبلغ في بعض المناطق الداخلية الرئيسية حدود 2,600 دينار.

ارتفعت مستويات الأسعار في منطقة الري إلى 968 دينار بنهاية الربع الثالث، مع زيادتها في معظم مواقع المنطقة، وفي المنطقة التي تعد الأعلى أسعاراً وهي منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي إلى حدود 1,225 دينار بزيادة 2.1% عن الربع الثاني، فيما استقرت مستويات الأسعار في بعض المواقع التي تطل على الدائري الرابع، واستقرت في مواقع من شارع محمد القاسم مسجلة 956 دينار للمتر، فيما ارتفعت في مواقع من شارع الغزالي إلى 975 دينار للمتر بزيادة 8.3% عن الربع الثاني، وفي مواقع معارض السيارات إلى 825 دينار للمتر بنهاية الربع الثالث زادت 3.1% وفي الشوارع الداخلية زادت إلى 675 دينار بنسبة 8.7% عن الربع الثاني.

جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,200	1,300,000	1,150,000	صفاة الغانم (حتى النصر لرياضي)	100% للسرداب	1,000		
956	4,250,000	3,400,000	محمد القاسم	80% أرضي	1,000	معارض+ صناعي	الري
575	700,000	550,000	شوارع داخلية	50% للميزانين	1,000		
939	2,241,667	1,850,000		المتوسط العام بالمنطقة			
3,140	820,000	750,000	مقابل مخازن العارضية	100% للسرداب	250		
3,060	800,000	730,000	مقابل العارضية السكنية	50% للأرضي	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,600	700,000	600,000	داخلي	20% للميزانين	250		
2,955	775,000	702,500		المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

ارتفع متوسط سعر المتر إلى 420 دينار على مستوى محافظة الأحمدية بنهاية الربع الثالث، وسجل زيادة ملحوظة وصلت على 5.9% عن مستويات الأسعار في الربع الثاني، وتسير مؤشرات الأسعار في بداية مسار تصاعدي بطيء بعد فترة استقرار متواصلة بدأت في عام 2017، وانعكس هذا الأداء الإيجابي على معدل التغير السنوي وارتفعت مستويات الأسعار بنسبة كبيرة قدرها 8% في الربع الثالث أي أكثر من ضعف زيادتها في الربع الثاني على أساس سنوي، ومازال معدل التغير السنوي يواصل مساراً تصاعدياً قوياً منذ أكثر من عامين.

وقد ارتفع متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الثالث عن الربع السابق له، منها مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل مرتفعة إلى 775 دينار ومازالت الأعلى أسعاراً بين المناطق الصناعية بالمحافظة، مع زيادة الأسعار في معظم مواقع المنطقة منها الأعلى أسعاراً كما في بعض مواقع من شارع مركز سلطان بنسبة 2.4% إلى حدود تجاوزت حاجز 1,000 دينار، وفي مواقع أخرى مقابل المصافي ارتفعت إلى 650 دينار بزيادة 18.2% وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة زادت إلى حدود 457 دينار لمتوسط سعر المتر مرتفعاً 5.6% عن الربع الثاني.

ارتفع متوسط السعر في منطقة شرق الأحمدية الصناعية بشكل إلى 419 دينار بنهاية الربع الثالث أي بنسبة 4.1% عن الربع الثاني، مع زيادة لمستويات الأسعار في العديد من مواقع المنطقة، وارتفعت في أماكن من شارع مصطفى كرم إلى 600 دينار للمتر المربع أي بزيادة 2.9% عن الربع الثاني، وفي أماكن عدة في منطقة المخازن الرئيسية ذات مساحة 5,000 متر مربع إلى 360 دينار بزيادة 7.5% وتصل في أماكن أخرى ذات المساحة إلى 330 دينار مرتفعة 4.8% عن الربع الثاني، كما ارتفعت في بعض مواقع المخازن الداخلية مساحة 1,000 متر مربع حيث يصل متوسط السعر 385 دينار بزيادة 2.7% عن الربع الثاني.

استقرت مستويات الأسعار في بعض المناطق كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله متجاوزة حاجز 116 دينار، مع استقرار أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفناز متجاوزة حاجز 190 دينار للمتر، فيما ارتفعت في الأماكن الرئيسية بالمنطقة إلى 175 دينار بزيادة 6.1% وفي الأماكن الداخلية إلى 155 دينار بزيادة 6.9%، فيما استقرت في المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية حدود 90 دينار، كما لم تشهد الأسعار تغيراً في منطقة ميناء عبدالله كما في أماكن خلف البنزين مسجلة 137 دينار بنهاية الربع الثاني، واستقرت لأغلب مواقع المنطقة منها أماكن داخلية لتخزين الصليوخ عند 100 دينار وكذلك الأماكن الداخلية بمنطقة ميناء عبدالله مسجلة 22 دينار للمتر المربع.

جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019
				من	إلى	
الشعبية الغربية		120,000	خلف البنزين	8,500,000	10,500,000	79
الشعبية (الغربية)	صناعي	10,000	داخلي	1,450,000	1,650,000	155
ميناء عبدالله		1,000	جوهرة الفناز	175,000	210,000	193
المتوسط العام بالمنطقة						
		1,000	شارع مركز سلطان	900,000	1,200,000	1,050
الفحيحيل	معارض + صناعي	1,000	مقابل المصافي	600,000	700,000	650
		1,000	شوارع داخلية	400,000	550,000	475
المتوسط العام بالمنطقة						
		633,333		816,667	725	
شرق الأحمدية الصناعية	+ صناعي	75,000	مصطفى كرم	4,250,000	4,750,000	600
		5,000	رئيسي	1,750,000	1,850,000	360
المتوسط العام بالمنطقة						
		1,987,500		2,180,000	419	



جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,950	2,000,000	1,900,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظفيرة الحرفية
1,4800	780,000	700,000	داخلي	500	حرفي	
1,789	1,507,500	1,287,500	المتوسط العام بالمنطقة			
500	550,000	450,000	رئيسي	1,000		
510	2,600,000	2,500,000	البيسي	5,000	صناعي	صبحان
395	420,000	370,000	داخلي	1,000		
467	1,383,333	1,236,667	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2019	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
145	1,500,000	1,400,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
195	1,050,000	900,000	رئيسي	5,000		
188	200,000	175,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
210	220,000	200,000	رئيسي	1,000		
180	940,833	862,500	المتوسط العام بالمنطقة			
570	330,000	240,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	الجهراء
739	210,000	170,000	داخلي - رئيسي	500		
655	270,000	205,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي



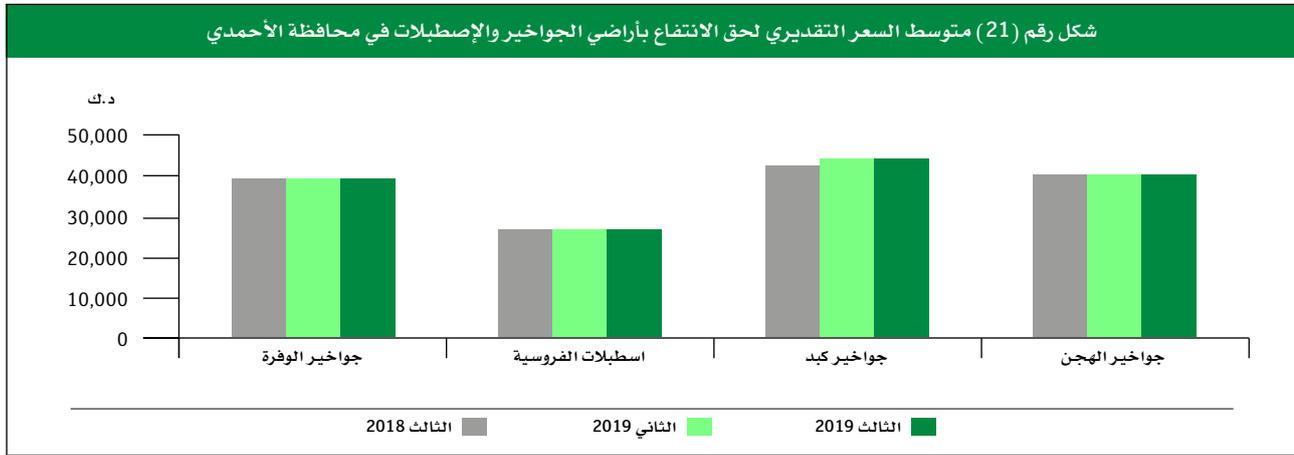
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات بنهاية الربعين الثالث والثاني، مع استقرار ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدية، ومازال السعر التقديري لحق الانتفاع لمتوسط مساحة 1,465 متر مربع من الأرض عند حدود 35.4 ألف دينار، دون تغير عن الربع الثاني في الوقت الذي ارتفع 1% على أساس سنوي للمرة الثالثة على التوالي.

واستقرت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة فيما تحسنت في بعض مواقعها الأخرى، واستقر السعر التقديري للأرض لحق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد عند حدود 43.3 ألف دينار، ويتراوح سعر المتر من 18 إلى 26 دينار في هذه المنطقة. واستقر متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من جواخير الهجن ذات مساحة 1,600 م² عند حدود 40 ألف دينار، ومازال سعر المتر يتراوح من 22 إلى 28 دينار في هذه المواقع. كما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي لحق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 38.8 ألف دينار ويتراوح سعر المتر من 12 دينار إلى 18 دينار.

واستقرت مستويات الأسعار في منطقة اسطبلات الفروسية، ويبلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة 500 و400 متر مربع نحو 26.5 ألف دينار، ويتراوح متوسط سعر المتر المربع من 45 إلى 58 دينار في المواقع الداخلية ذات مساحة 500 م²، وفي مواقع المضمار 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 إلى 83 دينار كما في منطقة مضمار الفروسية.

شكل رقم (21) متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

استقرت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بنهاية الربع الثالث دون تغير عن الربع الثاني، وبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في المزارع بمحافظات الكويت، مع استقرار الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي تراجعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 3.3 دينار للمتر المربع مقابل 3.8 دينار للمتر في الربع الثاني، بينما استقرت في الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2.2 دينار للمتر المربع، كذلك استقرت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع عند حدود 3.4 دينار للمتر الواحد، مع استقرار متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية عند حدود قدرها 2.7 دينار وفي الجهراء عند حدود 3.2 دينار بنهاية الربع الثالث من العام.

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، ويبلغ متوسط السعر للأرض حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.4 دينار للمتر المربع بالتالي قد يصل أعلى سعر لحق الانتفاع بالأرض إلى 3.8 مليون دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 290 ألف دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطلاع فإن متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م² يبلغ حوالي 175 ألف دينار.

واستقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع عند حدود 260 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 138 ألف دينار ولم 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		م/س خلال الربع الثالث 2019
				من	إلى	من الأرض	إلى	
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	45,000	50,000	18	20	47,500
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	50,000	55,000	20	22	52,500
	اسطبلات الفروسية (الأحمدي)	500	داخلي	20,000	25,000	40	50	22,500
		500	المضمار + الغولف	30,000	35,000	60	70	32,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	30,000	40,000	12	16	35,000
		2,500	رئيسي	40,000	45,000	16	18	42,500

المصدر: بيت التمويل الكويتي

• م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.



سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الثالث من العام مع نهاية الصيف و قدوم فصل الشتاء وانتهاء العطلات بشكل عام، وقد يكون ذلك سبباً في استقرار الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، إلا أنه ارتفع متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض 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 منخفضاً بحدود نصف في المائة عن الربع الثاني، مع استقرار مستويات الأسعار في بعض مناطق المحافظة، مثل مواقع الشاليهات في منطقتي بنيدر والجليعة التي تصل إلى 22 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، فيما انخفضت مستويات الأسعار في شاليهات الزور إلى 11.3 ألف دينار منخفضة بنسبة 4.3% عن الربع الثاني، فيما زادت في منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً إلى 9.3 آلاف دينار، في حين انخفض متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران 2.4%، بينما استقر في منطقة ميناء عبدالله وفي المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

ولم تشهد مستويات الأسعار في محافظة العاصمة تغيراً في الربع الثاني وتصل إلى 6.6 آلاف دينار، مع استقرار الأسعار في مناطق المحافظة مثل منطقة الدوحة، بينما ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء مسجلة 4.9 ألف دينار مع استقرارها في مواقع شاليهات منطقة كاظمة عند حدود 6 ألف دينار فيما ارتفعت في شاليهات منطقة الصبية التي بلغ متوسط السعر فيها 3.9 ألف دينار لمتوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض بزيادة 6.9% على أساس سنوي.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية	
			من	إلى	من	إلى
الاحمدية	ميناء عبدالله	20	220,000	280,000	11,000	14,000
	الضباعية	20	240,000	300,000	12,000	15,000
	الجليعة	20	400,000	450,000	20,000	22,500
	بنيدر	20	420,000	480,000	21,000	24,000
	الزور	20	170,000	280,000	8,500	14,000
	الخيران (عقد المنفعة)	20	160,000	240,000	8,000	12,000
	النويصب	20	170,000	200,000	8,500	10,000

المصدر: بيت التمويل الكويتي

• م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار 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 استقر متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² في محافظة العاصمة مسجلاً 482 دينار بنهاية الربع الثالث 2019 في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر، 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، في حين استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي على أساس سنوي حين بلغ 443 دينار في نهاية الربع الثالث، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 400 إلى 450 دينار ويصل إلى 460 و470 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل منطقة الصديق والشعب، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية أقل من 360 دينار دون تغيير على أساس سنوي، ويبلغ متوسط القيمة الإيجارية 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق 380 دينار في بعض المناطق المميزة مثل إشبيلية، وعلى مستوى محافظة مبارك الكبير يقل عن 360 دينار لذات المساحة متراجماً 4% على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في العدان 360 دينار ويزيد عن ذلك في صباح السالم لأكثر من 380 دينار دون تغيير، ويصل في منطقة المسائل إلى 440 دينار، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية على أساس سنوي حين مقترباً من 400 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 480 دينار في منطقة الفنتاس، أما في محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار، ويصل إلى 360 دينار كما في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة بنهاية الربع الثالث من العام الحالي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، مازال متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة تفوق في محافظة العاصمة 880 دينار بنهاية الربع الثالث 2019 دون تغيير يذكر عن ذات الفترة من العام الماضي، وتصل إلى 900 دينار في القادسية وتزيد عن ذلك في المناطق المتميزة مثل العدلية والفيحاء والروضة التي تبلغ 1,000 دينار، في حين تراجعت على مستوى محافظة حولي مسجلة 825 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي وتصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المميزة بالمحافظة مثل السلام وحطين والصديق، فيما تزيد إلى 900 دينار في مناطق أكثر تميزاً، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 650 دينار دون تغيير على أساس سنوي، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة العمرية بينما تبلغ 700 دينار في إشبيلية وهي من أعلى القيم الإيجارية على مستوى المحافظة.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الثالث 2019، ويبلغ متوسط تلك القيمة 640 دينار في معظم المناطق، بينما تبلغ 700 دينار في مناطق أخرى متميزة مثل منطقة العقيلة، في حين استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 580 دينار ويسجل 640 دينار في أغلب مناطقها مثل العدان والقرين، فيما استقر في أبو فطيرة بينما تراجع في صباح السالم 8% مسجلاً 700 دينار في هاتين المنطقتين، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 620 دينار دون تغيير على أساس سنوي، ويصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار يزيد عن ذلك في الجهراء القديمة إلى 640 دينار بنهاية الربع الثالث من العام الحالي.

يتجاوز متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني 780 دينار لعقارات السكن الخاص مساحة 400 متر في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث دون تغيير على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العدلية والفيحاء والروضة كذلك 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 740 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أيجاراً كما في غرناطة والصليبخات 580 و540 دينار، في حين تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي مسجلاً 725 دينار منخفضاً 1% على أساس سنوي، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار منها منطقة الشعب، 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، ولم يشهد متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية تغييراً عن حدود 550 دينار، ويصل في إشبيلية 600 دينار كأعلى متوسط أيجار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الثالث.



وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الثالث، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقبلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 480 دينار دون تغيير على أساس سنوي مع استقرارها في صباح السالم إلى 600 دينار وفي العبدان والقرين إلى 540 دينار، وفي محافظة الجهراء فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية عند حدود 520 دينار بنهاية الربع الثالث.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

استقر متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة مسجلاً 315 دينار في الربع الثالث دون تغيير على أساس سنوي مع استقرار في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار وفي منطقة السالمية تصل إلى 290 دينار وفي منطقة حولي إلى 275 دينار وفي الجابرية لتصل إلى 300 دينار بنهاية الربع الثالث، واستقرت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية ويبلغ متوسطها 281 دينار مع استقرار في منطقة الفروانية وخيطان لتصل إلى 280 دينار، في حين تراجعت على مستوى محافظة الأحمدية حين بلغت 252 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي مع تراجع أغلب مناطق المحافظة منها الفنطاس والمهولة وأبو حليفة بنسبة 2% لتصل فيها إلى 245 دينار، بينما استقرت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 285 دينار كما في منطقة صباح السالم، وفي محافظة الجهراء عند حدود 285 دينار بنهاية الربع الثالث.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد استقر متوسط القيم الإيجارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثالث من عام 2019 مسجلاً 345 دينار دون تغيير على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي استقر متوسط القيم الإيجارية وتصل فيها إلى 325 دينار مع استقرار في مناطق عدة منها السالمية وحولي ليصل إلى 320 دينار و305 دينار، ولم يشهد متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة الفروانية تغييراً حين بلغ 311 دينار مع استقرار في مناطق منها خيطان والفروانية عند 310 دينار، في حين انخفض في محافظة الأحمدية متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة حين بلغ 282 دينار أي بنسبة 1% على أساس سنوي مع انخفاض يصل إلى 2% في بعض مناطقها المتميزة منها المنقف والفنطاس والمهولة بينما لم يشهد تغييراً في الفحيحيلي، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير، ولم يشهد تغييراً في محافظة الجهراء مسجلاً في كل منهما 315 دينار بنهاية الربع الثالث 2019.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد استقر متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 375 دينار بنهاية الربع الثالث مع استقرار في أغلب مناطقها، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي دون تغيير في بعض مناطقها مثل السالمية، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 341 دينار، في حين تبلغ القيمة الإيجارية 312 دينار في محافظة الأحمدية متراجعة 1% على أساس سنوي، ويصل متوسطها إلى 345 دينار في محافظة مبارك الكبير وفي الجهراء عدون تغيير في كل منهما على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 425 دينار بنهاية الربع الثالث على مستوى محافظة العاصمة مستقرًا عند تلك الحدود مقارنة بذات الفترة من العام الماضي، ويبلغ في حوالي 405 دينار دون تغيير على مستوى المحافظة، ويصل المتوسط من 380 إلى 400 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 355 إلى 380 دينار في محافظة الأحمدية التي تراجع فيها متوسط القيمة الإيجارية بنسبة 1% على أساس سنوي، بينما يبلغ في كل من محافظة مبارك الكبير والجهراء 395 دينار دون تغيير عن ذات الفترة من العام الماضي.

وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع، إن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في دولة الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة التي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار رفع القيمة الإيجارية للمستأجر 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 والمثنى في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل مناطق جليب الشيوخ وأبو حليفة وخيطان.

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



قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، فيتراوح متوسط إيجاره من 20 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في حولي بينما يصل إلى 35 دينار في مواقع عدة في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة فيما يزيد عن ذلك إلى 50 دينار في السالمية.

يبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين من 12 دينار ويصل إلى 15 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 في منطقة الفروانية من 12 دينار إلى 16 دينار 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 7 إلى 20 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 إلى 7 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل من 12 إلى 25 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمد من 5 إلى 12 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 6 إلى 15 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2019

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة 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
700	600	800	700	480	380	الرميثة

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة العاصمة
950	850	1050	950	580	500	العدلية
950	850	1050	950	580	500	الفيحاء
950	850	1050	950	580	500	الروضة
850	750	950	850	520	450	اليرموك
950	850	1,050	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

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة الفروانية
590	490	690	590	400	320	الفروانية
590	490	690	590	400	320	العمرية
590	490	690	590	400	320	خيطان
650	550	750	650	420	350	اشبيلية
590	490	690	590	380	320	الرابية
590	490	690	590	380	320	الرحاب
590	490	690	590	380	320	العارضية
590	490	690	590	380	320	الاندلس



دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضى)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة الأحمدى
590	490	690	590	400	320	هدية
650	550	750	650	420	350	العقيلة
590	490	690	590	400	320	المنقف

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضى)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
650	550	750	650	420	350	صباح السالم
750	650	850	750	480	400	المسائل
650	550	750	650	400	350	ابو فطيرة السكنية
590	490	690	590	400	320	العدان
590	490	690	590	400	320	القرين

دور كامل (اول او ثاني)		دور كامل (ارضى)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
590	490	690	590	400	320	الجهراء القديمة
550	450	650	550	380	300	سعد العبدالله

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2019

ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة 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 وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة 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	المضوع الشرقي
440	410	390	360	360	330	330	300	دسمان
440	410	390	360	360	330	330	300	بنيد القار
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الفروانية
410	370	360	320	330	290	300	260	خييطان
410	370	360	320	330	290	300	260	الفروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	380	370	330	340	300	310	270	الرقعي
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الأحمدية
370	340	320	290	290	260	260	230	الطنطاس
370	340	320	290	290	260	260	230	المهبولة
370	340	320	290	290	260	260	230	ابو حليفة
380	350	330	300	300	270	270	240	المنقف
390	370	340	320	310	290	280	260	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة مبارك الكبير
410	380	360	330	330	300	300	270	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الجهراء
410	380	360	330	330	300	300	270	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي



جدول (30) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت (الربع الثالث 2019)
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضى	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 - العزيزية	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

* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاول.
** السرداب كوحدة تجارية وليس مخزن.
*** الاجراج الإدارية والتجارية.

جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت خلال الربع الثالث 2019
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضى (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	4 - 3	20 - 7	4 - 3
الري	4 - 3	20 - 6.5	4 - 3
صبحان	3 - 2.5	6.5 - 3.5	4 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	7 - 6	4 - 3
العارضية حرفية	6 - 4 (حسب الارتفاع)	25 - 12	5 - 4
شرقي الاحمدي	4 - 3	12 - 5	3.5 - 3
الفحيحيل الصناعية	4 - 3 (حسب الارتفاع)	15 - 6	4 - 3.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاول.
* تزداد متوسط القيم الاجارية 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 للرواد.

المبنى التجاري:

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

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

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



الشاليهات البحرية الخاصة:

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

المستشفيات الخاصة:

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

وحدات القياس:*** الطول:**

الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).

(1م = 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. وهو مسجل في قطاع الملكية الأدبية ولديه شهادة ترقيم دولي معياري من مكتبة الكويت الوطنية، كما 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 استشاره من أي نوع.

يجب أن تتم قراءة هذا التقرير بالافتتان مع أية معلومات عامة متوفرة. ينفي بيت التمويل الكويتي ومدرائه وموظفيه ووكلائه ومستشاريه وشركاته 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 شركاته 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 مسئولاً عن إجراء أعمال البحث والتحليل الخاصة به بخصوص المعلومات الواردة في هذا التقرير ويلتزم بالاطلاع على والالتزام بالقوانين المحلية المطبقة. باستثناء ما هو مذكور صراحة خلافاً لذلك 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 شركاته 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. 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.

