



تقرير العقار المحلي • 2020

الربع الرابع

تقرير بيتك
عن سوق العقار المحلي
خلال الربع الرابع من عام 2020

**مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 2020/56**

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

7	المقدمة ، وأوضاع السوق في ظل جائحة كوفيد 19 :
12	أولاً: اتجاهات السوق
12	أسعار الأراضي
13	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية
14	إجمالي التداولات العقارية
15	عقارات السكن الخاص
16	العقارات الاستثمارية
17	العقارات التجارية
18	ثانياً: المشروعات السكنية
22	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
23	محافظة العاصمة
25	محافظة حولي
27	محافظة الفروانية
29	محافظة مبارك الكبير
31	محافظة الأحمدية
33	محافظة الجهراء
34	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
35	محافظة العاصمة
36	محافظة حولي
37	محافظة الفروانية
38	محافظة مبارك الكبير
39	محافظة الأحمدية
40	محافظة الجهراء
41	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
42	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
43	محافظة العاصمة
44	محافظة حولي
45	محافظة الفروانية
46	محافظة الأحمدية
47	محافظة الجهراء
48	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
50	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
51	محافظة العاصمة
52	محافظة الفروانية
53	محافظة الأحمدية

55	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
58	سادساً: أسعار الشاليهات
59	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
59	إيجارات السكن الخاص
61	إيجارات السكن الاستثماري
62	إيجارات العقارات التجارية
62	إيجارات القسائم الصناعية
67	ملحق المصطلحات

الجدول الواردة في التقرير

11	إجمالي التداولات العقارية
20	ثانياً: المشروعات السكنية

مستويات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

24	جدول (2) محافظة العاصمة
26	جدول (3) محافظة حولي
28	جدول (4) محافظة الفروانية
30	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
32	جدول (6) محافظة الأحمدية
33	جدول (7) محافظة الجهراء

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

35	جدول (8) محافظة العاصمة
36	جدول (9) محافظة حولي
37	جدول (10) محافظة الفروانية
38	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
39	جدول (12) محافظة الأحمدية
40	جدول (13) محافظة الجهراء
41	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

43	جدول (15) محافظة العاصمة
44	جدول (16) محافظة حولي
45	جدول (17) محافظة الفروانية
46	جدول (18) محافظة الأحمدية
47	جدول (19) محافظة الجهراء
49	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

رابعاً: القسائم الصناعية:

51	جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة
52	جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

53	جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية
54	جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير
54	جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء
57	جدول (26) أسعار المزارع والجواخير
58	جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية
63	جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م 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 للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

أسعار الأراضي	
13	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية شكل رقم (1)، شكل رقم (2)
14	إجمالي التداولات العقارية شكل رقم (3)، شكل رقم (4)
اتجاهات السكن الخاص:	
15	شكل رقم (5)
15	شكل رقم (6)
اتجاهات العقارات الاستثمارية:	
16	شكل رقم (7)
16	شكل رقم (8)
اتجاهات العقارات التجارية:	
17	شكل رقم (9)
17	شكل رقم (10)
18	ثانياً: المشروعات السكنية شكل رقم (11)
ثالثاً: مؤشرات الأسعار	
أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:	
محافظة العاصمة:	
23	شكل رقم (12)
23	شكل رقم (13)
محافظة حولي:	
25	شكل رقم (14)
25	شكل رقم (15)
محافظة الصروانية:	
27	شكل رقم (16)
27	شكل رقم (17)
محافظة مبارك الكبير:	
29	شكل رقم (18)
29	شكل رقم (19)

	محافظة الأحمدية:
31	شكل رقم (20)
31	شكل رقم (21)
	محافظة الجهراء:
33	شكل رقم (22)
33	شكل رقم (23)
	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:
34	شكل رقم (24)
34	شكل رقم (25)
35	محافظة العاصمة: شكل رقم (26)
36	محافظة حولي: شكل رقم (27)
37	محافظة الفروانية: شكل رقم (28)
38	محافظة مبارك الكبير: شكل رقم (29)
39	محافظة الأحمدية: شكل رقم (30)
40	محافظة الجهراء: شكل رقم (31)
	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:
42	شكل رقم (32)
42	شكل رقم (33)
43	محافظة العاصمة: شكل رقم (34)
44	محافظة حولي: شكل رقم (35)
45	محافظة الفروانية: شكل رقم (36)
46	محافظة الأحمدية: شكل رقم (37)
47	محافظة الجهراء: شكل رقم (38)
	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:
50	شكل رقم (39)
51	محافظة العاصمة: شكل رقم (40)
51	محافظة الفروانية: شكل رقم (41)
53	محافظة الأحمدية: شكل رقم (42)
	خامساً: أسعار المزارع والجواخير:
55	شكل رقم (43)

المقدمة

استمرت سخونة الطلب على العقارات السكنية في الكويت، على الرغم من برودة درجات الحرارة خلال فصل الشتاء وتزايد أعداد الأصابات في الموجه الثانية لوباء كوفيد 19 خلال الربع الأخير من عام 2020.

ومازالت القائمة طويلة مع انتظار الباحثين عن حلم العمر في شراء أو بناء أو استلام أرض، وبالتالي فإن المنافسة على العقارات السكنية (الفلل) مازالت كبيرة، وهو ما انعكس على ارتفاع أسعار السكن الخاص حيث ارتفعت أسعارها في الربع الرابع بنسبة 10.9% على أساس سنوي، مع زيادة متوسط السعر في الربع الرابع بنسبة 5.7% على أساس ربع سنوي. في حين سجل متوسط السعر في العقار الصناعي زيادة سنوية نسبتها 4.9% في نهاية الربع الرابع 2020 مقابل 2% بنهاية الربع الثالث.

وقد تعود سخونة العقار السكني إلى أن الشاليهات والمزارع تدخل ضمن تصنيف وزارة العدل ضمن العقارات السكنية الخاصة والتي شهدت طلباً ملحوظاً على مناطق عدة منها مناطق الخيران وصباح الأحمد البحرية وأضحت هذه الفئة من العقارات من الأماكن المرغوبة، وتزايدت أسعارها مدفوعة بسعي المشتريين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهاً لمن أرهقه الإغلاق وعدم القدرة على السفر ورغبة العديد من المستثمرين في الاستثمار في الأنشطة الترفيهية في ظل تزايد الإقبال على التأجير في المناطق الساحلية. في حين سجل متوسط سعر المتر في الشاليهات بنهاية الربع الرابع 2020 زيادة بنسبة 5% عن الربع الثالث وتصل إلى 8% على أساس سنوي نتيجة زيادة الطلب عليه وقت الأزمة.

ومازال النمو في أسعار العقارات السكنية والمناطق الترفيهية مستمراً ومتاحاً، حيث تبيانت الأسعار وفقاً للمناطق السكنية، فارتفعت بنسبة 6.5% و6.2% مقارنة بالربع الثالث في منطقة شمال غرب الصليبخات والمنصورية وقرطبة كأعلى المناطق ارتفاعاً في العاصمة، بينما ارتفعت بأعلى نسبة بين مناطق محافظة حولي قدرها 8.7% في حطين والشهداء والزهراء، وفي الفروانية سجلت الأندلس أعلى نسبة قدرها 7.4%، وفي مبارك الكبير بنسبة 7.8% لمنطقتي المسائل وصباح السالم، وفي محافظة الأحمد بنسبة تفوق 13.9% في مدينة لؤلؤة الخيران وبما يتجاوز 10% في المنقف السكنية وفهد الأحمد والعقيلة، بينما سجلت زيادة بنسبة 10.4% في منطقتي سعد العبد الله والعيون كأعلى المناطق السكنية في محافظة الجهراء.

وعلى الرغم من الارتفاع الذي شهده العقار السكني، إلا أن التراجع كان من نصيب العقارات الاستثمارية والتجارية، ويعود ذلك إلى استمرار موجة الإغلاق وزيادة عدد الوافدين خارج البلاد، بل وانخفاض عدد الاقامات مما أدى إلى تراجع عدد السكان في الكويت خلال عام 2020، وتظهر المؤشرات تزايد انخفاض متوسط السعر في العقار الاستثماري إلى نسبة 0.9% بنهاية الربع الرابع من 2020 على أساس ربع سنوي بعد انخفاض ربع سنوي قدره 0.4% بنهاية الربع الثالث، كما تراجع متوسط السعر في العقارات التجارية بنسبة 0.4% عن الربع الثالث وبنسبة مشابهة على أساس سنوي.

وقد أثر ذلك بشدة مع انخفاض الإيجارات وزيادة عدد الإخلاء وتعثّر بعض المستأجرين في ضوء توقع تعديل التركيبة السكانية وانخفاض عدد المقيمين ومن ثم تراجع الطلب على المكاتب وانخفاض معدلات البناء والاستثمار العقاري في هذا القطاع، وانعكس ذلك على حجم وقيمة التداولات العقارية الاستثمارية والتجارية منخفضة بنسبة 69% و51% على التوالي على أساس سنوي.

ومع توجه وزارة العدل لتطوير الموقع الإلكتروني الذي يسعى نحو تسجيل ورصد التداولات العقارية بشكل يومي على مختلف انحاء الكويت، فقد توقف إصدار التقرير الدوري الإسبوعي والشهري المجمع، ولم نستطيع الحصول خلال هذا الربع على بيانات مجمعة موثوق فيها، وأمام طول انتظار البيانات كان لزاماً علينا إصدار التقرير العقاري لـ "بيتك" وفقاً لآخر بيانات دقيقة منشورة عن وزارة العدل، واكتفينا بإجراء مقارنة بين مؤشرات التسعة أشهر الأولى في عام 2020 ونفس الفترة من الأعوام السابقة، ومع علمنا بأن هذه الطريقة قد لا تكون ملائمة، إلا أن الطلب على باقي محتويات التقرير من المهتمين بالشأن العقاري قد دفعنا نحو إصدار التقرير الذي لا يقتصر على عرض التداولات وتحليلها، بينما يشتمل على بيانات الأسعار للأراضي المختلفة وأسعار الإيجارات ونسب العوائد وتطور حركة المشاريع العقارية المختلفة ونسب تسليم الأراضي، وقوائم الانتظار للرعاية السكنية.

ومع تخفيف قيود التباعد الاجتماعي بنهاية العام عاد السوق العقاري المحلي إلى الحياة، حيث بلغت التداولات العقارية حوالي 1.6 مليار دينار كويتي خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2020. وانخفضت عن ذات الفترة من عام 2019 بنسبة كبيرة تصل إلى 43.1%، مع توقف التداولات خلال الربع الثاني في ظل إجراءات الإغلاق المفروضة. فيما لوحظ وجود نشاط قياسي في الفترة من يوليو إلى سبتمبر، ثم استعادة بعض مظاهر الطلب المكبوت إلى حد كبير بعد ذلك، حيث تضاعفت التداولات خلال الربع الثالث تقريباً إلى نحو ست مرات حجمها لمختلف القطاعات العقارية في الربع الثاني، إلا أن مستويات وحجم التداولات خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2020 هي الأدنى خلال عشر سنوات مضت.

وبرغم تخفيض بنك الكويت المركزي لسعر الفائدة إلى حدود 1.5%، إلا أنه مع الانخفاض الحاد في عوائد القنوات الاستثمارية البديلة، وإعفاء المدينين من سداد ما عليهم من مستحقات لسنة أشهر بدأت في أبريل 2020 وانتهت في أكتوبر من نفس العام، وفق بيانات بنك الكويت المركزي صدرت بنهاية الربع الرابع 2020، انخفض الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بحدود 0.4% عن نهاية الربع الثالث، فيما ارتفع 2.0% على أساس سنوي، متجاوزاً 11.1 مليار دينار ويشكل 27.9% من رصيد الائتمان الممنوح، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يتراجع إلى 39.9 مليار دينار بنهاية الربع الرابع مسجلاً انخفاضاً طفيفاً بحدود 0.6% عن الربع الثالث، في حين ارتفع على أساس سنوي بنسبة 3.5%، مصحوباً بزيادة سنوية للائتمان الممنوح لبعض القطاعات الاقتصادية. وقد ارتفع الائتمان الموجه للأفراد مقترباً من حاجز 17.3 مليار دينار مرتفعاً 1.3% عن نهاية الربع الثالث فيما يعد أعلى بنسبة 4.9% على أساس سنوي مع ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة عن الربع الثالث. وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 32% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 12.3 مليار دينار بحدود 6.3% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

ويقترب رصيد التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله من 23.9 مليار دينار، أي بزيادة 0.8% عن الربع الثالث فيما تصل إلى 4.2% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 59.9% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي.

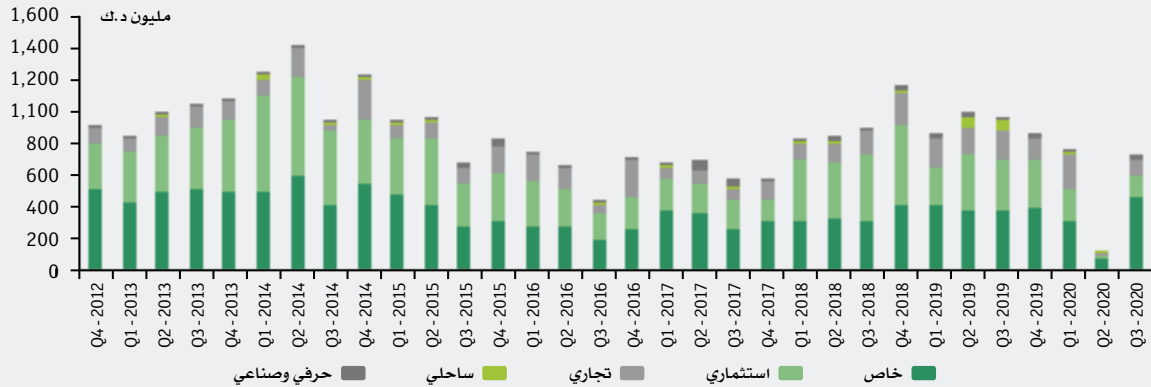
ومن ناحية أخرى تأثرت الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت، مع انخفاض مؤشر القطاع العقاري في السوق الرئيسي بنهاية 2020 بنسبة 10.3% مقارنة مع نهاية 2019، بينما تحسنت القيمة السوقية لقطاع العقار بشكل طفيف بنهاية 2020 حين بلغت 1.3 مليار دينار أي بحدود ربع في المائة على أساس سنوي، في حين ارتفع مؤشر القطاع العقاري بحدود 0.3% بينما زادت القيمة الرأسمالية للقطاع بنسبة 8.2% عن الربع الثالث من 2020، في الوقت الذي تراجع المؤشر العام لبورصة الكويت بنسبة 11.5% بنهاية الربع الرابع على أساس سنوي وبينما تحسن بنسبة 1.9% على أساس ربع سنوي، مصحوبة بتراجع القيمة السوقية للسوق حين بلغت 32.2 مليار دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 10% على أساس سنوي بينما تحسنت بنسبة 1.9% على أساس ربع سنوي.

وقد نشطت الأسواق المالية مصحوبة بتعافي أسعار النفط وزيادة معدلات الاستهلاك وارتفاع الذهب إلى حدود 1,873 دولار للأونصة بنسبة 23.4% والعملات الرقمية حين وصلت مستويات قياسية إلى 22,735 دولار متضاعفة على أساس سنوي بنهاية الربع الرابع، في حين ارتفع متوسط سعر المتر المربع بنسبة 5.2% على مستوي المحافظات في السكن الخاص على أساس ربع سنوي، وزيادة على أساس سنوي تصل إلى 8.2%، بينما على العكس من ذلك في العقار الاستثماري الذي انخفض متوسط سعر المتر المربع فيه بنسبة 0.9% عن الربع الثالث من 2020 فيما يعد أدنى بنسبة 1.8% على أساس سنوي، في حين تراجع متوسط السعر في العقار التجاري بنسبة 0.4% على أساس ربع سنوي، بالتالي انخفض على أساس سنوي للمرة الأولى منذ منتصف العام قبل الماضي وإن كان بانخفاض سنوي طفيف نسبته 0.3% في الربع الرابع.

التداولات العقارية في تسعة أشهر من 2020:

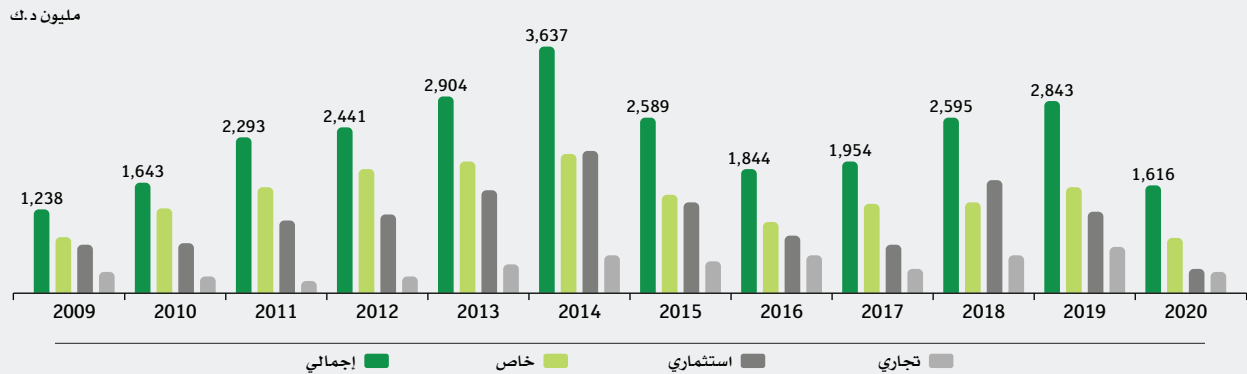
عاد النشاط الاقتصادي في النصف الثاني من العام على مستوى دول العالم ومنها الكويت، وبدأت الجهات الحكومية الكويتية خدماتها ذات الكويتي خلال عام 2020 كما تشير بيانات التداولات العقارية إلى استمرار صمود القطاع العقاري أمام آثار الأزمة المالية لكوفيد 19، وساهم ذلك في تسجيل ارتفاع لمستويات الأسعار في السكن الخاص وفي العقار الصناعي وتراجعها في العقار الاستثماري مع زيادة طفيفة في التجاري على أساس ربع سنوي، كما ساهمت تلك العوامل في ارتفاع الزيادة لمستويات الأسعار بنحو طفيف في السكن الخاص والعقار الصناعي في حين انخفض النمو في العقار الاستثماري والتجاري والعقار الحرفي كذلك على أساس سنوي.

قيمة التداولات القطاعية العقارية



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

تطور قيمة التداولات العقارية السنوية منذ عام 2009 حتى عام 2020



وقد بلغت التداولات خلال تسعة أشهر من عام 2020 حوالي 1.6 مليار دينار مقابل مستوى مرتفع تجاوز 2.8 مليار دينار في ذات الفترة من 2019، نظراً لتعطل العمل وإغلاق الإدارات الحكومية في دولة الكويت وبعض أجهزتها وتراجع كافة المؤشرات الاقتصادية وتعطل حالة الطلب بسبب الإغلاق وإجراءات التباعد الاجتماعي، وبالتالي تراجعت قيمة التداولات 43.1% عن ذات الفترة من 2019، مع تراجع حجم الطلب إلى حدود 3,504 صفقة في التسعة أشهر الأولى من 2020 مقابل 5,209 صفقة في نفس الفترة من 2019 أي بانخفاض نسبته 32.7% على أساس سنوي، وقد انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 15.5% على أساس سنوي. ويأتي ذلك الأداء مدفوعاً بانخفاض في قيمة تداولات العقارات المختلفة أي بما نسبته 59% لقيمة تداولات العقار الاستثماري وحدود 38% للتجاري ووصلت إلى 84% لعقارات الشريط الساحلي وبنسبة 45% للعقار الصناعي والحرفي، كما تراجعت قيمة تداولات السكن الخاص بنسبة 28% على أساس سنوي.

ويلاحظ تراجع سنوي لحجم الطلب في السكن الخاص، حيث انخفض عدد صفقاته في التسعة أشهر الأولى من 2020 بنسبة 19% على أساس سنوي، وتراجع في الاستثماري والتجاري بنسبة 60% و77% وشهد عدد تداولات العقار الصناعي والحرفي انخفاضاً نسبته 58% وتراجع الطلب على الشريط الساحلي 5% على أساس سنوي.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الرابع 2020، ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى حدود 708 دينار لعقار السكن الخاص وتزايدت نسبة ارتفاعه ربع السنوي إلى 5.7% عن الربع الثالث الذي أظهر زيادة بحدود 4.9% على أساس ربع سنوي، وفي العقار الاستثماري سجل متوسط قدره 1,570 دينار للمتر المربع، مسجلاً انخفاضاً بحدود 0.9% عن الربع الثالث الذي سجل انخفاضاً أقل نسبته 0.4% على أساس ربع سنوي، وفي العقار التجاري يصل متوسط السعر إلى 3,651 دينار للمتر المربع منخفضاً بنسبة 0.4% عن الربع الثالث الذي سجل تحسناً طفيفاً على أساس ربع سنوي، وبالتالي سجل متوسط السعر تراجعاً في الربع الرابع نسبته 0.3% على أساس سنوي.

ويلاحظ انخفاض متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 100 متر مربع و70 متر مربع في مختلف المحافظات، وانخفض متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى حدود 1,088 دينار في الربع الرابع بنسبة 1.8% عن الربع السابق له، فيما سجل في محافظة حولي 976 دينار منخفضاً 1.4% على أساس ربع سنوي، فيما لم يشهد تغيراً في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 891 دينار، بينما تراجع في الفروانية إلى حدود 800 دينار منخفضاً 1.5% وفي الأحمدية تراجع متوسط السعر إلى 759 دينار بنسبة 0.8% عن الربع الثالث 2020.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق مساحة 100 متر مربع في العقارات الاستثمارية فلم تشهد بنهاية الربع الرابع تغيراً على أساس سنوي في معظم المحافظات، باستثناء بعض المناطق منها في محافظة العاصمة التي أظهرت انخفاضاً بنسبة 1% عن متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع في العاصمة إلى ما يقرب من 500 دينار بزيادة 1.2% على أساس سنوي، فيما تبلغ في حولي 490 دينار بزيادة 1% لنفس الفترة، وتسجل في الفروانية 367 دينار وفي الأحمدية 396 دينار دون تغير، في حين ارتفعت في محافظة مبارك الكبير إلى 365 دينار بنسبة 2% بينما تراجعت في الجهراء إلى 345 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي.

ويأتي صمود القطاع العقاري برغم الجائحة العالمية أمام مسار تصادي لسعر برمبل خلال الربع الرابع، لكن مازالت مستويات أسعار النفط في الربع الرابع أدنى من نهاية العام الماضي. فقد ساهمت اتفاقيات تخفيض الإنتاج النفطي مدعومة بالإجراءات الحكومية وخطط التحفيز والانفتاح التدريجي للنشاط الاقتصادي وحركة التجارة والنقل العالمي في تعافي أسعار النفط مسجلة في نهاية الربع الرابع لخام غرب تكساس 47.3 دولار وخام برنت 50.4 دولار والنفط الخام الكويتي مغلقاً عند حدود 49.2 دولار، مرتفعة بنسبة 18% و22.9% و20% على التوالي، وبالتالي تباطؤ معدلات تراجعها السنوي لخام غرب تكساس إلى 22.7% ولخام برنت 23.7% والنفط الكويتي بانخفاض 28% على أساس سنوي، بعد أن هبطت لمستويات تاريخية غير مسبقة مسجلة للخام الأمريكي إلى مستوى 37- دولار للبرميل في الربع الثاني، نتيجة زيادة حجم المخزون من عقود شهر مايو الماضي، وتراجع خام برنت إلى مستويات 5 دولار للبرميل والنفط الكويتي إلى 12 دولار وفق بيانات رويترز في بداية الأزمة.

من ناحية أخرى ارتفع مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت مسجلاً 118.2 نقطة وفقاً لبيانات الإدارة المركزية للإحصاءات بنهاية الربع الرابع 2020، وبالتالي سجل معدل التضخم 0.8% عن مستويات الأسعار في نهاية الربع الثالث، فيما بلغ 2.6% على أساس سنوي مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات الأسعار في معظم مكونات الرقم القياسي، في حين لم تسجل مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن تغيراً على أساس سنوي.

قيمة التداولات القطاعية العقارية (خلال تسعة أشهر فقط)

مليون دينار كويتي

السكن الخاص	الاستثماري	التجاري	الشريط الساحلي	الحرفي والصناعي والمخازن	إجمالي التداولات	
1,337	913	151	15	26	2,441	2012
1,452	1,056	330	12	54	2,904	2013
1,511	1,703	330	28	65	3,637	2014
1,168	1,049	297	26	68	2,608	2015
768	671	351	11	45	1,845	2016
1,007	559	237	25	125	1,954	2017
943	1,170	380	9	92	2,595	2018
1,171	919	527	135	92	2,843	2019
837	377	329	22	50	1,616	2020

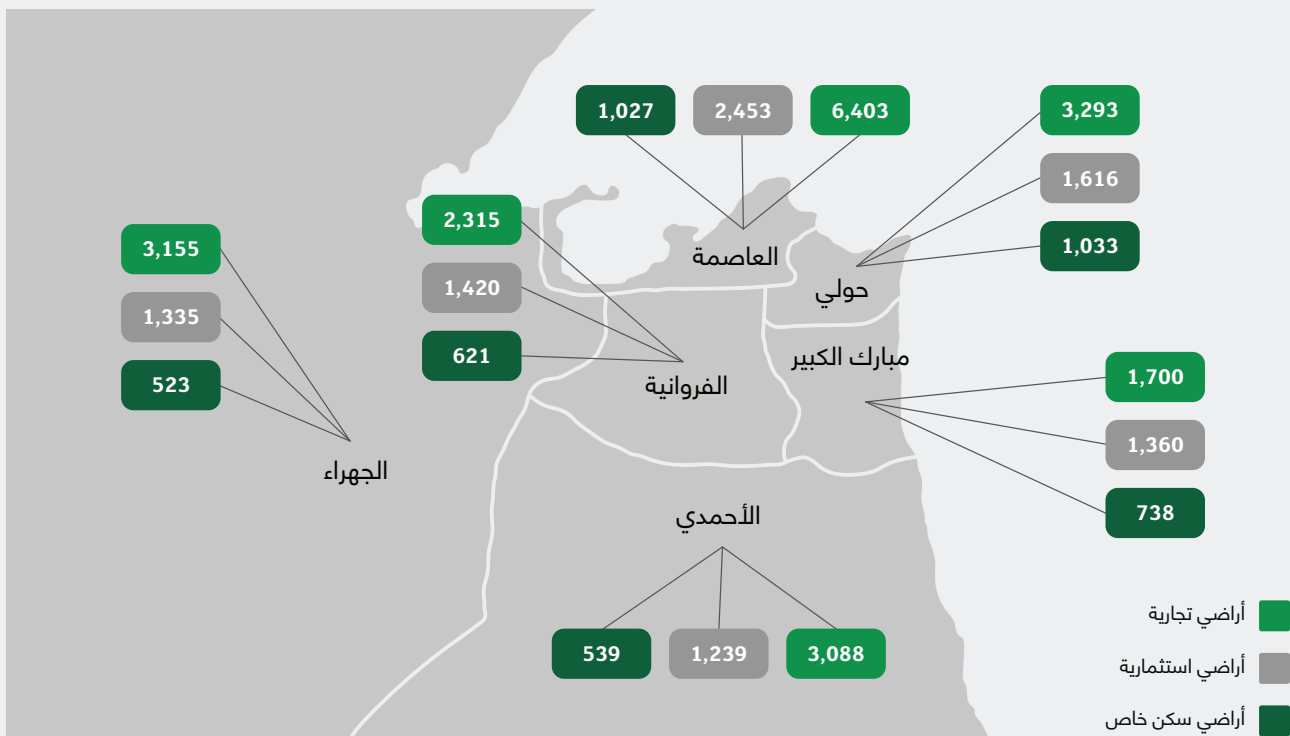
المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الرابع 2020

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة مسجلاً 1,027 دينار في السكن الخاص بنهاية الربع الرابع من 2020 على أساس سنوي، ويتجاوز في العقار الاستثماري حدود 2,450 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري مسجلاً 6,403 دينار بنهاية الربع الرابع دون تغيير عن الربع السابق له. وفي محافظة حولي ارتفع متوسط سعر المتر المربع فيها للسكن الخاص إلى حدود 1,033 دينار، في حين انخفض في العقار الاستثماري إلى 1,616 دينار، مع تراجع متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3,293 دينار، وارتفع متوسط السعر إلى 621 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما انخفض في العقار الاستثماري إلى 1,420 دينار، وفي العقار التجاري لذات المحافظة إلى 2,315 دينار بنهاية الربع الرابع 2020.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة بنهاية الربع الرابع 2020 في محافظات الكويت

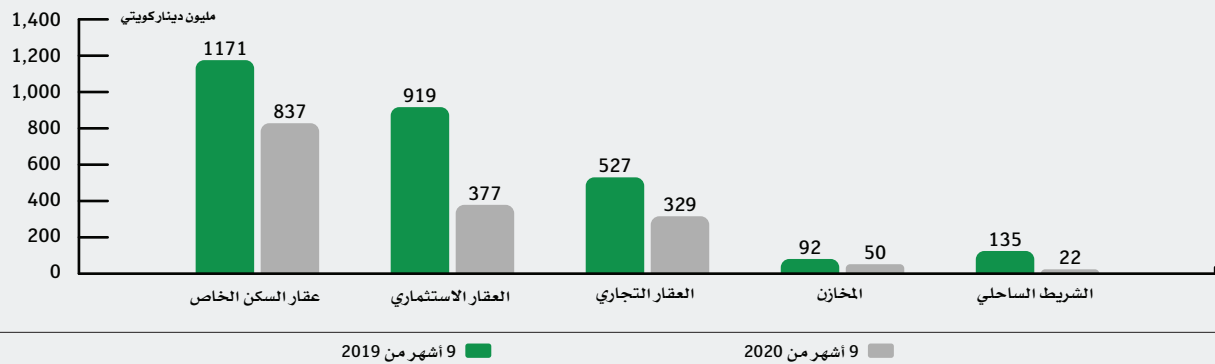


اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

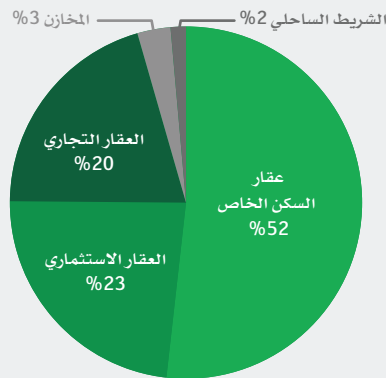
نظراً لعودة الأنشطة الاقتصادية خلال الربعين الثالث والرابع بعد تعطيل العمل الحكومي قبل ذلك، فقد عادت قيمة تداولات التسعة أشهر من العام إلى بعض مستوياتها مسجلة 1.6 مليار دينار (تعتمد البيانات على تجميع التداولات العقارية لتسعة أشهر من العام وفق آخر إصدار إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل للتداولات الشهرية المجمعة)، وقد تفاوتت معدلات التغير في التسعة أشهر من 2020 بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد عن ذات الفترة من 2019، وسجلت تداولات العقار على الشريط الساحلي مستوى مرتفع من التداولات.

عزز السكن الخاص مكانته في المرتبة الأولى بين القطاعات مع ارتفاع مساهمته إلى نحو 52% في تسعة أشهر من 2020 مقابل 41% من التداولات في ذات الفترة 2019، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة انخفضت إلى 23% من قيمة التداولات مقابل 32% في 2019، فيما تحسنت حصة تداولات العقار التجاري إلى 20% مقابل 19% من التداولات، وشكلت تداولات العقار الحرفي والصناعي 3% من التداولات في عام 2020 دون تغير عن نفس الفترة من 2019، وساهم عقار الشريط الساحلي بحصة اقتربت من 2% من التداولات العقارية مقارنة مع حوالي 5% في عام 2019.

شكل رقم (1) إجمالي قيم التداولات العقارية



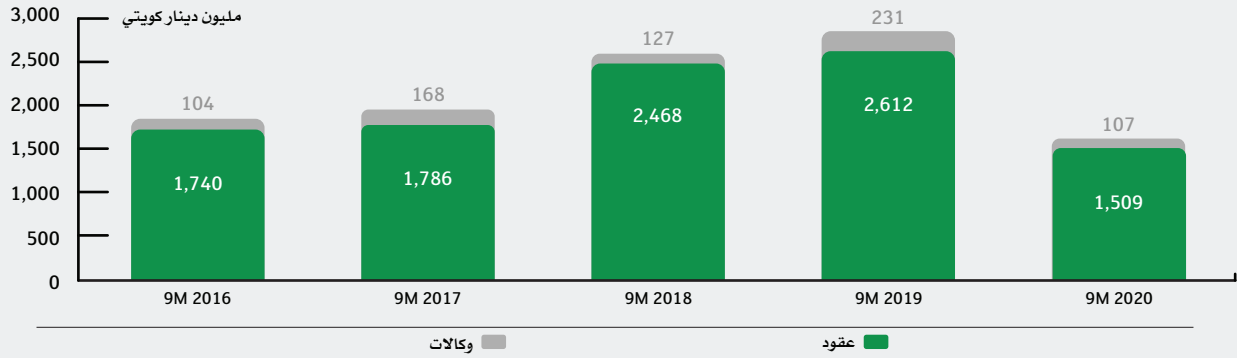
شكل رقم (2) توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال 9 أشهر من 2020



إجمالي التداولات العقارية

بلغت قيمة التداولات العقارية 1.6 مليار دينار في تسعة أشهر من 2020 وفق آخر بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، أي منخفضة بنسبة قدرها 43.1% مقابل تداولات قيمتها 2.8 مليار في نفس الفترة من 2019.

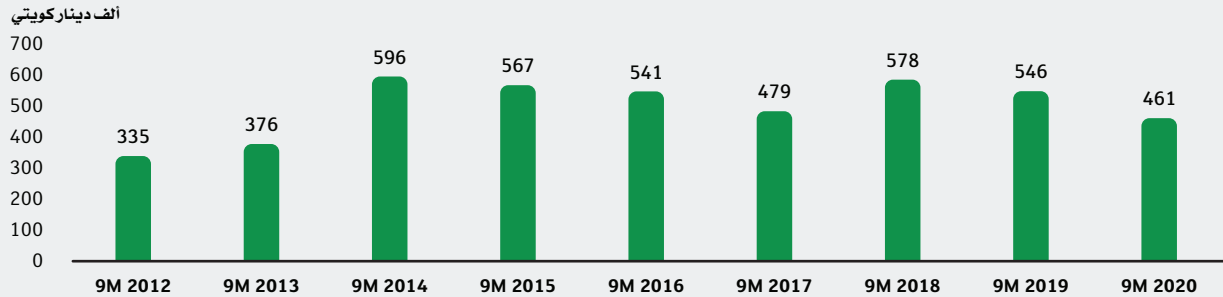
شكل رقم (3) تطور إجمالي قيم التداولات العقارية



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 461 ألف دينار منخفضة بنسبة 15.5% عن مستواه في نفس الفترة من 2019. في الوقت الذي تراجع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 3,504 صفقة مقابل 5,209 صفقة في 9 أشهر من 2019 مسجلاً انخفاضاً نسبته 32.7% على أساس سنوي، مدفوعاً بانخفاض سنوي ملحوظ للسكن الخاص وتراجع أكبر لعدد صفقات العقار التجاري والاستثماري.

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

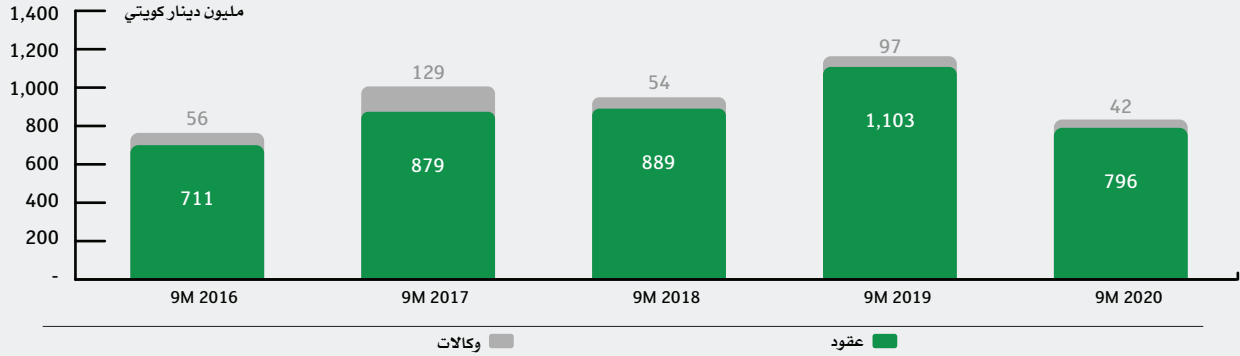


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

انخفضت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 837 مليون دينار خلال تسعة أشهر من 2020 أي بتراجع 28% مقابل نحو 1.2 مليار دينار في نفس الفترة من 2019.

شكل رقم (5) تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص

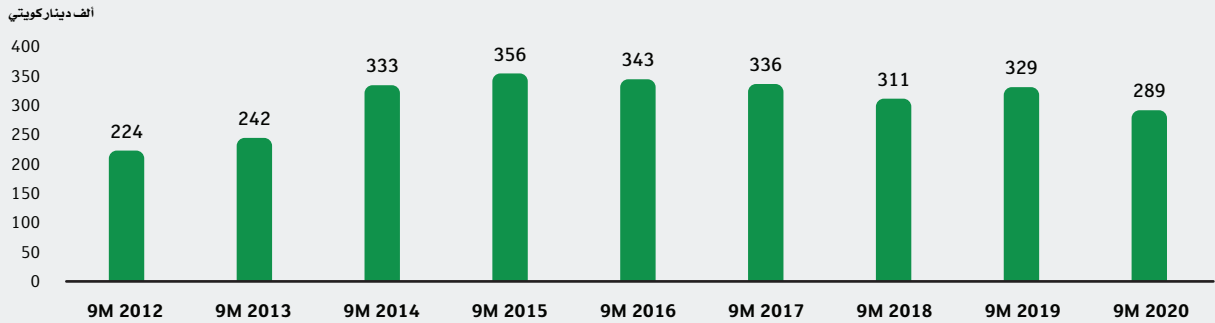


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 289 ألف دينار بنسبة 12% مقابل متوسط قدره 329 ألف دينار للتسعة أشهر الأولى من 2019.

وقد تراجع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 2,898 صفقة في التسعة أشهر الأولى من 2020 مقابل 3,558 صفقة في نفس الفترة من 2019، منخفضاً بنسبة كبيرة قدرها 19%.

شكل رقم (6) تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص

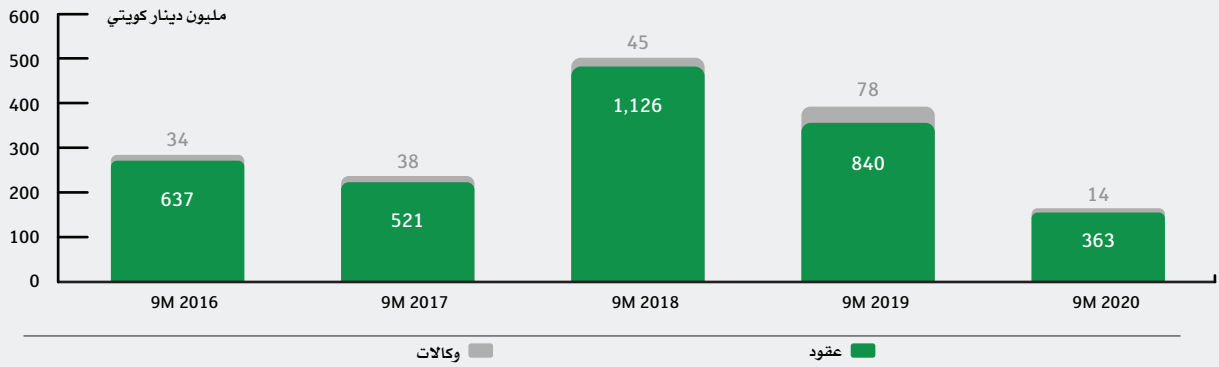


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 377 مليون دينار في تسعة اشهر من 2020 مقابل 919 مليون دينار في نفس الفترة من 2019، منخفضة في نسبة 59% على أساس سنوي.

شكل رقم (7) تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية

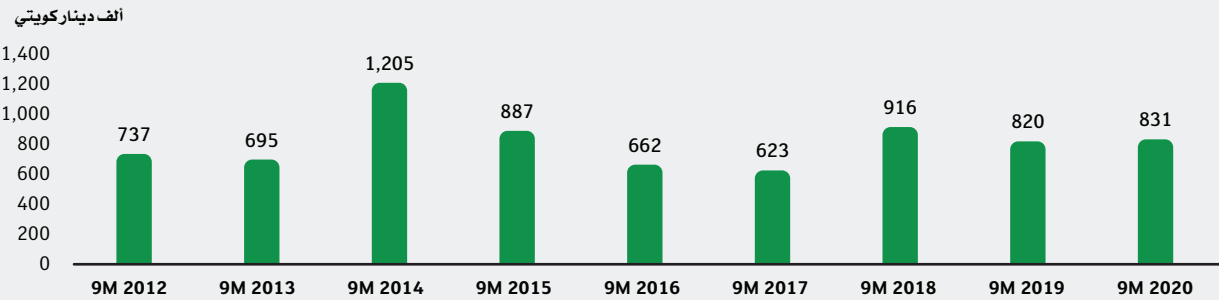


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 831 ألف دينار بنسبة 1.4% عن متوسط قيمتها في تسعة أشهر من 2019.

سجل عدد الصفقات العقارية الاستثمارية 454 صفقة في تسعة أشهر من 2020 مقابل 1,121 صفقة خلال نفس الفترة من العام السابق له، وشهد هذا المؤشر تراجعاً بنسبة 60% على أساس سنوي.

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

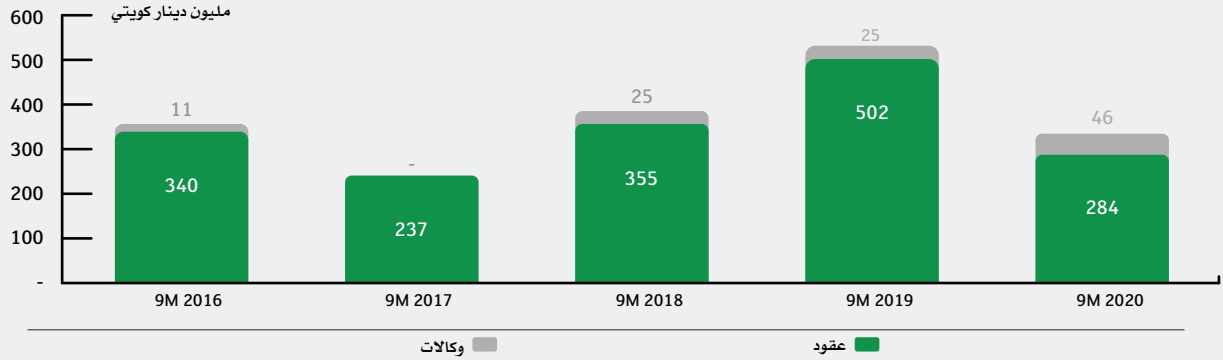


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

بلغت قيمة تداولات العقارات التجارية 329 مليون دينار في تسعة أشهر من 2020 أي منخفضة بنسبة 38% من قيمتها التي بلغت 527 مليون دينار في نفس الفترة من 2019.

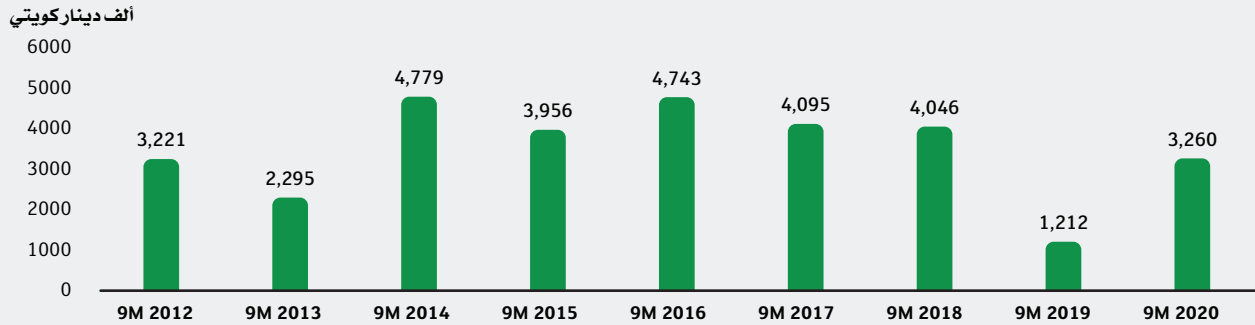
شكل رقم (9) تطور قيم التداولات العقارية التجارية



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

تضاعف متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية إلى 3.3 مليون دينار بنسبة زيادة 169% عن ذات الفترة من 2019. تراجع عدد الصفقات في القطاع التجاري إلى 101 صفقة في تسعة أشهر من 2020 مقابل 435 صفقة في نفس الفترة من 2019، منخفضة بنسبة 77%.

شكل رقم (10) تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية



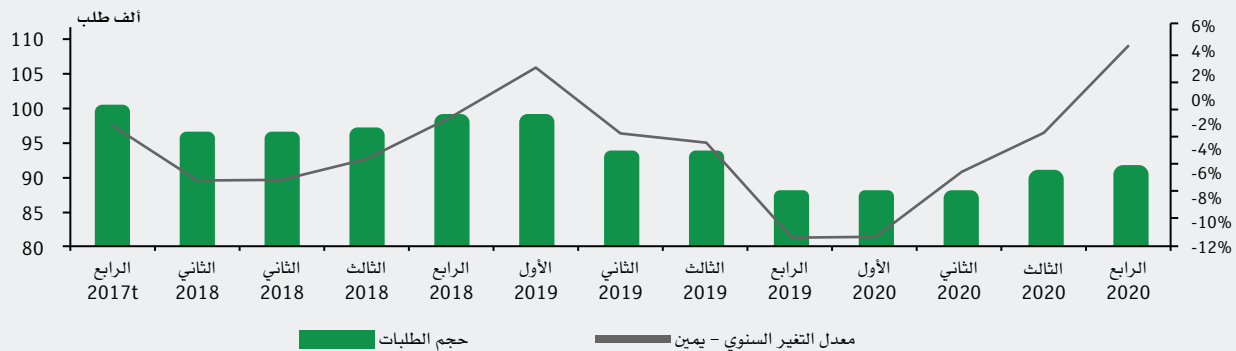
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعتة المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 – 2020/2019، وواصلت المؤسسة تنفيذ مشروعاتها المقررة في الربع الرابع بعد أن تباطأ إنجازها في النصف الأول متأثراً بفترة الإغلاق التي فرضت، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جاذباً 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 تلبية عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في ديسمبر 2020، في حين ارتفعت الطلبات السكنية القائمة إلى 91.5 ألف طلب أي بزيادة حوالي 4% على أساس سنوي، ومازالت 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 للقسيمة، 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

استمرت الشركات والقطاعات الاقتصادية على بعض طاقتها التشغيلية في الربع الرابع 2020، ولم تعد الحياة الاقتصادية بعد إلى مستوياتها الطبيعية في الربع الرابع، إلا أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية باشرت جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وبرغم تأخر إنجاز بعض المشروعات بسبب الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار العدوي، إلا إنه قد واصلت جهودها في تنفيذ العديد من المشروعات الأخرى، فطبقاً للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال شهر أكتوبر 2020 قاربت على إنهاء تنفيذ مشروعات خططت لها فيما سبق تفوق قيمتها نحو 483.8 مليون دينار منها مشروعات بحوالي 330 مليون دينار بنسبة إنجاز 100% أو تقترب من ذلك، فيما استكملت مشروعات بدأها قبل ذلك كما بدأت التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية أخرى، وتصل قيمة تلك المشروعات 367.8 مليون دينار بنسبة إنجاز بين 75% إلى 89%، وتواصل العمل على تنفيذ مشروعات أخرى تتراوح نسبة إنجازها من 60% إلى 74% وتصل قيمتها إلى نحو 258.4 مليون دينار، منها مشروعات جاري إعداد البرنامج الزمني خلال هذه الفترة تصل قيمتها إلى 460 الف دينار، 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 7 عقود لمشاريع مختلفة وصلت قيمتها مجتمعة إلى حوالي 490 مليون دينار بحصة قدرها 37% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في أكتوبر 2020. منها مشروعات صيانة وأعمال الطرق الرئيسية وشبكات البنية التحتية ومحطات الكهرباء قاربت على تسليمها بنسبة إنجاز 96% تقدر قيمتها بنحو 29 مليون دينار في منطقة جنوب عبدالله المبارك.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة عبر 9 مشروعات لتنفيذ وإنجاز وبناء المباني العامة وصيانتها في المدن السكنية الجديدة بقيمة 218.6 مليون دينار تمثل 17% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات اقترت تسليمها تقدر بنحو 39.2 مليون دينار في ميناء عبدالله وغرب مبارك عبدالله، وتواصل إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها بنسبة إنجاز تفوق المتعاقد عليها تصل قيمتها إلى 93.2 مليون دينار في مدينة المطلاع، وتستكمل مشروعات أخرى قيمتها 86.2 مليون دينار حققت المؤسسة تقدماً ملحوظاً في إنجاز بعض منها في مدن سكنية عدة.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية الخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تقترب من 601.4 مليون دينار لعدد 23 عقداً بما يمثل حوالي 46% من قيمة مشروعات المؤسسة، وتنتشر تلك المشروعات في 8 مناطق سكنية جديدة، منها ما يلي: أولاً مشروعات اقترت المؤسسة من تسليمها بالفعل بنسبة إنجاز تفوق 90% تصل قيمتها إلى 366.3 مليون دينار في مدينة المطلاع والوفرة وشرق تيماء ، ثانياً: مشروعات تواصل إنجازها بنسبة من 60% إلى 89% تصل إلى 213.5 مليون دينار منها مشروعات تخطت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها قيمتها 132.2 مليون دينار، ثالثاً: مشروعات قيد التنفيذ وفق الجدول الزمني بنسب إنجاز في حدود 25% تقدر قيمتها بحوالي 21.5 مليون دينار كما تسعى المؤسسة للبدأ في تنفيذ مشروعات أخرى منها مشروعات خطوط المياه في مدينة صباح الأحمد التي ستضع جدولها الزمني في الفترة المقبلة بقيمة 460 ألف دينار.

بذلك تقترب قيمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية من 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 عبدالله 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 الجھراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجھراء.

بالإضافة إلى مشاريع أخرى مازالت قيد التنفيذ لتسليم نحو 39 ألف قسيمة بمساحة 400 م² منها حوالي 900 شقة مساحتها 385 م²، وتتنوع تلك المشروعات في عدة مدن سكنية منها مشروع توسعه 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 يقرب 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 يقرب من 36 ألف وحدة سكنية، ومدينة نواف الأحمد التي تبعد حوالي 110 كم عن العاصمة وفق بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية وتضم 52 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 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 %	
				تقرير أكتوبر	تقرير سبتمبر
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة المطلاع	215.8	79.4	80.2
	2	مدينة المطلاع	50.0	66.1	67.3
	3	مدينة المطلاع	49.3	92.0	92.8
	4	جنوب عبدالله المبارك	29.0	91.0	96.0
	5	منطقة شرق تيماء	46.1	68.0	87.7
	6	مدينة صباح الأحمد	24.9	58.5	58.8
	7	مدينة صباح الأحمد	74.9	57.4	60.6
التكلفة			489.9	مليون دينار كويتي	

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها

مشاريع المباني العامة	8	ميناء عبدالله	2.2	99.0	99.1
	9	الوفرة	24.6	77.7	80.7
	10	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	78.2	79.2
	11	مدينة غرب عبدالله المبارك*	36.9	97.1	100
	12	مدينة صباح الأحمد	1.3	59	65.0
	13	مدينة المطلاع	31.9	18.1	23.0
	14	مدينة المطلاع*	26.9	13.1	15.5
	15	مدينة المطلاع*	37.9	37.2	42.8
	16	مدينة المطلاع*	28.2	14.6	17.0
	التكلفة			218.6	مليون دينار كويتي

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

98.6	98.6	288	مدينة المطلاع	18
100	99.6	3.4	الوفرة	19
89.9	84.6	3.4	مدينة صباح الأحمد	20
75.9	72.2	17.4	مدينة المطلاع *	21
81.3	74.7	17	مدينة المطلاع	22
81.1	74.3	17	مدينة المطلاع	23
81.1	77.1	16.9	مدينة المطلاع	24
82.6	80.5	2.1	شمال غرب الصليبخات	25
65.4	59.8	68.1	المساكن منخفضة التكاليف *	26
71.6	68.2	26.2	مدينة المطلاع *	27
73.0	69.6	26.2	مدينة المطلاع *	28
71.5	68.1	11.7	جنوب عبدالله المبارك *	29
89.9	89.9	2.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	30
87.9	87.2	2.6	مدينة غرب عبدالله المبارك	31
80.0	74.0	2.5	الوفرة	32
94.0	91.0	23	مدينة المطلاع *	33
96.7	96.5	28.3	مدينة المطلاع *	34
94.6	93.1	23.3	مدينة المطلاع *	35
14.5	12.3	16	مدينة المطلاع *	36
20.0	10.3	4.5	مدينة المطلاع	37
جاري إعداد البرنامج الزمني	-	0.46	مدينة المطلاع	38
93.0	80.0	0.311	مدينة المطلاع *	39
24.5	21.1	0.709	مدينة المطلاع *	40

مشاريع
الطرق والخدمات
الرئيسية المتنوعة

601.5 مليون دينار كويتي	التكلفة
1,310 مليون دينار كويتي	إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

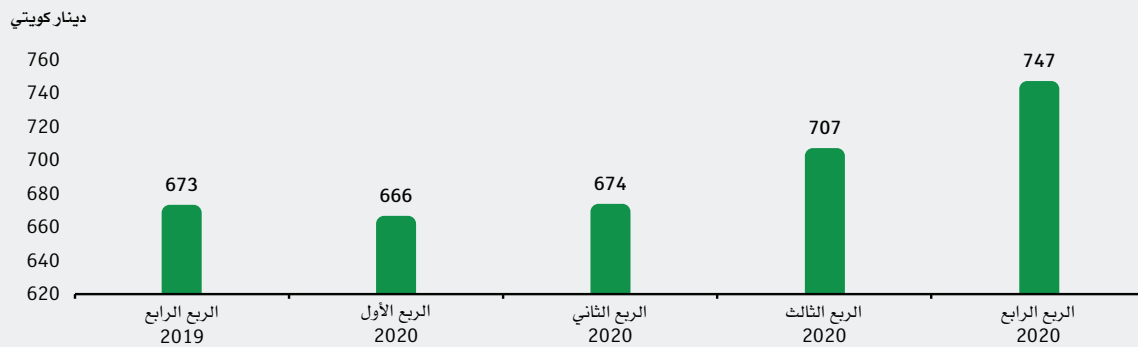
المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية أكتوبر 2020 - (www.housing.gov.kw)

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تختلف أسعار العقارات والأراضي في السكن الخاص في ظل ندرتها وتوقف الأنشطة الاقتصادية منها التسجيل والتداول العقاري خلال الربع الرابع من العام الحالي، وتباين طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها 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 وفق بيانات بيت التمويل الكويتي، فقد ارتفع متوسط السعر في الربع الرابع 2020 بنسبة 5.7% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة 4.9% على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط سعر المتر 747 دينار في الربع الرابع مرتفعاً بنسبة 10.9% على أساس سنوي أي أعلى من زيادته التي وصلت 7.9% في الربع الثالث، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصل في السكن الخاص.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص على مستوى المحافظات

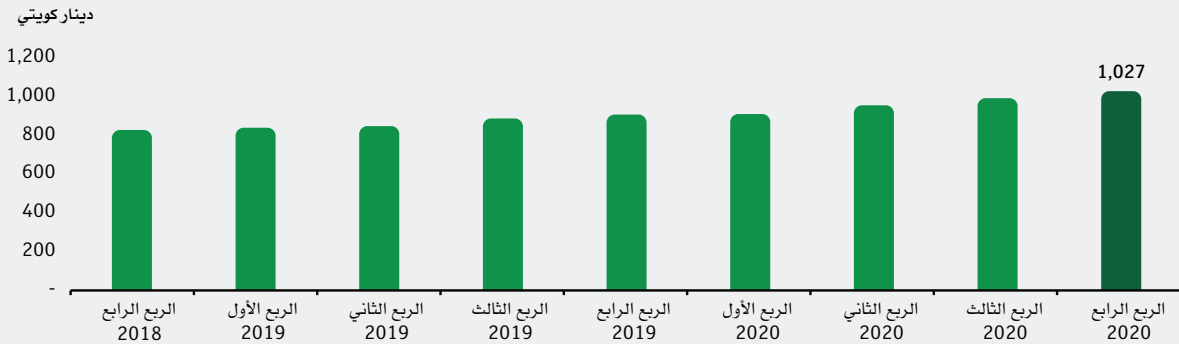


وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، وتسارعت معدلات الزيادة لمستويات أسعار السكن الخاص على أساس سنوي بنهاية الربع الرابع 2020 في محافظات الكويت، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 13.7% في الربع الرابع على أساس سنوي مقابل زيادة أقل نسبتها 12.7% في الربع السابق له، فيما سجلت الأسعار زيادة في محافظة حولي نسبتها 11.8% في الربع الرابع مقابل 8.8% في الربع الثالث، وفي مبارك الكبير يحدود 7.4% مقابل 4.1% في الربع الثالث، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية 8.5% على أساس سنوي مقابل 6.0% في الربع الثالث، وفي الأحمدية 9.6% مقابل 4.4% في الربع الثالث وفي الجهراء سجلت مستويات الأسعار زيادة سنوية تصل نسبتها 13.4% مقابل 8.8% في الربع السابق له.

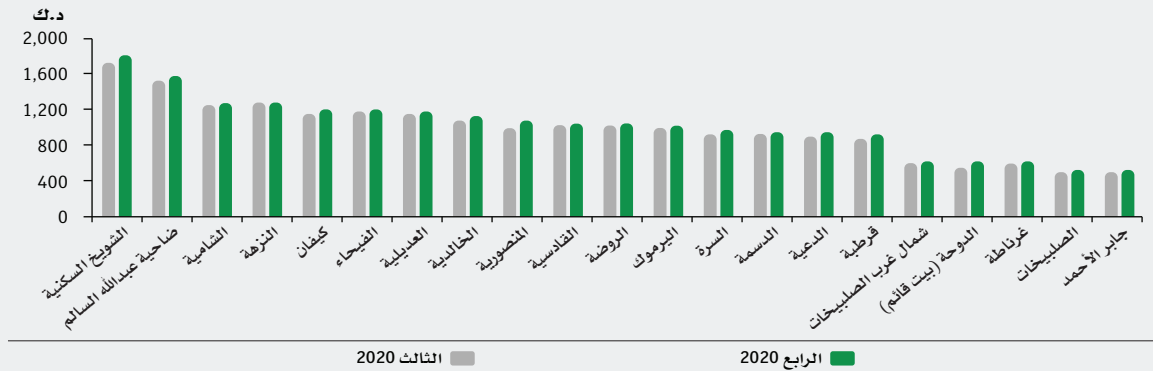
محافظة العاصمة

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة بنسبة 3.9% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الرابع مسجلاً 1,027 دينار، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو الزيادة مدفوعة بمعدلات نمو متصاعدة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 13.7% على أساس سنوي.

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



شكل رقم (13) 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
الشويخ السكني	%210	500	داخلي	880,000	980,000	1,760	1,860
	%210	1,000	داخلي	1,500,000	1,700,000	1,500	1,600
	%210	1,000	رئيسي	1,750,000	1,900,000	1,750	1,825
	%210	1,000	شارع عام	1,900,000	2,000,000	1,900	1,950
المتوسط العام بالمنطقة							
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	داخلي	750,000	920,000	1,500	1,670
	%210	750	رئيسي	1,150,000	1,380,000	1,533	1,687
	%210	1,000	صنعاء	1,800,000	2,000,000	1,800	1,900
	%210	1,000	صنعاء	1,800,000	2,000,000	1,800	1,900
المتوسط العام بالمنطقة							
الشمالية	حتى ٨٠٠م	250	داخلي	340,000	400,000	1,360	1,480
	%210	1,000	داخلي	950,000	1,150,000	950	1,050
	%210	500	رئيسي	660,000	800,000	1,320	1,460
	%210	750	رئيسي	900,000	1,050,000	1,200	1,300
المتوسط العام بالمنطقة							
النزهة	%210	500	داخلي	570,000	690,000	1,140	1,260
	%210	750	داخلي	780,000	940,000	1,040	1,147
	%210	1,000	رئيسي	1,200,000	1,350,000	1,200	1,275
	%210	1,000	رئيسي	1,200,000	1,350,000	1,200	1,275
المتوسط العام بالمنطقة							
الخالدية	%210	750	داخلي	730,000	860,000	973	1,060
	%210	750	رئيسي	870,000	1,040,000	1,160	1,273
	%210	1,000	الدائري الرابع/ الثالث	1,050,000	1,200,000	1,050	1,125
	%210	1,000	الدائري الرابع/ الثالث	1,050,000	1,200,000	1,050	1,125
المتوسط العام بالمنطقة							
العديلية	%210	500	داخلي	550,000	660,000	1,100	1,210
	%210	750	رئيسي	900,000	1,050,000	1,200	1,300
	%210	1,000	الرياض / دمشق	1,070,000	1,220,000	1,070	1,145
	%210	1,000	الرياض / دمشق	1,070,000	1,220,000	1,070	1,145
المتوسط العام بالمنطقة							
الفيحاء	%210	400	داخلي	440,000	520,000	1,100	1,200
	%210	750	رئيسي	800,000	950,000	1,067	1,167
	%210	1,000	رئيسي	1,030,000	1,260,000	1,030	1,145
	%210	1,000	رئيسي	1,030,000	1,260,000	1,030	1,145
المتوسط العام بالمنطقة							
1,207							

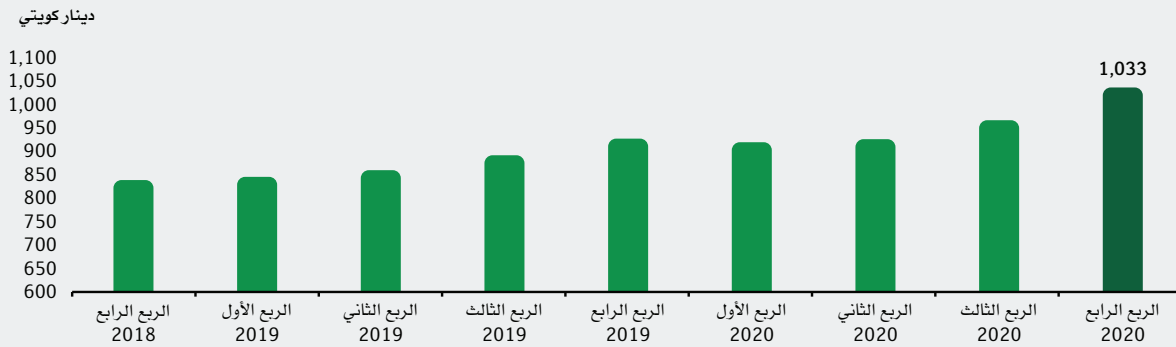
المصدر: بيت التمويل الكويتي

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.

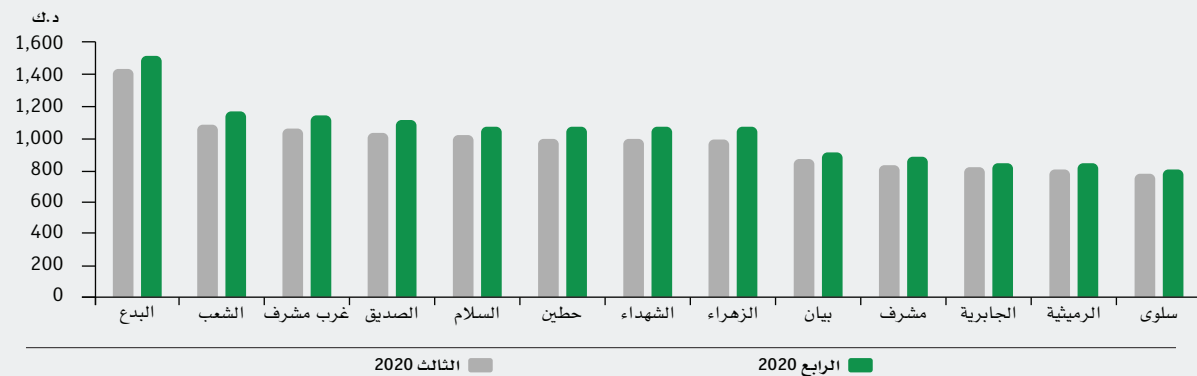
محافظة حولي

زادت مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الرابع إلى حدود 1,033 دينار بزيادة 6.7% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة أقل قدرها 4.8% عن الربع السابق له، بالتالي تسارعت معدلات الزيادة على أساس سنوي في مستويات الأسعار مسجلة 11.8% في الربع الرابع مقابل زيادة أقل في الربع الثالث.

شكل رقم (14) متوسط سعر المتر في السكن الخاص محافظة حولي



شكل رقم (15) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

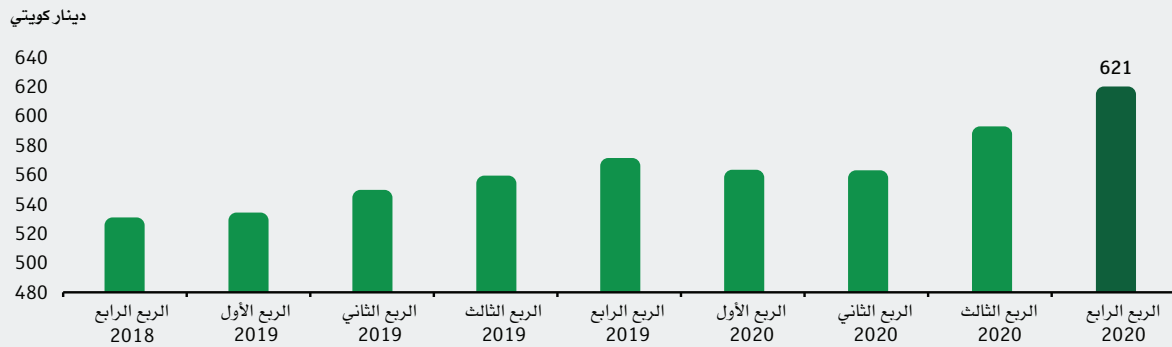
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2020
				إلى	من	إلى	من	
الشعب	%210	400	داخلي	430,000	530,000	1,075	1,325	1,200
	%210	500	رئيسي	550,000	650,000	1,100	1,300	1,200
	%210	750	رئيسي	760,000	930,000	1,013	1,240	1,127
	المتوسط العام بالمنطقة			563,333	675,000	1,048	1,257	1,152
الجابرية	%210	400	داخلي	330,000	420,000	825	1,050	938
	%210	500	رئيسي	435,000	520,000	870	1,040	955
	%210	1,000	الخامس + المغرب	750,000	880,000	750	880	815
	المتوسط العام بالمنطقة			480,556	586,667	756	923	840
الرميثية	%210	400	داخلي	320,000	360,000	800	900	850
	%210	750	داخلي	450,000	520,000	600	693	647
	%210	1,000	التعاون	1,000,000	1,100,000	1,000	1,100	1,050
	المتوسط العام بالمنطقة			513,333	600,000	773	910	841
سلوى	%210	500	داخلي	340,000	390,000	680	780	730
	%210	750	داخلي	430,000	500,000	573	667	620
	%210	1,000	الأقصى	850,000	1,000,000	850	1,000	925
	%210	1,000	التعاون	1,000,000	1,100,000	1,000	1,100	1,050
السلام	المتوسط العام بالمنطقة			587,143	681,429	736	860	798
	%210	400	داخلي	390,000	460,000	975	1,150	1,063
	%210	400	رئيسي	430,000	520,000	1,075	1,300	1,188
	%210	500	داخلي	430,000	520,000	860	1,040	950
مشرف	%210	500	رئيسي	500,000	580,000	1,000	1,160	1,080
	المتوسط العام بالمنطقة			437,500	520,000	978	1,163	1,070
	%210	750	داخلي	520,000	660,000	693	880	787
	%210	750	رئيسي	630,000	770,000	840	1,027	933
البدع	%210	500	رئيسي	490,000	570,000	980	1,140	1,060
	%210	1,000	داخلي	630,000	780,000	630	780	705
	المتوسط العام بالمنطقة			573,333	696,667	789	951	870
	%150	800	التعاون	1,050,000	1,100,000	1,313	1,375	1,344
البدع	%150	1,000	واجهه بحرية	2,050,000	2,250,000	2,050	2,250	2,150
	%150	800	داخلية	750,000	900,000	938	1,125	1,031
	المتوسط العام بالمنطقة			1,283,333	1,416,667	1,433	1,583	1,508

المصدر: بيت التمويل الكويتي

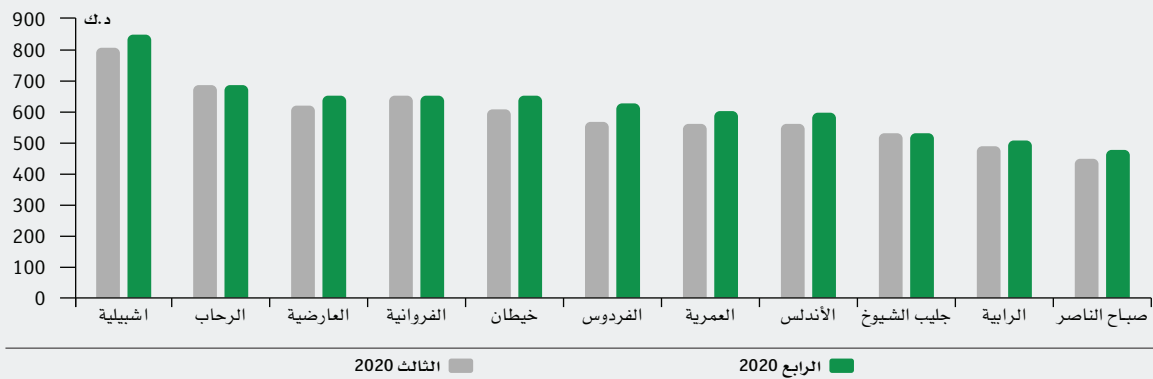
محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الرابع إلى حدود 621 دينار بنسبة زيادة ربع سنوية وصلت إلى 4.7% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة أكبر قدرها 5.2% على أساس ربع سنوي، في حين تسارعت معدلات الزيادة على أساس سنوي التي سجلها متوسط السعر إلى 8.5% في الربع الرابع.

شكل رقم (16) متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية



شكل رقم (17) متوسط سعر المتر المربع لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

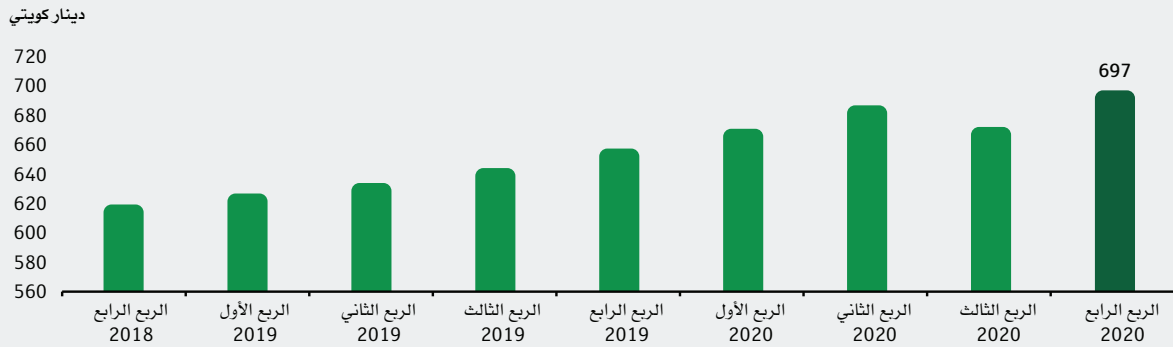
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2020
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	%210	500	داخلي	320,000	290,000	640	580	610
	%210	750	رئيسي	440,000	400,000	587	533	560
	المتوسط العام بالمنطقة				402,000	362,000	628	564
الرابية (بيت قائم)	%210	500	داخلي	260,000	240,000	520	480	500
	%210	500	رئيسي	280,000	260,000	560	520	540
	المتوسط العام بالمنطقة				397,500	355,000	533	480
إشيلية	%210	375	داخلي	320,000	290,000	853	773	813
	%210	400	رئيسي	380,000	350,000	950	875	913
	%210	500	داخلي	400,000	350,000	800	700	750
المتوسط العام بالمنطقة				380,000	337,500	896	800	848
الفروانية	%210	500	داخلي	325,000	285,000	650	570	610
	%210	500	رئيسي	375,000	320,000	750	640	695
	المتوسط العام بالمنطقة				350,000	302,500	700	605
خيطان	%210	400	داخلي	320,000	260,000	800	650	725
	%210	1000	فيصل السريع	750,000	650,000	750	650	700
	المتوسط العام بالمنطقة				460,000	380,000	613	507
جليب الشيوخ	%210	500	داخلي	260,000	230,000	520	460	490
	%210	500	رئيسي	310,000	260,000	620	520	570
	المتوسط العام بالمنطقة				285,000	245,000	570	490
العارضية	%210	600	داخلي	350,000	280,000	583	467	525
	%210	750	داخلي	440,000	340,000	587	453	520
	المتوسط العام بالمنطقة				327,500	260,000	726	580

المصدر: بيت التمويل الكويتي

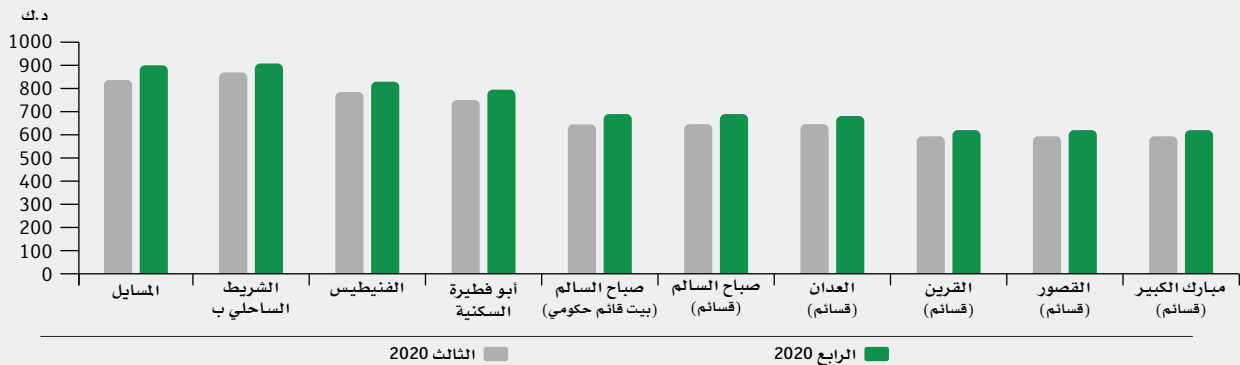
محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 738 دينار بنهاية الربع الرابع بزيادة 5.8% عن الربع الثالث الذي لم يسجل تغيراً زيادة أقل قدرها 3.8% على أساس ربع سنوي، بالتالي تضاعفت معدلات الزيادة لمستويات الأسعار بالمحافظة مرتفعة على أساس سنوي بنسبة 7.4% على أساس سنوي.

شكل رقم (18) متوسط سعر المتر في مبارك الكبير



شكل رقم (19) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

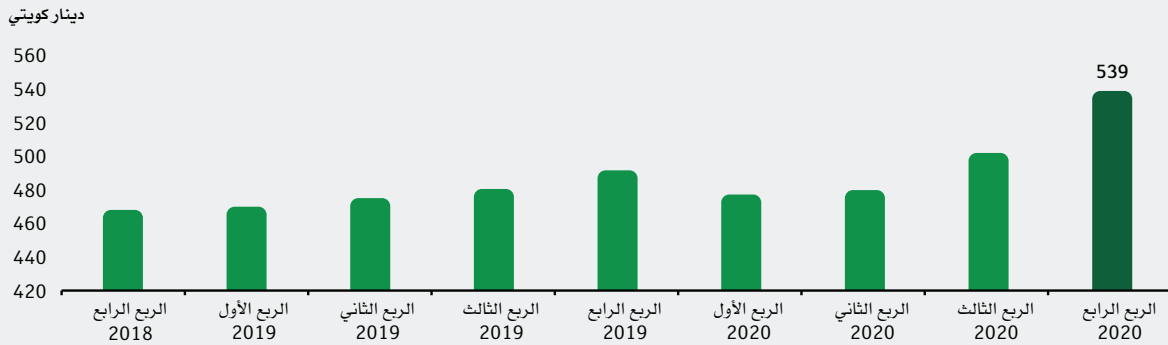
متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
888	950	825	380,000	330,000	داخلي	400	%210	المسايل
920	960	880	480,000	440,000	رئيسي	500	%210	
899	965	833	432,500	372,500	المتوسط العام بالمنطقة			
575	650	500	650,000	500,000	داخلية	1,000	%150	الشريط
1,325	1,400	1,250	2,800,000	2,500,000	بحرية	2,000	%150	الساحلي ب
908	967	850	1,433,333	1,266,667	المتوسط العام بالمنطقة			
788	850	725	340,000	290,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة
790	860	720	430,000	360,000	رئيسي	500	%210	السكنية
794	861	728	385,000	325,000	المتوسط العام بالمنطقة			
825	900	750	360,000	300,000	داخلي	400	%210	الفنيطيس
840	920	760	460,000	380,000	رئيسي	500	%210	
830	905	755	405,000	337,500	المتوسط العام بالمنطقة			
700	750	650	300,000	260,000	رئيسي	400	%210	العدان
638	700	575	280,000	230,000	داخلي	400	%210	
681	744	619	297,500	247,500	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

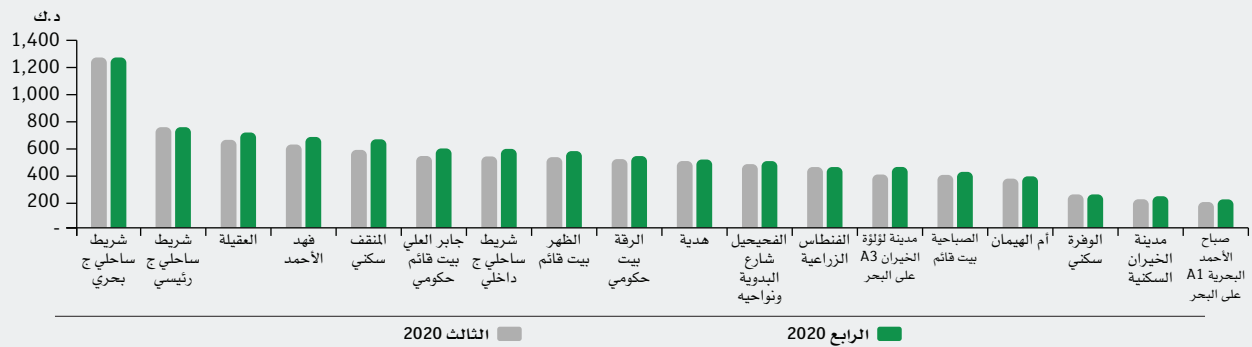
محافظة الأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع مسجلة 539 دينار للمتر بنسبة 7.4% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة قدرها 4.7% على أساس ربع سنوي، أما على أساس سنوي فقد تضاعف معدل الزيادة التي سجلها متوسط السعر بالمحافظة، وارتفع متوسط السعر بزيادة وصلت إلى 9.6% في الربع الرابع.

شكل رقم (20) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص على مستوى محافظة الأحمدية



شكل رقم (21) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

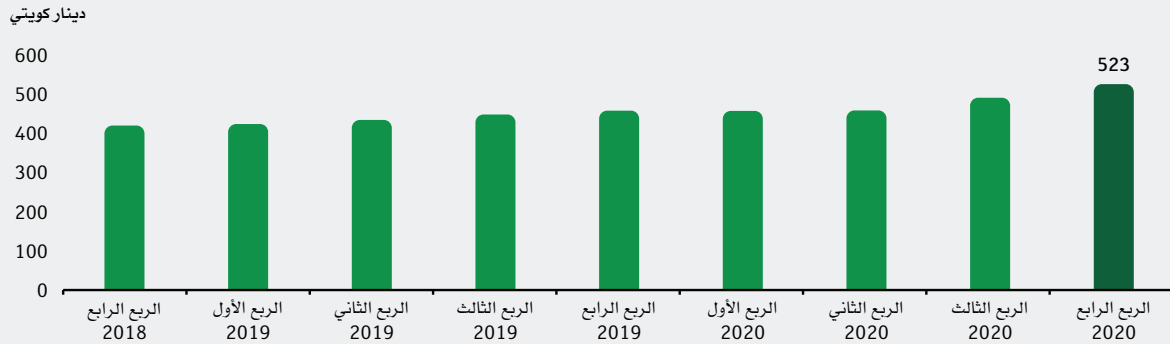
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 2020
				إلى	من	إلى	من	
القطاس الزراعية	%210	1,000	داخلي	450,000	380,000	450	380	415
	%210	1,000	رئيسي	570,000	450,000	570	450	510
هدية	%210	750	داخلي	400,000	325,000	533	433	483
	%210	750	رئيسي	450,000	380,000	600	507	553
العقيلة	%210	400	رئيسي	330,000	300,000	825	750	788
	%210	500	داخلي	340,000	290,000	680	580	630
الشريط الساحلي ج على البحر	%150	2,000	بحرية	2,700,000	2,400,000	1,350	1,200	1,275
الشريط الساحلي ج داخلي	%150	750	داخلي	500,000	380,000	667	507	587
مدينة الخيران السكنية	%210	400	داخلي	100,000	80,000	250	200	225
صباح الأحمد البحرية A1 (على البحر)	%210	1,200	بحرية	270,000	230,000	225	192	208
صباح الأحمد البحرية A2 (على البحر)	%210	450	بحرية	220,000	190,000	489	422	456
مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3	%210	450	بحرية	220,000	190,000	489	422	456
المنقف سكني	%210	375	داخلي	260,000	220,000	693	587	640
	%210	400	رئيسي	310,000	270,000	775	675	725

المصدر: بيت التمويل الكويتي

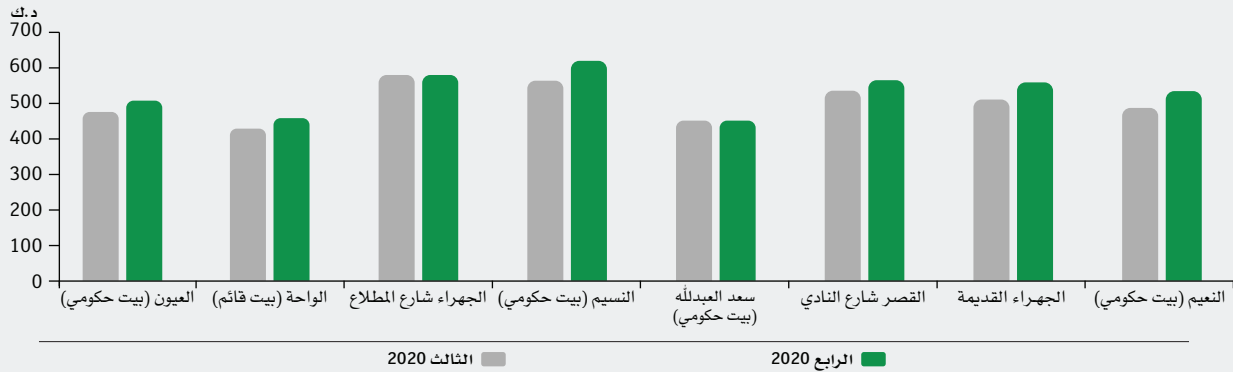
محافظة الجهراء

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الرابع مسجلة 523 دينار بزيادة 6.5% عن الربع السابق له الذي سجل زيادة أعلى قدرها 7.5% على أساس ربع سنوي. بالتالي ارتفعت مستويات الأسعار بزيادة وصلت إلى 13.4% على أساس سنوي في الربع الرابع.

شكل رقم (22) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص على مستوى محافظة الجهراء



شكل رقم (23) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)	
				إلى	من	إلى	من
القصر شارع النادي	%210	1,000	شارع النادي	650,000	550,000	650	550
القصر (بيت قائم)	%210	600	داخلي	270,000	230,000	450	383
الجهراء شارع المطلاع	%210	1,000	شارع المطلاع	650,000	500,000	650	500
النعيم (قسائم)	%210	400	داخلي رئيسي	190,000	140,000	475	350
النعيم (بيت حكومي)	%210	400	داخلي رئيسي	220,000	170,000	550	425
العيون (بيت حكومي)	حتى 800 م ²	298	داخلي رئيسي	210,000	160,000	705	537
التسيم (بيت حكومي)	%210	400	داخلي رئيسي	250,000	200,000	625	500
الواحة (بيت قائم)	حتى 800 م ²	300	داخلي رئيسي	190,000	150,000	633	500
سعد العبدلله	%210	400	داخلي رئيسي	220,000	160,000	550	400
القيروان	%210	400	داخلي رئيسي	250,000	200,000	625	500

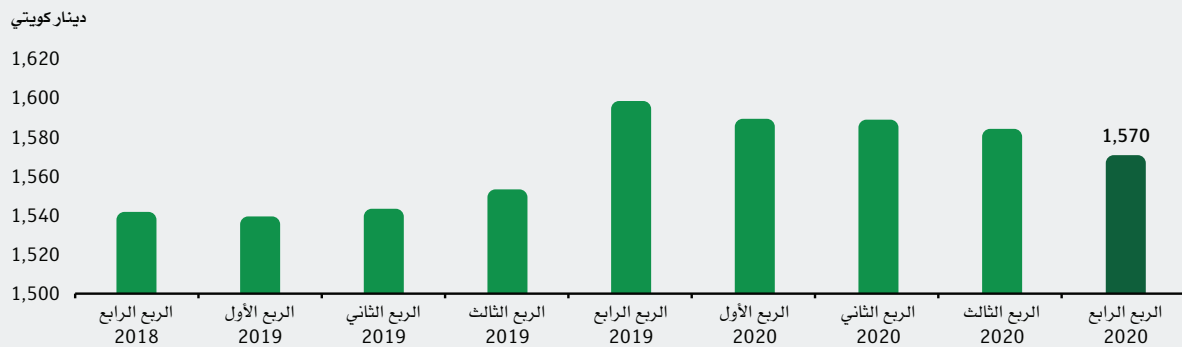
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

واصلت الأنشطة الاقتصادية أعمالها وفق الاشتراطات الصحية المفروضة في المرحلة الرابعة من عودة الحياة إلى طبيعتها، وتقضي تلك الاشتراطات باستمرار إجراءات التباعد الاجتماعي وغلق بعض الأنشطة والحفاظ على نسبة محدودة من العمالة في كل شركة أو جهة حكومية في حدود 50% من العاملين فيها للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وبرغم عودة نشاط التسجيل والتداول العقاري في الدوائر الحكومية، إلا أن بقاء شريحة كبيرة من العمالة في بلادهم بسبب إغلاق حركة الطيران وتوقف السفر، بالإضافة إلى عدم قدرة البعض على دفع ايجار مساكنهم، وظهور متضررين جدد قد أدى ذلك كله إلى انخفاض محدود لمتوسط سعر المتر من العقار الاستثماري خلال الربع الرابع مقارنة بالربعين السابقين له.

وقد بلغ متوسط السعر حوالي 1,570 دينار على مستوى المحافظات في نهاية الربع الرابع من 2020، وتباينت تحركات الأسعار وفقاً لبعض المسوحات والمناطق المختلفة، حيث سجل المحافظات نسبة انخفاض محدودة، بالتالي انخفض متوسط السعر في الربع الثالث بنسبة 1.8% بنهاية الربع الرابع على أساس سنوي، ويلاحظ تسجيل تراجع في الأسعار على أساس سنوي مقابل ارتفاع سنوي محدود نسبته 2% في الربع الثالث.

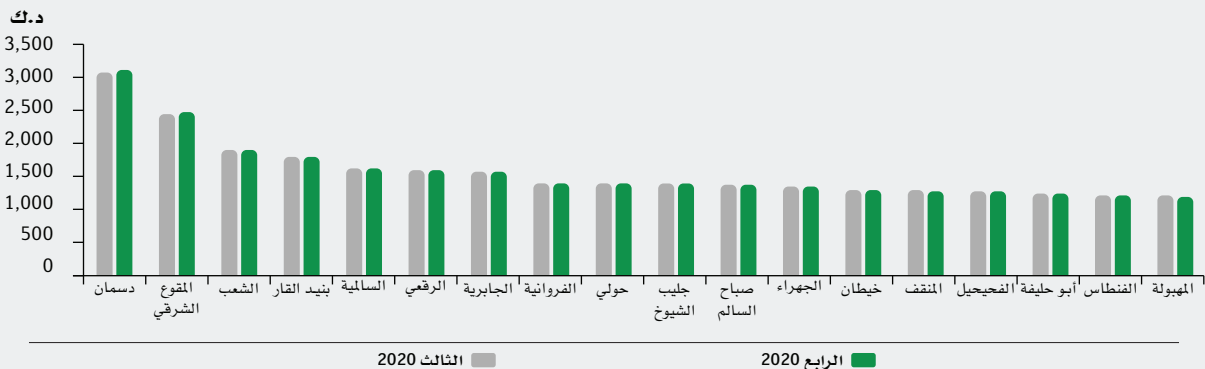
شكل رقم (24) متوسط سعر المتر المربع من العقار الاستثماري على مستوى محافظة الكويت



وقد انخفض متوسط السعر بنهاية الربع الرابع في محافظة العاصمة بنسبة 0.2% عن الربع الثالث الذي لم يسجل تغيراً عن الربع السابق له، بينما في حولي انخفض بنسبة 0.7%، وفي الفروانية 1.1% والجھراء 1.5%، في حين انخفض في محافظة الأحمدية 1.3% بينما في مبارك الكبير انخفض متوسط السعر بنسبة 1% على أساس ربع سنوي.

أما على أساس سنوي فقد تراجع متوسط السعر في بعض المحافظات مدفوعة بانخفاض مستويات الأسعار في العاصمة بنسبة 0.6% عن الربع الرابع من العام الماضي، فيما انخفض في محافظة حولي بحدود 2.4% وفي الفروانية 1.9% والجھراء بنسبة محدودة قدرها 2%، بينما في مبارك الكبير تراجع متوسط السعر بنسبة 1.5%، فيما تراجعت الأسعار في الأحمدية 3.3% على أساس سنوي.

شكل رقم (25) متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت



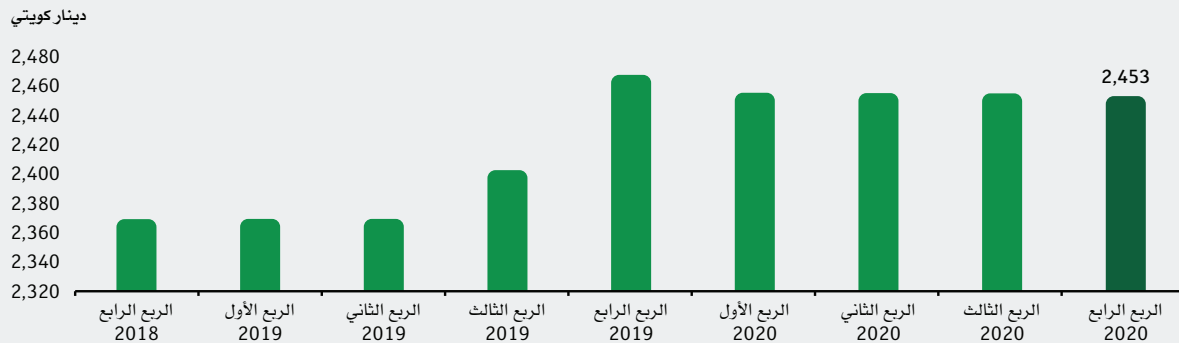
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، انخفضت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الرابع من 2020 إلى حدود 2,453 دينار للمتر المربع، منخفضة بنسبة 0.2% عن الربع الثالث الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، ويحافظ متوسط سعر المتر على اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، وقد سجل متوسط السعر تراجعاً سنوياً بحدود 0.6% في الربع الرابع بعدما شهد زيادة سنوية قدرها 2.3% في الربع الثالث.

مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة

شكل رقم (26) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة



جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)	
				من	إلى	من	إلى
بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	2,800,000	3,050,000	2,800	3,050
	250%	500	رئيسي	850,000	930,000	1,700	1,860
	250%	1,000	داخلي	1,320,000	1,530,000	1,320	1,530
	250%	1,000	الدائري الأول + الثاني	1,750,000	1,930,000	1,750	1,930
المتوسط العام بالمنطقة							
المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	425,000	510,000	1,700	2,040
	400%	500	رئيسي	1,280,000	1,430,000	2,560	2,860
	400%	1,000	الشهداء	2,750,000	2,950,000	2,750	2,950
	المتوسط العام بالمنطقة						
دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	4,000,000	4,250,000	4,000	4,250
	400%	1,000	داخلي	2,200,000	2,450,000	2,200	2,450
	400%	750	عبدالله الأحمد	2,100,000	2,150,000	2,800	2,833
	المتوسط العام بالمنطقة						

المصدر: بيت التمويل الكويتي

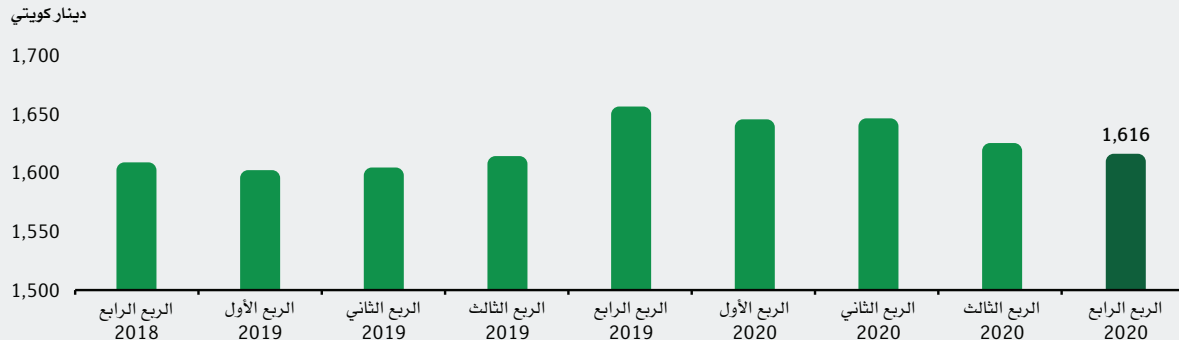
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 8 إلى 13 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول.

ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

محافظة حولي

انخفض متوسط السعر للأرض في مواقع العقار الاستثماري بمحافظة حولي إلى حدود 1,616 دينار بنهاية الربع الرابع، منخفضاً 0.7% عن الربع الثالث الذي سجل تراجعاً 1.2% على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر يسير بشكل تنازلي، بالتالي سجلت مستويات الأسعار انخفاضاً نسبته 2.4% على أساس سنوي بعد أن شهدت زيادة سنوية قدرها 0.9% في الربع الثالث.

شكل رقم (27) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

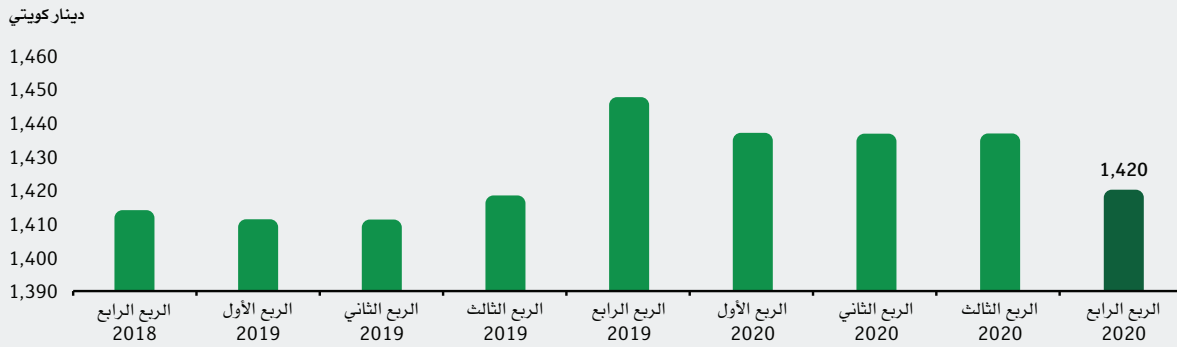
المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د ك)		القيمة السوقية للأرض (د ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,387	1,440	1,333	1,080,000	1,000,000	المثنى	750	%250	حولي
1,487	1,573	1,400	1,180,000	1,050,000	قتيبة	750	%250	
1,320	1,427	1,213	1,070,000	910,000	أحمد بن طولون	750	%250	
1,433	1,467	1,400	1,100,000	1,050,000	المغرب	750	%250	
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	شرحيبيل	750	%250	
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,388	1,468	1,309	1,121,333	1,000,667	المتوسط العام بالمنطقة			
2,900	3,000	2,800	3,000,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,613	1,667	1,560	1,250,000	1,170,000	بغداد (التحرير)	750	%250	
1,493	1,533	1,453	1,150,000	1,090,000	عمّان	750	%250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	البحرين	750	%250	
1,717	1,767	1,667	1,325,000	1,250,000	عمرو بن العاص	750	%250	
1,500	1,550	1,450	1,550,000	1,450,000	رئيسي	1,000	%250	
1,320	1,400	1,240	1,400,000	1,240,000	داخلي	1,000	%250	الشعب
1,608	1,669	1,546	1,292,188	1,198,125	المتوسط العام بالمنطقة			
2,975	3,100	2,850	3,100,000	2,850,000	الخليج العربي	1,000	%250	
1,500	1,573	1,427	1,180,000	1,070,000	داخلي	750	%250	
1,901	1,975	1,827	1,876,250	1,737,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,465	1,530	1,400	1,530,000	1,400,000	المغرب	1,000	%250	الجابرية
1,720	1,740	1,700	1,740,000	1,700,000	إبراهيم حسين معرفي	1,000	%250	
1,440	1,493	1,387	1,120,000	1,040,000	داخلي	750	%250	
1,568	1,616	1,520	1,520,000	1,428,750	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تراجعت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية بمحافظة الفروانية مسجلة 1,420 دينار بنهاية الربع الرابع 2020 منخفضة 1.1% عن الربع الثالث الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي، كما انخفض متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة 1.9% في الربع الرابع بعدما كان قد سجل زيادة محدودة نسبتها 1.3% في الربع الثالث على أساس سنوي.

شكل رقم (28) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع 2020 في أغلب المناطق الاستثمارية بمحافظة الفروانية عن الربع السابق له.

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

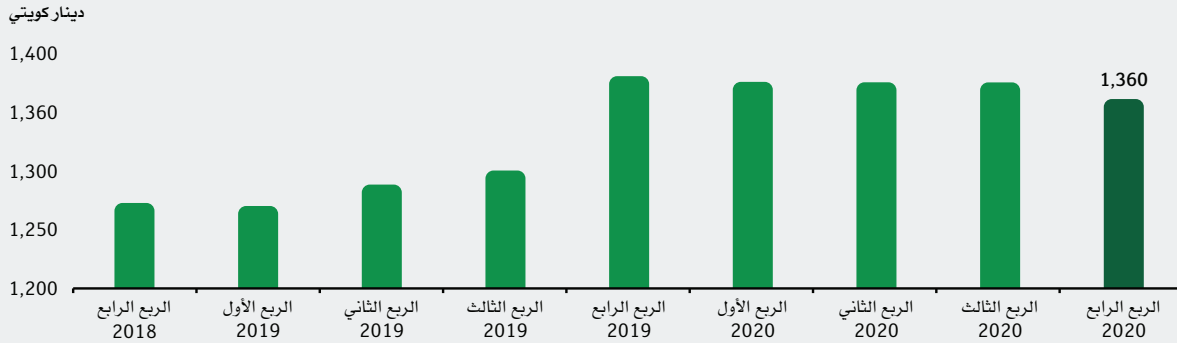
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		
				من	إلى	إلى	الربع الثالث 2020	
الفروانية	%250	750	المطار	1,050,000	1,150,000	1,400	1,533	
	%250	750	الدائري السادس	1,025,000	1,125,000	1,367	1,500	
	%250	1,000	داخلي	1,100,000	1,250,000	1,100	1,250	
	%250	500	رئيسي	720,000	820,000	1,440	1,640	
				المتوسط العام بالمنطقة	1,035,000	1,137,143	1,330	1,468
خيطان	%250	1,000	المطار	1,390,000	1,470,000	1,390	1,470	
	%250	1,000	داخلي	1,100,000	1,250,000	1,100	1,250	
	%250	600	داخلي	700,000	825,000	1,167	1,375	
				المتوسط العام بالمنطقة	1,005,000	1,129,000	1,221	1,379
	%250	750	الدائري السادس	1,030,000	1,120,000	1,373	1,493	
جليب الشيوخ	%250	750	خالد إقبال الشهاب	1,025,000	1,125,000	1,367	1,500	
	%250	750	رئيسي	1,000,000	1,080,000	1,333	1,440	
	%250	500	داخلي	620,000	740,000	1,240	1,480	
				المتوسط العام بالمنطقة	890,625	1,004,375	1,300	1,466
	%250	750	الدائري الرابع	1,250,000	1,275,000	1,667	1,700	
الرفعي	%250	1,000	الدائري الخامس	1,600,000	1,680,000	1,600	1,680	
	%250	1,000	الدائري الرابع	1,600,000	1,680,000	1,600	1,680	
	%250	750	رئيسي داخلي	1,100,000	1,220,000	1,467	1,627	
				المتوسط العام بالمنطقة	1,221,429	1,297,143	1,550	1,650

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

انخفض متوسط سعر متر الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير إلى حدود 1,360 بنهاية الربع الرابع، أي بتراجع 1% عن الربع الثالث الذي لم يشهد تغيراً عن الربع السابق له، وتواصل مستويات الأسعار في المحافظة اتجاهاً تنازلياً. ودفع ذلك التراجع لأن تسجل مستويات الأسعار بالمحافظة انخفاضاً على أساس سنوي نسبته 1.5% بعد أن سجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة بنسبة 6% في الربع الثالث 2020 على أساس سنوي.

شكل رقم (29) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في معظم مناطق الاستثمارية بمحافظة مبارك الكبير عن الربع الثالث 2020.

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

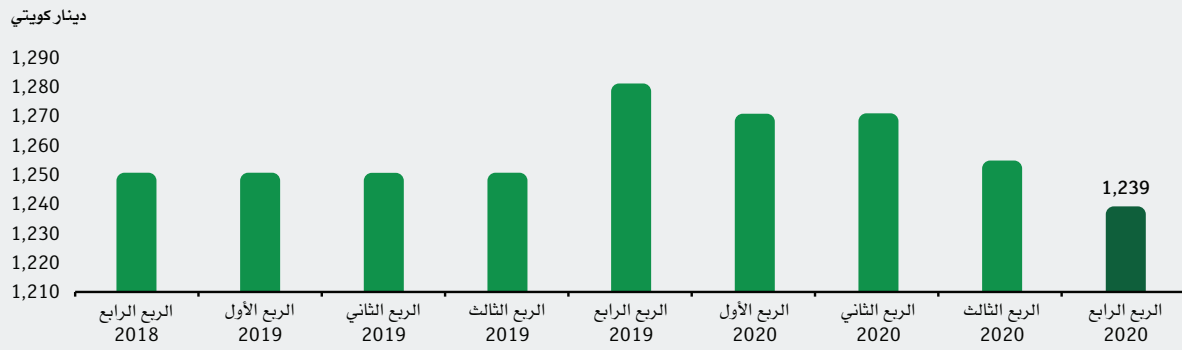
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د ك)		القيمة السوقية للأرض (د ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,270	1,367	1,173	1,025,000	880,000	داخلي	750	%250	صباح السالم
1,415	1,450	1,380	1,450,000	1,380,000	رئيسي	1,000	%250	
1,555	1,580	1,530	1,580,000	1,530,000	الفحيحيل	1,000	%250	
1,080	1,160	1,000	580,000	500,000	داخلي	500	%170	
1,360	1,413	1,306	1,230,714	1,144,286	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

انخفض متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الرابع بنسبة 1.3% عن مستوياته في الربع الثالث الذي شهد تراجعاً بذات النسبة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر إلى 1,239 دينار. كما تراجع متوسط السعر بنسبة 3.3% على أساس سنوي بالمحافظة بعدما سجل استقراراً في الربع الثالث على أساس سنوي.

شكل رقم (30) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في معظم المناطق الاستثمارية بمحافظة الأحمدية عن الربع الثالث.

جدول (12) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

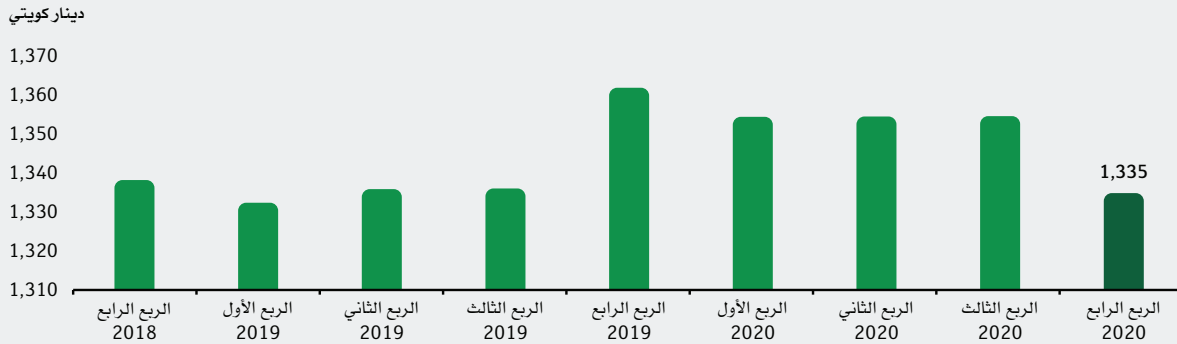
المتوسط سعر المتر الربع الرابع 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,283	1,300	1,267	975,000	950,000	الفحيحيل	750	%250	النفطاس
1,203	1,293	1,113	970,000	835,000	رئيسي	750	%250	
1,590	1,600	1,580	1,600,000	1,580,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,209	1,276	1,142	1,015,000	913,333	المتوسط العام بالمنطقة			
1,155	1,270	1,040	635,000	520,000	داخلي	500	%250	أبو حليفة
1,200	1,293	1,107	970,000	830,000	رئيسي	750	%250	
1,590	1,600	1,580	1,600,000	1,580,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,245	1,318	1,173	1,008,750	913,750	المتوسط العام بالمنطقة			
1,230	1,380	1,080	690,000	540,000	داخلي	500	%250	المنقف
1,353	1,413	1,293	1,060,000	970,000	رئيسي	750	%350	
1,668	1,700	1,635	1,700,000	1,635,000	رئيسي	1,000	%250	
1,274	1,346	1,202	1,060,000	953,571	المتوسط العام بالمنطقة			
1,155	1,270	1,040	635,000	520,000	داخلي	500	%250	المهولة
1,197	1,287	1,107	965,000	830,000	رئيسي	750	%250	
1,283	1,320	1,247	990,000	935,000	طريق الفحيحيل	750	%250	
1,585	1,600	1,570	1,600,000	1,570,000	الطريق الساحلي	1,000	%250	
1,283	1,320	1,247	990,000	935,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,240	1,340	1,140	670,000	570,000	داخلي	500	%250	الفحيحيل
1,287	1,373	1,200	1,030,000	900,000	رئيسي	750	%250	
1,395	1,420	1,370	1,420,000	1,370,000	مكة	1,000	%250	
1,265	1,348	1,183	1,005,714	880,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

انخفضت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء حين بلغت 1,335 دينار بنهاية الربع الرابع، أي أعلى نسبة تراجع بين المحافظات متراجعة بنسبة 1.5% عن الربع الثالث، ولم تشهد مستويات الأسعار تغيراً لربعين متتاليين أي في الربع الثالث والثاني من 2020، بالتالي تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع بنسبة 2% على أساس سنوي بعدما سجلت زيادة محدودة قدرها 1% في الربع الثالث على أساس سنوي.

شكل رقم (31) متوسط سعر المتر من الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء



انخفضت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في أغلب المناطق الاستثمارية عن الربع الثالث بمحافظة الجهراء.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	
				إلى	من	إلى	من
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,220,000	1,020,000	1,220	1,020
	%250	1,000	رئيسي	1,385,000	1,225,000	1,385	1,225
	%250	800	شارع محطة الماء - شارع الخزامي	1,225,000	1,200,000	1,531	1,500
	%250	500	رئيسي	780,000	700,000	1,560	1,400
	المتوسط العام بالمنطقة				1,060,833	930,833	1,420

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 المتميزة تتفوق بشكل متفاوت عن العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار في بعض المحافظات بنهاية الربع الرابع على أساس سنوي بعد أن تراجعت مع توقف الأنشطة الاقتصادية وعدم قدرة بعض المستأجرين على دفع إيجاراتهم في الربعين السابقين له إلى نسب تتراوح بين 7.4% إلى 8.2%، واستقرت في محافظة العاصمة عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.3% بنهاية الربع الرابع وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.15%، وفي محافظة حولي يبلغ معدل العائد على العقار الاستثماري 7.79% وما زال أدنى قليلاً من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الرابع.

وسجل متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.88% وما زال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدية حدود 7.93% دون تغيير عن الربع الرابع 2019، وفي محافظة مبارك الكبير عند 7.83% وفي الجهراء يبلغ معدل العائد 8.1% بنهاية الربع الرابع.

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 الرابع 2020	
					من	إلى
العاصمة	بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%
	بنيد القار	250%	1,000	الاستقلال	7.5%	7.8%
	المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	6.8%	7.0%
	دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%
	حولي	250%	750	المتشي	8.0%	8.3%
حولي	حولي	250%	1,000	موسى بن نصير	8.0%	8.3%
	السالمية	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%
	السالمية	250%	1,000	حمد المبارك	7.5%	7.8%
	الشعب	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.3%
	الشعب	250%	1,000	داخلي	7.8%	8.0%
الفروانية	الفروانية	250%	1,000	المطار	7.8%	8.0%
	الفروانية	250%	750	داخلي	8.0%	8.3%
	خيطان	250%	750	المطار	7.8%	8.0%
	خيطان	250%	750	داخلي	8.0%	8.3%
	الرقعي	250%	1,000	الدائري الخامس	7.8%	7.8%
الأحمدية	الطنطاس	250%	500	داخلي	8.3%	8.5%
	الطنطاس	250%	750	رئيسي	8.3%	8.5%
	ابو حليفة	250%	500	داخلي	8.3%	8.5%
	ابو حليفة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.3%	7.5%
	المهبولة	250%	750	داخلي	8.5%	8.8%
الجهراء	المهبولة	250%	750	الفحاحيل	8.0%	8.3%
	المهبولة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.3%	7.5%
	الفحاحيل	250%	500	داخلي	8.0%	8.3%
	الفحاحيل	250%	750	رئيسي	8.0%	8.3%
	الجهراء	250%	1,000	داخلي	8.3%	8.5%
مبارك الكبير	الجهراء	250%	800	الخزامي	7.8%	8.0%
	صباح السالم	170%	500	داخلي	7.3%	7.5%
	صباح السالم	250%	1,000	داخلي	8.0%	8.5%

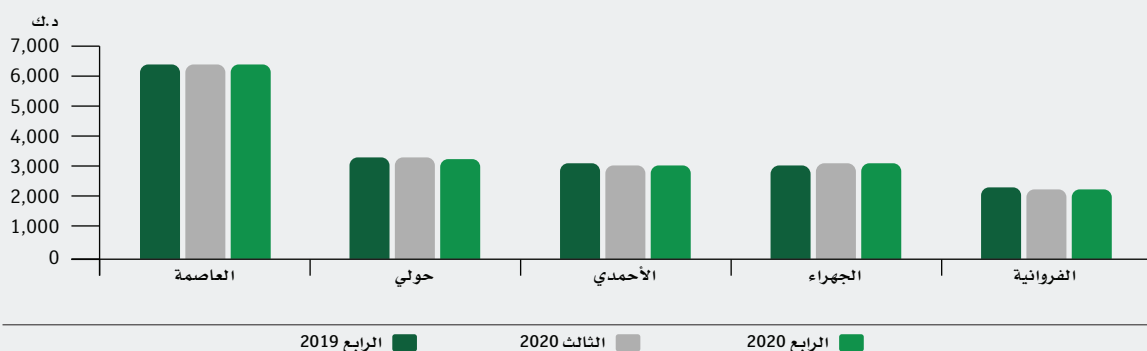
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

عادت بعض مظاهر الحياة الاقتصادية لقطاع الشركات وبعض القطاعات الاقتصادية الأخرى خلال الربع الرابع، وهو ما ساهم في التخفيف من تأثير الأزمة على العقار التجاري، ووفق شروط الإجراءات الاحترازية لم تعد كافة الأنشطة بكامل طاقتها، حيث مازالت الحكومة الكويتية لم تقرر الدخول إلى المرحلة الخامسة من خطة عودة الحياة وهو ما يحد من الحركة في المجمعات التجارية والأسواق، في ظل توجه العديد من القطاعات الاقتصادية والشركات نحو العمل عن بعد، وقد يؤثر ذلك على إيرادات العقار التجاري والمباني والمجمعات التجارية على المدى المتوسط والطويل ومن ثم قيمتها السوقية.

فقد انخفضت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الرابع إلى 3,651 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات بنسبة طفيفة قدرها 0.4% عن الربع السابق له، وتباينت تحركات الأسعار بين المناطق المختلفة حيث تراجعت مستويات الأسعار في أغلب المحافظات بشكل محدود عن الربع الثالث، بينما ارتفعت بنحو طفيف في بعض منها. بعد أن ارتفع متوسط السعر بنسبة طفيفة أي بحدود 0.4% في الربع الثالث عن الربع السابق له. وبالتالي تباطأت في الربع الرابع من 2020 معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر قبل ذلك على أساس سنوي، فقد انخفض متوسط السعر على مستوى المحافظات في الربع الرابع بنسبة 0.3% بعدما شهدت زيادة نسبتها 3.9% و 4.4% في الربعين الثالث والثاني من العام الحالي.

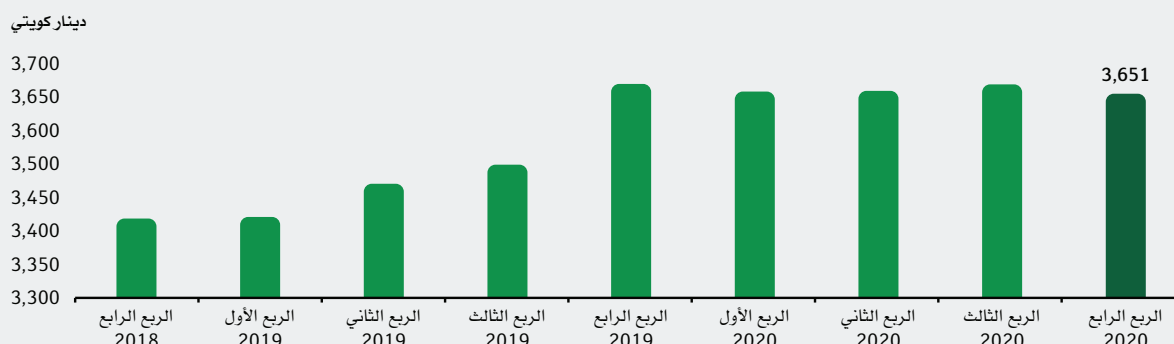
شكل رقم (32) متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري لمحافظة الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد تراجعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الرابع في المحافظات الذي شهد زيادة طفيفة على أساس ربع سنوي، بينما استقر متوسط السعر في العاصمة في الربعين الرابع والثالث، في حين انخفض بشكل طفيف في حولي والأحمدي بنسبة 0.7%، بينما انخفض في الفروانية والجهراء بحدود 0.6% عن الربع الثالث. بالتالي سجلت الأسعار تراجعاً على أساس سنوي في الربع الرابع من 2020 في أغلب المحافظات فيما باستثناء محافظة الجهراء التي سجل فيها متوسط السعر زيادة محدودة على أساس سنوي.

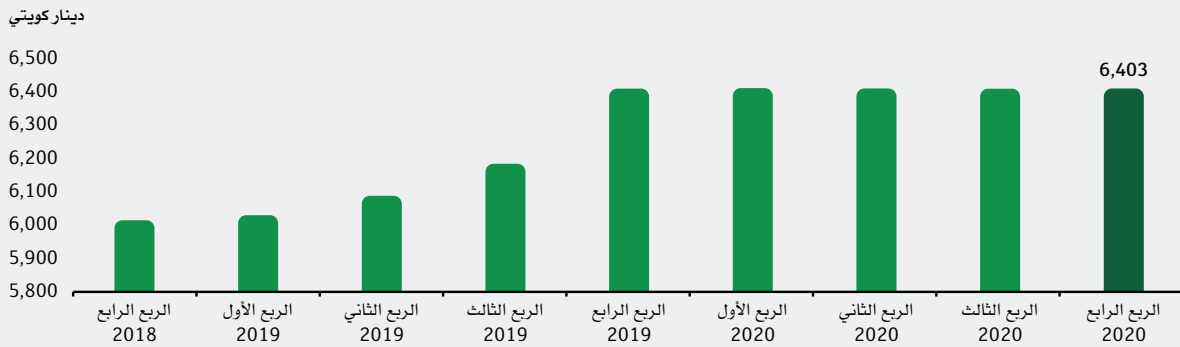
شكل رقم (33) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى المحافظات



محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، سجل متوسط سعر المتر من العقار التجاري بنهاية الربع الرابع 6,403 دينار دون تغيير عن الربعين السابقين له. بالتالي لم يسجل تغيراً على أساس سنوي في الربع الرابع بعد أن تباطأت معدلات الزيادة على أساس سنوي حين سجلت %3.6 بنهاية الربع الثالث 2020.

شكل رقم (34) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى محافظة العاصمة



جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

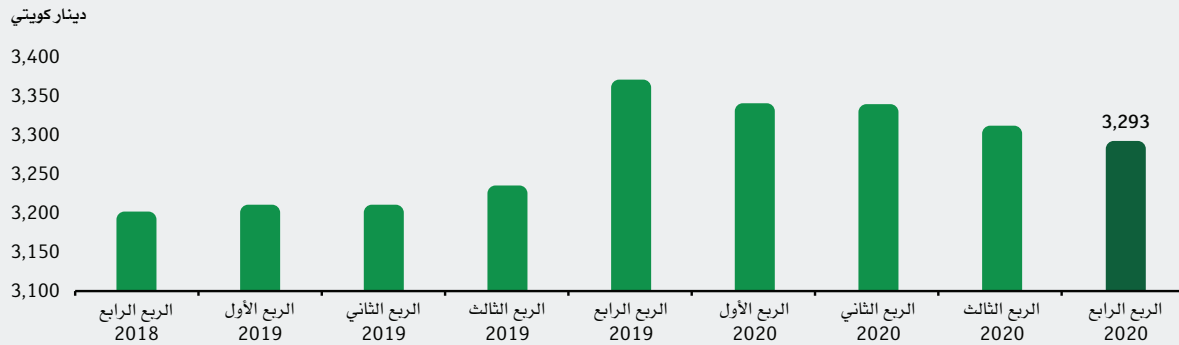
متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
6,500	8,000	5,000	2,400,000	1,500,000	300	المباركية	%300	القبلة
6,750	7,250	6,250	5,437,500	4,687,500	750	أحمد الجابر	%520	شرق
6,375	6,750	6,000	5,062,500	4,500,000	750	الصور	%620	المدينة
7,625	7,750	7,500	7,750,000	7,500,000	1000	مبارك الكبير (البورصة)	%620	المدينة
5,750	6,500	5,000	1,950,000	1,500,000	300	علي السالم	%300	المدينة
6,125	6,250	6,000	4,687,500	4,500,000	750	علي السالم	%520	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

تراجع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي إلى 3,293 دينار بنهاية الربع الرابع، منخفضاً بنسبة طفيفة قدرها 0.7% عن متوسط السعر في الربع الثالث سجل تراجعاً بحدود 0.8% على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد تراجعت مستويات الأسعار للمرة الأولى بعد خمسة أرباع متتالية سجلت فيها زيادة، وانخفضت في الربع الرابع بنسبة 2.3% على أساس سنوي.

شكل رقم (35) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى محافظة حولي



تراجع متوسط السعر في معظم المناطق التجارية بمحافظة حولي.

جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

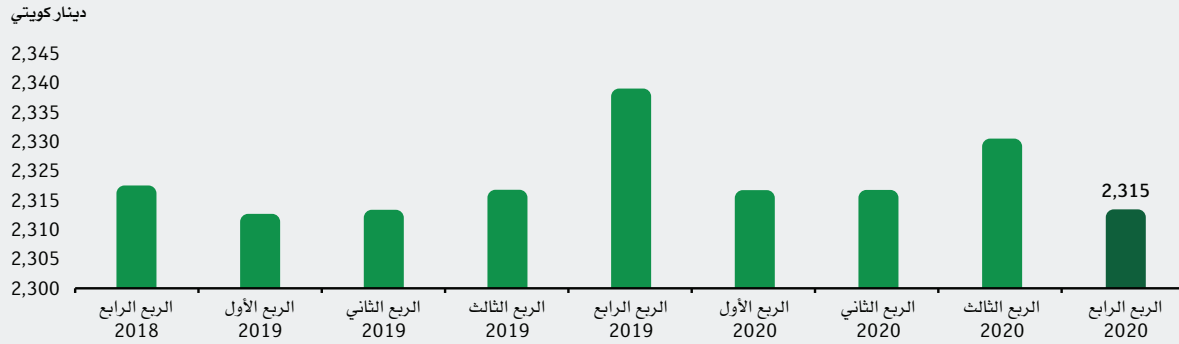
المتوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د ك)		القيمة السوقية للأرض (د ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,675	3,850	3,500	3,850,000	3,500,000	1000	تونس	%180	حولي
2,900	3,050	2,750	2,287,500	2,062,500	750	العثمان	%150	حولي
3,150	3,300	3,000	2,640,000	2,400,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,675	4,350	3,000	4,350,000	3,000,000	1,000	سالم المبارك	%180	السالمية
2,850	2,900	2,800	1,450,000	1,400,000	500	البحرين	%180	السالمية

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مسجلة 2,315 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع من 2020، منخفضة بشكل طفيف أي 0.6% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة طفيفة نسبتها 0.4% عن السابق له. مدفوعة بزيادة الطلب على أماكن المخازن في منطقة العارضية وارتفاع حجم المطلوب منها، وبالتالي انخفض متوسط سعر المتر في الربع الرابع بحدود 1% على أساس سنوي بعدما سجل تحسناً طفيفاً لثلاثة أرباع متتالية.

شكل رقم (36) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى محافظة الفروانية



تراجع مستويات الأسعار في بعض مناطق محافظة الفروانية بنهاية الربع الرابع.

جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

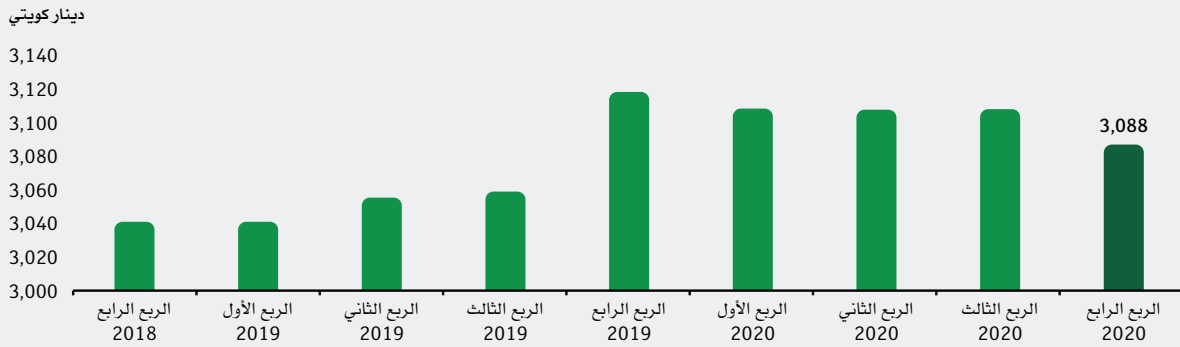
المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (دك)		القيمة السوقية للمتر المربع (دك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2020
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية شارع مناور	%180	مناور	1,000	4,400,000	4,650,000	4,400	4,650	4,525
الفروانية شارع المطافي	%180	المطافي	800	3,040,000	3,320,000	3,800	4,150	3,975
خيطان	%180	مقابل الإداري والتجاري	1,000	3,600,000	3,850,000	3,600	3,850	3,725
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	%180	شارع الجمعية	1,000	2,300,000	2,400,000	2,300	2,400	2,350
جليب الشيوخ (خلفية)	%180	داخلي	1,000	1,800,000	1,900,000	1,800	1,900	1,850
الضجيج (5000م) على السادس	%50	السادس	5,000	5,500,000	6,000,000	1,100	1,200	1,150
ضجيج جنوب خيطان	%250	داخلي	5,000	2,000,000	2,250,000	400	450	425
العارضية مخازن	ارضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	1,000	1,200,000	1,350,000	1,200	1,350	1,275

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية إلى حدود 3,088 دينار بنهاية الربع الرابع، وأظهرت مستويات الأسعار تراجعاً طفيفاً نسبته 0.7% عن الربع الثالث. أما على أساس سنوي تراجعت الأسعار في الربع الرابع بنسبة 1% بعدما ظلت لربعين متتاليين تسجل زيادة محدودة قدرها 1.6%.

شكل رقم (37) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى محافظة الأحمدية



جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

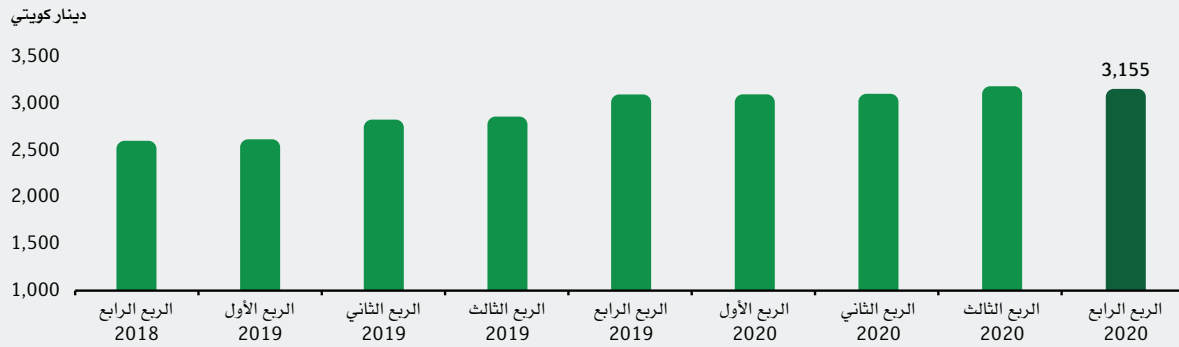
المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2020
				من	إلى	من	إلى	
المنقف	300%	العزيزية	750	1,425,000	1,687,500	1,900	2,250	2,075
المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1,000	3,450,000	3,600,000	3,450	3,600	3,525
	180%	داخلي	1,000	3,150,000	3,350,000	3,150	3,350	3,250
	180%	داخلي	750	2,100,000	2,475,000	2,800	3,300	3,050
الفحيحيل	180%	الطريق الساحلي	750	3,000,000	3,337,500	4,000	4,450	4,225
	180%	مكة	750	2,700,000	2,962,500	3,600	3,950	3,775
لؤلؤة الخيران	180%	داخلي	2,000	2,000,000	2,300,000	1,000	1,150	1,075

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

انخفض متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء إلى 3,155 دينار بنهاية الربع الرابع، وانخفضت الأسعار في المحافظة بنسبة 0.6% عن الربع السابق له الذي سجل زيادة محدودة قدرها 2.9% على أساس ربع سنوي، حيث يلاحظ تباطؤ نسبة الزيادة لمتوسط سعر المتر من العقار التجاري في المحافظة إلى 2.3% في الربع الرابع مقابل 11.8% في الربع الثالث على أساس سنوي.

شكل رقم (38) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى محافظة الجهراء



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د ك)		متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع 2020
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	50%	مرزوق المتعب	1,000	3,150,000	3,400,000	3,150	3,400	3,275
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	875	3,325,000	3,675,000	3,800	4,200	4,000
الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	225	697,500	798,750	3,100	3,550	3,325
الجهراء	50%	قطعة 21	1,000	2,350,000	2,550,000	2,350	2,550	2,450

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:

تحسنت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الرابع من عام 2020 عن الربع السابق له، مع عودة الأنشطة الاقتصادية بعد حالة التوقف الكلي والجزئي لمعظم الشركات والأنشطة التجارية والمجمعات والأسواق التجارية، ومع تخفيف تلك الإجراءات والعودة التدريجية لمزاولة أعمالها في ظل خطط التحفيز الحكومية وهو ما ساهم في تحسن طفيف على أساس سنوي. وما زالت في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي وبعض مناطق الفروانية التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

وقد استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع من 2020 مسجلاً 7.15% مقابل نهاية الربع الثالث كما أنه أقل من عائد العقار الاستثماري الذي يصل إلى 7.34% في الربع الرابع من العام الحالي حيث تستخدم بعض العقارات الاستثمارية كعقارات تجارية، في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 7.9%، بالتالي يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.79% في الربع الرابع 2020، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8.25% في بعض مواقع من منطقة السالمية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية في الربع الرابع 8.06% دون تغير عن الربع الثالث، ويلاحظ أنه مازال أعلى قليلاً من العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة الذي لم يشهد تغيراً بشكل عند حدود 7.88%، ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.5% و8.3% مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

واستقر متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء عند حدود 7.9% في الربع الرابع والثالث، وهي أدنى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.1% للعقارات الاستثمارية، ففي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة ارتفع معدل العائد على العقارات التجارية إلى 8.0% بنهاية الربع الرابع مقابل 7.9% في الربع السابق له.

وسجل العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدية 7.9% في الربعين الرابع والثالث، ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، ويصل العائد على العقارات التجارية إلى 7.5% في الفحيحيل، ويفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنطاس وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.5% بنهاية الربع الرابع 2020.

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

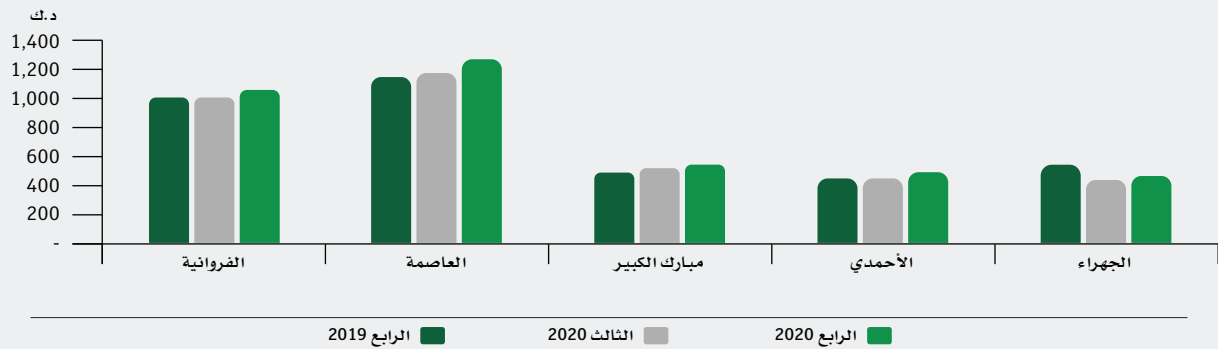
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2020		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.75%	7.00%	6.88%
	شرق	520%	أحمد الجابر	7.00%	7.25%	7.13%
	المدينة	620%	السور	7.25%	7.25%	7.25%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	7.25%	7.25%	7.25%
	القبلة	620%	فهد السالم	7.00%	7.25%	7.13%
	حولي	180%	تونس	7.75%	8.00%	7.88%
	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%
	العراضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	7.75%	8.00%	7.88%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة ٢٠	7.50%	7.75%	7.63%
	الجهراء	50%	قطعة ٤١ أ	8.00%	8.00%	8.00%
الأحمدي	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.50%	8.25%
	المنقف (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:

ارتفعت مستويات أسعار القسائم الصناعية (لا تشمل العقارات الحرفية) على مستوى المحافظات إلى نحو 763 دينار بنهاية الربع الرابع، فقد تزايدت نسبة ارتفاع متوسط السعر إلى الضعف أي 6.8% مقابل ارتفاع ربع سنوي نسبته 3.5% في الربع الثالث، وقد سجلت مستويات الأسعار زيادة ملحوظة في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات على أساس ربع سنوي، ففي محافظة العاصمة ارتفع متوسط السعر بنسبة 5.7% عن الربع الثالث، وفي الأحمدية بنسبة 8.7%. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 4.9% بعدما سجل الربع الثالث زيادة بحدود 2.4%، مدفوعة بزيادة ملحوظة في مستويات الأسعار في أغلب المحافظات.

شكل رقم (39) متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت

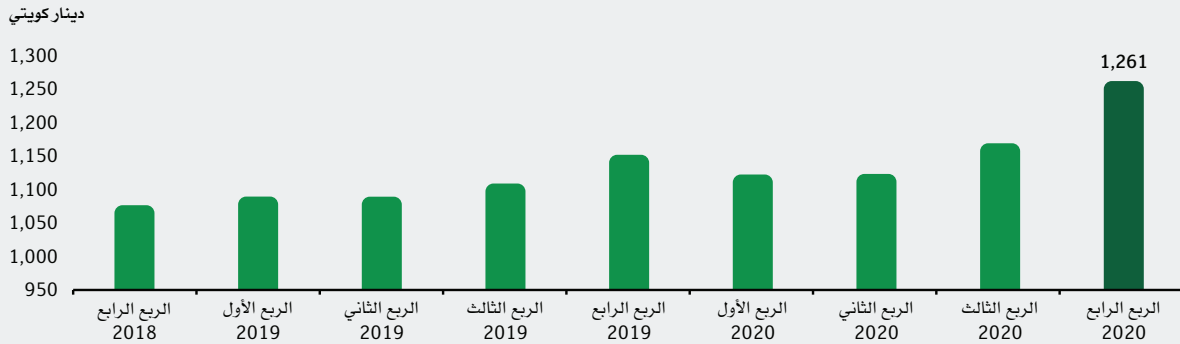


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع إلى 1,261 دينار مسجلاً زيادة 8.1% عن مستواه في الربع الثالث الذي سجل زيادة محدودة نسبتها 3.8% على أساس ربع سنوي، بالتالي تسارع المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، وهو ما دفع متوسط سعر المتر لأن يسجل زيادة وصلت إلى 8.7% على أساس سنوي في الربع الرابع مقابل زيادة أقل قدرها 4.9% في الربع الثالث.

شكل رقم (40) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية في منطقة الشويخ الصناعية بمحافظة العاصمة



جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتري المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,683	1,740,000	1,625,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		1,000		
1,184	6,480,000	5,360,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		5,000		
1,068	1,215,000	920,000	شهرزاد		1,000		
1,932	1,020,000	912,000	الزينة		1,000		
1,775	1,930,000	1,620,000	الزينة	100% للسرداب	500		
878	4,780,000	4,000,000	الكهرباء	80% أرضي	1,000	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
498	12,500,000	9,900,000	الكهرباء	50% للميزانين	500		
1,085	1,220,000	950,000	داخلي		1,000		
1,683	1,740,000	1,625,000	طريق الجهراء		5,000		
1,184	6,480,000	5,360,000	الدائري الرابع		1,000		
1,068	1,215,000	920,000	شارع داخلي		22,500		
1,261	2,818,077	2,325,538	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.

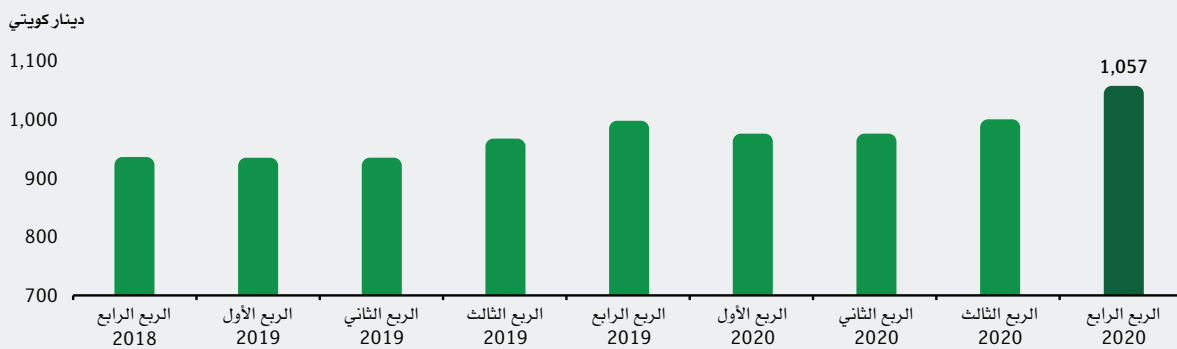
محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار المناطق الصناعية في محافظة الفروانية مسجلة 1,057 دينار للمتر بنهاية الربع الرابع، مدفوعة بزيادة نسبتها 5.7% عن الربع الثالث الذي سجل زيادة 2.5% على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، كما ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع بنسبة 6% على أساس سنوي.

وقد انخفض متوسط السعر في الأماكن الحرفية حين بلغ 2,955 دينار بنهاية الربع الرابع كما في مناطق العارضية الحرفية، منخفضة بحدود 1% عن الربع الثالث، كما تراجع على أساس سنوي بنسبة 3.7% بنهاية الربع الرابع.

ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الرابع في أغلب المناطق الصناعية بينما انخفضت في المناطق الحرفية في المحافظة عن الربع الثالث من عام 2020.

شكل رقم (41) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية في محافظة الفروانية



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة	
	من	إلى						
1,420	1,500,000	1,340,000	حمد راشد العلبان	100% للسرداب	1,000			
954	4,210,000	3,420,000	محمد القاسم	80% أرضي	1,000	معارض+ صناعي	الري	
758	815,000	700,000	شوارع داخلية	50% للميزانين	1,000			
1,057	2,317,500	1,945,833	المتوسط العام بالمنطقة					
3,120	790,000	770,000	مقابل مخازن العارضية	100% للسرداب	250			
3,040	770,000	750,000	مقابل العارضية السكنية	50% أرضي	250	حرفي	العارضية الحرفية	
2,720	730,000	630,000	داخلي - رئيسي	20% للميزانين	250			
2,955	760,000	717,500	المتوسط العام بالمنطقة					

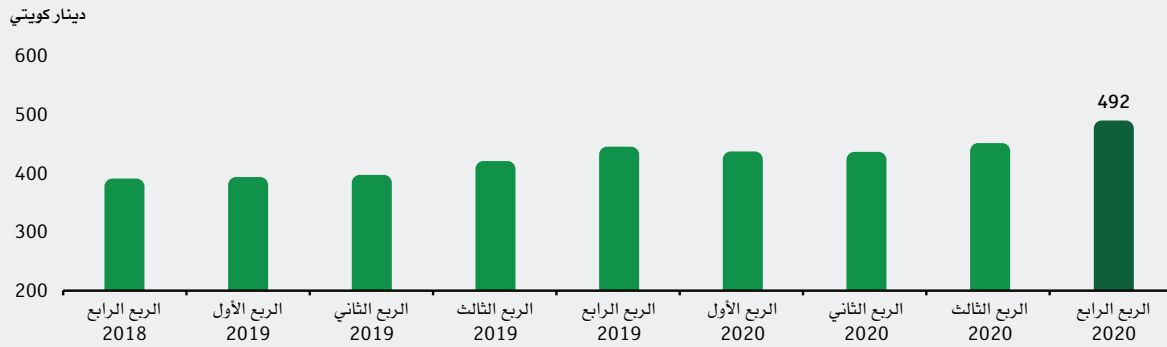
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

ارتفع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى 492 دينار بنهاية الربع الرابع، وسجل زيادة نسبتها 8.7% عن مستويات الأسعار في الربع الثالث، وتواصل مؤشرات الأسعار تسجيل زيادة مدفوعة بفترة صعود في العام الماضي، وانعكس هذا الأداء على معدل النمو السنوي حيث سجلت زيادة الأسعار 10% في الربع الرابع مقابل 7% في الربع الثالث على أساس سنوي.

وقد ارتفع متوسط السعر في أغلب المناطق الصناعية بمحافظة الأحمدية بنهاية الربع الرابع على أساس ربع سنوي.

شكل رقم (42) متوسط سعر المتر من الأراضي الصناعية في محافظة الأحمدية



جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
78	10,300,000	8,330,000	خلف محطة البنزين	120,000		الشعبية الغربية
168	1,750,000	1,600,000	داخلي	10,000	صناعي	الشعبية (الغربية)
208	220,000	195,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
130	3,223,333	2,807,222	المتوسط العام بالمنطقة			
1,200	1,300,000	1,100,000	شارع الدبوس	1,000		الفحيحيل
775	850,000	700,000	شارع خالد السفيح	1,000	معارض + صناعي	
600	650,000	550,000	شوارع داخلية	1,000		
858	933,333	783,333	المتوسط العام بالمنطقة			
665	5,250,000	4,725,000	مصطفى كرم	7,500		شرق الأحمدية الصناعية
400	2,050,000	1,950,000	رئيسي	5,000	+ صناعي	
488	2,487,500	2,288,750	المتوسط العام بالمنطقة			

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2020
				من	إلى	
أبوظفيرة الحرفية	معارض سيارات	1,000	رئيسي	1,800,000	1,980,000	1,890
	حرفي	500	داخلي	730,000	830,000	1,560
المتوسط العام بالمنطقة						
		1,000	رئيسي	530,000	650,000	590
صبحان	صناعي	5,000	البيبيسي	2,800,000	3,000,000	580
		1,000	داخلي	430,000	500,000	465
المتوسط العام بالمنطقة						
				1,439,167	1,608,333	544

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2020
				من	إلى	
أمغرة	كبار المقاولين	10,000	داخلي	1,600,000	1,725,000	166
		5,000	رئيسي	1,025,000	1,100,000	213
	صغار المقاولين	1,000	داخلي	200,000	220,000	210
		1,000	رئيسي	220,000	240,000	230
المتوسط العام بالمنطقة						
		500	داخلي - رئيسي	265,000	350,000	615
الجهراء	الحرفية	500	داخلي - رئيسي	190,000	230,000	817
		المتوسط العام بالمنطقة				
				227,500	290,000	716

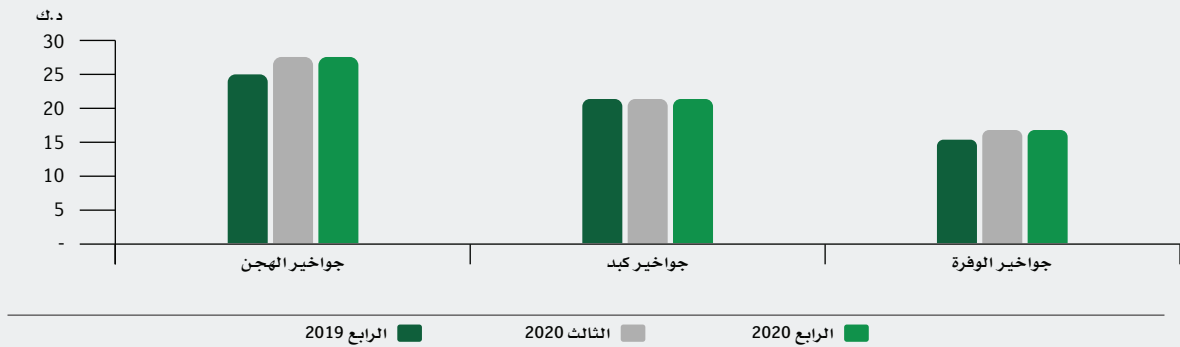
المصدر: بيت التمويل الكويتي

خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير بنهاية الربع الرابع مقارنة مع الربع السابق له، ولم تشهد أغلب مناطق الجواخير بمحافظة الأحمدية تغيراً في مستويات أسعارها، ويصل متوسط مساحة الأرض حق الانتفاع في هذه الفئة من الأراضي إلى مساحة 2,140 متر مربع، كما يصل متوسط سعر المتر فيها إلى 16.4 دينار بنهاية الربع الرابع دون تغير عن الربع الثالث الذي سجل زيادة 6.1% على أساس ربع سنوي.

واستقرت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة، حيث استقر متوسط السعر التقديري للمتر المربع من الأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى حدود 21 دينار في الربع الرابع دون تغير عن الربع الثالث، ويبلغ متوسط سعر هذه الأرض نحو 52 ألف دينار في هذه المنطقة. بينما ارتفع متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من جواخير الهجن ذات مساحة 1,600م² إلى حدود 44 ألف دينار حيث لم يسجل متوسط سعر المتر فيها تغيراً عن حدود 28 دينار في الربعين الرابع والثالث. كما استقرت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 37 ألف دينار في المناطق الداخلية وإلى 47 ألف دينار في المناطق الرئيسية، مع استقرار متوسط سعر المتر فيها عند حدود 15 دينار و19 دينار في الربع الرابع.

شكل رقم (43) متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير في محافظة الأحمدية

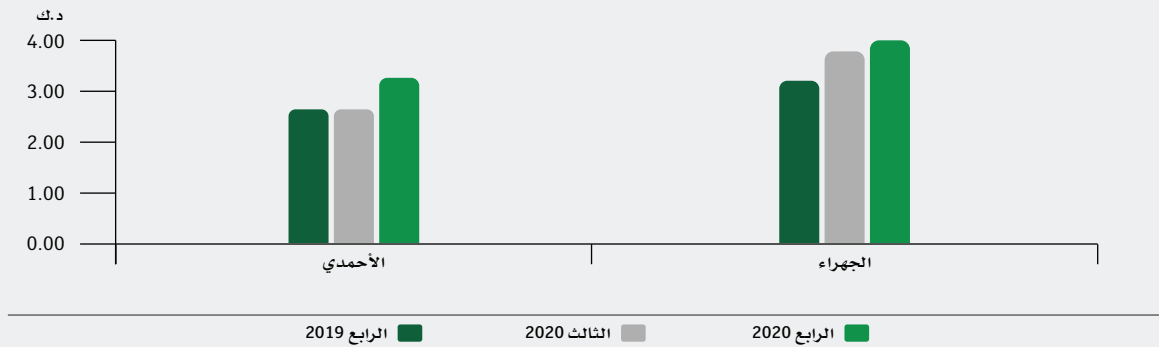


المصدر: بيت التمويل الكويتي

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

ارتفعت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الرابع مقارنة بالربع السابق له، ويبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3.8 دينار في مزارع محافظات الكويت بزيادة 11.1% عن الربع الثالث وتصل تلك الزيادة إلى 24.8% على أساس سنوي، مع ارتفاع الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي ارتفعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 4.6 دينار للمتر المربع بزيادة 10% عن الربع الثالث وبنسبة 31% على أساس سنوي، وفي الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2.6 دينار للمتر المربع بزيادة كبيرة نسبتها 23.5% عن الربع الثالث وعلى أساس سنوي أيضاً بذات النسبة.

متوسط السعر التقديري للمتر المربع لحق الانتفاع في الأراضي الزراعية في الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

استقرت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع في الربع الرابع عند حدود 3.6 دينار للمتر الواحد بنهاية الربع الرابعين الرابع والثالث، في حين ارتفع بذات النسبة للمرة الثانية على التوالي مسجلاً 7.4% على أساس سنوي، مع ارتفاع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى حدود قدرها 3.3 دينار بنسبة 23.8% عن الربع الثالث وبذات النسبة على أساس سنوي، وفي الجهراء ارتفع متوسط السعر إلى حدود 4.0 دينار في الربع الرابع بنسبة زيادة قدرها 6.6% عن الربع الثالث كما تعد أعلى بنسبة ملحوظة قدرها 25.2% على أساس سنوي.

يتجاوز متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء نحو مليون دينار ويصل إلى أكثر من 1.1 مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد ارتفعت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، ويبلغ متوسط السعر للمتر حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.6 دينار للمتر المربع بالتالي وقد يصل 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 388 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 225 ألف دينار.

وقد ارتفع متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع إلى حدود 300 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 168 ألف دينار بنهاية الربع الرابع من 2020.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض		السعر التقديري للمتر المربع من الأرض	
			من	إلى	من	إلى
الأحمدي	الوفرة	50,000	150,000	185,000	3.00	4.00
	الوفرة	100,000	250,000	350,000	2.50	3.50
الجهراء	العبدلي	50,000	112,500	137,500	2.25	2.75
	العبدلي (طريق المطلاع)	100,000	200,000	250,000	2.00	2.50
	الصليبية (مزارع الأبقار)	1,000,000	3,500,000	3,750,000	3.50	3.75
	الصليبية (مزارع الأبقار)	50,000	350,000	425,000	7.00	8.50

أسعار الجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض	
				من	إلى	من	إلى
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	45,000	50,000	18.0	20.0
	جواخير الهجن	1,600	رئيسي	40,000	48,000	25.0	30.0
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	32,000	42,000	12.8	16.8
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	42,000	52,000	16.8	20.8
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	42,000	52,000	16.8	20.8

• م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الرابع من العام مع فصل الشتاء والبرودة، وقد يكون ذلك سبباً في تراجع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، إلا أنه يلاحظ لجوء الكثير إلى تلك المناطق المفتوحة مع المزيد من الإجراءات الاحترازية والتباعد الاجتماعي في ظل إجراءات الإغلاق التي كانت مفروضة، بالتالي ارتفع متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في بعض مواقع الشريط الساحلي بنسبة 14.7% عن الربع الثالث 2020 وتصل إلى 21.2% على أساس سنوي، في الوقت الذي تشهد السوق حالة تراجع سادت في بعض القطاعات العقارية منها العقار الاستثماري.

وارتفع متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 17.8 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية بزيادة 15.9% عن الربع الثالث وتصل الزيادة إلى 22% على أساس سنوي، مع ارتفاع مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، بينما ارتفعت في بعض مواقع الشاليهات في منطقتي بنيدر التي تصل إلى 37.5 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة مصحوبة بزيادتها 44.2% عن الربع الثالث، كما زاد متوسط السعر في شاليهات الجليلة إلى 27.5 ألف دينار أي بزيادة 19.6% عن الربع الثالث، وارتفع متوسط السعر في شاليهات الزور إلى حدود 12 ألف دينار بزيادة 4.3%، فيما لم يشهد متوسط سعر المتر في منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً مسجلة 10 آلاف دينار، كما ارتفع متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله وفي المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الرابع إلى 7.3 آلاف دينار بنسبة 1.7% عن الربع الثالث فيما لازالت تعد أعلى على أساس سنوي مسجلة نسبة زيادة 7% كما في أسعار بعض مناطق المحافظة منها منطقة الدوحة.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

● م/س متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الرابع 2020	سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		القيمة السوقية للشاليه (أرض)		طول الواجهة البحرية بالمتر	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
12,750	14,000	11,500	280,000	230,000	20	ميناء عبدالله	الأحمدية
13,750	15,000	12,500	300,000	250,000	20	الضباعية	
27,500	30,000	25,000	600,000	500,000	20	الجليلة	
37,500	40,000	35,000	800,000	700,000	20	بنيدر	
12,000	14,000	10,000	280,000	200,000	20	الزور	
10,750	12,000	9,500	240,000	190,000	20	الخيران (عقد المنفعة)	
10,000	11,000	9,000	220,000	180,000	20	النويصب	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

● م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

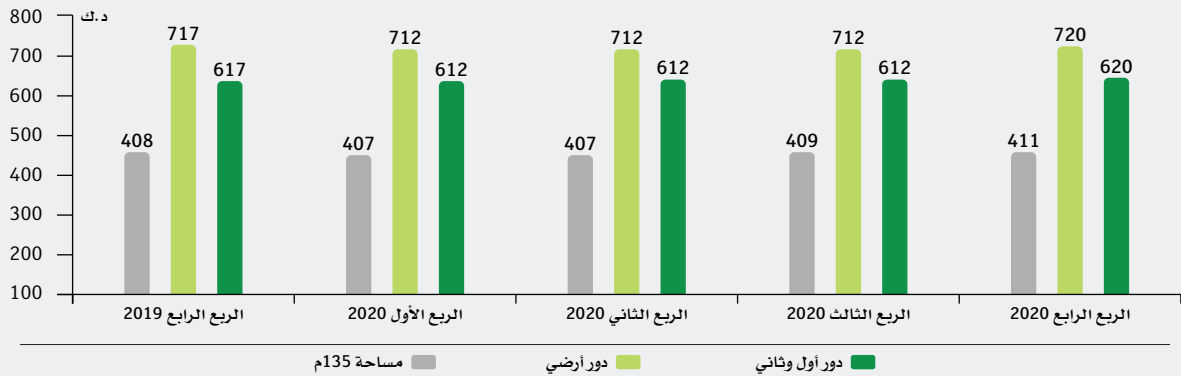
سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

تراجعت نسب الإشغال عم معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث سجلت تلك النسبة 90%، وفي العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في المناطق المغلقة جزئياً أو كلياً بسبب إجراءات الحد من انتشار فيروس كوفيد 19.

قيمة إيجارات السكن الخاص:

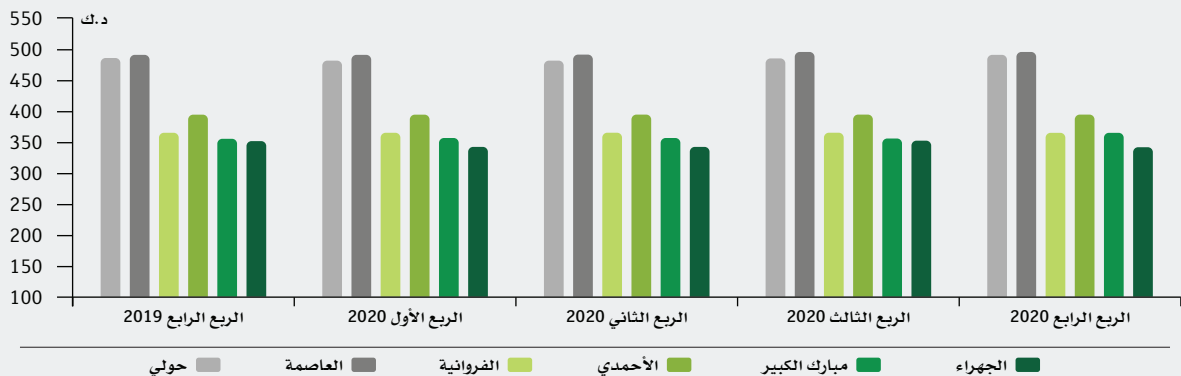
ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² في محافظة العاصمة في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مسجلاً 498 دينار بزيادة ربع في المائة على أساس ربع سنوي ونسبة 1.2% على أساس سنوي، في حين ارتفع في محافظة حولي مسجلاً 492 دينار في نهاية الربع الرابع مرتفعة 0.7% على أساس ربع سنوي ونسبة 1.3% على أساس سنوي. ويبلغ في محافظة الفروانية 367 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 365 دينار لذات المساحة بزيادة 2% على أساس سنوي. أما في محافظة الجهراء فقد ارتفع بنسبة 1% على أساس ربع سنوي بينما لم يسجل تغيراً على أساس سنوي حين بلغ 350 دينار.

متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص في الكويت



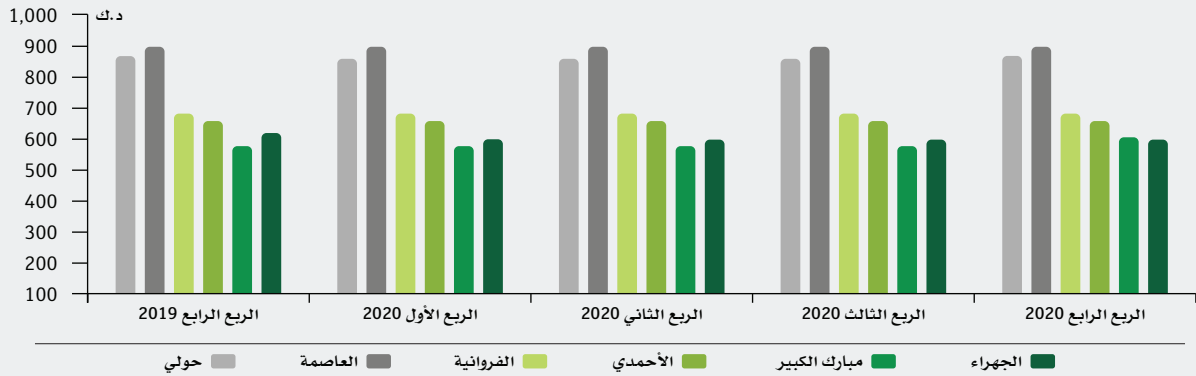
المصدر: بيت التمويل الكويتي

متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع



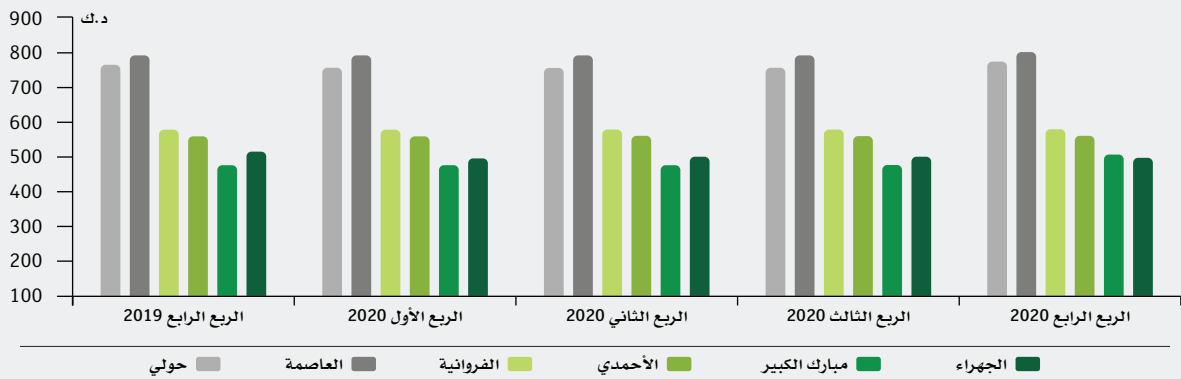
المصدر: بيت التمويل الكويتي

متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة للدور الأرضي



المصدر: بيت التمويل الكويتي

متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص



المصدر: بيت التمويل الكويتي

ولم يشهد متوسط القيمة الإيجارية تغيراً في الربع الرابع مقارنة مع الربع اسابق له في أغلب مناطق المحافظات باستثناء اليرموك والصديق والسلام مرتفعة بنسبة 3% و5% بينما زادت في المسائل وأبوظفيرة والعدان بحدود 2% و4% على أساس ربع سنوي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة في محافظة العاصمة إلى 902 دينار بنهاية الربع الرابع بزيادة 1% على أساس ربع سنوي ويحدود نصف في المائة على أساس سنوي، في حين ارتفعت على مستوى محافظة حولي مسجلة 873 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي دون تغير على أساس ربع سنوي، وفي محافظة الفروانية تسجل 678 دينار دون تغير على أساس ربع سنوي أو سنوي.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الرابع 2020 على أساس سنوي ولم يشهد تغيراً عن الربع الثالث أيضاً، بينما زاد في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 607 دينار بنسبة 5% على أساس ربع سنوي وبذات النسبة أيضاً على أساس سنوي. وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 600 دينار منخفضاً 3% على أساس سنوي.

يصل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني إلى 802 دينار في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر بمحافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع بزيادة 1% على أساس ربع سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العدلية والفيحاء 940 دينار دون تغير سنوي فيما وفي الروضة مسجلة 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 800 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة أيجاراً كما في غرناطة إلى 600 دينار دون تغير على أساس سنوي وفي الصليبخات استقر متوسط القيمة الإيجارية عن حدود 540 دينار، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي إلى 760 دينار بزيادة 1% على أساس سنوي وبنسبة 2% عن الربع الثالث، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار منها منطقة الشعب، في حين يسجل في بعض المناطق 700 دينار دون تغير سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 660 دينار دون تغير، واستقر

متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية عند حدود 578 دينار، ويصل في إشبيلية 660 دينار كأعلى متوسط إيجار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الرابع دون تغيير عن نفس الفترة من العام 2019.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الرابع، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 507 دينار بزيادة 6% على أساس ربع سنوي وسنوي برغم استقرارها في صباح السالم عند حدود 600 دينار في حين ارتفعت في العبدان إلى 600 دينار بزيادة 11% على أساس سنوي وتصل في القرين إلى حدود 540 دينار، وفي محافظة الجهراء انخفض متوسط القيمة الإيجارية إلى حدود 500 دينار بنهاية الربع الرابع منخفضاً بنسبة 4% على أساس سنوي دون تغيير عن الربع الثالث.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

لم يشهد متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م² تغييراً على أساس سنوي في أغلب المناطق باستثناء بعض المناطق التي تراجع فيها بحدود 1% على أساس ربع سنوي، ففي محافظة العاصمة سجل متوسط السعر 312 دينار في الربع الرابع دون تغيير سنوي أو ربع سنوي، مع استقرار في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة باستثناء بنيد القار التي تراجع فيها متوسط القيمة الإيجارية 1% على أساس سنوي. بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار دون تغيير على أساس سنوي، في حين مازالت تسجل في مناطق قليلة منها منطقة السالمية 295 دينار، بينما تصل في منطقة حولي إلى 270 دينار دون تغيير، كما لم تشهد تغييراً في الجابرية عن حدود 300 دينار مقارنة بالعام بنهاية 2019، ولم تسجل القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية تغييراً ويبلغ متوسطها 283 دينار وفي منطقة الفروانية وخطان تسجل 283 دينار دون تغيير على أساس سنوي، وفي الرقعي تصل إلى 290 دينار بزيادة سنوية 1%، على مستوى محافظة الأحمدية بلغت 253 دينار دون تغيير لأغلب مناطق المحافظة منها الفنطاس وأبوحليفة وتصل فيها إلى 247 دينار وفي المهولة بلغت 245 دينار، بينما استقرت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 285 دينار كما في منطقة صباح السالم، وفي محافظة الجهراء إلى حدود 283 دينار.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد سجل متوسط القيم الإيجارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع من عام 2020 مسجلاً 342 دينار، وعلى مستوى محافظة حولي استقر متوسط القيم الإيجارية عند 325 دينار وفي السالمية عند 325 دينار، وفي منطقة حولي 300 دينار وعلى مستوى محافظة الفروانية بلغ 312 دينار ويصل في الرقعي إلى 320 دينار بزيادة 1% سنوي، فيما استقرت في خيطان والفروانية عند 312 دينار، وفي محافظة الأحمدية لهذه المساحة بلغ 283 دينار دون تغيير على أساس سنوي، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير عند حدود 315 دينار، وفي محافظة الجهراء يبلغ المتوسط 313 دينار بنهاية الربع الرابع بنسبة 1% على أساس سنوي.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد انخفض متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 373 دينار بنهاية الربع الرابع مع استقرار في أغلب مناطقها، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي دون تغيير عن الربع الثالث، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 342 دينار، وتصل القيمة الإيجارية إلى 313 دينار في محافظة الأحمدية مدفوعة باستقرار في بعض مناطقها كما في الفنطاس والمهولة عند حدود 308 دينار و305 دينار، ويصل متوسطها إلى 345 دينار في محافظة مبارك الكبير دون تغيير سنوي وفي الجهراء حين بلغ 343 دينار في الربع الرابع 2020.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 422 دينار بنهاية الربع الرابع على مستوى محافظة العاصمة دون تغيير سنوي، مدفوعاً باستقراراً مقارباً لأغلب مناطق المحافظة باستثناء بنيد القار التي تراجع فيها المتوسط بنسبة 1% على أساس سنوي، ويبلغ في حولي 405 دينار دون تغيير عن نفس الفترة على مستوى المحافظة، فيما لم تشهد منطقة الشعب تغييراً عن حدود 423 دينار في الربع الرابع، وتصل في الجابرية إلى 412 دينار دون تغيير سنوي، وتسجل في السالمية 405 دينار، ويصل المتوسط من 385 إلى 398 دينار في مناطق محافظة الفروانية دون تغيير سنوي، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 358 إلى 378 دينار دون تغيير لأغلب المواقع بينما سجلت الرقعي زيادة سنوية محدودة نسبتها 1%، وفي محافظة الأحمدية اتقر فيها متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي إلى 363 دينار مع استقرار مماثل في أغلب المناطق منها المهولة، ويبلغ في محافظة مبارك الكبير 395 دينار دون تغيير سنوي وفي الجهراء 393 دينار.

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 بارتراف 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 والمتى 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 قيمة إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فإنها يتراوح من 11 إلى 30 دينار في أغلب المناطق على مستوى المحافظات ويزيد عن ذلك إلى 33 دينار في مواقع متميزة، ويصل المتوسط في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة إلى 30 دينار للمتر المربع، وفي حولي يصل إلى 30 دينار في مواقع عدة منخفضة 8% على أساس سنوي ويصل في السالمية إلى 30 دينار منخفضة 11% على أساس سنوي. وتراجع في الفروانية بنسبة 16% على أساس سنوي حين بلغ 33.5 دينار وفي خيطان بنسبة 8% حين بلغ متوسط السعر 30 دينار بنهاية الربع الرابع من 2020.

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين 14 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة منخفضة 4% على أساس سنوي، وفي المناطق التجارية في محافظة حولي يبلغ المتوسط 12 دينار منخفضة 8% على أساس سنوي، وإلى 13 دينار في السالمية متراجعاً 4% على أساس سنوي، كما يبلغ متوسط السعر في مناطق الفحيحيل 13 دينار ويصل إلى 14 دينار في المناطق المتميزة، ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 10 دينار منخفضة 5% على أساس سنوي، ويسجل في منطقة الفروانية 14 دينار متراجعاً 4% عن نهاية الربع الرابع 2019، ويتراوح بين 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:

يبلغ متوسط السعر التاجيري للمتر المربع الصناعي في معارض في منطقة الشويخ الصناعية 3 دينار للسرداب والدور الأرضي يسجل 16.5 دينار دون تغير سنوي، وفي منطقة الري للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي ويبلغ 16 دينار للدور الأرضي بزيادة 12% على أساس سنوي، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التاجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي و7 دينار للدور الأرضي بزيادة 7.7% على أساس سنوي، بينما يرتفع عن ذلك في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل 6.5 دينار للسرداب مسجلاً زيادة سنوية ملحوظة، و18.5 دينار لمتوسط سعر المتر التاجيري للدور الأرضي دون تغير على أساس سنوي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية 2.5 دينار للسرداب و8.5 دينار للأرضي، بينما تبلغ القيمة الإيجارية للمتر في منطقة الفحيحيل الصناعية 14 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 الرابع 2020

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه حولي
950	850	1050	950	620	500	الصديق
910	810	1010	910	600	480	السلام
850	750	950	850	580	450	حطين
850	750	950	850	580	450	الشهداء
850	750	950	850	580	450	الزهراء
850	750	950	850	580	450	الشعب
850	750	950	850	520	450	مشرف
750	650	850	750	500	400	بيان
850	750	950	850	550	450	مبارك العبدالله
710	610	810	710	480	380	سلوى
750	650	850	750	500	400	الجابرية
710	610	810	710	480	380	الرميثة

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه العاصمة
990	890	1090	990	620	520	العديلية
990	890	1090	990	620	520	الفيحاء
950	850	1050	950	620	500	الروضة
910	810	1010	910	570	480	اليرموك
950	850	1050	950	600	500	كيفان
910	810	1010	910	600	480	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	500	420	الدعية
790	690	890	790	500	420	الدسمة
850	750	950	850	550	450	السرة
850	750	950	850	550	450	قرطبة
650	550	750	650	420	350	غرناطة
590	490	690	590	400	320	الصليبخات

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة الفروانية
650	550	750	650	400	350	الفروانية
650	550	750	650	400	350	العمرية
590	490	690	590	400	320	خيطان
710	610	810	710	420	380	اشبيلية
590	490	690	590	380	320	الرابية
590	490	690	590	380	320	الرحاب
590	490	690	590	380	320	العارضية
650	550	750	650	400	350	الاندلس

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

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
650	550	750	650	420	350	صباح السالم
790	690	890	790	480	420	المسائل
710	610	810	710	400	380	ابو فطيرة السكنية
650	550	750	650	400	350	العدان
590	490	690	590	400	320	القرين

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / 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 الرابع 2020

محافظة حولي	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
السالمية	270	300	330	380
حولي	255	285	315	365
الجابرية	285	315	345	395
الشعب	295	325	355	405
محافظة العاصمة	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
شرق	295	325	355	405
القبلة	295	325	355	405
المقوع الشرقي	295	325	355	405
دسمان	295	325	355	405
بنيد القار	290	320	350	400
محافظة الفروانية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
خيطان	265	295	325	375
الفروانية	265	295	325	375
جليب الشيوخ	260	290	320	370
الرقعي	270	300	330	380
محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
المنقف	245	275	305	355
الفحيحيل	255	285	315	365
المنقف	235	265	295	345
المهوبلة	230	260	290	340
ابو حليفة	235	265	295	345
المنقف	245	275	305	355
الفحيحيل	255	285	315	365
محافظة مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
صباح السالم	270	300	330	380
محافظة الجهراء	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)
الجهراء	265	295	325	375

المصدر: بيت التمويل الكويتي

**جدول (30) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت (الربع الرابع 2020)
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)**

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	12 - 10	42 - 20	14 - 12	9 - 8
حولي	11 - 10	40 - 20	13 - 11	7 - 8
الفروانية	13 - 11	45 - 22	15 - 12	9 - 8
خيطان	12 - 10	40 - 20	14 - 12	8.5 - 7
المنقف - العزيبية	8 - 7	22 - 13	10 - 9	6 - 7
الفحيحيل	12 - 10	42 - 20	14 - 12	9 - 7
الضجيج (الفروانية) **	5 - 4	12 - 9	6 - 5	-
المدينة / الكويت ***	13 - 11	40 - 20	15 - 12	11 - 8.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

**جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2020
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)**

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	3.5 - 2.5	25 - 7	3.5 - 3
الري	4 - 3	25 - 7	4 - 3
صبحان	3 - 2	6.5 - 3.5	3.5 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	8 - 6	4 - 3
العارضية حرفية	7 - 6 (حسب الارتفاع)	25 - 12	5 - 4
شرقي الأحمدية	3 - 2	12 - 5	3 - 2.5
الفحيحيل الصناعية	3.5 - 2.5 (حسب الارتفاع)	22 - 6	4 - 3.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.
* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور ، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.
وهنا ينبغي الإشارة إلى: أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في "بيتك" يعتمد على دراسة كل عقار على حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار، بحسب الموقع والعمر والإهلاك ومستويات التشطيب ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التملك 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 تخدمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصرات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التملك 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، وتسيق 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.

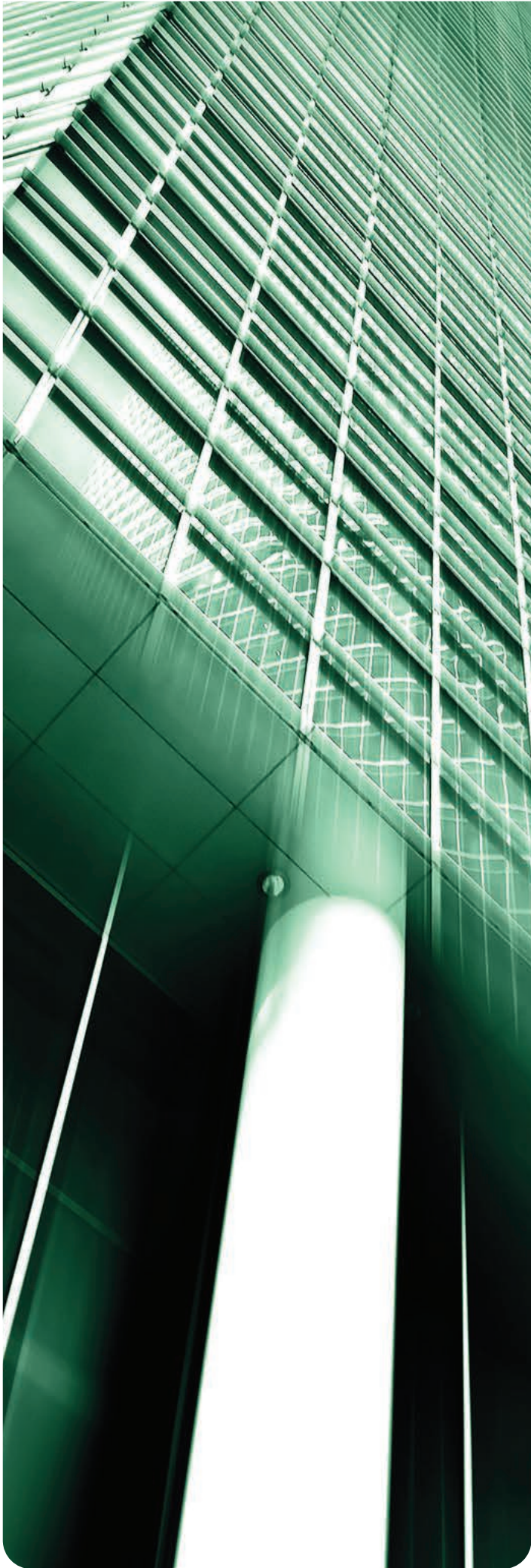
المتر المربع = 10.764 فوت.

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 بالاقتران 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 مسؤولاً عن إجراء أعمال البحث والتحليل الخاصة به بخصوص المعلومات الواردة في هذا التقرير ويلتزم بالاطلاع على والالتزام بالقوانين المحلية المطبقة. باستثناء ما هو مذكور صراحةً خلاف ذلك هنا فإن هذا التقرير يحتوي على معلومات حساسة زمنياً ومبنية على أساس المعلومات المتوفرة حالياً لبيت التمويل الكويتي كما في التاريخ المبين، وإذا لم يكن هناك تاريخ مذكور، فسيكون ذلك كما في تاريخ إعداد التقرير. وعليه فإن هذا التقرير لا يضمن أية نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية. تخضع المعلومات والآراء الواردة هنا للتغيير بدون إشعار. لا يتحمل بيت التمويل الكويتي أو أي من 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.



kfh.com 180 3333

