



2016
Q4

تقرير بيتك
سوق العقار المحلي







2016
Q4

محتويات التقرير

6	المقدمة
9	أولاً: اتجاهات السوق
11	• اتجاهات السكن الخاص
13	• اتجاهات العقارات الاستثمارية
14	• اتجاهات العقارات التجارية
15	• المشروعات السكنية
18	ثانياً: مؤشرات الأسعار
18	• أسعار أراضي السكن الخاص
29	• أسعار الأراضي الاستثمارية
37	• معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
39	• أسعار الأراضي التجارية
44	• معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
45	• أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة) والمخازن
50	• أسعار المزارع والجواخير
52	• أسعار الشاليهات
53	ثالثاً: نسب الإشغال والإيجارات
53	• قيمة إيجارات السكن الخاص
53	• قيمة إيجارات السكن الاستثماري
54	• قيمة إيجارات العقارات التجارية
54	• قيمة إيجارات العقارات الصناعية
55	رابعاً: ملحق المصطلحات



الجدول

16	قائمة المشروعات والبيوت والخدمات والمباني العامة التابعة لها
	أسعار الأراضي السكنية في محافظات الكويت
19	• محافظة العاصمة
21	• محافظة حولي
23	• محافظة الفروانية
25	• محافظة الأحمدية
26	• محافظة مبارك الكبير
28	• محافظة الجهراء
	أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظات الكويت
31	• محافظة العاصمة
32	• محافظة حولي
34	• محافظة الفروانية
35	• محافظة الأحمدية
36	• محافظة مبارك الكبير
37	• محافظة الجهراء
38	• معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
	أسعار الأراضي التجارية في محافظات الكويت
40	• محافظة العاصمة
41	• محافظة حولي
42	• محافظة الفروانية
43	• محافظة الأحمدية
44	• محافظة الجهراء
	• معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
	أسعار القسائم الصناعية في محافظات الكويت
47	• محافظة العاصمة
48	• محافظة الفروانية
49	• محافظة الأحمدية
50	• محافظة الجهراء
51	أسعار المزارع والجواخير
52	أسعار الشاليهات
	متوسط تداول قيم الإيجارات في بعض مناطق محافظات الكويت
55	• عقار السكن الخاص مساحة 400 متر مربع حديث البناء
57	• العقارات الاستثمارية
58	• العقارات التجارية
58	• القسائم الصناعية



2016
Q4

الأشكال البيانية

10	إجمالي قيم التداولات العقارية لكل قطاع حصة التداولات العقارية لكل قطاع
10	تطور إجمالي قيمة التداولات العقارية طبقاً لكل قطاع
10	• إجمالي العقارات
12	• السكن الخاص
13	• العقارات الاستثمارية
14	• العقارات التجارية
	متوسط قيمة الصفقة من قيمة التداولات العقارية
10	• إجمالي العقارات
12	• السكن الخاص
13	• العقارات الاستثمارية
15	• العقارات التجارية
16	عدد الطلبات السكنية المقدمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية
	متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية في محافظات الكويت
18	• محافظة العاصمة
10	• محافظة حولي
22	• محافظة الفروانية
24	• محافظة الأحمدي
26	• محافظة مبارك الكبير
27	• محافظة الجهراء
29	متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظات الكويت
39	متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت
46	متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت
51	متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والاسطبلات في محافظة الأحمدي



المقدمة

فرضت البيئة المنخفضة لأسعار النفط قيوداً مالية على الموازنة العامة للدولة، واشتدت الحاجة إلى التنويع الاقتصادي بعيداً عن الاعتماد على قطاع النفط، مع تبني خطة التنمية الخمسية في الكويت للسنوات المالية 2015 / 2016 - 2019 / 2010، والتي تركز على الإصلاح الاقتصادي والتنويع، وكذلك العديد من المشروعات الاستراتيجية العملاقة. في ظل ارتفاع الإنفاق الرأسمالي من قبل الحكومة في 2015/2016، وهو ما يشير إلى أنها لا تزال تعتمد مواصلة الإنفاق على مشاريع واسعة النطاق.

وعلى الرغم من التحسن والارتفاعات الأخيرة في أسعار النفط والذي يعد المحرك الأساسي لآفاق النمو الاقتصادي في الكويت، فإن قطاع العقار المحلي قد بدأ رحلة تباطئه خلال الأعوام 2015/2016، بعد سلسلة من الصعود المتتالي لقيمة التداولات العقارية بدأت في عام 2009 ووصلت ذروتها في 2014، بدأت تلك القيمة تأخذ اتجاهًا تنازلياً فقد شهد القطاع العقاري في عام 2015 أول انخفاض بعد خمسة سنوات من الارتفاع والزيادة، ثم تكرر ذلك الانخفاض السنوي لكن بدرجة أقل في عام 2016، مدفوعاً بأداء القطاعين السكني والاستثماري طوال كل تلك الفترة. أما القطاع التجاري فقد بدأ تعافيه من الأزمة المالية 2008 متأخراً تحديداً في عام 2012 ثم أخذ اتجاهًا تصاعدياً حتى عام 2016 باستثناء أداءه في عام 2015 الذي شهد تراجعاً خلاله.

وتظهر تلك المتغيرات في البيئة المحيطة مع استمرار تراجع مستويات متوسط أسعار أراضي السكن الخاص في نهاية عام 2016 عن العام السابق له، مصحوبة بانخفاض متوسطات الأسعار في العقار الاستثماري أيضاً وكذلك في القطاع التجاري أيضاً، وبعد أن كانت معدلات النمو في أسعار قطاع السكن الخاص تشهد تحسناً، استقرت وتيرتها في بعض الفترات الفصلية في 2015 إلا أنها أظهرت انخفاضاً في نهاية العام 2016. وقد شهد نهاية عام 2016 حركة تصحيحية فيما يخص سعر المتر بعد سيرها في اتجاه تنازلي قبل ذلك، كما تزداد وتيرة معدلات الانخفاض في القطاع التجاري.

وقد قدر صندوق النقد الدولي أن يرتفع النمو الاقتصادي في دولة الكويت في عام 2016 إلى 2.6% بعدما سجل نمواً أقل نسبته 1.2% في عام 2015، فيما يتوقع أن يسجل استقراراً في العامين التاليين، وقد أنهت أسعار النفط العام 2016 مرتفعة إلى نحو 55 دولار للبرميل مع سيادة أجواء التفاؤل بشأن قوة الأسعار في العام التالي، وذلك في ظل قرار أوبك تخفيض إنتاجها بواقع 1.2 مليون برميل يومياً ليصل إلى 32.5 مليون برميل يومياً لمدة ستة أشهر بداية من يناير 2017، ويتوقع أن تستقر أسعار النفط في حدود 55 دولار للبرميل في 2017، وقد ينتج عن ذلك تراجع عجز الموازنة المالية بواقع 8% إلى 9% من الناتج المحلي.

وقد قرر بنك الكويت المركزي في منتصف ديسمبر من عام 2016 رفع سعر الخصم بمقدار 0.25% ليبلغ 2.5% ويأتي ذلك على

انخفضت مستويات أسعار عقارات السكن الخاص على مستوى دولة الكويت في الربع الرابع بنسبة 5% عن الربع الثالث، وتراجعت العقارات الاستثمارية بنسبة 3.9% والعقارات التجارية بنسبة 2.8% خلال ذات الفترة.



إثر قرار البنك الفيدرالي الأمريكي رفع سعر الخصم بمقدار 0.50% ليصل إلى 0.75%، ويأتي هذا القرار من قبل البنك المركزي الكويتي كأول تعديل لسعر الخصم في عام 2016 وثاني تعديل له بعد قرار زيادته في نهاية عام 2015.

وقد فقدت تداولات القطاع العقاري في عام 2016 نحو 26% من قيمتها مقارنة بالعام السابق له الذي انخفضت بنسبة وصلت إلى 30%، لتصل قيمة التداولات نحو 2.5 مليار دينار وهي الأدنى في ست سنوات مضت، نظراً لانخفاض حجم الطلب على العقارات إلى 4,608 صفقة في 2016 بنسبة 23% مقارنة بعام 2015 الذي انخفض فيه الطلب بنسبة 28%، كما كان لانخفاض حجم الطلب على القطاعين السكني والاستثماري بنسبة 34% و15% على الترتيب عن حجمه في 2015 أثر واضح على قيمة التداولات العقارية، في الوقت الذي استقر حجم الطلب على القطاع التجاري في 2016 مقارنة بالعام السابق له.

انخفض متوسط سعر المتر في قطاع السكن الخاص في نهاية 2016 بنسبة 11.7% على مستوى دولة الكويت مقارنة بنهاية العام السابق له، نظراً لانخفاض سعر المتر في كافة المحافظات، كما انخفض سعر المتر في القطاع الاستثماري بنسبة 11% على أساس سنوي، وأظهر قطاع العقار التجاري صموداً نسبياً مقارنة بهما، إذ انخفض فيه متوسط سعر المتر بنسبة 6.8% عن نهاية عام 2015.

وقد بلغ الائتمان الممنوح إلى القطاع العقاري والانشائي من قبل البنوك المحلية الكويتية نحو 9.9 مليار دينار منخفضاً بنسبة قدرها 1.5% عن حجمه في عام 2015، مدفوعة بتراجع الممنوح إلى القطاع العقاري بنسبة 3.6% مقارنة بعام 2015، وبرغم ارتفاع التسهيلات الائتمانية لقطاع الانشاءات بنسبة 7.2%. وقد ارتفعت التسهيلات الائتمانية لأغلب القطاعات الاقتصادية الأخرى، مثل قطاع التجارة والمؤسسات المالية غير البنوك والقطاع النفطي كذلك، فيما زادت التسهيلات الائتمانية المقسطة بشكل كبير وصلت نسبته 8% حين فاقت نحو 10 مليار دينار. وإذا أضيفت إلى أرصدة التسهيلات الائتمانية لقطاعي العقار والانشاءات فإن حجم التسهيلات الائتمانية الممنوح من قبل القطاع المصرفي إلى النشاط العقاري سيفوق نحو 19.9 مليار دينار بنهاية عام 2016. ويشكل الائتمان إلى النشاط العقاري حوالي 58% من حجم الائتمان الممنوح من قبل القطاع المصرفي.

وقد ارتفع مستوى التضخم بنهاية عام 2016 مسجلاً 3.5% مقابل مستوى أقل نسبياً في العام السابق له حين بلغ 3%. وكان اللافت في تحركات مستويات الأسعار خلال العام الزيادة الكبيرة في الرقم القياسي لأسعار مجموعة خدمات المسكن بنسبة ملحوظة قدرها 6.4% في عام 2016، وكذلك ارتفاع الرقم القياسي لأسعار مجموعة النقل التي وصلت إلى 10.5% مقارنة بمستويات عام 2015 على إثر ارتفاع أسعار البنزين والمحروقات.

انخفضت كمية الأسهم المتداولة في سوق الكويت للأوراق المالية التي بلغت 30.5 مليار سهم بنسبة 29%، وتراجعت قيمتها لنحو 2.9 مليار دينار في 2016 بنسبة 28% مقارنة بها في عام 2015. وفي حين ارتفع مؤشر السوق السعري بنسبة 2%، وانخفض المؤشر الوزني للسوق بنسبة طفيفة قدرها 0.4% عن عام 2015. وقد انخفض متوسط قيمة التداول اليومي إلى نحو 11.7 مليون دينار في عام 2016 لسوق الكويت للأوراق المالية بنسبة 60% مقارنة به منذ خمسة سنوات أي في عام 2012، في حين انخفض التداول اليومي إلى 10.3 مليون دينار وبنسبة 21% في التداولات العقارية خلال اليوم الواحد من 247 يوم تداول خلال 2016، مقابل 28.9 مليون دينار قيمة التداول في البورصة ونحو 13 مليون دينار قيمة التداولات العقارية في عام 2015، وهو ما يشير إلى صمود قطاع العقار بشكل كبير.

وقد بلغ عدد الشركات المسجلة في القطاع العقاري في سوق الكويت للأوراق المالية 36 شركة بإجمالي قيمة سوقية تبلغ 2.1 مليار دينار والتي انخفضت بنسبة 9.7% مقابل نحو 2.4 مليار دينار 2015، بينما انخفضت قيمتها الرأسمالية إلى حوالي 1.8 مليار دينار في عام 2016 بنسبة 57% مقابل نحو 4.1 مليار دينار في 2015.

أسعار أراضي السكن الخاص خلال الربع الرابع 2016

تظهر المسوحات التي أجراها «بيت التمويل الكويتي» تراجع مستويات أسعار عقارات السكن الخاص خلال الربع الرابع بنسبة 5% مقارنة بالربع الثالث 2016، ما أدى إلى تزايد نسبي لمعدلات التراجع السنوي بنهاية العام 2016 وصل إلى 11.7% مقارنة

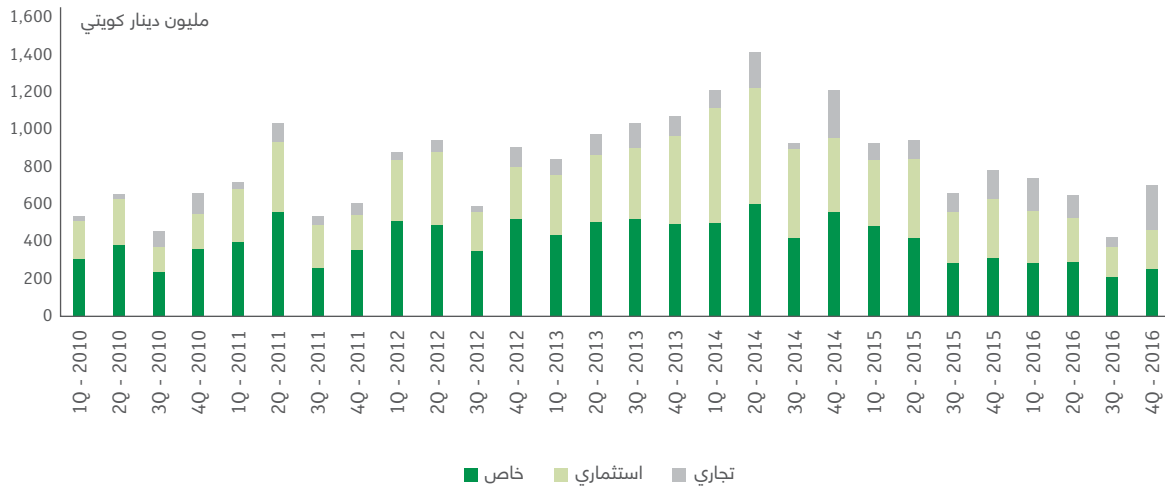
بمعدلات نفس الفترة من العام 2015 التي شهدت انخفاضاً سنوياً أقل قدره 10.3%.

عادت مؤشرات أسعار الأراضي الاستثمارية إلى التراجع في الربع الرابع بعدما كانت تسير نحو التحسن بنهاية الربع السابق له. فقد انخفضت بنسبة 3.9% مقارنة بأسعارها في الربع الثالث والذي كان قد تراجع بمعدل أقل 1.5% على أساس ربع سنوي. كما انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 11% في الربع الرابع بعد تراجع سنوي كانت نسبته 13% في الربع الثالث 2016.

تراجع متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية في الربع الرابع بنسبة 2.8% مقارنة بالربع الثالث 2016 والذي انخفض بنسبة 1% وقد انخفضت مؤشرات الأسعار في نهاية عام 2016 بنسبة 6.8% مقارنة بها في عام 2015.

بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,775 ديناراً، وفي محافظة حولي 3,204 ديناراً، وفي محافظة الفروانية 2,326 ديناراً، كما تراجع متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء إلى 2,565 ديناراً، وفي محافظة الأحمدية إلى 2,803 دينار في الربع الرابع 2016.

قيمة التداولات العقارية من عام 2010 حتى الربع الرابع من عام 2016





2016 Q4

تطور قيم إجمالي المبيعات العقارية (مليون دينار كويتي) خلال الفترة من عام 2012 حتى عام 2016

2016	2015	2014	2013	2012	
222	341	330	303	354	يناير
272	254	500	239	270	فبراير
250	361	421	308	281	مارس
233	338	480	310	429	إبريل
227	278	374	318	238	مايو
203	345	578	380	277	يونيو
156	263	291	461	261	يوليو
156	205	263	241	129	أغسطس
115	217	399	346	202	سبتمبر
168	201	384	289	233	أكتوبر
232	327	442	343	286	نوفمبر
303	295	398	449	395	ديسمبر
3,425	4,861	3,985	3,355	2,896	الإجمالي

المصدر: إدارة التوثيق وزارة العدل - البحوث والتقارير الاقتصادية في بيتك.

اتجاهات السوق خلال الربع الرابع

زادت قيمة التداولات العقارية في الربع الرابع بشكل كبير نسبته 61% مقارنة بقيمتها في الربع الثالث 2016. وهو أول ارتفاع خلال العام بعد ثلاثة انخفاضات فصلية متتالية، في حين انخفضت قيمة التداولات في الربع الرابع على أساس سنوي بنسبة 15% مقارنة بقيمتها في نهاية الربع الرابع 2015. وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع بما يقترب من 20% مقارنة بمتوسط قيمتها في الربع الثالث 2016، في حين انخفض متوسط قيمتها بنسبة 4% عن الربع الرابع 2015.

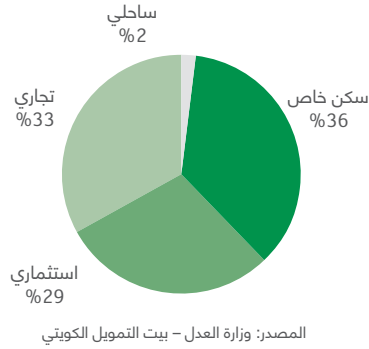
وقد كان الأداء ايجابياً لمختلف أنواع العقارات في الربع الرابع 2016 مقارنة بالربع السابق له بقيادة القطاع العقاري التجاري الذي زاد بنسبة غير مسبوقه لم يشهدها في عامين، إذ وصلت تداولات القطاع التجاري إلى ثاني أعلى مستوياتها في خمسة أعوام بعد الربع الرابع من 2014، بينما لم تصل مستويات تداولات القطاعين السكني والاستثماري حتى مستويات الربع الرابع 2015. وكان الأداء ايجابياً في متوسطة قيمة الصفقة من القطاعات العقارية باستثناء السكني الذي انخفض بنسبة 2% عن الربع الثالث، في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة في كل القطاعات باستثناء القطاع التجاري.

زادت قيمة التداولات في قطاع السكن الخاص بنهاية الربع الرابع بنسبة 27% عن قيمتها في الربع السابق له، بينما انخفضت بنسبة 17% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2015. وقد انخفض متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع بنسبة 9% عن الربع الثالث، كما تراجع بنسبة 10% عن الربع الرابع 2015.

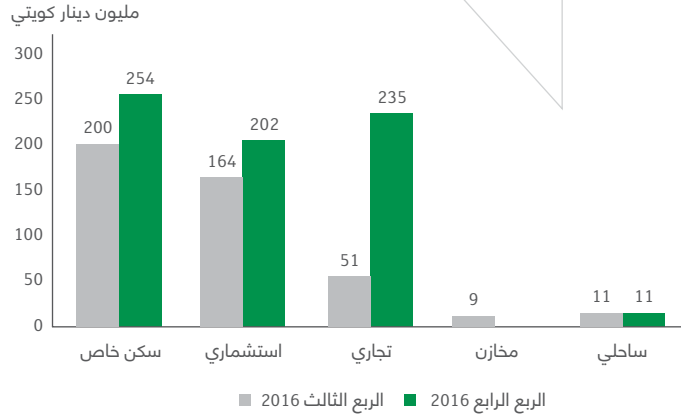
ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية بنسبة 23% عن الربع الثالث، فيما اتعد أدنى بنحو 35% من قيمتها في الربع الرابع 2015، وقد تحسن متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع من 2016 بنسبة 2% مقارنة بالربع السابق له فيما يعد متوسط قيمتها أدنى بنسبة تصل إلى 22% مقارنة بالربع الرابع من 2015.

أما تداولات العقارات التجارية، فقد تضاعفت في الربع الرابع إلى أكثر من أربعة أضعاف قيمتها في الربع الثالث، كما زادت بما يقترب من نصف قيمتها في الربع الرابع 2015 أي بزيادة سنوية وصلت نسبتها 48%. وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة في الربع الرابع 2016 بنسبة 172% عن الربع السابق له، كما وصلت نسبة الزيادة إلى 43% عن الربع الرابع 2015.

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع من عام 2016



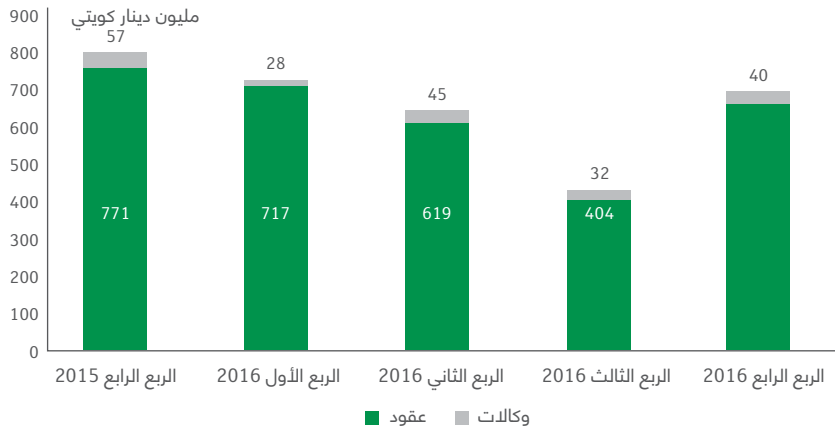
إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الرابع والثالث من عام 2016



اتجاهات قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع

وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل ارتفعت قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2016 إلى حوالي 702.8 مليون دينار وبذلك صححت مسارها الذي كان يسير في اتجاه تنازلي بدأ منذ منتصف عام 2014. فقد ارتفعت بأعلى نسبة في خمسة سنوات وبفارق طفيف عن زيادتها في الربع الرابع 2012. ووصل هذا الارتفاع في الربع الرابع 2016 نسبة قدرها 61% بقيادة القطاع التجاري مقارنة بقيمتها في الربع الثالث التي بلغت 436 مليون دينار. في حين أن هذا الأداء الاستثنائي في الربع الرابع 2016 لم يصل بقيمة التداولات العقارية لمستويات ذات الفترة من عام 2015. إذ أن قيمة التداولات في الربع الرابع 2016 أدنى بسببة 15% من تداولات ذات الفترة من 2015.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الرابع من عام 2015 حتى الربع الرابع من عام 2016



يأتي الربع الرابع 2016 ليشهد مستوى غير مسبوق وصل له القطاع العقاري التجاري لترتفع حصته للمرة الأولى عن حصة القطاع العقاري الاستثماري التي تأتي غالباً في المرتبة الثانية من التداولات العقارية، فيما ظلت حصة تداولات السكن الخاص في المرتبة الأولى لكنها الأدنى في خمسة سنوات مضت، وشكلت تداولات القطاع التجاري 33% من التداولات العقارية.

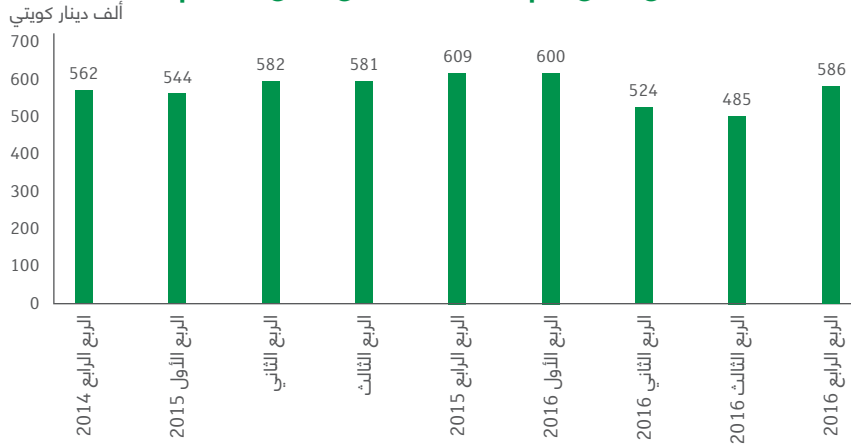


2016 Q4

ارتفعت التداولات العقارية بالعقود إلى حوالي 662 مليون دينار في الربع الرابع مقابل 404 مليون دينار في الربع الثالث. بأعلى زيادة ربع سنوية في خمسة سنوات قدرها 64% بينما تعد قيمتها أدنى بنسبة 14% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2015. أما تداولات الوكالات فقد بلغت 40 مليون دينار مقابل 32 مليون دينار في الربع الثالث، أي بزيادة نسبتها 26% على أساس ربع سنوي، فيما انخفضت قيمتها بنسبة 29% في الربع الرابع 2016 على أساس سنوي.

ارتفع متوسط قيمة إجمالي الصفقة من العقار لتصل إلى 585.7 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة 21% مدفوعة بارتفاع قيمة التداولات في كل القطاعات العقارية وكذلك ارتفاع كبير في حجم وعدد الصفقات المتداولة بقيادة القطاع العقاري التجاري الذي زاد عدد تداولاته بنسبة 69% مقارنة بالربع الثالث 2016. في حين أن قيمة إجمالي الصفقة من العقار انخفضت على أساس سنوي بنسبة 4% نظراً لتراجع قيمة إجمالي التداولات العقارية بنسبة 15% وانخفاض عددها بنسبة 3% مقارنة بالربع الرابع 2015.

تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الرابع عام 2014 حتى الربع الرابع من عام 2016

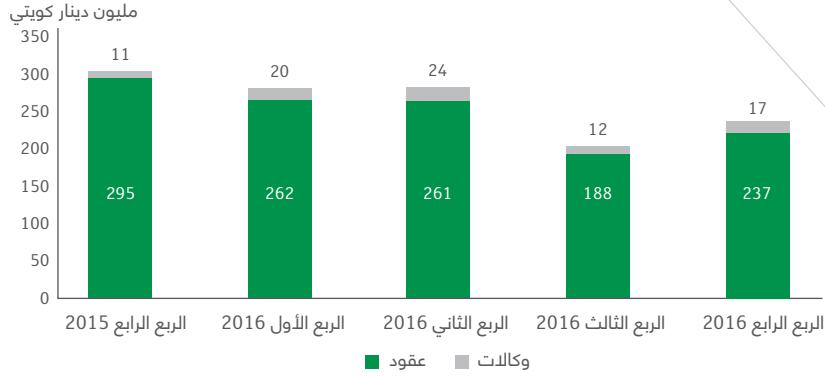


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

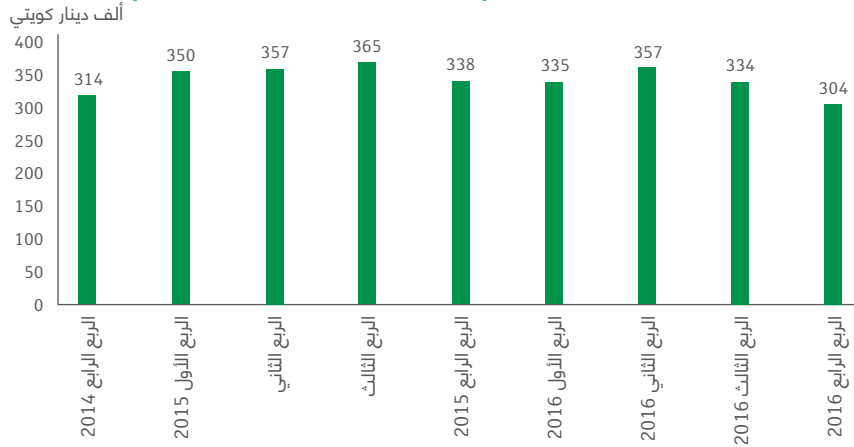
زادت قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص بنسبة كبيرة وصلت 27% أي بأعلى زيادة ربع سنوية في عامين. لتفوق قيمتها نحو 254 مليون دينار في الربع الرابع مقابل نحو 200 مليون دينار في الثالث 2016. وبذلك صحح القطاع السكني مساره لتبدأ قيمة تداولاته في اتجاه نحو الصعود من جديد. وهذا يؤكد الاتجاه الصعودي لمعدلات التغير السنوي الذي يشهده القطاع إذ تحسنت بشكل ملحوظ. فبرغم أن قيمة تداولات القطاع منخفضة بنسبة 17% عن قيمتها في الربع الرابع 2015 لكن هذه النسبة أفضل من تراجع قيمة التداولات سواء في الربع الثالث 2016 بنسبة قدرها 28% أو تلك النسبة التي وصلت إلى 45% في الربع الرابع من 2015.

تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الرابع من عام 2015 حتى الربع الرابع من عام 2016



انخفض متوسط قيمة الصفقة من السكن الخاص حين بلغ 304 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة قدرها 9% مقارنة بقيمته في الربع السابق له من عام 2016، كما تراجع أيضاً بحدود 10% مقارنة بمتوسط قيمة الصفقة التي وصلت إلى 338 في الربع الرابع من العام 2015.

تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية على السكن الخاص بداية من الربع الرابع عام 2014 حتى الربع الرابع من عام 2016



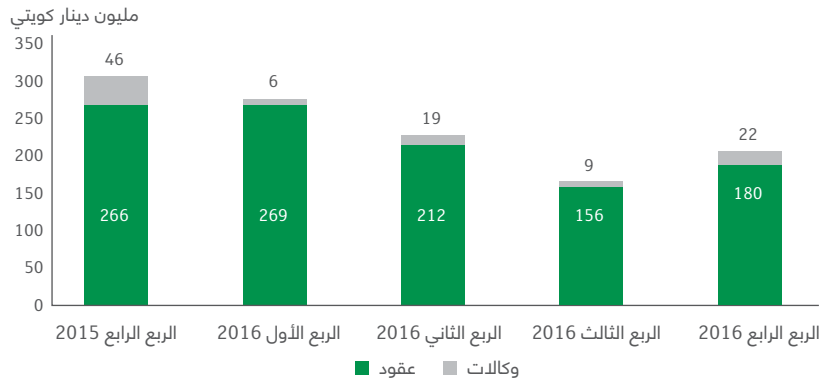


2016 Q4

اتجاهات العقارات الاستثمارية

ارتفعت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية إلى نحو 202.4 مليون دينار في الربع الرابع بزيادة نسبتها 23% مقارنة بقيمتها في الربع الثالث والتي بلغت 165 مليون دينار، وهي المرة الأولى التي ترتفع فيها قيمة التداولات الاستثمارية في عام 2016، كما تعد الأعلى في ثلاثة سنوات مضت. فيما انخفضت تداولات القطاع بنسبة كبيرة وصلت 35% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع 2015 مواصلة بذلك الاتجاه النزولي تلك المعدلات.

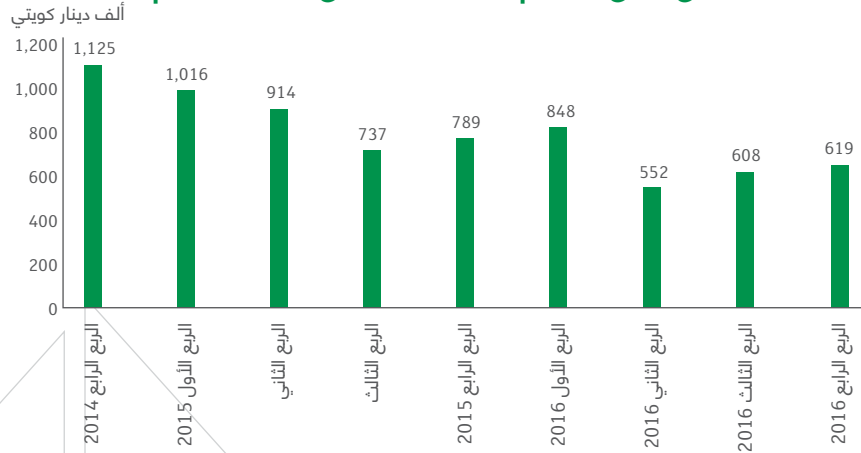
تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الرابع من عام 2015 حتى الربع الرابع من عام 2016



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

تحسن متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية ليصل إلى 619 ألف دينار في الربع الرابع بنسبة ارتفاع قدرها 2% مقابل 608 ألف دينار في الربع الثالث. في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة في هذا القطاع في الربع الرابع 2016 بنسبة 22% على أساس سنوي.

تطور متوسط قيمة الصفقة من تداولات العقارات الاستثمارية بداية من الربع الرابع من عام 2014 حتى الربع الثالث من عام 2016

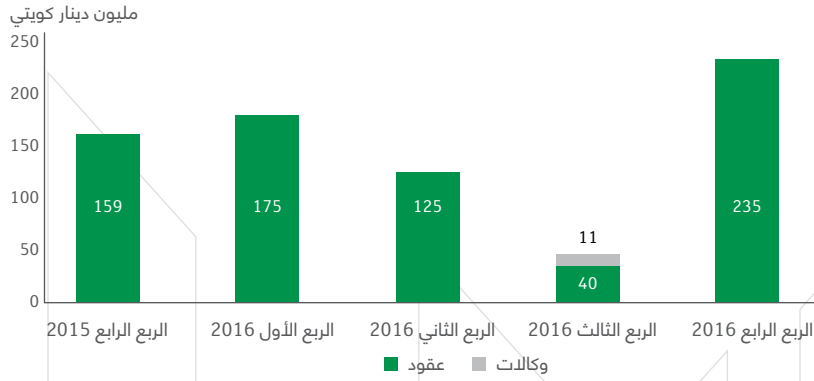


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

قفزت قيمة التداولات العقارية التجارية في الربع الرابع إلى أعلى مستوياتها خلال الأرباع الفصلية في خمسة سنوات مضت، لتفوق قيمتها نحو 235 مليون دينار وبنسبة زيادة قدرها 358% مقارنة بقيمتها المحدودة نسبياً التي بلغت نحو 51 مليون دينار في الربع الثالث، وعلى أساس سنوي فقد ارتفعت تداولات القطاع التجاري بنسبة 48% مقارنة بقيمتها في الربع الرابع من 2015.

تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الرابع عام 2015 حتى الربع الرابع عام 2016

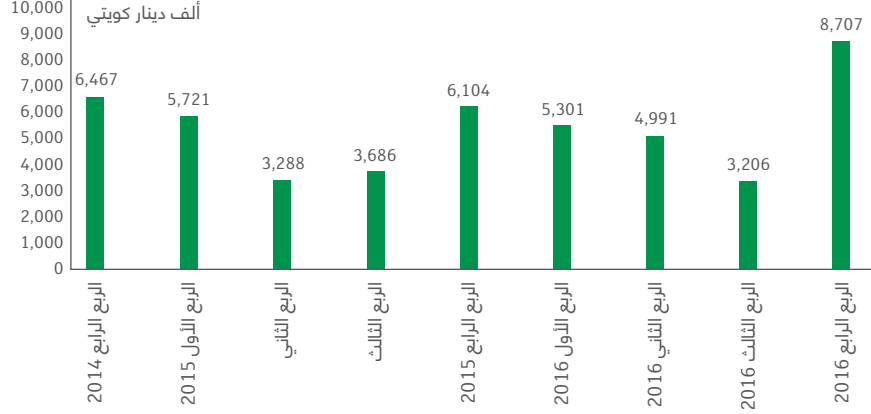


وقد ارتفع متوسط قيمة الصفقة من العقارات التجارية في الربع الرابع 2016 بنسبة كبيرة وصلت إلى 172% مقارنة به في الربع الثالث، حين بلغ متوسط قيمة الصفقة مستوى قياسياً هو الأعلى بين الأرباع الفصلية خلال خمسة سنوات مضت. أي ما يزيد على نحو 8.7 مليون دينار في الربع الرابع مقابل حوالي 3.2 مليون دينار في الربع الثالث. وبذلك الأداء اللافت في هذا القطاع زاد متوسط قيمة الصفقة في 2016 بنسبة كبيرة وصلت إلى 34% مقارنة به في الربع الرابع من عام 2015.

تحسن في قيمة الصفقة من العقار الاستثماري ليصل إلى 619 ألف دينار، وارتفاع كبير لمتوسط قيمة الصفقة من العقارات التجارية إلى 8.7 مليون دينار.



تطور متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الرابع عام 2014 حتى الربع الرابع من عام 2016



المصدر: بيت التمويل الكويتي

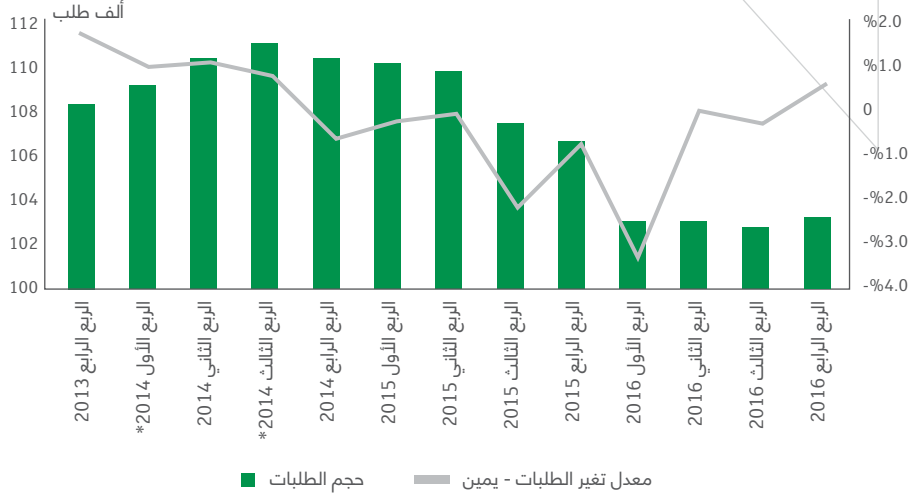
المشروعات السكنية

طبقاً لخطة دولة الكويت ضمن مشروعات تنفيذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية فإنها تهدف إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، وفقاً لشروط فنية صارمة وضعتها المؤسسة لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد من المشروعات السكنية بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

ومازالت دولة الكويت ماضية في خطتها الهادفة إلى تخفيض عدد الطلبات السكنية للمواطنين، فقد نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في توزيع ما يقرب من 4,300 وحدة خلال الربع الرابع من 2016، وقد انخفض عدد الطلبات السكنية القائمة إلى نحو 100 ألف طلب طبقاً لآخر تقرير صادر عن المؤسسة، منها حوالي 7,300 طلب قائم في عام 2016، ويضاف إلى عدد الطلبات القائمة نحو 3,100 طلباً مازالت طلبات قائمة ولم يتقدموا إلى التحديث.

وقد أجرت المؤسسة العامة للرعاية السكنية 14 قرعة خلال الربع الرابع من 2016 وحده بدأت من التوزيع الرابعة عشر حتى التوزيع السابعة والعشرون، وكانت جميع هذه التوزيعات في الضاحيتين الأولى والخامسة لمشروع جنوب المطلاع، حيث تضم هذه التوزيعات نحو 1,242 وحدة في شهر أكتوبر، وحوالي 1,533 وحدة في نوفمبر، وحوالي 1,505 وحدة في شهر ديسمبر، ليصبح العدد الإجمالي للوحدات حوالي 2,108 وحدة في الضاحية الأولى، ونحو 2,170 وحدة في الضاحية الخامسة لمشروع جنوب المطلاع.

الطلبات السكنية المتراكمة القائمة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية - بيت التمويل الكويتي

وطبقاً لآخر تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال الربع الرابع 2016، نجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتعاون مع بعض الشركات في تنفيذ مشروعات خططت المؤسسة لإنشائها في أربعة مناطق رئيسية جديدة، وما تستلزمه من طرق وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية لها ومشروعات أخرى كان مخططاً لها، وكان مخططاً تسليم وإنجاز بعض منها في الربع الثالث 2016 منها مشروعات بقيمة 38 مليون دينار لإنشاء وإنجاز المباني العامة في مشروع شمال غرب الصليبخات، ونحو 9.9 مليون دينار في مدينة صباح الأحمد، وحوالي 3 مليون دينار بالإضافة إلى نحو 1.6 مليون دينار في مشروع النسيم الإسكاني، لاستكمال مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات الكهربائية المتنوعة وكذلك مشروعات تمديد وصيانة الكابلات الكهربائية، وقد قاربت المؤسسة على إنهاء مشروعات تقدر قيمتها بحوالي 88.2 مليون دينار وبنسبة إنجاز تفوق 80% في مدن صباح الأحمد ومشروع توسعة الوفرة وأبو حليفة الإسكاني.

واستكملت المؤسسة تنفيذ بعض المشروعات التي بدأتها في الفترة الماضية وذلك بنسب إنجاز متفاوتة في مشروعات تقدر قيمتها نحو 270 مليون دينار، إلا إنه تأخر تنفيذ جدولها الزمني طبقاً للخطة، كما أن إنجاز بعضاً من تلك المشروعات مازال أقل بكثير من المتوقع مثل مشروعات القسائم والمباني العامة والطرق والخدمات الرئيسية.

وقد شرعت المؤسسة في تنفيذ مشروعات جديدة تقدر قسيميها بنحو 290 مليون دينار بدأت في إعداد جدولها الزمني خلال الربع الرابع 2016، منها حوالي 288 مليون دينار مشروعات في مدينة جنوب المطالع.

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الرابع 2016	الربع الأول 2016
1	مدينة صباح الأحمد	18.9	*%100	*%89
2	شمال غرب الصليبخات	38.1	*%99.7	*%95.4
3	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	28.5	*%80	*%39.2
4	مشروع أبو حليفة الإسكاني	2.2	*%83	*%48.8
5	مشروع غرب عبدالله المبارك	46	%22.1	جاري إعداد الجدول الزمني
التكلفة			*مشروعات تأخر إنجازها	
133.8 مليون دينار كويتي				



2016 Q4

نسبة الإنجاز الفعلية		قيمة العقد	المنطقة	م	
الربع الاول 2016	الربع الرابع 2016				
*%84.3	*%94.2	38.5	مدينة صباح الأحمد	6	مشاريع المباني العامة
*%65	*%77.9	6.2	مدينة صباح الأحمد	7	
*%46.5	*%72	44.7	مدينة صباح الأحمد	8	
*%28.8	*%60	36.4	مدينة صباح الاحمد	9	
*%20.5	*%39	21.1	مشروع الوفرة القائم	10	
*%8.4	%32.2	4.5	مشروع القيروان	11	
مشاريع تأخر إنجازها*		151.5 مليون دينار كويتي	التكلفة		

نسبة الإنجاز الفعلية		قيمة العقد	المنطقة	م	
الربع الاول 2016	الربع الرابع 2016				
*%82	*%98	6.6	مدينة صباح الأحمد	12	مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة
%94	%98	2.29	مدينة صباح الأحمد	13	
*%78.5	*%96	1.46	مدينة سعد العبدالله	14	
بدأ الإعداد	%56	1.4	مدينة صباح الأحمد	15	
بدأ الإعداد	%96	0.669	مدينة صباح الاحمد	16	
%3.9	%95	2.7	مدينة صباح الأحمد	17	
	%5	46.6	مشروع توسعة الوفرة الإسكاني	18	
	%99.5	1.6	مشروع النسيم الإسكاني	19	
	%26	0.797	مشروع القيروان الإسكاني	20	
	%76	2.8	مدينة صباح الاحمد	21	
	%68	2.6	مدينة صباح الاحمد	22	
	%2	0.979	مدينة صباح الاحمد	23	
	%5	1.08	مدينة جابر الاحمد	24	
بداية العمل وإعداد الجدول الزمني		0.322	مشروع شمال غرب الصليبخات	25	
جاري إعداد الجدول الزمني		288	جنوب المطالع	26	
جاري إعداد الجدول الزمني		1.489	مدينة صباح الاحمد	27	
		359.2 مليون دينار كويتي	التكلفة		
		644.5 مليون دينار كويتي	إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية أكتوبر 2016 – (www.housing.gov.kw)

مؤشرات الأسعار أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تختلف أسعار العقارات والأراضي السكنية طبقاً للعوامل التي تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، كما تتباين كذلك بين مناطق ومحافظات الكويت، فقد سجلت مستويات الأسعار على مستوى دولة الكويت أعلى نسبة انخفاض ربع سنوي وصل إلى 5% في الربع الرابع 2016، نظراً لاستمرار الانخفاض في جميع المحافظات بقيادة محافظتي الفروانية والجهد اللتان سجلتا أعلى تراجع بين المحافظات. وهو ما دفع التراجع السنوي على مستوى متوسط أسعار السكن الخاص في دولة الكويت ليصل إلى 11.7% مقارنة بعام 2015.

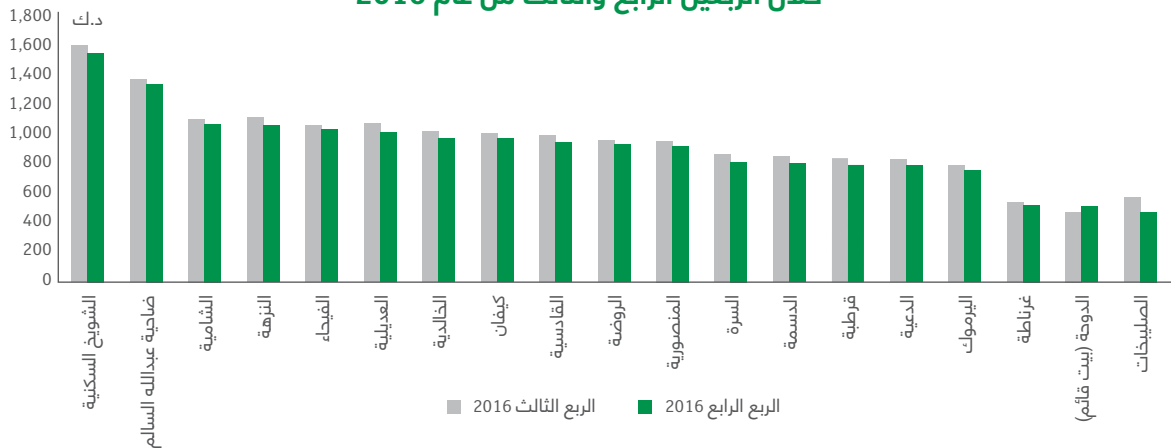
سجل متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية محافظة العاصمة 892 دينار في الربع الرابع 2016، منخفضاً بنسبة 4.4% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث، ووصلت نسبة التراجع في الأسعار إلى 11.8% مقارنة بأسعار الربع الرابع من 2015، ويأتي ذلك الانخفاض نظراً لاستمرار تراجع الأسعار في جميع مناطق المحافظة. ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الشويخ السكنية تراجع متوسط سعر المتر بنسبة 3.5% مقارنة بالربع الثالث، فيما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة ضاحية عبدالله السالم في الربع الرابع بنسبة 2.3% مقارنة بالربع السابق له، وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى المناطق أسعاراً بالمحافظة.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في المناطق السكنية التي يزيد فيها متوسط سعر المتر المربع عن 1,000 دينار للمتر المربع، مثل منطقتي الشامية والنزهة واللذان انخفض فيهما متوسط سعر المتر بنسبة 4% و 4.3% مقارنة بالربع الثالث. في حين كان الانخفاض أقل من ذلك في منطقة الفيحاء ليصل إلى 3.2%، بينما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة العدلية بنسبة 5.1% ليصل فيها متوسط سعر المتر 1,000 دينار في الربع الرابع، وهبطت الأسعار في منطقة الخالدية عن ذلك المستوى نظراً لانخفاضها بنسبة 4.7% عن الربع الثالث.

أما منطقة كيفان فقد تراجعت فيها مستويات الأسعار بنسبة 3.2%، وفي منطقة القادسية بنسبة أكبر قدرها 4.8%. كما انخفضت مستويات الأسعار في منطقتي الروضة والمنصورية كذلك مقارنة بالربع الثالث بنسبة قدرها 3.5% و 3.2%، في حين سجلت منطقة السرة تراجعاً بضعف انخفاض منطقة المنصورية أي بنسبة وصلت إلى 6.6%، وهي أعلى نسبة تراجع بين مناطق المحافظة.

أما باقي المناطق متوسطة القيمة بالمحافظة مثل منطقة الدسمة فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار بنسبة 4.7% وبنسبة أعلى في منطقة قرطبة وصلت إلى 6.3% فيما وصلت في منطقة القادسية إلى 4.8%. في حين سجلت جميع المناطق ذات متوسط أسعار أقل من 750 دينار للمتر المربع في الربع الرابع انخفاضاً كذلك كما في منطقتي اليرموك والدعية بنسبة 3.5% و 4.8% على الترتيب، كما تراجعت مستويات الأسعار في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في منطقة الدوحة بنسبة 3.8% مقارنة بالربع الثالث 2016.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2016





2016 Q4

أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,520	1,600	1,440	800,000	720,000	داخلي	%210	500	الشويخ السكني
1,310	1,420	1,200	1,420,000	1,200,000	داخلي	%210	1,000	
1,525	1,650	1,400	1,650,000	1,400,000	رئيسي	%210	1,000	
1,526	1,630	1,423	1,430,000	1,242,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,370	1,440	1,300	720,000	650,000	داخلي	%210	500	ضاحية عبدالله السالم
1,167	1,333	1,000	1,000,000	750,000	داخلي	%210	750	
1,090	1,280	900	1,280,000	900,000	داخلي	%210	1,000	
1,526	1,630	1,423	1,430,000	1,242,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,160	1,280	1,040	320,000	260,000	داخلي	حتى 800م	250	الشامية
967	1,067	867	800,000	650,000	داخلي	%210	750	
1,140	1,240	1,040	620,000	520,000	رئيسي	%210	500	
1,053	1,162	944	775,714	627,143	المتوسط العام بالمنطقة			
970	1,040	900	520,000	450,000	داخلي	%210	500	النزهة
1,145	1,250	1,040	625,000	520,000	رئيسي	%210	500	
933	1,027	840	770,000	630,000	داخلي	%210	750	
1,100	1,227	973	920,000	730,000	رئيسي	%210	750	
1,050	1,159	941	817,000	656,000	المتوسط العام بالمنطقة			
933	1,027	840	770,000	630,000	داخلي	%210	750	الخالدية
1,100	1,227	973	920,000	730,000	رئيسي	%210	750	
835	950	720	950,000	720,000	داخلي	%210	1,000	
975	1,050	900	1,050,000	900,000	رئيسي	%210	1,000	
961	1,063	858	922,500	745,000	المتوسط العام بالمنطقة			
980	1,060	900	530,000	450,000	داخلي	%210	500	العديلية
1,107	1,253	960	940,000	720,000	رئيسي	%210	750	
825	940	710	940,000	710,000	الثالث	%210	1,000	
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	دمشق	%210	1,000	
1,000	1,092	907	878,750	728,750	المتوسط العام بالمنطقة			

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي خلال الربع الرابع 833 ديناراً منخفضاً بنسبة 3.1% مقارنة بالربع الثالث 2016. وبذلك انخفض سعر المتر بنسبة وصلت 12.7% عن أسعار الربع الرابع من العام 2015.

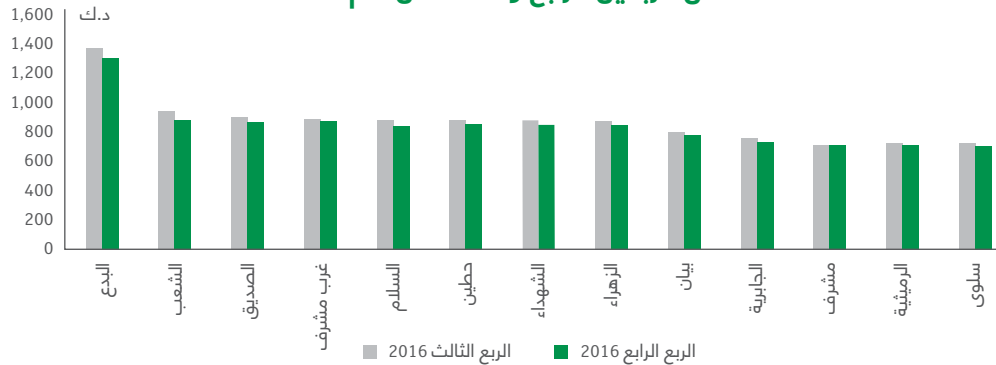
يتقارب متوسط سعر المتر المربع في مناطق المحافظة باستثناء بعض المناطق القليلة والتميزة، وقد تراجع متوسط سعر المتر في جميع المناطق بالمحافظة في الربع الرابع. إذ انخفض في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة البدع بنسبة قدرها 4.1% مقارنة بالربع الثالث.

كما انخفضت مستويات الأسعار في باقي مناطق المحافظة بنسبة متقاربة باستثناء منطقة الشعب والتي انخفضت بنسبة هي الأعلى وصلت إلى 5.7%. وتعد هذه المنطقة ثاني أعلى متوسط سعر للمتر بين مناطق المحافظة. فيما تراجعت مستويات الأسعار في منطقتي الصديق وغرب مشرف بحدود 3.3% و 3.2% وكلها مناطق يزيد فيها متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع عن 850 ديناراً.

أما المناطق متوسطة القيمة والتي تتقارب فيما بينها من حيث متوسطات الأسعار مثل منطقتي السلام وحطين وكذلك منطقة الزهراء فقد انخفض فيها متوسط سعر المتر بنسبة 3.5% عن الربع الثالث، وانخفض متوسط سعر المتر بأقل من ذلك نسبياً في منطقة الشهداء والتي يقترب فيها متوسط سعر المتر من تلك المناطق مسجلاً 841 ديناراً كويتي.

أما المناطق والتي يقل فيها متوسط سعر المتر المربع عن 800 دينار مثل منطقة بيان فقد انخفض فيها سعر المتر بشكل طفيف لم يتجاوز نصف في المائة، في حين كان التراجع أكبر بكثير في منطقة الجابرية إذ وصل إلى 4.1% مقارنة بالربع الثالث. أما منطقة الرميثية فقد تراجع فيها سعر المتر في الربع الرابع بنحو أقل نسبته 1.2% مقارنة بالربع السابق له. أما منطقة سلوى فهي من أدنى المناطق أسعاراً في المحافظة، وقد تراجع فيها متوسط سعر المتر في الربع الرابع بنسبة قدرها 2.4% مقارنة بالربع الثالث 2016.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2016





2016 Q4

أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				إلى	من	إلى	من	
الشعب	400	%210	داخلي	390,000	330,000	975	825	900
	400	%210	رئيسي	450,000	380,000	1,125	950	1,038
	500	%210	داخلي	420,000	350,000	840	700	770
المتوسط العام بالمنطقة								
الجابرية	400	%210	داخلي	340,000	290,000	850	725	788
	400	%210	رئيسي	380,000	330,000	950	825	888
	500	%210	داخلي	370,000	320,000	740	640	690
المتوسط العام بالمنطقة								
الرميثية	400	%210	داخلي	320,000	250,000	800	625	713
	400	%210	رئيسي	370,000	300,000	925	750	838
	750	%210	داخلي	470,000	340,000	627	453	540
المتوسط العام بالمنطقة								
سلوى	500	%210	داخلي	350,000	280,000	700	560	630
	750	%210	داخلي	470,000	340,000	627	453	540
	1,000	%210	الاقصى	825,000	700,000	825	700	763
	1,000	%210	التعاون	950,000	800,000	950	800	875
المتوسط العام بالمنطقة								
السلام	400	%210	داخلي	360,000	300,000	900	750	825
	400	%210	رئيسي	410,000	350,000	1,025	875	950
	500	%210	داخلي	400,000	330,000	800	660	730
	500	%210	رئيسي	460,000	400,000	920	800	860
المتوسط العام بالمنطقة								
حطين	400	%210	داخلي	360,000	300,000	900	750	825
	400	%210	رئيسي	410,000	350,000	1,025	875	950
	500	%210	داخلي	400,000	330,000	800	660	730
	500	%210	رئيسي	460,000	400,000	920	800	860
المتوسط العام بالمنطقة								
الشهداء	400	%210	داخلي	360,000	300,000	900	750	825
	400	%210	رئيسي	410,000	350,000	1,025	875	950
	500	%210	داخلي	400,000	330,000	800	660	730
	500	%210	رئيسي	460,000	400,000	920	800	860
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								

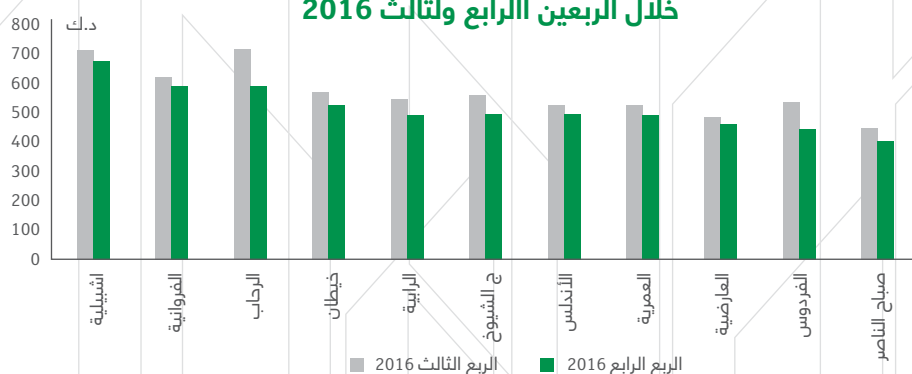
سجل متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 512 دينار في الربع الرابع 2016، وقد شهدت مستويات الأسعار في المحافظة أعلى نسبة انخفاضاً بنسبة 9.5% مقارنة بأسعار الربع الثالث وهي أعلى نسبة انخفاض بين المحافظات. كما انخفض متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة كبيرة وصلت إلى 17.3% مقارنة بالربع الرابع 2016 وكذلك هي أعلى نسبة بين المحافظات على أساس سنوي.

انخفضت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة بنسب متفاوتة وصلت في بعض المناطق إلى أكثر من 15% مقارنة بالربع الثالث. وفي أعلى المناطق أسعاراً بالمحافظة كما في منطقة إشبيلية التي يزيد فيها سعر المتر عن 650 دينار، انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 6%، وفي المنطقة التي تليها في متوسط الأسعار كما في منطقة الفروانية انخفض متوسط سعر المتر بنسبة 4%، فيما وصل الانخفاض أعلاه بين مناطق المحافظة في منطقة الرحاب التي تراجع فيها سعر المتر بنسبة 18%، وانخفضت مستويات الأسعار في منطقة خيطان بنسبة 7%.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الراية بنسبة 11%، وبأعلى من ذلك بقليل في منطقة جليب الشيوخ التي تراجعت مستويات أسعارها بنسبة 12% عن الربع الثالث، بينما تراجعت الأسعار في كل من الأندلس والعمرية بنسبة 6%. ويبلغ متوسط سعر المتر في هذه المناطق حوالي 490 دينار.

تراجعت مستويات الأسعار كذلك في المناطق منخفضة القيمة في محافظة الفروانية، ففي منقطة العارضية انخفض سعر المتر بنسبة 5%، في حين وصل الانخفاض إلى 16% في منطقة الفردوس، بينما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة صباح الناصر بنسبة 11%. ومازالت هذه المنطقة تعد من أدنى مناطق المحافظة أسعاراً في الربع الرابع 2016.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربعين الرابع ولثالث 2016



انخفضت مستويات الأسعار على مستوى دولة الكويت بنسبة انخفاض ربع سنوي وصلت إلى 5% في الربع الرابع 2016.



2016 Q4

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	نسبة البناء	الساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
450	500	400	250,000	200,000	داخلي	%210	500	الأندلس
480	507	453	380,000	340,000	رئيسي	%210	750	
487	527	447	340,000	290,000	المتوسط العام بالمنطقة			
460	500	420	250,000	210,000	داخلي	%210	500	الراية (بيت قائم)
520	560	480	280,000	240,000	رئيسي	%210	500	
490	530	450	265,000	225,000	المتوسط العام بالمنطقة			
627	693	560	260,000	210,000	داخلي	%210	375	اشبيلية
738	800	675	320,000	270,000	رئيسي	%210	400	
580	640	520	320,000	260,000	داخلي	%210	500	
666	729	603	308,333	255,000	المتوسط العام بالمنطقة			
540	600	480	300,000	240,000	داخلي	%210	500	الفروانية
640	700	580	350,000	290,000	رئيسي	%210	500	
590	650	530	325,000	265,000	المتوسط العام بالمنطقة			
588	650	525	260,000	210,000	داخلي	%210	400	خيطان
550	600	500	600,000	500,000	%0	%210	1,000	
520	560	480	420,000	360,000	المتوسط العام بالمنطقة			
440	480	400	240,000	200,000	رئيسي	%210	500	ج/الشيخوخ
540	600	480	300,000	240,000	المتوسط العام بالمنطقة			
490	540	440	270,000	220,000	داخلي	%210	750	العارضية
420	467	373	350,000	280,000	رئيسي	%210	750	
493	533	453	400,000	340,000	المتوسط العام بالمنطقة			

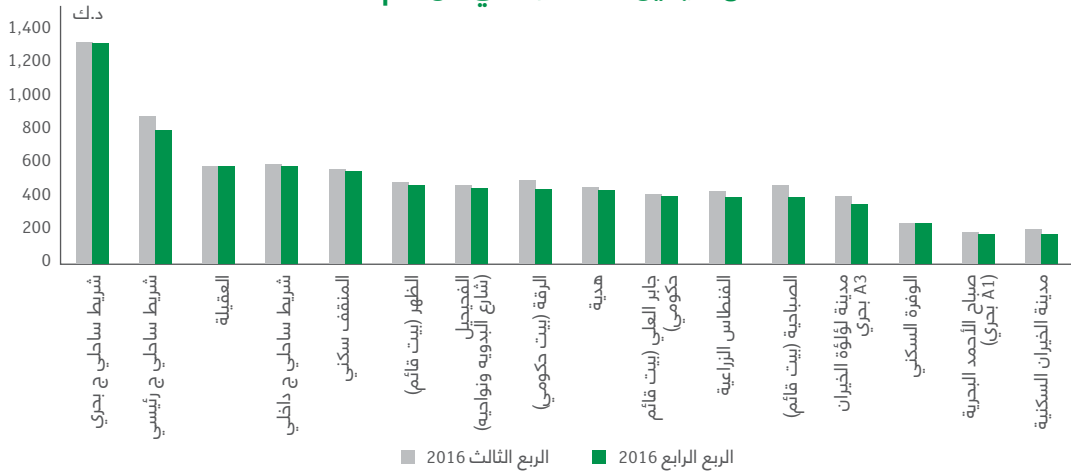
بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية 477 دينار في الربع الرابع منخفضاً بنسبة 3.8% مقارنة بالربع السابق له، بينما على أساس سنوي انخفض متوسط سعر المتر بنسبة وصلت على 10.4% مقارنة بالربع الرابع من عام 2015.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة لكن بنسب أقل من المعدلات التي تراجعت بها معظم المناطق في المحافظات الأخرى، إذ سجل أعلى معدل انخفاض في مناطق محافظة الأحمدية في حدود 3.5% مقارنة بالربع الثالث. ففي منطقة الشريط الساحلي الجنوبي البحري انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 1%، وفي الأماكن الرئيسية من هذه المنطقة تراجعت الأسعار بنسبة 1.8% وفي منطقة العقيلة بنسبة 1.6% عن الربع الثالث.

أما المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة المنقف فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار بنسبة 2%، ومنطقة الفحيحيل شارع البدوية انخفض متوسط سعر المتر المربع كذلك بذات النسبة تقريباً، كما تراجعت الأسعار في منطقة هدية بنسبة 1.7% وفي منطقة الظهر بنسبة أكبر قدرها 2.8% عن الربع الثالث.

في حين انخفضت الأسعار في منطقة جابر العلي بنسبة وصلت إلى 3.3%، فيما تراجعت في كل من أماكن البيوت الحكومية في منطقة الرقة ومدينة لؤلؤة الخيران بحدود 1.3%، أما المناطق منخفضة القيمة والتي يقل فيها متوسط سعر المتر عن 250 دينار خلال الربع الرابع، فقد تراجعت فيها الأسعار بأعلى نسبة بين مناطق المحافظة وقدرها 3.6% كما في منطقة الوفرة وانخفضت مستويات الأسعار بنسبة 2.4% في مدينة صباح الأحمد البحرية، وفي مدينة الخيران السكنية بنحو أكبر قليلاً.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2016





2016 Q4

أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				إلى	من	إلى	من	
الفتاس الزراعية	1,000	%210	داخلي	400,000	320,000	400	320	360
	1,000	%210	رئيسي	500,000	400,000	500	400	450
هدية	750	%210	داخلي	350,000	270,000	467	360	413
	750	%210	رئيسي	400,000	350,000	533	467	500
العقيلة	400	%210	رئيسي	290,000	240,000	725	600	663
	500	%210	رئيسي	315,000	270,000	630	540	585
ج على البحر الشريط الساحلي	1,000	%150	بحرية	1,375,000	1,250,000	1,375	1,250	1,313
ج داخلي الشريط الساحلي	750	%150	داخلي	500,000	350,000	667	467	567
مدينة الخيران السكنية	400	%210	داخلي	80,000	60,000	200	150	175
صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)	1,200	%210	بحرية	230,000	210,000	192	175	183
صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)	450	%210	بحرية	170,000	150,000	378	333	356
صباح الاحمد البحرية A3 (على البحر)	450	%210	بحرية	170,000	150,000	378	333	356
المنقف سكني	375	%210	داخلي	200,000	160,000	533	427	480
	400	%210	رئيسي	260,000	225,000	650	563	606

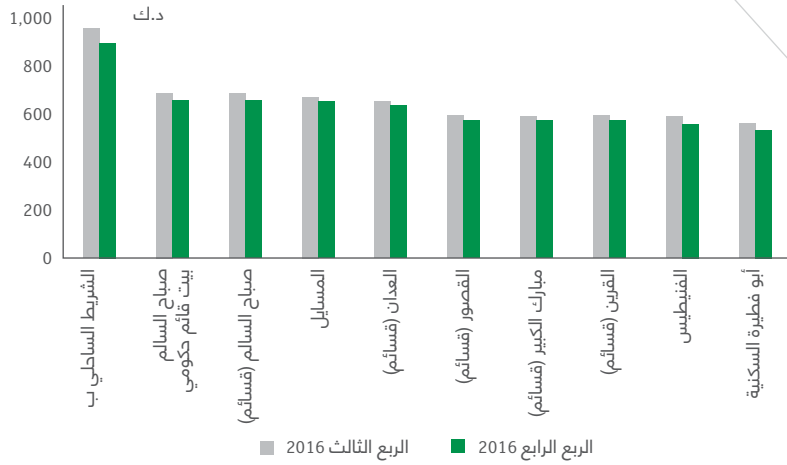
بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة مبارك الكبير 641 دينار في الربع الرابع، وقد انخفضت مستويات الأسعار على مستوى المحافظة بأقل نسبة بين المحافظات المختلفة، منخفضة بنسبة 3.6% مقارنة بالربع الثالث 2016، كما سجلت أيضاً أدنى انخفاض بين المحافظات على أساس سنوي وقدره 2.3% خلال الربع الرابع 2016.

فقد انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الشريط الساحلي (ب) في الربع الرابع عن الربع السابق له بنسبة 6%. ومازالت مستويات الأسعار في هذه المنطقة تعد من أعلى المناطق أسعاراً على مستوى محافظة مبارك الكبير ورغم أنها سجلت أعلى نسبة انخفاض بين مناطق المحافظة، كما تراجع مستويات الأسعار في منطقة صباح السالم في كل من أماكن البيوت الحكومية القائمة وكذلك في منطقة القسائم السكنية بنسبة قدرها 3.6% عن الربع الثالث.

أما المناطق متوسطة القيمة والتي على رأسها منطقة المسائل فقد انخفضت مستويات الأسعار فيها بنسبة 2.9%، وفي منطقة العبدان بشكل أقل نسبياً قدره 2.4%، فيما تراجع متوسط سعر المتر في كل من منطقة القصور ومبارك الكبير بنسبة 2.6% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث.

وقد تراجع مستويات الأسعار في المناطق منخفضة القيمة مثل مناطق القرين بنسبة 3.1%، وبأكثر من ذلك بقليل خلال الربع الرابع 2016 في منطقة الفينيطيس وأبو فطيرة السكنية أي بحدود 4.3% مقارنة بأسعار الربع السابق له.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2016



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
644	700	588	280,000	235,000	داخلي	%210	400	المسائل
763	825	700	330,000	280,000	رئيسي	%210	400	
659	711	607	317,500	271,250	المتوسط العام بالمنطقة			
525	600	450	600,000	450,000	داخلي	%150	1,000	الشريط الساحلي ب
800	850	750	850,000	750,000	الفحيحيل	%150	1,000	
908	983	833	1,483,333	1,266,667	المتوسط العام بالمنطقة			
519	575	463	230,000	185,000	داخلي	%210	400	أبو فطيرة السكنية
625	675	575	270,000	230,000	رئيسي	%210	400	
543	598	489	267,500	218,750	المتوسط العام بالمنطقة			
538	600	475	240,000	190,000	رئيسي	%210	400	الفيتييس
480	540	420	270,000	210,000	داخلي	%210	500	
564	620	509	277,500	227,500	المتوسط العام بالمنطقة			
613	675	550	270,000	220,000	داخلي	%210	400	العدان
700	750	650	300,000	260,000	رئيسي	%210	400	
645	706	584	282,500	233,750	المتوسط العام بالمنطقة			



2016 Q4

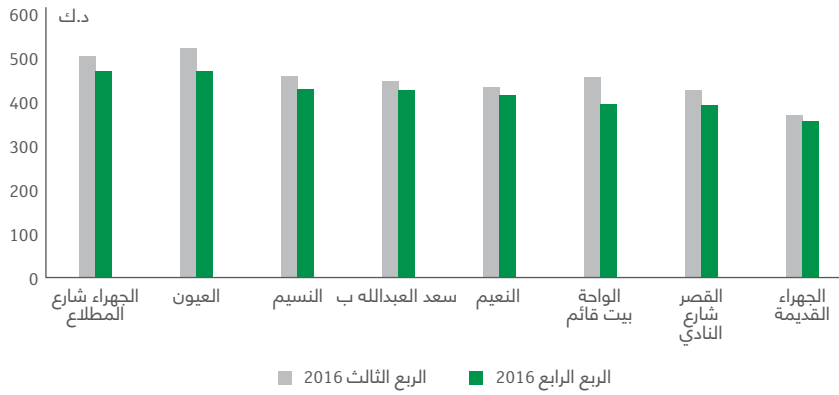
سجل متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء 420 دينار في الربع الرابع، منخفضاً بثاني أعلى نسبة بين المحافظات وقدرها 7.2% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث، وبذلك انخفض متوسط سعر المتر على أساس سنوي بشكل كبير وصلت نسبته 16.7% عن أسعار الربع الرابع 2015.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً بنسبة ملحوظة وصلت 6.9% كما في منطقة الجهراء شارع المطلاع، وفي المنطقة التي تليها من حيث مستويات الأسعار كما في أماكن البيوت الحكومية في منطقة العيون تراجع متوسط سعر المتر المربع بنسبة كبيرة اقتربت من 11% مقارنة بالربع الثالث 2016.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في أماكن البيوت الحكومية في المناطق متوسطة القيمة كما في منطقة النسيم بنسبة 6.8%، وبنسبة 5.5% في منطقة سعد العبدالله. ويصل متوسط سعر المتر المربع في هذه المناطق عند حدود 430 دينار في الربع الرابع 2016.

كذلك تراجعت مستويات الأسعار في أماكن البيوت الحكومية بمنطقة النعيم بنسبة 4.7%، ووصلت نسبة التراجع أعلاها بين مناطق المحافظة في منطقة الواحة مسجلة انخفاضاً نسبته 12.7%، بينما تراجعت الأسعار في أماكن من شارع النادي بمنطقة القصر بأقل من ذلك أي بنسبة 7.9% عن الربع الثالث، فيما تراجعت أيضاً المستويات في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة الجهراء القديمة بنسبة 3.4% عن الربع الثالث 2016.

متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربعين الرابع والثالث من عام 2016



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهاد

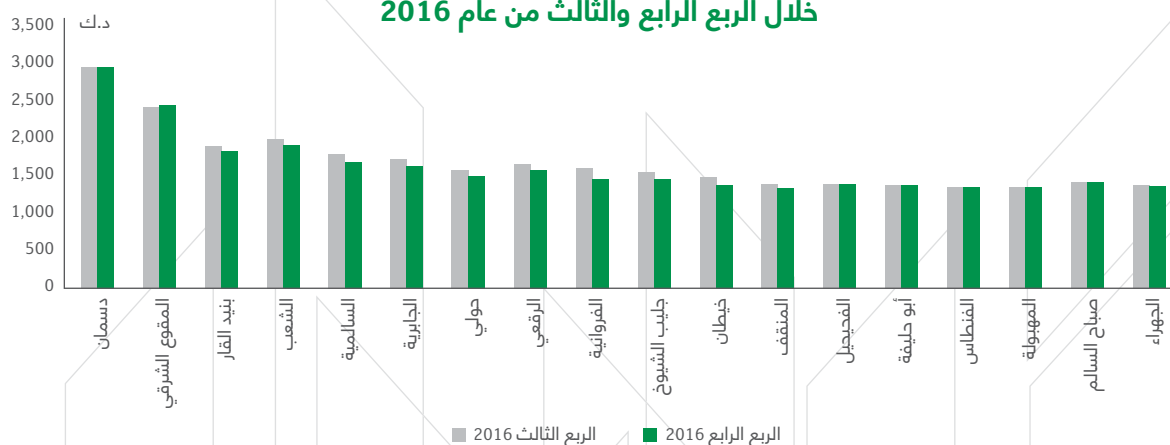
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
470	500	450	500,000	450,000	%210	1,000	القصر شارع النادي
317	383	250	230,000	150,000	%210	600	القصر (بيت قائم)
475	500	450	500,000	450,000	%210	1,000	الجهراء شارع المطلع داخلي
388	450	325	180,000	130,000	%210	400	النعيم (قسائم)
450	525	375	210,000	150,000	%210	400	النعيم (بيت حكومي)
470	537	403	160,000	120,000	داخلي م ² 800	297.68	العيون
431	500	363	200,000	145,000	%210	400	النسيم - رئيسي (بيت حكومي)
400	467	333	140,000	100,000	داخلي م ² 800	300	الواحة (بيت قائم)
431	500	363	200,000	145,000	%210	400	سعد العبدالله



ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية

تراجع متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية على مستوى دولة الكويت بنهاية الربع الرابع 2016 بنسبة قدرها 3.9% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث. فبعدما سارت معدلات التغير لسعر المتر خلال العام نحو التحسن، عادت لتسجل انخفاضاً في الربع الرابع هو الأعلى خلال عام 2016، فقد سجل متوسط سعر المتر المربع 1,581 دينار بنهاية الربع الرابع مقابل 1,645 دينار في الربع الثالث. وقد انخفضت مستويات الأسعار في كافة المحافظات في الربع الرابع إلى أدنى مستوياتها خلال نحو ثلاثة سنوات مضت، وكانت محافظة العاصمة أقل المحافظات تراجعاً على أساس ربع سنوي فيما سجلت محافظة الفروانية أعلى نسبة تراجع بين المحافظات. وعلى أساس سنوي تراجع متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية بنسبة كبيرة وصلت إلى 10.9% عن عام 2015، نظراً لانخفاض الأسعار في كافة المحافظات.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت خلال الربع الرابع والثالث من عام 2016



تراجع متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة في الربع الرابع بنسبة 1.7%، وفي محافظة حولي بنسبة 5.3% عن الربع الثالث من نفس العام.

وفيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، تراجع متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الرابع إلى 2,382 دينار مقابل 2,428 دينار في الربع الثالث، مسجلاً ثاني أقل انخفاض ربع سنوي بين المحافظات في الربع الرابع نسبته 1.7% بعد محافظة الجھراء. كما أنه أدنى تراجع تشهده محافظة العاصمة على أساس ربع سنوي خلال العام 2016.

أما على أساس سنوي انخفضت مستويات الأسعار في المحافظة بنسبة 8.3% مقارنة بمستوياتها في نهاية عام 2015 والتي تراجعت بأقل من نصف هذه النسبة أي 3.1% على أساس سنوي.

على مستوى مناطق محافظة العاصمة، تأتي الأسعار في منطقة دسمان على رأس أسعار المناطق الاستثمارية في المحافظة، وبذلك تتفوق على مستويات الأسعار في كافة المناطق الاستثمارية بدولة الكويت. وقد بلغ متوسط سعر المتر في منطقة دسمان 2,919 دينار في الربع الرابع بنسبة انخفاض 1.3% مقارنة بأسعار الربع الثالث. واستقرت مستويات الأسعار في أعلى الأماكن أسعاراً بالمنطقة كما في شارع الخليج العربي، فيما انخفضت بمعدلات طفيفة في أماكن من شارع عبدالله الأحمد أي بنسبة قدرها 0.6% مقارنة بالربع الثالث، في حين انخفضت بشكل أكبر وصل إلى 4.2% في الأماكن الداخلية بمنطقة دسمان.

تراجعت مستويات الأسعار في منطقة المقوع الشرقي في الربع الرابع بشكل طفيف (0.1%) عن مستويات الأسعار في الربع الثالث، وقد استقرت الأسعار في معظم الأماكن بهذه المنطقة منها الشوارع الداخلية والرئيسية بالمنطقة، وباستثناء بعض الأماكن في شارع الشهداء والتي شهدت تراجعاً بحدود نصف في المائة مقارنة بأسعار الربع الثالث.

انخفضت مستويات الأسعار في منطقة بنيد القار بنسبة 4.4%، أي بنحو متوسط معدلات الانخفاض للمناطق الاستثمارية في دولة الكويت والتي سجلت 4.5%، وقد تراجعت الأسعار في أماكن من شارع الخليج العربي في منطقة المقوع بحدود 1% مقارنة بالربع الثالث، ووصلت إلى 4.3% في الشوارع الداخلية بالمنطقة وفي شارع الاستقلال أيضاً، وفي أماكن تطل على الدائري الأول والثاني انخفضت مستويات الأسعار بنسبة قدرها 2.7%، بينما وصلت أعلاها في الأماكن الداخلية في منطقة المقوع مسجلة 11.2% في الأماكن الداخلية مساحة 750 متر مربع.





2016 Q4

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمربع (د. ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				من	إلى	من	إلى	
بنيد القار	1,000	%250	الخليج العربي	2,700,000	3,000,000	2,700	3,000	2,850
	500	%250	رئيسي داخلي	850,000	920,000	1,700	1,840	1,770
	1,000	%250	داخلي	1,400,000	1,550,000	1,400	1,550	1,475
	1,000	%250	الدائري الاول + الثاني	1,700,000	1,850,000	1,700	1,850	1,775
المتوسط العام بالمنطقة								
المقوع الشرقي	250	%240	داخلي	400,000	500,000	1,600	2,000	1,800
	500	%400	رئيسي داخلي	1,250,000	1,375,000	2,500	2,750	2,625
	1,000	%400	الشهداء	2,700,000	2,850,000	2,700	2,850	2,775
المتوسط العام بالمنطقة								
دسمان	1,000	%400	الخليج العربي	3,650,000	3,800,000	3,650	3,800	3,725
	1,000	%400	داخلي	2,200,000	2,400,000	2,200	2,400	2,300
	750	%400	عبدالله الاحمد	2,000,000	2,100,000	2,667	2,800	2,733
المتوسط العام بالمنطقة								
2,919								

يبلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي من الأراضي الاستثمارية 1,673 دينار بنهاية الربع الرابع 2016، وهو أعلى بقليل من متوسط سعر المتر على مستوى دولة الكويت. وانخفض سعر المتر في الربع الرابع بنسبة 5.3% عن أسعار الربع الثالث، أي ثاني أعلى تراجع بين محافظات دولة الكويت على أساس ربع سنوي في الربع الرابع. أما على أساس سنوي انخفض سعر المتر المربع بنسبة 11.3% مقارنة بنهاية عام 2015 والتي تراجعت فيها الأسعار بنسبة أقل قدرها 8.6% على أساس سنوي.

تراجعت مستويات الأسعار خلال الربع الرابع في المناطق الاستثمارية بمحافظة حولي مقارنة بالربع الثالث، إذ يبلغ متوسط سعر المتر في منطقة الشعب 1,911 دينار في الربع الرابع وتعد أعلى مناطق المحافظة أسعاراً، وقد تراجع متوسط سعر المتر بنسبة 4.2% عن الربع الثالث، برغم استقرار المستويات في أعلى الأماكن أسعاراً في الأراضي مساحة 1,000 متر مربع ببعض الأماكن من شارع الخليج العربي، في حين تراجعت مستويات الأسعار في شارع الاستقلال بنسبة وصلت إلى 6.8%.

كما انخفضت الأسعار في الأماكن الداخلية بمنطقة الشعب بحدود تلك النسبة تقريباً، أما منطقة السالمية فقد تراجع فيها متوسط سعر المتر المربع بنسبة قدرها 5.8% مقارنة بالربع الثالث، نظراً لتراجع متوسط سعر المتر في كافة الأماكن فيها، مثل شارع بغداد الذي انخفض متوسط سعر المتر فيه بنسبة 4.9%، وكذلك شارع قطر انخفضت فيه الأسعار بنسبة 5.8%، فيما كان الانخفاض أعلى من ذلك بقليل كما في شارع عمان الذي سجل تراجعاً نسبته 7.8%.

كما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الجابرية بنسبة 5.3% نظراً لانخفاض مستويات الأسعار في معظم الأماكن بالمنطقة، مثل الأماكن المطلة على الدائري الرابع والتي انخفضت فيها الأسعار بحدود 5.5%. وبعض الأماكن الأخرى مثل طريق المغرب السريع وكذلك شارع الشناكل واللذان سجلنا تراجعاً بحدود 4.6%، كما تراجع مستويات الأسعار في منطقة حولي بنسبة قدرها 6.2% مقارنة بالربع الثالث 2016، وتراوح معدلات الانخفاض في معظم الأماكن بالمنطقة من 2.5% ووصلت إلى أعلاها بحدود 8%، ففي شارع المثني انخفضت مستويات الأسعار بحدود 4.3%، فيما انخفضت مستويات الأسعار في كل من شارع الحسن البصري واليرموك بنسبة 7.6%.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	المثني	%250	750	حولي
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	قتيبة	%250	750	
1,417	1,500	1,333	1,125,000	1,000,000	احمد بن طولون	%250	750	
1,587	1,627	1,547	1,220,000	1,160,000	المغرب	%250	750	
1,450	1,500	1,400	1,125,000	1,050,000	شرحبيل	%250	750	
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	داخلي	%250	1,000	
1,479	1,545	1,414	1,182,667	1,082,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	الخليج العربي	%250	1,000	السالمية
1,667	1,733	1,600	1,300,000	1,200,000	بغداد (التحرير)	%250	750	
1,600	1,640	1,560	1,230,000	1,170,000	عمان	%250	750	
1,667	1,733	1,600	1,300,000	1,200,000	البحرين	%250	750	
1,783	1,900	1,667	1,425,000	1,250,000	عمرو بن العاص	%250	750	
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	رئيسي	%250	1,000	
1,375	1,450	1,300	1,450,000	1,300,000	داخلي	%250	1,000	
1,672	1,741	1,604	1,345,313	1,240,625	المتوسط العام بالمنطقة			
2,925	3,050	2,800	3,050,000	2,800,000	الخليج العربي	%250	1,000	الشعب
1,520	1,640	1,400	1,230,000	1,050,000	داخلي	%250	750	
1,911	2,010	1,813	1,907,500	1,725,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,725	1,800	1,650	1,800,000	1,650,000	الدائري الرابع	%250	1,000	الجابرية
1,650	1,700	1,600	1,700,000	1,600,000	المغرب	%250	1,000	
1,750	1,800	1,700	1,800,000	1,700,000	ماكدونالدز	%250	1,000	
1,480	1,560	1,400	1,170,000	1,050,000	داخلي	%250	750	
1,628	1,695	1,560	1,596,250	1,468,750	المتوسط العام بالمنطقة			



2016 Q4

وصل متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية إلى 1,439 دينار في الربع الرابع. وتراجعت الأسعار في المحافظة بأعلى نسبة خلال نحو ثلاثة أعوام مضت، كما أن متوسط السعر في المحافظة مازال يقل عن متوسط السعر العام في دولة الكويت. فقد تراجعت مستويات الأسعار بنسبة 7.3% عن الربع الثالث والذي سجل تراجعاً محدوداً نسبته 1.1% على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد انخفض سعر المتر المربع بنهاية الربع الرابع 2016 بنسبة 14.2% مقارنة بمستويات الأسعار في نهاية عام 2015 والتي تراجعت أيضاً بحدود هذه النسبة على أساس سنوي.

تراجعت مستويات الأسعار في مناطق محافظة الفروانية بنسبة متفاوتة، وكان أدنى المناطق تراجعاً كما في منطقة الرقعي والتي انخفضت بنسبة قدرها 5.3%، ومازالت أسعارها تأتي على رأس أسعار المناطق الاستثمارية بالمحافظة، وقد انخفضت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، إذ تراجعت في أماكن على الدائري الخامس بنسبة 5.8% فيما انخفضت في الأماكن الرئيسية الداخلية منها بنسبة 4.7%.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية بأعلى نسبة في المحافظة إذ وصلت إلى 9.1% مقارنة بالربع الثالث، كما انخفضت مستويات الأسعار في معظم الأماكن بمنطقة الفروانية، فقد انخفضت مستويات الأسعار في الأماكن المطلة على طريق المطار بنسبة كبيرة فاقت 11.5%، وانخفضت في المواقع الرئيسية بالمنطقة بنسبة 8.9% وفي أماكن رئيسية أخرى أقل مستوى انخفضت بنسبة 7.1%، كما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة جليب الشيوخ بثاني أعلى نسبة في المحافظة وقدرها 7.5% عن أسعار الربع الثالث ووصلت معدلات التراجع في المواقع المطلة على الدائري السادس إلى 10.4% مقارنة بالربع الثالث، وانخفض متوسط سعر المتر في منطقة خيطان بنسبة قدرها 7.4% في الربع الرابع، وانخفضت مستويات الأسعار في بعض الشوارع الرئيسية بنسبة قدرها 9%، وفي الأماكن والشوارع الداخلية بنسبة 3.5% وانخفضت بأكثر من ذلك في بعض الأماكن الداخلية الأخرى أي بنسبة 8%.



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,500	1,600	1,400	1,200,000	1,050,000	المطار	%250	750	الفروانية
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	الدائري السادس	%250	750	
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	داخلي	%250	1,000	
1,600	1,700	1,500	850,000	750,000	رئيسي	%250	500	
1,438	1,526	1,350	1,178,571	1,050,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	الدائري السادس	%250	750	خيطان
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	داخلي	%250	1,000	
1,375	1,500	1,250	900,000	750,000	داخلي	%250	600	
1,348	1,433	1,262	1,170,000	1,034,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	الدائري السادس	%250	750	جليب الشيوخ
1,453	1,520	1,387	1,140,000	1,040,000	شارع المخفر	%250	750	
1,413	1,493	1,333	1,120,000	1,000,000	رئيسي	%250	750	
1,450	1,600	1,300	800,000	650,000	داخلي	%250	500	
1,416	1,503	1,328	1,026,250	908,750	المتوسط العام بالمنطقة			
1,633	1,667	1,600	1,250,000	1,200,000	الدائري الرابع	%250	750	الرقعي
1,600	1,650	1,550	1,650,000	1,550,000	الدائري الخامس	%250	1,000	
1,600	1,650	1,550	1,650,000	1,550,000	الدائري الرابع	%250	1,000	
1,500	1,600	1,400	1,200,000	1,050,000	رئيسي داخلي	%250	750	
1,555	1,629	1,481	1,278,571	1,171,429	المتوسط العام بالمنطقة			

بلغ متوسط السعر في محافظة الأحمدية 1,304 دينار للمتر المربع في الربع الرابع وهو أقل الأسعار بين محافظات الكويت فيما يخص المناطق الاستثمارية. وكانت معدلات التراجع لسعر المتر تتجه إلى التحسن ثم إلى تحقيق معدل ارتفاع بنهاية العام إلا أنها عادت نحو الانخفاض في الربع الرابع 2016. فقد انخفض متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع بنسبة 3.7% عن مستويات الأسعار في الربع الثالث. وعلى أساس سنوي تراجعت مستويات الأسعار بنسبة كبيرة قدرها 11.8% مقارنة بمستويات أسعار الربع الرابع 2015 الذي انخفض بنحو أقل نسبته 9.4% على أساس سنوي.



2016 Q4

تراجعت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، ففي منطقة المنقف تراجع سعر المتر بنسبة 3.3%، وتعد هذه المنطقة أعلى المناطق الاستثمارية اسعاراً في محافظة الأحمدى، وقد تراجعت الأسعار في معظم الأماكن بمنطقة المنقف، كما في شارع مكة الذي تراجعت فيه مستويات الأسعار بنسبة 4.5%، وطريق الفحيحيل بنسبة 5%، كما انخفضت مستويات الأسعار في منطقة الفحيحيل بنسبة قدرها 3.5% مقارنة بالربع الثالث نظراً لتراجع معظم الأماكن بهذه المنطقة، مثل الشوارع الرئيسية بالمنطقة والتي انخفضت بنسبة وصلت إلى 6.2%، كما تراجعت في بعض الأماكن الداخلية أيضاً لكن بنسبة أقل وقدرها 2.5%.

كذلك انخفضت مستويات الأسعار في منطقة أبوحليفة بنسبة 3.6%، فقط تراجعت تلك المستويات في أماكن من منطقة الطريق الساحلي بنسبة 2.1%، وفي بعض الأماكن الرئيسية بنسبة 4.1%، بينما انخفضت الأسعار في المناطق الداخلية بنسبة أكبر قليلاً وقدرها 4.6%. وتراجعت مستويات الأسعار في منطقة الفنطاس بنسبة 4.1%، فيما انخفضت في أدنى مناطق المحافظة أسعاراً وهي منطقة المهبولة منخفضة بنسبة قدرها 4.2%.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدى

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				من	إلى	من	إلى	
الفنطاس	750	%250	الفحيحيل	975,000	1,050,000	1,300	1,400	1,350
	750	%250	رئيسي	850,000	1,000,000	1,133	1,333	1,233
	1,000	%250	الطريق الساحلي	1,600,000	1,700,000	1,600	1,700	1,650
المتوسط العام بالمنطقة								
أبوحليفة	500	%250	داخلي	570,000	680,000	1,140	1,360	1,276
	750	%250	رئيسي	850,000	1,000,000	1,133	1,333	1,233
	1,000	%250	الطريق الساحلي	1,600,000	1,700,000	1,600	1,700	1,650
المتوسط العام بالمنطقة								
المنقف	500	%250	داخلي	580,000	720,000	1,160	1,440	1,300
	750	%350	رئيسي	1,000,000	1,100,000	1,333	1,467	1,400
	1,000	%250	رئيسي	1,650,000	1,750,000	1,650	1,750	1,700
المتوسط العام بالمنطقة								
المهبولة	500	%250	داخلي	570,000	680,000	1,140	1,360	1,250
	750	%250	رئيسي	850,000	1,000,000	1,133	1,333	1,233
	750	%250	طريق الفحيحيل	975,000	1,050,000	1,300	1,400	1,350
	1,000	%250	الطريق الساحلي	1,600,000	1,700,000	1,600	1,700	1,650
المتوسط العام بالمنطقة								
الفحاحيل	500	%250	داخلي	600,000	750,000	1,200	1,500	1,350
	750	%250	رئيسي	900,000	1,050,000	1,200	1,400	1,300
	1,000	%250	مكة	1,400,000	1,500,000	1,400	1,450	1,450
	المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة مبارك الكبير من الأراضي الاستثمارية 1,345 دينار بنهاية الربع الرابع، ويعد وبذلك رابع أعلى سعر للمناطق الاستثمارية بين المحافظات الستة لدولة الكويت. وقد تراجع متوسط سعر المتر في الربع الرابع بنسبة 4.5% على أساس ربع سنوي أي بأعلى معدل انخفاض خلال العام تشهده الأسعار في المحافظة. وعلى أساس سنوي تراجعت مستويات الأسعار بنسبة قدرها 11.2% مقارنة بمستويات نهاية عام 2015 والتي كانت تراجعت بمعدل أقل نسبته 6.9% على أساس سنوي. تراجع متوسط سعر المتر في منطقة صباح السالم بنسبة 4.5% في الربع الرابع 2016 عن الربع السابق له، وقد تراجعت مستويات الأسعار في معظم الأماكن بهذه المنطقة، إذ انخفض متوسط سعر المتر المربع في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في أماكن من شارع الفحيحيل بنسبة 6.1%، في حين انخفضت في بعض الأماكن المطلة على الطريق الدائري السادس بنسبة 1.5%. أما الأماكن متوسطة القيمة فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار بنسبة 3.6% كما في بعض الشوارع الرئيسية.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
1,267	1,133	1,400	850,000	1,050,000	داخلي	250%	750	صباح السالم
1,350	1,300	1,400	1,300,000	1,400,000	رئيسي داخلي	250%	1,000	
1,550	1,500	1,600	1,500,000	1,600,000	الفحيحيل	250%	1,000	
1,070	1,000	1,140	500,000	570,000	السادس	170%	500	
1,345	1,269	1,420	1,110,714	1,237,143	المتوسط العام بالمنطقة			

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الجهراء 1,342 دينار في الربع الرابع من 2016 منخفضاً بأقل نسبة انخفاض بين محافظات دولة الكويت نسبتها 1.6% على أساس ربع سنوي. كما كانت معدلات التراجع تتجه إلى التحسن في المحافظة خلال العام 2016، إلا إنها شهدت أعلى تراجع للأسعار على أساس ربع سنوي خلال العام في المحافظة بنهاية الربع الرابع. أما على أساس سنوي فقد انخفضت مستويات الأسعار بنهاية عام 2016 بنسبة 10% أي بضعف معدل انخفاضها في عام 2015.

انخفض متوسط سعر المتر في الأماكن التي تعد من أعلى المناطق أسعاراً، كما في شارع محطة المياه والذي يطلق عليه شارع الخزامي بنسبة قدرها 2.5%، بينما انخفضت مستويات الأسعار بشكل طفيف في الأماكن الرئيسية بالمنطقة.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في الأماكن متوسطة القيمة مساحة 500 متر مربع في المناطق الاستثمارية بمحافظة الجهراء كما في المواقع الداخلية التي تراجعت بنسبة 1.6%، وانخفضت كذلك في مواقع رئيسية أخرى ذات مساحة 1000 متر مربع بنسبة 1.9%، وفي الأماكن الداخلية ذات مساحة 1000 متر مربع بنسبة 1.3%.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

الربع الثالث 2016	القيمة السوقية للمربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,145	1,240	1,050	1,240,000	1,050,000	داخلي	%250	1,000	الجهراء
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	رئيسي	%250	1,000	
1,481	1,525	1,438	1,220,000	1,150,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	%250	800	
1,480	1,560	1,400	780,000	700,000	رئيسي	%250	500	
1,342	1,425	1,258	1,066,667	940,000	المتوسط العام بالمنطقة			

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً يدر عائدات تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، إذ تتراوح العوائد على تلك العقارات من 7.3% إلى 8.4% على مستوى محافظات الكويت في الربع الرابع 2016، كما تزيد عن معدلات عوائد العقارات التجارية في معظم محافظات دولة الكويت، ففي محافظة الكويت زادت عوائد العقارات الاستثمارية بنهاية الربع الرابع إلى 7.3%، ويتراوح معدلها من 6.8% إلى 7.9% في مختلف مناطق المحافظة، كما ارتفعت عوائد العقارات الاستثمارية بنسبة قدرها 4% على مستوى محافظة حولي ليصل متوسط معدل العوائد فيها إلى 7.9%، وقد ارتفعت تلك المعدلات في كافة مناطق المحافظة باستثناء منطقة الشعب التي سجلت فيها تلك العوائد تراجعاً محدوداً.

فافتتحت معدلات العوائد في بعض مناطق محافظة الفروانية 8.2%، وتصل في بعض مناطقها إلى 8.6%، إذ ارتفع متوسط معدل العائد على العقارات الاستثمارية في المحافظة إلى 8.2% بنهاية الربع الرابع بنسبة قدرها 3% عن الربع الثالث. كما زادت معدلات العوائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الأحمدية ليصل متوسطها إلى 8.4%، وتقترب من 8.8% في أماكن من منطقة المهبولة وبعض مناطق متميزة أخرى، وقد زاد كذلك متوسط معدل العوائد على مستوى محافظتي مبارك الكبير والجهراء ليصل إلى 8.2% في كل منهما خلال الربع الرابع، ويصل في بعض الأماكن من منطقة صباح السالم في محافظة مبارك الكبير إلى 8.5%.

تزيد معدلات عوائد العقارات الاستثمارية عن عوائد العقارات التجارية في معظم محافظات دولة الكويت خلال الربع الرابع من عام 2016.

معدل العائد السنوي علي العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2016		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	بنيد القار	%250	1,000	الاستقلال	%7.00	%7.25	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%6.50	%7.00	%6.75
	دسمان	%400	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
حولي	حولي	%250	750	المثنى	%8.00	%8.25	%8.13
	حولي	%250	1,000	موسى بن نصير	%8.00	%8.25	%8.13
	السالمية	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.75	%8.00	%7.88
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%6.50	%7.00	%6.75
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.75	%8.00	%7.88
	الفروانية	%250	1,000	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	الفروانية	%250	750	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
الاحمدي	خيطان	%250	750	المطار	%8.00	%8.00	%8.00
	خيطان	%250	750	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%8.00	%8.00	%8.00
	الفتناس	%250	500	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
	الفتناس	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.75	%8.63
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
	ابو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.00	%7.50	%7.25
	المهبولة	%250	750	داخلي	%8.50	%9.00	%8.75
	المهبولة	%250	750	الفحاحيل	%8.50	%8.50	%8.50
	المهبولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.00	%7.50	%7.25
الجهراء	الفحاحيل	%250	500	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	الفحاحيل	%250	750	رئيسي	%8.50	%8.50	%8.50
	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%8.50	%8.75	%8.63
	الجهراء	%250	800	الخرامي	%8.00	%8.25	%8.13
مبارك الكبير	صباح السالم	%170	500	داخلي	%7.50	%7.50	%7.50
	صباح السالم	%250	1,000	داخلي	%8.50	%8.50	%8.50

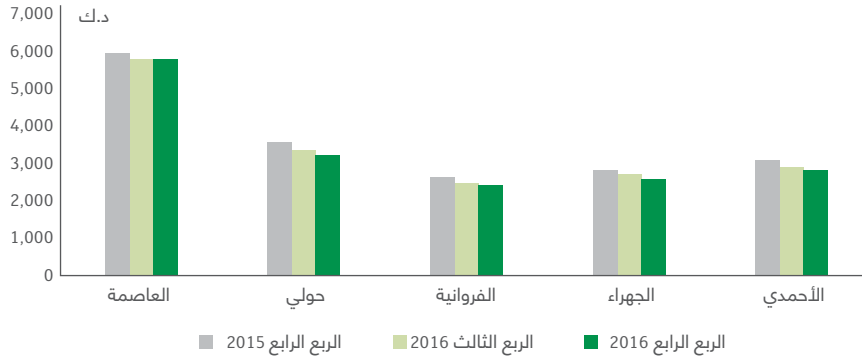


2016 Q4

أسعار العقارات التجارية

بلغ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية على مستوى دولة الكويت 3,334 دينار في الربع الرابع 2016، منخفضاً بنسبة 2.8% عن متوسط سعر المتر في الربع الثالث. وما زال متوسط سعر المتر يتجه نحو الانخفاض، إذ تراجعت مستويات الأسعار في كافة المحافظات في الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث. أما على أساس سنوي فقد انخفض متوسط سعر المتر المربع على مستوى الدولة في نهاية عام 2016 بأعلى نسبة في عامين وقدرها 6.8%. لكن تلك النسبة أفضل من معدل الانخفاض الذي سجله كلا القطاعين السكني الخاص والاستثماري كذلك.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الرابع والثالث 2016 والربع الرابع من عام 2015



أما فيما يخص متوسط سعر المتر على مستوى كل محافظة، تراجعت مستويات الأسعار في نهاية الربع الرابع بمحافظات الكويت مقارنة بالربع الثالث بمعدلات متفاوتة، وتأتي محافظة العاصمة بأقل انخفاض بين المحافظات، فيما سجلت محافظة الفروانية أعلى نسبة تراجع بين المحافظات على أساس ربع سنوي.

وقد بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,775 دينار في الربع الرابع منخفضاً بنسبة طفيفة (0.5%) مقارنة بمستوى سعر المتر في الربع الثالث، كما انخفض متوسط سعر المتر بنسبة 2.9% مقارنة بمستويات الأسعار في نهاية عام 2015.

وعلى مستوى العقارات التجارية في مناطق محافظة العاصمة، استقرت مستويات الأسعار في أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في منطقة المدينة في أماكن من شارع مبارك الكبير (منطقة البورصة) مقارنة بأسعار الربع الثالث، بينما تراجع متوسط السعر في الأماكن التي تليها في مستويات الأسعار، كما في شارع السور والذي شهد انخفاضاً في أسعاره بنسبة 1.8%، وفي شارع مبارك الكبير بوظة البلوكات بنسبة 1.2%. في حين زادت مستويات الأسعار في بعض أماكن من شارع الشهداء في الربع الرابع بنسبة قدرها 2% عن أسعار الربع الثالث. أما منطقة شرق فقد تراجعت فيها مستويات الأسعار بنسبة 0.8% كما في شارع خالد بن الوليد وأحمد الجابر، في حين استقرت مستويات الأسعار في معظم المناطق، مثل منطقة القبلة تحديداً في شارع علي السالم وبوظة الغريلي.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,800	5,500	4,100	2,750,000	2,050,000	500	%300	المباركية	القبلة
6,450	6,800	6,100	3,400,000	3,050,000	500	%520	احمد الجابر	شرق
5,950	6,200	5,700	3,100,000	2,850,000	500	%620	السور	المدينة
7,300	7,700	6,900	3,850,000	3,450,000	500	%620	مبارك الكبير (البورصة)	المدينة
4,750	5,000	4,500	2,500,000	2,250,000	500	%300	علي السالم	المدينة
5,850	6,000	5,700	3,000,000	2,850,000	500	%520	علي السالم	القبلة

انخفض متوسط سعر المتر المربع في محافظة حولي ليصل في الربع الرابع إلى 3,204 دينار مقابل 3,300 دينار في الربع الثالث، أي بانخفاض نسبته 2.9%. وكباقي المحافظات يتجه متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية نحو الانخفاض. حيث تضاعف معدل التراجع السنوي في نهاية الربع الرابع 2016 ليصل إلى 8.7% مقارنة بنهاية الربع الرابع 2015، والذي كان قد تراجع فيه متوسط سعر المتر المربع بنسبة 1.5% على أساس سنوي.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في معظم المناطق التجارية بالمحافظة، ففي أعلى المناطق التجارية أسعاراً كما في بعض أماكن من شارع سالم المبارك انخفض متوسط سعر المتر في الربع الرابع بنسبة كبيرة قدرها 6.5% عن الربع الثالث، كما تراجعت مستويات الأسعار في أماكن من شارع تونس وبيروت بنسبة قدرها 1.4% مقارنة بالربع الثالث.

كما تراجع متوسط سعر المتر في بعض الأماكن مثل شارع العثمان بنسبة 3.5%، كما تراجعت الأسعار في أماكن من شارع البحرين بنسبة 4.4% عن الربع الثالث، وهي أماكن يقل فيها متوسط سعر المتر المربع عن 3,000 دينار في الربع الرابع.



2016 Q4

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمربع (د. ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				من	إلى	من	إلى	
حولي	تونس	%180	1,000	3,400,000	3,650,000	3,400	3,650	3,525
حولي	العثمان	%150	750	1,950,000	2,175,000	2,600	2,900	2,750
السالمية	حمد المبارك	%180	800	2,400,000	2,640,000	3,000	3,300	3,150
السالمية	سالم المبارك	%180	800	2,400,000	3,360,000	3,000	4,200	3,600
السالمية	البحرين	%180	500	1,300,000	1,425,000	2,600	2,850	2,725

وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية 2,326 دينار في الربع الرابع مقابل متوسط قدره 2,431 دينار في الربع الثالث، أي بتراجع نسبته 4.3% في متوسط سعر المتر، وتتجه مستويات الأسعار في محافظة الفروانية نحو الانخفاض. وعلى أساس سنوي انخفض متوسط سعر المتر في الربع الرابع بأعلى نسبة بين محافظات دولة الكويت وصلت إلى 10% مقارنة بمستويات أسعار الربع الرابع 2015، والذي سجل فيه متوسط سعر المتر ارتفاعاً سنوياً نسبته 1.6%.

تراجع متوسط سعر المتر المربع في معظم المناطق التجارية بمحافظة الفروانية باستثناء بعض المناطق القليلة بالمحافظة والتي أظهر فيها متوسط سعر المتر المربع استقراراً في الأسعار عن الربع الثالث، فقد انخفضت مستويات الأسعار في شارع مناور بمنطقة الفروانية في أعلى أماكن المنطقة أسعاراً بنسبة وصلت 5.2% كما في الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع وبنسبة 4% في الأماكن مساحة 750 متر مربع، وانخفض متوسط سعر المتر المربع بنهاية الربع الرابع في شارع المطايي بنسبة 5.3% مقارنة بالربع الثالث 2016.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في منطقة خيطان كما بالمواقع المقابلة للمركز التجاري والإداري بنسبة 4.4%، بينما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة جليب الشيوخ كما في شارع الجمعية بنسبة 8.1% وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة بنسبة 4.8% مقارنة بالربع الثالث 2016.

استقرت مستويات الأسعار في منطقة الضجيج في الربع الرابع مقارنة بمستوياتها في الربع الثالث، وبذلك كانت الاستثناء الثاني بين مواقع الأراضي التجارية على مستوى دولة الكويت بعد منطقة القيلة في محافظة العاصمة، فقد استقرت الأسعار في المواقع المطلة على الدائري السادس وفي منطقة ضجيج جنوب خيطان، أما منطقة العارضية فقد انخفضت فيها مستويات الأسعار كما بالأماكن الرئيسية بالمنطقة بنسبة 1.1%، وفي أماكن المخازن الداخلية في الربع الرابع بنسبة 2.6% مقارنة بالربع الثالث من العام 2016.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	نسبة البناء	الشارع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,600	4,800	4,400	4,800,000	4,400,000	1,000	%180	مناور	الفروانية شارع مناور
4,025	4,250	3,800	3,400,000	3,040,000	800	%180	المطافي	الفروانية شارع المطافي
2,275	2,400	2,150	2,400,000	2,150,000	1,000	%180	شارع الجمعية	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
2,000	2,100	1,900	2,100,000	1,900,000	1,000	%180	داخلي	جليب الشيوخ (خلفية)
1,225	1,250	1,200	6,250,000	6,000,000	5,000	%50	السادس	الضبيح (5,000م) على السادس
375	450	300	2,250,000	1,500,000	5,000	%250	داخلي	ضبيح جنوب خيطان
1,163	1,225	1,100	1,225,000	1,100,000	1,000	ارضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	العارضية مازن

بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية 2,803 دينار في الربع الرابع مقابل متوسط قدره 2,913 دينار في الربع الثالث 2016، أي أن مستويات الأسعار في المحافظة قد سجلت تراجعاً في الربع الرابع بنسبة 3.8% عن أسعار الربع الثالث، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو الانخفاض. كما تراجع متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة 7.4% مقارنة بأسعار الربع الرابع 2015 والتي انخفضت بأقل من 1% على أساس سنوي.

وفيما يخص مستويات الأسعار في مناطق المحافظة المختلفة، تعد مستويات الأسعار التي تتخطى 4,200 دينار في معظم أماكن الطريق الساحلي الأعلى أسعاراً بين مناطق المحافظة تليها مستويات الأسعار في شارع مكة والدبوس، وقد انخفض متوسط سعر المتر المربع في بعض أماكن من منطقة الفحيحيل مثل الطريق الساحلي بنسبة 1.2% مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث، في الوقت الذي تراجعت فيه الأسعار ببعض أماكن من شارع مكة بنسبة كبيرة قدرها 8.2%، وفي شارع الدبوس بنسبة 3.2% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث.

وقد تراجع متوسط سعر المتر معظم الأماكن في منطقة الفنتاس كما في الشوارع الداخلية والرئيسية كذلك والتي تراجعت بنسبة 3% و 2.2% على الترتيب مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث، وانخفض متوسط سعر المتر في شارع العزيزية بمنطقة المنقف بنسبة 3.7%.

تعد منطقة لؤلؤة الخيران من المناطق منخفضة القيمة فيما يخص مستويات أسعار الأراضي التجارية، إذ يبلغ متوسط سعر المتر فيها نحو 1,000 دينار في الربع الرابع، متراجعاً بذلك بنسبة قدرها 4% مقارنة بمستويات الأسعار في الربع الثالث.



2016 Q4

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				من	إلى	من	إلى	
المنقف	العزيبية	300%	750	1,312,500	1,612,500	1,750	2,150	1,950
الطناس (الاداري والتجاري)	رئيسي	180%	1,000	3,200,000	3,600,000	3,200	3,600	3,400
	داخلي	180%	1,000	3,000,000	3,400,000	3,000	3,400	3,200
الفحجيل	داخلي	180%	750	2,625,000	3,000,000	3,500	4,000	3,750
الفحجيل	الطريق الساحلي	180%	750	2,100,000	2,362,500	2,800	3,150	2,975
الفحجيل	مكة	180%	750	3,000,000	3,375,000	4,000	4,500	4,250
لؤلؤة الخيران	المارينا	180%	1,200	2,550,000	2,887,500	3,400	3,850	3,625

بلغ متوسط سعر المتر المربع بنهاية الربع الرابع في محافظة الجهراء 2,565 ديناراً منخفضاً بنسبة قدرها 4.9% عن متوسط قدره 2,698 ديناراً بنهاية الربع الثالث، وبتلك النسبة فإن متوسط سعر المتر المربع في محافظة الجهراء سجل أكبر انخفاض بين المحافظات على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد انخفض متوسط سعر المتر المربع بنسبة 8.9% مقارنة بمستويات الأسعار بالمحافظة في نهاية الربع الرابع 2015. وكانت تلك المستويات قد تراجعت بنسبة 1.7% على أساس سنوي في نهاية 2015.

انخفضت مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، ففي أعلى مناطق المحافظة أسعاراً كما في بعض أماكن من منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري تراجع متوسط سعر المتر المربع بنسبة 5.4% مقارنة بأسعار الربع الثالث، فيما انخفضت بنسبة أعلى وقدرها 8.3% في المناطق التي يقل فيها سعر المتر المربع عن 3,000 دينار مثل بعض أماكن بمنطقة الجهراء منها شارع مرزوق المتعب.

وقد انخفضت مستويات الأسعار كذلك في منطقة القيصريات بنسبة 2.9% مقارنة بالربع الثالث، وفي بعض الأماكن بمنطقة الجهراء كما في الأماكن ذات مساحة 1,000 متر مربع مثل القطعتين رقم 21 و41 واللذان انخفض فيهما سعر المتر المربع في الربع الرابع 2016 بنسبة قدرها 2.7% و3.8% على الترتيب مقارنة بالربع الثالث من العام.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	الشارع	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	مرزوق المتعب	50%	1,000	2,500,000	3,000,000	2,500	3,000	2,750
الجهراء المركز الاداري والتجاري	الاداري والتجاري	300%	875	2,843,750	3,325,000	3,250	3,800	3,525
الجهراء القيصريات	قطعة 20	300%	225	540,000	607,500	2,400	2,700	2,550
الجهراء	قطعة 21	50%	1,000	1,600,000	2,000,000	1,600	2,000	1,800

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

ارتفع معدلات العوائد على العقارات التجارية بنهاية الربع الرابع مقارنة بها في الربع الثالث 2016، لكن ما زالت أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية في المحافظات باستثناء محافظة حولي والتي ما زال يزيد فيها معدل العائد على العقارات التجارية عن معدله في العقارات الاستثمارية.

وقد ارتفع متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة ليصل إلى 6.8% بنهاية الربع الرابع، ويصل في أغلب المناطق التجارية إلى 6.9%. وفي محافظة حولي ارتفع عائد العقار التجاري بنهاية الربع الرابع إلى 7.95% ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولاسيما في منطقة الجذب، ويزيد متوسط العائد عن 8.1% في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقتي السالمية وحولي.

زاد متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية لتصل إلى 8.1%، وتصل في بعض مناطقها المتميزة 8.4% مثل منطقتي جليب الشيوخ والضجيج في الأماكن الداخلية منها، كما ارتفع متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء نسبياً إلى 7.9% في الربع الرابع، ويزيد العائد عن 8.1% في منطقة الجهراء أحد المناطق المتميزة بالمحافظة، كما زادت معدل العوائد على العقارات التجارية في محافظة الأحمدية إلى 7.9% بنهاية الربع الرابع، وتزيد قليلاً عن 8% في منطقتي الفنتاس والفحيحيل، كما تفوق 8.2% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة بالمحافظة مثل منطقة المنقف.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2016		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.25%	6.50%	6.38%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.75%	7.00%	6.88%
	المدينة	620%	السور	6.75%	7.00%	6.88%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.75%	7.00%	6.88%
	القبلة	620%	فهد السالم	6.75%	6.75%	6.75%
حولي	حولي	180%	تونس	7.75%	8.00%	7.88%
	حولي	180%	بيروت	7.75%	8.00%	7.88%
	حولي	180%	ابن خلدون	7.75%	8.25%	8.00%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.75%	8.00%	7.88%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.75%	8.00%	7.88%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.75%	7.75%	7.75%
	خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	8.00%	8.25%	8.13%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%	8.13%
	الضجيج (5,000م) داخلية	210%	داخلي	8.25%	8.50%	8.38%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2016		
				من	إلى	المتوسط
الجهراء	الجهراء	%180	مرزوق المتعب	%7.75	%8.00	%7.88
	المركز الاداري والتجاري	%300	الاداري والتجاري	%7.75	%8.00	%7.88
	الجهراء القيصريات	%300	قطعة 20	%7.50	%7.75	%7.63
	الجهراء	%50	قطعة 41	%8.00	%8.00	%8.00
الأحمدي	المنقف	%300	العزيزية	%8.00	%8.50	%8.25
	المنقف (الاداري والتجاري)	%180	داخلي	%8.00	%8.00	%8.00
	الفحيحيل	%180	داخلي	%8.00	%8.25	%8.13
	الفحيحيل	%280	مكة	%7.75	%7.75	%7.75

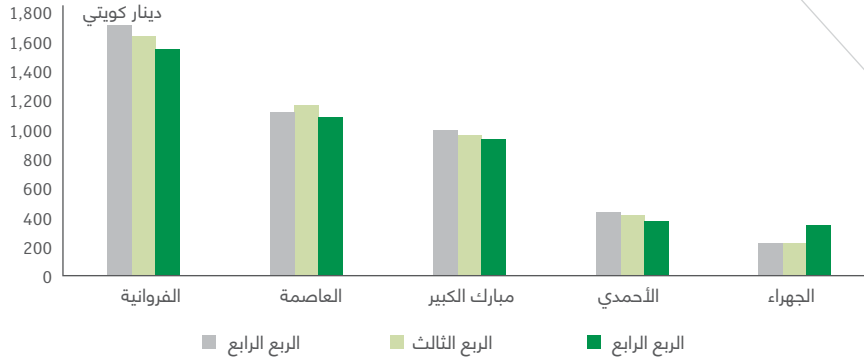
رابعا: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

بلغ متوسط سعر المتر المربع من القسائم الصناعية 852 دينار على مستوى دولة الكويت بنهاية الربع الرابع 2016، منخفضاً بنسبة قدرها 2.7% مقارنة بمتوسط سعر المتر في الربع الثالث، نظراً لتراجع متوسط سعر المتر على مستوى محافظات الكويت، إلا أن مستويات الأسعار في محافظة الجهراء كانت الاستثناء من ذلك، فقد ارتفع فيها متوسط سعر المتر المربع من القسائم الصناعية على أساس ربع سنوي.

وقد تراجعت مستويات الأسعار على مستوى دولة الكويت في الربع الرابع على أساس سنوي بنسبة 5% عن ذات الفترة من عام 2015 والتي انخفض فيها سعر المتر المربع بشكل أكبر وصل إلى 9% على أساس سنوي.

انخفض متوسط سعر المتر المربع من القسائم الصناعية على مستوى دولة الكويت بنهاية الربع الرابع 2016 بنسبة قدرها 2.7%، وفي محافظة العاصمة بنسبة 6.9% وفي الفروانية بنسبة 5.2% عن الربع الثالث من العام.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي و الحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الرابع والثالث 2016 والربع الرابع من عام 2015



أما على مستوى الأسعار في المحافظات المختلفة، فقد بلغ متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة 1,071 دينار في الربع الرابع منخفضاً بنسبة 6.9% عن مستويات الأسعار في الربع الثالث 2016، كما تراجعت مستويات الأسعار بنسبة 3% في نهاية الربع الرابع 2016 مقارنة مع أسعار ذات الفترة من العام 2015.

وقد تراجعت مستويات الأسعار في بعض المواقع الصناعية فيما استقرت في مواقع أخرى في منطقة الشويخ الصناعية، ففي أعلى الأماكن أسعاراً بالمنطقة انخفضت مستويات الأسعار كما في شارع الكهرياء في الأماكن مساحه 500 متر مربع بنسبة 7.6%، وفي مواقع من شارع الزينة بنسبة 9.3%، وكانت بعض المواقع من شارع كندا دراوي من بين الأماكن التي استقرت فيها مستويات الأسعار.

وقد انخفضت مستويات الأسعار في الأماكن المطلة الصناعية على طريق الدائري الرابع بما يقترب من 11%، في حين انخفضت مستويات الأسعار في شارع البيبسي بنسبة 1.8%، أما بعض المواقع الداخلية بمنطقة الشويخ الصناعية انخفضت فيها الأسعار بنسبة 12%، فيما تراجعت في شارع الغزالي بأعلى نسبة في المناطق الصناعية بالمحافظة وصلت إلى 14.3%، وفي القسائم الصناعية بشارع محمد القاسم بنسبة 7.1%.



2016 Q4

أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتري المربع	نسبة البناء	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
					من	إلى	
الشويخ الصناعية	معارض + صناعي	1,000	100% للسرداب	كنداراي	1,200,000	1,320,000	1,260
		5,000		كنداراي	5,000,000	6,000,000	1,100
		1,000		شهرزاد	800,000	850,000	825
		1,000		الزينة	1,150,000	1,300,000	1,225
		500		الزينة	675,000	750,000	1,425
		500		الكهرباء	1,250,000	1,400,000	1,325
		5,000		البيبيسي	3,750,000	4,250,000	800
		1,000		الدائري الرابع	850,000	1,000,000	925
		22,500		داخلي	8,000,000	10,000,000	400
		1,000		محمد القاسم	800,000	900,000	850
1,000		شارع الغزالي	700,000	800,000	850		
المتوسط العام بالمنطقة							1,071
					2,106,667	2,489,167	

أما محافظة الفروانية فقد بلغ متوسط سعر المتر 1,533 دينار في الربع الرابع من 2016 متخففاً بنسبة 5.2% عن مستويات الأسعار في الربع الثالث، فيما انخفض سعر المتر بنسبة كبيرة وصلت 10% مقارنة بالربع الثالث من العام الماضي.

تراجع متوسط سعر المتر المربع في منطقة العارضية الحرفية في الربع الرابع بنسبة قدرها 3.1% عن الربع الثالث، ويسجل سعر المتر في هذه المنطقة أعلى قيمة على مستوى المناطق الصناعية في محافظات دولة الكويت. وقد تراجعت مستويات الأسعار في الربع الرابع بنسبة 2% في كل من الأماكن مقابل مخازن العارضية وكذلك في المواقع المطلة على الدائري الخامس، تراجعت مستويات الأسعار في المواقع مقابل منطقة العارضية السكنية بنسبة 3.6%، وانخفضت بنسبة أكبر من ذلك كما في المواقع الداخلية في منطقة والعارضية الحرفية.

أما منطقة الري فقد انخفض متوسط سعر المتر المربع في الربع الرابع بنسبة 10% عن الربع الثالث، فقد انخفضت مستويات الأسعار في منطقة صفاة الغانم حتى معرض النصر الرياضي بنسبة 4%، بينما انخفضت بأكثر من ذلك في مواقع أخرى تطل على الدائري الرابع أي بنسبة انخفاض 9.9%، وسجلت مواقع من شارع محمد القاسم تراجعاً نسبته 13.3%، بينما تراجعت مستويات الأسعار في شارع الغزالي بأكثر انخفاض وصلت نسبته 15.4%، وانخفضت مستويات الأسعار في الشوارع الداخلية بنسبة 8.6%.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,200	1,250,000	1,150,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	رئيسي	100% للسرداب + 80% أرضي + 50% للميزانين	1,000	معارض + صناعي	الري
825	900,000	750,000	شارع الغزالي	رئيسي		1,000		
975	4,400,000	3,400,000	محمد القاسم	رئيسي		4,000		
896	2,168,333	1,798,333	المتوسط العام بالمنطقة					
2,410	625,000	580,000	مقابل مازن العارضية	رئيسي	100% للسرداب + 80% للأرضي + 20% للميزانين	250	حرفي	العارضية الحرفية
2,410	625,000	580,000	مقابل العارضية السكنية	رئيسي		250		
2,170	565,000	520,000	المتوسط العام بالمنطقة					

وصل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية 389 دينار في الربع الرابع 2016 منخفضاً بنسبة 7.6% مقارنة بأسعار الربع السابق له، كما تراجع مستويات الأسعار بنسبة كبيرة وصلت إلى 13% عن الربع أسعار الربع الرابع من 2015.

انخفض متوسط سعر المتر المربع في منطقة الفحيحيل خلال الربع الرابع 2016 بنسبة قدرها 6.8% مقارنة بالربع السابق له، وهي أعلى المناطق الصناعية أسعاراً بالمحافظة، وقد انخفضت مستويات الأسعار في الأماكن التي تأتي كأعلى قيمة لمتوسط سعر المتر في المنطقة كما في مواقع من شارع مركز سلطان إذ انخفضت الأسعار بنسبة 6.8%، وكذلك في مواقع أخرى مقابل المصالح بنسبة 6%، وفي الشوارع الداخلية بالمنطقة أيضاً تراجع مستويات الأسعار بنسبة أكبر وصلت 7.6%.

وقد تراجع متوسط سعر المتر المربع في منطقة شرق الأحمدية الصناعية بنسبة كبيرة وصلت إلى 9.9%، وفي هذه المنطقة يسجل سعر المتر المربع ثاني أعلى قيمة على مستوى المحافظة، وقد انخفض متوسط سعر المتر في شارع مصطفى كرم بنسبة 8%، وتراجعت مستويات الأسعار بنسبة أكبر وصلت 13% كما في أماكن منطقة المخازن الرئيسية مساحة 5,000 متر، فيما تراجع الأسعار بنسبة 10.7% في لأماكن الداخلية في المخازن مساحة 1,000 متر مربع.

المناطق منخفضة القيمة تراجع فيها مستويات الأسعار أيضاً كما في منطقتي الشعبية وميناء عبدالله، وقد انخفض متوسط سعر المتر في أعلى مواقعها أسعاراً كما في منطقة جوهرة الفانر وكذلك في أغلب الأماكن الداخلية والرئيسية بالمنطقة بنسبة 2.5% و1.5% على الترتيب، ووصلت نسبة التراجع إلى 11.5% في بعض المواقع الرئيسية بمنطقة الشعبية الشرقية في الربع الرابع. كما تراجع الأسعار في منطقة ميناء عبدالله بنسبة 4.3% في أماكن تخزين الصلْبوخ، فيما استقرت مستويات الأسعار في الأماكن الداخلية الأخرى بالمنطقة.



2016 Q4

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016
				من	إلى	
الشعبية الغربية الشعبية (الغربية) ميناء عبدالله	صناعي	120,000	خلف البنزين	8,500,000	10,500,000	79
		10,000	داخلي	1,350,000	1,550,000	145
		1,000	جوهرة الفنار	175,000	210,000	193
المتوسط العام بالمنطقة						
الفحجيل	معارض صناعي +	1,000	شارع مركز سلطان	900,000	1,150,000	1,025
		1,000	مقابل المصافي	500,000	600,000	550
		1,000	شوارع داخلية	350,000	500,000	425
المتوسط العام بالمنطقة						
شرق الأحمدية الصناعية	معارض صناعي +	75,000	مصطفى كرم	4,150,000	4,500,000	577
		5,000	رئيسي	1,600,000	1,750,000	335
		المتوسط العام بالمنطقة				
390 2,062,500 1,892,500						

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 2016
				من	إلى	
أبوظفيرة الحرفية	معارض سيارات	1,000	رئيسي	1,600,000	1,700,000	1,650
أبوظفيرة الحرفية	حرفي	5,000	رئيسي	600,000	650,000	1,250
المتوسط العام بالمنطقة						
صبحان	صناعي	1,000	رئيسي	400,000	550,000	475
		1,000	البيبيسي	500,000	600,000	550
		5,000	البيبيسي	2,000,000	2,250,000	425
المتوسط العام بالمنطقة						
408 1,216,667 1,033,333						

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2016	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
140	1,500,000	1,300,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمفرة
170	1,800,000	1,600,000	رئيسي	10,000		
158	825,000	750,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
185	1,000,000	850,000	رئيسي	1,000		
172	920,833	809,167	المتوسط العام بالمنطقة			
410	220,000	190,000	داخلي	500	الحرفية	الجهراء
500	260,000	240,000	رئيسي	500		
530	242,500	210,000	المتوسط العام بالمنطقة			

خامساً: أسعار المزارع والجواخير

انخفض المتوسط العام للسعر التقديري لأراضي الجواخير والاسطبلات في الربع الرابع بنسبة كبيرة وصلت إلى 22% على مستوى دولة الكويت مقارنة بالربع الثالث 2016، كما انخفض متوسط السعر التقديري في الربع الرابع 2016 بنسبة كبيرة قدرها 28% على أساس سنوي.

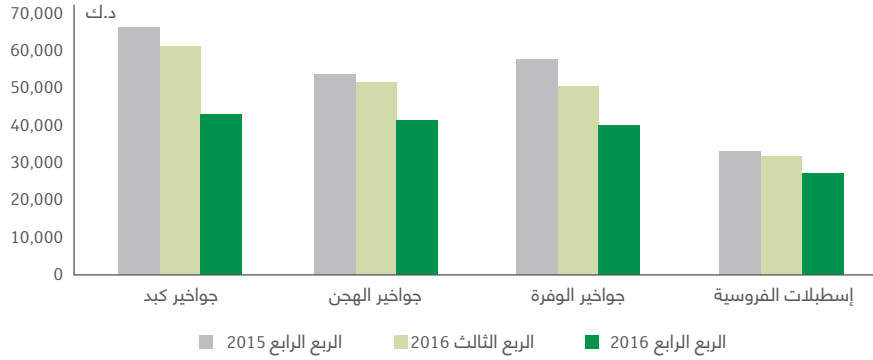
وقد انخفضت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة، ففي مواقع الأراضي ذات مساحة 2,500 متر مربع حق الانتفاع من جواخير كبد بمحافظة الأحمدية تراجع السعر التقديري لحق الانتفاع في الربع الرابع بنسبة 29% عن الربع الثالث، ويتراوح سعر المتر المربع في هذه المنطقة من 16 إلى 20 دينار. ويبلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع لمساحة 2,500 متر مربع في الربع الرابع نحو 42 ألف دينار، وتراجع متوسط السعر التقديري للأرض مساحة 1,600 متر مربع كما في منطقة جواخير الهجن بنسبة 20% ليبلغ 40 ألف دينار، ويتراوح المتر المربع في هذه المواقع من 20 إلى 22 دينار. وتراجعت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع من منطقة جواخير الوفرة بنسبة 21% ليبلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع نحو 38.8 ألف دينار في الربع الرابع.

تراجع متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة 500 و 400 متر مربع كما في منطقة اسطبلات الفروسية بنسبة قدرها 14% مقارنة بالربع الثالث، ليبلغ متوسط السعر لحق الانتفاع لذات نحو 26.5 ألف دينار، ويتراوح متوسط سعر المتر المربع في المواقع ذات مساحة 500 متر مربع من 40 إلى 50 دينار في المواقع الداخلية، ومن 60 إلى 70 في مواقع المضمار وأرض الجولف. أما المواقع الأخرى ذات مساحة 400 متر مربع فقد يصل متوسط سعر المتر المربع إلى 70 دينار ويزيد عن 80 دينار في بعض المواقع الأخرى لذات المساحة في منطقة المضمار.



2016 Q4

متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الرابع والثالث 2016 والربع الرابع من عام 2015



الأراضي الزراعية في محافظتي الجهراء والأحمدية

انخفض متوسط السعر التقديري للمتر في الربع الرابع لحق الانتفاع للمتر المربع بنسبة 2.9% مقارنة به في الربع الثالث على مستوى المناطق الزراعية في محافظتي الجهراء والأحمدية. ويبلغ متوسط السعر التقديري للمتر المربع 3.5 دينار في محافظة الجهراء ويصل إلى 3 دينار في محافظة الأحمدية.

يبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض في محافظة الجهراء لمساحة 50 ألف متر مربع نحو 300 ألف دينار كما في منطقة الصليبية مزارع الأبقار، إذ استقر متوسط السعر التقديري للمتر في الربع الرابع مسجلاً 6 دينار، بينما يصل السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة مليون متر مربع إلى 3.4 مليون دينار حيث استقر متوسط سعر حق الانتفاع للمتر المربع للأراضي في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية مسجلاً 3.4 دينار في الربع الرابع. أما مواقع الأراضي الزراعية في منطقة العبدلي طريق المطالع فيبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف متر مربع نحو 225 ألف دينار حيث انخفض السعر التقديري للمتر المربع في هذه المواقع بنسبة 3.2%.

انخفض متوسط السعر التقديري للمتر المربع بنسبة 6.5% في مواقع الأراضي الزراعية بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع، كذلك انخفضت الأسعار بحدود 6.7% في هذه المنطقة أيضاً في الأراضي مساحة 50 ألف متر مربع.

أسعار المزارع والجواخير

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

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

سادسا: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الرابع من عام 2016 مع نهايات فصل الصيف وبدايات موسم الشتاء، وينتهي فيه موسم العطلات الصيفية مما قد يكون سبباً في تراجع الطلب على مثل هذه الأنواع من الأراضي، وقد يفسر بعضاً من ذلك انخفاض متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الرابع من عام 2016 مقارنة بالربع السابق له.

فقد انخفض متوسط سعر متر الواجهة البحرية على مستوى محافظة الأحمدية بنسبة 5.7% مقارنة بالربع الثالث، وبلغ متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية 14.7 ألف دينار، وتراجعت مستويات الأسعار في مناطق المحافظة، كما في منطقة بنيدر بنسبة 2.7% وفي منطقة الجليعة بنسبة أكبر قدرها 4.5%، كذلك انخفضت الأسعار في أدنى المناطق أسعاراً كما في منطقة النويصب، وبلغت نسبة التراجع أعلاها في منطقة الخيران في مواقع عقود المنفعة إذ انخفضت بنسبة فاقت 16%.

كما انخفضت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل ميناء عبدالله والضباعية بنسبة 4.4%، وبأكثر من ذلك في مناطق الزور الشاطئية أي بنسبة 6.7%.

أما محافظة العاصمة فقد انخفضت مستويات الأسعار بنسبة 3.6% كما في منطقة الدوحة، كذلك محافظة الجهراء انخفضت فيها الأسعار بنسبة 4%، وانخفضت مستويات الأسعار و في بعض مواقع شاليهات منطقة كاظمة بنسبة 3.6% خلال الربع الرابع وفي شاليهات منطقة الصبية بنسبة 4% مقارنة بالربع الثالث من عام 2016.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الرابع 2016	سعر المتر المربع من الارض		السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		بالمتر	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
13,500	15,000	12,000	300,000	240,000	20	ميناء عبدالله	الأحمدية
13,500	15,000	12,000	300,000	240,000	20	الضباعية	
21,250	22,500	20,000	450,000	400,000	20	الجليعة	
22,500	24,000	21,000	480,000	420,000	20	بنيدر	
12,250	13,500	11,000	270,000	220,000	20	الزور	
11,000	12,000	10,000	240,000	200,000	20	الخيران (عقد المنفعة)	
8,875	10,000	7,750	200,000	155,000	20	النويصب	

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة



سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90-96%، بينما تحسنت نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في منطقة العاصمة.

قيمة إيجارات السكن الخاص

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاثة غرف وصاله مساحة 135م² في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر مربع خلال الربع الرابع 2016 في محافظة حولي من 400 إلى 520 دينار، بينما تصل إلى حوالي 550 دينار في بعض المناطق من محافظة العاصمة وتزيد عن ذلك لتصل إلى 600 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية من 320 إلى 370 دينار ويصل في بعض المناطق المميزة إلى 400 دينار، ويتراوح بين 320 إلى 450 دينار في مناطق محافظة الأحمدية بينما يرتفع قليلاً في بعض المناطق إلى 500 دينار، ويسجل من 350 إلى 450 دينار في مناطق محافظة مبارك الكبير ويرتفع المتوسط إلى 480 دينار 500 دينار في المناطق المتميزة، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية ما بين 300 إلى 400 دينار وتصل في المناطق المتميزة إلى 420 دينار. القيمة الإيجارية للدور الكامل لعقار السكن الخاص مساحة 400 متر تتراوح من 750 إلى 850 دينار في محافظة حولي وتصل إلى 900 في بعض المناطق المميزة، فيما تزيد قليلاً إلى 950 دينار في بعض المناطق الأكثر تميزاً، أما محافظة العاصمة فتتراوح القيمة الإيجارية في أغلب مناطق المحافظة من 790 دينار إلى 890 دينار، أما محافظة الفروانية تبلغ بين 590 إلى 690 دينار في محافظة الفروانية، وتزيد عن 700 دينار في بعض الأماكن المميزة.

وتتراوح في مناطق محافظة الأحمدية بين 590 دينار إلى 690 دينار، بينما قد تصل القيمة الإيجارية إلى 850 في بعض المناطق المميزة بالمحافظة، في حين تبلغ القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير من 690 دينار إلى 790 دينار كما في منطقة أبو فطيرة وقد تصل إلى 850 دينار في بعض المناطق المتميزة، وفي محافظة الجهراء تتراوح القيمة الإيجارية لمعظم المواقع من 550 إلى 650 دينار.

أما متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني من عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر فقد سجلت 650 و 750 دينار وتصل إلى 800 دينار في الأماكن المميزة من مناطق محافظة حولي، بينما في محافظة العاصمة تتراوح من 690 دينار إلى 790 في أغلب مناطق المحافظة، وفي محافظة الفروانية تتراوح بين 490 إلى 590 دينار، وتزيد على ذلك بعض الأماكن المتميزة. وتبلغ القيمة الإيجارية في مناطق محافظة الأحمدية من 490 إلى 590 دينار بينما تزيد على ذلك بعض المناطق الأخرى، وفي مناطق محافظة مبارك الكبير تتراوح من 590 إلى 690، أما في محافظة الجهراء فتتراوح القيمة الإيجارية من 450 إلى 550 دينار.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري

تبلغ القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصاله مساحة 60م² في محافظة العاصمة من 310 إلى 330 دينار، بينما تتراوح لنفس المساحة في محافظة حولي من 290 إلى 330 دينار، في حين تبلغ في محافظة الفروانية من 260 إلى 300 دينار، وفي محافظة الأحمدية بين 250 إلى 270 دينار، بينما تتراوح من 280 دينار إلى 300 دينار في محافظة مبارك الكبير ومن 260 إلى 300 دينار في محافظة الجهراء.

أما الشقق غرفتين وصاله مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها بين 340 إلى 360 دينار في محافظة العاصمة، وبين 310 إلى 350 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوح بين 290 إلى 320 دينار في محافظة الفروانية، في حين تتراوح في محافظة الأحمدية بين 280 إلى 300 دينار وفي محافظة مبارك الكبير بين 310 إلى 330 دينار، وفي محافظة الجهراء بين 290 إلى 330 دينار.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها بين 370 إلى 390 دينار في محافظة العاصمة، ومن 340 إلى 380 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت من 340 إلى 360 دينار في محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية بين 310 إلى 330 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 360 دينار في محافظة مبارك الكبير وإلى 360 دينار الجهراء.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع بين 420 إلى 440 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وبين 390 إلى 410 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 350 دينار في بعض مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية بين 360 إلى 380 دينار في محافظة الأحمدية، بينما ترتفع في محافظة مبارك الكبير قليلاً لتتراوح بين 390 إلى 410 دينار، وتصل إلى قيمة تتراوح من 370 إلى 410 دينار في محافظة الجهراء.

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

ويعد متوسط تداول العقار أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارع قتيبة والمثبي في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل 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 السرة وجنوب السرة وغيرها من المناطق، تحت ضغط ارتفاع الأسعار العقارات وتحسين القدرة على سداد القروض.

قيم إيجارات العقارات التجارية

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي، فيتراوح متوسط الإيجار من 20 إلى 45 دينار للمتر المربع كما في منطقة حولي بينما يصل إلى 40 دينار في المواقع المتميزة من مدينة الكويت، بينما يزيد عن ذلك ليصل إلى 50 دينار في منطقة السالمية. يبلغ معدل إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين من 12 دينار ويصل إلى 16 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة نسبياً في مدينة الكويت، كما يبلغ في مناطق حولي والفحيحيل والمنقف من 10 إلى 12 دينار وقد يصل إلى 14 دينار لمتوسط المتر المربع ويصل في بعض الأماكن أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشويخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 12 إلى 20 دينار، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) من 6.5 إلى 8 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير ليسجل من 12 إلى 20 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (الحرفية)، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية من 10 إلى 18 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 12 إلى 20 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.



2016 Q4

متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2016

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

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول/الثاني) 135م		محافظه العاصمة
950	850	1050	950	600	500	العديلية
950	850	1050	950	600	500	الفيحاء
950	850	1050	950	600	500	الروضة
850	750	950	850	550	450	البرموك
950	850	1050	950	600	500	كيفان
950	850	1050	950	600	500	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	520	420	الدعية
790	690	890	790	520	420	الدسمة
790	690	890	790	520	420	السرة
790	690	890	790	520	420	قرطبة
630	530	730	630	440	340	غرناطة
590	490	690	590	420	320	الصليبيخات

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الفروانية
650	550	750	650	400	350	الفروانية
650	550	750	650	400	350	العمرية
650	550	750	650	400	350	خيطان
650	550	750	650	450	350	اشبيلية
590	490	690	590	370	320	الرابية
590	490	690	590	370	320	الرحاب
590	490	690	590	370	320	العارضية
590	490	690	590	370	320	الاندلس

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الأحمدى
590	490	690	590	420	320	هدية
750	650	850	750	500	400	العقيلة
650	550	750	650	450	350	المنقف

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
710	610	810	710	480	380	صباح السالم
750	650	850	750	500	400	المسايل
690	590	790	690	470	370	ابو فطيرة السكنية
690	590	790	690	470	370	العدان
650	550	750	650	450	350	القرين

دور كامل (اول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الاول/الثاني) 135م		محافظة الجهراء
590	490	690	590	420	320	الجهراء القديمة
550	450	650	550	400	300	سعد العبدالله



2016 Q4

متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2016

ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظة حولي
420	400	370	350	340	320	310	290	السالمية
410	390	360	340	330	310	300	280	حولي
430	410	380	360	350	330	320	300	الجابرية
440	420	390	370	360	340	330	310	الشعب
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظة العاصمة
440	420	390	370	360	340	330	310	شرق
440	420	390	370	360	340	330	310	القبلة
440	420	390	370	360	340	330	310	المقوع الشرقي
440	420	390	370	360	340	330	310	دسمان
440	420	390	370	360	340	330	310	بنيد القار
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظة الفروانية
410	390	360	340	330	310	300	280	خيطان
410	390	360	340	330	310	300	280	الفروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	400	370	350	340	320	310	290	الرقعي
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظة الأحمدية
380	360	330	310	300	280	270	250	الفتناس
380	360	330	310	300	280	270	250	المهبولة
380	360	330	310	300	280	270	250	ابو حليفة
380	360	330	310	300	280	270	250	المنقف
390	370	340	320	310	290	280	260	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظة مبارك الكبير
410	390	360	340	330	310	300	280	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110)م		غرفتين وحمامين وخادمة (80-85)م		غرفتين وصالة وحمامين (70-74)م		غرفتين وصالة وحمامين (60)م		محافظة الجهراء
410	370	360	320	330	290	300	260	الجهراء

**متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت "الربع الثالث 2016"**
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	18 - 12	50 - 20	14 - 12	8 - 7
حولي	16 - 10	45 - 20	12	8 - 7
الفروانية	18 - 12	55 - 25	14 - 12	9 - 8
خيطان	16 - 10	45 - 20	12	8 - 7
المنقف - العزيزية	8 - 7	25 - 13	10	7 - 6
الفحيحيل	14 - 10	45 - 20	13 - 12	8 - 7
الضجيج (الفروانية)**	6 - 5	14 - 9	6 - 5	-
المدينة/الكويت***	14 - 10	40 - 20	16 - 12	9 - 7

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

**متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي
في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2016**
متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الارضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)	مؤشر الاسعار
الشويخ الصناعية	4.5 - 3.5	20 - 12	5 - 3.5	مساحة الوحدة 40م
الري	4 - 3.5	20 - 12	5 - 3.5	لا تشمل القيم الياجارية في مجمع الالفينيز
صباحن	3 - 2.5	6.5 - 3.5	4 - 3	* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/م ² من 4 - 5 د.ك
العارضية مخازن	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	8 - 6.5	5 - 3.5	* س/م ² التأجير 6 - 8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي
شرفي الاحمدي	3.75	18 - 10	4.5 - 3	معارض السيارات والمطاعم الأعلى اجرة
الفاحيل الصناعية	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	20 - 12	5 - 3.5	حسب النشاط المزاوول

* تزداد متوسط القيم الياجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة، بالإضافة الى نوع النشاط المزاوول.
* تزداد متوسط القيم الياجارية 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.



2016 Q4

خامساً: 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 منفردة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو 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 3,000 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 ويقيمها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

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

الشاليهات البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

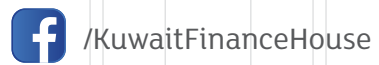
وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

وحدات القياس

الطول	
•	الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
•	(1م = 10 دسم = 100 سم = 1,000 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 = 1,000 م.
•	الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
•	الميل البحري = 6,080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1,853 م.
•	الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4,828 م.
•	البوع = 2 متراً تقريباً.
•	القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
•	الذراع = 51 سم = 0.51 م.
•	الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.
•	المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.
المساحة	
•	الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م ²).
•	الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10,000 م ² .
•	الفدان وهو الايكر = 4,046.8 م ² .
•	الدونم = 1,000 م ² .
•	المتر المربع = 10,764 فوت.



بيت التمويل الكويتي
ص.ب. 13110 الكويت
تلفون. 1800700
فاكس: 22455135
corp@kfh.com
www.kfh.com



kfh.com 180 3333