



2nd
الربع الثاني

التقرير العقاري المحلي

تقرير "بيتك" عن سوق العقار المحلي

2021

مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 2021/58

يحتفظ بيت التمويل الكويتي "بيتك" بحق نشر المتوسط العام للأسعار بكل منطقة والذي يعتمد على مؤشرات وبيعات فعلية عديدة وفقاً لمسوحات بيتك.

ونوه على أنه لا يجوز اقتباس أي جزء من التقرير دون الحصول على إذن خطي من بيت التمويل الكويتي، أو استنساخه أو نقله كلياً أو جزئياً، ومن يخالف ذلك يعرض نفسه للمساءلة القانونية.

بيت التمويل الكويتي
شارع عبدالله المبارك، المرقاب - الكويت
ص.ب 24989 الصفاة
13110 الكويت

هاتف: +965 18001700 Tel:

فاكس: +965 22455135 Fax:

برقياً: بيت مال كي ت

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

    @kfhgroup

المقدمة

تجاوزت قيمة التداولات العقارية حاجز المليار دينار كويتي خلال الربع الثاني 2021، متخطية مستويات قبل أزمة كوفيد 19 في بداية العام الماضي، وتعد سادس أعلى قيمة خلال نحو اثني عشر عاماً مضت، مدفوعة بمستوى غير مسبوق لحجم الطلب على التداولات العقارية، ومصحوبة بقيمة استثنائية لتداولات السكن الخاص ووصول حجم الطلب عليه إلى مستوى غير مسبوق ووسط محدودية الفرص الاستثمارية الأخرى، مع تحسن محدود في قيمة العقارات الاستثمارية والطلب عليها بعكس العقارات التجارية التي لم تشهد تغيراً خلال الربع الثاني على أساس سنوي.

وما زال ارتفاع الطلب على عقارات السكن الخاص ينعكس إيجابياً على أسعاره في معظم مناطق السكن الخاص في دولة الكويت، في الوقت الذي انخفضت أسعار العقار الاستثماري واستقرت في التجاري بنهاية الربع الثاني 2021 مقارنة مع نفس الفترة من 2020، ويلاحظ تسارع في زيادة أسعار السكن الخاص مسجلة ارتفاعاً نسبته 18.6% على أساس سنوي، ويصل إلى 3.3% على أساس ربع سنوي.

كذلك تسجل أسعار الشاليهات معدلات زيادة ملحوظة، مدفوعة بطلب واضح على مناطق عدة منها مناطق الخيران وصباح الأحمد البحرية، وقد تدخل العقارات المطلة على الشريط الساحلي والشاليهات في تصنيف وزارة العدل ضمن العقارات السكنية الخاصة، وأضحت هذه الفئة من العقارات من الأماكن المرغوبة، وتزايدت أسعارها مدفوعة بسعي المشتريين إلى البحث عن مساحات أكبر وأماكن أكثر ترفيهاً في ظل عدم القدرة على السفر خارج البلاد وإجراءات الإغلاق والحظر في الربع الأول والثاني من العام، كما أن رغبة الاستثمار في الأنشطة الترفيهية أوجدت طلباً على بعض المناطق الساحلية من قبل الملاك والمؤجرين، حيث سجل متوسط سعر المتر في الشاليهات بنهاية الربع الثاني 2021 زيادة بنسبة 51.7% على أساس سنوي وتصل إلى 2.4% على أساس ربع سنوي.

وتستمر أسعار العقارات السكنية في ارتفاعها مصحوبة بارتفاع مواز في مناطق الشاليهات والأماكن الترفيهية، فيما تباينت الأسعار وفقاً للمناطق السكنية، فارتفعت بنسبة 7.9% في منطقة العدلية مقارنة بالربع الأول وبنسبة 7.4% و 7% في منطقتي النهضة وجابر الأحمد كأعلى المناطق السكنية ارتفاعاً في العاصمة، بينما ارتفعت بأعلى نسبة بين مناطق محافظة حولي أي بحدود 3.7% و 3.2% في مشرف والصديق تليها منطقتي بيان والسلام مرتفعة بحدود 2.9% عن الربع الأول، وفي الفروانية سجلت صباح الناصر أعلى نسبة زيادة قدرها 10.2% بين مناطق المحافظة للربع الثاني على التوالي، وفي مبارك الكبير بحدود 2.7% لمناطق أبوظهيرة وصباح السالم والفيطيس، وفي محافظة الأحمد بنسبة تفوق 15.7% في مدينة الخيران السكنية و بحدود 11.4% في لؤلؤة الخيران، بينما سجلت زيادة بنسبة 8.3% في منطقة الواحة وبنسبة 4.7% في منطقة سعد العبدالله كأعلى المناطق السكنية في محافظة الجهراء مقارنة مع نهاية الربع الأول 2021.

وبرغم الارتفاع المتواصل الذي شهده العقار السكني، إلا أن التراجع كان من نصيب العقارات الاستثمارية مع تحسن طفيف في العقارات التجارية، ويعود ذلك إلى استمرار مظاهر ضعف النشاط الاقتصادي متأثراً بأزمة كوفيد 19، مصحوبة بموجة إغلاق أخرى بدأت في شهر مارس من الربع الأول 2021 وامتدت حتى منتصف مايو مع زيادة عدد الوافدين خارج البلاد، بل وانخفاض عدد الإقامات مما أدى إلى تراجع عدد السكان في الكويت خلال عام 2020، وتظهر المؤشرات تباطؤ انخفاض متوسط السعر في العقار الاستثماري إلى 0.5% بنهاية الربع الثاني من 2021 على أساس ربع سنوي وإلى تزايد نسبة تراجعها على أساس سنوي إلى 2.1% في الربع الثاني مقابل 1.9% في الربع الأول، كما سجل متوسط السعر في العقارات التجارية استقراراً في الربع الثاني مقارنة مع الربع الأول كما لم يشهد تغيراً على أساس سنوي.

كما سجل متوسط السعر في العقار الصناعي زيادة سنوية نسبتها 15.7% في نهاية الربع الثاني 2021، مع ارتفاع ربع سنوي نسبته 5.2%.

وقد دفعت تلك العوامل إلى انخفاض الإيجارات مصحوبة بزيادة عدد الإخلاءات وتمشيراً مع بعض المستأجرين مصحوبة بتوقع تعديل التركيبة السكانية وانخفاض عدد المقيمين ومن ثم تراجع الطلب على المكاتب وانخفاض معدلات البناء والاستثمار العقاري في هذا القطاع، وبالتالي انعكس ذلك على حجم وقيمة التداولات العقارية الاستثمارية والتجارية منخفضة بنسبة 22% و 74% على التوالي على أساس سنوي.

وقد بلغت قيمة التداولات العقارية حوالي 1.1 مليار دينار في الربع الثاني 2021، وبعد تخفيف قيود التباعد الاجتماعي بنهاية 2020 عادت موجة جديدة من الإغلاق مع بداية الربع الثاني، وارتفعت قيمة التداولات العقارية بنسبة ملحوظة قدرها 15% على أساس ربع سنوي وتصل إلى تسعة أضعاف قيمة الربع الثاني من العام الماضي أي وسط أزمة كوفيد 19. إلا أن مستويات وحجم الطلب على التداولات خلال الربع الثاني شهد زيادة ملحوظة 19% على أساس ربع سنوي وصل إلى عشرة أضعاف قيمتها على أساس سنوي.

وكان آخر تخفيض لبنك الكويت المركزي لسعر الفائدة إلى حدود 1.5% لتنشيط الاقتصاد المحلي، مع الانخفاض الحاد في عوائد القنوات الاستثمارية البديلة متأثراً بأزمة كوفيد 19، وإقرار جديد لتأجيل المدينين ومتضرري الشركات الصغيرة والمتوسطة ومتناهية الصغر من سداد ما عليهم من مستحقات لستة أشهر جديدة بعد تنفيذ قرار التأجيل الأول في أبريل 2020، وقد أحالت الحكومة الكويتية قرار التمويل العقاري الذي يخص عملية الرهن العقاري أيضاً إلى مجلس الأمة لمناقشته وإقراره، بالإضافة إلى قرارات من شأنها توفير وضخ سيولة جديدة في ظل موافقة مجلس الأمة على قانون ضمان التمويل، مع صياغته لقواعد صرف مكافأة الصفوف الأمامية لمكافحة عدوى كوفيد 19.

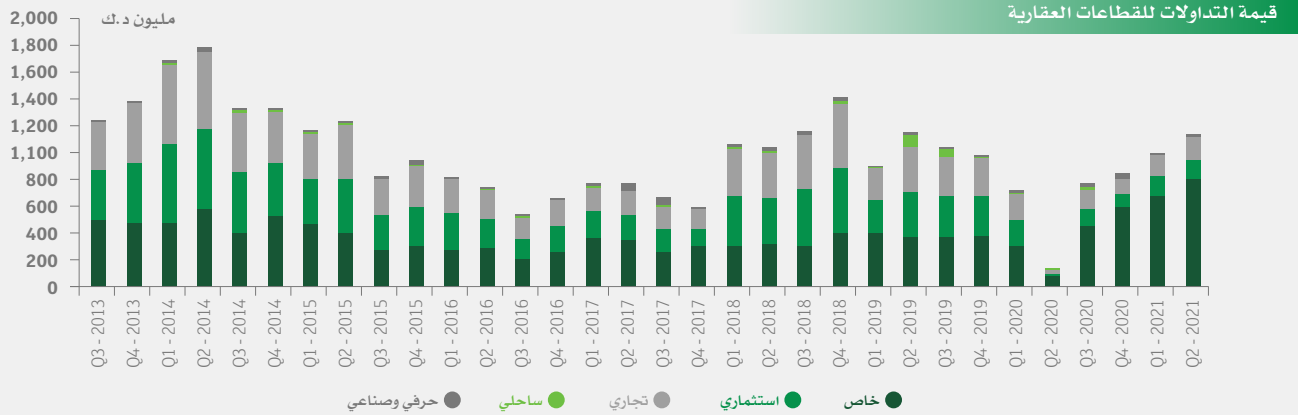
ووفق بيانات بنك الكويت المركزي صدرت بنهاية الربع الثاني 2021، انخفض الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بحدود 0.4% عن نهاية الربع الأول 2021، فيما ارتفع 0.7% على أساس سنوي، مقترباً من 11.2 مليار دينار ويشكل 27.4% من رصيد الائتمان الممنوح، مصحوباً بزيادة سنوية للائتمان الممنوح لبعض القطاعات الاقتصادية. وقد ارتفع الائتمان الموجه للأفراد مقترباً من حاجز 18 مليار دينار مرتفعاً 2.2% عن نهاية الربع الأول فيما يعد أعلى بنسبة 9.3% على أساس سنوي مع ارتفاع التسهيلات الائتمانية المقسطة 2.9% عن الربع الأول، وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 32.7% من الائتمان الممنوح متخطية 13.3 مليار دينار بزيادة 1.4% على أساس سنوي أي 11.6% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يرتفع بشكل طفيف إلى 40.8 مليار دينار بنهاية الربع الثاني بحدود 1.5% عن نهاية الربع الأول، في حين ارتفع على أساس سنوي بنسبة 3.6%.

ويقترّب رصيد التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله من 24.5 مليار دينار، أي بزيادة 1.4% عن نهاية الربع الأول فيما تصل إلى 6.4% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 60.1% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي.

ومن ناحية أخرى تأثرت الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت، مع ارتفاع المؤشر السعري للقطاع العقاري في بورصة الكويت بنهاية الربع الثاني بنسبة 32.7% على أساس سنوي وبنسبة 16.5% على أساس ربع سنوي، بينما ارتفعت القيمة السوقية لقطاع العقار في السوق الرئيسي حين بلغت 1.6 مليار دينار بنسبة 34.3% على أساس سنوي فيما ارتفعت 25.7% على أساس ربع سنوي، في الوقت الذي ارتفع المؤشر العام لبورصة الكويت بنسبة 24.5% بنهاية الربع الثاني على أساس سنوي وبنسبة 10.6% على أساس ربع سنوي، مصحوباً بارتفاع القيمة السوقية للبورصة إلى 37.2 مليار دينار بنسبة 27.3% بنهاية الربع الثاني على أساس سنوي بينما زادت 34.4% على أساس ربع سنوي.

التداولات العقارية في الربع الثاني 2021:

أكدت مسوحات وتقييمات بيت التمويل الكويتي كما تشير بيانات التداولات العقارية إلى استمرار صمود القطاع العقاري أمام آثار الأزمة المالية لكوفيد 19، وساهم ذلك في تسجيل ارتفاع ملحوظ لأسعار في السكن الخاص وفي العقار الصناعي والمطل على الشريط الساحلي بنسبة أكبر في حين تراجع في العقار الاستثماري بينما لم تشهد تغيراً في التجاري على أساس ربع سنوي.



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

وقد بلغت التداولات خلال الربع الثاني 2021 مستوى مرتفع اقترب من 1.1 مليار دينار مقابل 929 مليون دينار في الربع الأول 2021 متجاوزة مستويات قبل أزمة كوفيد 19 وتصل لتسعة أضعاف قيمتها على أساس سنوي، مع تضاعف سنوي لحجم الطلب إلى حدود 2,885 صفقة في الربع الثاني 2021 مقابل 283 صفقة في الربع الثاني 2020، إلا أنه انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 22% لنفس الفترة. ويأتي ذلك الأداء مدفوعاً بزيادة في قيمة تداولات السكن الخاص والعقار الاستثماري والتجاري مقارنة بمستوياتها المحدودة في الربع الثاني من العام الماضي أب في بداية أزمة كوفيد 19 كذلك وجود نشاط ملحوظ على عقارات الشريط الساحلي وتسجيل مستويات مرتفعة لتداولات العقار الصناعي والحرفي.

ويلاحظ ارتفاع ربع سنوي لحجم الطلب في السكن الخاص، حيث ارتفع عدد صفقاته بنسبة 21% والاستثماري بنسبة 3% عن الربع الأول 2021، والتجاري بنسبة 13% والشريط الساحلي بنسبة 60% واستقراره في العقار الصناعي والحرفي دون تغير على أساس ربع سنوي.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الثاني 2021، ارتفع متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى حدود 799 دينار لعقار السكن الخاص، وفي العقار الاستثماري تراجع المتوسط بشكل طفيف إلى حدود 1,551 دينار للمتر المربع، وفي العقار التجاري يصل متوسط السعر إلى 3,652 دينار للمتر المربع.

ويلاحظ استقرار في متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 95 متر مربع و70 متر مربع في أغلب مناطق المحافظات، بينما سجل زيادة محدودة على مستوى المحافظة، فقد بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة حدود 1,111 دينار في الربع الثاني دون تغيير عن الربع الأول، فيما سجل في محافظة حولي 995 دينار، وفي الفروانية بلغ متوسط السعر 809 دينار دون تغيير ربع سنوي، وفي محافظة مبارك الكبير مسجلاً 920 دينار بزيادة 5.6%، بينما يصل متوسط السعر في الأحمدية إلى 771 دينار دون تغيير عن الربع الأول 2021.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق مساحة 100 متر مربع في العقارات الاستثمارية فقد انخفضت بنهاية الربع الثاني على أساس ربع سنوي في معظم المحافظات بنسبة تتراوح من 1% إلى 2% منخفضة في العاصمة إلى 410 دينار بنسبة 1% عن الربع الأول وفي حولي تصل إلى 391 دينار متراجعة بذات النسبة أيضاً، وتصل في الفروانية إلى 380 دينار وفي مبارك الكبير تسجل 385 دينار فيما تصل في الأحمدية إلى 351 دينار والجهراء إلى 380 دينار متراجعة بحدود 1% عن الربع الأول، فيما سجل متوسط القيمة الإيجارية تراجعاً تراوحت نسبته من 2% إلى 4% على أساس سنوي لأغلب المحافظات.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع في العاصمة 515 دينار بزيادة 5% على أساس سنوي، فيما تبلغ في حولي 507 دينار بزيادة مقاربة لنفس الفترة، وتسجل في الفروانية 371 دينار وفي الأحمدية 400 دينار بزيادة سنوية 1%، في حين ارتفعت في محافظة مبارك الكبير إلى 367 دينار بنسبة 3% وفي الجهراء مسجلة 350 دينار بزيادة 1% على أساس سنوي.

ويأتي صمود القطاع العقاري برغم الجائحة العالمية ومع تعافي أسعار النفط، فقد ساهمت اتفاقيات تخفيض الإنتاج النفطي مدعومة بالإجراءات الحكومية وخطط التحفيز والانفتاح التدريجي للنشاط الاقتصادي وحركة التجارة والنقل العالمي في تعافي الأسعار مسجلة لخام غرب تكساس 73.5 دولار وخام برنت 75.1 دولار والنفط الخام الكويتي مغلقاً عند حدود 73.8 دولار أيضاً في نهاية الربع الثاني 2021، مرتفعة بنسبة 24.2% و18.2% و15.6% على التوالي على أساس ربع سنوي، وبالتالي تعد مرتفعة عن المستويات غير المسبوقة التي وصلتها أسعار النفط في الربع الأول من العام 2020 مع بداية أزمة كوفيد 19 التي أدت إلى توقف الحياة الاقتصادية حينها، حيث تعد أعلى لخام غرب تكساس بنسبة 87.2% ولخام برنت 82.6% والنفط الكويتي 103.2% على أساس سنوي.

من ناحية أخرى ارتفع مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت مسجلاً 119 نقطة وفقاً لآخر بيانات الإدارة المركزية للإحصاءات بنهاية أبريل 2021، بالتالي سجل معدل التضخم 0.3% عن مستويات الأسعار في نهاية الربع الرابع، فيما بلغ 3.1% على أساس سنوي مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات الأسعار في معظم مكونات الرقم القياسي، في حين لم تسجل مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن تغييراً على أساس سنوي.

قيمة التداولات القطاعية العقارية

مليون دينار كويتي

السكن الخاص	الاستثماري	التجاري	الشريط الساحلي	الحرفي والصناعي والمخازن	إجمالي التداولات
385	353	156	72	44	1,010
382	313	197	57	21	969
398	299	140	2	24	863
310	203	223	9	17	762
72	26	15	2	-	116
455	149	91	11	33	739
610	110	128	7	48	902
696	159	58	6	10	929
825	165	31	17	28	1,067

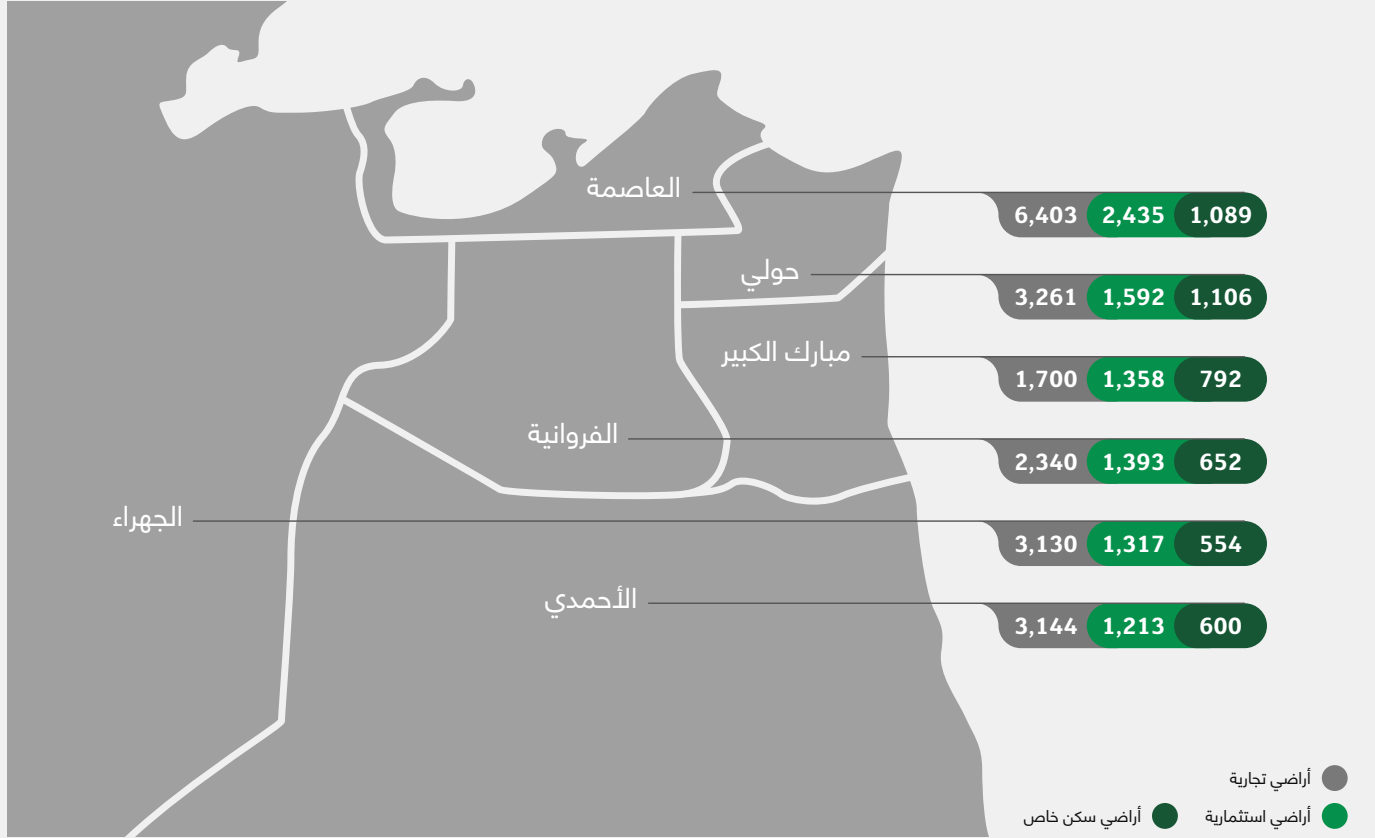
المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2021:

ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة مسجلاً 1,089 دينار في السكن الخاص بنهاية الربع الثاني من 2021 على أساس سنوي، ويصل في العقار الاستثماري إلى 2,435 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري مسجلاً 6,403 دينار بنهاية الربع الثاني دون تغير عن الربع السابق له. وفي محافظة حولي ارتفع متوسط سعر المتر المربع فيها للسكن الخاص إلى حدود 1,106 دينار، في حين انخفض في العقار الاستثماري إلى 1,592 دينار، مع تراجع متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3,246 دينار، وارتفع متوسط السعر إلى 652 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما انخفض في العقار الاستثماري إلى 1,393 دينار، وفي العقار التجاري لذات المحافظة ارتفع بنهاية الربع الثاني 2021 إلى 2,337 دينار عن الربع السابق له.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة بنهاية الربع الثاني 2021 في محافظات الكويت

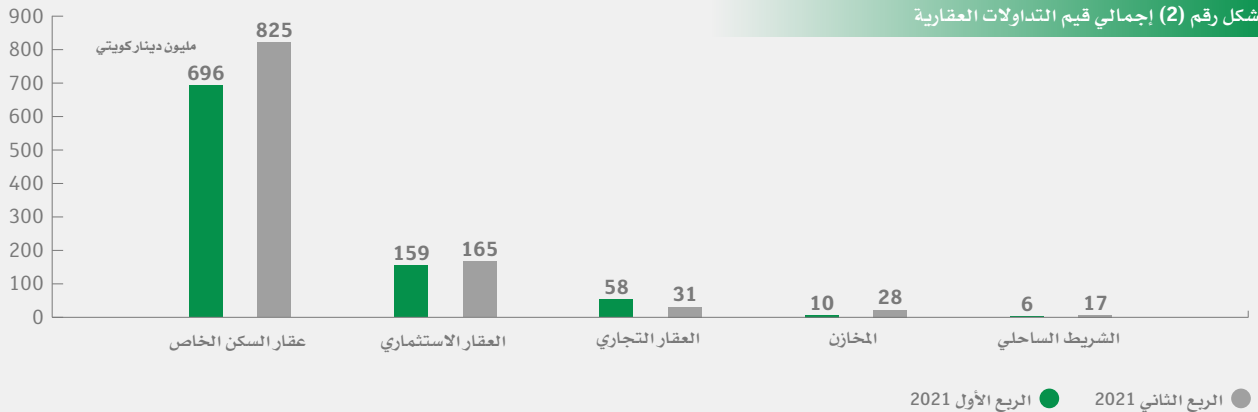
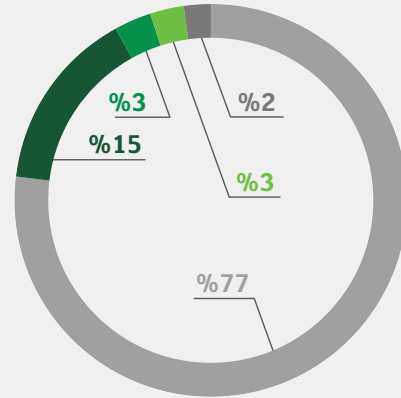
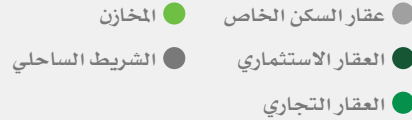


اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

عزز السكن الخاص مكانته في المرتبة الأولى بين القطاعات مع ارتفاع مساهمته إلى نحو 77.5% في الربع الثاني 2021 مقابل 62.4% من التداولات في ذات الفترة 2020، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة انخفضت إلى 15.2% من قيمة التداولات مقابل 22.3% في الربع الثاني 2020، فيما تراجعت حصة تداولات العقار التجاري بشدة إلى 2.9% مقابل 13.4% من التداولات، وشكلت تداولات العقار الحرفي والصناعي 2.6% من التداولات في الربع الثاني عام 2021، وساهم عقار الشريط الساحلي بحصة 1.6% من التداولات العقارية مقارنة مع 1.9% في الربع الثاني 2020.

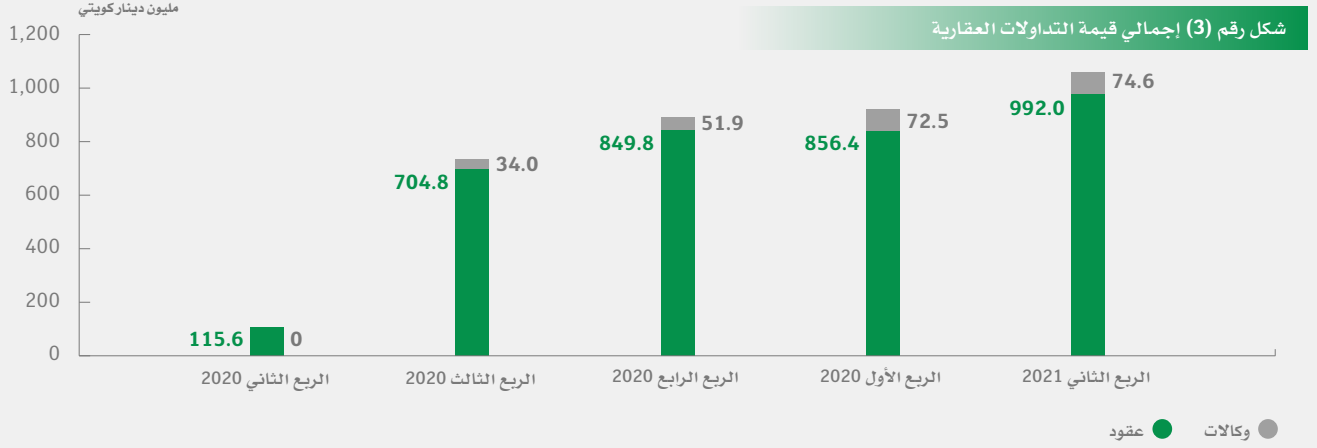
شكل رقم (1)

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2021



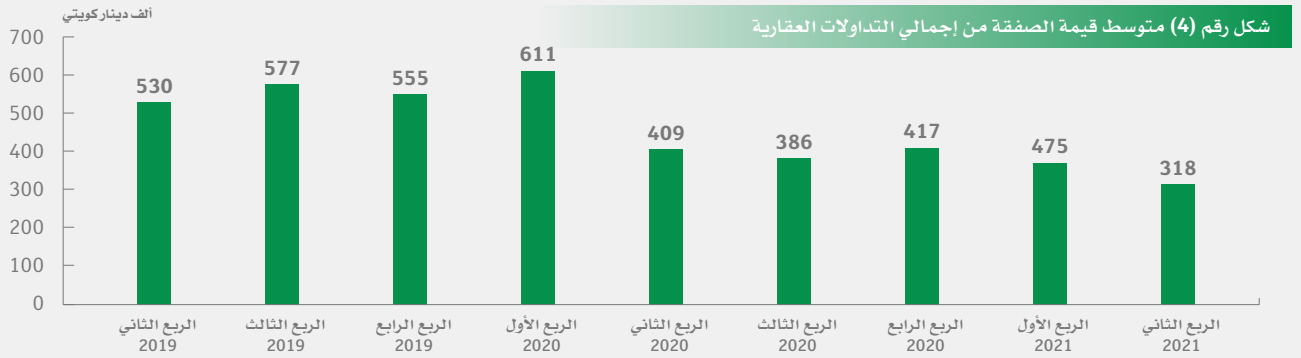
إجمالي التداولات العقارية

بلغت قيمة التداولات العقارية 1.1 مليار دينار في الربع الثاني 2021 وفق بيانات ومؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، أي بزيادة بنسبة قدرها 15% مقابل تداولات قيمتها 929 مليون في الربع السابق له، في حين ارتفعت 822% عن تداولات الربع الثاني من العام 2020.



المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

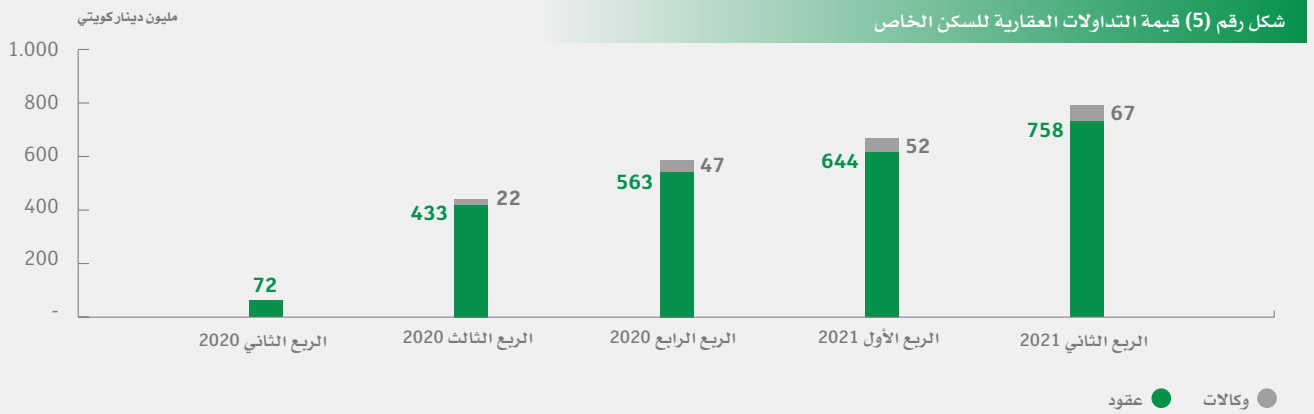
انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية إلى 318 ألف دينار منخفضة بنسبة 15% عن الربع الأول 2021 وبنسبة 22% على أساس سنوي. في الوقت الذي ارتفع إجمالي عدد الصفقات المتداولة إلى 2,885 صفقة في الربع الثاني مسجلاً زيادة نسبتها 19% على أساس ربع سنوي وبنسبة تصل إلى 919% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة ربع سنوية ملحوظة لعدد الصفقات على السكن الخاص والعقار الاستثماري والتجاري.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

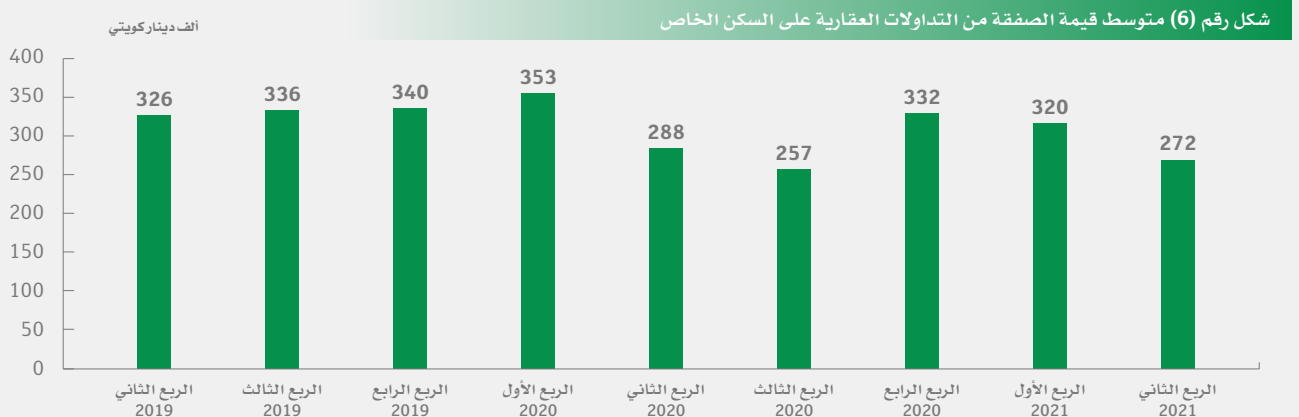
ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى مستوى استثنائي مسجلة 825 مليون دينار خلال الربع الثاني 2021 أي بزيادة 19% مقابل نحو 696 مليون دينار في الربع السابق له، كما تعد أكبر من أحد عشر ضعف قيمتها المحدودة وقت أزمة كوفيد 19 في الربع الثاني 2020 أي على أساس سنوي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

تراجع متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 272 ألف دينار في الربع الثاني 2021 بنسبة 15% مقابل متوسط قدره 320 ألف دينار في الربع الأول 2021 وبنسبة 5% على أساس سنوي.

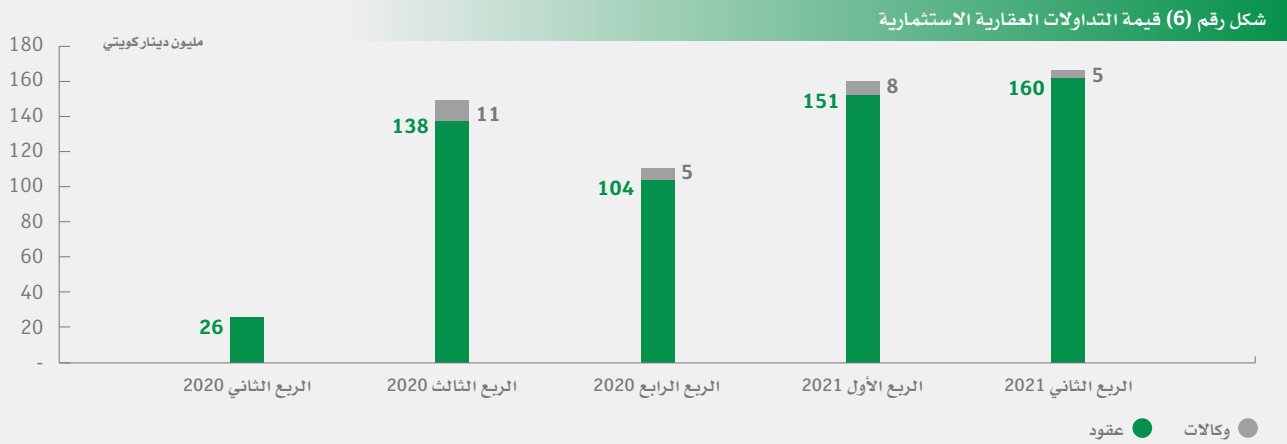
وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 2,568 صفقة في الربع الثاني من 2021 بنسبة 21% مقابل مستوى مرتفع سجل 2,122 صفقة في الربع السابق له، فيما ارتفع إلى عشرة أضعافه أي على أساس سنوي مقارنة بالربع الثاني من 2020 في بدايات أزمة كوفيد 19.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

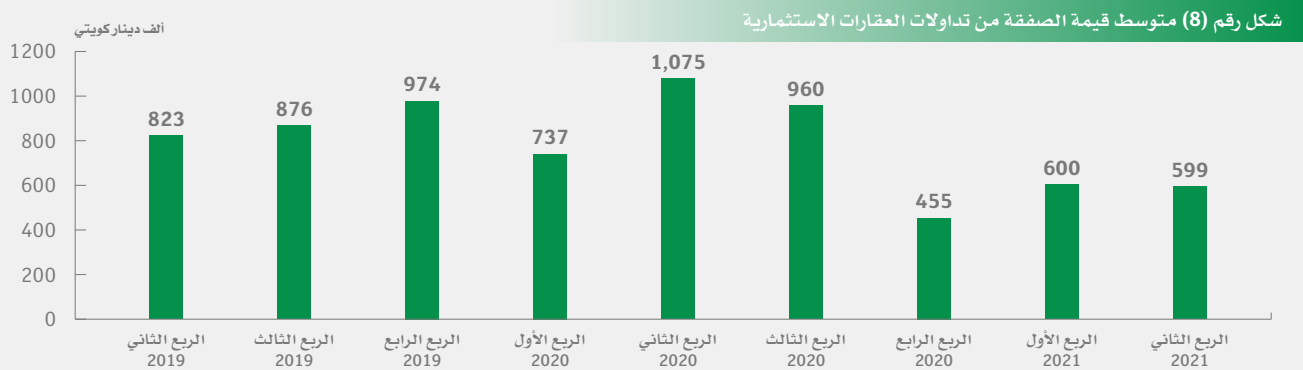
بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 165 مليون دينار في الربع الثاني 2021 مرتفعة بنسبة نمو محدودة قدرها 4% مقابل 159 مليون دينار في الربع السابق له، في حين تصل قيمتها إلى حوالي ستة أضعاف على أساس سنوي أي وقت أزمة كوفيد 19 والإغلاق الـ1 كان مفروضاً في العام الماضي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 599 ألف دينار بنسبة طفيفة عن متوسط قيمتها في الربع الأول 2021 الذي بلغ 600 ألف دينار بينما تراجع بنسبة 44% على أساس سنوي.

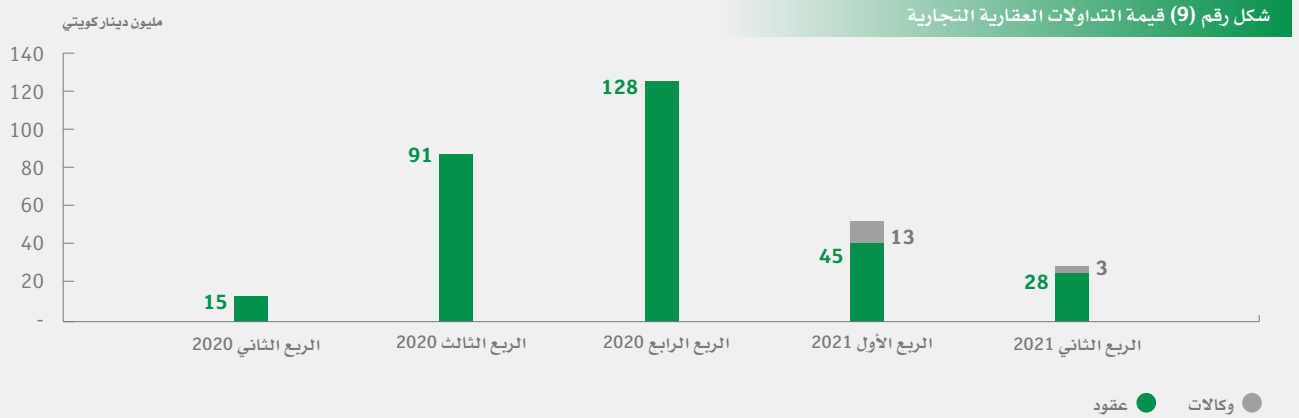
زاد عدد الصفقات العقارية الاستثمارية إلى 274 صفقة في الربع الثاني 2021 أي بزيادة 3% مقابل 265 صفقة في الربع السابق له، وشهد هذا المؤشر زيادة حيث يعد أكبر من أحد عشر ضعف مستواه المحدود في الربع الثاني 2020 وقت أزمة كوفيد 19 على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

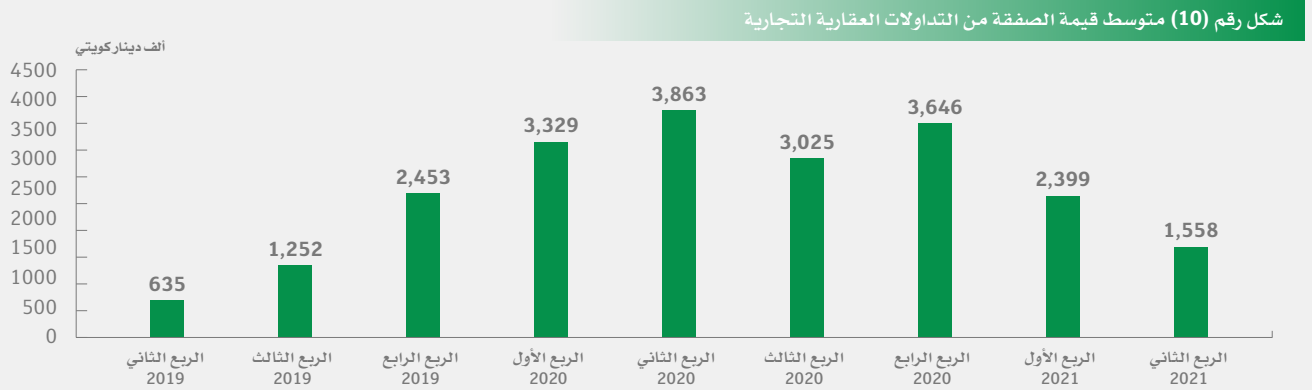
بلغت قيمة تداولات العقارات التجارية 18 مليون دينار في الربع الثاني أي منخفضة بنسبة كبيرة قدرها 46% عن قيمتها التي بلغت 58 مليون دينار في الربع السابق له، فيما تعد ضعف قيمتها في بدايات أزمة كوفيد 19 على أساس سنوي.



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية إلى 1.6 مليون دينار في الربع الثاني بنسبة تراجع 35% على أساس ربع سنوي وبنسبة 60% على أساس سنوي.

ارتفع عدد الصفقات في القطاع التجاري إلى 27 صفقة في الربع الثاني 2021 بزيادة نسبتها 13% عن الربع السابق له ويصل عددها إلى ستة أضعاف على أساس سنوي.



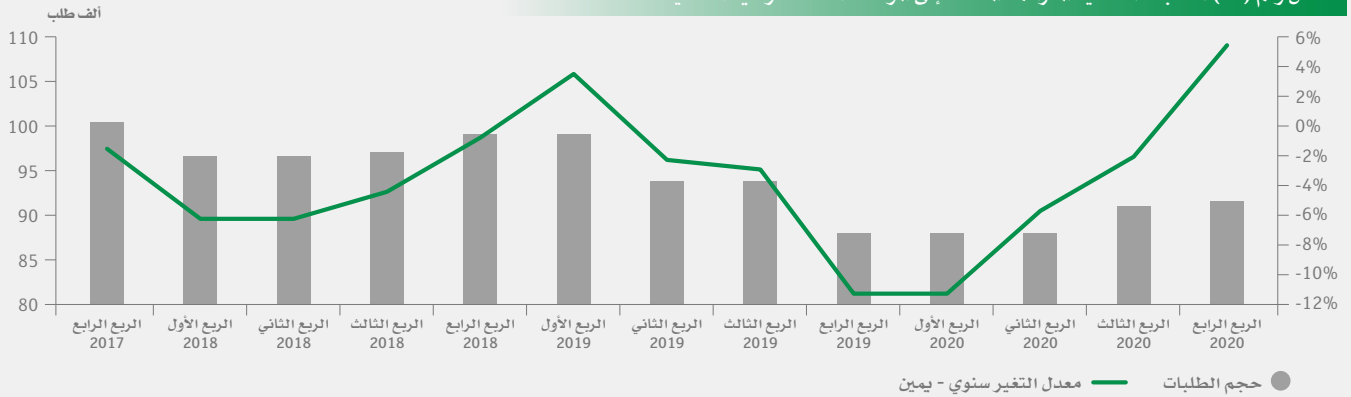
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعته المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2015/2016 - 2019/2020، وواصلت المؤسسة تنفيذ مشروعاتها المخططة بعد أن تباطأ إنجازها في عام 2020 تأثراً بفترة الإغلاق الكلي التي فرضت والإغلاق الجزئي في الربع الأول 2021، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جاذباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال العامة، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تلبية عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في ديسمبر 2020، في حين ارتفعت الطلبات السكنية القائمة إلى 91.5 ألف طلب أي بزيادة حوالي 4% على أساس سنوي، وما زالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خطتها وفق جدول توزيع الوحدات السكنية بمساحة 400 متر مربع للقسيمة، وطبقاً للبيانات المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة وفق آخر تحديث لها فقد أعلنت عن توزيعات لعدد 11 ضاحية سكنية من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد تضم 20.4 ألف وحدة وتشمل 545 مبنى عام في كامل المشروع، وقد نجحت المؤسسة في توزيع 12.2 ألف وحدة.

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



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بيت التمويل الكويتي

استمر العمل في الشركات والقطاعات الاقتصادية ببعض طاقتها التشغيلية في الربع الثاني 2021، وعادت بعض مظاهر الحياة الاقتصادية إلى مستوياتها الطبيعية بعد فترة إجراءات الإغلاق بنهاية الربع الثاني من جديد للحد من انتشار عدوى كوفيد 19، إلا أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية باشرت جهودها لتنفيذ العديد من المشروعات السكنية التي خططت لها فيما مضى، وبرغم تأخر إنجاز بعض المشروعات بسبب الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار العدوى، إلا إنه قد واصلت جهودها في تنفيذ العديد من المشروعات الأخرى، طبقاً للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال شهر أبريل 2021 من الربع الثاني 2021 قاربت على إنهاء تنفيذ مشروعات خططت لها فيما سبق تفوق قيمتها نحو 693 مليون دينار بنسبة تفوق 90% منها مشروعات بحوالي 534 مليون دينار بنسبة إنجاز 100% أو تقترب من ذلك، فيما استكملت مشروعات بدأتها قبل ذلك كما بدأت التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية أخرى، وتصل قيمة تلك المشروعات 319.2 مليون دينار بنسبة إنجاز بين 75% إلى 89%، وتواصل العمل على تنفيذ مشروعات أخرى تتراوح نسبة إنجازها من 60% إلى 74% وتصل قيمتها إلى نحو 128.8 مليون دينار، ومشروعات أخرى تقل نسبة الإنجاز فيها عن ذلك تصل قيمتها إلى 163 ألف دينار منها مشروعات بدأتها في الربع الأول وجاري إعداد البرنامج الزمني خلال هذه الفترة قيمتها 57.9 مليون دينار، ولإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة في ثلاث فئات طبقاً للقطاع الذي يخدمه كل فئة كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في 6 عقود لمشاريع مختلفة وصلت قيمتها مجتمعة إلى حوالي 461 مليون دينار بحصة قدرها 35.3% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في أبريل 2021. منها مشروعات صيانة وأعمال الطرق الرئيسية وشبكات البنية التحتية ومحطات الكهرباء قاربت على تسليمها بنسبة إنجاز تقترب من 96% تقدر قيمتها بنحو 95.4 مليون دينار في منطقة مدينة المطلاع وشرق تيماء.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة في 7 مشروعات لتنفيذ وإنجاز وبناء المباني العامة وصيانتها في المدن السكنية الجديدة بقيمة 179.3 مليون دينار تمثل 13.8% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات اقترب تسليمها بسبة إنجاز تفوق 90% تقدر بنحو 25.6 مليون دينار في الوفرة ومدينة صباح الأحمد، ويذكر أن المؤسسة تواصل إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها بنسبة إنجاز تفوق المتعاقد عليها في مشروعات تصل قيمتها إلى نحو 38 مليون دينار في مدينة المطلاع، وتستكمل مشروعات أخرى قيمتها 28.5 مليون دينار حققت المؤسسة تقدماً ملحوظاً في إنجازها بنسبة إنجاز تقترب من 90% في غرب عبدالله المبارك.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية الخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تقترب من 663.7 مليون دينار لعدد 27 عقداً بما يمثل حوالي 41% من قيمة مشروعات المؤسسة، وتنتشر تلك المشروعات في 8 مناطق سكنية جديدة، منها ما يلي: أولاً مشروعات اقتربت المؤسسة من تسليمها بالفعل بنسبة إنجاز تفوق 90% تصل قيمتها إلى 571.7 مليون دينار في مدينة المطلاع ومدينة صباح الأحمد وشمال غرب الصليبخات والمسكن منخفضة التكاليف والوفرة وشرق تيماء، ثانياً: مشروعات تواصل إنجازها بنسبة من 60% إلى 89% تصل إلى 16 مليون دينار. ثالثاً: مشروعات بنسبة إنجاز أقل من 60% تقدر قيمتها بحوالي 76 مليون دينار منها مشروعات تخطت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها قيمتها 13.2 مليون دينار، ثالثاً: مشروعات قيد التنفيذ وفق الجدول الزمني تقدر قيمتها بحوالي 23 مليون دينار كما تسعى المؤسسة للبدء في تنفيذ مشروعات أخرى منها مشروعات خطوط المياه في مدينة صباح الأحمد ومدينة المطلاع التي ستضع جدولها الزمني في الفترة المقبلة بقيمة 34 مليون دينار.

بذلك تقترب قيمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية من نحو 1.3 مليار دينار في عدة مدن سكنية جديدة، من خلال مشاريع مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة خلال الفترة القصيرة القادمة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في ست مناطق مختلفة تضم أكثر من 53 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد عبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان في محافظة الفروانية ومنطقة شرق تيماء التي تقع في وسط محافظة الجھراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجھراء.

بالإضافة إلى مشاريع أخرى مازالت قيد التنفيذ لتسليم نحو 39 ألف قسيمة بمساحة 400 م² منها حوالي 900 شقة مساحتها 385 م²، وتوزع تلك المشروعات في عدة مدن سكنية منها مشروع توسعة الوفرة ومشروع الوفرة القائم الذي يوفر قسائم تصل مساحتها 600 م²، ومدينة جابر الأحمد التي تبعد 22 كم عن العاصمة، وجنوب المطلاع ومدينة صباح الأحمد وشمال غرب الصليبخات ومدينة غرب عبدالله المبارك كذلك.

وتخطط المؤسسة لعدة مشروعات مستقبلية توفر ما يقترب من 140 وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في مدينة الصابرية التي تقع شمال البلاد على مسافة 60 كم من محافظة العاصمة، وتضم وحدها أكثر من 52 ألف وحدة سكنية، كذلك في مدينة الخيران والتي تبعد حوالي 80 كم عن العاصمة وتضم ما يقترب من 36 ألف وحدة سكنية، ومدينة نواف الأحمد التي تبعد حوالي 110 كم عن العاصمة وفق بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية وتضم 52 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م².

مشاريع أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:

جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

مجال المشروع	م	المنطقة	نسبة الإنجاز %		قيمة العقد مليون د.ك
			تقرير أكتوبر	تقرير أبريل	
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة المطلاع	86.6	80.2	215.8
	2	مدينة المطلاع	73.9	67.3	50.0
	3	مدينة المطلاع	95.9	92.8	49.3
	4	منطقة شرق تيماء	97.7	87.7	46.1
	5	مدينة صباح الأحمد	64.0	58.8	24.9
	6	مدينة صباح الأحمد	76.6	60.6	74.9
التكلفة			460.95 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز التعاقدية المطلوبة إنجازها

90.0	80.7	24.6	الوفرة	7
87.4	79.2	28.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	8
97.0	65.0	1.3	مدينة صباح الأحمد	9
48.3	23.0	31.8	مدينة المطلاع	10
38.1	15.5	26.9	مدينة المطلاع	11
63.1	42.8	37.9	مدينة المطلاع*	12
33.2	17.0	28.2	مدينة المطلاع	13

مشاريع المباني العامة

179.4 مليون دينار كويتي		التكلفة		
--------------------------------	--	----------------	--	--

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز التعاقدية المطلوبة إنجازها

99.8	98.6	288	مدينة المطلاع	14
100	89.8	3.4	مدينة صباح الأحمد	15
97.5	75.9	17.4	مدينة المطلاع	16
97.4	81.3	17	مدينة المطلاع	17
97.4	81.1	17	مدينة المطلاع	18
95	81.1	16.9	مدينة المطلاع	19
100	82.6	2.1	شمال غرب الصليبخات	20
95.7	65.4	68.1	المساكن منخفضة التكاليف	21
99.5	71.6	26.2	مدينة المطلاع	22
99.5	73.0	26.2	مدينة المطلاع*	23
99	71.5	11.7	جنوب عبدالله المبارك	24
100	80.0	2.5	الوفرة	25
99	94.0	23	مدينة المطلاع	26
98.7	96.7	28.3	مدينة المطلاع	27
99.7	94.6	23.3	مدينة المطلاع	28
72.3	14.5	16	مدينة المطلاع	29
37.5	20.0	4.5	مدينة المطلاع	30
99	جاري إعداد البرنامج الزمني	0.710	شرق تيماء	31
93.0	93.0	11.9	مدينة المطلاع	32
0.0	24.5	11.7	مدينة المطلاع	33
26	-	4.4	مدينة صباح الأحمد*	34
7.3	-	5.3	مدينة صباح الأحمد*	35
22.5	-	0.407	أبو حليفة	36
13.0	-	3.5	مدينة المطلاع*	37
0.0	-	5.3	مدينة صباح الأحمد	38
0.0	-	28.7	مدينة المطلاع	39
1.5	-	0.306	النسيم*	40

مشاريع الطرق والخدمات
الرئيسية المتنوعة

663.7 مليون دينار كويتي		التكلفة		
--------------------------------	--	----------------	--	--

1,304 مليون دينار كويتي		التكلفة		
--------------------------------	--	----------------	--	--

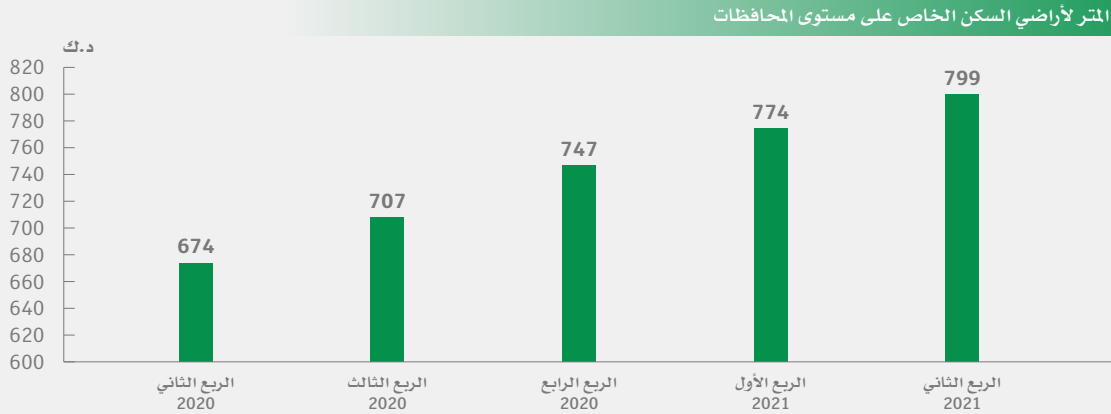
*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز التعاقدية المطلوبة إنجازها

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية أبريل 2021 – (www.housing.gov.kw)

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تختلف أسعار العقارات والأراضي في السكن الخاص في ظل ندرتها ومعاناة الأنشطة الاقتصادية من الآثار السلبية لجائحة كوفيد 19 حتى الآن، وتتباين طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها ومميزاتها في مناطق ومحافظات الكويت، ويستمر متوسط سعر المتر المربع في اتجاه تصاعدي على مستوى المحافظات مدفوعاً بمعدلات زيادة متواصلة منذ بداية العام الماضي وفق بيانات بيت التمويل الكويتي، فقد ارتفع متوسط السعر في الربع الثاني 2021 بنسبة 3.3% عن الربع الأول الذي سجل زيادة مقارنة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط سعر المتر 799 دينار في الربع الثاني مرتفعاً بنسبة 18.6% على أساس سنوي، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصلاً في السكن الخاص.

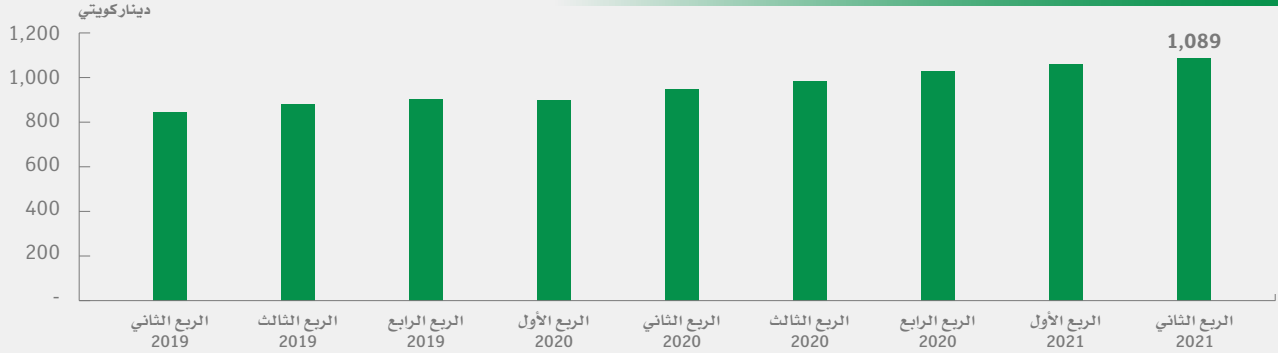


وقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، وتسارعت معدلات الزيادة لمستويات أسعار السكن الخاص على أساس سنوي في أغلب محافظات الكويت، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 15.3% في الربع الثاني على أساس سنوي مقابل زيادة أعلى قليلاً نسبتها 18.6% في الربع السابق له، فيما سجلت الأسعار زيادة في محافظة حولي نسبتها 19.6% مقابل 17.2% في الربع الأول 2021، وفي مبارك الكبير بحدود 17.9% مقابل 15.7% لنفس الفترات، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية بحدود 15.6% مقارنة مع ارتفاع بنسبة 10.1% على أساس سنوي في الربع الأول، وفي الأحمدية 15.5% مقابل 9.6% وفي الجهراء سجلت مستويات الأسعار زيادة سنوية تصل نسبتها 18.5% مقابل 13.4% في الربع السابق له.

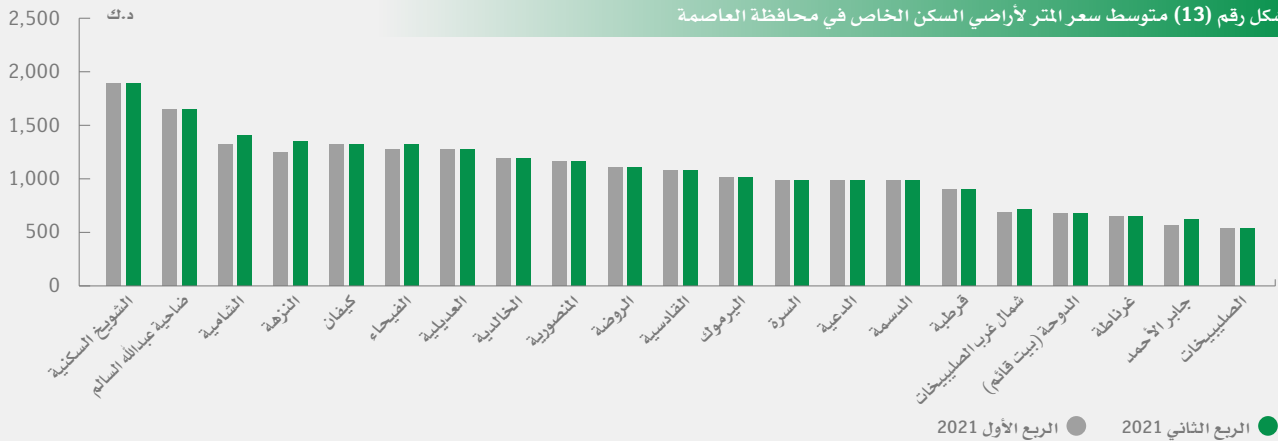
محافظة العاصمة

ارتفع متوسط سعر المتر المربع في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة بنسبة 1.8% على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الثاني مسجلاً 1,089 دينار، ومازالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو الزيادة مدفوعة بمعدلات نمو متصاعدة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 15.3% على أساس سنوي.

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



شكل رقم (13) متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة العاصمة



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

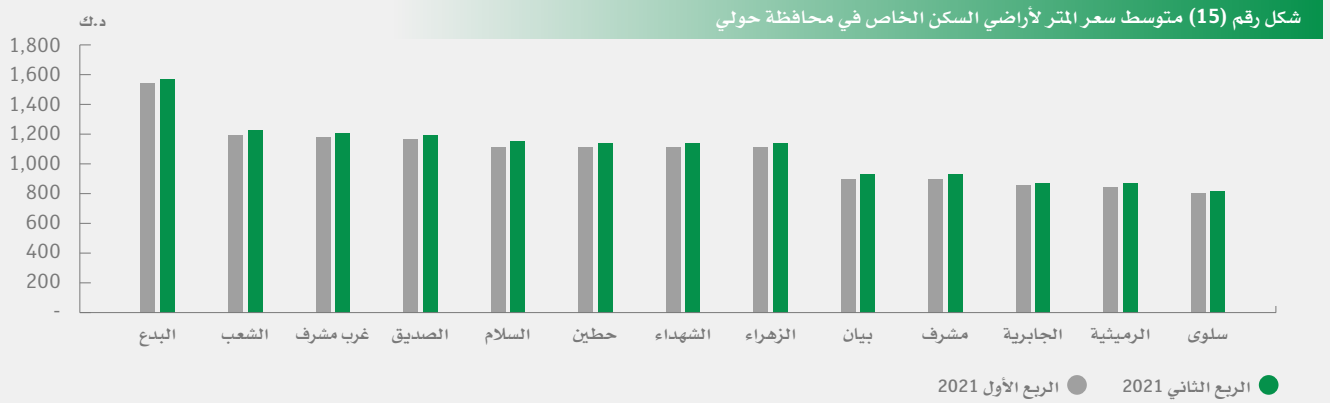
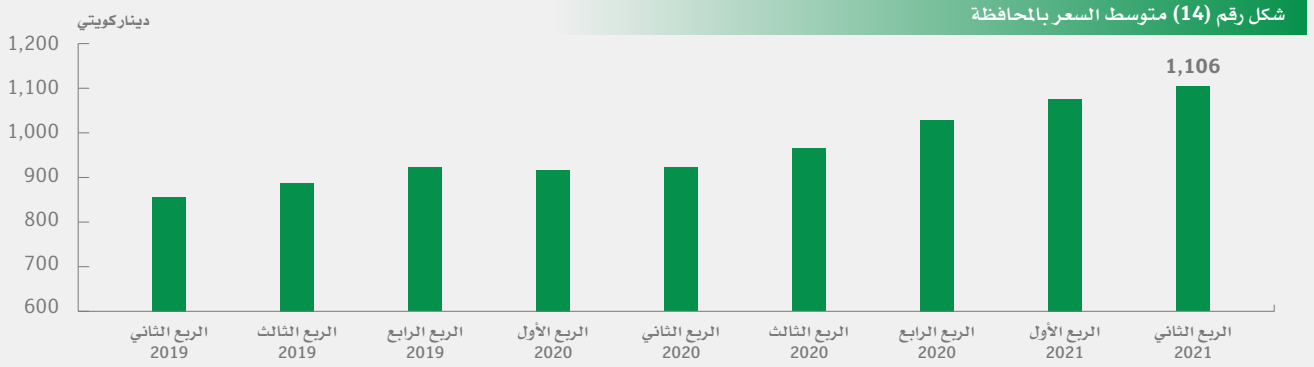
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
الشويخ السكني	%210	500	داخلي	1,080,000	930,000	2,160	1,860	2,010
	%210	1,000	داخلي	1,800,000	1,600,000	1,800	1,600	1,700
	%210	1,000	رئيسي	2,000,000	1,800,000	2,000	1,800	1,900
	%210	1,000	شارع عام	2,100,000	1,950,000	2,100	1,950	2,025
المتوسط العام بالمنطقة								
ضاحية عبدالله السالم	%210	500	داخلي	925,000	760,000	1,850	1,520	1,685
	%210	750	رئيسي	1,450,000	1,200,000	1,933	1,600	1,767
	%210	1,000	صنعاء	2,000,000	1,850,000	2,000	1,850	1,925
	المتوسط العام بالمنطقة							
الشامية	حتى 800م	250	داخلي	410,000	340,000	1,640	1,360	1,500
	%210	1,000	داخلي	1,150,000	1,000,000	1,150	1,000	1,075
	%210	500	رئيسي	830,000	690,000	1,660	1,380	1,520
	%210	750	رئيسي	1,050,000	950,000	1,400	1,267	1,333
المتوسط العام بالمنطقة								
النزهة	210%	500	داخلي	730,000	650,000	1,460	1,300	1,380
	210%	750	داخلي	1,050,000	890,000	1,400	1,187	1,293
	210%	1,000	رئيسي	1,530,000	1,300,000	1,530	1,300	1,415
	المتوسط العام بالمنطقة							
الخالدية	%210	750	داخلي	900,000	800,000	1,200	1,067	1,133
	%210	750	رئيسي	1,050,000	880,000	1,400	1,173	1,287
	%210	1,000	الدائري الرابع / الثالث	1,300,000	1,100,000	1,300	1,100	1,200
	المتوسط العام بالمنطقة							
العديلية	%210	500	داخلي	740,000	620,000	1,480	1,240	1,360
	%210	750	رئيسي	1,200,000	1,000,000	1,600	1,333	1,467
	%210	1,000	الرياض / دمشق	1,450,000	1,200,000	1,450	1,200	1,325
	المتوسط العام بالمنطقة							
الفيحاء	%210	400	داخلي	540,000	450,000	1,350	1,125	1,238
	%210	750	رئيسي	1,000,000	860,000	1,333	1,147	1,240
	%210	1,000	رئيسي	1,300,000	1,140,000	1,300	1,140	1,220
	المتوسط العام بالمنطقة							
1,274 1,379 1,169 828,571 707,143								

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 2 إلى 5 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

محافظة حولي

زادت مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الثاني إلى حدود 1,106 دينار بزيادة 2.5% عن الربع الأول الذي سجل زيادة ربع سنوية أكبر قليلاً، لكن مع ذلك سجل ارتفاع متوسط السعر على أساس سنوي زيادة سنوية كبيرة قدرها 19.6% في الربع الثاني.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

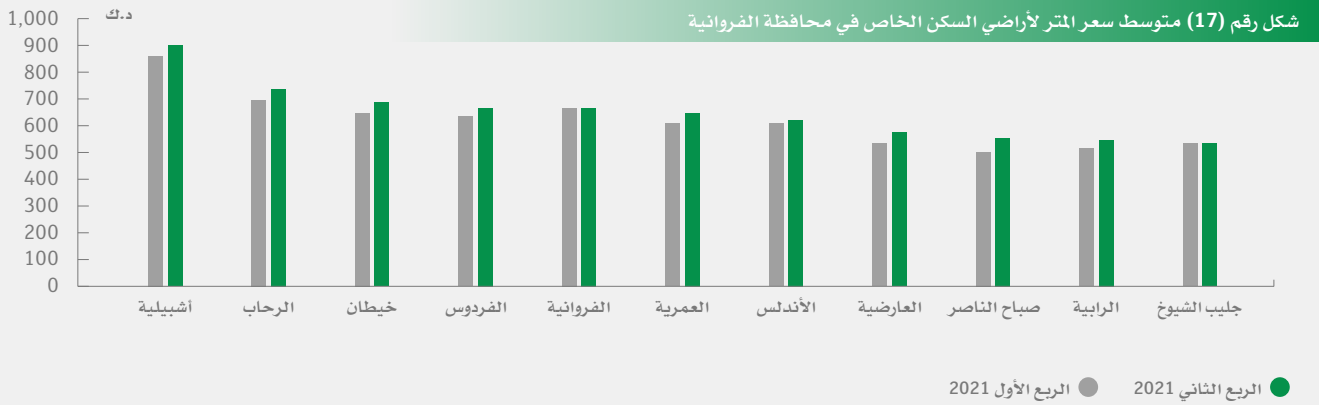
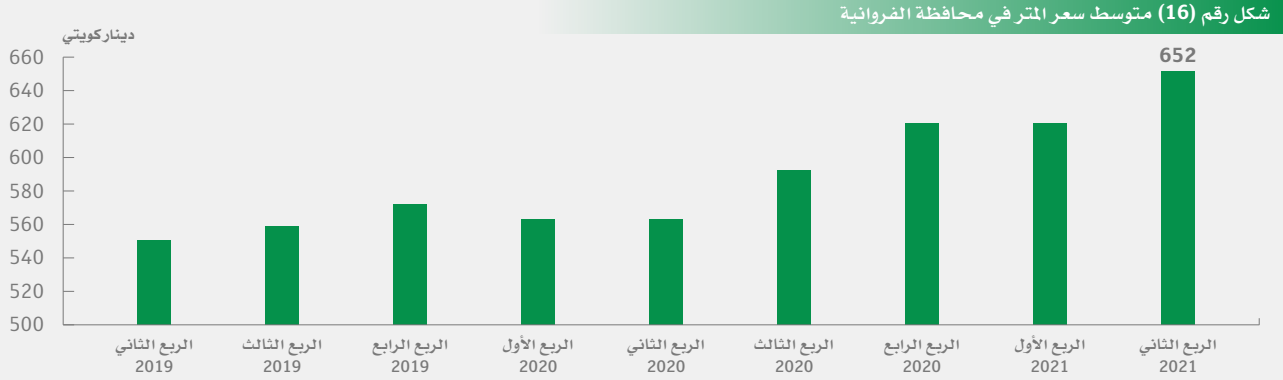
جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
الشعب	%210	400	داخلي	565,000	450,000	1,413	1,125	1,269
	%210	500	رئيسي	715,000	590,000	1,430	1,180	1,305
	%210	750	رئيسي	1,000,000	800,000	1,333	1,067	1,200
المتوسط العام بالمنطقة								1,237
الجابرية	%210	400	داخلي	435,000	340,000	1,088	850	969
	%210	500	رئيسي	550,000	450,000	1,100	900	1,000
	%210	1,000	الخامس + المغرب	910,000	780,000	910	780	845
المتوسط العام بالمنطقة								878
الرميثية	%210	400	داخلي	385,000	325,000	963	813	888
	%210	750	داخلي	540,000	465,000	720	620	670
	%210	1,000	التعاون	1,150,000	1,050,000	1,150	1,050	1,100
المتوسط العام بالمنطقة								883
سلوى	%210	500	داخلي	415,000	340,000	830	680	755
	%210	750	داخلي	520,000	465,000	693	620	657
	%210	1,000	الأقصى	1,020,000	900,000	1,020	900	960
%210	1,000	التعاون	1,150,000	1,050,000	1,150	1,050	1,100	
المتوسط العام بالمنطقة								831
السلام	%210	400	داخلي	520,000	410,000	1,300	1,025	1,163
	%210	400	رئيسي	570,000	460,000	1,425	1,150	1,288
	%210	500	داخلي	560,000	450,000	1,120	900	1,010
%210	500	رئيسي	650,000	530,000	1,300	1,060	1,180	
المتوسط العام بالمنطقة								1,160
مشرف	%210	750	داخلي	700,000	550,000	933	733	833
	%210	750	رئيسي	820,000	680,000	1,093	907	1,000
	%210	500	رئيسي	630,000	545,000	1,260	1,090	1,175
%210	1,000	داخلي	850,000	660,000	850	660	755	
المتوسط العام بالمنطقة								945
البدع	%150	800	التعاون	1,150,000	1,120,000	1,438	1,400	1,419
	%150	1,000	واجهة بحرية	2,320,000	2,125,000	2,320	2,125	2,223
	%150	800	داخلية	1,000,000	800,000	1,250	1,000	1,125
المتوسط العام بالمنطقة								1,589

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الثاني 2021 إلى حدود 652 دينار بنسبة زيادة ربع سنوية وصلت إلى 4.9% عن الربع الأول، في حين تسارعت معدلات الزيادة على أساس سنوي التي سجلها متوسط السعر إلى 15.6% في الربع الثاني 2021.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

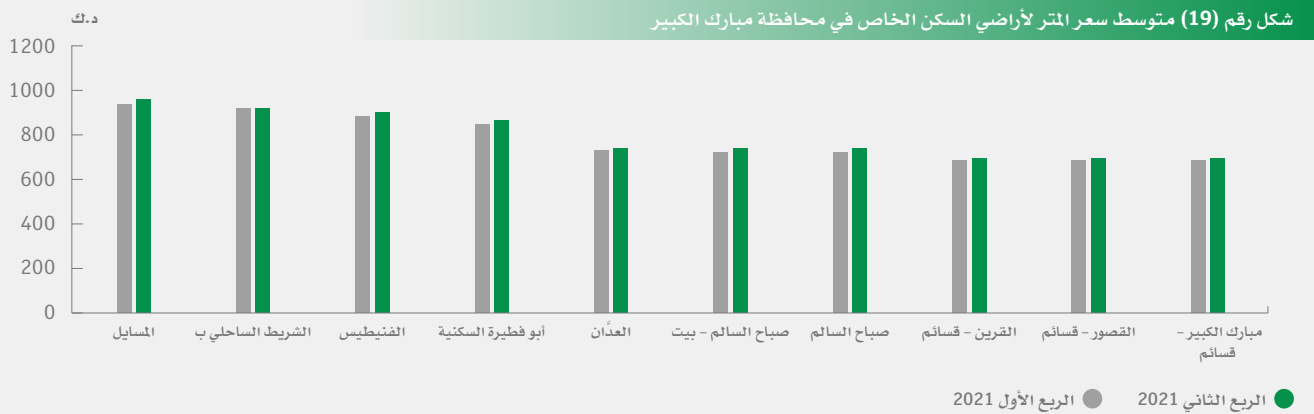
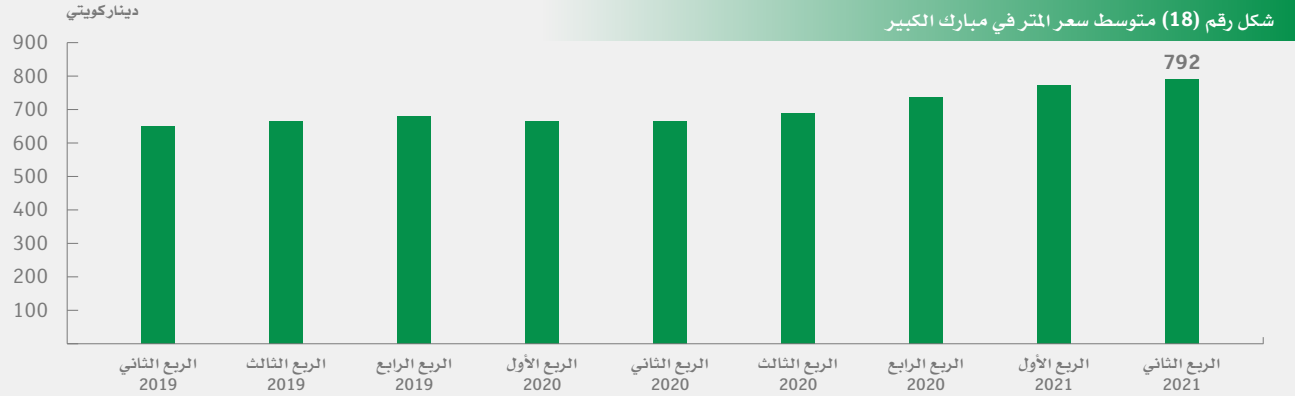
جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	%210	500	داخلي	350,000	300,000	700	600	650
	%210	750	رئيسي	470,000	410,000	627	547	587
المتوسط العام بالمنطقة								
الرابية (بيت قائم)	%210	500	داخلي	290,000	260,000	580	520	550
	%210	500	رئيسي	310,000	290,000	620	580	600
المتوسط العام بالمنطقة								
إشيلية	%210	375	داخلي	350,000	310,000	933	827	880
	%210	400	رئيسي	420,000	360,000	1050	900	975
المتوسط العام بالمنطقة	%210	500	داخلي	430,000	370,000	860	740	800
	%210	500	رئيسي	408,333	354,167	965	838	902
الفروانية	%210	500	داخلي	340,000	290,000	680	580	630
	%210	500	رئيسي	380,000	330,000	760	660	710
المتوسط العام بالمنطقة								
خييطان	%210	400	داخلي	335,000	280,000	838	700	769
	%210	1000	فيصل السريع	780,000	680,000	780	680	730
المتوسط العام بالمنطقة								
ج/الشيوخ	%210	500	داخلي	265,000	235,000	530	470	500
	%210	500	رئيسي	310,000	265,000	620	530	575
المتوسط العام بالمنطقة								
العارضية	%210	600	داخلي	370,000	310,000	617	517	567
	%210	750	داخلي	480,000	390,000	640	520	580
المتوسط العام بالمنطقة								
				415,000	375,000	628	518	573

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

ارتفع متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 792 دينار بنهاية الربع الثاني بزيادة 1.9% عن الربع الأول، فيما ارتفعت معدلات الزيادة لمستويات الأسعار بالمحافظة مسجلة بنسبة قدرها 17.9% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

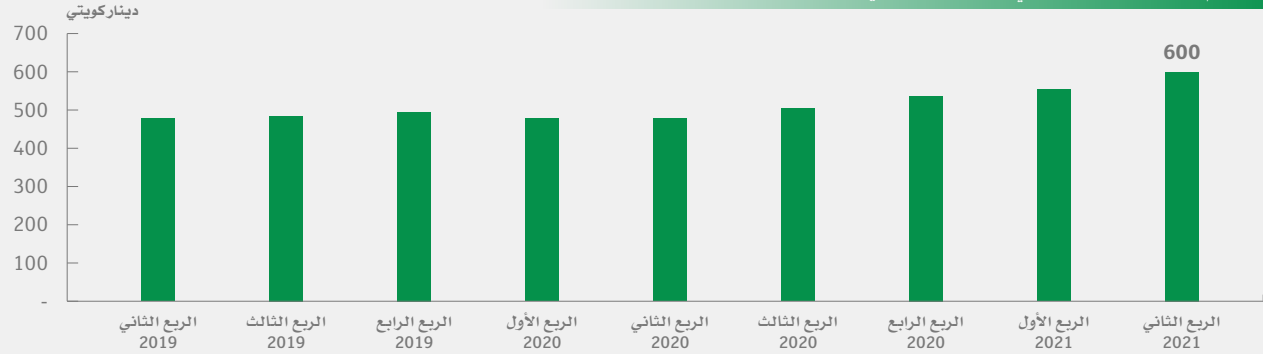
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
المسائل	%210	400	داخلي	410,000	360,000	1,025	900	963
	%210	500	رئيسي	510,000	450,000	1,020	900	960
المتوسط العام بالمنطقة								
الشريط الساحلي ب	%150	1,000	داخلية	650,000	500,000	650	500	575
	%150	2,000	بحرية	2,800,000	2,500,000	1,400	1,250	1,325
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو فطيرة السكنية	%210	400	داخلي	370,000	325,000	925	813	869
	%210	500	رئيسي	450,000	390,000	900	780	840
المتوسط العام بالمنطقة								
الفنيطيس	%210	400	داخلي	390,000	335,000	975	838	906
	%210	500	رئيسي	480,000	410,000	960	820	890
المتوسط العام بالمنطقة								
العدان	%210	400	رئيسي	325,000	300,000	813	750	781
	%210	400	داخلي	295,000	255,000	738	638	688
المتوسط العام بالمنطقة								
				312,500	277,500	781	694	738

المصدر: بيت التمويل الكويتي

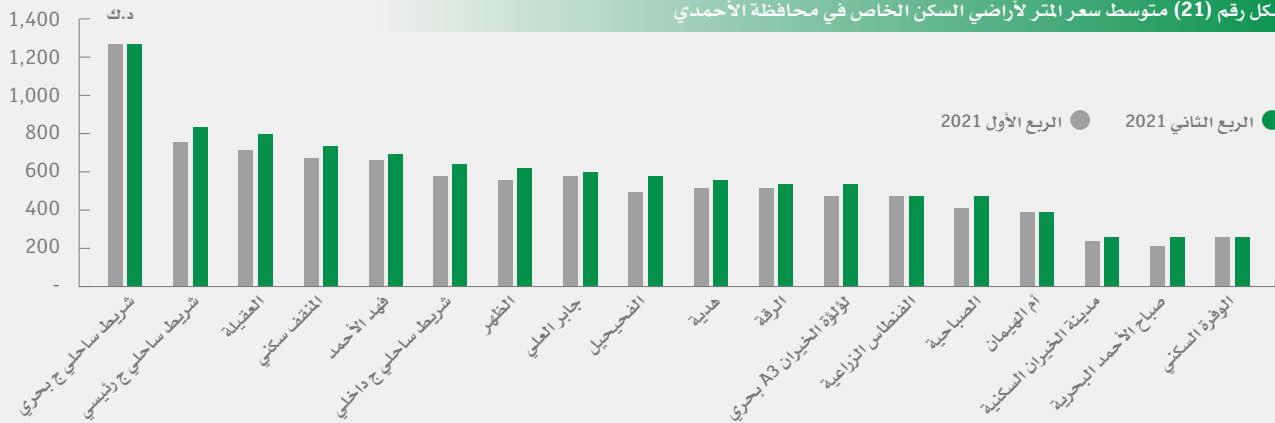
محافظة الأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الثاني مسجلة 600 دينار للمتر بنسبة 8.5% عن الربع السابق له، أما على أساس سنوي فقد ارتفع معدل الزيادة التي سجلها متوسط السعر بالمحافظة، وارتفع متوسط السعر بنسبة وصلت إلى 25.2% في الربع الثاني 2021.

شكل رقم (20) متوسط السعر في محافظة الأحمدية



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

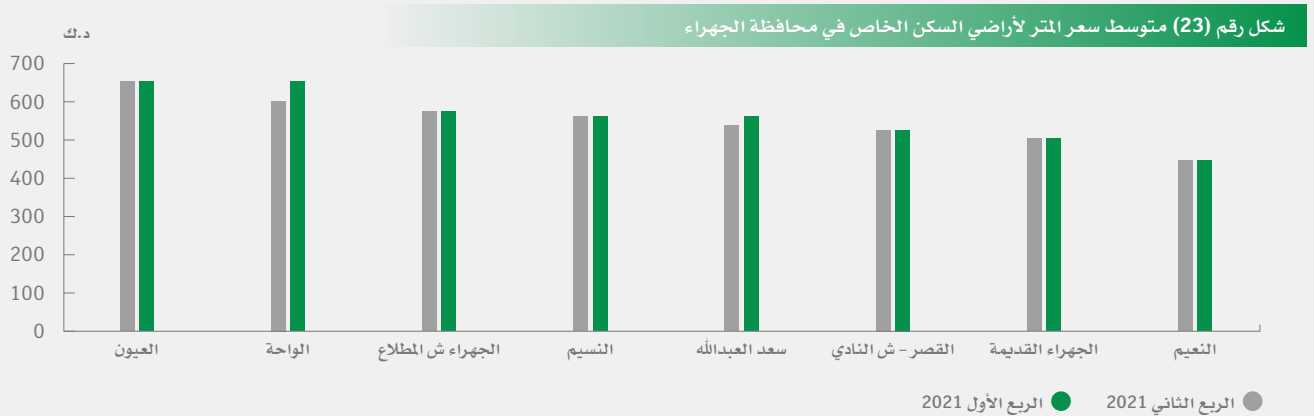
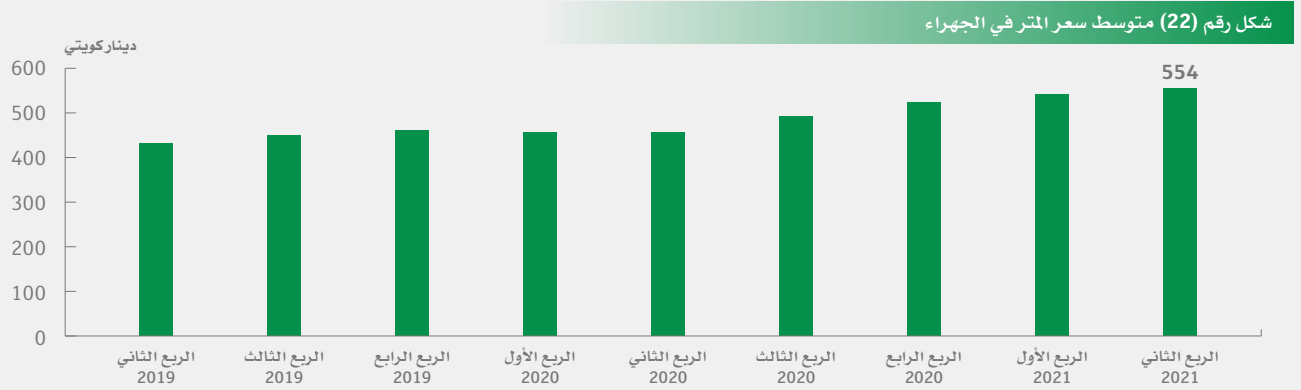
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
المنطقة الزراعية	%210	400	داخلي	490,000	410,000	490	410	450
هدية	%150	1,000	داخلي	420,000	350,000	560	467	513
العقيلة	%210	400	داخلي	390,000	330,000	975	825	900
الشريط الساحلي ج على البحر	%210	500	داخلي	370,000	310,000	740	620	680
الشريط الساحلي ج داخلي	%210	400	داخلي	2,700,000	2,500,000	1,350	1,250	1,300
مدينة الخيران السكنية	%210	400	رئيسي	525,000	450,000	700	600	650
صباح الأحمد البحرية A1 (على البحر)	%210	400	داخلي	120,000	100,000	300	250	275
صباح الأحمد البحرية A2 (على البحر)	%210	400	داخلي	300,000	270,000	250	225	238
مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3	%210	400	رئيسي	260,000	230,000	578	511	544
المنقف سكني	%210	400	داخلي	260,000	230,000	578	511	544
	%210	400	داخلي	290,000	240,000	773	640	707
	%210	400	رئيسي	360,000	300,000	900	750	825

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

ارتفعت مستويات الأسعار لأراضي السكن الخاص في محافظة الجهراء بنهاية الربع الثاني مسجلة 554 دينار بزيادة 2.3% عن الربع السابق له. بالتالي ارتفعت مستويات الأسعار بزيادة وصلت إلى 21.3% على أساس سنوي في الربع الثاني من 2021.

متوسط سعر المتر من السكن الخاص في مناطق محافظة الجهراء



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

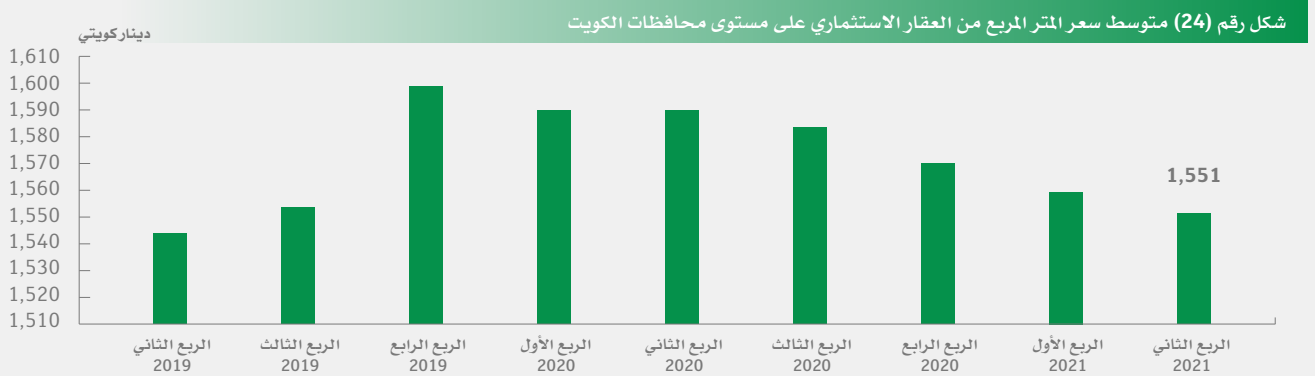
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
القصر شارع النادي	%210	1,000	شارع النادي	650,000	550,000	650	550	600
القصر (بيت قائم)	%210	600	داخلي	300,000	240,000	500	400	450
الجهراء شارع المطلاع	%210	1,000	شارع المطلاع	650,000	500,000	650	500	575
النعيم (قسائم)	%210	400	داخلي رئيسي	190,000	140,000	475	350	413
النعيم (بيت حكومي)	%210	400	داخلي رئيسي	220,000	170,000	550	425	488
العيون (بيت حكومي)	حتى 800م ²	298	داخلي رئيسي	220,000	170,000	739	571	655
النسيم (بيت حكومي)	%210	400	داخلي رئيسي	250,000	200,000	625	500	563
الواحة (بيت قائم)	حتى 800م ²	300	داخلي رئيسي	220,000	170,000	733	567	650
سعد العبدالله	%210	400	داخلي رئيسي	250,000	200,000	625	500	563
القيروان	%210	400	داخلي رئيسي	275,000	225,000	688	563	625

المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

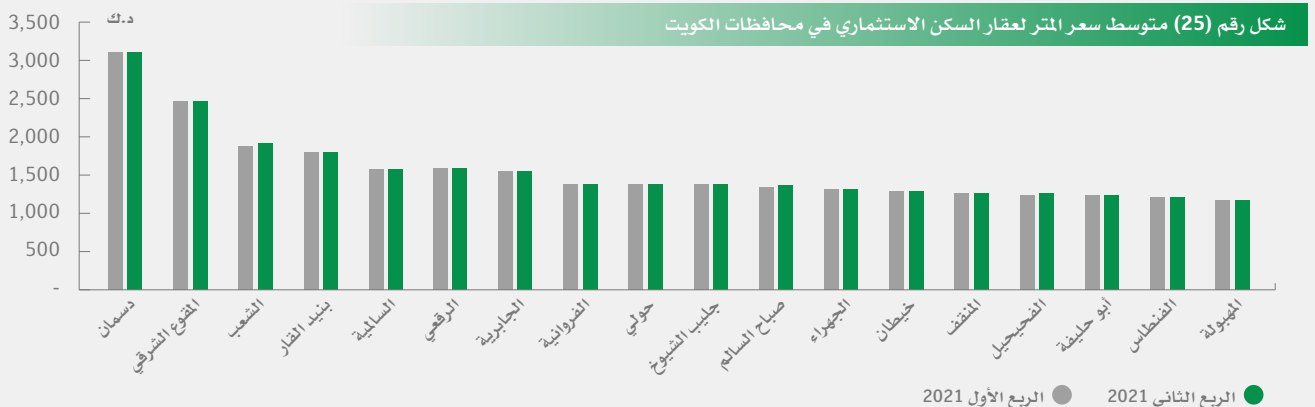
أعدت السلطات الحكومية فرض إغلاق جزئي لساعات محدودة مع بداية الربع الثاني من العام للحد من الآثار السلبية لجائحة كوفيد 19، وواصلت الأنشطة الاقتصادية أعمالها وفق الاشتراطات الصحية المفروضة التي مازالت في المرحلة الرابعة من عودة الحياة إلى طبيعتها، مع استمرار إجراءات التباعد الاجتماعي وغلق بعض الأنشطة والحفاظ على نسبة محدودة من العمالة في كل شركة أو جهة حكومية في حدود 50% من العاملين فيها، كما أن بقاء شريحة كبيرة من العمالة في بلادهم بسبب إغلاق حركة الطيران وتوقف السفر، بالإضافة إلى عدم قدرة البعض على دفع إيجار مساكنهم، وظهور متضررين جدد قد أدى ذلك كله إلى انخفاض محدود لمتوسط سعر المتر من العقار الاستثماري خلال الربع الثاني مقارنة بالربعين السابقين له.

وقد بلغ متوسط السعر 1,551 دينار على مستوى المحافظات في نهاية الربع الثاني من 2021، وتباينت تحركات الأسعار وفقاً لبعض المسوحات والمناطق المختلفة، حيث سجلت بعض المحافظات نسبة انخفاض محدودة، بالتالي انخفض متوسط السعر في الربع الثاني بنسبة 0.5% عن الربع الأول، ويلاحظ تسجيل تراجع في الأسعار على أساس سنوي بنسبة تزايدت قليلاً مسجلة 2.1% في الربع الثاني مقابل 1.9% في الربع الأول 2021.



وقد انخفض متوسط السعر بنهاية الربع الثاني في محافظة العاصمة بنسبة 0.5% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً مقارباً عن الربع السابق له، بينما في حولي والأحمدي انخفضت الأسعار بحدود 0.5% مقابل تراجع ربع سنوي أكبر في الربع الأول بحدود 1% و 1.6%، وفي الجهراء انخفض متوسط السعر بنسبة 0.7%، في حين انخفض في محافظة الفروانية بنسبة أعلى قدرها 1%، بينما في مبارك الكبير انخفض متوسط السعر بشكل طفيف أي بنسبة 0.1% على أساس ربع سنوي في الربع الثاني 2021.

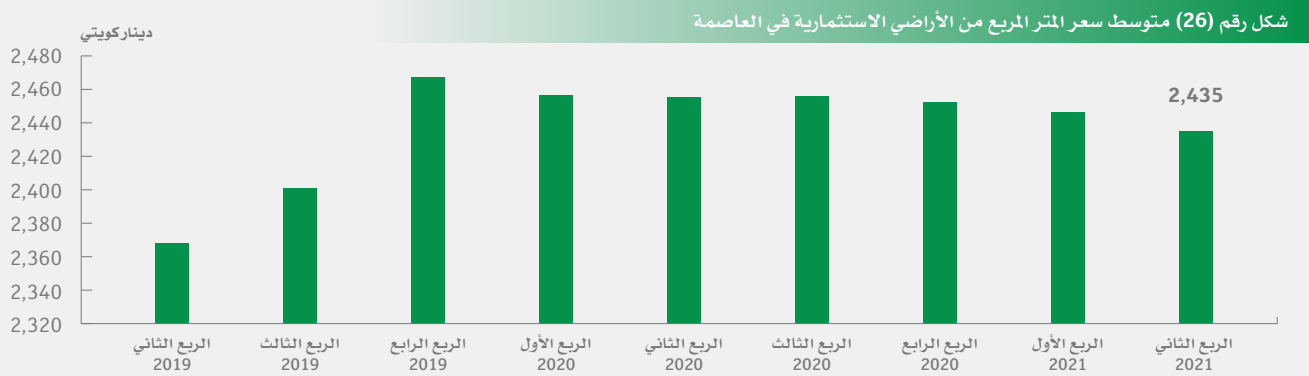
أما على أساس سنوي فقد تراجع متوسط السعر في بعض المحافظات مدفوعة بانخفاض مستويات الأسعار في العاصمة بنسبة 0.9% عن الربع الثاني 2020، فيما انخفض في محافظة حولي بحدود 2.2% وفي الفروانية والجهراء بنسبة محدودة أعلى قدرها 3% و 2.8%، بينما في مبارك الكبير تراجع متوسط السعر بنسبة 1.2%، فيما تراجعت الأسعار في الأحمدي بأعلى نسبة بين المحافظات ووصلت إلى 3.4% على أساس سنوي.



محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار للأراضي الاستثمارية في كل محافظة، انخفضت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الثاني من 2021 إلى حدود 2,435 دينار للمتر المربع، منخفضة بنسبة 0.5% على أساس ربع سنوي أي ضعف تراجعها في الربع الأول عن الربع السابق له، فيما يحافظ متوسط سعر المتر على اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، وقد سجل متوسط السعر تراجعاً سنوياً بحدود 0.9% في الربع الثاني 2021 بعدما شهد تراجعاً سنوياً بنصف تلك النسبة في الربع السابق له.

مستويات الأسعار في المناطق الاستثمارية لمحافظة العاصمة



جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

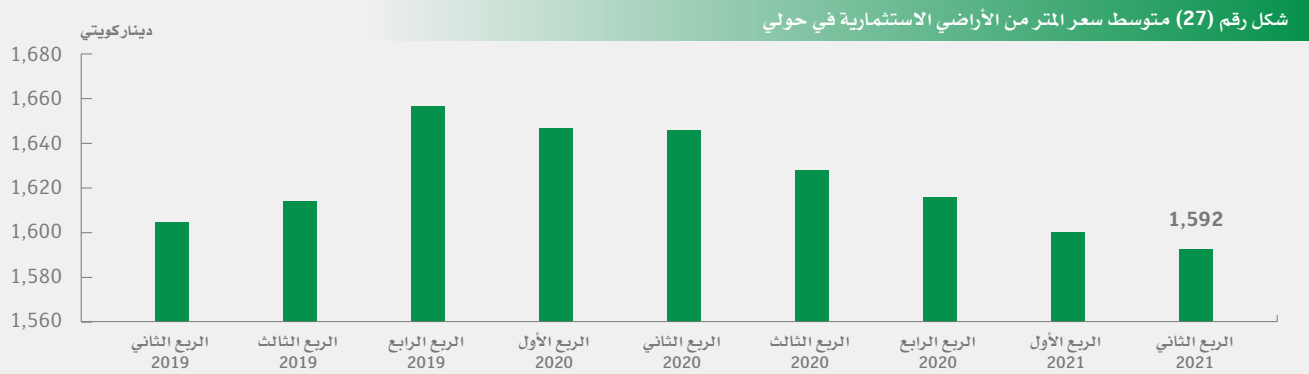
متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,890	2,980	2,800	2,980,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	بنيد القار
1,760	1,820	1,700	910,000	850,000	رئيسي	500	%250	
1,400	1,500	1,300	1,500,000	1,300,000	داخلي	1,000	%250	
1,815	1,880	1,750	1,880,000	1,750,000	الدائري الأول+الثاني	1,000	%250	
1,774	1,840	1,708	1,575,625	1,462,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,860	2,040	1,680	510,000	420,000	داخلي	250	%240	المقوع الشرقي
2,680	2,800	2,560	1,400,000	1,280,000	رئيسي	500	%400	
2,843	2,935	2,750	2,935,000	2,750,000	الشهداء	1,000	%400	
2,451	2,579	2,323	1,528,750	1,400,000	المتوسط العام بالمنطقة			
4,115	4,250	3,980	4,250,000	3,980,000	الخليج العربي	1,000	%400	دسمان
2,313	2,425	2,200	2,425,000	2,200,000	داخلي	1,000	%400	
2,817	2,833	2,800	2,125,000	2,100,000	عبدالله الأحمد	750	%400	
3,081	3,169	2,993	2,933,333	2,760,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

محافظة حولي

انخفض متوسط السعر للأرض في مواقع العقار الاستثماري بمحافظة حولي إلى حدود 1,592 دينار بنهاية الربع الثاني، منخفضاً 0.4% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً أعلى نسبته 1% على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر يسير بشكل تنازلي، بالتالي سجلت مستويات الأسعار انخفاضاً نسبته 2.2% على أساس سنوي بعد أن شهدت تراجعاً أكبر في الربع الأول 2021 قدره 2.9% على أساس سنوي.



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

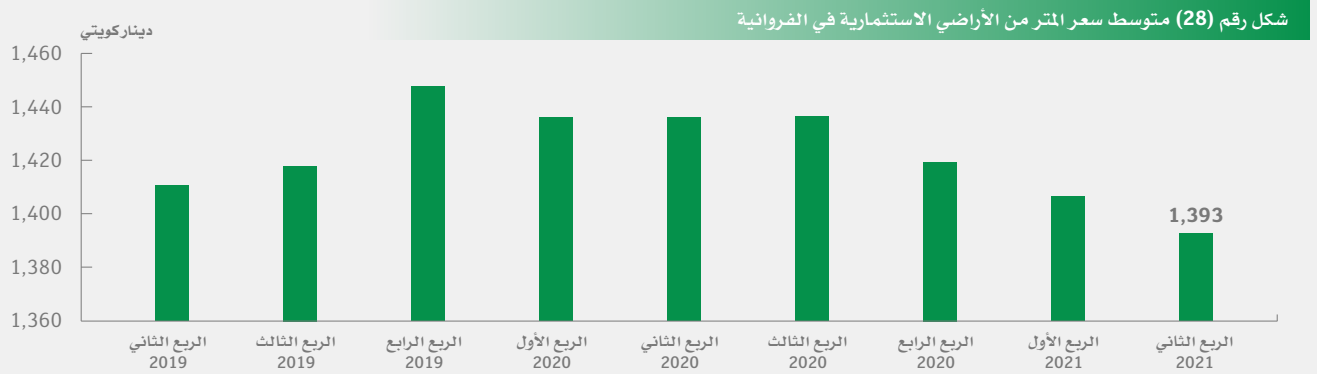
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
حولي	250%	750	المتى	1,080,000	980,000	1,440	1,307	1,373
	250%	750	قتيبة	1,150,000	1,020,000	1,533	1,360	1,447
	250%	750	احمد بن طولون	1,050,000	900,000	1,400	1,200	1,300
	250%	750	المغرب	1,080,000	1,040,000	1,440	1,387	1,413
	250%	750	شرحيبيل	1,080,000	980,000	1,440	1,307	1,373
	250%	1,000	داخلي	1,270,000	1,100,000	1,270	1,100	1,185
	المتوسط العام بالمنطقة				1,128,667	1,012,333	1,438	1,288
السالمية	250%	1,000	الخليج العربي	2,980,000	2,800,000	2,980	2,800	2,890
	250%	750	بغداد (التحرير)	1,240,000	1,140,000	1,653	1,520	1,587
	250%	750	عمان	1,140,000	1,070,000	1,520	1,427	1,473
	250%	750	البحرين	1,165,000	1,150,000	1,553	1,533	1,543
	250%	750	عمرو بن العاص	1,300,000	1,240,000	1,733	1,653	1,693
	250%	1,000	رئيسي	1,520,000	1,440,000	1,520	1,440	1,480
	250%	1,000	داخلي	1,360,000	1,220,000	1,360	1,220	1,290
	المتوسط العام بالمنطقة				1,305,938	1,202,188	1,633	1,529
الشعب	250%	1,000	الخليج العربي	3,070,000	2,850,000	3,070	2,850	2,960
	250%	750	داخلي	1,160,000	1,060,000	1,547	1,413	1,480
	المتوسط العام بالمنطقة				1,892,500	1,745,000	1,947	1,812

1,635	1,650	1,620	1,650,000	1,620,000	الدائري الرابع	1,000	%250	الجابرية
1,443	1,485	1,400	1,485,000	1,400,000	المغرب	1,000	%250	
1,700	1,720	1,680	1,720,000	1,680,000	إبراهيم حسين معرفي	1,000	%250	
1,433	1,493	1,373	1,120,000	1,030,000	داخلي	750	%250	
1,545	1,587	1,503	1,536,875	1,430,625	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تراجعت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية بمحافظة الفروانية إلى 1,393 دينار بنهاية الربع الثاني 2021 منخفضة 1% عن الربع الأول الذي سجل تغيراً مقارباً على أساس ربع سنوي، كما انخفض متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة 3% في الربع الثاني بعد تراجع سنوي نسبته 2% في الربع السابق له.



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

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

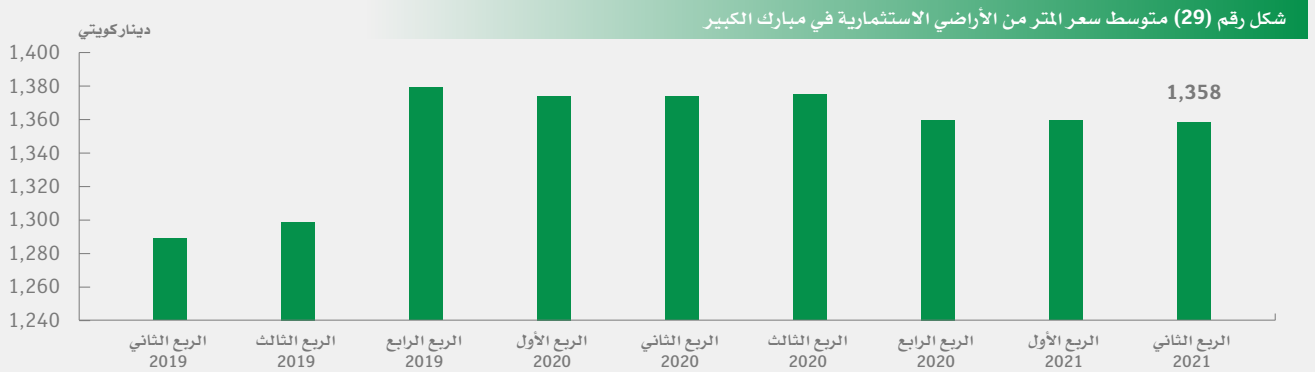
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية	%250	750	المطار	1,040,000	1,125,000	1,387	1,500	1,443
	%250	750	الدائري السادس	1,020,000	1,100,000	1,360	1,467	1,413
	%250	1,000	داخلي	1,080,000	1,220,000	1,080	1,220	1,150
	%250	500	رئيسي	720,000	785,000	1,440	1,570	1,505
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	%250	1,000	المطار	1,380,000	1,450,000	1,380	1,450	1,415
	%250	1,000	داخلي	1,070,000	1,225,000	1,070	1,225	1,148
	%250	600	داخلي	700,000	810,000	1,167	1,350	1,258
	المتوسط العام بالمنطقة							

1,407	1,480	1,333	1,110,000	1,000,000	الدائري السادس	750	%250	جليب الشيوخ
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	خالد إعقاب الشهاب	750	%250	
1,360	1,400	1,320	1,050,000	990,000	رئيسي	750	%250	
1,320	1,440	1,200	720,000	600,000	داخلي	500	%250	
1,351	1,434	1,268	1,021,250	904,375	المتوسط العام بالمنطقة			
1,643	1,687	1,600	1,265,000	1,200,000	الدائري الرابع	750	%250	الرقعي
1,605	1,640	1,570	1,640,000	1,570,000	الدائري الخامس	1,000	%250	
1,605	1,640	1,570	1,640,000	1,570,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,520	1,573	1,467	1,180,000	1,100,000	رئيسي داخلي	750	%250	
1,565	1,615	1,515	1,321,429	1,222,857	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

سجل متوسط سعر متر الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير 1,358 بنهاية الربع الثاني 2021، منخفضة بشكل طفيف أي 0.1% عن الربع الأول الذي لم يسجل تغيراً على أساس ربع سنوي، وتواصل مستويات الأسعار في المحافظة اتجاهاً تنازلياً. ودفع ذلك التراجع لأن تسجل مستويات الأسعار بالمحافظة انخفاضاً على أساس سنوي نسبته 1.2% بنهاية الربع الثاني 2021.



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في معظم مناطق الاستثمارية بمحافظة مبارك الكبير عن الربع الأول 2021.

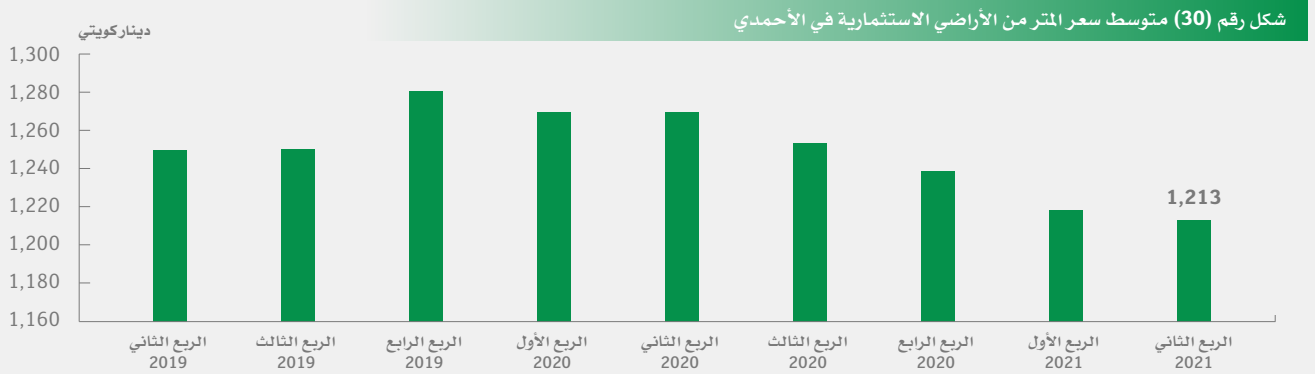
جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
صباح السالم	%250	750	داخلي	1,020,000	880,000	1,360	1,173	1,267
	%250	1,000	رئيسي	1,450,000	1,380,000	1,450	1,380	1,415
	%250	1,000	الفحيحيل	1,575,000	1,530,000	1,575	1,530	1,553
	%170	500	داخلي	575,000	500,000	1,150	1,000	1,075
المتوسط العام بالمنطقة				1,144,286	1,228,571	1,306	1,410	1,358

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

انخفض متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية مسجلاً 1,213 دينار في الربع الثاني بنسبة 0.5% عن مستوياته في الربع السابق له الذي شهد تراجعاً 1.6% على أساس ربع سنوي، كما تراجع متوسط السعر بنسبة 3.4% على أساس سنوي بالمحافظة بعدما سجل تراجعاً سنوياً أكبر قليلاً كانت نسبته 4.1% في الربع الأول من 2021.



جدول (12) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				إلى	من	إلى	من	
المنطقة	%250	750	الفحيحيل	960,000	930,000	1,280	1,240	1,260
	%250	750	رئيسي	960,000	815,000	1,280	1,087	1,183
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,580,000	1,550,000	1,580	1,550	1,565
	المتوسط العام بالمنطقة				1,029,167	923,333	1,248	1,125
أبو حليفة	%250	500	داخلي	610,000	520,000	1,220	1,040	1,130
	%250	750	رئيسي	950,000	810,000	1,267	1,080	1,173
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,580,000	1,550,000	1,580	1,550	1,565
	المتوسط العام بالمنطقة				1,021,250	923,750	1,287	1,156
المنقف	%250	500	داخلي	650,000	540,000	1,300	1,080	1,190
	%350	750	رئيسي	1,045,000	950,000	1,393	1,267	1,330
	%250	1,000	رئيسي	1,680,000	1,600,000	1,680	1,600	1,640
	المتوسط العام بالمنطقة				1,078,571	963,571	1,309	1,185
المهولة	%250	500	داخلي	600,000	520,000	1,200	1,040	1,120
	%250	750	رئيسي	950,000	800,000	1,267	1,067	1,167
	%250	750	طريق الفحيحيل	955,000	920,000	1,273	1,227	1,250
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,580,000	1,540,000	1,580	1,540	1,560
المتوسط العام بالمنطقة				955,000	920,000	1,273	1,227	1,250

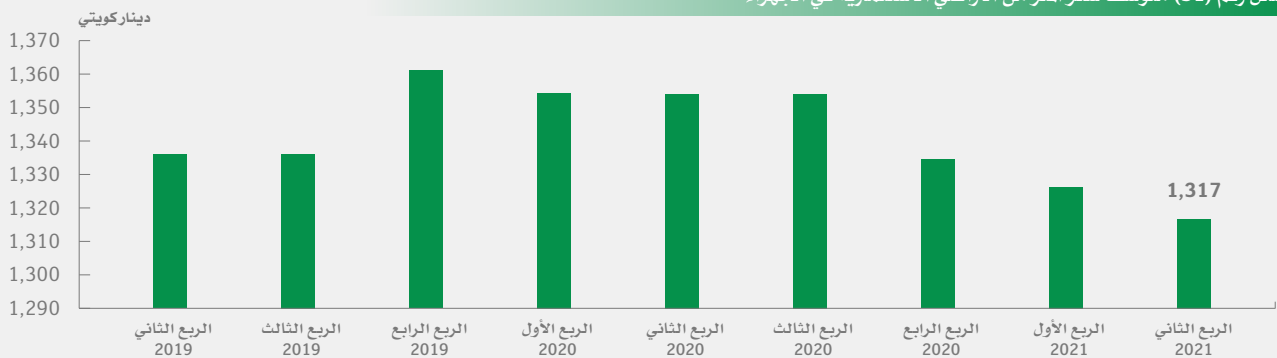
1,210	1,290	1,130	645,000	565,000	داخلي	500	%250	
1,260	1,320	1,200	990,000	900,000	رئيسي	750	%250	الفحيحيل
1,368	1,385	1,350	1,385,000	1,350,000	مكة	1,000	%250	
1,237	1,308	1,167	1,020,714	890,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

انخفضت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء حين بلغت 1,317 دينار بنهاية الربع الثاني بحدود 0.7% عن الربع السابق له الذي تراجعاً بنسبة مقاربة، بالتالي تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني بنسبة 2.8% على أساس سنوي.

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



جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	%250	1,000	داخلي	1,000,000	1,200,000	1,000	1,200	1,100
	%250	1,000	رئيسي	1,220,000	1,360,000	1,220	1,360	1,290
	%250	800	شارع محطة الماء - شارع الخزامي	1,180,000	1,200,000	1,475	1,500	1,488
	%250	500	رئيسي	700,000	770,000	1,400	1,540	1,470
المتوسط العام بالمنطقة				920,000	1,043,333	1,237	1,397	1,317

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وما زالت العوائد على العقارات الاستثمارية المتميزة تتفوق بشكل متفاوت على العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة استقرار في بعض المحافظات بنهاية الربع الثاني على أساس سنوي بعد أن تراجعت مع توقف الأنشطة الاقتصادية وعدم قدرة بعض المستأجرين على دفع إيجاراتهم في العام الماضي إلى نسب تتراوح بين 7.4% إلى 8.2%، وقد استقرت في محافظة العاصمة عوائد العقارات الاستثمارية عند حدود 7.4% بنهاية الربع الثاني وتتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.2%، وفي محافظة حولي لم يشهد معدل العائد على العقار الاستثماري تغيراً عن حدود 7.86% بنهاية الربع الثاني وما زال أدنى من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية هذه الفترة.

وسجل متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية 7.96% وما زال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. ويبلغ متوسط العائد على العقار الاستثماري في محافظة الأحمدي حدود 8.0% دون تغير عن الربع الأول 2021، وفي محافظة مبارك الكبير عند 7.85% وفي الجهراء يبلغ معدل العائد 8.1% بنهاية الربع الثاني من 2021.

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

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2021		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
	بنيد القار	250%	1,000	الاستقلال	7.5%	7.8%	7.6%
	المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	6.8%	7.0%	6.9%
	دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
	حولي	250%	750	المثى	8.0%	8.3%	8.1%
حولي	حولي	250%	1,000	موسى بن نصير	8.0%	8.3%	8.1%
	السالمية	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
	السالمية	250%	1,000	حمد المبارك	7.8%	7.8%	7.8%
	الشعب	250%	1,000	الخليج العربي	7.0%	7.0%	7.0%
	الشعب	250%	1,000	داخلي	7.8%	8.0%	7.9%
الفروانية	الفروانية	250%	1,000	المطار	7.8%	8.0%	7.9%
	الفروانية	250%	750	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	خيطان	250%	750	المطار	7.8%	8.0%	7.9%
	خيطان	250%	750	داخلي	8.3%	8.3%	8.3%
	الرقعي	250%	1,000	الدائري الخامس	7.8%	7.8%	7.8%
الأحمدي	الطنطاس	250%	500	داخلي	8.3%	8.3%	8.3%
	الطنطاس	250%	750	رئيسي	8.3%	8.3%	8.3%
	أبو حليفة	250%	500	داخلي	8.3%	8.3%	8.3%
	أبو حليفة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.5%	7.5%	7.5%
	المهولة	250%	750	داخلي	8.3%	8.5%	8.4%
الجهراء	المهولة	250%	750	الفحاحيل	8.0%	8.3%	8.1%
	المهولة	250%	1,000	الطريق الساحلي	7.5%	7.5%	7.5%
	الفحاحيل	250%	500	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
	الفحاحيل	250%	750	رئيسي	8.0%	8.3%	8.1%
	الجهراء	250%	1,000	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%
مبارك الكبير	الجهراء	250%	800	الخزامي	7.8%	8.0%	7.9%
	صباح السالم	170%	500	داخلي	7.3%	7.5%	7.4%
	صباح السالم	250%	1,000	داخلي	8.0%	8.3%	8.1%

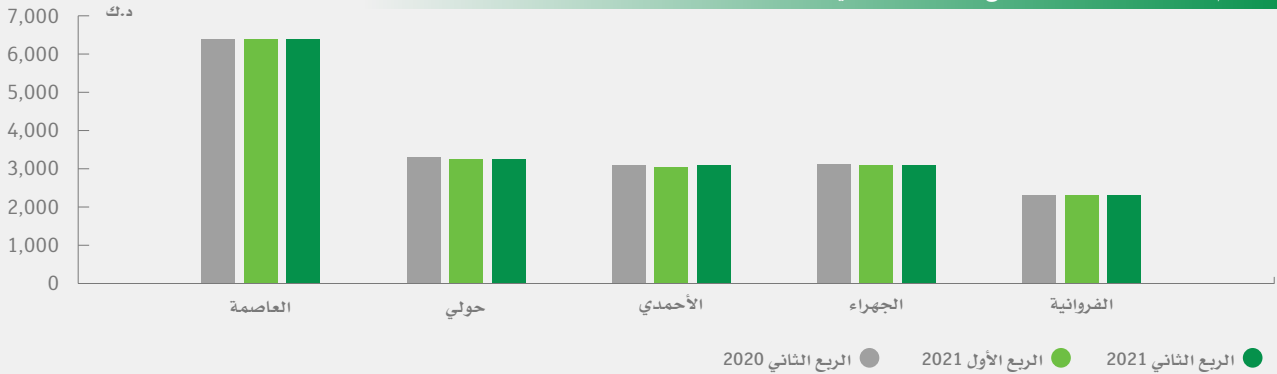
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

مع منتصف الربع الثاني من 2021 ألغت الجهات الحكومية قرار الإغلاق الجزئي الذي كان مفروضاً منذ شهر مارس لساعات محددة خلال اليوم للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وبالتالي أعيد تشغيل كافة الأنشطة التجارية والأسواق والمجمعات التجارية والشركات وفق ساعات عمل أطول، وهو ما سيساهم في عودة نشاطها وحركة العملاء عليها وهو ما قد يعوض تراجع إيراداتها خلال هذه الفترة، حيث أن الأنشطة الاقتصادية لم تعد للعمل بعد بكامل طاقتها، وما زالت الحكومة الكويتية لم تقرر الدخول إلى المرحلة الخامسة من خطة عودة الحياة وهو ما يجد من الحركة في المجمعات التجارية والأسواق خلال الفترات المسموح بها، في ظل توجه العديد من القطاعات الاقتصادية والشركات نحو العمل عن بعد، وقد يؤثر ذلك على إيرادات العقار التجاري والمباني والمجمعات التجارية على المدى المتوسط والطويل ومن ثم قيمتها السوقية.

فقد استقرت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثاني مسجلة 3,652 ديناراً للمتر المربع على مستوى المحافظات دون تغيير عن الربع السابق له، وتباينت تحركات الأسعار بين المناطق المختلفة حيث تراجعت مستويات الأسعار في بعض المحافظات بشكل محدود عن الربع الأول 2021، بينما ارتفعت بنحو طفيف في بعض منها. بعد أن تراجع متوسط السعر الأرض التجارية بنسبة طفيفة أي بحدود 0.2% في الربع الأول على أساس ربع سنوي. وبالتالي لم يشهد متوسط السعر على مستوى المحافظات في الربع الثاني تغيراً على أساس سنوي بعدما شهد زيادة نسبتها 3.9% و 4.4% في الربعين الثالث والثاني من 2020.

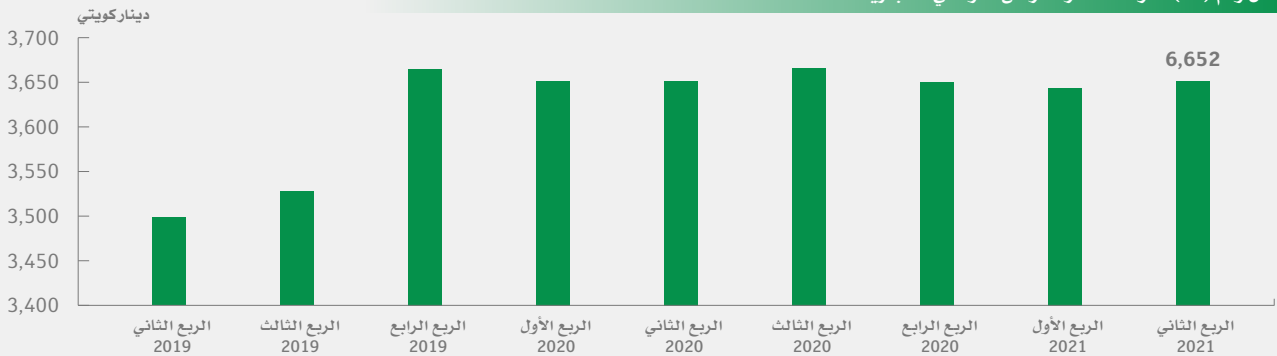
شكل رقم (32) متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري لمحافظة الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد تراجعت مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثاني 2021 في المحافظات عن الربع السابق له الذي شهد انخفاضاً طفيفاً على أساس ربع سنوي، بينما استقر متوسط السعر في العاصمة دون تغيير ربع سنوي في منذ بداية 2020، في حين انخفض بشكل محدود في حوالي 0.4% والفروانية 0.2%، بينما لم يسجل تغيراً في الجهراء فيما ارتفع في الأحمدي بنسبة 0.2% عن الربع الأول 2021. بالتالي سجلت الأسعار تراجعاً على أساس سنوي في الربع الثاني من 2021 في بعض المحافظات في حين في العاصمة لم يسجل تغيراً إضافياً إلى محافظتي الفروانية والجهراء سجل فيهما متوسط السعر زيادة محدودة على أساس سنوي.

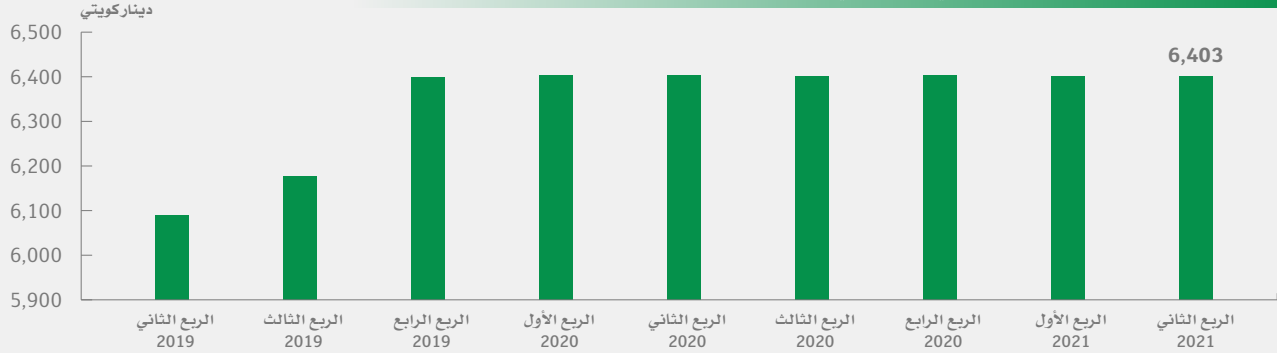
شكل رقم (33) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية



محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، سجل متوسط سعر المتر من العقار التجاري بنهاية الربع الثاني 6,403 دينار ومازال عند هذه المستويات منذ الربع الرابع من عام 2019. بالتالي لم يسجل تغيراً على أساس سنوي في الربع الثاني بعد آخر زيادة سجلها وقدرها 3.6% على أساس سنوي في الربع الثالث 2020.

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



جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

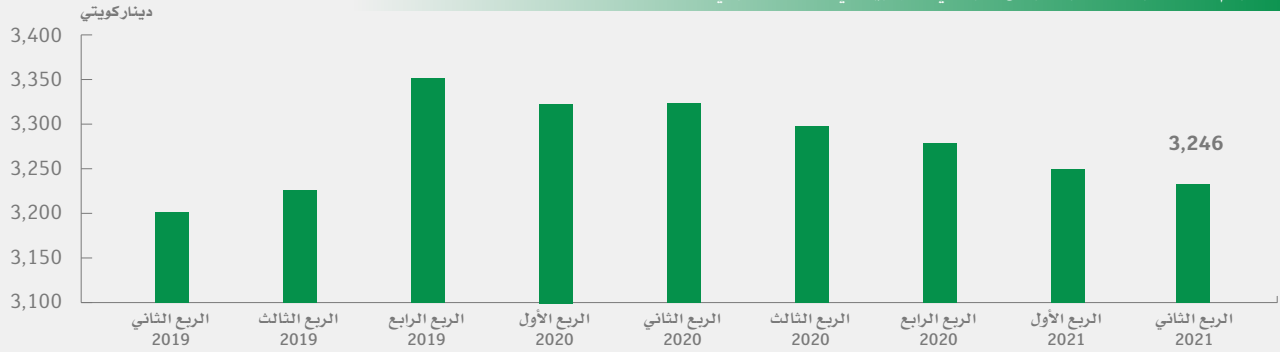
متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
6,500	8,000	5,000	2,400,000	1,500,000	300	المباركية	300%	القبلة
6,750	7,250	6,250	5,437,500	4,687,500	750	أحمد الجابر	520%	شرق
6,375	6,750	6,000	5,062,500	4,500,000	750	الصور	620%	المدينة
7,625	7,750	7,500	7,750,000	7,500,000	1000	مبارك الكبير (البورصة)	620%	المدينة
5,750	6,500	5,000	1,950,000	1,500,000	300	علي السالم	300%	المدينة
6,125	6,250	6,000	4,687,500	4,500,000	750	علي السالم	520%	القبلة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة حولي

تراجع متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية في محافظة حولي إلى 3,246 ديناراً بنهاية الربع الثاني 2021، منخفضاً بنسبة طفيفة قدرها 0.4% عن متوسط السعر في الربع الأول الذي سجل تراجعاً أكبر قدره 1% على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد تراجعت مستويات الأسعار للمرة الثالثة على التوالي بعد خمسة أرباع متتالية سجلت فيها زيادة، وتسارعت نسبة التراجع بنهاية الربع الثاني إلى 2.8% على أساس سنوي مقابل تراجع أقل في الربع الأول 2021.

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



تراجع متوسط السعر في معظم المناطق التجارية بمحافظة حولي.

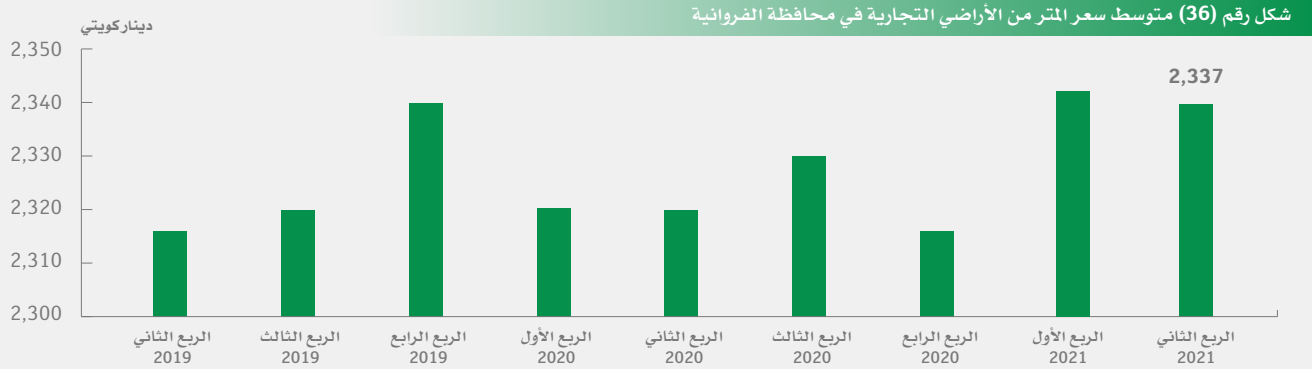
جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)	
				إلى	من	إلى	من
حولي	180%	تونس	1000	3,700,000	3,500,000	3,700	3,500
حولي	150%	العثمان	750	2,212,500	2,062,500	2,950	2,750
السالمية	180%	حمد المبارك	800	2,600,000	2,400,000	3,250	3,000
السالمية	180%	سالم المبارك	1,000	4,300,000	3,000,000	4,300	3,000
السالمية	180%	البحرين	500	1,450,000	1,375,000	2,900	2,750

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

انخفضت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مسجلة 2,337 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني من 2021، منخفضة بشكل طفيف نسبته 0.2% عن الربع الأول بعدما سجلت فيه زيادة محدودة بنسبة 1% على أساس ربع سنوي. مدفوعة بزيادة الطلب على أماكن المخازن في منطقة العارضية وارتفاع حجم المطلوب منها، في حين ارتفع متوسط سعر المتر في الربع الثاني 2021 بحدود 0.7% على أساس سنوي.



جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

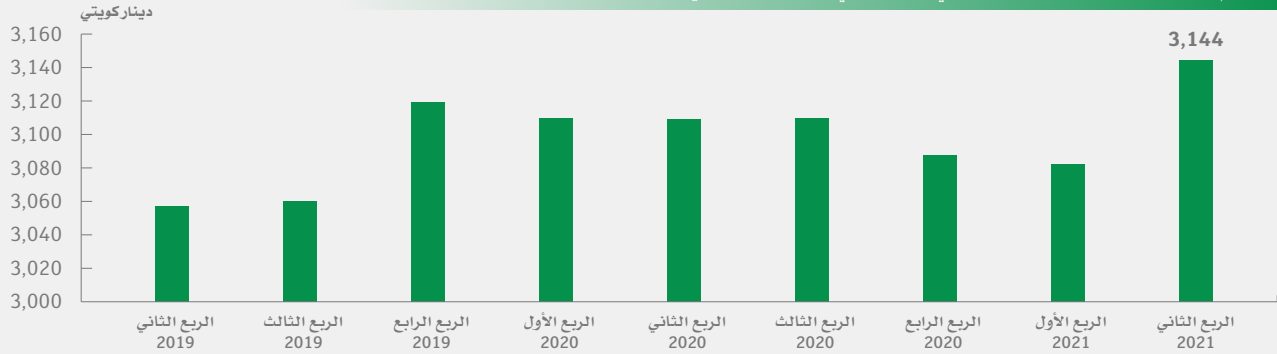
متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,425	4,500	4,350	4,500,000	4,350,000	1,000	مناور	%180	الفروانية شارع مناور
3,950	4,100	3,800	3,280,000	3,040,000	800	المطافي	%180	الفروانية شارع المطافي
3,700	3,800	3,600	3,800,000	3,600,000	1,000	مقابل الإداري والتجاري	%180	خيطان
2,325	2,350	2,300	2,350,000	2,300,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
1,825	1,850	1,800	1,850,000	1,800,000	1,000	داخلي	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,250	1,300	1,200	6,500,000	6,000,000	5,000	السادس	%50	الضجيج (5000م) على السادس
425	450	400	2,250,000	2,000,000	5,000	داخلي	%250	ضجيج جنوب خيطان
1,450	1,500	1,400	1,500,000	1,400,000	1,000	رئيسي	ارضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية إلى حدود 3,144 دينار بنهاية الربع الثاني 2021، وأظهرت مستويات الأسعار زيادة محدودة نسبتها 2% عن الربع الأول الذي سجل انخفاضاً نسبته 0.2%. أما على أساس سنوي ارتفعت الأسعار في الربع الثاني بنسبة 1.1% للمرة الأولى بعد تراجع شهدته المحافظة لربعين متتاليين فقط منذ منتصف عام 2016.

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



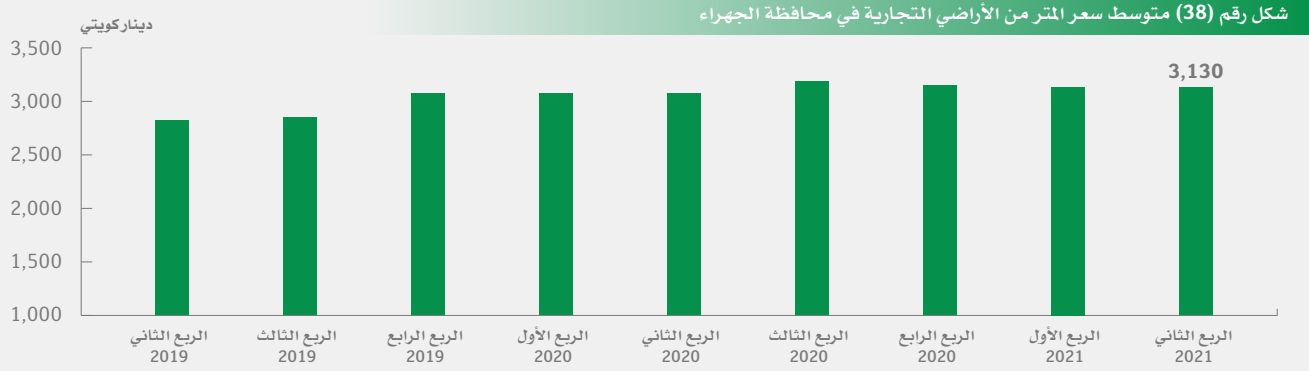
جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط المتر المربع بنهاية الربع الثاني 2021	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,500	2,600	2,400	1,950,000	1,800,000	750	داخلي	300%	المنقف (العزيفية)
3,000	3,100	2,900	2,325,000	2,175,000	750	رئيسي	300%	المنقف (الإداري والتجاري)
3,500	3,550	3,450	3,550,000	3,450,000	1,000	رئيسي	180%	المنقف (الإداري والتجاري)
3,250	3,350	3,150	3,350,000	3,150,000	1,000	داخلي	180%	المنقف (الإداري والتجاري)
3,025	3,250	2,800	2,437,500	2,100,000	750	داخلي	180%	المنقف (الإداري والتجاري)
4,200	4,400	4,000	3,300,000	3,000,000	750	الطريق الساحلي	180%	المنقف (الإداري والتجاري)
3,750	3,900	3,600	2,925,000	2,700,000	750	مكة	180%	المنقف (الإداري والتجاري)
1,225	1,300	1,150	2,600,000	2,300,000	2,000	داخلي	180%	المنقف (الإداري والتجاري)

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

سجل متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء 3,130 دينار بنهاية الربع الثاني 2021، دون تغير عن الربع الأول الذي شهد تراجعاً طفيفاً بنسبة قدرها 0.8% عن الربع السابق. حين كانت المرة الثانية على التوالي التي يسجل فيها متوسط السعر بالمحافظة تراجعاً منذ بداية 2016، ويلاحظ استقرار نسبة الزيادة السنوية لمتوسط سعر المتر من العقار التجاري في المحافظة عند حدود 1.5% في الربع الثاني للمرة الثانية على التوالي، بعد أن وصلت الزيادة مستويات مرتفعة في العام الماضي سجلت 11.8% في الربع الثالث على أساس سنوي.



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)	
				إلى	من	إلى	من
الجهراء	50%	مرزوق المتعب	1,000	3,350,000	3,150,000	3,350	3,150
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	875	3,631,250	3,325,000	4,150	3,800
الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	225	787,500	697,500	3,500	3,100
الجهراء	50%	قطعة 21	1,000	2,500,000	2,350,000	2,500	2,350

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:

استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الثاني من عام 2021 عن الربع السابق له، مع قيود الإغلاق الجزئي التي فرضت مع نهاية شهر مارس من الربع الأول 2021، وبعد عودة الأنشطة الاقتصادية من حالة التوقف الكلي والجزئي في عام 2020 لمعظم الشركات والأنشطة والمجمعات والأسواق التجارية، ومع تخفيف تلك الإجراءات والعودة التدريجية لمزاولة أعمالها في ظل خطط التحفيز الحكومية وهو ما ساهم في تحسن طفيف على أساس سنوي. وما زالت في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي وبعض مناطق الفروانية والأحمدي التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

وقد استقر متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني من 2021 مسجلاً 7.2% دون تغير عن الربع الأول كما أنه أقل من عائد العقار الاستثماري الذي يفوق 7.4% في الربع الثاني من 2021 حيث تستخدم بعض العقارات الاستثمارية كعقارات تجارية، في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 8.02% دون تغير ربع سنوي، بالتالي يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.86% في الربع الثاني، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8.25% في بعض مواقع من منطقة السلمية.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية في الربع الثاني 8.09% أعدون تغير ربع سنوي، ويلاحظ أنه مازال أعلى قليلاً من العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.5% و8.3% مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

ولم يشهد متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء تغيراً في الربع الثاني عن 7.9% مقارنة مع الربع السابق له، وهي أدنى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.1% للعقارات الاستثمارية، وفي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة لم يشهد معدل العائد على العقارات التجارية تغيراً عن الربع الأول 2021.

وقد استقر العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدي عند حدود 8.11% دون تغير عن الربع الأول، ويفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة، ويصل العائد على العقارات التجارية إلى 7.6% في الفحيحيل، ويفوق 8.1% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنتاس وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.25% بنهاية الربع الثاني 2021.

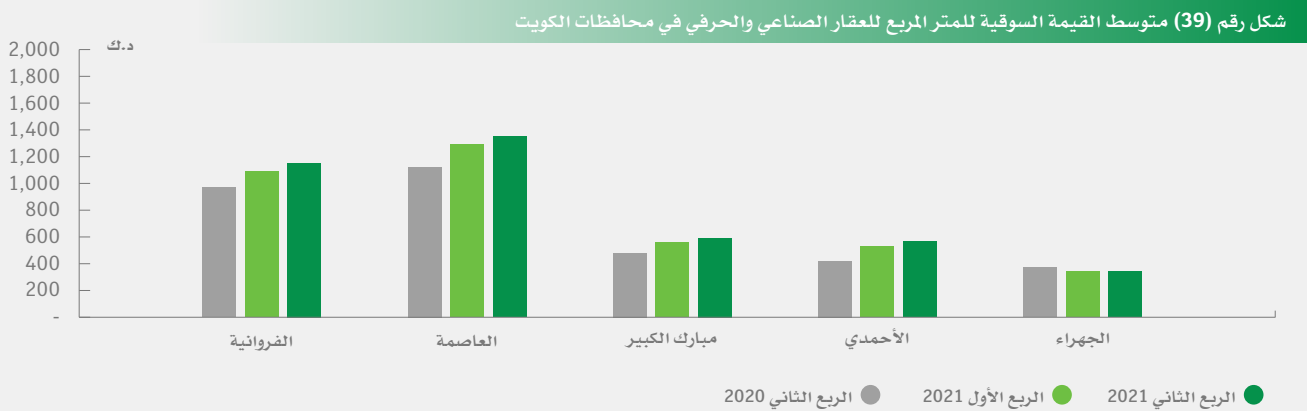
جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2021	
				من	إلى
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.75%	7.25%
	شرق	520%	أحمد الجابر	7.00%	7.50%
	المدينة	620%	الصور	7.25%	7.50%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	7.25%	7.50%
	القبلة	620%	فهد السالم	7.00%	7.50%
حولي	حولي	180%	تونس	8.00%	8.00%
	حولي	180%	بيروت	8.00%	8.00%
	حولي	180%	ابن خلدون	8.00%	8.25%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.75%	8.00%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.75%	8.00%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.75%	7.75%
	خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الإداري والتجاري	8.00%	8.25%
	جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%
	الضجيج (5000م) داخلية	210%	داخلي	8.25%	8.50%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	8.00%	8.00%

7.88%	8.00%	7.75%	مرزوق المتعب	180%	الجهراء	
7.88%	8.00%	7.75%	الإداري والتجاري	300%	الجهراء المركز الإداري والتجاري	الجهراء
7.63%	7.75%	7.50%	قطعة 20	300%	الجهراء القيصريات	
8.00%	8.00%	8.00%	قطعة 41 أ	50%	الجهراء	
8.25%	8.50%	8.00%	العزيزية	300%	المنقف	
8.13%	8.25%	8.00%	داخلي	180%	المنقف (الإداري والتجاري)	الأحمدي
8.13%	8.25%	8.00%	داخلي	180%	الفحيحيل	
7.88%	8.00%	7.75%	مكة	180%	الفحيحيل	

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

ارتفعت مستويات أسعار القسائم الصناعية (لا تشمل العقارات الحرفية) على مستوى المحافظات إلى نحو 811 دينار بنهاية الربع الثاني 2021، مسجلة زيادة 5.2% عن الربع السابق له، وقد سجلت مستويات الأسعار زيادة ملحوظة في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات على أساس ربع سنوي، ففي محافظة العاصمة ارتفع متوسط السعر بنسبة 5.2% عن الربع الأول، وفي الأحمدية بنسبة 6.4%. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 15.7% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة سنوية ملحوظة في مستويات الأسعار في أغلب المحافظات.

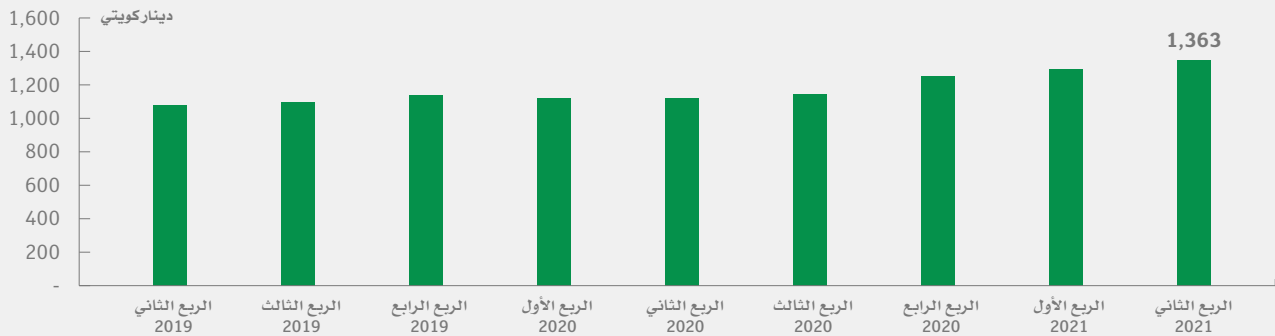


المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني إلى 1,363 دينار مسجلاً زيادة 5.5% عن مستواه في الربع الأول الذي سجل زيادة أقل نسبتها 2.5% على أساس ربع سنوي، بالتالي هدأ المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، إلا أن متوسط سعر المتر سجل زيادة وصلت إلى 18% على أساس سنوي في الربع الثاني مقابل زيادة أقل قدرها 13% في الربع الأول 2021.

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



جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2021	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,825	1,900,000	1,750,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		1,000		
1,220	6,600,000	5,600,000	عبدالعزیز فهد المساعيد		5,000		
1,225	1,350,000	1,100,000	شهرزاد		1,000		
1,925	2,100,000	1,750,000	الزينة	100% للسرداب	1,000	معارض	
2,080	1,150,000	930,000	الزينة	80% أرضي	500	+	الشويخ الصناعية
1,875	2,000,000	1,750,000	الكهرياء	+	1,000	صناعي	
2,020	1,100,000	920,000	الكهرياء	50% للميزانين	500		
825	900,000	750,000	داخلي		1,000		
915	4,900,000	4,250,000	طريق الجهراء		5,000		
1,225	1,350,000	1,100,000	الدائري الرابع		1,000		
514	12,900,000	10,250,000	شارع داخلي		22,500		
1,363	2,965,385	2,461,538	المتوسط العام بالمنطقة				

المصدر: بيت التمويل الكويتي

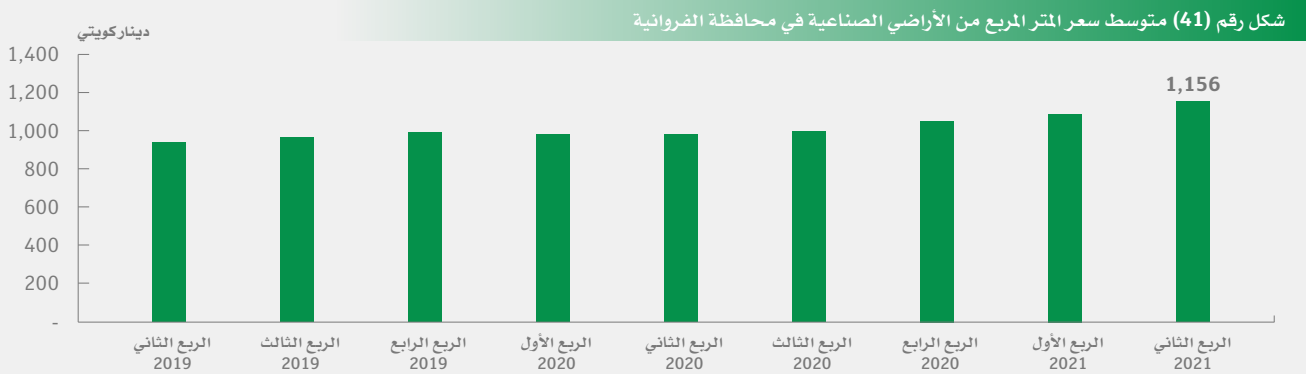
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط العام لسعر المتر المربع في المنطقة كمؤشر للأسعار.

محافظة الفروانية

ارتفعت مستويات الأسعار المناطق الصناعية في محافظة الفروانية مسجلة 1,156 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني، مدفوعة بزيادة نسبتها 5.2% عن الربع الأول الذي سجل زيادة 4% على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، كما تسارعت زيادة الأسعار بنهاية الربع الثاني إلى 16% على أساس سنوي مقابل زيادة 11% في الربع الأول.

وقد سجل متوسط السعر في بعض الأماكن الحرفية مسجلاً 3,050 دينار وبلغ 1,846 دينار في أماكن أخرى حيث يسجل متوسط السعر لهذه الفئة حوالي 2,448 دينار بنهاية الربع الثاني دون تغير عن الربع الثاني لمناطق العارضية الحرفية، في حين على أساس سنوي تراجعت في بعض المناطق بحدود 1% فيما لم يشهد متوسط السعر للأماكن الحرفية تغيراً على أساس سنوي.

ارتفعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في أغلب المناطق الصناعية وكذلك في المناطق الحرفية في المحافظة عن الربع الأول من عام 2021.



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

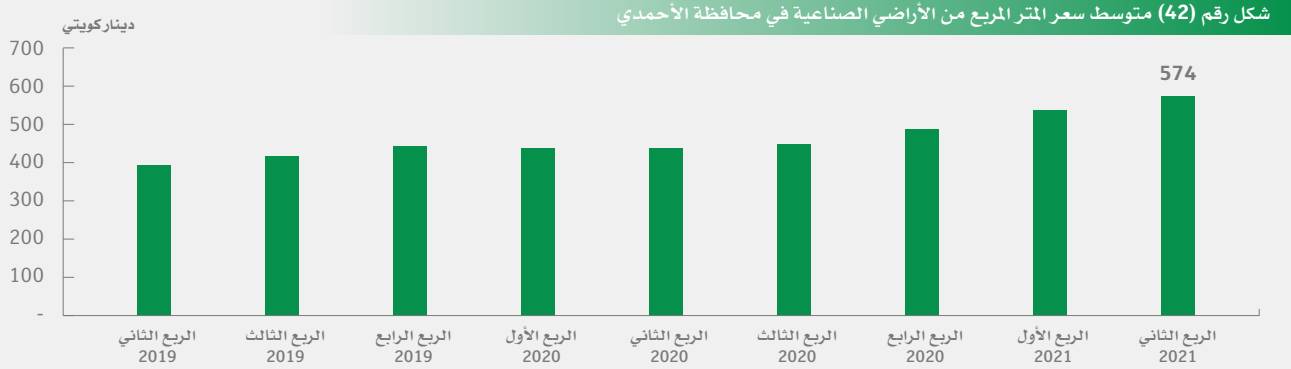
المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2021
					من	إلى	
الري	معارض	1,000	100% للسرداب	حمد راشد العلبان	1,500,000	1,600,000	1,550
	+	4,000	80% أرضي	محمد القاسم	3,600,000	4,400,000	1,000
	صناعي	1,000	50% للميزانين	شوارع داخلية	750,000	900,000	825
المتوسط العام بالمنطقة							
العارضية الحرفية		250	100% للسرداب	مقابل مخازن العارضية	800,000	830,000	3,260
	حرفي	250	80% أرضي	الدائري الخامس	760,000	780,000	3,080
		250	50% للميزانين	رئيسي	650,000	750,000	2,800
المتوسط العام بالمنطقة							
					740,000	785,000	3,050

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

ارتفع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى 574 دينار بنهاية الربع الثاني 2021، وسجل زيادة ارتفعت نسبتها إلى 6.4% على أساس ربع سنوي، وتواصل مؤشرات الأسعار تسجيل زيادة مدفوعة بفترة صعود في العام الماضي، وانعكس هذا الأداء على معدل النمو السنوي حيث ارتفعت الأسعار 24% في الربع الثاني 2021.

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



جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2021	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
78	10,300,000	8,330,000	خلف محطة البنزين	120,000		
185	1,940,000	1,760,000	داخلي	10,000	صناعي	الشعبية الغربية
230	245,000	215,000	جوهرة الضار	1000		
121	3,349,444	2,908,889				المتوسط العام بالمنطقة
1,375	1,450,000	1,300,000	شارع الدبوس	1,000	معارض	
950	1,000,000	900,000	شارع خالد السفيح	1,000	+	الفحيجيل
825	950,000	700,000	شوارع داخلية	1,000	صناعي	
1,050	1,133,333	966,667				المتوسط العام بالمنطقة
749	5,885,000	5,350,000	مصطفى كرم	7,500	معارض	شرق الأحمدية
489	2,530,000	2,360,000	رئيسي	5,000	+	الصناعية
					صناعي	
550	2,827,500	2,595,000				المتوسط العام بالمنطقة

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتري المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2021
				من	إلى	
أبوظيفة الحرفية	معارض سيارات	1,000	رئيسي	1,800,000	1,980,000	1,890
	حرفي	500	داخلي	730,000	830,000	1,560
المتوسط العام بالمنطقة						
صبحان	صناعي	1,000	رئيسي	600,000	700,000	625
		5,000	البيبيسي	3,150,000	3,400,000	655
		1,000	داخلي	480,000	575,000	528
المتوسط العام بالمنطقة						
				1,621,667	1,795,833	602

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

المنطقة	التخصيص	المساحة بالمتري المربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2021
				من	إلى	
أمغرة	كبار المقاولين	10,000	داخلي	1,850,000	2,000,000	193
		5,000	رئيسي	1,190,000	1,230,000	242
	صغار المقاولين	1,000	داخلي	220,000	245,000	223
		1,000	رئيسي	245,000	270,000	258
المتوسط العام بالمنطقة						
الجهراء	الحرفية	500	داخلي - رئيسي	300,000	380,000	680
		500	داخلي - رئيسي	200,000	230,000	837
		المتوسط العام بالمنطقة				
				250,000	305,000	758

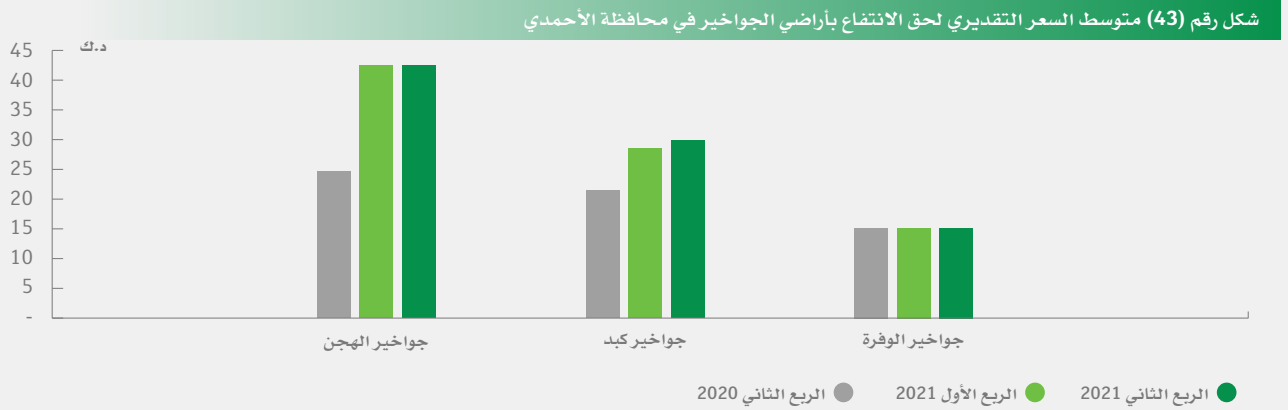
المصدر: بيت التمويل الكويتي

خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

ارتفعت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الثاني 2021 بنسبة 2.5% مقارنة مع الربع السابق له الذي سجل زيادة كبيرة على أساس ربع سنوي، وارتفعت أغلب مناطق الجواخير بالمحافظة في ذات الفترة، ويصل متوسط مساحة الأرض حق الانتفاع في هذه الفئة من الأراضي إلى مساحة 2,140 متر مربع، كما يصل متوسط سعر المتر فيها إلى 27 دينار بنهاية الربع الثاني مرتفعاً بنسبة 36% على أساس سنوي إلا أنه لم يصل لمستوياته المرتفعة في العام قبل الماضي.

وارتفعت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة عن الربع الأول، حيث ارتفع متوسط السعر التقديري للمتر المربع من الأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى حدود 27 دينار في الربع الأول بزيادة 3.8% عن الربع الأول، ويبلغ متوسط سعر هذه الأرض نحو 67.5 ألف دينار في هذه المنطقة، وسجل متوسط السعر في المواقع ذات مساحة 1,250 متر مربع من جواخير كبد 36 دينار بزيادة 5.9% وللمواقع مساحة 1,600 متر مربع إلى 42 دينار دون تغيير عن الربع الأول 2021. ويصل متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع جواخير الهجن في كبد إلى 45 ألف دينار و67.5 ألف دينار لهاتين المساحتين.

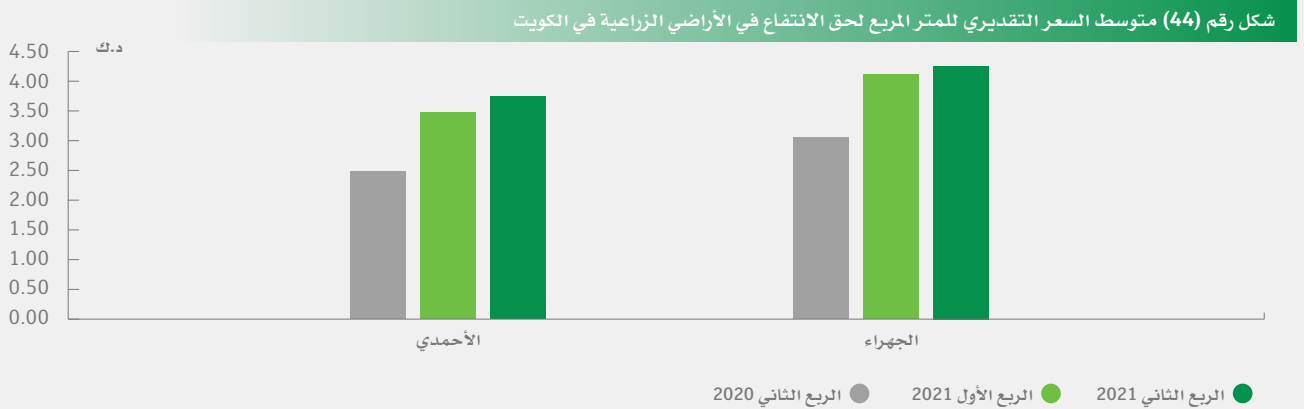
كما ارتفعت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 36.5 ألف دينار في المناطق الداخلية وإلى 41 ألف دينار في المناطق الرئيسية، مع بقاء متوسط سعر المتر في المناطق الداخلية وفي المناطق الرئيسية عند حدود 15 دينار و16 دينار مقارنة بالربع الأول، في حين ارتفعت المناطق الداخلية بنسبة 4.3% بينما انخفضت للمناطق الرئيسية 3.5% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدية

ارتفعت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الثاني مقارنة بالربع السابق له، ويبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 4.1 دينار في مزارع محافظات الكويت بزيادة 4.2% عن الربع الثاني وتصل تلك الزيادة إلى 42.8% على أساس سنوي، مع ارتفاع الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي ارتفعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 4.9 دينار للمتر المربع بزيادة 3.5% عن الربع الأول وبنسبة 47.5% على أساس سنوي، وفي الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 3.1 دينار للمتر المربع بزيادة كبيرة نسبتها 8.7% عن الربع الأول وبنسبة 56.3% على أساس سنوي.



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وسجلت مستويات الأسعار في الأراضي مساحة مليون متر مربع حدود 3.6 دينار للمتر الواحد في الربع الثاني 2021 دون تغيير عن الربع السابق له، في حين ارتفعت بنسبة 11.5% على أساس سنوي، مع ارتفاع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى حدود قدرها 3.8 دينار بنسبة 7.1% عن الربع الثاني و50% على أساس سنوي، وفي الجهراء ارتفع متوسط السعر إلى حدود 4.3 دينار في الربع الثاني بنسبة زيادة قدرها 3% عن الربع السابق له كما تعد أعلى بنسبة ملحوظة قدرها 39.8% على أساس سنوي.

يتجاوز متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء نحو 1.3 مليون دينار، وقد ارتفعت مستويات الأسعار في بعض مناطق المزارع بالمحافظة، ويبلغ متوسط السعر للمتر حق الانتفاع ذات مساحة مليون متر مربع في مواقع مزارع الأبقار بمنطقة الصليبية حوالي 3.5 دينار للمتر المربع بالتالي وقد يصل سعر لحق الانتفاع بالأرض إلى 3.8 مليون دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 150 ألف دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطلاع فإن متوسط السعر التقديري يبلغ حوالي 275 ألف دينار لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م².

وقد ارتفع متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع إلى حدود 350 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 180 ألف دينار بنهاية الربع الثاني 2021.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

الربع الثاني 2021 م/س الربع	السعر التقديري للمتر المربع من الأرض		السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض		المساحة	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
4.00	4.50	3.50	185,000	175,000	50,000	الوفرة	الأحمدي
3.5	4	3.00	400,000	300,000	100,000	الوفرة	
3	3.25	2.75	162,500	137,500	50,000	العبدلي	الجهراء
2.75	3	2.50	300,000	250,000	100,000	العبدلي (طريق المطلاع)	
3.625	3.75	3.50	3,750,000	3,500,000	1,000,000	الصليبية (مزارع الأبقار)	
7.75	8.5	7	1,275,000	1,050,000	150,000	الصليبية (مزارع الأبقار)	

أسعار الجواخير

الربع الرابع الثاني 2021 م/س الربع	السعر التقديري للمتر المربع من الأرض		السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض		الموقع	المساحة	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من				
24	25	23	62,500	57,500	داخلي	50,000	جواخير كبد	الأحمدي
30	31	29	77,500	72,500	رئيسي	100,000		
42	44	41	70,000	65,000	رجم خشمان	50,000	جواخير الهجن	
15	15	14	38,000	35,000	داخلي	100,000	جواخير الوفرة	
16	17	16	42,000	40,000	رئيسي	50,000		

*م/س تعني متوسط سعر المتر بالدينار الكويتي.

المصدر: بيت التمويل الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن الربع الثاني من العام مع نهاية فصل الشتاء والبرودة مع بداية ارتفاع درجة الحرارة، وقد يكون ذلك سبباً في تراجع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، إلا أنه يلاحظ لجوء الكثير إلى تلك المناطق المفتوحة مع المزيد من الإجراءات الاحترازية والتباعد الاجتماعي في ظل إجراءات الإغلاق التي كانت مفروضة، فيما تباطأ ارتفاع متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في بعض مواقع الشريط الساحلي في الربع الثاني إلى 2.4% عن الربع الأول الذي سجل زيادة كبيرة قدرها 24.7% على أساس ربع سنوي، في حين ارتفعت نسبة الزيادة السنوية مسجلة 51.7% في الربع الثاني مقابل 48.1% في الربع الأول على أساس سنوي، في الوقت الذي تشهد السوق حالة تراجع سادت في بعض القطاعات العقارية منها العقار الاستثماري.

وارتفع متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 22.9 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية بزيادة 2.6% عن الربع الأول وتصل الزيادة إلى 54% على أساس سنوي، مع ارتفاع مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، بينما استقرت في بعض مواقع منها الشاليهات في منطقتي بنيدر وشاليهات الجليعة مسجلة 44 ألف دينار و32.5 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة دون تغير ربع سنوي، وارتفع متوسط السعر في شاليهات الزور إلى حدود 15.5 ألف دينار بزيادة 6.9% عن الربع الأول، أما منطقة النويصب فهي تعد أدنى المناطق أسعاراً مسجلة 12.5 ألف دينار دون تغير لنفس الفترة، كما استقر متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله وفي المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

كما استقرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الثاني عند حدود 7.5 آلاف دينار دون تغير عن الربع الأول فيما لازالت تعد أعلى على أساس سنوي مسجلة نسبة زيادة 11% كما في أسعار بعض مناطق المحافظة منها منطقة الدوحة.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية	
			من	إلى	من	إلى
الأحمدية	ميناء عبدالله	20	360,000	460,000	18,000	23,000
	الضباعية	20	400,000	500,000	20,000	25,000
	الجليعة	20	600,000	700,000	30,000	35,000
	بنيدر	20	800,000	960,000	40,000	48,000
	الزور	20	280,000	340,000	14,000	17,000
	الخيران (عقد المنفعة)	20	200,000	320,000	10,000	16,000
	النويصب	20	220,000	280,000	11,000	14,000

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

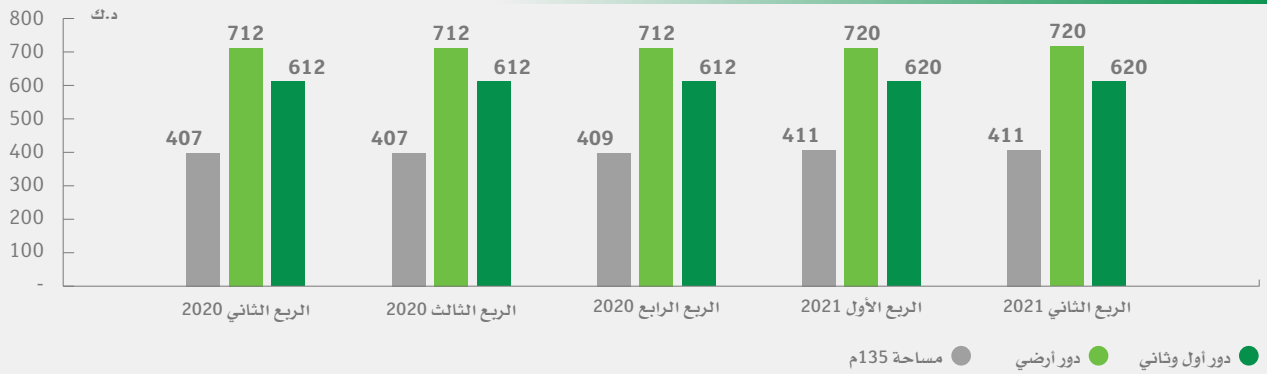
سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

تراجعت نسب الإشغال عم معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث سجلت تلك النسبة بين 75% إلى 85%، وفي العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب التي تقع في المناطق المغلقة جزئياً أو كلياً بسبب إجراءات الإغلاق والحد من انتشار فيروس كوفيد 19.

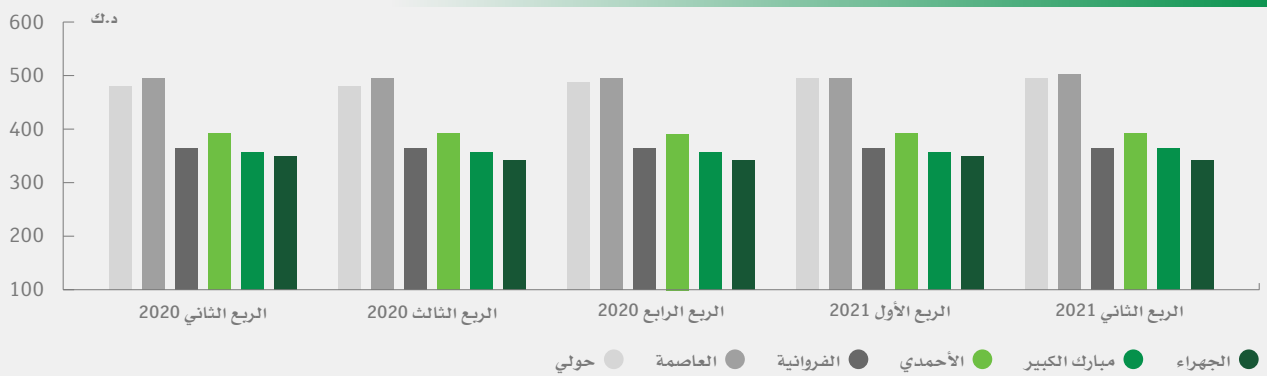
قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، وسجلت زيادة متفاوتة في الربع الثاني من 2021 لمعظم المناطق على أساس ربع سنوي وسنوي، ويعود ذلك إلى ارتفاع أسعار السكن الخاص خلال هذه الفترة، كما أن قيود الإغلاق التي كانت مفروضة للحد من الآثار السلبية لكوفيد 19 طوال عام مضى قد غيرت من السلوك البشري، وربما لفتت الانتباه إلى استئجار السكن بدلاً من إقامة عدد كبير من الأفراد في البيت الواحد تجنباً لخطر العدوى والمخالطة، وأوجدت قيود الإغلاق الجزئي والكلي طلباً على السكن الخاص في أماكن قريبة من مقر العمل أو التسوق، وهو ما أوجد طلباً من المستأجرين على هذه الفئة من العقارات أدى إلى ارتفاع إيجاراتها.

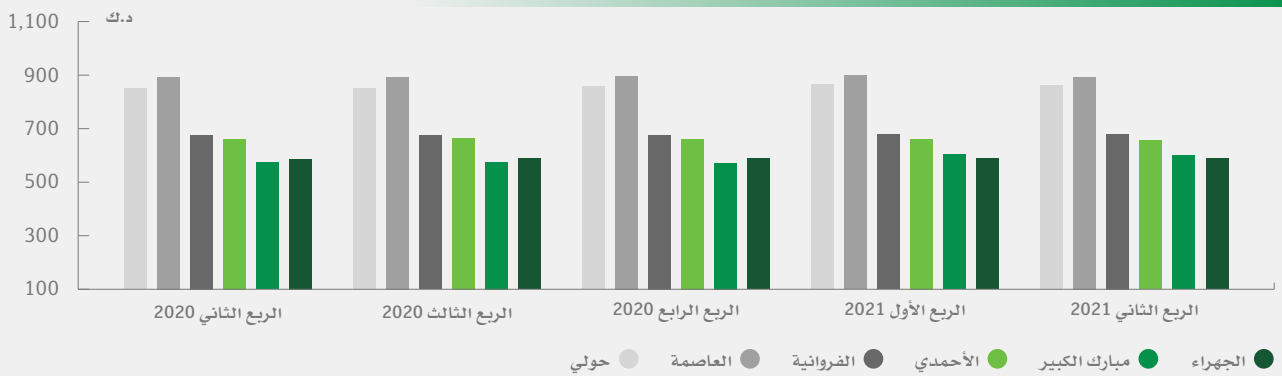
متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص في الكويت



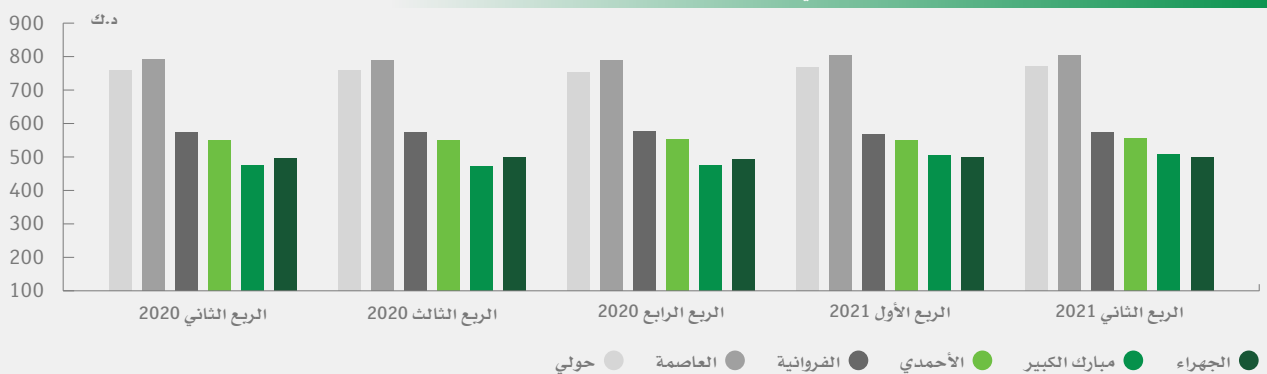
متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع



متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة للدور الأرضي



متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للدور الأول والثاني



ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² على مستوى المحافظات في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر إلى حوالي 450 دينار بزيادة 2% عن الربع الأول وتصل إلى 4% على أساس سنوي، فيما يصل في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني بنسبة 3% عن الربع الأول مسجلاً 515 دينار بينما ارتفع بنسبة 5% على أساس سنوي، ويبلغ في محافظة حولي 507 دينار مرتفعاً 3% عن الربع الأول بينما سجل زيادة نسبتها 5% عن الربع الثاني من 2020. ويبلغ في محافظة الفروانية 371 دينار بزيادة 1% على أساس ربع سنوي وبذات النسبة أيضاً على أساس سنوي، وفي محافظة مبارك الكبير يصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 367 دينار لذات المساحة دون تغير عن الربع الأول 2021 وبزيادة 3% على أساس سنوي. ويبلغ في الأحمدية 400 دينار بزيادة 1% على أساس ربع سنوي وبذات النسبة على أساس سنوي، أما في محافظة الجهراء يبلغ متوسط السعر 350 دينار أي بزيادة 1% عن الربع الأول وبذات الزيادة على أساس سنوي.

وقد سجل متوسط القيمة الإيجارية زيادة متقاربة في الربع الثاني 2021 مقارنة مع الربع السابق له في أغلب مناطق المحافظات، كذلك ارتفع متوسط القيمة الإيجارية بحدود من 3% إلى 5% على أساس سنوي في أغلب المناطق في حين ارتفعت بنسبة 7% في بعض مناطق محافظة العاصمة وحولي، وكان أكثرها ارتفاعاً الشعب 8% والصاديق واليرموك 7% على أساس سنوي.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة مستوى المحافظات 820 دينار مرتفعاً 5% عن الربع الأول وبزيادة 6% على أساس سنوي، فيما يصل في محافظة العاصمة إلى 965 دينار بنهاية الربع الثاني بزيادة 7% على أساس ربع سنوي وبحدود 8% على أساس سنوي، في حين تصل في محافظة حولي إلى 913 دينار بنسبة زيادة 5% على أساس ربع سنوي وبحدود 6% على أساس سنوي، وفي محافظة الفروانية تسجل 695 دينار دون ارتفاعاً 3% عن الربع الأول 2021 وبنسبة مقاربة عن الربع الثاني من 2020.

وقد ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية إلى حدود 680 دينار في الربع الثاني 2021 بنسبة 3% على أساس ربع سنوي وبذات النسبة أيضاً على أساس سنوي، بينما زاد في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 617 مرتفعاً 2% عن الربع الأول وبزيادة تصل إلى 6% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 640 بزيادة كبيرة قدرها 7% عن الربع الأول من 2021 والربع الثاني من 2020.

يصل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر على مستوى المحافظات إلى 720 دينار بأي زيادة 5% عن الربع الأول وتصل إلى 7% على أساس سنوي. وفي محافظة العاصمة ارتفعت القيمة الإيجارية بنهاية الربع الثاني إلى 865 دينار بزيادة 8% عن الربع الأول وبنفس النسبة على أساس سنوي، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العدلية والفيحاء 1,000 دينار بزيادة سنوية 6% وفي الروضة 940 دينار بزيادة 4% لنفس الفترة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة إيجاراً كما في غرناطة إلى 660 دينار بزيادة 10% على أساس سنوي وفي الصليبخات يصل متوسط القيمة الإيجارية إلى 600 دينار بزيادة سنوية 11%، وفي محافظة حولي يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 813 دينار بزيادة 5% على أساس ربع سنوي وبنسبة 7% عن الربع الثاني 2020، ويصل في أغلب المناطق إلى 400 دينار منها منطقة حطين والشهداء الزهراء، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 700 دينار، وارتفع متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية عند حدود 595 دينار، ويصل في إشبيلية 660 دينار كأعلى متوسط إيجار ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 560 دينار بنهاية الربع الثاني دون تغير ربع سنوي أو عن نفس الفترة من 2020.

وقد ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 580 دينار بنهاية الربع الثاني بنسبة 4%، وتصل القيمة الإيجارية في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقيلة إلى 620 دينار بزيادة سنوية 3%، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 517 دينار بزيادة 2% على أساس ربع سنوي وتصل إلى 8% على أساس سنوي، وتسجل في منطقة صباح السالم حدود 620 دينار بزيادة 3% لنفس الفترة بينما في العبدان سجلت 600 دينار بزيادة 11% على أساس سنوي وتصل في القرين إلى حدود 540 دينار دون تغير ربع سنوي أو سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية حدود 540 دينار بنهاية الربع الثاني 2021 مرتفعاً بنسبة 8% عن الربع السابق له ونفس النسبة على أساس سنوي.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

انخفض متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م² على مستوى المحافظات إلى 273 دينار بنهاية الربع الثاني 2020 بنسبة 2% عن الربع السابق له وبنسبة 4% على أساس سنوي، وتفاوتت نسب التراجع لمتوسط القيمة الإيجارية، منخفضة بنسبة 4% وتصل إلى 6% في بعض المناطق عن الربع الأول 2021، ففي محافظة العاصمة سجل متوسط الإيجار 300 دينار في الربع الثاني منخفضاً 2% على أساس ربع سنوي وبنسبة 4% على أساس سنوي، مع انخفاض مماثل في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة باستثناء بيند القار التي تراجع فيها متوسط القيمة الإيجارية 4% على أساس سنوي. بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 281 دينار متراجعاً 2% عن الربع الأول وبنسبة 5% عن ذات الفترة من 2020، منخفضاً في منطقة السالمية إلى 277 دينار بنسبة 3% عن الربع الأول، وفي منطقة حولي إلى 260 دينار بنسبة 1% على ربع سنوي، وفي الجابرية إلى حدود 290 دينار بنسبة 3% على أساس ربع سنوي، كما تراجع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية إلى نحو 269 دينار منخفضة 4% سنوي و2% ربع سنوي، وفي منطقة الفروانية وخيطان تسجل 265 دينار منخفضة 5% على أساس سنوي، وفي الرقعي تصل إلى 285 دينار منخفضة 1% على أساس سنوي، بينما تراجع في محافظة الأحمدية إلى 241 دينار بنسبة 1% عن الربع الأول و5% على أساس سنوي، مع تراجع أغلب مناطق المحافظة منها الفنتاس وأبو حليفة وتصل فيها إلى 238 دينار منخفضة 4% وفي المهوبلة بلغت 227 دينار بنسبة انخفاض 7% على أساس سنوي، كما انخفضت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 275 دينار كما في منطقة صباح السالم بنسبة سنوية قدرها 5%، وفي محافظة الجهراء إلى حدود 270 دينار بنسبة 4% عن الربع الثاني 2020.

الشقق غرفتين وصالحة مساحة 70 إلى 74 متر مربع انخفض متوسط قيمتها الإيجارية إلى 303 دينار بنسبة 4% سنوي و1% ربع سنوي، مدفوعة بانخفاضها في أغلب المحافظات. ففي العاصمة بلغت القيمة الإيجارية 330 دينار بنهاية الربع الثاني من عام 2021 منخفضة 4% على أساس سنوي و2% ربع سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي تراجع متوسط القيم الإيجارية إلى 311 دينار منخفضاً 4% سنوي مع تراجع أغلب المناطق الاستثمارية في المحافظة منها السالمية إلى 308 دينار ومنطقة حولي إلى 290 دينار، وعلى مستوى محافظة الفروانية بلغ متوسط القيمة الإيجارية 299 دينار بانخفاض سنوي 4% ويصل المتوسط في منطقة الرقعي إلى 315 دينار منخفضاً 1% على أساس سنوي، وفي خيطان والفروانية إلى 295 دينار بانخفاض سنوي 5%، وفي محافظة الأحمدية لهذه المساحة بلغ المتوسط 271 دينار بانخفاض سنوي 4% وربع سنوي نسبته 1%، كما تراجع متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير إلى حدود 305 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي، وفي محافظة الجهراء يبلغ المتوسط إلى 300 دينار بنهاية الربع الثاني 2021 بنسبة 4% على أساس سنوي.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع تراجع متوسط قيمتها الإيجارية على مستوى المحافظات إلى 333 دينار بنسبة 4% سنوي و1% ربع سنوي، وانخفض فيها متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 360 دينار بنهاية الربع الثاني بنسبة 3% على أساس سنوي مع انخفاض مشابه في أغلب مناطقها، وتصل إلى 340 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة 4% على أساس سنوي و2% ربع سنوي، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 329 دينار بانخفاض سنوي 3%، وتصل القيمة الإيجارية إلى 301 دينار في محافظة الأحمدية منخفضة 4% سنوي مدفوعة بانخفاض أغلب مناطقها كما في الفنتاس والمهولة إلى حدود 298 دينار، ويصل متوسطها إلى 335 دينار في محافظة مبارك الكبير بانخفاض سنوي 3% وفي الجهراء حين بلغ 330 دينار في الربع الثاني 2021 منخفضاً 4% على أساس سنوي.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 383 على مستوى المحافظات بانخفاض 3% سنوي و1% ربع سنوي. مدفوعة بتراجعها إلى 410 دينار بنهاية الربع الثاني على مستوى محافظة العاصمة بانخفاض سنوي 3%، مدفوعاً بتراجع مقارب لأغلب مناطق المحافظة منها بنيد القار ودسمان التي تراجع فيها المتوسط بنسبة 3%، ويبلغ في محافظة حولي 391 دينار بانخفاض 3% عن نفس الفترة على مستوى المحافظة، فيما انخفض في منطقة الشعب إلى حدود 405 دينار بنسبة 4% على أساس سنوي، وتصل في الجابرية إلى 400 دينار بتراجع سنوي نسبته 2%، وتسجل في السالمية 388 دينار بانخفاض سنوي 4%، ويصل المتوسط إلى 379 دينار في محافظة الفروانية بانخفاض سنوي 3%، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 370 إلى 379 دينار بانخفاض سنوي 3% لأغلب المناطق بينما سجلت الرقعي انخفاضاً سنوياً نسبته 1%، وفي محافظة الأحمدية انخفض فيها متوسط القيمة الإيجارية إلى 351 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي مع تراجع مماثل في أغلب المناطق بينما تراجعت في المهولة بنسبة أعلى قليلاً أي 5%، ويبلغ في محافظة مبارك الكبير 385 دينار بانخفاض سنوي 3% وفي الجهراء 380 دينار متراجعة بنسبة 3% عن الربع الثاني 2020.

وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوعية التصميم والتشطيب والموقع، إن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في دولة الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة التي بارتفاع أسعارها تشكل ضغوطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار رفع القيمة الإيجارية للمستأجر الجديد.

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

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

قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط قيمة إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فإنه يسجل متوسط قدره 25 دينار للمتر المربع منخفضاً 6% على أساس سنوي دون تغيير على أساس ربع سنوي، ويتراوح من 10 إلى 30 دينار في أغلب المناطق على مستوى المحافظات ويزيد عن ذلك إلى 31 دينار في مواقع متميزة، ويصل المتوسط في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة إلى 30 دينار للمتر المربع دون تغيير سنوي، وفي حولي يصل إلى 27.5 دينار منخفضاً 8% سنوياً ويصل في السالمية إلى 29 دينار منخفضاً 6% على أساس سنوي. وتراجع في الفروانية بنسبة 15% على أساس سنوي حين بلغ 31 دينار وفي خيطان انخفض بنسبة 3% حين بلغ متوسط السعر 29 دينار بنهاية الربع الثاني 2021.

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع العقار التجاري في الميزانين 11 دينار على مستوى المحافظات منخفضاً 6% على أساس سنوي، ويبلغ 13.5 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة دون تغيير على أساس سنوي، وفي المناطق التجارية في منطقة حولي يبلغ المتوسط 11.5 دينار منخفضاً 12% على أساس سنوي، وإلى 12.5 دينار في السالمية متراجعا 7% على أساس سنوي، كما يبلغ متوسط السعر في مناطق الفحيجيل 13 دينار دون تغيير سنوي ويصل إلى 14 دينار في المناطق المتميزة، ويقبل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 8.5 دينار منخفضاً 15% على أساس سنوي، ويسجل في منطقة الفروانية 13 دينار متراجعا 7% على أساس سنوي، ويتراوح بين 6.5 دينار إلى 10 دينار أو ما يزيد عن ذلك في المكاتب حسب الموقع وتنوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يبلغ متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي في معارض في منطقة الشويخ الصناعية 3.3 دينار للسرداب ويبلغ للدور الأرضي 18 دينار بزيادة سنوية 8% و135 على التوالي، وفي منطقة الري للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي أو ربع سنوي، فيما يصل إلى 19.5 دينار للدور الأرضي بزيادة 37% على أساس سنوي، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) للسرداب 3.5 دينار دون تغير سنوي و 7 دينار للدور الأرضي بزيادة 8% على أساس سنوي، بينما يرتفع عن ذلك في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل 7.5 دينار للسرداب مسجلاً زيادة سنوية ملحوظة وصلت 15%، ويبلغ للدور الأرضي 18.5 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي دون تغير على أساس سنوي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية 2.5 دينار للسرداب و10 دينار للدور الأرضي، بينما تبلغ القيمة الإيجارية للمتر في منطقة الفحيحيل الصناعية 3.5 دينار للسرداب و17.5 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي بزيادة سنوية ملحوظة بنهاية الربع الثاني 2021.

جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2021

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه دولي
950	850	1050	950	620	500	الصيديق
910	810	1010	910	600	480	السلام
890	790	990	890	580	470	حطين
890	790	990	890	580	470	الشهداء
890	790	990	890	580	470	الزهراء
950	850	1050	950	580	500	الشعب
890	790	990	890	520	470	مشرف
790	690	890	790	520	420	بيان
910	810	1010	910	580	480	مبارك العبدالله
750	650	850	750	500	400	سلى
790	690	890	790	520	420	الجابرية
750	650	850	750	500	400	الرميثية

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظه العاصمة
1050	950	1150	1050	620	550	العدلية
1050	950	1150	1050	620	550	الفيحاء
990	890	1090	990	620	520	الروضة
950	850	1050	950	570	500	اليرموك
990	890	1090	990	600	520	كيهان
990	890	1090	990	600	520	المنصورية
910	810	1010	910	580	480	القادسية
890	790	990	890	500	470	الدعية

890	790	990	890	500	470	الدسمة
910	810	1010	910	550	480	السرة
910	810	1010	910	550	480	قرطبة
710	610	810	710	420	380	غرناطة
650	550	750	650	400	350	الصليبخات

دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أرضي)	3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م	محافظة الفروانية		
650	550	750	400	350	الفروانية
690	590	790	400	370	العمرية
610	510	710	400	330	خيطان
710	610	810	420	380	إشبيلية
610	510	710	380	330	الرابية
610	510	710	380	330	الرحاب
610	510	710	380	330	العارضية
670	570	770	400	360	الأندلس

دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أرضي)	3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م	محافظة الأحمدية		
610	510	710	400	330	هدية
670	570	770	420	360	العقيلة
610	510	710	400	330	المنقف

دور كامل (أول أو ثاني)	دور كامل (أرضي)	3 غرف + صالة 4+ حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م	محافظة مبارك الكبير		
670	570	770	400	360	صباح السالم
810	710	910	480	430	المسائل
730	630	830	420	390	أبو فطيرة السكنية
650	550	750	400	350	العدان
590	490	690	380	320	القرين

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2021

محافظة حولي	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)
السالمية	270	300	330	380
حولي	255	285	315	365
الجابرية	280	310	340	390
الشعب	290	320	350	400

محافظة العاصمة	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)
شرق	290	320	350	400
القبلة	290	320	350	400
المقوع الشرقي	290	320	350	400
دسمان	290	320	350	400
بنيد القار	290	320	350	400

محافظة الفروانية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)
خييطان	260	290	320	370
الفروانية	260	290	320	370
جليب الشيوخ	255	285	315	365
الرقعي	270	300	330	380

محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)
الطنطاس	230	260	290	340
المهولة	220	250	280	330
أبو حليفة	230	260	290	340
المنقف	240	270	300	350
الفحيحيل	255	285	315	365

محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)
صباح السالم	270	300	330	380

محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمامين م(60)	غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)	غرفتين وحمامين وخدمة م(85-80)	ثلاثة غرف وصالة وخدمة م(110-100)
الجهراء	265	295	325	375

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (30) متوسط قيم تداول الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت "الربع الثاني 2021" متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	11 - 10	40 - 18	13 - 12	9 - 8
حولي	10 - 9	38 - 17	12 - 11	8 - 7
الفروانية	12 - 11	42 - 20	14 - 12	9 - 8
خييطان	11 - 10	40 - 18	14 - 12	7 - 6
المنقف - العزيفية	8 - 7	22 - 12	9 - 8	7 - 6
الفحيحيل	12 - 10	40 - 18	14 - 12	9 - 8
الضجيج (الفروانية) **	5 - 4	12 - 9	6 - 5	-
المدينة/ الكويت**	12 - 11	40 - 20	14 - 13	11 - 9

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية بالدينار الكويتي في محافظات الكويت "الربع الثاني 2021" متوسط سعر متر التأجير المربع (د.ك)

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	4.0 - 2.5	30 - 6	4 - 3
الري	4 - 3	32 - 7	4.5 - 3
صباحان	3 - 2	6.5 - 3.5	3.5 - 3
العراضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	8 - 6	4 - 3
العراضية حرفية	8 - 7 (حسب الارتفاع)	25 - 12	5 - 4
شرقي الأحمدى	3 - 2	15 - 5	3 - 2.5
الفحيحيل الصناعية	3.5 - 2.5 (حسب الارتفاع)	28 - 7	4 - 3.0

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

ملحق الإيضاحات:

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 للزوار.

المبنى التجاري:

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

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

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

الشاليهات البحرية الخاصة:

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

المستشفيات الخاصة:

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

وحدات القياس:

* الطول:

الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).

(1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).

الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.

القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.

البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.

الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.

الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.

الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.

الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.

البوع = 2 متراً تقريباً.

القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.

الذراع = 51 سم = 0.51 م.

الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.

المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

* المساحة:

الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).

الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².

الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².

الدونم = 1000 م².

المتر المربع = 10.764 فوت.

إخلاء مسؤولية

تم إعداد هذا التقرير من قبل بيت التمويل الكويتي ويخضع للقوانين والأحكام المطبقة في دولة الكويت. وهو مسجل في قطاع الملكية الأدبية ولديه شهادة ترقيم دولي معياري من مكتبة الكويت الوطنية، كما إن هذا التقرير معد لغرض الاطلاع فقط ولا يجوز إعادة إصداره أو إعادة توزيعه إلى أي شخص آخر قبل الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من بيت التمويل الكويتي. لا يشكل هذا التقرير ولن يشكل عرضاً لشراء أو الحصول على أو التماس لشراء أو الحصول على أو عرض لبيع أو تبادل أو التماس لبيع أو تبادل أية أوراق مالية خاصة ببيت التمويل الكويتي. كما أن هذا التقرير أو أي من المحتويات الواردة فيه لن تشكل أي أساس لأي عقد أو التزام أو استشاره من أي نوع.

يجب أن تتم قراءة هذا التقرير بالاقتران مع أية معلومات عامة متوفرة. ينفي بيت التمويل الكويتي ومدرائه وموظفيه ووكلائه ومستشاريه وشركاته الزميلة والتابعة صراحة أي التزام أو مسؤولية ناتجة عن أي فقدان أو ضرر ينشأ عن استخدام أو الاعتماد على المعلومات الواردة في هذا التقرير أو الموقع الإلكتروني سواء كان ذلك ناتجاً أو غير ناتج عن أي إهمال أو حذف للمعلومات. لا يضمن أو يقر بيت التمويل الكويتي أو أي من مدرائه أو موظفيه أو وكلائه أو مستشاريه أو شركاته الزميلة أو التابعة بصحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير. يجب عدم التعويل على هذا المستند أو اعتباره كاستشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية.

يعتبر مستلم هذا التقرير مسئولاً عن إجراء أعمال البحث والتحليل الخاصة به بخصوص المعلومات الواردة في هذا التقرير ويلتزم بالاطلاع على والالتزام بالقوانين المحلية المطبقة. باستثناء ما هو مذكور صراحةً خلافاً لذلك هنا فإن هذا التقرير يحتوي على معلومات حساسة زمنياً ومبنية على أساس المعلومات المتوفرة حالياً لبيت التمويل الكويتي كما في التاريخ المبين، وإذا لم يكن هناك تاريخ مذكور، فسيكون ذلك كما في تاريخ إعداد التقرير. وعليه فإن هذا التقرير لا يضمن أية نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية. تخضع المعلومات والآراء الواردة هنا للتغيير بدون إشعار. لا يتحمل بيت التمويل الكويتي أو أي من شركاته التابعة أو الزميلة أي التزام بتحديث أو خلاف ذلك تعديل أي من تلك المعلومات الواردة في التقرير لتعكس المعلومات التي تصبح متوفرة لاحقاً أو الظروف السائدة أو أية تغييرات تحدث بعد تاريخ هذا التقرير. وهنا ينبغي الإشارة إلى: أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في "بيتك" يعتمد على دراسة كل عقار على حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته التجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار، بحسب الموقع والعمر والإهلاك ومستويات التشطيب ونوع المكان والبيئة المحيطة ومستوى البنية التحتية.



kfh.com 180 3333

    @kfhgroup