



تقرير العقار المحلي • 2020

النصف الأول



مسجل في قطاع الملكية الأدبية
رقم إيداع للمصنف:
الإصدار رقم: 2020/54

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

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

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

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

    @kfhgroup

قائمة المحتويات

7	المقدمة ، وتحليل أوضاع السوق في ظل جائحة كوفيد 19:
16	أولاً: اتجاهات السوق
16	أسعار الأراضي
17	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية
18	إجمالي التداولات العقارية
19	السكن الخاص
20	العقارات الاستثمارية
21	العقارات التجارية
22	ثانياً: المشروعات السكنية
26	ثالثاً: مؤشرات الأسعار
27	محافظة العاصمة
29	محافظة حولي
31	محافظة الفروانية
33	محافظة مبارك الكبير
35	محافظة الأحمدية
37	محافظة الجهراء
39	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية
40	محافظة العاصمة
41	محافظة حولي
43	محافظة الفروانية
45	محافظة مبارك الكبير
46	محافظة الأحمدية
48	محافظة الجهراء
49	معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية
51	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية
52	محافظة العاصمة
53	محافظة حولي
54	محافظة الفروانية
55	محافظة الأحمدية
56	محافظة الجهراء
57	معدل العائد السنوي على العقارات التجارية
59	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن
60	محافظة العاصمة
61	محافظة الفروانية
62	محافظة الأحمدية

64	خامساً: أسعار المزارع والجواخير
66	سادساً: أسعار الشاليهات
67	سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات
67	إيجارات السكن الخاص
68	إيجارات السكن الاستثماري
69	إيجارات العقارات التجارية
69	إيجارات القسائم الصناعية
75	ملحق المصطلحات

الجدول الواردة في التقرير

15	إجمالي التداولات العقارية
24	ثانياً: المشروعات السكنية

مستويات الأسعار:

أولاً: أسعار الأراضي السكنية:

28	جدول (2) محافظة العاصمة
30	جدول (3) محافظة حولي
32	جدول (4) محافظة الفروانية
34	جدول (5) محافظة مبارك الكبير
36	جدول (6) محافظة الأحمدية
38	جدول (7) محافظة الجهراء

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

40	جدول (8) محافظة العاصمة
42	جدول (9) محافظة حولي
44	جدول (10) محافظة الفروانية
45	جدول (11) محافظة مبارك الكبير
47	جدول (12) محافظة الأحمدية
48	جدول (13) محافظة الجهراء
50	جدول (14) معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

ثالثاً: أسعار الأراضي التجارية:

52	جدول (15) محافظة العاصمة
53	جدول (16) محافظة حولي
54	جدول (17) محافظة الفروانية
55	جدول (18) محافظة الأحمدية
56	جدول (19) محافظة الجهراء
58	جدول (20) معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

رابعاً: القسائم الصناعية:

60	جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة
61	جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

62	جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية
63	جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير
63	جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء
65	جدول (26) أسعار المزارع والجواخير
66	جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية
70	جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400م حديث البناء
73	جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
74	جدول (30) متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية بالدينار الكويتي
74	جدول (31) متوسط تداول قيم الإيجارات للقسائم الصناعية بالدينار الكويتي

الأشكال البيانية الواردة في التقرير

16	أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2020
17	اتجاهات تداولات القطاعات العقارية شكل رقم (1)، شكل رقم (2)
18	إجمالي التداولات العقارية شكل رقم (3)، شكل رقم (4) اتجاهات السكن الخاص:
19	شكل رقم (5)
19	شكل رقم (6) اتجاهات العقارات الاستثمارية:
20	شكل رقم (7)
20	شكل رقم (8) اتجاهات العقارات التجارية:
21	شكل رقم (9)
21	شكل رقم (10)
22	ثانياً: المشروعات السكنية شكل رقم (11) ثالثاً: مؤشرات الأسعار أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص: محافظة العاصمة:
27	شكل رقم (12)
27	شكل رقم (13) محافظة حولي:
29	شكل رقم (14)
29	شكل رقم (15) محافظة الفروانية:
31	شكل رقم (16)
31	شكل رقم (17) محافظة مبارك الكبير:

33	شكل رقم (18)
33	شكل رقم (19)
	محافظة الأحمدية:
35	شكل رقم (20)
35	شكل رقم (21)
	محافظة الجهراء:
37	شكل رقم (22)
37	شكل رقم (23)
	ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:
39	شكل رقم (24)
39	شكل رقم (25)
26	محافظة العاصمة: شكل رقم (26)
41	محافظة حولي: شكل رقم (27)
43	محافظة الفروانية: شكل رقم (28)
45	محافظة مبارك الكبير: شكل رقم (29)
46	محافظة الأحمدية: شكل رقم (30)
48	محافظة الجهراء: شكل رقم (31)
	ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:
51	شكل رقم (32)
51	شكل رقم (33)
52	محافظة العاصمة: شكل رقم (34)
53	محافظة حولي: شكل رقم (35)
54	محافظة الفروانية: شكل رقم (36)
55	محافظة الأحمدية: شكل رقم (37)
56	محافظة الجهراء: شكل رقم (38)
	رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:
59	شكل رقم (39)
60	محافظة العاصمة: شكل رقم (40)
61	محافظة الفروانية: شكل رقم (41)
62	محافظة الأحمدية: شكل رقم (42)
	رابعاً: أسعار المزارع والجواخير:
64	شكل رقم (43)

المقدمة وتحليل أوضاع السوق في ظل جائحة كوفيد 19:

مع بروز تداعيات الأزمة المالية الجديدة الناتجة عن تداعيات فيروس كورونا (كوفيد 19) وانخفاض أسعار النفط والضبائية الناشئة عنها وعدم معرفة المدى الزمني للخروج منها تأثرت معظم الأسواق العالمية بفعل تلك الأزمة الحادة التي طالت كل دول العالم، ومن بينها السوق الكويتي، وكان من أبرز تداعياتها التدهور في الوضع الاقتصادي العالمي وانعكاسه على الاقتصاد الكويتي الذي بدأ في تسجيل تراجع حاد في أسعار النفط الخام في الأسواق العالمية للطاقة، في ظل عدم الوصول إلى اتفاق على تخفيض كميات الإنتاج النفطي في بداية الأزمة.

ومع دخول العالم في دائرة الركود الاقتصادي منذ الربع الرابع من العام الماضي، والآثار المخيفة لفيروس كورونا المستجد وحالة الهلع الشديدة حول العالم، توقفت قطاعات اقتصادية نتيجة لهذه الجائحة من بينها قطاعات النقل والسياحة والسفر، وتراجع الطلب على المنتجات كما توقفت سلاسل العرض بشكل كامل.

ومن السابق لأوانه التنبؤ بثقة حول مسار الانكماش الاقتصادي الذي يواجهنا بسبب الفيروسات التاجية، لكن الركود بات أمراً لا مفر منه، فقد كانت الصناعة التحويلية العالمية مهتزة بالفعل في عام 2019. والآن نقوم عن عمد بإغلاق الاقتصادات الرئيسية في العالم لعدة أشهر، من خلال أوامر سيادية لإغلاق الأنشطة والقطاعات الاقتصادية المختلفة. بل وصل الأمر إلى حظر التجول في العديد من الدول مع ارتفاع معدلات الإصابة وعدم الوصول إلى حلول طبية، إلا أن الأمر المبشر هو انفتاح العالم تدريجياً واختيار التعايش مع الفيروس إنقاذاً للاقتصاد ومعيشة الأفراد، برغم عودة بعض الدول إلى فرض حالة الإغلاق مرة أخرى.

وتشير البيانات المبكرة إلى فقدان الوظائف حول العالم وسيكون هذا تراجعاً للاقتصاد أكثر حدة مما كان عليه في 2008-2009 بالنسبة لقطاعات مثل خدمات السياحة والطيران، وسيكون التأثير أسوأ بكثير في صناعة النفط، مع انخفاض أسعاره بشكل حاد وانكماش السوق.

من أجل ذلك فقد سارعت الحكومات حول العالم بإجراءات تهدف إلى السيطرة على الأسواق، وتخفيف حدة التباطؤ والركود من خلال حزم إنقاذ بلغت 10% من الناتج المحلي في الولايات المتحدة و5% في ألمانيا و4.5% في بريطانيا، كما أقرت العديد من الدول خطط إنقاذ، وقد قدر صندوق النقد الدولي تكلفة الأزمة وخطط الإنقاذ بحوالي 12 تريليون دولار أمريكي.

وليست دولة الكويت بمنأى عن مخاطر الأزمة العالمية والذي سيمثل الركود الاقتصادي أهم نتائجها في الفترة المقبلة حيث يشكل النفط أكثر من 90% من إيراداتها، وبالتالي فإن الانخفاض الحاد في أسعاره يشكل اختلالاً اقتصادياً كبيراً واتساعاً للعجز المالي وعدم القدرة على تلبية المتطلبات المستقبلية. فعلى الرغم من الإجراءات الاقتصادية المتخذة لمعالجة تلك الأزمة منها تخفيض سعر الخصم لمعدلات غير مسبقة، والتشدد في عدم بيع الضمانات، ودفع البنوك المحلية لتأجيل سداد القروض لمدة ستة أشهر تفاعلاً مع تلك الجائحة بالإضافة إلى تأسيس صندوق مشترك بين البنوك المحلية الكويتية وإطلاق خطة إنقاذ نقدية ومالية، وتخفيف تعليمات ومتطلبات بنك الكويت المركزي الرقابية دفعاً لمزيد من السيولة في الأسواق إلا أن التوقف الذي شهده الاقتصاد قد أدى إلى آثار سلبية على كافة القطاعات ومن بينها قطاع العقار.

أهمية العقار والتمويل

خرجت البنوك الكويتية من الآثار السلبية للأزمة المالية العالمية في عام 2008 أكثر كفاءة وربحية واستقراراً، وأصبح وضع البنوك المحلية الآن أكثر قوة من أوضاعها في عام 2008، وباعتبارها القناة الرئيسية للربط بين القطاعات الاقتصادية الحقيقية تتبع أهمية البنوك والقطاع المالي كشريان يضيخ الحياة في جسد الاقتصاد لبيتك.

وكان هذا القطاع مسانداً لقطاعات أكثر تأثراً من تداعيات أزمة كوفيد 19، حيث تزامنت الإجراءات الصحية مع إجراءات اقتصادية موازية من قبل بنك الكويت المركزي كان هدفها المباشر مساعدة المواطنين على عبور هذه الفترة الصعبة بجعل الائتمان ميسوراً ومتاحاً، وتخفيف أعباء المديونية والأقساط الشهرية نظراً لإغلاق العديد من الأنشطة الاقتصادية مؤقتاً، حيث تعتمد الشركات على الائتمان لمواصلة دفع رواتب موظفيها وإيجاراتها، وتحتاجة الأسر لمواصلة إنفاقها لتلبية لاحتياجاتها الأساسية، لكنهم قد لا يتمكنون من الحصول عليه إذا طال الاضطراب المالي نشاط الإقراض.

لذلك فقد تدخل بنك الكويت المركزي لمنع الانكماش المفاجئ للائتمان عندما تكون هناك حاجة ماسة إليه، وإذا لم يتمكن الأفراد من الاقتراض لمواجهة هذه العاصفة الاقتصادية، فسيكون التأثير على الاقتصاد أسوأ، وسيستغرق التعافي وقتاً أطول وسيحدث ضرراً أكبر على القدرة الإنتاجية في الكويت.

لهذه الأسباب، يسير بنك الكويت المركزي في عدة طرق لدعم الاقتصاد والنظام المالي وهو على استعداد لاتخاذ أي وجميع الإجراءات التي يستطيع بها حماية رفاه الكويتيين خلال هذا الوقت العصيب من خلال أدواته النقدية، وذلك من خلال التعاون مع البنوك المحلية وضمان التشغيل الجزئي لأعمالها وتقديم خدماتها للعملاء، من خلال القنوات المباشرة والفروع المصرفية والقنوات الإلكترونية في فترة الحظر المفروضة منذ أواخر مارس، مع تطبيق إجراءات حظر أكثر شمولاً في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية. وقد اتخذت البنوك إجراءات وتدابير وقائية على وجه السرعة، للمحافظة على سلامة عملائها والعاملين فيها، والاستمرار في تقديم خدماتها المصرفية مباشرة وعن بعد.

ورغم تلك الجهود والتعافي القوي لسوق العقار خلال عام 2018 فإنه من المناسب أن نشير إلى أن هناك مخاطر من المحتمل أن يواجهها القطاع المصرفي في حال هبوط أسعار العقار، وذلك لما للبنوك من انكشاف ائتماني على سوق العقار، بصورة مباشرة من خلال القروض الإسكانية الشخصية (المقسطة) أو غير مباشرة من خلال الائتمان الموجه للنشاط العقاري والإنشائي المرتبط به، وبدا واضحاً أن هذا الانكشاف في تزايد منذ عام 2012 حتى اقترب الائتمان الممنوح له من 23 مليار دينار في عام 2019، وظلت حصة القروض العقارية مستقرة في حدود 58% على مدى الخمس سنوات الماضية.

وفضلاً عن انكشافات القروض المباشرة وغير المباشرة، تشكل العقارات معظم محفظة الضمانات لدى البنوك وقد زاد استخدام العقارات كضمانات بمرور الوقت لتشكل 66.5% من إجمالي الضمانات لدى البنوك في عام 2018، وكذلك انكشافات البنوك بالنسبة لاستثماراتها العقارية وبالتالي فإن الانكشاف على سوق العقار يمثل في ثلاثة اتجاهات هي القروض والضمانات والاستثمارات، حيث يصل انكشاف البنوك على قطاع العقار وفق تقرير الاستقرار المالي لبنك الكويت المركزي 2019 إلى 46.5% من محفظة القروض بعد أن مثل نصف المحفظة في 2018، وبالتالي فإن مدخل العلاج يجب أن يركز على حلول سريعة لتخفيف أثر انكشاف البنوك على سوق العقار خاصة مع توقع بأن يتراجع هذا السوق بفعل الأزمة.

وأمام هذا الانكشاف على العقارات فإن التعثر في دفع الإيجارات والركود الاقتصادي أصبح متوقفاً في ظل انخفاض أسعار النفط وهبوطها لمستويات تقترب من حاجز 5 دولار للبرميل وأقل، وعلى الرغم من استعادة أسعار النفط لتسجل 41 دولار للبرميل، إلا أن هذا الانخفاض قد ينعكس على ركود موازي في تداول وأسعار العقارات بشكل لافت للنظر، الأمر الذي يندرج بمؤشرات دورة ركود قوية مقبلة، وهو ما قد يدعو العديد من الشركات التي تعاني من نقص حاد في السيولة وديون خارجية مستحقة إلى ترشيد نفقاتها ووقف تعيين موظفين جدد والنظر بحذر وتشاؤم نحو المستقبل، بالتالي وجود احتمالات تسريح عدد من العمالة، فضلاً عن الآثار السلبية المتوقعة لسياسة تعديل التركيبة السكانية في الكويت وتخفيض العمالة الوافدة الذين يشكلون الطلب الأساسي على العقارات الاستثمارية والتجارية أيضاً.

ولاشك أن هناك علاقة ارتباط واضحة بين مايجري في الأسواق بفعل الأزمة وتطورات سلبية في أسعار النفط، وسوق الأسهم والذي تأثر بالانخفاض نتيجة للأزمة حيث انخفض سوق الرئيسي في بورصة الكويت بمعدل 19% عن نهاية 2019، ومن ناحية أخرى تأثرت الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت، حيث سجلت القيمة السوقية لقطاع العقار انخفاضاً من 1.3 مليار دينار كويتي في نهاية 2019 إلى 1.1 مليار دينار في نهاية الربع الأول بنسبة انخفاض 14%، كما انخفض مؤشر القطاع العقاري بنسبة 21% مقارنة ببداية الأزمة وهو أقل بشكل طفيف من نسبة انخفاض إجمالي السوق والبالغ 24%.

وستتناول فيما يلي آثار وتداعيات أزمة كوفيد 19 على أنشطة وقطاعات العقار المختلفة من سكن خاص واستثماري وتجاري وصناعي وزراعي وفنادق وشاليهات وترفيه؛

أولاً: السكن الخاص:

يقوم نظام الرعاية السكنية في الكويت على حق كل كويتي في أن يتقدم بطلب الحصول على قسيمة أو أرض وقرض إسكاني من دون فوائد من الحكومة ومنذ اعتماد هذا النظام في عام 1954، تمكن كويتيون أكثر من الحصول على مساكن مختلفة بشروط ميسرة وإن كانت فترة الانتظار طويلة أحياناً حيث تصل في الوقت الراهن ما بين 15 إلى 20 سنة وخلالها يحصل كل رأس أسرة على بدل إيجار شهري قيمته 150 دينار بما يمكنه من استئجار شقة أو الإقامة مع زوجته، ووفق بيانات المؤسسة العامة للرعاية السكنية تراجعت طلبات الإسكان بنسبة 11.2% في الربع الرابع من العام الماضي على أساس سنوي، حيث بلغت نحو 88 ألف طلب، وليس هذا التراجع فقط للنجاح في تلبية عدداً منها بل أيضاً لإلغاء بعض من الطلبات غير المستحقة للرعاية السكنية.

ويواجه المنتظرون من طالبي السكن تحديات وصعوبات في التنفيذ. حيث أن هناك التزام بتوفير 12 ألف مسكن سنوياً، إلا أن هذا الالتزام قد لا يلبي الطلب المتزايد عن السكن الخاص فضلاً عن آثار العجز المالي الذي من المتوقع أن يقلص من قدرة الحكومة على الإنفاق.

وأمام ندرة الأراضي المتاحة وعدم طرح أراض جديدة وزيادة معدلات النمو السكاني فضلاً عن وجود طلب كامن ناتج عن أن 65% من عدد السكان في سن أقل من 15 عاماً، مما يزيد من حدة المشكلة التي تعاني منها الكويت والتي تتجلى مؤشراتنا في ارتفاع معدلات الانتظار للرعاية السكنية، وفي تركيز واضح في المناطق الداخلية على حساب المناطق الخارجية.

فضلاً عن تأخر استكمال مشروعات البنية التحتية لبعض المناطق ما يجعلها عرضة للمضاربات وارتفاع الأسعار وارتفاع تكلفة الإيجارات والبناء في ميزات الشركات نتيجة لعدم طرح أراض جديدة من قبل الحكومة للأغراض السكنية والاستثمارية والتجارية والصناعية والمخازن.

فقد شهد الطلب على العقارات السكنية استقراراً ونمواً ملحوظاً على الرغم من الدوران الاقتصادية التي شهدها العقار لمدد تتراوح بين ثلاثة أعوام وخمسة أعوام خلال الفترة من 2003 حتى 2019 في ظل ندرة المعروض والمتاح من السكن الخاص وتوجه بعض المستثمرين نحو تحويل العقارات النموذجية إلى استثمارية مدرة. وواصلت أسعار وتداولات العقارات السكنية ما قبل الأزمة ارتفاعها الملحوظ حيث ارتفعت التداولات في 2018 و 2019 بنسبة 3% و 16% على أساس سنوي، فيما سجل متوسط سعر المتر في المناطق السكنية ارتفاعاً بنسبة 4.6% و 7.5% على أساس سنوي في ذات الفترة.

وانعكس توقف التداول وتسجيل العقارات حفاظاً على أرواح المواطنين وعدم تفشي العدوى حتى نهاية يونيو خلال فترة الإغلاق الشامل للحكومة ومؤسسات الدولة منذ بداية مارس سلباً على حجم التداولات العقارية السكنية، وتوقفها نتيجة لإغلاق التسجيل العقاري التابع لوزارة العدل، ومع هذا فإن مسوحات وتقييمات بيت التمويل الكويتي خلال الربع الأول قد أكدت على صمود أسعار العقارات السكنية بل وارتفاعها بنسبة 6.8% على أساس سنوي.

وعلى ذلك فإننا نتوقع أن يعاود النشاط العقاري السكني وتيرته السابقة في ظل استقرار في الأسعار وخصوصاً في المناطق الداخلية، وقدرة السكن الخاص على الحفاظ على مستويات أسعاره السابقة وسيكون أثر الأزمة إذا اقتصر مداها على النصف الأول من العام محدوداً على المدى القريب، حيث إننا نرى المستقبل أكثر تحسناً إلى حد ما في وقت لاحق من هذا العام، مع تقدم الانتعاش واستمرار وتيرة النشاط مع إعادة فتح الاقتصاد حيث أصبح المشترون والبائعون أكثر راحة في التعامل بموجب قواعد التباعد الاجتماعي.

أما المناطق الخارجية التي يغلب عليها المضاربة في بعض منها فمن المتوقع أن تتأثر بشكل متواضع حيث تسببت الصعوبات الاقتصادية خلال فترة الإغلاق في تأجيل المشتريين المحتملين (خاصة المشتريين الجدد) خطط الشراء، بالإضافة إلى توقع دخول مستثمرين جدد رابعين في الاستثمار العقاري بما لديهم من فوائض مالية من الخارج نتيجة لتسييل استثماراتهم ذات المخاطر العالية تحوطاً من تداعيات الأزمة، أو زيادة المدخرات الناجمة عن فترة الإغلاق نتيجة لضعف الاستهلاك ومكاسب تأجيل أفساط القروض جراء تداعيات الإغلاق وآثار كوفيد 19 في المدى المتوسط وطويل الأجل حيث يتوقع أن يكون نمو أسعار العقارات السكنية متواضعاً.

ومما يخفف من هذا الأثر استمرار الطلب على العقارات السكنية في ظل ندرة المعروض والتزام الدولة بدفع الرواتب وعدم تسريح العمالة الكويتية وجهود التحفيز لإنقاذ المشروعات الصغيرة والمتوسطة من ناحية وانخفاض أسعار الفائذة بمعدلات غير مسبقة من قبل بنك الكويت المركزي الذي قام بتخفيضها إلى 1.5% وقرارات زيادة نسب التمويل للعقارات السكنية ووضخ سيولة جديدة.

وفي ظل هذه الجائحة تبرز أهمية توعية المواطن الكويتي بحركة أسعار العقارات والتداولات، وأهمية التقييم السليم للأصول العقارية السكنية بشكل دوري حفاظاً على الثروة العقارية من التأثير بحركة المضاربة في هذا القطاع.

ثانياً: العقار الاستثماري:

يعتبر العقار الاستثماري واحداً من أهم محركات النمو الاقتصادي في دولة الكويت، ويعد من القطاعات الاقتصادية الأكثر ارتباطاً مع العديد من القطاعات والصناعات الأخرى، فهو يرتبط مباشرة بأكثر من 120 صناعة أو مهنة، وهو ما يعمق من الروابط الاقتصادية بين هذا القطاع وغيره من القطاعات الاقتصادية المهمة.

من جانب آخر يعد الاستثمار العقاري على قدر كبير من الأهمية بالنسبة للمواطن الكويتي الراغب في الاستثمار لتوفير سكن ملائم للعمالة الوافدة. وقد تضاعفت التداولات العقارية الاستثمارية على أساس سنوي في عام 2018 إلى 1.8 مليار دينار بينما انخفضت في 2019 بنسبة 27.3%، وارتفع متوسط سعر المتر بنسبة 3.7% في 2019 في ظل ندرة الأراضي بينما تراوحت معدلات التراجع عن مستوياتها في بداية العام بين 4% إلى 5% لمختلف الأراضي، أما العقارات القائمة فقد شهدت تراجعاً من حيث متوسط قيمة الصفقة بنسبة 13.1% في عام 2019 بعد أن كانت مرتفعة في عام 2018 بنسبة 5.2%، كما تظهر المؤشرات زيادة متوسط السعر بنسبة 3.3% بنهاية الربع الأول من 2020 على أساس سنوي أي قبل اشتداد الأزمة الحالية.

ومن المتوقع أن يكون تأثير القطاع العقاري الاستثماري أكبر مقارنة بالسكن الخاص، وبما أن العقار الاستثماري يعد مورداً رئيسياً من موارد الدخل للمستثمر في هذه النوعية من العقارات، فالعائد الاستثماري يتراوح بين 7% إلى 8% وهو أعلى من القنوات الاستثمارية البديلة، فقد حرص المستثمر الكويتي على الاستثمار في هذه النوعية سواء بالشراء أو البناء أو إعادة التطوير على الرغم مما شهدته تداولات هذا النوع من انخفاض ملحوظ خلال الفترة من 2018 و 2019 نتيجة لانتهاج سياسة التكويت وتخفيض العمالة الأجنبية، حيث انخفض معدل نمو الوافدين خلال تلك الفترة إلى 2% و 3% و 4% في عامي 2017 و 2018 و 2019 مقارنة بـ 5% في عام 2016.

وتقدر الثروة العقارية المستثمرة في هذا السوق وفق بيانات العقارات الصادرة في عام 2019 عن هيئة المعلومات المدنية وتقديرات أسعار بيت التمويل الكويتي بحوالي 24.4 مليار دينار، تولد قيمة مضافة من الإيجارات تصل إلى 2.2 مليار دينار كويتي سنوياً، حيث إن 40% إلى 50% من دخل الوافدين في المناطق الاستثمارية يوجه إلى الإنفاق على الإيجار، بينما تتراوح نسب الإيجارات ما بين 16% إلى 25% من دخل أغلب المقيمين من الشريحة منخفضة الدخل التي عادة ما تشترك في السكن الاستثماري الواحد.

وعلى الرغم من الانعكاس الإيجابي لتخفيض سعر الفائدة بشكل غير مسبق تاريخياً وهو ما سيقبل من تكاليف ملكية المنازل، ويوسع من قدرة المشتري على الحصول على تمويل أكثر تفاعلاً مع قرارات بنك الكويت المركزي بزيادة نسب التمويل، إلا أن ما يضرب الانتعاش وفعالية تلك القرارات المقاومة المتزايدة لتسريح العمالة المستخدمة لتلك النوعية من العقارات وتعديل التركيبة السكانية وترشيد الانفاق الحكومي المتوقع، والتي تبدو أكثر تأثيراً على مستقبل العقار الاستثماري حيث قد لا تستطيع العقارات الاستثمارية الحفاظ على دخلها في المستقبل، وسيكون التأثير كبيراً على الشركات العقارية التي تمتلك محافظ عقارية والتي يستحوذ العقار على نسبة كبيرة منها بالإضافة إلى العقارات التجارية والصناعية، علماً بأن الاستثمار العقاري من خلال المحافظ لا يقتصر فقط على الاستثمارات الخاصة بل هناك العديد من المؤسسات الحكومية تشارك في هذا الاستثمار.

وعليه، نتوقع أن يتأثر هذا القطاع سلباً فيما يتعلق بمعدلات العائد والسيولة الموجهة لتداولاته، وتقلص دخول المستأجرين وارتفاع معدلات تسريح العمالة. حيث يتوقع أن تنخفض أسعار العقارات على المدى المتوسط والبعيد بمعدل يتراوح ما بين 10% إلى 12% حتى عام 2022.

أما على المستوى القريب فإننا نرى إن الأثر السلبي لن يكون كبيراً فيما تبقى من العام في ضوء تمسك المستثمرين بعقارتهم وجهودهم خلال الأزمة بمساعدة المستأجرين بنسب تخفيض معقولة أو أعضاء هم من دفع الإيجار خلال فترة الأزمة، فضلاً عن عدم ظهور آثار التسريح أو تعديل التركيبة السكانية خلال تلك الفترة بشكل بارز.

وقد كان قرار بنك الكويت المركزي حكيماً بمنع البنوك من تسهيل الضمانات العقارية وتأجيل البنوك لأقساط القروض خلال فترة الأزمة، وهو ما حافظ على مستويات الأسعار، إلا أن تقييم وإعادة تقييم تلك العقارات في ضوء المستجدات والقرارات الحكومية والتطورات الاقتصادية، أمر لا غنى عنه في تلك الفترات ليتم رصد أسعار هذا القطاع الحيوي الذي يسهم في تنشيط الحركة التجارية والاقتصادية، وبما يسهم في تخفيف المخاطر والانكشاف في الأصول على تلك العقارات.

وندعو إلى ضرورة تضافر الجهود الحكومية والخاصة لتكوين قاعدة بيانات دقيقة تقوم على حصر وتقييم كل العقارات الاستثمارية المتاحة في الكويت على أن يتم التقييم لكل عقار كل على حدى بهدف مراقبة حركة الأسعار والتغيرات في القيم العقارية حيث أثبتت الأزمات أهمية التقييم العقاري واثرت التغيير في أسعار العقارات الذي يبدو أكثر تأثيراً على معدلات التضخم والتحكم فيه وإدارته من قبل صانع السياسة النقدية.

ثالثاً: العقار التجاري:

إن استمرار الندرة في أسواق العقارات التجارية والصناعية والحرفية والمخازن يعد تحدياً أمام تنمية القطاع الخاص، وفي ظل اتساع البيروقراطية وتعدد جهات اتخاذ القرار ونقص المعلومات المتاحة عن سوق العقار، وازدواجية الاختصاصات وتشابكها، واتساع حجم القيود التنظيمية المفروضة على عمليات التنمية العقارية الجديدة، وعدم إقرار الجدول الزمني في المشروعات العقارية المنفذة، مما يؤدي إلى فترات إبطاء لتلك المشروعات وضعف إنجاز البنى التحتية الجديدة، قد يضيف ذلك كله عبئاً إضافياً ثقیلاً على العقار التجاري في التعامل مع جائحة كوفيد 19، حيث بدت هذه النوعية من العقارات أكثر تأثراً بفترات الإغلاق وخصوصاً المجمعات التجارية والأسواق.

وقد شهد هذا القطاع نمواً ملموساً خلال فترة ما قبل الأزمة وتحديداً في عامي 2018 و2019، حيث ارتفعت التداولات بنسبة 62.6% و14% على الترتيب، وزادت الأسعار بنسبة 2.0% و6.6% على التوالي على مستوى الكويت، في حين أظهرت المؤشرات تراجع متوسط السعر ليتراوح بين 4% إلى 5% عن بداية العام في بعض المسوحات، وتباطأت معدلات النمو حتى سجلت في الربع الثاني 3.3% على أساس سنوي بعدما ارتفع متوسط السعر بنسبة 6.1% في نهاية الربع الأول على أساس سنوي ولاسيما قبل الجائحة. وفيما يخص العقارات التجارية والمجمعات القائمة فقد انخفض متوسط قيمة الصفقة بنسبة 12.5% في 2018 وتزايد تراجعها إلى 69.5% في 2019 على أساس سنوي. إلا أنه يتوقع أن ينخفض الطلب على العقارات التجارية في ظل خروج كثير من الشركات من السوق تأثراً بالأزمة، فضلاً عن عدم قدرة المستأجرين على الاستمرار في دفع ما عليهم من إيجارات نتيجة للركود الاقتصادي المتوقع، الذي سينسحب على القطاعات الخدمية ذات البعد التجاري.

وهنا ينبغي ألا ننقل من أهمية العقارات باعتبارها مستودعاً هائلاً للثروة وتداولها بين الناس أمر مرغوب فيه لاستعادة الانتعاش، كما تعد واحداً من القنوات الرئيسية للمستثمرين ومصدر دخل ثابت لكثير من الأسر، حيث يقدر حجم الثروة العقارية التجارية بحوالي 22.3 مليار دينار ويصل الدخل المتولد منها حوالي 2.2 مليار دينار سنوياً.

ومن المتوقع أن تتخفف نسبة الإشغال للعقارات التجارية لاسيما في قطاع المكاتب والمجمعات التجارية الصغيرة والمتوسطة وبالتالي تراجع معدلات العوائد بعد أن وصلت 7.8% في نهاية 2019.

وعليه فإننا نتوقع انخفاض أسعار العقارات التجارية بنسبة قد تصل إلى 20% على الأقل على المستوى المتوسط وطويل الأجل، بعد الارتفاع الواضح لأسعار العقارات خاصة في العامين الماضيين. أما على مستوى قصير الأجل فمن المبرر عودة الحياة إلى المجمعات التجارية وارتفاع معدلات الاستهلاك والشراء نتيجة إعادة افتتاحها بعد إغلاق متواصل منذ الربع الأول من العام الحالي.

رابعاً : العقار الصناعي:

تشير المؤشرات إلى أن آثار هذه الأزمة على الإنتاج والصناعة بشكل عام كان أقل كثيراً مقارنة بالآثار الضخمة على القطاعات الخدمية مثل المواصلات والطيران والسياحة والترفيه، واقتصرت حركة النقل على التبادل التجاري لبعض البضائع والسلع وفي أضيق الحدود الأساسية للأدوية والأغذية والمواد الخام ومصادر الطاقة.

وقد بلغت التداولات على العقار الصناعي الحرفي في الكويت نحو 116 مليون دينار في عام 2019 بزيادة 1.2% عن عام 2018 بعد أن وصل في عام 2017 إلى 136 مليون دينار، وتشير آخر البيانات أي أن حجم التداول على هذا القطاع وفق آخر بيانات متاحة في فبراير 2020 أي قبل الأزمة بلغ حوالي 11.3 مليون دينار خلال شهري يناير وفبراير بانخفاض نسبته 9% عن نفس الفترة من العام 2019. وبالتالي في ظل إجراءات ترشيد النفقات وتخفيض التكاليف وإغلاق المصانع على المستوى العالمي فإنه من المتوقع أن يتراجع حجم التداول في هذا القطاع خاصة مع إجراءات تسريح العمالة الوافدة غير المبرمجة وتخفيض الأجور، وتجاوز متوسط سعر المتر المربع من العقار الصناعي على مستوى الكويت 1,000 دينار و 942 دينار في نهاية عام 2019 و 2018 أي بزيادة سنوية 5% في 2018 وتضاعف النمو ليصل إلى 15% في 2019، وقد هدأ ارتفاع متوسط السعر في هذا القطاع مسجلاً زيادة 6% في نهاية الربع الأول 2020، بالتالي فمن المتوقع تباطؤ زيادة مستويات الأسعار في هذا القطاع.

وهو ما سينعكس على قيمة الأصول العقارية الصناعية والمباني ومن ثم على جودة الأصول والضمانات المقدمة للائتمان في القطاع الصناعي، ويحتاج ذلك إلى متابعة دورية للوقوف على حجم تلك العقارات والحد من مخاطر تراجع قيمة أصولها.

وقد شهد هذا القطاع اهتماماً ملحوظاً من قبل صناع السياسة الاقتصادية لمساهمة في تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين خلال فترة الإغلاق، حيث إن هناك توجهاً دولياً للاهتمام بتوطين الصناعات الأساسية والاكتفاء الذاتي من السلع الصناعية الاستراتيجية، مما يتوقع معه مزيداً من الاهتمام والتحفيز لهذا القطاع وبالتالي زيادة الطلب على العقارات الصناعية.

خامساً: العقار والأراضي الزراعية:

مع توقف كافة الأنشطة الاقتصادية من أعمال وشركات ونقل وسياحة وترفيه، أو حتى بعض الأنشطة الصناعية غير الأساسية، فإن القطاع العقاري الزراعي ظل كعادته مسانداً وموفرًا لاحتياجات الأفراد من الغذاء، وما يرتبط بها من ثروة حيوانية ونباتية، حيث عملت الإجراءات الحكومية في كافة بلدان العالم ومنها الكويت على تيسير حركة توفير المواد الاستهلاكية والغذائية ونقل منتجاتها وتوفيرها في كافة الأسواق وتنظيم حصول الأفراد عليها وفق نظام إلكتروني عبر تطبيق الحجز المسبق الذي أطلقته الحكومة الكويتية. ويعاني القطاع الزراعي من نقص في العمالة المهنية الماهرة التي تكون على دراية بمهام وفنيات النشاط الزراعي والأعمال المرتبطة به، كما أن العمالة المتوفرة ليست مدربة بشكل كافي على العمل بأحدث الأساليب التكنولوجية الزراعية.

وتخلو البيانات الواردة عن التداولات العقارية لإدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل الكويتية من تصنيف يشير إلى حجم التداول في القطاع الزراعي، ونظراً لطبيعة البلاد الجغرافية الصحراوية فإن رقعة الأراضي الزراعية الصالحة للزراعة تعد محدودة وتصل إلى 1.5 مليون دونم (1.5 مليون متر مربع) وتصل المساحة المزروعة فعلياً إلى 121 ألف دونم (121 ألف متر مربع) وفق تقرير الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية 2017، إلا أنه قد تستغل بعض الأراضي الصحراوية كمحميات طبيعية تتمتع بجذب سياحي أو كأماكن لتربية وتربية الثروة الحيوانية.

ووفقاً لبيانات بيت التمويل الكويتي فقد استقر متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع عند حدود 2.5-3 دينار في نهاية الربع الرابع من العام الماضي دون تغيير على أساس سنوي، ولم يتأثر في نهاية الربع الأول كغيره من القطاعات العقارية وفق آخر بيانات متاحة، ويصل متوسط حق الانتفاع للأرض الزراعية مساحة مليون متر مربع إلى 3.4 مليون دينار، فيما يبلغ للأرض مساحة 100 ألف متر مربع إلى 213 ألف دينار، وللأرض مساحة 50 ألف متر مربع إلى 181 ألف دينار دون تغيير على أساس سنوي. وبالتالي يتوقع استقرار أو ارتفاع طفيف في مستويات هذه الأسعار خاصة مع الندرة الشديدة والتكلفة العالية لتحويلها إلى أرض منتجة والتكلفة المرتفعة للحصول على مياه لريها.

سادساً : الشاليهات:

يرتبط الطلب على مثل هذا القطاع العقاري بعوامل موسمية عديدة، حيث يزداد في موسم العطلات، وتشير البيانات إلى تذبذب حجم الطلب عليه بشكل واضح، ففي عام 2019 حيث ارتفع حجم التداولات في هذا القطاع بشكل لافت إلى حوالي 136.6 مليون دينار مقابل نحو 35 مليون في 2018، ويلاحظ أنه في وقت الإغلاق سجل الطلب على تلك العقارات نمواً كبيراً حين بلغ حجم التداولات 9 مليون دينار في يناير وفبراير 2020 مقابل نحو مليون دينار في ذات الفترة من 2019. وفيما يخص متوسط السعر فقد سجل متوسط سعر المتر المربع من الواجهة البحرية تراجعاً بنسبة 2% في 2019 بعدما ارتفع بنسبة 3% في 2018 على أساس سنوي، في حين أنه عاد ليسجل زيادة بنسبة 3% في نهاية الربع الأول من 2020 أي في وقت الأزمة نتيجة زيادة الطلب عليه، ويتوقع زيادة طفيفة أو استقرار مستوياته في المدى قصير الأجل حتى نهاية العام.

سابعاً: قطاع الفنادق

بلغ عدد الفنادق في الكويت 90 فندقاً بإجمالي 6,294 غرفة و14,075 سرير و1,574 جناح تتوزع وفقاً لإحصاء عام 2017 ما بين 10 فنادق خمس نجوم و10 أربعة نجوم و13 ثلاث نجوم و4 فنادق نجمتان وفندقين نجمة واحدة و42 شقة فندقية.

وقد كان قطاع الضيافة أكثر تأثراً بتداعيات أزمة كورونا حيث قدر تقرير صادر عن اتحاد مكاتب السياحة والسفر أن هذا القطاع قد خسر نحو 250 مليون دولار خلال شهر فبراير نتيجة لتراجع حركة السفر والسياحة الداخلية والخارجية بنسبة 85%، ثم توقفها بشكل شامل حتى شهر يونيو 2020، حيث انخفضت نسبة الإشغال في الفنادق بكافة أنواعها بنسبة 90%،

وبالتالي فإن هذا القطاع يعد واحداً من أكثر القطاعات تضرراً من الأزمة، حيث عمدت الفنادق إلى تخفيض عدد العمالة أو منحهم إجازات غير مدفوعة الأجر، وقد فوضت الأزمة فرصة الانتعاش في شهر فبراير الذي يعد الأعلى مبيعاً وأشغالاً في ظل احتفالات الكويت بالعيد الوطني وكذلك عطلة عيد الفطر بالإضافة إلى أن توقف النشاط الاقتصادي قد أثر على استغلال الخدمات الفندقية من غرف اجتماعات وصلات متعددة الاستخدام والمطاعم والأنشطة الرياضية، ونظراً لاختلاف تصنيف الفنادق ونسب أشغالها والخدمات المتوفرة بها فإن تقييم الفنادق وتحديد مدى تأثرها بالجائحة يتفاوت ويعتمد على تقييم كل فندق على حدة.

وبالنظر إلى ماسبق نرى أن الأمر الإيجابي في هذا الشأن ما اتخذته الحكومة الكويتية وبنك الكويت المركزي من إجراءات للتخفيف من الآثار السلبية على القطاعات الاقتصادية والحد من أضرارها في الكويت ومنها القطاع العقاري، فقد سعت الجهات الرقابية إلى تنشيط الاقتصاد عبر تخفيض معدل الخصم إلى 1.5% أي أدنى مستوياته، وتأجيل سداد القروض والأقساط العقارية المستحقة على الشركات والأفراد إلى نهاية سبتمبر 2020، إضافة إلى تعليمات بنك الكويت المركزي بزيادة المساحة الإقراضية من 2 مليار دينار إلى 3 مليار دينار عن طريق تخفيض أوزان المخاطر للمشروعات الصغيرة والمتوسطة من 75% إلى 25%، وزيادة القروض الممنوحة لشراء عقار السكن الخاص، وإصدار ضوابط تمويل ميسرة منها زيادة التمويل الممنوح للأرض الفضاء من 50% إلى 60% من قيمة العقار وفي حالة العقار القائم إلى 70% و في حالة البناء فقط إلى 80%.

وفي الوقت الذي تتراجع فيه أسعار النفط وتخفض الإيرادات، سيلجأ قطاع الشركات إلى البنوك الكويتية لتمويل خططها الاستثمارية خاصة مع محفزات التمويل التي أطلقتها بنك الكويت المركزي. وهو ما سيفرض أدواراً رقابية جديدة ويطلب ضمانات إضافية حيث يتوقع زيادة في حجم التمويل الممنوح في ظل ضبابية وعدم القدرة على التنبؤ وضعف المؤشرات الاقتصادية، فإننا بحاجة لمراقبة دورية من خلال إعادة تقييم الأصول والعقارات، وسينعكس ذلك على إيجابياً جودة محفظة التمويل للبنوك المحلية.

وقد تأثرت الأسواق المالية في ظل تراجع النفط وانخفاض الاستهلاك وارتفاع الذهب والعملات الرقمية على أساس سنوي خلال الربع الأول، كما انخفض فيه متوسط سعر المتر المربع بنسبة 1% على مستوى المحافظات في السكن الخاص على أساس ربع سنوي، بينما على العكس من ذلك فقد سجل زيادة على أساس سنوي تصل إلى 6.8%، وفي العقار الاستثماري انخفض متوسط سعر المتر المربع بشكل طفيف 0.6% عن الربع الرابع من العام الماضي في حين ارتفع بنسبة 3.3% على أساس سنوي، كذلك الحال في العقار التجاري حيث انخفض بنسبة 0.3% على أساس ربع سنوي، فيما يواصل تسجيل زيادة على أساس سنوي وصلت إلى 6.1%.

ويلاحظ أن توقف النشاط الاقتصادي على مستوى دول العالم ومنها الكويت، وإغلاق الجهات الحكومية ذات الصلة بنشاط التداولات العقارية في الشهر الأخير من الربع الأول إلى جانب عطلة الأعياد الوطنية، قد حد من وجود نشاط عقاري في الربع الأول حيث تشير البيانات إلى أن آخر تداولات مسجلة عن شهر فبراير 2020، وساهم ذلك في تسجيل تراجع لمستويات الأسعار في السكن الخاص والعقار الاستثماري وكذلك في التجاري في حين تحسنت مستويات الأسعار في الصناعي على أساس ربع سنوي، كما ساهمت تلك العوامل في انخفاض النمو لمستويات الأسعار بنحو طفيف في السكن الخاص والعقار التجاري والصناعي في حين ارتفع النمو في العقار الاستثماري على أساس سنوي.

وقد انعكس توقف التداول وعدم تسجيل العقارات خلال فترة الإغلاق الشامل للحكومة ومؤسسات الدولة منذ بداية مارس لعدم تقشي العدوى حتى نهاية يونيو سلباً على حجم التداولات العقارية نتيجة لإغلاق التسجيل العقاري التابع لوزارة العدل، ومع هذا فإن مسوحات وتقييمات بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثاني قد أكدت على صمود أسعار العقارات السكنية بل وارتفاعها بنسبة 4.7% على أساس سنوي. وتظهر المؤشرات تباطؤ معدلات الزيادة لمتوسط سعر العقارات الاستثمارية إلى 1% بنهاية الربع الثاني من 2020 تأثراً باشتداد الأزمة الحالية، و للعقارات التجارية بنسبة 3.3% لذات الفترة، في حين هدأت وتيرة الزيادة في العقار الصناعي مسجلاً زيادة 1% على أساس سنوي.

وقد بلغت التداولات في شهري فبراير ويناير من الربع الأول 666 مليون دينار، ونظراً لتعطل العمل وإغلاق الإدارات الحكومية في دولة الكويت وبعض أجهزتها، فلم تسجل إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أية بيانات منذ تلك الفترة، ونظراً لذلك لإغلاق فإن قيمة التداولات تعد أعلى بنسبة 16% عن ذات الفترة من 2019، مع بقاء حجم الطلب عند حدود 1,000 صفقة في تلك الفترة دون تغيير على أساس سنوي، وبالتالي ارتفع متوسط قيمة الصفقة بنسبة 16% على أساس سنوي. ويأتي ذلك الأداء مدفوعاً بزيادة 9% لقيمة تداولات السكن الخاص في حين انخفضت 20% للعقار الاستثماري بينما ارتفعت 47% للتجاري وفي تداولات القطاع الحرفي انخفضت بنسبة 9% لنفس الفترة.

ويلاحظ انخفاض حجم الطلب في السكن الخاص مع عوامل موسمية قد تحد منه مثل فترة العطلات الوطنية، حيث انخفض عدد صفقاته في يناير وفبراير بنسبة 4% على أساس سنوي، بينما ارتفع في الاستثماري والتجاري بنسبة 2% و68% في حين لم يشهد عدد تداولات العقار الحرفي تغييراً على أساس سنوي.

وفيما يخص تطورات أسعار العقار المحلي بنهاية الربع الثاني 2020، تحسن متوسط سعر المتر المربع على مستوى دولة الكويت إلى حدود 667 دينار لعقار السكن الخاص بنسبة 0.2% عن الربع الأول الذي أظهر تراجعاً بحدود 1.1% على أساس ربع سنوي، وفي العقار الاستثماري يقترب من متوسط قدره 1,560 دينار للمتر المربع، وتزايدت نسبة الانخفاض على أساس ربع سنوي منخفاً 2.1% عن الربع الأول الذي تراجع بحدود 0.6%، وفي العقاري التجاري يصل متوسط السعر إلى 3,610 دينار للمتر المربع منخفاً بحدود 1% عن الربع الأول الذي تراجع بنسبة أقل قدرها 0.3% على أساس ربع سنوي.

ويلاحظ انخفاض في متوسط سعر المتر التمليك للشقق في العقارات الاستثمارية ذات مساحة 100 متر مربع و70 متر مربع في مختلف المحافظات، باستثناء بعض المناطق التي شهدت استقراراً محدوداً عن الربع الأول، وانخفض متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى أقل من 1,100 دينار منخفضاً 1.9% عن الربع الأول، فيما يقل عن ذلك في محافظة حولي إلى 960 دينار منخفضاً 3.1% على أساس ربع سنوي، فيما انخفض متوسط سعر المتر في مبارك الكبير عند حدود 870 دينار منخفضاً بنسبة 2.6% عن الربع الأول، وفي الفروانية يصل متوسط السعر إلى 788 دينار منخفضاً بنسبة 3.1% وفي الأحمدية تراجع متوسط السعر إلى 745 دينار بنسبة 2.6% عن الربع الأول 2020.

أما متوسط القيمة الإيجارية للشقق مساحة 100 متر مربع في العقارات الاستثمارية فلم تشهد بنهاية النصف الأول تغيراً على أساس سنوي في معظم المحافظات، باستثناء بعض المناطق في محافظة العاصمة وكذلك في الأحمدية والجهراء التي أظهرت انخفاضاً بنسبة 2% عن متوسط القيمة الإيجارية في نهاية الربع النصف الأول 2020.

ويصل متوسط القيمة الإيجارية للسكن الخاص للشقة مساحة 135 متر مربع في العاصمة إلى 490 دينار بزيادة 2% على أساس سنوي، فيما تبلغ في حوالي 480 دينار مرتفعة 8% على أساس سنوي، وتقترب في الفروانية من 370 دينار بزيادة 2% على أساس سنوي، فيما لم تشهد تغيراً في محافظتي الأحمدية ومبارك الكبير.

ويأتي استقرار القطاع العقاري برغم الجائحة العالمية ومسار تنازلي واضح لسعر برمبل برنت وهبوطه لمستويات تاريخية غير مسبوقة في النصف الأول من العام، وقد هبط برمبل خام غرب تكساس الأمريكي إلى مستويات تاريخية غير مسبوقة مسجلاً -37 دولار للبرميل نتيجة زيادة حجم المخزون من عقود شهر مايو الماضي، وتراجع خام برنت إلى مستويات 5 دولار للبرميل والنفط الكويتي إلى 12 دولار وفق بيانات رويترز في بداية الأزمة، وأغلق سعر خام تكساس بانخفاض 65.9% وخام برنت 66.8% والنفط الكويتي بنسبة 61.7% بنهاية الربع الأول أساس سنوي، في حين ساهمت الإجراءات الحكومية وخطط التحفيز والانفتاح التدريجي للنشاط الاقتصادي وحركة التجارة والنقل العالمي في تعافي أسعار النفط وتباطؤ معدلات تراجعها لخام غرب تكساس إلى 31.8% ولخام برنت 37.3% والنفط الكويتي بانخفاض 44.7% على أساس سنوي مسجلة في نهاية الربع الثاني لخام غرب تكساس 39.7 دولار وخام برنت 41.7 دولار والنفط الخام الكويتي مغلماً عند 36.3 دولار.

من ناحية أخرى ارتفع مؤشر الرقم القياسي للأسعار في الكويت مسجلاً 115.7 نقطة وفقاً لبيانات الإدارة المركزية للإحصاءات بنهاية مايو وفق آخر بيانات صادرة، بالتالي سجل معدل التضخم أقل من 0.2% عن مستويات الأسعار في نهاية الربع الأول، فيما بلغ 1.9% على أساس سنوي مدفوعاً بزيادة متفاوتة لمستويات الأسعار في معظم مكونات الرقم القياسي، وتواصل مستويات الأسعار في مكون خدمات السكن تراجعها الطفيف مسجلة انخفاضاً نسبته 0.3% على أساس سنوي

ووفق بيانات بنك الكويت المركزي صدرت بنهاية مايو 2020، تحسن الائتمان الموجه لقطاعي العقار والإنشاء بنهاية مايو بحدود نصف في المائة عن نهاية الربع الأول، فيما ارتفع 6.1% على أساس سنوي، متجاوزاً 11.1 مليار دينار ويشكل 28.3% من رصيد الائتمان الممنوح، وهو ما ساهم في دفع رصيد الائتمان المصرفي لأن يحافظ على مستواه مقرباً من 39.3 مليار دينار مسجلاً زيادة بحدود 0.5% عن الربع الأول وتصل إلى 4.5% على أساس سنوي، مصحوباً بزيادة الائتمان في بعض القطاعات الاقتصادية أيضاً، منها الائتمان الموجه للأفراد الذي بلغ حاجز 16.3 مليار دينار منخفضاً 0.7% على أساس ربع سنوي فيما يعد أعلى بنسبة 2.6% على أساس سنوي مع ارتفاع التسهيلات الائتمانية المسطحة وهي تسهيلات تمنح للأفراد الذين يرغبون في بناء وحدات سكنية في قطاع السكن الخاص، وتشكل وحدها 30% من الائتمان الممنوح حين ارتفعت إلى 11.9 مليار دينار بحدود 0.9% على أساس سنوي، وبالتالي يستمر الاتجاه التصاعدي لأرصدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للنشاط العقاري في مجمله.

وقد تخطت التسهيلات الائتمانية الموجهة للنشاط العقاري في مجمله نحو 23 مليار دينار، أي بزيادة 0.2% عن الربع الأول فيما تصل إلى 3.3% على أساس سنوي. وتمثل تلك الأرصدة 58.6% من التسهيلات الائتمانية الممنوحة من القطاع المصرفي.

وبلغت القروض العقارية وقروض المرأة والمنح المنصرفة من بنك الائتمان الكويتي 19.4 مليون دينار خلال شهر فبراير من الربع الأول 2020، منها 12.7 مليون دينار لأغراض بناء قسائم السكن الخاص والقسائم الحكومية، ونحو 3.3 مليون دينار لشراء البيوت، وحوالي 1.8 مليون دينار منح لذوي الإعاقة و1.6 مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم للبيوت الحكومية والخرسانية، كما بلغت قروض المحفظة العقارية 190 ألف دينار لأغراض التوسعة والترميم.

وقد بلغ عدد الشركات المدرجة في القطاع العقاري نحو 40 شركة مسجلة في بورصة الكويت بنهاية النصف الأول ومازال ثاني القطاعات من حيث عدد الشركات بعد قطاع الخدمات المالية وفق بيانات شركة بورصة الكويت، ويمثل عددها 22.9% من عدد الشركات المدرجة الذي يبلغ 175 شركة بنهاية النصف الأول. ويحتل المرتبة الثالثة بين القطاعات بحصة قدرها 21.9% من كمية الأسهم المتداولة والمرتبة الخامسة بحصة قدرها 5.8% من قيمة الأسهم المتداولة، والثالثة من حيث عدد الصفقات المتداولة بحصة مثلت 16.2% خلال النصف الأول، في الوقت الذي ارتفعت فيه أسعار أسهم 17 شركة عقارية في النصف الأول من 2020.

وقد ساهمت فترة الإغلاق الطويلة خلال الربع الثاني من العام في تراجع القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري في السوق الرئيسي عن ذات الفترة من العام الماضي، إلا أنه قد تحسنت معدلات تراجعها من 8.2% في نهاية الربع الأول إلى 6.6% في نهاية الربع الثاني عن ذات

الفترات من 2019، وانعكس ذلك أيضاً على تحسن تراجع القيمة السوقية لبورصة الكويت منخفضة بنسبة 15.7% في نهاية الربع الأول مقابل تراجع نسبته 12.1% في نهاية الربع الثاني، بالتالي يمكن القول أن الإجراءات الحكومية لتحفيز النشاط الاقتصادي ساهمت في الحفاظ على أداء بورصة الكويت حيث ارتفعت القيمة السوقية لشركات القطاع العقاري في الربع الثاني بنسبة 3.3% عن الربع الأول في ظل ارتفاع القيمة الرأسمالية لبورصة الكويت بنسبة 6.4% لذات الفترة.

وقد تحسنت حصة شركات القطاع العقاري من القيمة الرأسمالية لبورصة الكويت بشكل طفيف بنهاية الربعين الثاني والأول من العام الحالي مسجلة 4% و 3.9% مقابل حصة شكلت 3.7% في ذات الفترة من العام الماضي. إلا أنه قد زادت مع فترة الإغلاق معدلات التراجع فيما يخص قيمة وكمية الأسهم المتداولة في القطاع العقاري وبورصة الكويت، فقد تراجعت قيمة الأسهم على أساس سنوي في نهاية الربع الأول بنسبة 18.3% ثم زادت نسبة التراجع إلى 58.6% بنهاية الربع الثاني على أساس سنوي، بالتالي انخفض هذا المؤشر بنهاية الربع الثاني إلى 28 مليون دينار بنسبة 65.4% عن الربع الأول. كما تراجعت كمية الأسهم المتداولة للقطاع العقاري إلى نحو 1.1 مليار سهم بنسبة 53.5% عن الربع الأول، مصحوبة بتراجع عدد الصفقات المتداولة في القطاع العقاري إلى نحو 27 ألف صفقة بنسبة 46.3% على أساس ربع سنوي.

وبعد أن تراجعت مؤشرات بورصة الكويت وانخفضت بعض التدفقات الأجنبية الداخلة إلى بورصة الكويت نتيجة إعلان في 9 أبريل 2020 بتأجيل ترقية بورصة الكويت وانضمامها إلى مؤشر مورجان استانلي MCSI إلى نوفمبر 2020 نتيجة الآثار الكبيرة التي سببها فيروس كوفيد 19 على الاقتصاد العالمي وأسواق المال وعدم قدرة المستثمرين على استكمال الأعمال المطلوبة لترقية بورصة الكويت، ثم سادت حالة من التفاؤل في أغلب مؤشرات البورصة في 24 يونيو أي عقب تأكيد إعلان انضمامها إلى المؤشر وترقيتها من سوق مبتدئة إلى سوق ناشئة في نوفمبر القادم، وهو ما انعكس إيجابياً على مؤشرات التداولات للشركات المدرجة في بورصة الكويت.

وقد ارتفعت كمية الأسهم المتداولة في بورصة الكويت إلى 8.9 مليار سهم بنهاية الربع الثاني بنسبة 3.9% على أساس سنوي بينما تراجعت قيمة التداولات إلى 1.8 مليار دينار بنسبة 7.2% في حين ارتفع عدد الصفقات إلى 446 ألف صفقة بنسبة 22.8% لذات الفترة. إلا إن مؤشرات التداول في الربع الثاني مازالت أدنى بكثير من الربع الأول من العام الحالي حيث انخفضت قيمة التداولات 22.7% وكمية الأسهم المتداولة 25.8% وعدد الصفقات بنسبة 17.4% عن الربع الأول من العام الحالي.

قيمة التداولات القطاعية العقارية

مليون دينار كويتي

السكن الخاص	الاستثماري	التجاري	الشريط الساحلي	الحرفي والصناعي والمخازن	إجمالي التداولات
314	378	112	6	21	832
322	358	128	3	45	857
307	434	140	-	25	906
407	506	205	26	23	1,167
240	170	149	5	12	575
385	353	156	72	44	1,010
382	313	197	57	21	969
398	299	140	2	24	863
310	166	218	9	11	666

❖ تشمل بيانات الربع الأول 2019 والربع الأول 2020 شهري يناير وفبراير فقط لعدم إعلان أية بيانات في شهر مارس لعام 2020.

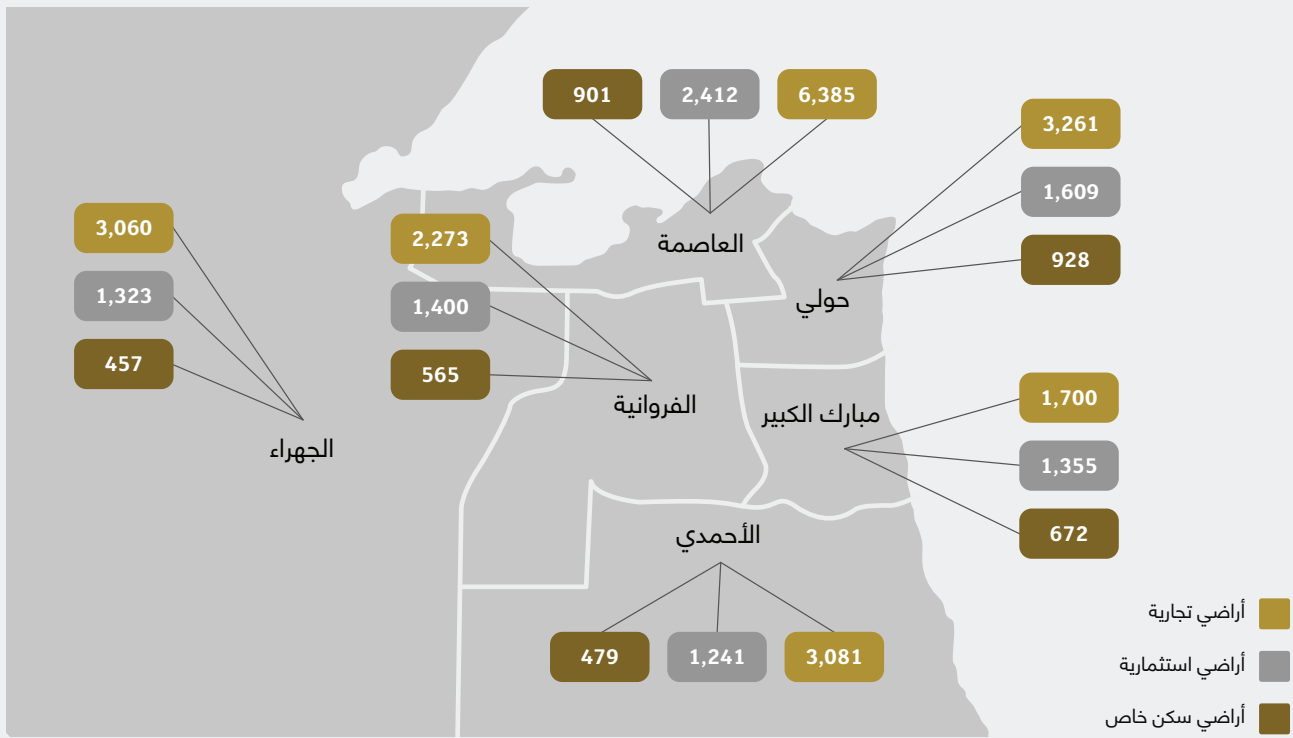
المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

أولاً: اتجاهات السوق

أسعار الأراضي خلال الربع الثاني 2020

استقر متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة مسجلاً 901 دينار في السكن الخاص بنهاية الربع الثاني من 2020، وتجاوز في العقار الاستثماري حدود 2,410 دينار، ويزيد عن ذلك بكثير في العقار التجاري برغم تراجعته في هذا القطاع مسجلاً 6,385 دينار بنهاية الربع الثاني. أما محافظة حولي فقد تحسن متوسط سعر المتر المربع فيها للسكن الخاص قليلاً إلى حدود 928 دينار، في حين انخفض في العقار الاستثماري إلى 1,609 دينار، مع انخفاض متوسط السعر في العقار التجاري إلى نحو 3,261 دينار، كما استقر متوسط السعر عند 565 دينار للسكن الخاص بمحافظة الفروانية بينما انخفض في العقار الاستثماري مسجلاً 1,400 دينار، و2,273 دينار في العقار التجاري لذات المحافظة بنهاية الربع الثاني 2020.

متوسط سعر المتر المربع في القطاعات العقارية المختلفة خلال الربع الثاني 2020 في محافظات الكويت

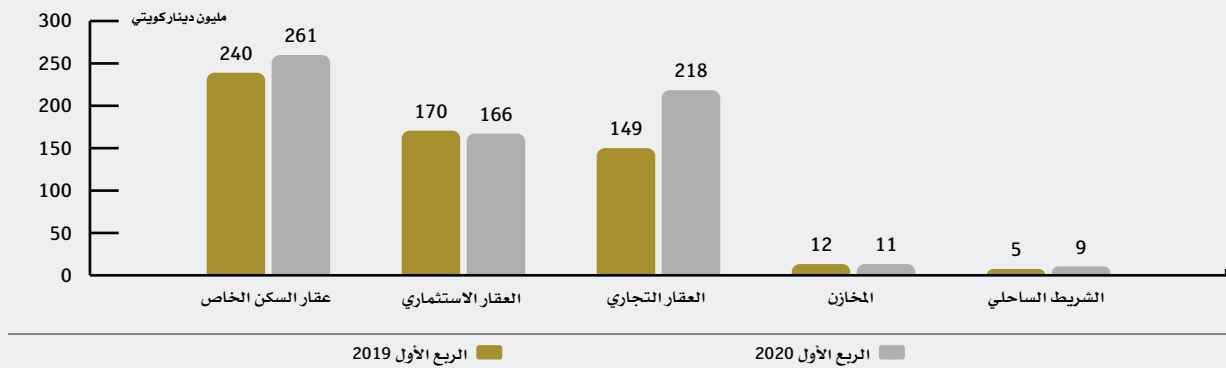


اتجاهات تداولات القطاعات العقارية

نظراً لإغلاق معظم الأنشطة الاقتصادية وتعطل العمل الحكومي خلال الربع الثاني من العام الحالي فقد كانت آخر تداولات عقارية حتى إصدار هذا التقرير سجلت في فبراير، وقد بلغت قيمة تداولات شهري يناير وفبراير نحو 666 مليون دينار وفقاً لمؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، وتفاوتت معدلات التغير بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد عن ذات الفترة من العام الماضي، وسجلت تداولات العقار على الشريط الساحلي مستوى مرتفع من التداولات.

حافظ السكن الخاص على المرتبة الأولى بين القطاعات مع تراجع مساهمته إلى نحو 39% في شهري فبراير ويناير مقابل 42% من التداولات في ذات الفترة من العام الماضي و46% في الربع الرابع من 2019، فيما ظلت حصة العقار الاستثماري في المرتبة الثانية بين القطاعات المختلفة بحصة انخفضت إلى 25% من قيمة التداولات في فبراير ويناير مقابل 30% في نفس الفترة من العام الماضي، فيما ارتفعت حصة تداولات العقار التجاري إلى 33% مقابل 26% من التداولات، وشكلت تداولات العقار الحرفي والصناعي 2.2% وساهم عقار الشريط الساحلي بحصة اقتربت 1.4% من التداولات العقارية في شهري يناير وفبراير.

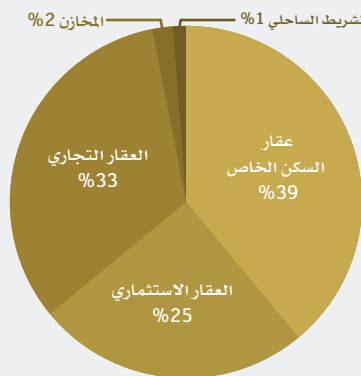
شكل رقم (1) إجمالي قيم التداولات العقارية



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

تشمل بيانات الربع الأول 2019 والربع الأول 2020 شهري يناير وفبراير فقط لعدم إعلان أية بيانات في شهر مارس لعام 2020.

شكل رقم (2) توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال النصف الأول من عام 2020

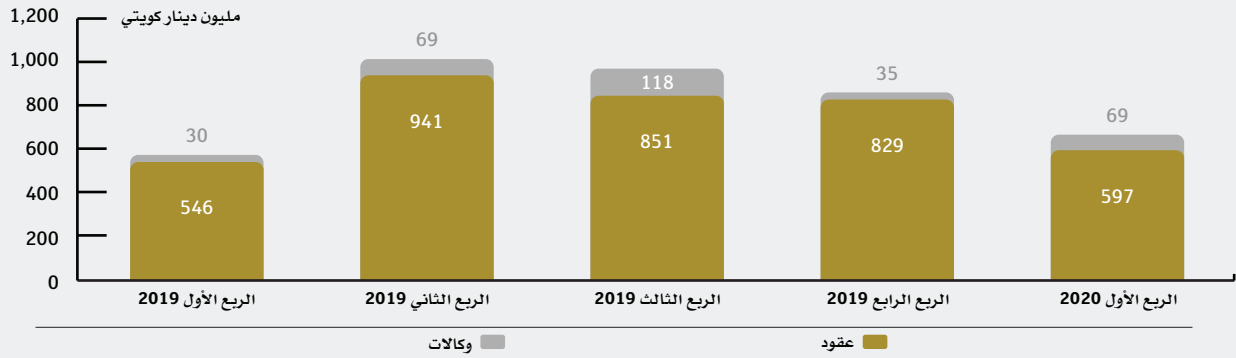


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

إجمالي التداولات العقارية

اقتربت قيمة التداولات العقارية من 666 مليون دينار وفق آخر بيانات متاحة في النصف الأول وقت إعداد التقرير وفق مؤشرات إدارة التسجيل والتوثيق في وزارة العدل، بزيادة 16% على أساس سنوي.

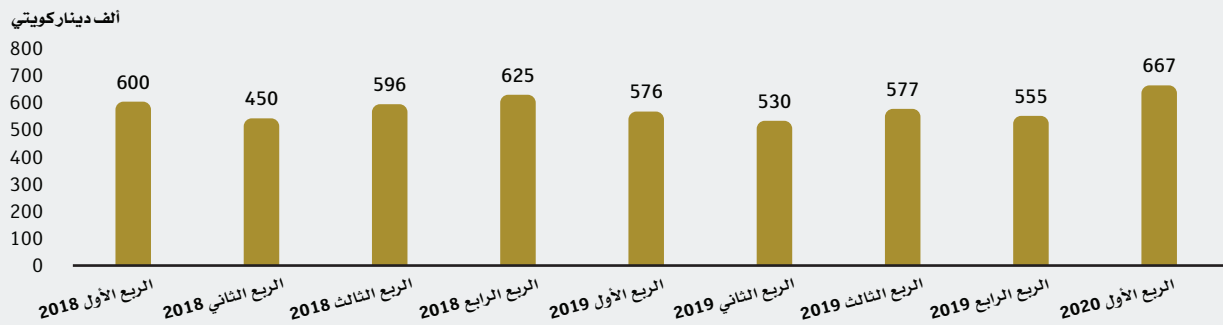
شكل رقم (3) تطور إجمالي قيم التداولات العقارية



المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة العقارية الإجمالية وفق آخر بيانات متاحة في النصف الأول من العام وقت إصدار التقرير 667 ألف دينار بنهاية الربع الأول مرتفعاً بنسبة 16% عن مستواه في شهري فبراير ويناير من 2019. في الوقت الذي سجل إجمالي عدد الصفقات المتداولة 998 صفقة بانخفاض طفيف نسبته 0.1% على أساس سنوي، مدفوعاً بانخفاض متفاوت لعدد صفقات القطاعات المختلفة، مع مستوى مرتفع لصفقات العقار التجاري.

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

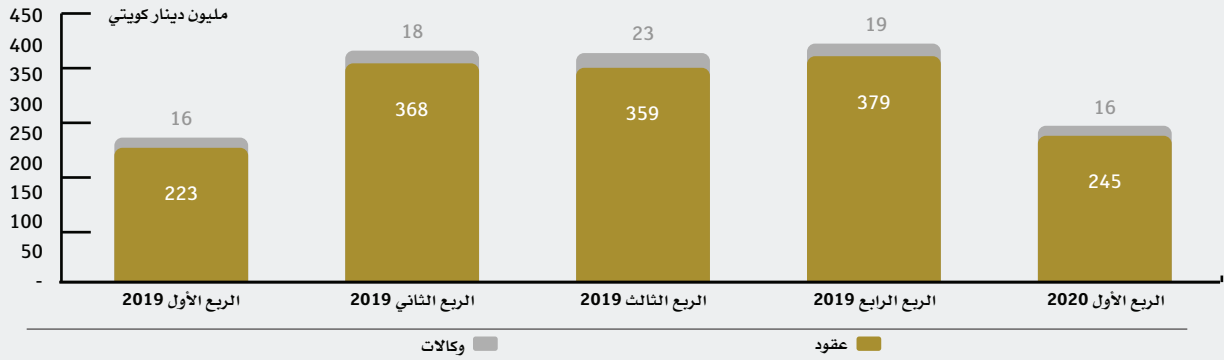


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات السكن الخاص

ارتفعت التداولات العقارية للسكن الخاص إلى 261 مليون دينار خلال شهري يناير وفبراير، بزيادة نسبتها 9% عن ذات الفترة من العام الماضي.

شكل رقم (5) تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص

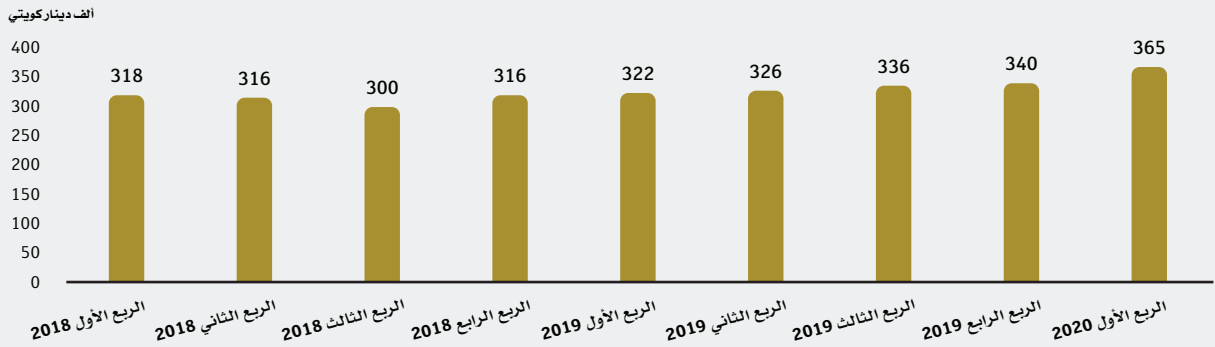


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة لعقار السكن الخاص إلى 365 ألف دينار بنهاية الربع الأول بنسبة 7.4% على أساس ربع سنوي، ويلاحظ أنه أعلى مستوى لمتوسط قيمة الصفقة من السكن الخاص منذ منتصف العام الماضي، مرتفعاً بنسبة 14% على أساس سنوي.

وقد ارتفع عدد الصفقات المتداولة في السكن الخاص إلى 715 صفقة بنهاية شهري يناير وفبراير، أي منخفضاً بحدود 4% عن عددها في ذات الفترة من العام الماضي.

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

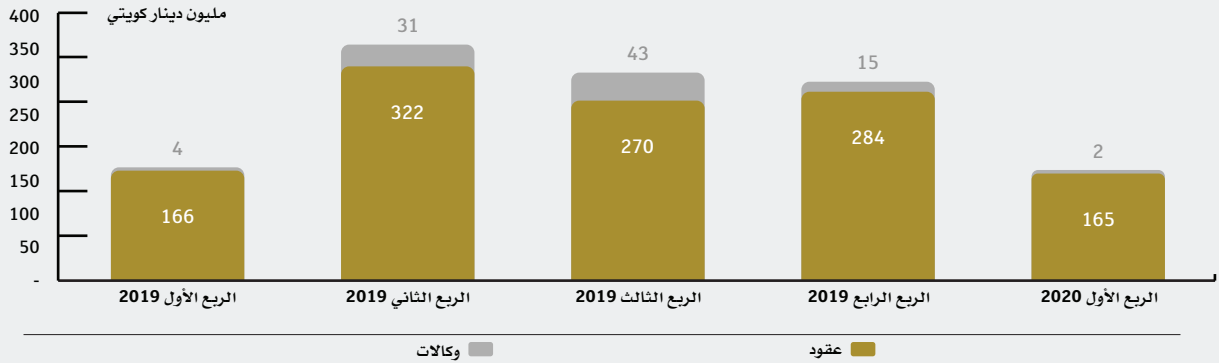


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات الاستثمارية

بلغت قيمة التداولات العقارية الاستثمارية 166 مليون دينار خلال شهري يناير وفبراير، منخفضة بنسبة 2% على أساس سنوي.

شكل رقم (7) تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية

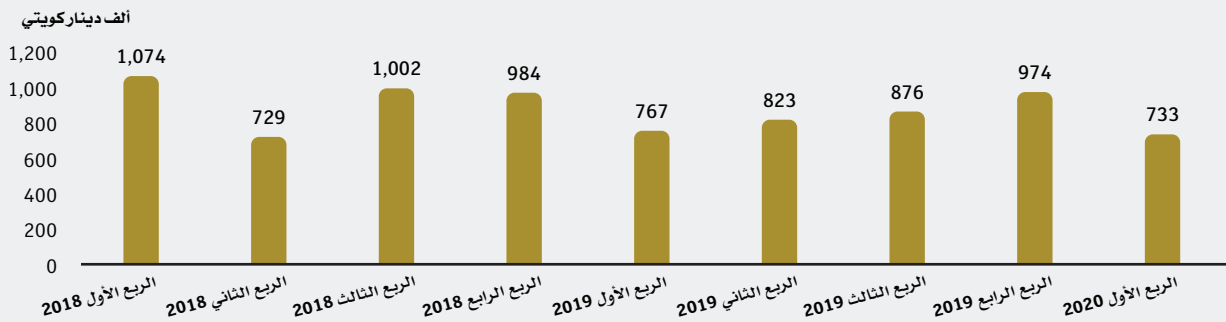


المصدر: وزارة العدل - بيت التمويل الكويتي

انخفض متوسط قيمة الصفقة من العقارات الاستثمارية إلى 733 ألف دينار بنسبة 25% عن متوسط قيمتها في الربع الرابع 2019، وانخفض 5% على أساس سنوي.

سجل عدد الصفقات العقارية الاستثمارية وفق آخر بيانات متاحة في النصف الأول 227 صفقة في شهري يناير وفبراير مقابل 222 صفقة في نفس الفترة من العام الماضي، وشهد هذا المؤشر زيادة بنسبة 2% على أساس سنوي.

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

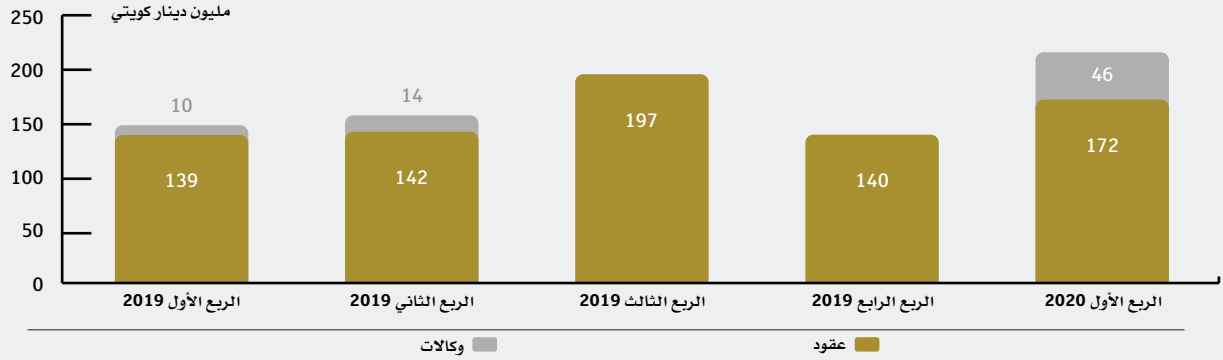


المصدر: بيت التمويل الكويتي

اتجاهات العقارات التجارية

بلغت قيمة تداولات العقارات التجارية وفق آخر بيانات متاحة عن النصف الأول وقت إعداد التقرير 218 مليون دينار في شهري يناير وفبراير، بزيادة كبيرة نسبتها 47% عن ذات الفترة من العام الماضي.

شكل رقم (9) تطور قيم التداولات العقارية التجارية

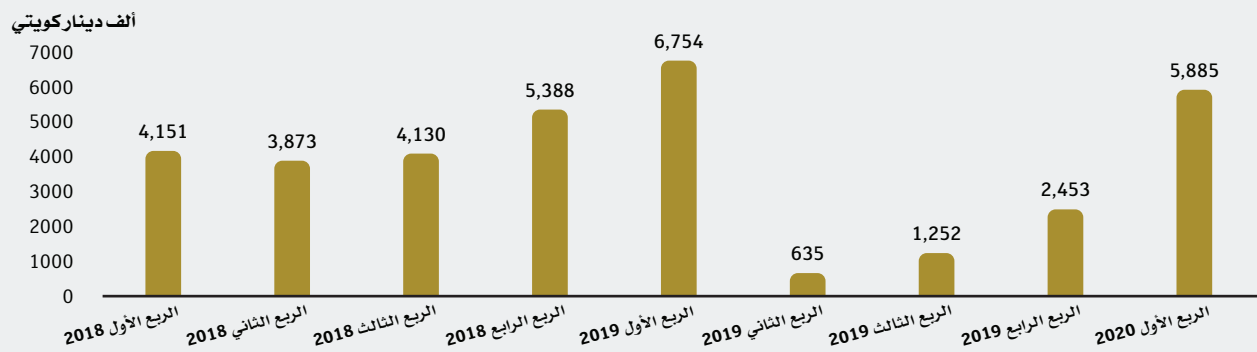


المصدر: وزارة العدل- بيت التمويل الكويتي

ارتفع متوسط قيمة الصفقة في العقارات التجارية إلى حوالي 5.9 مليون دينار بنهاية الربع الأول أي بزيادة 140% عن قيمته في الربع الرابع، ويلاحظ مساراً تصاعدياً بدأ لمتوسط قيمة الصفقة، بينما تراجع متوسط قيمة الصفقة في القطاع العقاري التجاري بنسبة 13% على أساس سنوي.

سجل عدد الصفقات في القطاع التجاري 37 صفقة في يناير وفبراير، أي بزيادة 68.2% عن عددها في ذات الفترة من العام الماضي.

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



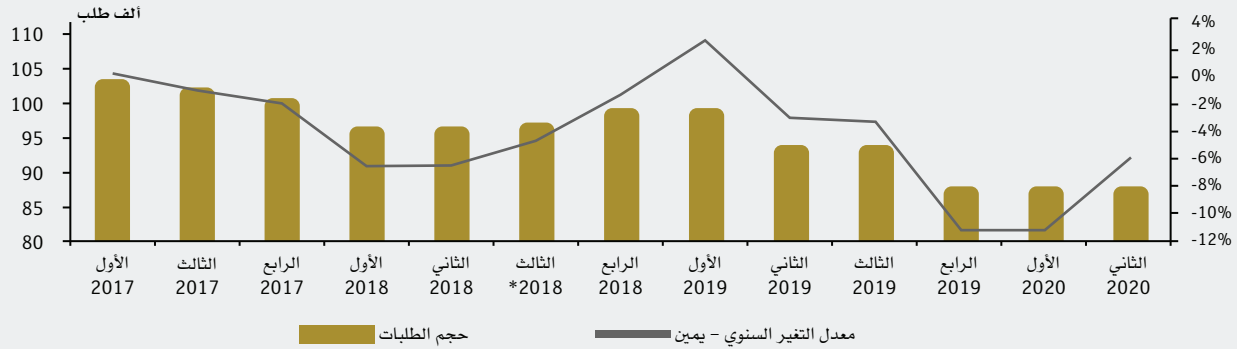
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: المشروعات السكنية

تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتنفيذ العديد من المشروعات في المدن الجديدة طبقاً للبرنامج الزمني الذي وضعت المؤسسة للخطة الإنمائية الحالية 2016/2015 – 2020/2019، ولم تتأثر غالبية المشروعات التي تنفذها المؤسسة بفترة الإغلاق التي فرضت خلال النصف الأول من العام، بل تابعت جدول تنفيذها، وتهدف دولة الكويت أن تصبح مركزاً مالياً وتجارياً جذاباً للاستثمار، من خلال العديد من المشروعات المطروحة، ومشروعات البنية التحتية التي تنفذها وزارة الأشغال العامة، بالإضافة إلى مشروعات سكنية تنجزها المؤسسة وفقاً لشروط فنية وضعتها لتنفيذ مشروعات المدن السكنية الجديدة، ويلبي ذلك العدد بعضاً من جانب الطلب الذي يتمثل جزء منه في حجم الطلبات السكنية المتراكمة.

وقد نجحت جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة طبقاً لآخر تقرير صادر عنها في منتصف أكتوبر 2019، حيث كانت المؤسسة قد تمكنت من تخفيض عدد الطلبات السكنية القائمة إلى حدود 88 ألف طلب في منتصف الربع الرابع منخفضاً بنسبة 6.1% عن الربع السابق له، ونجحت جهودها في تخفيض رصيد الطلبات المتراكمة 11.2% على أساس سنوي، ومازالت الدولة ماضية في توفير وتوزيع الوحدات والأراضي السكنية، ونجحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تنفيذ خططها وفق جدول توزيع الوحدات السكنية بمساحة 400 متر مربع للقسيمة، وطبقاً للبيانات المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة وفق آخر تحديث لها فقد أعلنت عن توزيعات لعدد 11 ضاحية سكنية من مشروع جنوب مدينة صباح الأحمد تضم 20.4 ألف وحدة وتشمل 545 مبنى عام في كامل المشروع، وقد نجحت المؤسسة في توزيع 10.7 ألف وحدة.

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



المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية، بيت التمويل الكويتي

تواصل المؤسسة العامة للرعاية السكنية 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، فطبقاً للبيانات المتاحة في تقريرها الصادر خلال شهر يونيو 2020 أنهت تنفيذ مشروعات خططت لها فيما سبق تفوق قيمتها نحو 437 مليون دينار منها مشروعات بحوالي 100 مليون دينار بنسبة إنجاز 100% أو تقترب من ذلك، فيما استكملت مشروعات أخرى تنوي تنفيذها خلال النصف الأول مع التخطيط لمشاريع في عدة مدن سكنية وتنفيذها تصل قيمتها إلى 967 مليون دينار، منها مشروعات جديدة تجاوزت نسبة الإنجاز المتوقعة قيمتها 528 مليون دينار فيما بدأت إعداد البرنامج الزمني خلال هذه الفترة لمشروعات تصل قيمتها إلى 6 مليون دينار وبدأت في تنفيذها بالفعل، ولإلقاء الضوء على الجهود المبذولة والمشروعات المنفذة في ثلاث فئات طبقاً للقطاع الذي يخدمه كل فئة كما يلي:

أولاً: تنفذ المؤسسة مشروعات القسائم والخدمات في 7 عقود لمشاريع مختلفة وصلت قيمتها مجتمعة إلى حوالي 490 مليون دينار بحصة قدرها 34.9% من تكلفة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر في يونيو 2020، منها مشروعات قيمتها حوالي 121 مليون دينار تجاوزت الإنجاز التعاقدية كما في مدينة صباح الأحمد وشرق تيماء، وتستكمل المؤسسة تنفيذ مشروعات أخرى.

ثانياً: تتابع المؤسسة تنفيذ مشروعات المباني العامة في المدن السكنية الجديدة وبعض المدن الأخرى لعدد 12 مشروعاً بقيمة تقترب من 304 مليون دينار بحصة 21.6% من قيمة مشروعات المؤسسة وفق تقريرها الصادر، منها مشروعات اقترت تسليمها تقدر بنحو 87.7 مليون دينار في الوفرة وفي ميناء عبدالله وغرب مبارك عبدالله، وتواصل إنشاء واستكمال المباني العامة وصيانتها بنسبة إنجاز تفوق المتعاقد عليها تصل قيمتها إلى 103 مليون دينار في مدينة المطلاع وغرب عبدالله المبارك، وتستكمل مشروعات أخرى قيمتها 113 مليون دينار حققت المؤسسة تقدماً ملحوظاً في إنجاز بعض منها في مدن سكنية عدة.

ثالثاً: مشروعات الطرق الرئيسية والخدمات المتنوعة تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية بقيمة تقترب من 611 مليون دينار لعدد 25 عقداً مختلفاً بما يمثل حوالي 43.5% من قيمة مشروعات المؤسسة، وتنتشر تلك المشروعات في 7 مناطق سكنية جديدة، منها ما يلي: أولاً مشروعات اقترت المؤسسة من تسليمها بالفعل تصل قيمتها إلى 329 مليون دينار في المطلاع والوفرة وغرب عبدالله المبارك وجنوبها، ثانياً: مشروعات تواصل إنجازها تصل إلى 304 مليون دينار منها مشروعات تخطت نسبة الإنجاز المتعاقد عليها بحوالي 258 مليون دينار، ثالثاً: مشروعات بدأت في تنفيذ ووضع البرنامج الزمني لتنفيذها منها عقود محطات الكهرباء والمحولات الضخمة في مدينة المطلاع بقيمة تصل إلى 6 مليون دينار وبعض الإنشاءات والأعمال المشروعة المرتبطة بها.

بذلك تقترب قيمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية من نحو 1.5 مليار دينار في عدة مدن سكنية جديدة، من خلال مشاريع مازالت قيد التنفيذ وأخرى في طور التخطيط والتصميم، ومشاريع مستقبلية تنوي المؤسسة تنفيذها في بعض المدن السكنية الجديدة خلال الفترة القصيرة القادمة، حيث تخطط المؤسسة لتصميم مشروعات سكنية في ستة مناطق مختلفة تضم أكثر من 53 ألف وحدة سكنية بمساحة 400 م² كما في جنوب صباح الأحمد التي تبعد 70 كم عن محافظة العاصمة، ومدينة جنوب سعد عبدالله التي تبعد 27 كم، وجنوب عبدالله المبارك التي تبعد بمسافة حوالي 16 كم، بالإضافة إلى منطقة خيطان في محافظة الفروانية ومنطقة شرق تيماء التي تقع في وسط محافظة الجهراء، وكذلك المساكن منخفضة التكاليف في المنطقة الغربية لدولة الكويت وتبعد 45 كم عن العاصمة و15 كم عن محافظة الجهراء.

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

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

مشاريع أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية عن طرحها:
جدول (1) قائمة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية

مجال المشروع	م	المنطقة	قيمة العقد مليون دك	% نسبة الإنجاز	
				التعاقدية	الفعلية
مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها	1	مدينة المطلاع	215.8	100	73.0
	2	مدينة المطلاع	50.0	100	62.0
	3	مدينة المطلاع	49.3	100	89.4
	4	جنوب عبدالله المبارك	29.0	100	86.3
	5	منطقة شرق تيماء	46.1	71.3	78.6
	6	مدينة صباح الأحمد	24.9	77.5	53.6
	7	مدينة صباح الأحمد	74.9	41.3	43.0
التكلفة			489.9 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة إنجازها

مشاريع المباني العامة	8	ميناء عبدالله	2.2	100	98.8
	9	الوفرة	23.7	100	96.5
	10	الوفرة	24.6	100	67.1
	11	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.5	100	77.8
	12	مدينة غرب عبدالله المبارك	32.9	100	100
	13	مدينة غرب عبدالله المبارك	28.9	100	100
	14	مدينة غرب عبدالله المبارك	36.9	76	79.7
	15	مدينة صباح الأحمد	1.3	77.9	38.25
	16	مدينة المطلاع	31.8	11.27	6
	17	مدينة المطلاع	26.9	7.39	5.7
	18	مدينة المطلاع	37.9	8.27	27.8
	19	مدينة المطلاع	28.2	6.4	6.4
التكلفة			304.1 مليون دينار كويتي		

*مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

98.5	95.9	288	مدينة المطلاع	20
100.0	100.0	8.8	مدينة غرب عبدالله المبارك	21
99.5	99.9	3.4	الوفرة	22
80.0	100.0	3.4	مدينة صباح الأحمد	23
67.5	66.4	17.4	مدينة المطلاع	24
68.1	67.5	17	مدينة المطلاع	25
68.0	67.5	17	مدينة المطلاع	26
69.1	69.6	16.9	مدينة المطلاع	27
78.5	100.0	2.1	شمال غرب الصليبخات	28
53.4	42.8	68.1	المساكن منخفضة التكاليف	29
59.7	58.6	26.2	مدينة المطلاع	30
59.7	58.6	26.2	مدينة المطلاع	31
61.9	57.9	11.7	جنوب عبدالله المبارك	32
80.6	94.6	2.5	مدينة غرب عبدالله المبارك	33
80.5	94.5	2.6	مدينة غرب عبدالله المبارك	34
50.0	53.8	2.5	الوفرة	35
67.0	64.6	23	مدينة المطلاع	36
93.9	73.6	28.3	مدينة المطلاع	37
77.5	75.2	23.3	مدينة المطلاع	38
6.3	6.9	16	مدينة المطلاع	39
	جاري إعداد البرنامج الزمني	4.5	الوفرة	40
	جاري إعداد البرنامج الزمني	0.46	مدينة المطلاع	41
100	100	0.177	مدينة المطلاع	42
	جاري إعداد البرنامج الزمني	0.311	مدينة المطلاع	43
0	0.36	0.709	مدينة المطلاع	44
609.8 مليون دينار كويتي			التكلفة	
1,403.9 مليون دينار كويتي			إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية	

مشاريع
الطرق والخدمات
الرئيسية المتنوعة

* مشاريع تجاوزت نسبة الإنجاز المطلوبة

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

ثالثاً: مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

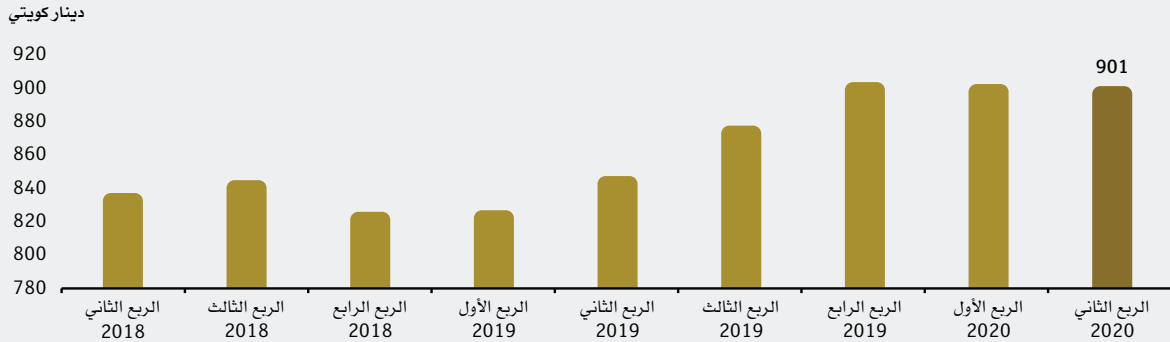
تختلف أسعار العقارات والأراضي في السكن الخاص في ظل ندرتها وتوقف الأنشطة الاقتصادية منها التسجيل والتداول العقاري خلال النصف الأول من العام الحالي، وتتباين طبقاً للعوامل والمواصفات العديدة التي تتميز بها كما في القطاعات العقارية الأخرى، وبالتالي تختلف مستويات الأسعار في أراضي السكن الخاص وفقاً لمواقعها 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 تحسن متوسط السعر في الربع الثاني 2020 بنسبة 0.2% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً نسبته 1.1% على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط سعر المتر 667 دينار في الربع الثاني مرتفعاً بنسبة 4.7% على أساس سنوي أي أدنى من زيادته التي وصلت 6.8% في الربع الأول، ومازال المسار التصاعدي للنمو السنوي في متوسط السعر على مستوى المحافظات متواصلاً في السكن الخاص.

وقد تحسن متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني قليلاً مقارنة بمستويات الأسعار في الربع السابق له، فيما تباطأت معدلات الزيادة لمستويات أسعار السكن الخاص على أساس سنوي بنهاية الربع الثاني 2020 في محافظات الكويت، إذ ارتفع متوسط السعر في محافظة العاصمة 6.3% في الربع الثاني على أساس سنوي مقابل زيادة أعلى نسبتها 9% في الربع السابق له، فيما سجلت الأسعار زيادة في محافظة حولي نسبتها 8.1% في الربع الثاني مقابل 9.1% في الربع الأول، وفي مبارك الكبير بحدود 2.3% مقابل 4.2% في الربع الأول، فيما ارتفعت في محافظة الفروانية 2.5% على أساس سنوي مقابل 5.5% في الربع الأول، وفي الأحمدية 0.8% مقابل 2% في الربع الأول وفي الجهراء سجلت مستويات الأسعار زيادة سنوية تصل نسبتها 5.6% مقابل 8.4% في الربع الأول.

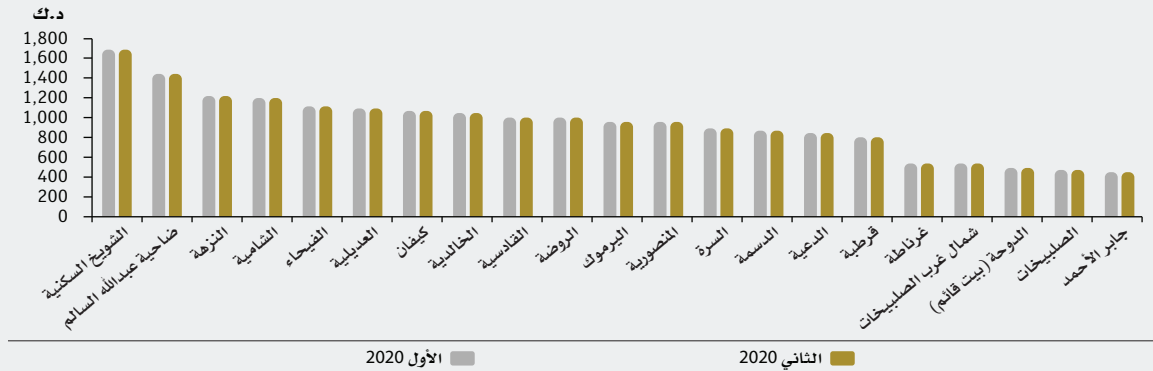
محافظة العاصمة

استقر متوسط سعر المتر المربع في عقارات السكن الخاص بمحافظة العاصمة دون تغيير على أساس ربع سنوي بنهاية الربع الثاني مستقراً عند حدود 900 دينار، وما زالت مستويات الأسعار بالمحافظة تتجه نحو التحسن مدفوعة بمعدلات نمو متصاعدة على أساس ربع سنوي، وسجل متوسط السعر بالمحافظة زيادة 6.3% على أساس سنوي.

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



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (2) أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

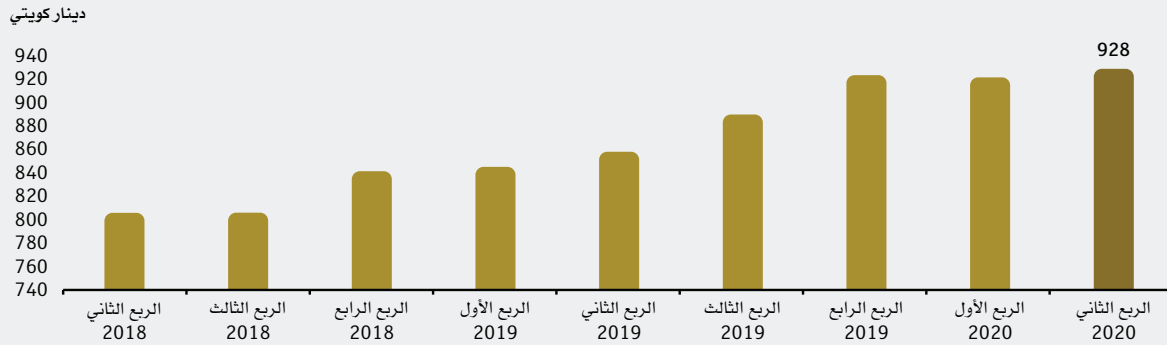
متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,800	1,900	1,700	950,000	850,000	داخلي	500	%210	الشويخ السكني
1,465	1,580	1,350	1,580,000	1,350,000	داخلي	1,000	%210	
1,685	1,770	1,600	1,770,000	1,600,000	رئيسي	1,000	%210	
1,800	1,850	1,750	1,850,000	1,750,000	جمال عبدالناصر	1,000	%210	
1,688	1,775	1,600	1,537,500	1,387,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,570	1,700	1,440	850,000	720,000	داخلي	500	%210	ضاحية عبدالله السالم
1,500	1,600	1,400	1,200,000	1,050,000	رئيسي	750	%210	
1,725	1,800	1,650	1,800,000	1,650,000	صنعاء	1,000	%210	الشمامية
1,451	1,572	1,330	1,305,000	1,103,333	المتوسط العام بالمنطقة			
1,340	1,460	1,220	365,000	305,000	داخلي	250	حتى 800م	
1,010	1,100	920	1,100,000	920,000	داخلي	1,000	%210	
1,410	1,540	1,280	770,000	640,000	رئيسي	500	%210	
1,233	1,360	1,107	1,020,000	830,000	رئيسي	750	%210	النزهة
1,210	1,318	1,101	872,857	727,143	المتوسط العام بالمنطقة			
1,195	1,300	1,090	650,000	545,000	داخلي	500	%210	
1,093	1,200	987	900,000	740,000	داخلي	750	%210	
1,225	1,350	1,100	1,350,000	1,100,000	رئيسي	1,000	%210	
1,225	1,350	1,099	940,000	765,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,013	1,093	933	820,000	700,000	داخلي	750	%210	الخالدية
1,200	1,333	1,067	1,000,000	800,000	رئيسي	750	%210	
1,020	1,100	940	1,100,000	940,000	الدائري الرابع / الثالث	1,000	%210	
1,048	1,162	935	1,010,000	810,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,135	1,200	1,070	600,000	535,000	داخلي	500	%210	
1,167	1,267	1,067	950,000	800,000	رئيسي	750	%210	العديلية
1,060	1,120	1,000	1,150,000	1,000,000	الرياض / دمشق	1,000	%210	
1,102	1,184	1,020	918,571	785,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,125	1,250	1,000	500,000	400,000	داخلي	400	%210	
1,133	1,227	1,040	920,000	780,000	رئيسي	750	%210	
1,075	1,150	1,000	1,150,000	1,000,000	رئيسي	1,000	%210	الفيحاء
1,106	1,191	1,020	925,714	785,000	المتوسط العام بالمنطقة			

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.

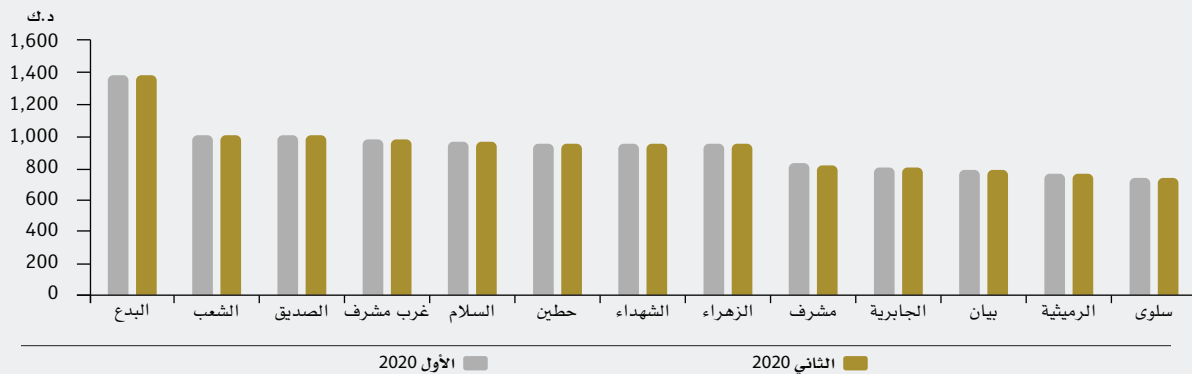
محافظة حولي

تحسنت مستويات الأسعار قليلاً في أراضي السكن الخاص بمحافظة حولي بنهاية الربع الثاني إلى حدود 928 من دينار بزيادة 0.8% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً بحدود 0.3% عن الربع السابق له، بالتالي تباطأت معدلات الزيادة على أساس سنوي في مستويات الأسعار مسجلة 8.1% في الربع الثاني مقابل زيادة أكبر نسبتها 9.1% في الربع الأول.

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



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (3) أسعار الأراضي السكنية في محافظة حولي

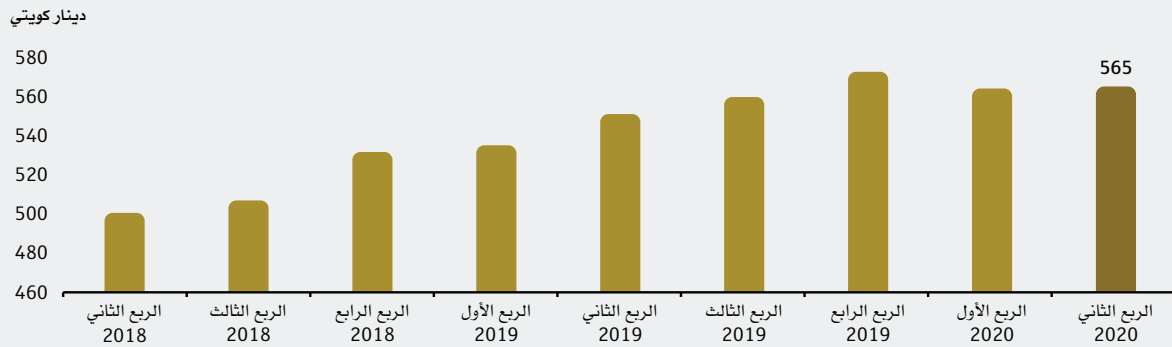
متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,019	1,088	950	435,000	380,000	داخلي	400	%210	الشعب
1,000	1,100	900	550,000	450,000	رئيسي	500	%210	
950	1,033	867	775,000	650,000	رئيسي	750	%210	
969	1,042	896	560,833	480,833	المتوسط العام بالمنطقة			
863	938	788	375,000	315,000	داخلي	400	%210	الجابرية
870	940	800	470,000	400,000	رئيسي	500	%210	
775	850	700	850,000	700,000	الخامس + المغرب	1,000	%210	
776	843	710	538,889	450,556	المتوسط العام بالمنطقة			
763	838	688	335,000	275,000	داخلي	400	%210	الرميثية
570	627	513	470,000	385,000	داخلي	750	%210	
930	980	880	980,000	880,000	التعاون	1,000	%210	
755	821	689	541,667	456,667	المتوسط العام بالمنطقة			
665	740	590	370,000	295,000	داخلي	500	%210	سلوى
563	620	507	465,000	380,000	داخلي	750	%210	
833	900	765	900,000	765,000	الأقصى	1,000	%210	
970	1,000	940	1,000,000	940,000	التعاون	1,000	%210	
729	786	672	620,714	538,571	المتوسط العام بالمنطقة			
956	1,038	875	415,000	350,000	داخلي	400	%210	السلام
1,081	1,163	1,000	465,000	400,000	رئيسي	400	%210	
825	900	750	450,000	375,000	داخلي	500	%210	
970	1,040	900	520,000	450,000	رئيسي	500	%210	
958	1,035	881	462,500	393,750	المتوسط العام بالمنطقة			
950	1,025	875	410,000	350,000	داخلي	400	%210	حطين
1,063	1,125	1,000	450,000	400,000	رئيسي	400	%210	
825	900	750	450,000	375,000	داخلي	500	%210	
960	1,020	900	510,000	450,000	رئيسي	500	%210	
949	1,018	881	455,000	393,750	المتوسط العام بالمنطقة			
950	1,025	875	410,000	350,000	داخلي	400	%210	الشهداء
1,063	1,125	1,000	450,000	400,000	رئيسي	400	%210	
825	900	750	450,000	375,000	داخلي	500	%210	
960	1,020	900	510,000	450,000	رئيسي	500	%210	
949	1,018	881	455,000	393,750	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

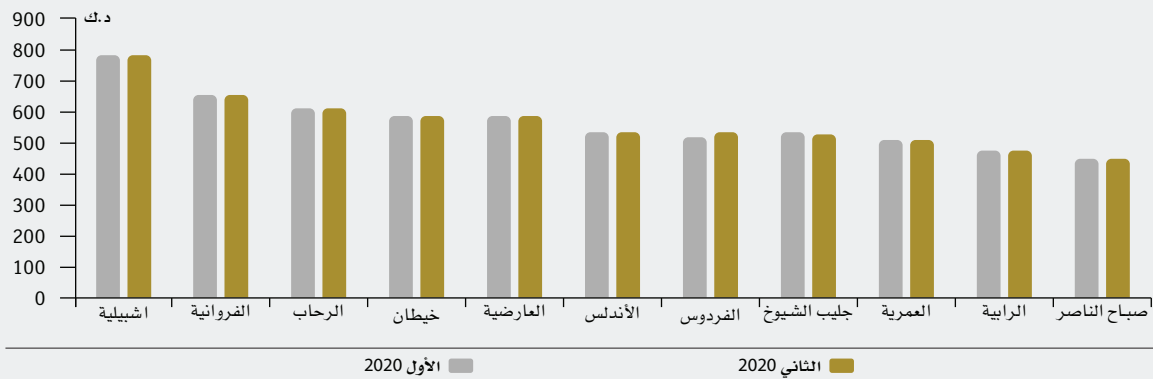
محافظة الفروانية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية بنهاية الربع الثاني قليلاً إلى حدود 565 دينار دون بنسبة 0.2% عن الربع السابق له الذي سجل انخفاضاً بنسبة 1.4% على أساس ربع سنوي، في حين تباطأت معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر إلى 2.5% أي أقل من نصف معدل الزيادة التي وصلت 5.5% في الربع الأول.

شكل رقم (16) متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (4) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الفروانية

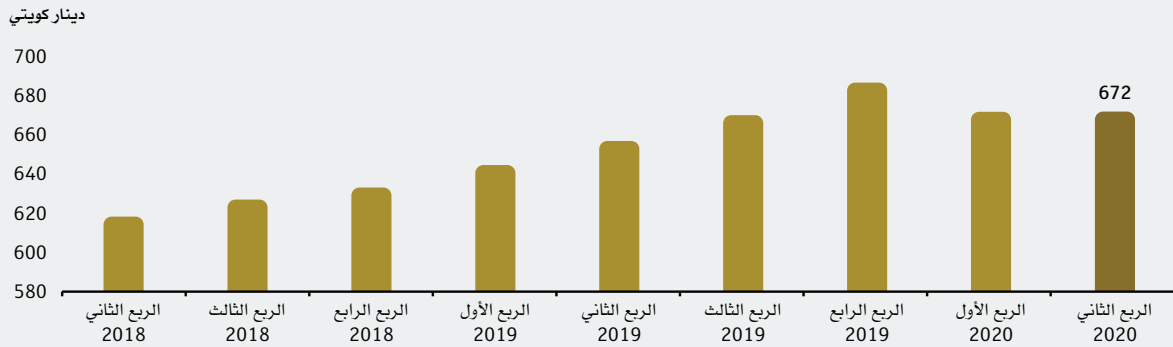
متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
520	560	480	280,000	240,000	داخلي	500	%210	الأندلس
520	547	493	410,000	370,000	رئيسي	750	%210	
533	565	501	364,000	324,000	المتوسط العام بالمنطقة			
480	500	460	250,000	230,000	داخلي	500	%210	الرابية (بيت قائم)
520	540	500	270,000	250,000	رئيسي	500	%210	
469	488	450	357,500	330,000	المتوسط العام بالمنطقة			
767	827	707	310,000	265,000	داخلي	375	%210	إشيلية
838	875	800	350,000	320,000	رئيسي	400	%210	
690	740	640	370,000	320,000	داخلي	500	%210	
782	835	728	353,333	307,500	المتوسط العام بالمنطقة			
610	650	570	325,000	285,000	داخلي	500	%210	الفروانية
695	750	640	375,000	320,000	رئيسي	500	%210	
653	700	605	350,000	302,500	المتوسط العام بالمنطقة			
619	650	588	260,000	235,000	داخلي	400	%210	خيطان
580	630	530	630,000	530,000	فيصل السريع	1,000	%210	
540	587	493	440,000	370,000	المتوسط العام بالمنطقة			
480	520	440	260,000	220,000	داخلي	500	%210	جليب الشيوخ
560	620	500	310,000	250,000	رئيسي	500	%210	
520	570	470	285,000	235,000	المتوسط العام بالمنطقة			
410	447	373	335,000	280,000	داخلي	750	%210	العارضية
483	520	447	390,000	335,000	رئيسي	750	%210	
582	625	538	296,250	253,750	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

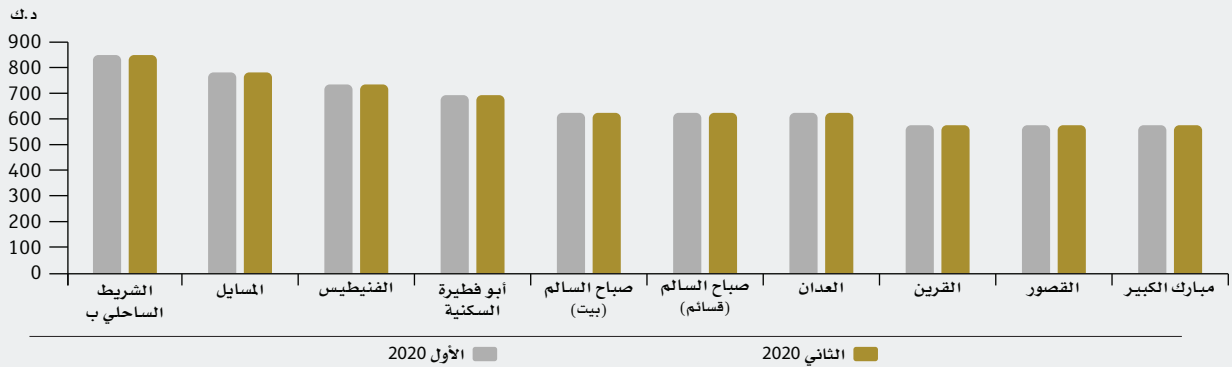
محافظة مبارك الكبير

استقر متوسط سعر المتر لأراضي السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 672 دينار بنهاية الربع الثاني دون تغيير عن الربع الأول، الذي سجل تراجعاً محدوداً بنسبة 2.2% على أساس ربع سنوي، بالتالي هدأت معدلات الزيادة لمستويات الأسعار بالمحافظة مرتفعة على أساس سنوي بنسبة 2.3% مقابل زيادة وصلت إلى 4.2% في الربع الأول على أساس سنوي.

شكل رقم (18) متوسط سعر المتر في مبارك الكبير



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (5) أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

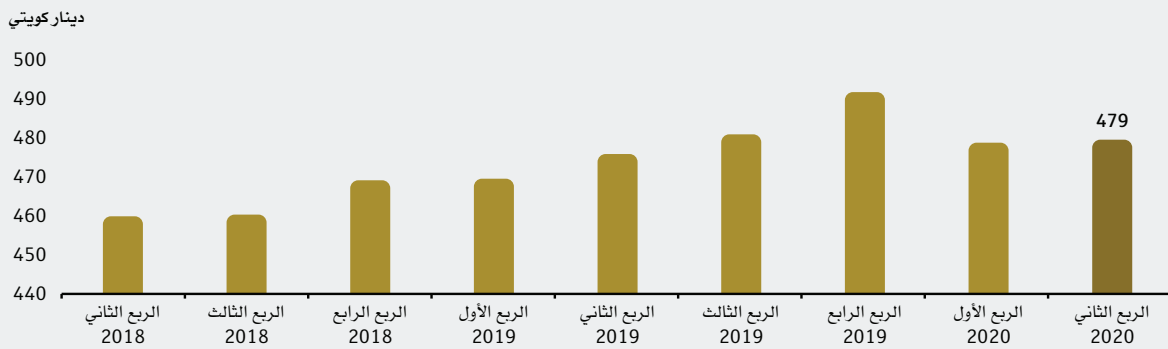
متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
781	850	713	340,000	285,000	داخلي	400	%210	المسايل
780	820	740	410,000	370,000	رئيسي	500	%210	
782	834	729	372,500	326,250	المتوسط العام بالمنطقة			
510	580	440	580,000	440,000	داخلية	1,000	%150	الشريط
1,275	1,350	1,200	2,700,000	2,400,000	بحرية	2,000	%150	الساحلي ب
853	910	797	1,360,000	1,196,667	المتوسط العام بالمنطقة			
681	725	638	290,000	255,000	داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
700	740	660	370,000	330,000	رئيسي	500	%210	
699	752	646	336,250	288,750	المتوسط العام بالمنطقة			
744	813	675	325,000	270,000	داخلي	400	%210	الفنيطيس
730	780	680	390,000	340,000	رئيسي	500	%210	
737	794	680	355,000	303,750	المتوسط العام بالمنطقة			
663	725	600	290,000	240,000	رئيسي	400	%210	العدان
581	638	525	255,000	210,000	داخلي	400	%210	
627	675	578	270,000	231,250	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

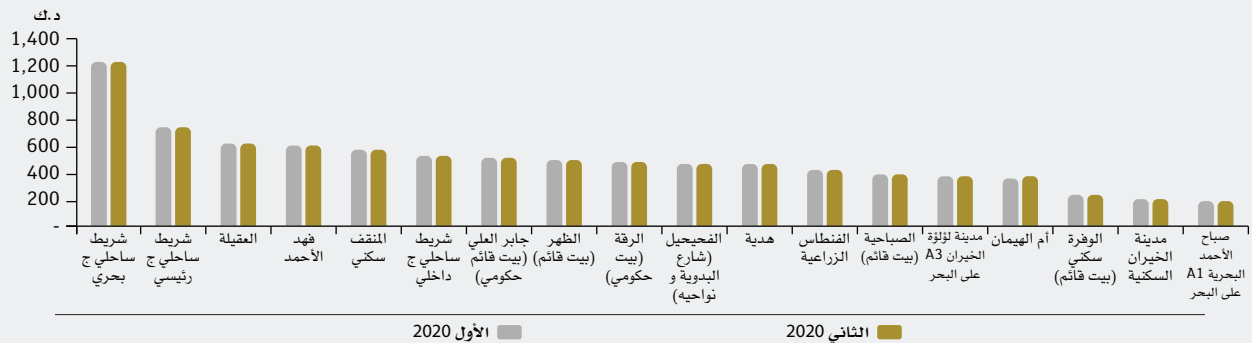
محافظة الأحمدية

تحسنت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية بنهاية الربع الثاني مسجلة 479 دينار للمتر بنسبة طفيفة بحدود 0.2% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً 2.7% عن الربع السابق له في نهاية العام الماضي، أما على أساس سنوي فقد هدأت معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر بالمحافظة فيما قبل، فقد ارتفع متوسط السعر بنسبة 0.8% عن الربع الثاني من العام الماضي مقابل زيادة أعلى نسبتها 2% في الربع الأول عن ذات الفترة من العام الماضي.

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



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (6) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

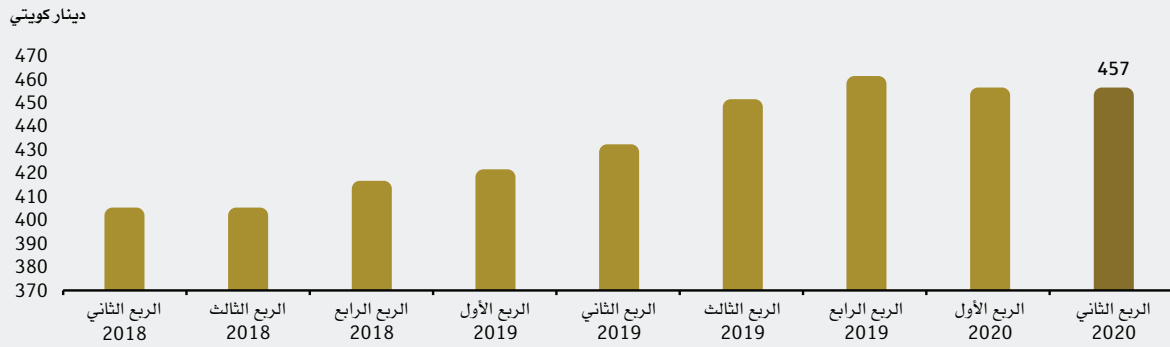
متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
365	400	330	400,000	330,000	داخلي	1,000	%210	الطناس الزراعية
465	540	390	540,000	390,000	رئيسي	1,000	%210	
420	467	373	350,000	280,000	داخلي	750	%210	هدية
493	533	453	400,000	340,000	رئيسي	750	%210	
663	725	600	290,000	240,000	رئيسي	400	%210	العقيلة
525	560	490	280,000	245,000	داخلي	500	%210	
1,225	1,300	1,150	2,600,000	2,300,000	بحرية	2,000	%150	الشريط الساحلي ج على البحر
520	600	440	450,000	330,000	داخلي	750	%150	الشريط الساحلي ج داخلي
206	238	175	95,000	70,000	رئيسي	400	%210	مدينة الخيران السكنية
179	200	158	240,000	190,000	بحرية	1,200	%210	صباح الأحمد البحرية A1 (على البحر)
367	389	344	175,000	155,000	بحرية	450	%210	صباح الأحمد البحرية A2 (على البحر)
367	389	344	175,000	155,000	بحرية	450	%210	مدينة لؤلؤة الخيران على البحر A3
540	587	493	220,000	185,000	داخلي	375	%210	المنقف سكني
638	700	575	280,000	230,000	رئيسي	400	%210	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

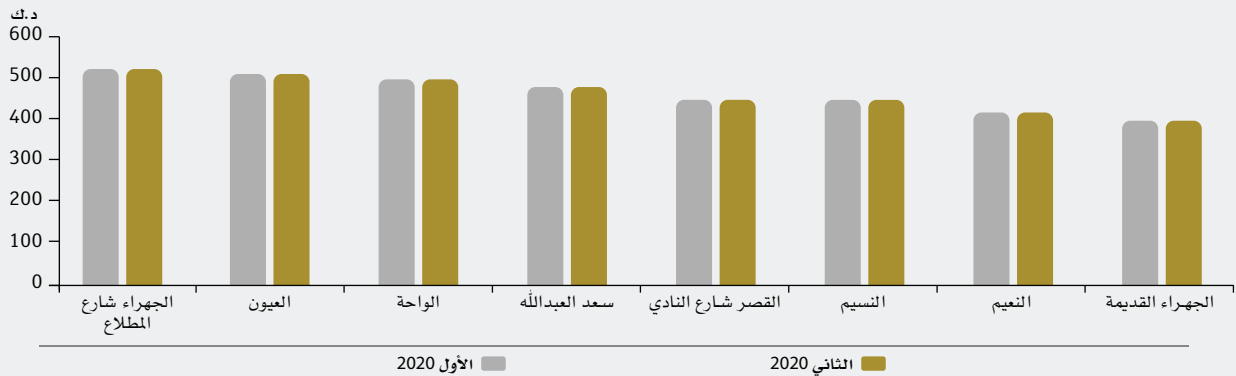
محافظة الجهراء

استقرت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنهاية الربع الثاني مسجلة 457 دينار دون تغير عن الربع الأول الذي سجلت فيها الأسعار انخفاضاً بنسبة 1% عن الربع السابق له. بالتالي سجلت مستويات الأسعار زيادة على أساس سنوي نسبتها 5.6% في الربع الثاني مقابل زيادة سنوية أعلى في الربع الأول نسبتها 8.4%.

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



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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (7) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة بالمتر المربع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
525	600	450	600,000	450,000	1,000	%210	القصر شارع النادي
375	425	325	255,000	195,000	600	%210	القصر (بيت قائم)
525	600	450	600,000	450,000	1,000	%210	الجهراء شارع المطلاع
391	450	333	180,000	133,000	400	%210	النعيم (قسائم)
450	525	375	210,000	150,000	400	%210	النعيم (بيت حكومي)
509	571	447	170,000	133,000	298	حتى 800م ²	العيون (بيت حكومي)
450	525	375	210,000	150,000	400	%210	النسيم (بيت حكومي)
500	567	433	170,000	130,000	300	حتى 800م ²	الواحة (بيت قائم)
400	450	350	180,000	140,000	400	%210	سعد العبدالله
475	550	400	220,000	160,000	400	%210	القيروان

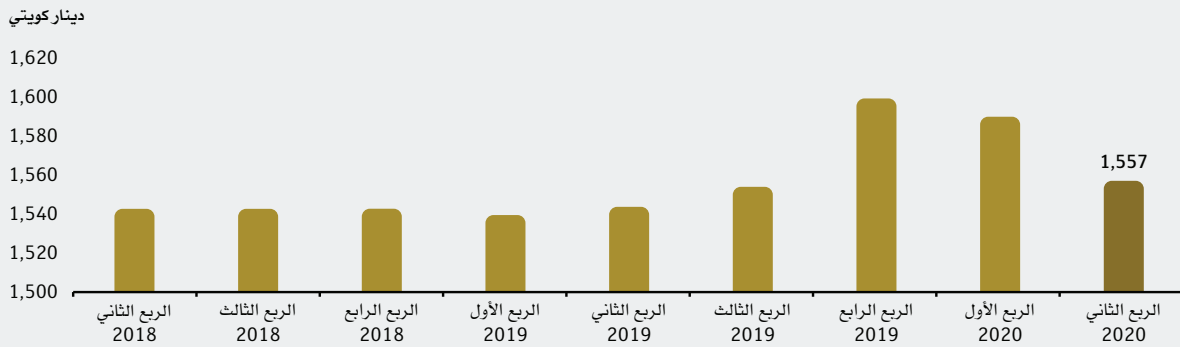
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سادت خلال النصف الأول من العام الحالي مظاهر إغلاق الأنشطة الاقتصادية في البلاد وإجراءات التباعد الاجتماعي للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وساهم هذا إضافة إلى عدة عوامل آخر منها توقف نشاط التسجيل والتداول العقاري في الدوائر الحكومية وانقطاع العمل في شريحة كبيرة من العمالة وعدم قدرة البعض على دفع إيجار مساكنهم، وظهور متضررين من حالة توقف الحياة، وهو ما أدى إلى انخفاض متوسط سعر المتر من العقار الاستثماري خلال الربعين الأول والثاني من العام الحالي، بعدما سجلت مستويات الأسعار قبلهما معدلات زيادة لثلاثة أرباع متتالية على أساس ربع سنوي.

وقد بلغ متوسط السعر حوالي 1,560 دينار على مستوى المحافظات في نهاية الربع الثاني من العام، وتباين التراجع وفقاً لبعض المسوحات والمناطق المختلفة حيث سجل التراجع نسبة تتراوح ما بين 4-5% في الربع الثاني عن أسعار بداية العام، وسادت حالة توقف كلي لمعظم أنشطة الشركات، وبالتالي تراجع متوسط السعر فيه انخفاضاً 2.1% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً أقل بحدود نصف في المائة عن الربع السابق له، كما ساهم ذلك في تباطؤ معدلات الزيادة السنوية التي سجلها متوسط سعر المتر فقد ارتفع متوسط السعر بنسبة 0.9% في الربع الثاني بعدما ارتفع بنسبة أعلى قدرها 3.3% في الربع الأول على أساس سنوي.

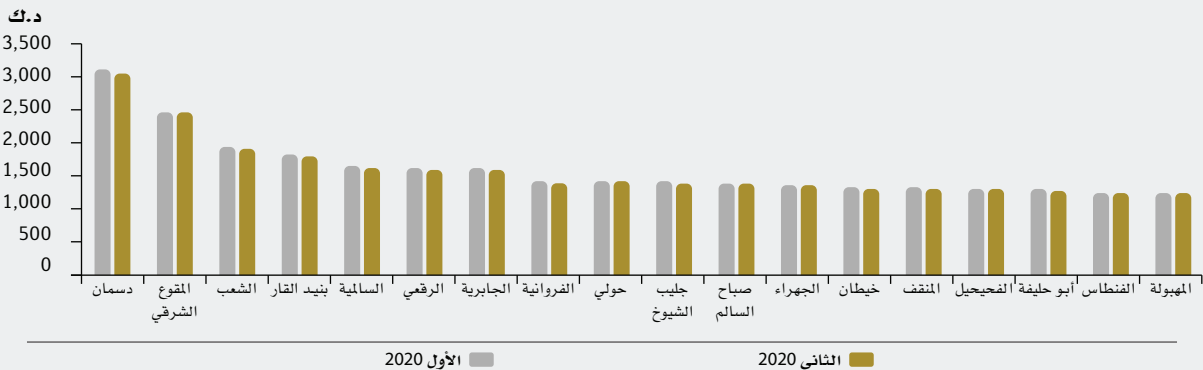
شكل رقم (24) متوسط سعر المتر المربع من العقار الاستثماري على مستوى محافظة الكويت



وقد تراجع متوسط السعر بنهاية الربع الثاني في محافظة العاصمة بنسبة 1.8% عن الربع السابق له، وفي حولي بنسبة 2.3% وفي الفروانية انخفض متوسط السعر بنسبة 2.5% عن الربع الأول وفي الجهراء بحدود 2.3% كما تراجعت في محافظة الأحمدية 2.4% وفي مبارك الكبير بنسبة أقل منخفضة بنسبة 1.4% على أساس ربع سنوي.

أما على أساس سنوي فقد ارتفع متوسط السعر في بعض المحافظات مدفوعة بارتفاع مستويات الأسعار في العاصمة بنسبة 1.8% عن الربع الثاني من العام الماضي، فيما تحسنت في محافظة حولي بحدود 0.3% بينما تراجعت في الفروانية والجهراء بنسبة محدودة قدرها 1%، بينما في مبارك الكبير سجل متوسط السعر زيادة بنسبة 5%، فيما تراجعت الأسعار في الأحمدية بشكل محدود أي بنسبة 1% على أساس سنوي.

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



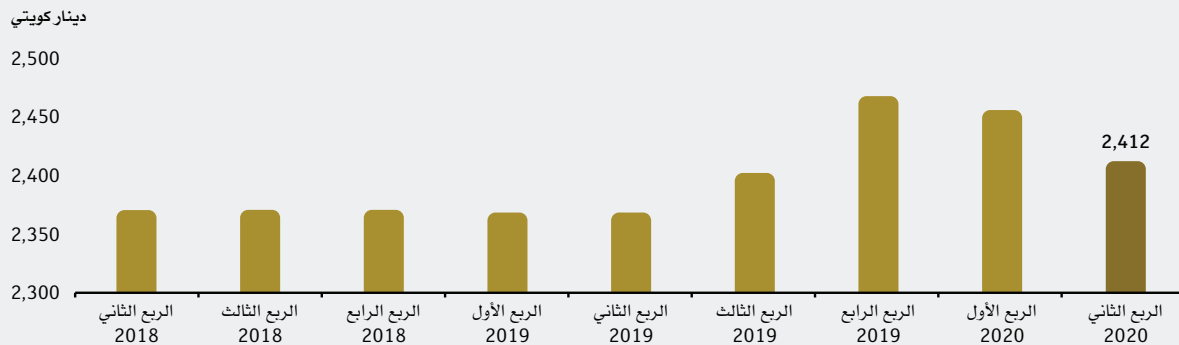
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، تراجعت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الثاني من 2020 إلى حدود 2,400 دينار للمتر المربع، منخفضة 1.8% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً أقل في حدود نصف في المائة، ويحافظ متوسط سعر المتر على اتجاهه المستقر منذ أواخر عام 2016 ومازال الأعلى على مستوى المحافظات، وقد تباطأت معدلات الزيادة السنوية التي سجلها متوسط السعر حتى وصلت إلى 1.8% في الربع الثاني مقابل زيادة أعلى سجلت 3.7% في الربع الأول وكانت وصلت أعلاها مسجلة 4.1% في الربع الأخير من العام الماضي.

مستويات الأسعار في مناطق محافظة العاصمة

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



جدول (8) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2020
				من	إلى	من	إلى	
بنيد القار	250%	1,000	الخليج العربي	2,770,000	3,000,000	2,770	3,000	2,885
	250%	500	رئيسي	850,000	920,000	1,700	1,840	1,770
	250%	1,000	داخلي	1,300,000	1,480,000	1,300	1,480	1,390
	250%	1,000	الدائري الأول+الثاني	1,740,000	1,900,000	1,740	1,900	1,820
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوع الشرقي	240%	250	داخلي	425,000	500,000	1,700	2,000	1,850
	400%	500	رئيسي	1,275,000	1,400,000	2,550	2,800	2,675
	400%	1,000	الشهداء	2,700,000	2,900,000	2,700	2,900	2,800
	المتوسط العام بالمنطقة							
دسمان	400%	1,000	الخليج العربي	3,950,000	4,150,000	3,950	4,150	4,050
	400%	1,000	داخلي	2,150,000	2,400,000	2,150	2,400	2,275
	400%	750	عبدالله الأحمد	2,075,000	2,100,000	2,767	2,800	2,783
	المتوسط العام بالمنطقة							
3,036								

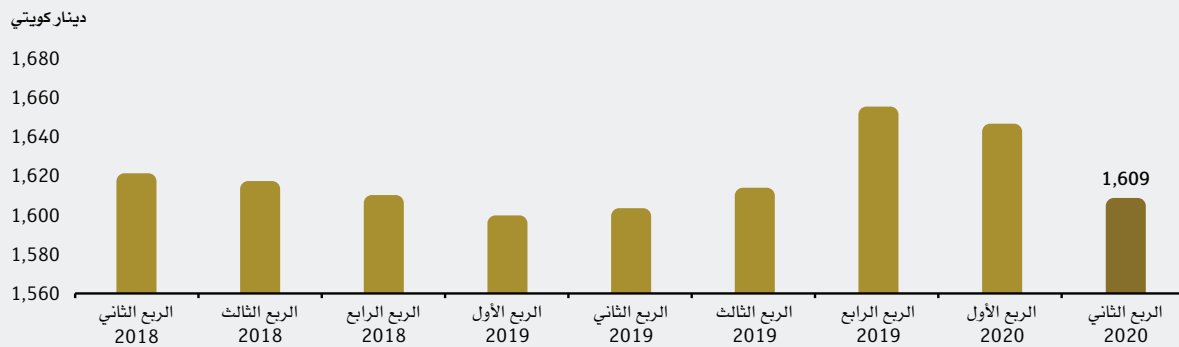
المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

محافظة حولي

تراجع متوسط السعر بمحافظة حولي إلى حدود 1,610 دينار بنهاية الربع الثاني، منخفضاً بنسبة 2.3% عن متوسط السعر في الربع الأول الذي سجل انخفاضاً أقل في حدود نصف في المائة على أساس ربع سنوي بعد أن سجلت مستويات الأسعار زيادة نسبتها 2.6% في الربع الرابع من العام الماضي، وبدأ متوسط السعر يسير بشكل تنازلي مع زيادة نسب تراجعته مؤخراً، بالتالي سجلت مستويات الأسعار زيادة طفيفة على أساس سنوي قدرها 0.3% في الربع الثاني، وهي أدنى مقابل زيادة سنوية وصلت إلى 3% على أساس سنوي في الربع الأول من العام.

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



جدول (9) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

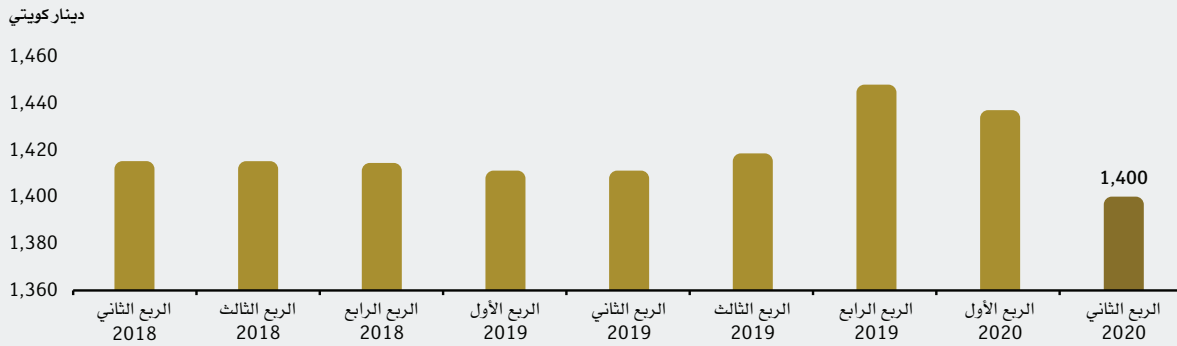
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,367	1,400	1,333	1,050,000	1,000,000	المتشي	750	%250	حولي
1,487	1,573	1,400	1,180,000	1,050,000	فتيبة	750	%250	
1,313	1,400	1,227	1,050,000	920,000	احمد بن طولون	750	%250	
1,417	1,467	1,367	1,100,000	1,025,000	المغرب	750	%250	
1,380	1,400	1,360	1,050,000	1,020,000	شرحبيل	750	%250	
1,190	1,280	1,100	1,280,000	1,100,000	داخلي	1,000	%250	
1,378	1,444	1,312	1,102,667	1,003,333	المتوسط العام بالمنطقة			
2,875	2,950	2,800	2,950,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	%250	السالمية
1,620	1,707	1,533	1,280,000	1,150,000	بغداد (التحرير)	750	%250	
1,493	1,573	1,413	1,180,000	1,060,000	عمان	750	%250	
1,560	1,627	1,493	1,220,000	1,120,000	البحرين	750	%250	
1,717	1,800	1,633	1,350,000	1,225,000	عمرو بن العاص	750	%250	
1,515	1,550	1,480	1,550,000	1,480,000	رئيسي	1,000	%250	
1,300	1,400	1,200	1,400,000	1,200,000	داخلي	1,000	%250	
1,601	1,684	1,518	1,301,563	1,178,750	المتوسط العام بالمنطقة			
2,950	3,050	2,850	3,050,000	2,850,000	الخليج العربي	1,000	%250	الشعب
1,500	1,600	1,400	1,200,000	1,050,000	داخلي	750	%250	
1,894	1,975	1,813	1,875,000	1,725,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,670	1,720	1,620	1,720,000	1,620,000	الدائري الرابع	1,000	%250	الجابرية
1,465	1,550	1,380	1,550,000	1,380,000	المغرب	1,000	%250	
1,715	1,750	1,680	1,750,000	1,680,000	ماكدونالدز	1,000	%250	
1,430	1,500	1,360	1,125,000	1,020,000	داخلي	750	%250	
1,565	1,630	1,499	1,534,375	1,409,375	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تراجعت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية بمحافظة الفروانية مسجلة 1,400 دينار بنهاية الربع الثاني 2020، وبدأت مساراً تنازلياً في الربع الأول. وقد سجل متوسط السعر انخفاضاً بحدود 2.5% عن الربع الأول الذي سجل انخفاضاً أقل نسبته 0.8% على أساس ربع سنوي، ويأتي ذلك بعد زيادة سجلها في ثلاثة أرباع متتالية حتى نهاية الربع الرابع العام الماضي، بالتالي انخفض متوسط سعر المتر على أساس سنوي بنسبة 0.8% في الربع الثاني، بعدما سجل في الربع الأول زيادة 1.8% على أساس سنوي.

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



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني 2020 في أغلب المناطق الاستثمارية بمحافظة الفروانية

جدول (10) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

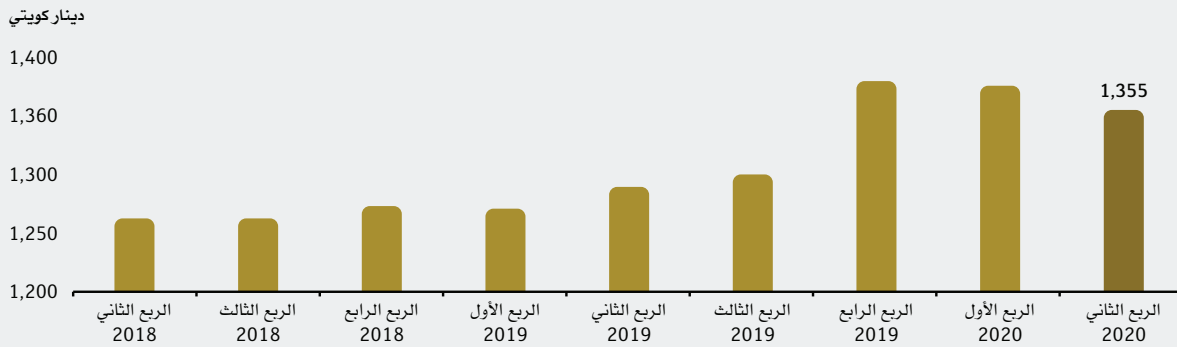
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,447	1,560	1,333	1,170,000	1,000,000	المطار	750	%250	الفروانية
1,413	1,493	1,333	1,120,000	1,000,000	الدائري السادس	750	%250	
1,145	1,240	1,050	1,240,000	1,050,000	داخلي	1,000	%250	
1,520	1,640	1,400	820,000	700,000	رئيسي	500	%250	
1,375	1,464	1,285	1,133,571	1,000,714	المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	الدائري السادس	750	%250	خيطان
1,138	1,200	1,075	1,200,000	1,075,000	داخلي	1,000	%250	
1,254	1,375	1,133	825,000	680,000	داخلي	600	%250	
1,275	1,361	1,190	1,113,000	979,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,467	1,333	1,100,000	1,000,000	الدائري السادس	750	%250	جليب الشيوخ
1,417	1,500	1,333	1,125,000	1,000,000	شارع المخفر	750	%250	
1,383	1,467	1,300	1,100,000	975,000	رئيسي	750	%250	
1,345	1,450	1,240	725,000	620,000	داخلي	500	%250	
1,370	1,456	1,285	998,125	879,375	المتوسط العام بالمنطقة			
1,667	1,707	1,627	1,280,000	1,220,000	الدائري الرابع	750	%250	الرقعي
1,615	1,680	1,550	1,680,000	1,550,000	الدائري الخامس	1,000	%250	
1,615	1,680	1,550	1,680,000	1,550,000	الدائري الرابع	1,000	%250	
1,533	1,600	1,467	1,200,000	1,100,000	رئيسي داخلي	750	%250	
1,580	1,649	1,512	1,295,714	1,191,429	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة مبارك الكبير

انخفض متوسط سعر المتر في محافظة مبارك الكبير حين بلغ 1,355 بنهاية الربع الثاني، أي بتراجع 1.4% عن الربع الأول الذي سجل انخفاضاً طفيفاً لم يتجاوز نصف في المائة على أساس ربع سنوي، وبدأت مستويات الأسعار في المحافظة اتجاهاً تنازلياً. وبرغم ذلك التراجع إلا أن مستويات الأسعار بالمحافظة مازالت أعلى على أساس سنوي مسجلة ارتفاعاً بنسبته 5% في الربع الثاني 2020، وهي زيادة أدنى قليلاً من التي سجلها الربعين السابقين له حين وصلت 8%.

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



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

جدول (11) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

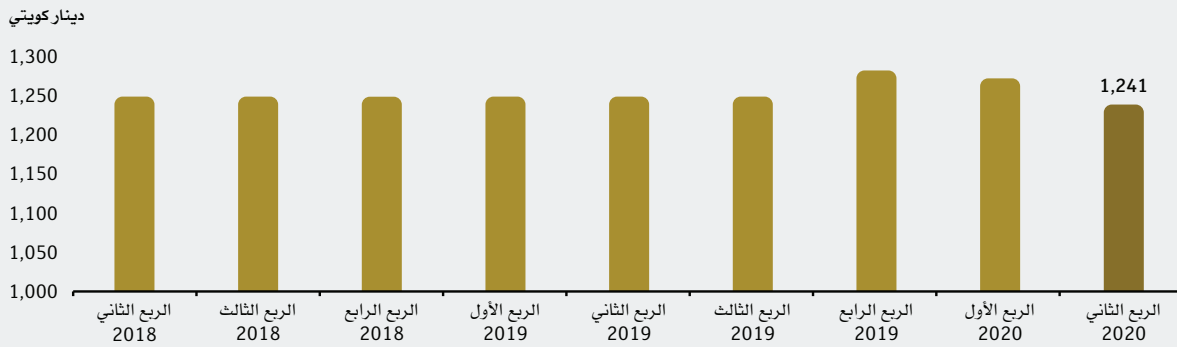
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,277	1,380	1,173	1,035,000	880,000	داخلي	750	%250	صباح السالم
1,403	1,425	1,380	1,425,000	1,380,000	رئيسي	1,000	%250	
1,503	1,525	1,480	1,525,000	1,480,000	الفحيحيل	1,000	%250	
1,080	1,160	1,000	580,000	500,000	السادس	500	%170	
1,355	1,414	1,296	1,230,714	1,135,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تراجع متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدية في الربع الثاني عن مستوياته في الربع السابق له، منخفضاً إلى 1,240 دينار أي بنسبة 2.4% عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً أقل نسبته 0.8% على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط سعر المتر بالمحافظة هو الأدنى بين أسعار المناطق الاستثمارية على مستوى محافظات الكويت، مع ملاحظة بداية انخفاض مستويات الأسعار من بداية الحالي. بالتالي انخفض متوسط السعر بنسبة 1% على أساس سنوي في الربع الثاني مقابل زيادة سجلها في الربعين السابقين له نسبتها 2% على أساس سنوي وقد سجلت الأسعار فيهما أول ارتفاع بعد تراجع متواصل منذ نهاية عام 2016.

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



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في معظم المناطق الاستثمارية بمحافظة الأحمدية عن الربع الأول.

جدول (12) أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

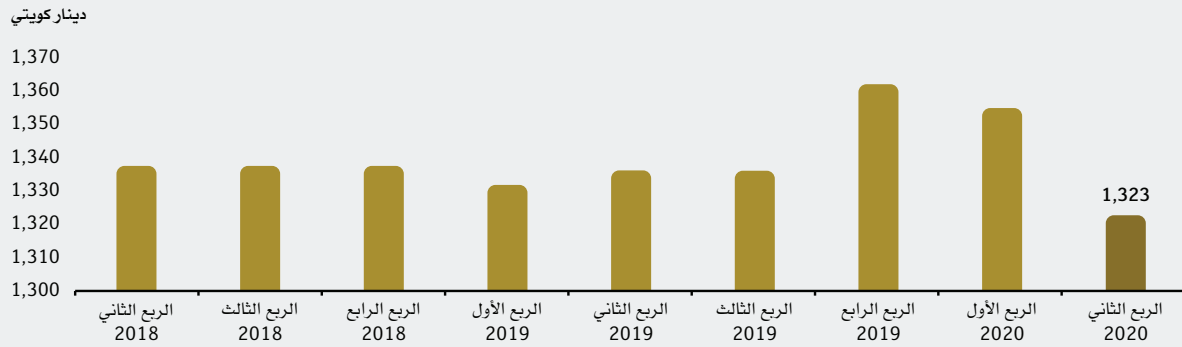
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)	
				إلى	من	إلى	من
الطنطاس	%250	750	الفحيحيل	1,000,000	925,000	1,333	1,283
	%250	750	رئيسي	980,000	825,000	1,307	1,203
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,620,000	1,575,000	1,620	1,598
	المتوسط العام بالمنطقة			1,027,500	902,500	1,291	1,208
أبو حليفة	%250	500	داخلي	635,000	520,000	1,270	1,155
	%250	750	رئيسي	980,000	825,000	1,307	1,203
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,620,000	1,575,000	1,620	1,598
	المتوسط العام بالمنطقة			1,021,250	910,000	1,333	1,251
المنقف	%250	500	داخلي	680,000	545,000	1,360	1,225
	%350	750	رئيسي	1,080,000	950,000	1,440	1,353
	%250	1,000	رئيسي	1,700,000	1,630,000	1,700	1,665
	المتوسط العام بالمنطقة			1,060,000	950,000	1,345	1,271
المهيولة	%250	500	داخلي	630,000	520,000	1,260	1,150
	%250	750	رئيسي	975,000	825,000	1,300	1,200
	%250	750	طريق الفحيحيل	1,000,000	925,000	1,333	1,283
	%250	1,000	الطريق الساحلي	1,620,000	1,550,000	1,620	1,585
الفحيحيل	المتوسط العام بالمنطقة			1,000,000	925,000	1,233	1,283
	%250	500	داخلي	670,000	570,000	1,340	1,240
	%250	750	رئيسي	1,025,000	900,000	1,367	1,283
	%250	1,000	مكة	1,420,000	1,385,000	1,420	1,403
	المتوسط العام بالمنطقة			1,007,857	885,000	1,351	1,270

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

تراجعت مستويات الأسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء حين بلغت 1,323 دينار بنهاية الربع الثاني، منخفضة بنسبة 2.3% عن الربع الأول الذي تراجع أيضاً لكن بحدود أقل أي نصف في المائة على أساس ربع سنوي، بالتالي انخفض متوسط السعر على أساس سنوي بنسبة 1% بعدما سجل للمرة الثانية على التوالي زيادة سنوية نسبتها 2% منذ ثلاثة أعوام مضت.

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



تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في بعض المناطق الاستثمارية بمحافظة الجهراء.

جدول (13) أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		شارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,113	1,200	1,025	1,200,000	1,025,000	داخلي	1,000	%250	الجهراء
1,300	1,380	1,220	1,380,000	1,220,000	رئيسي	1,000	%250	
1,500	1,525	1,475	1,220,000	1,180,000	شارع الخزامي (شارع محطة الماء)	800	%250	
1,460	1,550	1,370	775,000	685,000	رئيسي	500	%250	
1,323	1,406	1,239	1,050,000	925,000	المتوسط العام بالمنطقة			

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، وما زالت العوائد على العقارات الاستثمارية المتميزة تتفوق بشكل متفوت عن العوائد على العقارات التجارية في بعض المحافظات، وتشهد مستويات العوائد على العقارات الاستثمارية حالة تراجع في بعض المحافظات بنهاية الربع الثاني على أساس سنوي نتيجة توقف الأنشطة الاقتصادية ومن ثم عدم قدرة بعض المستأجرين على دفع إيجاراتهم، فقد تراجعت العوائد مقارنة بالربع الثاني من العام الماضي إلى نسب تتراوح بين 7.4% إلى 8.2%، بينما تحسنت في محافظة العاصمة عوائد العقارات الاستثمارية إلى حدود 7.4% بنهاية الربع الثاني وتفوق معدل العائد على العقار التجاري الذي يسجل 7.2%، وفي محافظة حولي تراجع معدل العائد على العقار الاستثماري مسجلاً 7.81% وما زال أدنى قليلاً من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الثاني.

وتراجع متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 7.96% وما زال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. وتراجع متوسط العائد على العقار الاستثماري قليلاً في محافظة الأحمدية إلى حدود 8.2% مقابل 8.3% في نفس الفترة من العام الماضي، وفي محافظة مبارك الكبير وصل أقل من 8.1% وفي الجهراء تراجع معدل العائد إلى حدود 7.9% و 8.0% بنهاية الربعين الأول والثاني من عام 2020 مقابل 8.1% في نفس الفترة من العام الماضي.

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 2020		
					من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000	الخليج العربي	%7.0	%7.3	%7.1
	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	%7.3	%7.1
	حولي	%250	750	المتشي	%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	%7.3	%7.1
	السالمية	%250	1,000	حمد المبارك	%7.5	%7.8	%7.6
	الشعب	%250	1,000	الخليج العربي	%7.0	%7.3	%7.1
	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	%8.0	%8.3	%8.1
	الرقعي	%250	1,000	الدائري الخامس	%7.8	%7.8	%7.8
الأحمدي	الطنطاس	%250	500	داخلي	%8.3	%8.5	%8.4
	الطنطاس	%250	750	رئيسي	%8.3	%8.5	%8.4
	أبو حليفة	%250	500	داخلي	%8.3	%8.5	%8.4
	أبو حليفة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.3	%7.5	%7.4
	المهولة	%250	750	داخلي	%8.5	%8.8	%8.6
الجهراء	المهولة	%250	750	الفحيحيل	%8.0	%8.3	%8.1
	المهولة	%250	1,000	الطريق الساحلي	%7.3	%7.5	%7.4
	الفحيحيل	%250	500	داخلي	%8.0	%8.3	%8.1
	الفحيحيل	%250	750	رئيسي	%8.0	%8.3	%8.1
	الجهراء	%250	1,000	داخلي	%8.3	%8.5	%8.4
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	%8.5	%8.3

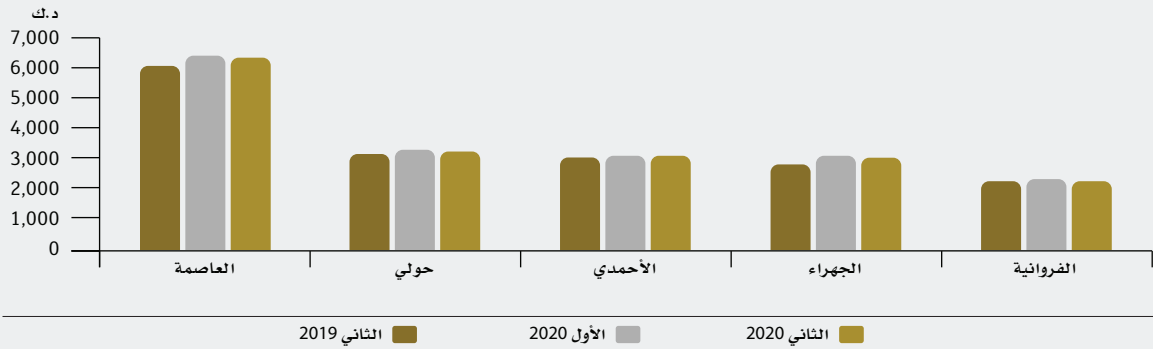
المصدر: بيت التمويل الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

كان القطاع العقاري التجاري أكثر تأثراً بحالة الإغلاق ما بين الكلي والجزئي للنشاط الاقتصادي في دول العالم ومنها الكويت، وقد استمرت هذه الإجراءات حوالي أربعة أشهر من العام وإلى الآن لم تبدأ كافة الأنشطة عملها بعد فترة التوقف كما لم تعمل بكامل طاقتها وخصوصاً في ظل إجراءات التباعد الاجتماعي في المجمعات التجارية والأسواق، وتوجه العديد من القطاعات الاقتصادية نحو العمل عن بعد وهو ما سيلقي بظلاله على إيرادات العقار التجاري والمباني والمجمعات التجارية على المدى المتوسط والطويل ومن ثم قيمتها السوقية.

فقد تراجع مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثاني إلى 3,600 دينار للمتر المربع على مستوى المحافظات، كما تباين التراجع بين المناطق المختلفة حيث سجل التراجع نسبة تتراوح ما بين 4-5% عن أسعار بداية العام، وانخفضت متوسط السعر بنسبة 1% عن الربع الأول الذي كان قد أظهر تراجعاً أقل نسبته 0.3% عن الربع السابق له، ويأتي ذلك بعد أن سجلت الأسعار زيادة ملحوظة على أساس ربع سنوي في نهاية العام الماضي نسبتها 3.9% على مستوى المحافظات. وبالتالي تباطأت في النصف الأول من العام الحالي معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر قبل ذلك على أساس سنوي، فقد ارتفع متوسط السعر على مستوى المحافظات بنسبة 3.3% في الربع الثاني بعدما سجل زيادة 6.6% و 6.1% في الربع الرابع من العام الماضي والأول من العام الحالي.

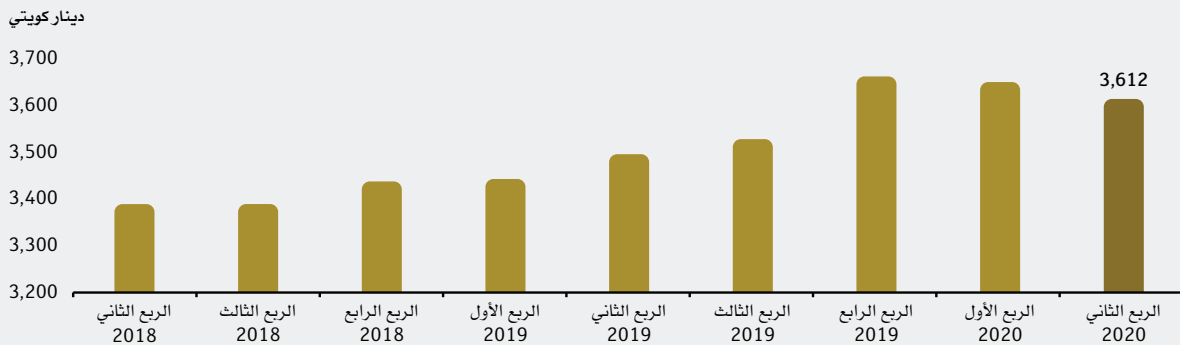
شكل رقم (32) متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري لمحافظة الكويت



المصدر: بيت التمويل الكويتي

وقد تراجع مستويات أسعار الأراضي التجارية بنهاية الربع الثاني في المحافظات عن الربع الأول الذي سجل تراجعاً أقل على أساس ربع سنوي، حيث تراجع متوسط السعر في العاصمة بنسبة 0.3% وفي حولي بنسبة 2.4% وفي الأحمدي والجهراء بحدود 0.9%، في حين تراجع في الفروانية بحدود 2% عن مستويات الأسعار في الربع الأول. وبالتالي تباطأت معدلات الزيادة على أساس سنوي في النصف الأول من العام الحالي مقارنة بمعدلات الزيادة في الربع الرابع من العام الماضي.

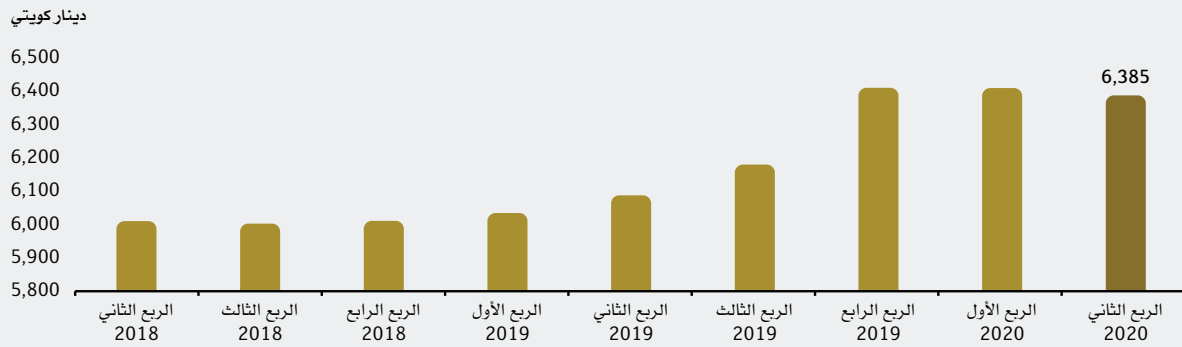
شكل رقم (33) متوسط سعر المتر من الأراضي التجارية على مستوى المحافظات



محافظة العاصمة

فيما يخص متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة، تراجع متوسط سعر المتر من العقار التجاري فيها مسجلاً 6,385 دينار في الربع الثاني. وتزايدت معدلات التراجع منخفضة بنسبة 0.3% عن الربع الأول الذي لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي. ويلاحظ أيضاً تباطؤ معدلات الزيادة في مستويات الأسعار على أساس سنوي مسجلة 4.9% في الربع الثاني مقابل أعلى نسبة في خمس سنوات مضت وصلت إلى 6.2% و6.5% في الأول والربع الرابع من 2019.

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



جدول (15) أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

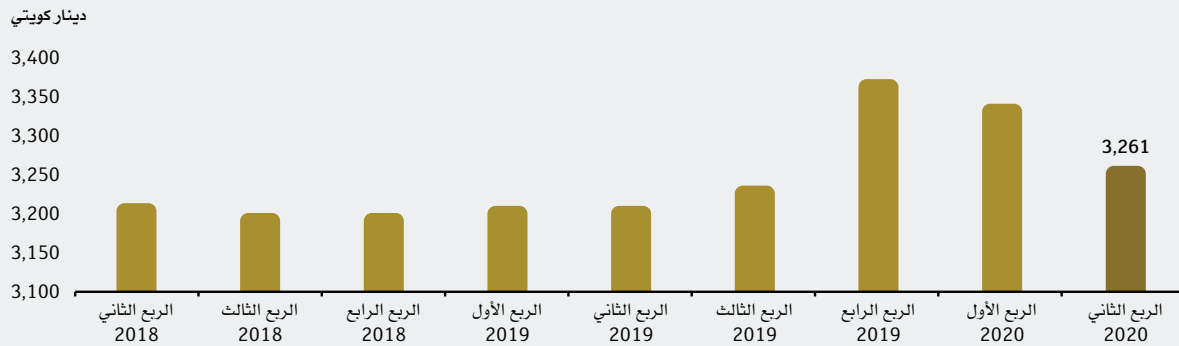
متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
6,425	7,850	5,000	2,355,000	1,500,000	300	المباركية	300%	القبلة
6,700	7,150	6,250	5,362,500	4,687,500	750	احمد الجابر	520%	شرق
6,375	6,750	6,000	5,062,500	4,500,000	750	السور	620%	المدينة
7,625	7,750	7,500	7,750,000	7,500,000	1,000	مبارك الكبير (البورصة)	620%	المدينة
5,750	6,500	5,000	1,950,000	1,500,000	300	علي السالم	300%	المدينة
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 3,261 دينار بنهاية الربع الثاني. وتزايدت معدلات التراجع في الربع الثاني منخفضاً 2.4% عن الربع الأول الذي شهد تراجعاً بحدود 1% على أساس ربع سنوي. أما على أساس سنوي فقد ارتفعت مستويات الأسعار بنسبة 1.6% في الربع الثاني بعدما سجل مستويات زيادة أعلى في الربعين السابقين له وصلت إلى 5.4% في الربع الرابع من العام الماضي و4% في الربع الأول من العام الحالي.

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



جدول (16) أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

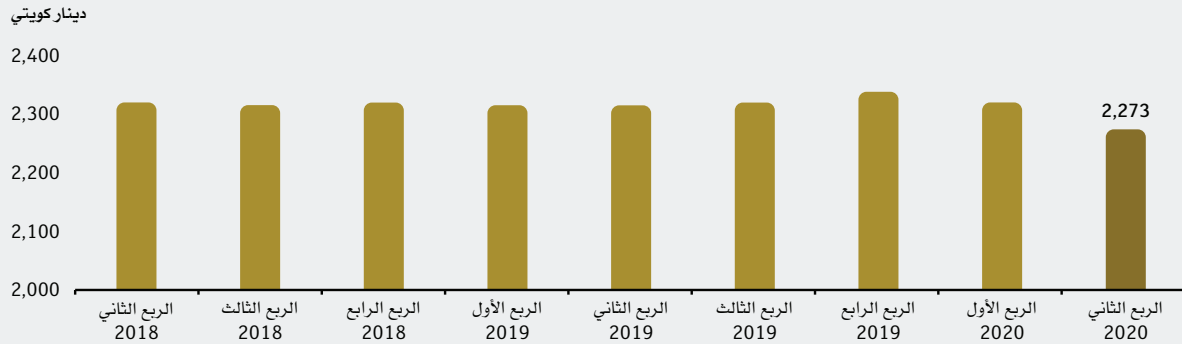
متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,650	3,750	3,550	3,750,000	3,550,000	1,000	تونس	%180	حولي
2,850	3,000	2,700	2,250,000	2,025,000	750	العثمان	%150	حولي
3,150	3,300	3,000	2,640,000	2,400,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,625	4,350	2,900	4,350,000	2,900,000	1,000	سالم المبارك	%180	السالمية
2,800	2,900	2,700	1,450,000	1,350,000	500	البحرين	%180	السالمية

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الفروانية

تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الفروانية مسجلة 2,273 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني من 2020، وانخفضت للمرة الثانية على التوالي بعد ثلاثة أرباع شهدت فيها زيادة طفيفة، حيث تراجع متوسط السعر بنسبة 2% عن الربع الأول الذي انخفض بنسبة 0.8% على أساس ربع سنوي. وتراجع متوسط سعر المتر بحدود 1.8% على أساس سنوي بعدما سجل تحسناً طفيفاً لثلاثة أرباع متتالية، حيث يأتي تراجع مستويات الأسعار بالمحافظة بأعلى نسبة منذ الربع الأول من 2017.

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



جدول (17) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2020	القيمة السوقية (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,450	4,600	4,300	4,600,000	4,300,000	1,000	مناور	%180	الفروانية شارع مناور
3,900	4,100	3,700	3,280,000	2,960,000	800	المطافي	%180	الفروانية شارع المطافي
3,700	3,850	3,550	3,850,000	3,550,000	1,000	مقابل الإداري والتجاري	%180	خيطان
2,300	2,350	2,250	2,350,000	2,250,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
1,825	1,900	1,750	1,900,000	1,750,000	1,000	داخلي	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,150	1,200	1,100	6,000,000	5,500,000	5,000	السادس	%60	الضجيج (5000م) على السادس
425	450	400	2,250,000	2,000,000	5,000	داخلي	%250	ضجيج جنوب خيطان
1,200	1,250	1,150	1,250,000	1,150,000	1,000	رئيسي	أرضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن

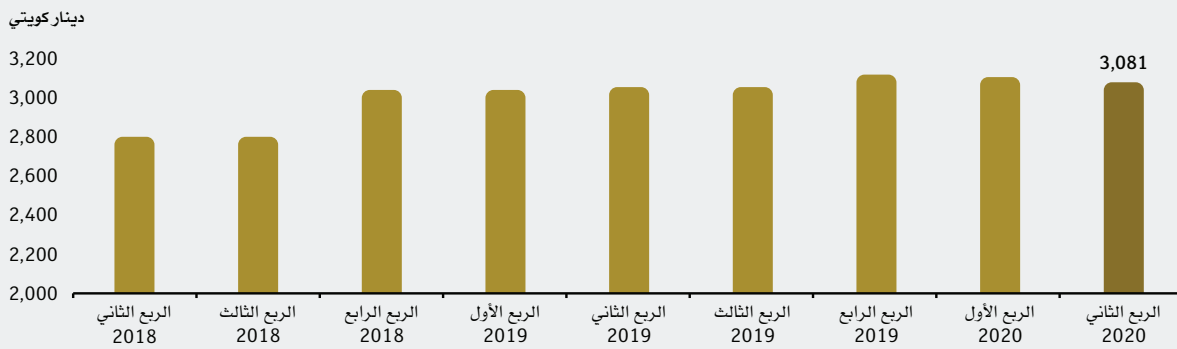
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدية إلى حدود 3,081 دينار بنهاية الربع الثاني، وأظهرت مستويات الأسعار في النصف الأول تراجعاً للمرة الأولى منذ منتصف 2017، فقد انخفضت في الربع الثاني بحدود 0.9% مقابل 0.3% في الربع الأول. وعلى أساس سنوي تباطأت معدلات الزيادة التي سجلها متوسط السعر فيما سبق، ووصلت إلى 0.8% زيادة سنوية في الربع الثاني مقابل 2.3% في الربع الأول بعدما سجلت الأسعار معدلات ارتفاع أكبر في نهاية العام الماضي وصلت إلى 8.9% على أساس سنوي.

وفيما يخص متوسط السعر في مناطق المحافظة، تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في معظم المواقع التجارية بمحافظة الأحمدية عن الربع الأول من العام، فيما تباينت معدلات التغير فيها بين الارتفاع والانخفاض على أساس سنوي.

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



جدول (18) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

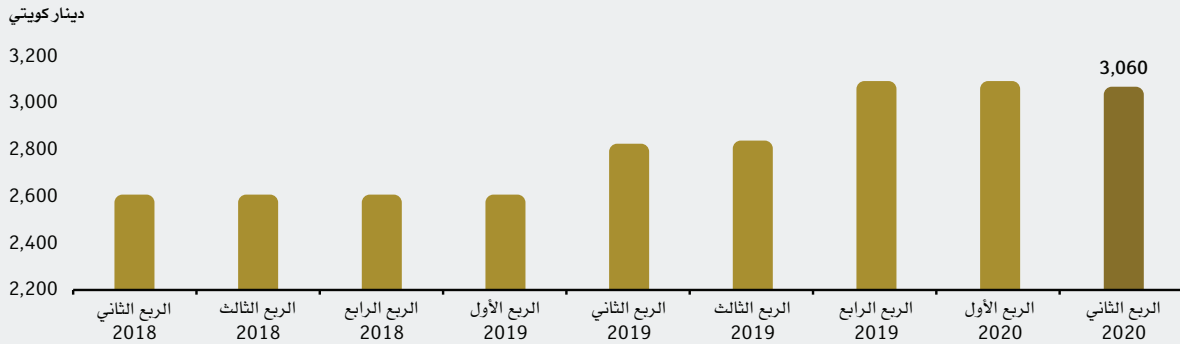
متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2020	القيمة السوقية (د.ك.) للمتر المربع		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,100	2,250	1,900	1,687,500	1,425,000	750	العزيفية	%300	المنقف
3,575	3,600	3,450	3,600,000	3,450,000	1,000	رئيسي	%180	الطنطاس (الإداري والتجاري)
3,275	3,300	3,150	3,300,000	3,150,000	1,000	داخلي	%180	
3,100	3,300	2,750	2,475,000	2,062,500	750	داخلي	%180	الفحيحيل
4,250	4,500	4,000	3,375,000	3,000,000	750	الطريق الساحلي	%180	
3,800	3,950	3,550	2,962,500	2,662,500	750	مكة	%180	
1,100	1,150	1,000	2,300,000	2,000,000	2,000	داخلي	%180	لؤلؤة الخيران

المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الجهراء

انخفض متوسط سعر المتر في العقار التجاري لمحافظة الجهراء إلى 3,060 دينار بنهاية الربع الثاني، مسجلاً تراجعاً طفيفاً بحدود 0.8% عن الربع الأول الذي لم يسجل تغيراً عن الربع الذي سبقه وهو التراجع الأول وإن كان طفيفاً منذ نهاية عام 2016، بالتالي تباطأت مستويات الأسعار وهدأ مسارها التصاعدي القوي، ويلاحظ تراجع معدلات الزيادة السنوية لمتوسط سعر المتر من العقار التجاري في المحافظة إلى 8.5% في الربع الثاني مقابل 18.2% في الربعين السابقين له على أساس سنوي.

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



جدول (19) أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني 2020	القيمة السوقية (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	للمتر المربع (د.ك.)	إلى	إلى	من				
3,125	3,250	3,000	3,250,000	3,000,000	1,000	مرزوق المتعب	%50	الجهراء
3,950	4,150	3,750	3,631,250	3,281,250	875	الإداري والتجاري	%300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
3,250	3,500	3,000	787,500	675,000	225	قطعة 20	%300	الجهراء القيصريات
2,350	2,450	2,250	2,450,000	2,250,000	1,000	قطعة 21	%50	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

تراجعت معدلات العوائد على العقارات التجارية في معظم المواقع التجارية بالمحافظات بنهاية الربع الأول من العام الحالي عن الربع السابق له، متأثرة بحالة التوقف الكلي والجزئي لمعظم الشركات والأنشطة التجارية والمجمعات والأسواق التجارية، في حين تحسنت قليلاً مدعومة بتخفيف تلك الإجراءات والعودة التدريجية لمزاولة أعمالها في ظل خطط التحفيز الحكومية. وما زالت في بعض المحافظات أدنى نسبياً من عوائد العقارات الاستثمارية باستثناء محافظة حولي وبعض مناطق الفروانية التي مازال معدل العائد على العقارات التجارية يزيد فيها قليلاً عن معدله في العقارات الاستثمارية.

وقد تحسن متوسط عائد العقار التجاري في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني من 2020 مسجلاً 7.2% مقابل عائد أدنى قليلاً بنهاية نفس الفترة من العام الماضي كما أنه أقل من عائد العقار الاستثماري الذي يصل إلى 7.4% في الربع الثاني من العام الحالي حيث تستخدم بعض العقارات الاستثمارية كمقار تجارية، في حين سجل العائد على العقار التجاري في محافظة حولي 8.02% بعدما تراجع في نهاية الربع الأول على أساس ربع سنوي، بالتالي يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة الذي يصل إلى 7.8% في الربع الثاني 2020، ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في بعض المناطق المتميزة بالمحافظة 8.1% في بعض مواقع من منطقة السالمية فيما يتراوح بين 7.9% و8.1% للعقارات التجارية في مناطق أخرى من منطقة حولي.

ويبلغ متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الفروانية 8.1% بعد أن تراجع قليلاً إلى 8.0% في الربع الأول مقابل حوالي 8.6% في الربع الرابع من العام الماضي، ويلاحظ أنه في الربع الثاني 2020 أعلى قليلاً من العائد على العقارات الاستثمارية بالمحافظة الذي تراجع بشكل طفيف إلى 8.0%، ويصل في بعض مناطقها التجارية المتميزة إلى 8.4% و8.5% مثل منطقتي الضجيج وجليب الشيوخ.

كما تحسن متوسط العائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء مسجلاً 8.0%، وهي أدنى من معدل العوائد التي تصل إلى 8.2% للعقارات الاستثمارية، ففي منطقة الجهراء التجارية أحد المناطق المتميزة بالمحافظة يبلغ معدل العائد على العقارات التجارية 7.9% بعدما تراجع في الربع الأول إلى 7.8%.

ويبلغ العائد على العقار التجاري في محافظة الأحمدية 8.0% مقابل 7.9% في الربع الرابع من العام الماضي و78% في الربع الأول 2020، ويقل قليلاً عن عائد العقار الاستثماري، ويصل العائد على العقارات التجارية إلى 7.9% في الفحيحيل، ويفوق 8.0% في بعض الأماكن من المناطق المتميزة مثل الفنطاس وفي منطقة المنقف يصل إلى 8.4% بنهاية الربع الثاني 2020.

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

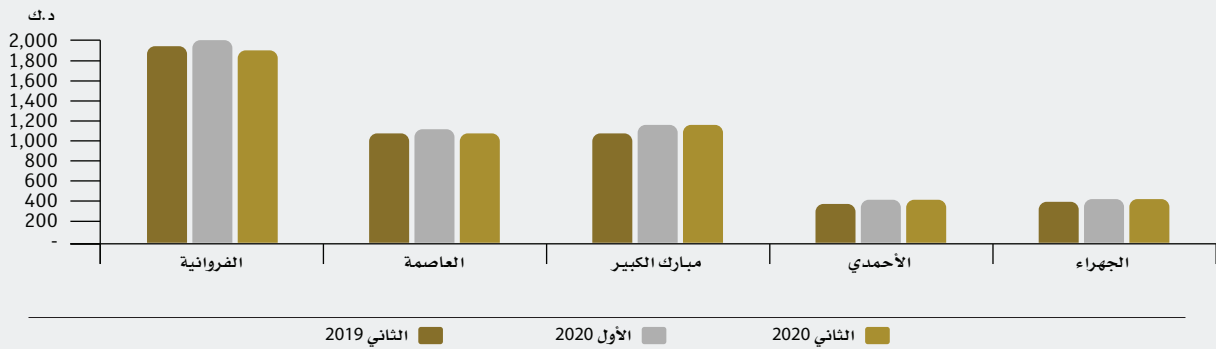
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي لرابع الثاني 2020		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	%300	المباركية	%6.75	%7.00	%6.88
	شرق	%520	احمد الجابر	%7.00	%7.50	%7.25
	المدينة	%620	السور	%7.25	%7.50	%7.38
	المدينة	%620	مبارك الكبير(البلوكات)	%7.25	%7.50	%7.38
	القبلة	%620	فهد السالم	%7.00	%7.25	%7.13
حولي	حولي	%180	تونس	%7.75	%8.00	%7.88
	حولي	%180	بيروت	%7.75	%8.00	%7.88
	حولي	%180	ابن خلدون	%8.00	%8.25	%8.13
	السالمية	%180	حمد المبارك	%8.00	%8.25	%8.13
	السالمية	%180	سالم المبارك	%7.75	%8.00	%7.88
الفروانية	الفروانية شارع مناور	%180	مناور	%7.75	%8.00	%7.88
	خيطان (الإداري والتجاري)	%300	الإداري والتجاري	%8.00	%8.25	%8.13
	جليب الشيوخ «مقابل الجمعية»	%180	شارع الجمعية	%8.00	%8.25	%8.13
	الضجيج (5,000 م) داخلية	%210	داخلي	%8.25	%8.50	%8.38
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	%8.00	%8.00	%8.00
الجهراء	الجهراء	%180	مرزوق المتعب	%7.75	%8.00	%7.88
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	%300	الإداري والتجاري	%7.75	%8.00	%7.88
	الجهراء القيصريات	%300	قطعة 20	%7.50	%8.00	%7.75
	الجهراء	%50	قطعة 41 أ	%8.00	%8.50	%8.25
الأحمدي	المنقف	%300	العزيزية	%8.25	%8.50	%8.38
	المنقف (الإداري والتجاري)	%180	داخلي	%8.00	%8.50	%8.25
	الفحيحيل	%180	داخلي	%8.00	%8.50	%8.25
	الفحيحيل	%180	مكة	%7.75	%8.00	%7.88

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

انخفضت مستويات أسعار القسائم الصناعية على مستوى المحافظات إلى نحو 1,000 دينار بنهاية الربع الثاني، متأثرة بحالة التوقف الطويلة لأغلب الأنشطة الصناعية للحد من انتشار عدوى الفيروس، فقد انخفض متوسط السعر بنسبة 3% عن الربع الأول الذي شهد انخفاضاً بحدود 6.6% عن الربع السابق له، وقد سجلت مستويات الأسعار في انخفاضاً محدوداً في أغلب مواقع القسائم الصناعية بالمحافظات فيما تراجعت بمعدلات طفيفة في بقية تلك القسائم عن الربع الأول، ففي محافظة العاصمة تراجع متوسط السعر بنسبة 2.8% عن الربع الأول، في حين تراجع في الأحمدية بنسبة 1%. وبالتالي ارتفع متوسط السعر على أساس سنوي للمحافظات 1% على أساس سنوي بعدما سجل الربع الأول زيادة بحدود 6% على أساس سنوي، مدفوعة بتراجع فمعدلات الزيادة في مستويات الأسعار في بعض المحافظات.

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



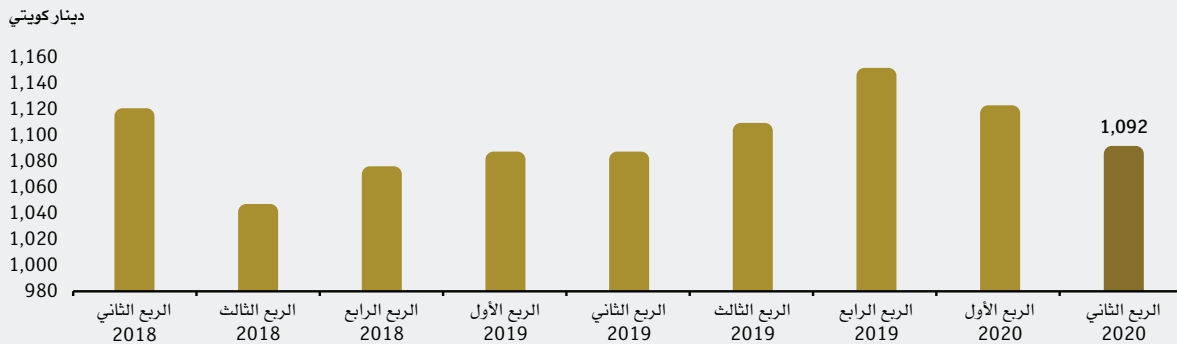
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، انخفض متوسط سعر المتر المربع في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني إلى 1,092 دينار مسجلاً انخفاضاً بحدود 2.8% عن مستواه في الربع الأول الذي سجل تراجعاً أقل بلغ 2.4% على أساس ربع سنوي، بالتالي تباطأ المسار التصاعدي الذي كانت تأخذه مستويات الأسعار بالمحافظة منذ بداية 2017، وهو ما دفع متوسط سعر المتر لأن يسجل زيادة طفيفة قدرها 0.3% على أساس سنوي في الربع الثاني.

وقد انخفض متوسط السعر للربع الثاني على التوالي في أغلب المناطق الصناعية بالمحافظة بنهاية الربع الثاني من العام.

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



جدول (21) أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,475	1,550,000	1,400,000	كندا دراي		1,000		
1,087	6,210,000	4,655,000	كندا دراي		5,000		
930	1,060,000	800,000	شهرزاد		1,000		
1,485	1,570,000	1,400,000	الزينة	100%	1,000		
1,615	860,000	755,000	الزينة	للسرداب +	500		
1,480	1,560,000	1,400,000	الكهرباء	80% أرضي +	500	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,595	840,000	755,000	البيبيسي	50%	5000		
590	665,000	515,000	الدائري الرابع	للميزانين	1,000		
780	4,310,000	3,490,000	داخلي		22,500		
1,005	1,110,000	900,000	محمد القاسم		1,000		
442	11,700,000	8,200,000	شارع الغزالي		1,000		
1,092	2,564,231	1,983,462					المتوسط العام بالمنطقة

المصدر: بيت التمويل الكويتي

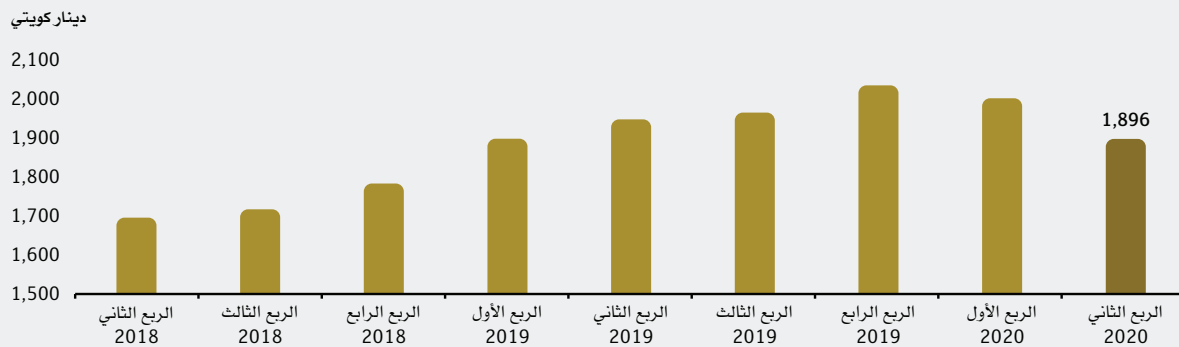
ملحوظة: يعبر المتوسط العام بالمنطقة في الجداول من 21 إلى 25 عن متوسط عام لمبيعات عديدة تمت عن طريق تقييم "بيتك" لها جميعاً ولم تدرج كلها في جداول الأسعار. وبالتالي لا يمكن للقارئ أن يستخرج المتوسط العام بالمنطقة فقط بناءً على عينات الأسعار في كل منطقة معروضة بتلك الجداول. ويستطيع أن يعتمد على المتوسط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

محافظة الفروانية

بدأت مستويات الأسعار بمحافظة الفروانية تسير في اتجاه تنازلي لقطاع العقار الصناعي منخفضة إلى حوالي 1,896 دينار للمتر بنهاية الربع الثاني، مدفوعة بانخفاض نسبته 5.2% عن الربع الأول الذي سجل انخفاضاً محدوداً على أساس ربع سنوي، ومازال متوسط السعر في المحافظة هو الأعلى على مستوى المحافظات المختلفة، كما انخفضت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني بنسبة 3% على أساس سنوي في حين كانت تسجل زيادة وصلت 12% في نهاية العام الماضي.

وقد انخفضت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في بعض المناطق الصناعية في المحافظة عن الربع الأول من عام 2020.

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



جدول (22) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	نسبة البناء	المساحة بالمتري	التخصيص	المنطقة	
	إلى	من						
1,225	1,300,000	1,150,000	صفاء الغانم (حتى النصر لرياضي)	100% للسرداب +	1,000			
904	4,050,000	3,180,000	محمد القاسم	80% أرضي +	1,000	معارض+ صناعي	الري	
613	665,000	560,000	شوارع داخلية	50% للميزانين	1,000			
847	2,047,500	1,684,167	المتوسط العام بالمنطقة					
2,940	750,000	720,000	مقابل مخازن العارضية	100% للسرداب +	250			
3,120	790,000	770,000	مقابل العارضية السكنية	50% للأرضي +	250	حرفي	العارضية الحرفية	
2,680	720,000	620,000	داخلي	20% للميزانين	250			
2,945	757,500	715,000	المتوسط العام بالمنطقة					

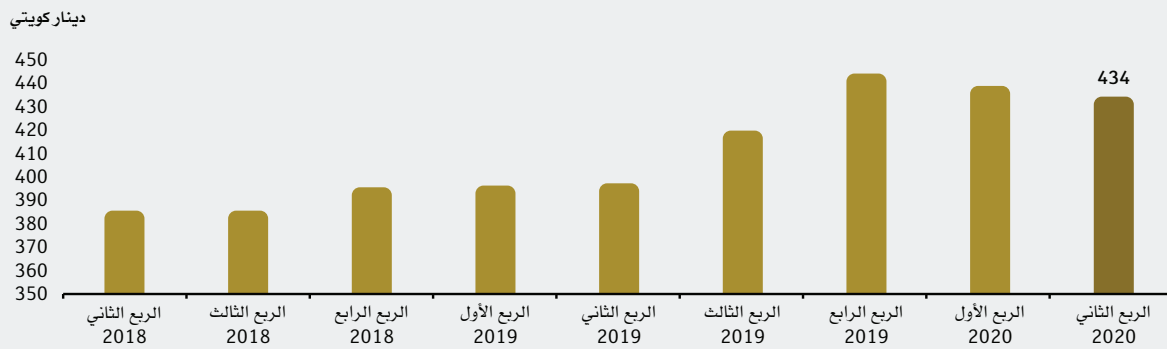
المصدر: بيت التمويل الكويتي

محافظة الأحمدية

تراجع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى 434 دينار بنهاية الربع الثاني، وسجل انخفاضاً محدوداً نسبته 1% عن مستويات الأسعار في الربع الأول، وبدأت مؤشرات الأسعار تتخفف بعد فترة صعود في العام الماضي، وانعكس هذا الأداء على معدل النمو السنوي حيث تباطأت زيادة الأسعار قليلاً مسجلة زيادة 9% في الربع الثاني مقابل 10% في الربع الأول على أساس سنوي، وبدأ معدل التغير السنوي يأخذ مساراً تنازلياً.

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

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



جدول (23) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المرصود خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
77	10,200,000	8,250,000	خلف البنزين	120,000		الشعبية الغربية
158	1,645,000	1,505,000	داخلي	10,000	صناعي	الشعبية (الغربية)
191	203,000	178,000	جوهرة الفنار	1,000		ميناء عبدالله
118	2,974,444	2,604,556			المتوسط العام بالمنطقة	
1,050	1,150,000	950,000	شارع مركز سلطان	1,000		
685	720,000	650,000	مقابل المصافي	1,000	معارض + صناعي	الفحيحيل
515	580,000	450,000	شوارع داخلية	1,000		
767	816,667	683,333			المتوسط العام بالمنطقة	
597	4,750,000	4,210,000	مصطفى كرم	75,000		شرق الأحمدية
377	1,935,000	1,830,000	رئيسي	5,000	صناعي +	الصناعية
433	2,235,000	2,035,000			المتوسط العام بالمنطقة	

جدول (24) أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,900	1,950,000	1,850,000	رئيسي	1,000	معارض سيارات	أبوظيفة الحرفية
1,540	820,000	720,000	داخلي	500	حرفي	
1,839	1,535,000	1,322,500			المتوسط العام بالمنطقة	
520	570,000	470,000	رئيسي	1,000		صبحان
533	2,725,000	2,600,000	البيسي	5,000	صناعي	
395	420,000	370,000	داخلي	1,000		
482	1,435,000	1,295,000			المتوسط العام بالمنطقة	

جدول (25) أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2020	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة بالمتر المربع	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
148	1,555,000	1,405,000	داخلي	10,000	كبار المقاولين	أمغرة
199	1,065,000	920,000	رئيسي	5,000		
190	205,000	175,000	داخلي	1,000	صغار المقاولين	
215	225,000	205,000	رئيسي	1,000		
183	953,333	870,833			المتوسط العام بالمنطقة	
575	330,000	245,000	داخلي - رئيسي	500	الحرفية	الجهراء
768	215,000	180,000	داخلي - رئيسي	500		
672	578,958	483,333			المتوسط العام بالمنطقة	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

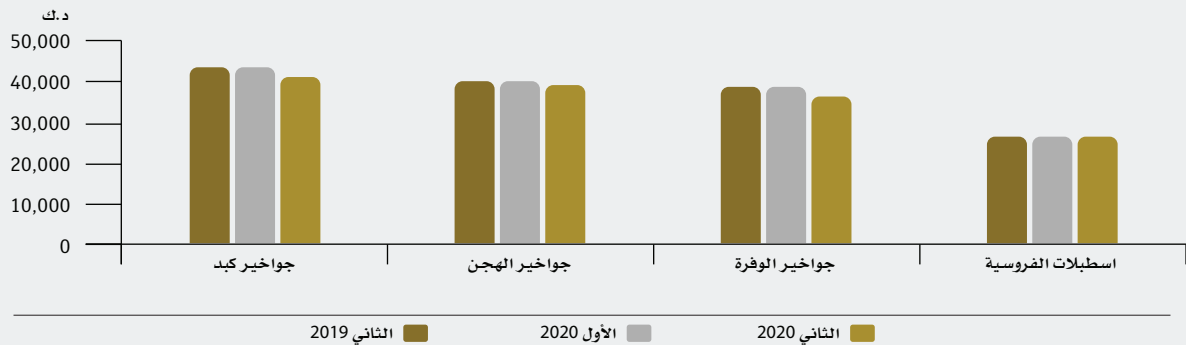
خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

تراجعت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والإسطبلات بنهاية الربعين الثاني والأول 2020، مع تراجع ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والإسطبلات بمحافظة الأحمدية، وانخفض السعر التقديري لحق الانتفاع لمتوسط مساحة 1,465 متر مربع من الأرض إلى حدود 34.1 ألف دينار، منخفضاً 3.5% عن الربع الأول الذي لم يسجل تغيراً على أساس ربع سنوي.

وانخفضت مستويات الأسعار في أغلب مواقع المحافظة فيما استقرت في بعض مواقعها الأخرى، وتراجع السعر التقديري للأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى حدود 41.2 ألف دينار منخفضاً بنسبة 5.0% عن الربع الأول الذي لم يظهر تغيراً عن السابق له، ويتراوح سعر المتر من 18 إلى 22.5 دينار في هذه المنطقة. كما تراجع متوسط السعر التقديري للأرض في مواقع من جواخير الهجن ذات مساحة 1,600 م² عند حدود 39 ألف دينار بنسبة انخفاض 2.5% عن الربع الأول، ويتراوح سعر المتر من 22 إلى 27 دينار في هذه المواقع. كما انخفضت مستويات الأسعار في الأراضي حق الانتفاع بمنطقة جواخير الوفرة حين بلغ السعر التقديري للأرض مساحة 2,500 متر مربع حوالي 36.3 ألف دينار منخفضاً بنسبة 6.5% عن الربع الأول ويتراوح سعر المتر من 14 دينار إلى 15 دينار.

في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة إسطبلات الفروسية، ويبلغ متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض ذات مساحة 400 و500 متر مربع نحو 26.5 ألف دينار، ويتراوح متوسط سعر المتر المربع من 45 إلى 58 دينار في المواقع الداخلية ذات مساحة 500 م²، وفي مواقع المضمار وأرض الجولف من 60 إلى 70 دينار، ويصل متوسط سعر المتر المربع إلى 70 دينار في المواقع الأخرى ذات مساحة 400 م² ويزيد في بعض المواقع الأخرى إلى 83 دينار كما في منطقة مضمار الفروسية.

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



المصدر: بيت التمويل الكويتي

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

انخفضت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الثاني مقارنة بالربع الأول والربع السابق له، وبلغ السعر التقديري لحق الانتفاع من المتر المربع 3 دينار في مزارع محافظات الكويت، مع انخفاض الأسعار في أغلب المواقع والمساحات، في الوقت الذي تراجعت في المواقع ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى حدود قدرها 3.3 دينار للمتر المربع مقابل 3.5 دينار للمتر في الربع الأول، كما انخفضت في الأراضي مساحة 100 ألف مسجلة 2 دينار للمتر المربع منخفضة بنسبة 5.9% عن الربع الأول، وفي الأراضي مساحة مليون متر مربع إلى حدود 3.3 دينار للمتر الواحد بنسبة 3.7% عن نفس الفترة، مع انخفاض متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدية إلى حدود قدرها 2.5 دينار بنسبة 4.8%، وفي الجهراء إلى حدود 3.1 دينار بنسبة 4.9% بنهاية الربع الثاني من العام.

يتراوح متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع بالأرض الزراعية في محافظة الجهراء من نحو 860 ألف دينار إلى أكثر من مليون دينار طبقاً للمساحات والمواقع، وقد انخفضت 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 3.3 دينار للمتر المربع بالتالي قد يصل أعلى سعر لحق الانتفاع بالأرض إلى 3.5 مليون دينار، كما يبلغ متوسط السعر حق الانتفاع في مواقع مزارع الأبقار ذات مساحة 50 ألف متر مربع حوالي 275 ألف دينار لتلك المساحة، أما مواقع المزارع في منطقة العبدلي طريق المطار فإن متوسط السعر التقديري لحق الانتفاع للأرض مساحة 100 ألف م² يبلغ حوالي 163 ألف دينار.

وانخفض متوسط السعر التقديري للمتر المربع في مواقع المزارع بمحافظة الأحمدية كما في منطقة الوفرة ذات مساحة 100 ألف متر مربع إلى حدود 238 ألف دينار، ويصل متوسط السعر في الأراضي ذات مساحة 50 ألف متر مربع إلى 149 ألف دينار منخفضاً بنسبة 5% لمتوسط سعر المتر عن الربع الأول من 2020.

جدول (26) أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري لحق الانتفاع في القسيمة		سعر المتر المربع من الأرض		م/س خلال الربع الثاني 2020
				من	إلى	من الأرض	إلى	
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	40,000	50,000	16.0	20.0	45,000
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	45,000	55,000	18.0	22.0	50,000
	إسطبلات الفروسية (الأحمدي)	500	داخلي	20,000	25,000	40.0	50.0	22,500
		500	المضمار + الغولف	30,000	35,000	60.0	70.0	32,500
	جواخير الوفرة	2,500	داخلي	30,000	35,000	12.0	14.0	32,500
		2,500	رئيسي	40,000	40,000	16.0	16.0	40,000

المصدر: بيت التمويل الكويتي

• م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

سادساً: أسعار الشاليهات

يتزامن النصف الربع الثاني من العام مع بداية فصل الصيف، وقد يكون ذلك سبباً في ارتفاع الطلب على تلك الأنواع من الأراضي، إلا أنه استقر متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في بعض مواقع الشريط الساحلي، في الوقت الذي تشهد السوق حالة تراجع سادت في بعض القطاعات العقارية خلال النصف الأول من 2020.

ويصل متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية إلى 15 ألف دينار على مستوى محافظة الأحمدية بزيادة 1.4% عن الربع الأول، مع استقرار مستويات الأسعار في معظم مناطق المحافظة، بينما ارتفعت في بعض مواقع منها الشاليهات في منطقتي بنيدر التي تصل إلى 26.5 ألف دينار وهي الأعلى أسعاراً على مستوى المحافظة، فيما استقرت مستويات الأسعار في شاليهات الزور عند حدود 11.3 ألف دينار، وفي منطقة النويصب التي تعد أدنى المناطق أسعاراً مسجلة 9.3 آلاف دينار، كما استقر متوسط السعر في مواقع عقود المنفعة بمنطقة الخيران، وفي منطقة ميناء عبدالله وفي المناطق متوسطة القيمة مثل منطقة الضباعية.

وقد استقرت مستويات الأسعار في محافظة العاصمة في الربع الثاني وتصل إلى 6.8 آلاف دينار، مع استقرار الأسعار في مناطق المحافظة مثل منطقة الدوحة.

جدول (27) أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

● م/س متر الواجهة البحرية من الأرض خلال الربع الثاني 2020	سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		القيمة السوقية للشاليه (ارض)		طول الواجهة البحرية بالمتر	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من			
12,500	14,000	11,000	280,000	220,000	20	ميناء عبدالله	الأحمدية
13,500	15,000	12,000	300,000	240,000	20	الضباعية	
21,250	22,500	20,000	450,000	400,000	20	الجليعة	
26,500	29,000	24,000	580,000	480,000	20	بنيدر	
11,250	14,000	8,500	280,000	170,000	20	الزور	
10,000	12,000	8,000	240,000	160,000	20	الخيران (عقد المنفعة)	
9,250	10,000	8,500	200,000	170,000	20	النويصب	

المصدر: بيت التمويل الكويتي

● م/س تعني متوسط سعر القسيمة بالدينار الكويتي.

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

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

قيمة إيجارات السكن الخاص:

تتباين متوسطات القيم الإيجارية بين المناطق والمساحات المختلفة، ولم تشهد في الربع الثاني تغيراً في معظم المناطق عن الربع الأول، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في الدور الأرضي ثلاث غرف وصالة مساحة 135م² في محافظة العاصمة مسجلاً 493 دينار بنهاية الربع الثاني 2020 في بناء السكن الخاص مساحة 400 متر بزيادة 2% على أساس سنوي فيما لم يتغير عن الربع الأول 2020، ويصل في بعض المناطق مثل منطقة الدعية إلى 460 دينار وتزيد على ذلك في منطقة القادسية إلى 500 دينار، وتصل إلى 560 دينار في بعض المناطق المتميزة في المحافظة مثل الفيحاء التي ارتفعت بنسبة 4% على أساس سنوي دون تغير عن الربع الأول، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي على أساس سنوي حين بلغ 481 دينار في نهاية الربع الثاني مرتفعة 8% على أساس سنوي، ويتراوح متوسط القيمة الإيجارية من 430 إلى 480 دينار ويصل إلى 500 و525 دينار في بعض المناطق المتميزة مثل الشعب والصديق، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 367 دينار بزيادة 2% على أساس سنوي، ويسجل متوسط القيمة الإيجارية 350 دينار لهذه المساحة في أغلب مناطق المحافظة، فيما يفوق عن 360 دينار في بعض المناطق المميزة مثل العمرية وإشبيلية، وعلى مستوى محافظة مبارك الكبير يصل متوسط القيمة الإيجارية 357 دينار لذات المساحة دون تغير على أساس سنوي، حيث يبلغ المتوسط في العبدان 360 دينار ويزيد عن ذلك في صباح السالم أكثر من 380 دينار دون تغير، ويصل في منطقة المسائل إلى 440 دينار، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية على أساس سنوي مسجلاً 396 دينار، ويسجل في منطقة المنقف 360 دينار ويصل إلى 480 دينار في منطقة الفنطاس، أما في محافظة الجهراء فقد انخفض متوسط القيمة الإيجارية بنسبة 1% على أساس سنوي حين بلغ 345 دينار، ويصل إلى 360 دينار في بعض مواقع مناطق الجهراء القديمة بنهاية الربع الثاني 2020.

القيمة الإيجارية للدور الكامل الأرضي من عقار السكن الخاص مساحة 400 متر، يصل متوسط القيمة الإيجارية لهذه الفئة في محافظة العاصمة إلى 897 دينار بنهاية الربع الثاني بزيادة 2% على أساس سنوي ولم تشهد تغيراً عن الربع الأول، وتصل إلى 900 دينار في القادسية وفي المناطق المتميزة مثل العديلية والفيحاء بزيادتها 4% على أساس سنوي مسجلة 1,040 دينار، فيما استقرت في الروضة عند حدود 1,000 دينار، في حين ارتفعت على مستوى محافظة حولي مسجلة 860 دينار بنسبة 3% على أساس سنوي وتصل إلى 800 دينار في الجابرية في حين تصل في المناطق المميزة بالمحافظة مثل السلام وحطين والصديق، إلى 900 دينار، وتبلغ القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية 678 دينار بزيادة 5% على أساس سنوي، وتصل إلى 640 دينار في أغلب مناطق المحافظة منها منطقة الراية والرحاب بينما تبلغ 700 دينار في العمرية والأندلس وتزيد في إشبيلية إلى 760 دينار التي تعد من أعلى القيم الإيجارية على مستوى المحافظة للدور الأرضي من السكن الخاص.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية عند حدود 660 دينار في الربع الثاني 2020 على أساس سنوي، ويبلغ متوسط تلك القيمة 640 دينار في معظم المناطق، بينما تصل إلى 700 دينار في مناطق أخرى متميزة مثل منطقة العقيلة، كما استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير مسجلاً 580 دينار ويسجل 640 دينار في أغلب مناطقها مثل العبدان والقرين، كما استقر في أبو فطيرة وفي صباح السالم مسجلاً 700 دينار، وفي محافظة الجهراء يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 600 دينار منخفضاً 3% على أساس سنوي، ويصل في منطقة سعد العبدالله إلى 600 دينار ويزيد عن ذلك في الجهراء القديمة إلى 640 دينار بنهاية الربع الثاني من العام 2020.

يصل متوسط القيمة الإيجارية للدور الكامل الأول أو الدور الثاني إلى 797 دينار في عقارات السكن الخاص مساحة 400 متر بمحافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني بزيادة 2% على أساس سنوي فيما لم تسجل تغيراً عن الربع الأول، وتسجل في أعلى المناطق قيمة كما في مناطق العديلية والفيحاء 940 دينار بزيادة 4% على أساس سنوي فيما استقرت في الروضة مسجلة 900 دينار، في حين يبلغ متوسط القيمة الإيجارية 800 دينار في معظم مناطق المحافظة، فيما يصل في أدنى مناطق المحافظة إيجاراً كما في غرناطة إلى 600 دينار بزيادة 3% على أساس سنوي وفي الصليبخات استقر متوسط القيمة الإيجارية عن حدود 540 دينار، في حين ارتفع متوسط القيمة الإيجارية في محافظة حولي إلى 760 دينار بزيادة 4% على أساس سنوي، ويصل في المناطق المتميزة إلى 800 دينار منها منطقة الشعب، في حين يسجل في بعض المناطق 700 دينار بزيادة 7% على أساس سنوي، فيما يصل في أدنى المناطق أسعاراً وهي منطقة سلوى إلى 660 دينار مرتفعة 10% على أساس سنوي، وارتفع متوسط القيمة الإيجارية لمحافظة الفروانية إلى حدود 578 دينار بزيادة 5% على أساس سنوي، ويصل في إشبيلية 660 دينار كأعلى متوسط إيجار مرتفعاً 10% على أساس سنوي ويسجل في أغلب مناطق المحافظة 540 دينار بنهاية الربع الثاني دون تغير عن نفس الفترة من العام الماضي.

وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية مسجلاً 560 دينار بنهاية الربع الثاني، وتزيد عن ذلك في بعض مناطق المحافظة مثل منطقة العقبيلة حين بلغت 600 دينار، ويصل متوسط القيمة الإيجارية في محافظة مبارك الكبير إلى 480 دينار دون تغيير على أساس سنوي مع استقرارها في صباح السالم عند حدود 600 دينار وفي العبدان والقرين عند حدود 540 دينار، وفي محافظة الجهراء انخفض متوسط القيمة الإيجارية إلى حدود 500 دينار بنهاية الربع الثاني منخفضاً بنسبة 4% على أساس سنوي.

قيمة إيجارات السكن الاستثماري:

تراجع متوسط القيمة الإيجارية للشقة المكونة من غرفتين وصالة مساحة 60م على أساس سنوي فيما لم يشهد تغيراً على أساس ربع سنوي في أغلب المناطق، ففي محافظة العاصمة انخفض متوسط السعر إلى حدود 313 دينار في الربع الثاني منخفضاً 1% على أساس سنوي مع انخفاض في أغلب المناطق الاستثمارية بالمحافظة فيما لم تشهد تغيراً عن الربع الأول 2020، بينما يبلغ لنفس المساحة في محافظة حولي 295 دينار منخفضاً بحدود ربع في المائة على أساس سنوي، في حين ارتفعت في مناطق قليلة منها منطقة السالمية وتصل إلى 295 دينار بزيادة 2%، بينما انخفضت في منطقة حولي إلى 270 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي، فيما لم تشهد تغيراً في الجابرية عن حدود 300 دينار، وقد انخفضت القيمة الإيجارية في محافظة الفروانية بنسبة 1% ويبلغ متوسطها 281 دينار مع استقرار في منطقة الفروانية وحيطان عند 280 دينار فيما انخفضت في الرقعي إلى 288 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي، في حين تراجعت على مستوى محافظة الأحمدية حين بلغت 253 دينار منخفضة 1% على أساس سنوي مع انخفاض مماثل لأغلب مناطق المحافظة منها الفنطاس وأبوحليفة وتصل فيها إلى 250 دينار فيما انخفضت في المهولة بنسبة 2% حين بلغت 245 دينار، بينما استقرت في محافظة مبارك الكبير مسجلة 285 دينار كما في منطقة صباح السالم، وفي محافظة الجهراء عند حدود 283 دينار بنهاية الربع الثاني من العام.

أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر مربع فقد انخفض متوسط القيم الإيجارية في محافظة العاصمة بنهاية الربع الثاني من عام 2020 مسجلاً 343 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي، وعلى مستوى محافظة حولي استقر متوسط القيم الإيجارية عند 325 دينار مع ارتفاع في مناطق منها السالمية إلى 325 دينار بنسبة 2% على أساس سنوي فيما تراجعت في منطقة حولي إلى 300 دينار بنسبة 2%، وانخفض متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة الفروانية حين بلغ 311 دينار بنسبة ربع في المائة على أساس سنوي مع انخفاضها في الرقعي 1% إلى 318 دينار بينما استقرت في حيطان والفروانية عند 310 دينار، في حين انخفض متوسط القيمة الإيجارية في محافظة الأحمدية لهذه المساحة حين بلغ 283 دينار بنسبة 1% على أساس سنوي مع تراجع مماثل كما في معظم المناطق الأخرى المنقف والفنطاس في حين انخفضت في المهولة بنسبة 2% على أساس سنوي، وقد استقر متوسط القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة مبارك الكبير عند حدود 315 دينار، بينما تراجع في محافظة الجهراء إلى 313 دينار بنهاية الربع الثاني بنسبة 1% على أساس سنوي.

الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد انخفض متوسط القيمة الإيجارية على مستوى محافظة العاصمة مسجلاً 373 دينار بنهاية الربع الثاني بنسبة 1% على أساس سنوي مع انخفاض في أغلب مناطقها بذات النسبة، وتصل إلى 355 دينار على مستوى محافظة حولي منخفضة بأقل من 1% على أساس سنوي مع انخفاض مماثل في بعض مناطقها منها الشعب فيما ارتفعت في السالمية بنسبة 1%، بينما يبلغ المتوسط في محافظة الفروانية 341 دينار منخفضاً بحدود ربع في المائة على أساس سنوي، وتصل القيمة الإيجارية إلى 313 دينار في محافظة الأحمدية بنسبة 1% على أساس سنوي مدفوعة بتراجع في بعض مناطقها بنسبة محدودة كما في الفنطاس والمهولة إلى 308 دينار و305 دينار بنسبة 1% و2% على أساس سنوي، ويصل متوسطها إلى 345 دينار في محافظة مبارك الكبير دون تغيير سنوي فيما تراجع في الجهراء بمسبة قدرها 1% على أساس سنوي حين بلغ 343 دينار في الربع الثاني.

في حين يبلغ متوسط القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع 423 دينار بنهاية الربع الثاني على مستوى محافظة العاصمة منخفضاً بنسبة 1% على أساس سنوي مدفوعاً بتراجع مماثل لأغلب مناطق المحافظة، ويبلغ في حولي 405 دينار منخفضاً 1% لذات الفترة على مستوى المحافظة مع انخفاض مماثل في منطقة الشعب إلى 423 دينار فيما استقرت في الجابرية عند 410 دينار فيما ارتفعت في السالمية بنسبة 1% إلى 405 دينار، ويصل المتوسط من 385 إلى 398 دينار في مناطق محافظة الفروانية منخفضاً بحدود ربع في المائة على أساس سنوي، في حين يتراوح متوسط القيمة الإيجارية بين 358 إلى 378 دينار في محافظة الأحمدية التي انخفض فيها متوسط القيمة الإيجارية على أساس سنوي مع تراجع محدود في أغلب المناطق منها المهولة بنسبة 1%، بينما يبلغ في محافظة مبارك الكبير 395 دينار دون تغيير سنوي فيما انخفضت في الجهراء إلى 393 دينار منخفضة بنسبة 1% على أساس سنوي.

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

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

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

قيمة إيجارات العقارات التجارية:

أما متوسط معدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فإنها يتراوح من 10 إلى 35 دينار في أغلب المناطق على مستوى المحافظات ويزيد عن ذلك إلى 50 دينار في مواقع أخرى، ويصل المتوسط في منطقة وسط المدينة بمحافظة العاصمة إلى 29 دينار بزيادة 9% على أساس سنوي للمتر المربع، أما في حولي فإنه يصل إلى 29 دينار في مواقع عدة منخفضة 12% على أساس سنوي ويزيد في السالمية عن ذلك بقليل حين بلغ 32 دينار منخفضاً 10% على أساس سنوي. وتراجع في الفروانية بنسبة تراوحت بين 11% و13% حين بلغ 29 دينار في خيطان و35 دينار في منطقة الفروانية.

يبلغ متوسط إيجار المتر المربع من المكاتب في الميزانين 14 دينار لبعض مناطق محافظة العاصمة، وفي المناطق التجارية في محافظة حولي يبلغ المتوسط 13 دينار دون تغير على أساس سنوي، ويصل السعر إلى 14 دينار في بعض الأماكن المتميزة والمساحات الكبيرة في منطقة حولي وإلى 15 في السالمية، كما يبلغ متوسط السعر في مناطق الفحيحيل 13 دينار ويصل إلى 14 دينار في المناطق المتميزة، ويقل عن ذلك في منطقة المنقف حين بلغ 10 دينار، ويسجل في منطقة الفروانية 14 دينار ويتراوح بين 12 دينار إلى 16 دينار أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

قيمة إيجارات القسائم الصناعية:

يتراوح متوسط السعر التأجيري للمتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض في منطقة الشيوخ الصناعية وكذلك في منطقة الري من 7 إلى 22 دينار، إذ تختلف الأسعار باختلاف المواقع وباقي المميزات الأخرى والمساحة، في حين يبلغ متوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي في منطقة العارضية (المخازن) من 6 إلى 7 دينار، بينما يرتفع عن ذلك بكثير في منطقة العارضية (الحرفية) ويسجل من 12 إلى 25 دينار لمتوسط سعر المتر التأجيري للدور الأرضي، كما يبلغ المتر في منطقة شرق الأحمدية من 5 إلى 12 دينار، بينما تراوحت الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية بين 6 إلى 20 دينار للمتر المربع في الدور الأرضي.

جدول (28) متوسط القيم الإيجارية لعقار السكن الخاص بالدينار الكويتي لمساحة 400 م حديث البناء في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2020

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

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (أرضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة العاصمة
990	890	1,090	990	600	520	العديلية
990	890	1,090	990	600	520	الفيحاء
950	850	1,050	950	600	500	الروضة
850	750	950	850	550	450	اليرموك
950	850	1,050	950	580	500	كيفان
910	810	1,010	910	580	480	المنصورية
850	750	950	850	550	450	القادسية
790	690	890	790	500	420	الدعية
790	690	890	790	500	420	الدسمة
850	750	950	850	550	450	السرة
850	750	950	850	550	450	قرطبة
650	550	750	650	420	350	غرناطة
590	490	690	590	400	320	الصليبخات

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

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

دور كامل (أول أو ثاني)		دور كامل (ارضي)		3 غرف + صالة + 4 حمامات + خادمة (الدور الأول / الثاني) 135م		محافظة مبارك الكبير
650	550	750	650	420	350	صباح السالم
750	650	850	750	480	400	المسائل
650	550	750	650	400	350	أبو فطيرة السكنية
590	490	690	590	400	320	العدان
590	490	690	590	400	320	القرين

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

المصدر: بيت التمويل الكويتي

جدول (29) متوسط تداول قيم الإيجارات بالدينار الكويتي
للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2020

ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة حولي
430	380	380	330	350	300	320	270	السالمية
400	360	350	310	320	280	290	250	حولي
430	390	380	340	350	310	320	280	الجابرية
440	405	390	355	360	325	330	295	الشعب
ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة العاصمة
440	405	390	355	360	325	330	295	شرق
440	405	390	355	360	325	330	295	القبلة
440	405	390	355	360	325	330	295	المقوع الشرقي
440	405	390	355	360	325	330	295	دسمان
440	405	390	355	360	325	330	295	بنيد القار
ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الفروانية
410	370	360	320	330	290	300	260	خييطان
410	370	360	320	330	290	300	260	الفروانية
400	370	350	320	320	290	290	260	جليب الشيوخ
420	375	370	325	340	295	310	265	الرفعي
ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الأحمدية
370	345	320	295	290	265	260	235	الطنطاس
370	340	320	290	290	260	260	230	المهبولة
370	345	320	295	290	265	260	235	أبو حليفة
380	355	330	305	300	275	270	245	المنقف
390	365	340	315	310	285	280	255	الفحيحيل
ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة مبارك الكبير
410	380	360	330	330	300	300	270	صباح السالم
ثلاثة غرف وصالة وخادمة م(110-100)		غرفتين وحمامين وخادمة م(85-80)		غرفتين وصالة وحمامين م(74-70)		غرفتين وصالة وحمامين م(60)		محافظة الجهراء
410	375	360	325	330	295	300	265	الجهراء

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
السالمية	10 - 13	18 - 45	15 - 12	9 - 8
حولي	10 - 11	17 - 45	14 - 12	7 - 8
الفروانية	12 - 13	20 - 50	16 - 12	9 - 8
خيطان	10 - 13	18 - 40	14 - 12	9 - 7
المنقف - العزيبية	7 - 8	13 - 23	10	6 - 7
الفحيحيل	10 - 12	18 - 45	14 - 12	7 - 9
الضجيج (الفروانية) **	6 - 5	9 - 13	5 - 6	-
المدينة / الكويت ***	13 - 12	20 - 40	16 - 12	11 - 9

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

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

المناطق	السرداب (مخازن)	الأرضي (معارض)	الميزانين (مكاتب)
الشويخ الصناعية	3.5 - 2.5	7 - 25	3.5 - 3
الري	4 - 3	6.5 - 22	4 - 3
صبحان	3 - 2	3.5 - 6.5	3.5 - 3
العارضية مخازن	4 - 3 (حسب الارتفاع)	6 - 7	4 - 3
العارضية حرفية	7 - 6 (حسب الارتفاع)	12 - 25	5 - 4
شرقي الأحمدية	3 - 2	14 - 5	3 - 2.5
الفحيحيل الصناعية	3.5 - 2.5 (حسب الارتفاع)	20 - 6	4 - 3.5

المصدر: بيت التمويل الكويتي

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

ملحق المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة:

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات:

هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

المبنى التجاري:

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

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

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

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية:

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

الشاليهات البحرية الخاصة:

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

المستشفيات الخاصة:

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

وحدات القياس:

* الطول:

الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).

(1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).

الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.

القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.

البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.

الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.

الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.

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

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

البوع = 2 متراً تقريباً.

القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.

الذراع = 51 سم = 0.51 م.

الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.

المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

* المساحة:

الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).

الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².

الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².

الدونم = 1000 م².

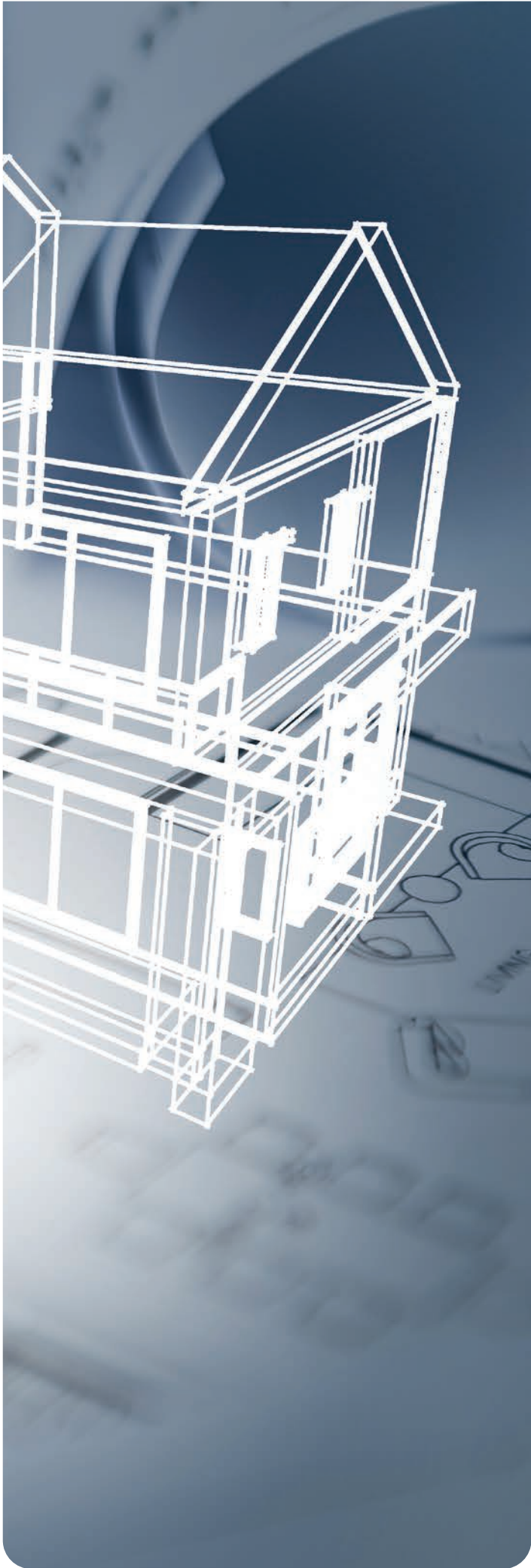
المتر المربع = 10.764 فوت.

إخلاء مسؤولية

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

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

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



kfh.com 180 3333

