

خلال الربع الثالث.. و5% تراجع سعر الأراضي التجارية

«بيتك»: 8% انخفاض أسعار أراضي السكن الخاص.. و13% لـ «الاستثماري»

11% انخفاض سعر أراضي السكن في محافظة حولي

العوائد على الاستثمارية بين 6,5 و8,4%

على مستوى المحافظات

10% انخفاض المتر المربع لأراضي السكن الخاص في الفروانية

أظهرت المسوحات التي أجراها «بيتك للتقويم الكويتي» على مستوى عقارات السكن الخاص رصدًا لحركة الأسعار في السوق العقاري على مستوى محافظات الكويت في الربع الثالث إلى استقرار حالة الانخفاض في أسعار أراضي السكن الخاص مسجلة تراجعًا نسبتته 2% مقارنة بالربع الثاني، في حين تحسنت معدلات التراجع نسبيًا في الربع الثالث من العام الحالي مقارنة بمعدلات نفس الفترة من العام الماضي إذ سجلت في العام الحالي نسبة انخفاض 8% عن العام الماضي.

كما واصلت مؤشرات أسعار الأراضي الاستثمارية تحسُّنها في الربع الثالث، حيث انخفضت فيه بمعدلات أقل من انخفاضها في الربع السابق له، إذ انخفض متوسط سعر المتر في الربع الثالث بنسبة 2% مقارنة بالربع الثاني، في حين زادت نسبة الانخفاض السنوي لتصل إلى 13% في الربع الثالث بعد تراجع سنوي كانت نسبته 11% في الربع الثاني من العام الحالي.

أما مؤشرات أسعار المتر المربع من الأراضي التجارية فقد انخفض متوسط سعر المتر 1% مقارنة بالربع السابق له، فيما تراجعت الأسعار بنسبة 5% مقارنة بالربع الثالث من العام الماضي.

وقال التقرير إن سعر المتر في محافظة العاصمة انخفض مسجلًا 5,803 دنانير، وفي محافظة حولي إلى 3,300 دينار، وانخفض متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية إلى 2,431 دينارًا، كما تراجع في محافظة الجهراء إلى 2,698 دينارًا، وإلى 2,913 دينارًا في محافظة الأحمدى.

أسعار أراضي السكن الخاص

وأضاف التقرير أن أسعار العقارات والأراضي السكنية تختلف طبقًا للعوامل التي تتميز بها أنواع العقارات المختلفة، كما تتباين كذلك بين مناطق ومحافظات الكويت، فعلى مستوى محافظة العاصمة انخفض متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية في الربع الثالث بنسبة 2% عن الربع الثاني من العام الحالي، فقد بلغ متوسط سعر المتر المربع 933 دينار في الربع الثالث مقابل 953 دينار في الربع الثاني من العام الحالي، ويأتي الانخفاض إثر تراجع الأسعار في جميع مناطق المحافظة، فقد انخفض متوسط سعر المتر في أعلى مناطق المحافظة قيمة كما في منطقة الشويخ السكنية بأكبر من 1%، وتراجع متوسط سعر المتر بضعف تلك النسبة في منطقة ضاحية عبدالله السالم التي تعد ثاني أعلى سعر للمتر المربع على مستوى محافظة العاصمة.

أما في محافظة حولي فقد تراجعت الأسعار خلال الربع الثالث كباقي المحافظات فيما يخص متوسط سعر المتر المربع من السكن الخاص إلى أدنى من حاجز الـ 900 دينار للمتر المربع للمرة الثانية على التوالي في أكثر من عامين، منخفضة بنسبة 2% عن الربع الثاني، إذ بلغ سعر المتر المربع 860 دينارًا، مسجلة نسبة انخفاض كبيرة قدرها 11% عن أسعار الربع الثالث من العام الماضي.

ولفت التقرير إلى أن جميع مناطق المحافظة سجلت نسب انخفاض متقاربة في الربع الثالث مقارنة بأسعار الربع الثاني من العام الحالي، في الوقت الذي انخفض فيه متوسط سعر المتر المربع في أعلى مناطق المحافظة بأدنى نسبة انخفاض لم تتجاوز 1%، بينما شهدت الأسعار في منطقة الشعب الفخماس انخفاضًا مرتفعًا وهي من المناطق مرتفعة القيمة أعلى نسبة انخفاض بين مناطق المحافظة وقدرها 2,5% مقارنة بالربع الثاني من العام الحالي.

ووفقًا للتقرير، انخفض متوسط سعر المتر المربع في محافظة الفروانية في الربع الثالث بأدنى نسبة بين المحافظات مقارنة بالربع الثاني من العام الحالي وقدرها 1%، وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع بالمحافظة 566 دينارًا، وانخفض سعر المتر



المربع بنسبة كبيرة قدرها 10% مقارنة بمتوسط الأسعار في الربع الثالث من العام الماضي. وقد شهدت معظم مناطق المحافظة نسب انخفاض متفاوتة تبدأ من 1% في أديها

الأسعار بها بنسبة 1% في الربع الثالث من العام الحالي مقارنة بالربع السابق له مسجلة 665 دينارًا، وقد انخفضت مستويات الأسعار في معظم المناطق بالمحافظة مقارنة بالربع الثاني بنسبة 1% في أديها، ووصلت إلى 2% في بعض المناطق الأخرى.

كذلك تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الجهراء بنسبة 4,2% مسجلة 462 دينارًا للمتر في الربع الثاني وهو معدل أقل مقارنة مع معدل تراجعها الذي نسبته 4,4% في الربع الأول.

وقال تقرير «بيتك» أن مستويات الأسعار انخفضت خلال الربع الثالث من العام الحالي التي سادت في الربع السابق له لمتوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية على مستوى الكويت، إذ انخفض سعر المتر بنسبة 2% مقارنة بالربع الثاني من العام الحالي، ويبلغ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في الكويت 1,672 دينار خلال الربع الثالث، وقد تراجع متوسط سعر المتر في كافة المحافظات، كما تراجعت مستويات الأسعار بنسبة كبيرة في الربع الثالث وصلت إلى 13% مقارنة بذات الفترة من العام الماضي.

وفيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، فقد بلغ سعر المتر المربع من الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة 2,424 دينارًا خلال الربع الثالث منخفضًا بنسبة 3% عن مستويات

كما انخفضت الأسعار في محافظة الأحمدى 1,1% في الربع الثالث على أساس ربع سنوي، ويبلغ متوسط سعر المتر 1,355 دينارًا في الربع الثالث، بينما انخفضت مستويات الأسعار في المحافظة على أساس سنوي بنسبة 15% عن الربع الثالث من العام الماضي، ومازالت مستويات الأسعار بمحافظه الأحمدى تسجل أعلى نسب انخفاض

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	القيمة السوقية للأرض		القيمة السوقية للمتر المربع	
			من (د.ك.)	إلى (د.ك.)	متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2016	الربع الثالث 2015
حولي	180%	تونس	1000	3,400,000	3,400,000	3,575
حولي	150%	العثمان	750	2,250,000	2,025,000	2,850
السالمية	180%	حمد المبارك	800	2,680,000	2,400,000	3,175
السالمية	180%	سالم المبارك	800	3,520,000	2,640,000	3,850
السالمية	180%	البحرين	500	1,475,000	1,375,000	2,850

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	القيمة السوقية للأرض		القيمة السوقية للمتر المربع	
			من (د.ك.)	إلى (د.ك.)	متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2016	الربع الثالث 2015
حولي	180%	تونس	1000	3,400,000	3,400,000	3,575
حولي	150%	العثمان	750	2,250,000	2,025,000	2,850
السالمية	180%	حمد المبارك	800	2,680,000	2,400,000	3,175
السالمية	180%	سالم المبارك	800	3,520,000	2,640,000	3,850
السالمية	180%	البحرين	500	1,475,000	1,375,000	2,850

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي	
				من	إلى
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	7.00%	7.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.50%	7.00%
	المدينة	620%	السور	6.50%	7.00%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (اليلوكات)	6.50%	7.00%
حولي	القبلة	620%	فهد السالم	6.50%	7.00%
	حولي	180%	تونس	7.50%	8.00%
	حولي	180%	بيروت	7.50%	8.00%
	حولي	180%	ابن خلدون	7.50%	8.00%
الفروانية	السالمية	180%	حمد المبارك	7.50%	8.00%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.50%	8.00%
	الفروانية شارع مشاور	180%	مشاور	7.50%	7.75%
	خيطان	300%	الاداري والتجاري	7.75%	8.00%
الجهراء	القبلة	210%	شارع الجمعية	8.00%	8.25%
	القبلة	210%	داخلي	8.25%	8.50%
	القبلة	210%	داخلي	8.00%	8.25%
	القبلة	210%	داخلي	8.00%	8.25%
الاحمدى	القبلة	210%	داخلي	8.00%	8.25%
	القبلة	210%	داخلي	8.00%	8.25%
	القبلة	210%	داخلي	8.00%	8.25%
	القبلة	210%	داخلي	8.00%	8.25%

وتصل إلى أكثر من 7%، أما محافظة مبارك الكبير فقد تراجعت مستويات

وقد شهدت معظم مناطق المحافظة نسب انخفاض متفاوتة تبدأ من 1% في أديها

استقرار العائد السنوي على العقارات التجارية

منطقة الجذب. أما في محافظة الفروانية فقد استقرت معدلات العوائد مسجلة 8% لتتفوق بقليل على عوائد العقارات الاستثمارية بالمحافظة، وقد استقرت أيضًا العوائد على العقارات التجارية في محافظة الجهراء مسجلة 7,78% وهي أدنى بشكل طفيف من عوائد العقارات الاستثمارية في ذات المحافظة خلال الربع الثالث، كذلك استقرت معدلات العوائد على العقارات التجارية في محافظة الأحمدى لتسجل 7,73% وتعد أدنى من عوائد العقارات الاستثمارية بالمحافظة في الربع الثالث من العام الحالي.

الشاليهات.. زيادة بالطلب وانخفاض في السعر

كما انخفضت الأسعار في المناطق متوسطة القيمة مثل ميناء عبدالله والضبابية بنسبة 2,6%، أما مناطق الزور الشاطئية وكذلك أماكن عقود المنفعة بمنطقة الخيران فقد انخفضت بنسبة قدرها 2,8% مقارنة بالربع الثاني. أما محافظة العاصمة فقد انخفضت مستويات الأسعار 1,8% كما في منطقة الدوحة التي بلغ فيها سعر المتر من الواجهة البحرية 6,875 دينارًا، كذلك محافظة الجهراء انخفضت فيها الأسعار لكن بمعدل أقل 1% لتبلغ 5,013 دينار نظرًا لانخفاض الأسعار في بعض مواقع الشاليهات منطقة كاطمة بنسبة طفيفه لم تتجاوز 0,5%، في حين انخفضت مستويات الأسعار في شاليهات منطقة الصبية 1,9% مقارنة بالربع الثاني من 2016.

قال تقرير «بيتك» أن معدلات العوائد السنوية على العقارات التجارية استقرت خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني من العام الحالي، إلا إنها ما زالت أدنى نسبيًا من عوائد العقارات الاستثمارية في بعض المحافظات مع الاستقرار الملحوظ لمتوسط عائد العقار التجاري بمحافظه العاصمة في الربع الثالث مسجلًا 6,7%، بينما يبلغ عائد العقار التجاري في محافظة حولي 7,8% وما زال يفوق عائد العقار الاستثماري بالمحافظة حتى الربع الثالث، نتيجة استمرار ارتفاع التوقعات المرتبطة بمستقبل قطاع المكاتب ولأسيما في

أوضح تقرير «بيتك» أن نهايات فصل الصيف وموسم العطلات أتت تزامنًا مع الربع الثالث من هذا العام، وهو ما يساهم في زيادة الطلب على هذه الأراضي، إلا أنه قد انخفض متوسط سعر المتر منها خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني، حيث انخفضت الأسعار في محافظة الأحمدى خلال الربع الثاني 2,6% مقارنة بالربع الثاني، ويبلغ متوسط سعر المتر الطولي للواجهة البحرية في المحافظة 15,6 ألف دينار، نظرًا لتراجع الأسعار في كل مناطق المحافظة، كما في منطقتي بنيدر التي انخفضت 2,6% وفي منطقة الجليعة التي تراجع فيها الأسعار 2,2%، كذلك انخفضت الأسعار خلال الربع الثالث 2,6% في أدنى المناطق أسعارًا كما في منطقة النويصب.

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي	
					من	إلى
العاصمة	بنيد القار	250%	1000	الخليج العربي	6.50%	6.75%
	بنيد القار	250%	1000	الاستقلال	7.00%	7.25%
	الدفع الشرقي	240%	250	داخلي	6.50%	6.75%
	سدسان	400%	1000	الخليج العربي	6.50%	6.75%
حولي	حولي	250%	750	المدني	7.50%	7.75%
	حولي	250%	1000	موسى بن نصير	7.50%	7.75%
	السالمية	250%	1000	الخليج العربي	6.50%	6.75%
	السالمية	250%	1000	حمد المبارك	7.50%	7.75%
الفروانية	الشعب	250%	1000	الخليج العربي	7.50%	7.75%
	الشعب	250%	1000	داخلي	7.50%	7.75%
	الفروانية	250%	1000	المطار	7.75%	8.00%
	الفروانية	250%	750	داخلي	8.25%	8.50%
الاحمدى	خيطان	250%	750	المطار	7.75%	8.00%
	خيطان	250%	750	داخلي	8.25%	8.50%
	الرقعي	250%	1000	الدائري الخامس	7.50%	7.75%
	القطاس	250%	500	داخلي	8.00%	8.25%
الجهراء	القطاس	250%	750	رئيسي	8.00%	8.25%
	ابو حليفة	250%	500	داخلي	8.00%	8.25%
	ابو حليفة	250%	1000	الطريق الساحلي	6.75%	7.00%
	المهيوثة	250%	750	داخلي	8.25%	8.50%
مبارك الكبير	المهيوثة	250%	750	داخلي	8.00%	8.25%
	المهيوثة	250%	750	الفحجيل	8.00%	8.25%
	المهيوثة	250%	1000	الطريق الساحلي	6.75%	7.00%
	الفحجيل	250%	500	داخلي	7.75%	8.00%
مبارك الكبير	الجهراء	250%	1000	داخلي	8.00%	8.25%
	الجهراء	250%	800	الخزامي	7.75%	8.00%
	صباح السالم	170%	500	داخلي	7.00%	7.25%
	صباح السالم	250%	1000	داخلي	8.00%	8.25%