خلال الربعين الأول والثاني من العام

«بيتك»: 1.560 دينار.. متوسط سعر متر العقار الاستثماري بالكويت

- تراجع متوسط سعر المتر بالأحمدي إلى 1,240 دينار خلال الربع الثاني مقارنة بمستوياته خلال الربع السابق
- القطاع العقاري التجاري أكثر تأثراً بحالة الإغلاق ما بين الكلي والجزئي للنشاط الاقتصادي
- تراجع السعر التقديري للأرض حق الانتفاع في المواقع ذات مساحة 2,500 متر مربع من جواخير كبد إلى 41.2 ألف دينار
- استقرار متوسط سعر متر الواجهة البحرية من الأرض في بعض مواقع الشريط الساحلي

أوضح تقرير اقتصادي لـ" بيتك" خاص بالسوق العقاري الكويتي ومتابعته أنه خلال النصف الأول من العام الحالي سادت مظاهر إغلاق الأنشطة الاقتصادية في البلاد وإجراءات التباعد الاجتماعي للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وساهم هذا إضافة إلى عدة عوامل أخر منها توقف نشاط التسجيل والتداول العقاري في الدوائر الحكومية وانقطاع العمل في شريحة كبيرة من العمالة وعدم قدرته البعض على دفع ايجار 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 تتروواح مابين 4–5 % في الربع الثاني عن أسعار بداية العام، وسادت حالة توقف كلي لمعظم أنشطة الشركات، وبالتالي تراجع متوسط السعر فيه منخفضاً 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.

وقد تراجع متوسط السعر بنهاية الربع الثاني في محافظة العاصمة بنسبة 1.8 % عن الربع السابق له، وفي حولي بنسبة 2.3 % وفي والفروانية انخفض متوسط السعر بنسبة 2.5 % عن الربع الأول وفي الجهراء بحدود 2.3 % كما تراجعت في محافظة الأحمدي 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 الأحمدي بشكل محدود أي بنسبة 1 % على أساس سنوي.

محافظة العاصمة

فيما يخص مستويات الأسعار في كل محافظة، تراجعت مستويات الأسعار في العاصمة بنهاية الربع الثاني من 2020 إى 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.

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 تراجعه 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.

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.

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 %.

محافظة الأحمدي

تراجع متوسط سعر المتر بمحافظة الأحمدي 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.

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.

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

تعد العقارات الاستثمارية استثماراً متميزاً يتمتع بعوائد تتميز بالتنافسية مقارنة بالفرص الاستثمارية الأخرى، ومازالت العوائد على العقارات الاستثمارية المتميزة تتفوق بشكل متفاوت 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 % ومازال أدنى قليلاً من معدل العائد على العقار التجاري بالمحافظة بنهاية الربع الثاني.

وتراجع متوسط العائد على العقارات الاستثمارية في محافظة الفروانية مسجلاً 7.96 % ومازال أدنى من معدل العائد على العقارات التجارية بالمحافظة. وتراجع متوسط العائد على العقار الاستثماري قليلاً في محافظة الأحمدي 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 % و8.0 % بنهاية الربعين الأول والثاني من عام 2020 مقابل 8.1 % في نفس الفترة من العام الماضي، متفوقاً على معدل العائد على العقار التجاري الذي يصل 8.0 %.

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 اشهر من العام وإلى الآن لم تبدأ كافة الانشطة عملها بعد فترة التوقف كما لم تعمل بكامل طاقتها وخصوصا في ظل إجراءات التباعد الاجتماعي في المجمعات التجارية والأسواق، و توجه العديد من القطاعات الاقتصادية نحو العمل عن بعد وهو ما سيلقي بظلاله على إيرادات العقار التجاري والمباني والمجمعات التجارية على المدى المتسط والطويل ومن ثم قيمتها السوقية.

فقد تراجعت 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 تتروواح مابين 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 % و6.1 في الربع الرابع من العام الماضي والأول من العام الحالي.

وقد تراجعت 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 تراجعت في الفروانية بحدود 2 % عن مستويات الأسعار في الربع الأول. بالتالي تباطأت معدلات الزيادة على أساس سنوي في النصف الأول من العام الحالي مقارنة بمعدلات الزيادة في الربع الرابع من العام الماضي.

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 منخفضاً 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 % قي الربع الثاني مقابل أعلى نسبة في خمس سنوات مضت وصلت إلى 6.2 % و6.5 % في الأول 2020 والربع الرابع من 2019.

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 من العام الحالي.

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، حيت 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.

محافظة الأحمدي

تراجعت مستويات الأسعار في محافظة الأحمدي 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 الأحمدي عن الربع الأول من العام، فيما تباينت معدلات التغير فيها بين الارتفاع والانخفاض على أساس سنوي.

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 الاول 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.

وقد تراجعت مستويات الأسعار بنهاية الربع الثاني في معظم مناطق محافظة الجهراء عن الربع الأول، كما تباطأت معدلات زيادتها على أساس سنوي.

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 والانشطة التجارية والمجمعات والأسواق التجارية، في حين تحسنت قليلاً مدعومة بتخفيف تلك الإجراءات والعودة التدريجية لمزاولة أعمالها في ظل خطط التحفيز الحكومية. ومازالت 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 كعقارات 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 قليلا 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 الأحمدي 8.0 % مقابل 7.9 % في الربع الرابع من العام الماضي و78 % في الربع الاول 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.

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 الأحمدي 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.

محافظة العاصمة

على مستوى المحافظات المختلفة، انخض 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 إقل بلغ 2.4 % على أساس ربع سنوي، بالتالي تباطئ 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.

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 محدودا 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.

محافظة الأحمدي

تراجع متوسط سعر المتر على مستوى محافظة الأحمدي إلى 434 دينار بنهاية الربع الثاني، وسجل انخفاضاً محدوداً نسبته 1 % عن مستويات الأسعار في الربع الأول، وبدأت مؤشرات الأسعار تنخفض 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 مسارا التغير السنوي يأخذ مساراً تنازلياً.

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

خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

تراجعت مستويات الأسعار في أراضي الجواخير والاسطبلات بنهاية الربعين الثاني والأول 2020، مع تراجع ملحوظ لأغلب مناطق الجواخير والاسطبلات بمحافظة الأحمدي، وانخفض السعر التقديري لحق الانتفاع لمتوسط مساحة 1,465 متر مربع من الأرض إلى حدود 34.1 ألف دينار، منخفضاً 3.5 % عن 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 اسطبلات 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 500م2، 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.

أسعار المزارع في محافظتي الجهراء والأحمدي

انخفضت مستويات الأسعار في مناطق المزارع بنهاية الربع الثاني مقارنة بالربع الاول 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 بسنبة 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 الأحمدي إلى حدود قدرها 2.5دينار 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 المطلاع 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 الأحمدي 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 منخفضا بنسبة 5 % لمتوسط سعر المتر عن الربع الأول من 2020.

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 الأحمدي 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 يوضح أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك) من	القيمة السوقية للأرض (د.ك) إلى	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) من	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) إلى	متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني ٢٠٢٠
الشطاطي	٢٥٪	٧٥٠	الضجيجين	٩٢٥,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٣	١,٣٣٣	١,٢٨٢
	٢٥٪	٧٥٠	رئيسي	٩٢٥,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	١,٢٣٣	١,٢٦٧	١,٢٥٠
	٢٥٪	١,٠٠٠	الطريق الدائري	١,٣٧٥,٠٠٠	١,٦٢٥,٠٠٠	١,٣٧٥	١,٦٢٥	١,٥٠٠
المتوسط العام بالمنطقة				٩٥٢,٥٠٠	١,٠٢٧,٥٠٠	١,١٢٦	١,٢٩١	١,٢٠٨
أبوحليفة	٢٥٪	٥٠٠	داخلي	٥٢٥,٠٠٠	٥٢٥,٠٠٠	١,٠٤٠	١,٢٧٠	١,١٥٥
	٢٥٪	٧٥٠	رئيسي	٩٢٥,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	١,١٠٠	١,٣٥٧	١,٢٢٩
	٢٥٪	١,٠٠٠	الطريق الدائري	١,٣٧٥,٠٠٠	١,٦٢٥,٠٠٠	١,٣٧٥	١,٦٢٥	١,٥٠٠
المتوسط العام بالمنطقة				٩١٠,٠٠٠	٩٦٥,٠٠٠	١,١٦٩	١,٣٣٣	١,٢٥١
الفنطاس	٢٥٪	٥٠٠	داخلي	٥٤٥,٠٠٠	٥٨٥,٠٠٠	١,٠٩٠	١,٢٥٠	١,١٧٠
	٢٥٪	٧٥٠	رئيسي	٩٥٠,٠٠٠	١,٠٥٠,٠٠٠	١,٢٦٧	١,٤٠٠	١,٣٣٣
	٢٥٪	١,٠٠٠	رئيسي	١,٦٢٥,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	١,٦٢٥	١,٧٥٠	١,٦٨٨
المتوسط العام بالمنطقة				٩٥٠,٠٠٠	١,٠٨٥,٠٠٠	١,١٩٥	١,٣٤٥	١,٢٧٠
الفيحيحيل	٢٥٪	٥٠٠	داخلي	٥٢٥,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠	١,٠٤٠	١,٢٥٠	١,١٥٠
	٢٥٪	٧٥٠	رئيسي	٩٢٥,٠٠٠	٩٧٥,٠٠٠	١,١٠٠	١,٣٠٠	١,٢٠٠
	٢٥٪	١,٠٠٠	طريق الفحيحيل	٩٢٥,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٣	١,٣٣٣	١,٢٨٣
	٢٥٪	١,٠٠٠	الطريق السريع	١,٦٢٥,٠٠٠	١,٦٥٠,٠٠٠	١,٦٢٥	١,٦٥٠	١,٦٤٣
المتوسط العام بالمنطقة				٩٢٥,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٣	١,٣٣٣	١,٢٨٣
الصليبية	٢٥٪	٥٠٠	داخلي	٥٧٠,٠٠٠	٥٧٠,٠٠٠	١,١٤٠	١,٢٤٠	١,١٤٠
	٢٥٪	٧٥٠	رئيسي	٩٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	١,٢٠٠	١,٣٥٧	١,٢٨٣
	٢٥٪	١,٠٠٠	مكة	١,٢٢٥,٠٠٠	١,٤٢٥,٠٠٠	١,٢٢٥	١,٤٥٠	١,٤٠٠
المتوسط العام بالمنطقة				٨٨٥,٠٠٠	١,٠٠٧,٥٠٠	١,١٥٨	١,٣٥١	١,٢٧٠

جدول يوضح أسعار الأراضي الاستثمارية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	شارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك) من	القيمة السوقية للأرض (د.ك) إلى	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) من	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك) إلى	متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني ٢٠٢٠
بنيد القار	٢٥٠٪	١,٠٠٠	الخليج العربي	٢,٧٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٧٧٠	٣,٠٠٠	٢,٨٨٥
	٢٥٠٪	٥٠٠	رئيسي	٨٥٠,٠٠٠	٩٢٠,٠٠٠	١,٧٠٠	١,٨٤٠	١,٧٧٠
	٢٥٠٪	١,٠٠٠	داخلي	١,٣٠٠,٠٠٠	١,٤٨٠,٠٠٠	١,٣٠٠	١,٤٨٠	١,٣٩٠
	٢٥٠٪	١,٠٠٠	الدائري الأول-الثاني	١,٧٤٠,٠٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠	١,٧٤٠	١,٩٠٠	١,٨٢٠
المتوسط العام بالمنطقة				١,٤٥٠,٦٢٥	١,٥٨١,٢٥٠	١,٦٩٥	١,٨٤٩	١,٧٧٢
المقوع الشرقي	٢٤٠٪	٢٥٠	داخلي	٤٢٥,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠	٢,٠٠٠	١,٨٥٠
	٤٠٠٪	٥٠٠	رئيسي	١,٢٧٥,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	٢,٥٥٠	٢,٨٠٠	٢,٦٧٥
	٤٠٠٪	١,٠٠٠	الشهداء	٢,٧٠٠,٠٠٠	٢,٩٠٠,٠٠٠	٢,٧٠٠	٢,٩٠٠	٢,٨٠٠
المتوسط العام بالمنطقة				١,٣٨٥,٠٠٠	١,٥١٢,٥٠٠	٢,٣٠٨	٢,٥٥٠	٢,٤٢٩
دسمان	٤٠٠٪	١,٠٠٠	الخليج العربي	٣,٩٥٠,٠٠٠	٤,١٥٠,٠٠٠	٣,٩٥٠	٤,١٥٠	٤,٠٥٠
	٤٠٠٪	١,٠٠٠	داخلي	٢,١٥٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,١٥٠	٢,٤٠٠	٢,٢٧٥
	٤٠٠٪	٧٥٠	عبدالله الاحمد	٢,٠٧٥,٠٠٠	٢,١