



بنك الكويت الدولي  
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



الدولي  
AL-DAWLI

# العقار لكويتي سوق

إعداد: وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة

الربع الرابع لسنة 2016

السنة العاشرة العدد: 36



5 جوائز  
لعام 2016

## بِثِقَتِكُمْ نَسْتَمِرُّ بِالنَّجَامِ



البنك الأسرع نمواً  
في منطقة الشرق الأوسط  
وشمال أفريقيا

جائزة  
المسؤولية الإجتماعية

أفضل بنك إسلامي  
على المستوى الخليجي

أفضل رؤية بنكية

أفضل بنك متوافق مع أحكام  
الشريعة الإسلامية في منطقة  
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

ثقة ويسر



www.kib.com.kw | 1 866 866

alDawliBank

بنك الكويت الدولي  
KUWAIT INTERNATIONAL BANK  
بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

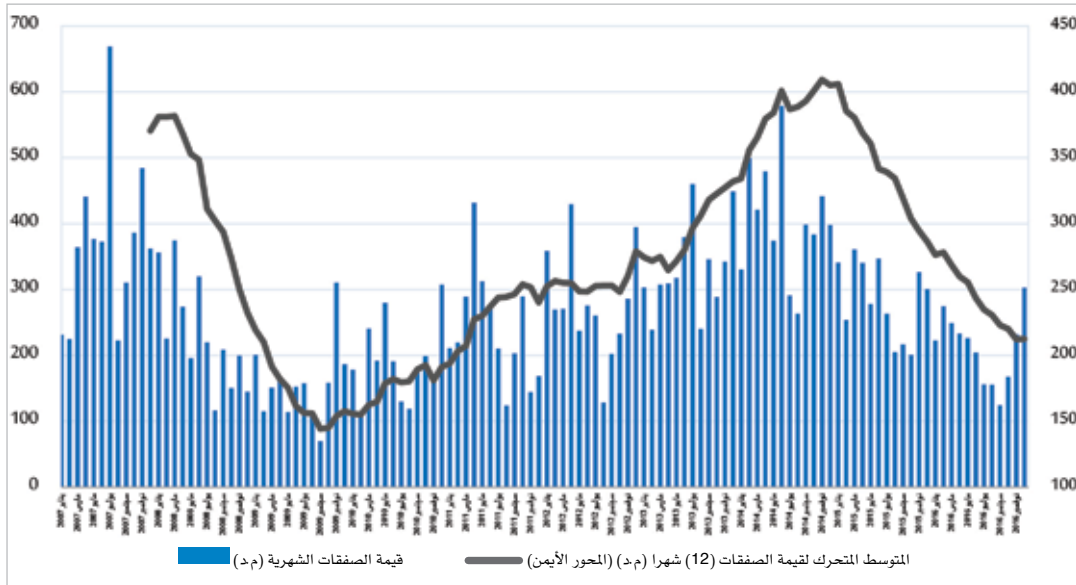
## - المحتويات -

6	المقدمة
8	أولاً: أداء سوق العقار الكويتي خلال (الربع الرابع/2016)
8	المؤشرات الرئيسية (حجم المبيعات وعدد الصفقات)
9	التطور الشهري لأداء سوق العقار الكويتي خلال الربع الرابع / 2016
10	التوزيع النسبي لمبيعات سوق العقار حسب القطاع خلال الربع الرابع/ 2016
11	العقود والوكالات والمناطق الأكثر تداولاً خلال الربع الرابع/ 2016
13	مؤشرات الأسعار والمساحات الإجمالية خلال الربع الرابع / 2016
14	ثانياً: أداء سوق العقار الكويتي قطاعياً خلال الربع الرابع/2016
14	القطاع السكني
18	القطاع الاستثماري
22	القطاع التجاري
25	القطاعات الأخرى: المخازن والحرفي والشريط الساحلي
26	ثالثاً: أداء سوق العقار الكويتي على مستوى محافظات دولة الكويت خلال الربع الرابع / 2016
26	محافظة العاصمة
30	محافظة حولي
33	محافظة الفروانية
36	محافظة الأحمدي
40	محافظة الجهراء
43	محافظة مبارك الكبير
46	الخلاصة
48	ملاحظات فنية
49	قائمة المصطلحات والاختصارات
50	تنويه



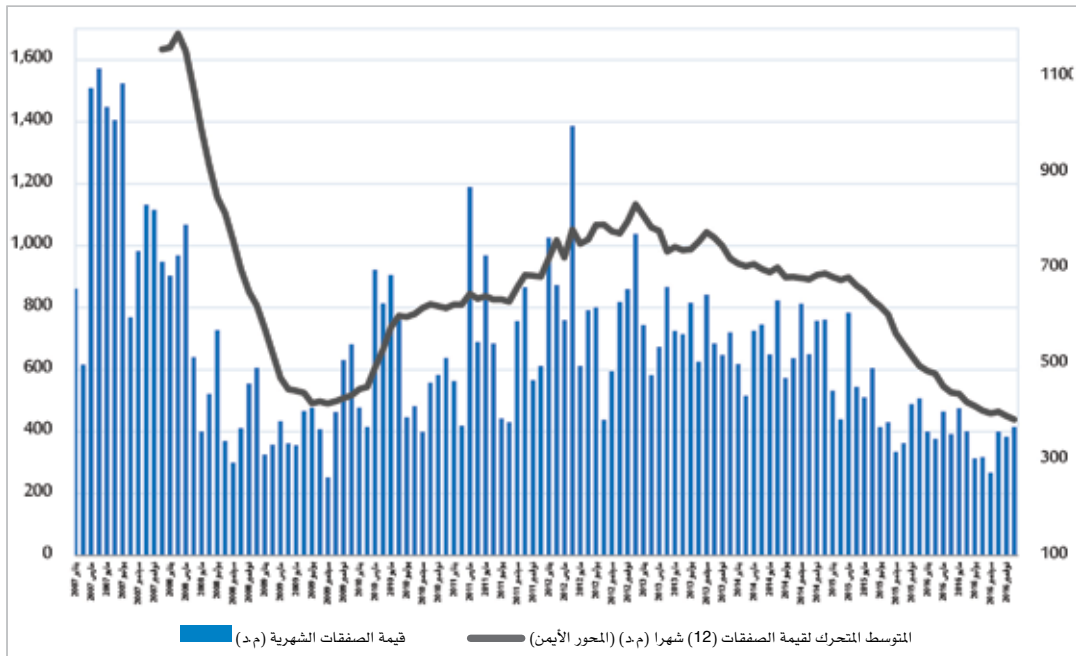
بنك الكويت الدولي  
المبنى الرئيسي

شكل (1) المتوسط المتحرك لإجمالي قيمة الصفقات العقارية المنفذة في سوق العقار الكويتي للفترة (يناير/ -/ 2007 ديسمبر/ 2016)



المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة بنك الكويت الدولي (م.د): مليون دينار كويتي أ تم احتساب المتوسط المتحرك لفترة 21 شهرا لتقليل الأثر الموسمي.

شكل (2) المتوسط المتحرك لإجمالي عدد الصفقات العقارية المنفذة في سوق العقار الكويتي للفترة (يناير/ -/ 2007 ديسمبر/ 2016)



المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة بنك الكويت الدول (م.د): مليون دينار كويتي أ تم احتساب المتوسط المتحرك لفترة 12 شهرا لتقليل الأثر الموسمي.

## - المقدمة -

يرصد التقرير العقاري في عدده السادس والثلاثون التطورات التي شهدتها سوق العقار الكويتي خلال الربع الرابع من عام 2016، كما يلخص أداء السوق خلال عام 2016، حيث استمر تأثر مؤشرات السوق بموجة التراجع التي شهدتها خلال العام السابق، لأسباب اقتصادية مرتبطة بتراجع أسعار النفط الخام.

وبمتابعة أداء السوق خلال مجمل عام 2016، فلقد تراجعت مبيعات سوق العقار الكويتي السنوية (عقود ووكالات) بنحو «26%» مقارنة بالمبيعات الإجمالية المسجلة في عام 2015، حيث بلغت مبيعات السوق خلال العام نحو «2.55» مليار دينار كويتي مقارنة بنحو «3.4» مليار دينار كويتي خلال عام 2015، إلا أن وتيرة التراجع في قيمة المبيعات تباطأت قليلا إذا ما تم مقارنتها مع مستويات التراجع التي شهدتها عام 2015 مقارنة بعام 2014 والبالغة حينها نحو «29%» من إجمالي مبيعات السوق. كما تراجع مؤشر عدد الصفقات الإجمالية المسجلة خلال العام بنحو «23%» ليبلغ نحو «4610» صفقة فقط، مقارنة بنحو «5955» صفقة خلال عام 2015، فيما بلغ مؤشر متوسط الصفقة الإجمالي خلال العام نحو «553» ألف دينار متراجعا بنسبة «4%» على أساس سنوي.

وفي التفاصيل فقد سجل الربع الرابع من عام 2016 أداء أفضل من الربعين السابقين (الربع الثاني والثالث من العام)، حيث بلغت مبيعات السوق الإجمالية نحو «703» مليون دينار كويتي، مرتفعا بنسبة «61%» على أساس ربعي، لكنه بقي أقل بنحو «15%» عن مستوى المبيعات المسجل في الربع المقابل من عام 2015، فيما بلغ مؤشر العدد الإجمالي للصفقات المسجلة في القطاع خلال الربع نحو «1200» صفقة، مرتفعا هو الآخر بنحو «33%» على أساس ربعي، ليبقى أقل بنحو «12%» من مستوياته المسجلة في الربع الرابع من عام 2015، أما فيما يخص مؤشر متوسط قيمة الصفقة فقد ارتفع هو الآخر بنسبة «21%» على أساس ربعي ليبلغ نحو «586» ألف دينار كويتي، ليبقى أقل من المستويات المسجلة في الربع المقابل من عام 2015 والبالغة حينها نحو «609» ألف دينار كويتي للصفقة العقارية الواحدة.

وبمتابعة مبيعات القطاعات العقارية خلال عام 2016، فقد شهد القطاع التجاري نشاطا ملحوظا خلال عام 2016 عموما، وخلال الربع الرابع من العام بشكل خاص، حيث انفراد القطاع التجاري بتحقيق مبيعات فاقت مستويات المبيعات المحققة خلال العام الماضي من بين القطاعات العقارية الرئيسية الثلاث (السكني والاستثماري والتجاري)، حيث بلغت مبيعات القطاع التجاري نحو «600» مليون دينار كويتي خلال عام 2016، أي بواقع «24%» من مجمل مبيعات السوق، ليسجل ارتفاعا بنسبة «27%» عن مستوياته المسجلة خلال عام 2015، فيما سجل الربع الرابع من عام 2016 القيمة الأعلى لمبيعات العقارات التجارية، وبقية بلغت «249» مليون دينار كويتي ليتضاعف بنحو 4 مرات مقارنة بالمبيعات المسجلة خلال الربع الثالث من عام 2016.

أما القطاع السكني فقد بلغت مجمل مبيعاته نحو مليار دينار كويتي خلال عام 2016، متراجعا بنحو «31%» عن المستويات المسجلة في عام 2015، كما بلغت مبيعات القطاع الاستثماري الإجمالية خلال عام 2016 نحو «862» مليون دينار كويتي، متراجعا هو الآخر بنحو «37%» على أساس سنوي، فيما تراجعت مبيعات القطاعات العقارية الأخرى وبنسب متفاوتة.

ويتتبع مستويات المتوسط المتحرك لمؤشرات سوق العقار الرئيسية، يظهر بشكل جلي تراجع مؤشري القيمة الإجمالية للمبيعات، فيما بدأ مؤشر متوسط قيمة الصفقة بإظهار بعض الإرتفاع، وهو الأمر الذي قد يشير إلى تباطؤ في وتيرة تراجع أسعار العقارات عن الفترات السابقة (العام الماضي) وكما يظهر في الأشكال التالية:

جدول (1) المؤشرات الرئيسية لأداء سوق العقار الكويتي للفترة (الربع الرابع - / 2015 الربع الرابع / 2016)

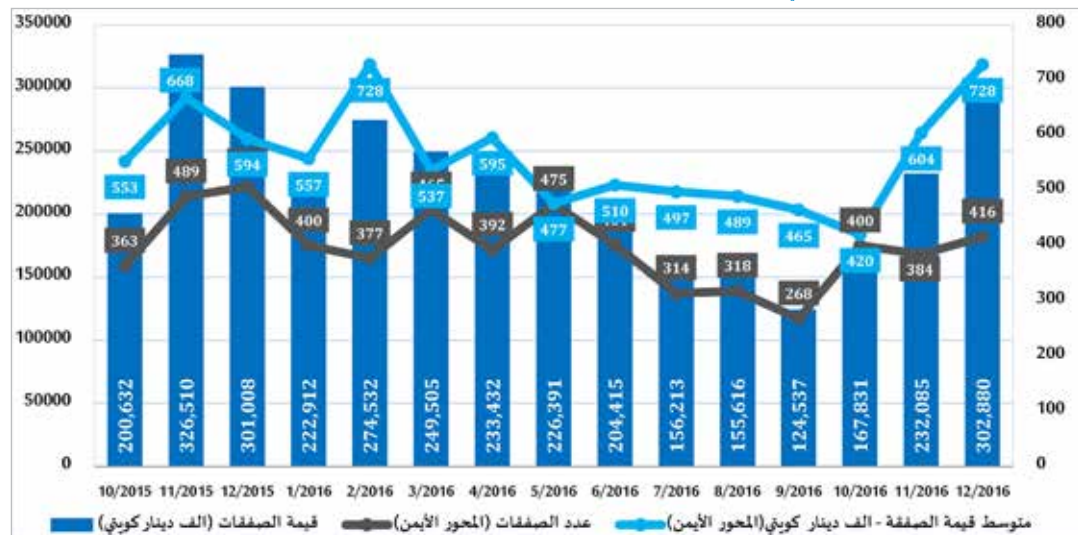
الربع الرابع 2015							
سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرقي	معارض	الإجمالي/المتوسط ربعياً*
306	312	164	7	7	33	0	828
906	395	27	4	2	25	0	1359
338	790	6061	1630	3288	1325	0	609
282	278	175	3	0	9	0	747
842	326	33	2	0	39	0	1242
335	854	5301	1400	0	225	0	601
285	231	125	1	1	21	0	664
798	418	25	1	2	24	0	1268
357	553	4991	1175	713	865	0	524
200	164	51	3	9	8	0	436
600	270	16	2	1	11	0	900
334	608	3206	1658	9247	723	0	485
254	188	249	8	0	3	0	703
836	323	31	7	0	3	0	1200
304	583	8035	1150	0	1013	0	586

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة - بنك الكويت الدولي، باستخدام البيانات الشهرية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، (0): لم يشهد القطاع أي عملية تداول خلال الفترة | الأعداد مقربة لأقرب عدد صحيح | \* متوسط قيمة الصفقة في الربع.

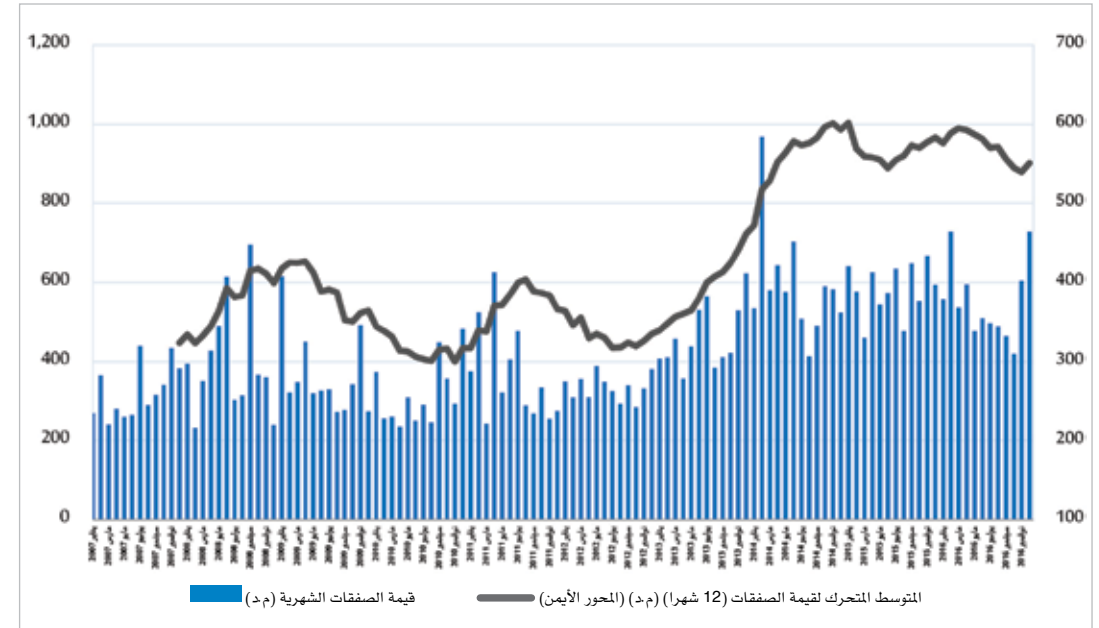
## التطور الشهري لأداء سوق العقار الكويتي خلال الربع الرابع/2016

شهد سوق العقار الكويتي خلال الربع الرابع من عام 2016 أداءً تصاعدياً بالمقارنة مع أشهر السنة الأخرى، حيث حقق شهر ديسمبر المركز الأول من حيث قيمة الصفقات المتداولة تلاه كل من نوفمبر ثم أكتوبر كما يظهر الشكل التالي:

شكل (4) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة شهرياً خلال الفترة (أكتوبر - / 2015 ديسمبر / 2016)



شكل (3) المتوسط المتحرك لمتوسط قيمة الصفقة للصفقات العقارية المنفذة في سوق العقار الكويتي للفترة (يناير - / 2007 ديسمبر / 2016)



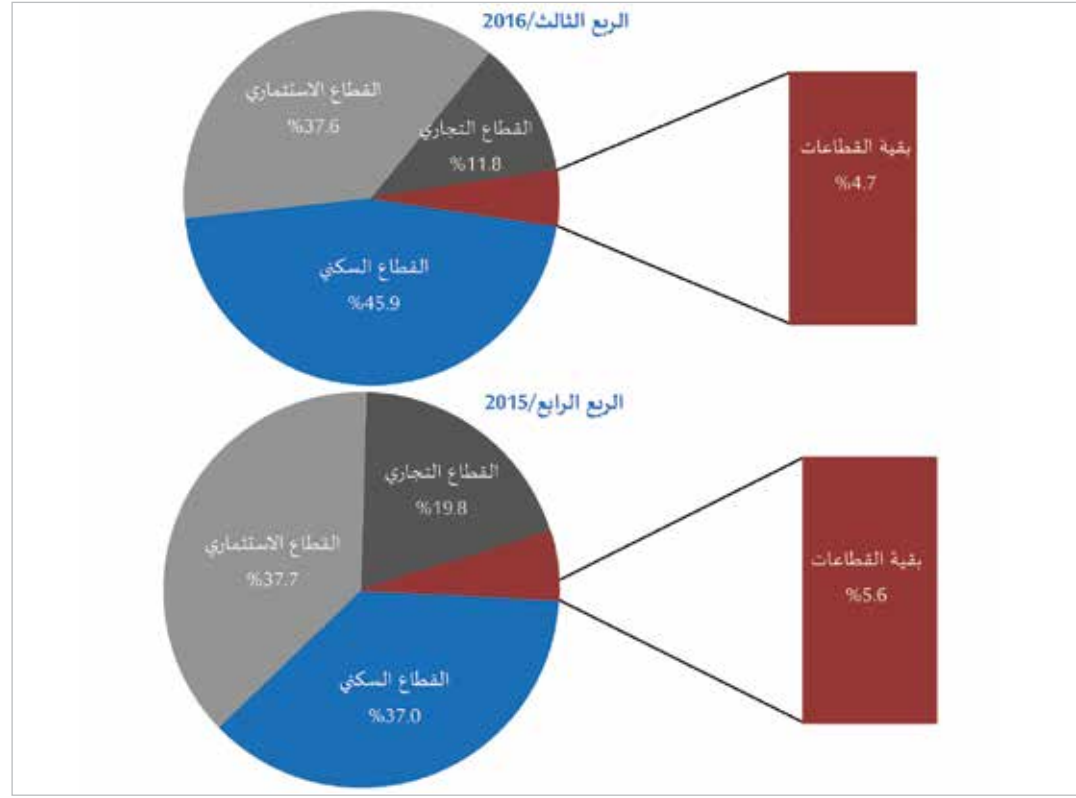
المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة بنك الكويت الدولي | (م.د): مليون دينار كويتي | تم احتساب المتوسط المتحرك لفترة 21 شهراً لتقليل الأثر الموسمي.

## أولاً: أداء سوق العقار الكويتي خلال الربع الرابع/2016

### المؤشرات الرئيسية (حجم المبيعات وعدد الصفقات)

ارتفعت مبيعات السوق العقاري خلال الربع الرابع من العام الحالي بشكل ملحوظ وبنسبة بلغت «61%» مقارنة بالربع السابق، فيما تراجعت على أساس سنوي وبنحو «15%» مقارنة بالربع المقابل من العام الماضي لتبلغ نحو «703» مليون دينار كويتي (عقود ووكالات)، ولقد قادت قطاعات السوق الرئيسية دفة هذا الارتفاع، حيث ارتفعت مبيعات العقارات الاستثمارية بنحو «15%» على أساس ربعي، وانخفاض بنسبة «40%» على أساس سنوي، فيما حققت مبيعات القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة «27%» مقارنة بالربع السابق، لكنها بقيت أقل من مستوياتها المسجلة عن نفس الفترة في العام السابق بنحو «17%» حيث بلغت نحو «254» مليون دينار كويتي، فيما بلغت مبيعات القطاع التجاري نحو «249» مليون دينار كويتي، لتتضاعف بنحو 4 مرات مقارنة بمستوياتها في الربع السابق من العام.

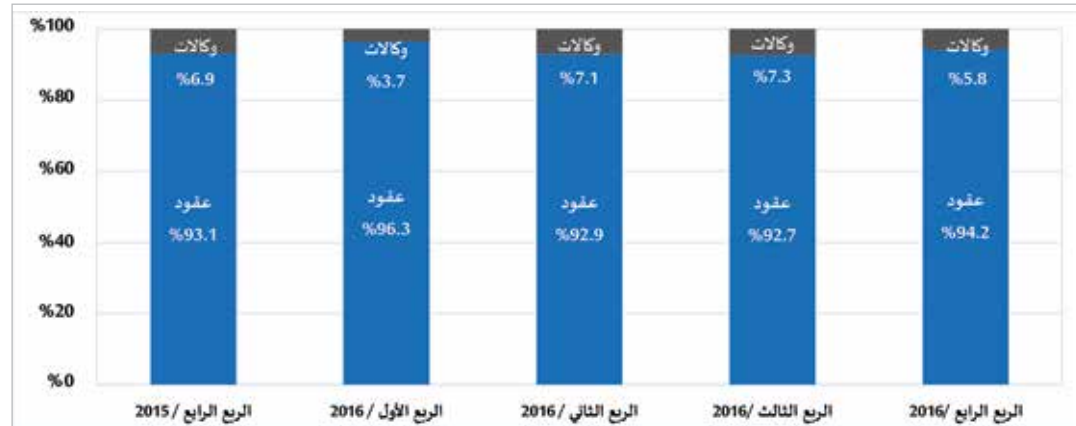
وعلى صعيد مؤشر عدد الصفقات الإجمالية المسجلة في السوق فقد سجلت ارتفاعاً هي الأخرى بنحو «33.3%» على أساس ربعي لتبلغ «1200» صفقة، فيما شهد المؤشر تراجعاً بنحو «12%» على أساس سنوي، وباستعراض التفاصيل فقد ارتفع مؤشر عدد الصفقات المسجلة في القطاع الاستثماري بنحو «20%» عن الربع السابق، فيما سجل مؤشر عدد الصفقات المسجلة في القطاع السكني ارتفاعاً بنحو «39%» مقارنة بالربع السابق، فيما تضاعف عدد الصفقات المسجلة في القطاع التجاري تقريباً لتبلغ «31» صفقة خلال الربع الرابع من العام وكما يظهر في الجدول التالي.



### العقود والوكالات والأكثر تداولاً خلال الربع الرابع/2016

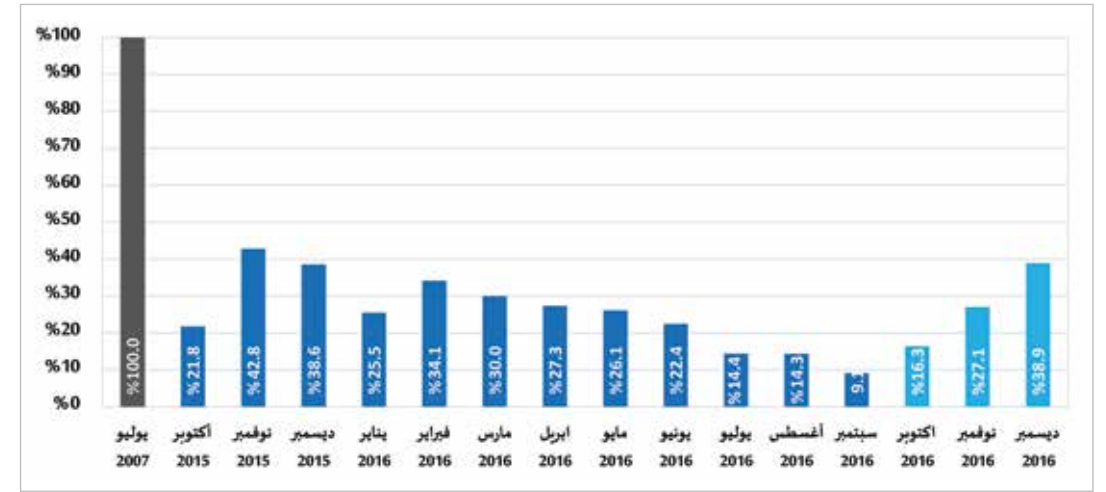
حافظت حصة الصفقات العقارية المنفذة بعقود على نسبة مقارنة لتلك المسجلة خلال العام حيث بلغت «84%» كما حققت حصة الصفقات المنفذة بوكالات خلال الربع الحالي نحو «5.8%» فقط من إجمالي قيمة الصفقات العقارية كما يظهر الشكل التالي:

شكل (7) التوزيع النسبي لإجمالي قيمة الصفقات العقارية حسب نوع الصفقة (عقود/ وكالات) خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015- الربع الرابع/ 2016)



ويهدف مقارنة أداء أشهر الربع الرابع من عام 2016 مع أفضل ما حققه السوق شهريا منذ بداية عام 2007، فلقد تم احتساب المؤشر المنمط للأداء الشهري، ليحصل شهر ديسمبر/2016 على أعلى قيمة خلال عام 2016 محققا «38.9%» مقارنة بأفضل الأشهر (يوليو 2007)، وكما يظهر الشكل التالي:

شكل (5) قيمة المؤشر المنمط لأداء مؤشر إجمالي قيمة الصفقات شهريا للفترة (أكتوبر/ 2007- ديسمبر/ 2016)

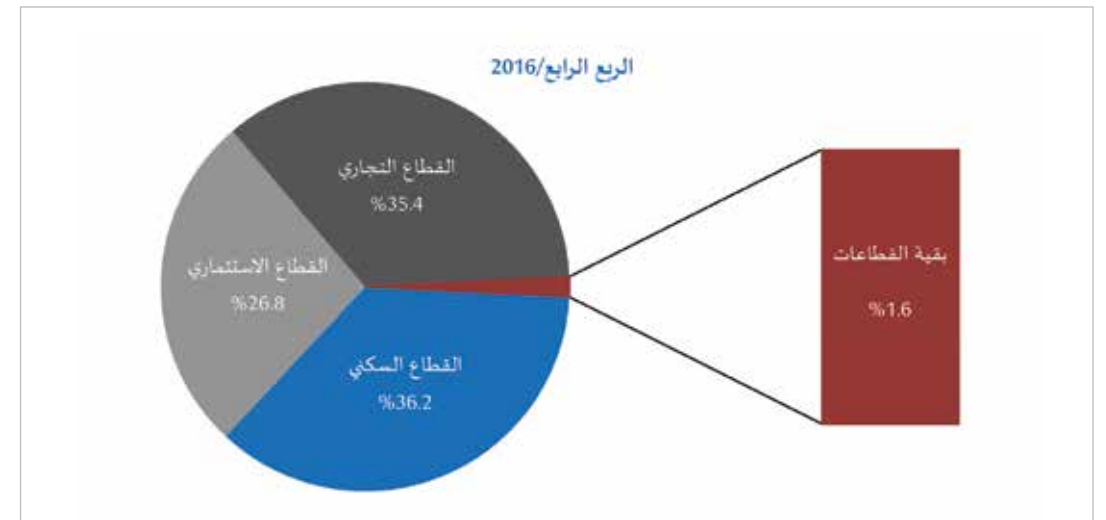


المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة - بنك الكويت الدولي.

### التوزيع النسبي لمبيعات سوق العقار حسب القطاع خلال الربع الرابع/2016

استحوذ القطاع السكني والتجاري على الحصة الأكبر من القطاعات الرئيسية الأخرى في السوق لتبلغ «36.2%» و«35.4%» على التوالي خلال الربع الرابع من العام الحالي، فيما بلغت حصة القطاع الاستثماري نحو «26.8%» من المبيعات.

شكل (6) الحصة النسبية لقيمة التداولات في القطاعات العقارية المختلفة خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015- الربع الرابع/ 2016)



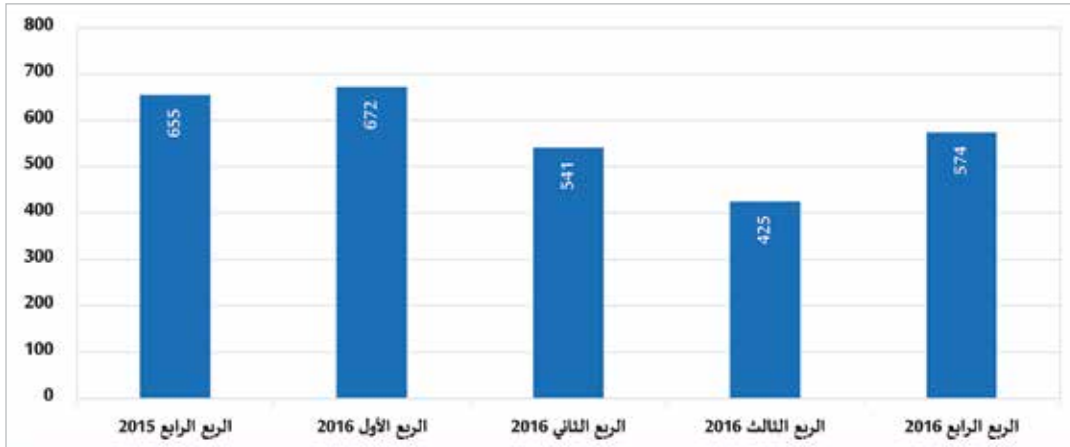
يمكن الاطلاع على معادلة احتساب المؤشر الشهري المنمط في نهاية التقرير في باب (الملاحظات الفنية).

## مؤشرات الأسعار والمساحات الإجمالية خلال الربع الرابع / 2016

تستعرض الرسوم البيانية التالية عرضاً تأشيرياً لمتوسطات أسعار المتر المربع للقطاعات العقارية الرئيسية الثلاث، بالإضافة لإجمالي المساحات المباعة خلال الربع الرابع من عام 2016، حيث ارتفعت المساحة الإجمالية للعقارات المباعة بنحو «35%» مقارنة بالربع السابق، فيما جاء أداء مؤشر المتوسط العام لسعر المتر المربع متفاوتاً وكما يظهر الرسم.

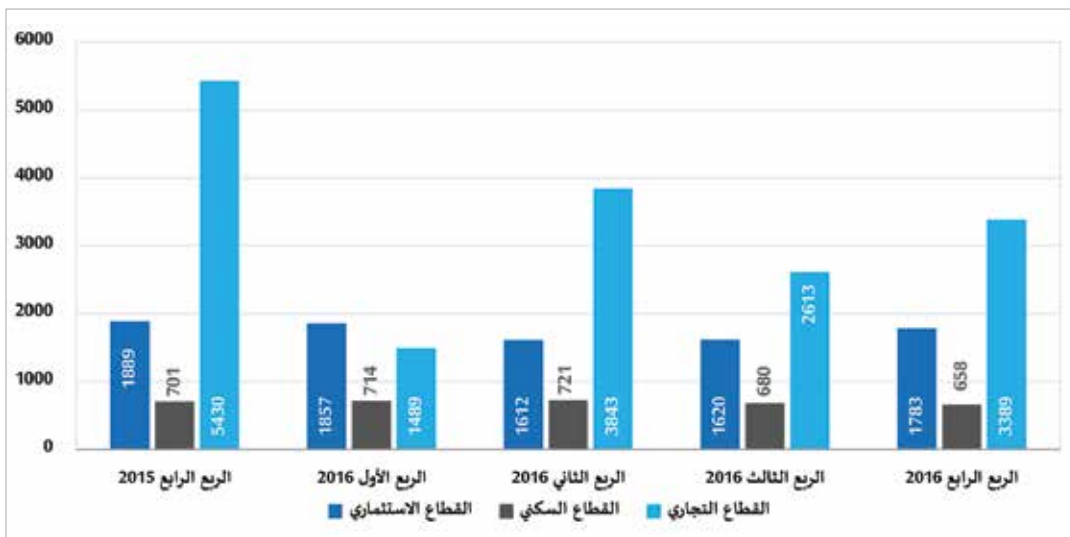
تجدر الإشارة أن متوسطات الأسعار على مستوى دولة الكويت هي متوسطات تأشيرية غير دقيقة أحياناً، حيث يجدر أخذ المحافظة والقطاع بعين الاعتبار، الأمر الذي يحتم الاطلاع على بيانات الأسعار التفصيلية التي سترد في الأجزاء اللاحقة من التقرير، كما أن عدد صفقات بعض القطاعات كالقطاع التجاري محدودة نسبياً وقد لا تمثل السعر الحقيقي السائد في السوق.

شكل (8) إجمالي المساحة المباعة في صفقات السوق العقاري (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق (ألف متر مربع): ألف متر مربع

شكل (9) متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) لأهم القطاعات العقارية على مستوى دولة الكويت خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



ولمعرفة المناطق التي استحوذت على الحصة الأكبر من سيولة السوق العقاري، فقد تم احتساب المناطق العشر الأكثر تداولاً على مستوى دولة الكويت وفقاً لمؤشر القيمة الإجمالية للصفقات ومؤشر عدد الصفقات الإجمالي، حيث حلت منطقة السالمية في مقدمة الترتيب في مؤشر قيمة الصفقات بحصة قاربت «28%» من إجمالي مبيعات السوق خلال الربع، فيما جاءت منطقة صباح الاحمد البحرية في مقدمة الترتيب في مؤشر عدد الصفقات بحصة بلغت «10%» من إجمالي عدد الصفقات المنفذة في السوق.

جدول (2) المناطق العشر الأكثر تداولاً على مستوى دولة الكويت (وفقاً للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات) خلال الربع الرابع / 2016

الترتيب	المنطقة	عدد الصفقات	(%) من إجمالي الصفقات	قيمة الصفقات (د.ك.)	(%) من إجمالي قيمة الصفقات	مساحة الصفقات م.م	(%) من إجمالي المساحة
1	السالمية	49	4.1%	194292812	27.6%	59342	10.3%
2	صباح الأحمد البحرية	120	10.0%	82200288	11.7%	96815	16.9%
3	حولي	82	6.8%	64243850	9.1%	31030	5.4%
4	الفروانية	14	1.2%	26073096	3.7%	8117	1.4%
5	أبو فطيرة	71	5.9%	20196500	2.9%	28806	5.0%
6	الفنيطيس	65	5.4%	18027672	2.6%	26748	4.7%
7	المنقف	18	1.5%	15215809	2.2%	11434	2.0%
8	خيطان	9	0.8%	13829620	2.0%	6330	1.1%
9	المهبولة	109	9.1%	13762038	2.0%	13225	2.3%
10	الشرق	11	0.9%	11639943	1.7%	1761	0.3%

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للصفقات ا د.ك: دينار كويتي ا م.م: مليون متر مربع.

جدول (3) المناطق العشر الأكثر تداولاً على مستوى دولة الكويت (وفقاً للعدد الإجمالي للصفقات) خلال الربع الرابع / 2016

الترتيب	المنطقة	عدد الصفقات	(%) من إجمالي الصفقات	قيمة الصفقات (د.ك.)	(%) من إجمالي قيمة الصفقات	مساحة الصفقات م.م	(%) من إجمالي المساحة
1	صباح الأحمد البحرية	120	10.0%	82200288	11.7%	96815	16.9%
2	المهبولة	109	9.1%	13762038	2.0%	13225	2.3%
3	حولي	82	6.8%	64243850	9.1%	31030	5.4%
4	أبو فطيرة	71	5.9%	20196500	2.9%	28806	5.0%
5	الفنيطيس	65	5.4%	18027672	2.6%	26748	4.7%
6	السالمية	49	4.1%	194292812	27.6%	59342	10.3%
7	بنيد القار	39	3.3%	8288750	1.2%	5033	0.9%
8	سعد العبدالله	26	2.2%	6181500	0.9%	10400	1.8%
9	الفردوس	21	1.8%	2783439	0.4%	5374	0.9%
10	صباح السالم	20	1.7%	7837375	1.1%	8073	1.4%

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للصفقات ا د.ك: دينار كويتي ا م.م: مليون متر مربع.

# اسحب نقداً بالطريقة الذكية



\*بعد التسجيل بخدمة "Al-Dawli Online"

قم بتسجيل بياناتك لدى بنك الكويت الدولي أو عن طريق "Al-Dawli Online" للحصول على خدمات مميزة للسحب نقداً في حالة عدم وجود بطاقة السحب الآلي.

قم بزيارة "Al-Dawli Online" واطلب الرقم السري على موبايلك والذي يتيح لك أو لمن تزوده بهذا الرقم السحب من أجهزة السحب الآلي التابعة للدولي



السحب نقداً  
باستخدام البطاقة  
المدنية

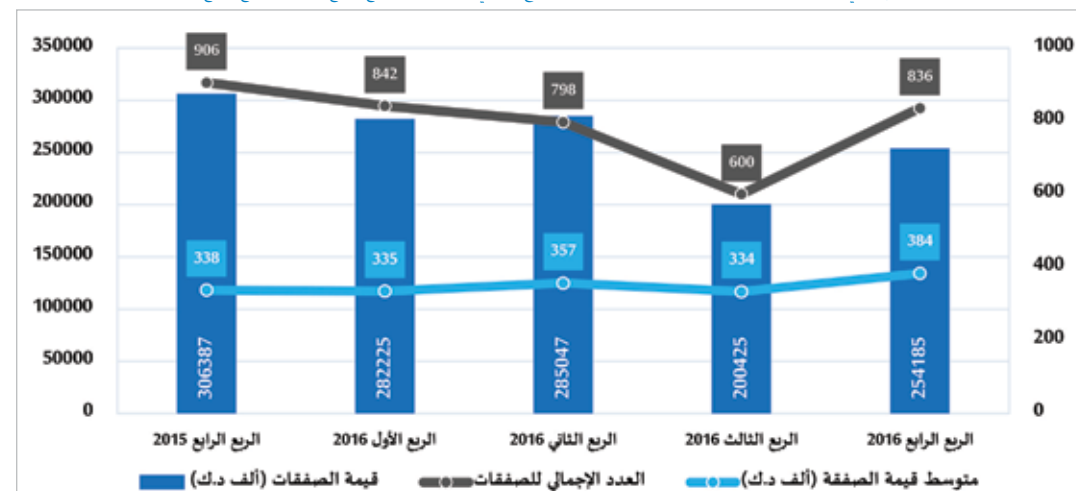


## ثانياً: أداء سوق العقار الكويتي قطاعياً خلال الربع الرابع / 2016

### • القطاع السكني

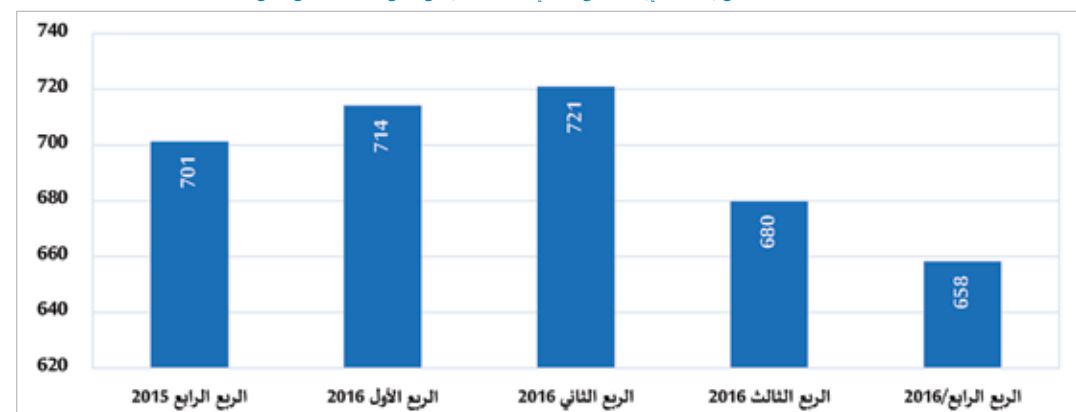
بلغت مبيعات القطاع السكني نحو «254» مليون دينار كويتي بارتفاع بلغت نسبته «26.8%» على أساس ربعي و متراجعة بنحو «17%» على أساس سنوي، فيما بلغ مؤشر عدد الصفقات المسجلة في القطاع نحو «836» صفقة مرتفعة بنحو «39.3%» على أساس ربعي ومنخفضة بنحو «7.7%» على أساس سنوي، فيما انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة بنحو «9%» على أساس ربعي و بحدود «10%» على أساس سنوي ليبلغ «304» ألف دينار كويتي فقط للصفقة العقارية الواحدة.

شكل (10) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في القطاع السكني خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



أما بخصوص مستويات الأسعار، فقد حقق المتوسط العام لمؤشر سعر المتر المربع الواحد في القطاع السكني انخفاضا مقارنة بالربع السابق، ليبلغ المتوسط العام لسعر المتر المربع الواحد نحو «658» دينار كويتي مقابل «680» دينار كويتي في الربع السابق. وهي أقل من مستويات الأسعار المسجلة في الربع المقابل من العام الماضي وكما يوضح الشكل التالي.

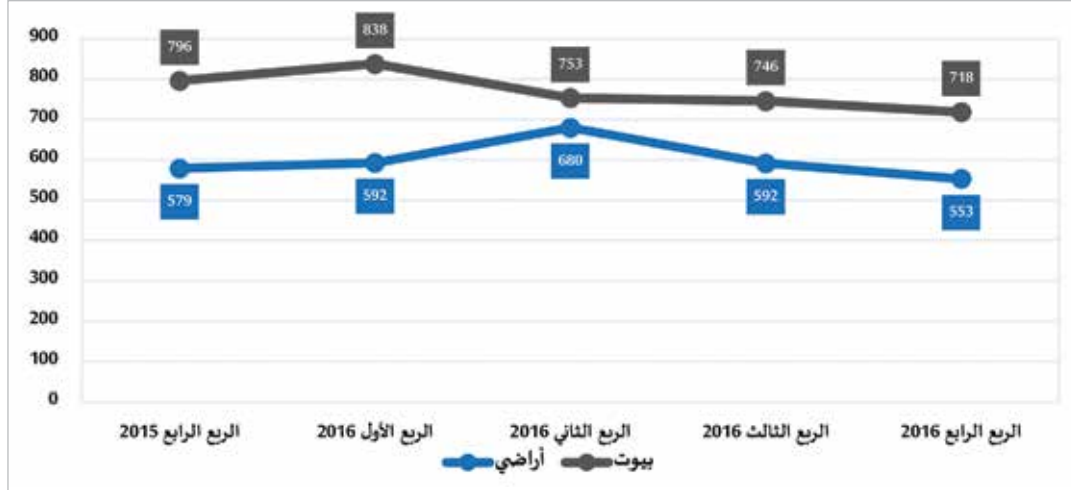
شكل (11) تطور سعر المتر المربع (دينار كويتي) في القطاع السكني خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)





كما شهد متوسط سعر الأراضي السكنية انخفاضا طفيفا على أساس ربعي كما تراجع متوسط سعر البيوت السكنية وكما يظهر الشكل التالي.

شكل (14) متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) لأهم أنواع العقارات المباعة في القطاع السكني خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015 - الربع الرابع/ 2016)



ويبرز بيانات الصفقات العقارية المنفذة في القطاع السكني بحسب المناطق، فقد حصلت منطقة صباح الاحمد البحرية على المرتبة الأولى في مؤشر قيمة العقارات ونسبة بلغت «9%» تلتها منطقة الفينطيس بنسبة «7.1%» كما يظهر الجدول التالي.

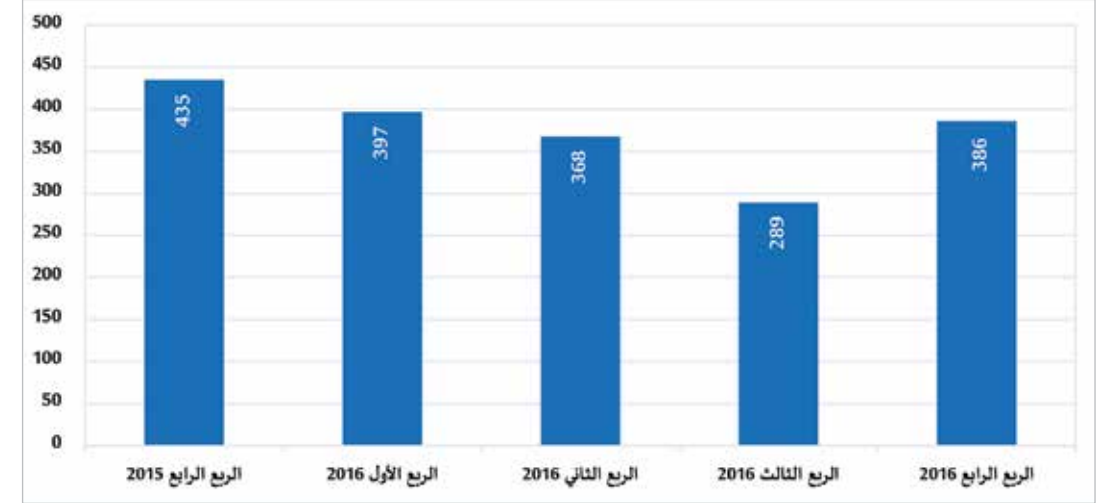
جدول (4) المناطق العشر الأكثر تداولاً في القطاع السكني (وفقا للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات) خلال الربع الرابع / 2016

الترتيب	المنطقة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك.)	(%) من قيمة الصفقات في القطاع	إجمالي المساحة المباعة (الف.م.)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في القطاع	عدد الصفقات المنفذة في القطاع	(%) من عدد الصفقات
1	صباح الاحمد البحرية	22.75	%9.0	66.46	%17.2	114.0	%13.7
2	الفينطيس	18.03	%7.1	26.75	%6.9	65.0	%7.8
3	أبو فطيرة	17.16	%6.8	26.81	%6.9	68.0	%8.1
4	عبدالله السالم	8.71	%3.4	6.27	%1.6	8.0	%1.0
5	أبو الحصانية	7.74	%3.0	7.92	%2.1	5.0	%0.6
6	الزهراء	7.14	%2.8	7.75	%2.0	16.0	%1.9
7	الرميلية	6.82	%2.7	8.55	%2.2	17.0	%2.0
8	ملوى	6.39	%2.5	10.09	%2.6	16.0	%1.9
9	البرموك	6.37	%2.5	7.49	%1.9	12.0	%1.4
10	سعد العبدالله	6.18	%2.4	10.40	%2.7	26.0	%3.1

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في القطاع ألف د.ك. ألف دينار كويتي.

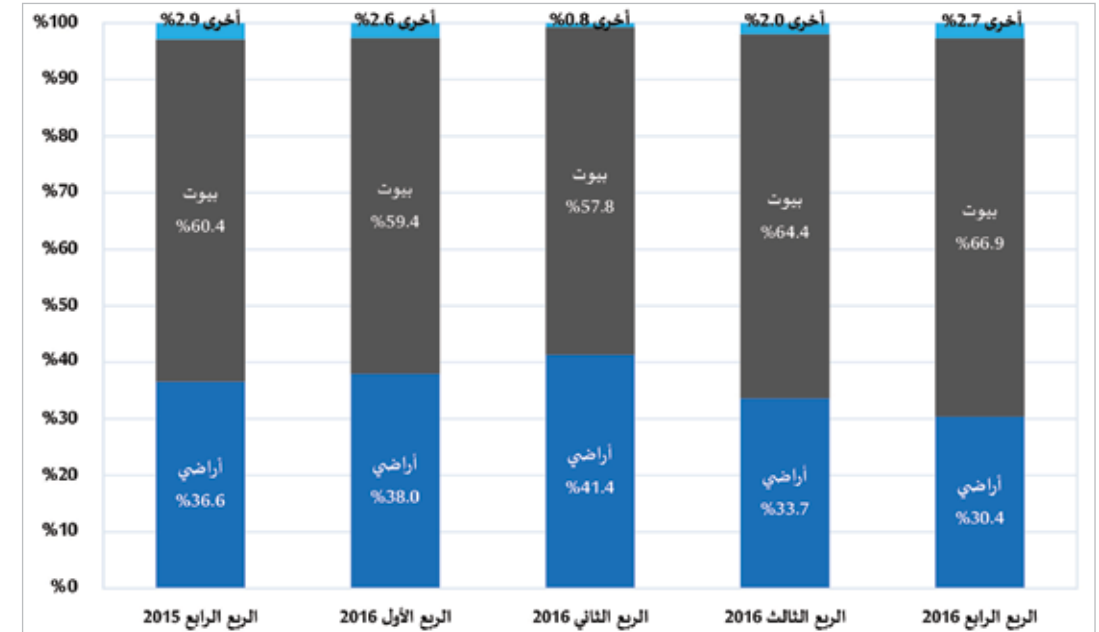
وعلى صعيد مؤشر إجمالي المساحات المباعة في القطاع السكني فقد حقق ارتفاعا ملحوظا حيث بلغ حوالي «386» متر مربع وذلك تزامنا مع نمو مؤشر عدد الصفقات في القطاع وكما يظهر في الشكل التالي.

شكل (12) إجمالي المساحة المباعة في صفقات القطاع السكني (ألف. متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015 - الربع الرابع/ 2016)



وباحتساب الحصة النسبية لأهم أنواع العقارات المتداولة في القطاع السكني من إجمالي مبيعات القطاع، فقد ارتفع الإقبال على البيوت السكنية بشكل طفيف على حساب الأراضي التي تراجعت نسبيا، كما يظهر في الشكل التالي.

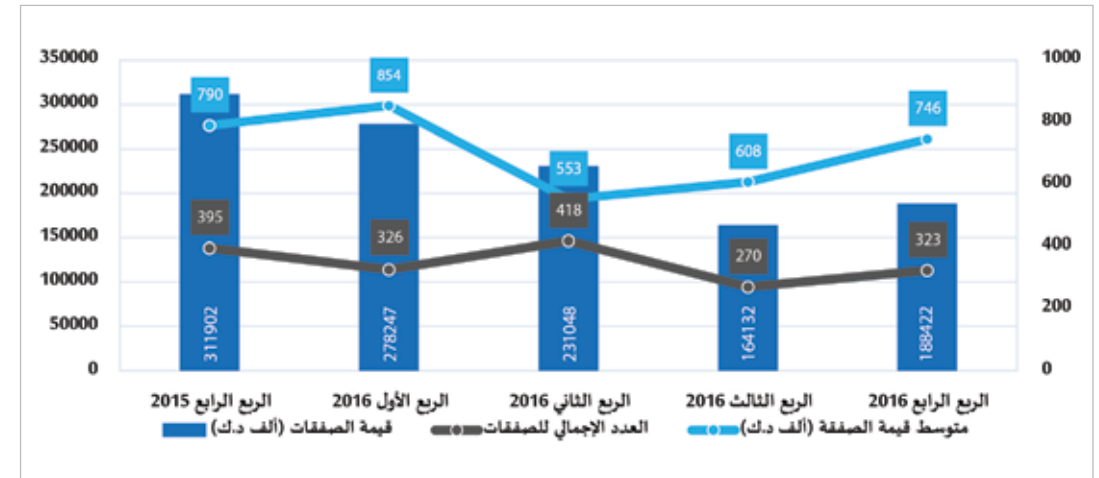
شكل (13) الحصة النسبية لقيمة أهم أنواع العقارات المباعة في القطاع السكني خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015 - الربع الرابع/ 2016)



## • القطاع الاستثماري

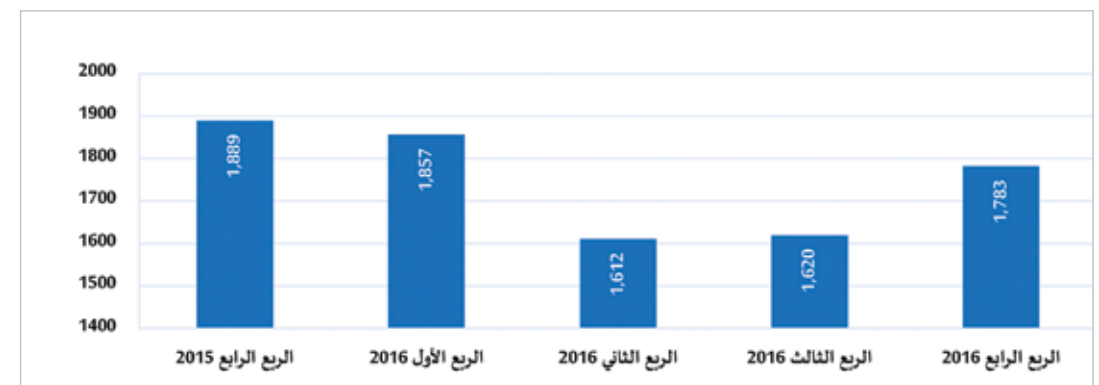
بلغت مبيعات القطاع الاستثماري نحو «188» مليون دينار كويتي خلال الربع الرابع من العام، مرتفعة بنسبة «14.8%» مقارنة بالربع السابق، ومتراجعا بنسبة «39.6%» مقارنة بالربع المقابل من عام 2015، فيما بلغ مؤشر عدد الصفقات المسجلة في القطاع الاستثماري نحو «323» صفقة، بنمو بلغت نسبته بنحو «19.6%» عن الربع السابق، ومنخفضة بنسبة «18.2%» في الربع الرابع من عام 2015، فيما انخفض مؤشر متوسط قيمة الصفقة في القطاع بنسبة «4%» على أساس ربعي ليبلغ نحو «583» ألف دينار كويتي للصفقة الواحدة، كما بقي أقل من مستواه المسجل في الربع المقابل من العام الماضي وبنحو «26.1%»، حيث بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة في حينه نحو «790» ألف دينار كويتي.

شكل (15) إجمالي قيمة وعدد الصفقات ومتوسط قيمة الصفقة في القطاع الاستثماري خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015 - الربع الرابع/ 2016)

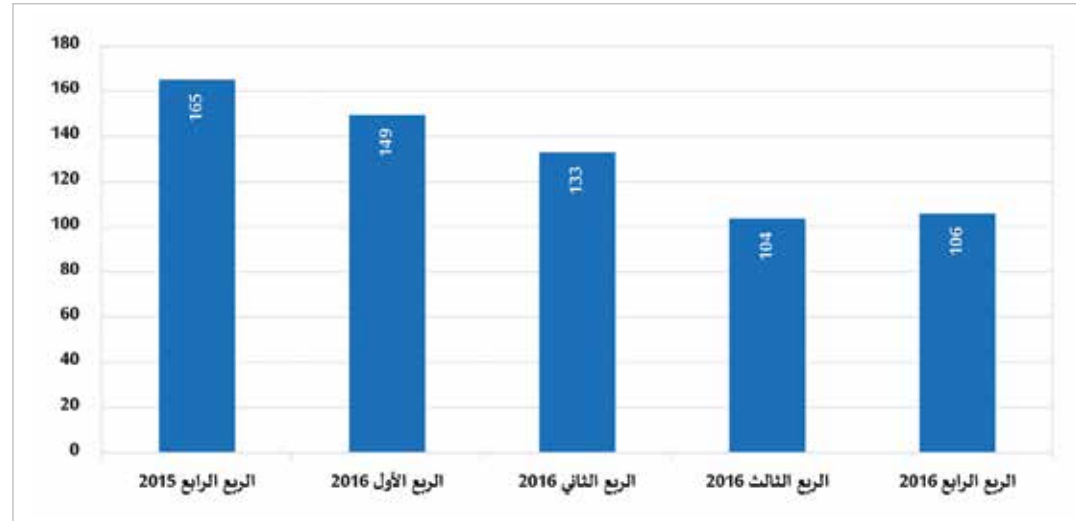


وباستعراض مؤشرات المساحات ومتوسط سعر المتر المربع في القطاع الاستثماري خلال الربع الرابع من عام 2016، فقد ارتفع مؤشر المتوسط العام لسعر المتر المربع الواحد في القطاع، ليبلغ المؤشر نحو 1783 دينار كويتي للمتر المربع الواحد، وارتفع أيضا مؤشر إجمالي المساحة المباعة في القطاع الاستثماري ليبلغ 106 ألف متر مربع.

شكل (16) تطور سعر المتر المربع (د.ك.) في القطاع الاستثماري خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015 - الربع الرابع/ 2016)

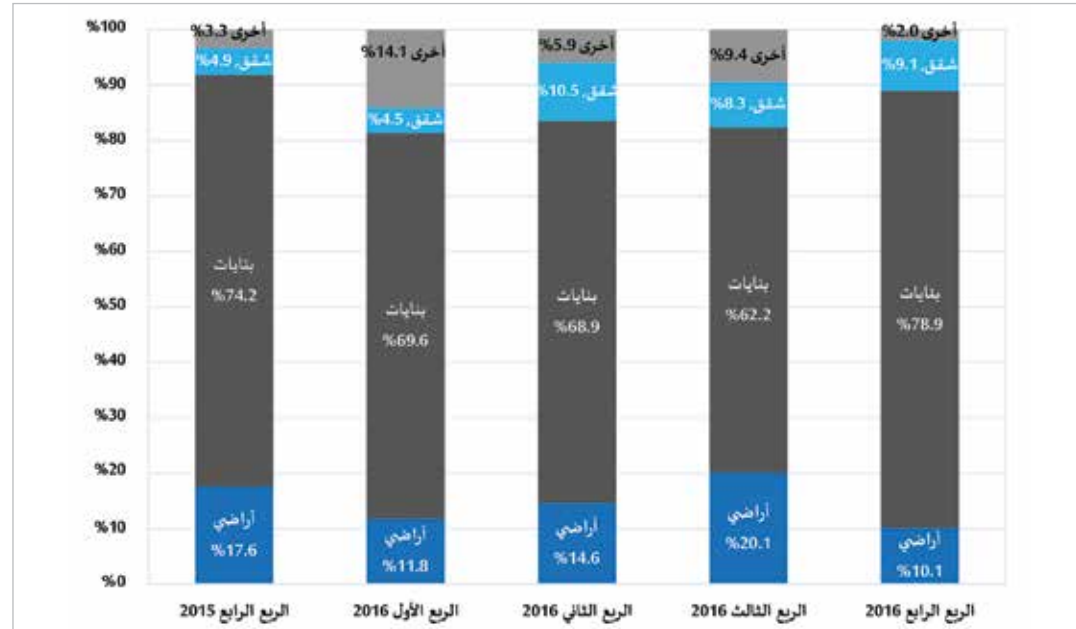


شكل (17) إجمالي المساحة المباعة في صفقات القطاع الاستثماري (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع/ 2015 - الربع الرابع/ 2016)



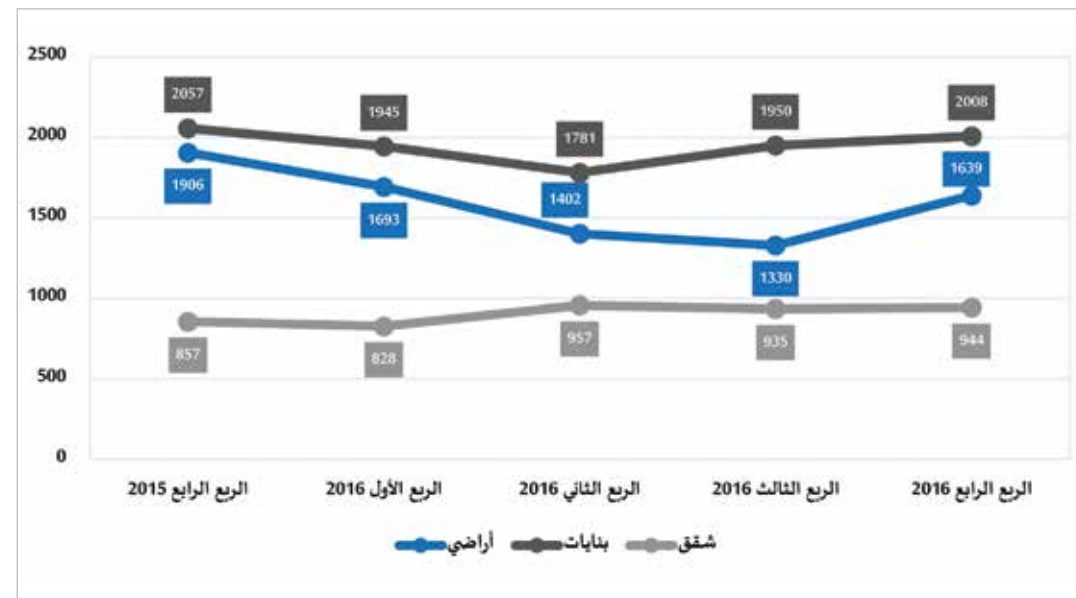
ويتجميع أنواع العقارات الاستثمارية المباعة في القطاع خلال الربع الحالي، فقد حصلت البنائيات الاستثمارية على الحصة الأكبر لتبلغ نحو «78.9%» من إجمالي مبيعات القطاع، تلتها الأراضي والشقق ثم حصة أنواع العقارات الاستثمارية الأخرى وكما يظهر في الشكل البياني التالي:

شكل (18) التوزيع النسبي لقيمة أهم أنواع العقارات المباعة في القطاع الاستثماري عن الفترة (الربع الرابع/ 2015 - الربع الرابع/ 2016)



كما أظهرت بيانات الأسعار التفصيلية ارتفاعا في المتوسط العام لأسعار مختلف أنواع العقارات الاستثمارية التي حققت جميعها ارتفاعا على أساس ربعي.

شكل (19) متوسط سعر المتر المربع (د.ك) لأهم العقارات المباعة في القطاع الاستثماري للفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



ولمعرفة المناطق التي استحوذت على سيولة القطاع الاستثماري في الربع الرابع من عام 2016، قمنا بتجميع قيمة الصفقات المنفذة في القطاع الاستثماري وفقاً للمنطقة وذلك للحصول على المناطق العشر التي استحوذت على مبيعات القطاع، تحتل منطقة السالمية المرتبة الأولى بنحو «28.6%» من سيولة القطاع، تلتها منطقة حولي بحصة بلغت «23.5%» فيما حلت منطقة المهبولة في المرتبة الثالثة وبحصة قاربت «7%» من إجمالي مبيعات القطاع الاستثماري خلال الربع الحالي من العام.

جدول (5) المناطق العشر الأكثر تداولاً في القطاع الاستثماري (وفقاً للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات) خلال الربع الرابع / 2016

الترتيب	المحافظة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك)	(%) من قيمة الصفقات في القطاع	إجمالي المساحة المباعة (الف متر مربع)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في القطاع	عدد الصفقات	(%) من عدد الصفقات المنفذة في القطاع
1	السالمية	53.91	28.6%	24.47	23.1%	40	12.3%
2	حولي	44.34	23.5%	24.93	23.6%	77	23.7%
3	المهبولة	13.16	7.0%	12.38	11.7%	101	31.1%
4	المنقف	13.09	6.9%	8.51	8.0%	10	3.1%
5	خيطان	12.98	6.9%	5.73	5.4%	7	2.2%
6	الفروانية	12.88	6.8%	5.78	5.5%	11	3.4%
7	الشعب البحري	8.52	4.5%	3.10	2.9%	4	1.2%
8	بنيد القار	8.29	4.4%	5.03	4.8%	39	12.0%
9	الرقعي	5.15	2.7%	3.50	3.3%	4	1.2%
10	صباح السالم	4.86	2.6%	3.50	3.3%	4	1.2%

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق | رتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في القطاع | م.د.ك: مليون دينار كويتي.



## تسوّق ببطاقات الدولي واسترجع

### \*3% من قيمة مشترياتك

إستخدم بطاقات الدولي الإئتمانية داخل أو خارج الكويت  
• إحصل على 10 نقاط مقابل كل دينار مشتريات من خلال نقاط البيع.  
• فترة صلاحية النقاط المكتسبة 24 شهر.



مطعم العربية والبانك

ثقة ويسر



www.kib.com.kw | 1 866 866

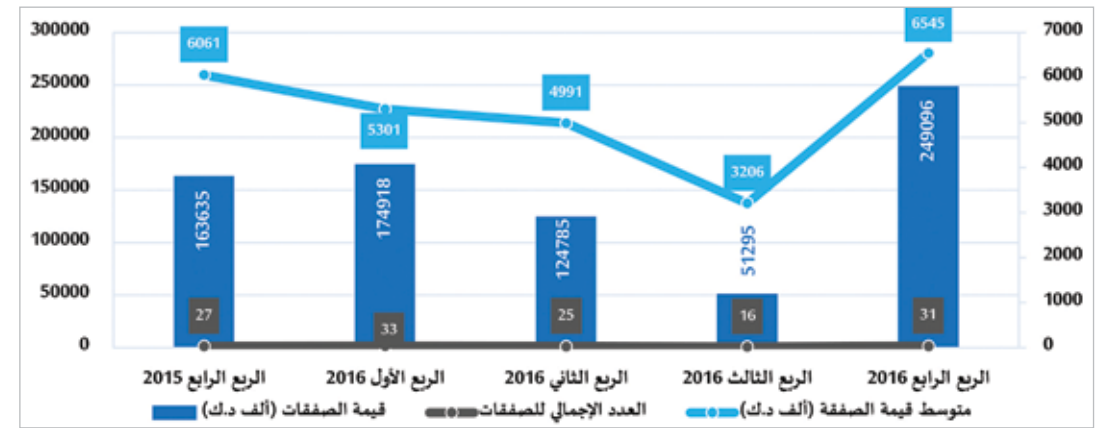
alDawliBank

بنك الكويت الدولي  
KUWAIT INTERNATIONAL BANK  
بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

## • القطاع التجاري

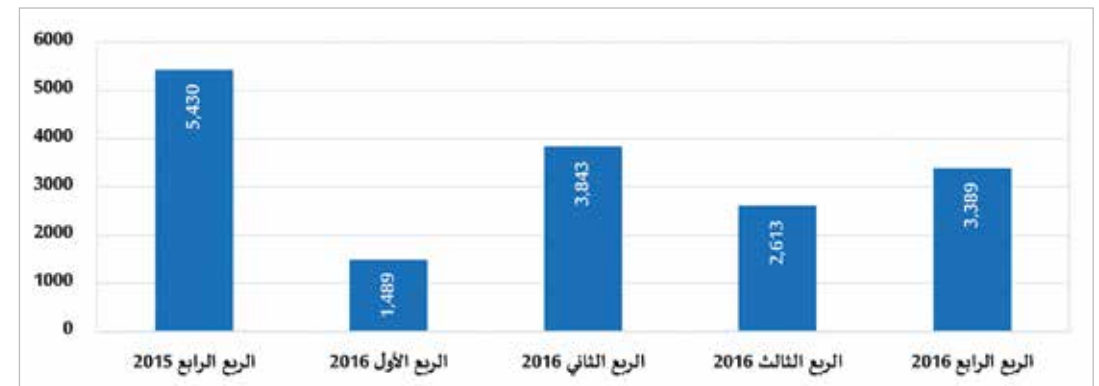
سجل القطاع التجاري خلال هذا الربع ارتفاعا ملحوظا من حيث قيمة الصفقات المبرمة مقارنة بالربع السابق ونسبة «385%» لتبلغ نحو «249» مليون دينار كويتي، كما ارتفع على أساس سنوي بنسبة «52.2%»، كما ارتفع مؤشر عدد الصفقات أيضا ليصل إلى «31» صفقة، بارتفاع بلغت نسبته «93%» عن الربع السابق و«14.8%» عن الربع المقابل من العام السابق، أما على صعيد مؤشر متوسط قيمة الصفقة فقد سجل ارتفاعا بنسبة «151%» على أساس ربعي ليبلغ نحو «8.3» مليون دينار كويتي للصفقة الواحدة، يعود هذا النشاط الملحوظ في القطاع التجاري بسبب وجود عدة صفقات في منطقة السالمية بقيمة «137» مليون دينار كويتي والتي أثرت في تسجيل القطاع نشاطا ملحوظا في هذا الربع.

شكل (20) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في القطاع التجاري خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

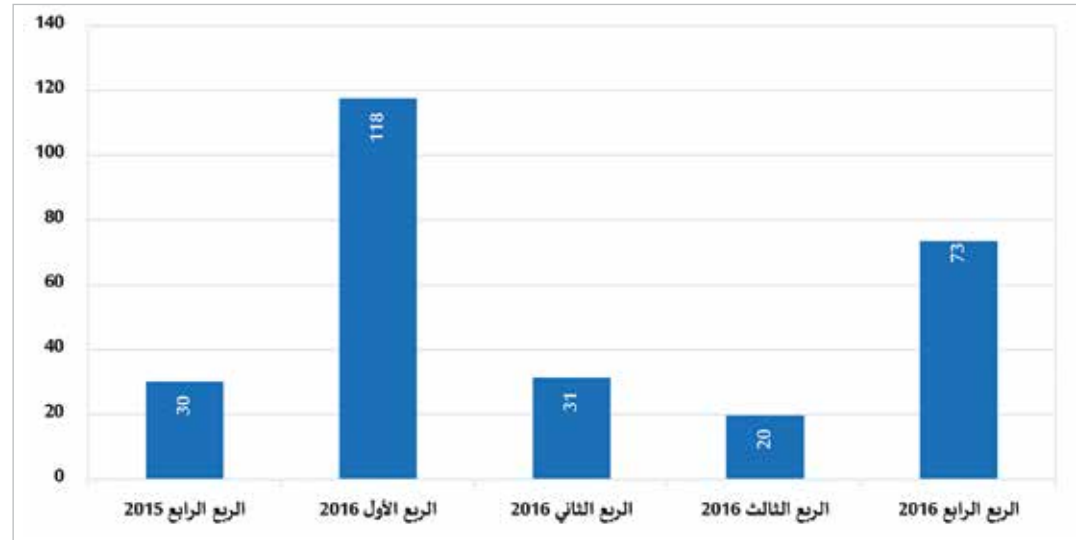


ويبلغ متوسط سعر المتر المربع في القطاع نحو «3389» دينار كويتي مرتفعا عن الربع السابق، إلا أن بيانات الأسعار في القطاع التجاري تبقى تأشيرية، وذلك نظرا لتدني عدد الصفقات المنفذة في القطاع التجاري عادة، وبما يجعل مستويات الأسعار غير قابلة للتعميم على مجمل السوق حيث ترتبط بالخصائص المميزة لكل عقار على حدة. كما ارتفع مؤشر إجمالي المساحات المباعة في القطاع ليبلغ 73 ألف متر مربع وهي الأعلى منذ الربع الأول من العام الحالي.

شكل (21) تطور سعر المتر المربع (دينار كويتي) في القطاع التجاري خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

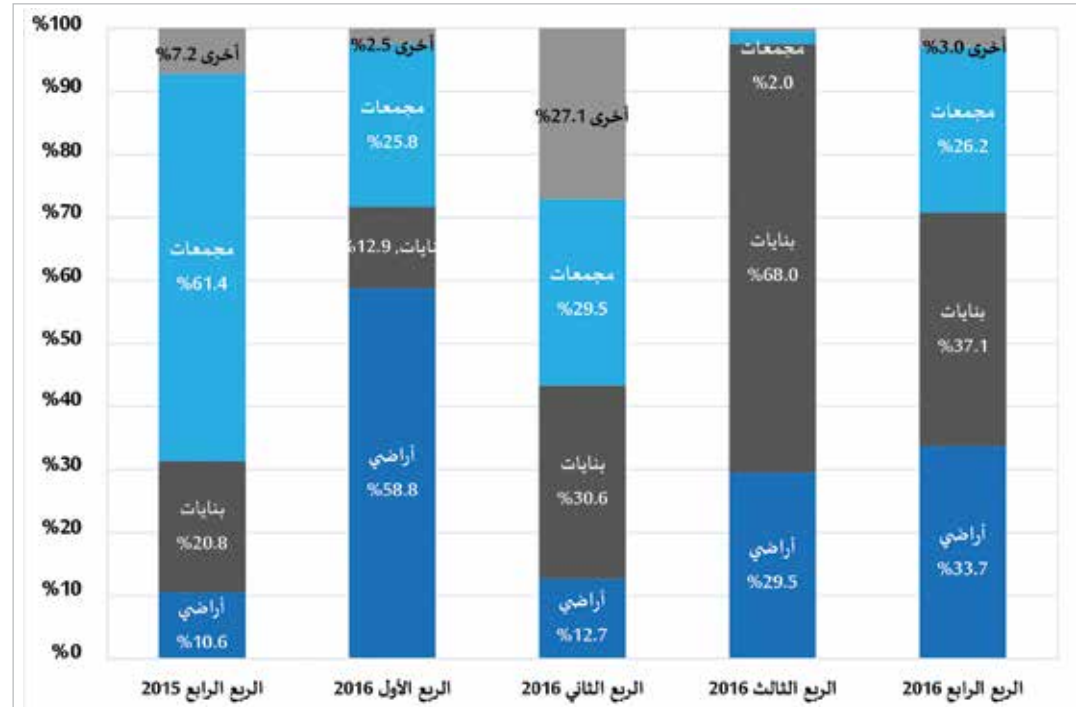


شكل (22) إجمالي المساحة المباعة في صفقات القطاع التجاري (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



وباستعراض أنواع العقارات المباعة في القطاع التجاري، فقد ارتفعت حصة المجمعات وبشكل ملحوظ على حساب بعض الأنواع الأخرى وكما يظهر في الشكل التالي:

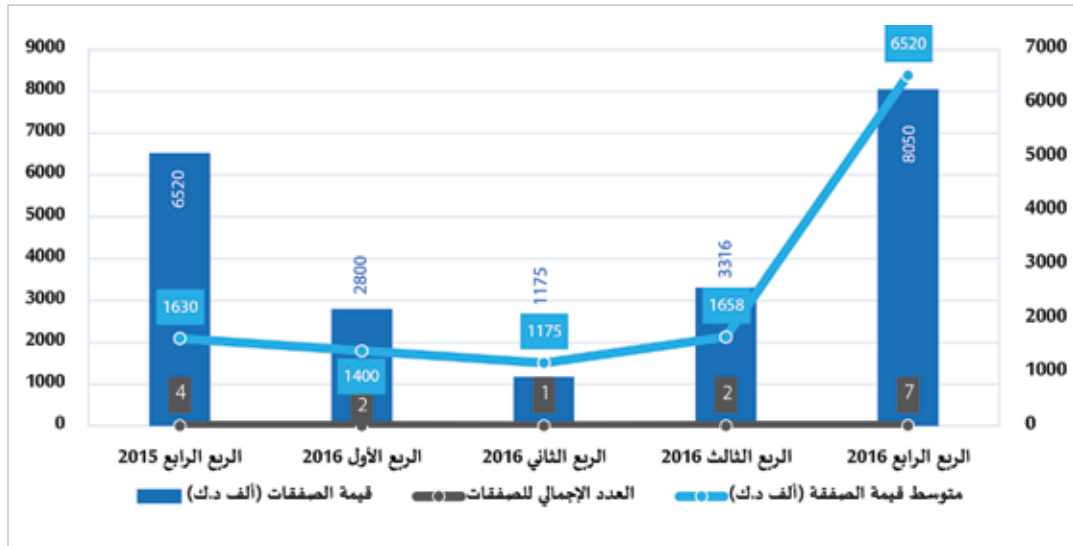
شكل (23) التوزيع النسبي لقيمة أهم أنواع العقارات المباعة في القطاع التجاري خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



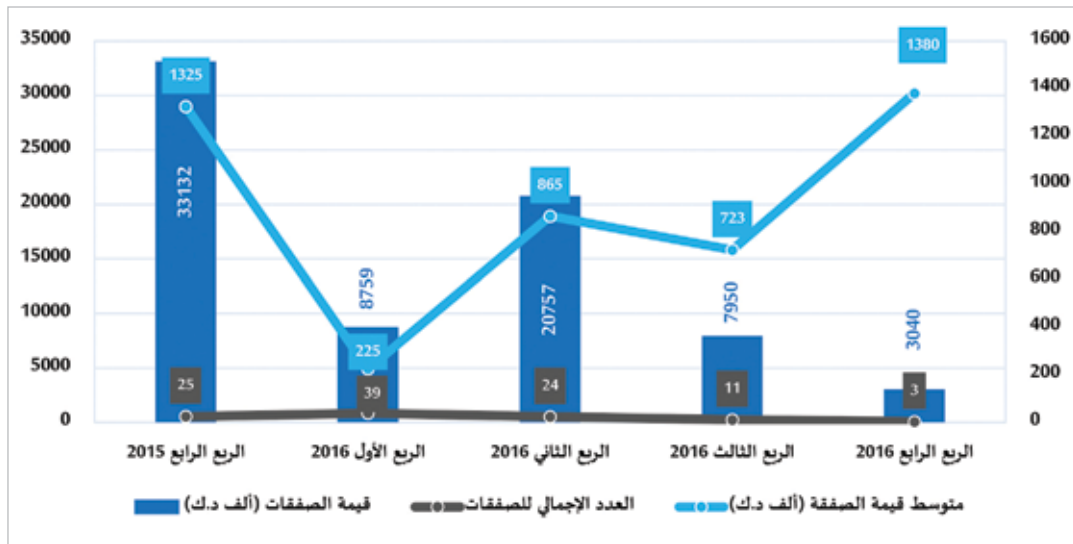
### • القطاعات الأخرى: المخازن والحرفي والشريط الساحلي

شهد القطاع الحرفي «3» صفقات بقيمة إجمالية بلغت «3» مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو «8» مليون دينار كويتي في الربع السابق فيما سجل قطاع المخازن سبع صفقات بقيمة إجمالية بلغت «8» مليون دينار كويتي فيما لم يشهد قطاع الشريط الساحلي أي نشاط خلال هذا الربع.

شكل (25) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في قطاع المخازن خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

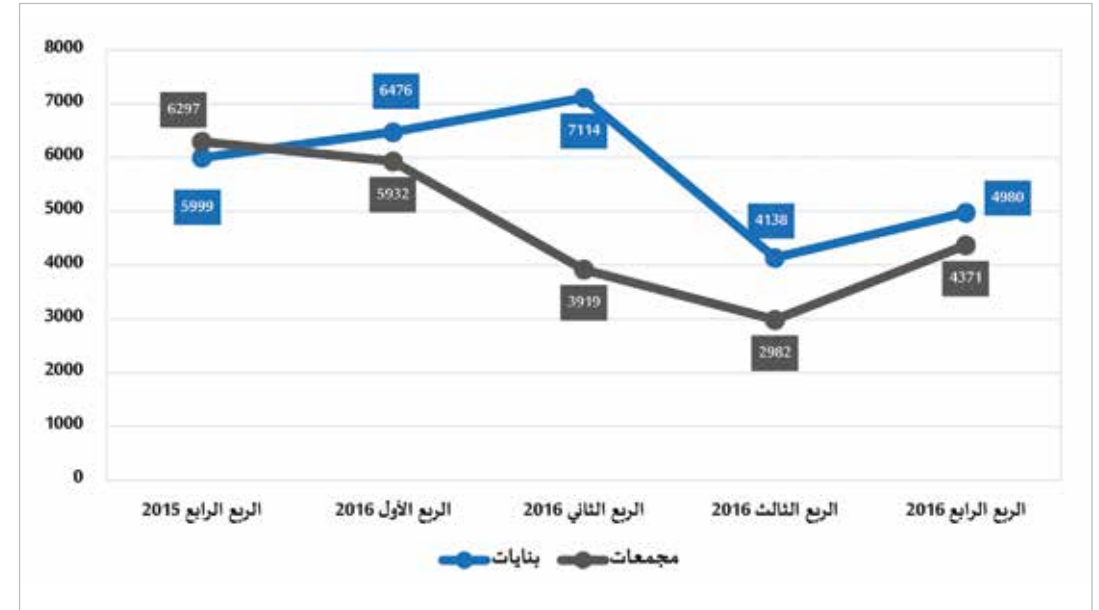


شكل (26) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في القطاع الحرفي خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



كما أظهرت تفاصيل الأسعار إلى ارتفاع مستويات أسعار المتر المربع للبناءات التجارية، كما ارتفع متوسط أسعار المتر المربع للمجمعات التجارية أيضا.

شكل (24) متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) لأهم أنواع العقارات في القطاع التجاري خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



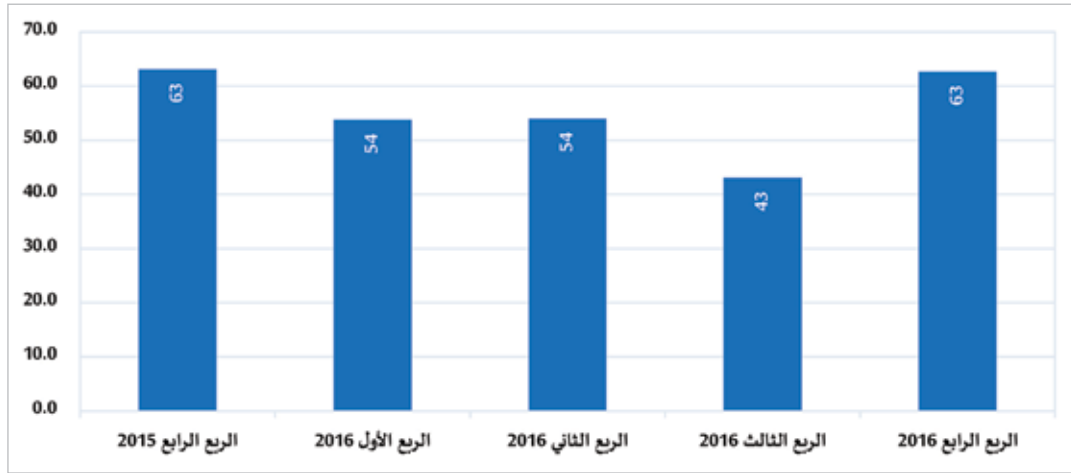
وباحتساب توزيع قيمة الصفقات جغرافيا للقطاع التجاري فقد حصلت منطقة السالمية على الحصة الأكبر من تداولات القطاع التجاري بحصة نسبية بلغت «55%» من إجمالي قيمة مبيعات القطاع، تلتها صباح الأحمد البحرية.

جدول (6) المناطق الأكثر تداولاً في القطاع التجاري (وفقا للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات) خلال الربع الرابع / 2016

الترتيب	المنطقة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك.)	(%) من قيمة الصفقات في القطاع	إجمالي المساحة المباعة (ألف متر مربع)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في القطاع	عدد الصفقات	(%) من عدد الصفقات المنفذة في القطاع
1	السالمية	137.08	%55.0	31.88	%43.4	7.0	%23.3
2	صباح الأحمد البحرية	59.46	%23.9	30.36	%41.3	6.0	%20.0
3	حولي	19.90	%8.0	6.10	%8.3	5.0	%16.7
4	الفروانية	13.19	%5.3	2.34	%3.2	3.0	%10.0
5	الشرق	10.36	%4.2	0.90	%1.2	2.0	%6.7
6	الجبراه	4.62	%1.9	1.10	%1.5	1.0	%3.3
7	السرة	2.83	%1.1	0.56	%0.8	1.0	%3.3
8	القبلة	1.26	%0.5	0.15	%0.2	4.0	%13.3
9	الرقعي	0.35	%0.1	0.11	%0.2	1.0	%3.3

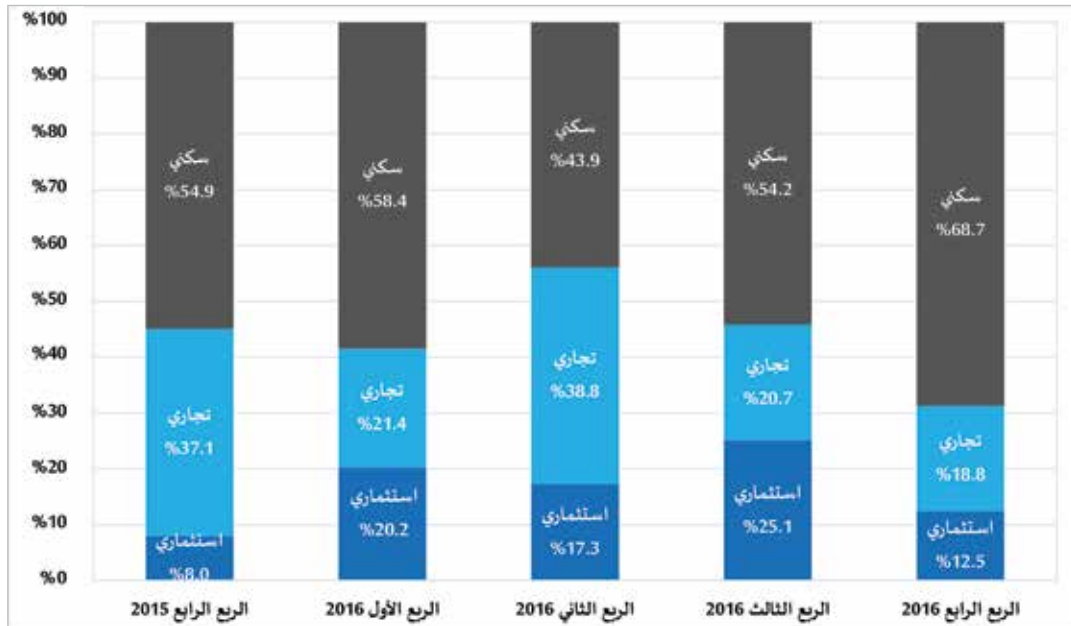
المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في القطاع أ م.د.ك. : مليون دينار كويتي.

شكل (29) إجمالي المساحة المباعة في محافظة العاصمة (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



وبدراسة توزيع مبيعات محافظة العاصمة حسب القطاعات العقارية الرئيسية، فقد ارتفعت حصة القطاع السكني على حساب قطاعي التجاري والاستثماري وكما يظهر في الرسم التالي.

شكل (30) التوزيع النسبي لقيمة التداولات لأهم القطاعات العقارية في محافظة العاصمة خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



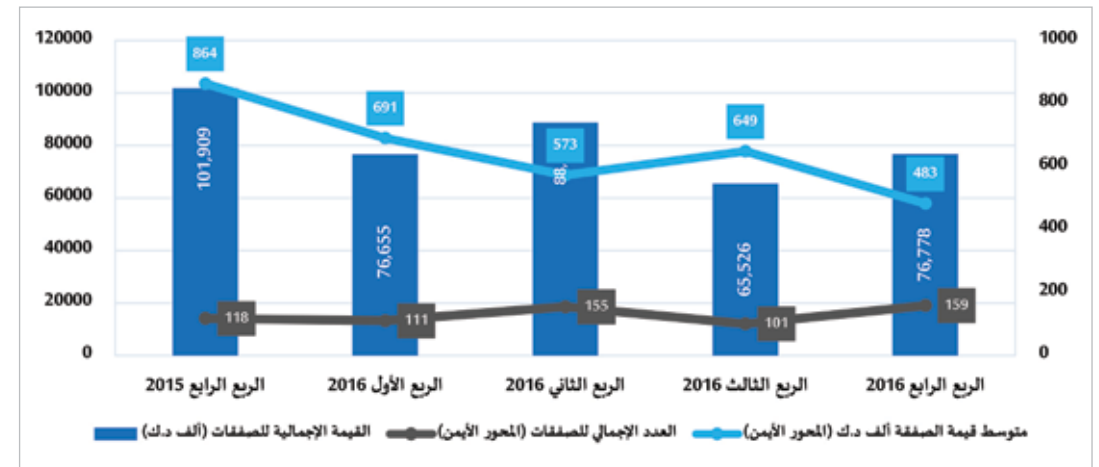
كما قمنا باحتساب متوسطات أسعار المتر المربع في المحافظة وفقا للقطاع، لتظهر البيانات ارتفاع متوسط سعر المتر المربع في القطاع التجاري مع تراجع في متوسط السعر في قطاعي السكني والاستثماري.

## ثالثاً: أداء سوق العقار الكويتي على مستوى محافظات دولة الكويت خلال الربع الرابع / 2016

### • محافظة العاصمة

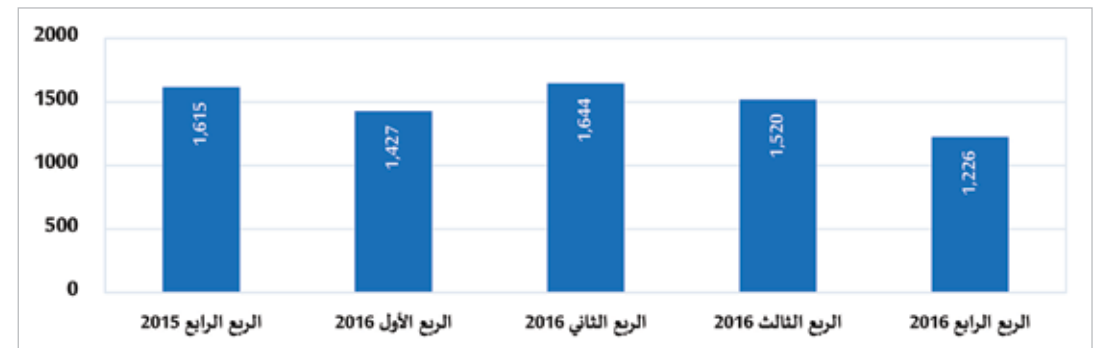
شهدت مبيعات العقار في العاصمة ارتفاعاً خلال الربع الحالي، حيث بلغت نسبة مبيعات العقار فيها بنحو «17%» على أساس ربعي ليبلغ مؤشر إجمالي المبيعات نحو «76» مليون دينار كويتي، فيما بلغ مؤشر عدد الصفقات المسجلة في المحافظة نحو «159» صفقة بارتفاع عن الربع السابق بنحو «57.4%» ومرتفعاً أيضاً عن الربع المقابل من العام الماضي بنحو «34.7%»، فيما بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة نحو «483» ألف دينار كويتي منخفضاً بنسبة «25.7%» على أساس ربعي و منخفضاً على أساس سنوي وبنحو «44%» على أساس سنوي.

شكل (27) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في محافظة العاصمة خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



أما فيما يخص المتوسط العام لسعر المتر المربع في محافظة العاصمة فقد سجل انخفاضاً ليبلغ «1226» دينار كويتي فقط، وسجل مؤشر إجمالي المساحة المباعة «63» ألف متر مربع لتكون أعلى من المستويات التي سجلت في الربع السابق.

شكل (28) تطور سعر المتر المربع (د.ك.) في محافظة العاصمة خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



## تطبيق الدولي... بشكل جديد ومميزات شاملة

24/7



ثقة ويسر

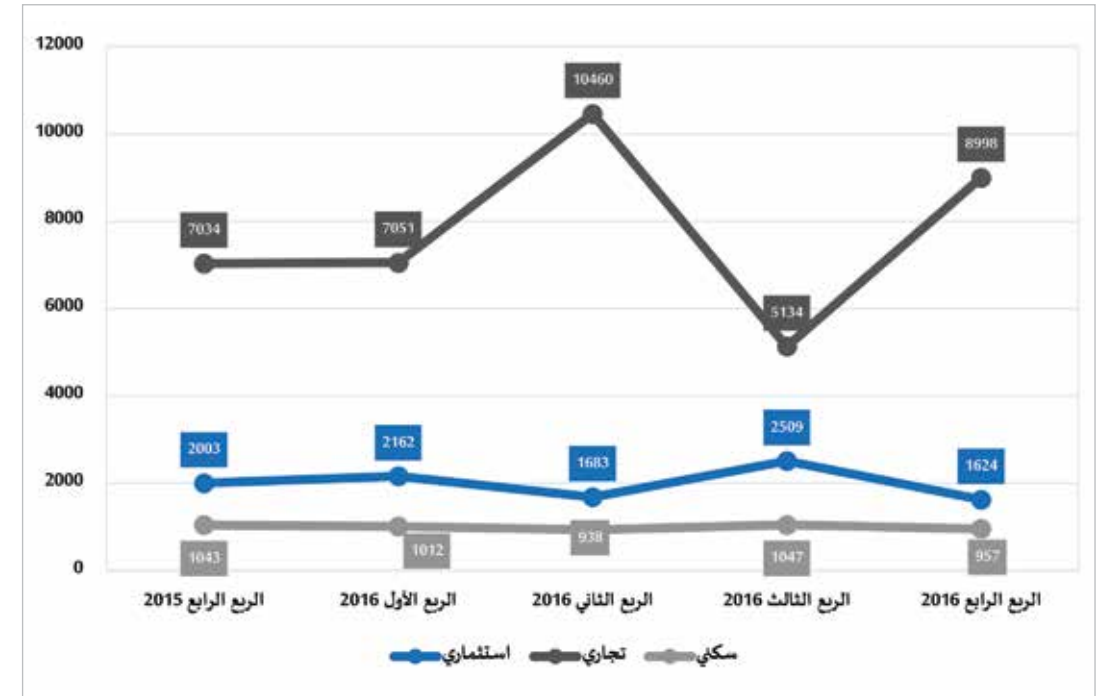


www.kib.com.kw | 1 866 866

alDawliBank

بنك الكويت الدولي  
KUWAIT INTERNATIONAL BANK  
بنك يعامل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

شكل (31) متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للقطاعات الرئيسية في محافظة العاصمة للفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



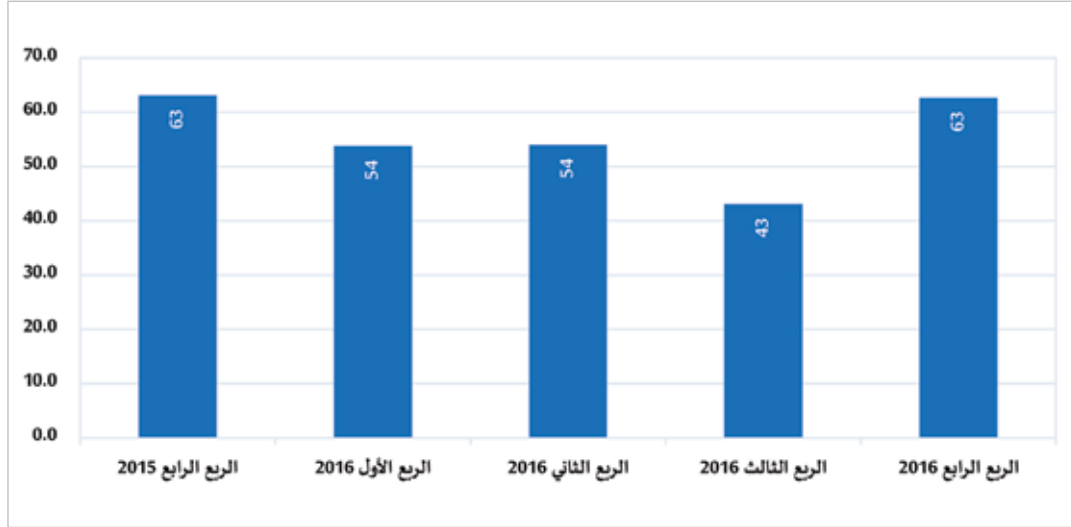
ويتجميع بيانات المناطق الأكثر تداولاً في المحافظة وفقاً لقيمة المبيعات فقد حلت منطقة الشرق في المرتبة الأولى بحصة نسبية بلغت «15.2%» من إجمالي المبيعات تلتها كل من مناطق عبد الله السالم وبنيد القار كما يظهر الجدول التالي.

جدول (7) المناطق الأكثر تداولاً في محافظة العاصمة (وفقاً لقيمة الصفقات - المبيعات) خلال الربع الرابع / 2016

الترتيب	المنطقة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك)	(%) من إجمالي قيمة الصفقات في المحافظة	إجمالي المساحة المباعة (ألف متر مربع)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في المحافظة	عدد الصفقات المنفذة في المحافظة	(%) من عدد الصفقات المنفذة
1	الشرق	11.6	%15.2	1.8	%2.8	11	%6.9
2	عبدالله السالم	8.7	%11.3	6.3	%10.0	8	%5.0
3	بنيد القار	8.3	%10.8	5.0	%8.0	39	%24.5
4	الريموك	6.4	%8.3	7.5	%12.0	12	%7.5
5	الغالدية	5.7	%7.4	6.8	%10.9	8	%5.0
6	العديلية	4.8	%6.2	3.8	%6.0	6	%3.8
7	الروضة	4.1	%5.3	4.4	%7.1	9	%5.7
8	السرة	4.1	%5.3	2.1	%3.4	4	%2.5
9	قرطبة	3.2	%4.2	3.3	%5.2	7	%4.4
10	القادسية	3.1	%4.1	3.3	%5.2	7	%4.4

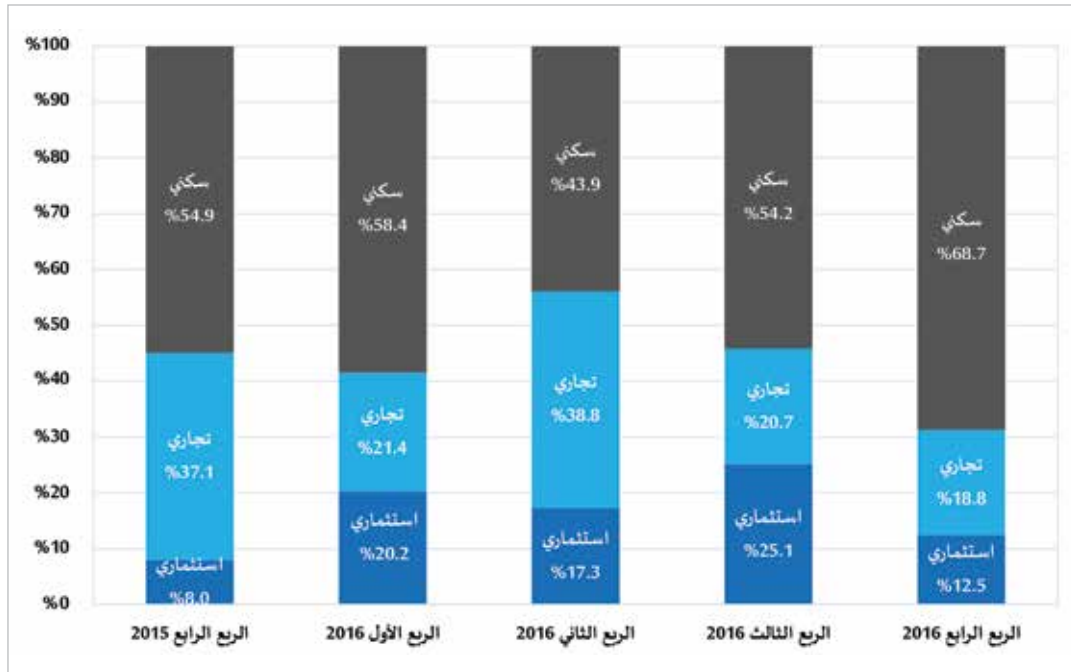
المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في المحافظة أ م.د.ك: مليون دينار كويتي.

شكل (34) إجمالي المساحة المباعة في محافظة حولي (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



وارتفعت حصة العقارات التجارية من إجمالي مبيعات العقار في المحافظة فيما انخفضت حصة كل من قطاعي السكني والاستثماري كما يظهر الشكل التالي.

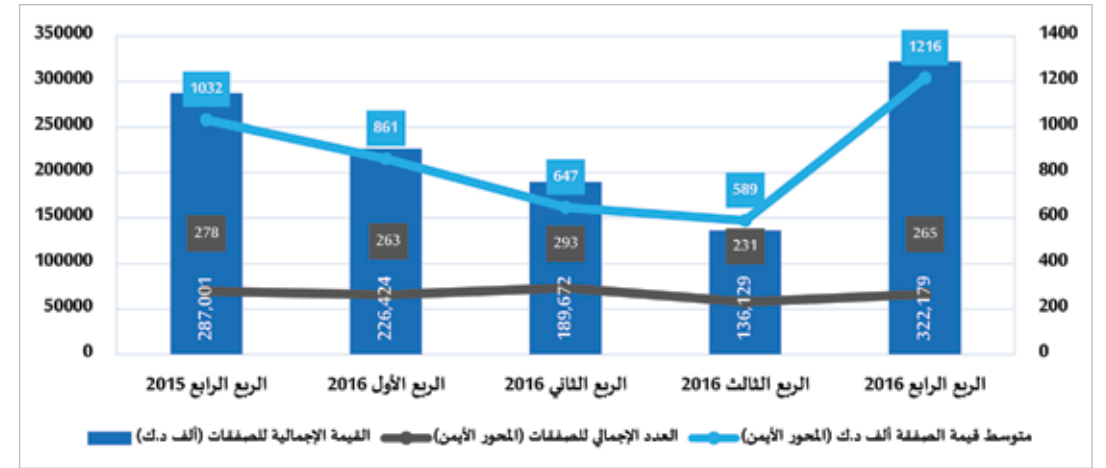
شكل (35) التوزيع النسبي لقيمة التداولات لأهم القطاعات العقارية في محافظة حولي خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



## • محافظة حولي

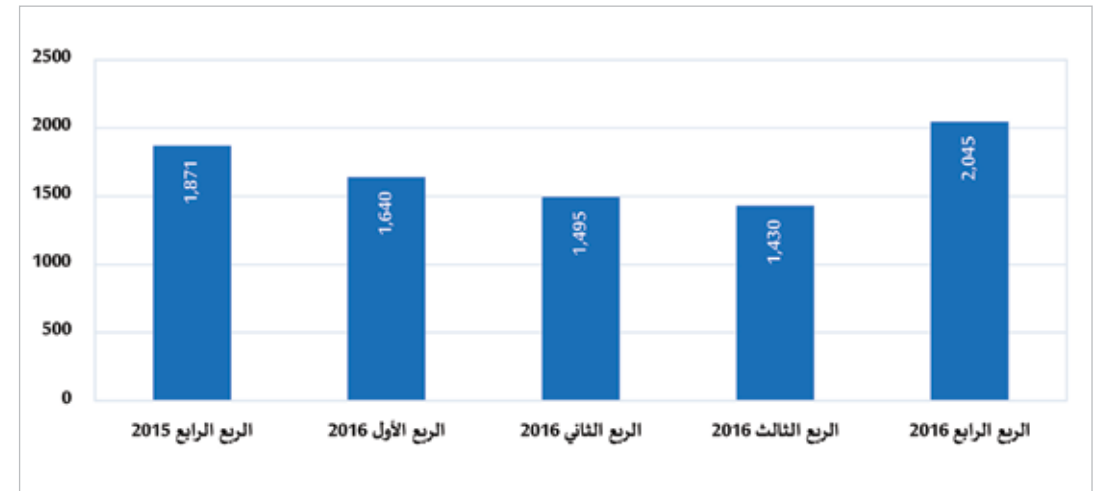
استحوذت مبيعات محافظة حولي على «45.8%» من إجمالي قيمة الصفقات المبرمة في كافة المحافظات، وبقية بلغت نحو «322» مليون دينار كويتي، حيث مبيعات العقار في المحافظة ارتفاعا ملحوظا بنسبة «136%» على أساس ربعي و«12.2%» على أساس سنوي، كما بلغ مؤشر عدد الصفقات المسجلة في المحافظة نحو «265» صفقة مرتفعة بنحو «14.7%» على أساس ربعي ولكنه سجل انخفاضا بنسبة «4.6%» على أساس سنوي، كما بلغ متوسط قيمة الصفقة ما يقارب «1216» ألف دينار كويتي مرتفعا بنسبة «106%» على أساس ربعي وبنحو «17%» على أساس سنوي على التوالي.

شكل (32) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في محافظة حولي خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



ولقد ارتفع مؤشر متوسط سعر المتر الواحد في المحافظة بنحو «43%» ليبلغ في المتوسط نحو «2045» دينار كويتي، كما ارتفع مؤشر إجمالي المساحات المباعة ليلعب «158» ألف متر مربع.

شكل (33) تطور سعر المتر المربع (د.ك.) في محافظة حولي خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

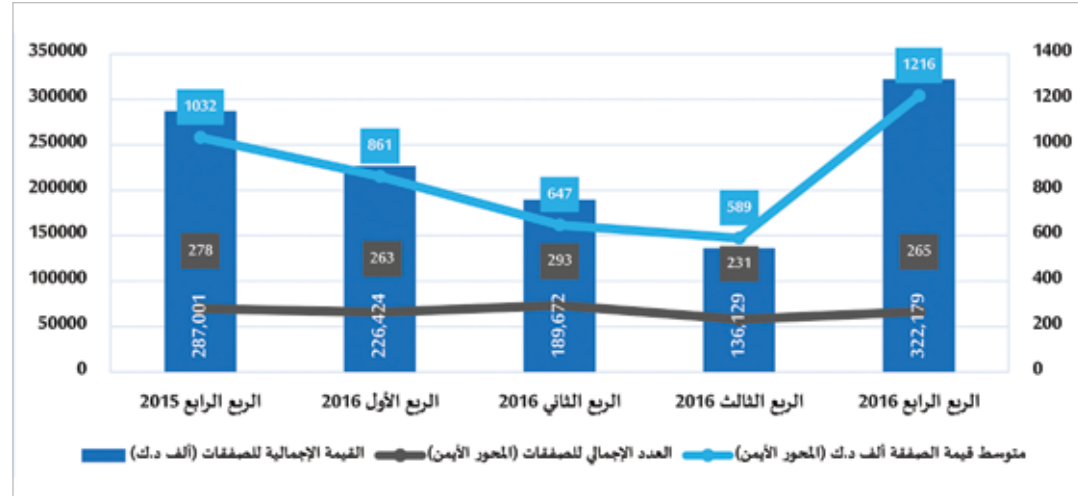




### • محافظة الفروانية

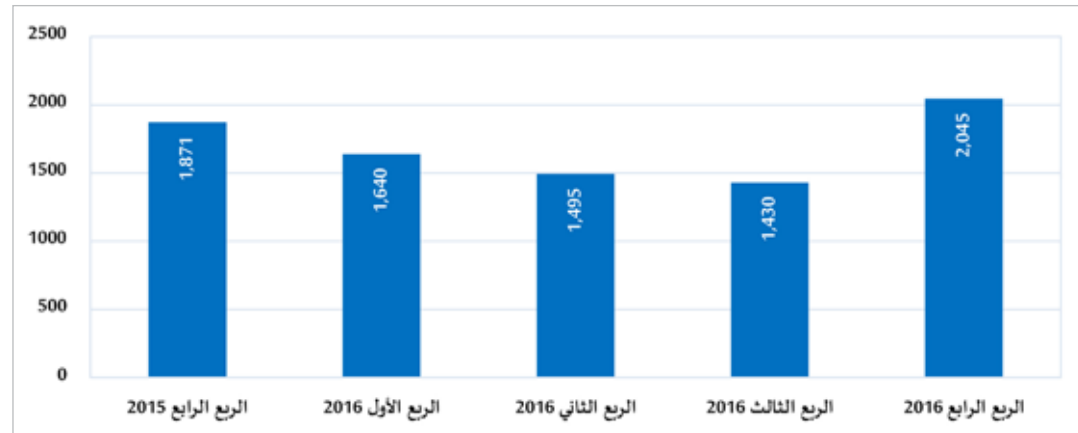
شهدت مبيعات العقار في محافظة الفروانية ارتفاعا بنسبة «61.4%» مقارنة بالربع السابق ليبلغ نحو «79» مليون دينار كويتي، فيما بلغ مؤشر إجمالي عدد الصفقات المسجلة في محافظة الفروانية نحو «126» صفقة، مرتفعا بنسبة «51.8%» على أساس ربعي ومنخفضا بنسبة «19.2%» على أساس سنوي، فيما بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة نحو «633» ألف دينار كويتي مرتفعا بنحو «6.3%» على أساس ربعي و منخفضا بنسبة «18%» على أساس سنوي.

شكل (37) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في محافظة الفروانية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



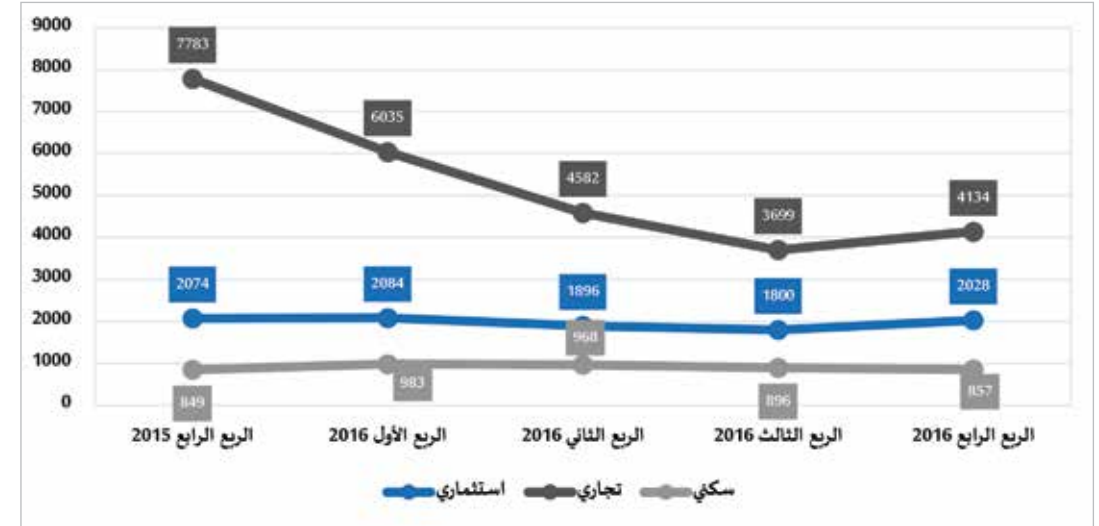
وبمتابعة مستويات أسعار المتر المربع في المحافظة، فقد ارتفع متوسط سعر المتر ليبلغ «1291» دينار كويتي، كما ارتفع مؤشر إجمالي المساحات المباعة في محافظة الفروانية خلال الربع الثالث من عام 2016 ليبلغ نحو «62» ألف متر مربع مقارنة بنحو «44» ألف متر مربع خلال الربع السابق.

شكل (38) تطور سعر المتر المربع (د.ك.) في محافظة الفروانية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



وباستعراض مستويات متوسط الأسعار في المحافظة وفقا للقطاعات المختلفة، فقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع في قطاعي التجاري والاستثماري، مقابل انخفاض نسبي في متوسط سعر المتر للعقارات السكنية في المحافظة وكما يظهر الشكل التالي.

شكل (36) متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) للقطاعات الرئيسية في محافظة حولي خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



ويحصر المناطق التي استحوذت على الحصة الأكبر من مبيعات العقار في محافظة حولي، فلقد حلت منطقة السالمية في رأس الترتيب مستحوذة على «60.3%» من قيمة الصفقات المنفذة في المحافظة تقريبا، تلتها منطقة حولي بنسبة قاربت «19.9%»، تلتها كل من مناطق الشعب البحري ثم الزهراء.

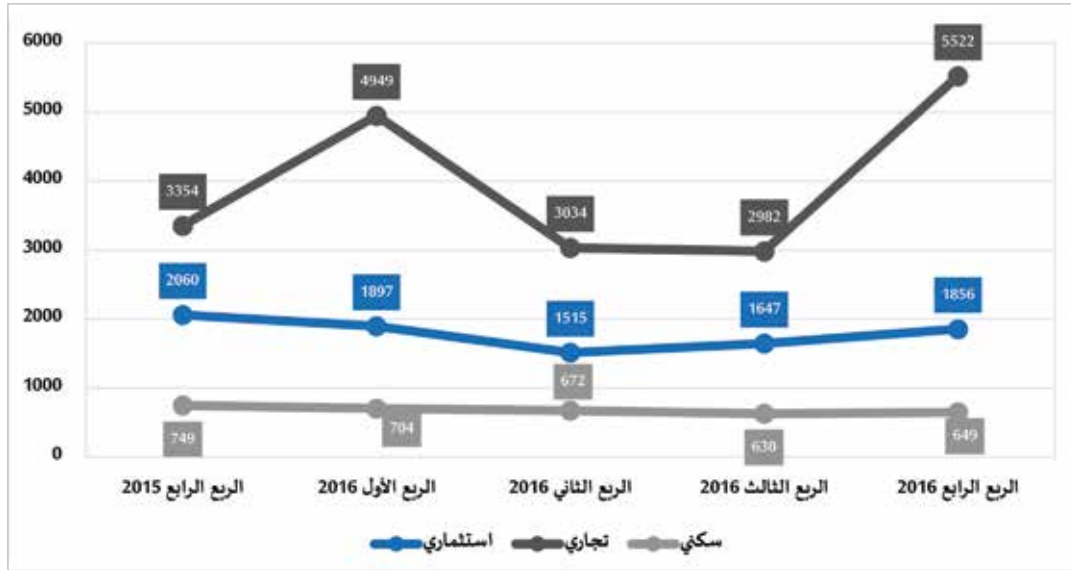
جدول (8) المناطق الأكثر تداولاً في محافظة حولي (وفقا للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات خلال الربع الرابع / 2016)

الترتيب	المنطقة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك.)	(%) من إجمالي قيمة الصفقات في المحافظة	إجمالي المساحة المباعة (ألف متر مربع)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في المحافظة	عدد الصفقات المنفذة في المحافظة	(%) من عدد الصفقات
1	السالمية	194.3	%60.3	59.34	%37.7	49	%18.5
2	حولي	64.2	%19.9	31.03	%19.7	82	%30.9
3	الشعب البحري	8.5	%2.6	3.10	%2.0	4	%1.5
4	الزهراء	7.1	%2.2	7.75	%4.9	16	%6.0
5	الجابرية	7.0	%2.2	8.94	%5.7	17	%6.4
6	الرميلية	6.8	%2.1	8.55	%5.4	17	%6.4
7	سلى	6.4	%2.0	10.09	%6.4	16	%6.0
8	مشرف	5.9	%1.8	6.63	%4.2	11	%4.2
9	الصديق	5.1	%1.6	5.11	%3.2	11	%4.2
10	السلام	4.8	%1.5	4.42	%2.8	11	%4.2

مصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق | رتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في المحافظة أ.م.د.ك. مليون دينار كويتي.

وباستعراض مستويات أسعار المتر المربع الواحد وفقاً للقطاع، فقد ارتفعت متوسط أسعار العقارات لجميع القطاعات الرئيسية وبالخصوص القطاع التجاري بشكل ملحوظ فيما كما يظهر الشكل التالي.

شكل (41) متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للقطاعات الرئيسية في محافظة الفروانية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



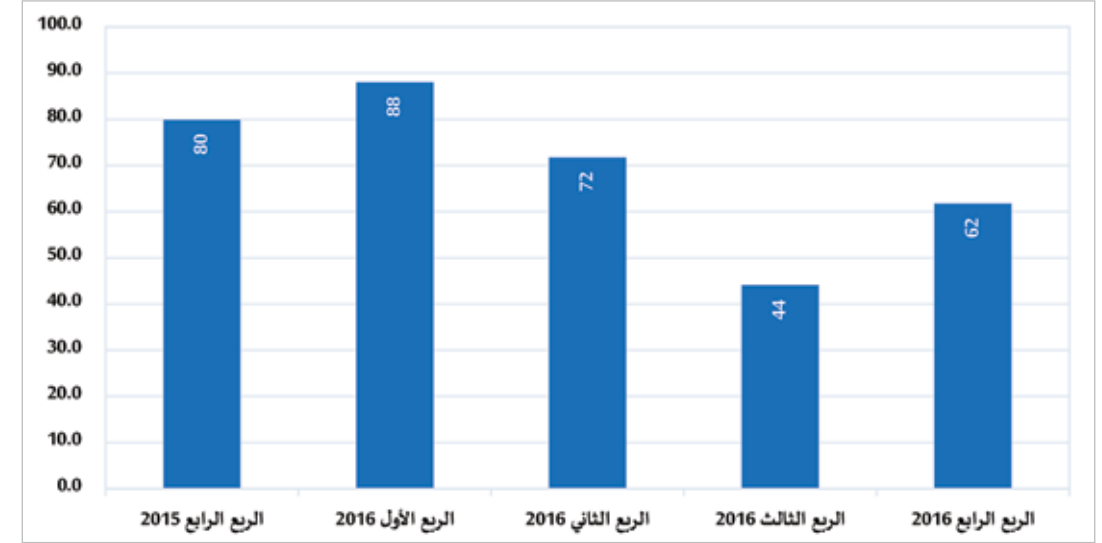
ويتجميع المناطق الأكثر تداولاً فقد حصلت منطقة الفروانية على الحصة الأكبر بنسبة قاربت «32.7%» من إجمالي مبيعات العقار في المحافظة، تلتها كل من مناطق خيطان والعارضية، كما يظهر الجدول التالي.

جدول (9) المناطق الأكثر تداولاً في محافظة الفروانية (وفقاً للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات خلال الربع الرابع / 2016)

الترتيب	المحافظة	إجمالي قيمة الصفقات (د.ك)	(%) من إجمالي قيمة الصفقات في المحافظة	إجمالي المساحة (الف متر مربع)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في المحافظة	عدد الصفقات	(%) من عدد الصفقات المنفذة في المحافظة
1	الفروانية	26.1	32.7%	8.12	13.1%	14	11.1%
2	خيطان	13.8	17.3%	6.33	10.2%	9	7.1%
3	العارضية	9.5	11.9%	9.10	14.7%	13	10.3%
4	الرقمي	5.5	6.9%	3.61	5.8%	5	4.0%
5	جليب الشيوخ	4.8	6.0%	3.09	5.0%	5	4.0%
6	الأندلس	4.3	5.4%	7.62	12.3%	18	14.3%
7	أشبيلية	3.0	3.8%	3.51	5.7%	9	7.1%
8	الفرديوس	2.8	3.5%	5.37	8.7%	21	16.7%
9	العمرية	2.4	3.1%	3.60	5.8%	6	4.8%
10	عبدالله المبارك	2.1	2.7%	3.00	4.9%	8	6.3%

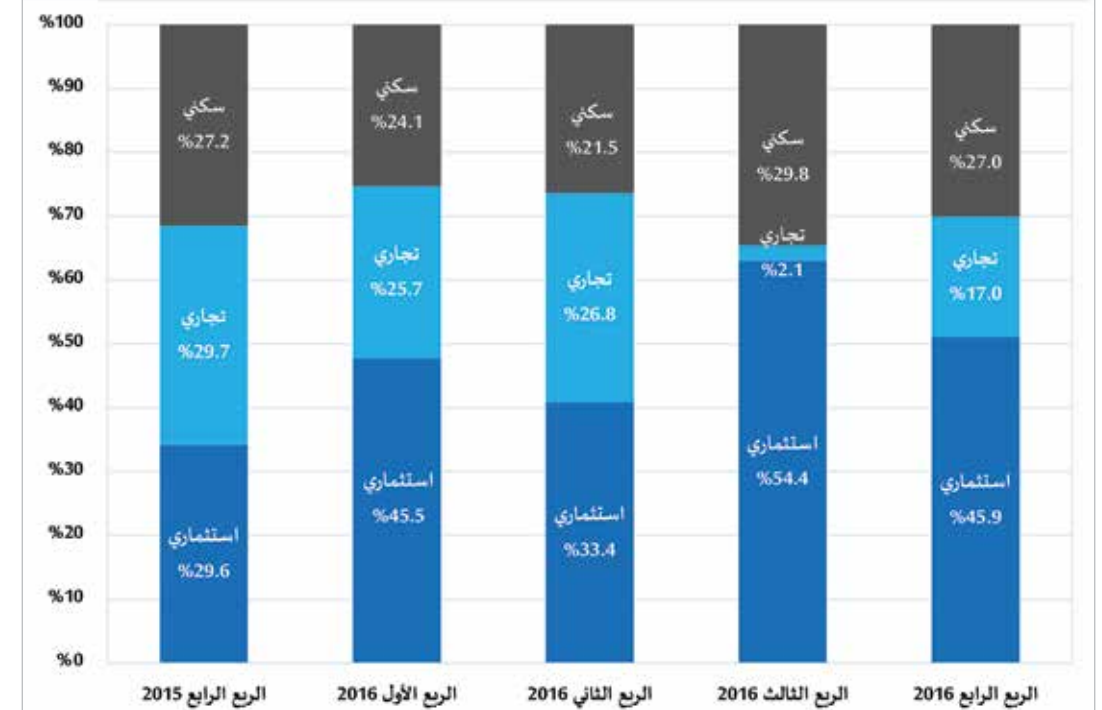
لمصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في المحافظة أ.م.د.ك، مليون دينار كويتي.

شكل (39) إجمالي المساحة المباعة في محافظة الفروانية (الف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



وباستعراض حصص القطاعات المختلفة من إجمالي الصفقات في المحافظة، فلقد حصل القطاع الاستثماري على المركز الأول يليه كل من قطاعي السكني والتجاري.

شكل (40) التوزيع النسبي لقيمة التداولات لأهم القطاعات العقارية في محافظة الفروانية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

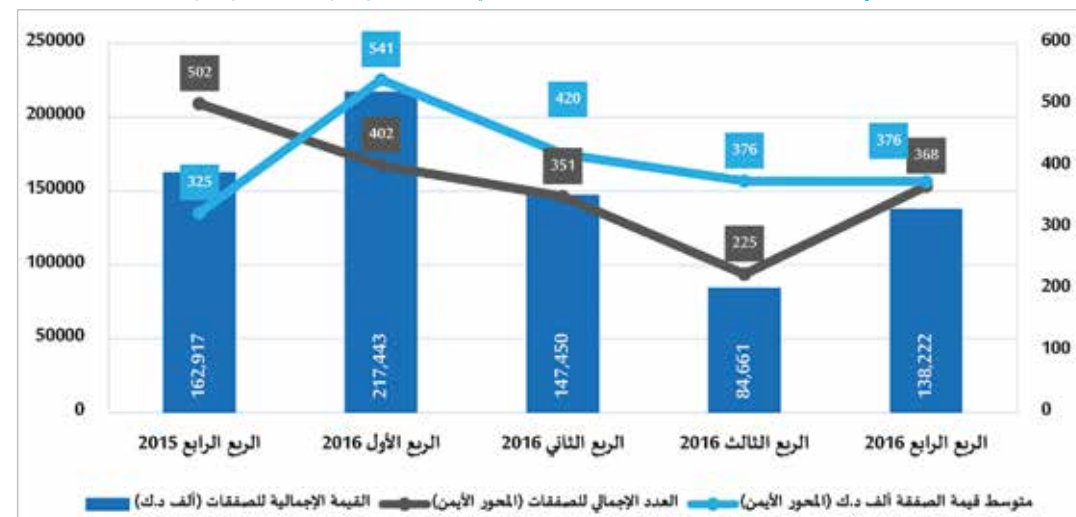


## خدمة الدولي دايركت Al-Dawli Direct

### • محافظة الأحمدية

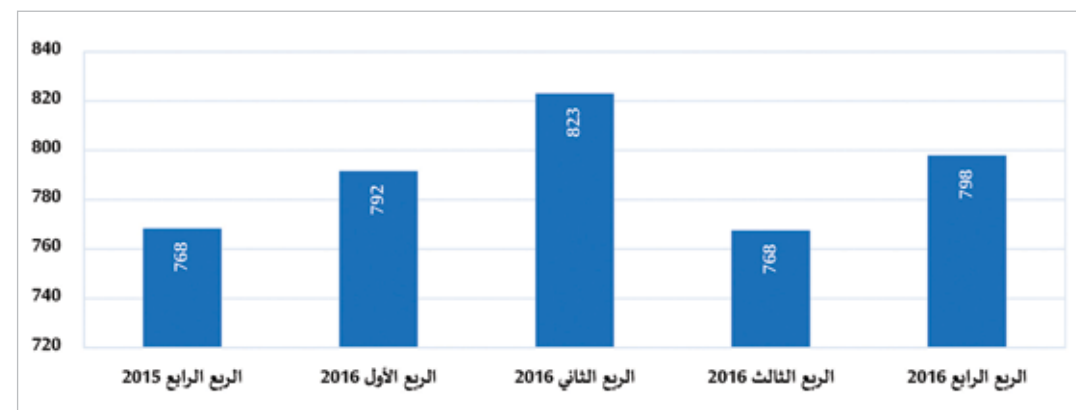
حلت محافظة الأحمدية في المرتبة الثانية في مؤشر قيمة المبيعات الإجمالية خلف محافظة حولي ونسبة قاربت «19.7%» من إجمالي مبيعات السوق بقيمة بلغت «138» مليون دينار كويتي، حيث أن قيمة مبيعات العقار في المحافظة ارتفعت بنسبة «63.2%» على أساس ربعي ولكنها انخفضت بنحو «15.1%» على أساس سنوي، فيما حقق مؤشر عدد الصفقات ارتفاعا هو الآخر بنسبة «63.5%» على أساس ربعي ومنخفضا بنسبة «26.6%» على أساس سنوي ليسجل «368» صفقة، فيما حافظ مؤشر متوسط قيمة الصفقة على نفس الرقم المسجل في الربع السابق بنحو «376» ألف دينار كويتي وبارتفاع بلغت نسبته «15.7%» على أساس سنوي.

شكل (42) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في محافظة الأحمدية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



وبدراسة مستويات الأسعار والمساحة الإجمالية المباعة في المحافظة، فلقد ارتفع متوسط سعر المتر المربع الواحد ليبلغ نحو «798» دينار كويتي، كما ارتفع أيضا مؤشر إجمالي المساحة المباعة ليبلغ «173» ألف متر مربع.

شكل (43) تطور سعر المتر المربع (دك) في محافظة الأحمدية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



فقط بالإتصال بـ #866\* بدون إنترنت

عملائنا الكرام لتفعيل الخدمة الرجاء الإتصال على 1866866 أو زيارة أقرب فرع للبنك

- الإستعلام عن الحسابات
- الإستعلام عن البطاقة الإئتمانية
- الإستعلام عن المراتبات
- التحويل بين الحسابات
- الإبلاغ عن البطاقات المفقودة
- بدون إنترنت وبطريقة آمنة\*

\* تعلق الشروط والأحكام

هذه الخدمة متاحة لجميع عملاء شركات الإتصالات المحلية

ثقة ويسر



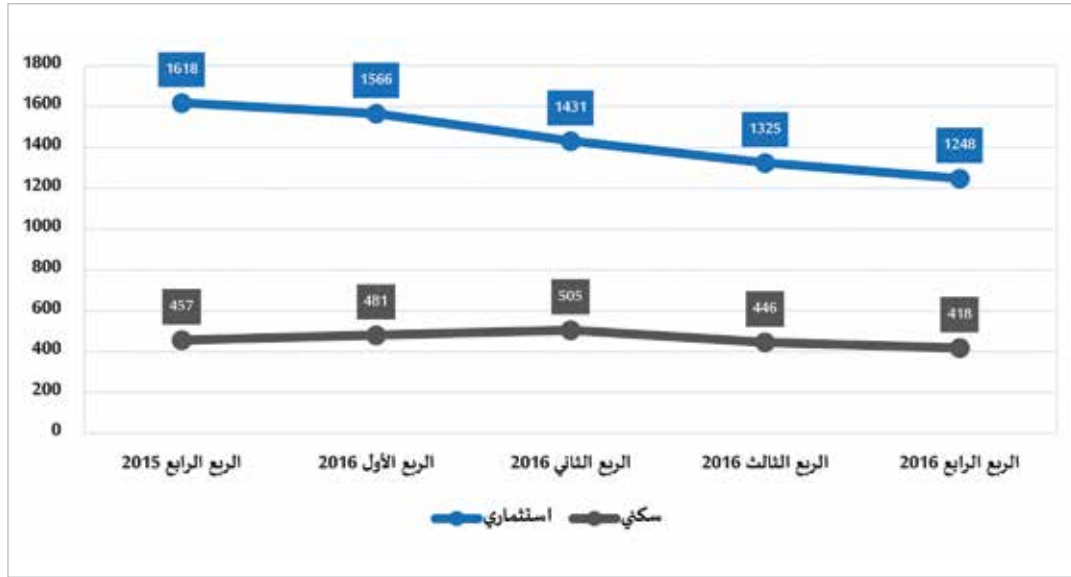
www.kib.com.kw | 1 866 866

alDawliBank

بنك الكويت الدولي  
KUWAIT INTERNATIONAL BANK  
بنك يعمل بنسق أحكام الشريعة الإسلامية

وباستعراض مستويات الأسعار وفقا للقطاع في المحافظة، فقد انخفضت أسعار العقارات السكنية والاستثمارية في المحافظة وكما يظهر الشكل التالي.

شكل (46) متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للقطاعات الرئيسية في محافظة الأحمدية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



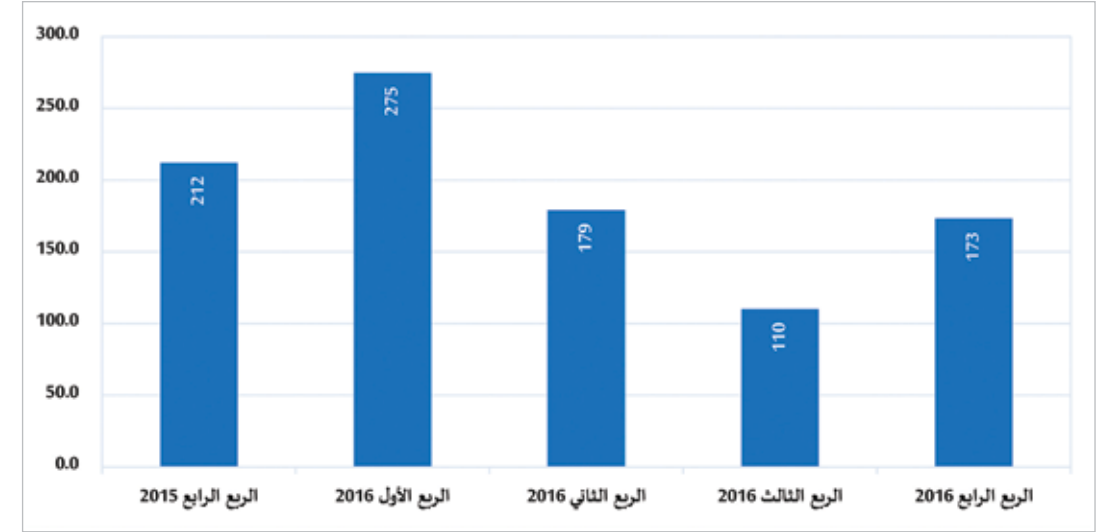
كما يستعرض الجدول التالي، توزيع المناطق العشر الأكثر تداولاً وفقاً لقيمة التداولات في المحافظة، حيث حلت منطقة صباح الأحمد البحرية في المرتبة الأولى بنسبة قاربت «60.4%» تلتها منطقة المنقف بنسبة «11.2%».

جدول (10) المناطق الأكثر تداولاً في محافظة الأحمدية وفقاً للقيمة الإجمالية للتداولات - المبيعات خلال الربع الرابع / 2016

الترتيب	المنطقة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك)	(%) من إجمالي قيمة الصفقات في المحافظة	إجمالي المساحة المباعة (ألف متر مربع)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في المحافظة	عدد الصفقات	(%) من عدد الصفقات المنفذة في المحافظة
1	صباح الأحمد البحرية	82.2	60.4%	96.81	57.3%	120	33.2%
2	المنقف	15.2	11.2%	11.43	6.8%	18	5.0%
3	المهبولة	13.8	10.1%	13.22	7.8%	109	30.2%
4	العقيلة	4.2	3.1%	5.64	3.3%	14	3.9%
5	الفحيحيل	3.4	2.5%	4.35	2.6%	8	2.2%
6	علي صباح السالم	3.1	2.3%	7.00	4.1%	18	5.0%
7	الخيران	2.8	2.1%	8.17	4.8%	15	4.2%
8	القطيف	2.5	1.8%	3.09	1.8%	7	1.9%
9	الصباحية	2.3	1.7%	5.18	3.1%	10	2.8%
10	الرقعة	2.1	1.5%	4.70	2.8%	13	3.6%

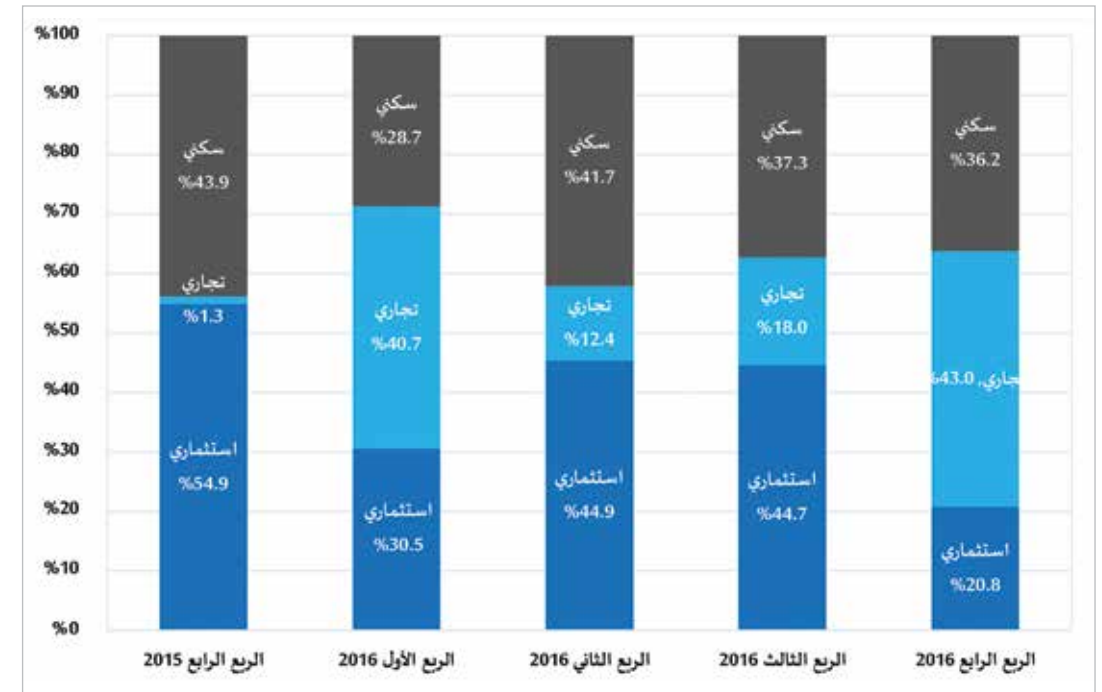
المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في المحافظة م.د.ك : مليون دينار كويتي.

شكل (44) إجمالي المساحة المباعة في محافظة الأحمدية (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

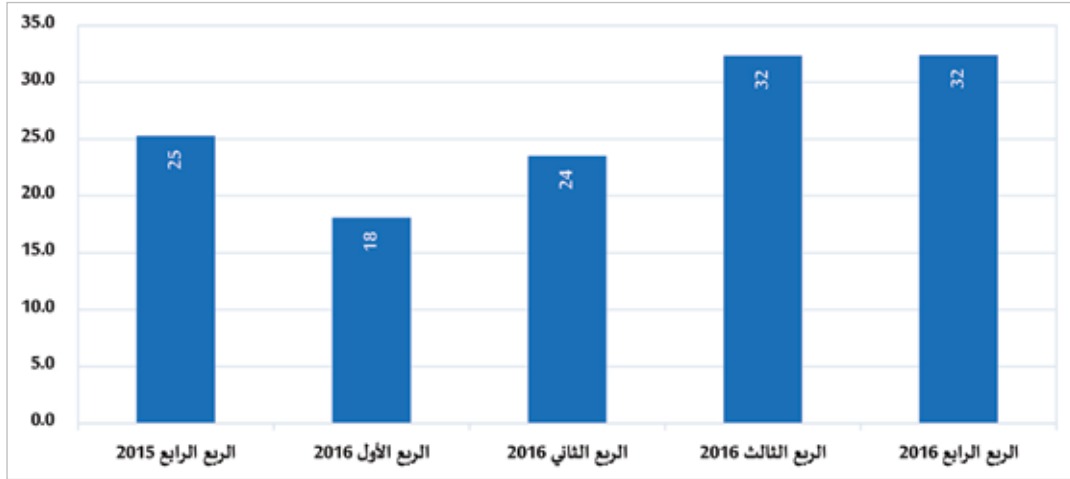


كما انخفضت حصة قطاعي السكني والاستثماري ليحصلا على نحو «36.2%» و«20.8%» على التوالي من إجمالي قيمة العقارات المباعة في المحافظة فيما شهد القطاع التجاري ارتفاعاً حيث بلغت حصته «43%» مقارنة كما يظهر في الشكل التالي.

شكل (45) الحصة النسبية لقيمة التداولات لأهم القطاعات العقارية في محافظة الأحمدية خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

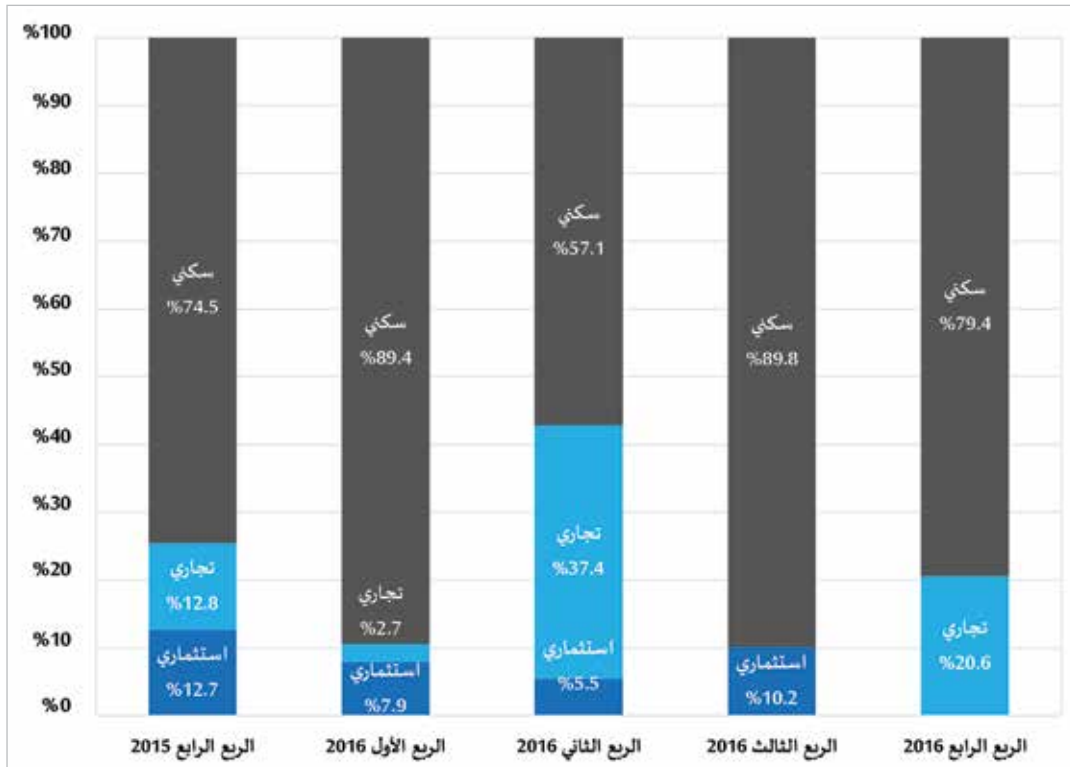


شكل (49) إجمالي المساحات المباعة في محافظة الجهراء (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



وبدراسة حصة القطاعات من إجمالي قيمة الصفقات العقارية في المحافظة، فلقد ارتفعت حصة القطاع التجاري بشكل ملحوظ على حساب القطاع السكني ولم يشهد القطاع الاستثماري أي تداولات خلال الربع الحالي كما يظهر تالياً.

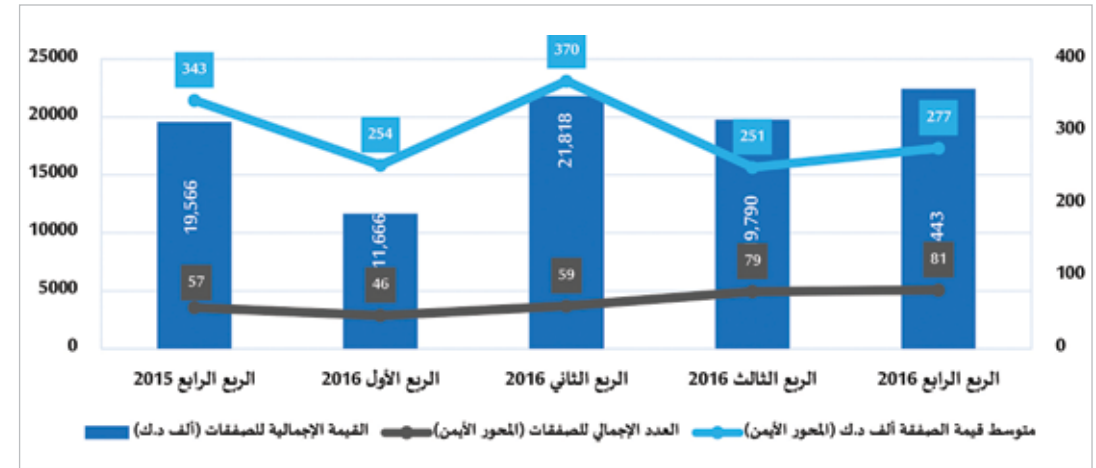
شكل (50) التوزيع النسبي لقيمة التداولات لأهم القطاعات العقارية في محافظة الجهراء خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



## • محافظة الجهراء

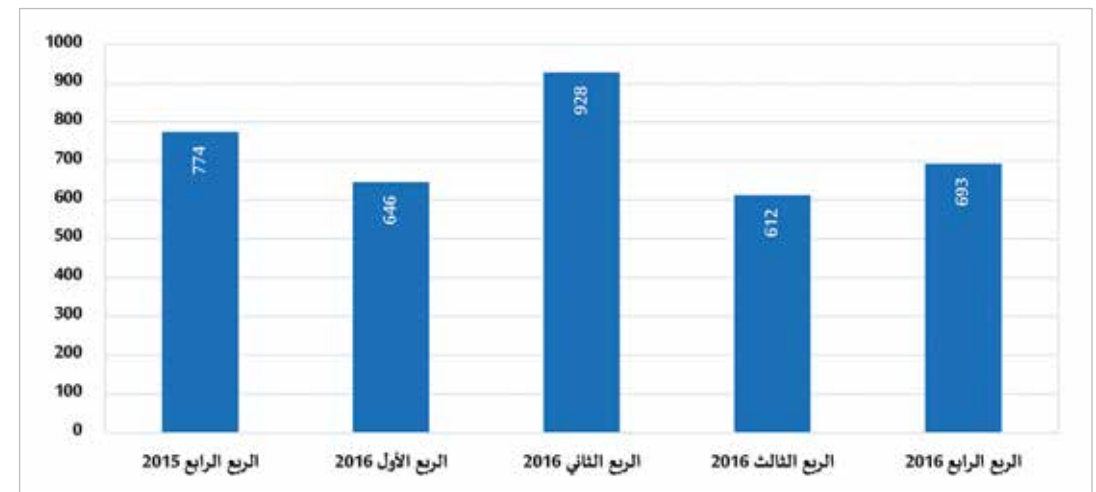
بلغت حصة محافظة الجهراء من إجمالي مبيعات السوق نحو «3.2%» خلال الربع الحالي وبقيمة بلغت «22» مليون دينار كويتي، لتسجل ارتفاعاً بنحو «13.4%» على أساس ربعي، كما ارتفع مؤشر عدد الصفقات المسجلة في المحافظة بنسبة «2.3%» على أساس ربعي ليبلغ «81» صفقة، وارتفع مؤشر متوسط قيمة الصفقة على أساس ربعي أيضاً بنحو «10.6%» ليبلغ «277» ألف دينار كويتي.

شكل (47) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في محافظة الجهراء خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



كما ارتفع متوسط سعر المتر المربع الواحد عن مستويات الربع السابق ليبلغ نحو «693» دينار كويتي للمتر المربع الواحد بالمتوسط، وحافظ مؤشر إجمالي المساحة المباعة على نفس القيمة المسجلة من الربع السابق ليبلغ «32» ألف متر مربع.

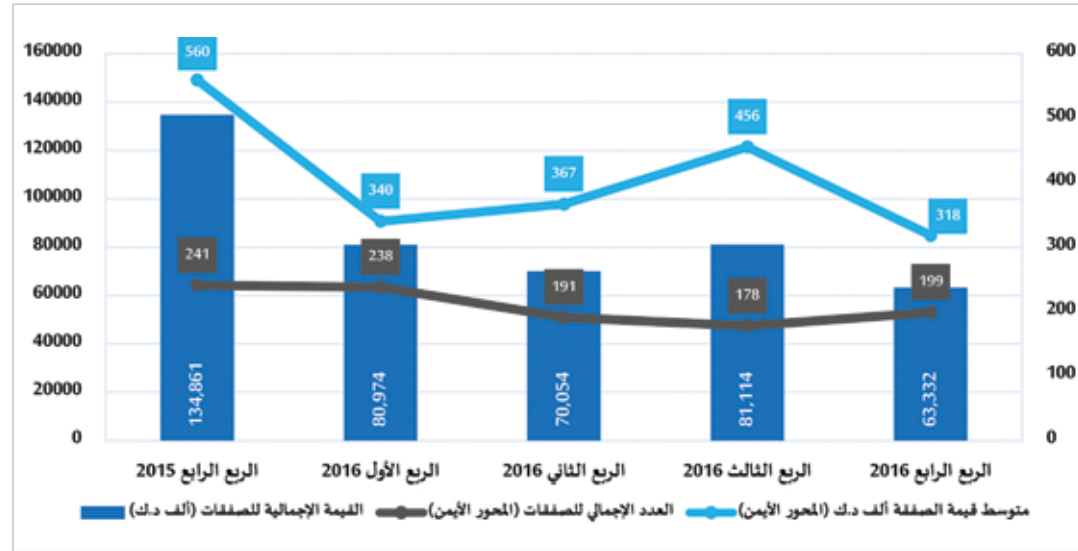
شكل (48) تطور سعر المتر المربع (دك) في محافظة الجهراء خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



## • محافظة مبارك الكبير

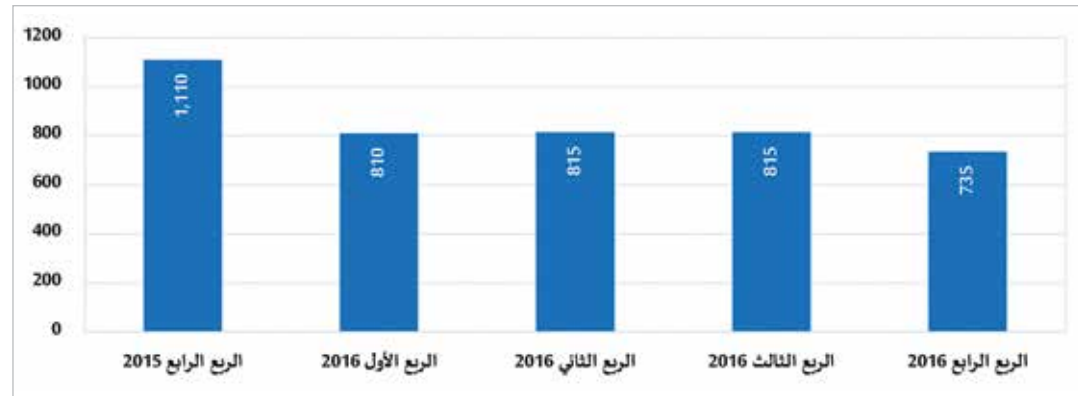
بلغ مؤشر إجمالي قيمة مبيعات العقار في محافظة مبارك الكبير خلال الربع الرابع من عام 2016 نحو «63» مليون دينار كويتي، منخفضا بنحو «22%» على أساس ربعي و على أساس سنوي أيضا بنحو «53%»، فيما بلغ مؤشر عدد الصفقات الإجمالي نحو «199» صفقة مرتفعا بنسبة «11.8%» على أساس ربعي و منخفضا بنسبة «17.4%» على أساس سنوي، كما بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة نحو «318» ألف دينار كويتي، منخفضا بنسبة «30.1%» و «43%» على أساس ربعي سنوي على التوالي.

شكل (52) إجمالي قيمة وعدد الصفقات، ومتوسط قيمة الصفقة في محافظة مبارك الكبير خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



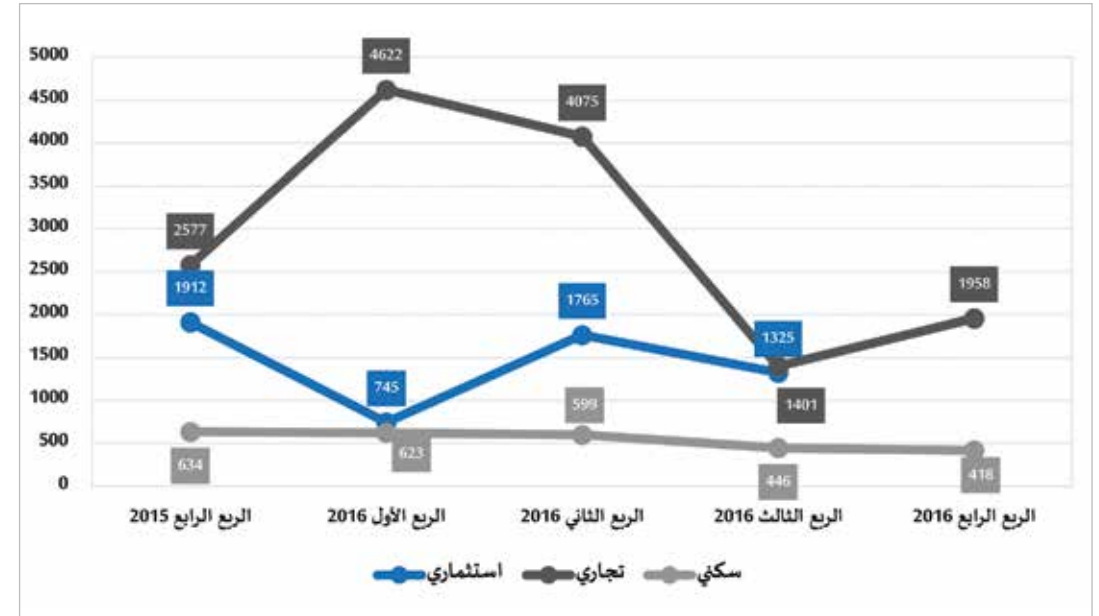
كما سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة انخفاضا ليصل إلى «735» دينار كويتي للمتر المربع الواحد، كما انخفض أيضا مؤشر إجمالي المساحة المباعة ليصل إلى «86» ألف متر مربع كما تظهر الأشكال التالية.

شكل (53) تطور سعر المتر المربع (د.ك.) في محافظة مبارك الكبير خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



كما تراجع متوسط سعر المتر المربع للعقارات السكنية فيما ارتفع سعر المتر للقطاع التجاري في المحافظة خلال الربع الرابع من عام 2016.

شكل (51) متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) للقطاعات الرئيسية في محافظة الجهراء خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



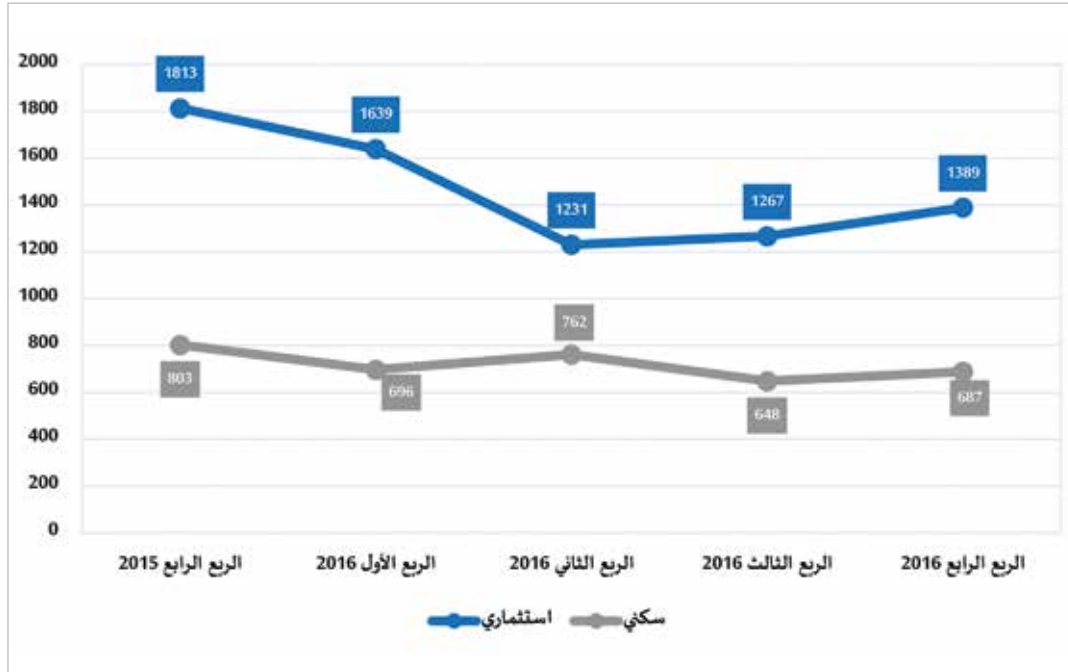
كما حلت منطقة سعد العبد الله في مقدمة مناطق المحافظة من حيث إجمالي قيمة الصفقات العقارية، تلتها كل من مناطق الجهراء و جابر الأحمد وكما يظهر في الجدول التالي.

جدول (11) المناطق الأكثر تداولاً في محافظة الجهراء (وفقا للقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات خلال الربع الرابع / 2016)

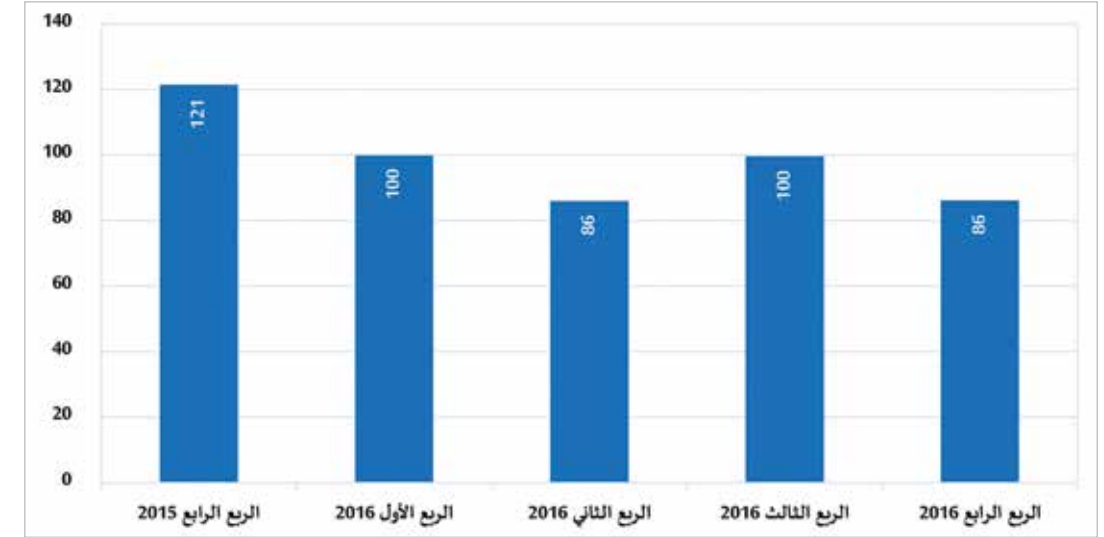
الترتيب	المنطقة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك.)	(%) من إجمالي قيمة المحافظة	إجمالي المساحة المباعة (ألف متر مربع)	(%) من إجمالي المساحة المباعة في المحافظة	عدد الصفقات المنفذة في المنطقة	(%) من عدد الصفقات
1	سعد العبدالله	6.2	%27.5	10.40	%32.1	26	%32.1
2	الجهراء	5.5	%24.4	2.75	%8.5	4	%4.9
3	جابر الأحمد	4.0	%17.8	6.40	%19.8	16	%19.8
4	القصر	2.0	%9.0	4.25	%13.1	8	%9.9
5	القبوران	1.6	%7.1	2.20	%6.8	6	%7.4
6	العيون	1.5	%6.7	2.93	%9.0	10	%12.3
7	الواحة	0.7	%3.2	1.86	%5.7	7	%8.6
8	النعيم	0.6	%2.5	0.80	%2.5	2	%2.5
9	النسيم	0.4	%1.8	0.80	%2.5	2	%2.5

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أرتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في المحافظة أ م.د.ك: مليون دينار كويتي.

شكل (56) متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) للقطاعات الرئيسية في محافظة مبارك الكبير خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)

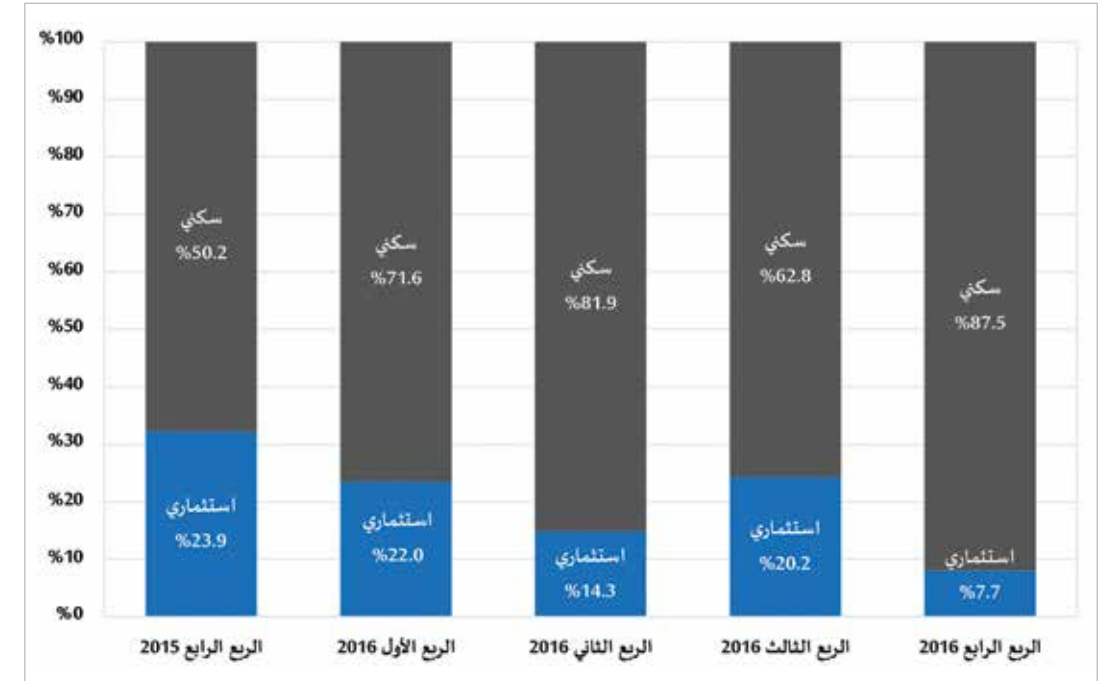


شكل (54) إجمالي المساحة المباعة في محافظة مبارك الكبير (ألف متر مربع) خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



ولقد سجلت حصة القطاع السكني من إجمالي مبيعات العقار في المحافظة ارتفاعا ملحوظا بالمقارنة مع الربع السابق الذي يعتبر هو القطاع المستحوذ على الحصة الأكبر وذلك منذ الربع الثالث من عام 2015 على التوالي وكما يظهر في الشكل التالي.

شكل (55) التوزيع النسبي لقيمة التداولات أهم القطاعات العقارية في محافظة مبارك الكبير خلال الفترة (الربع الرابع / 2015 - الربع الرابع / 2016)



كما حلت منطقة أبو فطيرة في صدارة قائمة المناطق الأكثر تداولاً وفقاً لقيمة المبيعات العقارية في المحافظة وبنسبة قاربت «32%»، تلتها مناطق الفينطيس وصباح السالم كما يظهر الجدول التالي.

جدول (12) المناطق الأكثر تداولاً في محافظة مبارك الكبير (وفقاً لقيمة الإجمالية للصفقات - المبيعات خلال الربع الرابع / 2016)

الترتيب	المنطقة	إجمالي قيمة الصفقات (م.د.ك.)	من إجمالي قيمة الصفقات في المحافظة (%)	إجمالي المساحة المباعة (الف متر مربع)	من إجمالي المساحة المباعة في المحافظة (%)	عدد الصفقات	من عدد الصفقات المنفذة في المحافظة (%)
1	أبو فطيرة	20.2	1.9%	28.81	33.4%	71	35.7%
2	الفينطيس	18.0	28.4%	26.69	31.0%	64	32.2%
3	صباح السالم	7.8	12.4%	8.07	9.4%	20	10.1%
4	أبو الحصانية	7.7	12.2%	7.92	9.2%	5	2.5%
5	المسائل	3.8	5.9%	5.30	6.1%	13	6.5%
6	القرين	1.7	2.7%	3.14	3.6%	8	4.0%
7	القصور	1.5	2.3%	2.38	2.8%	7	3.5%
8	مبارك الكبير	0.9	1.4%	1.40	1.6%	4	2.0%
9	المسيلة	0.8	1.3%	0.80	0.9%	2	1.0%
10	العدنان	0.8	1.2%	1.13	1.3%	4	2.0%

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية - بنك الكويت الدولي باستخدام البيانات الأسبوعية الصادرة عن وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أ رتبت المناطق حسب القيمة الإجمالية للتداول في المحافظة أ م.د.ك. مليون دينار كويتي.

جدول (13) متوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الرابع / 2016 حسب القطاع والمحافظة مع مقارنة مستويات الأسعار مع الربع السابق

القطاع والمحافظة	إجمالي المبيعات (ألف دينار)	إجمالي المساحة (ألف متر)	متوسط سعر المتر المربع (د.ك)	مقدار التغير (د.ك)	نسبة التغير (%)
<b>القطاع السكني</b>	<b>254091</b>	<b>386.0</b>	<b>658.2</b>	<b>-21.6</b>	<b>-3.2%</b>
محافظة الأحمدية	50067	119.9	417.7	-28.4	-6.4%
محافظة الجبراء	17819	31.3	569.4	-4.0	-0.7%
محافظة العاصمة	52762	55.1	957.1	-89.8	-8.6%
محافظة الفروانية	21548	33.2	649.1	19.4	3.1%
محافظة حولي	56463	65.9	856.5	-39.7	-4.4%
محافظة مبارك الكبير	55432	80.6	687.5	39.5	6.1%
<b>القطاع الاستثماري</b>	<b>188513</b>	<b>105.8</b>	<b>1782.6</b>	<b>162.7</b>	<b>10.0%</b>
محافظة الأحمدية	28700	23.0	1247.5	-77.1	-5.8%
محافظة الجبراء*	غ م	غ م	غ م	غ م	غ م
محافظة العاصمة	9573	5.9	1623.7	-885.7	-35.3%
محافظة الفروانية	36643	19.7	1856.1	209.3	12.7%
محافظة حولي	108738	53.6	2028.2	228.6	12.7%
محافظة مبارك الكبير*	4860	3.5	1388.6	غ م	غ م
<b>القطاع التجاري</b>	<b>249041</b>	<b>73.5</b>	<b>3388.7</b>	<b>غ م</b>	<b>غ م</b>
محافظة الأحمدية*	59455	30.4	1958.5	غ م	غ م
محافظة الجبراء*	4624	1	4204	غ م	غ م
محافظة العاصمة*	14443	1.6	8998.1	غ م	غ م
محافظة الفروانية*	13540	2.5	5522.5	غ م	غ م
محافظة حولي*	156979	38.0	4133.6	غ م	غ م
محافظة مبارك الكبير*	غ م	غ م	غ م	غ م	غ م

المصدر: حسابات وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة - بنك الكويت الدولي (\*): هذه المحافظات شهدت أقل من 10 صفقات خلال الشهر ما قد يجعل مستويات الأسعار الحسوبة فيها غير ممثلة لكل المحافظة وفقا للقطاع. تمتاز البيانات بعدد صفقات منخفضة نسبيا ما قد يجعل هذه المستويات غير ممثلة للتغير الحاصل في مستويات الأسعار في السوق على أرض الواقع. كما لا تأخذ مستويات الأسعار المدرجة في الجدول خصائص كل عقار في عين الاعتبار، فهي تمثل مستويات أسعار تأشيرية ووفقا لما تم تنفيذه من صفقات خلال الربع فعليا فقط.

## - الخلاصة -

سجل سوق العقار الكويتي أداء متفاوتا خلال أشهر السنة، إلا التراجع في مؤشرات السوق كان طابعا عاما خلال عام 2016، حيث خسر السوق نحو ربع مبيعاته خلال العام مقارنة بالعام الماضي، هذا مع الأخذ بعين الاعتبار النشاط الكبير الذي شهده القطاع التجاري خلال السنة، وفي الوقت الذي يشهد فيه السوق بعض التحسن في بعض الفترات، إلا أن وتيرة التراجع لا زالت قريبة من تلك المسجلة خلال عام 2015.

هذا وقد اتسمت الصفقات العقارية المسجلة خلال عام 2016 بمزيد من الانتقائية، وبتراجع أنشطة المضاربة مقارنة بالسنوات الماضية، حيث يبدو أن شراء العقارات في القطاعين الاستثماري والتجاري لغرض الاستثمار قد كان سيد الموقف خلال العام، فيما تأثر القطاع السكني شأنه شأن بقية القطاعات بالتطورات الاقتصادية، وباستمرار توزيع المساكن على المواطنين وبوتيرة متسارعة أحيانا.

هذا ويتوقع لسوق العقار الكويتي أن يبقى متأثرا بالتطورات الاقتصادية التي ستشهدها الأسواق خلال الأشهر القادمة، حيث تترقب الأسواق أن يعكس قرار أوبك بخفض مستويات الإنتاج - بهدف امتصاص فائض المعروض في الأسواق من النفط الخام- إيجابا على مستويات الأسعار خلال عام 2017، الأمر الذي سينعكس إيجابا في - حال حصوله - على القطاعات الاقتصادية المختلفة ومن ضمنها القطاع العقاري، إلا أن من الجدير ذكره إلى أن حصول تحسن ملحوظ في مؤشرات ومستويات مبيعات السوق العقاري سيتطلب تحسنا ملحوظا في مستويات أسعار النفط ولفترة معتبرة لاستعادة مستويات الزخم التي شهدتها السوق في السنوات السابقة.

يوضح الجدول التالي التغيرات التي شهدتها متوسطات الأسعار خلال الربع الرابع من العام مقارنة بالربع السابق، حيث يظهر حدوث تراجع في مستويات أسعار العقارات السكنية بنسبة اقتربت من «3%»، جاءت التراجعات مدفوعة بتراجع مستويات الأسعار السكنية في كل المحافظات باستثناء الفروانية ومبارك الكبير، اللتين شهدتا ارتفاعا في متوسط سعر المتر المربع في القطاع السكني وبنسب متفاوتة، أما في القطاع الاستثماري فقد ارتفع المتوسط العام للأسعار بنحو «10%» على أساس ربعي بدعم من مستويات الأسعار في محافظتي الفروانية وحولي، فيما شهدت تراجعا في محافظتي العاصمة والأحمدية.

ختاما سيبقى السوق متأثرا بالتطورات الاقتصادية المرتقبة، مثل مستويات أسعار الفائدة والتغيرات في مستويات أسعار النفط، ومجموعة من إجراءات إعادة هيكلة المالية العامة للدولة المرتقبة والتي قد تؤثر على أسعار الوقود والكهرباء والماء،



## قائمة المصطلحات والاختصارات

المناطق المخصصة للسكن الخاص والنموذجي: هي المناطق المخصصة لأبنية السكن العائلي التي أقامتها أو وزعت أراضيها الدولة أو أقامها الأفراد أو القطاع الخاص.

المناطق المخصصة للسكن الاستثماري: هي المناطق المخصصة للاستعمال السكني الاستثماري وغير ذلك من الاستعمالات المقررة وفق نظام البناء وتستغل بطريق الإيجار أو التملك.

المناطق المخصصة للاستعمال التجاري: هي المناطق التي يسمح فيها باستغلال المباني ضمنها كمحلات تجارية أو مكاتب أو معارض تجارية وغير ذلك من الاستعمالات المقررة وفق نظام البناء وتستغل بطريق الإيجار أو التملك.

المناطق المخصصة للاستعمال الصناعي (الحرفي): هي المناطق المخصصة لمزاولة الأنشطة الصناعية والحرفية والخدمية.

الشريط الساحلي: هي المنطقة المحصورة بين دوار البدع شمالاً وطريق الفحيحيل الأحدي جنوباً والبحر من جهة الشرق إلى الطريق الرئيسي جهة الغرب ويسمح فيها ببناء فلل سكنية أو مشاريع ترفيهية وفندقية.

د.ك: دينار كويتي.

م.د.ك: مليون دينار كويتي.

ألف.م.م: ألف متر مربع.

## – النهاية –

### ملاحظات فنية

اعتمد التقرير على بيانات تم تجميعها من مجموعة من المصادر المحلية والدولية، بينما اعتمد في تحليله لنشاط سوق العقار الكويتي على البيانات المجمعة والصادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق – وزارة العدل/دولة الكويت، وفيما يلي توصيف قاعدة البيانات وأهم الملاحظات الفنية المتعلقة بها:

الفترة الزمنية: تغطي البيانات المستخدمة في هذا التقرير جميع الصفقات التي أبرمت في سوق العقار الكويتي وتم توثيقها في إدارة التسجيل العقاري والتوثيق – وزارة العدل خلال الفترة: بداية أكتوبر/2015 – نهاية ديسمبر/2016.

عدد الصفقات: تم تجميع عدد الصفقات وفقاً للبيانات الشهرية الأسبوعية الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق – وزارة العدل – دولة الكويت.

التصنيف والتجميع الزمني: تنشر البيانات من قبل إدارة التسجيل العقاري والتوثيق على شكل إجماليات شهرية وأسبوعية، تقوم باستخدام البيانات الشهرية في حساب المجاميع الربعية، بينما استخدمت البيانات الأسبوعية لتحليل البيانات المتعلقة بالأسعار والمساحات المباعة، إن الأسلوب المتبع في تجميع البيانات شهرياً قد يتسبب بفروقات طفيفة أحياناً عند مقارنة مجاميع بيانات الأشهر والأرباع بمجاميع البيانات الأسبوعية، إلا أن هذه الفروقات لا تعني فقدان أو تكرار أي من الصفقات التي حصلت في السوق العقاري، كما تم الإشارة بوضوح إلى طريقة التجميع (أسبوعياً، شهرياً، ربعياً) المستخدمة في الأشكال والجداول والمؤشرات الإحصائية الواردة في التقرير كل في مكانه.

المسميات والتجميع: قمنا بمراجعة ومعالجة بيانات الصفقات التفصيلية لمعالجة أي خلل قد يقع في التجميع بسبب اختلاف المسميات الواردة في تفاصيل الصفقات لأسماء المناطق ووصف العقار أو القطاع الذي ينتمي إليه.

شمولية قاعدة البيانات: في حين تغطي قاعدة البيانات جميع الصفقات التي تمت في سوق العقار الكويتي والموثقة لدى إدارة التسجيل العقاري، إلا أن هذه البيانات لا تحتوي على تفاصيل تتعلق بخصائص العقار التفصيلية (عمر العقار، نوعية التأثيث والتجهيز، والموقع التفصيلي للعقار وخلافه)، ومع غياب بيانات تفصيلية تظهر الخصائص الكاملة للعقار، فقد تم استخدام إجمالي قيمة الصفقة/الصفقات، والمساحات المباعة (بالمتر المربع) في حساب متوسطات سعر المتر المربع للمناطق والقطاعات وأنواع العقارات المختلفة.

نوع الصفقات (عقود ووكالات): تم تحليل السوق باستخدام البيانات الإجمالية للعقود والوكالات بشكل عام، إلا إذا تم الإشارة لغير ذلك في مكانه.

القطاعات: تم تحليل الصفقات وتصنيفها حسب التصنيف المستخدم من قبل إدارة التسجيل العقاري والتوثيق – وزارة العدل/دولة الكويت ويشتمل على سبعة تصنيفات وهي: القطاع السكني (السكن الخاص)، القطاع الاستثماري، القطاع التجاري، قطاع المخازن، قطاع الشريط الساحلي، القطاع الحرفي وقطاع المعارض.

المؤشر الشهري المنمط: استخدمت المعادلة التالية في احتساب المؤشر الشهري المنمط لأداء سوق العقار الكويتي:

$$\text{المؤشر الشهري المنمط} = \frac{\text{القيمة الإجمالية للصفقات خلال الشهر} - \text{القيمة الإجمالية للصفقات لأقل شهر}}{\text{القيمة الإجمالية للصفقات لأقل شهر}} \times 100\%$$

## KIB Branches

## فروع بنك الكويت الدولي

Head Office	1888999	الرئيسي
Ministries Complex	22411286	مجمع الوزارات
Al-Mobarakeya	22456706	المباركية
Sharq	24332637 / 22311780	شرق
Hawalli (Sadeq Roundabout)	22628216/7	حولي (دوار صادق)
Hawally (Beirut St.)	22311877	حولي (شارع بيروت)
Al-Salmiyah (Layla Gallery)	25737455	السالمية (ليلي جاليري)
Al-Salmiyah (Amman St.)	25720245/86	السالمية (شارع عمان)
Souq Al-Salmiyah	25742539	سوق السالمية
Al-Fahaheel	23915078/9	الفحاحيل
Al-Jahraa	24550688/668	الجهراء
West Jahraa	22311841	غرب الجهراء
Al-Farwaniya	22411874/69	الفروانية
Avenues	22597745	الأفنيوز
Khaitan	24720691	خيطان
Al-Dajeej	24716413	الضجيج
Al-Ahmadi	23980819	الأحمدي
Jeleeb Al-Shuyokh	24341600	جليب الشيوخ
Al-Mawanea	23111720	الموانىء
Al-Fintas	22311830	الفنتاس
Al-Oqailah	23834780	العقيلة
Al-Rehab	22311890	الرحاب
Al-Zahraa	22311822	الزهراء
Al-Da'ia	22311880	الدعية
Low College	22311850 / 1 / 2	كلية القانون
Sulaibiya	22311740	الصليبية
Rimal Complex	1866866	مجمع الرمال
Saad Al-Abdullah	1866866	سعد العبدالله
Jaber Al-Ahmad	1866866	جابر الأحمد

## تنويه

تعد وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة في بنك الكويت الدولي، تقرير سوق العقار الكويتي باستخدام بيانات الصفقات العقارية المنفذة فعلياً والصادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق/ وزارة العدل/ دولة الكويت، لذا فإن جميع المؤشرات، والإحصائيات، والرسومات البيانية والمعلومات الواردة في هذا التقرير، تستعرض وتدرس ما تم تسجيله من صفقات فعلية نفذت خلال فترة التقرير (البيانات الفعلية)، بعيداً عن التكهّنات أو التوقعات السائدة في السوق حول مستويات الأسعار، أو حجم المبيعات والمساحات المباعة.

لمزيد من المعلومات أو الاستفسارات بخصوص التقرير، أو للحصول على المزيد من النسخ، يمكنكم التواصل مع وحدة البحوث الاقتصادية والترجمة - بنك الكويت الدولي من خلال وسائل الاتصال التالية:

بريد الكتروني (إيميل): research-dept@kib.com.kw

هاتف: 22311737 – 22311739

[www.kib.com.kw](http://www.kib.com.kw) | 1 866 866

   alDawliBank