

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني 2007

الكويت



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني 2007

مواقع خدمة إدارة العقار المحلي :

الفرع الرئيسي

القاعة المصرفية

هاتف: 2445050 بدالة: 2122 / 2158

فرع الفيحاء

هاتف: 2520174 - 2522264 بدالة: 305 / 304

فرع خيطان

هاتف: 4756491

فرع مبارك العبدالله

أرض المعارض

هاتف: 5379182 / 3 / 4 بدالة: 104

فرع الأندلس

هاتف: 4866037

برج مكي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 2413720

الإشراف العام :

م. فهد خالد الخيزيم

إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد :

د. محمد جميل الشبشييري

إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالمحسن الفرحان

وجيه زيدان

ياسر صالح بن ناجي

إدارة العقار المحلي - قسم التقييم

التصميم والإخراج الفني :

أحمد الراشد

إدارة التسويق والعلاقات العامة

إدارة العقار المحلي

تلفون : 2445050 بدالة : 4600

فاكس : 2441075

إدارة التسويق والعلاقات العامة

تلفون : 2445050 بدالة : 4231

فاكس : 2409414

ص. ب. 24989 الصفاة , 13110 الكويت

Email: corp@kfh.com



عماد عبدالله الثاقب
مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله

عزيزي القارئ

نضع بين يديك عدداً جديداً من التقرير الفصلي عن سوق العقار المحلي للربع الثاني من العام الحالي 2007 حرصنا على أن نجمع فيه بين الشمولية في المحتوى والسهولة في العرض والفائدة من القراءة .. وسوف يلاحظ القارئ أن هناك تطورات بارزة في مؤشرات الأسعار حدثت خلال هذا الربع وسوف نترك تفاصيلها في ثنايا التقرير . وذلك بعد أن لمسنا بفضل الله تعالى التجاوب والترحيب الكبيرين بطباعته في كتيب بالشكل الذي صدر عليه اعتباراً من الربع الأول من العام الحالي وذلك من كافة الأطراف التي وصلها التقرير .. وهو ما يدفعنا بإذن الله إلى بذل جهد أكبر في أن يخرج التقرير بالمستوى الذي يطالبه قراؤه وهم من المهتمين بلا شك في سوق العقار .

وكم أسعدنا أن يلقى التقرير صدى طيباً من قبل جهات أكاديمية مرموقة مثل أساتذة وطلبة جامعة الكويت والهيئة العامة للتعليم التطبيقي والجامعات الخاصة والمؤسسات بمختلف تخصصاتها وأن يطلب عدد أكبر من الكمية المطبوعة من التقرير الأمر الذي دفعنا إلى مضاعفتها لمقابلة العدد المتزايد من القراء .

وإذ نأمل أن يحقق العدد الجديد من التقرير الفائدة المرجوة منه فإننا ندعو جميع القراء عدم التردد بإبداء أية ملاحظة على التقرير سواء في محتواه أو في إخراج الفني .. فمثل هذه الملاحظات ستكون هي العامل الأبرز نحو تطويره .



مقدمة

شهد اجمالي حجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2007 ارتفاعاً ملحوظاً مقارنةً بالربع الأول من عام 2007 بنسبة 45 % . بينما استمرت حركة السوق العقاري في الانتعاش خلال النصف الأول مدفوعة بمجموعة من العوامل والتي أسهمت في زيادة الطلب على العقارات الاستثمارية والسكنية والتجارية عقود المنفعة بشكل كبير . وهو ما يمكن تفسيره بما يلي :

1 - استمرار وتيرة الارتفاع في أسعار النفط في الربع الثاني من العام الحالي والذي يعد محركاً رئيسياً لمعظم القطاعات الاقتصادية في الكويت. حيث سجل متوسط سعر برميل النفط الكويتي 61.8 دولار للبرميل وهي مستويات أعلى مما سجله في عام 2006 حيث بلغ مستوى 58.4 دولار للبرميل. بزيادة نسبتها 22% عما كان عليه عام 2005. في الوقت الذي حققت فيه الكويت عائدات نفطية في ميزانيتها للعام المالي 2007/2006 بلغت نحو 14,5 مليار دينار كويتي .

2 - زيادة حجم السيولة المتاحة لدى الأفراد والمستثمرين في ظل استمرار تحقيق فائض مالي على مستوى الموازنة العامة للدولة . وزيادة حجم الائتمان سواء من بنك التسليف والادخار أو من البنوك المحلية والشركات الاستثمارية. حيث قارب حجم النمو في الائتمان العقاري نسبة 47% ولقطاع الإنشاءات 31% حتى مايو 2007 مقارنة بنفس الفترة من العام السابق .

3 - رغبة العديد من المستثمرين في تحويل مدخراتهم من سيولة نقدية إلى استثمارات حقيقية خشية من ارتفاع الأسعار وسعيًا نحو الربح حيث بلغ عرض النقود نحو 17,393 مليون دينار في مايو عام 2007 مرتفعاً من 15,036 مليون دينار في مايو عام 2006 بزيادة بلغت نسبتها 15.7% . وهو ما أدى إلى زيادة الإنفاق الخاص والحكومي انعكس في شكل تطور عمراني واقتصادي ملموس .

4 - دخول شركات جديدة بأعداد كبيرة في قطاع العقارات سواء في مجال البناء والتشييد أو في مجال الاستثمار العقاري والمالي المرتبط بقطاع العقار . حيث تم إنشاء العديد من الصناديق الاستثمارية العقارية والحافظ المالية العقارية. وما شهدته تلك الشركات من إقبال كبير من الأفراد على شراء أسهمها التي تطرحها لزيادة رأسمالها بغرض تمويل مشروعات تسعى لتنفيذها في محاولة للاستجابة للطلب المتزايد على العقارات في منطقة الخليج والمنطقة العربية مدعومةً بالنمو السكاني والدخل المرتفع فضلاً عن ارتفاع نسبة الإشغالات وزيادة الإقبال وجدوى الاستثمار العقاري .

5 - عودة العقار إلى بؤرة اهتمام المستثمرين هروباً من عدم استقرار الأوضاع في سوق الكويت للأوراق المالية وانتقال السيولة من البورصة المالية إلى البورصة العقارية . باعتباره أن الاستثمار في القطاع العقاري يوفر ظروفاً أكثر أمناً للاستثمارات مقارنةً بالأسهم . حيث شهدت أسواق المال الخليجية وسوق المال الكويتية موجات حادة من التراجع خلال عام 2006 والربع الأول من عام 2007. بينما استطاعت الاستثمارات العقارية أن تستوعب كمية كبيرة من الأموال التي هجرت تلك الأسواق.

6 - اتساع عمليات الترويج عن الاستثمار العقاري. خاصة من خلال المشاركة في معارض والمؤتمرات المزادات لعرض تلك الفرص.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

ونتيجة لذلك فقد شهدت أسعار وتداولات العقارات الاستثمارية انتعاشاً غير مسبوق . وارتفعت حصته في اجمالي التداولات . وزاد الطلب على بعض المناطق المتميزة وكذلك المناطق التي ما زالت تفتقر إلى البنية التحتية انتظاراً لتحقيق ربحية اعلى . كما زاد الإقبال أيضاً على تداول العقارات الخالصة لقوانين البناء وتحويل بعض المناطق من بيوت سكنية إلى نظم استثمارية. والمحاولة لتحويل بعض المناطق السكنية إلى استثمارية. والأمر اللافت للنظر هو اتجاه معدلات الأسعار للارتفاع بوتيرة طبيعية خلال الربع الثاني من عام 2007 بعد الطفرة التي شهدتها مستويات الأسعار خلال الربع الأخير من عام 2006 والربع الأول من عام 2007.

وإذا استمرت الطفرة العقارية على حالها . فإنه يتوقع أن يحقق السوق العقاري رقماً قياسياً جديداً وغير مسبوق مقارنة بعام 2006 والذي شهد ارتفاعاً كبيراً في حجم الصفقات والتداولات . حيث ما زالت المؤشرات الايجابية تدفع السوق نحو مزيد من الارتفاع .

مؤشرات التداول العقاري

فعلى صعيد اجمالي السوق العقاري. شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2007 ارتفاعاً قيمته 369.472 مليون دينار كويتي بنسبة ارتفاع قدرها 45 % مقارنة بالربع الأول من عام 2007 والبالغ قيمته 820.893 مليون دينار كويتي والذي مثل طفرة مقارنة بالفصول السابقة في عام 2006.

الصفقات العقارية للسكن الخاص

شكلت الصفقات العقارية للسكن الخاص ما نسبته 57.4 % من إجمالي التداولات البالغة 1190.365 مليون دينار كويتي . حيث سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 682.722 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2007 كما ارتفعت قيمة تداولات السكن الخاص بنسبة 48 % عن الربع الأول من عام 2007. حيث شهدت التداولات العقارية للسكن الخاص ارتفاعاً فيما يتعلق بعدد الصفقات التي بلغت 3667 صفقة عن الربع الثاني من عام 2007 مقارنة بـ 2455 عن الربع الأول من عام 2007. في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني ليصل إلى 186.2 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 178.6 ألف دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2007 وذلك لارتفاع عدد الصفقات بنسبة 49.3 % . ولاارتفاع أسعار بعض المناطق في نفس الوقت . وقد سجل شهر أبريل 2007 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 36.9 % بقيمة 251.552 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 682.722 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2007 في حين جاء شهر مايو في المرتبة الثانية بقيمة 224.366 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 32.9 % . وجاء شهر يونيو في المرتبة الأخيرة بقيمة 206.804 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 30.3 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.



الصفقات العقارية الاستثمارية

ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الثاني من عام 2007 لتصل إلى 439.721 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 320.220 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2007 بنسبة ارتفاع بلغت 37.3 % . وقد جاء شهر أبريل في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2007 مسجلاً ما قيمته 168.129 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر يونيو في المرتبة الثانية للتداولات حيث بلغ متوسط حجم التداولات الاستثمارية ما قيمته 142.784 مليون دينار كويتي. وجاء شهر مايو في المرتبة الثالثة مسجلاً تداولاً قيمته 128.808 مليون دينار كويتي.

وهذا الارتفاع في تداول الصفقات الاستثمارية يتوافق مع المؤشرات الإيجابية التي تشير إلى عودة النشاط إلى السوق الاستثماري وارتفاع أسعار السكن الاستثماري وزيادة الطلب على بعض المناطق والعقارات المتميزة وكذلك العقارات الاستثمارية التي ما زالت تفتقر إلى البنية التحتية انتظاراً لتحقيق أرباح أعلى بفعل عودة بعض مستثمري العقار من سوق الأوراق المالية التي ما زالت تشهد حركات تصحيحية وإقبال بعض المستثمرين على شراء عقارات تشتمل على مخالفات عقارية على ارتفاع مخاطر الاستثمار فيها . فضلاً عن تعديل الأوضاع من مستثمر مضارب إلى مستثمر حقيقي في العقار الاستثماري في ظل استمرار ارتفاع نسب الإشغال بفعل زيادة معدلات نمو السكان لاسيما المقيمين منهم.

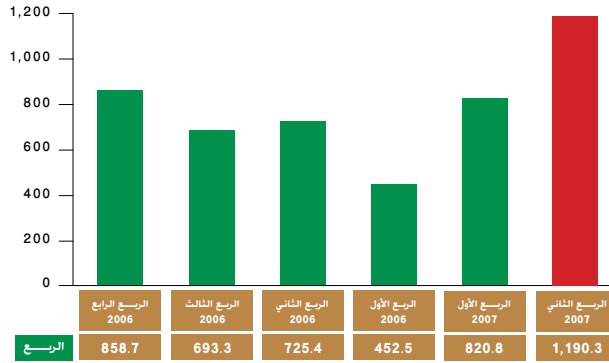
الصفقات العقارية التجارية

ارتفع إجمالي تداولات العقارات التجارية خلال الربع الثاني من عام 2007 على الرغم من زيادة الطلب على بعض المواقع التجارية مع ندرة المعروض حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 71 % مسجلة ما قيمته 66.522 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الأول من عام 2007 والبالغ 38.879 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى استمرار ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات لتقترب من 5.6 % . على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 57.4 % والصفقات الاستثمارية البالغة 36.9% . وقد احتل شهر يونيو المرتبة الأولى حيث وصل إلى 23.018 مليون دينار كويتي. بينما سجل شهر مايو المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 22.188 مليون دينار كويتي. وسجل أيضاً شهر أبريل المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 21.316 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2007 ما قيمته 1.663 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 1.555 مليون دينار كويتي للربع الأول من عام 2007 ويعود ارتفاع حجم الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات التجارية. وارتفاع قيمتها. نتيجة لندرة العقارات التجارية ووصول أسعارها إلى معدلات قياسية وندرة المعروض منه في ظل حالة الاستقرار الاقتصادي وزيادة عدد الشركات الاستثمارية الجديدة فضلاً عن دخول بنوك وشركات استثمار اجنبية . وزيادة الإنفاق الحكومي والخاص على المشروعات وارتفاع حجم الاستهلاك العائلي في ظل رفع أجور بعض الفئات والشرائح في المجتمع الكويتي وارتفاع متوسط دخل الفرد الكويتي بنحو 24.3 % نتيجة للأسباب التالية :

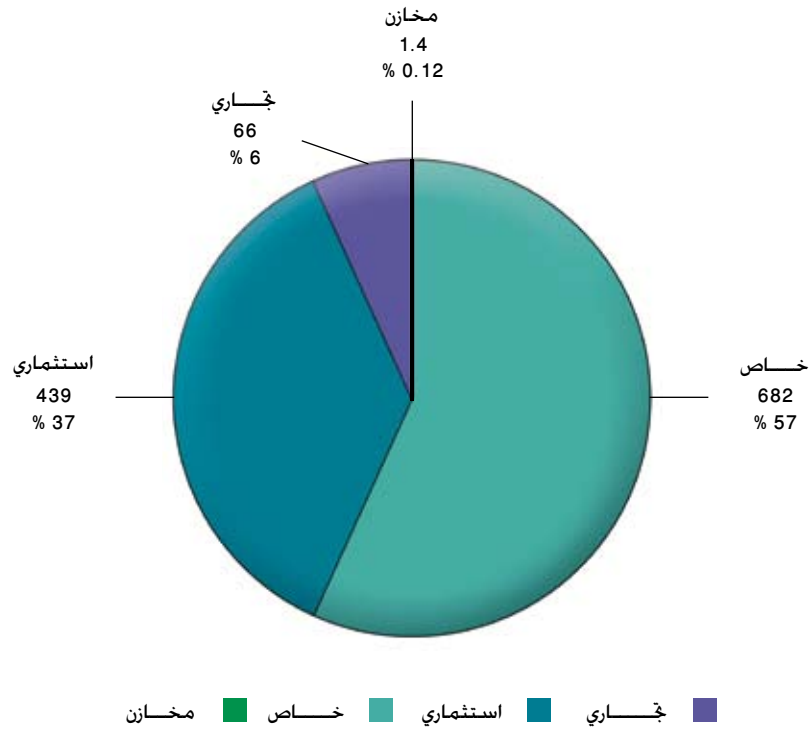
- 1 - الارتفاع القياسي لسعر برمبل النفط.
- 2 - تأسيس شركات عقارية جديدة.
- 3 - تأسيس شركات تمويل محلية وخارجية.
- 4 - تأسيس صناديق استثمارية عقارية جديدة.
- 5 - انفتاح السوق التجاري المحلي على المنتجات العالمية ومن ثم البحث عن أسواق وأفرع لتسويق منتجاتها. مما يزيد من حجم الطلب والاستهلاك ويدفع المستثمرين إلى مزيد من التوسع وهو ما يرفع الطلب على العقارات التجارية.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2006 والربع الأول والثاني من سنة 2007 (مليون د.ك)



تفصيل إجمالي التداولات العقارية عن الربع الثاني من سنة 2007 (مليون د.ك)



مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص :

استمرت أسعار السكن الخاص في الارتفاع خلال الربع الثاني من عام 2007 عن مستوياتها السابقة في الربع الأول من العام 2007 بنسب تصل إلى 8.7% في ظل زيادة الطلب على السكن الخاص وتوفير السيولة المحلية وزيادة حجم الائتمان من البنوك وشركات الاستثمار وتوقع البعض حدوث تغييرات في شروط منح الائتمان الممنوح من بنك التسليف والادخار وعدم قدرة الدولة على تلبية الطلب على السكن الخاص على الرغم من الإعلان عن إنشاء مدن جديدة من المتوقع أن تساهم في تقليص عدد الطلبات المنتظرة والمتراكمة منذ عام 1992 .

وعلى جانب العرض يلاحظ دخول العديد من الشركات وكبار التجار في سوق العقار السكني من خلال شراء بلوكات او الدخول في بناء بعض الاراضي سعياً نحو تحقيق أرباح وهو ما يساهم في رفع أسعار تلك العقارات في ظل ارتفاع تكلفة البناء وأسعار المواد واليد العاملة . وهو ما قد يدفع الى زيادة الطلب على العقارات السكنية المعينة التي يتم تصميمها بحيث تشمل على وحدات يمكن تأجيرها بجانب السكن الخاص وهو ما يساهم في سد اقساط التمويل واستغلال قرض بنك التسليف والادخار ليكون دفعة مقدمة لهم لشراء هذا السكن.

وقد كان لدخول بعض الشركات الاستثمارية مجال توفير السكن الخاص او الأراضي السكنية لمواجهة الطلب الأخذ في النمو والتأثير في الأسعار يدفعها نحو الارتفاع إلا أننا نعتقد ان توسعة رقعة هذه الشركات سيخلق أجواء من المنافسة تدفع الأسعار الى الاستقرار.

وقد سجلت مؤشرات الأسعار في بيتك أعلى ارتفاع لأسعار الأرض السكنية خلال الربع الثاني من العام الحالي في محافظة العاصمة حيث وصل الى 609 دينار كويتي في المتوسط واستمرت أسعار منطقة الشويخ السكنية وضاحية عبد الله السالم. في تباؤ المرتبة الأولى كأعلى سعر في محافظة العاصمة حيث سجلت ما بين 700-900 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط أما المواقع المتميزة فقد وصلت أسعارها ما بين 800 - 1200 د.ك للمتر المربع.

وقد سجلت منطقة العديلية والنزهة نسبة ارتفاع قدرها 16% . كما طال الارتفاع أيضا أسعار منطقة فرطبة والمنصورية والدسمة والسرة وبقية مناطق العاصمة .



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط الربع الثاني 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
920	1200	640	900,000	480,000	750	ضاحية عبدالله السالم
855	1200	510	1,200,000	510,000	1,000	الشويخ السكني
633.3	800	467	600,000	350,000	750	الفيحاء
723	933	513	700,000	385,000	750	النزهة
586.7	733	440	550,000	330,000	750	المنصورية
650	800	500	600,000	375,000	750	اليرموك
453	560	347	420,000	260,000	750	الروضة

وسجلت محافظة مبارك الكبير 400 دينار كويتي لسعر المتر المربع في المتوسط. إلا ان هناك بعض المناطق قد شهدت تداولا وارتفاعاً ملحوظاً في منطقة أبو الحصانية والعقيلة وأبو فطيرة والفنيطيس نظرا للانتهاج تقريبا من استكمال مشروعات البنية الأساسية فيها في حين استقرت الأسعار في مناطق صباح السالم والعدان والقصور.

متوسط الربع الثاني 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
566.7	667	467	500,000	350,000	750	ابو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
425	500	350	200,000	140,000	400	المسييلة (شرق القرين)
312.5	350	275	140,000	110,000	400	صباح السالم (بيت قائم حكومي)
400	450	350	180,000	140,000	400	مبارك الكبير (قسائم)



تقرير بيئتك عن سوق العقار المحلي

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 300 دينار كويتي للمتر المربع . وقد شهد الربع الثاني من عام 2007 ارتفاع التداول في مناطق (جليب الشيوخ - خيطان - الفروانية) حيث شهد الربع الثاني الارتفاع على الطلب في منطقة اشبيلية والتي ارتفع السعر فيها بمعدلات كبيرة ليصل سعر المتر فيها إلى 400 د.ك للمواقع المتميزة في بعض المناطق الجيدة بينما سجل متوسط سعر المتر 325 د.ك لبعض المناطق العادية بعد أن كان سعره 318 د.ك للمتر في الربع الأول من عام 2007 .

وقد استقرت أسعار منطقة الأندلس عند 270 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط بينما استقرت العارضية عند متوسط سعر 227 د.ك للمتر المربع .

متوسط الربع الثاني 2007 (د.ك)	سعر المتر المربع (د.ك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
290	320	260	160,000	130,000	500	الرابية
350	400	300	200,000	150,000	500	الفروانية
256.7	293	220	220,000	165,000	750	خيطان (غير مشاع)
400	467	333	350,000	250,000	750	ج / الشيوخ

أما محافظة الأحمدية فوصل سعر المتر فيها إلى 321 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط حيث شهدت أعلى ارتفاع في السعر في منطقة الشريط الساحلي بمعدل نمو بلغ 25 % ليصل السعر إلى 750 دينار كويتي للمتر المربع.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط الربع الثاني 2007 (د.ك)	سعر المتر المربع (د.ك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
250	300	200	300,000	200,000	1000	المنطاس الزراعية
220	240	200	180,000	150,000	750	هدية
375	450	300	180,000	120,000	400	العقيلة
82.5	90	75	36,000	30,000	400	الخيران شارع واحد سكن خاص
325	350	300	140,000	120,000	400	المنقف سكني

أما محافظة حولي فاستقر سعر المتر عند 526 دينار كويتي في المتوسط وسجلت مناطق (بيان - الجابرية - غرب مشرف - جنوب السره) متوسط سعر يصل الى 463 دينار كويتي أما المناطق المطلة على الشريط الساحلي فقد تتراوح سعرها بين 2600-867 دينار كويتي مقارنة بـ 650 - 2600 د.ك للمتر المربع في الربع الأول من عام 2007 .

متوسط الربع الثاني 2007 (د.ك)	سعر المتر المربع (د.ك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
600.0	700	500	280,000	200,000	400	الشعب
316.7	353	280	265,000	210,000	750	الجابرية
290.0	333	247	250,000	185,000	750	الرميثة
380	440	320	220,000	160,000	500	بيان
487.5	550	425	220,000	170,000	400	بيان قطعة 13
346.7	400	293	300,000	220,000	750	مشرف

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وسجلت محافظة الجهراء متوسط سعر 256 دينار كويتي للمتر المربع وقد شهدت منطقة الجهراء استقراراً في حجم الطلب على السكن الخاص نتيجة للنمو السكاني العالي في المنطقة وموقعها الاستراتيجي كمحطة مرور لناقلات الشحن للعراق. بالإضافة الى زيادة عدد المجمعات التجارية لتلبية الطلب الاستهلاكي المتزايد في المنطقة خصوصاً في منطقة القصر والتي سجلت معدل ارتفاع بلغ 4 % لمتوسط سعر المتر المربع .

متوسط الربع الثاني 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
163.3	173	153	130,000	115,000	750	القصر
195.8	233	158	140,000	95,000	600	القصر (بيت قائم)

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية :

عادت أسعار العقارات الاستثمارية لترتفع بنسب طبيعية بعد أن شهدت طفرة كبيرة خلال الربعين السابقين (الربع الرابع من 2006 - والربع الأول من 2007) وقد تعود هذه القفزة السابقة الى رغبة العديد من المدخرين في تحويل مدخراتهم من أصول سائلة إلى أصول استثمارية حفاظاً على ثروتهم من التآكل بفعل التضخم وسعيًا نحو الاستفادة من الطفرة العقارية في الأسعار والذي ما زال يتصف بوجود فوائض للسيولة نتجت عن فرص استثمارية في سوق العقار الذي يتمتع بالنمو والارتفاع في ظل ثبات واستقرار الطلب على الشقق لغرض التأجير وارتفاع قيمة الإيجارات مدفوعة بزيادة النمو في عدد السكان وارتفاع دخول بعض الفئات وخصوصاً في بعض المناطق مثل المهبولة والفحيحيل والمنقف والتي تتسم بارتفاع الطلب على السكن فيها .

كما أن هناك دوراً رئيسياً لصناع السوق والذين يعملون على تنشيط حركة البيع والشراء عبر زيادة استثماراتهم في مجال طرح وبناء وحدات استثمارية جديدة أو المضاربة على الوحدات القائمة.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

والأمر اللافت للنظر هو عدم وجود تفاوت كبير في نسب الارتفاع بين المحافظات المختلفة حيث سجلت محافظة العاصمة ارتفاعاً بنسبة 5.2 % وبمتوسط سعر 1776 دينار كويتي للمتر المربع ولتسجل متوسط سعر المتر في منطقة دسمان على 4000 دينار كويتي وهو يشمل المناطق المطلّة على البحر والتي تصل الى 6000 دينار كويتي للمتر المربع والمواقع الداخلية والتي تنخفض إلى 2500 دينار كويتي . ويعود الإقبال على هذه المنطقة نتيجة لتوقع بعض المستثمرين صدور قرار بتحويلها الى منطقة استثمارية كمكاتب إدارية.

متوسط الربع الثاني 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
2450	2700	2200	2,700,000	2,200,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
905	1000	810	1,000,000	810,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
2500	3000	2000	1,500,000	1,000,000	500	المقوع الشرقي (نسبة بناء 400 %)
4000	5500	2500	5,000,000	2,500,000	1,000	دسمان (400 %)

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً متقارباً مع محافظة الفروانية بنسبة ارتفاع 5 % وقد تتناسب نسب الارتفاع بين مناطق حولي بحيث استحوذت منطقة السالمية وحولي على أعلى ارتفاع بينما استمرت المناطق المطلّة على البحر في الحفاظ على مستوياتها السعرية بحث سجلت لتستقر عند سعر يتراوح بين 2400 - 2800 دينار كويتي بينما جاءت محافظة الاحمدي لتسجل نسبة ارتفاع 6 % بمتوسط سعر 577 دينار كويتي . أما المناطق المطلّة على البحر فيتراوح سعر المتر فيها ما بين 900 - 1200 دينار كويتي للمتر المربع . في حين استقرت أسعار منطقة الجهراء لتسجل ارتفاعاً نسبته 4.2 % .

وقد سجلت محافظة الفروانية أعلى إرتفاع في الاسعار بنسبة تصل الى 30 % في بعض المناطق وبمتوسط سعر يصل الى 573 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الاول من عام 2007 وبنسبة ارتفاع قدرها 23 % عن الربع الرابع من عام 2006



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية :

أدت ندرة العرض وزيادة الطلب على الأراضي التجارية وخاصة داخل المدينة إلى ارتفاع أسعارها بشكل قياسي وذلك سعياً نحو الاستفادة من رفع نسب البناء والسماح بارتفاعات أكبر من السابق ليصل إلى مائة طابق حيث أن النمو الاقتصادي الملحوظ وارتفاع الإنفاق الاستهلاكي قد دفع المستثمرين إلى العمل على توسيع أنشطتهم وهو ما يؤدي إلى زيادة استمرار الطلب على المساحات التجارية وبروز أنماط وعادات شرائية تدفع لزيادة عدد مراكز التسويق والبحث عن مناطق تجارية أخرى غير المدينة في الفحيحيل والفروانية والجهراء.

فقد وصلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعها الملحوظ خلال الربع الثاني من 2007 بنسبة تتراوح بين 2% إلى 43% حسب المناطق مقارنة بالربع الأول من العام الحالي حيث تراوحت أسعار التداول داخل المدينة ما بين 4000 - 12000 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط. وذلك نتيجة لندرة هذا النوع من الأراضي وزيادة الطلب عليه من قبل الشركات المحلية. فضلاً عن دخول شركات أجنبية تبحث بدورها عن مستوى جيد من المباني. حيث تقوم بتأجير مباني إدارية بأكملها بمجرد الانتهاء من تشييدها. وهو ما يدفع الأسعار نحو مزيد من الارتفاع في كل من أسعار العقارات وقيم الإيجارات.

متوسط الربع الثاني 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
4,000	5,000	3,000	2,500,000	1,500,000	500	300 %	المدينة (سوق المباركية)
10,450	11,400	9,500	5,700,000	4,750,000	500	520 %	المدينة (شارع أحمد الجابر)
9,500	10,000	9,000	5,000,000	4,500,000	500	620 %	المدينة (شارع مبارك الكبير)
10,450	11,400	9,500	5,700,000	4,750,000	500	620 %	المدينة (شارع فهد السالم)
4,400	5,200	3,600	2,600,000	1,800,000	500	300 %	المدينة (شارع علي السالم)
7,500	8,000	7,000	4,000,000	3,500,000	500	520 %	المدينة (شارع علي السالم)



تقرير بيتك من سوق العقار المحلي

وقد سجلت محافظة الجهراء أعلى نمو بنسبة 24 % مقارنة بالربع الأول من عام 2007 حيث سمح البناء التجاري في منطقة المركز التجاري والإداري والتي شهدت تداولاً ملحوظاً وارتفاعاً ملموساً في الأسعار .

ثم جاءت في المرتبة الثانية محافظة حولي بنسب نمو 13 % وجاء شارع سالم المبارك في المرتبة الأولى بالنسبة للسعر حيث يتراوح السعر ما بين 2500 - 3000 دينار كويتي في المتوسط . ثم تلتها محافظة الفروانية بنسب تصل إلى 43.6 % وجاء شارع مناور في المرتبة الأولى ليصل إلى 4200 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط .

والأمر اللافت للنظر هو استمرار زيادة الأسعار في منطقة الضجيج جنوب خيطان نتيجة للطلب المتزايد عليها من بعض الشركات. وندرة الأرض الفضاء في منطقة الضجيج القديمة خلف المطار . وارتفاع أسعارها حيث بلغ متوسط السعر نحو 650 دينار كويتي .

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية « عقود المنفعة والمخازن » :

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الثاني من عام 2007 بنسب تصل إلى 26 % بالمقارنة بالربع الأول من عام 2007 . وخصوصاً في شرق الاحمدي ومنطقة الشويخ الصناعية والفحاحيل .

خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

ارتفعت أسعار المزارع خلال الربع الثاني من 2007 بنسبة 8 % حيث يتراوح سعر المتر من 3 - 5 دينار كويتي لمزارع الوفرة . ومن 1- 1.750 دينار كويتي لمزارع العبدلي . بالمقارنة بالربع الأول من العام الحالي حيث استقر سعر جواخير كبد ما بين 65,000 - 85,000 للجاحور المبني والمجهز في حين يصل الى 35000 - 42000 دينار كويتي للجاحور غير المجهز بمساحة 1250 متر مربع. حيث استقرت أسعار الجواخير في رجم خشمان حيث تراوح السعر بين 25000 - 35000 دينار كويتي . وفروسية الأحمدي ما بين 30000 - 38000 دينار كويتي مجهز عادي .



أسعار الشاليهات :

تشهد أسعار الشاليهات ارتفاعات متوالية في ظل تزايد الطلب عليها في موسم الصيف . ويوضح الجدول التالي الأسعار الخاصة بالشاليهات :

متوسط الربع الثاني 2007 (د.ك)	سعر المتر المربع (د.ك)		السعر التقديري للقسمة		مساحة الواجهة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
8,16	8,66	7,66	130,000	115,000	15	ميناء عبدالله
8,66	9,333	8,000	140,000	120,000	15	الضباعية
11,000	11,667	10,333	175,000	155,000	15	الجليعة
13,000	14,000	12,000	210,000	180,000	15	بنيدر
7,833	8,333	7,333	125,000	110,000	15	الخيران
7,833	8,333	7,333	125,000	110,000	15	النويصيب

سادسا: أسعار شقق التمليك :

استمر الطلب على منتج شقق التمليك من بعض فئات المجتمع في الارتفاع والنشاط إلا أنه في ضوء زيادة المعروض من الشقق المختلفة المواصفات بين تشطيب سوبر ديلوكس وتشطيب عادي وتوجه بعض المستثمرين إلى منتج التمليك بدلا من الاستثمار في التأجير. فقد استقر متوسط أسعار شقق التمليك للربع الثاني من عام 2007 ما بين 331.5 - 520 دينار كويتي مقارنة مع الربع الأول من عام 2007. ويتمتع هذا المنتج بميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية وانخفاض تكلفة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وتحقيق عوائد لا بأس بها جراء التأجير. فضلا عن وجود طلب عليه من قبل المواطنين . وقد بدأت هذه النوعية من العقارات تشهد عزوف بعض المستثمرين عن الاستثمار في هذه المناطق نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

ملاحظات	مواصفات الشقة	متر البيع	سعر العرض	المساحة 2م	المنطقة	م	الحافظة
الدور السادس - صف ثاني لشارع الخليج لها اطلالة على البحر	غرفتين وصالة وحمامين وخادمة بحمامها	693	70,000	101	بنيد القار	1	العاصم ة
واجهه شارع الشهداء مؤجرة 500 دك	3 غرف وصالة وصالون و 3 حمامات وخادمة بحمامها ومخزن وبلكونه	973.4	220,000	226	الصوابر	2	
داخلية (صف ثاني لشارع الشهداء) مؤجرة بمبلغ 500 دك	3 غرف وصالة وصالون و 3 حمامات وخادمة بحمامها ومخزن وبلكونه	870.3	188,000	216	الصوابر	3	
العقار شارع رئيسي وموقع الشقة خلفه	غرفتين وصالة وحمامين (تمت اضافة غرفة خادمة بعد الكهرباء لتصبح 80 م)	398.6	29,500	74	حولي	4	حولي
واجهه الشارع تشطيب عادي	3 غرف وصالة وحمامين وخادمة وحمامها	288.2	33,000	114.5	المهولة	5	الأحمدي



سابعا: نسب الإثغال والإيجارات:

واصلت نسب الإثغال معدلاتها المرتفعة على مستوى جميع أنواع العقارات حيث تراوحت تلك النسبة بين 97 - 98 % حتى أنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 100 % . وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 165 - 200 دينار كويتي لغرفة وصالة، و200-250 دينار كويتي غرفتين وصالة، و 210 - 280 دينار كويتي غرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فتتراوح إيجارها ما بين 300 _ 380 دينار كويتي. وتختلف الأسعار وفقا لنوعية التصميم والمواقع المتميزة.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فيتراوح متوسط الإيجار بين 16-25 دينار كويتي للمتر ويصل إلى 30 دينار كويتي في المواقع المتميزة. ويتراوح معدل إيجار المتر في المكاتب بين 7 - 12 دينار كويتي لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 14 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب. وقد ظهر نوع جديد من المكاتب وهو المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة، وخصوصا لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة. وقد يصل سعر المتر التاجيري لهذه المكاتب ما بين 12-14 دينار كويتي للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وهنا ينبغي الإشارة إلى أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى (قسم التقييم والدراسات) في « بيتك » يعتمد على دراسة كل عقار على حدة ، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار .

