

بيت التمويل الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2008 - الكويت

العَالَم... بِبَيْتِكَ

kfh.com 80 33 33

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني 2008

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 مكّي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 2413720

الإشراف العام:

م. فهد خالد الخيزم

إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد:

د. محمد جميل الشبثي

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

هاتف: 2445050 بدالة: 4600

فاكس: 2441075

إدارة التسويق والعلاقات العامة

هاتف: 2445050 بدالة: 4231

فاكس: 2409414

ص.ب. 24989 الصفاة. 13110 الكويت

بريد الإلكتروني: corp@kfh.com

kfh.com 80 33 33



عماد عبد الله الثاقب
مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي

عزيزي القارئ... .

يسر بيت التمويل الكويتي بيتك أن يقدم العدد الجديد من تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي للربع الثاني من عام 2008، والذي يهدف الي تحليل بعض جوانب وملامح سوق العقار في الكويت من خلال تناول أهم التطورات والأنشطة الكمية والنوعية بشكل دوري ومتوالي.

وبهدف هذا التقرير إلى الاستمرار في نشر المعرفة وزيادة الوعي العقاري والاستثماري باعتبار أن القطاع العقاري يعد أحد الأركان الرئيسية للنمو والتنمية الاقتصادية، وبالشكل الذي يساعد المستثمرين ومتخذي القرار على ترشيد وسلامة قراراتهم في ضوء المعلومات المتاحة في التقرير.

ولايقتصر التقرير على عرض أنشطة العقار المحلي فقط بل يستعرض أيضاً أهم التطورات في جانب أسعار العقارات.

كما أن هذا التقرير قد تضمن ولأول مره قائمة بأهم المصطلحات العقارية وذلك ليتسنى للقراء غير المتخصصين للاستفادة بما جاء في هذا التقرير من معلومات والقيم الاجارية لمختلف المحافظات والمناطق بدولة الكويت.

ونأمل أن يشكل هذا التقرير لبنة في تنمية النشاط العقاري وتطويره في البلاد.



مصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري

يقصد بالمبنى المخصص للسكن الاستثماري ذلك المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة :

يقصد بمباني المدارس الخاصة تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات

يقصد بمباني الفنادق والموتيلات تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للزوار

المبنى التجاري

يقصد بالمبنى التجاري ذلك المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (مرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة فيصريات اما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري شريطة الالتزام بوحدة النشاط لكل طابق.

المنشآت الصناعية

يقصد بمباني المنشآت الصناعية تلك المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي

يقصد بالأبنية التي تقام على الشريط الساحلي تلك الأبنية التي يقيمها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

يقصد بالمباني المخصصة لأعمال المشاتل الزراعية تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها وبيع وعرض النباتات والزهور وتنسيق وصيانة الحدائق والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.

المنشآت البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

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



مقدمة

شهدت التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2008 حالة من الانخفاض الواضح تأثراً بمعطيات القانون رقم 8 و 9 لسنة 2008 والخاص بمنع الشركات المساهمة من بيع وشراء ورهن وحوالة حق العقار والذي انعكس بدوره علي منح الائتمان العقاري للأفراد الراغبين في السكن الخاصة في البنوك الإسلامية.

ويبدو أن سوق العقار يشهد حالة من التباطؤ الواضح سواء على مستوى حركة التداولات أو على مستوى الأسعار حيث انخفضت إجمالي التداولات خلال الربع الثاني من عام 2008 بمعدل يقترب من الخمس. وكان الانخفاض واضحاً في السكن الخاص والذي انخفضت تداولاته بنسبة تفوق النصف أي بنسبة 55% مقارنة بالربع الأول من عام 2008. في الوقت الذي انخفضت فيه حصته من إجمالي التداولات ولأول مرة منذ سنوات إلى ما يقارب الثلث منخفضاً عن الربع الأول من العام الحالي. والذي كان يشكل ما يزيد قليلاً عن النصف من إجمالي التداولات.

وبذلك يمكن القول أن القوانين المطروحة مؤخراً وخصوصاً قانون 8 و 9 قد أجهضت حالة الانتعاش الأخيرة والتي شهدها السوق العقاري خلال الفترة من 2005 حتى بداية عام 2008 من ناحية والاستثمارات السكنية والعقارية من ناحية أخرى وأحدثت ارتباكاً كبيراً في معطيات أسعار العقارات في السوق المحلي.

مؤشرات التداول العقاري

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري وللربع الثاني على التوالي، شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2008 انخفاضا قيمته 184.780 مليون دينار كويتي. بنسبة انخفاض قدرها 19% مقارنة بالربع الأول من عام 2008 والبالغ قيمته 957.268 مليون دينار كويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الصفقات العقارية للسكن الخاص

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص ليصل إلى ما نسبته 30 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة 772.488 مليون دينار كويتي. وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 228.050 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2008 . كما انخفضت قيمة تداولات السكن الخاص بشكل كبير ليصل إلى 55 % عن الربع الأول من عام 2008. حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 971 صفقة للربع الثاني من عام 2008 مقارنة بـ 2409 عن الربع الأول من عام 2008. في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني 2008 ليصل إلى 234 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 209 ألف دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2008 . وذلك لانخفاض عدد الصفقات بنسبة 60 % . وثبات أسعار السكن الخاص إلى حد بعيد في بعض المناطق في الوقت نفسه . وقد سجل شهر ابريل 2008 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 48 % بقيمة 109.484 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 228.050 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2008 في حين جاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بقيمة 63.318 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 28 % وجاء شهر مايو في المرتبة الأخيرة بقيمة 55.248 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 24 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الإستثمارية

ارتفع إجمالي التداولات الإستثمارية العقارية خلال الربع الثاني من عام 2008 ليصل إلى 372.038 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 357.986 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2008 بنسبة ارتفاع بلغت 4 % . وقد جاء شهر ابريل في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2008 مسجلا ما قيمته 121.519 مليون دينار كويتي. وجاء شهر مايو في المرتبة الثانية مسجلا تداولاً قيمته 113.907 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر يونيو في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلا تداولاً قيمته 53.368 مليون دينار كويتي.

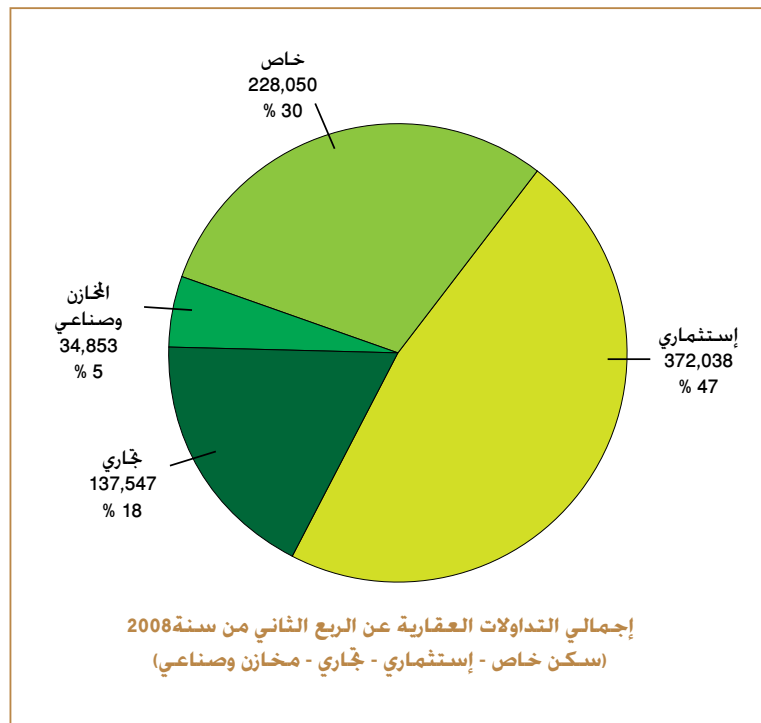
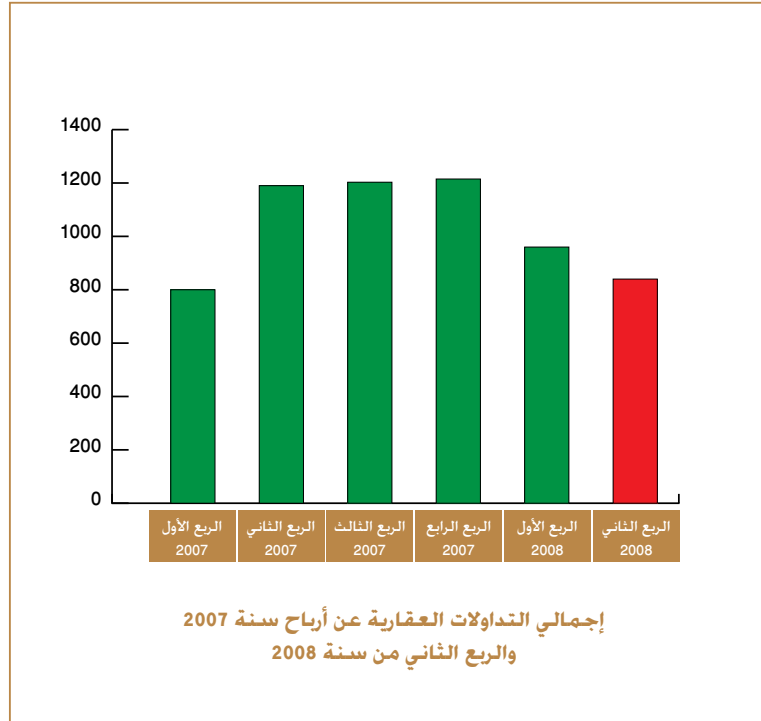
وجاء هذا الارتفاع في تداول الصفقات الإستثمارية متأثراً بالقانون رقم 8 و9/ 2008 حيث انحاز المستثمرون نحو العقارات الإستثمارية والتجارية والصناعية كبديل عن العقارات السكنية . كما يعود الارتفاع في جزء منه إلى شح المعروض من العقارات الإستثمارية نتيجة لاستمرار النشاط في السوق الإستثماري لتدني نسب الإخلاء وزيادة الإيجارات وزيادة الطلب على بعض المناطق والعقارات وارتفاع معدلات النمو السكني وارتفاع تكلفة مواد البناء بما ينعكس على ارتفاع تكلفة المباني.



الصفقات العقارية التجارية

ارتفع إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح خلال الربع الثاني من عام 2008 نظرا لندرة المعروض حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 47% مسجلة ما قيمته 137.547 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الأول من عام 2008 والبالغ 93.471 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 18%. على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 30% والصفقات الاستثمارية البالغة 47%. وصفات المخازن والصناعي 5%. وقد احتل شهر يونيو المرتبة الأولى حيث وصل إلى 70.890 مليون دينار كويتي. بينما سجل شهر ابريل المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 39.861 مليون دينار كويتي. وسجل أيضا شهر مايو المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 26.796 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2008 ما قيمته 1.265 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 2.526 مليون دينار كويتي للربع الأول من عام 2008. ويعود انخفاض قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات التجارية وارتفاع سعرها. نتيجة لندرة العقارات التجارية ووصول أسعارها إلى معدلات قياسية وندرة المعروض وزيادة قيم إيجاراتها. في ظل حالة الاستقرار الاقتصادي وزيادة عدد الشركات الاستثمارية الجديدة فضلا عن دخول بنوك وشركات استثمار أجنبية. وزيادة الإنفاق الحكومي والخاص على المشروعات. وانفتاح السوق التجاري المحلي على المنتجات العالمية ومن ثم البحث عن أسواق وأفرع لتسويق منتجاتها.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي





مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

أظهرت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثاني من عام 2008 ثباتاً في أسعار الأراضي السكنية في معظم المحافظات وخصوصاً في محافظة العاصمة وتحديداً في المناطق الداخلية المتميزة مثل ضاحية عبد الله السالم والشامية واليرموك والخالدية والشويخ السكني . والفيحاء وكيفان والنزهة والمنصورية في حين سجلت بعض المناطق الأخرى في العاصمة انخفاضاً يتراوح ما بين 1 - 5 % في مناطق مثل الدسمة والسرة وغرناطة وقرطبة وسجل اعلي انخفاض في منطقة الصليبيخات حيث بلغت نسبته 5.3 % وذلك بالمقارنة مع الربع الأول من عام 2008.

وصف العقار	م/س الربع الثاني 2008*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1110	1467	753	1,100,000	565,000	750	ضاحية عبد الله السالم
أرض فضاء	1150	1500	800	1,500,000	800,000	1000	الشويخ السكني
أرض فضاء	833.3	1,067	600	800,000	450,000	750	العدلية
أرض فضاء	630	760	500	380,000	250,000	500	قرطبة
أرض فضاء	820	1000	640	500,000	320,000	500	الفيحاء
أرض فضاء	900	1133	667	850,000	500,000	750	الشمالية
أرض فضاء	645	770	520	385,000	260,000	500	السرة
أرض فضاء	625	800	450	800,000	450,000	1000	المنصورية
أرض فضاء	633.3	780	487	585,000	365,000	750	القادسية
أرض فضاء	547	613	480	460,000	360,000	750	الدسمة
أرض فضاء	760	900	620	450,000	310,000	500	كيفان
أرض فضاء	720	907	533	680,000	400,000	750	كيفان
أرض فضاء	750	1000	500	1,000,000	500,000	1000	النزهة
أرض فضاء	833	1067	600	800,000	450,000	750	النزهة
أرض فضاء	910	1060	760	530,000	380,000	500	النزهة
أرض فضاء	740	840	640	420,000	320,000	500	اليرموك
أرض فضاء	700	800	600	600,000	450,000	750	اليرموك

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

العالم... بيتك



مؤل عقارك وبناء مشاريع العقارية خارج دولة الكويت من خلال بيتك

للشركات وللمؤسسات والأفراد

- الفيحاء: 2541068 • خيطان: 4756491 • الأندلس: 4866037
- برج مكي جمعة (الدور الرابع): 2413720 • مبارك العبدالله: 5379182
- القاعة المصرفية: 2964607 - 2964690 - 2452670 - 2964690
- إدارة الائتمان: 2436020 - 2435443

kfh.com 80 33 33

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان





وسجلت محافظة مبارك الكبير 431 دينار كويتي لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الثاني من عام 2008 بمعدل ارتفاع يصل إلى 0.2 % بالمقارنة بالربع السابق له.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	520	613	427	460,000	320,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
بيت حكومي	387.5	463	313	185,000	125,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
أرض فضاء	381.5	425	338	170,000	135,000	400	المسيلة (شرق القرين)
أرض فضاء	312.5	375	250	150,000	100,000	400	الفنيطيس (شرق القرين)
بيت حكومي	250	288	213	115,000	85,000	400	القرين (بيت حكومي)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعريصل إلى 331 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثاني من العام الحالي .

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	335	370	300	185,000	150,000	500	الرابية
أرض فضاء	425	480	370	240,000	185,000	500	الفروانية
أرض فضاء	460	520	400	390,000	300,000	750	جليب الشيوخ
بيت قائم	300	350	250	140,000	100,000	400	الرحاب (بيت قائم)
أرض فضاء	237.5	333	142	200,000	85,000	600	صباح الناصر
أرض فضاء	395	460	330	230,000	165,000	500	اشبيلية
أرض فضاء	412.5	500	325	200,000	130,000	400	إشبيلية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضا استقرارا وثباتا في الأسعار ليسجل متوسط سعر المتر المربع فيها 332 دينار كويتي . حيث سجلت منطقة هدبه والوفرة وجابر العلي والصباحية والفحيحيل معدلات متشابهة إلى حد بعيد مع مؤشرات أسعار الربع الأول من العام الحالي . في حين شهدت بعض المناطق ارتفاعا ملموسا خلال الربع الثاني من العام الحالي وخصوصا في منطقة المنقف السكني والفيصل الزراعي ولأئى الخيران على البحر وهي المناطق التي ما زالت تشهد مضاربات من بعض الأفراد والشركات العاملة في سوق العقار مع التنبؤ وتوقع صدور تعديل للقانون رقم 8 و 2008/9 .

وصف العقار	م/س الربع الثاني 2008*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	270	340	200	340,000	200,000	1000	الفيصل الزراعي
أرض فضاء	260	307	213	230,000	160,000	750	هدبه
أرض فضاء	1,280	1,360	1,200	1,020,000	900,000	750	الشريط الساحلي ج على البحر
أرض فضاء	290	325	255	130,000	102,000	400	المنقف
بيت قائم	275	300	250	120,000	100,000	400	جابر العلي
بيت قائم	244.6	280.6	209	78,000	58,000	278	الظهر
بيت قائم	170.8	200	142	120,000	85,000	600	الصباحية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .



وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعا طفيفا في الأسعار خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بالربع الأول 2008 ليستقر متوسط سعر المتر فيها عند 650 د.ك للمتر المربع . وقد يعود هذا الارتفاع نتيجة للتداول على بعض المناطق السكنية مثل منطقتي الجابرية وسلوى واللذان تستخدمان في البناء لأغراض التأجير . كما شهدت منطقة الرميثة ارتفاعا ملموسا بلغ 5.6 % نتيجة لاستكمال مشروع الدائري الخامس (شارع عبدالكريم الخطابي) ودوار الجوازات والذي أفاد المنطقة . أما معظم المناطق الرئيسية الأخرى فلم تسجل أي تغير يذكر في أسعارها.

وصف العقار	م/س الربع الثاني 2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	612.5	700	525	280,000	210,000	400	الشعب
أرض فضاء	413.3	480	347	360,000	260,000	750	الجابرية
أرض فضاء	360	440	280	330,000	210,000	750	الرميثة
أرض فضاء	380	453	307	340,000	230,000	750	الرميثة
أرض فضاء	370	427	313	320,000	235,000	750	سلوى

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

سجلت محافظة الجهراء متوسط سعر 244 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض مرتفعة بشكل طفيف لا يتعدى نسبة 1% نتيجة لوجود طلب على بعض المناطق مثل منطقة القصر ومنطقة الواحة . في حين استقرت أسعار بقية المناطق في محافظة الجهراء بالمقارنة بالربع السابق من العام الحالي.

وصف العقار	م/س الربع الثاني 2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	160	187	133	140,000	100,000	750	القصر
أرض فضاء	213.3	247	180	185,000	135,000	750	الجهراء القديمة
بيت قائم	268.8	325	213	130,000	85,000	400	العيون
بيت قائم	258.3	283	233	85,000	70,000	300	الواحة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

شهد الربع الثاني من العام الحالي حالة من الهدوء النسبي في نسب ارتفاع أسعار العقارات الاستثمارية بعد أن سجل ارتفاعاً في الربع الأول نتيجة لاعتبار العقار الاستثماري ملاذاً بديلاً للاستثمار في العقار السكني الذي شهد تباطؤاً كبيراً تأثراً بالقانون رقم 8 و 9 / 2008

وعلى الرغم من صدور النسخة النهائية من الجدول رقم 2 الخاص بالاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الاستثماري خارج مدينة الكويت وداخلها على قوانين البناء والتي رفعت الحد الأدنى لمساحة الوحدات السكنية من مساحة الغرف وفرضت قيوداً على تخصيص مساحة أكبر من مساحة السرداب بالنسبة للسيارات فإن هذه التعديلات من شأنها استيعاب بعض المخالفات القائمة في السوق. وذلك على الرغم من تأثيرها الإيجابي لمصلحة المؤجر إلا أنها يمكن أن ترفع القيمة الإيجارية للشقق المبنية حديثاً وتزيد من مساحتها . وهو ما سوف يؤدي إلى فقد شريحة كبيرة من المقيمين كانت تقبل على المساحات الصغيرة والتي تتسم بانخفاض تكلفتها وملائمتها لتوسطات دخل تلك الشريحة.

وبالإضافة إلى تلك القرارات . هناك عدة عوامل أخرى تدفع الأسعار نحو الانخفاض وتقلل من جدوى الاستثمار في العقارات الاستثمارية نتيجة لتوقف بعض الاستثمارات المنفذة في القطاع العقاري من قبل القطاع الخاص . وخصوصاً في قطاع التشييد والبناء والذي شهد ارتفاعاً متوالياً في أسعار مواد البناء حيث ارتفعت أسعار السلع الأساسية اللازمة للبناء مثل الحديد والأسمنت بشكل عالمي نتيجة للطلب المتزايد على تلك المواد في الاقتصاديات الصاعدة وارتفاع معدلات التضخم بفعل ارتفاع أسعار النفط . بالإضافة إلى اتساع دائرة المضاربات فيها.

وكان لصدور بعض القرارات التنظيمية من قبل بنك الكويت المركزي والتي تهدف للحد من الائتمان الموجه للنشاط العقاري تأثير موازي على الأنشطة الاستثمارية وخصوصاً في ظل توجه البعض لزيادة نسب مقدم التمويل من 30 % - 40 % تحسباً للمخاطر المرتفعة في السوق . وانتقاءاً للعملاء أصحاب الملاعة والقدرة على الاستثمار العقاري.



وقد طالت حالة الهدوء والاستقرار معظم المحافظات المختلفة حيث سجلت محافظة العاصمة ارتفاعا بنسبة 2 % ليتراوح متوسط المتر فيها ما بين 1871 دينار كويتي إلى 2710 دينار كويتي . وقد سجلت منطقة بنيد القار أعلى ارتفاع والذي اقترب من حاجز 11 % أما المناطق المطلّة على البحر فقد شهدت أيضا ارتفاعا ملموسا وصل إلى 4 % . في حين استقرت المناطق الأخرى في منطقة دسمان وشرق توقعنا لقرار تحويل المنطقة من منطقة استثمارية إلى مكاتب تجارية .

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	3,200	3,500	2,900	3,500,000	2,900,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
أرض فضاء	1,275	1,500	1,050	1,500,000	1,050,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
أرض فضاء	1,625	1,800	1,450	1,800,000	1,450,000	1,000	بنيد القار شارع الاستقلال
أرض فضاء	3,275	3,750	2,800	1,875,000	1,400,000	500	المقوع الشرقي (نسبة بناء 400 %)
أرض فضاء	1,660	1,920	1,400	480,000	350,000	250	المقوع الشرقي (نسبة البناء 240 %)
أرض فضاء	5,000	6,500	3,500	6,500,000	3,500,000	1,000	دسمان (400 %)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعا طفيفا بلغ 1.2 % في المتوسط حيث شهدت منطقة حولي حالة من الهدوء والاستقرار بحيث لم تسجل أي تغير ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2008 مقارنة بالربع السابق. في حين سجلت منطقة السالمية تباينا في الأسعار حيث انخفضت بعض المناطق بنسبة ملحوظة في حين ارتفعت مناطق أخرى مثل شارع بغداد . والذي أصبح منطقة تركز العيادات الطبية والمستشفيات الخاصة. كما شهد أيضا شارع عبد الكريم الخطابي طفرة في الأسعار نتيجة لالتهاء من الجاز مشروع تحديث الدائري الخامس ودوار الجوازات كما أن هناك توجهها لمنح تراخيص لفتح محلات في هذا الشارع . والذي تراوح سعر المتر فيه ما بين 1150 دينار كويتي إلى 1300 دينار كويتي بمعدل ارتفاع قدره 6.6 % عن الربع الأول من عام 2008.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1086.5	1,173	1000	880,000	750,000	750	حولي شارع المثنى
أرض فضاء	1086.5	1,173	1000	880,000	750,000	750	حولي شارع قتيبة
أرض فضاء	905	960	850	960,000	850,000	1,000	حولي طريق موسى بن نصير
أرض فضاء	1,075	1200	950	1,200,000	950,000	1,000	حولي طريق القاهرة
أرض فضاء	925	950	900	950,000	900,000	1,000	حولي شارع المغرب السريع
أرض فضاء	1,075	1200	950	1,200,000	950,000	1,000	حولي شارع الدائري الرابع
أرض فضاء	3,175	3,500	2,850	3,500,000	2,850,000	1,000	السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري)
أرض فضاء	1,250	1,300	1,200	1,300,000	1,200,000	1,000	السالمية (شارع بغداد)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

وقد سجلت منطقة الفروانية انخفاضا طفيفاً في الأسعار بلغ 1% وبمتوسط سعري يصل إلى 933 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1,050	1,150	950	1,150,000	950,000	1,000	الفروانية طريق المطار
أرض فضاء	840	900	780	900,000	780,000	1,000	الفروانية شوارع رئيسية
أرض فضاء	710	750	670	750,000	670,000	1,000	الفروانية شوارع داخلية
أرض فضاء	880	960	800	720,000	600,000	750	الفروانية شوارع داخلية
أرض فضاء	1,066.5	1,133	1,000	850,000	750,000	750	خيطان طريق المطار
أرض فضاء	973.5	1,000	867	750,000	650,000	750	خيطان شارع رئيسي
أرض فضاء	933.5	1,133	1,000	850,000	750,000	750	الرقعي الدائري الرابع
أرض فضاء	1,030	1,093	967	820,000	725,000	750	الرقعي الدائري الخامس

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



أما منطقة الأحمدى فقد شهدت أيضا انخفاضا ملموسا تراوح بين 2% - 5% في حين شهدت أسعار بعض المناطق تاسكا بالمقارنة بالربع السابق . وقد سجلت منطقة المهبولة المطلة على طريق الفحيحيل السريع ارتفاعا ملحوظا نظرا لتمييز هذه المناطق واتساع دائرة المضاربة فيها .

وصف العقار	م/س الربع الثاني 2008*	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	783.5	900	667	675,000	500,000	750	الطنطاس
أرض فضاء	1,750	2,000	1,500	2,000,000	1,500,000	1000	الطنطاس على البحر
أرض فضاء	767	867	667	650,000	500,000	750	أبو حليفة
أرض فضاء	760	853	667	640,000	500,000	750	المنقف
أرض فضاء	750	840	660	420,000	330,000	500	المهبولة
أرض فضاء	940	1,040	840	520,000	420,000	500	الفحيحيل شارع مكة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .

وبالنسبة لمحافظة الجهراء فلم تسجل تغير يذكر خلال الربع الثاني من العام الحالي بالمقارنة بالربع الأول من عام 2008 حيث استقر متوسط سعر المتر فيها عند 751.5 دينارا كويتيا للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الثاني 2008*	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	650	700	600	700,000	600,000	1000	الجهراء داخلية
أرض فضاء	735	800	670	800,000	670,000	1000	الجهراء شوارع رئيسية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

على خلاف مؤشرات العقارات السكنية والاستثمارية واصلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعها الملحوظة مدفوعة بمزيد من الطلب على تلك النوعية من العقارات التي تتصف بالندرة الشديدة وعدم قدرة الشركات المحلية والقطاع الخاص على تلبية الاحتياجات التجارية في ظل توافر السيولة لدى العديد من الأفراد والمستثمرين على حد سواء . وتحوّل بعض المستثمرين للاستثمار في تلك النوعية الآخذة في النمو بعض صدور القرار رقم 8 و 2008/9 ووصول أسعار العقارات الاستثمارية إلى الذروة.

فقد شهدت أسعار العقارات التجارية ارتفاعاً ملحوظاً في منطقة العاصمة حيث ارتفعت بنسبة 4.3 % خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بالربع الأول من العام نفسه . وقد سجل شارع السور أعلى نسب الارتفاع ليتراوح سعر المتر المربع فيه ما بين 5500-7000 دينار كويتي . تلاه شارع الغريلي والذي تراوح سعر المتر فيه ما بين 5000 دينار كويتي إلى 7000 دينار كويتي وما زالت بقية الشوارع في العاصمة تواصل ارتفاعها على الرغم من وصول أسعارها إلى أرقام فلكية.

وصف العقار	م/س الربع الثاني 2008*	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	11,450	12,400	10,500	6,200,000	5,250,000	500	% 520	المدينة (شارع أحمد الجابر)
أرض فضاء	11,300	12,600	10,000	6,300,000	5,000,000	500	% 620	المدينة (شارع مبارك الكبير)
أرض فضاء	12,500	13,000	12,000	6,500,000	6,000,000	500	% 620	المدينة (شارع فهد السالم)
أرض فضاء	6,500	7,000	6,000	3,500,000	3,000,000	500	% 300	المدينة (شارع علي السالم)
أرض فضاء	6,000	7,000	5,000	3,500,000	2,500,000	500	% 300	المدينة (سوق المباركية)
أرض فضاء	6,000	7,000	5,000	3,500,000	2,500,000	500	% 300	المدينة (شارع الغريلي)
أرض فضاء	250	320	180	320,000	180,000	1000	%70-50	مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



وقد سجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 5.1 % مقارنة بالربع الأول من عام 2008 حيث شهدت منطقة المركز التجاري والإداري تداولاً ملحوظاً وارتفاعاً ملموساً في الأسعار اقتربت من 8.2% مقارنة بالربع الأول من عام 2008 .

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثاني 2008*
			إلى	من	إلى	من	
الجهراء شارع مرزوق المتعب	170 %	1,000	3,300,000	2,700,000	3300	2700	3,000
الجهراء المركز التجاري والإداري	300 %	875	3,750,000	3,500,000	4286	4000	4,143
الجهراء القيصريات	300 %	225	600,000	475,000	2667	2111	2,389

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

وقد سجلت محافظة حولي ارتفاعاً طفيفاً بلغت نسبته 1.3 % واستمر شارع بن خلدون في المقدمة بالنسبة للارتفاع حيث يتراوح السعر المعروض ما بين 3250 - 4300 دينار كويتي في المتوسط.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثاني 2008*	وصف العقار
			إلى	من	إلى	من		
السالمية شارع سالم المبارك	170 %	1,000	5,750,000	5,000,000	5,750	5,000	5,375	أرض فضاء
حولي شارع تونس	170 %	1,000	5,000,000	4,000,000	5,000	4,000	4,500	أرض فضاء
حولي شارع بيروت	170 %	1,000	4,750,000	4,000,000	4,750	4,000	4,375	أرض فضاء
حولي شارع العثمان	150 %	1,000	4,200,000	3,500,000	4,200	3,500	3,850	أرض فضاء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً بنسبة 3.0 % وشهدت منطقة العارضية تخصيص مخازن ارتفاعاً حيث سجل سعر المتر المربع في المتوسط فيها 1525 دينار كويتي بمعدل ارتفاع قدره 20.6 % .

المنطقة	نسبة البناء	المساحة 2م	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثاني 2008*	وصف العقار
			إلى	من	إلى	من		
الفروانية شارع المناور	170 %	1,000	5,500,000	5,000,000	5,500	5,000	5,250	أرض فضاء
الفروانية شارع المطافي	170 %	1,000	4,300,000	4,000,000	4,300	4,000	4,150	أرض فضاء
خيطان	170 %	1,000	4,250,000	3,650,000	4,250	3,650	3,950	أرض فضاء
الضجيج (5000م)	250 %	5,000	3,750,000	3,250,000	750	650	700	أرض فضاء
الفروانية - جنوب خيطان	أرضي 80% ميزانين 50%	1000	1,800,000	1,250,000	1,800	1,250	1,525	أرض فضاء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

وقد شهدت محافظة الأحمدية تداولاً قوياً في العقارات التجارية ولاسيما في منطقة الفحيحيل المطلة على البحر ومنطقة لآلي الخيران والذي تراوح سعر المتر فيها ما بين 1100 - 1300 ديناراً كويتياً .

المنطقة	نسبة البناء	المساحة 2م	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثاني 2008*	وصف العقار
			إلى	من	إلى	من		
المنقف العزيزية	300 %	750	1,100,000	900,000	1,467	1,200	1,333	أرض فضاء
الفحاحيل شارع الدبوس	170 %	750	3,000,000	2,800,000	4,000	3,733	3,867	أرض فضاء
الفحاحيل شوارع داخلية	170 %	750	2,500,000	2,000,000	3,333	2,667	3,000	أرض فضاء
لآلي الخيران	180 %	1000	1,300,000	1,100,000	1,300	1,100	1,200	أرض فضاء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .



أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن* :

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً في مختلف المحافظات حيث تراوحت نسب الارتفاع ما بين 4 - 12 % مقارنة مع الربع الأول من عام 2008 وخصوصاً في منطقة ابوظهيرة الحرفية والشويخ الصناعية والتي شهدت ارتفاعاً ملحوظاً بلغ ما نسبته 33 % للمنطقة الأولى و 19 % للمنطقة الثانية على التوالي . كما ارتفعت منطقة الشعبية بنسبة تصل إلى 13.1 % ونحضر بالذكر منها منطقة الشعبية الغربية وقد شهدت المناطق الصناعية إقبالاً نتيجة لافتتاح مجمع الافينيوز وتحويل المساحات الكبيرة منها إلى معارض تجارية.

أسعار المزارع والجواخير :

استقرت أسعار المزارع خلال الربع الثاني من عام 2008 نتيجة لفترة الصيف حيث ينشط الطلب على المزارع في فصل الشتاء لاستخدامها كمنتجات واستراحات من معظم الأسر الكويتية حيث استقر سعر جواخير كبد التي تبلغ مساحتها 2500 متر مربع ما بين 65000 و 80000 دينار كويتي للجواخير المبنى والمجهز في حين سجلت إسطبلات الفروسية وجواخير الوفرة ارتفاعاً طفيفاً.

سادساً : أسعار الشاليهات:

مع دخول أجواء الصيف شهدت أسعار الشاليهات ارتفاعاً خلال الربع الثاني من العام الحالي . ويوضح الجدول التالي بعضاً من الأسعار الخاصة بالشاليهات :

وصف العقار	متوسط سعر المتر للواجهة البحرية الربع الثاني 2008	سعر متر الواجهة البحرية		القيمة دينار كويتي		طول الواجهة البحرية	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	13,667	14.667	12.667	220,000	190,000	15	ميناء عبدالله
أرض فضاء	15,000	16,667	13,333	250,000	200,000	15	الصناعية
أرض فضاء	20,167	21,667	18,667	325,000	280,000	15	الجليعة
أرض فضاء	29,333	32,000	26,667	480,000	400,000	15	بنيدر

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

سابعا : أسعار شقق التمليك:

استقر مستوى الطلب على شقق التمليك من بعض فئات المجتمع ، وتراوح مستوى التشطيب ما بين عادي وتشطيب سوبر ديلوكس . وقد استقر متوسط أسعار شقق التمليك في الربع الثاني 2008 مع الربع الأول من العام نفسه لتصل ما بين إلى 380 - 650 د.ك للمتر المربع من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية . مع استمرار وجود تركيز بحافطة الأحمدى نظرا لانخفاض قيمة الأراضي الاستثمارية نسبياً مقارنة مع المناطق الداخلية .

وتجدر الإشارة إلا أنه قد لوحظ استقرار متوسط سعر بيع المتر المربع من مساحة الشقة في العقارات المطلة على البحر بشكل مباشر (شارع الخليج العربي) لتتراوح بين 935 - 1220 د.ك . مع توفير سرداب لمواقف السيارات . ويرتفع سعرها بارتفاع الدور وإطلالة الشقة . ويلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دورا كبيرا في تسويق الشقق . بالإضافة إلى الخدمات المتوفرة في الشقة (حمام سباحة، أمن وسلامة، صيانة 24 ساعة، إدارة للعقار جيم صحي) وغالبا ما يكون التشطيب بمستوى ديلوكس الى سوبر ديلوكس . حيث يشهد هذا المنتج إقبالا ملحوظا من قبل بعض فئات المجتمع للرجبة بالسكن او إعادة التأجير.

وبشكل عام تتمتع شقق التمليك بميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية، وسهولة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وتحقيق عوائد مجزية جراء التأجير فضلا عن وجود طلب عليها من قبل المواطنين والمقيمين كما يستقطب شرائح معينة من المواطنين منها الشباب حديثو الزواج وصغار المستثمرين والنساء بصفة خاصة بالإضافة الى كبار السن الذين تزوج أبناءهم وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم.

ومازال موضوع التملك للأجانب يحتاج إلى تشريع في ضوء بروز عدد من المشاكل التي نتجت عن غياب هذا التشريع.



ثامنا :نسب الإشغال والإيجارات:

استمرت نسب الإشغال علي نفس معدلاتها المرتفعة لكافة مستويات جميع أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 97 - 98 % حتى أنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 100 %.

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 170 - 220 دينار كويتي لغرفة وصالة، و180 - 260 دينار كويتي غرفتين وصالة، و 200 - 300 دينار كويتي غرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فتتراوح إيجارها ما بين 220 - 400 دينار كويتي، وتختلف الأسعار وفقا للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والمواقع المتميزة.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فيتراوح متوسط الإيجار بين 25 - 35 دينار كويتي للمتر المربع ويصل 45 دينار كويتي في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 15-8 دينار كويتي لختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 18 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب . كما ارتفع متوسط سعر المتر المربع التأجير في المنطقة التجارية الحرة (فري زون) ليصل الي 8.5 دينار كويتي في ظل حدوث ارتفاع موازي في متوسط أسعار الأراضي في المنطقة، وقد ظهر نوع جديد من المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكترارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة، وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة وقد يصل سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب ما بين 16 - 18 دينار كويتي للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فلم يشهد سعرها تغيرا ملحوظا عن الربع الأول من عام 2008 وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي ما بين 12.5 - 50 دينار كويتي في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية بمتوسط سعر يصل إلى 12.5 - 18.75 دينار كويتي للمتر المربع بينما يرتفع سعر المتر المربع في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 12 - 17 دينار كويتي للمتر المربع.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الايجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت "الربع الثاني 2008"

محافظة	المنطقة	غرفة وصالة (48-50) م	غرفتين وصالة وحمام (58-60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وخدمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخدمة (100-110) م
البحرين	السالية	190	220-210	240-225	260-250	350-325
	حولي	180	220-210	225-220	260-240	340-320
	الجابرية	190-180	220-210	240-225	260-250	350-340
	الشعب	210-200	250-225	280-260	320-280	380-350
	الشعب البحري	220	260	300-280	320-300	400-360
العاصمة	شرق	230-220	260-250	300	350-320	400-360
	القبلة	225-220	250-240	300-280	320-300	360-350
	المقوع الشرقي	210-200	240-230	300-260	320-300	380-340
	دسمان	230-220	250-240	320	350-340	420-380
	بنيد القار	200	250-240	300	340-320	400
الفراتية	خيطان	180-170	200	220-210	250-240	300-280
	الفروانية	180	200	220-210	250-240	300-280
	الرقعي	170	200-190	220-210	240	280-260
الأحادي	المنطاس	170	180	200	225-220	275-250
	المهولة	180-170	180	200	226-220	275-250
	ابو حليفة	180-170	180	200	227-220	275-250
	المنقف	180-170	180	200	228-220	275-250
	الفحاحيل	180	200-180	200-210	240-220	280-260
الجهراء	الجهراء	170	200	220	250-240	280-260

- * القيم الاجبارية تشمل العقارات ذات المواقع الداخلية وفق تشطيب عام جيد .
- * تزداد القيم الاجبارية للشقق المطلة على مواقع متميزة (البحر . الشوارع الرئيسية . خدمات المنطقة ...) . وكلما ارتقى مستوى تشطيب العقار . بالإضافة إلى نوع الخدمات المقدمة ضمن الإيجار (حمام سباحة . جيم صحي . مواقف سيارات . خدمات ستالايت وانترنت . أمن وحراسة).
- * القيم الاجبارية بشقق السكن الاستثماري . ولا تشمل الأنشطة التجارية (صالون . مشغل نسائي).
- * القيم الاجبارية المرفقة بالجدول لا تشمل التيار الكهربائي (رسوم الكهرباء على عاتق المستأجر وليس المالك) .



متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في مناطق الكويت "الربع الثاني 2008"

المناطق	السرداب متوسط متر التأجير المربع	الأرضي متوسط متر التأجير المربع	الميزانين متوسط متر التأجير المربع	المكاتب متوسط متر التأجير المربع
السالمية	25 - 18	45 - 30	25 - 22	10 - 8
حولي	20 - 18	35 - 25	22 - 20	9 - 8
الضروانية	22 - 18	40	22	9 - 8.5
خييطان	20 - 18	36 - 25	20	8.5 - 8
المنقف	16	25	18	العزيزية
الفحاحيل	18	35 - 30	20	8 - 7
الضجيج	2.5	14 - 12	5 - 6	-
المدينة/الكويت	18	30	22 - 20	15 - 12.5

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الصناعية في مناطق الكويت "الربع الثاني 2008"

ملاحظات	الميزانين متوسط متر التأجير المربع (مكاتب)	الأرضي متوسط متر التأجير المربع (معارض)	السرداب متوسط متر التأجير المربع (مخازن)	المناطق
	10 - 4	50 - 12.5	4 - 3.5	الشويخ الصناعية
	8 - 4	18.75 - 12.5	4 - 3.5	الري
* السرداب والأرضي (مستودعات أو مصانع) والميزانين مكاتب	3.5 - 3	6 - 4 *	3.5 - 3	صبحان
* عند تخصيص مخازن للدور الأرضي يصل الـ م 2 إلى 5 - 6 د.ك	5 - 3	10 - 8 *	3.5 - 3	العارضية
	5 - 3.5	15 - 8	4 - 2	الأحمدي
	5 - 3	17 - 12	4 - 2	الفحاحيل

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 حده، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار.