

بيت التمويل الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2008 - الكويت

العَالَم... بَيْتُكَ

kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

خلال الربع الثالث من عام 2008

مواقع خدمة إدارة العقار المحلي:

الفرع الرئيسي

القاعة المصرفية

هاتف: 22445050 بدالة: 2122 / 2158

فرع الفيحاء

هاتف: 22520174 - 22522264 بدالة: 304 / 305

فرع خيطان

هاتف: 24756491

فرع مبارك العبدالله

أرض المعارض

هاتف: 25379182 / 3 / 4 بدالة: 104

فرع الأندلس

هاتف: 24866037

برج مكّي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 22413720

الإشراف العام:

م. فهد خالد الخيزم

إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد:

د. محمد جميل الشبثي

إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالحسن 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: 22905800

فاكس: 22905804

إدارة التسويق والعلاقات العامة

هاتف: 22445050 بدالة: 4231

فاكس: 22409414

ص.ب. 24989 الصفاة. 13110 الكويت

بريد الإلكتروني: corp@kfh.com

kfh.com 180 3333



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 الثالث من عام 2008، والذي يهدف إلي 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 للحصول على المعلومات المتاحة في التقرير.

وقد اثبتت الأزمة المالية العالمية الأخيرة مدى العلاقة بين التمويل العقاري والدورات الاقتصادية. ونحن في بيت التمويل الكويتي نعتقد أن كفاءة الأدوات المستمدة من الشريعة الإسلامية في تمويل العقار تضمن الاستقرار للجهاز المصرفي والعقاري حيث أثبتت تجربة بيتك في تلبية احتياجات المجتمع العقارية عبر استخدام أدوات شرعية من مرابحة وإجارة وانتهاج سياسة المشاركة مع العميل وترشيد قراراته الائتمانية والشرائية عبر نظام تئمين من أكثر النظم كفاءة يشهد به المجتمع المحلي والدولي على حد سواء. حيث حصل بيت التمويل الكويتي مؤخراً على ثلاثة جوائز من يورومني العالمية في مجال العقار كأفضل مؤسسة مالية تقدم خدمات عقارية على مستوى الشرق الأوسط وأفضل مؤسسة مالية تقدم خدمات مالية على مستوى الكويت وأفضل مؤسسة مالية تقدم خدمة التقييم العقاري في الكويت وتقدم المعلومات والبيانات المنشورة بأسلوب متطور متميز بالسرعة والدقة والأمانة.



مصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص

هي مباني نموذجية تقع في المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة، واحدة والتي أقامها 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

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة :

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات

هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للزوار

المبنى التجاري

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة. ويكون تخديمها مباشرة على ليوان (مرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها :

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

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي

ويقصد بها الأبنية التي تقام على الشريط الساحلي تلك الأبنية التي يقيمها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

وهي 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.

الشاليهات البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

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



مقدمة

لم يكد ينتهي الربع الثالث من عام 2008 إلا وبرزت أزمة عالمية عارمة وخديداً في منتصف سبتمبر. عندما أعلن بنك ليمان براذر رابع بنك استثماري في الولايات المتحدة الأمريكية عن إفلاسه. وهو ما أصاب الاقتصاد الأمريكي والعالمي بتداعيات بالغة في الأسواق النقدية والمالية على حد سواء في السوق المحلي ومعظم أسواق العالم حيث أسهمت العولة المالية وسرعة الاتصالات في تعميق حجم الأزمة وعدم الثقة في الأسواق وتدافع العديد من المستثمرين للخروج من السوق وتصفية تعاملاتهم المالية في تلك الأسواق.

وكرثت الأحاديث والكتابات عن تأثير وتداعيات الأزمة على الدول وعلى الرغم من تأثر الاقتصاد الكويتي باعتباره اقتصاد صغير مفتوح. وخصوصاً في سوق الكويت للأوراق المالية والإجراءات المتعمدة التي اتخذتها الحكومة لامتنصاص الأزمة والتخفيف من آثارها على مستوى السياسات النقدية والمالية. إلا أنه وبشروط عودة الثقة للمستثمرين فإن تأثير المشكلة لن يكون كبيراً على السوق العقاري لاختلاف طبيعة التمويل العقاري في النظم المالية المحلية والنظم في الولايات المتحدة الأمريكية والذي شهد توسعاً كبيراً مع عدم الرقابة عليه. فضلاً عن أسعار العقارات المحلية في حدود قدرة الطلب الحقيقي على تنشيط السوق. إضافة إلى الإدراك المبكر لبنك الكويت المركزي والهيئة العامة للاستثمار لضرورة وضع الضوابط حول دون انتقال الأزمة للمصارف بأنواعها المختلفة .

وعلى الرغم من صعوبة التنبؤ بأثر الأزمة المالية العالمية على مؤشرات العقار المحلي وتداولاته في الوقت الحالي. إلا أن الأزمة يمكن أن تضيق عباً جديداً على مؤشرات العقار المحلي الذي أصيب بكبوة كبيرة بفعل القانونين رقم 8 و9 لعام 2008 والذين حظرا تمويل العقار السكني الخاص بحثاً عن انخفاض أسعاره. إلا أن هذا القانون لم يؤثر إلا في تعميق حجم الركود وتقليص حجم التداولات العقارية لينخفض إجمالي حجم التداولات العقارية بنسبة 31 % خلال الربع الثالث لعام 2008 بالمقارنة بالربع السابق أي قرابة الثلث مستكملاً منحى الهبوط في التداولات العقارية منذ إصدار تلك القوانين وحتى الآن حيث سجلت التداولات للصفقات العقارية السكنية بنسبة انخفاض قدره 70 % بالنسبة لعدد التداولات و69 % لقيمتها الإجمالية .

وبالتالي فإن حرمان شريحة الشباب من امتلاك حلم العمر نظراً لعدم قدرته على تدبير قيمة المنزل المرغوب فيه نتيجة لضعف الدخل مقارنة بالأسعار المحلية سيحول دون تلبية الطلب على العقار لتلك الشريحة فضلاً عن تعميق الركود في السوق العقاري والذي سيغذى أيضاً بفعل الأزمة المالية العالمية وبمعايير ضاغطة تتمثل في التذبذب في أسعار النفط وتوقع انخفاض النمو.

وما يخفف من حدة الأزمة على العقار المحلي ويدفع النشاط العقاري إلى الخروج من كبوته مجموعة عوامل تتمثل في انخفاض معدلات التضخم لانخفاض أسعار مواد البناء نتيجة لانخفاض الطلب العالمي عليها وهو ما سيؤثر على مستويات الأسعار وتنشط حركة البناء.

ويبدو الحل الناجح في عودة التمويل للعقار السكني. حيث أن تحسن تداولات العقار المحلي من شأنه أن يؤدي إلى موجة طلب عقاري جديدة كفيلة بإحداث طفرة وانتعاش في الأسواق.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

كما أن الحكومة مدعوة أكثر من أي وقت مضى لطرح أراضي جديدة ومشروعات تنموية سكنية والإسراع باستكمال البنية الأساسية للمشروعات القائمة والمنظمة وهو ما يؤدي أيضاً إلى إنعاش الحركة العقارية في البلاد ويقدم حلاً طال انتظاره لمشكلة نقص المعروض العقاري السكني وطلبات الانتظار المتراكمة منذ عقود طويلة. وقد انعكس إصدار القانون رقم 9 و8 لعام 2008 سلباً على تداول قطاع العقار المحلي إذ أسهم القانونين في تحقيق مجموعة من النتائج السلبية على قطاع العقار السكني تتمثل فيما يلي :

1 - التأثير سلباً على مؤشرات السوق العقاري وحركة تداولاته وإصابته بالشلل في ظل توقف العديد من الراغبين في البيع والشراء حيث أصاب هذا القرار السوق بحالة من الارتباك نتج عنها انخفاض التداولات والصفقات العقارية بعد صدور القرار بالمقارنة في الفترة السابقة كما يوضح الجدول التالي:

صفقات التداول ما قبل القرار وما بعد القرار

م	البيان	عدد صفقات السكن الخاص	قيمة الصفقات مليون دينار كويتي
1	إبريل لعام 2007	1,310	251,552,000
2	مايو لعام 2007	1,220	224,366,000
3	يونيو لعام 2007	1,137	206,804,000
4	يوليو لعام 2007	1,251	270,876,000
5	أغسطس لعام 2007	646	135,200,000
6	سبتمبر لعام 2007	818	166,277,000
	الإجمالي	6,382	1,255,075,000

م	البيان	عدد صفقات السكن الخاص	قيمة الصفقات مليون دينار كويتي
1	إبريل لعام 2008	462	109,483,735
2	مايو لعام 2008	256	55,248,326
3	يونيو لعام 2008	285	63,318,372
4	يوليو لعام 2008	518	100,975,204
5	أغسطس لعام 2008	223	45,926,521
6	سبتمبر لعام 2008	166	37,819,486
	الإجمالي	1,910	412,771,644



إجمالي الصفقات ونسبة التغير خلال الفترة ما قبل القرار وما بعد القرار

م	البيان	عدد صفقات السكن الخاص	قيمة الصفقات مليون دينار كويتي
1	السكن الخاص خلال الفترة من ابريل إلى سبتمبر 2008	1,910	412,771,644
2	السكن الخاص خلال الفترة من ابريل إلى سبتمبر 2007	6,382	1,255,075,000
3	قيمة التغير	- 4,472	- 842,303,356
4	نسبة التغير	- 70 %	- 68 %

وحتى وإن كان هناك انخفاض في الأسعار فإنها هو انخفاض دفترى لا يمت للواقع بصله نظراً لعدم وجود تداولات حقيقية مستمرة بعد صدور القانون.

2 - حرم هذا القانون شريحة الشباب من تحقيق حلمهم بامتلاك منزل العمر في ظل منع البنوك الإسلامية من تقديم حلول تمويل تتيح لهم شراء وامتلاك المنزل الذي يتمنوه ومن ثمّ سداد قيمته للبنك على شكل أقساط مالية ميسّرة آجلة . حيث إن امتلاك منزل العمر في ضوء الدخول المتاحة باعتبار أن العقار سلعة معمرة يتطلب ثروة بالمقارنة بالدخل المتاح لدى تلك الشرائح، و قد لا تتوافر في معظم الأحوال في أيدي الشباب الراغب والباحث عن عقار ومأوى ملائم له ولأسرته . كما أن الإقساط الدورية التي يستقطعها البنك من تلك الشريحة ميسّرة ومريحة تتناسب مع دخل تلك الشرائح الشهرية لمدد طويلة وهي بمثابة ادخار أسرى يمثل ثروة لتلك الأسر في الوقت ذاته. كما إن منح الائتمان للعملاء في البنوك الإسلامية يتم وفق ضوابط تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي مما يخفف من هذه المخاطر على كل من العميل والبنك في نفس الوقت .

3 - الإخلال بمبدأ المساواة وتكافؤ الفرص، حيث أن القانونين قد وضعوا صعوبات وقيود أمام راغبي التمويل، في حين ظل راغبي الاقتراض بفائدة من البنوك التقليدية بمنأى عن هذه القيود . كما أن التضييق على البنوك الإسلامية وتفرغها من أدواتها وتحقيق رسالتها في أعمار الأرض وتقديم التمويل العقاري من شأنه أن يضر بتلك البنوك، كما انه يمثل سابقة تاريخية في التضارب بين السياسات والقوانين المتعارضة.

4 - إن غياب ومنع التمويل الرسمي وخصوصا البنوك الإسلامية من الممكن إن يفرض نوعيات جديدة من الفئات المستغلة لتلك القرارات العشوائية مثل فئات المحتكرين من أصحاب رؤوس الاموال استغلالا للظروف الطارئة أو فئات أخرى من أصحاب التمويل غير الرسمي استغلالا لحاجة الناس ومنعهم من التمويل عبر جهات التمويل الرسمية.

خلاصة القول إن دولة الكويت ما زالت تعاني من عدم التوازن بين العرض والطلب في القطاع العقاري، حيث تكمن المشكلة الأساسية في الاستثمار والتطوير العقاري في محدودية الأراضي المتاحة للاستثمار أو الاستغلال، حيث أن معظم الأراضي تملكها الدولة، إذ أن الحكومة هي المحتكر الرئيسي للأراضي ولا تقوم بتطوير أراضيها بشكل ملائم، حيث إن حجم الاراضى المستغلة للأغراض السكنية والاستثمارية والتجارية لا يتعدى 2.5% من المساحة الإجمالية للبلاد . كما أن توقيف عمل البنوك الإسلامية عن منح الائتمان قد ساهم في زيادة حدة مشكلة الانتظار في طوابير الحصول على الرعاية السكنية حيث تشير بعض التقديرات إلى ارتفاع عدد الطلبات المقدمة من 60 ألف طلب إلى نحو 90 ألف طلب لم تستطع الحكومة بمفردها توفير الرعاية السكنية لهم .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

مؤشرات التداول العقاري

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري وللربع الثالث على التوالي شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2008 انخفاضا قيمته 244.645 مليون دينار كويتي. بنسبة انخفاض قدرها 31 % مقارنة بالربع الثاني من عام 2008 والبالغ قيمته 413,790 مليون دينار كويتي.

الصفقات العقارية للسكن الخاص

أرتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص ليصل إلى ما نسبته 33.8 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة 545,767 مليون دينار كويتي. وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 184,721 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2008. كما استمرت قيمة تداولات السكن الخاص في الانخفاض بشكل كبير ليصل إلى 19 % للربع الثالث من عام 2008. حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 971 صفقة للربع الثالث من عام 2008 مقارنة بـ 1003 عن الربع الثاني من عام 2008. في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني 2008 ليصل إلى 203 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 234 ألف دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2008. وذلك لانخفاض عدد الصفقات بنسبة 9.6%. وثبات أسعار السكن الخاص إلى حد بعيد في بعض المناطق في الوقت نفسه. وقد سجل شهر يوليو 2008 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 54.8 % بقيمة 100.975 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 184.721 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2008 في حين جاء شهر أغسطس في المرتبة الثانية بقيمة 45.926 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 24.9 % وجاء شهر سبتمبر في المرتبة الأخيرة بقيمة 37.819 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 20.5 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الإستثمارية

انخفض إجمالي التداولات الإستثمارية العقارية خلال الربع الثالث من عام 2008 ليصل إلى 184.773 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 372.039 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2008 بنسبة انخفاض بلغت 50.3%. ويبدو أن هذا الانخفاض الكبير يعود إلى شهر سبتمبر حيث أن هذا الشهر قد تأثر بمعطيات الأزمة المالية العالمية التي حدثت في منتصفه وهو ما دفع ملاك العقارات الإستثمارية للإحجام عن التداول وتفضيل الاحتفاظ بعقاراتهم التي حقق لهم الأمان النسبي لأستثماراتهم مقارنة بالقنوات الإستثمارية الأخرى التي شهدت ارتباكا. وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثالث من عام 2008 مسجلا ما قيمته 95.798 مليون دينار كويتي. وجاء شهر أغسطس في المرتبة الثانية مسجلا تداولاً قيمته 46.310 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلا تداولاً قيمته 42.664 مليون دينار كويتي.

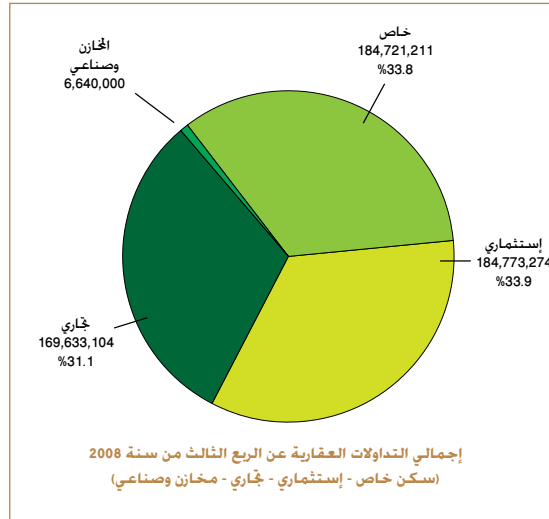
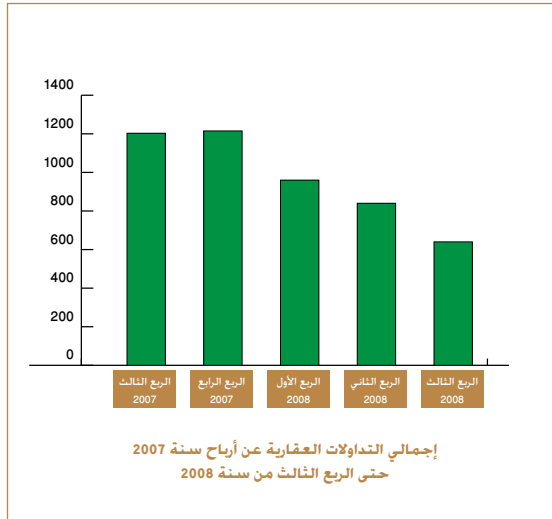
كما يعود الانخفاض في جزء منه لضعف الطلب على العقارات الإستثمارية نتيجة لمرور السوق العقاري بتأثير مزدوج الأول ترقب تعديل القانون رقم 8 و 9 والثاني الخوف من تداعيات الأزمة وتفضيل السيولة عن الأستثمار العقاري والتوجه نحو الودائع المصرفية الأكثر تنافسية وأمانا على المدى القصير.



وكان قطاع العقار الاستثماري قد شهد نموا في تداولاته في الربع الأول من العام الحالي حيث انحاز المستثمرون نحو العقارات الاستثمارية والتجارية والصناعية كبديل عن العقارات السكنية التي تأثرت بالقوانين 8 و9.

الصفقات العقارية التجارية

ارتفع إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح خلال الربع الثالث من عام 2008 نظرا لندرة المعروض حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 9.1% مسجلة ما قيمته 169.633 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثاني من عام 2008 والبالغ 155.470 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 31% على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 33.8% والصفقات الاستثمارية البالغة 33.9%. وصفقات المخازن والصناعي 1.2%. وقد احتل شهر سبتمبر المرتبة الأولى حيث وصل إلى 128.325 مليون دينار كويتي. بينما سجل شهر يوليو المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 22.143 مليون دينار كويتي. وسجل أيضا شهر أغسطس المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 19.164 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2008 ما قيمته 3.029 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 2.776 مليون دينار كويتي للربع الثاني من عام 2008. ويعود ارتفاع قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات. ووصول أسعارها في بعض المناطق إلى معدلات قياسية واستمرار ندرة المعروض منها.



العالم... بيتك



مؤل عقارك وبناء مشاريع العقارية خارج دولة الكويت من خلال بيتك

للشركات وللمؤسسات والأفراد

- الفيحاء: 22541068 • خيطان: 24756491 • الأندلس: 24866037
- برج مكي جمعة (الدور الرابع): 22413720 • مبارك العبدالله: 25379182
- القاعة المصرفية: 22964607 - 22964690 - 22452670 - 22964690
- إدارة الإئتمان: 22436020 - 22435443

kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان





مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

استمرت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثالث من عام 2008 في تحقيق استقرار في أسعار الأراضي السكنية في معظم المحافظات وخصوصاً في محافظة العاصمة وتحديدًا في المناطق الداخلية المتميزة مثل ضاحية عبد الله السالم والشامية واليرموك والخالدية والشويخ السكني . والفيحاء وكيفان والمنصورية والصليبخات في حين سجلت بعض المناطق الأخرى في العاصمة انخفاضاً يتراوح ما بين 1 - 2 % في مناطق مثل السرة وغرناطة وقرطبة.

وصف العقار	م/س الربع الثالث 2008*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1093	1433	753	1,075,000	565,000	750	ضاحية عبد الله السالم
أرض فضاء	1150	1500	800	1,500,000	800,000	1000	الشويخ السكني
أرض فضاء	816.5	1,067	566	800,000	425,000	750	العديلية
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	630	760	500	380,000	250,000	500	السرة
أرض فضاء	625	800	450	800,000	450,000	1000	المنصورية
أرض فضاء	616.5	780	453	585,000	340,000	750	القادسية
أرض فضاء	547	613	480	460,000	360,000	750	الدسمة
أرض فضاء	750	880	620	440,000	310,000	500	كيفان
أرض فضاء	706.5	880	533	660,000	400,000	750	كيفان
أرض فضاء	730	960	500	960,000	500,000	1000	النزهة
أرض فضاء	827	1067	587	800,000	440,000	750	النزهة
أرض فضاء	900	1040	760	520,000	380,000	500	النزهة
أرض فضاء	720	840	600	420,000	300,000	500	اليرموك
أرض فضاء	683	800	567	600,000	425,000	750	اليرموك

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وسجلت محافظة مبارك الكبير 423 دينار كويتي لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الثالث من عام 2008 بمعدل انخفاض يصل إلى 1.8 % بالمقارنة بالربع السابق له.

وصف العقار	م/س الربع الثالث 2008*	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	500	600	400	450,000	300,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
بيت حكومي	375	433	313	175,000	125,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
أرض فضاء	381.5	413	350	165,000	140,000	400	المسيلة (شرق القرين)
أرض فضاء	310	375	245	150,000	98,000	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 سعر يصل إلى 313.4 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي بنسبة انخفاض قدرها 5.3 % مقارنة بالربع السابق لعام 2008 .

وصف العقار	م/س الربع الثالث 2008*	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	320	360	280	180,000	140,000	500	الرابية
أرض فضاء	385	440	330	220,000	165,000	500	الفروانية
أرض فضاء	420	466.6	373.3	350,000	280,000	750	جليب الشيوخ
بيت قائم	300	350	250	140,000	100,000	400	الرحاب (بيت قائم)
أرض فضاء	360	460	260	230,000	130,000	500	صباح الناصر
أرض فضاء	393.7	487.5	300	195,000	120,000	400	إشبيلية
أرض فضاء	412.5	500	325	200,000	130,000	400	إشبيلية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .



أما محافظة الأحمدية فقد انخفضت فيها الأسعار بشكل طفيف لا يتعدى 1 % ليسجل متوسط سعر المتر المربع فيها 332 دينار كويتي . حيث سجلت منطقة هديه والوفرة وجابر العلي والصباحية والفحيحيل معدلات متشابهة إلى حد بعيد مع مؤشرات أسعار الربع الأول والثاني من العام الحالي . في حين شهدت بعض المناطق ارتفاعا ملموسا خلال الربع الثالث من العام الحالي وخصوصا في منطقة المنقف السكني والطنطاس الزراعية ومنطقة الخيران السكنية وهي المناطق التي ما زالت تشهد مضاربات من بعض الأفراد والشركات العاملة في سوق العقار مع التنبؤ والتوقع صدور تعديل للقانون رقم 8 و 9 / 2008.

وصف العقار	م/س الربع الثالث 2008*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	265	330	200	330,000	200,000	1000	الطنطاس الزراعية
أرض فضاء	256.5	300	213	225,000	160,000	750	هديه
أرض فضاء	1,266	1,333	1,200	1,000,000	900,000	750	الشريط الساحلي ج على البحر
أرض فضاء	287.5	325	250	130,000	100,000	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 .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد شهدت محافظة حولي انخفاضا طفيفا في الأسعار خلال الربع الثالث من العام الحالي مقارنة بالربع الثاني 2008 ليستقر متوسط سعر المتر فيها عند 641 دك للمتر المربع . بمتوسط انخفاض 1.3 % . في حين سجلت أسعار بعض المناطق مثل منطقة سلوى انخفاضا أعلى من المتوسط و وصل إلى 4.5 % والرميثة بنسبة 3.5 % والجابرية بنسبة انخفاض 2.4 %.

وصف العقار	م/س الربع الثالث +2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة 2م	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	612.5	700	525	280,000	210,000	400	الشعب
أرض فضاء	403.3	480	326.6	360,000	245,000	750	الجابرية
أرض فضاء	366.6	426.6	306.6	320,000	230,000	750	الرميثة
أرض فضاء	550	600	500	600,000	500,000	1000	الرميثة
أرض فضاء	353.3	400	306.6	300,000	230,000	750	سلوى

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

وسجلت محافظة الجهراء متوسط سعر 237 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض منخفضة بنسبة 2.8 % نتيجة لانخفاض الطلب على بعض المناطق مثل منطقة القصر والتي انخفضت أسعارها بنسبة 4.2 % ومنطقة الواحة والتي انخفضت بنسبة 3.2 % . في حين استقرت أسعار بقية المناطق في محافظة الجهراء بالمقارنة بالربع السابق من العام الحالي.

وصف العقار	م/س الربع الثالث +2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة 2م	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	160	193.3	126.6	145,000	95,000	750	القصر
أرض فضاء	206.8	247	166.6	185,000	125,000	750	الجهراء القديمة
بيت قائم	262.5	325	200	130,000	80,000	400	العيون
بيت قائم	249.8	266.6	233	80,000	70,000	300	الواحة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .



ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

استمرت حالة الهدوء النسبي في نسب ارتفاع أسعار العقارات الاستثمارية خلال الربع الثالث والثاني على التوالي. بعد أن سجل ارتفاعاً في الربع الأول نتيجة لاعتبار العقار الاستثماري ملاذاً بديلاً للاستثمار في العقار السكني الذي شهد تباطؤاً كبيراً متأثراً بالقانون رقم 8 و 9 .

حيث أن هناك عدة عوامل 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 خلال الفترة الماضية . وكان لتقلص التمويل الموجه للنشاط العقاري تأثير موازي على الأنشطة الاستثمارية وخصوصاً في ظل توجه البعض لزيادة نسب التمويل من 30 % - 50 % تحسباً للمخاطر المرتفعة في السوق . وانتقاهم للعملاء أصحاب الملاحة والقدرة على الاستثمار العقاري.

كما أضافت الأزمة المالية العالمية بعداً جديداً له تأثير على حركة التداول وأسعار العقارات الاستثمارية بالكويت. فعلى الرغم من كون العقار يمرض ولا يموت إلا أن الأزمة يمكن أن تؤثر في العقار المحلي من خلال :

- وجود بعض العقارات المرهونة لدى بعض البنوك مقابل فروض موجه لسوق الأسهم والذي منى بخسائر كبيرة ما قد يعرض تلك العقارات للبيع وفاءً للديون وهو ما يزيد من حجم المعروض في السوق من العقارات الاستثمارية ويدفع الأسعار للانخفاض.
- لم تتضح معالم الأزمة المالية حيث وما زالت الأجواء ضبابية ما يدفع البعض للتمسك بعقاراتهم بحثاً عن الأمان الذي يوفره العقار المحلي على المدى الطويل.
- أدت الأزمة المالية العالمية إلى ركود الأسواق العالمية وتخفيض الطلب على مواد البناء ما يدفعها للانخفاض وهو ما سوف يعيد تنشيط سوق الإنشاءات ويزيد المعروض بعد أن توقف العديد من المستثمرين نتيجة لزيادة أسعار مواد البناء.
- تأثيراً لإجراءات المعتمدة من قبل بنك الكويت المركزي على العقار الاستثماري والمتمثلة بخفض سعر الفائدة واعتبار العقار أداة رهن للديون من شأنه تقليل تكلفة الاقتراض ويزيد الطلب على القروض العقارية الموجهة للقطاع الاستثماري العقاري.
- يتوقع انتعاش العقار المحلي بعد أن تهدأ عواصف الأزمة نتيجة لتوقع تدفق أموال المستثمرين هروباً من الأسواق العالمية وبحثاً عن استثمار أكثر أماناً وربحية وهو ما يتوفر في الاستثمار العقاري وفي دولة الكويت المرشحة ضمن عدة دول لتكون مركزاً للنمو العالمي.
- تزايد الطلب على العقارات الاستثمارية من شريحة بعض مستثمرين باحثين عن عائد جيد وشهري بهدف تحقيق دخلاً ثابتاً شهرياً وخروجاً من المضاربات السابقة في العقار أو سوق الأوراق المالية

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد طالت حالة الهدوء والاستقرار معظم المحافظات المختلفة حيث سجلت محافظة العاصمة انخفاضا بنسبة 1.3 % ليتراوح متوسط المتر فيها ما بين 1864 دينار كويتي إلى 2696 دينار كويتي . وقد سجلت منطقة بنيد القار أعلى انخفاض والذي اقترب من حاجز 4 % أما المناطق المطلة 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 إدارية .

وصف العقار	م/س الربع الثالث +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	1,225	1,450	1,000	1,450,000	1,000,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
أرض فضاء	1,600	1,750	1,450	1,750,000	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 انخفاضا طفيفا حيث شهدت منطقة حولي حالة من الانخفاض المحدود والذي يتراوح ما بين 1 و 2 % خلال الربع الثالث من عام 2008 مقارنة بالربع السابق. في حين سجلت منطقة السالمية انخفاضا في الأسعار حيث انخفضت بعض المناطق الداخلية بنسبة ملحوظة في حين استقرت أسعار مواقع أخرى مثل شارع بغداد والبدع وشارع عبدالكريم الخطابي نتيجة لالتهاء من اجاز مشروع تحديث الدائري الخامس ودوار الجوازات. كما أن هناك توجهها لمنح تراخيص لفتح محلات في هذا الشارع . والذي استقر سعر المتر فيه ما بين 1150 دينار كويتي إلى 1300 دينار كويتي .



وصف العقار	م/س الربع الثالث *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 موسي 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 محافظة الفروانية انخفاضا طفيفاً في الأسعار بلغ 1% وبمتوسط سعري يصل إلى 933 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الثالث *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	950	1,000	900	1,000,000	900,000	1,000	الفروانية طريق المطار
أرض فضاء	815	880	750	880,000	750,000	1,000	الفروانية شوارع رئيسية
أرض فضاء	700	750	650	750,000	650,000	1,000	الفروانية شوارع داخلية
أرض فضاء	800	867	733	650,000	550,000	750	الفروانية شوارع داخلية
أرض فضاء	893.5	1,100	1,000	825,000	750,000	750	خيطان طريق المطار
أرض فضاء	973.5	960	827	720,000	620,000	750	خيطان شارع رئيسي
أرض فضاء	933.5	1,133	1,000	850,000	750,000	750	الرقعي الدائري الرابع
أرض فضاء	1,017	1,067	967	800,000	725,000	750	الرقعي الدائري الخامس

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

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

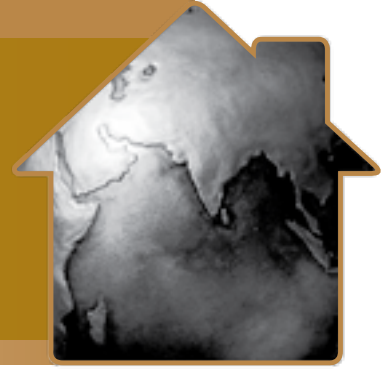
وصف العقار	م/س الربع الثالث 2008*	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	773.5	900	647	675,000	485,000	750	الطنطاس
أرض فضاء	1,750	2,000	1,500	2,000,000	1,500,000	1000	الطنطاس على البحر
أرض فضاء	757	867	647	650,000	485,000	750	أبو حليفة
أرض فضاء	760	853	667	640,000	500,000	750	المنقف
أرض فضاء	740	820	660	410,000	330,000	500	المهبولة
أرض فضاء	920	1,000	840	500,000	420,000	500	الفحاحيل شارع مكة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .

وبالنسبة لمحافظة الجهراء فقد شهدت انخفاضا مقارنة بالربع السابق من العام الحالي حيث استقر متوسط سعر المتر فيها عند 733 دينارا كويتيا للمتر المربع من الأرض.

وصف العقار	م/س الربع الثالث 2008*	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	627.5	685	570	685,000	570,000	1000	الجهراء داخلية
أرض فضاء	700	750	650	750,000	650,000	1000	الجهراء شوارع رئيسية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

على خلاف مؤشرات العقارات السكنية والاستثمارية واصلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعها الملحوظة في بعض المناطق وخصوصاً في منطقة العاصمة حيث ارتفعت بنسبة 4.3% خلال الربع الثالث من العام الحالي مقارنة بالربع الثاني 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 الثالث 2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	11,500	12,500	10,500	6,250,000	5,250,000	500	% 520	المدينة (شارع أحمد الجابر)
أرض فضاء	11,375	12,750	10,000	6,375,000	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	6,700	7,400	6,000	3,700,000	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	270	320	220	320,000	220,000	1000	%70-50	مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

بينما سجلت استقرارا في مناطق أخرى مثل محافظة الجهراء مقارنة بالربع الثاني من عام 2008 حيث شهدت منطقة المركز التجاري والإداري تداولا ملحوظا دون تغير يذكر في الأسعار .

المنطقة	نسبة البناء	المساحة 2م	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثالث 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

في حين سجلت محافظة حولي انخفاضا طفيفا بلغت نسبته 1.1% واستمر شارع بن خلدون في المقدمة بالنسبة للارتفاع حيث يتراوح السعر المعروض ما بين 3700 - 4300 دينار كويتي في المتوسط.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة 2م	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثالث 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	4,800,000	4,000,000	4,800	4,000	4,400	أرض فضاء
حولي شارع بيروت	170%	1,000	4,700,000	4,000,000	4,700	4,000	4,350	أرض فضاء
حولي شارع العثمان	150%	1,000	4,000,000	3,500,000	4,000	3,500	3,750	أرض فضاء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضا طفيفا بنسبة 1.7 % وقد سجل أعلى انخفاض في شارع مناور 6.2 % وشهدت منطقة العارضية تخصيص مخازن استقرارا بالمقارنة بالربع السابق .

المنطقة	نسبة البناء	المساحة 2م	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثالث *2008	وصف العقار
			من	إلى	من	إلى		
الفروانية شارع المناور	%170	1,000	4,600,000	5,250,000	4,600	5,250	4,925	أرض فضاء
الفروانية شارع المطافي	%170	1,000	4,000,000	4,300,000	4,000	4,300	4,150	أرض فضاء
خيطان	%170	1,000	3,650,000	4,150,000	3,650	4,150	3,900	أرض فضاء
الضجيج (5000م) الفروانية - جنوب خيطان	%250	5,000	3,250,000	3,750,000	650	750	700	أرض فضاء
العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	1000	1,250,000	1,800,000	1,250	1,800	1,525	أرض فضاء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

وقد شهدت محافظة الأحمدية تداول ملحوظا في العقارات التجارية دون تغيير في الأسعار عن الربع السابق حيث استمر الطلب على منطقة الفحيحيل المطل على البحر ومنطقة لآلي الخيران والذي تراوح سعر المتر فيها ما بين 1100 - 1300 دينارا كويتيا .

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

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن* :

شهدت القسائم الصناعية استقراراً في الأسعار خصوصاً في محافظة الأحمدية في الوقت الذي تراجعت فيه أسعار العقارات الصناعية في منطقة الجهراء .

أسعار المزارع والجواخير :

لم يحدث تغير يذكر في أسعار المزارع خلال الربع الثالث من عام 2008 بالمقارنة بالربع السابق له نتيجة لفترة الصيف حيث ينشط الطلب على المزارع في فصل الشتاء للغرض المخصص لها بالإضافة لاستخدامها كمنتجات واستراحات من معظم الأسر الكويتية حيث استقر سعر جواخير كبد التي تبلغ مساحتها 2500 متر ما بين 65000 و 80000 دينار كويتي للجذور المبنى والمجهز في حين سجلت إسطبلات الفروسية وجواخير الوفرة ارتفاعاً طفيفاً.

سادساً : أسعار الشاليهات:

استقرت أسعار الشاليهات خلال الربع الثالث من العام الحالي بالمقارنة بالربع السابق له . ويوضح الجدول التالي بعضاً من الأسعار الخاصة بالشاليهات :

المنطقة	طول الواجهة البحرية	القيمة دينار كويتي		سعر متر الواجهة البحرية		متوسط سعر المتزل للواجهة البحرية الربع الثالث 2008	وصف العقار
		من	إلى	من	إلى		
ميناء عبدالله	15	190,000	220,000	12,667	14,667	13,667	أرض فضاء
الضباعية	15	200,000	250,000	13,333	16,667	15,000	أرض فضاء
الجليعة	15	280,000	325,000	18,667	21,667	20,167	أرض فضاء
بنيدر	15	400,000	480,000	26,667	32,000	29,333	أرض فضاء
النويصيب	15	255,000	300,000	17,000	20,000	18,500	أرض فضاء



سابعا : أسعار شقق التمليك:

انخفض مستوى الطلب على شقق التمليك في الربع الثالث من العام الحالي . حيث تزايد المعروض من الشقق وتراوح مستوى التشطيب ما بين عادي وتشطيب سوبر ديلوكس . وقد استقر متوسط أسعار شقق التمليك في الربع الثاني 2008 مع عن الربع الثاني من العام نفسه لتصل ما بين إلى 350 - 650 دك للمتر المربع من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية . مع استمرار وجود تركيز محافظة الأحمدية 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 935-1218 دك . 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 إلى سوبر ديلوكس . حيث يشهد هذا المنتج إقبالا ملحوظا من قبل بعض فئات المجتمع للرجبة بالسكن أو إعادة التأجير.

وبشكل عام تتمتع شقق التمليك بميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية، وسهولة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وحقائق 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 إلى كبار السن الذين تزوج أبناؤهم وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم.

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

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

ثامنا :نسب الإشغال والإيجارات:

انخفضت نسب الإشغال على نفس معدلاتها المرتفعة لكافة مستويات جميع أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 95 - 97 % حتى أنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 100 %.

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 170 - 220 دينار كويتي لغرفة وصالة، و260-180 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 والتشطيب.

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 لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 18 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب، كما انخفض متوسط سعر متر التأجير المربع في المنطقة التجارية الحرة ليصل إلى 8.5 دينار كويتي في ظل حدوث انخفاض ملموس موازي في متوسط أسعار الأراضي في المنطقة، وقد ظهر نوع جديد من المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تُوَجَّر لفترات متقطعة وقد انخفض سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب ليتراوح ما بين 14-18 دينار كويتي للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فلم يشهد سعرها تغيراً ملحوظاً عن الربع الثاني 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 (12.5 - 17.75) دينار كويتي للمتر المربع بينما يرتفع سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 20-12 دينار كويتي للمتر المربع.



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

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

* القيم الإيجارية تشمل العقارات ذات المواقع الداخلية وفق تشطيب عام جيد .
 * تزداد القيم الإيجارية للمطلقة 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 ستايليت وانترنت ، أمن وحراسة) .
 * القيم الإيجارية بشقق السكن الاستثماري ، ولا تشمل الأنشطة التجارية (صالون ، مشغل نسائي) .
 * القيم الإيجارية المرفقة بالجدول لا تشمل التيار الكهربائي (رسوم الكهرباء على عاتق المستأجر وليس المالك) .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

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

المناطق	السرخاب 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	9-9
الفروانية	22-18	40	22	9-8.5
خيطان	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	6-5	-
المدينة/الكويت	18	30	22-20	15-12.5



متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الصناعية في مناطق الكويت ”الربع الثالث 2008“

ملاحظات	الميزانين متوسط متر التأجير المربع(مكاتب)	الارضي متوسط متر التأجير المربع(معارض)	السرداب متوسط متر التأجير المربع(مخازن)	المناطق
	10-4	50-12.5	4-3.5	الشويخ الصناعية
	8-4	20-12.5	4-3.5	الري
* السرداب والارضي (مستودعات أو مصانع)	3.5-3	6-4*	3.5-3	صبحان
* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يصل الـ 2م إلى 5 - 6 د.ك	5-3	10-8*	3.5-3	العارضية
	5-3.5	15-8	4-2	الاحمدي
	5-3	17-12	4-2.5	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.