

بيت التمويل الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع 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 الرابع من عام 2008

مواقع خدمة إدارة العقار المحلي:

الفرع الرئيسي
القاعة المصرفية

هاتف: 22445050 بدالة: 2122 / 2158

فرع الفيحاء

هاتف: 22520174 - 22522264 بدالة: 305 / 304

فرع خيطان

هاتف: 24756491

فرع مبارك العبدالله

أرض المعارض

هاتف: 25379182 / 3 / 4 بدالة: 104

فرع الأندلس

هاتف: 24866037

برج مكي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 22413720

الإشراف العام:

م. فهد خالد الخيزم

إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد:

د. محمد جميل الشبشير

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: 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 الرابع من عام 2008، والذي يهدف إلى تحليل بعض جوانب وملامح سوق العقار في الكويت، من خلال تناول أهم التطورات والأنشطة الكمية والنوعية بشكل دوري ومتوالي.

ويهدف بيتك من وراء نشر هذا التقرير إلى تحقيق غرضين أساسيين يتمثل الأول: في جمع ورصد جميع البيانات الرسمية ومؤشرات الأسعار عن نشاط العقار المحلي، ومعالجتها بصورة منسقة، ومتابعة مؤشرات أدائه باستخدام منهجية موحدة، ونشرها بصورة دورية ومنتظمة.

أما الغرض الثاني فهو المساهمة من خلال نشر هذه البيانات في تنمية الوعي العقاري والاستثماري في السوق المحلي، وتفعيل دورها التنموي في الاقتصاد، والمساعدة في تمكين العملاء والمستثمرين فيها من اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة.

وبجانب تحليل نشاط وأداء العقار المحلي، يتطرق التقرير إلى أبرز التطورات الاقتصادية ذات العلاقة بنشاط هذا السوق، إضافة إلى التطورات المؤسسية المنظمة له.

ونأمل أن يشكل هذا التقرير دافعاً قوياً لتنمية النشاط العقاري والاستثماري ودعم دورها لنساهم في التنمية المحلية.



مصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص :

هي مبان نموذجية تقع في المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة والتي أقامها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك أو وزعت الدولة أراضيها 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 للرواد.

المبنى التجاري :

هو 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 قيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية :

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات 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 المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن 3000 متر مربع. وتحتسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي :

ويقصد بها الأبنية التي تقام على الشريط الساحلي والتي 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.

النشآت 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.

وحدات القياس :

- المساحة:

- الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².
- الفدان وهو الأيكر = 4046.8 م².
- الدونم = 1000 م².
- المتر المربع = 10,764 فوت .

- الطول:

- الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
- (1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).
- الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م .
- القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.
- البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.
- الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.
- الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
- الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.
- الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.
- البوع = 2 متراً تقريباً.
- الفامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
- الذراع = 51 سم = 0.51 م.
- الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.
- السنة الضوئية = 9500 بليون كلم تقريباً.
- المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.



مقدمة

بدأ التوسع في النشاط العقاري عام 2008 يفقد وتيرته السريعة في النمو متأثراً بجملة من العوامل تمثلت في القانونين رقم 8 و 9 لعام 2008 والذين صدرا في نهاية فبراير وحظرا على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة للغير. كما منع البنوك الإسلامية من تمويل العقاري السكني الأمر الذي أدى إلى انخفاض التداولات وحال دون حصول العديد من شرائح المجتمع على سكن مناسب في ضوء متوسطات الدخل مقارنة بمتوسطات أسعار الأراضي والعقارات. فضلاً عن تأثر القطاع العقاري بأكبر الأزمات المالية منذ الحرب العالمية الثانية والتي أملت بالأسواق في شهر سبتمبر من العام 2008. فقد شهد التداول العقاري تباطؤاً ملحوظاً خلال عام 2008. ومن ثم انخفض معدل النمو من 58.4% إلى معدل انخفاض يصل إلى 37% عام 2008. وقد صاحب انخفاض النمو في التداولات تراجعاً في معدلات الأسعار في بعض المناطق والعقارات السكنية والاستثمارية في حين تباين أداء أسعار العقارات التجارية بين الارتفاع والانخفاض وفقاً للمحافظات. كما رافق هذا الانخفاض في الأسعار تراجعاً في الطلب على العقارات وسادت الأسواق حالة من الترقب والانتظار في ظل الضبابية التي ما زالت تحيط بمصير وتداعيات الأزمة المالية العالمية. والتوترات المالية الأكثر حدة في الأسواق المالية والنقدية العالمية. وأزمة الثقة الموجودة في معظم الأسواق ومن بينها الأسواق الخليجية والمحلية والتي شهدت حالة من التراجعات غير مسبوقه .

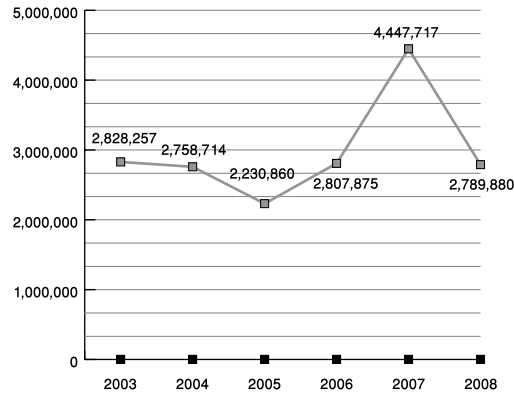
تطور إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2003-2008

البيان	2003	2004	2005	2006	2007	2008
يناير	206,831	293,390	172,438	160,034	231,878	356,582
فبراير	136,625	185,770	153,320	128,457	224,767	225,891
مارس	209,554	346,664	213,045	164,103	364,247	374,795
أبريل	284,711	292,374	213,462	254,944	440,997	274,054
مايو	177,478	378,818	248,166	247,278	376,762	195,951
يونيو	298,536	196,488	248,527	223,212	372,606	320,408
يوليو	277,172	203,014	180,852	329,070	669,454	220,302
أغسطس	246,372	180,926	194,504	126,250	223,007	116,656
سبتمبر	278,418	149,568	101,220	237,989	311,059	208,809
أكتوبر	254,468	167,298	156,856	249,142	385,984	150,908
نوفمبر	211,562	138,093	177,083	289,741	484,582	200,238
ديسمبر	246,530	226,311	171,344	397,655	362,374	145,286
الإجمالي	2,828,257	2,758,714	2,230,860	2,807,875	4,447,717	2,789,880

المصدر : إدارة التسجيل العقاري والتوثيق - وزارة العدل

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

تطور إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2003-2008



مقارنة بين متوسط أسعار العقارات أراض فضاء لعامي 2007 و 2008

أولاً العقارات الاستثمارية:

المحافظة	2007	2008	نسبة التغير
العاصمة	2965.4	2707	%-8.7
حولي	1160.3	1091.4	%-5.94
الفروانية	881.5	762.09	%-13.55
الأحمدي	1044	944	%-9.58
الجهراء	683.5	653.3	%-4.42

ثانياً عقارات السكن الخاص:

المحافظة	2007	2008	نسبة التغير
حولي	695.5	603.1	%-13.29
الفروانية	376.3	291.1	%-22.64
مبارك الكبير	503.5	412.3	%-18.11
العاصمة	742.4	704.9	%-5
الأحمدي	371.1	313	%-15.6
الجهراء	272	234.2	%-13.8



ثالثاً العقارات التجارية:

المحافظة	2007	2008	نسبة التغير
العاصمة	7809	7937	1.6%
حولي	3575	3693	3.3%
الفروانية	2114	2052	-2.9%
الجهراء	2655	2881	8.5%
الأحمدي	2848	2291	-19.5%

وكان القطاع العقاري المحلي قد شهد تطورات هامة في الأعوام الماضية. فقد ساهم ارتفاع أسعار النفط العالمية. وتزايد الإيرادات النفطية في طفرة سيولة نقدية وجهت معظمها إلى سوق الأسهم وسوق العقارات المحلية. ما أدى إلى تضخم في أسعار الأصول بالإضافة إلى توجه المستثمرين إلى التوسع في الاستثمار العقاري لا سيما التجاري منه حيث شهدت البلاد خلال الثلاث سنوات الماضية نهضة عمرانية غير مسبوقة وارتفع ناتج قطاع التشييد من 1,172 مليار دولار عام 2003 إلى 2,047 مليار دولار أمريكي بنسبة ارتفاع قدرها 74% .

وقد صاحب الطلب على الاستثمار العقاري ارتفاعاً موازياً في الطلب على مواد البناء ما أدى إلى ارتفاع كبير في أسعارها. وأمام معطيات الأزمة المالية وتوقف بعض المشروعات المحلية والعالمية وإحجام البعض الآخر عن الاستثمار العقاري تحسباً من تداعيات الأزمة عادت أسعار مواد البناء لتسجل انخفاضاً ملحوظاً. بالإضافة إلى توجه العديد من المستثمرين لتقليص نفقاتهم وترشيد مدفوعاتهم وهذا من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض الطلب على العقارات التجارية والاستثمارية وخصوصاً الجديد منها ما قد يدفع الملاك لإجراء تخفيضات في الأسعار سعياً نحو رفع نسب الأثغال في أملاكهم.

ومع ذلك يبقى العقار أحد أهم القنوات الاستثمارية والأكثر تنافسية في ظل ثبات معدلات العائد الاستثماري حيث يتراوح العائد ما بين 6 - 15% بالإضافة إلى انخفاض تكلفة تشغيل العقارات. وتصدق المقولة (العقار يمرض ولا يموت) وبالتالي فإن معظم ملاك العقار ما زالوا يتمسكون بعقاراتهم باعتبارها ملاذاً آمناً ومدراً ويحتفظ إلى حد بعيد بقيمة ثروتهم.

ولا شك أن هناك علاقة ارتباط واضحة بين ما يجري في سوق الأسهم والسوق العقاري. فمن ناحية كان الكثيرون يعتمدون على العوائد من سوق الأسهم في توسيع دائرة استثماراتهم العقارية وزيادة ثروتهم بفعل الأداء الإيجابي الذي شهده سوق الأسهم خلال السنوات الثلاث الماضية. ومن ناحية أخرى تأثرت أسهم الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية حيث سجلت القيمة السوقية لقطاع العقارات انخفاضاً من 4.060 مليار دينار كويتي إلى 2.592 مليار دينار كويتي بنسبة انخفاض 36.1% عن العام 2007. كما انخفض مؤشر السوق للقطاع العقاري بنسبة 39.75% بالمقارنة بالعام الماضي هو أقل بشكل طفيف من نسبة انخفاض إجمالي السوق والبالغ 36.93% خلال نفس الفترة.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

ويبقى الدور الحكومي المفقود دوراً رئيسياً ومطلوباً في هذه المرحلة من خلال العمل على زيادة الإنفاق الحكومي وطرح مزيد من الأراضي واستكمال مشروعات البنية التحتية ومساندة المشروعات العقارية - تحت التنفيذ - من خلال تأسيس صندوق إنقاذ لتوفير السيولة لبعض من الوقت. حتى يخرج السوق العقاري من كبوته.

ومن المتوقع أن يؤدي حكم القضاء التاريخي للمحكمة الكلية في 21 ديسمبر 2008 إلى تنشيط السوق العقاري وخصوصاً السكني منه. وقد قضى الحكم بعدم خضوع " بيتك " والبنوك الإسلامية لأحكام القانون رقم (9.8) لعام 2008. وذلك استناداً إلى أن البنوك الإسلامية هي مؤسسات ذات طبيعة خاصة. تنظم أعمالها تشريعات خاصة. وأن قانون البنوك الإسلامية رقم (30) لسنة 2003 قد استثنى البنوك الإسلامية مما ورد في القانون رقم (9.8) لعام 2008.

كما يقضي الحكم بإلغاء قرار وزارة العدل بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات والأمر بمواصلة تسجيل وقيد التصرفات الواردة على عقارات السكن الخاص في البيع والرهن وهذا الحكم من شأنه إعادة فتح المجال مرة أخرى لعودة التمويل العقاري وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وتسهيل توفير السكن الخاص للمواطنين وإلغاء قرار وزارة العدل بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات.

وقد جاء هذا الحكم في وقته وهو وقت صعب ينبغي أن تتضافر فيه الجهود جميعاً للعمل نحو استعادة الثقة في أسواقنا والحفاظ على وتيرة أداء الاقتصاد المحلي وتوسيع دائرة القطاع الخاص في القيام بأنشطة استثمارية وعقارية بحيث نخرج من أحادية المورد الاقتصادي وهو النفط. والذي شهدت أسعاره تراجعاً ملموساً منذ الأزمة المالية العالمية بفعل اتساع دائرة الركود في الغرب. وبالتالي فالكويت ليست بمنأى عن الأزمة المالية وتداعياتها. وأهم تداعياتها هو انخفاض الطلب على النفط وبالتالي انخفاض أسعاره فقد شهدت أسعار النفط انخفاضاً بنسبة تجاوزت 50% منذ آخر ذروة بلغت مؤخراً. حيث سجلت مستويات غير مسبوقة منذ أوائل عام 2007 متأثرة بالهبوط الملحوظ في الاقتصاد العالمي وتقلص النمو في الدول المتقدمة وارتفاع سعر الدولار ووقوع الأزمة المالية بالرغم من قرار تخفيض الإنتاج الذي اتخذته منظمة البلدان المصدرة للنفط (أوبك) وتماشياً مع تطورات السوق خفض صندوق النقد الدولي من آفاق النمو العالمي وسعر النفط المتوقع عما كان عليه من 100 دولار إلى 50 دولار للبرميل عام 2009.

مؤشرات التداول العقاري:

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الرابع من عام 2008 انخفاضاً قيمته 49,335 مليون دينار كويتي. بنسبة انخفاض قدرها 8.3% مقارنة بالربع الثالث من عام 2008 والبالغ قيمته 545,767 مليون دينار كويتي.

الصفقات العقارية للسكن الخاص:

ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 39.5% من إجمالي التداولات العقارية البالغة 496.431 مليون دينار كويتي. وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 196,140 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2008. مرتفعة عن الربع الثالث بنسبة 6.2%. حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 998 صفقة للربع الرابع من عام 2008 مقارنة بـ 907 عن الربع الثالث من عام 2008.



في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع 2008 ليصل إلى 424 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 234 ألف دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2008، وذلك لارتفاع عدد الصفقات بنسبة 10% وانخفاض أسعار السكن الخاص في بعض المناطق في الوقت نفسه. وقد سجل شهر ديسمبر 2008 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 47% بقيمة 92,568 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 196.140 مليون دينار كويتي خلال الربع الرابع من عام 2008 في حين جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثانية بقيمة 67.385 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 34% وجاء شهر أكتوبر في المرتبة الأخيرة بقيمة 36.189 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 18% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الاستثمارية:

ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية بشكل طفيف خلال الربع الرابع من عام 2008 ليصل إلى 189.613 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 184.773 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2008 بنسبة ارتفاع بلغت 2.6%. وقد جاء شهر نوفمبر في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الرابع من عام 2008 مسجلاً ما قيمته 84.873 مليون دينار كويتي. وجاء شهر أكتوبر في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 73.874 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر ديسمبر في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 30,865 مليون دينار كويتي.

وقد شهد النصف الثاني من العام انخفاضاً ملحوظاً في التداولات الاستثمارية ترقباً لتعديل القانون رقم 8 و 9 لعام 2008 والخوف من تداعيات الأزمة المالية العالمية، حيث إن أجواء عدم الثقة في الأسواق قد أثرت في تسجيل انخفاض ملحوظ في مستويات الأسعار وخصوصاً أسعار العقارات التجارية والاستثمارية نتيجة لدخول أجواء ركود وبروز مؤشرات تدل على انخفاض مبيعات المحلات التجارية وجارة التجزئة في الربع الأخير من العام بنسبة تتراوح ما بين 30 إلى 40% حسب تقديرات بعض التجار في السوق المحلي.

الصفقات العقارية التجارية:

انخفضت إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الرابع من عام 2008 نظراً لزيادة المعروض من العقارات التجارية وانخفاض الطلب عليها وبالتالي انخفاض أسعارها في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار. واتجاه البعض لعلق المحلات التجارية أو عرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي وخصوصاً في مجال جارة التجزئة والمواد الغذائية، كما أن العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للسكن تواجه نقصاً في الطلب عليها مما قد يضطر البعض إلى تخفيض أسعار التأجير. وهناك رصد لحالات توقف عن استكمال تنفيذ بعض المشروعات التجارية العقارية، حيث انخفضت قيمة التداولات بنسبة 35.7% مسجلة ما قيمته 109.127 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثالث من عام 2008 والبالغ 169.633 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 22%. على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 40% والصفقات الاستثمارية البالغة 38%. وقد احتل شهر نوفمبر المرتبة الأولى حيث وصل إلى 47.978 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر أكتوبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 40.047 مليون دينار كويتي. وسجل أيضاً شهر ديسمبر المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 21.101 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع من عام 2008 ما قيمته 2,321 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 3,029 مليون دينار كويتي للربع الثالث من عام 2008، ويعود انخفاض قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات، ووصول أسعارها في بعض المناطق إلى معدلات منخفضة.

العالم... بيتك



مؤل عقارك وبناء مشاريع العقارية خارج دولة الكويت من خلال بيتك

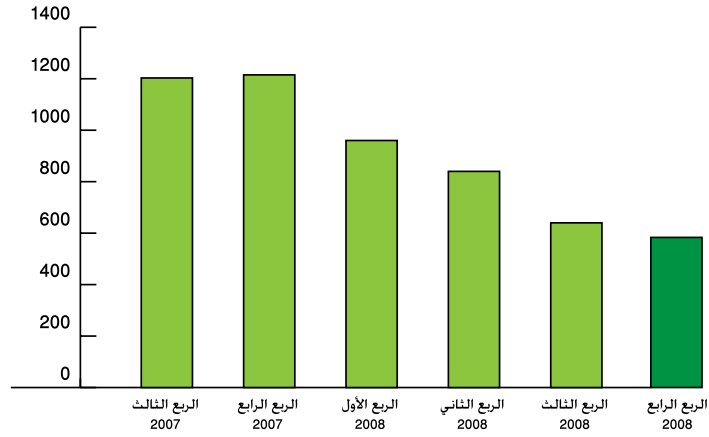
للشركات وللمؤسسات والأفراد

- 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

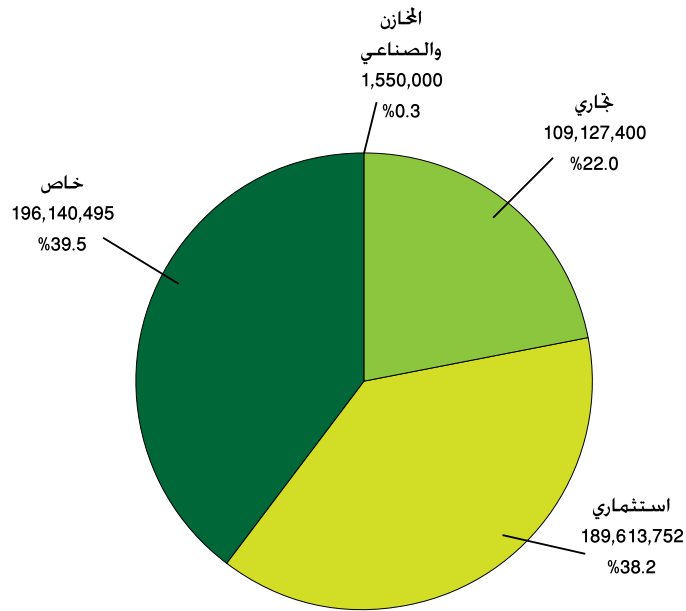
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان





إجمالي التداولات العقارية عن أرباع سنة 2007
والربع الرابع من سنة 2008



اجمالي التداولات العقارية عن الربع الرابع من سنة 2008
(سكن خاص - استثماري - تجاري - مخازن صناعي)

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الرابع من عام 2008 انخفاض في أسعار الأراضي السكنية في معظم المحافظات حيث سجلت محافظة العاصمة انخفاضاً نسبته 3.4% في المتوسط بينما كان هذا الانخفاض لا يتعدى 2% 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 3 - 6% في مناطق مثل الروضة والقادسية والدسمة.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1,053.3	1,360	747	1,020,000	560,000	750	ضاحية عبد الله السالم
أرض فضاء	1,125	1,450	800	1,450,000	800,000	1000	الشويخ
أرض فضاء	766,7	1,000	533	750,000	400,000	750	العديلية
أرض فضاء	610	720	500	360,000	250,000	500	قرطبة
أرض فضاء	760	920	600	460,000	300,000	500	الفيحاء
أرض فضاء	866,7	1,067	667	800,000	500,000	750	الشمالية
أرض فضاء	600	700	500	350,000	250,000	500	السرة
أرض فضاء	625	800	450	800,000	450,000	1000	المنصورية
أرض فضاء	600	747	453	560,000	340,000	750	القادسية
أرض فضاء	533.3	613	453	460,000	340,000	750	الدسمة
أرض فضاء	700	840	560	420,000	280,000	500	كيفان
أرض فضاء	653.3	800	507	600,000	380,000	750	كيفان
أرض فضاء	725	950	500	950,000	500,000	1000	النزهة
أرض فضاء	806.7	1,040	573	780,000	430,000	750	النزهة
أرض فضاء	880	1,040	720	520,000	360,000	500	النزهة
أرض فضاء	700	800	600	400,000	300,000	500	اليرموك
أرض فضاء	666.7	800	533	600,000	400,000	750	اليرموك

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



وسجلت محافظة مبارك الكبير 411 دينار كويتي لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الرابع من عام 2008 بمعدل انخفاض يصل إلى 2.9% بالمقارنة بالربع السابق له.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *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	343.8	400	288	160,000	115,000	400	السييلة (شرق القرين)
أرض فضاء	251	313	187	125,000	75,000	400	الفيطيس (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 291 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الرابع من العام الحالي بنسبة انخفاض قدرها 7.3% مقارنة بالربع السابق لعام 2008 .

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	300	360	240	180,000	120,000	500	الرابية
أرض فضاء	350	400	300	200,000	150,000	500	الفروانية
أرض فضاء	373.3	427	320	320,000	240,000	750	جليب الشيوخ
بيت حكومي	300	350	250	140,000	100,000	400	الرحاب (بيت حكومي)
أرض فضاء	344	450	237.5	180,000	95,000	400	إشبيلية
أرض فضاء	310	400	220	200,000	110,000	500	إشبيلية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

أما محافظة الأحمدية فقد انخفضت فيها الأسعار بشكل ملحوظ يصل إلى 5.8% ليسجل متوسط سعر المتر المربع فيها 313 دينار كويتي. حيث سجلت منطقة هدية والوفرة وجابر العلي والصباحية والفحيحيل والرقعة معدلات انخفاض تتراوح ما بين 2 - 9% وخصوصاً في منطقة المنقف السكني والفنطاس الزراعية ومنطقة الخيران السكنية وهي المناطق التي ما زالت تشهد مضاربات من بعض الأفراد والشركات العاملة في سوق العقار.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	250	300	200	300,000	200,000	1000	الفنطاس الزراعية
أرض فضاء	240	293	178	220,000	140,000	750	هدية
أرض فضاء	1,167	1,267	1,067	950,000	800,000	750	الشريط الساحلي ج على البحر
أرض فضاء	263	313	213	125,000	85,000	400	المنقف
بيت قائم	269	300	238	120,000	95,000	400	جابر العلي
بيت قائم	241	280.6	201	78,000	56,000	278	الظهر

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد شهدت محافظة حولي انخفاضاً ملحوظاً في الأسعار خلال الربع الرابع من العام الحالي مقارنة بالربع الثالث 2008 ليستقر متوسط سعر المتر فيها عند 603 د.ك للمتر المربع. بمتوسط انخفاض 5.9%. في حين سجلت أسعار بعض المناطق مثل منطقة سلوى انخفاضاً أعلى من المتوسط وصل إلى 6.9% كما شهدت منطقة البدع (شارع التعاون والقسائم الداخلية والشريط الساحلي على البحر) معدلات انخفاض تراوحت بين 8 - 13%.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	600	700	500	280,000	200,000	400	الشعب
أرض فضاء	386.7	453	320	340,000	240,000	750	الجابرية
أرض فضاء	346.7	400	293	300,000	220,000	750	الرميثة
أرض فضاء	525	550	500	550,000	500,000	1000	الرميثة شارع الأقصى
أرض فضاء	333.3	400	267	300,000	200,000	750	سلوى

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



وسجلت محافظة الجهراء انخفاضاً طفيفاً ليصل متوسط السعر إلى 234 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض منخفضة بنسبة 1.2% نتيجة لانخفاض الطلب على بعض المناطق مثل الجهراء القديمة والتي انخفضت أسعارها بنسبة 3.2% ومنطقة العيون والتي انخفضت بنسبة 2.4%. في حين استقرت أسعار بقية المناطق في محافظة الجهراء بالمقارنة بالربع السابق من العام الحالي.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *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	200	240	160	180,000	120,000	750	الجهراء القديمة
أرض فضاء	262.5	300	225	120,000	90,000	400	النعيم (بيت حكومي)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية انخفاضاً ملحوظاً خلال عام 2008 وبالمقارنة بعام 2007 بلغ متوسطه 8.6% وقد تباينت نسب الانخفاض بين المحافظات حيث احتلت محافظة الفروانية المرتبة الأولى للانخفاض مسجلة ما نسبته 13.5%.

وقد شهد الربع الأخير من العام 2008 بمفرده حالة من الانخفاض بلغ متوسطه 15.3% وذلك بعد أن شهد هدوءاً في الربع الثالث والثاني وسجل ارتفاعاً في الربع الأول نتيجة لاعتبار العقار الاستثماري ملاذاً بديلاً للاستثمار في العقار السكني الذي شهد تباطؤاً كبيراً تأثراً بالقانون رقم 8 و 9 لعام 2008.

حيث إن هناك عدة عوامل تدفع الأسعار نحو الانخفاض مثل توقف 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% حسناً للمخاطر المرتفعة في السوق. وانتقاءً للعملاء أصحاب الملاة 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 قد بدأت في التأثير بالفعل على مؤشرات العقار حيث شهدت التداولات العقارية خلال الربع الأخير ارتفاعاً ملموساً على الرغم من انخفاض الأسعار.

• بيع بعض العقارات المرهونة لدى بعض البنوك مقابل قروض موجه لسوق الأسهم والذي مني بخسائر كبيرة مما قد يعرض تلك العقارات للبيع وفاء للديون وهو ما أدى إلى زيادة حجم المعروض في السوق من العقارات الاستثمارية ودفع الأسعار للانخفاض.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

- اتساع تأثير الأزمة وعدم وجود حلول سريعة لاستعادة الثقة بالأسواق واستمراراً لأجواء ضبابية مما يدفع البعض للترقب من ناحية والخوف من ناحية أخرى حيث سادت حالة من عدم وضوح القرار الاستثماري في مجال العقار.
- أدت الأزمة المالية العالمية إلى ركود الأسواق العالمية وتخفيض الطلب على مواد البناء مما يدفعها للانخفاض وهو ما سوف يعيد تنشيط سوق الإنشاءات ويزيد المعروض - بشرط استعادة الثقة - بعد أن توقف العديد من المستثمرين في وقت سابق نتيجة لزيادة أسعار مواد البناء.
- تأثير الإجراءات المعتمدة من قبل بنك الكويت المركزي على العقار الاستثماري والمتمثلة بخفض سعر الفائدة واعتبار العقار أداة رهن للديون من شأنه أن يقلل 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. كما أن دولة الكويت مرشحة ضمن عدة دول لتكون مركزاً للنمو العالمي.
- تزايد الطلب على العقارات الاستثمارية من شريحة بعض مستثمرين باحثين عن عائد جيد وشهري وهو ما شهد تحسناً نتيجة لانخفاض أسعار العقارات الاستثمارية من ناحية وتخفيض سعر الفائدة من ناحية أخرى بهدف تحقيق دخل ثابت شهرياً وخروجاً من المضاربات السابقة في العقار أو سوق الأوراق المالية.



وقد طالت حالة الانخفاض معظم المحافظات المختلفة حيث سجلت محافظة العاصمة انخفاضاً بنسبة 11.7% ليتراوح متوسط المتر فيها 2028 دينار كويتي. وقد سجلت منطقة دسمان أعلى انخفاض والذي اقترب من حاجز 14% أما المناطق المطلة على البحر فقد شهدت أيضاً انخفاضاً ملموساً وصل إلى 10%. في حين انخفضت المناطق الأخرى في منطقة دسمان وشرق.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	2,875	3,000	2,750	3,000,000	2,750,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
أرض فضاء	1,075	1,250	900	1,250,000	900,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
أرض فضاء	1,400	1,500	1,300	1,500,000	1,300,000	1,000	بنيد القار (شوارع الاستقلال)
أرض فضاء	2,900	3,300	2,500	1,650,000	1,250,000	500	المقوع الشرقي (نسبة بناء 400%)
أرض فضاء	1,450	1,700	1,200	425,000	300,000	250	المقوع الشرقي (نسبة بناء 240%)
أرض فضاء	4,500	5,500	3,500	5,500,000	3,500,000	1,000	دسمان (400%)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

أما محافظة حولي فقد شهدت انخفاضاً ملموساً يتراوح ما بين 9 و 14% خلال الربع الرابع من عام 2008 مقارنة بالربع السابق. في حين سجلت منطقة السالمية انخفاضاً في الأسعار حيث انخفضت بعض المناطق الداخلية بنسبة ملحوظة في حين طال الانخفاض أسعار مواقع أخرى مثل شارع بغداد والبدع وشارع عبد الكريم الخطابي.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	950	1,000	900	750,000	675,000	750	حولي شارع المثنى
أرض فضاء	953.5	1,000	907	750,000	680,000	750	حولي شارع قتيبة
أرض فضاء	812.5	875	750	785,000	750,000	1,000	حولي شارع موسى بن نصير
أرض فضاء	925	1,000	850	1,100,000	850,000	1,000	حولي شارع القاهرة
أرض فضاء	825	900	750	900,000	750,000	1,000	حولي طريق المغرب السريع
أرض فضاء	925	1,000	850	1,000,000	850,000	1,000	حولي طريق الدائري الربع
أرض فضاء	2,825	3,250	2,400	3,250,000	2,400,000	1,000	السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري)
أرض فضاء	1,100	1,250	950	1,250,000	950	1,000	السالمية (شارع بغداد)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضاً ملحوظاً في الأسعار بلغ 14.7% وبمتوسط سعر يصل إلى 762 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	825	900	750	900,000	750,000	1,000	الفروانية طريق المطار
أرض فضاء	712.5	775	650	775,000	650,000	1,000	الفروانية شوارع رئيسية
أرض فضاء	615	680	550	680,000	550,000	1,000	الفروانية شوارع داخلية
أرض فضاء	673.5	747	600	560,000	450,000	750	الفروانية شوارع داخلية
أرض فضاء	904.5	933	867	700,000	650,000	750	خيطان طريق المطار
أرض فضاء	733.5	800	667	600,000	500,000	750	خيطان شارع رئيسي
أرض فضاء	913.5	960	867	720,000	650,000	750	الرقعي الدائري الرابع
أرض فضاء	883	933	833	700,000	625,000	750	الرقعي الدائري الخامس

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً انخفاضاً ملموساً تراوح بين 11% - 14% في حين شهدت أسعار بعض المناطق تماسكاً بالمقارنة بالربع السابق. وقد سجلت منطقة المهبولة المطلة على طريق الفحيحيل السريع انخفاضاً وصل إلى 11% بينما انخفضت بعض الشوارع الداخلية لتقارب حاجز 14% .

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	680	800	560	600,000	420,000	750	المنطقة
أرض فضاء	1550	1750	1350	1,750,000	1,350,000	1000	المنطقة البحري
أرض فضاء	653	773	533	580,000	400,000	750	أبو حليفة
أرض فضاء	653	773	533	580,000	400,000	750	المنقف
أرض فضاء	655	750	560	375,000	280,000	500	المهبولة
أرض فضاء	790	880	700	440,000	350,000	500	الفحيحيل شارع مكة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وبالنسبة لمحافظة الجهراء فقد شهدت انخفاضاً مقارنة بالربع السابق من العام الحالي حيث استقر متوسط سعر المتر فيها عند 653 ديناراً كويتياً للمتر المربع من الأرض بمعدل انخفاض 10.8% عن الربع السابق.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	560	620	500	620,000	500,000	1000	الجهراء شوارع داخلية
أرض فضاء	650	700	600	700,000	600,000	1000	الجهراء شوارع رئيسية



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

على خلاف الفترة السابقة شهدت أسعار العقارات التجارية انخفاضاً ملحوظاً في بعض المناطق وخصوصاً في منطقة العاصمة حيث انخفضت بنسبة 10% خلال الربع الرابع من العام الحالي مقارنة بالربع الثالث من العام نفسه. وقد سجل شارع فهد السالم أعلى نسب الانخفاض ليتراوح سعر المتر المربع فيه ما بين 11000-10500 دينار كويتي. تلاه سوق المباركية والذي تراوح سعر المتر فيه ما بين 4500 دينار كويتي إلى 6000 دينار كويتي وما زالت بقية الشوارع في العاصمة تشهد انخفاضاً بعد وصول أسعارها إلى أرقام فلكية خلال الثلاث سنوات الماضية.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	10,250	11,000	9,500	5,500,000	4,750,000	500	520%	المدينة (شارع أحمد الجابر)
أرض فضاء	10,250	11,000	9,500	5,500,000	4,750,000	500	620%	المدينة (شارع مبارك الكبير)
أرض فضاء	10,750	11,000	10,500	5,500,000	5,250,000	500	620%	المدينة (شارع فهد السالم)
أرض فضاء	6,000	6,500	5,500	3,250,000	2,750,000	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	5,375	6,000	4,750	3,000,000	2,375,000	500	300%	المدينة (شارع الغريلي)
أرض فضاء	240	300	180	300,000	180,000	1000	70-50%	مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

بينما سجلت انخفاضاً في مناطق أخرى مثل محافظة الجهراء مقارنة بالربع الثالث من عام 2008 حيث شهدت منطقة المركز التجاري والإداري تداوياً ملحوظاً بانخفاض يصل إلى 13.8%.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الرابع *2008
			إلى	من	إلى	من	
الجهراء شارع مرزوق المتعب	170%	1,000	3,000,000	2,700,000	3,000	2,700	2,850
الجهراء المركز التجاري والإداري	300%	875	3,250,000	3,000,000	3,714	3,429	3,571
الجهراء القيصريات	300%	225	550,000	450,000	2,444	2,000	2,222

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

في حين سجلت محافظة حولي انخفاضاً ملحوظاً بلغت نسبته 10% واستمر شارع بيروت في المقدمة بالنسبة لانخفاض حيث يتراوح السعر المعروض ما بين 3750 - 4000 دينار كويتي في المتوسط.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الرابع +2008	وصف العقار
			من	إلى	من	إلى		
السالمية شارع سالم المبارك	170%	1,000	4,500,000	5,000,000	4,500	5,000	4,750	أرض فضاء
حولي شارع تونس	170%	1,000	3,750,000	4,200,000	3,750	4,200	3,975	أرض فضاء
حولي شارع بيروت	170%	1,000	3,750,000	4,000,000	3,750	4,000	3,875	أرض فضاء
حولي شارع العمان	150%	1,000	3,750,000	3,500,000	3,200	3,500	3,350	أرض فضاء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضاً ملحوظاً بنسبة 13.7% وقد سجل أعلى انخفاض في شارع مناور 15.7% وشهدت معظم المناطق التجارية انخفاضاً ملحوظاً.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الرابع +2008	وصف العقار
			من	إلى	من	إلى		
الفروانية شارع المناور	170%	1,000	3,800,000	4,500,000	3,800	4,500	4,150	أرض فضاء
الفروانية شارع المطافئ	170%	1,000	3,250,000	3,750,000	3,250	3,750	3,500	أرض فضاء
خيطان	170%	1,000	3,000,000	3,750,000	3,000	3,750	3,375	أرض فضاء
الضجيج (5000م) جنوب خيطان	250%	5,000	3,000,000	3,250,000	600	650	625	أرض فضاء
العراضية مخازن (شوارع رئيسية)	80% أرضي ميزانين 50%	1,000	1,200,000	1,500,000	1,200	1,500	1,350	أرض فضاء
	80% أرضي							

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



وقد أصاب الانخفاض محافظة الأحمدى أيضاً حيث تراوح معدل الانخفاض بين 7 - 9% وخصوصاً في شارع الدبوس والشوارع المطلّة على البحر.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	1,233	1,333	1,133	1,000,000	850,000	750	%300	المنقف العزيزية
أرض فضاء	3,547	3,760	3,333	2,820,000	2,500,000	750	%170	الفحجيل شارع الدبوس
أرض فضاء	2,833	3,000	2,667	2,250,000	2,000,000	750	%170	الفحجيل شارع داخلية
أرض فضاء	1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	1000	%180	لآلىء خيران

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:

شهدت القسائم الصناعية انخفاضاً مماثلاً في الأسعار في معظم المحافظات وقد سجلت منطقة الشويخ الصناعية شوارع داخلية أعلى نسبة في الانخفاض 16.3% تلاها شارع مركز السلطان بالفحجيل وبنسبة 16% بينما واصلت بعض مناطق الحرفيات مثل أبو فطيرة الانخفاض لتسجل 18.4% والعراضية الحرفية بنسبة انخفاض 16%.

أسعار المزارع والجواخير:

لم يحدث تغير يذكر في أسعار المزارع خلال الربع الرابع من عام 2008 بالمقارنة بالربع السابق على الرغم من قدوم فصل الشتاء حيث تخصص الجواخير لاستخدامها كمنتجات واستراحات من معظم الأسر الكويتية حيث استقر سعر جواخير كبد التي تبلغ مساحتها 2500 متر ما بين 65000 - 8000 دينار كويتي للجواخور المبنى والجهاز.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

سادساً : أسعار الشاليهات:

انخفضت أسعار الشاليهات خلال الربع الرابع من العام الحالي بمعدل يتراوح ما بين 1 - 5% 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 متر الواجهة البحرية الربع الرابع 2008	وصف العقار
		من	إلى	من	إلى		
ميناء عبدالله	15	187,500	210,000	12,500	14,000	13,250	أرض فضاء
الضباعية	15	202,500	240,000	13,500	16,000	14,750	أرض فضاء
الجليعة	15	270,000	322,500	18,000	21,500	19,750	أرض فضاء
بنيدر	15	390,000	450,000	26,000	30,000	28,000	أرض فضاء
النويصيب	15	247,500	277,500	16,500	18,500	17,500	أرض فضاء

سابعاً: أسعار شقق التمليك:

انخفض مستوى الطلب على شقق التمليك في الربع الرابع 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 الرابع 2008 مع الربع الرابع من العام نفسه لتصل ما بين 350 - 650 دك للمتر المربع من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية. مع استمرار وجود تركيز محافظة الأحمدية نظراً 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 900-1200 دك. مع توفير سرداب لمواقف السيارات. ويرتفع سعرها بارتفاع الدور وإطلالة الشقة. ويلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دوراً كبيراً في تسويق الشقق. بالإضافة إلى الخدمات المتوفرة في الشقة (حمام سباحة. أمن وسلامة. صيانة 24 ساعة. إدارة للعقار. جيم صحي) وغالباً ما يكون التشطيب بمستوى ديلوكس إلى سوبر ديلوكس. حيث يشهد هذا المنتج إقبالاً ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للرغبة بالسكن أو إعادة التأجير.

وبشكل عام تتمتع شقق التمليك بمميزات مثل انخفاض قيمتها الإجمالية. وسهولة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وتحقيق عوائد مجزية جراء التأجير فضلاً 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.

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



ثامناً: نسب الإشغال والإيجارات:

انخفضت نسب الإشغال على نفس معدلاتها المرتفعة لكافة مستويات جميع أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 95 - 96 % 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 فيتراوح إيجارها ما بين 220 - 400 دينار كويتي، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد انخفض ليتراوح متوسط الإيجار بين 10-35 دينار كويتي للمتر المربع ويصل إلى 40 دينار كويتي في المواقع المتميزة. ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 8-10 دينار كويتي لمختلف المناطق في الكويت ليصل إلى 12 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب. كما انخفض متوسط سعر متر التأجير المربع في الفحيحيل ليصل إلى 7 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 تؤجر لفترات متقطعة وقد انخفض سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب ليتراوح ما بين 14 - 16 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 - معارض - ما بين 12 - 50 دينار كويتي في منطقة الشويخ الصناعية. وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية (12 - 20) دينار كويتي للمتر المربع بينما ينخفض سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 17-12 دينار كويتي للمتر المربع.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت " الربع الرابع 2008 "

المنطقة	غرفة وصالة (50-48) م	غرفتين وصالة وحمام (60-58) م	غرفتين وصالة وحمامين (74-70) م	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (85-80) م	
محافظة حولي	السالمية	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
محافظة العاصمة	شرق	230-220	260-250	300	350-320	400-360
	القبلة	225-220	250-240	300-280	320-300	360-350
	المفوع 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
محافظة الأحمدى	خيطان	180-170	200	220-210	250-240	300-280
	الفروانية	180	200	220-210	250-240	300-280
	جليب الشيوخ	180	200	230-220	-	-
	الرقعي	170	200-190	220-210	240	280-260
محافظة الأحمدى	المنقف	180+170	180	200	228-220	275-250
	الفحيحيل	180	200-180	210-200	240-220	280-260
	أبو حليفة	180-170	180	200	227-220	275-250
	المهيويلة	180-170	180	200	226-220	275-250
	المنقف	170	180	200	225-220	275-250
محافظة الجهراء	الجهراء	170	200	220	250-240	280-260

- القيم الإيجارية تشمل العقارات ذات المواقع الداخلية وفق تشطيب عام جيد.
- تزداد القيم الإيجارية 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 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 عائق المستأجر وليس المالك) .



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

المناطق	السرّاب متوسط متر التّأجير المربع	الأرضي متوسط متر التّأجير المربع	الميزانين متوسط متر التّأجير المربع	المكاتب متوسط متر التّأجير المربع
السالمية	22-18	40-30	24-20	10-8
حولي	20-16.5	35-25	22-20	9-8
الفروانية	20-16	40-35	22	9-8
خيطان	20-16	35-25	20	8.5-8
المنقف	16	25	18	العزيزية
الفحيحيل	18-16.5	35-30	20-18	8-7
الضجيج	2.5	12.5-10	6-5	-
المدينة/الكويت	18	30	20-18	12-10.5

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

المناطق	السرّاب متوسط متر التّأجير المربع (مخازن)	الأرضي متوسط متر التّأجير المربع (مخازن)	الميزانين متوسط متر التّأجير المربع (مكاتب)	ملاحظات
الشويخ الصناعية	4-3.5	50-12	8-4	
الري	4-3.5	20-12	8-4	
صباحان	3.5-3	*6-4	3.5-3	*السرّاب والأرضي (مستودعات أو مصانع) والميزانين مكاتب
العارضية	3.5-3	*10-8	5-3	* عند تخصيص مخازن للدور الأرضي يصل ال م ² إلى 6-5 د.ك
الأحمدي	4-2	15-8	5-3.5	
الفحيحيل	4-2.5	17-12	5-3	

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.