

بيت التمويل الكويتي

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

th

العالم... بيتك

kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي  
Kuwait Finance House  
الأمان والإطمئنان





تقرير بيتك عن  
سوق العقار المحلي  
خلال الربع الرابع من عام 2009

### مواقع خدمة إدارة العقار المحلي:

#### الفرع الرئيسي

القاعة المصرفية

هاتف: 22445050 بدالة: 2158 / 2122

#### 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 مكي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 22413720

### الإشراف العام:

م. فهد خالد المخيزيم  
إدارة التسويق والعلاقات العامة

### الإعداد:

د. محمد جميل الشبشيبي  
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

البريد الإلكتروني: corp@kfh.com



**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 2009، والذي يهدف إلى تحليل بعض جوانب وملامح سوق العقار في الكويت من خلال تناول أهم التطورات والأنشطة الكمية والنوعية بشكل دوري ومتوال.

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 للمنظمة له.

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

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## 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 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 يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) 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 . وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

### أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقومها 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 على 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.

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## وحدات القياس:

### 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.
- القامة = 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.

### المساحة:

- الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م<sup>2</sup>).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م<sup>2</sup>.
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م<sup>2</sup>.
- الدونم = 1000 م<sup>2</sup>.
- المتر المربع = 10,764 قدم.



## مقدمة

استمر قطاع العقار منذ الربع الثالث من عام 2009 والربع الرابع على التوالي في الدخول في مرحلة بداية التعافي التدريجي ولاسيما القطاع السكني الخاص والاستثماري المدر والذي يشهد إقبالا من بعض المستثمرين الراغبين في تحقيق عوائد شهرية منتظمة في الوقت الذي شهد فيه الاقتصاد الكويتي بصفة عامة حالة من الركود خلال عام 2009.

وقد تأثرت معظم القطاعات الاقتصادية ولاسيما قطاع العقار والتشييد والبناء والذي يعكس النشاط العمراني والإسكاني في دولة الكويت بتداعيات الأزمة المالية العالمية وخصوصاً في الربعين الأول والثاني من عام 2009 وكان للقانون 8 و 9 أثراً سلبياً إضافياً، والذي حد وقيد الشركات من المتاجرة في العقار السكني، وأدى إلى توقف التمويل الإسلامي للعقارات السكنية لفترة طويلة من العام إلى أن حصل بيتك على حكم تاريخي قضى بعدم خضوع "بيتك" والبنوك الإسلامية لأحكام القانون رقم (9,8) لسنة 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) لسنة 2008.

ولما كان قطاع العقار يأتي في الأهمية بعد قطاع النفط فإن الأمر يتطلب مساندة هذا القطاع للخروج من دائرة الأزمة حيث إن العقار التجاري مازال يعاني من حالة ركود كبيرة فضلاً عن أن زيادة حجم الركود في الاقتصاد قد أدى إلى ركود مواز، تمثل في انخفاض الطلب على تأجير المساحات التجارية من المكاتب والمحلات التجارية ومما يضيف عبئاً آخر هو دخول عرض جديد يتمثل في زيادة مساحات تجارية جديدة يجري تنفيذها حالياً ولا تجد من يستأجرها.

وبالتالي فالحاجة ماسة إلى إنقاذ هذا القطاع الحيوي بشتى الطرق والوسائل حتى لا تتكرر أزمة جديدة تفتت في عضد الاقتصاد المحلي وتؤثر سلباً عليه وبالتالي فالدعوة قائمة لاتخاذ إجراءات استباقية للحيلولة دون وقوع أزمة من نوع جديد وقد تم تناول ذلك في مؤتمر صناع العقار المنعقد في ديسمبر 2009 والذي قدم جملة من التوصيات تساعد في تقديم حلول لخروج القطاع العقاري من الأزمة.

وتشير التوقعات إلى أن الاقتصاد الكويتي يمكن أن ينمو بمعدل 3.3 % في عام 2010 مدعماً بأسعار النفط الجديدة في نطاق من 70 إلى 80 دولار للبرميل مما يوفر فوائض مالية للموازنة العامة في عام 2010 وذلك على الرغم مما قامت به الحكومة من جهود لتحفيز الاقتصاد في الجهاز المصرفي.

وقد استقرت أسعار النفط في معظم فترات العام وبالإضافة إلى ما قامت حكومة دولة الكويت من جهود ملموسة حيث اتخذت عدة إجراءات استهدفت الحفاظ على سلامة القطاع المالي واعتماد سياسة نقدية توسعية تسعى لتوفير السيولة في البنوك، واتخاذ جملة من الإجراءات تتمثل في تخفيض سعر الخصم لأربع مرات منذ الأزمة لينخفض من 4.50 إلى 3 %، وإصدار قانون لضمان الودائع للبنوك المحلية. وإصدار قانون الاستقرار المالي.

وقد شهد الربع الأخير من العام 2009 طفرة في مجال التداول العقاري حيث اجتاز ولأول مرة حجم التداول في الربع الأخير من العام الماضي وهو ما يمكننا من القول بأن مؤشرات التعافي للتداول العقاري مصحوباً برتفاع

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

مؤشرات الأسعار لاسيما العقار السكني والاستثماري بدأت تسري في جسد القطاع العقاري ولكن يبدو أن العقار التجاري مازال مستمر في أزمته.

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 مما أدى إلى تضخم في أسعار الأصول بالإضافة إلى توجه المستثمرين إلى التوسع في الاستثمار العقاري، لاسيما التجاري منه حيث شهدت البلاد في فترة ما قبل الأزمة المالية العالمية 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 في عام 2007 بنسبة ارتفاع قدرها 74 %.

وقد صاحب الطلب على الاستثمار العقاري ارتفاعاً موازياً في الطلب على مواد البناء مما 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 مما قد يدفع الملاك لإجراء تخفيضات في الأسعار سعياً نحو رفع نسب الإشغال في أملاكهم.

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، كما انخفض مؤشر السوق للقطاع العقاري بنسبة 44 % منذ الأزمة المالية في سبتمبر 2008 وحتى نهاية عام 2009.

ومع ذلك يبقى العقار أحد أهم القنوات الاستثمارية والأكثر تنافسية في ظل ثبات معدلات العائد الاستثماري حيث يتراوح العائد ما بين 6-11 % بالإضافة إلى انخفاض تكلفة تشغيل العقارات، وتصديق المقولة (العقار يمرض ولا يموت) وبالتالي فإن معظم ملاك العقار مازالوا يتمسكون بعقاراتهم باعتبارها ملاذاً آمناً ومدراً ويحتفظ إلى حد بعيد بقيمة ثروتهم.

وتأتى تلك النتائج السارة والمرضية التي جاء بها الربع الرابع من عام 2009 والتي تؤكد النمو في القطاع العقاري عن الفترة السابقة من عام 2009 وعام 2008. لتعكس توجه بعض المستثمرين بالدخول في استثمارات حقيقية بدلاً من الاحتفاظ بالأموال السائلة في ظل ما فرضته الأزمة المالية العالمية على غالب المستثمرين من قلق وتخوف جعلهم يحتفظون بأموال نقدية سائلة دون الدخول في استثمارات من أي شكل لحين انتعاش الظروف الاقتصادية المحيطة وهو ما يدفع أصحاب الأموال إلى الدخول في الاستثمار العقاري لما له من طبيعة مستقرة وثابتة عن غيره من العوائد.

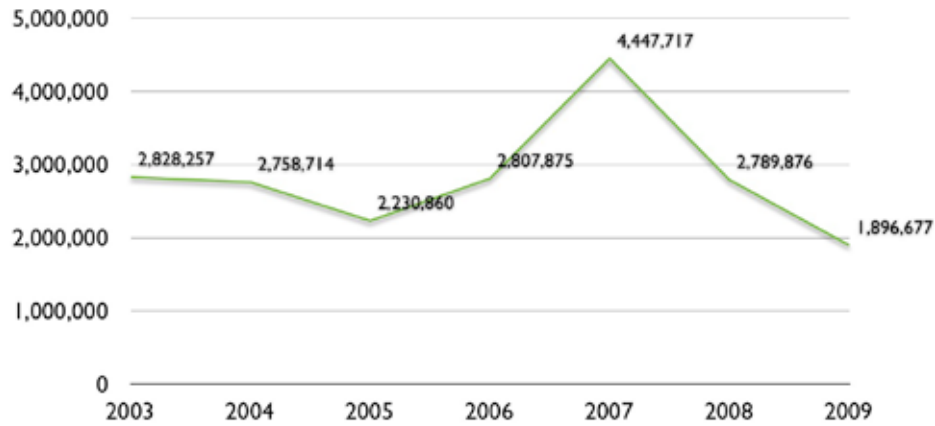
وقد تم إقرار خطة الدولة الخمسية من مجلس الأمة والمقدمة من الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية مع طرح حصة للاكتتاب العام وضح استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي، حيث أعلن مؤخراً عن ميزانية خطة خمسية حكومية بين عامي 2009 و2014 تهدف إلى

إنفاق وتنفيذ مشروعات تصل قيمتها إلى 37 مليار دينار كويتي بهدف تنويع مصادر الدخل وجذب مزيد من الاستثمارات وزيادة مشاركة القطاع الخاص في المشروعات الحكومية.

#### إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2003 - 2009

2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	البيان
200,983	356,582	231,878	160,034	172,438	293,390	206,831	يناير
115,456	225,890	224,767	128,457	153,320	185,770	136,625	فبراير
151,152	374,794	364,247	164,103	213,045	346,664	209,554	مارس
163,204	274,054	440,997	254,944	213,462	292,374	284,711	أبريل
114,657	195,950	376,762	247,278	248,166	378,818	177,478	مايو
152,825	320,408	372,606	223,212	248,527	196,488	298,536	يونيو
157,887	220,302	669,454	329,070	180,895	203,014	277,172	يوليو
111,534	116,656	223,007	126,250	194,504	180,926	246,372	أغسطس
70,047	208,809	311,059	237,989	101,220	149,568	278,418	سبتمبر
158,812	150,908	385,984	249,142	156,856	167,298	254,468	أكتوبر
310,779	200,237	484,582	289,741	177,083	138,093	211,562	نوفمبر
189,341	145,286	362,374	397,655	171,344	226,311	246,530	ديسمبر
1,896,677	2,789,876	4,447,717	2,807,875	2,230,860	2,758,714	2,828,257	الإجمالي

#### إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2003 - 2009



المصدر: إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وزارة العدل

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## مؤشرات التداول العقاري:

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الرابع من عام 2009 ارتفاعاً قيمته 319,462 مليون دينار كويتي، بنسبة ارتفاع قدرها 94 % مقارنة بالربع الثالث من عام 2009 والبالغ قيمته 339,469 مليون دينار كويتي.

## الصفقات العقارية للسكن الخاص:

ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 45 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة 658,932 مليون دينار كويتي، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 296,526 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2009، مرتفعة عن الربع الثالث بنسبة 72 %، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 1348 صفقة للربع الرابع من عام 2009 مقارنة بـ 848 عن الربع الثالث من عام 2009. في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع 2009 ليصل إلى 219 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 203 ألف دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2009، وذلك لارتفاع عدد الصفقات بنسبة 59 % . وقد سجل شهر ديسمبر 2009 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 40.9 % بقيمة 121,279 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 296,526 مليون دينار كويتي خلال الربع الرابع من عام 2009 في حين جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثانية بقيمة 105,802 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 35.68 % وجاء شهر أكتوبر في المرتبة الأخيرة بقيمة 69.444 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 23.41 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

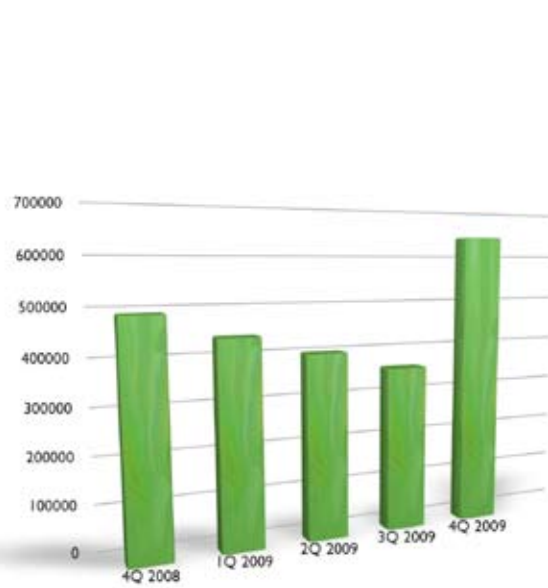
## الصفقات العقارية الاستثمارية:

ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الرابع من عام 2009 ليصل إلى 267,454 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 150,794 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2009 بنسبة ارتفاع بلغت 77,36 %. وقد جاء شهر نوفمبر في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الرابع من عام 2009 مسجلاً ما قيمته 162,206 مليون دينار كويتي، وجاء شهر ديسمبر في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 62,631 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر أكتوبر في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 42,616 مليون دينار كويتي.

## الصفقات العقارية التجارية:

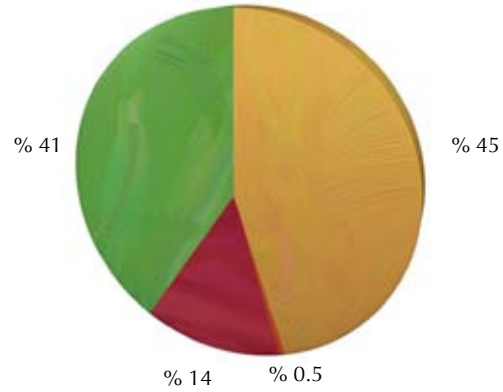
ارتفع إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الرابع من عام 2009 نظراً لانخفاض أسعارها في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار، واتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي وخصوصاً في مجال تجارة التجزئة والمواد الغذائية. كما أن العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير تواجه نقصاً في الطلب عليها مما قد يضطر البعض معه إلى تخفيض أسعار التأجير، وهناك رصد لحالات توقف عن استكمال تنفيذ بعض المشروعات التجارية العقارية، حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 575 % مسجلة ما قيمته 91,381 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثالث من عام 2009 والبالغ 13.517 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 13.87 %، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 45 % والصفقات الاستثمارية البالغة 40.59 % . وقد احتل شهر أكتوبر المرتبة الأولى حيث وصل إلى 44.601 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر نوفمبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 41.350 مليون دينار كويتي، وسجل أيضاً شهر ديسمبر المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 5.430 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة

الواحدة خلال الربع الرابع من عام 2009 ما قيمته 5.076 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 711 ألف دينار كويتي للربع الثالث من عام 2009، ويعود ارتفاع قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات، ووصول أسعارها في بعض المناطق إلى معدلات منخفضة.



التداولات العقارية لعام 2009  
والربع الرابع من عام 2008

- سكن خاص (296,526,737)
- المخازن والصناعي (3,570,000)
- تجاري (91,381,550)
- استثماري (267,454,331)



إجمالي التداولات العقارية عن الربع الثالث من سنة 2009  
(سكن خاص استثماري تجاري - مخازن صناعي)

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## مؤشرات الأسعار:

### أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الرابع من عام 2009 ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في معظم المحافظات. ففي حين استقرت الأسعار في محافظة العاصمة وخصوصاً في المناطق الداخلية مثل العدلية وقرطبة والسرة والروضة سجلت بعض المناطق الأخرى في العاصمة ارتفاعاً بنسبة 1 % في مناطق مثل ضاحية عبدالله السالم والشامية.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1,020	1,253	787	940,000	590,000	750	ضاحية عبدالله السالم
أرض فضاء	1,105	1,400	810	1,400,000	810,000	1000	الشويخ السكني
أرض فضاء	706,7	867	547	650,000	410,000	750	العدلية
أرض فضاء	595	700	490	350,000	245,000	500	قرطبة
أرض فضاء	720	880	560	440,000	280,000	500	الفيحاء
أرض فضاء	800	1000	600	750,000	450,000	750	السامية
أرض فضاء	595	700	490	350,000	245,000	500	السرة
أرض فضاء	600	750	450	750,000	450,000	1000	المنصورية
أرض فضاء	536.7	673	400	505,000	300,000	750	القادسية

\* م، س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وسجلت محافظة مبارك الكبير 414.4 ديناراً كويتياً لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الرابع من عام 2009 بمعدل ارتفاع يصل إلى 1.7 % بالمقارنة بالربع السابق له.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	506.7	573	440	430,000	330,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
أرض فضاء	633.3	733	533	550,000	400,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شارع الفحيحيل
أرض فضاء	1,053.3	1,133	973	850,000	730,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) على البحر
بيت حكومي	381.3	438	325	175,000	130,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
أرض فضاء	406.3	463	350	185,000	140,000	400	المسيلة (شرق القرين)
أرض فضاء	318.8	350	288	140,000	115,000	400	الفيطيس (شرق القرين)
بيت حكومي	293.8	325	263	130,000	105,000	400	القرين (بيت حكومي)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 302.5 ديناراً كويتياً للمتر المربع في الربع الرابع من العام الحالي بنسبة ارتفاع قدرها 4.1 % مقارنة بالربع السابق لعام 2009 متأثرة بالارتفاع في مناطق أشبيلية والفروانية بينما استقرت الأسعار في مناطق الرابية وجليب الشيوخ وخطان والفردوس.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	300	350	250	175,000	125,000	500	الرابية
أرض فضاء	405	460	350	230,000	175,000	500	الفروانية
أرض فضاء	320	347	293	260,000	220,000	750	جليب الشيوخ
بيت حكومي	331.3	363	300	145,000	120,000	400	الرحاب (بيت حكومي)
أرض فضاء	356.25	413	300	165,000	120,000	400	أشبيلية
أرض فضاء	355	420	290	210,000	145,000	500	أشبيلية
أرض فضاء	320	347	293	260,000	220,000	750	خطان
بيت قائم	243.75	275	213	110,000	85,000	400	الفردوس (بيت قائم)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

أما محافظة الأحمدية فقد ارتفعت فيها الأسعار بشكل ملحوظ في المناطق الداخلية ليسجل متوسط سعر المتر المربع فيها 295.4 دينار كويتي، بينما سجلت مناطق أخرى مثل منطقة العقيلة والشريط الساحلي معدلات ارتفاعاً يتراوح ما بين 2-3.8 % .

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	255	310	200	310,000	200,000	1000	الفتاس الزراعية
أرض فضاء	246.7	280	213	210,000	160,000	750	هدية
أرض فضاء	926.7	960	893	720,000	670,000	750	الشريط الساحلي (على البحر)
أرض فضاء	540	613	467	460,000	350,000	750	الشريط الساحلي (على الرئيسي)
أرض فضاء	380	407	353	305,000	265,000	750	الشريط الساحلي (شوارع داخلية)
أرض فضاء	312.5	350	275	140,000	110,000	400	المنقف
بيت قائم	287.5	325	250	130,000	100,000	400	جابر العلي
بيت قائم	260.8	287.8	234	80,000	65,000	278	الظهر
بيت قائم	183.3	216.7	150	130,000	90,000	600	الصباحية

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعاً نسبياً في الأسعار خلال الربع الرابع من العام الحالي مقارنة بالربع الثالث 2009 ليستقر متوسط سعر المتر فيها عند 525.28 ديناراً كويتياً للمتر المربع، حيث إن هناك بعض المناطق مثل منطقة سلوى والرميثة يتم استغلالها بشكل استثماري مدر للدخل كما أن أسعارها في متناول بعض المستثمرين.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	588	650	525	260,000	210,000	400	الشعب
أرض فضاء	343	380	307	285,000	230,000	750	الجابرية
أرض فضاء	425	470	380	235,000	190,000	500	الجابرية
أرض فضاء	327	373	280	280,000	210,000	750	الرميثة
أرض فضاء	440	450	430	450,000	430,000	1000	الرميثة (شارع الأقصى)
أرض فضاء	307	347	267	260,000	200,000	750	سلوى
أرض فضاء	385	410	360	205,000	180,000	500	سلوى (داخلي)
أرض فضاء	310	347	273	260,000	205,000	750	بيان
أرض فضاء	550	613	488	245,000	195,000	400	حطين (داخلية)
أرض فضاء	550	613	488	245,000	195,000	400	السلام (داخلية)
أرض فضاء	460	500	420	250,000	210,000	500	الزهراء (داخلية)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وسجلت محافظة الجهراء استقراراً في الأسعار ليصل متوسط السعر فيها إلى 327.6 ديناراً كويتياً للمتر المربع بينما ارتفعت منطقتي القصور والجهراء القديمة بشكل طفيف.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	200	227	173	170,000	130,000	750	القصر
أرض فضاء	220	240	200	180,000	150,000	750	الجهراء القديمة
بيت قائم	268.8	313	225	125,000	90,000	400	النعيم (بيت حكومي)
بيت قائم	525	550	500	220,000	200,000	400	الجهراء (شارع المطلع)
بيت قائم	268.8	313	225	125,000	90,000	400	العيون (بيت حكومي)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية استقراراً ملحوظاً في أسعار التداول خلال الربع الرابع من عام 2009 وبالمقارنة بالربع الثالث من العام الحالي في معظم المحافظات بينما انخفضت في محافظة العاصمة تحديداً نتيجة لتوقع سابق لدى بعض المستثمرين بتحويل بعض المناطق في المحافظة من استثماري إلى مكاتب إدارية وأنشطة تجارية.

فقد سجلت محافظة العاصمة انخفاضاً بنسبة - 3.9 % ليتراوح متوسط المتر فيها ما بين 1,659 دينار كويتي، وقد سجلت منطقة المقوع أعلى انخفاض والذي اقترب من حاجز - 8 % في المتوسط، أما المناطق المطلة على البحر فقد شهدت استقراراً بالأسعار مقارنة بالربع الثالث من عام 2009.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1,725	1,900	1,550	1,900,000	1,550,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
أرض فضاء	1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	1,000	بنيد القار شارع الاستقلال
أرض فضاء	775	850	700	850,000	700,000	1,000	بنيد القار شوارع داخلية
أرض فضاء	1,500	1,800	1,200	900,000	600,000	500	المقوع الشرقي (نسبة بناء 400 %)
أرض فضاء	1,100	1,200	1,000	300,000	250,000	250	المقوع الشرقي (نسبة البناء 240 %)
أرض فضاء	2,625	3,500	1,750	3,500,000	1,750,000	1,000	دسمان (400 %)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بالأسعار ليتراوح متوسط المتر المربع خلال الربع الرابع 896.1 ديناراً كويتياً، في حين سجلت منطقة السالمية وحولي ارتفاعاً في الأسعار بنسبة 2.7 % .

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	773	813	733	610,000	550,000	750	حولي (شارع المثنى)
أرض فضاء	860	967	753	725,000	565,000	750	حولي (شارع قتيبة)
أرض فضاء	717.5	815	620	815,000	620,000	1,000	حولي (شارع موسي بن نصير)
أرض فضاء	830	900	760	900,000	760,000	1,000	حولي (شارع القاهرة)
أرض فضاء	720	780	660	780,000	660,000	1,000	حولي (طريق المغرب السريع)
أرض فضاء	800	850	750	850,000	750,000	1,000	حولي (طريق الدائري الرابع)
أرض فضاء	1,912	2,375	1,450	2,375,000	1,450,000	1,000	السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري)
أرض فضاء	885	950	820	950,000	820,000	1,000	السالمية (شارع بغداد)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار وبمتوسط سعر يصل إلى 696.8 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	745	775	715	775,000	715,000	1,000	الفروانية (طريق المطار)
أرض فضاء	630	700	560	700,000	560,000	1,000	الفروانية (شوارع رئيسية)
أرض فضاء	550	600	500	600,000	500,000	1,000	الفروانية (شوارع داخلية)
أرض فضاء	660	720	600	540,000	450,000	750	الفروانية (شوارع داخلية)
أرض فضاء	783	833	733	625,000	550,000	750	خيطان (طريق المطار)
أرض فضاء	680	753	607	565,000	455,000	750	خيطان (شارع رئيسي)
أرض فضاء	826.5	900	753	675,000	565,000	750	الرقعي (الدائري الرابع)
أرض فضاء	783.5	840	727	630,000	545,000	750	الرقعي (الدائري الخامس)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً استقراراً ملحوظاً بالأسعار خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث لعام 2009، بينما ارتفعت منطقة المهبولة والفحيحيل ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1.5%.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	606.5	700	513	525,000	385,000	750	الفتطاس
أرض فضاء	1,055	1,150	960	1,150,000	960,000	1000	الفتطاس (على البحر)
أرض فضاء	593	693	493	520,000	370,000	750	أبو حليفة
أرض فضاء	596.5	700	493	525,000	370,000	750	المنقف
أرض فضاء	640	680	600	340,000	300,000	500	المهبولة
أرض فضاء	710	760	660	380,000	330,000	500	الفحيحيل (شارع مكة)
أرض فضاء	643	753	533	565,000	400,000	750	الفحيحيل (عام)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وبالنسبة لمحافظة الجهراء فقد شهدت ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 6.3% مقارنة بالربع السابق من العام الحالي حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها عند 573.7 ديناراً كويتياً للمتر.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	525	550	500	550,000	500,000	1000	الجهراء (شوارع داخلية)
أرض فضاء	557.5	560	555	560,000	555,000	1000	الجهراء (شوارع رئيسية)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

### ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استمرت أسعار العقارات التجارية لتسجل انخفاضاً ملحوظاً في معظم المناطق، وخصوصاً في منطقة العاصمة حيث انخفضت بنسبة 6.7% خلال الربع الرابع من العام الحالي مقارنة بالربع الثالث من العام نفسه، وقد سجل شارع عبدالله المبارك أعلى نسب الانخفاض ليتراوح سعر المتر المربع فيه ما بين 5,500-6,200 ديناراً كويتياً، تلاه شارع أحمد الجابر والذي تراوح سعر المتر فيه ما بين 6,000 ديناراً كويتياً إلى 6,500 ديناراً كويتياً.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	6,250	6,500	6,000	3,250,000	3,000,000	500	% 520	المدينة (شارع أحمد الجابر)
أرض فضاء	6,400	6,800	6,000	3,400,000	3,000,000	500	% 620	المدينة (شارع مبارك الكبير)
أرض فضاء	6,650	7,000	6,300	3,500,000	3,150,000	500	% 620	المدينة (شارع فهد السالم)
أرض فضاء	3,450	4,000	2,900	2,000,000	1,450,000	500	% 300	المدينة (سوق المباركية)
أرض فضاء	3,500	4,100	2,900	2,050,000	1,450,000	500	% 300	المدينة (شارع الغرللي)
أرض فضاء	138	150	125	150,000	125,000	1000	% 70-50	مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

بينما سجلت الأسعار انخفاضاً في مناطق أخرى مثل محافظة الجهراء مقارنة بالربع الثالث من عام 2009 حيث شهدت منطقة المركز التجاري والإداري تداولاً ملحوظاً بانخفاض يصل إلى -21.7%.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
الجهراء (شارع مرزوق المتعب)	2,150	2,450	1,850	2,450,000	1,850,000	1,000	% 170	الجهراء (شارع مرزوق المتعب)
الجهراء (المركز التجاري والإداري)	2,114	2,286	1,943	2,000,000	1,700,000	875	% 300	الجهراء (المركز التجاري والإداري)
الجهراء (القيصريات)	1,850	1,950	1,750	450,000	400,000	225	% 300	الجهراء (القيصريات)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

في حين سجلت محافظة حولي انخفاضاً ملحوظاً بلغت نسبته -4.2% مقارنة بالربع الثالث لعام 2009، حيث سجل شارع ابن خلدون وشارع البحرين أعلى نسبة انخفاض بلغت -13%.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	3,250	3,500	3,000	3,500,000	3,000,000	1,000	% 170	السالمية (شارع سالم المبارك)
أرض فضاء	2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	1,000	% 170	حولي (شارع تونس)
أرض فضاء	2,825	3,000	2,650	3,000,000	2,650,000	1,000	% 170	حولي (شارع بيروت)
أرض فضاء	1,950	2,250	1,650	2,250,000	1,650,000	1,000	% 150	حولي (شارع العثمان)
أرض فضاء	2,200	2,400	2,000	2,400,000	2,000,000	1,000	% 180	السالمية (شارع حمد المبارك)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضاً ملحوظاً بنسبة -5.19% وقد سجل أعلى انخفاض في المركز الإداري والتجاري بمنطقة خيطان بنسبة -14.6%.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	2,750	3,000	2,500	3,000,000	2,500,000	1,000	% 180	الفروانية (شارع المناور)
أرض فضاء	2,250	2,500	2,000	2,500,000	2,000,000	1,000	% 180	الفروانية (شارع المطافى)
أرض فضاء	2,150	2,500	1,800	2,500,000	1,800,000	1,000	% 180	خيطان
أرض فضاء	400	500	300	2,500,000	1,500,000	5,000	% 250	الضجيج (5000م) جنوب خيطان
أرض فضاء	925	950	900	4,750,000	4,500,000	5,000	% 210	الضجيج (5000م) على السادس
أرض فضاء	850	900	800	900,000	750,000	1000	80% أرضي 50% ميزانيين	العراضية مخازن (شوارع رئيسية)
أرض فضاء	1,350	1,500	1,200	1,500,000	1,200,000	1000	80% أرضي	العراضية مخازن (شوارع رئيسية)

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد استقرت أسعار التداول في محافظة الأحمدية ليسجل المتر المربع متوسط سعر 2,027 ديناراً كويتياً.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	1,050	1,150	950	862,500	712,500	750	300 %	المنقف (العزيرية)
أرض فضاء	2,100	2,350	1,850	1,762,500	1,387,500	750	170 %	الفحيحيل (شوارع داخلية)
أرض فضاء	1,000	1200	800	1,200,000	800,000	1000	180 %	لائق الخيران

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي..

#### رابعاً: أسعار القسائم الصناعية ( عقود المنفعة العامة) والمخازن:

شهدت القسائم الصناعية خلال الربع الرابع لعام 2009 استقراراً في الأسعار في معظم المحافظات وقد سجلت منطقة الشويخ الصناعية شوارع داخلية أعلى نسبة ارتفاع تلاها منطقة الري بنسبة 4.5 % في المتوسط.

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م <sup>2</sup>	الموقع	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	1,150	1,300	1,000	1,300,000	1,000,000	1,000	شارع كنداراي	الشويخ الصناعية
أرض فضاء	1,025	1,300	750	1,300,000	750,000	1,000	شارع الزينة	الشويخ الصناعية
أرض فضاء	1,150	1,450	850	725,000	425,000	500	شارع الزينة	الشويخ الصناعية
أرض فضاء	925	1,050	800	1,050,000	800,000	1,000	شارع الغزالي	الري
أرض فضاء	440	500	380	500,000	380,000	1,000	شوارع داخلية	الري

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي..

#### خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

لم يحدث تغير يذكر في أسعار المزارع خلال الربع الرابع من عام 2009 مقارنة بالربع السابق على الرغم من قدوم فصل الشتاء حيث تخصص معظم الأسر الكويتية الجواخير لاستخدامها كمنتجات واستراحات وقد استقر سعر جواخير كبد التي تبلغ مساحتها 2500 متر ما بين 45,000-60,000 ديناراً كويتياً للجواخور المبني والمجهز.

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## سادساً : أسعار الشاليهات:

انخفضت أسعار الشاليهات خلال الربع الرابع من العام الحالي بمعدل يتراوح ما بين 1-3.8 % مقارنة بالربع السابق له، ويوضح الجدول التالي بعضاً من الأسعار الخاصة بالشاليهات:

وصف العقار	م/س الربع الرابع *2009	سعر متر الواجهة البحرية		القيمة بالدينار الكويتي		طول الواجهة البحرية	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	10,500	13,000	8,000	195,000	120,000	15	ميناء عبدالله
أرض فضاء	11,500	14,000	9,000	210,000	135,000	15	الضباعية
أرض فضاء	16,000	19,000	13,000	285,000	195,000	15	الجليعة
أرض فضاء	21,000	24,000	18,000	360,000	270,000	15	بنيدر
أرض فضاء	12,233	14,000	10,467	210,000	157,000	15	النويصيب

\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي..

## سابعاً : أسعار شقق التمليك:

استقر الطلب على منتج شقق التمليك في الربع الرابع من عام 2009 في المواقع الداخلية كما هو الحال في الربع السابق لهذا العام، لتتراوح ما بين 350-670 د.ك للمتر المربع مع وجود تركيز واضح بمحافظة حولي بغرض السكن أو الاستثمار.

أما شقق التمليك ذات الاطلالة المباشرة وشبه المباشرة على البحر (شارع الخليج العربي) فقد رافقها الاستقرار بمتوسط يتراوح ما بين 850-1150 د.ك للمتر المربع من مساحة الشقة مشابهاً لما هو عليه الحال في الربع الثالث من عام 2009.

وغالبا ما يترافق مع الاطلالة المباشرة على البحر التشطيب الفاخر (سوبر ديلوكس) حيث تتوفر معه العديد من المزايا ويرتفع متوسط بيع المتر المربع من مساحة الشقة حسب الاطلالة وارتفاع الدور، كما يلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دوراً كبيراً في تسويق المنتج، حيث تشهد إقبالا ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للرجعة بالسكن أو إعادة التأجير.

وبشكل عام يتمتع هذا المنتج بمميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية وسهولة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وتحقيق عوائد مجزية؛ جراء التأجير، فضلاً عن وجود طلب عليه من قبل المواطنين والمقيمين ويستقطب شرائح معينة من المواطنين منها الشباب حديثو الزواج وصغار المستثمرين والنساء بصفة خاصة، بالإضافة إلى كبار السن الذين تزوج أبناءهم، وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم، لاسيما أن مبلغ الاستثمار في شقق التمليك يكون أقل من الاستثمار في أي أنواع العقار، ويحتاج هذا المنتج لتشريع يسمح للأجانب في تملك هذا النوع من العقارات ويعالج بعض المشكلات الواقعية التي ظهرت فيه.



### ثامناً: نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال مع معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 80-90 % حتى إنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 90 %.

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 160-220 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و180-250 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و220-350 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 250-400 ديناراً كويتياً، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد انخفض ليتراوح متوسط الإيجار بين 15-25 ديناراً كويتياً للمتر المربع ويصل إلى 30 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 6-9 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 7.5 ديناراً كويتياً لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد على ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار. كما انخفض متوسط سعر متر التاجير المربع في الفحيحيل ليصل إلى 6 ديناراً كويتياً في ظل حدوث انخفاض ملموس مواز في متوسط أسعار الأراضي في المنطقة، أما المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة، وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي توجر لفترات متقطعة، فقد وصل سعر المتر المربع التاجيري لهذه المكاتب ليقترّب من 8 ديناراً كويتياً للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت انخفاضاً وتغيراً ملحوظاً عن الربع الثالث من عام 2009 وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي ( معارض ) ما بين 10-35 ديناراً كويتياً في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع. أما منطقة الري مبان فجاءت في المرتبة الثانية 10-20 ديناراً كويتياً للمتر المربع بينما ينخفض سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 16-12 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت " الربع الرابع 2009 "

المحافظة	المنطقة	غرفة وصالة (50-48) م	غرفتين وصالة وحمام (60-58) م	غرفتين وصالة وحمامين (74-70) م	غرفتين وحمامين وغرفة خادمة (85-80) م	ثلاثة غرف وصالة وغرفة خادمة (110-100) م
حولي	السالمية	180 - 170	210 - 200	240 - 220	260 - 250	350 - 320
	حولي	170 - 160	220 - 210	225 - 220	260 - 240	340 - 320
	الجابرية	180 - 170	220 - 210	240 - 220	260 - 250	340 - 320
	الشعب	195 - 185	240 - 225	280 - 260	300 - 260	380 - 340
	الشعب البحري	210 - 200	260	300 - 280	320 - 300	400 - 360
العاصمة	شرق	220 - 200	260 - 250	300	350 - 320	400 - 360
	القبلة	220	250 - 240	300 - 280	320 - 300	360 - 350
	المقوع الشرقي	200	240 - 230	300 - 260	320 - 300	380 - 340
	دسمان	220	250 - 240	320	350 - 340	420 - 380
	بنيد القار	200	250 - 240	300	340 - 320	400
الفروانية	خيطان	165	195 - 185	230 - 210	240	300 - 260
	الفروانية	165	200 - 195	230 - 210	240	300 - 260
	جليب الشيوخ	165	190 - 180	230 - 220	240	-
	الرقعي	175 - 165	200 - 195	240 - 230	260 - 240	350 - 310
الاحمدي	الغنطاس	165 - 145	185 - 170	200 - 190	225 - 220	275 - 250
	المهبولة	165 - 145	175 - 160	200 - 190	225 - 220	275 - 250
	أبو حليفة	165 - 145	185 - 170	200 - 190	225 - 220	275 - 250
	المنقف	165 - 145	180 - 160	200 - 190	225 - 220	275 - 250
	الفحيحيل	175 - 155	190 - 170	220 - 200	240 - 220	280 - 260
الجهراء	الجهراء	165	190-200	220	225-240	260-280

\* القيم الإيجارية تشمل العقارات ذات المواقع الداخلية وفوق 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 ستلايت وانترنت، أمن وحراسة .....).  
\* القيم الإيجارية لشقق السكن الاستثماري لا تشمل الأنشطة التجارية (صالون، مشغل نسائي .....).  
\* القيم الإيجارية المرفقة بالجدول لا تشمل التيار الكهربائي (رسوم الكهرباء على عاتق المستأجر وليس المالك). \* القيم الإيجارية المرفقة بالجدول لا تشمل التيار الكهربائي (رسوم الكهرباء على عاتق المستأجر وليس المالك).

## متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في مناطق الكويت " الربع الرابع 2009 "

المناطق	السرداب متوسط متر التأجير المربع	الأرضي متوسط متر التأجير المربع	الميزانيين متوسط متر التأجير المربع	المكاتب متوسط متر التأجير المربع
السالمية	20 - 12	35 - 25	20 - 15	8 - 7
حولي	18 - 10	35 - 21	18 - 10	8 - 7
الفروانية	15 - 8	40 - 35	15 - 8	8 - 7
خيطان	15 - 6	35 - 25	15 - 6	7 - 6
المنقف	15 - 7	25	15 - 7	10 - 8
الفحيحيل	15 - 8	35 - 25	15 - 8	7 - 5
الضجيج	2.5	"10"	6 - 5	
المدينة/الكويت	10	30 - 25	12 - 10	7 - 6

# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2009 - الكويت

## متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الصناعية في مناطق الكويت " الربع الرابع 2009 "

المناطق	السداب متوسط متر التأجير (المربع(مخازن)	الأرضي متوسط متر التأجير (المربع(معارض)	الميزانين متوسط متر التأجير (المربع(مكاتب)
الشويخ الصناعية	4 - 3.5	40 - 12	8 - 5.5
الري	4 - 3.5	20 - 12	8 - 3.5
صباحان	3	* 6 - 4	3
العارضية	3	"6.5"	5 - 3
الأحمدي	4 - 2	14 - 8	5 - 3.5
الفحيحيل	4 - 2.5	16 - 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 حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار.