



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2010 - الكويت

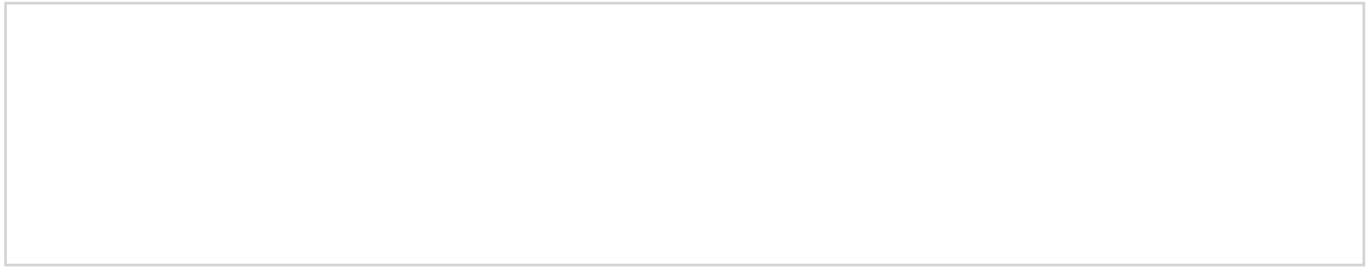
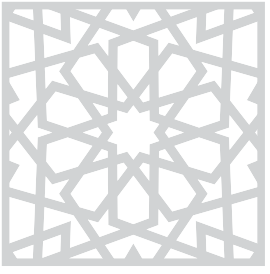


العَالَم... بَيْتُكَ

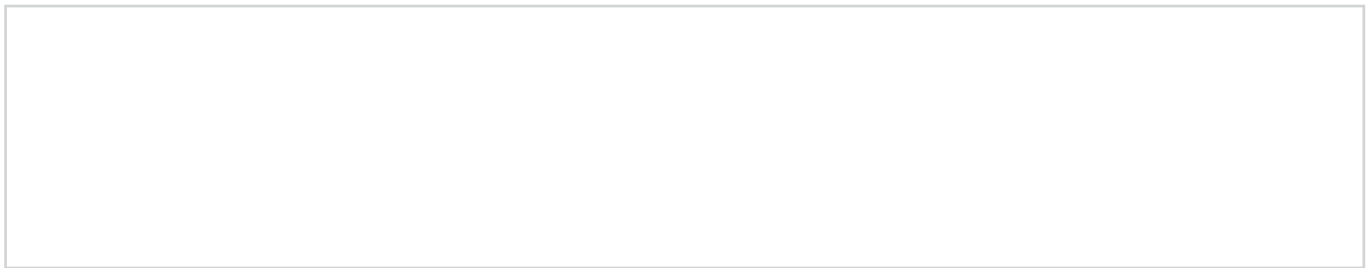
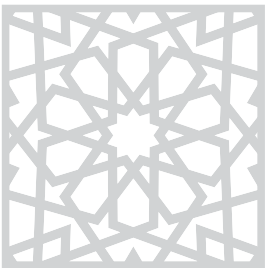
kfh.com 180 3333

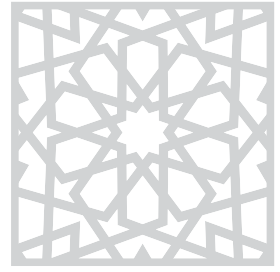
بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي
الربع الأول من عام 2010 - الكويت





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 مكّي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 22413720

الإشراف العام:

م. فهد خالد المخيزيم
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

الغلاف:

عدسة: هيا الرومي

إدارة العقار المحلي

هاتف: 22905800

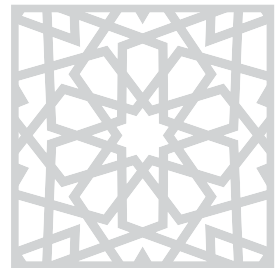
فاكس: 22905804

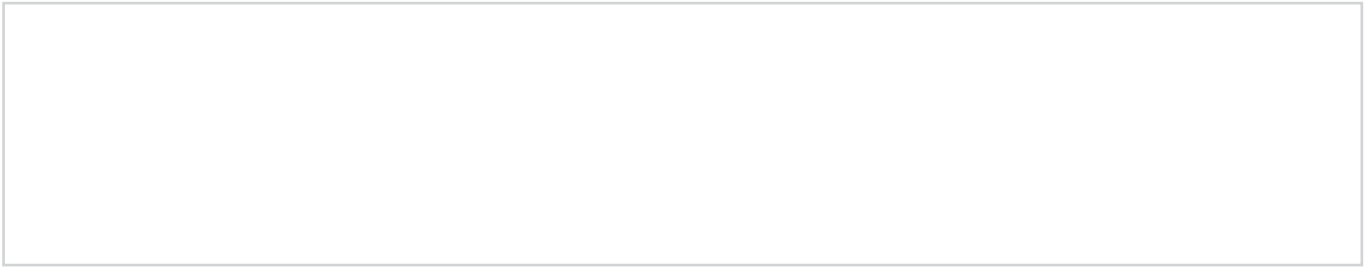
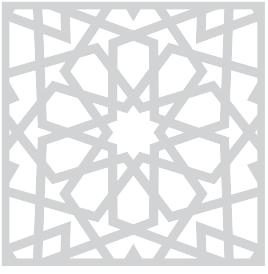
إدارة التسويق والعلاقات العامة

هاتف: 22445050 بدالة: 4231

فاكس: 22409414

ص.ب. 24989 الصفاة، 13110 الكويت
البريد الإلكتروني: corp@kfh.com





عماد عبد الله الثاقب

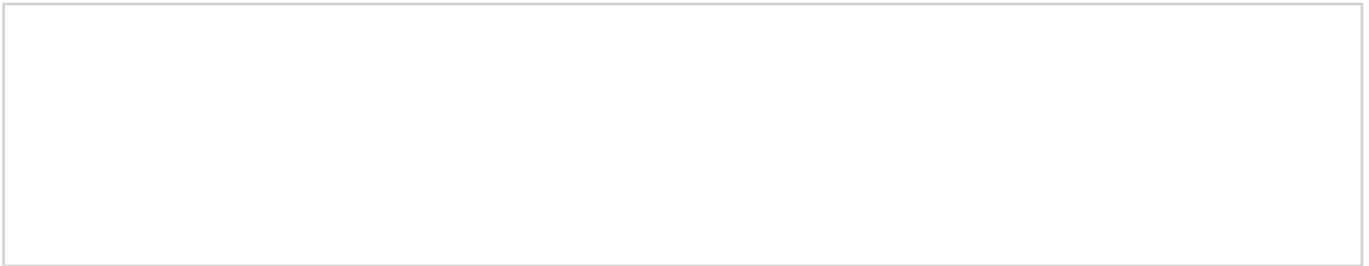
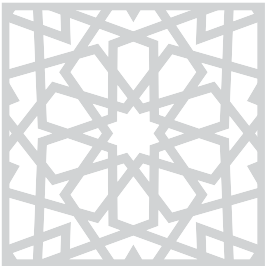
مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي "بيتك" أن يقدم العدد الجديد من تقرير "بيتك" عن سوق العقار المحلي للربع الأول من عام 2010، بحلته الجديدة حيث يقدم هذا التقرير رصدًا لأسعار العقارات وفقاً للمناطق وبشكل موسع لكافة محافظات الكويت مع تحديد الموقع (داخلي أو رئيسي)، كما تم إلحاق قائمة بالمصطلحات العقارية في نهاية التقرير، وذلك استمراراً لسياسة "بيتك" الساعية إلى تحليل 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 جمع ورصد جميع البيانات الرسمية ومؤشرات الأسعار عن نشاط العقار المحلي، ومعالجتها بصورة منسقة، ومتابعة مؤشرات أدائه باستخدام منهجية موحدة، ونشرها بصورة دورية ومنظمة والمساهمة 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 إبراز 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 لتساهم في التنمية المحلية.



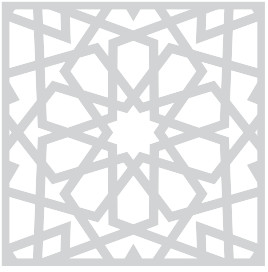
مقدمة

على الرغم من تداعيات الأزمة المالية العالمية على قطاع العقار المحلي والشركات المشكلة له، إلا أنه يمكن القول بأن قطاع العقار المحلي ما زال يتمتع بتوقعات ايجابية و ما زال ينطوي على مستوى منخفض من المخاطرة، وتعمل عوامل التأثير الأساسية على نطاق واسع في دعم القطاع على المدى البعيد، فاستمرار تحسن أسعار النفط، وبداية استرداد الاقتصاد العالمي لعافيته بشكل أقوى مما كان متوقعا، فضلا عن المتغيرات المحلية مثل النمو السكاني وارتفاع معدلات الدخل وانخفاض معدلات التضخم وأسعار مواد البناء ولاسيما أسعار حديد التسليح التي بدأت في التحرك نحو الارتفاع بشكل ملموس خلال الربع الرابع لعام 2009، ومجتمع الشباب وظهور اسر جديدة ومحاولات الشركات العقارية الخروج من دائرة الأزمة المالية بالإضافة إلى الإنفاق الحكومي في إطار النقلة النوعية التي يتوقع أن تحدثها خطة التنمية الاقتصادية التي تشتمل على إنفاق استثماري قيمته 37 مليار دينار كويتي خلال الأربع سنوات المقبلة مع التركيز على تلبية طلبات السكان، فضلا عن الخفض الذي تم في أسعار الفائدة على الإقراض، وذلك في الوقت الذي أصبحت فيه أسعار المساكن أقل مما كانت عليه من قبل الأمر الذي يسهم في تنشيط طلب جديد على المساكن وستكون كل هذه العوامل بمثابة مصادر إيجابية ينتفع منها القائمون على تطوير المشاريع العقارية في البلاد .

وقد شهدت إجمالي التداولات في الربع الأول من عام 2010 مستوى أقل من التداولات السابقة في الربع الرابع من عام 2009 إلا أنه تبقى تداولات الربع الأول أعلى من التداولات في نفس الربع من العام السابق، وقد يعود ذلك الانخفاض لوقوع فترات إجازة طويلة خاصة بالأعياد السنوية من ناحية وزيادة حجم التداولات في الربع الأخير من عام 2009 الناتجة عن إعادة تقييم العقارات لأغراض إعداد الميزانيات السنوية من ناحية أخرى.

ويظهر الجانب السكني من القطاع العقاري مؤشرات تحسن ملموسة خلال الربع الأول من العام الحالي حيث ارتفعت تداولاته بنسبة 1.8 % بالمقارنة بالربع السابق له ، في ظل إستقرار أسعار تلك النوعية خلال الربع الأول وخصوصا في مناطق (الفردوس - الأندلس - مشرف - وغرب مشرف - اشبيلية) ، كما استقرت في مناطق محافظة العاصمة والجھراء والأحمدي بينما انخفضت أسعار التداولات في منطقة جليب الشيوخ.

وينعكس النمو في النشاط العقاري على كافة قطاعات الاقتصاد المحلي بعد ما شهد النصف الثاني من العام الماضي بذور انفراج أزمة العقار وخروجه من كبوته الناجمة عن الأزمة المالية العالمية من ناحية وتداعيات وقف التمويل للعقار السكني بفعل القانونين أرقام 8 و9 لعام 2008 والذي حصل بيت التمويل الكويتي على حكم بعدم خضوع البنوك الإسلامية لهذا الحظر، فما زال هناك فرق واضح بين العرض والطلب على السكن الخاص في الوقت الحاضر ومدد الانتظار للحصول على أرض أو مسكن تزيد على عشر سنوات، إلا أن عودة التمويل و انخفاض كلفته نتيجة لانخفاض سعر الخصم بالإضافة إلى قرار فرز القسائم من شأنه أن يساعد على تنشيط هذا القطاع و تحفيزه مما يخلق استقرارا ونموا في المستقبل ولاسيما في المناطق الجديدة لجنوب السرة وشرق



الربع الأول من عام 2010 – الكويت

القرين لمساحات صغيرة تتراوح بين 375 - 400 متر مما يخفض من تكلفة شراء المسكن والذي من شأنه أن يعزز القدرة الشرائية مما يجعل شراء الوحدات السكنية الخاصة في متناول متوسطي الدخل من المواطنين .

وقد شهد العقار الاستثماري استمرار الحركة وخصوصاً مع بروز طلب واضح في ظل ندرة نسبية على المعروض من العقارات الاستثمارية المدرة، وارتفاع عوائده بالشكل الذي يجعله أكثر تنافسية لعائد العقار الاستثماري بالمقارنة بالعوائد الاستثمارية الأخرى والبديلة.

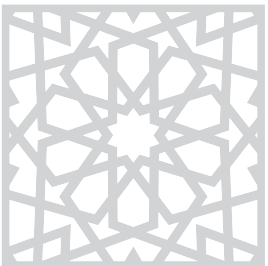
فقد سجلت الأسعار في المناطق (حولي - السالمية - الشعب - الجابرية) ارتفاعاً بنسبة 9 % بينما سجلت المناطق (دسمان - بنيد القار) ارتفاعاً نسبته 3 %.

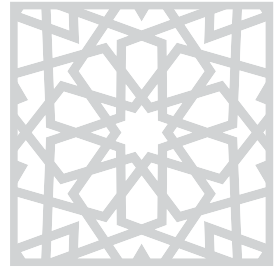
أما الجانب التجاري من القطاع العقاري فمازال يعاني من فائض في العرض في ظل انخفاض الطلب على المكاتب وتقلص الحركة التجارية في البلاد، وخروج العديد من المستأجرين إما إلى أسواق أخرى أو ترشيداً لنفقات الإستئجار أو نتيجة للتعثّر المالي الذي باتت تعانيه كثير من الشركات في الوقت الحالي، كما أن شح التمويل للمشروعات العقارية والتجارية وتعثر بعض الشركات يضيف بعداً جديداً للضغط على تلك الشركات التي غابت عنها المساندة الحكومية الفاعلة.

وهو ما انعكس على أسعار التداولات العقارية فقد سجلت المناطق (القبلة - شارع السور - شارع على السالم - شارع الغربللي - البلوكات التجارية - شارع مبارك الكبير - شارع فهد السالم - مركز خيطان "المركز الإداري والتجاري" - جليب الشيوخ - الجهراء - الفحاحيل - الفنطاس "المركز الإداري والتجاري") انخفاضاً وصل معدله إلى 9 %، بينما استقرت الأسعار في مناطق (شارع عبدالله المبارك - السالمية شارع سالم المبارك و شارع حمد المبارك و شارع البحرين - حولي شارع تونس وبيروت والعثمان وابن خلدون - الفروانية شارع حبيب المناور - الجهراء القيصريات - المنقف - مشروع لؤلؤة الخيران).

ومن ناحية أخرى شهدت أسعار العقارات الصناعية طلباً واضحاً في منطقة الفحاحيل ولا سيما للقوائم الواقعة على شارع مركز سلطان والتي ارتفعت بنسبة 10 % إلا أن ذلك لم ينعكس على تداول العقارات الصناعية .

وعلى الرغم من بداية دخول فصل الصيف والذي يشهد دائماً طلباً ملموساً على الشاليهات إلا أن الاحصائيات تشير إلى استقرار أسعار الشاليهات وعدم تحركها تأثراً بتداعيات الأزمة المالية العالمية والبحث عن عقارات استثمارية مدرة تسهم في تحسن ثروات الأسر والتي تأثرت نتيجة لانخفاض أسواق الأسهم والعوائد المصرفية، إلا أن هناك نشاطاً ملموساً في منطقة لالئ الخيران نتيجة لطرح المرحلة الثالثة من المشروع ، والتي تتسم بصغر المساحات المطروحة ، واتساع مساحة الواجهة للقوائم الجديدة .



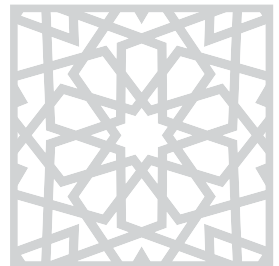
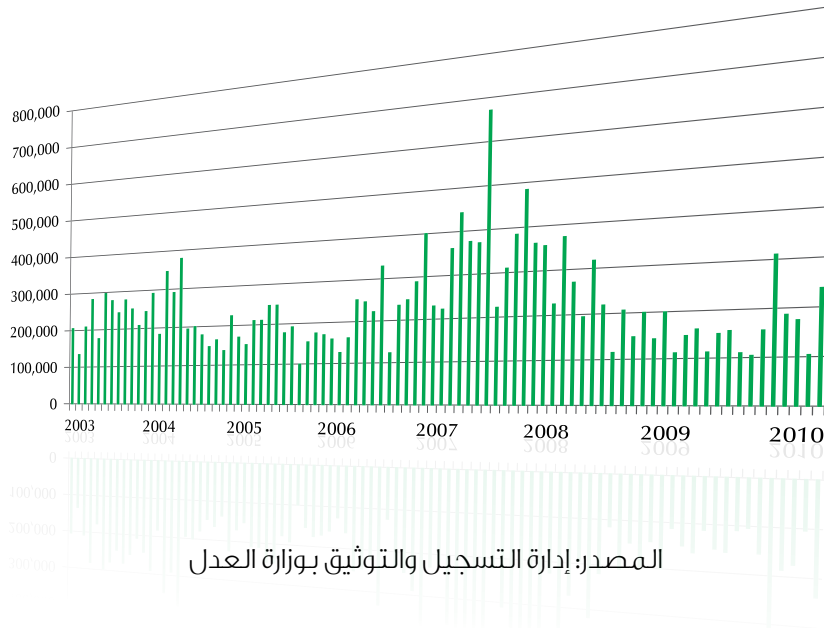


اتجاهات السوق

يشكل القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار نسبة تزيد عن 7% من الناتج المحلي الإجمالي وعلى مدى العقود الماضية أدى الازدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخل، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من الفلل الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم قدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن وزيادة السرعة في النمو السكاني.

وقد وضعت المؤسسات العامة للرعاية السكنية خطاً طموحاً للمشاريع بمجلس الأمة والمقدمة من الحكومة الكويتية ل طرح 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.

تطور إجمالي التداولات العقارية عن عام 2003 حتى مارس 2010 بألف دينار كويتي



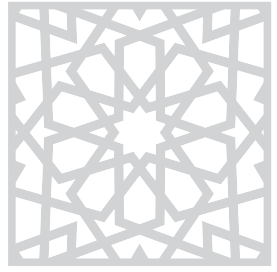
وعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الأول من عام 2010 انخفاضا قيمته 132,583 مليون دينار كويتي، بنسبة انخفاض قدرها 20.12% مقارنة بالربع الرابع من عام 2009 والبالغ قيمته 932,658 مليون دينار كويتي، فقد تركزت أعداد التداولات العقارية للسكن الخاص بنسبة 74.45% والاستثماري 24.29% بينما التجاري بنسبة 0.94% والصناعي 0.33%

الإجمالي	عدد الوكالات العقارية				عدد العقود المسجلة				المحافظة
	الصناعي	التجاري	الاستثماري	السكني	الصناعي	التجاري	الاستثماري	السكني	
104	0	1	0	7	0	3	3	90	العاصمة
450	0	1	3	43	0	3	172	228	حولي
300	0	3	5	16	6	4	72	194	الفروانية
390	0	0	43	135	0	1	3	208	مبارك الكبير
497	0	0	10	11	0	1	128	347	الأحمدي
75	0	0	0	2	0	0	2	71	الجهراء
1816	0	5	61	214	6	12	380	1138	الإجمالي

اتجاهات السكن الخاص

ما زال نطاق الطلب على التطوير العقاري السكني في الكويت كبيرا فقد وصل تعداد السكان إلى 3.31 مليون نسمة في عام 2010، وقد نما بمعدل 7.5% خلال الفترة من 2004 – 2007 ويتوقع أن ينمو بمعدل أكثر من 2% سنويا حتى عام 2015، ويتأثر العقار السكني بعوامل الطلب المحلي، ويتركز الطلب السكني على شريحة المواطنين، وقد شهد تنظيم البنية الاجتماعية تغيرا ملحوظا حيث بدأت الأسر صغيرة الحجم في الظهور وبمجرد بدء الشباب في الدخول إلى سوق العمل وتحقيق الدخل فإن الطلب على الوحدات السكنية سوف يرتفع ارتفاعا ملحوظا، حيث يرغب الكويتيون في امتلاك فيلا ولا يرغبون في الاستئجار.

وقد أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن خطط طموحة للمشاريع الإسكانية من خلال رؤية إستراتيجية مقيدة ببرنامج زمني مدروس بما يكفل إيجاد الوسائل اللازمة لتجسيده على أرض الواقع. وقد جاءت الخطط متوافقة مع الطموحات التنموية التي تستهدف توفير المسكن للمواطن وفقا للمواصفات والتقنيات العالمية، كما أن الهدف من الخطة الجديدة هو البعد عن الأساليب التقليدية في المعالجة

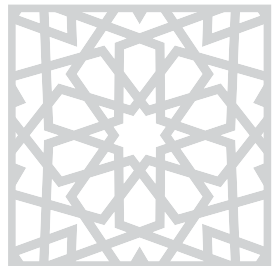


وإتباع مناهج وآليات غير مسبوقه في تنفيذ المشاريع الإسكانية. وتهدف الخطة المقترحة في أساسها إلى توفير سكن متميز للمواطن خلال أقصر فترة انتظار ممكنة، والاستفادة المثلى من الموارد المتاحة بأقل حجم إنفاق مالي من الدولة وقد وفرت الدولة العديد من البدائل السكنية التي تجاوز عددها حوالي 92 ألف وحدة سكنية منذ عام 1954.

وتسعى الدولة نحو توسيع مشاركة القطاع الخاص في إنجاز المشروعات الإسكانية إيماناً منها بأن مشاركة القطاع الخاص الجادة ستحدث نقلة نوعية وحضارية بسبب مرونة الإجراءات وتوفر الخبرات المتنوعة فيه مما يسهل تنفيذ المشروعات برؤى حديثة وجريئة وسريعة ومتقنة.

حيث إن تنفيذ مثل هذه المشروعات وبمساهمة القطاع الخاص سيؤدي إلى إنعاش هذا القطاع لا سيما قطاع صناعة البناء، ويتيح فرصة للإبداع والابتكار ويساعد على تخفيف العبء المالي والفني والإداري عن كاهل الدولة وتخفيف تراكم الطلبات الإسكانية. ويجري التنسيق بين لجنة شؤون الإسكان في مجلس الأمة والمؤسسة العامة للرعاية السكنية لإصدار التشريعات اللازمة لتأسيس شركة مساهمة عامة يساهم فيها القطاع الخاص والمواطنون لإنجاز المشروعات الإسكانية مع الاستمرار في توفير القروض اللازمة لكل مواطن لبناء مسكنه عبر بنك التسليف والادخار، بالإضافة إلى مواجهة الزيادة المطردة في التوزيع وإسناد تنفيذ البنية التحتية إلى الشركات لمواجهة زيادة عدد الوحدات الإسكانية خلال السنوات الثلاث القادمة التي ستزيد عن 20 ألف وحدة.

وقد ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 57 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة 526,349 مليون دينار كويتي ، وهو ما يعكس مدى تعطش المواطنين للسكن الخاص ، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 301,573 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2010 ، مرتفعة عن الربع الرابع من عام 2009 بنسبة 1.8 % ، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص بشكل طفيف لتبلغ 1352 صفقة للربع الأول من عام 2010 مقارنة بـ 1348 عن الربع الرابع من عام 2009 بنسبة ارتفاع 0.3 %، وقد سجل شهر مارس 2010 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 45.79 % بقيمة 241,021 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغ 526,349 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2010 في حين جاء شهر يناير في المرتبة الثانية بقيمة 178,367 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 33.89 % وجاء شهر فبراير في المرتبة الأخيرة بقيمة 106,961 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 20.32 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.



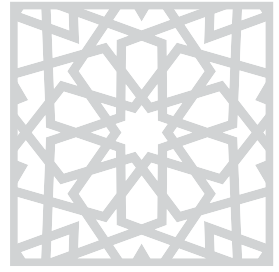
اتجاهات العقارات الاستثمارية

انخفضت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الأول من عام 2010 بشكل ملحوظ نظراً لندرة المتاح من نوعية تلك العقارات والتي تشهد طلباً واضحاً في ظل رغبة العديد من المستثمرين في البحث عن الاستقرار كبديل عن أسواق الأسهم فضلاً عن انخفاض معدلات عوائد البنوك المحلية وضيق فرص الاستثمار بالإضافة إلى النشاط المبرر في الربع الأخير من العام الماضي والناجم عن إعادة ترتيب بعض محافظ الشركات وتداول العقارات لأغراض إعداد الميزانيات .

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق

المنطقة	نسبة البناء %	المساحة (متر مربع)	معدل العائد السنوي على عقارات الاستثمار 2010 (%)		
			من	إلى	المتوسط
حولي	250	750	9.00	9.50	9.25
حولي	250	1,000	9.00	9.50	9.25
حولي	250	500	9.00	9.50	9.25
حولي	250	500	9.00	9.50	9.25
السالمية	250	1,000	8.75	9.25	9.00
السالمية	250	750	9.50	9.70	9.60
الشعب	250	1,000	8.50	9.00	8.75
الشعب	250	750	9.00	9.50	9.25

حيث سجلت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية ما قيمته 201,014 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 267,454 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2009 بنسبة انخفاض بلغت 24,8%، وقد جاء شهر يناير في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الأول من عام 2010 مسجلاً ما قيمته 102,528 مليون دينار كويتي، وجاء شهر مارس في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 54,659 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر فبراير في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 43,826 مليون دينار كويتي.

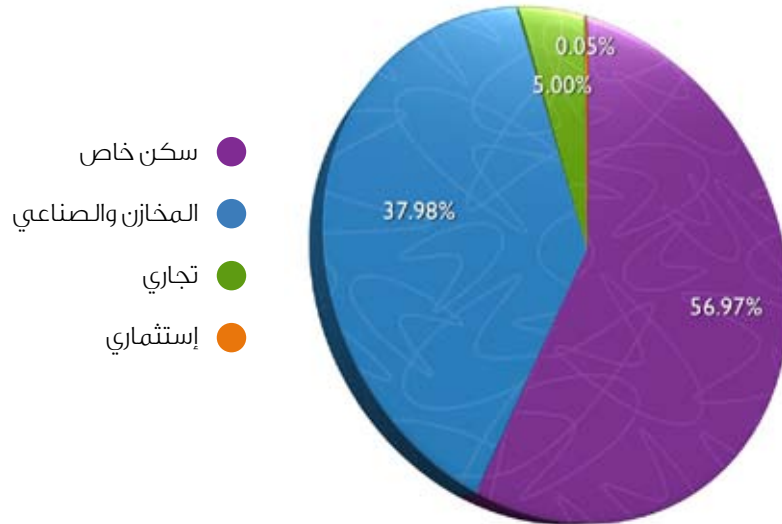


اتجاهات العقارية التجارية

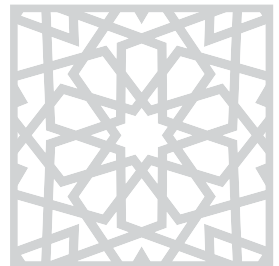
انخفض إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الأول من عام 2010 نظرا لانخفاض أسعارها في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار واتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي وخصوصا في مجال تجارة التجزئة والمواد الغذائية ، كما أن العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير تواجه نقصا 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 74.3 % مسجلة ما قيمته 23,522 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الرابع من عام 2009 والبالغ 91.381 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 5 % على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 57 % والصفقات الاستثمارية البالغة 38 %،

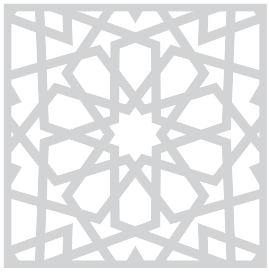
وقد احتل شهر مارس المرتبة الأولى حيث وصل إلى 241,021 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر يناير المرتبة الثانية حيث وصلت حجم تداولاته إلى 178,367 مليون دينار كويتي، وسجل أيضا شهر فبراير المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 106,961 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2010 ما قيمته 2.898 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 5.076 مليون دينار كويتي للربع الرابع من عام 2009، ويعود ارتفاع قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات، ووصول أسعارها في بعض المناطق إلى معدلات منخفضة.

نسبة التداولات العقارية في الربع الأول من عام 2010



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل.



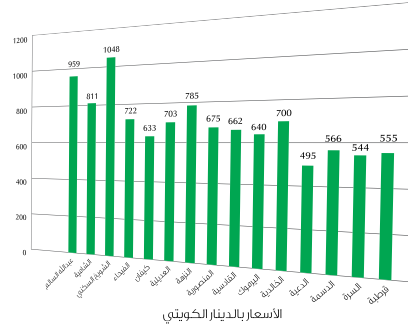


الربع الأول من عام 2010 – الكويت

مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

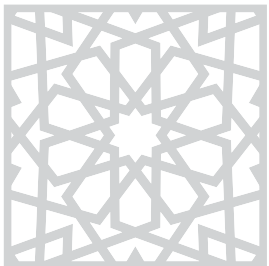
متوسط أسعار المتر المربع في مناطق محافظة العاصمة خلال الربع الأول لعام 2010



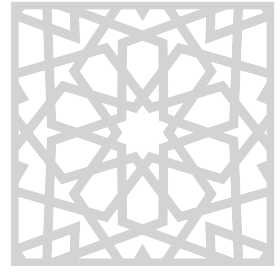
من غير المحتمل أن تتمكن الدولة أو شركات التطوير العقاري من تلبية الاحتياجات الإسكانية خلال العشر سنوات المقبلة وتهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015. بعد بلوغ عدد الطلبات 87 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى ثمانية آلاف طلباً سنوياً، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار حيث سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدتها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الأول من عام 2010 استقراراً في أسعار الأراضي السكنية في مناطق (الصليبخات – الدوحة – مشرف – غرب مشرف – البدع – الأندلس – اشيلية – الفردوس – العمرية – المسيلة – الفينيطيس – أبو فطيرة – الشريط الساحلي) وانخفضت في منطقة جليب الشيوخ.

المنطقة	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	الموقع	القيمة السوقية للأرض * (د.ك.)		سعر المتر (د.ك.)		م/س الربع الأول 2010 * (د.ك.)
				إلى	من	إلى	من	
ضاحية عبدالله السالم	500	210	داخلي	500,000	410,000	1,000	820	910.0
	750	210	داخلي	750,000	650,000	1,000	867	933.3
	1,000	210	داخلي	900,000	750,000	900	750	825.0
	750	210	رئيسي	940,000	750,000	1,253	1,000	1126.7
	1,000	210	رئيسي	1,100,000	900,000	1,100	900	1000.0
المتوسط العام بالمنطقة								
الشامية	250	210	داخلي	250,000	170,000	1,000	680	840.0
	500	210	داخلي	450,000	330,000	900	660	780.0
	750	210	داخلي	550,000	450,000	733	600	666.7
	1,000	210	داخلي	850,000	650,000	850	650	750.0
	500	210	رئيسي	500,000	400,000	1,000	800	900.0
	750	210	رئيسي	800,000	500,000	1,067	667	866.7
	1,000	210	رئيسي	1,000,000	750,000	1,000	750	875.0
المتوسط العام بالمنطقة								
الشويخ السكني	500	210	داخلي	600,000	440,000	1,200	880	1040.0
	1,000	210	داخلي	1,000,000	810,000	1,000	810	905.0
	1,000	210	رئيسي	1,400,000	1,000,000	1,400	1,000	1200.0
المتوسط العام بالمنطقة								
				628,571	464,286	936	687	811.2

* (د.ك.) تعني الدينار الكويتي . *م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



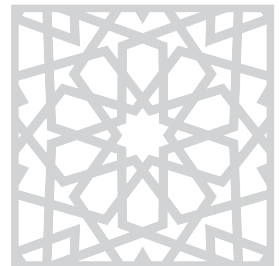
متوسط أسعار المتر المربع في مناطق جنوب السرة (د.ك)



شهدت محافظة حولي استقراراً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 529 دينار كويتي. وقد أوضحت تحركات الأسعار بين مناطق المحافظة وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" أن هناك استقراراً في الأسعار لمعظم مناطق المحافظة ومنها (الشعب والجابرية والرميثة وسلوى وبيان وجنوب السرة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع من 400 إلى 580 دينار كويتي .

المنطقة	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	الموقع	القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		سعر المتر (د.ك)		م/س الربع الأول 2010* (د.ك)
				إلى	من	إلى	من	
الشعب	400	210	داخلي	240,000	210,000	600	525	562.5
	400	210	رئيسي	300,000	260,000	750	650	700.0
	500	210	داخلي	260,000	230,000	520	460	490.0
	500	210	رئيسي	320,000	270,000	640	540	590.0
	750	210	داخلي	400,000	350,000	533	467	500.0
	750	210	رئيسي	500,000	450,000	667	600	633.3
المتوسط العام بالمنطقة								
الرميثة	400	210	داخلي	180,000	160,000	450	400	425.0
	400	210	رئيسي	210,000	180,000	525	450	487.5
	500	210	داخلي	200,000	170,000	400	340	370.0
	500	210	رئيسي	220,000	190,000	440	380	410.0
	750	210	داخلي	250,000	210,000	333	280	306.7
	750	210	رئيسي	285,000	265,000	380	353	366.7
	1000	210		500,000	430,000	500	430	465.0
المتوسط العام بالمنطقة								
				263,571	229,286	433	376	404.4

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





الربع الأول من عام 2010 – الكويت

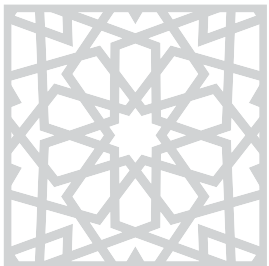
متوسط أسعار المتر المربع في مناطق محافظة الفروانية (د.ك)



وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 307 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الأول من العام الحالي ، ووفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك شهدت مناطق (الأندلس – الراية – إشبيلية) استقراراً في الأسعار بينما سجلت منطقة جليب الشيوخ أدنى انخفاض في المحافظة وصلت إلى 6.6% ، كما استقرت الأسعار في باقي مناطق المحافظة وهي (خيطان – العارضية – صباح الناصر) بينما شهدت مناطق العمرية والرحاب ارتفاعاً طفيفاً وصل إلى 1%.

المنطقة	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		سعر المتر (د.ك)		م/س الربع الأول 2010* (د.ك)
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	210	500	داخلي	120,000	145,000	240	290	265.0
	210	500	داخلي	150,000	185,000	300	370	335.0
	210	750	داخلي	170,000	200,000	227	267	246.7
	210	750	رئيسي	200,000	230,000	267	307	286.7
المتوسط العام بالمنطقة								283.3
الراية (بيت قائم)	210	500	داخلي	170,000	250,000	680	1,000	270.0
	210	500	رئيسي	750,000	1,000,000	750	1,000	315.0
المتوسط العام بالمنطقة								292.5
إشبيلية	210	400	داخلي	140,000	155,000	350	388	368.8
	210	400	رئيسي	150,000	180,000	375	450	412.5
	210	500	داخلي	150,000	180,000	300	360	330.0
	210	500	رئيسي	175,000	220,000	350	440	395.0
المتوسط العام بالمنطقة								376.6

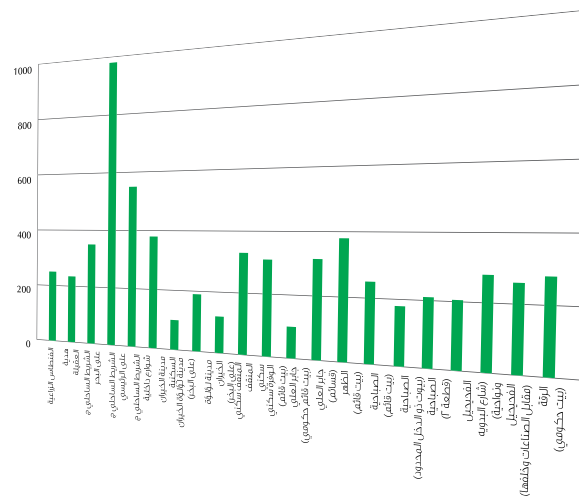
* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

كما استقرت الأسعار في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 298.9 دينار كويتي وقد سجلت مناطق الشريط الساحلي حيث ارتفعت لتصل إلى 6%، فيما استقرت أسعار مناطق (الطنطاس الزراعية - هدية - العقيلة - المنقف - الوفرة السكني - جابر العلي - الظهر - الصباحية - الفحيحيل - الرقة). وقد شهدت منطقة لؤلؤة الخيران تركّزاً واضحاً في التداولات حيث سجل متوسط سعر المتر المربع بالمنطقة 187 دينار كويتي للمواقع التي تطل على البحر وللمواقع الداخلية 142 دينار كويتي.

متوسط أسعار المتر المربع في مناطق محافظة الاحمدية خلال الربع الأول 2010



المنطقة	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض * (د.ك.)		سعر المتر (د.ك.)		م/س الربع الأول 2010* (د.ك.)
				إلى	من	إلى	من	
هدية	210	750	رئيسي	210,000	150,000	280	200	240.0
العقيلة	210	400	داخلي	150,000	130,000	375	325	350.0
المنقف سكني	210	400	داخلي	140,000	10,000	350	275	312.5
المنقف سكني	210	500	رئيسي	60,000	130,000	320	260	290.0
الوفرة السكني (بيت قائم)	210	400	داخلي	46,000	30,000	115.0	75	95.0
الصباحية (بيت قائم)	210	600	داخلي	30,000	90,000	216.7	50	183.33
الصباحية (قطعة ٢)	210	750	داخلي	80,000	40,000	240.0	187	213.33
الرقة (بيت حكومي)	210	400	رئيسي	40,000	85,000	350.0	213	281.25

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

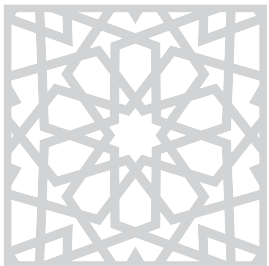


الربع الأول من عام 2010 – الكويت

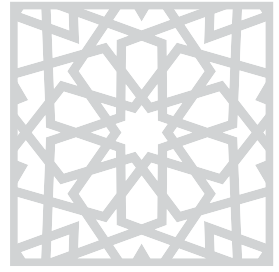
وسجلت محافظة الجهراء استقراراً في الأسعار بجميع مناطق المحافظة ليصل متوسط السعر فيها إلى 288.3 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض .

الربع الأول 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
200.0	227	173	170,000	130,000		750	210	القصر
233.33	267	200	200,000	150,000		750	210	(الجهراء القديم)
212.5	242	183	145,000	110,000		600	210	القصر (بيت قائم)
525.0	550	500	220,000	200,000	داخلي	400	210	الجهراء شارع المطلاع
268.75	313	225	125,000	90,000	رئيسي	400	210	العيون (بيت حكومي)
331.25	363	300	145,000	120,000	داخلي	400	210	النعيم (قسائم)
268.75	313	225	125,000	90,000	رئيسي	400	210	النعيم (بيت حكومي)
266.67	300	233	90,000	70,000		300	210	الواحة (بيت قائم)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



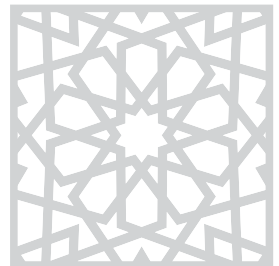
متوسط أسعار المتر المربع في مناطق
(المسييلة- الفيطيس- أبو فطيرة) خلال الربع الأول، 2010



وسجلت محافظة مبارك الكبير استقراراً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 398 دينار كويتي مقارنة بالربع السابق 2009 حيث تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك.

م/س الربع الأول 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
586.7	707	467	530,000	350,000	داخلية	750	120	أبو الحصانية
700.0	800	600	600,000	450,000	الفحيجل	750	120	
1100.0	1,200	1,000	900,000	750,000	بحرية	750	120	
796	902	689	676,667	516,667	المتوسط العام بالمنطقة			
293.8	325	263	130,000	105,000	داخلي	400	210	العدان (بيت حكومي)
381.3	438	325	175,000	130,000	رئيسي	400	210	العدان (قوائم)
338	381	294	152,500	117,500	المتوسط العام بالمنطقة			

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





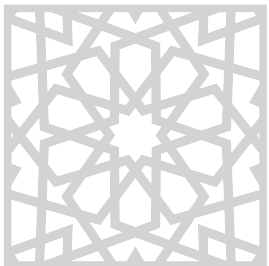
الربع الأول من عام 2010 – الكويت

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

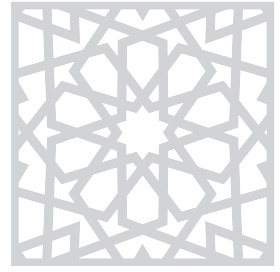
سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً في أسعار التداول خلال الربع الأول من عام 2010م وبالمقارنة بالربع الرابع من العام الماضي في معظم المحافظات بينما استقرت في محافظة العاصمة ليتراوح متوسط المتر فيها 1,543 دينار كويتي، بينما كانت منطقة بنيد القار ودسمان أكثر المناطق ارتفاعاً وصل إلى نسبة 2 % بالمقارنة مع الربع السابق.

الربع الأول 2010* (د.ك.)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض * (د.ك.)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,725	1,900	1,550	1,900,000	1,550,000	الخليج العربي	1,000	250	بنيد القار
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	الاستقلال	1,000	250	
830,00	900	760	450,000	380,000	داخلي	500	250	
1,020	1,080	960	540,000	480,000	رئيسي	500	250	
775	850	700	850,000	700,000	داخلي	1,000	250	
850	900	800	900,000	800,000	رئيسي	1,000	250	
1,037.50	1,122	953	956,667	810,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,100	1,200	1,000	300,000	250,000	داخلي	250	240	المقوع الشرقي
1,200	1,300	1,100	650,000	550,000	رئيسي	500	400	
1,400	1,450	1,350	725,000	675,000	داخلي	500	400	
1,233	1,317	1,150	558,333	491,667	المتوسط العام بالمنطقة			
3,250	3,500	3,000	3,500,000	3,000,000	الخليج العربي	1,000	400	دسمان
1,700	1,800	1,600	1,800,000	1,600,000	داخلي	1,000	400	
2,125	2,250	2,000	1,800,000	1,500,000	عبدالله الاحمد	750	400	
2,358	2,517	2,200	2,366,667	2,033,333	المتوسط العام بالمنطقة			

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

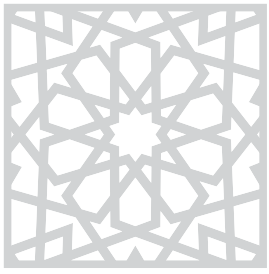


أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بالأسعار ليتراوح متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 735.7 دينار كويتي بنسبة ارتفاع 5% مقارنة بالربع الرابع 2009م، وقد تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك في مناطق المحافظة بأن أكثر المناطق ارتفاعاً هما منطقتي حولي والسالمية حيث وصلت نسبة الارتفاع إلى 9% مقارنة بالربع السابق وجاءت نسب عائد العقارات المدرة من 8.5% إلى 9.5% وذلك حسب الموقع والقيم التأجيرية.

م/س الربع الأول 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1950.00	2,200	1,700	2,200,000	1,700,000	الخليج العربي	1,000	250	الشعب
1050.00	1,150	950	1,100,000	950,000	الاستقلال	1,000	250	
825.00	900	750	900,000	750,000	داخلي	1,000	250	
933.33	1,000	867	750,000	650,000	داخلي	750	250	
1,190	1,313	1,067	1,237,500	1,012,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1000.00	1,050	950	1,050,000	950,000	الدائري الرابع	1,000	250	الجابرية
1050.00	1,150	950	1,000,000	950,000	المغرب	1,000	250	
837.50	875	800	875,000	800,000	الشناكل	1,000	250	
862.50	900	825	900,000	825,000	ماكدونالذ	1,000	250	
811.69	849	774	850,000	775,000	مسجد الهاجري	1,001	250	
737.50	800	675	800,000	675,000	داخلي	1,000	250	
783.33	833	733	625,000	550,000	داخلي	750	250	
868.9	922.5	815.4	871,429	789,286	المتوسط العام بالمنطقة			

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





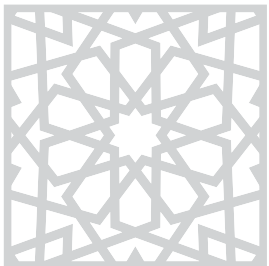
الربع الأول من عام 2010 – الكويت

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً في الأسعار وبمتوسط سعر يصل إلى 735.7 ديناراً كويتياً للمتر المربع بنسبة ارتفاع 5% مقارنة بالربع السابق من 2009.

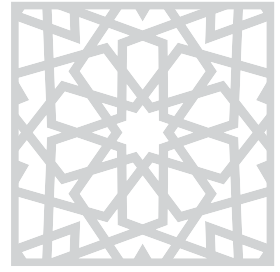
وقد تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك في مناطق محافظة الفروانية. وكانت أكثر المناطق ارتفاعاً بنسبة 8% ثم تلتها منطقتي الرفعي و خيطان و تراوح عائد العقارات المدرة ما بين 9.5% إلى 10.5% وذلك مع مراعاة اختلاف الموقع والقيم التأجيرية.

الربع الأول 2010* (د.ك.)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض * (د.ك.)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
775.00	800	750	800,000	750,000	المطار	1,000	250	الفروانية
665.00	750	580	750,000	580,000	رئيسي	1,000	250	
595.00	650	540	650,000	540,000	داخلي	1,000	250	
703.33	767	640	575,000	480,000	داخلي	750	250	
775.00	850	700	425,000	350,000	داخلي	500	250	
702.7	763.3	642.0	640,000	540,000	المتوسط العام بالمنطقة			
820.00	867	773	650,000	580,000	المطار	750	250	خيطان
713.33	760	667	570,000	500,000	رئيسي	750	250	
666.67	747	587	560,000	440,000	داخلي	750	250	
733.33	800	667	480,000	400,000	داخلي	600	250	
733	793	673	565,000	491,667	المتوسط العام بالمنطقة			
866.67	933	800	700,000	600,000	الدائري	750	250	الرفعي
750.00	800	700	800,000	700,000	الرابع	1,000	250	
823.33	867	780	650,000	585,000	الدائري	750	250	
750.00	800	700	800,000	700,000	الخامس	1,000	250	
666.67	733	600	550,000	450,000	داخلي	750	250	
770.00	840	700	420,000	350,000	داخلي	500	250	
771.1	828.9	713.3	653,333.3	564,166.7	المتوسط العام بالمنطقة			

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



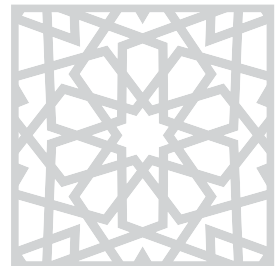
تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً ملحوظاً بالأسعار خلال الربع الأول لعام 2010م مقارنة بالربع الرابع لعام 2009 بنسبة ارتفاع 3% للمتوسط، وكانت منطقة أبو حليفة والمنقف والمهبلولة أكثر المناطق ارتفاعاً و تراوحت نسب الارتفاع من 3.5% إلى 8% للمواقع المتميزة، وتراوحت نسب عوائد العقارات المدرة ما بين 9.5% إلى 11.00% وذلك حسب الموقع والقيم التأجيرية.

الربع الأول 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
710.00	760	660	380,000	330,000	داخلي	500	250	الطنطاس
560.00	613	507	460,000	380,000	داخلي	750	250	
613.33	667	560	500,000	420,000	رئيسي	750	250	
683.33	700	667	525,000	500,000	الفحاحيل	750	250	
1125.00	1,200	1,050	1,200,000	1,050,000	الطريق الساحلي	1,000	250	
738	788	689	613,000	536,000	المتوسط العام بالمنطقة			
710.00	760	660	380,000	330,000	داخلي	750	250	المنقف
560.00	613	507	460,000	380,000	داخلي	750	250	
640.00	693	587	520,000	440,000	رئيسي	750	250	
700.00	733	667	550,000	500,000	الفحاحيل	750	250	
1025.00	1,100	950	1,100,000	950,000	الطريق الساحلي	1,000	250	
727	780	674	602,000	520,000	المتوسط العام بالمنطقة			
740.00	800	680	400,000	340,000	داخلي	750	250	الفحاحيل
810.00	860	760	430,000	380,000	رئيسي	1,000	250	
653.33	747	560	560,000	420,000	داخلي	750	250	
700.00	800	600	600,000	450,000	رئيسي	1,000	250	
750.00	800	700	800,000	700,000	مكة	750	250	
766.67	800	733	600,000	550,000	البدوية	500	250	
736.7	801.1	672.2	565,000.0	473,333.3	المتوسط العام بالمنطقة			

*م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



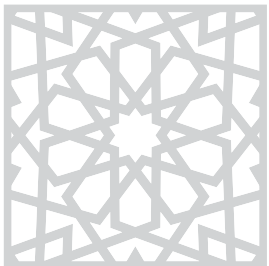


الربع الأول من عام 2010 – الكويت

وبالنسبة لمحافظة الجهراء فقد شهدت ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 4.76 % للمتوسط مقارنة بالربع السابق من العام الماضي حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها عند 666 ديناراً كويتياً للمتر المربع من الأرض، و سجلت عوائد العقارات المدرة من 9.5 % إلى 11.00 % وذلك حسب الموقع والقيم التأجيرية.

م/س الربع الأول 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
550.00	580	520	580,000	520,000	1,000	250	الجهراء
607.50	650	565	650,000	565,000	1,000	250	
750.00	800	700	640,000	560,000	800	250	
680.00	720	640	360,000	320,000	500	250	
740.00	800	680	400,000	340,000	500	250	
666	710	621	526,000	461,000	المتوسط العام بالمنطقة		

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



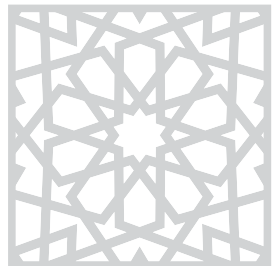


ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استمرت أسعار العقارات التجارية لتسجل انخفاضا ملحوظا في معظم المناطق وخصوصا في منطقة العاصمة حيث انخفضت بنسبة 2.29% خلال الربع الأول من عام 2010 مقارنة بالربع الرابع من العام الماضي، وقد سجل شارع مبارك الكبير أعلى نسب الانخفاض ليتراوح سعر المتر المربع فيه ما بين 5,000 : 5,500 دينار كويتي، تلاه شارع علي السالم والذي تراوح سعر المتر فيه ما بين 3,200 دينار كويتي إلى 3,800 دينار كويتي.

م/س الربع الأول 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,350	3,900	2,800	1,950,000	1,400,000	500	المباركية	300	القبلة
6,200	6,400	6,000	3,200,000	3,000,000	500	أحمد الجابر	520	شرق
5,700	5,900	5,500	2,950,000	2,750,000	500	خالد بن الوليد	520	شرق
6,550	6,800	6,300	3,400,000	3,150,000	500	فهد السالم	620	القبلة
3,500	3,800	3,200	1,900,000	1,600,000	500	علي السالم	300	المدينة
5,875	6,250	5,500	3,125,000	2,750,000	500	علي السالم	520	القبلة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





الربع الأول من عام 2010 – الكويت

بينما سجلت الأسعار انخفاضا طفيفاً في مناطق أخرى مثل محافظة الجهراء مقارنة بالربع الرابع من عام 2009 حيث شهدت منطقة المركز التجاري والإداري تداولاً ملحوظاً بانخفاض يصل إلى 1.84%.

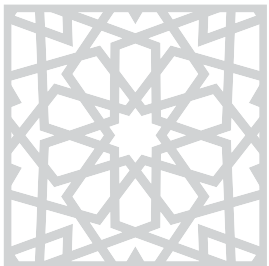
م/س الربع الأول 2010* (د.ك.)	سعر المتر (د.ك.)		السعر (د.ك.)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,125	2,400	1,850	2,400,000	1,850,000	1,000	مرزوق المتعب	180	الجهراء
2,075	2,250	1,900	1,968,750	1,662,500	875	الإداري والتجاري	300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
1,875	2,000	1,750	450,000	393,750	225	القيصريات	300	الجهراء القيصريات

م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

في حين سجلت محافظة حولي استقراراً بالأسعار في معظم مناطق المحافظة حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,504 ديناراً كويتياً.

م/س الربع الأول 2010* (د.ك.)	سعر المتر (د.ك.)		السعر (د.ك.)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	1,000	تونس	180	حولي
2,825	3,000	2,650	3,000,000	2,650,000	1,000	بيروت	180	حولي
1,950	2,250	1,650	2,250,000	1,650,000	1,000	العثمان	150	حولي
2,250	2,500	2,000	2,500,000	2,000,000	1,000	ابن خلدون	180	حولي
2,200	2,400	2,000	2,400,000	2,000,000	1,000	حمد المبارك	180	السالمية
3,250	3,500	3,000	3,500,000	3,000,000	1,000	سالم المبارك	180	السالمية
2,200	2,400	2,000	1,200,000	1,000,000	500	البحرين	180	السالمية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

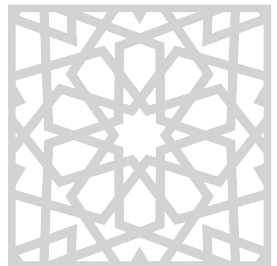


تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وقد سجلت محافظة الفروانية استقراراً ملحوظاً بالأسعار في معظم مناطق المحافظة وبلغ متوسط سعر المتر فيها 1,270 دينار كويتي حيث تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بأن منطقة خيطان المركز الإداري والتجاري أكثر المناطق انخفاضاً بنسبة 4 % تقريباً تلاها منطقة جليب الشويخ بنسبة 1.5 % فيما شهدت منطقة الضجيج ارتفاعاً بنسبة 2 %.

الربع الأول 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,750	3,000	2,500	3,000,000	2,500,000	1,000	مناور	180	الفروانية شارع المناور
2,250	2,500	2,000	2,500,000	2,000,000	1,000	المطافي	180	الفروانية شارع المطافي
1,825	2,000	1,650	2,000,000	1,650,000	1,000	الإداري والتجاري	300	خيطان (الإداري والتجاري)
1,475	1,600	1,350	1,600,000	1,350,000	1,000	شارع الجمعية	180	جليب الشويخ مقابل الجمعية
725	800	650	4,000,000	3,250,000	5,000	داخلي		الضجيج (م...) داخلية
400	500	300	2,500,000	1,500,000	5,000	السادس	250	الضجيج جنوب خيطان
340	400	280	2,000,000	1,400,000	5,000	داخلي	250	الضجيج جنوب خيطان



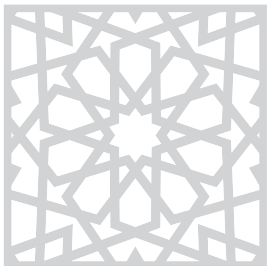


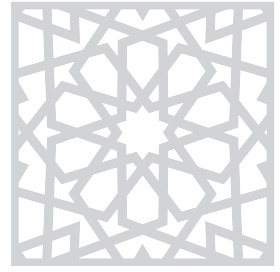
الربع الأول من عام 2010 – الكويت

وقد سجلت محافظة الأحمدية انخفاضاً طفيفاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,877 دينار كويتيًاً بنسبة انخفاض 0.76% و قد تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بأن منطقة الفحاحيل أكثر المناطق انخفاضاً بنسبة 2.38% تقريباً تلاها منطقة الفنطاس بنسبة 1.5% عن الربع الرابع لعام 2009.

الربع الأول 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,750	3,000	2,500	3,000,000	2,500,000	1,000	مناور	180	الفروانية شارع المناور
1,050	1,150	950	862,500	712,500	750	العزيرية	300	المنقف
2,788	2,900	2,675	2,175,000	2,006,250	750	الديبوس	180	الفحاحيل
3,600	3,700	3,500	2,775,000	,625,000	750	الطريق الساحلي	180	الفحاحيل
900	1,000	800	1,000,000	800,000	1000	داخلي	180	لؤلؤة الخياران
1,175	1,200	1,150	1,440,000	1,380,000	1200	المارينا	180	لؤلؤة الخياران

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





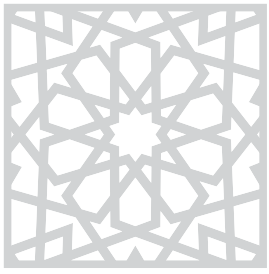
أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن :

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً في الأسعار في معظم القسائم الصناعية، وقد تباينت تحركات الأسعار بين القسائم الصناعية في الربع الأول من عام 2010 وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بأن منطقة الفحاحيل الصناعية ارتفعت بنسبة 10% للقسائم الواقعة على شارع مركز سلطان بينما تراوح ارتفاع القسائم الصناعية الواقعة بمنطقة الشويخ الصناعية شارع كندا دراي وشارع البيبسي بنسبة 4% تقريباً وبلغت عوائد العقارات المدرة لقسائم الشويخ الصناعية من 12% إلى 13% بينما سجلت العوائد للعقارات المدرة في محافظة الأحمدية ما بين 8.5% إلى 9.5%.

الربع الأول 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الشارع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	شارع كنداداري	1,000		
1,025	1,300	750	1,300,000	750,000	شارع الزينة	1,000		
1,175	1,450	900	725,000	450,000	شارع الزينة	500		
490	600	380	600,000	380,000		1,000		
825	900	750	4,500,000	3,750,000	شارع البيبسي	5,000	170	الشويخ الصناعية
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	الدائري الرابع	1,000		
387.78	420	356	9,450,000	8,000,000		22,500		
750	850	650	850,000	650,000	محمد القاسم	1,000		
900	1,000	800	1,000,000	800,000	شارع الغزالي	1,000		

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





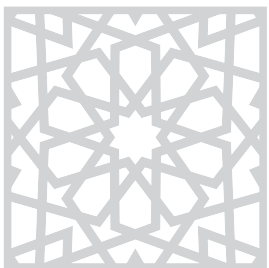
الربع الأول من عام 2010 – الكويت

أسعار المزارع والجواخير :

شهدت منطقة العبدلي ارتفاعاً كبيراً بنسبة 13 % عن الربع الرابع لعام 2009 فيما لم يحدث تغير يذكر في أسعار المزارع خلال الربع الأول من عام 2010 بالمقارنة بالربع السابق.

م/س الربع الأول 2010* (د.ك)	السعر التقديري للمتر المربع (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
3.40	4.6	2.2	230,000	110,000	50,000	الوفرة
1.70	2.1	1.3	210,000	130,000	100,000	العبدلي
3.15	3.5	2.8	3,500,000	2,800,000	1,000,000	الصليبية (مزارع الأبقار)
10.00	11.0	9.0	550,000	450,000	50,000	

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

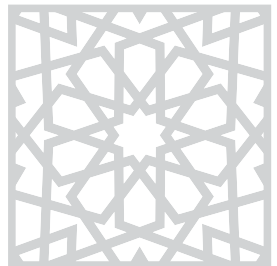




سادساً : أسعار الشاليهات:

على الرغم من قدوم فصل الصيف فقد استقرت أسعار الشاليهات في محافظات الكويت حيث سجل متوسط سعر المتر 14,405 ديناراً كويتياً في محافظة الأحمدية وسعر المتر 5,208 ديناراً كويتياً في محافظة العاصمة و 2,813 ديناراً كويتياً في محافظة الجهراء ، وقد لوحظ أن هناك نشاط ملموس في منطقة لالئ الخيران نتيجة لطرح المرحلة الثالثة من المشروع ، والتي تتسم بصغر المساحات المطروحة ، واتساع مساحة الواجهة للقسائم الجديدة.

المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية (دك)		م/س متر الواجهة البحرية خلال الربع الأول (دك) 2010
		من	إلى	من	إلى	
ميناء عبدالله	15	120,000	195,000	8,000	13,000	10,500
الضباية	15	135,000	210,000	9,000	14,000	11,500
الجليعة	15	195,000	300,000	13,000	20,000	16,500
بنيدر	15	300,000	410,000	20,000	27,333	23,667
النور	15	165,000	230,000	11,000	15,333	13,167
الخيران (غير الخور)	15	165,000	228,000	11,000	15,200	13,100
النويصيب	15	157,000	215,000	10,467	14,333	12,400
عشيرج (الدوحة)	15	55,000	86,250	3,667	5,750	4,708
الدوحة	15	70,000	101,250	4,667	6,750	5,708
الصبيه	25	58,000	60,000	2,320	2,400	2,360
كاظمة	15	48,000	50,000	3,200	3,333	3,267



سابعاً : أسعار شقق التمليك:

شهد الربع الأول من عام 2010 استقراراً في متوسط أسعار بيع شقق التمليك سواء المنجزة أو غير المنجزة (تحت التشطيب النهائي) ، حيث تراوحت في المواقع الداخلية ما بين 350 – 680 د.ك للمتر المربع (من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية) مقارنة مع متوسط الربع الرابع من عام 2009 والذي تراوح ما بين 350 – 670 د.ك للمتر المربع ، وقد تمركز التداول في محافظة حولي ، تلاها محافظتي الأحمدية ثم الفروانية .

أما شقق التمليك ذات الإطلالة المباشرة وشبه المباشرة على البحر (شارع الخليج العربي)، فقد رافقها استقرار في أسعار متوسط المتر المربع ليتراوح ما بين 850 – 1150 د.ك للمتر المربع من مساحة الشقة (حسب الوثيقة الرسمية) مشابهاً لما هو عليه الحال في الربع الرابع من عام 2010.

وغالباً ما يترافق مع الإطلالة المباشرة على البحر التشطيب الفاخر (سوبر ديلوكس) حيث تتوفر معه العديد من المزايا منها :

- سرداب مخصص لمواقف السيارات (مجانيا).
- توفير قنوات فضائية مجانية أو باشتراكات مخفضة.
- مزايا تقدم مجاناً كحمام سباحة او جيم صحي أو حضنة ترفيهية للأطفال.
- توفير الأمن والحراسة مع صالة استقبال بالمعلق الأرضي ذات تكييف مركزي.
- توفير خدمة الصيانة المجانية الشاملة للمبنى خلال فترة يتفق عليها.

كما يلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دوراً كبيراً في تسويق المنتج ، حيث تشهد إقبالا ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للرغبة بالسكن أو إعادة التأجير.

وبشكل عام يتمتع هذا المنتج بميزات 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 ، لا سيما أن مبلغ الاستثمار في شقق التمليك يكون أقل من الاستثمار في أي أنواع العقار.

إلا أن عدم إلزام ملاك وحدات التمليك في العقار الواحد بتحمل مصاريف العقار الدورية من صيانة وخلافه ، كان له الأثر الواضح في ابتعاد وعزوف شريحة من المستثمرين عن هذا المنتج .



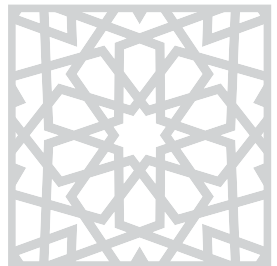
ويحتاج هذا المنتج لتشريع يسمح للأجانب في تملك هذا النوع من العقارات ويعالج بعض المشكلات الواقعية التي ظهرت فيه بما في ذلك بعض تشريعات قانون اتحاد ملاك العقار الحالي .

ثامنا :نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 - 95 %، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 150 - 220 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و180 - 250 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و 220 - 350 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فتتراوح إيجارها ما بين 250 - 400 ديناراً كويتياً، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد استقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 12 - 25 ديناراً كويتياً للمتر المربع ويصل إلى 30 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5 - 8 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 7 ديناراً كويتياً لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار، أما المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، وقد وصل سعر المتر المربع التاجيري لهذه المكاتب ليقرب من 8 ديناراً كويتياً للمتر المربع وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت استقراراً إلى حدٍ ما وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي . معارض . ما بين 10 - 30 ديناراً كويتياً في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية (10 - 20) ديناراً كويتياً للمتر المربع بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 16-12 ديناراً كويتياً للمتر المربع.



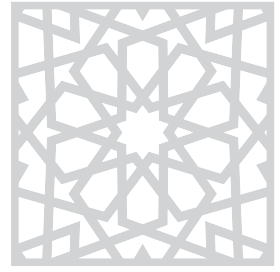


متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت " الربع الأول 2010 "

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	170-160	200-210	220-240	250-260	320-350
	حولي	160-150	210-220	210-225	240-260	320-340
	الجابرية	160-155	210-220	220-240	250-260	320-340
	الشعب	195-185	225-240	260-280	260-300	340-380
	الشعب البحري	210-200	260	280-300	300-320	360-400
العاصمة	شرق	200-220	250-260	300	320-350	360-400
	القبلة	220	240-250	280-300	300-320	350-360
	المقوع الشرقي	200	230-240	260-300	300-320	340-380
	دسمان	220	240-250	320	340-350	380-420
	بنيد القار	200	240-250	280	320-340	360-400
الفروانية	خيطان	165	185-195	210-230	240	260-300
	الفروانية	165	195-200	210-230	240	260-300
	جليب الشيوخ	165	180-190	220-230	240	-
	الرقعي	165-175	195-200	230-240	240-260	310-350
الاحمدي	الغنطاس	150-165	170-185	190-200	220-225	250-275
	المهولة	150-165	160-175	190-200	220-225	250-275
	أبو حليفة	150-165	170-185	190-200	220-225	250-275
	المنقف	150-165	160-180	190-200	220-225	250-275
	الفحيحيل	160-175	170-190	200-220	220-240	260-280
الجهراء	الجهراء	165	190-200	220	225-240	260-280

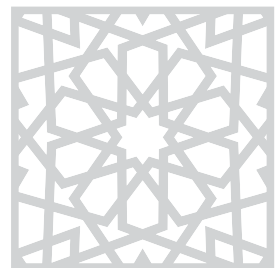
* القيم الإيجارية تشمل العقارات ذات المواقع الداخلية وفق تشطيب عام جيد .
* تزداد القيم الإيجارية للشقق المطلة على مواقع متميزة (البحر، الشوارع الرئيسية، خدمات المنطقة ...)، وكلما ارتقى مستوى تشطيب العقار، بالإضافة إلى نوع الخدمات المقدمة ضمن الإيجار (حمام، سباحة، جيم صحي، مواقف سيارات، خدمات ستلايت وانترنت، أمن وحراسة ...).
* القيم الإيجارية للشقق السكن الاستثماري لا تشمل الأنشطة التجارية (صالون، مشغل نسائي ...).
* 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 الأول 2010"

المكاتب متوسط متر التأجير المربع	الميزانين متوسط متر التأجير المربع	الأرضي متوسط متر التأجير المربع	السرداب متوسط متر التأجير المربع	المناطق
6 - 8	14 - 18	20 - 30	12 - 18	السالمية
6 - 7	10 - 16	18 - 27	10 - 18	حولي
5 - 7	8 - 15	25 - 35	8 - 15	الفروانية
6 - 7	6 - 15	25 - 35	6 - 15	خيطان
7 - 8	7 - 15	20	7 - 15	المنقف
5 - 6	8 - 15	18 - 25	8 - 15	الفحيحيل
-	5 - 6	8 - 10	2.5	الضجيج
6 - 7	10 - 12	25-30	10	المدينة/الكويت



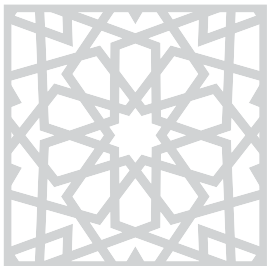


الربع الأول من عام 2010 – الكويت

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الصناعية في مناطق الكويت " الربع الأول 0102 "

المناطق	السرّاب متوسط متر التّأجير (المربع/مخازن)	الأرضي متوسط متر التّأجير (المربع/معارض)	الميزانين متوسط متر التّأجير (المربع/مكاتب)
الشويخ الصناعية	3 - 4	12 _ 30	3.5 - 7
الري	3.5 - 4	12 _ 20	3.5 - 6.5
صبحان	2.5 - 3	4 - 6	2.5 - 3
العارضية	3	6 - 6.5	3 - 5
الأحمدي	2 - 4	8 - 14	3.5 - 5
الفحيحيل	2.5 - 4	12 - 16	3 - 5

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.





قائمة المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص :

هي مبانٍ 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 للتملك 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:

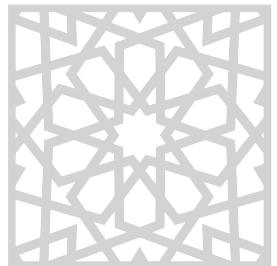
هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

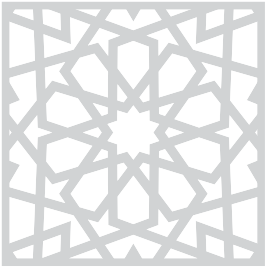
المبنى التجاري:

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصرات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها كمكاتب 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 التملك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن 3000 متر مربع . وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقومها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

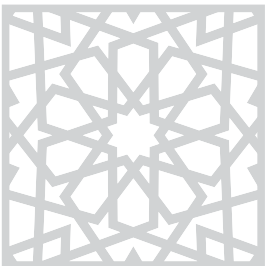
وهي تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.

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.





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.
- المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

المساحة:

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

