



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

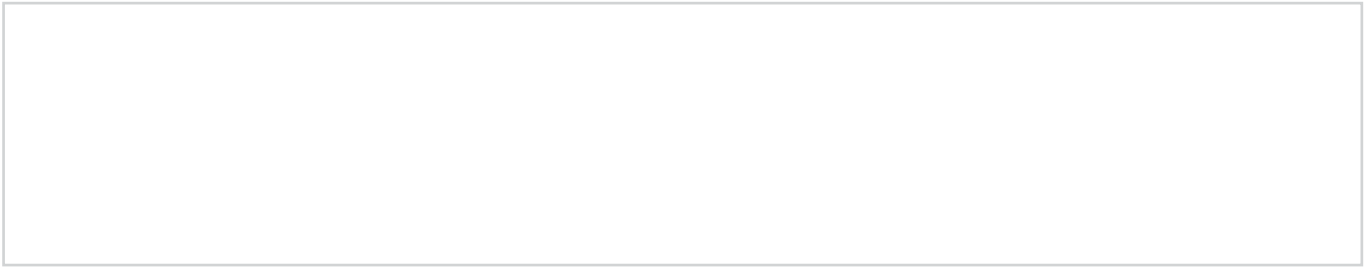


العالم... بيتك

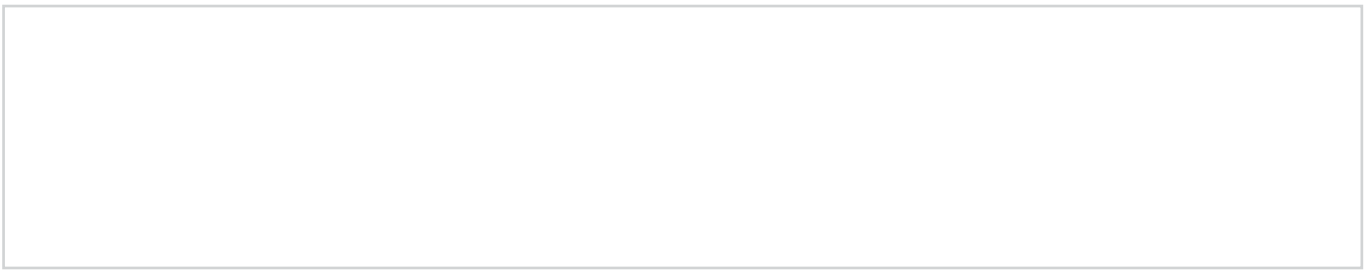
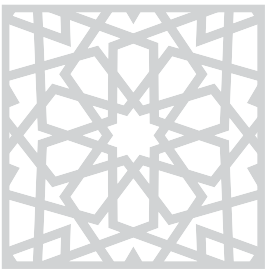
kfh.com 180 3333

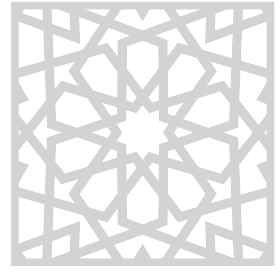
بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





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





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 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: سارة الصايغ

إدارة العقار المحلي

هاتف: 22905800

فاكس: 22905804

إدارة التسويق والعلاقات العامة

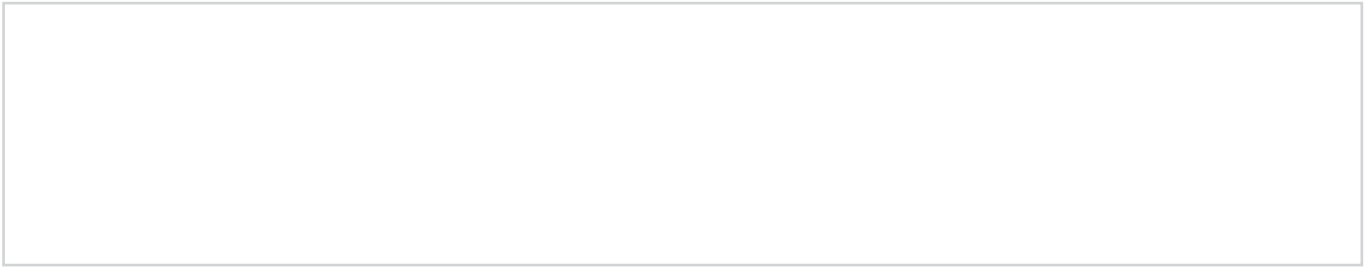
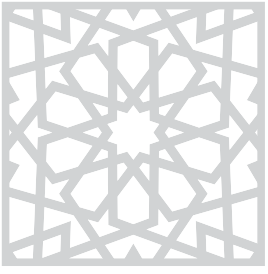
هاتف: 22445050 بدالة: 4231

فاكس: 22409414

ص.ب. 24989 الصفاة، 13110 الكويت

البريد الإلكتروني: corp@kfh.com





عماد عبد الله الثاقب

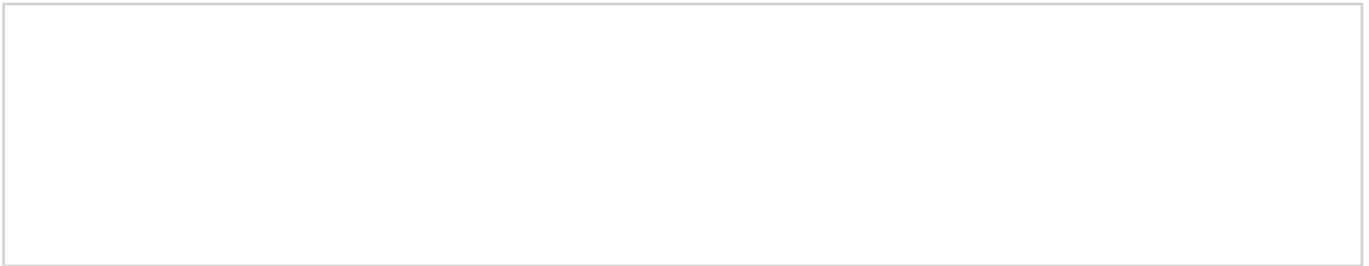
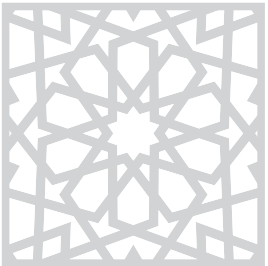
مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي "بيتك" أن يقدم العدد الجديد من تقرير "بيتك" عن سوق العقار المحلي للربع الثاني 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.



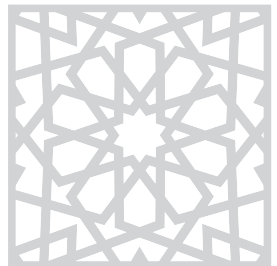


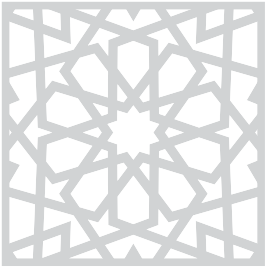
مقدمة

عوامل كثيرة أسهمت في ارتفاع السوق العقاري المحلي وزيادة معدلات نمو تداولاته خلال الربع الثاني من العام الحالي. فبالإضافة إلى معدل الزيادة السكانية، فإن دولة الكويت لا زالت تستقبل سنوياً أعداداً لا بأس بها من العمالة الوافدة، التي تسهم في تحريك القطاع العقاري، وتبقي معدلات الطلب عالية في مجالات البناء والتشييد، وذلك على الرغم من تداعيات الأزمة المالية العالمية واستمرار الغموض حول مستقبل الاقتصاد العالمي بفعل أزمة اليونان والتي تفجرت خلال الشهور القليلة الماضية إثر تخفيض التصنيف الائتماني للديون السيادية لكل من اليونان والبرتغال وأسبانيا خلال الربع الثاني من العام الحالي، وتداعياتها على منطقة اليورو، وتأثيراتها على الأسواق المالية العالمية والخليجية. وبالتالي برز القطاع العقاري المحلي كأحد أهم مجالات الاستثمار التقليدية أمام المستثمر الكويتي حيث مازال قطاع العقار المحلي يتمتع بتوقعات إيجابية ومازال ينطوي على مستوى منخفض من المخاطرة. وتعمل عوامل التأثير الأساسية على نطاق واسع في دعم القطاع على المدى البعيد، مثل استمرار استقرار أسعار النفط، وتحسن المؤشرات المحلية مثل ارتفاع معدلات الدخل وانخفاض معدلات التضخم وأسعار مواد البناء ومجتمع الشباب وظهور أسر جديدة ومحاولات الشركات العقارية الخروج من دائرة الأزمة المالية.

بالإضافة إلى الإنفاق الحكومي في إطار النقلة النوعية التي بدأت في التنفيذ من خلال مشروعات تم إدراجها ضمن خطة التنمية الاقتصادية التي تشتمل على إنفاق استثماري قيمته 37 مليار دينار خلال الأربع سنوات المقبلة مع التركيز على تلبية طلبات السكان، فضلاً عن الخفض الذي تم في أسعار الفائدة على الإقراض وتحسين شروطه، 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 الثاني من عام 2010 ارتفاعاً عن التداولات السابقة في الربع الأول من عام 2010 بنسبة 26% بحيث وصل حجم التداول النصف سنوي داخل هذه السوق إلى نحو 1.190 مليار دينار كويتي، مما يعكس حجم الاستثمار في هذا القطاع ومدى جاذبية هذا القطاع في ظل ما يشهده هذا القطاع من نمو واهتمام من قبل المستثمرين. حيث يعد الاستثمار العقاري أحد أهم محركات الاقتصاد المحلي، فهو يلعب دوراً كبيراً في حماية الاقتصاد من الهبوط المفاجيء، ويعمل كوسادة يتكئ عليها الاقتصاد في الظروف الصعبة التي يمر بها الاقتصاد، كما أنه قطاع يقود اقتصاد الدول في حالات الركود الاقتصادي لأنه يأخذ وقتاً أطول في الهبوط والارتفاع مقارنة بسوق الأسهم، 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 قانوني 8 و 9 لعام 2008 والذي حصل بيت التمويل الكويتي على حكم بعدم خضوع البنوك الإسلامية لهذا الحظر، فما زال هناك فرق واضح بين العرض والطلب على





الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

السكن الخاص في الوقت الحاضر ومدد الانتظار للحصول على أرض أو مسكن تزيد عن عشر سنوات، إلا أن عودة التمويل وانخفاض كلفته نتيجة لانخفاض سعر الخصم بالإضافة إلى قرار فرز القسائم من شأنه أن يساعد على تنشيط هذا القطاع وتحفيزه مما يخلق استقراراً ونمواً في المستقبل ولاسيما في المناطق الجديدة لجنوب السرة وشرق 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.

ويظهر الجانب السكني من القطاع العقاري مؤشرات تحسن ملموسة خلال الربع الثاني من العام الحالي حيث ارتفعت تداولاته بنسبة 24.27% بالمقارنة بالربع السابق له، في ظل استقرار الأسعار في مناطق محافظات (العاصمة - حولي - الفروانية - الجهراء - الأحمدية) كما شهدت مناطق (أبو الحصانية - المسيلة - الفينيطيس - أبو فطيرة - المسيلة) استقراراً بالأسعار .

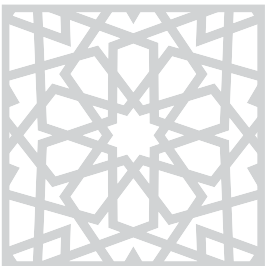
وقد شهد العقار الاستثماري استمرار الحركة وخصوصاً مع بروز طلب واضح في ظل ندرة نسبية على المعروض من العقارات الاستثمارية المدرة، وارتفاع عوائده بالشكل الذي يجعله أكثر تنافسية لعائد العقار الاستثماري بالمقارنة بالعوائد الاستثمارية الأخرى والبديلة.

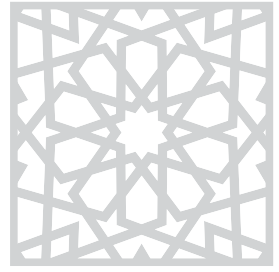
أما الجانب التجاري من القطاع العقاري فما زال يعاني من فائض في العرض في ظل انخفاض الطلب على المكاتب وتقلص الحركة التجارية في البلاد، وخروج العديد من المستأجرين إما إلى أسواق أخرى أو ترشيداً لنفقاتهم على التأجير أو نتيجة للتعثر المالي الذي باتت كثير من الشركات تعانيه في الوقت الحالي، كما أن شح التمويل 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 حيث استقرت الأسعار في مناطق السالمية (شارع عبدالله المبارك وشارع سالم المبارك وشارع حمد المبارك وشارع البحرين) - حولي (شارع بيروت والعثمان وابن خلدون) - الفروانية (شارع حبيب المناور) - خيطان (المركز الإداري والتجاري) - الجهراء (القيصريات) - المنقف - مشروع لؤلؤة الخيران.

ومن ناحية أخرى شهدت أسعار العقارات الصناعية طلباً واضحاً في منطقة الفحاحيل والتي ارتفعت بنسبة 6% إلا أن ذلك لم ينعكس على تداول العقارات الصناعية.

وعلى الرغم من دخول فصل الصيف والذي يشهد دائماً طلباً ملموساً على الشاليهات إلا أن الإحصائيات 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





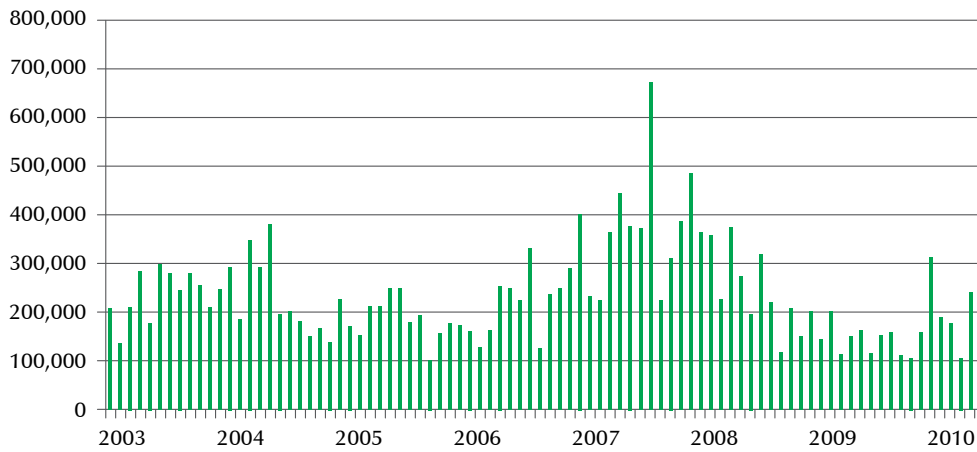
نشاطاً ملموساً في منطقة لالئ الخيران نتيجة لطرح المرحلة الثالثة من المشروع، والتي تتسم بصغر المساحات المطروحة واتساع مساحة الواجهة للقسائم الجديدة.

اتجاهات السوق

يستحوذ القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا بأس بها تزيد عن 7% من الناتج المحلي الإجمالي، إذ أدى الازدهار الاقتصادي على مدى العقود الماضية 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.

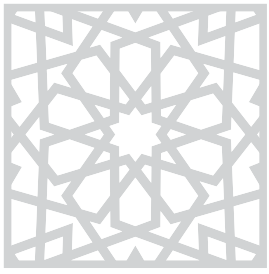
وقد وضعت المؤسسات العامة للرعاية السكنية خططاً طموحة للمشاريع بمجلس الأمة والمقدمة من الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية مع طرح حصة للاكتتاب العام وضح استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي حيث أعلن مؤخراً عن توقيع العقود الخاصة بتشيد أربع مدن سكنية تضم 22 ألف وحدة سكنية، ضمن 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 مزيداً من الاستثمارات وزيادة مشاركة القطاع الخاص في المشروعات الحكومية.

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



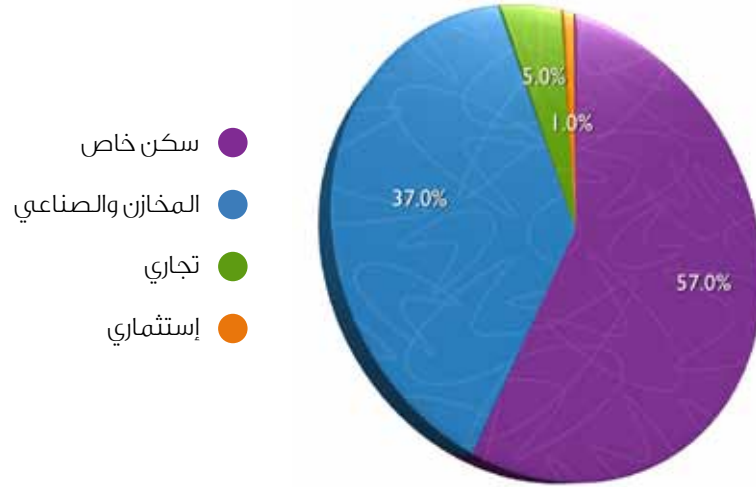
المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل.





الربع الثاني من عام 2010 – الكويت

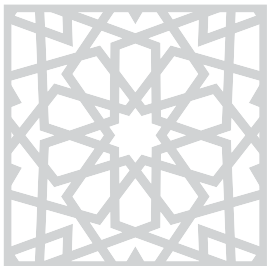
نسبة التداولات العقارية في الربع الثاني من عام 2010

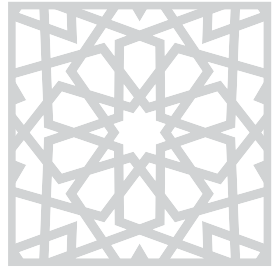


المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل.

وعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2010 إرتفاعاً والبالغ قيمته 663,367 مليون دينار كويتي، بنسبة ارتفاع قدرها 26% مقارنة بالربع الأول من عام 2010 والبالغ قيمته 526,348 مليون دينار كويتي، فقد تركزت التداولات العقارية للسكن الخاص بنسبة 56.5% والإستثماري 36.95% بينما التجاري بنسبة 4.72%.

المحافظة	عدد الوكالات العقارية				عدد العقود المسجلة			
	الصناعي	التجاري	الاستثماري	السكني	الصناعي	التجاري	الاستثماري	السكني
العاصمة	0	0	0	2	0	1	5	51
حولي	0	0	4	6	0	1	59	98
الفروانية	0	0	4	8	8	0	22	82
مبارك الكبير	0	0	0	15	0	0	5	104
الأحمدي	0	0	2	3	0	0	105	142
الجهراء	0	0	1	1	0	0	0	33
الإجمالي	0	0	11	35	8	2	196	510





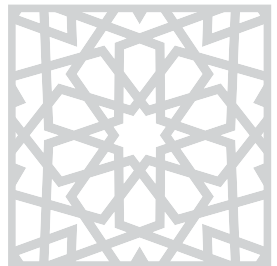
اتجاهات السكن الخاص

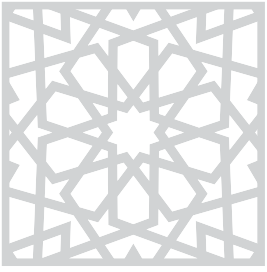
ما زال نطاق الطلب على التطوير العقاري السكني في الكويت كبيراً فقد وصل تعداد السكان إلى 3.31 مليون نسمة في عام 2010، وقد نما بمعدل 7.5% خلال الفترة من 2004 - 2007 ويتوقع أن ينمو بمعدل أكثر من 2% سنوياً حتى عام 2015. ويتأثر العقار السكني بعوامل الطلب المحلي، حيث يتركز الطلب السكني على شريحة المواطنين،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

وقد أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن خطط طموحة للمشاريع الإسكانية من خلال رؤية إستراتيجية مفيدة ببرنامج زمني مدروس بما يكفل إيجاد الوسائل اللازمة لتجسيده على أرض الواقع. وقد جاءت الخطة متوافقة مع الصمومات التنموية التي تستهدف توفير المسكن للمواطن وفقاً للمواصفات والتقنيات العالمية، كما أن الهدف من الخطة الجديدة هو البعد عن الأساليب التقليدية في المعالجة واتباع مناهج وآليات غير مسبقة 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 أن مشاركة القطاع الخاص الجادة ستحدث نقلة نوعية وحضارية بسبب مرونة الإجراءات وتوفير الخبرات المتنوعة فيه مما يسهل تنفيذ المشروعات برؤى حديثة وجريئة وسريعة ومتقنة.

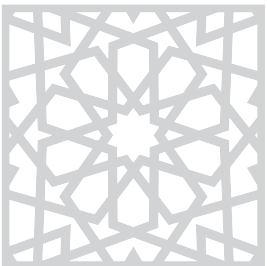
حيث إن تنفيذ مثل هذه المشروعات وبمساهمة القطاع الخاص سيؤدي إلى إنعاش هذا القطاع لا سيما قطاع صناعة البناء، ويتيح فرصة للإبداع والابتكار ويساعد على تخفيف العبء المالي والفني والإداري عن كاهل الدولة وتخفيف تراكم الطلبات الإسكانية. ويجري التنسيق بين لجنة شؤون الإسكان في مجلس الأمة والمؤسسة العامة للرعاية 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.

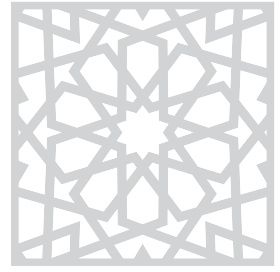




الربع الثاني من عام 2010 – الكويت

وقد ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 56.4% من إجمالي التداولات العقارية البالغة 663,367 مليون دينار كويتي، وهو ما يعكس مدى تعطش المواطنين للسكن الخاص. وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 374,777 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2010، مرتفعة عن الربع الأول من عام 2010 بنسبة 24.27%، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص بشكل طفيف لتبلغ 1.825 صفقة للربع الثاني من عام 2010 مقارنة بـ 1.352 عن الربع الأول من عام 2010 بنسبة 25.9%. وقد سجل شهر مايو 2010 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 41.6% بقيمة 156.101 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغ 374.777 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2010 في حين جاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بقيمة 110.280 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 29.4% وجاء شهر إبريل في المرتبة الأخيرة بقيمة 108.394 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 28.9% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.



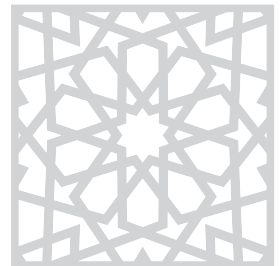


اتجاهات العقارات الاستثمارية

ارتفعت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الثاني من عام 2010 بشكل ملحوظ نظراً لرغبة 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 تركيب بعض محافظ الشركات وتداول العقارات لأغراض إعداد الميزانيات.

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية للربع الثاني 2010 (%)			اسم الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
المتوسط	إلى	من					
%8.25	%8.50	%8.00	الخليج العربي		1,000	%250	بنيد القار
%8.38	%8.50	%8.25	الاستقلال		1,000	%250	بنيد القار
%7.50	%8.00	%7.00		داخلي	250	%240	المقوع الشرقي
%7.88	%8.25	%7.50		رئيسي	500	%400	المقوع الشرقي
%8.25	%8.50	%8.00	الخليج العربي		1,000	%400	دسمان
%8.60	%8.70	%8.50		داخلي	1,000	%400	دسمان
%8.48	%8.70	%8.25	عبدالله الاحمد		750	%400	دسمان
%8.63	%9.00	%8.25	المثنى		750	%250	حولي
%8.63	%9.00	%8.25	قتيبة		750	%250	حولي
%8.75	%9.00	%8.50	الحسن البصري		1,000	%250	حولي
%8.75	%9.00	%8.50	أحمد بن طولون		1,000	%250	حولي
%8.75	%9.00	%8.50	اليرموك		1,000	%250	حولي
%8.75	%9.00	%8.50	موسى بن نصير		1,000	%250	حولي
%8.75	%9.00	%8.50	الفحاحيل		1,000	%250	حولي
%8.00	%8.50	%7.50		رئيسي	500	%250	حولي
%8.35	%8.70	%8.00	الخليج العربي		1,000	%250	السالمية
%8.63	%8.75	%8.50	بغداد		1,000	%250	السالمية
%8.63	%8.75	%8.50	قطر		1,000	%250	السالمية
%8.63	%8.75	%8.50	حمد المبارك		1,000	%250	السالمية
%8.63	%8.75	%8.50	البحرين		1,000	%250	السالمية
%8.35	%8.70	%8.00	الخليج العربي		1,000	%250	الشعب
%8.30	%8.60	%8.00	الاستقلال		1,000	%250	الشعب
%8.63	%8.75	%8.50		داخلي	1,000	%250	الشعب





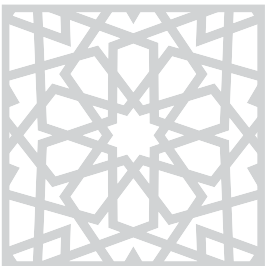
الربع الثاني من عام 2010 – الكويت

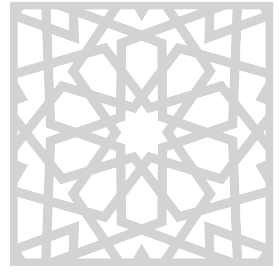
حيث سجلت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية ما قيمته 245,094 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 201,013 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2010 بنسبة ارتفاع بلغت 21.9%. وقد جاء شهر مايو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2010 مسجلاً ما قيمته 98,876 مليون دينار كويتي، وجاء شهر أبريل في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 73,338 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر يونيو في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 72,879 مليون دينار كويتي.

اتجاهات العقارات التجارية

ارتفع إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2010 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 إلى تخفيض أسعار التأجير، وهناك رصد لحالات توقف عن استكمال تنفيذ بعض المشروعات التجارية العقارية، حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 24.9% مسجلة ما قيمته 31,326 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الأول من عام 2010 والبالغ 23.522 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 4.7%، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 56.4% والصفقات الاستثمارية البالغة 36.9%.

وقد احتل شهر مايو المرتبة الأولى حيث وصل إلى 19,217 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر أبريل المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 9,487 مليون دينار كويتي، وسجل شهر يونيو المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 6,622 مليون دينار كويتي في حين إنخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2010 ما قيمته 1.010 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 1.383 مليون دينار كويتي للربع الأول من عام 2010، ويعود انخفاض قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات، ووصول أسعارها في بعض المناطق إلى معدلات منخفضة.



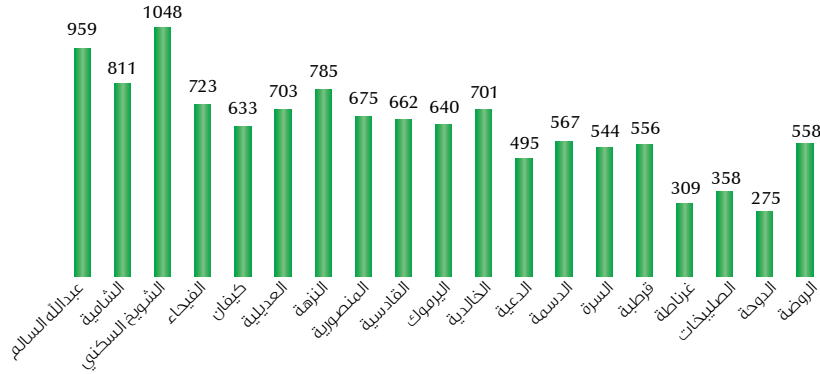


مؤشرات الأسعار:

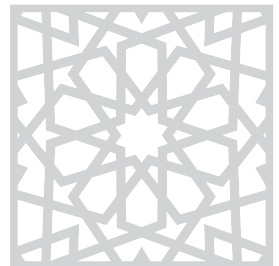
أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

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 طلب 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 الثاني من عام 2010 استقراراً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة.

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة العاصمة - الربع الثاني 2010



المنطقة	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	الموقع	القيمة السوقية للأرض *		سعر المتر (د.ك)		م/س الربع الثاني 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
	250	210%	داخلي	250,000	170,000	1,000	680	840.0
الشامية	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
	1,000	210%	رئيسي	1,000,000	750,000	1,000	750	875.0





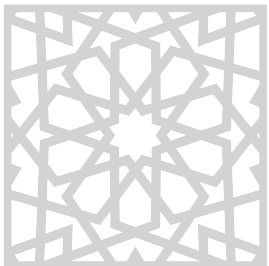
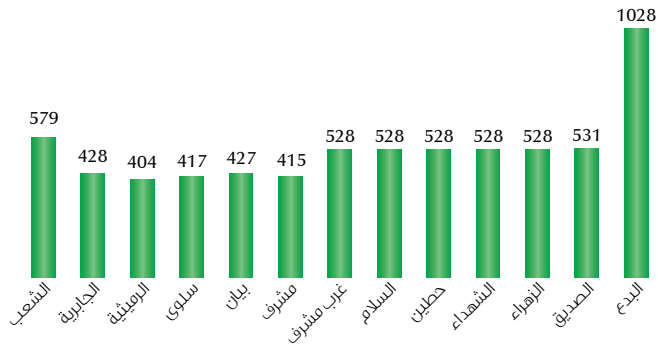
الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

م/س الربع الثاني 2010 (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1040.0	1,200	880	600,000	440,000	داخلي	%210	500	الشويخ السكني
1200.0	1,400	1,000	1,400,000	1,000,000	رئيسي	%210	1,000	
675.0	750	600	300,000	240,000	داخلي	%210	400	
480.0	507	453	380,000	340,000	داخلي	%210	750	الفيحاء
875.0	1,000	750	400,000	300,000	رئيسي	%210	400	
830.0	960	700	480,000	350,000	رئيسي	%210	500	
770.0	820	720	820,000	720,000	رئيسي	%210	1,000	
610.0	680	540	340,000	270,000	داخلي	%210	500	كيفان
513.3	560	467	420,000	350,000	داخلي	%210	750	
633.3	733	533	550,000	400,000	رئيسي	%210	750	

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

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 بأن هناك استقراراً في الأسعار لمعظم مناطق المحافظة ومنها (الشعب والجابرية والرميثية وسلوى وبيان وجنوب السرة).

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة العاصمة - الربع الثاني 2010



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

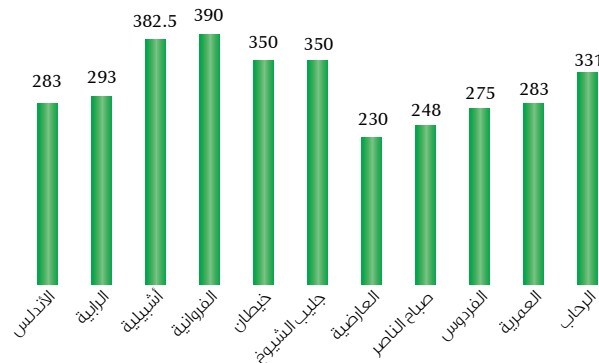


م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
562.5	600	525	240,000	210,000	داخلي	%210	400	الشعب
700.0	750	650	300,000	260,000	رئيسي	%210	400	الشعب
470.0	500	440	250,000	220,000	رئيسي	%210	500	الجابرية
326.7	347	307	260,000	230,000	داخلي	%210	750	الجابرية
487.5	525	450	210,000	180,000	رئيسي	%210	400	الرميثة
370.0	400	340	200,000	170,000	داخلي	%210	500	سلوى
366.7	380	353	285,000	265,000	رئيسي	%210	750	سلوى
450.0	483	417	145,000	125,000	داخلي	%210	300	بيان(بيت قائم)
306.7	333	280	250,000	210,000	داخلي	%210	750	بيان
366.7	380	353	285,000	265,000	رئيسي	%210	750	بيان
356.7	393	320	295,000	240,000	داخلي	%210	750	مشرف
556.3	600	513	240,000	205,000	داخلي	%210	400	غرب مشرف (مبارك)
500.0	540	460	270,000	230,000	داخلي	%210	500	العبدة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 308 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثاني من العام الحالي، ووفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك شهدت مناطق (الأندلس والرابية والفروانية وخيطان والعارضية وصباح الناصر) استقراراً في الأسعار بينما سجلت منطقة اشبيلية ارتفاعاً طفيفاً في المحافظة وصلت إلى 3%.

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الفروانية - الربع الثاني 2010





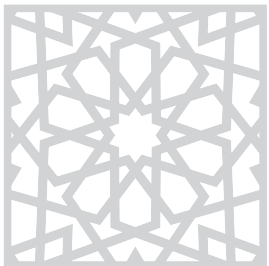
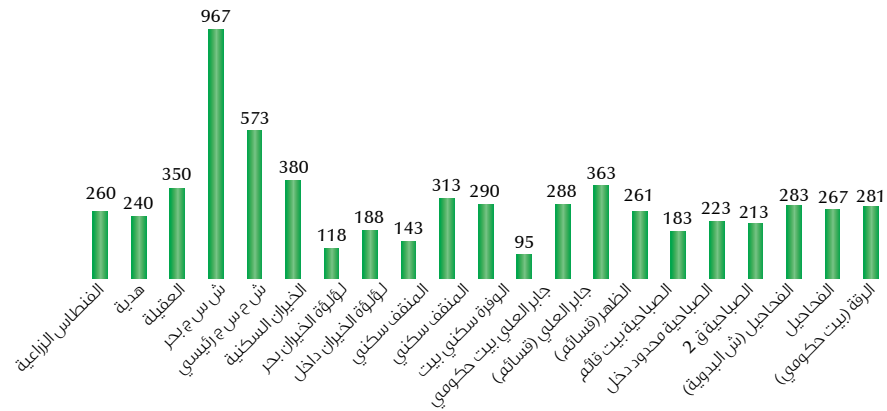
الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
335.0	370	300	185,000	150,000	رئيسي	%210	500	الأندلس
286.7	307	267	230,000	200,000	رئيسي	%210	750	
270.0	290	250	145,000	125,000	داخلي	%210	500	
315.0	350	280	175,000	140,000	رئيسي	%210	500	الرابية (بيت قائم)
418.8	463	375	185,000	150,000	رئيسي	%210	400	اشبيلية
335.0	370	300	185,000	150,000	داخلي	%210	500	
365.0	380	350	190,000	175,000	داخلي	%210	500	الفروانية
415.0	460	370	230,000	185,000	رئيسي	%210	500	
293.3	320	267	240,000	200,000	داخلي	%210	750	خييطان
360.0	400	320	300,000	240,000	رئيسي	%210	750	

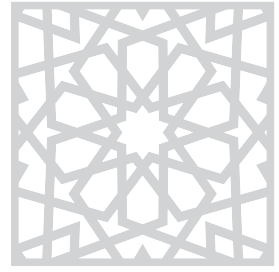
* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

كما استقرت الأسعار في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع ليصل إلى 298.9 دينار كويتي من المتر المربع حيث استقرت أسعار بمناطق (الطناس الزراعية - الهدية - العقيلة - المنقف - الوفرة السكني - جابر العلي - الظهر - الصباحية - الفحاحيل - الرقة).

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الأحمدية - الربع الثاني 2010



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

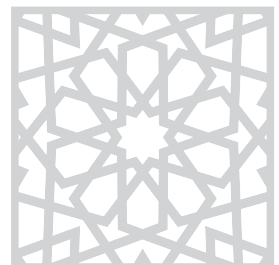
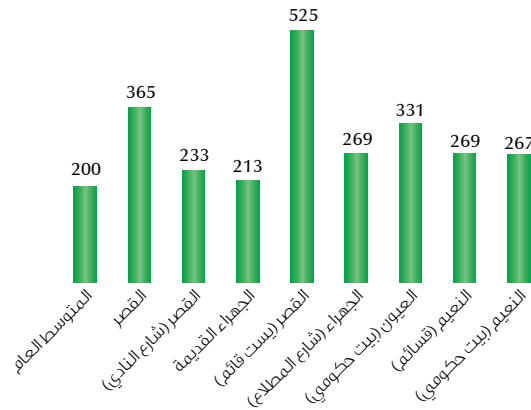


م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
260.000	320	200	320,000	200,000	داخلي	%210	1000	الطنطاس الزراعية
240.0	280	200	210,000	150,000	رئيسي	%210	750	هدية
350.0	375	325	150,000	130,000	داخلي	%210	400	العقيلة
966.7	1,000	933	750,000	700,000	رئيسي	%210	750	الشريط الساحلي
573.3	640	507	480,000	380,000	داخلي	%210	750	(على البحر)
380.0	407	353	305,000	265,000	رئيسي	%210	750	
312.5	350	275	140,000	110,000	داخلي	%210	400	المنقف (سكني)
290.0	320	260	160,000	130,000	رئيسي	%210	500	المنقف (سكني)
95.0	115.0	75	46,000	30,000	داخلي	%210	400	الوفرة سكني (بيت قائم)
362.5	412.5	313	165,000	125,000		%210	400	جابر العلي (قسائم)
260.8	287.8	234	80,000	65,000		%210	278	الظهر (بيت قائم)
183.33	216.7	150	130,000	90,000	داخلي	%210	600	الصباحية (بيت قائم)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وسجلت محافظة الجھراء استقراراً في الأسعار بجميع مناطق المحافظة ليصل متوسط السعر فيها إلى 297 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض.

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الجھراء - الربع الثاني 2010





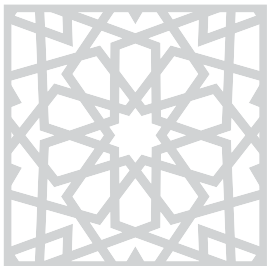
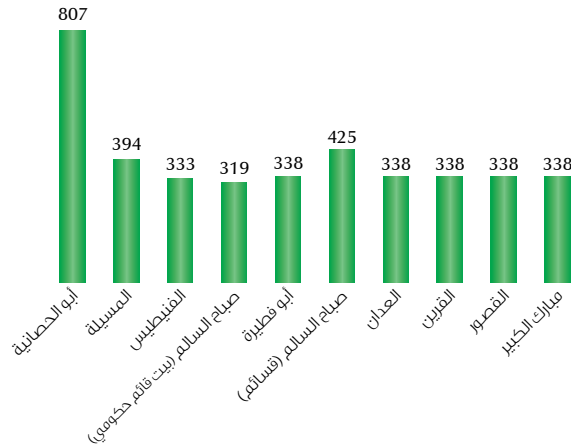
الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

م/س الربع الثاني 2010* (دك)	سعر المتر (دك)		القيمة السوقية للأرض* (دك)		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
200.0	227	173	170,000	130,000	داخلي	%210	750	القصر
365.0	380	350	380,000	350,000	شارع النادي	%210	1000	القصر
233.33	267	200	200,000	150,000		%210	750	الجهراء (القديمة)
212.5	242	183	145,000	110,000		%210	600	القصر (بيت قائم)
525.0	550	500	220,000	200,000	داخلي	%210	400	الجهراء (شارع المطالع)
268.75	313	225	125,000	90,000	رئيسي	%210	400	العيون (بيت حكومي)
331.25	363	300	145,000	120,000	داخلي	%210	400	النعيم (قسائم)
268.75	313	225	125,000	90,000	رئيسي	%210	400	النعيم (بيت حكومي)
266.67	300	233	90,000	70,000		%210	300	الواحة (بيت قائم)

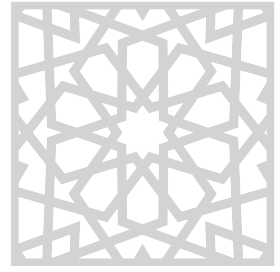
* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وسجلت محافظة مبارك الكبير استقراراً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 397 دينار كويتي حيث تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك والتي أظهرت استقراراً في أسعار العقارات في المحافظة.

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة مبارك الكبير - الربع الثاني 2010

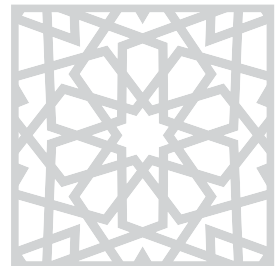


تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



م/س الربع الثاني 2010* (د.ك.)	سعر المتر (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك.)		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
620.0	733	507	550,000	380,000	داخلية	%120	750	أبو الحصانية
700.0	800	600	600,000	450,000		%120	750	
1100.0	1,200	1,000	900,000	750,000	بحرية	%120	750	المسيلة (شرق القرين)
412.5	463	363	185,000	145,000	داخلي	%210	400	
375.0	420	330	210,000	165,000	داخلي	%210	500	الفيطيس (شرق القرين)
356.3	400	313	160,000	125,000	داخلي	%210	400	
310.0	350	270	175,000	135,000	داخلي	%210	500	أبو فطيرة (شرق القرين)
343.8	400	288	160,000	115,000	داخلي	%210	400	
295.0	340	250	170,000	125,000	داخلي	%210	500	العدان (بيت حكومي)
293.8	325	263	130,000	105,000		%210	400	
381.3	438	325	175,000	130,000	داخلي	%210	400	

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





الربع الثاني من عام 2010 – الكويت

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

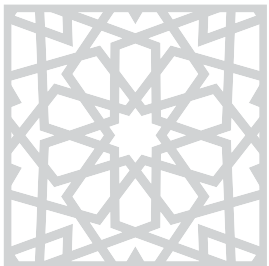
سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً في أسعار التداول خلال الربع الثاني من عام 2010 بالمقارنة بالربع الأول من عام 2010 في معظم المحافظات بينما ارتفعت في محافظة العاصمة ليتراوح متوسط المتر فيها 1083 دينار كويتي بنسبة ارتفاع 4%.

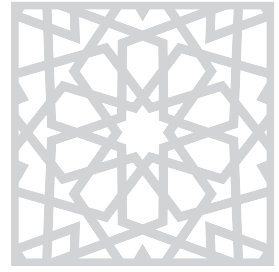
متوسط أسعار المتر الإستثماري – محافظة العاصمة – الربع الثاني 2010



م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض *		نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
1025.00	1,100	950	1,100,000	950,000	%250	1,000	بنيد القار
830.00	900	760	450,000	380,000	%250	500	
1020.00	1,080	960	540,000	480,000	%250	500	
800.00	850	750	850,000	750,000	%250	1,000	
1100.00	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	%250	1,000	المقوع الشرقي
1160.00	1,240	1,080	310,000	270,000	%240	250	
1250.00	1,360	1,140	680,000	570,000	%400	500	
1450.00	1,500	1,400	750,000	700,000	%400	500	دسمان
3300.00	3,500	3,100	3,500,000	3,100,000	%400	1,000	
1800.00	1,850	1,750	1,850,000	1,750,000	%400	1,000	

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





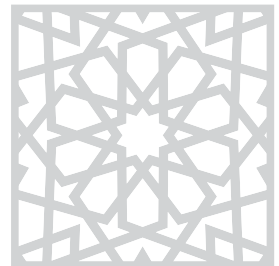
أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بالأسعار ليتراوح متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 956 دينار كويتي بنسبة ارتفاع 1% مقارنة بالربع الأول لعام 2010.

متوسط أسعار المتر الإستثماري - محافظة حولي - الربع الثاني 2010



م/س الربع الثاني 2010* (دك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض* (دك)		نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
866.67	933	800	700,000	600,000	%250	750	حوالي
810.00	880	740	440,000	370,000	%250	500	
1000.00	1,067	933	800,000	700,000	%250	750	
910.00	960	860	480,000	430,000	%250	500	السالمية
1950.00	2,200	1,700	2,200,000	1,700,000	%250	1,000	
1050.00	1,150	950	1,100,000	950,000	%250	1,000	الشعب
825.00	900	750	900,000	750,000	%250	1,000	
933.33	1,000	867	750,000	650,000	%250	750	
1025.00	1,100	950	1,100,000	950,000	%250	1,000	الجابرية
820.00	867	773	650,000	580,000	%250	750	

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





الربع الثاني من عام 2010 – الكويت

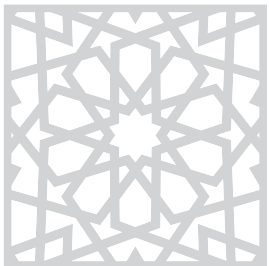
وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً في الأسعار وبمتوسط سعر يصل إلى 744 ديناراً كويتياً للمتر المربع بنسبة ارتفاع 1% مقارنة بالربع السابق من 2010.

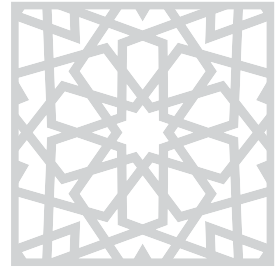
متوسط أسعار المتر الإستثماري – محافظة الفروانية – الربع الثاني 2010



م/س الربع الثاني 2010* (دك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض *		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
775.00	800	750	800,000	750,000	المطار	%250	1,000	الفروانية
675.00	750	600	750,000	600,000	رئيسي	%250	1,000	
775.00	850	700	425,000	350,000	داخلي	%250	500	
853.33	907	800	680,000	600,000	المطار	%250	750	حيطان
713.33	760	667	570,000	500,000	رئيسي	%250	750	
733.33	800	667	480,000	400,000	داخلي	%250	600	
893.33	960	827	720,000	620,000	الدائري الرابع	%250	750	الرقعي
836.67	880	793	660,000	595,000	الدائري الخامس	%250	750	
750.00	800	700	800,000	700,000	الدائري الخامس	%250	1,000	
750.00	800	700	800,000	700,000	الدائري الرابع	%250	1,000	
693.33	747	640	560,000	480,000	داخلي	%250	750	

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





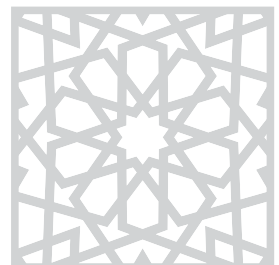
أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً استقراراً بالأسعار خلال الربع الثاني لعام 2010 مقارنة بالربع الأول لعام 2010، وتراوحت نسب عوائد العقارات المدرة ما بين 9.5% إلى 11.00% وذلك حسب الموقع والقيم التأجيرية.

متوسط أسعار المتر الإستثماري - محافظة الأحمدية - الربع الثاني 2010



م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض *		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
710.00	760	660	380,000	330,000	داخلي	%250	500	الفنتاس
613.33	667	560	500,000	420,000	رئيسي	%250	750	
683.33	700	667	525,000	500,000	الفحاحيل	%250	750	
1125.00	1,200	1,050	1,200,000	1,050,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	أبو حليفة
710.00	760	660	380,000	330,000	داخلي	%250	500	
700.00	733	667	550,000	500,000	الفحاحيل	%250	750	المنقف
1055.00	1,150	960	1,150,000	960,000	الطريق الساحلي	%250	1,000	
710.00	760	660	380,000	330,000	داخلي	%250	500	المهبولة
700.00	740	660	370,000	330,000	داخلي	%250	500	
550.00	613	487	460,000	365,000	داخلي	%250	750	
640.00	693	587	520,000	440,000	رئيسي	%250	750	

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





الربع الثاني 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، وسجلت عوائد العقارات المدرة من 9.5% إلى 11.00% وذلك حسب الموقع والقيم التأجيرية.

م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	%250
	إلى	من	إلى	من				
550.00	580	520	580,000	520,000	داخلي	%250	1,000	الجهراء
607.50	650	565	650,000	565,000	رئيسي	%250	1,000	
750.00	800	700	640,000	560,000	الخزاعي	%250	800	
680.00	720	640	360,000	320,000	داخلي	%250	500	
740.00	800	680	400,000	340,000	رئيسي	%250	500	

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

متوسط أسعار المتر الصناعي + حرفي
محافظة الجهراء – الربع الثاني 2010



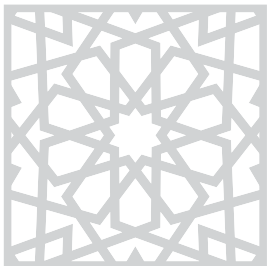
متوسط أسعار المتر الصناعي + حرفي
محافظة الفروانية – الربع الثاني 2010



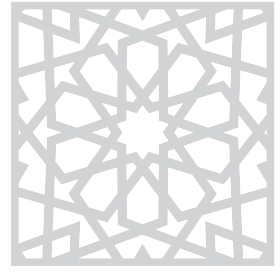
متوسط أسعار المتر الصناعي + حرفي
محافظة مبارك الكبير – الربع الثاني 2010



متوسط أسعار المتر الصناعي + حرفي
محافظة الأحمدية – الربع الثاني 2010



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استقرت أسعار العقارات التجارية في معظم المناطق وخصوصاً في منطقة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بالمنطقة 5,186 د.ك.

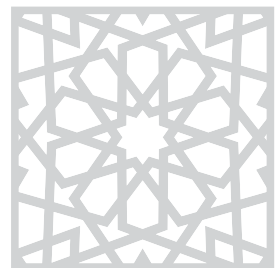
م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,350	3,900	2,800	1,950,000	1,400,000	500	المباركية	%300	القبلة
6,200	6,400	6,000	3,200,000	3,000,000	500	أحمد الجابر	%520	شرق
5,700	5,900	5,500	2,950,000	2,750,000	500	خالد بن الوليد	%520	شرق
6,100	6,400	5,800	3,200,000	2,900,000	500	الصور	%620	المدينة
3,200	3,400	3,000	1,700,000	1,500,000	500	الصور	%300	المدينة
6,550	6,800	6,300	3,400,000	3,150,000	500	فهد السالم	%620	القبلة
5,800	6,100	5,500	3,050,000	2,750,000	500	جابر المبارك	%520	الشرق
5,875	6,250	5,500	3,125,000	2,750,000	500	علي السالم	%520	القبلة
3,450	4,000	2,900	2,000,000	1,450,000	500	الغربي	%300	القبلة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

بينما سجلت الأسعار استقراراً في مناطق أخرى مثل محافظة الجهراء مقارنة بالربع الأول من عام 2010 مسجلة 2,025 د.ك لم متوسط سعر المتر بالمحافظة.

م/س الربع الثاني 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	الاداري والتجاري	%300	الجهراء
1,875	2,000	1,750	450,000	393,750	225	القيصريات	%300	الجهراء (القيصريات)

م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



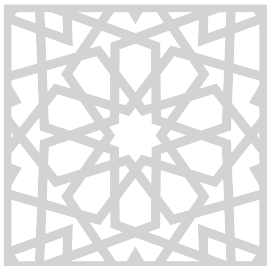


الربع الثاني من عام 2010 – الكويت

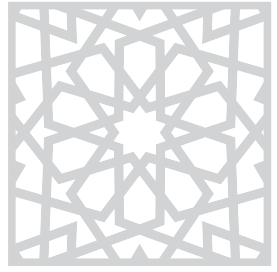
في حين سجلت محافظة حولي استقراراً بالأسعار في معظم مناطق المحافظة حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,504 ديناراً كويتيياً.

م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,900	3,000	2,800	3,000,000	2,800,000	1,000	تونس	180%	حولي
2,825	3,000	2,650	3,000,000	2,650,000	1,000	بيروت	180%	
1,950	2,250	1,650	2,250,000	1,650,000	1,000	العثمان	150%	
2,250	2,500	2,000	2,500,000	2,000,000	1,000	ابن خلدون	180%	
2,200	2,400	2,000	2,400,000	2,000,000	1,000	حمد المبارك	180%	
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%	

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



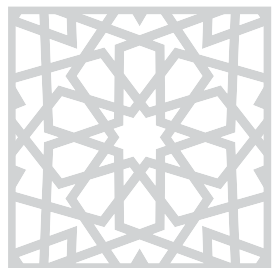
تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وقد سجلت محافظة الفروانية استقراراً ملحوظاً بالأسعار في معظم مناطق المحافظة وبلغ متوسط سعر المتر فيها 1,270 ديناراً كويتياً حيث تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بالمحافظة.

م/س الربع الثاني 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
2,250	2,500	2,000	2,500,000	2,000,000	1,000	المطافي	%180	الفروانية
1,825	2,000	1,650	2,000,000	1,650,000	1,000	الاداري والتجاري	%300	خيطان
1,475	1,600	1,350	1,600,000	1,350,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ
750	850	650	850,000	650,000	1,000	داخلي	%180	الفروانية
950	1,000	900	5,000,000	4,500,000	5,000	السادس	%210	(الضجيج) 5000م
725	800	650	4,000,000	3,250,000	5,000	داخلي	%210	(الضجيج) 5000م
400	500	300	2,500,000	1,500,000	5,000	السادس	%250	الضجيج جنوب
340	400	280	2,000,000	1,400,000	5,000	داخلي	%250	خيطان
900	1,000	800	1,000,000	800,000	1,000	رئيسي	أرضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن
725	750	700	750,000	700,000	1,000	داخلي	أرضي 80% ميزانين 50%	العارضية مخازن

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



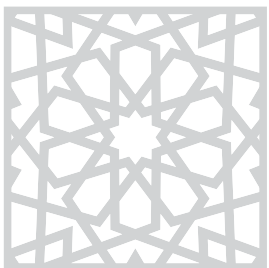


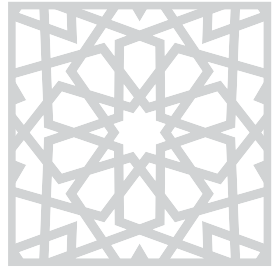
الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

وقد سجلت محافظة الأحمدية كذلك استقراراً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,877 ديناراً كويتياً حسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بالمحافظة.

م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,050	1,150	950	862,500	712,500	750	العزيرية	300%	المنقف
1,575	1,750	1,400	1,750,000	1,400,000	1000	الاداري والتجاري	180%	الطناس
2,788	2,900	2,675	2,175,000	2,006,250	750	الدبوس	180%	الفحاحيل
2,050	2,300	1,800	1,725,000	1,350,000	750	داخلي	180%	الفحاحيل
3,600	3,700	3,500	2,775,000	2,625,000	750	الطريق الساحلي	180%	الفحاحيل
900	1,000	800	1,000,000	800,000	1000	داخلي	180%	لؤلؤة الخيران
1,175	1,200	1,150	1,440,000	1,380,000	1200	المارينا	180%	لؤلؤة الخيران

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

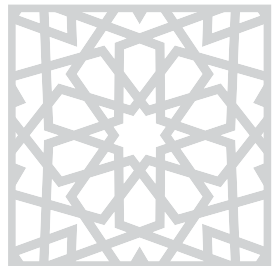




رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن :

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً في الأسعار في معظم القسائم الصناعية، وقد تباينت تحركات الأسعار بين القسائم الصناعية في الربع الثاني من عام 2010 وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك والتي أظهرت بأن منطقة الشويخ بشارع محمد القاسم ارتفعت بنسبة 10%، والفحاحيل الصناعية ارتفعت بنسبة 6% للقسائم الواقعة على شارع مركز سلطان، بينما استقرت القسائم الصناعية الواقعة بمنطقة الشويخ الصناعية شارع كنداراي وشارع البيبسي 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%.

متوسط أسعار المتر التجاري + المخازن - الربع الثاني 2010

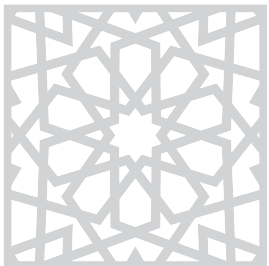


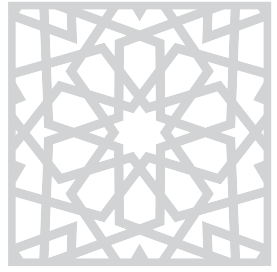


الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

م/س الربع الثاني 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الشارع	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	شارع كنداداري	1,000	الشويخ الصناعية
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	
825	900	750	4,500,000	3,750,000	شارع البيبسي	5,000	
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	الدائري الرابع	1,000	
950	1,100	800	1,100,000	800,000	شارع الغزالي	1,000	الري
925	1,050	800	1,050,000	800,000	شارع الغزالي	1,000	
850	900	800	1,800,000	1,600,000	محمد القاسم	2,000	الري
1,313	1,375	1,250	5,500,000	5,000,000	الدائري الرابع	4,000	الري(معارض السيارات)
38.5	42.0	35.0	4,200,000	3,500,000	خلف البنزين	100,000	ميناء عبد الله
87.5	100.0	75.0	1,000,000	750,000	متنوعة	10,000	الشعبية(الغربية)
155.0	180.0	130.0	180,000	130,000	جوهرة الفناز	1,000	
85.0	90.0	80.0	4,500,000	4,000,000	متنوعة	50,000	
21.0	25.0	17.0	1,250,000	850,000	تخزين الصليوخ المستورد	50,000	ميناء عبد الله
1,100.0	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	شارع مركز سلطان	1,000	الفحاحيل
390.0	426.7	353.3	3,200,000	2,650,000	مصطفى كرم	7,500	شرق الأحمدية الصناعية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

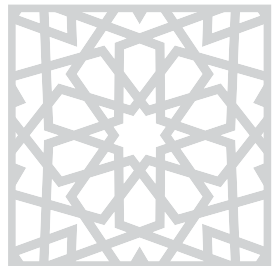
شهدت مزارع العبدلي والوفرة وكذلك مزارع الأبقار في الصليبية استقراراً في الأسعار خلال الربع الثاني من عام 2010 بالمقارنة بالربع السابق.

متوسط أسعار المتر مزارع - الربع الثاني 2010



م/س الربع الثاني 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
10.00	11.0	9.0	550,000	450,000	50,000	(مزارع الأبقار)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

سادساً : أسعار الشاليهات:

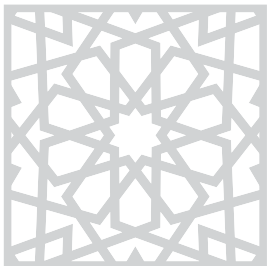
على الرغم من قدوم فصل الصيف فقد استقرت أسعار الشاليهات في محافظات الكويت حيث سجل متوسط سعر المتر 14,405 ديناراً كويتياً في محافظة الأحمدية وسعر المتر 5,208 ديناراً كويتياً في محافظة العاصمة و 2,813 ديناراً كويتياً في محافظة الجهراء، وقد لوحظ أن هناك نشاطاً ملموساً في منطقة لالئ الخيران نتيجة لطرع المرحلة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

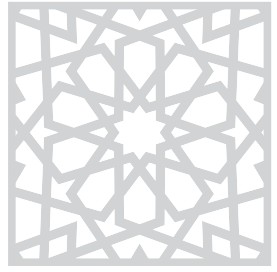
متوسط أسعار المتر مزارع - الربع الثاني 2010



المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (أرض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية (دك)		م/س متر الواجهة البحرية خلال الربع الثاني 2010 (دك)
		من	إلى	من	إلى	
ميناء عبدالله	15	120,000	195,000	8,000	13,000	10,500
الضباعية	15	135,000	210,000	9,000	14,000	11,500
الجليعة	15	195,000	300,000	13,000	20,000	16,500
النور	15	165,000	230,000	11,000	15,333	13,167
النويصيب	15	157,000	215,000	10,467	14,333	12,400
عشيرة (الدوحة)	15	55,000	86,250	3,667	5,750	4,708
الدوحة	15	70,000	101,250	4,667	6,750	5,708

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





سابعاً : أسعار شقق التمليك:

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

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

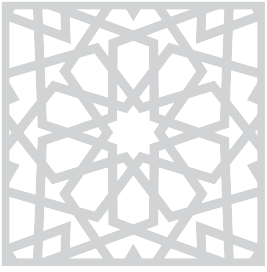
وغالبا ما يترافق مع الإطلالة المباشرة على البحر التشطيب الفاخر (سوبر ديلوكس) حيث تتوفر معه العديد من المزايا منها:

- سرداب مخصص لمواقف السيارات (مجاناً).
- توفير قنوات فضائية مجاناً أو باشتراكات مخفضة.
- مزايا تقدم مجاناً كحمام سباحة أو 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 إقبلاً ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للرجعة 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 حاجته، لا سيما أن مبلغ الاستثمار في شقق التمليك يكون أقل من الاستثمار في أي أنواع العقار.





الربع الثاني من عام 2010 – الكويت

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.

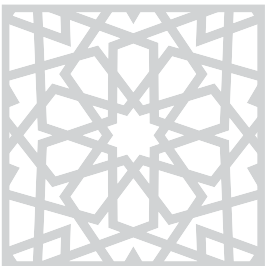
ويحتاج هذا المنتج لتشريع يسمح للأجانب في تملك هذا النوع من العقارات ويعالج بعض المشكلات الواقعية التي ظهرت فيه بما في ذلك بعض تشريعات قانون اتحاد ملاك العقار الحالي.

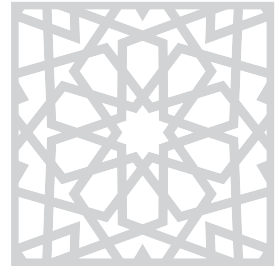
ثامنا: نسب الإشغال والإيجارات:

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 400.250 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 التجاري لهذه المكاتب ليقترّب من 8 للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت استقراراً 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 الفحاحيل الصناعية ليصل إلى 16-12 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

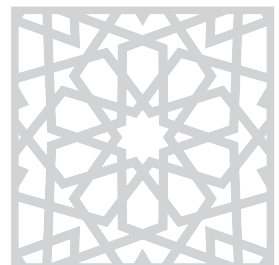




متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت " الربع الثاني 2010 "

المحافظة	المنطقة	غرفة وصالة (50-48) م	غرفتين وصالة وحمام (58-60) م	غرفتين وصالة وحمامين (74-70) م	غرفتين وحمامين وغرفة خادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وغرفة خادمة (100-110) 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
	الفحاحيل	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).

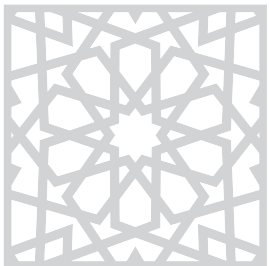


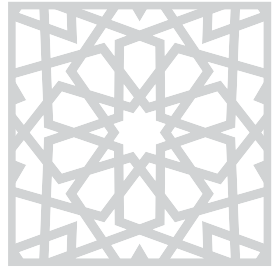


الربع الثاني من عام 2010 - الكويت

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في مناطق الكويت "الربع الثاني 2010"

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

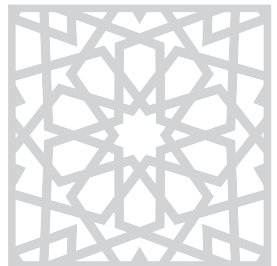


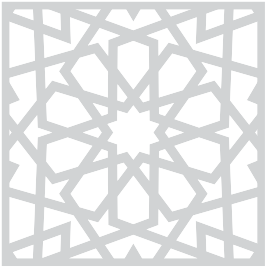


متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الصناعية في مناطق الكويت " الربع الثاني 2010 "

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
العاضية	3	6 - 6.5	3 - 5
الأحمدي	2 - 4	8 - 14	3.5 - 5
الفحاحيل	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 للتمليك 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:

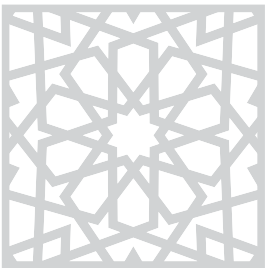
هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للزوار.

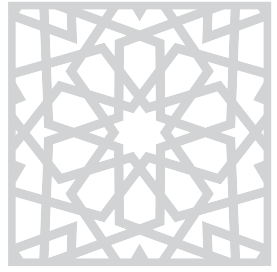
المبنى التجاري:

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 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 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

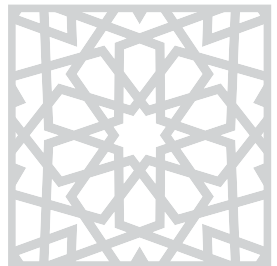
وهي تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.

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.





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.

