

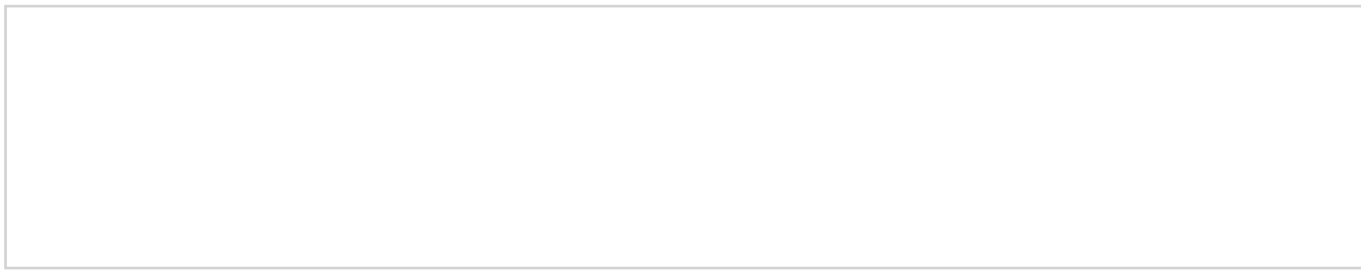


تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

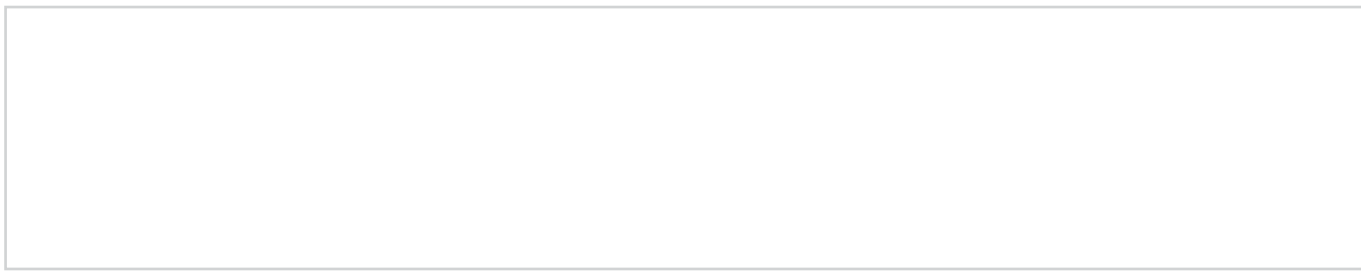
الربع الرابع من عام 2013 - الكويت

العالم... بيتك





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي
الربع الرابع من عام 2013 - الكويت





الإشراف العام:
م. فهد خالد المخيزيم
مدير عام الإستراتيجية والعلاقات المؤسسية

الإعداد:
د. محمد جميل الشبشير
الإستراتيجية والعلاقات المؤسسية

أحمد عبدالمحسن الفرحان
وجيه زيدان
ياسر صالح بن ناجي
التقييم العقاري

الاعتماد الفني:
وليد أحمد الأحمد
إدارة تمويل العقار المحلي

التصميم والإخراج الفني:
أحمد الراشد
إدارة التسويق والعلاقات العامة

الغلاف:
عدسة: صالح الراشد

إدارة تمويل 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



مواقع خدمة إدارة تمويل العقار المحلي:

الفرع الرئيسي - برج بيتك - الدور التاسع والعاشر
هاتف: 22905802 - 22905822

فرع برج بيتك - الدور الأرضي

هاتف: 22905170 / 1 / 2 / 3
فاكس: 22905804

فرع الفيحاء

هاتف: 22520174 - 22522264 بدالة: 304 / 305

التقييم العقاري:
برج بيتك - الدور التاسع

هاتف: 22905882 / 4
فاكس: 22905883

عزيزي القارئ...

استكمالاً لنهج بيت التمويل الكويتي "بيتك" في مجال خدمة المجتمع وقيامه بمسؤوليته الاجتماعية ونشر المعرفة العقارية الرصينة، يسرنا أن نقدم لكم تقرير "بيتك" عن سوق العقار المحلي عن الربع الرابع لعام 2013 الذي يتضمن عرضاً وتحليلاً للبيانات والمؤشرات المتعلقة بأداء هذا القطاع الهام، والذي يشكل أولوية لدى المواطنين الكويتي، معتمدين في إصدار هذا التقرير على استعراض مجموعة من المؤشرات التي تسعى إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الشمولية والتغطية الجغرافية لكافة مناطق الكويت في أبواب التقرير المختلفة.

حيث يعرض صورة أكثر صدقاً ودقة وحيادية لمتابعيه من العملاء والمسؤولين، وصناع القرار، ومؤسسات القطاع الخاص، والمهتمين بالشأن العقاري داخل وخارج الكويت، وذلك اعتماداً على بيانات ومعلومات ومصادر موثوقة.

وأخيراً أتقدم بالشكر إلى فريق عمل البحوث والدراسات القائم على إعداد هذا التقرير، وكل من ساهم في تقديم الدعم الفني والإداري لإنجاز هذا التقرير على صورته الحالية، أملين أن نسهم بالإضافة إلى الجهود الوطنية المبذولة في وضع أطر موضوعية ومتمينة للمعرفة العقارية في دولة الكويت.

ونحن إذ نرحب كل الترحيب بأي ملاحظات أو آراء من شأنها تطوير هذا التقرير وتعزيز دور "بيتك" في تنشيط ودعم الحركة العقارية، كما المعلومات التي يحتويها.

كما يستمر إصدار هذا التقرير باللغة الإنجليزية لإبراز ما جاء فيه من معلومات، وما توصل إليه من نتائج وتوصيات، وذلك لتوسيع وتلبية حاجة السوق في ضوء نطاق المعلومات المتاحة التي يحتويها، ويقدم التقرير جزءاً خاصاً عن أهم المصطلحات العقارية السائدة في سوق العقار المحلي حتى يتسنى لغير المتخصصين أيضاً الاطلاع عليه، وفهم اللغة العقارية السائدة.

والله ولي التوفيق...

محمد سليمان العمر

الرئيس التنفيذي
بيت التمويل الكويتي





المقدمة

في ظل التوجهات السامية من حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى نحو الإسراع بحل مشكلة الإسكان، تعهدت الحكومة الكويتية بالعمل علي توفير وبناء 36,700 وحدة سكنية بحلول عام 2017، مع القيام بدور جدي وفعال بالبحث عن كل الطرق التي تسهم في حل المشكلة الإسكانية، وحلم امتلاك بيت العمر في ظل محدودية الأراضي والارتفاع المتوالي في الأسعار العقارية، ولاسيما أسعار السكن الخاص، ويعد الإنفاق على البنية التحتية لتوفير الرعاية السكنية واحداً من أهم الأدوات التي تقوم بها الحكومة في الفترة الحالية من خلال الاستثمار في قطاعات مثل الإسكان والرعاية الصحية، والاتصالات والمواصلات والتعليم وغيرها، ولاشك أن الإنفاق على تطوير البنية التحتية من شأنه أن يساعد في بناء نمو اقتصادي متين يتميز بالقوة والاستدامة من خلال رفع مستوى المعيشة، وتوفير فرص عمل للمواطنين.

ويعتبر قطاع الإسكان من أهم قطاعات البنية التحتية من خلال الاستثمار في مشاريع الإسكان، والذي يعد بمثابة العمود الفقري للاستثمار الحكومي، ومن أهم الاستثمارات التي سيكون لها عائدات اجتماعية واقتصادية في الوقت ذاته، وقد تم البدء في مجموعة من المشروعات والتي تتضمن البدء في بناء عدد من المدن الجديدة تصل تكلفتها إلى 758 مليون دينار، وفقاً لآخر معلومات صادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية، فضلاً عن توسعة مطار الكويت والذي يتوقع أن تصل تكلفتها إلى 2.1 مليار دولار، وبناء محطة الزور للمياه والكهرباء بكلفة تصل إلى 3 مليار دولار، بالإضافة إلى تطوير وإنشاء مدينة الحرير والعديد من المستشفيات والطرق والجسور.

وفي تطور مهم، ظهر برنامج جديد متوقع أن يساعد في دعم الإسكان ومواد البناء، ولا شك في أن الدعم الحكومي لبرنامج الإسكان يعد أمراً مهماً أيضاً لتخفيف حدة التضخم والتي أرخت ظلها على أسعار العقارات سواء في الشراء أو الإيجار، والتي فاقت مقدرة نسبة من المواطنين، يضاف إلى ذلك أن الاستثمار في قطاع الإسكان سيقوم بدوره في توفير الأمان والاستقرار الاجتماعي، من خلال توفير المسكن الذي يعتبر الهاجس الأول للمواطن الكويتي، وأحد مصادر الأمن الذاتي له.

وجرت العادة على أن الحكومات هي التي تقوم بمشاريع البنية التحتية، ولكن أكدت دراسات موازية أن إشراك القطاع الخاص للاستثمار في هذا المجال سيكون له مردود إيجابي كبير، من خلال خلق دور تنافسي في سرعة التنفيذ والإتقان والجودة العالية وقلّة الكلفة، ودفع القطاع الخاص إلى القيام بإحدى مسؤولياته الرئيسية وهي توفير فرص العمل في السوق المحلي، والاستفادة من الخبرات والإمكانات المتاحة لدى القطاع الخاص، واستيعاب تجارب الدول المتقدمة ذات الخبرة في مجال قطاع الاستثمار الإسكاني، واستقطاب خبراتها التقنية في إيجاد حلول غير تقليدية في توفير السكن الملائم للمواطن الكويتي بمواصفات تناسب احتياجاته، فضلاً عن توافر الشفافية، والإشراف والمراقبة الدقيقة.

وعلى جانب مبيعات العقار خلال الربع الرابع من العام 2013 فقد تحسنت قيمة المبيعات العقارية مقارنةً بقيمتها خلال الربع الثالث من نفس العام، حيث واصلت ارتفاعها بدءاً من الربع الأول من العام لتستمر على مستواها الذي تخطى حاجز المليار دينار في الربعين الثاني والثالث على التوالي وتواصل الارتفاع خلال الربع الرابع مسجلة قيمة قياسية لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الرابع من عام 2007، ويأتي هذا الارتفاع



الملحوظ بالرغم مما شهده الربع الرابع من عام 2013 من عطلة عيد الأضحى المبارك وموسم الحج، وجاء هذا الارتفاع مع انخفاض عدد العقارات السكنية المتداولة وارتفاع عدد التداولات الاستثمارية مع انخفاض ملحوظ لمبيعات العقار التجاري خلال هذا الربع بينما استمرت المؤشرات العقارية الأخرى للمباني التجارية والأبراج في التحسن الملحوظ خلال العام.

وبالتالي بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 1.080 مليار دينار في الربع الرابع من عام 2013 مقارنةً بنحو 1.047 مليار دينار خلال الربع الثالث 2013، محققة ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 3% بقيمة قدرها 32.6 مليون دينار، وبذلك اقتربت قيمة المبيعات العقارية منذ بداية العام حتي نهايته من حاجز الـ 4 مليار دينار مسجلةً نحو 3.985 مليار دينار في عام 2013 ومرتفعةً بنسبة ملحوظة قدرها 19% بنحو 629 مليون دينار عن قيمة عام 2012 التي سجلت حوالي 3.355 مليار دينار.

قيمة إجمالي التداولات العقارية شهرياً من بداية عام 2008 حتى ديسمبر 2013 القيمة بالمليون بالدينار

البيان	2008	2009	2010	2011	2012	2013
يناير	357	200	178	211	354	303
فبراير	225	115	107	220	270	239
مارس	375	152	241	290	281	308
أبريل	274	163	192	442	429	310
مايو	196	115	280	313	238	318
يونيو	320	153	191	278	277	380
يوليو	220	158	130	211	261	461
أغسطس	117	109	137	124	129	241
سبتمبر	209	73	186	203	202	346
أكتوبر	151	159	199	290	233	289
نوفمبر	200	311	171	145	286	343
ديسمبر	145	189	308	169	395	449
الإجمالي	2,790	1,897	2,315	2,896	3,355	3,985

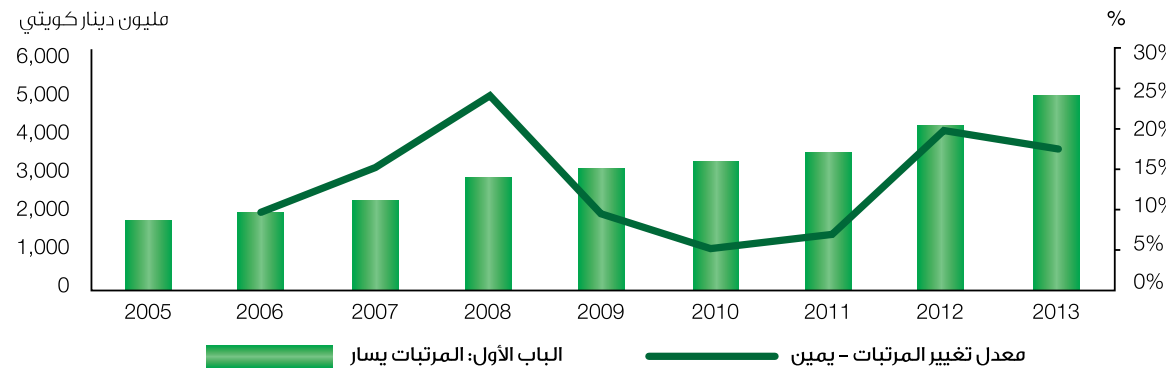
المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق – وزارة العدل



وقد يؤدي الارتفاع في الأجور والرواتب الحكومية إلى زيادة الطلب على السكن الخاص في ظل ندرة المعروض منه ما أدى إلى ارتفاع قيم الإيجارات في المناطق السكنية، فقد بلغ إجمالي الرواتب الحكومية نحو 4.8 مليار دينار حتى الربع الثالث خلال عام 2013 مرتفعاً بنسبة 18 % بنحو 728 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت حوالي 4.1 مليار دينار خلال عام 2012.

تطور حجم الرواتب الممنوحة للعاملين بالقطاع الحكومي ومعدل تغيرها في الفترة من

السنة المالية 2004-2005 حتى السنة المالية 2012-2013



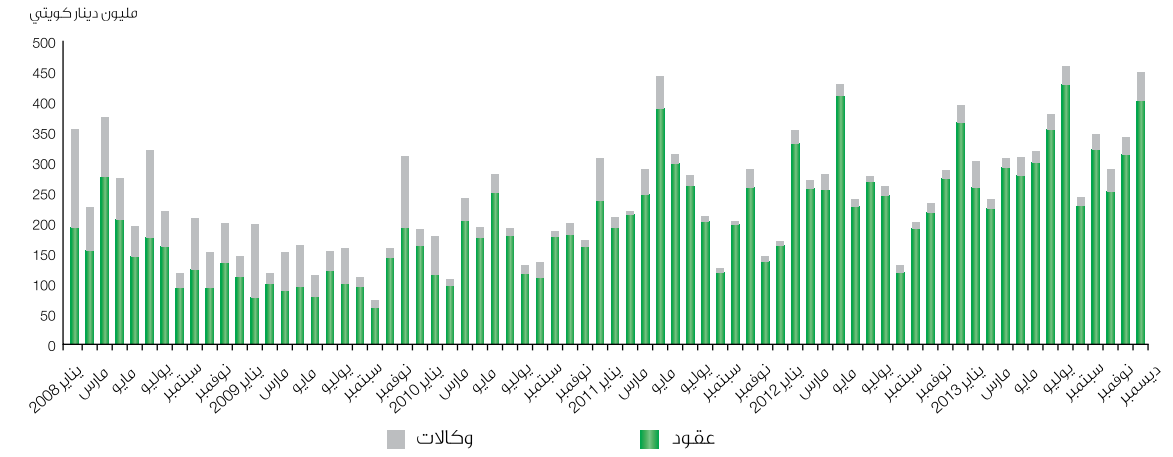
المصدر: الباب الخامس من الميزانية العامة لدولة الكويت في سبتمبر لعام 2013

والأمر اللافت للنظر هو ارتفاع نسب العوائد على العقارات الاستثمارية في معظم المحافظات حيث بلغت نسبتها لمتوسط محافظات الكويت 6.95 % خلال الربع الرابع من 2013، وبلغ متوسطها في محافظة العاصمة 6.5 % وبلغت العوائد المدرة نسبة قدرها 6.7 % في محافظة حولي، ونسبة بلغت 7 % في كل من محافظة الفروانية ومحافظة الأحمدية، ونسبة بلغت 7.2 % في محافظة الجهراء، بينما بلغت نسبة العوائد 7.15 % في محافظة مبارك الكبير، ما يعكس الارتفاع الملحوظ في قيمة العقارات الاستثمارية، حيث بلغ متوسط قيمة البناية في الكويت نحو 881 ألف دينار خلال الربع الثالث من 2013.

وقد شكلت التداولات العقارية التجارية نحو 10 % خلال الربع الرابع 2013 مقابل مساهمة بنسبة 13 % من حجم التداولات العقارية خلال الربع الثالث 2013، وانخفض حجم التداولات التجارية بنسبة 17 % وبقية بلغت نحو 23.17 مليون دينار في الربع الرابع 2013 عن الربع الثالث من 2013.

بينما شهد الربع الرابع من عام 2013 انخفاضاً في نشاط التداولات على العقارات الحرفية والمعارض بشكل

تطور قيمة إجمالي التداولات العقارية شهرياً من بداية عام 2008 حتى ديسمبر 2013



وقد تراجعت مساهمة التداولات العقارية للسكن الخاص لتشكّل ما نسبته 46 % من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الرابع 2013 بينما شكلت نحو نصف قيمة التداولات العقارية في الربع الثالث 2013، نتيجة انخفاض حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 5 % وبقية قدرها نحو 27.5 مليون دينار خلال الربع الرابع 2013 عن قيمة التداولات السكنية في الربع الثالث 2013.

بينما تحسنت حصة التداولات الاستثمارية لتشكّل نحو 43 % من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بحصة بلغت نسبتها 36 % من إجمالي التداولات في الربع الثالث 2013، حيث شهدت التداولات العقارية الاستثمارية خلال الربع الرابع 2013 ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 23 % وبنحو 86.4 مليون دينار عن قيمتها في الربع الثالث 2013.

وقد انعكس الارتفاع في قيم العقارات الاستثمارية إلى ارتفاع مواز في قيمة الإيجارات للشقق الاستثمارية ولاسيما في العقارات الجديدة التي تدخل السوق، والتي ارتفعت خلال الربع الرابع 2013 بمعدلات تراوحت ما بين 16 % إلى 20 % عن الربع الثالث من عام 2012، وذلك اعتماداً على اختلاف المواقع والمستويات والخدمات الخاصة بالعقارات المؤجرة، حيث تراوحت القيمة الإيجارية ما بين 250 إلى 350 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بقيمة إيجارية تراوحت ما بين 250 إلى 350 دينار خلال الربع الثالث 2013 للشقق مساحة 60 متر مربع، وتراوحت ما بين 280 إلى 415 دينار للشقق الاستثمارية خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بقيمة تراوحت ما بين 280 إلى 415 دينار خلال الربع الثالث 2013 للشقق مساحة 70 إلى 74 متر مربع، وقيمة إيجارية تراوحت ما بين 320 إلى 465 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقابل قيمة إيجارية تراوحت ما بين 320 إلى 465 دينار خلال الربع الثالث 2013 للشقق الاستثمارية مساحة 80 إلى 85 متر مربع، بينما سجلت قيمة إيجارية تراوحت ما بين 425 إلى 565 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بقيمة تراوحت ما بين 425 إلى 565 دينار خلال الربع الثالث 2013 للشقق الاستثمارية مساحة 100 إلى 110 متر.



نسبي إذ ساهمت بنحو 1 % خلال الربع الرابع من 2013 مقابل حصة بلغت 2 % من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2013، حيث انخفضت قيمة تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الرابع من عام 2013 بنسبة ملحوظة بلغت 20 % بحوالي 3 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الثالث من 2013 الذي كان قد شهد ارتفاعاً بنسبة 35 % وبنحو 8.5 مليون دينار عن قيمة تداولات الربع الثاني من 2013.

بينما لم تشهد تداولات الشريط الساحلي أي نشاط يذكر خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2013 مقارنة بحصة قدرها 2 % من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من 2013 حيث كانت قد سجلت نحو 11.7 مليون دينار خلال الربع الثاني 2013 بينما لم تسجل أي نشاط خلال الربع الأول من عام 2013.

وفي جانب الأسعار استمرت مؤشرات أسعار العقارات السكنية في الارتفاع خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بالارتفاعات خلال العام في معظم محافظات الكويت بنسبة قدرها 3.9 % مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الثالث من عام 2013 الذي حقق زيادة نسبتها 4.5 % لمتوسط محافظات الكويت.

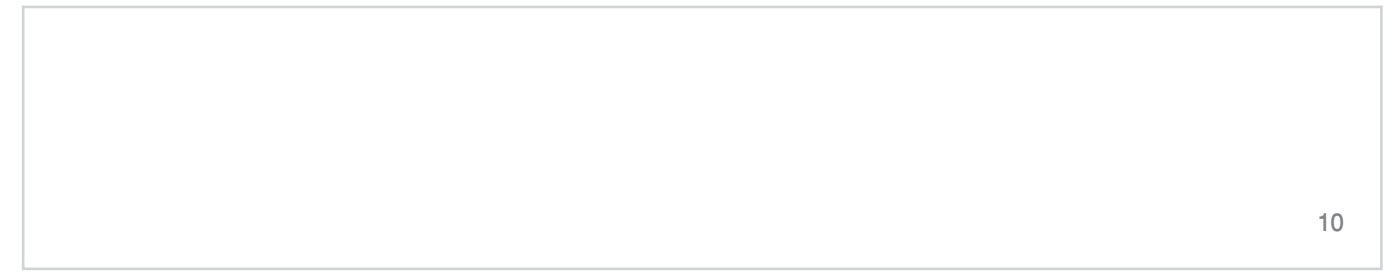
أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد استمرت في الارتفاع الملحوظ، حيث ارتفعت بنحو 7 % خلال الربع الرابع من عام 2013 مقارنة بارتفاع نسبته 5% في الربع الثالث من 2013.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بنحو 3.7 % في محافظات الكويت حيث ارتفع متوسط الأسعار ليسجل 5,773 دينار للمتر المربع من العقارات التجارية في محافظة العاصمة وسجلت محافظة حولي 3,339 دينار خلال الربع الرابع من 2013.

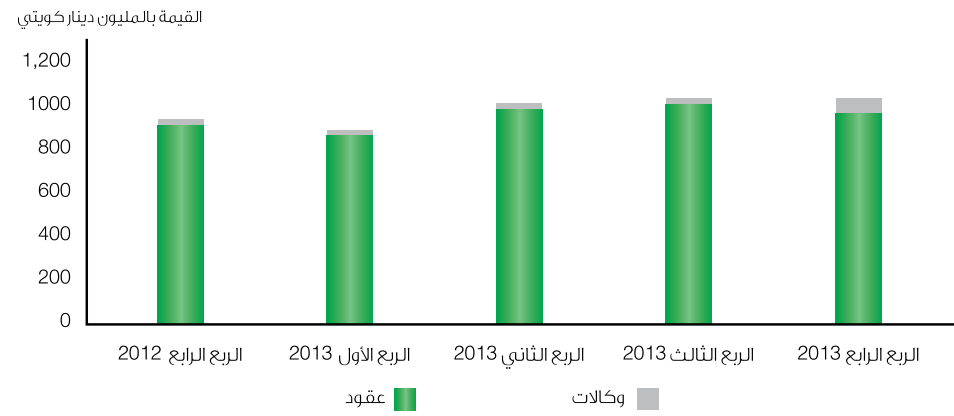
بينما ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية بنسبة 3.7% مقارنة بالربع الثالث 2013 حيث سجل نحو 2,881 دينار خلال الربع الرابع 2013، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية حوالي 2,395 دينار خلال الربع الرابع مرتفعاً بنسبة 5 % مقارنة بالربع الثالث من 2013، في حين حققت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 6 % حيث سجل متوسط سعر المتر 2,680 دينار خلال الربع الرابع من 2013، وعلى ذلك يبقى الاستثمار العقاري استثماراً جذاباً.

اتجاهات السوق:

على صعيد إجمالي السوق العقاري سجلت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل نحو 1.080 مليار دينار خلال الربع الرابع من عام 2013 محققة ارتفاعاً بلغت نسبته 3 % بقيمة ارتفاع بحوالي 32.6 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 1.047 مليار دينار خلال الربع الثالث من عام 2013.



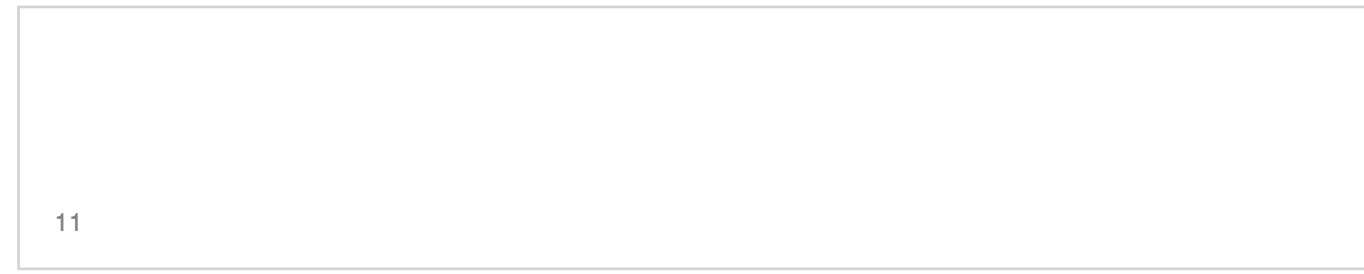
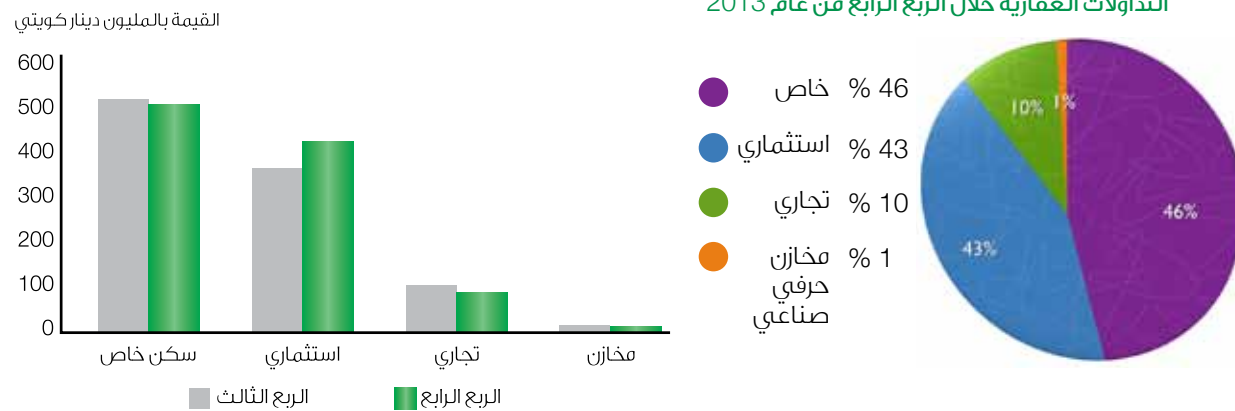
تطور إجمالي قيم التداولات العقارية بداية من الربع الثالث من عام 2012 حتى الربع الثالث من عام 2013



حيث تراجع إجمالي التداولات العقارية بالعقود لتسجل ما قيمته 974 مليون دينار في الربع الرابع 2013 بانخفاض طفيف بلغت نسبته 1 % وبنحو 12 مليون دينار عن قيمتها البالغة حوالي 986 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013، بينما سجل إجمالي التداولات العقارية بالوكالات ما قيمته نحو 106 مليون دينار خلال الربع الرابع من 2013 بارتفاع ملحوظ بلغت نسبته 71 % وبحوالي 44 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثالث من 2013 التي سجلت نحو 62 مليون دينار.

بينما ارتفعت التداولات العقارية بالعقود على أساس سنوي بنسبة 12.7 % بمقدار 110 مليون دينار حيث سجلت نحو 864 خلال الربع الرابع من عام 2012، في حين تضاعفت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات محققة نشاطاً ملحوظاً على أساس سنوي بقيمة قدرها حوالي 55 مليون دينار مقارنة بقيمتها البالغة نحو 51 مليون دينار سجلت خلال الربع الرابع من 2012.

توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع من عام 2013

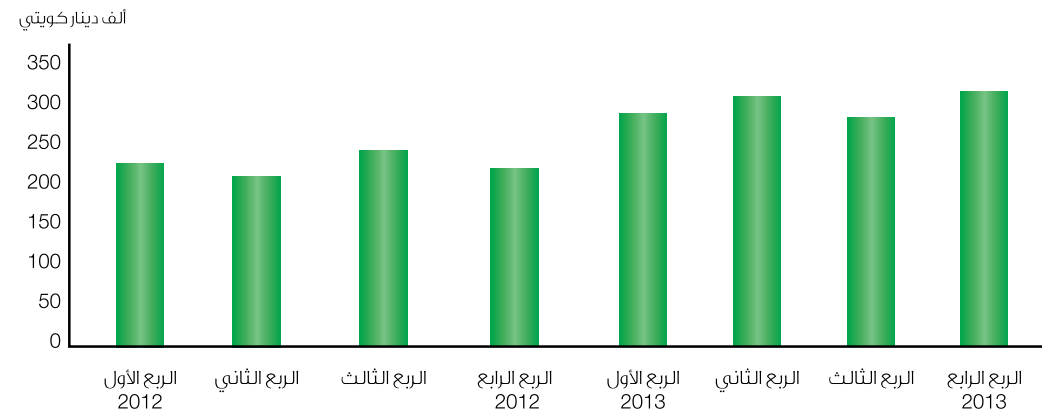


وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 491 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2013، مقارنةً بقيمتها التي سجلت حوالي 519 مليون دينار في الربع الثالث 2013، متراجعةً بنحو 27.5 مليون دينار وبنسبة انخفاض قدرها 5%.

حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 1,574 صفقة خلال الربع الرابع من عام 2013 مقارنةً بعدد 1,895 صفقة سجلت في الربع الثالث من عام 2013 بنسبة انخفاض قدرها 17% وبعده صفقات بلغ 321 صفقة.

في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع من 2013 ليصل إلى نحو 312 ألف دينار بارتفاع بلغت نسبته 14% ومقداره 38 مليون دينار مقارنةً بحوالي 274 ألف دينار خلال الربع الثالث من عام 2013.

تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي تداولات العقارات السكنية بداية من الربع الأول عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2013



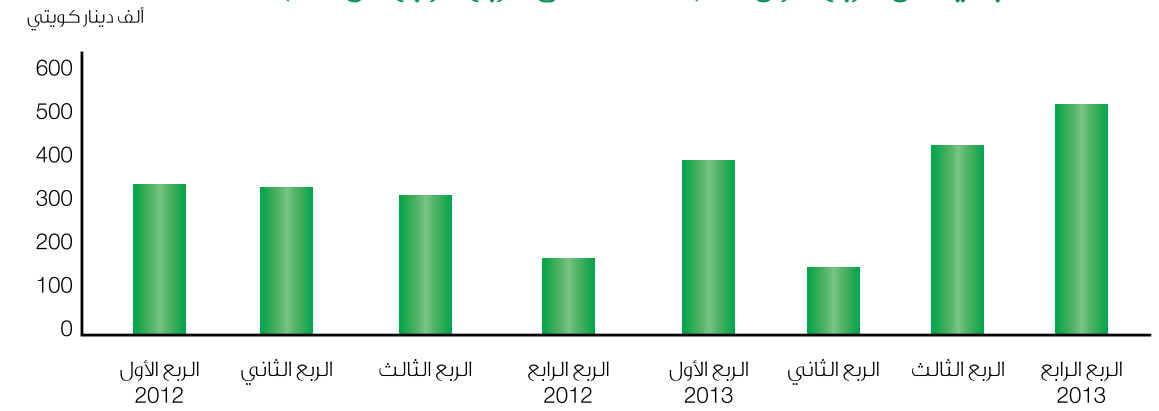
وفيما يتعلق بقيمة التداولات الشهرية للسكن الخاص خلال الربع الرابع من عام 2013 فقد سجل شهر أكتوبر 2013 أعلى حصة تداول خلال الربع الرابع حيث استحوذ على ما نسبته 35% بنحو 170.4 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة، في حين جاء شهر ديسمبر في المرتبة الثانية بحوالي 164.9 مليون دينار وبحصة قدرها 33%، وجاء شهر نوفمبر في المرتبة الأخيرة بنحو 156 مليون دينار وبحصة قدرها 32% من تداولات السكن الخاص خلال الربع الرابع 2013.

اتجاهات العقارات الاستثمارية:

استمرت التداولات العقارية الاستثمارية في ارتفاعها خلال العام حيث ارتفعت خلال الربع الرابع من عام 2013 لتسجل حوالي 466 مليون دينار محققة بذلك ارتفاعاً قدره 86 مليون دينار وبلغت نسبته 23% مقارنةً بقيمتها التي سجلت نحو 380 مليون دينار خلال الربع الثالث من 2013. وخلال الربع الرابع من 2013 ساهمت التداولات الاستثمارية بحصة بلغت نسبتها 43% من قيمة إجمالي التداولات مقابل حصة بلغت حوالي 36% من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الثالث من 2013.

أما متوسط قيمة إجمالي الصفقات فقد سجل حوالي 526 ألف دينار خلال الربع الرابع من 2013 مرتفعاً بنسبة 19% وبنحو 85 مليون دينار مقارنةً بحوالي 441 ألف دينار خلال الربع الثالث من عام 2013.

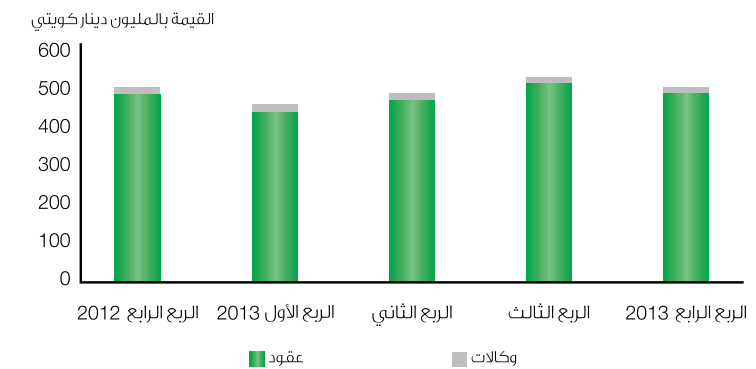
تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الأول عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2013



اتجاهات السكن الخاص:

تراجعت حصة الصفقات العقارية للسكن الخاص لتشكّل ما نسبته 46% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع من 2013 نظراً لانخفاض قيمتها مقارنةً بالربع السابق بينما كانت قد ساهمت بحصة قدرها 50% من إجمالي التداولات العقارية خلال الربعين الثالث والثاني من 2013.

تطور قيم التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الرابع عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2013

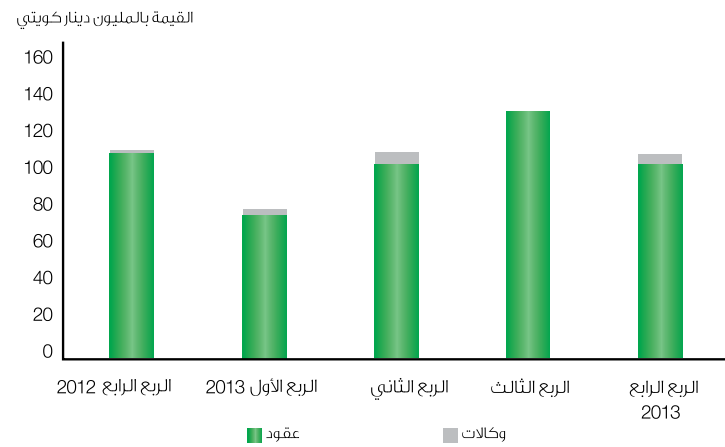


وفيما يتعلق بحجم التداولات الاستثمارية شهرياً خلال الربع الرابع من 2013 فقد استحوذ شهر ديسمبر على أكثر من نصف حجم التداولات الاستثمارية بحصة وصلت إلى 52% من إجمالي التداولات الاستثمارية خلال الربع الرابع من عام 2013 مسجلاً ما قيمته 244 مليون دينار، تلاه في المرتبة الثانية شهر نوفمبر مساهماً بحصة بلغت 34% مسجلاً نحو 157 مليون دينار، بينما جاء شهر أكتوبر في المرتبة الثالثة مساهماً بحصة قدرها 14% مسجلاً نحو 65 مليون دينار.

اتجاهات العقارات التجارية:

تراجعت قيمة تداولات العقارات التجارية بشكل ملحوظ خلال الربع الرابع من عام 2013، مسجلةً نحو 110 مليون دينار خلال الربع الرابع من عام 2013 مقارنةً بحوالي 133 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2013 محققةً بذلك انخفاضاً بلغ حوالي 23 مليون دينار ونسبة 17% مما ساهم في انخفاض حصتها من إجمالي التداولات العقارية لتشكّل ما نسبته 10% من إجمالي التداولات في الربع الرابع مقابل حصة بلغت 13% خلال الربع الثالث من 2013.

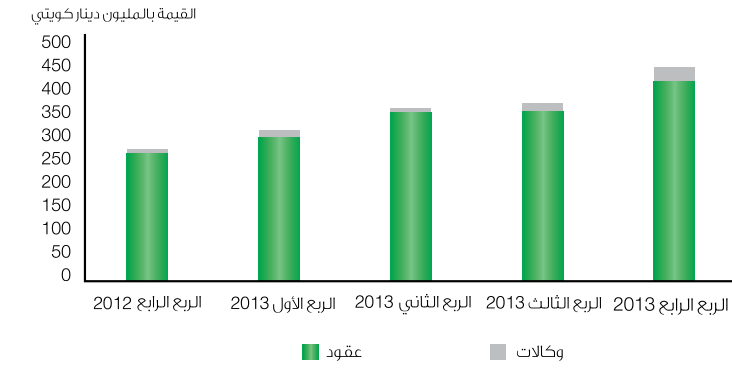
تطور قيم التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الرابع عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2013



أما بخصوص عدد الصفقات التجارية فقد شهدت استقراراً خلال الربع الرابع من عام 2013 مسجلة عدد 30 صفقة على العقارات التجارية خلال الربع الرابع وهو نفس عدد الصفقات المسجل خلال الربع الثالث من العام.

وفيما يتعلق بمتوسط قيمة تداولات العقارات التجارية فقد سجلت الصفقة متوسطاً قدره 3.7 مليون دينار خلال الربع الرابع من عام 2013 بنسبة تراجع ملحوظة بلغت 17% وبانخفاض قدره 772 ألف دينار حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة ما قيمته 4.4 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2013.

تطور قيم التداولات العقارية الاستثمارية بداية من الربع الرابع عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2013

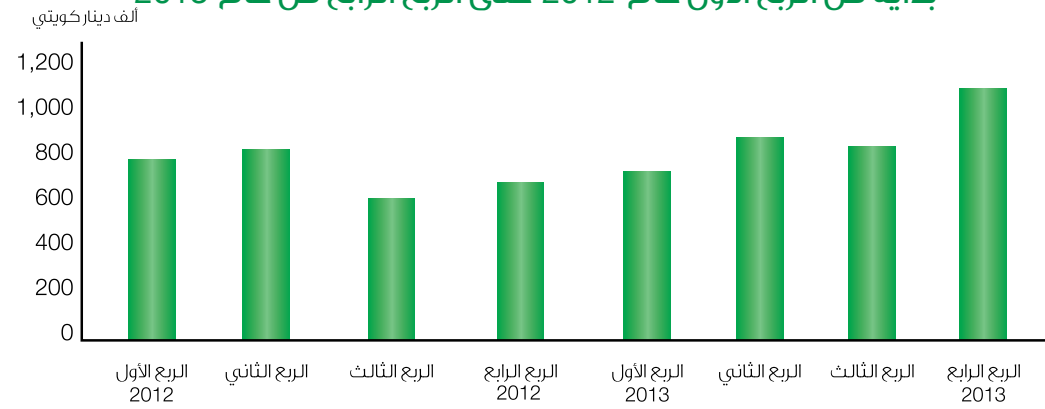


ويأتي ارتفاع قيمة التداولات الاستثمارية مصاحباً لارتفاع محدود في عددها لتسجل 433 صفقة خلال الربع الرابع من 2013 مرتفعة بأقل من نصف في المائة بعدد صفقتين فقط عن عددها الذي سجل 431 صفقة خلال الربع الثالث من 2013.

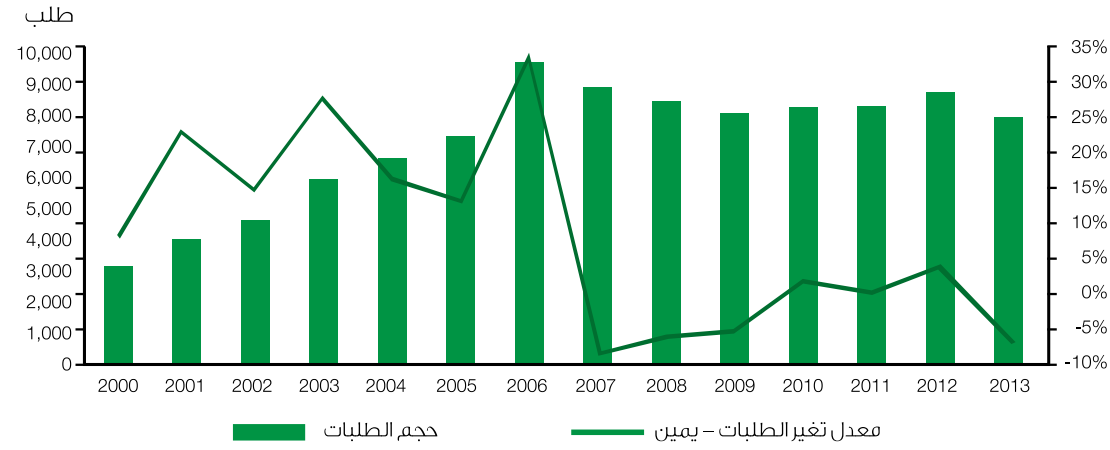
وفيما يتعلق بمتوسط قيمة الصفقة العقارية الاستثمارية فقد شهد ارتفاعاً بشكل ملحوظ خلال الربع الرابع من عام 2013 متخطياً حاجز المليون دينار مسجلاً نحو 1.08 مليون دينار محققاً ارتفاعاً بلغ حوالي 195 مليون دينار ونسبة بلغت 22% حيث سجلت الصفقة الواحدة حوالي 881 ألف دينار خلال الربع الثالث من 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية بنحو 378 ألف دينار ونسبة فاقت النصف محققة نسبة قدرها 54% مقارنةً بالربع الرابع من عام 2012 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة نحو 698 ألف دينار.

تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي تداولات العقارات الإستثمارية بداية من الربع الأول عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2013

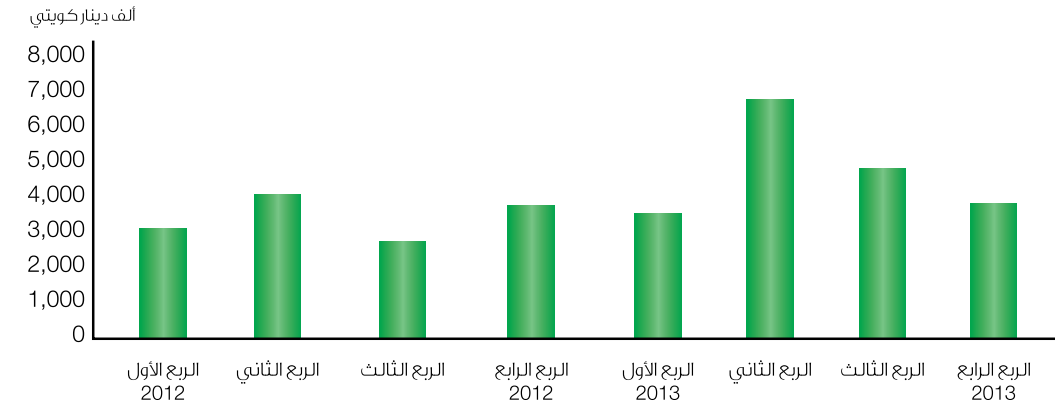


تطور عدد الطلبات السكنية المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية منذ عام 2000 حتى ديسمبر عام 2013



وكانت المؤسسة العامة للرعاية السكنية قد تبنت تنفيذ خطة طموحة في الفترة من عام 2011 حتى عام 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضح استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي ومن هذه المشروعات لإنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني والمنشآت العامة، وما تستلزمه هذه المناطق السكنية الجديدة من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية حيث وصلت نسبة الإنجاز الفعلية في بعض من هذه المشروعات إلى أكثر من 90% من المشروعات المقرر إنجازها وفقاً للمعلومات الصادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي تداولات العقارات التجارية بداية من الربع الأول عام 2012 حتى الربع الرابع من عام 2013



وفيما يتعلق بحجم تداولات العقارات التجارية الشهرية خلال الربع الرابع فقد احتل شهر أكتوبر المرتبة الأولى مساهماً بحصة بلغت 45% من قيمة التداولات التجارية في الربع بقيمة قدرها حوالي 49.9 مليون دينار، وجاء شهر ديسمبر في المرتبة الثانية بحصة قدرها 33% من إجمالي التداولات التجارية بقيمة بلغت نحو 35.8 مليون دينار، بينما جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثالثة بحصة بلغت 22% مساهماً بقيمة قدرها 24.5 مليون دينار.

مؤشر الأسعار:

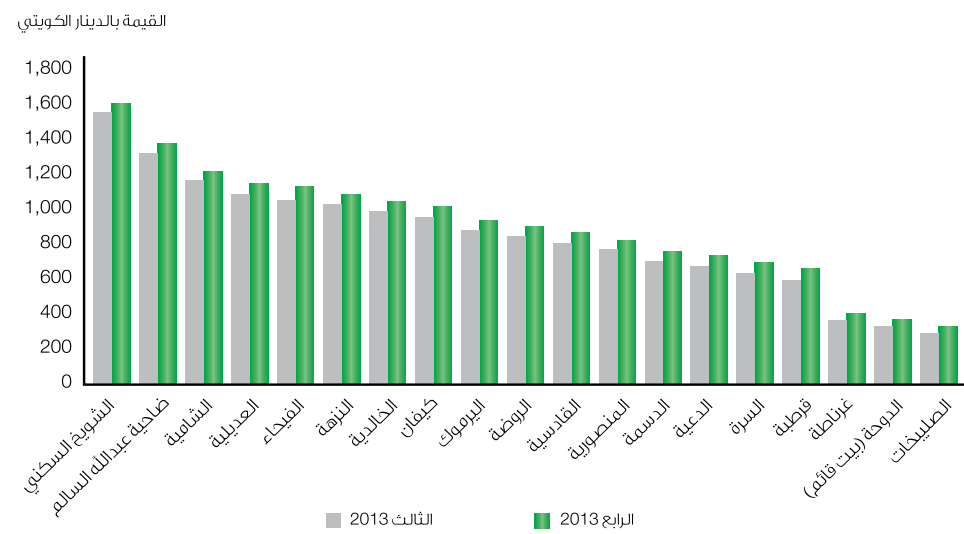
أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 36 ألف وحدة سكنية حتى عام 2017، بينما زاد عدد الطلبات السكنية المتراكمة إلى نحو 108.3 ألف طلب في الفترة من عام 2000 حتى ديسمبر عام 2013، وقد بلغت الطلبات المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية حوالي 7,930 طلب في عام 2013 مقابل نحو 8500 طلب قدم فعلياً في عام 2012. الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء مشروعات سكنية تقدر بأكثر من نحو 20.2 ألف وحدة سكنية بينها حوالي 13,600 وحدة ما بين شقق وبيوت وقسائم سلمت بالفعل في كل من مدينة صباح الأحمد البحرية ومدينة جابر الأحمد وفي مشروع غرب الصليبخات وقسائم النسيم والمشروعين القائمين في الخيران والوفرة.

واستمرت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية التي رصدها "بيت التمويل الكويتي" في الارتفاع خلال الربع الرابع من عام 2013 فقد ارتفعت الأسعار في محافظة العاصمة بنسبة ارتفاع بلغت 4.2% خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بارتفاع نسبته 2.6% خلال الربع الثالث من 2013 لمتوسط الأسعار المسجلة.

حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة نحو 1,036 دينار في الربع الرابع من عام 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 994 دينار للمتر المربع في الربع الثالث من عام 2013 وذلك تأثراً بارتفاع الأسعار في مناطق الشويخ السكني وضاحية عبدالله السالم واللتين جاءتا في المرتبة الأولى كأعلى سعر للمتر المربع في محافظة العاصمة، حيث بلغ متوسط سعر المتر فيهما 1,638 و1,433 دينار بارتفاع نسبته 5.9% و 8.4% على الترتيب، بينما شهدت مناطق الشامية والعديلية والنزهة والخالدية ارتفاعاً ما بين 2.7% إلى 5.6% فيما ارتفعت الأسعار في منطقة كيفان بنسبة وصلت إلى 3.4% وارتفعت الأسعار في مناطق الدوحة بنسبة 6.9% وفي غرناطة بنسبة 4.7% وتراوحت نسبة الارتفاع في مناطق السرة والدعية وقرطبة والصليبخات ما بين 2.6% إلى 3.9%.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربعين الثالث والرابع من 2013



حيث أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات أهمها بعض مما يلي:

قائمة مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها التي تنفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - ديسمبر 2013

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الرابع 2013	الربع الثالث 2013
1	مدينة صباح الأحمد	133	85%	84%
2	مدينة صباح الأحمد	128	68%	62%
3	مدينة صباح الأحمد	201	69%	62%
4	شمال غرب الصليبخات	34	27%	19%
5	مدينة صباح الأحمد	19	27%	27%
6	شمال غرب الصليبخات	38	19%	19%
التكلفة 553 مليون دينار كويتي				

قائمة مشاريع المباني العامة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية ديسمبر 2013

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الرابع 2013	الربع الثالث 2013
7	مدينة صباح الأحمد	34	32%	28%
8	مدينة سعد العبدالله	2	81%	63%
9	مدينة صباح الأحمد	39	25%	16%
10	مدينة صباح الأحمد	6	15%	8%
11	مدينة جابر الأحمد	57	9%	6%
12	مدينة صباح الأحمد	45	3%	2%
التكلفة 183 مليون دينار كويتي				

قائمة مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية ديسمبر 2013

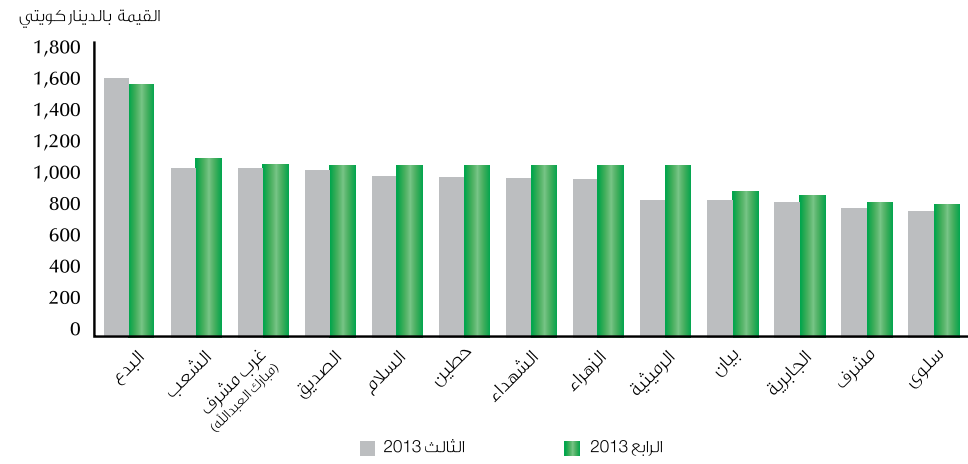
م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الرابع 2013	الربع الثالث 2013
12	مدينة صباح الأحمد	13	93%	83%
13	مدينة سعد العبدالله	0.126	100%	100%
14	مدينة صباح الأحمد	7	48%	47%
15	مدينة جابر الأحمد	0.305	100%	98%
16	مدينة جابر الأحمد	0.315	100%	94%
17	ضاحية فهد الأحمد السكنية	2	61%	26%
18	ضاحية القيروان	0.053	100%	60%
التكلفة 22 مليون دينار كويتي				
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية 758 مليون دينار كويتي				

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية ديسمبر 2013 - (www.housing.gov.kw)

وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 980 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بنحو 949 دينار في الربع الثالث 2013 بارتفاع بنسبة 3.2 % خلال الربع الرابع من 2013 مقارنة بمتوسط أسعار الربع الثالث من 2013.

وجاءت مناطق البدع والشعب وغرب مشرف بأعلى قيمة سعرية في محافظة حولي، حيث شهدت منطقتا الشعب وغرب مشرف ارتفاعاً وصل إلى 2 % مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع خلال الربع الثالث 2013، كما شهدت مناطق الصديق والسلام وحطين والشهداء والزهاء ارتفاعاً بنسبة ما بين 2.5 % إلى 2.9 %، بينما شهدت منطقة الرميثية ارتفاعاً ملحوظاً وصل إلى 19 %، في حين ارتفعت الأسعار في منطقة بيان ومنطقة الجابرية ومنطقة سلوى ومنطقة مشرف بنسبة ما بين 3.3 % إلى 5.4 % وذلك وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" في المحافظة.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربعين الثالث والرابع من 2013



أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

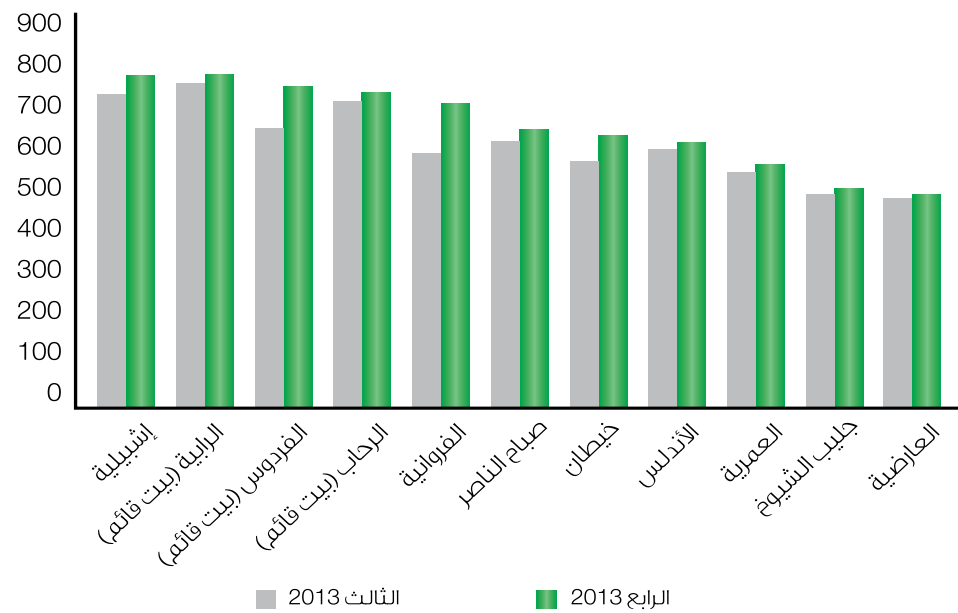
المنطقة	المساحة	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				(د.ك.)		للمتر المربع (د.ك.)		
				إلى	من	إلى	من	
الشويخ السكني	500	210 %	داخلي	700,000	800,000	1,400	1,600	1,500
	1,000	210 %	داخلي	1,300,000	1,500,000	1,300	1,500	1,400
	1,000	210 %	رئيسي	1,550,000	1,850,000	1,550	1,850	1,700
المتوسط العام بالمنطقة								
ضاحية عبدالله السالم	500	210 %	داخلي	600,000	720,000	1,200	1,440	1,320
	750	210 %	داخلي	900,000	1,080,000	1,200	1,440	1,320
	1,000	210 %	داخلي	1,150,000	1,350,000	1,150	1,350	1,250
المتوسط العام بالمنطقة								
الشامية	250	320 %	داخلي	312,500	350,000	1,250	1,400	1,325
	500	210 %	داخلي	600,000	750,000	1,200	1,500	1,350
	750	210 %	داخلي	862,000	1,125,000	1,150	1,500	1,325
المتوسط العام بالمنطقة								
النزهة	500	210 %	داخلي	490,000	580,000	980	1,160	1,070
	500	210 %	رئيسي	580,000	680,000	1,160	1,360	1,260
	750	210 %	داخلي	750,000	900,000	1,000	1,200	1,100
الخالدية	750	210 %	داخلي	700,000	850,000	933	1,133	1,033
	750	210 %	رئيسي	825,000	925,000	1,100	1,233	1,167
	1,000	210 %	داخلي	925,000	1,100,000	925	1,100	1,013
العديلية	500	210 %	داخلي	480,000	580,000	960	1,160	1,060
	500	210 %	رئيسي	560,000	675,000	1,120	1,350	1,235
	750	210 %	داخلي	700,000	825,000	933	1,100	1,017
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة	750	210 %	رئيسي	840,000	1,050,000	1,120	1,400	1,260
	750	210 %	رئيسي	772,000	902,000	1,092	1,284	1,188
	750	210 %	داخلي	700,000	850,000	933	1,133	1,033
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة	500	210 %	داخلي	480,000	580,000	960	1,160	1,060
	500	210 %	رئيسي	560,000	675,000	1,120	1,350	1,235
	750	210 %	داخلي	700,000	825,000	933	1,100	1,017
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة	750	210 %	رئيسي	800,000	940,000	1,067	1,253	1,160
	750	210 %	رئيسي	867,500	1,002,500	1,060	1,233	1,146
	750	210 %	داخلي	700,000	825,000	933	1,100	1,017

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر بلغ 624 دينار بأعلى نسبة ارتفاع بين محافظات الكويت للمتر المربع في الربع الرابع من العام 2013 مرتفعاً بنسبة بلغت 15.4 % مقارنة بنحو 541 دينار في الربع الثالث من عام 2013.

وسجلت منطقة أشبيلية متوسط سعر قدره 774 دينار بأعلى المناطق قيمةً في محافظة الفروانية حيث شهدت ارتفاعاً خلال الربع الرابع من 2013 بنسبة ملحوظة بلغت 7 % مقارنةً بمتوسط الأسعار خلال الربع الثالث من 2013، بينما حققت مناطق الربابة والفروانية ارتفاعاً بنسبة 1.5 % و 2.3 % مقارنة بالربع الثالث 2013، أما منطقة صباح الناصر فقد شهدت نسبة ارتفاع في المحافظة بنسبة وصلت إلى 2.5 %، وشهدت منطقتا الرحاب وخيطان نسبة ارتفاع تراوحت ما بين 2.7 % و 5.7 %.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربعين الثالث والرابع 2013

القيمة بالدينار الكويتي



أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

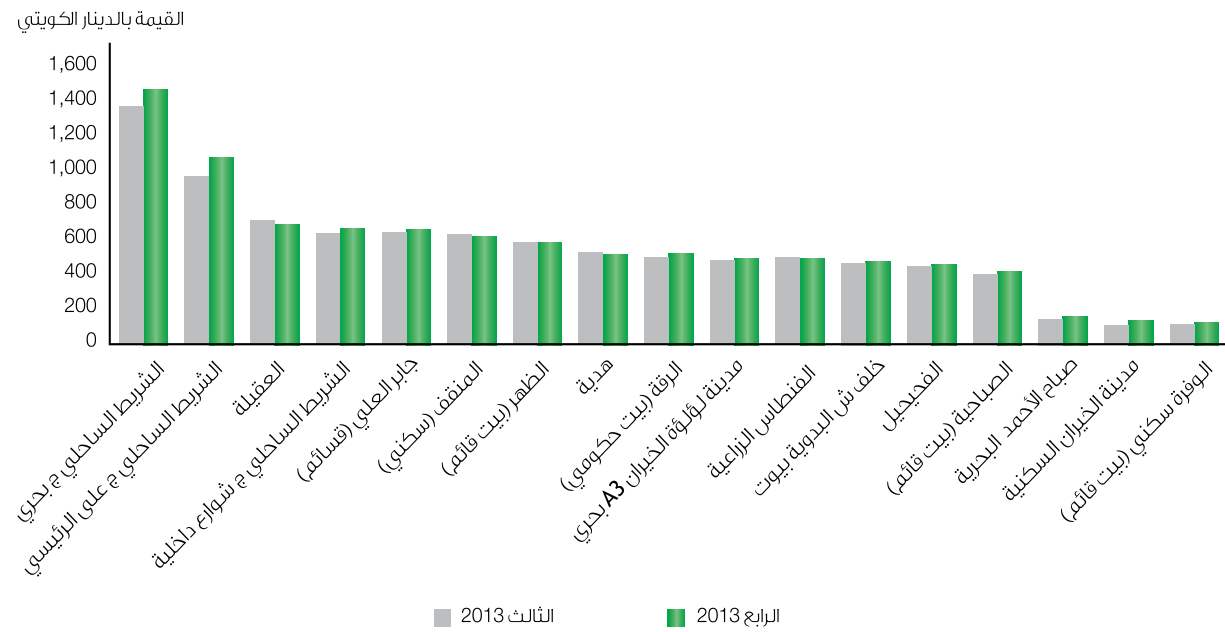
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	
				من	إلى	من	إلى
الشعب	% 210	400	داخلي	400,000	440,000	1,000	1,100
	% 210	400	رئيسي	440,000	480,000	1,100	1,200
	% 210	500	داخلي	460,000	500,000	920	1,000
المتوسط العام بالمنطقة							
الجابرية	% 210	400	داخلي	340,000	400,000	850	1,000
	% 210	400	رئيسي	380,000	440,000	950	1,100
المتوسط العام بالمنطقة							
الرميثة	% 210	400	داخلي	330,000	380,000	825	950
	% 210	400	رئيسي	350,000	430,000	875	1,075
	% 210	500	داخلي	380,000	440,000	760	880
المتوسط العام بالمنطقة							
سلوى	% 210	500	داخلي	330,000	370,000	660	740
	% 210	500	رئيسي	380,000	420,000	760	840
المتوسط العام بالمنطقة							
السلام	% 210	400	داخلي	360,000	400,000	900	1,000
	% 210	400	رئيسي	425,000	460,000	1,063	1,150
المتوسط العام بالمنطقة							
حطين	% 210	500	داخلي	360,000	400,000	900	1,000
	% 210	500	رئيسي	425,000	460,000	1,063	1,150
المتوسط العام بالمنطقة							
الشهداء	% 210	400	رئيسي	360,000	400,000	900	1,000
	% 210	500	داخلي	425,000	460,000	1,063	1,150
المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة							

بينما شهدت الأسعار في محافظة الأحمدية ارتفاعاً محدوداً ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 537 دينار خلال الربع الرابع من 2013 بنسبة ارتفاع بلغت 1.5 % مقارنة بقيمة قدرها 529 دينار للمتر المربع في الربع الثالث لعام 2013.

حيث ارتفعت الأسعار خلال الربع الرابع 2013 في أعلى المناطق من حيث القيمة السوقية في منطقة الشريط الساحلي الرئيسية في محافظة الأحمدية بنسبة ارتفاع تراوحت ما بين 2 % و 5 %، في حين ارتفعت بنسبة بلغت 6 % في شوارع منطقة الشريط الساحلي الداخلية فيما انخفضت في ثاني أعلى المناطق أسعاراً بالمحافظة في منطقة العقيلة بنسبة انخفاض محدودة بلغت 3 % خلال الربع الرابع 2013.

أما مناطق جابر العلي فقد شهدت ارتفاعاً محدوداً بنسبة 2 %، بينما استقرت الأسعار في منطقة الظهر، فيما انخفضت متوسطات أسعار مناطق المنقف وهدية والفتناس بنسبة تراوحت ما بين 1 % إلى 2 %، فيما شهدت بعض المناطق نسبة ارتفاع بلغت 7 % و 8 % وشهدت باقي مناطق المحافظة في صباح الأحمد البحرية ومنطقة الصباحية ومنطقة الوفرة ارتفاعاً تراوحت ما بين 5 % إلى 6 % خلال الربع الرابع من 2013، في حين شهدت مدينة الخيران السكنية خلال الربع الرابع من 2013 ارتفاعاً غير مسبوق بنسبة 10 % مقارنة بالربع الثالث من 2013.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثالث والرابع من 2013



أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

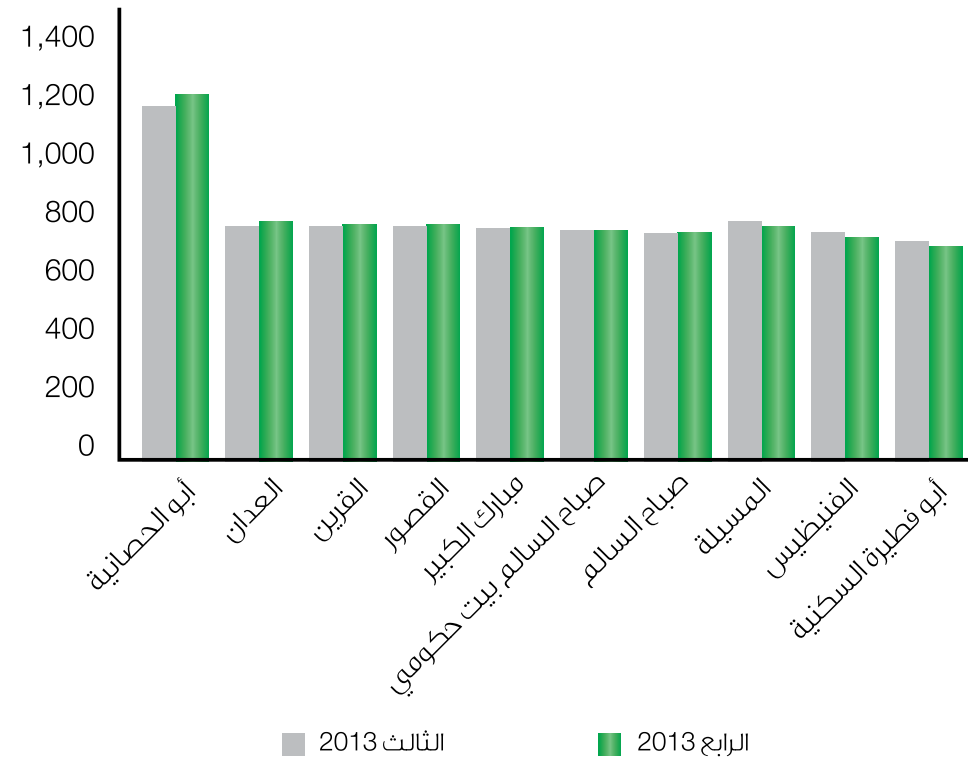
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				إلى	من	
الأندلس	% 210	500	داخلي	300,000	260,000	560
				335,000	285,000	620
المتوسط العام بالمنطقة						
الرابية (بيت قائم)	% 210	500	داخلي	300,000	265,000	706
				350,000	320,000	838
المتوسط العام بالمنطقة						
إشبيلية	% 210	400	داخلي	300,000	260,000	747
				330,000	290,000	827
المتوسط العام بالمنطقة						
الفروانية	% 210	500	داخلي	360,000	320,000	680
				400,000	350,000	750
المتوسط العام بالمنطقة						
خيطان (خلف النادي)	% 210	400	داخلي	265,000	240,000	631
				700,000	650,000	675
المتوسط العام بالمنطقة						
ج. الشيوخ	% 210	750	داخلي	452,500	418,750	598
				360,000	280,000	427
المتوسط العام بالمنطقة						
العارضية	% 210	750	داخلي	300,000	280,000	387
				370,000	330,000	467
المتوسط العام بالمنطقة						
				335,000	305,000	427

وسجلت محافظة مبارك الكبير تراجعاً بنسبة طفيفة بأقل من واحد في المائة (0.6%) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 799 دينار في الربع الرابع من عام 2013 مقارنةً، بقيمة بلغت 803 دينار للمتر المربع في الربع الثالث 2013.

وشهدت منطقة أبو الحصانية أعلى مناطق المحافظة أسعاراً ارتفاعاً محدوداً بنسبة بلغت 3% خلال الربع الرابع 2013، فيما انخفضت الأسعار في مناطق المسيلة والفنيطيس وأبو فطيرة بنسب تراوحت ما بين 4% إلى 6%، بينما أستقرت الأسعار في مناطق صباح السالم البيوت الحكومية وفي منطقة القسائم ضمن مناطق محافظة الأحمدية، بينما شهدت الأسعار في مناطق القرين ومنطقة العدان والقصور وفي معظم في مناطق المحافظة ارتفاعاً طفيفاً بنحو 1%.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربعين الثالث والرابع 2013

القيمة بالدينار الكويتي



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

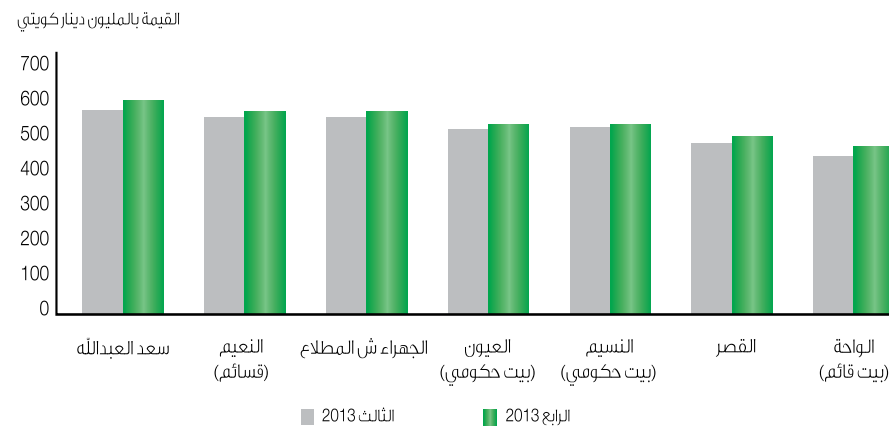
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				إلى	من	إلى	من	
الفتاس الزراعية	210%	1000	داخلي	420,000	450,000	420	450	435
	210%	1000	رئيسي	500,000	550,000	500	550	525
هدية	210%	750	داخلي	320,000	350,000	427	467	447
	210%	750	رئيسي	375,000	420,000	500	560	530
العقيلة	210%	400	داخلي	235,000	280,000	588	700	644
	210%	400	رئيسي	270,000	310,000	675	775	725
	210%	500	داخلي	270,000	330,000	540	660	600
	210%	500	رئيسي	370,000	390,000	740	780	760
الشريط الساحلي ج على البحر	150%	750	رئيسي	1,050,000	1,100,000	1,400	1,467	1433
الشريط الساحلي ج على الرئيسي	150%	750	رئيسي	750,000	825,000	1,000	1,100	1050
الشريط الساحلي ج شوارع داخلية	150%	750	داخلي	480,000	525,000	640	700	670
مدينة الخيران السكنية	210%	400	داخلي	70,000	90,000	175	225	200
صباح الأحمد البحرية A1 (على البحر)	210%	1200	بحرية	265,000	290,000	221	242	231
صباح الأحمد البحرية A2 (على البحر)	210%	1200	بحرية	285,000	320,000	238	267	252
مدينة لؤلؤة الخيران A3 (على البحر)	210%	640	بحرية	280,000	320,000	438	500	469

بينما سجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً محدوداً حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 587 دينار للمتر المربع خلال الربع الرابع من عام 2013 بارتفاع نسبته 2.3 % عن متوسط سعر المتر الذي سجل 574 ديناراً في الربع الثالث 2013.

حيث شهدت منطقتا سعد العبدالله والنعيم ارتفاعاً بنسبة 4.6% و 2% على الترتيب، بينما سجل شارع المطلاع ارتفاعاً بنحو 3.5% خلال الربع الرابع من 2013، وشهدت البيوت الحكومية في منطقتي العيون والنسيم ارتفاعاً تراوحت نسبته ما بين 1% إلى 2%.

أما منطقتي القصر والبيوت القائمة في منطقة الواحة فقد سجلتا ارتفاعاً وصل إلى ما بين 3% و 5.5% خلال الربع الرابع من 2013

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربعين الثالث والرابع 2013

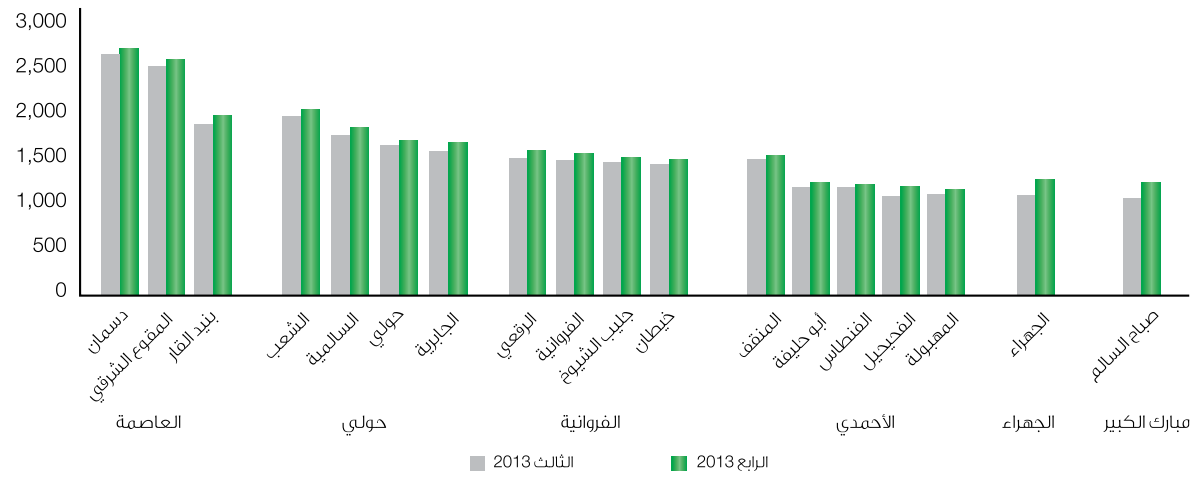


أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	
				من	إلى	من	إلى
أبو الحصانية	150 %	750	داخلية	600,000	720,000	750	900
	150 %	750		840,000	920,000	1,050	1,150
	150 %	750	بحرية	1,600,000	1,700,000	1,600	1,700
المتوسط العام بالمنطقة				1,013,333	1,113,333	1,133	1,250
المسيلة	210 %	400	داخلي	270,000	320,000	675	800
	210 %	400	رئيسي	340,000	370,000	850	925
	210 %	500	داخلي	300,000	350,000	600	700
	210 %	500	رئيسي	365,000	420,000	730	840
المتوسط العام بالمنطقة				318,750	365,000	714	816
أبو فطيرة السكنية	210 %	400	داخلي	235,000	270,000	588	675
	210 %	400	رئيسي	270,000	310,000	675	775
	210 %	500	داخلي	255,000	300,000	510	600
	210 %	500	رئيسي	300,000	350,000	600	700
المتوسط العام بالمنطقة				265,000	307,500	593	688

متوسط سعر المتر لعقار السكن الإستثماري في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والرابع 2013

القيمة بالدينار الكويتي



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				إلى	من		
بنيد القار	% 250	1,000	الخليج العربي	2,800,000	3,000,000	2,900	
	% 250	1,000	الاستقلال	,850,000	1,950,000	1,900	
	% 250	500	داخلي	850,000	900,000	1,750	
	% 250	500	رئيسي	900,000	975,000	1,875	
المتوسط العام بالمنطقة							
المقوع	% 240	250	داخلي	450,000	525,000	1,950	
الشرقي	% 400	500	داخلي	1,250,000	1,350,000	2,600	
المتوسط العام بالمنطقة							
دسمان	% 400	1,000	الخليج العربي	3,200,000	3,400,000	3,300	
	% 400	1,000	داخلي	2,150,000	2,400,000	2,275	
	% 400	750	عبدالله الاحمد	2,175,000	2,250,000	2,950	
المتوسط العام بالمنطقة							
2,842							

أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
			إلى	من	
القصر - داخلي	% 210	750	360,000	433	457
القصر شارع النادي	% 210	1000	570,000	540	555
القصر (بيت قائم)	% 210	600	330,000	467	508
الجهراء	% 210	400	310,000	560	590
شارع المطامع داخلي	% 210	400	240,000	500	550
العيون	% 210	400	240,000	500	550
(بيت حكومي) - رئيسي	% 210	400	240,000	500	550
النعيم (قسائم) داخلي	% 210	400	275,000	588	638
النعيم	% 210	400	240,000	500	550
(بيت حكومي) رئيسي	% 210	400	240,000	500	550
الواحة (بيت قائم)	حتى 800م2	300	160,000	433	483
النسيم - رئيسي (بيت حكومي)	% 210	400	235,000	500	544

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية في معظم محافظات الكويت خلال الربع الرابع من 2013 ارتفاعاً ملحوظاً مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع خلال الربع الثالث من 2013، بينما سجلت محافظة العاصمة ارتفاعاً محدوداً بنسبة قدرها 2 % خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بنسبة ارتفاع بلغت 5 % خلال الربع الثالث من 2013، مسجلة متوسط سعر قيمته 2,497 دينار للمتر المربع في الربع الرابع من 2013 مقارنة بمتوسط سعر بلغت قيمته 2,437 دينار المربع خلال الربع الثالث من 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر المربع بنحو 14 % خلال الربع الرابع من 2013 مقارنة بنحو 2,186 سجله متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع من 2012.

وقد شهدت مناطق دسمان والمقوع الشرقي خلال الربع الرابع من 2013 ارتفاعاً بنسبة 2 % بينما شهدت منطقة بنيد القار في محافظة العاصمة ارتفاعاً وصل إلى 3.5 % مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثالث من 2013.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتري المربع خلال الربع الرابع 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,767	1,867	1,667	1,400,000	1,250,000	المثنى	750	% 250	حولي
1,833	1,933	1,733	1,450,000	1,300,000	قتيبة	750	% 250	
1,767	1,867	1,667	1,400,000	1,250,000	الحسن البصري	750	% 250	
1,767	1,867	1,667	1,400,000	1,250,000	احمد بن طولون	750	% 250	
1,800	1,900	1,700	1,425,000	1,275,000	اليوموك	750	% 250	
1,800	1,900	1,700	1,425,000	1,275,000	موسى بن نصير	750	% 250	
1,764	1,845	1,682	1,414,000	1,288,333	المتوسط العام بالمنطقة			
2,825	2,900	2,750	2,900,000	2,750,000	الخليج العربي	1,000	% 250	السالمية
1,940	2,033	1,847	1,525,000	1,385,000	بغداد(التحرير)	750	% 250	
1,900	2,000	1,800	1,500,000	1,350,000	عبدالكريم الخطابي	750	% 250	
1,953	2,067	1,840	1,550,000	1,380,000	قطر	750	% 250	
1,800	1,867	1,733	1,400,000	1,300,000	عبدالله بن مسعود	750	% 250	
1,800	1,867	1,733	1,400,000	1,300,000	يوسف بن حمود	750	% 250	
1,917	1,967	1,867	1,475,000	1,400,000	حمد المبارك	750	% 250	
1,902	1,978	1,825	1,522,500	1,407,188	المتوسط العام بالمنطقة			
2,875	2,950	2,800	2,950,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	% 250	الشعب
1,850	1,900	1,800	1,900,000	1,800,000	الاستقلال	1,000	% 250	
2,056	2,117	1,996	2,000,000	1,887,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,825	1,900	1,750	1,900,000	1,750,000	الدائري الرابع	1,000	% 250	الجابرية
1,675	1,750	1,600	1,750,000	1,600,000	المغرب	1,000	% 250	
1,650	1,700	1,600	1,700,000	1,600,000	الشناكل	1,000	% 250	
1,718	1,786	1,650	1,717,857	1,589,286	المتوسط العام بالمنطقة			

أما محافظة حولي فقد سجل متوسط سعر المتر المربع 1,860 دينار خلال الربع الرابع من 2013 محققة ارتفاعاً محدوداً بلغت نسبته 3 % مقارنة بمتوسط قيمته 1,805 دينار للربع الثالث من عام 2013.

وعلى أساس سنوي سجلت المحافظة ارتفاعاً ملحوظاً في الأسعار بلغت نسبته 26 % مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع الذي سجل 1,473 دينار خلال الربع الرابع من 2012.

وقد شهدت منطقة الشعب نسبة ارتفاع بلغت 3 % خلال الربع الرابع من 2013، وكذلك سجلت مناطق السالمية وحولي ارتفاعاً قدره 2 % و 3 %، بينما حققت منطقة الجابرية ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 4 % مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الثالث من 2013.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

بينما سجل متوسط سعر المتر نحو 1,637 دينار في محافظة الفروانية خلال الربع الرابع من 2013 مقارنة بقيمته التي سجلت نحو 1,492 دينار خلال الربع الثالث 2013، محققاً ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 10 % مقارنة بنسبة ارتفاع بلغت 5 % سجلت خلال الربع الثالث من عام 2013. وعلى أساس المقارنة السنوية فقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 37 % مقارنة بمتوسط سعر المتر الذي سجل 1,191 دينار خلال الربع الرابع 2012. وقد شهدت منطقة الرقعي ارتفاعاً بنسبة 12 % مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثالث 2013، بينما شهدت منطقة جليب الشيوخ ارتفاعاً بنسبة 11 %، تلاها منطقة خيطان التي شهدت ارتفاعاً بنسبة وصلت إلى 9 % خلال الربع الرابع 2013، بينما حققت منطقة الفروانية ارتفاعاً بنسبة 7 % مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع خلال الربع الثالث من 2013.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	% 250	1,000	المطار	1,700,000	1,600,000	1,700	1,600	1,650
	% 250	1,000	الدائري السادس	1,675,000	1,600,000	1,675	1,600	1,638
	% 250	1,000	رئيسي	1,650,000	1,550,000	1,650	1,550	1,600
	% 250	1,000	داخلي	1,550,000	1,450,000	1,550	1,450	1,500
	المتوسط العام بالمنطقة				1,437,500	1,341,667	1,646	1,528
خيطان	% 250	750	المطار	1,350,000	1,275,000	1,800	1,700	1,750
	% 250	750	رئيسي	1,300,000	1,250,000	1,733	1,667	1,700
	% 250	750	داخلي	1,200,000	1,100,000	1,600	1,467	1,533
المتوسط العام بالمنطقة				1,130,000	1,045,000	1,683	1,550	1,617
جليب الشيوخ	% 250	750	الدائري السادس	1,325,000	1,200,000	1,767	1,600	1,683
	% 250	750	شارع المخفر	1,350,000	1,250,000	1,800	1,667	1,733
المتوسط العام بالمنطقة				1,185,714	1,050,000	1,752	1,552	1,652
الرقعي	% 250	750	الدائري الرابع	1,400,000	1,300,000	1,867	1,733	1,800
	% 250	750	الدائري الخامس	1,350,000	1,275,000	1,800	1,700	1,750
	المتوسط العام بالمنطقة				1,395,833	1,295,833	1,761	1,626



الربع الرابع من عام 2013 – الكويت

أما محافظة الأحمدية فقد سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,413 دينار للمتر المربع في الربع الرابع من عام 2013 حيث شهدت ارتفاعاً في الأسعار بلغت نسبته 5 % خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بنحو 1,345 دينار للربع الثالث لعام من 2013 الذي شهد ارتفاعاً نسبته 5 % لمتوسط أسعار المتر المربع. وعلى أساس سنوي شهدت محافظة الأحمدية ارتفاعاً بلغت نسبته 31 % مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الرابع 2012 الذي بلغت قيمته نحو 1,080 دينار لمتوسط سعر المتر المربع. وحققت منطقة المنقف ارتفاعاً بلغت نسبته 2 % مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثالث من 2013، بينما جاءت منطقتي أبو حليفة والفتاس بارتراف بلغت نسبته 4 %، في حين شهدت منطقة المهبولة ارتفاع وصلت نسبته إلى 11 %.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				إلى	من	إلى	من	
الفتاس	% 250	500	رئيسي	1,000,000	925,000	1,333	1,233	1,283
	% 250	750	الفحاحيل	1,050,000	975,000	1,400	1,300	1,350
	% 250	1,000	الطريق الساحلي	1,800,000	1,700,000	1,800	1,700	1,750
المتوسط العام بالمنطقة				1,050,000	966,000	1,373	1,255	1,314
ابو حليفة	250%	750	داخلي	900,000	800,000	1,200	1,067	1,133
	250%	750	رئيسي	1,000,000	975,000	1,333	1,300	1,317
	المتوسط العام بالمنطقة				1,062,500	981,250	1,383	1,267
المنقف	250%	750	داخلي	900,000	800,000	1,200	1,067	1,133
	250%	750	داخلي ش محطة المياه	1,025,000	985,000	1,367	1,313	1,340
	المتوسط العام بالمنطقة				1,265,000	1,177,000	1,660	1,536
المهبولة	% 250	500	داخلي	740,000	600,000	1,480	1,200	1,340
	% 250	750	رئيسي	1,000,000	850,000	1,333	1,133	1,233
المتوسط العام بالمنطقة				1,108,000	985,000	1,453	1,280	1,366
الفحاحيل	% 250	500	داخلي	725,000	600,000	1,450	1,200	1,325
	% 250	750	رئيسي	760,000	650,000	1,520	1,300	1,410
	% 250	1,000	مكة	1,450,000	1,400,000	1,450	1,400	1,425
	% 250	750	البدوية	1,050,000	950,000	1,400	1,267	1,333
المتوسط العام بالمنطقة				976,667	887,500	1,387	1,244	1,316



فيما حققت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في الأسعار بنسبة ملموسة وصلت إلى 13 % حيث سجل سعر المتر في المحافظة نحو 1,344 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بقيمة بلغت نحو 1,189 دينار خلال الربع الثالث 2013 الذي شهد ارتفاعاً محدوداً بلغت نسبته 3 % تحقق خلال الربع الثالث 2013. أما على أساس المقارنة السنوية فقد سجلت محافظة مبارك الكبير أعلى نمو سنوي مقارنة بنسبة النمو السنوي الذي شهدته باقي محافظات الكويت بارتفاع ملحوظ بلغت نسبته 40 % مقارنة بحوالي 960 دينار سجل خلال الربع الرابع 2012، نظراً لاتجاه العديد من المطورين نحو الاستثمار في بناء شقق تمليك وبناء مجمعات استثمارية كبرى ، وطلب متزايد لبناء المدارس الخاصة حيث تتوفر مساحات كبيرة تصل إلى 3000 متر في منطقة صباح السالم الاستثمارية داخل المحافظة .

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	من	إلى	
صباح السالم	% 250	750	داخلي	940,000	1,020,000	1,253	1,360	1,307
	% 250	750	رئيسي	1,000,000	1,050,000	1,333	1,400	1,367
	% 250	1,000	داخلي	1,050,000	1,300,000	1,050	1,300	1,175
	% 250	1,000	رئيسي	1,350,000	1,500,000	1,350	1,500	1,425
	% 250	1,000	الفحيحيل	1,550,000	1,750,000	1,550	1,750	1,650
المتوسط العام بالمنطقة			1,071,667	1,203,333	1,269	1,418	1,344	

بينما حققت محافظة الجهراء ارتفاعاً في متوسط الأسعار بنسبة غير مسبوقه قدرها 15 % حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1,384 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بارتفاع بنسبة بلغت 3 % خلال الربع الثالث 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1,204 دينار. وعلى أساس سنوي حققت المحافظة ارتفاعاً بنسبة بلغت 36 % خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بمتوسط أسعار المتر الذي بلغ نحو 1,015 دينار خلال الربع الرابع من عام 2012.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	
الجهراء	% 250	1,000	داخلي	1,050,000	1,250,000	1,150
	% 250	1,000	رئيسي	1,300,000	1,500,000	1,400
	% 250	800	الخراسمي	1,240,000	1,350,000	1,619
	% 250	500	داخلي	600,000	700,000	1,300
	% 250	500	رئيسي	650,000	800,000	1,450
المتوسط العام بالمنطقة			968,000	1,120,000	1,280	1,384

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق بالكويت

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2013		
					من	إلى	المتوسط
المقوع الشرقي	بنيد القار	250 %	1,000	الخليج العربي	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	بنيد القار	250 %	1,000	الاستقلال	6.25 %	6.70 %	6.63 %
	المقوع الشرقي	240 %	250	داخلي	6.00 %	6.50 %	6.25 %
	دسمان	400 %	1,000	الخليج العربي	6.25 %	7.00 %	6.50 %
حولي	حولي	250 %	750	المثني	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	حولي	250 %	1,000	الحسن البصري	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	السالمية	250 %	1,000	الخليج العربي	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	السالمية	250 %	1,000	بغداد	6.25 %	6.50 %	6.38 %
	الشعب	250 %	1,000	الخليج العربي	6.00 %	7.00 %	6.5 %
	الشعب	250 %	1,000	الاستقلال	6.25 %	6.50 %	6.38 %
الفروانية	الفروانية	250 %	1,000	المطار	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	الفروانية	250 %	1,000	رئيسي	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	خيطان	250 %	750	المطار	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	الرقعي	250 %	750	الدائري الرابع	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	الرقعي	250 %	750	الدائري الخامس	6.50 %	6.70 %	6.60 %
الأحمدي	الطنطاس	250 %	500	داخلي	7.50 %	7.70 %	7.60 %
	ابو حليفة	250 %	500	داخلي	7.50 %	7.70 %	7.60 %
	ابو حليفة	250 %	750	داخلي	7.50 %	7.70 %	7.60 %
	المنقف	250 %	500	داخلي	7.50 %	7.70 %	7.60 %
	الفحاحيل	250 %	500	داخلي	7.00 %	7.50 %	7.25 %
	الفحاحيل	250 %	500	رئيسي	7.00 %	7.50 %	7.25 %
الجهراء	الجهراء	250 %	1,000	داخلي	7.25 %	7.50 %	7.38 %
	الجهراء	250 %	1,000	رئيسي	7.00 %	7.25 %	7.13 %
مبارك الكبير	صباح السالم	250 %	750	داخلي	7.00 %	7.25 %	7.13 %
	صباح السالم	250 %	750	رئيسي	6.50 %	7.00 %	6.75 %

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية:

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات المدرة منه والتي تراوحت ما بين 6.25 % إلى 6.75 % في مناطق العاصمة بينما سجلت عوائد الاستثمارية في مناطق محافظة حولي نسبة قدرها 6.7 % حيث تراوحت نسبة العوائد على العقارات الاستثمارية في مناطق المحافظة ما بين 6.25 % و 7 % خلال الربع الرابع 2013، بينما بلغت العوائد المدرة في محافظة الفروانية نسبة بلغت 7 %، كذلك حققت العوائد ما بين نسبة 6.6 % إلى 7.25 % في مناطق محافظة الأحمدي، أما في محافظة مبارك الكبير فقد سجلت العوائد نسبة تراوحت ما بين 6.75 % و 7.38 %، وفي مناطق محافظة الجهراء سجلت العوائد نسبة تراوحت ما بين 7 % إلى 7.25 % خلال الربع الرابع من 2013. حيث مازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والاستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العائد على الودائع في البنوك، أو العوائد غير المستقرة في سوق الكويت للأوراق المالية.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	من	إلى	
القبلة	300 %	المباركية	500	2,000,000	2,750,000	4,000	5,500	4,750
شرق	520 %	احمد الجابر	500	3,250,000	3,500,000	6,500	7,000	6,750
المدينة	620 %	مبارك الكبير (بلوكات الاقمشة)	500	2,950,000	3,100,000	5,900	6,200	6,050
	620 %	مبارك الكبير(البورصة)	500	3,600,000	3,700,000	7,200	7,400	7,300
القبلة	620 %	فهد السالم	500	3,450,000	3,550,000	6,900	7,100	7,000
الشرق	520 %	جابر المبارك	500	2,925,000	3,000,000	5,850	6,000	5,925

وارتفعت الأسعار في محافظة حولي خلال الربع الرابع من 2013 لتسجل نحو 3,339 دينار بارتفاع نسبته 3.5 % مقارنة بالربع الثالث 2013 الذي شهد ارتفاعاً بنحو 3 % حيث كان قد سجل متوسط سعر المتر نحو 3,225 دينار في الربع الثالث لعام 2013. وعلى أساس سنوي سجلت الأسعار ارتفاعاً نسبته 4.6 % مقارنة بسعر المتر الذي سجلت قيمته 3,139 دينار خلال الربع الرابع 2012. حيث ارتفعت الأسعار بنسبة محدودة بلغت 1.5 % في معظم مناطق محافظة حولي في شوارع تونس وبيروت وابن خلدون، بينما ارتفعت في بعض مناطق السالمية بنسبة وصلت إلى 9.5 % مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث من 2013.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

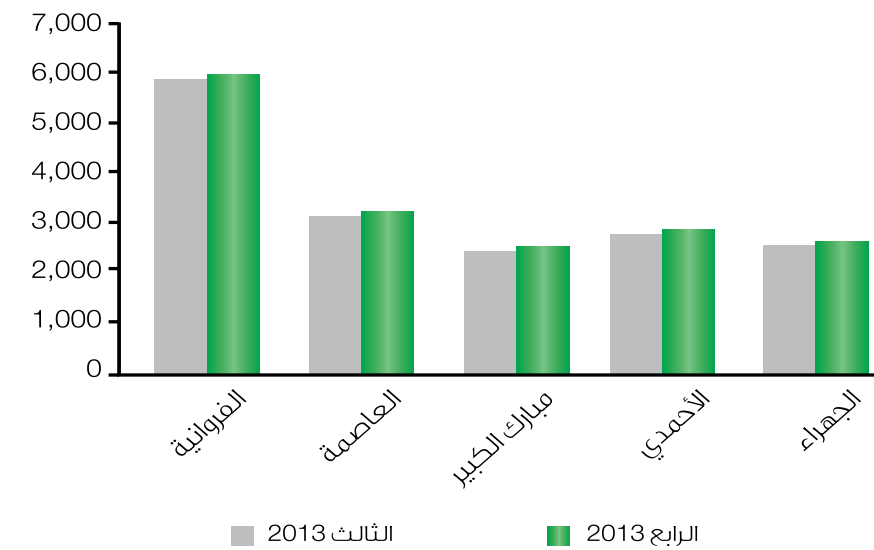
المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	من	إلى	
حولي	180 %	تونس	1,000	3,600,000	4,000,000	3,600	4,000	3,800
	180 %	بيروت	1,000	3,600,000	3,850,000	3,600	3,850	3,725
السالمية	180 %	سالم المبارك	800	2,800,000	3,400,000	3,500	4,250	3,875
	180 %	البحرين	500	1,350,000	1,450,000	2,700	2,900	2,800

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

شهدت أسعار العقارات التجارية في محافظات الكويت خلال الربع الرابع من عام 2013 ارتفاعاً ملموساً مقارنة بالربع الثالث 2013، حيث حققت محافظة العاصمة تحسناً محدوداً والتي يغلب عليها الطابع الإداري ولاسيما في المنطقة الرئيسية في الكويت والتي تضم شارع أحمد الجابر وشارع الشهداء وشارع جابر المبارك وبعض الشوارع المحيطة، فقد سجل متوسط سعر المتر 5,773 دينار خلال الربع الرابع 2013 دينار مرتفعاً بنسبة محدودة بلغت 2 % مقارنة بقيمة قدرها 5,655 لمتوسط سعر المتر خلال الربع الثالث 2013. وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط أسعار العقارات التجارية في المحافظة بنسبة بلغت 12.5 % حيث سجل متوسط سعر المتر بالعاصمة نحو 5,133 دينار خلال الربع الرابع 2012. حيث ارتفعت الأسعار في معظم مناطق العقارات التجارية بالمحافظة باستثناء بعض الأماكن في منطقتي المدينة وشرق اللتين استقرت فيهما الأسعار مقارنة بالربع الثالث من 2013.

متوسط سعر المتر المربع من العقار التجاري في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والرابع 2013

القيمة بالدينار الكويتي





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

في حين شهدت الأسعار في محافظة الفروانية تغيراً ملموساً تجاوزت نسبته 5 % مسجلةً 2,395 ديناراً لمتوسط سعر المتر خلال الربع الرابع من 2013 بينما سجل متوسط سعر المتر 2,276 ديناراً خلال الربع الثالث من 2013، بينما شهدت أغلب مناطق المحافظة استقراراً في الأسعار باستثناء بعض الأماكن التي شهدت ارتفاعاً بنسب تراوحت ما بين 3 % إلى 4 % وبعض الأماكن الأخرى في مناطق خيطان وجليب الشيوخ التي سجلت ارتفاعاً بنسبة ملحوظة وصل إلى 16.7 % و 11 % وإلى نسبة 9 % في بعض مناطق جليب الشيوخ مقابل الجمعية، واستقرت الأسعار في منطقة العارضية مخازن خلال الربع الرابع من 2013.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				إلى	من	
الفروانية شارع مناور	180 %	مناور	1,000	5,000,000	4,600,000	4,800
الفروانية شارع المطافي	180 %	المطافي	800	5,000,000	3,525,000	4,850
خيطان	180 %	مقابل الإداري والتجاري	1,000	4,250,000	3,040,000	4,025
خيطان (الإداري والتجاري)	300 %	الإداري والتجاري	1,000	4,000,000	3,600,000	3,800
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180 %	شارع الجمعية	1,000	3,850,000	3,500,000	3,675
جليب الشيوخ (خلفية)	180 %	داخلي	1,000	2,500,000	2,200,000	2,350
الضحيج (5000م)	210 %	السادس	5,000	2,100,000	1,900,000	2,000
على السادس						
الضحيج (5000م) داخلية	250 %	داخلي	5,000	1,400,000	1,300,000	1,350
ضحيج جنوب خيطان						



الربع الرابع من عام 2013 – الكويت

بينما شهدت الأسعار في محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة وصلت إلى 5.9 % حيث سجل متوسط سعر المتر 2,680 ديناراً خلال الربع الرابع مقابل 2,530 ديناراً خلال الربع الثالث من 2013، حيث شهدت الأسعار في منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري ارتفاعاً ملحوظاً بلغت نسبته 7.6 % خلال الربع الرابع من 2013 وسجلت الأسعار في بعض مناطق المحافظة ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 17 %، بينما سجلت الأسعار في مناطق أخرى نسبة ارتفاع تراوحت ما بين 2.5 % إلى 6.7 %، في حين استقرت الأسعار في باقي مناطق المحافظة.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				إلى	من	
الجهراء	180 %	مرزوق المتعب	1,000	3,100,000	2,750,000	2,925
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300 %	الإداري والتجاري	875	3,193,750	3,018,750	3,550
الجهراء	50 %	قطعة 141	1,000	2,800,000	2,500,000	2,650



معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

ما زالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد المدرة من العقارات الإستثمارية في بعض المحافظات نتيجة لانخفاض نسب الإشغال المرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة فقد استقر متوسط العائد على مستوى محافظة العاصمة عند 6.25%، بينما وصل العائد السنوي إلى 7% في محافظة حولي، وإلى 7.6% و 7.7% و 7.7% في محافظات الفروانية والجهراء والأحمدي على الترتيب.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2013		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.00%	7.00%	6.50%
	شرق	520%	خالد بن الوليد	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	620%	الصور	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	300%	الصور	6.00%	6.50%	6.25%
	المدينة	620%	مبارك الكبير (البلوكات)	6.00%	6.50%	6.25%
حولي	حولي	180%	تونس	7.00%	7.00%	7.00%
	حولي	180%	بيروت	7.00%	7.00%	7.00%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.00%	7.00%	7.00%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.00%	7.00%	7.00%
	الفروانية	180%	مناور	7.00%	7.50%	7.25%
الفروانية	الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	7.00%	7.50%	7.25%
	خيطان	180%		7.00%	7.50%	7.25%
	خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الإداري والتجاري	7.50%	7.50%	7.50%
	العراضية مخازن	أرضي 80% ميزابن 50%	داخلي	7.50%	8.00%	7.75%
الجهراء	الجهراء	180%	مزروق المتعب	7.50%	8.00%	7.75%
	الجهراء (المركز الإداري والتجاري)	300%	الإداري والتجاري	7.50%	8.00%	7.75%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	8.00%	7.75%
الأحمدي	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.00%	8.00%
	المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%
	الفحاحيل	180%	الدبوس	7.25%	7.50%	7.38%

بينما سجلت الأسعار في محافظة الأحمدية نحو 2,881 دينار للمتر المربع خلال الربع الرابع 2013 مرتفعة بنسبة بلغت 3.7% عن متوسط سعر المتر الذي سجل 2,778 دينار خلال الربع الثالث 2013. وقد ارتفعت الأسعار في منطقة المنقف التي حققت نسبة ارتفاع غير مسبوقة وصلت إلى 28% بأعلى زيادة لمتوسط سعر المتر بالمحافظة خلال العام، وارتفعت الأسعار في بعض الأماكن بمنطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري بنسبة ارتفاع بلغت 4% مقارنة بالربع الثالث من 2013، بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً ما بين 1.7% إلى 3% في معظم أماكن منطقة الفحاحيل، أما منطقة لؤلؤة الخيران فقد شهدت بعض المناطق بها ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 7% وإلى 3.5% في أماكن أخرى.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	
المنقف	300%	العزيزية	750	1,200,000	1,500,000	1,800
المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1000	3,350,000	3,500,000	3,425
	180%	داخلي	1000	3,100,000	3,250,000	3,175
الفحاحيل	180%	الدبوس	750	2,550,000	2,625,000	3,450
	180%	داخلي	750	2,137,500	2,325,000	2,975
	180%	الطريق الساحلي	750	3,262,500	3,375,000	4,425

أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

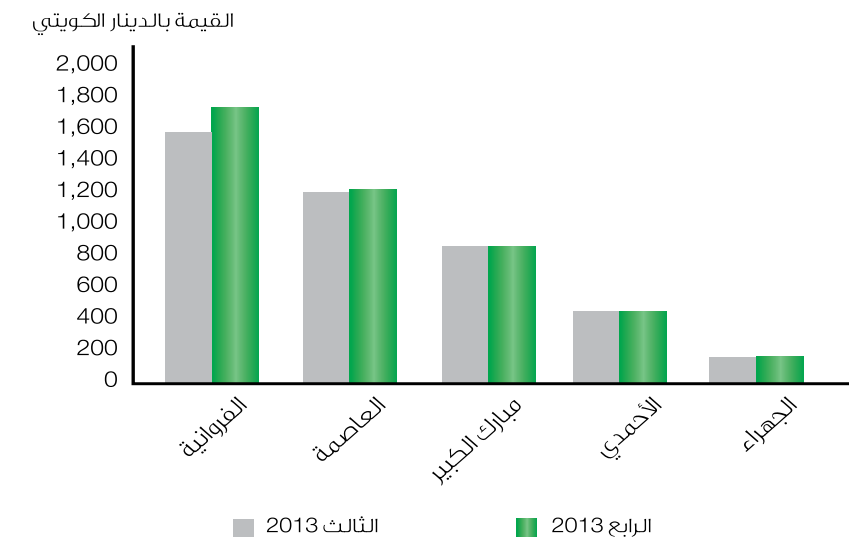
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,600	1,650,000	1,550,000	شارع كندا دراي	1,000	% 170		الشويخ الصناعية
1,200	1,250,000	1,150,000	شارع شهرزاد	5,000	% 170		
1,325	1,400,000	1,250,000	شارع الزينة	1,000	% 170		
1,300	1,400,000	1,250,000	شارع الزينة	500	% 170	معارض	
1,550	800,000	750,000	شارع الزينة	500	% 170	+	
1,550	800,000	750,000	شارع الكهرباء	500	% 170	أرض	
1,025	5,250,000	5,000,000	شارع البيبيسي	500	% 170	+	
1,550	1,575,000	1,525,000	الدائري الرابع	5,000	% 170	صناعي	
1,175	1,250,000	1,100,000	محمد القاسم	1,000	% 170		
578	14,000,000	12,000,000	داخلي	22,500	% 170		
1,150	1,200,000	1,100,000	شارع الغزالي	1,000	% 170		
1,322	3,281,364	2,975,000				المتوسط العام بالمنطقة	

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

استقرت أسعار القسائم الصناعية خلال الربع الرابع من 2013 في معظم محافظات الكويت مقارنةً بالربع الثالث 2013 باستثناء بعض المحافظات التي شهدت ارتفاعاً محدوداً، حيث شهدت أسعار المتر المربع من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة ارتفاعاً محدوداً بنسبة 2 % خلال الربع الرابع 2013 مقارنةً بارتفاع ملحوظ بلغت نسبته 9.7 % خلال الربع الثالث من 2013.

وشهدت القسائم الصناعية بالمحافظة في مناطق الشويخ في شارع كندا دراي وشارع شهر زاد وشارع الزينة ارتفاعاً تراوح ما بين نصف في المائة إلى 3.3 % في بعض الأماكن من شارع الزينة، بينما ارتفعت الأسعار في شارع الكهرباء بنسبة ملحوظة بلغت 8 % وتجاوزت نسبتها 7 % في بعض الأماكن الداخلية في منطقة الشويخ الصناعية خلال الربع الرابع 2013، في حين استقرت الأسعار في باقي الأماكن بمنطقة الشويخ الصناعية في شارع الدائري الرابع والقسائم الصناعية في شارع الغزالي وشارع محمد القاسم خلال الربع الرابع 2013. وسجل متوسط سعر المتر من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة داخل منطقة الشويخ الصناعية متوسط سعر بلغ 1,322 دينار للربع الرابع لعام 2013 مقارنةً بمتوسط قدره 1,293 دينار للربع الثالث من 2013.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2013



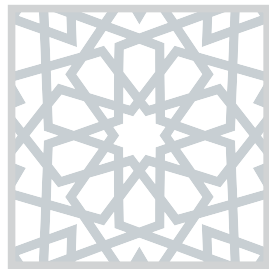


بينما سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً ملحوظاً بالأسعار خلال الربع الرابع من 2013 بنسبة بلغت 12.8 % مقارنةً بالأسعار التي سجلت خلال الربع الثالث من 2013 والتي شهدت ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة. وسجلت متوسطات الأسعار في منطقة العارضية الحرفية ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الرابع 2013 فاقت نسبته 17 %، حيث شهدت بعض الأماكن في المنطقة ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة وصلت إلى 25 % مقارنة بالربع الثالث 2013.

بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعاً بنسبة تراوحت ما بين 2 % إلى 3.3 % خلال الربع الرابع من 2013 فيما شهدت بعض الشوارع الداخلية في المنطقة ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 9 % خلال الربع الرابع من 2013. حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,796 دينار في الربع الرابع من 2013 مقارنة بنحو 1,593 دينار للربع الثالث لعام 2013.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشوارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
						من	إلى	
الري	معارض + صناعي	170 %	1,000	رئيسي	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	1,150,000	1,350,000	1,150
						1,125,000	1,250,000	1,125
						2,200,000	2,500,000	1,100
المتوسط العام بالمنطقة								1,129
العارضية الحرفية	حرفي	130 %	250	رئيسي	مقابل مخازن العارضية	625,000	725,000	2,500
						600,000	700,000	2,400
المتوسط العام بالمنطقة								2,463



وسجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية نحو 468 دينار خلال الربع الرابع 2013 ليحقق ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة (0.6 %) مقارنة بحوالي 465 للمتر المربع خلال الربع الثالث 2013 الذي ارتفع بنسبة 3.2 % . حيث استقرت الأسعار في منطقة الفحيحيل أعلى مناطق المحافظة خلال الربع الرابع 2013 مقارنة بارتفاع بنسبة تراوحت ما بين 2.8 % و 5 % خلال الربع الثالث 2013، واستقرت الأسعار أيضاً في منطقة شرق الأحمدية الصناعية خلال الربع الرابع 2013 بينما كانت قد حققت ارتفاعاً تراوحت ما بين نسبة 2.5 % و 6 % ووصل إلى 7 % في الشوارع الرئيسية خلال الربع الثالث من 2013.

بينما شهدت منطقة ميناء العبدالله استقراراً في معظم أماكنها باستثناء أحد المساحات التي سجلت ارتفاعاً بنسبة 10 %، وفي منطقة الشعيبية سجلت أحد المناطق ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الرابع من 2013 بنسبة وصلت إلى 14 % و 20 % في مناطق أخرى بينما سجلت ارتفاعاً تراوحت ما بين 1 % إلى 2 % خلال الربع الرابع من 2013.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

المنطقة	التخصيص	المساحة	الشوارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	
ميناء عبدالله الشعيبية (الغربية)	صناعي	10,000	متنوعة	5,250,000	46.0	52.5
				1,300,000	110.0	130.0
				90.0	110.0	100.0
المتوسط العام بالمنطقة						
الفحيحيل	معارض + صناعي نسبة البناء: 170 %	1,000	شارع مركز سلطان مقابل المصافي	1,350,000	1,450,000	1,350.0
				800,000	850,000	800.0
				450,000	580,000	450.0
المتوسط العام بالمنطقة						
شرق الأحمدية الصناعية	معارض + صناعي نسبة البناء: 170 %	7,500	مصطفى كرم	3,750,000	4,000,000	516.67
				1,750,000	2,000,000	375
				1,825,000	1,968,750	397
المتوسط العام بالمنطقة						



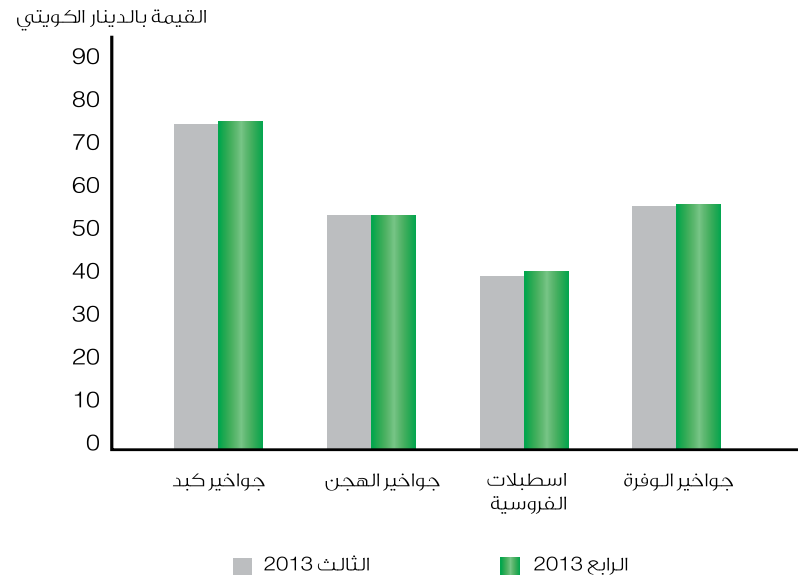
خامساً : أسعار المزارع والجواخير :

سجلت الأسعار في منطقة الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدية حوالي 76 دينار لمتوسط سعر المتر بالمنطقة محققة ارتفاعاً محدوداً بنسبة 3 % خلال الربع الرابع من 2013 مقارنةً بنحو 74.4 دينار سجل لمتوسط سعر المتر خلال الربع الثالث 2013 والذي شهد ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 76 %.

أما مناطق الإسطبلات فقد سجل فيها متوسط سعر المتر في بعض مناطقها الداخلية تراجعاً ملحوظاً بنسبة وصلت إلى 3 % بينما سجلت ارتفاعاً بلغت نسبته 6 % في أماكن أخرى، في حين شهدت منطقة المضمار والجولف ارتفاعاً بلغت نسبته 8 % في بعض الأماكن منها، بينما استقرت الأسعار المسجلة خلال الربع الرابع 2013 في أماكن أخرى بالمنطقة.

بينما استقرت الأسعار في جواخير الهجن في منطقة الوفرة خلال الربع الرابع من 2013 مقارنةً بأسعار الربع الثالث 2013، في حين شهدت منطقة الزراعة ارتفاعاً وصل إلى نسبة 6.25 % خلال الربع الرابع من 2013. وشهدت بعض مناطق مزارع الأبقار في منطقة الصليبية استقراراً في الأسعار باستثناء أحد المناطق التي شهدت ارتفاعاً بنحو 3 % والتي سجلت متوسط سعر قدره 12 دينار خلال الربع الرابع من 2013. في حين سجلت منطقة أخرى 3.88 دينار خلال الربع الرابع 2013 مقارنةً بنحو 3.75 دينار للمتر المربع خلال الربع الثالث من 2013. واستقرت أسعار المتر المربع في منطقة العبدلي عند 2.88 دينار خلال الربع الرابع من 2013 مقارنةً بالربع الثالث الذي ارتفعت فيه أسعار المتر المربع بنحو 4.6 %.

متوسط سعر المتر لأراضي الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدية خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2013



أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	التخصيص	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	
ابوفطيرة الحرفية	معارض	1,000	رئيسي	1,650,000	1,750,000	1,700
ابوفطيرة الحرفية	معارض	1,000	رئيسي	600,000	650,000	1,250
المتوسط العام بالمنطقة						
				500,000	600,000	550.0
				620,000	700,000	660.0
				2,350,000	2,500,000	485.0
المتوسط العام بالمنطقة						
				1,190,000	1,354,167	472

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

المنطقة	التخصيص	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2013
				من	إلى	
أمغرة	كبار المقاولين	10,000	داخلي	1,350,000	1,400,000	138
				1,550,000	1,650,000	160
المتوسط العام بالمنطقة						
				649,444	690,556	144
الجهراء	الحرفية	500	داخلي	130,000	150,000	802
				180,000	200,000	380
المتوسط العام بالمنطقة						
				156,250	177,500	434
الدوحة	اصلاح سفن	1,000	رئيسي	120,000	180,000	150
				120,000	180,000	150
المتوسط العام بالمنطقة						

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري للقسيمة		سعر المتر المربع من الارض	
				من	إلى	من	إلى
الأحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	70,000	85,000	28.00	32.00
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	100,000	110,000	40.00	44.00
	اسطبلات	500	داخلي	38,000	45,000	76.0	90.0
	الفروسية(الأحمدي)	500	المضمار / الغولف	45,000	50,000	90.0	100.0
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	65,000	77,500	26.0	31.0

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الرابع 2013
			من	إلى	من	إلى	
الأحمدي	ميناء عبدالله	15	217,500	247,500	14,500	16,500	15,500
	الضباعية	15	217,500	255,000	14,500	17,000	15,750
	الجليعة	15	300,000	360,000	20,000	24,000	22,000
	بنيدر	15	375,000	435,000	25,000	29,000	27,000
	الزور	15	202,500	232,500	13,500	15,500	14,500
	الخيران (غير الخور)	15	195,000	232,500	13,000	15,500	14,250
	النويصيب	15	187,500	225,000	12,500	15,000	13,750

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90.96 %، بينما لم تصل نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب إلى معدلات مرضية، وهو ما يعمل على استمرار الضغوط المؤدية لانخفاض معدلات الإيجار. وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة ما بين 330 إلى 350 دينار بينما سجلت القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي ما بين 290 إلى 330 دينار، في حين تراوحت القيمة الإيجارية لهذه المساحة ما بين 270 إلى 300 دينار في محافظة الفروانية وما بين 250 إلى 270 دينار في محافظة الأحمدية، بينما سجلت قيم الإيجارات ما بين 265 دينار إلى 285 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 250 إلى 270 دينار في محافظة الجهراء. أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها ما بين 385 إلى 415 دينار في محافظة العاصمة، وما بين 323 إلى 360 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوحت ما بين 290 إلى 335 دينار في محافظة الفروانية، في حين تقل القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدية لتتراوم ما بين 290 إلى 320 دينار وما بين 320 إلى 340 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 280 إلى 320 دينار في محافظة الجهراء. أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها ما بين 425 إلى 465 دينار في محافظة العاصمة، وتراوحت ما بين 380 إلى 450 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت ما بين 350 إلى 380 دينار في محافظة الفروانية في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 330 إلى 360 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 380 و 350 دينار في محافظتي مبارك الكبير والجهراء على الترتيب.

سادساً: أسعار الشاليهات:

مع ارتباط أسعار الشاليهات بفصل الصيف وتزامن هذا الربع وخلوه من العطلات الموسمية باستثناء عطلة عيد الأضحى المبارك ومع دخول فصل الشتاء من عام 2013 ما يعني انخفاض الطلب على الشاليهات إلا أن الأسعار قد حققت ارتفاعاً في مناطق محافظات الكويت بشكل عام فقد ارتفعت الأسعار بنسبة محدودة بلغت 2.3 % في مناطق الشاليهات بمحافظة الأحمدية مسجلة 17,536 دينار خلال الربع الرابع من 2013. كذلك حققت محافظة العاصمة ارتفاعاً ملموساً حيث سجل سعر المتر 6,917 دينار خلال الربع الرابع من 2013 مسجلة ارتفاعاً نسبته 5.6 % مقارنة بالربع الثالث من 2013. بينما سجلت أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء في منطقتي الصبية وكاظمة حوالي 3,938 دينار محققة ارتفاعاً بلغت نسبته 7.9 % خلال الربع الرابع من 2013.



متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت « الربع الرابع 2013 » (د. ك)

محافظه حولي	غرفتين وصالة وحمام(60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70 - 74)م	غرفتين وحمامين(80 - 85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100 - 110)م
السالمية	300-320	335-355	380-425	480-500
حولي	290-310	323-345	365-410	450-485
الجابرية	300-320	335-355	380-425	480-500
الشعب	310-330	350-360	425-450	500-550
محافظه العاصمة	غرفتين وصالة وحمام(58 - 60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70 - 74)م	غرفتين وحمامين(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100 - 110)م
شرق	330-350	385-415	435-465	515-565
القبلة	330-350	385-415	435-465	515-565
المقوع الشرقي	330-350	385-415	435-465	515-565
دسمان	330-350	385-415	435-465	515-565
بنيد القار	320-340	365-385	425-450	500-550
محافظه الفروانية	غرفتين وصالة وحمام(58 - 60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70 - 74)م	غرفتين وحمامين(80 - 85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100 - 110)م
خيطان	280-300	320-335	350-380	435-475
الفروانية	280-300	320-335	350-380	435-475
جليب الشيوخ	270-290	290-310	330-360	415-455
الرقعي	280-300	320-335	350-380	435-475
محافظه الاحمدي	غرفتين وصالة وحمام(58 - 60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70 - 74)م	غرفتين وحمامين(80 - 85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100 - 110)م
الطنطاس	250-270	290-320	330-360	425-450
المهبولة	250-270	290-320	330-360	425-450
أبو حليفة	250-270	290-320	330-360	425-450
المنقف	250-270	290-320	330-360	425-450
الفحاحيل	250-270	290-320	330-360	425-450
محافظه مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمام(58 - 60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70 - 74)م	غرفتين وحمامين(80 - 85)م	ثلاث غرف وصالة وخادمة(100 - 110)م
المسيلة	265-285	320-340	350-380	450-480
محافظه الجهراء	غرفتين وصالة وحمام(58 - 60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70 - 74)م	غرفتين وحمامين(80 - 85)م	ثلاث غرف وصالة وخادمة(100 - 110)م
الجهراء	250-270	280-320	320-350	425-450

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع ما بين 500 إلى 565 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وما بين 450 إلى 550 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 475 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الأحمدية، بينما ترتفع قليلاً عنها لتتراوح ما بين 450 إلى 480 دينار في محافظة مبارك الكبير، وتصل إلى قيمة تتراوح ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الجهراء.

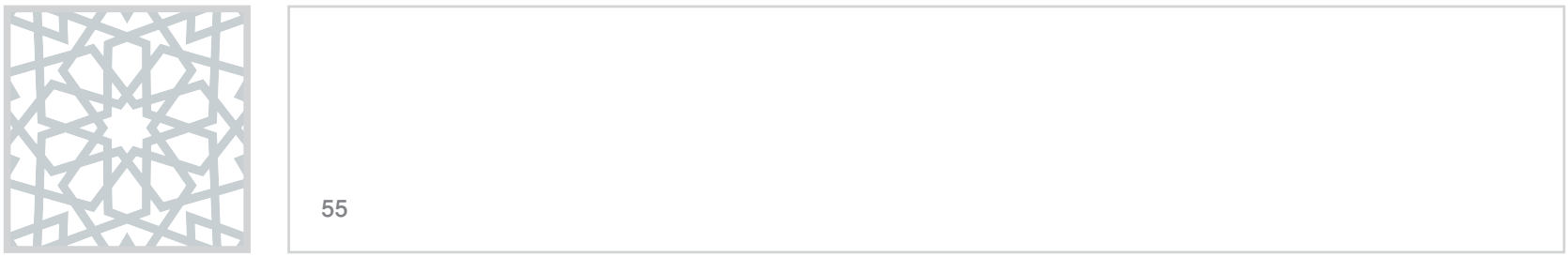
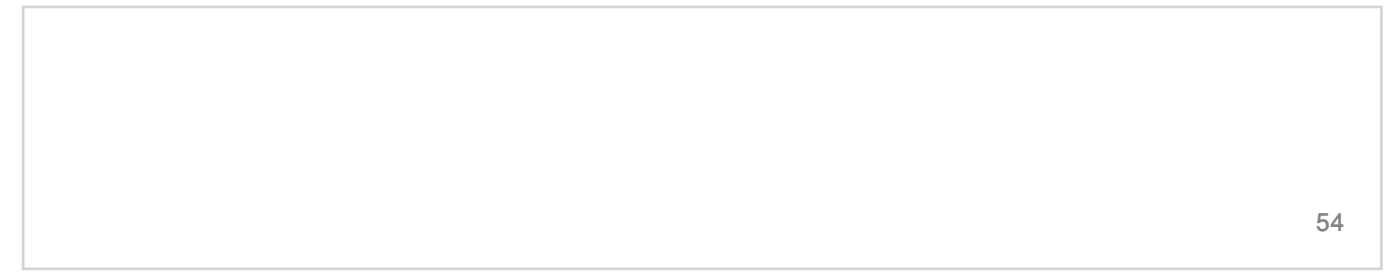
حيث تختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع، حيث أن عمر العقار يعتبر عاملاً أساسياً في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الإيجارية للمؤجر الجديد.

كما أن موقع العقار يعد أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارعي قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارعي قتيبة والمثني في منطقة حولي وهناك مناطق أقل تميزاً مثل جليب الشيوخ وأبو حليفة وخيطان.

وقد انتشرت مؤخراً ظاهرة تأثيث العقارات وخصوصاً للعقارات المتميزة وبالتالي تتحدد القيمة الإيجارية وفقاً للمستويات المختلفة، والأمر الذي يجذب الانتباه هو اتساع دائرة التأجير في المناطق الداخلية التي يقطن فيها المواطنون الكويتيون، مثل مناطق سلوى والسرة وجنوب السرة وغيرها من المناطق، تحت ضغط ارتفاع أسعار العقارات وتحسين القدرة على سداد القروض.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد ارتفع ليتراوح متوسط الإيجار بين 20 إلى 30 دينار للمتر المربع ويصل إلى 35 دينار في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 7 دينار لمختلف المناطق في الكويت للمساحات الكبيرة نسبياً لتصل إلى 8 دينار لمتوسط المتر المربع في العاصمة وحولي والفحاحيل والمنقف، أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد تراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض- ما بين 14 إلى 35 دينار في منطقة الشيوخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع، أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية وتراوح متوسط قيمة المتر التجارية ما بين 14 إلى 30 دينار للمتر المربع في منطقة الري، بينما يصل سعر المتر في منطقة الفحاحيل الصناعية إلى ما بين 12 و 18 دينار للمتر المربع، ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، ووحدات المحلات التجارية (التمليك) ارتفاعاً في الأسعار.





متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية
في محافظات الكويت " الربع الرابع 2013 " (د. ك)

مؤشر الاسعار	المكاتب	الميزانيين	الارضي	السرداب	المناطق
	متوسط متر التأجير المربع	متوسط متر التأجير المربع	متوسط متر التأجير المربع	متوسط متر التأجير المربع	
	7 - 8	12 - 18	20 - 35	12 - 18	السالمية
	7 - 8	12 - 16	20 - 30	10 - 16	حولي
	7	12 - 15	25 - 35	10 - 15	الفروانية
	6 - 7	10 - 14	20 - 30	8 - 14	خيطان
	7 - 8	10 - 15	25 - 20	7 - 15	المنقف-العزيرية
	7 - 8	12 - 14	20 - 30	10 - 14	الفحاحيل
الارضي المحل 100م السرداب بالكامل	-	5 - 6	10 - 8	2.5 *	الضجيج (الفروانية)
المجمعات التجارية	6 - 8	10 - 14	20 - 30	12 - 14	المدينة/الكويت
الابرار الادارية والتجارية	5.5 - 6.5	8 - 10	16 - 20	5 - 7	المدينة/الكويت

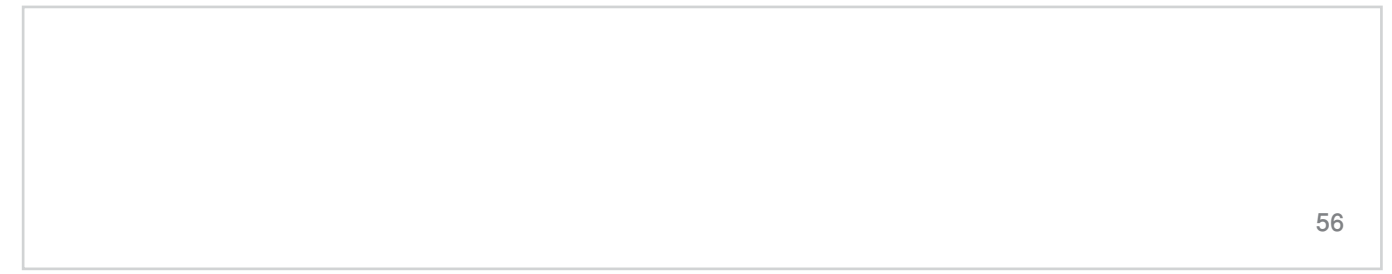
* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاول.

متوسط تداول قيم الإيجارات للقساتم الصناعية
في محافظات الكويت " الربع الرابع 2013 " (د. ك)

ملاحظات	الميزانيين	الارضي	السرداب	المناطق
	متوسط متر التأجير المربع(مكاتب)	متوسط متر التأجير المربع(معارض)	متوسط متر التأجير المربع (مخازن)	
مساحة الوحدة 40م	4.5 - 7	14 - 35	3.5 - 5	الشويخ الصناعية
* هذه الدراسة لا تشمل القيم الاجارية في الافينيو مول	4 - 6.5	14 - 30	3.5 - 4	الري
* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/ م 2 من 4 - 5 د.ك	3 - 2.5	4 - 6	2.5 - 3	صباحان
* س/م 2 التأجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.	3 - 5	6.5 - 7	4 - 3.5 (حسب الارتفاع)	العارضية مخازن
	3.5 - 5	10 - 16	3.75 - 3.5 (حسب الارتفاع)	شرقي الأحمدى
	3.5 - 5	12 - 18	3 - 4	الفحاحيل الصناعية

* يزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاول.

* يزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور ، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.



أسعار شقق التمليك الاستثمارية

م/س م الربع الرابع 2013	م/س م 2 لصافي مساحة الشقة		القيمة السوقية للشقة		صافي مساحة الشقة	وصف الموقع	الراي التنظيمي	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من					
1,400	1,450	1,350	140,000	135,000	100	الخليج العربي	استثماري	بنيد القار	العاصمة
1,250	1,278	1,222	92,000	88,000	72	رئيسي	استثماري	بنيد القار	
2,565	3,933	1,196	301,750	103,250		المتوسط العام لمحافظة العاصمة			
1,400	1,450	1,350	145,000	135,000	100	الخليج العربي	استثماري	الشعب	حولي
1,285	1,319	1,250	95,000	90,000	72	رئيسي	استثماري	الشعب	
1,400	1,450	1,350	145,000	135,000	100	الخليج العربي + البلاجات	استثماري	السالمية	
1,250	1,328	1,172	85,000	75,000	64	رئيسي	استثماري	حولي	
1,055	1,094	1,016	70,000	65,000	64	داخلي	استثماري	حولي	
1,142	1,189	1,096	97,733	89,963		المتوسط العام لمحافظة حولي			
938	972	903	70,000	65,000	72	رئيسي	استثماري	المسيلة	
960	1,008	912	83,333	75,000		المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير			الفروانية
1,056	1,069	1,042	77,000	75,000	72	رئيسي	استثماري	الفروانية	
997	1,021	972	73,500	70,000	72	المتوسط العام لمحافظة الفروانية			



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.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت ودخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الإستثماري 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.