

بيت التمويل الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

st



العالم... بيتك

kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

خلال الربع الأول من عام 2009



مواقع خدمة إدارة العقار المحلي:

الفرع الرئيسي
القاعة المصرفية
هاتف: 22445050 بدالة: 2158 / 2122

فرع الفيحاء
هاتف: 22520174 – 22522264 بدالة: 304 / 305

فرع خيطان
هاتف: 24756491

فرع مبارك العبدالله
أرض المعارض
هاتف: 25379182 / 3 / 4 بدالة: 104

فرع الأندلس
هاتف: 24866037

برج مكّي جمعة
الدور الرابع
هاتف: 22413720

الإشراف العام:
م. فهد خالد المخيزيم
إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد:
د. محمد جميل الشيبيري
إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالمحسن الفرحان
وجيه زيدان
ياسر صالح بن ناجي
إدارة العقار المحلي – قسم التقييم

التصميم والإخراج الفني:
أحمد الراشد
إدارة التسويق والعلاقات العامة

إدارة العقار المحلي
هاتف: 22905800
فاكس: 22905804

إدارة التسويق والعلاقات العامة
هاتف: 22445050 بدالة: 4231
فاكس: 22409414

ص.ب. 24989 الصفاة، 13110 الكويت
بريد الإلكتروني: corp*kfh.com



عماد عبد الله الثاقب
مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي "بيتك" أن يقدم العدد الجديد من تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي للربع الأول من عام 9002، والذي يهدف إلى تحليل بعض جوانب وملامح سوق العقار في الكويت من خلال تناول أهم التطورات والأنشطة الكمية والنوعية بشكل دوري ومتوال.

ويأتي هذا التقرير في ظل سعي الحكومة الكويتية لإشاعة أجواء الاستقرار المالي من خلال إصدار مرسوم تعزيز الاستقرار المالي في الدولة رقم 2 لسنة 2009 ولائحته التنفيذية، والذي أكد على أهمية بيتك في مجال التقييم العقاري واعتماده كجهة متخصصة في تقييم الضمانات العقارية في إطار القانون.

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

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

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

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

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

مصطلحات

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 أراضيها الدولة ضمن برامج الرعاية السكنية باستخدام تصاميم معمارية موحدة (نموذج) أو مختلفة.

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة:

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات:

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

المبنى التجاري:

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات، أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لأي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستخدم 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 أملاتهم 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 مع أملاك الدولة لأغراض ترفيهية.

المستشفيات الخاصة:

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

وحدات القياس:

الطول:

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

المساحة:

- الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².
- الدونم = 1000 م².
- المتر المربع = 10,764 قدم².

مقدمة

أصيب قطاع العقار المحلي خلال عام 2008 بصدمتين متواليتين، تمثلت الصدمة الأولى في صدور القانونين رقم 8 و 9 لعام 2008 في نهاية فبراير، واللذان حظرا على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة للغير، ومنع البنوك الإسلامية من تمويل العقار السكني، أما الصدمة الثانية فكانت تداعيات أكبر الأزمات المالية العالمية منذ الحرب العالمية الثانية والتي ألمت بالأسواق في شهر سبتمبر من العام 2008 على السوق العقاري.

وهو ما أدى إلى تعميق أزمة السوق العقاري سواء على مستوى أسعار العقارات والتي شهدت هبوطاً بمعدل يتراوح ما بين 10 - 30 % بينما شهدت بعض المناطق انخفاضاً يفوق تلك النسبة، أو على مستوى التداولات العقارية والتي انخفضت بمعدل يصل إلى -37 % خلال عام 2008 مقارنة بعام 2007 وليتواصل الانخفاض بمعدل 5.8 % بالربع الأول 2009 بالمقارنة بالربع السابق له.

وكان عام 2007 بمثابة ذروة النمو خلال الخمس سنوات الماضية، حيث شهد نمواً في التداولات بمعدل نمو يصل إلى 59 % بالمقارنة بالعام السابق له، كما أن البنوك والشركات العقارية المكونة للسوق باتت تعاني بشكل كبير ومباشر من تداعيات تلك الأزمات.

وقد صاحب انخفاض النمو في التداولات تراجعاً في معدلات الأسعار في معظم المناطق والمحافظات في العقارات السكنية والاستثمارية والتجارية، كما رافق هذا الانخفاض في الأسعار تراجعاً في الطلب على العقارات، وسادت الأسواق حالة من الترقب والانتظار في ظل الضبابية التي ما زالت تحيط بمصير وتداعيات الأزمة المالية العالمية، والتوترات المالية الأكثر حدة في الأسواق المالية والنقدية العالمية، وأزمة الثقة الموجودة في معظم الأسواق ومن بينها الأسواق الخليجية والمحلية والتي شهدت حالة من التراجعات غير المسبوقة.

ومن المعروف حجم الارتباط بين قطاع البناء والتشييد والتداولات العقارية، حيث إن ناتج هذا القطاع مشتق بصفة أساسية من الطلب على الأبنية السكنية والتجارية والإدارية، إذ يعد هذا القطاع كثيف الاستخدام للعمالة بصفة أساسية، وهو ما يعني إمكانية تسريح تلك العمالة، حيث توجهت بعض الشركات لذلك مع إجراءات متعمدة لخفض تكاليفها من خلال خفض تكاليف التوسع، وخفض نفقات الإعلان والتسويق، إلى جانب إمكانية دمج عدد من الشركات في ظل تداعيات الأزمة.

وقد أضافت الأزمة المالية العالمية بعداً جديداً له تأثير على حركة التداول وأسعار العقارات الاستثمارية بالكويت، فعلى الرغم من كون العقار يمرض ولا يموت إلا أن الأزمة قد بدأت في التأثير بالفعل على مؤشرات العقار حيث شهدت التداولات العقارية خلال الربع الأخير من العام 2008 والربع الأول من العام الحالي انخفاضاً يرافقه انخفاض مماثل في الأسعار نتيجة لما يلي :

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

- اتساع تعثر الشركات الاستثمارية والعقارية وبيع بعض العقارات المرهونة لدى بعض البنوك مقابل قروض موجهة لسوق الأسهم والذي مني بخسائر كبيرة، مما قد يعرض تلك العقارات للبيع وفاءً للديون وهو ما أدى إلى زيادة حجم المعروض في السوق من العقارات الاستثمارية ودفع الأسعار لانخفاض.
- زيادة تأثير الأزمة في ظل التأخر في طرح الحلول لاستعادة الثقة بالأسواق واستمرار الأجواء الضبابية، مما يدفع البعض للتقرب من ناحية أو الخوف من ناحية أخرى حيث سادت حالة من عدم وضوح القرار الاستثماري في مجال العقار.
- ومن اللافت للنظر خلال الربع الأول من عام 2009 بروز بعض المؤشرات الإيجابية مثل:

- تزايد الطلب على العمارات الاستثمارية متوسطة القيمة من شريحة بعض المستثمرين الباحثين عن عائد جيد وشهري، وهو ما شهد تداولاً على هذه النوعية من العقارات نتيجة لانخفاض أسعار العقارات الاستثمارية من ناحية، وتخفيض سعر الفائدة من ناحية أخرى، وبهدف تحقيق دخل ثابت شهرياً وخروجاً من المضاربات السابقة في العقار أو سوق الأوراق المالية.
- انخفاض أسعار مواد البناء وخصوصاً أسعار حديد التسليح وأسعار الإسمنت، وهو ما سوف يعيد تنشيط سوق الإنشاءات ويزيد المعروض. بشرط استعادة الثقة. بعد أن توقف العديد من المستثمرين في وقت سابق نتيجة لزيادة أسعار مواد البناء، وهو ما دفع العديد من حائزي الأراضي الفضاء إلى بنائها وتحويلها إلى استثمارات مدرة.

والأمر الذي يعطي بارقة أمل لخروج العقار المحلي والشركات من أزمته والاقتصاد المحلي برمته يتمثل في صدور مرسوم قانون الاستقرار المالي والذي من شأنه توفير عاملي الثقة والأمان في السوق، وتشجيع حركة التداول، وينعكس إيجاباً على جميع القطاعات العاملة، بالإضافة إلى ما يحققه القانون من نظرة إيجابية نحو الكويت واقتصادها من جهات التقييم العالمية. بالإضافة إلى جملة من الإجراءات النقدية للحد من تلك التداعيات كان آخرها تخفيض أسعار الفائدة لتشجيع الائتمان الموجه للقطاعات المنتجة ولاسيما قطاع البناء والتشييد.

وإذا ترافقت تلك السياسات النقدية الجريئة مع سياسات مالية إيجابية واستثنائية من خلال طرح مشروعات عقارية حكومية وهو ما بدأ بالفعل، وتمويل مشروعات البنية الأساسية فإن ذلك من شأنه دفع الشركات العقارية والتداولات لمزيد من الاستثمار، والخروج من حالة الترقب السائدة والمحافظة على أسعار العقارات حيث إن العقار له قدرة كبيرة على تحريك الأسواق لارتباطه بالعديد من القطاعات الاقتصادية بعلاقة تشابك قوية، ومن ثم فإن دفع العقار وتحفيزه من شأنه أن يؤدي إلى دفعة أمامية وخلفية ويسهم في إحداث دورة نمو بدلاً من حالة الانكماش والترقب السائدة.

كما أن عودة التمويل العقاري من خلال البنوك الإسلامية بعد حصول بيتك مؤخراً على حكم من أول درجة بعدم خضوع بيتك للقانون 8 و9 لسنة 2008، وخضوعه للقانون رقم 30 لسنة 2003 المنظم لأعمال البنوك الإسلامية، إلا أن استئناف الحكم من قبل الحكومة قد أجل هذه العودة، حيث حجزت القضية للحكم في 31 مايو 2009، وهذه العودة للتمويل من شأنها المساهمة في ترويح الطلب على العقارات السكنية، وتلبية احتياجات شريحة كبيرة من العملاء المنتظرين للحصول على سكن خاص.



مؤشرات التداول العقاري:

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الأول من عام 2009 انخفاضاً قيمته 28,839 مليون ديناراً كويتياً، بنسبة انخفاض قدرها 5.8 % مقارنة بالربع الرابع من عام 2008 والبالغ قيمته 431,496 مليون ديناراً كويتياً، وقد سجلت تداولات السكن الخاص انخفاضاً بنسبة 12.4 % والتداولات الاستثمارية العقارية بنسبة 24.2 %، بينما ارتفعت قيمة التداولات العقارية التجارية بنسبة 38 %.

الصفقات العقارية للسكن الخاص:

سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 171,670 مليون ديناراً كويتياً في الربع الأول من عام 2009، منخفضة عن الربع الرابع 2008 بنسبة 12.4 %، حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 738 صفقة للربع الأول من عام 2009 مقارنة بـ 998 عن الربع الرابع من عام 2008؛ في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول 2009 ليصل إلى 232,616 ألف ديناراً كويتياً مقارنة بـ 196,534 ألف ديناراً كويتياً خلال الربع الرابع من عام 2008، وذلك لانخفاض عدد الصفقات بنسبة 26.1 %، وانخفاض أسعار السكن الخاص في بعض المناطق في الوقت نفسه. وقد سجل شهر مارس 2009 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 48.8 % بقيمة 83,876 مليون ديناراً كويتياً من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 171.670 مليون ديناراً كويتياً خلال الربع الأول من عام 2009 في حين جاء شهر فبراير في المرتبة الثانية بقيمة 50.623 مليون ديناراً كويتياً وبحصة قدرها 29.5 % وجاء شهر يناير في المرتبة الأخيرة بقيمة 37.131 مليون ديناراً كويتياً وبحصة قدرها 21.6 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الاستثمارية:

انخفض إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الأول من عام 2009 ليصل إلى 143,658 مليون ديناراً كويتياً مقارنة بـ 189,613 مليون ديناراً كويتياً في الربع الرابع من عام 2008 بنسبة بلغت 24.24 %، وقد جاء شهر يناير في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الأول من عام 2009 مسجلاً ما قيمته 78.891 مليون ديناراً كويتياً، وجاء شهر مارس في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 37,430 مليون ديناراً كويتياً بينما جاء شهر فبراير في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 27,336 مليون ديناراً كويتياً.

وقد شهد الربع الأول من عام 2009 من العام انخفاضاً ملحوظاً في التداولات بسبب الخوف من تداعيات الأزمة المالية العالمية، حيث إن أجواء عدم الثقة في الأسواق قد أثرت في تسجيل انخفاض ملحوظ في مستويات الأسعار وخصوصاً أسعار العقارات التجارية والاستثمارية نتيجة لدخول أجواء ركود وبروز مؤشرات تدل على انخفاض مبيعات المحلات التجارية وتجار التجزئة.

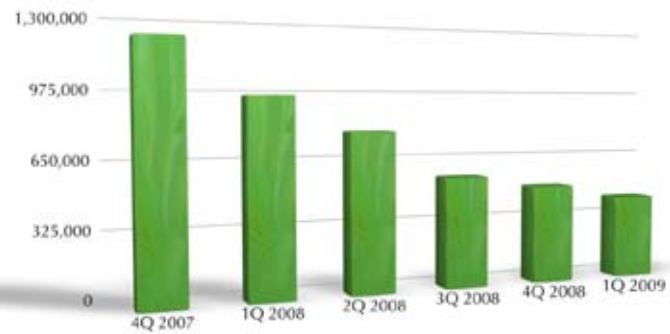
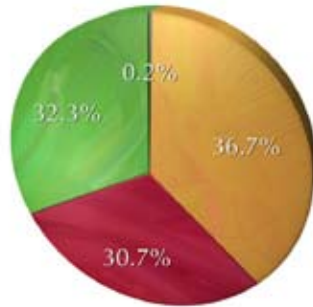
تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

الصفقات العقارية التجارية:

ارتفعت إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الأول من عام 2009 نظراً لبروز ظاهرة تسهيل بعض العقارات المملوكة للشركات والتي تعاني من حالات تعثر ورغبة في سداد مديونياتها، وهو ما اتضح في ارتفاع معدلات التداول في العقارات التجارية في الوقت الذي انخفضت فيه الأسعار لزيادة المعروض من العقارات التجارية وانخفاض الطلب عليها وبالتالي انخفاض أسعارها في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار واتجاه البعض لغلق المحلات التجارية أو عرضها 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 38.52% مسجلة ما قيمته 151,162 مليون ديناراً كويتياً مقارنة بالربع الرابع من عام 2008 والبالغ 109.127 مليون ديناراً كويتياً. وهو ما أدى إلى ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 32.3%، على حساب الصفقات العقارية الاستثمارية والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 30.7% وصفقات السكن الخاص البالغة 36.7%. وقد احتل شهر يناير المرتبة الأولى حيث وصل إلى 83.860 مليون ديناراً كويتياً، بينما سجل شهر فبراير المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولته إلى 37.457 مليون ديناراً كويتياً، وسجل أيضاً شهر مارس المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولته إلى 29.845 مليون ديناراً كويتياً في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2009 ما قيمته 4,445 مليون ديناراً كويتياً مقارنة بـ 2,321 مليون ديناراً كويتياً للربع الرابع من عام 2008.

● مخازن صناعي (1,100,000)
● سكن خاص (171,670,791)
● استثماري (143,658,879)
● تجاري (151,162,708)



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

التداولات العقارية لعامي 2007 - 2008
والربع الأول من عام 2009

مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدتها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الأول من عام 2009 انخفاضاً في أسعار الأراضي السكنية في معظم المحافظات حيث سجلت محافظة العاصمة انخفاضاً نسبته 7.3 % في المتوسط بينما كان هذا الانخفاض لا يتعدى 5 % في المناطق الداخلية المتميزة مثل: ضاحية عبدالله السالم والشامية واليرموك والخالدية والشويخ السكني، والفيحاء وكيفان والمنصورية والصليخات في حين سجلت بعض المناطق الأخرى في العاصمة انخفاضاً يتراوح ما بين 8 - 12 % في مناطق مثل: الروضة والقادسية والدسمة.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	993.3	1,267	720	950,000	540,000	750	ضاحية عبدالله السالم
أرض فضاء	1,100	1400	800	1,400,000	800,000	1000	الشويخ السكني
أرض فضاء	706.7	933	480	700,000	360,000	750	العديلية
أرض فضاء	590	720	460	360,000	230,000	500	قرطبة
أرض فضاء	700	900	500	450,000	250,000	500	الفيحاء
أرض فضاء	783.7	1,033	533	775,000	400,000	750	الشمالية
أرض فضاء	580	700	460	350,000	230,000	500	السرة
أرض فضاء	585	750	420	750,000	420,000	1000	المنصورية
أرض فضاء	520	667	373	500,000	280,000	750	القادسية
أرض فضاء	470	567	373	425,000	280,000	750	الدسمة
أرض فضاء	680	800	560	400,000	280,000	500	كيفان
أرض فضاء	593.3	733	453	550,000	340,000	750	كيفان
أرض فضاء	715	950	480	950,000	480,000	1000	النزهة
أرض فضاء	766.7	1000	533	750,000	400,000	750	النزهة
أرض فضاء	840	1000	680	500,000	340,000	500	النزهة
أرض فضاء	640	720	560	360,000	280,000	500	اليرموك
أرض فضاء	593.3	733	453	550,000	340,000	750	اليرموك

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

وسجلت محافظة مبارك الكبير 370 ديناراً كويتياً لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الأول من عام 2009 بمعدل انخفاض يصل إلى 10.3% بالمقارنة بالربع السابق له.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	450	500	400	375,000	300,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
بيت حكومي	368.8	433	300	175,000	120,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
أرض فضاء	337.5	400	275	160,000	110,000	400	المسيلة (شرق القرين)
أرض فضاء	236.3	288	185	115,000	74,000	400	الفيطيس (شرق القرين)
بيت حكومي	250	288	213	115,000	85,000	400	القرين (بيت حكومي)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 265 ديناراً كويتياً للمتر المربع في الربع الأول من العام الحالي بنسبة انخفاض قدرها 8.8% مقارنة بالربع السابق لعام 2008.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	290	350	230	175,000	115,000	500	الرابية
أرض فضاء	305	340	270	170,000	135,000	500	الفروانية
أرض فضاء	320	347	293	260,000	220,000	750	جليب الشيوخ
بيت حكومي	300	350	250	140,000	100,000	400	الرحاب (بيت حكومي)
أرض فضاء	270	320	220	160,000	110,000	500	إشبيلية
أرض فضاء	300	363	238	145,000	95,000	400	إشبيلية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

أما محافظة الأحمدية فقد انخفضت فيها الأسعار بشكل ملحوظ يصل إلى 10.4 % ليسجل متوسط سعر المتر المربع فيها 280 ديناراً كويتياً، حيث سجلت منطقة هدية والوفرة وجابر العلي والصباحية والفحيحيل والرفقة معدلات انخفاض تتراوح ما بين 2 - 5 % بينما تعمق الانخفاض في مناطق المنقف السكني والطنطاس الزراعية ومنطقة الخيران السكنية وهي المناطق التي كانت تشهد مضاربات من بعض الأفراد والشركات العاملة في سوق العقار.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	250	300	200	300,000	200,000	1000	الطنطاس الزراعية
أرض فضاء	227	267	187	200,000	140,000	750	هدية
أرض فضاء	900	950	850	712,500	637,500	750	الشريط الساحلي على البحر
أرض فضاء	256	300	213	120,000	85,000	400	المنقف
بيت قائم حكومي	269	300	238	120,000	95,000	400	جابر العلي
بيت قائم	241	280.6	201	78,000	56,000	278	الظهر
بيت قائم	170.8	200	142	120,000	85,000	600	الصباحية

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد شهدت محافظة حولي انخفاضاً ملحوظاً في الأسعار خلال الربع الأول من العام الحالي مقارنة بالربع الرابع 2008 ليستقر متوسط سعر المتر فيها عند 492 ديناراً كويتياً للمتر المربع ، بمتوسط انخفاض 18.4 % . في حين سجلت أسعار بعض المناطق مثل منطقة سلوى انخفاضاً أعلى من المتوسط وصل إلى 9.9 % كما شهدت منطقة البدع شارع التعاون والقسائم الداخلية والشريط الساحلي على البحر معدلات انخفاض تراوحت بين 28 - 40 % .

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	390	440	340	220,000	170,000	500	بيان
أرض فضاء	326.7	373	280	280,000	210,000	750	الجابرية
أرض فضاء	306.7	360	253	270,000	190,000	750	الرميثة
أرض فضاء	420	460	380	460,000	380,000	1000	الرميثة (شارع الأقصى)
أرض فضاء	300	347	253	260,000	190,000	750	سلوى (شارع داخلي)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

وسجلت محافظة الجهراء استقراراً ملحوظاً ليسجل متوسط السعر 234 ديناراً كويتياً للمتر المربع نتيجة لاستقرار الطلب على بعض المناطق مثل الجهراء القديمة والتي انخفضت أسعارها بنسبة 3.2% ومنطقة العيون والتي انخفضت بنسبة 2.4%، في الربع السابق، بينما استقرت أسعار بقية المناطق في محافظة الجهراء بالمقارنة بالربع السابق من العام الماضي.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	160	187	133	140,000	100,000	750	القصر
أرض فضاء	200	240	160	180,000	120,000	750	الجهراء القديمة
بيت قائم	256.5	300	213	120,000	85,000	400	العيون
بيت قائم	249.8	266.6	233	80,000	70,000	300	الواحة

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية انخفاضاً ملحوظاً خلال الربع الأول من العام الحالي 2009 وبالمقارنة بالربع الأخير من العام الماضي 2008 بلغ متوسطه 20.8%. وقد طالت حالة الانخفاض معظم المحافظات المختلفة وقد تباينت نسب الانخفاض بين المحافظات حيث احتلت محافظة العاصمة المرتبة الأولى للانخفاض مسجلة ما نسبته 33.7% ليصل متوسط سعر المتر فيها إلى 1688 ديناراً كويتياً، وقد سجلت منطقة دسمان أعلى انخفاض والذي اقترب من حاجز 37% أما المناطق المطلة على البحر فقد شهدت أيضاً انخفاضاً ملموساً وصل إلى 35%، في حين انخفضت المناطق الأخرى في منطقة دسمان وشرق.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1,850	2,100	1,600	2,100,000	1,600,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
أرض فضاء	790	900	680	900,000	680,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
أرض فضاء	1,075	1,200	950	1,200,000	950,000	1,000	بنيد القار (شارع الاستقلال)
أرض فضاء	1,850	2,000	1,700	1,000,000	850,000	500	المقوع الشرقي (نسبة بناء 400%)
أرض فضاء	1,100	1,200	1,000	300,000	250,000	250	المقوع الشرقي (نسبة البناء 240%)
أرض فضاء	2,900	4,000	1,800	4,000,000	1,800,000	1,000	دسمان (400%)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



أما محافظة حولي فقد شهدت انخفاضاً ملموساً وصل إلى 19.7% خلال الربع الأول من عام 2009 مقارنة بالربع الرابع 2008، في حين سجلت منطقة السالمية انخفاضاً في الأسعار حيث انخفضت بعض المناطق الداخلية بنسبة ملحوظة في حين طال الانخفاض أسعار مواقع أخرى مثل شارع بغداد والبدع وشارع عبد الكريم الخطابي .

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	746.5	800	693	600,000	520,000	750	حولي (شارع المثنى)
أرض فضاء	813.5	907	720	680,000	540,000	750	حولي (شارع قتيبة)
أرض فضاء	685	770	600	770,000	600,000	1,000	حولي (شارع موسي بن نصير)
أرض فضاء	800	850	750	850,000	750,000	1,000	حولي (شارع القاهرة)
أرض فضاء	700	750	650	750,000	650,000	1,000	حولي (طريق المغرب السريع)
أرض فضاء	785	850	720	850,000	720,000	1,000	حولي (طريق الدائري الرابع)
أرض فضاء	1,900	2,400	1,400	2,400,000	1,400,000	1,000	السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري)
أرض فضاء	865	930	800	930,000	800,000	1,000	السالمية (شارع بغداد)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضاً ملحوظاً في الأسعار بلغ 11.8% وبمتوسط سعر يصل إلى 671 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	725	750	700	750,000	700,000	1,000	الفروانية (طريق المطار)
أرض فضاء	600	650	550	650,000	550,000	1,000	الفروانية (شوارع رئيسية)
أرض فضاء	515	580	450	580,000	450,000	1,000	الفروانية (شوارع داخلية)
أرض فضاء	600	667	553	500,000	415,000	750	الفروانية (شوارع داخلية)
أرض فضاء	766.5	813	720	610,000	540,000	750	خيطان (طريق المطار)
أرض فضاء	673.5	747	600	560,000	450,000	750	خيطان (شارع رئيسي)
أرض فضاء	807	867	747	650,000	560,000	750	الرقعي (الدائري الرابع)
أرض فضاء	773.5	827	720	620,000	540,000	750	الرقعي (الدائري الخامس)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً انخفاضاً ملحوظاً يصل إلى 20% في حين سجلت أسعار بعض المناطق انخفاضاً ملموساً بالمقارنة بالربع السابق، وقد سجلت منطقة الفنطاس المطلة على البحر انخفاضاً وصل إلى 29% بينما انخفضت بعض الشوارع الداخلية لتتقارب حاجز 16%.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	600	700	500	525,000	375,000	750	الفنطاس
أرض فضاء	1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	1000	الفنطاس (على البحر)
أرض فضاء	586.5	693	480	520,000	360,000	750	أبو حليفة
أرض فضاء	586.5	693	480	520,000	360,000	750	المنقف
أرض فضاء	610	680	540	340,000	270,000	500	المهبولة
أرض فضاء	690	760	620	380,000	310,000	500	الفحيحيل (شارع مكة)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وبالنسبة لمحافظة الجهراء فقد شهدت انخفاضاً مقارنة بالربع السابق من العام الماضي حيث استقر متوسط سعر المتر فيها عند 535 ديناراً كويتياً للمتر المربع بمعدل انخفاض 18.1% عن الربع السابق.

وصف العقار	م/س الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	450	470	430	470,000	430,000	1000	الجهراء (شوارع داخلية)
أرض فضاء	555	560	550	560,000	550,000	1000	الجهراء (شوارع رئيسية)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استمرت أسعار العقارات التجارية وللربع الثاني على التوالي في تحقيق انخفاض ملحوظ حيث برزت ظاهرة تسييل بعض العقارات المملوكة للشركات والتي تعاني من حالات شح في السيولة ورغبة في سداد مديونياتها وهو ما اتضح في ارتفاع معدلات التداول في العقارات التجارية في الوقت الذي انخفضت فيه الأسعار.

وقد امتدت حالة الانخفاض لمعظم المناطق وخصوصاً في منطقة العاصمة حيث انخفضت بنسبة 22 % خلال الربع الأول من العام الحالي مقارنة بالربع الرابع من العام الماضي، وقد سجل شارع السور أعلى نسب الانخفاض للعقارات ذات نسب البناء 300 % ليتراوح سعر المتر المربع فيه ما بين 3,500-4,000 ديناراً كويتياً، تلاه شارع علي السالم والذي تراوح سعر المتر فيه ما بين 4,000 ديناراً كويتياً إلى 4,500 ديناراً كويتياً، وما زالت بقية الشوارع في العاصمة تشهد انخفاضاً بعد وصول أسعارها إلى أرقام فلكية خلال الثلاث سنوات الماضية .

وصف العقار	م/س الربع الأول *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	7,875	8,250	7,500	4,125,000	3,750,000	500	520 %	المدينة (شارع أحمد الجابر)
أرض فضاء	7,750	8,500	7,000	4,250,000	3,500,000	500	620 %	المدينة (شارع مبارك الكبير)
أرض فضاء	8,250	8,500	8,000	4,250,000	4,000,000	500	620 %	المدينة (شارع فهد السالم)
أرض فضاء	4,250	4,500	4,000	2,250,000	2,000,000	500	300 %	المدينة (شارع علي السالم)
أرض فضاء	4,000	4,500	3,500	2,250,000	1,750,000	500	300 %	المدينة (سوق المباركية)
أرض فضاء	4,000	4,400	3,600	2,200,000	1,800,000	500	300 %	المدينة (شارع الغربللي)
أرض فضاء	185	220	150	220,000	150,000	1000	50-70 %	مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

بينما سجلت انخفاضاً في مناطق أخرى مثل محافظة الجهراء مقارنة بالربع الأول من عام 2009 حيث شهد شارع مرزوق المتعب تداولاً ملحوظاً بانخفاض يصل إلى 29.8%.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة بالدينار الكويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول *2009
			إلى	من	إلى	من	
الجهراء (شارع مرزوق المتعب)	170 %	1,000	1,800,000	2,200,000	1,800	2,200	2,000
الجهراء (المركز التجاري والإداري)	300 %	875	2,200,000	2,600,000	2,514	2,971	2,571
الجهراء (القيصريات)	300 %	225	400,000	450,000	1,778	2,000	1,889

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

في حين سجلت محافظة حولي انخفاضاً ملحوظاً بلغت نسبته 27 % وتصدر شارع العثمان المقدمة بالنسبة للانخفاض حيث يتراوح السعر المعروض ما بين 1,750 - 2,250 ديناراً كويتياً في المتوسط.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة بالدينار الكويتي		سعر المتر المربع		وصف العقار
			إلى	من	إلى	من	
السالمية (شارع سالم المبارك)	170 %	1,000	3,000,000	3,750,000	3,000	3,750	أرض فضاء
حولي (شارع تونس)	170 %	1,000	2,850,000	3,000,000	2,850	3,000	أرض فضاء
حولي (شارع بيروت)	170 %	1,000	2,750,000	3,000,000	2,750	3,000	أرض فضاء
حولي (شارع العثمان)	150 %	1,000	1,750,000	2,250,000	1,750	2,250	أرض فضاء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.



وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضاً ملحوظاً بنسبة 25.8 % وقد سجل أعلى انخفاض في منطقة العارضية مخازن (الشوارع الرئيسية) 40.7 % وشهدت معظم المناطق التجارية انخفاضاً ملحوظاً.

وصف العقار	م/س الربع الأول *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	3,000	3,500	2,500	3,500,000	2,500,000	1,000	170 %	الفروانية (شارع المناور)
أرض فضاء	2,500	2,750	2,250	2,750,000	2,250,000	1,000	170 %	الفروانية (شارع المطافئ)
أرض فضاء	2,700	3,000	2,400	3,000,000	2,400,000	1,000	170 %	خيطان
أرض فضاء	450	550	350	2,750,000	1,750,000	5,000	250 %	الضجيج (جنوب خيطان)
أرض فضاء	800	850	750	850,000	750,000	1000	80 % أرضي 50 % ميزانين	العارضية مخازن (شوارع رئيسية)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد أصاب الانخفاض محافظة الأحمدية أيضاً حيث سجل الانخفاض ما نسبته 21.6 % وخصوصاً في منطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري.

وصف العقار	م/س الربع الأول *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	1,100	1,200	1,000	900,000	750,000	750	300 %	المنقف (العزيرية)
أرض فضاء	2,900	3,000	2,800	2,250,000	2,100,000	750	170 %	الفحيحيل (شارع الدبوس)
أرض فضاء	2,200	2,400	2,000	1,800,000	1,500,000	750	170 %	الفحيحيل (شوارع داخلية)

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

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

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

شهدت القسائم الصناعية انخفاضاً مماثلاً في الأسعار في معظم المحافظات وقد سجلت منطقة ميناء عبدالله (تخزين الصلبوخ المستورد) في الأحمدية أعلى نسبة في الانخفاض 41.9% تلاها منطقة شرق الأحمدية بمحافظة الأحمدية بنسبة انخفاض 34.3%. وجاءت محافظة مبارك الكبير لتحتل المرتبة الثانية في الانخفاض بنسبة 26.2%، وقد سجلت الفروانية انخفاضاً مماثلاً لمنطقة الجهراء بنسبة 20%، أما منطقة الشويخ الصناعية والعاصمة فقد احتلت المرتبة الأخيرة فيما يتعلق بنسب الانخفاض حيث سجلت انخفاضاً بنسبة 15.8% خلال الربع الأول من العام الحالي مقارنة بالربع الأخير من العام الماضي.

خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

طال الانخفاض أسعار المزارع خلال الربع الأول من عام 2009 بالمقارنة بالربع السابق بعد انتهاء فصل الشتاء حيث تخصص الجواخير لاستخدامها كمنتجات واستراحات من معظم الأسر الكويتية حيث تراوحت نسب الانخفاض ما بين (10% - 27%)، حيث استقر سعر جواخير كبد التي تبلغ مساحتها 2500 متر ما بين 45,000 - 60,000 ديناراً كويتياً للجواخور المبنية والمجهز.

الربع الأول 2009*	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
3,500	4,600	2,400	230,000	120,000	50,000	الوفرة
1,500	2,000	1,000	200,000	100,000	100,000	العبدلي
3,150	3,500	2,800	3,500,000	2,800,000	1,000,000	الصليبية (مزارع)
875	950	800	950,000	800,000	1000	لأنوع الخيران

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

سادساً : أسعار الشاليهات:

انخفضت أسعار الشاليهات خلال الربع الأول من العام الحالي بمعدل يتراوح ما بين 9 - 28 % بالمقارنة بالربع السابق له، ويوضح الجدول التالي بعضاً من الأسعار الخاصة بالشاليهات:

وصف العقار	م/س الربع الأول *2009	سعر متر الواجهة البحرية		القيمة بالدينار الكويتي		طول الواجهة البحرية	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	11,500	14,000	9,000	210,000	135,000	15	ميناء عبدالله
أرض فضاء	12,500	14,500	10,500	217,500	157,500	15	الضباية
أرض فضاء	17,500	20,000	15,000	300,000	225,000	15	الجليعة
أرض فضاء	22,500	25,000	20,000	375,000	300,000	15	بنيدر
أرض فضاء	13,500	15,000	12,000	225,000	180,000	15	النويصيب

سابعاً: أسعار شقق التمليك:

استقر مستوى الطلب على شقق التمليك في الربع الأول من العام الحالي، حيث تزايد المعروض من الشقق وتراوح مستوى التشطيب ما بين عادي وتشطيب سوبر ديلوكس، وقد استقر متوسط أسعار شقق التمليك في الربع الأول 2009 بالمقارنة بالربع السابق له ليتراوح ما بين 350 - 650 ديناراً كويتياً للمتر المربع من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية مع وجود تركيز بمحافظة حولي والفروانية بغرض السكن أو إعادة الاستثمار.

وتجدر الإشارة إلا أنه قد لوحظ استقرار متوسط سعر بيع المتر المربع من مساحة الشقة في العقارات المطلّة على البحر بشكل مباشر (شارع الخليج العربي) لتتراوح بين 900-1200 ديناراً كويتياً، مع توفير سرداب لمواقف السيارات، ويرتفع سعرها بارتفاع الدور وإطلالة الشقة، ويلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دوراً كبيراً في تسويق الشقق، بالإضافة إلى الخدمات المتوفرة في الشقة (حمام سباحة، أمن وسلامة، صيانة 24 ساعة، إدارة للعقار، جيم صحي). وغالباً ما يكون التشطيب بمستوى ديلوكس إلى سوبر ديلوكس، حيث يشهد هذا المنتج إقبلاً ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للرغبة بالسكن أو إعادة التأجير.

وبشكل عام تتمتع شقق التمليك بميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية، وسهولة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وتحقيق عوائد مجزية جراء التأجير فضلاً عن وجود طلب عليها من قبل المواطنين والمقيمين. كما يستقطب شرائح معينة من المواطنين منها الشباب حديثو الزواج وصغار المستثمرين والنساء بصفة خاصة بالإضافة إلى كبار السن الذين تزوج أبناءهم وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم.

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

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

ثامناً: نسب الإشغال والإيجارات:

انخفضت نسب الإشغال عن معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90.85 % حتى أنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 96 %.

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 160 - 220 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و260-180 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و220 - 350 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 400.250 ديناراً كويتياً، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد انخفض ليتراوح متوسط الإيجار بين 25-10 ديناراً كويتياً للمتر المربع ويصل 35 - 40 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة. ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 7-8 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 9 ديناراً كويتياً لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب. كما انخفض متوسط سعر متر التأجير المربع في الفحيحيل ليصل إلى 6.75 - 7.5 ديناراً كويتياً في ظل حدوث انخفاض ملموس مواز في متوسط أسعار الأراضي في المنطقة، أما المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، فقد انخفض سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب ليتراوح ما بين 11-12 ديناراً كويتياً للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت انخفاضاً وتغيراً ملحوظاً عن الربع الرابع من عام 2008 وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 12-40 ديناراً كويتياً في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع. أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية (12-20) ديناراً كويتياً للمتر المربع بينما ينخفض سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 17-12 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الإستثمارية في محافظات الكويت " الربع الأول 2009 "

المحافظة	المنطقة	غرفة وصالة (50-48) م	غرفتين وصالة وحمام (58-60) م	غرفتين وصالة وحمامين (74-70) م	غرفتين وحمامين وخادمة (85-80) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (85-80) م
حولي	السالمية	180	210-200	240-220	260-250	350-320
	حولي	170	220-210	225-220	260-240	340-320
	الجابرية	180	220-210	240-220	260-250	340-320
	الشعب	200	240-225	280-260	300-260	380-340
	الشعب البحري	220	240	300-280	320-300	400-360
العاصمة	شرق	220-200	260-250	300	350-320	400-360
	القبلة	220	250-240	300-280	320-300	360-350
	المقوع الشرقي	200	240-230	300-260	320-300	380-340
	دسمان	220	250-240	320	350-340	420-380
	بنيد القار	200	250-240	300	340-320	400
الفروانية	خيطان	165	200-190	220-210	240-220	300-260
	الفروانية	165	200	220-210	240-225	300-260
	جليب الشيوخ	170	200	230-220	-	-
	الرقعي	165	200-190	220-210	240	280-260
الاحمدي	الفيحاء	160	180	200-190	225-220	275-250
	المهولة	160	180	200-190	226-220	275-250
	أبو حليفة	160	180	200-190	227-220	275-250
	المنقف	160	180	200	228-220	275-250
	الفحيحيل	170	180-200	210-200	240-220	280-260
الجهراء	الجهراء	165	200-190	220	240-225	280-260

* القيم الإيجارية تشمل العقارات ذات المواقع الداخلية وفق تشطيب عام جيد.
* تزداد القيم الإيجارية للشقق المطلة على مواقع متميزة (البحر، الشوارع الرئيسية، خدمات المنطقة ...) وكلما ارتقى مستوى تشطيب العقار، بالإضافة إلى نوع الخدمات المقدمة ضمن الإيجار (حمام سباحة، جيم صحي، مواقف سيارات، خدمات ستالايت وإنترنت، أمن وحراسة.....).

* القيم الإيجارية بشقق السكن الاستثماري، ولا تشمل الأنشطة التجارية (صالون، مشغل نسائي ...).

* القيم الإيجارية المرفقة بالجدول لا تشمل التيار الكهربائي (رسوم الكهرباء على عاتق المستأجر وليس المالك).

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2009 - الكويت

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

المناطق	السرداب متوسط متر التاجير المربع	الأرضي متوسط متر التاجير المربع	الميزانين متوسط متر التاجير المربع	المكاتب متوسط متر التاجير المربع
السالمية	20-15	35-25	20-16	8
حولي	16.5-12.5	35-21	20-15	8
الفروانية	20-16	40-35	20	8-7
خيطان	20-16	35-25	20	8-7
المنقف	13 - 10	25	15	العزيرية
الفحيحيل	15-12	35-25	20-16.6	8-7
الضجيج	2.5	"10"	6-5	-
المدينة/الكويت	10	25-30	12	8



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

المناطق	السرّاب متوسط متر التّاجير (المخازن)	الأرضي متوسط متر التّاجير (معارض)	الميزانين متوسط متر التّاجير (مكاتب)
الشويخ الصناعية	4-3.5	40-12	8-3.5
الري	4-3.5	20-12	8-3.5
صباحان	3	* 6-4	3
العاضية	3	"6.5"	5-3
الأحمدي	4-2	14-8	5-3.5
الفحيحيل	4-2.5	16-12	5-3

وهنا ينبغي الإشارة إلى أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في بيتك يعتمد على دراسة كل عقار على حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار.