

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول 2007

الكويت





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول 2007



مقدمة

على الرغم من الانخفاض الطفيف في حجم التداولات خلال الربع الأول من عام 2007 مقارنة بالربع الرابع من عام 2006، إلا أن حركة السوق العقاري قد شهدت انتعاشاً خلال الفترة من يناير حتى مارس 2007 مدفوعة بارتفاع مؤشرات أسعار العقارات، وزيادة الطلب على العقارات الاستثمارية والسكنية بشكل كبير. وهو ما يمكن تفسيره بعودة العقار إلى بؤرة اهتمام المستثمرين هرباً من عدم استقرار الأوضاع في سوق الكويت للأوراق المالية وانتقال السيولة من البورصة المالية إلى البورصة العقارية، وهو ما دعمته البنوك المحلية والشركات الاستثمارية من خلال إطلاق عدة صناديق عقارية للاستحواذ على المستثمرين المتجهين بقوة نحو سوق العقار.

ونتيجة لذلك فقد شهدت أسعار وتداولات العقارات الاستثمارية انتعاشاً غير مسبوق، وارتفعت حصته في اجمالي التداولات، وزاد الطلب على بعض المناطق المتميزة وكذلك المناطق التي ما زالت تفتقر إلى البنية التحتية انتظاراً لتحقيق ربحية أعلى. كما زاد الإقبال أيضاً على تداول العقارات الخالصة لقوانين البناء، فضلاً عن محاولات تحويل بعض المناطق السكنية إلى استثمارية.

وإذا استمرت الطفرة العقارية على حالها، فإنه يتوقع أن يحقق السوق العقاري رقماً قياسياً جديداً مقارنة بعام 2006 والذي شهد ارتفاعاً كبيراً في حجم الصفقات والتداولات. حيث ما زالت المؤشرات الإيجابية تدفع السوق نحو مزيد من الارتفاع والتي تتمثل في زيادة حجم السيولة المتاحة لدى الأفراد والمستثمرين واستمرار تحقيق فائض مالي على مستوى الموازنة العامة للدولة، وهو ما أدى إلى زيادة الإنفاق الخاص والحكومي انعكس في شكل تطور عمراني واقتصادي ملموس، حيث يتوقع أن يصل حجم المشروعات العقارية الخاصة والحكومية إلى حوالي 70 مليار دينار كويتي خلال الخمس سنوات المقبلة، وهو ما من شأنه أن يزيد حالة الراج والطلب على بقية القطاعات والصناعات المرتبطة بقطاع العقار.

وقد شهد الربع الأول من عام 2007 حالة من الترقب والانتظار نتيجة لاستقالة الحكومة الكويتية، والذي انتهى بإجراء تشكيل جديد يقع على كاهله مهمة حثيئة وتشجيع المستثمرين على دخول سوق العقار وتذليل العقبات والقيود التي خُدم من نمو هذا القطاع الواعد وإفساح المجال للقطاع الخاص وإعطائه دوراً أكبر للمساهمة في تنشيط مشروعات البنية التحتية، وحل مشكلة الإسكان، وزيادة حجم المعروض من الأراضي والوصول إلى تطوير سريع للبنية التحتية في المناطق الجديدة بالشكل الذي يخفف من تضخم وارتفاع الأسعار في ظل ندرة العقارات المتاحة، ويعمل على استقطاب رؤوس الأموال الكويتية نحو الداخل بدلاً من خروجها بحثاً عن فرص استثمارية عقارية في الخارج أو في منطقة الخليج.

وعلى الرغم من الانخفاض الذي شهدته التداولات العقارية في قطاع السكن الخاص والقطاع التجاري إلا أن مؤشرات الأسعار ما زالت تتجه نحو الارتفاع نتيجة لندرة هذه الأراضي والمساكن، وزيادة الإقبال عليها مدفوعاً بزيادة عدد السكان وارتفاع متوسطات الدخل، فضلاً عن ارتفاع نسبة الإشغالات وزيادة الإقبال على الاستثمار العقاري.

مؤشرات التداول العقاري

فعلى صعيد السوق العقاري، شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الأول من عام 2007 إنخفاضاً قيمته 37.814 مليون دينار كويتي بنسبة انخفاض طفيفة قدرها 4.4% مقارنة بالربع الرابع من عام 2006 والبالغ قيمته 858.707 مليون دينار كويتي والذي مثل طفرة مقارنة بالأربع السابقة في عام 2006.

الصفقات العقارية للسكن الخاص

شكلت الصفقات العقارية للسكن الخاص ما نسبته 56.1% من إجمالي التداولات البالغة 820.893 مليون دينار كويتي. حيث سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 460.594 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2007 كما انخفضت قيمة التداولات بنسبة 9.6% عن الربع الرابع من عام 2006، حيث شهدت التداولات العقارية الخاصة انخفاضاً فيما يتعلق بعدد الصفقات التي بلغت 2495 صفقة عن الربع الأول من عام 2007 مقارنة بـ 2853 عن الربع الرابع من عام 2006. في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2007 ليصل إلى 187.6 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 178.7 ألف دينار كويتي خلال الربع الرابع من عام 2006 وذلك لإنخفاض عدد الصفقات بنسبة 13.9%. ولارتفاع أسعار بعض المناطق في نفس الوقت. وقد سجل شهر مارس 2007 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 47% من إجمالي التداولات الخاصة خلال الربع الأول من عام 2007 في حين جاء شهر يناير في المرتبة الثانية بحصة قدرها 32%. وجاء شهر فبراير في المرتبة الأخيرة بحصة قدرها 21% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الاستثمارية

ارتفعت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الأول من عام 2007 لتصل إلى 320.220 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 257.841 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2006 بنسبة ارتفاع بلغت 24.2%. وقد جاء شهر مارس في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الأول من عام 2007 مسجلاً ما قيمته 132.220 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر فبراير في المرتبة الثانية للتداولات حيث بلغ متوسط حجم التداولات الاستثمارية ما قيمته 112.881 مليون دينار كويتي. وجاء شهر يناير في المرتبة الثالثة مسجلاً تداولاً قيمته 74.894 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2007 ما قيمته 644 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 568 ألف دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2006 وهو ما يشير إلى ارتفاع جيد في عدد الصفقات بنسبة 9.7% مصحوباً بارتفاع في قيمة التداول ومؤشرات الأسعار.



وهذا الارتفاع في تداول الصفقات الاستثمارية يتوافق مع المؤشرات الإيجابية التي تشير إلى عودة النشاط إلى السوق الاستثماري وارتفاع أسعار السكن الاستثماري وزيادة الطلب على بعض المناطق والعقارات المتميزة وكذلك العقارات الاستثمارية التي ما زالت تفتقر إلى البنية التحتية انتظاراً لتحقيق أرباح أعلى بفعل عودة بعض مستثمري العقار من سوق الأوراق المالية التي ما زالت تشهد حركات تصحيحية وإقبال بعض المستثمرين على شراء عقارات تشتمل على مخالفات عقارية على الرغم من ارتفاع مخاطر الاستثمار فيها . فضلاً عن تعديل الأوضاع من مستثمر مضارب إلى مستثمر حقيقي في العقار الاستثماري في ظل استمرار ارتفاع نسب الإشغال بفعل زيادة معدلات نمو السكان لاسيما المقيمين منهم.

الصفقات العقارية التجارية

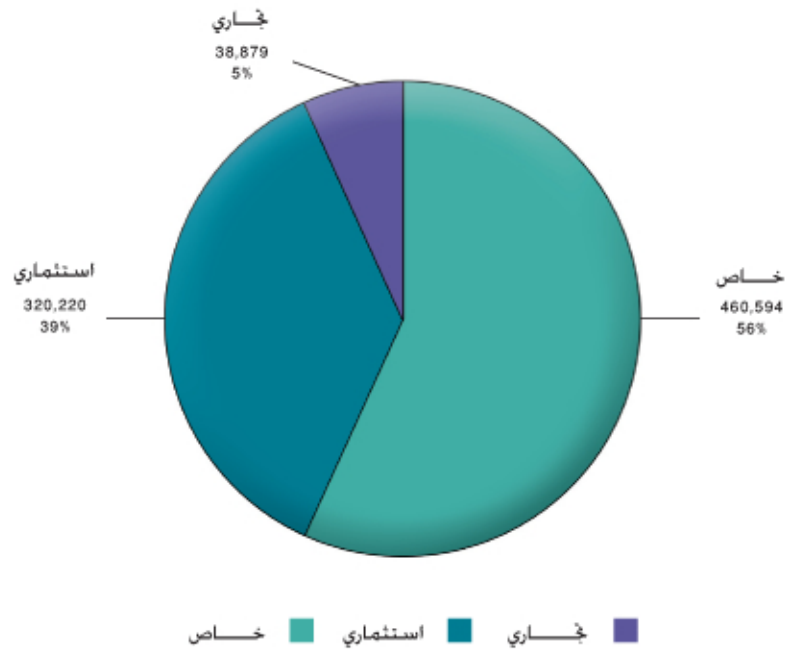
انخفض إجمالي تداولات العقارات التجارية خلال الربع الأول من عام 2007 على الرغم من زيادة الطلب على بعض المواقع التجارية مع ندرة المعروض حيث انخفضت قيمة التداولات بنسبة 56.1% مسجلة ما قيمته 38.879 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الرابع من عام 2006 والبالغ 89.947 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى استمرار انخفاض نصيبها من إجمالي التداولات لتقترب من 5% . على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقتربت نصيبها ليصل إلى 56% والصفقات الاستثمارية البالغة 39% . وقد احتل شهر مارس المرتبة الأولى حيث وصل إلى 14.850 مليون دينار كويتي. بينما سجل شهر يناير أدنى التداولات خلال الربع الأول من عام 2007 حيث وصل حجم تداولاته 10.294 مليون دينار كويتي. في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2007 ما قيمته 1.555 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 3.101 ألف دينار كويتي للربع الرابع من عام 2006 ويعود انخفاض حجم الصفقة الواحدة إلى انخفاض عدد الصفقات التجارية. وانخفاض قيمتها. نتيجة لندرة العقارات التجارية ووصول أسعارها إلى معدلات فياسية وندرة المعروض منه في ظل حالة الاستقرار الاقتصادي وزيادة الإنفاق الحكومي والخاص على المشروعات وارتفاع حجم الاستهلاك العائلي . وفي ظل رفع أجور بعض الفئات والشرائح في المجتمع الكويتي. وارتفاع متوسط دخل الفرد الكويتي بنسبة ارتفاع تصل إلى 24.3% مما يزيد من حجم الطلب والاستهلاك ويدفع المستثمرين إلى مزيد من التوسع وهو ما يرفع الطلب على العقارات التجارية.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2006 والربع الأول من سنة 2007



إجمالي التداولات العقارية عن الربع الأول من سنة 2007



مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص :

شهدت أسعار السكن الخاص خلال الربع الاول من عام 2007 حالة من الارتفاع عن مستوياتها السابقة في الربع الرابع من عام 2006 بنسب تصل إلى 7% مدفوعة بزيادة عدد طلبات الإسكان وذلك على الرغم من سعي الدولة لتوفير البنية الأساسية في بعض المناطق وعودة حركة التداول عليها ومحاولات تنشيط السوق العقاري بزيادة عدد المعارض العقارية بالإضافة الى سعي الدولة لزيادة المعروض السكني بإنشاء مدن جديدة مثل مدينة عريفجان النموذجية جنوب البلاد وتوفير البنية الأساسية في بعض المناطق وعودة حركة التداول عليها. حيث أعلنت وزارة الأشغال منذ منتصف العام 2006م عن تخصيص مساكن لأصحاب الطلبات المنتظرة والمتراكمة منذ عام 1992 والتي تزيد عن 60 ألف طلب .

ويعكس استمرار الارتفاع في أسعار الأراضي السكنية خلال الربع الاول من عام 2007 رغبة العديد من المواطنين في البناء او الإقامة في المناطق القريبة من المدينة او المناطق الداخلية وعدم رغبتهم في السكن في المناطق الجديدة البعيدة عن مركز المدينة والمطروحة من قبل الدولة. وقد ساهم في ارتفاع أسعار أراضي السكن الخاص . ارتفاع تكلفة البناء وأسعار المواد واليد العاملة وحد ذلك من قدرة بعض المواطنين على شراء الأراضي الفضاء السكنية في ظل تضخم اسعارها وتوجههم نحو شراء منازل جاهزة للسكن وذلك لاستغلال قرض بنك التسليف والادخار ليكون دفعة مقدمة لهم لشراء هذا السكن على الرغم من ان هذه النوعيات قد لا تلبى طموحاتهم ورغباتهم في بناء منزل العمر.

وقد كان لدخول بعض الشركات الاستثمارية مجال توفير السكن الخاص او الأراضي السكنية لمواجهة الطلب الأخذ في النمو والتأثير في الأسعار بدفعها نحو الارتفاع إلا أننا نعتقد ان توسعة رقعة هذه الشركات سيخلق أجواء من المنافسة تدفع الأسعار إلى الاستقرار.

وقد سجلت مؤشرات الأسعار في « بيتك » أعلى ارتفاع لأسعار الأرض السكنية خلال الربع الأول من العام الحالي في محافظة العاصمة حيث وصل إلى 577 دينار كويتي في المتوسط . واستمرت أسعار منطقة الشويخ السكنية وضاحية عبد الله السالم . في تبوء المرتبة الأولى كأعلى سعر في محافظة العاصمة حيث سجلت 700-800 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط . أما المواقع المتميزة فقد وصلت أسعارها بين 800 - 1000.دك للمتر المربع.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد سجلت منطقة الشامية أعلى نسبة ارتفاع خلال الربع الأول حيث بلغت ما نسبته 30% يليها منطقة العديلية والنزهة بنسبة ارتفاع قدرها 20% . كما طال الارتفاع أيضا أسعار منطقة قرطبة والمنصورية والدمسة والسرة وبقية مناطق العاصمة .

متوسط الربع الأول 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي (دك)		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
900	1200	600	900,000	450,000	750	ضاحية عبدالله السالم
790	1100	480	1,100,000	480,000	1,000	ضاحية عبدالله السالم
850	1200	500	1,200,000	500,000	1,000	الشويخ السكني
950	1100	800	550,000	400,000	500	الشويخ السكني
567	733	400	550,000	300,000	750	الفيحاء
600	700	500	350,000	250,000	500	كيفان
378	713	43	535,000	32,000	750	كيفان
600	700	500	350,000	250,000	500	العديلية
557	713	400	535,000	300,000	750	العديلية
693	907	480	680,000	360,000	750	النزهة
510	600	420	600,000	420,000	1,000	المنصورية
557	713	400	535,000	300,000	750	المنصورية
517	667	367	500,000	275,000	750	القادسية
725	1000	450	1,000,000	450,000	1,000	الشامية
590	713	467	535,000	350,000	750	اليرموك
545	650	440	650,000	440,000	1,000	الخالدية
500	560	440	280,000	220,000	500	السرة



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وسجلت محافظة مبارك الكبير 412 دينار كويتي لسعر المتر المربع في المتوسط. إلا أن هناك بعض المناطق قد شهدت تداولا وارتفاعا ملحوظا في منطقة أبو الحصانية والعقيلة وأبو فطيرة والفنيطيس نظرا لقرب استكمال مشروعات البنية الأساسية فيها في حين استقرت الأسعار في مناطق صباح السالم والعدان والقصور.

متوسط الربع الأول 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي (دك)		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
513.3	600	427	450,000	320,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
331.3	400	263	160,000	105,000	400	المسيلة (شرق القرين)
281.3	350	213	140,000	85,000	400	أبو فطيرة (شرق القرين)
262.5	300	225	120,000	90,000	400	العدان (بيت حكومي)
406.3	463	350	185,000	140,000	400	العدان (قسائم)
400.0	450	350	180,000	140,000	400	القصور (قسائم)
400.0	450	350	180,000	140,000	400	مبارك الكبير (اقسام)

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 285.2 دينار كويتي للمتر المربع . وقد شهد الربع الأول من عام 2007 ارتفاع التداول في مناطق (جليب الشيوخ - خيطان - الفروانية) حيث شهد الربع الأول الارتفاع على الطلب في منطقة اشبيلية والتي ارتفع السعر فيها بمعدلات كبيرة ليصل سعر المتر فيها إلى 400 دك للمواقع المتميزة في بعض المناطق الجيدة بينما سجل متوسط سعر المتر 318 دك لبعض المناطق العادية بعد أن كان سعره 280 دك للمتر في الربع الرابع من عام 2006 .

وقد استقرت أسعار منطقة الأندلس عند 270 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط بينما استقرت العارضية عند متوسط سعر 227 دك للمتر المربع .



تقرير بيتك من سوق العقار المحلي

متوسط الربع الأول 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي (دك)		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
270.0	300	240	150,000	120,000	500	الأندلس
318.8	400	238	160,000	95,000	400	اشبيلية
256.7	293	220	220,000	165,000	750	خيطان (غير مشاع)
340.0	373	307	280,000	230,000	750	ج / الشيوخ
225.0	250	200	150,000	120,000	600	صباح الناصر
250.0	300	200	120,000	80,000	400	الفرديس (بيت قائم)
300.0	350	250	140,000	100,000	400	الرحاب (بيت قائم)

أما محافظة الأحمدية فوصل سعر المتر فيها الى 271 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط حيث شهدت أعلى ارتفاع في السعر في منطقة الشريط الساحلي بمعدل نمو بلغ 7.6% ليصل السعر الى 566 دينار كويتي للمتر المربع.

متوسط الربع الأول 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي (دك)		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
980.0	1,067	893	800,000	670,000	750	الشريط الساحلي ج على البحر
566.7	600	533	450,000	400,000	750	الشريط الساحلي ج على الرئيسي
386.7	400	373	300,000	280,000	750	الشريط الساحلي ج شوارع داخلية
93.8	100.0	88	40,000	35,000	400	الوفرة سكني (بيت قائم)
262.5	300.0	225	120,000	90,000	400	جابر العلي (بيت قائم حكومي)
343.8	412.5	275	165,000	110,000	400	جابر العلي (فسائم)
250.0	300.0	200	120,000	80,000	400	الرقفة

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



أما محافظة حولي فاستقر سعر المتر عند 525 دينار كويتي في المتوسط وسجلت مناطق (بيان - غرب مشرف - جنوب السرة) متوسط سعر يصل الى 463 دينار كويتي أما المناطق المطلة على الشريط الساحلي فقد تراوح سعرها بين 650-2200 دينار كويتي مقارنة بـ 900 دك - 1633 دك للمتر المربع في الربع الرابع من عام 2006 .

متوسط الربع الأول 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي (دك)		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
600.0	700	500	280,000	200,000	400	الشعب
316.7	353	280	265,000	210,000	750	الجابرية
290.0	333	247	250,000	185,000	750	الرميثة
430.0	480	380	480,000	380,000	1000	الرميثة (شارع الأقصى)
290.0	333	247	250,000	185,000	750	سلوي
450.0	480	420	480,000	420,000	1000	سلوي (شارع الأقصى)
633.3	667	600	500,000	450,000	750	سلوي شارع التعاون
350.0	400	300	200,000	150,000	500	بيان
462.5	500	425	200,000	170,000	400	بيان قطعة 13
320.0	373	267	280,000	200,000	750	مشرف
525.0	600	450	240,000	180,000	400	غرب مشرف (مبارك العبدالله)

وسجلت محافظة الجهراء متوسط سعر 294 دينار كويتي للمتر المربع وقد شهدت منطقة الجهراء استقراراً في حجم الطلب على السكن الخاص نتيجة للنمو السكاني العالي في المنطقة وموقعها الاستراتيجي كمحطة مرور لناقلات الشحن للعراق. بالإضافة الى زيادة عدد المجمعات التجارية لتلبية الطلب الاستهلاكي المتزايد في المنطقة خصوصاً في منطقة القصر والتي سجلت معدل ارتفاع بلغ 4% لمتوسط سعر المتر المربع .



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط الربع الأول 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي (دك)		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
63.3	173	153	130,000	115,000	750	القصر
95.8	233	158	140,000	95,000	600	القصر (بيت قائم)
256.3	300	213	120,000	85,000	400	العيون (بيت حكومي)
387.5	413	363	165,000	145,000	400	النعيم (قسائم)
281.3	325	238	130,000	95,000	400	النعيم (بيت حكومي)
266.7	283	250	85,000	75,000	300	الواحة (بيت قائم)

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية :

حققت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً كبيراً في ظل دخول العقارات الخالفة لأنظمة البناء في مجال التداول بأسعار منخفضة نتيجة لارتفاع مخاطرها حيث لم يتم حتى الآن حل مشكلة العقارات الخالفة. واتساع مشكلة إعادة البيع سعياً نحو التخلص من المديونية وبهدف المضاربة واكتساب أرباح قدرية. حيث تراوحت نسب الارتفاع ما بين 10% إلى 22% بالمقارنة بالربع الرابع من عام 2006. أما العقارات الاستثمارية ذات المواقع المتميزة في بعض المناطق غير مخالفة فقد ارتفعت أسعارها ولا يزال الطلب عليها جيداً.

وقد سجلت محافظة الفروانية أعلى ارتفاع في الأسعار بنسبة تصل إلى 30% في بعض المناطق وبمتوسط سعر يصل إلى 573 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الأول من عام 2007 وبنسبة ارتفاع قدرها 23% عن الربع الرابع من عام 2006 وسجلت بعض القسائم المتميزة في منطقة دسمان والمقوع الشرقي أعلى سعر حيث بلغت 2500 دينار كويتي لسعر المتر خلال الربع الأول من عام 2007 وذلك لاستغلالها من قبل بعض المستثمرين لهذه الأراضي كمكاتب. أملاً منهم بتحويلها إلى إداري. بينما جاءت مناطق المواقع الداخلية مسجلة أقل سعر. في حين استقر متوسط سعر المتر شاملاً المناطق الداخلية عند 700 دينار كويتي. أما المناطق المطلّة على البحر في محافظة حولي فيتراوح سعرها بين 2400 - 2800 دينار كويتي. في حين سجلت محافظة الأحمدية سعر يصل إلى 710 دينار كويتي للمتر المربع بنسبة ارتفاع قدرها 18%. أما المناطق المطلّة على البحر فيتراوح سعر المتر ما بين 900 - 1000 دينار كويتي للمتر. وجاءت محافظة الجهراء في المرتبة الأخيرة بمتوسط سعر يصل إلى 495 دينار كويتي للمتر المربع بنسبة ارتفاع تصل إلى 16%.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



متوسط الربع الأول 2007 (دك)	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي (دك)		المساحة 2م	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
2275	2550	2000	2,550,000	2,000,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
892.5	1000	785	1,000,000	785,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
2500	3000	2000	1,500,000	1,000,000	500	المفوع الشرقي (نسبة بناء 400 %)
3750	5000	2500	5,000,000	2,500,000	1,000	دسمان (400 %)

ثالثا: أسعار العقارات التجارية :

أدت ندرة العرض وزيادة الطلب على الأراضي التجارية وخاصة داخل المدينة الى ارتفاع أسعارها بشكل قياسي وذلك سعيا نحو الاستفادة من رفع نسب البناء والسماح بارتفاعات اكبر من السابق ليصل الى مائة طابق حيث أن النمو الاقتصادي الملحوظ وارتفاع الإنفاق الاستهلاكي قد دفع المستثمرين الى العمل على توسيع أنشطتهم وهو ما يؤدي الى زيادة استمرار الطلب على المساحات التجارية وبرز أنماط وعادات شرائية تدفع لزيادة عدد مراكز التسويق والبحث عن مناطق تجارية أخرى غير المدينة في الفحيحيل والفروانية والجهراء.

فقد واصلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعها الملحوظ خلال الربع الاول من عام 2007 بنسبة تتراوح بين 4% الى 30% حسب المناطق مقارنة بالربع الرابع من عام 2006 حيث تراوحت أسعار التداول داخل المدينة ما بين 4000 - 12000 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط. وذلك نتيجة لندرة هذا النوع من الأراضي وزيادة الطلب عليه من قبل الشركات المحلية، فضلا عن دخول شركات أجنبية تبحث بدورها عن مستوى جيد من المباني. حيث تقوم بتأجير مباني إدارية بأكملها بمجرد الانتهاء من تشييدها، وهو ما يدفع الأسعار نحو مزيد من الارتفاع في كل من أسعار العقارات وقيم الإيجارات.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط الربع الأول 2007 (د.ك)	سعر المتر المربع (د.ك)		القيمة بالدينار الكويتي (د.ك)		المساحة م ²	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
4,000	5,000	3,000	2,500,000	1,500,000	500	300	المدينة (سوق المباركية)
10,000	11,000	9,000	5,500,000	4,500,000	500	520	المدينة (شارع أحمد الجابر)
9,500	10,000	9,000	5,000,000	4,500,000	500	620	المدينة (شارع مبارك الكبير)
10,250	11,000	9,500	5,500,000	4,750,000	500	620	المدينة (شارع فهد السالم)
4,400	5,200	3,600	2,600,000	1,800,000	500	300	المدينة (شارع علي السالم)
4,950	5500	4,400	2,750,000	2,200,000	500	300	المدينة (شارع الغريلي)
7,500	8000	7,000	4,000,000	3,500,000	500	520	المدينة (شارع علي السالم)

وقد سجلت محافظة الجهراء أعلى سعر بنسبة 8-40% مقارنة بالربع الرابع من عام 2006 حيث سمح البناء التجاري في منطقة المركز التجاري والإداري والتي شهدت تداولا ملحوظا وارتفاعا ملموسا في الأسعار.

ثم جاءت في المرتبة الثالثة محافظة حولي بنسب ارتفاع 25% وجاء شارع شارع سالم المبارك في المرتبة الثانية بالنسبة للسعر حيث يتراوح السعر ما بين 3800 - 4200 دينار كويتي في المتوسط يليه شارع البحرين حيث تراوح سعر المتر بين 2000 - 2100 دينار كويتي. ثم تلتها محافظة الفروانية بنسب تصل إلى 20% وجاء شارع مناور في المرتبة الأولى ليصل إلى 3200 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط.

والأمر اللافت للنظر هو استمرار زيادة الأسعار في منطقة الضجيج جنوب خيطان نتيجة للطلب المتزايد عليها من بعض الشركات. وندرة الأرض الفضاء في منطقة الضجيج القديمة خلف المطار وارتفاع أسعارها حيث تراوح متوسط السعر بين 500-650 دينار كويتي.



رابعاً: أسعار القسائم الصناعية " عقود المنفعة والتخازن " :

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الأول من عام 2007 بنسب تصل إلى 12 % بالمقارنة بالربع الرابع من عام 2006 ، وخصوصاً في منطقة الشويخ الصناعية.

خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

ارتفعت أسعار المزارع خلال الربع الأول من عام 2007 بنسبة 7 % بالمقارنة بالربع الرابع من عام 2006 حيث استقر سعر جواخير كبد ما بين (65,000 - 85,000 دك) للجاحور المبني والمجهز في حين يصل إلى (35000 - 42000) دينار كويتي للجاحور غير المجهز بمساحة 2500 متر مربع. واستقرت أسعار الجواخير في رجم خشمان حيث تراوح السعر بين (25000 - 35000) دينار كويتي . وفروسية الاحمدي ما بين (25000 - 30000) دينار كويتي.

سادساً: أسعار شقق التمليك :

استمر الطلب على منتج شقق التمليك من بعض فئات المجتمع في الارتفاع والنشاط إلا أنه في ضوء زيادة المعروض من الشقق المختلفة المواصفات بين تشطيب سوبر ديلوكس وتشطيب عادي وتوجه بعض المستثمرين إلى منتج التمليك بدلاً من الاستثمار في التأجير. فقد استقر متوسط أسعار شقق التمليك للربع الأول من عام 2007 من 331.5 - 520 دينار كويتي مقارنة مع الربع الرابع من عام 2006. ويتمتع هذا المنتج بميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية وانخفاض تكلفة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وحقائق عوائد لا بأس بها جراء التأجير. فضلاً عن وجود طلب عليه من قبل المواطنين . وقد بدأت هذه النوعية من العقارات تشهد عزوف بعض المستثمرين عن الاستثمار في هذه المناطق نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

ملاحظات	مواصفات الشقة	متر البيع	سعر العرض	المساحة 2م	المنطقة	م	الحافظة
واجهة داخلية / تحت التشطيب (3 أشهر) شارع شرحبيل	غرفتين وصالة وحمامين وخادمة	400	30,000	75	حولي	1	الحي
واجهة شارع شرحبيل تحت التشطيب (3 أشهر)	غرفتين وصالة وحمامين وخادمة	426.6	32,000	75	حولي	2	
سنة ونصف / بحالة جيدة	غرفتين وصالة وحمام	447.7	30,000	67	السالمية	3	
تشطيب بيلوكس جاهزة للبيع	صالة استقبال وغرفة طعام ومطبخ رئيسي وغرفة خادمة مع حمامها وحمام خارجي وغرفة نوم رئيسية وحمامها مستقبلي وغرفة نوم مستقلة	518	58,000	112	الجابرية	4	
تشطيب بيلوكس جاهزة للبيع	صالة استقبال وغرفة طعام وحمام صيفي ومطبخ رئيسي وغرفة خادمة مع حمامها وغرفة رئيسية مع حمامها وغرفتين وحمام	545	79,000	145	الجابرية	5	
تشطيب بيلوكس جاهزة للبيع	* بيلوكس دورين : الدور السفلي : (صالة استقبال وغرفة طعام وغرفة رئيسية وبلكونة ومطبخ رئيسي مع مغسلة صيفي وحمام وغرفة سانسو وحمام الدور العلوي : (غرفة نوم رئيسية مع حمامها وغرفتين وحمام وصالة معبلة وغرفة خادمة بحمامها)	504.8	104,000	206	الجابرية	6	
سنتين / استقطاع غرفة من مربع الدور بعد الكهرباء	3 غرف وصالة وحمامين وخادمة	347.8	32,000	92	الفتطاس	7	الأحياء
تشطيب بيلوكس	3 غرف وصالة وصالون وخادمة و4 حمامات	379.3	55,000	145	المهيولة	8	
5 سنوات / بحالة جيدة	3 غرف وصالة وحمامين وخادمة بحمامها	333.3	35,000	105	المنقف	9	
سنتين / بحالة جيدة	غرفتين وصالة وحمامين	378.3	28,000	74	المهيولة	10	
اكتر من سنتين / 82م بعد اتصال الكهرباء خلف مجمع اليلم	غرفتين وصالة وحمامين مع اضافة غرف خادمة وحمامها بعد اتصال الكهرباء	450.7	32,000	71	الفروانية	11	الفروانية



سابعاً: نسب الإثغال والإيجارات:

واصلت نسب الإثغال معدلاتها المرتفعة على مستوى جميع أنواع العقارات حيث تراوحت تلك النسبة بين 97 - 98 % حتى إنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 100 % . وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 120 - 180 دينار كويتي لغرفة وصالة، و 135 - 200 دينار كويتي غرفتين وصالة، و 150 - 260 دينار كويتي غرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة. أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فتتراوح إيجارها ما بين 190 - 380 دينار كويتي. وتختلف الأسعار وفقاً لنوعية التصميم والمواقع المتميزة.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فيتراوح متوسط الإيجار بين 11 - 18 دينار كويتي للمتر ويصل إلى 25 دينار كويتي في المواقع المتميزة. ويتراوح معدل إيجار المتر في المكاتب بين 7 - 11 دينار كويتي لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 14 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب. وقد ظهر نوع جديد من المكاتب وهو المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرنارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة، وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة. وقد يصل سعر المتر التأجيري لهذه المكاتب ما بين 12 - 14 دينار كويتي للمتر وقد يزيد عن ذلك.

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 حده، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار .