

بيت التمويل الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

العالم... بيتك

kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان



تقرير بيتك عن
سوق العقار المحلي
خلال الربع الثاني 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 الشبشير
إدارة التسويق والعلاقات العامة

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

التصميم والإخراج الفني:
أحمد الراشد
إدارة التسويق والعلاقات العامة

إدارة العقار المحلي
هاتف: 22905800
فاكس: 22905804

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

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



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

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي «بيتك» أن يقدم العدد الجديد من تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي للربع الثاني من عام 2009، 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 مع إعلان مجلة بانكر ميدل ايست Banker Middle East فوز «بيتك» بجائزة أفضل بنك للتمويل السكني تقديراً لدوره الكبير في هذا المجال على مدى أكثر من 30 عاماً، استطاع خلالها توفير المسكن المناسب لنحو 30 ألف أسرة كويتية، ومشاركته في تمويل عدة مشاريع كبرى للتطوير العقاري والسكني في الكويت والخليج والعالم.

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 دوره التنموي في الاقتصاد، والمساعدة في تمكين العملاء والمستثمرين فيه 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 الثاني 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 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.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني 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

كان الحدث الأكبر في سوق العقار المحلي خلال الربع الثاني من العام الحالي هو صدور حكم محكمة الاستئناف في نهاية شهر مايو والذي أكد على أن حظر التعامل بقسائم وبيوت السكن الخاص الوارد بالقانونين رقم 8-9/2008 لا ينسحبان على البنوك الإسلامية وبينهما بيت التمويل الكويتي، والمصرح لها بتملكها والتعامل بها ورهنها لأغراض عمليات التمويل ووفقاً لما تتطلبه صيغ التمويل التي تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والمنصوص عليها في المادة 99 من قانون النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والمعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2003 بشأن البنوك الإسلامية وبالتالي فقد حكمت المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً ورفضه موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف.

وقد انعكس هذا الحكم بأن سادت حالة من التفاؤل بفعل الانفراج الذي كان سيحدث جراء تنفيذ هذا الحكم وينبئ بعودة القنوات التمويلية للسكن الخاص وتحسن حجم التداولات العقارية في السكن الخاص والاستثماري، حيث سادته شعور إيجابي لدى المواطنين الراغبين للحصول على السكن الخاص معززاً بالانخفاض الكبير في أسعار مواد البناء ووصولها إلى أدنى مستوياتها بفعل الأزمة المالية العالمية ولكن سرعان ما تم استئصال في حكم الاستئناف والمنتظر حجه للحكم في 20 يوليو الجاري.

وعلى الرغم من الاستقرار النسبي الذي شهدته السوق العقاري خلال الربع الثاني إلا أن السوق مازال يسوده حالة من الترقب والحذر سواء من قبل المستثمرين أو المشترين، إلا أن الأمر الذي بات في حكم المتوقع يتمثل في عودة النشاط والثقة إلى السوق العقاري، لاسيما الاستثماري منه حيث إننا نرصد طلباً واضحاً على تلك النوعية من العقارات والتي تتصف بعوائد مجزية مقارنة بالعوائد المصرفية المنخفضة مدفوعة برغبة العديد من المستثمرين في الحفاظ على ثرواتهم النقدية بدلاً من الاستثمار في السوق النقدي والمالي الذي شهد نشاطاً ملحوظاً خلال الربع الأخير إلا أنه مازال يتصف بالتذبذب وعدم الاستقرار وبالتالي اتساع دائرة مخاطرتهم .

في حين شهدت العقارات التجارية حالة من التراجع الواضح سواء على مستوى التداولات والتي هبطت لحاجز يقترب من النصف أو على مستوى أسعار العقارات التجارية أو على مستوى القيم الإيجارية تأثراً بالأزمة المالية العالمية وتبعاتها ولاسيما انخفاض مجمل النشاط التجاري في البلاد، ودخول الاقتصاد المحلي في حالة من الانكماش والركود في ظل رغبة الشركات المستأجرة بتخفيض نفقاتهم وتقليص مصروفاتهم على التأجير، بالإضافة إلى عدم قدرة بعض المشاريع التجارية تحت الإنشاء على الاستمرار نتيجة لشح التمويل وعدم وجود طلب جديد من مستأجرين جدد.

والحقيقة أن الحكومة مدعوة أكثر من أي وقت مضى إلى الاستثمار بقوة في القطاع العقاري حيث يعد المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي في الوقت الذي أعلنت فيه بعض الحكومات عن تأسيس أذرع استثمارية حكومية للاستثمار في العقار بهدف تحفيزه والقيام بأنشطة استثمارية عقارية مشتركة مع القطاع الخاص، حيث سجلت بعض التقارير إلى أن الكويت تعد أقل دول المنطقة إنفاقاً حيث سجل نمو الإنفاق العام نسبة أقل من 5% في حين أن نمو الإنفاق العام خلال عامي 2010/2009 من المتوقع أن يصل إلى 15% في السعودية وأكثر من 10% في عمان، وأن يتراوح ما بين 5-10% في كل من قطر والبحرين والإمارات.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

ومن هنا تظهر أهمية ضخ استثمارات حكومية استثنائية في مجال تطوير البنية التحتية الكويتية حيث بات توفير البنية الأساسية مطلباً ملحاً لتطوير البلاد، ومجالاً خصباً لضخ استثمارات جديدة تدفع النشاط الاقتصادي للنمو واجتياز الأزمة من قبل القطاعين العام والخاص، لتنفيذ مشروعات التنمية في مجال الطرق والصرف الصحي والخدمات المساندة لنمو القطاع الخاص.

وهو ما ينعكس إيجاباً على تنشيط النمو الاقتصادي والعقاري والذي يعاني جملة من المعوقات مثل:

- 1 - عدم وجود المناطق اللوجستية.
- 2 - الحاجة إلى تطوير طرق وسكك جديدة.
- 3 - توفير البنية الأساسية المساعدة للقطاع التجاري بشقيه الداخلي والخارجي والذي من شأنه أن يؤهل الكويت لتكون محوراً رائداً للتجارة العابرة تجاه الشمال.
- 4 - تلبية الاحتياجات التجارية للكويت من المشاريع القائمة مثل جسر الصبية وبناء المستشفيات والجامعات، وتطوير موانئ ومطار الكويت.
- 5 - تطوير وتحديث خدمات النقل البري .
- 6 - تحديث البنية الأساسية للاتصالات وخدماتها، وذلك كجزء رئيسي لتنشيط الاقتصاد الحقيقي بما يضمن زيادة الاستثمار العام وزيادة الإنفاق على السلع والخدمات ويلبي حاجة ملحة، وتفتح عملية توفير البنية التحتية والخدمات أمام المنافسة الخاصة وأن تقوم الحكومة بتشجيع المبادرات الخاصة وثق فيها.

ولاشك أن البنية الأساسية سوف تنعكس إيجاباً على الأجيال الحالية والقادمة إذ تشجع الطلب وتنشط الاقتصاد عبر تأثيرها على تشجيع القطاع الخاص، وخصوصاً في مجال الصناعة وتوليد صناعات جديدة رائدة لتوسيع دائرة مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي الإجمالي، وإشاعة جو من الثقة والتفاؤل في الاقتصاد، حيث ينبغي أن يترافق ضخ استثمارات جديدة مع تحسين مناخ الاستثمار وتخفيف حجم البيروقراطية في الأجهزة الحكومية وتشجيع القطاع الخاص على الدخول في الأنشطة السكنية والتجارية من خلال طرح مناطق ومدن سكنية وصناعية جديدة.

وقد كرر بيتك دعوته للإسراع في طرح مشروعات عملاقة مثل جسر الصبية أو تنمية وتطوير منطقة شرق القرين وغيرهما من المشاريع التنموية ذات العائد الاقتصادي والتنموي للبلاد مع أهمية تصافر الإنفاق الحكومي والإنفاق الخاص في الوقت الراهن بهدف إنعاش الاقتصاد وتحريكه بدلاً من الوقوف في الوضع الساكن دون إصدار قوانين محفزة أو تشريعات لتطوير العقار في القطاع العقاري المحلي أو مشروعات حكومية وخاصة للخروج من دائرة الأزمة المطبقة على جسد الاقتصاد الكويتي.

وما يدعونا للأمل إعلان الحكومة عن المحاور الرئيسية للخطة الخمسية القادمة وتصريحات العديد من المسؤولين الحكوميين على أهمية الإنفاق الحكومي والجديدة في بدء طرح عدد من المشاريع التنموية خلال الفترة القصيرة القادمة.

مؤشرات التداول العقاري:

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2009 انخفاضاً قيمته -10,170 مليون دينار كويتي، بنسبة انخفاض قدرها -2.31% مقارنة بالربع الأول من عام 2009 والبالغ قيمته 440,857 مليون دينار كويتي، وقد سجلت تداولات السكن الخاص ارتفاعاً بنسبة 24.51% والتداولات الاستثمارية العقارية بنسبة 3.748%، بينما سجلت التداولات العقارية التجارية انخفاضاً بنسبة -45.92%.

الصفقات العقارية للسكن الخاص:

سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 180,461 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2009، مرتفعة عن الربع الأول 2009 بنسبة 24.516%، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 834 صفقة للربع الثاني 2009، في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني 2009 ليصل إلى 216,380 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 196,656 ألف دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2009، وذلك لارتفاع عدد الصفقات بنسبة 12%، وارتفاع أسعار السكن الخاص في بعض المناطق في الوقت نفسه. وقد سجل شهر أبريل 2009 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 37.9% بقيمة 68,441 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 173,414 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2009 في حين جاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بقيمة 62,771 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 37.7% وجاء شهر مايو في المرتبة الأخيرة بقيمة 49,248 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 27.2% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الاستثمارية:

ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الثاني من عام 2009 ليصل إلى 149,038 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 143,658 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2009 بنسبة بلغت 3.74%. وقد جاء شهر يونيو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2009 مسجلاً ما قيمته 58,604 مليون دينار كويتي، وجاء شهر أبريل في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 53,128 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 37,304 مليون دينار كويتي.

وقد شهد الربع الثاني من عام 2009 من العام ارتفاعاً ملحوظاً في التداولات بسبب تعافي الاقتصاد واتجاه بعض المستثمرين للبحث عن فرص عقارية مدرة، حيث يبدو أن أجواء الثقة في الأسواق قد أثرت في تسجيل ارتفاع ملحوظ في مستويات الأسعار وخصوصاً أسعار العقارات الاستثمارية والسكن الخاص.

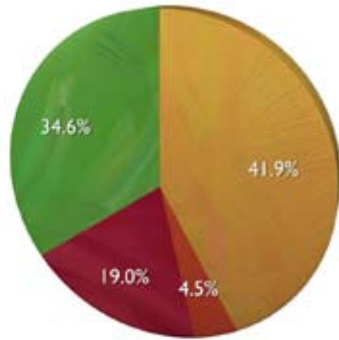
تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

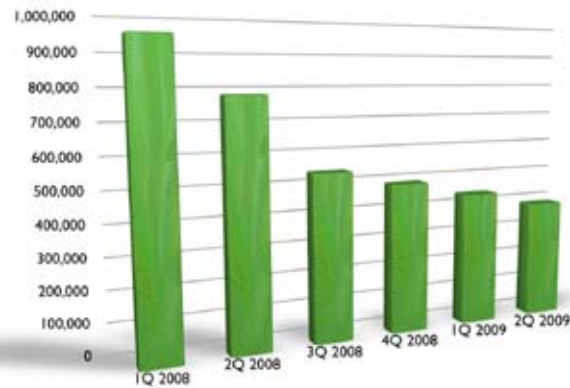
الصفقات العقارية التجارية:

إنخفض إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2009 نظراً لتعثّر بعض الشركات في سداد مديونياتها، وشح التمويل لبعض المشروعات القائمة وعلى الرغم من ارتفاع عدد الصفقات بنسبة 17% عن الربع الأول لعام 2009، وهو ما يعزز انخفاض الأسعار حيث انخفضت 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. 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 انخفضت قيمة التداولات بنسبة -45.92% مسجلة ما قيمته 81,743 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الأول من عام 2009 والبالغ 151.162 مليون دينار كويتي، وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 18.9%، والصفقات العقارية الاستثمارية 34.6% و صفقات السكن الخاص البالغة 41.9%. وقد احتل شهر أبريل المرتبة الأولى حيث وصل إلى 163.204 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر يونيو المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 152.825 مليون دينار كويتي، وسجل أيضاً شهر مايو المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 114.657 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2009 ما قيمته 363,449 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 394,679 ألف دينار كويتي للربع الأول من عام 2009.

- سكن خاص (180,461,045)
- المخازن والصناعي (19,444,600)
- تجاري (81,743,450)
- استثماري (149,038,003)



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



التداولات العقارية لعام 2008
والربع الثاني من عام 2009

مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدتها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثاني من عام 2009 ارتفاعاً متبائناً في أسعار الأراضي السكنية في معظم المحافظات، حيث سجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً نسبته 4.3% في المتوسط وكذلك محافظة الجهراء بنسبة 2.6% ومحافظة حولي والفروانية بنسبة 1.5% بينما شهدت الأسعار في المناطق الداخلية المتميزة مثل: صاحبة عبد الله السالم والشامية واليرموك والخالدية والشويخ السكني، والفيحاء وكيفان والمنصورية والصليبخات ارتفاعاً طفيفاً.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1003.3	1,267	740	950,000	555,000	750	صاحبة عبد الله السالم
أرض فضاء	1,105	1,400	810	1,400,000	810,000	1000	الشويخ السكني
أرض فضاء	706.7	933	480	700,000	360,000	750	العديلية
أرض فضاء	595	720	470	360,000	235,000	500	قرطبة
أرض فضاء	710	900	520	450,000	260,000	500	الفيحاء
أرض فضاء	790	1,033	547	775,000	410,000	750	الشمالية
أرض فضاء	585	700	470	350,000	235,000	500	السرة
أرض فضاء	590	750	430	750,000	430,000	1000	المنصورية
أرض فضاء	526.7	673	380	505,000	285,000	750	القادسية
أرض فضاء	476.7	573	380	430,000	285,000	750	الدسمة
أرض فضاء	690	800	580	400,000	290,000	500	كيفان
أرض فضاء	600	733	467	550,000	350,000	750	كيفان
أرض فضاء	720	950	490	950,000	490,000	1000	النزهة
أرض فضاء	773.3	1000	547	750,000	410,000	750	النزهة
أرض فضاء	850	1000	700	500,000	350,000	500	النزهة
أرض فضاء	645	720	560	360,000	285,000	500	اليرموك
أرض فضاء	596.7	733	460	550,000	345,000	750	اليرموك

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

وسجلت محافظة مبارك الكبير 385.5 ديناراً كويتياً لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الثاني من عام 2009 بمعدل ارتفاع 4.3% بالمقارنة بالربع السابق له حيث لوحظ ارتفاع الأسعار في مناطق أبو الحصانية والفنيطيس وأبو فطيرة والمسيلة.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	500	600	400	450,000	300,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
أرض فضاء	362.5	425	300	170,000	120,000	400	المسيلة (شرق القرين)
أرض فضاء	275	313	238	125,000	95,000	400	الفنيطيس (شرق القرين)
أرض فضاء	262.5	300	225	120,000	90,000	400	أبو فطيرة
بيت حكومي	368.8	433	300	175,000	120,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
بيت حكومي	250	288	213	115,000	85,000	400	القصور

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 269.7 ديناراً كويتياً للمتر المربع في الربع الثاني من العام الحالي بنسبة ارتفاع طفيفة 1.6% مقارنة بالربع السابق لعام 2009 حيث شهدت مناطق محافظة الفروانية ارتفاعاً تراوح من 1% إلى 2.8%.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	295	350	240	175,000	120,000	500	الرابية
أرض فضاء	310	340	280	170,000	140,000	500	الفروانية
أرض فضاء	320	347	293	260,000	220,000	750	جليب الشيوخ
بيت حكومي	302.5	350	255	140,000	102,000	400	الرحاب (بيت حكومي)
أرض فضاء	275	320	230	160,000	115,000	500	إشبيلية
أرض فضاء	306.3	363	250	145,000	100,000	400	إشبيلية
أرض فضاء	255	320	190	160,000	95,000	500	الأندلس
أرض فضاء	256.7	293	220	220,000	165,000	750	خيطان

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

أمامحافظة الأحمدية فقد سجل متوسط سعر المتر المربع فيها 282.6 ديناراً كويتياً، حيث استقرت الأسعار في قسائم الشريط الساحلي (على البحر) ومدينة الخيران السكنية والوفرة السكنية في المنطقة بينما تعمق الانخفاض في مدينة لؤلؤة الخيران (القسائم الداخلية) بنسبة - 28% بينما شهدت منطقة العقيلة ارتفاعاً بنسبة 5.3%.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	252.5	300	205	300,000	205,000	1000	الطناس الزراعية
أرض فضاء	230	267	193	200,000	145,000	750	هدية
أرض فضاء	300	350	250	140,000	100,000	400	العقيلة
أرض فضاء	270.8	366.7	175	220,000	105,000	600	الفحيحيل
أرض فضاء	263.3	333.3	193	250,000	145,000	750	الفحيحيل (مقابل الصناعية)
أرض فضاء	900	950	850	712,500	640,000	750	الشريط الساحلي (على البحر)
أرض فضاء	262.5	300	225	120,000	90,000	400	المنقف
بيت قائم حكومي	275	300	250	120,000	100,000	400	جابر العلي
بيت قائم	257.2	280.6	234	78,000	65,000	278	الظهر
بيت قائم	175	200	150	120,000	90,000	600	الصباحية
أرض فضاء	140	160	120	80,000	60,000	500	لؤلؤة الخيران (داخلية)
أرض فضاء	210	233	188	280,000	225,000	1200	لؤلؤة الخيران (على البحر)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد شهدت محافظة حولي استقراراً ملحوظاً في الأسعار خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بالربع الأول 2009 ليستقر متوسط سعر المتر فيها عند 499.79 ديناراً كويتياً للمتر المربع، بمتوسط ارتفاع 1.5%، في حين سجلت أسعار بعض المناطق مثل منطقة الشعب والجابرية وبيان والسلام وحطين والزهراء ارتفاعاً يتراوح من 1% إلى 3.8%.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	395	440	350	220,000	175,000	500	بيان
أرض فضاء	333.3	373	293	280,000	220,000	750	الجابرية
أرض فضاء	415	460	370	230,000	185,000	500	الجابرية
أرض فضاء	310	360	260	270,000	195,000	750	الرميثة
أرض فضاء	425	460	390	460,000	390,000	1000	الرميثة (شارع الأقصى)
أرض فضاء	303.3	347	260	260,000	195,000	750	سلوى (شارع داخلي)
أرض فضاء	365	400	330	200,000	165,000	500	سلوى (شارع داخلي)
أرض فضاء	468.8	525	413	210,000	165,000	400	الزهراء

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

وسجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً ليسجل متوسط السعر 240.3 ديناراً كويتياً للمتر المربع بمتوسط ارتفاع 2.6% وقد سجلت منطقة القصر ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 12.5%، والجهراء القديمة ارتفاعاً بنسبة 3.3%.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	180	207	153	155,000	115,000	750	القصر
أرض فضاء	206.6	240	173	180,000	130,000	750	الجهراء القديمة
بيت قائم	262.5	300	225	120,000	90,000	400	العيون
بيت قائم	249.8	266.6	233	80,000	70,000	300	الواحة
بيت قائم	325	363	288	145,000	115,000	400	النعيم

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

استقرت أسعار الأراضي الاستثمارية خلال الربع الثاني من العام الحالي 2009 وبالمقارنة بالربع الأول من العام 2009 في معظم المحافظات المختلفة، بينما انخفضت الأسعار فقط في محافظة العاصمة - 4.2% ليصل متوسط سعر المتر فيها إلى 1719 دينار كويتي، وقد سجلت منطقة بنيد القار (على البحر) أعلى انخفاض بنسبة - 8.12%.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	1,700	1,900	1,500	1,900,000	1,500,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
أرض فضاء	1,000	1050	950	1,050,000	950,000	1,000	بنيد القار (شارع الاستقلال)
أرض فضاء	775	850	700	850,000	700,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
أرض فضاء	1,750	2,200	1,300	1,100,000	650,000	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	2,675	3,500	1,850	3,500,000	1,850,000	1,000	دسمان (400 %)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

أما محافظة حولي فقد استقرت متوسط سعر المتر فيها 883.7 دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2009 مقارنة بالربع الأول 2009.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	760	813	707	610,000	530,000	750	حولي (شارع المثنى)
أرض فضاء	837	947	727	710,000	545,000	750	حولي (شارع قتيبة)
أرض فضاء	670	750	590	750,000	590,000	1,000	حولي (شارع موسي بن نصير)
أرض فضاء	805	850	760	850,000	760,000	1,000	حولي (شارع القاهرة)
أرض فضاء	705	750	660	750,000	660,000	1,000	حولي (طريق المغرب السريع)
أرض فضاء	792.5	850	735	850,000	735,000	1,000	حولي (طريق الدائري الرابع)
أرض فضاء	797.5	860	735	860,000	735,000	1000	حولي (شارع الفحيحيل)
أرض فضاء	1,910	2,400	1,420	2,400,000	1,420,000	1,000	السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري)
أرض فضاء	870	935	805	935,000	805,000	1,000	السالمية (شارع بغداد)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية استقراراً في الأسعار وبمتوسط سعر المتر يصل إلى 876.1 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	735	755	715	755,000	715,000	1,000	الفروانية (طريق المطار)
أرض فضاء	605	655	555	655,000	555,000	1,000	الفروانية (شوارع رئيسية)
أرض فضاء	520	585	455	585,000	455,000	1,000	الفروانية (شوارع داخلية)
أرض فضاء	617	667	567	500,000	425,000	750	الفروانية (شوارع داخلية)
أرض فضاء	773.5	820	727	615,000	545,000	750	خيطان (طريق المطار)
أرض فضاء	680	753	607	565,000	455,000	750	خيطان (شارع رئيسي)
أرض فضاء	810	867	753	650,000	565,000	750	الرقعي (الدائري الرابع)
أرض فضاء	780	833	727	625,000	545,000	750	الرقعي (الدائري الخامس)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً استقراراً في الأسعار وبمتوسط سعر المتر يصل إلى 755.6 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	603.5	700	507	525,000	380,000	750	الفتطاس
أرض فضاء	1,125	1,200	1,050	1,200,000	1,050,000	1000	الفتطاس (على البحر)
أرض فضاء	590	693	487	520,000	365,000	750	أبو حليفة
أرض فضاء	1,055	1,150	950	1,150,000	960,000	1000	أبو حليفة (على البحر)
أرض فضاء	593.5	700	487	525,000	365,000	750	المنقف
أرض فضاء	615	680	550	340,000	275,000	500	المهبولة
أرض فضاء	627.5	655	600	655,000	600,000	1000	المهبولة (شارع الفحيحيل)
أرض فضاء	700	760	640	380,000	320,000	500	الفحيحيل (شارع مكة)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وبالنسبة لمحافظة الجهراء فقد شهدت استقراراً مقارنة بالربع السابق حيث استقر متوسط سعر المتر فيها عند 540 ديناراً كويتياً للمتر المربع من الأرض.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	460	470	450	470,000	450,000	1000	الجهراء (داخلية)
أرض فضاء	557.5	560	555	560,000	555,000	1000	الجهراء (شوارع رئيسية)
أرض فضاء	605	650	560	325,000	280,000	500	الجهراء (عام)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

انخفضت أسعار العقارات التجارية في الربع الثاني من 2009 في محافظة الفروانية والجهراء والأحمدي بمتوسط انخفاض يتراوح من 1% إلى 4% فيما انخفضت الأسعار في محافظة العاصمة بنسبة -8.4%، وقد امتدت حالة الانخفاض لمعظم مناطق العاصمة وخصوصاً شارع أحمد الجابر ومبارك الكبير وشارع ابن الوليد وعبدالله المبارك والشهداء.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	7,100	7,700	6,500	3,850,000	3,250,000	500	520 %	المدينة (شارع أحمد الجابر)
أرض فضاء	7,000	7,500	6,500	3,750,000	3,250,000	500	620 %	المدينة (شارع مبارك الكبير)
أرض فضاء	7,750	8,000	7,500	4,000,000	3,750,000	500	620 %	المدينة (شارع فهد السالم)
أرض فضاء	4,000	4,500	3,500	2,250,000	1,750,000	500	300 %	المدينة (شارع علي السالم)
أرض فضاء	3,600	4,200	3,000	2,100,000	1,500,000	500	300 %	المدينة (سوق المباركية)
أرض فضاء	3,650	4,300	3,000	2,150,000	1,500,000	500	300 %	المدينة (شارع الغريلي)
أرض فضاء	175	200	150	200,000	150,000	1000	70-50 %	مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

بينما سجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً ملموساً بالربع الثاني من عام 2009 مقارنة بالربع الأول من العام نفسه حيث شهد شارع مرزوق المتعب تداولاً ملحوظاً.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
الجهراء (شارع مرزوق المتعب)	2,175	2,500	1,850	2,500,000	1,850,000	1,000	170 %	الجهراء (شارع مرزوق المتعب)
الجهراء (المركز التجاري والإداري)	2,571	2,971	2,514	2,600,000	2,200,000	875	300 %	الجهراء (المركز التجاري والإداري)
الجهراء (القيصريات)	1,850	1,950	1,750	438,750	393,750	225	300 %	الجهراء (القيصريات)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

في حين انخفضت الأسعار في محافظة حولي بنسبة -1.2% بمتوسط سعر المتر 2,654 ديناراً كويتياً.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	3,375	3,750	3,000	3,750,000	3,000,000	1,000	% 170	السالمية (شارع سالم المبارك)
أرض فضاء	2,875	3,000	2,750	3,000,000	2,750,000	1,000	% 170	حولي (شارع تونس)
أرض فضاء	2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	1,000	% 170	حولي (شارع بيروت)
أرض فضاء	1,975	2,250	1,700	2,250,000	1,700,000	1,000	% 150	حولي (شارع العثمان)
أرض فضاء	2,350	2,500	2,200	2,500,000	2,200,000	1,000	% 170	حولي (شارع بن خلدون)

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضاً ملحوظاً بنسبة -4.4%.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	2,900	3,300	2,500	3,300,000	2,500,000	1,000	% 170	الفروانية (شارع المناور)
أرض فضاء	2,425	2,850	2,000	2,850,000	2,000,000	1,000	% 170	الفروانية (شارع المطافع)
أرض فضاء	2,425	2,850	2,000	2,850,000	2,000,000	1,000	% 170	خيطان
أرض فضاء	430	530	330	2,650,000	1,650,000	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 سجلت محافظة الأحمدية انخفاضاً طفيفاً بنسبة -1.2% بمتوسط سعر المتر 2,071 ديناراً كويتياً.

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر المتر المربع		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
		إلى	من	إلى	من			
أرض فضاء	1,050	1,150	950	862,500	712,500	750	300 %	المنقف (العزيرية)
أرض فضاء	2,850	2,950	2,750	2,212,500	2,062,500	750	170 %	الفحيحيل (شارع الدبوس)
أرض فضاء	2,125	2,400	1,850	1,800,000	1,387,500	750	170 %	الفحيحيل (شوارع داخلية)
أرض فضاء	1,700	1,950	1,450	1,950,000	1,450,000	1000	180 %	الطنطاس (الإداري والتجاري)
أرض فضاء	1,000	1,200	800	1,200,000	800,000	1000	180 %	لاقي الخيران

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

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

شهدت القسائم الصناعية انخفاضاً واضحاً في الأسعار بمعظم المحافظات وقد سجلت منطقة الري في محافظة الفروانية أعلى نسبة انخفاض -15.2% تلاها منطقة الشويخ الصناعية (شارع البيبيسي) بمحافظة العاصمة بنسبة انخفاض -5.7% وتراوحت نسب الانخفاض في محافظة الأحمدية ومبارك الكبير والجھراء من -0.5% إلى -1.6%.

خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت أسعار المزارع والجواخير خلال الربع الثاني من عام 2009 بالمقارنة بالربع السابق حيث استقر سعر جواخير كبد التي تبلغ مساحتها 2500 متر ما بين 45,000 - 60,000 ديناراً كويتياً للجواخير المبنية والمجهز.

المنطقة	المساحة م ²	القيمة بالدينار الكويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الثاني *2009
		إلى	من	إلى	من	
الوفرة	50,000	230,000	120,000	4.600	2.400	3.500
العبدلي	100,000	200,000	100,000	2,000	1,000	1,500
الصليبية (مزارع)	1,000,000	3,500,000	2,800,000	3,500	2,800	3,150

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

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

سادساً : أسعار الشاليهات:

انخفضت أسعار الشاليهات خلال الربع الثاني من العام الحالي بمعدل يتراوح ما بين 3 - 8 % بالمقارنة بالربع السابق له، ويوضح الجدول التالي بعضاً من الأسعار الخاصة بالشاليهات:

وصف العقار	م/س الربع الثاني *2009	سعر متر الواجهة البحرية		القيمة بالدينار الكويتي		طول الواجهة البحرية	المنطقة
		إلى	من	إلى	من		
أرض فضاء	11,000	14,000	8,000	210,000	120,000	15	ميناء عبدالله
أرض فضاء	12,000	14,500	9,500	217,500	142,500	15	الضباعية
أرض فضاء	16,500	20,000	13,000	300,000	195,000	15	الجليعة
أرض فضاء	21,500	25,000	18,000	375,000	270,000	15	بنيدر
أرض فضاء	12,750	15,000	10,500	225,000	157,500	15	النويصيب

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


سابعاً : أسعار شقق التمليك:

استقر الطلب على منتج شقق التمليك في الربع الثاني من عام 2009 سواء المنجزة أو غير المنجزة (تحت التشطيب النهائي)، حيث شهدت متوسط أسعار شقق التمليك استقراراً في المواقع الداخلية ليتراوح بين 350 - 650 د.ك للمتر المربع (من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية) كما كان عليه في الربع الأول من هذا العام مع وجود تمركز بمحافظتي الأحمدية وحولي بغرض السكن أو الاستثمار.

أما شقق التمليك ذات الإطلالة المباشرة وشبه المباشرة على البحر (شارع الخليج العربي)، فقد رافقها انخفاضاً بمتوسط متر مربع يتراوح ما بين 800 - 1100 د.ك للمتر المربع من مساحة الشقة (حسب الوثيقة الرسمية)، مقارنة مع متوسط الربع الأول من عام 2009 والذي تراوح ما بين (900-1200 د.ك). وغالباً ما يترافق مع الإطلالة المباشرة على البحر التشطيب الفاخر (سوبر ديلوكس) حيث تتوفر معه العديد من المزايا منها:

- 1- سرداب مخصص لمواقف السيارات (مجانياً).
- 2- توفير قنوات فضائية مجاناً أو باشتراكات مخفضة.
- 3- مزايا تقدم مجاناً كحضانة ترفيهية للأطفال أو حمام سباحة أو جيم صحي.
- 4- توفير الأمن والحراسة.
- 5- توفير خدمة الصيانة المجانية الشاملة للمبنى خلال فترة يتفق عليها.

ويرتفع متوسط بيع المتر المربع من مساحة الشقة حسب الإطلالة وارتفاع الدور، كما يلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دوراً كبيراً في تسويق المنتج، حيث تشهد إقبالاً ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للربحية بالسكن أو إعادة التأجير.



وبشكل عام يتمتع هذا المنتج بمميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية وسهولة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وتحقيق عوائد مجزية جراء التأجير فضلاً عن وجود طلب عليه من قبل المواطنين والمقيمين ويستقطب شرائح معينة من المواطنين منها الشباب حديثي الزواج وصغار المستثمرين والنساء بصفة خاصة بالإضافة إلى كبار السن الذين تزوج أبناءهم وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم، لاسيما أن مبلغ الاستثمار في شقق التملك يكون أقل من الاستثمار في أي من أنواع العقار الأخرى، ويحتاج هذا المنتج لتشريع يسمح للأجانب في تملك هذا النوع من العقارات ويعالج بعض المشكلات الواقعية التي ظهرت فيه.

وعن آلية التملك للمقيمين فهناك ثلاث وسائل تتخذها معظم الشركات:

- 1- الإيجار المنتهي بالتملك بحيث يتم منح العميل عقد إيجار مع وعد بالتملك في حال صدور القانون.
- 2- نظام يبقي الشقة مسجلة باسم الشركة المالكة مع منح المشتري عقداً غير قابل للإلغاء وحق التصرف إما بالبيع أو الإيجار أو الرهن كأنها ملك له وذلك لحين صدور قانون يقضي بتملك الأجانب والمقيمين.
- 3- عمل وكالة أو عقد غير قابلة للعزل أو الإلغاء تتعلق بحق الوكيل والورثة وذلك عن طريق محفظة عقارية تابعة لإحدى الشركات التي تدير المحافظ العقارية.
- 4- عرض كتاب على مجلس الوزراء وطلب استثناء وتلك الحالة حدثت بالفعل لعدد من المقيمين خاصة العرب.

أما ضوابط تنظيم خدمات المشاع بين الملاك فإن دور اتحاد الملاك ينظم تلك الشؤون بالتعاون مع الشركات العقارية مالكة المشاريع (شقق التملك)، لكنه لا يوجد قانون ينظمها.

وهناك شبه إجماع بأن فتح المجال أمام المقيمين لتملك الشقق يدفع نحو تقليص حجم العمالة الوافدة من العزاب وما يترتب على ذلك من دخول أفراد أسرهم، ومن ثم تنشيط معظم القطاعات التجارية وليس العقار وحده بما في ذلك قطاع التمويل والإجارة.

فالكويت حديثة العهد بشقق التملك ولا يوجد قانون اتحاد يدعم حقوق الملاك كما نجده في الدول الأخرى، وعليه فإن الحاجة ملحة إلى بلورة قانون واضح الملامح لصياغة لوائح ونظم تدعم إنشاء اتحاد الملاك حفظاً لحقوق الملاك وتفادياً للمشاكل التي تواجه شقق التملك.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2009 - الكويت

ثامناً: نسب الإشغال والإيجارات:

إنخفضت نسب الإشغال عن معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 80 - 90 % حتى أنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 90 %.

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 160 - 220 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و 180 - 260 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و 220 - 350 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 250 - 400 ديناراً كويتياً، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد انخفضت ليتراوح متوسط الإيجار بين 20-30 ديناراً كويتياً للمتر المربع ويصل 30 - 35 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 7-8 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 7.5 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 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، وقد انخفض سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب ليتراوح ما بين 7-8 ديناراً كويتياً للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت انخفاضاً وتغيراً ملحوظاً عن الربع الثاني من عام 2009 وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 10 - 35 ديناراً كويتياً في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع. أما منطقة الري (مباني) فجاءت في المرتبة الثانية (10 - 20) ديناراً كويتياً للمتر المربع بينما ينخفض سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 12-16 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

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

المحافظة	المنطقة	غرفة وصالة (50-48 م)	غرفتين وصالة وحمام (58-60 م)	غرفتين وصالة وحمامين (74-70 م)	غرفتين وحمامين وخادمة (80-85 م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110 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	200-180	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 ستايليت 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 الثاني من عام 2009 - الكويت

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

المناطق	السرداب متوسط متر التأجير المربع	الأرضي متوسط متر التأجير المربع	الميزانين متوسط متر التأجير المربع	المكاتب متوسط متر التأجير المربع
السالمية	18 - 15	30 - 20	15 - 12	7
حولي	16 - 12	25 - 20	15 - 12	7
الفروانية	20 - 16	40 - 35	20	7
خيطان	20 - 16	35 - 25	20	6
المنقف	13 - 10	25	15	العزيرية
الفحيحيل	15-12	35-25	18 - 14	6
الضجيج	2.5	"10"	6-5	-
المدينة/الكويت	10	30-25	12	8-7

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

المناطق	السرّاب متوسط متر التّاجير (المخازن)	الأرضي متوسط متر التّاجير (معارض)	الميزانين متوسط متر التّاجير (المربع مكاتب)
الشويخ الصناعية	4-3.5	35-10	6-3
الري	4-3.5	20-12	6-3
صبحان	3	*6-4	3
العاضية	3	"6.5"	5-3
الأحمدي	4-2	14-8	4-3
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.