

بيت التمويل الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث 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 الثالث 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 الشبشيري
إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالمحسن الفرخان

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 الثالث من عام 2009، والذي يهدف إلى تحليل بعض جوانب وملامح سوق العقار في الكويت من خلال تناول أهم التطورات والأنشطة الكمية والنوعية بشكل دوري ومتوالٍ.

ويهدف بيتك من وراء نشر هذا التقرير إلى تحقيق غرضين أساسيين يتمثل الأول: في جمع ورصد جميع البيانات الرسمية المتوفرة ومؤشرات الأسعار عن نشاط العقار المحلي، وتحليلها 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 سوق العقار المحلي، يتطرق التقرير إلى أبرز التطورات الاقتصادية ذات العلاقة بنشاط هذا السوق، إضافة إلى التطورات والمستجدات المنظمة له.

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

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث 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.

مبان تعليمية:

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 لأغراض السياحة والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

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 تخزين أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن 3000 متر مربع. وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقيمها 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 الثالث 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 قدم.

مقدمة

المؤشرات الاقتصادية العالمية في تحسن ونهاية الأزمة الاقتصادية قد تبدو قريبة فأسعار الأسهم والسلع بلغت مستويات جيدة ومقبولة خلال العام وتحولت لغة الحديث لدى مجلس الاحتياطي الفيدرالي من القول إن الاقتصاد ينكمش بوتيرة متباطئة إلى القول إنه قد يشهد نمواً، وقد عبر الرئيس الأمريكي باراك أوباما عن هذا النمو خلال قمة مجموعة العشرين الشهر الماضي في بطرسبورج، قائلاً: "أدى التحرك الجريء والمنسق، الذي قمنا به إلى إنقاذ وخلق ملايين الوظائف، وتم وقف التراجع في حجم الإنتاج، وعادت أسواق المال إلى الحياة، وقال بيان مجموعة العشرين قبل أن يعدد المشكلات الكثيرة المتبقية تقوم مؤسساتنا المالية بتدبير رأس المال المطلوب، وأسواق المال تبدي استعدادها للاستثمار والإقراض، وتحسنت الثقة".

وكانت الأزمة المالية العالمية أشد تأثيراً على أسعار الأصول وخصوصاً أسعار العقارات السكنية حيث صاحب الأزمة الاقتصادية العالمية انهيار أسعار السكن في معظم الدول الغنية حول العالم. وقارن صندوق النقد الدولي أسعار السكن في الربع الأول من هذا العام بمستواها في العام السابق في 52 بلداً غنياً وعدد من أسواق سكنية ناشئة، ووجد أن أسعار السكن قد انخفضت، وتباينت نسب الانخفاض بين دول العالم حيث شهدت بعض الدول مثل استونيا والإمارات العربية المتحدة انخفاضات قاربت 40%. وفي بريطانيا وصلت نسبة انخفاض أسعار السكن إلى حوالي 20%. لكن، ورغم حدة الانخفاض فإن أسعار السكن في العديد من الدول لا تزال مرتفعة من حيث المعايير التاريخية، تبعاً لمؤشر أسعار السكن الصادر عن صندوق النقد الدولي.

ولا يختلف الوضع بالنسبة للاقتصاديات الخليجية عما هو عليه في باقي أنحاء العالم، كما أنها ترتبط إلى حد بعيد بالتطورات في أسواق النفط التي تدور حالياً حول مستوى 70 دولاراً للبرميل كذلك بدأت أسواق الأسهم الخليجية أكثر تفاعلاً تأثراً بحالة التفاؤل العالمية. كما أن معظم دول الخليج قد انتهجت سياسات مالية توسعية لتحفيز اقتصادياتها ولاسيما في كل من المملكة العربية السعودية والإمارات، في الوقت الذي امتصت فيه الأسواق الخليجية الصدمات الأخيرة (مثل أزمة بنك الخليج، وتعثر مجموعتي سعد والقصيبي وديون دبي). وتظهر البيانات تباطؤ معدلات التضخم في الخليج مدفوعة بتراجع أسعار العقارات والإيجارات، ومن المرجح أن تحقق بعض الاقتصاديات الخليجية نمواً سلبياً خلال العام الحالي حيث تشير التوقعات إلى أن الاقتصاد الكويتي من شأنه أن يتراجع ليحقق معدل نمو سلبي قدره 1% مقارنة بالعام الماضي وأن يرتفع النمو في عام 2010 ليصل إلى 2.1%.

وفي خطوة جريئة يبدو أن هناك توجهاً من الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضح استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي، وقد أعلن مؤخراً عن ميزانية خطة حكومية بين عامي 2009 و2014 تهدف إلى إنفاق وتنفيذ مشروعات تصل قيمتها إلى 140 مليار دولار أمريكي بهدف تنويع مصادر الدخل وجذب مزيد من الاستثمارات وزيادة مشاركة القطاع الخاص في المشروعات الحكومية.

وتبدو هذه الخطوة غاية في الأهمية فالسياسة المالية الإيجابية وإنفاق الحكومة إحدى الوسائل المطلوبة وخصوصاً على مشروعات البنية الأساسية التي تحتاجها دولة الكويت في ضوء الاحتياطات الضخمة التي توفرت خلال الخمسة سنوات الماضية والتي يمكن استغلالها لدعم الاقتصاد المحلي والمحافظة على استمرار نموه، وهو ما يسهم في توسيع دائرة القطاع الخاص وتنويع هيكل الإنتاج وتنويع الإيرادات لتساعد على تجنب الاقتصاد الكويتي وميزانية الدولة آثار التقلبات في إيرادات النفط من جراء تداعيات هذه الأزمة وغيرها من التقلبات المستقبلية.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

وعلى المستوى المحلي بدأ قطاع العقار خلال الربع الثالث في الدخول مرحلة بداية التعافي التدريجي ولاسيما القطاع العقاري الاستثماري المدر والذي يشهد إقبالاً من بعض المستثمرين الراغبين في تحقيق عوائد شهرية منتظمة وهو ما انعكس على التداولات خلال شهري يوليو وأغسطس ولولا إجازة العيد الطويلة خلال شهر سبتمبر لتخطت التداولات العقارية في الربع الثالث التداولات في الربع الثاني حيث أضاف قرار مجلس الوزراء باستثناء 4 مدن سكنية جديدة في مناطق المسيلة والصديق والفنيطيس وأبوفطيرة من القرار الصادر في عام 2003 بشأن عدم السماح بالبناء في المناطق التي لم تكتمل بنيتها التحتية بُعداً جديداً لتنشيط حركة التداولات العقارية ودفح النمو في الصناعات الاقتصادية المرتبطة بالقطاع التجاري بما يسهم في تحفيز النشاط الاقتصادي ويسرع النمو الاقتصادي.

مؤشرات التداول العقاري:

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2009 انخفاضاً قيمته - 91,217 مليون دينار كويتي، بنسبة انخفاض قدرها - 21.18% مقارنة بالربع الثاني من عام 2009 والبالغ قيمته 430,687 مليون دينار كويتي. وقد سجلت التداولات الاستثمارية العقارية ارتفاعاً بنسبة 1.18%، وسجلت التداولات التجارية انخفاضاً كبيراً بنسبة - 83.46%، وكذلك تداولات المخازن بنسبة 85,8% بينما انخفضت تداولات السكن الخاص بنسبة - 4,47%.

الصفقات العقارية للسكن الخاص:

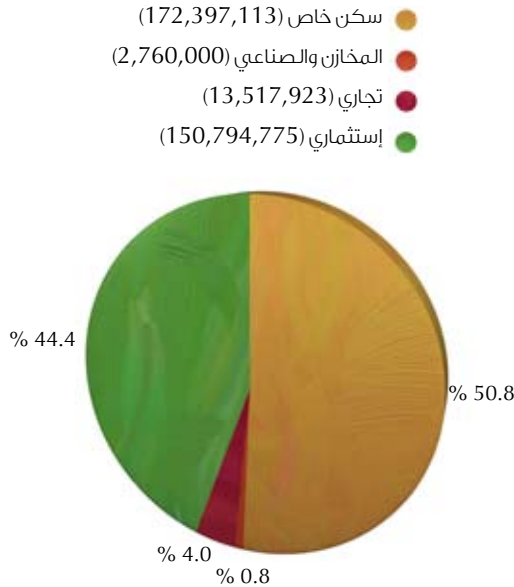
سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 172,397 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2009، منخفضة عن الربع الثاني 2009 بنسبة - 4,47%، بينما ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 848 صفقة للربع الثالث 2009، في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث 2009 ليصل إلى - 203,298 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 216,380 ألف دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2009. وقد سجل شهر يوليو 2009 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 37.22% بقيمة 64,177 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 172,397 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2009 في حين جاء شهر أغسطس في المرتبة الثانية بقيمة 64,047 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 37.15% وجاء شهر سبتمبر في المرتبة الأخيرة بقيمة 44,172 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 25.62% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الاستثمارية:

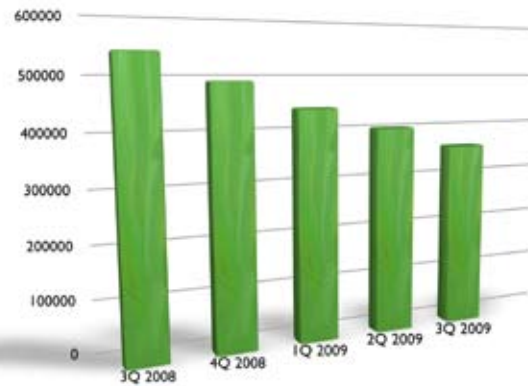
ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الثالث من عام 2009 ليصل إلى 150,794 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 149,038 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2009 بنسبة بلغت 1.18%. وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثالث من عام 2009 مسجلاً ما قيمته 88.547 مليون دينار كويتي، وجاء شهر أغسطس في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 39,372 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 22,875 مليون دينار كويتي.

الصفقات العقارية التجارية:

انخفض إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2009 نظراً لتعثر بعض الشركات في سداد مديونياتها، وشم التمويل لبعض المشروعات القائمة، 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 توقفت عن استكمال تنفيذ بعض المشروعات التجارية العقارية، حيث انخفضت قيمة التداولات بنسبة -83.46% مسجلة ما قيمته 13,517 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثاني من عام 2009 والبالغ 81.743 مليون دينار كويتي، وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 3.98%، والصفقات العقارية الاستثمارية 44.42% و صفقات السكن الخاص البالغة 50.78%، والمخازن 0.81%. وقد احتل شهر يوليو المرتبة الأولى حيث وصل إلى 157.887 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر أغسطس المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولته إلى 111.534 مليون دينار كويتي، وسجل أيضاً شهر سبتمبر المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولته إلى 70.047 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2009 ما قيمته 298,303 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 363,449 ألف دينار كويتي للربع الثاني من عام 2009.



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



التداولات العقارية لعام 2009
والربع الثالث والرابع من عام 2008

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

سجلت مؤشرات الأسعار في السوق خلال الربع الثالث من عام 2009 نمواً متبايناً في أسعار الأراضي السكنية في بعض المحافظات بينما شهدت الأسعار في المناطق الداخلية المتميزة مثل ضاحية عبد الله السالم والشامية واليرموك والخالدية والشويخ السكني، والفيحاء وكيفان والمنصورية والصليبخات ارتفاعاً طفيفاً.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة | المنطقة |
|------------|------------------------|------------------|-----|-------------------------|---------|---------|-----------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 1006.7 | 1,267 | 747 | 950,000 | 560,000 | 750 | ضاحية عبد الله السالم |
| أرض فضاء | 887.5 | 1100 | 675 | 1,100,000 | 675,000 | 1000 | الشويخ السكني |
| أرض فضاء | 713.3 | 933 | 493 | 700,000 | 370,000 | 750 | العديلية |
| أرض فضاء | 600 | 720 | 480 | 360,000 | 240,000 | 500 | قرطبة |
| أرض فضاء | 720 | 900 | 540 | 450,000 | 270,000 | 500 | الفيحاء |
| أرض فضاء | 793.3 | 1,040 | 547 | 780,000 | 410,000 | 750 | الشمالية |
| أرض فضاء | 600 | 700 | 500 | 350,000 | 250,000 | 500 | السرة |
| أرض فضاء | 600 | 750 | 450 | 750,000 | 450,000 | 1000 | المنصورية |
| أرض فضاء | 536.7 | 673 | 400 | 505,000 | 300,000 | 750 | القادسية |
| أرض فضاء | 480 | 573 | 387 | 430,000 | 290,000 | 750 | الدسمة |
| أرض فضاء | 700 | 800 | 600 | 400,000 | 300,000 | 500 | كيفان |
| أرض فضاء | 600 | 733 | 467 | 550,000 | 350,000 | 750 | كيفان |
| أرض فضاء | 725 | 950 | 500 | 950,000 | 500,000 | 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 | 680 | 780 | 580 | 390,000 | 290,000 | 500 | اليرموك |
| أرض فضاء | 596.7 | 733 | 467 | 550,000 | 350,000 | 750 | اليرموك |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وسجلت محافظة مبارك الكبير 385.5 ديناراً كويتياً لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الثالث 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 الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة م ² | المنطقة |
|------------|------------------------|------------------|-----|-------------------------|---------|------------------------|-----------------------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 480 | 560 | 400 | 420,000 | 300,000 | 750 | أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية |
| أرض فضاء | 406.3 | 463 | 350 | 185,000 | 140,000 | 400 | المسيلة (شرق القرين) |
| أرض فضاء | 275 | 313 | 280 | 140,000 | 112,000 | 400 | الفنيطيس (شرق القرين) |
| أرض فضاء | 306.3 | 338 | 275 | 135,000 | 110,000 | 400 | أبو فطيرة |
| بيت حكومي | 381.3 | 438 | 325 | 175,000 | 130,000 | 400 | مبارك الكبير (قسائم) |
| بيت حكومي | 381.3 | 438 | 325 | 175,000 | 130,000 | 400 | القصور |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 290.5 ديناراً كويتياً للمتر المربع في الربع الثالث من 2009.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة م ² | المنطقة |
|------------|------------------------|------------------|-----|-------------------------|---------|------------------------|--------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 300 | 350 | 250 | 175,000 | 125,000 | 500 | الرابية |
| أرض فضاء | 340 | 380 | 300 | 190,000 | 150,000 | 500 | الفروانية |
| بيت حكومي | 302.5 | 350 | 255 | 145,000 | 120,000 | 400 | الرحاب (بيت حكومي) |
| أرض فضاء | 320 | 370 | 270 | 185,000 | 135,000 | 500 | إشبيلية |
| أرض فضاء | 365.25 | 413 | 300 | 165,000 | 120,000 | 400 | إشبيلية |
| أرض فضاء | 280 | 320 | 240 | 160,000 | 120,000 | 500 | الأندلس |
| أرض فضاء | 376.67 | 313 | 240 | 235,000 | 180,000 | 750 | خيطان |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

أما محافظة الأحمدية فقد سجل متوسط سعر المتر المربع فيها 293.6 ديناراً كويتياً، حيث استقرت الأسعار في قسائم الشريط الساحلي (على البحر) ومدينة الخيران السكنية.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة | المنطقة |
|----------------|------------------------|------------------|-----|-------------------------|---------|---------|----------------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 265 | 310 | 220 | 310,000 | 220,000 | 1000 | الفتاس الزراعية |
| أرض فضاء | 253.3 | 280 | 227 | 210,000 | 170,000 | 750 | هدية |
| أرض فضاء | 325 | 350 | 300 | 140,000 | 120,000 | 400 | العقيلة |
| أرض فضاء | 900 | 950 | 850 | 712,500 | 640,000 | 750 | الفحيحيل |
| أرض فضاء | 306.3 | 338 | 275 | 135,000 | 110,000 | 400 | الفحيحيل (مقابل الصناعية) |
| أرض فضاء | 287.5 | 325 | 250 | 130,000 | 100,000 | 400 | الشريط الساحلي (على البحر) |
| أرض فضاء | 260.8 | 287.8 | 234 | 80,000 | 65,000 | 278 | المنقف |
| بيت قائم حكومي | 183.3 | 216.7 | 150 | 130,000 | 90,000 | 600 | جابر العلي |
| بيت قائم | 140 | 160 | 120 | 80,500 | 60,000 | 500 | الظهر |
| بيت قائم | 210 | 233 | 188 | 280,000 | 225,000 | 1200 | 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 سجلت محافظة حولي خلال الربع الثالث من العام الحالي متوسط سعر يصل إلى 522.2 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *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 | 343 | 380 | 307 | 285,000 | 230,000 | 750 | الجابرية |
| أرض فضاء | 425 | 470 | 380 | 235,000 | 190,000 | 500 | الجابرية |
| أرض فضاء | 320 | 373 | 267 | 280,000 | 200,000 | 750 | الرميثة |
| أرض فضاء | 4300 | 460 | 400 | 460,000 | 400,000 | 1000 | الرميثة (شارع الأقصى) |
| أرض فضاء | 303.3 | 347 | 260 | 260,000 | 195,000 | 750 | سلوى (شارع داخلي) |
| أرض فضاء | 380 | 420 | 340 | 210,000 | 170,000 | 500 | سلوى (شارع داخلي) |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وسجلت محافظة الجهراء متوسط السعر 249.9 ديناراً كويتياً للمتر في الربع الثالث من 2009.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة م ² | المنطقة |
|------------|------------------------------|------------------|-----|-------------------------|---------|---------------------------|-----------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 186.7 | 213 | 160 | 160,000 | 120,000 | 750 | القصر |
| أرض فضاء | 213.3 | 240 | 187 | 180,000 | 140,000 | 750 | الجهراء القديمة |
| بيت قائم | 268.5 | 313 | 225 | 125,000 | 90,000 | 400 | العيون |
| بيت قائم | 266.7 | 300 | 233 | 90,000 | 70,000 | 300 | الواحة |
| بيت قائم | 331.5 | 363 | 300 | 145,000 | 120,000 | 400 | النعيم |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

استقرت أسعار الأراضي الاستثمارية خلال الربع الثالث من العام الحالي 2009 وبالمقارنة بالربع الثاني من العام 2009 في معظم محافظات الكويت حيث استقرت الأسعار في محافظة العاصمة ليصل متوسط سعر المتر فيها إلى 1726.2 دينار كويتي، وقد سجلت منطقة بنيد القار (الشوارع الداخلية) أعلى ارتفاع بنسبة 2.5%.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة | المنطقة |
|------------|------------------------------|------------------|-------|-------------------------|-----------|---------|-------------------------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 1,725 | 1,900 | 1,550 | 1,900,000 | 1,550,000 | 1,000 | بنيد القار (على البحر) |
| أرض فضاء | 1,025 | 1,100 | 950 | 1,100,000 | 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%) |
| | 3,033 | 3,333 | 2,733 | 2,500,000 | 2,050,000 | 750 | دسمان شارع عبدالله الأحمد |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

أما محافظة حولي فقد لوحظ ارتفاعاً طفيفاً لمتوسط سعر المتر فيها ليصل إلى 889.5 دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2009 مقارنة بالربع الثاني 2009.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *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 | 840 | 947 | 733 | 710,000 | 550,000 | 750 | حولي (شارع قتيبة) |
| أرض فضاء | 690 | 780 | 600 | 780,000 | 600,000 | 1,000 | حولي (شارع موسي بن نصير) |
| أرض فضاء | 830 | 900 | 760 | 900,000 | 760,000 | 1,000 | حولي (شارع القاهرة) |
| أرض فضاء | 710 | 760 | 660 | 760,000 | 660,000 | 1,000 | حولي (طريق المغرب السريع) |
| أرض فضاء | 800 | 850 | 750 | 850,000 | 750,000 | 1,000 | حولي (طريق الدائري الرابع) |
| أرض فضاء | 805 | 875 | 735 | 875,000 | 735,000 | 1000 | حولي (شارع الفحيحيل) |
| أرض فضاء | 1,897.5 | 2,375 | 1,420 | 2,375,000 | 1,450,000 | 1,000 | السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري) |
| أرض فضاء | 875 | 950 | 800 | 950,000 | 800,000 | 1,000 | السالمية (شارع بغداد) |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر المتر 678.1 ديناراً كويتياً للمتر المربع بنسبة 2 % مقارنة بالربع الثاني من عام 2009، حيث شهدت منطقة الفروانية على الشوارع الداخلية أعلى نسبة ارتفاع وصلت إلى 4.1 %.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *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 | 630 | 700 | 560 | 700,000 | 560,000 | 1,000 | الفروانية (شوارع رئيسية) |
| أرض فضاء | 530 | 600 | 460 | 600,000 | 460,000 | 1,000 | الفروانية (شوارع داخلية) |
| أرض فضاء | 643.5 | 720 | 567 | 540,000 | 425,000 | 750 | الفروانية (شوارع داخلية) |
| أرض فضاء | 783 | 833 | 733 | 625,000 | 550,000 | 750 | خيطان (طريق المطار) |
| أرض فضاء | 783 | 833 | 733 | 625,000 | 550,000 | 750 | خيطان (شارع رئيسي) |
| أرض فضاء | 826.5 | 900 | 753 | 675,000 | 565,000 | 750 | الرقعي (الدائري الرابع) |
| أرض فضاء | 783.5 | 840 | 727 | 630,000 | 545,000 | 750 | الرقعي (الدائري الخامس) |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً استقراراً في الأسعار وبمتوسط سعر للمتر يصل إلى 758.8 ديناراً كويتياً للمتر المربع وشهدت منطقة المهبولة أعلى نسبة ارتفاع تصل إلى 2.5%.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة | المنطقة |
|------------|------------------------------|------------------|-------|-------------------------|-----------|---------|--------------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 603.5 | 700 | 507 | 525,000 | 380,000 | 750 | الطنطاس |
| أرض فضاء | 1,125 | 1,200 | 1,050 | 1,200,000 | 1,050,000 | 1000 | الطنطاس (على البحر) |
| أرض فضاء | 590 | 693 | 487 | 520,000 | 365,000 | 750 | أبو حليفة |
| أرض فضاء | 1,055 | 1,150 | 960 | 1,150,000 | 960,000 | 1000 | أبو حليفة (على البحر) |
| أرض فضاء | 593.3 | 700 | 486.6 | 525,000 | 365,000 | 750 | المنقف |
| أرض فضاء | 630 | 680 | 580 | 340,000 | 290,000 | 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 الثالث *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.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

انخفضت أسعار العقارات التجارية في الربع الثالث من 2009 في محافظة العاصمة وحولي والفروانية والجھراء والأحمدي بمتوسط انخفاض يتراوح من 1% إلى 5.6% فيما انخفضت الأسعار في محافظة العاصمة بنسبة 5.6%، وقد امتدت حالة الانخفاض لمعظم مناطق العاصمة وخصوصاً شارع فهد السالم وعبدالله المبارك وشارع السور حيث تراوحت نسبة الانخفاض من 3.2% إلى 10.3%.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة م ² | نسبة البناء | المنطقة |
|------------|------------------------|------------------|-------|-------------------------|-----------|------------------------|-------------|--------------------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | | |
| أرض فضاء | 6,875 | 7,250 | 6,500 | 3,625,000 | 3,250,000 | 500 | % 520 | المدينة (شارع أحمد الجابر) |
| أرض فضاء | 6,625 | 7,250 | 6,000 | 3,625,000 | 3,000,000 | 500 | % 620 | المدينة (شارع مبارك الكبير) |
| أرض فضاء | 6,950 | 7,400 | 6,500 | 3,700,000 | 3,250,000 | 500 | % 620 | المدينة (شارع فهد السالم) |
| أرض فضاء | 3,725 | 4,200 | 3,250 | 2,100,000 | 1,625,000 | 500 | % 300 | المدينة (شارع علي السالم) |
| أرض فضاء | 3,450 | 4,000 | 2,900 | 2,000,000 | 1,450,000 | 500 | % 300 | المدينة (سوق المباركية) |
| أرض فضاء | 3,500 | 4,100 | 2,900 | 2,050,000 | 1,450,000 | 500 | % 300 | المدينة (شارع الغريلي) |
| أرض فضاء | 165 | 190 | 140 | 190,000 | 140,000 | 1000 | %70-50 | مدينة المستقبل (المنطقة الحرة) |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

بينما سجلت محافظة الجھراء انخفاضاً مقارنة بالربع الثاني من عام 2009 بنسبة 1% حيث وصل متوسط سعر المتر المربع 2,233 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 | | | |
| الجھراء (شارع مزروق المتعب) | 2,150 | 2,450 | 1,850 | 2,245,000 | 1,850,000 | 1,000 | % 170 | الجھراء (شارع مزروق المتعب) |
| الجھراء (المركز التجاري و الإداري) | 2,700 | 2,900 | 2,500 | 2,537,500 | 2,187,500 | 875 | % 300 | الجھراء (المركز التجاري و الإداري) |
| الجھراء (القيصريات) | 1,850 | 1,950 | 1,750 | 438,750 | 393,750 | 225 | % 300 | الجھراء (القيصريات) |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

في حين انخفضت الأسعار في محافظة حولي بنسبة - 1.5 % بمتوسط سعر المتر 2,614 ديناراً كويتياً.

| وصف العقار | س/م الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة م ² | نسبة البناء | المنطقة |
|------------|---------------------------------|------------------|-------|-------------------------|-----------|---------------------------|----------------|------------------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | | |
| أرض فضاء | 3,350 | 3,700 | 3,000 | 3,700,000 | 3,000,000 | 1,000 | % 170 | السالمية (شارع سالم المبارك) |
| أرض فضاء | 2,850 | 3,000 | 2,700 | 3,000,000 | 2,700,000 | 1,000 | % 170 | حولي (شارع تونس) |
| أرض فضاء | 2,825 | 3,000 | 2,650 | 3,000,000 | 2,650,000 | 1,000 | % 170 | حولي (شارع بيروت) |
| أرض فضاء | 1,950 | 2,250 | 1,650 | 2,250,000 | 1,650,000 | 1,000 | % 150 | حولي (شارع العثمان) |
| أرض فضاء | 2,250 | 2,500 | 2,000 | 2,500,000 | 2,000,000 | 1,000 | % 170 | حولي (شارع بن خلدون) |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية انخفاضاً ملحوظاً بنسبة - 1.8 % بمتوسط سعر المتر 1,429 ديناراً كويتياً.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة م ² | نسبة البناء | المنطقة |
|------------|---------------------------------|------------------|-------|-------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | | |
| أرض فضاء | 2,875 | 3,150 | 2,600 | 3,150,000 | 2,600,000 | 1,000 | % 170 | الفروانية (شارع المناور) |
| أرض فضاء | 2,375 | 2,750 | 2,000 | 2,750,000 | 2,000,000 | 1,000 | % 170 | الفروانية (شارع المطافي) |
| أرض فضاء | 2,400 | 2,800 | 2,000 | 2,800,000 | 2,000,000 | 1,000 | % 170 | خيطان |
| أرض فضاء | 413 | 525 | 300 | 2,625,000 | 1,500,000 | 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.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

وقد سجلت محافظة الأحمدية انخفاضاً طفيفاً بنسبة - 1.2% بمتوسط سعر المتر 2,071 ديناراً كويتيياً.

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *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 | 2,813 | 2,950 | 2,675 | 2,212,500 | 2,006,250 | 750 | % 170 | الفحيحيل (شارع الدبوس) |
| أرض فضاء | 2,100 | 2,350 | 1,850 | 1,762,500 | 1,387,500 | 750 | % 170 | الفحيحيل (شوارع داخلية) |
| أرض فضاء | 1,600 | 1,750 | 1,450 | 1,750,000 | 1,450,000 | 1000 | % 180 | الطناس (الإداري والتجاري) |
| أرض فضاء | 1,000 | 1,200 | 800 | 1,200,000 | 800,000 | 1000 | % 180 | لائي الخيران |

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

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

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار بمعظم المحافظات وقد سجلت منطقة الشويخ الصناعية في محافظة العاصمة أعلى نسبة ارتفاع 5.1% تلاها منطقة العارضية الحرفية بنسبة 3.8%.

خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

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

| م/س الربع الثالث *2009 | سعر المتر المربع | | القيمة بالدينار الكويتي | | المساحة م ² | المنطقة |
|---------------------------|------------------|-------|-------------------------|-----------|---------------------------|------------------|
| | إلى | من | إلى | من | | |
| 3,500 | 3,800 | 2,400 | 190,000 | 120,000 | 50,000 | الوفرة |
| 1,500 | 1,800 | 1,000 | 180,000 | 100,000 | 100,000 | العبدلي |
| 3,150 | 3,500 | 2,800 | 3,500,000 | 2,800,000 | 1,000,000 | الصليبية (مزارع) |

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

سادساً : أسعار الشاليهات:

انخفضت أسعار الشاليهات خلال الربع الثالث من العام الحالي بمعدل يتراوح ما بين - 1% إلى - 3.8% بالمقارنة بالربع السابق له، ويوضح الجدول التالي بعضاً من الأسعار الخاصة بالشاليهات:

| وصف العقار | م/س الربع الثالث *2009 | سعر متر الواجهة البحرية | | القيمة بالدينار الكويتي | | طول الواجهة البحرية | المنطقة |
|------------|------------------------------|-------------------------|--------|-------------------------|---------|---------------------------|---------------|
| | | إلى | من | إلى | من | | |
| أرض فضاء | 10,500 | 13,000 | 8,000 | 195,000 | 120,000 | 15 | ميناء عبدالله |
| أرض فضاء | 11,500 | 14,000 | 9,000 | 210,000 | 135,000 | 15 | الضباعية |
| أرض فضاء | 16,000 | 19,000 | 13,000 | 285,000 | 195,000 | 15 | الجليعة |
| أرض فضاء | 21,000 | 24,000 | 18,000 | 360,000 | 270,000 | 15 | بنيدر |
| أرض فضاء | 12,250 | 14,000 | 10,500 | 210,000 | 157,500 | 15 | النويصيب |

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

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

سابعاً: أسعار شقق التمليك:

استقر الطلب على منتج شقق التمليك في الربع الثالث من عام 2009 سواء المنجزة أو غير المنجزة (تحت التشطيب النهائي)، حيث شهدت متوسط أسعار شقق التمليك ارتفاعاً نسبياً في المواقع الداخلية حيث وصلت إلى 350 - 670 د.ك للمتر المربع (من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية) مقارنة بالربع الثاني من العام نفسه (350-650) د.ك مع وجود تركيز بمحافظتي الأحمدية وحولي بغرض السكن أو الاستثمار.

أما شقق التمليك ذات الإطلالة المباشرة وشبه المباشرة على البحر (شارع الخليج العربي)، فقد رافقها ارتفاع نسبي بمتوسط متر مربع يتراوح ما بين 850 - 1150 د.ك للمتر المربع من مساحة الشقة (حسب الوثيقة الرسمية)، مقارنة مع متوسط الربع الثاني من عام 2009 والذي تراوح ما بين (800-1100 د.ك).

وغالبا 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 للرجعة 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 حديثو الزواج وصغار المستثمرين والنساء بصفة خاصة بالإضافة إلى كبار السن الذين تزوج أبناؤهم، وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم، لاسيما أن مبلغ الاستثمار في شقق التمليك 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.

ثامناً: نسب الإشغال والإيجارات:

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

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 160 - 220 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و180-250 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و220 - 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 والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد انخفضت ليتراوح متوسط الإيجار بين 02-03 ديناراً كويتياً للمتر المربع ويصل 30 - 35 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 7-10 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 8.5 ديناراً كويتياً لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار. 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، فقد وصل سعر المتر المربع التجاري لهذه المكاتب ليتراوح 9.5 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.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت " الربع الثالث 2009 "

| المحافظة | المنطقة | غرفة وصالة (50-48) م | غرفتين وصالة وحمام (60-58) م | غرفتين وصالة وحمامين (74-70) م | غرفتين وحمامين وغرفة خادمة (85-80) م | ثلاثة غرف وصالة وغرفة خادمة (110-100) م |
|-----------|---------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| حولي | السالمية | 175 | 200-195 | 240-220 | 260-250 | 350-320 |
| | حولي | 170 | 195-185 | 225-220 | 260-240 | 340-320 |
| | الجابرية | 175 | 200-195 | 240-220 | 260-250 | 340-320 |
| | الشعب | 200 | -230 | 270-250 | 300-260 | 380-340 |
| | الشعب البحري | 220 | 240 | 300-280 | 320-300 | 400-360 |
| العاصمة | شرق | 220-200 | 255-235 | 280 | 330 | 400-360 |
| | القبلة | 220 | 255-235 | 280 | 330 | 360-350 |
| | المقوع الشرقي | 200 | 240-230 | 270 | 320-300 | 380-340 |
| | دسمان | 220 | 250-240 | 300 | 350-340 | 420-380 |
| | بنيد القار | 200 | 240 | 270 | 320 | 380 |
| الفروانية | خيطان | 165 | 175-185 | 220-210 | 240-220 | 300-260 |
| | الفروانية | 165 | 190-180 | 220-210 | 240-225 | 300-260 |
| | جليب الشيوخ | 170 | 185 | 220-210 | - | - |
| | الرقعي | 165 | 200-190 | 220-210 | 240 | 280-260 |
| الأحمدي | الغنطاس | 160 | 180-170 | 200-190 | 225-220 | 275-250 |
| | المهولة | 160-150 | 170-160 | 190-180 | 225-220 | 275-250 |
| | أبو حليفة | 160 | 180-170 | 200-190 | 225-220 | 275-250 |
| | المنقف | 160 | 180-170 | 200 | 225-220 | 275-250 |
| | الفحيحيل | 160 | 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 ستالايت وإنترنت، أمن وحراسة.....).
* القيم الإيجارية بشقق السكن الاستثماري لا تشمل الأنشطة التجارية (صالون، مشغل نسائي ..).
* القيم الإيجارية المرفقة بالجدول لا تشمل التيار الكهربائي (رسوم الكهرباء على عاتق المستأجر وليس المالك).

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

| المناطق | السرّاب متوسط متر التّاجير المربع | الأرضي متوسط متر التّاجير المربع | الميزانين متوسط متر التّاجير المربع | المكاتب متوسط متر التّاجير المربع |
|----------------|---|--|---|---|
| السالمية | 18 - 15 | 30 - 20 | 15 - 12 | 7 |
| حولي | 16 - 12 | 25 - 20 | 15 - 12 | 7 |
| الفروانية | 20 - 16 | 40 - 35 | 20 | 7 |
| خيّطان | 20 - 16 | 35 - 25 | 20 | 6 |
| المنقف | 13 - 10 | 25 | 15 | العزّيزية (6 - 10) |
| الفحيحيل | 15-12 | 35-25 | 18 - 14 | 6 |
| الضّجيج | 2.5 | "10" | 5-6 | - |
| المدينة/الكويت | 10 | 30-25 | 12 | 8-7 |

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2009 - الكويت

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

| المناطق | السداب متوسط متر التاجير المربع(مخازن) | الأرضي متوسط متر التاجير المربع(معارض) | الميزانين متوسط متر التاجير المربع(مكاتب) |
|-----------------|--|--|---|
| الشويخ الصناعية | 4 - 3.5 | 35-10 | 6-3 |
| الري | 4 - 3.5 | 20-12 | 6-3 |
| صباحان | 3 | 6-*4 | 3 |
| العارضية | 3 | "6.5" | 5-3 |
| الأحمدي | 2-4 | 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.