



# تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2010 - الكويت



العَالَم... بَيْتُكَ

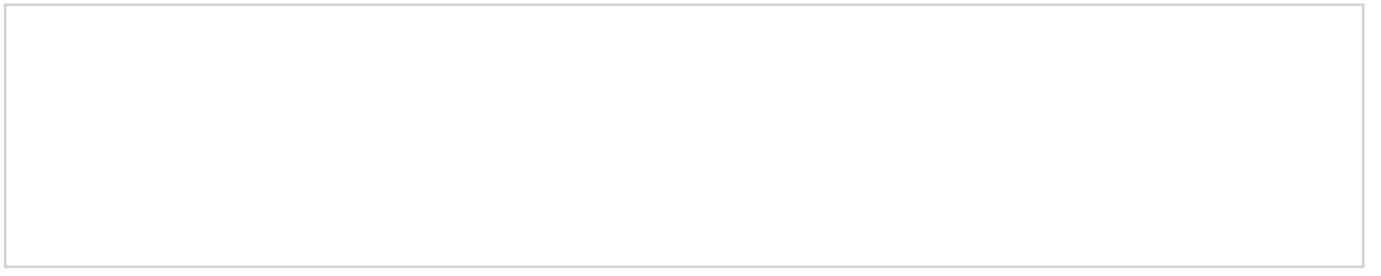
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي  
Kuwait Finance House

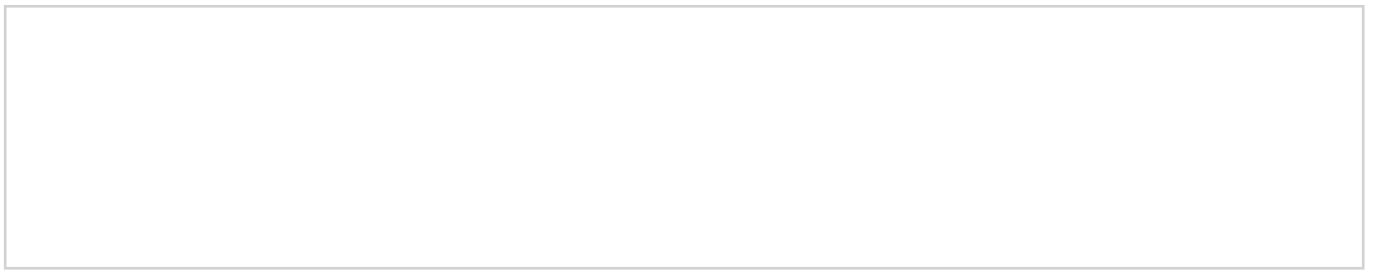
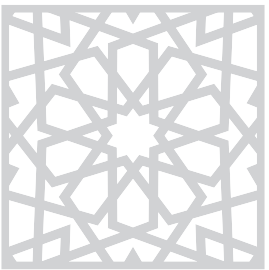


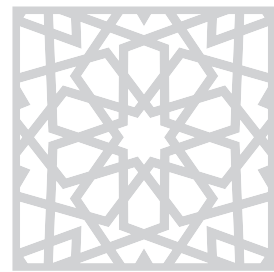






تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي  
الربع الثالث من عام 2010 - الكويت





### مواقع خدمة إدارة العقار المحلي:

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

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

**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

### الغلاف:

عدسة: صالح الرشيد

### إدارة العقار المحلي

هاتف: 22905800

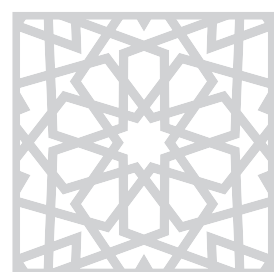
فاكس: 22905804

### 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..

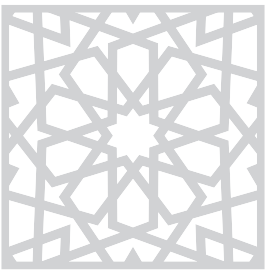
يسر بيت التمويل الكويتي بيتك أن يقدم الإصدار الجديد من تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي للربع الثالث من عام 2010، حيث يعد القطاع العقاري أحد أهم القطاعات الرائدة في الاقتصاد المحلي ويلبى حاجة أساسية من احتياجات المواطنين. كما أن لديه القدرة على تحريك وتنشيط الاقتصاد المحلي لارتباطه بمعظم القطاعات الاقتصادية الأخرى وقدرته على جذب واستيعاب استثمارات ضخمة في مجال البنية التحتية والعقارية فضلاً عن أهميته في توفير فرص العمل للعمالة.

ويستمر هذا التقرير في تقديم رصد لأسعار العقارات وفقاً للمناطق بشكل موسع لكافة محافظات الكويت مع تحديد الموقع (داخلياً أو رئيسياً) وذلك تماشياً مع سياسة بيتك الساعية إلى تحليل جوانب وملامح سوق العقار في الكويت من خلال تناول أهم تطورات وأنشطة الكمية والنوعية بشكل دوري ومتوال، كما يشمل هذا التقرير في نهايته على قائمة بالمصطلحات العقارية.

ويهدف بيتك من وراء نشر هذا التقرير إلى جمع وتحليل البيانات الرسمية الخاصة بالتداولات ومؤشرات الأسعار عن نشاط العقار المحلي، ومعالجتها بصورة منسقة، ومتابعة مؤشرات أدائه باستخدام منهجية موحدة، ونشرها بصورة دورية ومنتظمة والمساهمة في تنمية الوعي العقاري والاستثماري في السوق المحلي، وتفعيل دورها التنموي في الاقتصاد، والمساعدة في تمكين العملاء والمستثمرين فيها من اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة.

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

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







### مقدمة

على الرغم من انخفاض التداولات العقارية وفقاً للإحصاءات الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من العام الحالي إلا أنه بقراءة متأنية لمفردات السوق العقاري وقطاعاته والتدقيق في مؤشراتته وأوضاعه نجد أنه برز كأحد أهم القطاعات الاقتصادية الراسخة القادرة على استيعاب صدمة الأزمة المالية، وإن كان هناك تحفظ على هذه القراءة فيما يخص تأثير الأنشطة التجارية التي تأثرت بدرجة أعلى من بقية القطاعات العقارية.

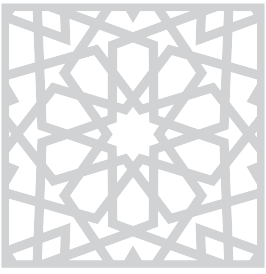
فقد شهد السوق العقاري خلال النصف الأول من العام الحالي مؤشرات تدل على عودة التعافي واسترداد نشاطه إلا أنه سرعان ما عاد للانخفاض مرة ثانية في الربع الثالث من العام الحالي بالمقارنة بالربع السابق له وقد تضافت جملة من العوامل والتحديات التي أدت لحدوث هذا التراجع من بينها إن هذه الفترة، كانت موسماً للإجازات السنوية وشهر رمضان المبارك وعطلة عيد الفطر مما أدى إلى تقلص أيام وساعات التداول خلال شهري أغسطس وسبتمبر، بالإضافة إلى حالة الترقب التي تسود السوق وتمسك الملاك والمستثمرون بعقاراتهم، كما أسهم تشدد البلدية في حظر تداول العقارات الاستثمارية المخالفة في التأثير على زيادة نسب تراجع التداولات، فضلاً عن أن تلك التداولات خلال الربع الثالث تقارن بالربعين السابقين والذان شهدا اتساع حجم المبادلات العقارية مما أدى إلى تضخم أحجام التداولات خلال النصف الأول من العام الحالي.

وقد شهدت الأنشطة العقارية السكنية انخفاضاً على مستوى التداول مع تحرك طفيف في الأسعار، وتركزت التداولات في المناطق الخارجية في ظل شح المعروض من العقارات في المناطق الداخلية فضلاً عن وجود توجه لاستثمار بعض العقارات السكنية في مجال التأجير.

كما أن القطاع العقاري الاستثماري قد شهد تراجعاً موازياً في التداولات خلال الربع الثالث من العام الحالي مدفوعاً بتمسك المستثمرين بعقاراتهم مما أثر على انخفاض المعروض من السكن الاستثماري في ظل طلب كبير على العقارات الاستثمارية نظراً لتنافسه وزيادة ربحيته نتيجة لاستقرار الطلب على التأجير وارتفاع نسبي في مستوى القيم والإيجارات متأثراً بارتفاع معدلات التضخم، وأسعار الفائدة المتدنية فضلاً عن تحقيق الاستقرار النسبي مقارنة بالأوعية الاستثمارية الأخرى مثل سوق الكويت للأوراق المالية والذي شهد تطوراً ملموساً خلال الربع الثالث مقارنة بالربع السابق مما أدى إلى نزوح سيولة من السوق العقاري إلى التداول في سوق الأوراق المالية، بالإضافة إلى أن المحافظ الاستثمارية العقارية باتت تفضل العائد الجاري أكثر من عوائد بيع العقارات وبالتالي تقلص المعروض منها للبيع. وبالنسبة للأنشطة العقارية الصناعية فقد شهدت أيضاً تطورات إيجابية خلال الربع الثالث من العام الحالي.

وعلى الرغم من النمو الحاصل في التداولات العقارية خلال الربع الثالث، تبقى معضلة القطاع العقاري تتمثل في أزمة ركود الطلب على المكاتب التجارية وبعض الأنشطة العقارية التي تأثرت بتداعيات الأزمة المالية العالمية حيث بدأت المشاريع العقارية الكبرى قيد التنفيذ، والتي تم بالفعل تنفيذ أجزاء ومراحل منها، تتلمس أزمة تمويل حقيقية لاستكمال ما بقي من مراحل أعمال إنشائها.





## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

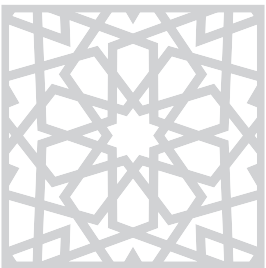
وقد تأثر قطاع العقارات وخصوصاً الجزء التجاري (المكاتب الإدارية) منه بتداعيات الأزمة المالية العالمية، حيث إن هناك مؤشرات تدل على تعثر بعض الأنشطة العقارية التجارية، نتيجة لتقلص الطلب على تلك العقارات واتجاه معظم الشركات لترشيد نفقاتها مما يخفض من نسبة إشغال تلك العقارات وخصوصاً الأبراج التجارية منها حديثة البناء داخل عاصمة الكويت والتي وصلت نسبة إشغالها إلى 51% في المتوسط خلال عام 2010، مقارنة بنسبة إشغال قدرها 92% في منتصف عام 2008 مما يؤدي إلى انخفاض العوائد الاستثمارية لنسبة تصل إلى 4.5% سنوياً، بالإضافة إلى انخفاض القيمة السوقية لتلك النوعية من العقارات بنسبة تصل إلى 35.5% في المتوسط من قيمتها قبل حدوث الأزمة المالية العالمية في الربع الأخير من عام 2008، وهو ما يزيد من أزمة تلك النوعية من العقارات التي ساهمت في إعمار الكويت خلال الخمس سنوات الماضية.

ويحتاج قطاع التشييد والبناء وخصوصاً العقار التجاري منه إلى معالجة سريعة والذي استحوذ خلال الخمس سنوات الماضية على نصيب كبير من الاستثمارات، حيث إن 80% من حجم الاستثمارات الخاصة خلال الفترة من 2007-2002 توجهت لخدمة مجموعتين من القطاعات الاقتصادية فقط والمجموعة الأولى هي (قطاع التمويل والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال) بنسبة 45% من إجمالي الاستثمارات بينما تلقت المجموعة الثانية والتي تشمل على قطاع النقل والمواصلات 32% من استثمارات القطاع الخاص والتي شكلت ما نسبته 44% من إجمالي الاستثمارات المنفذة.

كما أن البدء في تنفيذ الخطة الخمسية من خلال السعي لطرح أراض جديدة ومشروعات تنموية سكنية والإسراع باستكمال البنية الأساسية للمشروعات القائمة والمنظمة يؤدي أيضاً إلى إنعاش الحركة العقارية في البلاد، ويقدم حلاً طاراً لانتظاره لمشكلة نقص المعروض العقاري السكني وطلبات الانتظار المتراكمة منذ عقود طويلة، وتشجيع مختلف صيغ المشاركة بين القطاع الخاص والعام، مثل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة.

وفى بادرة ايجابية تعد لجنة رئيسية تسهم في تنظيم سوق العقار وحفظ حقوق المتعاملين فيه بجانب توفير البيانات وتحقيق الشفافية المطلوبة ووضع القواعد لتنظيم سوق العقار شهد الربع الثالث بدء عمل الشركة الكويتية للمقاصة العقارية سعياً نحو إنشاء غرفة مقاصة تسهم الدولة في رأس مالها بنصيب يسمح لها بالمشاركة الفعالة في إدارتها وتتولى من خلال جهاز فني وإداري متخصص متابعة التعامل في سوق العقار والعمل على تنفيذ المتعاملين فيه لالتزاماتهم بصورة تؤدي إلى حماية المعاملات ودقتها بالتنسيق مع إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وبلدية الكويت دون تدخل في الإجراءات الرسمية التي تنظم العمل فيها، كما تقوم بعرضها للبيع من خلال نظام آلي وتحصيل رسوم التسجيل وعمولة الوسطاء.

والشركة الكويتية للمقاصة العقارية هي شركة كويتية مساهمة مغلقة تأسست بموجب مرسوم وزاري صدر



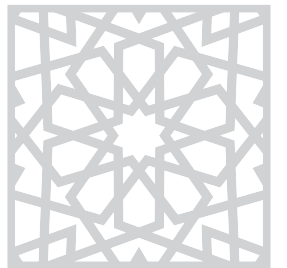


في عام 2005، وتملكت الحكومة الكويتية حصة مؤثرة في هذه الشركة من خلال الهيئة العامة للاستثمار التي تملك 36% بالإضافة إلى 15% تملكها المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، كما أن الملاك الآخرين يأخذون طابع المنفعة العامة، مثل اتحاد ملاك العقار الذي يملك 9.5% واتحاد السماسرة الذي يملك 30%. وقد ارتفعت حصة الهيئة لتصل إلى 52% في وقت لاحق.

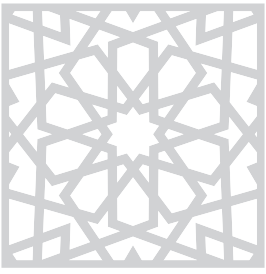
### اتجاهات السوق

يستحوذ القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد عن 10% من الناتج المحلي الإجمالي، وعلى مدى العقود الماضية أدى الازدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخل، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من الفلل الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم قدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن والزيادة السريعة في النمو السكاني.

وقد وضعت المؤسسات العامة للرعاية السكنية خطاً طموحاً للمشروع بمجلس الأمة والمقدمة من الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية مع طرح حصة للاكتتاب العام وضخ استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي حيث أعلن مؤخراً عن توقيع العقود الخاصة بتشييد أربع مدن سكنية تضم 22 ألف وحدة سكنية، ضمن ميزانية خطة خمسية حكومية بين عامي 2010 و2014 تهدف إلى إنفاق وتنفيذ مشروعات تصل قيمتها إلى 37 مليار دينار كويتي بهدف تنويع مصادر الدخل وجذب مزيد من الاستثمارات وزيادة مشاركة القطاع الخاص في المشروعات الحكومية..

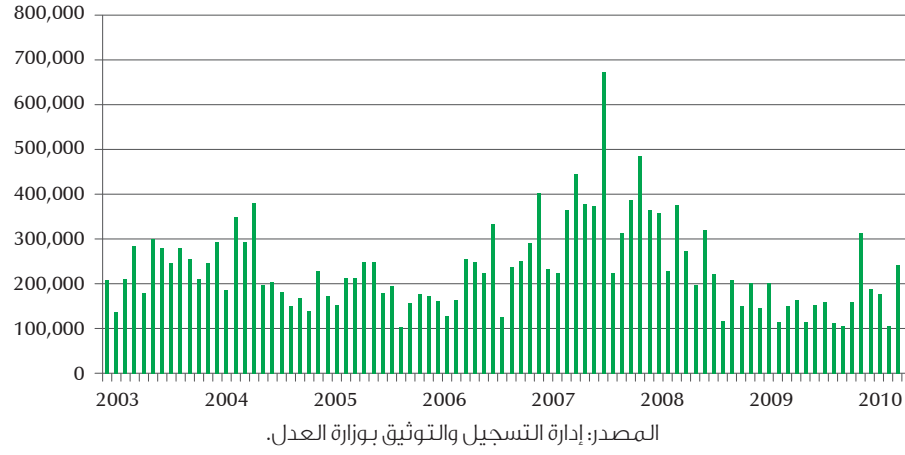




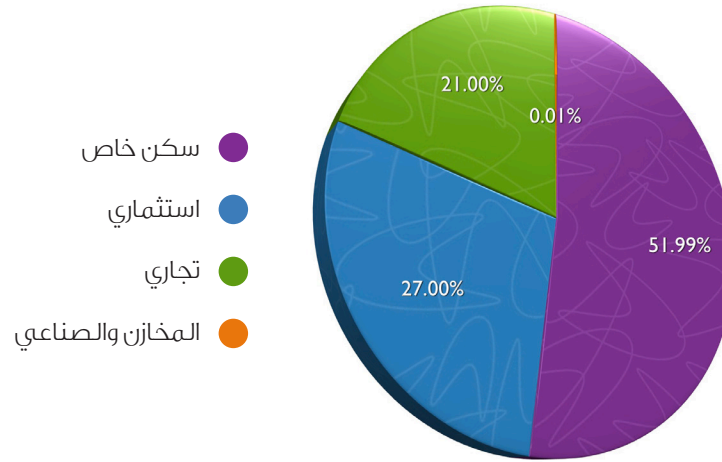


## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

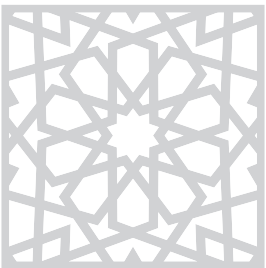
### تطور إجمالي التداولات العقارية من عام 2003 حتى سبتمبر 2010 بألف دينار كويتي



### نسبة التداولات العقارية في الربع الثالث من عام 2010



وعلى الصعيد الإجمالي شهدت مؤشرات التداول للسوق العقاري الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2010 انخفاضاً بلغت قيمته 263,435 مليون دينار كويتي، بنسبة انخفاض قدرها 34.39% مقارنة بالربع الثاني من عام 2010، بلغت قيمته 367,663 مليون دينار كويتي، فقد تركزت التداولات العقارية للسكن الخاص بنسبة 52.1% والاستثماري 26.66% بينما التجاري بنسبة 21% والمخازن 0.14%.

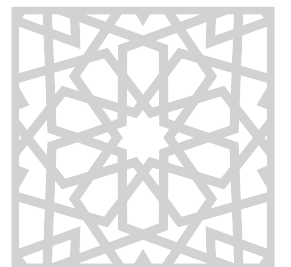
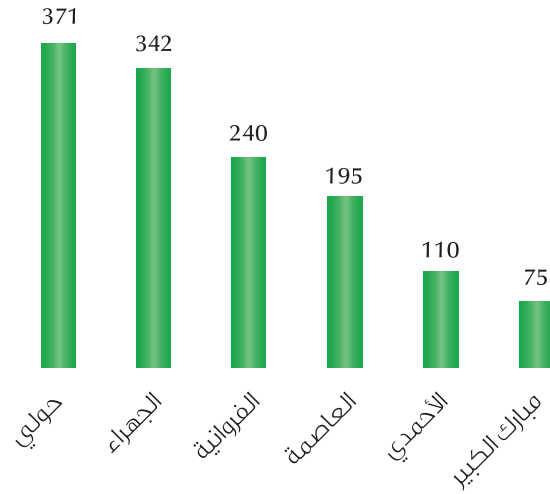


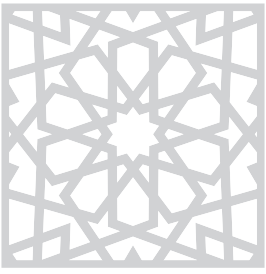


تطور عدد التداولات العقارية في محافظات العاصمة للربع الثالث من عام 2010

الاجمالي	مخازن		تجاري		استثمائي		خاص		المحافظة
	وكالات	عقود	وكالات	عقود	وكالات	عقود	وكالات	عقود	
110	0	0	0	1	2	1	6	98	الأحمدي
342	0	0	0	1	3	1	95	222	الجهراء
195	6	1	1	6	3	6	24	144	العاصمة
240	0	0	0	0	0	0	4	220	الفروانية
371	0	0	0	3	2	3	120	237	حولي
75	0	0	0	1	0	1	0	72	مبارك الكبير
1333	6	1	1	12	10	12	249	993	الإجمالي
	6		13		260		1054		

تطور عدد التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2010 في محافظات الكويت





## اتجاهات السكن الخاص

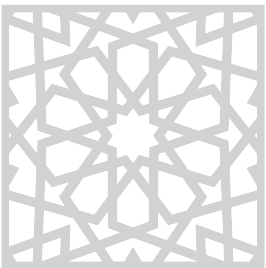
أمام ندرة الأراضي المتاحة وعدم طرح أراض جديدة وزيادة معدلات النمو السكاني فضلاً عن وجود طلب كامن ناتج عن أن نسبة 65% من عدد السكان في سن أقل من 15 عاماً، ومما يزيد من حدة المشكلة التي تعاني منها الكويت والتي تتجلى مؤشراتهما في ارتفاع معدلات الانتظار للرعاية السكنية، وتركز بوضوح في المناطق الداخلية على حساب المناطق الخارجية، فضلاً عن تأخر استكمال مشروعات البنية التحتية لبعض المناطق مما يجعلها عرضة للمضاربات وارتفاع الأسعار.

ويتأثر العقار السكني بعوامل الطلب المحلي، ويتركز الطلب السكني على شريحة المواطنين، وقد شهد تنظيم البنية الاجتماعية تغييراً ملحوظاً حيث بدأت الأسر صغيرة الحجم، في الظهور، وبمجرد بدء الشباب في الدخول إلى سوق العمل وتحقيق الدخل فإن الطلب على الوحدات السكنية سوف يرتفع ارتفاعاً ملحوظاً، حيث يرغب الكويتيون في امتلاك فيلا ولا يفضلون الاستئجار.

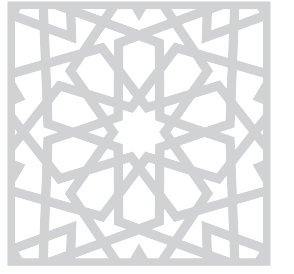
وقد أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عن خطط طموحة للمشاريع الإسكانية من خلال رؤية إستراتيجية مقيدة ببرنامج زمني مدروس بما يكفل إيجاد الوسائل اللازمة لتجسيده على أرض الواقع. وقد جاءت الخطة متوافقة مع الطموحات التنموية التي تستهدف توفير المسكن للمواطن وفقاً للمواصفات والتقنيات العالمية، كما أن الهدف من الخطة الجديدة هو البعد عن الأساليب التقليدية في المعالجة وإتباع مناهج وآليات غير مسبوقة في تنفيذ المشاريع الإسكانية. وتهدف الخطة المقترحة في أساسها إلى توفير سكن متميز للمواطن خلال أقصر فترة انتظار ممكنة، والاستفادة المثلى من الموارد المتاحة بأقل حجم إنفاق مالي من الدولة وقد وفرت الدولة العديد من البدائل السكنية التي تجاوز عددها حوالي 92 ألف وحدة سكنية منذ عام 1954.

وتسعى الدولة نحو توسيع مشاركة القطاع الخاص في إنجاز المشروعات الإسكانية إيماناً منها أن مشاركة القطاع الخاص الجادة ستحدث نقلة نوعية وحضارية بسبب مرونة الإجراءات وتوفر الخبرات المتنوعة فيه مما يسهل تنفيذ المشروعات برؤى حديثة وجريئة وسريعة ومتقنة.

حيث إن تنفيذ مثل هذه المشروعات وبمساهمة القطاع الخاص سيؤدي إلى إنعاش هذا القطاع لا سيما قطاع صناعة البناء، ويتيح فرصة للإبداع والابتكار ويساعد على تخفيف العبء المالي والفني والإداري عن كاهل الدولة وتخفيف تراكم الطلبات الإسكانية. ويجري التنسيق بين لجنة شؤون الإسكان في مجلس الأمة والمؤسسة العامة للرعاية السكنية لإصدار التشريعات اللازمة لتأسيس شركة مساهمة عامة يساهم فيها القطاع الخاص والمواطنون لإنجاز المشروعات الإسكانية مع الاستمرار في توفير القروض اللازمة لكل مواطن لبناء مسكنه عبر بنك التسليف والادخار، بالإضافة إلى مواجهة الزيادة المطردة في التوزيع وإسناد تنفيذ البنية التحتية إلى الشركات لمواجهة زيادة عدد الوحدات الإسكانية خلال السنوات الثلاث القادمة التي ستزيد عن 20 ألف وحدة.





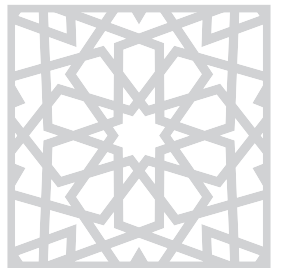


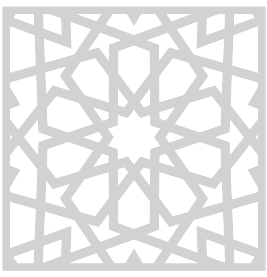
وقد انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 52.1% من إجمالي التداولات العقارية البالغة 435,263 مليون دينار كويتي، وهو ما يعكس مدى تعطش المواطنين للسكن الخاص. كما سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 227,158 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2010، منخفضة عن الربع الثاني من عام 2010 بنسبة 39.39-%، حيث انخفضت عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 1053 صفقة للربع الثالث من عام 2010 مقارنة بـ 1825 عن الربع الثاني من عام 2010 م بنسبة 42.3-%، وقد سجل شهر أغسطس 2010 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 36% بقيمة 81,849 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغ 227,158 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2010 في حين جاء شهر يوليو في المرتبة الثانية بقيمة 72,967 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 32% وجاء شهر سبتمبر في المرتبة الأخيرة بقيمة 72,341 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 31.8% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

### اتجاهات العقارات الاستثمارية

ينبغي ألا نغفل من أهمية العقارات باعتبارها مستودعاً هائلاً للثروة، و تداولها بين الناس أمر مرغوب فيه؛ لتحقيق الانتعاش والنمو، وما يزال الاستثمار العقاري أحد أهم القنوات الرئيسية للمستثمرين ومصدر دخل ثابت لكثير من الأسر الكويتية وله علاقات تشابك مع معظم القطاعات الاقتصادية الأخرى باعتباره أحد أهم القطاعات الاقتصادية القائدة للنمو، حيث إن العقارات عنصر حاسم في دخول مشروعات الأعمال الجديدة إلى دائرة النشاط، فبدء التشغيل للمشروعات يحتاج إلى الحصول على مقدار أو الحصول على أراضٍ خالية ورخص بناء جديدة.

وقد انخفضت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الثالث من عام 2010 بشكل حاد نظراً لشح المعروض من العقارات الاستثمارية نتيجة لرغبة شريحة هامة من المستثمرين في البحث عن الاستقرار كبديل عن أسواق الأسهم فضلاً عن انخفاض معدلات عوائد البنوك المحلية وضيق فرص الاستثمار بالإضافة إلى توجه كثير من المحافظ العقارية للبحث عن العائد الجاري الدوري وامتناع معظمهم عن بيع وتداول العقارات و التي تعود ملكيتها لتلك المحافظ، كما أسهم تشدد البلدية في حصر المخالفات في الحد من إتمام بعض الصفقات من خلال وزارة العدل .



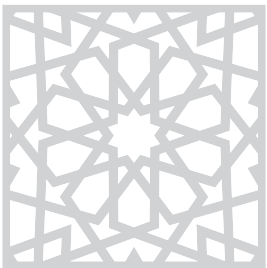


## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

### معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية للربع الثالث 2010 (%)			اسم الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
المتوسط	إلى	من					
% 8.00	% 8.00	% 8.00	الخليج العربي		1,000	% 250	بنيد القار
% 8.00	% 8.00	% 8.00	الاستقلال		1,000	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00		داخلي	1,000	% 250	المقوع الشرقي
% 7.50	% 8.00	% 7.00		داخلي	250	% 240	
% 7.75	% 8.00	% 7.50		رئيسي	500	% 400	
% 7.85	% 8.00	% 7.70		داخلي	500	% 500	
% 8.00	% 8.00	% 8.00	الخليج العربي		1,000	% 400	دسمان
% 8.00	% 8.00	% 8.00		داخلي	1,000	% 400	
% 8.00	% 8.00	% 8.00	عبدالله الأحمد		750	% 400	حولي
% 8.25	% 8.50	% 8.00	المثنى		750	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00	قتيبة		750	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00	الحسن البصري		1,000	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00	الخليج العربي		1,000	% 250	السالمية
% 8.25	% 8.50	% 8.00	حمد المبارك		1,000	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00	عمان		1,000	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00	البحرين		1,000	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00		داخلي	750	% 250	الشعب
% 8.25	% 8.50	% 8.00	الخليج العربي		1,000	% 250	
% 8.25	% 8.50	% 8.00	الاستقلال		1,000	% 250	
% 8.75	% 9.00	% 8.50	المطار		1,000	% 250	الفروانية
% 8.75	% 9.00	% 8.50		رئيسي	1,000	% 250	
% 8.75	% 9.00	% 8.50		داخلي	750	% 250	

سجلت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية ما قيمته 116,048 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 245,094 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2010 بنسبة انخفاض بلغت 52.6%، وقد جاء شهر سبتمبر في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثالث من عام 2010 مسجلا ما قيمته 42,418 مليون دينار كويتي، وجاء شهر يوليو في المرتبة الثانية مسجلا تداولاً قيمته 37,571 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلا تداولاً قيمته 36,058 مليون دينار كويتي.

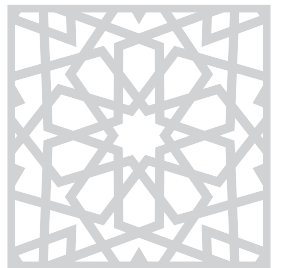




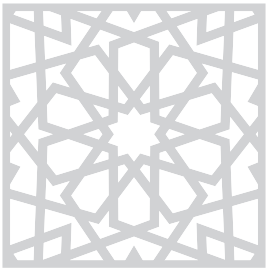
### اتجاهات العقارات التجارية

ارتفعت إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2010 نظراً لانخفاض أسعارها في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار واتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي وخصوصاً في مجال تجارة التجزئة وارتفاع أسعار المواد الغذائية، حيث مازالت العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير تواجه نقصاً في الطلب عليها مما قد يضطر البعض إلى تخفيض أسعار التأجير، وهناك رصد لحالات توقف عن استكمال تنفيذ بعض المشروعات التجارية العقارية، حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 191% مسجلة ما قيمته 91,427 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثاني من عام 2010 والبالغ 31.327 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 21%، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 52.1% والصفقات الاستثمارية البالغة 26.6%.

وقد احتل شهر سبتمبر المرتبة الأولى حيث وصل إلى 71,226 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر يوليو المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 19,187 مليون دينار كويتي، وسجل شهر أغسطس المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 974 ألف دينار كويتي في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2010 ما قيمته 1,550 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 1.010 مليون دينار كويتي للربع الثاني من عام 2010، ويعود ارتفاع قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات، في الوقت الذي واصلت أسعار العقارات التجارية تسجيل معدلات منخفضة.







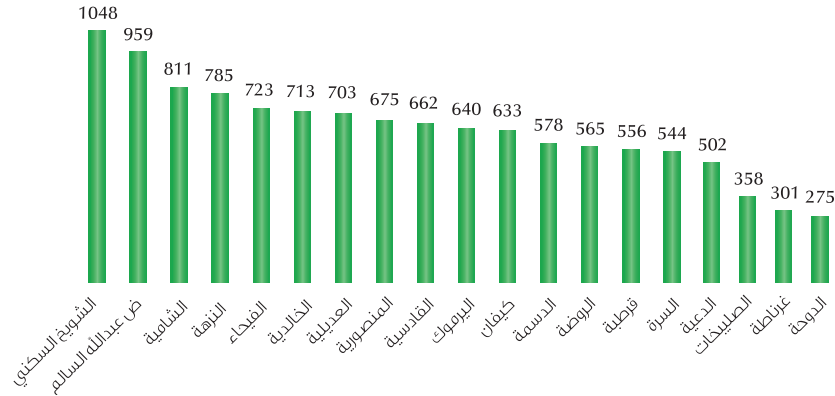
## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

### مؤشرات الأسعار:

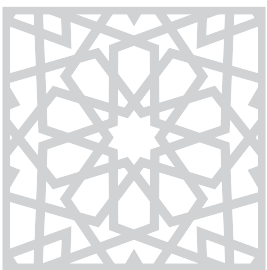
#### أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

من غير المحتمل أن تتمكن الدولة أو شركات التطوير العقاري من تلبية الاحتياجات الإسكانية خلال العشر سنوات المقبلة وتهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015. بعد بلوغ عدد الطلبات 87 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى ثمانية آلاف طلب سنوياً، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار حيث سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثالث من عام 2010 استقراراً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة بينما شهدت المناطق (الخالدية – الدعية – الروضة) ارتفاعاً طفيفاً من (1 – 2.5%).

#### متوسط أسعار السكن الخاص محافظة العاصمة – الربع الثالث 2010



م/س الربع الثالث 2010 (د.ك.)	سعر المتر (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك.)		الشارع	الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
910.0	1,000	820	500,000	410,000	داخلي	% 210	500	ضاحية عبدالله السالم	
933.3	1,000	867	750,000	650,000	داخلي	% 210	750		
1126.7	1,253	1,000	940,000	750,000	رئيسي	% 210	750	الشامية	
840.0	1,000	680	250,000	170,000	داخلي	% 210	250		
750.0	850	650	850,000	650,000	داخلي	% 210	1,000	الشويخ	
875.0	1,000	750	1,000,000	750,000	رئيسي	% 210	1,000		
1040.0	1,200	880	600,000	440,000	داخلي	% 210	500	السكني	
1200.0	1,400	1,000	1,400,000	1,000,000	رئيسي	% 210	1,000		

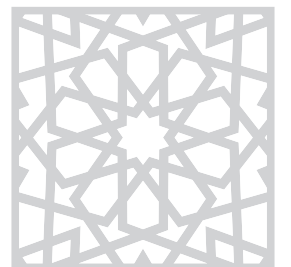


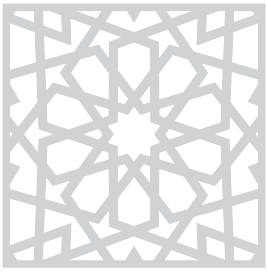
## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



م/س الربع الثالث 2010 (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الشارع	الموقع	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
675.0	750	600	300,000	240,000		داخلي	% 210	400	الفيحاء
875.0	1,000	750	400,000	300,000		رئيسي	% 210	400	
670.0	740	600	185,000	150,000		داخلي	% 210	250	كيفان
740.0	800	680	400,000	340,000		رئيسي	% 210	500	
680.0	760	600	380,000	300,000		داخلي	% 210	500	
660.0	733	587	550,000	440,000		رئيسي	% 210	750	العديلية
750.0	800	700	800,000	700,000	الثالث		% 210	1,000	
770.0	900	640	675,000	480,000		رئيسي	% 210	750	النزهة
860.0	1,000	720	500,000	360,000		داخلي	% 210	500	
710.0	820	600	820,000	600,000		رئيسي	% 210	1,000	المنصورية
640.0	827	453	620,000	340,000		داخلي	% 210	750	
650.0	750	550	300,000	220,000		داخلي	% 210	400	
590.0	680	500	340,000	250,000		داخلي	% 210	500	القادسية
686.7	773	600	580,000	450,000	المغرب		% 210	750	
640.0	700	580	350,000	290,000		داخلي	% 210	500	
513.3	560	467	420,000	350,000		داخلي	% 210	750	اليرموك
666.7	733	600	550,000	450,000		رئيسي	% 210	750	
653.3	733	573	550,000	430,000		داخلي	% 210	750	
700.0	800	600	600,000	450,000		رئيسي	% 210	750	الخالدية
775.0	850	700	850,000	700,000		رئيسي	% 210	1,000	
550.0	600	500	300,000	250,000		داخلي	% 210	500	
650.0	700	600	350,000	300,000		رئيسي	% 210	500	الدسمة
533.3	600	467	450,000	350,000		رئيسي	% 210	750	
600.0	700	500	350,000	250,000		داخلي	% 210	500	
460.0	520	400	390,000	300,000		داخلي	% 210	750	السرة
573.3	667	480	500,000	360,000		رئيسي	% 210	750	
644.4	756	533	340,000	240,000		داخلي	% 210	450	قرطبة
466.7	533	400	400,000	300,000		داخلي	% 210	750	
330.0	360	300	180,000	150,000		داخلي	% 210	500	غرناطة
286.7	320	253	240,000	190,000		داخلي	% 210	750	
516.67	567	467	340,000	280,000		داخلي	% 210	600	الروضة
633.3	667	600	500,000	450,000		رئيسي	% 210	750	

\* (د.ك) تعنى الدينار الكويتي . \*م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

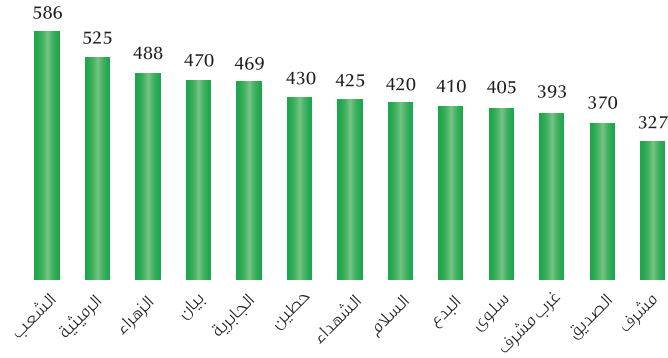




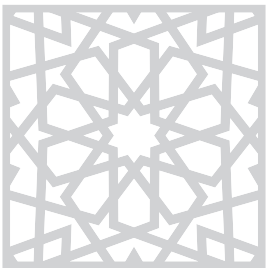
## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

شهدت محافظة حولي استقراراً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 529 دينار كويتي. وقد أوضحت تحركات الأسعار بين مناطق المحافظة وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بأن هناك استقراراً في الأسعار لمعظم مناطق المحافظة ومنها ( الشعب والجابرية والرميثة وسلوى وبيان وجنوب السرة).

### متوسط أسعار السكن الخاص محافظة حولي – الربع الثالث 2010

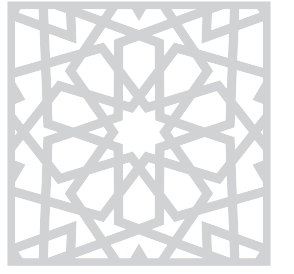


المنطقة	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض * (د.ك.)		سعر المتر (د.ك.)		م/س الربع الثالث 2010* (د.ك.)
					إلى	من	إلى	من	
الشعب	% 210	400	داخلي		250,000	225,000	625	563	593.8
	% 210	500	داخلي		265,000	235,000	530	470	500.0
	% 210	750	داخلي		400,000	350,000	533	467	500.0
	% 210	500	داخلي		215,000	190,000	430	380	405.0
الجابرية	% 210	500	رئيسي		250,000	220,000	500	440	470.0
	% 210	1000	الخامس + المغرب		450,000	390,000	450	390	420.0
	% 210	500	داخلي		200,000	170,000	400	340	370.0
الرميثة	% 210	750	داخلي		250,000	215,000	333	287	310.0
	% 210	1000	الأقصى+التعاون		500,000	450,000	500	450	475.0
	% 210	500	داخلي		200,000	175,000	400	350	375.0
سلوى	% 210	1000	الأقصى+التعاون		570,000	450,000	570	450	510.0
	% 210	1000	شارع الفحاحيل		450,000	380,000	450	380	415.0





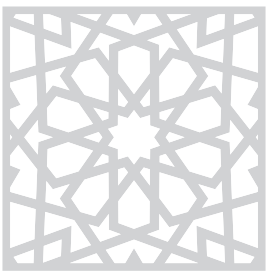
## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



م/س الربع الثالث 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
583.3	667	500	200,000	150,000		رئيسي	300	% 210	
360.0	380	340	190,000	170,000		داخلي	500	% 210	بيان
370.0	387	353	290,000	265,000		رئيسي	750	% 210	
396.7	427	367	320,000	275,000		داخلي	750	% 210	مشرف
575.0	625	525	250,000	210,000		داخلي	400	% 210	غرب مشرف
515.0	540	490	270,000	245,000		داخلي	500	% 210	(مبارك العبدالله)
550.0	575	525	230,000	210,000		داخلي	400	% 210	
550.0	600	500	300,000	250,000		رئيسي	500	% 210	السلام
550.0	575	525	230,000	210,000		داخلي	400	% 210	
550.0	600	500	300,000	250,000		رئيسي	500	% 210	حطين
550.0	575	525	230,000	210,000		داخلي	400	% 210	
550.0	600	500	300,000	250,000		رئيسي	500	% 210	الشهداء
543.8	575	513	230,000	205,000		داخلي	400	% 210	
470.0	500	440	250,000	220,000		داخلي	500	% 210	الزهراء
550.0	575	525	230,000	210,000		داخلي	400	% 210	
545.0	590	500	295,000	250,000		رئيسي	500	% 210	الصديق
850.0	900	800	675,000	600,000		التعاون	750	% 120	
1633.3	1,800	1,467	1,350,000	1,100,000		وجهة بحرية	750	% 120	البدع

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

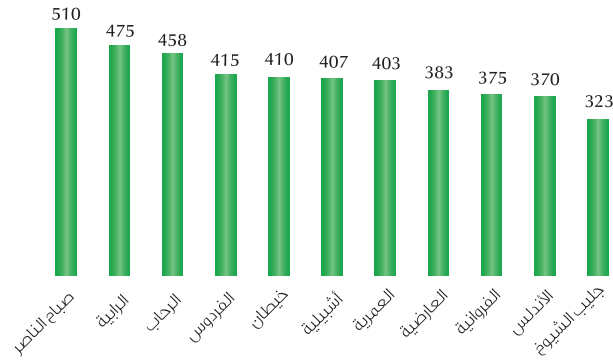




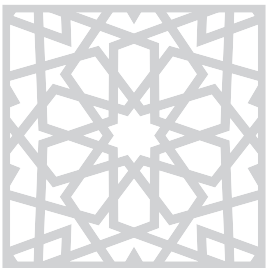
## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 310 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي ، ووفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك شهدت مناطق (أشبيلية – الفروانية – خيطان – جليب الشيوخ – العارضية – صباح الناصر – الفردوس) استقراراً في الأسعار بينما سجلت مناطق (الأندلس – الرابية) ارتفاعاً طفيفاً في المحافظة وصلت إلى 3 %.

### متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الفروانية – الربع الثالث 2010



المنطقة	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض* (د.ك.)		سعر المتر (د.ك.)		م/س الربع الثالث 2010* (د.ك.)
				إلى	من	إلى	من	
الأندلس	% 210	500	رئيسي	185,000	155,000	370	310	340.0
	% 210	750	رئيسي	235,000	215,000	313	287	300.0
	% 210	500	داخلي	145,000	130,000	290	260	275.0
الرابية (بيت قائم)	% 210	500	رئيسي	175,000	150,000	350	300	325.0
	% 210	400	رئيسي	185,000	150,000	463	375	418.8
أشبيلية	% 210	500	داخلي	185,000	150,000	370	300	335.0
	% 210	500	رئيسي	220,000	175,000	440	350	395.0
الفروانية	% 210	500	داخلي	190,000	175,000	380	350	365.0
	% 210	500	رئيسي	230,000	185,000	460	370	415.0
خيطان	% 210	750	داخلي	240,000	200,000	320	267	293.3
	% 210	750	رئيسي	300,000	240,000	400	320	360.0
ج/الشيوخ	% 210	750	داخلي	300,000	225,000	400	300	350.0



## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

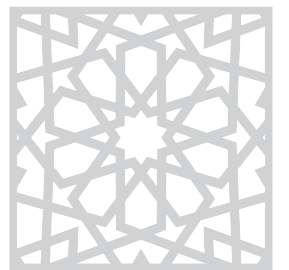
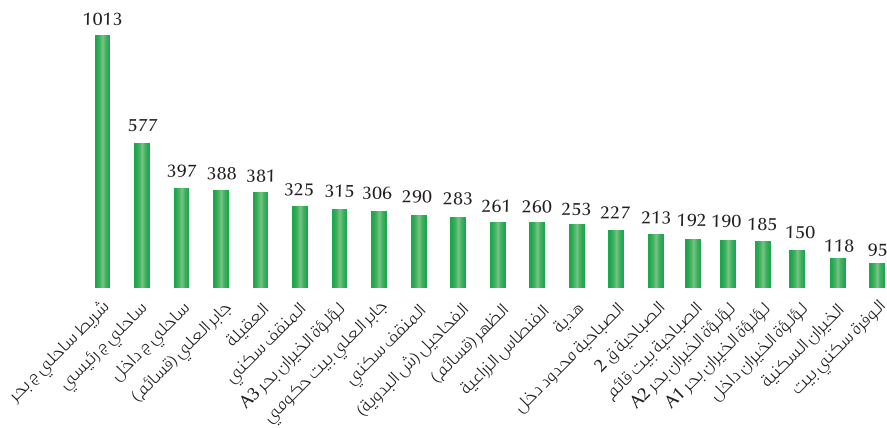


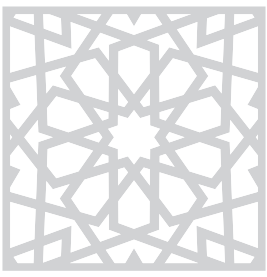
م/س الربع الثالث 2010* (دك)	سعر المتر (دك)		القيمة السوقية للأرض* (دك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
193.3	213	173	160,000	130,000	داخلي	750	% 210	العارضية
266.7	293	240	220,000	180,000	رئيسي	750	% 210	
237.5	267	208	160,000	125,000	داخلي	600	% 210	صباح الناصر
258.3	283	233	170,000	140,000	رئيسي	600	% 210	
275.0	325	225	130,000	90,000	داخلي+رئيسي	400	% 210	الفردوس (بيت قائم)
287.5	333	242	200,000	145,000	داخلي+رئيسي	600	% 210	العمرية
331.3	363	300	145,000	120,000	داخلي+رئيسي	400	% 210	الرحاب (بيت قائم)

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

بينما ارتفعت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع ليصل إلى 303 دينار كويتي من المتر المربع حيث ارتفعت الأسعار في مناطق (هدية - العقيلة - الشريط الساحلي - لؤلؤة الخيران المرحلة الثالثة - المنقف - الظهر).

### متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الأحمدية - الربع الثالث 2010

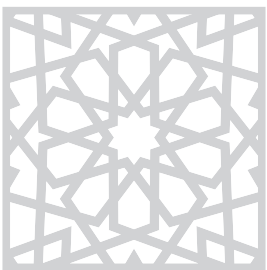




## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

م/س الربع الثالث 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
260.000	320	200	320,000	200,000	داخلي	1000	% 210	الطناس الزراعية
253.3	293	213	220,000	160,000	رئيسي	750	% 210	هدية
381.3	425	338	170,000	135,000	داخلي	400	% 210	العقيلة
1013.3	1,027	1,000	770,000	750,000	رئيسي	750	% 210	الشريط الساحلي ج على البحر
576.7	640	513	480,000	385,000	داخلي	750	% 210	الشريط الساحلي ج
396.7	427	367	320,000	275,000	رئيسي	750	% 210	على الرئيسي
185.0	195	175	234,000	210,000	بحرية	1200	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران A1(على البحر)
190.0	200	180	240,000	216,000	بحرية	1200	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران A2(على البحر)
314.8	350	280	224,000	179,000	بحرية	640	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران A3(على البحر)
150.0	170	130	85,000	65,000	رئيسي	500	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران(داخلية)
325.0	363	288	145,000	115,000	داخلي	400	% 210	المنقف سكني
95.0	115.0	75	46,000	30,000	داخلي	400	% 210	الوفرة سكني(بيت قائم)
387.5	437.5	338	175,000	135,000		400	% 210	جابر العلي (قسائم)
260.8	287.8	234	80,000	65,000		278	% 210	الظهر (بيت قائم)
213.33	240.0	187	180,000	140,000	داخلي	750	% 210	الصباحية (قطعة 2)
287.50	350.0	225	140,000	90,000	رئيسي	400	% 210	الرقعة (بيت حكومي)

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



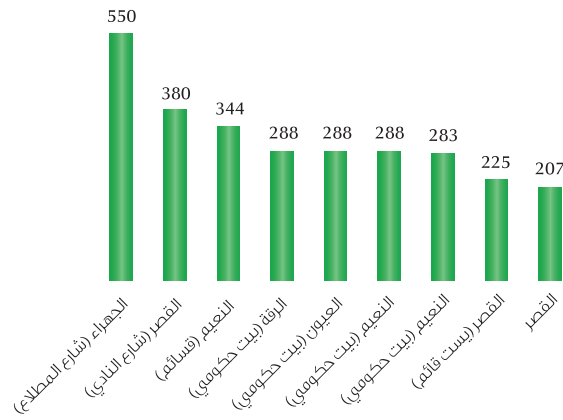


## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



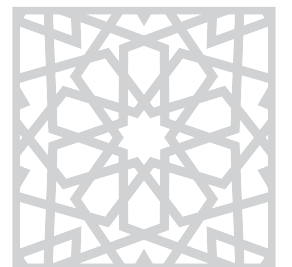
وسجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً في الأسعار بجميع مناطق المحافظة ليصل متوسط السعر فيها إلى 320 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض.

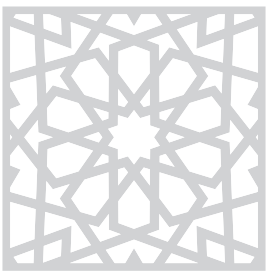
### متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الجهراء - الربع الثالث 2010



م/س الربع الثالث 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
206.7	233	180	175,000	135,000	داخلي	750	% 210	القصر
225.0	242	208	145,000	125,000		600	% 210	القصر (بيت قائم)
550.0	575	525	230,000	210,000	داخلي	400	% 210	الجهراء شارع المطلع
287.50	313	263	125,000	105,000	رئيسي	400	% 210	العيون (بيت حكومي)
343.75	375	313	150,000	125,000	داخلي	400	% 210	النعيم (قسائم)
287.50	313	263	125,000	105,000	رئيسي	400	% 210	النعيم (بيت حكومي)
283.33	300	267	90,000	80,000		300	% 210	الواحة (بيت قائم)

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

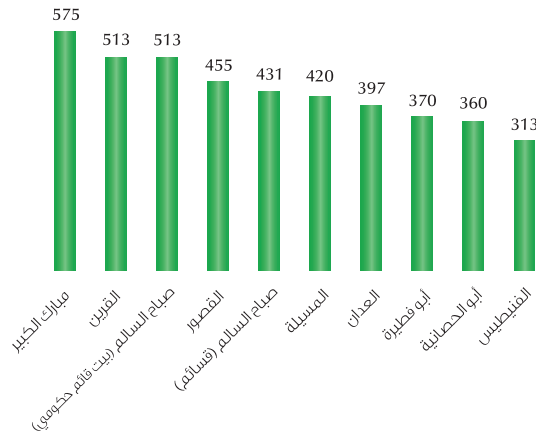




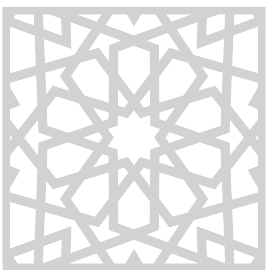
## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 403 دينار كويتي حيث تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك أن أكثر المناطق ارتفاعاً هي (العدان - القرين - القصور - مبارك الكبير) تراوحت نسب الارتفاع من 1.6 - 4% .

### متوسط أسعار السكن الخاص محافظة مبارك الكبير - الربع الثالث 2010



م/س الربع الثالث 2010 (د.ك.)	سعر المتر (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
620.0	733	507	550,000	380,000		داخلية	750	% 120	أبو الحصانية
700.0	800	600	600,000	450,000	الفحيحل		750	% 120	
1100.0	1,200	1,000	900,000	750,000		بحرية	750	% 120	
412.5	463	363	185,000	145,000	رئيسي	داخلي	400	% 210	المسيلة
375.0	420	330	210,000	165,000	رئيسي	داخلي	500	% 210	(شرق القرين)
356.3	400	313	160,000	125,000	رئيسي	داخلي	400	% 210	الفيطيس
310.0	350	270	175,000	135,000	رئيسي	داخلي	500	% 210	(شرق القرين)
346.3	400	293	160,000	117,000	رئيسي	داخلي	400	% 210	أبو فطيرة
295.0	340	250	170,000	125,000	رئيسي	داخلي	500	% 210	(شرق القرين)
343.8	400	288	160,000	115,000			400	% 210	صباح السالم (بيت قائم حكومي)

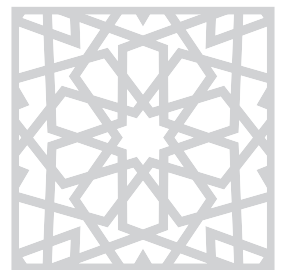


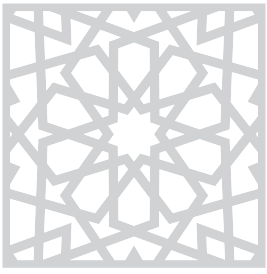
## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



م/س الربع الثالث 2010 (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
306.3	338	275	135,000	110,000			400	% 210	العدان (بيت حكومي)
400.0	463	338	185,000	135,000	رئيسي	داخلي	400	% 210	القرين (بيت حكومي)
306.3	338	275	135,000	110,000			400	% 210	القصور (بيت حكومي)
306.3	338	275	135,000	110,000			400	% 210	القصور (بيت حكومي)

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



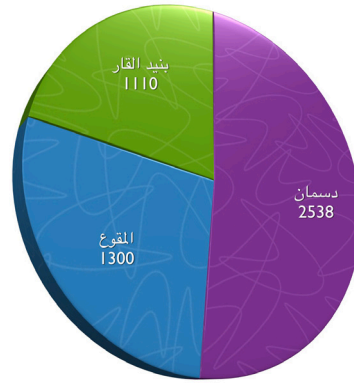


## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

### ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

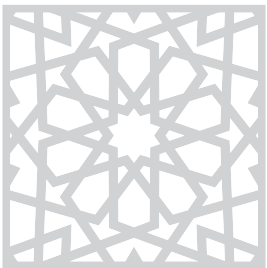
سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً في أسعار التداول خلال الربع الثالث من عام 2010 وبالمقارنة بالربع الثاني من عام 2010 في معظم المحافظات بينما ارتفعت في محافظة العاصمة ليتراوح متوسط المتر فيها 1,649 دينار كويتي بنسبة ارتفاع 0.5%.

### متوسط أسعار المتر الاستثماري – محافظة العاصمة – الربع الثالث 2010

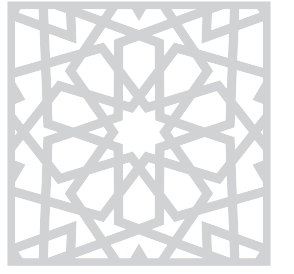


م/س الربع الثالث 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض *		المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
1040.00	1,100	980	100,000	980,000	1,000	% 250	بنيد القار
830.00	920	800	460,000	400,000	500	% 250	
1160.00	1,240	1,080	310,000	270,000	250	% 240	
1260.00	1,360	1,160	680,000	580,000	500	% 400	المقوع الشرقي
1480.00	1,520	1,440	760,000	720,000	500	% 400	
3300.00	3,500	3,100	500,000	3,100,000	1,000	% 400	دسمان
1800.00	1,850	1,750	850,000	1,750,000	1,000	% 400	

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

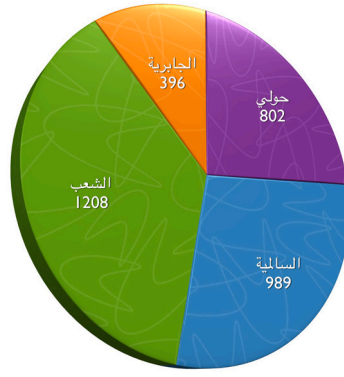






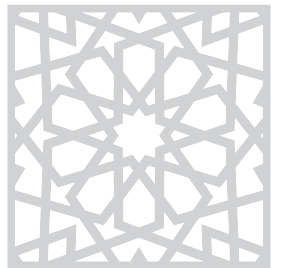
أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بالأسعار ليتراوح متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 988 دينار كويتي بنسبة ارتفاع 2.33% مقارنة بالربع الثاني لعام 2010.

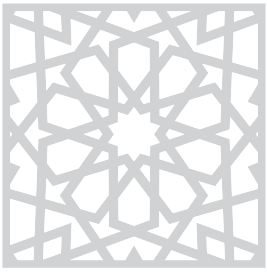
### متوسط أسعار المتر الاستثماري - محافظة حولي - الربع الثالث 2010



م/س الربع الثالث 2010* (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
896.67	960	833	720,000	625,000	المثني	750	% 250	حولي
913.33	987	840	740,000	630,000	قتيبة	750	% 250	
840.00	880	800	660,000	600,000	شرحبيل	750	% 250	
1875	2,200	1,550	2,200,000	1,550,000	الخليج العربي	1000	% 250	السايلية
1,046.67	1,093	1,000	820,000	750,000	بغداد	750	% 250	
1,066.67	1,133	1,000	850,000	750,000	قطر	750	% 250	
1,100	2,200	1,750	2,200,000	1,750,000	الخليج العربي	1000	% 250	الشعب
836.67	1200	1000	1,200,000	1,000,000	الاستقلال	1000	% 250	
825.00	900	750	900,000	750,000	داخلي	1,000	% 250	
933.33	1000	867	750,000	650,000	داخلي	750	% 250	

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

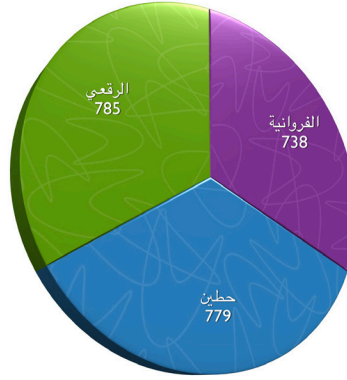




## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

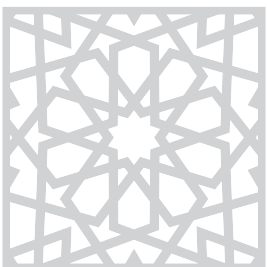
وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً في الأسعار وبمتوسط سعر يصل إلى 776 ديناراً كويتياً للمتر المربع بنسبة ارتفاع 4.2% مقارنة بالربع السابق من 2010.

### متوسط أسعار المتر الاستثماري – محافظة الفروانية – الربع الثالث 2010



م/س الربع الثالث 2010* (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض *		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
812.50	850	775	850,000	775,000	المطار	1,000	% 250	الفروانية
715.00	770	660	770,000	660,000	رئيسي	1,000	% 250	
795.00	860	730	430,000	365,000	داخلي	500	% 250	
853.33	907	800	680,000	600,000	المطار	750	% 250	خيطان
753.33	800	707	600,000	530,000	رئيسي	750	% 250	
783.33	833	733	500,000	440,000	داخلي	600	% 250	
946.67	1,013	880	760,000	660,000	الدائري الرابع	750	% 250	الرقعي
886.67	933	840	700,000	630,000	الدائري الخامس	750	% 250	
760.00	810	710	810,000	710,000	الدائري الخامس	1,000	% 250	
770.00	820	720	820,000	720,000	الدائري الرابع	1,000	% 250	

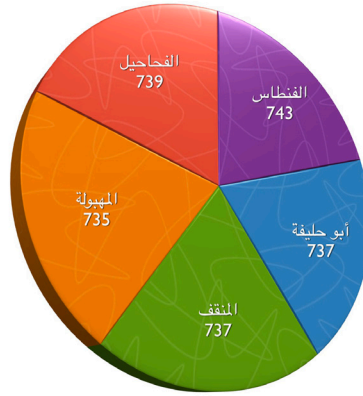
\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.





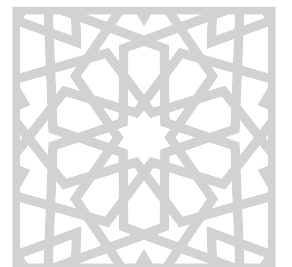
أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضا ارتفاعاً بالأسعار خلال الربع الثالث لعام 2010م مقارنة بالربع الثاني لعام 2010 وبمتوسط سعري يصل إلى 738 دينارا كويتيا للمتر المربع.

## متوسط أسعار المتر الاستثماري - محافظة الأحمدية - الربع الثالث 2010



المنطقة	نسبة البناء %	المساحة متر مربع	الموقع	القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		القيمة السوقية لسعر المتر المربع	
				إلى	من	من	إلى
الفتناس	% 250	500	داخلي	380,000	330,000	760	660
	% 250	750	رئيسي	500,000	420,000	667	560
	% 250	750	الفحاحيل	525,000	500,000	700	667
	% 250	1,000	الطريق الساحلي	1,200,000	1,100,000	1,200	1,100
أبو حليفة	% 250	500	داخلي	380,000	330,000	760	660
	% 250	750	الفحاحيل	550,000	500,000	733	667
المهبلية	% 250	1,000	الطريق الساحلي	150,000,	1,000,000	1,150	1,000
	% 250	750	داخلي	460,000	365,000	613	487
	% 250	750	رئيسي	520,000	440,000	693	587

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



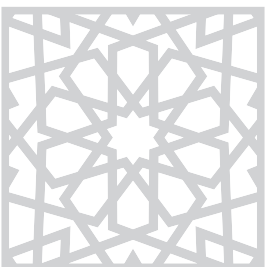


## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

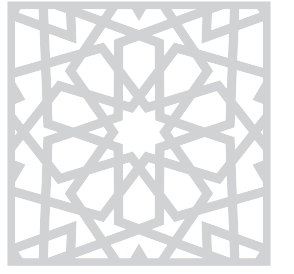
وبالنسبة لمحافظة الجهراء فقد شهدت ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1.47% للمتوسط مقارنة بالربع الثاني لعام 2010 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها عند 675 ديناراً كويتياً للمتر المربع من الأرض.

م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)	سعر المتر (د.ك)		القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		الموقع	المساحة متر مربع	نسبة البناء %	%250
	إلى	من	إلى	من				
560.00	600	520	600,000	520,000	داخلي	1,000	% 250	الجهراء
620	670	570	670,000	570,000	رئيسي	1,000	% 250	
756.3	813	700	650,000	560,000	الخزامي	800	% 250	
690	720	660	360,000	330,000	داخلي	500	% 250	
750.00	800	700	400,000	350,000	رئيسي	500	% 250	

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







## ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استقرت أسعار العقارات التجارية في معظم المناطق وخصوصاً في منطقة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بالمنطقة 5,186 د.ك.

المنطقة	نسبة البناء %	الشارع	المساحة متر مربع	القيمة السوقية للأرض * (د.ك)		سعر المتر (د.ك)		م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)
				إلى	من	إلى	من	
القبلة	300 %	المباركية	500	1,400,000	1,950,000	2,800	3,900	3,350
شرق	520 %	أحمد الجابر	500	3,000,000	3,200,000	6,000	6,400	6,200
شرق	520 %	خالد بن الوليد	500	2,750,000	2,950,000	5,500	5,900	5,700
المدينة	620 %	السور	500	2,900,000	3,200,000	5,800	6,400	6,100
المدينة	300 %	السور	500	1,500,000	1,700,000	3,000	3,400	3,200
القبلة	620 %	فهد السالم	500	3,150,000	3,400,000	6,300	6,800	6,550
الشرق	520 %	جابر المبارك	500	2,750,000	3,050,000	5,500	6,100	5,800
القبلة	520 %	علي السالم	500	2,750,000	3,125,000	5,500	6,250	5,875
القبلة	300 %	الغربلي	500	1,450,000	2,000,000	2,900	4,000	3,450

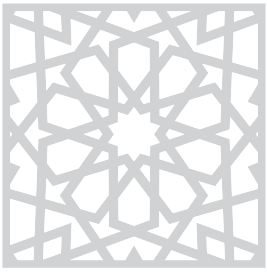
\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

بينما سجلت الأسعار استقراراً في مناطق أخرى مثل محافظة الجهراء مقارنة بالربع الثاني من عام 2010 مسجلة 2,025 د.ك لمتوسط سعر المتر بالمحافظة.

المنطقة	نسبة البناء %	الشارع	المساحة متر مربع	السعر (د.ك)		سعر المتر (د.ك)		م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)
				إلى	من	إلى	من	
الجهراء	180 %	مرزوق المتعب	1,000	1,850,000	2,400,000	1,850	2,400	2,125
الجهراء	300 %	الإداري والتجاري	875	1,662,500	1,968,750	1,900	2,250	2,075
القيصريات	300 %	القيصريات	225	393,750	450,000	1,750	2,000	1,875

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





## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

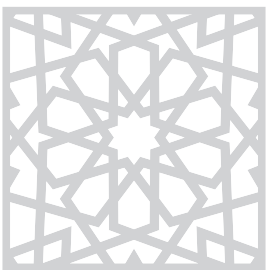
في حين سجلت محافظة حولي استقراراً بالأسعار في معظم مناطق المحافظة حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,514 دينار كويتي.

المنطقة	نسبة البناء %	الشارع	المساحة متر مربع	السعر (د.ك)		سعر المتر (د.ك)		م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)
				إلى	من	إلى	من	
السالمية	180 %	تونس	1,000	3,000,000	2,800,000	2,900	2,900	
	180 %	بيروت	1,000	3,000,000	2,700,000	2,850	2,850	
	150 %	العثمان	1,000	2,250,000	1,650,000	1,950	1,950	
	180 %	ابن خلدون	1,000	2,500,000	2,000,000	2,250	2,250	
	180 %	حمد المبارك	1,000	2,400,000	2,000,000	2,200	2,200	
	180 %	سالم المبارك	1,000	3,500,000	3,000,000	3,250	3,250	
	180 %	البحرين	500	1,200,000	1,000,000	2,200	2,200	

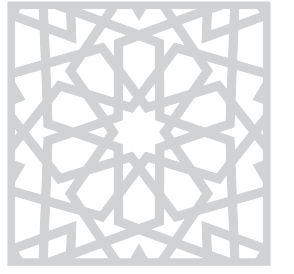
\* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

وقد سجلت محافظة الفروانية استقراراً ملحوظاً بالأسعار في معظم مناطق المحافظة وبلغ متوسط سعر المتر فيها 1,270 دينار كويتي حيث تباينت تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بالمحافظة.

المنطقة	نسبة البناء %	الشارع	المساحة متر مربع	السعر (د.ك)		سعر المتر (د.ك)		م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	180 %	مناور	1,000	3,000,000	2,500,000	2,750	2,750	
	180 %	المطافي	1,000	2,500,000	2,000,000	2,250	2,250	
خييطان	300 %	الإداري والتجاري	1,000	2,000,000	1,650,000	1,825	1,825	
	180 %	شارع الجمعية	1,000	1,600,000	1,350,000	1,475	1,475	
	180 %	داخلي	1,000	850,000	650,000	750	750	



## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



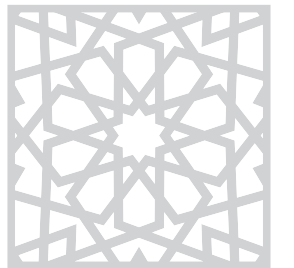
المنطقة	نسبة البناء %	الشارع	المساحة متر مربع	السعر (د.ك.)		سعر المتر (د.ك.)		م/س الربع الثالث *2010 (د.ك.)
				إلى	من	إلى	من	
الضجيج (5000م)	210 %	السادس	5,000	4,500,000	5,000,000	900	1,000	950
الضجيج جنوب خيطان	250 %	داخلي	5,000	1,400,000	2,000,000	280	400	340
العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	رئيسي	1,000	800,000	1,000,000	800	1,000	900
	أرضي 80% ميزانين 50%	داخلي	1,000	700,000	750,000	700	750	725

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

وقد سجلت محافظة الأحمدية كذلك استقراراً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,888 دينار كويتي حسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بالمحافظة.

المنطقة	نسبة البناء %	الشارع	المساحة متر مربع	السعر (د.ك.)		سعر المتر (د.ك.)		م/س الربع الثالث *2010 (د.ك.)
				إلى	من	إلى	من	
المنقف	300 %	العزيرية	750	712,500	862,500	950	1,150	1,050
الفتناس	180 %	الإداري والتجاري	1000	1,400,000	1,750,000	1,400	1,750	1,575
الفحاحيل	180 %	الدبوس	750	2,006,250	2,175,000	2,675	2,900	2,788
الفحاحيل	180 %	داخلي	750	1,350,000	1,725,000	1,800	2,300	2,050
الفحاحيل	180 %	الطريق الساحلي	750	2,625,000	2,775,000	3,500	3,700	3,600

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





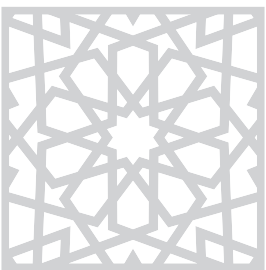
## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

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

شهدت القسائم الصناعية استقراراً في الأسعار في معظم القسائم الصناعية، حيث بلغ متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة 900 دينار كويتي و1,013 دينار كويتي في محافظة الفروانية و357 دينار كويتي في محافظة الأحمدية و168 دينار كويتي في محافظة الجهراء و928 دينار كويتي في محافظة مبارك الكبير حسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك بالمحافظة .

م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض* (د.ك)		الشارع	المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	شارع كنداراي	1,000	الشويخ الصناعية
1,025	1,300	750	1,300,000	750,000	شارع الزينة	1,000	
825	900	750	4,500,000	3,750,000	شارع البييسى	5,000	
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	الدائري الرابع	1,000	
950	1,100	800	1,100,000	800,000	شارع الغزالي	1,000	الري
925	1,050	800	1,050,000	800,000	شارع الغزالي	1,000	
1,313	1,375	1,250	5,500,000	5,000,000	الدائري الرابع	4,000	
1,100.0	1,200.0	1,000.0	1,200,000	1,000,000	شارع مركز سلطان	1,000	الري (معارض السيارات) الفحاحيل

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



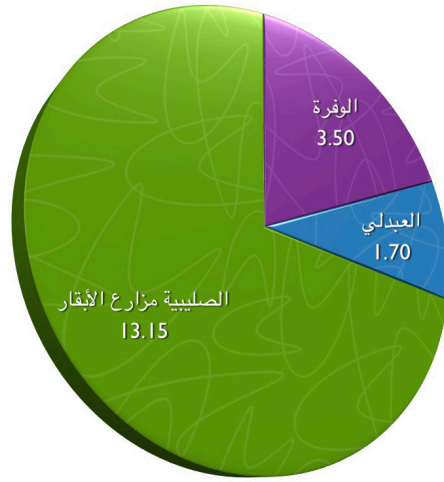




خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

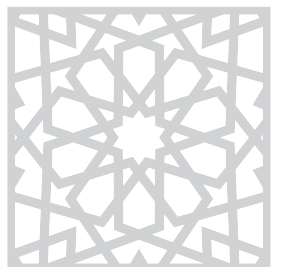
شهدت مزارع العبدلي والوفرة وكذلك مزارع الأبقار في الصليبية ارتفاعاً في الأسعار خلال الربع الثالث من عام 2010 بالمقارنة بالربع السابق.

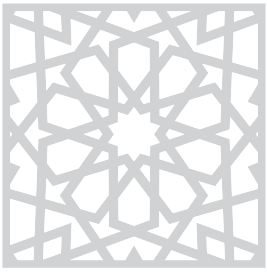
متوسط أسعار متر المزارع - الربع الثالث 2010



م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)	السعر التقديري للمتر المربع (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة متر مربع	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
3.500	4.6	2.4	230,000	120,000	50,000	الوفرة
1.78	2.1	1.5	210,000	145,000	100,000	العبدلي
3.15	3.5	2.8	3,500,000	2,800,000	1,000,000	الصليبية
10.00	11.0	9.0	550,000	450,000	50,000	(مزارع الأبقار)

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



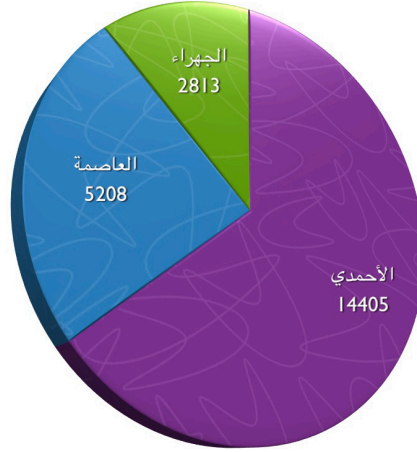


## الربع الثالث من عام 2010 - الكويت

### سادساً : أسعار الشاليهات:

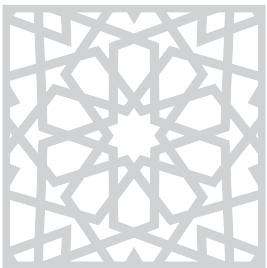
على الرغم من قدوم فصل الصيف خلال الربع الثالث من عام 2010 فقد استقرت أسعار الشاليهات في محافظات الكويت حيث سجل متوسط سعر المتر 14,405 دينار كويتي في محافظة الأحمدية وسعر المتر 5,208 دينار كويتي في محافظة العاصمة و2,813 دينار كويتي في محافظة الجهراء، وقد لوحظ أن هناك نشاطاً ملموساً في منطقة لآي الخيران نتيجة لطرخ المرحلة الثالثة من المشروع، والتي تتسم بصغر المساحات المطروحة، واتساع مساحة الواجهة للقوائم الجديدة.

### متوسط أسعار متر الشاليهات - الربع الثالث 2010



المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (أرض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية (دك)		م/س متر الواجهة البحرية خلال الربع الثالث 2010 (دك)
		إلى	من	إلى	من	
ميناء عبدالله	15	195,000	120,000	13,000	8,000	10,500
الضباعية	15	210,000	135,000	14,000	9,000	11,500
الجليعة	15	300,000	195,000	20,000	13,000	16,500
الزور	15	230,000	165,000	15,333	11,000	13,167
النويصيب	15	215,000	157,000	14,333	10,467	12,400
عشيرة (الدوحة)	15	86,250	55,000	5,750	3,667	4,708
الدوحة	15	101,250	70,000	6,750	4,667	5,708

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

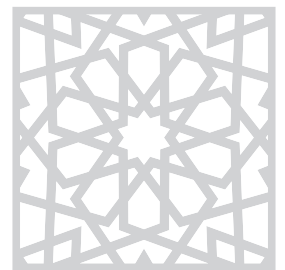


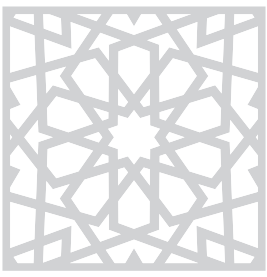
## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



### سابعاً : أسعار شقق التمليك:

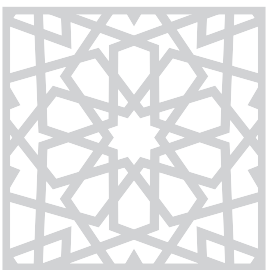
م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)	م/س م2 لصافي مساحة الشقة		القيمة السوقية للشقة		صافي مساحة الشقة	وصف الموقع	الرأي التنظيمي	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,132	1,263	1,000	120,000	95,000	95	واجهة بحرية	استثماري	بنيد القار
681	722	639	52,000	46,000	72	رئيسي	استثماري	بنيد القار
573	590	556	42,500	40,000	72	داخلي	استثماري	بنيد القار
795	859	731	71,500	60,333	80			المتوسط العام لمنطقة بنيد القار
795	859	731	71,500	60,333	80			المتوسط العام لمحافظة العاصمة
1,132	1263	1,000	120,000	95,000	95	واجهة بحرية	استثماري	الشعب
682	716	649	53,000	48,000	74	رئيسي	استثماري	الشعب
557	574	541	42,500	40,000	74	داخلي	استثماري	الشعب
790	851	730	71,833	61,000	81			المتوسط العام لمنطقة الشعب
1,105	1,211	1,000	115,000	95,000	95	واجهة بحرية	استثماري	السالمية
555	578	531	37,000	34,000	64	رئيسي	استثماري	السالمية
508	539	477	34,500	30,500	64	داخلي	استثماري	السالمية
561	595	527	44,000	39,000	74	رئيسي	استثماري	السالمية
503	520	486	38,500	36,000	74	داخلي	استثماري	السالمية
646	689	604	53,800	46,900	74			المتوسط العام لمنطقة السالمية
547	570	523	36,500	33,500	64	رئيسي	استثماري	حولي
500	531	469	34,000	30,000	64	داخلي	استثماري	حولي
541	568	514	42,000	38,000	74	رئيسي	استثماري	حولي
497	514	480	38,000	35,500	74	داخلي	استثماري	حولي
521	546	496	37,625	34,250	69			المتوسط العام لمنطقة حولي
649	676	622	50,000	46,000	74	رئيسي	استثماري	الجابرية
557	595	520	44,000	38,500	74	داخلي	استثماري	الجابرية
603	635	571	47,000	42,250	74			المتوسط العام لمنطقة الجابرية
640	680	600	52,565	46,100	75			المتوسط العام لمحافظة حولي
500	521	479	37,500	34,500	72	رئيسي	استثماري	المسيلة
462	479	444	34,500	32,000	72	داخلي	استثماري	المسيلة
481	500	462	36,000	33,250	72			المتوسط العام لمنطقة المسيلة
480.9	500.0	461.8	36,000	33,250	72			المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير





## الربع الثالث من عام 2010 – الكويت

م/س الربع الثالث 2010* (د.ك)	م/س م2 لصافي مساحة الشقة		القيمة السوقية للشقة		صافي مساحة الشقة	وصف الموقع	الرأي التنظيمي	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
538	563	514	40,500	37,000	72	رئيسي	استثماري	الفروانية
490	507	472	36,500	34,000	72	داخلي	استثماري	الفروانية
514	535	493	38,500	35,500	72			المتوسط العام لمنطقة الفروانية
513.9	534.7	493.1	38,500	35,500	72			المتوسط العام لمحافظة الفروانية
942	1,000	884	95,000	84,000	95	واجهة بحرية	استثماري	الطناس
490	507	472	36,500	34,000	72	رئيسي	استثماري	الطناس
448	472	424	34,000	30,500	72	داخلي	استثماري	الطناس
627	660	593	55,167	49,500	80			المتوسط العام لمنطقة الطناس
942	1,000	884	95,000	84,000	95	واجهة بحرية	استثماري	المهولة
483	500	465	36,000	33,500	72	رئيسي	استثماري	المهولة
444	472	417	34,000	30,000	72	داخلي	استثماري	المهولة
623	657	589	55,000	49,167	80			المتوسط العام لمنطقة المهولة
961	1026	895	97,500	85,000	95	واجهة بحرية	استثماري	أبو خليفة
486	500	472	36,000	34,000	72	رئيسي	استثماري	أبو خليفة
444	472	417	34,000	30,000	72	داخلي	استثماري	أبو خليفة
630	666	595	55,833	49,667	80			المتوسط العام لمنطقة أبو خليفة
961	1026	895	97,500	85,000	95	واجهة بحرية	استثماري	المنقف
486	500	472	36,000	34,000	72	رئيسي	استثماري	المنقف
444	472	417	34,000	30,000	72	داخلي	استثماري	المنقف
630	666	595	55,833	49,667	80			المتوسط العام لمنطقة المنقف
521	556	486	40,000	35,000	72	رئيسي	استثماري	الفاحيل
483	500	465	36,000	33,500	72	داخلي	استثماري	الفاحيل
502	528	476	38,000	34,250	72			المتوسط العام لمنطقة الفاحيل
602	635	569	51,967	46,450	78			المتوسط العام لمحافظة الأحدي





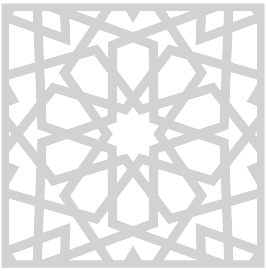
## تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



### ثامناً: نسب وحدات المحلات الاستثمارية:

م/س الربع الثالث *2010 (د.ك)	م/س م2 لصافي مساحة المحل		القيمة السوقية للمحل		صافي مساحة الشقة	وصف الموقع	الرأي التنظيمي	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,875	3,250	2,500	130,000	100,000	40	استثماري واجهة بحرية	بنيد القار	
2,000	2,250	1,750	90,000	70,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	بنيد القار	
2,438	2,750	2,125	110,000	85,000	40		المتوسط العام	
2,875	3,250	2,500	130,000	100,000	40	استثماري واجهة بحرية	الشعب	
1,938	2,125	1,750	85,000	70,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	الشعب	
3,250	3,500	3,000	140,000	120,000	40	استثماري واجهة بحرية	السالمية	
1,750	2,000	1,500	80,000	60,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	السالمية (عدا شارع عمرو بن العاص)	
1,750	2,000	1,500	80,000	60,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	حوللي	
1,813	2,125	1,500	85,000	60,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	الجابرية	
2,229	2,500	1,958	100,000	78,333	40		المتوسط العام	
1,500	1,750	1,250	70,000	50,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	المسيلة	
1,500	1,750	1,250	70,000	50,000	40		المتوسط العام	
1,688	2,000	1,375	80,000	55,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	الفروانية	
1,688	2,000	1,375	80,000	55,000	40		المتوسط العام	
2,250	2,500	2,000	100,000	80,000	40	استثماري واجهة بحرية	الطناس	
1,125	1,250	1,000	50,000	40,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	الطناس	
2,250	2,500	2,000	100,000	80,000	40	استثماري واجهة بحرية	المهولة	
1,200	1,400	1,000	56,000	40,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	المهولة	
2,250	2,500	2,000	100,000	80,000	40	استثماري واجهة بحرية	أبو حليفة	
1,200	1,400	1,000	56,000	40,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	أبو حليفة	
2,250	2,500	2,000	100,000	80,000	40	استثماري واجهة بحرية	المنقف	
1,125	1,250	1,000	50,000	40,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	المنقف	
2,250	2,500	2,000	100,000	80,000	40	استثماري واجهة بحرية	الفحاحيل	
1,125	1,250	1,000	50,000	40,000	40	استثماري رئيسي - داخلي	الفحاحيل	
1,703	1,905	1,500	76,200	60,000	40		المتوسط العام	



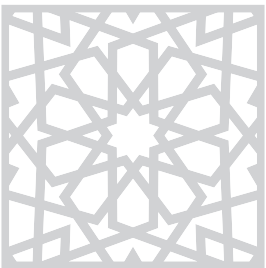


### تاسعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90-95%، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 150 - 220 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و250-180 دينار كويتي لغرفتين وصالة، و 220 - 350 دينار كويتي لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فتتراوح إيجارها ما بين 250.400 دينار كويتي، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد استقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 12-25 دينار كويتي للمتر المربع ويصل إلى 30 دينار كويتي في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5 - 8 دينار كويتي لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 7 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار، 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 وصل سعر المتر المربع التاجيري لهذه المكاتب ليقترّب من 8 دينار للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت استقراراً وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض ما بين 10 - 30 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 استقر سعر المتر في منطقة الفحاحيل الصناعية ليصل إلى 16-12 دينار كويتي للمتر المربع.

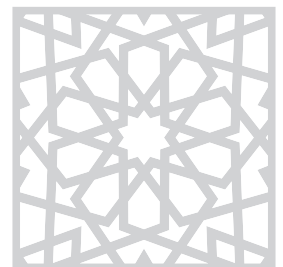


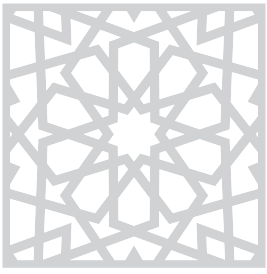


## متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت " الربع الثالث 2010 "

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	170-180	200-210	220-240	250-260	320-350
	حولي	160-170	210-220	210-225	240-260	320-340
	الجابرية	170-180	210-220	220-240	250-260	320-340
	الشعب	185-195	225-240	260-280	260-300	340-380
	الشعب البحري	200-210	260	280-300	300-320	360-400
العاصمة	شرق	200-220	250-260	300	320-350	360-400
	القبلة	220	240-250	280-300	300-320	350-360
	المقوع الشرقي	200	230-240	260-300	300-320	340-380
	دسمان	220	240-250	320	340-350	380-420
	بنيد القار	200	240-250	280	320-340	360-400
الفروانية	خيطان	165	185-195	210-230	240	260-300
	الفروانية	165	195-200	210-230	240	260-300
	جليب الشيوخ	165	180-190	220-230	240	-
	الرفعي	165-175	195-200	230-240	240-260	310-350
الأحمدي	الطناس	150-165	170-185	190-200	220-225	250-275
	المهولة	150-165	160-175	190-200	220-225	250-275
	أبو حليفة	150-165	170-185	190-200	220-225	250-275
	المنقف	150-165	160-180	190-200	220-225	250-275
	الفحاحيل	160-175	170-190	200-220	220-240	260-280
الجهراء	الجهراء	165	190-200	220	225-240	260-280

\* 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 ستلايت وانترنت، أمن وحراسة ...).  
\* القيم الإيجارية للشقق السكن الاستثماري لا تشمل الأنشطة التجارية (صالون، مشغل نسائي ...).  
\* القيم الإيجارية المرفقة بالجدول لا تشمل التيار الكهربائي (رسوم الكهرباء على عاتق المستأجر وليس المالك).

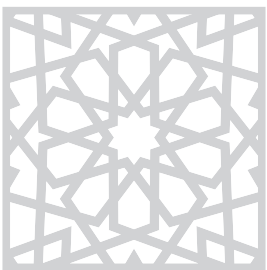




الربع الثالث من عام 2010 - الكويت

## متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في مناطق الكويت "الربع الثالث 2010"

المكاتب متوسط متر التأجير المربع	الميزانين متوسط متر التأجير المربع	الأرضي متوسط متر التأجير المربع	السرداب متوسط متر التأجير المربع	المناطق
6 - 8	14 - 18	20 - 30	12 - 18	السالمية
6 - 7	10 - 16	18 - 27	10 - 18	حولي
5 - 7	8 - 15	25 - 35	8 - 15	الفروانية
6 - 7	6 - 15	25 - 35	6 - 15	خيطان
7 - 8	7 - 15	20	7 - 15	المنقف
5 - 6	8 - 15	18 - 25	8 - 15	الفحاحيل
-	5 - 6	8 - 10	2.5	الضجيج
6 - 7	10 - 12	25-30	10	المدينة/الكويت



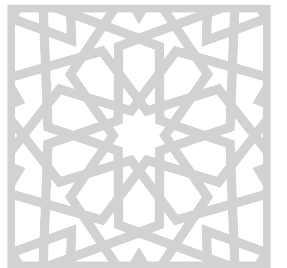


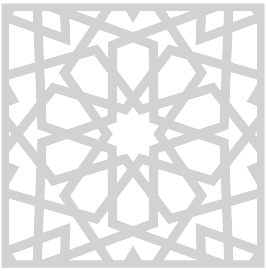


## متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الصناعية في مناطق الكويت " الربع الثالث 2010 "

ملاحظات	مؤشر الأسعار	الميزانين متوسط متر التأجير (المربع(مكاتب)	الأرضي متوسط متر التأجير (المربع(معارض)	السرداب متوسط متر التأجير (المربع(مخازن)	المناطق
مساحة الوحدة 50م		3.5 - 7	12 _ 30	3 - 4	الشويخ الصناعية
* هذه الدراسة لا تشمل القيم الإيجارية في الأفينوز مول		3.5 - 6.5	12 _ 20	3.5 - 4	الري
* عند تخصيص مخازن للدور الأرضي يتراوح س/ م 2 من 4 - 5 د.ك		2.5 - 3	4 - 6	2.5 - 3	صباحان
* 6 - 8 د.ك للمعرض 100م في الأرضي.		3 - 5	6 - 6.5	3	العارضية
		3.5 - 5	8 - 14	2 - 4	الأحمدي
		3 - 5	12 - 16	2.5 - 4	الفحاحيل

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.





## قائمة المصطلحات

### 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 الدولة أراضيها 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 للتملك 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:

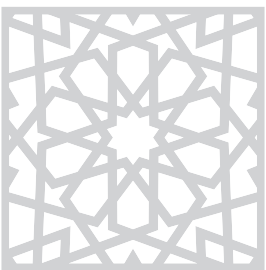
هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة للأغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

### المبنى التجاري:

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو منفردة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة فيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها كمكاتب 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 ) 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 ويقومها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

### أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

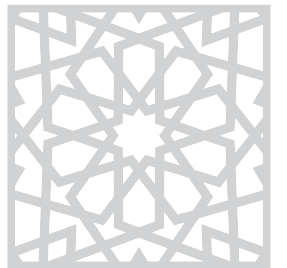
وهي تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.

### 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.





## وحدات القياس:

### الطول:

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

### المساحة:

- الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م<sup>2</sup>).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م<sup>2</sup>.
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م<sup>2</sup>.
- الدونم = 1000 م<sup>2</sup>.
- المتر المربع = 10,764 قدم.

