

Q3

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

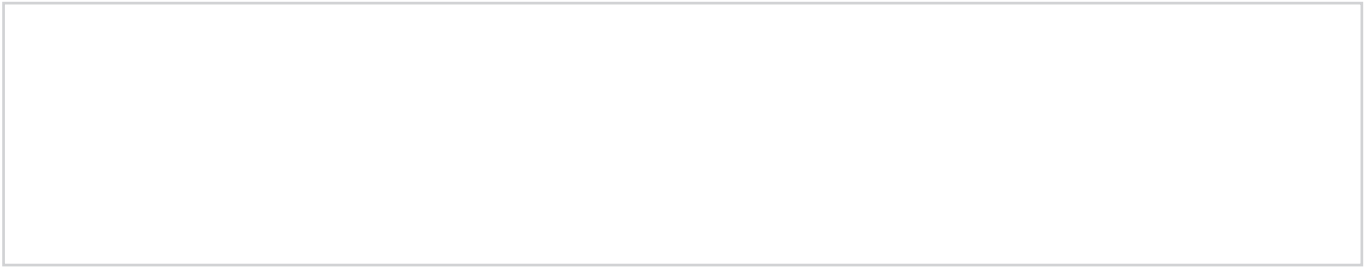
العالم... بيتك



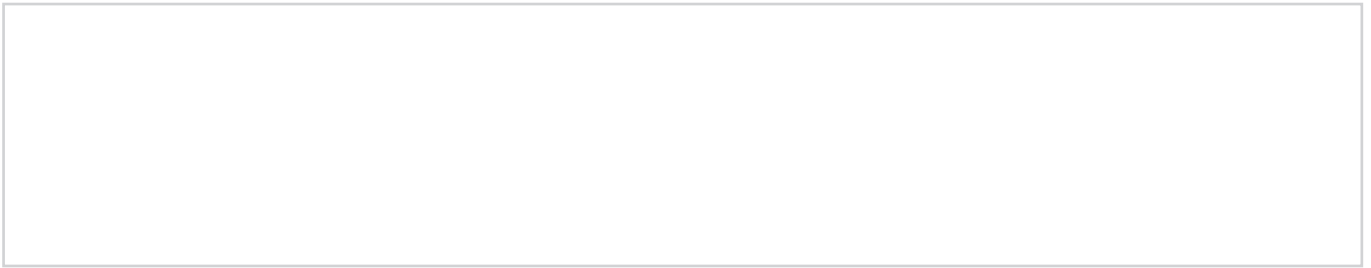
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي
الربع الثالث من عام 2011 - 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: سارة الصايغ

إدارة العقار المحلي

هاتف: 22905800

فاكس: 22905804

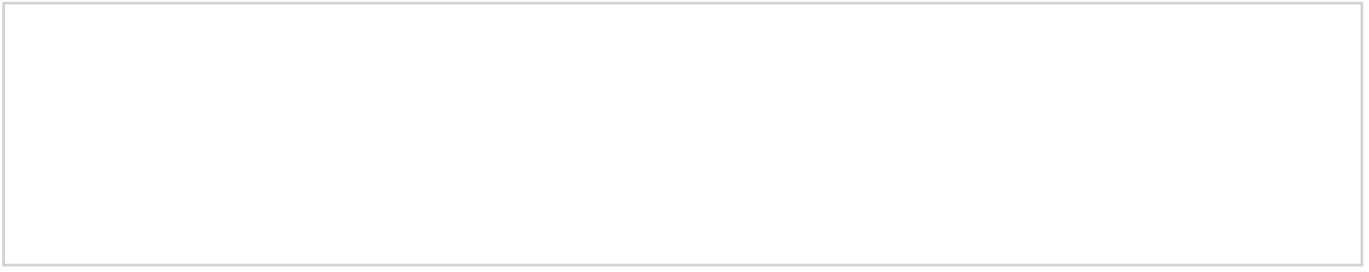
إدارة التسويق والعلاقات العامة

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...

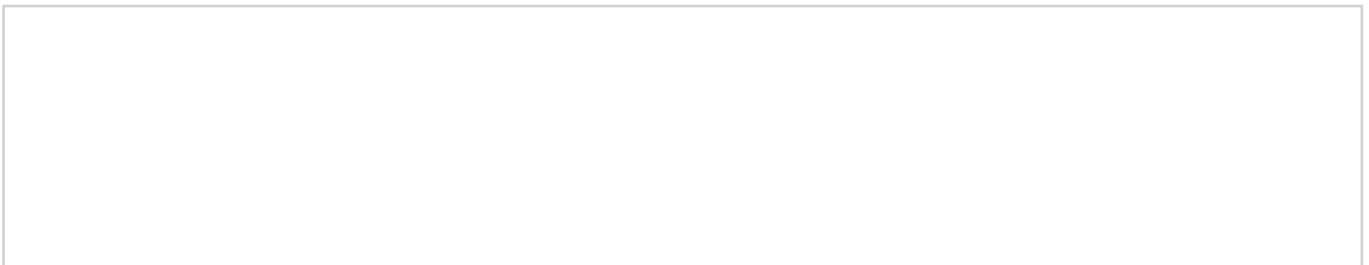
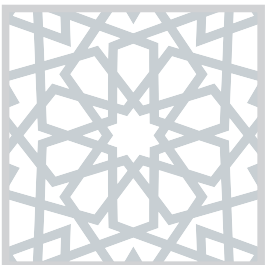
يقدم تقرير العقار المحلي هذا الربع نظرة عامة عن التطورات الاقتصادية في السوق العقاري خلال الربع الثالث من العام الحالي، ثم ينتقل إلى عرض التطورات في مجال التداول العقاري لأنواع العقارات المختلفة، ويشتمل أيضاً على تحليل للأسعار وفقاً للمناطق والمحافظات المختلفة بدولة الكويت اعتماداً على المسوحات التي يقوم بها بيت التمويل الكويتي بشكل دوري.

ويقدم التقرير جزءاً خاصاً عن أهم المصطلحات العقارية السائدة في سوق العقار المحلي حتى يتسنى لغير المتخصصين أيضاً الاطلاع عليه وفهم اللغة العقارية السائدة.

ويأتي هذا التقرير ضمن إطار مسئولية "بيتك" الاجتماعية والاقتصادية الهادفة لنشر أهم التطورات في السوق بما ينعكس على تحسين بيئة الأعمال وتوفير معلومات مفيدة عن السوق العقاري الذي يحتل مكانه مرموقه في الإقتصاد المحلي، وبما يمكن العملاء والمستثمرين من اتخاذ القرارات الإستثمارية السليمة.

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

آمل أن يلبي هذا التقرير حاجة السوق في ضوء المعلومات التي يحتويها.





المقدمة

تضافرت مجموعة من العوامل التي أدت إلى حالة من الترقب والانخفاض الواضح في التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2011 والذي كانت بمثابة شهور الصيف وموسم الإجازات والأعياد وشهر رمضان الفضيل والذي تنخفض فيه ساعات العمل وبالتالي فقد انخفضت التداولات العقارية بشكل قياسي بشهر أغسطس من الربع الحالي، وهو ما انعكس على أداء السوق العقاري برمته .

كما كان للآزمات الاقتصادية التي تعاني منها الأسواق أثراً واضحاً على نزوح سيولة كبيرة للسوق العقاري خلال النصف الأول من العام الحالي أدت إلى نشاط التداولات وزيادة في الأسعار وخصوصاً العقارات الاستثمارية والتي شهدت إقبالاً كبيراً في ظل ندرة المعروض وهو ما انعكس في شكل ارتفاع كبير في الأسعار تفوق نسبته 12 % .

ومن ثم فقد أحجم بعض المستثمرين عن الدخول في هذا السوق الآخذ بالارتفاع ومن ناحية أخرى فقد برز أثر امتناع وزارة العدل ووزارة المالية عن تسجيل العقارات السكنية التي تزيد مساحتها عن 5000 متر مربع على انخفاض واضح في التداولات العقارية وهو ما أدى إلى انخفاض التداولات خلال الربع الثالث من عام 2011 بنسبة 47.8 % إذ بلغ معدل إجمالي التداولات العقارية نحو 538,7 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 1,032 مليار دينار كويتي خلال الربع الثاني، ونجم عن ذلك انخفاض حجم التداولات العقارية السكنية بنحو (54.5 %)، ويعود هذا الانخفاض إلى انخفاض عدد الوحدات المباعة، الأمر الذي أدى بدوره إلى انخفاض قيمة التداولات السكنية بنحو 47.1 % عن الربع السابق.

أما التداولات الاستثمارية فقد سجلت انخفاضاً بلغ قيمته (142,3) مليون دينار كويتي عن الربع الثاني وقد تميزت التداولات الاستثمارية بالنمو المتواصل منذ بداية العام، وذلك على عكس التداولات التجارية التي اتسمت بالتذبذب الحاد بين النمو والانخفاض الشديد.

وأمام الطلب المتزايد على العقارات، فإنه من المتوقع أن يعاود المستثمرون الاتجاه نحو التطوير والبناء للعقارات الاستثمارية في ظل الاستقرار الملموس في أسعار مواد البناء ولاسيما الحديد والإسمنت وزيادة دخول الأفراد بشكل مطرد ولاسيما في صفوف الشباب الراغبين في الحصول على سكن، وتوقع ارتفاع معدلات نمو السكان ليصل إلى 4.7 % خلال الفترة من 2011 إلى 2015، مدفوعاً بنمو في عدد الكويتيين وكذلك ارتفاع الطلب على العمالة الأجنبية والتي تشكل حوالي 68 % من إجمالي العمالة بدولة الكويت. وهو ما يعزز الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية، كما أن زيادة الإنفاق الحكومي على مشروعات البنية التحتية وصناعة النفط في إطار الخطة الخمسية (2010-2014) من شأنها زيادة الطلب على العقارات وصناعة التشييد والبناء، حيث تشير التقديرات الصادرة عن وزارة المالية إلى توقع ارتفاع فائض الميزانية ليصل إلى 8.5 مليار دينار كويتي بما نسبته 23 % من الناتج المحلي الإجمالي.





الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

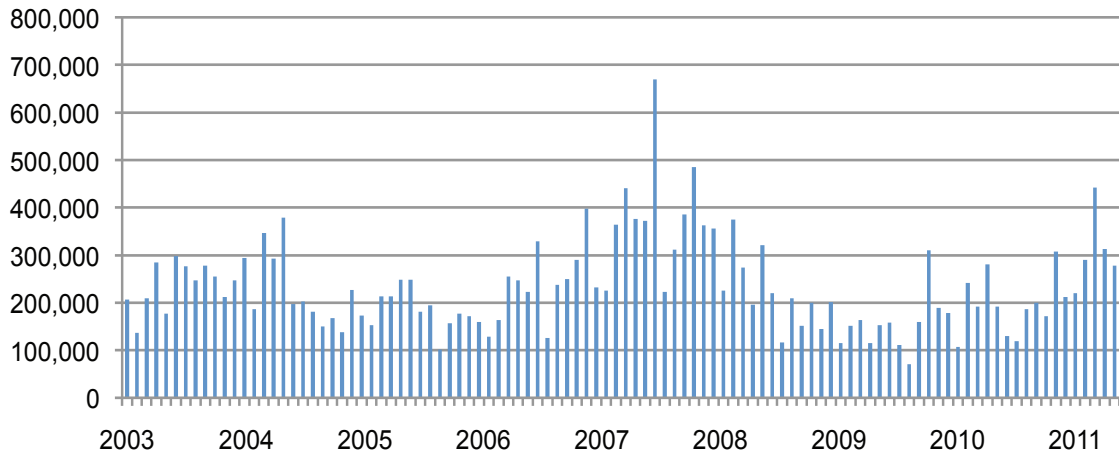
وعلى جانب الأداء الاقتصادي العالمي والإقليمي تشهد الساحة الاقتصادية العالمية زيادة شدة التباطؤ في الدول الأوروبية ولاسيما دول منطقة اليورو والولايات المتحدة الأمريكية في ظل اتساع أزمة الديون السيادية في البلدان الأوروبية وانخفاض قيمتها السيادية ، وانتهاج سياسات اقتصادية تقشفية مدعومة ببرامج إصلاح اقتصادي من صندوق النقد الدولي والمجموعة الأوربية وهو ما يشير إلى توقع انخفاض النمو ليصل إلى 4 % حتى نهاية عام 2012 بعد أن تجاوز 5% في عام 2010 وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، بالإضافة إلى الضغوط الاقتصادية الناتجة عن استمرار الاضطرابات السياسية في المنطقة، وهو ما يشير إلى عودة بعض الاستثمارات الخارجية وتوطيئها محلياً واتجاهها نحو الاستثمار العقاري الذي مازال يتصف بالاستقرار والعائد المجزي ويعد ملاذاً آمناً لمقابلة معدلات التضخم الآخذة في الارتفاع .

من ناحية أخرى مازالت مسألة تحصيل رسوم الضريبة على أملاك السكن الخاص للمساحات التي تزيد عن 5000 متر لم تجد حلاً مرضياً بين وزارتي العدل والمالية والبنوك الإسلامية والتي أوقفت معاملتها انتظاراً لحسم القضاء ليفصل في تلك القضية لاسيما وأن الرسوم قد فرضت بأثر رجعي وهو الأمر الذي انعكس سلباً على التداولات العقارية لتلك النوعية من العقارات السكنية .

والأمر الذي قد يخفف من حدة هذه التطورات هو التسهيلات الإئتمانية التي أقراها بنك التسليف والادخار في تقديم القروض المدعومة للكويتيات المتزوجات من غير كويتي والمطلقات بما يمهد لبروز طلب جديد من شريحة جديدة على العقارات السكنية.

وقد سجلت مؤشرات الأسعار الخاصة بالعقارات السكنية ارتفاعاً خلال الربع الثالث من عام 2011، بنسبة 5.7 % لمتوسط محافظات الكويت، وواصلت به الارتفاع الذي سجلته خلال الربع السابق ،

التداولات العقارية شهريا 2003 - 2011





أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد انخفضت التداولات العقارية بينما سجلت مؤشرات التداولات العقارية ارتفاعاً بنسبة الأسعار ارتفاعاً بنسبة 4.3% لمتوسط محافظات الكويت نتيجة لإقبال المستثمرين على الاستثمار في النشاط العقاري الاستثماري لارتفاع عوائده الإيجارية من ناحية وتنافسيته مع البدائل الاستثمارية الأخرى مثل سوق الكويت للأوراق المالية والودائع الاستثمارية فضلاً عن استقرار الاستثمار فيه وارتفاع أسعاره حيث بلغ متوسط سعر المتر في الربع الثالث من عام 2011 ما قيمته 1018.9 دينار كويتي بالمقارنة بمتوسط 981 دينار كويتي في الربع السابق له.

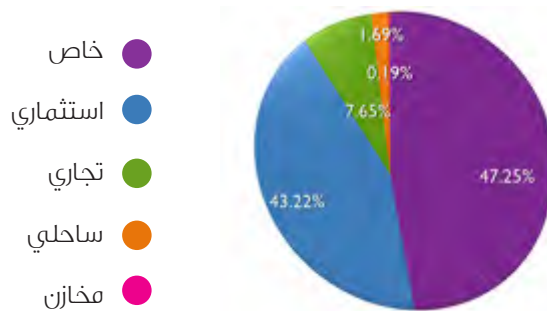
كما شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية في محافظات العاصمة و حولي والجهراء استقراراً بالأسعار مقارنة بالربع الثاني حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,030 دينار كويتي و حولي إلى 2,568 دينار كويتي ومحافظة الجهراء إلى 1,720 دينار كويتي بينما سجلت محافظة الفروانية والأحمدي ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1%.

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 تلبية الطلب على السكن وزيادة السرعة في النمو السكاني.

وقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خطاً طموحة للمشاريع بمجلس الأمة والمقدمة من الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية مع طرح حصة للاكتتاب العام و ضخ استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات خلال الربع الثالث 2011 أهمها التوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع سكك الحديد بتكلفة 2.49 مليون د.ك. ولمدة 16 شهراً مع ائتلاف مستشارين عالميين بقيادة شركة (بوز أند كومباني) وكذلك التوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا مع ائتلاف شركات بقيادة بنك أبو ظبي الوطني بتكلفة 2.12 مليون د.ك. ولمدة 27 شهراً، وطرح مشروع مستشفى الطب الطبيعي للاستثمار وفق القانون رقم (7) لسنة 2008 بسعة 500 سرير وبفترة استثمارية للمشروع تبلغ 25 عاماً وطرح أولي لمشروع المدن العمالية الواقعة جنوب الجهراء على امتداد الدائري السادس بمساحة (1,015,000 متر مربع) بطاقة استيعابية تقدر بحوالي 20 ألف عامل.

توزيع التداولات العقارية في الربع الثالث من عام 2011



مصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل





الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2011 انخفاضاً في قيمته حوالي (494) مليون دينار كويتي، بنسبة انخفاض قدرها (47.8%) مقارنة بالربع الثاني من عام 2011 والبالغ قيمته 1,032,842 مليار دينار كويتي.

اتجاهات السكن الخاص

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 47% من إجمالي التداولات العقارية البالغة 538,735 مليون دينار كويتي، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 253,608 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2011، منخفضة عن الربع الثاني بنسبة 54.5%، حيث أنخفض عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 1,300 صفقة للربع الثالث من عام 2011 مقارنة بـ 1,805 عن الربع الثاني من عام 2011، في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث 2011 ليصل إلى 195,083 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 308,827 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2011. وقد سجل شهر سبتمبر 2011 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 41% بقيمة 104,482 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 253,608 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2011 في حين جاء شهر يوليو في المرتبة الثانية بقيمة 88,747 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 34,9% وجاء شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بقيمة 60.378 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 23.8% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

اتجاهات العقارات الاستثمارية

انخفضت إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية بشكل كبير خلال الربع الثالث من عام 2011 لتصل إلى 231,962 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 374,319 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2011 بنسبة انخفاض بلغت 38%، وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثالث من عام 2011 مسجلاً ما قيمته 98,133 مليون دينار كويتي، وجاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 74,263 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 59,566 مليون دينار كويتي.

اتجاهات العقارات التجارية

انخفضت إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2011، في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار واتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي، وشهدت العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير نقصاً في الطلب عليها وخصوصاً في منطقة العاصمة مما اضطر البعض إلى تخفيض أسعار التأجير، حيث انخفضت قيمة التداولات بنسبة 58.4% مسجلة





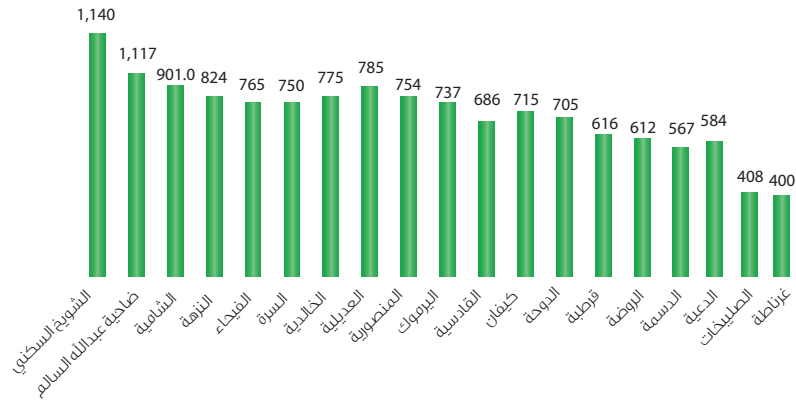
ما قيمته 41,070 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثاني من عام 2011 والبالغ 98,858 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 7.6 %، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 47% والصفقات الاستثمارية البالغة 43 %، وقد احتل شهر يوليو المرتبة الأولى حيث وصل حجم التداول فيه إلى 22,491 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر سبتمبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولته إلى 14,598 مليون دينار كويتي، وسجل أيضاً شهر أغسطس المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولته إلى 3,980 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2011 ما قيمته 3,422 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 3,408 مليون دينار كويتي للربع الثاني من عام 2011.

مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 92 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 8250 طلب سنوياً، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار، ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء 22 ألف وحدة سكنية من خلال تطوير 4 مدن جديدة حيث سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثالث من عام 2011 ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة خلال الربع الثالث 705 دينار مقارنة بمتوسط سعر المتر 678 للربع الثاني من عام 2011 حيث شهدت مناطق محافظة العاصمة ارتفاعاً يتراوح بين (2 إلى 8.5 %).

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة العاصمة - الربع الثالث 2011



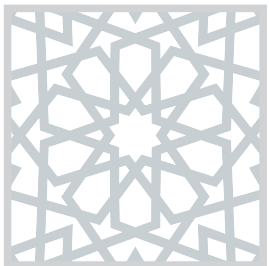


الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة بالدينار الكويتي		الموقع	نسبة البناء (%)	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,030	1,160	900	580,000	450,000	داخلي	% 210	500	ضاحية عبدالله السالم
986.7	1,067	907	800,000	680,000	داخلي	% 210	750	
975.0	1,100	850	100,000	850,000	داخلي	% 210	1,000	
1,183.3	1,267	1,100	950,000	825,000	رئيسي	% 210	750	
1,200.0	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,325.0	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	صنعاء	% 210	1,000	
1,117	1,216	1,018	1,021,667	859,167	المتوسط العام بالمنطقة			

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة بالدينار الكويتي		الموقع	نسبة البناء (%)	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
940.0	1,000	880	250,000	220,000	داخلي	% 320	250	الشامية
790.0	900	680	450,000	340,000	داخلي	% 210	500	
753.3	800	707	600,000	530,000	داخلي	% 210	750	
830.0	880	780	880,000	780,000	داخلي	% 210	1,000	
1000.0	1,100	900	550,000	450,000	رئيسي	% 210	500	
993.3	1,107	880	830,000	660,000	رئيسي	% 210	750	
1000.0	1,100	900	1,100,000	900,000	رئيسي	% 210	1,000	
901	984	818	665,714	554,286	المتوسط العام بالمنطقة			

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة بالدينار الكويتي		الموقع	نسبة البناء (%)	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
693.3	760	627	570,000	470,000	داخلي	% 210	750	الخالدية
800.0	867	733	650,000	550,000	رئيسي	% 210	750	الخالدية
770.0	840	700	840,000	700,000	داخلي	% 210	1,000	الخالدية
835.0	900	770	900,000	770,000	رئيسي	% 210	1,000	الخالدية
775	842	708	740,000	622,500	المتوسط العام بالمنطقة			



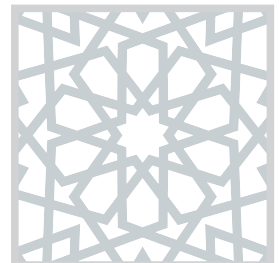
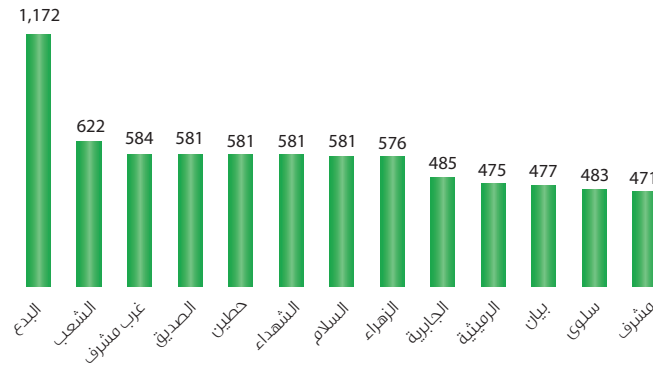
تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة بالدينار الكويتي		الشارع	الموقع	نسبة البناء (%)	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
750.0	840	660	420,000	330,000		داخلي	% 210	500	العدلية
895.0	1,000	790	500,000	395,000		رئيسي	% 210	500	العدلية
666.7	733	600	550,000	450,000		داخلي	% 210	750	العدلية
800.0	867	733	650,000	550,000		رئيسي	% 210	750	العدلية
800.0	850	750	850,000	750,000	الثالث		% 210	1,000	العدلية
780.0	830	730	830,000	730,000	الرابع		% 210	1,000	العدلية
785.0	835	735	835,000	735,000	دمشق		% 210	1,000	العدلية
800.0	850	750	850,000	750,000	الرياض		% 210	1,000	العدلية
785	851	719	685,625	586,250					المتوسط العام بالمنطقة

وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار في مناطق المحافظة (الشعب - الجابرية - الرميثية - سلوى - بيان - مشرف - غرب مشرف - السلام - حطين - الشهداء - الزهراء - الصديق - البدع) بنسبة تراوحت من 2% إلى 8% وذلك وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك في المحافظة.

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة حولي - الربع الثالث 2011





الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

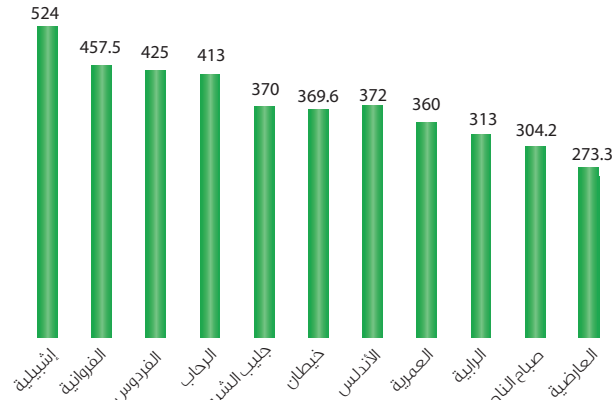
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة بالدينار الكويتي		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
637.5	675	600	270,000	240,000		داخلي	400	% 210	الشعب
712.5	750	675	300,000	270,000		رئيسي	400	% 210	الشعب
550.0	600	500	300,000	250,000		داخلي	500	% 210	الشعب
650.0	700	600	350,000	300,000		رئيسي	500	% 210	الشعب
513.3	560	467	420,000	350,000		داخلي	750	% 210	الشعب
666.7	693	640	520,000	480,000		رئيسي	750	% 210	الشعب
622	663	580	360,000	315,000			550		المتوسط العام بالمنطقة
537.5	600	475	240,000	190,000		داخلي	400	% 210	الجابرية
600.0	650	550	260,000	220,000		رئيسي	400	% 210	الجابرية
470.0	500	440	250,000	220,000		داخلي	500	% 210	الجابرية
520.0	560	480	280,000	240,000		رئيسي	500	% 210	الجابرية
403.3	433	373	325,000	280,000		داخلي	750	% 210	الجابرية
473.3	507	440	380,000	330,000		رئيسي	750	% 210	الجابرية
417.5	435	400	435,000	400,000		داخلي	1000	% 210	الجابرية
455.0	460	450	460,000	450,000		الخامس + المغرب	1000	% 210	الجابرية
485	518	451	328,750	291,250			663		المتوسط العام بالمنطقة
487.5	525	450	210,000	180,000		داخلي	400	% 210	الرميثة
537.5	575	500	230,000	200,000		رئيسي	400	% 210	الرميثة
430.0	480	380	240,000	190,000		داخلي	500	% 210	الرميثة
470.0	520	420	260,000	210,000		رئيسي	500	% 210	الرميثة
333.3	347	320	260,000	240,000		داخلي	750	% 210	الرميثة
420.0	447	393	335,000	295,000		رئيسي	750	% 210	الرميثة
525.0	550	500	550,000	500,000		الاقصى	1000	% 210	الرميثة
600.0	650	550	650,000	550,000		التعاون	1000	% 210	الرميثة
475	512	439	341,875	295,625			757		المتوسط العام بالمنطقة
405.0	440	370	220,000	185,000		داخلي	500	% 210	سلوى
450.0	480	420	240,000	210,000		رئيسي	500	% 210	سلوى
370.0	380	360	285,000	270,000		داخلي	750	% 210	سلوى
420.0	440	400	330,000	300,000		رئيسي	750	% 210	سلوى
700.0	750	650	750,000	650,000		الاقصى	1000	% 210	سلوى
600.0	650	550	650,000	550,000		التعاون	1000	% 210	سلوى
435.0	450	420	450,000	420,000		الفحيحيل	1000	% 210	سلوى
483	513	453	417,857	369,286			700		المتوسط العام بالمنطقة





وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 380 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي ، فقد شهدت مناطق (الأندلس - الرابية - اشبيلية - الفروانية - العارضية - صباح الناصر - الفردوس - العميرية - الرحاب) ارتفاعاً في الأسعار من 2 إلى 11 %.

متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الفروانية - الربع الثالث 2011





الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة بالدينار الكويتي		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
380.0	400	360	200,000	180,000		داخلي	500	% 210	الأندلس
440.0	460	420	230,000	210,000		رئيسي	500	% 210	الأندلس
300.0	320	280	240,000	210,000		داخلي	750	% 210	الأندلس
360.0	373	347	280,000	260,000		رئيسي	750	% 210	الأندلس
380.0	400	360	300,000	270,000		الخامس	750	% 210	الأندلس
372	391	353	250,000	226,000					المتوسط العام بالمنطقة
500.0	550	450	220,000	180,000		داخلي	400	% 210	إشبيلية
587.5	625	550	250,000	220,000		رئيسي	400	% 210	إشبيلية
460.0	500	420	250,000	210,000		داخلي	500	% 210	إشبيلية
550.0	570	530	285,000	265,000		رئيسي	500	% 210	إشبيلية
524.4	561.3	487.5	251,250	218,750					المتوسط العام بالمنطقة
440.0	460	420	230,000	210,000		داخلي	500	% 210	الفروانية
475.0	500	450	250,000	225,000		رئيسي	500	% 210	الفروانية
457.5	480.0	435.0	240,000	217,500					المتوسط العام بالمنطقة
425.0	475	375	190,000	150,000		داخلي	400	% 210	خيطان(خلف النادي)
340.0	360	320	360,000	320,000	فيصل السريع		1000	% 210	خيطان
320.0	333	307	250,000	230,000		داخلي	750	% 210	خيطان
393.3	433	353	325,000	265,000		رئيسي	750	% 210	خيطان
369.6	400.4	338.8	281,250	241,250					المتوسط العام بالمنطقة
370.0	427	313	320,000	235,000		داخلي	750	% 210	جليب الشيوخ
370.0	427	313	320,000	235,000					المتوسط العام بالمنطقة
246.7	260	233	195,000	175,000		داخلي	750	% 210	العارضية
300.0	333	267	250,000	200,000		رئيسي	750	% 210	العارضية
273.3	296.7	250.0	222,500	187,500			750		المتوسط العام بالمنطقة



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 360 دينار كويتي مقارنة بـ 347 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثاني لعام 2011 حيث ارتفعت الأسعار في مناطق المحافظة من 2 % إلى 8 %.

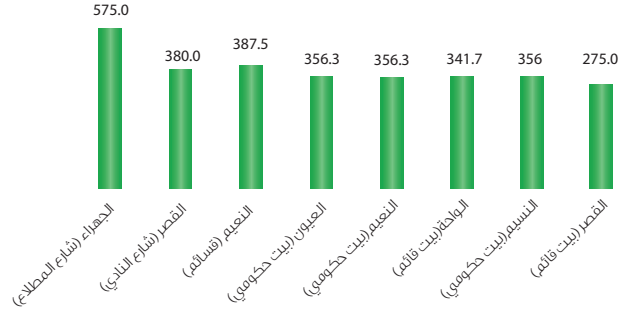
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة		الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
290.0	320	260	320,000	260,000	داخلي	1000	% 210	الفتاس الزراعية
375.0	400	350	400,000	350,000	رئيسي	1000	% 210	الفتاس الزراعية
266.7	293	240	220,000	180,000	داخلي	750	% 210	هدية
306.7	333	280	250,000	210,000	رئيسي	750	% 210	هدية
406.3	438	375	175,000	150,000	داخلي	400	% 210	العقيلة
430.0	460	400	230,000	200,000	رئيسي	500	% 210	العقيلة
1166.7	1,200	1,133	900,000	850,000	بحرية	750	% 150	
766.7	800	733	600,000	550,000	الطريق الساحلي	750	% 150	الشريط الساحلي ج
513.3	560	467	420,000	350,000	داخلي	750	% 150	
195.8	208	183	250,000	220,000	بحرية	1200	% 210	صباح الاحمد البحرية A1(على البحر)
204.2	217	192	260,000	230,000	بحرية	1200	% 210	صباح الأحمد البحرية A2(على البحر)
325.0	350	300	224,000	192,000	بحرية	640	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران A3(على البحر)
393.3	427	360	160,000	135,000	داخلي	375	% 210	
412.5	438	388	175,000	155,000	داخلي	400	% 210	المتنقف سكني
370.0	400	340	200,000	170,000	داخلي	500	% 210	الوفرة سكني (بيت قائم)
95.0	115.0	75	46,000	30,000	داخلي	400	% 210	جابر العلي (قسائم)
375.0	400.0	350	160,000	140,000	داخلي	400	% 210	الظهر (بيت قائم)
314.7	323.7	306	90,000	85,000	داخلي	278	% 210	الفحيحيل (شارع البدوية ونواحيه)
312.5	350.0	275	210,000	165,000	رئيسي	600	% 210	



الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

وكما سجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً في الأسعار في مناطق (الجهراء - العيون - النعيم - الواحة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 364 دينار كويتي للمتر المربع مقارنة 331 دينار كويتي بالربع الثاني

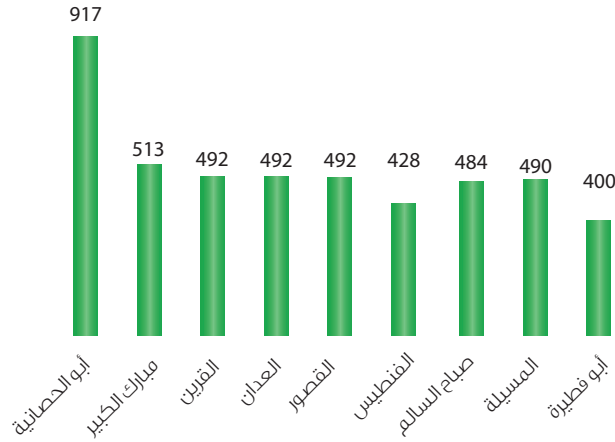
متوسط أسعار السكن الخاص محافظة الجهراء - الربع الثالث 2011



متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة بالدينار الكويتي		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
246.7	267	227	200,000	170,000	شارع النادي	داخلي	750	% 210	القصر
380.0	400	360	400,000	360,000		1000	% 210	القصر شارع النادي	
275.0	292	258	175,000	155,000		600	% 210	القصر (بيت قائم)	
575.0	600	550	240,000	220,000		داخلي	400	% 210	الجهراء شارع المطلع
356.3	425	288	170,000	115,000		رئيسي	400	% 210	العيون (بيت حكومي)
387.5	450	325	180,000	130,000		داخلي	400	% 210	النعيم (قسائم)
356.3	425	288	170,000	115,000		رئيسي	400	% 210	النعيم (بيت حكومي)
341.7	383	300	115,000	90,000			300	% 210	الواحة (بيت قائم)
356.3	425	288	170,000	115,000		رئيسي	400	% 210	النعيم (بيت حكومي)
364	407	320	202,222	163,333					المتوسط العام

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وكذلك سجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 513 دينار كويتي مقارنة بـ 486 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثاني من 2011 بنسبة ارتفاع 5.5%.



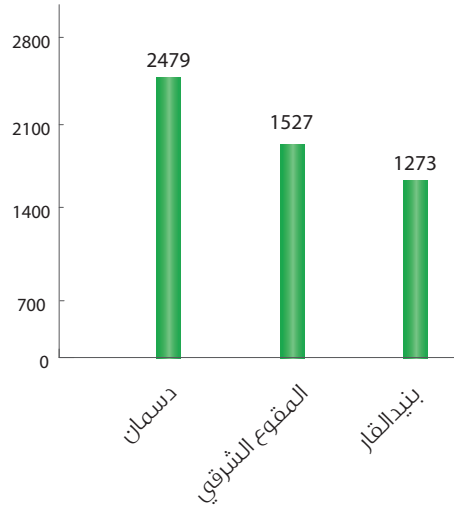
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
675.0	800	550	562,500	412,500		داخلية	750	%150	أبو الحصانية
850.0	900	800	637,500	600,000	الفحيحيل		750	%150	
1225.0	1,250	1,200	900,000	900,000		بحرية	750	%150	
917	983	850	700,000	637,500					المتوسط العام بالمنطقة
500.0	500	450	200,000	180,000		داخلي	400	%210	المسيلة
550.0	575	525	230,000	210,000		رئيسي	400	%210	المسيلة
420.0	460	380	230,000	190,000		داخلي	500	%210	المسيلة
490.0	520	460	260,000	230,000		رئيسي	500	%210	المسيلة
490	514	454	230,000	202,500					المتوسط العام بالمنطقة
387.5	400	375	160,000	150,000		داخلي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
425.0	438	413	175,000	165,000		رئيسي	400	%210	أبو فطيرة السكنية
360.0	360	340	180,000	170,000		داخلي	500	%210	أبو فطيرة السكنية
430.0	460	400	230,000	200,000		رئيسي	500	%210	أبو فطيرة السكنية



الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

ثانياً : أسعار الأراضي الاستثمارية :

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً بنسبة 3.2 % في محافظة العاصمة مسجلة متوسط سعر المتر 1,760 دينار كويتي ، حيث سجل متوسط سعر المتر مقارنة بـ 1,730 دينار كويتي للربع الثاني 2011.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



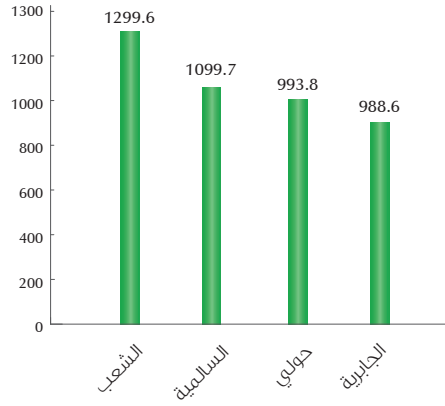
متوسط المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
1950.0	2,050	1,850	2,050,000	1,850,000	الخليج العربي		1,000	%250	بنيد القار
1215.0	1,280	1,150	1,280,000	1,150,000	الاستقلال		1,000	%250	بنيد القار
1080.0	1,160	1,000	580,000	500,000		داخلي	500	%250	بنيد القار
1170.0	1,240	1,100	620,000	550,000		رئيسي	500	%250	بنيد القار
900.0	950	850	950,000	850,000		داخلي	1,000	%250	بنيد القار
1325.0	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	الدائري الأول والثاني	رئيسي	1,000	%250	بنيد القار
1,273.3	1,346.7	1,200.0	1,146,667	1,025,000			833		المتوسط العام بالمنطقة
1280.0	1,360	1,200	340,000	300,000		داخلي	250	%240	المقوع الشرقي
1550.0	1,700	1,400	850,000	700,000		داخلي	500	%400	المقوع الشرقي
1750.0	1,900	1,600	950,000	800,000		رئيسي	500	%400	المقوع الشرقي
1,527	1,653	1,400	713,333	600,000			417		المتوسط العام بالمنطقة
3100.0	3,200	3,000	3,200,000	3,000,000	الخليج العربي		1,000	%400	دسمان
1825.0	1,900	1,750	1,900,000	1,750,000		داخلي	1,000	%400	دسمان
2513.3	2,667	2,360	2,000,000	1,770,000	عبدالله الاحمد		750	%400	دسمان
2479.4	2,589	2,370	2,366,667	2,173,333			917		العام بالمنطقة المتوسط



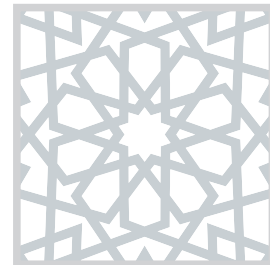


الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

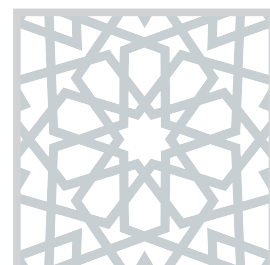
أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً بالأسعار ليتراوح متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 1,095 دينار كويتي مقارنة بـ 1,056 دينار كويتي للربع الثاني من عام 2011 حيث شهدت مناطق (حولي – السالمية – الشعب – الجابرية) ارتفاعاً من 2 إلى 5.8 % .



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



متوسط سعر المترا المربع خلال الربع الثالث 2011	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض بالدينار الكويتي		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	الى	من	إلى	من					
1053.3	1,133	973	850,000	730,000	المثنى		750	%250	حولي
1100.0	1,200	1000	900,000	750,000	قتيبة		750	%250	حولي
973.3	1,013	933	760,000	700,000	اليرموك		750	%250	حولي
1013.3	1,080	947	810,000	710,000	موسى بن نصير		750	%250	حولي
1053.3	1,133	973	850,000	730,000	المعتصم		750	%250	حولي
1015.0	1,050	980	1,050,000	980,000	الدائري الرابع		1,000	%250	حولي
2000.0	2,200	1,800	2,200,000	1,800,000	الخليج العربي		1,000	%250	السالمية
1146.7	1,200	1,093	900,000	820,000	عبدالكريم الخطابي		750	%250	السالمية
1166.7	1,227	1,107	920,000	830,000	قطر		750	%250	السالمية
1046.7	1,133	960	850,000	720,000	يوسف بن حمود		750	%250	السالمية
1106.7	1,173	1,040	880,000	780,000	حمد المبارك		750	%250	السالمية
1033.3	1,093	973	820,000	730,000	عمان		750	%250	السالمية
1053.3	1,107	1,000	830,000	750,000	البحرين		750	%250	السالمية
2025.0	2,200	1,850	2,200,000	1,850,000	الخليج العربي		1,000	%250	الشعب
1240.0	1,280	1,200	1,280,000	1,200,000	الاستقلال		1,000	%250	الشعب
1033.3	1,067	1,000	800,000	750,000		داخلي	750	%250	الشعب
1125.0	1,200	1,050	1,200,000	1,050,000	الدائري الرابع		1,000	%250	الجابرية
1065.0	1,150	980	1,050,000	980,000	المغرب		1,000	%250	الجابرية
1025.0	1,100	950	1,100,000	950,000	ماكدونالدز		1,000	%250	الجابرية
865.0	880	850	880,000	850,000		داخلي	1,000	%250	الجابرية
980.0	1,027	933	770,000	700,000		داخلي	750	%250	الجابرية

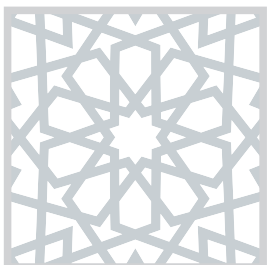




الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق

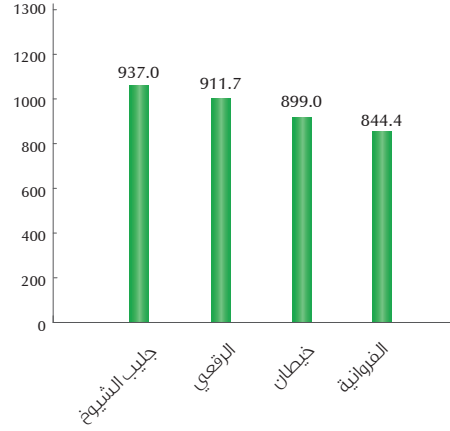
المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2011م		
					المتوسط	إلى	من
العاصمة	بنيد القار	%250	1,000		%7.50	%8.00	%7.00
	بنيد القار	%250	1,000	رئيسي	%7.75	%8.00	%7.50
	المقوع الشرقي	%240	250	داخلي	%8.00	%8.00	%8.00
	المقوع الشرقي	%400	500	رئيسي	%7.25	%7.50	%7.00
	دسمان	%400	1,000		%7.88	%8.00	%7.75
	دسمان	%400	1,000	داخلي	%7.88	%8.00	%7.75
حولي	حولي	%250	750		%7.75	%8.00	%7.50
	حولي	%250	750		%7.75	%8.00	%7.50
	حولي	%250	1,000		%7.75	%8.00	%7.50
	حولي	%250	1,000		%7.75	%8.00	%7.50
	السالمية	%250	1,000		%7.35	%7.70	%7.00
	السالمية	%250	1,000		%7.75	%8.00	%7.50
	السالمية	%250	1,000		%7.75	%8.00	%7.50
	السالمية	%250	1,000		%7.75	%8.00	%7.50
	السالمية	%250	750	داخلي	%7.75	%8.00	%7.50
	الشعب	%250	1,000		%7.50	%8.00	%7.00
	الشعب	%250	1,000	داخلي	%7.75	%8.00	%7.50
	الفروانية	%250	1,000		%8.25	%8.50	%8.00
	الفروانية	%250	1,000	داخلي	%8.50	%8.75	%8.25
	الفروانية	الفروانية	%250	750	داخلي	%8.50	%8.75
الفروانية		%250	500	داخلي	%8.13	%8.50	%7.75
خيطان		%250	750		%8.25	%8.50	%8.00
خيطان		%250	750	داخلي	%8.50	%8.75	%8.25
الرقعي		%250	750		%8.25	%8.50	%8.00
الرقعي		%250	1,000		%8.38	%8.50	%8.25
الرقعي		%250	1,000		%8.25	%8.50	%8.00
الفرنطاس		%250	500	داخلي	%9.00	%9.25	%8.75
الفرنطاس		%250	750	رئيسي	%9.00	%9.25	%8.75
الفرنطاس		%250	750		%8.88	%9.25	%8.50
الحمدي	الفرنطاس	%250	1,000		%8.75	%9.00	%8.50
	ابو حليفة	%250	500	داخلي	%9.00	%9.25	%8.75
	ابو حليفة	%250	750	داخلي	%9.00	%9.25	%8.75
	ابو حليفة	%250	750	رئيسي	%8.88	%9.25	%8.50
	ابو حليفة	%250	750		%8.88	%9.25	%8.50
	المنقف	%250	750	رئيسي	%8.75	%9.00	%8.50
	المنقف	%250	1,000		%4.25	%0.00	%8.50
	المهبولة	%250	750	داخلي	%9.38	%9.75	%9.00
	المهبولة	%250	750		%9.00	%9.50	%8.50
	المهبولة	%250	1,000		%8.75	%9.00	%8.50



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً بنسبة 3.9 % للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 898 دينار كويتي مقارنة بـ 865 دينار كويتي للربع الثاني من عام 2011، حيث شهدت مناطق (الفروانية - خيطان - الرفاعي) ارتفاعاً من 2 إلى 6 %.



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

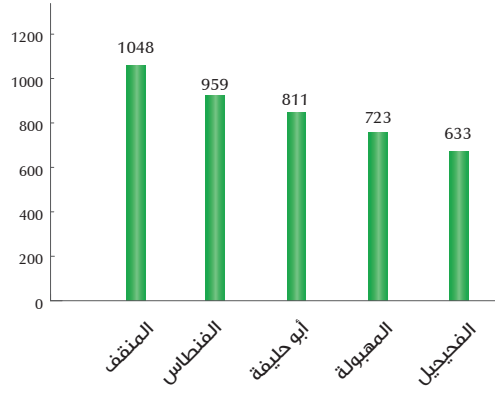
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		القيمة		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
920.0	980	860	980,000	860,000	المطار		1,000	%250	الفروانية
850.0	900	800	900,000	800,000		رئيسي	1,000	%250	الفروانية
800.0	850	750	850,000	750,000		داخلي	1,000	%250	الفروانية
720.0	770	670	770,000	670,000		داخلي	750	%250	الفروانية
866.7	933	800	700,000	600,000		داخلي	500	%250	الفروانية
910.0	940	880	470,000	440,000	المطار		1,000	%250	الفروانية
980.0	1,027	933	770,000	700,000	المطار		750	%250	خيطان
900.0	973	827	730,000	620,000		رئيسي	750	%250	خيطان
833.3	867	800	650,000	600,000		داخلي	750	%250	خيطان
890.0	920	860	460,000	430,000		داخلي	600	%250	خيطان
993.3	1,027	960	770,000	720,000	شارع المخفر محمد		750	%250	جليب الشيوخ
920.0	960	880	720,000	660,000	القاسم		750	%250	جليب الشيوخ
940.0	1,000	880	750,000	660,000	رئيسي		750	%250	جليب الشيوخ





الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

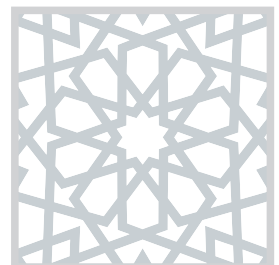
أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً بنسبة 4.4% للمتوسط للأسعار خلال الربع الثالث لعام 2011 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 826 ديناراً كويتياً للمتر المربع مقارنة بـ 792 ديناراً كويتياً للربع الثاني لعام 2011.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض بالدينار الكويتي		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	من	إلى	من	إلى					
740.0	780	700	390,000	350,000		رئيسي	500	%250	الطنطاس
590.0	647	533	485,000	400,000		داخلي	750	%250	
696.7	773	620	580,000	465,000		رئيسي	750	%250	
753.3	773	733	580,000	550,000	الفحاحيل		750	%250	
1400.0	1,450	1,350	1,450,000	1,350,000	الطريق الساحلي		1,000	%250	أبو حليفة
740.0	780	700	390,000	350,000		رئيسي	500	%250	
590.0	647	533	485,000	400,000		داخلي	750	%250	
706.7	773	640	580,000	480,000		رئيسي	750	%250	
1400.0	1,450	1,350	1,450,000	1,350,000	الطريق الساحلي		1,000	%250	المنقف
740.0	780	700	390,000	350,000		رئيسي	500	%250	
590.0	647	533	485,000	400,000		داخلي	750	%250	
693.3	747	640	560,000	480,000		رئيسي	750	%250	
740.0	773	707	580,000	530,000	الفحاحيل		750	%250	المهبولة
1400.0	1,450	1,350	1,450,000	1,350,000	الطريق الساحلي		1,000	%250	
710.0	760	660	380,000	330,000		رئيسي	500	%250	
560.0	613	507	460,000	380,000		داخلي	750	%250	
680.0	720	640	540,000	480,000	الفحاحيل		750	%250	الفحاحيل
726.7	747	707	560,000	530,000	الطريق الساحلي		1,000	%250	
800.0	840	760	420,000	380,000		داخلي	500	%250	
840.0	880	800	440,000	400,000		رئيسي	500	%250	
676.7	753	600	565,000	450,000		داخلي	750	%250	مكة البدوية
793.3	867	720	650,000	540,000		رئيسي	750	%250	
890.0	950	830	950,000	830,000	مكة		1,000	%250	
823.3	867	780	650,000	585,000	البدوية		750	%250	



الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 8.1% للمتوسط مقارنة بالربع الثاني لعام 2011 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 761 ديناراً كويتياً مقارنة بـ 704 ديناراً كويتياً للمتر المربع من الأرض.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	القيمة السوقية لسعر المتر المربع		القيمة السوقية للأرض		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	من	إلى	من	إلى					
685.00	720.0	650.0	720,000	650,000		داخلي	1,000	%250	الجهراء
735.00	800.0	670.0	800,000	670,000		رئيسي	1,000	%250	الجهراء
862.50	912.5	812.5	730,000	650,000	الخزامي		800	%250	الجهراء
730.00	760.0	700.0	380,000	350,000		داخلي	500	%250	الجهراء
850.00	900.0	800.0	450,000	400,000		رئيسي	500	%250	الجهراء

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استقرت أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظة العاصمة بمتوسط سعر 5,03 دينار كويتي للمتر للربع الثالث لعام 2011 حيث استقرت الأسعار في مناطق (المباركية – شارع أحمد الجابر – شارع خالد بن الوليد – شارع عبدالله المبارك – شارع السور – فهد السالم – علي السالم – شارع الغريلي)

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		السعر بالدينار الكويتي		المساحة	الشارع	نسبة البناء (%)	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
3,250	4,000	2,500	2,000,000	1,250,000	500	المباركية	%300	القبلة
6,000	6,200	5,800	3,100,000	2,900,000	500	احمد الجابر	%520	شرق
5,550	5,750	5,350	2,875,000	2,675,000	500	خالد بن الوليد	%520	شرق
5,750	6,000	5,500	3,000,000	2,750,000	500	عبدالله المبارك	%520	القبلة
5,750	6,000	5,500	3,000,000	2,750,000	500	السور	%620	المدينة
3,200	3,400	3,000	1,700,000	1,500,000	500	السور	%300	المدينة
6,350	6,500	6,200	3,250,000	3,100,000	500	فهد السالم	%620	القبلة
4,525	4,800	4,250	4,800,000	4,250,000	500	علي السالم	%300	المدينة
3,450	4,000	2,900	2,000,000	1,450,000	500	الغريلي	%300	القبلة

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



بينما استقرت الأسعار في مناطق محافظة الجھراء بمتوسط سعر 1,720 دينار كويتي للمتر المربع للربع الثالث لعام 2011 .

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر بالدينار الكويتي		السعر بالدينار الكويتي		المساحة	الشارع	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,200	2,400	2,000	2,400,000	2,000,000	1,000	مرزوق المتعب	%180	الجهراء
2,150	2,300	2,000	2,012,500	1,750,000	875	الإداري والتجاري	%300	
1,875	2,000	1,750	450,000	393,750	225	القيصريات	%300	

وكذلك استقرت الأسعار في مناطق محافظة حولي بمتوسط سعر 2,568 دينار كويتي للمتر للربع الثالث لعام 2011 .

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة متر مربع	الشارع	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,900	3,000	2,800	3,000,000	2,800,000	1,000	تونس	%180	حولي
2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	1,000	بيروت	%180	
2,250	2,500	2,000	1,875,000	1,500,000	750	العثمان	%150	
2,300	2,500	2,100	2,500,000	2,100,000	1,000	ابن خلدون	%180	
2,200	2,400	2,000	1,920,000	1,600,000	800	حمد المبارك	%180	السالمية
3,200	3,650	2,750	2,920,000	2,200,000	800	سالم المبارك	%180	
2,275	2,400	2,150	1,200,000	1,075,000	500	البحرين	%180	





الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

بينما سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً طفيفاً لمتوسط سعر المتر بنسبة 1.1 % حيث سجل متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 1,534 ديناراً كويتياً مقارنة بـ 1,518 ديناراً كويتياً للربع الثاني لعام 2011 وشهدت مناطق (الضجيج) ارتفاعاً يتراوح ما بين 4 الى 9 % .

متوسط سعر لمتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		السعر بالدينار الكويتي		المساحة	الشارع	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,000	3,250	2,750	3,250,000	2,750,000	1,000	مناور	%180	الفروانية شارع مناور
3,500	3,750	3,250	2,812,500	2,437,500	750	مناور	%180	
2,500	2,650	2,350	2,120,000	1,880,000	800	المطافي	%180	الفروانية شارع المطافي
1,900	2,000	1,800	2,000,000	1,800,000	1,000	الإداري والتجاري	%300	خيطان (الإداري والتجاري)
1,500	1,600	1,400	1,600,000	1,400,000	1,000	شارع الجمعية	%180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
800	850	750	850,000	750,000	1,000	داخلي	%180	جليب الشيوخ (خلفية)
850	900	800	4,500,000	4,000,000	5,000	داخلي	%180	الضجيج (م...م) داخلية
400	500	300	2,500,000	1,500,000	5,000	السادس	%250	ضجيج جنوب خيطان
340	400	280	2,000,000	1,400,000	5,000	داخلي	%250	ضجيج جنوب خيطان



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وقد سجلت محافظة الأحمدية كذلك ارتفاعاً طفيفاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,347 ديناراً كويتيًّا خلال الربع الثالث مقارنة بـ 2,317 ديناراً كويتيًّا للربع الثاني من عام 2011 وبحسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها «بيتك» بالمحافظة فإن منطقة الفنطاس وتحديدًا في المركز الإداري والتجاري قد ارتفعت بنسب تراوحت بين 5 إلى 7% مقارنة بالربع الثاني 2011.

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		السعر		المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
1,100	1,200	1,000	900,000	750,000	750	%300	المنقف
2,750	2,850	2,650	2,850,000	2,650,000	1000	%180	الفنطاس(الإداري والتجاري)
2,300	2,400	2,200	2,400,000	2,200,000	1000	%180	الفحاحيل
3,000	3,250	2,750	2,437,500	2,062,500	750	%180	الفحاحيل
2,250	2,500	2,000	1,875,000	1,500,000	750	%180	الفحاحيل
3,900	4,000	3,800	3,000,000	2,850,000	750	%180	الفحاحيل
3,525	3,750	3,300	2,812,500	2,475,000	750	%280	الفحاحيل





الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

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

شهدت القسائم الصناعية في محافظة العاصمة ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار في معظم القسائم الصناعية، حيث بلغ متوسط سعر المتر محافظة العاصمة 977 ديناراً كويتياً للربع الثالث لعام 2011 مقارنة 950 ديناراً كويتياً للربع الثاني 2011 .

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		السعر		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء (%)	التخصيص	المنطقة
	من	إلى	من	إلى						
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	شارع كينداراي		1,000			
1,025	1,150	1,000	1,150,000	1,000,000	شارع شهرزاد		1,000			
1,100	1,300	900	1,300,000	900,000	شارع الزينة		1,000			
1,280	1,400	1,160	700,000	580,000	شارع الزينة		500			
1,010	1,040	980	520,000	490,000	شارع الكهرباء		500			
500	600	400	600,000	400,000		داخلي	1,000	170%	معارض + صناعي	الشويخ الصناعية
825	900	750	4,500,000	3,750,000	شارع البيبيسي		5,000			
1,300	1,350	1,250	1,350,000	1,250,000	الدائري الرابع		1,000			
422	456	389	10,250,000	8,750,000		داخلي	22,500			
975	1,100	850	1,100,000	850,000	محمد القاسم		1,000			
985	1,100	870	1,100,000	870,000	شارع الغزالي		1,000			



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



بينما شهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً بالأسعار وخصوصاً في منطقة العارضية الحرفية التي سجلت نمواً واضحاً في الأسعار تراوح ما بين (5-9%) نظراً لصدور حكم الاستئناف بعدم تجديد التراخيص التجارية بمنطقة أبو فطيرة الحرفية ونزوح المستثمرين نحو منطقة العارضية الحرفية، بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعاً طفيفاً مسجلاً ما نسبة 1.4% للمتوسط بمنطقة الري حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,219 ديناراً كويتياً مقارنة بـ 1,150 ديناراً كويتياً للربع الثاني لعام 2011.

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		السعر بالدينار الكويتي		الشارع	المساحة	نسبة البناء (%)	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
950	1,050	850	1,050,000	850,000	شارع الغزالي	1,000	%170	الري
913	950	875	1,900,000	1,750,000	محمد القاسم	2,000	%170	الري
1,375	1,450	1,300	5,800,000	5,200,000	الدائري الرابع	4,000	%170	(معارض السيارات)
750	800	700	800,000	700,000	معارض السيارات	1,000	%170	الري
465	550	380	550,000	380,000	شوارع داخلية	1,000	%170	الري





الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

وشهدت كذلك محافظة الأحمدى ارتفاعاً في الأسعار خصوصاً في منطقة شرق الاحمدى الصناعية والمخازن والمعارض الصناعية بمعدل يتراوح بين 2.6 الي 5 %.

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	سعر المتر		السعر		الشارع	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
42.5	45.0	40.0	4,500,000	4,000,000	خلف البنزين	100,000	ميناء عبدالله
95.0	105.0	85.0	1,050,000	850,000	متنوعة	10,000	الشعبية
155.0	180.0	130.0	180,000	130,000	جوهرة الفناز	1,000	(الغربية)
42.5	45.0	40.0	4,500,000	4,000,000	متنوعة	100,000	الشعبية
85.0	90.0	80.0	4,500,000	4,000,000	متنوعة	50,000	الشرقية
1,100	1,200.0	1,000.0	1,200,000	1,000,000	شارع مركز سلطان	1,000	الفحيحيل
625	650.0	600.0	650,000	600,000	مقابل المصافي	1,000	
480	580.0	380.0	580,000	380,000	شوارع داخلية	1,000	
393.33	426.7	360.0	3,200,000	2,700,000	مصطفى كرم	7,500	شرق الاحمدى
255	280.0	230.0	1,400,000	1,150,000		5,000	الصناعية
215	250.0	180.0	1,250,000	900,000	مخازن	5,000	





خامسا : أسعار المزارع والجواخير :

شهدت مزارع العبدلي ارتفاعاً بالأسعار بنسبة 8.1 % وكذلك مزارع الأبقار بالصليبية بنسبة 2.3 % بينما استقرت الأسعار بمنطقة الوفرة حيث سجل متوسط سعر المتر 3.2 دينار كويتي.

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2011	السعر التقديري للمتر المربع (د.ك)		السعر (د.ك)		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
3.70	4.60	2.80	230,000	140,000	50,000	الوفرة
2.75	3.50	2.00	350,000	200,000	100,000	الوفرة
2.00	2.20	1.80	220,000	180,000	100,000	العبدلي
10.00	11.00	9.00	550,000	450,000	50,000	الصليبية (مزارع الأبقار)



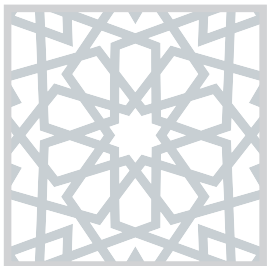


الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

سادساً : أسعار الشاليهات

ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف حيث سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الأحمدية والعاصمة و الجهراء استقراراً بالأسعار مقارنة مع الربع الثاني من عام 2011.

المنطقة	طول الواجحة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجحة البحرية (دك)		متوسط سعر متر الواجحة البحرية خلال الربع الثالث (دك)
		إلى	من	إلى	من	
ميناء عبدالله	15	195,000	150,000	13,000	10,000	11,500
الضباعية	15	210,000	165,000	14,000	11,000	12,500
الجليعة	15	300,000	240,000	20,000	16,000	18,000
النويصيب	15	215,000	157,000	14,333	12,466	13,400
عشيرة (الدوحة)	15	86,250	55,000	5,750	4,167	4,959
الدوحة	15	101,250	70,000	6,750	5,167	5,708
الصبية	25	60,000	58,000	2,400	2,820	2,610
كاظمة	15	50,000	48,000	3,333	3,700	3,516





سابعاً : نسب الأشغال والإيجارات

أستقرت 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 145 إلى 220 ديناراً كويتيياً لغرفة وصالة وحمام، و 170-270 ديناراً كويتيياً لغرفتين وصالة، و 200 - 320 ديناراً كويتيياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 260 إلى 450 ديناراً كويتيياً، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد استقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 14 إلى 30 ديناراً كويتيياً للمتر المربع ويصل إلى 35 ديناراً كويتيياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5 إلى 8 ديناراً كويتيياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 6.5 ديناراً كويتيياً 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 التأجيري لهذه المكاتب ليقرب من 8 للمتر.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت استقراراً حيث تراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 10 الي 30 ديناراً كويتيياً في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية من حوالي 12 إلى 20 ديناراً كويتيياً للمتر المربع بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل من 10 إلى 16 ديناراً كويتيياً للمتر المربع.

ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، وأسعار وحدات المحلات التجارية (بدل استغلال) استقراراً في الأسعار.





الربع الثالث من عام 2011 – الكويت

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت «الربع الثالث 2011» (د.ك)

المحافظة	المنطقة	غرفة وصالة (40-44) م	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين وغرفة خادمة (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وغرفة خادمة (100-110) م
حولي	السالمية	170-180	220-250	240-300	265-320	480-500
	حولي	160-170	200-230	230-250	240-280	450-480
	الجابرية	170-180	220-240	230-260	250-300	450-500
	الشعب	190-200	250-280	280-320	320-340	480-520
العاصمة	شرق	220-240	260-280	330-350	360-400	480-550
	القبلة	220-240	260-280	330-350	360-400	480-550
	المقوع الشرقي	220-240	250-270	330-350	360-400	480-550
	دسمان	220-240	250-270	330-350	360-400	480-550
	بنيد القار	200-220	250-280	280-320	320-340	480-550
الفروانية	خيطان	160-170	185-200	200-230	240-260	280-350
	الفروانية	165-175	190-210	200-230	240-260	280-350
	جليب الشيوخ	160-170	185-200	200-230	240-260	260-330
	الرقعي	165-175	190-210	200-230	250-270	300-350
الأحمدي	الطنطاس	150-165	170-200	190-220	210-240	260-300
	المهيولة	145-160	170-200	190-220	210-240	260-300
	ابو حليفة	150-165	170-200	190-220	210-240	260-300
	المنقف	150-165	170-200	190-220	210-240	280-300
	الفحيحيل	160-175	180-210	200-220	225-250	285-320
محافظة مبارك الكبير	المسيلة	170-180	200-220	235-260	260-300	330-380
الجهراء	الجهراء	160-170	190-200	200-220	235-260	280-320





متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في محافظات الكويت ((الربع الثالث 2011)) (د.ك)

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين	المكاتب
	م. متر التأجير المربع	م. متر التأجير المربع	م. متر التأجير المربع	م. متر التأجير المربع
السالمية	12 - 18	18 - 30	12 - 18	6 - 8
حولي	10 - 16	18 - 25	10 - 16	6 - 7
الفروانية	10 - 15	25 - 35	10 - 15	6 - 7
خيطان	8 - 14	18 - 25	8 - 14	6 - 7
المنقف-العزيرية	7 - 15	20	7 - 15	7 - 8
الفحيحيل	10 - 14	20 - 30	10 - 14	6 - 7
الضحيح	2.5	8 - 10	5 - 6	-
المدينة/الكويت	12 - 14	16 - 30	10 - 14	6 - 8
المدينة/الكويت	5 - 7	14 - 18	8 - 10	5.5 - 6.5

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية في محافظات الكويت ((الربع الثالث 2011)) (د.ك)

المناطق	السرداب	الأرضي	الميزانين
	متوسط متر التأجير المربع(مخازن)	متوسط متر التأجير المربع(معارض)	متوسط متر التأجير المربع(مكاتب)
الشويخ الصناعية	3 - 4	10 - 30	3.5 - 7
الري	2.5 - 3.5	12 - 20	3.5 - 6.5
صباحان	2.5 - 3	4 - 6	2.5 - 3
العارضية مخازن	3	6 - 6.5	3 - 5
شرقي الأحمدية	2 - 4	8 - 14	3.5 - 5
الفحيحيل الصناعية	2.5 - 4	10 - 16	3 - 5





الربع الثالث من عام 2011 - الكويت

أسعار شقق التمليك الاستثمارية :

م/س م2 الربع الثالث 2011	م/س م2 لصافي مساحة الشقة		القيمة السوقية للشقة		صافي مساحة الشقة	وصف الموقع	الرأي التنظيمي	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,000	3,375	2,625	135,000	105,000	40	واجهة بحرية	استثماري	بنيد القار
2,063	2,250	1,875	90,000	75,000	40	رئيسي - داخلي	استثماري	الشعب
2,000	2,125	1,875	85,000	75,000	40	رئيسي - داخلي	استثماري	السالمية
3,375	3,625	3,125	145,000	125,000	40	واجهة بحرية	استثماري	حولي
1,875	2,125	1,625	85,000	65,000	40	رئيسي - داخلي	استثماري	الجابرية
1,875	2,125	1,625	85,000	65,000	40	رئيسي - داخلي	استثماري	المسيلة
1,500	1,750	1,250	70,000	50,000	40	رئيسي - داخلي	استثماري	الفروانية
1,744	2,050	1,438	82,000	57,500	40	رئيسي - داخلي	استثماري	الطناس
2,500	2,625	2,375	105,000	95,000	40	واجهة بحرية	استثماري	المهولة
1,188	1,375	1,000	55,000	40,000	40	داخلي	استثماري	المهولة
2,563	2,750	2,375	110,000	95,000	40	واجهة بحرية	استثماري	ابو حليفة
1,219	1,375	1,063	55,000	42,500	40	داخلي	استثماري	المنقف
1,775	2,000	1,550	80,000	62,000	40	رئيسي	استثماري	الفحيحيل
1,219	1,375	1,063	55,000	42,500	40	داخلي	استثماري	الفحيحيل
2,563	2,750	2,375	110,000	95,000	40	واجهة بحرية	استثماري	
1,775	2,000	1,550	80,000	62,000	40	رئيسي	استثماري	
2,625	2,750	2,500	110,000	100,000	40	واجهة بحرية	استثماري	
1,188	1,375	1,000	55,000	40,000	40	داخلي	استثماري	

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 متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصرات 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 (م²).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².
- الدونم = 1000 م².
- المتر المربع = 10,764 قدم.

