



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2011 - الكويت

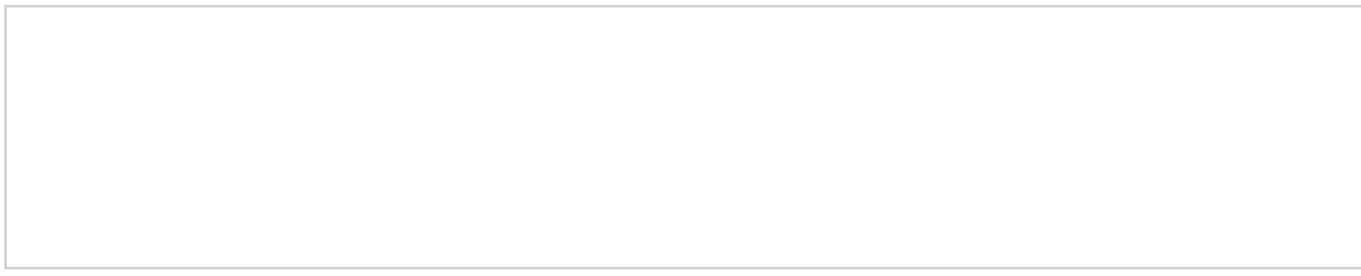
العالم... بيتك



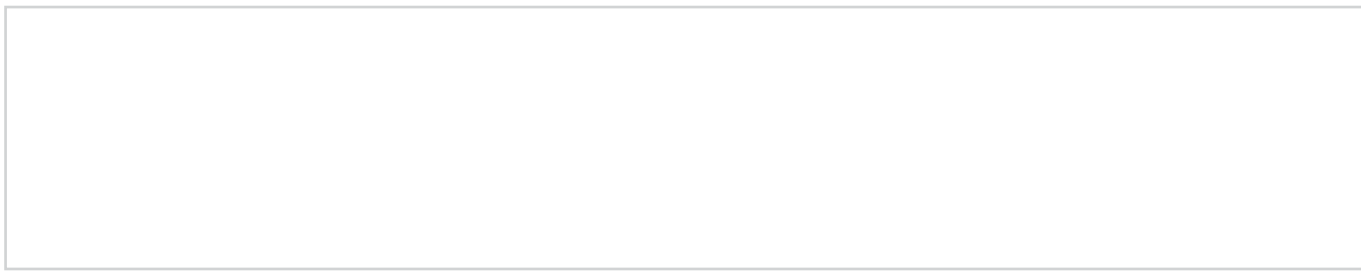
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي
الربع الرابع من عام 2011 - الكويت





الإشراف العام:
م. فهد خالد المخيزيم
إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد:
د. محمد جميل الشيبيري
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



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 مكي جمعة
الدور الرابع
هاتف: 22413720

عزيزي القارئ...

يقدم تقرير العقار المحلي هذا الربع نظره عامة عن التطورات الإقتصادية في السوق العقاري خلال الربع الرابع 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، إعتماًداً على المسوحات التي يقوم بها بيت التمويل الكويتي بشكل دوري.

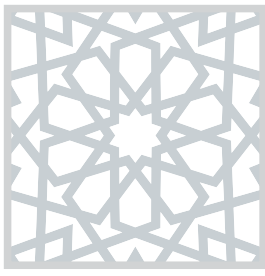
ويقدم التقرير جزءاً خاصاً عن أهم المصطلحات العقارية السائدة في سوق العقار المحلي حتى يتسنى لغير المتخصصين أيضاً الإطلاع عليه وفهم اللغة العقارية السائدة.

ويأتي هذا التقرير ضمن مسئولية «بيتك» الإجتماعية والإقتصادية والساعيتين نحو نشر أهم التطورات في السوق بما ينعكس على تحسين بيئة الأعمال وتوفير معلومات مفيدة عن السوق العقاري الذي يحتل مكانه.

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

عماد عبد الله الثاقب

مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي





المقدمة

إتجهت معدلات التداول العقاري نحو الارتفاع خلال عام 2011 بالمقارنة بعام 2010 حيث سجلت إرتفاعاً بلغت نسبته 26 % حيث إقتربت التداولات العقارية من حاجز الـ 3 مليار دينار كويتي مسجلة ماقيمته 2.9 مليار دينار كويتي، و يرجع هذا الإرتفاع لزيادة الطلب المحلي على العقارات السكنية والإستثمارية مصحوباً بارتفاع في معدلات الأسعار، و ارتفاع معدلات التمويل المقدم لقطاع العقار، و يلاحظ إتجاه العقارات التجارية نحو الإنخفاض مصحوباً بانخفاض أسعار الأراضي التجارية وتدني نسب الإشغال، ولاسيما في المباني التجارية والأبراج في منطقة العاصمة، بينما تحسنت نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية و الفحيحيل.

و قد نجم إرتفاع الطلب على العقارات السكنية نتيجة لارتفاع متوسطات دخول الأفراد بفعل زيادة معدلات الأجور بنسبة تصل إلي 23.6 % خلال عام 2011، مدفوعة بارتفاع معدلات النمو والذي يتوقع له أن يسجل 6.1 % خلال نفس العام نتيجة لاستقرار أسعار النفط عند مستوى 101.60 دولاراً للبرميل والذي يشكل حوالي 50 % من الناتج المحلي الإجمالي و حوالي 80 % من إجمالي الإيرادات وأكثر من 90 % من إجمالي الصادرات، وذلك على الرغم من إنخفاض النمو في الدول المتقدمة الرئيسية و اتساع أزمة الديون السيادية في مجموعة اليورو، وإنخفاض التقييم السيادي للولايات المتحدة الأمريكية، فضلاً عن التوترات السياسية في المنطقة العربية بفعل ما يسمى بالربيع العربي.

وقد جاءت تلك التطورات السلبية والأزمات الاقتصادية التي تعاني منها الأسواق لتزيد من دائرة الركود العالمي، و تقلل من فعالية السياسة الإقتصادية في ظل إتجاه معظم الدول المتقدمة لتخفيض أسعار الخصم والفوائد للعمل على تنشيط الأداء الإقتصادي، خاصة مع إرتفاع معدلات التضخم، و انخفاض أسعار الأصول تأثراً بالأزمات المالية المتوالية للنظام الرأسمالي، و إنعكاساً لذلك إتجهت معدلات العائد على كل من الودائع و القروض إلى الإنخفاض في هذه الدول.

وقد انعكست آثار الأزمة على الاقتصاد الكويتي، وخصوصاً على أداء القطاعات الإقتصادية غير النفطية في حين شهدت حركة سوق الكويت للأوراق المالية إنخفاضاً ملحوظاً، و ذلك على الرغم من الإجراءات التي تستهدف المحافظة على الإستقرار الإقتصادي، و تنفيذ خطة التنمية، و الإستفادة من موجة إرتفاع أسعار النفط لبدء إنطلاق الإقتصاد المحلي.

وهو ما أدى إلى نزوح سيولة كبيرة إلى السوق العقاري خلال العام 2011 أدت إلى نشاط التداولات وزيادة في الأسعار وخصوصاً العقارات الإستثمارية والتي شهدت إقبالا كبيراً في ظل ندرة المعروض وهو ما انعكس في شكل إرتفاع كبير في الأسعار وتسجيل تداولات عقارية تحطت حاجز المليار دينار مسجلة 1.069 مليار دينار كويتي عام 2011 مقارنة بـ 750.5 مليون دينار كويتي عن عام 2010. كما كان للتسهيلات الإئتمانية التي أقراها بنك التسليف و الإدخار في تقديم القروض المدعومة للكويتيات المتزوجات من غير كويتي و المطلقات أثر واضح للتأثير على زيادة الطلب على العقارات الإستثمارية نتيجة لبروز شريحة جديدة من الراغبين في شراء عقارات من شقق التمليك، وهو الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على العقارات الإستثمارية وخصوصاً في النصف الأول من العام 2011 ، إلا ان تداول العقارات الإستثمارية قد شهد إنخفاضاً ملحوظاً خلال النصف الثاني من العام بنسبة



36.8 %، وقد ظهر ذلك جلياً في الربعين الثالث والرابع من العام والذي سجل إنخفاضاً بنسبة 38 % عن الربع الثاني، و بنسبة 21.6 % بالمقارنة بالربع السابق له، و ذلك في ظل إنخفاض معدلات العوائد على العقارات الإستثمارية و ندرة المعروض منه و مع ذلك يبقى الإستثمار الموجه إلى العقار أحد أهم القنوات الإستثمارية الأكثر تنافسية حيث ما يزال يتمتع بهامش ربحية أعلى من البدائل الإستثمارية الأخرى، و بالتالي ما زال معظم ملاك العقار يتمسكون بعقاراتهم باعتبارها ملاذاً آمناً ومدراً، و يحافظ على قيمة ثروتهم.

وقد شهد الربع الأخير من العام 2011 انخفاضا ملحوظا في التداولات العقارية على الأنشطة التجارية بنسبة 5.9 % على الرغم من دخول المحفظة العقارية المليارية بين بيت التمويل الكويتي و الهيئة العامة للإستثمار لشراء عقارات تجارية و استثمارية و الاستفادة من فرص الأسعار المتدنية في ظل انخفاض نسب الإشغال على العقارات التجارية و لاسيما في منطقة العاصمة، إلا أن السوق العقاري و لاسيما التجاري منه لم يشهد تطورات ملحوظة في هذا الشأن.

وفيا يخص التداولات العقارية الإجمالية في الربع الاخير من العام 2011 فقد شهدت إرتفاعاً نسبته 13 % إذ بلغ معدل إجمالي التداولات العقارية نحو636, 608 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 538,736 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث، ونجم هذا الارتفاع عن ارتفاع حجم التداولات العقارية السكنية بمقدار991,99 مليون دينار بنحو 39.4 % عن التداولات السكنية في الربع الثالث، و زيادة حجم تداولات العقار التجاري بمقدار 20,591 مليون دينار بنسبة ارتفاع قدرها 50.1 % ويعود هذا الارتفاع إلى ارتفاع عدد الوحدات المباعة ، الأمر الذي أدى بدوره إلى ارتفاع قيمة التداولات العقارية الكلية.

أما التداولات الإستثمارية فقد سجلت إنخفاضاً بلغت قيمته 131, 50 مليون دينار كويتي عن الربع الثالث بنسبة انخفاض قدرها 20 % وقد تميزت التداولات الإستثمارية بالتذبذب المتواصل منذ بداية العام، وذلك مثلها مثل التداولات التجارية التي اتسمت بالتذبذب الحاد أيضا بين النمو والانخفاض.

و في جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية إرتفاعاً خلال الربع الرابع من عام 2011، بنسبة 5 % لمتوسط محافظات الكويت، أما مؤشرات أسعار السكن الإستثماري فقد سجلت إرتفاعاً بنسبة طفيفة 0.03 % لمتوسط محافظات الكويت.

كما شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية في محافظات العاصمة و حولي والجهاز إنخفاضاً مقارنة بالربع الثالث حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,065 دينار كويتي و سجل متوسط سعر المتر في حولي 2,650 دينار كويتي وفي محافظة الجهاز سجل متوسط سعر المتر 1,720 دينار كويتي بينما إرتفعت الأسعار في محافظة الفروانية لتصل إلى 1,555 دينار كويتي ، والأحمدية 2,403 دينار كويتي لمتوسط سعر المتر بإرتفاع طفيف قدره 1.4 % و 2.4 % على الترتيب.

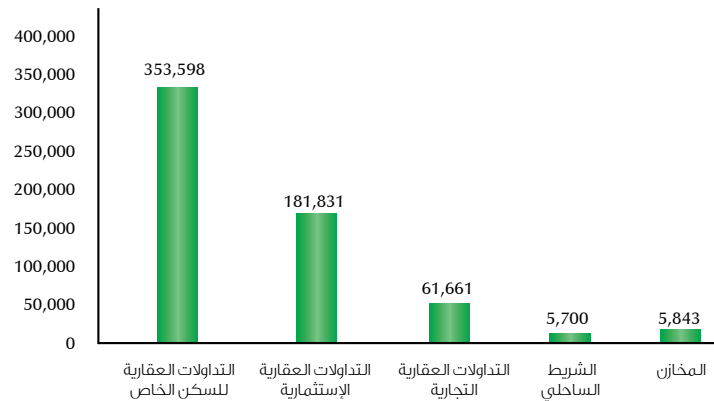


اتجاهات السوق

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 الإزدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخل، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من الفلل، الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم مقدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن وزيادة السرعة في النمو السكاني، وقد وضعت المؤسسات العامة للرعاية السكنية خططاً طموحة للمشاريع ضمن الخطة الخمسية 2011 - 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضح إستثمارات جديدة في جسد الإقتصاد الكويتي، حيث أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات خلال الربع الأخير من عام 2011 أهمها التوقيع على عقد تقديم خدمات إستشارية لمشروع سكك الحديد بتكلفة 2.49 مليون د.ك والتوقيع على عقد تقديم خدمات إستشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا بتكلفة 2.12 مليون د.ك ولمدة 27 شهراً، وطرح مشروع مستشفى الطب الطبيعي للإستثمار وفق القانون رقم (7) لسنة 2008 بسعة 500 سرير وبفترة إستثمارية للمشروع تبلغ 25 عاما وطرح أولى المدن العمالية الواقعة جنوب الجهراء على إمتداد الدائري السادس بمساحة (1,015,000 متر مربع) بطاقة إستيعابية تقدر بحوالي 20 ألف عامل.

التداولات العقارية لكل قطاع سكني خلال الربع الرابع من عام 2011

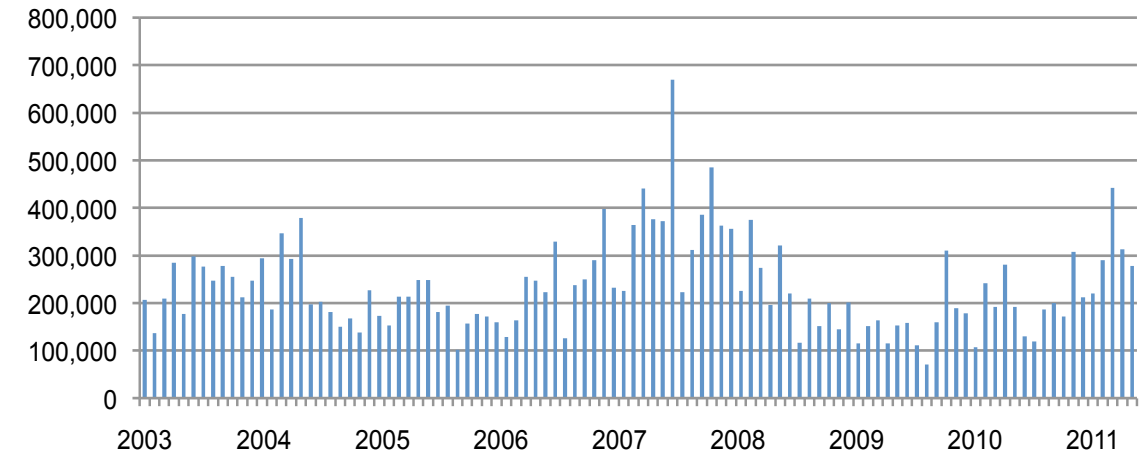
الأرقام بالمليون دينار كويتي



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل

تطور قيمة التداولات العقارية الشهرية من عام 2003 وحتى عام 2011

الأرقام بالمليون دينار كويتي



تطور إجمالي التداولات العقارية الشهرية من عام 2003 وحتى عام 2011

الأرقام بالمليون دينار كويتي

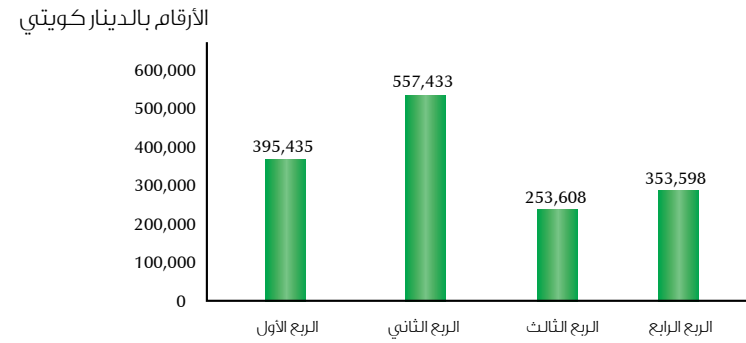
| البيان | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| يناير | 211,462 | 178,367 | 200,983 | 356,582 | 231,878 | 160,034 | 172,438 | 293,390 | 206,831 |
| فبراير | 219,963 | 106,961 | 115,456 | 225,890 | 224,767 | 128,457 | 153,320 | 185,770 | 136,625 |
| مارس | 289,555 | 241,021 | 151,152 | 374,794 | 364,247 | 164,103 | 213,045 | 346,664 | 209,554 |
| أبريل | 442,010 | 191,913 | 163,204 | 274,054 | 440,997 | 254,944 | 213,462 | 292,374 | 284,711 |
| مايو | 312,785 | 280,017 | 114,657 | 195,950 | 376,762 | 247,278 | 248,166 | 378,818 | 177,478 |
| يونيو | 278,029 | 191,437 | 152,825 | 320,408 | 372,606 | 223,212 | 248,527 | 196,488 | 298,536 |
| يوليو | 211,422 | 130,357 | 157,887 | 220,302 | 669,454 | 329,070 | 180,895 | 203,014 | 277,172 |
| أغسطس | 124,184 | 137,853 | 111,534 | 116,656 | 223,007 | 126,250 | 194,504 | 180,926 | 246,372 |
| سبتمبر | 203,130 | 178,820 | 70,047 | 208,809 | 311,059 | 237,989 | 101,220 | 149,568 | 278,418 |
| أكتوبر | 295,405 | 199,476 | 158,812 | 150,908 | 385,984 | 249,142 | 156,856 | 167,298 | 254,468 |
| نوفمبر | 144,608 | 171,015 | 310,779 | 200,237 | 484,582 | 289,741 | 177,083 | 138,093 | 211,562 |
| ديسمبر | 168,621 | 302,752 | 189,341 | 145,286 | 362,374 | 397,655 | 171,344 | 226,311 | 246,530 |
| الإجمالي | 2,901,175 | 1,636,746 | 1,896,677 | 2,789,876 | 4,447,717 | 2,807,875 | 2,230,860 | 2,758,714 | 2,828,257 |

المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل

اتجاهات السكن الخاص:

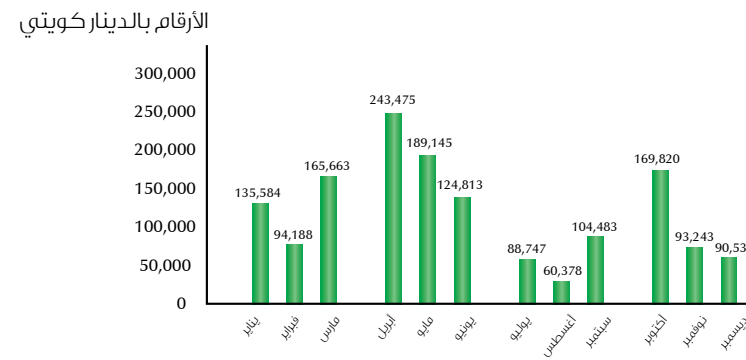
ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 58.1 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة 634,608 مليون دينار كويتي، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 353,598 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2011، مرتفعة عن الربع الثالث بنسبة 39.4 %، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 1,694 صفقة للربع الرابع من عام 2011 مقارنة بـ 1,300 عن الربع الثالث من عام 2011، في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع 2011 ليصل إلى 208,735 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 195,083 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2011.

تطور قيمة تداولات عقارات السكن الخاص ربع سنوي خلال عام 2011



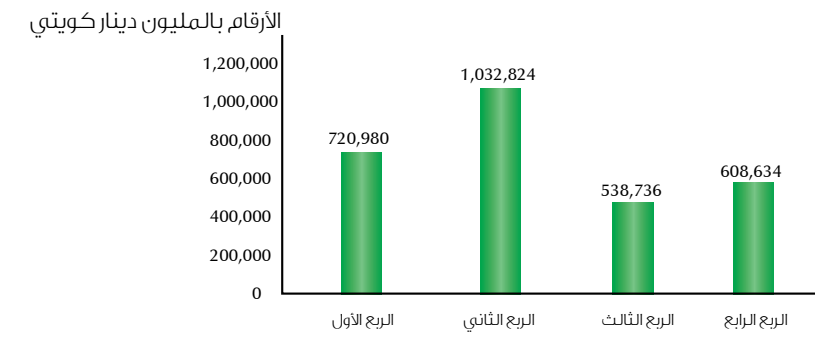
وقد سجل شهر أكتوبر 2011 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 48 % بقيمة 196,821 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 353,598 مليون دينار كويتي خلال الربع الرابع من عام 2011 في حين جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثانية بقيمة 93,243 مليون دينار كويتي و بحصة قدرها 26.4 % وجاء شهر ديسمبر في المرتبة الأخيرة بقيمة 90,535 مليون دينار كويتي و بحصة قدرها 25.6 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

تطور قيمة تداولات عقارات السكن الخاص شهرياً خلال عام 2011

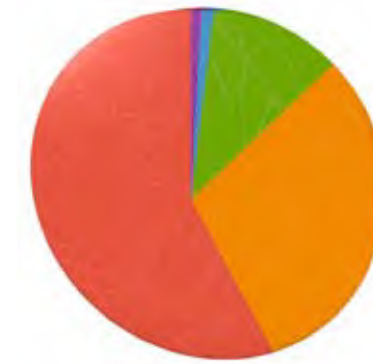


فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الرابع من عام 2011 ارتفاعاً قيمته 142,074 مليون دينار كويتي، بنسبة ارتفاع قدرها 26.3 % مقارنة بالربع الثالث من عام 2011 والبالغ قيمته 538,736 مليون دينار كويتي.

تطور قيمة التداولات العقارية الكلية ربع سنوي خلال عام 2011



- خاص 58.1 %
- استثماري 29.9 %
- تجاري 10.1 %
- مخازن 1.0 %
- ساحلي 0.9 %

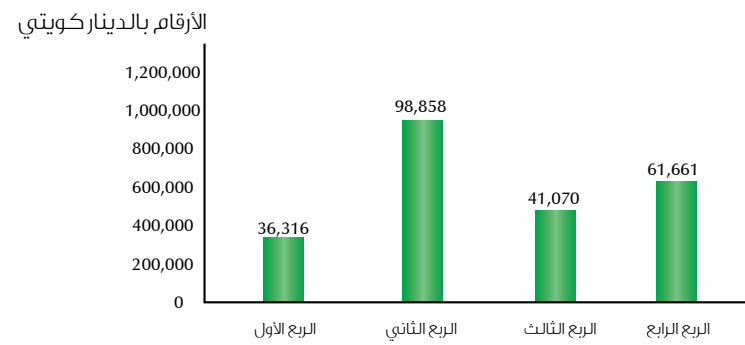


المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل

إتجاهات العقارات التجارية:

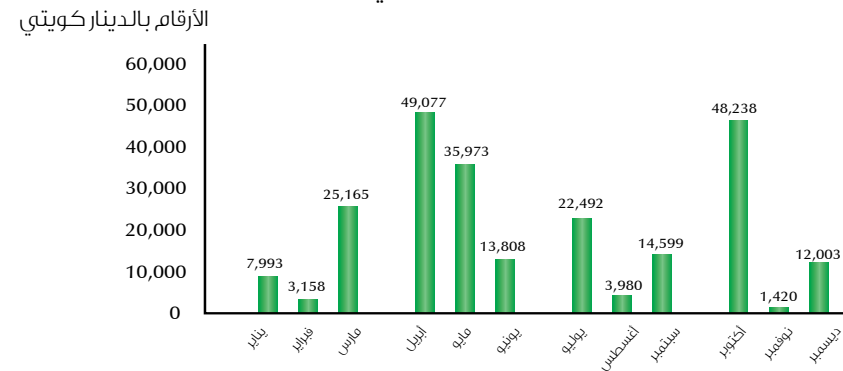
إرتفعت إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الرابع من عام 2011 ، في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار ، وإتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الإستهلاك المحلي، فضلاً عن تأثر قطاع المكاتب سلباً بتداعيات الأزمة المالية العالمية و تأثيرها على الشركات الخاصة المحلية، و قد شهدت العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير انخفاضاً في الطلب عليها وخصوصاً في منطقة العاصمة مما اضطر البعض إلى تخفيض أسعار التأجير، و قد ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 50.1 % مسجلة ما قيمته 61,661 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثالث من عام 2011 والبالغ 41,070 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى إرتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 10.1%، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي وصل نصيبها إلى 58.1 % والصفقات الإستثمارية البالغة 29.9%.

تطور قيمة التداولات العقارية للعقار التجاري ربع سنوي خلال عام 2011



وقد احتل شهر أكتوبر المرتبة الأولى حيث وصل حجم التداول فيه إلى 48,239 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر ديسمبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 12,00 مليون دينار كويتي، وسجل أيضاً شهر نوفمبر المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 1,420 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع من عام 2011 ما قيمته 3,853 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 3,422 مليون دينار كويتي للربع الثالث من عام 2011.

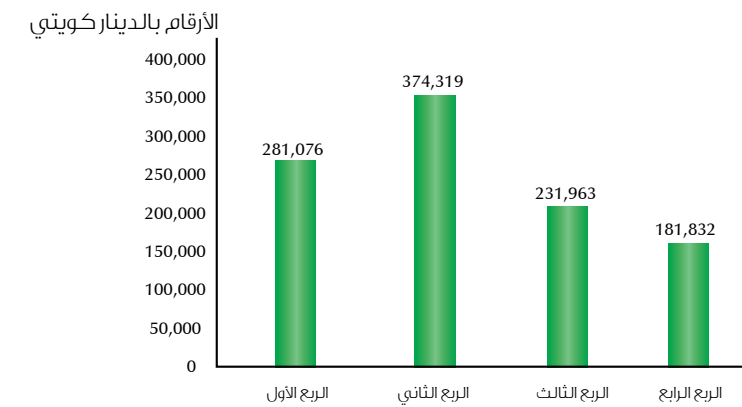
تطور قيمة التداولات العقارية للعقار التجاري شهرياً خلال عام 2011



إتجاهات العقارات الإستثمارية:

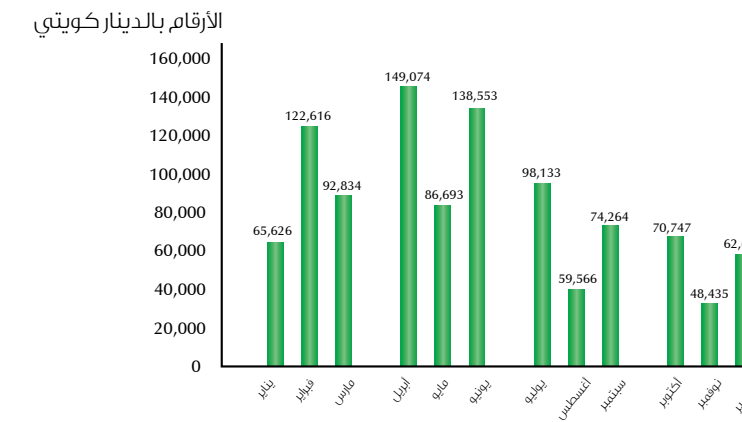
إنخفضت إجمالي التداولات الإستثمارية العقارية بشكل كبير خلال الربع الرابع من عام 2011 ليصل إلى 181,832 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 231,962 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2011 بنسبة إنخفاض بلغت 21.6%.

تطور قيمة التداولات العقارات الإستثمارية ربع سنوي خلال عام 2011



وقد جاء شهر أكتوبر في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الرابع من عام 2011 مسجلاً ما قيمته 70,747 مليون دينار كويتي، وجاء شهر ديسمبر في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 62,650 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 48,435 مليون دينار كويتي.

تطور قيمة التداولات العقارات الإستثمارية ربع سنوي خلال عام 2011



أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

| متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع من عام 2011 | القيمة السوقية للمتر المربع | | القيمة | | الموقع | نسبة البناء | المساحة | المنطقة |
|--|-----------------------------|--------|-----------|-----------|--------|-------------|---------|------------------------|
| | إلى د.ك | من د.ك | إلى | من | | | | |
| 1070 | 1,200 | 940 | 600,000 | 470,000 | داخلي | % 210 | 500 | الشويخ السكني |
| 1025 | 1,100 | 950 | 1,100,000 | 950,000 | داخلي | % 210 | 1,000 | |
| 1400 | 1,500 | 1,300 | 1,500,000 | 1,300,000 | رئيسي | % 210 | 1,000 | |
| 1,165 | 1,267 | 1,063 | 1,066,667 | 906,667 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1035 | 1,160 | 910 | 580,000 | 455,000 | داخلي | % 210 | 500 | ضاحية عبدالله |
| 1003 | 1,100 | 907 | 825,000 | 680,000 | داخلي | % 210 | 750 | السالم |
| 975 | 1,100 | 850 | 1,100,000 | 850,000 | داخلي | % 210 | 1,000 | |
| 1,139 | 1,239 | 1,038 | 1,042,500 | 878,333 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 960 | 1,000 | 920 | 250,000 | 230,000 | داخلي | % 320 | 250 | |
| 800 | 900 | 700 | 450,000 | 350,000 | داخلي | % 210 | 500 | الشامية |
| 767 | 800 | 733 | 600,000 | 550,000 | داخلي | % 210 | 750 | |
| 907 | 984 | 830 | 665,714 | 560,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 790 | 900 | 680 | 450,000 | 340,000 | داخلي | % 210 | 500 | |
| 935 | 1,070 | 800 | 535,000 | 400,000 | رئيسي | % 210 | 500 | المنزهة |
| 737 | 773 | 700 | 580,000 | 525,000 | داخلي | % 210 | 750 | |
| 887 | 1,000 | 773 | 750,000 | 580,000 | رئيسي | % 210 | 750 | |
| 830 | 919 | 741 | 633,000 | 519,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 713 | 760 | 667 | 570,000 | 500,000 | داخلي | % 210 | 750 | |
| 800 | 867 | 733 | 650,000 | 550,000 | رئيسي | % 210 | 750 | الخالدية |
| 770 | 840 | 700 | 840,000 | 700,000 | داخلي | % 210 | 1,000 | |
| 835 | 900 | 770 | 900,000 | 770,000 | رئيسي | % 210 | 1,000 | |
| 780 | 842 | 718 | 740,000 | 630,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 780 | 860 | 700 | 430,000 | 350,000 | داخلي | % 210 | 500 | |
| 920 | 1,000 | 840 | 500,000 | 420,000 | رئيسي | % 210 | 500 | العديلية |
| 687 | 733 | 640 | 550,000 | 480,000 | داخلي | % 210 | 750 | |
| 800 | 867 | 733 | 650,000 | 550,000 | رئيسي | % 210 | 750 | |
| 794 | 853 | 735 | 686,875 | 595,625 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |

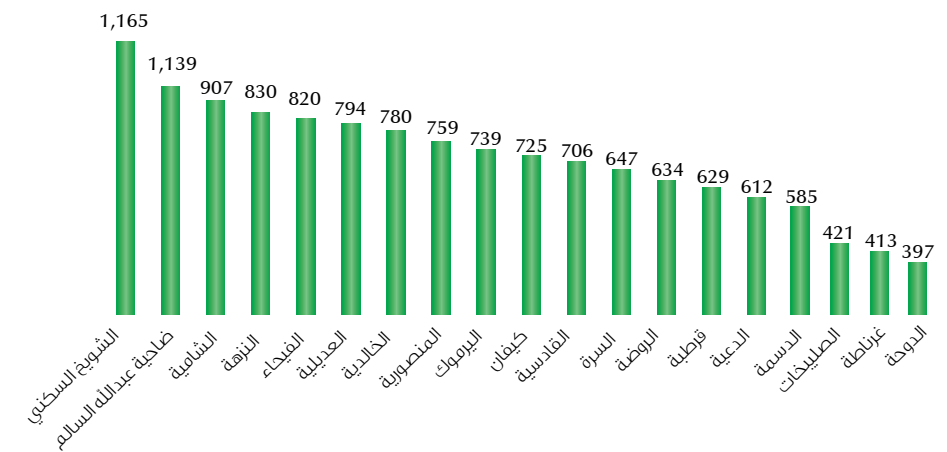
مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 96 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 7917 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 الرابع من عام 2011 ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة خلال الربع الرابع 721 دينار مقارنة بمتوسط سعر المتر 705 دينار كويتي للربع الثالث من عام 2011 حيث شهدت مناطق محافظة العاصمة ارتفاعاً يصل إلى 2.3%.

متوسط القيمة السوقية للمتر لعقار السكن الخاص في محافظة العاصمة - الربع الرابع 2011

الأرقام بالدينار الكويتي



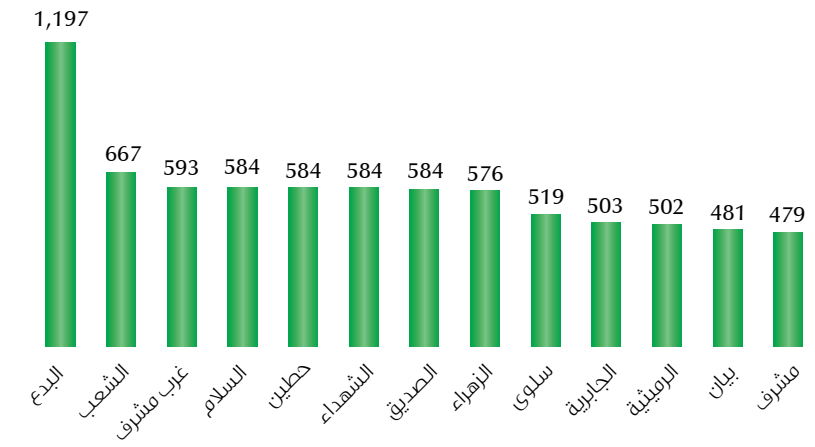
أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | القيمة السوقية للمتر المربع | | القيمة | | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|-----------------------------|---------|---------|---------|--------|---------|-------------|----------|
| | من د.ك | إلى د.ك | من | إلى | | | | |
| 675 | 700 | 650 | 280,000 | 260,000 | داخلي | 400 | % 210 | الشعب |
| 763 | 825 | 700 | 330,000 | 280,000 | رئيسي | 400 | % 210 | |
| 600 | 640 | 560 | 320,000 | 280,000 | داخلي | 500 | % 210 | |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | | | |
| 667 | 705 | 630 | 382,500 | 342,500 | | | | |
| 550 | 600 | 500 | 240,000 | 200,000 | داخلي | 400 | % 210 | الجابرية |
| 613 | 650 | 575 | 260,000 | 230,000 | رئيسي | 400 | % 210 | |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | | | |
| 503 | 530 | 477 | 336,875 | 306,875 | | | | |
| 513 | 550 | 475 | 220,000 | 190,000 | داخلي | 400 | % 210 | الرميثة |
| 575 | 613 | 538 | 245,000 | 215,000 | رئيسي | 400 | % 210 | |
| 450 | 480 | 420 | 240,000 | 210,000 | داخلي | 500 | % 210 | |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | | | |
| 502 | 532 | 473 | 355,000 | 318,125 | | | | |
| 440 | 460 | 420 | 230,000 | 210,000 | داخلي | 500 | % 210 | سلوى |
| 490 | 500 | 480 | 250,000 | 240,000 | رئيسي | 500 | % 210 | |
| 519 | 546 | 493 | 445,000 | 400,000 | | | | |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | | | | |

و قد شهدت محافظة حولي إرتفاعاً في الأسعار في مناطق المحافظة (الشعب – الجابرية – الرميثة – 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 القيمة السوقية للمتر لعقار السكن الخاص في محافظة حولي – الربع الرابع 2011

الأرقام بالدينار كويتي



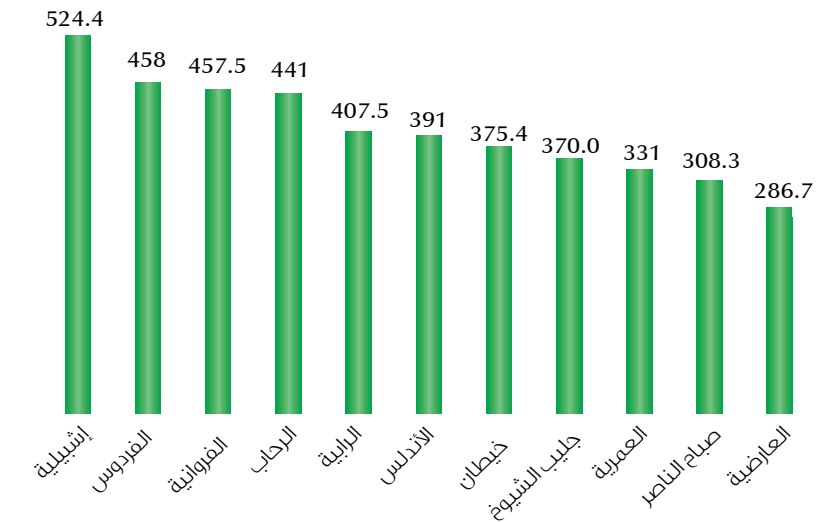
أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للكربع الرابع 2011 | سعر المتر المربع | | القيمة | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|---|------------------|------------|-----------|------------|--------|--------|---------|------------------------|---------|
| | من د.ك | إلى د.ك | من د.ك | إلى د.ك | | | | | |
| 395 | 430 | 360 | 215,000 | 180,000 | داخلي | 500 | % 210 | الأندلس | |
| 465 | 480 | 450 | 240,000 | 225,000 | رئيسي | 500 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 391 | 407 | 374 | 260,000 | 240,000 | داخلي | 500 | % 210 | الرابية (بيت قائم) | |
| 375 | 400 | 350 | 200,000 | 175,000 | رئيسي | 500 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 440 | 460 | 420 | 230,000 | 210,000 | داخلي | 400 | % 210 | إشبيلية | |
| 408 | 430.0 | 385.0 | 215,000 | 192,500 | رئيسي | 400 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 500 | 550 | 450 | 220,000 | 180,000 | داخلي | 500 | % 210 | إشبيلية | |
| 588 | 625 | 550 | 250,000 | 220,000 | رئيسي | 400 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 524 | 561.3 | 487.5 | 251,250 | 218,750 | داخلي | 500 | % 210 | الفروانية | |
| 440 | 460 | 420 | 230,000 | 210,000 | رئيسي | 500 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 475 | 500 | 450 | 250,000 | 225,000 | داخلي | 400 | % 210 | خيطان (خلف النادي) | |
| 458 | 480.0 | 435.0 | 240,000 | 217,500 | رئيسي | 500 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 425 | 475 | 375 | 190,000 | 150,000 | داخلي | 400 | % 210 | خيطان | |
| 340 | 360 | 320 | 360,000 | 320,000 | داخلي | 1000 | % 210 | خيطان | |
| 375 | 403.8 | 347.1 | 283,750 | 247,500 | رئيسي | 750 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 370 | 427 | 313 | 320,000 | 235,000 | داخلي | 750 | % 210 | ج/الشيخوخ | |
| 370 | 427 | 313 | 320,000 | 235,000 | داخلي | 750 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 253 | 260 | 247 | 195,000 | 185,000 | رئيسي | 750 | % 210 | العارضية | |
| 320 | 347 | 293 | 260,000 | 220,000 | داخلي | 750 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 287 | 303.3 | 270.0 | 227,500 | 202,500 | رئيسي | 750 | % 210 | المتوسط العام بالمنطقة | |

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 396 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الرابع من العام الحالي ، فقد شهدت مناطق (الأندلس - الرابية - إشبيلية - الفروانية - العارضية - صباح الناصر - الفردوس - العمرية - الرحاب) ارتفاعاً في الأسعار بمتوسط يصل إلى 3.9%.

متوسط القيمة السوقية للمتر لعقار السكن الخاص في محافظة الفروانية - الربع الرابع 2011

الأرقام بالدينار الكويتي



بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 379 دينار كويتي من

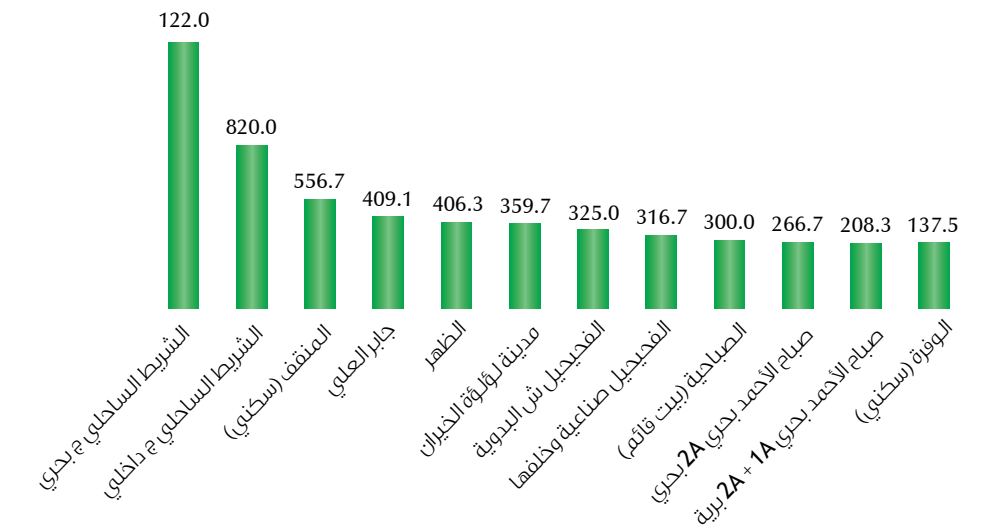
أسعار الأراضي السكنية في منطقة الأحمدية

| المنطقة | نسبة البناء | المساحة | الموقع | الشارع | القيمة | | سعر المتر المربع | | متوسط سعر المتر المربع (دك) للربع الرابع 2011 |
|------------------------------------|-------------|---------|------------------------------------|----------------|---------|---------|------------------|-------|---|
| | | | | | من | إلى | من | إلى | |
| المنطقة الزراعية | 210 % | 1000 | داخلي | | 280,000 | 330,000 | 280 | 330 | 305 |
| | 210 % | 1000 | رئيسي | | 380,000 | 400,000 | 380 | 400 | 390 |
| | 210 % | 750 | داخلي | | 200,000 | 220,000 | 267 | 293 | 280 |
| هدية | 210 % | 750 | رئيسي | | 250,000 | 270,000 | 333 | 360 | 348 |
| | 210 % | 400 | داخلي | | 160,000 | 185,000 | 400 | 463 | 431 |
| العقيلة | 210 % | 400 | رئيسي | | 180,000 | 210,000 | 450 | 525 | 488 |
| | 210 % | 500 | داخلي | | 180,000 | 210,000 | 360 | 420 | 390 |
| | 210 % | 500 | رئيسي | | 210,000 | 230,000 | 420 | 460 | 440 |
| الشريط الساحلي ج على البحر | 150 % | 750 | بحرية | | 900,000 | 930,000 | 1,200 | 1,240 | 1220 |
| | 150 % | 750 | الشريط الساحلي ج على الرئيسي | الطريق الساحلي | 600,000 | 630,000 | 800 | 840 | 820 |
| الشريط الساحلي ج شوارع داخلية | 150 % | 750 | داخلي | | 385,000 | 450,000 | 513 | 600 | 558 |
| | 210 % | 400 | مدينة الخيران السكنية | | 35,000 | 59,000 | 88 | 148 | 118 |
| صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر) | 210 % | 1200 | بحرية | | 230,000 | 250,000 | 192 | 208 | 200 |
| | 210 % | 1200 | صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر) | | 240,000 | 260,000 | 200 | 217 | 208 |
| مدينة لؤلؤة الخيران A3 (على البحر) | 210 % | 640 | بحرية | | 192,000 | 224,000 | 300 | 350 | 325 |

المتر المربع مقارنة بـ 360 دينار كويتي من المتر المربع في الربع الثاني لعام 2011 حيث ارتفعت الأسعار في مناطق المحافظة من 2% إلى 5%.

متوسط القيمة السوقية لعقار السكن الخاص في محافظة الأحمدية – الربع الرابع 2011

الأرقام بالدينار الكويتي



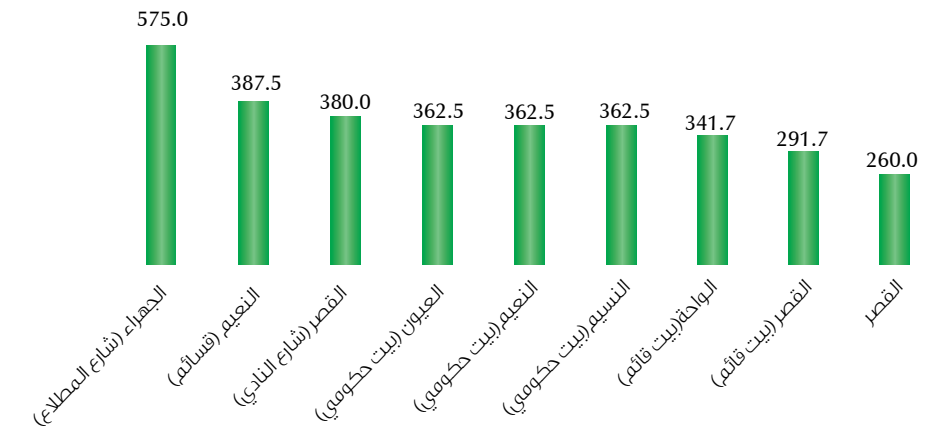
أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | سعر المتر المربع | | القيمة | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|------------------|-----|---------|---------|-------------|--------|------------|----------------------|---------|
| | من | إلى | من | إلى | | | | | |
| 260 | 240 | 280 | 180,000 | 210,000 | داخلي | 750 | % 210 | القصر | |
| 380 | 360 | 400 | 360,000 | 400,000 | شارع النادي | 1000 | % 210 | القصر شارع النادي | |
| 292 | 275 | 308 | 165,000 | 185,000 | | 600 | % 210 | القصر (بيت قائم) | |
| 575 | 550 | 600 | 220,000 | 240,000 | داخلي | 400 | % 210 | الجهراء شارع المطلاع | |
| 363 | 300 | 425 | 120,000 | 170,000 | رئيسي | 400 | % 210 | العيون (بيت حكومي) | |
| 388 | 325 | 450 | 130,000 | 180,000 | داخلي | 400 | % 210 | النعيم (قسائم) | |
| 363 | 300 | 425 | 120,000 | 170,000 | رئيسي | 400 | % 210 | النعيم (بيت حكومي) | |
| 342 | 300 | 383 | 90,000 | 115,000 | | 300 | حتى 2,800م | الواحة (بيت قائم) | |
| 363 | 300 | 425 | 120,000 | 170,000 | رئيسي | 400 | % 210 | النسيم (بيت حكومي) | |

وسجلت محافظة الجهراء إرتفاعا في الأسعار في مناطق (الجهراء – العيون – النعيم – الواحة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 369 دينار كويتي للمتر المربع مقارنة 364 دينار كويتي بالربع الثالث.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الجهراء – الربع الرابع 2011

الأرقام بالدينار كويتي

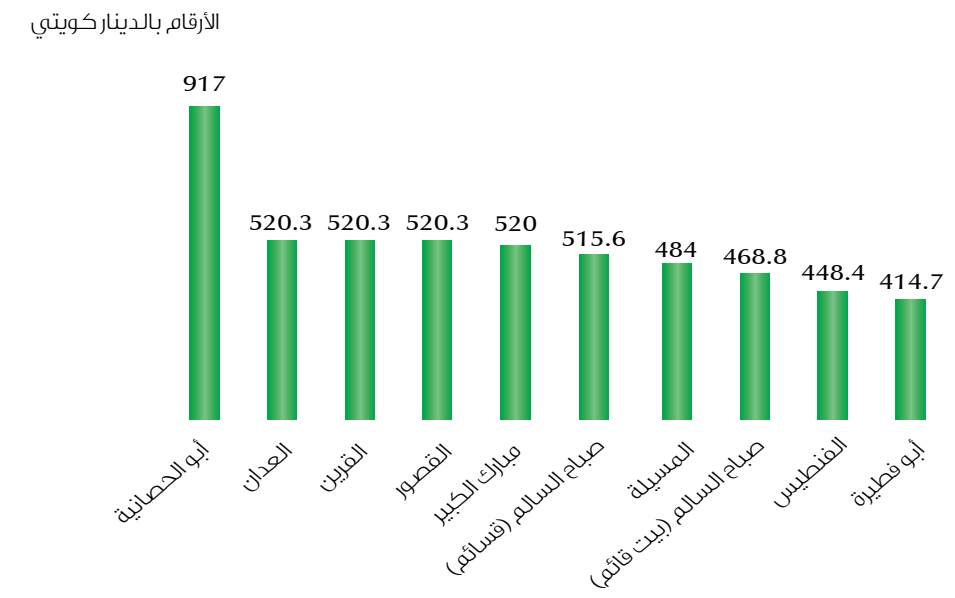


أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

| المنطقة | نسبة البناء | المساحة | الموقع | الشارع | القيمة السوقية للأرض | | سعر المتر المربع | |
|------------------------|-------------|---------|--------|----------|----------------------|---------|------------------|-------|
| | | | | | من | إلى | من | إلى |
| أبو الحصانية | % 150 | 750 | داخلية | | 412,500 | 562,500 | 550 | 800 |
| | % 150 | 750 | البحر | الفحيحيل | 600,000 | 637,500 | 800 | 900 |
| | % 150 | 750 | بحرية | | 900,000 | 900,000 | 1,200 | 1,250 |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | | 637,500 | 700,000 | 850 | 983 |
| المسييلة | % 210 | 400 | داخلي | | 180,000 | 200,000 | 450 | 500 |
| | % 210 | 400 | رئيسي | | 210,000 | 230,000 | 525 | 575 |
| | % 210 | 500 | داخلي | | 190,000 | 230,000 | 380 | 460 |
| | % 210 | 500 | رئيسي | | 230,000 | 260,000 | 460 | 520 |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | 202,500 | 230,000 | 454 | 514 | |
| أبو فطيرة السكنية | % 210 | 400 | داخلي | | 155,000 | 165,000 | 388 | 413 |
| | % 210 | 400 | رئيسي | | 170,000 | 185,000 | 425 | 463 |
| | % 210 | 500 | داخلي | | 175,000 | 190,000 | 350 | 380 |
| | % 210 | 500 | رئيسي | | 205,000 | 230,000 | 410 | 460 |
| المتوسط العام بالمنطقة | | | | 176,250 | 192,500 | 393 | 429 | |

و سجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 533 دينار كويتي مقارنة بـ 513 دينار كويتي للمتر المربع الرابع 2011 بنسبة ارتفاع 3.9%.

متوسط القيمة السوقية للمتر لعقار السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير – الربع الرابع 2011



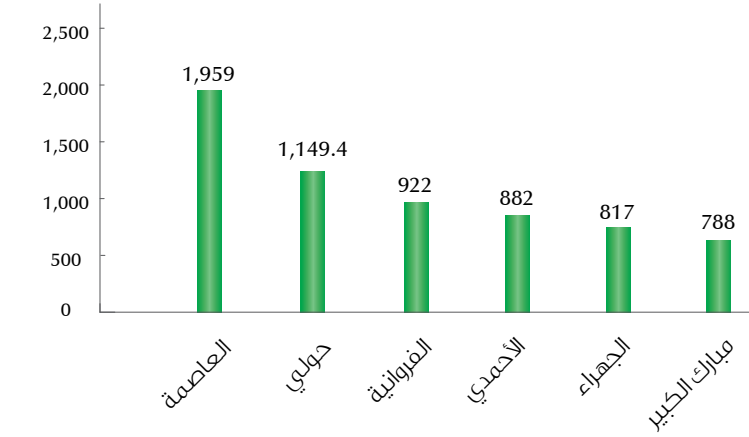
ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية إرتفاعاً بنسبة 11.3 % في محافظة العاصمة مسجلة متوسط سعر المتر 1,959 دينار كويتي ، حيث سجل متوسط سعر المتر مقارنة بـ 1,760 دينار كويتي للربع الثالث 2011.

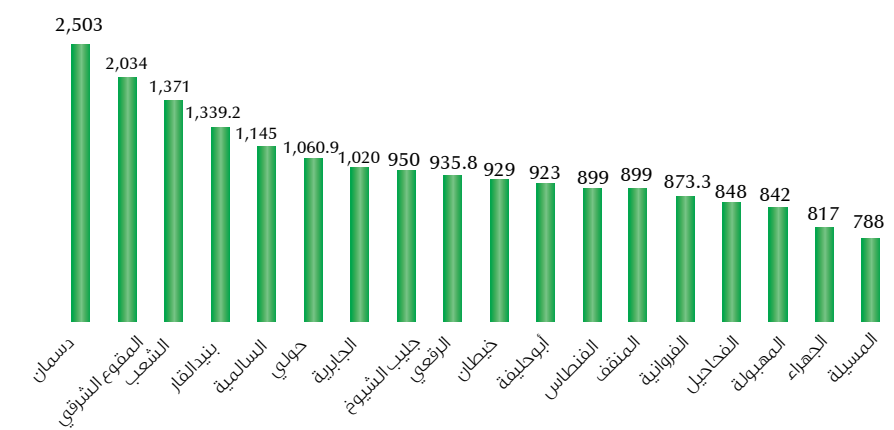
أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للمربع الرابع 2011 | سعر المتر المربع | | القيمة السوقية للأرض | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|---|------------------|---------|----------------------|-----------|-------------------|--------|---------|----------------|------------------------|
| | الى | من | إلى | من | | | | | |
| 2050 | 2,100 | 2,000 | 2,100,000 | 2,000,000 | الخليج العربي | | 1,000 | % 250 | |
| 1300 | 1,350 | 1,250 | 1,350,000 | 1,250,000 | الاستقلال | | 1,000 | % 250 | بنيد القار |
| 1100 | 1,200 | 1,000 | 600,000 | 500,000 | | داخلي | 500 | % 250 | |
| 1210 | 1,300 | 1,120 | 650,000 | 560,000 | | رئيسي | 500 | % 250 | |
| 1,339 | 1,408.3 | 1,270.0 | 1,200,000 | 1,093,333 | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1360 | 1,440 | 1,280 | 360,000 | 320,000 | | داخلي | 250 | % 240 | المقوع |
| 1750 | 1,800 | 1,700 | 900,000 | 850,000 | | داخلي | 500 | % 400 | الشرقي |
| 2,034 | 2,110 | 1,958 | 1,340,000 | 1,255,000 | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 3100 | 3,200 | 3,000 | 3,200,000 | 3,000,000 | الخليج العربي | | 1,000 | % 400 | |
| 1875 | 1,950 | 1,800 | 1,950,000 | 1,800,000 | | داخلي | 1,000 | % 400 | دسمان |
| 2533 | 2,667 | 2,400 | 2,000,000 | 1,800,000 | عبدالله الاحمد | | 750 | % 400 | |
| 2,503 | 2,606 | 2,400 | 2,383,333 | 2,200,000 | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |

متوسط أسعار الأراضي الاستثمارية في مناطق الكويت خلال الربع الرابع 2011م بالدينار كويتي



متوسط أسعار الأراضي الاستثمارية في مناطق الكويت خلال الربع الرابع 2011م بالدينار كويتي



وقد سجلت محافظة الفروانية إرتفاعاً بنسبة 2.7% للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 922 دينار كويتي مقارنة بـ 898 دينار كويتي للربع الثالث من عام 2011، حيث شهدت مناطق (الفروانية - خيطان - الرقعي) إرتفاعاً من 2 إلى 6%.

أما محافظة حولي فقد شهدت إرتفاعاً بالأسعار ليتراوح متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 1,149 دينار كويتي مقارنة بـ 1,095 دينار كويتي للربع الثالث من عام 2011 حيث شهدت المناطق (حولي - السالمية - الشعب - الجابرية) إرتفاعاً يتراوح من 2% إلى 4.9%.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الفروانية

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | سعر المتر المربع | | القيمة السوقية للأرض | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|------------------|-------|----------------------|-----------|----------------|--------|---------|-------------|------------------------|
| | من | إلى | من | إلى | | | | | |
| 950 | 900 | 1,000 | 900,000 | 1,000,000 | المطار | | 1,000 | % 250 | الفروانية |
| 875 | 850 | 900 | 850,000 | 900,000 | الدائري السادس | | 1,000 | % 250 | |
| 840 | 800 | 880 | 800,000 | 880,000 | | رئيسي | 1,000 | % 250 | |
| 735 | 700 | 770 | 700,000 | 770,000 | | داخلي | 1,000 | % 250 | |
| 873 | 839.4 | 907.2 | 726,666.7 | 788,333.3 | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1033 | 1,000 | 1,067 | 750,000 | 800,000 | المطار | | 750 | % 250 | خيطان |
| 940 | 880 | 1,000 | 660,000 | 750,000 | | رئيسي | 750 | % 250 | |
| 853 | 827 | 880 | 620,000 | 660,000 | | داخلي | 750 | % 250 | |
| 929 | 895 | 963 | 600,000 | 648,000 | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 980 | 960 | 1,000 | 720,000 | 750,000 | الدائري السادس | | 750 | % 250 | جليب الشيوخ |
| 1013 | 1,000 | 1,027 | 750,000 | 770,000 | شارع المخفر | | 750 | % 250 | |
| 950 | 909 | 990 | 615,714 | 670,000 | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1033 | 1,000 | 1,067 | 750,000 | 800,000 | الدائري الرابع | | 750 | % 250 | الرقعي |
| 1007 | 973 | 1,040 | 730,000 | 780,000 | الدائري الخامس | | 750 | % 250 | |
| 939 | 908.3 | 963.3 | 716,667 | 760,000 | | | | | |

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة حولي

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | سعر المتر المربع | | القيمة السوقية للأرض | | الشارع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|------------------|---------|----------------------|-----------|-------------------|---------|-------------|------------------------|
| | من | إلى | من | إلى | | | | |
| 1100 | 1,000 | 1,200 | 750,000 | 900,000 | المثنى | 750 | % 250 | حولي |
| 1183 | 1,100 | 1,267 | 825,000 | 950,000 | قتيبة | 750 | % 250 | |
| 1033 | 973 | 1,093 | 730,000 | 820,000 | الحسن البصري | 750 | % 250 | |
| 1033 | 973 | 1,093 | 730,000 | 820,000 | أحمد بن طولون | 750 | % 250 | |
| 1033 | 973 | 1,093 | 730,000 | 820,000 | اليرموك | 750 | % 250 | |
| 1033 | 973 | 1,093 | 730,000 | 820,000 | موسى بن نصير | 750 | % 250 | |
| 1,061 | 1,000.4 | 1,121.3 | 766,000.0 | 857,333.3 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 2025 | 1,850 | 2,200 | 1,850,000 | 2,200,000 | الخليج العربي | 1,000 | % 250 | السالمية |
| 1167 | 1,133 | 1,200 | 850,000 | 900,000 | بغداد(التحرير) | 750 | % 250 | |
| 1188 | 1,133 | 1,240 | 850,000 | 930,000 | عبدالكريم الخطابي | 750 | % 250 | |
| 1200 | 1,133 | 1,267 | 850,000 | 950,000 | قطر | 750 | % 250 | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1068 | 1,000 | 1,133 | 750,000 | 850,000 | عبدالله بن مسعود | 750 | % 250 | |
| 1068 | 1,000 | 1,133 | 750,000 | 850,000 | يوسف بن حمود | 750 | % 250 | |
| 1168 | 1,133 | 1,200 | 850,000 | 900,000 | حمد المبارك | 750 | % 250 | |
| 1,145 | 1,084 | 1,207 | 835,625 | 933,438 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 2100 | 2,000 | 2,200 | 2,000,000 | 2,200,000 | الخليج العربي | 1,000 | % 250 | الشعب |
| 1365 | 1,350 | 1,380 | 1,350,000 | 1,380,000 | الإستقلال | 1,000 | % 250 | |
| 1,371 | 1,314 | 1,428 | 1,250,000 | 1,357,500 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1200 | 1,150 | 1,250 | 1,150,000 | 1,250,000 | الدائري الرابع | 1,000 | % 250 | الجابرية |
| 1050 | 1,000 | 1,100 | 1,000,000 | 1,100,000 | المغرب | 1,000 | % 250 | |
| 943 | 900 | 985 | 900,000 | 985,000 | الشناكل | 1,000 | % 250 | |
| 1,020 | 974 | 1,066 | 938,571 | 1,027,143 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |

بينما شهدت محافظة الجهراء إرتفاعاً بنسبة 5.8% للمتوسط مقارنة بالربع الثالث لعام 2011 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 817 ديناراً كويتياً مقارنة بـ 773 ديناراً كويتياً للمتر المربع من الأرض.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | سعر المتر المربع | | القيمة السوقية للأرض | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|---|------------------|-------|----------------------|---------|----------|------------------------|---------|----------------|---------|
| | من | إلى | من | إلى | | | | | |
| 715.00 | 750.0 | 680.0 | 750,000 | 680,000 | | داخلي | 1,000 | % 250 | الجهراء |
| 785.00 | 850.0 | 720.0 | 850,000 | 720,000 | | رئيسي | 1,000 | % 250 | |
| 906.25 | 937.5 | 875.0 | 750,000 | 700,000 | الخرزاسي | | 800 | % 250 | |
| 790.00 | 820.0 | 760.0 | 410,000 | 380,000 | | داخلي | 500 | % 250 | |
| 890.00 | 920.0 | 860.0 | 460,000 | 430,000 | | رئيسي | 500 | % 250 | |
| 817 | 856 | 779 | 644,000 | 582,000 | | المتوسط العام بالمنطقة | | | |

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً بنسبة 6.7% لمتوسط الأسعار خلال الربع الرابع لعام 2011 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 882 ديناراً كويتياً للمتر المربع مقارنة بـ 826 ديناراً كويتياً للربع الثالث لعام 2011.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | سعر المتر المربع | | القيمة السوقية للأرض | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | المنطقة |
|--|------------------|-------|----------------------|-----------|-------------------|--------|---------|------------------------|----------|
| | من | إلى | من | إلى | | | | | |
| 800 | 840 | 760 | 420,000 | 380,000 | | رئيسي | 500 | % 250 | المنطقة |
| 800 | 827 | 773 | 620,000 | 580,000 | الفحاحيل | | 750 | % 250 | |
| 1500 | 1,550 | 1,450 | 1,550,000 | 1,450,000 | الطريق الساحلي | | 1,000 | % 250 | |
| 899 | 942 | 855 | 742,000 | 676,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 800 | 840 | 760 | 420,000 | 380,000 | | رئيسي | 500 | % 250 | |
| 647 | 693 | 600 | 520,000 | 450,000 | | داخلي | 750 | % 250 | |
| 923 | 971 | 876 | 772,500 | 700,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 800 | 840 | 760 | 420,000 | 380,000 | | رئيسي | 500 | % 250 | المنقف |
| 647 | 693 | 600 | 520,000 | 450,000 | | داخلي | 750 | % 250 | |
| 899 | 942 | 855 | 742,000 | 676,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 770 | 800 | 740 | 400,000 | 370,000 | | رئيسي | 500 | % 250 | المهولة |
| 613 | 667 | 560 | 500,000 | 420,000 | | داخلي | 750 | % 250 | |
| 842 | 878 | 805 | 686,000 | 632,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة | |
| 830 | 860 | 800 | 430,000 | 400,000 | | داخلي | 500 | % 250 | الفحاحيل |
| 853 | 907 | 800 | 680,000 | 600,000 | | رئيسي | 750 | % 250 | |
| 915 | 950 | 880 | 950,000 | 880,000 | مكة | | 1,000 | % 250 | |
| 840 | 880 | 800 | 660,000 | 600,000 | البدوية | | 750 | % 250 | |
| 848 | 888 | 808 | 631,667 | 573,333 | | | | المتوسط العام بالمنطقة | |

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استقرت أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظة العاصمة بمتوسط سعر 5,065 دينار كويتي للمتر للربع الرابع 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).

أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

| المنطقة | نسبة البناء | الشارع | المساحة | السعر | | سعر المتر | | م/س الربع الرابع 2011 |
|---------|-------------|------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------------------|
| | | | | من | إلى | من | إلى | |
| القبلة | 300 % | المباركية | 500 | 1,300,000 | 2,000,000 | 2,600 | 4,000 | 3,300 |
| شرق | 520 % | أحمد الجابر | 500 | 2,950,000 | 3,100,000 | 5,900 | 6,200 | 6,050 |
| المدينة | 620 % | مبارك الكبير(البلوكات) | 500 | 2,500,000 | 2,600,000 | 5,000 | 5,200 | 5,100 |
| | 620 % | مبارك الكبير(البورصة) | 500 | 3,000,000 | 3,125,000 | 6,000 | 6,250 | 6,125 |
| القبلة | 620 % | فهد السالم | 500 | 3,100,000 | 3,250,000 | 6,200 | 6,500 | 6,350 |
| الشرق | 520 % | جابر المبارك | 500 | 2,700,000 | 3,000,000 | 5,400 | 6,000 | 5,700 |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

وكذلك استقرت الأسعار في مناطق محافظة حولي بمتوسط سعر 2,650 دينار كويتي للمتر للربع الرابع لعام 2011 بنسبة إرتفاع ملحوظ بلغت 3.2 % في المتوسط عن الربع الثالث من عام 2011.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

| المنطقة | نسبة البناء | الشارع | المساحة | السعر | | سعر المتر | | م/س الربع الرابع 2011 |
|----------|-------------|--------------|---------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------------------|
| | | | | من | إلى | من | إلى | |
| حولي | 180 % | تونس | 1,000 | 3,000,000 | 3,200,000 | 3,000 | 3,200 | 3,100 |
| | 180 % | بيروت | 1,000 | 2,900,000 | 3,100,000 | 2,900 | 3,100 | 3,000 |
| السالمية | 180 % | سالم المبارك | 800 | 2,200,000 | 2,920,000 | 2,750 | 3,650 | 3,200 |
| | 180 % | البحرين | 500 | 1,100,000 | 1,200,000 | 2,200 | 2,400 | 2,300 |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

معدل العائد السنوي علي العقارات الإستثمارية في بعض المناطق

| المحافظة | المنطقة | نسبة البناء | المساحة | الموقع | الشارع | نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2011م | | |
|--------------|---------------|-------------|---------|--------|----------------|---|--------|---------|
| | | | | | | من | إلى | المتوسط |
| العاصمة | بنيد القار | 250 % | 1,000 | رئيسي | الخليج العربي | 7.00 % | 7.75 % | 7.38 % |
| | المقوع الشرقي | 240 % | 250 | داخلي | | 7.00 % | 7.50 % | 7.25 % |
| | دسمان | 400 % | 1,000 | داخلي | | 7.50 % | 7.75 % | 7.63 % |
| | حولي | 400 % | 750 | | عبدالله الاحمد | 7.50 % | 7.75 % | 7.63 % |
| حولي | حولي | 250 % | 750 | | المثنى | 7.25 % | 7.75 % | 7.50 % |
| | السالمية | 250 % | 750 | | قتيبة | 7.25 % | 7.75 % | 7.50 % |
| | الشعب | 250 % | 1,000 | | الخليج العربي | 7.00 % | 7.70 % | 7.35 % |
| | الفروانية | 250 % | 1,000 | | بغداد | 7.25 % | 7.75 % | 7.50 % |
| | | 250 % | 1,000 | | الخليج العربي | 7.00 % | 8.00 % | 7.50 % |
| | | 250 % | 1,000 | | الاستقلال | 7.00 % | 7.75 % | 7.38 % |
| | | 250 % | 1,000 | | المطار | 7.75 % | 8.00 % | 7.88 % |
| | | 250 % | 1,000 | رئيسي | | 7.75 % | 8.00 % | 7.88 % |
| | | 250 % | 750 | | المطار | 7.75 % | 8.00 % | 7.88 % |
| | | 250 % | 750 | | الدائري الرابع | 7.75 % | 8.00 % | 7.88 % |
| الاحمدي | المنقف | 250 % | 750 | | الدائري الخامس | 7.75 % | 8.00 % | 7.88 % |
| | المهبلولة | 250 % | 1,000 | | الدائري الخامس | 7.75 % | 8.00 % | 7.88 % |
| | الفحاحيل | 250 % | 500 | داخلي | | 8.50 % | 8.75 % | 8.63 % |
| | الجبراء | 250 % | 500 | داخلي | | 8.50 % | 8.75 % | 8.63 % |
| مبارك الكبير | المنقف | 250 % | 500 | داخلي | | 8.75 % | 9.00 % | 8.75 % |
| | المهبلولة | 250 % | 750 | داخلي | | 9.00 % | 9.25 % | 9.00 % |
| | الفحاحيل | 250 % | 750 | داخلي | | 9.00 % | 9.75 % | 9.38 % |
| | الجبراء | 250 % | 750 | داخلي | | 8.25 % | 8.50 % | 8.38 % |
| مبارك الكبير | المنقف | 250 % | 1,000 | داخلي | | 8.75 % | 9.00 % | 8.88 % |
| | الجبراء | 250 % | 1,000 | رئيسي | | 8.50 % | 8.75 % | 8.63 % |
| | صباح السالم | 250 % | 750 | داخلي | | 8.00 % | 8.50 % | 8.25 % |
| مبارك الكبير | صباح السالم | 250 % | 1,000 | رئيسي | | 7.75 % | 8.50 % | 8.13 % |
| | الفحاحيل | 250 % | 1,000 | | | 7.75 % | 8.50 % | 8.13 % |



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

بينما شهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً طفيفاً لمتوسط سعر المتر بنسبة 1.4% حيث سجل متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 1,555 ديناراً كويتياً مقارنة بـ 1,534 ديناراً كويتياً للربع الثالث لعام 2011.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

| المنطقة | نسبة البناء | الشارع | المساحة | السعر | | سعر المتر المربع | | م/س الربع 2011 |
|---------------------------|-------------|------------------|---------|-----------|-----------|------------------|-------|----------------|
| | | | | إلى | من | إلى | من | |
| الفروانية شارع مناور | 180% | مناور | 1,000 | 2,850,000 | 3,300,000 | 2,850 | 3,300 | 3,075 |
| الفروانية شارع المطافي | 180% | المطافي | 800 | 1,920,000 | 2,120,000 | 2,400 | 2,650 | 2,525 |
| خيطان | 180% | | 1,000 | 2,200,000 | 2,500,000 | 2,200 | 2,500 | 2,350 |
| خيطان (الاداري والتجاري) | 300% | الإداري والتجاري | 1,000 | 1,800,000 | 2,000,000 | 1,800 | 2,000 | 1,900 |
| جليب الشيوخ مقابل الجمعية | 180% | شارع الجمعية | 1,000 | 1,400,000 | 1,600,000 | 1,400 | 1,600 | 1,500 |
| جليب الشيوخ (خلفية) | 180% | داخلي | 1,000 | 800,000 | 900,000 | 800 | 900 | 850 |
| الضحيج (م...م) على السادس | 210% | السادس | 5,000 | 5,250,000 | 5,500,000 | 1,050 | 1,100 | 1,075 |
| الضحيج (م...م) داخلية | | داخلي | 5,000 | 4,250,000 | 4,500,000 | 850 | 900 | 875 |
| ضحيج جنوب خيطان | 250% | داخلي | 5,000 | 1,400,000 | 2,000,000 | 280 | 400 | 340 |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



الربع الرابع من عام 2011 – الكويت

بينما إستقرت الأسعار في مناطق محافظة الجهراء بمتوسط سعر 1,720 دينار كويتي للمتر المربع للربع الرابع لعام 2011.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

| المنطقة | نسبة البناء | الشارع | المساحة | السعر | | سعر المتر | | م/س الربع 2011 |
|---------------------------------|-------------|------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-------|----------------|
| | | | | إلى | من | إلى | من | |
| الجهراء | 180% | مرزوق المتعب | 1,000 | 2,000,000 | 2,400,000 | 2,000 | 2,400 | 2,200 |
| الجهراء المركز الإداري والتجاري | 300% | الاداري والتجاري | 875 | 1,750,000 | 2,012,500 | 2,000 | 2,300 | 2,150 |
| الجهراء | 50% | قطعة 411 | 1,000 | 1,250,000 | 1,350,000 | 1,250 | 1,350 | 1,300 |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

وقد سجلت محافظة الأحمدية كذلك ارتفاعاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,403 ديناراً كويتياً خلال الربع الرابع مقارنة بـ 2,347 ديناراً كويتياً للربع الثالث من عام 2011 وحسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها «بيتك» بالمحافظة فإن منطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري قد ارتفعت بنسب قدره 2.4% مقارنة بالربع الثالث 2011.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

| المنطقة | نسبة البناء | الشارع | المساحة | السعر | | سعر المتر | | م/س الربع 2011 |
|----------------------------|-------------|----------------|---------|-----------|-----------|-----------|-------|----------------|
| | | | | إلى | من | إلى | من | |
| المنقف | 300% | العزيرية | 750 | 750,000 | 900,000 | 1,000 | 1,200 | 1,100 |
| الفنطاس (الإداري والتجاري) | 180% | رئيسي | 1000 | 2,750,000 | 2,950,000 | 2,750 | 2,950 | 2,850 |
| | 180% | داخلي | 1000 | 2,500,000 | 2,600,000 | 2,500 | 2,600 | 2,550 |
| | 180% | الديبوس | 750 | 2,137,500 | 2,437,500 | 2,850 | 3,250 | 3,050 |
| | 180% | داخلي | 750 | 1,650,000 | 1,875,000 | 2,200 | 2,500 | 2,350 |
| الفحاحيل | 180% | الطريق الساحلي | 750 | 2,850,000 | 3,000,000 | 3,800 | 4,000 | 3,900 |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



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

شهدت القسائم الصناعية في محافظة العاصمة إرتفاعاً طفيفاً في الأسعار في معظم القسائم الصناعية، حيث بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1,020 ديناراً كويتياً للربع الرابع لعام 2011 مقارنة بـ 977 ديناراً كويتياً للربع الثالث 2011.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

| متوسط سعر المتر المربع (دك) للربع الرابع 2011 | القيمة السوقية للأرض | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | التخصيص | المنطقة |
|---|----------------------|-----------|----------------|--------|---------|-------------|---------|------------------------|
| | إلى | من | | | | | | |
| 1,400 | 1,450,000 | 1,350,000 | شارع كندادري | | 1,000 | % 170 | | |
| 1,125 | 1,200,000 | 1,050,000 | شارع شهرزاد | | 1,000 | % 170 | | |
| 1,150 | 1,300,000 | 1,000,000 | شارع الزينة | | 1,000 | % 170 | | |
| 1,300 | 700,000 | 600,000 | شارع الزينة | | 500 | % 170 | معارض | |
| 1,130 | 580,000 | 550,000 | شارع الكهرباء | | 500 | % 170 | + | |
| 500 | 600,000 | 400,000 | | داخلي | 1,000 | % 170 | أرض | الشويخ الصناعية |
| 850 | 4,500,000 | 4,000,000 | شارع البيبسي | | 5,000 | % 170 | + | |
| 1,340 | 1,380,000 | 1,300,000 | الدائري الرابع | | 1,000 | % 170 | صناعي | |
| 450 | 11,000,000 | 9,250,000 | | داخلي | 22,500 | % 170 | | |
| 975 | 1,100,000 | 850,000 | محمد القاسم | | 1,000 | % 170 | | |
| 1,000 | 1,100,000 | 900,000 | شارع الغزالي | | 1,000 | % 170 | | |
| 1,020 | 2,264,545 | 1,931,818 | | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

| متوسط عائد الربع الرابع 2011 | نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2011 | | الشارع | نسبة البناء | المنطقة | المحافظة |
|------------------------------|--|--------|------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------|
| | إلى | من | | | | |
| % 6.50 | % 7.00 | % 6.00 | المباركية | % 300 | القبلة | العاصمة |
| % 7.38 | % 7.50 | % 7.25 | احمد الجابر | % 520 | شرق | |
| % 7.38 | % 7.50 | % 7.25 | خالد بن الوليد | % 520 | شرق | |
| % 7.38 | % 7.50 | % 7.25 | عبدالله المبارك | % 520 | القبلة | |
| % 7.38 | % 7.50 | % 7.25 | السور | % 620 | المدينة | |
| % 7.38 | % 7.50 | % 7.25 | السور | % 300 | المدينة | |
| % 7.38 | % 7.50 | % 7.25 | مبارك الكبير(البلوكات) | % 620 | المدينة | |
| % 7.75 | % 8.00 | % 7.50 | تونس | % 180 | حولي | |
| % 7.75 | % 8.00 | % 7.50 | بيروت | % 180 | حولي | |
| % 7.75 | % 8.00 | % 7.50 | سالم المبارك | % 180 | السالمية | |
| % 7.75 | % 8.00 | % 7.50 | البحرين | % 180 | السالمية | |
| % 7.88 | % 8.00 | % 7.75 | مناور | % 180 | الفروانية شارع مناور | الفروانية |
| % 8.13 | % 8.25 | % 8.00 | المطافي | % 180 | الفروانية شارع المطافي | |
| % 7.88 | % 8.00 | % 7.75 | | % 180 | خيطان | |
| % 8.13 | % 8.25 | % 8.00 | الاداري والتجاري | % 300 | خيطان (الإداري والتجاري) | |
| % 8.13 | % 8.25 | % 8.00 | داخلي | أرضي 80% ميراثين 50% | العراضية مخازن | الجهراء |
| % 8.25 | % 8.50 | % 8.00 | مرزوق المتعب | % 180 | الجهراء | |
| % 8.25 | % 8.50 | % 8.00 | الاداري والتجاري | % 300 | الجهراء المركز الاداري والتجاري | |
| % 7.63 | % 7.75 | % 7.50 | قطعة 20 | % 300 | الجهراء القيصريات | |
| % 8.63 | % 8.75 | % 8.50 | العزيرية | % 300 | المنقف | الأحمدي |
| % 8.38 | % 8.50 | % 8.25 | رئيسي | % 180 | الفتاس(الإداري والتجاري) | |
| % 7.63 | % 7.75 | % 7.50 | مكة | % 280 | الفحاحيل | |
| - | - | - | داخلي | % 180 | لؤلؤة الخيران | |
| - | - | - | المارينا | % 180 | لؤلؤة الخيران | |

وشهدت كذلك محافظة الأحمدية إرتفاعاً طفيفاً في الأسعار خصوصاً في منطقة شرق الأحمدية الصناعية والمخازن والمعارض الصناعية بمعدل يصل إلى 1.6%.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

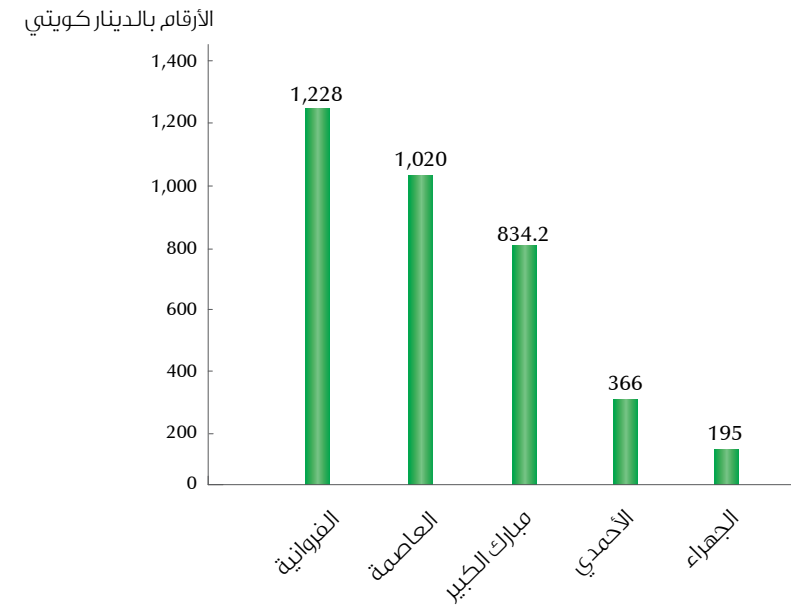
| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | القيمة السوقية للأرض | | الموقع | المساحة | التخصيص | المنطقة |
|--|----------------------|-----------|--------|---------|-----------------|------------------------|
| | من | إلى | | | | |
| 43 | 4,500,000 | 4,000,000 | | 100,000 | | ميناء عبدالله |
| 95 | 1,050,000 | 850,000 | | 10,000 | صناعي | الشعبية (الغربية) |
| 97 | 1,050,000 | 880,000 | داخلي | 10,000 | | ميناء عبدالله |
| 77 | 2,432,857 | 2,101,429 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1,100 | 1,200,000 | 1,000,000 | | 1,000 | | |
| 625 | 650,000 | 600,000 | | 1,000 | معارض + الفحجيل | |
| 480 | 580,000 | 380,000 | | 1,000 | صناعي | |
| 735 | 810,000 | 660,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 407 | 3,300,000 | 2,800,000 | | 7,500 | معارض + | شرق الأحمدية الصناعية |
| 270 | 1,500,000 | 1,200,000 | رئيسي | 5,000 | صناعي | |
| 285 | 1,590,000 | 1,292,500 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |

بينما شهدت محافظة الفروانية إرتفاعاً طفيفاً بالأسعار وصل إلى أقل من 1% نظراً لصدور حكم الإستئناف بعدم تجديد التراخيص التجارية بمنطقة أبو فطيرة الحرفية ونزوح المستثمرين نحو منطقة العارضية الحرفية التي إستقر فيها متوسط أسعار المتر المربع، بينما إرتفعت الأسعار في منطقة الري إرتفاعاً طفيفاً مسجلة ما نسبته 2% للمتوسط بمناطق الري حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,228 ديناراً كويتياً مقارنة بـ 1,219 ديناراً كويتياً للربع الثالث لعام 2011.

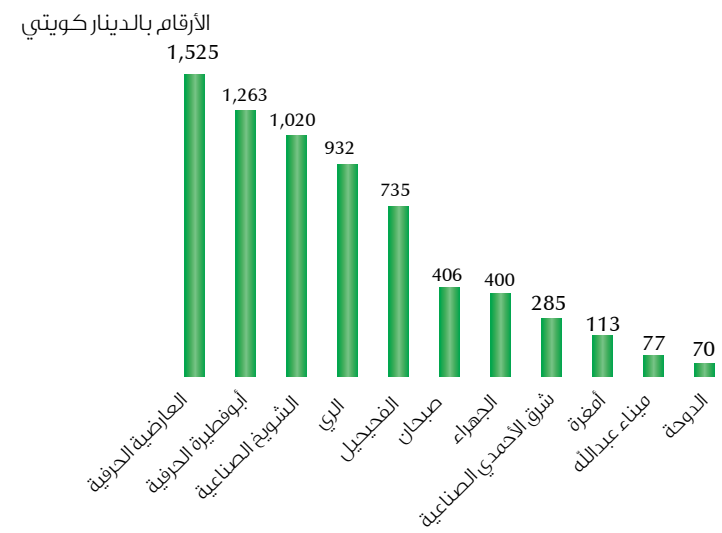
أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

| متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الرابع 2011 | القيمة السوقية للأرض | | الشارع | الموقع | المساحة | نسبة البناء | التخصيص | المنطقة |
|--|----------------------|-----------|---------------------------------|--------|---------|-------------|---------|------------------------|
| | من | إلى | | | | | | |
| 1,025 | 1,200,000 | 850,000 | صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي) | | 1,000 | 170% | معارض + | الري |
| 1,000 | 1,100,000 | 900,000 | شارع الغزالي | | 1,000 | 170% | صناعي | |
| 925 | 1,900,000 | 1,800,000 | محمد القاسم | | 2,000 | 170% | | |
| | 1,900,000 | 1,646,667 | | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 1,760 | 480,000 | 400,000 | مقابل مخازن العارضية | | 250 | 130% | حرفي | العارضية الحرفية |
| 1,140 | 300,000 | 270,000 | | داخلي | 250 | 130% | | |
| | 407,500 | 355,000 | | | | | | المتوسط العام بالمنطقة |

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في مناطق الكويت خلال الربع الرابع من عام 2011



متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في مناطق الكويت خلال الربع الرابع من عام 2011



أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

| متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للربع الرابع 2011 | القيمة السوقية للأرض | | الموقع | المساحة | التخصيص | المنطقة |
|---|----------------------|-----------|--------|---------|-----------|------------------------|
| | إلى | من | | | | |
| 95 | 970,000 | 920,000 | داخلي | 10,000 | كبار | أمعرة |
| 135 | 1,500,000 | 1,200,000 | رئيسي | 10,000 | المقاولين | أمعرة |
| 113 | 553,333 | 486,667 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 255 | 145,000 | 110,000 | داخلي | 500 | | الجهراء |
| 355 | 195,000 | 160,000 | رئيسي | 500 | الحرفية | الجهراء |
| 400 | 170,000 | 135,000 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |
| 125 | 160,000 | 90,000 | | 1,000 | إصلاح سفن | الدوحة |
| 70 | 2,186,667 | 1,813,333 | | | | المتوسط العام بالمنطقة |



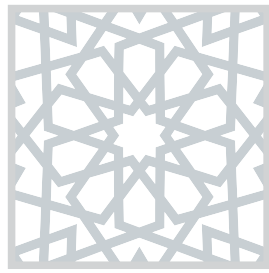
خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

إرتفعت الأسعار في منطقة كبد بنسبة 6.4 % لمتوسط سعر المتر المربع بينما إرتفعت الأسعار بمنطقة الوفرة إرتفاعاً طفيفاً بنسبة 5.3 % لمتوسط سعر المتر المربع و إرتفع أيضاً متوسط أسعار المتر المربع في مناطق إسطبلات الفروسية بالأحمدي بنسبة صغيرة قدرها 9. % .

أسعار المزارع و الجواخير

| م/س الربع 2011 | سعر المتر المربع من الارض | | السعر التقديري للقسيمة | | الموقع | المساحة | المنطقة | المحافظة |
|----------------|---------------------------|-------|------------------------|--------|------------------|---------|----------------------------|----------|
| | إلى | من | إلى | من | | | | |
| 60,000 | 26.00 | 22.00 | 65,000 | 55,000 | داخلي | 2,500 | جواخير كبد | الأحمدي |
| 70,000 | 30.00 | 26.00 | 75,000 | 65,000 | رئيسي | 2,500 | جواخير كبد | |
| 26,500 | 56.00 | 50.00 | 28,000 | 25,000 | داخلي | 500 | اسطبلات الفروسية (الأحمدي) | |
| 27,500 | 75.00 | 62.50 | 30,000 | 25,000 | المضمار / الغولف | 400 | | |
| 30,500 | 13.20 | 11.20 | 33,000 | 28,000 | رئيسي | 2,500 | جواخير الوفرة | |

* م، س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



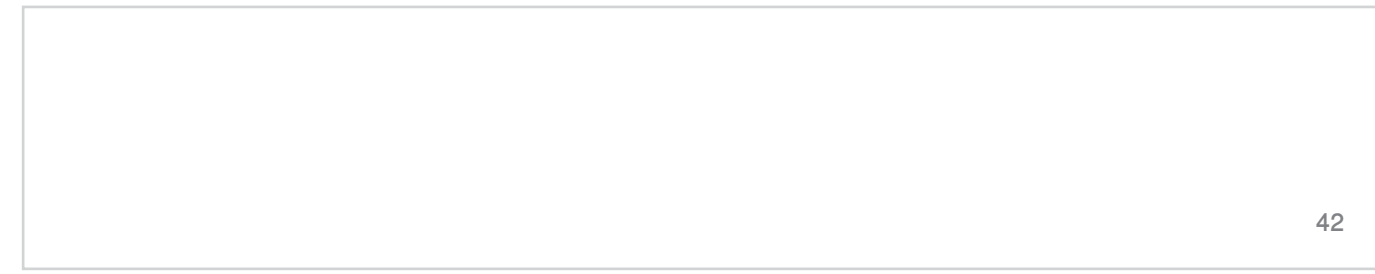
سادساً: أسعار الشاليهات:

ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف حيث سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الأحمدي والعاصمة والجھراء إستقراراً بالأسعار مقارنة مع الربع الثالث من عام 2011.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدي

| م/س متر الواجھة البحرية من الارض خلال الربع الرابع 2011 | سعر المتر الطولي للواجھة البحرية | | القيمة السوقية للشاليه (ارض) | | طول الواجھة البحرية بالمتر | المنطقة | المحافظة |
|---|----------------------------------|--------|------------------------------|---------|----------------------------|---------------------|----------|
| | إلى | من | إلى | من | | | |
| 12,000 | 13,000 | 11,000 | 195,000 | 165,000 | 15 | ميناء عبدالله | الأحمدي |
| 13,000 | 14,000 | 12,000 | 210,000 | 180,000 | 15 | الضباعية | |
| 18,500 | 20,000 | 17,000 | 300,000 | 255,000 | 15 | الجليعة | |
| 25,167 | 27,333 | 23,000 | 410,000 | 345,000 | 15 | بنيدر | |
| 14,167 | 15,333 | 13,000 | 230,000 | 195,000 | 15 | النور | |
| 14,100 | 15,200 | 13,000 | 228,000 | 195,000 | 15 | الخيران (غير الخور) | |
| 13,400 | 14,333 | 12,467 | 215,000 | 187,001 | 15 | النويصيب | |

* م، س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



سابعاً: 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 145 إلى 240 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و 170 – 280 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و 200 – 350 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 260 إلى 550 ديناراً كويتياً، 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 كويتياً للمتر المربع و يصل إلى 35 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 8 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 6.5 ديناراً كويتياً 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 والإمكانيات والسكرتارية وذلك لإستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، وقد وصل سعر المتر المربع التجاري لهذه المكاتب ليقرب من 8 دينار للمتر.

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

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

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

| محافظة العاصمة | غرفة وصالة (48-50)م | غرفتين وصالة وحمام(58-60)م | غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م | غرفتين وحمامين (80-85)م | ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م |
|---------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| شرق 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 |
| محافظة حولي | غرفة وصالة (44-40)م | غرفتين وحمام(60)م | غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م | غرفتين وحمامين (80-85)م | ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م |
| 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 |
| محافظة الفروانية | غرفة وصالة (40-44)م | غرفتين وحمام(58-60)م | غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م | غرفتين وحمامين (80-85)م | ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م |
| خيضان | 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 |
| الرفعي | 165-175 | 190-210 | 200-230 | 250-270 | 300-350 |
| محافظة الأحمدية | غرفة وصالة (40-44)م | غرفتين وحمام(58-60)م | غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م | غرفتين وحمامين (80-85)م | ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م |
| الطنطاس | 150-165 | 170-200 | 190-220 | 210-240 | 260-300 |
| المهبولة | 145-160 | 170-200 | 190-220 | 210-240 | 260-300 |
| أبو خليفة | 150-165 | 170-200 | 190-220 | 210-240 | 260-300 |
| المنقف | 150-165 | 170-200 | 190-220 | 210-240 | 280-300 |
| الفحاحيل | 160-175 | 180-210 | 200-220 | 225-250 | 285-320 |
| محافظة مبارك الكبير | غرفة وصالة (48-50)م | غرفتين وحمام(58-60)م | غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م | غرفتين وحمامين (80-85)م | ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م |
| المسيلة | 170-180 | 200-220 | 235-260 | 260-300 | 330-380 |
| محافظة الجهراء | غرفة وصالة (48-50)م | غرفتين وحمام(58-60)م | غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م | غرفتين وحمامين (80-85)م | ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م |
| الجهراء | 160-170 | 190-200 | 200-220 | 235-260 | 280-320 |



متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية

في بعض مناطق محافظات الكويت « الربع الرابع 2011 » (د.ك)

| مؤشر الاسعار | المكاتب | الميزانين | الارضى | السرداب | المناطق |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | متوسط متر التاجير المربع | متوسط متر التاجير المربع | متوسط متر التاجير المربع | متوسط متر التاجير المربع | |
| | 8 - 6 | 18 - 12 | 30 - 18 | 18 - 12 | السالمية |
| | 7 - 6 | 16 - 10 | 25 - 18 | 16 - 10 | حولي |
| | 7 - 6 | 15 - 10 | 35 - 25 | 15 - 10 | الفروانية |
| | 7 - 6 | -14 8 | 25 - 18 | -14 8 | خيطان |
| | 8 - 7 | 15 - 7 | 20 | 15 - 7 | المنقف-العزيرية |
| | 7 - 6 | 14 - 10 | 30 - 20 | 14 - 10 | الفحاحيل |
| الأرضي المحل 100م السرداب بالكامل | | 6 - 5 | 10 - 8 | * 2.5 | الضجيج (الفروانية) |
| المجمعات التجارية | 8 - 6 | 14 - 10 | 30 - 16 | 14 - 12 | المدينة/الكويت |
| الأبراج الإدارية والتجارية | 6.5 - 5.5 | 10 - 8 | 18 - 14 | 7 - 5 | المدينة/الكويت |

* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.



متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية

في بعض مناطق محافظات الكويت « الربع الرابع 2011 » (د.ك)

| ملاحظات | الميزانين | الأرضي | السرداب | المناطق |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | متوسط متر التاجير المربع(مكاتب) | متوسط متر التاجير المربع(معارض) | متوسط متر التاجير المربع(مخازن) | |
| مساحة الوحدة 40م * هذه الدراسة لا تشمل | 7 - 3.5 | 30 - 10 | 4 - 3 | الشويخ الصناعية |
| القيم الاجارية في الافينوز مول | 6.5 - 3.5 | 20 _ 12 | 3.5 - 2.5 | الري |
| * عند تخصيص مخازن للدور الارضى يتراوح س/م/2 من 4 - 5 د.ك | 3 - 2.5 | 6 - 4 | 3 - 2.5 | صباحان |
| * س/م/2 التاجيري 8-6 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي. | 5 - 3 | 6.5 - 6 | 3 | العراضية مخازن |
| | 5 - 3.5 | 14 - 8 | 4 - 2 | شرقي الأحمدى |
| | 5 - 3 | 16 - 10 | 4 - 2.5 | الفحاحيل الصناعية |

* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.

* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور ، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 - 8م.



| رقم | رقم | رقم | مساحة الشقة | مساحة الشقة | رقم | وصف الموقع | الرائي | المنطقة | المحافظة |
|-----|-------|-----|-------------|-------------|-----|--------------------------------|----------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | | |
| 556 | 583 | 528 | 42,000 | 38,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | الفروانية | الفروانية |
| 500 | 528 | 472 | 38,000 | 34,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | الفروانية | الفروانية |
| 528 | 556 | 500 | 40,000 | 36,000 | 72 | المتوسط العام لمنطقة الفروانية | | | |
| 942 | 1,000 | 884 | 95,000 | 84,000 | 95 | واجهة بحرية | إستثمائي | المنقف | المنقف |
| 493 | 514 | 472 | 37,000 | 34,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | المنقف | المنقف |
| 448 | 472 | 424 | 34,000 | 30,500 | 72 | داخلي | إستثمائي | المنقف | المنقف |
| 628 | 662 | 593 | 55,333 | 49,500 | 80 | المتوسط العام لمنطقة المنقف | | | |
| 942 | 1,000 | 884 | 95,000 | 84,000 | 95 | واجهة بحرية | إستثمائي | المهبلية | المهبلية |
| 486 | 507 | 465 | 36,500 | 33,500 | 72 | رئيسي | إستثمائي | المهبلية | المهبلية |
| 444 | 472 | 417 | 34,000 | 30,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | المهبلية | المهبلية |
| 624 | 660 | 589 | 55,167 | 49,167 | 80 | المتوسط العام لمنطقة المهبلية | | | |
| 961 | 1,026 | 895 | 97,500 | 85,000 | 95 | واجهة بحرية | إستثمائي | أبو حليفة | أبو حليفة |
| 486 | 500 | 472 | 36,000 | 34,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | أبو حليفة | أبو حليفة |
| 451 | 486 | 417 | 35,000 | 30,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | أبو حليفة | أبو حليفة |
| 633 | 671 | 595 | 56,167 | 49,667 | 80 | المتوسط العام لمنطقة أبو حليفة | | | |
| 961 | 1,026 | 895 | 97,500 | 85,000 | 95 | واجهة بحرية | إستثمائي | المنقف | المنقف |
| 486 | 500 | 472 | 36,000 | 34,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | المنقف | المنقف |
| 451 | 486 | 417 | 35,000 | 30,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | المنقف | المنقف |
| 633 | 671 | 595 | 56,167 | 49,667 | 80 | المتوسط العام لمنطقة المنقف | | | |
| 521 | 556 | 486 | 40,000 | 35,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | الفحيحيل | الفحيحيل |
| 493 | 514 | 472 | 37,000 | 34,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | الفحيحيل | الفحيحيل |
| 507 | 535 | 479 | 38,500 | 34,500 | 72 | المتوسط العام لمنطقة الفحيحيل | | | |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

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 إعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار.

أسعار شقق التمليك الإستثمارية :

| رقم | رقم | رقم | مساحة الشقة | مساحة الشقة | رقم | وصف الموقع | الرائي | المنطقة | المحافظة |
|-------|-------|-------|-------------|-------------|-----|---------------------------------|----------|------------|--------------|
| | | | | | | | | | |
| 1,211 | 1,316 | 1,105 | 125,000 | 105,000 | 95 | الخليج العربي | إستثمائي | بنيد القار | العاصمة |
| 799 | 833 | 764 | 60,000 | 55,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | بنيد القار | العاصمة |
| 646 | 667 | 625 | 48,000 | 45,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | بنيد القار | العاصمة |
| 885 | 939 | 831 | 77,667 | 68,333 | 80 | المتوسط العام لمنطقة بنيد القار | | | |
| 1,211 | 1,316 | 1,105 | 125,000 | 105,000 | 95 | الخليج العربي | إستثمائي | الشعب | حولي |
| 799 | 833 | 764 | 60,000 | 55,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | الشعب | حولي |
| 646 | 667 | 625 | 48,000 | 45,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | الشعب | حولي |
| 885 | 939 | 831 | 77,667 | 68,333 | 80 | المتوسط العام لمنطقة الشعب | | | |
| 1,211 | 1,316 | 1,105 | 125,000 | 105,000 | 95 | الخليج العربي+البلاجات | إستثمائي | السالمية | حولي |
| 609 | 625 | 594 | 40,000 | 38,000 | 64 | رئيسي | إستثمائي | السالمية | حولي |
| 547 | 563 | 531 | 36,000 | 34,000 | 64 | داخلي | إستثمائي | السالمية | حولي |
| 628 | 649 | 608 | 48,000 | 45,000 | 74 | رئيسي | إستثمائي | السالمية | حولي |
| 547 | 581 | 514 | 43,000 | 38,000 | 74 | داخلي | إستثمائي | السالمية | حولي |
| 708 | 747 | 670 | 58,400 | 52,000 | 74 | المتوسط العام لمنطقة السالمية | | | |
| 570 | 594 | 547 | 38,000 | 35,000 | 64 | رئيسي | إستثمائي | حولي | حولي |
| 516 | 531 | 500 | 34,000 | 32,000 | 64 | داخلي | إستثمائي | حولي | حولي |
| 561 | 608 | 514 | 45,000 | 38,000 | 74 | رئيسي | إستثمائي | حولي | حولي |
| 514 | 541 | 486 | 40,000 | 36,000 | 74 | داخلي | إستثمائي | حولي | حولي |
| 540 | 568 | 512 | 39,250 | 35,250 | 69 | المتوسط العام لمنطقة حولي | | | |
| 655 | 689 | 622 | 51,000 | 46,000 | 74 | رئيسي | إستثمائي | الجارية | حولي |
| 557 | 595 | 520 | 44,000 | 38,500 | 74 | داخلي | إستثمائي | الجارية | حولي |
| 606 | 642 | 571 | 47,500 | 42,250 | 74 | المتوسط العام لمنطقة الجارية | | | |
| 507 | 528 | 486 | 38,000 | 35,000 | 72 | رئيسي | إستثمائي | المسيلة | مبارك الكبير |
| 472 | 486 | 458 | 35,000 | 33,000 | 72 | داخلي | إستثمائي | المسيلة | مبارك الكبير |
| 490 | 507 | 472 | 36,500 | 34,000 | 72 | المتوسط العام لمنطقة المسيلة | | | |

* م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

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 للتمليك 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 قيصريات 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) وتستخدم للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن 3000 متر مربع . وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقومها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

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

الشاليهات البحرية الخاصة

هي المنشآت أو المباني التي تقام خارج حد التنظيم العام وفق عقود إيجار على أملاك الدولة لأغراض ترفيهية.

المستشفيات الخاصة

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية غرف عمليات مختبرات غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.



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.

