



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2012 – الكويت

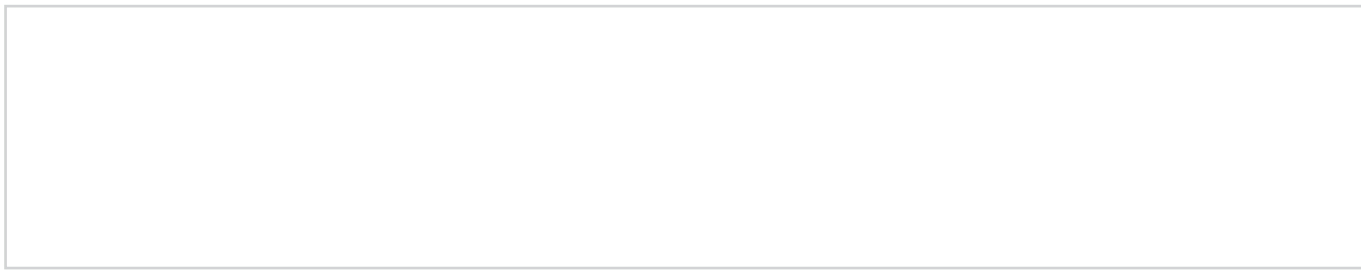
العالم... بيتك



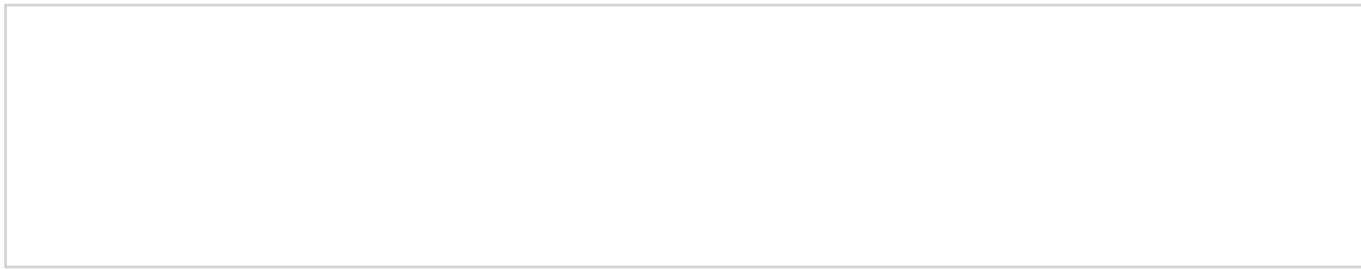
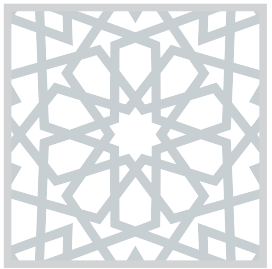
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي
الربع الثاني من عام 2012 - 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

الإعتماد الفني:
صلاح عبد العزيز الخميس
إدارة العقار المحلي

التصميم والإخراج الفني:
أحمد الراشد
إدارة التسويق والعلاقات العامة

الغلاف:
عدسة: صالح الراشد

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: 2158 / 2122

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

فرع خيطان
هاتف: 24756491

فرع مبارك العبدالله
أرض المعارض
هاتف: 25379182 / 3 / 4 بدالة: 104

فرع الأندلس
هاتف: 24866037

برج مكي جمعة
الدور الرابع
هاتف: 22413720

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي "بيتك" أن يقدم العدد الجديد من تقرير "بيتك" عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثاني من العام الحالي 2012، والذي يقدم نظرة عامة عن التطورات الإقتصادية في السوق العقاري خلال هذا الربع، حيث يعد القطاع العقاري محورياً مهماً من محاور التنمية في الإقتصاد المحلي في المرحلة الحالية، وذلك لما يقوم به من دور في دفع عجلة النمو، وخلق المزيد من فرص العمل وتحريك النشاط في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى.

وينتقل التقرير 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 "بيتك" بشكل دوري.

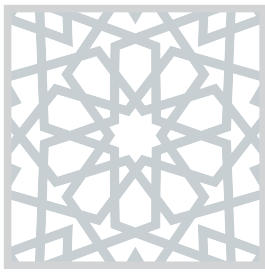
ويقدم التقرير جزءاً خاصاً عن أهم المصطلحات العقارية السائدة في سوق العقار المحلي حتى يتسنى لغير المتخصصين أيضاً الإطلاع عليه، وفهم اللغة العقارية السائدة.

ويأتي هذا التقرير ضمن مسؤولية "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 مرموقة فيه.

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

محمد سليمان العمر

الرئيس التنفيذي
بيت التمويل الكويتي





المقدمة

مع صدور حكم الإستئناف الخاص بعدم سريان الرسوم المفروضة على المساحات أكثر من 5000 متر للسكن الخاص على البنوك الإسلامية، وعدم إخضاعها للقانون رقم 8 لسنة 2008 في مايو الماضي عادت مؤشرات التداول خلال الربع الثاني من العام الحالي 2012 إلى الهدوء للسوق العقاري بالمقارنة بالتداولات القياسية التي شهدتها سوق العقار المحلي في الربع الأول حيث إنخفض إجمالي قيمة التداولات العقارية وذلك بفعل انخفاض قيمة التداولات العقارية في السكن الخاص بنسبة 3.5 %، بالمقارنة بالربع الأول وانخفاض قيمة التداولات العقارية الإستثمارية بنسبة 35 % في حين إرتفعت قيمة التداولات العقارية التجارية بنسبة 43 % لنفس الفترة، حيث إن سياسة تسجيل العقارات والتي تمثل ما بين نصف إلى ثلاثة أرباع الثروة العقارية في معظم إقتصاديات دول العالم بمثابة سياسة إيجابية تعود بالنفع على المستثمرين والراغبين في شراء العقارات، ومن شأنها تسهيل إنتقالها من مستثمر إلى آخر بطريقة ميسرة وسريعة وبحيث لا تؤثر في قيم العقارات وأسعارها.

ويبدو أن انخفاض التداولات العقارية خلال الربع الثاني يعود في جزء منه إلى وقوع هذا الربع في موسم الإمتحانات والإجازات الصيفية، وقدم شهر رمضان المبارك ميكراً، مما أثر على تقديم موسم الإجازات، حيث إن قرار شراء العقارات يحتاج إلى وقت ما بين الإختيار والتنفيذ، ويختلف بشكل كبير عن قرارات الشراء الأخرى.

وقد شهدت الأسعار خلال هذا الربع حالة من الإستقرار النسبي بفعل ندرة المعروض وخصوصاً في العقارات السكنية والإستثمارية، بينما شهدت بعض المناطق خارج العاصمة إرتفاعاً ملموساً في بعض العقارات التجارية المتميزة.

ومن ناحية أخرى لا يزال التعافي العالمي مستمراً ولكن بوتيرة ضعيفة، حيث تصاعدت ضغوط الأسواق المالية العالمية والضغط السيادية في بلدان منطقة اليورو حتى إقتربت من المستويات السائدة في نهاية عام 2011، وفي الولايات المتحدة الأمريكية كان النمو موجياً لكنه منخفض إلى درجة لا تسمح له بإحداث تغيير ملموس في مستوى البطالة، وتباطأت معدلات النمو في كبرى الإقتصاديات الصاعدة أيضاً بدءاً من الصين، ووصولاً إلى الهند والبرازيل، حيث يتوقع أن يكون النمو العالمي عند مستوى 3.5 % في عام 2012 و3.9 % في عام 2013، ومن الواضح أن مخاطر التطورات السلبية تلوح في الأفق، وهو ما يعود في الأساس إلى إحتتمالات تأخير في أنحاء العالم لإتخاذ إجراءات السياسة على مستوى الإقتصاديات المختلفة أو عدم كفاية ما ينجز من هذه الإجراءات.

وعلى النقيض من الإتجاهات العامة في الإقتصاد العالمي فإن النمو في منطقة الشرق الأوسط سيكون قوياً في عامي 2012، 2013 نظراً لإستمرار إستقرار أسعار النفط، ودعم الطلب المحلي. ويشير تقرير صندوق النقد الدولي الصادر مؤخراً عن الكويت إلى النتائج الإقتصادية الكلية والقوية التي تحققت في عام 2011 بدعم من الإيرادات النفطية المرتفعة وتعافي النشاط الإقتصادي غير النفطي، ويتوقع التقرير أن يتعزز التعافي مدفوعاً بالإتفاق الحكومي لا سيما الأجور والمصرفيات الرأسمالية ويتوقع أن يستمر الفائض المتوقع في المالية العامة وفي الحساب الخارجي، وأن يهدأ التضخم بصورة طبيعية.



وعلى الرغم من إطلاق الخطة الخمسية في السنة المالية 2010 – 2011 والتي تستغرق أربع سنوات، إلا أن عدم إعتداد الخطة للسنة المالية 2012 / 2013 من مجلس الأمة في ظل التطورات السياسية المتلاحقة و التي يمكن أن تؤثر على وتيرة الإستثمار في البنية التحتية والصحة والتعليم وتقلص حجم مشاركة القطاع الخاص في التنمية، وتقلل درجة التنوع المطلوبة في الإقتصاد المحلي.

وقد انعكست تلك الأحداث والتطورات خلال الربع الثاني من العام الحالي على وتيرة التداول والسيولة في النشاط العقاري، فقد بلغت قيمة التداول خلال الربع الثاني من عام 2012 حوالي 944 مليون دينار كويتي مقابل حوالي 033, 1 مليار دينار في الربع الثاني من عام 2011 وحوالي 1,162 مليار دينار في الربع الأول من عام 2012، أي بانخفاض بلغت نسبته حوالي 9 % عن الربع الثاني العام الماضي 2011 وحوالي 19 % عن الربع الأول من العام الحالي 2012. وبناءً عليه، فقد انخفض معدل التداول اليومي من نحو 17.8 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2012 إلى نحو 14.5 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2012.

أما مؤشرات أسعار السكن الخاص والاستثماري فقد شهدت انخفاضاً في التداول مقرونة بهدوء في الأسعار وندرة المعروض مع زيادة إقبال المستثمرين على الاستثمار في النشاط العقاري الإستثماري لارتفاع عوائده الإيجارية من ناحية، وتنافسيته مع البدائل الأخرى مثل سوق الكويت للأوراق المالية والودائع الإستثمارية، فضلاً عن استقرار الإستثمار فيه وندرة المعروض منه حيث شهدت أسعار السكن الإستثماري ارتفاعاً بلغت نسبته 3.3 % على مستوى محافظات الكويت بالمقارنة بالربع الأول .

وقد شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 2.1 % على مستوى محافظات الكويت حيث شهدت محافظة العاصمة ثباتاً في الأسعار بينما شهدت محافظات حولي والفروانية إرتفاعاً ملحوظاً بنسبة قدرها 7.5 % و 3 % على التوالي مقارنة بالربع الأول، حيث وصل متوسط سعر المتر في محافظة حولي إلى 2,907 دينار كويتي وفي محافظة الفروانية إلى 1,693 دينار كويتي.

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 ، ويعد العقار السكني من أهم أنواع العقار الذي يغذي القطاع العقاري بأكمله حيث يتصدر قطاع العقار في الإقتصاد المحلي ويمثل حوالي نصف إجمالي النشاط العقاري، ويأتي في مقدمة الإهتمامات الحكومية حيث اهتمت الحكومة بتوفيره للمواطنين، وقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خططاً طموحة للمشاريع ضمن الخطة الخمسية 2011 – 2014 و التي أقرت من خلال مجلس الأمة في وقت سابق، إلا أن مجلس الأمة لم يوافق على الخطة الجديدة، مما أدى إلى أجواء لعدم اليقين في مدى القدرة على استكمال المشاريع المدرجة في الخطة لطمح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضح إستثمارات جديدة في جسد الإقتصاد الكويتي،

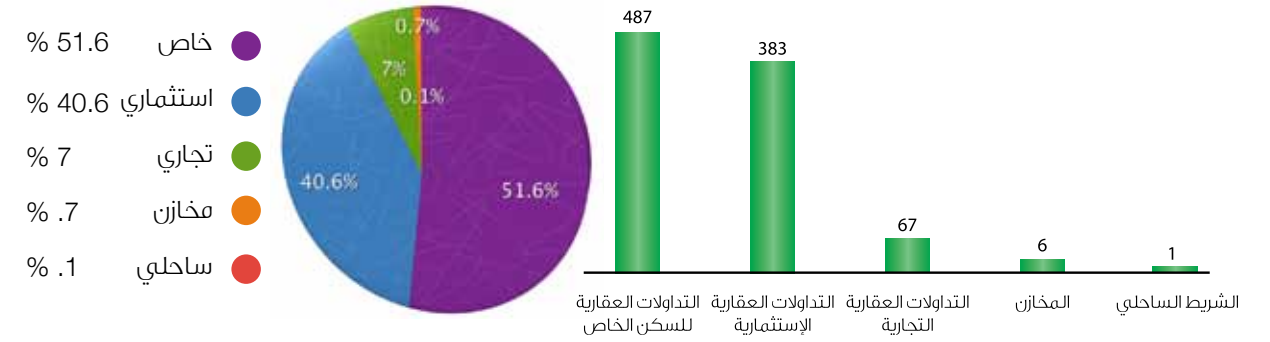




تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

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 استشارية لمشروع سكك الحديد بتكلفة 2.49 مليون ذلك والتوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا بتكلفة 2.12 مليون ذلك 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 أولى المدن العمالية الواقعة جنوب الجھراء على امتداد الدائري السادس بمساحة (1.015 مليون متر مربع) بطاقة إستيعابية تقدر بحوالي 20 ألف عامل.

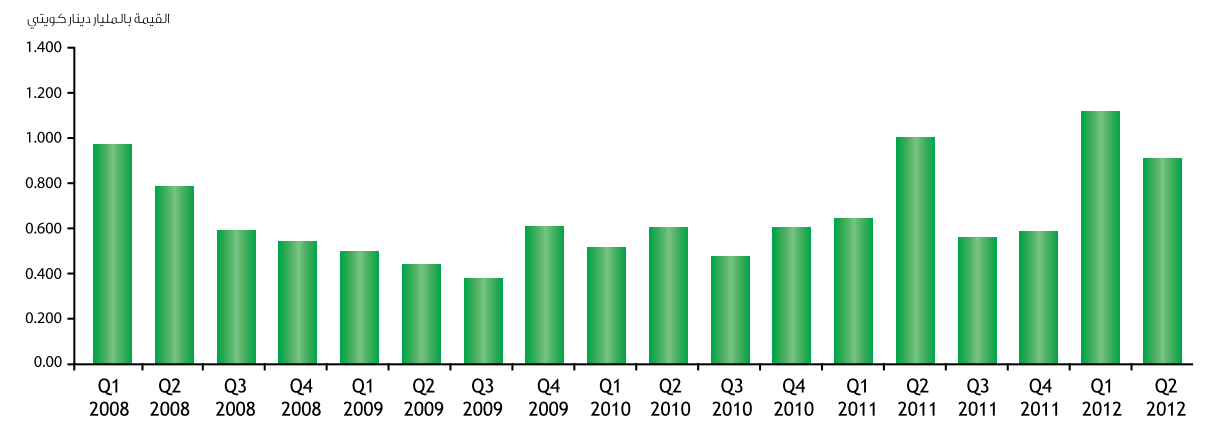
توزيع إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2012
القيمة بالمليون دينار كويتي



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2012 إنخفاضاً قيمته 217,521 مليون دينار كويتي، بنسبة إنخفاض قدرها 18.7% مقارنة بالربع الأول من عام 2012 والبالغ قيمته 1,161 مليار دينار كويتي.

تطور قيمة التداولات العقارية التجارية الربع سنوية من عام 2008 وحتى الربع الثاني من عام 2012

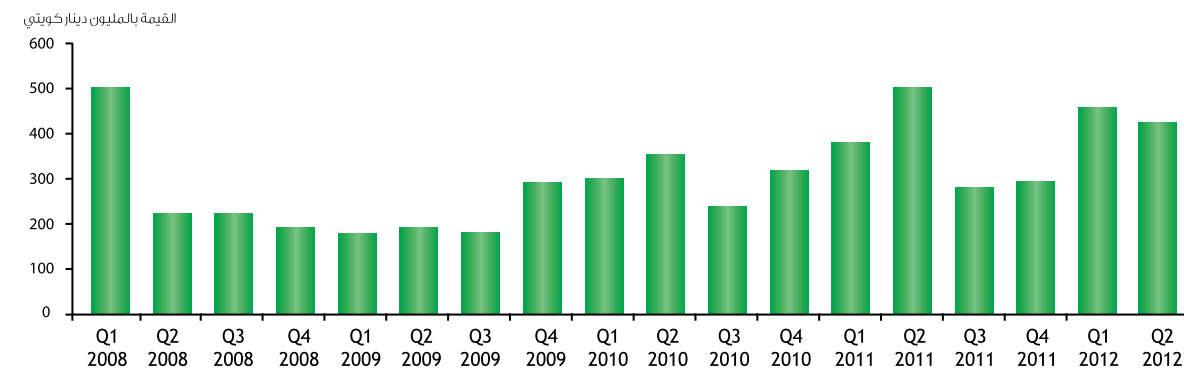


الربع الثاني من عام 2012 – الكويت

اتجاهات السكن الخاص

ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع الأول – 2012 ليصل إلى ما نسبته 51% من إجمالي قيمة التداولات العقارية البالغة 307,944 مليون دينار كويتي، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 823,486 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2012، منخفضة عن الربع الأول من عام 2012 بنسبة 3.5%. حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 2,293 صفقة للربع الثاني من عام 2012 مقارنة بـ 2,210 عن الربع الأول من عام 2012، في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني 2012 ليصل إلى 212 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 228 ألف دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2012، وقد سجل شهر إبريل أعلى معدل للتداول في الربع الثاني حيث استحوذ على ما نسبته 44.5% بقيمة 216,582 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة في هذا الربع والبالغة 823,486 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2012 في حين جاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بقيمة 152,472 مليون دينار كويتي و بحصة قدرها 31.5% وجاء شهر مايو في المرتبة الأخيرة بقيمة 117,499 مليون دينار كويتي و بحصة قدرها 24% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص الربع سنوية من عام 2008 وحتى الربع الثاني من عام 2012



اتجاهات العقارات الاستثمارية

إنخفض معدل إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2012 متراجعا عن ما حققه في الربع الأول من العام ليصل إلى 983,382 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 588,639 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2012 محققة إنخفاضاً في قيمة التداولات قدرها 205,656 مليون دينار، وقد جاء شهر إبريل في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2012 مسجلاً ما قيمته 185,737 مليون دينار كويتي بحصة قدرها 49% من إجمالي قيمة التداولات الاستثمارية، وجاء شهر يونيو في المرتبة الثانية بحصة قدرها 30% مسجلاً تداولاً قيمته 115,571 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة للتداولات بحصة بلغت حوالي 21% مسجلاً تداولاً قيمته 81,496 مليون دينار كويتي، في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2012 ما قيمته 808 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 1,408 مليون دينار كويتي للربع الأول من عام 2012.

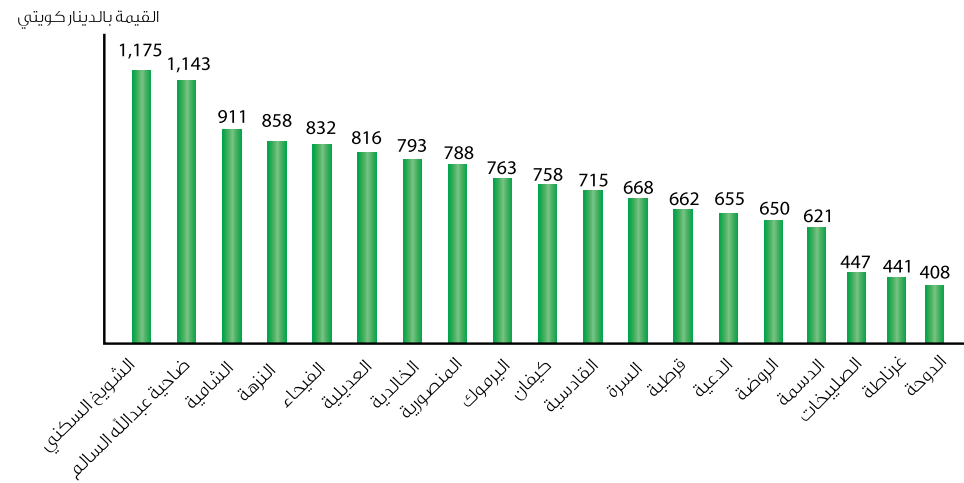


مؤشرات الأسعار

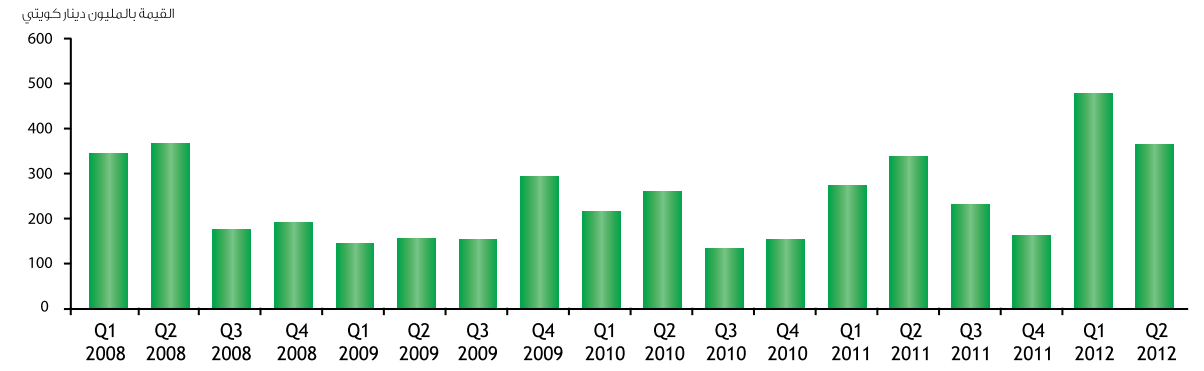
أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 96 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 7,917 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، وذلك لتلبية الطلب المتزايد من فئة الشباب في سن الـ 25 عاماً والذين يشكلون 45% من إجمالي عدد السكان، وذلك في ظل الزيادة السكانية المضطربة حيث يعد النمو السكاني من أهم العوامل المحفزة لنمو الطلب على العقار السكني المحلي. حيث سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها "بيت التمويل الكويتي" خلال الربع الثاني من عام 2012 ارتفاعاً في الأسعار على مستوى محافظات الكويت بلغت نسبته 2.7% حيث شهد المؤشر ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة فقد سجل متوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 742 دينار كويتي مقارنة بمتوسط سعر قدره 731 دينار للربع الأول من عام 2012 بينما شهدت مناطق محافظة العاصمة ارتفاعاً يتراوح ما بين 2% إلى 7%.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة العاصمة خلال الربع الثاني من عام 2012



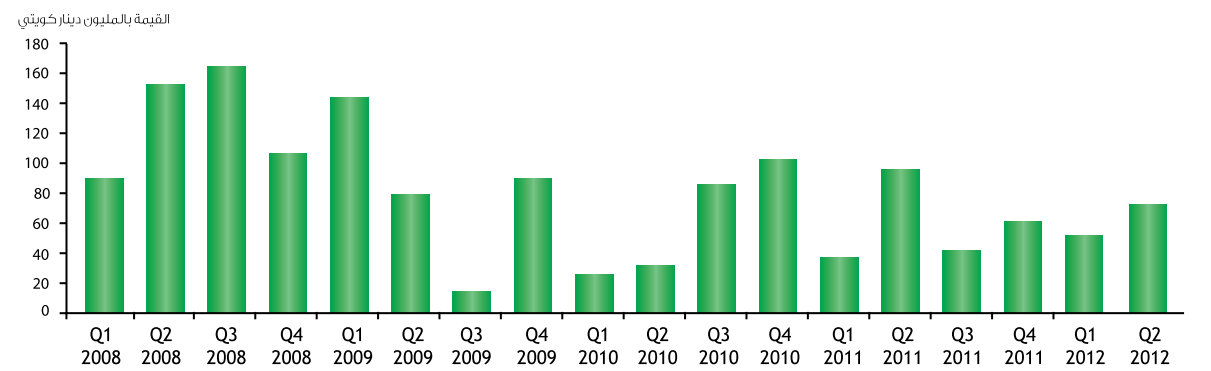
تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الإستثماري الربع سنوية من عام 2008 وحتى الربع الثاني من عام 2012



اتجاهات العقارات التجارية

سجلت إجمالي تداولات العقارات التجارية ارتفاعاً واضحاً خلال الربع الثاني من عام 2012، على الرغم من حالة الركود التي تعاني منها الأسواق وانخفاض الطلب على العقارات التجارية وخصوصاً معدلات إشغال قطاع المكاتب في منطقة العاصمة تأثراً بتداعيات الأزمة المالية العالمية، وقد ارتفعت قيمة التداولات بنسبة بلغت 42.7% مسجلة ما قيمته 67,244 مليون دينار كويتي مقارنة بقيمة التداولات في الربع الأول من عام 2012 والبالغة 47,116 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى انخفاض نصيب صفقات العقارات التجارية من إجمالي قيمة التداولات ليصل إلى 7%، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي وصل نصيبها إلى 51% والصفقات الاستثمارية البالغ نصيبها 41%، وقد أتى شهر مايو في المرتبة الأولى حيث وصل حجم التداول فيه إلى 35,557 مليون دينار كويتي بحصة قدرها 53% من إجمالي قيمة تداولات العقارات التجارية، بينما سجل شهر إبريل المرتبة الثانية بحصة قدرها 39% حيث وصل حجم تداولاته ما قيمته 26,367 مليون دينار كويتي، وسجل أيضاً شهر يونيو المرتبة الثالثة بحجم تداولات بلغت 5,320 مليون دينار كويتي بحصة بلغت 8% من إجمالي قيمة تداولات العقارات التجارية في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2012 ليصل إلى 3,956 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 2,495 مليون دينار كويتي للربع الثاني من عام 2012.

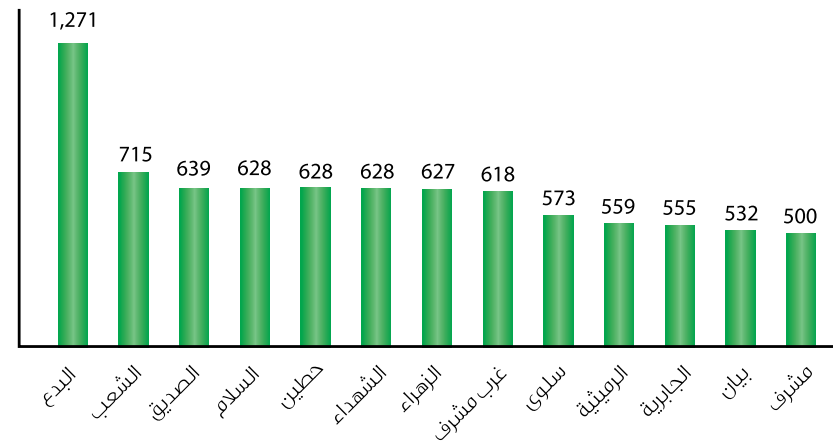
تطور قيمة التداولات العقارية التجارية الربع سنوية من عام 2008 وحتى الربع الثاني من عام 2012



و قد شهدت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار في مناطق المحافظة (الشعب - الجابرية - الرميثية - سلوى - بيان - مشرف - السلام - حطين - الشهداء - الزهراء - الصديق) بنسبة تراوحت من 1.4 % إلى 5.7 % وذلك وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" في المحافظة.

متوسط سعر المتر المربع لعقار السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربع الثاني من عام 2012

القيمة بالدينار الكويتي



أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2012 (د.ك.)
				إلى	من	إلى	من	
الشعب	% 210	400	داخلي	275,000	310,000	688	775	731.3
	% 210	400	رئيسي	320,000	340,000	800	850	825.0
	% 210	500	داخلي	330,000	350,000	660	700	680.0
المتوسط العام بالمنطق								
الجابرية	% 210	400	داخلي	235,000	250,000	588	625	606.3
	% 210	400	رئيسي	250,000	270,000	625	675	650.0
المتوسط العام بالمنطقة								
الرميثة	% 210	400	داخلي	215,000	235,000	538	588	562.5
	% 210	400	رئيسي	235,000	260,000	588	650	618.8
	% 210	500	داخلي	240,000	270,000	480	540	510.0
المتوسط العام بالمنطقة								
سلوى	% 210	500	داخلي	240,000	260,000	480	520	500.0
	% 210	500	رئيسي	260,000	270,000	520	540	530.0
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								

أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2012 (د.ك.)
				إلى	من	إلى	من	
الشويخ السكني	500	% 210	داخلي	500,000	600,000	1,000	1,200	1100.0
	1,000	% 210	داخلي	950,000	1,100,000	950	1,100	1025.0
	1,000	% 210	رئيسي	1,300,000	1,500,000	1,300	1,500	1400.0
المتوسط العام بالمنطقة								
ضاحية عبدالله السالم	500	% 210	داخلي	455,000	580,000	910	1,160	1035.0
	750	% 210	داخلي	680,000	825,000	907	1,100	1003.3
	1,000	% 210	داخلي	850,000	1,100,000	850	1,100	975.0
المتوسط العام بالمنطقة								
الشامية	250	% 320	داخلي	230,000	250,000	920	1,000	960.0
	500	% 210	داخلي	380,000	450,000	760	900	830.0
	750	% 210	داخلي	550,000	600,000	733	800	766.7
المتوسط العام بالمنطقة								
المنزهة	500	% 210	داخلي	380,000	450,000	760	900	830.0
	500	% 210	رئيسي	425,000	535,000	850	1,070	960.0
	750	% 210	داخلي	550,000	600,000	733	800	766.7
الخالدية	750	% 210	رئيسي	650,000	750,000	867	1,000	933.3
	750	% 210	داخلي	525,000	585,000	700	780	740.0
	1,000	% 210	رئيسي	700,000	840,000	700	840	770.0
المتوسط العام بالمنطقة								
العدلية	500	% 210	داخلي	380,000	450,000	760	900	830.0
	500	% 210	رئيسي	425,000	535,000	850	1,070	960.0
	750	% 210	داخلي	520,000	585,000	693	780	736.7
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								
المتوسط العام بالمنطقة								

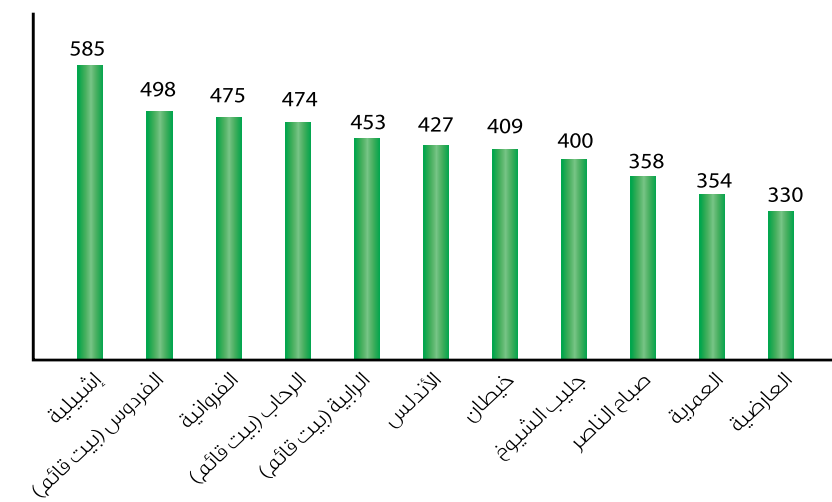
أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
440.0	460	420	230,000	210,000		داخلي	500	% 210	الأندلس
510.0	530	490	265,000	245,000		رئيسي	500	% 210	
427	443	411	283,000	263,000					المتوسط العام بالمنطقة
405.0	440	370	220,000	185,000		داخلي	500	% 210	الرابية (بيت قائم)
500.0	520	480	260,000	240,000		رئيسي	500	% 210	
452.5	480.0	425.0	240,000	212,500					المتوسط العام بالمنطقة
575.0	600	550	240,000	220,000		داخلي	400	% 210	اشبيلية
650.0	663	638	265,000	255,000		رئيسي	400	% 210	
585.0	600.6	569.4	268,750	255,000					المتوسط العام بالمنطقة
450.0	470	430	235,000	215,000		داخلي	500	% 210	الفروانية
500.0	520	480	260,000	240,000		رئيسي	500	% 210	
475.0	495.0	455.0	247,500	227,500					المتوسط العام بالمنطقة
443.8	475	413	190,000	165,000		داخلي	400	% 210	خيطان (خلف النادي)
415.0	450	380	450,000	380,000		فيصل السريع	1000	% 210	خيطان
408.9	434.6	383.1	312,500	275,000					المتوسط العام بالمنطقة
400.0	447	353	335,000	265,000		داخلي	750	% 210	ج/الشيوخ
400.0	447	353	335,000	265,000					المتوسط العام بالمنطقة
300.0	313	287	235,000	215,000		داخلي	750	% 210	العارضية
360.0	373	347	280,000	260,000		رئيسي	750	% 210	
330.0	343.3	316.7	257,500	237,500					المتوسط العام بالمنطقة

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 433 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثاني من العام الحالي ، فقد شهدت مناطق (الأندلس - اشبيلية - العارضية - صباح الناصر - الفردوس - العمرية - الرحاب - الرابية - الفروانية) إرتفاعاً في الأسعار بمتوسط يصل من 1.2% إلى 5.3%.

متوسط سعر المتر المربع لعقار السكن الخاص في محافظة الفروانية خلال الربع الثاني من عام 2012

القيمة بالدينار كويتي

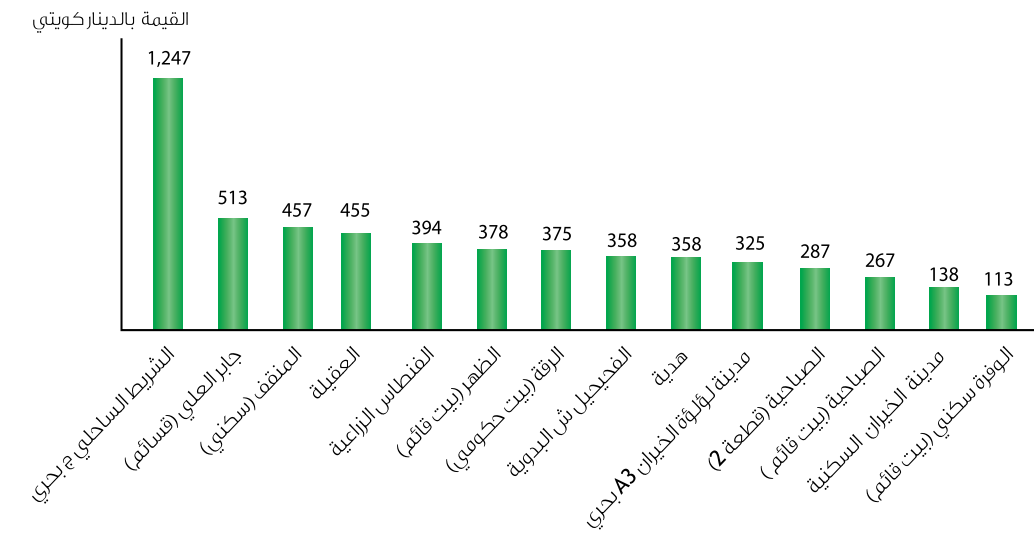


أسعار الأراضي السكنية في منطقة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثاني 2012
					إلى	من	إلى	من	
المنطقة الزراعية	210 %	1000	داخلي		320,000	350,000	320	350	335.0
	210 %	1000	رئيسي		445,000	460,000	445	460	452.5
هدية	210 %	750	داخلي		215,000	260,000	287	347	316.7
	210 %	750	رئيسي		270,000	330,000	360	440	400.0
العقيلة	210 %	400	داخلي		170,000	190,000	425	475	450.0
	210 %	400	رئيسي		200,000	220,000	500	550	525.0
	210 %	500	داخلي		190,000	220,000	380	440	410.0
	210 %	500	رئيسي		230,000	250,000	460	500	480.0
الشريط الساحلي ج على البحر	150 %	750	بحرية		920,000	950,000	1,227	1,267	1246.7
الشريط الساحلي ج على الرئيسي	150 %	750	الطريق الساحلي		650,000	680,000	867	907	886.7
الشريط الساحلي ج شوارع داخلية	150 %	750	داخلي		450,000	500,000	600	667	633.3
مدينة الخيران السكنية	210 %	400			45,000	65,000	113	163	137.5
صباح الاحمد البحرية مرحلة A1 (على البحر)	210 %	1200	بحرية		230,000	250,000	192	208	200.0
صباح الاحمد البحرية مرحلة A2 (على البحر)	210 %	1200	بحرية		240,000	260,000	200	217	208.3
مدينة لؤلؤة الخيران مرحلة A3 (على البحر)	210 %	640	بحرية		192,000	224,000	300	350	325.0

بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 412 دينار كويتي مقارنة بـ 403 دينار كويتي في الربع الأول لعام 2012 حيث إرتفعت الأسعار في مناطق المحافظة بنسب تراوحت ما بين 2 % إلى 14.7 %.

متوسط سعر المتر المربع لعقار السكن الخاص في محافظة الأحمدية خلال الربع الثاني من عام 2012

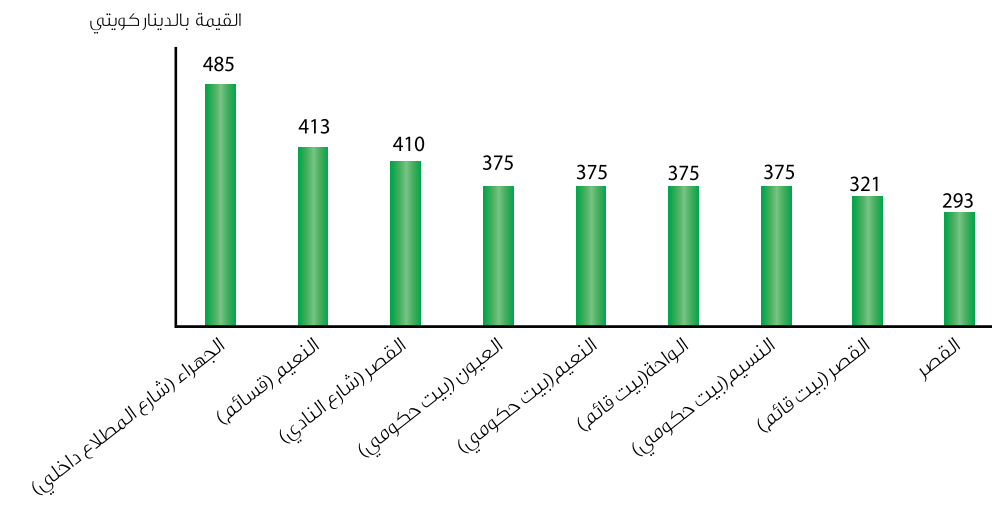


أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
293.3	307	280	230,000	210,000		داخلي	750	% 210	القصر
410.0	420	400	420,000	400,000	شارع النادي	داخلي	1000	% 210	القصر شارع النادي
320.8	333	308	200,000	185,000		داخلي	600	% 210	القصر (بيت قائم)
485.0	500	470	250,000	235,000		داخلي	400	% 210	الجهراء شارع المطلاع
375.0	425	325	170,000	130,000		رئيسي	400	% 210	العيون (بيت حكومي)
412.5	450	375	180,000	150,000		داخلي	400	% 210	النعيم (قسائم)
375.0	425	325	170,000	130,000		رئيسي	400	% 210	النعيم (بيت حكومي)
375.0	400	350	120,000	105,000		داخلي	300	حتى 800م2	الواحة (بيت قائم)
375.0	425	325	170,000	130,000		رئيسي	400	% 210	النسيم (بيت حكومي)

وسجلت محافظة الجهراء إستقراراً في الأسعار في مناطق (الجهراء - العيون - النعيم - الواحة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 342 دينار كويتي مقارنة 339 دينار كويتي بالربع الأول من عام 2012.

متوسط سعر المتر المربع لعقار السكن الخاص في محافظة الجهراء خلال الربع الثاني من عام 2012



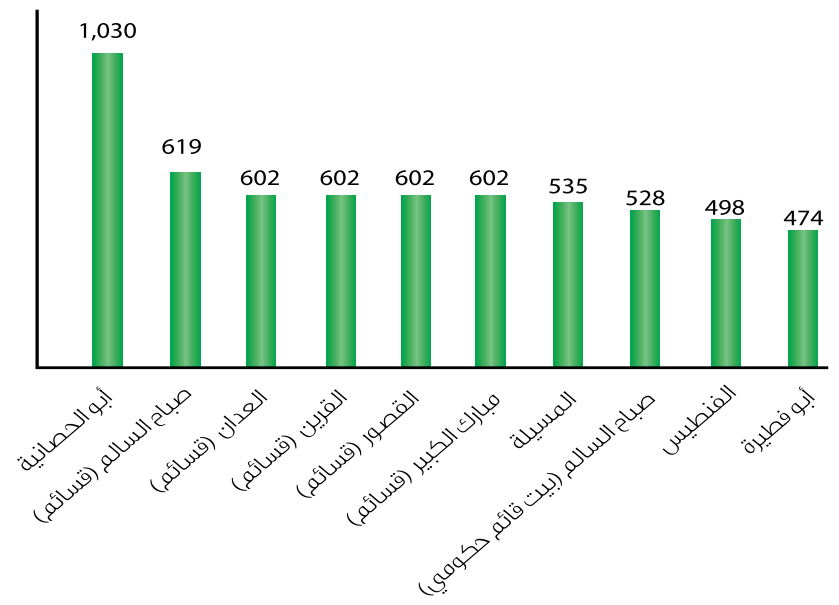
أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
725.0	800	650	562,500	487,500		داخلية	750	% 150	أبو الحصانية
915.0	950	880	712,500	660,000		الفحيحل	750	% 150	
1450.0	1,500	1,400	1,125,000	1,050,000		بحرية	750	% 150	
1,083	977	800,000	732,500	637,500					المتوسط العام بالمنطقة
512.5	538	488	215,000	195,000		داخلي	400	% 210	المسيلة
587.5	600	575	240,000	230,000		رئيسي	400	% 210	
500.0	510	490	255,000	245,000		داخلي	500	% 210	
540.0	550	530	275,000	265,000		رئيسي	500	% 210	
535	549	521	246,250	233,750					المتوسط العام بالمنطقة
425.0	438	413	175,000	165,000		داخلي	400	% 210	أبو فطيرة السكنية
512.5	525	500	210,000	200,000		رئيسي	400	% 210	
470.0	470	430	235,000	215,000		داخلي	500	% 210	
490.0	500	480	250,000	240,000		رئيسي	500	% 210	
474.4	483	456	217,500	205,000					المتوسط العام بالمنطقة

وسجلت محافظة مبارك الكبير إرتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 609 دينار كويتي مقارنة بـ 573 دينار كويتي للمتر المربع للربع الأول 2012 بنسبة إرتفاع 6.3%.

متوسط سعر المتر المربع لعقار السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير خلال الربع الثاني من عام 2012

القيمة بالدينار كويتي



أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 1,329 دينار كويتي مقارنة بـ 1,260 دينار كويتي للربع الأول من عام 2012 حيث شهدت المناطق (حولي – السالمية – الشعب – الجابرية) ارتفاعاً ملموساً يتراوح من 4.6 % إلى 8.1 %.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012
				إلى	من	إلى	من	
حولي	% 250	750	المثنى	980,000	925,000	1,233	1,307	1270.0
	% 250	750	قتيبة	980,000	925,000	1,233	1,307	1270.0
	% 250	750	الحسن	930,000	880,000	1,173	1,240	1206.7
	% 250	750	احمد بن البصري	930,000	880,000	1,173	1,240	1206.7
	% 250	750	طولون اليرموك	930,000	880,000	1,173	1,240	1206.7
	% 250	750	موسى بن نصير	930,000	880,000	1,173	1,240	1206.7
المتوسط العام بالمنطقة								
السالمية	% 250	1,000	الخليج العربي	2,300,000	2,000,000	2,000	2,300	2150.0
	% 250	750	بغداد (التحرير) عبدالكريم	1,050,000	980,000	1,307	1,400	1353.3
	% 250	750	الخطابي	1,050,000	980,000	1,307	1,400	1353.3
	% 250	750	قطر عبدالله بن مسعود	1,100,000	980,000	1,307	1,467	1386.7
	% 250	750	يوسف بن حمود	950,000	900,000	1,200	1,267	1233.3
	% 250	750	حمد المبارك	1,050,000	950,000	1,267	1,400	1333.3
المتوسط العام بالمنطقة								
الشعب	% 250	1,000	الخليج العربي	2,350,000	2,200,000	2,200	2,350	2275.0
	% 250	1,000	الاستقلال	1,550,000	1,520,000	1,520	1,550	1535.0
المتوسط العام بالمنطقة								
الجابرية	% 250	1,000	الدائري الرابع	1,400,000	1,300,000	1,300	1,400	1350.0
	% 250	1,000	المغرب	1,200,000	1,150,000	1,150	1,200	1175.0
	% 250	1,000	الشناكل	1,200,000	1,150,000	1,150	1,200	1175.0
المتوسط العام بالمنطقة								
1,202 1,236 1,169 1,192,857 1,128,571								

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

تباينت حركة أسعار الأراضي الاستثمارية بين المحافظات والمناطق المختلفة حيث سجلت ارتفاعاً ملحوظاً بالنسبة لمتوسط سعر المتر على مستوى دولة الكويت ليصل إلى 3.3 % بينما سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة ارتفاعاً طفيفاً مسجلة متوسط سعر قيمته 2,109 دينار كويتي للمتر المربع، مقارنة بـ 2,095 دينار كويتي في الربع الأول 2012.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012
					إلى	من	إلى	من	
بنيد القار	% 250	1,000		الخليج العربي	2,400,000	2,200,000	2,200	2,400	2300.0
	% 250	1,000		الاستقلال	1,500,000	1,450,000	1,450	1,500	1475.0
	% 250	500	داخلي		650,000	620,000	620	1,300	1270.0
	% 250	500	رئيسي		720,000	650,000	650	1,440	1370.0
المتوسط العام بالمنطقة									
المقوع الشرقي	% 240	250	داخلي		400,000	350,000	350	1,600	1500.0
	% 400	500	داخلي		1,100,000	950,000	950	2,200	2050.0
المتوسط العام بالمنطقة									
دسمان	% 400	1,000		الخليج العربي	3,200,000	3,050,000	3,050	3,200	3125.0
	% 400	1,000	داخلي		2,000,000	1,900,000	1,900	2,000	1950.0
	% 400	750		عبدالله الاحمد	2,000,000	1,850,000	1,850	2,667	2566.7
المتوسط العام بالمنطقة									
2,547 2,622 2,472 2,400,000 2,266,667									

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً نسبته 4.8 % لمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني لعام 2012 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 985 ديناراً كويتياً للمتر المربع مقارنة بـ 940 ديناراً كويتياً للربع الأول لعام 2012.

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً نسبته 2.9 % للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر 1,002 دينار كويتي مقارنة بـ 974 دينار كويتي للربع الأول من عام 2012، حيث شهدت مناطق (الفروانية – خيطان – جليب الشيوخ – الرقعي) ارتفاعاً ما بين 2 إلى 4 %.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	
					إلى	من	إلى	من
الفتناس	250 %	500	رئيسي		400,000	450,000	800	900
	250 %	750	الفحاحيل		570,000	600,000	760	800
	250 %	1,000	الطريق الساحلي		650,000	670,000	867	893
المتوسط العام بالمنطقة								
أبو حليفة	250 %	500	رئيسي		400,000	450,000	800	900
	250 %	750	اخلي		570,000	600,000	760	800
	المتوسط العام بالمنطقة							
المنقف	250 %	500	رئيسي		400,000	430,000	800	860
	250 %	750	اخلي		600,000	650,000	800	867
	المتوسط العام بالمنطقة							
المهيوطة	250 %	500	رئيسي		375,000	425,000	750	850
	250 %	750	داخلي		550,000	600,000	733	800
	المتوسط العام بالمنطقة							
الفحاحيل	250 %	500	داخلي		425,000	450,000	850	900
	250 %	750	رئيسي		440,000	500,000	880	1,000
	250 %	1,000	مكة		625,000	670,000	833	893
	250 %	750	البدوية		700,000	735,000	933	980
المتوسط العام بالمنطقة								
935 968 902 690,833 645,000								

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		
					إلى	من	إلى	من	
الفروانية	250 %	1,000		المطار	1,050,000	1,100,000	1,050	1,100	
	250 %	1,000		الدائري السادس	1,000,000	1,050,000	1,000	1,050	
	250 %	1,000	رئيسي		950,000	1,000,000	950	1,000	
المتوسط العام بالمنطقة	250 %	1,000	داخلي		800,000	850,000	800	850	
	المتوسط العام بالمنطقة								
	974.4 1,000.0 948.9 875,000.0 830,000.0								
خيطان	250 %	750		المطار	850,000	870,000	1,133	1,160	
	250 %	750	رئيسي		800,000	850,000	1,067	1,133	
	250 %	750	داخلي		680,000	720,000	907	960	
المتوسط العام بالمنطقة									
1,018 1,043 993 704,000 670,000									
جليب الشيوخ	250 %	750		الدائري السادس	800,000	830,000	1,067	1,107	
	250 %	750		شارع المخفر	825,000	875,000	1,100	1,167	
	المتوسط العام بالمنطقة								
1,017 1,047 987 712,143 672,143									
الرقعي	250 %	750		الدائري الرابع	800,000	850,000	1,067	1,133	
	250 %	750		الدائري الخامس	770,000	830,000	1,027	1,107	
	المتوسط العام بالمنطقة								
997 1,027 968 811,667 765,000									

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العائد المدرة منه والتي تراوحت ما بين 6.75 % إلى 8.25 % حيث مازالت العقارات الاستثمارية تتصف بالتنافسية والإستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العائد على الودائع في البنوك، أو العوائد غير المستقرة في سوق الكويت للأوراق المالية.

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	نسبة العائد السنوي للعقارات الإستثمارية للربع الثاني 2012		
						من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	% 250	1,000		الخليج العربي	6.50	7.00	6.75
	بنيد القار	% 250	1,000		الاستقلال	6.50	7.00	6.75
	المقوع الشرقي	% 240	250	داخلي		6.50	7.00	6.75
	المقوع الشرقي	% 400	500	رئيسي		6.50	7.00	6.75
	دسمان	% 400	1,000		الخليج العربي	6.50	7.00	6.75
	دسمان	% 400	1,000	داخلي		6.70	7.00	6.75
حولي	حولي	% 250	750		المثنى	7.00	7.50	7.25
	حولي	% 250	750		قتيبة	7.00	7.50	7.25
	حولي	% 250	1,000		الحسن البصري	7.00	7.50	7.25
	السالمية	% 250	1,000		الخليج العربي	7.00	7.50	7.25
	السالمية	% 250	1,000		بغداد	7.00	7.50	7.25
	السالمية	% 250	1,000		عبدالكريم الخطابي	7.00	7.50	7.25
	الشعب	% 250	1,000		الخليج العربي	7.00	7.50	7.25
	الشعب	% 250	1,000		الاستقلال	7.00	7.50	7.25
	الفروانية	% 250	1,000		المطار	7.50	8.50	8.00
	الفروانية	% 250	1,000	رئيسي	المطار	7.50	8.50	8.00
الأمدي	الأمدي	% 250	750		الداخلي الرابع	7.50	8.50	8.00
	الأمدي	% 250	750		الداخلي الخامس	7.50	8.50	8.00
	الأمدي	% 250	1,000		الداخلي الخامس	7.50	8.50	8.00
	الأمدي	% 250	500	داخلي		8.00	8.50	8.25
	الأمدي	% 250	500	داخلي		8.00	8.50	8.25
الجهراء	الجهراء	% 250	500	داخلي		8.00	8.50	8.25
	الجهراء	% 250	500	داخلي		8.00	8.50	8.25
	الجهراء	% 250	750	داخلي		8.00	8.50	8.25
مبارك الكبير	صباح السالم	% 250	750	داخلي		8.00	8.50	8.25
	صباح السالم	% 250	750	رئيسي		8.00	8.50	8.25
	صباح السالم	% 250	1,000	داخلي		8.00	8.50	8.25
	صباح السالم	% 250	1,000	داخلي		8.00	8.50	8.25

بينما شهدت محافظة الجهراء إرتفاعاً مماثلاً نسبته 4.3 % للمتوسط مقارنة بالربع الأول لعام 2012 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 872 دينار كويتي مقارنة بـ 909 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض في الربع الثاني من 2012

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	%250
	إلى	من	إلى	من					
810.00	850.0	770.0	850,000	770,000		داخلي	1,000	%250	
875.00	900.0	850.0	900,000	850,000		رئيسي	1,000	%250	
1031.25	062.5,	1,000.0	850,000	800,000	الخزامي		800	%250	الجهراء
870.00	890.0	850.0	445,000	425,000		داخلي	500	%250	
960.00	1,000.0	920.0	500,000	460,000		رئيسي	500	%250	
909	941	878	709,000	661,000					المتوسط العام بالمنطقة

أما محافظة مبارك الكبير فقد سجلت إرتفاعاً في الأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 843 دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2012 بنسبة إرتفاع قدرها 5 % عن متوسط سعر المتر المربع في الربع الأول من عام 2012 والبالغ 803 دينار كويتي.

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
840.0	880	800	660,000	600,000	داخلي	750	% 250	
990.0	1,067	913	800,000	685,000	رئيسي	750	% 250	
750.0	800	700	800,000	700,000	داخلي	1000	% 250	مبارك الكبير
825.0	850	800	850,000	800,000	رئيسي	1000	% 250	
975.0	1,000	950	1,000,000	950,000	الفحاحيل	1000	% 250	
843	883	804	743,333	677,500				المتوسط العام بالمنطقة

بينما شهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً ملحوظاً لمتوسط سعر المتر قدره 3.07 % حيث يتراوح سعر المتر المربع ما بين 1,200 دينار كويتي إلى 3,650 دينار كويتي خلال الربع الثاني لعام 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثاني 2012
				من	إلى	من	إلى	
الفروانية شارع مناور	180 %	مناور	750	2,625,000	2,850,000	3,500	3,800	3,650
الفروانية شارع المطافي	180 %	المطافي	800	2,280,000	2,360,000	2,850	2,950	2,900
خيطان جليب	180 %		1,000	2,500,000	2,700,000	2,500	2,700	2,600
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	1,000,000	1,200,000	1,000	1,200	1,100
الضجيج (5000م) على السداس	210 %	السادس	5,000	5,750,000	6,250,000	1,150	1,250	1,200
الضجيج (5000م) داخلية		داخلي	5,000	4,250,000	4,750,000	850	950	900
ضجيج جنوب خيطان	250 %	داخلي	5,000	1,500,000	2,500,000	300	500	400

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

ارتفعت أسعار تداولات العقارات التجارية على مستوى محافظات الكويت بنسبة 2.1 % بينما استقرت أسعار العقارات في محافظة العاصمة لتصل إلى متوسط قيمته 5,095 دينار كويتي للمتر في الربع الثاني لعام 2012 مقارنة بمتوسط قيمته 5,083 دينار كويتي في الربع الأول لعام 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثاني 2012
				من	إلى	من	إلى	
القبلة	300 %	المباركية	500	1,350,000	2,000,000	2,700	4,000	3,350
شرق	520 %	أحمد الجابر	500	3,000,000	3,100,000	6,000	6,200	6,100
المدينة	620 %	مبارك الكبير(البلوكات)	500	2,750,000	2,875,000	5,500	5,750	5,625
	620 %	مبارك الكبير(البورصة)	500	2,750,000	3,000,000	5,500	6,000	5,750
القبلة	620 %	فهد السالم	500	2,825,000	3,000,000	5,650	6,000	5,825
الشرق	520 %	جابر المبارك	500	1,650,000	1,750,000	3,300	3,500	3,400

بينما ارتفعت الأسعار في مناطق محافظة حولي لتصل إلى متوسط سعر 2,907 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثاني لعام 2012 بنسبة ارتفاع بلغت 7.5 % في المتوسط مقارنة بالربع الأول من عام 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثاني 2012
				من	إلى	من	إلى	
حولي	180 %	تونس	1,000	3,200,000	3,500,000	3,200	3,500	3,350
	180 %	بيروت	1,000	3,150,000	3,350,000	3,150	3,350	3,250
السالمية	180 %	سالم المبارك	800	2,400,000	3,000,000	3,000	3,750	3,375
	180 %	البحرين	500	1,125,000	1,250,000	2,250	2,500	2,375

معدلات العائد السنوي على العقارات التجارية

ما زالت نسب عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسبة العوائد على العقارات الاستثمارية نتيجة لانخفاض نسب الإشغال والمرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة فقد تراوح متوسط العائد ما بين 6.5 % إلى 6.75 %، ووصل العائد السنوي إلى 7.25 % في محافظة حولي وإلى 8.25 % في كل من محافظتي الفروانية والأحمدي.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة العائد السنوي للعقارات التجارية للربع الثاني 2012		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300 %	المباركية	6.50 %	7.00 %	6.50 %
	شرق	520 %	احمد الجابر	6.75 %	7.00 %	6.50 %
	شرق	520 %	خالد بن الوليد	6.75 %	7.00 %	6.50 %
	المدينة	620 %	الصور	6.75 %	7.00 %	6.50 %
	المدينة	300 %	الصور	6.75 %	7.00 %	6.50 %
	المدينة	620 %	مبارك الكبير (البلوكات)	6.75 %	7.00 %	6.50 %
حولي	حولي	180 %	تونس	7.25 %	7.50 %	7.00 %
	حولي	180 %	بيروت	7.25 %	7.50 %	7.00 %
	السالمية	180 %	حمد المبارك	7.25 %	7.50 %	7.00 %
	السالمية	180 %	سالم المبارك	7.25 %	7.50 %	7.00 %
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180 %	مناور	7.38 %	7.50 %	7.25 %
	الفروانية شارع المطافي	180 %	المطافي	7.60 %	7.70 %	7.50 %
	خيطان	180 %		7.60 %	7.70 %	7.50 %
	خيطان (الإداري والتجاري)	300 %	الإداري والتجاري	7.85 %	8.00 %	7.70 %
الجهراء	العارضية مخازن	أرضي 80 % ميزانين 50 %	داخلي	8.25 %	8.50 %	8.00 %
	الجهراء	180 %	مرزوق المتعب	7.88 %	8.25 %	7.50 %
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300 %	الإداري والتجاري	7.88 %	8.25 %	7.50 %
الأحمدي	المنقف	300 %	العزيزية	8.13 %	8.25 %	8.00 %
	المنقف (الإداري والتجاري)	180 %	رئيسي	8.25 %	8.50 %	8.00 %
	الفحاحيل	180 %	الدبوس	7.38 %	7.50 %	7.25 %

بينما استقرت الأسعار في مناطق محافظة الجهراء عند متوسط سعر قدره 1,720 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثاني لعام 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012
				من	إلى	
الجهراء	180 %	مرزوق المتعب	1,000	2,000,000	2,400,000	2,200
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300 %	الإداري والتجاري	875	1,750,000	2,012,500	2,150
الجهراء	50 %	قطعة 141	1,000	393,750	450,000	1,875

وقد سجلت محافظة الأحمدية كذلك ارتفاعاً طفيفاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة ما قيمته 2,467 دينار كويتي خلال الربع الثاني مقارنة بـ 2,444 دينار كويتي في الربع الأول من عام 2012 وحسب تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" بالمحافظة فإن منطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري (داخلي، رئيسي) قد إرتفعت بنسب تراوحت ما بين 7.6 % و 8.3 % مقارنة بالربع الأول 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012
				من	إلى	
المنقف	300 %	العزيزية	750	750,000	900,000	1,100
المنقف (المركز الإداري والتجاري)	180 %	رئيسي	1000	3,100,000	3,300,000	3,200
الفحاحيل	180 %	داخلي	1000	2,850,000	3,000,000	2,925
	180 %	الدبوس	750	2,250,000	2,437,500	3,125
	180 %	داخلي	750	1,762,500	1,875,000	2,425
	180 %	الطريق الساحلي	750	2,850,000	3,000,000	3,900

بينما شهدت محافظة الفروانية إرتفاعاً ملحوظاً بالأسعار وصلت نسبته إلى 7.5 % نظراً لصدور حكم الإستئناف بعدم تجديد التراخيص التجارية بمنطقة أبو فطيرة الحرفية ونزوح المستثمرين نحو منطقة العارضية الحرفية التي ارتفع فيها متوسط سعر المتر المربع بنسبة 11.7%، بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعاً طفيفاً مسجلة ارتفاعاً قدره 2% للمتوسط بمناطق الري، و قد سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة ما قيمته 1,197 دينار كويتي مقارنة بـ 1,097 دينار كويتي في الربع الأول لعام 2012.

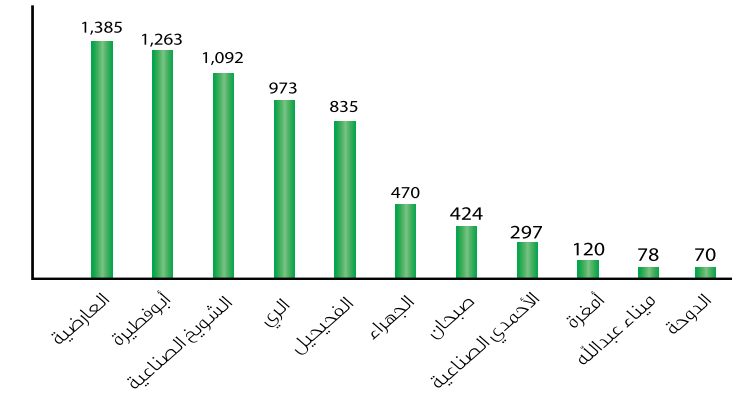
أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012
					من	إلى	
الري	معارض + صناعي	170 %	1,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	900,000	1,200,000	1,065
		170 %	1,000	شارع الغزالي	950,000	1,100,000	1,025
		170 %	2,000	محمد القاسم	1,900,000	2,000,000	975
المتوسط العام بالمنطقة							973
العارضية الحرفية	حرفي	130 %	250	مقابل مخازن العارضية	350,000	400,000	1,500
		130 %	250		360,000	410,000	1,540
المتوسط العام بالمنطقة							1,385

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:
شهدت القسائم الصناعية في محافظة العاصمة إرتفاعاً في الأسعار في معظم القسائم الصناعية بنسبة قدرها 3.1 % حيث بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1,092 دينار كويتي خلال الربع الثاني لعام 2012 مقارنة بـ 1,059 دينار كويتي في الربع الأول 2012.

متوسط سعر المتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في مناطق الكويت خلال الربع الثاني من عام 2012

القيمة بالدينار كويتي



أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	
						من	إلى		
معارض + الشويخ الصناعية	ارض + صناعي	170 %	1,000	داخلي	شارع كندادري	1,450,000	1,500,000	1,475	
		170 %	1,000		شارع شهرزاد	1,080,000	1,200,000	1,140	
		170 %	1,000		شارع الزينة	1,150,000	1,300,000	1,225	
		170 %	500		شارع الزينة	650,000	750,000	1,400	
		170 %	500		شارع الكهرياء	600,000	650,000	1,250	
		170 %	1,000			480,000	650,000	565	
		170 %	5,000		شارع البيبسي	4,000,000	4,500,000	850	
		170 %	1,000		الدائري الرابع	1,450,000	1,550,000	1,500	
		170 %	22,500		داخلي	10,100,000	1,700,000	484	
		170 %	1,000			900,000	1,200,000	1,050	
170 %	1,000			950,000	1,200,000	1,075			
المتوسط العام بالمنطقة							2,073,636	2,381,818	1,092

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	من	إلى					
108	1,100,000	1,050,000	داخلي	10,000		كبار	أمغرة
140	1,500,000	1,300,000	رئيسي	10,000		المقاولين	
120	582,222	535,000					المتوسط العام بالمنطقة
260	145,000	115,000	داخلي	500		الحرفية	الجهراء
370	210,000	160,000	رئيسي	500			
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

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	من	إلى					
1,575	1,750,000	1,400,000		رئيسي	1,000	معارض	أبوظفيرة الحرفية
1,300	1,400,000	1,200,000		داخلي	1,000	معارض	أبوظفيرة الحرفية
1,263	1,093,750	887,500			750		المتوسط العام بالمنطقة
475.0	500,000	450,000		رئيسي	1,000		
600.0	620,000	580,000		البيبيسي	1,000	صناعي	صبحان
440.0	2,300,000	2,100,000		البيبيسي	5,000		
424	1,235,000	1,078,333					المتوسط العام بالمنطقة

نظراً لحكم الاستئناف القاضي بعدم تجديد الرخص التجارية للأنشطة المخالفة لتخصيص المنطقة (أنشطة حرفية فقط) يرجى عدم ذكر البيانات في التقرير لحين إتضاح الرؤيا

وشهدت كذلك محافظة الأحمدية ارتفاعاً طفيفاً في الأسعار نسبته 1 % نتيجة إرتفاع الأسعار في منطقة الفحيحيل وخصوصاً في الشارع الرئيسي الذي يتواجد فيه مبنى مركز سلطان، ولم تشهد مناطق شرق الأحمدية الصناعية والمخازن والمعارض الصناعية تغيراً في الأسعار.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثاني 2012	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	من	إلى						
43.5	4,600,000	4,100,000	خلف البنزين		100,000			ميناء عبدالله
100.0	1,150,000	900,000	متنوعة		10,000		صناعي	الشعبية (الغربية)
100	1,100,000	900,000	داخل الميناء	داخلي	10,000			ميناء عبدالله
78	2,432,857	2,101,429						المتوسط العام بالمنطقة
1,300	1,400,000	1,200,000	شارع مركز سلطان		1,000	% 170		
725	750,000	700,000	مقابل المصافي		1,000	% 170	معارض + صناعي	الفحيحيل
480	580,000	380,000	شوارع داخلية		1,000	% 170		
835	910,000	760,000						المتوسط العام بالمنطقة
406.67	3,300,000	2,800,000	مصطفى كرم		7,500	% 170	معارض + صناعي	شرق الأحمدية الصناعية
275	1,500,000	1,250,000		رئيسي	5,000	% 170		
297	1,600,000	1,325,000						المتوسط العام بالمنطقة



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت أسعار المتر المربع للجواخير والإسطبلات في منطقة كبد و الوفرة بينما ارتفعت أسعار المتر المربع في مزارع الأحمدية والجهرات ارتفاعاً طفيفاً تراوح ما بين 2% و 5% على التوالي .

أسعار المزارع والجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري للقسيمة (د.ك)		سعر المتر المربع من الارض (د.ك)		*م/س الربع الثاني 2012
				من	إلى	من	إلى	
الأحمدية	جواخير كبد	2,500	داخلي	55,000	65,000	22.00	26.00	60,000
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	65,000	75,000	26.00	30.00	70,000
	إسطبلات الفروسية (الأحمدية)	500	داخلي	25,000	28,000	50.00	56.00	26,500
	جواخير الوفرة	400	المضمار / الغولف	25,000	30,000	62.50	75.00	27,500
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	28,000	33,000	11.20	13.20	30,500

*م/س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي

سادساً: أسعار الشاليهات:

على الرغم من ارتباط أسعار الشاليهات بموسم الصيف وارتفاعها خلاله إلا أن حركة أسعار الشاليهات قد استقرت خلال هذا الربع حيث شهدت أسعار الشاليهات في محافظات الأحمدية والعاصمة والجهرات استقراراً بالأسعار مقارنة بالربع الأول من 2012.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (أرض) (د.ك)		سعر المتر الطولي للواجة البحرية (د.ك)		م/س متر الواجة البحرية من الارض خلال الربع الثاني 2012
			من	إلى	من	إلى	
الأحمدية	ميناء عبدالله	15	165,000	195,000	11,000	13,000	12,000
	الضباية	15	180,000	210,000	12,000	14,000	13,000
	الجليعة	15	255,000	300,000	17,000	20,000	18,500
	بنيدر	15	345,000	410,000	23,000	27,333	25,167
	الزور	15	195,000	230,000	13,000	15,333	14,167
	الخيران (غير الخور)	15	195,000	228,000	13,000	15,200	14,100
	النويصيب	15	187,001	215,000	12,467	14,333	13,400

*م/س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



الربع الثاني من عام 2012 – الكويت

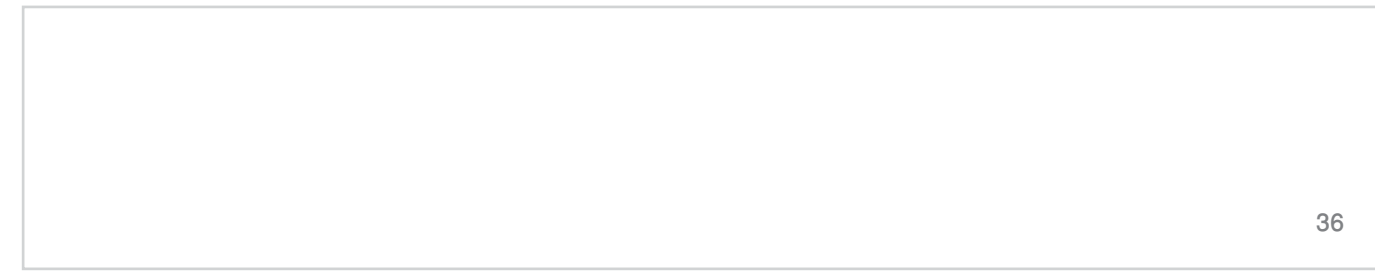
سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

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 150 إلى 230 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و 180 – 300 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و 200 – 380 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 260 إلى 520 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 8 إلى 35 ديناراً كويتياً للمتر المربع و يصل إلى 35 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5 إلى 8.5 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 7.5 ديناراً كويتياً لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين و رواد العقار، أما المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لإستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، وقد وصل سعر المتر المربع التجاري لهذه المكاتب ليقرب من 8 للمتر.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت استقراراً وقد تراوح 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) استقراراً في الأسعار.





الربع الثاني من عام 2012 – الكويت

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في محافظات الكويت "الربع الثاني 2012" (د.ك)

مؤشر الاسعار	المكاتب	الميزانيين	الارضى	السرداب	المناطق
	متوسط متر التاجير المربع	متوسط متر التاجير المربع	متوسط متر التاجير المربع	متوسط متر التاجير المربع	
السرداب بالكامل. الأرضي المحل 100 م. الميزانيين بالكامل المجمعات التجارية الابراج الادارية والتجارية	8.5 - 6	18 - 12	35 - 20	18 - 12	السالمية
	7.5 - 6	16 - 10	30 - 18	15 - 8.5	حولي
	7.5 - 6	15 - 10	35 - 25	15 - 10	الفروانية
	7.5 - 6	14 - 8	25 - 18	-14 8	خيطان
	8.5 - 7	15 - 8	24 - 20	15 - 8	المنقف-العزيرية
	7.5 - 6.5	14 - 10	32 - 20	14 - 10	الفحاحيل
		6 - 5	10 - 8	* 2.5	الضجيج (الفروانية)
	7.5 - 5	14 - 10	35 - 18	14 - 12	المدينة/الكويت
	7.5 - 5	10 - 8	18 - 14	7 - 5	المدينة/الكويت

* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالاضافة الى نوع النشاط المزاول.

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية في محافظات الكويت "الربع الثاني 2012" (د.ك)

ملاحظات	الميزانيين	الارضى	السرداب	المناطق
	متوسط متر التاجير المربع(مكاتب)	متوسط متر التاجير المربع(معارض)	متوسط متر التاجير المربع(مخازن)	
مساحة الوحدة 40م	7 - 3.5	30 - 10	4 - 3.5	الشويخ الصناعية
* هذه الدراسة لا تشمل القيم الاجارية في الافينيو ممول	6.5 - 3.5	20 _ 12	4 - 3	الري
* عند تخصيص مخازن للدور الارضى يتراوح س/م 2م من 4 - 5 دك	3 - 2.5	6 - 4	3.5 - 2.5	صيحان
* س/م 2م التاجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.	5 - 3	6.5 - 6	3.5 - 3	العراضية مخازن
	4.5 - 3.5	14 - 8	4 - 2.5	شرفي الاحمدي
	5 - 3.5	16 - 10	4 - 3	الفحاحيل الصناعية



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الإستثمارية في محافظات الكويت "الربع الثاني 2012" (د.ك)

محافظة حولي	غرفة وصالة (44-40)م	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
السالمية	170-190	240-250	250-300	300-350	420-500
حولي	165-180	230-240	240-280	280-300	400-450
الجابرية	180-190	240-250	250-300	300-350	440-480
الشعب	200-210	260-280	300-320	320-360	480-520
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	230-250	280-300	340-360	360-400	450-520
المقوع الشرقي	230-251	280-300	340-360	360-400	450-520
دسمان	230-252	280-300	340-360	360-400	450-520
بنيد القار	230-253	300-320	350-380	360-400	450-520
200-220	280-300	350-380	340-380	340-380	450-520
محافظة الفروانية	غرفة وصالة (44-40)م	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
خيطان	170-185	220-240	240-260	260-280	280-350
الفروانية	170-190	220-240	250-280	270-300	300-340
جليب الشيوخ	170-190	220-240	250-280	270-300	300-340
الرقعي	170-190	220-240	250-280	270-300	300-350
محافظة الاحمدي	غرفة وصالة (44-40)م	غرفتين وصالة وحمام (60) م	غرفتين وصالة وحمامين (70-74) م	غرفتين وحمامين (80-85) م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100-110) م
الفتاس	160-170	180-200	200-220	220-240	260-300
المهبولة	150-170	180-200	200-220	220-240	260-300
ابو حليفة	150-170	180-200	200-220	220-240	260-300
المنقف	150-170	180-200	200-220	220-240	280-300
الفحاحيل	165-180	180-200	210-230	220-240	285-320
محافظة مبارك الكبير	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
المسيلة	170-180	210-230	240-250	250-280	340-380
محافظة الجهراء	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
الجهراء	170-180	200-225	220-2240	240-260	280-320



م/س الربع الثاني 2012	م/س م2 لصافي مساحة الشقة		القيمة السوقية للشقة		صافي مساحة الشقة	وصف الموقع	الراي التنظيمي	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من					
947	1,000	895	95,000	85,000	95	واجهة بحرية	إستثمائي	الطناس	الاحمدي
493	514	472	37,000	34,000	72	رئيسي	إستثمائي	الطناس	
451	472	431	34,000	31,000	72	داخلي	إستثمائي	الطناس	
631	662	599	55,333	50,000	80	المتوسط العام لمنطقة الطناس			الاحمدي
947	1,000	895	95,000	85,000	95	واجهة بحرية	إستثمائي	المهيولة	
576	625	528	45,000	38,000	72	رئيسي	إستثمائي	المهيولة	
514	556	472	40,000	34,000	72	داخلي	إستثمائي	المهيولة	
679	727	632	60,000	52,333	80	المتوسط العام لمنطقة المهيولة			
961	1,026	895	97,500	85,000	95	واجهة بحرية	إستثمائي	أبو حليفة	
576	625	528	45,000	38,000	72	رئيسي	إستثمائي	أبو حليفة	
514	556	472	40,000	34,000	72	داخلي	إستثمائي	أبو حليفة	
684	736	632	60,833	52,333	80	المتوسط العام لمنطقة أبو حليفة			
961	1,026	895	97,500	85,000	95	واجهة بحرية	إستثمائي	المنقف	
576	625	528	45,000	38,000	72	رئيسي	إستثمائي	المنقف	
514	556	472	40,000	34,000	72	داخلي	إستثمائي	المنقف	
684	736	632	60,833	52,333	80	المتوسط العام لمنطقة المنقف			
597	639	556	46,000	40,000	72	رئيسي	إستثمائي	الفحيحيل	
538	556	521	40,000	37,500	72	داخلي	إستثمائي	الفحيحيل	
568	597	538	43,000	38,750	72	المتوسط العام لمنطقة الفحيحيل			
649	691	606	56,000	49,150	78	المتوسط العام لمحافظة الاحمدي			

وهنا ينبغي الإشارة إلى أن هذا التقرير يرصد الإتجاهات 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 الاستثمارية :

م/س الربع الثاني 2012	م/س م2 لصافي مساحة الشقة		القيمة السوقية للشقة		صافي مساحة الشقة	وصف الموقع	الراي التنظيمي	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من					
1,332	1,421	1,242	135,000	118,000	95	الخليج العربي	استثمائي	بنيد القار	العاصمة
1,007	1,042	972	75,000	70,000	72	رئيسي	استثمائي	بنيد القار	
858	903	813	65,000	58,500	72	داخلي	استثمائي	بنيد القار	
1,065	1,122	1,009	91,667	82,167	80	المتوسط العام لمنطقة بنيد القار			حولي
1,065	1,122	1,009	91,667	82,167	80	المتوسط العام لمحافظة العاصمة			
1,368	1,474	1,263	140,000	120,000	95	الخليج العربي	استثمائي	الشعب	
1,056	1,069	1,042	77,000	75,000	72	رئيسي	استثمائي	الشعب	
868	903	833	65,000	60,000	72	داخلي	استثمائي	الشعب	
1,032	1,079	986	95,500	86,875	80	المتوسط العام لمنطقة الشعب			
1,289	1,368	1,211	130,000	115,000	95	الخليج العربي+البلجات	استثمائي	السالمية	
742	781	703	50,000	45,000	64	رئيسي	استثمائي	السالمية	
652	703	602	45,000	38,500	64	داخلي	استثمائي	السالمية	
777	811	743	60,000	55,000	74	رئيسي	استثمائي	السالمية	
662	676	649	50,000	48,000	74	داخلي	استثمائي	السالمية	
825	868	781	67,000	60,300	74	المتوسط العام لمنطقة السالمية			
664	703	625	45,000	40,000	64	رئيسي	استثمائي	حولي	
598	625	570	40,000	36,500	64	داخلي	استثمائي	حولي	
662	676	649	50,000	48,000	74	رئيسي	استثمائي	حولي	
628	649	608	48,000	45,000	74	داخلي	استثمائي	حولي	
638	663	613	45,750	42,375	69	المتوسط العام لمنطقة حولي			
730	784	676	58,000	50,000	74	رئيسي	استثمائي	الجابرية	
689	730	649	54,000	48,000	74	داخلي	استثمائي	الجابرية	
706	755	658	62,333	54,333	74	المتوسط العام لمنطقة الجابرية			
800	841	760	67,646	60,971	74	المتوسط العام لمحافظة حولي			
646	667	625	48,000	45,000	72	رئيسي	استثمائي	الفروانية	الفروانية
569	583	556	42,000	40,000	72	داخلي	استثمائي	الفروانية	
608	625	590	45,000	42,500	72	المتوسط العام لمنطقة الفروانية			
608	625	590	45,000	42,500	72	المتوسط العام لمحافظة الفروانية			
649	694	604	50,000	43,500	72	رئيسي	استثمائي	المسيلة	مبارك الكبير
573	625	521	45,000	37,500	72	داخلي	استثمائي	المسيلة	
594	636	552	63,000	55,333	72	المتوسط العام لمنطقة المسيلة			
594	636	552	63,000	55,333	72	المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير			

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 الإستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق فلل دوبلكس إستوديوهات) 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 لأغراض السياحة والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

المبنى التجاري:

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والأرضي والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تخديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن إستغلالها 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 الإستثماري 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 = 0.2229 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.

