



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث من عام 2012 - الكويت

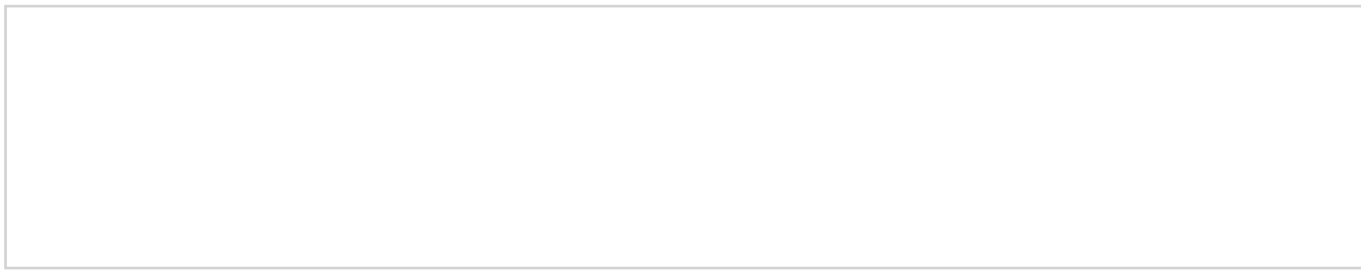
العَالَم... بَيْتُكَ



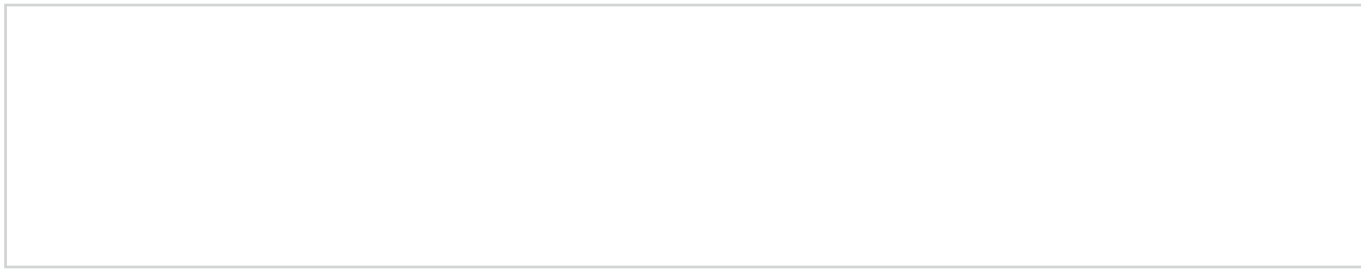
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي
الربع الثالث من عام 2012 - الكويت





الإشراف العام:
م. فهد خالد المخيزيم
مدير عام الإستراتيجية والعلاقات المؤسسية

الإعداد:
د. محمد جميل الشبشير
إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالمحسن الفرحان
وجيه زيدان
ياسر صالح بن ناجي
إدارة العقار المحلي – قسم التقييم

الإعتماد الفني:
وليد أحمد الأحمد
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 الثالث 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 والساعتين 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

ما زالت حالة الهدوء تسيطر على السوق العقاري، حيث شهدت التداولات العقارية إنخفاضاً ملحوظاً خلال الربع الثالث من عام 2012 الذي تزامن مع موسم السفر وحلول شهر رمضان المبارك وأجازة عيد الفطر، واستمر الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية خلال الربع الثالث من العام الحالي مدفوعاً بالزيادة السكنية المطردة، وزيادة حالات الإنتظار المسجلة لدى مؤسسة الرعاية السكنية وندرة العرض وتزايد معدلات الدخول وارتفاع أجور العاملين في الدولة بنسبة تصل إلى 20 % خلال العام المالي 2011/2012 لتصل إلى حوالي 4,1 مليار دينار ولتشكل 24.1 % من إجمالي الإنفاق العام في ظل السياسة الحكومية الحالية لتوسيع دائرة التشغيل، وهو ما يؤدي إلى تزايد القوة الشرائية للأفراد العاملين في القطاع الحكومي وزيادة مرتبات العاملين في الدولة وارتفاع متوسطات الدخول لتصل إلى 47,099 دولار أمريكي في عام 2011 مقارنة بـ 38,441 دولار أمريكي في عام 2009 وتأتي هذه الزيادة في بند الأجور والمرتبات لتنعكس على زيادة الإنفاق الجاري والذي ارتفع بمعدل 10.5 % خلال العام الحالي 2011 / 2012، بينما انخفض الإنفاق الرأسمالي بنسبة 2.3 % بالمقارنة بالعام الماضي وفقاً لإحصاءات صادرة عن وزارة المالية، لينخفض حجم الإنفاق الرأسمالي من 1,84 مليار دينار إلى 1,8 مليار دينار على أساس سنوي على الرغم من أن الموازنة العامة للدولة قد حققت فائض قدره 13,2 مليار دينار أي ما يعادل 29.7 % من الناتج المحلي الإجمالي.

ومن المعروف مدى أهمية الإنفاق الرأسمالي لدفع وتنشيط الحركة الإقتصادية في البلاد والتي تأثرت إلى حد بعيد بالتطورات السياسية وحل مجلس الأمة دستورياً وإلغاء إنتخابات 2012 وإعادة برلمان 2009.

وسعيًا نحو تحفيز النمو في القطاعات غير النفطية وتخفيض تكاليف التمويل ودعم القطاع المالي وضمن تنافسية الدينار، فقد أعلن بنك الكويت المركزي في أكتوبر الماضي عن تخفيض جديد لسعر الخصم بمقدار 50 نقطة أساس من 2.5 % إلى 2 % وهي المرة الأولى التي يقوم فيها بنك الكويت المركزي منذ آخر تخفيض في فبراير 2010 وذلك مع تباطؤ معدلات التضخم لتصل إلى 2.8 % على أساس سنوي في أغسطس 2012، مع دعوة محافظ بنك الكويت المركزي لتخفيض الإنفاق الحالي حيث من المتوقع أن يؤدي تخفيض سعر الخصم إلى نمو الإقراض لدى البنوك المحلية وتعزيز نمو التمويل للقطاع العقاري والقروض الشخصية والمقسطة، حيث سجل الائتمان المحلي نمواً يصل إلى 4 % على أساس سنوي مقارنة بمعدل نمو 1.8 % خلال العام الماضي. وقد انعكست تلك الأحداث والتطورات خلال الربع الثالث من العام الحالي على وتيرة التداول والسيولة في النشاط العقاري، فقد بلغت قيمة التداول خلال الربع الثالث من عام 2012 حوالي 591.8 مليون دينار مقابل نحو 538.8 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2011 ونحو 944 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2012، أي بارتفاع بلغت نسبته حوالي 10 % عن الربع الثالث من العام الماضي 2011 وانخفاض بنحو 37 % عن الربع الثاني من العام الحالي 2012. وبناء عليه، فقد انخفض معدل التداول اليومي من نحو 14.5 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2012 إلى نحو 11.8 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2012.

ويعود إنخفاض النمو في إجمالي التداولات العقارية إلى الإنخفاض في التداولات العقارية الخاصة والتي إنخفضت بنسبة إقتربت من الثلث وكذلك الإنخفاض الكبير في قيمة التداولات الإستثمارية والتي إنخفضت بنسبة تصل إلى 47 % في الربع الثالث من عام 2012 مقارنة بالربع الثاني من نفس العام.



أما مؤشرات أسعار السكن الخاص والإستثمري فقد شهدت انخفاضاً في التداول مقروناً بارتفاع طفيف في الأسعار وندرة المعروض مع زيادة إقبال المستثمرين على الإستثمار في النشاط العقاري الإستثمري لإرتفاع عوائده الإيجارية من ناحية، وتنافسيتها مع البدائل الأخرى مثل سوق الكويت للأوراق المالية والودائع الإستثمارية، فضلاً عن استقرار الإستثمار فيه وندرة المعروض منه حيث شهدت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الثالث من عام 2012 بنسبة 4.6 % لمتوسط محافظات الكويت، أيضاً شهدت أسعار السكن الإستثمري ارتفاعاً بلغت نسبته 2.8 % على مستوى محافظات الكويت بالمقارنة بالربع الثاني من عام 2012 حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي ما قيمته 1,229 دينار بالمقارنة بمتوسط قدره 1,157 دينار في الربع السابق.

كما إرتفعت مؤشرات أسعار العقارات التجارية على مستوى محافظات الكويت بمتوسط عام قدره 2.9 % حيث إستقرت العقارات التجارية في محافظة العاصمة عند متوسط سعر قدره 5,095 دينار بينما إرتفع متوسط السعر في باقي محافظات الكويت مقارنة بالربع الثاني حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة حولي 3,132 كذلك إرتفعت الأسعار في محافظة الفروانية لتصل إلى 1,749 دينار وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 1,750 دينار، وإرتفع السعر بمحافة الأحمدية ليصل إلى 858, 2 دينار لمتوسط سعر المتر المربع بإرتفاع ملموس قدره 7.7 %، 3.3 %، 1.7 %، 3.9 % على الترتيب.

إتجاهات السوق

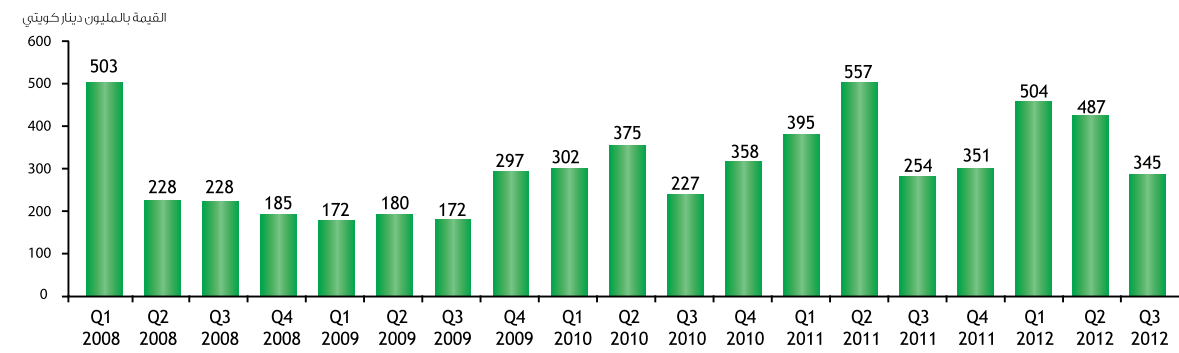
يستحوذ القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد عن 10 % من الناتج المحلي الإجمالي، وعلى مدى العقود الماضية أدى الإزدهار الإقتصادي إلى زيادة مستويات الدخول، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من الفلل، الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم مقدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن وزيادة السرعة في النمو السكاني، ويعد العقار السكني أحد أهم أنواع العقارات الذي يغذي القطاع العقاري بأكمله حيث يتصدر قطاع العقار في الإقتصاد المحلي ويمثل حوالي نصف إجمالي النشاط العقاري، ويأتي في مقدمة الإهتمامات الحكومية حيث عملت الحكومة بتوفيره للمواطنين، وقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خطاً طموحاً للمشروع ضمن الخطة الخمسية 2011 - 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة في وقت سابق، إلا أن مجلس الأمة لم يوافق على الخطة السنوية الجديدة، مما أدى إلى عدم اليقين في مدى القدرة على استكمال المشاريع المدرجة في الخطة لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الإقتصادية ووضخ 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 استشارية لمشروع سكك الحديد بتكلفة 2.49 مليون دينار والتوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا بتكلفة 2.12 مليون دينار ولمدة 27 شهراً، وطرح مشروع مستشفى الطب الطبيعي للإستثمار وفقاً للقانون رقم (7) لسنة 2008 بسعة 500 سرير وفترة استثمارية للمشروع تبلغ 25 عاماً وطرح أولى المدن العمالية الواقعة جنوب الجهراء على امتداد الدائري السادس بمساحة (1.015 مليون متر مربع) بطاقة إستيعابية تقدر بحوالي 20 ألف عامل.



إتجاهات السكن الخاص:

إرتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع الثاني – 2012 ليصل إلى ما نسبته 58 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة 591,841 مليون دينار، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 345,497 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2012، منخفضة عن الربع الثاني من عام 2012 بنسبة كبيرة بلغت 29 %، حيث إنخفض عدد صفقات السكن الخاص لتسجل 1,464 صفقة للربع الثالث من عام 2012 مقارنة بـ 2,293 صفقة في الربع الثاني من عام 2012، في حين إرتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث 2012 ليصل إلى 236 ألف دينار مقارنة بنحو 212 ألف دينار خلال الربع الثاني من عام 2012، وقد سجل شهر يوليو أعلى معدل للتداول في الربع الثالث حيث إستحوذ على ما نسبته 43.8 % بقيمة 151,412 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة في هذا الربع والبالغة 345,497 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2012 في حين جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية بنحو 108,936 مليون دينار وبحصة قدرها 31.5 % وجاء شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بين قيمة تداولات الربع الثالث بنحو 85,150 مليون دينار وبحصة قدرها 24.6 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

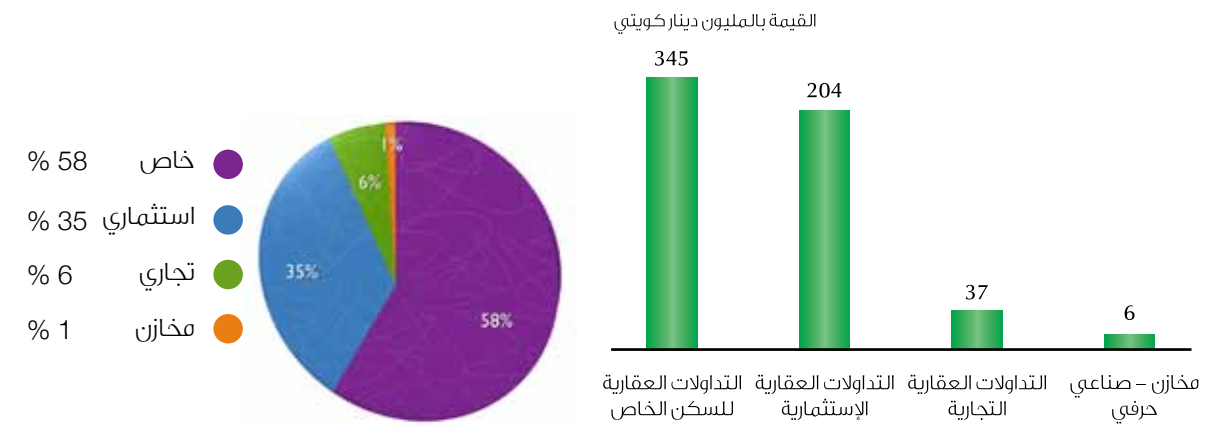
تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص الربع سنوية من عام 2008 وحتى الربع الثالث من عام 2012



إتجاهات العقارات الإستثمارية:

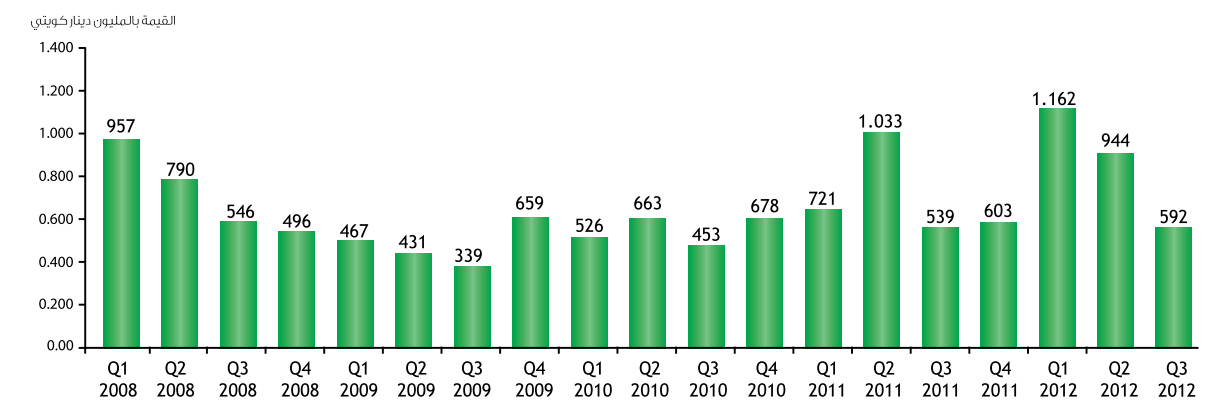
إنخفض معدل إجمالي التداولات الإستثمارية العقارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2012 متراجعا عن ما حققه في الربع الثاني من العام ليصل إلى 203,516 مليون دينار مقارنة بنحو 382,984 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2012 محققة إنخفاض في قيمة التداولات قدره 179,468 مليون دينار، وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثالث من عام 2012 مسجلا ما قيمته 91,751 مليون دينار بحصة قدرها 45 % من إجمالي قيمة التداولات الإستثمارية، وجاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية لتداولات الربع الثالث بحصة قدرها 37 % مسجلا تداولا قيمته 75,809 مليون دينار بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة للتداولات بحصة بلغت نحو 18 % مسجلا تداولا قيمته 35,955 مليون دينار، في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2012 ما قيمته نحو 587 ألف دينار مقارنة بنحو 808 ألف دينار للربع الثاني من عام 2012.

توزيع إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2012



فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري سجلت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2012 نحو 591,841 مليون دينار لتشهد إنخفاض قيمته 352,467 مليون دينار ونسبته 37 % مقارنة بإنخفاض قيمته 217,521 مليون دينار ونسبته 18.7 % في الربع الثاني من عام 2012 والبالغ قيمته 944,307 مليون دينار.

تطور إجمالي قيمة التداولات العقارية الربع سنوي من عام 2008 وحتى الربع الثالث من عام 2012

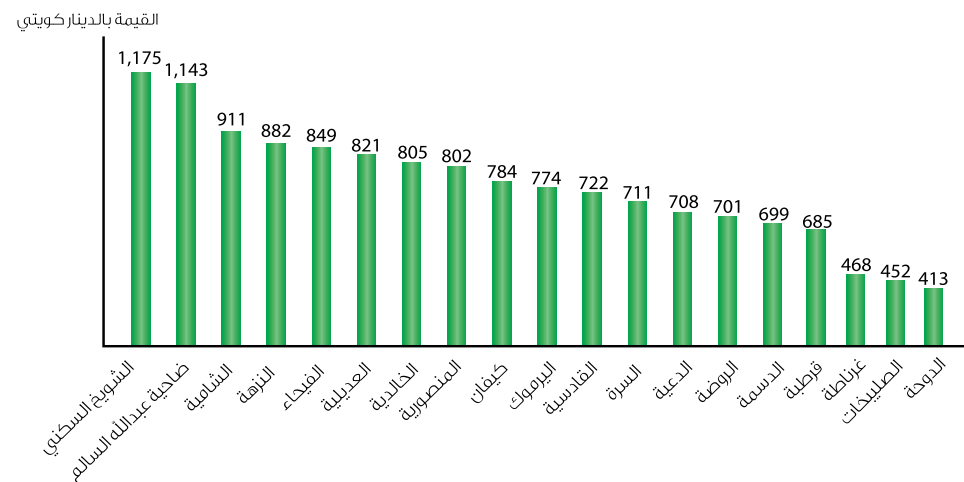


مؤشرات الأسعار: أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص

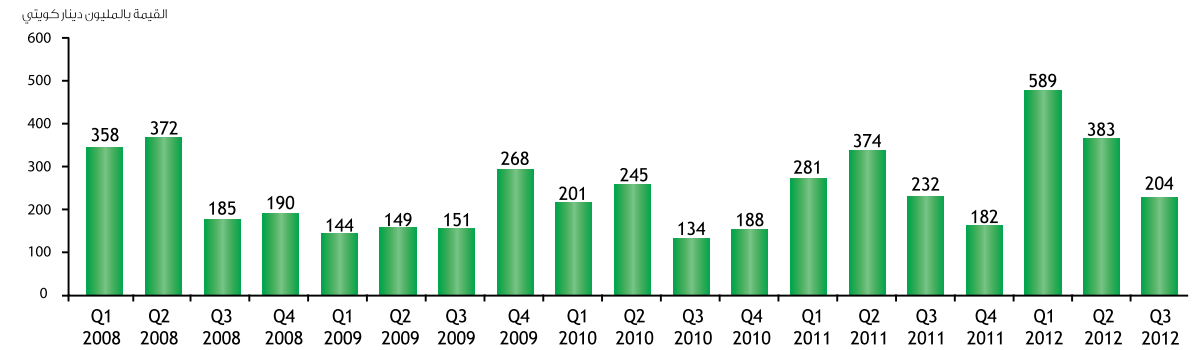
تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 96 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 7917 طلب سنوياً، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء 22 ألف وحدة سكنية من خلال تطوير 4 مدن جديدة، وذلك لتلبية الطلب المتزايد من فئة الشباب والذين يشكلون 45% من إجمالي عدد السكان، وذلك في ظل الزيادة السكانية المضطربة حيث يعد النمو السكاني من أهم العوامل المحفزة لنمو العقار السكني المحلي.

حيث سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي "بيتك" خلال الربع الثالث من عام 2012 ارتفاعاً في الأسعار على مستوى محافظات الكويت بلغت نسبته 4.8% حيث شهد المؤشر ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة ليسجل متوسط سعر المتر خلال الربع الثالث 764 دينار مقارنة بمتوسط سعر المتر 744 للربع الثاني من عام 2012، حيث شهدت مناطق محافظة العاصمة ارتفاعاً يتراوح ما بين 1% و 12.6%.

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



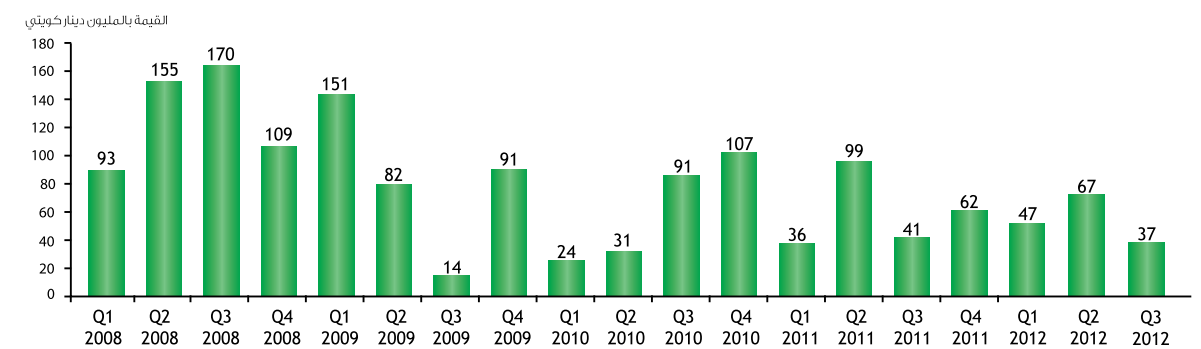
تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الاستثماري الربع سنوية من عام 2008 وحتى الربع الثالث من عام 2012



اتجاهات العقارات التجارية:

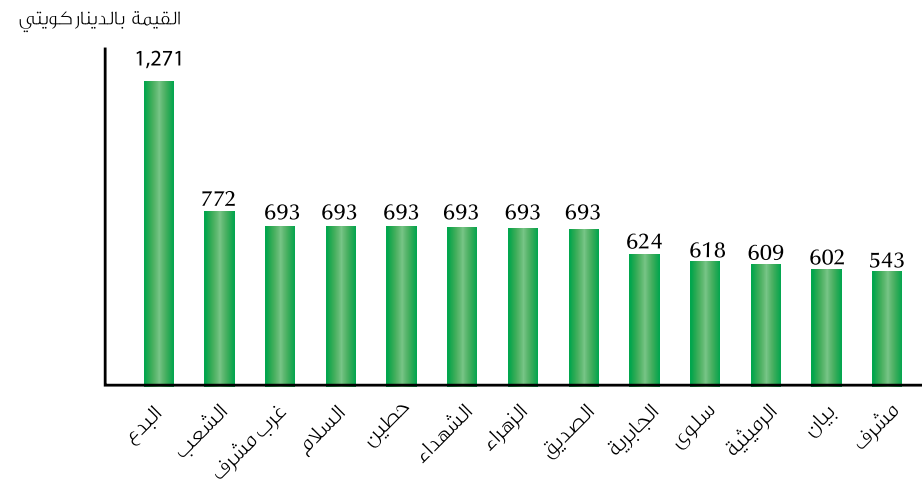
سجلت إجمالي تداولات العقارات التجارية انخفاضاً واضحاً خلال الربع الثالث من عام 2012، متأثراً بحالة الركود التي تعاني منها الأسواق وانخفاض الطلب على العقارات التجارية وخصوصاً معدلات إشغال قطاع المكاتب في منطقة العاصمة متأثراً بتداعيات الأزمة المالية العالمية، وقد انخفضت قيمة التداولات التجارية بنسبة بلغت 45% مسجلة ما قيمته 37,043 مليون دينار مقارنة بقيمة التداولات في الربع الثاني من عام 2012 والبالغة 67,244 مليون دينار وهو ما أدى إلى انخفاض نصيب صفقات العقارات التجارية من إجمالي قيمة التداولات ليصل إلى 6%، لصالح الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي وصل نصيبها إلى 58% والصفقات الاستثمارية البالغة 35%، وقد أتى شهر يوليو في المرتبة الأولى حيث وصل حجم التداول فيه إلى 16,506 مليون دينار بحصة قدرها 44.6% من إجمالي قيمة تداولات العقارات التجارية في الربع الثالث، بينما سجل شهر سبتمبر المرتبة الثانية بحصة قدرها 37.4% حيث سجلت حجم تداولاته نحو 13,846 مليون دينار، وسجل شهر أغسطس المرتبة الثالثة بحجم تداولات بلغت 6,688 مليون دينار بحصة بلغت 18% من إجمالي قيمة تداولات العقارات التجارية في حين إنخفض متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من عام 2012 ليصل إلى حوالي 2,646 مليون دينار مقارنة بنحو 3,956 مليون دينار للربع الثاني من عام 2012.

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



وبلغ متوسط سعر المتر في محافظة حولي نحو 707 دينار حيث شهدت المحافظة إرتفاعاً في الأسعار في مناطق المحافظة (الشعب - الجابرية - الرميثة - سلوى - بيان - مشرف - السلام - حطين - الشهداء - الزهراء - الصديق) بنسبة تراوحت من 3.6 % إلى 10.4 % وذلك وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" في المحافظة.

متوسط سعر المتر للمربع لعقار السكن الخاص في محافظة حولي خلال الربع الثالث من عام 2012



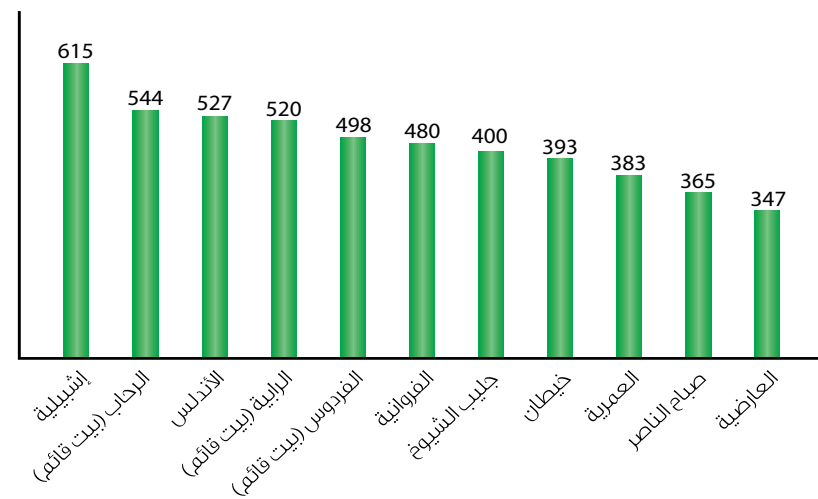
أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثالث 2012
				إلى	من	إلى	من	
الشويخ السكني	500	210 %	داخلي	600,000	500,000	1,200	1,000	1100.0
	1,000	210 %	داخلي	1,100,000	950,000	1,100	950	1025.0
	1,000	210 %	رئيسي	1,500,000	1,300,000	1,500	1,300	1400.0
المتوسط العام بالمنطقة								
ضاحية عبدالله السالم	500	210 %	داخلي	580,000	455,000	1,160	910	1035.0
	750	210 %	داخلي	825,000	680,000	1,100	907	1003.3
	1,000	210 %	داخلي	1,100,000	850,000	1,100	850	975.0
المتوسط العام بالمنطقة								
الشمالية	250	320 %	داخلي	230,000	230,000	920	250,000	1,000
	500	210 %	داخلي	400,000	380,000	800	450,000	900
	750	210 %	داخلي	580,000	550,000	773	650,000	867
المتوسط العام بالمنطقة								
النزهة	500	210 %	داخلي	450,000	380,000	900	760	830.0
	500	210 %	رئيسي	535,000	485,000	1,070	970	1020.0
	750	210 %	داخلي	600,000	550,000	800	733	766.7
الخالدية	1,000	210 %	داخلي	860,000	730,000	860	730	795.0
	1,000	210 %	رئيسي	900,000	800,000	900	800	850.0
	750	210 %	رئيسي	750,000	700,000	1,000	933	966.7
المتوسط العام بالمنطقة								
العديلية	500	210 %	داخلي	450,000	380,000	900	760	830.0
	500	210 %	رئيسي	535,000	435,000	1,070	870	970.0
	750	210 %	داخلي	600,000	535,000	800	713	756.7
المتوسط العام بالمنطقة	750	210 %	رئيسي	650,000	625,000	867	833	850.0
	750	210 %	رئيسي	700,000	617,500	875	768	821

وسجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 461 دينار للمتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي، فقد شهدت مناطق (الأندلس – اشبيلية – العارضية – صباح الناصر – الفردوس – العمرية – الرحاب، الربابية، الفروانية) ارتفاعاً في الأسعار بمتوسط يصل إلى ما بين 1% إلى 8.8%.

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

القيمة بالدينار كويتي

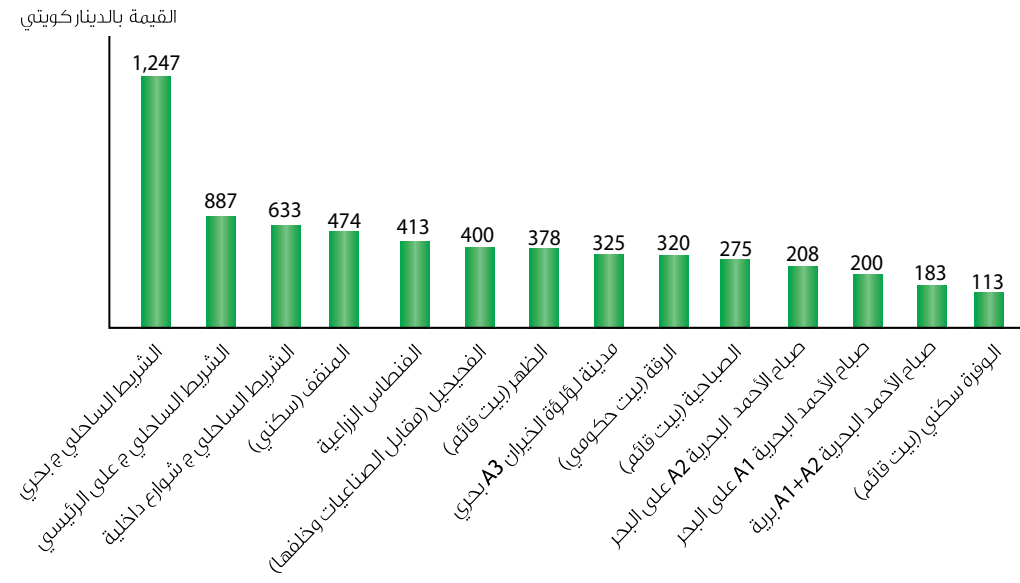


أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثالث 2012
				إلى	من	إلى	من	
الشعب	% 210	400	داخلي	320,000	290,000	800	725	762.5
	% 210	400	رئيسي	360,000	340,000	900	850	875.0
	% 210	500	داخلي	380,000	360,000	760	720	740.0
المتوسط العام بالمنطقة								
الجابرية	% 210	400	داخلي	435,000	403,333	801	743	772
	% 210	400	رئيسي	270,000	250,000	675	625	650.0
	% 210	400	رئيسي	310,000	280,000	775	700	737.5
المتوسط العام بالمنطقة								
الرميثة	% 210	400	داخلي	415,000	383,750	650	599	624
	% 210	400	داخلي	250,000	230,000	625	575	600.0
	% 210	400	رئيسي	270,000	250,000	675	625	650.0
المتوسط العام بالمنطقة	% 210	500	داخلي	300,000	280,000	600	560	580.0
	% 210	400	رئيسي	421,250	390,000	633	584	609
	% 210	500	داخلي	270,000	250,000	540	500	520.0
سلوى	% 210	500	رئيسي	290,000	270,000	580	540	560.0
	% 210	500	رئيسي	521,429	480,000	644	592	618
المتوسط العام بالمنطقة								

بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 423 دينار مقارنة بـ 412 دينار في الربع الثاني لعام 2012 حيث ارتفعت الأسعار في مناطق المحافظة ما بين 1% إلى 9%.

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

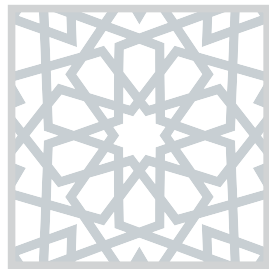


أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثالث 2012
					إلى	من	إلى	من	
الأندلس	210 %	500	داخلي		230,000	260,000	460	520	490.0
	210 %	500	رئيسي		270,000	300,000	540	600	570.0
المتوسط العام بالمنطقة									
الرابية (بيت قائم)	210 %	500	داخلي		220,000	250,000	440	500	470.0
	210 %	500	رئيسي		270,000	300,000	540	600	570.0
المتوسط العام بالمنطقة									
إشبيلية	210 %	400	داخلي		230,000	260,000	575	650	612.5
	210 %	400	رئيسي		270,000	280,000	675	700	687.5
المتوسط العام بالمنطقة									
الفروانية	210 %	500	داخلي		225,000	235,000	450	470	460.0
	210 %	500	رئيسي		240,000	260,000	480	520	500.0
المتوسط العام بالمنطقة									
خيطان (خلف النادي)	210 %	400	داخلي		165,000	190,000	413	475	443.8
	210 %	1000	فيصل السريع		340,000	360,000	340	360	350.0
المتوسط العام بالمنطقة									
ج/الشيوخ	210 %	750	داخلي		265,000	335,000	353	447	400.0
	المتوسط العام بالمنطقة								
العارضية	210 %	750	داخلي		230,000	250,000	307	333	320.0
	210 %	750	رئيسي		270,000	290,000	360	387	373.3
المتوسط العام بالمنطقة									
المتوسط العام بالمنطقة									



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



الربع الثالث من عام 2012 – الكويت



وسجلت محافظة الجهراء إرتفاعاً في الأسعار في مناطق (الجهراء – العيون – النعيم – الواحة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 360 دينار للمتر المربع مقارنة بنحو 342 دينار بالربع الثاني من عام 2012.

أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

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 الثالث 2012
					إلى	من	إلى	من	
القصر	% 210	750	داخلي		210,000	30,000	280	307	320
القصر شارع النادي	% 210	1000		شارع النادي	400,000	20,000	400	420	440
القصر (بيت قائم)	% 210	600			185,000	200,000	308	333	346
الجهراء شارع المطلاع	% 210	400	داخلي		235,000	250,000	470	500	485
العيون (بيت حكومي)	% 210	400	رئيسي		130,000	70,000	325	425	388
النعيم (قسائم)	% 210	400	داخلي		150,000	80,000	375	450	450
النعيم (بيت حكومي)	% 210	400	رئيسي		130,000	170,000	325	425	388
الواحة (بيت قائم)	حتى 800م2	300			105,000	20,000	350	400	392
النسيم (بيت حكومي)	% 210	400	رئيسي		130,000	70,000	325	425	388

أسعار الأراضي السكنية في منطقة الأحمدية

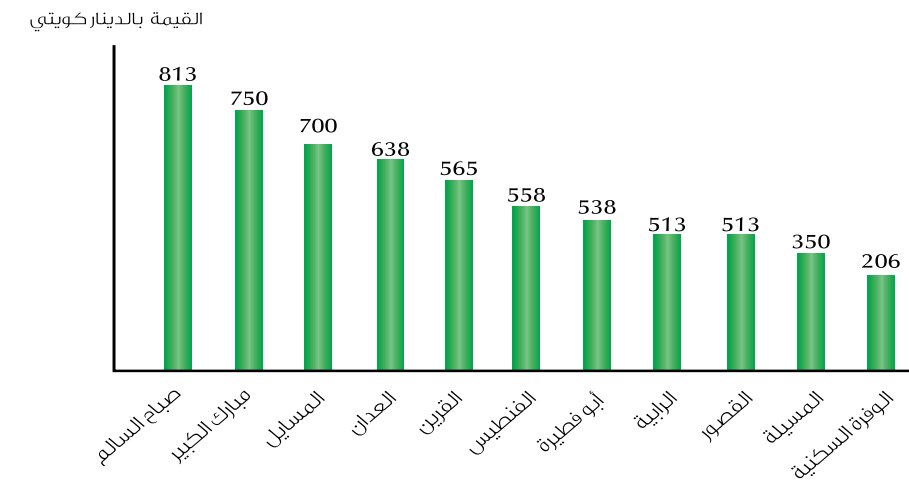
المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) خلال الربع الثالث 2012
					إلى	من	إلى	من	
الطناس الزراعية	% 210	1000	داخلي		320,000	350,000	320	350	365
هدية	% 210	750	داخلي		215,000	260,000	287	347	333
	% 210	750	رئيسي		270,000	330,000	360	440	433
	% 210	400	داخلي		170,000	190,000	425	475	450
العقيلة	% 210	400	رئيسي		200,000	220,000	500	550	525
	% 210	500	داخلي		190,000	220,000	380	440	410
	% 210	500	رئيسي		230,000	250,000	460	500	480
الشريط الساحلي ج على البحر	% 150	750		بحرية	920,000	950,000	1,227	1,267	1,247
الشريط الساحلي ج على الرئيسي	% 150	750		الطريق الساحلي	650,000	680,000	867	907	887
الشريط الساحلي ج شوارع داخلية	% 150	750		داخلي	450,000	500,000	600	667	633
مدينة الخيران السكنية	% 210	400			45,000	65,000	113	163	138
صباح الاحمد البحرية A1 (على البحر)	% 210	1200		بحرية	230,000	250,000	192	208	200
صباح الاحمد البحرية A2 (على البحر)	% 210	1200		بحرية	240,000	260,000	200	217	208
مدينة لؤلؤة الخيران A3 (على البحر)	% 210	640		بحرية	192,000	224,000	300	350	325

أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثالث 2012	القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
735	800	650	600,000	487,500		داخلية	750	% 150	أبو الحصانية
925	950	880	712,500	660,000	الفحيحيل		750	% 150	
1,450	1,500	1,400	1,125,000	1,050,000		بحرية	750	% 150	
1,083	977	812,500	732,500	637,500					المتوسط العام بالمنطقة
550	538	488	215,000	195,000		داخلي	400	% 210	المسيلة
600	600	575	240,000	230,000		رئيسي	400	% 210	
510	510	490	255,000	245,000		داخلي	500	% 210	
550	550	530	275,000	265,000		رئيسي	500	% 210	
549	521	246,250	233,750	233,750					المتوسط العام بالمنطقة
481	438	413	175,000	165,000		داخلي	400	% 210	أبو فطيرة السكنية
550	525	500	210,000	200,000		رئيسي	400	% 210	
490	470	430	235,000	215,000		داخلي	500	% 210	
490	500	480	250,000	240,000		رئيسي	500	% 210	
483	456	217,500	205,000	205,000					المتوسط العام بالمنطقة

وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 626 دينار مقارنة بـ 609 دينار للمتر المربع للربع الثاني 2012 بنسبة إرتفاع 2.8%.

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



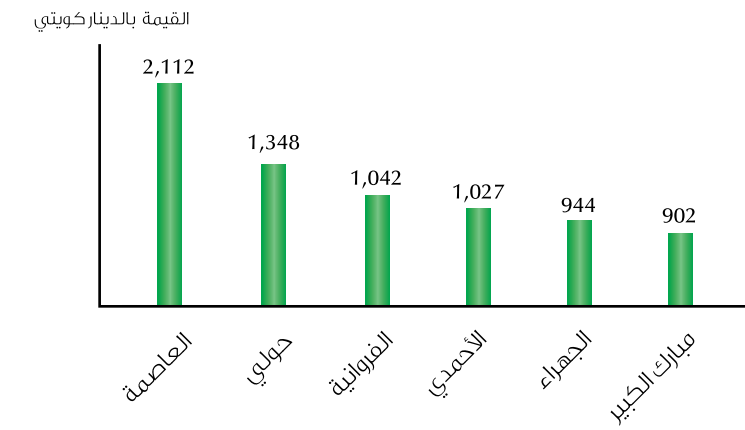
أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
2325.0	2,400	2,250	2,400,000	2,250,000	الخليج العربي		1,000	% 250	بنيد القار
1475.0	1,500	1,450	1,500,000	1,450,000	الإستقلال		1,000	% 250	
1295.0	1,320	1,270	660,000	635,000	داخلي	500	% 250		
1380.0	1,440	1,320	720,000	660,000	رئيسي	500	% 250		
1545.8	1,593.3	1,498.3	1,363,333	1,282,500	المتوسط العام بالمنطقة				
1500.0	1,600	1,400	400,000	350,000	داخلي	250	% 240	المقوع	
2050.0	2,200	1,900	1,100,000	950,000	داخلي	500	% 400	الشرقي	
2243.8	2,350	2,138	1,462,500	1,350,000	المتوسط العام بالمنطقة				
3125.0	3,200	3,050	3,200,000	3,050,000	الخليج العربي		1,000	% 400	دسمان
1950.0	2,000	1,900	2,000,000	1,900,000	داخلي	1,000	% 400		
2566.7	2,667	2,467	2,000,000	1,850,000	عبدالله الأحمد	750	% 400		
2,622	2,472	2,400,000	2,266,667	2,266,667	المتوسط العام بالمنطقة				

ثانياً: أسعار الأراضي الإستثمارية:

تباينت حركة الأسعار للأراضي الإستثمارية بين المحافظات والمناطق المختلفة حيث سجلت إرتفاعاً ملحوظاً بالنسبة لمتوسط سعر المتر على مستوى الكويت بنحو 3 % بينما سجلت أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة العاصمة إرتفاعاً طفيفاً بنسبة 2.3 % مسجلة متوسط سعر قيمته 2,112 دينار للمتر المربع، مقارنة بـ 2,109 دينار في الربع الثاني 2012.

متوسط سعر المتر للأراضي الإستثمارية في محافظات الكويت خلال الربع الثالث من عام 2012



وقد سجلت محافظة الفروانية إرتفاعاً بنسبة 4 % للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر 1,042 دينار مقارنة بـ 1,002 دينار للربع الثاني من عام 2012، حيث شهدت مناطق (الفروانية – خيطان جليب الشيوخ – الرقعي) إرتفاعاً ما بين 1 % إلى 6 %.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012
					إلى	من	إلى	من	
					إلى	من	إلى	من	
الفروانية	% 250	1,000		المطار	1,180,000	1,150,000	1,180	1,150	1165.0
	% 250	1,000		الدائري السادس	1,100,000	1,050,000	1,100	1,050	1075.0
	% 250	1,000	رئيسي		1,050,000	1,000,000	1,050	1,000	1025.0
	% 250	1,000	داخلي		900,000	850,000	900	850	875.0
	المتوسط العام بالمنطقة		921,666.7	880,000.0					
خيطان	% 250	750		المطار	920,000	880,000	1,227	1,173	1200.0
	% 250	750	رئيسي		880,000	850,000	1,173	1,133	1153.3
	% 250	750	داخلي		750,000	700,000	1,000	933	966.7
	المتوسط العام بالمنطقة		730,000	690,000					
جليب الشيوخ	% 250	750		الدائري السادس	850,000	825,000	1,133	1,100	1116.7
	% 250	750		شارع المخفر	900,000	850,000	1,200	1,133	1166.7
	المتوسط العام بالمنطقة		727,143	682,143					
الرقعي	% 250	750		الدائري الرابع	900,000	850,000	1,200	1,133	1166.7
	% 250	750		الدائري الخامس	880,000	825,000	1,173	1,100	1136.7
	المتوسط العام بالمنطقة		871,667	810,833					

أما محافظة حولي فقد شهدت إرتفاعاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 1,347 دينار مقارنة بـ 1,329 دينار للربع الثاني من عام 2012 حيث شهدت المناطق (حولي – السالمية – الشعب – الجابرية) إرتفاعاً يتراوح ما بين 1 % إلى 2 %.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012	
				إلى	من	إلى	من		
				إلى	من	إلى	من		
حولي	% 250	750	المثنى	980,000	950,000	1,307	1,233	1270.0	
	% 250	750	قتيبة	980,000	950,000	1,307	1,267	1286.7	
	% 250	750	الحسن البصري	930,000	900,000	1,240	1,200	1220.0	
	% 250	750	أحمد بن طولون	930,000	900,000	1,240	1,200	1220.0	
	% 250	750	اليرموك	930,000	900,000	1,240	1,200	1220.0	
المتوسط العام بالمنطقة		964,666.7	920,333.3						1229.4
السالمية	% 250	1,000	الخليج العربي	2,300,000	2,200,000	2,300	2,200	2250.0	
	% 250	750	بغداد(التحرير)	1,050,000	980,000	1,400	1,307	1353.3	
	% 250	750	عبدالكريم الخطابي	1,050,000	980,000	1,400	1,307	1353.3	
	% 250	750	قطر	1,100,000	980,000	1,467	1,307	1386.7	
	% 250	750	عبدالله بن مسعود	950,000	925,000	1,267	1,233	1250.0	
	% 250	750	يوسف بن حمود	950,000	925,000	1,267	1,233	1250.0	
	% 250	750	حمد المبارك	1,050,000	950,000	1,400	1,267	1333.3	
المتوسط العام بالمنطقة		1,065,000	1,008,438						1337.7
الشعب	% 250	1,000	الخليج العربي	2,350,000	2,250,000	2,350	2,250	2300.0	
	% 250	1,000	الإستقلال	1,570,000	1,550,000	1,570	1,550	1560.0	
المتوسط العام بالمنطقة		1,548,750	1,485,000						1595.0
الجابرية	% 250	1,000	الدائري الرابع	1,400,000	1,350,000	1,400	1,350	1375.0	
	% 250	1,000	المغرب	1,230,000	1,200,000	1,230	1,200	1215.0	
	% 250	1,000	الشناكل	1,250,000	1,200,000	1,250	1,200	1225.0	
	المتوسط العام بالمنطقة		1,211,429	1,161,429					

بينما شهدت محافظة الجهراء إرتفاعاً مماثلاً ونسبة 7 % للمتوسط مقارنة بالربع الثاني لعام 2012 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 943 دينار مقارنة بـ 909 دينار للمتر المربع من الأرض في الربع الثاني من العام 2012.

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً إرتفاعاً بنسبة 4.3 % لمتوسط الأسعار خلال الربع الثالث لعام 2012 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,027 دينار للمتر المربع مقارنة بـ 985 دينار للربع الثاني لعام 2012.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012
					من	إلى	من	إلى	
الجهراء	% 250	1,000	داخلي		800,000	850,000	800.0	850.0	825.0
	% 250	1,000	رئيسي		880,000	950,000	880.0	950.0	915.0
	% 250	800	الخزامي		880,000	950,000	1,100.0	1,187.5	1143.8
	% 250	500	داخلي		425,000	450,000	850.0	900.0	875.0
	% 250	500	رئيسي		460,000	500,000	920.0	1,000.0	960.0
المتوسط العام بالمنطقة					689,000	740,000	910	978	943.8

أما محافظة مبارك الكبير فقد سجلت إرتفاعاً في الأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 902 دينار في الربع الثالث من عام 2012 بنسبة إرتفاع قدرها 7 % عن متوسط سعر المتر المربع في الربع الثاني من عام 2012 والبالغ نحو 843 دينار.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012	
				من	إلى	من	إلى		
مبارك الكبير	% 250	750	داخلي	650,000	700,000	867	933	900.0	
	% 250	750	رئيسي	750,000	800,000	1,000	1,067	1033.3	
	% 250	1000	داخلي	750,000	850,000	750	850	800.0	
	% 250	1000	رئيسي	850,000	900,000	850	900	875.0	
	% 250	1000	الفحاحيل	1,000,000	1,150,000	1,000	1,150	1075.0	
المتوسط العام بالمنطقة					725,000	796,667	861	943	902.2

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012
					من	إلى	من	إلى	
المنطقة	% 250	500	رئيسي		400,000	450,000	800	900	850.0
	% 250	750	الفحاحيل		600,000	650,000	800	867	833.3
	% 250	1,000	الطريق الساحلي		700,000	750,000	933	1,000	966.7
المتوسط العام بالمنطقة					770,000	840,000	983	1,073	1028.3
أبو حليفة	% 250	500	رئيسي		400,000	450,000	800	900	850.0
	% 250	750	داخلي		600,000	650,000	800	867	833.3
المتوسط العام بالمنطقة					787,500	862,500	996	1,092	1043.8
المنقف	% 250	500	رئيسي		425,000	450,000	850	900	875.0
	% 250	750	داخلي		625,000	680,000	833	907	870.0
المتوسط العام بالمنطقة					790,000	866,000	1,010	1,108	1059.0
المهولة	% 250	500	رئيسي		400,000	440,000	800	880	840.0
	% 250	750	داخلي		570,000	630,000	760	840	800.0
المتوسط العام بالمنطقة					774,000	834,000	985	1,064	1024.7
الفحاحيل	% 250	500	داخلي		450,000	480,000	900	960	930.0
	% 250	750	رئيسي		480,000	500,000	960	1,000	980.0
	% 250	1,000	مكة		1,050,000	1,100,000	1,050	1,100	1075.0
	% 250	750	البدوية		730,000	750,000	973	1,000	986.7
المتوسط العام بالمنطقة					684,167	717,500	957	1,004	980.8

معدل العائد السنوي على العقارات الإستثمارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2012		
						المتوسط	إلى	من
العاصمة	بنيد القار	% 250	1,000		الخليج العربي	6.75	7.00	6.50
	بنيد القار	% 250	1,000		الاستقلال	6.75	7.00	6.50
	المقوع الشرقي	% 240	250	داخلي		6.60	6.70	6.50
	دسمان	% 400	1,000		الخليج العربي	6.75	7.00	6.50
حولي	حولي	% 250	750		المثنى	6.88	7.25	6.50
	حولي	% 250	750		قتيبة	6.88	7.25	6.50
	حولي	% 250	1,000		الحسن البصري	6.88	7.25	6.50
	السالمية	% 250	1,000		الخليج العربي	6.75	7.00	6.50
	السالمية	% 250	1,000		بغداد	6.75	7.00	6.50
	الشعب	% 250	1,000		الخليج العربي	6.75	7.00	6.50
	الشعب	% 250	1,000		الاستقلال	6.75	7.00	6.50
	الفروانية	% 250	1,000		المطار	7.25	7.25	7.25
الفروانية	الفروانية	% 250	1,000	رئيسي		7.50	7.75	7.25
	خيطان	% 250	750		المطار	7.25	7.50	7.00
	الرقعي	% 250	750		الدائري الرابع	7.38	7.50	7.25
	الرقعي	% 250	750		الدائري الخامس	7.38	7.50	7.25
	الرقعي	% 250	1,000		الدائري الخامس	7.38	7.50	7.25
الاحمدي	المنقف	% 250	500		داخلي	7.85	8.00	7.70
	المهبولة	% 250	500		داخلي	7.85	8.00	7.70
	الفحاحيل	% 250	500		داخلي	7.75	8.00	7.50
	الفحاحيل	% 250	500		رئيسي	7.25	7.50	7.00
	الجھراء	% 250	1,000		داخلي	8.25	8.50	8.00
	الجھراء	% 250	1,000		رئيسي	7.85	8.00	7.70
	صباح السالم	% 250	750		داخلي	8.25	8.50	8.00
مبارك الكبير	صباح السالم	% 250	750		رئيسي	8.13	8.50	7.75
	صباح السالم	% 250	1,000		داخلي	8.25	8.50	8.00

معدل العائد السنوي على العقارات الإستثمارية

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

وشهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً ملحوظاً قدره 3.3 % لمتوسط سعر المتر حيث سجل متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 1,749 دينار مقارنة بـ 1,643 دينار للربع 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 الثالث 2012
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية شارع مناور	180 %	مناور	750	2,850,000	2,625,000	3,500	3,800	3,650
الفروانية شارع المطافي	180 %	المطافي	800	2,360,000	2,280,000	2,850	2,950	2,900
خيطان	180 %		1,000	2,700,000	2,500,000	2,500	2,700	2,600
خيطان (الإداري والتجاري)	300 %	الإداري والتجاري	1,000	2,000,000	1,800,000	1,800	2,000	1,900
خليج الشيوخ مقابل الجمعية	180 %	شارع الجمعية	1,000	1,600,000	1,400,000	1,400	1,600	1,500
خليج الشيوخ (خلفية)	180 %	داخلي	1,000	1,200,000	1,000,000	1,000	1,200	1,100
الضحيج (500م) علي السادس	210 %	السادس	5,000	6,250,000	5,750,000	1,150	1,250	1,200
الضحيج (500م) داخلية		داخلي	5,000	4,750,000	4,250,000	850	950	900
ضحيج جنوب خيطان	250 %	داخلي	5,000	2,500,000	1,500,000	300	500	400

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية

ارتفعت أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظات الكويت بنسبة 2.9 % وإستقرت أسعار التداولات في محافظة العاصمة لتسجل متوسط قيمته 5,095 دينار للمتر للربع الثالث لعام 2012 نتيجة للإستقرار في أسعار مناطق المحافظة (شارع السور- مبارك الكبير (البورصة) - فهد السالم).

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 الثالث 2012
				إلى	من	إلى	من	
القبلة	300 %	المباركية	500	2,000,000	1,350,000	1,700	4,000	3,350
شرق	520 %	أحمد الجابر	500	3,100,000	3,000,000	6,000	6,200	6,100
المدينة	620 %	مبارك الكبير(البلوكات)	500	2,875,000	2,750,000	5,500	5,750	5,625
القبلة	620 %	مبارك الكبير(البورصة)	500	3,000,000	2,750,000	5,500	6,000	5,750
القبلة	620 %	فهد السالم	500	3,000,000	2,825,000	5,650	6,000	5,825
الشرق	520 %	جابر المبارك	500	1,750,000	1,650,000	3,300	3,500	3,400

بينما إرتفعت الأسعار في مناطق محافظة حولي لتصل إلى متوسط سعر 3,132 دينار للمتر المربع في الربع الثالث لعام 2012 بنسبة ارتفاع بلغت 7.7 % في المتوسط مقارنة بالربع الثاني 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 الثالث 2012
				إلى	من	إلى	من	
حولي	180 %	تونس	1,000	3,800,000	3,500,000	3,500	3,800	3,650
حولي	180 %	بيروت	1,000	3,700,000	3,500,000	3,500	3,700	3,600
السالمية	180 %	سالم المبارك	800	3,500,000	3,000,000	3,750	3,625	3,000
السالمية	180 %	البحرين	500	300,000, 2	1,250,000	2,500	2,600	2,550

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية

ما زالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد على العقارات الاستثمارية نتيجة لانخفاض نسب الإشغال والمرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة فقد تراوح متوسط العائد على مستوى محافظات الكويت ما بين 6.25% إلى 8.25%. حيث قد وصل العائد السنوي إلى 7.25% في محافظة حولي، وإلى 8.25%، 7.88%، 8.13% في محافظات الفروانية والجهراء والأحمدي.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثالث 2012		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	7.00%	6.50%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.70%	7.25%	6.98%
	شرق	520%	خالد بن الوليد	6.70%	7.25%	6.98%
	المدينة	620%	الصور	6.70%	7.25%	6.98%
	المدينة	300%	الصور	6.70%	7.25%	6.98%
	المدينة	620%	مبارك الكبير(البهوكات)	6.70%	7.25%	6.98%
حولي	حولي	180%	تونس	7.00%	7.50%	7.25%
	حولي	180%	بيروت	7.00%	7.50%	7.25%
	السالمية	180%	حمد المبارك	7.00%	7.50%	7.25%
	السالمية	180%	سالم المبارك	7.00%	7.50%	7.25%
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180%	مناور	7.25%	7.50%	7.38%
	الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	7.50%	7.70%	7.60%
	خيطان	180%		7.50%	7.70%	7.60%
	خيطان (الإداري والتجاري)	300%	الإداري والتجاري	7.70%	8.00%	7.85%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	داخلي	8.00%	8.50%	8.25%
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.50%	8.25%	7.88%
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	7.50%	8.25%	7.88%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
الأحمدي	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.25%	8.13%
	المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	7.50%	8.25%	7.88%
	الفحاحيل	180%	الدبوس	7.25%	7.50%	7.38%

وارتفعت الأسعار في مناطق محافظة الجهراء لتسجل متوسط سعر قدره 1,750 دينار للمتر المربع للربع الثالث لعام 2012 مقارنة بمتوسط قدره 1,720 دينار في الربع الثاني.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثالث 2012
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	180%	مرزوق المتعب	1,000	2,100,000	2,500,000	2,100	2,500	2,300
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	875	1,750,000	2,012,500	2,000	2,300	2,150
الجهراء	50%	قطعة 41	1,000	1,250,000	1,350,000	1,350	2,000	1,300

وقد سجلت محافظة الأحمدية كذلك ارتفاعاً طفيفاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة ما قيمته 2,564 دينار خلال الربع الثالث مقارنة بـ 2,467 دينار للربع الثاني من عام 2012 وبحسب تحركات الأسعار بين المناطق وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" بالمحافظة، فإن منطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري (داخلي، رئيسي) قد ارتفعت بنسب قدرها 1.5% للشوارع الرئيسية و2.5% للشوارع الداخلية مقارنة بالربع الثاني 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) خلال الربع الثالث 2012
				من	إلى	من	إلى	
المنقف	300%	العزيزية	750	750,000	900,000	1,000	1,200	1,100
المنقف (المركز الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1000	3,200,000	3,300,000	3,200	3,300	3,250
الفحاحيل	180%	داخلي	1000	2,950,000	3,050,000	2,950	3,050	3,000
	180%	الدبوس	750	2,400,000	2,475,000	3,200	3,300	3,250
	180%	داخلي	750	1,837,500	1,912,500	2,450	2,550	2,500
	180%	الطريق الساحلي	750	2,887,500	3,037,500	3,850	4,050	3,950

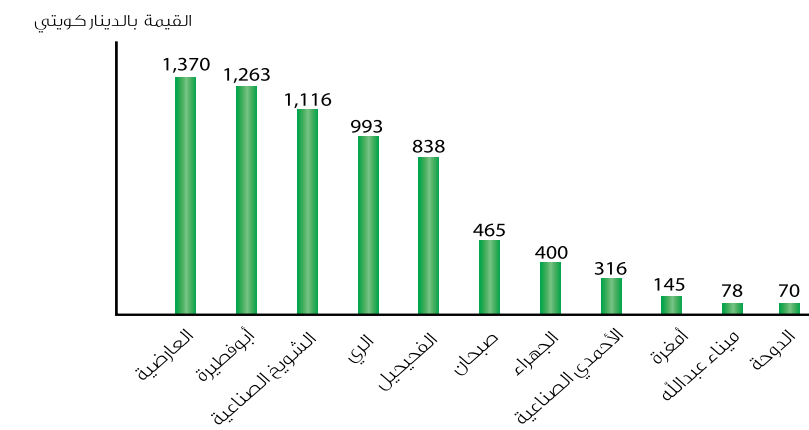
أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) للربع الثالث 2012	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,475	1,500,000	1,450,000	شارع كندا دراي		1,000	170 %		الشويخ الصناعية
1,150	1,200,000	1,100,000	شارع شهرزاد		1,000	170 %		
1,250	1,300,000	1,200,000	شارع الزينة		1,000	170 %		
1,500	750,000	680,000	شارع الزينة		500	170 %		
1,330	700,000	630,000	شارع الكهرباء		500	170 %	معارض + أرض	
515	600,000	430,000		داخلي	1,000	170 %		
950	5,000,000	4,500,000	شارع البيبسي		5,000	170 %		
1,525	1,550,000	1,500,000	الدائري الرابع		1,000	170 %	صناعي	
484	1,700,000	10,100,000		داخلي	22,500	170 %		
1,025	1,200,000	950,000	محمد القاسم		1,000	170 %		
1,025	1,200,000	950,000	شارع الغزالي		1,000	170 %		
1,116	2,454,545	2,171,818					المتوسط العام بالمنطقة	

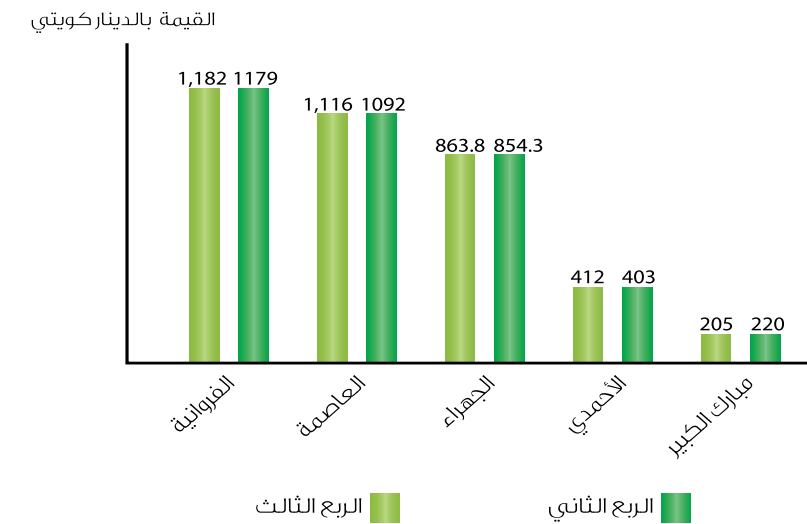
رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

شهدت القسائم الصناعية في محافظة العاصمة إرتفاعاً في الأسعار في معظم القسائم الصناعية بنسبة 2 % حيث بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1,116 دينار للربع الثالث لعام 2012 مقارنة بـ 1,086 دينار للربع الثاني 2012.

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



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



وشهدت كذلك محافظة الأحمدية إرتفاعاً طفيفاً في الأسعار نسبتة 2.3% نتيجة إرتفاع الأسعار في منطقة ميناء عبدالله وشرق الأحمدية، خصوصاً في شارع جوهرة الفناز وبعض الشوارع الأخرى، وشهدت مناطق الفحيحيل تغيراً غير ملحوظ في متوسط الأسعار.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012
						من	إلى	
ميناء عبدالله			100,000		خلف البنزين	4,300,000	4,600,000	44.5
الشعبية (الغربية)	صناعي		10,000		متنوعة	1,000,000	1,150,000	105.0
ميناء عبدالله			10,000	داخلي	داخل الميناء	150,000	200,000	175.0
المتوسط العام بالمنطقة								78
		% 170	1,000		شارع مركز سلطان	1,200,000	1,400,000	1,300
الفحيحيل	معارض + صناعي	% 170	1,000		مقابل المصافي	700,000	750,000	725
		% 170	1,000		شوارع داخلية	400,000	580,000	490
المتوسط العام بالمنطقة								438
شرق الأحمدية الصناعية	معارض + صناعي	% 170	7,500		مصطفى كرم	3,000,000	3,500,000	433.33
		% 170	5,000	رئيسي		1,300,000	1,500,000	280
المتوسط العام بالمنطقة								316

بينما شهدت محافظة الفروانية إرتفاعاً ملحوظاً بالأسعار وصلت نسبتته إلى 1.2% نظراً لصدور حكم الإستئناف بعدم تجديد التراخيص التجارية بمنطقة أبو فطيرة الحرفية ونزوح المستثمرين نحو منطقة العارضية الحرفية التي إستقر سعر المتر المربع فيها عند متوسط قدره 1,370 دينار، بينما إرتفعت الأسعار في منطقة الري إرتفاعاً طفيفاً مسجلة إرتفاعاً نسبتته 3% للمتوسط بمناطق الري وقد سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة ما قيمته 1,182 دينار مقارنة بـ 1,168 دينار للربع الثاني لعام 2012.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للربع الثالث 2012
						من	إلى	
الري	معارض + صناعي	% 170	1,000		صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	1,000,000	1,200,000	1,000
		% 170	1,000		شارع الغزالي	950,000	1,100,000	950
		% 170	2,000		محمد القاسم	2,000,000	2,100,000	1,000
المتوسط العام بالمنطقة								937
العارضية الحرفية	حرفي	% 130	250		مقابل مخازن العارضية	350,000	380,000	1,460
		% 130	250	داخلي		360,000	400,000	1,520
المتوسط العام بالمنطقة								1,370



خامساً: أسعار المزارع والجواخير

استقرت أسعار المتر المربع للجواخير والإسطبلات في منطقة كبد والوفرة وكذلك أسعار المتر المربع في مزارع الأحمدية والجھراء، لتسجل متوسط قدره 3.65 دينار في مزارع محافظة الأحمدية ومتوسط قدره 4.84 دينار في مزارع محافظة الجھراء، بينما سجل متوسط سعر المتر من الجواخير والإسطبلات ما قيمته 35.950 دينار.

أسعار المزارع والجواخير

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

*م/س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجھراء

المنطقة	التخصيص	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) للربع الثالث 2012
				من	إلى	
أمغرة	كبار	10,000	داخلي	1,100,000	1,200,000	108
	المقاولين	10,000	رئيسي	1,300,000	1,500,000	140
المتوسط العام بالمنطقة						
الجھراء	الحرفية	500	داخلي	110,000	145,000	225
		500	رئيسي	160,000	195,000	355
المتوسط العام بالمنطقة						
الدوحة	اصلاح سفن	1,000		90,000	160,000	125
المتوسط العام بالمنطقة						
				1,813,333	2,186,667	70

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	التخصيص	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع (د.ك.) للربع الثالث 2012
					من	إلى	
أبوفطيرة الحرفية	معارض	1,000	رئيسي	نظراً لحكم الاستئناف القاضي بعدم تجديد الرخص التجارية للأنشطة المخالفة لتخصيص المنطقة (أنشطة حرفية فقط) يرجى عدم ذكر البيانات في التقرير لحين إتضاح الرؤيا	1,400,000	1,750,000	1,575
أبوفطيرة الحرفية	معارض	1,000	داخلي		1,200,000	1,400,000	1,300
المتوسط العام بالمنطقة							
		750			887,500	1,093,750	1,263
صباحان	صناعي	1,000	رئيسي		500,000	600,000	550.0
					620,000	680,000	650.0
					2,300,000	2,500,000	480.0
المتوسط العام بالمنطقة							
					1,078,333	1,235,000	465



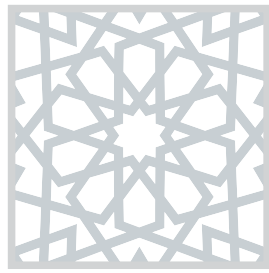
سادساً: أسعار الشاليهات

ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف حيث سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الأحمدية والعاصمة والجھراء إرتفاعاً بالأسعار مقارنة مع حالة الإستقرار التي قد شهدتها في الربع الثاني من 2012 حيث سجلت محافظة العاصمة متوسط سعر قدره 5,813 دينار في الربع الثالث مقابل متوسط قدره 5,459 دينار في الربع الثاني - 2012 محققة إرتفاعاً بنسبة 6.5%، بينما حقق متوسط سعر المتر المربع في محافظة الأحمدية إرتفاعاً نسبته 2.1% وسجلت محافظة الجھراء إرتفاعاً بنحو 7% مقارنة مع متوسطات أسعار المتر المربع في الربع الثاني 2012.

أسعار الشاليهات في محافظات الكويت

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (أرض) (د.ك)		سعر المتر الطولي للوّاحة البحرية (د.ك)		م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الثالث 2012
			من	إلى	من	إلى	
الأحمدية	ميناء عبدالله	15	180,000	210,000	12,000	14,000	13,000
	الضباعية	15	180,000	210,000	12,000	14,000	13,000
	الجليعة	15	255,000	300,000	17,000	20,000	18,500
العاصمة	عشيرة (الدوحة)	15	75,000	90,000	5,000	6,000	5,500
	الدوحة	15	82,500	101,250	5,500	6,750	6,125
الجھراء	الخيران (غير الخور)	25	65,000	75,000	2,600	3,000	2,800
	النويصيب	15	52,500	60,000	3,500	4,000	3,750

*م/س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار



سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات

إستقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الإستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 - 95%، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 145 إلى 250 دينار لغرفة وصالة وحمام، و 210 - 280 دينار لغرفتين وصالة، و 270 - 400 دينار لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 340 إلى 550 دينار، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد إستقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 8 إلى 35 دينار للمتر المربع ويصل إلى 35 دينار في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 8 دينار لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 8 دينار 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 والإميازات والسكرتارية وذلك لإستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، وقد وصل سعر المتر المربع التاجيري لهذه المكاتب ليقترّب من 8 دنانير للمتر.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للفسائم الصناعية فقد شهدت إستقراراً في الربع الثالث وقد تراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 10 إلى 30 دينار في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية وبلغت من 12 إلى 20 دينار للمتر المربع في منطقة الري بينما إستقر الأسعار في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل سعر المتر من 10 إلى 16 دينار للمتر المربع.

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



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الإستثماري في محافظات الكويت « الربع الثالث 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	170-180	240-260	280-300	300-350	425-465
حولي	160-170	230-250	250-270	285-325	400-450
الجابرية	170-180	240-260	280-300	300-350	425-465
الشعب	190-200	250-270	300-330	330-360	450-500
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	260-280	330-350	360-400	480-550
المقوع الشرقي	230-250	260-280	330-350	360-400	480-550
دسمان	230-250	250-270	330-350	360-400	480-550
بنيد القار	200-220	250-280	300-330	320-340	480-550
محافظة الفروانية	غرفة وصالة (40-44)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
خيطان	160-170	210-230	250-270	300-320	350-400
الفروانية	165-175	210-230	250-270	300-320	350-400
جليب الشيوخ	160-170	200-220	235-260	280-300	330-380
الرقعي	165-175	220-240	250-280	310-330	360-420
محافظة الأحمدية	غرفة وصالة (40-44)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
الطناس	150-165	215-235	245-250	270-300	340-380
المهيولة	145-160	200-220	230-240	260-280	340-380
ابو حليفة	150-165	215-235	245-255	270-300	340-380
المنقف	150-165	215-235	245-255	270-300	340-380
الفحاحيل	160-175	220-240	260-280	275-315	360-400
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	180-200	250-270	280-310	310-340	350-400
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	160-170	200-220	240-270	270-300	340-370

الربع الثالث من عام 2012 – الكويت

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في محافظات الكويت « الربع الثالث 2012 » (د.ك)

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

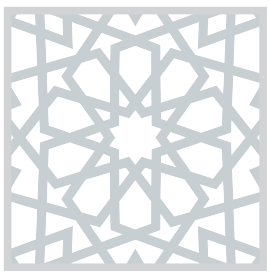
* تزداد متوسط القيم الإيجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية في محافظات الكويت « الربع الثالث 2012 » (د.ك)

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

* 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.



المحافظة	المنطقة	الراي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س م2 لصافي مساحة الشقة		م/س م2 الربع الثالث 2012
					إلى	من	إلى	من	
الفروانية	الفروانية	استثماري	رئيسي	72	48,000	52,000	667	722	694
	الفروانية	استثماري	داخلي	72	42,000	45,000	583	625	604
مبارك الكبير	المتوسط العام لمنطقة الفروانية			72	42,500	45,000	45,000	48,500	625
	المسيلة	استثماري	رئيسي	72	45,000	48,000	625	667	646
	المسيلة	استثماري	داخلي	72	40,000	45,000	556	625	590
	المتوسط العام لمنطقة المسيلة			72	55,333	63,000	42,500	46,500	590
	المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير			72	55,333	63,000	42,500	46,500	590
	الطناس	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	95,000	895	1,000	947
	الطناس	استثماري	رئيسي	72	40,000	45,000	556	625	590
	الطناس	استثماري	داخلي	72	35,000	38,000	486	528	507
	المتوسط العام لمنطقة الطناس			80	50,000	55,333	53,333	59,333	645
	المهولة	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	95,000	895	1,000	947
المهولة	استثماري	رئيسي	72	38,000	42,000	528	583	556	
المهولة	استثماري	داخلي	72	33,000	36,000	458	500	479	
المتوسط العام لمنطقة المهولة			80	52,333	60,000	52,000	57,667	627	
الأحمدي	ابو حليفة	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	98,000	895	1,032	963
	ابو حليفة	استثماري	رئيسي	72	40,000	45,000	556	625	590
	ابو حليفة	استثماري	داخلي	72	35,000	38,000	486	528	507
	المتوسط العام لمنطقة ابو حليفة			80	52,333	60,833	53,333	60,333	645
	المنقف	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	98,000	895	1,032	963
	المنقف	استثماري	رئيسي	72	40,000	45,000	556	625	590
	المنقف	استثماري	داخلي	72	35,000	38,000	486	528	507
	المتوسط العام لمنطقة المنقف			80	52,333	60,833	53,333	60,333	645
	الفحيحيل	استثماري	رئيسي	72	45,000	48,000	625	667	646
	الفحيحيل	استثماري	داخلي	72	38,000	40,000	528	556	542
المتوسط العام لمنطقة الفحيحيل			72	38,750	43,000	41,500	44,000	576	
المتوسط العام لمحافظة الأحمدية			78	49,150	56,000	50,700	56,333	628	

أسعار شقق التمليك الإستثمارية :

المحافظة	المنطقة	الراي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س م2 لصافي مساحة الشقة		م/س م2 الربع الثالث 2012
					إلى	من	إلى	من	
العاصمة	بنيد القار	استثماري	الخليج العربي	95	120,000	140,000	1,263	1,474	1,368
	بنيد القار	استثماري	رئيسي	72	75,000	80,000	1,042	1,111	1,076
	بنيد القار	استثماري	داخلي	72	58,000	65,000	806	903	854
	المتوسط العام لمنطقة بنيد القار			80	82,167	91,667	84,333	95,000	1,037
	المتوسط العام لمحافظة العاصمة			80	84,333	95,000	1,037	1,163	1,100
	الشعب	استثماري	الخليج العربي	95	120,000	140,000	1,263	1,474	1,368
	الشعب	استثماري	رئيسي	72	75,000	78,000	1,042	1,083	1,063
	الشعب	استثماري	داخلي	72	60,000	65,000	833	903	868
	المتوسط العام لمنطقة الشعب			80	86,875	95,500	85,000	94,333	1,046
	حولي	السالمية	استثماري	الخليج العربي+البلاجات	95	110,000	130,000	1,158	1,368
السالمية		استثماري	رئيسي	64	50,000	55,000	781	859	820
السالمية		استثماري	داخلي	64	45,000	50,000	703	781	742
السالمية		استثماري	رئيسي	74	60,000	68,000	811	919	865
السالمية		استثماري	داخلي	74	55,000	58,000	743	7,838	4,291
المتوسط العام لمنطقة السالمية			74	60,300	67,000	64,000	176,600	839	
حولي		استثماري	رئيسي	64	45,000	50,000	703	781	742
حولي		استثماري	داخلي	64	40,000	45,000	625	703	664
حولي		استثماري	رئيسي	74	55,000	58,000	743	784	764
حولي		استثماري	داخلي	74	48,000	50,000	649	676	662
المتوسط العام لمنطقة حولي			69	42,375	45,750	47,000	50,750	680	
الجابرية	استثماري	رئيسي	74	58,000	65,000	784	878	831	
الجابرية	استثماري	داخلي	74	55,000	58,000	743	784	764	
المتوسط العام لمنطقة الجابرية			74	54,333	62,333	56,500	61,500	764	



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:

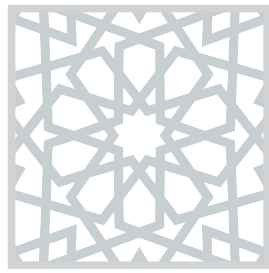
هي تلك الأبنية المخصصة للإقامة المؤقتة لأغراض السياحة والترفيهية وتقديم خدمات عامة للرواد.

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 إستوديوهات 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.

