

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع 2007

الكويت



بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





تقرير بيتك

عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع 2007

مواقع خدمة إدارة العقار المحلي :

الفرع الرئيسي

القاعة المصرفية

هاتف: 2445050 بدالة: 2122 / 2158

فرع الفيحاء

هاتف: 2520174 - 2522264 بدالة: 305 / 304

فرع خيطان

هاتف: 4756491

فرع مبارك العبدالله

أرض المعارض

هاتف: 5379182 / 3 / 4 بدالة: 104

فرع الأندلس

هاتف: 4866037

برج مكي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 2413720

الإشراف العام :

م. فهد خالد الخيزيم
إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد :

د. محمد جميل الشبثي
إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالمحسن الفرحان

وجيه زيدان

ياسر صالح بن ناجي

إدارة العقار المحلي - قسم التقييم

التصميم والإخراج الفني :

أحمد الراشد

إدارة التسويق والعلاقات العامة

إدارة العقار المحلي

تلفون : 2445050 بدالة : 4600

فاكس : 2441075

إدارة التسويق والعلاقات العامة

تلفون : 2445050 بدالة : 4231

فاكس : 2409414

ص. ب. 24989 الصفاة , 13110 الكويت

Email: corp@kfh.com

kfh.com 80 33 33



عماد عبدالله الثاقب
مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي بيتك أن يقدم الإصدار الرابع من تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي للربع الرابع من عام 2007. ويهدف بيتك من وراء نشر هذا التقرير إلى تحقيق غرضين أساسيين يتمثل الأول: في جمع ورصد جميع البيانات الرسمية ومؤشرات الأسعار عن نشاط العقار المحلي. ومعالجتها بصورة منسقة. ومتابعة مؤشرات أدائه باستخدام منهجية موحدة. ونشرها بصورة دورية ومنظمة.

أما الغرض الثاني فهو المساهمة من خلال نشر هذه البيانات في تنمية الوعي العقاري والاستثماري في السوق المحلي. وتفعيل دورها التنموي في الاقتصاد. وتمكين العملاء والمستثمرين فيها من اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة.

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

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



مقدمة

واصل السوق العقاري الاتجاه التصاعدي له خلال عام 2007 ليسجل مستوى قياسياً في إجمالي التداولات مقترباً من حاجز 4 مليار دينار كويتي ومغلقاً عند مستوى 4.447 مليار دينار كويتي بارتفاع قدره 62.9% بالمقارنة بعام 2006. مصحوباً بارتفاع التداولات خلال الربع الأخير من عام 2007 مقارنة بالربع السابق له حيث سجل معدل ارتفاع محدود نسبته 2.4%.

وقد تذبذب مؤشر التداول العقاري ففي حين سجل معدلاً قياسياً في عام 2003 عاود الانخفاض في عام 2004، ولتستمر هذه المؤشرات على نفس الوتيرة حتى نهاية عام 2005. أما عام 2006 فقد شهد تحسناً واضحاً في مؤشرات هذا السوق. واستمر حتى سجل هذا الارتفاع القياسي الجديد في عام 2007. ويلقي التقرير التالي الضوء على ما حدث بسوق العقار المحلي خلال الربع الأخير من عام 2007 مع التركيز أيضاً على مجمل العام الماضي.

وطبقاً لمؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل، شهدت كافة القطاعات المتداولة ارتفاعاً خلال عام 2007 مقارنة بعام 2006. وجاء في مقدمة القطاع الاستثماري الذي سجل ارتفاعاً بنحو 86%. تلاه قطاع السكن الخاص بنسبة ارتفاع 59%. وفي المرتبة الثالثة جاء القطاع التجاري بارتفاع قدره 16%. وفي المرتبة الرابعة والأخيرة جاء قطاع الخازن حيث سجلت تداولاته ارتفاعاً قدره 11%.

إجمالي التداولات الشهرية العقارية عن سنة 2003-2007

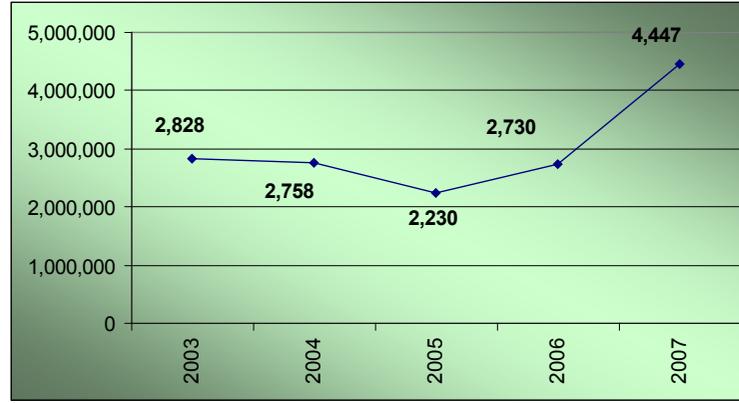
البيان	2003	2004	2005	2006	2007
يناير	206,831	293,390	172,438	160,034	231,878
فبراير	136,625	185,770	153,320	128,457	224,767
مارس	209,554	346,664	213,045	164,103	364,247
أبريل	284,711	292,374	213,462	254,944	440,997
مايو	177,478	378,818	248,166	247,278	376,762
يونيو	298,536	196,488	248,527	223,212	372,606
يوليو	277,172	203,014	180,895	329,070	669,454
أغسطس	246,372	180,926	194,504	126,250	223,007
سبتمبر	278,418	149,568	101,220	237,989	311,059
أكتوبر	254,468	167,298	156,856	249,142	385,984
نوفمبر	211,562	138,093	177,083	289,741	484,582
ديسمبر	246,530	226,311	171,344	397,655	362,374
إجمالي	2,828,257	2,758,714	2,230,860	2,807,875	4,447,717

المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2003-2007

مليار د.ك.



مقارنة بين متوسط أسعار العقارات للأراضي الفضاء، بالمتر المربع لعامي 2006 و 2007

أولاً : العقارات الاستثمارية :

المحافظة	2006	2007	نسبة التغير
العاصمة	1570.4	2557.5	%63
حولي	752.4	1160.3	%54
الفروانية	482.2	881.5	%83
الأحمدي	561.8	1044	%86
الجهراء	426.2	683.5	%60

ثانياً : عقارات السكن الخاص :

المحافظة	2006	2007	نسبة التغير
حولي	485.6	695.5	%43
الفروانية	281.7	376.3	%34
مبارك الكبير	385.5	503.5	%31
العاصمة	500.9	742.4	%48
الأحمدي	267.8	371.1	%39
الجهراء	251.6	272	%8



ثالثاً : العقارات التجارية :

المحافظة	2006	2007	نسبة التغير
العاصمة	6861	7809	14%
حولي	2275	3575	57%
الفروانية	1130	2114	87%
الجهراء	1672	2655	59%
الأحمدي	1985	2848	43%

التطورات الاقتصادية والسوق العقاري

تأثر السوق العقاري بعدد من المؤشرات الإيجابية التي شهدتها الاقتصاد المحلي خلال عام 2007 والتي أسهمت في تصاعد مؤشرات التداول وأسعار العقارات في السوق المحلي والتي تشير إلى ما يلي :

• الطفرة النفطية التي تمر بها البلاد . فبعد أن كان متوسط السعر السنوي لبرميل النفط 17 دولارا للبرميل عام 1999 و28 دولارا في عام 2003 و 36 دولارا في عام 2004 . تجاوز سعر البرميل 90 دولارا في عام 2007 . كما تشير التوقعات بمزيد من الارتفاع خلال الفترة القادمة، نظرا لارتباط الأسعار بحاجات التنمية المتصاعدة من الطاقة في العالم خاصة في كل من الصين والهند.

• انعكاسا لأسعار النفط العالمي وزيادة الإنتاج تحسنت الظروف الاقتصادية خلال السنوات الماضية حيث من المتوقع أن يشهد عام 2007 معدلات نمو قياسية تفوق المعدلات التي سجلت خلال الأربع سنوات الماضية. حيث سجل الناتج المحلي الإجمالي ما قيمته 103.4 مليار دولار عام 2007 بعد أن شهد نموا خلال الفترة من 2002 - 2006 بلغ في المتوسط حوالي 10.6% والذي يعد الأعلى مقارنة بمعدلات النمو . في الفترة التي سبقت الارتفاع القياسي في أسعار النفط . ولا شك أن ارتفاع النمو الاقتصادي من شأنه زيادة الاستثمارات ومشروعات التنمية.

• زيادة معدلات النمو السكاني السنوي في دولة الكويت بمعدل 9.12% ليسجل عدد السكان في الكويت في نهاية النصف الأول من العام الحالي نحو 3.328 مليون نسمة تقريبا . ما يمثل طلبا متزايدا على العقارات في ظل التركيبة السكانية التي تنحاز لشريحة الشباب الباحثين والراغبين في الحصول على مسكن مناسب.

• تحسن أداء سوق الكويت للأوراق المالية وتحسن ربحيته وهو ما ينعكس في شكل تحسن ثروات المشاركين في السوق العقاري حيث ارتفع المؤشر السعري للسوق بنسبة 24.75% حيث أقلل المؤشر تداولاته في 2007/12/31 عند نقطة بارتفاع مقداره 2491.5 نقطة عن إقفال 2006/12/31 .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

• استمرار السياسة الرشيدة التي يتبعها بنك الكويت المركزي، والتي كان أهمها فك ربط سعر صرف الدينار الكويتي بالدولار الأمريكي بعد أن شهدت دولة الكويت أعلى معدل للتضخم خلال السنوات الخمس الأخيرة، حيث بلغ معدل التضخم في الكويت 7.2% خلال سنة 2007، ويتوقع أن ينخفض هذا المعدل خلال السنة القادمة في ظل هدوء أسعار العقارات.

• عدم تأثر السوق المحلي بأزمة الرهونات العقارية والتي أصابت معظم الأسواق الدولية عام 2007، وخصوصا الولايات المتحدة الأمريكية، وهو ما يتوقع معه انتقال سيولة كبيرة من الأسواق العالمية تتجه إلى السوق المحلي وتزيد من معدلات السيولة التي يمكن أن توجه إلى سوق العقار.

• ضعف النمو في عرض المساكن وقلة المبادرات الفردية وعدم التوسع في أنشطة البناء والتشييد بالقدر الكافي، حيث بلغ إجمالي عدد المباني في الكويت حسب آخر إصدار لدليل الهيئة العامة للمعلومات المدنية للمباني والوحدات نحو 170.3 ألف مبنى في نهاية يونيو 2007 مقارنة بنحو 167.7 ألف مبنى في نهاية يونيو 2006 بمعدل نمو 1.5% وهو ما لا يتناسب مع معدلات الطلب على المساكن في ظل انخفاض نسبة المباني الخالية في الأشهر الست الأولى من العام بما نسبته 12.2% مما يشير إلى اضطراب الطلب على السكن بما يؤدي إلى التوسع في قطاع الإنشاءات وتحديدًا في مجال عقار السكن الاستثماري.

• زيادة حجم السيولة المتاحة لدى الأفراد والمستثمرين في ظل استمرار تحسن الفائض الداخلي في الاقتصاد الكويتي حيث حققت ميزانية 2007/2006 فائض حقيقي بلغ 5202.85 مليون دينار كويتي وهو تاسع فائض فعلي وثاني أعلى فائض مطلق مقارنة بالسنة المالية مع ارتفاع في حجم الإنفاق الحكومي على المشاريع الإنشائية والصناعية لتصل إلى 989.5 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 750.5 مليون دينار كويتي عن الميزانية السابقة بنسبة نمو 31.8%، والذي يصب في خانة تنشيط القطاع العقاري والقطاع الخاص فضلا عن ارتفاع بند الرواتب والأجور بنسبة 15.2% وهو ما ينعكس على ارتفاع مستويات الدخل وزيادة الإقبال على العقارات.

• رغبة العديد من المستثمرين في تحويل مدخراتهم من سيولة نقدية إلى استثمارات حقيقية خشية من ارتفاع الأسعار وسعيا نحو الربح واستفادة من استمرار ارتفاع أسعار العقارات.

• ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات القائمة ومواد البناء بمعدلات كبيرة أصبح يشكل عائقا أمام المستثمر في عملية البناء ويؤدي إلى التقليل من نسبة الربحية على الاستثمار العقاري ويدفع المستثمرين نحو توظيف استثماراتهم في قنوات توظيف أخرى مثل الودائع المصرفية. والأمر اللافت للنظر هو اتجاه معدلات الأسعار للهدوء خلال الربع الرابع من عام 2007 بعد أن شهد طفرة كبيرة ووصل إلى مستويات عالية خلال الربع الأخير من عام 2006 والربع الأول والثالث من عام 2007.

مؤشرات التداول العقاري

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري، شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الرابع من عام 2007 ارتفاعا قيمته 29.420 مليون دينار كويتي، بنسبة ارتفاع قدره 2.4% مقارنة بالربع الثالث من عام 2007 والبالغ قيمته 1.203 مليار دينار كويتي.



الصفقات العقارية للسكن الخاص

ارتفع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص ليصل إلى ما نسبته 51% من إجمالي التداولات البالغة 4.447 مليار دينار كويتي. وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 631.1 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2007. كما ارتفعت قيمة تداولات السكن الخاص بنسبة 10.26% عن الربع الثالث من عام 2007. حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 2659 صفقة عن الربع الرابع من عام 2007 مقارنة بـ 2715 عن الربع الثالث من عام 2007. في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع ليصل إلى 238 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 211 ألف دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2007. وذلك لانخفاض عدد الصفقات بنسبة 2%. ولارتفاع أسعار السكن الخاص في بعض المناطق في الوقت نفسه. وقد سجل شهر نوفمبر 2007 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 36% بقيمة 227.186 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 631,097 مليون دينار كويتي خلال الربع الرابع من عام 2007 في حين جاء شهر ديسمبر في المرتبة الثانية بقيمة 210,127 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 33% وجاء شهر أكتوبر في المرتبة الأخيرة بقيمة 193,784 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 31% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الاستثمارية

ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الرابع من عام 2007 لتصل إلى 490.648 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 478.005 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2007 بنسبة ارتفاع طفيفة بلغت 2.6%. وقد جاء شهر نوفمبر في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الرابع من عام 2007 مسجلاً ما قيمته 219.647 مليون دينار كويتي. وجاء شهر ديسمبر في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 122.767 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر أكتوبر في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 148.207 مليون دينار كويتي.

وهذا الارتفاع الطفيف في تداول الصفقات الاستثمارية يشير إلى استمرار النشاط في السوق الاستثماري لتدني نسب الإخلاء وزيادة الإيجارات وذلك على الرغم من نمو أسعار السكن الاستثماري بوتيرة أقل مما شهده العام الماضي في ظل زيادة الطلب على بعض المناطق والعقارات المتميزة انتظاراً لتحقيق أرباحاً أعلى بفعل تقلص هامش الربح في مجال الاستثمار العقاري نتيجة لارتفاع أسعار العقارات ومواد البناء.

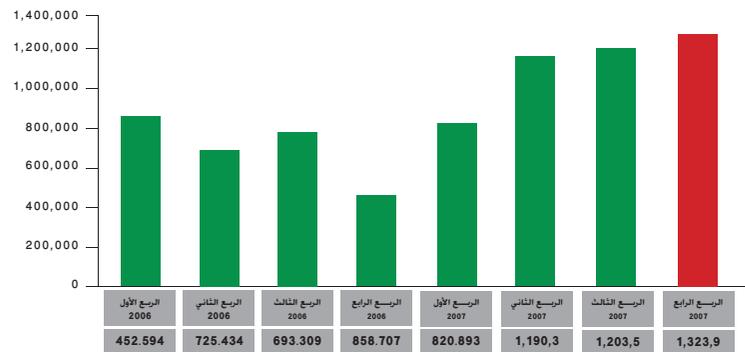
الصفقات العقارية التجارية

انخفض إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح خلال الربع الرابع من عام 2007 نظراً لندرة المعروض حيث انخفضت قيمة التداولات بنسبة 29.2% مسجلة ما قيمته 108.427 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثالث من عام 2007 والبالغ 153.162 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى انخفاض نصيبه من إجمالي التداولات ليقترّب من 9%. على حساب الصفقات العقارية للسكن

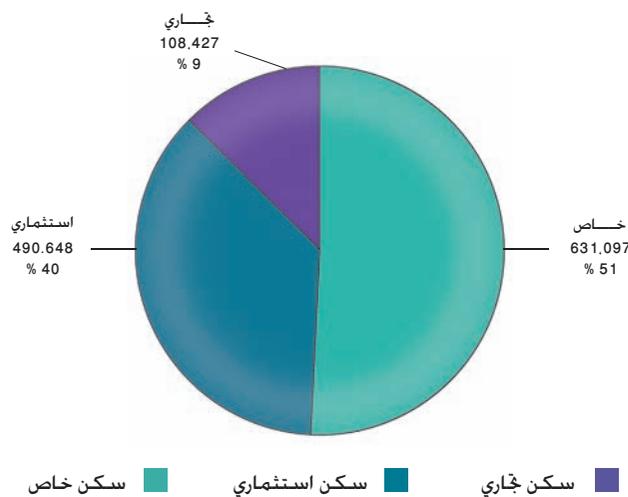


تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل إلى 51% والصفقات الاستثمارية البالغة 40%. وقد احتل شهر أكتوبر المرتبة الأولى حيث وصل إلى 42.305 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر نوفمبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 36.642 مليون دينار كويتي. وسجل أيضا شهر ديسمبر المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 29.480 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع من عام 2007 ما قيمته 2.357 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 2.945 مليون دينار كويتي للربع الثالث من عام 2007، ويعود انخفاض قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى انخفاض عدد الصفقات التجارية وارتفاع سعرها. نتيجة لندرة العقارات التجارية ووصول أسعارها إلى معدلات قياسية وندرة المعروض منها في ظل حالة الاستقرار الاقتصادي وزيادة عدد الشركات الاستثمارية الجديدة فضلا عن دخول بنوك وشركات استثمار أجنبية. وزيادة الإنفاق الحكومي والخاص على المشروعات وارتفاع حجم الاستهلاك العائلي في ظل رفع أجور بعض الفئات والشرائح في المجتمع الكويتي. فضلا عن توقع زيادة في المرتبات خلال عام 2008. وانفتاح السوق التجاري المحلي على المنتجات العالمية ومن ثم البحث عن أسواق وأفرع لتسويق منتجاتها.



إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2006 والربع الأول والثاني والثالث والرابع من سنة 2007 (مليون د.ك)



إجمالي التداولات العقارية عن الربع الرابع من سنة 2007 (مليون د.ك)



مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص :

استقرت أسعار السكن الخاص خلال الربع الرابع من عام 2007 بالمقارنة بمستوياتها السابقة في الربع الثالث من عام 2007 . ولم يكن الارتفاع الطفيف الذي شهدته معظم المحافظات عامه خلال الربع الرابع من عام 2007 مماثلاً لنسب الزيادة الذي شهدته خلال عام 2007 . حيث شهدت ارتفاعات متتالية وخصوصاً في بعض المناطق والتي لاقت طلباً ورواجاً مدفوعة بزيادة الطلب على العقارات السكنية، ودخول بعض المضاربين لرفع أسعار بعض المناطق على الرغم من الجهود المبذولة من قبل الدولة للحد من ارتفاعات الأسعار والحد من تلك المضاربات عبر طرح مدينتين سكنيتين جديدتين للتنفيذ، وتفعيل وتعديل بعض التشريعات الساعية نحو الحد من المضاربات في السكن الخاص . وطرح بعض القسائم للمواطنين في مناطق خيطان والنسيم وأبو حليفة بأسعار ملائمة وفقاً لأولوية الطلبات الإسكانية، ومن المتوقع أن تساهم تلك التدابير في تقليص عدد الطلبات المنتظرة والمتراكمة منذ عام 1991 فضلاً عن ارتفاع مستويات الدخل وتوافر مكاسب من قطاع الأسهم، وزيادة ثروات المشاركين فيه لتحسين أداء هذا القطاع وزيادة أرباح معظم الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية خلال عام 2007، حيث يبدو حقيقة تتمثل في أن المشكلة الرئيسية هي شح الأراضي المتاحة للسكن الخاص وندرتها وعدم وجود مبادرات مشتركة بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص لحل المشكلة.

وقد سجلت مؤشرات الأسعار في بيتك ارتفاعاً لأسعار الأراضي السكنية خلال الربع الرابع من عام 2007 في محافظة العاصمة حيث وصل السعر المتوسط للمتر المربع من الأرض إلى 742 دينار كويتي بمعدل زيادة بنسبة 6% عن الربع السابق. واستمرت أسعار منطقة الشويخ السكنية وضاحية عبد الله السالم، في تبوء المرتبة الأولى كأعلى سعر في محافظة العاصمة حيث يصل سعر المتر المربع للمواقع المتميزة إلى 2000 دينار كويتي.

وقد سجلت منطقة الدسمة وقرطبة والمنصورية والقادسية والخالدية نسبة ارتفاع قدرها 12% . كما طال الارتفاع أيضاً أسعار منطقة الفيحاء وكيفان والنزهة وبقية مناطق العاصمة.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
1110	1467	753	1,100,000	565,000	750	ضاحية عبد الله السالم
1600	2000	1200	2000,000	1200,000	1,000	الشدويخ السكني
833.3	1,067	600	800,000	450,000	750	العديلية
665	770	560	385,000	280,000	500	قرطبة
820	1000	640	500,000	320,000	500	الفيحاء
900	1133	667	850,000	500,000	750	النشامية
665	770	560	385,000	280,000	500	السرة
625	800	450	800,000	450,000	1000	المنصورية
666.7	800	533	600,000	400,000	750	القادسية
560	633	487	475,000	365,000	750	الدسمه
760	900	620	450,000	310,000	500	كيفان
720	907	533	680,000	400,000	750	كيفان
750	1000	500	1,000,000	500,000	1000	النزهة
833	1067	600	800,000	450,000	750	النزهة
910	1060	760	530,000	380,000	500	النزهة
740	840	640	420,000	320,000	500	اليرموك
700	800	600	600,000	450,000	750	اليرموك

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وسجلت محافظة مبارك الكبير 503 دينار كويتي لسعر المتر المربع في المتوسط للربع الرابع من عام 2007 بمعدل زيادة يصل إلى 1.6% بالمقارنة بالربع السابق له. إلا أن هناك بعض المناطق قد شهدت تداولا وارتفاعا مضطربا مثل منطقة أبو الحصانية وصباح السالم ومبارك الكبير. وقد استقرت الأسعار عند مستوياتها في منطقة أبو فطيرة والفنيطيس بعد أن شهدت ارتفاعاً متوالياً وواضحاً خلال العام انعكس على متوسط الاسعار في محافظة مبارك الكبير والتي شهدت ارتفاعاً في الأسعار يزيد عن 30% في المتوسط.

متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
566.7	667	467	500,000	350,000	750	أبو الحصانية (ش.س ب) شوارع داخلية
456.3	525	388	210,000	155,000	400	أبو فطيرة (شرق القرين)
393.8	450	338	180,000	135,000	400	صباح السالم (بيت قائم حكومي)
293.8	338	250	135,000	100,000	400	العدان (بيت حكومي)
437.5	500	375	200,000	150,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
506.3	575	438	230,000	175,000	400	المسيلة (شرق القرين)
468.8	538	400	215,000	160,000	400	الفنيطيس (شرق القرين)
293.8	338	250	135,000	100,000	400	القرين(بيت حكومي)

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 377 دينار كويتي للمتر المربع . في حين شهد الربع الرابع من عام 2007 استقراراً لأسعار التداول في معظم مناطق الفروانية وخصوصاً في منطقة إشبيلية ومناطق (خيطان - الفروانية) بمعدلات كبيرة وصلت إلى نسبة ارتفاع تزيد عن 50% لجمال العام ليسجل سعر المتر فيها 575 دينار كويتي للمواقع المتميزة بينما سجل متوسط سعر المتر 380 دينار كويتي لبعض القسائم العادية بعد أن كان سعره 340 دينار كويتي للمتر في الربع الثالث من عام 2007 .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط سعر م ²	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
الربع الثالث 2007 (دك)						
405	460	350	230,000	175,000	500	الرابية
450	500	400	250,000	200,000	500	الفروانية
333.3	400	267	300,000	200,000	750	خيطان (غير مشاع)
526.7	600	453	450,000	340,000	750	جليب الشيوخ
350	400	300	160,000	120,000	400	الرحاب (بيت قائم)
350	383	317	230,000	190,000	600	العميرية
291.7	333	250	200,000	150,000	600	صباح الناصر
280	320	240	240,000	180,000	750	العارضية
440	500	380	250,000	190,000	500	اشبيلية
487.5	575	400	230,000	160,000	400	اشبيلية

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

أما محافظة الأحمدية فوصل سعر المتر فيها إلى 371 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط حيث شهدت أعلى ارتفاع في السعر في منطقة الخيران السكنية (أراضي فضاء) بمعدل نمو بلغ 13% ليتراوح السعر من 138 إلى 188 دينار كويتي للمتر المربع سعياً منها للاستفادة من خدمات منطقة مشروع لؤلؤة الخيران. وقد شهدت الأحمدية ارتفاعاً خلال عام 2007 بلغ متوسطه 38% متأثراً بارتفاعات تصل إلى 85% في منطقة العقيلة و64% في منطقة الشريط الساحلي على البحر و 97% لمنطقة الخيران السكنية.

متوسط سعر م ²	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
الربع الثالث 2007 (دك)						
316.7	400	233	300,000	175,000	750	هدية
162.5	188	138	75,000	55,000	400	الخيران السكني
233.3	266.7	200	200,000	150,000	750	الصباحية قطعة (2)
475	575	375	230,000	150,000	400	العقيلة

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



أما محافظة حولي فارتفع سعر المتر المربع من الأرض فيها ليصل 695 دينار كويتي بمعدل زيادة قدرة 8.2% في المتوسط وسجلت مناطق (بيان - الجابرية - الرميثية - سلوى) ارتفاعاً بمعدل بلغ 30% بالمقارنة بالربع الثالث أما المناطق المطلة على الشريط الساحلي فوصل سعر المتر المربع من الأرض فيها إلى 2,800 دينار كويتي في المتوسط.

متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
687.5	750	625	300,000	250,000	400	الشعب
416.7	480	353	360,000	265,000	750	الجابرية
403.3	467	340	350,000	255,000	750	الرميثة
460	520	400	260,000	200,000	500	بيان
393.3	440	347	330,000	260,000	750	سلوى
435	500	370	250,000	185,000	500	سلوى
587.5	650	525	260,000	210,000	400	حطين
575	625	525	250,000	210,000	400	الزهراء
600	675	525	270,000	210,000	400	الشهداء
618.8	688	550	275,000	220,000	400	مبارك العبدالله
587.5	650	525	260,000	210,000	400	السلام

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

وسجلت محافظة الجهراء متوسط سعر 272 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض وقد شهدت منطقة الجهراء استقراراً في حجم الطلب على السكن الخاص وكان أعلى ارتفاع في منطقة القصر والذي بلغ 5.9% لمتوسط سعر المتر المربع .



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
393.8	425	363	170,000	145,000	400	النعيم (قسائم)
275	300	250	90,000	75,000	300	الواحة (بيت قائم)
170	187	153	140,000	115,000	750	القصر
240	293	187	220,000	140,000	750	الجهراء القديمة

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية :

شهد الربع الرابع من عام 2007 حالة من الهدوء النسبي في نسب ارتفاع أسعار العقارات الاستثمارية بعد أن شهد الربع الرابع من عام 2006 والربع الأول والثالث من عام 2007 قفزات متتالية سعيًا نحو الاستفادة من الطفرة العقارية التي يشهدها العقار وهو ما أثر على تقليص ربحية العقار الاستثماري وتوجه بعض المستثمرين للبحث عن قنوات بديلة للإستثمار في ظل تنافسية معدلات الودائع المصرفية.

كما أن هناك دوراً رئيسياً لصناع السوق والذين يعملون على تنشيط حركة البيع والشراء عبر زيادة استثماراتهم في مجال طرح وبناء وحدات استثمارية جديدة أو المضاربة على الوحدات القائمة.

والأمر اللافت للنظر هو عدم وجود تفاوت كبير في نسب الارتفاع بين المحافظات المختلفة حيث سجلت محافظة العاصمة ارتفاعاً بنسبة 4.6% ومتوسط سعر 2557.5 دينار كويتي للمتر المربع وليسجل متوسط سعر المتر في منطقة دسمان 5249.6 دينار كويتي وهو يشمل المناطق المطلّة على البحر والتي تبدأ من 5000 إلى 5500 دينار كويتي للمتر المربع حسب طول الواجهة. والمواقع الداخلية والتي يتراوح سعرها ما بين 2500 - 3000 دينار كويتي ويعود الإقبال على هذه المنطقة نتيجة لتوقع بعض المستثمرين صدور قرار بتحويلها إلى منطقة استثمارية كمكاتب إدارية.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



متوسط سعر م ²	سعر المتر المربع (د.ك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
الربع الثالث 2007 (د.ك)						
2,975	3,300	2,650	3,300,000	2,650,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
1,125	1,300	950	1,300,000	950,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
1,525	1,700	1,350	1,700,000	1,350,000	1,000	بنيد القار شارع الاستقلال
2,950	3,400	2,500	1,700,000	1,250,000	500	المقوع الشرقي (نسبة بناء 400 %)
1,520	1,640	1,400	410,000	350,000	250	المقوع الشرقي (نسبة بناء 240 %)
5,250	5,500	5,000	5,500,000	5,000,000	1,000	دسمان (400 %)

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعا نسبة ارتفاع طفيفة بلغت 1.7% خلال الربع الرابع من عام 2007 بالمقارنة بالربع السابق له في حين تفاوتت نسب الارتفاع بين مناطق حولي بحيث استحوذت منطقة السالمية والشعب على أعلى ارتفاع بينما ارتفعت المناطق المطلة على البحر بنسبة 9%. في حين سجلت محافظة الأحمدية نسبة ارتفاع 14% بمتوسط سعر 1044 دينار كويتي. أما المناطق المطلة على البحر فيتراوح سعر المتر فيها ما بين 1500 - 1800 دينار كويتي للمتر المربع. في حين سجلت أسعار منطقة الجهراء ارتفاعا نسبته 11% بالمقارنة بالربع الثالث من عام 2007.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
1026.5	1,093	960	820,000	720,000	750	حولي شارع المنني
1,040	1,120	960	840,000	720,000	750	حولي شارع قتيبة
895	960	830	960,000	830,000	1,000	حولي شارع موسي بن نصير
900	970	830	970,000	830,000	1,000	حولي شارع القاهرة
895	960	830	960,000	830,000	1,000	حولي شارع المغرب السريع
905	980	830	980,000	830,000	1,000	حولي شارع الدائري الرابع
980	1,100	860	550,000	430,000	500	السالمية شوارع داخلية
2,975	3,300	2,650	3,300,000	2,650,000	1,000	السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري)
1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	1,000	السالمية (شارع بغداد)
1,125	1,300	950	1,300,000	950,000	1,000	السالمية شارع قطر
1,100	1,250	950	1,250,000	950,000	1,000	السالمية شارع حمد المبارك

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً في الأسعار بنسبة تصل إلى 6% وبمتوسط سعر يصل إلى 881.5 دينار كويتي للمتر .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
990	1,050	930	1,050,000	930,000	1,000	الفروانية طريق المطار
875	950	800	950,000	800,000	1,000	الفروانية شوارع رئيسية
750	800	700	800,000	700,000	1,000	الفروانية شوارع داخلية
833	933	733	700,000	550,000	750	الفروانية شوارع داخلية
1,033.5	1,067	1,000	800,000	750,000	750	خيطان طريق المطار
953.5	1,000	907	750,000	680,000	750	خيطان شارع رئيسي
893.5	960	827	720,000	620,000	750	الرقعي الدائري الرابع
893.5	960	827	720,000	620,000	750	الرقعي الدائري الخامس

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

ما زالت ندرة العرض وزيادة الطلب على الأراضي التجارية وخاصة داخل المدينة تدفع الأسعار نحو الارتفاع وذلك سعياً نحو الاستفادة من رفع نسب البناء والسماح بارتفاعات أكبر من السابق ليصل إلى مائة طابق حيث أن النمو الاقتصادي الملحوظ وارتفاع الإنفاق الاستهلاكي قد دفع المستثمرين إلى العمل على توسيع أنشطتهم وهو ما يؤدي إلى زيادة استمرار الطلب على المساحات التجارية وبرز أنماط وعادات شرائية تدفع لزيادة عدد مراكز التسويق والبحث عن مناطق تجارية أخرى غير المدينة في الفحيحيل والفروانية والجھراء وحولي ومبارك الكبير.

فقد وصلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعها الملحوظ خلال الربع الرابع من عام 2007 بنسبة تتراوح بين 1% إلى 8% حسب المناطق مقارنة بالربع الثالث من عام 2007 حيث وصل سعر المتر إلى 6000 دينار كويتي للمتر المربع داخل المدينة وتراوحت أسعار التداول داخل المدينة ما بين 4000 - 12000 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط. وذلك نتيجة لندرة هذا النوع من الأراضي وزيادة الطلب عليه من قبل الشركات المحلية، فضلاً عن دخول شركات أجنبية تبحث بدورها عن مستوى جيد من المباني. حيث تقوم بتأجير مبانٍ إدارية بأكملها بمجرد الانتهاء من تشييدها. وهو ما يدفع الأسعار نحو مزيد من الارتفاع في كل من أسعار العقارات وقيم الإيجارات.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
10,750	12,000	9,500	6,000,000	4,750,000	500	520%	المدينة (شارع أحمد الجابر)
10,500	11,000	10,000	5,500,000	5,000,000	500	620%	المدينة (شارع مبارك الكبير)
11,250	12,000	10,500	6,000,000	5,250,000	500	620%	المدينة (شارع فهد السالم)
5,200	6,000	4,400	3,000,000	2,200,000	500	300%	المدينة (شارع علي السالم)
8,500	9,000	8,000	4,500,000	4,000,000	500	520%	المدينة (شارع علي السالم)
5,000	6,000	4,000	3,000,000	2,000,000	500	300%	المدينة (سوق المباركية)
4,950	6,000	4,400	3,000,000	2,200,000	500	300%	المدينة (شارع الغريللي)
230	280	180	280,000	180,000	1000	50 - 70%	مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

وقد سجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 0.9% مقارنة بالربع الثالث من عام 2007 حيث شهدت منطقة المركز التجاري والإداري تداولاً ملحوظاً وارتفاعاً ملموساً في الأسعار اقتربت من 7% عام 2007 مقارنة بعام 2006.

متوسط سعر م ² الربع الثالث 2007 (د.ك.)	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
2,750	3,000	2,500	3,000,000	2,500,000	1,000	170%	الجهراء شارع مرزوق المتعب
2,971	3,086	2,857	2,700,000	2,500,000	875	300%	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,244	2,489	2,000	560,000	450,000	225	300%	الجهراء القيصريات

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وقد سجلت محافظة حولي ارتفاعاً بنسبة 8% وجاء شارع سالم المبارك في المرتبة الأولى بالنسبة للسعر حيث يتراوح السعر المعروض ما بين 4500 - 5000 دينار كويتي في المتوسط.

متوسط سعر م ²	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
الربع الثالث 2007 (د.ك.)							
4,750	5,000	4,500	5,000,000	4,500,000	1,000	170%	السالمية شارع سالم المبارك
2,950	3,100	2,800	1,550,000	1,400,000	500	180%	السالمية شارع البحرين
4,000	4,200	3,800	4,200,000	3,800,000	1,000	170%	حولي شارع تونس
4,000	4,200	3,800	4,200,000	3,800,000	1,000	170%	حولي شارع بيروت
3,225	3,500	2,950	3,500,000	2,950,000	1,000	150%	حولي شارع العثمان

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

وكانت محافظة الفروانية أكثر المحافظات ارتفاعاً بنسبة 8.5% وجاء شارع المناور في المرتبة الأولى ليصل السعر المعروض إلى 4950 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط.
والأمر اللافت للنظر هو استمرار زيادة الأسعار في منطقة الضجيج جنوب خيطان نتيجة للطلب المتزايد عليها من بعض الشركات. وندرة الأرض الفضاء في منطقة الضجيج القديمة خلف المطار. وارتفاع أسعارها حيث تراوح متوسط السعر ما بين 750 - 650 دينار كويتي.

متوسط سعر م ²	سعر المتر المربع (د.ك.)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
الربع الثالث 2007 (د.ك.)							
4,950	5,100	4,800	5,100,000	4,800,000	1,000	170%	الفروانية شارع المناور
3,750	4,000	3,500	4,000,000	3,500,000	1,000	170%	الفروانية شارع المطافي
3,250	3,500	3,000	3,500,000	3,000,000	1,000	170%	خيطان
700	750	650	3,750,000	3,250,000	5,000	250%	الضجيج (5000م) جنوب خيطان

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية « عقود المنفعة والمخازن » :

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الرابع من عام 2007 بنسب تتراوح ما بين 5 - 23% بالمقارنة بالربع الثالث من عام 2007 . وخصوصاً في منطقة الشويخ الصناعية والري والتي شهدت ارتفاعاً ملحوظاً بلغ متوسطه 15% . حيث ازداد الطلب على القسائم القريبة من مشروع الأفنيوز والشوارع الرئيسية المحاذية له.

خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

ارتفعت أسعار المزارع خلال الربع الرابع من عام 2007 حيث تراوح سعر المتر من 3 - 5 دنانير كويتي لمزارع الوفرة . ومن 1.2 - 2 دينار كويتي لمزارع العبدلي . بالمقارنة بالربع الثالث من عام 2007 حيث استقر سعر جواخير كبد التي مساحتها 2500م ما بين 65,000 - 80,000 دينار كويتي للجاحور المبني والمجهز في حين يصل الى 40000 - 45000 دينار كويتي للجاحور غير المجهز بنفس المساحة. والجاحور المبني والمجهز الذي مساحته 1250 متر مربع ما بين 35000 - 40000 دينار كويتي وغير المجهز من 18000 إلى 24000 دينار كويتي. حيث استقرت أسعار الجواخير في رجم خشمان فتراوح السعر بين 30000 - 42000 دينار كويتي للجاحور المجهز . وفروسية الأحمد ما بين 25000 - 30000 دينار كويتي للجاحور غير المجهز .

سادساً : أسعار الشاليهات:

شهدت أسعار الشاليهات استقراراً خلال الربع الرابع من العام الحالي . ويوضح الجدول التالي الأسعار الخاصة بالشاليهات :

متوسط سعر م ²	سعر المتر المربع (دك)		السعر التقديري للقسمة		مساحة الواجهة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
الربع الثالث 2007 (دك)						
9,333	10,333	8,333	155,000	125,000	15	ميناء عبدالله
9,333	10,333	8,333	155,000	125,000	15	الضباعية
14,000	15,000	13,000	225,000	195,000	15	الجليعة
18,500	20,000	17,000	300,000	255,000	15	بنيدر
8,500	9,000	8,000	135,000	120,000	15	الخيران
7,833	8,333	7,333	125,000	110,000	15	النويصيب

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



سابعاً : القسائم الحرفية:

شهدت القسائم الحرفية بمنطقة العارضية استمراراً لمسلسل زيادة الأسعار عن الربع الثاني 2007م لتصل إلى 11% للربع الرابع 2007، ليتراوح السعر ما بين 360,000 - 450,000 دينار كويتي للقسيمة التي تبلغ مساحتها 250 متر مربع والتي تتميز بأنها ملوكة بوثيقة ملكية وليست عقود منفعة وتأجير.

ثامناً : أسعار شقق التمليك:

استمر مستوى الطلب على شقق التمليك من بعض فئات المجتمع . وتراوح مستوى التشطيب ما بين عادي وتشطيب سوپر ديلاكس . وقد ارتفع متوسط أسعار شقق التمليك في الربع الرابع عن الربع الثالث لتصل ما بين 380 - 600 دينار كويتي للمتر المربع من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية . مع وجود تركيز بمحافظة الأحمدية نظرا لانخفاض قيمة الأراضي الاستثمارية نسبياً مقارنة مع المناطق الداخلية .

وتجدر الإشارة إلا أنه قد لوحظ ارتفاع متوسط سعر بيع المتر المربع من مساحة الشقة في العقارات المطلة على البحر بشكل مباشر (شارع الخليج العربي) لتتراوح بين 935-1220 دينار كويتي . مع توفير سرداب لمواقف السيارات . ويرتفع سعرها بارتفاع الدور واطلالة الشقة . ويلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دورا كبيرا في تسويق الشقق . بالإضافة إلى الخدمات المتوفرة في الشقة (حمام سباحة، أمن وسلامة . صيانة 24 ساعة . إدارة للعقار . جيم صحي) وغالبا ما يكون التشطيب بمستوى ديلاكس الى سوپر ديلاكس. حيث تشهد إقبالا ملحوظا من قبل بعض فئات المجتمع للربحية بالسكن او إعادة التأجير.

وبشكل عام تتمتع شقق التمليك بميزات مثل انخفاض قيمتها الإجمالية، وسهولة تداولها مقارنة بالأراضي والبيوت السكنية وحقائق عوائد مجزية جراء التأجير فضلا عن وجود طلب عليها من قبل المواطنين والمقيمين كما تستقطب شرائح معينة من المواطنين منها الشباب حديثو الزواج وصغار المستثمرين والنساء بصفة خاصة بالإضافة الى كبار السن الذين تزوج أبناؤهم وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم. ومازال موضوع التمليك للأجانب يحتاج إلى تشريع في ضوء بروز عدد من المشاكل التي نتجت عن غياب هذا التشريع.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

تاسعاً : نسب الإشغال والإيجارات:

واصلت نسب الإشغال معدلاتها المرتفعة على مستوى جميع أنواع العقارات حيث تراوحت تلك النسبة بين 97 - 98% حتى أنها وصلت في بعض المناطق الداخلية إلى 100%. وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 165 - 220 دينار كويتي لغرفة وصالة، و210 - 260 دينار كويتي غرفتين وصالة، و 220 - 300 دينار كويتي غرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فتتراوح إيجارها ما بين 300 - 400 دينار كويتي، وتختلف الأسعار وفقاً لنوعية التصميم والمواقع المتميزة.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فيتراوح متوسط الإيجار بين 25 - 35 دينار كويتي للمتر ويصل إلى 45 دينار كويتي في المواقع المتميزة. ويتراوح معدل إيجار المتر في المكاتب بين 10 - 14 دينار كويتي لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 18 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب. وقد ظهر نوع جديد من المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة، وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، وقد يصل سعر المتر التأجيري لهذه المكاتب ما بين 16 - 18 دينار كويتي للمتر وقد يزيد عن ذلك.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت « الربع الرابع 2007 »

المحافظة	المنطقة	غرفة وصالة (50-48)م ²	غرفة وصالة (60-58)م ²	غرفة وصالة (74-70)م ²	غرفة وصالة (85-80)م ²	غرفة وصالة (110-100)م ²
السلية حولي الجابرية الشعب الشعب البحري	السالية	180-175	220-210	240-220	260-240	340-320
	حولي	170	220-200	220-210	260-240	325-300
	الجابرية	180-175	220-210	240-220	250-240	340-320
	الشعب	200	240-225	280-260	300-280	380-340
	الشعب البحري	225-220	260	300-280	300	400-350
العاصمة	شرق القبلة	225-220	260-250	300-280	340-300	400-350
	الموقع الشرقي	225-210	250-240	300-260	320-280	350-320
	دسمان	220-200	250-240	300-260	320-280	340
	بنيد القار	220-200	250-240	320-260	340-320	400-350
	بنيد القار	200	250	320-260	320-300	400-340
الفروانية	خيطان	160	200-180	200-210	240-225	280-250
	الفروانية	160	200-180	200-210	240-225	280-260
	الرقعي	160	200-180	210-200	225-220	250
الأحمدي	الطنطاس	160	180	200	225-220	260-240
	المهولة	160	180	200	225-220	260-250
	ابوحليفة	160	180	200	225-220	260-240
	المنقف	160	180	200	225-220	260-240
	الفحاحيل	170	200-180	210-200	240-220	280-250
الجهراء	الجهراء	150	200-180	220-200	240-230	260-240

- * القيم الإيجارية في الدراسة المرفقة تشمل العقارات الداخلية وفق التشطيب الجيد .
- * تزداد القيم الإيجارية للشقق المطلة على مواقع متميزة (البحر . الشوارع الرئيسية . خدمات المنطقة) . وكذلك كلما ارتقى مستوى تشطيب العقار . بالإضافة إلى نوعية الخدمات المقدمة ضمن الإيجار (حمام سباحة . جيم صحي . مواقف سيارات . خدمات ستالايت وانترنت) ونوعية المستأجر .
- * إمكانية تأجير الدور الأول من كل عقار بنشاط تجاري . بالإضافة إلى السماح بتأجير بقية الأدوار كمكاتب استشارات هندسية . أو مكاتب محاماة وفق اشتراطات خاصة .
- * القيم الإيجارية موضوع الدراسة تشمل العقارات حديثة التشطيب خلال الربع الرابع لسنة 2007 .



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في مناطق الكويت « الربع الرابع 2007 »

المكاتب (متوسط سعر متر التأجير المربع)	الميزانين (متوسط سعر متر التأجير المربع)	الأرضي (متوسط سعر متر التأجير المربع)	السرداب (متوسط سعر متر التأجير المربع)	المنطقة
10 - 8	25 - 22	45 - 30	25 - 18	السالمية
9 - 8	22 - 18	35 - 25	20 - 16	حولي
8.5	22	40	22 - 18	الفروانية
8.5 - 8	20 - 18	30 - 25	18 - 16	خييطان
--	15	25	14	المنقف
14 - 10	18	25	15	مدينة الكويت

وهنا ينبغي الإشارة إلى أن هذا التقرير يرصد الاتجاهات العامة لتداول أسعار سوق العقار في الكويت إلا أن الأسلوب المتبع لدى قسم التقييم والدراسات في بيتك يعتمد على دراسة كل عقار على حده، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع 2007 - الكويت