

بيت التمويل الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول من عام 2008 - الكويت

العَالَم... بِبَيْتِكَ

kfh.com 80 33 33

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House
الأمان والإطمئنان



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الأول 2008

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 مكّي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 2413720

الإشراف العام:

م. فهد خالد الخيزم

إدارة التسويق والعلاقات العامة

الإعداد:

د. محمد جميل الشبثي

إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالحسن الفرحان

وجيه زيدان

ياسر صالح بن ناجي

إدارة العقار المحلي - قسم التقييم

التصميم والإخراج الفني:

أحمد الراشد

إدارة التسويق والعلاقات العامة

إدارة العقار المحلي

هاتف: 2445050 بدالة: 4600

فاكس: 2441075

إدارة التسويق والعلاقات العامة

هاتف: 2445050 بدالة: 4231

فاكس: 2409414

ص.ب. 24989 الصفاة. 13110 الكويت

بريد الإلكتروني: corp@kfh.com

kfh.com 80 33 33



عماد عبد الله الثاقب
مساعد المدير العام لقطاع التمويل
بيت التمويل الكويتي

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي بيتك أن يقدم العدد الجديد من تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي للربع الأول من عام 2008، والذي يشمل على آخر التطورات في سوق العقار المحلي وأهم المؤشرات الكمية والنوعية والتي تبرز نشاط العقار المحلي.

وبهدف هذا التقرير إلى الاستمرار في نشر المعرفة وزيادة الوعي العقاري والاستثماري باعتبار أن القطاع العقاري يعد أحد الأركان الرئيسية للنمو والتنمية الاقتصادية. وبالشكل الذي يساعد المستثمرين ومتخذي القرار على ترشيد وسلامة قراراتهم في ضوء المعلومات المتاحة في التقرير.

ويساعد تقرير الربع الأول من عام 2008، وهو الخامس في هذه السلسلة الصادرة من بيتك في تعزيز آمالنا على مواجهة التحديات التي تواجه القطاع العقاري في الكويت، وتحسين درجة المشاركة في إطار اهتمام بيتك بمسئوليته الاجتماعية والاقتصادية، لاسيما في القطاع العقاري .

ومن أجل تحسين كفاءة تقديم الخدمات العقارية المقدمة من بيتك، فإن تقرير العقار المحلي له أهمية أساسية في زيادة حجم البيانات عن هذا القطاع الهام حيث تتثقف المجتمعات من ابتكاراتها بما ينعكس على تقديم خدمة أفضل لكافة عملائنا الكرام، كما نأمل أن يشكل هذا التقرير لبنة في تنمية النشاط العقاري وتطويره في البلاد.



مقدمة

انعكس إصدار القانون رقم 8 و9 لسنة 2008 بخصوص منع الشركات المساهمة من بيع وشراء ورهن وحوالة حق العقار سلباً على تداول القطاع العقاري المحلي برمته وبدأت أسعار العقارات في تسجيل معدلات انخفاض دون تداول.

ولم يفرق هذا القانون غير المدروس بدقة بين الشركات التي قد تقوم بعمليات مضاربة وبين البنوك الإسلامية والشركات الاستثمارية التي تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية. حيث تعتمد أدوات التمويل الإسلامية على شراء وحياسة العقار أولاً وإعادة بيعه مرابحة أو إيجاره للعميل للحصول على ربح جراء عملية البيع وفقاً للقانون الذي تعمل في إطاره المصارف الإسلامية وهو القانون رقم 30 لسنة 2003 والذي أجاز لها بيع وشراء العقارات بغرض التمويل.

وكان العقار المحلي قد شهد خلال الفترة من 2005 وحتى عام 2007 نمواً واضحاً في كافة مؤشراتته على مستوى الأسعار والتداول. نتيجة لوفرة السيولة في ضوء ارتفاع أسعار النفط وعودة الرساميل إلى السوق العقاري في ظل التذبذبات الكبيرة التي تشهدها أسواق الأسهم. كما أن هناك العديد من العوامل أهمها ندرة الأراضي المتاحة للسكن الخاص. وهو ما أشارت إليه المذكرة التنفيذية للقانون رقم 8. حيث تتراوح المساحة السكنية بين 3-4% من إجمالي مساحة البلاد وضعف المعروض من القسائم السكنية في ظل ارتفاع معدلات الطلب والارتفاع المفاجئ والمتوالي في معدلات أسعار مواد البناء. إضافة إلى السبب الجوهري والذي يتمثل في الزيادة المطردة في الطلب على المساكن مع قلة المعروض. إضافة إلى توجه الاستثمارات بقوة نحو العقار باعتباره الملاذ الآمن استثمارياً. مع وجود بعض الأسباب الأخرى مثل رغبة العديد من المواطنين في السكن في المناطق القريبة من العاصمة.

وقد تفاوتت نسب الارتفاع في أسعار العقارات في معظم المناطق خلال العام الماضي في ظل تزايد الطلب وعجز الحكومة عن توفير الرعاية السكنية للمواطنين. حيث بلغ عدد الطلبات المتراكمة أكثر من 60 ألف طلب. مع تدفق المزيد منها نتيجة للتركيب السكانية التي تنحاز نحو فئة الشباب الراغب والباحث عن سكن ملائم.

وقد تضمن القانونان 8 و9 المشار إليهما أحكاماً قصدها الحد من احتكار الأراضي الفضاء المخصصة للسكن الخاص وفرضاً رسوماً وغرامات على تحقيق هذه الغاية وهي التي أحدثت إرباكاً في التداول والتي تنذر بأخطار جسيمة وأهمها النص في القانونين بصيغة تكاد تكون واحدة كما في: (المادة رقم 230):

(يحظر على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة حق للغير أو إصدار توكيل بالتصرف للغير أو قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع كان. سواءً كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة. ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكان لم يكن كل تعامل وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص يجري بالمخالفة لأحكام هذه المادة).

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد أصابت تلك القوانين العديد من المستثمرين في سوق السكن الخاص بالصدمة. حيث أن هناك مجموعة كبيرة من المستثمرين وصناع السوق قد لجأوا إلى البنوك بهدف تمويلهم لبناء مساكن خاصة وإعادة طرحها للبيع للفئات غير الراغبة في البناء. وأمام توقف حركة البيع والشراء نتيجة لامتناع جهات التمويل عن التمويل لعدم توافر الضمان والرهن. فإن هذه الفئة معرضة لاحتمال توقف استثماراتهم في ظل عدم وجود تمويل بالإضافة إلى عدم قدرتهم على تسجيل استثماراتهم وبيعها للشباب غير القادر على تمويل شراء منزل في ظل هذا القانون الذي أدى إلى اختلال التوازن في السوق .

وحرّم هذا القانون شريحة الشباب من تحقيق أحد أهم أولوياتهم وهو حلم شراء بيت للأسرة بما يحقق الاستقرار لهم ولذويهم وذلك لعدم قدرتهم بمفردهم على تمويل شراء منزل العمر حتى لو انخفضت الأسعار. حيث لا بد لهم من اللجوء إلى الجهات التمويلية لاستكمال قيمة الأرض أو البيت.

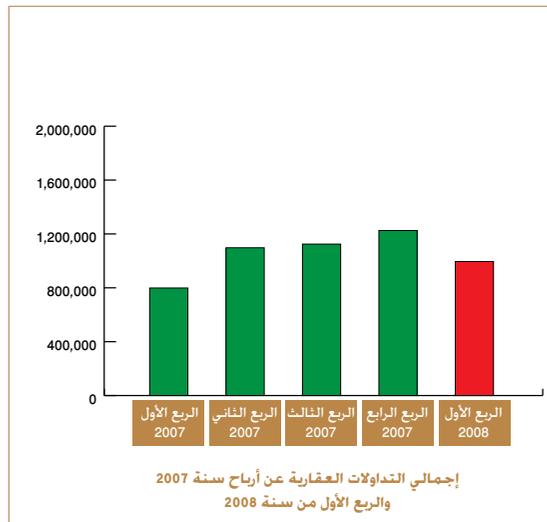
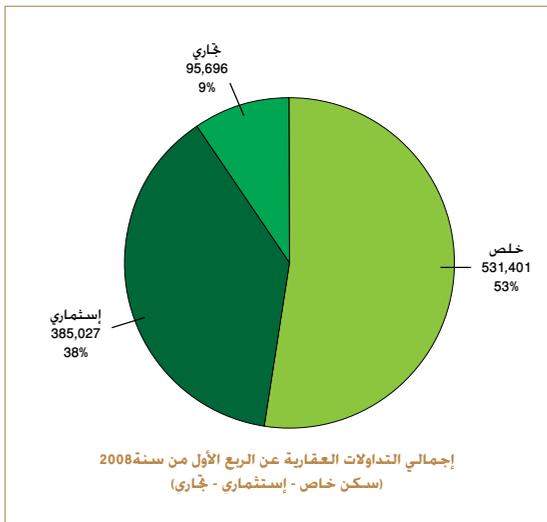
ولا شك أن هذه القرارات والقوانين الفجائية وغير المدروسة مع الجهات التي تتأثر بتلك القرارات من شأنها أن تساعد على هجرة رؤوس الأموال في ظل ترحيب العديد من الدول المجاورة لاستقبال تلك الأموال. فضلا عن شعور المستثمرين بعدم الاستقرار والأمان على استثماراتهم العقارية وإخراج العقار من مقولة (إن العقار يمرض ولا يموت) إلى مقولة أن القرارات الفجائية يمكن أن تصيب العقار بالموت. وما يزيد من حدة تأثير هذه القوانين عدم التنوع في مجالات الاستثمار المحلية واقتصادها فقط على سوق الكويت للأوراق المالية وسوق العقارات.

ولن يتم إصلاح العضلات التي يعاني منها القطاع العقاري بتلك القرارات والقوانين إنما المطلوب هو العمل في جانب زيادة عرض المساكن والأراضي للسكن الخاص من قبل الدولة وبشكل دوري ومحدود وفقا لخطة واضحة المعالم لتقليل فترات الانتظار الطويلة. وهو ما يؤثر إيجاباً على حركة العرض والطلب في السوق العقاري. كما أن إشراك القطاع الخاص هو مطلب رئيسي لكي يتسنى له القيام بأعباء تطوير الأراضي السكنية والمساهمة جنباً إلى جنب مع الدولة للوصول إلى حلول ناجحة واقتصادية بأسعار تنافسية تساهم في الحد من الارتفاع المتوالي في الأسعار. وتسرع من عملية الأعمار وتوفير الرعاية السكنية للمواطنين.

والأمر اللافت للنظر هو أن المناطق التي تشهد مضاربات هي المناطق المنظمة التي تخلو من البنية التحتية وغير المسموح بالبناء عليها . ويحظر فيها البناء حتى يتم استكمال مشروعات البنية التحتية التي تتطلب فترات طويلة لإجازها. ومن هنا فالدعوة قائمة للإسراع بتنمية تلك المناطق وتعميرها بشكل سريع ووفق خطة وبرنامج محدد وواضح ومدروس كما أن هناك بعض المناطق التي ارتفعت أسعارها بفعل حدة المضاربات نتيجة لقرارات تحويلها من مناطق سكنية إلى مناطق استثمارية وتجارية مثل منطقة السالمية و حولي و خيطان و الفروانية و جليب الشيوخ.



وفي ظل توجه البعض نحو التمويل الذاتي أو التمويل غير الرسمي مما قد يؤدي إلى مشكلات نحن في غنى عنها فالمطلب الرئيسي يتمثل في عودة التمويل الإسلامي للساحة العقارية للسكن الخاص والذي كان أحد الأسباب الرئيسية لحل جزء كبير من المشكلة الإسكانية. ولديه خبرة عريقة في هذا المجال. والذي استفادت منه أكثر من 30 ألف أسرة كويتية. فضلاً عن أن قانون البنوك الإسلامية يحظر عليها البيع والشراء بغرض المضاربة ويتيح لها العمل وفقاً لإغراض تمويل العقار السكني.



مؤشرات التداول العقاري

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري. شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الأول من عام 2008 انخفاضا قيمته 219.652 مليون ديناراً كويتياً. بنسبة انخفاض قدرها 17.8% مقارنة بالربع الرابع من عام 2007 والبالغ قيمته 1.232 مليار ديناراً كويتياً .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الصفقات العقارية للسكن الخاص

ارتفع الوزن النسبي لقيمة الصفقات العقارية للسكن الخاص ليصل إلى ما نسبته 53 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة 1.013 مليار ديناراً كويتياً. وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 531.401 مليون ديناراً كويتياً في الربع الأول من عام 2008 . كما انخفضت قيمة تداولات السكن الخاص بنسبة 15.80 % عن الربع الرابع من عام 2007. حيث انخفض عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 2502 صفقة عن الربع الأول من عام 2008 مقارنة بـ 2659 عن الربع الرابع من عام 2007. في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول 2008 ليصل إلى 212 ألف ديناراً كويتياً مقارنة بـ 238 ألف ديناراً كويتياً خلال الربع الرابع من عام 2007 . وذلك لانخفاض عدد الصفقات بنسبة 6 % . ولانخفاض أسعار السكن الخاص في بعض المناطق في الوقت نفسه . وقد سجل شهر مارس 2008 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 40 % بقيمة 211.401 مليون ديناراً كويتياً من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 531.401 مليون ديناراً كويتياً خلال الربع الأول من عام 2008 في حين جاء شهر يناير في المرتبة الثانية بقيمة 198.041 مليون ديناراً كويتياً وبحصة قدرها 37 % وجاء شهر فبراير في المرتبة الأخيرة بقيمة 121.452 مليون ديناراً كويتياً وبحصة قدرها 23 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الإستثمارية

انخفض إجمالي قيمة التداولات الإستثمارية العقارية خلال الربع الأول من عام 2008 لتصل إلى 385.027 مليون ديناراً كويتياً مقارنة بـ 490.648 مليون ديناراً كويتياً في الربع الرابع من عام 2007 بنسبة انخفاض بلغت 21.5 % . وقد جاء شهر مارس في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الأول من عام 2008 مسجلاً ما قيمته 173.192 مليون ديناراً كويتياً. وجاء شهر يناير في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 127.752 مليون ديناراً كويتياً بينما جاء شهر فبراير في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً تداولاً قيمته 84.083 مليون ديناراً كويتياً.

وهذا الانخفاض الواضح في تداول الصفقات الإستثمارية تأثر بالقانون رقم 8 و9/ 2008 حيث انحاز المستثمرون نحو العقارات الإستثمارية والتجارية والصناعية كبديل عن العقارات السكنية . كما يعود الانخفاض في جزء منه إلى شح المعروض من العقارات الإستثمارية نتيجة لاستمرار النشاط في السوق الإستثماري لتدني نسب الإخلاء وزيادة الإيجارات وزيادة الطلب على بعض المناطق والعقارات وارتفاع معدلات النمو السكني وارتفاع تكلفة مواد البناء بما ينعكس على ارتفاع تكلفة المباني.



الصفقات العقارية التجارية

انخفض إجمالي قيمة تداولات العقارات التجارية بشكل واضح خلال الربع الأول من عام 2008 نظراً لندرة المعروض حيث انخفضت قيمة التداولات بنسبة 11.7% مسجلة ما قيمته 95.696 مليون ديناراً كويتياً مقارنة بالربع الرابع من عام 2007 والبالغ 108.427 مليون ديناراً كويتياً وهو ما أدى إلى استقرار نصيبه من إجمالي التداولات ليقترّب من 9% على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترّب نصيبها ليصل إلى 53% والصفقات الاستثمارية البالغة 38%. وقد احتل شهر مارس المرتبة الأولى حيث وصل إلى 46.176 مليون ديناراً كويتياً، بينما سجل شهر يناير المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 30.040 مليون ديناراً كويتياً، وسجل أيضاً شهر فبراير المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 19.490 مليون ديناراً كويتياً في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2008 ما قيمته 2.392 مليون ديناراً كويتياً مقارنة بـ 2.357 مليون ديناراً كويتياً للربع الرابع من عام 2007، ويعود ارتفاع 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 فضلاً عن دخول بنوك وشركات استثمار أجنبية، وزيادة الإنفاق الحكومي والخاص على المشروعات، وانفتاح السوق التجاري المحلي على المنتجات العالمية ومن ثم البحث عن أسواق وأفرع لتسويق منتجاتها.

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

انخفضت أسعار السكن الخاص خلال الربع الأول من عام 2008 بالمقارنة بمستوياتها السابقة في الربع الرابع من عام 2007، ويمكن التفريق بين فترتين خلال هذا الربع فترة ما قبل صدور القرار رقم 8 و 9 لسنة 2008 والخاص بمنع تداول شراء العقار السكني حيث شهدت تلك الفترة استقراراً في الأسعار، في حين تراجعت الأسعار بعد صدور القرار وتباطأ التداول العقاري حيث شمل الانخفاض معظم المحافظات.

ويبدو أن السوق العقاري مر بمرحلة توقف مع بروز حالة من الانخفاضات السعرية بدون تداول استيعاباً للصدمة التي سببها هذا القرار وخصوصاً شريحة المضاربين في سوق السكن الخاص وما زاد الأمر سوءاً توقف بيت التمويل الكويتي والبنوك الإسلامية الأخرى عن تمويل ورهن العقار السكني في تفسير خاطئ لمواد القانون والتي لا تنطبق على البنوك الإسلامية باعتباره أن طبيعة عملها تتطلب بيع وشراء العقار، حيث يستند تمويلها إلى أصول حقيقية، وقد تباينت نسب الانخفاض فبينما استقرت بعض المناطق سجلت مناطق أخرى انخفاضاً أعلى من المعتاد، فقد أظهرت مؤشرات الأسعار في السوق انخفاضاً في أسعار الأراضي السكنية خلال الربع الأول من عام 2008 في محافظة العاصمة حيث وصل سعر المتر من الأرض إلى 739 ديناراً كويتياً بمعدل انخفاض طفيف قدره 5%، ويعكس هذا الانخفاض الطفيف حالة الاستقرار في الأسعار وخصوصاً في ضاحية عبد الله السالم ومنطقة الشويخ السكنية، ومنطقة الفيحاء، بينما شهدت مناطق القادسية والدعية والسرّه انخفاضاً ملموساً.

ويبدو أن السوق العقاري بدأ في استيعاب الصدمة التي أصابته مع تعديل مواقف بعض التجار والمتداولين سعياً منهم نحو الوصول إلى ائتمان خارج دائرة القطاع المصرفي إما بتمويل ذاتي أو اللجوء إلى تمويل غير رسمي.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد تم رصد بعض التداولات في نهاية الربع الأول بنفس أسعار ما قبل صدور القرار وخصوصاً في بعض المناطق مثل النزهة والضاحية وبعض المناطق المحيطة بها والتي تعد من المناطق المستقرة نسبياً لأنها مناطق كثافة سكانية وتكتمل فيها عناصر العمران أما المناطق التي شهدت انخفاضا فكان أحد أسباب هذا الانخفاض هي تعرضها للمضاربة نتيجة لعدم اكتمال البنية التحتية أو عدم السماح بالبناء عليها من قبل الدولة.

والحل يتمثل في سرعة اكتمال مشروعات البنية التحتية والاستفادة من تلك المناطق في استيعاب السكان الراغبين في البناء وطرح مناطق ومدن جديدة بسرعة.

المنطقة	المساحة	القيمة بالدينار الكويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول *2008
		إلى	من	إلى	من	
ضاحية عبد الله السالم	750	565,000	1,100,000	753	1467	1110
الشويخ السكني	1000	800,000	1,500,000	800	1500	1150
العديلية	750	450,000	800,000	600	1,067	833.3
قرطبة	500	280,000	385,000	560	770	665
الفيحاء	500	320,000	500,000	640	1000	820
الشمامية	750	500,000	850,000	667	1133	900
السرة	500	280,000	385,000	560	770	665
المنصورية	1000	450,000	800,000	450	800	625
القادسية	750	365,000	585,000	487	780	633.3
الدسمة	750	365,000	475,000	487	633	560
كيفان	500	310,000	450,000	620	900	760
كيفان	750	400,000	680,000	533	907	720
النزهة	1000	500,000	1,000,000	500	1000	750
النزهة	750	450,000	800,000	600	1067	833
النزهة	500	380,000	530,000	760	1060	910
اليرموك	500	320,000	420,000	640	840	740
اليرموك	750	450,000	600,000	600	800	700

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي



فطيرة (شرق القرين) حيث استقر المتر فيها عند 293 ديناراً كويتياً للمتر المربع بمعدل انخفاض قدره 35.6 % عن الربع الرابع من عام 2007 تليها في الانخفاض منطقة الفنيطيس بنسبة انخفاض قدرها 34.7 % ويعود هذا الانخفاض السريع في تلك المناطق نتيجة لارتفاعها المتوالي في الفترة خلال العام الماضي بشكل يزيد عن 30 %. وحتى الآن تخلو هذه المناطق من البنية التحتية وغير مسموح البناء بها نتيجة لوجود أرض سكنية في تلك المنطقة وزيادة الطلب عليها مدفوعاً ببعض المضاربات. وقد شهدت بقية المناطق في محافظة مبارك الكبير انخفاضاً تراوح ما بين 8-11 % في بعض المناطق بينما استقرت تلك المناطق المتميزة القريبة من البحر.

م/س الربع الأول *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
520	613	427	460,000	320,000	750	أبو الحصانية (ش.س.ب) شوارع داخلية
293.8	350	238	140,000	95,000	400	أبو فطيرة (شرق القرين)
362.5	425	300	170,000	120,000	400	صباح السالم (بيت فائم حكومي)
250	288	213	115,000	85,000	400	العدان (بيت حكومي)
387.5	463	313	185,000	125,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
375	413	338	165,000	135,000	400	المسيلة (شرق القرين)
306.5	363	250	145,000	100,000	400	الفنيطيس (شرق القرين)
250	288	213	115,000	85,000	400	القرين (بيت حكومي)

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 331 ديناراً كويتياً للمتر المربع بمعدل انخفاض قدره 12 % . وقد شهدت معظم مناطق الفروانية انخفاضات وخصوصاً في منطقة الرابية التي انخفضت بنسبة 17.3 % تلتها منطقة صباح الناصر ومنطقة العمرية بنسبة 16 % . بينما تراوحت نسبة الانخفاض في إشبيلية بين 10 - 15 % . وقد سجلت منطقة خيطان أقل نسبة انخفاض بنسبة 5 % حيث وصل متوسط سعر المتر المربع فيها إلى 320 ديناراً كويتياً بالمقارنة بـ 333 دينار كويتي خلال الربع الرابع من عام 2007 وذلك توقعاً لقرار تحويل منطقة خيطان والجليب إلى منطقة استثمارية.

المنطقة	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول *2008
		إلى	من	إلى	من	
الرابية	500	185,000	150,000	370	300	335
الفروانية	500	240,000	185,000	480	370	425
خيطان (غير مشاع)	750	285,000	195,000	380	260	320
جليب الشيوخ	750	390,000	300,000	520	400	460
الرحاب (بيت قائم)	400	140,000	100,000	350	250	300
العمرية	600	200,000	150,000	333	250	291.7
صباح الناصر	600	200,000	85,000	333	142	237.5
العارضية	750	220,000	170,000	293	227	260
إشبيلية	500	230,000	165,000	460	330	395
إشبيلية	400	200,000	130,000	500	325	412.5

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي



أما محافظة الأحمدية فوصل سعر المتر المربع فيها إلى 328 ديناراً كويتياً في المتوسط حيث شهدت انخفاضات في مناطق العقيلة والخيران السكنية والمنقف وجابر العلي والتي يتراوح الانخفاض فيها ما بين نسبة 12 % إلى 30 % بينما استقرت الأسعار في بعض المناطق مثل منطقة لآئي الخيران الذي سجل سعر المتر المربع فيها 225 ديناراً كويتياً للأراضي غير المطلة على الخور.

م/س الربع الأول *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
270	320	220	240,000	165,000	750	هدية
112.5	138	88	55,000	35,000	400	الخيران السكني
206.7	246.7	167	185,000	125,000	750	الصباحية قطعة (2)
356.3	425	288	170,000	115,000	400	العقيلة
255	310	200	310,000	200,000	1000	المنطق الزراعي
1,266.7	1,333	1,200	1,000,000	900,000	750	الشريط الساحلي ج على البحر
820	867	773	650,000	580,000	750	الشريط الساحلي ج على الرئيسي
506.7	573	440	430,000	330,000	750	الشريط الساحلي ج داخلية
225	240	210	240,000	210,000	1000	لآئي الخيران على البحر
268.8	275	263	110,000	105,000	400	المنقف سكني
245	260	230	130,000	115,000	500	المنقف سكني
85	95	75	38,000	30,000	400	الوفرة سكني (بيت قائم)
275	300	250	120,000	100,000	400	جابر العلي (بيت قائم حكومي)
350	400	300	160,000	120,000	400	جابر العلي (قسائم)
244.6	280.6	209	78,000	58,000	278	الظهر (بيت قائم)
300	391.7	208	235,000	125,000	600	الفحاحيل (شارع البدويه ونواحيه)

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

أما محافظة حولي فاستقر سعر المتر المربع من الأرض فيها ليصل 646 ديناراً كويتياً بمعدل انخفاض قدرة 6.8 % في المتوسط وسجلت مناطق (بيان - الجابرية - الرميثة - سلوى) انخفاضاً بمعدل يفوق 15 % بالمقارنة بالربع الرابع 2007 أما المناطق المطلة على الشريط الساحلي فاستقر سعر المتر المربع من الأرض فيها عند 2,800 ديناراً كويتياً في المتوسط.

المنطقة	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول *2008
		إلى	من	إلى	من	
الشعب	400	200,000	285,000	500	713	606.3
الجابرية	750	220,000	340,000	293	453	373.3
الرميثة	750	210,000	330,000	280	440	360
بيان	500	175,000	250,000	350	500	425
سلوى	750	210,000	300,000	280	400	340
سلوى	500	160,000	240,000	320	480	400
حطين	400	185,000	250,000	463	625	543.8
الزهراء	400	180,000	230,000	450	575	512.5
الشهداء	400	185,000	270,000	463	675	568.8
مبارك العبدالله	400	210,000	260,000	525	650	587.5
السلام	400	185,000	250,000	463	625	543.8
بيان قطعة (13)	400	180,000	240,000	450	600	525
بيان	750	210,000	340,000	280	453	366.7

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي



وسجلت محافظة الجهراء متوسط سعر 241 ديناراً كويتياً للمتر المربع من الأرض وقد شهدت منطقة الجهراء انخفاضاً في حجم الطلب على السكن الخاص وكان أعلى انخفاض في منطقتي العيون والنعيم والتي بلغت 14 %. بينما سجلت منطقة القصر والجهراء والواحة نسب انخفاض تصل إلى 11 %.

م/س الربع الأول *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
337.5	375	300	150,000	120,000	400	النعيم (قسائم)
268.8	325	213	130,000	85,000	400	النعيم (بيت حكومي)
250	267	233	80,000	70,000	300	الواحة (بيت قائم)
150	167	133	125,000	100,000	750	القصر
200	233	167	140,000	100,000	600	القصر (بيت قائم)
268.8	325	213	130,000	85,000	400	العيون (بيت حكومي)
213.3	247	180	185,000	135,000	750	الجهراء القديمة

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

شهد الربع الأول من عام 2008 حالة من الارتفاع النسبي في نسب ارتفاع أسعار العقارات الاستثمارية بعد أن شهد الربع الرابع من عام 2007 حالة من الهدوء النسبي في نسب الارتفاع. واجه المستثمرين بقوة ناحية الاستثمار في القطاع الاستثماري كبديل للاستثمار في السكن الخاص وتوقف السوق في هذا النشاط. 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.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

والأمر اللافت للنظر هو وجود تفاوت كبير في نسب الارتفاع بين المحافظات المختلفة حيث سجلت محافظة العاصمة ارتفاعاً بنسبة 2 % وليسجل متوسط سعر المتر في منطقة دسمان 5250 ديناراً كويتياً وهو يشمل المناطق المطلة على البحر والتي تبدأ من 5000 إلى 5500 ديناراً كويتياً للمتر المربع حسب طول الواجهة ومساحة العقار. والمواقع الداخلية والتي يتراوح سعرها ما بين 2800 - 3500 ديناراً كويتياً ويعود الإقبال على هذه المنطقة نتيجة لتوقع بعض المستثمرين صدور قرار بتحويلها من منطقة استثمارية إلى مكاتب إدارية.

م/س الربع الأول *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
3075	3300	2850	3,300,000	2,850,000	1,000	بنيد القار (على البحر)
1150	1350	950	1,350,000	950,000	1,000	بنيد القار (شوارع داخلية)
1525	1700	1350	1,700,000	1,350,000	1,000	بنيد القار شارع الاستقلال
3150	3500	2800	1,750,000	1,400,000	500	الموقع الشرقي (نسبة بناء 400%)
1600	1800	1400	450,000	350,000	250	الموقع الشرقي (نسبة البناء 240%)
5,000	6,500	3,500	6,500,000	3,500,000	1,000	دسمان (400%)

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي



أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً نسبة ارتفاع بلغت 6.6%. وسجلت منطقة حولي الداخلية أعلى ارتفاع تراوحت ما بين (8% - 20%) بينما سجلت منطقة السالمية نسب ارتفاع تراوحت ما بين (4% - 5%). أما منطقة الشعب فقد سجلت ارتفاعاً يتراوح من 3 - 5%. أما المناطق المطلّة على البحر فاستقر السعر فيها عند 3075 ديناراً كويتياً للمتر المربع.

م/س الربع الأول *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
1086.5	1,173	1000	880,000	750,000	750	حولي شارع المثني
1086.5	1,173	1000	880,000	750,000	750	حولي شارع قتيبة
905	960	850	960,000	850,000	1,000	حولي شارع موسي بن نصير
1,075	1200	950	1,200,000	950,000	1,000	حولي شارع القاهرة
925	950	900	950,000	900,000	1,000	حولي شارع المغرب السريع
1,075	1200	950	1,200,000	950,000	1,000	حولي شارع الدائري الرابع
1,100	1,200	1,000	600,000	500,000	500	السالمية شوارع داخلية
3,075	3,500	2,650	3,500,000	2,650,000	1,000	السالمية (الخليج العربي البدع - الشعب البحري)
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	1,000	السالمية (شارع بغداد)
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	1,000	السالمية شارع قطر
1,200	1,300	1,100	1,300,000	1,100,000	1,000	السالمية شارع حمد المبارك

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً في الأسعار بنسبة تصل إلى 6.9 % وبمتوسط سعر يصل إلى 942.5 ديناراً كويتياً للمتر.

م/س الربع الأول *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
1,025	1,100	950	1,100,000	950,000	1,000	الفروانية طريق المطار
885	950	820	950,000	820,000	1,000	الفروانية شوارع رئيسية
785	850	720	850,000	720,000	1,000	الفروانية شوارع داخلية
904.5	967	833	725,000	625,000	750	الفروانية شوارع داخلية
1,066.5	1,133	1,000	850,000	750,000	750	خيطان طريق المطار
973.5	1,040	907	780,000	680,000	750	خيطان شارع رئيسي
1,066.5	1,133	1,000	850,000	750,000	750	الرقعي الدائري الرابع
1,033.5	1,100	967	825,000	725,000	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 و بروز أنماط وعادات شرائية تدفع لزيادة عدد مراكز التسوق والبحث عن مناطق تجارية أخرى غير المدينة في بقيمة المحافظات. وقد ساهم القرار رقم 9 لسنة 2008 في تحول بعض المستثمرين نحو الاستثمار في العقار التجاري.

فقد واصلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعها الملحوظ خلال الربع الأول من عام 2008 بنسبة تتراوح بين 7 % إلى 22 % حسب المناطق مقارنة بالربع الرابع من عام 2007 حيث وصل سعر المتر إلى 12,500 داخل المدينة وتراوح أسعار التداول داخل المدينة ما بين 5500 - 12250 ديناراً كويتياً 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.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة م ²	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع	
			من	إلى	من	إلى
المدينة (شارع أحمد الجابر)	520 %	500	5,000,000	6,000,000	10,000	12,000
المدينة (شارع مبارك الكبير)	620 %	500	5,000,000	6,000,000	10,000	12,000
المدينة (شارع فهد السالم)	620 %	500	6,000,000	6,250,000	12,000	12,250
المدينة (شارع علي السالم)	300 %	500	3,000,000	3,500,000	6,000	7,000
المدينة (شارع علي السالم)	520 %	500	4,500,000	5,000,000	9,000	10,000
المدينة (سوق المباركية)	300 %	500	2,500,000	3,000,000	5,000	6,000
المدينة (شارع الغريلي)	300 %	500	2,500,000	3,000,000	5,000	6,000
	50 %					
مدينة المستقبل (المنطقة الحرة)	-70 %	1000	180,000	280,000	180	280
شارع جابر المبارك	520 %	500	4,800,000	5,250,000	9,600	10,500

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد سجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 15 % مقارنة بالربع الرابع من عام 2007 حيث شهدت في منطقة المركز التجاري والإداري تداولاً ملحوظاً وارتفاعاً ملموساً في الأسعار اقتربت من 24 % مقارنة بالربع الرابع من عام 2007 .

المنطقة	نسبة البناء	المساحة 2م	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول +2008
			إلى	من	إلى	من	
الجهراء شارع مرزوق المتعب	% 170	1,000	3,300,000	2,700,000	3,300	2,700	3,000
الدجھراء المركز الإداري والتجاري	% 300	875	3,500,000	3,200,000	4,000	3,657	3,829
الجهراء القيصريات	% 300	225	560,000	450,000	2,489	2,000	2,244

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

وقد سجلت محافظة حولي ارتفاعاً بنسبة 14.5 % وجاء شارع بن خلدون في المرتبة الأولى بالنسبة للارتفاع حيث يتراوح السعر المعروض ما بين 4100 - 3250 ديناراً كويتياً في المتوسط.

المنطقة	نسبة البناء	المساحة 2م	القيمة دينار كويتي		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول +2008
			إلى	من	إلى	من	
السالمية شارع سالم المبارك	% 170	1,000	5,600,000	5,000,000	5,600	5,000	5,300
السالمية شارع البحرين	% 180	500	1,750,000	1,650,000	3,500	3,300	3,400
حولي شارع تونس	% 170	1,000	5,000,000	4,000,000	5,000	4,000	4,500
حولي شارع بيروت	% 170	1,000	4,750,000	4,000,000	4,750	4,000	4,375
حولي شارع العثمان	% 150	1,000	4,000,000	3,500,000	4,000	3,500	3,750

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية: (تممة)

وكانت محافظة الفروانية من أكثر المحافظات ارتفاعاً بنسبة 11 % وجاءت منطقة جليب الشيوخ خلف البنك الوطني أكثر المناطق ارتفاعاً حيث سجل سعر المتر في المتوسط فيها 1400 ديناراً كويتياً بمعدل ارتفاع قدره 40 % .

والأمر اللافت للنظر هو استمرار زيادة الأسعار في منطقة الفروانية شارع المناور وشارع المطافي ومنطقة 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 1000 - 1100 دينار كويتي.

م/س الربع الأول *2008	سعر المتر المربع		القيمة دينار كويتي		المساحة م ²	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
5.250	5,500	5,000	5,500,000	5,000,000	1,000	% 170	الفروانية شارع المناور
4,125	4,250	4,000	4,250,000	4,000,000	1,000	% 170	الفروانية شارع المطافي
3,750	4,000	3,500	4,000,000	3,500,000	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

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية ” عقود المنفعة والمخازن “:

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الأول من عام 2008 بنسب تتراوح ما بين 6 - 25 % بالمقارنة بالربع الرابع من عام 2007 . وخصوصاً في منطقة الشويخ الصناعية والري والتي شهدت ارتفاعاً ملحوظاً بلغ متوسطه 7.8 % والأمر اللافت للنظر هو ارتفاع منطقة أمغرة بالجھراء ومنطقة الجھراء الحرفية بنسب تصل في المتوسط 25 %.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

خامساً: أسعار المزارع والجواخير:

استقرت أسعار المزارع خلال الربع الأول من عام 2008 حيث يتراوح سعر المتر من 3-5 دنانير كويتي لمزارع الوفرة . ومن 1.5-2 دينار كويتي لمزارع العبدلي . بالمقارنة بالربع الرابع من عام 2007 حيث استقر سعر جواخير كبد التي مساحتها 2500م ما بين 65,000 - 80,000 ديناراً كويتياً للجاحور المبني والمجهز في حين يصل الى 40000 - 45000 ديناراً كويتياً للجاحور غير المجهز بنفس المساحة. والجاحور المبني والمجهز الذي مساحته 1250 متر مربع ما بين 35000 - 40000 ديناراً كويتياً وغير جهز من 18000 إلى 24000 دينار كويتي. حيث استقرت أسعار الجواخير في رجم خشمان حيث تراوح السعر بين 30000 - 42000 ديناراً كويتياً . وفروسية الأحمدى ما بين 25000 - 30000 ديناراً كويتياً مجهزة عادي .

سادساً : أسعار الشاليهات:

مع دخول أجواء الصيف شهدت أسعار الشاليهات ارتفاعاً خلال الربع الأول من العام الحالي . ويوضح الجدول التالي الأسعار الخاصة بالشاليهات :

المنطقة	مساحة الواجهة م ²	السعر التقديري للقسيمة		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول *2008
		من	إلى	من	إلى	
ميناء عبدالله	15	180,000	220,000	12,000	14,667	13,333
الضباعية	15	190,000	250,000	12,667	16,667	14,667
الجليعة	15	280,000	320,000	18,667	21,333	20,000
بنيدر	15	400,000	460,000	26,667	30,667	28,667
الخيران	15	250,000	300,000	16,667	20,000	18,333
النويصيب	15	250,000	300,000	16,667	20,000	18,333

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي



سابعاً : القسائم الحرفية:

شهدت القسائم الحرفية بمنطقة العارضية استمراراً لمسلسل زيادة الأسعار عن الربع الرابع 2007م لتصل إلى 8.6 % للربع الرابع 2007، ليتراوح السعر ما بين 400,000 - 480,000 ديناراً كويتياً للقسمة التي تبلغ مساحتها 250 متر مربع وتتميز بأنها مملوكة بوثيقة ملكية وليست عقود المنفعة والتأجير علماً بأنه جاري العمل على الجاز البنية التحتية للمنطقة.

المنطقة	المساحة	السعر التقديري للقسمة		سعر المتر المربع		م/س الربع الأول *2008
		من	إلى	من	إلى	
أبو فطيرة الحرفية (معارض)	1000	2,000,000	2,500,000	2,000	2,500	2,250
أبو فطيرة الحرفية	1000	1,800,000	2,200,000	1,800	2,200	2,000
العارضية الحرفية	250	400,000	480,000	1,600	1,920	1,760

* م س تعني متوسط سعر متر المربع بالدينار الكويتي

ثامناً : أسعار شقق التمليك:

استمر مستوى الطلب على شقق التمليك من بعض فئات المجتمع، وتراوح مستوى التشطيب ما بين عادي وتشطيب سوبر ديلوكس، وقد ارتفع متوسط أسعار شقق التمليك في الربع الأول عن الربع الرابع عام 2007 لتصل ما بين 380 - 650 ديناراً كويتياً للمتر المربع من مساحة الشقة حسب الوثيقة الرسمية. مع وجود تركيز بمحافظة الأحمدية نظراً لانخفاض قيمة الأراضي الاستثمارية نسبياً مقارنة مع المناطق الداخلية .

وتجدر الإشارة إلا أنه قد لوحظ استقرار متوسط سعر بيع المتر المربع من مساحة الشقة في العقارات المطلية على البحر بشكل مباشر (شارع الخليج العربي) لتتراوح بين 935 - 1220 ديناراً كويتياً . مع توفير سرداب لمواقف السيارات ، ويرتفع سعرها بارتفاع الدور وإطلالة الشقة . ويلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دوراً كبيراً في تسويق الشقق . بالإضافة إلى الخدمات المتوفرة في الشقة (حمام سباحة، أمن وسلامة ، صيانة 24 ساعة ، إدارة للعقار ، جيم صحي) وغالباً ما يكون التشطيب بمستوى ديلوكس الى سوبر ديلوكس . حيث تشهد إقبالا ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للربحية بالسكن أو إعادة التأجير.

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

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

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 - 180 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة، و210 - 220 ديناراً كويتياً غرفتين وصالة، و 240 - 260 ديناراً كويتياً غرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فتتراوح إيجارها ما بين 325 - 350 ديناراً كويتياً، وتختلف الأسعار وفقاً لنوعية التصميم والمواقع المتميزة.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فيتراوح متوسط الإيجار بين 25 - 35 ديناراً كويتياً للمتر ويصل 50 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر في المكاتب بين 14-12 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 18 ديناراً كويتياً 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 ديناراً كويتياً للمتر وقد يزيد عن ذلك.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للفسائم الصناعية فقد تراوح متوسط سعر المتر الصناعي للدور الأرضي ما بين 5 - 12.5 ديناراً كويتياً في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني في المترية الثانية بمتوسط سعر يصل إلى 12.5 ديناراً كويتياً للمتر المربع بينما يتراوح سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 12-17 ديناراً كويتياً للمتر المربع.



متوسط تداول قيم الايجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت "الربع الأول 2008"

محافظة	المنطقة	غرفة وصالة (48-50م)	غرفتين وصالة وحمام (58م 60م)	غرفتين وصالة وحمامين (70م 74م)	غرفتين وحمامين وخادمة (80م 85م)	ثلاثة غرف وصالة وخادمة (100م 110م)
البحرين	السالمية	180	210-220	220-240	240-260	325-350
	حولي	170-175	200-220	210-220	240-260	320-340
	الجابرية	170-180	210-220	220-240	240-250	340-350
	الشعب	200	225-250	260-280	280-320	350-380
	الشعب البحري	200-220	260	280+300	300-320	360-400
العاصمة	شرق	220-225	250-260	280-300	300-340	350-400
	القبلة	220-225	240-250	260-300	280-320	340-350
	المقوع الشرقي	200-210	220-240	260-300	300-320	340-380
	دسمان	200-220	220-240	260-320	320-340	380-400
	بنيد القار	200	225-250	280-300	300-325	360-400
الفرغانية	خيطان	170	200	210-220	240-250	280-300
	الفروانية	170	200	210-220	240-250	280-300
	الرقعي	160	190-200	210-220	240	260-280
الأحمدية	المنطاس	160	180	200	220-225	250-275
	المهبولة	160	180	200	220-226	250-275
	ابو حليفة	160	180	200	220-227	250-275
	المنقف	160	180	200	220-228	250-275
	الفحاحيل	170	180-200	200-210	220-240	260-280
الجهراء	الجهراء	160	180-200	200-220	230-240	250-275

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في مناطق الكويت "الربع الأول 2008"

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
8 - 10	22 - 25	30 - 45	18 - 25	السالمية
8 - 9	18 - 22	25 - 35	16 - 20	حولي
8.5	22	40	18 - 22	الفروانية
8 - 8.5	18 - 20	25 - 30	16 - 18	خيطان
--	15	25	14	المنقف
10 - 14	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.