

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث 2007

الكويت



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثالث 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 الشبشير

إدارة التسويق والعلاقات العامة

أحمد عبدالمحسن الفرخان

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

يسرني ان أضع بين يديك الإصدار الثالث من تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي للربع الثالث من عام 2007 . والذي يأتي ضمن سلسلة التقارير العقارية والاقتصادية التي يحرص بيت التمويل الكويتي على إعدادها بصفة ربع سنوية منتظمة . في إطار جهوده لتابعة التطورات والمستجدات الاقتصادية والعقارية .

ويعد هذا التقرير مرجعا موضوعيا متكاملًا للمهتمين بالشأن العقاري الكويتي للاستفادة منه في مجال متابعة أبرز التطورات الاقتصادية وانعكاساتها على سوق العقار المحلي .

وقد حرصنا ان يكون هذا التحليل مستندا إلى أحدث البيانات والإحصاءات المتاحة من الجهات الرسمية او من خلال مؤشرات اسعار العقار المحلي المتاحة لدى بيتك .

ويحتوي هذا التقرير على ثلاثة أجزاء رئيسية . يتناول في أولها : أهم التطورات الاقتصادية وانعكاساتها السوق العقاري. ويستعرض التقرير في الجزء الثاني منه تحليل مقارن للمؤشرات الرئيسية لتداول العقار المحلي بأنواعه المختلفة . كما يتابع التقرير في جزئه الثالث تحليل مؤشرات الاسعار في مختلف مناطق وأنشطه العقار المحلي .

وإذ أمل ان يساهم هذا التقرير في توثيق مؤشرات العقار المحلي . وبناء قاعدة بيانات مستمرة تكون بمثابة اضافة لتطوير السوق العقاري .



مقدمة

شهدت مؤشرات سوق العقار المحلي تحسناً ملحوظاً خلال الربع الثالث من عام 2007. وقد طال التحسن كلاً من الأسعار ومؤشرات التداول العقاري. حيث استمرت مؤشرات التداول في الارتفاع الطفيف خلال الربع الثالث مقارنة بالربع الثاني من العام الحالي بنسبة ارتفاع قدرها 1% ويعود هذا الهدوء الملحوظ في إجمالي التداولات العقارية إلى توجه الكثير من المستثمرين وملاك العقار لقضاء إجازة الصيف.

إلا أن موسم الإجازات الصيفية لم ينعكس على هدوء مائل في مستويات أسعار العقارات والتي شهدت حالة من التصاعد القياسي على كافة قطاعات ومناطق الكويت في ظل استمرار زيادة الطلب على المساكن مدفوعة بزيادة معدلات النمو السكاني. وزيادة شريحة الشباب الراغبين في الحصول على مسكن. وندرة الأراضي وزيادة حالات الانتظار في طلبات المساكن لدى الحكومة. فضلاً عن مزاحمة المستثمرين والمضاربين للشباب الراغب في الحصول على سكن مناسب وهو ما دفع الأسعار لأرقام مبالغ فيها مع اتساع المضاربات على بعض المناطق وهو ما لا يتلائم مع مستويات الدخل والموارد المالية المتاحة لراغبي شراء أراضي أو بيوت سكنية من شريحة الشباب.

التطورات الاقتصادية والسوق العقاري

أسهمت المعطيات الإيجابية التي تشكل البيئة الاقتصادية المحلية في تصاعد مؤشرات التداول وأسعار العقارات في السوق المحلية والتي تشير إلى ما يلي :

- 1- استمرار تحسن أسعار النفط الكويتي خلال الربع الثالث ووصوله لمعدلات قياسية حيث فاقت حاجز 75 دولار أمريكي. فقد بلغ معدل سعر برميل النفط الكويتي في شهر سبتمبر نحو 73.26 دولاراً أمريكياً مرتفعاً بنسبة 11% عن معدل شهر أغسطس البالغ 65.9 دولار أمريكي و5.3% عن معدل شهر يونيو والبالغ 69.6 دولار أمريكي.
- 2 - 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 تقريباً. مما يخلق طلباً متزايداً على العقارات في ظل التركيبة السكانية التي تنحاز لشريحة الشباب الباحثين والراغبين في الحصول على مسكن مناسب.
- 3- 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 واستمرار وإمكانية التوسع في قطاع الإنشاءات وتحديداً في مجال عقار السكن الاستثماري.
- 4- استمرار جهود بنك الكويت المركزي في تخفيف حدة التضخم والمضاربة على الدينار الكويتي وتخفيض حجم الضغوط التضخمية المستوردة في ظل قراره بفك ارتباط الدينار الكويتي بالدولار الأمريكي وإجراء تغيير متعمد لسعر صرف الدينار الكويتي من خلال 21 عملية تعديل منذ 20 مايو كانت محصلتها ارتفاع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل الدولار الأمريكي بنسبة 2.85% .

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

- 5- ارتفاع المؤشر السعري لسوق الكويت للأوراق المالية بنسبة 27.6% ليسجل 12848.7 نقطة في نهاية الربع الثالث من عام 2007 وارتفاع القيمة السوقية للسوق بنسبة 38.3% مما يشير إلى تحسن أداء السوق وتحسن ربحيته وهو ما ينعكس في شكل تحسن ثروات المشاركين في السوق العقاري.
 - 6- 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 فضلاً عن ارتفاع بند الرواتب والأجور بنسبة 15.2% وهو ما ينعكس على ارتفاع مستويات الدخل وزيادة الإقبال على العقارات.
 - 7- تحسن الناتج المحلي الإجمالي ودعم فائض الميزان التجاري الكويتي الذي قارب 1.539 مليار دينار كويتي وزيادة حجم احتياطات الكويت المالية والاستثمارات الخارجية حيث تشير التقديرات إلى أن هذه الاحتياطات تتراوح ما بين 175 - 213 مليار دولار أمريكي وهو ما يؤدي إلى مزيد من التحسن في مؤشرات الاقتصاد الكويتي.
 - 8- رغبة العديد من المستثمرين في تحويل مدخراتهم من سيولة نقدية إلى استثمارات حقيقية خشية من ارتفاع الأسعار وسعيًا نحو الربح وخشية من استمرار ارتفاع أسعار العقارات.
 - 9- ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات القائمة و مواد البناء بمعدلات كبيرة أصبح يشكل عائقاً 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 للارتفاع بوتيرة كبيرة خلال الربع الثالث من عام 2007 استكمالاً للطفرة التي شهدتها مستويات الأسعار خلال الربع الأخير من عام 2006 والربع الأول من عام 2007.
- وإذا استمرت الطفرة العقارية على حالها، فإنه يتوقع أن يحقق السوق العقاري رقماً قياسياً جديداً وغير مسبوق مقارنةً بعام 2006 والذي شهد ارتفاعاً كبيراً في حجم الصفقات والتداولات.

مؤشرات التداول العقاري

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري، شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثالث من عام 2007 ارتفاعاً قيمته 13.155 مليون دينار كويتي بنسبة ارتفاع قدرها 1.1% مقارنةً بالربع الثاني من عام 2007 والبالغ قيمته 1.190 مليار دينار كويتي والذي كان بمثابة طفره مقارنةً بالأربع السابقة في عام 2006.



الصفقات العقارية للسكن الخاص

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص ليصل الى ما نسبته 48% من إجمالي التداولات البالغة 1203.520 مليون دينار كويتي . ويعود ذلك لعدة أسباب منها ان هذا الربع يعد موسماً للإجازات . فضلاً عن ارتفاع الاسعار بشكل كبير ما يؤثر على عدم قدرة شريحة الشباب على الشراء . في ظل ضعف دخولهم بما في ذلك قرض بنك التسليف ومحدودية التمويل المصرفي الموجه لغرض العقار السكني . وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 572.353 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من العام . كما انخفضت قيمة تداولات السكن الخاص بنسبة 16.2% عن الربع الثاني من العام. حيث شهدت التداولات العقارية للسكن الخاص انخفاضا فيما يتعلق بعدد الصفقات التي بلغت 2715 صفقة عن الربع الثالث من العام مقارنة بـ 3667 عن الربع الثاني من العام. في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث ليصل إلى 210.8 ألف دينار كويتي مقارنة بـ 186.2 ألف دينار كويتي خلال الربع الثاني من العام وذلك لانخفاض عدد الصفقات بنسبة 26%. والارتفاع القياسي في أسعار السكن الخاص . وقد سجل شهر يوليو 2007 أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 47% بقيمة 270.876 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 572.353 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2007 في حين جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية بقيمة 166.277 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 29% . وجاء شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بقيمة 135.200 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 24% بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

الصفقات العقارية الاستثمارية

ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية خلال الربع الثالث من العام لتصل إلى 478.005 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 439.721 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من العام بنسبة بلغت 8.7%. وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثالث من العام مسجلاً ما قيمته 264.076 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية للتداولات حيث بلغ متوسط حجم التداولات الاستثمارية ما قيمته 134.557 مليون دينار كويتي. وجاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة مسجلاً تداولاً قيمته 79.372 مليون دينار كويتي.

وهذا الارتفاع في تداول الصفقات الاستثمارية على الرغم من موسم الصيف والإجازات والذي يتوافق مع المؤشرات الايجابية التي تشير الى استمرار النشاط في السوق الاستثماري وارتفاع أسعار السكن الاستثماري وزيادة الطلب على بعض المناطق والعقارات المتميزة انتظاراً لتحقيق أرباح أعلى بفعل وجود هامش ربح في مجال الاستثمار العقاري وطلب متزايد يحتاج الى مزيد من مبادرات القطاع الخاص في ظل تدني نسب الاخلاء وزيادة الإيجارات.

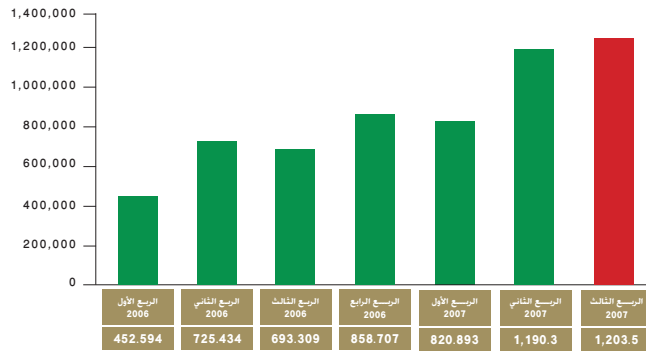
الصفقات العقارية التجارية

ارتفع إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وكبير خلال الربع الثالث من العام مشمولاً بزيادة الطلب على بعض المواقع التجارية وندرة المعروض حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 130% مسجلة ما قيمته 153.162 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثاني من العام والبالغ 66.522 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى استمرار ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليقترب من 13% على حساب

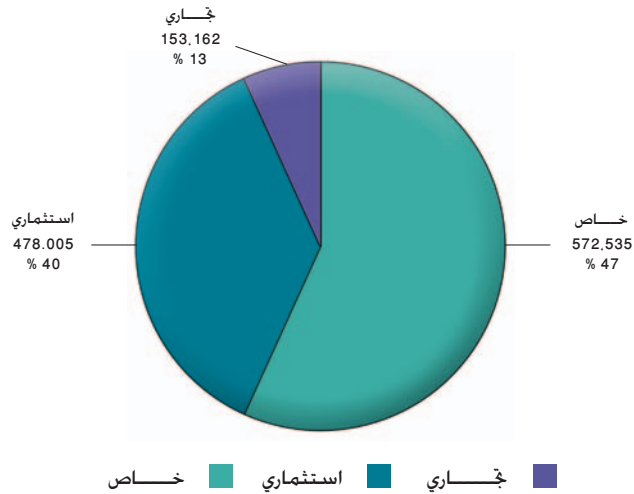


تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترب نصيبها ليصل الى 47% والصفقات الاستثمارية البالغة 40%. وقد احتل شهر يوليو المرتبة الأولى حيث وصل إلى 134.502 مليون دينار كويتي. بينما سجل شهر سبتمبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته الى 10.225 مليون دينار كويتي. وسجل أيضا شهر أغسطس المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته الى 8.435 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث من العام ما قيمته 2.945 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 1.663 مليون دينار كويتي للربع الثاني من العام ويعود ارتفاع قيمة متوسط الصفقة الواحدة إلى ارتفاع عدد الصفقات التجارية. وارتفاع سعرها. نتيجة لندرة العقارات التجارية ووصول أسعارها إلى معدلات قياسية وندرة العروض 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 انفتاح السوق التجاري المحلي على المنتجات العالمية ومن ثم البحث عن أسواق وأفرع لتسويق منتجاتها .



إجمالي التداولات العقارية عن سنة 2006 والربع الأول والثاني والثالث من سنة 2007 (مليون دك)



إجمالي التداولات العقارية عن الربع الثالث من سنة 2007 (مليون دك)



مؤشرات الأسعار

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص :

استمرت أسعار السكن الخاص في الارتفاع خلال الربع الثالث من عام 2007 عن مستوياتها السابقة في الربع الثاني من العام بنسب تصل إلى 12.7% في ظل زيادة الطلب على السكن الخاص وتوفير السيولة المحلية. وتوقع البعض حدوث تغيرات في شروط منح الائتمان الممنوح من بنك التسليف والادخار واستمرار استقرار مستويات سعر الفائدة على الدينار الكويتي ورفع قيمته أمام الدولار الأمريكي أكثر من مرة وارتفاع معدلات التضخم بما يشير الى انخفاض التكلفة الحقيقية للإقراض المصرفي وتحسن شروطه في ظل عدم قدرة الدولة على تلبية الطلب على السكن الخاص على الرغم من الإعلان عن إنشاء مدن جديدة من المتوقع أن تسهم في تقليص عدد الطلبات المنتظرة والمتراكمة منذ عام 1991 فضلا عن ارتفاع مستويات الدخل وزيادة حجم السيولة المحلية النقدية وتوافر مكاسب من قطاع الأسهم وزيادة ثروات المشاركين فيه لتحسين أداء هذا القطاع وزيادة أرباح معظم الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية خلال ما مضى من عام 2007.

وعلى جانب العرض يلاحظ دخول العديد من الشركات وكبار التجار في سوق العقار السكني من خلال شراء بلوكات او الدخول في بناء بعض الاراضي سعياً نحو تحقيق أرباح وهو ما يسهم في رفع أسعار تلك العقارات في ظل ارتفاع تكلفة البناء وأسعار المواد واليد العاملة . وهو ما قد يدفع الى زيادة الطلب على العقارات السكنية التي يتم تصميمها بحيث تشمل على وحدات يمكن تأجيرها بجانب السكن الخاص وهو ما يسهم في سداد أقساط التمويل واستغلال قرض بنك التسليف والادخار ليكون دفعة مقدمة لهم لشراء هذا السكن.

وقد كان لدخول بعض الشركات الاستثمارية مجال توفير السكن الخاص أو الأراضي السكنية لمواجهة الطلب الآخذ في النمو التأثير في الأسعار ليدفعها نحو الارتفاع في ظل نقص المعروض وحاجة السوق لمزيد من المبادرات لتنشيط عرض العقارات.

وقد سجلت مؤشرات الأسعار في بيتك أعلى ارتفاع لأسعار الأرض السكنية خلال الربع الثالث من العام الحالي في محافظة العاصمة حيث وصل سعر المتر المربع الى 700 دينار كويتي في المتوسط للمتر المربع واستمرت أسعار منطقة الشويخ السكنية وضاحية عبد الله السالم. في تباؤ المرتبة الأولى كأعلى سعر في محافظة العاصمة حيث يصل سعر المتر المربع للمواقع المتميزة إلى 1500 دينار كويتي.



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

وقد سجلت منطقة العديلية والفيحاء نسبة ارتفاع قدرها 23% . كما طالت الارتفاع أيضا أسعار منطقة قرطبة والمنصورية والقادسية والدسمة وبقية مناطق العاصمة .

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		
1,100	1467	733	1,100,000	550,000	750	ضاحية عبدالله السالم
1,050	1300	800	1,300,000	800,000	1,000	الشويخ السكني
800	1,067	533	800,000	400,000	750	العديلية
590	700	480	350,000	240,000	500	قرطبة
820	1,000	640	500,000	320,000	500	الفيحاء
900	1,133	667	850,000	500,000	750	الشمامية
590	700	480	350,000	240,000	500	السرة
625	800	450	800,000	450,000	1,000	المنصورية
633.3	800	467	600,000	350,000	750	القادسية
533	600	467	450,000	350,000	750	الدسمة

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



وسجلت محافظة مبارك الكبير 495 دينار كويتي لسعر المتر المربع في المتوسط. إلا ان هناك بعض المناطق قد شهدت تداولا وارتفاعاً مضطرباً في منطقة أبو فطيرة والفنيطيس نظرا لالتهاء تقريبا من استكمال مشروعات البنية الأساسية فيها في حين استقرت الأسعار في مناطق أبو الحصانية ومبارك الكبير.

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)
362.5	400	325	160,000	130,000	400	صباح السالم (بيت قائم حكومي)
293.8	338	250	135,000	100,000	400	العدان (بيت حكومي)
400	450	350	180,000	140,000	400	مبارك الكبير (قسائم)
506.3	575	438	230,000	175,000	400	المسيلة (شرق القرين)
468.8	550	388	220,000	155,000	400	الفنيطيس (شرق القرين)
293.8	338	250	135,000	100,000	400	القرين (بيت حكومي)

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 366 دينار كويتي للمتر المربع . وقد شهد الربع الثالث من عام 2007 ارتفاع التداول في منطقة أشبيلية بنسبة تصل الى 34% ومناطق (جليب الشيوخ - خيطان - الفروانية) بنسبة تصل إلى 30% حيث شهد الربع الثالث الارتفاع على الطلب في منطقة إشبيلية والتي ارتفع السعر فيها بمعدلات كبيرة ليصل سعر المتر المربع فيها إلى 575 د.ك للمواقع المتميزة بينما سجل متوسط سعر المتر المربع 380 د.ك لبعض القسائم العادية بعد أن كان سعره 340 د.ك للمتر المربع في الربع الثاني من عام 2007.

وقد استقرت أسعار منطقة الفردوس عند 256.3 دينار كويتي للمتر المربع في المتوسط.

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		
350	380	320	190,000	160,000	500	الرابية
450	450	400	250,000	200,000	500	الفروانية
333.7	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)
341.7	383	300	230,000	180,000	600	العميرية
241.7	267	217	160,000	130,000	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

أما محافظة الأحمدية فوصل سعر المتر المربع فيها الى 363 دينار كويتي في المتوسط حيث شهدت أعلى ارتفاع في السعر في منطقة الخيران السكني (أراضي فضاء) بمعدل بلغ 74.2% ليتراوح السعر من 100 إلى 188 دينار كويتي للمتر المربع سعياً منها للاستفادة من خدمات منطقة مشروع لؤلؤة الخيران .

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		
263.3	293	233	220,000	175,000	750	هدية
143.8	188	100	75,000	40,000	400	الخيران السكني
230	266.7	193	200,000	145,000	750	الصباحية قطعة (2)
475	575	375	230,000	150,000	400	العقيلة

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



أما محافظة حولي فارتفع سعر المتر المربع من الأرض فيها عند 643 دينار كويتي في المتوسط وسجلت مناطق (بيان - الجابرية - الرميثة - سلوى) ارتفاعاً بمعدل بلغ 30% بالمقارنة بالربع الثاني أما المناطق المطلّة على الشريط الساحلي فوصل سعر المتر المربع من الأرض فيها إلى 2,566 دينار كويتي في المتوسط.

متوسط سعر م ²	سعر المتر المربع (دك)		القيمة بالدينار الكويتي		المساحة م ²	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
الربع الثالث 2007 (دك)						
675	750	600	300,000	240,000	400	الشعب
406.7	467	347	350,000	260,000	750	الجابرية
366.7	400	333	300,000	250,000	750	الرميثة
420	480	360	240,000	180,000	500	بيان
360	400	360	300,000	240,000	750	سلوى
400	440	360	220,000	180,000	500	سلوى
587.5	650	525	260,000	210,000	400	حطين
575	625	525	250,000	210,000	400	الزهراء
587.5	650	525	260,000	210,000	400	الشهداء
618.8	688	550	275,000	210,000	400	مبارك العبدالله
587.5	650	525	260,000	210,000	400	السلام

وسجلت محافظة الجهراء متوسط سعر 268.4 دينار كويتي للمتر المربع وقد شهدت منطقة الجهراء استقراراً في حجم الطلب على السكن الخاص نتيجة للنمو السكاني المرتفع في المنطقة وموقعها الاستراتيجي كمحطة مرور لناقلات الشحن للعراق. بالإضافة الى زيادة عدد المجمعات التجارية لتلبية الطلب الاستهلاكي المتزايد في المنطقة خصوصاً في منطقة القصر والتي سجلت معدل ارتفاع بلغ 4.8% لمتوسط سعر المتر المربع .



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)						
393.8	425	363	170,000	145,000	750	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

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية :

عادت أسعار العقارات الاستثمارية لترتفع بنسب قياسية استكمالاً للطفرة الكبيرة خلال الربعين الرابع من عام 2006 والربع الأول من عام 2007 وقد تعود هذه القفزة السابقة إلى رغبة العديد من المدخرين في تحويل مدخراتهم من أصول سائلة إلى أصول استثمارية حفاظاً على ثروتهم من التآكل بفعل التضخم وسعيًا نحو الاستفادة من الطفرة العقارية في الأسعار. والذي ما زال يتصف بوجود فوائض للسيولة نتجت عن فرص استثمارية في سوق العقار الذي يتمتع بالنمو والارتفاع في ظل ثبات واستقرار الطلب على الشقق لغرض التأجير وارتفاع قيمة الإيجارات مدفوعة بزيادة النمو في عدد السكان وارتفاع دخول بعض الفئات وخصوصاً في بعض المناطق مثل المهبولة والفحيحيل والمنقف والتي تتسم بارتفاع الطلب على السكن فيها . 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.

و إذا استمر ارتفاع مستويات الأسعار بنفس الوتيرة فإن هذا من شأنه تقليص ربحية الاستثمار العقاري (شراء وبناء) وينذر بخروج العديد من المستثمرين وتوجههم نحو قنوات استثمارية بديلة في ظل تنافسية معدلات الودائع المصرفية .

والأمر اللافت للنظر هو عدم وجود تفاوت كبير في نسب الارتفاع بين المحافظات المختلفة حيث سجلت محافظة العاصمة ارتفاعاً بنسبة 16% وبتوسط سعر 2403 دينار كويتي للمتر المربع وليسجل متوسط سعر المتر في منطقة دسمان على 3600 دينار كويتي وهو يشمل المناطق المطلّة على البحر والتي تبدأ من 5000 إلى 5200 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 الى منطقة استثمارية كمكاتب إدارية.

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		
2,825	3,000	2,650	3,000,000	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)
1,375	1,500	1,250	1,500,000	1,250,000	1,000	بنيد القار شارع الاستقلال
2,800	3,200	2,400	1,600,000	1,200,000	500	المقوع الشرقي (نسبة بناء 400 %)
1,520	1,640	1,400	410,000	350,000	250	المقوع الشرقي (نسبة بناء 240 %)

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً بنسبة ارتفاع 20% فتفاوتت نسب الارتفاع بين مناطق حولي بحيث استحوذت منطقة السالمية والشعب على أعلى ارتفاع بينما ارتفعت المناطق المطلّة على البحر بنسبة 13.3% . بينما سجلت محافظة الاحمدي أعلى نسبة ارتفاع 31.8% بمتوسط سعر 916.5 دينار كويتي . أما المناطق المطلّة على البحر فيتراوح سعر المتر فيها ما بين 1200 - 1500 دينار كويتي للمتر المربع . في حين سجلت أسعار منطقة الجهراء ارتفاعاً نسبته 19.2% . وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً في الأسعار بنسبة تصل الى 27.3% وبمتوسط سعر يصل الى 831.5 دينار كويتي للمتر المربع .

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية :

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

فقد وصلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعها الملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2007 بنسبة تتراوح بين 8.5% الى 14.7% حسب المناطق مقارنة بالربع الثاني من العام حيث تراوحت 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 مباني 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)

وقد سجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 14.1% مقارنة بالربع الثاني من عام 2007 شهدت في منطقة المركز التجاري والإداري تداولاً ملحوظاً وارتفاعاً ملموساً في الأسعار .

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
2,900	3,000	2,800	2,625,000	2,450,000	875	%300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,244	2,489	2,000	560,000	450,000	225	%300	الجهراء القيصريات

وقد سجلت محافظة حولي ارتفاعاً بنسبة 9.8% وجاء شارع سالم المبارك في المرتبة الأولى بالنسبة للسعر حيث يتراوح السعر المعروض ما بين 4500 - 5000 دينار كويتي في المتوسط.

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			
4,250	4,500	4,000	4,500,000	4,000,000	1,000	%170	السالمية شارع سالم المبارك
2,650	2,800	2,500	1,400,000	1,250,000	500	%180	السالمية شارع البحرين
3,750	4,000	3,500	4,000,000	3,500,000	1,000	%170	حولي شارع تونس
3,750	4,000	3,500	4,000,000	3,500,000	1,000	%170	حولي شارع بيروت
3,000	3,200	2,800	3,200,000	2,800,000	1,000	%150	حولي شارع العثمان

وكانت محافظة الفروانية أكثر المحافظات ارتفاعاً بنسبة 14.7% وجاء شارع المناور في المرتبة الأولى ليصل السعر المعروض إلى 4,500 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 600 - 700 دينار كويتي.

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			
4,250	4,500	4,000	4,500,000	4,000,000	1,000	%170	الفروانية شارع المناور
3,250	3,500	3,000	3,500,000	3,000,000	1,000	%170	الفروانية شارع المطافي
3,050	3,300	2,800	3,300,000	2,800,000	1,000	%170	خيطان
700	750	650	3,750,000	3,250,000	5,000	%250	الضجيج (5000م) جنوب خيطان

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية « عقود المنفعة والمخازن » :

شهدت القسائم الصناعية ارتفاعاً ملحوظاً خلال الربع الثالث من عام 2007 بنسب تتراوح ما بين 4.3 - 13.8 % بالمقارنة بالربع الثاني من العام . ومنطقة الشويخ الصناعية والري حيث شهدت ارتفاعاً ملحوظاً بلغ متوسط معدله 16.5% وازداد الطلب على القسائم القريبة من مشروع الأفنيوز والشوارع الرئيسية المحاذية له.

خامساً: أسعار المزارع والجواخير :

ارتفعت أسعار المزارع خلال الربع الثالث من عام 2007 حيث يتراوح سعر المتر من 3 - 5 دنانير كويتي لمزارع الوفرة . ومن 1.2 - 2 دينار كويتي لمزارع العبدلي . بالمقارنة بالربع الثاني من العام حيث استقر سعر جواخير كبد التي مساحتها 2500م ما بين 65,000 - 80,000 د.ك للجاخور المبنى والمجهز في حين يصل الى 40000 - 45000 دينار كويتي للجاخور غير المجهز بنفس المساحة. والجاخور المبنى 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 حيث تراوح السعر بين 30000 - 38000 دينار كويتي . وفروسية الاحمدي ما بين 25000 - 30000 دينار كويتي مجهز عادي .

سادساً : اسعار الشاليهات:

تشهد أسعار الشاليهات ارتفاعات متوالية في ظل تزايد الطلب عليها . ويوضح الجدول التالي الأسعار الخاصة بالشاليهات :

متوسط سعر م2 الربع الثالث 2007 (د.ك)	سعر المتر المربع (د.ك)		السعر التقديري للمقسمة		مساحة الواجهة م2	المنطقة
	إلى	من	إلى	من		
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



سابعاً : القسائم الحرفية:

شهدت القسائم الحرفية بمنطقة العارضية استمراراً لسلسلة زيادة الأسعار عن الربع الثاني 2007م لتصل إلى 7.7% للربع الثالث. ليتراوح السعر ما بين 330,000 - 400,000 د.ك للقسيمة التي تبلغ مساحتها 250 متر مربع وتتميز بأنها مملوكة بوثيقة ملكية وليست عقود المنفعة والتأجير.

ثامناً : أسعار شقق التمليك:

استقر مستوى الطلب على منتج شقق التمليك من بعض فئات المجتمع . وتراوح مستوى التشطيب ما بين عادي وتشطيب ممتاز. وقد ارتفع متوسط أسعار شقق التمليك في الربع الثالث لتصل ما بين الـ 360 - 600 د.ك للمتر المربع من مساحة وثيقتها. مواكبةً الارتفاع الملحوظ بأسعار الأراضي مع تركيز الكمية الكبرى من هذا المنتج بمحافظة الأحمدى نظراً لانخفاض قيمة الأراضي الاستثمارية نسبياً مقارنة مع المحافظات الداخلية .

وقد لوحظ ارتفاع متوسط سعر بيع المتر المربع من مساحة الشقة في العقارات المطلة على البحر بشكل مباشر (شارع الخليج العربي) لتصل ما بين 800-1000 د.ك . مع توفر مواقف لخدمة السيارات مجاناً . ويرتفع سعرها بارتفاع الدور وبزيادة الخدمات المتوفرة في العقار(حمام سباحة . امن وسلامة . صيانة 24 ساعة . ادارة للعقار . نادي صحي) ويلعب التوزيع الداخلي لمنافع الشقة دوراً رئيسياً في ارتفاع سعرها بالإضافة إلى مساحتها. فكلما قلت كلما زاد سعر بيع المتر المربع من مساحة الشقة. والعكس صحيح بشرط توفر نفس مواصفات التشطيب والخدمات وموقع العقار والدور الذي تقع فيه الشقة. وغالباً ما يكون التشطيب بمستوى ممتاز فما فوق . حيث تشهد اقبالاً ملحوظاً من قبل بعض فئات المجتمع للرجعة بالسكن او اعادة التأجير.

وبشكل عام يتمتع هذا المنتج بميزات مثل انخفاض قيمته الإجمالية وسهولة تداوله مقارنة بالأراضي والبيوت السكني وحقيق عوائد مجزية جراء التأجير فضلاً عن وجود طلب عليه من قبل المواطنين والمقيمين ويستقطب شرائح معينة من المواطنين منها الشباب حديثو الزواج وصغار المستثمرين بالإضافة الى كبار السن الذين تزوج أبناءهم . وأصبح بيت العائلة أكبر من حاجتهم. لا سيما أن مبلغ الاستثمار في شقق التمليك يكون أقل من الاستثمار في أي من أنواع العقار. ويحتاج هذا المنتج لتشريع يسمح للأجانب في تملك هذا النوع من العقارات ويعالج بعض المشكلات الواقعية التي ظهرت فيه.



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 20 - 30 دينار كويتي للمتر ويصل إلى 40 دينار كويتي في المواقع المتميزة. ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 8 - 12 دينار كويتي لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 14 دينار كويتي لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب. وقد ظهر نوع جديد من المكاتب وهو 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 12 - 16 دينار كويتي للمتر المربع وقد يزيد عن ذلك.



متوسط تداول قيم الايجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت « الربع الثالث 2007 »

المحافظة	المنطقة	غرفة وصالة م ^٢ (٤٨-٥٠)	غرفة وصالة م ^٢ (٥٨-٦٠)	غرفة وصالة م ^٢ (٧٠-٧٤)	غرفة وصالة م ^٢ (٨٠-٨٥)	غرفة وصالة م ^٢ (١٠٠-١٠٠)
الكويت	السالمية	170-175	210-220	220-240	240-260	340-320
	حولي	165-170	200-220	210-220	240-260	300-325
	الجابرية	170+175	210-220	220-240	240-250	320-340
	الشعب	200	225-250	260-280	280-320	340-380
	الشعب البحري	220-200	260	260-280	300	350-400
العاصمة	شرق القبلة	200-220	240+260	260-300	300-340	350-400
	الموقع الشرقي	200	220-240	260-300	260-280	320-350
	دسمان	200-210	220-240	260-300	300	340
	بنيد القار	200-220	220-240	260-300	320-340	350-400
	بنيد القار	200	220-240	260-300	300-320	340-400
الفروانية	خيطان	160	180-200	200-220	225-240	250-280
	الفروانية	160	180-200	200-220	225-240	260-280
	الرقعي	160	180-200	200	220	250
الأحمدي	الطنطاس	160	180	200	220-225	240-260
	المهولة	160	180	200	220-226	240-250
	ابوحليفة	160	180	200	220-227	240-260
	المنقف	160	180	200	220-228	240-260
	الفحاحيل	160-170	180-200	200-210	220-240	250-280
الجهراء	الجهراء	150	180-200	200-220	225-230	240-260

- القيم الاجبارية في الدراسة المرفقة تشمل العقارات الداخلية وفق التشطيب الجيد .
 - تزداد القيم الاجبارية للشقق المطلة على مواقع متميزة (البحر ، الشوارع الرئيسية ، خدمات المنطقة ...) . وكذلك كلما ارتقى مستوى تشطيب العقار . بالإضافة إلى نوع الخدمات المقدمة ضمن الايجار (حمام سباحة ، نادي صحي ، مواقف سيارات ، خدمات سنلايت وانترنت).
 - امكانية تأجير الدور الأول من كل عقار بنشاط تجاري . بالإضافة الى السماح بتأجير بقية الأدوار كمكاتب استشارات هندسية ، او مكاتب محاماة وفق اشتراطات خاصة .
 - القيم الاجبارية موضوع الدراسة تشمل العقارات حديثة التشطيب خلال الربع الثالث لسنة 2007 .



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

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 الثالث 2007 - الكويت