



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الرابع من عام 2012 - الكويت

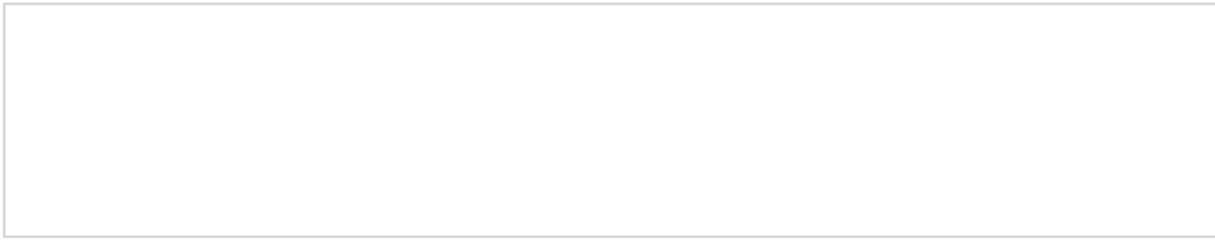
العَالَم... بَيْتُكَ



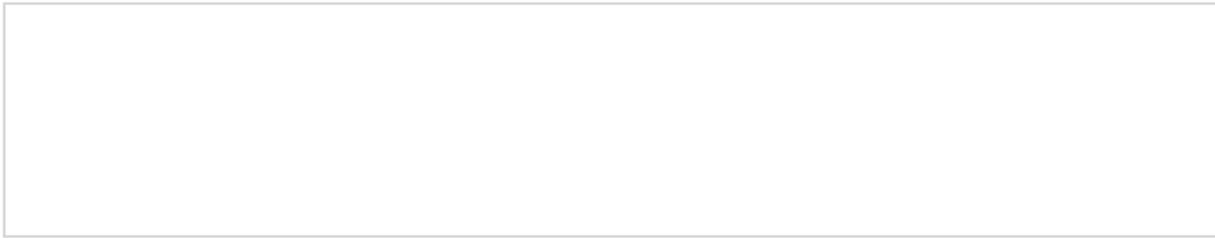
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





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





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

الإعداد:
د. محمد جميل الشبشير
إدارة التسويق والعلاقات العامة

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

الإعتماد الفني:
وليد أحمد الأحمد
إدارة العقار المحلي

التصميم والإخراج الفني:
أحمد الراشد
إدارة التسويق والعلاقات العامة

الغلاف:
عدسة: صالح الراشد

إدارة العقار المحلي
هاتف: 22905800
فاكس: 22905804

إدارة التسويق والعلاقات العامة
هاتف: 22445050 بدالة: 4231
فاكس: 22409414

ص.ب. 24989 الصفاة، 13110 الكويت
البريد الإلكتروني: corp@kfh.com



مواقع خدمة إدارة العقار المحلي:

الفرع الرئيسي
القاعة المصرفية
هاتف: 22445050 بدالة: 2158 / 2122

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

فرع خيطان
هاتف: 24756491

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

فرع الأندلس
هاتف: 24866037

برج مكي جمعة
الدور الرابع
هاتف: 22413720

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي "بيتك" أن يقدم العدد الجديد من تقرير "بيتك" الفصلي عن سوق العقار المحلي خلال الربع الرابع من العام الحالي، والذي يقدم نظرة عامة عن نشاط السوق العقاري خلال الربع الأخير من العام، ومعالجة بيانات العقار بصورة متسقة، وإعداد مؤشرات إداؤها باستخدام منهجية موحدة ونشرها بصورة دورية منتظمة حيث يعد القطاع العقاري محورياً مهماً من محاور التنمية في الإقتصاد المحلي في المرحلة الحالية، وذلك لما يقوم به من دور في دفع عجلة النمو، وخلق المزيد من فرص العمل وتحريك النشاط في العديد من الصناعات والأنشطة الأخرى.

ثم ينتقل التقرير إلى عرض التطورات في مجال التداول العقاري لأنواع العقارات المختلفة، ويشتمل أيضاً على تحليل للأسعار وفقاً للمناطق والمحافظات المختلفة بدولة الكويت، اعتماداً على المسوحات التي يقوم بها "بيتك" بشكل دوري.

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

ويأتي هذا التقرير ضمن مسؤولية "بيتك" الإجتماعية والإقتصادية والساعيتين نحو نشر أبرز التطورات ذات العلاقة بنشاط هذا السوق بما ينعكس على تحسين بيئة الأعمال، وتوفير معلومات مفيدة عن السوق العقاري.

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

محمد سليمان العمر

الرئيس التنفيذي
بيت التمويل الكويتي





المقدمة

شهدت تداولات السوق العقاري خلال العام 2012 إرتفاعاً ملحوظاً بنسبة 15.6% مقارنةً بعام 2011، حيث فاقت قيمة التداولات العقارية ما سجلته خلال الأربعة سنوات الماضية ولتحقق ثاني أعلى قيمة بعد عام 2007 والذي يعد عاماً استثنائياً خلال العشر سنوات الأخيرة، لتبلغ نحو 3.355 مليار دينار كويتي في عام 2012 مقارنةً بما قيمته 2.901 مليار دينار في عام 2011، وهو ما يشير إلى زيادة الطلب المحلي على العقارات السكنية والإستثمارية والمصحوب بإرتفاع في معدلات الأسعار، وإرتفاع معدلات التمويل المقدم لقطاع العقار بشقيه الحكومي من خلال بنك التسليف والإدخار، أو من خلال قطاع البنوك المحلية، وقد شهدت العقارات التجارية إيجابياً خلال العام على الرغم من إستمرار تدني نسب الإشغال، ولاسيما في المباني التجارية والأبراج في منطقة العاصمة، في الوقت الذي تحسنت فيه نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية و الفحيحيل.

وقد نجم إرتفاع الطلب على العقارات السكنية والإستثمارية نتيجة لإرتفاع متوسطات الدخول وزيادة معدلات النمو، ووجود فائض في الطلب ناتجاً عن استمرار إرتفاع نسب الإنتظار على العقارات السكنية لتتخطى حاجز 100 ألف طلب في نهاية عام 2012، فضلاً عن إنخفاض معدلات الفوائد إلى معدلات تقترب من الصفر على المستوى العالمي، مع إتساع دائرة المخاطر الدولية المحيطة بالإقتصاد العالمي، وخصوصاً إقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية والذي مازال يواجه ما يعرف بالهاوية المالية بعد الوصول إلى إتفاق الكونجرس الأمريكي في نهاية العام، ومحاولة إعطاء الأولوية لتجنب التقشف المفرط على المستوى القصير والتعجيل بالوصول إلى اتفاق لرفع الحد الأقصى للديون وضبط اوضاع المالية العامة، فضلاً عن مخاطر شبح الركود الذي دخلت فيه معظم الدول الأوروبية، وهو ما أدى إلى توجه المستثمرين بقوة نحو الإستثمار العقاري الأفضل عائداً من الإستثمار في سوق الكويت للأوراق المالية محلياً وإقليمياً، أو سوق الودائع المصرفية.

وقد القت الأزمة بظلالها على الإقتصاد الكويتي، وخصوصاً التأثير على أداء القطاعات الإقتصادية غير النفطية حيث شهدت حركة سوق الكويت للأوراق المالية تذبذباً ملحوظاً، وتراجعت قيمتها السوقية، وذلك على الرغم من الإجراءات التي تستهدف المحافظة على الإستقرار الاقتصادي، وتباطؤ تنفيذ خطة التنمية، على الرغم من الفائض الحادث في الميزانية العامة للدولة.

وسعيًا نحو تحفيز النمو في القطاعات غير النفطية وتخفيض تكاليف التمويل ودعم القطاع المالي وضمن تنافسية الدينار الكويتي، فقد أعلن بنك الكويت المركزي في أكتوبر الماضي عن تخفيض جديد لسعر الخصم بمقدار 50 نقطة أساس من 2.5% إلى 2% وهي المرة الأولى التي يقوم فيها بنك الكويت المركزي منذ آخر تخفيض في فبراير 2010 وذلك مع تباطؤ معدلات التضخم لتصل إلى 2.8% على أساس سنوي في أغسطس 2012، مع دعوة السيد/ محافظ بنك الكويت المركزي لتخفيض الإنفاق الحالي حيث من المتوقع أن يؤدي تخفيض سعر الخصم إلى نمو الإقراض لدى البنوك المحلية وتعزيز نمو التمويل للقطاع العقاري والقروض الشخصية والمقسطة، حيث سجل الائتمان المحلي نمواً بنسبة 5.2% على أساس سنوي ليصل إلى 26.919 مليار دينار كويتي في نوفمبر الماضي مقارنةً بمعدل نمو 2% خلال العام الماضي.



ومازالت الإستثمارات العقارية تتدفق نحو قطاع العقار الإستثماري الذي بات يحقق عائداً يتراوح ما بين 6.25 و 8.25% الأمر الذي أدى إلى ندرة المعروض، في ظل زيادة معدلات الأجور بنسبة تصل إلى 25% خلال عام 2012، مدفوعة بإرتفاع معدلات النمو والذي يتوقع له أن يسجل 5.6% خلال نفس العام حيث ارتفع معدل سعر خام التصدير الكويتي من 106 إلى 109 دولاراً للبرميل، بينما بلغ متوسط سعر برميل برنت 112 دولار في عام 2012 مقارنةً بنحو 111 دولار في عام 2011. ويشكل إيراد النفط الكويتي حوالي 50% من الناتج المحلي الإجمالي، و حوالي 80% من إجمالي الإيرادات، وأكثر من 90% من إجمالي الصادرات.

وفيما يتعلق بتداول العقارات السكنية فقد شهدت نمواً بلغت نسبته نحو 17% ليصل إلى نحو 1.853 مليار دينار في عام 2012 مقارنةً بنحو 1.650 مليار دينار في عام 2011، بينما شهدت العقارات الإستثمارية إقبالا ملحوظاً، حيث سجلت تداولات عقارية إستثمارية بلغت 1.189 مليار دينار كويتي عام 2012 مقارنةً بنحو 1.069 مليار دينار كويتي عن عام 2011.

كما كان للتسهيلات الإئتمانية التي أقرها بنك التسليف والإدخار في تقديم القروض المدعومة للكويتيات المتزوجات من غير كويتي والمطلقات أثر واضح للتأثير على زيادة الطلب على العقارات الإستثمارية نتيجة لبروز شريحة جديدة من الراغبين في شراء عقارات من شقق التمليك، وهو الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على العقارات الإستثمارية، إلا أنه من الملاحظ ان تداول العقارات الإستثمارية قد شهد إنخفاضاً ملحوظاً خلال النصف الثاني من العام الماضي بنسبة 32%، وقد ظهر ذلك جلياً في الربعين الثالث والرابع من العام والذي سجل إنخفاضاً بنسبة 28% عن الربع الثاني، و بنسبة 36% بالمقارنة بالربع السابق له، وذلك في ظل إنخفاض معدلات العوائد على العقارات الإستثمارية و ندرة المعروض منه ومع ذلك يبقى الإستثمار الموجه إلى العقار أحد أهم القنوات الإستثمارية الأكثر تنافسية حيث ما يزال يتمتع بهامش ربحية أعلى من البدائل الإستثمارية الأخرى، و بالتالي ما زال معظم ملاك العقار يتمسكون بعقاراتهم باعتبارها ملاذاً آمناً ومدراً، و يحافظ على قيمة ثروتهم.

وقد شهد الربع الأخير من العام 2012 نشاطاً ملحوظاً في التداولات العقارية التجارية تفوق ثلاثة أضعاف الربع الثالث من نفس العام وهو ما يعني تحرك سوق العقار التجاري والاستفادة من فرص الأسعار المتدنية في ظل إنخفاض نسب الإشغال على العقارات التجارية و لاسيما في منطقة العاصمة بينما شهدت مناطق الفروانية والفحيحيل نمواً ملحوظاً في التداولات في ظل إرتفاع نسب الإشغال فيها.

وفيما يخص إجمالي قيمة التداولات العقارية في الربع الرابع من العام 2012 فقد شهدت إرتفاعاً كبيراً وصلت نسبته إلى 54% إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 914 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2012 مقارنةً بنحو 592 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث، ونجم هذا الإرتفاع عن حجم التداولات العقارية السكنية بمقدار 170.7 مليون دينار بنحو 49% عن التداولات السكنية في الربع الثالث، كذلك الإرتفاع في قيمة التداولات العقارية الإستثمارية إذ حققت إرتفاعاً قدره 8.72 مليون دينار كويتي ونسبته 36% بالإضافة إلى زيادة حجم تداولات العقار التجاري بنحو 20,591 مليون دينار بنسبة إرتفاع قدرها 50.1% ويعود هذا الإرتفاع إلى إرتفاع عدد الوحدات المباعة، الأمر الذي أدى بدوره إلى إرتفاع قيمة التداولات العقارية الكلية.





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



الربع الرابع من عام 2012 – الكويت



تطور قيمة إجمالي لتداولات العقارية الكلية من عام 2003 حتى عام 2012 الإقام، بالآلاف دينار كويتي

البيان	2008	2009	2010	2011	2012
يناير	356,582	200,983	178,367	211,462	353,539
فبراير	225,890	115,456	106,961	219,963	269,976
مارس	374,794	151,152	241,021	289,555	281,317
أبريل	274,054	163,204	191,913	442,010	429,191
مايو	195,950	114,657	280,017	312,785	237,957
يونيو	320,408	152,825	191,437	278,029	277,160
يوليو	220,302	157,887	130,357	211,422	260,772
أغسطس	116,656	111,534	137,853	124,184	128,618
سبتمبر	208,809	70,047	178,820	203,130	202,451
أكتوبر	150,908	158,812	199,476	289,707	233,040
نوفمبر	200,237	310,779	171,016	144,608	286,226
ديسمبر	145,286	189,341	307,854	168,621	395,085
الإجمالي	2,789,876	1,896,677	2,315,092	2,895,593	3,355,332

المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل

إتجاهات السوق

يستحوذ القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار على حصة لا بأس بها بنسبة تزيد عن 10% من الناتج المحلي الإجمالي للقطاعات النفطية، وعلى مدى العقود الماضية أدى الإزدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخل، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من الفلل، الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم مقدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن والزيادة السريعة في النمو السكاني، وقد وضعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خططاً طموحة للمشاريع ضمن الخطة الخمسية 2011 – 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضح استثمارات جديدة في جسد الإقتصاد الكويتي، حيث أعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات خلال الربع الأخير من عام 2011 أهمها التوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع سكك الحديد بتكلفة 2.49 مليون د.ك والتوقيع على عقد تقديم خدمات استشارية لمشروع تطوير جزيرة فيلكا بتكلفة 2.12 مليون د.ك ولمدة 27 شهراً، وطرح مشروع مستشفى الطب الطبيعي للإستثمار وفق القانون رقم (7) لسنة 2008 بسعة 500 سرير وبفترة استثمارية للمشروع تبلغ 25 عاما وطرح أولى المدن العمالية الواقعة جنوب الجهراء على امتداد الدائري السادس بمساحة (1.015 مليون متر مربع) بطاقة استيعابية تقدر بحوالي 20 ألف عامل.

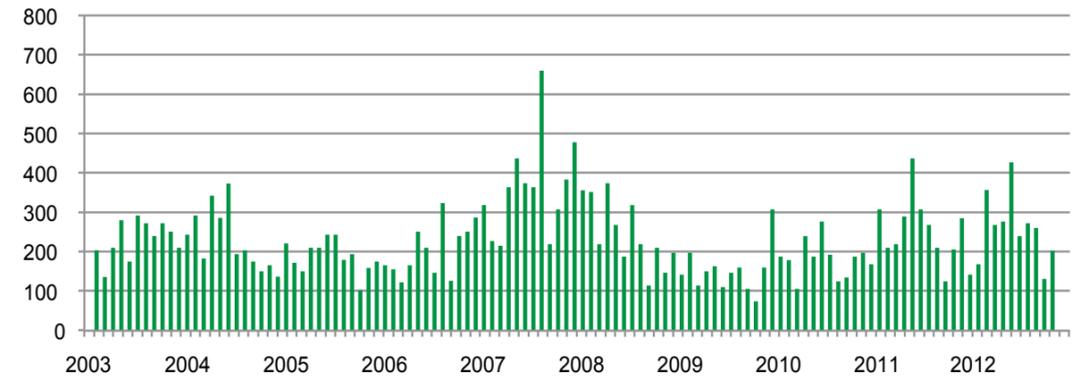
أما تداولات عقارات الشريط الساحلي فقد سجلت إرتفاعا كبيرا بلغت قيمته 2.7 مليون دينار كويتي بينما بلغت تداولات العقار المخزني والحرفي في الربع الرابع ماقيمته 500 ألف دينار كويتي حيث بلغت أقل قيمة لها مقارنة بقيمتها خلال العام.

وفي جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية إرتفاعاً خلال الربع الرابع من عام 2012، بنسبة 5% لمتوسط محافظات الكويت، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت إرتفاعاً بنسبة ملحوظة قدرها 7% لمتوسط محافظات الكويت.

كما شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية في محافظات العاصمة و حولي والجهراء إرتفاعاً مقارنةً بالربع الثالث حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,133 دينار كويتي بإرتفاع طفيف لم يتجاوز نسبته 1% و سجل متوسط سعر المتر في حولي 3,193 دينار كويتي بنسبة إرتفاع قدرها 2% مقارنةً بمتوسط أسعار المتر المربع في الربع الثالث، وفي محافظة الجهراء سجل متوسط سعر المتر 1,775 دينار كويتي بنسبة إرتفاع طفيفة بلغت 1.5%. بينما إرتفعت الأسعار في محافظة الفروانية لتصل إلى 1,840 دينار كويتي لمتوسط سعر المتر بإرتفاع نسبته 5.2% عن متوسط سعر المتر المربع في الربع الثالث 2012، وسجل متوسط سعر المتر في الأحمدية نحو 636, 2 دينار كويتي بإرتفاع قدره 2% مقارنةً بالربع الثالث 2012.

تطور قيمة إجمالي التداولات العقارية الكلية شهرياً من عام 2003 حتى عام 2012

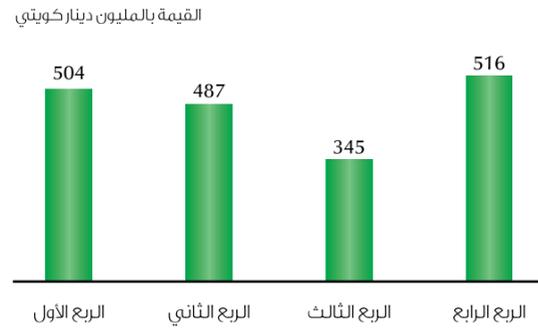
ألف دينار كويتي



إتجاهات السكن الخاص:

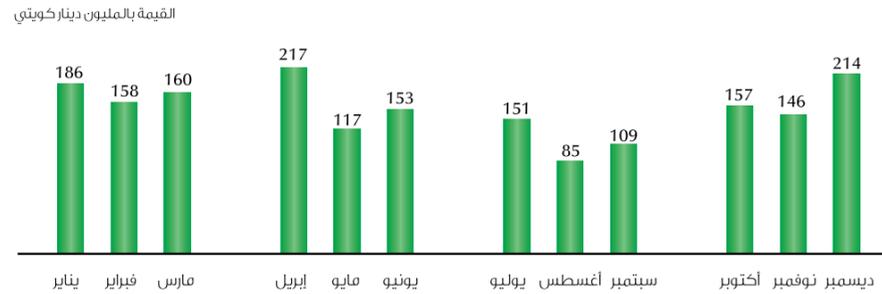
إنخفاض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص انخفاضا طفيفاً برغم نشاطه الكبير مقارنةً بالربع السابق ليحصل على حصة نسبتها نحو 56 % ، من إجمالي التداولات العقارية البالغة 914,351 مليون دينار كويتي مقارنةً بحصة قدرها 58 % من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثالث – 2012، وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 516,221 مليون دينار كويتي في الربع الرابع من عام 2012، مقارنةً بقيمتها في الربع الثالث – 2012 وبالقيمة حوالي 345,497 مليون دينار مرتفعة بنحو 170,7 مليون دينار وبنسبة إرتفاع كبيرة قدرها 49 %، حيث إرتفع عدد صفقات السكن الخاص لتحقيق 2,280 صفقة خلال الربع الرابع من عام 2012 مقارنةً بعدد 1,464 صفقة، سجلت في الربع الثالث من عام 2012، في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع 2012 ليصل إلى نحو 226 ألف دينار كويتي مقارنةً بحوالي 236 ألف دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2012.

تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص خلال عام 2012



وقد سجل شهر ديسمبر – 2012 أعلى معدل للتداول خلال الربع الرابع حيث استحوذ على ما نسبته 42 % بنحو 213,840 مليون دينار كويتي من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 516,221 مليون دينار كويتي خلال الربع الرابع من عام 2012، في حين جاء شهر أكتوبر في المرتبة الثانية بحوالي 156,819 مليون دينار كويتي وبحصة قدرها 30 % من قيمة التداولات الخاصة خلال الربع الرابع، وجاء شهر نوفمبر في المرتبة الأخيرة بنحو 145,863 مليون دينار كويتي و بحصة قدرها 28 % بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص خلال الربع الرابع – 2012.

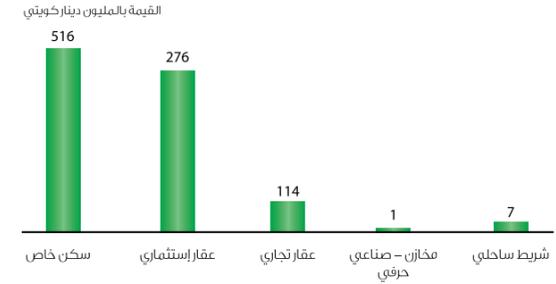
تطور قيمة التداولات العقارية للسكنية شهريا خلال عام 2012



توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع من عام 2012



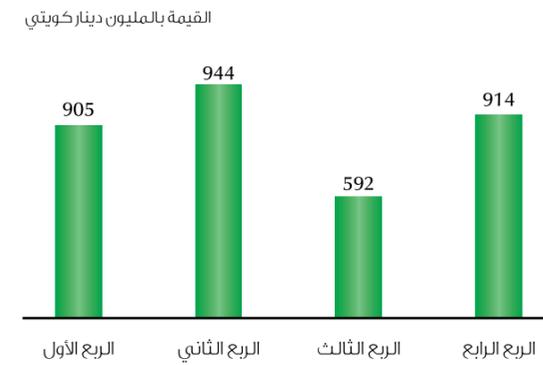
إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الرابع من عام 2012



المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الرابع من عام 2012 إرتفاعاً قيمته 322,510 مليون دينار كويتي، بنسبة إرتفاع قدرها 54 % مقارنةً بالربع الثالث من عام 2012 والبالغ قيمته 591,841 مليون دينار كويتي.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية خلال عام 2012

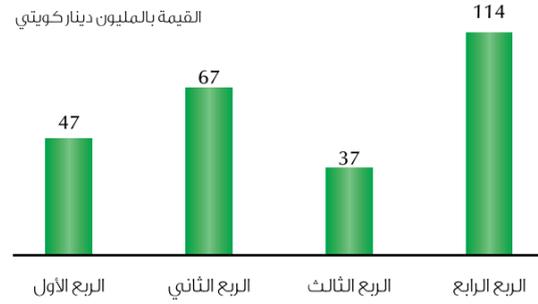


المصدر: إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل

إتجاهات العقارات التجارية:

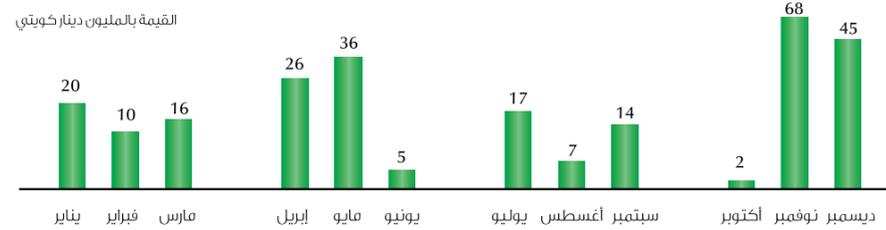
في ظل وجود فرص لشراء نوعيات جيدة من المباني والعقارات التجارية، وتحسن عوائدها نتيجة لإنخفاض معدلات الفائدة السائدة في السوق إرتفعت إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الرابع من عام 2012، و قد شهدت العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير إرتفاعاً في الطلب عليها وخصوصاً في منطقة العاصمة في مناطق القبلة والمدينة ومنطقة شرق، وفي مناطق حولي والسالمية، وقد إرتفعت قيمة التداولات محققة ثلاث أضعاف ما سجلته خلال الربع الثالث – 2012 مسجلة نحو 114,007 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الثالث من عام 2012 والبالغ 37,043 مليون دينار كويتي وهو ما أدى إلى إرتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 13 %، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي وصل نصيبها إلى 56 % والصفقات الإستثمارية البالغة 30 %.

تطور قيمة التداولات العقارية التجارية خلال عام 2012



وقد إحتل شهر نوفمبر المرتبة الأولى حيث وصل حجم التداول فيه إلى 67,918 مليون دينار كويتي، بينما سجل شهر ديسمبر المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 44,593 مليون دينار كويتي، وسجل أيضاً شهر أكتوبر المرتبة الثالثة حيث وصلت حجم تداولاته إلى 1,566 مليون دينار كويتي في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الرابع من عام 2012 ما قيمته 3,680 مليون دينار كويتي مقارنةً بنحو 2,646 مليون دينار كويتي للربع الثالث من عام 2012.

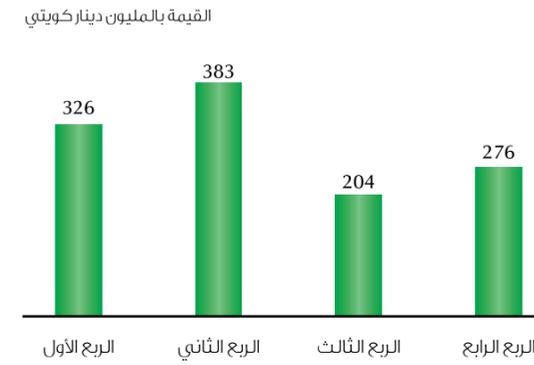
تطور قيمة التداولات العقارية التجارية شهرياً خلال عام 2012



إتجاهات العقارات الإستثمارية:

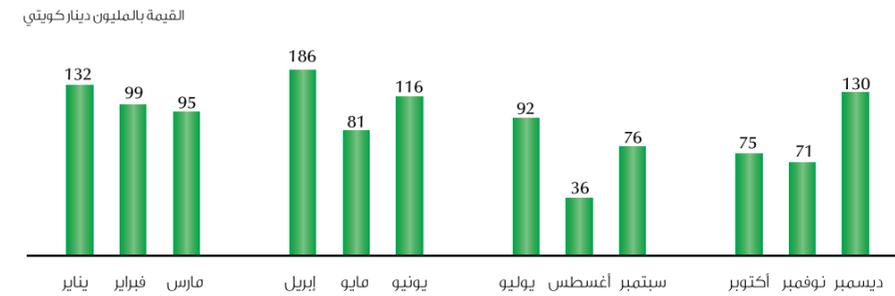
إرتفعت إجمالي التداولات الإستثمارية العقارية بشكل كبير ملحوظ الربع الرابع من عام 2012 ليصل إلى حوالي 276,353 مليون دينار كويتي حيث حصلت على نسبة قدرها 30 % من إجمالي قيمة التداولات مقارنةً بنحو 203,516 مليون دينار كويتي ونسبة 34 % من إجمالي قيمة التداولات في الربع الثالث من عام 2012 بنسبة إرتفاع كبيرة بلغت 36 %.

تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الإستثماري خلال عام 2012



وقد جاء شهر ديسمبر في المرتبة الأولى لحجم التداولات الإستثمارية خلال الربع الرابع من عام 2012 مسجلاً ما قيمته 130,353 مليون دينار كويتي، تلاه شهر أكتوبر في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته نحو 74,955 مليون دينار كويتي بينما جاء شهر نوفمبر في المرتبة الثالثة للتداولات مسجلاً ما قيمته 70,045 مليون دينار كويتي.

تطور قيمة التداولات العقارية الإستثمارية شهرياً خلال عام 2012



أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

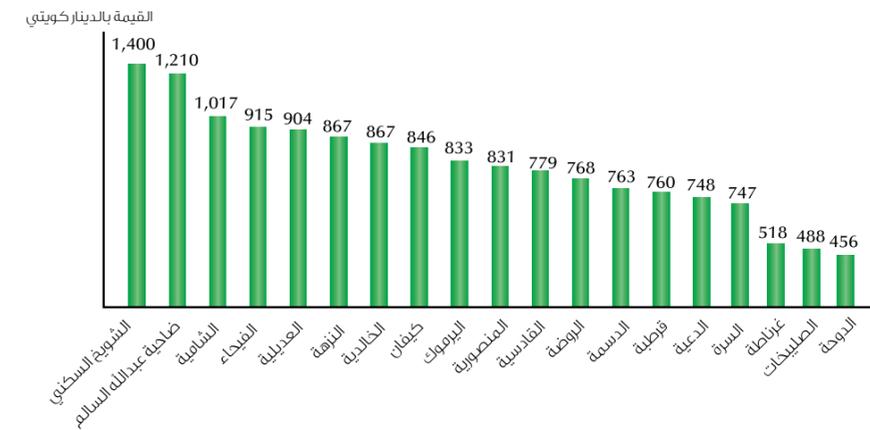
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1175.0	1,300	1,050	650,000	525,000	داخلي	% 210	500	الشويخ السكني
1100.0	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	داخلي	% 210	1,000	
1525.0	1,750	1,300	1,750,000	1,300,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,400	1,563	1,238	1,400,000	1,106,250	المتوسط العام بالمنطقة			
1070.0	1,200	940	600,000	470,000	داخلي	% 210	500	ضاحية
1033.3	1,133	933	850,000	700,000	داخلي	% 210	750	عبدالله
1025.0	1,150	900	1,150,000	900,000	داخلي	% 210	1,000	السالم
1,210	1,311	1,109	1,108,333	945,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1060.0	1,120	1,000	280,000	250,000	داخلي	% 320	250	
945.0	1,050	840	525,000	420,000	داخلي	% 210	500	الشامية
933.3	1,000	867	750,000	650,000	داخلي	% 210	750	
1,017	1,112	921	754,286	621,429	المتوسط العام بالمنطقة			
920.0	1,000	840	500,000	420,000	داخلي	% 210	500	
1075.0	1,150	1,000	575,000	500,000	رئيسي	% 210	500	النزهة
866.7	933	800	700,000	600,000	داخلي	% 210	750	
1080.0	1,200	960	900,000	720,000	رئيسي	% 210	750	
988	1,077	900	755,000	628,000	المتوسط العام بالمنطقة			
800.0	867	733	650,000	550,000	داخلي	% 210	750	
866.7	933	800	700,000	600,000	رئيسي	% 210	750	الخالدية
875.0	950	800	950,000	800,000	داخلي	% 210	1,000	
925.0	1,000	850	1,000,000	850,000	رئيسي	% 210	1,000	
867	938	796	825,000	700,000	المتوسط العام بالمنطقة			
880.0	960	800	480,000	400,000	داخلي	% 210	500	
1000.0	1,100	900	550,000	450,000	رئيسي	% 210	500	العديلية
816.7	900	733	675,000	550,000	داخلي	% 210	750	
933.3	1,000	867	750,000	650,000	رئيسي	% 210	750	
904	970	838	781,875	681,875	المتوسط العام بالمنطقة			

مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 96 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 7917 طلب سنوياً، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية، حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء 22 ألف وحدة سكنية من خلال تطوير 4 مدن جديدة، حيث سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها "بيت التمويل الكويتي" خلال الربع الرابع من عام 2012 ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة خلال الربع الرابع 834 دينار مقارنةً بمتوسط قيمته 771 دينار للمتر المربع في الربع الثالث من عام 2012 حيث حققت مناطق النزهة وقربطة والشامية والروضة أعلى مناطق المحافظة ارتفاعاً ليصل نسبتة إلى 12% و 11% و 10%، 9.5% على التوالي.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة العاصمة - الربع الرابع 2012

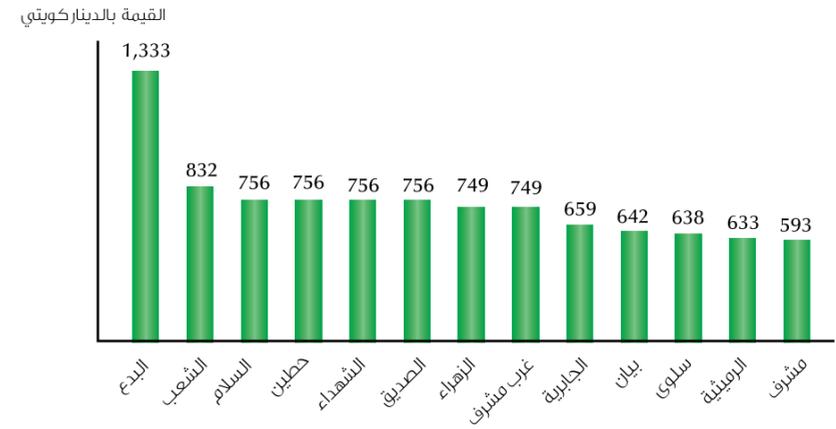


أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى				
887.5	850	925	340,000	370,000	داخلي	400	% 210	الشعب
975.0	950	1,000	380,000	400,000	رئيسي	400	% 210	
770.0	740	800	370,000	400,000	داخلي	500	% 210	
المتوسط العام بالمنطقة								
832	799	864	428,333	465,000				
700.0	650	750	260,000	300,000	داخلي	400	% 210	الجابرية
800.0	750	850	300,000	340,000	رئيسي	400	% 210	
المتوسط العام بالمنطقة								
659	618	701	392,500	445,000				
650.0	600	700	240,000	280,000	داخلي	400	% 210	الرميثة
750.0	700	800	280,000	320,000	رئيسي	400	% 210	
580.0	560	600	280,000	300,000	داخلي	500	% 210	
المتوسط العام بالمنطقة								
633	597	669	395,000	438,750				
530.0	500	560	250,000	280,000	داخلي	500	% 210	سلوى
600.0	560	640	280,000	320,000	رئيسي	500	% 210	
المتوسط العام بالمنطقة								
638	603	673	489,286	544,286				

وقد شهدت محافظة حولي إرتفاعاً في الأسعار في معظم مناطق المحافظة (الشعب – الجابرية – الرميثة – سلوى – بيان – مشرف – غرب مشرف – السلام – حطين – الشهداء – الزهراء – الصديق – البدع) بنسبة إرتفاع تراوحت ما بين 3 % إلى 9 % لمتوسط سعر المتر المربع وذلك وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" في المحافظة.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة حولي - الربع الرابع 2012

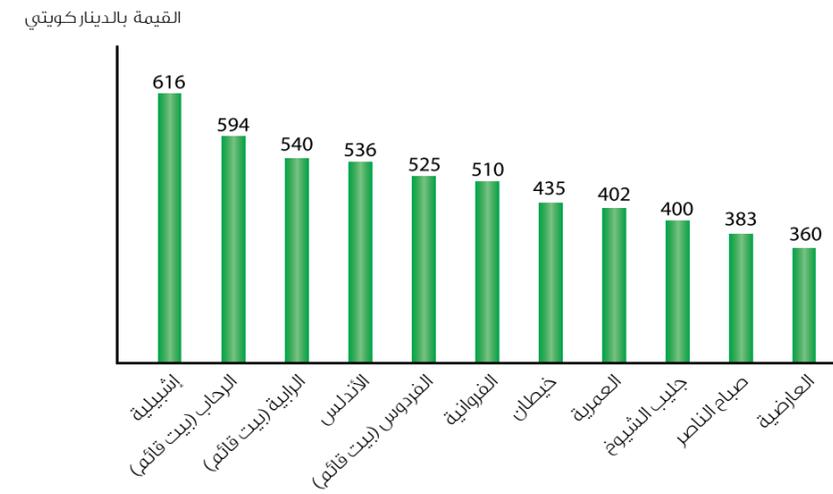


أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
500.0	540	460	270,000	230,000	داخلي	500	% 210	الأندلس
580.0	620	540	310,000	270,000	رئيسي	500	% 210	
536	568	504	368,000	328,000				المتوسط العام بالمنطقة
490.0	520	460	260,000	230,000	داخلي	500	% 210	الرابية (بيت قائم)
590.0	620	560	310,000	280,000	رئيسي	500	% 210	
540.0	570.0	510.0	285,000	255,000				المتوسط العام بالمنطقة
566.7	600	533	225,000	200,000	داخلي	400	% 210	اشبيلية
633.3	667	600	250,000	225,000	رئيسي	400	% 210	
616	649	582	275,000	246,667				المتوسط العام بالمنطقة
490.0	520	460	260,000	230,000	داخلي	500	% 210	الفروانية
530.0	560	500	280,000	250,000	رئيسي	500	% 210	
510.0	540.0	480.0	270,000	240,000				المتوسط العام بالمنطقة
475.0	525	425	210,000	170,000	داخلي	400	% 210	خيطان(خلف النادي)
410.0	420	400	420,000	400,000		1000	% 210	خيطان
434.6	462.9	406.3	327,500	292,500				المتوسط العام بالمنطقة
400.0	447	353	335,000	265,000	داخلي	750	% 210	ج/الشيوخ
400.0	447	353	335,000	265,000				المتوسط العام بالمنطقة
333.3	347	320	260,000	240,000	داخلي	750	% 210	العراضية
386.7	413	360	310,000	270,000	رئيسي	750	% 210	
360.0	380.0	340.0	285,000	255,000				المتوسط العام بالمنطقة

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 396 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الرابع من العام الحالي ، فقد شهدت مناطق (الأندلس - الرابية - إشبيلية - الفروانية - العراضية - صباح الناصر - الفردوس - العمرية - الرحاب) ارتفاعاً في الأسعار بمتوسط يصل إلى 4.5%.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الفروانية - الربع الرابع 2012



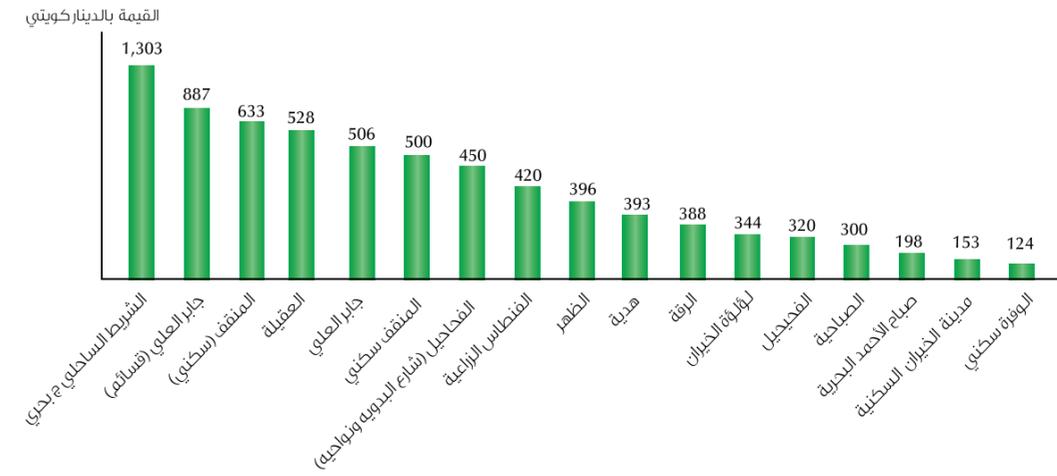
أسعار الأراضي السكنية في منطقة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
				إلى	من	إلى	من	
الطناس الزراعية	210 %	1000	داخلي	360,000	390,000	360	390	375.0
	210 %	1000	رئيسي	450,000	480,000	450	480	465.0
	210 %	750	داخلي	230,000	280,000	307	373	340.0
هدية	210 %	750	رئيسي	310,000	360,000	413	480	446.7
	210 %	400	داخلي	190,000	210,000	475	525	500.0
	210 %	400	رئيسي	220,000	240,000	550	600	575.0
العقيلة	210 %	500	داخلي	230,000	265,000	460	530	495.0
	210 %	500	رئيسي	250,000	290,000	500	580	540.0
	150 %	750	بحرية	940,000	1,015,000	1,253	1,353	1303.3
الشريط الساحلي ج على البحر	150 %	750	الطريق الرئيسي الساحلي	650,000	680,000	867	907	886.7
	150 %	750	داخلي	450,000	500,000	600	667	633.3
	210 %	400	داخلي	50,000	72,000	125	180	152.5
مدينة الخيران السكنية	210 %	1200	بحرية	230,000	250,000	192	208	200.0
	210 %	1200	بحرية	240,000	265,000	200	221	210.4
	210 %	640	بحرية	200,000	240,000	313	375	343.8

* م، س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي.

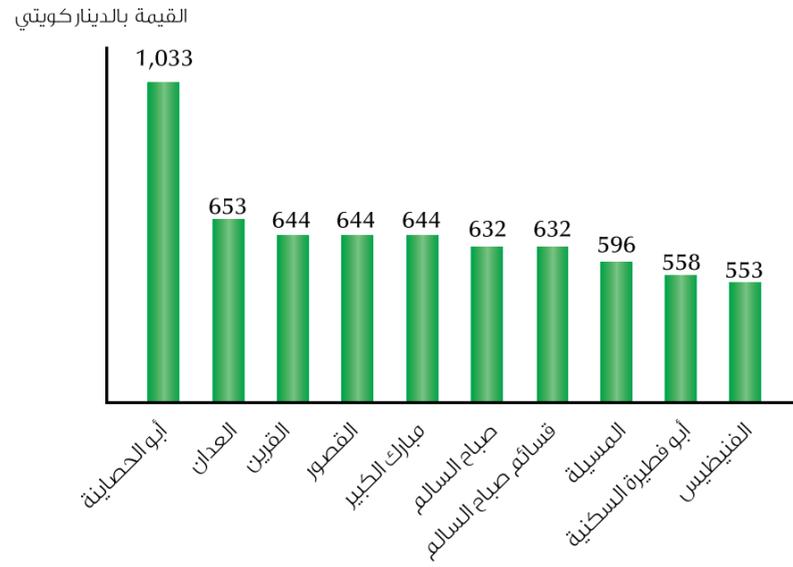
بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 441 دينار كويتي مقارنةً بـ 423 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثالث لعام 2012 وارتفعت الأسعار في مناطق المحافظة بنسب تتراوح ما بين 2% إلى 10%.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الأحمدية - الربع الرابع 2012



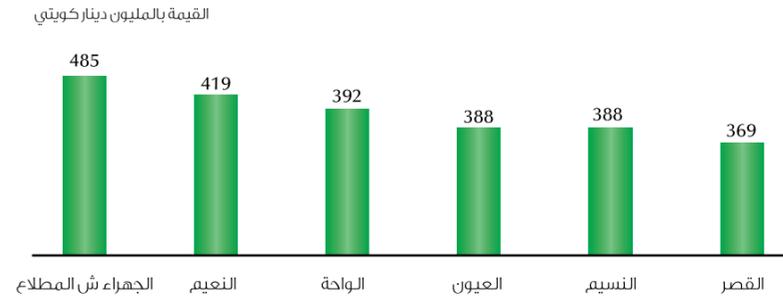
وسجلت محافظة مبارك الكبير إرتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 651 دينار كويتي مقارنةً بـ 626 دينار كويتي للمتر المربع الرابع 2012 بنسبة إرتفاع بلغت 4%.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير – الربع الرابع 2012



في حين شهدت محافظة الجهراء استقراراً في الأسعار في مناطق (الجهراء – العيون – النعيم – الواحة) حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 360 دينار كويتي للمتر المربع خلال الربع الرابع من عام 2012.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الجهراء – الربع الرابع 2012



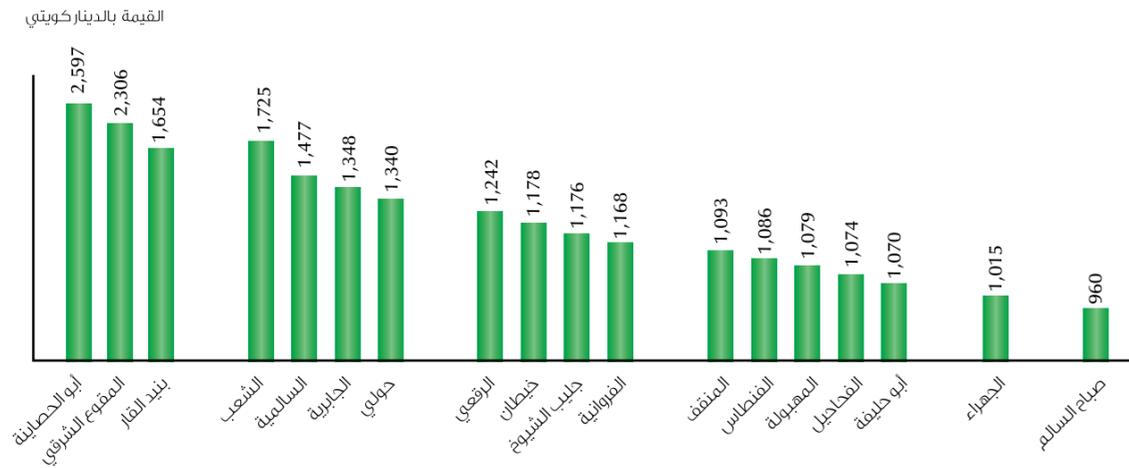
أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع 2012
				إلى	من	إلى	من	
القصر	% 210	750	داخلي	250,000	230,000	333	307	320.0
القصر شارع النادي	% 210	1000	شارع النادي	450,000	430,000	450	430	440.0
القصر (بيت قائم)	% 210	600		220,000	195,000	367	325	345.8
الجهراء شارع المطلاع العيون	% 210	400	داخلي	250,000	235,000	500	470	485.0
(بيت حكومي)	% 210	400	رئيسي	180,000	130,000	450	325	387.5
النعيم (قسائم)	% 210	400	داخلي	200,000	160,000	500	400	450.0
(بيت حكومي)	% 210	400	رئيسي	180,000	130,000	450	325	387.5
الواحة (بيت قائم)	حتى 800م2	300		130,000	105,000	433	350	391.7
النسيم (بيت حكومي)	% 210	400	رئيسي	180,000	130,000	450	325	387.5

ثانياً: أسعار الأراضي الإستثمارية:

سجلت أسعار الأراضي الإستثمارية ارتفاعاً بنسبة طفيفة قدرها 3.5% في محافظة العاصمة مسجلة متوسط سعر قيمته 2,186 دينار كويتي للمتر المربع، مقارنةً بمتوسط قيمته 2,112 دينار كويتي المربع خلال الربع الثالث 2012.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الإستثماري في محافظات الكويت – الربع الرابع 2012



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	
				إلى	من	إلى	من
أبو الحصانية	150 %	750	داخلية	562,500	412,500	800	550
	150 %	750	رئيسي	637,500	600,000	900	800
	150 %	750	بحرية	900,000	900,000	1,250	1,200
المتوسط العام بالمنطقة							
المسيلة	210 %	400	داخلي	200,000	180,000	500	450
	210 %	400	رئيسي	230,000	210,000	575	525
	210 %	500	داخلي	230,000	190,000	460	380
	210 %	500	رئيسي	260,000	230,000	520	460
المتوسط العام بالمنطقة							
أبو فطيرة السكنية	210 %	400	داخلي	165,000	155,000	413	388
	210 %	400	رئيسي	185,000	170,000	463	425
	210 %	500	داخلي	190,000	175,000	380	350
	210 %	500	رئيسي	230,000	205,000	460	410
المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة							
المتوسط العام بالمنطقة							

أما محافظة حولي فقد شهدت إرتفاعاً بالأسعار ليتراوح متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع دينار 1,473 دينار كويتي مقارنة بمتوسط قيمته 1,348 دينار كويتي للربع الثالث من عام 2012 حيث شهدت المناطق (حولي – السالمية – الشعب – الجابرية) إرتفاعاً نسبته 9 % و 10 % و 8 % و 9 % على الترتيب.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,383	1,467	1,300	1,100,000	975,000	المثنى	750	% 250	حولي
1,433	1,533	1,333	1,150,000	1,000,000	قتيبة	750	% 250	
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	الحسن البصري	750	% 250	
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	أحمد بن طولون	750	% 250	
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	اليرموك	750	% 250	
1,333	1,400	1,267	1,050,000	950,000	موسى بن نصير	750	% 250	
1,340	1,413	1,267	1,081,667	971,667	المتوسط العام بالمنطقة			
2,575	2,700	2,450	2,700,000	2,450,000	الخليج العربي	1,000	% 250	السالمية
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	بغداد(التحرير)	750	% 250	
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	عبدالكريم الخطابي	750	% 250	
1,467	1,533	1,400	1,150,000	1,050,000	قطر	750	% 250	
1,317	1,367	1,267	1,025,000	950,000	عبدالله بن مسعود	750	% 250	
1,317	1,367	1,267	1,025,000	950,000	يوسف بن حمود	750	% 250	
1,433	1,533	1,333	1,150,000	1,000,000	حمد المبارك	750	% 250	
1,477	1,564	1,391	1,213,750	1,079,688	المتوسط العام بالمنطقة			
2,575	2,700	2,450	2,700,000	2,450,000	الخليج العربي	1,000	% 250	الشعب
1,600	1,650	1,550	1,650,000	1,550,000	الإستقلال	1,000	% 250	
1,725	1,804	1,646	1,712,500	1,562,500	المتوسط العام بالمنطقة			
1,425	1,500	1,350	1,500,000	1,350,000	الدائري الرابع	1,000	% 250	الجابرية
1,300	1,350	1,250	1,350,000	1,250,000	المغرب	1,000	% 250	
1,350	1,400	1,300	1,400,000	1,300,000	الشناكل	1,000	% 250	
1,348	1,410	1,286	1,357,143	1,240,000	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,550	2,650	2,450	2,650,000	2,450,000	الخليج العربي	1,000	% 250	بنيد الفار
1,550	1,600	1,500	1,600,000	1,500,000	الإستقلال	1,000	% 250	
1,350	1,400	1,300	700,000	650,000	داخلي	500	% 250	
1,475	1,550	1,400	775,000	700,000	رئيسي	500	% 250	
1,654	1,733	1,575	1,487,500	1,350,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,550	1,700	1,400	425,000	350,000	داخلي	250	% 240	المقوع
2,125	2,300	1,950	1,150,000	975,000	داخلي	500	% 400	الشرقي
2,306	2,450	2,163	1,518,750	1,368,750	المتوسط العام بالمنطقة			
3,150	3,250	3,050	3,250,000	3,050,000	الخليج العربي	1,000	% 400	دسمان
2,000	2,100	1,900	2,100,000	1,900,000	داخلي	1,000	% 400	
2,640	2,747	2,533	2,060,000	1,900,000	عبدالله الاحمد	750	% 400	
2,597	2,699	2,494	2,470,000	2012	المتوسط العام بالمنطقة			

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً بنسبة 5.2 % لمتوسط الأسعار خلال الربع الرابع لعام 2012 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,080 ديناراً كويتي للمتر المربع مقارنةً 1,027 ديناراً كويتي للربع الثالث لعام 2012.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الأحمدية

المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
930	1,000	860	500,000	430,000	رئيسي	500	% 250	المنطقة
1,108	1,150	1,067	862,500	800,000	الفحاحيل	750	% 250	
1,525	1,600	1,450	1,600,000	1,450,000	الطريق الساحلي	1,000	% 250	
796,000	942	855	742,000	676,000	المتوسط العام بالمنطقة			
853	907	800	680,000	600,000	داخلي	750	250%	أبو حليفة
1,000	1,067	933	800,000	700,000	رئيسي	750	250%	
1,070	1,133	1,006	890,000	792,500	المتوسط العام بالمنطقة			
870	907	833	680,000	625,000	داخلي	750	250%	المنقف
1,033	1,100	967	825,000	725,000	رئيسي	750	250%	
1,093	1,143	1,043	889,500	815,000	المتوسط العام بالمنطقة			
910	980	840	490,000	420,000	داخلي	500	% 250	المهبلولة
1,017	1,100	933	825,000	700,000	رئيسي	750	% 250	
1,079	1,143	1,015	888,000	794,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,025	1,100	950	550,000	475,000	داخلي	500	% 250	الفحاحيل
1,100	1,200	1,000	600,000	500,000	رئيسي	750	% 250	
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	مكة	1,000	% 250	
1,133	1,200	1,067	900,000	800,000	البدوية	750	% 250	
1,074	1,147	1,002	816,667	715,833	المتوسط العام بالمنطقة			

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً بنسبة 14.3 % للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,191 ديناراً كويتي مقارنةً بمتوسط سعر 1,042 ديناراً كويتي للربع الثالث من عام 2012، حيث شهدت مناطق (الفروانية – خيطان – الرقعي) ارتفاعاً ما بين 2 إلى 6 %.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الفروانية

المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,275	1,350	1,200	1,350,000	1,200,000	المطار	1,000	% 250	الفروانية
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	الدائري السادس	1,000	% 250	
1,175	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	رئيسي	1,000	% 250	
1,050	1,100	1,000	1,100,000	1,000,000	داخلي	1,000	% 250	
1,168	1,253	1,083	1,091,667		المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,533	1,267	1,150,000	950,000	المطار	750	% 250	خيطان
1,250	1,333	1,167	1,000,000	875,000	رئيسي	750	% 250	
967	1,000	933	750,000	700,000	داخلي	750	% 250	
1,178	1,263	1,093	848,000		المتوسط العام بالمنطقة			
1,233	1,300	1,167	975,000	875,000	الدائري السادس شارع المخفر	750	% 250	جليب الشيوخ
1,267	1,333	1,200	1,000,000	900,000		750	% 250	
1,176	1,252	1,100	846,429		المتوسط العام بالمنطقة			
1,300	1,400	1,200	1,050,000	900,000	الدائري الرابع	750	% 250	الرقعي
1,283	1,400	1,167	1,050,000	875,000	الدائري الخامس	750	% 250	
1,242	1,333	1,150	1,054,167	912,500	المتوسط العام بالمنطقة			

معدل العائد السنوي على العقارات الإستثمارية:-

يرتبط الطلب على العقارات الإستثمارية بمعدلات العائد المدرة منه والتي تراوحت ما بين 6.50 % إلى 8.25 % حيث مازالت العقارات الإستثمارية تتصف بالتنافسية والإستقرار إذا ما قورنت بمعدلات العائد على الودائع في البنوك، أو العوائد غير المستقرة في سوق الكويت للاوراق المالية. معدل العائد السنوي على العقارات الإستثمارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2012		
						من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	% 250	1,000		الخليج العربي	% 6.00	% 7.00	% 6.50
	بنيد القار	% 250	1,000		الإستقلال	% 6.50	% 7.00	% 6.75
	المقوع الشرقي	% 240	250	داخلي		% 7.00	% 7.00	% 7.00
	دسمان	% 400	1,000		الخليج العربي	% 6.00	% 7.00	% 6.50
حولي	حولي	% 250	750		المثنى	% 7.00	% 7.00	% 7.00
	حولي	% 250	750		قتيبة	% 7.00	% 7.00	% 7.00
	حولي	% 250	1,000		الحسن البصري	% 7.00	% 7.00	% 7.00
	السالمية	% 250	1,000		الخليج العربي	% 6.00	% 7.00	% 6.50
	السالمية	% 250	1,000		بغداد	% 6.50	% 7.00	% 6.75
	الشعب	% 250	1,000		الخليج العربي	% 6.00	% 7.00	% 6.50
	الشعب	% 250	1,000		الإستقلال	% 6.50	% 7.00	% 6.75
	الفروانية	% 250	1,000		المطار	% 7.00	% 7.00	% 7.00
	الفروانية	% 250	1,000	رئيسي		% 7.00	% 7.00	% 7.00
	الرقعي	% 250	750		المطار	% 7.00	% 7.50	% 7.25
الاحمدي	الرقعي	% 250	750		الدائري الرابع	% 7.00	% 7.50	% 7.25
	الرقعي	% 250	750		الدائري الخامس	% 7.00	% 7.50	% 7.25
	الغنطاس	% 250	500	داخلي		% 7.50	% 8.00	% 7.75
	ابو حليفة	% 250	500	داخلي		% 7.50	% 8.00	% 7.75
	ابو حليفة	% 250	750	داخلي		% 8.00	% 8.50	% 8.25
	المنقف	% 250	500	داخلي		% 7.50	% 8.00	% 7.75
	المهولة	% 250	500	داخلي		% 7.50	% 8.00	% 7.75
	الفحاحيل	% 250	500	داخلي		% 7.50	% 8.00	% 7.75
	الفحاحيل	% 250	500	رئيسي		% 7.50	% 8.00	% 7.75
	الجهراء	الجهراء	% 250	1,000	داخلي		% 8.00	% 8.50
الجهراء		% 250	1,000	رئيسي		% 7.50	% 8.00	% 7.85
صباح السالم		% 250	750	داخلي		% 8.00	% 8.00	% 8.00
مبارك الكبير	صباح السالم	% 250	750	رئيسي		% 7.50	% 8.00	% 7.75
	صباح السالم	% 250	1,000	داخلي		% 8.00	% 8.00	% 8.00

بينما شهدت محافظة الجهراء إرتفاعاً بنسبة 7% للمتوسط مقارنةً بالربع الثالث لعام 2012 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 1,015 دينار كويتي في الربع الرابع مقارنةً بمتوسط قدره 944 دينار كويتي للمتر المربع من الأرض في الربع الثالث من 2012.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
				من	إلى	من	إلى	
الجهراء	% 250	1,000	داخلي	800,000	900,000	800	900	850
	% 250	1,000	رئيسي	900,000	1,000,000	900	1,000	950
	% 250	800	الخزامي	900,000	980,000	1,125	1,225	1,175
	% 250	500	داخلي	450,000	550,000	900	1,100	1,000
	% 250	500	رئيسي	500,000	600,000	1,000	1,200	1,100
المتوسط العام بالمنطقة								710,000

أما في محافظة مبارك الكبير فقد شهدت إرتفاعاً في الأسعار في أغلب مناطق المحافظة حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 960 دينار كويتي مقارنةً بمتوسط 902 دينار كويتي للربع الثالث من عام 2012.

أسعار الأراضي الإستثمارية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع
				من	إلى	من	إلى	
مبارك الكبير	% 250	750	داخلي	680,000	750,000	907	1,000	953
	% 250	750	رئيسي	750,000	800,000	1,000	1,067	1,033
	% 250	1,000	داخلي	800,000	950,000	800	950	875
	% 250	1,000	رئيسي	850,000	1,050,000	850	1,050	950
	% 250	1,000	الفحاحيل	1,100,000	1,200,000	1,100	1,200	1,150
المتوسط العام بالمنطقة								380,000

وكذلك إرتفعت الأسعار في مناطق محافظة حولي بمتوسط سعر 3,193 دينار كويتي للمتر للربع الرابع لعام 2012 بنسبة إرتفاع طفيف بلغت نحو 2 % في المتوسط، بينما استقرت الأسعار في بعض مناطق السالمية مثل شارع البحرين مقارنةً بالربع الثالث من عام 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
				إلى	من	إلى	من	
حولي	180 %	تونس	1,000	3,600,000	3,850,000	3,600	3,850	3,725
	180 %	بيروت	1,000	3,500,000	3,750,000	3,500	3,750	3,625
السالمية	180 %	سالم المبارك	800	2,800,000	3,200,000	3,500	4,000	3,750
	180 %	البحرين	500	1,250,000	1,300,000	2,500	2,600	2,550

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية

ارتفعت أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظة العاصمة بمتوسط سعر 5,133 دينار كويتي للمتر للربع الرابع لعام 2012 حيث ارتفعت الأسعار بنسبة طفيفة ما بين 1 % إلى 4.5 % في مناطق (القبلة – شارع عبدالله المبارك – مبارك الكبير (البورصة) – علي السالم – شارع الغربي)، بينما استقرت الأسعار في مناطق (شارع أحمد الجابر – شارع خالد بن الوليد – شارع السور – فهد السالم).

أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
				إلى	من	إلى	من	
القبلة	300 %	المباركية	500	1,500,000	2,000,000	3,000	3,000	4,000
شرق	520 %	احمد الجابر مبارك الكبير (البلوكات)	500	3,000,000	3,100,000	6,000	6,000	6,200
المدينة	620 %	مبارك الكبير (البورصة)	500	2,650,000	2,500,000	5,000	5,300	5,150
القبلة	620 %	فهد السالم	500	3,250,000	3,150,000	6,300	6,500	6,400
الشرق	620 %	جابر المبارك	500	3,250,000	3,125,000	6,250	6,500	6,375
	620 %	جابر المبارك	500	3,000,000	2,750,000	5,500	6,000	5,750

بينما شهدت الأسعار في مناطق محافظة الجهراء إرتفاعاً طفيفاً بلغت نسبته 1.5 % حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 1,775 دينار كويتي للربع الرابع لعام 2012 مقارنةً بمتوسط سعر قدره 1,750 دينار كويتي للمتر المربع في الربع الثالث من عام 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
				إلى	من	إلى	من	
				إلى	من	إلى	من	
الجهراء	180 %	مرزوق المتعب	2,200,000	2,500,000	2,200	2,500	2,200,000	2,200,000
المركز الإداري والتجاري	300 %	الإداري والتجاري	1,793,750	2,012,500	2,050	2,300	1,793,750	1,793,750
الجهراء	50 %	قطعة 141	1,000	1,250,000	1,350,000	1,250	1,350,000	1,300

وقد سجلت محافظة الأحمدية كذلك إرتفاعاً بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,636 دينار كويتي خلال الربع الرابع 2012 مقارنةً بمتوسط قدره 2,564 دينار كويتي للربع الثالث من عام 2012 وقد إستقرت الأسعار في منطقة الفنطاس المركز الإداري والتجاري مقارنةً بالربع الثالث 2012 وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" بالمحافظة، بينما شهدت الأسعار إرتفاعاً كبيراً بنحو 15 % في منطقة الفحيحيل، ونسبة 14 % في منطقة المنقف "العزيرية".

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
				إلى	من	إلى	من	
				إلى	من	إلى	من	
المنقف	300 %	العزيرية	750	900,000	975,000	1,200	1,300	1,250
الفنطاس (الإداري والتجاري)	180 %	رئيسي	1000	3,200,000	3,300,000	3,200	3,300	3,250
	180 %	داخلي	1000	2,950,000	3,050,000	2,950	3,050	3,000
	180 %	الديبوس	750	2,437,500	2,550,000	3,250	3,400	3,325
الفحيحيل	180 %	داخلي	750	2,062,500	2,250,000	2,750	3,000	2,875
	180 %	الطريق الساحلي	750	2,925,000	3,075,000	3,900	4,100	4,000

بينما شهدت محافظة الفروانية إرتفاعاً ملحوظاً لمتوسط سعر المتر بنسبة 5.2 % حيث سجل متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 1,840 ديناراً كويتياً مقارنةً بمتوسط بلغ 1,749 دينار كويتي للربع الثالث لعام 2012. أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
				إلى	من	إلى	من	
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية	180 %	مناور	1,000	3,600,000	4,000,000	3,600	4,000	3,800
شارع مناور الفروانية المطافي	180 %	المطافي	800	2,400,000	2,800,000	3,000	3,500	3,250
خيطان	180 %		1,000	2,800,000	3,000,000	2,800	3,000	2,900
خيطان (الإداري والتجاري)	300 %	الإداري والتجاري	1,000	2,300,000	2,600,000	2,300	2,600	2,450
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180 %	شارع الجمعية	1,000	1,500,000	1,700,000	1,500	1,700	1,600
جليب الشيوخ (خلفية)	180 %	داخلي	1,000	1,200,000	1,250,000	1,200	1,250	1,225
الضجيج (5000م) على السادس الضجيج	210 %	السادس	5,000	5,500,000	6,000,000	1,100	1,200	1,150
الضجيج (5000م) داخلية ضجيج جنوب خيطان	250 %	داخلي	5,000	1,400,000	2,000,000	280	400	340

رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن

شهدت بعض القسائم الصناعية في محافظة العاصمة استقراراً في الأسعار بينما شهدت القسائم الصناعية في مناطق أخرى بالمحافظة إرتفاعاً طفيفاً في حين أن القسائم الصناعية الداخلية في منطقة الشويخ قد سجلت نسبة إرتفاع وصلت إلى نحو 12 %، وقد بلغ متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 1,133 دينار كويتي للربع الرابع لعام 2012 مقارنةً بمتوسط قدره 1,116 دينار كويتي للربع الثالث 2012.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

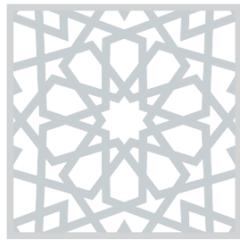
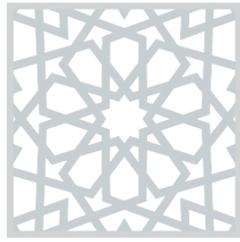
المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
					من	إلى	
الشويخ الصناعية	معارض + ارض + صناعي	170 %	1,000	شارع خنداداري	1,450,000	1,500,000	1,475
		170 %	1,000	شارع شهرزاد	1,100,000	1,200,000	1,150
		170 %	1,000	شارع الزينة	1,200,000	1,350,000	1,275
		170 %	500	شارع الزينة	680,000	750,000	1,430
		170 %	500	شارع الكهرباء	650,000	750,000	1,400
		170 %	1,000	داخلي	500,000	650,000	575
		170 %	5,000	شارع البيبيسي	4,500,000	5,000,000	950
		170 %	1,000	الدائري الرابع	1,500,000	1,550,000	1,525
		170 %	22,500	داخلي	10,500,000	12,500,000	511
		170 %	1,000	محمد القاسم	950,000	1,200,000	1,075
170 %	1,000	شارع الغزالي	1,000,000	1,200,000	1,100		
المتوسط العام بالمنطقة							1,133

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

ما زالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد على العقارات الإستثمارية نتيجة لإنخفاض نسب الإشغال والمرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة فقد استقر متوسط العائد على مستوى محافظات الكويت عند 6.50 %، بينما وصل العائد السنوي إلى 7.25 % في محافظة حولي، وإلى 7.68 % و 7.83 % و 7.68 % في محافظات الفروانية والجهراء والأحمدي.

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الرابع 2012		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300 %	المباركية	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	شرق	520 %	احمد الجابر	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	شرق	520 %	خالد بن الوليد	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	المدينة	620 %	السور	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	المدينة	300 %	السور	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	المدينة	620 %	مبارك الكبير(البلوكات)	6.00 %	7.00 %	6.50 %
حولي	حولي	180 %	تونس	7.00 %	7.50 %	7.25 %
	حولي	180 %	بيروت	7.00 %	7.50 %	7.25 %
	السالمية	180 %	حمد المبارك	7.00 %	7.50 %	7.25 %
	السالمية	180 %	سالم المبارك	7.00 %	7.50 %	7.25 %
الفروانية	الفروانية شارع مناور	180 %	مناور	7.00 %	7.50 %	7.25 %
	الفروانية شارع المطافي	180 %	المطافي	7.00 %	7.50 %	7.25 %
	خيطان	180 %		7.00 %	7.50 %	7.25 %
	خيطان (الإداري والتجاري)	300 %	الإداري والتجاري	7.50 %	7.50 %	7.50 %
الجهراء	العارضية مخازن	ارض 80 % ميراثين 50 %	داخلي	7.50 %	8.00 %	7.75 %
	الجهراء	180 %	مرزوق المتعب	7.50 %	8.00 %	7.75 %
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300 %	الإداري والتجاري	7.50 %	8.00 %	7.75 %
الأحمدي	الجهراء القيصريات	300 %	قطعة 20	7.50 %	7.75 %	7.63 %
	المنقف	300 %	العزيزية	8.00 %	8.00 %	8.00 %
	الطنطاس(الإداري والتجاري)	180 %	رئيسي	8.00 %	8.00 %	8.00 %
	الفحاحيل	180 %	الديبوس	7.25 %	7.50 %	7.38 %



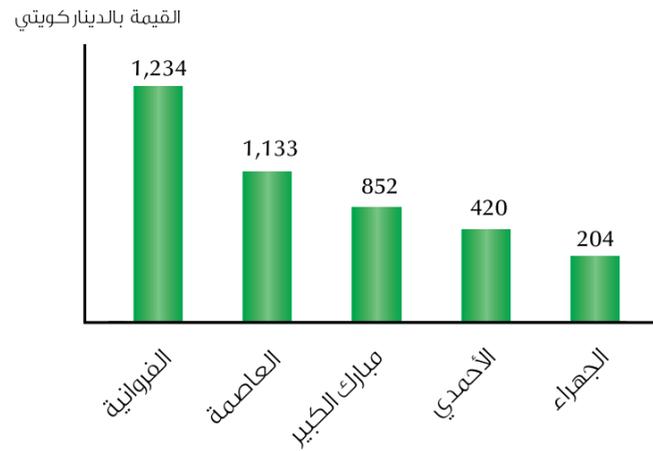
وشهدت كذلك محافظة الأحمدية إرتفاعاً طفيفاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 420 دينار كويتي في الربع الرابع 2012 مقارنةً بنحو 412 دينار كويتي للربع الثالث في عام 2012 وحققته منطقة شرق الأحمدية الصناعية أكثر النسب إرتفاعاً في المحافظة حيث إرتفعت بنسبة 3 %، الصناعي والمخازن والمعارض الصناعية بمعدل يصل إلى 1.8 %.

بينما شهدت محافظة الفروانية إرتفاعاً بالأسعار وصل إلى أقل من 4.4 % نظراً لصدور حكم الاستئناف بعدم تجديد التراخيص التجارية بمنطقة أبو فطيرة الحرفية ونزوح المستثمرين نحو منطقة العارضية الحرفية التي إرتفع فيها متوسط أسعار المتر المربع بنحو 6 %، بينما إرتفعت الأسعار في منطقة الري إرتفاعاً طفيفاً مسجلة إرتفاع نسبته 2 % لمتوسط سعر المتر، حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,234 دينار كويتي مقارنةً بـ 1,182 دينار كويتي للربع الثالث لعام 2012.

أسعار الفسائم الصناعية في محافظة الفروانية

المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
					من	إلى	
الري	معارض + صناعي	170 %	1,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)	1,000,000	1,250,000	1,125
		170 %	1,000	شارع الغزالي	1,000,000	1,150,000	1,075
		170 %	2,000	محمد القاسم	2,100,000	2,300,000	1,100
المتوسط العام بالمنطقة							
العارضية الحرفية	حرفي	130 %	250	مقابل مخازن العارضية الداخلي	370,000	400,000	1,540
		130 %	250		300,000	320,000	1,600
المتوسط العام بالمنطقة							
					345,000	380,000	1,450

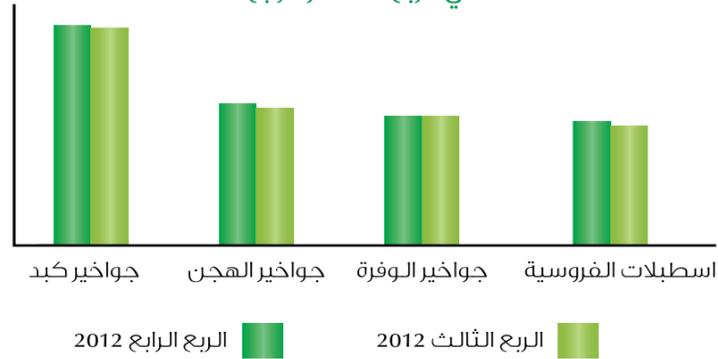
متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربع الرابع 2012



خامساً: أسعار المزارع والجواخير

حققت منطقة الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدية استقراراً بأسعار المتر المربع خصوصاً في منطقة جواخير كبد باستثناء منطقة الجواخير الداخلية التي حققت ارتفاعاً طفيفاً بحوالي 1 % مسجلة نحو 71 دينار كويتي للمتر المربع بينما ارتفعت الأسعار في مناطق الإسطبلات وجواخير الهجن والوفرة بنسب إرتفاع بلغت ما بين 1 % إلى 3.8 %، بينما استقرت الأسعار بمنطقة الوفرة الزراعية عند متوسط سعر قدره 3.65 دينار كويتي للمتر المربع واستقرت أسعار المتر المربع في مناطق الجهراء الزراعية باستثناء منطقة العبدلي التي ارتفعت أسعارها بنسب طفيفاً قدرها 1 %.

متوسط سعر المتر لأراضي الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدية في الربع الثالث والرابع 2012



أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

المنطقة	التخصيص	نسبة البناء	المساحة	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الرابع 2012
					من	إلى	
ميناء عبدالله الشعيبية (الغربية)	صناعي		100,000	خلف البنزين	4,300,000	4,600,000	44.5
ميناء عبدالله			10,000	متنوعة	1,000,000	1,150,000	105.0
			10,000	داخل الميناء	900,000	1,100,000	100.00
المتوسط العام بالمنطقة							
			77		2,101,429	2,432,857	77
معارض الفحيحيل			1,000	شارع مركز سلطان مقابل المطاقي شوارع داخلية	1,000,000	1,200,000	1,100
	+	% 170	1,000		600,000	650,000	625
	صناعي	% 170	1,000		380,000	580,000	480
المتوسط العام بالمنطقة							
			84		2,224,286	2,485,714	84
شرق الأحمدية الصناعية			7,500	مصطفى كرم	3,000,000	3,500,000	433.33
	+	% 170	5,000		1,350,000	1,600,000	295
	صناعي	% 170			1,292,500	1,590,000	328
المتوسط العام بالمنطقة							
			10,000		1,100,000	1,250,000	118
أمقرة			10,000		1,300,000	1,550,000	143
المتوسط العام بالمنطقة							
					559,444	643,333	132
الجهراء			500		120,000	150,000	270
	الحرفية		500		165,000	200,000	365
المتوسط العام بالمنطقة							
					141,250	172,500	409
الدوحة			1,000		100,000	160,000	130
	اصلاح سفن						
المتوسط العام بالمنطقة							
					1,816,667	2,186,667	72
ابوفطيرة الحرفية			1,000		1,400,000	1,750,000	1,575
	معارض						
ابوفطيرة الحرفية			1,000		1,200,000	1,400,000	1,300
	معارض						
المتوسط العام بالمنطقة							
			750		887,500	1,080,000	1,373
صباحان			1,000		500,000	600,000	550.0
	صناعي		1,000	البيبيسي	620,000	700,000	660.0
			5,000	البيبيسي	2,350,000	2,500,000	485.0
المتوسط العام بالمنطقة							
					1,190,000	1,354,167	472



تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي



أسعار المزارع و الجواخير

المحافظة	المنطقة	المساحة	الموقع	السعر التقديري للقسيمة		سعر المتر المربع من الارض	
				من	إلى	من	إلى
الاحمدي	جواخير كبد	2,500	داخلي	55,000	65,000	22.00	26.00
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	65,000	77,000	26.00	30.80
	اسطبلات الفروسية (الأحمدي)	500	داخلي المضمار / الغولف	25,000	30,000	50.00	60.00
	جواخير الوفرة	400	رئيسي	31,000	36,000	62.00	72.00
		2,500		28,000	33,000	11.20	13.20

سادساً : أسعار الشاليهات:

ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف ونظراً لتزامن هذا الربع مع أواخر فصل الصيف فقد سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الكويت ارتفاعاً في الأسعار وقد حققت محافظة الجهراء حيث سجلت ارتفاعاً قدره 7 % لمتوسط سعر المتر ثم محافظة الجهراء حيث سجلت ارتفاعاً قدره 7 % لمتوسط سعر المتر المربع وجاءت محافظة الأحمدية لتحقيق ارتفاع طفيفاً بنحو 1.5 % لمتوسط سعر المتر المربع مقارنة مع الربع الثالث من عام 2012.

أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدية

المحافظة	المنطقة	طول الواجة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجة البحرية	
			من	إلى	من	إلى
الاحمدي	ميناء عبدالله	15	180,000	217,500	12,000	14,500
	الضباعية	15	187,500	225,000	12,500	15,000
	الجليعة	15	255,000	307,500	17,000	20,500
	بنيدر	15	375,000	420,000	25,000	28,000
	الزور	15	195,000	232,500	13,000	15,500
	الخيران	15	195,000	232,500	13,000	15,500
	(غير الخور) النويصيب	15	187,500	217,500	12,500	14,500

الربع الرابع من عام 2012 – الكويت

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الإستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 - 95 %، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 190 إلى 240 ديناراً كويتياً لغرفة وصالة وحمام، و 210 - 280 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة، و 280 - 350 ديناراً كويتياً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 360 إلى 550 ديناراً كويتياً، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد استقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 8 إلى 30 ديناراً كويتياً للمتر المربع و يصل إلى 30 ديناراً كويتياً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 8 ديناراً كويتياً لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 6.5 ديناراً كويتياً لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين و رواد العقار، أما المكاتب الذكية وهي المكاتب الجاهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة، وقد وصل سعر المتر المربع التأجيري لهذه المكاتب ليقرب من 8 للمتر.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد تراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 12 إلى 34 دينار كويتي في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية و تراوح متوسط قيمة المتر التأجيرية من 14 إلى 30 دينار كويتي للمتر المربع في منطقة الري بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل قيمته التأجيرية من 10 إلى 16 دينار كويتي للمتر المربع.

ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك ارتفاعاً ملحوظاً حيث سجلت منطقتي بنيد القار والشعب أعلى متوسط لسعر المتر حيث بلغ 1,368 ، بينما منطقتي الجابرية والسالمية في المرتبة الثانية بمتوسط سعر يتراوح بين 830 و820 دينار كويتي، بينما جاءت منطقة المهبولة شوارع داخلية في المرتبة الأخيرة كما يظهر في الجدول الخاص بأسعار شقق التمليك، وبالنسبة لأسعار وحدات المحلات التجارية (بدل إستغلال) إستقراراً في الأسعار.





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

محافظة حولي	غرفتين وصالة وحمام(60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
السالمية	250-270	280-300	300-350	425-465
حولي	250-260	250-270	285-325	400-450
الجابرية	260-280	280-300	300-350	425-465
الشعب	270-280	300-330	330-360	450-500
محافظة العاصمة	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
شرق القبلة	270-280	330-350	360-400	480-550
المقوع الشرقي	270-280	330-350	360-400	480-550
دسمان	270-280	330-350	360-400	480-550
بنيد القار	260-280	300-330	320-340	480-550
محافظة الفروانية	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
خيطان	230-240	260-270	300-320	350-400
الفروانية	230-250	260-280	300-320	350-400
جليب الشيوخ	230-250	260-280	280-300	330-380
الرقعي	230-250	260-280	310-330	360-420
محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
الأنطاس	220-230	245-250	270-300	340-380
المهبلولة	220-230	230-240	260-280	340-380
ابو حليفة	220-230	245-255	270-300	340-380
المنقف	220-230	245-255	270-300	340-380
أفحاحيل	230-240	260-280	275-315	360-400
محافظة مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
المسيلة	250-270	280-310	310-340	350-400
محافظة الجهراء	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
الجهراء	210-220	240-270	270-300	340-370

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

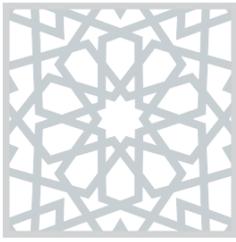
المناطق	السرداب متوسط متر التأجير المربع	الارضي متوسط متر التأجير المربع	الميزانين متوسط متر التأجير المربع	المكاتب متوسط متر التأجير المربع	مؤشر الاسعار
السالمية	18 - 12	30 - 18	18 - 12	8 - 7	
حولي	16 - 10	25 - 18	16 - 10	8 - 7	
الفروانية	15 - 10	35 - 25	15 - 10	7	
خيطان المنقف-	14 - 8	25 - 18	14 -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

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

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

المناطق	السرداب متوسط متر التأجير (مخازن)	الارضي متوسط متر التأجير (معارض)	الميزانين متوسط متر التأجير المربع(مكاتب)	ملاحظات
الشويخ الصناعية	4 - 3.5	34 - 12	7 - 4.5	مساحة الوحدة 40م * هذه الدراسة لا تشمل القيم الاجارية في الأفينيوز مول
الري	4 - 3.5	30 - 14	6.5 - 3.5	* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/م ² من 4 - 5 د.ك
صبحان	3 - 2.5	6 - 4	3 - 2.5	* س/م ² التاجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الارضي.
العراضية مخازن	3.5	7 - 6.5	5 - 3	
شرقي الاحمدي	4 - 2.5	14 - 8	5 - 3.5	
الفحاحيل الصناعية	4 - 3	16 - 10	5 - 3	

* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة إلى نوع النشاط المزاوول.
* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع كلما زاد إرتفاع الدور ، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي إرتفاع سقفها من 6 – 8م.



المحافظة	المنطقة	الرائي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س 2م/س لاصافي مساحة الشقة	
					إلى	من	إلى	من
الفرانجية	الفروانية	استثماري	رئيسي	72	48,000	52,000	667	722
	الفروانية	استثماري	داخلي	72	42,000	45,000	583	625
	المتوسط العام لمنطقة الفرانجية			72	36,000	40,000	45,000	48,500
الاحمدي	الطنطاس	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	95,000	895	1,000
	الطنطاس	استثماري	رئيسي	72	40,000	45,000	556	625
	الطنطاس	استثماري	داخلي	72	36,000	38,000	500	528
	المتوسط العام لمنطقة الطنطاس			80	53,667	59,333	650	718
	المهبولة	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	95,000	895	1,000
	المهبولة	استثماري	رئيسي	72	56,000	62,000	560	620
	المهبولة	استثماري	داخلي	72	38,000	42,000	528	583
	المتوسط العام لمنطقة المهبولة			80	71,000	78,333	818	901
	ابو حليفة	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	98,000	895	1,032
	ابو حليفة	استثماري	رئيسي	72	40,000	45,000	556	625
	ابو حليفة	استثماري	داخلي	72	36,000	38,000	500	528
	المتوسط العام لمنطقة ابو حليفة			80	49,667	56,167	53,667	60,333
المنقف	استثماري	واجهة بحرية	95	85,000	98,000	895	1,032	
المنقف	استثماري	رئيسي	72	40,000	45,000	556	625	
المنقف	استثماري	داخلي	72	36,000	38,000	500	528	
المتوسط العام لمنطقة المنقف			80	49,667	56,167	53,667	60,333	
الفحيحيل	استثماري	رئيسي	72	72	45,000	48,000	625	
الفحيحيل	استثماري	داخلي	72	72	40,000	42,000	556	
المتوسط العام لمنطقة الفحيحيل			72	34,500	38,500	72	42,500	

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 حدة، ودراسة خصائصه وتحديد قيمته الإيجارية وعوائده من أجل اعتماد توصية خاصة وتقييم عادل لكل عقار.

أسعار شقق التمليك الإستثمارية :

المحافظة	المنطقة	الرائي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س 2م/س لاصافي مساحة الشقة	
					إلى	من	إلى	من
العاصمة	بنيد القار	استثماري	الخليج العربي	95	120,000	140,000	1,263	1,474
	بنيد القار	استثماري	رئيسي	72	75,000	80,000	1,042	1,111
	بنيد القار	استثماري	داخلي	72	58,000	65,000	806	903
المتوسط العام لمنطقة بنيد القار			80	68,333	77,667	84,333	95,000	
حولي	الشعب	استثماري	الخليج العربي	95	120,000	140,000	1,263	1,474
	الشعب	استثماري	رئيسي	72	75,000	78,000	1,042	1,083
	الشعب	استثماري	داخلي	72	60,000	65,000	833	903
	المتوسط العام لمنطقة الشعب			80	85,000	94,333	1,046	1,153
	السالمية	استثماري	الخليج العربي+البلاجات	95	110,000	130,000	1,158	1,368
	السالمية	استثماري	رئيسي	64	50,000	55,000	781	859
السالمية	استثماري	داخلي	64	45,000	50,000	703	781	
السالمية	استثماري	رئيسي	74	60,000	68,000	811	919	
السالمية	استثماري	داخلي	74	55,000	58,000	743	7,838	
المتوسط العام لمنطقة السالمية			74	52,000	58,400	64,000	176,600	
حولي	استثماري	رئيسي	64	45,000	50,000	703	781	
حولي	استثماري	داخلي	64	40,000	45,000	625	703	
حولي	استثماري	رئيسي	74	55,000	58,000	743	784	
حولي	استثماري	داخلي	74	48,000	50,000	649	676	
المتوسط العام لمنطقة حولي			69	35,250	39,250	47,000	50,750	
الجابرية	استثماري	رئيسي	74	58,000	65,000	784	878	
الجابرية	استثماري	داخلي	74	55,000	58,000	743	784	
المتوسط العام لمنطقة الجابرية			74	42,250	47,500	56,500	61,500	
مسيلة	استثماري	رئيسي	72	45,000	48,000	625	667	
مسيلة	استثماري	داخلي	72	40,000	45,000	556	625	
المتوسط العام لمنطقة المسيلة			72	34,000	36,500	42,500	46,500	

قائمة المصطلحات

المبنى المخصص للسكن الخاص :

هي مبانٍ نموذجية تقع في المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة والتي أقامها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك أو وزعت الدولة أراضيها ضمن برامج الرعاية السكنية باستخدام تصاميم معمارية موحدة (نموذج) أو مختلفة.

المبنى المخصص للسكن الإستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق فلل دوبلكس إستوديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو للتمليك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة :

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات تربوية وتعليمية ويمكن أن تكون لمرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات:

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

المبنى التجاري:

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

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لأغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الأبنية المخصصة للسكن الإستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو إستوديوهات أو دوبلكس) وتستعمل للإيجار أو التمليك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو أبنية منفصلة شريطة أن لا تقل مساحة الأرض المقام عليها المجمع عن 3000 متر مربع وتحسب المساحات المستقطعة لزوايا الرؤية ضمن المساحة المطلوبة لإقامة المجمع.

أبنية في مختلف مناطق الشريط الساحلي:

ويقصد بها الأبنية التي تُقام على الشريط الساحلي ويقومها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

وهي تلك المباني التي تستغل لأغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للبذور والمستلزمات الزراعية بالإضافة إلى مكاتب إدارية.

الشاليهات البحرية الخاصة

هي المنشآت أو المباني التي تقام خارج حد التنظيم العام وفق عقود إيجار على أملاك الدولة لأغراض ترفيهية.

المستشفيات الخاصة

وهي تلك الأبنية المخصصة لتقديم خدمات طبية (عيادات خارجية، غرف، عمليات، مختبرات، غرف وأجنحة للمرضى) ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.



وحدات القياس:

الطول:

- الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
- (1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).
- الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.
- القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.
- البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.
- الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.
- الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
- الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.
- الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.
- البوع = 2 متراً تقريباً.
- القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
- الذراع = 51 سم = 0.51 م.
- الشبر = 22.86 سم = 0.0229 م.
- المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

المساحة:

- الوحدة الدولية لقياس المساحة هي المتر المربع (م²).
- الهكتار = 10 دونم = 2.471 فداناً = 10000 م².
- الفدان وهو الايكر = 4046.8 م².
- الدونم = 1000 م².
- المتر المربع = 10,764 قدم.

