

تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

الربع الثاني من عام 2013 - الكويت

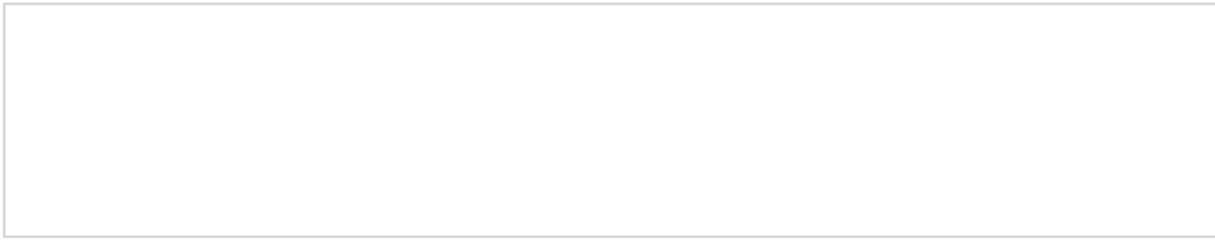
العالم... بيتك



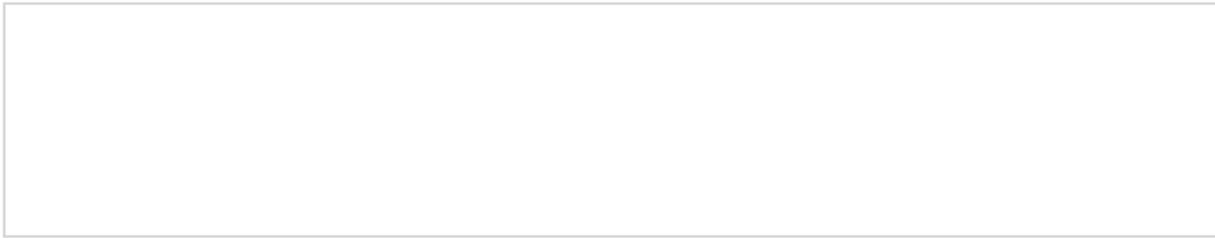
kfh.com 180 3333

بيت التمويل الكويتي
Kuwait Finance House





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي
الربع الثاني من عام 2013 - الكويت





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

الإعداد:
د. محمد جميل الشبشيري
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: 2122 / 2158

فرع الفيحاء

هاتف: 22520174 – 22522264 بدالة: 305 / 304

فرع خيطان

هاتف: 24756491

فرع مبارك العبدالله

أرض المعارض

هاتف: 25379182 / 3 / 4 بدالة: 104

فرع الأندلس

هاتف: 24866037

برج مكي جمعة

الدور الرابع

هاتف: 22413720

عزيزي القارئ...

يسر بيت التمويل الكويتي "بيتك" أن يقدم العدد الجديد من تقرير "بيتك" عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثاني من عام 2013، والذي يقدم نظرة عامة عن التطورات والمستجدات الإقتصادية في السوق العقاري ، 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 والساعتين نحو نشر أهم التطورات في السوق بما ينعكس على تحسين بيئة الأعمال، وتوفير معلومات مفيدة عن السوق العقاري الذي يحتل مكانه مرموقة فيه.

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

محمد سليمان العمر

الرئيس التنفيذي
بيت التمويل الكويتي





المقدمة

ارتفعت مبيعات العقار في الكويت خلال الربع الثاني من العام الحالي مقارنة مع حجم المبيعات في الربع الأول من العام الحالي متخطية حاجز المليار دينار بقيمة لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الثاني من عام 2011، ويرجع هذا النشاط الملحوظ لارتفاع الطلب المحلي على العقارات السكنية والاستثمارية خاصة مصحوباً بارتفاع في معدلات الأسعار، وبدأ العقار التجاري يشهد تحسناً ملحوظاً ولاسيما في المباني التجارية والأبراج في منطقة العاصمة، بينما تحسنت نسب الإشغال في المباني التجارية في مناطق الفروانية والفحيحيل، حيث شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثاني من العام 2013 ارتفاعاً ملحوظاً وصلت نسبته إلى 18% بقيمة قدرها 156.6 مليون دينار إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي مليار دينار في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 850 مليون دينار خلال الربع الأول 2013.

وقد ساهمت التداولات العقارية للسكن الخاص بما نسبته 50% من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2013 مقابل حصة بلغت 51% خلال الربع الأول من عام 2013، بينما ساهمت التداولات الاستثمارية بنحو 36% مقابل نحو 37% خلال الربع الأول 2013، في حين ساهمت التداولات التجارية بنحو 11% مقابل حصة قدرها 10%، وشهد الربع الثاني انخفاض نسبي في نشاط التداولات على العقارات الحرفية والمعارض إذ ساهمت بنحو 1% مقابل نسبة بلغت 2% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الأول من عام 2013 كذلك ساهمت تداولات الشريط الساحلي بما نسبته 2% من قيمة إجمالي التداولات العقارية.

ونجم الارتفاع الملحوظ في قيمة إجمالي التداولات العقارية نتيجة ارتفاع حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 15% وبقيمة قدرها نحو 65 مليون دينار عن قيمة التداولات السكنية في الربع الأول 2013 الذي حقق انخفاضاً بمقدار 82 مليون دينار بنحو 16% عن التداولات السكنية في الربع الرابع 2012. بينما ارتفعت التداولات العقارية الإستثمارية بنسبة قدرها 12% وبنحو 39 مليون دينار عن الربع الأول 2013 الذي ارتفع بنسبة 15% وبقيمة قدرها 42 مليون عن التداولات الاستثمارية في الربع الرابع 2012 في حين ارتفع حجم التداولات التجارية بنسبة 35% وبقيمة بلغت نحو 29.6 مليون دينار في الربع الثاني 2013 عن الربع الأول 2013 الذي حقق انخفاض بنسبة قدرها 27% بنحو 30 مليون دينار عن قيمة التداولات التجارية في الربع الرابع 2012. أما تداولات عقارات الشريط الساحلي فقد شهدت نشاطاً ملحوظاً خلال الربع الثاني من عام 2013 حيث سجلت نحو 12 مليون دينار خلال الربع الثاني 2013 ينما لم تسجل أي نشاط خلال الربع الأول من عام 2013 وذلك بعد النشاط الذي شهدته مسجلة نحو 500 ألف دينار في الربع الرابع من عام 2012. بينما انخفضت تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الثاني من عام 2013 بنسبة قدرها 14% بقيمة انخفاض بلغت نحو 2 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الأول 2013 الذي كان قد شهد ارتفاعاً بنسبة 90% وبنحو 6 مليون دينار عن قيمة تداولات الربع الرابع 2012.

وفي جانب الأسعار سجلت مؤشرات أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً خلال الربع الثاني 2013 في كافة محافظات الكويت بنسبة قدرها 4% مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الأول من عام 2013 بنحو 14% لمتوسط محافظات الكويت، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد سجلت ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة بلغت نحو 5% مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الأول 2013 بنسبة بلغت 9% لمتوسط محافظات الكويت.



أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت استقراراً في محافظات الكويت خلال الربع الثاني 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة 5,655 دينار بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الجهراء 3,252 دينار. وفي محافظة الجاهراء سجل متوسط سعر المتر 1,885 دينار بينما وصلت الأسعار في محافظة الفروانية إلى 2,256 دينار لمتوسط سعر المتر، وسجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية نحو 2,717 دينار.

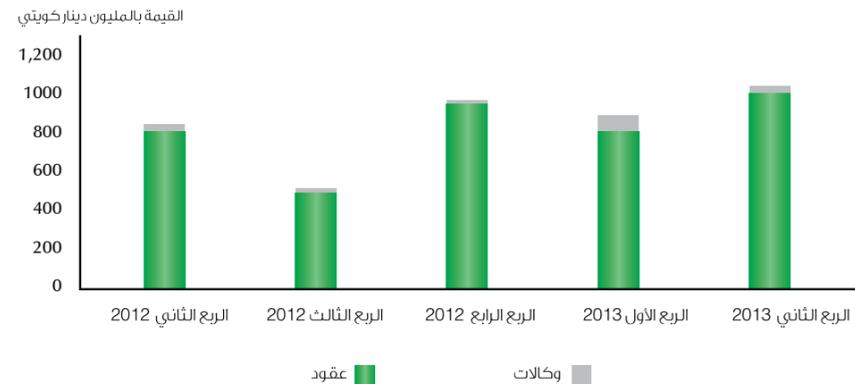
وقد شهدت حركة سوق الكويت للأوراق المالية ارتفاعاً موازياً لارتفاع الذي شهدته المبيعات العقارية وذلك بفضل ارتفاع مستوى المعيشة التي يتمتع بها المواطنون الكويتيون، وزيادة الطلب على العقارات الاستثمارية مدفوعاً بزيادة معدلات نمو المقيمين.

فضلاً عن استقرار أسعار النفط وزيادة الإنفاق الحكومي على مشروعات البنية التحتية والأنشطة العقارية فقد سجلت قيمة التداولات في سوق الكويت للأوراق المالية نحو 7.48 مليار دينار خلال النصف الأول من العام الحالي عام 2013 مرتفعة بنحو 115% عن قيمة التداولات التي بلغت حوالي 4.13 مليار دينار سجلت في النصف الأول من عام 2012 وبنسبة ارتفاع بلغت 81% مقارنة بنحو 3 مليار دينار خلال النصف الثاني من 2012. في الوقت الذي نشطت فيه قيمة إجمالي التداولات في سوق الكويت للأوراق المالية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بالربع الأول 2013 محققة نشاطاً غير مسبوق لم تشهده منذ ما قبل 2008 مسجلة نحو 5 مليار دينار خلال الربع الثاني 2013 ومقارنة بحوالي 2.47 مليار دينار سجلت خلال الربع الأول من عام 2013.

اتجاهات السوق

فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2013 ارتفاعاً بلغت نسبته 18% بقيمة ارتفاع بلغت 156.6 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو 850 مليون دينار خلال الربع الأول من عام 2013.

تطور إجمالي قيم التداولات العقارية
بداية من الربع الثاني من عام 2012 حتى الربع الثاني من عام 2013

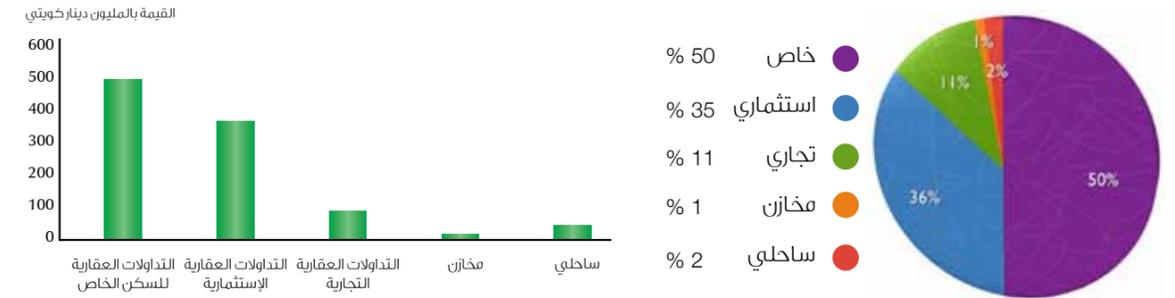




تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

حيث سجلت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالعقود ما قيمته 941 مليون دينار في الربع الثاني 2013 بارتفاع بلغت نسبته 21 % وبنحو 162 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الأول 2013 الذي سجل حوالي 779 مليون دينار، بينما سجلت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات ما قيمته 65 مليون دينار خلال الربع الثاني 2013 بانخفاض بلغت نسبته 8 % وبحوالي 6 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الأول 2013 التي سجلت نحو 71 مليون دينار، بينما ارتفعت التداولات العقارية بالعقود على أساس سنوي بنسبة 16 % بمقدار 129 مليون دينار حيث سجلت نحو 812 خلال الربع الثاني من عام 2012 في حين بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات أكثر من الضعف لتحقيق نشاطاً ملحوظاً بقيمة قدرها حوالي 37 مليون دينار عن قيمتها البالغة نحو 28 مليون دينار سجلت خلال الربع الثاني 2012.

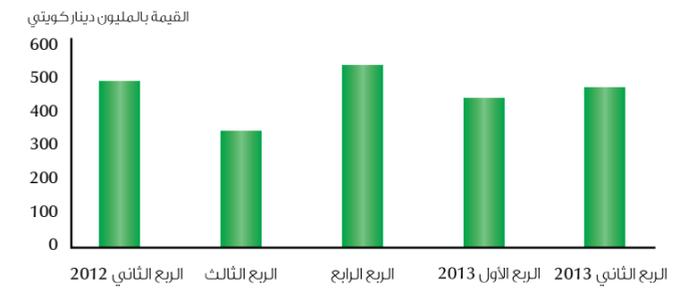
توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2013



اتجاهات السكن الخاص:

انخفض الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص انخفاضاً طفيفاً للمرة الثانية على التوالي خلال الربع الثاني 2013 ولكن بأقل من انخفاضه خلال الربع السابق برغم نشاطه الملحوظ مقارنة بالربع السابق ليحصل على حصة نسبتها 50 % من إجمالي التداولات العقارية البالغة حوالي 850 مليون دينار مقارنة بحصة قدرها 51 % من قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الأول 2013.

تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من الربع الثاني من عام 2012 حتى الربع الثاني من عام 2013

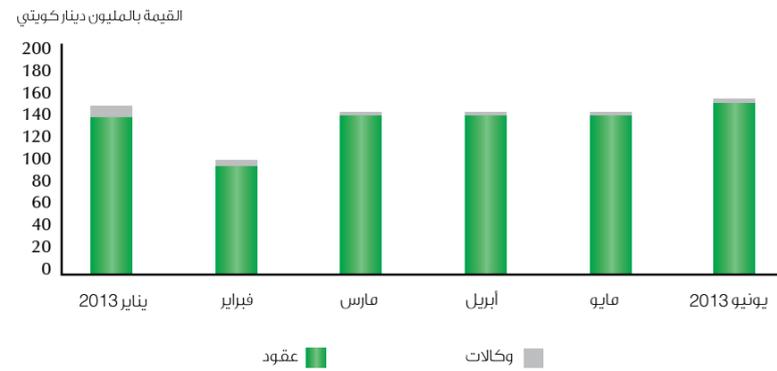


الربع الثاني من عام 2013 – الكويت

وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 499 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013، مقارنة بقيمتها في الربع الأول 2013 والبالغة حوالي 434 مليون دينار مرتفعة بنحو 65 مليون دينار وبنسبة ارتفاع قدرها 15 %. حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 669، 1 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 1,549 صفقة سجلت في الربع الأول من عام 2013 بنسبة ارتفاع قدرها 8 %. في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني 2013 ليصل إلى نحو 299 ألف دينار بارتفاع بلغت نسبته 7 % ومقداره 19 مليون دينار مقارنة بحوالي 280 ألف دينار خلال الربع الأول من عام 2013.

وقد سجل شهر يونيو 2013 أعلى حصة تداول خلال الربع الثاني حيث استحوذ على ما نسبته 36 % بنحو 177 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 499 مليون دينار خلال الربع الثاني من عام 2013، في حين جاء شهر مايو في المرتبة الثانية بحوالي 162 مليون دينار وبحصة قدرها 32 % من قيمة التداولات الخاصة خلال الربع الثاني، وجاء شهر أبريل في المرتبة الأخيرة بنحو 160 مليون دينار وبحصة قدرها 32 % بالنسبة لإجمالي تداولات السكن الخاص خلال الربع الثاني 2013.

تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الخاص بداية من يناير حتى يونيو من عام 2013



اتجاهات العقارات الاستثمارية:

نشطت التداولات الاستثمارية العقارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013 لتسجل في هذا الربع حوالي 358 مليون دينار محققة بذلك ارتفاع قدره 39 مليون دينار وبلغت نسبته 12 % مقارنة بقيمتها خلال الربع الأول 2013 الذي سجلت فيه نحو 319 مليون دينار فيما حقق الربع الأول 2013 ارتفاع قدره 42 مليون دينار وبلغت نسبته 15 % مقارنة بالربع الرابع 2012.

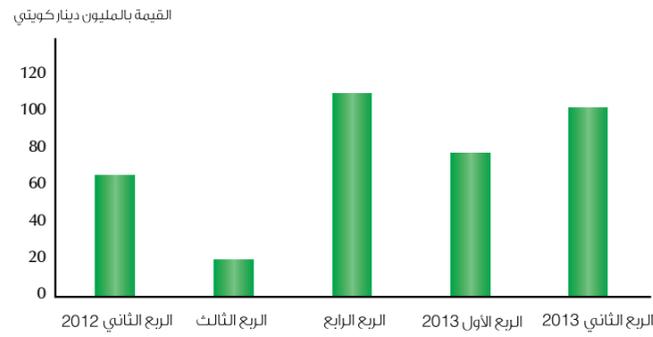
مساهمة بحصة قدرها 36 % من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الثاني 2013 مقابل حصة بلغت حوالي 37 % من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الأول 2013 وحوالي 30 % من قيمة إجمالي التداولات خلال الربع الرابع 2012.



اتجاهات العقارات التجارية:

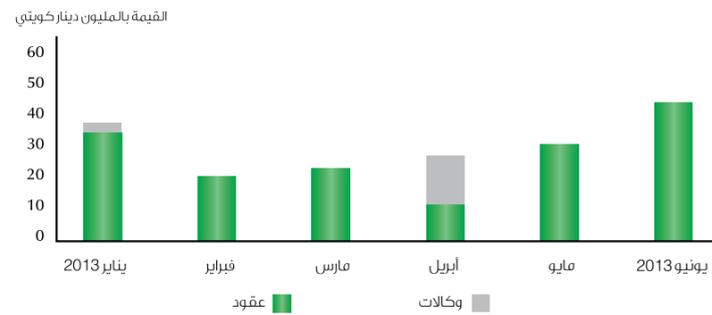
نشطت قيمة إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013، وقد سجلت قيمة التداولات التجارية نحو 113 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 84 مليون دينار في الربع الأول من عام 2013 محققة بذلك ارتفاعاً بقيمة بلغت حوالي 30 مليون دينار وبنسبة 35% مما زاد من مساهمتها في ارتفاع قيمة إجمالي التداولات العقارية لتسهم بنحو 11% من إجمالي التداولات في الربع الثاني مقابل حصة قدرها 10% في الربع الأول 2013.

تطور قيمة التداولات العقارية التجارية بداية من الربع الثاني من عام 2012 حتى الربع الثاني من عام 2013

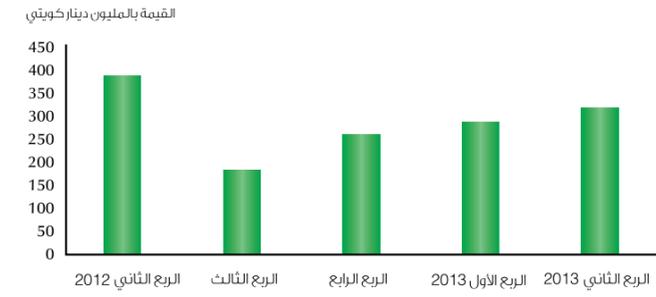


وتحسنت قيمة تداولات العقارات التجارية شهراً تلو الآخر خلال الربع الثاني من عام 2013 حيث احتل شهر يونيو المرتبة الأولى بما يقترب من نصف حجم تداولات العقارات التجارية في الربع الثاني بحصة وصلت إلى 42% من إجمالي قيمة التداولات العقارية التجارية في الربع الأول 2013 حيث وصل حجم تداولاته إلى نحو 48 مليون دينار، تلاه شهر مايو الذي جاء في المرتبة الثانية بحصة قدرها 31% من إجمالي التداولات العقارية بحجم تداولات بلغ نحو 35 مليون دينار، بينما سجل شهر أبريل المرتبة الثالثة بحصة بلغت 26% حيث ووصلت حجم تداولاته إلى 29 مليون دينار.

تطور قيمة التداولات العقارية التجارية شهرياً خلال الربع الأول والثاني من عام 2013



تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الاستثماري بداية من الربع الثاني من عام 2012 حتى الربع الثاني من عام 2013

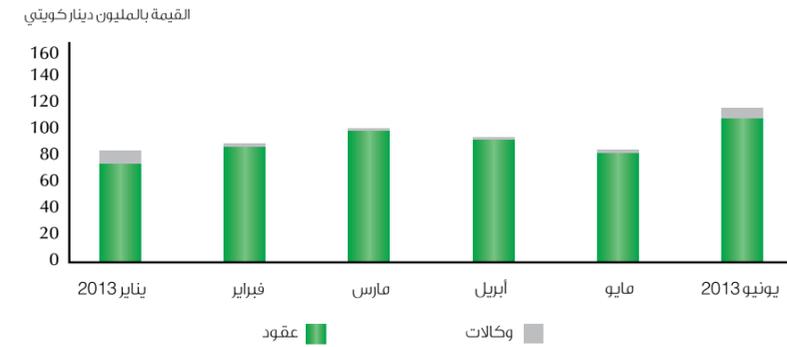


في حين ارتفع متوسط قيمة الصفقة الواحدة من التداولات العقارية الاستثمارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2013 ليسجل نحو 915 ألف دينار محققاً ارتفاعاً بلغ حوالي 128 مليون دينار وبنسبة بلغت 16% عن الربع الأول 2013 الذي سجل نحو 786 ألف دينار والذي حقق ارتفاعاً بنحو 89 ألف دينار وبنسبة ارتفاع بلغت 12% عن الربع الرابع 2012، بينما ارتفع متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية بنحو 107 ألف دينار وبنسبة بلغت حوالي 13% مقارنة بالربع الثاني من 2012 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة نحو 808 ألف دينار.

وفيما يخص عدد التداولات الاستثمارية فقد سجلت نحو 546 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 405 صفقة سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 محققة نسبة ارتفاع قدرها 35% جاءت بعدد 141 صفقة عن عدد تداولات الربع الأول 2013.

وقد جاء شهر يونيو في المرتبة الأولى لحجم التداولات الاستثمارية بحصة وصلت إلى 38% من إجمالي التداولات الاستثمارية خلال الربع الثاني من عام 2013 مسجلاً ما قيمته 135 مليون دينار، تلاه شهر أبريل في المرتبة الثانية بحصة بلغت 33% مسجلاً نحو 118 مليون دينار، بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة بحصة قدرها 29% مسجلاً ما قيمته 105 مليون دينار.

تطور قيمة التداولات العقارية للسكن الاستثماري شهرياً خلال الربع الأول والثاني من عام 2013



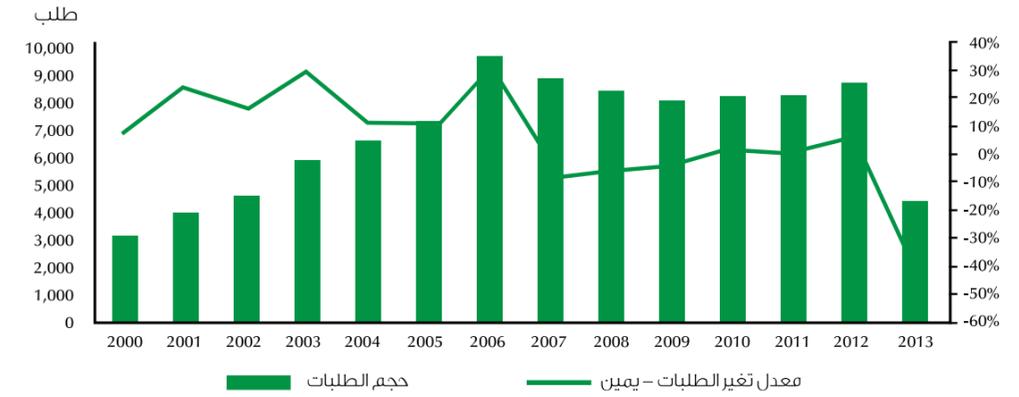


في حين سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة الواحدة حوالي 6.8 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013 بنسبة ارتفاع ملحوظة بما يزيد عن الضعف وازدياد قدرها 3.5 مليون دينار حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الأول من عام 2013 ما قيمته 3.4 مليون دينار. وفيما يخص عدد التداولات التجارية فقد سجلت نحو 73 صفقة خلال الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بعدد 25 صفقة سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 محققة نسبة ارتفاع بأكثر من ثلاثة أضعاف جاءت بعدد 48 صفقة عن عدد تداولات الربع الأول 2013.

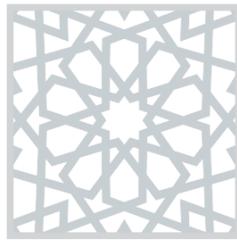
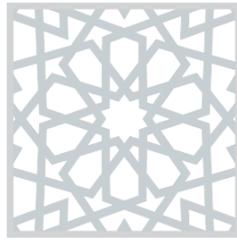
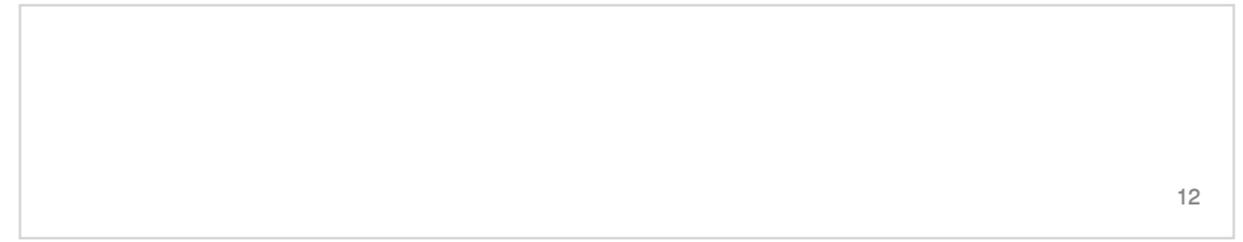
مؤشرات الأسعار: أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:-

تهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بينما يبلغ عدد الطلبات السكنية نحو 105 ألف طلب في الفترة من عام 2000 حتى عام 2013 وقد بلغت الطلبات المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية حوالي 4261 طلب في عام 2013 مقابل نحو 8500 طلب مقدم في عام 2012 بنسبة انخفاض سنوية بنحو 50% في عام 2013 مقابل ارتفاع بلغ نحو 6% في عام 2012 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 تكف عليه الدولة من جهود لبناء مشروعات سكنية تقدر بأكثر من نحو 20 ألف وحدة سكنية بينها حوالي من 13,600 وحدة ما بين شقق وبيوت وقسائم سلمت بالفعل في كل من مدينة صباح الأحمد البحرية ومدينة جابر الأحمد وفي مشروع غرب الصليبخات وقسائم النسيم ومشروع الخيران القائم والوفرة القائم.

تطور عدد الطلبات السكنية المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية منذ عام 2000 حتى عام 2013



وقد جاء في الخطة الطموحة التي وضعتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ الخطة الخمسية 2011 - 2014 والتي أقرت من خلال مجلس الأمة وذلك لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية وضخ استثمارات جديدة في جسد الإقتصاد الكويتي ومن هذه المشروعات مشروعات لإنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني والمشآت العامة، وما يليها هذه المناطق السكنية الجديدة من مشروعات طرق وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية حيث وصلت نسبة الانجاز الفعلية في بعض من هذه المشروعات أكثر من 80% من المشروعات المقرر إنجازها بينما بلغت في معظمها أقل من 60%.



وأعلن الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات عن طرح مجموعة من المشاريع والمبادرات أهمها بعض مما يلي:

قائمة مشاريع البيوت والقسائم والخدمات والمباني العامة التابعة لها التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - يونيو 2013

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية
1	مدينة صباح الأحمد	132,880,847,644	80%
2	مدينة صباح الأحمد	127,886,287,000	60%
3	مدينة جابر الأحمد	200,731,798,966	57%
4	شمال غرب الصليبخات	34,333,390,803	12%
5	مدينة صباح الأحمد	18,939,275,985	21%
6	شمال غرب الصليبخات	38,158,061,848	14%
التكلفة			552,929,662,246 دينار كويتي

قائمة مشاريع المباني العامة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - يونيو 2013

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية
7	مدينة صباح الأحمد	34,053,227,672	16%
8	مدينة سعد العبدالله	1,859,741,118	47%
9	مدينة صباح الأحمد	38,514,366,000	12%
10	مدينة صباح الأحمد	6,176,007,324	1%
11	مدينة جابر الأحمد	57,318,428,544	1%
12	مدينة صباح الأحمد	44,753,847,940	جاري اعتماد البرنامج الزمني
التكلفة			182,675,618,598 دينار كويتي

قائمة مشاريع الطرق والخدمات الرئيسية المتنوعة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - يونيو 2013

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية
12	مدينة صباح الأحمد	13,240,000,000	73%
13	مدينة سعد العبدالله	126,154,000	95%
14	مدينة صباح الأحمد	6,557,550,000	45%
15	مدينة جابر الأحمد	304,560,950	80%
16	مدينة جابر الأحمد	315,169,000	56%
17	ضاحية فهد الأحمد السكنية	1,596,890,000	12%
18	ضاحية الفيروان	52,571,000	1%
التكلفة			22,192,894,950 دينار كويتي

إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية 757,798,175,794 دينار كويتي

المصدر: قائمة مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية يونيو 2013 - (www.housing.gov.kw)

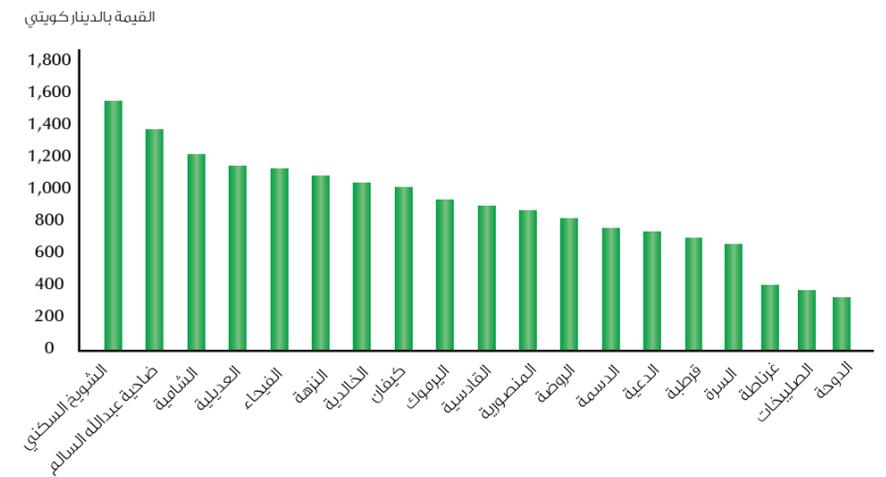


أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	نسبة البناء	المساحة	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1360	1,400	1,320	700,000	660,000	داخلي	% 210	500	الشويخ السكني
1275	1,300	1,250	1,300,000	1,250,000	داخلي	% 210	1,000	
1650	1,750	1,550	1,750,000	1,550,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,546	1,613	1,480	1,437,500	1,315,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,190	1,220	1,160	610,000	580,000	داخلي	% 210	500	ضاحية عبدالله السالم
1,133	1,200	1,067	900,000	800,000	داخلي	% 210	750	
1,150	1,200	1,100	1,200,000	1,100,000	داخلي	% 210	1,000	
1,316	1,370	1,263	1,157,917	1,065,417	المتوسط العام بالمنطقة			
1,080	1,120	1,040	280,000	260,000	داخلي	% 320	250	الشامية
1,000	1,100	900	550,000	450,000	داخلي	% 210	500	
1,000	1,100	900	825,000	675,000	داخلي	% 210	750	
1,105	1,177	1,033	802,143	701,429	المتوسط العام بالمنطقة			
1,000	1,100	900	550,000	450,000	داخلي	% 210	500	الزهوة
1,200	1,300	1,100	650,000	550,000	رئيسي	% 210	500	
990	1,080	900	810,000	675,000	داخلي	% 210	750	
1,100	1,200	1,000	900,000	750,000	رئيسي	% 210	750	
1,093	1,186	1,000	832,000	705,000	المتوسط العام بالمنطقة			
933	1,000	867	750,000	650,000	داخلي	% 210	750	الخالدية
1,100	1,200	1,000	900,000	750,000	رئيسي	% 210	750	
950	1,000	900	1,000,000	900,000	داخلي	% 210	1,000	
1,100	1,200	1,000	1,200,000	1,000,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,021	1,100	942	962,500	825,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,000	1,100	900	550,000	450,000	داخلي	% 210	500	العديلية
1,200	1,300	1,100	650,000	550,000	رئيسي	% 210	500	
933	1,000	867	750,000	650,000	داخلي	% 210	750	
1,100	1,200	1,000	900,000	750,000	رئيسي	% 210	750	
1,079	1,175	983	956,250	800,000	المتوسط العام بالمنطقة			

وقد سجلت مؤشرات الأسعار في السوق والتي رصدها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثاني من عام 2013 ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة لكن بنسبة ارتفاع أقل من الارتفاع الذي حققه الربع الأول 2013 مقارنة بمتوسط أسعار محافظة العاصمة خلال الربع الرابع 2012. حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة نحو 968 دينار في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 944 دينار للمتر المربع في الربع الأول من عام 2013 حيث حققت مناطق الدوحة والدعية وقرطبة والدسة والقادسية أعلى مناطق المحافظة ارتفاعاً ليصل نسبة ارتفاعها إلى 10% و 8% و 5.3% و 5.2% و 5.2% على التوالي.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة العاصمة - الربع الثاني 2013



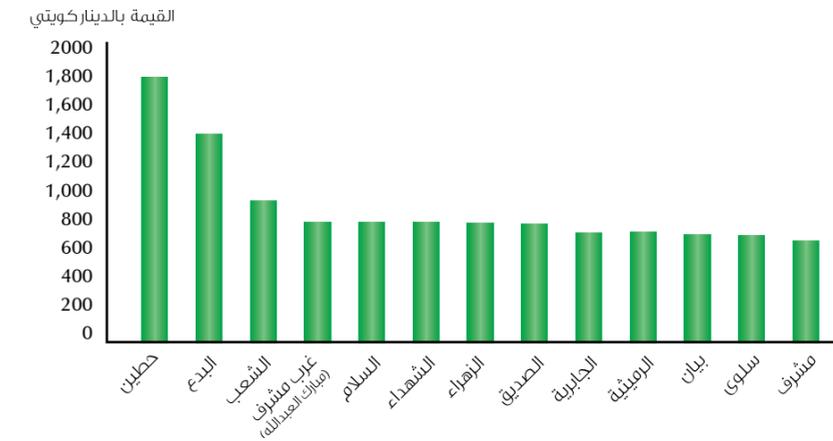
أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1006	1,038	975	415,000	390,000	داخلي	400	% 210	الشعب
1125	1,163	1,088	465,000	435,000	رئيسي	400	% 210	
930	960	900	480,000	450,000	داخلي	500	% 210	
976	1,008	944	545,000	510,000				المتوسط العام بالمنطقة
838	875	800	350,000	320,000	داخلي	400	% 210	الجابرية
919	963	875	385,000	350,000	رئيسي	400	% 210	
778	802	754	511,250	484,375				المتوسط العام بالمنطقة
775	800	750	320,000	300,000	داخلي	400	% 210	الرميثة
850	875	825	350,000	330,000	رئيسي	400	% 210	
730	760	700	380,000	350,000	داخلي	500	% 210	
770	794	745	526,875	495,000				المتوسط العام بالمنطقة
670	700	640	350,000	320,000	داخلي	500	% 210	سلوى
780	800	760	400,000	380,000	رئيسي	500	% 210	
752	775	729	618,571	582,143				المتوسط العام بالمنطقة

وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 943 دينار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بنحو 848 دينار في الربع الأول 2013 بارتفاع بنحو 11%.

وشهدت منطقة حطين ارتفاعاً في الأسعار بأكثر من الضعف بينما ارتفعت معظم مناطق المحافظة (الجابرية – الرميثة – بيان – مشرف – غرب مشرف – سلوى – الشعب بنسبة ارتفاع 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 الثاني 2013

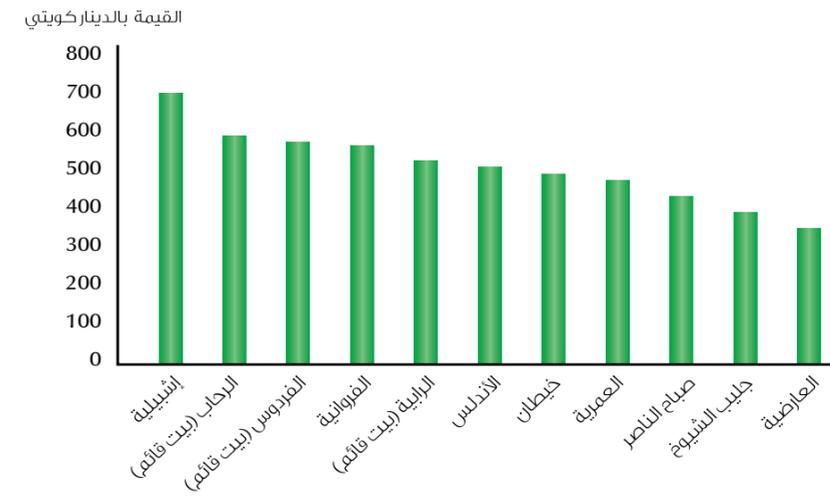


أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
505	520	490	260,000	245,000		داخلي	500	% 210	الأندلس
595	620	570	310,000	285,000		رئيسي	500	% 210	
547	564	529	366,000	344,000					المتوسط العام بالمنطقة
500	520	480	260,000	240,000		داخلي	500	% 210	الرابية (بيت قائم)
600	630	570	315,000	285,000		رئيسي	500	% 210	
550	575.0	525.0	287,500	262,500					المتوسط العام بالمنطقة
693	720	667	270,000	250,000		داخلي	400	% 210	اشبيلية
773	800	747	300,000	280,000		رئيسي	400	% 210	
710	743	678	314,167	285,833					المتوسط العام بالمنطقة
530	560	500	280,000	250,000		داخلي	500	% 210	الفروانية
580	600	560	300,000	280,000		رئيسي	500	% 210	
555	580.0	530.0	290,000	265,000					المتوسط العام بالمنطقة
563	625	500	250,000	200,000		داخلي	400	% 210	خيطان (خلف النادي) خيطان
455	465	445	465,000	445,000		فيصل السريع	1000	% 210	
521	547.5	494.6	385,000	355,000					المتوسط العام بالمنطقة
400	447	353	335,000	265,000		داخلي	750	% 210	ج/الشيوخ
400	447	353	335,000	265,000					
353	367	340	275,000	255,000		داخلي	750	% 210	العارضية
420	440	400	330,000	300,000		رئيسي	750	% 210	
403.3	370.0	277,500	302,500	270,000					المتوسط العام بالمنطقة

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 526 دينار للمتر المربع في الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بنحو 510 دينار في الربع الأول من عام 2013، وشهدت منطقة خيطان أكثر المناطق ارتفاعاً في الأسعار في المحافظة حيث ارتفعت متوسط الأسعار بنحو 11.4% فيما ارتفعت مناطق (صباح الناصر - الفردوس - العمرية - الرحاب) ارتفاعاً في الأسعار بمتوسط ما بين 3% إلى 6% وشهدت مناطق اشبيلية والعارضية ارتفاعاً بنحو 2% و 1% على التوالي بينما لم تشهد مناطق الفروانية والشيوخ والرابية والأندلس تغيراً في متوسط أسعارها.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الفروانية - الربع الثاني 2013

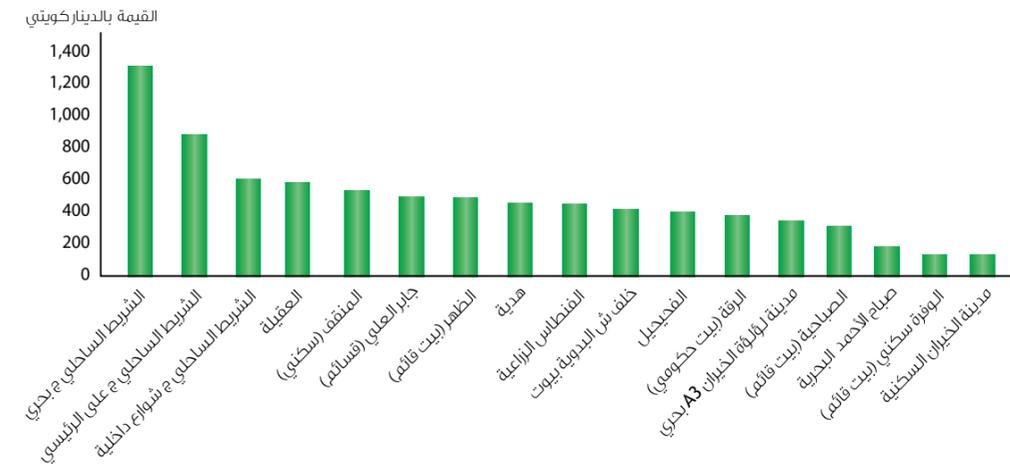


أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
415	430	400	430,000	400,000		داخلي	1000	% 210	الطنطاس الزراعية
480	500	460	500,000	460,000		رئيسي	1000	% 210	هدية
413	427	400	320,000	300,000		داخلي	750	% 210	هدية
487	507	467	380,000	350,000		رئيسي	750	% 210	هدية
600	625	575	250,000	230,000		داخلي	400	% 210	العقيلة
650	675	625	270,000	250,000		رئيسي	400	% 210	العقيلة
600	620	580	310,000	290,000		داخلي	500	% 210	العقيلة
660	680	640	340,000	320,000		رئيسي	500	% 210	العقيلة
1357	1,400	1,313	1,050,000	985,000		بحرية	750	% 210	الشريط الساحلي ج على البحر
1033	1,067	1,000	800,000	750,000		الطريق الساحلي	750	% 210	الشريط الساحلي ج على الرئيسي
633	667	600	500,000	450,000		داخلي	750	% 210	الشريط الساحلي ج شوارع داخلية
163	188	138	75,000	55,000			400	% 210	مدينة الخيران السكنية
215	221	208	265,000	250,000		بحرية	1200	% 210	صباح الاحمد البحرية A1(على البحر)
242	250	233	300,000	280,000		بحرية	1200	% 210	صباح الاحمد البحرية A2(على البحر)
402	422	383	270,000	245,000		بحرية	640	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران A3(على البحر)

بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 512 دينار مقارنة بنحو 492 دينار من المتر المربع في الربع الأول لعام 2013. وارتفعت الأسعار في مناطق هدية بنحو 12 % مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الأول 2013 فيما ارتفعت الأسعار في مناطق جابر العلي قسائم والظهر والطنطاس الزراعية بنحو 7 % أما مناطق الصباحية والمنقف السكنية وصباح الأحمد البحرية ومدينة لؤلؤة الخيران فقد ارتفع متوسط أسعار المتر فيها ما بين 3 % إلى 4 %، ولم تشهد منطقة الفحيحيل تغيراً في متوسط السعر مقارنة بنسبة ارتفاعها التي تخطت نحو 30 % في المنطقة مقابل الصناعات وما خلفها خلال الربع الأول 2013 .

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الأحمدية - الربع الثاني 2013



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

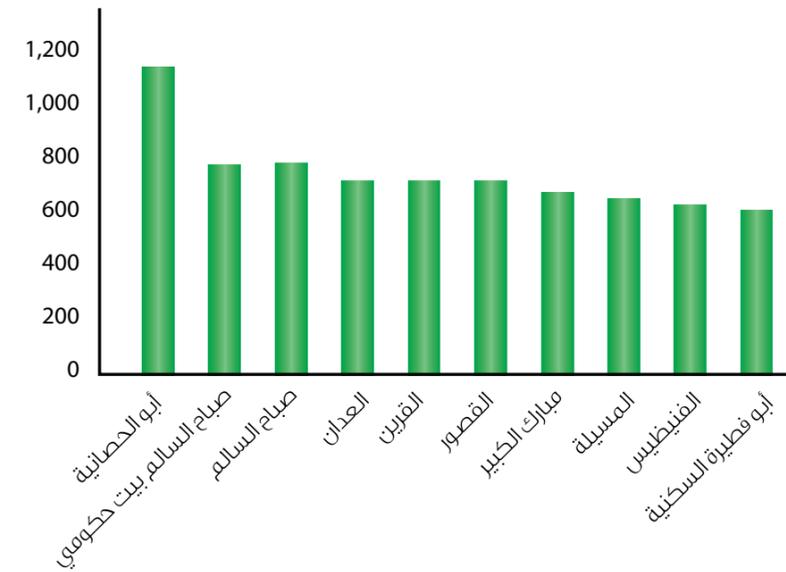
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى					
750	650	850	520,000	680,000		داخلية	750	% 150	ابو الحصانية
1025	1,000	1,050	800,000	840,000	الفحيحيل		750	% 150	
1650	1,600	1,700	1,600,000	1,700,000	بحرية		750	% 150	
1108	1,050	1,167	946,667	1,020,833					المتوسط العام بالمنطقة
650	625	675	250,000	270,000		داخلي	400	% 210	المسيلة
725	700	750	280,000	300,000	رئيسي		400	% 210	
580	560	600	280,000	300,000	داخلي		500	% 210	
680	660	700	330,000	350,000	رئيسي		500	% 210	
659	636	681	285,000	305,000					المتوسط العام بالمنطقة
575	550	600	220,000	240,000		داخلي	400	% 210	أبو فطيرة السكنية
650	625	675	250,000	270,000	رئيسي		400	% 210	
540	500	540	250,000	270,000	داخلي		500	% 210	
610	580	640	290,000	320,000	رئيسي		500	% 210	
594	564	614	252,500	275,000					المتوسط العام بالمنطقة

وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 728 دينار في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 723 دينار للمتر المربع في الربع الأول 2013 بنسبة ارتفاع بأقل من واحد في المائة (0.7%).

حيث شهدت منطقة الحصانية ارتفاعاً بنحو 3% مقارنة بمتوسط الأسعار الذي شهدها الربع الأول 2013، بينما لم تشهد باقي مناطق المحافظة أي تغير في الأسعار خلال الربع الثاني 2013.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة مبارك الكبير - الربع الثاني 2013

القيمة بالدينار كويتي



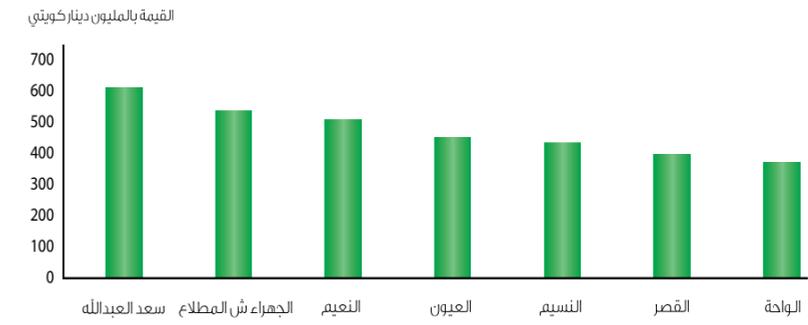
أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
400	427	373	320,000	280,000		داخلي	750	% 210	القصر
510	550	470	550,000	470,000	شارع النادي		1000	% 210	القصر شارع النادي
450	467	433	280,000	260,000			600	% 210	القصر (بيت قائم)
545	560	530	280,000	265,000		داخلي	400	% 210	الجهراء شارع المطلاع
481	525	438	210,000	175,000		رئيسي	400	% 210	العيون (بيت حكومي)
594	625	563	250,000	225,000		داخلي	400	% 210	النعيم (قسائم)
469	500	438	200,000	175,000		رئيسي	400	% 210	النعيم (بيت حكومي)
433	450	417	135,000	125,000			300	حتى 800م2	الواحة (بيت قائم)
481	525	438	210,000	175,000		رئيسي	400	% 210	النعيم (بيت حكومي)

بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 509 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني من عام 2013 بارتفاع وصل إلى 2% عن متوسط سعر المتر الذي سجل 499 دينار في الربع الأول 2013.

حيث شهدت منطقة الواحة بيت قائم ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 6% لتسجل النسبة الأعلى ارتفاعاً خلال الربع الثاني 2013 ضمن مناطق المحافظة مقارنة بالربع الأول 2013 تليها منطقة العيون التي ارتفعت فيها متوسط الأسعار بنحو 4% ومنطقة النسيم التي شهدت ارتفاعاً بنحو 4% في أسعار المتر المربع.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الجهراء - الربع الثاني 2013



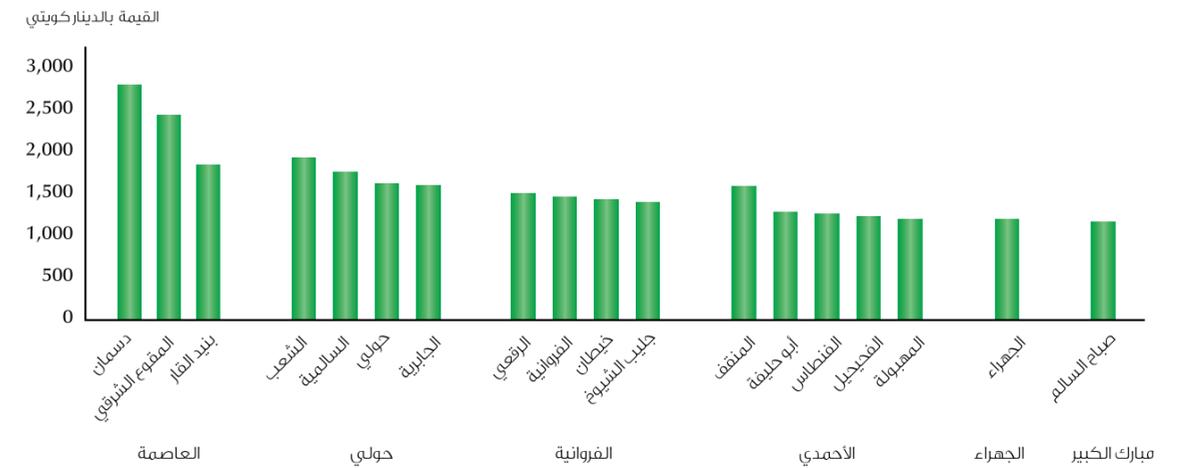
أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من					
2,750	2,850	2,650	2,850,000	2,650,000	الخليج العربي		1,000	% 250	بنيد القار
1,675	1,700	1,650	1,700,000	1,650,000	الاستقلال		1,000	% 250	
1,520	1,540	1,500	770,000	750,000	داخلي	500	% 250		
1,650	1,700	1,600	850,000	800,000	رئيسي	500	% 250		
1,822	1,873	1,770	1,603,333	1,511,667	المتوسط العام بالمنطقة				
1,650	1,700	1,600	425,000	400,000	داخلي	250	% 240	المقوع	
2,150	2,300	2,000	1,150,000	1,000,000	داخلي	500	% 400	الشرقي	
2,388	2,475	2,300	1,531,250	1,425,000	المتوسط العام بالمنطقة				
3,300	3,400	3,200	3,400,000	3,200,000	الخليج العربي		1,000	% 400	دسمان
2,200	2,300	2,100	2,300,000	2,100,000	داخلي	1,000	% 400		
2,733	2,800	2,667	2,100,000	2,000,000	عبدالله الاحمد	750	% 400		
2,744	2,833	2,656	2,600,000	2,433,333	المتوسط العام بالمنطقة				

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً طفيفاً في محافظة العاصمة بنسبة قدرها 1% خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع الربع الأول 2013 والذي بلغت نسبته 1.2% مقارنة بالربع الرابع 2013 مسجلة متوسط سعر قيمته 2,318 دينار للمتر المربع في الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط سعر بلغت قيمته 2,290 دينار المربع خلال الربع الأول 2013. وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر المربع بنحو 10% مقارنة بنحو 2,109 سجله متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2012. وقد شهدت مناطق بنيد القار ارتفاعاً بنسبة 4.3% وشهدت منطقة المقوع الشرقي بأقل من نصف في المائة (0.3%) بينما لم تشهد منطقة دسمان أي تغير في الأسعار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الأول من 2013.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت – الربع الثاني 2013



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,620	1,667	1,573	1,250,000	1,180,000	المثنى	750	% 250	حولي
1,633	1,667	1,600	1,250,000	1,200,000	قتيبة	750	% 250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	الحسن البصري	750	% 250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	احمد بن طولون	750	% 250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	اليرموك	750	% 250	
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	موسى بن نصير	750	% 250	
1,587	1,621	1,552	1,242,667	1,191,000	المتوسط العام بالمنطقة			
2,750	2,850	2,650	2,850,000	2,650,000	الخليج العربي	1,000	% 250	السالمية
1,767	1,800	1,733	1,350,000	1,300,000	بغداد(التحرير)	750	% 250	
1,700	1,733	1,667	1,300,000	1,250,000	عبدالكريم الخطابي	750	% 250	
1,767	1,800	1,733	1,350,000	1,300,000	قطر	750	% 250	
1,617	1,633	1,600	1,225,000	1,200,000	عبدالله بن مسعود	750	% 250	
1,617	1,633	1,600	1,225,000	1,200,000	يوسف بن حمود	750	% 250	
1,700	1,733	1,667	1,300,000	1,250,000	حمد المبارك	750	% 250	
1,712	1,746	1,679	1,351,563	1,300,313	المتوسط العام بالمنطقة			
2,775	2,850	2,700	2,850,000	2,700,000	الخليج العربي	1,000	% 250	الشعب
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الاستقلال	1,000	% 250	
1,896	1,942	1,850	1,837,500	1,750,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,645	1,665	1,625	1,665,000	1,625,000	الدائري الرابع	1,000	% 250	الجابرية
1,525	1,550	1,500	1,550,000	1,500,000	المغرب	1,000	% 250	
1,575	1,600	1,550	1,600,000	1,550,000	الشناكل	1,000	% 250	
1,558	1,580	1,535	1,525,714	1,482,143	المتوسط العام بالمنطقة			

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً بالأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 1,688 دينار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 1,635 دينار للربع الأول من عام 2013 مسجلة ارتفاعاً نسبته نحو 3% مقارنة بمتوسط الأسعار في المحافظة خلال الربع الأول من 2013 الذي سجل ارتفاعاً نسبته 11% عن الربع الرابع 2012. وعلى أساس سنوي سجلت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار بلغت نسبته 27% مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2012 الذي سجل 1,329 دينار.

وقد شهدت مناطق السالمية والشعب وحولي والجابرية ارتفاعاً قدره 6.5% و3.5% و2.7% و1.4% على الترتيب مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الأول 2013.

أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضا ارتفاعاً في الأسعار بلغت نسبته 12 % خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع نسبته 7 % لمتوسط الأسعار خلال الربع الأول لعام 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,296 دينار للمتر المربع في الربع الثاني من عام 2013 مقارنة بنحو 1,155 دينار للربع الأول لعام 2013. وعلى أساس سنوي سجلت المحافظة ارتفاعاً بلغت نسبته 32 % مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 2012 الذي سجل نحو 985 دينار لمتوسط سعر المتر المربع.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013
					من	إلى		
الطنطاس	250 %	500	رئيسي		880,000	925,000	1,173	1,203
	250 %	750	الفحيحيل		900,000	950,000	1,200	1,233
	250 %	1,000	الطريق الساحلي		1,550,000	1,650,000	1,550	1,600
المتوسط العام بالمنطقة								
ابو حليفة	250 %	750	داخلي		800,000	850,000	1,067	1,100
	250 %	750	رئيسي		925,000	965,000	1,233	1,260
المتوسط العام بالمنطقة								
المنقف	250 %	750	داخلي		800,000	850,000	1,067	1,100
	250 %	750	داخلي	ش محطة المياه	975,000	1,000,000	1,300	1,317
المتوسط العام بالمنطقة								
المهبلولة	250 %	500	داخلي		700,000	750,000	933	967
	250 %	750	رئيسي		785,000	850,000	1,047	1,090
المتوسط العام بالمنطقة								
الفحاحيل	250 %	500	داخلي		550,000	600,000	1,100	1,150
	250 %	750	رئيسي		625,000	650,000	1,250	1,275
	250 %	1,000	مكة		1,350,000	1,400,000	1,350	1,375
	250 %	750	البدوية		880,000	950,000	1,173	1,220
المتوسط العام بالمنطقة								
		834,167			891,667		1,168	1,209

وقد سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية نحو 1,426 دينار في الربع الثاني 2013 مقارنة بنحو 1,374 دينار خلال الربع الأول 2013، حيث سجلت المحافظة ارتفاعاً خلال الربع الثاني 2013 بلغت نسبته 4 % مقارنة بنسبة ارتفاع بلغت 15 % سجلت خلال الربع الأول من عام 2013 مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الرابع 2012. وعلى أساس سنوي شهدت المحافظة ارتفاعاً في متوسط الأسعار بنسبة بلغت 42 % مقارنة بمتوسط سعر قدره 1,002 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني 2012. وقد شهدت منطقة الفروانية ارتفاع بنحو 1 % بينما شهدت منطقة خيطان ارتفاع بنحو 3.5 % وشهدت منطقة الرفعي ارتفاع بنحو 4.6 % أما منطقة جليب الشيوخ فكانت أكثر مناطق المحافظة ارتفاعاً بما نسبته 6.3 % مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الأول 2013.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)	متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013
					من	إلى		
الفروانية	250 %	1,000		المطار	1,550,000	1,600,000	1,550	1,575
	250 %	1,000		الدائري السادس	1,500,000	1,550,000	1,500	1,525
	250 %	1,000	رئيسي		1,450,000	1,500,000	1,450	1,475
250 %	1,000	داخلي		1,325,000	1,350,000	1,325	1,338	
المتوسط العام بالمنطقة								
خيطان	250 %	750		المطار	1,200,000	1,250,000	1,600	1,633
	250 %	750	رئيسي		1,100,000	1,150,000	1,467	1,500
250 %	750	داخلي		925,000	950,000	1,233	1,250	
المتوسط العام بالمنطقة								
جليب الشيوخ	250 %	750		الدائري السادس	1,100,000	1,150,000	1,467	1,500
	250 %	750		شارع المخفر	1,100,000	1,150,000	1,467	1,500
المتوسط العام بالمنطقة								
الرفعي	250 %	750		الدائري الرابع	1,200,000	1,250,000	1,600	1,633
	250 %	750		الدائري الخامس	1,150,000	1,200,000	1,533	1,567
المتوسط العام بالمنطقة								
		1,136,667			1,187,500		1,440	1,475

بينما شهدت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في أسعار أغلب مناطق المحافظة بما نسبته 9 % حيث سجل سعر المتر في المحافظة نحو 1,156 دينار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع بلغت نسبته 10 % تحقق خلال الربع الأول 2013 حيث سجل نحو 1,161 دينار. حيث حققت ارتفاعاً بنسبة قدرها 37 % على أساس سنوي حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 843 دينار خلال الربع الثاني من عام 2012.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى					
1,100	1,133	1,067	850,000	800,000		داخلي	750	% 250	
1,287	1,307	1,267	980,000	950,000		رئيسي	750	% 250	
975	1,000	950	1,000,000	950,000		داخلي	1,000	% 250	مبارك الكبير
1,275	1,300	1,250	1,300,000	1,250,000		رئيسي	1,000	% 250	
1,375	1,400	1,350	1,400,000	1,350,000		الفحيحيل	1,000	% 250	
1,156	1,182	1,131	1,000,833	958,333					المتوسط العام بالمنطقة

بينما حققت محافظة الجهراء ارتفاعاً في متوسط الأسعار بنسبة قدرها 3 % حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1,167 دينار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع بلغت نسبته 12 % مسجلاً نحو 1,138 دينار لمتوسط سعر المتر خلال الربع الأول من عام 2013. وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر المربع في محافظة الجهراء بنسبة بلغت 28 % حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 909 دينار خلال الربع الثاني من عام 2012.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	من	إلى	من	إلى					
1,040	1,100	980	1,100,000	الغني		داخلي	1,000	% 250	
1,125	1,150	1,100	1,150,000	1,100,000		رئيسي	1,000	% 250	الجهراء
1,469	1,500	1,438	1,200,000	1,150,000	الخراسمي		800	% 250	
1,050	1,100	1,000	550,000	500,000		داخلي	500	% 250	
1,150	1,200	1,100	600,000	550,000		رئيسي	500	% 250	
1,167	1,210	1,124	920,000	856,000					المتوسط العام بالمنطقة



ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استقرت أسعار العقارات التجارية خلال الربع الثاني 2013 عند متوسط سعر 5,655 دينار بينما كانت ارتفعت أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظة العاصمة لتسجل متوسط سعر 5,655 دينار في الربع الأول 2013 مقارنة بنحو 5,133 دينار للمتر للربع الرابع لعام 2012. وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط أسعار المناطق في المحافظة بنحو 10 % حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة نحو 5,095 دينار خلال الربع الثاني 2012. وإلى حيث كانت ارتفعت الأسعار بنسبة فاقت 25 % في بعض الأماكن في منطقة القبلة خلال الربع الأول 2013، وإلى 37 % في منطقة المدينة خلال الربع الأول 2013، بينما وصلت نسبة الإرتفاع ما بين 6 % إلى 16 % في بعض الأماكن في مناطق المدينة والقبلة (مبارك الكبير " البورصة " - ش السور - شارع أحمد الجابر - شارع خالد بن الوليد)، بينما ارتفعت الأسعار في مناطق (شارع عبدالله المبارك - شارع أحمد الجابر - فهد السالم) بأقل من 10 %.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013
				إلى	من	
القبلة	300 %	المباركية	500	1,900,000	2,500,000	4,400
				3,800	5,000	6,750
شرق المدينة	520 %	احمد الجابر	500	3,250,000	3,500,000	6,000
				5,900	7,000	7,100
القبلة الشرق	620 %	فهد السالم	500	3,450,000	3,550,000	7,000
				6,900	7,100	5,925

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية:-

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العائد المدرة منه والتي تراوحت ما بين 6.50 % إلى 6.85 % في مناطق العاصمة وبعض مناطق محافظة حولي والفروانية، بينما بلغت العوائد ما بين نسبة 7.48 % إلى 7.75 % في مناطق محافظة الأحمدية ومبارك الكبير وفي محافظة الجهراء. حيث مازالت العقارات الاستثمارية 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 الاستثمارية في بعض المناطق

المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني 2013		
						من	إلى	المتوسط
المقوع الشرقي	بنيد القار	250 %	1,000		الخليج العربي	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	بنيد القار	250 %	1,000		الاستقلال	6.25 %	7.00 %	6.63 %
	المقوع الشرقي	240 %	250	داخلي		6.00 %	6.50 %	6.25 %
	دسمان	400 %	1,000		الخليج العربي	6.00 %	7.00 %	6.50 %
حولي	حولي	250 %	750		المثنى	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	حولي	250 %	1,000		الحسن البصري	6.50 %	6.70 %	6.60 %
	السالمية	250 %	1,000		الخليج العربي	6.00 %	7.00 %	6.50 %
	السالمية	250 %	1,000		بغداد	6.25 %	6.50 %	6.38 %
	الشعب	250 %	1,000		الخليج العربي	6.00 %	6.50 %	6.25 %
	الشعب	250 %	1,000		الاستقلال	6.25 %	6.50 %	6.38 %
الفروانية	الفروانية	250 %	1,000		المطار	6.50 %	7.00 %	6.75 %
	الفروانية	250 %	1,000	رئيسي		6.50 %	7.00 %	6.75 %
	خيطان	250 %	750		المطار	6.50 %	7.00 %	6.75 %
	الرقعي	250 %	750		الدائري الرابع	6.70 %	7.00 %	6.85 %
	الرقعي	250 %	750		الدائري الخامس	6.70 %	7.00 %	6.85 %
الأحمدية	الطنطاس	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		7.50 %	8.00 %	7.75 %
	المنقف	250 %	500	داخلي		7.50 %	8.00 %	7.75 %
	الفحاحيل	250 %	500	داخلي		7.25 %	7.70 %	7.48 %
	الفحاحيل	250 %	500	رئيسي		7.00 %	7.70 %	7.48 %
الجهراء	الجهراء	250 %	1,000	داخلي		7.50 %	8.00 %	7.75 %
	الجهراء	250 %	1,000	رئيسي		7.50 %	8.00 %	7.75 %
مبارك الكبير	صباح السالم	250 %	750	داخلي		7.25 %	7.50 %	7.38 %
	صباح السالم	250 %	750	رئيسي		7.25 %	7.50 %	7.38 %

أيضاً شهدت الأسعار استقراراً في محافظة الفروانية خلال الربع الثاني 2013 بينما سجلت ارتفاعاً ملحوظاً لمتوسط سعر المتر بنسبة 22.6% خلال الربع الأول 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 2,256 دينار مرتفعاً بنسبة 5.2% عن الربع الرابع 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 الثاني 2013
				إلى	من	إلى	من	
الفروانية شارع مناور	180%	مناور	1,000	4,800,000	4,500,000	4,800	4,500	4,650
الفروانية شارع المطافي	180%	المطافي	800	3,200,000	3,040,000	4,000	3,800	3,900
خيطان	180%		1,000	3,800,000	3,500,000	3,800	3,500	3,650
خيطان (الاداري والتجاري)	300%	الاداري والتجاري	1,000	3,300,000	3,000,000	3,300	3,000	3,150
جليب الشيوخ مقابل الجمعية	180%	شارع الجمعية	1,000	2,200,000	2,100,000	2,200	2,100	2,150
جليب الشيوخ (خلفية)	180%	داخلي	1,000	1,850,000	1,750,000	1,850	1,750	1,800
الضجيج (5000م) على السادس	210%	السادس	5,000	7,000,000	6,500,000	1,400	1,300	1,350
الضجيج (5000م) داخلية		داخلي	5,000	2,750,000	2,250,000	550	450	500
ضجيج جنوب خيطان	250%	داخلي	5,000	2,000,000	1,750,000	400	350	375

واستقرت الأسعار في محافظة حولي خلال الربع الثاني 2013 بعد ان شهدت إرتفاعاً في مناطق المحافظة لتسجل نحو 3,225 دينار خلال الربع الثاني والأول 2013 محققة ارتفاعاً طفيفاً بنحو 1% مقارنة بالربع الرابع 2012 حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 3,193 دينار في الربع لعام 2012، واستقرت الأسعار في بعض مناطق السالمية مثل شارع البحرين مقارنة بالربع الأول من عام 2013.

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 الثاني 2013
				إلى	من	إلى	من	
حولي	180%	تونس	1,000	4,000,000	3,500,000	4,000	3,500	3,750
السالمية	180%	بيروت سالم	1,000	3,850,000	3,500,000	3,850	3,500	3,675
	180%	المبارك	800	3,200,000	2,800,000	4,000	3,500	3,750
	180%	البحرين	500	1,300,000	1,250,000	2,600	2,500	2,550

معدل العائد السنوي على العقارات التجارية:-

ما زالت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد على العقارات الإستثمارية نتيجة لانخفاض نسب الإشغال والمرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة فقد استقر متوسط العائد على مستوى محافظة الكويت عند 6.48%. 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 الثاني 2013		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	300%	المباركية	6.00%	6.50%	6.25%
	شرق	520%	احمد الجابر	6.00%	7.00%	6.50%
	شرق	520%	خالد بن الوليد	6.00%	7.00%	6.50%
	المدينة	620%	الصور	6.00%	7.00%	6.50%
	المدينة	300%	الصور	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%
	العارضية مخازن	أرضي 80% ميزانين 50%	داخلي	8.00%	8.50%	8.25%
الجهراء	الجهراء	180%	مرزوق المتعب	7.50%	8.00%	7.75%
	الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	7.50%	8.00%	7.75%
	الجهراء القيصريات	300%	قطعة 20	7.50%	7.75%	7.63%
الأحمدي	المنقف	300%	العزيزية	8.00%	8.00%	8.00%
	المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	8.00%	8.00%	8.00%
	الفحجيل	180%	الدبوس	7.25%	7.50%	7.38%

واستقرت الأسعار في محافظة الجهراء عند متوسط سعر قدره 1,885 دينار خلال الربع الثاني 2013 بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً وصل إلى 6.6% خلال الربع الأول 2013 مقارنة بارتفاع طفيف بلغت نسبته 1.5% خلال الربع الرابع 2012 حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 1,885 دينار للربع الأول لعام 2013 مقارنة بمتوسط سعر قدره 1,775 دينار للمتر المربع في الربع الرابع من عام 2012.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013
				من	إلى	
الجهراء	180%	مرزوق المتعب	1,000	2,500,000	2,600,000	2,550
الجهراء المركز الإداري والتجاري	300%	الإداري والتجاري	875	1,881,250	2,012,500	2,225
الجهراء	50%	قطعة 41	225	450,000	495,000	2,100

كذلك قد استقرت الأسعار في محافظة الأحمدي مسجلةً نحو 2,717 دينار خلال الربع الثاني والربع الأول من عام 2013 مقارنة بنحو 636, 2 دينار خلال الربع الرابع 2012. وقد استقرت الأسعار في منطقة الفنتاس المركز الإداري والتجاري مقارنة بالربع الأول 2013 وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" بالمحافظة، بينما كانت قد شهدت الأسعار ارتفاعاً ملحوظاً ما بين 5% و 10% في منطقة الفحجيل، ولؤلؤة الخياران خلال الربع الأول 2013.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدي

المنطقة	نسبة البناء	الشارع	المساحة	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013
				من	إلى	
المنقف (الإداري والتجاري)	300%	العزيزية	750	900,000	975,000	1,250
المنقف (الإداري والتجاري)	180%	رئيسي	1000	3,200,000	3,300,000	3,250
المنقف	180%	داخلي	1000	2,950,000	3,050,000	3,000
الفحجيل	180%	الدبوس	750	2,437,500	2,550,000	3,325
الفحجيل	180%	داخلي	750	2,062,500	2,250,000	2,875
الفحجيل	180%	الطريق الساحلي	750	3,187,500	3,262,500	4,300

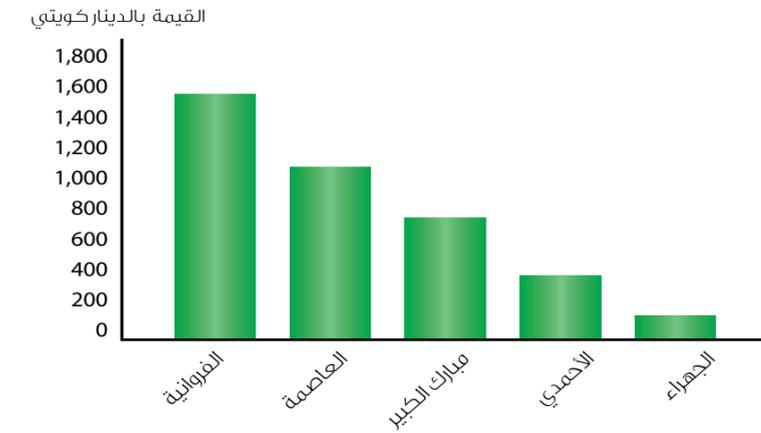
أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	إلى	من						
1,575	1,600,000	1,550,000	شارع كنداداري		1,000	% 170		الشويخ الصناعية
1,175	1,200,000	1,150,000	شارع شهرزاد		1,000	% 170		
1,300	1,350,000	1,250,000	شارع الزينة		1,000	% 170		
1,500	775,000	725,000	شارع الزينة		500	% 170		
1,435	750,000	685,000	شارع الكهرباء		500	% 170	معارض + أرض + صناعي	
588	650,000	525,000		داخلي	1,000	% 170		
985	5,000,000	4,850,000	شارع البيبيسي		5,000	% 170		
1,550	1,575,000	1,525,000	الدائري الرابع		1,000	% 170		
533	13,000,000	11,000,000		داخلي	22,500	% 170		
1,175	1,250,000	1,100,000	محمد القاسم		1,000	% 170		
1,150	1,200,000	1,100,000	شارع الغزالي		1,000	% 170		
1,179	2,577,273	2,314,545					المتوسط العام بالمنطقة	

رابحاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن:

ارتفعت متوسطات أسعار المتر من القسائم الصناعية بأقل من نصف في المائة خلال الربع الثاني 2013 بينما كانت قد شهدت بعض القسائم الصناعية في محافظة العاصمة ارتفاعاً خلال الربع الأول من عام 2013. وشهدت القسائم الصناعية بالمحافظة في مناطق الشويخ الصناعية في شارع الغزالي وشارع الكهرباء أعلى مناطق المحافظة ارتفاعاً حيث وصل 2% خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع وصل إلى 9.3% في الربع الأول 2013 في حين أن القسائم الصناعية الداخلية في منطقة الشويخ قد سجلت استقراراً في الأسعار. وقد سجل متوسط سعر المتر من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة 1,179 دينار للربع الثاني لعام 2013 مقارنة بمتوسط قدره 1,175 دينار للربع الأول 2013.

متوسط القيمة السوقية للمتر المربع للعقار الصناعي والحرفي في محافظات الكويت خلال الربع الثاني من عام 2013



وسجلت محافظة الأحمدية نحو 450 دينار لتحقيق ارتفاعاً في متوسط أسعار المتر المربع بنحو 3 % خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع طفيف بنحو 4 % خلال الربع الأول 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 437 دينار في مقارنة بنحو 420 دينار.

واستقرت الأسعار في منطقة الفحاحيل خلال الربع الثاني 2013 بينما حققت أعلى نسبة ارتفاع في المحافظة بنسبة بلغت 5 % خلال الربع الأول 2013 بينما حققت منطقة شرق الأحمدية أعلى النسب ارتفاعاً في المحافظة خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة وصلت إلى 11 % خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بنسبة ارتفاعها البالغة 3.5% خلال الربع الأول 2013 ولم تشهد منطقة ميناء العبدلله أي تغير للربع الثاني على التوالي مقارنة بالربع الأول 2013.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	من	إلى						
44	4,600,000	4,300,000	خلف البنزين		100,000		صناعي	ميناء عبدالله
105	1,150,000	1,000,000	متنوعة		10,000			الشعبية (الغربية)
100	1,100,000	900,000	داخل الميناء	داخلي	10,000			ميناء عبدالله
84	2,485,714	2,225,000						المتوسط العام بالمنطقة
1,400	1,450,000	1,350,000	شارع مركز سلطان		1,000	% 170		
750	775,000	725,000	مقابل المصافي		1,000	% 170	معارض + صناعي	الفحاحيل
515	580,000	450,000	شوارع داخلية		1,000	% 170		
888	935,000	841,667						المتوسط العام بالمنطقة
486.67	3,750,000	3,550,000	مصطفى كرم		7,500	% 170	معارض + صناعي	شرق الاحمدية الصناعية
350	1,850,000	1,650,000		رئيسي	5,000	% 170		
379	1,856,250	1,732,500						المتوسط العام بالمنطقة

وشهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً بالأسعار وصل إلى 2.5 % خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع ملحوظ بنحو 25 % خلال الربع الأول 2013. وشهدت مناطق العراضية الحرفية ارتفاعاً وصل إلى 3.7 % خلال الربع الثاني 2013 بينما شهدت ارتفاعاً بنحو 39 % في الربع الأول 2013. بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعاً طفيفاً بأقل من نصف في المائة خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بارتفاع بنسبة 5 % خلال الربع الأول 2013. حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,579 دينار في الربع الثاني 2013 مقارنة بنحو 1,541 دينار للربع الأول لعام 2013.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

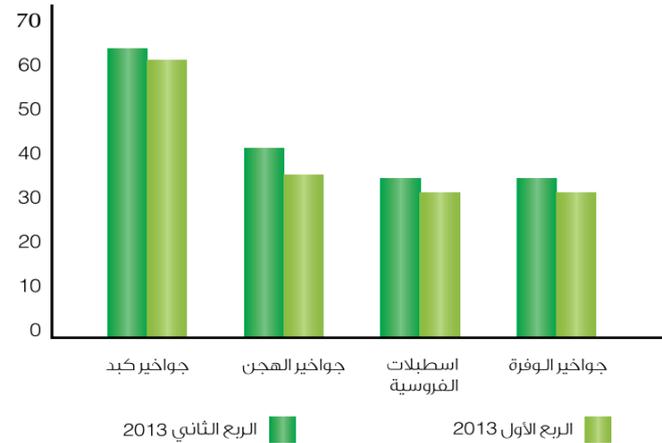
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	من	إلى						
1,175	1,250,000	1,000,000	صفاة الغانم (حتى النصر الرياضي)		1,000	% 170	معارض + صناعي	الري
1,125	1,200,000	1,050,000	شارع الغزالي		1,000	% 170		
1,125	2,350,000	2,150,000	محمد القاسم		2,000	% 170		
1,071	2,091,667	1,950,000						المتوسط العام بالمنطقة
2,150	540,000	535,000	مقابل مخازن العراضية		250	% 130	حرفي	العراضية الحرفية
1,840	485,000	435,000		داخلي	250	% 130		
2,088	532,500	511,250						المتوسط العام بالمنطقة

خامسا : أسعار المزارع والجواخير :

حققت منطقة الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدية ارتفاعاً في الأسعار خلال الربع الثاني 2013 حيث شهدت منطقة الجواخير في كبد ارتفاعاً خلال الربع الثاني 2013 وصلت نسبته إلى 33% مقارنة بمتوسط الأسعار في الربع الأول 2013. أما مناطق الإسطبلات فقد سجلت ارتفاعاً في متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013 بنحو 4% مقارنة بمتوسط الأسعار خلال الربع الأول 2013 الذي شهد استقراراً نسبياً في أسعارها. بينما ارتفعت الأسعار بنسبة طفيفة في منطقة الوفرة الزراعية التي سجل متوسط سعر المتر 4 دينار خلال الربع الثاني مقارنة بنحو 3.75 دينار خلال الربع الأول 2013. وشهدت أغلب مناطق مزارع الأبقار في منطقة الصليبية ارتفاعاً طفيفاً بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثاني 2013 حيث سجلت متوسط سعر قدره 3.75 دينار مقارنة بنحو 3.25 دينار للمتر المربع خلال الربع الأول 2013 وارتفعت أسعار المتر المربع في مناطق الجهراء الزراعية ومنطقة العبدلي بنحو 9% لتسجل نحو 2.75 دينار.

متوسط سعر المتر لأراضي الجواخير والإسطبلات في محافظة الأحمدية في الربع الثاني 2013 والربع الأول من عام 2013

القيمة بالدينار كويتي



أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

المنطقة	التخصيص	المساحة	الموقع	الشارع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013
					من	إلى	
ابوفطيرة الحرفية	معارض	1,000	رئيسي		1,450,000	1,750,000	1,600
ابوفطيرة الحرفية	معارض	1,000	داخلي		1,200,000	1,400,000	1,300
المتوسط العام بالمنطقة		750			887,500	1,080,000	1,343
صبحان	صناعي	1,000	رئيسي		500,000	600,000	550
				الببيسي	620,000	700,000	660
				الببيسي	2,350,000	2,500,000	485
المتوسط العام بالمنطقة					1,190,000	1,354,167	472

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

المنطقة	التخصيص	المساحة	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013
				من	إلى	
أمغرة	كبار المقاولين	داخلي	داخلي	1,300,000	1,350,000	133
			رئيسي	1,500,000	1,650,000	165
المتوسط العام بالمنطقة				636,667	685,000	143
الجهراء	الحرفية	داخلي	داخلي	130,000	150,000	280
			رئيسي	180,000	200,000	380
المتوسط العام بالمنطقة				155,000	177,500	433
الدوحة	اصلاح سفن			100,000	60,000	130
المتوسط العام بالمنطقة				1,816,667	2,186,667	72



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	60,000	70,000	24.00	28.00
	جواخير كبد	2,500	رئيسي	75,000	85,000	30.00	34.00
	اسطبلات	500	داخلي	28,000	35,000	56.00	70.00
	الفروسية(الاحمدي)	500	المضمار / الغولف	35,000	40,000	70.00	80.00
	جواخير الوفرة	2,500	رئيسي	35,000	38,000	14.00	15.20

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

سادساً : أسعار الشاليهات:

ترتبط أسعار الشاليهات بفصل الصيف ونظراً لتزامن هذا الربع مع حلول فصل الصيف من عام 2013 فقد سجلت أسعار الشاليهات في محافظات الكويت ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر الواجهة البحرية من الأرض نسبة ارتفاع بلغت حوالي 5 % مسجلاً نحو 17,143 دينار خلال الربع الثاني 2013 مقارنة بمتوسط سعر الواجهة الذي بلغ نحو 16,321 خلال الربع الأول 2013 دينار والذي شهد استقراراً مقارنة بالربع السابق له. بينما حققت محافظة العاصمة نسبة ارتفاع بلغت 5% في الربع الثاني 2013 ثم محافظة الجهراء حيث سجلت ارتفاعاً قدره 4 % لمتوسط سعر المتر المربع.



الربع الثاني من عام 2013 – الكويت

أسعار الشاليهات في محافظة الاحمدي

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه(ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الثاني 2013
			من	إلى	من	إلى	
الاحمدي	ميناء عبدالله	15	210,000	240,000	14,000	16,000	15,000
	الضباية	15	210,000	240,000	14,000	16,000	15,000
	الجليعة	15	300,000	345,000	20,000	23,000	21,500
	بنيدر	15	375,000	420,000	25,000	28,000	26,500
	الزور	15	195,000	232,500	13,000	15,500	14,250
	الخيران (غير الخور)	15	195,000	232,500	13,000	15,500	14,250
	النويصيب	15	187,500	217,500	12,500	14,500	13,500

سابعاً :نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 . 95 %، وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة ما بين 290-420 دينار لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها ما بين 330 إلى 550 دينار، 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 25 دينار للمتر المربع ويصل إلى 30 دينار في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 7 دينار لمختلف المناطق في الكويت لتصل إلى 8 دينار لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد عن ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد تراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي - معارض - ما بين 12 إلى 34 دينار في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاءت في المرتبة الثانية وتراوح متوسط قيمة المتر التأجيرية ما بين 14 إلى 30 دينار للمتر المربع في منطقة الري، بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل قيمته التأجيرية ما بين 10 و16 دينار للمتر المربع. ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، وأسعار وحدات المحلات التجارية (بدل استغلال) استقراراً في الأسعار.





تقرير بيتك عن سوق العقار المحلي

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية في محافظات الكويت " الربع الثاني 2013 " (د.ك)

محافظه حولي	غرفتين وصالة وحمام (60م)	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخدمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخدمة(100-110)م
السالمية	270-290	310-330	350-380	425-465
حولي	260-270	290-310	320-340	400-450
الجابرية	280-290	320-330	340-390	425-465
الشعب	290-310	330-350	380-410	450-500
محافظه العاصمة	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخدمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخدمة(100-110)م
شرق	300-310	350-380	390-420	480-550
القبلة	300-310	350-380	390-420	480-550
المقوع الشرقي	300-310	350-380	390-420	480-550
دسمان	300-310	350-380	390-420	480-550
بنيد القار	290-310	330-350	380-410	480-550
محافظه الفروانية	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخدمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخدمة(100-110)م
خيطان	240-260	270-290	320-340	350-400
الفروانية	240-260	270-290	320-340	350-400
جليب الشيوخ	240-260	270-290	320-340	330-380
الرقعي	260-290	310-330	330-380	400-450
محافظه الاحمدي	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخدمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخدمة(100-110)م
القطيف	230-250	260-280	300-320	350-400
المهولة	230-250	260-280	300-320	350-400
ابو حليفة	230-250	260-280	300-320	350-400
المنقف	230-250	260-280	300-320	350-400
الفحاحيل	230-260	260-290	300-330	360-410
محافظه مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخدمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخدمة(100-110)م
المسيلة	250-270	280-310	310-340	350-400
محافظه الجهراء	غرفتين وصالة وحمام(58-60)م	غرفتين وصالة وحمامين(70-74)م	غرفتين وحمامين وخدمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخدمة(100-110)م
الجهراء	220-230	250-280	290-310	340-370

الربع الثاني من عام 2013 – الكويت

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية في محافظات الكويت " الربع الثاني 2013 " (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضي	الميزانين	المكاتب	مؤشر الاسعار
	متوسط متر التاجير	متوسط متر التاجير	متوسط متر التاجير	متوسط متر التاجير	
السالمية	18 - 12	30 - 18	18 - 12	8 - 7	
حولي	16 - 10	25 - 18	16 - 12	8 - 7	
الفروانية	15 - 10	35 - 25	15 - 12	7	
خيطان	-14 8	25 - 18	-14 10	7 - 6	
المنقف – العزيزية	15 - 7	20	-15 10	8 - 7	
الفحاحيل	14 - 10	30 - 20	14 - 12	8 - 7	
الضجيج (الفروانية)	* 2.5	10 - 8	6 - 5	-	الارضي المحل 100م السرداب بالكامل
المدينة/الكويت	14 - 12	30 - 18	14 - 10	8 - 6	المجمعات التجارية
المدينة/الكويت	7 - 5	18 - 14	10 - 8	6.5 - 5.5	الابرار الادارية والتجارية

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

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية في محافظات الكويت " الربع الثاني 2013 " (د.ك)

المناطق	السرداب	الارضي	الميزانين	ملاحظات
	متوسط متر التاجير (مخازن)	متوسط متر التاجير (معارض)	متوسط متر التاجير (مكاتب)	
الشيوخ الصناعية البري	4 - 3.5	34 - 12	7 - 4.5	مساحة الوحدة 40م * هذه الدراسة لا تشمل القيم الاجارية في الافينوز فول
صباحان	3 - 2.5	6 - 4	3 - 2.5	* عند تخصيص مخازن للدور الارضي يتراوح س/م 2 من 4 – 5 د.ك
العراضية مخازن	3.5	7 - 6.5	5 - 3	* س/م 2م/ 2م التاجيري 8-6 د.ك للمعرض 100م في الدور الارضي.
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 ، بالاضافة الى نوع النشاط المزاوول.

* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع كلما زاد ارتفاع الدور ، ويزداد الطلب على المخازن التي يتراوح صافي ارتفاع سقفها من 6 – 8م.



المحافظة	المنطقة	الرأي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س م2 لصافي مساحة الشقة		م/س م2 الربع الثاني 2013
					إلى	من	إلى	من	
الأحمدي	الطنطاس	استثماري	رئيسي	72	55,000	57,600	764	800	782
	الطنطاس	استثماري	داخلي	72	45,000	50,000	625	694	660
	المهولة	استثماري	واجهة بحرية	95	100,000	105,000	1,053	1,105	1,079
	المهولة	استثماري	رئيسي	100	60,000	65,000	600	650	625
	المهولة	استثماري	داخلي	72	55,000	57,600	764	800	782
	ابو حليفة	استثماري	واجهة بحرية	95	100,000	105,000	1,053	1,105	1,079
	ابو حليفة	استثماري	رئيسي	72	58,000	60,000	806	833	819
	ابو حليفة	استثماري	داخلي	72	45,000	55,000	625	764	694
	المنقف	استثماري	واجهة بحرية	95	100,000	105,000	1,053	1,105	1,079
	المنقف	استثماري	رئيسي	72	58,000	60,000	806	833	819
	المنقف	استثماري	داخلي	72	45,000	55,000	625	764	694
	الفحيحيل	استثماري	رئيسي	72	60,000	65,000	833	903	868
	الطنطاس	استثماري	رئيسي	72	55,000	57,600	764	800	782
	المتوسط العام لمحافظة الأحمدي			85	68,533	120,513	847	1,563	1,205

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 الاستثمارية :

المحافظة	المنطقة	الرأي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س م2 لصافي مساحة الشقة		م/س م2 الربع الثاني 2013
					إلى	من	إلى	من	
العاصمة	بنيد القار	استثماري	الخليج العربي	95	140,000	150,000	1,474	1,579	1,526
	بنيد القار	استثماري	رئيسي	72	88,000	92,000	1,222	1,278	1,250
	المتوسط العام لمحافظة العاصمة			80	102,667	364,000	1,269	4,887	3,078
حولي	الشعب	استثماري	الخليج العربي	95	140,000	150,000	1,474	1,579	1,526
	الشعب	استثماري	رئيسي	72	85,000	95,000	1,181	1,319	1,250
	السالمية	استثماري	الخليج العربي + البلاجات	95	130,000	140,000	1,368	1,474	1,421
	حولي	استثماري	رئيسي	64	65,000	67,000	1,016	1,047	1,031
	حولي	استثماري	داخلي	64	55,000	60,000	859	938	898
المتوسط العام لمحافظة حولي			74	81,213	150,100	1,078	2,140	1,609	
مبارك الكبير	المسيلة	استثماري	رئيسي	72	55,000	60,000	764	833	799
	المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير			72	52,500	56,000	729	778	753
الفروانية	الفروانية	استثماري	رئيسي	72	65,000	68,000	903	944	924
	المتوسط العام لمحافظة الفروانية			72	63,500	66,500	882	924	903

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 ويقيّمها الأفراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لأعمال المشاتل الزراعية

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

الشاليهات البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

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



وحدات القياس:

الطول:

- الوحدة الدولية لقياس الطول هي المتر (م).
- (1م = 10 دسم = 100 سم = 1000 ملم).
- الياردة = 3 أقدام = 0.9144 م.
- القدم = 12 بوصة = 30.48 سم = 0.3048 م.
- البوصة = 2.54 سم = 0.0254 م.
- الكيلومتر = 0.6214 ميلاً = 1000 م.
- الميل البري = 1.6093 كيلو متراً = 1609.0 م.
- الميل البحري = 6080 قدماً = 1.853 كيلو متراً = 1853 م.
- الفرسخ = 3 أميال = 4.8281 كيلو متراً = 4828 م.
- البوع = 2 متراً تقريباً.
- القامة = 182.88 سم = 1.8288 م.
- الذراع = 51 سم = 0.51 م.
- الشبر = 22.86 سم = 0.2229 م.
- المتر = 1.0936 ياردة = 3.2808 قدم = 39.37 بوصة.

المساحة:

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

