

ذكر في تقريره للربع الأول أن القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار تستحوذ على حصة تزيد على 10% من الناتج المحلي الإجمالي

# «بيتك»: عجلة المشروعات التنموية بدأت في التحرك ووجود إشارات عديدة لتحسن نمو قطاع الإنشاءات

لا بأس بها بنسبة تزيد على 10% من الناتج المحلي الإجمالي، وعلى مدى العقود الماضية أدى الازدهار الاقتصادي إلى زيادة مستويات الدخل، مما نتج عنه تحسن في الطلب على الوحدات السكنية من القفل الذي تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم قدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن وزيادة السرعة في النمو السكاني.

وذكر التقرير أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية وضعت خططاً طموحة للمشاريع بمجلس الأمة والمقدمة من الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية مع طرح حصة للاكتتاب العام ووضوح استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي حيث أعلن مؤخرًا عن توقيع العقود الخاصة بتشييد أربع مدن سكنية تضم 22 ألف وحدة سكنية، ضمن ميزانية خطة خمسية حكومية بين عامي 2010 و2014 تهدف إلى إنفاق وتنفيذ مشروعات تصل قيمتها إلى 37 مليار دينار بهدف تنويع مصادر الدخل وجذب مزيد من الاستثمارات وزيادة مشاركة القطاع الخاص في المشروعات الحكومية.

وعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الأول من عام 2011 ارتفاعاً بقيمة 36,425 مليون دينار، بنسبة ارتفاع قدرها 5.3% مقارنة بالربع الرابع من عام 2010 والبالغة قيمته 678,345 مليون دينار.

وأشار التقرير إلى أن الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص ارتفع مقارنة بالربع السابق ليصل إلى ما نسبته 54.8% من إجمالي التداولات العقارية البالغة 720,980 مليون دينار، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 395,434 مليون دينار في الربع الأول من عام 2011، مرتفعة عن الربع السابق بنسبة 10.5%، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتبلغ 1,761 صفقة للربع الأول من عام 2011 مقارنة بـ 1,384 عن الربع الرابع من عام 2010.

في حين انخفض متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الأول 2011 ليصل إلى 224 ألف دينار مقارنة بـ 258 ألف دينار خلال الربع الرابع من عام 2010، وقد سجل شهر مارس أعلى معدل للتداول حيث استحوذ على ما نسبته 41.8% بقيمة 165,662 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 395,434 مليون دينار في الربع الأول من عام 2011 حين جاء شهر يناير في المرتبة الثانية بقيمة 135,583 مليون دينار ويحصة قدرها 34.2% وجاء شهر فبراير في المرتبة الأخيرة بقيمة 94,188 مليون دينار ويحصة قدرها 23.8% بالنسبة لإجمالي التداولات في الربع الأول من عام 2011.

وبين التقرير أن إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية ارتفع بشكل كبير خلال الربع الأول من عام 2011 ليصل إلى 281,076 مليون دينار مقارنة بـ 188,348 مليون دينار في الربع الرابع من عام 2010 بنسبة ارتفاع بلغت 49.2%، وقد جاء شهر فبراير في المرتبة الأولى بحجم التداولات خلال الربع الأول من عام 2011 مسجلاً ما قيمته 122,616 مليون دينار، وجاء شهر مارس في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً بقيمته 92,834 مليون دينار بينما جاء شهر يناير في المرتبة الثالثة للربع الأول مسجلاً تداولاً بقيمته 65,625 مليون دينار.

وقال التقرير أن إجمالي تداولات العقارات التجارية انخفض بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الأول من عام 2011 نظراً لانخفاض أسعارها في ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار واتجاه البعض لبيع نتائج لانخفاض مبيعاتهم وتقلص حجم الاستهلاك المحلي التجزئة والمواد الغذائية.

وذكر أن العقارات التجارية الجديدة والمعروضة للتأجير تواجه نقصاً في الطلب عليها مما قد يضطر البعض إلى تخفيض أسعار التأجير، وهناك رصد لحالات توقف عن استكمال تنفيذ بعض

ملحوظاً في عام 2010 بالمقارنة لعام 2009. وقد انعكست تلك الأحداث والتطورات على وتيرة التداول والسيولة في النشاط العقاري وقد ارتفعت قيمة التداول خلال الربع الأول 2011 بنسبة 5.3%، عن الربع الرابع من عام 2010، وقد سجلت مؤشرات الأسعار الخاصة بالعقارات السكنية ارتفاعاً خلال الربع الأول من عام 2011، واصلت به الارتفاع الذي سجلته خلال الربع السابق وأن كان بوتيرة أقل، فقد ارتفع متوسط أسعار المحافظات (حولي) 2.9% - العاصمة 4.2% - الفروانية 2.7% - مبارك الكبير 0.8% - الأحمدى 1.5% - الجهراء 0.5%، خلال الربع الأول من عام 2011.

وذكر التقرير أن مؤشرات أسعار السكن الاستثماري شهدت ارتفاعاً موازياً بلغت نسبته 1.7% على مستوى محافظات الكويت بالمقارنة مع الربع الرابع 2010 حيث بلغ متوسط سعر المتر في الربع الأول من عام 2011 ما قيمته 950 ديناراً بالمقارنة بمتوسط 936,1 ديناراً بالمقارنة بالربع الأخير من العام الماضي.

وبين أن مؤشرات أسعار العقارات في منطقة الفروانية (شارع حبيب المناور والمطافي) التجارية شهدت ارتفاعاً ملحوظاً وصلت إلى ما نسبته 8.8% مقارنة بالربع الرابع وقد شهدت مناطق مدينة الكويت شارع مبارك الكبير (البورصة) وحولي شارع ابن خلدون والجهراء شارع مرزوق المتعب والفحجيل وشارع البوس وشارع الدخيلة ارتفاعاً من 1.5% إلى 4.5%، بينما وصل متوسط سعر المتر في منطقة الفنتاس الإداري والتجاري إلى 2,000 دينار نظراً لإقبال غير المتوقع على تأجير الوحدات في هذه المنطقة والتي تتصف بقربها من منطقة الفحجيل ذات الكثافة السكانية العالية ونوعية المنتجات التجارية التي عليها إقبال في حين بقيت أنشطة العقارات التجارية في منطقة العاصمة وخصوصاً أنشطة المكاتب تراوح مكانها، وتحت عن مستأجرين ففي ظل حالة الركود والتباطؤ التي تعاني منها الشركات المحلية.

وقال التقرير أن القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار يستحوذان على حصة

**الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص ارتفع ليصل إلى ما نسبته 54.8% من إجمالي التداولات العقارية البالغة 720,980 مليون دينار**

**مؤشرات أسعار السكن الاستثماري شهدت ارتفاعاً موازياً بلغت نسبته 1.7% على مستوى محافظات الكويت**

وقال التقرير أن مؤشرات أسعار العقارات في منطقة الفروانية (شارع حبيب المناور والمطافي) التجارية شهدت ارتفاعاً ملحوظاً وصلت إلى ما نسبته 8.8% مقارنة بالربع الرابع وقد شهدت مناطق مدينة الكويت شارع مبارك الكبير (البورصة) وحولي شارع ابن خلدون والجهراء شارع مرزوق المتعب والفحجيل وشارع البوس وشارع الدخيلة ارتفاعاً من 1.5% إلى 4.5%، بينما وصل متوسط سعر المتر في منطقة الفنتاس الإداري والتجاري إلى 2,000 دينار نظراً لإقبال غير المتوقع على تأجير الوحدات في هذه المنطقة والتي تتصف بقربها من منطقة الفحجيل ذات الكثافة السكانية العالية ونوعية المنتجات التجارية التي عليها إقبال في حين بقيت أنشطة العقارات التجارية في منطقة العاصمة وخصوصاً أنشطة المكاتب تراوح مكانها، وتحت عن مستأجرين ففي ظل حالة الركود والتباطؤ التي تعاني منها الشركات المحلية.

وقال التقرير أن القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار يستحوذان على حصة

قال تقرير بيت التمويل الكويتي (بيتك) عن سوق العقار المحلي خلال الربع الأول من عام 2011 أن هذا الربع شهد فرحة عارمة في ظل الاحتفالات الوطنية بالذكرى الـ 50 للاستقلال، والذكرى الـ 20 للتحريير، والذكرى الخامسة لتولي صاحب السمو الأمير مقاليد الحكم التي تصادف 29 يناير، وبما قرره سموه من صرف منحة 1000 دينار لكل كويتي وهي المنحة الثالثة والأعلى خلال خمس سنوات، حصل عليها نحو 1,14 مليون مواطن كويتي يوم الأول من فبراير، أي أن التكلفة الإجمالية للمنحة بلغت 1,147 مليار دينار، إضافة إلى التمويل المجاني لـ 14 شهراً، وتكلفتها بحدود 230 مليون دينار وقد انعكست آثار هذه المنحة على تنشيط الحركة التجارية والعقارية وزيادة حجم السيولة المصرفية.

وأوضح التقرير أن صدور حكم محكمة التمييز بعدم خضوع «بيتك» والبنوك الإسلامية لأحكام القانون 8 و9 في شأن حظر التعامل على عقارات السكن الخاص، وإدانة بعودة عمليات الرهن والتمويل لقطاع السكن الخاص من خلال البنوك الإسلامية بعد توقفه بصور هذا القانون في فبراير من عام 2008 والذي كان بمثابة صدمة قوية أصابت السوق بالشلل وأدت إلى توقف البنوك عن التمويل مما أدى إلى زيادة عدد طلبات الانتظار للسكن الخاص من 60 ألفاً إلى 90 ألف طلب في ظل عدم قدررة الراغبين في الحصول على مسكن خاص على توفير التمويل واستعانتهم بالبنوك لاستكمال قرض بيتك التسليف والإدخار، وليس هناك شك في أن صدور هذا القرار من شأنه أن يعيد الحياة والتمويل لقطاع السكن الخاص مما ينعكس على وتيرة النمو في التداول العقاري، يسانده في ذلك قرار إنشاء المحفظة العقارية من خلال الهيئة العامة للاستثمار وإدارة «بيتك» للشراء والاستثمار في العقارات التجارية والاستثمارية بقيمة مليار دينار بداية بـ 250 مليون دينار، مما سيعمل على تحسين أداء النشاط العقاري وتوفير السيولة.

شارة الإضرابات السياسية وذكر التقرير أنه وأمام حالة التفاؤل التي سيطرت على الأسواق جراء هذا القرار الصادر من محكمة التمييز، بدأت شرارة الإضرابات السياسية في العالم العربي والتي كانت تسعى لاستقطاب رؤوس الأموال الخليجية والكويتية منها بشكل خاص. وأمام تلك التطورات والأحداث فإن ذلك من شأنه أن يؤدي إلى اتجاه عودة بعض الاستثمارات إلى الكويت وفي ظل ندرة الفرص المتاحة للاستثمار يبدو الضغط على العقارات الاستثمارية مملاً في زيادة الطلب في ظل ندرة المعروض مما يدفع الأسعار نحو الأعلى من ناحية وتزايد التداولات العقارية من ناحية أخرى، كما أدت تلك التطورات أيضاً إلى التأثير على الأسواق المالية في اتجاه الهبوط في ظل إغلاق بعض البورصات العربية مما أدى إلى حالة من الترقب والانتظار حتى تتضح ملامح الصورة التي تغيرت بشكل دراماتيكي خلال فترة وجيزة وبشكل غير متوقع.

وأشار التقرير إلى أنه وأمام توقف إمدادات النفط من بعض الدول العربية مثل انفجار أنبوب الغاز الرئيسي في مصر وتوقف إمدادات النفط الليبي والتي أدت إلى خسارة نحو مليون برميل يوميا من إنتاج النفط الليبي أي ما يعادل ثلثي إنتاج ليبيا وصادراتها والتي تليها 2% من الاحتياجات العالمية، وأيضاً في ظل احتياج اليابان لمزيد من استهلاك النفط تآثراً بأحداث زلزال وتسونامي اليابان، كل ذلك دفع سعر النفط إلى أن يصل لحاجز 120 دولاراً للبرميل في 24 فبراير الماضي.

من ناحية أخرى مازال الجدل مستمراً في قضية تمويل التنمية، ولم يتم حسمها بعد، إلا أن عجلة المشروعات الكثيرة بدأت في التحرك مما يعني وجود إشارات لتحسين نمو قطاع الإنشاءات حيث شهد التمويل الموجه من البنوك المحلية للقطاع العقاري والقطاع الإنشائي نمواً



المنطقة	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س 2م لاصفي مساحة الشقة	اسعار شقق التملك
			من	إلى		
بنيد القار	الخليج العربي	95	120,000	95,000	1,263	1,131.58
بنيد القار	رئيسي	72	54,000	46,000	750	694.44
بنيد القار	داخلي	72	44,000	40,000	611	583.33
الشعب	رئيسي	72	54,000	48,000	750	708.3
الشعب	داخلي	72	44,000	40,000	611	583.33
السلامية	الخليج العربي + البلاجات	95	115,000	95,000	1,211	1,105.3
السلامية	رئيسي	64	37,000	34,500	578	558.59
السلامية	داخلي	64	35,000	30,500	547	511.7
السلامية	رئيسي	74	44,000	39,000	595	560.8
السلامية	داخلي	74	38,500	36,000	520	503.4
حولي	رئيسي	64	36,500	33,500	570	546.9
حولي	داخلي	64	34,000	30,000	531	500.0
حولي	رئيسي	74	42,000	38,000	568	540.5
حولي	داخلي	74	38,000	35,500	514	496.6
الجابرية	رئيسي	74	50,000	46,000	622	648.6
المسيلة	رئيسي	72	37,500	34,500	521	500.0
المسيلة	داخلي	72	34,500	32,000	479	461.8
الفروانية	رئيسي	72	40,500	37,000	514	538.2
الفنتاس	واجهة بحرية	95	95,000	84,000	884	942.1
الفنتاس	رئيسي	72	36,500	34,000	472	489.6
المهبولة	واجهة بحرية	95	95,000	84,000	884	942.1
المهبولة	رئيسي	72	36,000	33,500	500	482.6
المهبولة	داخلي	72	34,000	30,000	472	444.4
ابو حليفة	رئيسي	72	36,000	34,000	472	486.1
ابو حليفة	داخلي	72	34,000	30,000	472	444.4
المنقف	رئيسي	72	36,000	34,000	472	486.1
المنقف	داخلي	72	34,000	30,000	472	444.4
الفحجيل	رئيسي	72	40,000	35,000	486	520.83
الفحجيل	داخلي	72	36,000	33,500	465	482.64

المناطق	المراتب	المتوسط من التاجر المربع (مخازن)	المتوسط من التاجر المربع (معارض)	المتوازن متوسط من التاجر المربع (مكاتب)
الشويخ الصناعية	3-4	10-30	3-7	3.5-7
الري	3, 5	12-20	5, 6	3.5-6.5
صباحان	2.5-3	4-6	2.5-3	2.5-3
العراضية مخازن شرقي الاحمدى	3	6-6.5	3-5	3-5
الفحجيل الصناعية	2-4	8-14	3-5	3.5-5
	2.5-4	10-16	3-5	3-5

المعتمنة	نسبة البناء	المساحة	الشوارع	السعر	سعر المتر	م/س 2م لاصفي مساحة المحل
بنيد القار	170/٪	1,000	شارع كنداراي	1,150,000	1,150	1,250
بنيد القار	170/٪	1,000	شارع شهرزاد	1,000,000	1,000	1,025
الشعب	170/٪	1,000	شارع الزينة	750,000	750	1,025
الشعب	170/٪	500	شارع الزينة	450,000	900	1,175
السلامية	170/٪	1,000	داخلي	400,000	400	500
حولي	170/٪	5,000	شارع البيبيسي	3,750,000	750	825
المسيلة	170/٪	1,000	الدائري الرابع	1,100,000	1,100	1,225
الفنتاس	170/٪	22,500	داخلي	8,750,000	389	422
المهبولة	170/٪	1,000	محمد القاسم	750,000	750	875
حولي	170/٪	1,000	شارع الغزالي	850,000	850	975
المسيلة	170/٪	1,000	شارع الغزالي	850,000	850	950
الري	170/٪	2,000	محمد القاسم	1,600,000	800	850
الري	170/٪	4,000	الدائري الرابع	5,100,000	1,275	1,338
(معارض السيارات)	170/٪	1,000	معارض السيارات	700,000	700	750
الري	170/٪	1,000	شوارع داخلية	380,000	380	450

المنطقة	الزاي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة المحل	القيمة السوقية للمحل	م/س 2م لاصفي مساحة المحل	اسعار وحدات المحلات الاستثمارية
بنيد القار	استثماري	واجهة بحرية	40	130,000	2,500	2,875
بنيد القار	استثماري	رئيسي - داخلي	40	90,000	1,750	2,000
الشعب	استثماري	واجهة بحرية	40	130,000	2,500	2,875
الشعب	استثماري	رئيسي - داخلي	40	85,000	1,750	1,938
السلامية	استثماري	واجهة بحرية	40	140,000	3,000	3,250
حولي	استثماري	رئيسي - داخلي	40	80,000	2,000	1,750
المسيلة	استثماري	رئيسي - داخلي	40	50,000	1,250	1,500
الفنتاس	استثماري	واجهة بحرية	40	100,000	2,250	2,375
المهبولة	استثماري	داخلي	40	55,000	1,375	1,188
المهبولة	استثماري	واجهة بحرية	40	100,000	2,500	2,375
المهبولة	استثماري	داخلي	40	55,000	1,375	1,188
ابو حليفة	استثماري	رئيسي	40	80,000	2,000	1,750
ابو حليفة	استثماري	داخلي	40	50,000	1,375	1,188
المنقف	استثماري	واجهة بحرية	40	100,000	2,250	2,375
المنقف	استثماري	داخلي	40	55,000	1,375	1,188
الفحجيل	استثماري	داخلي	40	55,000	1,375	1,188

المنطقة	طول الواجهة البحرية (المتر)	القيمة السوقية للشاليه (د.ك.)	سعر المتر الطولي للواجهة البحرية (د.ك.)	م/س من الواجهة البحرية
ميناء عبدالله	15	120,000	8,000	10,500
الضبابية	15	210,000	9,000	11,500
الجليعة	15	300,000	13,000	16,500
الزور	15	230,000	11,000	13,167
النويصيب	15	215,000	10,467	12,400
عشيرةج (الدوحة)	15	86,250	3,667	4,708
الدوحة	15	70,000	4,667	5,708
الصبيحة	25	58,000	2,320	2,360
كازمة	15	48,000	3,200	3,266



متوسط تداول قيم الإيجارات التجارية في محافظات الكويت (الربع الأول 2011) (د.ك)

المناطق	السداد	الأرض	الميزان	المكاتب
م. متر التاجير المربع	م. متر التاجير المربع	م. متر التاجير المربع	م. متر التاجير المربع	م. متر التاجير المربع
السالمية	12 - 18	18 - 30	12 - 18	6 - 8
حولي	10 - 16	18 - 25	10 - 16	6 - 7
الفروانية	10 - 15	25 - 35	10 - 15	6 - 7
خيطان	8 - 14	18 - 25	8 - 14	6 - 7
المنقف - العزيزية	7 - 15	20	7 - 15	7 - 8
الفحيحيل	10 - 14	20 - 30	10 - 14	6 - 7
الضجيج	2,5	8 - 10	5 - 6	-
المدينة/ الكويت	12 - 14	16 - 30	10 - 14	6 - 8
المدينة/ الكويت	5 - 7	14 - 18	8 - 10	5,5 - 6,5



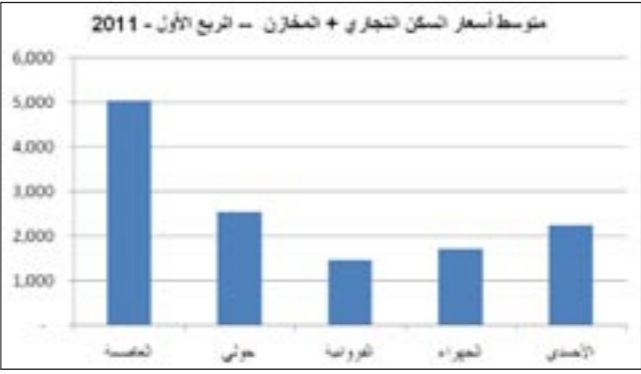
معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية في بعض المناطق

المحافظة	المصنفة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	من	إلى	متوسط
العاصمة	بنيد القار	250%	1,000	داخلي	الخليج العربي	7.75%	8.00%	7.88%
	بنيد القار	250%	1,000	داخلي	الخليج العربي	8.00%	8.50%	8.25%
	المقوع الشرقي	240%	250	داخلي	المقوع الشرقي	7.00%	8.00%	7.50%
	المقوع الشرقي	400%	500	رئيسي	المقوع الشرقي	7.50%	8.00%	7.75%
	المقوع الشرقي	400%	500	داخلي	المقوع الشرقي	7.70%	8.00%	7.85%
	دسمان	400%	1,000	داخلي	الخليج العربي	8.00%	8.00%	8.00%
	دسمان	400%	750	داخلي	عبدالله الاحمد	8.00%	8.00%	8.00%
	حولي	250%	750	داخلي	المخني	8.00%	8.50%	8.25%
	حولي	250%	750	داخلي	قنينة	8.00%	8.50%	8.25%
	حولي	250%	1,000	داخلي	البرموك	8.00%	8.50%	8.25%
الفروانية	حولي	250%	1,000	داخلي	الفحيحيل	8.00%	8.50%	8.25%
	حولي	250%	1,000	داخلي	شرجيل	8.00%	8.50%	8.25%
	حولي	250%	500	داخلي	حولي	8.00%	8.50%	8.25%
	حولي	250%	750	داخلي	حولي	8.00%	8.50%	8.25%
	حولي	250%	500	رئيسي	الخليج العربي	8.00%	8.50%	8.25%
	السالمية	250%	1,000	داخلي	الخليج العربي	8.00%	8.50%	8.25%
	السالمية	250%	1,000	داخلي	بغداد	8.00%	8.50%	8.25%
	السالمية	250%	1,000	داخلي	عبدالكريم الخطابي	8.00%	8.50%	8.25%
	السالمية	250%	1,000	داخلي	قطر	8.00%	8.50%	8.25%
	السالمية	250%	1,000	داخلي	يوسف بن مسعود	8.00%	8.50%	8.25%
البحرين	الشعب	250%	750	داخلي	الخليج العربي	8.00%	8.50%	8.25%
	الشعب	250%	1,000	داخلي	الخليج العربي	7.75%	8.50%	8.13%
	الشعب	250%	1,000	داخلي	الاستقلال	8.00%	8.50%	8.25%
	الفروانية	250%	1,000	داخلي	المطار	8.50%	9.00%	8.75%
	الفروانية	250%	1,000	رئيسي	الفروانية	8.50%	9.00%	8.75%
	الفروانية	250%	1,000	داخلي	الفروانية	8.75%	9.00%	8.88%
	الفروانية	250%	750	داخلي	الفروانية	8.75%	9.00%	8.88%
	الفروانية	250%	500	داخلي	الفروانية	8.75%	9.00%	8.88%
	الفروانية	250%	750	داخلي	المطار	8.50%	9.00%	8.75%
	الفروانية	250%	750	داخلي	المطار	8.50%	9.00%	8.75%
الاحمدي	خيطان	250%	750	داخلي	خيطان	8.75%	9.00%	8.88%
	خيطان	250%	600	داخلي	خيطان	8.75%	9.00%	8.88%
	الرقعي	250%	750	داخلي	الرقعي	8.75%	9.00%	8.88%
	الرقعي	250%	750	داخلي	الرقعي	8.75%	9.00%	8.88%
	الرقعي	250%	1,000	داخلي	الرقعي	8.75%	9.00%	8.88%
	القطناس	250%	500	داخلي	القطناس	9.00%	9.50%	9.25%
	القطناس	250%	750	رئيسي	القطناس	9.00%	9.50%	9.25%
	القطناس	250%	1,000	داخلي	القطناس	9.00%	9.50%	9.25%
	المهيوالة	250%	750	داخلي	المهيوالة	9.00%	9.50%	9.25%
	المهيوالة	250%	750	داخلي	المهيوالة	9.00%	9.50%	9.25%
الجھراء	المهيوالة	250%	1,000	داخلي	المهيوالة	9.00%	9.50%	9.25%
	الفحيحيل	250%	500	داخلي	الفحيحيل	9.00%	9.50%	9.25%
	الفحيحيل	250%	500	رئيسي	الفحيحيل	9.00%	9.50%	9.25%
	الفحيحيل	250%	750	داخلي	الفحيحيل	9.00%	9.50%	9.25%
	الفحيحيل	250%	750	رئيسي	الفحيحيل	9.00%	9.50%	9.25%
	الجھراء	250%	1,000	داخلي	الجھراء	9.50%	10.00%	9.75%
	الجھراء	250%	1,000	رئيسي	الجھراء	9.50%	10.00%	9.75%
	الجھراء	250%	800	داخلي	الجھراء	9.50%	10.00%	9.75%
	الجھراء	250%	500	داخلي	الجھراء	9.50%	10.00%	9.75%
	المسيلة	250%	750	رئيسي	المسيلة	8.50%	9.00%	8.75%
مبارك الكبير	المسيلة	250%	1,000	داخلي	المسيلة	9.00%	9.50%	9.25%
	المسيلة	250%	1,000	رئيسي	المسيلة	9.00%	9.25%	9.13%
	المسيلة	250%	1,000	داخلي	المسيلة	9.00%	9.00%	9.00%

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المصنفة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	من	إلى	القيمة السوقية لسعر المتر المربع	متوسط سعر المتر المربع	2011
الفروانية	250%	1,000	داخلي	المطار	785,000	900,000	785	900	842.5
	250%	1,000	داخلي	الداثري السادس	750,000	825,000	750	825	787.5
	250%	1,000	رئيسي	الداثري السادس	700,000	800,000	700	800	750.0
	250%	750	داخلي	الداثري السادس	580,000	650,000	773	867	820.0
	250%	500	داخلي	الداثري السادس	385,000	450,000	770	900	835.0
	250%	750	داخلي	المطار	650,000	700,000	867	933	900.0
	250%	750	رئيسي	الداثري السادس	580,000	670,000	773	893	833.3
	250%	500	داخلي	الداثري السادس	375,000	435,000	750	870	810.0
	250%	600	داخلي	الداثري السادس	480,000	540,000	800	900	850.0
	250%	750	داخلي	الداثري السادس	650,000	700,000	867	933	900.0
خيطان	250%	750	داخلي	شارع المخفر	650,000	750,000	867	1,000	933.3
	250%	750	داخلي	محمد القاسم	625,000	700,000	833	933	883.3
	250%	500	داخلي	المخفر	500,000	550,000	1,000	1,000	1050.0
	250%	500	داخلي	المخفر	400,000	450,000	800	900	850.0
	250%	750	داخلي	المخفر	580,000	650,000	773	867	820.0
	250%	750	داخلي	الداثري الرابع	680,000	770,000	907	1,027	966.7
	250%	750	داخلي	الداثري الخامس	650,000	730,000	867	973	920.0
	250%	1,000	داخلي	الداثري الخامس	750,000	850,000	750	850	800.0
	250%	1,000	داخلي	الداثري الرابع	770,000	880,000	770	880	825.0
	250%	750	داخلي	الداثري الخامس	635,000	713	847	780.0	
جلب الشيوخ	250%	500	داخلي	الداثري الخامس	380,000	430,000	760	860	810.0

● م س تعني متوسط سعر المتر المربع بالدينار الكويتي



1,5 إلى 5٪، وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعا بنسبة 2,5٪ للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 843 دينارا مقارنة بـ 823 دينارا للمربع الرابع من عام 2010، حيث شهدت مناطق (الفروانية - خيطان - الرقعي) ارتفاعا من 1,5 إلى 4٪.

أما محافظة الأحمدى فقد شهدت أيضا ارتفاعا بنسبة 3٪ للمتوسط للأسعار خلال الربع الأول لعام 2011 مقارنة بالربع الرابع لعام 2010 وبمتوسط سعر يصل إلى 774 دينارا للمتر المربع مقارنة بـ 751,7 دينارا للربع الثالث، بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعا بنسبة 3,29٪ للمتوسط مقارنة بالربع الرابع لعام 2010 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 697,5 دينارا مقارنة بـ 675,3 دينارا للمتر المربع من الأرض.

ثالثا: أسعار العقارات التجارية

وتطرق التقرير الى أسعار العقارات التجارية حيث قال إن متوسط أسعار تداولات العقارات التجارية استقر في محافظة العاصمة بمتوسط سعر 5,030 دينارا للمتر للربع الأول لعام 2011 حيث استقرت الأسعار في مناطق (المباركية - شارع أحمد الجابر - شارع خالد بن الوليد - شارع عبدالله المبارك - شارع السور - فهد السالم - علي السالم - شارع الغريلي)، بينما شهدت أسعار الجھراء في مناطق محافظة الجھراء مقارنة بالربع الرابع من عام 2010 بنسبة ارتفاع 1,5٪ مسجلة 1,715 د.ك للمتوسط سعر المتر بالمحافظة.

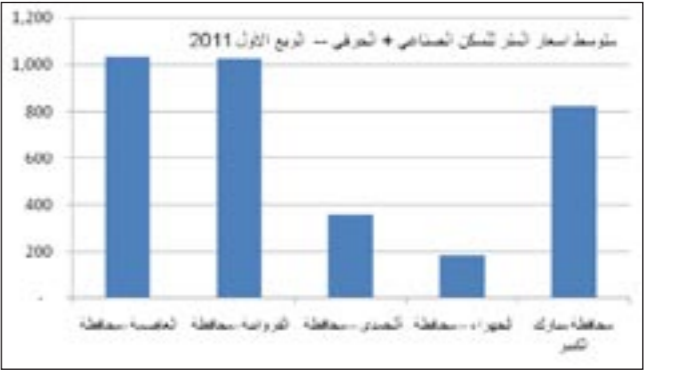
وذكر التقرير إن محافظة الفروانية سجلت ارتفاعا لمتوسط سعر المتر بنسبة 2٪ حيث سجل متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الأول 1,484 دينارا مقارنة بـ 1,453 دينارا للربع الرابع لعام 2010 وشهدت مناطق (الفروانية شارع المناور وشارع المطافي) ارتفاعا بنسبة وصلت إلى 8,8٪.

وقد سجلت محافظة الأحمدى كذلك ارتفاعا بالأسعار حيث بلغ متوسط سعر المتر بالمحافظة 2,256 دينارا خلال الربع الأول مقارنة بـ 2,181 دينارا للربع الرابع من عام 2010 وحسب التباينات لحركات الأسعار بين المناطق وفقا لآخر المسوحات التي قام بها «بيتك» بالمحافظة.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد استقر لتراوح متوسط الإيجار بين 14 و30 دينارا للمتر المربع ويصل إلى 35 دينارا في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5 و8 دنانير لمتختلف المناطق فسي الكويت ليصل إلى 6,5 دنانير لمتوسط المتر المربع في العاصمة أو ما يزيد على ذلك حسب الموقع ونوعية التشطيب وما يقدمه من خدمات للمستأجرين ورواد العقار، أما المكاتب الذكية وهي المكاتب المجهزة والمؤثثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصا لفئة الشركات الأجنبية والتي توجر لفترات متقطعة، وقد وصل سعر المتر المربع التجاري لهذه المكاتب ليقتر بـ 8 دنانير للمتر.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت استقرارا وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض ما بين 10 و30 دينارا في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري ميان فجاءت في المرتبة الثانية (12-20) دينارا للمتر المربع بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية ليصل إلى 10-16 دينارا للمتر المربع، ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، وأسعار وحدات المحلات التجارية (بدل استغلال) استقرارا في الأسعار.

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.



وقف عمليات الرهن والتمويل لقطاع السكن الخاص من خلال البنوك الإسلامية أدى إلى زيادة طلبات

إلى زيادة طلبات الانتظار من 60 ألفاً إلى 90 ألف طلب

ارتفاع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية بشكل كبير خلال الربع الأول ليصل إلى 281,076 مليون دينار

أولا: أسعار أراضي السكن الخاص

وتطرق التقرير الى أسعار اراضي السكن الخاص حيث قال إن الدولة تهدف إلى إنجاز أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 87 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى ثمانية آلاف طلب سنويا، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية حتى لا تضغط ندرة العروض على ارتفاع الأسعار، ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعفك 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 الأول من عام 2011 ارتفاعا في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظ العاصمة خلال الربع الأول 667,8 دينار مقارنة بمتوسط سعر المتر 640,6 للربع الرابع من عام 2010 حيث شهدت المناطق (ضاحية عبدالله السالم - الشامية - الشويخ السكني - الفيحاء - كيفان - العديلية - القادسية - اليرموك - الدعية - غرناطة - الصليبخات - الدوحة) ارتفاعا يتراوح بين ( 3,5٪)، وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعا في الأسعار في مناطق (الشعب - الجابرية - الرميرية - سلوى - بيان - مشرف - غرب مشرف - الزهراء - الصديق - البدر) بنسبة تتراوح بين 1٪ و 3,6٪ وذلك وفقا لآخر المسوحات التي قام بها بيتك في المحافظة.

وبين التقرير إن محافظة الفروانية سجلت متوسط سعر يصل إلى 321 دينارا للمتر المربع في الربع الأول من العام الحالي، فقد شهدت مناطق (الأندلس - الربية - اشبيبية - الفروانية - العارضية - صباح الناصر - الفردوس - العمرية - الرحاب) ارتفاعا في الأسعار وصل إلى 6٪، بينما شهدت الأسعار ارتفاعا في محافظة الأحمدى ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 326 دينارا من المتر المربع مقارنة بـ 321 دينارا من المتر المربع في الربع الرابع لعام 2010 حيث ارتفعت الأسعار في مناطق (القطناس - هدية - العقيلة - الشريط الساحلي ج - جابر العلي - الظهر - الصباحية) من 1,5٪ إلى 3,8٪، وذكر التقرير إن محافظة مبارك الكبير سجلت ارتفاعا طفيفا في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 465 دينارا مقارنة بـ 452 دينارا للربع الرابع 2010 بنسبة ارتفاع 1٪ تقريبا.

ثانيا: أسعار الأراضي الاستثمارية

وعن أسعار الأراضي الاستثمارية قال التقرير أنها سجلت استقرارا في محافظة العاصمة مسجلة متوسط سعر المتر 1,667 دينارا، حيث سجل متوسط سعر المتر في منطقة بنيد القار 1,152 دينارا والموقع الشرقي 1,383 دينارا ومنطقة دسمان 2,479 دينارا.

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعا بالأسعار ليصل متوسط المتر المربع خلال الربع الأول 1003 دنانير مقارنة بـ 987,6 للربع الرابع من عام 2010 حيث شهدت المناطق (حولي - السالمية - الشعب - الجابرية) ارتفاعا من

