

«بيتك»: عودة عمليات الرهن والتمويل العقاري لقطاع السكن الخاص بعد صدور حكم التمييز

للتداولات مسجلا تداولاً قيمته 86,692 مليون دينار.

وأشار إلى ارتفاع إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثاني من عام 2011 وخصوصاً في محافظات الإحمدى والفروانية وحولي، وبعيدا عن محافظة العاصمة التي ما زالت تشهد ارتفاعاً ملحوظاً في نسب العروض وندرة الطلب على التأجير فيها مما يقلص من عوائدها، بينما تأثرت محافظة مبارك الكبير برغبة البلدية في عدم تجديد الرخص التجارية للأنشطة القائمة في المنطقة والبقاء عليها دون تغيير بحيث تبقى حرفية خدمة وفقاً لقرار إنشائها، وفي ظل النظرة غير المتفائلة لدى بعض التجار واتجاه البعض لعرضها للبيع نتيجة لانخفاض مبيعاتهم ونقلص حجم الاستهلاك المحلي، شهدت العقارات التجارية الجديدة والمعرضة للتأجير نقصاً في الطلب عليها وخصوصاً في منطقة العاصمة مما اضطر البعض إلى تخفيض أسعار التأجير، حيث ارتفعت قيمة التداولات بنسبة 172٪ مسجلة ما قيمته 98,858 مليون دينار مقارنة بالربع الأول من عام 2011 والبالغ 36,315 مليون دينار وهو ما أدى إلى ارتفاع نصيبه من إجمالي التداولات ليصل إلى 9,5٪، على حساب الصفقات العقارية للسكن الخاص والتي اقترنت تصويبها ليصل إلى 53,9٪ والصفقات الاستثمارية البالغة 36,2٪، وقد احتل شهر ابريل المرتبة الأولى حيث وصل حجم التداول فيه إلى 49,077 مليون دينار، بينما سجل شهر مايو المرتبة الثانية حيث وصل حجم تداولاته إلى 35,972 مليون دينار، وسجل أيضاً شهر يونيو المرتبة الثالثة حيث وصل حجم تداولاته إلى 13,808 مليون دينار في حين بلغ متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2011 ما قيمته 3,408 ملايين دينار مقارنة بـ 1,911 مليون دينار للربع الأول من عام 2011.

أسعار أراضي السكن الخاص

وقال التقرير ان الدولة تهدف إلى إنجذاب أكثر من 70 ألف وحدة سكنية حتى عام 2015، بعد بلوغ عدد الطلبات 92 ألف طلب بزيادة تراكمية تصل إلى 8250 وحدة سنوياً، الأمر الذي يتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية حتى لا تضغط ندرتها المعرض 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 رصدتها بيت التمويل الكويتي خلال الربع الثاني من عام 2011 ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة خلال الربع الثاني 695,7 ديناراً مقارنة بمتوسط 673,4 للمتر للربع الرابع من عام 2011 حيث شهدت مناطق محافظة العاصمة ارتفاعاً يتراوح بين «2 إلى 8,5».

وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار في مناطق «الشعب - الجابرية - الرميثة مشرف - بيان مشرف - غرب مشرف - السلام - حطين - الشهداء

المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للربع الثاني من	إلى	المتوسط
بنيد القار	250/	1,000		الخليج العربي	7,50/	8,00/	7,75/
بنيد القار	250/	1,000		الاستقلال	7,75/	8,00/	7,88/
بنيد القار	250/	1,000	داخلي		7,75/	8,50/	8,13/
بنيد القار	250/	1,000	رئيسي		7,75/	8,50/	8,13/
المقوع الشرقي	240/	250	داخلي		6,75/	7,50/	7,13/
المقوع الشرقي	400/	500	رئيسي		7,25/	8,00/	7,63/
المقوع الشرقي	400/	500	داخلي		7,45/	8,00/	7,73/
دسمان	400/	1,000		الخليج العربي	7,75/	8,00/	7,88/
دسمان	400/	1,000	داخلي		7,75/	8,00/	7,88/
دسمان	400/	750		عبدالله الأحمد	7,75/	8,00/	7,88/
حولي	250/	750		المنذى	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	750		قتيبة	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		الحسن البصري	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		احمد بن طولون	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		البرموك	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		موسى بن نصير	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		القاهرة	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		المغرب	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		الدائري الرابع	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		الفحاحيل	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000		شريحيل	7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	1,000			7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	500	داخلي		7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	750	داخلي		7,75/	8,50/	8,13/
حولي	250/	500	رئيسي		7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		الخليج العربي	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		بغداد	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		عبدالكريم الخطابي	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		قطر	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		يوسف بن مسعود	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		حمد المبارك	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		عمان	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		البحرين	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	1,000		عمرو بن العاص	7,75/	8,50/	8,13/
السالمية	250/	750	داخلي		7,75/	8,50/	8,13/
الشعب	250/	1,000		الخليج العربي	7,50/	8,50/	8,00/
الشعب	250/	1,000		الاستقلال	7,75/	8,50/	8,13/
الشعب	250/	1,000	داخلي		7,75/	8,50/	8,13/

خلال الربع الثاني من عام 2011 في حين جاء شهر مايو في المرتبة الثانية بقيمة 189,144 مليون دينار وبخصمة قدرها 33,9٪ وجاء شهر يونيو في المرتبة الأخيرة بقيمة 124,812 مليون دينار وبخصمة قدرها 22,3٪ بالنسبة لإجمالي التداولات في السكن الخاص.

وبين التقرير ان الطلب على العقارات الاستثمارية يرتبط بعدد الأسر غير الكويتية والتي تفضل المعيشة في شقق مستأجرة، ومن ناحية أخرى يتأثر هذا الطلب بمجموعة من العوامل تتمثل في حجم السكان، ومتوسط حجم الأسرة ونوعية المساكن، وسياسات عرض القسوى العاملة غير الكويتية وسياسات شقق السكن الاستثماري ومتوسط الأيجار كنسبة من دخل الأسر بالإضافة إلى معدل الإنشاء للسكن الاستثماري، وأمام ندرة المعرض من العقارات الاستثمارية وارتفاع معدلات العائد منها في ظل انخفاض عوائد سوق الكويت للأوراق المالية وانخفاض عوائد الودائع خلال النصف الأول من العام الحالي، بالإضافة إلى أثر ملموس لبداءة تطبيق الرسوم على الأراضي السكنية الفضاء اعتباراً من نهاية شهر مايو 2011 وفقاً للقانون 8 لعام 2008، مما أدى إلى توجه المستثمرين بقوة نحو العقارات الاستثمارية على حساب العقارات السكنية، حيث ارتفع إجمالي التداولات الاستثمارية العقارية بشكل كبير خلال الربع الثاني من عام 2011 ليصل إلى 374,319 مليون دينار مقارنة بـ 281,076 مليون دينار في الربع الأول من عام 2011 بنسبة ارتفاع بلغت 33,1٪، وقد جاء شهر ابريل في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2011 مسجلاً ما قيمته 149,073 مليون دينار، وجاء شهر يونيو في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 138,552 مليون دينار بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة

الحكومة الكويتية لطرح بعض الشركات العملاقة في مختلف القطاعات الاقتصادية مع طرح حصة للاكتتاب العام ووضعت استثمارات جديدة في جسد الاقتصاد الكويتي حيث أعلن مؤخراً 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، فعلى صعيد إجمالي السوق العقاري شهدت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل خلال الربع الثاني من عام 2011 ارتفاعاً قيمته 311,844 مليون دينار، وبنسبة ارتفاع قدرها 43,2٪ مقارنة بالربع الأول من عام 2011 والبالغ 210,144 مليون دينار.

وأشار التقرير إلى ارتفاع الوزن النسبي للصفقات العقارية للسكن الخاص مقارنة بالربع الأول من عام 2011 بنسبة 53,9٪ من إجمالي التداولات العقارية البالغة 1,032 مليار دينار، وقد سجلت صفقات السكن الخاص ما قيمته 557,432 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2011، مرتفعة عن الربع الأول بنسبة 40,9٪، حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص ليبلغ 1,805 صفقة للربع الثاني من عام 2011 مقارنة بـ 1,761 عن الربع الأول من عام 2011، في حين ارتفع متوسط الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2011 ليصل إلى 308 آلاف دينار مقارنة بـ 224 ألف دينار خلال الربع الأول من عام 2011، وقد سجل شهر ابريل في المرتبة الأولى لحجم التداولات خلال الربع الثاني من عام 2011 مسجلاً ما قيمته 149,073 مليون دينار، وجاء شهر يونيو في المرتبة الثانية مسجلاً تداولاً قيمته 138,552 مليون دينار بينما جاء شهر مايو في المرتبة الثالثة



وقد شهدت مؤشرات أسعار العقارات التجارية في محافظات الفروانية والإحمدى وحولي والجهراء ارتفاعاً طفيفاً وصلت إلى 2,5٪ مقارنة بالربع الأول حيث سجل متوسط سعر المتر في محافظة حولي إلى 2,567 ديناراً ومحافظة الجهراء إلى 1,720 ديناراً.

وأوضح التقرير ان القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة بالعقار استحوذت على حصة 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 الغلل تجاوز بكثير معدل العرض بسبب عدم قدرة الحكومة على تلبية الطلب على السكن وزيادة السرعة في النمو السكاني. وقال ان المؤسسات العامة للرعاية السكنية قد وضعت خططاً طموحة للمشاريع بمجلس الأمة والمقدمة من

مقارنة بـ 663,4 مليون دينار عن الربع الثاني من العام الماضي 2010 بنسبة ارتفاع 55,7٪. وبين التقرير ان مؤشرات الأسعار الخاصة بالعقارات السكنية سجلت ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الثاني من عام 2011، مقارنة بالربع السابق له، أما مؤشرات أسعار السكن الاستثماري فقد شهدت تداولات عقارية كميصة نتيجة لزيادة إقبال المستثمرين على الاستثمار في النشاط العقاري الاستثماري لارتفاع عوائده الإيجارية من ناحية وتنافسيتها مع البدائل الاستثمارية الأخرى مثل سوق الكويت للأوراق المالية والودائع الاستثمارية، فضلاً عن استقرار الاستثمار فيه وارتفاع أسعاره حيث شهدت أسعار السكن الاستثماري نسبة ارتفاع بلغت 3,1٪ على مستوى محافظات الكويت بالمقارنة مع الربع الأول 2011 حيث بلغ متوسط سعر المتر في الربع الثاني من عام 2011 بمتوسط 950 ديناراً.

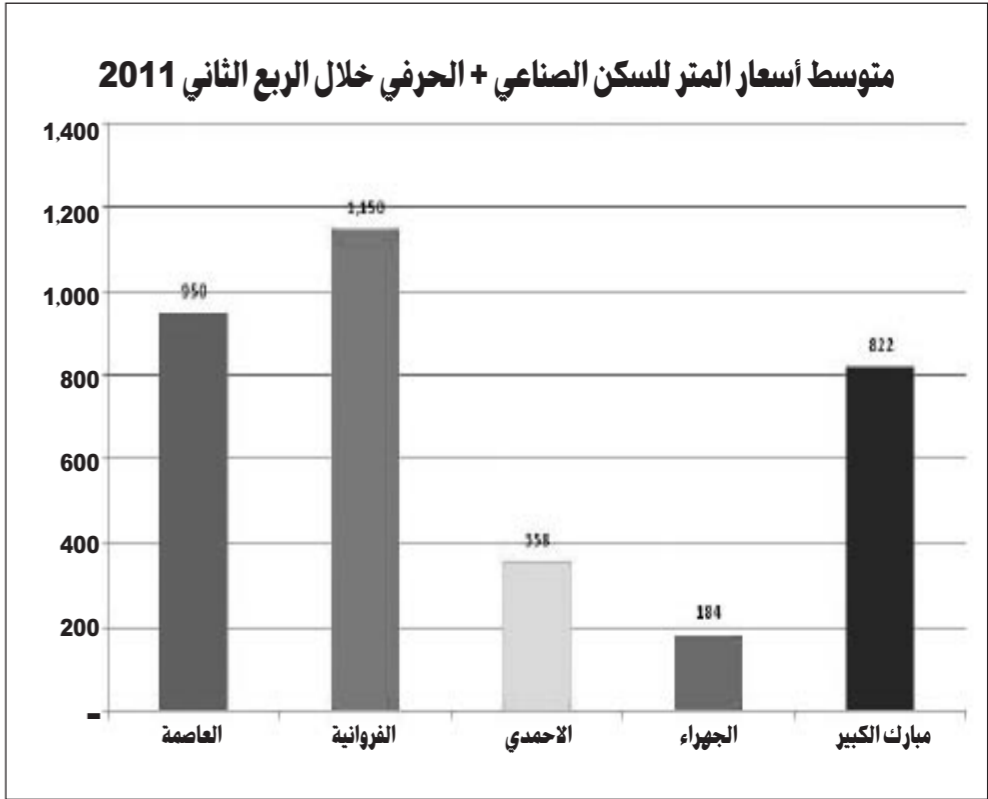
في تسريع النشاط الاقتصادي والخروج به إلى آفاق نمو أعلى ودفع العديد من القطاعات والصناعات والشركات إلى مراكز أفضل بنسبة في العقود الأولى وقطاع الشركات العقارية على حد سواء.

وأضاف ان تلك الأحداث والتطورات قد انعكست خلال الربع الثاني من العام الحالي على وتيرة التداول والسيولة في النشاط العقاري فقد بلغت قيمة التداول خلال الربع الثاني 2011 نحو 1,032 مليار دينار مقابل قيمة بلغت نحو 720,980 مليون دينار في الربع الأول من عام 2011، أي بارتفاع نسبته 40٪، وبناء على ذلك ارتفع متوسط التداول اليومي من نحو 14,7 مليون دينار عن الربع الأول من العام الماضي إلى 16,1 مليون دينار في الأول من العام الحالي، وبخصوص الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي فقد تحسنت قيمة التداول بشكل ملحوظ لتبلغ 1,032 مليار دينار

ارتفاع التداولات العقارية الإجمالية بنسبة 43٪ بفعل زيادة التداول بالسكن الخاص والاستثماري

تحسين ملحوظ في قيمة التداول بالغة 1.032 مليار دينار مقارنة بـ 663,4 مليون دينار عن الربع الثاني من العام الماضي

محافظة حولي	غرفة وصالة وحمام (60)	غرفتان وصالة وحمامين (70-74)	غرفتان وصالة وحمامين وحمامة (80-85)	3 غرف وصالة وحمامة (100-110) م
غرفة وصالة (44-40) م	250 - 220	300 - 240	320 - 265	480 - 500
السالمية	180 - 170	250 - 230	280 - 240	450 - 480
حولي	170 - 160	230 - 200	260 - 230	450 - 500
الجابرية	180 - 170	240 - 220	260 - 230	450 - 520
الشعب	200 - 190	280 - 250	340 - 320	480 - 520
محافظة العاصمة	غرفة وصالة وحمام (48-50) م	غرفتان وصالة وحمامين (58-60) م	غرفتان وحمامين وحمامة (80-85) م	3 غرف وصالة وحمامة (100-110) م
شرق	240 - 220	280 - 260	400 - 360	480 - 550
القبلة	240 - 220	280 - 260	400 - 360	480 - 550
المقوع الشرقي	240 - 220	270 - 250	400 - 360	480 - 550
دسمان	240 - 220	270 - 250	400 - 360	480 - 550
بنيد القار	220 - 200	280 - 250	340 - 320	480 - 550
محافظة مبارك الكبير	غرفة وصالة (48-50) م	غرفتان وصالة وحمام (58-60) م	غرفتان وحمامين وحمامة (80-85) م	3 غرف وصالة وحمامة (100-110) م
المسيلة	180 - 170	220 - 200	300 - 260	380 - 330
محافظة الجهراء	غرفة وصالة وحمام (48-50) م	غرفتان وصالة وحمامين (58-60) م	غرفتان وحمامين وحمامة (80-85) م	3 غرف وصالة وحمامة (100-110) م
الجهراء	170 - 160	200 - 190	260 - 235	320 - 280
محافظة الفروانية	غرفة وصالة (40-44) م	غرفتان وصالة وحمام (58-60) م	غرفتان وحمامين وحمامة (80-85) م	3 غرف وصالة وحمامة (100-110) م
خططان	170 - 160	200 - 185	260 - 240	350 - 280
الفروانية	175 - 165	210 - 190	260 - 240	330 - 260
جليب الشيوخ	170 - 160	200 - 185	260 - 240	330 - 260
الرفعي	175 - 165	210 - 190	270 - 250	350 - 300
محافظة الإحمدى	غرفة وصالة (40-44) م	غرفتان وصالة وحمام (58-60) م	غرفتان وحمامين وحمامة (80-85) م	3 غرف وصالة وحمامة (100-110) م
القبلة	165 - 150	200 - 170	240 - 210	300 - 260
الجبولة	165 - 150	200 - 170	240 - 210	300 - 260
أبو خليفة	165 - 150	200 - 170	240 - 210	300 - 280
المنقف	165 - 150	200 - 170	240 - 210	300 - 280
الفحجيل	175 - 160	210 - 180	250 - 225	320 - 285



قال تقرير بيتك التمويل الكويتي (بيتك) حول القطاع العقاري الكويتي خلال الربع الثاني من العام الحالي ان هناك أثراً إيجابياً من عودة عمليات الرهن والتمويل العقاري لقطاع السكن الخاص من خلال البنوك الإسلامية بعد صدور حكم محكمة التمييز بعدم خضوع «بيتك» والبنوك الإسلامية لأحكام القانون رقم 8 و9 في شأن حظر التعامل في عقارات السكن الخاص، وأن أثر ذلك كان إيجابياً على عودة النشاط والحياة للمسوق العقاري خلال الربع الثاني من عام 2011، حيث ارتفعت التداولات العقارية الإجمالية بنسبة 43٪ بفعل نمو وزيادة التداول العقاري في السكن الخاص وكذلك التداولات العقارية الاستثمارية ونشاط عمليات التسجيل العقاري بوزارة العدل.

وأشار التقرير إلى ارتفاع تداولات السكن الخاص في الربع الثاني بنسبة 40,9٪ بالمقارنة بالربع الأول، مقابل ارتفاع التداولات الاستثمارية والعقارية بنسبة 33٪ والتجارية بنسبة 172٪ لنفس الفترة، حيث أن سياسة تسجيل العقارات والتي تمثل ما بين نصف وثلاثة أرباع الثروة العقارية في معظم اقتصادات دول العالم بمثابة سياسة إيجابية تعود بالنفع على المستثمرين، ومن شأنها تسهيل انتقالها من مستثمر إلى آخر ومن قطاع إلى آخر بطريقة ميسرة وسريعة، ومن ثم تشجيع الاستثمار المحلي حيث إن سهولة تسجيل العقارات تسنج للمستثمر في الحصول على تمويل بضمان ملكيته لمنزله وأرضه لبدء نشاطه أو تمويل توسعته ومن المعروف أن المصارف تفضل حيازة الأراضي والمباني كضمانات، وتمتد منافع تسجيل ملكية الأراضي والمباني إلى أبعد من الحصول على الائتمان، حيث تؤثر في قيم الأراضي واستثماراتها.

وحول تداعيات ناتجة عن أزمة عالمية جديدة، قال التقرير انه في ظل تلك الأجواء الساعية للخروج من دائرة الأزمة الجديدة هي أزمة الديون السيادية في الولايات المتحدة الأميركية والمجموعة الأوروبية، يتطلب الأمر بذل مزيد من الجهد لمواجهة الصدمات الخارجية من خلال تعزيز أداء ونمو القطاعات المحلية ولأسما القطاع العقاري والذي نأمل ألا يكون لتطبيق فرض الرسوم الجديدة على السكن الخاص تفعيلاً للقانون 2008/8 أي آثار سلبية على التداولات والأنشطة العقارية، وعلى جميع الجهات المعنية التنسيق فيما بينها في هذا الخصوص، من ناحية أخرى تشهد الساحة الاقتصادية جهوداً حثيثة لتنظيم سوق العقارات في الكويت، ودفع عجلة الإنشاءات حيث بدأ التمويل في التحرك مما يعني وجود إشارات لتحسن نمو قطاع الإنشاءات حيث بدأ التمويل الموجه من البنوك المحلية للقطاع العقاري والإنشائي في النمو.

وأعرب التقرير عن أملة في انعكاس تحسن وتيرة الأداء لما لهذا القطاع من أهمية كبرى

1,032 مليار دينار قيمة التداولات العقارية بالربع الثاني بارتفاع نسبه 40% تداولات الخاص زادت بـ 40,9% والاستثماري بـ 33% والتجاري بـ 172%

الزهراء - الصديق - البدع، بنسبة تراوحت بين 2% و6,1%، وذلك وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها بيتك في المحافظة.

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 359 ديناراً للمتر المربع في الربع الثاني من العام الحالي، فقد شهدت مناطق «الاندلس - الربية - الشيبليية - الفروانية - العارضية - صباح الناصر - الفردوس - العمريه - الرحاب» ارتفاعاً في الأسعار من 4 إلى 20%، بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الاحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 347 ديناراً من المتر المربع مقارنة بـ 330 ديناراً من المتر المربع في الربع الأول لعام 2011 حيث ارتفعت الأسعار في مناطق المحافظة من 2% إلى 9%.

وسجلت محافظة الجهراء ارتفاعاً في الأسعار في مناطق «الجهراء - العيون - النعيم - الواحة» حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 331 ديناراً للمتر المربع.

وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 486 ديناراً مقارنة بـ 458,8 ديناراً للربع الأول 2011 بنسبة ارتفاع 5,9%.

أسعار الأراضي الاستثمارية

وحول أسعار الأراضي الاستثمارية، قال التقرير انها سجلت ارتفاعاً بنسبة 3,4% في محافظة العاصمة مسجلة متوسط سعر المتر 1,730 دينار، حيث سجل متوسط سعر المتر مقارنة بـ 1,672 دينار للربع الأول 2011.

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً في الأسعار ليتراوح متوسط المتر المربع خلال الربع الثاني 1056,7 ديناراً مقارنة بـ 1018,1 للربع الأول من عام 2011 حيث شهدت المناطق «حولي - السالمية - الشعب - الجابرية» ارتفاعاً من 2,5 إلى 7,7%.

وقد سجلت محافظة الفروانية ارتفاعاً بنسبة 2,5% للمتوسط حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 865 ديناراً خلال الربع الثاني مقارنة بـ 843 ديناراً للربع الأول من عام 2011، حيث شهدت مناطق «الفروانية - خيطان - الرقعي» ارتفاعاً يتراوح بين 1,5 و2,92%.

أما محافظة الاحمدية فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً بنسبة 2,28% للمتوسط للأسعار خلال الربع الثاني لعام 2011 مقارنة بالربع الأول بمتوسط سعر يصل إلى 792 ديناراً للمتر المربع مقارنة بـ 774 ديناراً للربع الأول لعام 2011.

بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة 5,9% للمتوسط مقارنة بالربع الأول لعام 2011 حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها عند 739 ديناراً مقارنة بـ 697,5 ديناراً للمتر المربع من الأرض.

أسعار العقارات التجارية

ولفت التقرير الى استقرار متوسط أسعار تداولات العقارات التجارية في محافظة العاصمة بمتوسط سعر 5,030 دنانير للمتر المربع الثاني لعام 2011، حيث استقرت الأسعار في مناطق «المباركة - شارع أحمد الجابر - شارع خالد بن الوليد - شارع عبدالله المبارك - شارع السور - فهد السالم - علي السالم - شارع الغريبي»، بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً طفيفاً

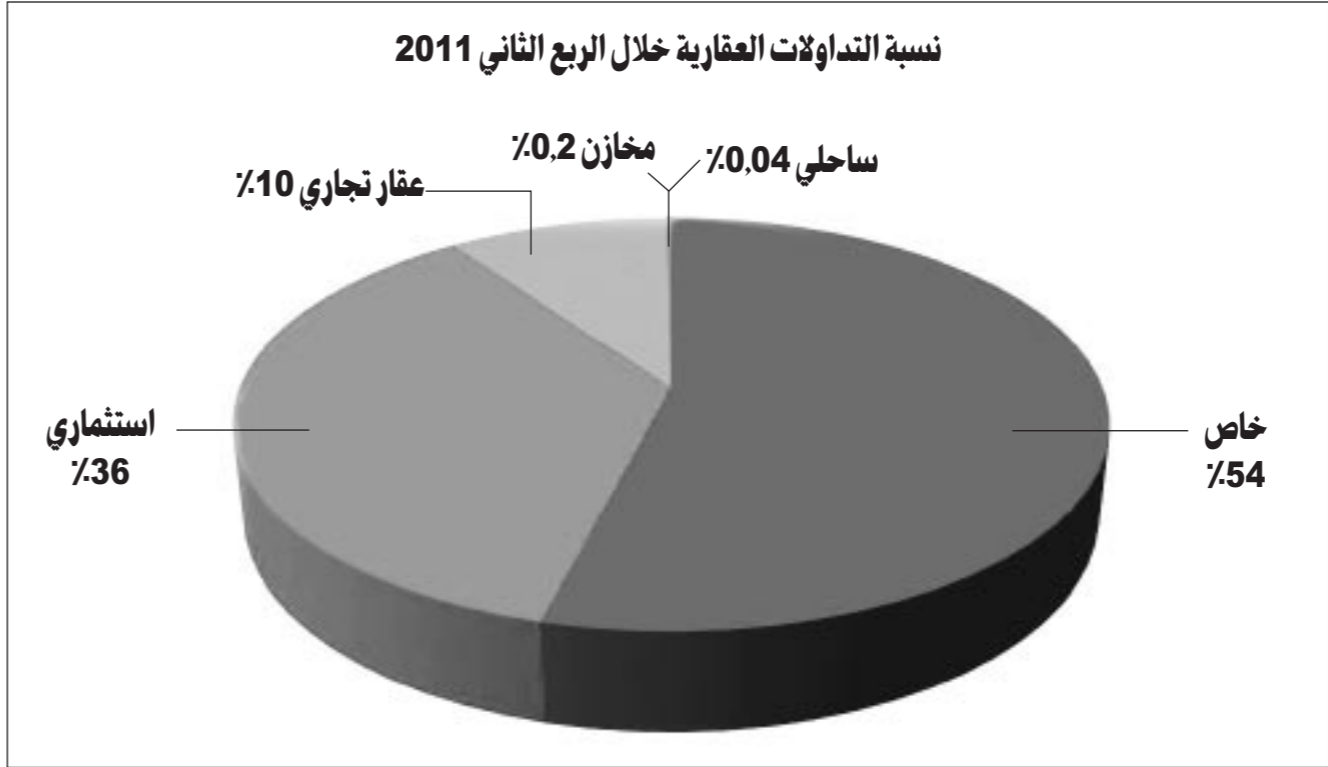
أسعار شقق التملك				وصف الموقع	الرأي التنظيمي	المنطقة
متوسط سعر المتر لصافي مساحة الشقة	متوسط سعر المتر لصافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة	صافي مساحة الشقة			
1,132	1,263	1,000	120,000	95,000	95	بنيد القار
694	750	639	54,000	46,000	72	بنيد القار
583	611	556	44,000	40,000	72	بنيد القار
708	750	667	54,000	48,000	72	الشعب
583	611	556	44,000	40,000	72	الشعب
559	578	539	37,000	34,500	64	السالمية
512	547	477	35,000	30,500	64	السالمية
561	595	527	44,000	39,000	74	السالمية
503	520	486	38,500	36,000	74	السالمية
547	570	523	36,500	33,500	64	حولي
500	531	469	34,000	30,000	64	حولي
541	568	514	42,000	38,000	74	حولي
497	514	480	38,000	35,500	74	حولي
649	676	622	50,000	46,000	74	الجابرية
500	521	479	37,500	34,500	72	المسيلة
462	479	444	34,500	32,000	72	المسيلة
538	563	514	40,500	37,000	72	الفروانية
942	1,000	884	95,000	84,000	95	الغفطاس
490	507	472	36,500	34,000	72	الغفطاس
942	1,000	884	95,000	84,000	95	المهبولة
483	500	465	36,000	33,500	72	المهبولة
444	472	417	34,000	30,000	72	المهبولة
486	500	472	36,000	34,000	72	ابو حليفة
444	472	417	34,000	30,000	72	ابو حليفة
486	500	472	36,000	34,000	72	المنقف
444	472	417	34,000	30,000	72	المنقف
521	556	486	40,000	35,000	72	الفحيجيل
483	500	465	36,000	33,500	72	الفحيجيل

الشقة ما بين 145 و220 ديناراً لغرفة وصالة وحمام، و170 و270 ديناراً لغرفتين وصالة، و200 و320 ديناراً لغرفتين وصالة وحمامين وغرفة خادمة، أما بالنسبة لثلاث غرف وصالة فيتراوح إيجارها بين 260 و450 ديناراً، وتختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولتنوع التصميم والتشطيب والموقع.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للسور الأرضي فقد استقر ليتراوح متوسط الإيجار بين 14 و30 ديناراً للمتر المربع ويصل إلى 35 ديناراً في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5 و8 دنانير لمختلف المناطق في الكويت لتصل 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 الجاهزة والمؤنثة والمزودة بكافة التقنيات والامتيازات والسكرتارية وذلك لاستخدامها لفترة مؤقتة وخصوصاً لفئة الشركات الأجنبية والتي تؤجر لفترات متقطعة فقد وصل سعر المتر المربع التجاري لهذه المكاتب ليقرب من 8 للمتر.

وبالنسبة للقيم الإيجارية للقوائم الصناعية فقد شهدت استقراراً وتراوح متوسط سعر المتر المربع الصناعي للدور الأرضي معارض بين 10 و30 ديناراً في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع، أما منطقة الري ميان فجاءت في المرتبة الثانية بين 12 و20 ديناراً للمتر المربع، بينما استقر سعر المتر في منطقة الفحيجيل الصناعية ليصل إلى 10 - 16 ديناراً للمتر المربع.

من ناحية أخرى، شهدت أسعار شقق التملك، وأسعار وحدات المحلات التجارية (بدل استغلال) استقراراً في الأسعار.



زيادة حجم التداولات

تعود لتوقف عمليات الرهن والتمويل منذ صدور القانون حتى حكم التمييز

سعر المتر المربع 358 ديناراً. أسعار المزارع والجواخير وأوضح التقرير ان أسعار مزارع العبدلي شهدت ارتفاعاً بسبة 4,2% حيث سجل متوسط سعر المتر 185 ديناراً مقارنة بـ 178 ديناراً.

ضرورة ألا يكون لتطبيق فرض الرسوم الجديدة على السكن الخاص تفعيلاً للقانون 2008/8 أي آثار سلبية على التداولات والأنشطة العقارية

سعر المتر المربع 358 ديناراً. أسعار المزارع والجواخير وأوضح التقرير ان أسعار مزارع العبدلي شهدت ارتفاعاً بسبة 4,2% حيث سجل متوسط سعر المتر 185 ديناراً مقارنة بـ 178 ديناراً.

المصطلحات الخاصة بالقطاع العقاري

المبنى المخصص للسكن الخاص:

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

المبنى المخصص للسكن الاستثماري:

وهو المبنى المكون من عدة وحدات سكنية (شقق - فلل - دوبلكس - استديوهات) والتي تستعمل للإيجار أو التملك بجميع الطوابق.

مباني المدارس الخاصة:

وهي تلك الابنية المخصصة لتقديم خدمات تربية وتعليمية ويمكن أن تكون مرحلة تعليمية واحدة أو لعدة مراحل.

مباني الفنادق والموتيلات:

هي تلك الابنية المخصصة للإقامة المؤقتة للاغراض السياحية والترفيهية وتقديم خدمات عامة للزوار.

المبنى التجاري:

هو المبنى الذي يسمح فيه باستغلال السرداب والارضى والميزانين كمحلات تجارية يمكن تصميمها كمجموعة محلات متلاصقة أو متفرقة يكون تقديمها مباشرة على ليوان (ممرات) يقع على الشارع التجاري أو على هيئة قيصريات أما الطوابق المتكررة فيمكن استغلالها مكاتب أو لاي غرض تجاري.

المنشآت الصناعية:

هي المباني المخصصة لاغراض صناعية أو مخازن أو خدمية وحرفية.

المجمعات السكنية خارج مدينة الكويت وداخلها:

هي الابنية المخصصة للسكن الاستثماري وتتكون هذه المباني من عدة وحدات سكنية (شقق أو فلل أو استديوهات أو دوبلكس) وتستخدم للإيجار أو التملك بجميع الطوابق ويجوز أن تكون مباني المجمع متلاصقة كمبنى واحد أو ابنية منفصلة شريطة ألا 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 الابنية التي تقام على الشريط الساحلي ويقيها الافراد على أملاكهم الخاصة.

أبنية مخصصة لعمال المشاتل الزراعية:

وهي تلك المباني التي تستغل لاغراض تربية الشتلات الزراعية بمختلف أنواعها، وبيع وعرض النباتات والزهور، وتنسيق وصيانة الحدائق، والمنتجات الزراعية مع مخزن للذهور والمستلزمات الزراعية بالإضافة الى مكاتب ادارية.

النشآت البحرية الخاصة

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

المستشفيات الخاصة

وهي تلك الابنية المخصصة لتقديم خدمات طبية «عيادات خارجية - غرف عمليات - مختبرات - غرف وأجنحة للمرضى» ويمكن أن تكون خدماتها عامة أو تخصصية.

متوسط أسعار السكن الخاص - محافظة العاصمة خلال الربع الثاني 2011

