



تقرير بيت التمويل الكويتي "بيتك" عن سوق العقار المحلي خلال الربع الثالث من عام 2013

احتلت القضية الإسكانية بؤرة الاهتمام خاصة خلال الربع الثالث من العام الحالي، حيث كشف الاستبيان المعد من قبل مجلس الأمة انها أولوية أولى ضمن قائمة الأولويات للمواطن الكويتي، في ظل صعوبة حصول المواطن على سكن ملائم، خاصة مع تزايد عدد طلبات المتقدمين للحصول على سكن، وعدم قدرة الحكومة على تلبية جميع الطلبات، وتوفير مزيد من الأراضي الجديدة، مما أدى إلى ارتفاع ملحوظ في أسعار الأراضي في ظل ندرتها.

وكشفت مناقشات المختصين والمهتمين بهذا الملف عن العديد من المقترحات لحل المشكلة الإسكانية عبر خطة أعدتها الحكومة لمعالجة القضية الإسكانية، وأعلنت بعض وسائل الإعلام عن تقديم الحكومة لحلول جديدة غير تقليدية تعتمد على البناء العمودي بحيث أن مساحة الأرض التي تبلغ 400 متر مربع يمكن أن تسد حاجة 8 أسر، وتحل مشكلتهم في توفير سكن ملائم يتصف بالمواصفات اللائقة، ويسعي برنامج عمل الحكومة 2014/2013 - 2017/2016 إلى بناء 36705 وحدة سكنية خلال مدة عمل البرنامج.

وعلى جانب مبيعات العقار خلال الربع الثالث من العام الحالي فقد واصلت ارتفاعها مقارنة مع قيمة المبيعات العقارية في الربع الثاني لعام 2013 لتستمر على مستواها والذي تخطى حاجز المليار دينار للربع الثاني على التوالي فقد ارتفعت قيمة التداولات العقارية خلال الربع الثالث مسجلة قيمة لم يشهدها السوق العقاري منذ الربع الرابع من عام 2007، ويعد هذا الارتفاع الملحوظ على الرغم مما شهده الربع الثالث خلال هذا العام من موسم للأجازات ووقوع شهر رمضان المبارك ضمن هذا الربع، وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بزيادة الطلب على العقارات السكنية والاستثمارية وارتفاع موازي في الأسعار مع ارتفاع واضح وملحوظ لمبيعات العقار التجاري حيث استمرت المباني التجارية والأبراج في التحسن الملحوظ خلال هذا الربع.

وبالتالي شهدت قيمة إجمالي التداولات العقارية في الربع الثالث من العام 2013 ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 4% بقيمة قدرها 41 مليون دينار إذ بلغت قيمة إجمالي التداولات العقارية حوالي 1.047 مليار دينار في الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بنحو 1.007 مليار دينار خلال الربع الثاني 2013، وبذلك اقتربت قيمة المبيعات العقارية منذ بداية العام حتى الربع الثالث 2013 من حاجز الـ 3 مليارات دينار مسجلةً نحو 2.9 مليار دينار ومرتفعةً بنسبة ملحوظة قدرها 19% بلغت قيمتها نحو 463 مليون دينار عن قيمة مبيعات نفس الفترة من العام الماضي التي سجلت حوالي 2.4 مليار دينار. وقد استقرت مساهمة التداولات العقارية للسكن الخاص عند ما نسبته 50% من إجمالي قيمة التداولات العقارية خلال الربعين الثالث والثاني من عام 2013، ورغم ارتفاع حجم التداولات العقارية السكنية بنسبة بلغت 3.9% وبقيمة قدرها نحو



19.6 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013 عن قيمة التداولات السكنية في الربع الثاني 2013 الذي حقق ارتفاعاً بمقدار 65 مليون دينار بنحو 15% عن التداولات السكنية في الربع الأول 2013.

كذلك استقرت حصة التداولات الاستثمارية لتشكّل نحو 36% من قيمة إجمالي التداولات خلال الربعين الماضيين من عام 2013، حيث ارتفعت التداولات العقارية الإستثمارية خلال الربع الثالث 2013 بنسبة قدرها 6% وبنحو 21.6 مليون دينار عن الربع الثاني 2013 الذي ارتفع بنسبة 12% وبقيمة قدرها 39 مليون عن التداولات الاستثمارية في الربع الأول 2013.

والأمر اللافت للنظر هو انخفاض نسب العوائد على العقارات الاستثمارية والتي بلغ متوسطها في محافظة العاصمة 6.47% وبلغت العوائد المدرة نسبة قدرها 6.48% في محافظة حولي ونسبة بلغت 6.83% في محافظة الفروانية بينما بلغت 7.39% في محافظة الأحمدية ونسبة بلغت 7.17% في محافظة الجهداء، بينما بلغت نسبة العوائد 7.15% في محافظة مبارك الكبير، ما يعكس الارتفاع الملحوظ في قيمة العقارات الاستثمارية، حيث بلغ متوسط قيمة البناية على مستوى الكويت نحو 881 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013.

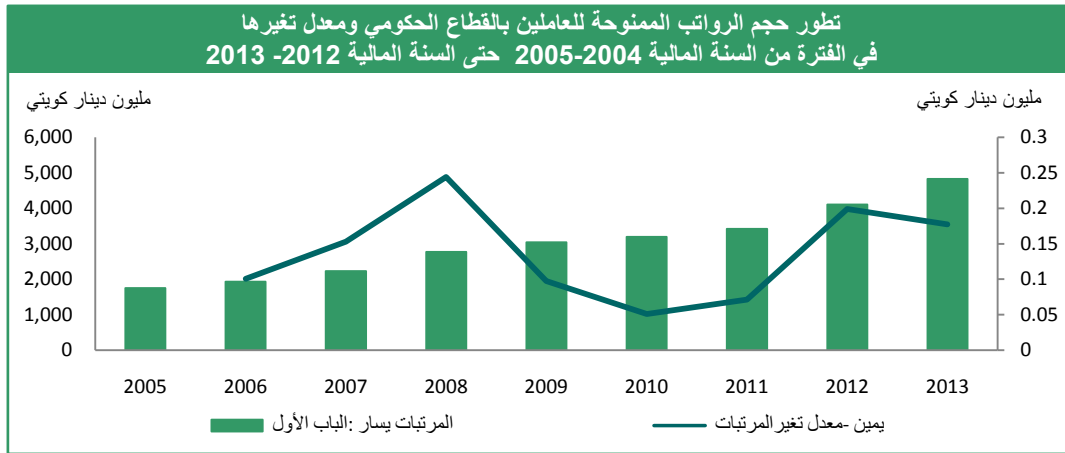
وقد انعكس الارتفاع في قيم العقارات الاستثمارية إلى ارتفاع موازى في قيمة الإيجارات للشقق الاستثمارية ولاسيما في العقارات الجديدة التي تدخل السوق، والتي ارتفعت خلال الربع الثالث 2013 بمعدلات تراوحت ما بين 16% إلى 35% عن الربع الثالث من عام 2012، وذلك اعتماداً على اختلاف المواقع والمستويات والخدمات الخاصة بالعقارات المؤجرة، حيث تراوحت ما بين 190 إلى 280 دينار خلال الربع الثالث 2012 مقارنة بقيمة إيجارية تراوحت ما بين 250 إلى 350 دينار خلال الربع الثالث 2013 للشقق مساحة 60 متر مربع، وتراوحت ما بين 280 إلى 415 دينار للشقق الاستثمارية خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بقيمة تراوحت ما بين 200 إلى 350 دينار خلال الربع الثالث 2012 للشقق مساحة 70 إلى 74 متر مربع، وقيمة إيجارية تراوحت ما بين 320 إلى 465 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقابل قيمة إيجارية تراوحت ما بين 220 إلى 400 دينار خلال الربع الثالث 2012 للشقق الاستثمارية مساحة 80 إلى 85 متر مربع، بينما سجلت قيمة إيجارية تراوحت ما بين 425 إلى 565 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بقيمة تراوحت ما بين 280 إلى 550 دينار خلال الربع الثاني 2012 للشقق الاستثمارية مساحة 100 إلى 110 متر.

حيث يفترض أن يؤدي الارتفاع في الأجور والرواتب الحكومية إلى زيادة الطلب على السكن الخاص في ظل ندرة المعروض منه ما أدى إلى ارتفاع قيم الإيجارات في المناطق السكنية فقد بلغت الرواتب الحكومية نحو 4.8 مليار دينار



خلال عام 2013 مرتفعة بنسبة 18% بنحو 728 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت حوالي 4.1 مليار دينار خلال عام

2012



وقد ساهمت التداولات العقارية التجارية بنحو 13 % مقابل حصة قدرها 11 % خلال الربع الثاني 2013 وارتفع حجم التداولات التجارية بنسبة 17.7 % وبقيمة بلغت نحو 20 مليون دينار في الربع الثالث 2013 عن الربع الثاني 2013 الذي حقق ارتفاعاً بنسبة قدرها 35 % بنحو 29.6 مليون دينار عن قيمة التداولات التجارية في الربع الأول 2013. وشهد الربع الثالث انخفاضاً نسبياً في نشاط التداولات على العقارات الحرفية والمعارض إذ ساهمت بنحو 1 % في الربع الثالث مقابل نسبة بلغت 2 % من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني من عام 2013 وانخفضت تداولات العقار المخزني والحرفي خلال الربع الثالث من عام 2013 بنسبة قدرها 35 % بقيمة انخفاض بلغت نحو 8.4 مليون دينار عن قيمتها المسجلة خلال الربع الثاني 2013 الذي كان قد شهد ارتفاعاً بنسبة 77 % وبنحو 10.6 مليون دينار عن قيمة تداولات الربع الأول 2013.

بينما لم تشهد تداولات الشريط الساحلي أي نشاط يذكر خلال الربع الثالث مقارنة مع حصة قدرها 2% من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثاني 2013 حيث كانت قد سجلت نحو 11.7 مليون دينار خلال الربع الثاني 2013 بينما لم تسجل أي نشاط خلال الربع الأول من عام 2013.

وفي جانب الأسعار استمرت مؤشرات أسعار العقارات السكنية في الارتفاع بالربع الثالث 2013 مقارنة بالارتفاعات خلال الربعين السابقين خلال الربع الثالث 2013 في معظم محافظات الكويت بنسبة قدرها 4.3 % مقارنة بارتفاع متوسط الأسعار خلال الربع الثاني من عام 2013 الذي حقق زيادة نسبتها 4.4 % لمتوسط محافظات الكويت ، أما مؤشرات



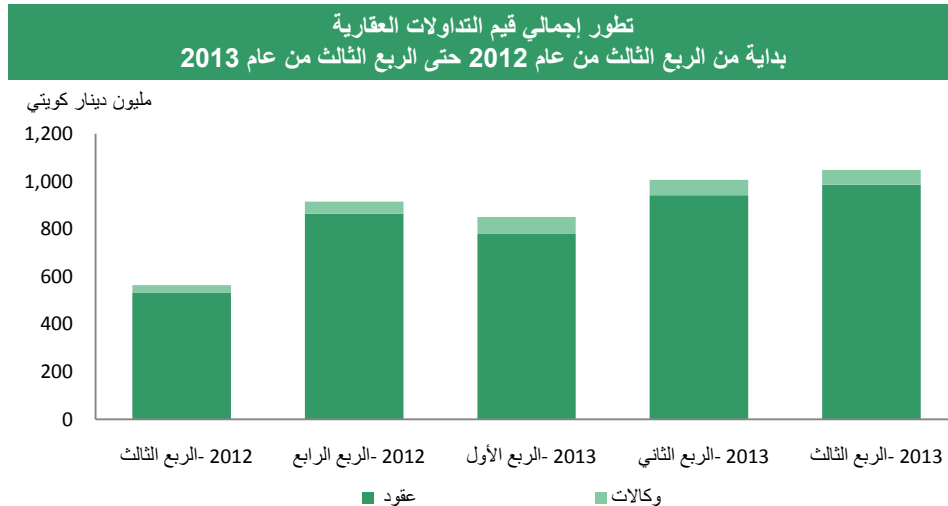
أسعار السكن الاستثماري فقد استمرت في الارتفاع الملحوظ بنسبة مساوية لنسبة ارتفاعه التي حققها خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة 5%.

أما بالنسبة لمؤشرات أسعار العقارات التجارية فقد شهدت ارتفاعاً ملموساً بنحو 4.6% في محافظات الكويت فيمعددا محافظتي العاصمة وحولي اللتان شهدتا استقراراً في الاسعار عند 5,655 دينار و 3,225 دينار على الترتيب خلال الربع الثالث 2013.

بينما ارتفع متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية بنسبة 2.25% مقارنة بالربع الثاني 2013 حيث سجل نحو 2,778 دينار خلال الربع الثالث 2013، بينما سجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية حوالي 2,276 دينار خلال الربع الثالث مرتفعاً بأقل من واحد في المائة مقارنة بالربع الثاني 2013، في حين حققت محافظة الجهراء ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 34% حيث سجل متوسط سعرالمتر 2,530 دينار خلال الربع الثالث 2013، وعلى ذلك يبقى الاستثمار العقاري استثماراً جذاباً على الرغم من انخفاض عوائده.

اتجاهات السوق

على صعيد إجمالي السوق العقاري سجلت مؤشرات التداول الصادرة عن إدارة التسجيل والتوثيق بوزارة العدل نحو 1.047 مليار دينار خلال الربع الثالث من عام 2013 محققة ارتفاعاً بلغت نسبته 4 % بقيمة ارتفاع بحوالي 41 مليون دينار عن قيمتها التي سجلت نحو واحد مليار دينار خلال الربع الثاني من عام 2013.





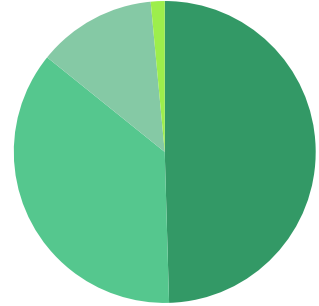
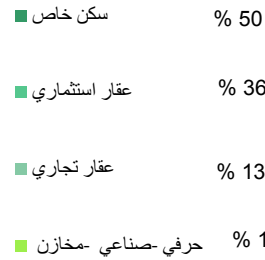
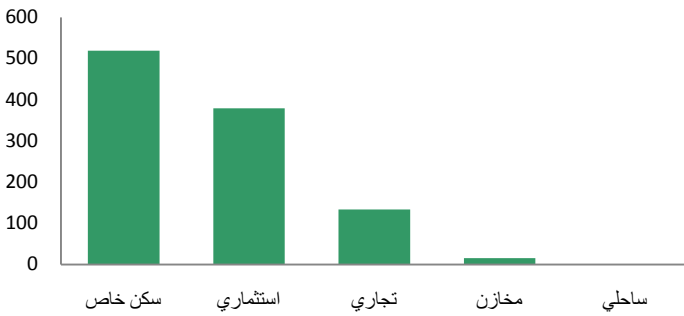
حيث سجلت إجمالي التداولات العقارية بللقفود ما قيمته 986 مليون دينار في الربع الثالث 2013 بارتفاع بلغت نسبته 5 % وبنحو 45 مليون دينار عن قيمتها البالغة حوالي 941 مليون دينار خلال الربع الثاني 2013، بينما سجلت إجمالي التداولات العقارية بالوكالات ما قيمته نحو 62 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013 بانخفاض بلغت نسبته 6% وبحوالي 4 مليون دينار عن قيمتها خلال الربع الثاني 2013 التي سجل نحو 65 مليون دينار .

بينما ارتفعت التداولات العقارية باللقفود على أساس سنوي بنسبة 85 % بمقدار 453 مليون دينار حيث سجلت نحو 563 خلال الربع الثالث من عام 2012 في حين زادت قيمة إجمالي التداولات العقارية بالوكالات بأكثر من الضعف لتحقيق نشاطاً ملحوظاً على أساس سنوي بقيمة قدرها حوالي 31 مليون دينار عن قيمتها البالغة نحو 30 مليون دينار سجلت خلال الربع الثالث 2012.

إجمالي قيم التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2013

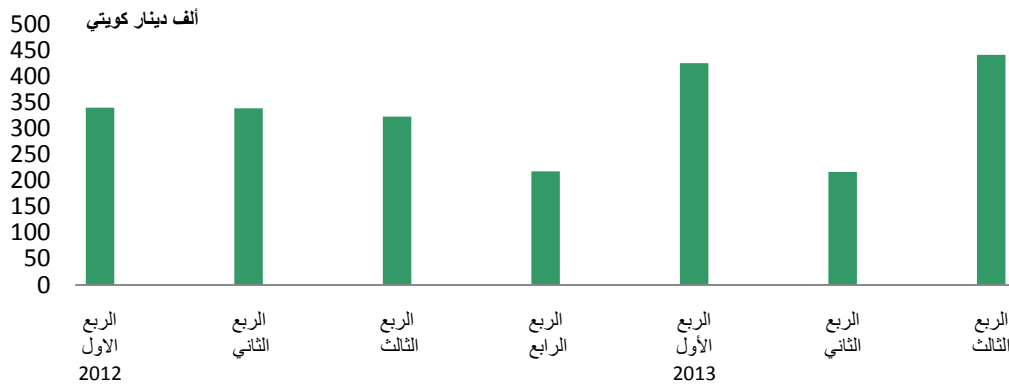
توزيع حصة التداولات العقارية لكل قطاع من قيمة إجمالي التداولات العقارية خلال الربع الثالث من عام 2013

مليون دينار كويتي



من عام 2013 مضاعفاً قيمته بزيادة بلغت نحو 225 مليون دينار خلال الربع الثالث 2013.

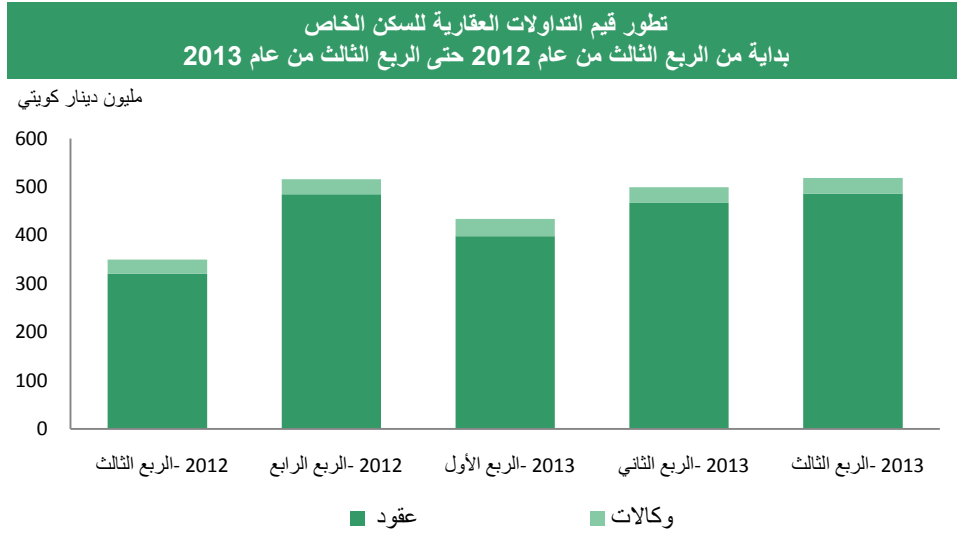
تطور متوسط قيمة الصفقة من إجمالي التداولات العقارية بداية من الربع الأول عام 2012 حتى الربع الثالث من عام 2013





اتجاهات السكن الخاص:

استقرت حصة الصفقات العقارية للسكن الخاص خلال الربع الثالث 2013 برغم تحسن قيمتها مقارنة بالربع السابق ليشتم بحصة نسبتها 50% من إجمالي التداولات العقارية خلال كلا الربعين الثالث والثاني 2013.



وقد سجلت صفقات السكن الخاص نحو 519 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2013، مقارنة بقيمتها في الربع الثاني 2013 والبالغة حوالي 499 مليون دينار مرتفعة بنحو 19.6 مليون دينار وبنسبة ارتفاع قدرها 3.9%.

حيث ارتفع عدد صفقات السكن الخاص لتسجل نحو 1,895 صفقة خلال الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بعدد 1,669 صفقة سجلت في الربع الثاني من عام 2013 بنسبة ارتفاع قدرها 14% وبعده صفقات بلغ 226 صفقة.

في حين انخفض متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثالث 2013 ليصل إلى نحو 274 ألف دينار بانخفاض بلغت نسبته 8% ومقداره 25 مليون دينار مقارنة بحوالي 299 ألف دينار خلال الربع الثاني من عام 2013.

وقد سجل شهر يوليو 2013 أعلى حصة تداول خلال الربع الثالث حيث استحوذ على ما نسبته 40% بنحو 208 مليون دينار من إجمالي التداولات الخاصة والبالغة 519 مليون دينار خلال الربع الثالث من عام 2013، في حين جاء شهر سبتمبر في المرتبة الثانية بحوالي 198 مليون دينار وبحصة قدرها 38% من قيمة التداولات العقارية الخاصة خلال الربع الثالث، وجاء شهر أغسطس في المرتبة الأخيرة بنحو 113 مليون دينار وبحصة قدرها 22% بالنسبة لإجمالي تداولات السكن الخاص خلال الربع الثالث 2013.

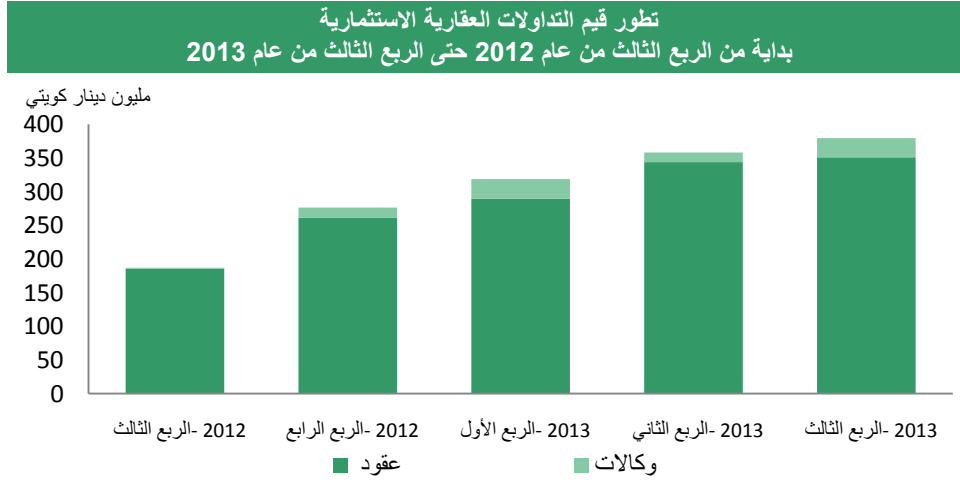
اتجاهات العقارات الاستثمارية:

حافظت التداولات الاستثمارية العقارية على ارتفاعها المستمر حيث ارتفعت خلال الربع الثالث من عام 2013 لتسجل حوالي 380 مليون دينار محققة بذلك ارتفاعاً قدره 21.6 مليون دينار وبلغت نسبته 6% مقارنة بقيمتها خلال الربع الثاني



2013 الذي سجلت فيه نحو **358** مليون دينار ، فيما حقق الربع الثاني 2013 ارتفاعاً قدره **39** مليون دينار وبلغت نسبته **12%** مقارنة بالربع الأول 2013.

مساهمة بنفس الحصة التي بلغت نسبتها **36%** من قيمة إجمالي التداولات خلال الربعين الثالث والثاني 2013 مقابل حصة بلغت حوالي **37%** من إجمالي قيمة التداولات خلال الربع الأول 2013.



في حين تراجع متوسط قيمة الصفقة الواحدة من التداولات العقارية الإستثمارية بشكل ملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2013 ليسجل نحو **881** ألف دينار محققاً تراجعاً بلغ حوالي **34** مليون دينار ونسبة بلغت **4%** عن الربع الثاني 2013 الذي سجل نحو **915** ألف دينار والذي حقق ارتفاعاً بنحو **19** ألف دينار ونسبة ارتفاع بلغت **16%** عن الربع الأول 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط قيمة الصفقة من التداولات العقارية الاستثمارية بنحو **294** ألف دينار ونسبة بلغت حوالي **50%** مقارنة بالربع الثالث من 2012 الذي سجل فيه متوسط قيمة الصفقة نحو **587** ألف دينار.

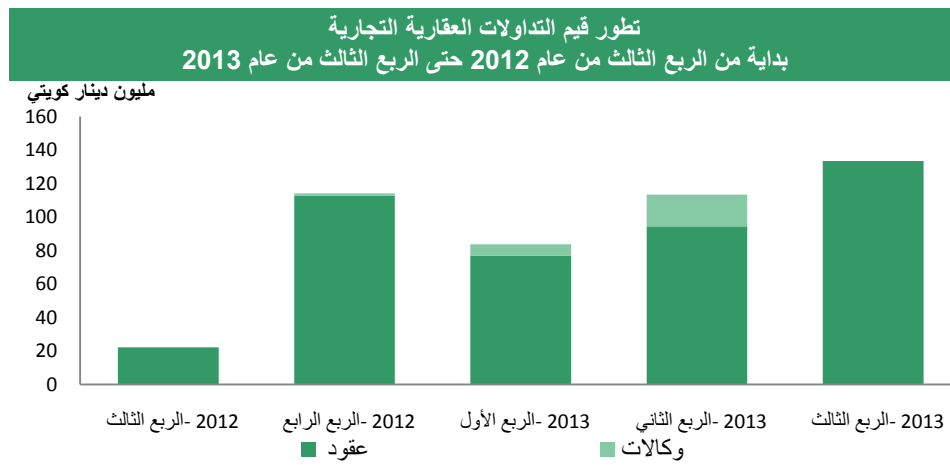
وفيما يخص عدد التداولات الاستثمارية فقد سجلت نحو **431** صفقة خلال الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بعدد **546** صفقة سجلت خلال الربع الثاني من عام 2013 محققة نسبة انخفاض قدرها **21%** جاءت بانخفاض بعدد **115** صفقة عن عدد تداولات الربع الثاني 2013.

وقد جاء شهر يوليو في المرتبة الأولى لحجم التداولات الإستثمارية بحصة وصلت إلى **49.5%** من إجمالي التداولات الإستثمارية خلال الربع الثالث من عام **2013** مسجلاً ما قيمته **188** مليون دينار ، تلاه شهر سبتمبر في المرتبة الثانية بحصة بلغت **35.6%** مسجلاً نحو **135.3** مليون دينار ، بينما جاء شهر أغسطس في المرتبة الثالثة بحصة قدرها **15%** مسجلاً ما قيمته **56** مليون دينار .



اتجاهات العقارات التجارية:

نشطت قيمة إجمالي تداولات العقارات التجارية بشكل واضح وملحوظ خلال الربع الثالث من عام 2013، وقد سجلت قيمة التداولات التجارية نحو 133 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بنحو 113 مليون دينار في الربع الثاني من عام 2013 محققة بذلك ارتفاعاً بقيمة بلغت حوالي 20 مليون دينار وبنسبة 17.7% مما زاد من مساهمتها في ارتفاع قيمة إجمالي التداولات العقارية لتسهم بنحو 13% من إجمالي التداولات في الربع الثالث مقابل حصة قدرها 11% في الربع الثاني 2013.



وتحسنت قيمة تداولات العقارات التجارية شهراً تلو الآخر خلال الربعين الثاني والثالث من عام 2013 إلا أنها تراجعت بشكل ملحوظ خلال سبتمبر 2013 حيث احتل شهر أغسطس المرتبة الأولى بنحو 48% من حجم التداولات العقارات التجارية في الربع الثالث بحجم تداولات بلغ نحو 64 مليون دينار، تلاه شهر يوليو الذي جاء في المرتبة الثانية بحصة قدرها 44% من إجمالي التداولات العقارية التجارية بحجم تداولات بلغ نحو 59 مليون دينار.

بينما سجل سبتمبر المرتبة الثالثة بحصة بلغت 7.7% حيث وصل حجم تداولات إلى حوالي 10 مليون دينار.

في حين سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة الواحدة حوالي 4.4 مليون دينار في الربع الثالث من عام 2013 بنسبة انخفاض ملحوظة بلغت 35% وانخفاض قدره 2.4 مليون دينار حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من عام 2013 ما قيمته 6.8 مليون دينار.



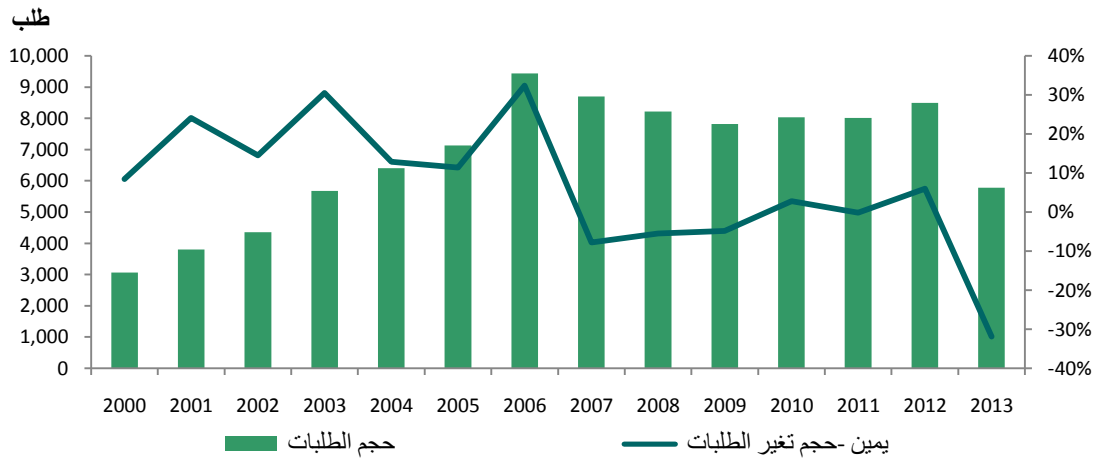
وفيما يخص عدد التداولات التجارية فقد سجلت نحو **30 صفقة** خلال الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بعدد **73 صفقة** سجلت خلال الربع الثاني من عام 2013 محققة نسبة انخفاض بلغت 59% بعدد 43 صفقة عن عدد تداولات الربع الثاني 2013.

مؤشرات الأسعار:

أولاً: أسعار أراضي السكن الخاص:-

زاد عدد الطلبات السكنية المتراكمة إلى نحو 106.7 ألف طلب في الفترة من عام 2000 حتى سبتمبر عام 2013، وقد بلغت الطلبات المقدمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية حوالي 5782 طلب فيما مضى من عام 2013 مقابل نحو 8500 طلب قدم فعلياً في عام 2012. الأمر الذي يتطلب المزيد من العمل لتوفير هذا العدد من الوحدات السكنية؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار ومما يخفف من حجم الأزمة ما تعكف عليه الدولة من جهود لبناء مشروعات سكنية تقدر بأكثر من نحو 20.2 ألف وحدة سكنية بينها حوالي 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 سبتمبر 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 الاقتصاد الكويتي ومن هذه المشروعات مشروعات لإنشاء البيوت والقسائم والخدمات والمباني والمشآت العامة، وما يلي هذه المناطق السكنية الجديدة من مشروعات طرق، وإنشاء الأبنية الخدمية والرئيسية حيث وصلت نسبة الإنجاز الفعلية في بعض من هذه المشروعات أكثر من 90% من المشروعات المقرر إنجازها.

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



قائمة مشاريع البيوت والقسامات والخدمات والمباني العامة التابعة لها التي نفذها المؤسسة العامة للرعاية السكنية - سبتمبر 2013

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثالث 2013	الربع الثاني 2013
1	مدينة صباح الأحمد	133	% 84	% 80
2	مدينة صباح الأحمد	128	% 62	% 60
3	مدينة صباح الأحمد	201	% 62	% 57
4	شمال غرب الصليبخات	34	% 19	% 12
5	مدينة صباح الأحمد	19	% 27	% 21
6	شمال غرب الصليبخات	38	% 19	% 14
التكلفة		553 مليون دينار كويتي		

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة الإنجاز الفعلية	
			الربع الثالث 2013	الربع الثاني 2013
7	مدينة صباح الأحمد	34	% 28	% 16
8	مدينة سعد العبدالله	2	% 63	% 47
9	مدينة صباح الأحمد	39	% 16	% 12
10	مدينة صباح الأحمد	6	% 8	% 1
11	مدينة جابر الاحمد	57	% 6	% 1
12	مدينة صباح الأحمد	45	% 2	جاريا اعتماد البرنامجالزمني
التكلفة		183 مليون دينار كويتي		

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

م	المنطقة	قيمة العقد	نسبة إنجاز الفعلية	
			الربع الثالث 2013	الربع الثاني 2013
12	مدينة صباح الأحمد	13	% 83	% 73
13	مدينة سعد العبدالله	0.126	% 100	% 95
14	مدينة صباح الأحمد	7	% 47	% 45
15	مدينة جابر الأحمد	0.305	% 98	% 80
16	مدينة جابر الأحمد	0.315	% 94	% 56
17	ضاحية فهد الأحمد السكنية	2	% 26	% 12
18	ضاحية القيروان	0.053	% 60	% 1
التكلفة		22 مليون دينار كويتي		
إجمالي تكلفة مشروعات المؤسسة العامة للرعاية السكنية		758 مليون دينار كويتي		

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



واستمرت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية التي رصدها بيت التمويل الكويتي في الارتفاع خلال الربع الثالث من عام 2013 فقد ارتفعت الأسعار في محافظة العاصمة بنسبة بلغت 2.7% مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثاني 2013.

حيث سجل متوسط سعر المتر بمحافظة العاصمة نحو 994 دينار في الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 968 دينار للمتر المربع في ا لربع الثاني من عام 2013 حيث استقرت الأسعار في مناطق الشويخ السكني وضاحية عبدالله السالم واللذان جاءتا في المرتبة الأولى لكأعلى سعر متر مربع في محافظة العاصمة، حيث بلغ متوسط سعر المتر فيها 1546 و 1322 دينار على الترتيب، بينما شهدت مناطق الشامية والعدلية والنزهة والخالدية ارتفاعاً ما بين 2% إلى 3.5% فيما ارتفعت الاسعار في منطقة كيفان بنسبة وصلت إلى 6% وارتفعت الأسعار في أقل مناطق المحافظة سعراً في مناطق غرناطة والصليبخات والدوحة بنسبة ارتفاع تراوحت ما بين 2.5% إلى 4%.

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



أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة

المنطقة	المساحة	نسبة البناء	الموقع	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		القيمة السوقية للمربع (د.ك.)		متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013
				من	إلى	من	إلى	
الشويخ السكني	500	% 210	داخلي	675,000	750,000	1,350	1,500	1425
	1,000	% 210	داخلي	1,400,000	1,600,000	1,400	1,600	1500
	1,000	% 210	رئيسي	1,600,000	1,800,000	1,600	1,800	1700
المتوسط العام بالمنطقة								
ضاحية	500	% 210	داخلي	625,000	700,000	1,250	1,400	1,325



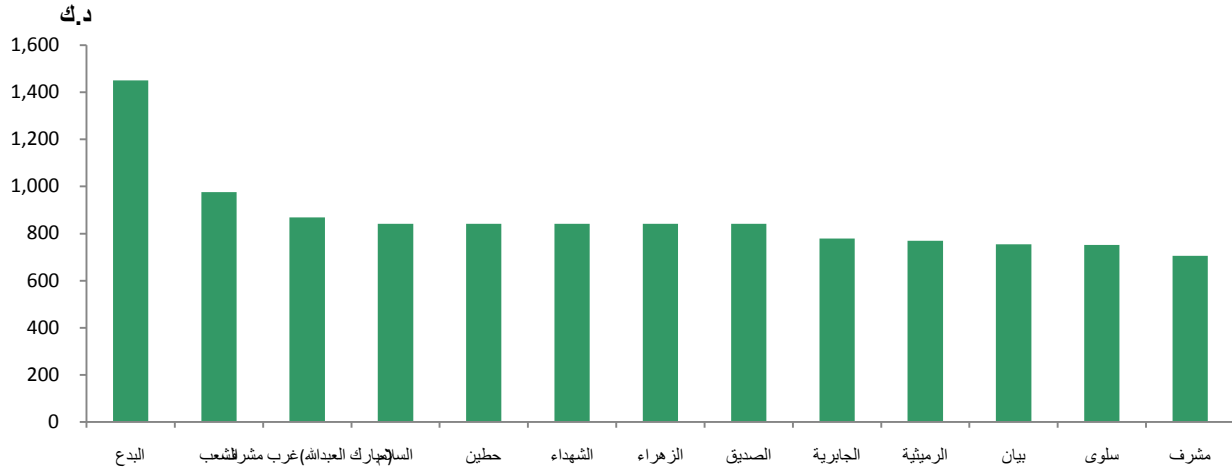
1,267	1,250	1,133	937,500	850,000	داخلي	% 210	750	عبدالله السالم
1,150	1,250	1,100	1,250,000	1,100,000	داخلي	% 210	1,000	
1,247	1,300	1,160	962,500	858,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,160	1,200	1,120	300,000	280,000	داخلي	% 320	250	الشامية
1,050	1,100	1,000	550,000	500,000	داخلي	% 210	500	
1,033	1,100	967	825,000	725,000	داخلي	% 210	750	
1,128	1,182	1,074	805,000	730,714	المتوسط العام بالمنطقة			
1,035	1,100	970	550,000	485,000	داخلي	% 210	500	النزهة
1,225	1,300	1,150	650,000	575,000	رئيسي	% 210	500	
1,020	1,093	947	820,000	710,000	داخلي	% 210	750	
1,160	1,200	1,120	900,000	840,000	رئيسي	% 210	750	
1,135	1,192	1,077	837,000	762,000	المتوسط العام بالمنطقة			
957	1,000	913	750,000	685,000	داخلي	% 210	750	الخالدية
1,150	1,200	1,100	900,000	825,000	رئيسي	% 210	750	
963	1,000	925	1,000,000	925,000	داخلي	% 210	1,000	
1,125	1,200	1,050	1,200,000	1,050,000	رئيسي	% 210	1,000	
1,049	1,100	997	962,500	871,250	المتوسط العام بالمنطقة			
1,025	1,100	950	550,000	475,000	داخلي	% 210	500	العديلية
1,200	1,300	1,100	650,000	550,000	رئيسي	% 210	500	
967	1,000	933	750,000	700,000	داخلي	% 210	750	
1,133	1,200	1,067	900,000	800,000	رئيسي	% 210	750	
1,116	1,175	1,056	956,250	865,625	المتوسط العام بالمنطقة			

وقد شهدت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 949 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بنحو 943 دينار في الربع الثاني 2013 بارتفاع بأقل من واحد في خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بمتوسط الأسعار بالربع الثاني 2013 داخل المحافظة.

وكانت أعلى قيمة سعرية في محافظة حولي في منطقتي البدع والشعب، والتي شهدت ارتفاعاً وصل إلى 10% و 2% على الترتيب مقارنة بمتوسط أسعار المتر المربع خلال الربع الثاني 2013، بينما شهدت مناطق غرب مشرف والسلام وخطين والشهداء والجابرية ارتفاعاً بنسبة وصلت إلى نحو 14%، في حين ارتفعت الأسعار في أدنى المناطق أسعاراً بالمحافظة في منطقة بيان ومنطقة سلوى ومنطقة مشرف بنسبة بلغت 6% و 3% و 10% على الترتيب وذلك وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" في المحافظة.



متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة حولي - الربع الثالث 2013



أسعار الأراضي السكنية في منطقة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1050	1,100	1,000	440,000	400,000	داخلي	400	% 210	الشعب
1131	1,163	1,100	465,000	440,000	رئيسي	400	% 210	
930	960	900	480,000	450,000	داخلي	500	% 210	
1,037	1,074	1,000	553,333	524,167				المتوسط العام بالمنطقة
906.5	963	850	385,200	340,000	داخلي	400	% 210	الجابرية
1,000	1,050	950	420,000	380,000	رئيسي	400	% 210	
953,3	1006.5	900	402,600	360,000				المتوسط العام بالمنطقة
862.5	900	825	360,000	330,000	داخلي	400	% 210	الرميثة
1,000	1050	950	420,000	380,000	رئيسي	400	% 210	
820	880	760	440,000	380,000	داخلي	500	% 210	
894.2	943	845	406,666	363,333				المتوسط العام بالمنطقة
675	700	650	350,000	325,000	داخلي	500	% 210	سلوى
780	800	760	400,000	380,000	رئيسي	500	% 210	
777	802	752	642,857	602,857				المتوسط العام بالمنطقة
919	963	875	385,000	350,000	داخلي	400	% 210	السلام
1094	1,125	1,063	450,000	425,000	رئيسي	400	% 210	
959	997	922	446,250	412,500				المتوسط العام بالمنطقة
850	900	800	450,000	400,000	داخلي	500	% 210	حطين
975	1,000	950	500,000	475,000	رئيسي	500	% 210	
959	997	922	446,250	412,500				المتوسط العام بالمنطقة
1094	1,125	1,063	450,000	425,000	رئيسي	400	% 210	الشهداء
850	900	800	450,000	400,000	داخلي	500	% 210	

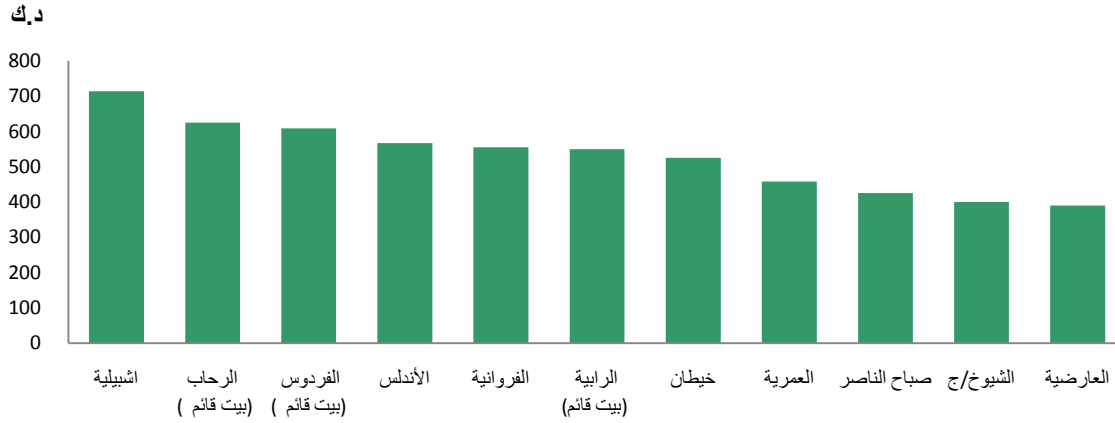


959	997	922	446,250	412,500	المتوسط العام بالمنطقة
-----	-----	-----	---------	---------	------------------------

وقد سجلت محافظة الفروانية متوسط سعر يصل إلى 541 دينار للمتر المربع في الربع الثالث من العام الحالي مرتفعة بنسبة بلغت 2.9% مقارنة بنحو 526 دينار في الربع الثاني من عام 2013.

وسجلت منطقة أشبيلية أعلى المناطق قيمةً في محافظة الفروانية حيث شهدت ارتفاعاً خلال الربع الثالث 2013 بنسبة طفيفة بلغت 1% مقارنة بمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني 2013، بينما استقرت الأسعار في مناطق الرحاب والفردوس والفروانية والرابية فيما حققت منطقة الأندلس ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 4%، في حين حققت الأسعار ارتفاعاً في مناطق صباح الناصر والعارضية وخطان بنسبة طفيفة بنحو 1% واستقرت الأسعار في أدنى المناطق سعراً بمحافظة الفروانية في منطقة جليب الشيوخ مقارنة بأسعار الربع الثاني 2013.

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



أسعار الأراضي السكنية في منطقة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
620	680	560	340,000	280,000	داخلي	500	% 210	الأندلس
660	720	600	360,000	300,000	رئيسي	500	% 210	
640	700	580	350,000	290,000				المتوسط العام بالمنطقة
590	640	540	320,000	270,000	داخلي	500	% 210	الرابية (بيت قائم)
670	700	640	350,000	320,000	رئيسي	500	% 210	
630	670	590	335,000	295,000				المتوسط العام بالمنطقة



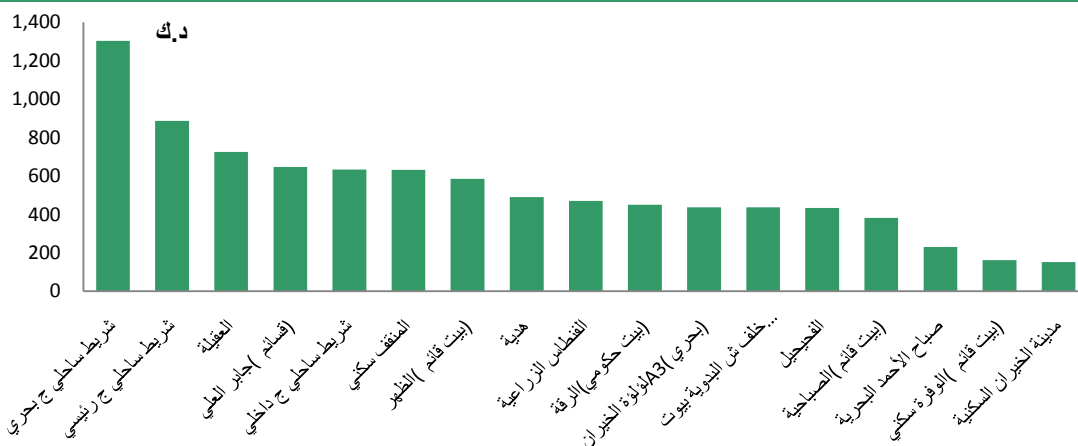
707	733	680	275,000	255,000	داخلي	400	% 210	اشبيلية
793	827	760	310,000	285,000	رئيسي	400	% 210	
726	750	703	316,667	297,500				المتوسط العام بالمنطقة
625	600	560	300,000	280,000	داخلي	500	% 210	الفروانية
670	700	640	350,000	320,000	رئيسي	500	% 210	
647.5	650	600	325,000	300,000				المتوسط العام بالمنطقة
650	700	600	280,000	240,000	داخلي	400	% 210	خيطان (خلف النادي)
490	500	480	500,000	480,000	رئيسي	1000	% 210	خيطان
570	600	540	390,000	360,000				المتوسط العام بالمنطقة
453.7	480	426.7	360,000	320,000	داخلي	750	% 210	ج/الشيوخ
453.7	480	426.7	360,000	320,000				المتوسط العام بالمنطقة
413.4	453.4	373.4	340,000	280,000	داخلي	750	% 210	العارضية
480.1	506.7	453.4	380,000	340,000	رئيسي	750	% 210	
446.8	480.1	413.4	360,000	310,000				المتوسط العام بالمنطقة

بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً في محافظة الأحمدية ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 539 ديناراً خلال الربع الثاني 2013 بنسبة ارتفاع بلغت 5% مقارنة بنحو 512 دينار من المتر المربع في الربع الثاني لعام 2013.

حيث استقرت الأسعار في أعلى المناطق من حيث القيمة السوقية في محافظة الأحمدية في منطقة الشريط الساحلي الجنوبي على البحر فيما ارتفعت في ثاني أغلى المناطق أسعاراً بالمحافظة في منطقة العقيلة خلال الربع الثالث 2013 بنسبة ارتفاع وصلت إلى 15% مقارنة بأسعار الربع الثاني 2013.

أما مناطق جابر العلي والم رقف والطناس والرقفة وهدية فقد حققت ارتفاعاً بنسبة تراوحت ما بين 5% إلى 9% فيما ارتفعت الأسعار في منطقة الظهر بنسبة بلغت 2%، بينما حققت الأسعار ارتفاعاً في أدنى المناطق أسعاراً بالمحافظة في مناطق صباح الأحمد البحرية، ومنطقة الوفرة بنسبة ارتفاع تراوحت ما بين 4% إلى 5% في حين استقرت الأسعار خلال الربع الثالث 2013 في مدينة الخيران السكنية مقارنة بالربع الثاني 2013.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الأحمدية الربع الثالث 2013



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الأحمدية



متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
440	450	430	450,000	430,000	داخلي	1000	% 210	الغنتاس الزراعية
535	550	520	550,000	520,000	رئيسي	1000	% 210	
453	480	427	360,000	320,000	داخلي	750	% 210	هدية
540	567	513	425,000	385,000	رئيسي	750	% 210	
663	700	625	280,000	250,000	داخلي	400	% 210	العقيلة
775	800	750	320,000	300,000	رئيسي	400	% 210	
610	660	560	330,000	280,000	داخلي	500	% 210	
770	800	740	400,000	370,000	رئيسي	500	% 210	
1367	1,400	1,333	1,050,000	1,000,000	رئيسي	750	% 150	الشريط الساحلي ج على البحر
1033	1,067	1,000	800,000	750,000	رئيسي	750	% 150	الشريط الساحلي ج على الرئيسي
633	667	600	500,000	450,000	داخلي	750	% 150	الشريط الساحلي ج شوارع داخلية
181	200	163	80,000	65,000	داخلي	400	% 210	مدينة الخيران السكنية
217	221	213	265,000	255,000	بحرية	1200	% 210	صباح الاحمد البحرية A1(على البحر)
244	250	238	300,000	285,000	بحرية	1200	% 210	صباح الاحمد البحرية A2(على البحر)
438	469	406	300,000	260,000	بحرية	640	% 210	مدينة لؤلؤة الخيران A3(على البحر)

وسجلت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً ملحوظاً في الأسعار بنسبة ارتفاع وصلت إلى 10% حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 803 دينار في الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بنحو 728 دينار للمتر المربع في الربع الثاني.

وشهدت منطقة أبو الحصانية أعلى مناطق المحافظة أسعاراً ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 1% مقارنة بالربع الثاني 2013، فيما كانت ثاني أعلى المناطق من حيث السعر ضمن مناطق محافظة الأحمدية في منطقة المسيلة قد شهدت ارتفاعاً وصل إلى نسبة بلغت 21%، بينما شهدت أغلب المناطق في المحافظة ارتفاعاً بنحو 11% مثل مناطق العدان والقرين والقصور، في حين استقرت الأسعار في منطقة صباح السالم.

بينما كانت أقل المناطق أسعاراً في المحافظة في منطقة الفينيس التي حققت ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة بلغت 19% وفي منطقة أبو فطيرة والتي وصل متوسط سعر المتر فيها إلى 678 دينار .

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

د.ك
1,400
1,200
1,000



أسعار الأراضي السكنية في محافظة مبارك الكبير

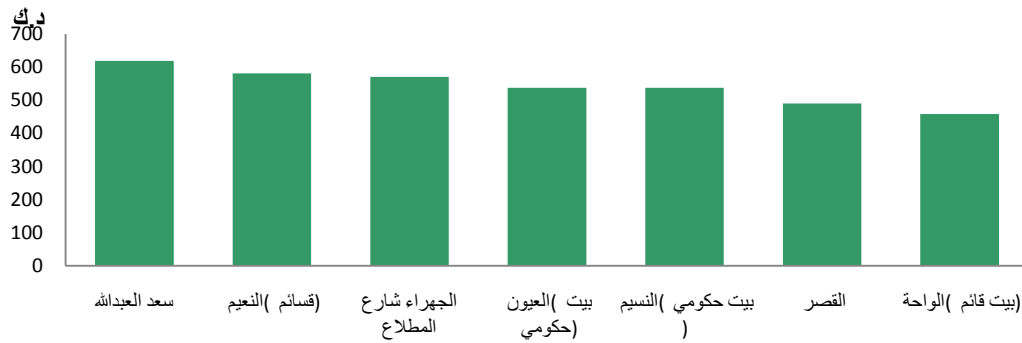
متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
775	850	700	680,000	560,000	داخلية	750	% 150	أبو الحصانية
1050	1,100	1,000	880,000	800,000		750	% 150	
1650	1,700	1,600	1,700,000	1,600,000	بحرية	750	% 150	
1158	1,217	1,100	1,086,667	986,667	المتوسط العام بالمنطقة			
750	825	675	330,000	270,000	داخلي	400	% 210	المسيلة
925	950	900	380,000	360,000	رئيسي	400	% 210	
680	720	640	360,000	320,000	داخلي	500	% 210	
830	860	800	430,000	400,000	رئيسي	500	% 210	
796	839	754	375,000	337,500	المتوسط العام بالمنطقة			
638	688	588	275,000	235,000	داخلي	400	% 210	أبو فطيرة السكنية
763	800	725	320,000	290,000	رئيسي	400	% 210	
620	620	520	310,000	260,000	داخلي	500	% 210	
690	720	660	360,000	330,000	رئيسي	500	% 210	
678	707	623	316,250	278,750	المتوسط العام بالمنطقة			

بينما شهدت محافظة الجهراء ارتفاعاً ملموساً حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 552 دينار للمتر المربع خلال الربع الثالث من عام 2013 بارتفاع نسبته 8.4% عن متوسط سعر المتر الذي سجل 509 دينار في الربع الثاني 2013. حيث كانت منطقة سعد العبدالله أعلى مناطق المحافظة أسعاراً حيث شهدت استقراراً في الأسعار بنسبة ارتفاع بلغت أقل من نصف في المائة، بينما حققت مناطق النعيم وشارع المطلاع والعيون ارتفاعاً ملموساً تراوح ما بين 8% إلى 11% فيما ارتفعت منطقة شارع الجهراء خلال الربع الثالث 2013 بنسبة أقل بلغت 4% مقارنة بمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني 2013.

في حين جاءت منطقة الواحة لأقل المناطق أسعاراً في محافظة الجهراء قد سجلت ارتفاعاً بنسبة بلغت 5.8% مقارنة بمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني 2013.



متوسط سعر المتر لعقار السكن الخاص في محافظة الجهراء الربع الثالث 2013



أسعار الأراضي السكنية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من			
447	467	427	350,000	320,000	750	% 210	القصر - داخلي
525	550	500	550,000	500,000	1000	% 210	القصر شارع النادي
500	533	467	320,000	280,000	600	% 210	القصر (بيت قائم)
570	600	540	300,000	270,000	400	% 210	الجهراء شارع المطلاع داخلي
538	575	500	230,000	200,000	400	% 210	العيون (بيت حكومي) - رئيسي
625	663	588	265,000	235,000	400	% 210	النعيم (قسائم) داخلي
538	575	500	230,000	200,000	400	% 210	النعيم (بيت حكومي) رئيسي
458	500	417	150,000	125,000	300	حتى 2م800	الواحة (بيت قائم)
538	575	500	230,000	200,000	400	% 210	النسيم - رئيسي (بيت حكومي)

ثانياً: أسعار الأراضي الاستثمارية:

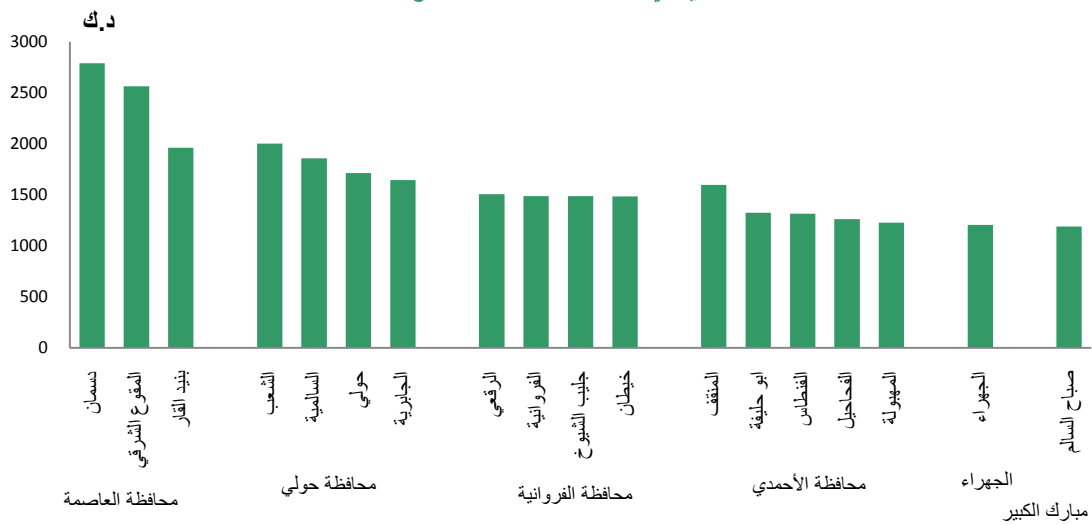


سجلت أسعار الأراضي الاستثمارية ارتفاعاً في محافظة العاصمة بنسبة قدرها 5% خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع الربع الثاني 2013 والذي بلغت نسبته 1%، مسجلة متوسط سعر قيمته 2,437 دينار للمتر المربع في الربع الثالث 2013 مقارنة بمتوسط سعر بلغت قيمته 2,318 دينار المربع خلال الربع الثاني 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط سعر المتر المربع بنحو 15% خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بنحو 2,212 سجله متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2012.

وقد شهدت مناطق بنيد القار ارتفاعاً بنسبة 7.6% وشهدت منطقة المقوع الشرقي بأقل من نصف في المائة (0.37%) بينما شهدت منطقة دسمان ارتفاعاً بنحو 1.6% مقارنة بمتوسط الأسعار المسجلة خلال الربع الثاني من 2013.

متوسط سعر المتر لعقار السكن الاستثماري في محافظات الكويت - الربع الثالث 2013



أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك.)		القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	الى	من	إلى	من				
2,825	2,850	2,800	2,850,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	% 250	بنيد القار
1,875	1,900	1,850	1,900,000	1,850,000	الاستقلال	1,000	% 250	
1,650	1,700	1,600	850,000	800,000	داخلي	500	% 250	
2,825	2,850	2,800	2,850,000	2,800,000	رئيسي	500	% 250	
1,960	2,000	1,921	1,708,333	1,645,833				المتوسط العام بالمنطقة
1,900	2,000	1,800	500,000	450,000	داخلي	250	% 240	المقوع الشرقي
2,500	2,600	2,400	1,300,000	1,200,000	داخلي	500	% 400	
2,563	2,650	2,475	1,600,000	1,500,000				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	



2,867	2,933	2,800	2,200,000	2,100,000	عبدالله الاحمد	750	% 400	
2,789	2,878	2,700	2,633,333	2,466,667				المتوسط العام بالمنطقة

أما محافظة حولي فقد شهدت ارتفاعاً بالأسعار حيث سجل متوسط سعر المتر المربع 1,805 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بمتوسط قيمته 1,688 دينار للربع الثاني من عام 2013 مسجلة ارتفاعاً نسبته نحو 7 % مقارنة بمتوسط الأسعار في المحافظة خلال الربع الثاني من 2013 الذي سجل ارتفاعاً نسبته 3% عن الربع الأول 2013.

وعلى أساس سنوي سجلت محافظة حولي ارتفاعاً في الأسعار بلغت نسبته 34 % مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2012 الذي سجل 1,348 دينار.

وقد شهدت مناطق حولي والسالمية والشعب والجابرية ارتفاعاً قدره 8 % و 8.6% و 5.7% و 5.6% على الترتيب مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع المسجل خلال الربع الثاني 2013.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك.)		القيمة السوقية للأرض (د. ك.)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,717	1,800	1,633	1,350,000	1,225,000	المتنى	750	% 250	حولي
1,717	1,800	1,633	1,350,000	1,225,000	فتيبة	750	% 250	
1,717	1,800	1,633	1,350,000	1,225,000	الحسن البصري	750	% 250	
1,717	1,800	1,633	1,350,000	1,225,000	احمد بن طولون	750	% 250	
1,717	1,800	1,633	1,350,000	1,225,000	اليرموك	750	% 250	
1,717	1,800	1,633	1,350,000	1,225,000	موسى بن نصير	750	% 250	
1,714	1,778	1,650	1,362,000	1,265,000				المتوسط العام بالمنطقة
2,800	2,850	2,750	2,850,000	2,750,000	الخليج العربي	1,000	% 250	السالمية
1,900	2,000	1,800	1,500,000	1,350,000	بغداد (التحرير)	750	% 250	
1,867	1,933	1,800	1,450,000	1,350,000	عبدالكريم الخطابي	750	% 250	
1,953	2,067	1,840	1,550,000	1,380,000	قطر	750	% 250	
1,753	1,840	1,667	1,380,000	1,250,000	عبدالله بن مسعود	750	% 250	
1,753	1,840	1,667	1,380,000	1,250,000	يوسف بن حمود	750	% 250	
1,900	1,933	1,867	1,450,000	1,400,000	حمد المبارك	750	% 250	
1,859	1,919	1,799	1,479,375	1,387,813				المتوسط العام بالمنطقة
2,825	2,850	2,800	2,850,000	2,800,000	الخليج العربي	1,000	% 250	الشعب
1,798	1,825	1,770	1,825,000	1,770,000	الاستقلال	1,000	% 250	
2,003	2,029	1,977	1,918,750	1,870,000				المتوسط العام بالمنطقة
1,775	1,825	1,725	1,825,000	1,725,000	الدائري الرابع	1,000	% 250	الجابرية
1,575	1,600	1,550	1,600,000	1,550,000	المغرب	1,000	% 250	
1,625	1,650	1,600	1,650,000	1,600,000	الشناكل	1,000	% 250	



1,645	1,676	1,614	1,614,286	1,555,000	المتوسط العام بالمنطقة
-------	-------	-------	-----------	-----------	------------------------

وسجل متوسط سعر المتر في محافظة الفروانية نحو 1,492 دينار في الربع الثالث 2013 مقارنة بنحو 1,426 دينار خلال الربع الثاني 2013، حيث سجلت المحافظة ارتفاعاً خلال الربع الثالث 2013 بلغت نسبته 5 % مقارنة بنسبة ارتفاع بلغت 4 % سجلت خلال الربع الثاني من عام 2013.

وقد شهدت منطقة الفروانية ارتفاعاً بنحو 3% بينما شهدت منطقة خيطان ارتفاعاً بنحو 6% وشهدت منطقة الرقعي ارتفاعاً بنحو 2% أما منطقة جليب الشيوخ حققت أكثر مناطق المحافظة ارتفاعاً بما نسبته 7 % مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 2013.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الفروانية

المتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,603	1,625	1,580	1,625,000	1,580,000	المطار	1,000	% 250	الفروانية
1,565	1,580	1,550	1,580,000	1,550,000	الدائري السادس	1,000	% 250	
1,525	1,550	1,500	1,550,000	1,500,000	رئيسي	1,000	% 250	
1,400	1,425	1,375	1,425,000	1,375,000	داخلي	1,000	% 250	
1,488	1,516	1,459	1,334,167	1,288,333	المتوسط العام بالمنطقة			
1,663	1,700	1,627	1,275,000	1,220,000	المطار	750	% 250	خيطان
1,617	1,667	1,567	1,250,000	1,175,000	رئيسي	750	% 250	
1,367	1,400	1,333	1,050,000	1,000,000	داخلي	750	% 250	
1,484	1,527	1,442	1,030,000	974,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,567	1,600	1,533	1,200,000	1,150,000	الدائري السادس	750	% 250	جليب الشيوخ
1,600	1,633	1,567	1,225,000	1,175,000	شارع المخفر	750	% 250	
1,487	1,533	1,441	1,046,429	983,571	المتوسط العام بالمنطقة			
1,633	1,667	1,600	1,250,000	1,200,000	الدائري الرابع	750	% 250	الرقعي
1,583	1,600	1,567	1,200,000	1,175,000	الدائري الخامس	750	% 250	
1,507	1,538	1,476	1,212,500	1,166,667	المتوسط العام بالمنطقة			



أما محافظة الأحمدية فقد شهدت أيضاً ارتفاعاً في الأسعار بلغت نسبته 4% خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع نسبته 12% لمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني لعام 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر بالمحافظة 1,345 دينار للمتر المربع في الربع الثالث من عام 2013 مقارنة بنحو 1,296 دينار للربع الثاني لعام 2013.

وعلى أساس سنوي سجلت المحافظة ارتفاعاً بلغت نسبته 31% مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثالث 2012 الذي سجل نحو 1,027 دينار لمتوسط سعر المتر المربع.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	الى	من	إلى	من				
1,280	1,333	1,227	1,000,000	920,000	رئيسي	500	250 %	الطنطاس
1,317	1,333	1,300	1,000,000	975,000	الفحاحيل	750	250 %	
1,650	1,700	1,600	1,700,000	1,600,000	الطريق الساحلي	1,000	250 %	
1,314	1,373	1,255	1,050,000	966,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,133	1,200	1,067	900,000	800,000	داخلي	750	250%	ابو حليفة
1,317	1,333	1,300	1,000,000	975,000	رئيسي	750	250%	
1,325	1,383	1,267	1,062,500	981,250	المتوسط العام بالمنطقة			
1,133	1,200	1,067	900,000	800,000	داخلي	750	250%	المنقف
1,340	1,367	1,313	1,025,000	985,000	داخلي ش محطة المياه	750	250%	
1,598	1,660	1,536	1,265,000	1,177,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,000	1,033	967	775,000	725,000	داخلي	500	250 %	المهبولة
1,157	1,200	1,113	900,000	835,000	رئيسي	750	250 %	
1,227	1,267	1,186	978,000	917,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,090	1,153	1,027	865,000	770,000	داخلي	500	250 %	الفحاحيل
1,267	1,300	1,233	975,000	925,000	رئيسي	750	250 %	
1,375	1,400	1,350	1,400,000	1,350,000	مكة	1,000	250 %	
1,267	1,300	1,233	975,000	925,000	البدوية	750	250 %	
1,262	1,309	1,216	927,500	865,833	المتوسط العام بالمنطقة			

بينما حققت محافظة الجهراء ارتفاعاً في متوسط الأسعار بنسبة قدرها 3% حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1,204 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بلوتقاع بنفس النسبة خلال الربع الثاني 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر نحو 1,167 دينار خلال الربع الثاني من عام 2013.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع	القيمة السوقية للمتر المربع	القيمة السوقية للأرض (د. ك)	الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
---------------------------	--------------------------------	----------------------------------	--------	---------	----------------	---------



خلال الربع الثالث 2013	(د. ك)							
	الى	من	إلى	من				
1,075	1,150	1,000	1,150,000	1,000,000	داخلي	1,000	% 250	الجهراء
1,225	1,250	1,200	1,250,000	1,200,000	رئيسي	1,000	% 250	
1,469	1,500	1,438	1,200,000	1,150,000	الجزامي	800	% 250	
1,050	1,100	1,000	550,000	500,000	داخلي	500	% 250	
1,200	1,250	1,150	625,000	575,000	رئيسي	500	% 250	
1,204	1,250	1,158	955,000	885,000	المتوسط العام بالمنطقة			

بينما شهدت محافظة مبارك الكبير ارتفاعاً في أسعار أغلب مناطق المحافظة بما نسبته 3% حيث سجل سعر المتر في المحافظة نحو 1,189 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع بلغت نسبته 9% تحقق خلال الربع الثاني 2013 حيث سجل نحو 1,156 دينار.

أسعار الأراضي الاستثمارية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الموقع	المساحة	نسبة البناء	المنطقة
	الى	من	إلى	من				
1,183.4	1,266.7	1,100	950,000	825,000	داخلي	750	% 250	صباح السالم
1,366.5	1,466	1,267	1,100,000	950,000	رئيسي	750	% 250	
1,175	1,300	1,050	1,300,000	1,050,000	داخلي	1,000	% 250	
1,325	1,400	1,250	1,400,000	1,250,000	رئيسي	1,000	% 250	
1,425	1,500	1,350	1,400,000	1,350,000	الفحيحيل	1,000	% 250	
1,295	1,378.6	1,203.4	1,230,000	1,085,000	المتوسط العام بالمنطقة			

معدل العائد السنوي على العقارات الاستثمارية:-

يرتبط الطلب على العقارات الاستثمارية بمعدلات العائد المدرة منه والتي تراوحت ما بين 6.25 % إلى 6.6 % في مناطق العاصمة ومناطق محافظة حولي والفروانية، بينما بلغت العوائد ما بين نسبة 6.75 % إلى 7.6 % 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 غيرالمستقرة في سوق الكويت للأوراق المالية.

معدل العائد السنوي علي العقارات الاستثمارية في بعض المناطق



المحافظة	المنطقة	نسبة البناء	المساحة	الموقع	الشارع	نسبة عائد البيع من دخل العقار السنوي للمربع الثالث 2013		
						من	إلى	المتوسط
العاصمة	بنيد القار	250%	1,000		الخليج العربي	% 6.00	7.00%	% 6.50
	بنيد القار	250%	1,000		الاستقلال	% 6.25	% 6.70	% 6.63
	المقوع الشرقي	240%	250	داخلي		% 6.00	% 6.50	% 6.25
	دسمان	400%	1,000		الخليج العربي	% 6.25	% 7.00	% 6.50
حولي	حولي	250%	750		المثني	% 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	% 7.00	% 6.5
	الشعب	250%	1,000		الاستقلال	% 6.25	% 6.50	% 6.38
	الفروانية	250%	1,000		المطار	% 6.50	% 6.70	% 6.60
	الفروانية	250%	1,000	رئيسي	المطار	% 6.50	% 6.70	% 6.60
الفروانية	خيطان	250%	750		المطار	% 6.50	% 6.70	% 6.60
	الرقعي	250%	750		الدائري الرابع	% 6.50	% 6.70	% 6.60
	الرقعي	250%	750		الدائري الخامس	% 6.50	% 6.70	% 6.60
	الفتطاس	250%	500	داخلي		% 7.50	% 7.70	% 7.60
	ابو حليفة	250%	500	داخلي		% 7.50	% 7.70	% 7.60
الاحمدي	ابو حليفة	250%	750	داخلي		% 7.50	% 7.70	% 7.60
	المنقف	250%	500	داخلي		% 7.50	% 7.70	% 7.60
	الفحاحيل	250%	500	داخلي		% 7.00	% 7.50	% 7.25
	الفحاحيل	250%	500	رئيسي		% 7.00	% 7.50	% 7.25
	الجهراء	250%	1,000	داخلي		% 7.25	% 7.50	% 7.38
	الجهراء	250%	1,000	رئيسي		% 7.00	% 7.25	% 7.13
مبارك الكبير	صباح السالم	250%	750	داخلي		% 7.00	% 7.25	% 7.13
	صباح السالم	250%	750	رئيسي		% 6.50	% 7.00	% 6.75

ثالثاً: أسعار العقارات التجارية:

استقرت أسعار العقارات التجارية في محافظة العاصمة والتي يغلب عليها الطابع الإداري ولاسيما في المنطقة الرئيسية في

الكويت والتي تضم شارع أحمد الجابر وشارع الشهداء وشارع جابر المبارك وبعض الشوارع المحيطة، وقد سجل متوسط

سعر 5,655 خلال الربع الثالث 2013 دينار مقارنة بما سجله متوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 2013.

وعلى أساس سنوي ارتفع متوسط أسعار المناطق في المحافظة بنحو 10% حيث سجل متوسط سعر المتر بالعاصمة نحو

5,095 دينار خلال الربع الثالث 2012.



حيث استقرت الأسعار في منطقة القبلة وفي منطقة الشرق ومنطقة المدينة في محافظة العاصمة خلال الربع الثالث

2013.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
5,000	5,500	4,500	2,750,000	2,250,000	500	المباركية	% 300	القبلة
6,750	7,000	6,500	3,500,000	3,250,000	500	احمد الجابر	% 520	شرق
6,000	6,100	5,900	3,050,000	2,950,000	500	مبارك الكبير (البلوكات)	% 620	المدينة
7,100	7,200	7,000	3,600,000	3,500,000	500	مبارك الكبير (البورصة)	% 620	
7,000	7,100	6,900	3,550,000	3,450,000	500	فهد السالم	% 620	القبلة
5,925	6,000	5,850	3,000,000	2,925,000	500	جابر المبارك	% 520	الشرق

واستقرت الأسعار في محافظة حولي خلال الربع الثالث 2013 لتسجل نحو 3,225 دينار خلال الربع الثالث والثاني 2013 بينما شهدت ارتفاعاً سنوياً بنحو 3% بالمقارنة بالربع الثالث 2012 حيث كان قد سجل متوسط سعر المتر نحو 3,132 دينار في الثالث لعام 2012.

حيث استقرت الأسعار في مناطق محافظة حولي في شارع تونس وبيروت وابن خلدون، وكذلك لم تشهد الأسعار تغييراً في منطقة السالمية في شارع حمد المبارك وسالم المبارك وشارع البحرين مقارنة بالربع الثاني من عام 2013.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة حولي

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د. ك)		القيمة السوقية للأرض (د. ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
3,750	4,000	3,500	4,000,000	3,500,000	1,000	تونس	% 180	حولي
3,675	3,850	3,500	3,850,000	3,500,000	1,000	بيروت	% 180	
3,750	4,000	3,500	3,200,000	2,800,000	800	سالم المبارك	% 180	السالمية
2,550	2,600	2,500	1,300,000	1,250,000	500	البحرين	% 180	



في حين شهدت الأسعار في محافظة الفروانية تغيراً طفيفاً لم يجاوز نسبة 1% خلال الربع الثالث 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر 2,276 دينار خلال الربع الثالث 2013 بينما شهدت أغلب مناطق المحافظة استقراراً في الأسعار باستثناء منطقة ضجيج جنوب خيطان التي سجلت ارتفاعاً ملحوظاً وصل إلى 18% في الشوارع الرئيسية وإلى 13% في الشوارع الداخلية بالمنطقة، بينما سجلت منطقة العارضية مخازن ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 10% مقارنة بمتوسط سعر المتر خلال الربع الثاني 2013.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
4,650	4,800	4,500	4,800,000	4,500,000	1.000	مناور	% 180	الفروانية شارع مناور
3,900	4,000	3,800	3,200,000	3,040,000	800	المطافي	% 180	الفروانية شارع المطافي
3,650	3,800	3,500	3,800,000	3,500,000	1.000		% 180	خيطان
3,150	3,300	3,000	3,300,000	3,000,000	1.000	الاداري والتجاري	% 300	خيطان (الاداري والتجاري)
2,150	2,200	2,100	2,200,000	2,100,000	1.000	شارع الجمعية	% 180	جليب الشيوخ مقابل الجمعية
1,800	1,850	1,750	1,850,000	1,750,000	1,000	داخلي	% 180	جليب الشيوخ (خلفية)
1,350	1,400	1,300	7,000,000	6,500,000	5.000	السادس	% 210	الضجيج (5000م) على السادس
1,000	1,050	950	5,250,000	4,750,000	5.000	داخلي	% 210	الضجيج (5000م) داخلية
425	450	400	2,250,000	2,000,000	5.000	داخلي	% 250	ضجيج جنوب خيطان

بينما شهدت الأسعار في محافظة الجهراء ارتفاعاً بنسبة وصلت إلى 34% خلال الربع الثالث 2013 حيث سجل متوسط سعر المتر 2,530 دينار خلال الربع الثالث مقابل 1,885 دينار خلال الربع الثاني 2013، حيث شهدت الأسعار في منطقة الجهراء المركز التجاري والإداري ارتفاعاً ملحوظاً قارب النصف وصل إلى 48% خلال الربع الثالث 2013 وسجلت الأسعار في منطقة الجهراء ارتفاعاً ملحوظاً وصل إلى 28% مقارنة بالربع الثاني 2013.



أسعار الأراضي التجارية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتري المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
2,850	3,000	2,700	3,000,000	2,700,000	1,000	مرزوق المتعب	% 180	الجهراء
3,425	3,600	3,250	3,150,000	2,843,750	875	الإداري والتجاري	% 300	الجهراء المركز الإداري والتجاري
2,650	2,800	2,500	2,800,000	2,500,000	1,000	قطعة 41أ	% 50	الجهراء

بينما سجلت الأسعار في محافظة الأحمدية نحو 2,778 دينار خلال الربع الثالث مرتفعة بنحو 2% عن متوسط سعر المتر الذي بلغ 2,717 دينار خلال الربع الثاني 2013.

وقد ارتفعت الأسعار في منطقة المنقف التي حققت نسبة زيادة بلغت 12% بأعلى زيادة لمتوسط سعر المتر بالمحافظة وارتفعت الأسعار في منطقة الفنتاس المركز الإداري والتجاري بنسبة ارتفاع وصلت إلى 4.8% مقارنة بالربع الثاني وفقاً لآخر المسوحات التي قام بها "بيتك" بالمحافظة، بينما شهدت الأسعار ارتفاعاً مابين 1% إلى 3% في منطقة الفحيحيل، أما منطقة لؤلؤة الخيران فقد استقرت فيها الأسعار خلال الربع الثالث 2013.

أسعار الأراضي التجارية في محافظة الأحمدية

متوسط سعر المتري المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للمتر المربع (د.ك)		القيمة السوقية للأرض (د.ك)		المساحة	الشارع	نسبة البناء	المنطقة
	إلى	من	إلى	من				
1,400	1,500	1,300	1,125,000	975,000	750	العزيرية	% 300	المنقف
3,400	3,450	3,350	3,450,000	3,350,000	1000	رئيسي	% 180	الفنتاس (الإداري والتجاري)
3,050	3,100	3,000	3,100,000	3,000,000	1000	داخلي	% 180	
3,350	3,400	3,300	2,550,000	2,475,000	750	الدبوس	% 180	الفحيحيل
2,925	3,000	2,850	2,250,000	2,137,500	750	داخلي	% 180	
4,425	4,500	4,350	3,375,000	3,262,500	750	الطريق الساحلي	% 180	



معدل العائد السنوي على العقارات التجارية :-

مازلت نسبة عوائد العقارات التجارية تقل بدرجة ملموسة عن نسب العوائد المدرة من العقارات الإستثمارية نتيجة لانخفاض نسب الإشغال المرتبطة بقطاع المكاتب وخصوصاً في منطقة العاصمة فقد استقر متوسط العائد على مستوى محافظة العاصمة 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 الثالث 2013		
				من	إلى	المتوسط
العاصمة	القبلة	%300	المباركية	%6.00	%6.50	%6.25
	شرق	%520	احمدالجابر	%6.00	%7.00	%6.50
	شرق	%520	خالدبنالوليد	%6.00	%7.00	%6.50
	المدينة	%620	السور	%6.00	%7.00	%6.50
	المدينة	%300	السور	%6.00	%7.00	%6.50
	المدينة	%620	مباركالكبير (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	حمدالمبارك	%7.00	%7.50	%7.25
	السالمية	%180	سالالمبارك	%7.00	%7.50	%7.25
الفروانية	الفروانية شارع مناور	%180	مناور	%7.00	%7.50	%7.25
	الفروانية شارعالمطافي	%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	مرزوقالمتعب	%7.50	%8.00	%7.75
	الجهراء المركز للإداري 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
	الفتناس (الإداري والتجاري)	%180	رئيسي	%8.00	%8.00	%8.00
	الفحاحيل	%180	الدبوس	%7.25	%7.50	%7.38

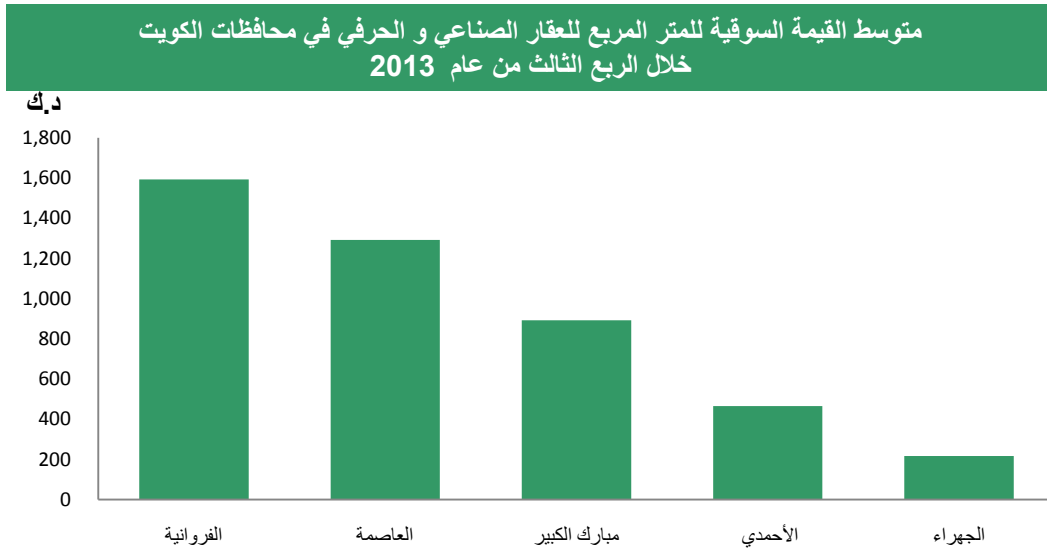


رابعاً: أسعار القسائم الصناعية (عقود المنفعة العامة) والمخازن :

ارتفعت متوسطات أسعار المتر من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة بنحو 9.7% خلال الربع الثالث 2013 مقارنة مع ارتفاع بأقل من نصف في المائة خلال الربع الثاني 2013.

وشهدت القسائم الصناعية بالمحافظة في مناطق الشويخ الصناعية في شارع كندا دراي وشارع الغزالي وشارع البيبيسي ارتفاعاً وصلت نسبته إلى 2% و 1.7% و 1.5% خلال الربع الثالث 2013 في حين استقرت أسعار القسائم الصناعية في المناطق الأخرى بالمحافظة.

وقد سجل متوسط سعر المتر من القسائم الصناعية في محافظة العاصمة داخل منطقة الشويخ الصناعية في شارع كندا دراي وشارع البيبيسي و شارع الكهرباء وشارع الغزالي متوسط سعر بلغ 1,293 دينار للربع الثالث لعام 2013 مقارنة بمتوسط قدره 1,179 دينار للربع الثاني 2013.



أسعار القسائم الصناعية في محافظة العاصمة

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	إلى	من					
1,575	1,600,000	1,550,000	شارع كندادرأي	1,000	% 170	معارض + أرض + صناعي	الشويخ الصناعية
1,220	6,200,000	6,000,000	شارع شهرزاد	5,000	% 170		
1,350	1,500,000	1,200,000	شارع الزينة	1,000	% 170		
1,300	1,350,000	1,250,000	شارع الزينة	500	% 170		
1,575	850,000	725,000	شارع الزينة	500	% 170		



1,435	750,000	685,000	شارع الكهرياء	500	% 170		
600	650,000	550,000	شارع البيبيسى	500	% 170		
250	1,300,000	1,200,000	الدانري الرابع	5,000	% 170		
1,550	1,575,000	1,525,000	محمد القاسم	1,000	% 170		
539	13,000,000	11,250,000		22,500	% 170		
1,175	1,250,000	1,100,000	شارع الغزالي	1,000	% 170		
1,293	3,145,455	2,894,091	المتوسط العام بالمنطقة				

وشهدت محافظة الفروانية ارتفاعاً بالأسعار بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع وصل إلى 2.5% خلال الربع الثاني 2013.

وشهدت مناطق العارضية الحرفية ارتفاعاً محدوداً بنحو نصف في المائة خلال الربع الثالث 2013 بينما وصل إلى 3.4% خلال الربع الثاني 2013.

بينما ارتفعت الأسعار في منطقة الري ارتفاعاً بنسبة بلغت 2% خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع طفيف بأقل من نصف في المائة خلال الربع الثاني 2013.

حيث سجل متوسط سعر المتر المربع في المحافظة 1,593 دينار في الربع الثالث 2013 مقارنة بنحو 1,579 دينار للربع الثاني لعام 2013.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الفروانية

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للأرض (د.ك.)		الشارع	الموقع	المساحة	نسبة البناء	التخصيص	المنطقة
	من	إلى						
1,275	1,350,000	1,200,000	صفاة الغانم (حتى النهصرالرياضي)	رئيسي	1,000	% 170	معارض + صناعي	الري
1,150	1,200,000	1,100,000	شارع الغزالي	رئيسي	1,000	% 170		
1,300	2,800,000	2,400,000	محمد القاسم	رئيسي	2,000	% 170		
1,241	1,783,333	1,566,666	المتوسط العام بالمنطقة					
2,160	545,000	535,000	مقابل مخازن العارضية	رئيسي	250	% 130	حرفي	العارضية الحرفية
1,840	485,000	435,000		داخلي	250	% 130		
2,090	533,750	511,250	المتوسط العام بالمنطقة					

وسجل متوسط سعر المتر في محافظة الأحمدية نحو 465 دينار خلال الربع الثالث 2013 ليجقق ارتفاعاً بنحو 3.24%

مقارنة بسعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013 الذي ارتفع بنحو 3% حيث سجل 450 دينار لمتوسط سعر المتر

المربع خلال الربع الثاني 2013.



وارتفعت الأسعار في منطقة الفحيحيل بنحو 2.8% و5% مقارنة باستقرار أسعارها خلال الربع الثاني 2013 واستقرت الأسعار في منطقة شرق الأحمدية الصناعية خلال الربع الثالث 2013 بينما كانت قد حققت أعلى المناطق في المحافظة ارتفاعاً خلال الربع الثاني 2013 حيث ارتفعت بنسبة وصلت إلى 11% خلال الربع الثاني 2013. ولم تشهد منطقة ميناء العبدلله أي تغير في الأسعار للربع الثالث على التوالي مقارنة بالربعين الثاني والأول من 2013.

أسعار القسائم الصناعية في محافظة الأحمدية

متوسط سعرالمتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
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	10,000		ميناء عبدالله داخلي
84	2,485,714	2,225,000	المتوسط العام بالمنطقة			
1,400	1,450,000	1,350,000	شارع مركز سلطان	1,000	معارض + صناعي نسبة البناء: 170%	الفحيحيل
800	,000 850	,000 750	مقابل المصافي	1,000		
515	580,000	450,000	شوارع داخلية	1,000		
905	960,000	850,000	المتوسط العام بالمنطقة			
486.67	0,000 00,4	0,000 75 3,	مصطفى كرم	7,500	معارض + صناعي نسبة البناء: 170%	شرق الاحمدية الصناعية
350	0,000 00,2	50,000 7 1,	شارع	5,000		
397	50 7,968 1,	00 0,825 1,	المتوسط العام بالمنطقة			

أسعار القسائم الصناعية في محافظة مبارك الكبير

متوسط سعرالمتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للأرض (د. ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
1,700	1,750,000	1,650,000	رئيسي	1,000	معارض	ابوظفيرة الحرفية
1,300	1,400,000	1,200,000	رئيسي	1,000	معارض	ابوظفيرة الحرفية
313 1,	1,087,500	975,000	المتوسط العام بالمنطقة			
550.0	600,000	500,000	رئيسي	1,000	صناعي	صبحان
660.0	700,000	620,000	البيبيسي	1,000		
485.0	2,500,000	2,350,000	البيبيسي	5,000		
472	1,354,167	1,190,000	المتوسط العام بالمنطقة			



أسعار القسائم الصناعية في محافظة الجهراء

متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013	القيمة السوقية للأرض (د.ك)		الشارع	المساحة	التخصيص	المنطقة
	إلى	من				
138	1,400,000	1,350,000	داخلي	10.000	كبار المقاولين	أمغرة
160	1,650,000	1,550,000	رئيسي	10.000		
144	690,556	649,444	المتوسط العام بالمنطقة			
802	150,000	,000 30 1	داخلي	500	الحرفية	الجهراء
0 83	200,000	0,000 8 1	رئيسي	500		
434	177,500	156,250	المتوسط العام بالمنطقة			
150	180,000	,000 120	رئيسي	1,000	اصلاح سفن	الدوحة
150	180,000	,000 120	المتوسط العام بالمنطقة			

خامسا : أسعار المزارع والجواخير :

نشطت منطقة الجواخير والإسطبيلات في محافظة الأحمدية محققة ارتفاعاً ملحوظاً فاق الثلثين في أسعار المتر المربع حيث سجل 74.4 دينار خلال الثالث 2013 بنسبة زيادة بلغت 76% مقارنة بأسعار الربع الثاني 2013 الذي شهد ارتفاعاً وصارت نسبته إلى 33% حيث سجل 42.3 دينار خلال الربع الثاني 2013.

أما مناطق الإسطبيلات فقد سجلت قفزة في متوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثالث 2013 بنحو 163% مقارنة بمتوسط الأسعار خلال الربع الثاني 2013 الذي شهد ارتفاعاً في الأسعار بنسبة 13% .

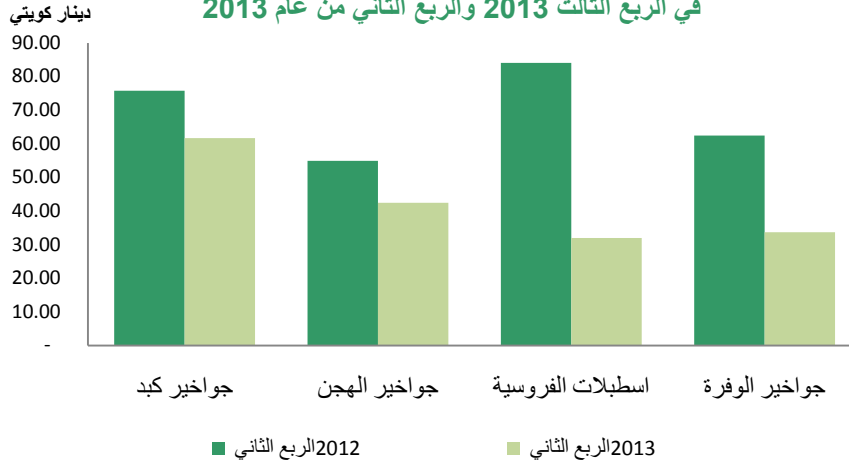
بينما استقرت الأسعار في منطقة الوفرة الزراعية خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بأسعار الربع الثاني 2013 الذي ارتفعت فيه الأسعار بنسبة طفيفة حيث سجل متوسط سعر المتر 4 دينار خلال الربع الثالث والثاني مقارنة بنحو 3.75 دينار خلال الربع الأول 2013.

وشهدت أغلب مناطق مزارع الأبقار في منطقة الصليبية استقراراً في الأسعار باستثناء أحد المناطق التي شهدت ارتفاعاً بنحو 10% خلال الربع الثالث مقارنة بارتفاع طفيف بأقل من واحد في المائة خلال الربع الثاني 2013 حيث سجلت متوسط سعر قدره 12 دينار و3.75 دينار مقارنة بنحو 3.25 دينار للمتر المربع خلال الربع الثاني 2013.

واستقرت أسعار المتر المربع في منطقة الجهراء الزراعية ومنطقة العبدلي عند 2.75 دينار مقارنة بالربع الثاني الذي ارتفعت في أسعار المتر المربع بنحو 9%.



متوسط سعر المتر لأراضي الجواخير والإصطبلات في محافظة الأحمدية
في الربع الثالث 2013 والربع الثاني من عام 2013



اسعار المزارع والجواخير

الربع *م/س الربع الثالث 2013	سعر المتر المربع من الارض		السعر التقديري للقسيمة		الموقع	المساحة	المنطقة	المحافظة
	إلى	من	إلى	من				
	32.00	28.00	80,000	70,000	داخلي	2,500	جواخير كبد	الأحمدية
	44.00	40.00	110,000	100,000	رئيسي	2,500	جواخير كبد	
	80.00	72.00	40,000	36,000	داخلي	500	اسطبلات الفروسية (الأحمدية)	
	100.00	90.00	50,000	45,000	المضمار /الغولف	500		
	24.00	20.00	60,000	50,000	رئيسي	2,500	جواخير الوفرة	

*م/س تعني متوسط سعر القسيمة

سادساً : أسعار الشاليهات:

برغم ارتباط أسعار الشاليهات بفصل الصيف وتزامن هذا الربع مع فصل الصيف وموسم العطلات من عام 2013 ما يعني زيادة الطلب على الشاليهات إلا أنه قد استقرت أسعارها في مناطق محافظات الكويت بشكل عام فقد استقرت الأسعار في محافظة الأحمدية عند 17,143 دينار خلال الربع الثالث 2013.

كذلك حققت محافظة العاصمة استقراراً حيث سجل سعر المتر 6,550 دينار خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بالربع الثاني 2013 الذي حقق نسبة ارتفاع بلغت 5% عن آخر تغير في الربع الأول 2013.

بينما استقرت أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء في منطقتي الصبية وكاظمة خلال الربع الثالث 2013 مقارنة بارتفاع قدره 4% لمتوسط سعر المتر المربع خلال الربع الثاني 2013 عن آخر تغير في الربع الأول 2013.



أسعار الشاليهات في محافظة الأحمدى

المحافظة	المنطقة	طول الواجهة البحرية بالمتر	القيمة السوقية للشاليه (ارض)		سعر المتر الطولي للواجهة البحرية		م/س متر الواجهة البحرية من الارض خلال الربع الثالث 2013
			إلى	من	إلى	من	
الأحمدى	ميناء عبدالله	15	240,000	210,000	16,000	14,000	15,000
	الضباعية	15	240,000	210,000	16,000	14,000	15,000
	الجليعة	15	375,000	300,000	25,000	20,000	22,500
	بنيدر	15	435,000	375,000	29,000	25,000	27,500
	الزور	15	232,500	195,000	15,500	13,000	14,250
	الخيران (غير الخور)	15	232,500	195,000	15,500	13,000	14,250
	النويصيب	15	217,500	187,500	14,500	12,500	13,500

سابعاً: نسب الإشغال والإيجارات:

استقرت نسب الإشغال عند معدلاتها السابقة لكافة مستويات أنواع العقارات الاستثمارية حيث تراوحت تلك النسبة بين 90 . 95 %، بينما لم تصل نسب الإشغال في العقارات التجارية ولاسيما في المكاتب إلى معدلات مرضية، وهو ما يعمل على استمرار الضغوط المؤدية لانخفاض معدلات الإيجار.

وقد سجل متوسط سعر إيجار الشقة غرفتين وصالة مساحة 60م في محافظة العاصمة ما بين 330 إلى 350 دينار بينما سجلت القيمة الإيجارية لنفس المساحة في محافظة حولي ما بين 280 إلى 330 دينار، في حين تراوحت القيمة الإيجارية لهذه المساحة ما بين 270 إلى 300 دينار في محافظة الفروانية وما بين 250 إلى 270 دينار في محافظة الأحمدى، بينما سجلت قيم الإيجارات ما بين 265 دينار إلى 285 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 250 إلى 270 دينار في محافظة الجهراء. أما الشقق غرفتين وصالة مساحة 70 إلى 74 متر فقد تراوحت القيم الإيجارية لها ما بين 385 إلى 415 دينار في محافظة العاصمة، وما بين 323 إلى 360 دينار في مناطق محافظة حولي، وتراوحت ما بين 290 إلى 335 دينار في محافظة الفروانية، في حين تقل القيمة الإيجارية لهذه المساحة في محافظة الأحمدى لتتراوح ما بين 290



إلى 320 دينار وما بين 320 إلى 340 دينار في محافظة مبارك الكبير وما بين 280 إلى 320 دينار في محافظة الجھراء.

أما الشقق الاستثمارية مساحة من 80 إلى 85 متر مربع فقد سجلت القيمة الإيجارية لها ما بين 425 إلى 465 دينار في محافظة العاصمة، وتراوح ما بين 380 إلى 450 دينار في مناطق محافظة حولي، بينما تراوحت ما بين 330 إلى 380 دينار في محافظة الفروانية في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 330 إلى 360 دينار في محافظة الأحمدية وتصل إلى 380 و 350 دينار في محافظتي مبارك الكبير والجھراء على الترتيب.

في حين تتراوح القيم الإيجارية للشقق مساحة 100 إلى 110 متر مربع ما بين 500 إلى 565 دينار في مناطق محافظة العاصمة، وما بين 450 إلى 550 دينار في مناطق محافظة حولي، وتصل إلى 475 دينار في مناطق محافظة الفروانية، في حين تتراوح القيمة الإيجارية ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الأحمدية، بينما ترتفع قليلاً عنها لتتراوح ما بين 450 إليها 480 دينار في محافظة مبارك الكبير، وتصل إلى قيمة تتراوح ما بين 425 إلى 450 دينار في محافظة الجھراء.

حيث تختلف الأسعار وفقاً للمناطق المختلفة ولنوعية التصميم والتشطيب والموقع، حيث أن عمر العقار يعتبر عامل أساسي في تحديد متوسط القيمة الإيجارية في الكويت، إلا أننا نركز في هذا التقرير على أسعار العقارات الجديدة والتي بارتفاع أسعارها تشكل ضغطاً على القيم الإيجارية للعقارات القديمة والمتاحة في السوق، وبالتالي عند خلوها يستطيع مالك العقار العمل على رفع القيمة الإيجارية للمؤجر الجديد.

كما أن موقع العقار يعد أمراً مهماً عند تقييم القيمة الإيجارية، حيث إن هناك مناطق مميزة مثل الشعب والمرقاب وبنيد القار وشرق وأماكن أخرى داخل المناطق المتميزة مثل شارع قطر والبحرين في السالمية والعقارات المطلة على الساحل وشارع قتيبة والمثني في منطقة حولي وھراك مناطق أقل تميزاً مثل جليب الشيوخ وأبو حليفة و خيطان.

وقد انتشرت مؤخراً ظاهرة تأثيث العقارات وخصوصاً للعقارات المتميزة وبالتالي تتحدد القيمة الإيجارية وفقاً للمستويات المختلفة، والأمر الذي يجذب الانتباه هو اتساع دائرة التأجير في المناطق الداخلية التي يقطن فيها المواطنون الكويتيون،



مثل منطقة سلوى والسرة وجنوب السرة وغيرها من المناطق، تحت ضغط ارتفاع الأسعار العقارات وتحسين القدرة على سداد القروض.

أما بالنسبة لمعدل إيجار المتر التجاري للدور الأرضي فقد ارتفع ليتراوح متوسط الإيجار بين 20 إلى 30 دينار للمتر المربع و يصل إلى 35 و 40 دينار في المواقع المتميزة، ويتراوح معدل إيجار المتر المربع في المكاتب بين 5.5 إلى 7 دينار لمختلف المناطق في الكويت للمساحات الكبيرة نسبياً 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 - م عارض- ما بين 12 إلى 34 دينار في منطقة الشويخ الصناعية، وتختلف الأسعار باختلاف الموقع أما منطقة الري مباني فجاعت في المرتبة الثانية وتراوح متوسط قيمة المتر التأجيرية ما بين 14 إلى 30 دينار للمتر المربع في منطقة الري، بينما ارتفع سعر المتر في منطقة الفحيحيل الصناعية لتصل قيمته التأجيرية ما بين 12 و 18 دينار للمتر المربع، ومن ناحية أخرى شهدت أسعار شقق التمليك، ووحدات المحلات التجارية (التمليك) ارتفاعاً في الأسعار.

م توسط تداول قيم الإيجارات للعقارات الاستثمارية

في محافظات الكويت " الربع الثالث 2013 " (د . ك)

محافظه حولي	غرفتين وصالة وحمام(60)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
السالمية	300-320	335-355	380-425	480-500
حولي	290-310	323-345	365-410	450-485
الجابرية	300-320	335-355	380-425	480-500
الشعب	310-330	350-360	425-450	500-550
محافظه العاصمة	غرفتين وصالة وحمام(60-58)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
شرق	330-350	385-415	435-465	515-565
القبلة	330-350	385-415	435-465	515-565
المقوع الشرقي	330-350	385-415	435-465	515-565
دسمان	330-350	385-415	435-465	515-565
بنيد القار	320-340	365-385	425-450	500-550
محافظه الفروانية	غرفتين وصالة وحمام(60-58)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
خيطان	280-300	320-335	350-380	435-475
الفروانية	280-300	320-335	350-380	435-475
جليب الشيوخ	270-290	290-310	330-360	415-455
الرقعي	280-300	320-335	350-380	435-475



محافظة الأحمدية	غرفتين وصالة وحمام(60-58)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
الفتاس	250-270	290-320	330-360	425-450
المهولة	250-270	290-320	330-360	425-450
ابو حليفة	250-270	290-320	330-360	425-450
المنقف	250-270	290-320	330-360	425-450
الفحاحيل	250-270	290-320	330-360	425-450

محافظة مبارك الكبير	غرفتين وصالة وحمام(60-58)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
المسيلة	265-285	320-340	350-380	450-480

محافظة الجهراء	غرفتين وصالة وحمام(60-58)م	غرفتين وصالة وحمامين(74-70)م	غرفتين وحمامين وخادمة(80-85)م	ثلاثة غرف وصالة وخادمة(100-110)م
الجهراء	250-270	280-320	320-350	425-450

متوسط تداول قيم الإيجارات للعقارات التجارية

في محافظات الكويت " الربع الثالث 2013 " (د. ك)

المناطق	السرداب متوسط متر التأجير المربع	الارضي متوسط متر التأجير المربع	الميزانين متوسط متر التأجير المربع	المكاتب متوسط متر التأجير المربع	مؤشر الاسعار
السالمية	12 - 18	25 - 35	12 - 18	7 - 8	
حولي	10 - 16	20 - 30	12 - 16	7 - 8	
الفروانية	10 - 15	25 - 40	12 - 15	7 - 9.5	
خيطان	8 - 14	20 - 30	10 - 14	6 - 7	
المنقف-العزيرية	7 - 15	20 - 35	10 - 15	7 - 8	
الفحاحيل	10 - 14	20 - 30	12 - 14	7 - 8	
الضبيح (الفروانية)	3.6 *	35	5 - 6	-	الارضي المحل 100م السرداب بالكامل
المدينة/الكويت	12 - 14	25 - 30	10 - 14	6 - 8	المجمعات التجارية
المدينة/الكويت	5 - 7	18 - 25	8 - 10	5.5 - 6.5	الابراج الادارية والتجارية

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

متوسط تداول قيم الإيجارات للقوائم الصناعية

في محافظات الكويت " الربع الثالث 2013 " (د. ك)

المناطق	السرداب متوسط متر التأجير المربع (مخازن)	الارضي متوسط متر التأجير المربع(معارض)	الميزانين متوسط متر التأجير المربع(مكاتب)	مؤشر الاسعار	ملاحظات
الشويخ الصناعية	3.5 - 5	14 - 40	4.5 - 7		مساحة الوحدة 40م
الري	3.5 - 4	14 - 30	4 - 6.5		* هذه الدراسة لا تشمل القيم الاجارية في الأفيينوز مول



* عند تخصيص مخازن للدور الأرضي يتراوح س/م ² من 4 - 5 د.ك	3	4 - 6	2.5 - 3	صبحان
* س/م ² للتاجيري 6-8 د.ك للمعرض 100م في الدور الأرضي.	3 - 5	6.5 - 7		العراضية مخازن
	3.5 - 5	8 - 14	2.5 - 4	شرقي الاحمدي
	3.5 - 5	12 - 18	3 - 4	الفحاحيل الصناعية

* تزداد متوسط القيم الاجارية للمتر المربع في المواقع المتميزة والمباني الحديثة ، بالإضافة 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.

أسعار شقق التمليك الاستثمارية

المحافظة	المنطقة	الراي التنظيمي	وصف الموقع	صافي مساحة الشقة	القيمة السوقية للشقة		م/س م ² لاصافي مساحة الشقة	
					إلى	من	إلى	من
العاصمة	بنيد القار	استثماري	الخليج العربي	95	150,000	140,000	1,579	1,474
	بنيد القار	استثماري	رئيسي	72	92,000	88,000	1,278	1,222
	المتوسط العام لمحافظة العاصمة			80	364,000	102,667	4,887	1,269
حولي	الشعب	استثماري	الخليج العربي	95	150,000	140,000	1,579	1,474
	الشعب	استثماري	رئيسي	72	95,000	90,000	1,319	1,250
	السالمية	استثماري	الخليج العربي+البلاجات	95	140,000	130,000	1,474	1,368
	حولي	استثماري	رئيسي	64	75,000	70,000	1,172	1,094
	حولي	استثماري	داخلي	64	65,000	60,000	1,016	938
	المتوسط العام لمحافظة حولي			74	91,250	85,017	1,215	1,132
مبارك الكبير	المسيلة	استثماري	رئيسي	72	70,000	65,000	972	903
	المتوسط العام لمحافظة مبارك الكبير			72	67,500	62,500	938	868
القروانية	القروانية	استثماري	رئيسي	72	77,000	75,000	1,069	1,042
	المتوسط العام لمحافظة القروانية			72	73,500	70,000	1,021	972
الاحمدي	الغنطاس	استثماري	رئيسي	72	65,000	62,000	903	861
	الغنطاس	استثماري	داخلي	72	55,000	50,000	764	694
	المهوبلة	استثماري	واجهة بحرية	95	115,000	105,000	1,211	1,105
	المهوبلة	استثماري	رئيسي	100	85,000	75,000	850	750
	المهوبلة	استثماري	داخلي	72	65,000	62,000	903	861
	ابو حليفة	استثماري	واجهة بحرية	95	115,000	105,000	1,211	1,105
	ابو حليفة	استثماري	رئيسي	72	65,000	62,000	903	861



694	764	625	55,000	45,000	72	داخلي	استثماري	ابو حليفة
1,079	1,105	1,053	105,000	100,000	95	واجهة بحرية	استثماري	المنوف
882	903	861	65,000	62,000	72	رئيسي	استثماري	المنوف
729	764	694	55,000	50,000	72	داخلي	استثماري	المنوف
938	972	903	70,000	65,000	72	رئيسي	استثماري	الفحجيل
785	806	764	58,000	55,000	72	رئيسي	استثماري	الطنطاس
951	988	915	79,800	73,867	85	المتوسط العام لمحافظة الأحمدية		