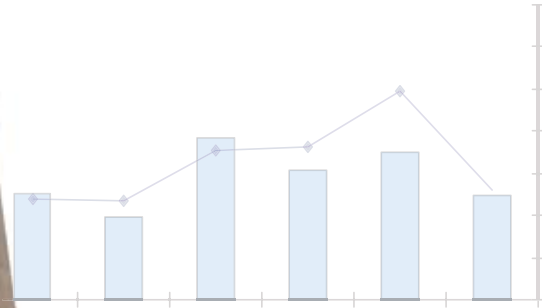


سوق العقار الكويتي

الربع الرابع لعام ٢٠١٢



إعداد:

إدارة البحوث الاقتصادية



www.kib.com.kw | 1 866 866

[facebook.com/alDawliBank](https://www.facebook.com/alDawliBank)

[@alDawliBank](https://twitter.com/alDawliBank)

بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

بطاقات فيزا الدولي بوابتك لربح الذهب



ت-ج / 866 / 2013

استخدم بطاقات فيزا الدولي لتحصل مقابل كل 10 د.ك على فرصة واحدة لدخول
السحب على 6 جوائز من الذهب.



- متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية
- من 13 مارس لغاية 12 مايو 2013

طبقاً للشروط والأحكام
يجري السحب بتاريخ 19 مايو 2013

www.kib.com.kw | 1 866 866



[facebook.com/alDawliBank](https://www.facebook.com/alDawliBank)



@alDawliBank

بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

ثقة ويسر



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



الدولي
AL-DAWLI

تأسس بنك الكويت الدولي (البنك العقاري الكويتي سابقاً) في مايو 1973 لتلبية الحاجة المتنامية في ذلك الوقت لبنك متخصص في القطاع العقاري، وفي يوليو 2007 تم تحول البنك إلى بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية تحت مسماه الجديد بنك الكويت الدولي. ويسعى البنك منذ تحوله إلى الحفاظ على مستوى من المعايير المصرفية الإسلامية في كافة معاملاته المصرفية والالتزام بالنزاهة المهنية مع العملاء حسب أحكام الشريعة الإسلامية.

يقدم بنك الكويت الدولي خدمات مصرفية متنوعة ومبتكرة و عالية الجودة بما يحقق له الريادة وتحقيق متطلبات عملائه بكل ثقة و يسر. و يقوم بنك الكويت الدولي بتقديم كافة الخدمات المصرفية التي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية بشكل عصري يتناسب متطلبات العملاء مثل: قبول الودائع بأنواعها المختلفة، تقديم عمليات التمويل بأجلها المختلفة باستخدام صيغ العقود الشرعية مثل المراجعة، الإجارة، الاستصناع، والتورق، إضافة إلى إصدار بطاقات الائتمان وغيرها من المنتجات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية. كما يقوم بنك الكويت الدولي بتمويل الشركات والمشاريع، وتقديم خدمات الخزينة، وإصدار خطابات الاعتماد والضمان و التعاملات العقارية والتقييم العقاري وإدارة أملاك الغير. وقد تم تصنيف البنك من قبل وكالة Fitch للتصنيف العالمي بدرجة (A-)، كما حصل البنك على جائزة «أرابيان بيزنس» لأفضل رؤية في القطاع المصرفي. ولدى البنك شبكة مصرفية مكونة من 23 فرع موزعة بشكل استراتيجي على معظم مناطق دولة الكويت.



www.kib.com.kw | 1 866 866



facebook.com/alDawliBank



@alDawliBank

بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

ثقة ويسر



سوق العقار الكويتي خلال الربع الرابع من عام 2012

يتناول هذا الاصدار من التقرير الربع سنوي لبنك الكويت الدولي اداء سوق الكويت العقاري خلال عام 2012 بشكل عام مقارنة بعام 2011 مع مقارنة سريعة مع الاعوام السابقة للفترة 2008-2012، كما يستعرض التقرير بشئ من التحليل نشاط السوق العقاري بكافة مكوناته خلال الربع الرابع من عام 2012.

اولاً: النشاط الاجمالي للسوق خلال عام 2012:

استمر سوق العقار الكويتي خلال عام 2012 بتسجيل نموه الملحوظ في معدلات أداءه خلال عام 2012 فقد ارتفعت قيمة تداولات السوق « عقود و وكالات» في هذا العام بنسبة ملحوظة بلغت نحو 15.6% لتصل إلى 3.3 مليار دينار مقابل 2.8 مليار دينار لعام 2011. كما ارتفع كذلك العدد الكلي للصفقات بنسبة 22.1% ليصل إلى 9999 صفقة مقابل 8187 صفقة لعام 2011، وذلك وفقاً للبيانات الصادرة من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل بدولة الكويت، وتشير هذه البيانات بشكل اساسي الى ارتفاع حجم السيولة التي استحوذ عليها القطاع العقاري في الكويت، مع ارتفاع ملحوظ بنشاط التداول الذي تشير اليه عادة عدد الصفقات التي تمت في السوق خلال عام 2012. وفي هذا السياق يمكن الإشارة الى الرقم القياسي الذي سجله السوق العقاري خلال هذا العام على مستوى الفترة الممتدة من عام 2008 وحتى 2012، فقد بلغت سيولة السوق وعدد الصفقات للعقارات المتداولة اعلى مستوى لها في هذا العام مقارنة باعلى مستوى سجله السوق خلال تلك الفترة وهي في العام الماضي، في حين بلغ ادنى مستوى لسيولة السوق وعدد الصفقات في عام 2009 حيث بلغت السيولة نحو 1.9 مليار دينار موزعة على عدد 5217 صفقة، ويبدو ان العقار الذي يعتبره المستثمرين في الكويت ملاذاً آمناً للمدخرات قد استقطب حجم كبير من السيولة بسبب ارتفاع العائد عليه مقابل الادوات الاستثمارية الاخرى المتاحة في الاقتصاد الكويتي كالاسهم والودائع التي لا تتجاوز عوائدها 2.5% على احسن تقدير، كما تعززت السيولة المتوجهة الى هذا القطاع من خلال ارتفاع حجم التمويل المقدم من قبل القطاع المصرفي حيث بلغ نحو 7130.8 مليون دينار في عام 2012 مقابل نحو 6756 مليوناً لعام 2011 اي بزيادة بلغت نسبتها نحو 5.5%.

جدول رقم (1) : قيمة العقارات المتداولة خلال الفترة من 2008 و 2012
(بالمليون دينار)

الفترة	سكني	استثماري	تجاري	صناعي	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	المجموع
2008	1111.9	1104.3	527.6	31.2	14.7	0	0	0	2789.7
2009	821	710.9	337.6	18.8	8.1	0	0	0	1896.4
2010	1261.2	750.6	252.8	4.4	22.9	11.3	0	0	2303.2
2011	1560	1069.5	247.8	0	11.8	7.1	0	0	2896.2
2012	1852.8	1189.1	265.3	0	23.7	9.7	5.5	3.4	3349.5

هذا وتشير البيانات المتوفرة عن سوق العقار في الكويت للفترة الممتدة من 2008 وحتى 2012 الى استمرار تركيز النشاط في القطاعين السكني والاستثماري، مع تدني ملحوظ في نشاط العقار التجاري، حيث يستقطب القطاع السكني جانب هام من حجم السيولة في السوق لعدد من الاسباب اهمها استمرار ندرة الاراضي السكنية المتاحة للبيع، وكذلك استمرار استقطاب الاراضي السكنية لعدد كبير من المستثمرين والمضاربين على حد سواء، فهناك جانب كبير من التداولات على القسائم السكنية يكون الهدف الاساسي من ورائها جني الارباح من خلال اعادة بيعها بهوامش ربح مجزية.

جدول رقم (2) : عدد الصفقات للعقارات المتداولة خلال الفترة من 2008 و 2012

الفترة	سكني	استثماري	تجاري	صناعي	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	المجموع
2008	5317	1935	196	5	19	0	0	0	7472
2009	3768	1326	112	2	9	0	0	0	5217
2010	5614	1664	84	9	30	4	0	0	7405
2011	6560	1531	78	0	11	6	0	1	8187
2012	8247	1635	78	0	26	4	8	1	9999



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



الدولي
AL-DAWLI



With Al Dawli Visa Cards It's... **Worth The Wait**

With Al Dawli Visa Platinum and Gold cards, enjoy the luxury you deserve in special lounges at airports around the world.

بطاقات فيزا الدولي ... معها يخلو الإنتظار

مع بطاقات فيزا الدولي البلاطينية والذهبية استمتع بفخامة صالات الإنتظار الخاصة في المطارات حول العالم وانعم بالرفاهية التي تستحقها.



بالتعاون مع:
In Cooperation With:



www.kib.com.kw | 1 866 866

[facebook.com/alDawliBank](https://www.facebook.com/alDawliBank)

[@alDawliBank](https://twitter.com/alDawliBank)

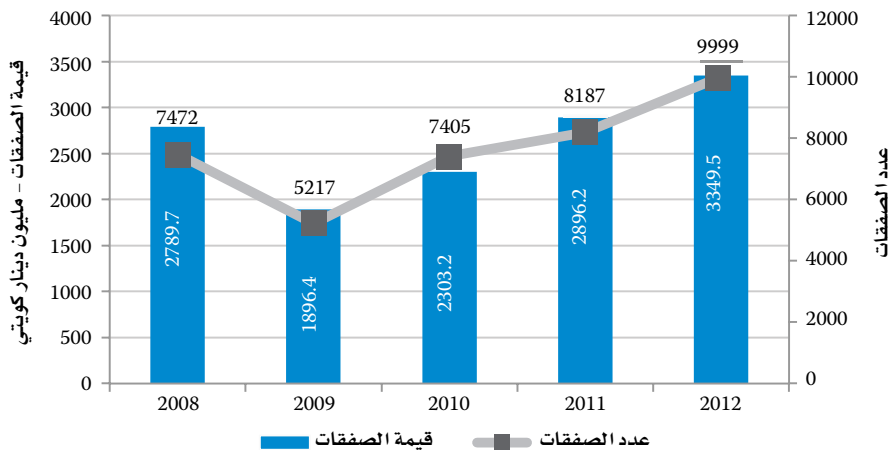
بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

وفق للشروط والأحكام
Terms & Conditions apply

ثقة ويسر

ونظرا لتحكم عدة عوامل في أداء السوق، منها على سبيل المثال الاوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية، ومدى توافر قنوات استثمارية لجذب مدخرات المواطنين، فانه لايمكن اغفال الدور الذي يقوم به المضاربون في تحريك السوق وخاصة في ظل غياب التنظيم الفعال وتوافر البيانات والمعلومات الشفافة عن الاسعار واوضاع السوق، واصبح من المؤكد حتما بأن قانوني 8 و 9 لسنة 2008 لم يؤديا الغرض المطلوب منهما في ايقاف التضخم في اسعار الاراضي السكنية، بل بالعكس استمرت الاسعار بالارتفاع المتواصل منذ عام 2009 وحتى 2012 (رسم بياني رقم 1)، حيث تشير البيانات بوضوح الى تذبذب النشاط في السوق بشكل موسمي (رسم بياني رقم 2). وتجدر الاشارة هنا الى ان القطاع الاستثماري يستقطب مدخرات المستثمرين للفترة الطويلة نسبيا والذي يعطي عائدا تنافسيا مقارنة مع الادوات الاستثمارية الاخرى (كالودائع وسوق الاسهم المحلية).

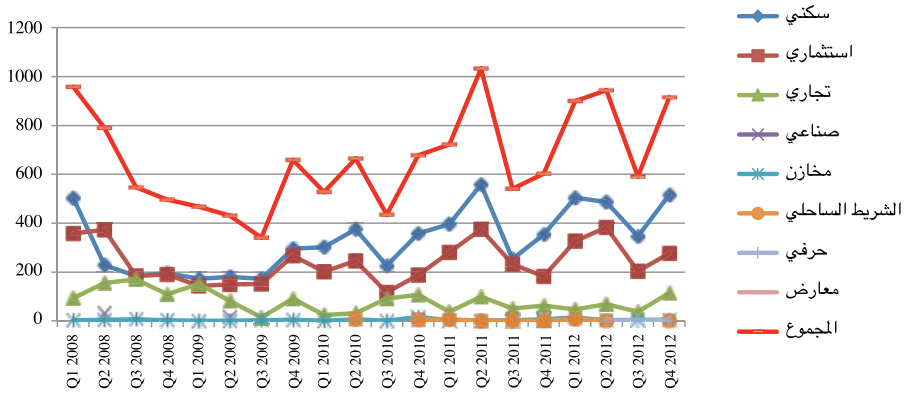
رسم بياني رقم (1): قيمة وعدد الصفقات العقارية خلال الفترة 2008 - 2012



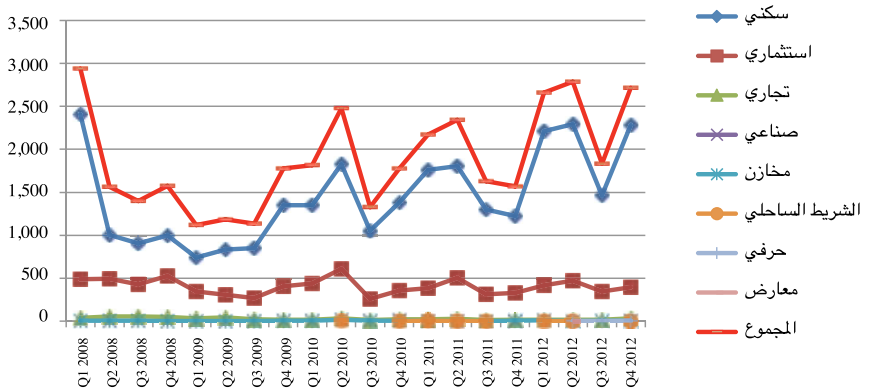
يشير الرسم البياني رقم (2) بوضوح الى ان العقار السكني هو المحرك الاساسي لحركة السوق يليه العقار الاستثماري، حيث يلاحظ ان حركة السوق الاجمالية تتحدد من خلال الحركة على السكني وهو بلا شك يعطي اشارة واضحة الى مدى حاجة السوق الى تشريعات جديدة تعطي القطاع الخاص دور اكبر في اصلاح الاراضي واعادة تنظيمها والمساهمة في توفير السكن الخاص للمواطنين، ان تحرير المزيد من الاراضي سوف

يساهم بلاشك في توفير المزيد من الاراضي وسوف يقلل من حجم المضاربات التي يشهدها هذا القطاع التي تتسبب في تضخم اسعار الاراضي السكنية وافتعال فقاعات سعرية لاتعكس بالضرورة القيمة الحقيقية لها .

رسم بياني رقم (2) : قيمة العقارات المتداولة الربع سنوية في السوق العقاري الكويتي خلال الفترة 2008 - 2012

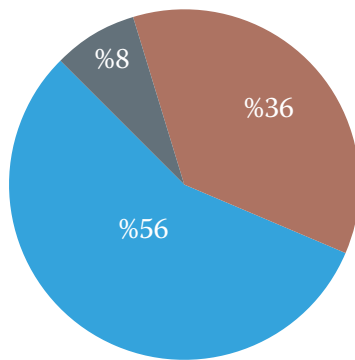


رسم بياني رقم (3) : عدد الصفقات للعقارات المتداولة في السوق العقاري الكويتي خلال الفترة 2008 - 2012 (بيانات فصلية)



ومن جانب اخر، تشير البيانات التفصيلية المتوفرة عن العقود المبرمة في عام 2012 الى تركيز النشاط في قطاع السكن الخاص (قسائم ومنازل) حيث استحوذ على 56% من اجمالي قيمة الصفقات المبرمة يليه القطاع الاستثماري بمانسبته 36% في حين استحوذ القطاع التجاري على 8%، حيث يبلغ إجمالي كلا القطاعين (السكني الخاص والاستثماري) على نحو 92% من اجمالي السوق بالكامل، ويستفاد من هذه المؤشرات في معرفة سلوكيات المستثمرين في السوق حيث يستقطب قطاع السكن الخاص وبالتحديد القسائم الفضاء في مناطق مثل صباح الاحمد وابوفطيرة والخيران اهتمام كبير خاصة من قبل المضاربين، في حين يستقطب القطاع الاستثماري كما ذكرنا انفا جانب اخر من المستثمرين الذين يسعون الى تحقيق عوائد أعلى من العوائد التي تقدمها البنوك على الودائع السنوية وهي متدنية نسبيا مقارنة بالعوائد التي يحققها المستثمرون والمضاربون في هذا القطاع/ حيث اعطى هذا القطاع نسبة ترواحت في المتوسط بين 4% - 6% خلال عام 2012 وذلك حسب وضع العقار وموقعه ونسبة الاشغال فيه.

رسم بياني رقم (4) : التوزيع النسبي لقيمة العقارات المتداولة حسب النوع لعام 2012



■ استثماري ■ تجاري ■ سكني

ولقد شهدت القيمة الاجمالية لمبيعات القطاع السكني خلال عام 2012 ارتفاعا بلغت نسبته نحو 18.7% حيث بلغت اجمالي قيمة مبيعات السكنى نحو 1.85 مليار دينار مقابل 1.56 مليار دينار لعام 2011، وهي موزعة على 8247 صفقة مقابل 6560 صفقة لعام 2011، اي بزيادة بلغت نسبتها 25.7%.



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



ادارة أملاك الغير Property Management Division



To complement its specialized services and achieve targeted customer satisfaction whereby customers are relieved from burdens of managing their own property, Kuwait International Bank offers property management services with reduced charges. These services include property management & marketing, rent collection, prepare management & accounting reports, follow up of all types of maintenance, representation of the proprietor before the governmental and formal authorities in addition to holding auctions at the request of the proprietors.

لاستكمال خدماتنا التمويلية المختصة وصولاً إلى الغاية المنشودة بارتضاء العملاء وتجنبيهم عناء إدارة العقارات، فإن بنك الكويت الدولي يقدم هذه الخدمة تنويحاً لخدماته التمويلية وبراعي في ذلك تخفيض الرسوم المعتادة والمحصلة مقابل توفير هذه الخدمة والتي تشمل على تحصيل الايجارات ومتابعة أعمال الصيانة بأنواعها وتمثيل المالك أمام المحاكم في التقاضي تجاه المستأجرين.



www.kib.com.kw | 1 866 866

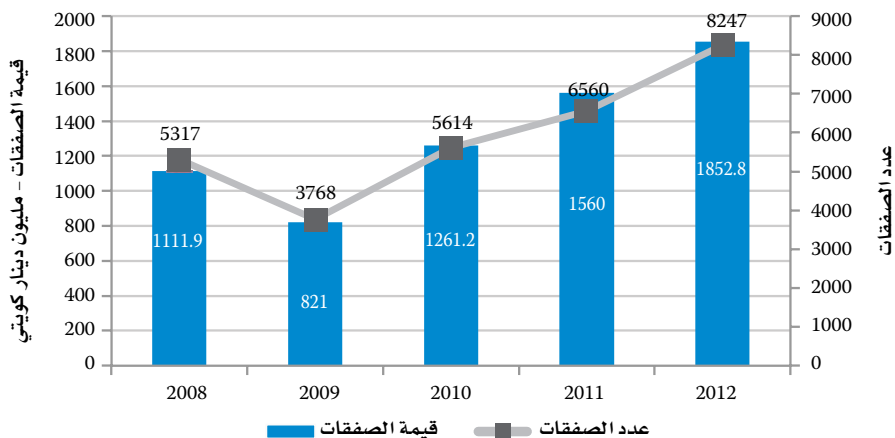
[facebook.com/alDawliBank](https://www.facebook.com/alDawliBank)

[@alDawliBank](https://twitter.com/alDawliBank)

بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

ثقة ويسر

رسم بياني رقم (5) : قيمة وعدد الصفقات العقارية للقطاع السكني
خلال الفترة 2008 - 2012



وأما على صعيد المناطق الأكثر تداولاً فقد احتلت منطقة صباح الاحمد البحرية المرتبة الاولى من حيث عدد الصفقات والقيمة، حيث بلغ عدد الصفقات نحو 2051 صفقة بقيمة 252 مليون دينار، تليها منطقة ابوظفيرة بعدد 665 صفقة، وبقيمة 152.9 مليون دينار، والفنطيس بعدد 208 صفقة بقيمة 57.3 مليون دينار، والخيران بعدد 144 صفقة وبقيمة 10.5 مليون دينار، فسعد العبدالله بعدد 135 صفقة بقيمة 29.4 مليون دينار (جدول 3).

جدول رقم (3) : المناطق الأكثر تداولاً في قطاع السكن الخاص لعام 2012

المنطقة	عدد الصفقات	القيمة بالدينار الكويتي
1- صباح الأحمد البحرية	2051	252,098,881.795
2- أبو فظيرة	665	152,935,290.997
3- الفنطيس	208	57,380,900.000
4- سلوى	144	10,461,698.000
5- سعد العبد الله	135	29,357,263.000



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



الدولي
AL-DAWLI

التقييم العقاري

Real Estate Appraisal



Services offered by Real Estate Appraisal Division

- Appraising properties inside and outside the State of Kuwait.
- Undertaking economic feasibility studies for projects.
- Specifying the economic rents for units.
- Estimating costs for construction projects.

خدمات قسم التقييم العقاري

- تقييم العقارات داخل وخارج دولة الكويت.
- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع.
- تحديد الاجارات الاقتصادية للوحدات.
- تقدير تكاليف البناء للعقارات المزمع بناؤها.



www.kib.com.kw | 1 866 866

[facebook.com/alDawliBank](https://www.facebook.com/alDawliBank)

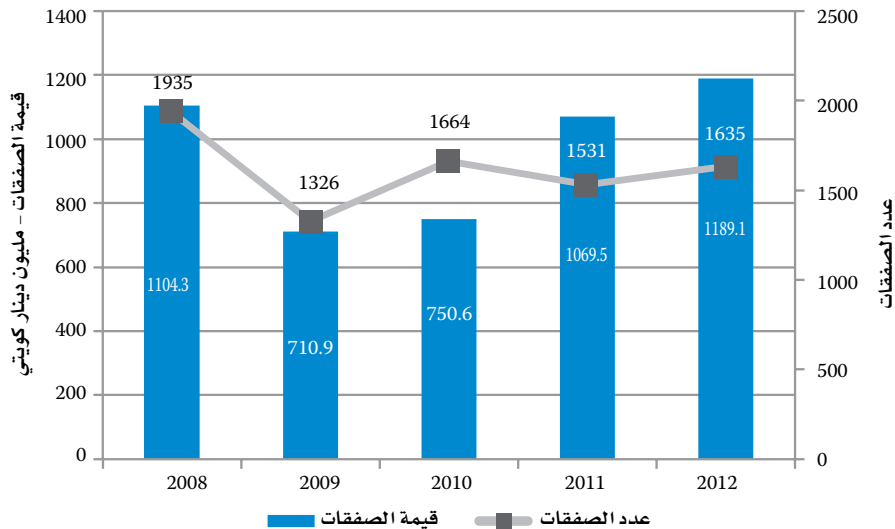
[@alDawliBank](https://twitter.com/alDawliBank)

بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية

ثقة ويسر

وأما على صعيد القطاع الاستثماري فقد بلغت قيمة مبيعات هذا القطاع خلال عام 2012 نحو 1189.1 مليون دينار موزعة على 1635 صفقة مقابل 1069.5 مليون دينار موزعة على 1531 صفقة في عام 2011 أي بزيادة بلغت نسبتها 11.1% و 6.7% على التوالي، أي ان متوسط سعر الصفقة في عام 2012 بلغ نحو 727.2 الف دينار مقابل 698.5 الف دينار لعام 2011. وهو مؤشر تقريبي لارتفاع الاسعار ولا يمكن الاعتماد عليه كمؤشر دقيق لمعرفة حجم ارتفاع الاسعار وذلك لعدم تجانس العقارات التي تختلف من حيث الموقع والمواصفات، وفي هذا السياق تجدر الإشارة الى ان قطاع الاستثمار قد حقق أعلى قيمة مبيعات وعدد صفقات خلال الفترة 2008-2012 في عام 2012 في حين شهد أدنى قيمة مبيعات له في عام 2009، ومنذ ذلك العام بلغ متوسط معدل النمو السنوي خلال الفترة 2009-2012 نحو 19.7% وهو متوسط مرتفع نسبياً.

رسم بياني رقم (6) : قيمة وعدد الصفقات العقارية للقطاع الاستثماري خلال الفترة 2008 - 2012



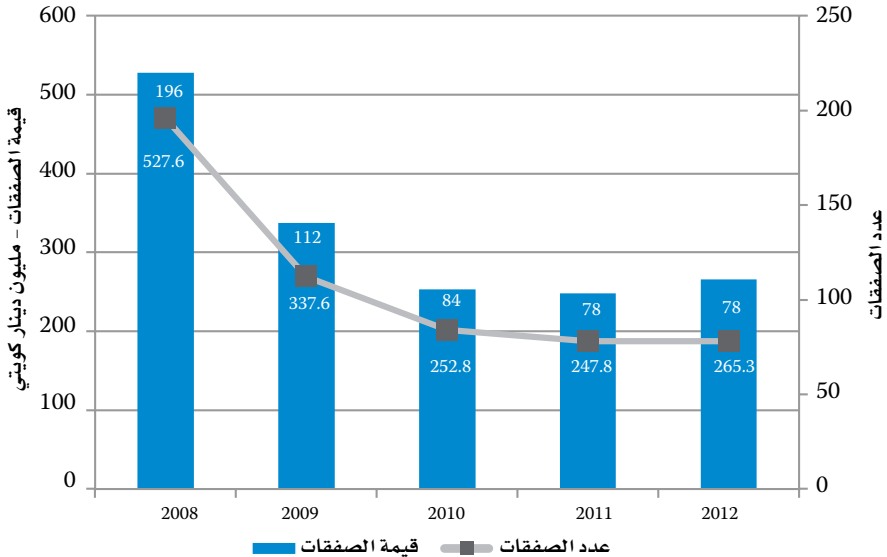


جدول رقم (4) : المناطق الأولى من حيث التداول في القطاع الاستثماري لعام 2012

المنطقة	عدد الصفقات	القيمة بالدينار الكويتي
1- المهبولة	331	156,082,738.500
2- السالمية	212	234,878,130.500
3- حولي	150	106,345,188.216
4- صباح السالم	82	64,159,652.750
5- الفروانية	66	42,753,241.000

هذا ويشير الجدول رقم (4) الى المناطق الاكثر تداولاً من حيث عدد الصفقات والقيمة حيث احتلت المهبولة المرتبة الاولى بعدد 331 صفقة وبقيمة 156 مليون دينار، والسالمية بعدد 212 صفقة وبقيمة 234.9 مليون دينار، في حين احتلت منطقة حولي المرتبة الثالثة بعدد 150 صفقة وبقيمة 106.3 مليون دينار.

رسم بياني رقم (7) : قيمة وعدد الصفقات العقارية للقطاع الاستثماري خلال الفترة 2008 - 2012



وإما على صعيد القطاع التجاري فقد حافظ هذا القطاع على مستوياته من حيث حجم السيولة وعدد الصفقات، فقد بلغت قيمة المبيعات وعدد الصفقات لهذا القطاع في عام 2012 نحو 265.3 مليون دينار موزعة على 78 صفقة مقابل نحو 247.8 مليون دينار بعدد 78 صفقة لعام 2011، حيث حقق هذا القطاع نموا ملموسا، ويتسم هذا القطاع ببعض السمات التي تجعل تداوله أقل من تداول الأنواع الأخرى من العقار، فالقيمة أعلى بسبب المساحات وارتفاع الأسعار، وهي تتميز أيضا بعدم رغبة ملاكها بإعادة تداولها أو بيعها لأنها استثمرت طويلا الأجل وتحقق عوائد مستقرة نسبيا وهي بعيدة أيضا عن قدرات المضاربين في السوق، وغالبا ما تكون هذه العقارات مملوكة للشركات العقارية والاستثمارية التي تأثرت من الأزمة المالية في عام 2008، ويتأثر هذا القطاع بنشاط القطاع الخاص الذي يحدد الطلب على وحداته المختلفة.

جدول رقم (5): المناطق الأولى من حيث التداول في القطاع التجاري لعام 2012

المنطقة	عدد الصفقات	القيمة بالدينار الكويتي
1- القبلة	11	13,724,069.000
2- السالمية	7	30,670,000.000
3- حولي	5	26,281,000.000
4- الفروانية	4	10,677,000.000
5- شرق	3	27,177,500.000

هذا وتشير البيانات المتوفرة عن المناطق الأكثر نشاطا في القطاع التجاري أنها قد تركزت في منطقة القبلة والسالمية بعدد 11 و 7 صفقات بقيمة 13.7 و 30.6 مليون دينار لكل منها على التوالي. هذا وإما على صعيد القطاعات الأخرى مثل المخازن والشريط الساحلي والحرفي والمعارض، التي تتسم بتدني تداولها، فقد شهد عام 2012 تداول عليها بلغت قيمته الإجمالية نحو 42 مليون دينار مقابل 18.9 مليون دينار لعام 2011.

ثانياً: أداء سوق العقار خلال الربع الرابع من عام 2012:

تشير البيانات المتعلقة بالتوزيع النسبي لنشاط السوق الفصلي خلال عام 2012 إلى استحواد الربع الثاني من هذا العام على أعلى نسبة من النشاط من حيث قيمة التداول

وعدد الصفقات حيث استحوذ على مانسبته 28% و 27.9% من إجمالي قيمة التداول و عدد الصفقات، يليه الربع الرابع بمانسبته 27.3% و 27.1% للقيمة ولعدد الصفقات على التوالي، ثم يليه الربع الاول بما نسبته 26.8% و 26.6% من اجمالي القيمة وعدد الصفقات، واما الربع الثالث من عام 2012 فقد استحوذ على ما نسبته 17.6% و 18.3% من اجمالي القيمة وعدد الصفقات على التوالي، وفي هذا السياق تجدر الاشارة الى ان الاهمية النسبية للارباع السنوية تكاد تكون مماثلة للسنوات الاخرى حيث يشهد الربع الثالث اقل نشاطا من الارباع الاخرى وهو ما يعكس بطبيعة الحال وجود موسمية في التداول حيث تؤثر عطلة الصيف وشهر رمضان الكريم وعلى نشاط السوق كما يبدو .

واما على صعيد الربع الرابع من عام 2012 فقد شهد سوق العقار الكويتي خلاله ارتفاعا ملحوظا في قيمة وعدد الصفقات حيث بلغت نحو 914.3 مليون دينار موزعة على 2716 صفقة مقابل 591.6 مليون دينار بعدد 1834 صفقة للربع الثالث لعام 2012 اي بزيادة بلغت نسبتها 54.5% و 48% على التوالي، وقد نجم هذا الارتفاع اساسا من ارتفاع قيم مبيعات المكونات الاساسية الثلاث لسوق العقار الكويتي وهي القطاع السكني والاستثماري والتجاري الذي شهد كل منهما ارتفاعا بلغت نسبته 49.4%، 35.8%، و 208% على التوالي .

جدول رقم (6) : قيمة الصفقات في السوق العقاري الكويتي خلال الفترة 2011 و 2012

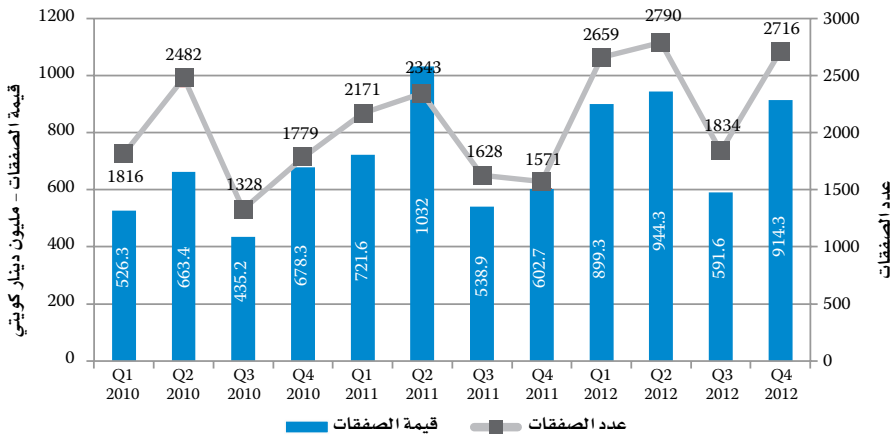
(بيانات ربع سنوية والقيمة بالمليون دينار كويتي)

الفترة	سكني	استثماري	تجاري	صناعي	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	المجموع
Q1 2011	395.5	281.0	36.8	0.0	1.9	6.4			721.6
Q2 2011	557.4	374.3	98.9	0	1	0.4			1,032
Q3 2011	253.6	232.4	50.5	0	3.1	0.3			539.9
Q4 2011	353.5	181.8	61.6	0	5.8	0			602.7
Q1 2012	504.3	326.2	47.1		13.4	8.3			899.3
Q2 2012	486.9	383	67.2		2.4	0.9	0.5	3.4	944.1
Q3 2012	345.4	203.5	37		3.6	0	2.1	0	591.6
Q4 2012	516.2	276.4	114		4.3	0.5	2.9		914.3

جدول رقم (7) : قيمة الصفقات في السوق العقاري الكويتي خلال الفترة 2011 و 2012
(بيانات ربع سنوية والقيمة بالمليون دينار كويتي)

الفترة	سكني	استثماري	تجاري	مخازن	الشريط الساحلي	حرفي	معارض	المجموع
Q1 2011	1,761	386	19	2	3			2171
Q2 2011	1,805	506	29	1	2			2343
Q3 2011	1,300	312	13	2	1			1628
Q4 2011	1,221	327	13	6	0			1571
Q1 2012	2,210	418	16	13	2			2659
Q2 2012	2,293	474	17	2	1	2	1	2790
Q3 2012	1,464	347	14	7	0	2	0	1834
Q4 2012	2,280	396	31		4	1	4	2716

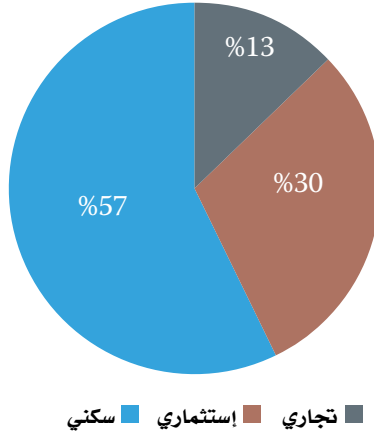
رسم بياني رقم (8) : قيمة / عدد الصفقات العقارية
من الربع الأول 2010 إلى الربع الرابع 2012



ومن جانب آخر استحوذ القطاع السكني على ما يعادل 57% من حجم السيولة خلال الربع الرابع من عام 2012 يليه القطاع الاستثماري بنسبة 30%، فالقطاع التجاري بنسبة 13%.



رسم بياني رقم (9) : التوزيع النسبي لقيمة العقارات المتداولة
حسب النوع للربع الرابع 2012

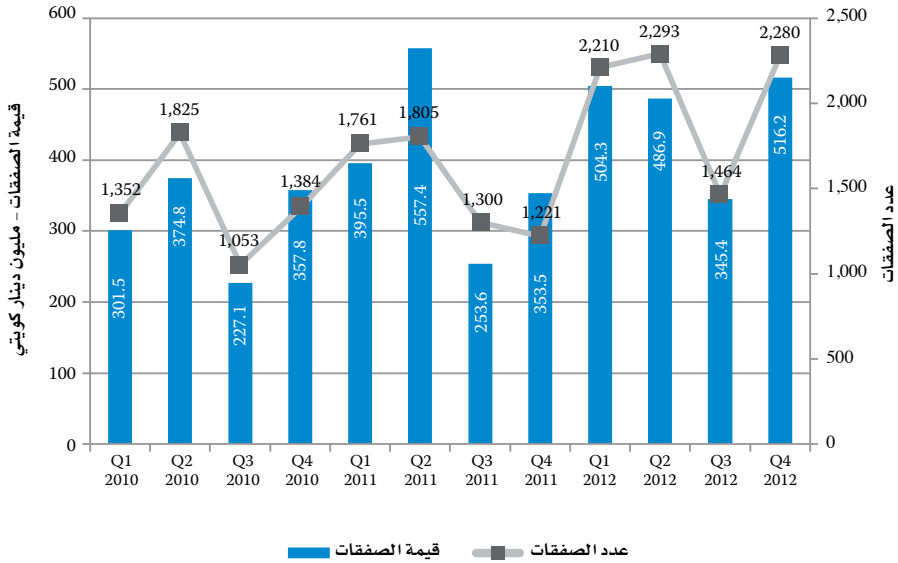


هذا وفيما يلي نستعرض بشيء من التفصيل نشاط مكونات السوق الثلاث خلال الربع الرابع من عام 2012.

1. العقار السكني:

استمر قطاع العقار السكن الخاص خلال الربع الرابع من عام 2012 بتحقيق نمو في نشاطه وذلك على صعيد كلا من قيمة التداول وعدد الصفقات حيث بلغت قيمة العقارات والأراضي المتداولة نحو 516.2 مليون دينار موزعة على 2280 صفقة، مقارنة بنحو 345.4 مليون دينار موزعة على 1464 صفقة أي بنسبة نمو بلغت 49.5% و 56% مقارنة بالربع الثالث من عام 2012.

رسم بياني رقم (10) : قيمة / عدد الصفقات العقارية للقطاع السكني
من الربع الأول 2010 إلى الربع الرابع 2012



وقد تركز التداول في قطاع السكن الخاص بشكل عام على الأراضي السكنية والفضاء، منها على سبيل المثال منطقة صباح الأحمد البحرية، حيث بلغ عدد الصفقات نحو 1007 وقيمة الصفقات 134 مليون دينار ويمكن الاستدلال بعدد الصفقات الى حجم الاقبال على تلك القسائم الذي يمثل نحو 37% من إجمالي عدد صفقات السوق العقاري خلال الربع الرابع الذي بلغ نحو 2716 صفقة، والتي مناسبتها 44% من إجمالي عدد صفقات القطاع السكني، وهي نسبة عالية وتشير بلاشك الى اهتمام المتداولين بتلك المنطقة والى عودة روح المضاربة والاستفادة من رفع الأسعار وإعادة البيع، في حين تشير القيمة الى حجم السيولة والتي ناهزت نحو 14.6% من إجمالي السوق خلال ذلك الربع، وقد احتلت منطقة ابو فطيرة المرتبة الثانية من حيث الأهمية النسبية بعدد صفقات ناهز 225 صفقة اي مناسبتها 9% من إجمالي عدد صفقات السوق، وقيمة 51 مليون دينار تشكل نحو 5.6% من إجمالي سيولة السوق، تليها الفينطيس بعدد 64 صفقة وقيمة 20.6 مليون دينار، تليها منطقة سعد العبدالله بعدد 45 صفقة وقيمة 9.7 مليون دينار.



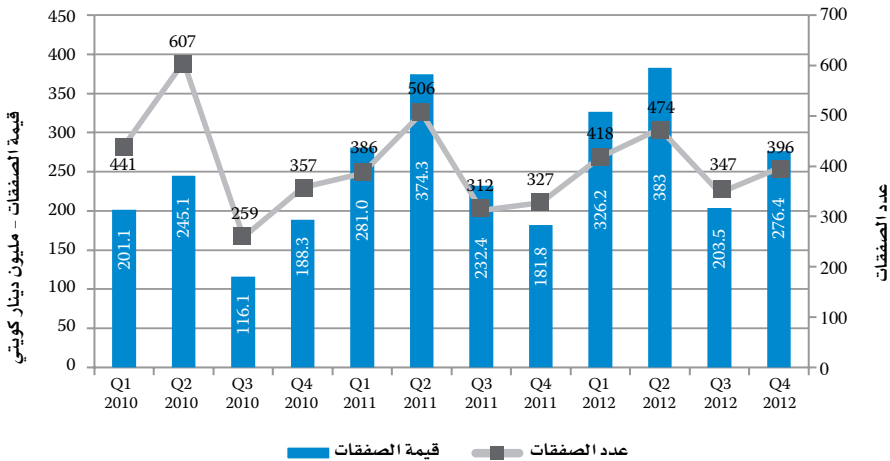
جدول رقم (8) : المناطق الأكثر تداولاً في قطاع السكن الخاص للربع الرابع 2012

المنطقة	عدد الصفقات	القيمة بالدينار الكويتي
1- صباح الأحمد البحرية	1007	134,406,796.760
2- أبوظفيرة	225	51,023,607.000
3- الفنيطيس	64	20,617,043.000
4- سعد العبدالله	45	9,718,500.000
5- سلوى	43	18,398,583.000

2. قطاع العقار الاستثماري :

شهد قطاع العقار الاستثماري نمواً في قيمة صفقات العقارات الاستثمارية المتداولة خلال الربع الرابع من عام 2012 بلغ نحو 35.8%، من نحو 203.5 مليون دينار في الربع الثالث الى نحو 276.4 مليوناً للربع الرابع 2012 ، كما ارتفع عدد الصفقات من نحو 347 صفقة الى 396 صفقة لذات الفترة، اي بما نسبته 14%، ويمكن الاستدلال من هذه البيانات على ان هذا القطاع الذي يستحوذ على اهتمام شريحة مهمة من المستثمرين في الكويت قد شهدت مكوناته ارتفاعاً بالاسعار. هذا وتشير البيانات المتاحة عن نشاط السوق على المستوى الفصلي خلال عام 2012، الى أن الربع الثاني قد شهد أعلى معدل من حيث عدد الصفقات التي وصل الى 474 صفقة بقيمة 374.4 مليون دينار، والجدير بالذكر ان هذا الربع حتل المرتبة الاولى للسنة الثانية على التوالي (2011 و 2012)، يليه الربع الاول بنحو 418 صفقة بقيمة 326.2 مليون دينار، يليه الربع الرابع بعدد 396 صفقة بقيمة 276.4 مليون دينار.

رسم بياني رقم (11) : قيمة / عدد الصفقات العقارية للقطاع الاستثماري
من الربع الأول 2010 إلى الربع الرابع 2012



وقد تنوع تركيز التداولات في هذا القطاع الاستثماري ليشمل كلا من المناطق التي تشهد كثافة عالية من المقيمين كالمهيولة والسالمية وحولي وصباح السالم والشعب البحري وهي المناطق الشاملة لشقق التمليك و العقارات الاستثمارية الأرخص نسبيا، وتتمتع هذه المناطق بجذب من قبل الراغبين في امتلاك الشقق لأنها الأرخص نسبيا وتمتاز بمساحة أكبر، وهي تتركز في المهيولة وابوحليفة وخاصة المطلة على البحر. واما على صعيد المناطق الأكثر تداولاً في القطاع الاستثماري فقد احتلت منطقة المهيولة المرتبة الأولى من حيث عدد الصفقات حيث بلغ عددها 123 صفقة، تليها منطقة السالمية بعدد 62 صفقة، وحولي بعدد 57 صفقة، والفروانية بعدد 29 صفقة، فالمنقف بعدد 19 صفقة، ومن حيث حجم السيولة فقد استحوذت منطقة السالمية على المرتبة الأولى بنحو 57.3 مليون دينار، تليها منطقة المهيولة بنحو 56.9 مليون دينار، فحولي بنحو 40.3 مليون دينار، والفروانية بنحو 16.8 مليون دينار.



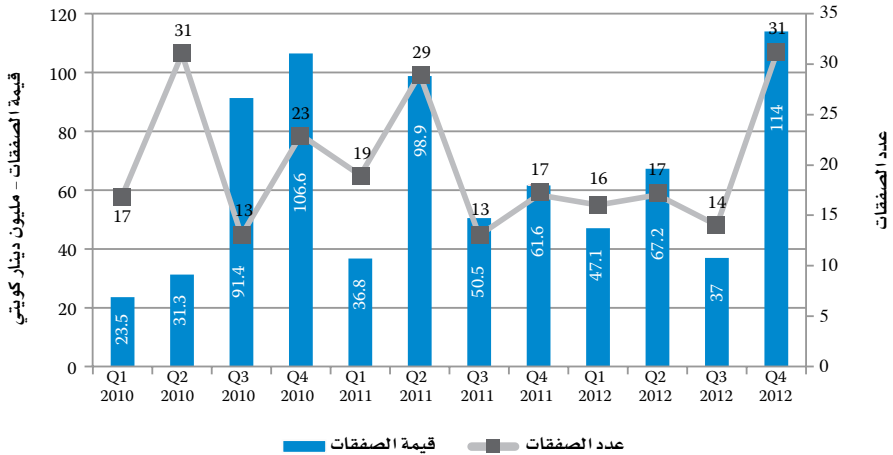
جدول رقم (9) : المناطق الأولى من حيث التداول في القطاع الاستثماري

المنطقة	عدد الصفقات	القيمة بالدينار الكويتي
1- المهبولة	123	56,967,716
2- السالمية	62	57,327,799
3- حولي	57	40,354,626
4- الضروانية	29	16,799,395
5- المنقف	19	11,507,031

3. قطاع العقار التجاري:

سجل نشاط العقار التجاري خلال الربع الرابع من عام 2012 ارتفاعا ملحوظا حيث بلغ عدد الصفقات 31 صفقة بقيمة 114 مليون دينار مقارنة مع 14 صفقة بقيمة 37 مليون دينار للربع الثالث من عام 2012.

رسم بياني رقم (12) : قيمة / عدد الصفقات العقارية للقطاع التجاري من الربع الأول 2010 إلى الربع الرابع 2012



ويستدل من البيانات المتعلقة بالمناطق التي احتلت أعلى نسبة من حيث عدد الصفقات والقيمة في القطاع التجاري ان منطقة القبلة وحولي قد استحوذتا على أكبر عدد من الصفقات والقيمة حيث بلغ عدد الصفقات 6 و 3 صفقات بقيمة 9.9 و 17.6 مليون دينار لكل منهما على التوالي.

جدول رقم (10) : المناطق الأولى من حيث التداول في القطاع التجاري

المنطقة	عدد الصفقات	القيمة بالدينار الكويتي
1- القبلة	6	9,992,000.000
2- حولي	3	17,650,000.000
3- شرق	2	23,177,500.000
4- السالمية	2	11,700,000.000
5- الجهراء	1	4,250,000.000



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



الخير مع وديعة البركة الاستثمارية Blessings with Al Baraka Investment Deposit



Al Baraka Investment Deposit

Sharia'a compliant investment deposit in flexible tenors from one month to one year plus and renewable with high returns.

وديعة البركة الاستثمارية

منتج متوافق مع الشريعة الاسلامية بفترات مرنة و متميزة لمدة تتراوح ما بين شهر إلى سنة متجددة ذات عائد استثماري عالي.



www.kib.com.kw | 1 866 866

[facebook.com/alDawliBank](https://www.facebook.com/alDawliBank)

[@alDawliBank](https://twitter.com/alDawliBank)

* طبقا للشروط والأحكام * Terms & conditions apply * بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية



ثقة ويسر

ثالثا: الخلاصة:

حقق سوق العقار الكويتي نشاطا ملحوظا خلال الربع الرابع من عام 2012 وقد جاء هذا النشاط مدعوما بالطلب المتزايد على القطاع السكني حيث شهدت مناطق مثل صباح الاحمد وابوفطيرة ارتفاع ملحوظ في عدد الصفقات وقيمة التداول، وهي مؤشرات تعكس بحد ذاتها اهتمام المستثمرين في الاقبال على هذا القطاع واستثمار مدخرات فيه، ونظرا لعدم وجود مناطق وارياضي سكنية متاحة فان التركيز اصبح واضحا على المناطق المذكورة، وهو الامر الذي يتطلب معه اتخاذ قرارات تنظيمية اكثر فعالية لاستقطاب القطاع الخاص واعطائه دور في استصلاح الاراضي السكنية والمساهمة في بناء المدن السكنية، وهذا يتطلب تحرير المزيد من الاراضي واجراء تعديلات اساسية على القرار التنظيمية المتعلقة بملكية الشركات للاراضي السكنية الصادرة في عام 2008.

هذا وسوف يظل نشاط السوق العقاري خلال عام 2013 مستمرا بحذر وسوف يتحدد وفقا للتطورات التي قد تحصل في سوق الكويت للاوراق المالية الذي يعتبر المنافس الوحيد لهذا القطاع من حيث استقطاب السيولة، فاذا استمر نشاط سوق الاوراق المالية في النمو في عام 2013 فقد ينتقل جزء ملموس من السيولة المتداولة في الاراضي السكنية الفضاء الى سوق الاسهم في حال تحقيق عوائد مجزية في سوق الاسهم.

KIB Branches

فروع بنك الكويت الدولي

Head Office	1888999	الرئيسي
Ministries Complex	22411286	مجمع الوزارات
Al-Salmiyah (Layla Gallery)	25737455	السالمية (ليلي جاليري)
Al-Fahaheel	23915078/9	الفاحيل
Al-Jahraa	24550688/668	الجهراء
Hawalli	22628216/7	حولي
Al-Salmiyah (Amman St.)	25720245/86	السالمية (شارع عمان)
Sharq	22411874/69	شرق
Al-Farwaniya	24720691	الفروانية
Khaitan	24716413	خيطان
Al-Dajeej	24332637 - 22311780	الضجيج
Al-Mobarakeya	22456706	المباركية
Al-Ahmadi	23980819	الأحمدي
Jeleeb Al-Shuyokh	24341600	جليب الشيوخ
Al-Mawanea	23111720	الموانيء
Avenues	22597745	الأفنيوز
Al-Fintas	22311830	الطنطاس
West Jahraa	22311841	غرب الجهراء
Al-Oqailah	23834780	العقيلة
Hawally - Beirut St.	22311877	حولي - شارع بيروت
Al-Rehab	22311890	الرحاب
Al-Zahraa	1 866 866	الزهراء
Al-Da'ia	1 866 866	الدعية



بنك الكويت الدولي
KUWAIT INTERNATIONAL BANK



www.kib.com.kw | 1 866 866

[facebook.com/alDawliBank](https://www.facebook.com/alDawliBank)

[@alDawliBank](https://twitter.com/alDawliBank)

بنك يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية