

في دراسة لاتحاد العقاريين خص بها «الأنباء» حول العقار بمحافظة الأحمدى

إيجارات الفحيحيل نار.. تقفز 34% إلى 253 ديناراً في عامين



منظر عام لمدينة الفحيحيل

طارق عرابي

لهذه المنطقة لقرىها من ميناء الشعبية. ومن المناطق والمصافي النفطية الرئيسية في البلاد. فضلا عن قربها من المناطق والمدن الحدودية السعودية. ونظراً لأهمية هذه المنطقة من الناحية الاستراتيجية للكويت. فقد أولى اتحاد العقاريين منطقة الفحيحيل بدراسة منفصلة خص بها «الأنباء» تناولت رقداً دقيقاً لنحو 3,421 شقة في هذه المنطقة. وذلك في إطار دراسة التغيرات الجغرافية والعددية التي طرأت على هذه المنطقة خلال السنتين الأخيرتين وحتى نهاية النصف الأول من العام الحالي 2015.

تعتبر محافظة الأحمدى من المحافظات الرئيسية في الكويت. حيث تضم هذه المحافظة مجموعة من المباني الاستثمارية والتجارية والسكنية التي تشكل نسبة هامة من إجمالي أعداد العقارات الاستثمارية والتجارية بالكويت. وتعد منطقة الفحيحيل إحدى المناطق الرئيسية للعقارات الاستثمارية في محافظة الأحمدى. حيث تمتاز هذه المنطقة بالكثافة السكانية من جهة. وبكثافة المجمعات والأسواق التجارية فيها من جهة أخرى. وتأتي الأهمية الكبيرة

منطقة الفحيحيل لقرىها من ميناء الشعبية. ومن المناطق والمصافي النفطية الرئيسية في البلاد. فضلا عن قربها من المناطق والمدن الحدودية السعودية. ونظراً لأهمية هذه المنطقة من الناحية الاستراتيجية للكويت. فقد أولى اتحاد العقاريين منطقة الفحيحيل بدراسة منفصلة خص بها «الأنباء» تناولت رقداً دقيقاً لنحو 3,421 شقة في هذه المنطقة. وذلك في إطار دراسة التغيرات الجغرافية والعددية التي طرأت على هذه المنطقة خلال السنتين الأخيرتين وحتى نهاية النصف الأول من العام الحالي 2015.

لمحة عن قطاع العقار الاستثماري في منطقة الفحيحيل

الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	3,421
عدد الشقق الخالية	180
نسبة الإشغال	94.7%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	253,2 د.ك
عدد الشقق تحت الإنشاء	367

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب حالة التأثيث في الشقق	الربع الثاني من عام 2013		الربع الثاني من عام 2015	
	متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	نسبة الإشغال	متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	نسبة الإشغال
مؤنثة	-	96.3%	-	96.3%
نصف مؤنثة	-	96.3%	-	96.3%
غير مؤنثة	189,4 د.ك	94.7%	302,1 د.ك	59.5%

- تضم منطقة الفحيحيل 10% من العقارات ذات العمر أقل من عامين و 24% من العقارات ذات العمر ما بين عامين إلى خمسة أعوام.
- حوالي 66% من العقارات هي عقارات ذات عمر أكثر من 5 أعوام.
- إيجارات الشقق غير المؤنثة شهدت نمواً حاداً بنسبة 59,5% في منطقة الفحيحيل.

الإيجارات الشهرية السائدة في الفحيحيل (الربع الثاني من عام 2015)

غير مؤنثة	نصف مؤنثة	مؤنثة
شقة استديو	-	-
شقة بغرفة واحدة	350-450 د.ك	-
شقة بغرفتين	400-500 د.ك	450-500 د.ك
شقة بثلاث غرف	-	-

قيم الإيجارات الشهرية لمختلف أنواع الوحدات بالفحيحيل شهدت تغيراً معتدلاً خلال العامين الماضيين.

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب درجة جودة العقار

التغير في متوسط قيمة الإيجارات الشهرية %	الربع الثاني من عام 2015		الربع الثاني من عام 2013	
	متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	نسبة الإشغال	متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	نسبة الإشغال
درجة أولى ممتازة (+1)	-	-	-	-
درجة أولى (أ)	498,4 د.ك	95,2%	-	-
درجة ثانية (ب)	348,0 د.ك	90,3%	-	-
درجة ثالثة (ج)	301,3 د.ك	97,6%	215,6 د.ك	95,9%
الدرجة الأدنى	224,9 د.ك	95,4%	173,8 د.ك	97,0%

الدراسة بالتفصيل على موقع «الأنباء» الإلكتروني

الفتاس

نسب الإشغال والإيجارات ترتفع قليلاً

على ثبات نسب الإشغال خلال العامين الماضيين، بينما تغيرت متوسط قيم الإيجارات فيها من 274 ديناراً في الربع الثاني من 2013 إلى 287 ديناراً في الربع الثاني من 2015 أي ما بعد ارتفاعاً بالغ الاعتدال، وقد يبرر ذلك عدم انخفاض معدلات الإشغال في هذه المنطقة خلال السنتين الأخيرتين.

تطرت دراسة «اتحاد العقاريين» إلى منطقة الفتاس التي تعتبر أصغر مناطق العقارات الاستثمارية في محافظة الأحمدى، حيث تم تغطية 2,234 شقة في هذه المنطقة أي ما يمثل ارتفاعاً جيداً عن مستويات التغطية في المسح السابق. وبينت الدراسة أن هذه المنطقة إحدى المناطق التي حافظت

الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	2,234
عدد الشقق الخالية	79
نسبة الإشغال	96,5%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	287,8 د.ك
عدد الشقق تحت الإنشاء	376

المهولة

انخفاض الإشغال لـ 89%.. رغم زيادة العقارات المعروضة

ولفتت الدراسة إلى أنه على الرغم من زيادة المعروض من العقارات، إلا أن نسب الإشغال انخفضت في منطقة المهولة من 94,9% كما في الربع الثاني من 2013 إلى 89,5% في الربع الثاني من 2015، كما تغيرت قيم الإيجارات من 255 ديناراً كما في الربع الثاني من 2013 إلى 273 ديناراً في الربع الثاني من 2015 أي ما بعد تغيراً معتدلاً.

تعتبر منطقة المهولة هي ثالث أهم المناطق في محافظة الأحمدى والتي تعد أكبر مناطق العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء في هذه المحافظة الأحمدى، حيث تم خلال الدراسة رصد 6,610 شقق في هذه المنطقة بالإضافة إلى 2,853 شقة تحت التطوير، مقارنة بنحو 5,500 شقة تحت التطوير تم رصدها خلال المسح السابق قبل عامين، حيث أن معظم هذه الشقق قد تم إنشاؤها بالفعل.

الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	6,610
عدد الشقق الخالية	695
نسبة الإشغال	89,5%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	273,8 د.ك
عدد الشقق تحت الإنشاء	2,853

أبو حليفة

معدل الإيجارات يرتفع إلى 337 ديناراً

المنطقة نحو 5,202 شقة وكانت التغطية في المسح الحالي أقل بشكل هامشي، ومن خلال المسح الحالي تبين انخفاض نسب الإشغال في هذه المنطقة من 96,3% كما في الربع الثاني من 2013 إلى 94,7% في الربع الثاني من 2015، بالإضافة إلى تغير مستوى الإيجارات من 314 ديناراً كما في الربع الثاني من 2013 إلى 337 ديناراً في الربع الثاني من 2015 أي ما بعد تغيراً معتدلاً.

تعد منطقة أبو حليفة مزجاً بين مناطق العقارات الاستثمارية الراقية وما دون الراقية في محافظة الأحمدى، وتقع المنطقة على الشوارع الساحلي حيث تم تطوير عقارات فاخرة فيها. ويصعب عمل مقارنة بين تلك المنطقة والمناطق الداخلية التي فيها جميع أنواع الدرجات المختلفة من العقارات. ورصدت دراسة الاتحاد 4,555 شقة في هذه المنطقة ونحو 100 شقة تحت التطوير، حيث بلغ حجم المسح السابق لهذه

الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	4,555
عدد الشقق الخالية	241
نسبة الإشغال	94,7%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	337,0 د.ك
عدد الشقق تحت الإنشاء	100

المنقف

ارتفاع الإشغال لـ 96%.. والإيجارات تتخطى 270 ديناراً

فيما يتعلق بمنطقة المنقف قامت الدراسة برصد 5,638 شقة في هذه المنطقة، حيث تبين أن نسب الإشغال شهدت تحسناً من 94,0% كما في الربع الثاني من 2013 إلى 95,9% في الربع الثاني من 2015 أي ما بعد تغيراً معتدلاً.

فيما يتعلق بمنطقة المنقف قامت الدراسة برصد 5,638 شقة في هذه المنطقة، حيث تبين أن نسب الإشغال شهدت تحسناً من 94,0% كما في الربع الثاني من 2013 إلى 95,9% في الربع الثاني من 2015 أي ما بعد تغيراً معتدلاً.

الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	5,638
عدد الشقق الخالية	231
نسبة الإشغال	95,9%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	271,6 د.ك
عدد الشقق تحت الإنشاء	428

تحت رعاية سعادة الشيخ خليفة بن جاسم آل ثاني
رئيس اتحاد غرف دول مجلس التعاون الخليجي

3rd GULF BUSINESS WOMEN FORUM

شارك الآن

٢ - ١ ديسمبر ٢٠١٥ م
فندق سانت ريجيس الدوحة

عرض أزياء

عرض أزياء رفيع للإضاءة على سوق العبايات والرق الوطني. تعبق هذه الأمسية بتصاميم معاصرة تلب الألباب وابداعات أنيقة وتحريرات جميلة وتطريز وترصيع بالأحجار.

عروض التسعين ثانية

احصل على فكرة عمل مموله من اليوم!
• دعوة للاستثمار التجاري
• تقديم فكرة العمل في ٩٠ ثانية للجنة التحكيم من المستثمرين

تعرض خمس سيدات كل يوم القضية أو المهنة أو مؤسسة الأعمال الخاصة بهن على مستثمرين محتملين في خلال تسعين ثانية فقط لكل واحدة. ففي هذا النوع من العروض الإخبارية لمرحة والسريعة نتطلع عن عمّا يجري في دول مجلس التعاون الخليجي - ومن يعلم قد تتمكن من إيجاد شريك جديد للأعمال أو عميل أو موظف. كما فعل الكثير من قبل

مسارات الملتقى

يتضمن الملتقى الثالث لصاحبات الأعمال الخليجيات أربعة مسارات رئيسية على النحو التالي:

- التحديات التي تواجهها المرأة الخليجية
- تمكين سيدات الأعمال: تحديات ريادة الأعمال
- تحفيز سيدات الأعمال: الدور الحكومي
- تطوير وتسخير قادة الغد

www.gbwwforum.com
info@gbwwforum.com

انضم إلينا الآن!

facebook.com/gbwwforum twitter.com/gbwwforum

للإستفسار رجاء التواصل مع مدير المشروع أ. أسماء المطبق
جوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣١٢ ٥٤١
بريد الكتروني: o.motlaq@specialist.com.sa

الاستفسار: alarba.com.kw exicon-specialist.com qcci.org lgecc.org