

محافظة الفروانية

لمحة عن قطاع العقار الإستثماري في منطقة الفروانية		
	الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	9,612	9,242
عدد الشقق الخالية	278	295
نسبة الإشغال	97.1%	96.8%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	208.8 د.ك	272.9 د.ك
عدد الشقق تحت الإنشاء	1,318	447

- تضم منطقة الفروانية 2% من العقارات ذات العمر أقل من عامين و 22% من العقارات ذات العمر ما بين عامين و 5 أعوام.
- نحو 76% من العقارات بالفروانية ذات عمر أكثر من 5 أعوام.

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب عمر العقار بالفروانية					
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	
65.1%	383.5 د.ك	96.1%	232.3 د.ك	97.8%	أقل من عامين
35.8%	307.8 د.ك	97.4%	226.7 د.ك	97.3%	ما بين عامين وخمس أعوام
28.9%	260.3 د.ك	96.6%	201.9 د.ك	96.9%	أكثر من خمس أعوام

- إيجارات العقارات ذات الأعمار المختلفة ارتفعت بشكل متسارع إلا أن هذا النمو لا يعبر عن الواقع.

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب جودة العقار بالفروانية					
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	
غير متوفر	-	-	-	-	درجة أولى ممتازة (أ+)
غير متوفر	450.5 د.ك	97.2%	-	-	درجة أولى (أ)
غير متوفر	340.9 د.ك	96.9%	-	-	درجة ثانية (ب)
12.9%	289.8 د.ك	96.4%	256.8 د.ك	97.9%	درجة ثالثة (ج)
8.7%	223.5 د.ك	96.8%	205.7 د.ك	97.1%	الدرجة الأدنى

- لا يمكن احتساب معدلات نمو الإيجارات لعقارات الدرجة الأولى (أ) والثانية (ب) نظرا لعدم توفر البيانات خلال المسوحات السابقة. إلا أنه توجد هذه الفئات في المسح الحالي قد نتج عنه رفع متوسط الإيجارات للمنطقة ككل مما يعطي إنطباعا بأن الإيجارات قد شهدت نموا حادا.
- يمكن إجراء مقارنة لعقارات الدرجة الثالثة (ج) والدرجة الأدنى، حيث ارتفعت الإيجارات بنسب معتدلة تتراوح بين 9 و 13% خلال العامين الماضيين.

الإيجارات الشهرية الساندة في الفروانية (الربع الثاني من 2015)				
غير مؤثثة	نصف مؤثثة	مؤثثة		
70 - 210 د.ك	-	-	-	شقة إستديو
140 - 320 د.ك	200 - 300 د.ك	-	-	شقة بغرفة واحدة
160 - 850 د.ك	350 - 650 د.ك	-	-	شقة بغرفتين
260 - 800 د.ك	400 - 800 د.ك	-	-	شقة بثلاث غرف
290 - 900 د.ك	-	-	-	شقة بأربع غرف

منطقة خيطان

لمحة عن قطاع العقار الإستثماري في منطقة خيطان		
	الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	8,771	10,329
عدد الشقق الخالية	253	325
نسبة الإشغال	97.1%	96.9%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	152.9 د.ك	266.5 د.ك
عدد الشقق تحت الإنشاء	640	127

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب حالة تأييد الشقق في منطقة خيطان					
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	
غير متوفر	380.0 د.ك	97.5%	-	-	مؤتثة
غير متوفر	365.0 د.ك	93.9%	-	-	نصف مؤتثة
73.7%	265.6 د.ك	96.8%	152.9 د.ك	97.1%	غير مؤتثة

- تضم منطقة خيطان 4% من العقارات ذات العمر أقل من عامين و 18% من العقارات ذات العمر ما بين عامين و 5 أعوام.
- نحو 78% من العقارات في خيطان ذات عمر أكثر من 5 أعوام.
- الإيجارات للعقارات غير المؤتثة إرتفعت بنسبة 73.7% خلال العامين الماضيين.

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب عمر العقار في خيطان					
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	
46.7%	287.0 د.ك	94.9%	195.6 د.ك	97.4%	أقل من عامين
69.2%	334.7 د.ك	97.9%	197.8 د.ك	98.0%	ما بين عامين وخمس أعوام
82.7%	250.0 د.ك	96.7%	136.8 د.ك	96.9%	أكثر من خمس أعوام

- العقارات من مختلف الأعمار قد شهدت تحسنا متسارعا في الإيجارات، وهذا نمو لا يعبر عن الواقع.

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب درجة جودة العقار خيطان					
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	
غير متوفر	455.0 د.ك	92.1%	-	-	درجة أولى ممتازة (+)
غير متوفر	434.0 د.ك	97.5%	-	-	درجة أولى (أ)
غير متوفر	352.5 د.ك	96.6%	-	-	درجة ثانية (ب)
غير متوفر	305.2 د.ك	97.3%	-	-	درجة ثالثة (ج)
31.6%	201.2 د.ك	96.7%	152.9 د.ك	97.1%	الدرجة الأدنى

- لا يمكن احتساب معدلات نمو الإيجارات لعقارات الدرجة الأولى الممتازة (+) وعقارات الدرجة الأولى (أ) وعقارات الدرجة الثانية (ب) لعدم توافر البيانات خلال المسوحات السابقة. إلا أن توجد هذه العقارات في المسح الحالي قد رفع من متوسط الإيجارات للمنطقة بأكملها، مما يعطي انطباعاً بأن الإيجارات قد ارتفعت بشكل حاد.
- يمكن إجراء مقارنة في عقارات الدرجة الأدنى. حيث ارتفعت معدلات الإيجارات بنسبة 31.6% خلال العامين الماضيين. وما زال النمو مرتفعاً بالمقارنة مع عدد من المناطق الأخرى.
- تتسم طبيعة منطقة خيطان باستمرار تغيرها من منطقة خاصة بالدرجة الأدنى إلى منطقة للعقارات الراقية ونتوقع أن تعكس الإيجارات ذلك مستقبلاً.

جدول: 189 الإيجارات الشهرية السائدة فيخيطان (الربع الثاني من عام 2015)				
غير مؤثثة	نصف مؤثثة	مؤثثة		
90 - 160 د.ك	-	-	شقة إستديو	
140 - 340 د.ك	-	-	شقة بغرفة واحدة	
160 - 640 د.ك	300 - 650 د.ك	350 - 650 د.ك	شقة بغرفتين	
270 - 500 د.ك	380 - 800 د.ك	450 - 800 د.ك	شقة بثلاث غرف	
290 - 800 د.ك	-	-	شقة بأربع غرف	

منطقة جليب الشيوخ

لمحة عن قطاع العقار الاستثماري في منطقة جليب الشيوخ		
الربع الثاني من عام 2015	الربع الثاني من عام 2013	
7,253	4,284	عدد الشقق
338	140	عدد الشقق الخالية
95.3%	96.7%	نسبة الإشغال
160.5 د.ك	147.3 د.ك	متوسط قيمة الإيجارات الشهرية
372	107	عدد الشقق تحت الإنشاء

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب حالة تأثيث الشقق في جليب الشيوخ					
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	
غير متوفر			-	-	مؤتثة
غير متوفر			-	-	نصفمؤتثة
9.0%	160.5 د.ك	95.3%	147.3 د.ك	96.7%	غير مؤتثة

- تضم منطقة جليب الشيوخ 3% فقط من العقارات ذات العمر أقل من عامين و 20% من العقارات ذات العمر ما بين عامين و 5 أعوام.
- نحو 77% من الشقق في جليب الشيوخ ذات عمر أكثر من 5 أعوام.
- إيجارات العقارات الغير مؤتثة إرتفعت بنسبة 9% فقط خلال العامين السابقين.

لتغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب عمر العقار جليب الشيوخ					
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	
21.2%	266.1 د.ك	80.7%	219.6 د.ك	92.8%	أقل من عامين
17.3%	239.5 د.ك	92.1%	204.1 د.ك	98.6%	ما بين عامين وخمس أعوام
1.5%	135.9 د.ك	96.7%	133.9 د.ك	96.9%	أكثر من خمس أعوام

- إيجارات جميع فئات أعمار العقارات إرتفعت بشكل متسارع باستثناء العقارات القديمة. وتؤكد الأدلة المسحية على محافظة العقارات القديمة على مستويات إيجاراتها عند نفس المستوى تقريبا.

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب درجة جودة العقار جليب الشيوخ					
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	
غير متوفر			-	-	درجة أولى ممتازة (+)
غير متوفر	485.0 د.ك	97.2%	-	-	درجة أولى (أ)
غير متوفر	357.4 د.ك	96.7%	-	-	درجة ثانية (ب)
33.0%	307.5 د.ك	93.1%	231.2 د.ك	72.1%	درجة ثالثة (ج)
-14.5%	124.8 د.ك	95.7%	146.0 د.ك	97.1%	الدرجة الأدنى

- لا يمكن احتساب معدل نمو إيجارات فئات الدرجة الأولى (أ) والثانية (ب) نظرا لعدم توافر البيانات خلال المسوحات السابقة. إلا أن وجود هذه البيانات في المسح الحالي قد أدى إلى إنحراف متوسط الإيجارات للمنطقة ككل.
- يمكن إجراء مقارنة لفئات الدرجة الثالثة (ج) والدرجة الأدنى. ويتضح أن إيجارات الدرجة الثالثة (ج) قد شهدت ارتفاعا بنسبة 33.0% خلال العامين الماضيين.
- إلا أن إيجارات فئة الدرجة الأدنى انخفضت بنسبة 14.5% خلال الفترة ذاتها. ومن الجدير بالملاحظة أن العديد من العقارات قد شهدت إنخفاضا في حجم الوحدات بها في منطقة جليب الشيوخ مقابل إما عدم تغير إيجاراتها أو إنخفاض الإيجارات بشكل هامشي. وبالإعتماد على أساس مستوى الإيجار للمتر المربع، يتحصل مالكو العقار على إيرادات تأجيرية أعلى في الوقت الذي انخفضت فيه الإيجارات لتلك العقارات.

الإيجارات الشهرية الساندة في جليب الشيوخ (الربع الثاني من عام 2015)				
غير مؤثثة	نصفمؤثثة	مؤثثة		
180 - 35 د.ك	-	-		شقة إستديو
270 - 150 د.ك	-	-		شقة بغرفة واحدة
360 - 166 د.ك	-	-		شقة بغرفتين
700 - 250 د.ك	-	-		شقة بثلاث غرف

منطقة الرقي

لمحة عن قطاع العقار الاستثماري في منطقة الرقي		
	الربع الثاني من عام 2013	الربع الثاني من عام 2015
عدد الشقق	3,421	4,857
عدد الشقق الخالية	142	142
نسبة الإشغال	95.8%	97.1%
متوسط قيمة الإيجارات الشهرية	د.ك 254.1	د.ك 297.0
عدد الشقق تحت الإنشاء	207	213

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب حالة التأثيث في الشقق-الرقي					
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	
غير متوفر	-	-	-	-	مؤتثة
غير متوفر	-	-	-	-	نصفمؤتثة
16.9%	د.ك 297.0	97.1%	د.ك 254.1	95.8%	غير مؤتثة

- تضم منطقة الرقي 8% من العقارات ذات العمر بين عامين و 5 أعوام وتشمل الـ92% المتبقية من العقارات، عقارات ذات عمر أكثر من 5 أعوام.
- إيجارات العقارات غير المؤتثة إرتفعت بنسبة 16.9% فقط خلال العامين السابقين.

التغير في نسبة الإشغال ومتوسط قيمة الإيجارات الشهرية حسب عمر العقار-الرقي					
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	
غير متوفر	-	-	د.ك 260.0	95.8%	أقل من عامين
30.9%	د.ك 320.8	96.8%	د.ك 245.0	96.3%	ما بين عامين وخمس أعوام
12.2%	د.ك 285.3	97.1%	د.ك 254.2	95.8%	أكثر من خمس أعوام

- إيجارات العقارات ذات العمر ما بين عامين و 5 أعوام قد إرتفعت بنسبة 30.9% خلال العامين الأخيرين لترتفع بعد ذلك بنسبة 12.2% فقط للعقارات ذات العمر أكثر من 5 أعوام.

متوسط الإيجارات الشهرية السائدة في الرقعي (الربع الثاني من عام 2015)

غير مؤنثة	نصفمؤنثة	مؤنثة	
90 - 170 د.ك	-	-	شقة إستديو
120 - 320 د.ك	-	-	شقة بغرفة واحدة
190 - 440 د.ك	-	-	شقة بغرفتين
250 - 550 د.ك	-	-	شقة بثلاث غرف
450 - 550 د.ك	-	-	شقة بأربع غرف