

مؤشر قياس سوق الإيجار العقاري

لمبوب الخاص بالسداسية الأولى من سنة 2024



المنهجية

المعطيات الواردة في هذه الدراسة تتعلق بالشقق المخصصة حصرياً للسكن والإيجار طويل الأجل

والمعلن عنها على موقع ميوب بين جانفي وجوان 2024 (السداسي الأول من 2024)

يُستثنى من ذلك: العقارات ذات الاستخدام التجاري، الأراضي الصالحة للبناء، الأراضي الفلاحية والعقارات المعروضة للبيع

تم حساب متوسط الأسعار لكل منطقة ، بشكل عام ولكل من الشقق الفارغة، القديمة والجديدة، ولكل فئة

بناءً على إعلانات الإيجار المنشورة على ميوب

الأسعار المذكورة في هذه الدراسة تمثل "المعدل / متوسط الأسعار" اعتماداً على نوع الشقة

ومستوى الجودة وحالة العقار. قد تجد أسعاراً أعلى وأخرى أقل لنفس المنطقة ولنفس النوع

أهم المؤشرات على محبوب



أكثر من نصف
العقارات المعروضة
للإيجار طويل المدى
هي من الشقق

54%

أغلب الأشخاص الذين
يبحثون عن إيجار
يفضلون تحديدًا فئة
الشقق

69%

من زوار موقع محبوب
يبحثون عن إيجار
طويل المدى.

44%

تقريبًا نصف الإعلانات
المنشورة على محبوب
مخصصة للإيجار طويل
المدي

47%

تطور الأسعار والمساحات

الأسعار



سنوي

+1%

شهدت أسعار إيجار الشقق زيادة بنسبة 1% في السداسي الأول من سنة 2024 مقارنة بالسداسي الأول من سنة 2023.



سداسي

+3%

تم تسجيل زيادة بنسبة 3% في أسعار إيجار الشقق في السداسي الأول من 2024 مقارنة بالسداسي الثاني من 2023.

المساحات



سنوي

-13%

بين النصف الأول من عام 2024 والنصف الأول من عام 2023، انخفض متوسط المساحات للشقق المعروضة للإيجار بنسبة 13%.



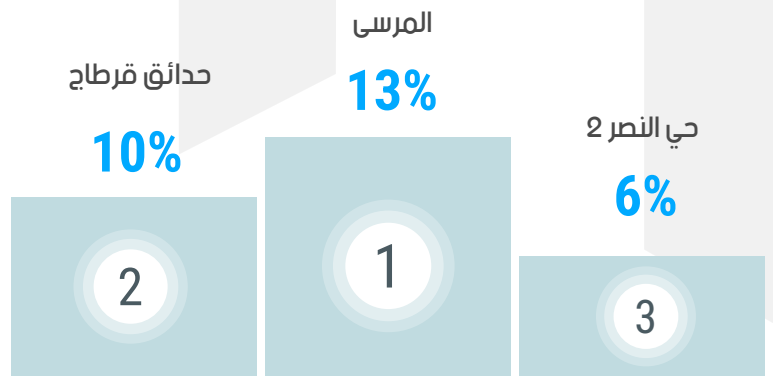
سداسي

-5%

تم تسجيل انخفاض بنسبة 5% في متوسط المساحات المخصصة للإيجار في السداسي الأول من 2024 مقارنة بالسداسي الثاني من 2023.

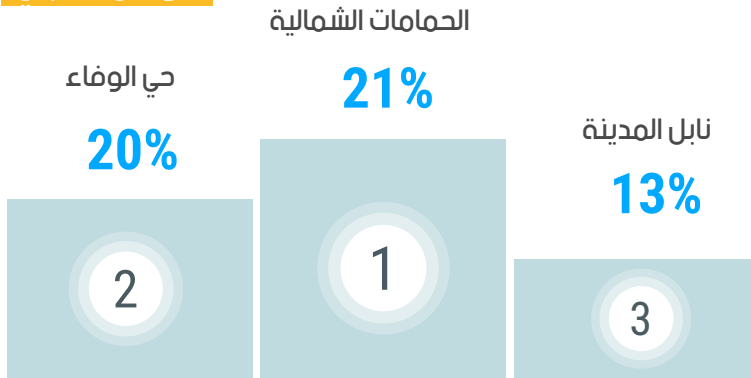
الأحياء الرائدة وفقاً للطلب

تونس الكبرى



في تونس الكبرى، الأحياء الأكثر طلباً من قبل المستأجرين على المدى الطويل هي المرسي بنسبة 13% من مجموع عمليات البحث، تليها حدائق قرطاج بنسبة 10% وحي النصر 2 بنسبة 6%.

الوطن القبلي



في الوطن القبلي، تبقى الحمامات الشمالية الأكثر بحثاً بنسبة 21% من الطلب في هذه المنطقة، يليها حي الوفاء بنسبة 20% ونابل بنسبة 13%.

الساحل



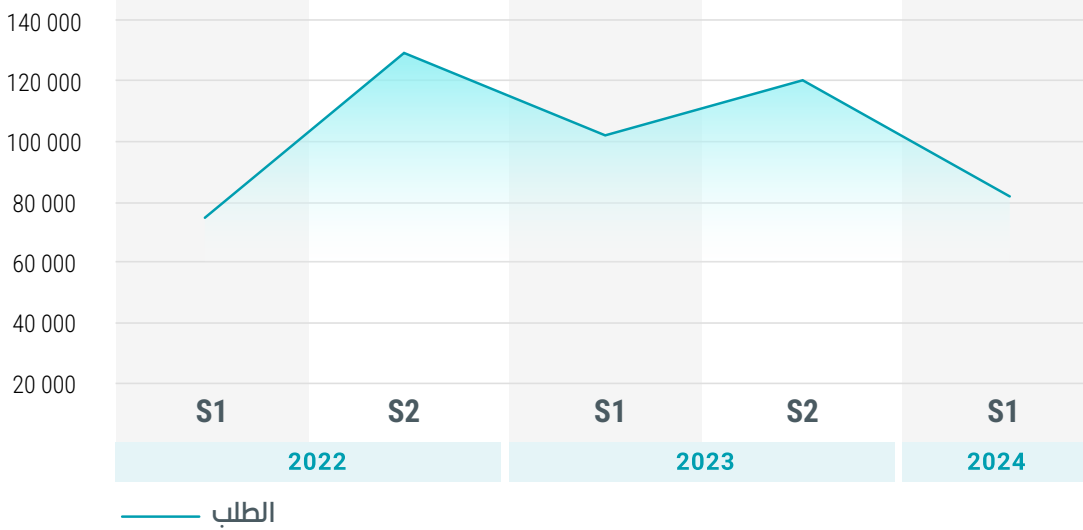
في منطقة الساحل، يهيمن سهل على السوق الإيجاري طويل المدى بنسبة 20% من الطلب، بينما يجذب القنطاوي وحمام سوسة على التوالي 13% و10% من الطلب على الإيجار.

تطور طلب الإيجار على الشقق

مقارنة بين 2022 - 2023 - 2024

الطلب

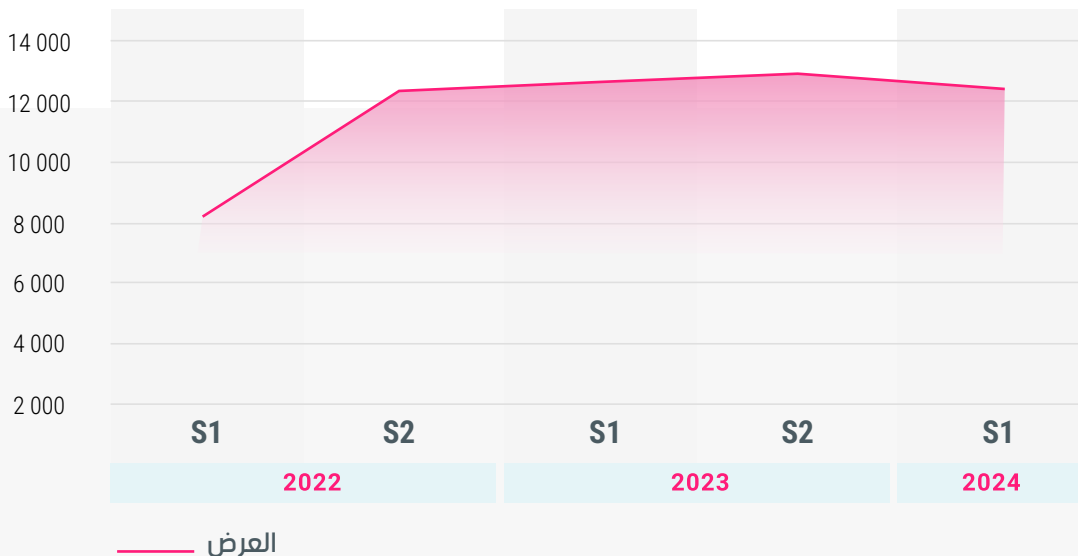
زوار الموقع



الطلب: يوضح الرسم البياني تطور الطلب على الشقق للإيجار بين السداسي الأول من عام 2022 والسداسي الأول من عام 2024. بعد زيادة ملحوظة في النصف الثاني من عام 2022، انخفض الطلب بنسبة 24% في السداسي الأول من عام 2023. ومع ذلك، لوحظ انتعاش في النصف الثاني من عام 2023 (+20%)، قبل أن يعرف تراجعًا جديدًا في السداسي الأول من عام 2024.

العرض

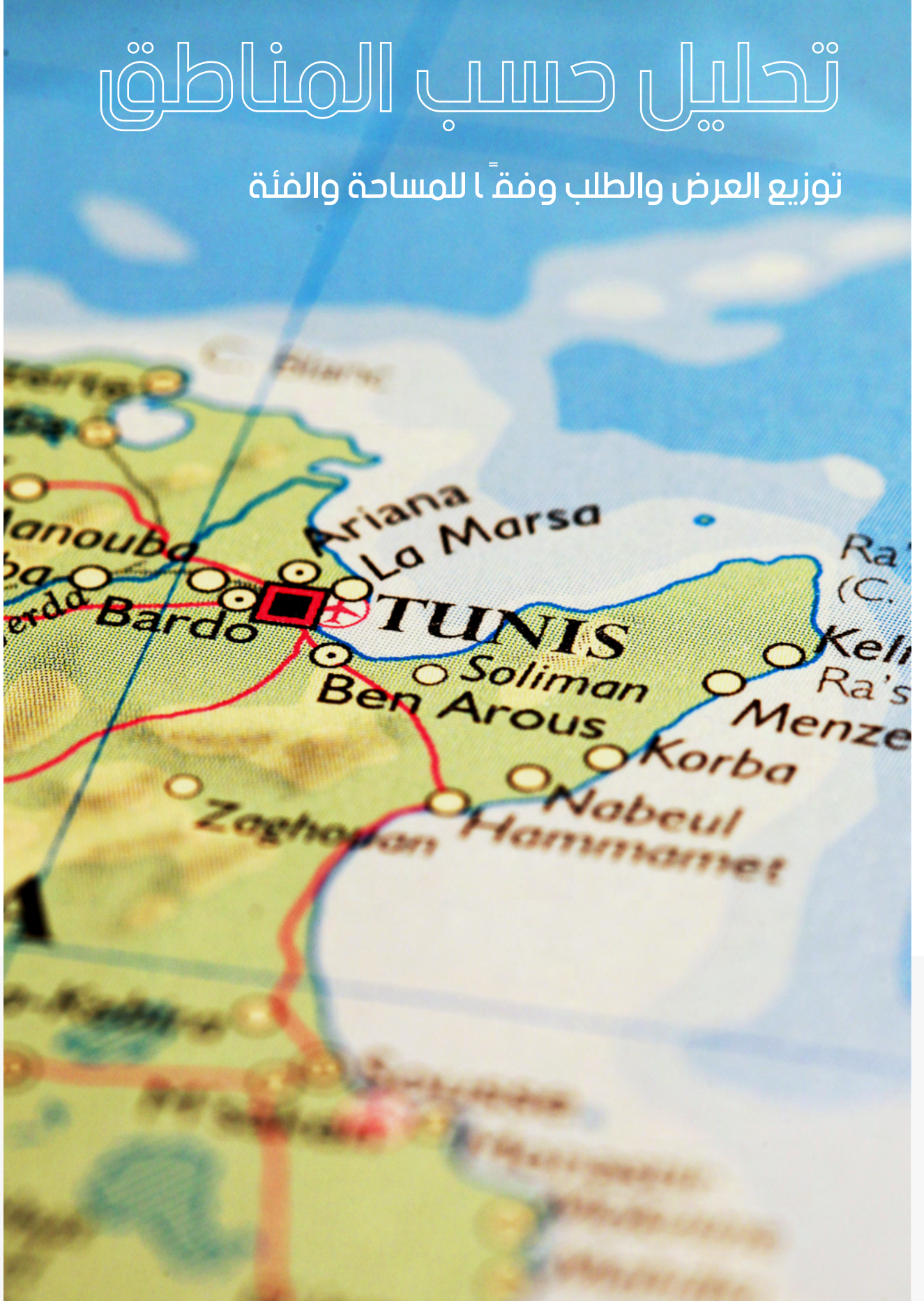
البيانات



العرض: شهد عرض الشقق السكنية للإيجار زيادة كبيرة في السداسي الثاني من عام 2022، يليه نمو معتدل استمر حتى السداسي الثاني من عام 2023. ومع ذلك، تم تسجيل انخفاض طفيف في السداسي الأول من عام 2024.

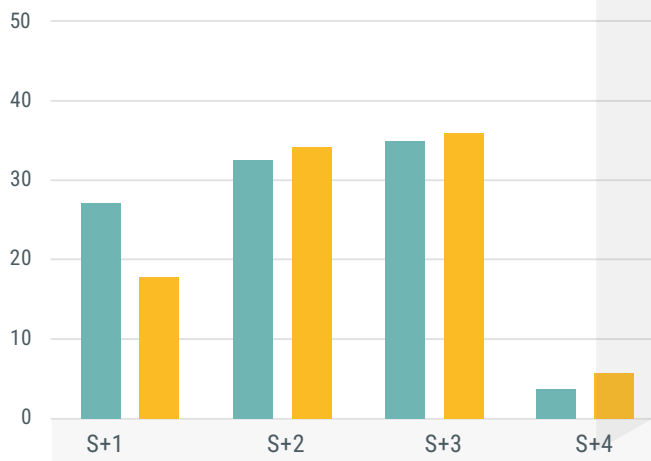
تحليل حسب المناطق

توزيع العرض والطلب وفقاً للمساحة والفئة

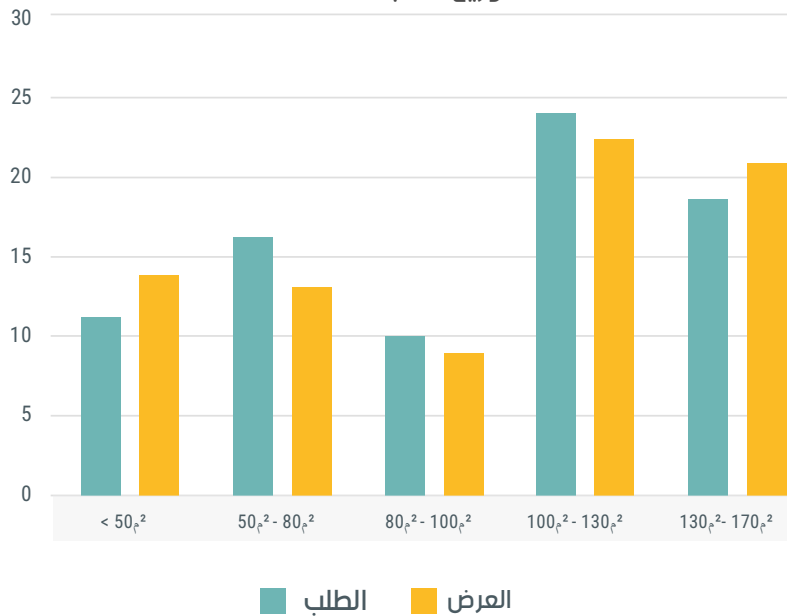


المرسى

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

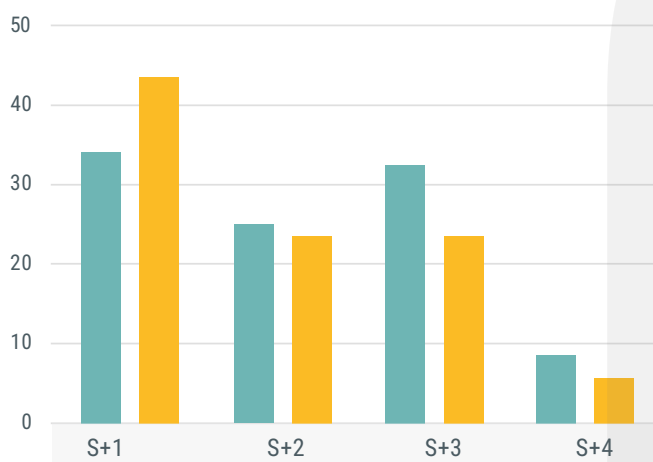
	سعر السداسي الاول 2024	سعر السداسي الاول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1775 دت	1770 دت	0%
S+2	2215 دت	2370 دت	-7%
S+3	2705 دت	3000 دت	-10%

تونس الكبرى

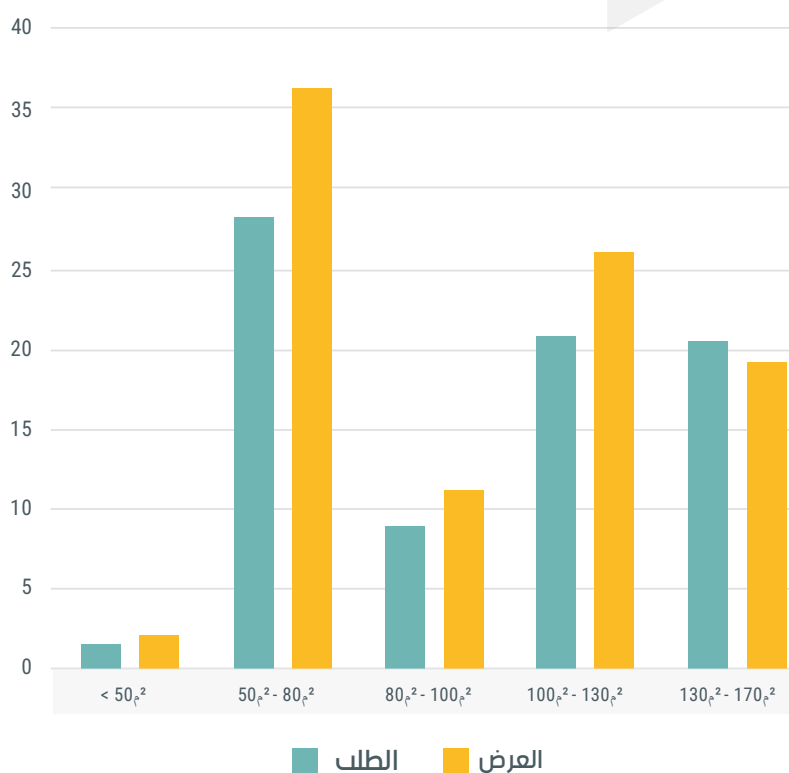


حي النصر 2

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

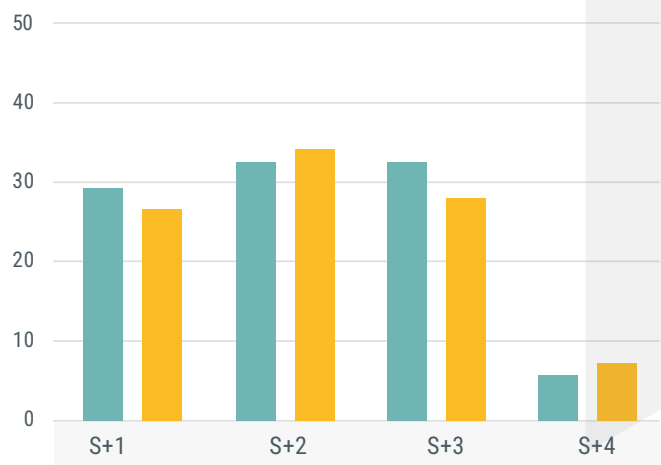
	سعر السداسي الاول 2024	سعر السداسي الاول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1050 دت	950 دت	11%
S+2	1465 دت	1240 دت	18%
S+3	1645 دت	1500 دت	10%

تونس الكبرى

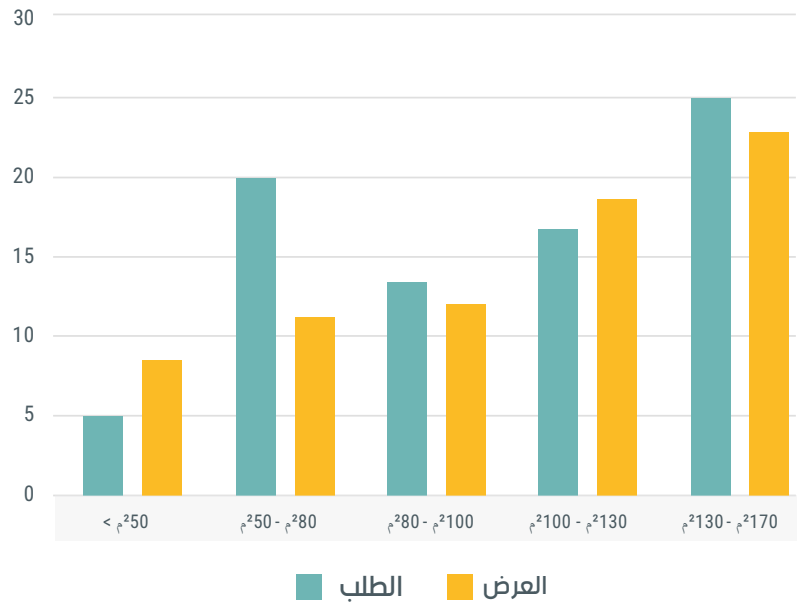


حدائق قرطاج

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات

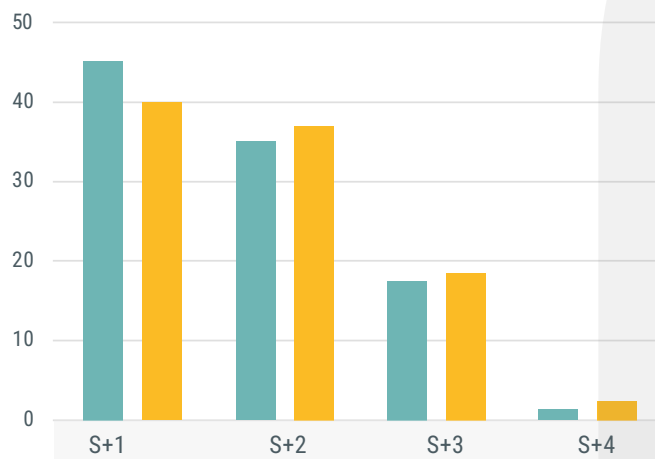


	سعر السداسي الاول 2024	سعر السداسي الاول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1565 دت	1560 دت	0%
S+2	2145 دت	2000 دت	7%
S+3	2340 دت	2470 دت	-5%



العوينة

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

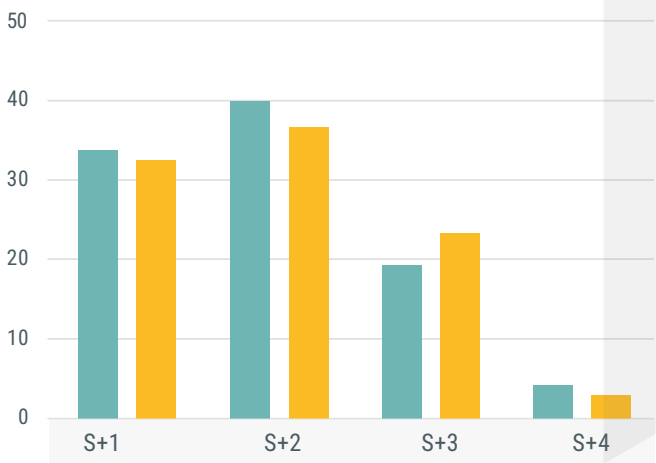
	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1050 دت	950 دت	11%
S+2	1200 دت	1200 دت	0%
S+3	1440 دت	1350 دت	7%

تونس الكبرى

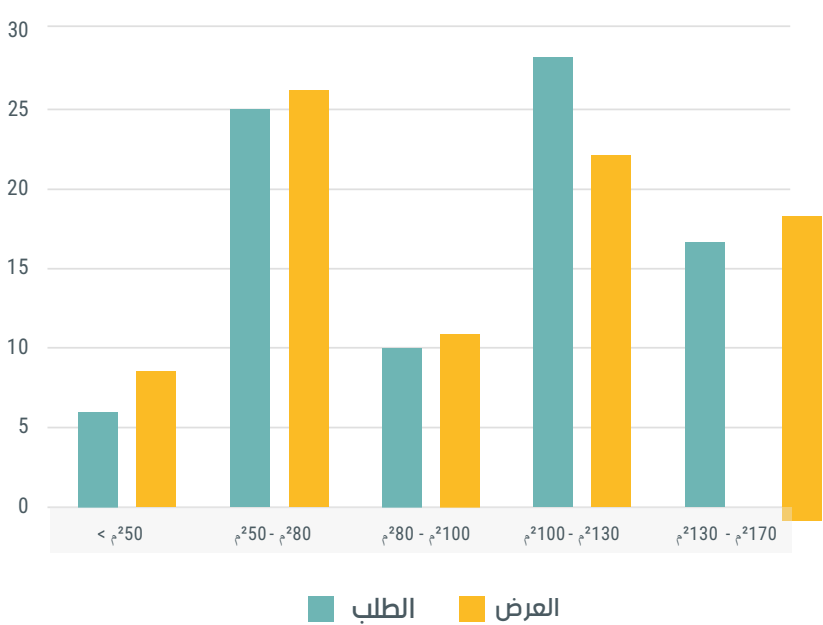


عين زغوان الشمالية

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

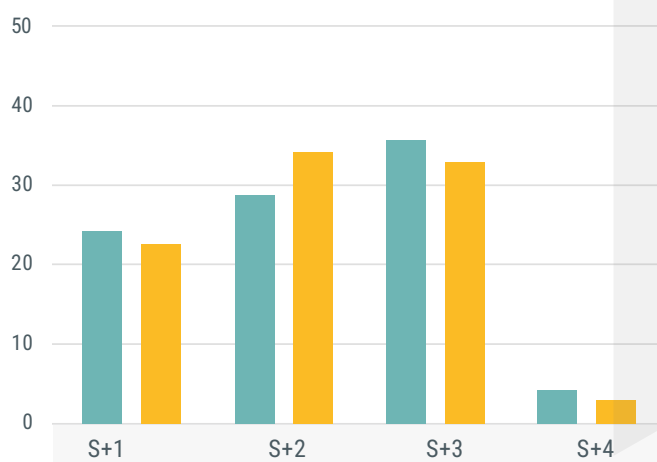
	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1270 دت	1290 دت	-2%
S+2	1790 دت	1630 دت	10%
S+3	2180 دت	1850 دت	18%



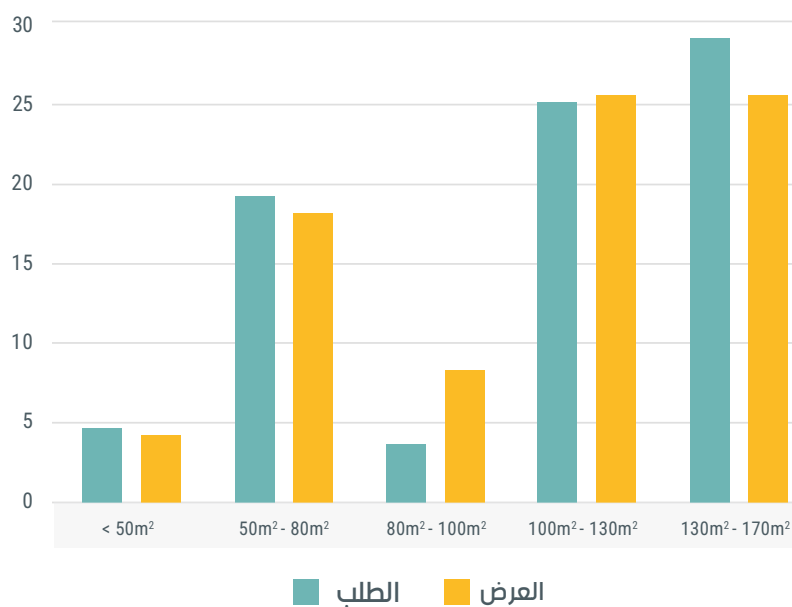
تونس الكبرى

سكرة

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

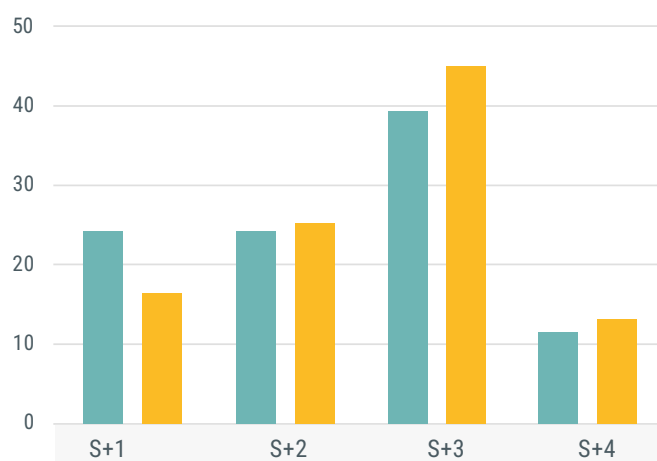
	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1240 دت	1090 دت	14%
S+2	1395 دت	1300 دت	7%
S+3	1750 دت	1650 دت	6%

تونس الكبرى

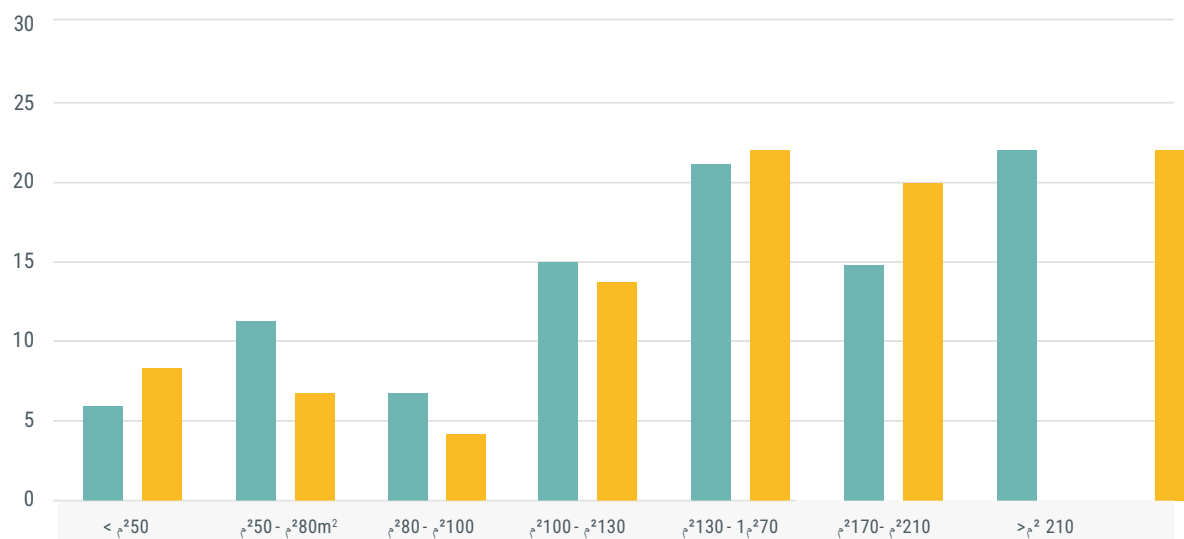


ضفاف البحيرة 2

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

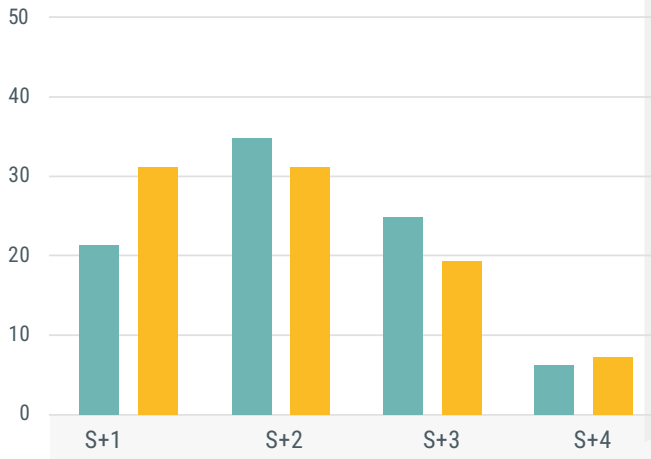
	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1980 دت	1850 دت	7%
S+2	2450 دت	2300 دت	7%
S+3	3080 دت	3450 دت	-11%

تونس الكبرى

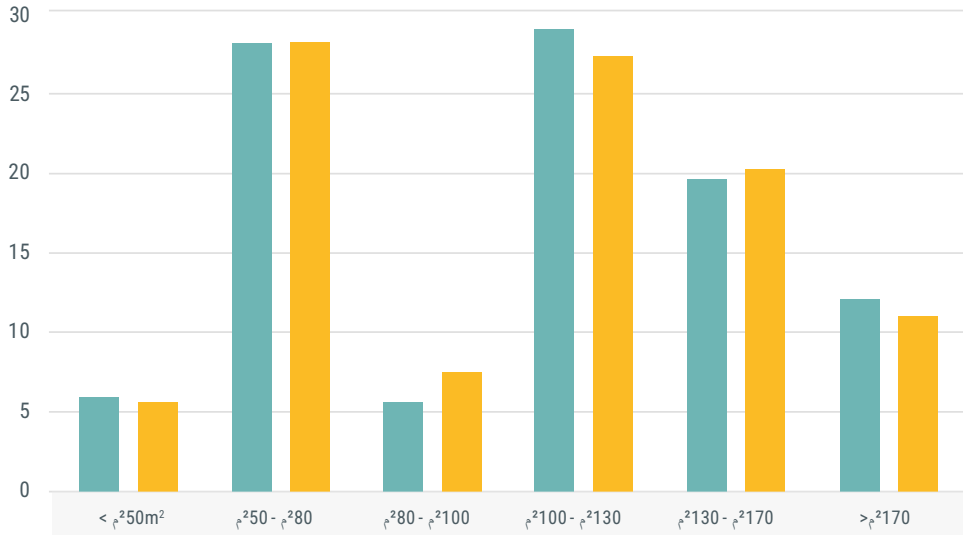


رياض الأندلس

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

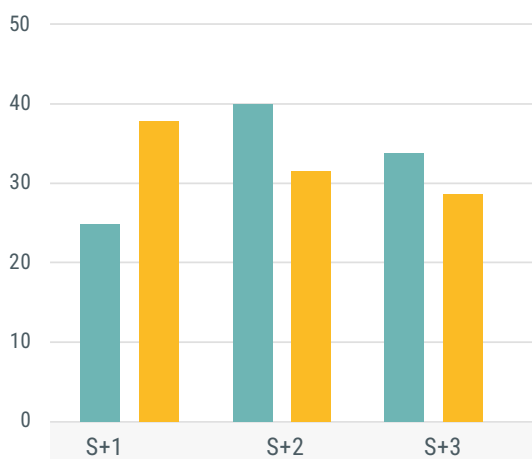
	سعر السداسي النول 2024	سعر السداسي النول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	820 دت	830 دت	-1%
S+2	1190 دت	1050 دت	13%
S+3	1350 دت	1200 دت	13%

تونس الكبرى



بومهل

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



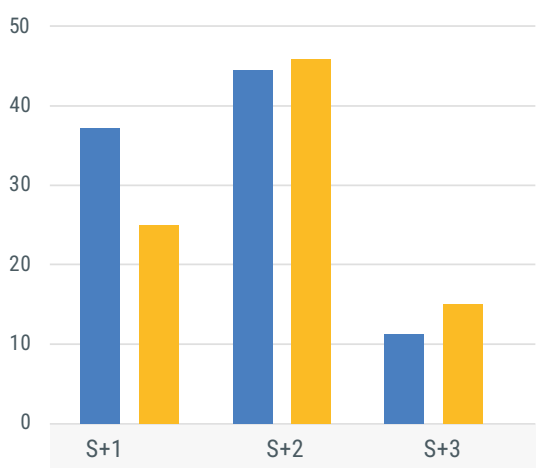
	سعر السداسي الاول 2024	سعر السداسي الاول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	795 دت	660 دت	20%
S+2	960 دت	900 دت	7%
S+3	1100 دت	1100 دت	0%

تونس الكبرى

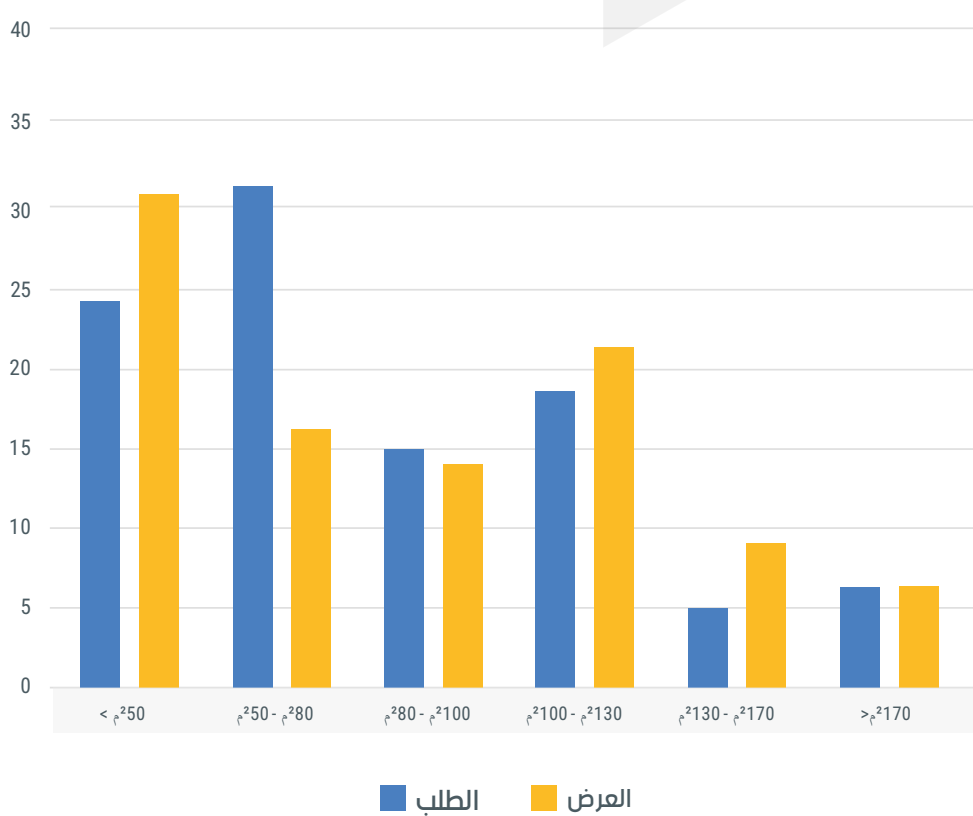


الحمات الشمالية

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات

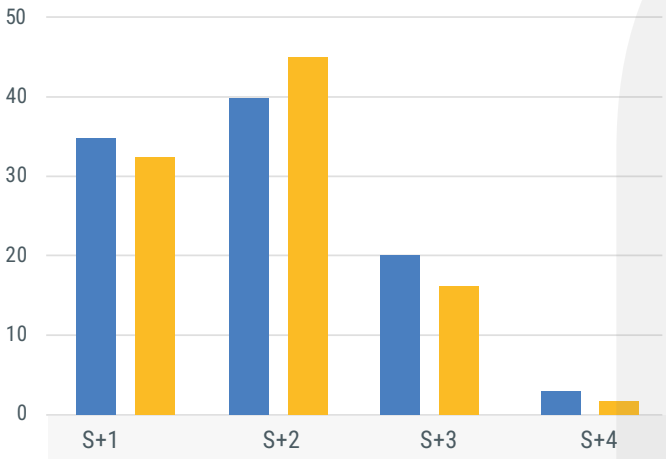


	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	990 دت	900 دت	10%
S+2	1360 دت	1240 دت	10%
S+3	1660 دت	1400 دت	19%

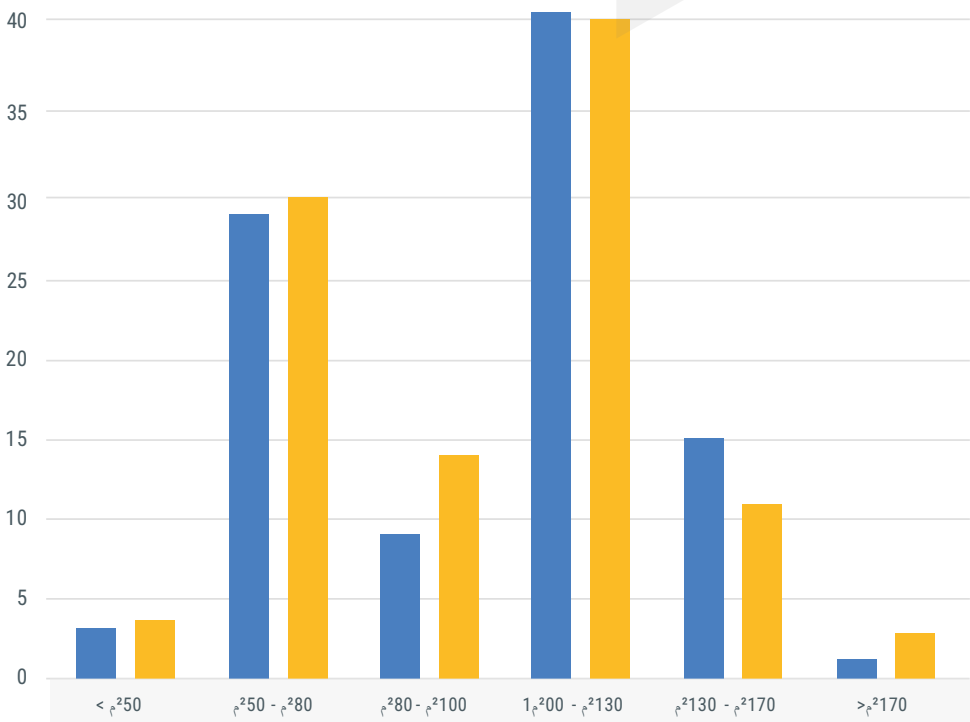


حي الوفاء

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



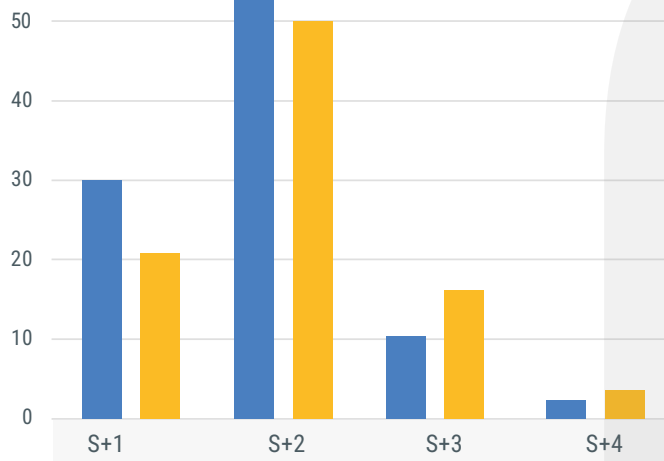
الطلب العرض

	سعر السداسي الاول 2024	سعر السداسي الاول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	880 دت	850 دت	3%
S+2	1040 دت	1000 دت	4%
S+3	1230 دت	1380 دت	-11%

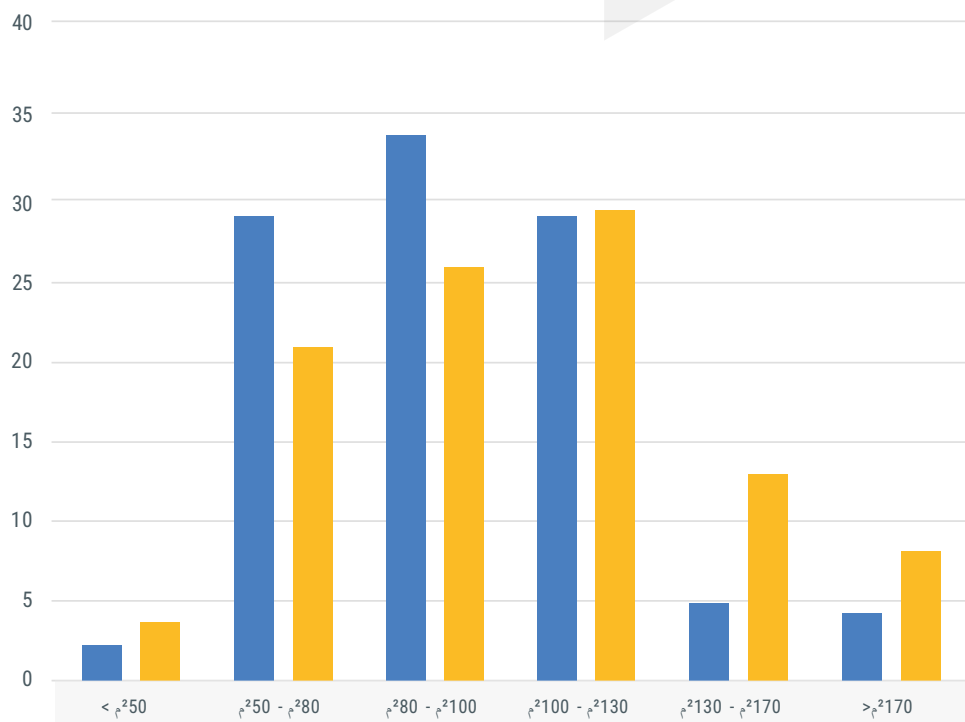


نابل المدينة

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



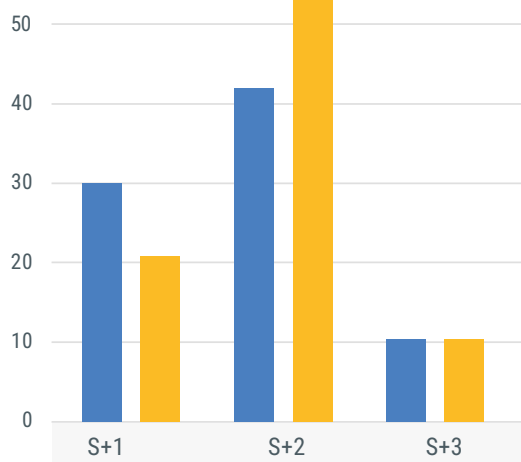
الطلب العرض

	سعر السداسي الاول 2024	سعر السداسي الاول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	780 دت	800 دت	-3%
S+2	960 دت	950 دت	1%
S+3	1125 دت	1050 دت	7%

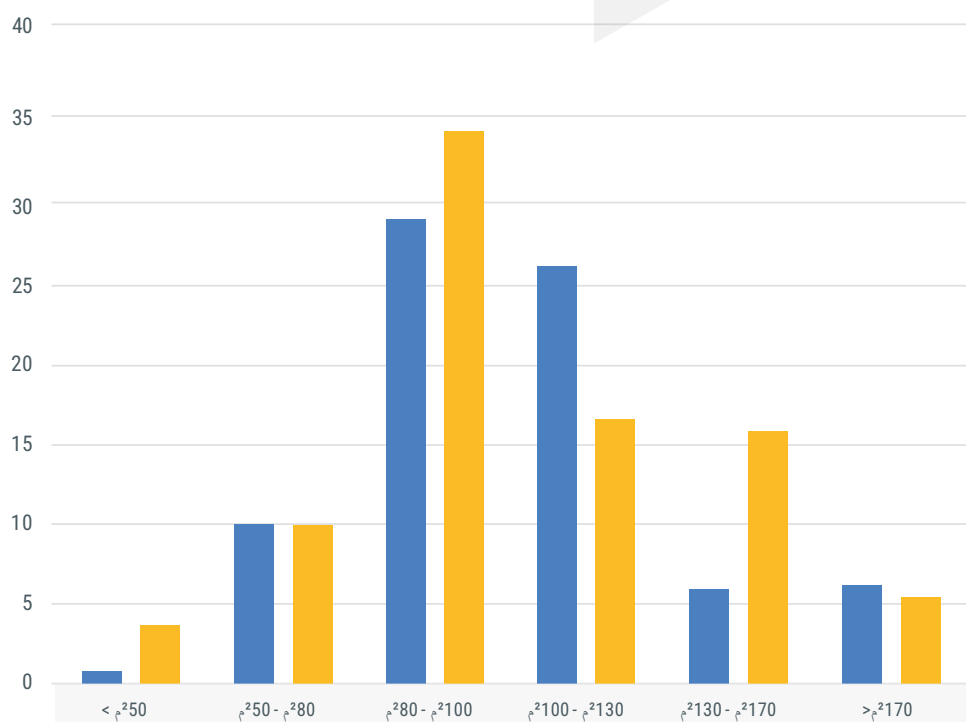


الحمات الجنوبية

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



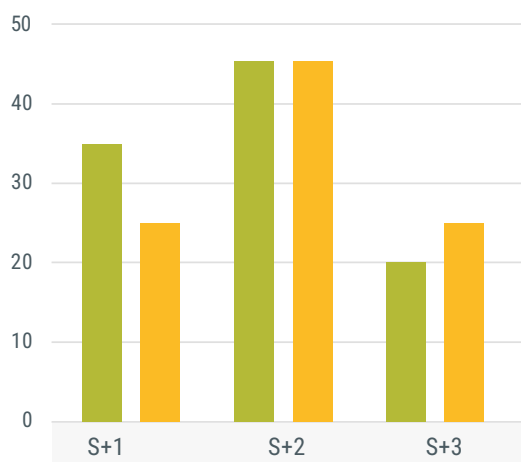
الطلب العرض

	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1050 دت	1000 دت	5%
S+2	1375 دت	1300 دت	6%
S+3	1638 دت	1560 دت	5%

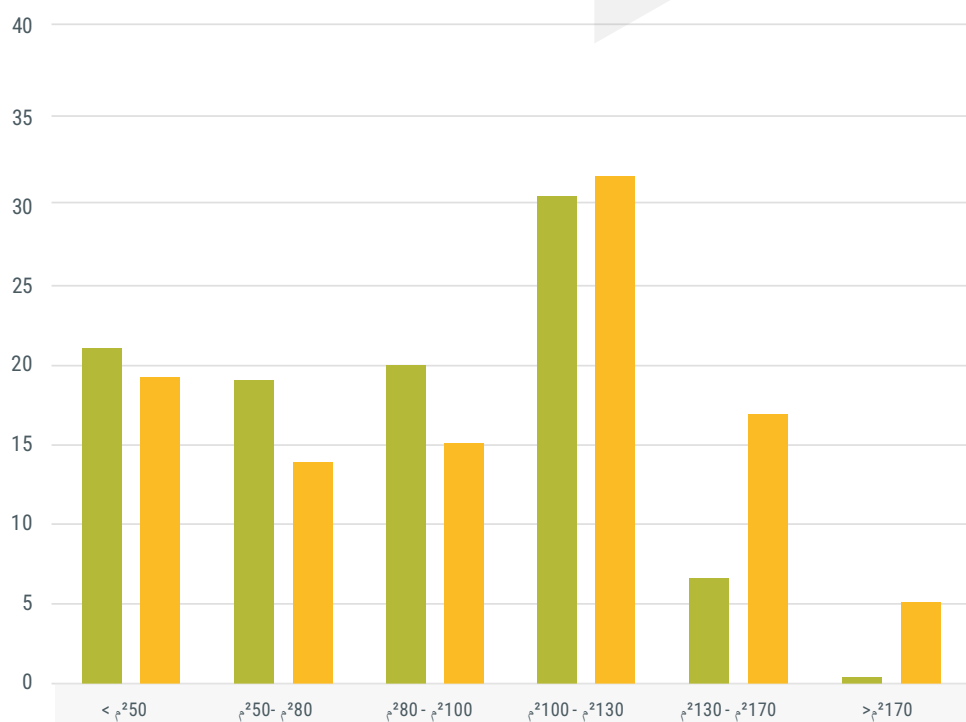


سهل

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

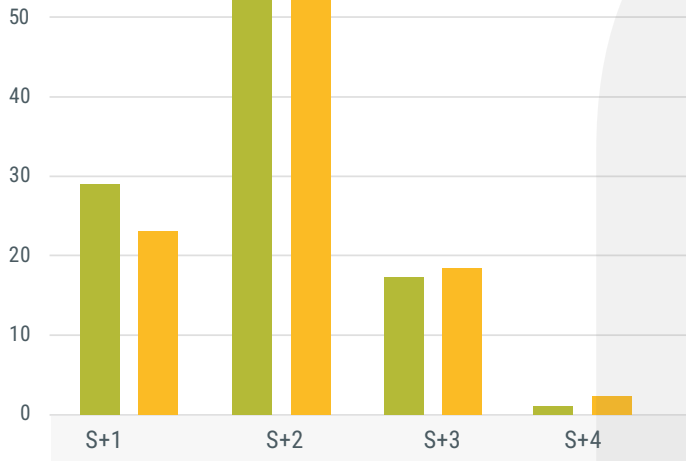
	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	850 دت	850 دت	5%
S+2	1150 دت	940 دت	6%
S+3	1400 دت	1290 دت	5%

الساحل

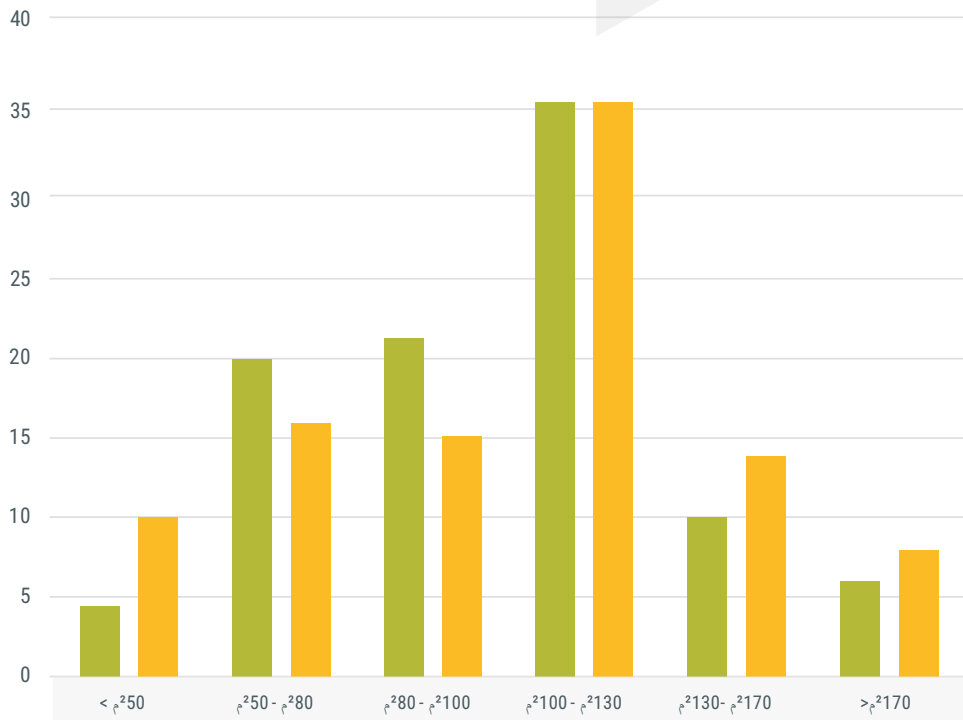


القنطاوي

التوزيع حسب الفئات



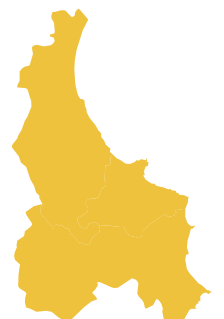
التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

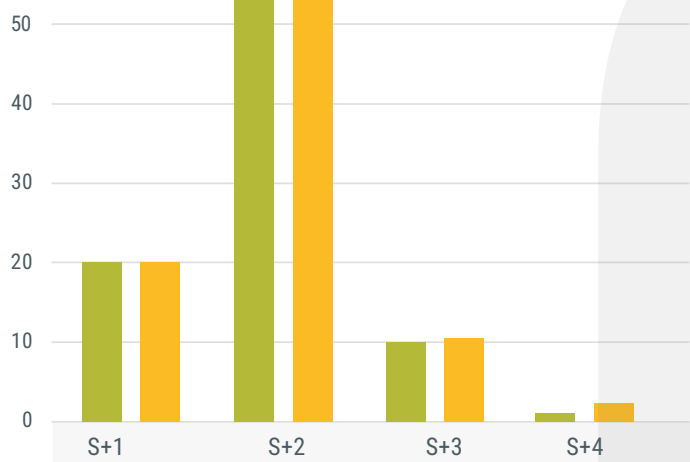
	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	1100 دت	1000 دت	10%
S+2	1270 دت	1350 دت	-6%
S+3	1675 دت	2000 دت	-16%

الساحل

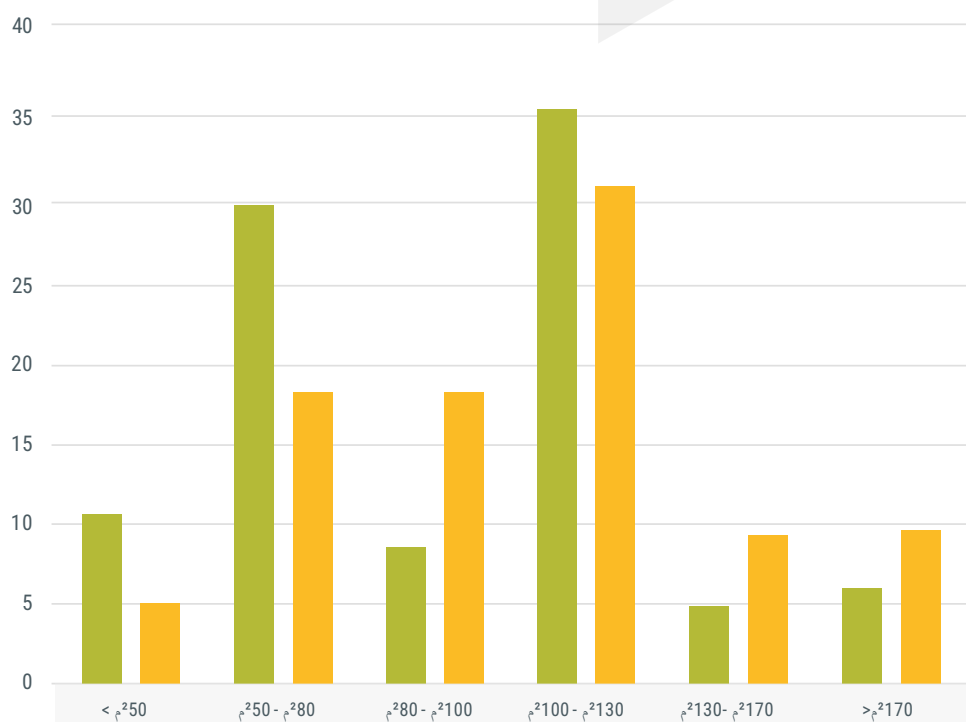


حمام سوسنة

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



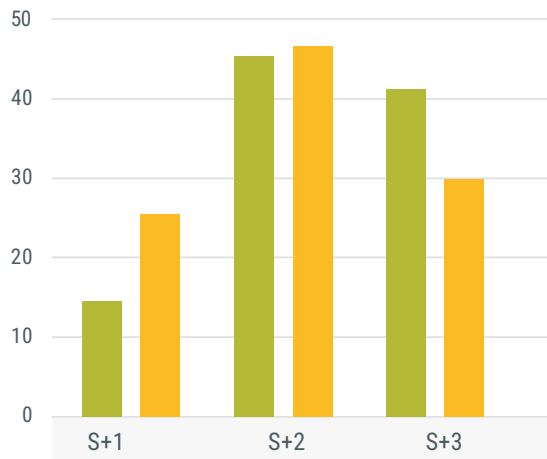
الطلب العرض

	سعر السداسي الدول 2024	سعر السداسي الدول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	770 دت	780 دت	-2%
S+2	1135 دت	1070 دت	6%
S+3	1380 دت	1350 دت	2%

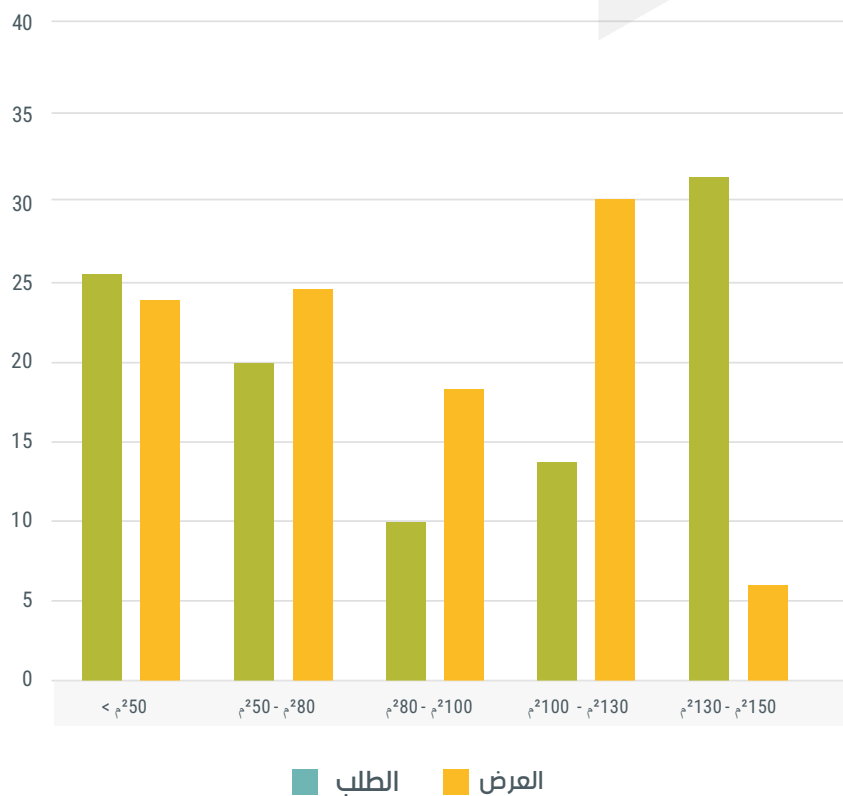


المنستير

التوزيع حسب الفئات



التوزيع حسب المساحات



الطلب العرض

	سعر السداسي البول 2024	سعر السداسي البول 2023	نسبة تطور الأسعار
S+1	790 دت	760 دت	4%
S+2	950 دت	950 دت	0%
S+3	1170 دت	1150 دت	2%



في الختام

النسخة الثامنة من مؤشر قياس سوق الإيجار العقاري لمبوب الخاص بالسداسية الأولى من سنة 2024 تقدم نظرة شاملة على سوق الإيجار السكني في تونس، مبرزةً تغيرات ملحوظة مقارنة بالنصف الأول من عام 2023.

أبرز النتائج هي: ارتفاع متوسط أسعار الإيجارات مع تقلص في متوسط مساحات الشقق المعروضة للكراء. كما تستمر بعض الأحياء في جذب المستأجرين، مع تحولات واضحة في العرض والطلب في منطقتي الساحل والوطن القبلي.

ارتفاع في الإيجارات مع تقلص المساحات المعروضة

النصف الأول من 2024 تميز بتغيرات ملحوظة: ارتفاع طفيف في متوسط الإيجارات بنسبة 1% مقارنة بالنصف الأول من 2023، وبنسبة 3% مقارنة بالنصف الثاني من 2023. ومع ذلك، شهدت المساحات المعروضة انخفاضاً بنسبة 13% بين النصف الأول من 2023 والنصف الأول من 2024، وبنسبة 5% مقارنة بالنصف الثاني من 2023.

الأحياء الأكثر جاذبية: تونس الكبرى، الساحل، والوطن القبلي

الطلب على الإيجار لا يزال متركزاً في المناطق الرئيسية. في تونس الكبرى، تنصدر أحياء مثل المرسي، حدائق قرطاج، وحي النصر 2 قائمة البحث، بينما في منطقة الساحل تهيمن سهول والقنطاوي. في الوطن القبلي، تبرز حمامات الشمالية، يليها حي الوفاء ووسط نابل.

تطور العرض والطلب (2022-2024)

مؤشرات تطور السوق الإيجاري من النصف الأول من 2022 إلى النصف الأول من 2024 تظهر تغيرات هامة: بعد ذروة في النصف الثاني من 2022، تراجع الطلب بنسبة 24% في النصف الأول من 2023، ثم عاد للارتفاع بنسبة 20% في النصف الثاني من نفس العام قبل أن يشهد تراجعاً طفيفاً في النصف الأول من 2024. في المقابل، شهد العرض نمواً معتدلاً منذ النصف الثاني من 2022، قبل أن يتراجع قليلاً في النصف الأول من 2024.