



أبحاث سڤلز ٢٠٢١

تقرير القطاع العقاري

مصر



تقرير

مقدمة

يتميز القطاع العقاري في مصر باعتماده على عدة عوامل رئيسية تجعله الأكثر تميزاً في المنطقة، وتتضمن هذه العوامل؛ وجود طلب حقيقي مدفوع بالزيادة السكانية، والتي تتجاوز ١٠٠ مليون نسمة وتزداد سنوياً بمعدل ٢٪، بما يعادل ٢ مليون نسمة سنوياً، حيث أن الفئة الأكبر من هذا التعداد السكاني من الشباب تحت سن الـ ٣٥ عاماً.

سجل الاقتصاد المصري نمو بنسبة ٣,٦٪ رغم أزمة الكورونا، وتعتبر مصر من الدول القليلة في العالم التي سجلت نمواً اقتصادياً إيجابياً، مما أدى إلى انتعاشة في السوق العقاري وتغادي حالة التباطؤ الاقتصادي العالمي.

هذا ويعتبر القطاع العقاري ملاذاً آمناً للاستثمار في مصر، ووعاء ادخاري يعتمد عليه، بجانب وجود ثقافة تملك العقار لدى المواطنين المصري، بالإضافة إلى إعلان البنك المركزي تعويم الجنية عام ٢٠١٦ مما أدى لزيادة اللجوء للعقارات باعتباره وعاء ادخارياً آمناً ضد التضخم مقارنة بالأوعية الادخارية الأخرى.

ورغم وجود مستوى عالٍ من الاستقرار في النظام المالي المصري خلال السنوات الأخيرة مع تحسن أداء الاقتصاد المصري مع تطبيق الحكومة لبرنامج الإصلاح الاقتصادي الناجح، إلا أن العقارات تظل الخيار الأكثر تفضيلاً للاستثمار لدى المواطنين، فهي تعد أحد أسرع القطاعات الاقتصادية نمواً.

وتوفر مصر حالياً فرصاً استثمارية طويلة المدى تجذب المستثمرين والشركات الأجنبية إلى المنطقة، وكان هناك بالفعل نمو في عدد الشركات الأجنبية التي تتوسع بأعمالها في مصر أو الشركات الجديدة التي تطلق أعمالها في السوق المصري.

ومن الملاحظ خلال العقد الماضي وجود تحول في الطلب على مدينة الشيخ زايد في غرب القاهرة، ومدينة القاهرة الجديدة في شرق القاهرة، بالإضافة إلى وجود تطور في المنتج العقاري المصري لیتجه أكثر نحو درجات الاستثمار الحديث والمشروعات المتكاملة لتتناسب مع متطلبات الشركات الدولية.

ويعد القطاع التجاري أيضاً أحد القطاعات النشطة في مصر نظراً لوجود نحو ٦٥,٢٪ من السكان ضمن الفئة العمرية التي تتراوح من ١٥ إلى ٣٥ عاماً، وهي فئة عمرية محفزة لنمو القطاع التجاري في مصر، وهو ما تؤكد مستويات الإنفاق بالقطاع التجاري، والتي تجاوزت ١٤٩ مليار دولار أمريكي في عام ٢٠١٩، ومن المتوقع أن ترتفع لتصل إلى ١٦٠ مليار دولار أمريكي بحلول عام ٢٠٢٣، مقارنة بـ ١٠٥ مليار دولار في السعودية، و٦٠ مليار دولار في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بحلول عام ٢٠٢٣.

كما أن ظهور مشروعات عالية الجودة سيستمر في الاستحواذ على حجم طلب قوي على المدى الطويل، ومن المخطط أن يشهد السوق العقاري المصري المزيد من المشروعات العقارية المتوسطة والعالية الجودة في السنوات القليلة المقبلة، فضلاً عن نمو أنشطة عقارية جديدة مثل الوحدات الفندقية أو الوحدات ذات العلامات التجارية الشهيرة، ومن المتوقع أن ينمو هذا القطاع في مصر بشكل أسرع من أي بلد آخر في العالم خلال السنوات الأربع المقبلة.

ولا يمكن أن نتغاضى عن العاصمة الإدارية الجديدة كمدينة جديدة في منطقة شرق القاهرة والتي من المتوقع أن تصبح موطناً لحوالي ٦,٥ مليون شخص، وسيبدأ تشغيل الحي الحكومي بها خلال هذا العام مع انتقال الوزارات والهيئات الحكومية إليها قبل نهاية عام ٢٠٢١، ثم سيتم الانتهاء من تطوير ١,٩٦ مليون متر مربع بمنطقة الأعمال المركزية بحلول عام ٢٠٢٢، التي تضم البرج الأيقوني وهو أعلى برج في إفريقيا، بارتفاع يبلغ ٤٠٠ متر.

ويهدف هذا التقرير إلى عرض الوضع الراهن للقطاع العقاري في القاهرة والفرص الاستثمارية التي يوفرها للجميع، كما يهدف إلى تسليط الضوء على المبادرات الحكومية الداعمة لهذا القطاع وتأثيرها الإيجابي المحتمل عليه مستقبلاً.



جاتسبي لانجر باجيت

مدير مكتب سافلز مصر
+٢٠٢ ٣٧٩٦٦٧١١

catesby.langer-paget@savills.me

يمثل القطاع العقاري نحو 10,3٪ من إجمالي الناتج المحلي، بينما يمثل قطاع البناء نحو 4,9٪

اللوبليون - سوديك

الاقتصاد المصري يحقق نمواً بالرغم من التباطؤ الاقتصادي العالمي

برزت مصر خلال السنوات الأخيرة كأحد أسرع الأسواق الناشئة نمواً على المستوى العالمي، وطبقت الحكومة المصرية بين عامي 2016 و2019 سلسلة إصلاحات اقتصادية ناجحة بدعم من تسهيل الصندوق الممدد (EFF)، التابع لصندوق النقد الدولي.

هذا وقد وصل مستوى الاحتياطي النقدي الأجنبي إلى 4,1 مليار دولار بنهاية شهر يناير 2021، تزامناً مع تسجيل انخفاض ملحوظ في الدين العام، مع تراجع البطالة العمالية وانخفاض معدلات التضخم.

تتميز مصر بيئة مستقرة على مستوى الاقتصاد الكلي، بفضل الإصلاحات الاقتصادية المستمرة، والتي تضمنت سياسات في القطاعات المالية والنقدية والطاقة، وتستهدف الحكومة المصرية رفع إيرادات الموازنة العامة للدولة إلى 1,3 تريليون جنيه مصري خلال العام المالي 2020-2021، مقارنة بـ 1,1 تريليون جنيه في العام المالي السابق، وهو ما يمثل حوالي 19,2٪ من إجمالي الناتج المحلي، وهذا وقد بلغ إجمالي الإنفاق العام المالي لعام 2020/2019 حوالي 1,5 تريليون جنيه، مما يمثل 27,1٪ من إجمالي الناتج المحلي.

ساهم قطاعي الصناعة والتجارة بنسبة 17,1٪ و14,5٪ من إجمالي الناتج المحلي خلال عام 2019-2020، بقيمة بلغت 942 مليار جنيه مصري و803 مليار جنيه مصري. بينما بلغت مساهمة قطاع العقارات نسبة 10,3٪ من إجمالي الناتج المحلي، وبلغت مساهمة قطاع البناء 4,9٪، وذلك خلال نفس الفترة.

تم تخفيض أسعار الفائدة من قبل البنك المركزي المصري، مما يعكس مدى ثقة البنك المركزي المصري في الحفاظ على معدلات التضخم عند الحد الأدنى المستهدف، والتي تتراوح ما بين 6 و12٪. وتساعد هذه التخفيضات الشركات الاستفادة من مصادر التمويل المتعددة، إضافة إلى تعزيز السيولة الإجمالية في السوق.

وحرصت الحكومة المصرية على الاستفادة من النجاحات الناتجة عن الإصلاحات الاقتصادية خلال السنوات القليلة الماضية، وتوسيع نطاق الإصلاحات الهيكلية التي طبقت بدعم من صندوق التمويل الممدد (EFF)، التابع لصندوق النقد الدولي، لكن تأثر النمو الاقتصادي سلباً نتيجة الاضطرابات المحلية والإقليمية والعالمية الناجمة عن أزمة كوفيد-19.

البنك الدولي

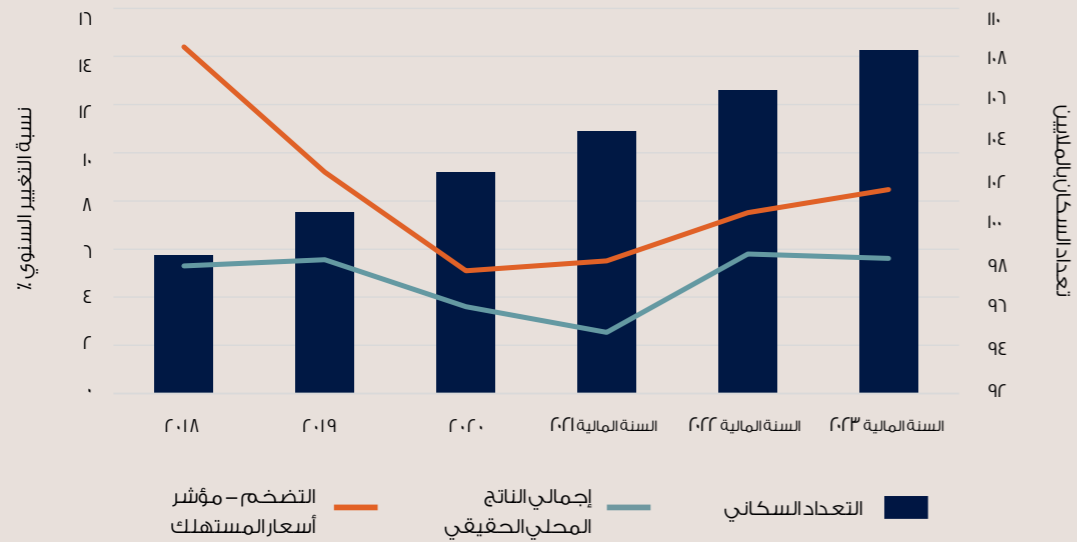
ومع ذلك تعد مصر من بين الدول الخمس التي سجلت معدل نمو إيجابي للناتج المحلي الإجمالي أكثر من 2٪، كما برزت كواحدة من بين 26 دولة سجلت معدلات إيجابية للنمو الاقتصادي خلال عام 2020، كما تمكنت مصر من تسجيل نمو مذهل في إجمالي الناتج القومي بنسبة 4,5٪، وذلك رغم التوقف المفاجئ لحركة السياحة العالمية وانخفاض حجم الصادرات. ومن المتوقع أن يتراجع نمو النشاط الاقتصادي على المدى القصير إلى 3٪ بين عامي 2021 و2022، لكن من المرجح بالمقابل أن يستأنف الناتج المحلي الإجمالي نموه المتوقع قبل أزمة كوفيد-19 ليُسجل حوالي 5٪ اعتباراً من عام 2023.

وباعتبارها إحدى أكبر الأسواق الاستهلاكية التي تتمتع بأساسيات اقتصادية قوية في المنطقة، تمتلك مصر القدرات الكافية لجذب المزيد من الاستثمارات الدولية، والمحافظة على قوتها في تحطيم تداعيات الأزمة.

وافق المجلس التنفيذي لصندوق النقد الدولي مؤخراً على اتفاق للاستعداد الائتماني (SBA) مدته 12 شهراً بقيمة 5,2 مليار دولار، بهدف الحفاظ على استقرار أساسيات الاقتصاد في مصر، وذلك من خلال دعم الإنفاق الاجتماعي والصحي ومنع تراكم الدين العام. كما تسعى الاتفاقية إلى تطبيق إصلاحات هيكلية تعزز من مستويات الشفافية والحوكمة ودعم التنافسية، فمن المرجح أن تساعد هذه الإجراءات في التخفيف من أي اضطرابات شديدة قد تؤثر على الاقتصاد بالإضافة إلى دعم التعافي الاقتصادي التدريجي.

وتُظهر أحدث الإحصائيات الأولية أن التعافي من أزمة كوفيد-19 بدأ فعلياً في الربع الثالث من عام 2020؛ حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 0,7٪ على أساس سنوي مقارنة بالربع الثالث، بعد اضمحلاله بنسبة 1,7٪ على أساس سنوي مقارنة بالربع الثاني.

التعداد السكاني، وإجمالي الناتج المحلي، ومعدلات التضخم



المصدر أكسفورد إيكونوميكس، البنك الدولي

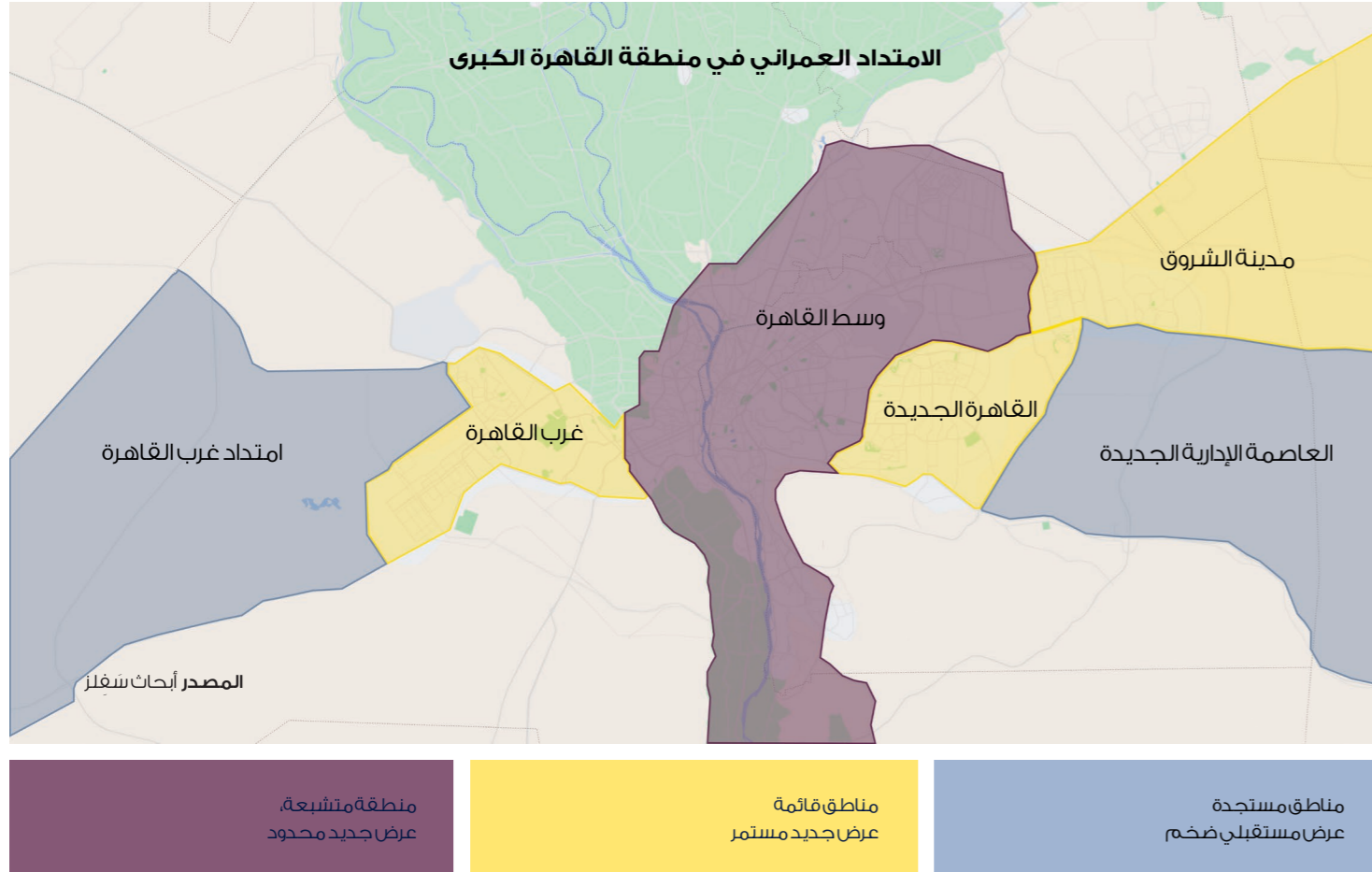
الاستثماري في السوق العقاري لاعتباره وعاء آمناً للاستثمار، مما أدى لزيادة الطلب على العقارات من المستثمرين المحليين والمقيمين بالخارج بالإضافة إلى المستثمرين الأجانب. ويتركز التوجه الاستثماري للأفراد على الوحدات السكنية والسكن الشاطئي، بينما يتركز توجه المستثمرين من الشركات على الوحدات الإدارية والمساحات التجارية.

ومن المتوقع أن تشهد مصر خلال المرحلة المقبلة تعافياً اقتصادياً مع ارتفاع الصادرات والاستثمارات. ومع ذلك من الصعب تحديد الإطار الزمني المتوقع للتعافي، وذلك بناء على مدي التوسع في برنامج التطعيم المحلي للقاح ضد كوفيد-19، واحتمال زيادة عدد الإصابات محلياً ودولياً، مما قد يعرقل الانتعاش الاقتصادي في المستقبل القريب.

ولا يزال قطاع العقارات المصري يتضمن فرص استثمارية قوية وخاصة مع انخفاض معدلات الفائدة البنكية، مما أدى إلى التوسع



إابل بلزا - مجموعة طلعت مصطفي



هذا وقد استمر الطلب على الوحدات السكنية في القاهرة الكبرى بشكل قوي من المقيمين محليا، ويعتبر النمو السكاني العامل الرئيسي في نمو القطاع السكني.

كما تحظى المشروعات التي تتضمن المباني الكاملة والوحدات السكنية المنفصلة عالية الجودة بطلب ملحوظ، وخاصة من قبل العائلات ذات الدخل المرتفع والعائلات كبيرة العدد.

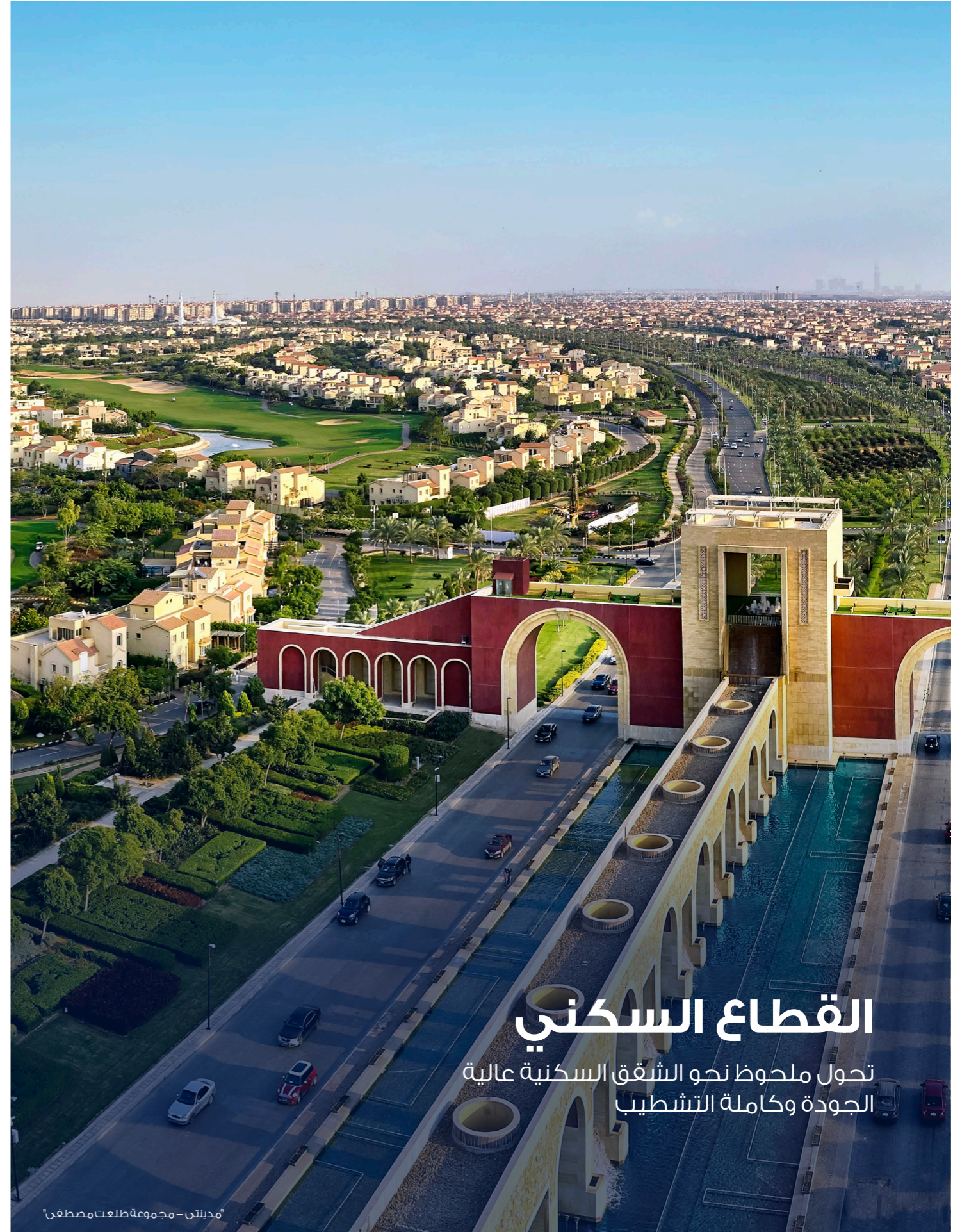
ومن ناحية أخرى فإن المشاريع التي تتضمن الشقق السكنية المنفذة من قبل شركات التطوير العقاري من كلا القطاعين العام والخاص تحظى بطلب ملحوظ من العائلات الشابة وصغار المستثمرين، نظراً لتوفرها بأسعار معقولة، وتمييزها بتجهيزات عالية الجودة، بالإضافة إلى خدمات متنوعة ذات قيمة مضافة.

تُظهر الدراسات التقديرية أن عدد الوحدات السكنية في منطقة القاهرة الكبرى تبلغ حالياً نحو ٧,١ مليون وحدة^٢، ويتركز الجزء الأكبر من هذه الوحدات في منطقة وسط القاهرة، وتبلغ نسبة الشقق السكنية نحو ٧٩٣,٢٪ من إجمالي الوحدات السكنية في وسط القاهرة، بينما تشكل نسبة المشروعات متعددة الاستخدامات ٤,٢٪، ويوجد معظمها ضمن المباني القديمة والمتهالكة.

قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والعديد من الجهات والهيئات الحكومية الأخرى بتوفير الأراضي لشركات التطوير العقاري لتنفيذ مشروعات جديدة، مما أدى إلى زيادة حجم المعروض في السوق العقاري، وزيادة المعروض من المشروعات السكنية، وكذلك تنفيذ مزيد من المشروعات متعددة الاستخدامات بمنطقة غرب القاهرة والقاهرة الجديدة.

تتكون أغلب الوحدات السكنية من الدرجة الأولى في منطقتي غرب القاهرة والقاهرة الجديدة من شقق سكنية جديدة، وتقدر حالياً بنحو ٦٩,٤٠٠ وحدة، موزعة على مشروعات بارزة، علي سبيل المثال لا الحصر، مشروع ميغيدا التابع لشركة إعمار مصر، ومشروع بالم هيلز نيو كابرو ومشروع إيست-تاون التابع لشركة سوديك.

^٢ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء



القطاع السكني

تحول ملحوظ نحو الشقق السكنية عالية الجودة وكاملة التشطيب

^٢ مدينتي - مجموعة طلعت مصطفي

النتائج الرئيسية

تصنيف الوحدات السكنية

المباني التقليدية

تتركز المباني السكنية على نطاق واسع في وسط القاهرة، وهي عبارة عن عمارات منفصلة شيد بعض منها في ستينيات القرن الماضي

المجمعات السكنية

توفر هذه المجمعات السكنية المغلقة شققاً سكنية ووحدات سكنية منفصلة بأسعار تناسب مختلف الشرائح.

تتميز هذه المجمعات بتوفير مرافق وخدمات مجتمعية مميزة، فضلاً عن مساحات تجارية تتم إدارتها بشكل احترافي.

المجمعات السكنية الحكومية

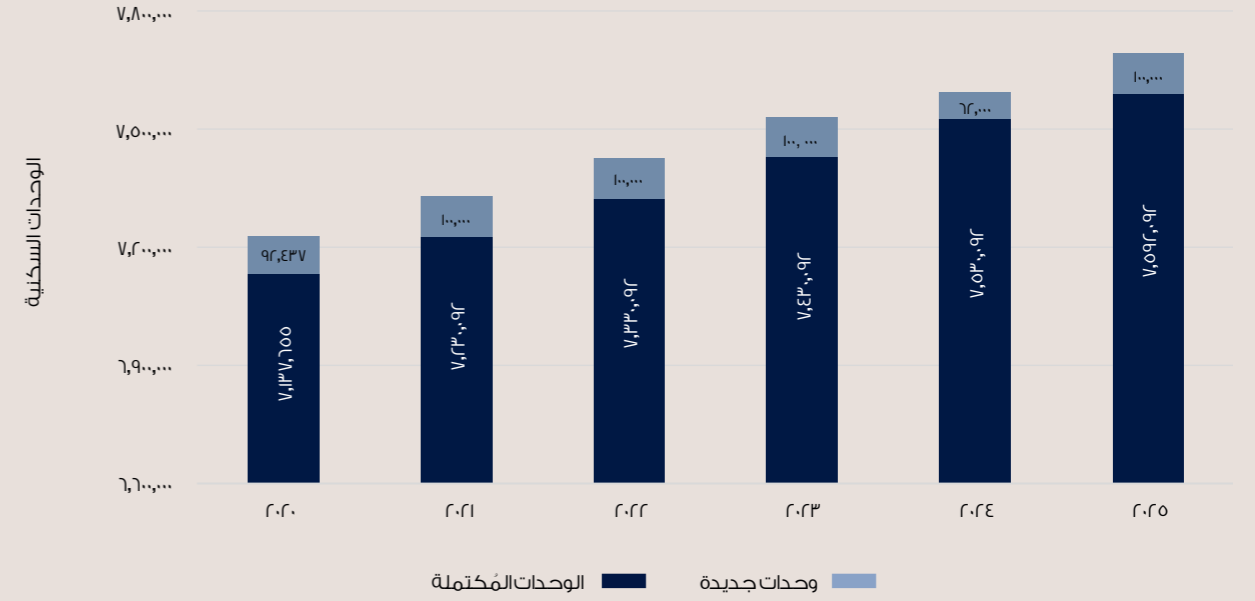
قامت وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، وضمن إطار مبادرة حكومية للتنمية الحضرية والعمرانية، بتطوير مشروعات سكنية بأسعار معقولة في مدن مختلفة

تمثل هذه المجمعات فئة أصول جديدة تقدمها وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية لتلبية الطلب من الأسر ذات الدخل المتوسط.

الوحدات السكنية الحكومية

أطلقت الحكومة المصرية في عام ٢٠١٤ برنامجاً جديداً لتطوير الوحدات السكنية المخصصة لمحدودي الدخل. يهدف هذا البرنامج إلى بناء ٧٢٥ ألف وحدة سكنية جديدة.

الوحدات السكنية - العرض ٢٠٢٠-٢٠٢٥



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء وابتاح سبفلز

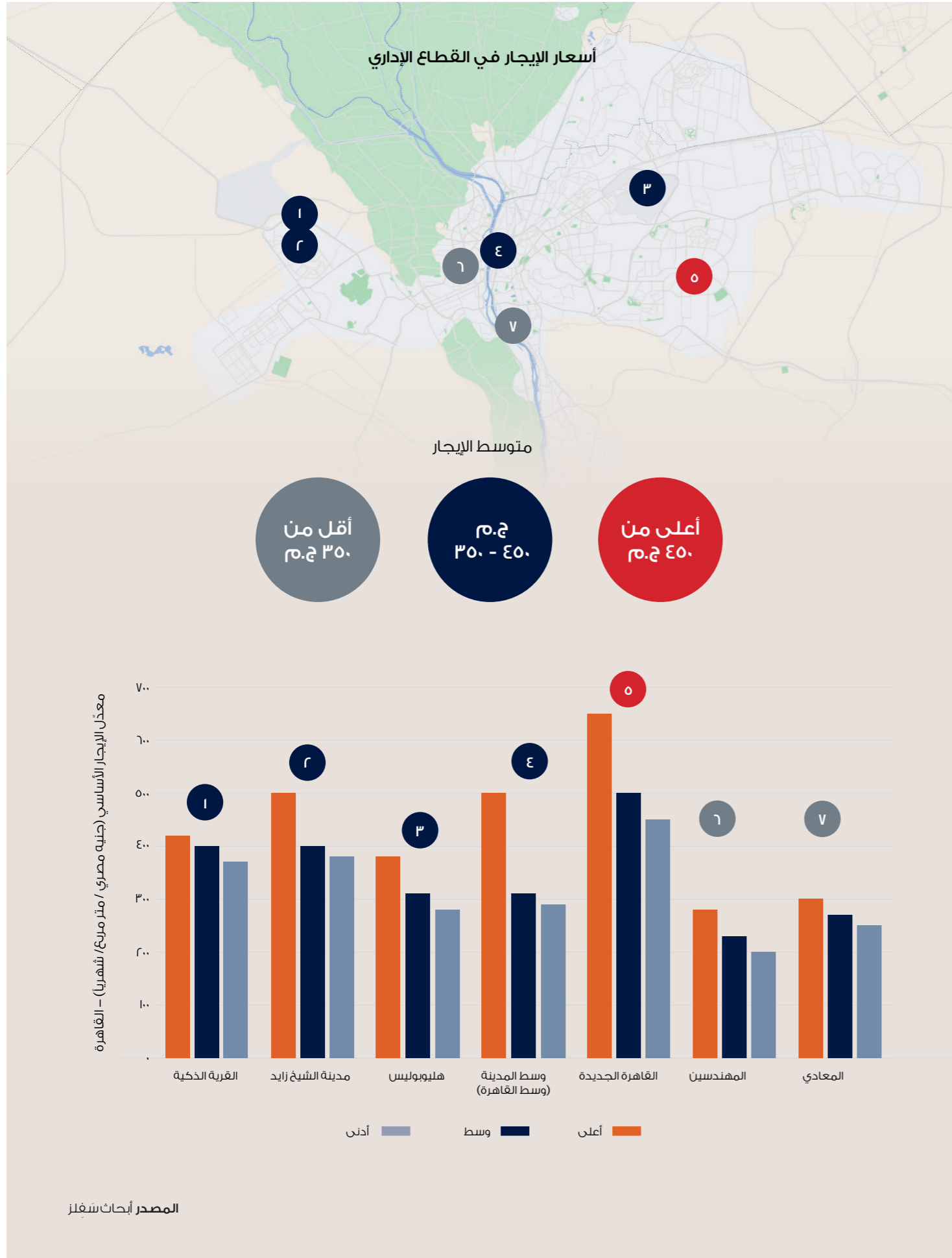
أن يتركز الطلب على الوحدات المتوسطة والعالية الجودة، مما يجعلها خياراً استثمارياً مفضلاً ل ذوي الدخل المرتفع، لما تتمتع به من خدمات عالية الجودة. ومع ذلك، فسوف يواصل السوق تسجيل مستويات من الفائض في المعروض، بالتوازي مع توافر عدد كبير من الوحدات عبر المناطق والفئات المختلفة.

ومن المتوقع أن يواصل الطلب على الوحدات السكنية ارتفاعه خلال السنوات القادمة، مدفوعاً بالنمو السكاني الذي من المتوقع أن يرتفع بمعدل نمو سنوي مركب ١,٤٪، إضافة إلى الانخفاض الطفيف في متوسط حجم الأسرة من ٣,٥٦ فرد في عام ٢٠٢٠ إلى ٣,٤٦ فرد في عام ٢٠٢٥.

كما أنه من المتوقع أن يحافظ الطلب الإجمالي على قوته ومرونته رغم تأثيرات أزمة فيروس كورونا المستجد، فضلاً عن أنه من المرجح



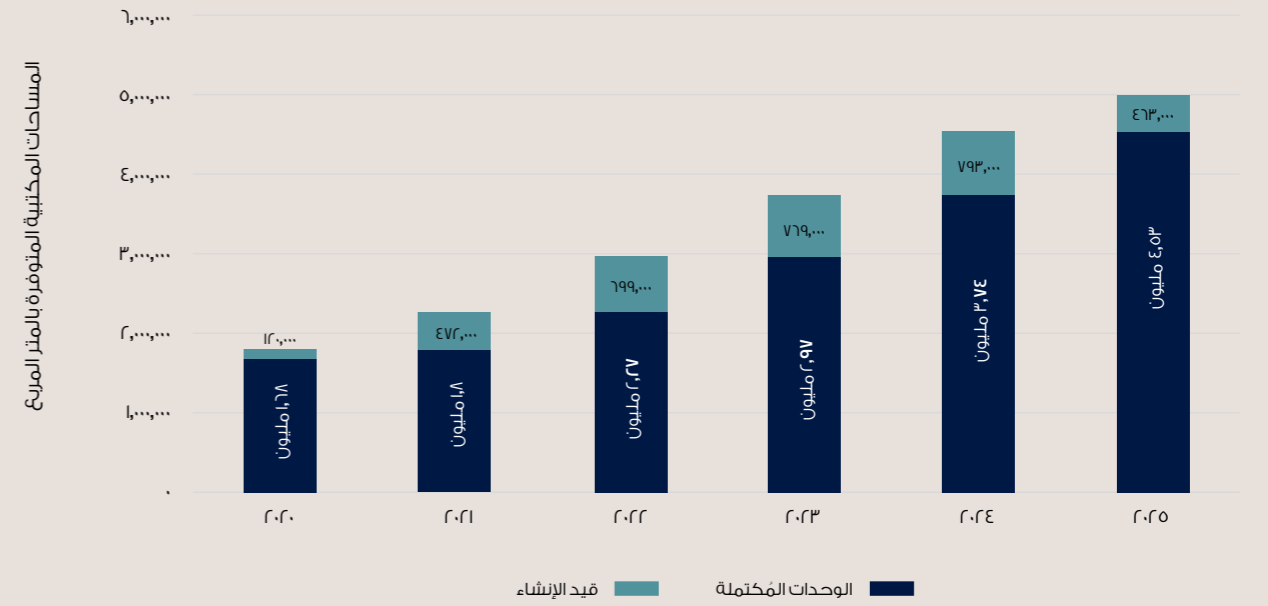
فيلات أوربانا - كايرو مستيفال سيتي





"برج نابل سيتي - نابل سيتي للاستثمار"

القطاع الإداري في القاهرة الكبرى - العرض



المصدر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء وسفلز

ونقلت الشركات الكبرى العالمية خلال السنوات الأخيرة مقرّاتها من وسط القاهرة والجزيرة إلى مشروعات إدارية في مدينة الشيخ زايد والقاهرة الجديدة، كما استقطبت القرية الذكية ومشروع كابيتال بزنس بارك و أركان بلازا اهتمام المستأجرين الدوليين في غرب القاهرة، بينما برزت المشروعات الإدارية في شرق القاهرة كخيار مفضل لغالبية المستأجرين من الشركات، لقرىها من مطار القاهرة الدولي والعاصمة الإدارية الجديدة.

ويبلغ حجم وحدات القطاع الإداري في القاهرة حالياً ١,٧ مليون متر مربع (نهاية عام ٢٠٢٠)، وستتركز غالبية المعروض القادم من المساحات المكتبية من الدرجة الأولى في العاصمة الإدارية الجديدة والقاهرة الجديدة، حيث يشكل المستأجرون الدوليون غالبية الطلب على هذه المساحات.

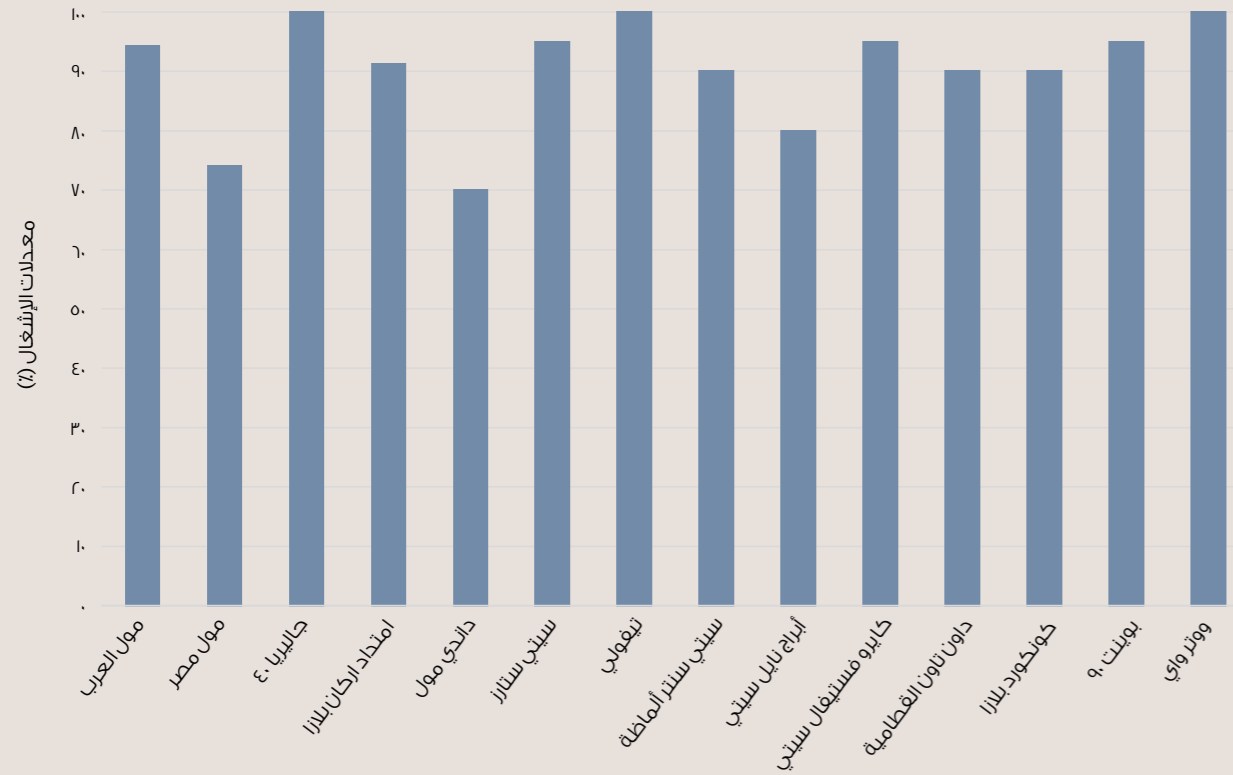
وتعتبر مجمعات الأعمال الوجهات المفضلة والأكثر شيوعاً بين المشروعات الإدارية والمكتبية التي تم إطلاقها حديثاً، بفضل التخطيط الجيد للمساحة وتوفر مواقف انتظار لسيارات الموظفين والزوار، بالإضافة إلي تضمينها أنشطة خاصة بالقطاع التجاري والمطاعم والكافيهات.

استمر الطلب القوي على وحدات القطاع الإداري، وارتفع بوتيرة تدريجية على أساس سنوي في القاهرة الكبرى، كما شهد القطاع الإداري نمواً ثابتاً، والذي جاء مدفوعاً من عدة شركات أجنبية عملت مؤخراً على تأسيس أعمالها في القاهرة أو توسيع أعمالها في المدينة. كما تغيرت أنماط العرض والطلب في المساحات المكتبية الرئيسية.

وأعلنت عدّة شركات عالمية عن تعليق خططها في مصر خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٠، بينما تعيد تقييم استراتيجياتها في ضوء استمرار أزمة كوفيد-١٩. ومع استعادة الثقة بالاقتصاد المصري وتزايد التوقعات الإيجابية على المدى الطويل، كشفت جميع الشركات العالمية تقريباً عن عزمها المضي في تطبيق استراتيجياتها العقارية المعتمدة قبل أزمة كورونا.

وتركز شركات التطوير العقاري والمستأجرين على مشروعات المكاتب المتخصصة متعددة الاستخدامات التي توفر مجموعة متنوعة من الخدمات والمساحات الكافية لانتظار السيارات، وتعتمد غالبية شركات التطوير العقاري على نموذج مختلط يركز على بيع جزء من المشروع وتأجير جزء آخر، وارتفعت أسعار هذه المجمعات الإدارية ومتعددة الاستخدامات بوتيرة متسارعة خلال الأشهر الـ ١٢ الماضية في ضوء زيادة الطلب عليها. ومن ناحية أخرى بقيت أسعار المكاتب بالمباني المستقلة التي توفر مساحات محدودة لانتظار السيارات كما هي.

متوسط إشغال مساحات التجاري في القاهرة الكبرى



المصدر: سغفلر للأبحاث

لاسيما في عام ٢٠١٩ الذي شهد زيادة كبيرة في المساحات القابلة للتأجير في المدن، خاصة مع تسليم مول مصر وسيتي سنتر الماسة، بالإضافة إلى المراكز التجارية في القاهرة الجديدة وتوسعة كايرو فيستيفال سيتي.

جاء الانتهاء من هذه المشروعات من الدرجة الأولى في وقت كان فيه مفهوم البيع التجاري يتطور في المنطقة، مع اكتساب التجربة موطئ قدم. ويتطلع المستهلك اليوم إلى وجهات تجارية توفر لهم التسوق وتمثل في ذات الوقت أماكن مميزة للاسترخاء واللقاءات الاجتماعية والترفيهية.

وتركز المتاجر التجارية وشركات التطوير العقاري حاليا على تقديم تجارب التجاري التجريبية، وتوفير وجهات ديناميكية وحيوية تركز على المأكولات والمشروبات وكذلك أنشطة التسلية والترفيه.

إلى جانب ذلك، تزايد الاهتمام بالوجهات التجارية المفتوحة وخاصة التي توفر مساحات للتجول والتنزه، مما ساهم في تنامي شعبية المراكز التجارية في القاهرة الكبرى. وتماشياً مع هذا التحول، حرص مول كايرو فيستيفال سيتي ومول العرب وغيرهم على توسيع محفظة أنشطتهم لتشمل متاجر البيع المفتوحة التي تركز على إثراء تجارب الزوار، ومواكبة المتطلبات المختلفة للقطاع التجاري.

تعد القاهرة الكبرى إحدى أكبر أسواق التجاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وتمتلك ميزة ديموغرافية قوية تدعم زيادة الطلب على المساحات التجارية، ويتجلى ذلك بوضوح من خلال مبيعات التجزئة السنوية التي تجاوزت ٥٢٣ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠١٩، والتي من المتوقع أن تنمو لتبلغ ٧٨٧ مليار جنيه بحلول عام ٢٠٢٣.

وتشكل القاعدة السكانية الكبيرة السبب الرئيسي وراء هذا الطلب (١٩,٢ مليون نسمة خلال عام ٢٠٢٠)، إضافة إلى تنامي أعداد الأسر من الطبقة المتوسطة والثرية، كما يمثل الأفراد بين سن ١٥ و٣٥ عاماً حوالي ٧٥,٢٪ من التعداد السكاني، وهو ما يشكل حافزاً لنمو النشاط التجاري في المنطقة.

وشهدت الوجهات التجارية في القاهرة الكبرى ازدهاراً ملحوظاً منذ إقرار تعديل قوانين التجارة مطلع عام ٢٠٠٠، الأمر الذي سهل دخول العلامات التجارية العالمية الجديدة إلى السوق المحلية، وساهم تنامي اهتمام المستهلكين بالوجهات التجارية الأكثر تنظيماً في دفع متاجر التجزئة إلى الانتقال من الشوارع الرئيسية إلى مراكز التسوق الكبرى المنظمة.

وبرز هذا التحول بشكل ملحوظ خلال السنوات القليلة الماضية،

ملاحظة – F&B (المطاعم والمقاهي) وFEC (وجهات الترفيه العائلية)



القسطع التجاري
المطاعم والمقاهي F&B ووجهات الترفيه
العائلية FEC تنهض بالقطاع التجاري

أركان بلذرا – البحر

الوحدات السكنية

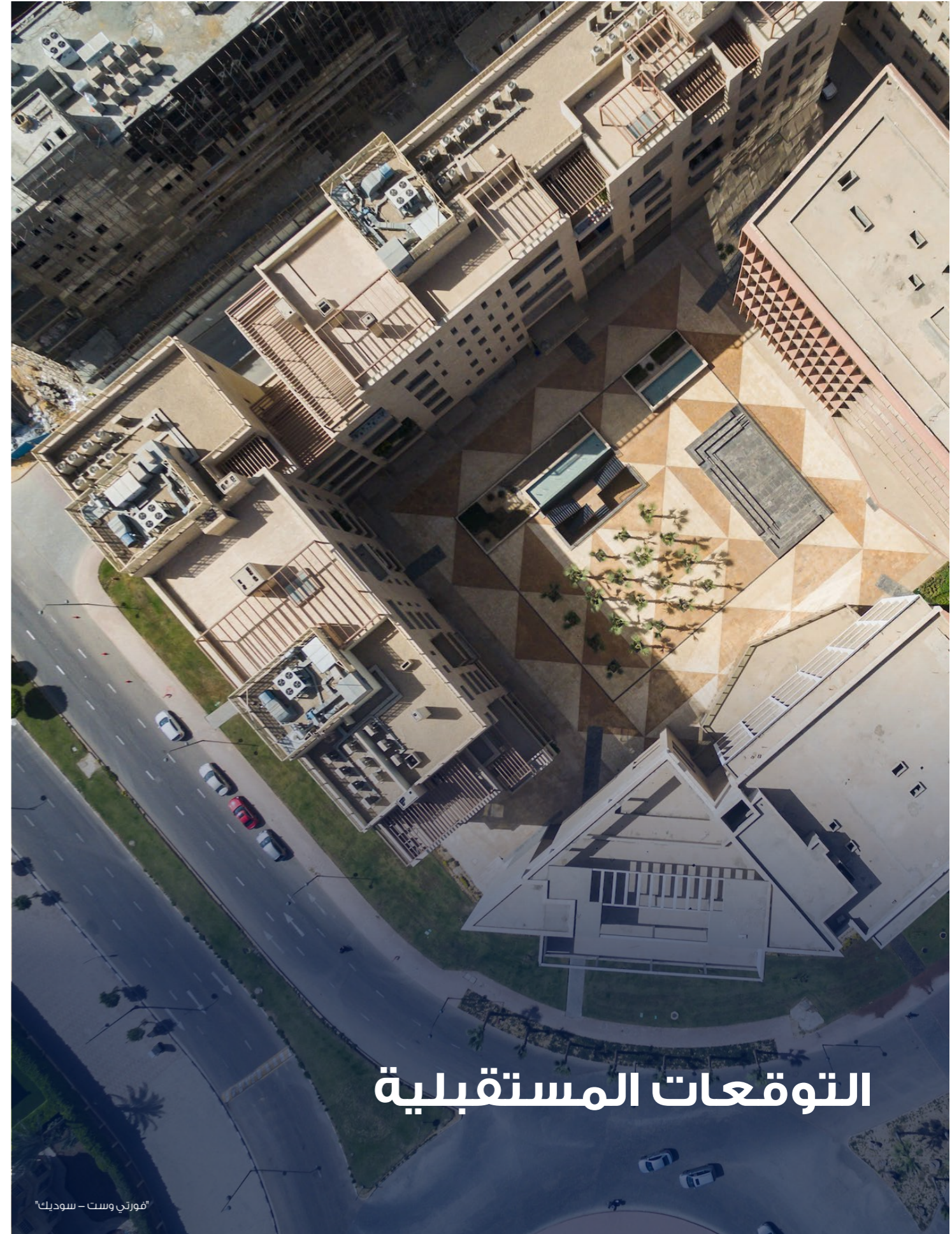
من المتوقع أن ينمو الطلب على الوحدات السكنية بالتزامن مع تنامي التعداد السكاني في القاهرة الكبرى ومصر عموماً، وستواصل المجمعات السكنية المنظمة من الفئة الأولى في نيل المزيد من اهتمام العملاء على المدى الطويل، خاصة مع التوقعات بتسليم المزيد من المشروعات المتوسطة وعالية الجودة خلال السنوات القليلة المقبلة، كما أنه من المرجح أن يرتفع الطلب على الشقق عالية الجودة كاملة التشطيب، مما سيساعد في دفع وجهات العقارات البارزة نحو الأسواق الصغيرة والجديدة. ومن المتوقع أيضاً تزايد حجم العرض، ليرتفع بذلك إجمالي عدد الوحدات السكنية من الدرجة الأولى إلى ١٦٩,٢٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٢٥ في غرب القاهرة والقاهرة الجديدة، تزامناً مع استكمال مشروعات جديدة مثل باديا الذي تطوره شركة بالم هيلز و O West التابع لشركة أوراسكوم للتنمية ومجمع مدينتي السكني التابع لمجموعة طلعت مصطفى وغيرها الكثير. إلى جانب ذلك، من المرجح أن تساهم الشريحة العمرية الشابية بمصر في تحفيز الطلب على أنواع جديدة من الوحدات السكنية في السوق، إلى جانب تطلع الحكومة لزيادة معدّل تملك المواطنين لوحدات سكنية. كما يشهد المعروض من الوحدات السكنية تغيراً تدريجياً، لكنها تتكيف مع احتياجات نمط الحياة العصري للسكان، وهو ما يتجلى بوضوح في بعض عمليات تسليم المشاريع الجديدة والمرتبقة، ويهدف ذلك لتحسين جودة الوحدات، خاصة فيما يتعلق بمواد التشطيب والتصميم وأحجام الوحدات، إضافة إلى التركيز على تقديم خدمات جديدة ضمن المشاريع متعددة الاستخدامات بهدف استقطاب المزيد من القاطنين المحتملين.

المكاتب

يُشكّل السكان والقوى العاملة في القاهرة الكبرى المحفّز الرئيسي للطلب على المساحات المكتبية في المدينة، ويبلغ تعداد سكان القاهرة الكبرى حوالي ١٩ مليون نسمة، وسط توقعات بأن يبلغ ٢٠,٥ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٥، ومن ناحية أخرى، يبلغ تعداد القوى العاملة في القاهرة الكبرى حوالي ٦,١ مليون نسمة، ومن المتوقع أن يصل إلى حوالي ٧ ملايين بحلول عام ٢٠٢٥، وبالتوازي مع تزايد التعداد السكاني، سيساعد الاستقرار السياسي والاقتصادي في مصر على اجتذاب رؤوس الأموال والشركات الأجنبية، ومن المتوقع نمو العرض من المساحات المكتبية في القاهرة الكبرى إلى حوالي ٤,٥ ملايين متر مربع بحلول عام ٢٠٢٥، ومن المرجح خلال المرحلة المقبلة استمرار تحول الطلب من المكاتب داخل المباني المستقلة؛ حيث سيعتبر الطلب في القاهرة الجديدة لقرتها من العاصمة الإدارية الجديدة.

المساحات التجارية

من المتوقع استمرار الطلب القوي على المراكز التجارية التي تُركز على أماكن المأكولات والمشروبات وأنشطة الترفيه العائلي، تماشياً مع نمو الإنفاق الاستهلاكي، ورغم الوفرة الكبيرة في المساحات التجارية، توجد فرص مواتية لمفاهيم تجزئة جديدة وفريدة، وخاصة الموجهة لتقديم عروض تجريبية وترفيهية، وتُدرِك شركات التطوير العقاري اليوم أهمية دمج أنشطة التجزئة في خطتها الرئيسية، بهدف جذب المزيد من الاهتمام وتوفير وجهات متكاملة، خصيصاً مع تنامي الاتجاه نحو مجالات التجزئة ومراكز التجزئة ضمن المناطق والأحياء المختلفة، وبخلاف الاتجاهات العالمية ورغم التأثيرات السلبية لأزمة كوفيد-١٩ على المشاريع التجارية عالمياً وما ارتبط بذلك من ازدهار لقطاع التجارة الإلكترونية، لا يزال المستهلكون المصريون يفضلون تجارب التسوق التقليدية، الأمر الذي سيعزز الطلب على طرّوحات أنشطة التجزئة في المنطقة. كما أنه هناك تحول واضح في الطلب نحو القطاع التجاري والوجهات الحضرية المفتوحة على الهواء الطلق، وقد نشهد خلال الفترة المقبلة إطلاق المزيد من وجهات التسوق المفتوحة والمصممة على طراز الشوارع الأوروبية الفاخرة.



التوقعات المستقبلية



فريق سَفلز

لمزيد من المعلومَات يرجى التواصل معنا

إبحاث

ريتشارد باول

رئيس خدمات الاستشارات

المتخصصة

+٩٧١ ٤ ٣٦٥ ٧٧٠٠

richard.paul@savills.me

سوابنيل بيلاي

مدير – أبحاث

+٩٧١ ٤ ٣٦٥ ٧٧٠٠

swapnil.pillai@savills.me

سَفلز مصر

كاتسبي لانجر-باجيت

رئيس مكتب مصر

+٢٠ ٤ ٣٦٥ ٧٧٠٠

catesby.langer-paget@

savills.me

شيرين بدر الدين

رئيس العمليات

+٢٠ ٤ ٣٦٥ ٧٧٠٠

sherine.badreldine@

savills.me

زينب عادل

رئيس قسم الاستشارات

الاستراتيجية

+٢٠ ١٠٠ ١٠٢ ٤١١

zeinab.adel@savills.me



شيفلز مصر

أركان بلازا - مبنى ٣، دور ٥

مدينة الشيخ زايد، مصر

+٩٧١ ٣٧٩٦ ٢٠٢