

Market Watch

تقرير القطاع العقاري السكني
- الربع الثاني 2023

جمهورية مصر العربية

المحتويات

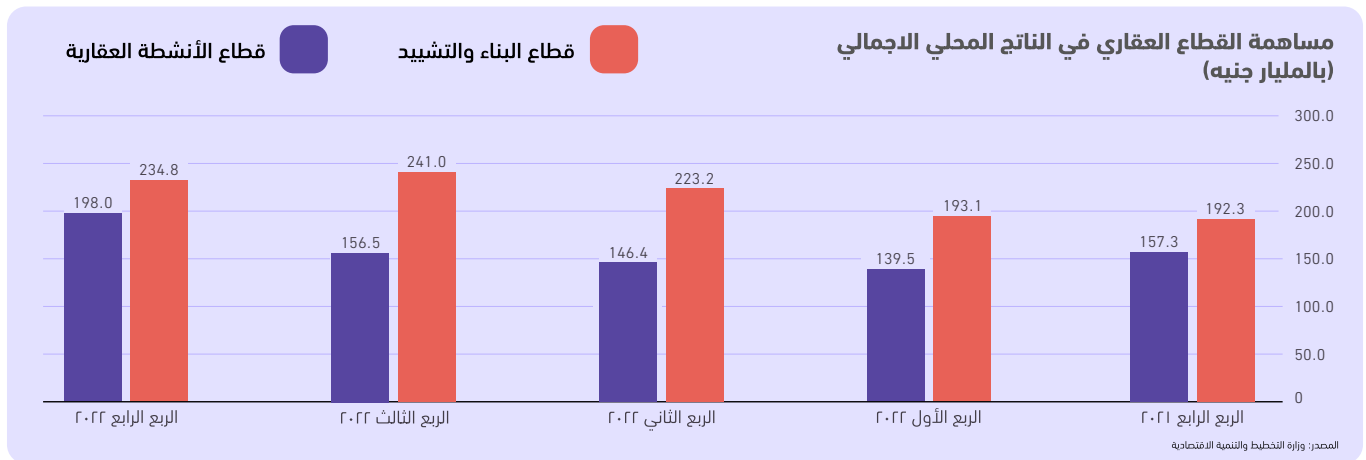
- نظرة عامة على مؤشرات الاقتصاد المصري
- رؤى السوق
- اتجاهات السوق

نظرة عامة على مؤشرات الاقتصاد المصري

إيجابياً على أساس سنوي، حيث بلغت مساهمة قطاع التشييد والبناء نحو 234.8 مليار جنيه. محققاً نمو سنوي بنسبة 22% مقارنة بالربع الرابع من عام 2021 وانخفاضاً طفيفاً بنحو 2.6% مقارنة بالربع الثالث من عام 2022. بجانب قطاع الأنشطة العقارية الذي أظهر نموًا كبيراً مقارنة بالربع الثالث من عام 2022 محققاً نحو 26.5% وبنحو 25.9% مقارنة بالربع الرابع من عام 2021. لتؤكد تلك النتائج المساهمات الكبيرة لقطاعي التشييد والبناء والأنشطة العقارية في أداء الاقتصاد المصري.

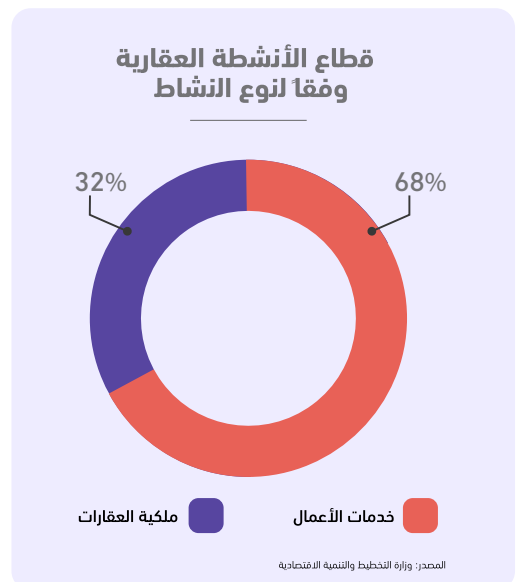
سجل الاقتصاد المصري خلال الربع الأول من عام 2023 نمو في الناتج المحلي الإجمالي بنحو 3.9%، حيث أبرزت بيانات البنك المركزي المصري الآثار الداعمة لقطاعات عديدة مثل السياحة والزراعة والتشييد والبناء على الناتج المحلي الإجمالي. وبالتطلع إلى الربع الثاني من عام 2023، يتوقع البنك المركزي المصري تباطؤ معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي للسنة المالية 2023/2022، مع توقعات بعودة تدريجية في معدلات النمو المرتفعة خلال السنوات اللاحقة. هذا وقد شهدت معدلات التوظيف وجود تحسن خلال الربع الأول من العام الحالي حيث انخفضت معدلات البطالة إلى نحو 7.1%، ويرجع ذلك إلى زيادة فرص العمل مقارنة بالربع السابق.

وفقاً للبيانات الصادرة عن وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، استحوذ كلا من قطاعي الأنشطة العقارية والتشييد والبناء على نحو 18% من الناتج المحلي الإجمالي خلال الربع الرابع من عام 2022. حيث أظهر كل من قطاع الأنشطة العقارية والتشييد والبناء أداءً



وبالتطرق إلى السياسة النقدية خلال الربع الثاني من العام الحالي، فقد قرر البنك المركزي المصري الإبقاء على سعر الفائدة على الودائع لليلة واحدة، وسعر الإقراض لليلة واحدة، وسعر العملية الرئيسية دون تغيير عند 18.25% و 19.25% و 18.75% على التوالي. كما تم الإبقاء على سعر الائتمان دون تغيير عند مستوى 18.75% خلال الربع الثاني من عام 2023.

ويعود سعر الفائدة المرتفع إلى ارتفاع معدل التضخم وعدم استقرار سعر الصرف؛ حيث شهدت البلاد ارتفاعاً حاداً في التضخم العام في الحضر خلال الربع الثاني من عام 2023، وبلغ ذروته عند 35.7% في يونيو 2023، مدفوعاً إلى حد كبير بارتفاع تكاليف المواد الغذائية وغير الغذائية. وقد تفاقمت هذه الزيادة في أعقاب انخفاض قيمة عملة البلاد بعد الأزمة الأوكرانية والزيادات المتوقعة في تعريفه الكهرباء.



رؤى السوق

في هذا الجزء سنتطرق إلى استكشاف ومتابعة المشروعات الجديدة التي تدفع عجلة نمو القطاع العقاري ومساهمته في الناتج المحلي الإجمالي حتى الربع الثاني من العام الحالي وذلك من أجل توفير رؤى للسوق المصري لتساعد في عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية.



المشروعات تحت الإنشاء حتى الربع الثاني 2023

سجل المكون العقاري السكني ومتعدد الاستخدامات عدداً كبيراً من المشروعات الجارية، التي بلغ مجموعها 534 مشروعاً بقيمة تقدر بنحو 329,575 مليون دولار. لتشكل نحو 50% من إجمالي عدد المشروعات الجارية ونحو 75% من إجمالي الاستثمارات العقارية.

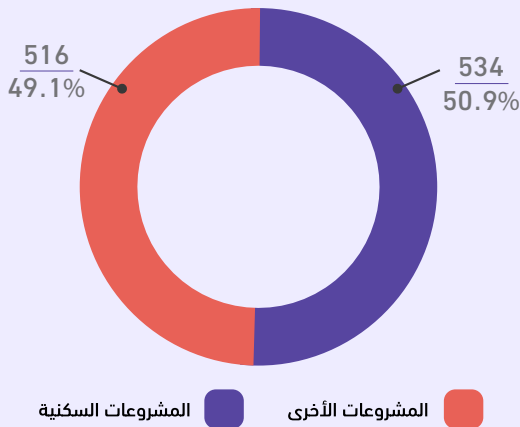
هذا ويهيمن القطاع الخاص على السوق بنحو 85% من عدد المشروعات الجارية حتى الربع الثاني وحوالي 66% من إجمالي الاستثمارات بقيمة تقدر بنحو 179,963 مليون دولار. وتنتشر المشروعات الحكومية عبر 13 محافظة مختلفة مقارنة بـ 20 محافظة للقطاع الخاص. وتمتلك محافظتي القاهرة والجيزة أعلى مساهمة بنحو 80% من إجمالي استثمارات القطاع الخاص. من ناحية أخرى، استحوذت منطقة القناة في مصر على نسبة 80% تقريبا من إجمالي الاستثمار الحكومي في القطاع العقاري، وذلك بسبب التطور الصناعي والتجاري في موقع قناة السويس.

استحوذت محافظة القاهرة على غالبية الاستثمارات العقارية السكنية وذلك بنحو 57% من إجمالي الاستثمار من خلال نحو 244 مشروعاً موزعة على نحو 22 منطقة. والجدير بالذكر أن العاصمة الإدارية الجديدة استحوذت على ما يقرب من 44% من إجمالي الاستثمارات في القاهرة، تليها القاهرة الجديدة بنسبة 17%.

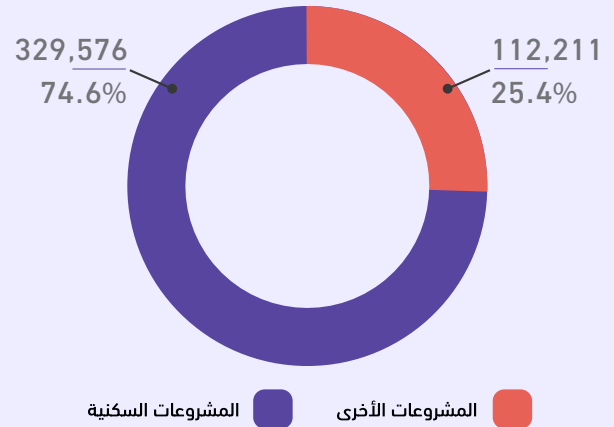
في محافظة الجيزة، استحوذت الاستثمارات العقارية السكنية على ما يقرب من 16% من إجمالي الاستثمارات، حيث تتوزع الاستثمارات على نحو 7 مناطق مختلفة. هذا وقد استحوذت مدينة السادس من أكتوبر على أكثر من 61% من إجمالي استثمارات المحافظة، في حين استحوذت مدينة الشيخ زايد على نحو 21% من إجمالي الاستثمارات. هذا لتستحوذ القاهرة الكبرى على ما يقرب من 73% من إجمالي الاستثمار العقاري السكني في مصر.

ومما سبق يتضح لنا أن سوق العقارات في مصر ينبأ بوجود مؤشرات واعدة، مع وجود العديد من المشروعات الجارية التي تدفع عجلة النمو بشكل إيجابي. كما تعد العاصمة القاهرة ومحافظة الجيزة من الوجهات الاستثمارية الرئيسية في البلاد.

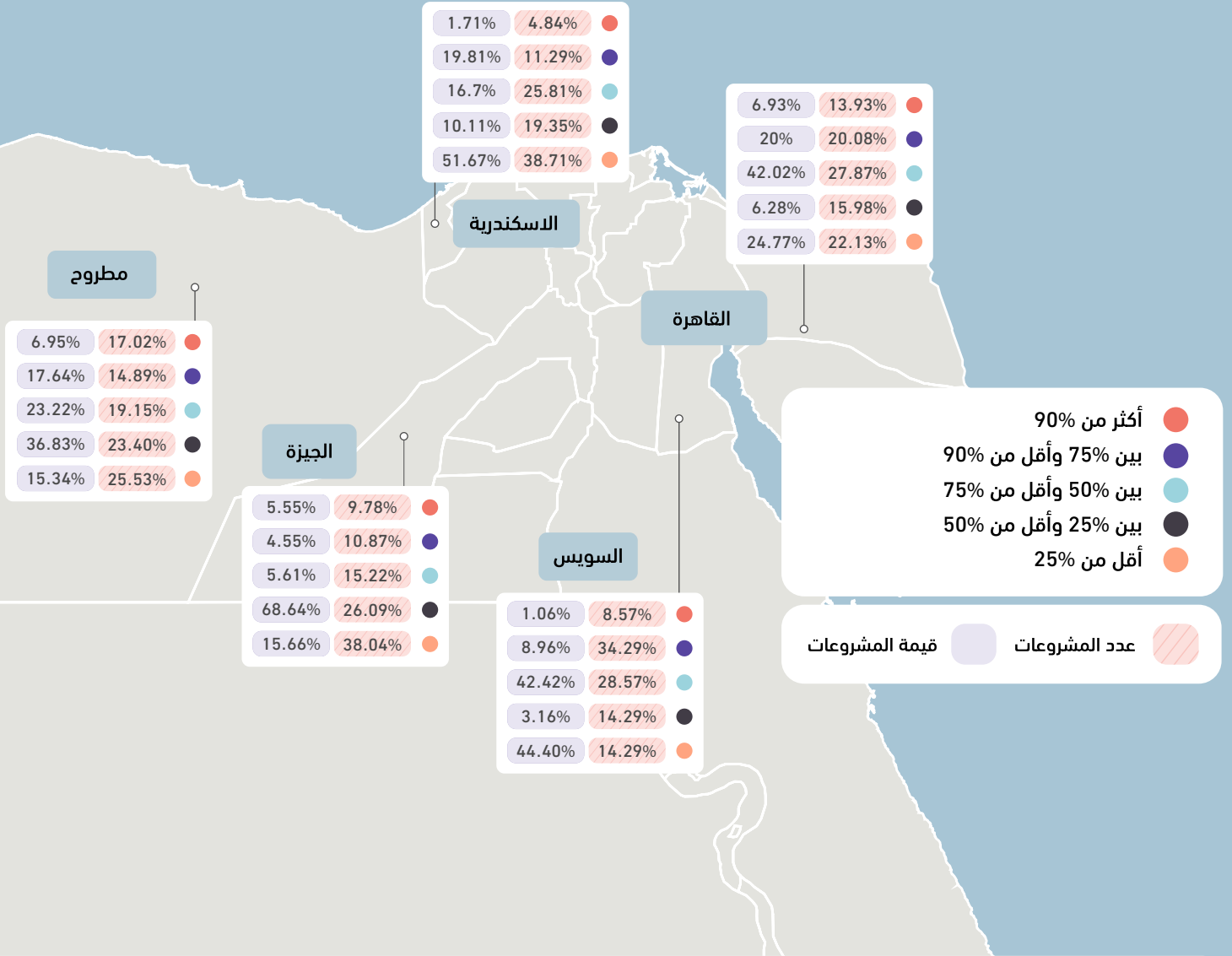
عدد المشروعات تحت الإنشاء للربع الثاني 2023



قيمة المشروعات تحت الإنشاء للربع الثاني 2023



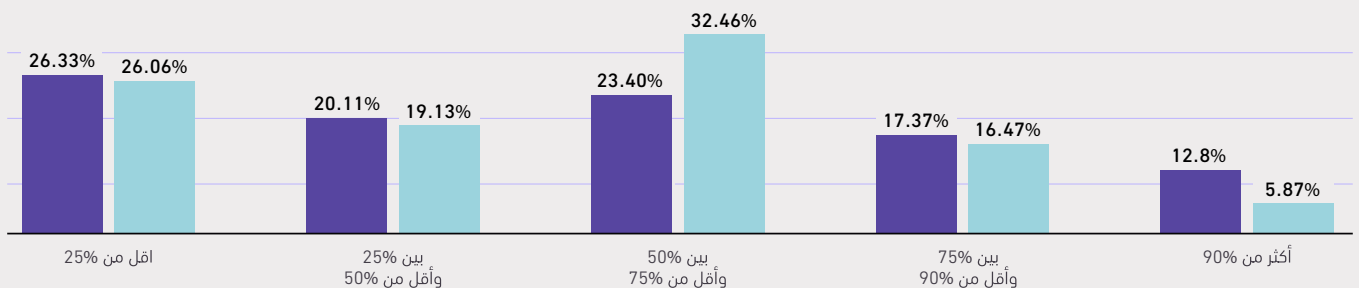
الموقف التنفيذي من المشروعات تحت الإنشاء



عدد المشروعات

قيمة المشروعات

الموقف التنفيذي من المشروعات تحت الإنشاء

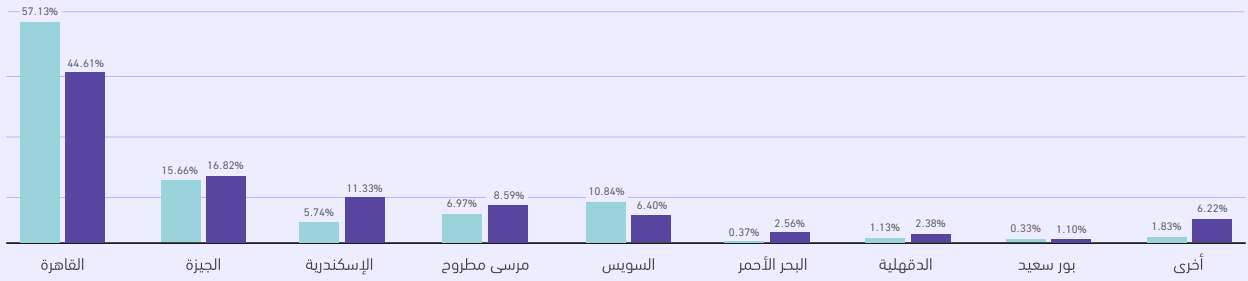


هذا وقد حققت محافظة القاهرة تقدماً كبيراً في مراحل تنفيذ المشروعات المختلفة، حيث تجاوز 62% من إجمالي المشروعات نسبة تنفيذ تتخطى 50% من مراحل التنفيذ، يوجد ما يقرب من 14% من المشروعات على وشك الانتهاء مع موقف تنفيذي تخطى 90% من مراحل البناء، إضافة إلى أن 28% من المشروعات تتراوح نسب الإنجاز بها بين نسبة 50% ونسبة 75% من إكمال المشروع، إضافة إلى أن 20% من المشروعات بين نسبة 75% ونسبة 90% من إكمال البناء.

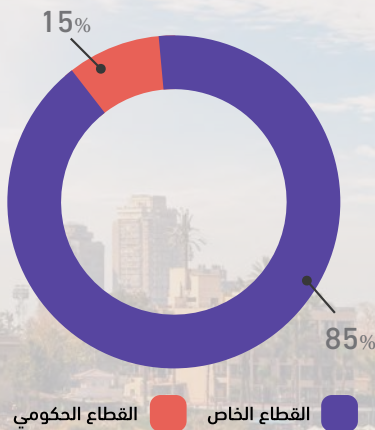
وبمتابعة المشروعات العقارية الجاري تنفيذها عبر 21 محافظة، فقد بلغت نسبة كبيرة من المشروعات إلى مراحل متقدمة من التنفيذ. حيث بلغت 54% من إجمالي المشروعات نسبة تنفيذ تتخطى 50% من مراحل التنفيذ، علاوة على ذلك، يوجد ما يقرب من 13% من المشروعات على وشك الانتهاء مع موقف تنفيذي تخطى 90% من مراحل البناء. إضافة إلى أن 17% من المشروعات تتراوح نسب الإنجاز بها بين نسبة 75% ونسبة 90% من إكمال المشروع.

عدد المشروعات
قيمة المشروعات

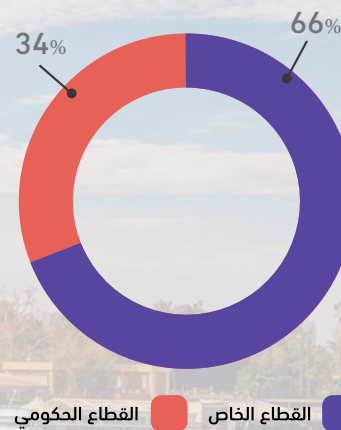
توزيع المشروعات تحت الانشاء على المحافظات
الربع الثاني 2023



عدد المشروعات



قيمة المشروعات
(بالمليون دولار)



المشروعات التي تم إطلاقها في الربع الثاني من 2023

بارك. ومن ناحية أخرى، شهدت العاصمة الإدارية الجديدة بدء 4 مشروعات جديدة في الربع الثاني من عام 2023 وهي كمبوند رابت Ri8 وكمبوند طلة وفندق أوكس هوتيل مصر وهيغين بيزنس تاور.

من ناحية أخرى، استحوذت محافظة الجيزة على 29% من إجمالي المشروعات الجديدة التي تم إطلاقها في الربع الثاني. وقد كان لمدينة الشيخ زايد الجديدة النصيب الأكبر من هذه المشروعات من خلال إطلاق 7 مشروعات وكان لمشروع نايا ويست المساهمة الأكبر للمشروعات. بجانب ذلك هناك مشروعات بارزة أخرى في مدينة الشيخ زايد الجديدة ومنها كمبوند دي جوبا وكمبوند بالم جيت وكمبوند اللارا. هذا ومن المقرر الانتهاء من المشروع الأخير في عام 2027، بينما من المتوقع الانتهاء من كمبوند ادفيدا في عام 2025.

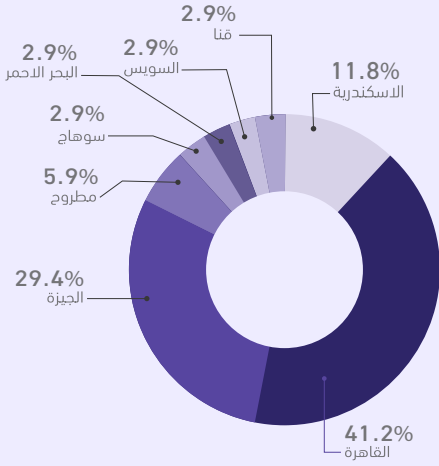
علاوة على ذلك، هناك مشروعات أخرى تم إطلاقها في محافظات أخرى. فقد أطلقت محافظة مطروح مشروع قرية المصيف في رأس الحكمة، بينما شهد الساحل الشمالي بالإسكندرية إطلاق مشروع سي فيو بالساحل الشمالي - المرحلة 3، مع تاريخ انتهاء متوقع في عام 2026.

شهد السوق العقاري المصري انخفاض في عدد المشروعات التي تم إطلاقها خلال الربع الثاني من العام الحالي بنحو 60% مقارنة بالربع الثاني من عام 2022، ويعود هذا الانخفاض إلى ارتفاع تكاليف مواد البناء منذ الربع الرابع من عام 2022، ومع ذلك شهد الربع الثاني من عام 2023 بدء إنشاء ما يقرب من 34 مشروعا في 8 محافظات مختلفة بتكلفة إجمالية تقدر بنحو 7.7 مليار دولار أمريكي مقارنة بـ 9 مشروعات بقيمة مليار دولار في الربع الأول من عام 2023.

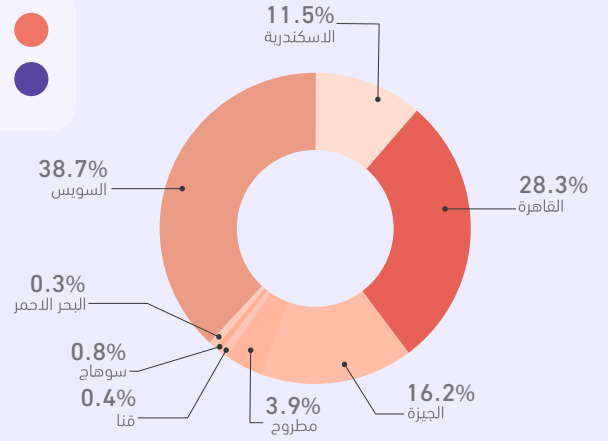
تولى 32 مطور عقاري مسؤولية تشييد وبناء المشروعات الجديدة في الربع الثاني من عام 2023. فيما قدرت مجموعة دار المعمار ماونتن فيو استثماراتها بحوالي 1.3 مليار دولار، وهو ما يمثل حوالي 17% من إجمالي الاستثمارات الجديدة في الربع الثاني لهذا العام، إذ خصصت هذه النسبة لمشروعين يقعان في القاهرة الجديدة. وكانت مجموعة جدار قد خططت لاستثمارات تبلغ حوالي 500 مليون دولار لمشروع واحد في نطاق الساحل الشمالي.

هذا وقد استحوذت القاهرة على 41% من إجمالي المشروعات التي تم إطلاقها. بداية من القاهرة الجديدة -على وجه التحديد- التي شهدت بداية تشييد مشروعين بارزين هما ماونتن بارك وللاجون بيتش

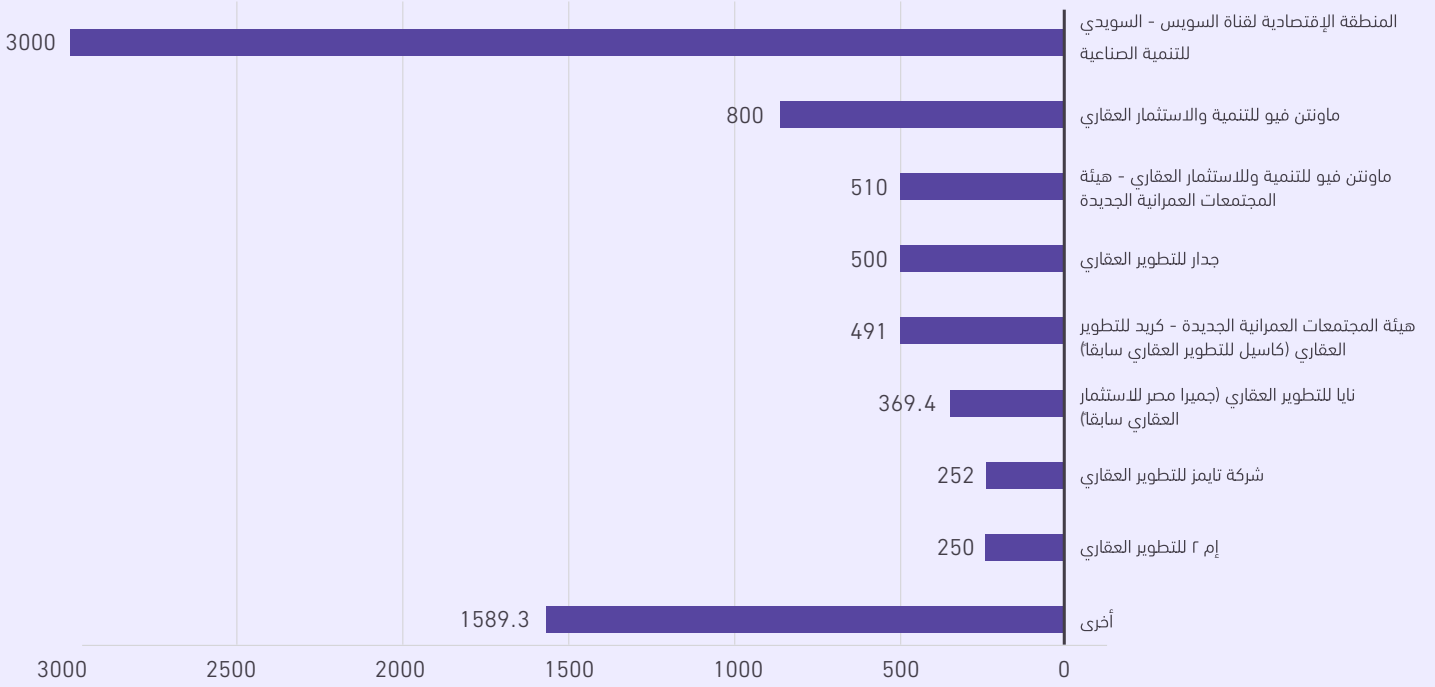




● قيمة المشروعات %
● عدد المشروعات %



أهم المطورين العقاريين للمشروعات التي تم إطلاقها (بالمليون دولار)





المشروعات التي تم تسليمها خلال الربع الثاني 2023

خلال الربع الثاني من عام 2023 مشروعات بقيمة 139 مليون دولار في كمبوند جرين لاند مدينة 6 أكتوبر. كما انتهت مجموعة البطل للتنمية بتسليم كمبوند روك إيدن في مدينة حدائق أكتوبر بقيمة 100 مليون.

هذا وكان لشركات القطاع الخاص على النصيب الأكبر من المشروعات المستلمة بنحو 9 مشاريع من إجمالي 11 مشروع بقيمة 620 مليون في 4 محافظات مختلفة حيث ساهمت القاهرة والجيزة بنسبة 92% من إجمالي قيمة مشروعات القطاع الخاص المستلمة، بينما قام القطاع الحكومي بتسليم مشروعين بقيمة 255 مليون في محافظتين حدوديتين وهم جنوب سيناء ومطروح.

بشكل عام، شهد الربع الثاني من عام 2023 نجاحاً في تسليم العديد من المشروعات العقارية في العديد من محافظات مصر، حيث تقدمت كل من حي المقطم و مدينة 6 أكتوبر في المشروعات المستلمة. هذا ولعب مطورون بارزون مثل مراكز للتطوير العقاري وعباد الرحمن أدواراً أساسية في قيادة عمليات التسليم الناجحة.

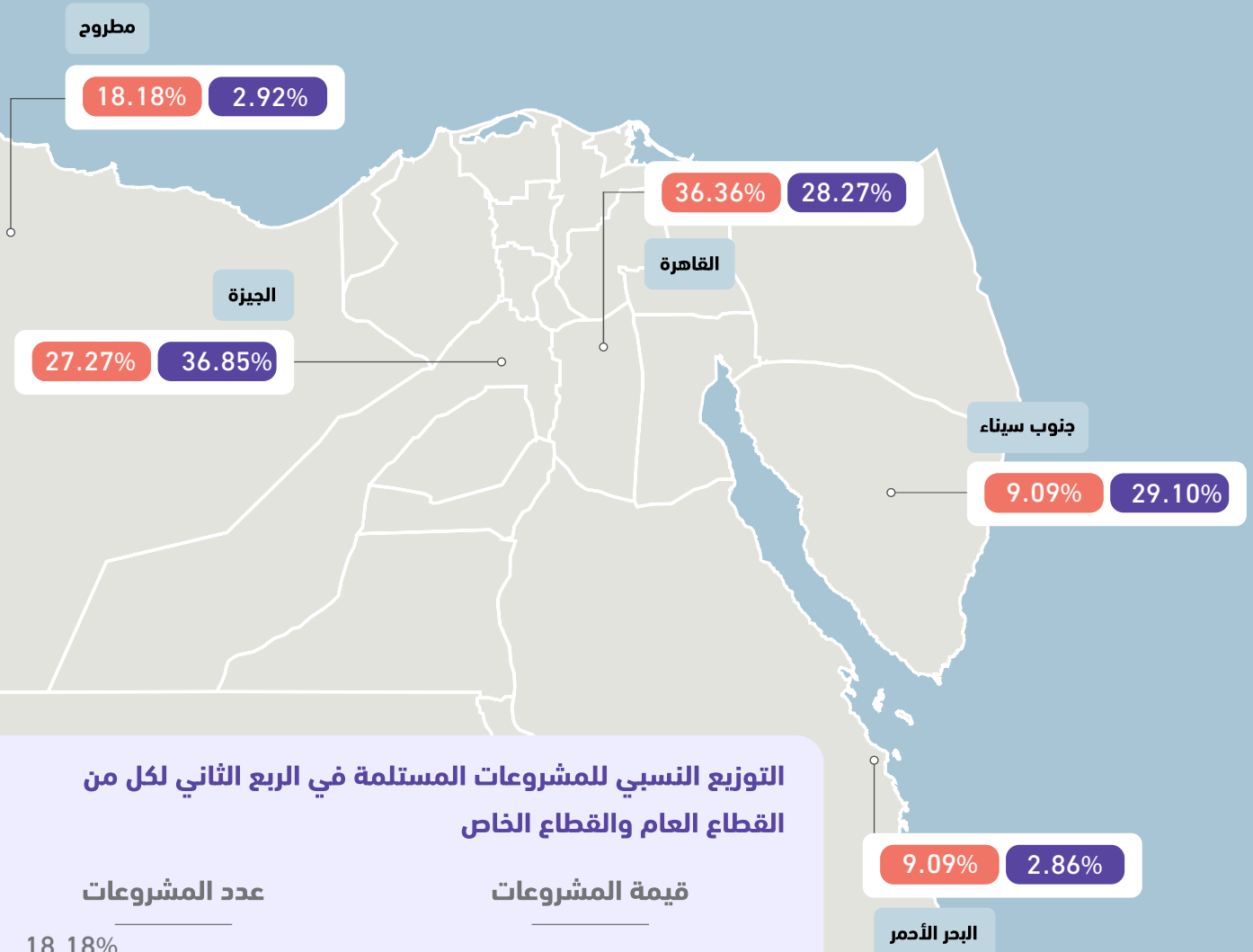
خلال الربع الثاني من عام 2023، تم تسليم 11 مشروع بقيمة إجمالية بلغت نحو 875 مليون دولار أمريكي. مسجلاً زيادة في عدد المشروعات بنحو 19% مقارنة بالربع الثاني من عام 2022، وزيادة بنسبة 46% من حيث القيمة مقارنة بالفترة نفسها.

هذا وقد استحوذت محافظة القاهرة على نحو 36% من هذه المشروعات التي تم تسليمها، موزعة على 4 مناطق رئيسية وهم المقطم والمستقبل سيتي والعاصمة الإدارية الجديدة والقاهرة الجديدة، هذا لتستحوذ القاهرة على نحو 28% من إجمالي قيمة المشروعات المستلمة في الربع الثاني من عام 2023. ويساهم كمبوند جولدن جيت من شركة عباد الرحمن العقارية بأكثر المشروعات التي تسليمها قيمة في محافظة القاهرة بنسبة 49% من إجمالي قيمة المشروعات المستلمة في المحافظة.

بالإضافة إلى محافظة الجيزة، فقد استحوذت المحافظة على نحو 27% من إجمالي المشروعات التي تم تسليمها بقيمة إجمالية تقدر بنحو 322 مليون دولار. هذا وقد أكملت شركة مراكز للتطوير العقاري

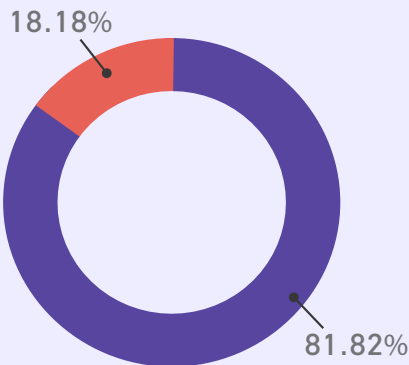
التوزيع النسبي للمشروعات المستلمة على المحافظات في الربع الثاني 2023

عدد المشروعات ●
قيمة المشروعات ●



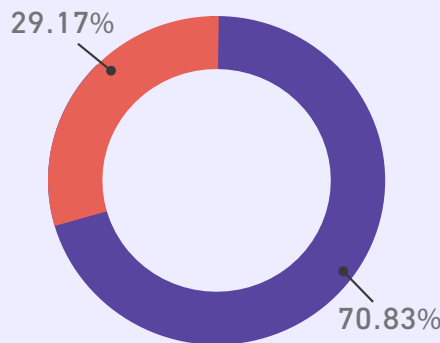
التوزيع النسبي للمشروعات المستلمة في الربع الثاني لكل من القطاع العام والقطاع الخاص

عدد المشروعات



الحكومة ● خاص ●

قيمة المشروعات



الحكومة ● خاص ●

العاصمة الإدارية الجديدة (NAC)

وبمتابعة الموقف التنفيذي للمشروعات الجاري تنفيذها في العاصمة الإدارية الجديدة، حيث ما يقرب من 67% من المشروعات تجاوز 50% من مراحل التنفيذ، يوجد ما يقرب من 12% من المشروعات على وشك الانتهاء مع موقف تنفيذي تخطى 90% من مراحل البناء، إضافة إلى أن 22% من المشروعات بين نسبة 75% ونسبة 90% من إكمال البناء.

هذا وقد تم إطلاق 4 مشروعات بقيمة 399 مليون دولار خلال الربع الثاني من عام 2023 في العاصمة الإدارية الجديدة، بانخفاض بنسبة 60% مقارنة بالربع الأول من عام 2023، وهم كمبوند رايت R18 من شركة ERG للتطوير العقاري بقيمة 179 مليون دولار، وكمبوند طلة بواسطة نيو بلان للتطوير العقاري بقيمة 120 مليون، وفندق أوكس مصر من شركة مارجينز للتطوير العقاري بقيمة 70 مليون، وبرج هافن للأعمال من شركة إيجيك العقارية بقيمة 30 مليون.

تم تأسيس العاصمة الإدارية الجديدة لتكون مركزًا للوزارات ومؤسسات القطاع العام والشركات الخاصة. ومن المخطط أن تكون محاطة بمجمعات حضرية متكاملة. ولتلبية متطلبات هذا المشروع الكبير، تم تصميم المدينة بدقة مع هندسة معمارية مميزة وبنية تحتية رقمية مستدامة.

تقع العاصمة الإدارية الجديدة في موقع استراتيجي في شرق القاهرة، على طول الطريق المؤدي إلى مدينة السويس الساحلية، وتغطي مساحة شاسعة تبلغ نحو 30 كيلومتر مربع، أي ما يعادل حجم دولة سنغافورة، هذا ومن المقرر أن تستوعب 6.5 مليون مواطن، وتتميز باحتوائها على مشروع "الحزام الأخضر" الذي يبلغ ضعف حجم حديقة سنترال بارك في نيويورك.

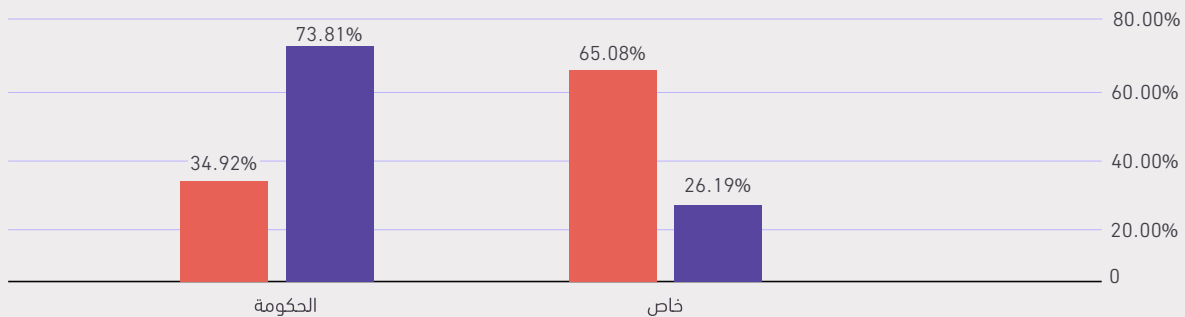
منذ أن بدأ البناء في العاصمة الجديدة في عام 2015، جذب الموقع العديد من المطورين العقاريين وشمل تبعاً لذلك على أعلى معدلات التطوير في مصر.

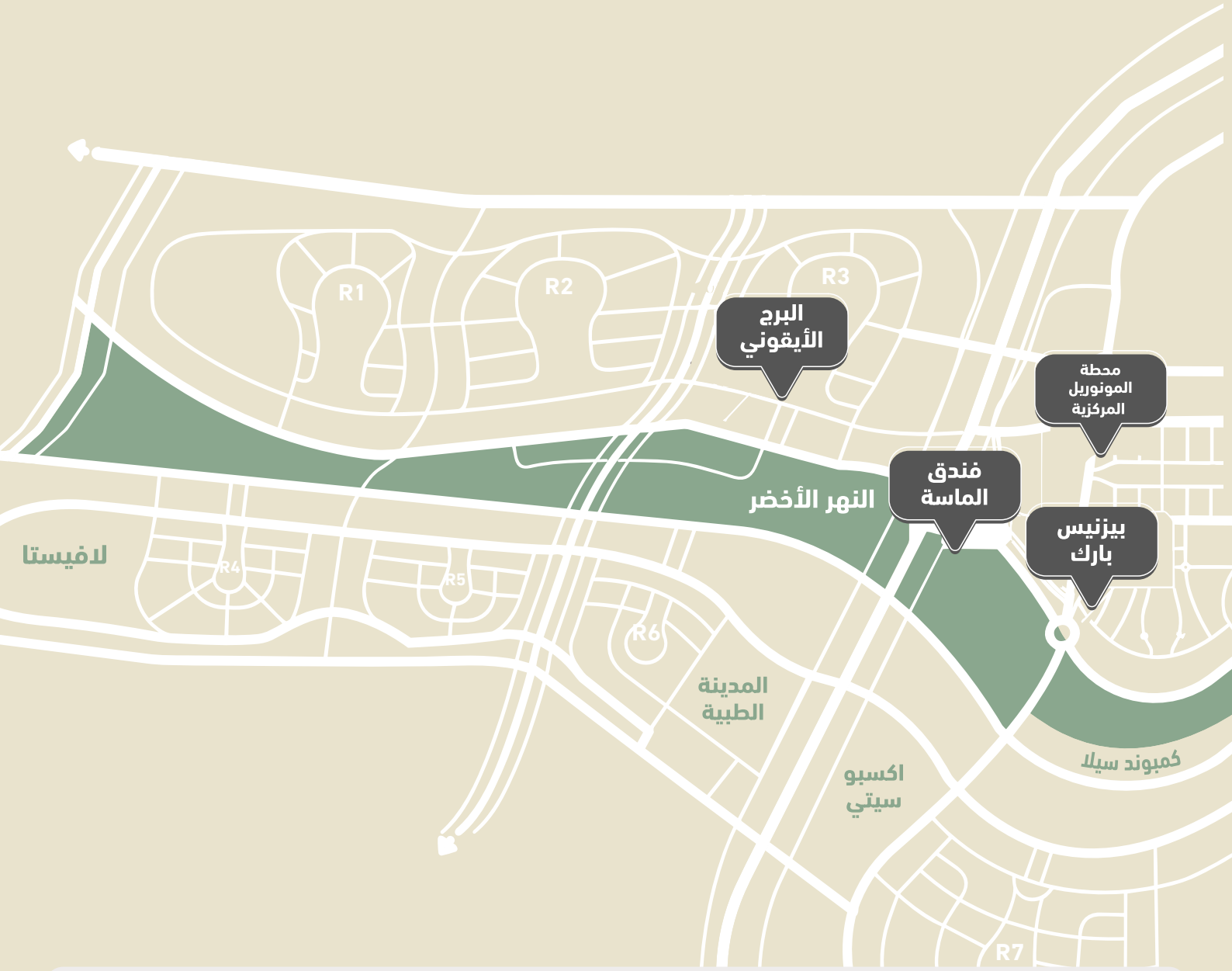
تشير البيانات أن العاصمة الإدارية الجديدة تستحوذ على أكثر من 25% من إجمالي قيمة الاستثمارات العقارية الجاري تنفيذها مع 97 مشروعاً قيد التنفيذ بقيمة 68,528 مليون دولار أمريكي، تساهم الاستثمارات الحكومية نحو 74% من إجمالي قيمة الاستثمار في العاصمة الإدارية الجديدة موزعة على نحو 34 مشروع، بينما تتواصل أعمال تطوير القطاع الخاص في 63 مشروع لتستحوذ على نحو 26% من إجمالي الاستثمار في العاصمة الإدارية الجديدة.

عدد المشروعات %

قيمة المشروعات %

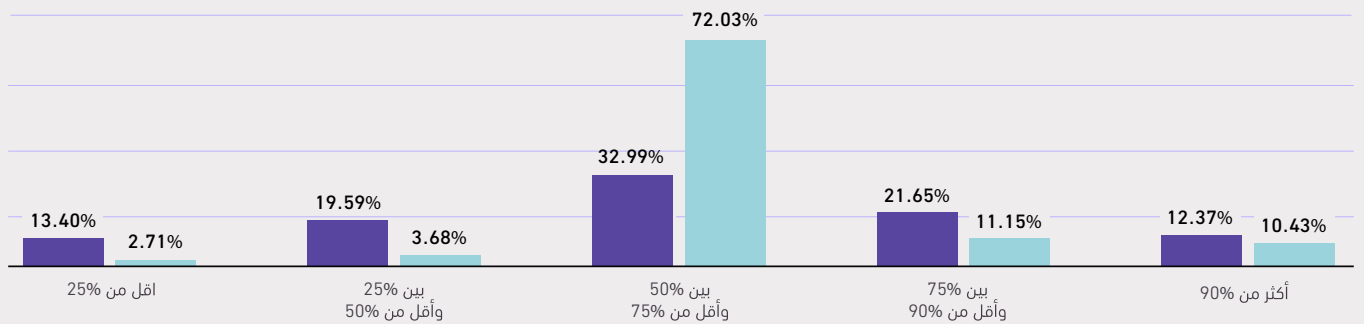
الموقف التنفيذي من المشروعات تحت الإنشاء في العاصمة الإدارية الجديدة





عدد المشروعات ■ قيمة المشروعات ■

التوزيع النسبي للمشروعات الجاري تنفيذها حتى الربع الثاني لكل من القطاع العام والقطاع الخاص



اتجاهات السوق

اتجاهات السوق في مصر بالربع الثاني من 2023

يتم حساب العائد على رأس المال (ROCG) من خلال مقارنة متوسط سعر بيع العقارات في الربع الثاني من عام 2022 بقيمتها الحالية في الربع الثاني من عام 2023.

يتم احتساب العائد على الاستثمار (ROI) بقسمة العائد السنوي للعقار المستأجر على إجمالي الاستثمار للعقار لعام 2023.

فيما يلي أهم خمس مناطق تم البحث عنها وفقًا لبيانات محرك البحث الخاص بروبتي فايندر، هذا وقد تم تحليل وتصنيف البيانات حسب الشقق السكنية و وحدات الفلل/التاون هاوس لأغراض البيع أو الإيجار، إلى جانب دراسة حركة الأسعار لكل موقع.





إتجاهات أسعار بيع الشقق السكنية بالربع الثاني 2023

كشفت بيانات روبرتي فايندر أن مدينة القاهرة الجديدة ومدينة 6 أكتوبر والمعادي ومدينة الشيخ زايد ومدينة نصر هي الخيارات المفضلة لأولئك الذين يرغبون في امتلاك شقة سكنية، بينما كانت مدينة 6 أكتوبر ومدينتي ومدينة القاهرة الجديدة ومدينة الشيخ زايد ومدينة الشروق هي المناطق المفضلة للفلل سواء لأغراض الاستثمار أو السكن في الربع الثاني من عام 2023.

وفقاً للبيانات الخاصة بروبتي فايندر، ارتفع متوسط سعر الطلب للشقق في الربع الثاني من عام 2023 بنسبة 21.5% مقارنة بالربع الثاني من عام 2022، ويرجع السبب وراء هذا التصاعد هو انخفاض قيمة العملة المصرية وارتفاع معدل التضخم السائد على تكاليف البناء في القطاع العقاري، وبالتالي شهد المطورون تأثيراً سلبياً كبيراً على هامش الارباح الخاصة بهم. بالإضافة إلى ذلك، هناك اتجاه ملحوظ للمشتريين الذين يندفعون لشراء العقارات في محاولة للاحتياط ضد انخفاض قيمة العملة المحلية مقابل العملات الأجنبية.

وتظهر البيانات أيضاً أن متوسط سعر بيع الشقق المكونة من غرفة نوم واحدة ارتفع من 1.21 مليون جنيه إلى 1.47 مليون جنيه، في حين ارتفعت أسعار الشقق المكونة من غرفتي نوم من 1.7 مليون جنيه إلى 1.96 مليون جنيه. وشهدت أسعار بيع الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم ارتفاعاً كبيراً من 2.22 مليون جنيه إلى 2.62 مليون جنيه.

إضافة لذلك، يختلف متوسط سعر الشقة من موقع إلى آخر، إذ شهدت مدينة القاهرة الجديدة أعلى متوسط سعر للشقق المكونة من غرفة نوم واحدة وغرفتي نوم، وقد أدى الارتفاع في متوسط الأسعار إلى زيادة العوائد الاستثمارية (ROCG) لغرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم على التوالي.

كما شهدت المعادي ومدينة الشيخ زايد زيادة ملحوظة في الربع الثاني من عام 2023 مقارنة بالربع الثاني من عام 2022، حيث شهدت الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم في كلا المنطقتين زيادة بنسبة 15% و 20% على التوالي.

العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الاسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الاسعار	غرفة نوم واحدة
24%	2,100,000	1,700,000	مدينة القاهرة الجديدة
17%	1,050,000	900,000	مدينة 6 أكتوبر
23%	800,000	650,000	المعادي
14%	2,400,000	2,100,000	مدينة الشيخ زايد
43%	1,000,000	700,000	مدينة نصر
العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الاسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الاسعار	غرفتين نوم
20%	2,450,000	2,050,000	مدينة القاهرة الجديدة
12%	1,400,000	1,250,000	مدينة 6 أكتوبر
17%	1,700,000	1,450,000	المعادي
13%	3,000,000	2,650,000	مدينة الشيخ زايد
14%	1,250,000	1,100,000	مدينة نصر
العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الاسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الاسعار	ثلاث غرف نوم
23%	3,200,000	2,600,000	مدينة القاهرة الجديدة
11%	2,000,000	1,800,000	مدينة 6 أكتوبر
15%	2,300,000	2,000,000	المعادي
20%	3,610,000	3,011,000	مدينة الشيخ زايد
18%	2,000,000	1,700,000	مدينة نصر

اتجاهات أسعار بيع الفلل السكنية بالربع الثاني 2023

يختلف متوسط سعر الفلل حسب الموقع. وشهدت مدينتي أعلى متوسط سعر للفلل المكونة من ثلاث وأربع وخمس غرف نوم، حيث شهدت ارتفاع في الأسعار بنحو 23% و 24% و 18% في العائد على رأس المال (ROCG) على التوالي. ومع ذلك، لم يكن الارتفاع في متوسط السعر حكرًا على مدينتي فقط، حيث سجلت مدينة 6 أكتوبر أعلى نسبة عوائد (ROCG) بزيادة 27% للفلل المكونة من ثلاث غرف نوم. بالإضافة إلى ذلك، شهدت مدينة الشروق زيادة بنسبة 30% و 15% و 13% لعوائد الربح على رأس المال (ROCG) للفلل المكونة من ثلاث وأربع وخمس غرف نوم على التوالي.

شهد الربع الثاني من عام 2023 زيادة في متوسط سعر الطلب للفلل بنحو 16%. مقارنة بالربع الثاني من عام 2022. وتشير البيانات إلى ارتفاع متوسط سعر بيع الفلل المكونة من ثلاث غرف نوم من 5.8 مليون جنيه إلى 7 ملايين جنيه، في حين شهدت الفيلات المكونة من أربع غرف نوم ارتفاعاً من 7.8 مليون جنيه إلى 9.1 مليون جنيه.

وشهد متوسط سعر بيع الفلل المكونة من خمس غرف نوم ارتفاعاً من 11.13 مليون جنيه إلى 12.6 مليون جنيه.

العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الأسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الأسعار	ثلاث غرف نوم
27%	6,370,000	5,000,000	مدينة 6 أكتوبر
23%	8,000,000	6,500,000	مدينتي
16%	8,000,000	6,900,000	مدينة القاهرة الجديدة
3%	6,700,000	6,500,000	مدينة الشيخ زايد
38%	5,781,000	4,200,000	مدينة الشروق
العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الأسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الأسعار	أربع غرف نوم
16%	8,000,000	6,900,000	مدينة 6 أكتوبر
24%	13,000,000	10,500,000	مدينتي
18%	10,000,000	8,500,000	مدينة القاهرة الجديدة
13%	8,500,000	7,500,000	مدينة الشيخ زايد
15%	6,200,000	5,400,000	مدينة الشروق
العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الأسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الأسعار	خمس غرف نوم
12%	9,000,000	8,041,000	مدينة 6 أكتوبر
18%	20,000,000	17,000,000	مدينتي
11%	15,000,000	13,500,000	مدينة القاهرة الجديدة
9%	10,500,000	9,600,000	مدينة الشيخ زايد
13%	8,500,000	7,500,000	مدينة الشروق

اتجاهات أسعار إيجارات الشقق السكنية بالربع الثاني 2023

كشفت بيانات بروبرتي فايندر أن مدينة القاهرة الجديدة ومدينة 6 أكتوبر والمعادي ومدينتي ومدينة نصر هي الخيارات المفضلة لشقق المستأجرين في الربع الثاني من عام 2023.

ووفقا لبيانات أسعار الطلب من بروبرتي فايندر، ارتفعت الإيجارات في مصر بشكل ملحوظ في الربع الثاني من عام 2023 مقارنة بالربع الثاني من عام 2022. وبالنظر إلى متوسط الأسعار، ارتفعت أسعار الإيجارات بنسبة 23.1%، مع ارتفاع إيجارات الشقق المكونة من غرفتين وثلاث غرف نوم بنسبة 23.5% و 22.5% على التوالي.

وتعد المعادي من أكثر المناطق بحثًا عن الشقق المكونة من غرفة نوم واحدة، حيث شهدت أعلى عائد استثمار بنسبة 9.75% بين المناطق الأكثر بحثًا، تلتها مدينة 6 أكتوبر بعائد استثمار بلغ نسبة 9.14%.

العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الأسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الأسعار	غرفة نوم واحدة
6.29%	11,000	9,000	مدينة القاهرة الجديدة
9.14%	8,000	6,500	مدينة 6 أكتوبر
9.75%	6,500	5,000	المعادي
4.50%	9,000	7,500	مدينتي
7.80%	6,500	5,000	مدينة نصر
العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الأسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الأسعار	غرفتين نوم
4.88%	13,000	10,000	مدينة القاهرة الجديدة
5.40%	9,000	7,500	مدينة 6 أكتوبر
5.22%	10,000	8,250	المعادي
3.66%	11,000	8,500	مدينتي
4.20%	7,000	6,000	مدينة نصر
العائد على أرباح رأس المال	الربع الثاني 2023 متوسط الأسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الأسعار	ثلاث غرف نوم
6.40%	16,000	13,500	مدينة القاهرة الجديدة
7.50%	12,500	10,000	مدينة 6 أكتوبر
5.05%	13,000	10,700	المعادي
5.58%	14,000	11,000	مدينتي
7.38%	12,000	10,000	مدينة نصر





إتجاهات أسعار إيجارات الفلل السكنية بالربع الثاني 2023

عائد الإيجار	الربع الثاني 2023 متوسط الاسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الاسعار	ثلاث غرف نوم
6.89%	35,000	30,000	مدينة 6 أكتوبر
6.75%	45,000	40,000	المعادي
4.05%	27,000	20,000	مدينتي
5.25%	35,000	30,000	مدينة القاهرة الجديدة
6.81%	38,000	34,000	مدينة الشيخ زايد
عائد الإيجار	الربع الثاني 2023 متوسط الاسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الاسعار	أربع غرف نوم
6.04%	40,250	34,500	مدينة 6 أكتوبر
4.85%	51,750	46,000	المعادي
4.22%	45,000	35,000	مدينتي
4.83%	40,250	34,500	مدينة القاهرة الجديدة
6.17%	43,700	39,100	مدينة الشيخ زايد
عائد الإيجار	الربع الثاني 2023 متوسط الاسعار	الربع الثاني 2022 متوسط الاسعار	خمس غرف نوم
6.17%	46,000	40,000	مدينة 6 أكتوبر
3.57%	60,000	52,900	المعادي
3.60%	60,000	52,000	مدينتي
3.70%	46,000	40,000	مدينة القاهرة الجديدة
5.74%	50,000	45,000	مدينة الشيخ زايد

كشفت البيانات الخاصة ببرورتي فايندر أنه في الربع الثاني من عام 2023 برزت كل من مدينة 6 أكتوبر والمعادي ومدينتي ومدينة القاهرة الجديدة ومدينة الشيخ زايد كأفضل الخيارات المتاحة بين المستأجرين الذين يبحثون عن وحدات الفلل السكنية. ومع ذلك، اضطر المستأجرون المحتملون إلى دفع سعر أعلى مما كان عليه في العام السابق، حيث ارتفع متوسط أسعار إيجار الفلل في مصر بنحو 18% مقارنة بالربع الثاني من عام 2022، وفقاً لبيانات أسعار الطلب من برورتي فايندر. وارتفع متوسط سعر إيجار الفيلا المكونة من ثلاث غرف نوم بنسبة 20%، في حين شهدت الفلل المكونة من أربع غرف نوم ارتفاعاً بنسبة 18.6%، وشهدت الفلل المكونة من خمس غرف نوم زيادة بنسبة 15.3%.

وفي نفس السياق، كانت مدينة 6 أكتوبر هي المنطقة الأكثر ربحاً في الربع الثاني من عام 2023 لاستئجار فيلا من ثلاث غرف نوم، مع أعلى عائد استثمار (ROI) بنسبة 6.89%، تليها مدينة الشيخ زايد بنسبة 6.81%، ومن ثم أتت الفلل المكونة من أربع وخمس غرف نوم بعائد 6% و 6.2% لكل من أربع وخمس غرف نوم، لهذا السبب، يفضل لجميع الأفراد المستعدين ويستطيعون تحمل تكاليف الشراء بالاستثمار في المناطق الأكثر بحثاً في مصر لما يتبع هذا القرار من عوائد كبيرة.

DISCLAIMER

The information in Property Finder Market Watch is intended for general use only.

Property Finder has made every effort to ensure the accuracy of the information; we will not be held responsible for any errors in the document. If you wish to use or copy any of the text or other materials in this report, you must contact Property Finder for copyright permission concerning the proposed use.

Data is always evolving, and at Property Finder, we are constantly researching and launching tools to help, support and inform end-users in their house-hunting journey. Property Finder is continuing to work on improvements to its data tools, and there will be updates in the price analysis section in every upcoming issue of the Market Watch reports. However, it is vital to bear in mind that the prices quoted in the issue are asking prices (as listed on our websites). We try to present the most accurate property prices, but these do not indicate the current market rates and should not be used for commercial purposes, including pricing, investment decision making or performance measurement.

Market Watch is published by Property Finder

Aasem Abou Elezz

Data & Market Insights Manager
aasem@propertyfinder.ae

Fouad Bekkar

VP Data & AI
fouad@propertyfinder.ae

Ahmed Mashaal

B2B Marketing Manager
ahmed.mashaal@propertyfinder.eg

Nervein Magdy

Managing Director
nervein@propertyfinder.eg

Emad Nasr

Product Strategist
emad.nasr@propertyfinder.eg