

Market Watch

تقرير القطاع العقاري السكني
السنوي - 2023

جمهورية مصر العربية

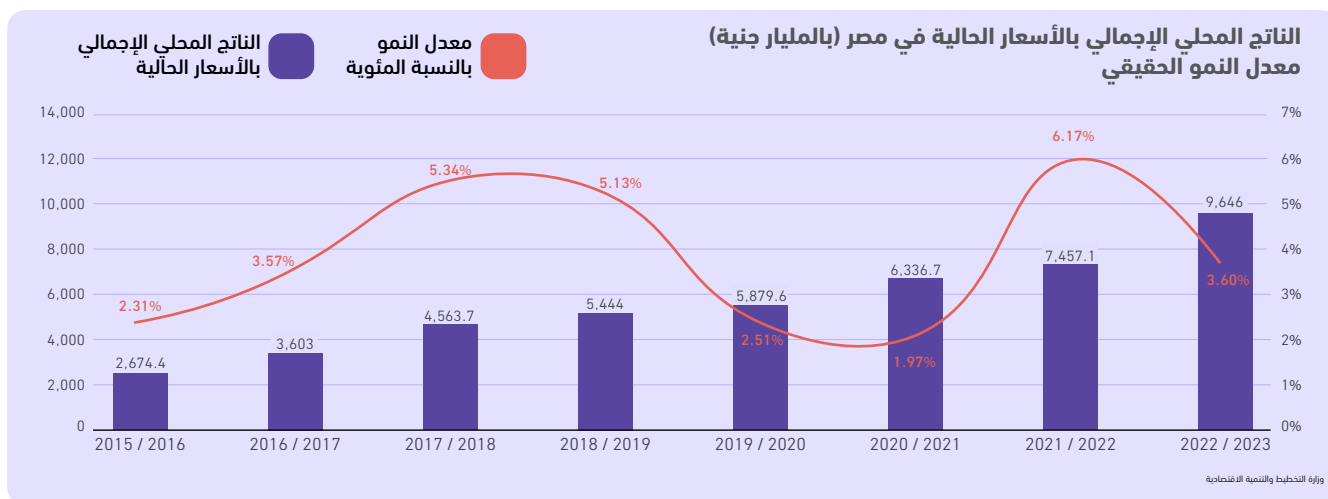
المحتويات

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

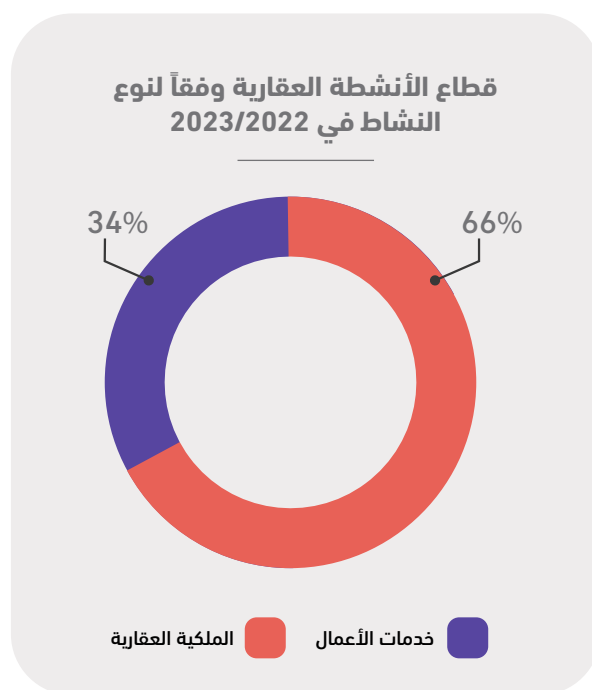
نظرة عامة على مؤشرات الاقتصاد المصري

المتوقع أن تتابع تراجعها في عام 2024، ليتوقع للعملة المحلية رحلة تعافيتها في عام 2025. هذا بالإضافة إلى التحديات التي تواجه مصر من تسجيلها لواحدة من أعلى معدلات التضخم على مستوى العالم بمتوسط سنوي لمعدل التضخم الأساسي الشهري بلغ نحو 38.3% خلال عام 2023، وبالأخذ في الاعتبار ارتفاع أسعار جميع المشتقات النفطية منذ بداية نوفمبر 2023، وارتفاع أسعار تذاكر مترو الأنفاق في 1 يناير 2024، فانه من المتوقع لمعدلات التضخم ان تستمر في معدلات مرتفعة خلال عام 2024.

حققت مصر معدل نمو حقيقي بلغ نحو 3.6% في نهاية العام المالي 2022/2023، بإجمالي قيمة بلغت نحو 9,646 مليار جنيه مصري. ويحمل صندوق النقد الدولي توقعات إيجابية للاقتصاد المصري حيث يتوقع له تحقيق معدل نمو إيجابي قدره 3.6% في عام 2024، إذ يتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ معدل النمو في مصر بين الأعوام 2025 وحتى 2028 معدلات نمو تنحصر بين 5% و 6%. وبالرغم من النظرة الإيجابية لصندوق النقد الدولي إلا إن هذا النمو الاقتصادي مقيّد بانخفاض قيمة العملة المحلية حيث تراجعت قيمة العملة المحلية بنحو 50% في عام 2023، ومن

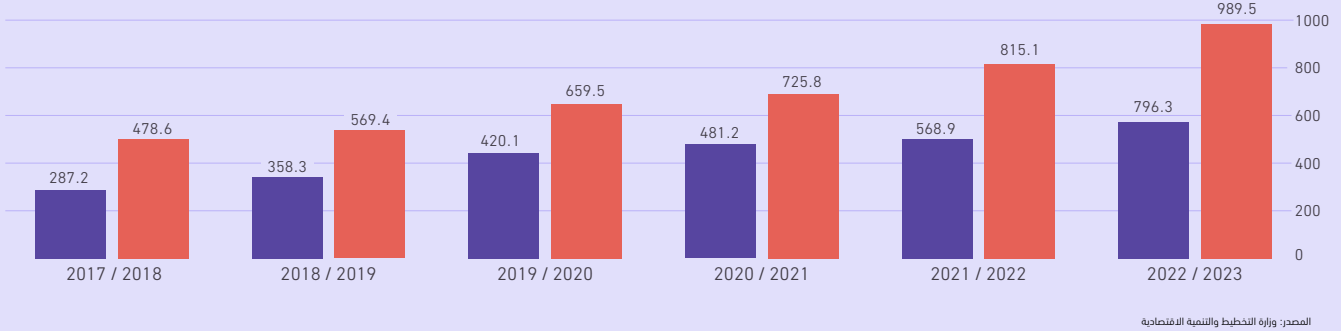


هذا ولم يعدّل البنك المركزي المصري سعر الفائدة على القروض والودائع لليلة واحدة الذي يبلغ 19.25% للإيداع و 20.25% للقروض منذ أغسطس 2023، لكن مع بداية عام 2024، قدم البنك المصري والبنك الأهلي المصري شهادات ادخار جديدة بنسبة فائدة 27% سنوياً.



الأنشطة العقارية

التشييد والبناء

مساهمة قطاعي العقارات والتشييد والبناء
في الناتج المحلي الإجمالي المصري

هذا وقد ساهم قطاعي الأنشطة العقارية والتشييد والبناء في عام 2022/2023 بنحو 18.5% من إجمالي الناتج المحلي لمصر، وتعكس هذه المساهمة التأثير الكبير لهذين القطاعين على الاقتصاد الوطني. ويرجع إرتفاع حجم مساهمة القطاعين في الإقتصاد الى التصاعد في المشروعات الحكومية الضخمة التي تم تنفيذها في السنوات الأخيرة، ومن ضمنها مشاريع المونوريل الجديد، وتطوير العاصمة الإدارية الجديدة، وعدة مبادرات أخرى الغاية منها تحسين البنية التحتية للبلاد.

إضافةً إلى ذلك، تتوقع مؤسسة فيتش الدولية أن ينمو قطاع التشييد والبناء في مصر بنسبة 6.8% في عام 2023، على أساس سنوي. ومن المتوقع أن يستمر نمو هذا القطاع بين عامي 2024 و 2027 بمتوسط معدل نمو يبلغ 7.4% سنوياً.



رؤى السوق

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



المشروعات تحت الإنشاء حتى الربع الرابع 2023

سجل قطاع العقارات السكنية ومتعددة الاستخدامات عدداً كبيراً من المشروعات تحت الإنشاء، التي يبلغ عددها 543 مشروعاً بقيمة 363,001 مليون دولار أمريكي. وشكلت هذه المشروعات نحو 49% من إجمالي عدد المشروعات وحوالي 82% من إجمالي قيمة الاستثمارات.

التي تقع ضمن العاصمة الجديدة بحوالي 18%.

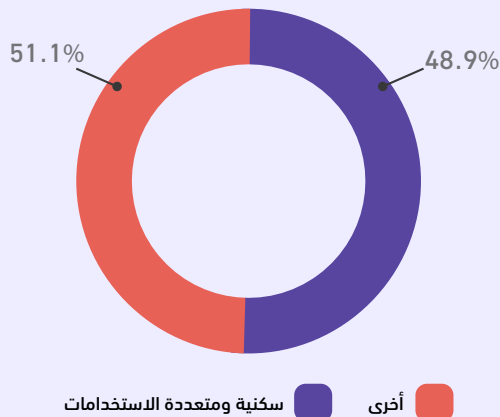
أما محافظة الجيزة فقد بلغت استثمارات العقارات السكنية حوالي 15% من إجمالي الاستثمار للمشاريع تحت الإنشاء حتى نهاية الربع الرابع من عام 2023، بحيث شملت ثماني مناطق مختلفة، ومن بين هذه المناطق استحوذت مدينة السادس من أكتوبر على أكثر من 58% من الاستثمارات في المحافظة، في حين ساهمت مدينة الشيخ زايد بـ 24% من إجمالي الاستثمار. لتستحوذ القاهرة الكبرى على ما يقارب 73% من إجمالي الاستثمارات العقارية السكنية. ونجد مما سبق أن سوق العقارات في مصر يبنى بمؤشرات واعدة، مع وجود العديد من المشروعات تحت الإنشاء التي تدفع عجلة النمو للأمام. وتعد القاهرة والجيزة وجهتين استثماريتين رئيسيتين في مصر.

هذا وقد استحوذ القطاع الخاص على السوق بنحو 86% من إجمالي عدد المشروعات تحت الإنشاء حتى نهاية الربع الرابع من عام 2023، وحوالي 69% من إجمالي استثمارات المشروعات تحت الإنشاء. وقد توزعت المشروعات الحكومية تحت الإنشاء حتى نهاية الربع الرابع من عام 2023 على 13 محافظة مختلفة مقارنة بـ 20 محافظة للقطاع الخاص. إذ استأثرت القاهرة والجيزة معاً على نحو 79% من إجمالي استثمارات القطاع الخاص، وفي المقابل هيمنت القاهرة على حوالي 55% من إجمالي الاستثمار الحكومي في المشروعات العقارية. كما ساهمت محافظة السويس بحوالي 23% من إجمالي الاستثمار الحكومي في المشروعات العقارية نتيجة التطوير الصناعي والتجاري في قناة السويس.

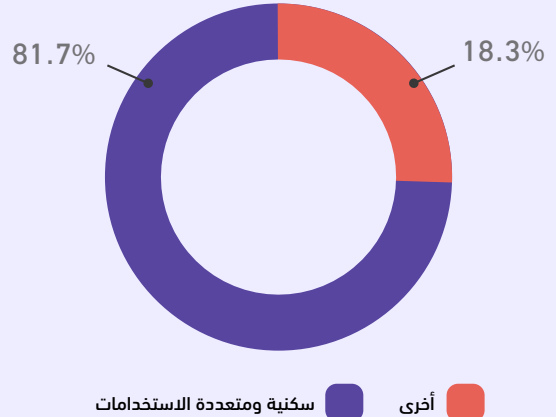
جذبت القاهرة النسبة الأكبر من استثمارات العقارات السكنية بنحو 58% من إجمالي الاستثمار؛ أي ما يعادل 254 مشروعاً موزعاً على 22 منطقة مختلفة. والجدير بالذكر أن العاصمة الإدارية الجديدة استحوذت على حوالي 39% من إجمالي الاستثمارات في القاهرة، تليها القاهرة الجديدة بنسبة 22% ثم حدائق العاصمة

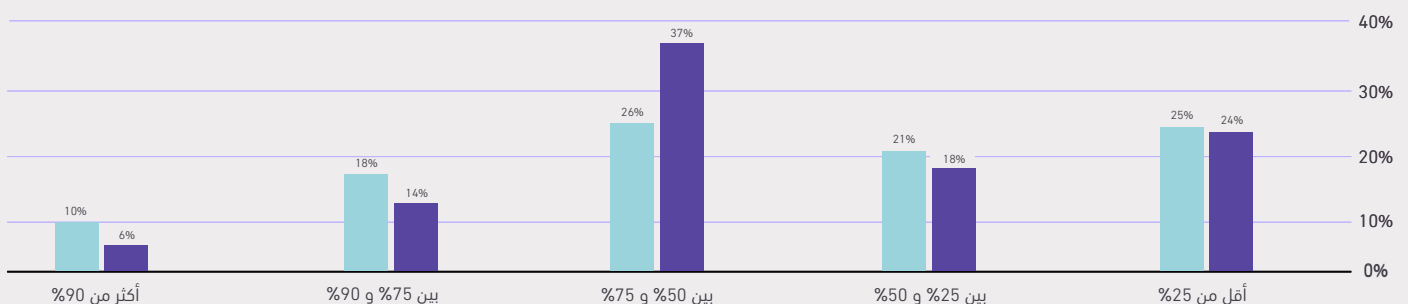
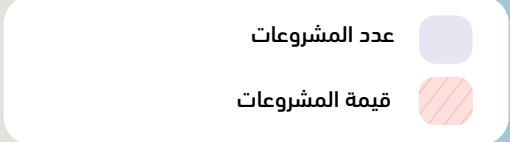
المشاريع تحت الإنشاء - 2023

قيمة المشروعات تحت الإنشاء



عدد المشروعات تحت الإنشاء

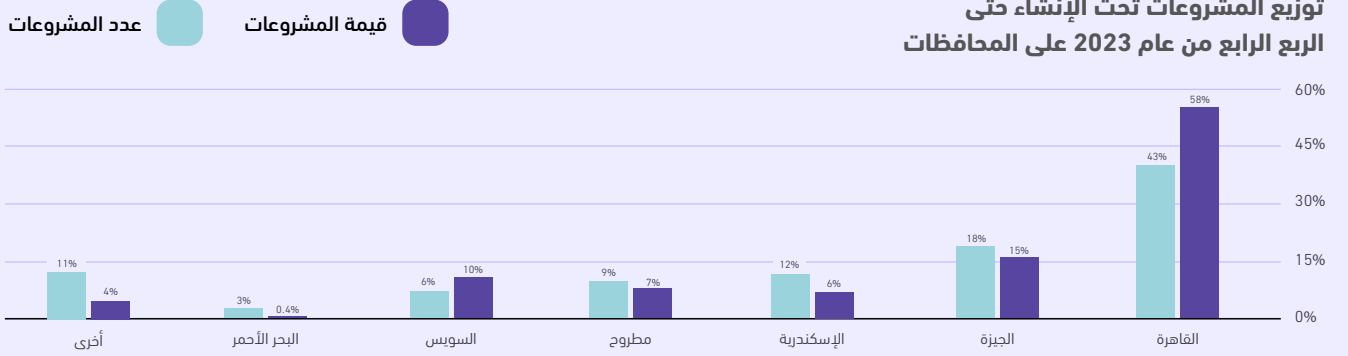




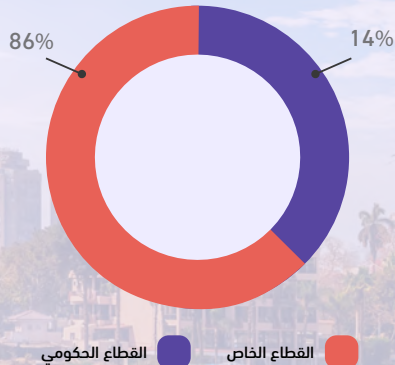
وقد حققت القاهرة تقدماً كبيراً في مرحلة بناء المشروعات، فقد أنهت حوالي 61% من المشروعات فيها أكثر من نصف مرحلة البناء، وأصبحت 11% من المشروعات في مراحل اكتمالها النهائية. إضافة إلى أن 29% من المشروعات بلغت نسبة تتراوح بين 50% و 75% من مراحل اكتمالها، و 21% من المشروعات بلغت نسبة بين 75% و 90% من مراحل اكتمالها.

تمتد المشروعات العقارية تحت الإنشاء في مصر حتى نهاية الربع الرابع من عام 2023 عبر 21 محافظة وقد بلغت مراحل متقدمة من التنفيذ، حيث تجاوزت نسبة 53% من هذه المشروعات منتصف مرحلة التنفيذ، وحوالي 10% منها شارفت على الانتهاء، وذلك بانتهاء أكثر من 90% من مرحلة البناء فيها. وإضافة إلى نحو 18% أخرى من المشروعات تم تنفيذ نسبة تتراوح بين 75% و 90% منها.

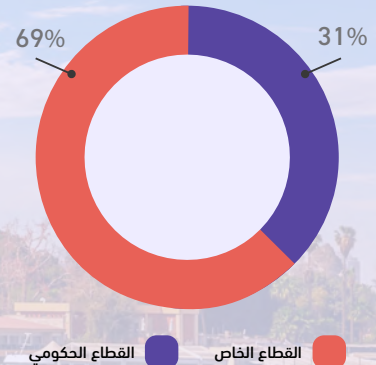
توزيع المشروعات تحت الإنشاء حتى الربع الرابع من عام 2023 على المحافظات



عدد المشروعات



قيمة المشروعات



المشروعات التي تم إطلاقها في عام 2023

الاستثمارات في 2023.

ساهمت القاهرة بـ 18 مشروع جديد أي ما يمثل 19% من إجمالي المشروعات، وبالأخص القاهرة الجديدة التي أطلقت 10 مشاريع في عام 2023 أي ما يمثل 80% من إجمالي الاستثمارات في القاهرة بقيمة ملياري دولار. من ناحية أخرى، شهدت العاصمة الإدارية الجديدة إطلاق 4 مشاريع جديدة بإجمالي استثمارات تبلغ 260 مليون دولار.

وقد شهدت الجيزة في عام 2023 إطلاق 20 مشروع جديد أي ما يمثل 16% من إجمالي الاستثمارات في 2023، فقد شهدت مدينة زايد الجديدة في الجيزة إطلاق 6 مشاريع بإجمالي استثمار 829 مليون دولار أمريكي، وفي المقابل شهدت مدينة الشيخ زايد في الجيزة إطلاق 4 مشاريع جديدة بإجمالي استثمارات يبلغ 399 مليون دولار أمريكي.

وقد ساهمت محافظة مطروح بنسبة 30% من إجمالي الاستثمارات في المشروعات الجديدة عام 2023، حيث شهدت إطلاق 10 مشاريع جديدة بقيمة 4.3 مليار دولار، من بينها 6 مشاريع في منطقة رأس الحكمة وحدها بنسبة 87% من إجمالي الاستثمارات.

بالمقارنة مع عام 2022 شهد عدد المشروعات العقارية الجديدة التي أطلقت في مصر تراجعاً ملحوظاً بنسبة 55%. ويمكن أن يعزى هذا التراجع إلى ارتفاع تكاليف البناء الملحوظ منذ الربع الرابع من عام 2022 والتوجه الحكومي إلى استكمال المشروعات الحالية قبل إطلاق مشاريع جديدة نظراً لتراجع قيمة العملة المحلية ونقص النقد الأجنبي بدلا من العملة الصعبة. ومع ذلك شهد عام 2023 البدء في بناء حوالي 58 مشروع في 8 محافظات تقدر تكلفتها الإجمالية بحوالي 13.1 مليار دولار مقارنة بـ 128 مشروعاً بقيمة 57.7 مليار دولار في 2022.

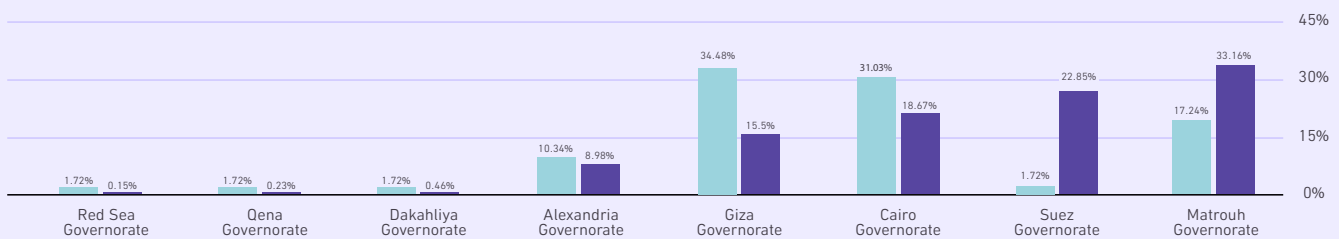
والجدير بالذكر أن القطاع الخاص استحوذ على جميع المشروعات التي تم إطلاقها في عام 2023، مقابل استحوازه على 84% من المشروعات التي تم إطلاقها في عام 2022. وتشير هذه الملاحظة إلى تحول واضح في الاستراتيجية الحكومية التي تؤكد نيتها تخصيص حصة أكبر من سوق التطوير العقاري للقطاع الخاص.

تولّى 49 مطور عقاري مسؤولية بناء 58 مشروع جديد في 2023 مقارنة بـ 103 مطور عقاري في 2022. إذ قدّرت كل من الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس والسويدي للتنمية الصناعية استثماراتها بحوالي 3 مليار دولار أمريكي، أي ما يمثل حوالي 23% من إجمالي الاستثمارات في 2023، مخصصة هذه النسبة لمشروع واحد بالتحديد وهو مشروع المدينة الصناعية سخنة 360 في العين السخنة بالسويس. وقد خططت إعمار مصر للتنمية وإيغل هيلز معاً لاستثمارات تقدر بحوالي 2.9 مليار دولار في مشروعين في رأس الحكمة، مطروح، تمثل حوالي 22% من إجمالي

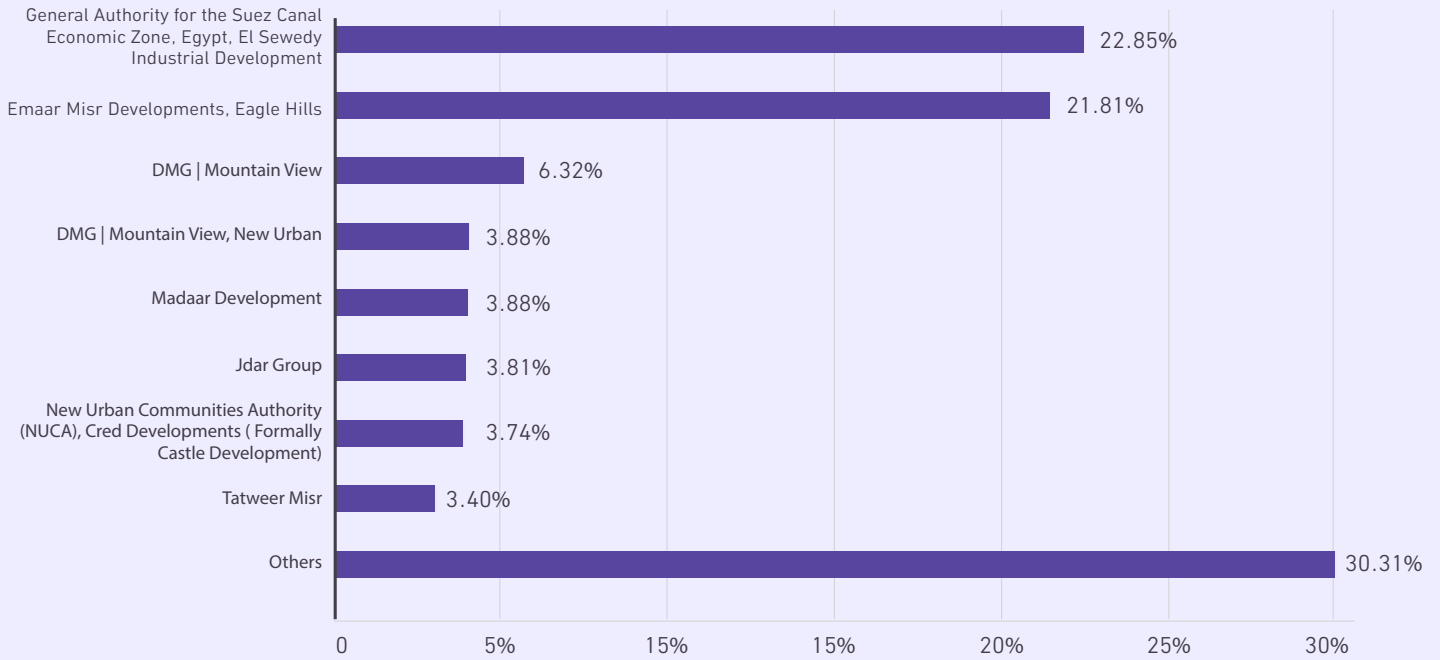
عدد المشروعات

قيمة المشروعات

المشروعات التي تم إطلاقها في عام 2023



توزيع المشروعات التي تم إطلاقها في عام 2023 حسب المطور العقاري





المشروعات التي تم تسليمها في عام 2023

النصيب الأكبر من إجمالي استثمار القطاع الحكومي بنسبة 59%.

بصورة عامة، شهد عام 2023 تسليم العديد من المشروعات العقارية في مختلف أرجاء مصر، وكانت العاصمة الإدارية الجديدة والقاهرة الجديدة و6 أكتوبر وزهراء المعادي في مقدمتها. وقد أدى مطورون عقاريون رائدون مثل بالم هيلز للتنمية (PHD) والقاهرة للاستثمار والتطوير العقاري (CIRA) ومعمار المرشدي أدواراً بارزة في إنجاز عمليات التسليم الناجحة.

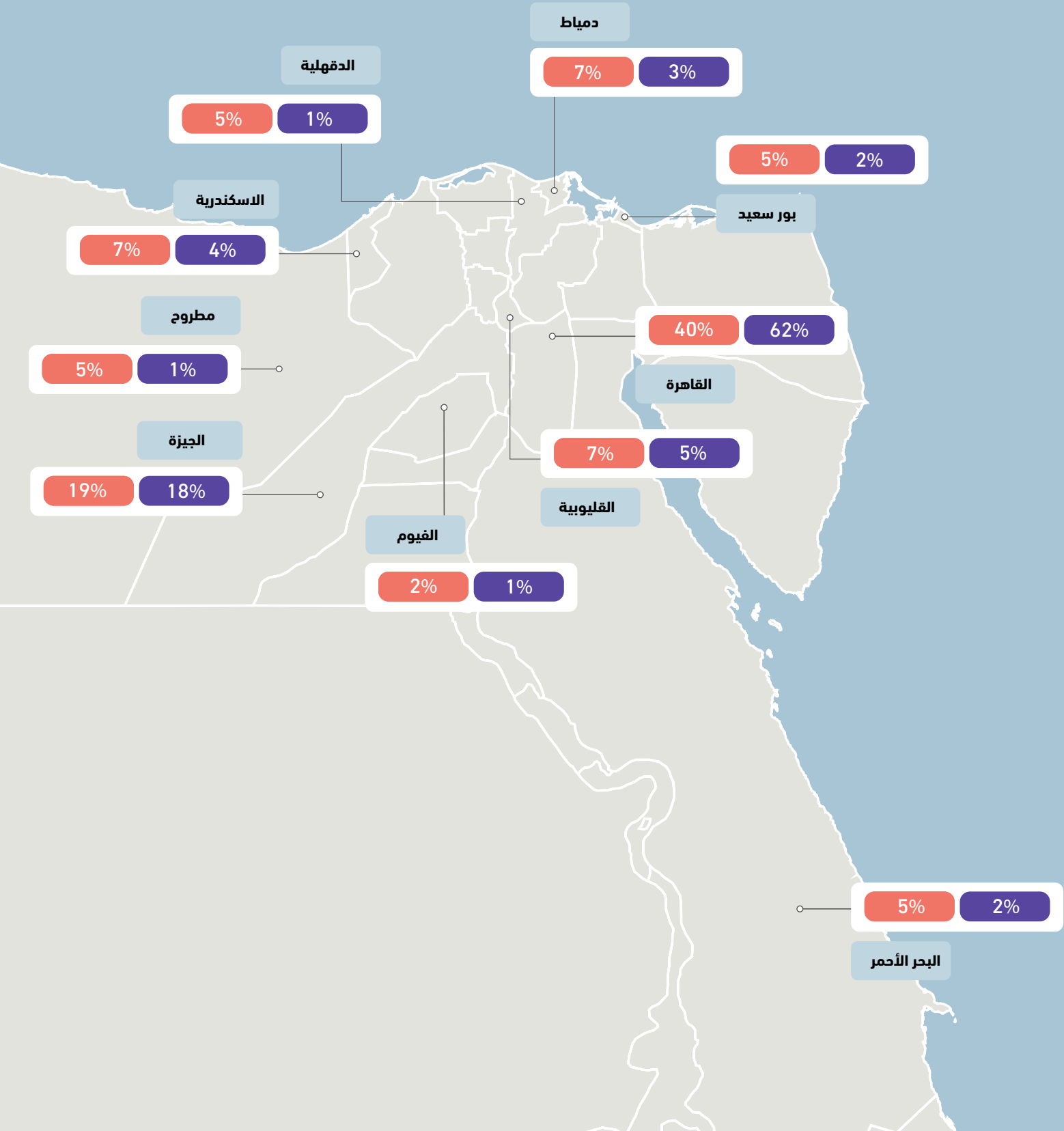
خلال عام 2023 تم تسليم 43 مشروع بلغت القيمة الإجمالية للمشروعات نحو 3.2 مليار دولار، وهذا يمثل تراجعاً ملحوظاً بنسبة 17% من حيث عدد المشروعات مقارنةً بعام 2022، وتراجعاً بنسبة 34% من حيث القيمة مقارنةً بالعام نفسه.

استحوذت القاهرة على حوالي 40% من هذه المشروعات موزعة على ست مناطق رئيسية وهي القاهرة الجديدة والعاصمة الإدارية الجديدة (NAC) اللتان ساهمتا بنسبة 75% من عدد المشروعات المسلمة، ممثلةً بنسبة 82% من إجمالي الاستثمارات في القاهرة. ساهمت الجيزة بنسبة 19% من المشروعات التي تم تسليمها بقيمة 591 مليون دولار موزعةً على ثلاث مناطق رئيسية هي مدينة 6 أكتوبر وحدائق أكتوبر ومدينة الشيخ زايد.

هذا وقد قامت شركات القطاع الخاص العقاري بتسليم 35 من أصل 43 مشروع بقيمة 2.58 مليار دولار في تسع محافظات مختلفة، إذ استحوذت القاهرة وحدها على نسبة 63% من إجمالي استثمارات القطاع الخاص، في حين سَلَّم القطاع الحكومي ثمانية مشاريع بقيمة 630 مليون دولار في ست محافظات، وقد كان للقاهرة

عدد المشروعات
قيمة المشروعات

التوزيع النسبي للمشروعات التي تم تسليمها في 2023



العاصمة الإدارية الجديدة (NAC)

حتى نهاية الربع الرابع من عام 2023 شملت المشروعات العقارية قيد التنفيذ في العاصمة الإدارية الجديدة 100 مشروعاً وقد بلغت مراحل متقدمة من التنفيذ. وقد تجاوزت نسبة 71% من هذه المشروعات منتصف مرحلة التنفيذ. وحوالي 9% من المشروعات شارفت على الانتهاء، حيث تم إنهاء أكثر من 90% من عمليات بنائها. وإضافةً إلى أن نسبة 25% من المشروعات حالياً تم تنفيذ نسبة. تتراوح بين 75% و 90% منها.

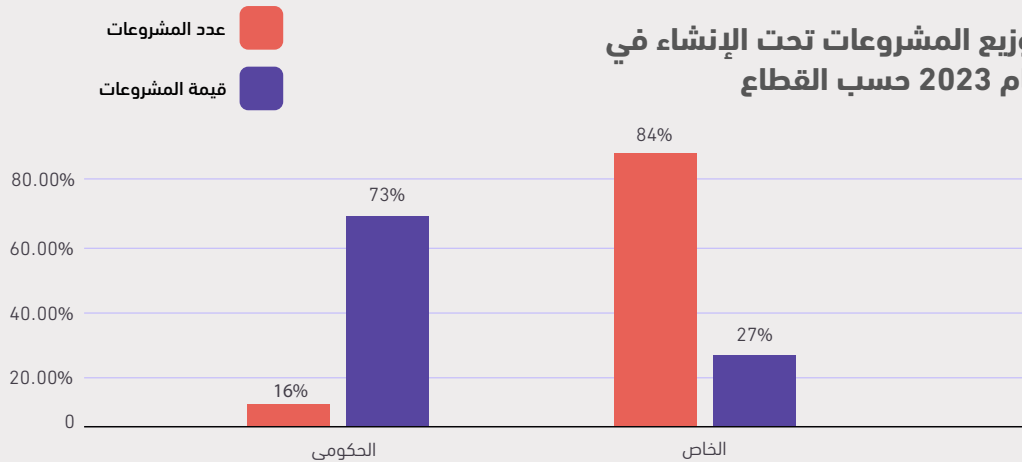
تم إطلاق أربعة مشاريع بقيمة 260 مليون دولار في عام 2023 في العاصمة الإدارية الجديدة، مقارنةً بإحدى عشر مشروعاً بقيمة 1,162 مليون دولار من عام 2022. ساهم كومبوند طلة من تطوير شركة نيو بلان ديفيلوبمينت وأوكس إيجيبت هوتيل مساهمة ملحوظة في إجمالي الاستثمار في العاصمة الإدارية الجديدة بقيمة 190 مليون دولار.

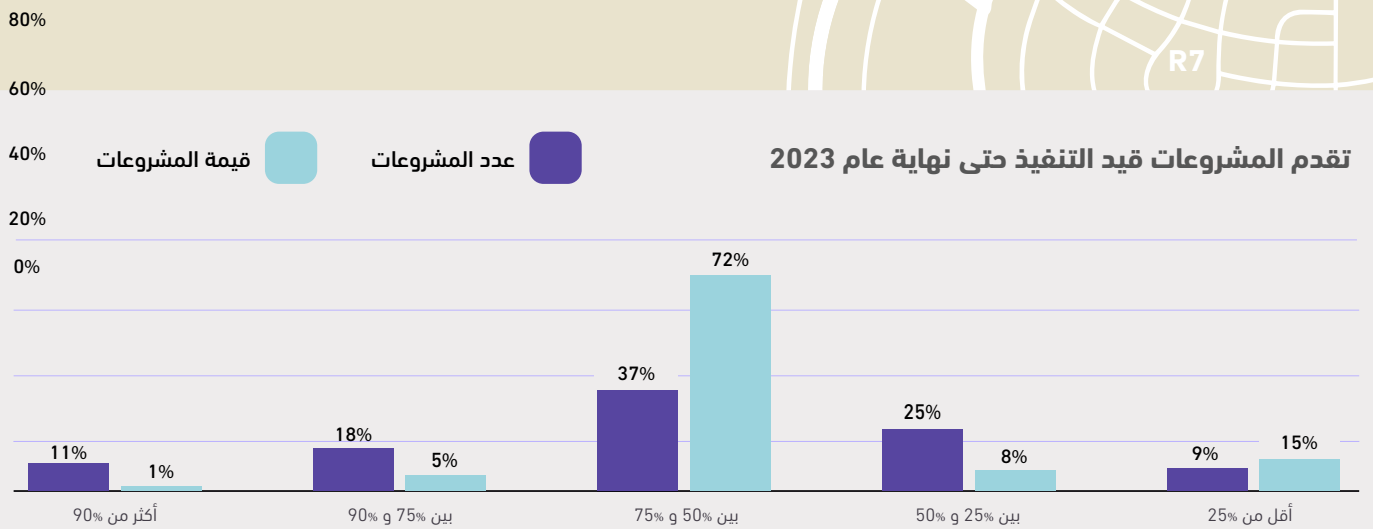
تم تأسيس مدينة العاصمة الإدارية الجديدة لتمثل مركزاً للوزارات ومؤسسات القطاع العام والشركات الخاصة. ومن المخطط أن تحيط بالمدينة مجتمعات حضرية متكاملة. ولتلبية متطلبات هذا المشروع الضخم تم تصميم المدينة بعناية بهندسة معمارية مميزة وبنية تحتية رقمية مستدامة.

تتميز المدينة الجديدة بموقعها الاستراتيجي شرق القاهرة على طول الطريق المؤدي إلى مدينة السويس الساحلية. وستمتد على مساحة شاسعة تبلغ 30 ميلاً مربعاً ما يعادل حجم دولة سنغافورة، ومن المخطط أن تستوعب 6.5 مليون مواطن، وتتميز بالحزام الأخضر الذي يبلغ حجمه ضعف حجم سنترال بارك في نيويورك.

منذ بدء تشييد العاصمة الجديدة في عام 2015، جذب الموقع العديد من المطورين العقاريين لذا شهد واحدة من أعلى معدلات النمو العقارية في مصر. استحوذت العاصمة الإدارية الجديدة في عام 2023 على 23% من إجمالي الاستثمارات العقارية في مصر وذلك بـ 100 مشروع تحت الإنشاء بقيمة 68,912 مليون دولار. تساهم الاستثمارات الحكومية في المشروعات تحت الإنشاء في عام 2023 بنسبة تصل إلى 73% من إجمالي الاستثمار في العاصمة الجديدة موزعة على 16 مشروعاً. في حين تتواصل أعمال التطوير التي ينفذها القطاع الخاص في 84 مشروعاً مساهمةً بنسبة 27% من إجمالي الاستثمار في العاصمة الإدارية الجديدة.

توزيع المشروعات تحت الإنشاء في عام 2023 حسب القطاع





اتجاهات السوق

إتجاهات السوق عام 2023

يتم حساب العائد على أرباح رأس المال (ROCG) من خلال مقارنة متوسط سعر بيع العقارات في عام 2022 بقيمتها في 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 وفقاً لبيانات محرك البحث الخاص بروبتي فايندر، هذا وقد تم تحليل وتصنيف البيانات حسب الشقق السكنية ووحدات الفلل/التاون هاوس لأغراض البيع أو الإيجار، إلى جانب دراسة حركة الأسعار لكل موقع.

اتجاهات أسعار بيع الشقق السكنية في العام 2023

كشفت بيانات موقع بروبرتي فايندر لعام 2023 أن كلاً من مدينة 6 أكتوبر والمعادي ومدينة نصر والقاهرة الجديدة ومدينة الشيخ زايد كانت في مقدمة خيارات الراغبين في امتلاك شقة، في حين كانت مدينة 6 أكتوبر ومدينتي القاهرة الجديدة ومدينة الشيخ زايد ومدينة شروق في مقدمة خيارات الباحثين عن الفلل سواء للاستثمار أو لأغراض سكنية.

وقد أظهرت بيانات بروبرتي فايندر أن متوسط الأسعار المطلوبة للشقق في عام 2023 قد شهد زيادةً بنسبة 38% عن العام السابق. ويرجع هذا الارتفاع في الأسعار إلى انخفاض قيمة الجنية المصري والارتفاع المستمر في تكاليف البناء في قطاع العقارات، مما أدى إلى ارتفاع معدلات التضخم، ونتيجةً لذلك، شهد مطورو العقارات انخفاضاً ملحوظاً في هوامش أرباحهم. إضافةً إلى ذلك، لوحظ سعي المستهلكين إلى شراء العقارات كاستراتيجية للأخذ احتياطهم من انخفاض قيمة العملة المحلية مقارنةً بالدولار. وتظهر البيانات أن متوسط سعر بيع الشقق التي تضم غرفة نوم واحدة ارتفع من 1.7 مليون جنيه مصري إلى 2.2 مليون، بينما ارتفعت أسعار الشقق التي تضم غرفتي نوم من 1.9 مليون جنيه إلى 2.7 مليون، كما شهدت أسعار بيع الشقق التي تضم ثلاث غرف نوم ارتفاعاً ملحوظاً من 2.2 مليون جنيه إلى 3.1 مليون.

يختلف متوسط سعر الشقة من موقع إلى آخر، فقد كان أعلى متوسط سعر للشقق التي تضم غرفة نوم واحدة من نصيب مدينة القاهرة الجديدة. وقد أدت القفزة في متوسط الأسعار إلى زيادة العائد على الربح الرأسمالي (ROCG) للشقق التي تضم غرفة نوم واحدة بنسبة 52%.

كما لوحظت زيادة ملموسة في الأسعار في مدينة نصر ومدينة الشيخ زايد في عام 2023 مقارنةً بعام 2022. حيث شهدت الشقق التي تضم غرفة نوم واحدة في كلا المنطقتين زيادةً بنسبة 50% و 42% على التوالي.

غرفة نوم واحدة	متوسط الاسعار 2022	متوسط الاسعار 2023	العائد على أرباح رأس المال
6 أكتوبر	950,000	1,300,000	36.8%
المعادي	1,200,000	1,600,000	33.3%
مدينة نصر	800,000	1,200,000	50%
مدينة القاهرة الجديدة	1,800,000	2,700,000	52.8%
مدينة الشيخ زايد	2,400,000	3,400,000	41.7%

غرفتين نوم	متوسط الاسعار 2022	متوسط الاسعار 2023	العائد على أرباح رأس المال
6 أكتوبر	1,200,000	1,600,000	33.3%
المعادي	1,450,000	1,800,000	24.1%
مدينة نصر	1,000,000	1,450,000	45%
مدينة القاهرة الجديدة	2,250,000	3,000,000	33.3%
مدينة الشيخ زايد	2,650,000	3,900,000	47.2%

ثلاث غرف نوم	متوسط الاسعار 2022	متوسط الاسعار 2023	العائد على أرباح رأس المال
6 أكتوبر	2,200,000	3,200,000	45.1%
المعادي	1,950,000	2,300,000	18%
مدينة نصر	1,700,000	2,400,000	41.2%
مدينة القاهرة الجديدة	2,500,000	3,800,000	40%
مدينة الشيخ زايد	3,200,000	4,200,000	31.3%

توجهات سوق بيع الفلل عام 2023

و 52% و 50% على التوالي. غير أن هذه القفزة في متوسط السعر لم تنحصر في مدينتي فقط، حيث سجلت مدينة القاهرة الجديدة قيمة مرتفعة في العائد على الربح الرأسمالي بزيادة قدرها 60% للفلل التي تضم أربع غرف نوم و 55% للفلل التي تضم ثلاث غرف نوم.

كما شهدت مدينة 6 أكتوبر زيادة في العائد على الربح الرأسمالي بنسبة 40% و 32% و 40% للفلل التي تضم ثلاث وأربع وخمس غرف نوم على التوالي.

شهد عام 2023 زيادة ملحوظة في متوسط السعر المطلوب للفلل بنسبة 44% مقارنةً بعام 2022. تشير البيانات إلى أن متوسط سعر بيع الفلل التي تضم ثلاث غرف نوم ارتفع من 5.9 مليون جنيه مصري إلى 8 مليون، في حين شهدت الفلل التي تضم أربع غرف نوم زيادة من 7.9 مليون جنيه إلى 11 مليون، وقفز متوسط سعر البيع للفلل التي تضم خمس غرف نوم من 11.1 مليون جنيه إلى 14.7 مليون.

يختلف متوسط سعر الفلل حسب الموقع. فقد استأثرت مدينتي بأعلى متوسط سعر للفلل التي تضم ثلاث وأربع وخمس غرف نوم، مما أدى إلى زيادة العائد على الربح الرأسمالي (ROCG) بنسبة 54%

العائد على أرباح رأس المال	2023 متوسط الاسعار	2022 متوسط الاسعار	ثلاث غرف نوم
40%	7,000,000	5,000,000	مدينة 6 أكتوبر
53.9%	10,000,000	6,500,000	مدينتي
23.1%	8,000,000	6,500,000	مدينة القاهرة الجديدة
21.4%	8,500,000	7,000,000	مدينة الشيخ زايد
55.3%	6,750,000	4,400,000	مدينة الشروق
العائد على أرباح رأس المال	2023 متوسط الاسعار	2022 متوسط الاسعار	أربع غرف نوم
31.6%	10,000,000	7,600,000	مدينة 6 أكتوبر
52%	19,000,000	12,500,000	مدينتي
42%	14,000,000	10,000,000	مدينة القاهرة الجديدة
18.2%	13,000,000	11,000,000	مدينة الشيخ زايد
60%	8,000,000	5,000,000	مدينة الشروق
العائد على أرباح رأس المال	2023 متوسط الاسعار	2022 متوسط الاسعار	خمس غرف نوم
40%	11,000,000	10,000,000	مدينة 6 أكتوبر
50%	24,000,000	16,000,000	مدينتي
38.5%	18,000,000	13,000,000	مدينة القاهرة الجديدة
18.5%	16,000,000	13,500,000	مدينة الشيخ زايد
54%	11,000,000	7,145,000	مدينة الشروق



توجهات سوق إيجارات الشقق عام 2023

كشفت بيانات برورتي فايندر أن كلاً من 6 أكتوبر والمعادي ومدينة نصر والقاهرة الجديدة ومدينة الشيخ زايد كانت الخيارات المفضلة للباحثين عن شقق للإيجار في عام 2023.

ووفقاً لبيانات السعر المطلوب على موقع برورتي فايندر، ارتفعت الإيجارات في مصر ارتفاعاً كبيراً في عام 2023 مقارنةً بعام 2022، فقد ارتفع متوسط سعر الإيجار بنسبة 34%. وتشير البيانات إلى ارتفاع متوسط إيجار الشقق بغرفة نوم واحدة بنسبة 34%، وارتفاع متوسط إيجار الشقق بغرفتي نوم بنسبة 41%، كما شهد متوسط إيجار الشقق بثلاث غرف نوم زيادة بنسبة 31%.

وقد شهدت مدينة نصر، إحدى أكثر المناطق التي يبحث فيها عن شقق للإيجار، أعلى عائد على الاستثمار (ROI) للشقق التي تضم غرفة نوم واحدة، وغرفتي نوم بنسبة 7.5%، و7.6% على التوالي.

غرفة نوم واحدة	2022 متوسط الاسعار	2023 متوسط الاسعار	العائد على الإيجار
مدينة 6 أكتوبر	5,800	7,500	6.9%
المعادي	6,700	8,600	6.5%
مدينة نصر	5,500	7,500	7.5%
مدينة القاهرة الجديدة	12,000	15,000	6.6%
مدينة الشيخ زايد	11,500	15,000	5.3%

غرفتين نوم	2022 متوسط الاسعار	2023 متوسط الاسعار	العائد على الإيجار
مدينة 6 أكتوبر	8,500	10,000	7.5%
المعادي	9,000	11,000	7.3%
مدينة نصر	7,000	9,500	7.6%
مدينة القاهرة الجديدة	13,000	16,000	6.4%
مدينة الشيخ زايد	12,000	17,000	5.2%

ثلاث غرف نوم	2022 متوسط الاسعار	2023 متوسط الاسعار	العائد على الإيجار
مدينة 6 أكتوبر	12,000	14,000	5.3%
المعادي	11,000	14,000	7.3%
مدينة نصر	10,000	13,000	6.5%
مدينة القاهرة الجديدة	13,500	19,000	6.5%
مدينة الشيخ زايد	13,000	18,500	5.3%





توجهات سوق إيجارات الفلل عام 2023

كشفت بيانات بروبتي فايندر أن مدينة 6 أكتوبر والعلمين ومدينتي والقاهرة الجديدة ومدينة الشيخ زايد أكثر المناطق التي تم البحث فيها عن فلل للإيجار في عام 2023. غير أن أسعار الإيجار هذا العام أصبحت أعلى مما كانت عليه العام السابق، حيث ارتفع متوسط أسعار إيجار الفلل في مصر بحوالي 48% مقارنةً بعام 2022، وذلك وفقاً لبيانات أسعار الطلب على موقع بروبتي فايندر. وارتفع متوسط سعر إيجار فيلا تضم ثلاث غرف نوم بنسبة 20%، في حين شهدت الفلل التي تضم أربع غرف نوم زيادةً بنسبة 54%، وشهدت الفلل التي تضم خمس غرف نوم زيادةً بنسبة 70%.

كانت لمنطقتي مدينة الشيخ زايد والمعادي الحصة الأكبر من العائد على تأجير الفلل التي تضم ثلاث غرف نوم في عام 2023، وبأعلى عائد على الاستثمار (ROI) بنسبة 7.1% و 6.3% على التوالي. كما سجلت مدينة الشيخ زايد أعلى عائد على الاستثمار للفلل التي تضم خمس غرف نوم بعائد نسبته 6%، لذا يعد الاستثمار في سوق إيجار العقارات في أكثر المناطق بحثاً في مصر إحدى أفضل الوسائل للحفاظ على السيولة النقدية من انخفاض العملة المحلية مع تحقيق عوائد ربحية جيدة.

العائد على الإيجار	2023 متوسط الاسعار	2022 متوسط الاسعار	ثلاث غرف نوم
6.3%	37,000	30,000	مدينة 6 أكتوبر
6.4%	53,000	43,000	المعادي
4.8%	40,000	25,000	مدينتي
5.3%	35,000	30,000	القاهرة الجديدة
7.1%	50,000	35,000	مدينة الشيخ زايد

العائد على الإيجار	2023 متوسط الاسعار	2022 متوسط الاسعار	أربع غرف نوم
4.8%	40,000	38,000	مدينة 6 أكتوبر
3.5%	56,000	46,000	المعادي
3.9%	45,000	35,000	مدينتي
3.9%	42,000	36,000	القاهرة الجديدة
6.6%	44,000	40,000	مدينة الشيخ زايد

العائد على الإيجار	2023 متوسط الاسعار	2022 متوسط الاسعار	خمس غرف نوم
4.3%	50,000	42,000	مدينة 6 أكتوبر
3%	60,000	53,000	المعادي
4%	60,000	53,000	مدينتي
3.5%	47,100	40,000	القاهرة الجديدة
6%	55,000	45,000	مدينة الشيخ زايد

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