

جيه إل إل: قطاع الضيافة في القاهرة يترقب نمواً مستداماً مع اقتراب أعداد السياح الدوليين الذين استقبلتهم مصر في عام 2023 من 15 مليون زائر

- من المقرر أن يشهد قطاع الضيافة تشغيل حوالي 600 غرفة إضافية خلال الربع الأخير من عام 2023
- ارتفاع إجمالي مخزون السوق من الوحدات السكنية إلى ما يقرب من 262 ألف وحدة عقب تسليم 7 آلاف وحدة في المجمعات السكنية الكبيرة
- من المتوقع أن يشهد الربع الأخير من عام 2023 تسليم حوالي 29 ألف متر مربع من المساحات الطابقيّة المكتببة
- مفاهيم الترفيه العائلي والمأكولات والمشروبات الجديدة تسجل أداءً قوياً، متفوقة على غيرها من منافذ التجزئة

القاهرة، مصر؛ 24 أكتوبر 2023 – أصدرت جيه إل إل، شركة الاستشارات والاستثمارات العقارية الرائدة عالمياً، تقريرها الجديد عن أداء سوق العقارات في القاهرة خلال الربع الثالث من عام 2023. ويشير التقرير إلى أن قطاع الضيافة في القاهرة واصل تحقيق معدلات إشغال قوية في الربع الثالث من العام الجاري، إذ ارتفعت معدلات الإشغال في أغسطس 2023 إلى 68%، مقارنة بنسبة 61% خلال نفس الفترة من العام الماضي، علماً بأنه من المتوقع أن تصل أعداد السائحين الذين استقبلتهم مصر في عام 2023 إلى 15 مليون زائر بحلول نهاية العام.

وخلال الربع الثالث من العام، ارتفعت إيرادات الغرفة المتاحة ارتفاعاً كبيراً بنحو 8%، لتصل إلى حوالي 95 دولاراً أمريكياً على الرغم من انخفاض متوسط أسعار الغرف اليومية في القاهرة انخفاضاً طفيفاً بواقع 3% (مقارنةً بالعام الماضي) ليصل إلى 144 دولاراً أمريكياً خلال الفترة من بداية عام 2023 حتى شهر أغسطس.

ومن المتوقع أن تنجح القاهرة في عام 2023 في استقبال أعداد من السياح تفوق مستويات عام 2022 والبالغة 11.7 مليون زائر ومستويات عام ما قبل الجائحة والبالغة 13.1 مليون زائر. وشهد عام 2023 أيضاً قيام كبار المطورين والمشغلين بترجمة اهتمامهم بالعاصمة القاهرة وجمهورية مصر العربية إلى مشاريع جديدة على أرض الواقع، مما يعزز مرونة قطاع الضيافة. ومن الأمثلة البارزة على ذلك الشراكة بين شركة سوديك للتطوير العقاري وشركة نوبو للضيافة، والتي تهدف إلى افتتاح فندق ووحدة نوبو الفندقية في غرب القاهرة. وقد أعلنت مجموعة هيلتون عن تعاونها مع شركة سيتي إيدج للتطوير العقاري لإنشاء فندقين جديدين في القاهرة، وهما فندق دويل تري باي هيلتون في منطقة أبراج مثلث ماسبيرو وفندق هيلتون بمنطقة سور مجرى العيون، واللذان من المتوقع تشغيلهما في عامي 2026 و2028 على الترتيب.

وعلى الرغم من استقرار مخزون السوق من الغرف الفندقية في العاصمة عند حوالي 28 ألف غرفة على خلفية عدم افتتاح أي فنادق جديدة للربع الثالث على التوالي، من المتوقع أن يتم تشغيل نحو 600 غرفة إضافية خلال الربع الأخير من عام 2023.

وفي معرض تعليقه على التقرير، صرح أيمن سامي، رئيس مكتب جيه إل إل مصر، قائلاً: "أدى استقبال مصر المذهل والمثير للإعجاب لما يقرب من 7 ملايين زائر خلال الأشهر الخمسة الأولى من عام 2023 إلى تجديد نشاط سوق العقارات بالقاهرة. ولا شك أن هذه الطفرة في قطاع السياحة، المصحوبة باعتماد عدد من القوانين التقدمية والإعلان عن العديد من المشاريع الواعدة، والتركيز المتزايد على الاستدامة والابتكار عبر مختلف القطاعات، ترسم صورة مفهمة بالأمل لرحلة التحول التي تنتظر مصر في المرحلة القادمة، مما يمهد الطريق لزيادة الاستثمار الداخلي في البلاد".

قانون تملك الأجانب الجديد يعزز أداء سوق العقارات السكنية في القاهرة

على الرغم من ارتفاع الأسعار، اكتسب قطاع الوحدات السكنية زخماً بسبب المخاوف المستمرة من استمرار الانخفاض في قيمة العملة. ويهدف تعزيز تدفقات العملة الأجنبية وتسهيل الاستثمارات، وافقت الحكومة المصرية في شهر يوليو على قانون جديد يجيز للأجانب تملك العقارات السكنية في البلاد، كما وافقت الحكومة على منح الجنسية المشروطة وغيرها من الحوافز للمشتريين. ومن المتوقع أن يؤدي هذا إلى

جذب عدد أكبر من المستثمرين الأجانب، خاصة من دول الخليج، الذين يحرصون على استكشاف الفرص الاستثمارية الجديدة أو الاستحواذ على عقارات سكنية في مصر لاستخدامها كمحلات إقامة ثانوية أو أماكن لقضاء العطلات.

كما واصل مطورو العقارات السكنية سعيهم لجذب المشترين من خلال توفير شروط سداد ممتدة ومرنة، مدعومة بمجموعة من الحوافز المتنوعة التي طرحت في معرض سيتي سكيب العقاري الذي أقيم في شهر سبتمبر، مما أدى إلى زيادة مبيعات بعض المطورين.

كما شهد الربع الثالث ارتفاع إجمالي مخزون السوق من الوحدات السكنية إلى ما يقرب من 262 ألف وحدة عقب تسليم 7 آلاف وحدة في مجمعات سكنية كبرى. ومن المتوقع تسليم ما يقرب من 9 آلاف وحدة خلال الربع الأخير من العام.

وبسبب ارتفاع الطلب والضغط التضخمي في البلاد، ارتفع متوسط أسعار البيع خلال الربع الثالث بنحو 40% في 6 أكتوبر و45% القاهرة الجديدة مقارنةً بالعام الماضي. بينما واصلت الإيجارات نموها بوتيرة سريعة، مسجلةً زيادات سنوية قدرها 22% في 6 أكتوبر و18% في القاهرة الجديدة.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، تركز أغلب المشاريع المرتقبة في المرحلة القادمة على مشاريع التطوير العقاري المتكاملة والمتعددة الاستخدامات التي ترتفع فيها نسب المساحات الخضراء إلى المباني. وتهدف هذه المشاريع إلى أن تكون وجهات شاملة لأصحاب المنازل، تجمع بين الحياة الاجتماعية والخصوصية.

وعلى صعيد آخر، لا يزال النشاط العام في سوق المساحات المكتبية ضعيفاً، إذ لم يشهد السوق إنجاز أي صفقات كبيرة على الرغم من الزيادة في عدد الاستفسارات. ولم يشهد قطاع المساحات المكتبية في القاهرة إنجاز أي مشاريع كبرى ليبقى إجمالي مخزون السوق مستقرًا عند حوالي 1.94 مليون متر مربع. ونظراً لحالات التأخير في إنجاز المشاريع، من المتوقع أن يشهد الربع الأخير من عام 2023 تسليم حوالي 29 ألف متر مربع من المساحات المكتبية.

ومن المتوقع أن يشهد السوق أيضاً إنجازاً من العديد من مشاريع المساحات المكتبية من الفئة "أ" خلال العامين أو الثلاثة أعوام القادمة، ما يعالج الفجوة الحالية بين العرض والطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة. وبالنظر إلى المرحلة القادمة وفي ظل تزايد تركيز الشركات متعددة الجنسيات على معايير الاستدامة عند اختيار مكاتبها المستقبلية، من المتوقع أن يتمتع الملاك الذين يلتزمون بمعايير الاستدامة بميزة تنافسية في جذب الطلب من الشركات متعددة الجنسيات بأسعار إيجار متميزة. وتماشياً مع هذا الاتجاه، أعلنت شركتنا ماجنوم العقارية وفوربس في وقت سابق من العام الجاري عن شراكتهما لبناء برج "فوربس انترناشونال تاور"، وهو أول برج تجاري يستهدف الوصول إلى الحياد الكربوني في منطقة الأعمال المركزية بالعاصمة الإدارية الجديدة بالقاهرة.

وفيما يتعلق بأسعار الإيجارات وعلى الرغم من قيام العديد من أصحاب العقارات برفع الأسعار خلال النصف الأول من العام تحسباً لاستمرار انخفاض قيمة الجنيه المصري، استقرت الأسعار خلال الربع الثالث، بل قام بعض الملاك بتخفيض الإيجارات بشكل طفيف على خلفية عدم حدوث أي تخفيض إضافي في قيمة العملة. كما انخفض متوسط الإيجارات على مستوى القاهرة بحوالي 3% على أساس سنوي، ليصل إلى 361 دولاراً أمريكياً للمتر المربع في السنة. وارتفع متوسط معدل الشواغر على مستوى المدينة إلى 12%، مقارنةً بنسبة 10% المسجلة خلال نفس الفترة من العام الماضي.

## العلامات التجارية المحلية تعزز انتشارها عبر القنوات المتعددة لتلبية الطلب المتزايد

في ظل معاناة قطاع منافذ التجزئة من بطء معدل التنفيذ وحالات تأخير الإنجاز بسبب تباطؤ تقدم أعمال البناء، لم يتم تسليم أي مساحات جديدة في القاهرة خلال الربع الثالث من عام 2023. وظل إجمالي مخزون السوق ثابتاً عند حوالي 2.9 مليون متر مربع، ولكن من المتوقع تسليم حوالي 88 ألف متر مربع فقط خلال الربع الأخير من العام.

ومع وصول التضخم في شهر سبتمبر إلى مستوى قياسي للشهر الرابع على التوالي بواقع 38%، لجأ المستهلكون إلى تقليل الإنفاق الاستهلاكي، مما أثر بشكل كبير على مبيعات منافذ التجزئة، لا سيما ماركات الأزياء العالمية. وعلى الرغم مما سبق، ظهر عدد من علامات الأزياء المحلية

التي اكتسبت شهرةً بين المستهلكين، وسعت تلك العلامات إلى توسيع قاعدة انتشارها من خلال افتتاح متاجر فعلية إلى جانب تواجدها عبر الإنترنت بسبب زيادة الإقبال على منتجاتها الفريدة والميسورة التكلفة.

وعلاوة على ذلك، سجلت مفاهيم الترفيه العائلي والمأكولات والمشروبات الجديدة أداءً قوياً، متفوقة على غيرها من منافذ التجزئة. ونتيجة لذلك، انخفض معدل الشواغر انخفاضاً طفيفاً من 11% خلال الربع الثالث من عام 2022 إلى 10% خلال الربع نفسه من عام 2023.

ولوحظ أيضاً أن مساهمات الملاك في النفقات الرأسمالية أصبحت محدودة وتقدم في الأساس على حسب كل حالة. وعلى النقيض من الملاك الدوليين، قام الملاك المحليون لمراكز التسوق الإقليمية والإقليمية الكبرى برفع الإيجارات بشكل طفيف وأصبحوا أقل مرونة أثناء التفاوض على الإيجار. وقد أدى هذا، إلى جانب ارتفاع معدلات التضخم وضعف قيمة الجنيه المصري، إلى زيادة متوسط أسعار الإيجارات على أساس سنوي بنحو 11% في مراكز التسوق الرئيسية و9% الثانوية.

–انتهى–

## نبذة عن جيه إل إل

جيه إل إل (المدرجة في بورصة نيويورك تحت الرمز: JLL)، شركة رائدة في الخدمات المهنية ومتخصصة في إدارة العقارات والاستثمارات. وعلى مدار أكثر من 200 عام، ساعدت الشركة عملائها في شراء وبناء وإشغال وإدارة والاستثمار في مجموعة متنوعة من العقارات التجارية والصناعية والفندقية والسكنية ومنافذ التجزئة. وشركة جيه إل إل واحدة من الشركات المدرجة في قائمة فورتشن لأفضل 500 شركة في الولايات المتحدة الأمريكية، ويبلغ حجم إيراداتها السنوية 20,9 مليار دولار، وتعمل في أكثر من 80 دولة، وتوظف ما يزيد عن 103000 موظف، لتجمع بذلك بين المعرفة العالمية الواسعة والخبرة المحلية. وانطلاقاً من رؤيتنا المتمثلة في رسم صورة أفضل لعالم العقارات، نساعد عملائنا ومجتمعنا على استشراف رؤية أكثر إشراقاً. و"جيه إل إل" هو الاسم التجاري والعلامة التجارية المسجلة لشركة جونز لانج لاسال إنكوبوريتد. لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني [jll.com](http://jll.com).

## نبذة عن جيه إل إل الشرق الأوسط وأفريقيا

تعتبر جيه إل إل واحدة من أبرز الشركات العاملة والرائدة في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا في سوق العقارات وسوق خدمات الضيافة. وتزاول الشركة أعمالها في 35 دولة في المنطقة ويعمل لديها ما يربو على 1650 موظفاً في مكاتبها في دبي وأبوظبي والرياض وجدة والخبر والقاهرة والدار البيضاء وجوهانسبرج ونيروبي. لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني [jll-mena.com](http://jll-mena.com).

مسؤولو الاتصال الإعلامي:

ميدها ساندراسجارا

جيه إل إل الشرق الأوسط وأفريقيا | +971 4 426 6999

[Medha.Sandrasagara@jll.com](mailto:Medha.Sandrasagara@jll.com)

نيشا سيلينا | أتراي روي تشودري

أصدقاء بي سي ديليو | +9714 4507 600

[atrayee.choudhury@bcw-global.com](mailto:atrayee.choudhury@bcw-global.com) | [nisha.celina@bcw-global.com](mailto:nisha.celina@bcw-global.com)

[www.arabyouthsurvey.com](http://www.arabyouthsurvey.com) | [www.asdaa-bcw.com](http://www.asdaa-bcw.com)