

أبحاث سيفلز ٢٠٢٣

savills

تقرير القطاع التجاري و الإداري

مصر



تقرير



نظرة عامة على القطاع التجاري

المشروعات العقارية الجديدة التي تركز على خدمة قطاع التجزئة، خصوصا في منطقة شرق القاهرة والعاصمة الإدارية الجديدة، مما منح المستأجرين حرية أكبر في التفاوض. وتشمل اهم المشروعات الجديدة في هذا السوق **مشروع Ninety-1 من لاندمارك صبور**، والذي من المتوقع أن يضيف 115 ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير لقطاع التجزئة هذا العام، بالإضافة إلى **مشروع District 5 من Marakez** والذي يوفر 120 ألف متر مربع إضافية في الجانب الشرقي من القاهرة بطول عام 2024.

هذا بالإضافة إلى **مشروعات Waterway** والتي أعلنت عن إطلاق مشروعان جديداً: **The View** وهو مشروع يقوم بتقديم وحدات سكنية وإدارية وتجارية وفندقية. و **The Hub** وهو مفهوم تجاري جديد يقوم بتوفير متاجر ومكاتب وخدمات.

أما في غرب القاهرة، فمن المتوقع أن تضيف **مشروعات ويست لاين بوليفارد وجولف سنترال من شركة بالم هيلز للتطوير العقاري** حوالي 18 ألف متر مربع مضافاً إليها 11 ألف متر مربع من المساحة المتاحة للتأجير على التوالي. تشمل التطورات البارزة الأخرى في منطقة السادس من أكتوبر، **رويال بارك** الذي من المتوقع أن يضيف 25 ألف متر مربع من GLA و **Waterway** الذي تم الإعلان عنه والمتوقع إطلاقه هذا العام.

وعلى الرغم مما سبق، لا يزال السوق التجاري المصري المنظم في مرحلة مبكرة من التطوير. فعلى عكس المدن العالمية الأخرى لا يزال السوق المصري غير مشبع بشكل كبير من حيث بعض المفاهيم التي تميز بين القطاع التجاري والقطاع الترفيهي وبين محدودية التواجد والتنوع في العلامات التجارية الدولية.

ومع ذلك، هناك فرص واضحة للقطاع نتيجة نمو الطبقة المتوسطة والشباب في مصر. وعليه يجب على تجار التجزئة تكيف عروضهم لتقديم خدمة أفضل للجيل Z (مواليد ما بعد عام 2000) - أول جيل رقمي تماماً حيث يتطلع المستهلكون في هذا القطاع إلى مواكبة أحدث صيحات الموضة العالمية. كما يميل مستهلكو الجيل Z إلى التسوق في المتاجر الفعلية والحصول على تجارب تسوق معززة بالتكنولوجيا.

تدفع الظروف الاقتصادية الحالية المستهلكين إلى إعادة النظر في نمط استهلاكهم. وعلى المدى القصير نتوقع أن يركز المستهلكون على التسوق في متاجر تقدم قيمة عالية للمستهلكين مثل متاجر الخصم ومنافذ المصانع والمتاجر الكبرى التي تقدم خصومات سخية وذات قيمة.

واجه السوق التجاري في مصر خلال العام الماضي العديد من التحديات الناجمة عن الصراع بين روسيا وأوكرانيا، واختناقات شحها سلاسل التوريد العالمية وقيود على عمليات الاستيراد وانخفاضات متتالية لقيمة العملة المحلية، مما أدى إلى ارتفاع كبير في مستويات التضخم. وجاء هذا الاضطراب الاقتصادي في أعقاب فترة من انخفاض الإنفاق الاستهلاكي الناتج عن إجراءات الإغلاق خلال فترة جائحة فيروس كورونا.

وفي ضوء التقلبات الاقتصادية التي نعيشها حالياً، أصبح تجار التجزئة أكثر إحصاً عن المخاطرة، مُعلقين معظم خططهم التوسعية في انتظار استقرار السوق. وبالتالي، بدأ المطورون وملاك العقارات بتقديم شروط إيجار أكثر مرونة وتنافسية بما في ذلك المساهمة في التجهيزات وخصومات الإيجار وحوافز أخرى مثل المساعدة في التسويق والفعاليات الترويجية وغيرها. هذا وقد تم الإيقاف المؤقت للإيجارات الأساسية واستبدالها بعقود قائمة على المشاركة في نسبة المبيعات إلى جانب اتفاقيات الإيجار قصيرة الأجل، بالإضافة إلى فترات إعفاء من الإيجار وإيجارات متصاعدة. وذلك بهدف الاحتفاظ بالمستأجرين والحفاظ على مستويات الإشغال. ولضمان تأجير المشاريع الضخمة بالكامل وبناء سمعة جيدة في السوق، لجأ المطورون إلى اتفاقيات ما قبل الإيجار مع المجموعات الدولية وتجار التجزئة والمشغلين.

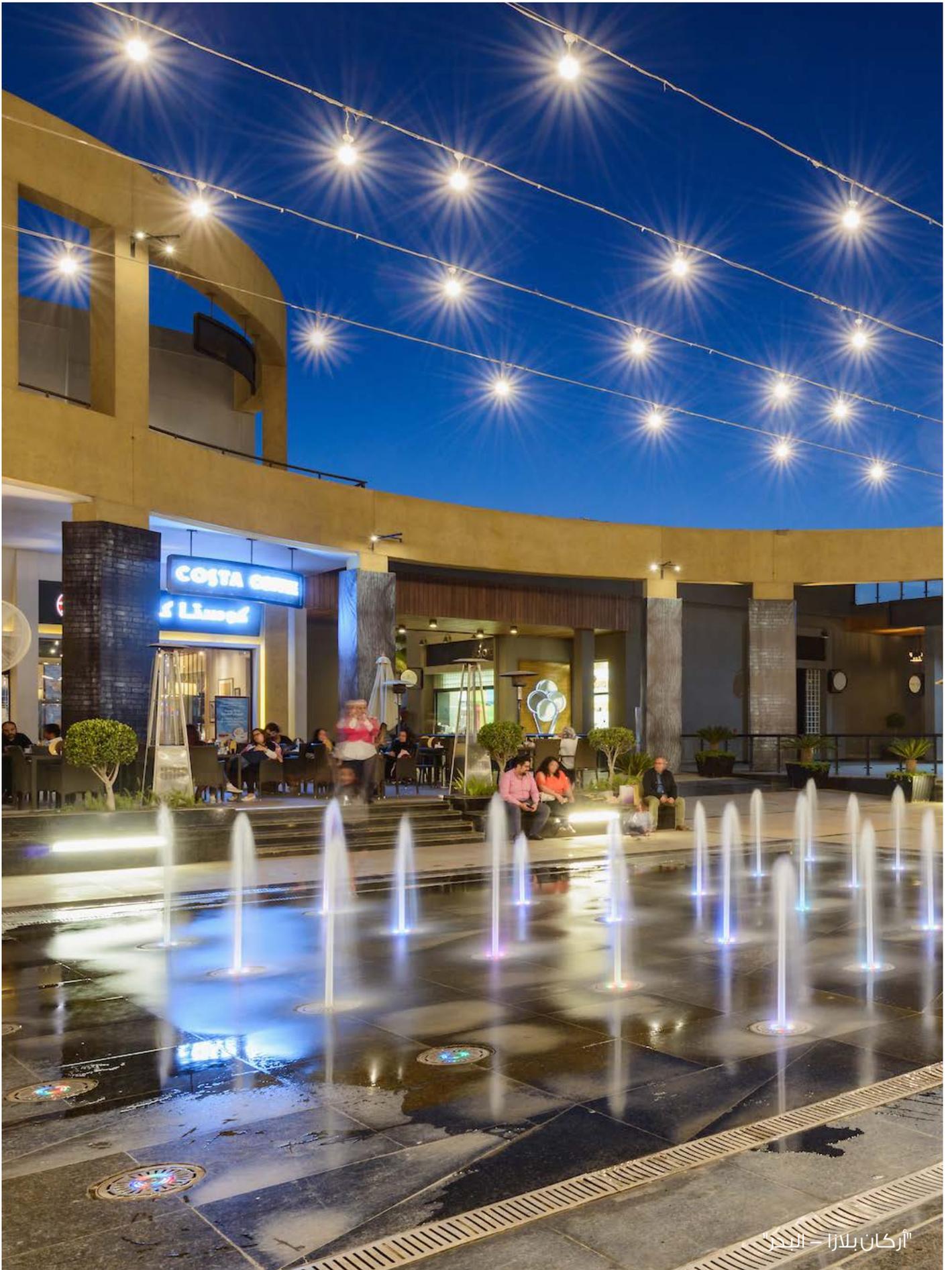
أما فيما يتعلق بقطاع المطاعم والمقاهي، فعلى الرغم من كل الصعاب فقد شهد القطاع ارتفاعاً في عدد العلامات التجارية المحلية التي تأسست حديثاً والتي تقدم مفاهيم مبتكرة وتجريبية في خدمات المطاعم والوجبات السريعة. بالإضافة إلى ذلك، تتطلع العلامات التجارية العالمية في قطاع المطاعم والمقاهي، خاصة من المملكة المتحدة وأوروبا، إلى الدخول والتوسع في السوق المصري للاستفادة من سوقها الاستهلاكي الكبير.

ومع ذلك، فقد واجه أصحاب المطاعم والمقاهي الحاليون صعوبة أكبر في التوسع بسبب القيود المفروضة على استيراد المعدات والمكونات الأساسية. علاوة على ذلك، مع زيادة تكاليف التجهيز، اضطر المشغلون الذين يتطلعون إلى فتح فروع جديدة لتقليص حجم الوحدات.

وتعد أحوال السوق العقاري الحالية في مصلحة المستأجرين وتجار التجزئة حيث تمنحهم مساحة أكبر للتفاوض مع أصحاب المؤسسات. وقد تعزز هذا الوضع أكثر بارتفاع عدد



"أركان بلازا - البحر"



أركان بلازا - البصرة

معدلات التأجير لمتاجر التجزئة في القاهرة الكبرى

غرب القاهرة



وسط القاهرة*



شرق القاهرة



٩٤٠ جم

لكل متر مربع | الشهر

متوسط معدل
الإيجار في القاهرة

* ارتفاع معدلات الإيجار في وسط القاهرة نتيجة محدودية العرض

متوسط إشغال متاجر التجزئة في القاهرة الكبرى

غرب القاهرة



وسط القاهرة



شرق القاهرة



متوسط معدل الإشغال في القاهرة



* ارتفاع معدلات الإشغال في وسط القاهرة نتيجة محدودية العرض

المصدر - أبحاث سفيلز
بناءً على أهم المشروعات

نظرة عامة على القطاع الإداري

المساحات الصغيرة أكثر صعوبة في تسويقها للمستأجرين نظراً لمساحتها المحدودة. أما المساحات الإدارية ما بين ٢٠٠ إلى ٥٠٠ متر مربع فهي مطلوبة بشدة من قبل المستأجرين الدوليين الذين تبينوا نظام عمل يجمع بين العمل من المكاتب وعن بعد مما أدى إلى تقليص المساحات الإدارية الحالية. كما أدركت الشركات الناشئة التي تطبق نموذج «العمل من أي مكان» أنها ليست في حاجة إلى مساحة إدارية كبيرة، ما أدى إلى ارتفاع الطلب على مساحات العمل المشتركة "Co-Working" في كافة أنحاء القاهرة الكبرى. لقد أثبت هذا النموذج التشغيلي جاذبيته لأنه يقدم رسوم إيجار مرنة ومخفضة، بالإضافة إلى تقليل المصاعب التشغيلية المتمثلة في إدارة المساحة المؤجرة. على مدار السنوات القليلة الماضية توسعت شركات العمل المشتركة في السوق بما في ذلك Regus IWG و Co55 و The Hive و MQR و The Greek Campus لتشغيل مواقع متعددة في جميع أنحاء القاهرة الكبرى. وفي الآونة الأخيرة، افتتح كل من Regus IWG و Co55 أبوابهما في شرق القاهرة ليحتلان معاً ثلاثة مبانٍ جديدة بمنطقة GLA يتراوح بين ١٥٠٠ و ٢٠٠٠ متر مربع لكل منهما.

بدافع من تأثير قمة COP27 للمناخ، والتي انعقدت في مصر، والمناقشات العالمية حول مفهوم الاستدامة، أمرت الشركات الكبرى عن رغبتها في استخدام مساحات إدارية خضراء مستدامة. كان هذا الاتجاه سائداً في عام ٢٠٢٢ ونتوقع استمراره حتى عام ٢٠٢٣ فصاعداً. ويهدف تلبية الطلب المتزايد، قدم أهم المطورين في السوق المصري أنظمة تشغيل تتماشى مع الاشتراطات البيئية المعتمدة عالمياً بما في ذلك نموذج LEAD & Wellness. تحقق المشاريع المعتمدة أهداف الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من خلال خفض الانبعاثات الكربونية، وتحسين الكفاءة وخلق بيئة صحية للشاغليين. ومن الآن فصاعداً، من المتوقع أن يكون هناك تركيز متزايد على تعديل المساحات الحالية بحيث تلبى متطلبات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات للمستأجرين. ونتيجة لذلك، سيكون هناك طلب كبير ومتزايد على تطوير المكاتب التي توفر مساحات تعاونية وأنظمة تهوية جيدة وخدمات.

أثر انخفاض قيمة العملة المصرية والزيادة التي تبعته في مستويات التضخم سلباً على الطلب على العقارات الإدارية في جميع أنحاء القاهرة. حيث اتجه المستأجرون بسبب الزيادة المتوقعة في الأسعار ومحدودية توافر المواد الخام وبسبب قيود الاستيراد الأخيرة، إلى الإسراع في استكمال أعمال تجهيز المساحات الإدارية المستأجرة. مما أدى إلى زيادة ملحوظة في مساحات المكاتب المُكتملة والمُشغلة في الربعين الثالث والرابع من عام ٢٠٢٢.

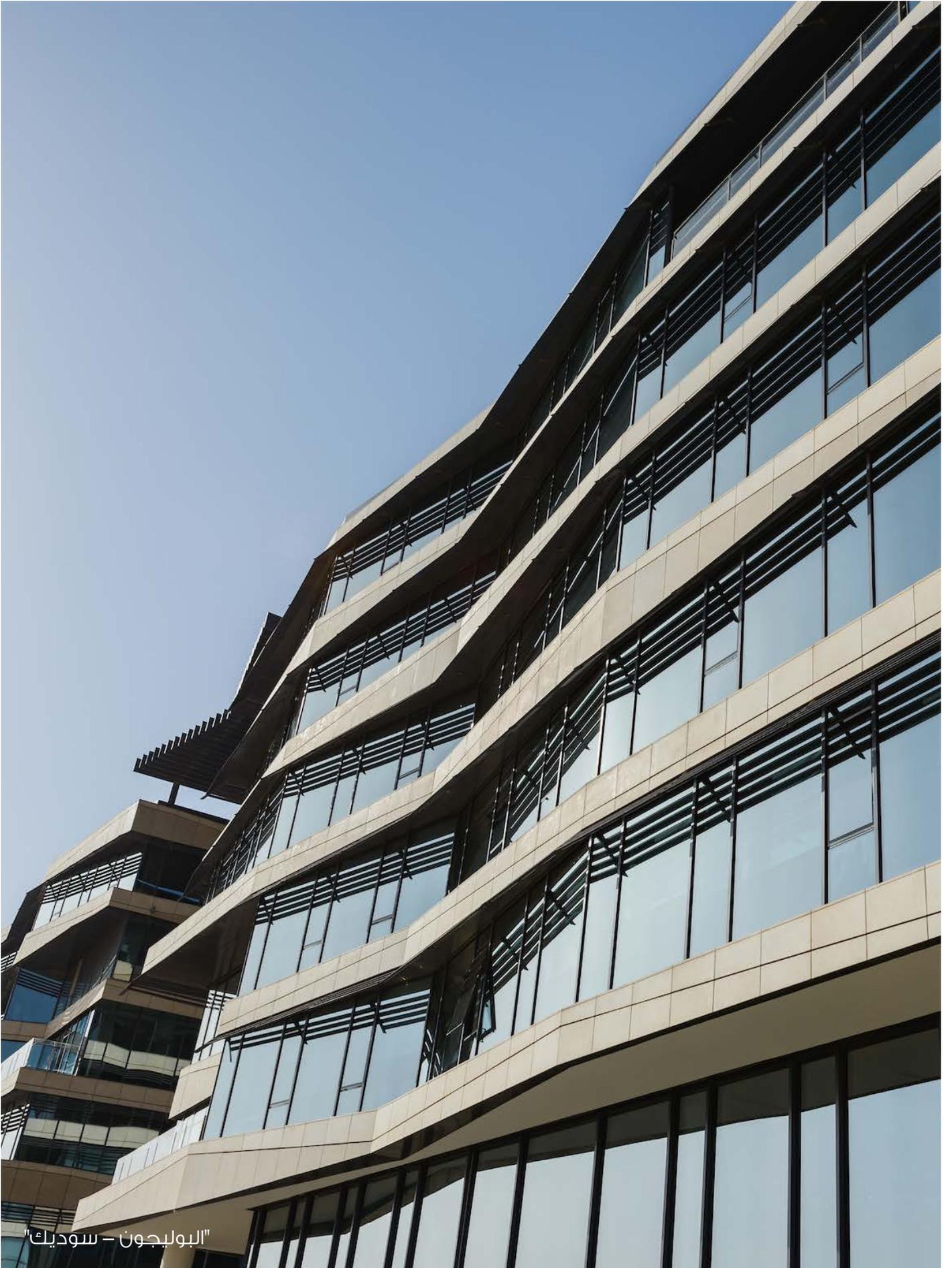
ونتيجة هذه الظروف أصبح المطورون أكثر مرونة، حيث يقومون بتوفير وحدات كاملة التشطيب ومجهزة للمستأجرين المحليين الذين باتوا يعزفون عن تأجير الوحدات غير المجهزة نظراً لعدم قدرتهم على التنبؤ الدقيق بالتكاليف الإضافية المتضمنة.

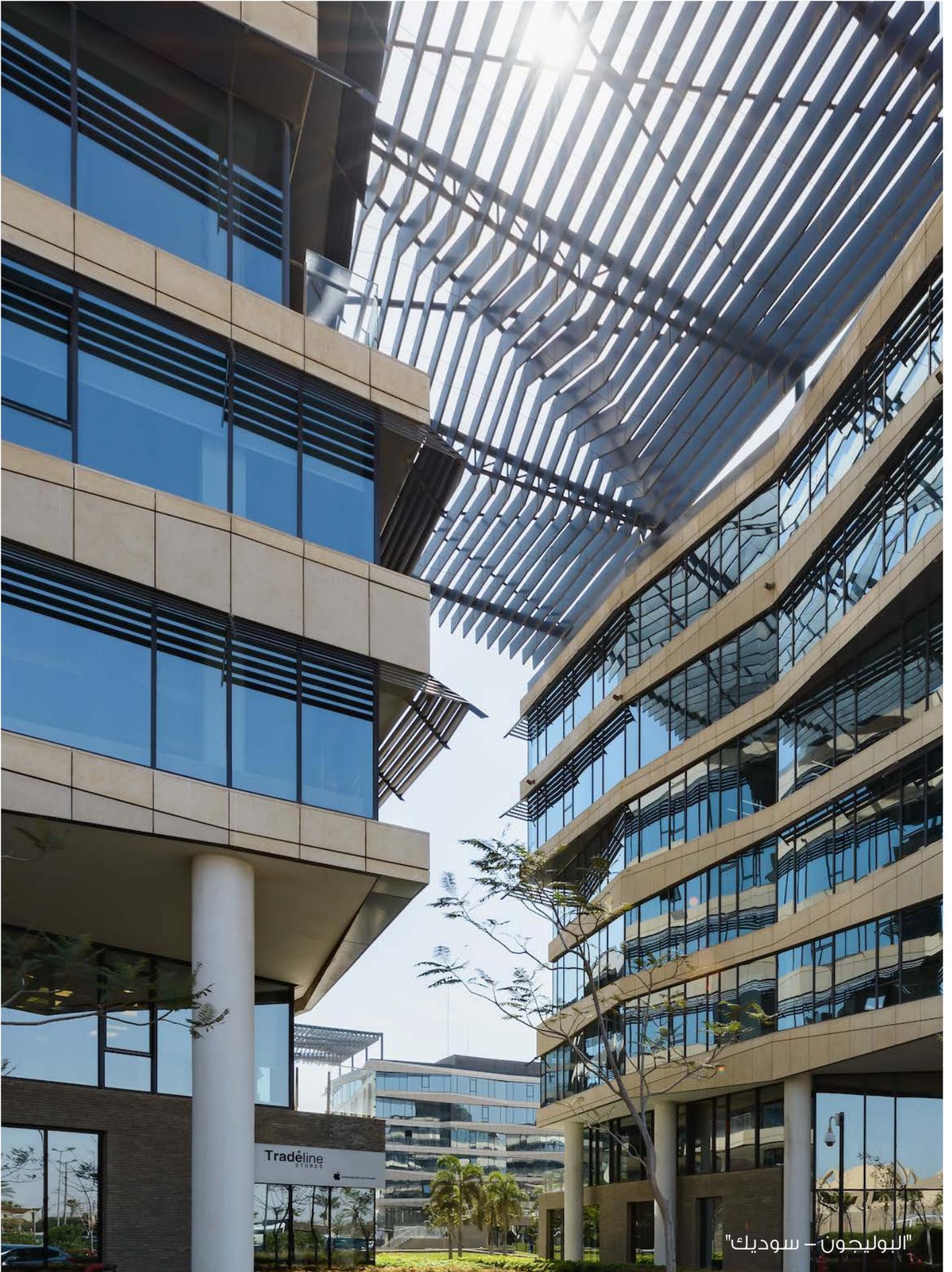
وقد قرر أيضاً العديد من الملاك البارزين إلى تسعير الإيجار للمساحات الإدارية بالدولار الأمريكي* بدلاً من الجنيه المصري، في محاولات لمواجهة تأثير الانخفاض في قيمة الجنيه. وفي المقابل، شهد الذين أبقوا على أسعارهم بالعملة المحلية طلباً أكبر من قبل المستأجرين الذين يبحثون عن تعاقدات إيجارية أكثر مرونة.

يظل الطلب على عقود الإيجار من قبل الشركات الدولية يفوق عقود الشراء، مع تركيز تلك الشركات جغرافياً على مناطق شرق القاهرة الكبرى كوجهة تجارية ومركز للأعمال. بالإضافة إلى ذلك، ومع استمرار التوسع العمراني للمدينة نحو الضواحي، تتطلع العديد من المؤسسات الكبرى إلى إنشاء مكاتب فرعية أصغر في كل من شرق وغرب المدينة للاحتفاظ بأهم موظفيها.

لا يزال الاستثمار في هذا السوق يركز بشكل أساسي على المساحات الصغيرة كاملة التشطيب في المباني عالية الجودة والمؤسسية بشكل كامل. وقد أدى تقديم المساحات الإدارية الصغيرة (أقل من ١٠٠ متر مربع) إلى زيادة قدرة المستثمرين على تحمل التكاليف، مما أدى إلى ارتفاع معدل الاستثمارات التجارية خلال العام الماضي. مع ذلك ومن الناحية التشغيلية، تعد هذه

* قبل تخفيض قيمة العملة قبل عام ٢٠١٦، اعتاد العديد من الملاك البارزين تقديم أسعار إيجاراتهم بالدولار الأمريكي. و للسيطرة على الارتفاع في معدلات الإيجارات والاحتفاظ بالمستأجرين بعد تخفيض قيمة العملة في عام ٢٠١٦، اتجه الملاك إلى التسعير بالجنيه المصري





"البوليغون - سوديك"

معدلات إيجار المكاتب في القاهرة الكبرى

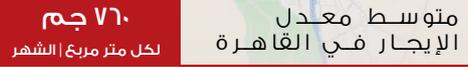
غرب القاهرة



وسط القاهرة*



شرق القاهرة



* ارتفاع معدلات الإيجار في وسط القاهرة نتيجة محدودية العرض

متوسط إشغال المكاتب في القاهرة الكبرى

غرب القاهرة



وسط القاهرة



شرق القاهرة



متوسط معدل الإشغال في القاهرة



* ارتفاع معدلات الإيجار في وسط القاهرة نتيجة محدودية العرض

المصدر - أبحاث سفيلز
بناءً على أهم المشروعات

savills

فريق سَفِلز

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا

ابحاث

ريتشارد باول

رئيس خدمات الاستشارات

المتخصصة

+٩٧١ ٤ ٣٦٥ ٧٧٠

richard.paul@savills.me

سوانيل بيلاي

مدير - أبحاث

+٩٧١ ٤ ٣٦٥ ٧٧٠

swapnil.pillai@savills.me

سَفِلز مصر

كاتسبي لانجر-باجيت

رئيس مكتب مصر

+٢٠٤ ٣٦٥ ٧٧٠

catesby.langer-paget@

savills.me

شيرين بدر الدين

رئيس العمليات

+٢٠٤ ٣٦٥ ٧٧٠

sherine.badreldine@

savills.me

رانيا نزمي

رئيس قسم الاستشارات

الاستراتيجية

+٢٠١٠٠ ٥٧٧٤٤١١

rania.nazmi@savills.me

سافلز مصر
أركان بلازا - مبنى ٣، دور ٥
مدينة الشيخ زايد، مصر
+٢٠٢ ٣٧٩٦ ٦٧١١

