

نظرة عامة على السوق

نحن نعمل في بيئة تشهد تغيرات متسارعة. من خلال فهم الاتجاهات الرئيسية، يمكننا الاستفادة من الفرص الواعدة عند ظهورها واتخاذ إجراءات سريعة لتقليل المخاطر التي تتعرض لها أعمالنا عند الضرورة.

تقرير الإدارة

في هذا القسم

- نموذج العمل
- جغرافيتنا
- أبرز الإنجازات في عام 2023
- وجهاتنا الرائدة
- كلمة رئيس مجلس الإدارة
- كلمة الرئيس التنفيذي
- نظرة عامة على السوق**
- التحليل الكلي لدولة الإمارات
- التحليل الكلي لسوق الإمارات
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم
- التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
- التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
- إطار العمل الاستراتيجي
- ملخص الاستدامة
- بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
- المراجعة التشغيلية
- الدار للتطوير
- الدار للاستثمار
- إدارة المخاطر
- مقاييس المنظمة الأوروبية
- للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر

واجه الاقتصاد المصري سلسلة من التحديات الداخلية والخارجية، لكن التوقعات المستقبلية تبدو مشرقة بفضل الاستثمارات المرتقبة من دول مجلس التعاون الخليجي، والتي تستهدف بشكل خاص قطاعات مثل العقارات.

نتيجة لذلك، تضرر النشاط الاقتصادي للبلاد، حيث من المتوقع أن يتباطأ النمو إلى 3.8% في السنة المالية 2023 بعد أن وصل إلى 6.6% في العام السابق، على الرغم من انتعاش الدخل من قناة السويس والسياحة، ويعزى هذا الانخفاض في النمو إلى التباطؤ في قطاعي البناء والتصنيع، فضلاً عن التراجع في إنتاج الغاز المحلي.

خلال السنة المالية 2024، من المتوقع أن تتأثر بيئة الاقتصاد الكلي في مصر بالضغوط الناجمة عن المشهد العالمي الذي يواجه تحديات جمّة، وزيادة التوترات الجيوسياسية، مع توقعات ببلوغ النمو معدلًا يقارب 3% متحسناً على المدى المتوسط مع تحقيق الدولة الاستقرار والإصلاحات الهيكلية.

في عام 2023، أطلقت مصر برنامجاً يهدف إلى تقليص دور الدولة في الاقتصاد مع تشجيع استثمارات القطاع الخاص، وسعت الحكومة بفعالية إلى خصخصة الأصول المملوكة للدولة، ومراجعة تشريعات المنافسة لضمان تكافؤ الفرص، وتفيد العديد من الإصلاحات التنظيمية لجذب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر.

توقع ميزانية السنة المالية 2023/24 ارتفاعاً في الفائض الأولي إلى 25% من الناتج المحلي الإجمالي، مقارنة بـ 1.6% في السنة المالية السابقة، لكن مع تراجع العجز في الميزانية إلى 7.0% من الناتج المحلي الإجمالي.

على الرغم من التحديات الاقتصادية الأخيرة، استمر سوق العقارات المصري في إظهار قدر من الصلابة، مع استمرار الطلب وزيادة المبيعات والاستثمارات المتزايدة في الأعوام القليلة الماضية، وتوافق ذلك مع مبادرات حكومية تهدف إلى تبسيط المعاملات وتعزيز البيئة للمشتريين والموردين المحليين والدوليين¹.



1. البنك الدولي، 2. التوقعات الاقتصادية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، المجلد 2023 العدد 2: نسخة أولية

بلغ تعداد السكان في مصر أكثر من 112 مليون نسمة بحلول نهاية العام 2023، بمعدل نمو سنوي يتجاوز المليون نسمة، وفي ظل هذه الزيادة المطردة، تبقى الأسس الرئيسية لقطاع العقارات السكنية في مصر مستقرة على المدى الطويل، مدعوماً بفرص مستقبلية مستدامة مرتبطة بتلبية الطلب الكبير والمتزايد الناجم عن نمو عدد الأسر الجديدة سنوياً.

سجل السوق نمواً كبيراً بمعدل سنوي مركب بلغ 48% من 2020 وصولاً إلى 2022. وكان هناك زيادة غير مسبوقه على أساس سنوي في إجمالي مبيعات المطورين المدرجين، حيث وصلت إلى 203 مليار جنيه مصري و141% في الأشهر التسعة الأولى (41% بالدولار الأمريكي)²، في الوقت نفسه، تراوحت زيادات الأسعار بين 70% و100% على مدار العام 2023.

في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، احتفظت منطقة شرق القاهرة بمكانتها باعتبارها المنطقة الأفضل من حيث مبيعات الوحدات السكنية، حيث تمثل 60% من إجمالي قيمة المعاملات داخل السوق المدرجة، تليها منطقة غرب القاهرة بنسبة 20% والساحل الشمالي بنسبة 17%³.

في هذا القسم

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاتنا الرائدة
كلمة رئيس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر

التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
إطار العمل الاستراتيجي
ملخص الاستخدام
بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
المراجعة التشغيلية
الدار للتطوير
الدار للاستثمار
إدارة المخاطر
مقاييس المنظمة الأوروبية
العقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر (تتمة)

ضمن الإطار الأوسع للسوق، شهد كبار المطورين زيادة في قيمة المبيعات على أساس سنوي بنسبة 119% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 (28% بالدولار الأمريكي)² وترتبط هذه الزيادة بعناصر مختلفة، مثل التضخم، والثقة القوية بقطاع العقارات كاستثمار يمكن الاعتماد عليه وسط التقلبات الاقتصادية، وتوقع المزيد من انخفاض قيمة الجنيه المصري، وندرة توافر العملات الأجنبية، والارتفاع الكبير في أسعار الذهب في مصر. وقد أدت هذه الجوانب إلى جعل العقارات مستودعاً آمناً لرأس المال المصري، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية.

خلال عام 2023، حافظت مبيعات الوحدات السكنية على مسار تصاعدي، مدفوعة إلى حد كبير بالطلب المحلي المتزايد على العقارات كوسيلة للتحوط ضد انخفاض قيمة العملة وارتفاع التضخم.

وقد خطت الحكومة خطوات كبيرة في مراجعة القوانين واللوائح لتعزيز تصدير العقارات المصرية، بهدف الاستفادة من القطاع كمصدر للعملة الصعبة في المستقبل. وتسعى المبادرة إلى جذب الاستثمار الأجنبي، وخاصة من دول الخليج التي تبدي اهتماماً بالفرص الجديدة أو شراء العقارات السكنية في مصر كمساكن ثانوية أو منازل لقضاء العطلات¹.

في يوليو 2023، سّنت الحكومة قانوناً يسمح للمواطنين الأجانب بتملك عقارات سكنية في مصر. ويتضمن هذا التشريع أحكاماً للجنسية المشروطة ومجموعة من المزايا الأخرى بهدف جذب المزيد من المشترين الدوليين. علاوة على ذلك، كشفت الحكومة عن نيتها جمع مبلغ 2-3 مليار دولار أمريكي عبر إنشاء شركة جديدة تركز على تأجير وبيع العقارات بالعملات الأجنبية. وتهدف هذه الشركة إلى إدارة عمليات بيع العقارات للمستثمرين الأجانب مقابل تصاريح إقامة لمدة خمس سنوات.

1. نايت فرانك (ديستينيشن إيجيت 2023)؛ 2. سوديك