

PRESS CLIPPING SHEET

PUBLICATION:	Al Borsa
DATE:	09-Jul-2024
COUNTRY:	Egypt
CIRCULATION:	50,000
TITLE:	Developers turn to commercial, administrative units to boost profits
PAGE:	05
ARTICLE TYPE:	Agency-Generated News
REPORTER:	Mariam Al Romahi
AVE:	100,000

PRESS CLIPPING SHEET

الوحدات التجارية والإدارية وسيلة المطورين لزيادة الأرباح

ارتفعت أسعار الوحدات التجارية داخل المشروعات العقارية الكبرى ليصل سعر بيع المتر المربع إلى قيمة تتراوح من 300 إلى 380 ألف جنيه في المدن الجديدة والقاهرة الكبرى، وسط توجه شركات التطوير العقاري للاهتمام بالمساحات التجارية والإدارية داخل مشروعاتهم لزيادة الأرباح.

كتبت- مريم الرمهيحي:



سامي:

**مساحات كبيرة من
الوحدات التجارية والإدارية
ستدخل السوق العقاري
في القاهرة الكبرى**

البرندات المحلية خاصة في مجال الأغذية والشرب والأزياء. وأشار إلى أن شركة سيفلز أجرت دراسة تحليلية لقطاع التجارى في مصر والتي أظهرت أن سبل تحسين المقاررات يمكن في خلق مساحات تجارية بالمشروعات التجارية. وقال إن تنفيذ استراتيجيات المساحات التجارية داخل المشروعات العقارية يؤدي إلى زيادة الإيرادات المستثمرين بنسبة تتراوح من 30 إلى 40% مقارنة بالمشروعات التي لا تتضمن مناطق للمساحات التجارية. وأضاف أن المساحات التجارية تعد مصدرًا هامًا للدخل ويمكن أن تمثل ما يتراوح من 10 إلى 12% من إجمالي الدخل طويل الأجل من الوحدات. وقال المهندس ياسر عاصم، رئيس مجلس إدارة شركة «مافلون أريتكس» للاستشارات الهندسية، إن تحرير سعر الصرف أثر على أسعار الوحدات العقارية التجارية والإدارية. وأضاف عاصم، أن لدى هيئة المجتمعات العمرانية شروطًا للوحدات التجارية داخل المشروعات العقارية بحيث لا تزيد نسب البناء عن 12%، لذلك يرتفع سعر الأراضي التجارية مقارنة بالسكنية. وأوضح أن الوحدات التجارية والإدارية تعتبر وحداتًا للاستثمار، حيث أصبح هناك محافظ وحديثون متخصصون في شراء هذه الوحدات وإعادة تأجيرها بشكل جزئي مما يشكل عائدًا ربحيًّا للعاصم. وقال عاصم، أن الوحدات التجارية داخل المشروعات العقارية الكبرى لديها العديد من المميزات منها توافر الأمن والحراسة والحداثة والجيرات لذلك تشكل قيمة مضافة عن الوحدات التجارية المسقلة. وأضاف أن تحديد سعر الوحدة التجارية أو الإدارية يتوقف على موقع المشروع، ومساحاته الواسعة، معيارًا بأنها توفر مساحاتًا لشركات التطوير العقاري بالإضافة إلى عائد بيع الوحدات السكنية.



عقيل:

**شركات عقارية تخصص
50% من مشروعاتها
العمرانية للجزء التجارى
والفندقى**



عاصم:

**تحرير سعر الصرف
أثر على أسعار
الوحدات التجارية
والإدارية**

وقال فيلوبياتير ديمتري، رئيس إدارة الإيجارات والتشغيل التجاري في شركة سيفلز مصر المتخصصة في تطوير وتأجير الوحدات التجارية، إن ارتفاع تكاليف تجهيز الوحدات التجارية إلى أكثر من 42% من أهم أسباب زيادة أسعار البيع. وأضاف ديمتري، أن سعر متر الإيجار للمحال التجارية وصل إلى 1068 جنيهًا في منطقة قرب القاهرة بزيادة نحو 30%، و1042 جنيهًا لمنطقة وسط القاهرة بزيادة 21%، في سعر متر الإيجار، و1239 جنيهًا للمتر في منطقة شرق القاهرة. وأرجع ديمتري ارتفاع أسعار الإيجارات إلى صعود زيادة المرموز في القطاع التجارى إلى صعود



ديمتري:

**ارتفاع تكاليف تجهيز
الوحدات التجارية
من أهم أسباب زيادة
أسعار البيع**

الخارجي، فإن سعرها يصل لنفس سعر المول التجارى المميز المستقل. وأوضح أن أسعار الوحدات التجارية في بعض المشروعات يصل سعرها إلى ضعف المول التجارى المستقل وذلك يرجع وفق رخصة البناء للمول ونشاطه التجارى والإداري. وتابع المنشاوي، «في أحد المشروعات العقارية وصل سعر المتر الإداري المرموز للبيع إلى 240 ألف جنيه، ويتخطى المتر التجارى 300 ألف جنيه». وأضاف المنشاوي، أن المولات التجارية داخل المشروعات العقارية والتي تقع على طريق رئيسي ومنطقة متميزة وتخدم عملاء المشروع والنطاق



المنشاوي:

**أسعار الوحدات التجارية
في بعض المشروعات
ضعف السعر بالمول
التجارى المستقل**

وأضاف أن إقبال المطورين في السنوات الأخيرة على المشروعات التجارية نتيجة لاحتياج المناطق الداون تاون في العاصمة الإدارية، وشارع التسعين بالقاهرة الجديدة. وقال رضا المنشاوي، مدير المبيعات بشركة ديارنا للتسويق العقاري، إن المولات اللطيفة بالمشروعات العقارية تقل أسعارها عن المولات التجارية المسقلة بنحو 20 إلى 25%.



الشيخ:

**سعر المتر التجارى داخل
المشروعات العقارية
الكبرى يتراوح من
300 إلى 380 ألف جنيه**

أيضًا في القاهرة الكبرى، شهدت ارتفاعًا في الأسعار بنسبة تتراوح من 40% إلى 60%. وأوضح الشيخ، أن ارتفاع الأسعار طال إيجارات الوحدات التجارية لمتراوح سعر إيجار المتر المربع في شرق وغرب القاهرة بين 650 و700 جنيه بدلاً من 450 جنيه للوحدة الأقل تميزًا، ومن 1400 إلى 1800 جنيه بدلاً من 900 جنيه للمتر للوحدات الأكثر تميزًا.

وأرجع مطورون عقاريون ومستوطنون ارتفاع تسويق عقارى تواصلت معهم «البورصة»، ارتفاع أسعار بيع وإيجار الوحدات التجارية والإدارية في القاهرة الكبرى ودخل المشروعات العقارية إلى زيادة تكلفة الإنشاءات وارتفاع الإقبال على هذا النوع من الوحدات. وقال عمر عقيل، رئيس مجلس إدارة شركة «أورور» للاستشارات الهندسية، إن أغلب الشركات العقارية بدأت في الانخراط بالوحدات التجارية داخل مشروعاتها العقارية من خلال زيادة نسبة المساحات بنحو 20% عن السابق. وأضاف عقيل، أن أغلب الشركات تراسى زيادة المساحات التجارية بالمشروع أثناء تحديثها لإجمالي مساحة المشروع لتتناسب الزيادة مع النسبة التي تحددها هيئة المجتمعات العمرانية في كل مشروع. وأوضح أن هناك شركات عقارية تخصص 50% من مشروعاتها العمرانية للجزء التجارى والتجارى والفندقى بجانب الجزء السكنى لما يحققه من عائد ربحي كبير. وقال أمين سامي، مدير عقارى مكتب «جي إل إل» مصر، والاستشارات الهندسية، إن أسعار الإيجارات في القطاع التجارى سجلت ارتفاعًا بنسبة تتراوح من 8 إلى 14% خلال الربع الأول من عام 2024 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضى. وأضاف سامي، أن هناك ارتفاعًا في أسعار الوحدات التجارية خلال الربع الثاني من العام الحالى، وذلك نتيجة لتطور تأثيرات قرار تحرير سعر الصرف في مارس الماضى. وأوضح أن هناك مساحات كبيرة من الوحدات التجارية والإدارية ستدخل السوق العقارى في القاهرة الكبرى بنسبة زيادة تتراوح من 15 إلى 25%، بواقع 402 ألف متر مربع مساحات تجارية، و555 ألف متر بالقطاع الإداري. وأشار إلى أن الأستثمار في المنتج العقارى التجارى والإداري حادى للمستثمرين الأجانب في مصر بسبب ارتفاع عدد السكان الذي يجعل مصر أحد أكبر الأسواق الاستهلاكية، بالإضافة إلى التوسع في بناء المجمعات العمرانية المتكاملة بالمدينة الجديدة. وأضاف سامي، أنه من الصعب قياس التغير في أسعار بيع الوحدات التجارية والإدارية بدقة، بسبب اختلاف طرق السداد من مطور آخر. وقال علاء الشيخ، رئيس مجلس إدارة شركة داخل المشروعات العقارية الكبرى يتراوح من 300 إلى 380 ألف جنيه، مقارنة بسعر المتر التجارى في المولات المسقلة أو خارج المشروعات العقارية والذي يتراوح من 150 ألف إلى 300 ألف جنيه. وأضاف الشيخ، أن زيادة أسعار الوحدات التجارية داخل المشروعات العقارية تترقب على توازن نفس المميزات في الوحدات التجارية المسقلة من الموقع المتميز بوجود شركة إدارة ولسم المطور وحجم الإقبال على المشروع. وأوضح أن أسعار الوحدات التجارية داخل المشروعات العقارية الصغيرة تتراوح من 120 إلى 180 ألف جنيه لتتميز المربع. وقال إن المناطق الأعلى في سعر للمتر التجارى هي منطقة التسعين الشمالي والجنوبي وأسامة الجامعة الأمريكية بالتجمع الخامس في مدينة القاهرة الجديدة، والعاصمة الإدارية، والشيخ زايد، بالإضافة إلى منطقة دسوق والحدود المركزى وطريق الواحات بمدينة 6 أكتوبر والكبرى والطيبة وأشار إلى أن أسعار الوحدات الإدارية والطيبة