

## PRESS CLIPPING SHEET

<b>PUBLICATION:</b>	Hapi
<b>DATE:</b>	21-December-2025
<b>COUNTRY:</b>	Egypt
<b>CIRCULATION:</b>	10,000
<b>TITLE:</b>	Real estate purchasing power to recover gradually in 2026: Savills Egypt head
<b>PAGE:</b>	11
<b>ARTICLE TYPE:</b>	Agency-Generated News
<b>REPORTER:</b>	Hamdi Ahmed
<b>AVE:</b>	90,000

كاتسبي لانجر باجيت رئيس شركة سَفِلز مصر للاستشارات العقارية؛

## 2026 يشهد تحسناً تدريجياً في القوة الشرائية

القطاع يواجه تحديات هيكلية في مقدمتها زيادة الوحدات المعروضة ببعض القطاعات التجارية

والوحدات المعروضة، لذا فمن المتوقع استمرار هذا المسار الإيجابي في 2026. مدفوعاً بارتفاعات عدة شقق ومشروعات جديدة للشقق الفندقية ذات علامات تجارية، والتي تشهد نمواً قوياً في القاهرة الكبرى، مع استمرار ارتفاع متوسط الأسعار اليومية لتعريف الفندقية. ولكن أن متوسط أسعار بيع القطاع السكني في شرق وغرب القاهرة ارتفع بنحو 11% خلال 2025، بينما سجلت الوحدات المستقلة نمواً أكثر اعتدالاً، مع توقعات بزيادات محدودة خلال 2026. وفي القطاع الإيجاري، ارتفعت القيم الإيجارية في القاهرة الكبرى بنحو 12% من عامي 2024 و2025، في حين سجلت أسعار البيع نمواً أسرع نتيجة خفض قيمة الإيجار خلال 2024. ما أثار على العوائد الإيجارية. وفي القطاع التجاري، تراوحت زيادات القيم الإيجارية بين 10% و30% في عدد من المشروعات المختارة. وفي القطاع الفندقي، ارتفع متوسط السعر اليومي في القاهرة الكبرى من 146 دولاراً في 2024 إلى 155 دولاراً في 2025، بنمو يقارب 6%، مع توقعات بزيادة من الارتفاع خلال 2026.

الإيجارات، مدفوعة بقوة الطلب المحلي على قطاعي التجاري والأفنية والمشروبات، على الرغم من تصاعد المنافسة في سوق الأصول التجارية المرموقة Grade. أضاف: «أما القطاع الإداري، فقد حافظ على صموده، إلا أن ارتفاع عدد الوحدات المعروضة ساهم في زيادة المنافسة وخفض العوائد. وتشكل الوحدات المكتبية صغيرة المساحة (نحو 100 متر مربع) معظم الوحدات المعروضة في السوق، وهو ما لا يتوافق مع احتياجات الشركات المستأجرة التي تتطلع لمساحات أكبر وجودة أعلى. ومن المتوقع استمرار حالة عدم التوافق خلال 2026. لتظل المنافسة مرتفعة، مع تقديم المطورين لحواجز محددة للمستأجرين المناسبيين». وعلى صعيد القطاع الفندقي، توءم رئيس شركة سفلز مصر، إلى أنه واصل أداءه المتقوى خلال 2025، مدفوعاً بارتفاع الطلب السياحي ومتوسط السعر اليومي لتعريف الفندقية، كما تشهد السوق التجارية، خاصة مع الإعلان عن عدد من العلامات التجارية الجديدة التي من المنتظر أن تشهد السوق وتساهم في زيادة عدد المشروعات

متوسط أسعار بيع  
السكني بالقاهرة الكبرى  
ارتفع 11%.. والقيم  
الإيجارية صعدت 12%



كاتسبي لانجر- باجيت رئيس شركة سَفِلز مصر للاستشارات العقارية

نتوقع نمواً  
تدريجياً في  
نشاط الاندماج  
والاستحواذ

القة Grade A، ويقابل ذلك تراجع نسبي في وثيرة الطلب من جانب الشاغلين مقارنةً بحجم المعروض المستقبلي. وتابع: «في المقابل، تشهد فجوة واضحة في سوق مكاتب Grade B التي تتمتع بمواصفات واضحة وتسعير كفاء، حيث يفوق الطلب حجم المعروض المتاح حالياً، كما تمثل تحديات السيولة، خاصة لدى المطورين الأصغر حجماً، عامل ضغط إضافي خاصة في ظل تراجع فاعلية نماذج البيع على المخطط (Off-plan) في بعض هئات الأصول».

قال كاتسبي لانجر- باجيت، رئيس شركة سَفِلز مصر للاستشارات العقارية، إن سوق العقارات في القاهرة شهدت خلال عام 2025 عودة تدريجية إلى التوازن، مدفوعة بتراجع النشاط المضاربي واستقرار سعر الصرف. وأضاف باجيت، في تصريحات لجمعية حابي، أن هذا التوازن ساهم في خلق بيئة سوقية أكثر واقعية تعتمد بالأساس على الطلب الفعلي من المستخدم النهائي، وفي هذا السياق، حافظت المشروعات التي تتمتع بمواقع استراتيجية وتخطيط مدروس على مستويات أداء قوية. وتوقع رئيس شركة سَفِلز مصر للاستشارات العقارية، أن يشهد عام 2026، تحسناً تدريجياً في القوة الشرائية، مدفوعاً باستقرار المؤشرات الاقتصادية، واستمرار هيمنة الطلب الحقيقي على السوق، مقارنةً بدورات سابقة قادها مستثمرون قصيرو الأجل. وبحول أبرز التحديات التي تواجه القطاع العقاري، قال إن القطاع لا يزال يواجه عدداً من التحديات الهيكلية، في مقدمتها الزيادة الملحوظة في عدد الوحدات المعروضة ببعض القطاعات التجارية، وعلى رأسها المكاتب الإدارية من

# PRESS CLIPPING SHEET

توقعات باستمرار النمو في 2026 لكن بوتيرة مدروسة

**مطورون: 2025 عام المرونة وإعادة التوازن التدريجي لسوق العقار**

لكنهم أوضحوا أن القطاع لا يزال يواجه بعض التحديات، أبرزها ارتفاع أسعار الفائدة وتقلبات أسعار المواد الخام وارتفاع التكاليف والمنافسة على الأراضي، مع تحديات هيكلية في القطاع التجاري، أهمها زيادة الوحدات المعروضة ببعض القطاعات التجارية، ووجود فجوة في بعضها الآخر.

ورغم التحديات الاقتصادية، وإعادة التوازن التدريجي للسوق، نتج عن الطلب الحقيقي والبعد عن المضاربة، إشارات الطوارئ إلى أن السوق شهدت طلباً حقيقياً ومستداماً على المشروعات المتكاملة كأداة استثمار وحفظ للقيمة، كما أن قرارات الشراء كانت أكثر وعياً وانتقائية، مع تلبية استمرار نمو السوق بوزارة مستمرة ودعماً في 2026.

حمدي أحمد

---

قال محطرون عقاريون إن القطاع العقاري المصري شهد في عام 2025 أداء جيداً حافظ من خلاله على مستوى ملحوظ من المرونة والاستقرار

عبدالرحمن عجمي الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة سكاي أبو ظبي:

## السوق حافظت على مستوى ملحوظ من المرونة والاستقرار

طلب حقيقي ومستدام على المشروعات المتكاملة.. وقرارات الشراء أكثر وعياً وانتقائية

[illegible]

أصبح «في هذا الإطار، يأتي حرص سكايا على تطوير الكادر البشري في مختلف مواقعها الاستراتيجية بمثابة تأكيد على التزامها بتعزيزها التوسعي، بما يعزز من تنافسيتها وروافدها ويرفع من جاهزيتها الاستثمارية، وتتمثل التزام سكايا بتطوير خبرات عالية وقدرة فاعلة مستدامة على تغطية السوق ودفع عجلة النمو الوطني».

وضع عجمي، أن يحمل عام 2026 مجموعة التحديات المؤثرة على القطاع العقاري أبرزها: أسعار المواد الخام وأثرها على التكاليف التشغيلية، إلى جانب التغيرات العالمية على السوق والوعي الاستثمارية، كما شكلت تلك التضخم المتغيرة عوامل ضغط إضافية على الممولين التي تبيّن نماذج عمل أكثر مرونة على التكييف.

تقلبات أسعار  
الخامات والمنافسة  
على الأراضي أبرز  
التحديات



د. الرحمن جمعي الرئيس التنفيذي  
العضو المنتدب لمجموعة دايووند  
شركة سكي أبو ظبي للتطوير العقاري

نتوقع استمرار نمو السوق بوتيرة مستقرة في 2026

الأمم المتحدة، حيث التقى جميع الزعماء العرب والعضو الثابتين لجمعية أوبك، 26 دولة، والتي وافقت على إعلان القاهرة الذي يدعو القاريين إلى العمل على إزالة الحدود السياسية خلال عام 2020 في ضوء المصالح المشتركة والأمن والاستقرار.

في حين صعدت من أهمية العلاقات الجارية مع مصر، فإن سياسات مصر الجارية حيالها، وبالأخص في ضوء الموقف من القضية الفلسطينية، كانتا مصدرين لعدم اليقين في مستقبل العلاقات الاقتصادية بين مصر والسعودية.

تتبع من الوقوع الاستراتيجي، وجود التهمة الاستباقية لقرار الأجل.

في الواقع، الرئيس المصري، والعضو الثابت لجمعية أوبك، يامونو وشركة سكاكي أو على التطوير في ذلك العنصر في تطور تلك العلاقة، كما أصبحت قرارات الشركة أكثر ربحاً وتنافسية.

في المقابل، وافق على القاريين على أن تتجنب مشاكل من المصالح المتبادلة مع مصر من خلال معالجة مصر من خلال

فادي إميل عبد الله الرئيس التنفيذي لشركة أورين لينز الكويتية للتطوير العقاري:

محمد عبد الجواد رئيس شركة فانتدج للتنمية العمرانية:

## مرونة ملحوظة رغم التحديات الاقتصادية

## 2025 كان صعبًا على القطاع

الطلب الحقيقي على العقار كأداة استثمار وحفظ قيمة دعم مرونة السوق

نمو السوق جاء مدفوعاً بارتفاع الأسعار وليس عدد الوحدات المباعة

الاقتصاد، وهي عوامل تضغط على دوافع الربحية وتقرض على المطورين مزيداً من الانضباط في إدارة المشروعات.

وتابع، «في المقابل، نرى أن الشركات التي تعتمد على التخطيط المسبق، وإدارة المخاطر بكفاءة، والتي نماذج تشغيل مرنة، ستكون الأكثر نجاحاً في تجاوز هذه التحديات وتحويلها إلى فرص للنمو المستمر، خصوصاً في المشروعات التي تلبّي احتياجات حقيقية للمستهلك النهائي».

ولفت إلى أن عام 2025 شهد



فادي إميل عبد الله الرئيس التنفيذي للمجتمع المدني لحقوق الإنسان

[illegible]

مع بداية العام، ما قد يعيد شرحه  
الذين خرجوا من السوق في 2025  
القدرة الشرائية.

كما توقع توسع استخدام آليات تمويل  
نماذج العقارية المشاركة، مع تعزيز الطلب  
وزيد من معدلات الإيجارات، فضلاً عن  
الاضطراب العقاري جغرافياً.

أضاف عبد الجواد: «رأيت على يوتيوب  
مجتمعة، من المتوقع أن يشهد عام  
2026 تدرجياً على أداء العقاري، ليكون  
وثائقاً مقارنة بعام 2025، مع توقع اع  
على مختلف البعدين والمجتمعات العمرانية  
وقضا يتعلق بالصن التحديات التي تواجه  
2026، أن يواجه عددا من التحديات  
في مدينتها استمر اقتصاد العراق العام  
من تأثير مباشر على ارتفاع الأسعار على



محمد عبد الحواد رئيس مجلس إدارة  
شركة فانتخ للتمهية العمرانية

[illegible]

على مستوى التنفيذ والتسليم، حيث التزمت بالجدول الزمني المعتمدة ونجحت في تسليم عدد من المشروعات وفق المعايير والجودة، كما ركزت على رفع كفاءة التشغيل وتسريع وتيرة الأعمال، بما يعكس قدرتها على إدارة المشروعات بكفاءة واستدامة.

## نتوقع استمرار النمو في عام 2026 ولكن بوتيرة مدروسة

وأيضا، ينبغي أن تكون  
المتكاملة والمنهجيات التي  
احتياجات المستخدم النهائي  
أوضح عيد الله، أن  
التحديات التي تواجه السوق  
العلم المقبل تتمثل في است  
ارتقاء تكاليف التشغيل وتذب  
أسعار مواد البناء، إلى ج  
صعوبات التمويل، وارتفاع

أو الأضرار، وهو ما يُعَدُّ من أبرز المبادئ على السوق خلال المرحلة المقبلة، وأضاف: «تتطلب ارتفاعات تكاليف البنية من التهديف المؤثر، حيث تضغط على الربحية لدى المتهورين، خاصة في الكبري والمكاملة، بالإضافة إلى صعوبة البعْداء الوظيفي للتعليم في ظل هذه وهو ما قد يُلْهِس على مسؤوليات لفة التته إزاءه، كما يُكْثِر»

مرتبط بعوامل رئيسية  
في مقدمتها الخفاض  
أسعار الفائدة

منه، فبعد ان كان من المفترض ان يشارك في الاجتماعات، فقد تم اقصاؤه عن الاجتماعات، نظرا لانها كانت على المستوى الوطني، وقد كان واضحا ان هؤلاء المواطنين نجحوا في ان يمد قدراتهم بعد اكثر من السنوات لتعود الى اوضاعها، بحيث تقديم اقتراحات ذات قيمة للمعلمين، وتوقع رئيس مجلس إدارة شركة هانلنج للتنمية، ابراهيم، حدوث التغييرات التدريجية، وبمطابق في ما قاله خلال 2006، خاصة التصف الاول من ف. فضلا عن تحسين نفس ف. مستويات الدخل.

كاتسبي لانجر باجيت رئيس شركة سفلز مصر للاستشارات العقارية:

## 2026 يشهد تحسناً تدريجيًا في القوة الشرائية

القطاع يواجه تحديات هيكلية في مقدمتها زيادة الوحدات المعروضة لبعض القطاعات التجارية

وحدات المعروضه اذا هن المتوقع استمرار  
لذا العمل الانجابي في 2026 مدعوما  
بمختبرات اعداد فضاء واستراتيجيات جديدة للشقق  
النفطية ذات علامات تجارية والتي تشهد نموًا  
قويًا في القطاع الكبير، مع استمرار ارتفاع  
توسيع الاستثمارات للقطاع العقاري.

وذكر ان سوق الاستثمار ابيع القطاع السكني  
في شرق وغرب القاهرة ارتفع بنحو 11% في  
العام 2025، بينما شهد قطاع العقارات المستقلة  
نموًا اقل اعتدالًا، مع توقعات بزيادات محدودة  
في 2026. ولدى القطاع الإداري، ارتفعت القيم  
الإجارية في القاهرة الكبرى بنحو 12% في  
العام 2025، وفي 2026، في حين شهد قطاع  
العقارات التجارية نموًا بنحو 15% في القاهرة الكبرى

الخدمات مدعومة بقوة الطلب المحلي وعلى التصاريح والأذونات والعشوريات، على أن يتعاقد المانحة على سوق الأصول المالية الممثلة بـ *Grade* أصول.

سوف، إلا أن ارتفاع عدد الوحدات المعروضة في السوق في زيادة المتأصلة في العوائد، وتشكلت كميات كبيرة تتراوح بين 100 وحدة (مجموع الوحدات المعروضة في السوق) مع توقع نمو احتياجات الشركات المستحقة لتغطية لمعاملات كبرى موجودة على مدى 2026، في انتظار إلغاء عدم التوافق خلال 2026، في المقابل، مرتفعة مع تقديم المطورين في المملكة العربية السعودية.

**متوسط أسعار بيع  
السكني بالقاهرة الكبرى  
ارتفع 11%.. والقيم  
الإيجارية صعدت 12%**



**نتوقع نموًا  
تدريجياً في  
نشاط الاندماج  
والاستحواذ**

الكاظمي لاجرو- حاجيت، رئيس شركة سفلز والاستشارات المالية، إن سوق العقارات في العراق شهدت خلال عام 2025 عودة تدريجية التوازن مدفوعة بتراجع النشاط التجاري، إضافة لعدم الاستقرار السياسي.

في المقابل، حاجيت، في تصريحات لـ «عربية حابي» أن التوازن سلاهم في ظل خطة سوقية أكثر واقعية، إذ أن أساس عمل الطبقة العليا من المجتمع في وقتنا هذا، وفي ظل هذا السباق، حافظت الشركات على استثماراتها في العقارات، وتخطت مدارس ومستشفيات وأبنية.

وقد رئيس شركة سفلز، سفير مصر للتطوير العقاري، إن شهيد عام 2026، تحسنا تدريجيا في السوق العراقية، إضافة لتدخل الحكومة في