

عقارات مصر ذات العلامات التجارية الشهيرة

نظرة على السوق

فبراير 2020



يمكن تعريف العقارات ذات العلامات التجارية الشهيرة على أنها المشاريع السكنية المرتبطة عادةً باسم تجاري معروف مع تقديم خدمات الضيافة لساكنيها. شهدت شعبية العقارات السكنية ذات العلامات التجارية الشهيرة نمواً متزايداً في جميع أنحاء العالم، لا سيما في الأسواق القوية مثل الولايات المتحدة والشرق الأوسط وآسيا.

سنركز في هذا التقرير على تعريف ودراسة النموذج التجاري لمفهوم العقارات ذات العلامات التجارية الشهيرة وأسعارها المرتفعة مقارنة بالعقارات السكنية العادية، كما سنقدم نظرة سريعة على سوق العقارات ذات العلامات التجارية الشهيرة في مصر تحديداً، مع توقع المواقع المحتملة للنمو والاعتبارات الرئيسية التي يجب أن يضعها المطورون العقاريون الذين يفكرون في الانخراط في هذا النوع من المشاريع.

النموذج التجاري

عادة ما تكون العقارات السكنية ذات العلامات التجارية الشهيرة عقارات متميز تستفيد من جودة العلامة الفندقية التي تحملها للخروج بمنتج فريد يمتاز بالفخامة ويعكس مستوى الرفاهية والمكانة التي يتمتع بها قاطنيه. وبشكل عام، يكون لمالكي هذه العقارات خيار الإقامة فيها على مدار العام أو إدخالها في اتفاقية تأجير لمجموعات الوحدات السكنية.

الخصائص الرئيسية المميزة للعقارات السكنية ذات العلامات التجارية الشهيرة

يتم شراء الوحدات السكنية ذات العلامات التجارية الشهيرة في أغلب الأحيان من قبل الأثرياء، وعلى هذا الأساس حددنا أهم الخصائص المميزة لها فيما يلي:

- طوابق مرتفعة وإطلالة على مناظر ممتازة
- جودة المواقع والأحياء التي تتواجد فيها
- جودة التصميم والتشطيبات
- توفير مجموعة واسعة من الخدمات والمرافق الفندقية
- شهرة العلامة التجارية التي تحملها
- التفرد

أسباب ارتفاع الأسعار مقارنة بالعقارات السكنية العادية

الخصائص العمرانية الخدمات والمرافق المكانة وسمعة العلامة

<ul style="list-style-type: none"> • مبان حديثة الإنشاء • سمات متميزة (مثال: حمام سباحة فوق السطح) • سهولة الوصول إليها 	<ul style="list-style-type: none"> • خدمات فندقية فئة 5 نجوم • مطاعم فاخرة • وفرة في المرافق الترفيهية الفخمة • منتجع صحي فاخر 	<ul style="list-style-type: none"> • علامة تجارية فخمة • تصميم إنشائي متميز • مهندس إنشائي مشهور • اسم شهير للمبنى • طوابق مرتفعة • مدينة عالمية متميزة • حي سكني راقى
--	--	---

ارتفاع كبير في الأسعار بنسبة 30-40% أو أكثر

<ul style="list-style-type: none"> • تشطيبات عالية الجودة • سلع معمرة وأجهزة كهربائية عالية الجودة من مصنعين مشهورين • سهولة الوصول إليها 	<ul style="list-style-type: none"> • مرافق فندقية • نادي صحي • منتجع صحي • خدمة صف السيارات 	<ul style="list-style-type: none"> • علامة بوتيك فريدة من نوعها • تصميم إنشائي متميز • مهندس إنشائي مشهور • إطلالة على مناظر خلابة • موقع أو حي راقى مشهور
--	---	---

ارتفاع متوسط في الاسعار بنسبة 15-30%

<ul style="list-style-type: none"> • مبنى محول للأغراض السكنية • خدمات مشتركة (مثال: حديقة عامة) 	<ul style="list-style-type: none"> • مواقف سيارات خاصة • أمن على مدار الساعة • مرافق ترفيهية محدودة 	<ul style="list-style-type: none"> • مهندس إنشائي محترف • موقع أو حي جديد • طوابق منخفضة
--	--	---

ارتفاع منخفض في الأسعار بنسبة 15%



ارتفاع السعر

العقارات السكنية ذات العلامات الشهيرة في مصر

نظرة عامة على العقارات السكنية ذات العلامات الشهيرة ومواقع النمو المحتملة

- يوجد في مصر حالياً عدد محدود من العقارات السكنية ذات العلامات الشهيرة، ولكن من المتوقع دخول العديد من مشاريع التطوير لهذه النوعية من العقارات إلى السوق. يناسب مفهوم الإقامة في تلك العقارات سوق القاهرة بشكل خاص نظراً إلى الشعبية الكبيرة التي تتمتع بها المدينة بين الزوار القادمين من دول الخليج فضلاً عن الأجانب المقيمين فيها. يوجد عدد من مشاريع تطوير العقارات السكنية ذات العلامات الشهيرة الجديدة التي تجري على قدم وساق الآن في القاهرة، مثل مشروع حدائق الجازي من جاي دبليو ماريوت والذي من المتوقع أن يبدأ التسليم فيه خلال عام 2022.



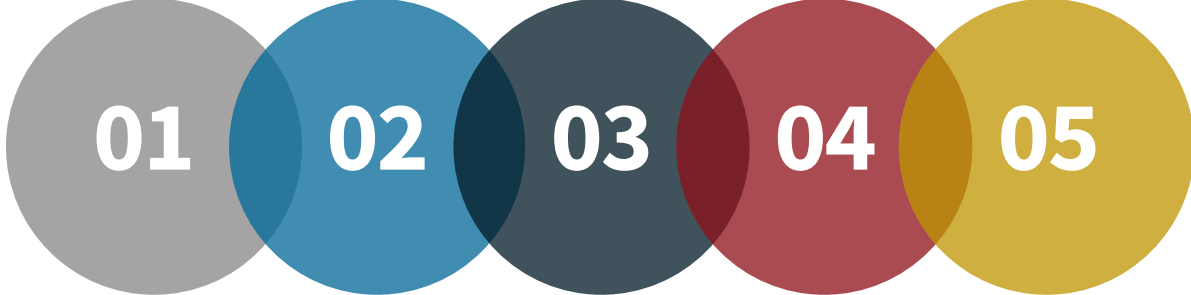
- يتواجد مفهوم العقارات السكنية ذات العلامات الشهيرة في الإسكندرية أيضاً ولكن على نطاق أصيق، ولكن رغم ذلك، تحتضن المدينة فندق فور سيزونز سان ستيفانو الذي افتتح عام 2007، والذي يعد واحداً من أشهر العقارات السكنية المنتمية إلى تلك الفئة الفاخرة في جميع أنحاء الجمهورية.



- لاحظنا أيضاً انطلاق مشاريع إنشاء العقارات السكنية ذات العلامات الشهيرة خارج القاهرة والإسكندرية، وتحديداً وحدات حياة ريجنسي السكنية في شرم الشيخ وماريوت للأجنحة والشقق الفندقية في الغردقة والتي تم افتتاحها في منتصف التسعينيات.
- يعد الساحل الشمالي من أكثر المواقع الواعدة في جميع أنحاء مصر، حيث تم تطوير مدينة العلمين الجديدة (المتوقع أن يتم التسليم في يونيو 2020)، والتي من المتوقع أن تحول الساحل إلى وجهة جاذبة للسياح على مدار العام، كذلك تقوم إعمار أيضاً بتطوير مساكن المارينا (المتوقع أن يتم التسليم في 2020-2021) الموجود في مراسي، والتي تتضمن عدداً من الوحدات السكنية ذات العلامات الشهيرة المنتمية إلى علامة "فيذا" التابعة لشركة إعمار.
- من الجدير الإشارة إلى أن المشاريع السكنية الضخمة لا تزال تتمتع بإقبال قوي في جميع أنحاء الجمهورية. بالنسبة لمشاريع إنشاء العقارات الفاخرة، يمكن للمطورين الاستفادة من إضافة عقار فندقي ومكون سكني ذو علامة شهيرة إلى خططهم لإضفاء التنوع على المنتج المقدم والمساعدة بشكل عام في تحديد موقعة في السوق وتمييز العلامة التجارية للمشروع.



اعتبارات يجب أن يضعها مطورو المشاريع العقارية في الحسبان



01
اختيار المواقع أو الأحياء عالية الجودة لتعكس المكانة المتميزة التي يتمتع بها المشروع

02
تشبيد مبان ذات تصميمات عالية الجودة

03
عقد شراكات مع العلامات الفندقية الفاخرة والتعاقد مع مهندسي الإنشاءات المشهورين مما يترك أثره على مكانة المشروع ويبرز فخامته

04
التأكد من قدرة المشغل الفندقي على توفير مجموعة واسعة من الخدمات والمرافق الفندقية عالية الجودة لملاك العقارات

05
الدخول في اتفاقية تأجير مجمعة للوحدات السكنية مع المشغل الفندقي بهدف اجتذاب المستثمرين

توجد وفرة كبيرة في فرص تطوير العقارات السكنية ذات العلامات الشهيرة في مصر، سواء في المدن أو المنتجعات السياحية، ويجب على المطورين دراسة عوامل النجاح الرئيسية المتاحة في السوق قبل الشروع في مثل هذه المشروعات لضمان تحقيق أقصى سعر ممكن لمنتجاتهم.

للمزيد من المعلومات

كريستوفر لوند
مدير قسم الفنادق | منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
الرئيسية +971 4 453 7400
موبايل +971 55 899 6110
christopher.lund@colliers.com

أحمد يسري البعيري
مدير | فنادق | مصر
الرئيسية +20 22 461 8533
موبايل +20 120 109 2033
Ahmad.yousry@colliers.com

جيمس وارن
مدير | فنادق | منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
الرئيسية +971 4 453 7400
موبايل 971 55 736 6767
james.wrenn@colliers.com

كوليرز إنترناشيونال | منطقة الشرق الأوسط دبي | الإمارات العربية المتحدة

+971 4 453 7400

تتمتع شركة "كوليرز إنترناشيونال" بمكانة ريادية عالمية في مجال الخدمات العقارية التجارية، وتضم ما يزيد عن 18,000 متخصص يعملون في 68 دولة. وتقدم "كوليرز إنترناشيونال" طيفاً متكاملًا من الخدمات للقطاع العقاري، بما في ذلك الملاك، والمستخدمين، والمستثمرين في أرجاء العالم، فضلاً عن حلول عالمية للمؤسسات، وخدمات الوساطة، وإدارة العقارات والأصول، والمبيعات الاستثمارية والاستشارات الفندقية، وتقدير القيمة، وخدمات الاستشارات والتقييم، والأبحاث المستنيرة، وكانت دراسة استقصائية حديثة أجرتها شركة "ليبيسي" قد صنفت "كوليرز إنترناشيونال" في المرتبة الثانية بين أهم شركات العقارات التجارية في العالم، وعلى مستوى الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، قدمت "كوليرز إنترناشيونال" خدمات استشارية رائدة عبر مكاتبها الإقليمية منذ العام 1996. ولدى "كوليرز إنترناشيونال" حالياً ستة مكاتب بالمنطقة في كل من: دبي، وأبوظبي، والرياض، وجدة، والقاهرة، والدوحة.

إخلاء مسؤولية

الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر تعتبر موثوقة. أي معلومات عن المشاريع، مالية أو غير ذلك، تهدف فقط إلى توضيح نطاق حجة معينة ولا تشكل توقعات الأداء الفعلي. على الرغم من بذل كل جهد ممكن لضمان دقة المعلومات، فإننا لا نقدم أي ضمان أو ضمان فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير ولا تتحمل كوليرز إنترناشيونال أي مسؤولية على الإطلاق فيما يتعلق بالتوقعات أو الأرقام أو الاستنتاجات الواردة في هذه الوثيقة. يجب عدم التعامل مع أي بيانات أو آراء على أنها نصيحة استثمارية أو تقييمية ويجب ألا يتم الاعتماد عليها للاستثمار أو لأي أغراض أخرى. يتم تشجيع القراء على الرجوع إلى مستشاريهم المحترفين قبل التصرف في أي من المواد الواردة في هذا التقرير.

