



تقرير
إفريقيا
٢٠١٥

إفريقيا: قارة النمو

تشهد الاقتصادات في إفريقيا نموًا سريعًا، يجتذب أنظار أعداد متزايدة من مستثمري ومستأجري العقارات. فلم تعد إفريقيا تعتبر منطقة تعاني من أزمت اقتصادية طويلة المدى، وأصبح يُنظر إليها باعتبارها قارة الفرص.

لتحقيق النمو، وبفضلها تحافظ إفريقيا على مكانتها كواحدة من المناطق الاقتصادية الأسرع نموًا في العالم.

الطفرة السكانية

بالإضافة إلى اقتصاداتها المتطورة، فإن التوجهات السكانية والتوسع الحضري تحرك أيضًا قصة نمو إفريقيا، حيث تنسم إفريقيا بتسارع النمو السكاني في الوقت الذي تشهد فيه الزيادة السكانية تباطؤًا في مناطق أخرى من العالم. وتتوقع الأمم المتحدة أن يتضاعف عدد سكان إفريقيا أربع مرات ليزيد عن أربعة بلايين نسمة بحلول العام ٢١٠٠؛ منها بليون نسمة تقريبًا في نيجيريا فقط. ويُنظر إلى ذلك التوجه السكاني بوصفه الحدث الأكثر أهمية الذي سيغير شكل العالم خلال هذا القرن.

تشهد المدن الإفريقية الكبرى في جنوب الصحراء الكبرى الإفريقية أسرع معدلات النمو السكاني في العالم، وتشير توقعات الأمم المتحدة أن معدلات الزيادة السكانية في مدن لاغوس وكينشاسا ولواندا ستتجاوز ٧٠٪ بين عامي ٢٠١٠ و٢٠٢٥، بينما من المتوقع أن يتضاعف عدد

مجالات مثل التصنيع والزراعة والإنشاءات.

لقد أصبحت التوقعات الخاصة بالعديد من الاقتصادات الإفريقية غير واضحة المعالم بسبب الانخفاض الكبير في أسعار النفط في منتصف ٢٠١٤ وخلال ٢٠١٥، مما أدى خفض صندوق النقد الدولي توقعاته الخاصة بنمو إجمالي الناتج المحلي في إفريقيا ويتوقع الآن هبوط نمو جنوب الصحراء الكبرى الإفريقية عن ٥٪ في ٢٠١٥، فيما تراجع توقعات النمو الاقتصادي قصيرة الأجل في نيجيريا.

من المتوقع عودة نمو إجمالي الناتج المحلي لجنوب الصحراء الكبرى ليحقق أعلى من ٥٪ في ٢٠١٦، على أن يشهد انتعاشًا في الأعوام التالية، وقد أضحت اقتصادات العديد من الدول الإفريقية أكثر تنوعًا وأقل اعتمادًا على السلع، وهو ما يعد مؤشرًا على أن الانخفاض الكبير الحالي في أسعار النفط ربما يكون أقل حدة على إفريقيا من التخفيض التدريجي لأسعار السلع. فيما يلعب قطاع الاتصالات والخدمات المالية دورًا متزايدًا كمحركين

بدأت عجلة النمو الاقتصادي في القارة تدور بوتيرة متسارعة منذ طليعة القرن الحالي، بعد عدة عقود من الركود، حيث بلغ متوسط معدل النمو في إفريقيا منذ عام ٢٠٠٠ ما يربو على ٥٪ سنويًا، بينما يقترب في المنطقة الواقعة جنوب الصحراء الكبرى الإفريقية من ٦٪. وتعتبر الاقتصادات الكبرى الواعدة في المنطقة، مثل نيجيريا وكينيا وأنغولا وإثيوبيا، المحركات الرئيسية للنمو الاقتصادي للقارة.

وقد كان ارتفاع أسعار السلع عاملاً مهمًا في تحقيق النمو على مدى السنوات الخمس عشرة الأخيرة، وخاصة في الدول الكبرى المُصدرة للنفط مثل نيجيريا وأنغولا. ومع ذلك فإن التقدم الاقتصادي في إفريقيا مُستمد من مصادر عدة، حيث إنه وفقًا لماكينزي، ترجع النسبة الأكبر من النمو مؤخرًا إلى القطاعات غير السلعية. وما يؤكد على ذلك أن إثيوبيا، التي يُعتبر اقتصادها أحد أسرع الاقتصادات الإفريقية نموًا خلال السنوات الأخيرة، هي دولة تنسم بِشَح الموارد المعدنية ويعتمد نموها على

المحتويات

إفريقيا: قارة النمو	٠٣
اقتصادات إفريقيا	٠٦
النمو السكاني في قارة إفريقيا	٠٨
المشروعات العملاقة في إفريقيا	١٠
ترتيب إيجارات مساحات الدرجة الأولى في إفريقيا	١٢
الدليل التجاري للمستأجر في إفريقيا	١٤
الجزائر	١٦
أنغولا	١٧
بوتسوانا	١٨
الكاميرون	١٩
تشاد	٢٠
ساحل العاج	٢١
جمهورية الكونغو الديمقراطية	٢٢
مصر	٢٣
غينيا الاستوائية	٢٤
إثيوبيا	٢٥
الجابون	٢٦
غانا	٢٧
كينيا	٢٨
مدغشقر	٢٩
ملاوي	٣٠
مالي	٣١
موريتانيا	٣٢
موريشيوس	٣٣
المغرب	٣٤
موزمبيق	٣٥
ناميبيا	٣٦
نيجيريا	٣٧
رواندا	٣٨
السنغال	٣٩
جنوب إفريقيا	٤٠
تنزانيا	٤١
تونس	٤٢
أوغندا	٤٣
زامبيا	٤٤
زيمبابوي	٤٥
نايت فرانك في إفريقيا	٤٦



تأتي إيجارات مساحات المكاتب من الدرجة الأولى في لواندا وأنغولا من بين أعلى الإيجارات في العالم حيث تبلغ ١٥٠ دولار أمريكي لكل متر مربع شهرياً

بجدية عن فرص في أسواق إفريقيا وتضع الخطط لاستراتيجيات الاستثمار.

على حافة التنمية

لا تزال أغلب الدول الإفريقية مفعمة بالتحديات التي تواجه المستثمرين وأصحاب الأعمال. ووفقاً لمسح ممارسة أنشطة الأعمال الخاص بالبنك الدولي والذي يُصنّف البيئة التنظيمية للمشروعات الصغيرة والمتوسطة على مستوى العالم، هناك ٢١ دولة إفريقية ضمن الدول الثلاثين التي تتنزل القائمة في العالم. إلا أن هناك عدة دول شهدت بعض التحسينات، تعتبر رواندا أبرزها، خاصةً بعد سلسلة من الإصلاحات التي أدخلت على لوائح العمل خلال السنوات العشر الأخيرة، وهي الآن ضمن أول ٥٠ دولة في تصنيف البنك الدولي حتى أنها تسبق بعض دول غرب أوروبا.

تتطلب أسواق العقارات في إفريقيا إجراء القسم البحوث الدقيق، ويتعين على الشركات والمستثمرين الدوليين الذين يجتذبهم التقدم الحالي إلقاء نظرة أعمق وأكثر شمولاً من النمو الكلي، والإلمام بطبيعة البيئة الصغرى للأسواق الفردية، كما تتوفر بمختلف أنحاء إفريقيا فرص تطوير العقارات ذات المواقع المتميزة والتخطيط الجيد والملائمة لطلب السوق المحلي. إن الحاجة للعقارات التجارية والسكنية عالية الجودة تزداد فقط عندما تحتل اقتصادات دول جنوب الصحراء الكبرى الإفريقية أهمية أكبر على الصعيد العالمي.

وتعد شركة «أر إم بي وستورت» التابعة لبنك «راند ميرشانت» مثلاً بارزاً على ذلك، حيث تم إغلاق صندوق التطوير العقاري الخاص بها في ٢٠١٢ بعد أن ارتفع رصيده إلى ٢٥٠ مليون دولار، وهي تشارك في مشروعات إنشاء المكاتب وتجارة التجزئة في أنغولا وغانا ونيجريا. إلى جانب الكيانات الاستثمارية الأخرى القائمة في دول جنوب الصحراء الكبرى والتي تستهدف باقي أنحاء إفريقيا مثل مؤسسة «سانلام»، «ستانليب»، «أنتيبيري»، «ريسليانتي»، «إيفورا كابيتال»، «دلنا إنترناشونال» و«نوفار». ومن بين أحدث المشاركين الصندوق العقاري الإفريقي «مومنتام»، والذي أُطلق في يناير برأس مال مستهدف بلغ ٢٥٠ مليون دولار، ويُركز على أسواق غانا وكينيا ونيجريا وموزمبيق ورواندا وزامبيا.

الاستثمار في العقارات الإفريقية من قبل مستثمرين أجانب محدود، على الرغم من أن شركة «أكتيس» المتخصصة في الأسواق الناشئة ومقرها المملكة المتحدة قد لعبت دوراً بارزاً في إفريقيا منذ تأسيس أول صندوق عقاري لها في جنوب الصحراء الكبرى عام ٢٠٠٦. أطلقت «أكتيس» ثاني صناديقها العقارية في منطقة جنوب الصحراء الكبرى عام ٢٠١٢، وبدأت في الخروج من أولى مشروعاته الاستثمارية وبيع مصالحها في أكرا مول لشركة «سانلام» و«أتريري» عام ٢٠١٢؛ وبيع «أماني بلاس» في دار السلام إلى «سانلام» عام ٢٠١٣. وهناك العديد من المؤسسات الاستثمارية الدولية المرموقة التي تقسم البحوث



القاهرة

تابعين للقطاع الخاص. غير أن العديد من هذه المشروعات قد عانت من التأخر الشديد في التنفيذ، وتعتبر مدينة «إيكو أتلاتنك» التي تمت إقامتها على أرض مستصلحة في مواجهة ساحل لاغوس إحدى المشروعات القليلة التي أحرز إنجازها تقدماً ملحوظاً.

الاستثمارات العقارية تمضي بوتيرة أسرع في جنوب الصحراء الكبرى

تعتبر أغلب أسواق الاستثمار العقاري في إفريقيا وفقاً للمعايير الدولية محدودة وتنقصها الشفافية. ولا يُستثنى من هذه القاعدة سوى جنوب إفريقيا، التي تعتبر حتى الآن أكبر أسواق إفريقيا وأكثرها نمواً. واليوم تلتفت أسواق جنوب الصحراء الكبرى انتباه المستثمرين من مختلف الدول، إلا أن أغلب عمليات تدفق رأس المال الجديدة بالملاحظة في السنوات الأخيرة تمت من جنوب إفريقيا إلى باقي هذه الدول، حيث يتجه مطورو/مستثمرو جنوب إفريقيا إلى ضخ المزيد من الاستثمارات التي تستهدف باقي أنحاء القارة.

مساحات مكتبية في المدن الإفريقية، وهو ما يبرز الحاجة لوجود مساحات عالية الجودة، وخاصة في المراكز الإقليمية الرئيسية مثل نيروبي ولاغوس. فيما يعتبر قطاع النفط والطاقة محركاً مهماً لنشاط العديد من أسواق المكاتب الأكثر ديناميكية في إفريقيا. وقد جعل حجم الطلب الذي ينشأ من هذا القطاع من جهة وندرة العرض الشديدة من جهة أخرى من لواندا في أنغولا واحدة من أكثر أسواق المكاتب تكلفةً في العالم، حيث تبلغ قيمة إيجار إيجارات الدرجة الأولى بها ١٥٠ دولار أمريكي لكل متر مربع في الشهر، كما شجعت اكتشافات الغاز البحرية في موزمبيق عاصمة موزمبيق أنشطة الإنشاءات وازدهار الإيجارات العقارية بها.

وتستعدى الطفرة السكانية التي تشهدها إفريقيا الحاجة لإنشاء العقارات السكنية، والتي تتنوع بين الإسكان الشعبي منخفض التكلفة والعقارات الفاخرة. ولهذا ظهرت إعلانات عديدة خلال السنوات الأخيرة عن إنشاء مشروعات طموحة خاصة بمدن تابعة واسعة النطاق في مختلف أنحاء إفريقيا، وقد صدر أغلب هذه الإعلانات عن مطورين

السكان في دار السلام ولوساكا وكمبالا. وتشير أغلب التقديرات أن لاغوس قد حلت بالفعل محل القاهرة كأكبر مدينة إفريقية وربما يناهز عدد سكانها ٤٠ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٥٠، مما يجعلها حقاً إحدى المدن الضخمة.

زيادة الطلب على العقارات

لا شك أن تنمية المدن الإفريقية تدعو إلى الحاجة لزيادة حجم جميع أنواع العقارات التجارية والسكنية عالية الجودة، وقد ازداد تطور العقارات المتخصصة في تجارة التجزئة نتيجة صعود الطبقة المتوسطة، إلى جانب توسع البائعين بالتجزئة من جنوب إفريقيا مثل «شوب رايت» و«بيك أن باي». وتعتبر مراكز التسوق الحديثة ظاهرة جديدة نسبياً في الكثير من أنحاء إفريقيا، حيث تم افتتاح «أكرا مول» أول مركز تسوق تم إنشاؤه في غانا في ٢٠٠٨. وقد أسهم نجاحه في التشجيع على المزيد من التطوير، كما تم افتتاح «وست هيلز مول» وهو الأكبر حجماً في أكرا في أواخر العام ٢٠١٤.

وتُقبل الشركات متعددة الجنسيات بشكل متزايد على



دار السلام

الاقتصادات الإفريقية

أقوى الاقتصادات في إفريقيا، توقعات إجمالي الناتج المحلي ٢٠١٤

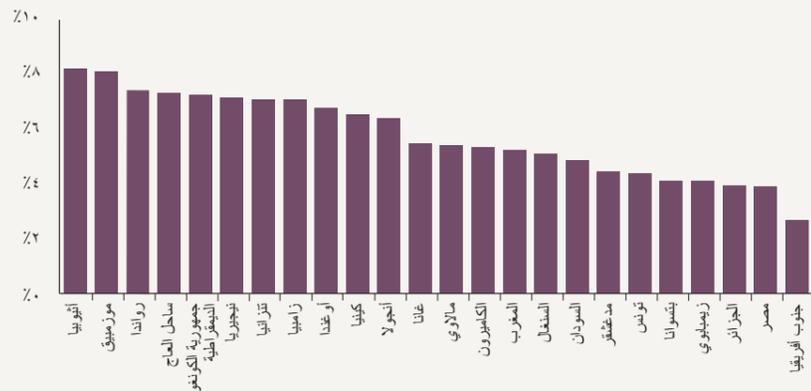
إجمالي الناتج المحلي لكل فرد في إفريقيا

تمت إعادة حساب وتحديث أسس إجمالي الناتج المحلي في نيجيريا في ٢٠١٤، وكانت النتيجة أنها تفوقت على جنوب إفريقيا كأكبر اقتصاد في القارة



المصدر: صندوق النقد الدولي

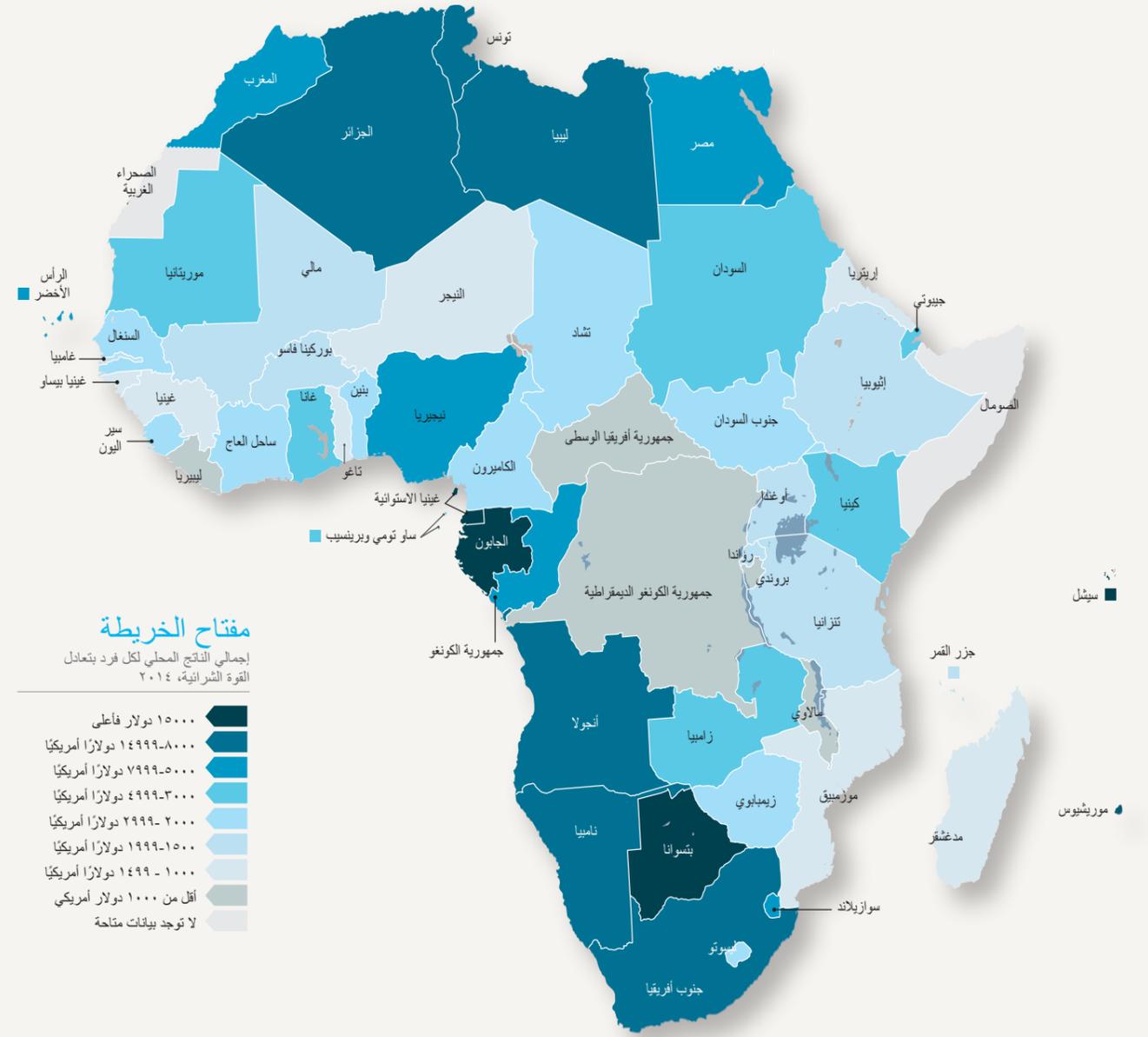
توقعات نمو إجمالي الناتج المحلي، ٢٠١٥-٢٠١٩، متوسط النمو سنويًا



المصدر: صندوق النقد الدولي

تشير توقعات صندوق النقد الدولي إلى أن إفريقيا ستضم ١٣ من ٢٠ اقتصادًا من أسرع نموًا في العالم خلال السنوات الخمس المقبلة

رُفِع تصنيف كينيا مؤخرًا للدخل المتوسط، حسب تعريف البنك الدولي، بعد إعادة حساب إجمالي الناتج المحلي الخاص بها



النمو السكاني في إفريقيا

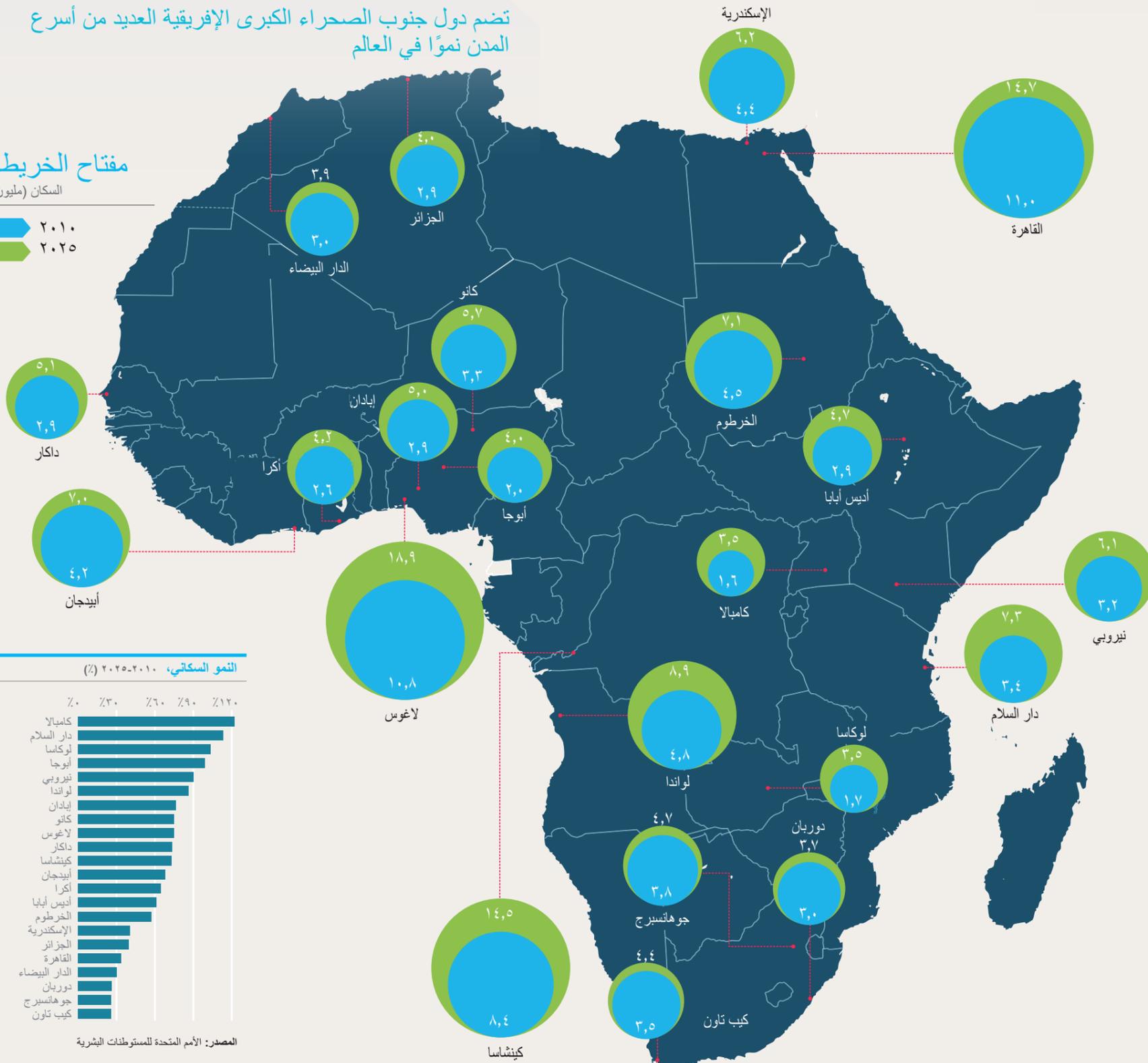
بحلول العام ٢١٠٠ من المتوقع أن يعيش ما يقرب من ٤٠٪ من سكان العالم في إفريقيا

مدن النمو في إفريقيا

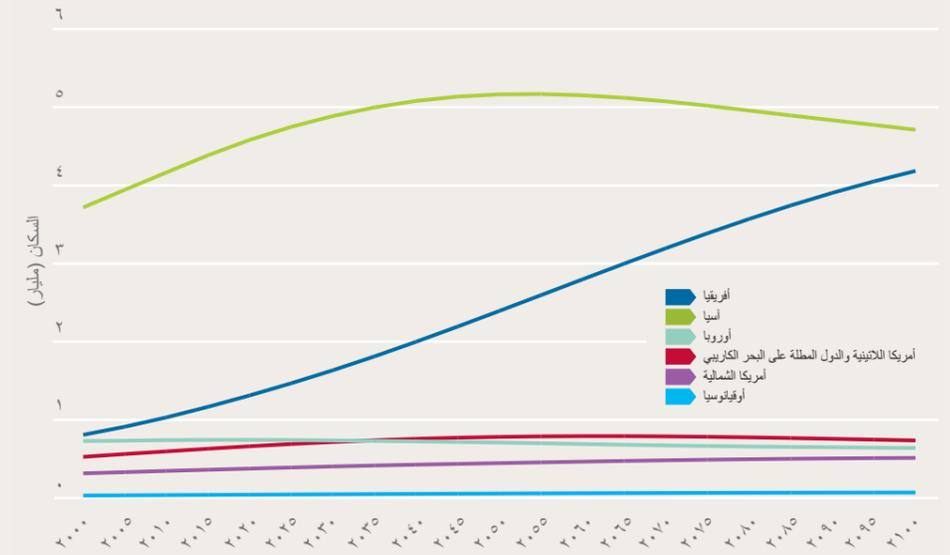
تضم دول جنوب الصحراء الكبرى الإفريقية العديد من أسرع المدن نموًا في العالم

مفتاح الخريطة

السكان (مليون)



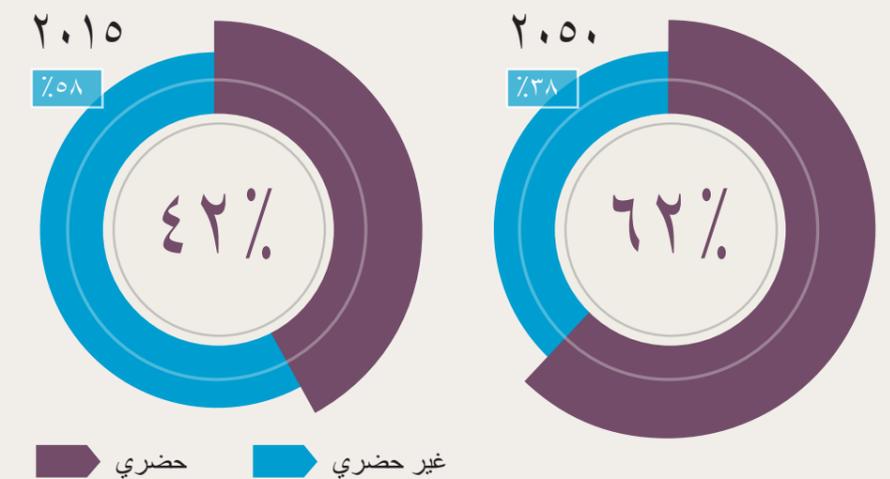
توقعات تعداد السكان العالمي



المصدر: شعبة السكان التابعة للأمم المتحدة

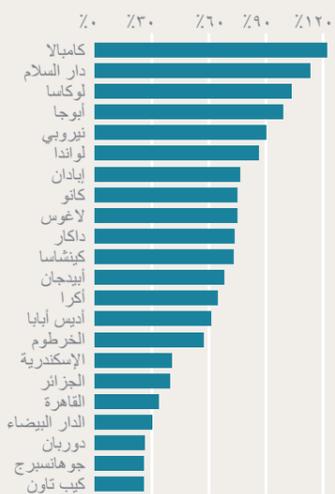
سوف يصبح معظم السكان في إفريقيا من سكان المناطق الحضرية خلال العقود التالية

المناطق الحضرية في إفريقيا



المصدر: شعبة السكان التابعة للأمم المتحدة

النمو السكاني، ٢٠١٠-٢٠٢٥ (%)



المصدر: الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

المشروعات العملاقة في إفريقيا

مشروعات البنية التحتية والإنشاءات الكبرى على مستوى القارة



قناة السويس الجديدة

بدأ في مصر إنشاء قناة السويس الثانية، والتي ستتخذ مسارًا موازيًا لقناة السويس القديمة لمسافة ٧٢ كيلومتر. ومن المتوقع أن تضاعف الطاقة الاستيعابية للسفن في المجرى المائي. ويعتبر هذا المشروع جزءًا من مشروع منطقة ممر قناة السويس الأوسع نطاقًا، والذي يهدف لإنشاء بنية تحتية مُطورة للنقل، ومناطق صناعية جديدة، إلى جانب التطوير الحضري للمناطق المحيطة بالقناة.



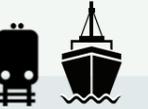
سد النهضة الإثيوبي الكبير

تعتف إثيوبيا على إنشاء سد كهرومائي عالٍ يبلغ طوله ١٧٠ متر على نهر النيل بتكلفة تبلغ ٤,١ بليون دولار تقريبًا. ومن المقرر أن ينتهي العمل به في ٢٠١٧ وسيكون بعد إنشائه أكبر محطة لتوليد الطاقة الكهرومائية في إفريقيا بطاقة توليد تبلغ ٥٢٥٠ ميغاوات من الكهرباء.



خط سكك حديد (أديس أبابا-جيبوتي)

يُجرى حاليًا إنشاء خط سكك حديد بطول ٣٣٧ كيلومترًا بين أديس أبابا وجيبوتي، بهدف تحسين وصول إثيوبيا غير الساحلية إلى ميناء جيبوتي. ومن المقرر أن ينتهي العمل به في نهاية ٢٠١٥.



مشروع «لايسيت»

يستهدف مشروع «ميناء لامو» وممر النقل «لامو-جنوب السودان-إثيوبيا» (لايسيت) إنشاء ممر نقل يربط الميناء الجديد في لامو، كينيا، بجنوب السودان وإثيوبيا. ويتضمن المشروع إنشاء ميناء ومصفاة للنفط في لامو، وطريق جديد وشبكات سكك حديدية ومطارات وخطوط أنابيب للنفط.



خط السكك الحديدية (مومباسا-نيروبي-كامبالا-كيغالي-جوبا)

بدأت أعمال الإنشاء في خط سكك حديدية ذي مقياس معياري بين ميناء مومباسا الكيني ونيروبي، وهي المرحلة الأولى لإنشاء شبكة سكك حديدية تشمل بعد الانتهاء منها: كامبالا، كيغالي، وجوبا عواصم أوغندا، رواندا، وجنوب السودان على التوالي.



مدينة كونزا للتكنولوجيا

تقع مدينة «كونزا» المخطط إنشاؤها على بُعد ٦٠ كيلومتر جنوب نيروبي، كينيا، وتعتبر مركزًا لقطاع التكنولوجيا المتنامي في إفريقيا، ومن المتوقع أن توفر ما يقرب من ١٠٠ ألف فرصة عمل بحلول العام ٢٠٣٠. وقد بدأ العمل في المرحلة الأولى من المشروع بهدف توفير البنية التحتية الأساسية والعقارات، ومن المقرر انتهاء هذه المرحلة بحلول العام ٢٠١٨.



ميناء باجامويو

من المقرر أن تبدأ على الفور في تنزانيا أعمال الإنشاء في مطار باجامويو والذي تموله الصين بقيمة ١١ بليون دولار أمريكي في تنزانيا كأكبر ميناء في إفريقيا. وتشير التقارير إلى أن هذا الميناء سيكون قادرًا على التعامل مع ٢٠ مليون حاوية سنويًا، وستنتهي المرحلة الأولى منه في ٢٠١٧.



خط السكك الحديدية (كوتونو-نيامي-واغادوغو-أبيدجان)

تخضع شبكة السكك الحديدية في غرب إفريقيا للتطوير، حيث ستربط نيامي وواغادوغو عاصمتا النيجر وبوركينا فاسو غير الساحليتين بمينائي أبيدجان وكوتونو في ساحل العاج وبنين. وسوف يتضمن هذا المشروع مد مسار جديد بطول ١٢٠٠ كيلومتر وإصلاح ١٨٠٠ كيلومتر من الخطوط القديمة. وقد بدأ العمل في الجزء الخاص بـ (نيامي-كوتونو) في عام ٢٠١٤.



إيكو أتلانتك

هي مدينة جديدة يجري إنشاؤها على مساحة ١٠ كيلومترات مربعة من الأراضي التي يجري استصلاحها ساحل جزيرة فيكتوريا في لاغوس، وقد بدأت أعمال الإنشاء في أول المياني بالمنطقة، ومن المتوقع أن ينتهي العمل في أول برج سكني بها في ٢٠١٦. ومن المقرر أن تستوعب «إيكو أتلانتك» قرابة ٤٠ ألف ساكن.



ميناء «ليكي» العميق

اعتمدت الحكومة النيجيرية إنشاء ميناء جديد في ليكي، يقع على بُعد ٦٠ كيلومترًا شرق لاغوس، ويهدف لتخفيف الأعباء عن الموانئ الحالية في نيجيريا، وتبلغ سعته السنوية المتوقعة ٢,٥ مليون وحدة مكافئة لعشرين قدمًا. ومن المقرر أن تبدأ عمليات الميناء في العام ٢٠١٧.



خط السكك الحديدية (لاغوس-كالابار)

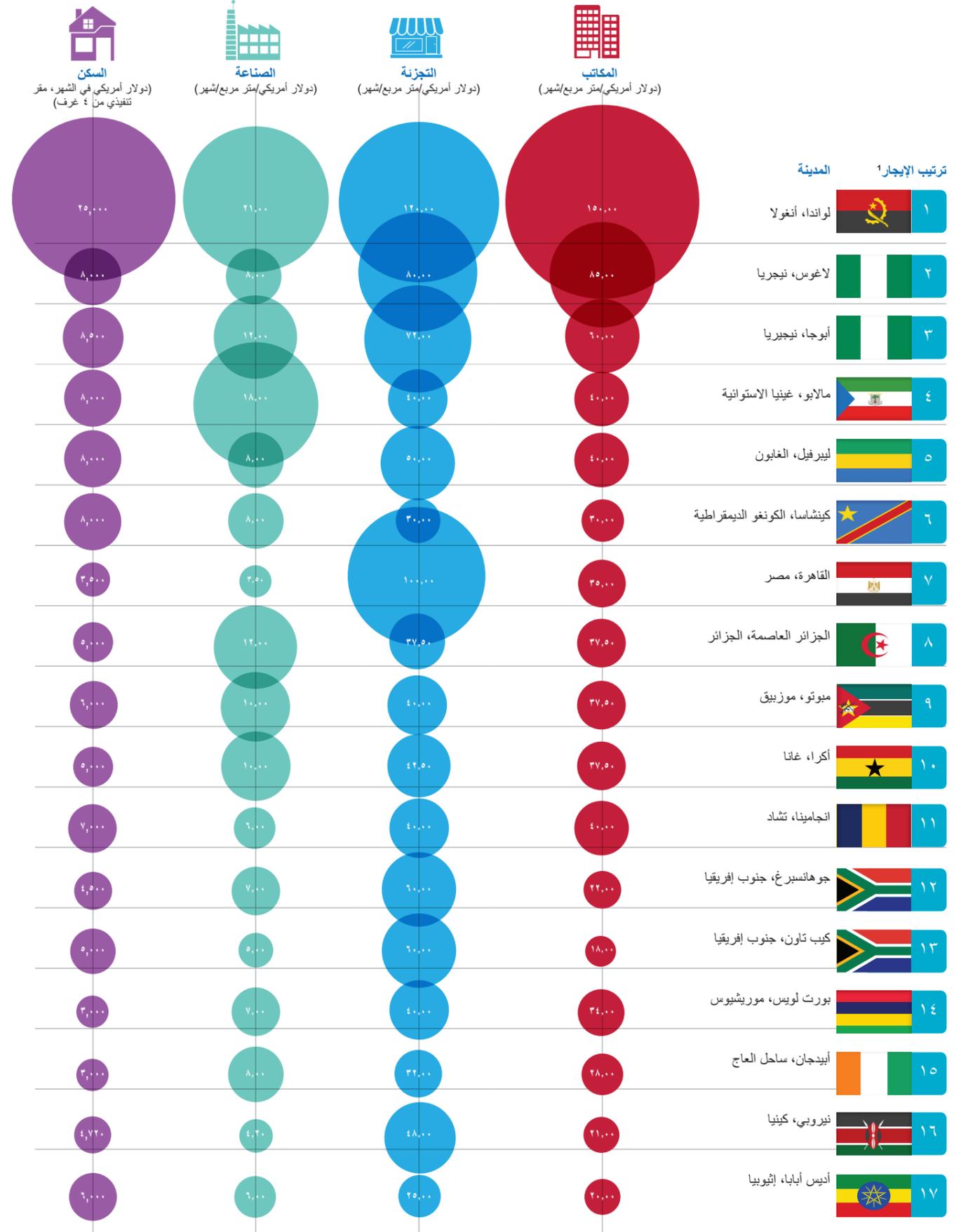
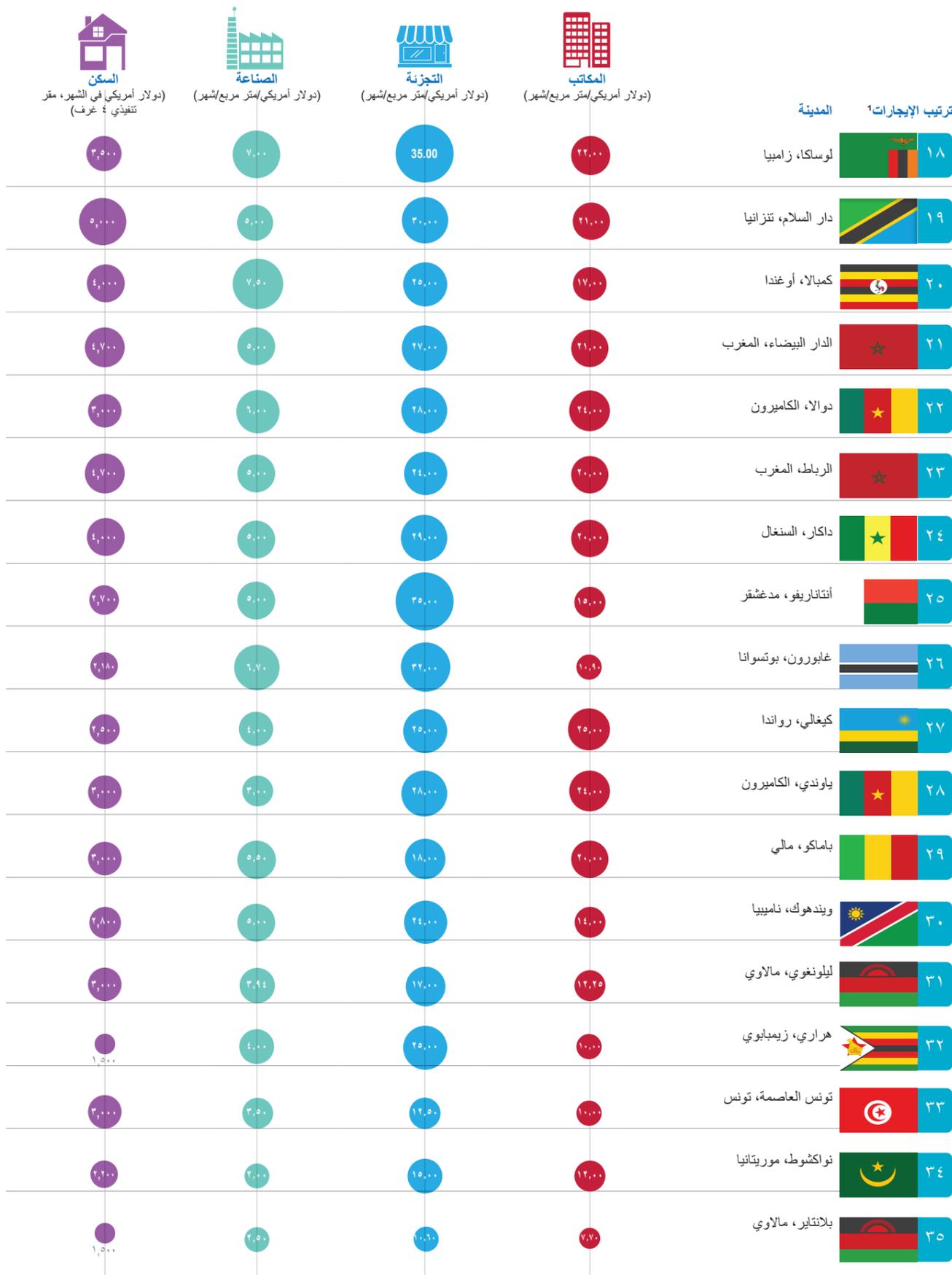
أبرمت شركة صينية حكومية عقدًا بقيمة ١٢ بليون دولار لإنشاء خط سكك حديدية يمتد لمسافة تزيد على ١٤٠٠ كيلومتر بطول ساحل نيجيريا. وسوف يمتد من لاغوس غربًا إلى كالابار شرقًا، ويشمل مدنا مثل أبا، بورت هاركورت، واري وبنين سيتي.



سد جراند إنجا

صُمم مشروع «جراند إنجا» المزمع إنشاؤه في جمهورية الكونغو الديمقراطية للاستفادة من إمكانيات توليد الطاقة الكهرومائية الهائلة لنهر الكونغو، ومن المقرر أن يكون أكبر مشروع للطاقة الكهرومائية في العالم. ويتكون المشروع من ست مراحل، وبعد انتهاء العمل به سيكون قادرًا على توليد ٤٠ ألف ميغاوات من الكهرباء. ومن المنتظر أن يبدأ إنشاء المرحلة الأولى، وهي سد «إنجا ٣»، في العام ٢٠١٦.

ترتيب إيجارات الدرجة الأولى في إفريقيا



المصدر: قسم البحوث أجرته نايت فرانك ١. يمتد الترتيب على الإجمالي المرفوع للإيجارات في القطاعات الأربعة

أنغولا



السوق الصناعية

يرتبط نشاط السوق الصناعية في الأساس بقطاع النفط، وأغلب المكاتب المعروضة حاليًا يشغلها ملاك. والمواقع الصناعية الرئيسية هي ميناء لواندا وفيانا شرق المدينة، وهناك أيضًا مناطق مخصصة لمخازن في بينفيكا، طريق كاكواكو، والطريق إلى كاتيت. ويعاني قطاع العقارات اللوجستية نسبيًا من عدم التطوير وقلة النضج، كما يندر وجود المخازن عالية الجودة. وتقوم الحكومة الأنجولية بإدارة ZEE (المنطقة الاقتصادية الخاصة) في فيانا، حيث يمكن تأجير عقارات المخازن بتكلفة أقل بكثير من المناطق المملوكة للقطاع الخاص، في حين تسري معايير صارمة على المستأجرين الملائمين مما يجعل من الصعوبة بمكان اتخاذ مقرات هناك.

سوق العقارات السكنية

أصبحت أسعار الفيلات والشقق الفاخرة في لواندا من بين الأعلى على مستوى العالم خلال السنوات الأخيرة، بيد أن عدم توافر سوق إيجارات فطلي وارتفاع كم المعروض حديثًا أدى إلى تراجع الأسعار. ومن المتوقع أن يستمر هذا التوجه نتيجة انخفاض أسعار النفط. وفي الغالب توجد العقارات السكنية الحديثة إما في وسط لواندا أو جنوب نالاتونا. ويتيح هذا الموقع الإسكان منخفض التكلفة كما يشتهر بتواجد عائلات المغتربين، حيث يبلغ إيجار المنازل المكونة من أربع غرف بشكل أساسي حوالي ١٥ ألف دولار أمريكي شهريًا في نالاتونا، مقارنةً بـ ٢٥ ألف دولار شهريًا في وسط المدينة.

سوق مكاتب العمل

تفتقر لواندا إلى المكاتب عالية الجودة رغم إنشاء العديد من المباني الجديدة بها، كما تظل تكاليف الإيجار بها هي الأعلى في إفريقيا. ومن المقدر أن يكون قد تم بالفعل بيع أو تأجير غالبية المساحة البالغة ٢٥٠-٣٠٠ ألف متر مربع والمخصصة لمكاتب العمل، والتي انضمت إلى السوق خلال عامي ٢٠١٤-٢٠١٥، فيما يهيمن على السوق مستأجرون ينتمون إلى قطاع النفط، ومن المتوقع أن يؤثر الانخفاض الشديد في أسعار النفط على الطلب قبل نهاية عام ٢٠١٥. تضم منطقتا انجوميوتا وياكسا أماكن المكاتب ذات الدرجة الأولى في مركز المدينة، بينما تشمل المناطق الثانوية للمكاتب ماينغا وأفلاد وميرامار. كما يجري تطوير المكاتب أيضًا بجنوب المدينة في نالاتونا.

سوق التجزئة

لا يزال قطاع التجزئة في لواندا في مراحل التطوير الأولى، وقد كان من المتوقع أن يساهم نمو الطبقة الوسطى في لواندا في جذب تجار التجزئة من شتى الدول، إلا أن ارتفاع تكاليف الإنشاء وصعوبة دخول السوق تصرف العديدين منهم عن المبادرة بدخول السوق. ورغم أنه لا يوجد سوى ثلاثة مراكز تسوق حديثة فقط في لواندا، على الرغم أن هناك العديد من المراكز الأخرى تحت الإنشاء. وتحول قلة التمويل دون عدم تحقيق العديد من أعمال التطوير الجديدة. كما تؤخر تحويلها إلى واقع ملموس، فلا يزال مشروع «كوماندت جيكا» قيد الإنشاء، رغم أنه كان من المقرر الانتهاء منه في ٢٠١٠، بينما تم افتتاح «كيرو هايبرماركت» على مساحة ١٠٠٠٠ متر مربع في المجمع، إلا أنه لا يزال المستأجر الوحيد بينما تتوالى أعمال التطوير من حوله.

حقائق رئيسية	
عدد السكان	١٩,٠١ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	لواندا هوامبو
اللغات الرسمية	البرتغالية
المساحة الكلية	١,٢٤٦,٧٠٠ كيلومتر مربع
نمو الناتج المحلي الإجمالي (٢٠١٤)	٣,٩٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة	كوانزا أنجولي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٨١

الإيجارات والإيرادات لإيجارات الدرجة الأولى في لواندا

الإيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٥٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٤٪
التجزئة	١٢٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٣٪
الصناعة	٢١ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٤٪
السكن	٢٥٠٠ دولار أمريكي/شهر* ١٢٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام،
إفريقيا
١٢٠٠ ٧٨٦١ ٢٠ ٤٤٤+
peter.welborn@knightfrank.com

تيم وير، المدير العام، زامبيا
٦٨٣ ٢٥٠ ٥٣٨/٢٥٠ ٢١١ ٢٦٠+
٩٩٢٠٣ ٢١١ ٢٥٥ ٢٦٠+
tim.ware@zm.knightfrank.com



مجمع أعمال بلاس، لواندا

الجزائر



سوق مكاتب العمل

استقرت إيجارات المكاتب في الجزائر بدرجة كبيرة خلال السنوات الأخيرة، وأغلب المكاتب المتاحة ذات جودة متدنية ولا ترتقي لمعايير المؤسسات الدولية، وتعتبر منطقة باب الزوار القريبة من المطار تعتبر مركزًا لأنشطة التطوير، حيث تم الآن الانتهاء من مبنى شركة «كي بي إم جي» ومن المزمع دخول المقر الرئيسي لبنك بي إن بي باريا الجديد في الجزائر حيز التشغيل في مطلع ٢٠١٥. استأجر «سيتي بنك» مساحة في برج «لوكسار» في باب الزوار عبر صفقة ضخمة أبرمت حديثًا، وسيُنقل مقره من حيدرة إليها قبل نهاية ٢٠١٥. فيما تلوح في الأفق أيضًا أعمال تطوير كبيرة لمكاتب جديدة في «بينز ماريتامز» خلال السنوات القليلة المقبلة.

سوق العقارات السكنية

يتركز تواجد المغتربين بشكل رئيسي في بلدية حيدرة، حيث توجد الفيلات الضخمة، وقد انخفضت أسعار إيجارات الدرجة الأولى بالسوق خلال السنوات السابقة بعد إجراء تعديلات تم بموجبها خفض الإيجارات عند التجديد. وهناك نشاط ملموس في سوق العقارات الفاخرة في المواقع الحضرية وضواحي المدن، وبخاصة حول منطقة الرياح الكبرى وغرب الجزائر العاصمة بتطوير مشروع «فورم الجزائر إيميرال». وفي سوق الوحدات السكنية المتوسطة، يتم إدخال تطويرات كبرى جديدة على الشقق في أولاد فايت وعين طاية، حيث تبلغ تكلفة الوحدات حوالي ٩ ملايين دينار جزائري (١١٢٥٠٠ دولار أمريكي). أما سوق الإسكان منخفض التكلفة فيعرض وحدات تتكلف حوالي ٤ ملايين دينار جزائري (٥٠ ألف دولار أمريكي)، كما سيتم توفير عدد كبير من الشقق ذات الخدمات خلال مدة تتراوح بين ٢-٤ سنوات، حيث يجري إنشاء العديد من الأبراج في «مجمع تراست» وحول مركز أعمال الجزائر.

السوق الصناعية

لا تمتلك الجزائر قاعدة صناعية عريضة، إذ يعتمد الاقتصاد بشدة على قطاع الهيدروكربون، بيد أن هناك اليوم توجهاً كبيرًا نحو التنوع. ومن المأمول أن يشكل مصنع «رينو»

حقائق رئيسية

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٣٨,٨ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	الجزائر العاصمة أوران قسنطينة
اللغات الرسمية	العربية
المساحة الكلية	٢,٣٨١,٧٤١ كيلومتر مربع
نمو الناتج المحلي الإجمالي (٢٠١٤)	٣,٨٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة	الدينار الجزائري
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٥٤

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في الجزائر

الإيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٣٧,٥٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩٪
التجزئة	٣٧,٥٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	١٢ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٥٠٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام،
إفريقيا
١٢٠٠ ٧٨٦١ ٢٠ ٤٤٤+
peter.welborn@knightfrank.com



مقر بي إن بي باريا، الجزائر العاصمة (تحت الإنشاء)

الكاميرون



ياوندي ودوالا متاجر لمحلات السوبرماركت الفرنسية

«كازينو»، بينما تنافسها شركات محلية مثل «ماهيما»

و«إيكومارشيه»، كما شهدت دوالا بعض أعمال التطوير

الحديثة على متاجر التجزئة، من بينها مشروع مركز

التسوق «لاتريام» في رو سوركوف.

السوق الصناعية

يتميز موقع دوالا، بوصفها مدينة وميناء، بأهمية صناعية

تقوى ياوندي، ويعتبر مينائها أحد أكبر موانئ غرب إفريقيا

ويخدم بعد الدول غير الساحلية في وسط إفريقيا إلى جانب

السوق المحلية. وهناك مناطق صناعية مخصصة في باسا

شرق المدينة وفي بوناير بالقرب من الميناء، وتضم هذه

المناطق العديد من مصانع الأسمت الكبرى. فيما ينخفض

حجم الصناعات الثقيلة في ياوندي، والتي تعتبر أقرب إلى

مركز توزيع إقليمي عن كونها موقعًا للتصنيع.

سوق العقارات السكنية

تتركز سوق العقارات السكنية الفاخرة في ياوندي بمنطقة

باستوس. وهي تشهد حالة من النشاط يعززها الطلب من

مجتمع الوافدين الصغير، والذين يمثلون عددًا متزايدًا من

الأفراد المحليين الأثرياء والوفود الثابتة والمنظمة من

الشركات الدولية التي تسعى للحصول على الفيلات كمكاتب.

بينما تعتبر منطقتا بونايريزو وأكوا من المواقع السكنية

المتميزة في دوالا، وتعتمد أسعار الإيجار بدرجة كبيرة على

الجودة والتشطيب، ويمكن تأجير العقارات التي تكون بحاجة

للتجهيزات بخصوصيات كبيرة.

سوق مكاتب العمل

لا يزال سوق مكاتب العمل في العاصمة ياوندي غير

ناضج، مع ندرة المعروض من المكاتب الحديثة. تم إنشاء

بعض مباني المكاتب في المنطقة الإدارية المركزية بالمدينة،

إلا أنها مخصصة بالكامل للوزارات الحكومية. بينما تم

تشديد أغلب المباني بحيث تكون متعددة الاستخدامات، حيث

يوفر الطابق الأرضي مساحة لتجارة التجزئة بينما تُضم

الطوابق العلوية إلى عُرف صغيرة يمكن استخدامها لغرض

الإقامة المكتبية الأساسية. ويختار أغلب المستأجرين

الأجانب إما الإقامة في فندق «هيلتون»، أو تأجير وتجهيز

إحدى الفيلات المتعددة القائمة في حي «باستوس» الذي يقع

شمال مركز المدينة مباشرةً. وتعتبر منطقتا «بونانجو»

و«أكوا ٢» في مدينة دوالا التجارية المنطقتين الرئيسيتين

لسوق المكاتب التجارية، كما أن بعض مستأجري المكاتب

يقومون بتجهيز فيلات في المناطق القريبة من المطار

الدولي. فيما تفتقر المكاتب المتوفرة في المدينة إلى الحدائق،

وهي بحاجة إلى التطوير. هناك بالقرب من الميناء العديد

من المشروعات الكبرى القديمة التي توقفت أعمال الإنشاء

بها ولم يؤخذ تجديدها في الاعتبار. هناك أيضًا أعمال تجديد

بسيطة ومتفرقة في أنحاء بونانجو توفر أجنحة مكتبية في

الطوابق العليا من المباني.

سوق التجزئة

تعاني سوق التجزئة الكاميرونية من عدم التطور النسبي،

ولا يظهر بها بعد مستوى التطوير الحديث على مراكز

التسوق الذي تشهده بعض دول غرب إفريقيا الأخرى التي

تتواجد بها شركات التجزئة الدولية بشكل محدود. وتضم

حقائق رئيسية

عدد السكان	٢٢,٥ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	دوالا ياوندي
اللغات الرسمية	الفرنسية، الإنجليزية
المساحة الكلية	٤٧٥٤٤٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٥,١%
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة	فرنك وسط إفريقي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٥٨

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في غابورون

الإيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٤ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٢٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	٦ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٢٪
السكن	٣٠٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

مساحات الدرجة الأولى

الإيرادات الدرجة الأولى	مساحات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٤ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٢٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	٣ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٥٪
السكن	٣٠٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف – موقع ممتاز

الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا

+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠

peter.welborn@knightfrank.com



مبنى آرك، دوالا

حقائق رئيسية

عدد السكان	٢,٢ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	غابورون فرانسيساون
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٥٨١٧٣٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٤,٤%
الصادرات الرئيسية	الألماس
العملة	بوتسوانا بولا
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	B
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٧٤

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في غابورون

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٠,٩٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٨٪
التجزئة	٣٢ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٨٪
الصناعة	٦,٧٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
السكن	٢,١٨٠ دولار أمريكي/شهر* ٩٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

كورتيس ماتوبولو، المدير العام

+٢٦٧ ٣٩٥ ٣٩٥٠

curtis.matobolo@bw.knightfrank.com

دافيد واتسون، المدير

+٢٦٧ ٣٩٥ ٣٩٥٠

david.watson@bw.knightfrank.com



أي تاورز، المنطقة المركزية للأعمال، غابورون

بوتسوانا



قوي في السوق، ولكن تعتبر سلسلة المتاجر المحلية

«تسوبيز» أكبر جهات البيع بالتجزئة في بوتسوانا، وقد

شهدت نموًا سريعًا خلال السنوات الأخيرة مكّنها من التوسع

في دول أخرى بالمنطقة.

السوق الصناعية

ظل الطلب على المساكن الصناعية مرتفعًا خلال السنوات

الثلاث الماضية على خلفية الأداء القوي للصناعات اللوجستية

والتحويلية. وحجم الطلب حاليًا هو الأقوى على الوحدات

الصغيرة المبتدئة التي تصل مساحتها إلى ٢٠٠ متر مربع

والوحدات الأكبر مساحةً والتي تزيد على ١٥٠٠ متر مربع.

وقد نشأ هذا الطلب بفعل عمليات نقل المقرات والشركات

المبتدئة والمؤسسات التي تسعى للحصول على مقرات إقامة

شبه مكتبية مزودة بأحدث التقيّات. فيما يتراوح نمو هذا

القطاع بين الثبات والارتفاع في أسعار الإيجارات خلال

السنوات الأخيرة، وكان من شأن ذلك تشجيع الاستثمارات

وأنشطة التطوير. إلا أن تزايد المساحة الجديدة المتوفرة

بالسوق قد يخلق فائضًا في العرض ويحد من ارتفاع

الإيجارات على المدى القصير.

سوق العقارات السكنية

يعتبر المعروض من العقارات السكنية محدودًا بالنسبة للطلب

عليها، ومن ثم لا تعمل الوحدات السكنية المعروضة حاليًا

على تخفيف الضغط على الطلب، والناتج عن الزيادة السكانية

وزيادة أعداد المنازل التي تأتي أسرة واحدة، علاوة على

الهجرة إلى الداخل وزيادة شريحة الطلاب وكبار السن. وهناك

فجوة كبيرة في السوق فيما يتعلق بالإسكان منخفض على

متوسط التكلفة، وذلك على الرغم من انتشار الملكيات الجزئية

للعقارات. ويتسم قطاع العقارات ذات الدرجة الأولى بالتوازن

في الوقت الحالي، حيث إن هناك عددًا محدودًا من الأفراد

ميسوري الحال ممن يمكنهم شراء المنتجات المتطورة المتاحة

في سوق السلع الفاخرة.

سوق مكاتب العمل

يفوق عرض المساحات المخصصة للمكاتب التجارية في

غابورون حاليًا الطلب عليها نتيجة التصاعد الأخير لأنشطة

التطوير، والتي تتركز بشكل كبير في منطقة الأعمال

التجارية الجديدة. ومع ذلك فإن جزء قليل من المساحة

المتوفرة يفي بمتطلبات مستأجري الشركات الدوليين. وقد

تضاهل الطلب على المكاتب نتيجة لقلّة عدد الوافدين الجدد

إلى السوق، وتقلص عدد الشركات القائمة وتدابير التقشف

الاقتصادي التي تتخذها الحكومة. فيما انخفضت الإيجارات

عبر جميع مُجمعات المكاتب، حيث بلغت إيجارات إيجارات

الدرجة الأولى أدنى مستوى لها في عشر سنوات. وعلى

المدى المتوسط، ربما تظل الإيجارات عرضةً للضغط، لأن

من المتوقع أن يظل الطلب على حاله، ويسعى المستأجرون

الحاليون للتفاوض على إيجارات أقل عند تجديد عقودهم.

ومع ذلك، فإن انخفاض التضخم وأسعار الفائدة يعزز استقرار

الإيرادات الأولية لإيجارات الدرجة الأولى ومن ثم يحافظ

على قيم رأس المال.

سوق التجزئة

يشهد سوق التجزئة في غابورون تطورًا ملموسًا ومتواصلًا،

ومن المزمع افتتاح مراكز تسوق مثل «إيربورت جنكشن»،

«ريل بارك مول» و«سبيل» خلال السنوات التالية. تبرز

مخاوف من زيادة المساحات المعروضة لتجارة التجزئة

بدرجة كبيرة عن حجم الطلب عليها، مع أخذ في الاعتبار قلة

عدد سكان غابورون ومنطقة المستجمعات. ويتمتع قطاع

التجزئة حتى يومنا هذا بقدر كبير من المرونة، حيث تحظى

جميع مراكز التجزئة الكبرى في غابورون بالطلب الملازم

على المساحات مع قلة عدد المساحات الشاغرة. إلا أن ارتفاع

مستوى التطوير قد يؤدي إلى تشبع سوق التجزئة ويشكل

ضغطًا من شأنها خفض إيجارات إيجارات الدرجة الأولى،

بينما تتسم السلاسل الجنوب إفريقية للبيع بالتجزئة بحضور

ساحل العاج



«رو دي جاردان» في دو بلاتو و«بوليفار دي مارساي»

في بياتري، بالإضافة إلى عدد من العلامات التجارية الشهيرة والراقية التي تلقى رواجًا محليًا، مثل «فليسكو» (الملابس) و«لونوفيل» (الخمور).

السوق الصناعية

تعتبر أبيدجان (المدينة والميناء) واحدة من أهم المراكز الصناعية في غرب إفريقيا، حيث تقدم الخدمات لأغلب الدول الإفريقية المتحدثة بالفرنسية إلى جانب الدول غير الساحلية في الشمال. تتركز الصناعة على نطاق واسع في المنطقة الصناعية في فريدي والتي يهيمن تكرير النفط على الصناعة فيها، بينما توجد أنشطة محلية أيضًا في مناطق مثل يوبوغون. وهناك أيضًا صناعات إنتاج الأسمنت والأغذية، وتعتبر «يونيليفر» و«ميرسك» من بين الشركات الدولية التي لها فروع في هذه المنطقة.

سوق العقارات السكنية

تتركز عقارات السوق السكنية الفاخرة في «كوكودي» و«المنطقة ٤». وتشهد هذه السوق ازدهارًا يرجع إلى حد ما إلى نقل مقر البنك الإفريقي للتنمية من تونس إلى أبيدجان. تتراوح إيجارات الفيلات عالية الجودة بين ١,٢ و ١,٥ مليون فرنك وسط إفريقي (٢٤٠٠-٣٠٠٠ دولار أمريكي) شهريًا، وربما تزيد لتتراوح بين ٣-٥ ملايين فرنك وسط إفريقي (٦٠٠٠-١٠٠٠٠ دولار أمريكي) شهريًا للعقارات الفاخرة. فيما نقل إيجارات السوق المتوسطة عن ٥,٥ مليون فرنك وسط إفريقي (١٠٠٠ دولار أمريكي) شهريًا. وهناك سوق صاعدة خارج المدينة تشهد نشاطًا تطوريًا ملحوظًا تجاه «بينجرفيل» و«جراند باسام».

سوق مكاتب العمل

تعافت السوق سريعًا في أبيدجان في أعقاب الأزمة السياسية التي اندلعت في ٢٠١٠-٢٠١١ ومما يدل على ذلك أن «لا بريفيوتانس» الذي يعد أكبر مشروع تطوير مرتقب منذ عدة سنوات في منطقة الأعمال الرئيسية «بلاتو» تم تأجيله بالكامل. وتتجه أغلب أنشطة التطوير الحالية للملاك-المستأجرين في مجال الصرافة، لا سيما مقر «ايكونك» الجديد وبرجي البنك الإفريقي للتنمية، واللذين يجري تجديدهما قبل إعادة مقر البنك إلى أبيدجان. وهناك حاجة ماسة لتطوير المكاتب الجديدة التي تحل محل المكاتب الحالية المعروضة التي تقتفر إلى الحدائق. فبعد عقد من الركود، شهدت إيجارات المكاتب ارتفاعًا سريعًا خلال الأشهر الاثني عشر الأخيرة ومن المتوقع أن تتزايد أسعار الإيجارات مجددًا طالما مرت انتخابات ٢٠١٥ بسلام. فيما تتجه الأنظار بشكل متواصل نحو المكاتب الواقعة خارج بلاتو وافتتاح جسر جديد يعبر البحيرة من ماركوري من شأنه تحسين فرص منطقة كوكودي.

سوق التجزئة

يعتبر «كاب سود» و«كاب نورد» أفضل مراكز التسوق في أبيدجان، وهما مؤجران بالكامل ويشغلها «حياة» و«كازينو» على التوالي. وهناك عدد قليل من العلامات التجارية الدولية الشهيرة للبيع بالتجزئة في ساحل العاج، كما يخطط كارفور لافتتاح أول هايبرماركت في أبيدجان في عام ٢٠١٥، وذلك في شارع «فالي جيسكار ديستان» (في جي إي) في ماركوري. وحيث إن الطلب على مساحات البيع بالتجزئة كبير للغاية، يتم حاليًا إجراء توسعات كبيرة في «كاب سود»، لتفوق مساحتها ضعف المساحة الحالية وأكثر. كما يمكن العثور على متاجر التسوق في مواقع مثل

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٢٢,٨ مليون نسمة
المعدن الرئيسية:	أبيدجان بواكي ياموسوكرو
اللغات الرسمية	الفرنسية
المساحة الكلية	٣٢٢٤٦٣ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٨,٥%
الصادرات الرئيسية	الكافور
العملة	الفرنك الغرب إفريقي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٤٧

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في أبيدجان

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩%
التجزئة	٣٢ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩%
الصناعة	٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٨%
السكن	٣ آلاف دولار أمريكي/شهر* ٨%

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



مقر إيكونك، أبيدجان (تحت الإنشاء)

تشاد



حقائق رئيسية

عدد السكان	١١,٤ مليون نسمة
المعدن الرئيسية:	انجامينا ماوندو
اللغات الرسمية	الفرنسية، العربية
المساحة الكلية	١٢٨٤٠٠٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٩,٦%
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة	الفرنك الوسط إفريقي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٨٥

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في أبيدجان

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٤٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠%
التجزئة	٤٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩%
الصناعة	٦ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٢%
السكن	٧ آلاف دولار أمريكي/شهر* ٨%

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



٦٠ فيلاز، سياتغالي، نجامينا (تحت الإنشاء)

السوق الصناعية

يرتبط النشاط الصناعي في تشاد غالبًا بالنفط والقطن وإنتاج الكحوليات والمكسرات واللحوم. ولا تعتبر نجامينا سوقًا صناعية كبرى، رغم وجود منطقة صناعية في فارشا حيث تمتلك «توتال» مصنعًا بها. وتتم أغلب الأنشطة الصناعية بالدولة بعيدًا عن نجامينا في مواقع مثل المدينة التجارية في ماوندو. وتشمل الشركات الكائنة في ماوندو شركة قطن تشاد ومصنع خمور تشاد، كما توجد بعض الأنشطة ذات الصلة بالنفط والتي تقدم الخدمات لحقول النفط في حوض دوبا، حيث تجري شركات مثل «جلينكور» و«إكسون موبيل»/«إسو» عملياتها. والأراضي الصناعية منخفضة التكلفة نسبيًا، ويمكن استئجارها مقابل ٢-١ مليون فرنك وسط إفريقي (٢٠٠٠-٤٠٠٠ دولار أمريكي) لكل هكتار شهريًا.

سوق العقارات السكنية

من بين أفضل المواقع السكنية في نجامينا كليمان، جامبالار، بولولو وفارشا. وقد توقف إنشاء المساكن حول فندق «كمينسكي» بسبب ارتباطات ليبية، إلا أن هناك تطويرًا كبيرًا في سابانغالي يُعرف على المستوى المحلي باسم «٦٠ فيلاز» ويجري العمل به لاستضافة المؤتمر المرتقب في يونيو ٢٠١٥ والذي يحضره رؤساء دول الاتحاد الإفريقي. ويعد هذا أيضًا دفعة آخر وراء نشاط التطوير الأخير في قطاع الفنادق، وهو يشمل فندق «هيلتون» و«جراند» الجديدين. أما بالنسبة للعقارات السكنية الفاخرة، يتم تأجير الفيلات بوجه عام في مقابل ٥-٢ ملايين فرنك وسط إفريقي (٤٠٠٠-١٠٠٠٠ دولار أمريكي) شهريًا. وفيما يتعلق بالسوق المتوسطة، فإن هناك خطط لإنشاء آلاف الوحدات السكنية بالقرب من جامعة «توكرا الجديدة» وهي حاليًا تحت الإنشاء.

سوق مكاتب العمل

لا تعتبر نجامينا سوقًا رئيسية للمستأجرين الدوليين. ولا تزال منطقة وسط المدينة والمواقع المحيطة بـ «أفينيو شارل ديغول» منخفضة الأسعار نسبيًا، حيث تتخذ العديد من الشركات الفيلات أو المباني السكنية كمقرات عمل لها. وينشأ الطلب على المكاتب في الغالب من قبل المستأجرين الحكوميين وشركات النفط والبنوك (مثل «ايكونك» و«سوسيتيه جنرال») وشركات الاتصالات (مثل «تيجو» و«إيرتيل»). ومن المتوقع أن يوفر مشروع مدينة الأعمال الدولية في وسط المدينة فرصًا للحصول على المساحات التجارية لأصحاب الشركات الدولية، إلا أنه من غير المرجح استكمال هذا المشروع قبل عدة سنوات. وقد تغير هذا الأمر كثيرًا بعد إنشاء السفارة الأمريكية الجديدة على الموقع السابق للمجلس الوطني بين ديمبي وشاجوا، وهو ما قد يؤدي إلى اجتذاب ملك ومستأجرين آخرين لهذا الجزء من المدينة.

سوق التجزئة

يتسم سوق البيع بالتجزئة في نجامينا بعدم النضج. هناك بعض متاجر السوبرماركت التي يتردد عليها المغتربون، وتخضع غالبًا لإدارة شركات لبنانية وهندية وصينية، وهي تشمل «مودرن ماركت»، ومحلات البقالة والتأمين «أليمينتاسيو جينيرال» و«أليمينتاسيو لاتشاديان». ويبقى «مارشيه سنترال» هو أهم مركز محلي للبيع بالتجزئة، وهو عبارة عن سوق تقليدية يمكن فيها التفاوض على الأسعار والحصول على السلع بأسعار منخفضة كثيرًا مقارنةً بغيره من متاجر التجزئة. وربما يوفر مشروع مدينة الأعمال الدولية فرصًا للبيع بالتجزئة على المدى البعيد.

مصر



بالقاهرة الجديدة. وتعتبر إيكيا أبرز شركات البيع بالتجزئة الدولية التي انضمت إلى السوق مؤخرًا، وقد افتتحت فرعًا لها في «كايرو فيستيفال سيتي» في ٢٠١٣. ورغم حالة الغموض التي تكتنف السوق، فقد ظلت أسعار إيجارات التجزئة مستقرة على نطاق واسع، غير أن عددًا متزايدًا من المستأجرين يتجه لدفع الإيجارات حسب حجم الأعمال.

السوق الصناعية

تعتبر الهيئة العامة للتنمية الصناعية التابعة للحكومة محركًا رئيسيًا للنشاط الصناعي، وهي تسعى لجذب الاستثمارات الجديدة إلى القطاع وتطوير المناطق الصناعية. ومن بين المناطق الصناعية الرئيسية في القاهرة الكبرى مدينة السادس من أكتوبر والعاشر من رمضان، ومن المتوقع أن تشهد كلاهما تدفق المزيد من الاستثمارات من خلال الهيئة العامة للتنمية الصناعية. كما تتوفر الأراضي الحكومية للشراء بتكلفة تبلغ ١٥-٢٥ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع، وهو ما يعادل نصف السعر النموذجي للأراضي التجارية الأخرى.

سوق العقارات السكنية

تدهورت عمليات تطوير العقارات السكنية خلال السنوات الأخيرة رغم النشاط الكبير الذي تشهده السوق. ويعود هذا التباطؤ إلى وجود صعوبات في الحصول على تصاريح البناء والتسهيلات العامة لأنشطة الإنشاء، ولا يرتبط بأي تراجع للطلب. ويُنظر إلى الشرائح ذات الدخل المتوسط والمنخفض في أغلب الأحيان على أنها تحظى بأفضل فرص النمو، نظرًا للحجم المرجح لهذه الأسواق. وفي خطوة تهدف لتنشيط هذا القطاع، أعلنت السلطات المصرية عن إبرام اتفاقية مع الشركة الإماراتية «أرابتيك» لإنشاء مليون وحدة سكنية لإسكان محوذي الدخل في مصر.

سوق مكاتب العمل

يأتي الطلب على مساحات المكاتب في القاهرة من قطاعات البنوك والنفط والغاز والصناعات الدوائية والإنشاءات وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات. ومن بين الصفقات البارزة حديثًا تأجير السفارة الكندية لمكاتب في «أبراج نائل سيتي»، في حين سيتم نقل بنك «باركليز» من مقره في وسط المدينة إلى «سيتي ستارز» حيث يؤجر ١٤ ألف متر مربع. وقد عانى تطوير المكاتب حالة من الركود بسبب الاضطرابات السياسية التي حدثت خلال السنوات الأخيرة، ولكن يبدو أنه قد بدأ يتعش من جديد؛ وقد أعلنت القرى الذكية عن بدء أعمال تطوير جديدة في مدينة المستقبل في القاهرة الجديدة ويسمى «سيتي ستارز» بتطوير مبنى مكاتب إضافي. بينما يعتبر تأجيل «كايرو فيستيفال سيتي» للمرحلة الثانية لتطوير المكاتب بادرة أقل إيجابية. وقد انخفضت أسعار تأجير المكاتب من الدرجة الأولى في وسط المدينة لتصل إلى ٣٥ دولارًا أمريكيًا لكل متر مربع شهريًا، إلا أنها لا تزال تعادل ضعف قيمة الإيجارات في المناطق المحيطة.

سوق التجزئة

تواصل متاجر البيع بالتجزئة الحديثة في القاهرة الازدياد المستمر، وقد شملت حديثًا افتتاح مركز تسوق «كايرو فيستيفال سيتي» (تبلغ إجمالي المساحة المستأجرة ١٦٨ ألف متر مربع) في ٢٠١٣، إلى جانب «جاليريا ٤٠» الأصغر مساحةً في ٢٠١٤. وقد انضمت إلى مراكز التسوق الكائنة في القاهرة الكبرى والتي تشمل «سيتي ستارز» (تبلغ إجمالي المساحة المستأجرة ١٥٠ ألف متر مربع) و«مول العرب» (تبلغ إجمالي المساحة المستأجرة ١٨٠ ألف متر مربع). من المتوقع توفير مساحة إضافية لتجارة التجزئة تربو على ٩٠٠ ألف متر مربع خلال العامين المقبلين، ولا سيما في «سيتيبل بلازا» بالمقطم و«مدينتي ميغا مول»

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٨٨,٠ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	القاهرة الإسكندرية الجيزة
اللغات الرسمية	العربية
المساحة الكلية	١٠٠١٤٥٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٢,٢٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة الرسمية	الجنيه المصري
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١١٢

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في القاهرة

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٣٥ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	١٠٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٨٪
الصناعة	٣,٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١١٪
السكن	٣٥٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٧٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيلير ولبورن، المدير العام،
إفريقيا
١٢٠٠ ٧٨٦١ ٢٠ ٤٤٤ +
peter.welborn@knightfrank.com



مبنى بومراتج، القاهرة الجديدة

جمهورية الكونغو الديمقراطية



حقائق رئيسية	
عدد السكان	٧٧,٤ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	كينشاسا لوبومباشي موجيمابي كاناغا
اللغات الرسمية	الفرنسية
المساحة الكلية	٢٣٤٤٨٥٨ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٨,٦٪
الصادرات الرئيسية	النحاس
العملة	الفرنك الكونغولي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٨٤

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في كينشاسا

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٣٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٢,٥٪
التجزئة	٣٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٢,٥٪
الصناعة	٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٦٪
السكن	٨٠٠٠ دولار أمريكي/شهر* ١٢٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

تيم وير، المدير العام، زامبيا
٦٨٣ ٥٣٨/٢٥٠ ٢١١ ٢٦٠ +
٢ ٩٩٢ ٢١١ ٢٥٠ ٢٦٠ +
tim.ware@zm.knightfrank.com



مقر سيتي، كينشاسا

السوق الصناعية

تقع العقارات السكنية منذ فترة طويلة في غومبي ووسط المدينة. إلا أن أغلب أعمال التطوير الحديثة تقع شرق المدينة في المناطق الواقعة بين الميناء والمطار الدولي. وتتجمع العقارات الصناعية حول طريق «بواد لور»، لا سيما في منطقتي كينغابوا وليميتي. والعقارات الصناعية المتوسطة والكبيرة يشغلها الملاك بوجه عام وهناك القليل من مشروعات التطوير المرتقبة. ويتضمن سوق الإيجارات في الغالب وحدات أساسية مستعملة. وتصل الإيجارات في وسط المدينة إلى ١٢ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا، وهذا بالنسبة للعقارات الصناعية المُستخدمة من قبل السفارات والمنظمات غير الحكومية، وليس مستخدمو المجال الصناعي. أما إيجارات العقارات الصناعية حديثة الإنشاء من الدرجة الأولى فتكون غالبًا في حدود ٨ دولارات أمريكية للمتر المربع شهريًا.

سوق العقارات السكنية

شهدت قيم الإيجارات في وسط كينشاسا، وبخاصة في غومبي، ارتفاعًا خلال العقد الأول من هذا القرن لكثرة عدد الوافدين من موظفي الأمم المتحدة. وقد كان لذلك أيضًا تأثير شديد على الأسعار في المناطق المحيطة، وبلغت تكلفة المنازل في مشروع تطوير «كين-أواسيز» الجديد في باندالونغوا ما يقرب من ٨٥٠ ألف دولار أمريكي، وهي لا تكون إلا في متناول القليل من السكان المحليين. بينما هناك نقص حاد في المساكن منخفضة التكلفة، حيث تُقدر سلطات الدولة أن هناك حاجة إلى ٥٠٠ ألف وحدة خلال السنوات العشر التالية، في حين يجري الآن إنشاء عدد قليل للغاية من هذه المساكن والذي لا يضاها على الإطلاق بهذا العدد.

سوق مكاتب العمل

تتركز سوق المكاتب في كينشاسا شمال المدينة، وتوجد العديد من المباني المهمة بطول شارع «دو ٣٠ جوان»، وتشغل البنوك وأجهزة الدولة أغلب مباني المكاتب الكبيرة. وقد بدأ جليًا أن نشاط تطوير المكاتب أخذ في التسارع منذ الانتخابات الأخيرة التي جرت في ٢٠١١، بيد أنه من المتوقع أن تكون الشركات أكثر حذرًا في الفترة التي تسبق انتخابات ٢٠١٦ المرتقبة. وتتضمن المدينة مقرات لشركات دولية مثل «إريكسون»، «أورانج»، «سيتي بنك»، «الف»، «فوداكوم»، «نستله» و«ألكاتيل لوسنت». فيما تعاني أغلب المكاتب في كينشاسا من تدهور حاد الجودة ولا تحتوي العديد منها على مكيفات هواء أو مصاعد. تبلغ إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى حوالي ٣٠ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا، وربما تصل إلى ٤٠ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا للمساحات الصغيرة عالية الجودة.

سوق التجزئة

شهدت سوق التجزئة في كينشاسا تقدمًا محدودًا خلال السنوات الأخيرة، حيث توقفت إلى أجل غير مسمى أعمال تطوير «جار سنترال» الذي كان يعد أحد أكبر مراكز البيع بالتجزئة في المنطقة والذي كان من المحتمل أن يجذب شركات العلامات التجارية الدولية للانضمام إلى السوق. ويعتبر «شوبرايت» متجر البيع بالتجزئة الدولي الكبير والوحيد في كينشاسا، وهو يضم سوبرماركت في موقع ممتاز بمنطقة غومبي، ويتضمن الموقع موقف سيارات جيد، وهو أمر نادر بالنسبة لمحال السوبرماركت في كينشاسا. وأغلب محال السوبرماركت الأخرى صغيرة نسبيًا ويخضع العديد منها لإدارة اللبنانيين. وربما ترتفع للغاية أسعار السلع المبيعة في محال السوبرماركت.

إثيوبيا



السوق الصناعية

بدأ قطاع الصناعة الإثيوبي في كسب الاهتمام على الصعيد الدولي بفضل الحوافز التي تعرضها الحكومة، والتزامها بتطوير البنية التحتية وتحقيق النمو الاقتصادي الهائل. وقد انضمت الشركات المصنعة للسلع الاستهلاكية خلال السنوات الأخيرة إلى السوق، ومن بينها «دييجو»، «هانكن»، «سابمير»، «تايجر براندز» و«يونيليفر». وتتركز أغلب المناطق المفضلة للصناعات التحويلية في العمر الذي يربط بين أديس أبابا وأداما، على بُعد حوالي ٩٠ كيلومترًا في الجنوب الشرقي، في أماكن مثل أكابي كاليتي، دوكيم، ديبيري زايت/بيشوفتو وموجو. وتعتبر أليم جينا/سبيبيتا منطقة أخرى مهمة حيث تدير شركة «دييجو» مصنع الجعة الخاص بها.

سوق العقارات السكنية

تعتبر أسواق العقارات السكنية والضيافة القطاعات الأكثر تطورًا وتقدمًا في أديس أبابا. ويتركز طلب المغتربين على بولي وكازانشيز. بينما الأسعار مرتفعة ولا تبقى العقارات الجيدة معروضة في السوق لفترة طويلة. ويبلغ إيجار الشقة غير المفروشة ذات الـ ٣ غرف بحالة جيدة حوالي ٣٠٠٠ دولار أمريكي شهريًا بينما يبلغ إيجار مثيلتها المفروشة ٥٠٠٠ دولار أمريكي شهريًا، في حين تتكلف الشقق الفندقية ما يقارب ٦٧٥٠ دولار أمريكي شهريًا، وهي تتسم بمساحة معيشة أصغر مع توفير مرافق وخدمات أفضل. يجري الإعداد لبرنامج ضخم لإنشاء مساكن حول أديس أبابا بإشراف حكومي إلى حد كبير، حيث يشمل خطة لإنشاء «مجمع ٦٠/٤٠» الموجه للسوق المتوسطة (أطلق عليه هذا الاسم لأن المشترين قائمة على ٤٠٪ أسهم و ٦٠٪ ديون) وقد سجّل ١٦٠ ألف ساكن لشراء وحدات في هذا المشروع. هناك خطط مماثلة تستهدف السوق منخفضة التكلفة، وهي برامج ٨٠/٢٠ و٩٠/١٠.

سوق مكاتب العمل

تضع السوق الإثيوبية القيود أمام المستثمرين إذ يحظر قانون الاستثمار الخاص بها الاستثمارات الأجنبية في مجالات الصرافة والاتصالات والخدمات المالية. بيد أن الطلب على المكاتب كبير للغاية، لا سيما من قبل المنظمات غير الحكومية وموظفي قطاع النفط. وقد شهدت المكاتب في أديس أبابا أعمال تطوير جوهرية خلال السنوات الأخيرة، وخاصة في بولي وكازانشيز. وسعى العديد من مشغلي الفنادق النشطين في المدينة لإحداث التطوير التجاري، وذلك غالبًا باتخاذ مبنى مكون من ٣-٤ طوابق من المساحة المخصصة لتجارة التجزئة، حيث توجد طوابق المكاتب أعلى المبنى. و السوق مليئة بالتحديات بالنسبة للشركات الدولية إذ يصعب العثور على مبان مكتبية لا تتضمن متاجر تجزئة كبيرة أو تقي بالمعايير الدولية الخاصة بالصحة والسلامة. وبفضل المناخ المعتدل نسبيًا، تندر حاجة المكاتب إلى مكيفات الهواء.

سوق التجزئة

لا تزال سوق التجزئة في أديس أبابا في مراحل التطوير الأولى لها مقارنةً بالمدن الكبرى الأخرى في شرق إفريقيا. هناك بعض شركات البقالة في أديس أبابا، ولكنها شركات محلية متوسطة الحجم تمارس أعمالها من وحدات صغيرة، ولا توجد متاجر دولية للبيع بالتجزئة. وتشغل أغلب متاجر التجزئة المعروضة في السوق الطوابق السفلية من مباني المكاتب، وهي تعاني في الغالب من سوء التخطيط والإدارة. ويبدو أن السوق تحظى بإمكانات نمو جيدة، ويرجع ذلك إلى أن إثيوبيا هي ثاني الدول الإفريقية من حيث عدد السكان. بيد أن هناك عائقًا واحدًا يتمثل في عدم إمكانية الوثوق بسلسلة التوريد، فهي دولة غير ساحلية وذات بنية تحتية سيئة نسبيًا.

حقائق رئيسية

عدد السكان	٩٦,٦ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	أديس أبابا ديرة داوا
اللغات الرسمية	الأمهرية
المساحة الكلية	١١٠,٤٣٠٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٨,٢٪
الصادرات الرئيسية	القهوة
العملة الرسمية	بير الإثيوبي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٣٢

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في أديس أبابا

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٢٥ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
الصناعة	٦ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٦ آلاف دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



مقر الإحصاء الإفريقي، أديس أبابا

حقائق رئيسية

عدد السكان	٠,٧ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	مالابو
اللغات الرسمية	الإسبانية، الفرنسية
المساحة الكلية	٢٨٠,٥١ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٢,٥٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة الرسمية	الفرنك الوسط إفريقي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٦٥

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في مالابو

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٤٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٤٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
الصناعة	١٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٨٠٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



مقر سوق فيتل، سيبوبو

غينيا الاستوائية



سوق مكاتب العمل

توجد أغلب أعمال إنشاء المكاتب الجديدة في «مالابو ٢»، وهي منطقة عمرانية جديدة على طول الطريق الذي يربط بين مطار مالابو وملعب كرة القدم. والمسكن في هذه المنطقة مستقلة في الغالب ويشغلها ملاك وهم إما وزارات حكومية أو شركات عاملة في مجال الإنشاءات والنفط. ومن بين شركات النفط، تتخذ شركتي «ماراثون» و«نوبل إنرجي» مبانٍ جديدة في «مالابو ٢»، بينما تمتلك «توتال» مكتبًا تحت الإنشاء. وتتواجد مقرات شركات الصرافة الدولية بوجه عام في وسط المدينة، وهو أمر على وشك أن يتغير في القريب العاجل إذ سوف تنتقل «سويسيه جنرال» إلى مقرها الجديد تحت الإنشاء في «مالابو ٢». وهناك عدد محدود من المكاتب المتاحة المعروضة في العقارات متعددة المستأجرين، وهي في الغالب مبانٍ تضم شققًا سكنية ومكاتب في آن واحد. وسيوافر مشروع «مالابو جيت» مجموعة كبيرة وجديدة من المكاتب المعروضة، وهو تحت الإنشاء حاليًا ويتألف من مبنيين كبيرين متعددي الاستخدامات.

سوق التجزئة

تحاول الحكومة إعادة تقديم مالابو كوجهة سياحية ومركز للمؤتمرات، وقد تم إدخال تحسينات ملحوظة لدعم هذه المساعي خلال العامين الماضيين. تضم المدينة بعض الفنادق الراقية، مثل «سوفيتيل»، «هيلتون»، و«إيبيس»، إلى جانب كازينو «إلباركو» الذي يتخذ شكل قارب على طريق المطار. ومع ذلك فإن سوق التجزئة في حاجة لجذب المزيد من العلامات التجارية الدولية، مع الأخذ في الاعتبار قلة عدد السكان الأصليين، وهو ما سيطلب زيادة أعداد الزائرين بدرجة كبيرة. علاوة على أن هناك سلسلة

محال سوبرماركت محلية، مثل «سوبرمركادو

موانكبان»، ويتميز متجره باللونين البرتقالي والأصفر على طريق المطار.

السوق الصناعية

توجد أغلب المخازن الحالية في مالابو على طول أو بالقرب من طريق المطار الذي يوجد شماله الميناء المعروف باسم «ك٥». وإيجارات المخازن مرتفعة للغاية، كما أن العقارات ذات جودة متوسطة بوجه عام. هناك عامل بالغ الأهمية في السوق وهو تخطيط الحكومة لإغلاق ميناء «ك٥» ومطالبة شركات صناعة النفط والغاز بالعمل من لوبا على الجانب الأخر من جزيرة بيوكو. ورغم أنه لم يتم تحديد توقيت ذلك، فإن جميع شركات النفط التي لا توجد مقرها بالفعل في لوبا تبحث الخيارات المتاحة أمامها، وينصب التركيز على الأرجح على تطوير الميناء الحر في لونر هو.

سوق العقارات السكنية

تم تأجير العديد من المباني السكنية عالية الجودة في مالابو بالكلية لشركات النفط. وتضم بعض هذه المباني وحدات صغيرة توفر الخدمات غالبًا في مبانٍ مُصممة كفنادق، وتقارب إيجاراتها بوجه عام ٢٠٠٠ دولار أمريكي شهريًا لكل وحدة. تُجرى أيضًا تطورات على المُجمعات بعضها يتسم بالجودة العالية والبعض الآخر إبداعي وغير تقليدي ويشمل عناصر تجارية. تبلغ إيجارات فيلات المغتربين القياسية ما يعادل ٥٠٠٠-٨٠٠٠ دولار أمريكي شهريًا، في حين هناك عقارات ضخمة يبلغ إيجارها أضعاف ذلك الرقم. وتعاني الجودة من التدهور وتعرض العديد من العقارات لحالة سيئة.

غانا



مشروعات مخطط لها وتشمل «كوماسي سيتي مول» في ثاني مدن غانا، كوماسي.

السوق الصناعية

تتضمن المواقع الصناعية الرئيسية في أكرا المنطقة الصناعية الشمالية والمنطقة الصناعية الجنوبية، حيث تتوفر وحدات مخازن بشكل نموذجي تبلغ مساحتها ١٠٠٠ متر مربع. توجد مدينة تيمبا المظلة على الميناء على بُعد ٢٥ كيلومترًا تقريبًا شرق أكرا، وتضم مصفاة لتكرير النفط وعدداً من المصانع. وفي أوائل ٢٠١٥، وضعت شركة «أجيليتي» الكويبتية حجر الأساس لإنشاء مُجمع خدمات لوجستية على مساحة ٤٠ فداناً في منطقة التجارة الحرة بميناء تيمبا. وتعتبر مدينة تاكورادي مركز جذب آخر للأنشطة الصناعية بوصفه القاعدة الرئيسية لقطاع النفط البحري في غانا.

سوق العقارات السكنية

تعتبر كانتونمنتس ولايون ومنطقة المطار السكنية في أكرا بوجه عام هي أكثر المناطق التي يقبل عليها المغتربون، حيث تتوفر بها عقارات حديثة وعالية الجودة تقع غالبًا في مُجمعات صغيرة ذات بوابات. وتبلغ قيمة الإيجارات عادةً ٣٠٠٠ دولار أمريكي شهرياً لشقة مكونة من غرفتين و٥٠٠٠ دولار أمريكي شهرياً لمنزل يتكون من أربع غرف. وهناك عدد من المباني السكنية الكبيرة تحت الإنشاء، من بينها «فيلاجيو فيستا» في منطقة المطار السكنية، ويشمل بُرجًا مكونًا من ٢٧ طابقًا، ويعد الأطول في غانا. وتركز جهود التطوير المبذولة مؤخرًا على سوق المساكن الفاخرة، ويتوفر عدد محدود من الوحدات السكنية المعروضة لمحدودي ومتوسطي الدخل.

سوق مكاتب العمل

شهدت أكرا جهودًا كبيرة في تطوير المكاتب خلال السنوات الأخيرة، لا سيما في منطقة إيربورت سيتي التي تقع على بعد ٥ كيلومترات شمال شرقي وسط المدينة. وهناك العديد من المشروعات الكبرى تحت الإنشاء أو المخطط لإقامتها في هذه المنطقة، أهمها مشروع «وان إيربورت سكوير»، الذي يعد علامة بارزة لشركة «لوروس/أكتيس»، ومن المقرر الانتهاء منه قريبًا وهو يوفر ما يقرب من ١٥ ألف متر مربع من المساحة المخصصة للمكاتب. وهناك تُجمع آخر من المكاتب الحديثة في منطقة ريدج بالقرب من وسط المدينة، ومن بين المشروعات التي اقترُب الانتهاء منها المركز المالي في أكرا لشركة «أر إم بي وستيورت» ومبنى «أوكتاجون» متعدد الاستخدامات لشركة «دريم رياليتي». وقد انخفضت إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى في ٢٠١٤ بسبب وفرة المعروض من المكاتب الجديدة الوافدة إلى السوق وتأثير الهبوط الحاد لقيمة السيدي الغاني.

سوق التجزئة

كان أكرا مول الذي تم افتتاحه في ٢٠٠٨ أول مركز تسوق حديث وضخم في غانا، وقد شُيد على مساحة ٢٠ ألف متر مربع تقريبًا من المساحة المخصصة لتجارة التجزئة. وحديثًا تم افتتاح «وست هيلز مول» في أكرا أواخر العام ٢٠١٤، ويعد «شوبرايت» من أبرز المستأجرين به. ويضم المول الجديد ما يقرب من ٢٧ ألف متر مربع من المساحة المخصصة لتجارة التجزئة ويُقال إنه الأكبر في منطقة غرب إفريقيا. تلقى تجارة التجزئة على واجهات المباني الأمامية رواجًا أيضًا في أكرا، وتشمل مباني المكاتب الجديدة في «إيربورت سيتي» وحدات بيع بالتجزئة في الطوابق السفلية. ويتزايد التوجه نحو تطوير مراكز التسوق في باقي أنحاء الدولة، علاوة على

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٢٥,٨ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	أكرا كوماسي
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٢٣٨٥٣٣ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٤,٥٪
الصادرات الرئيسية	الذهب
العملة الرسمية	السيدي الغاني
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٧٠

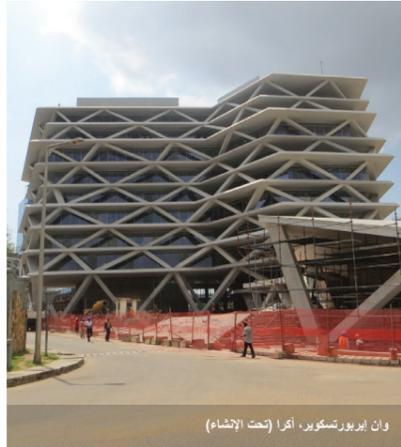
الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في أكرا

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٣٧,٥٠٠ دولارًا أمريكي/متر مربع/شهر/٨,٥٪
التجزئة	٤٢,٥٠٠ دولارًا أمريكي/متر مربع/شهر/٧,٥٪
الصناعة	١٠ دولارًا أمريكي/متر مربع/شهر/١٢٪
السكن	٥ آلاف دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



وان إيربورتسكوير، أكرا (تحت الإنشاء)

حقائق رئيسية

عدد السكان	١,٧ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	ليبيرفيل
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٢٦٧٦٦٧ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٥,١٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة	الفرنك الوسط إفريقي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٤٤

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في ليبريفيل

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٤٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر/٩٪
التجزئة	٥٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر/٩٪
الصناعة	٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر/١٤٪
السكن	٨ آلاف دولار أمريكي/شهر* ٧,٥٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



مبنى إيرستاند بانغ، ليبريفيل

الغابون



سوق مكاتب العمل

مساحته سبعة هكتارات. ومن بين التحديات الكبرى التي تواجه سوق التجزئة حاليًا القدرات المحدودة لشبكات الاستيراد والتوزيع.

السوق الصناعية

تتركز أنشطة التطوير الصناعي في ليبريفيل في جنوب المدينة باتجاه الميناء. وهناك منطقتان صناعيتان رئيسيتان، وهما أولومي وأويندو. ويتم سوق أولومي غالبًا بالصناعات الخفيفة، وتستخدم العديد من وحدات المخازن ذات المواقع المتميزة لبيع السلع، وخاصةً كمعارض للسيارات. أما أويندو فتغلب عليها الصناعات الثقيلة وتنتشر بها الشركات التي ترتبط عملياتها بالميناء. وتشمل الصناعات الرئيسية في ليبريفيل بناء السفن ومعالجة الأخشاب وإنتاج الجعة.

سوق التجزئة

رغم انخفاض تعداد السكان في الغابون، فإن إجمالي الناتج المحلي لكل فرد بها يعتبر ضمن أعلى المعدلات في إفريقيا. ومن ثم فهي توفر فرصًا جذابة للبيع بالتجزئة، وهي ضمن الأسواق الإفريقية التي استهدفتها متاجر التجزئة العملاقة الفرنسية «كارفور» لأجل التوسع. وتوجد بالفعل علامة تجارية فرنسية أخرى لمحال السوبرماركت، وهي «كازينو»، في ليبريفيل بالشراكة مع شركة محلية صاحبة امتياز، بينما تمتلك سلسلة محال السوبرماركت الغابونية «بري إمبور» أربعة فروع في المدينة. وتوجد سوق ليبريفيل الرئيسية في مونت-بويه، ومن المتوقع أن تحل محلها «جراند مارشيه» الجديدة تحت الإنشاء من قبل مجموعة «ويكور» السويسرية في موقع قريب تبلغ

مدغشقر



افتُتح في العام ٢٠١٢ ويضم ما يقرب من ٦٠ متجرًا ومنطقة مطاعم. لقد جعلت الفترة الأخيرة من عدم الاستقرار السياسي كبار التجار مترددين بشأن دخول السوق، وتعتبر سلاسل محال السوبرماركت «شوبرايت» و«سكور» و«ليدر برايس» من بعض محال التجزئة الدولية الموجودة في مدغشقر. وإذا طال أمد الاستقرار السياسي، فيمكن أن يدرس عدد أكبر من تجار التجزئة الفرنسيين والجنوبي إفريقي دخول السوق.

السوق الصناعية

توجد المناطق الصناعية الرئيسية في جنوب أنتاناناريفو. وهناك منطقة متعددة الاستخدامات في اتجاه جنوب وسط المدينة تتضمن بشكل رئيسي مبانٍ منخفضة الجودة وشركات مدغشقرية وشركات طيران. والطريق في هذه المنطقة مزدهمٌ للغاية حيث يعتبر الممر الرئيسي جنوب المدينة. على بُعد ٥ كيلومترات إلى جنوب وسط المدينة، توجد المنطقة الصناعية «فوريلو» وهي تعد مركزًا لبعض الصناعات الثقيلة. هناك أيضًا بعض الأنشطة الصناعية الخفيفة جنوب المطار مباشرةً.

سوق العقارات السكنية

تضرر سوق العقارات السكنية جراء انعدام الاستقرار السياسي الذي تلا الإطاحة بالحكومة في ٢٠٠٩ وانسحاب العديد من المنظمات غير الحكومية. فقد هبطت قيم العقارات السكنية بنسبة تقارب ٢٥٪، إلا أن السوق قد بدأت في التعافي مع عودة المنظمات غير الحكومية. وتواصل البنوك وضع القيود على الإقراض ويهيمن المشتررون نقدًا على السوق.

سوق مكاتب العمل

بعد الإطاحة بالحكومة في ٢٠٠٩، تدهورت حالة السوق، بيد أن الانتخابات الرئاسية التي جرت في ٢٠١٣ نالت اعترافًا واسع النطاق من قبل المجتمع الدولي. وكان من شأن ذلك عودة عدد من المنظمات غير الحكومية والبنك الدولي، وهو ما قدّم الدعم الكبير لسوق المكاتب. توجد أغلب المكاتب الحكومية والبنوك والسفارات في منطقة الأعمال المركزية. إلا أن هذه المنطقة مزدهمة للغاية وتعاني من نقص في مواقف السيارات وتكتظ بالباعة المتجولين وتُجار الشوارع وهو ما يجعل منها بيئة غير مواتية للعاملين في المكاتب. تفضل معظم الشركات متعددة الجنسيات اتخاذ مقرات لها في المناطق الواقعة شمال وسط المدينة، مثل أندراهارو، أنكوروندرانو، تانا وتوترفرونث وإيفاندري. وتتميز هذه المناطق بأنها أقل ازدحامًا، على الطريق المؤدي إلى المطار وبالقرب من بعض الضواحي التي يفضلها المغتربون للسكن. هناك مبنى حديث ومميز للمكاتب مكون من ٣٣ طابقًا، وهو «تور أورنج» في أنكوروندرانو وقد تم الانتهاء منه بعد قضاء مدة طويلة في إنشائه وتم تأجير أغلب وحداته.

سوق التجزئة

يشتمل قطاع البيع بالتجزئة إلى حد بعيد بعدم التنظيم وتنتشر الأسواق في أنحاء أنتاناناريفو، منها سوق الحرف اليدوية «أندرافهانجي»، وسوق المواد الغذائية «بييتيت فيتيس» وسوق «أنالوكيلي» المغطاة. منطقة البيع بالتجزئة الرئيسية هي المنطقة المحيطة بشارع الاستقلال. ويعد لا سيتي أحدث مركز للبيع بالتجزئة في أنتاناناريفو في منطقة الأروبياء، وقد

حقائق رئيسية

عدد السكان	٢٣,٢ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	أنتاناناريفو
اللغات الرسمية	الفرنسية، الملاغشية
المساحة الكلية	٥٨٧,٠٤١ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٣,٠٪
الصادرات الرئيسية	المنسوجات
العملة الرسمية	أرياري مدغشقر
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٦٣

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في أنتاناناريفو

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٥ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٤٪
التجزئة	٣٥ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٣٪
الصناعة	٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٨٪
السكن	٢٧٠٠ دولار أمريكي/شهر* ١٢٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر وولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



أنتاناناريفو

حقائق رئيسية

عدد السكان	٤٥,٠ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	نairobi، مومباسا، كيسومو
اللغات الرسمية	الإنجليزية، السواحيلية
المساحة الكلية	٥٨٠,٣٦٧ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٥,٣٪
الصادرات الرئيسية	الشاي
العملة	الشيلين الكيني
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٣٨

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في نيروبي

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢١ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٨٪
التجزئة	٤٨ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
الصناعة	٤,٢٠ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ٨٪
السكن	٤٧٢٠ دولار أمريكي/شهر* ٦٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بين وودهامز، المدير العام
+٢٥٤ ٢٠ ٤٢٣٩٠٠٠
ben.woodhams@ke.knightfrank.com



مشروع تو ريفرز، نيروبي (تحت الإنشاء)

كينيا



سوق مكاتب العمل

ازدهر نشاط إنشاء المكاتب في نيروبي بفعل الاستقرار السياسي النسبي الذي تتمتع به كينيا والنمو الاقتصادي الكبير الناتج عن توسع الشركات المحلية ومتعددة الجنسيات. إلا أنه خلال عام ٢٠١٤ تغيرت حالة السوق من الاستقرار إلى وجود فائض في عرض المساحات المكتبية من الدرجة الثانية. وهناك نقص نسبي في المكاتب من الدرجة الأولى، ومع ذلك فقد كانت معدلات تأجير المكاتب أقل بنسبة ٢٠٪ في عام ٢٠١٣ عنها في عام ٢٠١٤، حيث زادت مستويات الإيجار الرئيسية بنسبة ١٠-٥٪.

سوق التجزئة

تجذب كينيا اهتمامًا متزايدًا من بائعي التجزئة الدوليين الساعين لدخول السوق، إما كمشروعات فردية أو عبر الشراكة مع المستثمرين المحليين. وتستعد أسماء شهيرة مثل «كارفور»، «جيم» و«ديبنهامز» للانطلاق في السوق الكينية خلال ٢٠١٥. كما تزايد الطلب على مساحات التجزئة بسبب زيادة القدرة الشرائية للمستهلكين الكينيين وارتفاع الطلب على العلامات التجارية الدولية. وكان ذلك حافزًا لاقتحام مجال إنشاء المساحات المخصصة لتجارة التجزئة بقوة، حيث يجري الآن إنشاء مساحة للبيع بالتجزئة تربو على ٢٢٠ ألف متر مربع ومن المقرر تسليمها في المستقبل القريب. وتشمل الخطط الجديدة ارتفاع مستويات التأجير المسبق بشكل ملحوظ، فعلى سبيل المثال، تم تأجير ٩٦٪ من «جاردن سيتي مول» بالفعل وهو لا يزال في طور الإنشاء في ديسمبر ٢٠١٤.

السوق الصناعية

عانت السوق الصناعية الكينية الركود خلال ٢٠١٤، وأبرم عدد قليل من عقود التأجير وظلت الإيجارات ثابتة. ويرجع السبب في كبح نشاط السوق إلى افتقار المعروض في السوق الصناعية الكينية إلى الحدائق، حيث لا يلبي احتياجات شركات التصنيع الكبرى. وللسوق متطلبات صناعية كبيرة حاليًا كما يرتفع الطلب على المخازن عالية الجودة. ويمكن الوفاء بهذه المتطلبات في المستقبل بإجراء أعمال التطوير على نطاق واسع عبر مشروعات مثل «كونزا سيتي»، «تاتو سيتي» و«مجمع كين جين» الصناعي. ويتراوح متوسط إيجارات المخازن المسجلة بين ٣,٦٠ و ٣,٠٠ دولارات أمريكية للمتر المربع شهريًا.

سوق العقارات السكنية

شهدت سوق العقارات السكنية زيادة طفيفة في قيم رأس المال والإيجارات خلال ٢٠١٤. في حين كانت هناك مؤشرات على تباطؤ المعاملات في سوق العقارات السكنية من الدرجة الأولى مع نهاية ٢٠١٤. تأثر النشاط بزيادة المعروض من عقارات الدرجة الأولى إلى جانب المخاوف الأمنية، والتي بدت واضحة في نيروبي ومومباسا. إلا أن سوق العقارات السكنية الموجهة لمنخفضي إلى متوسطي الدخل تتمتع بالمرونة، ولا يزال الطلب على هذه العقارات يتخطى العرض. وظل الإقبال على القروض العقارية السكنية منخفضًا خلال ٢٠١٤، وعلى الرغم من استقرار معدلات الفائدة عند ٨,٥٪، فإن الأسعار لا تزال أعلى من عوائد التأجير بدرجة كبيرة.

مالي



السوق الصناعية

تعتمد السوق الصناعية على التجار المحليين، ولا يوجد بالمدينة أية جهات تصنيع دولية. وتوجد المنطقة الصناعية الرئيسية إلى الشرق من المركز التجاري، حيث مشروعات البنية التحتية العملاقة التي كان من شأنها تقليل تأثير الاختناق المروري. ويعمل حوالي ٨٠٪ من القوة العاملة المالية في الزراعة، ويعتبر القطن واحدًا من أكبر صادرات الدولة، كما يعتبر التعدين قطاعًا مهمًا، ويحظى هذان المجالان بإمكانات النمو بشرط المحافظة على حالة الاستقرار السياسي. ويتوافر الحد الأدنى من المستودعات والمخازن اللوجستية عالية الجودة، وتحتاج معظم المنظمات الكبيرة إلى مساحات إضافية لتطوير مرافقها الخاصة في الموقع، فعلى سبيل المثال، تدير منظمة «اليونيسيف» أعمالها بالكامل من مقرها الخاصة في باماكو.

سوق العقارات السكنية

سوق العقارات السكنية هي الأنشطة في قطاع العقارات، وهي تستفيد من الطلب على المساكن والفيلات التي يمكن تجهيزها واستخدامها كمكاتب. وتدير الحكومة غالبًا العقارات السكنية المعروضة، ويفوق عدد الوحدات السكنية التي تُنشؤها الحكومة تلك التي تُنشؤها شركات تطوير القطاع الخاص. غير أن هناك عددًا من شركات التطوير العقاري التي توفر قطع الأراضي المزودة بالخدمات لأسواق البناء الذاتي والبناء الذاتي المدعوم بالمساعدة، وهما عنصران في غاية الأهمية في سوق العقارات السكنية في مالي.

سوق مكاتب العمل

تسبب انقلاب عام ٢٠١٢ في بطء النشاط الاقتصادي في جنوب مالي، وركوده في الشمال، وهي أكثر المناطق تضررًا. وعقب التدخل العسكري بقيادة فرنسية، تمت السيطرة على الوضع، بينما ظل الشمال يعاني من التوتر. وتم إدخال بعض التحسينات على المناخ الاقتصادي والسياسي والأمني، وهو ما أدى إلى زيادة الطلب على المساحات المخصصة للمكاتب في العاصمة باماكو. وتتوفر بالمدينة كمية محدودة من أماكن المكاتب عالية الجودة، مما دعا الشركات الدولية ومنظمات الإغاثة لاتخاذ فيلات مُجهزة كمقرات لها. ويصدر الطلب من قطاعات البنوك والاتصالات والحكومة والمنظمات غير الحكومية. تبلغ إيجارات الدرجة الأولى حاليًا ٢٠ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا، ومع ذلك تنخفض مستويات الإيجار بشكل كبير خارج منطقة الأعمال المركزية لما يصل إلى ٦ دولارات أمريكية للمتر المربع شهريًا.

سوق التجزئة

قبل وقوع الانقلاب، سرت شائعات باستعداد العلامات التجارية العالمية لدخول سوق باماكو، ثم هدأت تلك الشائعات وشهد القطاع حركة محدودة. ونشاط البيع بالتجزئة بوجه عام غير رسمي ويعتمد على حركة التجارة في الشوارع، ويعتبر «مارشيه روز» و«ستريت ماركت» في وسط المدينة موقعين رئيسيين. أما أكثر مواقع البيع بالتجزئة حداثةً فيوجد ناحية الغرب في «إيه سي أي ٢٠٠٠»، حيث يوجد أيضًا عدد من صالات العرض.

حقائق رئيسية

عدد السكان	١٦,٥ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	باماكو
اللغات الرسمية	الفرنسية
المساحة الكلية	١٢٤٠١٩٢ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٥,٩٪
الصادرات الرئيسية	الذهب
العملة الرسمية	الفرنك الغرب إفريقي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٤٦

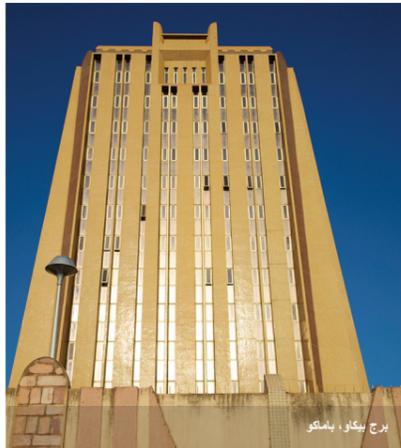
الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في باماكو

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١١٪
التجزئة	١٨ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٢٪
الصناعة	٥,٥٠٠ دولار أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٦٪
السكن	٣٠٠٠ دولار أمريكي/شهر* ١٠٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
١٢٠٠ ٧٨٦٦ ٢٠ ٤٤٤+
peter.welborn@knightfrank.com



برج بيلو، باماكو

حقائق رئيسية

عدد السكان	١٧,٤ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	بلانتاير، ليلونغوي
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	١١٨٤٨٤ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٥,٧٪
الصادرات الرئيسية	التبغ
العملة	كواشا ملاوية
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٦٤

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في مالابوي

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٧,٧ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ٨٪
التجزئة	١٠,٦ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ٧٪
الصناعة	دولاران ونصف أمريكيًا/متر مربع/شهر ٩٪
السكن	١٥٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٤,٥٪

ليلونغوي

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٢,٢٥ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٨,٥٪
التجزئة	١٧ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٧,٥٪
الصناعة	٣,٩٤ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ٩,٥٪
السكن	٣ آلاف دولار أمريكي/شهر* ٥٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
>مقر تنفيذي؛ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

دون وايو، المدير العام
٥٧٧ ٨٢٣ ١ ٢٦٥+
don.whayo@mw.knightfrank.com



كنغفريسي هاوس، ليلونغوي

مالاوي



سوق مكاتب العمل

شهدت سوق تأجير المكاتب بعض التحسينات خلال الاثني عشر شهرًا الماضية، وتزيد أسعار الإيجارات بنسبة ٢٠٪ سنويًا بشكل نموذجي. ويظل الطلب على المساحات المخصصة للمكاتب قويًا نسبيًا في ليلونغوي، مما شجع على إنشاء بعض المكاتب الجديدة. غير أن عمليات إنشاء المكاتب في بلانتاير شحيحة للغاية، كما أن أعمال التطوير تستهدف غالبًا الملاك. ويعتبر نشاط الاستثمار في المكاتب محدودًا للغاية في الوقت الراهن بسبب قلة السيولة وارتفاع فوائد الإقراض، مما يجعل إقامة الاستثمارات أمرًا في غاية الصعوبة بالنسبة للمستثمرين. تبقى صناديق المعاشات هي الاستثناء الوحيد، فهي تتمتع بسيولة كبيرة ومن ثم فهي المهيمن الفعلي على السوق، ولكنها تهتم فقط بشراء مباني المكاتب الحالية دون إقامة مشروعات التطوير.

سوق التجزئة

حقق سوق التجزئة أداءً جيدًا عبر جميع المراكز التجارية الكبرى في مالاوي، وأصبح مفهوم مراكز التسوق متواصلًا في المدن الرئيسية. إلا أن القوة الشرائية المتناقصة للمالويين تمثل تهديدًا للسوق، فقد يؤدي ذلك إلى انهيار الطلب على مساحات البيع بالتجزئة على المدى المتوسط. وهناك «جيت واي مول»، الذي أنشأته شركة «إم بي أي سي أو» المحدودة في ليلونغوي، والذي افتتح في ديسمبر ٢٠١٤، ويضيف إلى السوق ما يقرب من ١٧ ألف متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة من الدرجة الأولى كما أنه قد اجتذب بعض سلاسل المتاجر الشهيرة في جنوب إفريقيا.

السوق الصناعية

تضرر الإنتاج الصناعي في مالاوي بسبب المشاكل الاقتصادية التي تمر بها الدولة بوجه عام وانقطاع الكهرباء المتكرر. ومن ثم انخفض الطلب على المساحات المخصصة للعقارات الصناعية. ومع ذلك تم وضع خطط مهمة لتعزيز قطاع الكهرباء، ويتضح الآن أنه مُدرج على قائمة الأولويات. ويهيمن على السوق الصناعية إلى حد كبير الطلب على مساحات التخزين والخدمات اللوجستية، وقد ارتفعت إيجارات المخازن.

سوق العقارات السكنية

ترتفع إيجارات وأسعار العقارات السكنية كثيرًا في ليلونغوي عنها في بلانتاير. وكان من شأن الطلب المتواصل على الإقامة النموذجية لكلا من موظفي القطاع التجاري والمجتمع الدولي في ليلونغوي تشجيع العديد من ملاك العقارات على توسعة أو تجديد عقاراتهم بدلاً من إنشاء أخرى جديدة. أما في بلانتاير، فيرجع تاريخ إنشاء أغلب العقارات السكنية في المواقع المتميزة إلى ستينيات القرن الماضي. وقد أُصيبت عملية إنشاء وتطوير العقارات الجديدة في المواقع المتميزة بالركود في كلتا المدينتين، وتتم أحدث مشروعات إنشاء العقارات السكنية في مناطق محيطية بعيدًا عن المواقع السكنية القديمة، ومن أسباب ذلك ندرة الأراضي المعروضة في المناطق السكنية ذات الكثافة السكانية المنخفضة داخل حدود المدينتين. وقد أفضت زيادة الطلب وقلة العرض إلى ارتفاع أسعار الإيجارات.

موريشيوس



«إنترماركت»، «مونوري»، «فود لافرز ماركت»

و«ولورس». وقد تم افتتاحه في سبتمبر ٢٠١١ وهو بالفعل مؤجر بالكامل.

السوق الصناعية

تواصل حكومة موريشيوس تعزيز الصناعات المغايرة للقطاعات التقليدية المتمثلة في تكرير السكر والمنسوجات وصناعة الأسمنت. ومن المجالات الجديدة المُستهدفة للتنمية صيد الأسماك وهندسة الإنارة والطباعة والنشر، والمنتجات البلاستيكية عالية الدقة والمستحضرات الدوائية. ومن المواقع الصناعية الأخرى «بلين لوزون»، «بابي»، «فينيكس»، «كورومانل»، «ريش تير»، منطقة الميناء و«لا نور كوينغ».

سوق العقارات السكنية

توجهت أغلب الاستثمارات الخارجية المتدفقة إلى قطاع العقارات في موريشيوس إلى القطاعات السكنية والترفيهية. وتحظى سوق العقارات بتنوع كبير ويمكن تقسيمها إلى المنازل والشقق التي تستهدف السكان المحليين، والعقارات الفاخرة الموجهة إلى المشتريين الأثرياء والأجانب. ويمكن للأجانب شراء العقارات في موريشيوس من خلال خطة عقارية أو خطة المنتجات المتكاملة كما أن بعض أعمال التطوير مُصممة خصيصًا لاستهداف المشتريين الأجانب ممن يلتزمون بهذه الخطط. وقد تحولت العديد من العقارات المشهورة بإنتاج وتكرير السكر على الجزيرة إلى منشآت سكنية، والبعض الآخر في طور إعادة البناء. ومن المواقع السكنية الرئيسية «كيبوربايب»، «كاتر بورن»، «بو باسين روز هيل»، «فوكاس-فينيكس»، «فليك أون فلاك»، «غراند بابي» و«ماهيورغ».

سوق مكاتب العمل

تسعى موريشيوس لتوجيه دفعة اقتصادها القائم بشكل تقليدي على إنتاج السكر والمنسوجات والسياحة نحو العقارات الفاخرة والمصارف الخارجية والسياحة العلاجية. ووفقًا للتقديرات الحكومية، فإن قطاع العقارات في موريشيوس كان عامل التنمية الرئيسي في ٢٠١٣ و٢٠١٤، حيث وفر العديد من فرص العمل وأسهم بشكل فعال في تعزيز إجمالي الناتج المحلي. لكن يظل الطلب على أماكن المكاتب ثابتًا، وهناك نشاط كافٍ لإنشاء المكاتب من شأنه تحجيم الضغوط المؤدية لارتفاع الإيجارات. وتتوجه أغلب الشركات الدولية لاتخاذ مقر لها في «سايبير سيتي إيبين» إلى جنوب بورت لويس بحوالي ١٠ كيلومترات. أنشأت الحكومة هذه المنطقة لتعزيز قطاعات تكنولوجيا المعلومات ومكاتب الدعم. فهي توفر مساحات مكتبية من الدرجة الأولى لشبكة الألياف البصرية الخاصة بالدولة كما تظل الإيجارات بها عن نصف إيجارات منطقة الأعمال المركزية في بورت لويس. ومن مباني المكاتب الكبرى في هذه المنطقة «رافلز تاور»، «إيبين هايتس»، «نكستيراكوم» و«١ سايبير سيتي».

سوق التجزئة

تحظى موريشيوس بسوق تجزئة جيدة التأسيس. ويتركز نشاط البيع بالتجزئة بشكل رئيسي في بورت لويس، في حين تم إنشاء مراكز تسوق جديدة في مختلف أنحاء الجزيرة. وهي تشمل «غراند بابي لا كرواسيت»، قرية تسوق «كاسكافيل»، مركز تسوق «تريانون» و«فينيكس ليزال». ومركز التسوق الأكثر نجاحًا هو «باجاتيل مول أوف موريشيوس»، ويقع جنوب بورت لويس في المنطقة «م١» بالقرب من إيبين، ويضم ١٣٠ متجرًا، وسينما ثلاثية الأبعاد، ومن بين كبرى المتاجر التي يتضمنها

حقائق رئيسية

عدد السكان	١,٣ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	بورت لويس
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٢٠٤٠ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٣,٣٪
الصادرات الرئيسية	المنسوجات
العملة الرسمية	روبي موريشي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	B
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٢٨

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في بورت لويس

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٣٤ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٨٪
التجزئة	٤٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٧,٥٪
الصناعة	٧ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٠٪
السكن	٣ آلاف دولارًا أمريكيًا/شهر* ٧٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بين ودهامز، المدير العام، كينيا
+٢٥٤ ٢٠ ٤٢٣٩٠٠٠
ben.woodhams@ke.knightfrank.com



١ سايبير سيتي، إيبين

حقائق رئيسية

عدد السكان	٣,٥ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	نواكشوط
اللغات الرسمية	العربية
المساحة الكلية	١٠٣٠٧٠٠ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٦,٧٪
الصادرات الرئيسية	الحديد الخام
العملة الرسمية	الأوقية الموريتانية
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٧٦

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في نواكشوط

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٢ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١١٪
التجزئة	١٥ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	دولاران أمريكيان/متر مربع/شهر ١٤٪
السكن	٢٢٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



موريسنتر، نواكشوط

موريتانيا



سوق مكاتب العمل

يقوم الاقتصاد الموريتاني بشكل رئيسي على التعدين والزراعة وصيد الأسماك، ويعتبر تواجد الشركات الدولية بالدولة محدودًا. وقد توجهت البنوك لإنشاء المباني الخاصة بها، فطى سبيل المثال، هناك مقر بنك «بي إن بي باريبا» القديم، الذي أصبح يشغله الآن البنك المغربي التجاري وفا. وتعمل السفارات بوجه عام من داخل العقارات المملوكة للتاريخية، في حين يلجأ عدد متزايد من الوافدين إلى الدولة مؤخرًا إلى تأجير الفيلات الكبيرة وتحويلها إلى مكاتب، مثل سفارة إيران وسفارة تركيا. وكان مركز الخيمة هو أول مبنى مكاتب متعدد المستأجرين ذي جودة معقولة يتم إنشاؤه في نواكشوط، إلا أن المبنى قد تضمن دومًا أماكن شاعرة عبر السنوات الخمس الأخيرة. وهناك مساحات أخرى متوفرة في مبنى «موريسنتر» متعدد الاستخدامات الذي تم افتتاحه مؤخرًا.

السوق الصناعية

على الرغم من وجود بعض الصناعات الثقيلة باتجاه الميناء، إلا أن نواكشوط ليست موقعًا ذا أهمية بالنسبة لشركات التصنيع الدولية. وهناك تجمعات لوحداث صناعية أحدث بالقرب من مركز المدينة وباتجاه المطار الحالي، يتم استخدام بعضها كصالات عرض للسيارات. ومن المعلوم أنه عندما يتم إنشاء المطار الجديد شمال نواكشوط، سيتم طرح موقع المطار الحالي للتطوير، ومن المحتمل أن يصبح منطقة كبرى متعددة الاستخدامات على المدى البعيد.

سوق العقارات السكنية

يبلغ تعداد سكان نواكشوط حوالي مليون نسمة، ويشهد هذا العدد زيادة سريعة. وتبقى سوق العقارات مزدهرة، على الرغم من ارتباط جميع أوجه النشاط كليًا بتوقعات شراء قطع الأراضي من قبل الأفراد، وأغلبهم من المحليين. وقد أظهر طرح أراضي البناء من قبل شركة النجاح للأشغال الكبرى في منطقتي «إي نورد» و«إف نورد» إمكانية بيع مساحات كبيرة من الأراضي. والواقع أن سوق الإنشاءات السكنية الفاخرة في الوقت الحالي محلية بالكامل وتشهد إنشاء المباني المتخصصة للتمليك أو الإيجار، وهي موجهة بشكل رئيسي لسوق المغتربين في «تفرغ زينة». بينما يقيم العديد من الموظفين الدبلوماسيين في مساكن تم إنشاؤها داخل المجمعات السكنية للسفارة.

سوق التجزئة

سوق التجزئة محلية وليست هناك شركات دولية للبيع بالتجزئة تعمل في نواكشوط. وهناك عدد من محال السوبرماركت متوسطة الحجم التي تلبى احتياجات المغتربين، وهي توجد بشكل رئيسي حول مركز المدينة، وتشمل واحدًا في مبنى «موريسنتر» الجديد. يوجد أفضل موقع لتجارة التجزئة بطول شارع الجنرال ديغول، وهي المنطقة الرئيسية لتواجد البنوك وحيث توجد مكاتب «ميرسك/دامكو»، وقد تم إنشاء متجر ضخم ولم يتم بعد افتتاحه في رباط البحر إلى شمال نواكشوط على الطريق المؤدي إلى نواذيبو. ويمتد النشاط العمراني للمدينة في

موزمبيق



السوق الصناعية

تخطط حكومة موزمبيق لضخ استثمارات كبيرة في تطوير البنية التحتية الصناعية للدولة، ولدعم تنمية الموارد الطبيعية وقطاعات الزراعة والخدمات اللوجستية. وهناك خطط لإقامة مراكز صناعية كبرى، ومن المقرر إنشاء أحدها في مومبا بالقرب من الحدود مع جنوب إفريقيا، ومن المأمول أن يعمل ذلك على تحسين تدفق السلع عبر الحدود ومن وإلى ميناء مابوتو. وتوجد العديد من المناطق الصناعية التقليدية في مابوتو في وسط المدينة بالقرب من الميناء، وترتفع إيجارات المخازن بشكل نسبي لتبلغ ما يقرب من ١٠ دولارات أمريكية للمتر المربع شهريًا، وذلك نظرًا لمواقعها المركزية وإمكانية استخدامها كمكاتب في كثير من الأحيان.

سوق العقارات السكنية

يرجع ازدهار سوق العقارات السكنية إلى زيادة الطلب على المساكن وارتفاع مستويات الاستثمار واستخدام العقارات السكنية كمكاتب من قبل الشركات التي تشغلها. وينشط مطورو العقارات السكنية من دول تشمل جنوب إفريقيا وتركيا والبرتغال في قطاعات المساكن ذات القيمة المنخفضة والمتوسطة والعالية، ويجري تطوير معظم العقارات الفاخرة في مابوتو في سومرثيلد وعلى طول «أفينيدا مارجينال». بينما يجري إنشاء وحدات إسكان متوسطي النخل في أماكن أخرى في مابوتو وفي ضواحي مثل ماتولا وزيمبيتو. وتبلغ إيجارات الفيلات كآرقي العقارات السكنية المتاحة بالسوق ٥٥٠٠-٦٠٠٠ دولار شهريًا، إلا أن هذه الأسعار تنخفض كثيرًا في السوق المحلية، حيث تقل عن مستويات إيجارات الدرجة الأولى بنسبة ٢٥-١٥٪ تقريبًا.

سوق مكاتب العمل

يُنظر إلى منطقة وسط المدينة مابوتو على نحو متزايد بوصفها أفضل موقع للمكاتب، وقد ازدادت أهميتها مع إنشاء المباني الجديدة. وإذا تم الانتهاء من تطوير موقع «مابوتو ووترفرونت»، فسبكون من شأن ذلك تعزيز موقع وسط المدينة كمناطق أعمال مركزية لمابوتو. ويأتي الطلب على المساحات المكتبية في مابوتو بشكل رئيسي من قطاعات البنوك والاتصالات والقطاعات المهنية والدبلوماسية/قطاعات الإغاثة، كما عززت اكتشافات النفط والغاز الحديثة الطلب من قبل قطاع الطاقة. فارتفعت إيجارات مكاتب الدرجة الأولى بشدة خلال السنتين الماضيتين من ٣٠ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا إلى ٣٧,٥ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا.

سوق التجزئة

يحظى قطاع البيع بالتجزئة في موزمبيق باحتمالات نمو هائلة. وعلى الرغم من أن المدينة تتضمن منافذ لبيع المنتجات الفاخرة بالتجزئة ووحدات مستقلة ومراكز تسوق ومجمعات بيع بالتجزئة، فإن هناك مجالاً لزيادة المعروض وتحسين الجودة في جميع القطاعات الفرعية. وهناك مراكز تسوق قائمة في مشروعات متعددة الاستخدامات، من بينها مركز تسوق «بولانا» ومركز تسوق «مابوتو»، إلا أنها تبدو منخفضة المستوى. وتتسم المراكز الأحدث، مثل مركز تسوق «ماري» في أفينيدا مارجينال، بتصميم جيد يوفر توازنًا ملائمًا بين مساحة البيع بالتجزئة والإقامة السكنية. وقد شهد قطاع المنتجات الراقية انضمام عدد من العلامات التجارية البرتغالية، من بينها شركة بيع أدوات المائدة الفاخرة بالتجزئة «فيستا الجير». وتتراوح أسعار إيجارات مساحات البيع بالتجزئة بين ٣٠ و٤٠ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا، مع وجود إمكانيات جيدة للنمو.

حقائق رئيسية

عدد السكان	٢٤,٧ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	مابوتو
اللغات الرسمية	البرتغالية
المساحة الكلية	٧٩٩٣٨٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٨,٣٪
الصادرات الرئيسية	الألومنيوم
العملة الرسمية	متكال
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٢٧

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في مابوتو

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٧,٥٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٤٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٠٪
الصناعة	١٠ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٦ آلاف دولار أمريكي/شهر* ٧٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بين وودهامز، المدير العام، كينيا
+٢٥٤ ٢٠ ٤٢٣٩٠٠٠
ben.woodhams@ke.knightfrank.com

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



إيفينيدو، ٢٤ مابوتو

حقائق رئيسية

عدد السكان	٣٣,٠ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	الدار البيضاء
اللغات الرسمية	الفرنسية، البربرية
المساحة الكلية	٤٤٦٥٥٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٣,٥٪
الصادرات الرئيسية	الفوسفات
العملة الرسمية	الدرهم المغربي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٧١

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في المغرب

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢١ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٢٧ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	٥ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٤٧٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٠ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٢٤ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	٥ دولار أمريكي/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٤٧٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



تكنوبارك الدار البيضاء، الدار البيضاء

المغرب



سوق مكاتب العمل

الدار البيضاء هي المركز التجاري الرئيسي في المغرب ويوجد حجم سوق مكاتب العمل بها بدرجة كبيرة عن العاصمة الرباط. غير أنه في كلتا السوقين، تراجع الطلب على مكاتب العمل في الوقت الحالي وسط مخاوف من وجود فائض في العرض. تم تسليم ما يقرب من ٥٠ ألف متر مربع من مساحات المكاتب في الدار البيضاء خلال ٢٠١٤، ومن المتوقع أن تتأثر السوق بالانتهاء من مساحات كبيرة أخرى كجزء من مشروع مارينا الدار البيضاء، وهو مشروع كبير متعدد الاستخدامات على واجهة بحرية على مساحة ٢٦ هكتارًا، وتربو المساحة المخصصة للمكاتب به على ١٥٠ ألف متر مربع. وهناك مشروع تطوير آخر واسع النطاق، وهو «كازا أنفا» في موقع المطار السابق، وتبلغ مساحة موقع المشروع بالكامل ٣٥٠ هكتار، وقد تم الانتهاء من الأعمال التحضيرية للمرحلة الأولى على مساحة ١٠٠ هكتار. وسوف يشمل مشروع «كازا أنفا» مدينة الدار البيضاء المالية والتي تبلغ مساحة البناء الكلية المحتملة لها ١,٤ مليون متر مربع.

سوق التجزئة

مركزا البيع بالتجزئة الرئيسيان في الدار البيضاء هما مول المغرب الكبير، والذي تم افتتاحه في ٢٠١١ ويضم أكثر من ٣٠٠ متجر، ومركز التسوق «أنفلاص»، والذي تم افتتاحه في ٢٠١٣. وتظل تجارة التجزئة شائعة في المناطق الرئيسية بوسط المدينة مثل شارع دي أنفا وشارع المسيرة الخضراء. وتتضمن أماكن البيع بالتجزئة الكبرى في المغرب سلاسل سوبرماركت «مرجان»، ولها ٣٧ فرعًا، والامتياز المحلي لـ «كارفور لابل في»، والذي يدير ٦٠ متجرًا في جميع أنحاء المغرب. وقد انضم عدد من العلامات التجارية الدولية للبيع بالتجزئة إلى سوق الدار البيضاء، وكان ذلك غالبًا بافتتاح متاجر في مركزي تسوق رئيسيين عبر شركاء امتياز محليين. ومن بينهم متاجر التجزئة لبيع الأزياء مثل «إتش أن إم»،

نيجيريا



لاجوس للتطوير العقاري (إل إس دي بي سي). وقد بدأ أيضًا إنشاء عدد متزايد من مراكز التسوق في أبوجا، أبرزها «جاني ليك مول» على مساحة ٣٠ ألف متر مربع، والذي يجري إنشاؤه كمشروع مشترك بين «أكتيس» و«دوفال بروبرتيز».

السوق الصناعية

لا تزال لاجوس محط أنظار شركات التصنيع الدولية التي تسعى لتطوير عملياتها في نيجيريا. وقد كانت التنمية الصناعية فيما مضى تركز على منطقة الميناء أباجا وإكيجا القريبة من المطار، علاوة على الطريق السريع «أوشودي-أباجا» الذي يربط بين هذين الموقعين، بيد أن هناك مناطق محيطة مثل أجمارا وإيكورودو تحصل على المزيد من الاهتمام، ويجري تطوير مركز رئيسي إلى شمال لاجوس في ساغامو ولاية أوشون، وهو موقع مصنع «فلورجيت» التابع لشركة «نستله»، فيما تقتصر السوق الصناعية في أبوجا إلى حد كبير على المنطقة الصناعية المخصصة في إيدو، حيث ينحصر الطلب في الغالب على الصناعات الخفيفة.

سوق العقارات السكنية

تبدو علامات النشاط الزائد على سوق العقارات السكنية في لاجوس، وكذلك في سوق العقارات الفاخرة والراقية، مع وجود شقق في إيكوي يزيد سعرها عن مليون دولار أمريكي. وهناك أيضًا مؤشرات صحية على نشاط السوق المتوسطة، مع وجود عقارات ذات أسعار ومواقع جيدة تُباع قبل الإنشاء. غير أن المشروعات السكنية القائمة في المواقع الثانوية تشهد عمليات بيع بطيئة. وفي وسط أبوجا، يتوقف سعر الشقق إلى حد كبير على ما إذا كانت تعتبر ملائمة لسوق المغتربين من عدمه. بينما لا تناسب أسعار المساكن المتوفرة في أبوجا أغلب المحليين، ومن ثم يتركز طلبهم على المدن الصغيرة التابعة.

سوق مكاتب العمل

هناك تحسن ملحوظ في توفير المساحات المكتبية عالية الجودة في لاجوس، وهناك العديد من خطط مشروعات الدرجة الأولى في طور الإنشاء، لا سيما على طول كينغسواي في إيكوي، ومن هذه المشروعات «هيريتج بليس» لشركة «أكتيس/لوروس» و«كينغستاور» لشركة «كابيتال أيليس»، ومن المقرر الانتهاء من مشروع «وينغس» لشركة «أر إم بي وستبورت» في ٢٠١٦، والذي من شأنه توفير مساحات فاخرة على جزيرة فيكتوريا، رغم تأخير أحد برجيها قبل الانتهاء من إنشائه لشركة «أواندو». وعلى المدى البعيد، من المزمع أن يكون لمشروع «إيكو أتلانتك» تأثير هائل على السوق حيث سيوفر قدرًا كبيرًا من المساحات التجارية. وتعتبر مدينة العاصمة أبوجا سوقًا أصغر حجمًا لمكاتب العمل من لاجوس، مع انخفاض طلب الشركات الدولية عليها. ومن المحتمل أن يلي مينا مركز التجارة العالمي «تشرشجيت» الطلب على مكاتب الدرجة الأولى في أبوجا في المستقبل المنظور.

سوق التجزئة

تعتبر «أكتيس» هي الشركة الرائدة في تطوير مراكز التسوق الحديثة في نيجيريا، فقد أنشأت «بالمز مول» في لاجوس بالاشتراك مع مجموعة «بيريستانس»، علاوة على «إكيجا سيتي مول». ولا يزال هناك مجال كبير لإقامة المزيد من مشروعات التطوير، ويسعى عدد من المشغلين المحليين، مثل مجموعة «أرتي»، لنشر مفهوم مراكز التسوق الأصغر حجمًا في مختلف أنحاء نيجيريا. وقد انضمت شركة إفريقيا المتحدة نيجيريا (يو إيه سي إن) إلى قطاع مراكز التسوق للبيع بالتجزئة بتطوير «فيستيفال مول» و«فيكتوريا مول بلازا»، بينما أعيد تطوير مركز تسوق «فالومو» بواسطة «إيرز هولدينجز» وشركة

حقائق رئيسية	
عدد السكان	١٧٧,٢ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	لاجوس أبوجا
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٩٢٣٧٦٨ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٧,٠٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة	نيرة نيجيرية
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٧٠

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في نيجيريا

أبوجا	إيجارات الدرجة الأولى	إيرادات الدرجة الأولى
المكاتب	٦٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر	٩,٥٪
التجزئة	٧٢ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر	٨٪
الصناعة	١٢ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر	١٣٪
السكن	٨٥٠٠ دولارًا أمريكيًا/شهر*	٦,٥٪
لاجوس	إيجارات الدرجة الأولى	إيرادات الدرجة الأولى
المكاتب	٨٥ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر	٨,٥٪
التجزئة	٨٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر	٧,٥٪
الصناعة	٨ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر	١٢٪
السكن	٨ آلاف دولارًا أمريكيًا/شهر*	٧,٥٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠

peter.welborn@knightfrank.com

ألبرت أوريزو، شريك رئيسي
+٣٣ ٤ ٨٠ ٢٢٢٤ ١٤٥٠

info@ng.knightfrank.com



بي إيه تي راتنج صن، إيكوي، لاجوس (تحت الإنشاء)

ناميبيا



السوق الصناعية

تضم ويندهوك مناطق صناعية مستقرة في المنطقة الصناعية الشمالية والمنطقة الصناعية الجنوبية، بروسبيريتا ولافرينز. كما تم إنشاء مركز صناعي جديد في بريكووتر إنداستريال إستيت التي توجد على بُعد حوالي ١٠ كيلومترات شمال ويندهوك، حيث تُعرض قطع الأراضي للبيع حاليًا. ومن المعلوم أن ويندهوك محاطة بالجبال من جهة الجنوب والشرق والغرب، ولذلك فإنه على الأرجح أن تتم عمليات التوسعة الصناعية نحو شمال المدينة في المستقبل. كما وُضعت الخطط لتحويل مدينة ولفس بي الساحلية إلى مركز كبير للخدمات اللوجستية كجزء من خطة التنمية الوطنية الحكومية (إن دي بي ٤)، والتي يخضع ميناؤها حاليًا للتوسيع.

سوق العقارات السكنية

ارتفعت أسعار المنازل بشكل مُطرد في ناميبيا خلال ٢٠١٤ بسبب قلة العرض. وفي ويندهوك، يمكن العثور على المواقع السكنية الممتازة في الغالب في ضواحي مثل لودفيجزدورف وإيروس وكلاين ويندهوك. غير أن منطقة الأعمال المركزية كانت قد شهدت أيضًا طفرة في تطوير العقارات السكنية، وتعتبر خطة «٧٧ أون إنديبنانس» أبرزها، ومن المزمع الانتهاء منها في ٢٠١٦ وتسليم ١٦٤ شقة في ١١ طبقًا. وعلى الساحل، تعتبر مدينة المنتجعات سواكوبوند محورًا لإنشاء المشروعات السكنية والفنادق، وهي مفضلة للمشتريين من جنوب إفريقيا. وهناك أيضًا اهتمام متزايد بالعقارات السكنية الناميبية من قبل أثرياء أنغولا.

سوق مكاتب العمل

أفضى الطلب المُطرد على مساحات المكاتب في ويندهوك إلى تقديم الدعم لأنشطة التطوير المتواصلة. ويجري حاليًا إنشاء أكبر مشروع لمكاتب العمل في منطقة الأعمال المركزية، وهو المقر الجديد لـ«فيرست ناشونال بنك ناميبيا» في شارع الاستقلال، وتبلغ مساحة الإيجار الإجمالي للمشروع ١٥٩٤٨ متر مربع، وسيكون هو المبنى الأول الذي يتم الانتهاء منه كجزء من مشروع «فريدم بلازا» الذي طال انتظاره. وخلال السنوات الأخيرة، دفعت ندرة الأراضي المتوفرة في منطقة الأعمال المركزية أنشطة التطوير نحو المناطق المحيطة، فعلى سبيل المثال، توسع مركز مكاتب «فيلد ستريت/مورا» حول منطقة «مورا مول» جنوب منطقة الأعمال المركزية، فيما شهدت كلاين ويندهوك تزايد أعمال تطوير المكاتب، والتي تضمنت في الغالب تحويل المباني السكنية القديمة إلى مكاتب تجارية.

سوق التجزئة

تمت إضافة مساحات كبيرة مخصصة لتجارة التجزئة إلى سوق ويندهوك مؤخرًا، سواء من خلال مراكز التسوق المستقلة أو المشروعات متعددة الاستخدامات. وفي أكتوبر ٢٠١٤، تم افتتاح مركز تسوق «جروف مول» الذي أنشأته شركة «أتربيري» و«أتاك» إلى جانب شركاء محليين على مساحة ٥٥ ألف متر مربع في كلاين كوب، وهي ضاحية تقع جنوب ويندهوك. وينافس مركز التسوق الجديد هذا المراكز القائمة مثل «مورا مول» (٥٤ ألف متر مربع) و«ويرنهيل بارك مول» (٣٨ ألف متر مربع). وسوف يتم توفير المزيد من مساحات التجزئة كجزء من مشروع «٧٧ أون إنديبنانس» متعدد الاستخدامات في منطقة الأعمال المركزية، على أن يشمل مركز تسوق للمنتجات الفاخرة بالإضافة إلى شقق سكنية.

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٢,٢ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	ويندهوك
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٨٢٤٢٩٢ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٤,٣٪
الصادرات الرئيسية	الأماس
العملة الرسمية	الدولار النامبيبي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	B
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٨٨

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في ويندهوك

إيجارات الدرجة الأولى	إيرادات الدرجة الأولى
المكاتب	١٤ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر
التجزئة	٢٤ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر
الصناعة	٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر
السكن	٢٨٠٠ دولارًا أمريكيًا/شهر*

المصدر: نايت فرانك إل إل بي

*مقر تنفيذي؛ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

كورتيس ماتوبولو،
المدير العام، بوتسوانا
+٢٦٧ ٣٩٥ ٣٩٥٠

curtis.matobolo@bw.knightfrank.com

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا

+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠

peter.welborn@knightfrank.com



سواكوبوند

السنغال



السوق الصناعية

تعاني السوق الصناعية في داكار من بعض الركود، شأنها في ذلك شأن العديد من المدن الغرب إفريقية الأخرى. وخلال السنوات الخمس الماضية، توجهت أنظار عدد محدود من شركات التصنيع الدولية إلى داكار، بينما تقلصت أعمال العديد من الشركات الدولية القائمة بالمدينة. وتنتشر الأنشطة الصناعية المحلية على نطاق ضيق عبر أنحاء داكار، والمنطقة الرئيسية التي تحتضن الأعمال الأكبر حجمًا هي الميناء. وأغلب العقارات الصناعية يشغلها مُلاك، فيما لا يلوح في الأفق أي تطوير مرتقب لهذا القطاع.

سوق العقارات السكنية

يصعب العثور على الفيلات بوجه عام مع الانتقال إلى جنوب شبه جزيرة داكار، وذلك لارتفاع أسعار الأراضي وقلة مساحات المواقع. وفي وسط شبه الجزيرة، توجد منطقتا فان وميرموز اللتان تشتهران بوجود السفارات ومساكن الدبلوماسيين، بينما تعتبر «بوينت إي» منطقة مهنية تضم بعض الفيلات الفاخرة والعديد من مباني الشقق الجديدة. وهناك بعض أعمال التطوير الكبرى التي تجري على طول الساحل على مقربة من هذا الموقع، لا سيما خطة «ووترفرونت». وتعتبر «ليز ألمادي» جهة الشمال منطقة سكنية شهيبة ومرتفعة التكلفة حيث تجري الكثير من أنشطة التطوير. وعلى المدى البعيد، من المتوقع أن تتحول دياميناديو التي تبعد ٣٠ كيلومترًا عن داكار إلى مركز أساسي لتطوير المساكن، فهو موقع مشروع المدينة الجديدة الذي يهدف لتخفيف الاختناق المروري في داكار. وقد تأثر سوق الإيجارات بشدة في ٢٠١٤ إثر تمرير قانون يفرض تخفيضات على جميع الإيجارات السكنية، باستثناء بعض الحالات الخاصة.

سوق مكاتب العمل

تواصل أنشطة سوق مكاتب العمل في داكار التحول بعيدًا عن بلاتو جنوب شبه الجزيرة نحو ليز ألمادي في الشمال. وقد اتخذت العديد من البنوك مؤخرًا مقراتها في ليز ألمادي، من بينها بنك إفريقيا المتحد (يو بي إي) وبنك إفريقيا. كما يوجد مقر «توتال» أيضًا في هذا الجزء من المدينة وقد استحوذت على مبنى كان من قبل مركزًا للمؤتمرات على طريق المطار. ولا تزال أعمال التطوير غير مكتملة بطول فوا دي ديجاجمو نورد (في دي إن)، في حين قد شارف مقر «سوناتل» على الانتهاء ومن المقرر أن يكون أكبر مجمع للمكاتب على هذا الطريق المحوري. وهناك مجموعة أخرى من المنشآت المكتبية في بوينت إي شمال بلاتو. وقد ظلت الإيجارات ثابتة نسبيًا طيلة السنوات الخمس الماضية عند ما يقرب من ١٠ آلاف فرنك وسط إفريقي (٢٠ دولارًا أمريكيًا) للمتر المربع شهريًا، مع إمكانية ارتفاع الإيجارات بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل الإنشاء.

سوق التجزئة

شهدت سوق البيع بالتجزئة تغييرات طفيفة خلال السنوات الأخيرة. ويعتبر «سي بلازا»، بجوار «راديسون بلو»، أكبر وأرقى مركز تسوق، حيث يضم أحد فروع السوبرماركت الشهيرة «كازينو». ووحدات المركز مشغولة بالكامل، إلا أن مجمع دور السينما الذي تم بناء جزء منه لا يزال غير مكتمل. ويوجد فرع لسوبر ماركت كازينو أيضًا في دكار سيتي في ليز ألمادي وله عدد من الفروع الأخرى المنتشرة في أنحاء المدينة. وقد افتتحت سلسلة محال السوبرماركت «سيتيديا»، بامتياز من شركة التجزئة الإسبانية «دي»١، وحدات حول داكار، وتشمل بعض محال «إكسبريس» في محطات الوقود. ومن الواضح أنه يلقي رواجًا كبيرًا وقد اكتسب شهرة بتقديم أسعار أقل من «كازينو». ومن متاجر التجزئة الدولية الأخرى في المدينة «بينيتون»، «مانجو» و«إيتام».

حقائق رئيسية

عدد السكان	١٣,٦ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	داكار
اللغات الرسمية	الفرنسية
المساحة الكلية	١٩٦٧٢٢ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٤,٥٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة الرسمية	الفرنك الغرب إفريقي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٦١

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في داكار

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٢٩ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٠٪
الصناعة	٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٤ آلاف دولارًا أمريكيًا/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام، إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



٢ك بلازا، داكار

حقائق رئيسية

عدد السكان	١٢,٣ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	كيغالي
اللغات الرسمية	كينيا رواندا، الفرنسية، الإنجليزية
المساحة الكلية	٢٦٣٣٨ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٦,٠٪
الصادرات الرئيسية	تانتالوم
العملة الرسمية	فرانك رواندي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٤٦

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في كيغالي

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٥ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٢٥ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	٤ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٢٪
السكن	٢٥٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بين وودهامز، المدير العام، كينيا
+٢٥٤ ٢٠ ٤٢٣٩٠٠٠
ben.woodhams@ke.knightfrank.com
جودي روجاسيراكاتادا، المدير العام، أوغندا
+٢٥٦ ٤١ ٣٤١ ٣٩١
judy.rugasira@ug.knightfrank.com



برج كيغالي سيتي، كيغالي

رواندا



سوق مكاتب العمل

تُقبل المؤسسات الحكومية والبنوك الإفريقية على سوق المكاتب في كيغالي، وبخاصة من نيجيريا وكينيا، إلى جانب صناديق المعاشات وقطاعات الإغاثة/القطاعات الدبلوماسية. وتمارس عدد قليل من الشركات الكبرى متعددة الجنسيات أنشطتها في رواندا، وهناك حضور ملموس لشركة توفير خدمات المكاتب «ريجاس» في السوق، والتي تعتبر عامل جذب واضحًا لدخول السوق. وهناك عدد محدود من مباني المكاتب عالية الجودة في كيغالي، وترتفع نسبة الإشغال بها، ومن ثم ترتفع أسعار إيجارات المكاتب نسبيًا مقارنة بالمدن الكبرى الأخرى في شرق إفريقيا. ويمكن أن تصل إيجارات الدرجة الأولى إلى ٢٥ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا، ويمكن القول بأن السعر الشائع للمساحات المكتبية يبلغ ١٢-١٥ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا بوجه عام.

سوق التجزئة

لا توجد في رواندا حاليًا مراكز تسوق بنفس حجم تلك الموجودة في مدن مثل نيروبي وكمبالا. كان مركز الاتحاد التجاري الصغير نسبيًا والذي افتُتح في ٢٠٠٦ هو المركز التسويقي الحديث الأول في كيغالي، ومن أشهر شاطئه سوبرماركت «ناكومات». وفي الأونة الأخيرة، تم افتتاح بُرج «كيغالي سيتي» متعدد الاستخدامات في ٢٠١١، وهو يضم أحد فروع «ناكومات» ومنطقة مطاعم. غير أن السوق ربما تكون على وشك تحقيق قفزة واسعة بإنشاء المرحلة الأولى من المجمع التجاري «إم أي سي»، وهو مشروع متعدد الاستخدامات من المتوقع أن يوفر مساحة كبيرة من الأماكن الجديدة المخصصة لتجارة التجزئة خلال ٢٠١٦/٢٠١٥، ومن المتوقع أن يستوعب الطلب على مساحات التجزئة لبيع المنتجات الفاخرة في المستقبل المنظور.

السوق الصناعية

نجحت رواندا في جذب اهتمام الجهات المُصنعة إليها، وذلك بفضل الشفافية التي تتمتع بها الدولة وجهودها لاستقطاب الشركات الدولية. وبينما تأتي أغلب الاستثمارات الخارجية من الصين والهند والدول الإفريقية الأخرى، فهناك أيضًا أدلة متزايدة على أن الشركات الغربية تضع السوق نصب أعينها. ظهرت بعض الأنشطة الحديثة في السوق نتيجة حصر الدوافع البيئية للمنطقة الصناعية في «جيكوندو». وقد نجح مجلس التنمية الرواندي في الترويج للمنطقة الاقتصادية الخاصة القريبة من المطار، وقد تم الانتهاء من المرحلة الأولى للمشروع وبيع جميع قطع الأراضي، بينما تُعرض أراضي المرحلة الثانية للبيع بقيمة ٤٣٠٠ فرانك رواندي (٦٠ دولارًا أمريكيًا) للمتر المربع.

سوق العقارات السكنية

تعد منطقة نياروتاراما من أكثر المناطق المُفضلة في سوق العقارات السكنية الفاخرة، حيث يوجد ملعب غولف «كيغالي». وهي توفر محيطًا استثنائيًا وهادئًا وتتضمن بعض الفيلات الضخمة وفنادق البيوتيك. وهناك بعض المواقع المتميزة الأخرى التي تشمل كاغوغو كيميهورورا وكاسيرو، التي تضم السفارة الأمريكية. يتراوح إيجار الفيلات للوافدين بين ١٥٠٠ و ٢٥٠٠ دولار أمريكي شهريًا. كما تزدهر سوق الشقق المزودة بخدمات، حيث تتراوح إيجاراتها بين ٢٢٠٠ و ٣٠٠٠ دولار أمريكي شهريًا.

تانزانيا



السوق الصناعية

يهيمن شاغلو العقارات من الملاك على قطاع العقارات الصناعية في تانزانيا والذي يركز إلى حد كبير على توفير مساحات للتخزين والأنشطة الصناعية الخفيفة. وتوجد أغلب المناطق الصناعية من الدرجة الأولى في دار السلام على طريقي «نيريري» و«مانديلا»، مما يوفر سهولة الوصول إلى المعيناء والعبور إلى باقي أنحاء الدولة عبر طريق «موروغورو». وهناك أيضاً بعض أعمال التطوير في مناطق شانيمبيني وموينغي وميكوتشيني، وتمثل العقارات الصناعية في المدن الكبرى الرئيسية في المخازن القديمة المخصصة لأغراض الاستخدام العام، والمؤسسات العامة هي أغلب شاغليها.

سوق العقارات السكنية

تشهد المناطق السكنية من الدرجة الأولى في خليج أويستر وشبه جزيرة مساساني بالكامل في دار السلام عدداً من أعمال إعادة التطوير الكبرى، حيث يتم تحويل المنازل إلى مبانٍ تضم شققاً متعددة الأغراض بهدف مضاعفة العوائد. ويزدهر بيع ملكيات الوحدات، ولكن كما الحال مع مقر المكاتب، غير مُصرح للأجانب بتملك الشقق. ويتولى القطاع العام إنشاء عدد كبير من مشروعات الإسكان لمحدودي ومتوسطي الدخل وطرحها للبيع في جميع أنحاء الدولة. وفي دار السلام، من المتوقع أن تُسلم صناديق المعاشات ما يربو على ٨ آلاف وحدة سكنية في كيغامبيني فقط قبل نهاية ٢٠١٥، بينما تخطط هيئة المباني التنزانية لبناء ٢٥٠٠ وحدة في ١٢ منطقة بمختلف أنحاء تانزانيا.

سوق مكاتب العمل

تبقى دار السلام المحور الرئيسي لنشاط سوق مكاتب العمل في تانزانيا، خاصةً مع إنشاء عدد من مشروعات التطوير المهمة التي تتضمن إلى السوق في وسط المدينة. وكانت هناك أيضاً زيادة ملحوظة في أنشطة التطوير في المواقع الموجودة عبر جسر سالاندر، ولا سيما على طريق «باغامويو» في مناطق خليج أويستر وشبه الجزيرة. وعقب إنفاذ قانون ملكية الوحدات الصادر عام ٢٠٠٨، شهدت دار السلام ظهور سوق لبيع المكاتب. بيد أنه غير مُصرح للأفراد والشركات الأجنبية بتملك العقارات بموجب امتلاك وحدة، وتتنحصر الخيارات المتاحة أمام الشركات الدولية بين تأجير المساحات، أو تطوير أو شراء مبنى بالكامل.

سوق التجزئة

تُركز سوق التجزئة في دار السلام بشدة على المراكز الصغيرة للبيع بالتجزئة في المناطق السكنية. وتستهدف سلسلة محال السوبرماركت الكينية «أوشومي» هذه السوق، ولديها اليوم أربعة منافذ في دار السلام، ثلاثة منها تعمل على مدار ٢٤ ساعة. أما سلسلة محال «ناكومات»، فتعمل أيضاً على توسعة تواجدها في تانزانيا، من خلال افتتاح ثلاثة متاجر خلال ٢٠١٤، أحدها في «مليماني سيتي مول» في دار السلام. وتتضمن هذه المتاجر الجديدة إلى فرع «ناكومات» القائم في مدينة موشي، والذي تم افتتاحه في ٢٠١١. من المتوقع أن يكون المجمع التجاري لمدينة موانزا والمكون من ثلاثة طوابق جاهزاً للإشغال في يوليو ٢٠١٥، وهو بمثابة أول خطة واسعة النطاق للبيع بالتجزئة يتم تطويرها في مدينة موانزا، ومن بين أكبر مستأجريه سوبر ماركت «تي إس إن».

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٤٤,٩ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	دار السلام
دار السلام	٤,٥ مليون نسمة
موانزا	٢,٨ مليون نسمة
أروشا	٠,٤ مليون نسمة
دودوما	٠,٤ مليون نسمة
اللغات الرسمية	السواحيلية، الإنجليزية
المساحة الكلية	٩٤٧٣٠٠ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٧,٢٪
الصادرات الرئيسية	الذهب
العملة الرسمية	الشلل التنزاني
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٣١

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في دار السلام

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢١ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٩,١٪
التجزئة	٣٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٠٪
الصناعة	٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٠٪
السكن	٥ آلاف دولارًا أمريكيًا/شهر* ٦٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

أحد ميسكيري، المدير العام
+٢٥٥ ٢٢ ٢١١ ٣٣٠٠

ahaad.meskiri@tz.knightfrank.com



برج جولدن جوبيل، دار السلام

جنوب إفريقيا



السوق الصناعية

تأثرت الانطباع حول السوق الصناعية سلبيًا بسبب ضعف قطاع الصناعة في ٢٠١٤. إلا أن أداء العقارات الصناعية كان جيدًا بوصفها إحدى فئات الأصول الاستثمارية؛ وفقًا لمؤشر الملكية نصف السنوية التابع لبنك المعلومات للاستثمار العقاري في جنوب إفريقيا، سجلت الملكية الصناعية عوائد إجمالية بلغت ٩,٩٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠١٤، وهو الأداء الذي تفوق على جميع القطاعات الأخرى. بينما ظلت معدلات الإشغال في القطاع الصناعي منخفضة نسبيًا في أغلب الأسواق الرئيسية، مما وجه الطلب نحو العقارات القديمة المعروضة بأسعار أقل.

سوق العقارات السكنية

على الرغم من الأداء الاقتصادي المتذبذب، كان أداء سوق العقارات السكنية جيدًا نسبيًا خلال ٢٠١٤. وقد سجل مؤشر أسعار المنازل العالمية الصادر عن شركة «نايت فرانك» نموًا طفيفًا في الأسعار بلغت نسبته ٨,٣٪ في جنوب إفريقيا خلال ٢٠١٤، بعد أن كانت ٣٪ بالأرقام الحقيقية بعد التعديل لتمثيل التضخم. وقد أدى تحسين فرص الحصول على التمويل والانخفاض النسبي لأسعار الفائدة إلى دعم الطلب على العقارات السكنية خلال العامين السابقين، فيما يتوقع ارتفاع أسعار الفائدة بوجه عام خلال ٢٠١٥/٢٠١٦. كما لاقت سوق العقارات السكنية من الدرجة الأولى اهتمامًا متزايدًا من المشتريين الأجانب، ويرجع ذلك جزئيًا إلى انخفاض قيمة الراند الذي جعل الأسعار أكثر جاذبية للمشتريين الدوليين. وينصب اهتمام المشتريين الأجانب بشكل رئيسي على كيب تاون ووسترن كيب، تليهما جوهانسبرج.

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٥٤,٠ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	جوهانسبرغ
جوهانسبرغ	٤,٤ مليون نسمة
كيب تاون	٣,٧ مليون نسمة
ديربان	٣,٥ مليون نسمة
بريتوريا	٢,٥ مليون نسمة
اللغات الرسمية	١١ لغة أبرزها (الإنجليزية، الأفريقانية)
المساحة الكلية	١٢١٩٠٩٠ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	١,٤٪
الصادرات الرئيسية	الذهب
العملة الرسمية	راند
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٤٣

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في جنوب إفريقيا

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٨ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٩٪
التجزئة	٦٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٧,٨٪
الصناعة	٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ٩٪
السكن	٥ آلاف دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر* ٥٪

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٢ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٨٪
التجزئة	٦٠ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٧,٨٪
الصناعة	٧ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ٨,٥٪
السكن	٤٥٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٥,٥٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي ٤ غرف - موقع ممتاز

جهات الاتصال

توني جاليتي، الرئيس التنفيذي
+٢٧ ٢١ ٤١٨ ٦٣٠٨

tony@galetti.co.za

مارتن فيتشيت، المدير
+٢٧ ٢١ ٣٠٣ ٨٧٢٢

martin.fitchet@za.knightfrank.com

سوزان تيرنر، المدير
+٢٧ ٢١ ٦٧١ ٩١٢٠

susan.turner@za.knightfrank.com



مبنى أعمال المركزية ستندونل جوهانسبرج

أوغندا



السوق الصناعية

تهيمن العقارات التي يشغلها ملاك على قطاع الصناعة إلى حد بعيد، رغم أن هذا الوضع أخذ في التغير بفضل التطوير المستمر لمنطقة الأعمال الصناعية في كمبالا. وقد تم توجيه إنذارات نهائية لملاك الأراضي في المنطقة لتطوير قطع الأراضي المخصصة لهم، وإلا فسيعرضون لخطر فقدان أراضيهم لأن ملكيتها ستؤول إلى هيئة الاستثمار الأوغندية مجدداً. ترتب على ذلك زيادة التوقعات بتطوير مساحات المخازن. وتجري إعادة تقسيم المواقع الصناعية التقليدية في وسط المدينة لإعادة تطويرها بحيث تلائم السوق التجارية الحديثة، كما اضطر المصنعون وشركات التصنيع إلى نقل مواقعهم إلى مقر جديدة في منطقة الأعمال الصناعية في كمبالا، وهو ما أفضى إلى زيادة عدد قطع الأراضي الصناعية من الدرجة الأولى التي يتم التسويق لبيعها، ومن المتوقع أن يستمر هذا التوجه على المدى القصير إلى المتوسط.

سوق العقارات السكنية

انخفض الطلب على تأجير العقارات السكنية خلال ٢٠١٤ عقب مغادرة الموظفين المغتربين العاملين بشركات النفط الكبرى بسبب انتقال الصناعة من مرحلة الاستكشاف إلى الإنتاج. ويتجاوز المعروض من العقارات السكنية ذات المستوى المتوسط والمرتفع الطلب عليها في الوقت الحالي، غير أن الطلب على الشقق يفوق الطلب على المنازل المستقلة. وقد استقرت عوائد العقارات السكنية من الدرجة الأولى عند نسبة ٩-١٠٪. أما الطلب على العقارات الخاصة بمتوسطي الدخل، فقد ظل قوياً بفضل استقرار معدلات الفائدة على الرهن، وإن كانت لا تزال مرتفعة بعض الشيء.

سوق مكاتب العمل

يأتي الطلب على المساحات المكتبية في كمبالا حالياً من قبل الشركات والمنظمات التي لها تواجد فعلي في السوق، والتي تسعى اليوم لنقل مقارها إلى مباني أحدث وأفضل. ويتطلع بعض شاغلي المكاتب إلى الاستفادة من وفرة المكاتب ذات الجودة العالية حالياً بأسعار تنافسية، بينما يُقبل آخرون على الانتقال لتوسعة نطاق أعمالهم. وهناك فائض كبير في المساحات المكتبية المعروضة، وهو ما يستفيد منه المستأجرون عند التفاوض على الأسعار، كما قد أثر بشدة على إيجارات مكاتب الدرجة الأولى وشروط الإيجار. والطلب حالياً أقوى على المساحات المكتبية الصغيرة والمنخفضة التكلفة نسبياً والتي تتراوح بين ١٠٠ و ٢٥٠ متر مربع.

سوق التجزئة

يسير معدل نمو سوق التجزئة في أوغندا بسرعة ثابتة، ويدعمه النمط الاستهلاكي الأخذ في التزايد وتوسع الطبقة المتوسطة. وتقترب الإيجارات مساحات البيع بالتجزئة من الدرجة الأولى من ٢٥ دولاراً أمريكياً للمتر المربع شهرياً في مراكز التسوق مثل «أركاديا مول» و«فيلدج مول». ومن أبرز التحديات التي واجهت هذا القطاع التهديدات والتحذيرات المتكررة من الإرهاب والتي تؤثر سلباً على الوقت الذي يقضيه المتسوقون في مراكز التسوق. ورغم ذلك فإن فرص النمو هائلة، ومن المتوقع أن تحسن القوة الشرائية للمستهلكين الأوغنديين مع البداية الوشيكة لإنتاج النفط كما يعتبر العدد الكبير لفئة الشباب هدفاً ديموغرافياً كبيراً لتجار التجزئة.

حقائق رئيسية	
عدد السكان	٣٤,٩ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	كمبالا
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٢٤١,٣٨ كيلومتر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٥,٩٪
الصادرات الرئيسية	القهوة
العملة الرسمية	شلن أوغندي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٥٠

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في كمبالا

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٧ دولاراً أمريكياً/متر مربع/شهر ٩٪
التجزئة	٢٥ دولاراً أمريكياً/متر مربع/شهر ١٣٪
الصناعة	٧,٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	٤ آلاف دولاراً أمريكياً/شهر* ٩,٥٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

جودي روجاسيرا كياتندا، المدير العام
+٢٥٦ ٤١ ٣٤١ ٣٩١
judy.rugasira@ug.knightfrank.com



أكسيا مول، كمبالا

تونس



سوق مكاتب العمل

تونس بشكل كبير على الصادرات ويُنظر إلى الدولة باعتبارها قاعدة تصنيع منخفضة التكلفة للشركات الأوروبية، لا سيما الشركات الفرنسية والإيطالية. هناك مجموعات من العقارات الصناعية المنتشرة حول تونس العاصمة، وتقع معظم المواقع التي تم تطويرها حديثاً في الضواحي الجنوبية. ومن بين هذه المناطق المغيرة، حيث تقع «إيروليا» إحدى الشركات التابعة لشركة «إيرباص». وقد أصبحت هذه المنطقة أحد أشهر المواقع الصناعية في المدينة خلال السنوات الخمس الأخيرة، حيث إنها توفر المخازن والعقارات الصناعية الحديثة، إلى جانب القوة العاملة الضخمة.

سوق العقارات السكنية

تعتبر «ضفاف البحيرة» هي منطقة الشقق من الدرجة الأولى؛ وقد تم تطوير مشروع «ضفاف البحيرة ١» بشكل كامل تقريباً، وهو بذلك يوفر قدرًا أكبر من الخدمات والمرافق مقارنةً بمشروع «ضفاف البحيرة ٢». يتركز وجود فيلات المغتربين في الضواحي الشمالية مثل قرطاج والمرسى. وعلى مدى السنوات القليلة الماضية، شهد قطاع الشقق السكنية أنشطة إنشاء ملحوظة مدفوعة بالطلب من قبل المستثمرين الباحثين عن ملاذ آمن لأموالهم، إلى جانب الأثرياء من الدول المحيطة الساعين لاستثمار أموالهم في سوق أكثر استقرارًا. وقد أثار ذلك بعض الشواغل المرتبطة بتضخم سوق الشقق، حيث انخفضت الأسعار بشكل طفيف في ٢٠١٤. ومع ذلك تم إنشاء عدد قليل من الفيلات، ومن المتوقع أن تظل الأسعار مرتفعة في هذا القطاع.

السوق الصناعية

السوق الصناعية مستقرة بوجه عام، رغم ضعف الطلب في السنوات الأخيرة وندرة أعمال التطوير. وتُركز الصناعة في

حقائق رئيسية	
عدد السكان	١٠,٩ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	تونس
اللغات الرسمية	العربية
المساحة الكلية	١٦٣,٦١٠ كيلو متر مربع
نمو إجمالي الناتج المحلي (٢٠١٤)	٢,٨٪
الصادرات الرئيسية	النفط
العملة الرسمية	دينار تونسي
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	C
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	٦٠

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في تونس

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٠ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	١٢,٥٠٠ دولاراً أمريكياً/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	٣,٥ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٢٪
السكن	٣ آلاف دولاراً أمريكياً/شهر* ٨٪

المصدر: نايث فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

بيتر ولبورن، المدير العام،
إفريقيا
+٤٤ ٢٠ ٧٨٦١ ١٢٠٠
peter.welborn@knightfrank.com



المكاتب في شارع الولايات المتحدة، تونس

زيمبابوي



السوق الصناعية

تراجع معدل استغلال القدرة التصنيعية في زيمبابوي – وهو مقياس لمدى استخدام الدولة لقدرة إنتاجها القائمة – إلى أقل من ٤٠٪. وقامت بعض شركات التصنيع بتقليص أو تقييد إنتاجها. وحيث إن عرض المساحات الصناعية يفوق الطلب عليها، فقد انخفضت الإيجارات وقيم رأس المال الصناعية. ونتيجةً لانخفاض النشاط الاقتصادي وارتفاع تكلفة رأس المال، انخفض أيضًا معدل الاستثمار في هذا القطاع.

سوق العقارات السكنية

تم كبح نشاط سوق العقارات السكنية نتيجةً لغياب التمويل العقاري طويل المدى وشح السيولة النقدية. ويتم تقديم القروض العقارية الكبيرة على أساس انتقائي لمدة تتراوح بين ١٠ و ٢٠ عامًا بشكل نموذجي وبفائدة تتراوح بين ١٨٪. وهذا غير متاح لأغلب مواطني زيمبابوي. كما تنخفض أسعار المنازل والإيجارات السكنية نتيجة لضعف الطلب وقلة مصادر الدخل.

سوق مكاتب العمل

أدى ضعف الاقتصاد الزيمبابوي إلى انخفاض الطلب على المكاتب في هراري وزيادة عدد المكاتب الشاغرة بنسبة قدرها ٣٠٪. وفرت منطقتا المكاتب «أولد ميوتوال» و«سيلستيال» اللتان تم الانتهاء منهما مؤخرًا على امتداد شارع «بورودال» مساحة مكتبية تبلغ ٢٦ ألف متر مربع ولا يزال أغلبها غير مؤجر. وتشهد إيجارات المكاتب حالة من الركود، إذ يواجه شاغلوها صعوبات في توفير الإيجار وتكاليف رسوم الخدمات، والمقدرة حاليًا بقيمة تتراوح بين ٨-١٠ دولارات أمريكية للمتر المربع شهريًا.

سوق التجزئة

تم افتتاح مركز التسوق «لونغ شينغ بلازا» في ديسمبر ٢٠١٣، وهو مشروع مشترك بين الصين وزيمبابوي بتكلفة قدرت بـ ٨٤ مليون دولار أمريكي. أما مركز تسوق «زيمبابوي» والذي تبلغ تكلفته المقترحة ١٠٠ مليون دولار أمريكي في بورودال، فقد تأخر إنشاؤه عن الموعد المحدد. ويزداد الطلب على مساحات التجزئة، مع وفود عدد من البنوك الأجنبية إلى السوق في زيمبابوي، ومن بين تجار التجزئة الجنوب إفريقيين محال «بيك أن باي» و«ماج أند بين»، إلى جانب سلسلة محال السوبرماركت البوتسوانية «تشيوبيز» وعمالق الوجبات السريعة الدولي «كيه إف سي». وتبلغ إيجارات مساحات التجزئة من الدرجة الأولى حوالي ٢٥ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شهريًا. وهناك توجه من بعض ملاك العقارات لإعادة تصميم وتجهيز المساحات القائمة لإنشاء وحدات تجزئة أصغر حجمًا.

حقائق رئيسية	
عدد السكان	١٢,٦ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	هراري بولوايو
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٣٩٠,٧٥٧ كيلو متر مربع
نمو الناتج المحلي الإجمالي (٢٠١٤)	٣,١٪
الصادرات الرئيسية	الألماس
العملة الرسمية	الدولار الأمريكي، الراند الجنوب إفريقي، وغيرها من العملات الرئيسية المقبولة
تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E=الأكثر خطورة)	D
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)	١٧١

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في هراري

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	١٠ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ٨٪
التجزئة	٢٥ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٨٪
الصناعة	٤ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٣٪
السكن	١٥٠٠ دولار أمريكي/شهر* ٨٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

أموس مازارير، شريك رئيسي
٨٤/١٩ ٧٩٣ ٤ ٢٦٣+
amos.mazarire@zw.knightfrank.com



لونغ شينغ بلازا، هراري

حقائق رئيسية

عدد السكان	١٤,٦ مليون نسمة
المدن الرئيسية:	لوساكا
اللغات الرسمية	الإنجليزية
المساحة الكلية	٧٥٢,٦١٨ كيلومتر مربع
نمو الناتج المحلي الإجمالي (٢٠١٤)	٦,٥٪
الصادرات الرئيسية	النحاس
العملة الرسمية	كواشا زامبية

تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (C=E=الأكثر خطورة)
تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع ١٨٩ دولة)

الإيجارات والإيرادات لمساحات الدرجة الأولى في لوساكا

إيرادات الدرجة الأولى	إيجارات الدرجة الأولى
المكاتب	٢٢ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ١٠٪
التجزئة	٣٥ دولارًا أمريكيًا/متر مربع/شهر ٩٪
الصناعة	٧ دولارات أمريكية/متر مربع/شهر ١٢٪
السكن	٣٥٠٠ دولارًا أمريكيًا/شهر* ١١٪

المصدر: نايت فرانك إل إل بي
*مقر تنفيذي؛ ٤ غرف – موقع ممتاز

جهات الاتصال

تيم وير، المدير العام
٦٨٣ ٥٣٨/٢٥٠ ٢١١ ٢٦٠+
٢ ٩٩٢-٢٥٥ ٢٢١ ٢٦٠+
tim.ware@zm.knightfrank.com



مركز التسوق توين بالمز، لوساكا

زامبيا



سوق مكاتب العمل

على مدى الثمانية عشر شهرًا الماضية، تحولت سوق المكاتب في لوساكا من سوق للملاك لتصبح سوقًا للمستأجرين مع وفرة المعروض من مساحات الدرجة الأولى. وتضم السوق ما يقرب من ٢٥ ألف متر مربع بعضها يجري إنشاؤه والبعض الآخر معروض للإيجار. ويوجد الموقع الذي يضم مكاتب الدرجة الأولى على امتداد طريق «جريت إيست»، بالقرب من مركز تسوق «أركيد»، وهناك عقاران رئيسيان جديداً متاحان للإيجار للمكاتب يعدان الأبرز في الموقع، وهما «بانغايا» (١٠ آلاف متر مربع) و«بلو هاوز» (٧ آلاف متر مربع). وتضم مدن محافظة كوبربيلت عددًا قليلًا للغاية من المكاتب الحديثة بجميع المساحات، على الرغم من ارتفاع الطلب عليها. وهناك فجوة في الوقت الحالي في السوق في مساحات المكاتب التي تستوفي المتطلبات المنزلة للأعمال المتباعدة التي تحتاج إلى مساحات تتراوح بين ٥٠-١٥٠ متر مربع.

سوق التجزئة

يستمر الطلب على مساحات التجزئة في مختلف أنحاء زامبيا من قبل تجار التجزئة من جنوب إفريقيا ودول الإقليم في معدلاته الصحية. وقد تم افتتاح مركز التسوق الجديد «توين بالمز مول» في أغسطس ٢٠١٤ على مساحة ٨ آلاف متر مربع في ضواحي شرق لوساكا، وهو يضم متجر «شوبرايت»، ومن المقرر افتتاح المرحلة الثانية في منتصف ٢٠١٦. وهناك فرص لتطوير مركزي تسوق جديدين في ضواحي لوساكا وكوبربيلت ومنن المحافظات عقب التحسينات التي أُدخلت على البنية التحتية للطرق.

ومن المرجح أن تشهد مدن مثل كيتوي وكافرو وشيروندو وكابوي وكالومبيللا وسولويزي وشينغولا توسع سوق

التجزئة الخاص بها، غير أن تجار التجزئة المحليين بحاجة لتنمية أعمالهم حتى يتسنى لهم الاستفادة من الفرص المتاحة في هذه المدن.

السوق الصناعية

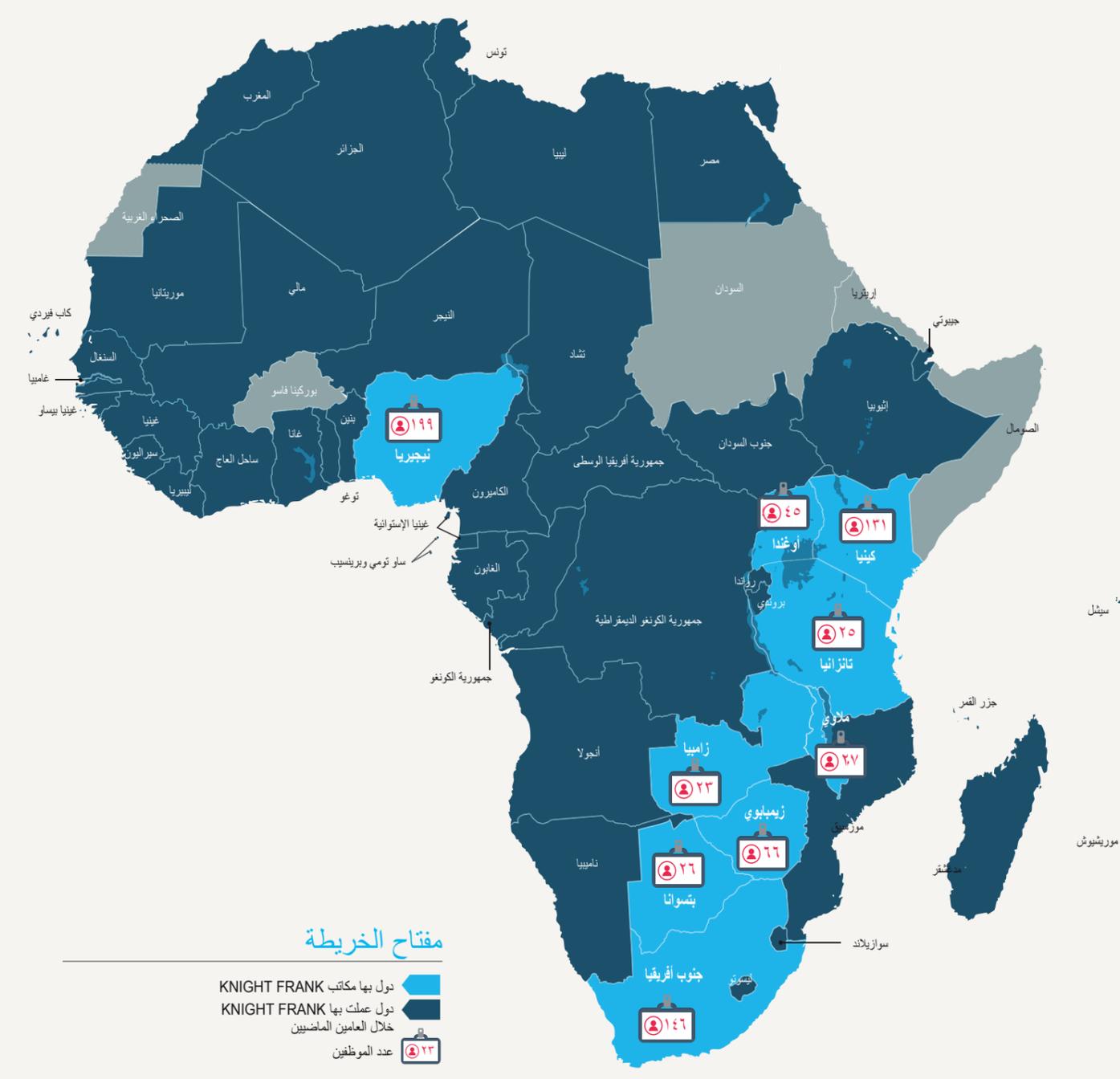
يتم العمل على افتتاح طرق جديدة في لوساكا من شأنها توفير محاور تنموية بعيدًا عن المناطق الصناعية التقليدية والخاصة بالمخازن غرب المدينة. وينشأ الطلب على مرافق أفضل للمستأجرين تستوفي المعايير الدولية بسبب تطوير طرق النقل البري إلى زامبيا، حيث يتم استيراد المنتجات لدعم قطاعات التعدين والإنشاءات والتجزئة والزراعة. وتوفر منطقة «بوروك» الصناعية الجديدة على مساحة ٤٠ هكتارًا حلاً لوجستية حديثة لم تكن متاحة في السابق في السوق، مع طرح خيارات تأجير وتصميم وبناء العقارات أو شراء المواقع المزودة بالخدمات ليشتغلها الملاك.

سوق العقارات السكنية

تراجع نشاط سوق العقارات السكنية عبر جميع القطاعات خلال ٢٠١٤ نتيجة لارتفاع نسب الفائدة ومضاعفة ضريبة نقل ملكية العقارات إلى ١٠٪ على مبيعات الأراضي والممتلكات. وتغلب المساكن ذاتية البناء على نشاط الإنشاءات السكنية، وهناك عدد محدود من المنازل مرتفعة الجودة في مناطق الدرجة الأولى في لوساكا، وهو الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع الإيجارات وأسعار البيع للمساكن الفاخرة المتاحة بالسوق. وتتميز زامبيا ببعض من أفضل مناطق الحياة البرية والحيوانات البرية والأراضي الزراعية في إفريقيا، كما تتوفر بها العديد من الفرص الفريدة للإقامة والعمل بالزراعة للمستثمرين التجاريين ومستثمري القطاع الخاص.



نايت فرانك في إفريقيا



نقدم الخدمات الاستشارية والتقييمية الكاملة عبر ٤٩ دولة من مجموع ٥٤ دولة إفريقية

نايت فرانك إفريقيا

بيتر ويلبورن

المدير العام، إفريقيا

+44 20 7861 1200

peter.welborn@knightfrank.com

البحوث الدولية

ماتيو كولبورن

زميل، البحوث الدولية

+44 20 7861 1238

matthew.colbourne@knightfrank.com



حقوق الطبع والنشر © محفوظة لمؤسسة نايت فرانك إل إل بي ٢٠١٥

نشر هذا التقرير لتوفير المعلومات العامة فقط ولا يجب الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال. تم اتباع أفضل المعايير في إعداد المعلومات والتحليل وعرض الآراء والتوقعات المُقدّمة في هذا التقرير، غير أن مؤسسة نايت فرانك إل إل بي لا تتحمل أية مسؤولية بأي شكل من الأشكال عن أية خسائر أو أضرار تنجم عن استخدام محتويات هذا المستند، أو الاعتماد عليها أو الرجوع إليها. هذه المادة، بوصفها تقريرًا عمومياً، لا تمثل بالضرورة وجهة نظر نايت فرانك إل إل بي بخصوص عقارات أو مشروعات بعينها. غير مسموح بنسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة من نايت فرانك إل إل بي على الشكل والمحتوى اللذين يظهر عليهما التقرير. مؤسسة نايت فرانك إل إل بي هي شركة مسؤولة محدودة مسجلة في إنجلترا تحت رقم OC305934. عنوان مكتب المؤسسة المسجل هو 55 Baker Street, London, W1U 8AN. حيث يمكنك لقاء نظرة على أسماء أعضائنا.

تُكن مؤسسة نايت فرانك بالغ التقدير والاحترام للمساعدة التي قدمتها إي إم سي العقارية في إعداد البحوث الخاصة بأجزاءٍ من هذا التقرير.

يقدم قسم بحوث نايت فرانك المشورة الاستراتيجية والخدمات الاستثمارية والتوقعات لنطاق عريض من العملاء في مختلف أنحاء العالم، بما في ذلك المطورين والمستثمرين ومنظمات التمويل والمؤسسات المشتركة والقطاع العام. جميع عملائنا على دراية تامة بأهمية الاستشارات الخبيرة والمستقلة التي تلبي احتياجاتهم المحددة.