

نيجيريا - بلد الاستثمارات الواعدة والفرص المميّزة

تستقطب نيجيريا اهتمام المستثمرين حول العالم بسبب اقتصادها المتين وموه المتواصل والفرص المتنوعة للاستثمار في العديد من القطاعات الاقتصادية مدفوعة بنمو سكاني كبير ونهضة خدمية وعمرانية. تتصدر مدينتي لاغوس وأبوجا المشهد الاقتصادي النيجيري ويشهد قطاع العقارات فيهما ازدهاراً ملحوظاً.

تصدر نايت فرانك سلسلة من النشرات البحثية حول مناطق النشاط العقاري المحموم في أفريقيا وتعتمد سلسلة النشرات البحثية هذه على تقرير نايت فرانك (أفريقيا 2015) الذي صدر في وقت سابق هذا العام وتستفيد من وجود شبكة واسعة من مكاتب نايت فرانك في القارة السمراء حيث قدمت الشركة خدماتها في 49 دولة افريقية.



نقاط رئيسية:

- نيجيريا هي الآن أكبر اقتصاد في أفريقيا مع وصول الناتج المحلي الإجمالي إلى 594.3 بليون دولار
- يتوقع أن يصل معدل النمو الاقتصادي إلى 7% على مدى السنوات الأربع القادمة
- عدد سكان نيجيريا هو الأكبر في أفريقيا، لاغوس وأبوجا هما مدينتين من أصل ثمان مدن (مليونية) بالنسبة لعدد السكان.
- وتشير أغلب التقديرات أن لاغوس قد حلت بالفعل محل القاهرة كأكبر مدينة إفريقية وربما يناهز عدد سكانها 40 مليون نسمة بحلول عام 2050، مما يجعلها حقاً إحدى المدن الضخمة.

قصة النمو

في عام 2014 تمت إعادة حساب وتحديد أسس إجمالي الناتج المحلي في نيجيريا وكانت النتيجة أنها تفوقت على جنوب إفريقيا كأكبر اقتصاد في القارة. ومع ذلك لا تزال التحديات التي تواجه المستثمرين وأصحاب الأعمال تبرز في المشهد الاستثماري في نيجيريا كأغلب الدول الإفريقية. وقد كان للنمو السكاني المتسارع ومو قطاع الخدمات والنفط والقطاع الزراعي الأثر الرئيسي في نقل الاقتصاد النيجيري إلى الطليعة وأدى إلى تضاعف الناتج المحلي خلال سنوات قليلة. التحسن الاقتصادي انعكس في نهوض العديد من مشاريع البنية التحتية وكذلك المشاريع العقارية الضخمة. وتتصدر مدينتي أبوجا (عاصمة الدولة) ولاغوس (أكبر مدينة سكانياً واقتصادياً) قصة النمو الحديث في نيجيريا وكذلك تعتبران قطبا جذب استثماري رئيسيان على مستوى القارة الإفريقية.

لم يكن النمو الاقتصادي والسكاني على مدى العقد الماضي متوافقاً بنفس الوتيرة مع نمو المعروض العقاري، مما أدى إلى حالة عدم توازن وبخاصة في شريحة العقارات عالية الجودة مما جذب انتباه المستثمرين وساهم في زيادة ملحوظة في تدفق الاستثمارات الاجنبية على مدى السنوات الماضية.

- يتوقع أن ينمو عدد السكان في أبوجا بنسبة تزيد على 50% بين 2014 إلى 2025 ليصل إلى 4 مليون نسمة بينما يتوقع أن ينمو عدد السكان في لاغوس بنسبة مقاربة على نفس الفترة ليصل إلى 18.9 مليون نسمة عام 2025.
- وصلت إيجارات المساحات المكتبية الفاخرة في لاغوس إلى مستويات عالية في ظل وجود عدد ضئيل من المباني ذات الجودة العالية.
- توصف أبوجا بأنها عاصمة حديثة بتخطيط معاصر وتشهد نشاطاً عمرانياً محموماً يتضمن مشروع مركز التجارة العالمي أبوجا الضخم.
- تستمر عمليات الردم البحري والإنشاء في مشروع ايكو اتلانتيك العملاق والذي يهدف إلى إنشاء حي جديد بالكامل على أطراف جزيرة فيكتوريا في لاغوس.
- يشهد قطاع الأسواق التجارية وتجارة التجزئة تطورات متسارعة حيث تم بناء العديد من الأسواق الحديثة ومنها مركز إيكيجا سيتي مول في لاغوس.

جدول 1
نيجيريا: المعلومات الأساسية

عدد السكان	
177.2 مليون نسمة	عدد السكان
234 مليون	عدد السكان 2025
2025	2014
18.9	12.4
4	2.6
الإنجليزية	اللغات الرسمية
923768 كيلومتر مربع	المساحة الكلية
6.3%	نمو إجمالي الناتج المحلي (2014)
6031 دولار أمريكي	الناتج المحلي للفرد (معامل قوة الشراء PPP)
47%	نسبة التمدن الحضري
النفط	الصادرات الرئيسية
نيرة نيجيرية	العملة
D	تصنيف مخاطر الدولة حسب وحدة الاستخبارات الاقتصادية (E = الأكثر مخاطرة)
170	تصنيف البنك الدولي لممارسة أنشطة الأعمال (من مجموع 189 دولة)



سوق مكاتب العمل

هناك العديد من مشروعات المكاتب الممتازة في طور الإنشاء في المدن الرئيسية، ومن هذه المشروعات مشروع وينغس لشركة (آر إم بي وستبورت) الذي يتوقع افتتاحه في 2016 ومن شأنه توفير مساحات فاخرة على جزيرة فيكتوريا. وعلى المدى البعيد، من المزمع أن يكون لمشروع إيكو أتلانتك تأثير هائل على السوق حيث سيوفر قدرًا كبيراً من المساحات التجارية.

سوق عقارات التجزئة

تعتبر أكتيس هي الشركة الرائدة في تطوير مراكز التسوق الحديثة في نيجيريا، فقد أنشأت بالمزمل في لاغوس بالاشتراك مع مجموعة بيرسياناس، 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 حجماً في مختلف أنحاء نيجيريا.

سوق العقارات الصناعية

لا تزال لاغوس محط أنظار شركات التصنيع الدولية التي تسعى لتطوير عملياتها في نيجيريا. وقد كانت التنمية الصناعية فيما مضى ترتكز على منطقة الميناء أبابا وإكيجا القريبة من المطار، علاوة على الطريق السريع أوشودي-أبابا الذي يربط بين هذين الموقعين، بيد أن هناك مناطق محيطة مثل أجبارا وإيكورودو تحصل على المزيد من الاهتمام.

سوق العقارات السكنية

تبدو علامات النشاط الزائد على سوق العقارات السكنية في لاغوس، وكذلك في سوق العقارات الفاخرة والراقية، مع وجود شقق في إيكوي يزيد سعرها عن مليون دولار أمريكي. وهناك أيضاً مؤشرات صحية على نشاط السوق المتوسطة، مع وجود عقارات ذات أسعار ومواقع جيدة تُباع على المخطط.

علق بيتر يلبورن، مدير قسم أفريقيا في نايت فرانك، بالقول: "حجم الاستثمارات الخارجية في القطاع العقاري في نيجيريا لا يزال متواضعاً بالنظر إلى حجم الفرص الموجودة حالياً ولتنمو المتوقع على المدى القريب والمتوسط. يعطي المستثمرين حول العالم المزيد من الاهتمام للدخول للسوق النيجيرية بفضل تحسن قوانين الاستثمار والشفافية في هذا البلد. كما أنه بإمكان المستثمرين الحصول على عوائد استثمارية عالية مقارنة بمثيلاتها في بلدانهم الأصلية مقرونة بارتفاع مستمر لقيمة الأصول سواء في المشاريع المكتبية، الصناعية، السكنية أو في قطاع الأسواق التجارية."

مشروعات عملاقة:

- إيكو أتلانتك: هي مدينة جديدة يجري إنشاؤها على مساحة 10 كيلومترات مربعة من الأراضي التي يجري استصلاحها قبالة ساحل جزيرة فيكتوريا في لاغوس، وقد بدأت أعمال الإنشاء في أول المباني بالمنطقة، ومن المتوقع أن ينتهي العمل في أول برج سكني بها في 2016. ومن المقرر أن تستوعب "إيكو أتلانتك" قرابة 40 ألف ساكن.
- خط السكك الحديدية (لاغوس- كالابار): أبرمت شركة صينية حكومية عقداً بقيمة 12 بليون دولار لإنشاء خط سكك حديدية يمتد لمسافة تزيد على 1400 كيلومتر بطول ساحل نيجيريا. وسوف يمتد من لاغوس غرباً إلى كالابار شرقاً، ويشمل مدناً مثل أبابا، بورت هاركورت، وآري وبنين سيتي.
- ميناء "ليكي" العميق: اعتمدت الحكومة النيجيرية إنشاء ميناء جديد في ليكي، يقع على بُعد 60 كيلومتراً شرق لاغوس، ويهدف لتخفيف الأعباء عن الموانئ الحالية في نيجيريا، وتبلغ سعته السنوية المتوقعة 2.5 مليون وحدة مكافئة لعشرين قدماً. ومن المقرر أن تبدأ عمليات الميناء في العام 2017.

الاستثمار الأجنبي والخارجي

يقول ضياء نوفل، مدير أبحاث الشرق الأوسط في نايت فرانك: "تنصرد دول نيجيريا وجنوب أفريقيا وكينيا وأوغندا قائمة الاستثمارات الخليجية في الدول الأفريقية جنوب الصحراء الكبرى بفضل الفرص الاستثمارية فيها، وللإستثمار في نيجيريا بعد خاص حيث كان لقطاع الزراعة والصناعة والخدمات المالية الدور الأبرز في استقطاب الاهتمام الخليجي وكان استثمار مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية في شركة "دانغوت للاسمنت" في نيجيريا في عام 2014 أبرز هذه الاستثمارات. لقد ساهم النمو المحلي والاستثمارات الخارجية في نيجيريا بخاصة في قطاعي الطاقة والخدمات المالية في رفع الطلب على العقارات المكتبية الممتازة. كما أدت الطفرة التكنولوجية بشكل خاص إلى توليد مصادر طلب جديدة على المكاتب ويعتبر سيليكون لاغون في لاغوس المثال الأفضل لتجمعات شركات التكنولوجيا في نيجيريا."

ويضيف: "وكذلك الأمر فإن شريحة واسعة من المستثمرين تتطلع للاستثمارات السكنية حيث انعكس الطلب العالي بسبب ارتفاع مضطرب في مستويات الدخل وعدد السكان على أسعار العقارات. مستويات الطلب العالية ظهرت جلية في لاغوس حيث أن ندرة الأراضي والعقارات الفاخرة شكلت دافعاً رئيسياً باتجاه مشاريع كبرى من قبيل إيكو أتلانتك التي يتوقع أن تستقطب المزيد من الاستثمارات العالمية."

جدول 2
الإيجارات الشهرية والعائد السنوي لعقارات الدرجة الأولى في نيجيريا

أبوجا		
العوائد السنوية	إيجار شهري (دولار أمريكي)	
9.5%	60 / متر مربع	المكاتب
8%	72 / متر مربع	الأسواق
13%	12 / متر مربع	عقارات صناعية
6.5%	8500	المساكن*
لاجوس		
العوائد السنوية	إيجار شهري (دولار أمريكي)	
8.5%	85 / متر مربع	المكاتب
7.5%	80 / متر مربع	الأسواق
12%	8 / متر مربع	عقارات صناعية
7.5%	8000	المساكن*

* بيت حديث ذو 4 غرف في موقع ممتاز

المصدر: أبحاث نايت فرانك

تجدون تقرير افريقيا

2015 من نايت فرانك على الرابط:

<http://www.knightfrank.com/research/africa-report-arabic-2015-3123.aspx>



قسم الأبحاث والاستشارات

ضياء نوفل

مدير تنفيذي، أبحاث الشرق الأوسط

وشمال أفريقيا

+971 56 4552 747

Diaa.Noufal@me.knightfrank.com