

تقرير

سوق العقارات السكنية بالإسكندرية

تقرير عن سوق العقارات السكنية بالإسكندرية

صادر عن الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية 2025
الحقوق محفوظة بموجب رخصة المشاع الإبداعي: نسب المصنف غير تجاري
-منع الاشتقاق / الإصدار 4,0

في إطار دراسة سوق العقارات السكنية بمحافظة الإسكندرية، أعدنا قاعدة بيانات تفصيلية تهدف إلى دراسة سوق العقارات السكنية بالإسكندرية، وتسعى إلى تحليل القدرة على تحمل تكاليف السكن بالمقارنة مع دخل السكان. تعتمد هذه القاعدة على بيانات مستمدة من إعلانات إلكترونية للعقارات، نتيح للمستخدمين خاصية الإعلان عن العقارات في مصر لأغراض البيع أو الإيجار. وجرى رصد الشقق التي لم يتجاوز تاريخ الإعلان عنها أكثر من 6 شهور أثناء مرحلة إدخال البيانات في أغسطس 2024.

معايير الإدراج بقاعدة البيانات:

معيار وحدة العد: يُعبر كل صف عن شقة سكنية غير مفروشة معروضة للبيع وتقع بمحافظة الإسكندرية، وبالتالي أُستبعدت الشقق المفروشة والفيلات وكذلك الشقق المرخصة إداري.

قاعدة البيانات:

تضم قاعدة البيانات 4130 شقة تغطي 62 منطقة سكنية موزعة على أحياء الإسكندرية. وتسرد تفاصيل كل شقة من حيث المكان والمساحة والوضع القانوني (مرخصة/ مخالفة) وتوافر المرافق (كهرباء - مياه - غاز) وحالة التشطيب، وعدد الغرف، ورقم الطابق، وتفاصيل نظام السداد من حيث السعر وسعر المتر وطريقة الدفع (نقدًا/ تقسيط)، ومدة التقسيط بالشهور وقيمة الدفعة المقدمة ونسبتها من سعر الشقة وقيمة القسط، كما ترد تفاصيل العقار من حيث عدد الطوابق وتاريخ البناء، بالإضافة إلى نص الإعلان ورابط المصدر.

التحديات:

1. **الفجوة المعلوماتية:** توجد فجوة معلوماتية على مستويين: أولاً على المستوى المكاني؛ إذ نجد أنّ عدد الشقق المعروضة للبيع في بعض الأحياء لا تكفي لتكون عينة مُثْلَة. ففي حي غرب على سبيل المثال لم نعثر سوى على إعلان واحد فقط، وفي أحياء أخرى مثل أول العامرية وجدنا هيمنة لمشروعين سكنيين فآخرين على بقية الإعلانات. أما على المستوى الثاني فقد واجهنا غياب تفاصيل هامة عن الشقة مثل وضعها القانوني، أو حالة التشطيب، أو الاتصال بالمرافق، أو تاريخ البناء، أو في بعض حالات التقسيط لم تُذكر مدة التقسيط أو قيمة الدفعة المقدمة أو قيمة القسط أو عدد الأقساط أو أية بيانات أخرى يمكن الاستنتاج منها.

2. **تضارب المعلومات:** قد يرد بالإعلان الواحد سعرين مختلفين للشقة أو حالتين مختلفتين لوضع توافر الخدمات والمرافق وهكذا.

3. المعلومات المكانية الخاطئة أو المضللة: لأغراض التسويق يقوم المُعلن بإدراج مشروع سكني واحد في أكثر من منطقة سكنية بالإسكندرية ليظهر دائماً كأحد نتائج البحث لمستخدمي المنصة الإلكترونية، كما وجدنا أنّ بعض المشروعات الواقعة بمحافظات أخرى تم إدراجها بالخطأ في الإسكندرية لتشابه أسماء المناطق بين المحافظات، وبالتالي كان من الضروري مراجعة وتدقيق المواقع الجغرافية للوحدات السكنية الواردة بالإعلانات.

4. التكرار: مع وجود أكثر من وسيط عقاري يعلن عن شقة واحدة في ذات الموقع الإلكتروني أو عبر مواقع مختلفة، فقد واجهنا بعض الصعوبة في تحديد الشقق المكررة واستبعادها من قاعدة البيانات.

الاستنتاجات والفرضيات:

- في حال لم يُذكر إذا كانت الشقة مفروشة أم لا وكان سعر البيع يشمل العفش / الأثاث / الموبيليا / الفرش / الأجهزة، تم استنتاج أنّ الشقة مفروشة، وبالتالي استبعادها من قاعدة البيانات.
- في حال لم يُذكر إذا كانت الشقة مرخصة أم لا، ولكن توجد إحدى هذه التركيبات المفتاحية في الوصف برج مرخص / عقار مرخص / عمارة مرخصة / رخصة مباني / رخصة / مجمع سكني / كومباوند / العقار مرخص بالكامل / الشقة في دور مرخص / مسجلة بالشهر عقاري، افترضنا أنّ الشقة مرخصة.
- في حال لم يُذكر إذا كانت الشقة مرخصة أم لا وكان تاريخ بنائها بعد قرار وقف البناء بالإسكندرية، استنتجنا أنّ الشقة مرخصة. في مايو 2020، أصدر وزير التنمية المحلية قراراً يقضي بوقف إصدار التراخيص الخاصة بإقامة أعمال البناء أو توسعتها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها للسكان الخاصة مع إيقاف استكمال أعمال البناء للمباني الجاري تنفيذها لحين التأكد من توافر الاشتراطات البنائية والجراجات وذلك في محافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية وكذا عواصم المحافظات والمدن الكبرى.
- في حال إذا ذكر أنّه يوجد نموذج 10 / مصالحة / تصالح / مدفوع جدية تصالح / جوه التصالح، استنتجنا أنّ الشقة مخالفة.
- في حال إذا لم يُذكر إذا كانت الشقة مرخصة أم لا وكان ارتفاع العقار يتجاوز 12 طابق، افترضنا أنّ الشقة مخالفة. بعد صدور قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، تولى محافظي الإسكندرية على تحديد ارتفاعات المباني في نطاق المحافظة مرة ونصف عرض الشارع وبحد أقصى 36 متر.
- في حال لم يرد نظام سداد، استنتجنا أنّ طريقة الدفع نقدًا.
- في حال إذا ذكر وجود إمكانية التقسيط / تسهيلات في السداد / إمكانية للتسهيلات، استنتجنا أنّ طريقة الدفع تقسيط.

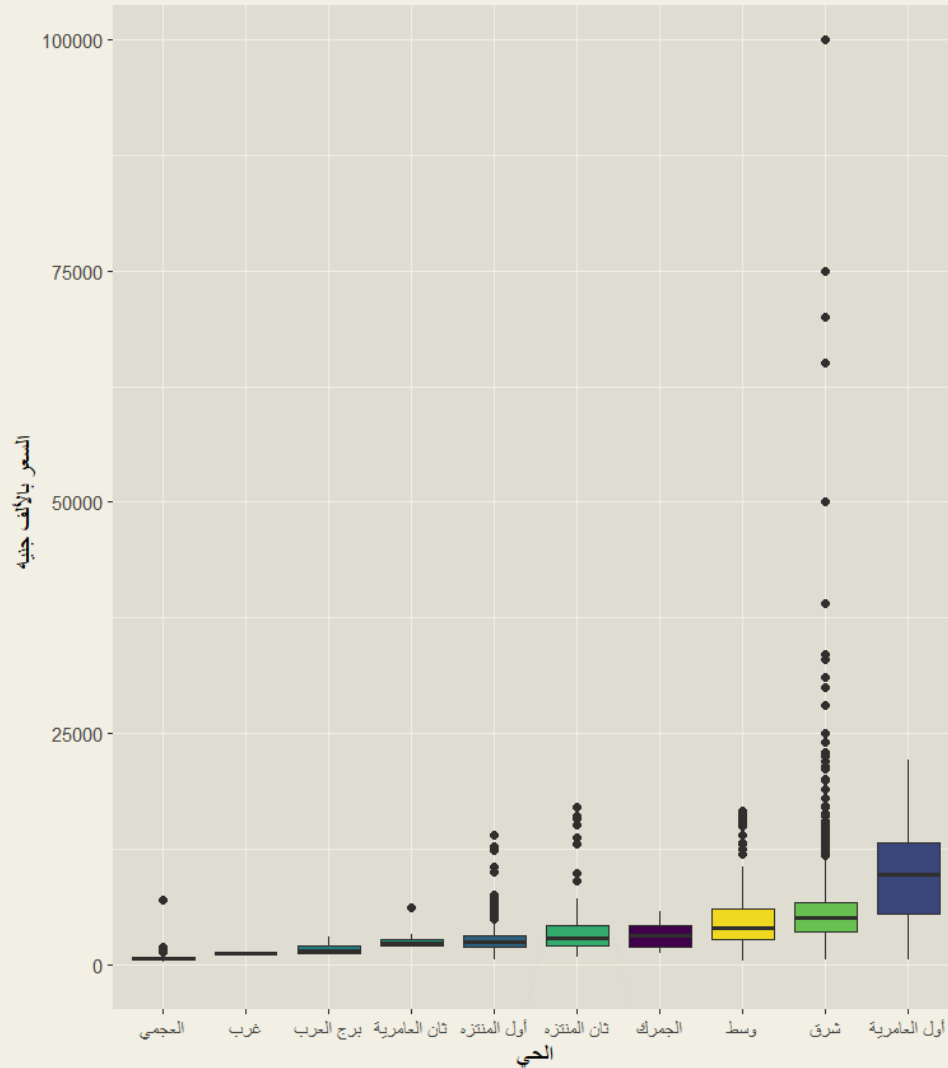
- في حال لم يتم تحديد نوع القسط، افترضنا أنه قسط ربع سنوي، وفي هذه الحالة استخدمنا المعادلة (عدد الأقساط * 3) لتحديد مدة التقسيط بالشهور.
- في حال لم يتم تحديد عدد الأقساط أو مدة التقسيط، استخدمنا المعادلة (إجمالي سعر الوحدة - المقدم) لإيجاد المبلغ المتبقي؛ ثم استخدمنا المعادلة (المبلغ المتبقي / قيمة القسط) لإيجاد عدد الأقساط؛ ثم استخدمنا معادلة (عدد الأقساط * 3) لتحديد مدة التقسيط بالشهور.
- تم إضافة قيمة الحجز أو قيمة التعاقد إلى قيمة الدفعة المقدمة.
- في حال لم ترد أية تفاصيل للسداد سوى عدد سنوات التقسيط، افترضنا أن قيمة الدفعة المقدمة تساوي قيمة القسط ربع السنوي.
- لإيجاد قيمة القسط الشهري، تم استخدام معادلة (السعر - قيمة الدفعة المقدمة) لإيجاد المبلغ المتبقي؛ ثم استخدمنا المعادلة التالية (المبلغ المتبقي / مدة التقسيط بالشهور).
- في حال إذا كانت مدة التقسيط حتى سنة، افترضنا أنه يجب سداد الأقساط بنهاية السنة السابقة لها.
- في حال لم يذكر تاريخ البناء لشقق تقع بمشروع سكني، لجأنا إلى تعميم أقدم تاريخ بناء ورد للمشروع في قاعدة البيانات.
- في حال لم يذكر تاريخ البناء وكانت حالة العقار قيد الإنشاء أو تاريخ التسليم في سنوات قادمة، كتبنا أن تاريخ البناء قيد الإنشاء.
- في حال إذا كانت سنة البناء قبل الثورة، افترضنا أن تاريخ البناء الألفينات.
- في حال إذا لم يذكر إذا كانت الشقة مُشطبة أم لا وكان بها عداد غاز، افترضنا أن الشقة مشطبة تشطيب كلي.
- في حال إذا لم يذكر إذا كانت الشقة مُشطبة أم لا وكانت الصور المرفقة غير كافية للاستدلال، استنتجنا من الكلمات المفتاحية في الوصف مثل (الأرضيات باركيه/ دواليب مطبخ/ إمكانية بيع الفرش بسعر منفصل/...) أن الشقة مُشطبة تشطيب كلي.
- في حال إذا لم يذكر إذا كانت الشقة مُشطبة أم لا ولم يذكر كذلك إذا كان بها عدادات أم لا فتم مراجعة صورها المرفقة بالإعلان والتحقق من حالة التشطيب وكذلك إذا كان يوجد بها عداد غاز أم لا؛ حيث إن الغاز هو المرفق الوحيد الذي يستحيل دخوله بمعزل عن الشركة المسؤولة. وبناءً على ذلك فقد افترضنا أنه في حال وجود عداد غاز فإن الشقة تتمتع بجميع الخدمات (كهرباء - مياه - غاز)، أما إذا كانت الصور المرفقة غير كافية للاستدلال فقد اكتفينا بتوضيح أن وضع الخدمات غير محدد.
- في حال لم يذكر في الوصف إذا كان يوجد عدادات أم لا وكان العقار قيد الإنشاء وشرط تسليم الشقة مشطبة، فقد اكتفينا بتوضيح أن وضع الخدمات غير محدد.

- في حال إذا ورد أن الشقة بها (كل العدادات/ كاملة العدادات/ 3 عدادات/ جميع المرافق/ كاملة المرافق)، استنتجنا أنّ الشقة بها خدمات الكهرباء والمياه والغاز الطبيعي.
- افترضنا أن إتاحة المرفق أو سهولة الوصول إليه هو المعيار لتوافر الخدمات وليس شرطاً وجود العدادات، ولذا في حال إذا كان المرفق (على الباب/ في العمارة/ في المنور/ على التركيب/ مدفوع) افترضنا وجوده.
- في حال لم يذكر إذا كان يوجد عدادات أم لا وكان شرط تسليم الشقة نصف تشطيب أو بدون تشطيب، استنتجنا عدم وجود عدادات.
- في حال لم يذكر عدد الطوابق لعقارٍ ما وكان هذا العقار يقع بمشروع سكني، لجأنا إلى تعميم عدد الطوابق لعقار آخر داخل نفس المشروع ووارد بقاعدة البيانات.

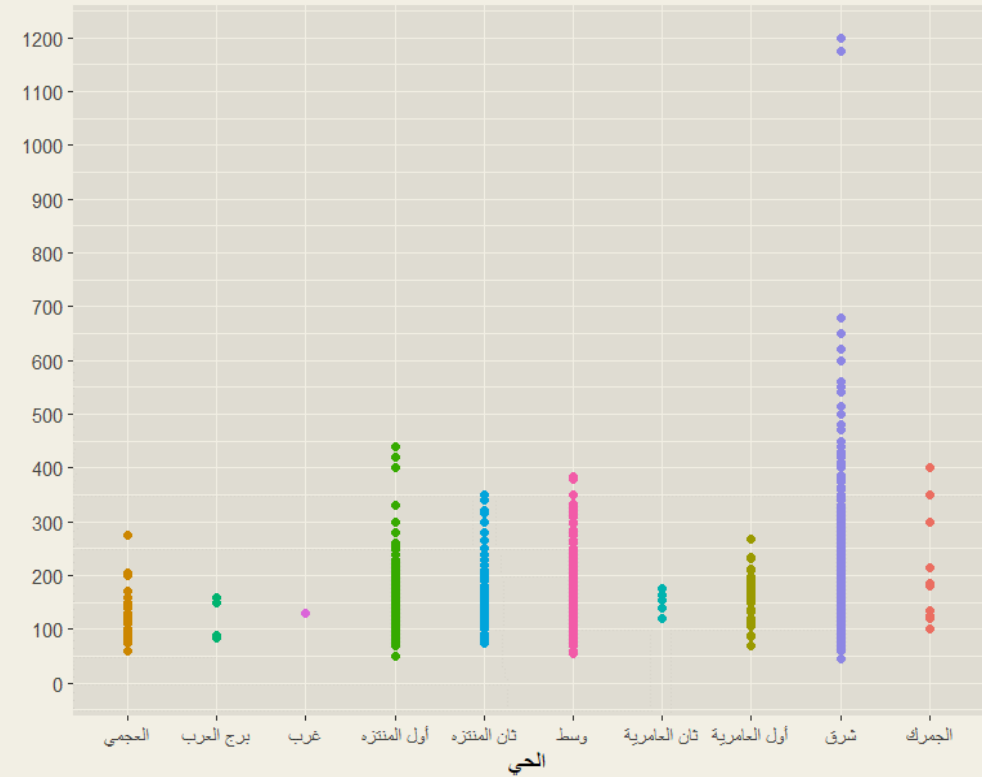
المفاهيم الواردة:

- متوسط سعر المتر: يشير إلى الوسيط الحسابي (median). ولم نستخدم المتوسط (mean/ average) في هذه الورقة لكون البيانات لا تخضع للتوزيع الطبيعي (normal distribution) إذ يوجد العديد من القيم الشاذة (outliers)، ولذا اعتمدنا على وسيط القيم حتى تكون النتائج أقرب إلى الواقع.
- بناء قديم: يشير إلى أن سنة بناء العقار تعود إلى ما قبل عام 1980.
- بناء متوسط: يشير إلى أن سنة بناء العقار تعود إلى الفترة من 1980 إلى 1999.
- بناء حديث: يشير إلى أن سنة بناء العقار تعود إلى الفترة من 2000 إلى 2024.
- قيد الإنشاء: جاري تنفيذ المشروع، وتاريخ تسليم الوحدات السكنية خلال السنوات القادمة.
- تشطيب جزئي: يشير إلى أن وضع التشطيب بها لا يجعلها جاهزة للسكن، ويتدرج تحته الوحدات السكنية التي لا يتجاوز تشطيبها وجود محارة وحلوق، أو تأسيس كهرباء وسبابة وصولاً إلى الوحدات 90% تشطيب.
- تنوع مساحة الوحدات السكنية بالإسكندرية من 45 إلى 1200 متر مربع. وتُمثّل الوحدات السكنية التي تساوي مساحتها أو تزيد عن 90 متر مربع 97.3% من إجمالي الوحدات، ورغم أنّ هذه المساحات تعد ميزة من حيث ملائمتها للأسر؛ فإنّها تعد عقبة في طريق الأفراد الراغبين في مساحات صغيرة أقل تكلفة

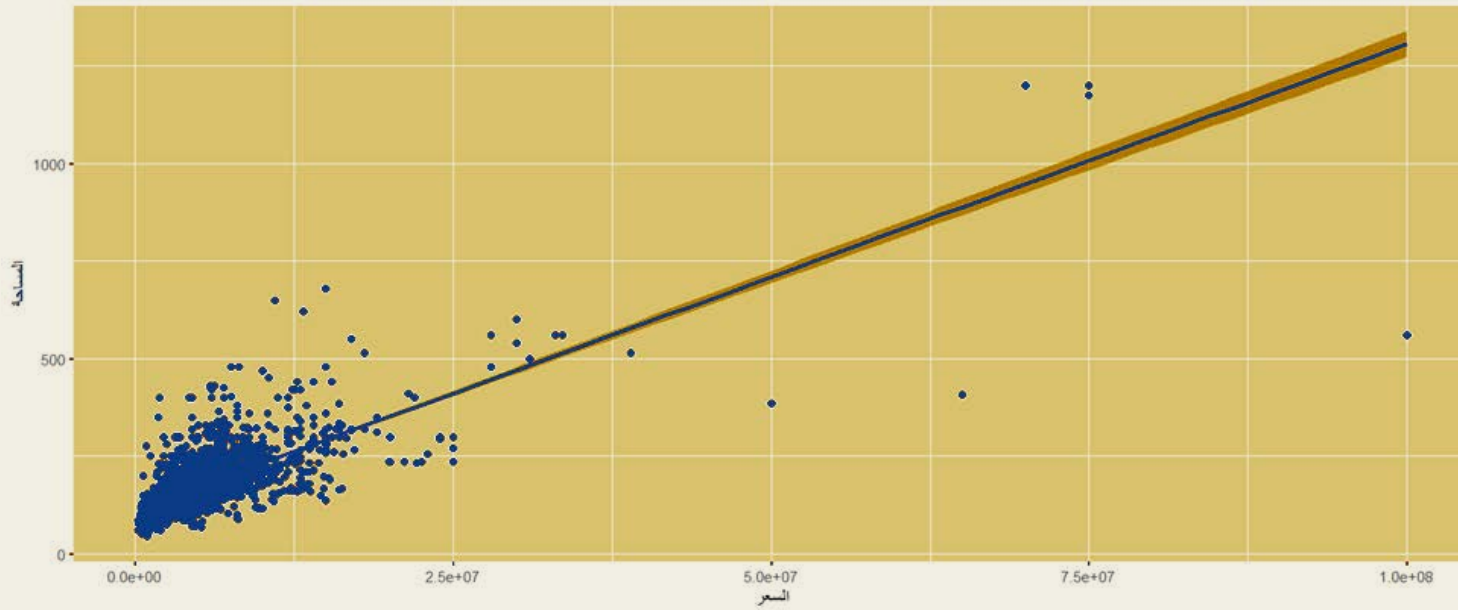
أسعار الوحدات السكنية بأحياء الإسكندرية



التباين في مساحة الوحدات السكنية بأحياء الإسكندرية

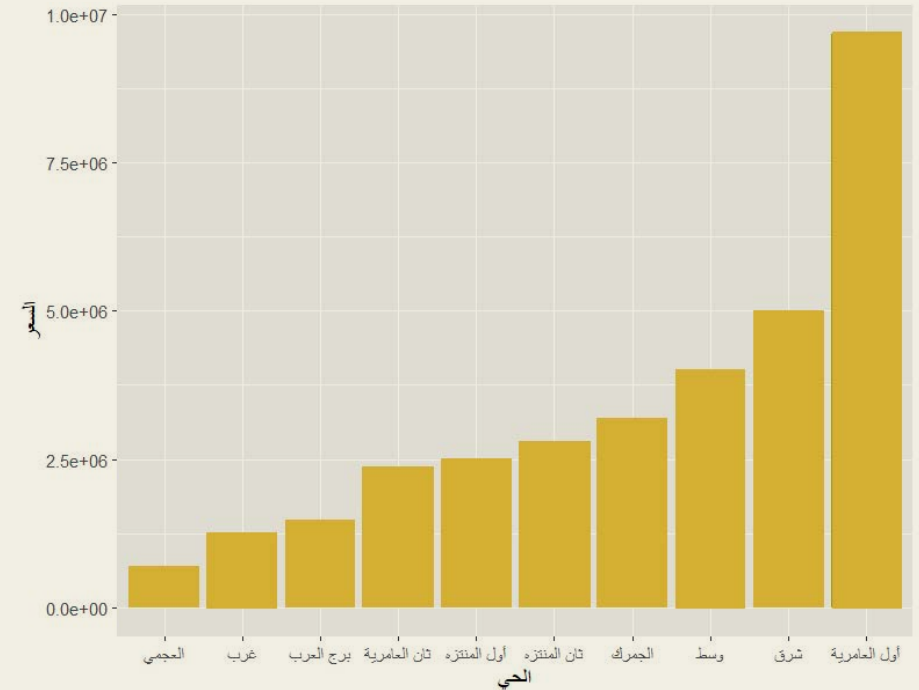


يبلغ متوسط سعر الوحدة السكنية بالإسكندرية 4 مليون و150 ألف جنيه. تبدأ أسعار الوحدات من 200 ألف وتصل إلى 100 مليون جنيه للوحدة. ونجد أنّ 25% من الوحدات أسعارها أقل من 2 مليون و600 ألف، و75% من الوحدات أسعارها تتجاوز 6 مليون و100 ألف، بينما تقع نصف الوحدات السكنية بين هاتين القيمتين.



يُظهر الشكل التالي العلاقة القوية بين أسعار الوحدات السكنية والمساحة. كلما زادت المساحة زاد السعر. ولذلك سنحيّد متغير المساحة من خلال الاعتماد على سعر المتر وليس سعر الوحدة السكنية.

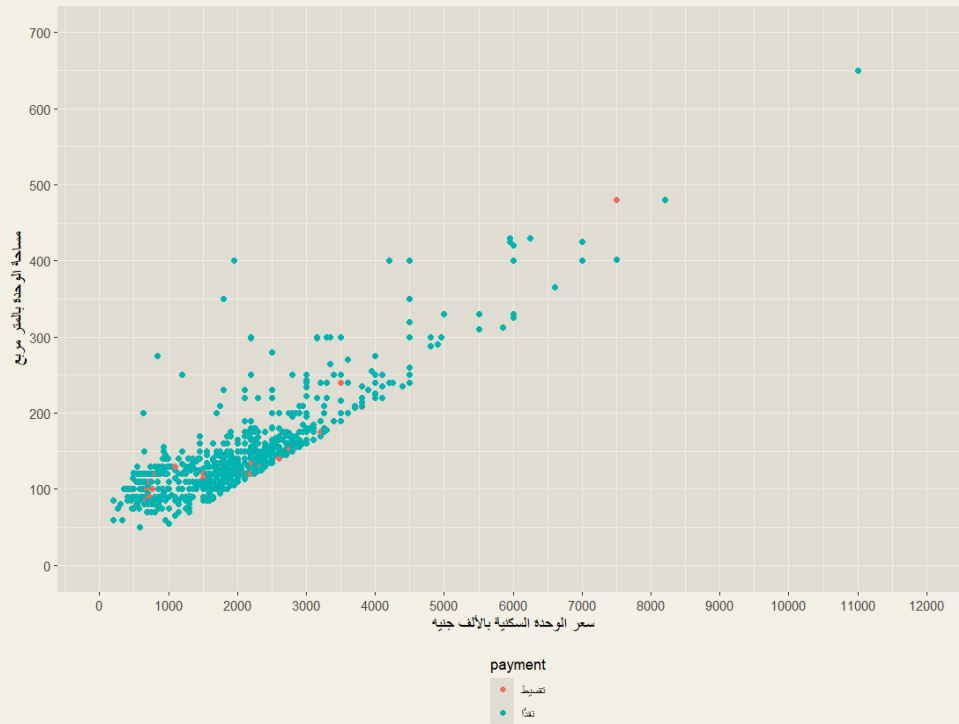
متوسط سعر الوحدات السكنية بأحياء الإسكندرية



نجد أنّ حي أول العامرية هو الأعلى من حيث متوسط سعر الوحدات السكنية بقيمة 9 مليون و671 ألف جنيه، بينما نجد أدنى متوسط سعر للوحدات في حي العجمي بقيمة 685 ألف جنيه.

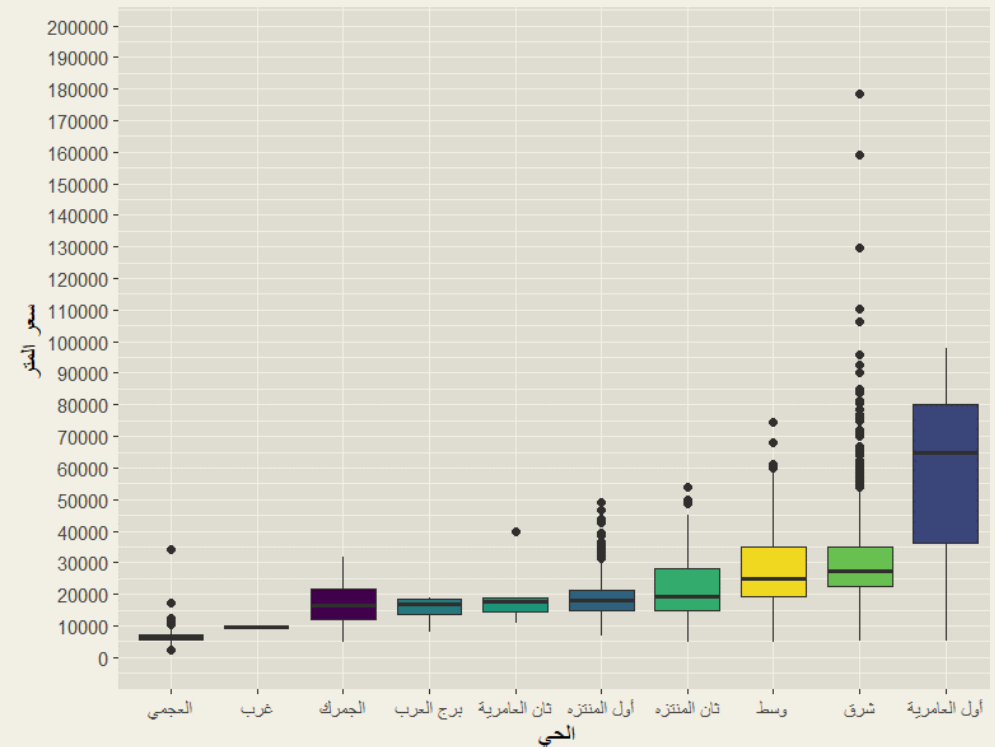
تقرير عن سوق العقارات السكنية بالإسكندرية

ولكن لتكون تلك الأرقام أكثر واقعية يجب وضعها في إطار أسعار الشقق التي تتراوح عند هذه القيم. يُوضّح الشكل بالأسفل توزيع أسعار ومساحات الوحدات السكنية التي يقل سعر المتر بها 18824 جنيه؛ حيث تقع مساحاتها بين 50 و650 متر مربع، وتتراوح أسعارها من 200 ألف إلى 11 مليون جنيه.



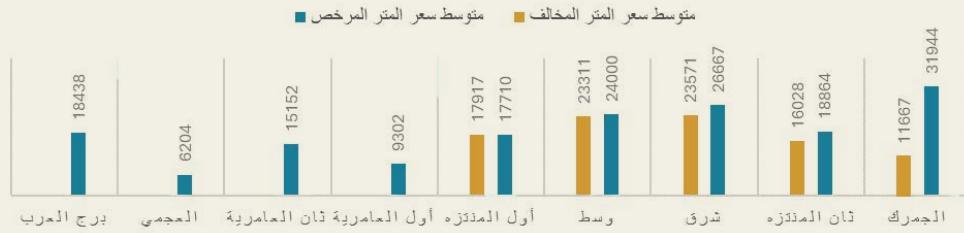
يعادل متوسط سعر المتر السكني بالإسكندرية 25 ألف جنيه. ويُوضّح الشكل بالأسفل التباين في سعر المتر السكني بين أحياء الإسكندرية وداخل كل حي. كما نجد أنّ أرخص سعر للمتر يعادل 2412 جنيه في حي العجمي، بينما أغلى سعر للمتر حوالي 178 ألف جنيه في حي شرق. ويقلّ سعر المتر في 25% من الوحدات عن 18824 جنيه، بينما يتجاوز سعر المتر في 75% من الوحدات 32967 جنيه، في حين أنّ نصف الوحدات يتراوح سعر المتر بها بين هاتين القيمتين.

التباين في سعر المتر السكني بأحياء الإسكندرية



يقارن الشكل بالأسفل بين متوسط سعر المتر المخالف والمرخص في أحياء الإسكندرية، مع ثبات متغيرات المساحة وحالة التشطيب ونظام السداد. لم تتعامل مع عمر المبنى السكني كأحد المتغيرات الهامة نظراً لأنه مع استبعاد الشقق غير المعروف تاريخ إنشائها تصبح 85 % من الشقق المعروضة للبيع حديثة أو قيد الإنشاء.

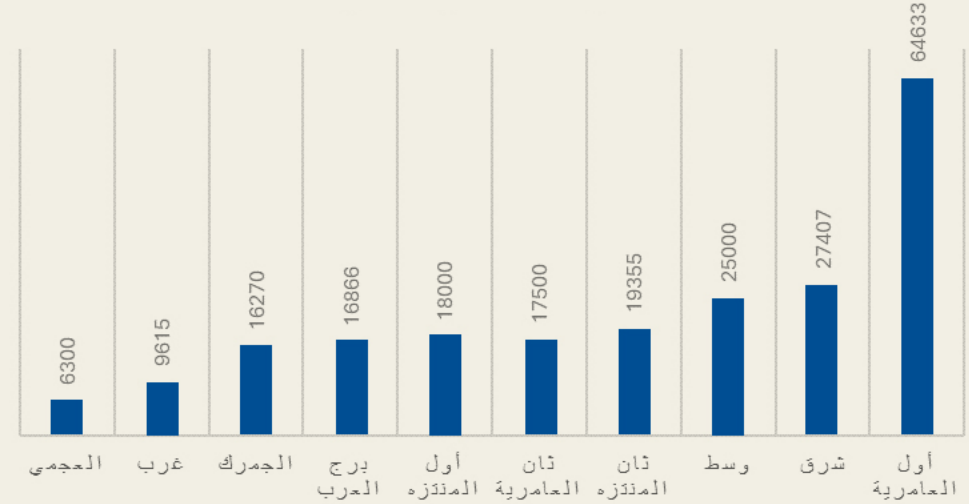
متوسط سعر المتر بحسب الوضع القانوني للوحدات السكنية كاملة التشطيب في حال الدفع نقداً



بمقارنة الوضع القانوني للوحدات السكنية، كان من المفاجئ عدم وجود فارق كبير بين متوسط سعر المتر المرخص والمخالف. فوجدنا أن الإسكان المرخص ليس أعلى بكثير من المخالف. حيث تُمثّل الزيادة في متوسط سعر المتر السكني المرخص في ثان المنتزه 17.7% وفي شرق 13.1% وفي وسط كانت 3% وفي أول المنتزه كان متوسط سعر المتر المخالف أعلى من المرخص، وكان حي الجمرق هو الوحيد الذي شهد زيادة تتجاوز 173.8% في متوسط سعر المتر المرخص مقارنة بالمخالف. ربما يرجع غياب الفارق إلى قانون التصالح فأغلبية الوحدات التي تصنيفها مخالف اتخذت بالفعل إجراءات لتقنين أوضاعها، وبالتالي يطرحها ملاكها للبيع بأسعار تقترب من الرسمي.

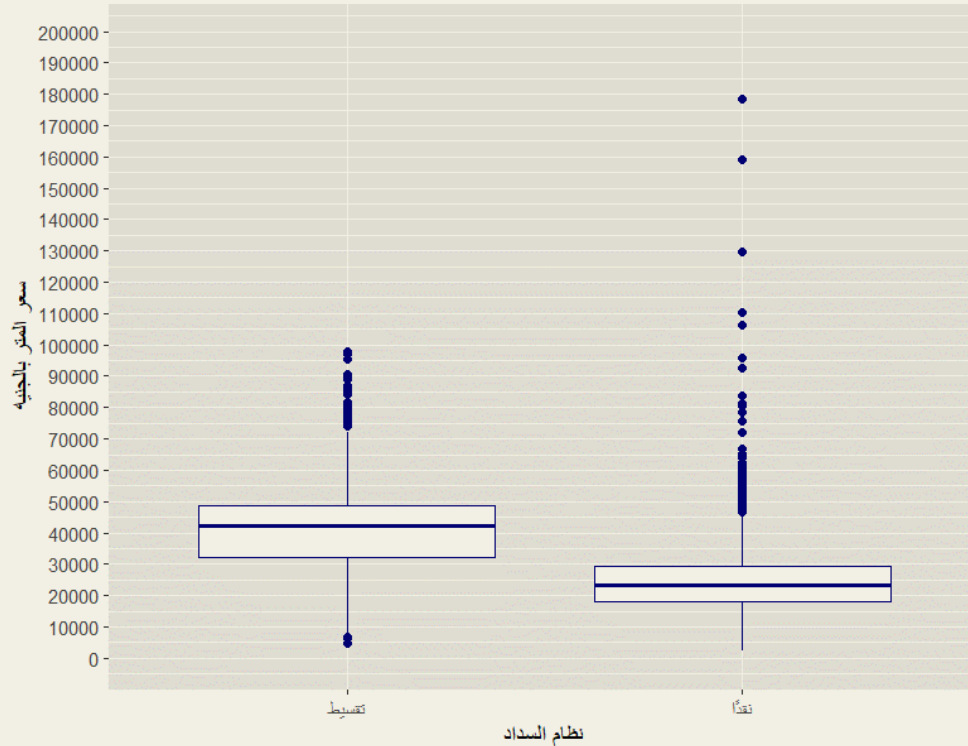
يُوضّح الشكل بالأسفل أنّ حي أول العامرية هو الأعلى من حيث متوسط سعر المتر سكني. ولكن من المهم توضيح أن أكثر من 90% من الشقق المعروضة للبيع في هذا الحي تتبع مشروعين إسكان فاخر، وهما: بالم هيلز وأليكس ويست.

متوسط سعر المتر



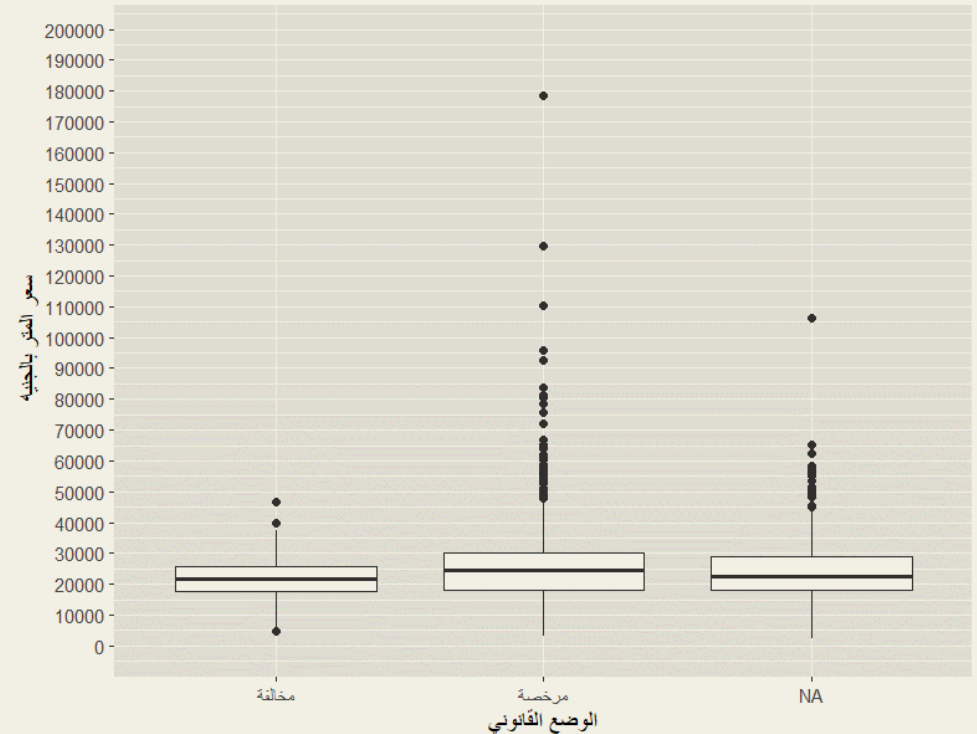
بمقارنة متوسطي سعر المتر في حال الدفع نقداً وتقسيط نجد أن متوسط سعر المتر التقسيط (42040) تقريباً ضعف متوسط سعر المتر نقداً (23333).

سعر المتر السكني بالنسبة لنظام السداد



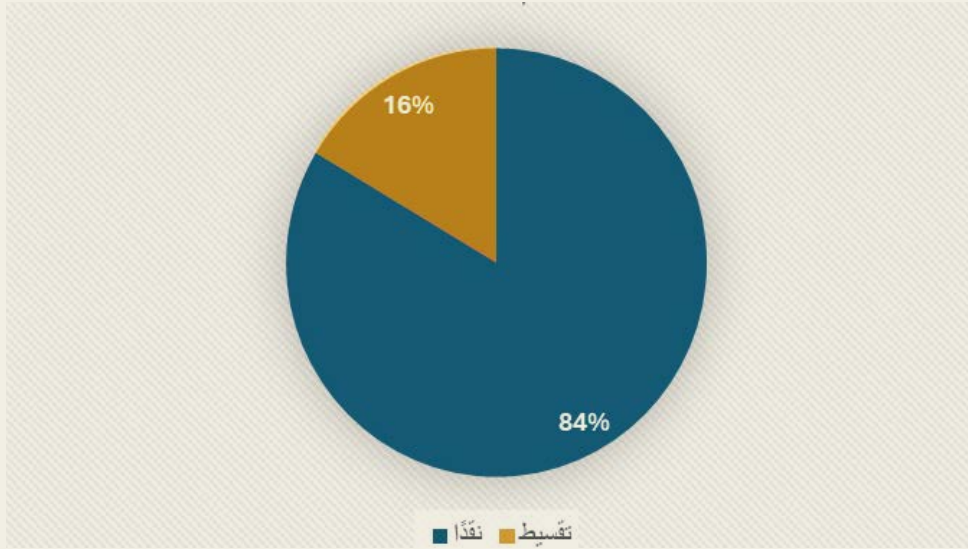
ونظراً إلى أن ربع الوحدات السكنية غير معروف وضعها القانوني وهي نسبة كبيرة من العينة، لجأنا إلى مقارنة متوسط سعر الوحدات السكنية ومتوسط سعر المتر مع ثبات متغيرات المساحة وحالة التشطيب ونظام السداد. فوجدنا أن متوسط سعر المتر للوحدات المخالفة 21481 وللوحدات المرخصة 24319 جنيه للمتر المربع وغير المعروف وضعها القانوني 22609 للمتر المربع. ومتوسط سعر الوحدة السكنية المخالفة 3 مليون و200 ألف، الوحدة المرخصة 3 مليون و850 ألف، بينما غير المعروف وضعها القانوني 3 مليون و500 ألف جنيه. في كلتا الحالتين أسعار الوحدات غير المعروف وضعها القانوني أعلى من المخالف ولكن تظل أرخص من الرسمي.

سعر المتر السكني بالنسبة للوضع القانوني للوحدة السكنية



أبرز عيوب هذا النمط من السوق هو سيطرة نظام واحد للسداد وهو الدفع نقداً. تُلزم 84% من الوحدات السكنية المعروضة للبيع بالدفع نقداً، و16% فقط من الوحدات معروضة أنظمة تقسيط تتراوح مدتها من 6 أشهر إلى 8 سنوات.

نظام السداد

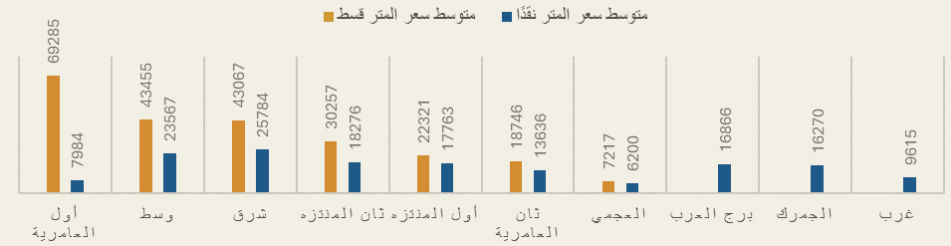


كما تنتمي معظم الوحدات المتاحة للتقسيط لمشروعات إسكان فاخر قيد الإنشاء. فقد استحوذ المطورون العقاريون بمفردهم أو بالشراكة مع الحكومة على سوق التشييد والبناء خلال الخمس أعوام الماضية. حوالي 90% من الوحدات التي رصدناها خلال فترة وقف البناء كانت تقع داخل مشروعات إسكان فاخر.

لا يكفي أعلى متوسط أجر سنوي بالإسكندرية وهو من نصيب الذكور العاملين بالقطاع الحكومي لشراء أرخص وحدة سكنية معروضة للبيع نقداً والتي تبلغ قيمتها 200 ألف ومساحتها 60 متر مربع.

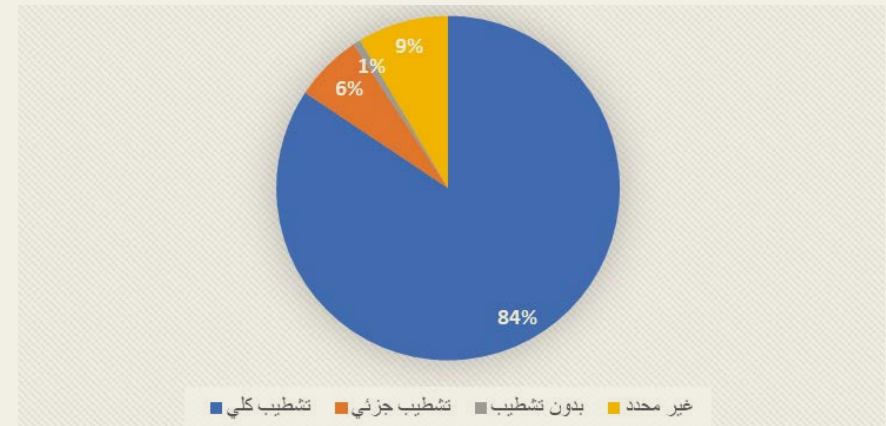
نسبة الزيادة في سعر المتر التقسيط في حي أول العامرية 767.8%، وفي وسط 84.4%، وفي شرق 67%، وفي ثان المنتزه 65.6%، وفي أول المنتزه 25.7%، وفي ثان العامرية 37.5% وفي العجمي 16.4%.

متوسط سعر المتر السكني بحسب نظام السداد بأحياء الإسكندرية

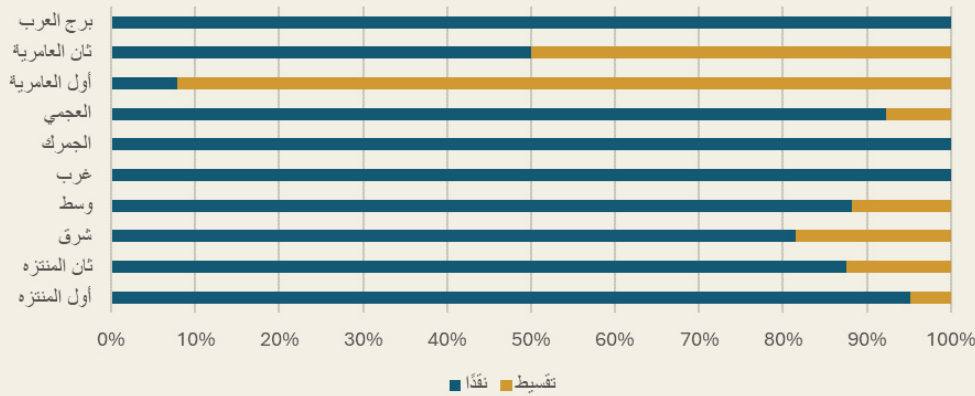


بسبب قرار وقف البناء في الإسكندرية في مايو 2020، أصبح أغلب المعروض هو إعادة بيع سواء من أهالي بغرض الاستثمار أو الانتقال إلى مسكن آخر أو من مقاولين صغار يترجون من تشطيب الشقق ثم بيعها. فوجد أن 84% من المعروض شقق كاملة التشطيب، وإذا استبعدنا غير المحدد تصبح النسبة 92%.

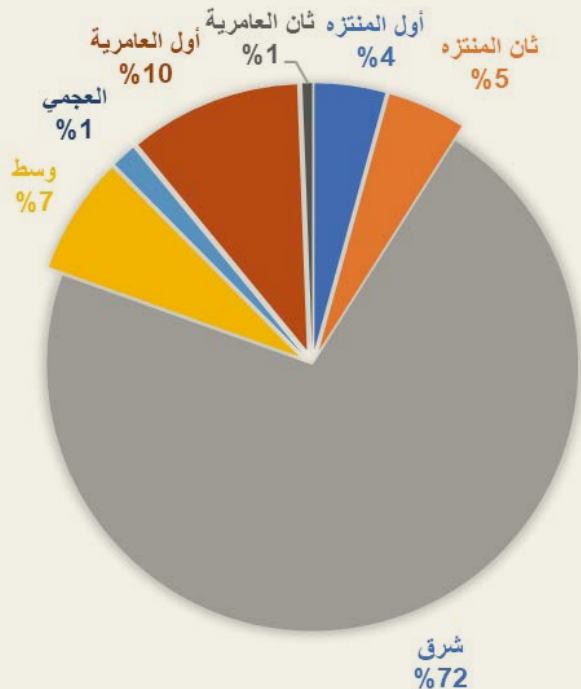
تصنيف حالة الوحدات السكنية بالنسبة للتشطيب



تصنيف نظام السداد بالنسبة لأحياء الإسكندرية

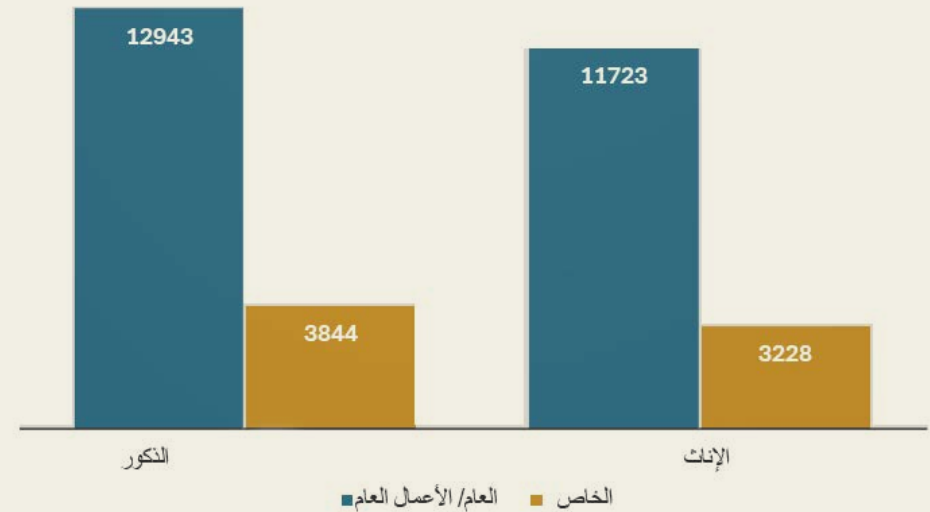


توزيع الشقق المتاحة للتقسيط على أحياء الإسكندرية



4% فقط من الشقق المعروضة أسعارها أقل من أو تساوي مليون جنيه و95% منها مطلوب الدفع نقدًا. وبفرض ثبات الأجر وكذلك أسعار الشقق، فإن شراء وحدة سكنية بقيمة مليون جنيه تتطلب الأجر الكامل لمدة 6 سنوات، وشراء وحدة سكنية متوسطة السعر 4 مليون و150 ألف جنيه تتطلب 26.7 سنة.

متوسط الأجر الشهري للعاملين بالإسكندرية في يونيو 2022

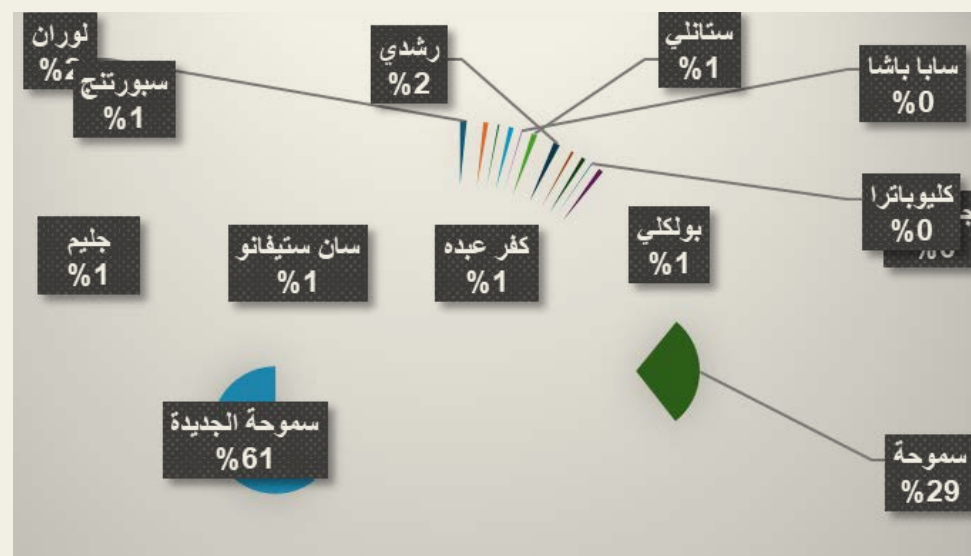


(المصدر: النشرة السنوية لإحصاءات التوظيف والأجور وساعات العمل عام 2022، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، إصدار سبتمبر 2023)

حي شرق:

تتكون العينة من 2633 وحدة سكنية موزعين على 19 منطقة سكنية بمساحات من 45 متر إلى 1200 متر مربع. سعر 540 ألف إلى 100 مليون جنيه ومتوسط سعر الوحدة 5 مليون جنيه. وسعر متر 5000 إلى 178571 جنيه للمتر المربع ومتوسط سعر المتر 27407 جنيه. 81.6% من الوحدات معروضة بنظام الدفع نقداً، و90% من الوحدات المعروضة بنظام التقسيط تقع بمنطقتين فقط؛ سموحة وسموحة الجديدة.

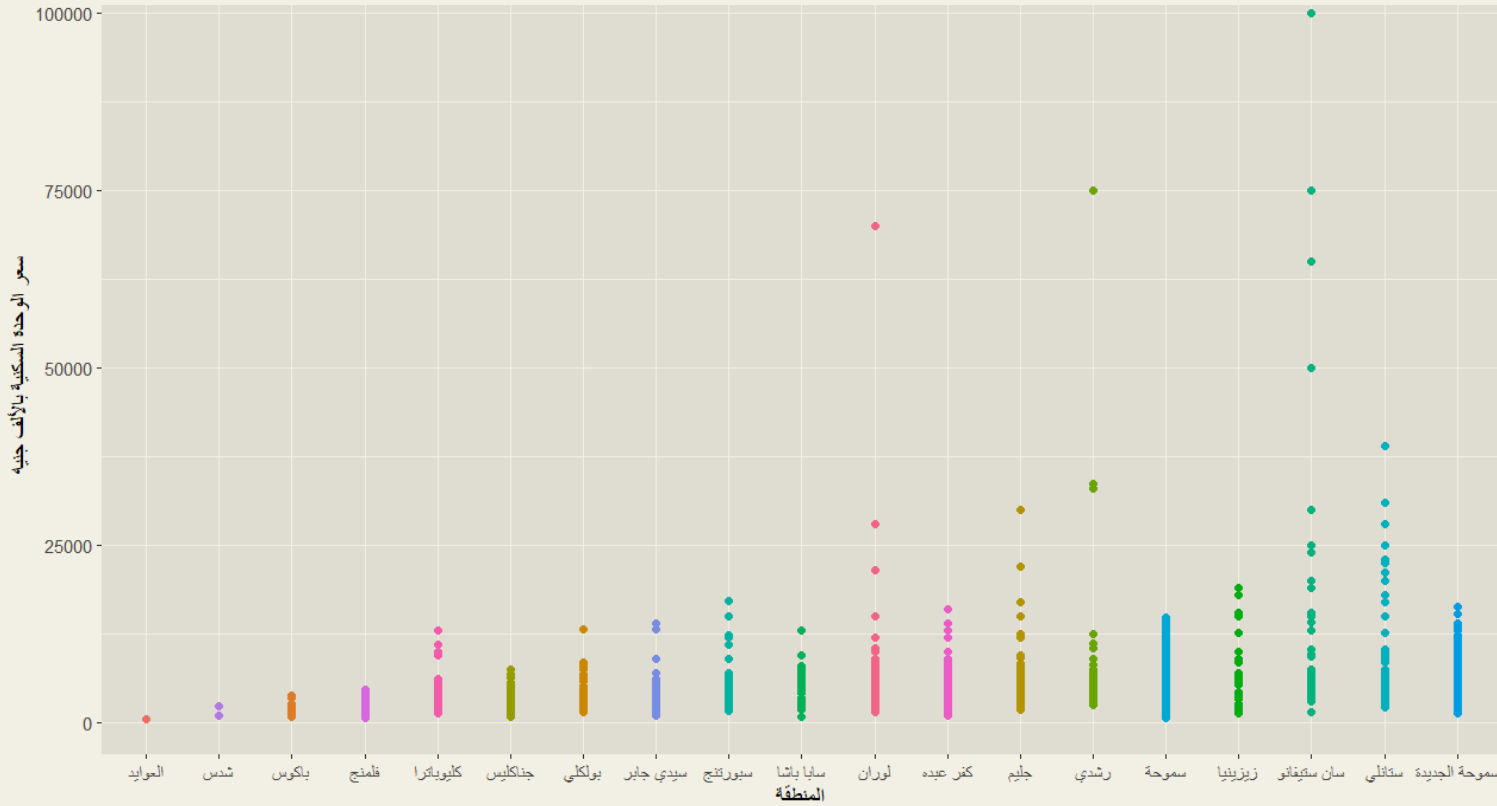
توزيع الوحدات السكنية بنظام السكنية



الصورة الأولى بمنطقة مصطفى كامل عمارات الضباط.

الصورة الثانية بمنطقة فلنج شارع عبدالفتاح الطويل.

أسعار الوحدات السكنية بحي شرق



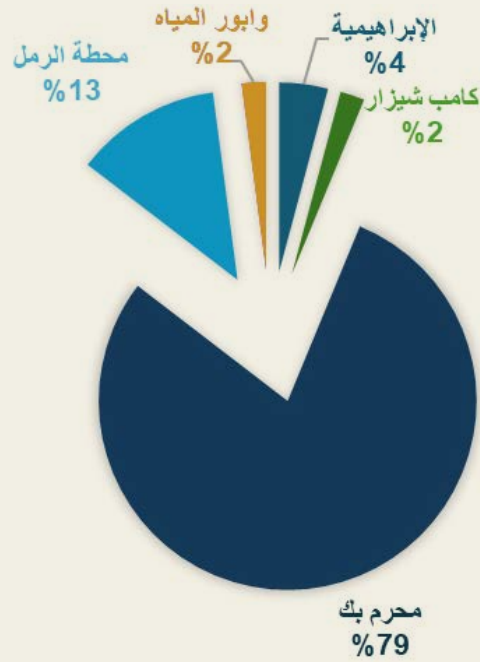
منطقة سموحة الجديدة هي الأعلى من حيث متوسط سعر المتر. يُمثّل الإسكان الفاخر 98% من الشقق المعروضة بالمنطقة، كما أنّ 70% من الوحدات متاحة بنظام التقسيط.

متوسط سعر المتر بحي شرق

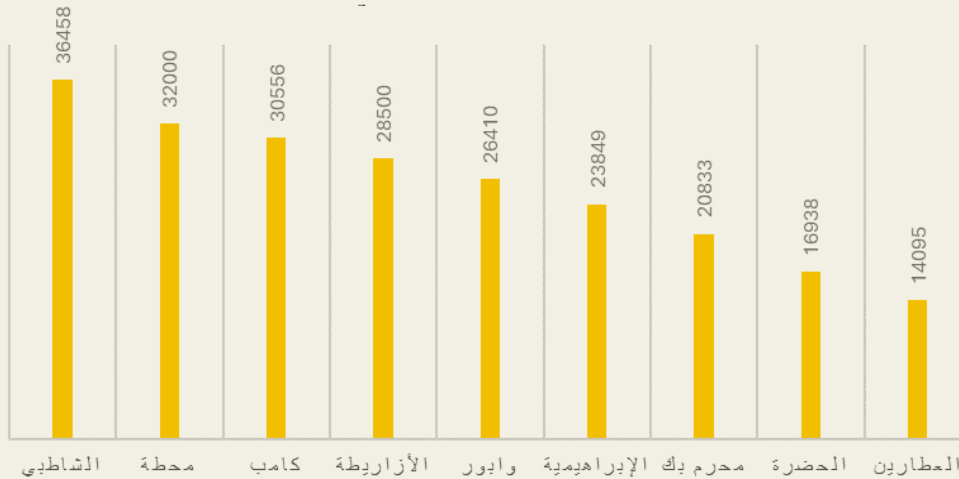


حي وسط:

توزيع الشقق المتاحة للتقسيت على مناطق حي وسط



متوسط سعر المتر بحي وسط



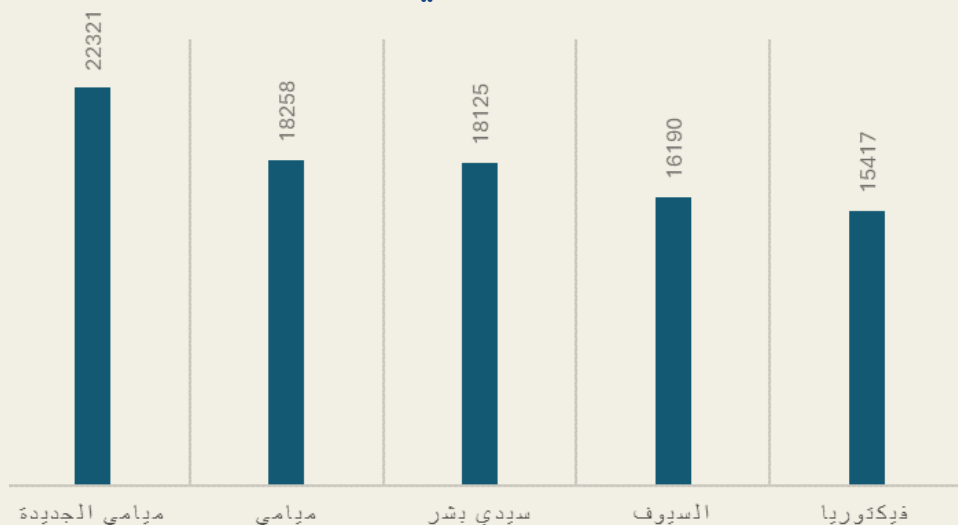
406 وحدة سكنية موزعين على تسعة مناطق سكنية. مساحات من 55 متر إلى 385 متر مربع. سعر 450 ألف إلى 16 مليون و600 ألف جنيه. وسعر متر 4583 إلى 74576 جنيه للمتر المربع. 88.2% بنظام الدفع نقداً. الشاطبي الأعلى من حيث متوسط سعر المتر والعطارين هي الأرخص. محرم بك تقسيط 79% من الشقق المعروضة بنظام التقسيط، وجميعها تقع بمشروع سكني واحد: صواري.



تقاطع القديس شارع صلاح سالم وشريف باشا

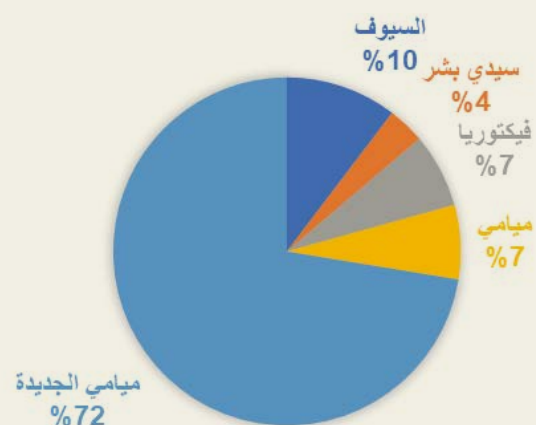
حي أول المنتزه:

متوسط سعر المتر بحي أول المنتزه



أعلى متوسط سعر للمتر بمنطقة ميامي الجديدة والتي تستأثر بنسبة 72% من الشقق المعروضة بنظام التقسيط داخل الحي، بالإضافة إلى وقوع حوالي 80% من الشقق المعروضة بالمنطقة داخل مجتمعات سكنية مغلقة.

توزيع الوحدات السكنية بنظام التقسيط على حي أول المنتزه



يتكون من 598 وحدة سكنية موزعة على خمسة مناطق: سيدي بشر وميامي والسيوف وفيكتوريا وميامي الجديدة. بمساحات من 50 متر إلى 440 متر مربع. أسعار 500 ألف إلى 14 مليون جنيه. سعر متر من 6667 إلى 49065 جنيه للمتر المربع.

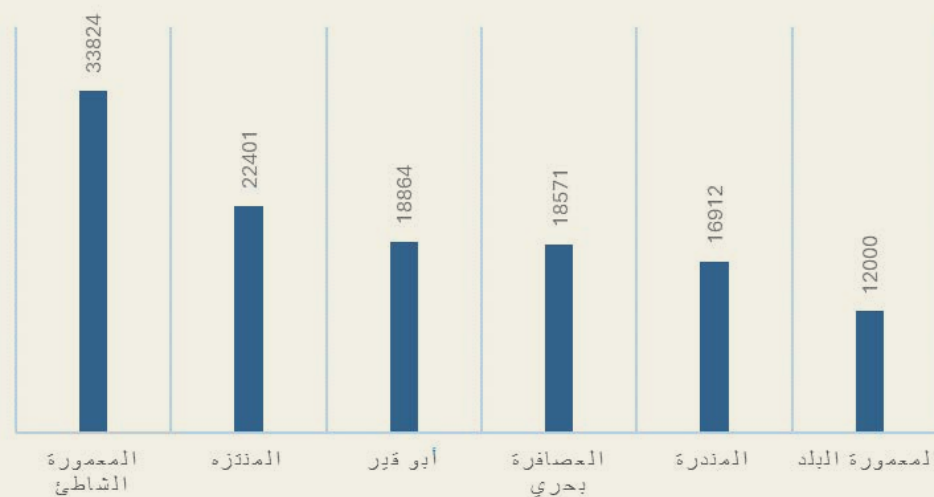


فيكتوريا شارع ملك حفني

حي ثان المنتزه:

يتكون من 261 شقة بمساحات من 75 إلى 350 متر مربع. سعر 800 ألف إلى 16 مليون و985 ألف. سعر متر 4800 إلى 53751 جنيه للمتر المربع.

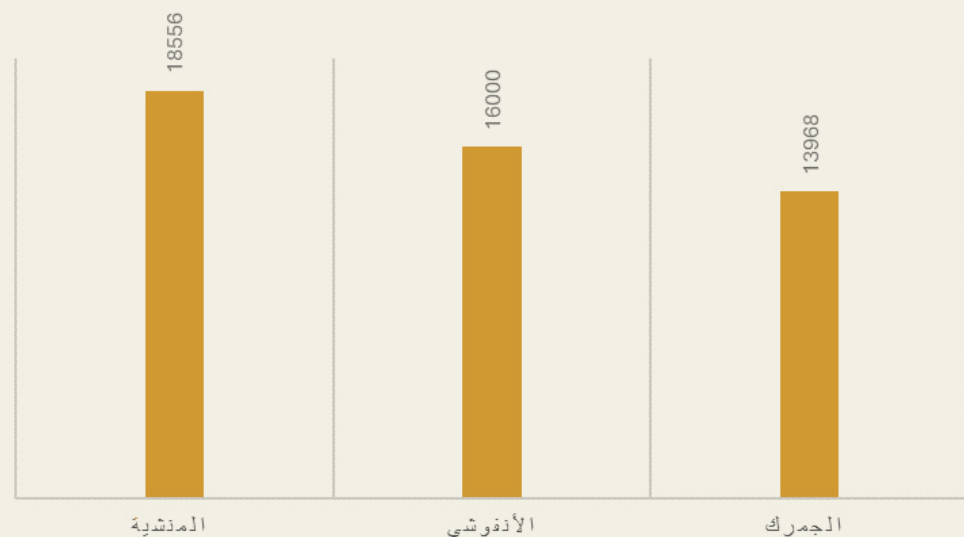
متوسط سعر المتر بحي ثان المنتزه



حي الجمرك:

العينة 11 وحدة سكنية تقع بثلاث مناطق سكنية: المنشية والأنفوشي والجمرك. تتراوح مساحاتهم من 100 إلى 400 متر مربع. وتبدأ الأسعار من مليون وألف إلى 5 مليون و750 ألف. سعر المتر من 4875 إلى 31944 جنيه. كل الشقق مطلوب الدفع نقداً.

متوسط سعر المتر بحي الجمرك

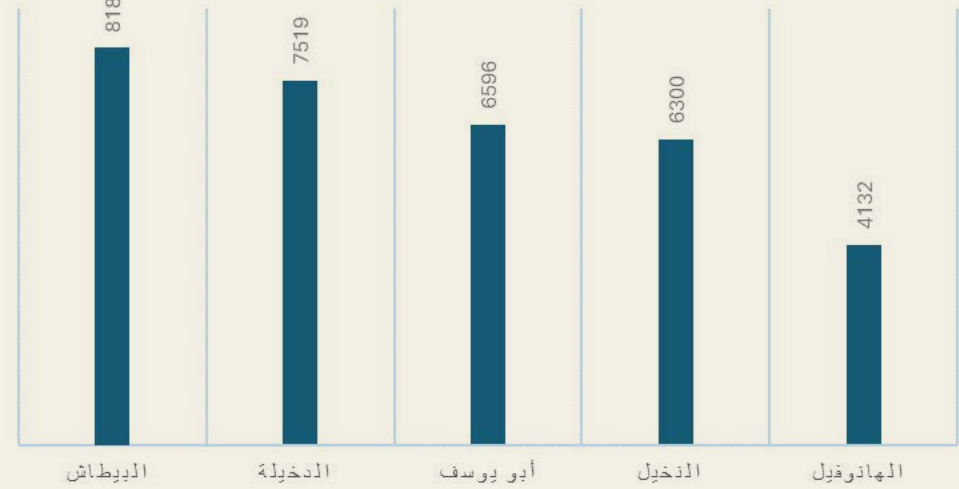




حي العجمي:

يتكون من 132 وحدة سكنية. أسعار من 200 ألف إلى 7 مليون. مساحات من 60 إلى 275 متر مربع. بسعر من 2412 إلى 34146 جنيه للمتر المربع.

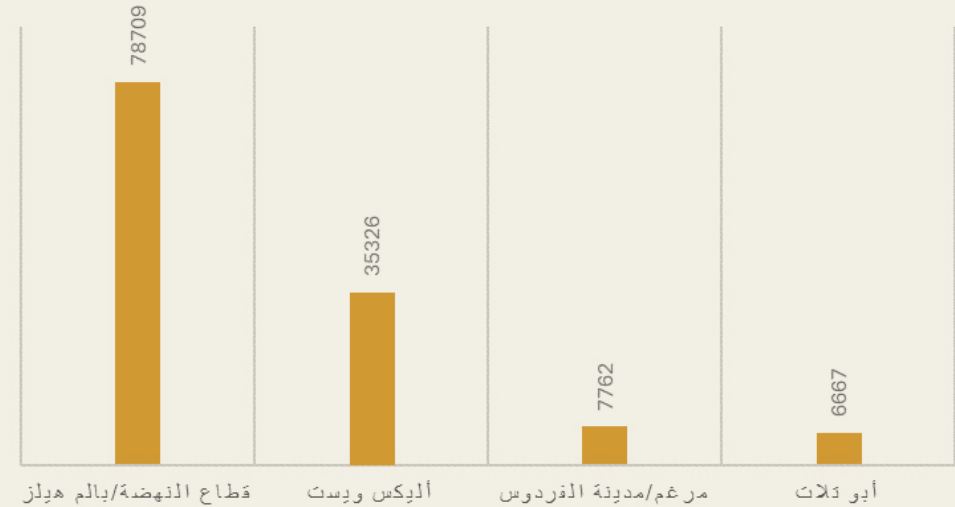
متوسط سعر المتر بحي العجمي



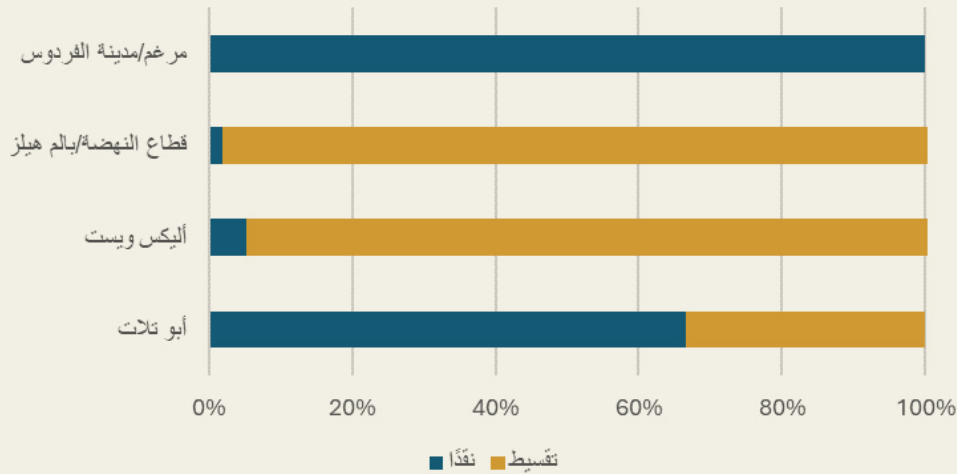
حي أول العامرية:

يتكون من 76 وحدة سكنية على 4 مناطق؛ هم: أبو تلات ومرغم ومدينة الفردوس والذراع البحري. مساحات 69 متر إلى 268 متر مربع. أسعار 470 ألف إلى 22 مليون و148 ألف. سعر متر من 5222 إلى 97880. 96% من الوحدات تنتمي إلى 3 مشروعات سكنية مغلقة: مدينة الفردوس وأليكس ويست وبالم هيلز. 92% بنظام التقسيط.

متوسط سعر المتر بحي أول العامرية



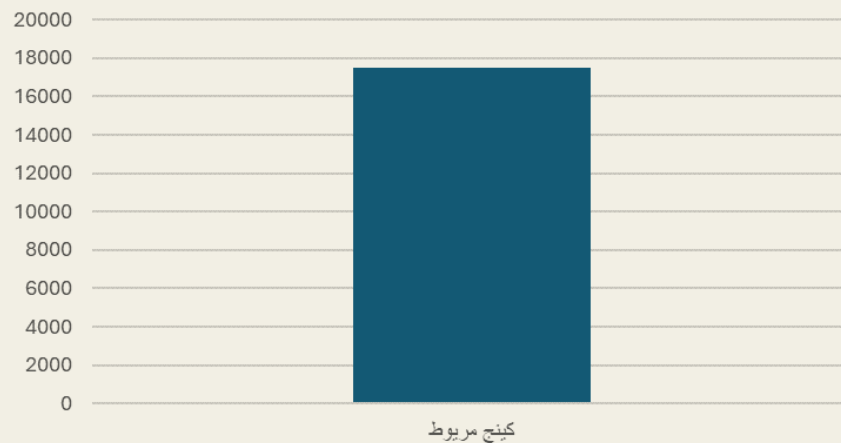
نظام السداد



حي ثان العامرية:

8 وحدات سكنية بمساحات تبدأ من 120 متر إلى 176 متر. سعر مليون و900 ألف إلى 6 مليون و200 ألف. سعر المتر 10857 إلى 40000 جنيه.

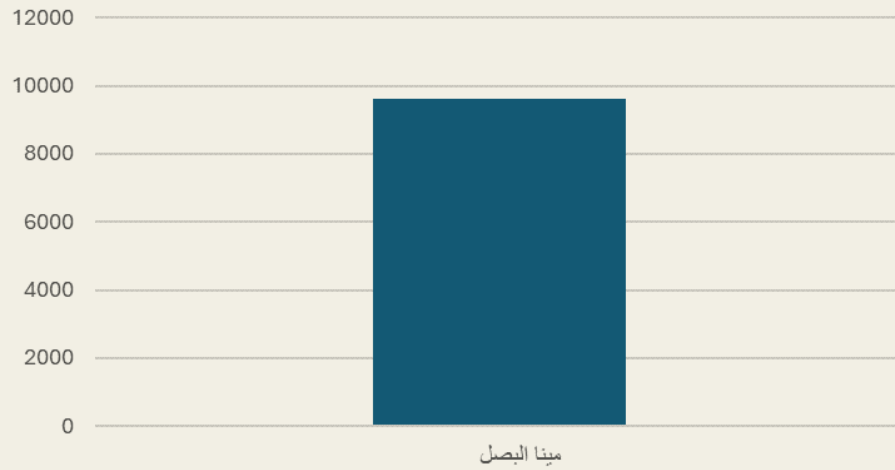
متوسط سعر المتر بحي ثان العامرية



حي غرب:

شقة واحدة فقط تقع بمنطقة ميناء البصل. مساحتها 130 متر وسعرها مليون و250 ألف نقداً ومخالفة.

متوسط سعر المتر بحي غرب



مركز ومدينة برج العرب:

تمثل العينة 4 وحدات سكنية فقط تقع بمنطقتين؛ هما: مدينة برج العرب الجديدة وكينج مريوط. تتدرج مساحة 85 متر إلى 160 متر. أقل سعر للوحدات السكنية مليون و200 ألف وأعلى سعر 2 مليون و950 ألف. أقل سعر للمتر 8000 جنيه وأعلى سعر للمتر 18750. جميع الوحدات السكنية الواردة مرخصة ومطلوب الدفع نقداً.

متوسط سعر المتر ببرج العرب

