

مؤشر بیرحاء العقاري

أسعار السوق التجاري في حدائق أكتوبر

العدد الأول — يوليو 2026

حصر ميداني لعشرات المولات التجارية • إعداد: القسم البحثي — بیرحاء جروب

🔗 خلاصة سريعة

- المحرّك الأول للسعر هو الطابق لا النشاط — العبرة دائماً في الدور.
- الأرضي التجاري يتصدّر السوق: وسيط نحو 165 ألف جنيه/م² — علاوة الرؤية والحركة المباشرة على البلازا.
- بعد الأدوار التجارية ينخفض السعر قليلاً مع كل دور صعوداً، ومتى اجتمع الإداري والطبي في دور واحد تساوت أسعارهما تماماً.
- نطاق الأدوار العليا (إداري/طبي): 62.5 - 75 ألف/م² — والفارق داخله أثر طائفي لا نشاطي.
- أكثر من 84% من المولات تتركّز في شريحة 120-200 ألف/م² للأرضي التجاري.
- العائد الإيجاري التقديري يرتفع في الأدوار العليا — لأن سعر شرائها أقل بينما لا ينخفض إيجارها بنفس النسبة.

لماذا أصدرنا هذا المؤشر؟

أكبر ما ينقص المستثمر في حدائق أكتوبر ليس رأس المال — بل الرقم الموثوق. حين يسأل أحدهم عن «سعر المتر التجاري في المنطقة»، لا يجد سوى إعلانات متفرقة، بلا مرجع محايد يجمعها.

خلال إعدادنا لمشروعنا التجاري، أجرى فريق بیرحاء حصرًا ميدانيًا لعشرات المولات في حدائق أكتوبر. وقرّرنا أن نُخرج هذه البيانات إلى العلن — كقراءة ربع سنوية محايدة نرصد فيها السوق كله، بما في ذلك مشروعنا، بنفس المعايير.

وقد بنينا هذا العدد على قاعدة تحليلية واحدة حاكمة: التفاوت في أسعار المولات مرجعه الأساسي الطابق — لا نوع النشاط. فالعبادة في دور أعلى ليست أرخص لأنها «طبية»، بل لأنها «أعلى»؛ ولو شغل نفس الدور مكتبٌ إداري لكان بالسعر ذاته تماماً.

📊 المؤشر الرئيسي: سعر المتر حسب الطابق

القاعدة الحاكمة: الأرضي هو الأعلى، ثم ينخفض السعر قليلاً مع كل دور صعوداً؛ ومتى اجتمع نشاطان (إداري وطبي) في دور واحد تساوت أسعارهما. العبرة في الدور لا النشاط.

الطابق	النشاط الغالب	وسيط سعر المتر	مؤشر السعر النسبي
الأرضي	تجاري	~165,000 جنيه/م ²	100% (المرجع)
الأول	تجاري (غالباً)	أقل قليلاً من الأرضي	—
الثاني فأعلى	إداري / طبي	~62,500 - 75,000	~38% - 45%

قراءة بیرحاء: الهبوط الأكبر في السعر يقع عند مغادرة الأدوار التجارية (الأرضي والأول) إلى أدوار الخدمات — وهو ثمن فقدان الرؤية والحركة، لا فرق النشاط. أما داخل أدوار الخدمات فالتفاوت طفيف (نحو 17%) وسببه الطابق وحده. والدليل القاطع: في مولات الترخيص الثلاثي يجتمع الإداري

والطبي في الدور الثاني بالسعر نفسه، ولا يفترقان إلا في الترخيص الرباعي حين يشغل كلُّ دوراً مستقلاً فيكون الأعلى أرخص قليلاً. باختصار: العبرة في الدور.

توزيع السوق: أين تقع معظم الأسعار؟

شريحة السعر (أرضي تجاري/م ²)	التصنيف	حصة المولات
أقل من 120 ألف	اقتصادية	~8%
120 - 160 ألف	متوسطة	~38%
160 - 200 ألف	فوق المتوسطة	~46%
أكثر من 200 ألف	مرتفعة	~8%

قراءة بـبرحاء: يتركز نحو 84% من المولات في شريحة 120-200 ألف/م² للأرضي التجاري — وهي «النطاق المرجعي» الذي يقيس عليه المستثمر أي عرض جديد. أي وحدة أرضية تحت 120 ألف تستحق سؤالاً عن السبب، وأي وحدة فوق 200 ألف تستحق سؤالاً عما يبرّر العلاوة.

📈 مؤشر العائد الإيجاري التقديري

⚠️ توضيح منهجي: الأرقام تقديرية، محسوبة من أسعار الإيجار المتوقعة بعد التشغيل مقابل أسعار البيع الحالية. تختلف تقديرات العائد بحسب نوع الوحدة والدور وسعر الشراء والقيمة الإيجارية وقت التشغيل.

الطابق / نوع الوحدة	العائد الإيجاري التقديري السنوي
الأرضي (تجاري)	~15 - 17%
الأدوار العليا (إداري/طبي)	~18 - 19%

قراءة بـبرحاء: لافت أن العائد التقديري للأدوار العليا يفوق الأرضي — لأن سعر شرائها أقل بكثير بينما لا ينخفض إيجارها بنفس النسبة. من يبحث عن أعلى إيجار مطلق وأمان الحركة يتجه للأرضي، ومن يبحث عن أعلى عائد نسبةً إلى رأس المال يجد في الأدوار العليا نقطة دخول أذكى.

? الأسئلة الشائعة

س: كم سعر المتر التجاري في حدائق أكتوبر 2026؟

ج: وفقاً لحصر بيرحاء الميداني لعشرات المولات، يبلغ وسيط سعر متر الأرضي التجاري نحو 165 ألف جنيه/م²، بنطاق شائع بين 131 و215 ألف. وتتركز نحو 84% من المولات في شريحة 120-200 ألف/م².

س: لماذا تختلف الأسعار داخل المول الواحد؟

ج: العامل الأول هو الطابق لا نوع النشاط. الأرضي أغلى الأدوار، والأول يليه وغالباً يظل تجارياً، ثم تأتي أدوار الخدمات (الثاني فأعلى) للإداري والطبي بسعر أقل ينخفض قليلاً مع كل دور صعوداً. وأي نشاطين في نفس الدور يتساويان في السعر.

س: هل العيادات أرخص من المكاتب الإدارية؟

ج: ليس بسبب النشاط بل بسبب الطابق. في مولات الترخيص الثلاثي يجتمع الإداري والطبي في الدور الثاني بالسعر نفسه، ولا يفترقان إلا في الترخيص الرباعي حين يشغل كلُّ دوراً مستقلاً فيكون الأعلى (غالباً الطبي) أرخص قليلاً. فالعبرة في الدور لا النشاط.

س: ما العائد الإيجاري المتوقع من وحدة تجارية؟

ج: تشير تقديرات إصدار يوليو 2026 إلى نطاق استرشادي بين 15% و19% بحسب الطابق. وتختلف تقديرات العائد بحسب نوع الوحدة والدور وسعر الشراء والقيمة الإيجارية وقت التشغيل.

س: من أعدّ هذا المؤشر وهل هو محايد؟

ج: أعدّه القسم البحثي في بيرحاء جروب عبر حصر ميداني لعشرات المولات، ويرصد السوق كله بنفس المعايير بما فيه مشروع بيرحاء نفسه. وهو قراءة استرشادية لا تقييم رسمي ولا نصيحة استثمارية.

الخلاصة

للمرة الأولى، أصبح لدى المستثمر في حدائق أكتوبر قاعدة مرجعية يقيس عليها: السعر تحكمه الطوابق — الأرضي التجاري وسيط 165 ألف، ثم تنخفض القيمة قليلاً مع كل دور صعوداً حتى نطاق الأدوار العليا (62.5-75 ألف). ومن يفهم أن الطابق هو المحرك، يعرف كيف يقرأ أي عرض بنكاء.

سُحِّدَتْ هذا المؤشر كل ربع سنة، ونوسّع عَيْنَتَهُ تدريجياً حتى يصبح مرجع السوق التجاري في المنطقة.

لطلب البيانات التفصيلية أو استشارة السوق: 17048 • واتساب: 01018180526

بيرحاء جروب — ثقة تُبنى... قيمة تدوم

إخلاء المسؤولية: مؤشر بيرحاء العقاري لأغراض استرشادية. الأرقام مبنية على حصر ميداني بتاريخ يوليو 2026 وأسعار معلنة قابلة للتغير. لا يُعدّ تقييماً رسمياً ولا نصيحة استثمارية.