

## هو اقتصاد القارة السمراء المذهل يستقطب الاستثمارات العالمية

تجذب آفاق النمو الاقتصادية والديموغرافية المذهلة في القارة الافريقية أعداداً متزايدة من المستثمرين الدوليين الباحثين عن الفرص المتاحة في أسواق العقارات بخاصة في دول جنوب الصحراء.





















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

### نقاط رئيسية:

- ارتفع عدد سكان أفريقيا إلى أكثر من الضعف منذ عام 1980 إلى أكثر من 1 مليار نسمة، ومن المتوقع أن يتضاعف هذا الرقم إلى 2 مليار دولار بحلول عام 2050.
- من المتوقع أن يتضاعف عدد سكان أفريقيا أربعة أضعاف إلى أكثر من أربعة مليارات بحلول عام 2100، منهم ما يقرب من مليار نسمة في نيجيريا وحدها. يمكن القول بأن هذا الاتجاه الديموغرافي هو الأكثر أهمية في التحولات التي ستطرأ على التركيبة السكانية للعالم على مدار هذا القرن.
- وبحلول عام 2100 سيعيش ما يقرب من 40% من سكان العالم في أفريقيا، مع وجود الغالبية العظمى منهم في مدن القارة التي تشهد نمواً سريعاً.
- بوجود عدد كبير من السكان في افريقيا في الفئة العمرية 20-35 الرئيسية، فإن التركيبة السكانية الشابة من المدن الأفريقية جذابة للمستثمرين.
- بلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي الواسع في أفريقيا أكثر من 5% سنوياً على مدى العقد الماضي، مما يجعلها واحدة من أسرع المناطق نمواً في العالم.
- كما أن الثروة في افريقيا تنمو بشكل ملحوظ، حالياً تصنّف 27 من أصل 54 دولة في افريقيا ضمن قائمة الدول متوسطة أو عالية الدخل بزيادة 12 دولة مقارنة بعام 2000.
- معدل التمدّن في أفريقيا عالٍ جداً؛ فحوالي 40% من السكان يعيشون الآن في المدن،
- ومن المتوقع أن ترتفع هذه النسبة إلى 60% بحلول عام 2050.
- تشير توقعات الأمم المتحدة بأن سكان مدن مثل نيروبي ودار السلام ستشهد نمواً بنسبة أكثر من 70% في الفترة بين 2010 - 2025.
- تشهد التقنية تأثيراً كبيراً على أنماط الحياة الاستهلاكية في افريقيا فقد بلغ عدد اشتراكات الهاتف المحمول أكثر من 700 مليون في عام 2012.
- تستهدف الشركات التي تريد الدخول إلى أفريقيا المدن الكبرى المتنامية كمواقع لمكاتبها الإقليمية.
- تعاني مدن أفريقيا حالياً من نقص حاد في العقارات عالية الجودة، مما يخلق فرص ضخمة لتطوير مشاريع جديدة.
- نيجيريا هي الآن أكبر اقتصاد في أفريقيا مع وصول الناتج المحلي الإجمالي إلى 594.3 بليون دولار، تليها جنوب أفريقيا بـ 341.2 بليون دولار.
- الدول الافريقية جنوب الصحراء الكبرى هي واحدة من الأسرع المناطق الاقتصادية نمواً في العالم، فمن أصل أسرع 20 دولة نمواً في العالم على مدى السنوات الخمس المقبلة يتوقع أن تكون 13 منها في أفريقيا.
- تشهد لواندا في أنغولا أحد أعلى مستويات إيجارات المكاتب الفاخرة في العالم بقيمة 150 دولاراً للمتر المربع في الشهر، بفضل الطلب العالي من شركات النفط والغاز، والنقص الحاد في المعروض.

جدول 1

أكبر عشرة اقتصادات افريقية (الناتج المحلي الإجمالي - بليون دولار امريكي)

	2019	2015	
1	 830.1 نيجيريا	 5943.3 نيجيريا	
2	 528.7 مصر	 341.2 جنوب افريقيا	
3	 426.8 جنوب افريقيا	 284.8 مصر	
4	 275.9 الجزائر	 227.8 الجزائر	
5	 194.2 أنغولا	 131.4 أنغولا	
6	 164.5 المغرب	 112.6 المغرب	
7	 117.9 ليبيا	 70.0 السودان	
8	 104.0 كينيا	 62.7 كينيا	
9	 82.2 اثيوبيا	 49.8 اثيوبيا	
10	 78.7 السودان	 49.3 ليبيا	

المصدر: صندوق النقد الدولي

## قصة النمو

سيؤثر النمو في مدن واقتصادات أفريقيا كثيراً في تحديد المشهد الاجتماعي والاقتصادي العالمي خلال العقود القادمة. ستؤدي هذه التطورات طويلة الأجل إلى توجه لبناء العقارات عالية الجودة في جميع أنحاء القارة ويظهر ذلك بشكل واضح حالياً من خلال بروز مفهوم مراكز التسوق الحديثة في مدن مثل نيروبي ولاغوس وأكرا، وتبقى بالطبع فرص التنمية مواتية في جميع القطاعات العقارية.

وقد أدت إمكانات النمو في أفريقيا إلى زيادة ملحوظة في تدفق الاستثمارات الأجنبية واستثمارات من جنوب أفريقيا على مدى السنوات الماضية.

جدول 2

أكبر عشرة مدن من حيث عدد السكان (مليون نسمة)

	2025	2010	
1	18.9 لاغوس، نيجيريا	11.0 القاهرة، مصر	
2	14.7 القاهرة، مصر	10.8 لاغوس، نيجيريا	
3	14.5 كينشاسا، الكونغو الديمقراطية	8.4 كينشاسا، الكونغو الديمقراطية	
4	8.9 لواندا، أنغولا	4.8 لواندا، أنغولا	
5	7.3 دار السلام، تنزانيا	4.5 الخرطوم، السودان	
6	7.1 الخرطوم، السودان	4.4 الإسكندرية، مصر	
7	7.0 أبيدجان، ساحل العاج	4.2 أبيدجان، ساحل العاج	
8	6.2 الإسكندرية، مصر	3.8 جوهانسبرغ، جنوب أفريقيا	
9	6.1 نيروبي، كينيا	3.5 كيب تاون، جنوب أفريقيا	
10	5.7 كانو، نيجيريا	3.4 دار السلام، تنزانيا	

المصدر: الأمم المتحدة

## الاستثمار الأجنبي والخارجي

اهتمام الشرق الأوسط في الفرص الاستثمارية الأفريقية له بعد تاريخي وجغرافي بحكم أن أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى تقع على مرمى حجر. وعلى مدى العقد الماضي، أصبحت الخدمات اللوجستية في دبي ومطاراتها نقطة ارتباط أفريقيا بالشرق الأوسط وآسيا، كما شهدت المدن الرئيسية الأفريقية تدفق استثمارات من عدد من دول مجلس التعاون الخليجي بشكل حزم من الاستثمارات الخاصة، والمساعدات الحكومية والقروض الإنمائية. وتشمل هذه الاستثمارات قطاعات من قبيل البنية التحتية والبناء، والزراعة والمشاريع الصناعية، ومؤخراً في المشاريع العقارية.

هناك بالطبع حاجة لكميات كبيرة من العقارات التجارية والسكنية عالية الجودة لدعم مسيرة النمو الأفريقية المستمرة، وهذا يوفر فرصاً متميزة لاستقطاب رؤوس الأموال العالمية التي تتطلع إلى التنوع والدخول في الأسواق الأفريقية. وبالطبع يدرك المطورون في دول مجلس التعاون الخليجي هذه الحقيقة وأفريقيا هي بالفعل على راداراتهم الاستثمارية.

وكانت مشاركة المستثمرين الصينيين في مشاريع التنمية والبنية التحتية على نطاق واسع في جميع أنحاء أفريقيا مشاركة لافتة للنظر بشكل خاص. إلا أن تقرير نايت فرانك يحدد أيضاً تسعة صناديق استثمارية يوجد مقرها في أفريقيا ضخت أرقاماً كبيرة

من رؤوس الأموال للاستثمار في مشاريع عقارية في جميع أنحاء أفريقيا جنوب الصحراء. يقوم هؤلاء المستثمرون بتطوير سلسلة من الأصول العقارية الحديثة التي من شأنها أن تساهم بشكل كبير بتحسين حجم ونضوج أسواق الاستثمار العقاري الأفريقية خلال السنوات القليلة المقبلة.

يضيف بيتر ويلبورن، مدير قسم أفريقيا في نايت فرانك: "لقد رأينا تزايد الاهتمام في أفريقيا من قبل مجموعة متنوعة من المستثمرين الدوليين والمطورين وكذلك المستخدمين في السنوات الأخيرة. لقد تم رصد تدفق الاستثمارات من الصين إلى أفريقيا بشكل جيد، ولكن هناك نشاط متزايد أيضاً لإشراك مستثمرين من أماكن أخرى، بما في ذلك بقية دول آسيا والشرق الأوسط. وفي الوقت نفسه، ظهر تدفق متمم لرؤوس الأموال من جنوب أفريقيا إلى الأسواق الأفريقية الأخرى."

"في حين لا تزال العديد من البلدان الأفريقية من الأماكن الصعبة للقيام بأعمال تجارية فيها، إلا أن فرص نمو عالية في جميع أنحاء أفريقيا لاتزال تنتظر أولئك القادرين على تلمس طريقهم عبر أسواق هذه القارة."

تجدون تقرير أفريقيا 2015 من نايت فرانك على الرابط:  
<http://www.knightfrank.com/research/africa-report-arabic-2015-3123.aspx>

