



الأربعاء 25 رجب 1447 هـ - 14 يناير 2026

أخبار النافذة

[بالفيديو.. اندلاع حريق بمجمع مطاعم بكورنيش الإسكندرية بسبب تسرب غاز عمال السكر بالمحافظات يرفضون قرارات وزير التموين وتمسكون بمطالبهم تواصل الإخفاء القسري للمحامي أشرف رأفت منذ 2014 وصمت مؤلم من حزب الدستور ومؤسسه محمد البرادعي](#)
[الغرفة التجارية: 10 ملايين وحدة فائضة في سوق عقاري بلا مشترين.. وحلم السكن أصبح للأغنياء فقط معركة البقاء والثار.. مواجهة](#)
[حاسمة بين مصر والسنغال في نصف نهائي أمم أفريقيا بشرى لمحيي القهوة: تتفوق على دواء شهير لمرض السكري 9 نصائح لتحقيق](#)
[أقصى استفادة من هاتفك الذكي المونتور | | التصنيف الأمريكي للإخوان استجابة لطلب الحلفاء العرب والمحافظين الأمريكيين](#)

□

Submit

Submit

- الرئيسية
- الأخبار
 - اخبار مصر
 - اخبار عالمية
 - اخبار عربية
 - اخبار فلسطين
 - اخبار المحافظات
 - منوعات
 - اقتصاد
- المقالات
- تقارير
- الرياضة
- تراث
- حقوق وحريات
- التكنولوجيا
- المزيد
 - دعوة
 - التنمية البشرية
 - الأسرة
 - مديا

[الرئيسية](#) « [تقارير](#)

**الغرفة التجارية: 10 ملايين وحدة فائضة في سوق عقاري بلا مشترين..
وحلم السكن أصبح للأغنياء فقط**





الأربعاء 14 يناير 2026 04:00 م

حذّر المهندس داکر عبد الله، عضو شعبة الاستثمار العقاري باتحاد الغرف التجارية، من أزمة عميقة تضرب السوق العقاري في مصر، بعد اتساع الفجوة بين أسعار الوحدات السكنية ومتوسط دخول المواطنين، وتحول العقار – عمليًا – إلى «مخزن للقيمة» للأثرياء، بدل أن يكون وسيلة طبيعية لتملّك السكن للطبقة المتوسطة ومحدودي الدخل.

وفي تصريحات صحفية، كشف عبد الله عن فائض كبير في المعروض يقدر بحوالي 10 ملايين وحدة سكنية، مقابل طلب حقيقي عاجز عن مجاراة الأسعار، في سوق كان يُعتبر قبل 5-10 سنوات أحد أكثر مجالات الاستثمار أمانًا، قبل أن يتحول اليوم إلى ساحة مليئة بالتحديات والمخاطر، وسط سياسات مالية ونقدية لحكومة الانقلاب زادت الضغط على المطورين والمشتريين معًا.

فائض 10 ملايين وحدة... وسوق يتحول إلى «مخزن للقيمة» لا سكنًا للمواطن

داكر عبد الله أكد أن السوق العقاري يعيش حالة تباين حادة بين الأسعار وقدرة المواطنين على الشراء، موضحًا أن أسعار العقارات «ارتفعت بشكل كبير مقارنة بمتوسط دخل المواطن»، وأن ما يجري اليوم هو وجود فجوة ضخمة بين الدخل والقدرة على تملك وحدة سكنية.

وبحسب تقديراته، فإن مصر تمتلك نحو 10 ملايين وحدة سكنية في السوق، لكن المعروض يفوق الطلب الحقيقي، ما يخلق تحديات كبيرة أمام المطورين، ويحوّل جزءًا كبيرًا من هذا المخزون إلى وحدات مغلقة أو استثمارية بحتة، بعيدة تمامًا عن احتياجات السكن الفعلي للأسر المصرية.

وترى الخبرة في التمويل العقاري د. ليلي النجار أن ما يصفه عبد الله بـ«مخزن للقيمة» يعني عمليًا أن العقار أصبح أداة حماية لمخدرات شريحة محدودة قادرة على الشراء نقدًا أو بالدولار، بينما يخرج ملايين المواطنين من معادلة التملك نهائيًا.

وتضيف أن هذا الاستخدام للعقار كأداة ادخار طويل الأجل يرفع الأسعار بشكل غير منطقي، ويعمّق الفجوة الاجتماعية بين من يمتلك عدة وحدات، ومن يعجز عن إيجاد شقة واحدة بسعر معقول.

عبد الله أشار أيضًا إلى أن السوق شهد تحولات كبيرة خلال السنوات الأخيرة؛ فقبل 5-10 سنوات كان العقار يُعتبر من أكثر مجالات الاستثمار ضمانًا، بينما أصبح اليوم مليئًا بالتذبذب والمخاطر، مع ضبابية في اتجاه الأسعار وقلق متزايد لدى المستثمرين والمشتريين على حد سواء.

قفزات 40% في عام واحد... وسعر المتر في العاصمة من 10-18 ألفًا إلى 35-50 ألف جنيه

على مستوى الأرقام، يوضح داکر عبد اللہ أن أسعار العقارات ارتفعت بوتيرة تفوق كثيرًا قدرة المواطنين الشرائية، خاصة في القاهرة والعاصمة الإدارية الجديدة.

ففي بعض المناطق، شهدت الأسعار خلال عام واحد فقط ارتفاعات تتراوح بين 30% و40% مقارنة بالعام الماضي، وهو ما يفوق قدرة الطبقة المتوسطة ومنخفضة الدخل على مجاراة السوق.

ويشير إلى أن أسعار الأراضي والوحدات في المدن الجديدة، وفي مقدمتها العاصمة الإدارية، قفزت من مستوى 10-18 ألف جنيه للمتر إلى نطاق يتراوح بين 35-50 ألف جنيه للمتر، ما يعني أن الوحدة النموذجية التي تبلغ مساحتها 120 مترًا تضاعفت تكلفتها تقريبًا من حوالي 2 مليون جنيه إلى 4 ملايين جنيه، لتخرج عمليًا من متناول أغلب الأسر.

الخبير العقاري م. حسين المرسي يرى أن هذه القفزات ليست انعكاسًا طبيعيًا لتكاليف البناء فقط، بل نتيجة واضحة لما وصفه بـ«هوس التسعير التوقعي» لدى المطورين، الذين يسعون الوحدات على أساس توقع مزيد من الانخفاض في قيمة الجنيه ومزيد من التضخم، لا على أساس القدرة الفعلية للمشتري.

ويضيف أن سياسة حكومة الانقلاب الاقتصادية – من تعويم متكرر، وزيادة أسعار الفائدة، وغياب رقابة حقيقية على سوق الأراضي – أسهمت في خلق بيئة تسمح بهذا النوع من التسعير المنفصل عن الواقع الاجتماعي.

داكر عبد اللہ لفت كذلك إلى أن من أهم العوامل التي تضغط على السوق ارتفاع التضخم وأسعار المواد الخام وتكاليف البناء، إلى جانب زيادة أسعار الفائدة، ما يرفع تكلفة التمويل على المطورين، ويزيد عبء الأقساط على المشترين.

هذه العوامل مجتمعة جعلت السوق العقاري «مليئًا بالمخاطر»، خاصة مع استمرار حالة التذبذب في الأفق القريب.

أزمة تسعير لا تعترف بها حكومة الانقلاب... وحلول مؤجلة قبل انفجار اجتماعي

فيما يتحدث البعض عن «فقاعة عقارية»، يصّر داکر عبد اللہ على أن ما يواجهه السوق المصري اليوم هو أزمة تسعير للوحدات العقارية وليس فقاعة بالمعنى الكلاسيكي، موضحًا أن المطورين قاموا بتسعير الوحدات بناءً على توقعات مستقبلية لا على الواقع الفعلي، ما أدى إلى ارتفاعات «مبالغ فيها لا تعكس القيمة العادلة».

ومع وجود فائض يقدر بـ10 ملايين وحدة، تتحول هذه الوحدات غير المباعة إلى عبء مالي على المطورين، بدل أن تكون حلاً لأزمة السكن.

الخبير في تخطيط المدن د. سامح فوزي يؤكد أن المشكلة ليست فنية فقط بل سياسية بالأساس؛ إذ إن حكومة الانقلاب ركزت على مشروعات ضخمة موجهة لمن يملكون القدرة على دفع ملايين الجنيهات، بينما تركت فجوة ضخمة في الإسكان المتوسط والمنخفض.

ويشير إلى أن غياب سياسات إسكان اجتماعي حقيقية، وربط تسعير الأراضي في المدن الجديدة بمنطق تعظيم العائد المالي لا تلبية الحاجة الفعلية، ساهم في تكريس سوق عقاري يخدم شريحة صغيرة ويتجاهل الغالبية.

داكر عبد اللہ توقع أن تستمر الأسعار في الارتفاع خلال الفترة المقبلة، لكن مع تباطؤ نسبي في الزيادة خلال عام 2026، امتدادًا لحالة التباطؤ التي بدأت منذ نهاية 2025، بسبب زيادة المعروض وتراجع الطلب الفعلي.

ومع ذلك، يبقى السوق «متقلبًا بشكل كبير»، بما ينذر بمزيد من التعقيد إذا لم تُتخذ إجراءات تصحيحية عاجلة.

ولتجنب تحول أزمة التسعير إلى فقاعة حقيقية أو انفجار اجتماعي، طرح عبد اللہ عدة حلول، من بينها:

- مزيد من المرونة والواقعية في تسعير الوحدات، وتوقف المطورين عن التسعير الوهمي المعتمد على التوقعات.
- تشجيع تبني استراتيجيات تسويقية تراعي القدرة الشرائية للمواطنين، بدل الاكتفاء باستهداف فئة محدودة من المستثمرين.
- تشجيع حكومة الانقلاب على تقديم تسهيلات تمويلية حقيقية، مثل قروض منخفضة الفائدة وأنظمة تقسيط ممتدة، بدل سياسة أسعار الفائدة المرتفعة التي تخنق التمويل العقاري.
- عمل الحكومة على تطوير البنية التحتية في المدن الجديدة والمناطق غير المخدومة لزيادة جاذبيتها وتوزيع الطلب بدل تركّزه في مناطق بعينها.

لكن حتى الآن، تبقى هذه الحلول في خانة التصريحات والمقترحات، بينما يواصل السوق انفصاله عن دخل المواطن، ويواصل المطورون والحكومة تسويق الوهم العمراني في أبراج وعواصم جديدة، لا يملك أغلب المصريين أن يضعوا فيها قدمًا، فضلًا عن أن يمتلكوا فيها شقة تؤويهم.

تقارير



[من "30 مليون بيضة" إلى مليون فقط.. فشل جديد لمشروع السيسي وسط غلاء ينهش الفقراء](#)
الثلاثاء 28 أكتوبر 2025 10:20 م

تقارير



[شاهد | من تحت أنقاض غزة نطق بالشهادة: رحلة أمريكية إلى الإيمان والمقاومة](#)
الأحد 28 سبتمبر 2025 08:30 م

مقالات متعلقة

[نوبلا دلدسي فة لودلا رثعته امنير اترس تارلاودلا تارايلمب طفتحي يرصملا شيجلا | | يآتسيلا لديم](#)

[ميدل إيست آي | الجيش المصري يحتفظ بملبارات الدولارات سرًا بينما تتعثر الدولة في سداد الديون](#)
[نميلاي ف تاراملا إقطشأ ن عة تارباخم تامولعمة يوعسلا كراشترصم | | يآتسيلا لديم](#)

[ميدل إيست آي | مصر تشارك السعودية معلومات مخبرانية عن أنشطة الإمارات في اليمن](#)
[ج فر ريعم جتوفي فبغري لا بيسلا اذهل: نيسيسلا عيجاودزان عفشكة | | فبراعم](#)

ن يصلأ مع مة ندهلا ددهيون ييراجتلا ن اربأ عاكش دىأع 25% ـ قديج ةيكرمج موسر برج ب ؤايب مار ة

ترامب يلّوح بحرب رسوم جمركية جديدة بـ 25% على شركاء إيران التجاريين ويهدد الهدنة مع الصين

- [التكنولوجيا](#)
- [دعوة](#)
- [التنمية البشرية](#)
- [الأسرة](#)
- [ميديا](#)
- [الأخبار](#)
- [المقالات](#)
- [تقارير](#)
- [الرياضة](#)
- [تراث](#)
- [حقوق وحريات](#)

□

- 
- 
- 
- 
- 
- 

أدخل بريدك الإلكتروني

إشترك