

أراضٍ سياحية بسعر النار ٣٠ قفزة المتر من دولار واحد إلى 210 دولارات تهدد بدفع حلم 30 مليون سائح



الجمعة 16 يناير 2026 م

أثار الارتفاع الحاد في أسعار الأراضي المطروحة للاستثمار السياحي غضباً واسعاً في مجتمع الأعمال، بعدما قفز سعر المتر في أراضي الهيئة العامة للتنمية السياحية من نحو دولار واحد فقط عام 1993 إلى ما بين 80 و210 دولاراً حالياً، في وقت تتحدث فيه حكومة الانقلاب عن استهداف 30 مليون سائح سنوياً بحلول 2031، وإضافة 25 ألف غرفة فندقية في 2026، و340 ألف غرفة بنهاية الخطة

المستثمرون يصفون الأسعار بـ«المبالغ فيها»، ويحدرون من أن هذه السياسة لا تعني سوى شيء واحد: خنق التوسيع الفندقي الحقيقي، وتحويل الأرض الصدراوية إلى سلعة مضاربة دولارية، بدل أن تكون رافعة لاستثمارات إنتاجية طويلة الأجل توفر عملة صعبة وفرص عمل

من دولار إلى 210 دولارات للمتر: أرض صدراً تُسْعَر كأنها «مانهاتن»

الهيئة العامة للتنمية السياحية، التابعة لحكومة الانقلاب، تطرح الأرضياليوم بأسعار تتراوح بين 80 و210 دولاراً للمتر، بينما كان السعر قبل ثلاثة عقود لا يتجاوز دولاراً واحداً. هذه القفزة الخيالية لا تترافق مع أن الدولة تحمل تكلفة البنية التحتية، بل العكس تماماً؛ فالمستثمر هو الذي يدفع ثمن الأرض نقداً أو على أقساط، ثم يتحقّل فوق ذلك تكلفة توصيل المرافق والطرق الداخلية وتجهيز الموقع، ورسوم التراخيص من جهات متعددة، في بيئة بيروقراطية خانقة

رجل الأعمال حامد الشيتني، رئيس مجلس إدارة مجموعة «ترافكو» وأحد أكبر المستثمرين السياحيين، يلخص المأساة بقوله إنه يتفاوض مع الحكومة لخفض الأسعار لأنها «مبالغ فيها»، مؤكداً أنه «ليس من المنطقي أن يكون سعر متر الأرض الصدراوية 6500 جنيه» في حين أن المستثمر يتကّل بكل شيء تقريباً بعد الشراء

الشيتني يشير أيضاً إلى أن شركته تواجه صعوبة في التوسيع الفندقي بسبب عدم امتلاكها أراضٍ غير مستغلة، وأن كل الأرضي المملوكة يجري البناء عليها خوفاً من سحبها بسبب شروط الجداول الزمنية، التسليمة أن المستثمر محشور بين خيارين أحلاهما مرّ: إما أن يدخل في استثمار بكلفة أرض مبالغ فيها ومخاطر تمويلية عالية، أو يفقد الأرض تماماً لصالح الدولة التي تعيد بيعها بسعر أعلى لمستثمر آخر أكثر استعداداً للمغامرة

بهذه السياسة، تحول الأرض الصدراوية من عنصر جذب للاستثمار إلى مصيدة تستنزف رأس المال قبل أن يدخل فعلياً في بناء الغرف والمنشآت الفندقية، ما يعني أن الدولة تأخذ «حصتها» مقدماً وتترك المخاطر كاملة للقطاع الخاص

طاقة فندقية تحت الحصار: أسعار الأرضي تخنق التوسيع وترى مستهدفات السياحة

حكومة الانقلاب ترفع شعار «30 مليون سائح» و«340 ألف غرفة جديدة»، لكنها في المقابل تضع رجلاً على أنبوب الأوكسجين الذي تحتاجه هذه المستهدفات: الأرض المتاحة بسعر معقول وحواجز جاذبة إبراهيم المسيري، الرئيس التنفيذي لمجموعة «سوما باي»، يؤكد أن الأسعار الحالية «تعوق خطط المستثمرين لزيادة الطاقة الفندقية» لمواكبة التوسيع في عدد السياح، وأن خفض أسعار الأرضي يمكن أن يشجع على ضخ استثمارات جديدة تدعم مضاعفة الطاقة الفندقية بدل خنقها

مستثمر سياحي في مرسى علم، فضل عدم ذكر اسمه، يذهب أبعد من ذلك، مطالباً بأن تراعي الحكومة عند تسعير الأرضي حجم التزامات المستثمر وتکاليف البناء والتجهيز، خاصة في ظل «الارتفاع غير المسبوق» في أسعار مواد البناء والأثاث والتجهيزات الفندقيّة المستوردة، فضلاً عن تكاليف التمويل المرتفعة مع أسعار الفائدة الحاليّة

ويذكر بأن دولاًً مجاورة منافسة على نفس السائح - في الخليج والبحر الأحمر والمتوسط - تعنّج الأرضي مجاناً أو بأسعار رمزية، وترتبط الدوافع بحجم الاستثمار وعدد الغرف وفرص العمل، لأنها تدرك أن العائد الحقيقي يأتي لاحقاً من إنفاق السائح وإيرادات التشغيل والضرائب والرسوم المرتبطة به، لا من بيع «أرض رمل» بسعر خيالي

في المقابل، تصرّف حكومة الانقلاب بمنطق مختلف تماماً: ت يريد أن تحقق «ضريبة خزينة» سريعة من بيع الأرض بالدولار أو بما يعادله، حتى لو كان الثمن هو تعزّز التوسيع الفندقي، وتأجّل أو إلغاء مشروعات كانت ستخلقآلاف الوظائف وتزيد من تدفق العملة الصعبة لسنوات طويلة هكذا يتبدّل شعار «دعم السياحة» أمام واقع سياسات تقول العكس

عقلية المضارب العقاري لا تبني بها صناعة سياحة

أخطر ما في المشهد هو توحيد العقلية التي تتعامل بها الدولة مع الأرض، سواء كانت مخصصة للسكن أو الاستثمار العقاري أو السياحي أو الفندقي

المطورو السياحي راضي حسين، رئيس مجلس إدارة شركة «كانيون للسياحة»، يصف توحيد أسعار الأرضي بين الاستثمار الفندقي والسيادي والعقاري بأنه «خطاً كبيراً، موضحاً أن المطورو العقاري يسترد أمواله سريعاً من بيع الوحدات السكنية على المخطط، بينما يحتاج الفندق إلى نحو 4 سنوات للإنشاء والتجهيز قبل أن يبدأ في تحقيق عائد، مع مخاطر تمويلية وتشغيلية عالية، وموسمية الطلب، وتقلبات سياسية واقتصادية لا تخفي على أحد

تسعير متر الأرض الفندقي بنفس منطق «الكومبوند السكني» يعني ببساطة أن الدولة تفضل المضارب العقاري على المستثمر السياحي؛ فالأول يدرّ عليها ضرائب ورسوماً وأرباكاً سريعة من بيع الشقة، بينما الثاني يحتاج إلى وقت وصبر ودّوافع حقيقة قبل أن يبدأ في جلب السائحين

هذه العقلية لا ترى في السياحة صناعة متكاملة قائمة على التشغيل الدائم وتوليد الوظائف وتدوير الاقتصاد المحلي، بل تراها مجرد ذريعة لبيع أراضٍ صحراوية بأعلى سعر ممكن، ثم ترك السوق يحترق لاحقاً مع ارتفاع تكاليف التشغيل وانكماش الطلب العالمي أو الإقليمي

النتيجة المنطقية أن المستثمر الجاد الذي يفكر في فندق أو منتجع طوبل الأجل يعيد حساباته، بينما يتقدّم إلى المشهد من لديه استعداد للتعامل مع الأرض كسلعة للمضاربة، لا كقاعدة لصناعة سياحة وطنية، وعندما لا يعود مستهدف 30 مليون سائح» سوى شعار جميل لعرضه في المؤتمرات، بينما الواقع يقول إن السياسات على الأرض تدفع في الاتجاه المعاكس تماماً: طرد الاستثمار الجاد، ومكافأة منطق «اضرب وخذ فلوسك وامشي»، في بلد يحتاج - أكثر من أي وقت مضى - إلى كل دولار إنتاجي حقيقي، لا إلى فواتير بيع رمل في الصحراء تُهُنّد اليوم، ثم تُدفع كلفة خسائرها غداً من مستقبل السياحة والاقتصاد والمجتمع