



الخميس 29 شعبان 1446 هـ - 27 فبراير 2025

أخبار النافذة

ارتفاع حرائم العنف.. مقتل يائع دواجن بسبب تخفيض الأسعار في القليوبية حكومة السيسي: انخفاض نصيب الفرد من المياه بعد الإضراب.. للملابس تعاقب العمال بالغاء الحوافز ووحنة رمضان خرحاً المعتقلين قبل رمضان.. حملة إنسانية تحتاج مصر حماس T&C إدارة شركة تؤكد التوصل لاتفاق نهائي بشأن إطلاق سراح أسرى الدفعة السابعة 150 يوماً من الإضراب.. والدة الناشط علاء عبد الفتاح في المستشفى وسط ضغوط دولية متزايدة مدن جديدة بلا سكان وأسعار متزايدة.. هل ينجح القطاع العقاري في الخروج من الركود؟ أبعاد جديدة للعدوان الصهيوني على سوريا!!!



□

Submit

Submit

[الرئيسية](#)

[الأخبار](#)

- [أخبار مصر](#)
- [أخبار عالمية](#)
- [أخبار عربية](#)
- [أخبار فلسطين](#)
- [أخبار المحافظات](#)
- [منوعات](#)
- [اقتصاد](#)

[المقالات](#)

- [تقارير](#)
- [الرياضة](#)
- [تراث](#)
- [حقوق وحريات](#)
- [التكنولوجيا](#)
- [المزيد](#)

- [دعوة](#)
- [التنمية البشرية](#)
- [الأسرة](#)
- [ميديا](#)

[الرئيسية](#) » [تقارير](#)

مدن جديدة بلا سكان وأسعار متزايدة.. هل ينجح القطاع العقاري في الخروج من الركود؟





الخميس 27 فبراير 2025 08:45 م

يشهد السوق العقاري في مصر تحديات كبرى في ظل ارتفاع الأسعار، وتراجع القدرة الشرائية، وازدياد المخاوف من حدوث فقاعة عقارية تهدد الاستقرار الاقتصادي.

أسباب الأزمة العقارية

يُرجع مطورو عقاريون الأزمة الحالية إلى التضخم الناتج عن تعويم الجنيه أمام الدولار وارتفاع أسعار الفائدة، مما أدى إلى زيادة تكلفة البناء وأسعار المواد الخام. في المقابل، يرى محللون اقتصاديون أن كثيراً من المطوروين استغلوا مخاوف المواطنين من تراجع قيمة العملة، ورفعوا الأسعار بشكل مبالغ فيه لتحقيق أرباح خيالية، دون النظر إلى التداعيات السلبية المتربعة على تراجع الطلب وتعزيز الركود العقاري.

المنصة العقارية الحكومية.. خطوة نحو التنظيم

في منتصف فبراير الجاري، أطلقت الحكومة "منصة مصر العقارية" كأحدى أدواتها لتنظيم السوق. ووفق وزير الإسكان شريف الشريبي، تهدف هذه المنصة إلى تسهيل عمليات البيع والشراء والتأجير، بالإضافة إلى توفير معلومات دقيقة وموثقة للمستثمرين والمستهلكين. وتشمل المنصة مجموعة واسعة من العقارات السكنية والتجارية، إلى جانب عرض الأراضي المتاحة للاستثمار. وأشار الشريبي إلى أن هذه المبادرة مفتوحة لجميع الأطراف الفاعلة في السوق، بما في ذلك المطوروين العقاريين، ووكالاء العقارات، والمؤسسات المالية، مما يخلق منظومة متكاملة لتنظيم عمليات السوق العقاري، وتعزيز جاذبية الاستثمار الأجنبي والمحلي.

التحذيرات الاقتصادية.. هل العقارات قاطرة التنمية؟

رغم الترحيب بهذه الخطوة، أبدى بعض الاقتصاديين مخاوف من استمرار اعتماد الحكومة على القطاع العقاري كمحرك رئيسي للاقتصاد. ويرى خبراء "مركز حلول للدراسات البديلة" بالجامعة الأمريكية في القاهرة أن العقارات لا يمكن أن تكون قاطرة التنمية بمفردها، مشيرين إلى أن التركيز على التوسيع في المدن الجديدة والاستثمار العقاري لم يسهم بالشكل المطلوب في نمو الناتج المحلي الإجمالي خلال السنوات الماضية.

وأوضحت دراسة اقتصادية حديثة أن تصدير العقارات لا يوفر تدفقات رأسمالية مستدامة، حيث يقتصر دور العقارات على كونها مخزناً للثروة في أوقات التضخم والأزمات المالية، دون أن تضيف قيمة اقتصادية ملموسة. كما أن سوق العقارات المصرية تعاني من غياب الشفافية، وصعوبات تتعلق بإجراءات التوثيق والتسجيل، مما يعيق جذب مستثمرين أجانب.

المشكلات الهيكلية في السوق العقاري المصري

أشارت الدراسة إلى أن الحكومة توسيع في إنشاء 49 منطقة حضرية جديدة، بمساحة 2.2 مليون فدان، تنسع لنحو 27 مليون نسمة، إلا أن عدد السكان الفعليين بها لم يتجاوز 1.7 مليون نسمة حتى عام 2023. هذا الفراغ السكاني يعكس اختلالاً في التخطيط، حيث يتم ضخ استثمارات ضخمة في مشروعات لا تلقى إقبالاً كبيراً بسبب ارتفاع الأسعار وضعف القدرة الشرائية.

كما يعاني السوق العقاري من ضعف جودة البناء، وارتفاع التكاليف، وتعقيدات إدارية تتعلق بإصدار التراخيص وتسجيل العقارات.

إضافة إلى ذلك، يفضل المطورون العقاريون بيع الوحدات أثناء مرحلة الإنشاء، مما يجعل المشترين هم الممولين الفعليين للمشروعات، في طل تراجع تمويل البنوك للقطاع العقاري بسبب أسعار الفائدة المرتفعة التي تصل إلى 32% على القروض قصيرة الأجل.

آراء المطورين العقاريين.. الفرصة والتحديات

في المقابل، يرى المطورون العقاريون أن "منصة مصر العقارية" تمثل فرصة لتنظيم السوق وزيادة الشفافية، حيث سيتم إدراج جميع المطورين تحت نظام رسمي يكشف سجل كل شركة، ويحدد ملائتها المالية، ويبتعد للمشترين الاطلاع على جميع التفاصيل المتعلقة بالمشروعات.

وأوضح هاني العسال، نائب رئيس غرفة المطورين العقاريين، أن هذه المنصة ستقلل من الاعتماد على "السماسرة"، وتسمح للمشترين بالتعامل مع المطورين مباشرة وفقاً لمعايير قانونية واضحة.

أما فتح الله فوزي، رئيس لجنة التطوير العقاري في جمعية رجال الأعمال، فأكمل أن نجاح المنصة يتوقف على مدى قدرتها على توفير قاعدة بيانات شاملة حول تراخيص البناء، وإجراءات التوثيق، ومستويات الأسعار الحقيقية في السوق، وهو ما سيسمح في كبح المضاربات غير المشروعة، و يجعل القطاع أكثر جذباً للاستثمارات الخارجية.

الأسرة

17 نصيحة مهمة للتعامل مع الطفل العائد في المذاكرة أيام الامتحانات

الأربعاء 1 يناير 2025 11:00 م

تراث

السير إلى الله

السبت 7 ديسمبر 2024 08:00 م

مقالات متعلقة

برحلا ن من بيراهلا نيني طسلفلا بابسحى لاء "ي ناجر علا ميهارلا" ة كرش اهعمجن بيلام: لاه

هلا: ملابس تجمعها شركة "إبراهيم العرhani" على حساب الفلسطينيين الهاجرين من الحرب

قيليل حز تاضمو .. "ى صقلأا نافوط"

"طوفان الأقصى" .. ومصادر تحليلية

شوكنف "ايروش رلاود ف لا 100" بـ ج مردم .. يسيسلاج برصد ليدعو تدعى

بعد تعديل تصريح السيسى .. مبرمج بـ "100 ألف دولار شهريا" فنكوش

؟ن يأى لإبرصمه .. 2023 يف لـ امعلا اكأهتنا 6241 .. عمقو تاكاكتحا

احتكمات وقمع.. 6241 انتهاكًا للعمال في 2023.. مصر إلى أين؟

- [الเทคโนโลยيا](#)
- [دعوة](#)
- [التنمية البشرية](#)
- [الأسرة](#)
- [ميديا](#)
- [الأخبار](#)
- [المقالات](#)
- [تقارير](#)
- [الرياضة](#)
- [تراث](#)
- [حقوق و حريات](#)

□

- 
- 
- 
- 
- 
- 

[إشتراك](#)

أدخل بريدك الإلكتروني

جميع الحقوق محفوظة لموقع نافذة مصر © 2025