

شاهد|| خبراء: تراجع القوة الشرائية للمصريين سبب أزمت العقار والركود الكبير



الاثنين 29 سبتمبر 2025 09:20 م

يشهد السوق العقاري المصري في عام 2024 تحديات كبيرة نتيجة ضعف القوة الشرائية للمواطنين وارتفاع تكاليف الوحدات السكنية، ما انعكس على زيادة الإيجارات وأسعار التملك في مدن رئيسية مثل القاهرة الجديدة ومدينة 6 أكتوبر. في مداخلة تلفزيونية، أوضح الخبير العقاري محمد القاضي أن تأثير التضخم وارتفاع الأسعار أجبر العديد من المواطنين على اللجوء للإيجار بدلاً من الشراء، ما أدى إلى ضغط متزايد على سوق الإيجارات.

ارتفاع أسعار التملك والإيجار في المدن الجديدة

وفقاً لأرقام الحكومة، سجلت أسعار التملك في القاهرة الجديدة زيادة بنسبة 15.9% مقارنة بالعام الماضي، بينما وصلت هذه النسبة في مدينة 6 أكتوبر إلى 18%. أما بالنسبة للإيجارات، فقد ارتفعت الأسعار في القاهرة الجديدة بنسبة 17.9%، بينما شهدت مدينة 6 أكتوبر زيادة حادة بنسبة 25.5%. وأكد القاضي أن هذه الارتفاعات جاءت أقل من توقعاته، حيث كان من المفترض أن ترتفع الأسعار بنسبة 20% إلى 25% بسبب تأثير التضخم على تكاليف البناء والمواد الخام.

حجم المبيعات والزيادة في الأرباح

في الربع الأول من 2024، بيعت وحدات عقارية تساوي نفس الفترة الماضية (19,500 وحدة)، لكن بإجمالي مبيعات بلغ 290 مليار جنيه مقارنة بـ 230 مليار جنيه في الفترة نفسها من العام السابق، أي بزيادة 23% في حجم المبيعات بنفس عدد الوحدات. وأشار القاضي إلى أن هذا الارتفاع جاء نتيجة ارتفاع أسعار الوحدات وارتفاع تكاليف البناء، ما أجبر المواطنين على دفع إيجارات أعلى بدلاً من التملك.

تأثير الارتفاعات على القوة الشرائية والسوق العقاري

أوضح الخبير أن ارتفاع الإيجارات تجاوز نسبة 30% في بعض المناطق، مما أثر بشكل مباشر على القدرة الشرائية للأفراد؛ حيث أصبح المواطن يستطيع شراء 20 سنتيمترًا مربعًا بنفس قيمة ما كان يشتريه 100 سنتيمتر مربع في 2020.

ويشكل السوق العقاري حوالي 20% من الاقتصاد المصري، ما يجعل أي تحركات في أسعار التملك أو الإيجار مؤثرة بشكل كبير على الاقتصاد الوطني ككل.

التوقعات المستقبلية للعام 2025

وحذر القاضي من أن الإيجارات ستطغى على السوق في الفترة القادمة، متوقعًا أن تستمر الأسعار في الارتفاع بنسبة تتجاوز 15% في 2025، نتيجة استمرار التضخم وارتفاع تكلفة الوحدات السكنية. وأضاف أن استمرار هذا الاتجاه سيجعل من سوق الإيجارات المكون الأبرز في النشاط العقاري، ما سيؤثر على اتجاهات المواطنين وقدرتهم على التملك، ويزيد الاعتماد على سوق الإيجار بشكل أكبر. وفي النهاية، فإن السوق العقاري المصري يواجه تحديات حقيقية في ظل ضعف القوة الشرائية وارتفاع تكاليف البناء والإيجارات، ما يتطلب تدخلًا حكوميًا لضبط الأسعار ودعم المواطنين، وإيجاد حلول لتمكين الفئات المتوسطة من التملك. إذا لم يتم اتخاذ خطوات فعالة، فإن الإيجار سيظل العنصر المسيطر على السوق خلال السنوات القادمة، مع تأثير مباشر على الاقتصاد الوطني.