

رسوم جديدة تشعل أسعار العقارات في الساحل الشمالي: مطورون يرفعون الأسعار حتى 15% لتعويض كلفة التنازل



الأربعاء 3 ديسمبر 2025 09:00 م

شهدت منطقة الساحل الشمالي خلال الأيام الأخيرة موجة ارتفاعات سعرية واسعة طالت الوحدات السكنية والسياحية، بعدما بدأت خمس شركات تطوير عقاري تطبيق زيادات تراوحت بين 8 و15% على أسعار وحداتها، فيما تستعد ثلاث شركات أخرى لاتخاذ الخطوة ذاتها خلال الفترة المقبلة، في محاولة لتعويض الزيادة الكبيرة في الرسوم المفروضة على الأراضي، وفق ما كشفه مصدر مطلع في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة □

هذه الزيادات تأتي عقب القرار الصادر عن الهيئة في يوليو/تموز الماضي بفرض رسوم تصل إلى 1000 جنيه للمتر المربع على المشروعات التي يشارك في تنفيذها أكثر من مطور واحد، وهي خطوة تقول وزارة الإسكان إنها تستهدف إحكام الرقابة على عمليات نقل الملكية ومنع تهرب المطورين من سداد رسوم التنازل عن الأرض أو المشروع □ كما نصّت الضوابط الجديدة على إلزام أي شركة متعاقدة في العقود المستقبلية بسداد 10% من قيمة الأرض إذا تولى مطور آخر التنفيذ أو الدعاية للمشروع □

اجتماع ساخن ومطالب لم تستجب لها الهيئة

وبحسب المصدر، شهدت نهاية نوفمبر اجتماعاً مهماً جمع ممثلي هيئة المجتمعات العمرانية بعدد من كبار المطورين العاملين في الساحل الشمالي، حيث طرح رجال الأعمال مقترحات لتخفيف العبء المالي الناتج عن الرسوم الجديدة، مؤكدين أن التكلفة النهائية للمشروعات ارتفعت بنسب وصفوها بـ"الكبيرة".

وخلال الاجتماع، كشف ثمانية مطورين عن بدء خطة لتحرير جزء من تلك التكلفة إلى العملاء عبر رفع أسعار الوحدات تدريجياً، بعد أن اكتفت الهيئة بعرض خيار تقسيط رسوم التنازل دون تخفيضها، رغم طلبات واضحة من الشركات بإعادة النظر في تلك الأعباء □

فئة العملاء "محمية" من تأثير الزيادات

وأوضح المصدر أن المشروعات في الساحل الشمالي تستهدف أساساً شريحة ذات قدرة شرائية مرتفعة، ما يجعلها – بحسب تعبيره – "أقل حساسية تجاه زيادات الأسعار"، مؤكداً أن من اشتروا وحداتهم قبل فرض الرسوم الجديدة يعتبرون مستفيدين بفارق السعر بعد موجة الزيادات الأخيرة □

قفزات غير مسبوقة في الأسعار

وتعكس الأسعار المعلنة لمشروعات الساحل الشمالي خلال العام الجاري حجم الارتفاعات التي يشهدها القطاع؛ إذ أعلنت شركة مدن القابضة الإماراتية في يوليو الماضي أسعاراً قياسية في مشروعها "وادي يم" برأس الحكمة، حيث تراوحت أسعار الشقق الفاخرة بين 15.9 و74.5 مليون جنيه، بينما وصلت أسعار الفيلات إلى ما بين 162.6 و324 مليون جنيه، وفق ما نشرته قناة العربية □

إلى جانب ذلك، أقرت هيئة المجتمعات العمرانية تيسيرات في سداد رسوم التنازل، شملت دفع 10% إلى 20% مقدماً، مع تقسيط الباقي على خمس سنوات بفائدة 10%، بدلاً من سعر الفائدة الرسمي البالغ 22%، وذلك بهدف تخفيف حدة الغضب في السوق العقارية دون المساس بالرسوم نفسها □

شكاوى مستثمرين ورسوم بمئات الملايين

وفي سياق متصل، شهد سبتمبر الماضي تقديم مستثمر سعودي شكوى رسمية إلى الهيئة اعتراضاً على فرض رسوم تجاوزت 850 مليون جنيه على قطعة أرض يمتلكها بالساحل الشمالي، في إشارة إلى حجم الالتزامات المالية الجديدة التي تواجه المستثمرين العقاريين في المنطقة.