

# القطاع العقاري في مصر ينهاز: من قاطرة التنمية إلى فخ النهب وضياع مدخلات المصريين



السبت 3 يناير 2026 م 09:00

تحول القطاع العقاري في مصر، الذي طالما تغنت به الحكومة بوصفه “قاطرة التنمية”， إلى أكبر مصادر الألم الاقتصادي والاجتماعي، بعدما انفجرت داخله أزمة غير مسبوقة تكشف حجم الفوضى وغياب الرقابة لآلاف المواطنين، بعضهم من الطبقة الوسطى والعليا، يقفون اليوم على أرصفة المدن الجديدة والعاصمة الإدارية يرثون صور عقود رسمية وقعوا عليها بحسن نية، ووعدتهم بشقة ملائمة ومشروعات “تسلم على المفتاح”， فإذا بهم يواجهون الواقع المـ: لا وحدات تسلم، ولا أموال ترد، ولا قضاء يُنصف

خلف الدعاية الرسمية عن "النهاية العمرانية" يقف الواقع مليء بالمخالفات والنصب والاحتيال، في ظل غياب أي نظام يضبط السوق أو يحمي حقوق المشترين، ووسط تعقيد قانوني يجعل العدالة بطيئة وغير نافذة، حتى تحولت مشاريع التطوير إلى مقابر للثقة ومستنقع لمدخرات المصريين

## فوضي القوانين وتأكل الثقة في الدولة

بدأ الانهيار قبل سنوات حين قررت الحكومة فرض قيود مشددة على البناء في المدن القديمة والقري، وقصر التوسيع على المدن الجديدة والمناطق التي تُدار فعلياً من قبل الأجهزة السيادية ومؤسسات التعمير الحكومية. هذه السياسة خلقت فوضى في السوق، ودفعت مئات الشركات إلى العمل دون ضوابط حقيقة أو حماية للمستهلكين.

مع انهيار الجنيه وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء، انهارت قدرة الشركات على الالتزام بجدول التسليم، وبدأ مسلسل المطاطلات والتبيرات، آلاف العقود ما زالت معلقة أمام المحاكم، بينما لا تملك الحكومة ما يفعله سوى إطلاق تطبيق شكاوى عبر واتساب، وكان كارثة تعمش مدرحات المصريين يمكن حلها برسالة الكترونية.

## نحو عقاري ممنهج والمستثمر ضحية النظام

القانون المصري يجرم التخلف عن تسليم الوحدات في موعدها باعتباره "جريمة نصب عقاري"، لكن التطبيق شبه غائب، ما حول هذا النشاط إلى ملاذ آمن للصهاينة باسم "الاستثمار العقاري". التقارير الاقتصادية تكشف عن عشرات القضايا التي ضبطتها وزارة الداخلية خلال الشهور الماضية تخص غسل أموال بقيمة 250 مليون جنيه عبر عمليات احتيال عقاري، بينما تم الكشف عن م مشروعات وهمية تباع على الورق لمواطنين داخل وخارج البلاد

القمة الأشهر للمصري المغترب "سامح مهران" الذي دفع مدخاته بالدولار في مشروع بمدينة الشروق بعد أن أغرته الإعلانات الرسمية، وبعد أن رفض المطور تسليميه وحده بحجة رفع الأسعار، اكتشف أن الشركة رفعت ضدّه دعوى فسخ عقد مستغلة وجوده في الخارج حتى بعد صدور حكم لصالحه، لم ينفذ القرار، ليُعرض عليه بعد 6 سنوات استرداد أمواله بالجنيه المصري وليس بالدولار، مع اقتطاع 20% لصالح المطور!

هذه الفوضى تتغذى على غياب آلية "حساب الضمان العقاري" (Escrow) المعهوم بها عالمياً والتي تضمن حجز أموال العملاء في حساب مصرفي لا يصرف إلا مقابل تقديم فعلي في الإنشاء في مصر، تسبب الشركات أموال الحاجزين منذ اليوم الأول وتصرفها على مشروعات أخرى، لتبقى أموال الناس رهينة قرارات متنفذين يتلاعبون بالعقود والقوانين دون رقيب.

#### [انهيار الطلب وركود السوق وعودة شبح الفقاعة](#)

بعد أن فقد المواطنون الثقة في المطورين، دخل السوق مرحلة ركود حاد غير مسبوق، فالمبانيات تراجعت رغم عروض التقسيط الطويلة التي تصل إلى 12 عاماً وخصومات ضخمة، لأن المستثمر الصغير لم يعد يصدق الوعود إلى ذلك، يهيمن الإسكان الفاخر على أغلب المعروض، بينما يعجز أغلب المصريين عن شراء الوحدات، حتى تلك التي وُعدوا بأنها "متوسطة السعر".

مدير غرفة التطوير العقاري، أسامة سعد الدين، يقول إن الدخل الهيكلي هو السبب: فالمعروض لا يناسب الطلب، والقطاع يرتكز على الفئات الأعلى دخلاً، أما الشراء في "سوق إعادة البيع" فانهار تماماً، إذ يضطر كثيرون إلى بيع وحداتهم بخسائر كبيرة لإنقاذ ما تبقى من السيولة.

الخبراء يذرون من أن السوق يعيش اليوم فقاعة عقارية صامتة: شركات تبني مشاريع على الورق، وبنوك تموّل بلا ضمانات حقيقية، ودولة تتجاهل أزمة الثقة المتفاقمة من قاطرة النمو إلى عبء قاتل على الاقتصاد، أصبح العقار في مصر مرادفاً للنصب والتضليل والفساد القانوني، الذي ينهش ما تبقى من مذرات الشعب ويعمق فقدان الأمل في الإصلاح.