

تراجع تعثر شركات العاصمة الإدارية إلى 15%.. إنقاذ للمشروعات أم إنقاذ للمطورين على حساب المشترين؟



الأربعاء 4 فبراير 2026 م

تغافر شركة العاصمة الإدارية بأن نسبة الشركات المتعثرة في تنفيذ مشروعاتها تراجعت من 30% عام 2023 إلى نحو 15% حالياً، أي ما يعادل حوالي 75 شركة من أصل 500 شركة تمتلك نحو 600 مشروع. الظاهر أن الصورة “طمأنة”: أقل تعثر، معدلات تنفيذ أفضل، ومطورون “أكثر قدرة” على التسليم، لكن خلف هذه الأرقام تختبئ حقيقة أخرى: العاصمة أنقذت المطورين بسلسلة تيسيرات ضخمة (مد مهل، إسقاط غرامات، تعليمة أدوار بلا مقابل) بينما ترك المشترون وحدهم في مواجهة تأخيرات التسليم، وارتفاع الأسعار، ومخاطر تعثر قد لا تكون انتهت بل جرى تأجيل انفجارها فقط.

تعثر أقل على الورق لكن السوق ما زال مضطرباً

بحسب المصدر داخل شركة العاصمة، تراجعت الشركات المتعثرة من نحو 130 شركة في نهاية 2023 إلى 75 شركة من 500 حالياً، أي أن عدد المطورين ارتفع، ونسبة المتعثرين انخفضت، لكننا لا نعرف كم مشروعًا تم إنقاذه فعلياً وكم مشروعًا يعيش على أجهزة التنفس الصناعي بفعل التيسيرات.

التيسييرات التي كشفها المصدر تتطابق مع ما أعلنه رسميًا خالد عباس، رئيس شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية، عن حزمة حوافز شملت:

تخفيض غرامات التأخير حتى 50% عند السداد الفوري
إعادة جدولة غرامات التنفيذ لمدة 12 شهراً دون فائدة
منح حوافز إضافية للمطورين الذين نفذوا 85% من واجهات مشروعاتهم

وفي أبريل 2025 نقلت تقارير اقتصادية أن العاصمة لا تبني سحب الأراضي من المطورين المتعثرين ما داموا “جادين”， مع استمرار تمديد التيسيرات بناءً على طلبهم.

المهندس محمد البستاني، رئيس جمعية مطوري القاهرة الجديدة والعاصمة الإدارية، اعترف صراحة بأن السوق ينقسم إلى ثلاثة فئات: شركات قوية لديها مخزون وحدات يساعدها على امتصاص فارق التسعير، وشركات متعثرة، وأخرى “في طريقها للتعثر ولا تمتلك سيولة لاستكمال المشروعات”.

وفي تقديرات سابقة له، أشار إلى أن ما بين 10-20% من المطورين أوقفوا مشروعات نتيجة الضغوط المالية واللوجستية، ومن بينها العاصمة الإدارية.

هذا يعني أن تراجع نسبة التعثر إلى 15% ليس دليلاً على “عافية كاملة”， بل نتيجة سياسة متعمدة بعدم كسر أي مطور، ومد جبال قانونية ومالية إلى أقصى مدى، حتى لو تأثر التسليم لسنوات وتحوّل المشترون إلى رهائن بين يدي البنوك وشركات التطوير.

تيسيرات بالمليارات للمطورين.. ومن يدفع الفاتورة؟

التيسييرات التي منتها شركة العاصمة خلال العاشرين الماضيين لم تكون بسيطة:

مد فترات تنفيذ المشروعات
زيادة مهلة سداد أقساط الأرضي

إعفاءات من غرامات التأخير تصل إلى 50% عند السداد الكاش في أغسطس 2024، سمحت لبعض المطورين بتعليق ارتفاعات المبني حتى 10 أدوار إضافية في بعض الحالات، ثم أعلنت لاحقاً عدم تحصيل رسوم مقابل هذه التعليقة “تعويضاً” عن فروق الأسعار

سابقاً، كشفت مصادر لـ«العربيه» أن السماح بأدوار إضافية جاء أصلاً كاستجابة لازمة ارتفاع تكلفة مواد البناء، لتوفير وحدات أكثر على نفس الأرض وتعديل الجدوى المالية للمشروعات

المشكلة هنا ليست فقط في "كرم" الدولة مع المطوريين، بل في غياب شفافية حول:

تأثير تعليمة الأدوار على الكثافة السكانية، والمرافق، وجودة الحياة
مصير العلماء الذين اشتروا وحدات وفق مخططات مختلفة تماماً
من يتحمل تكاليف التأثير: المطهور، أم الدولة، أم المشتري؟

المهندس فتح الله فوزي، رئيس مجلس إدارة شركة "مينا" لاستشارات التطوير العقاري ورئيس لجنة التشيد بجمعية رجال الأعمال، أوضح مؤخراً أن أكبر 10 شركات تطوير عقاري في مصر حافظت تقريباً على مبيعاتها، بينما عانت شريحة واسعة من الشركات الأخرى من تباطؤ وتثعتبر، بخاصة مع خروج المضاربين وانكماس القدرة الشرائية.

بمعنى آخر: التيسيرات تخدم بالأساس الشركات ذات الملاعة، أو تلك التي ما زالت قادرة على التسويق وتحقيق تدفقات نقدية، بينما الشركات الأضعف تبقى على الحافة، وقد تنجو على الورق لفترة قبل أن ينفجر التعثر في وجه المشترين.

في يونيو 2023، قالت "غرفة التطوير العقاري" إن أغلب مطالب مطوري العاصمة الإدارية لن تخرج عن: زيادة مدة تنفيذ المشروعات، وتأجيل سداد أقساط الأراضي، وتقديم كل الآليات الممكنة لمساندة الشركات المتعثرة. كل ذلك حدث تقريرًا، لكن دون آلية موازية لحماية حقوق الحاجزين، أو فرض تعويضات عادلة عن التأخير، أو حتى نشر قائمة شفافة بالمشروعات عالية المخاطر.

طورون: الأزمة هيكلية لا تُحل بعد المهل ومسح الغرامات

عدد من كبار المطورين يرون أن ما يجري في العاصمة الإدارية هو عرض من أعراض أزمة أعمق في السوق العقارية، وليس "استثناءً ناجحاً" كما تردد في الدعاية الرسمية.

المهندس هشام شكري، المؤسس والعضو المنتدب لشركة "رؤية" رئيس المجلس التصديري للعقار، لفت في تصريحات سابقة إلى أن السوق المصري انتقل خلال سنوات قليلة من فترات سداد قصيرة (حتى 4 سنوات) إلى خطط تقسيط طويلة جدًا، مع قفزات عنيفة في أسعار مواد البناء، ما خلق فجوة خطيرة بين تكلفة التنفيذ والأسعار التي يبيع بها الوحدات قبل التعويم. وهذه الفجوة هي بالضبط ما يدفع المطورين اليوم للمطالبة بعد المهل، وإلغاء الغرامات، وتعديل الكثافات، وإعادة تسعير ما تبقى من وحدات.

من جانبه، فتح طارق شكري، رئيس غرفة التطوير العقاري باتحاد الصناعات، ملف المطوريين المتعثرين في أكثر من مناسبة، مؤكّداً أن التعامل مع الأزمة يحتاج حلولاً هيكلية تشمل: إعادة تنظيم السوق، دمج أو استحواذ على الشركات غير القادرة، ووضع قواعد أكثر صرامة للتأخير والملاءة قبل طرح أي مشروع جديد.

أما محمد البستاني فيعود ليؤكد أن هناك بالفعل شركات لا تمتلك سيولة لاستكمال المشروعات، وأن استمرار الوضع على هذا النحو بدون فرز واضح بين الجاد والمتلعب يضر بالسوق وبالمشترين معاً

كل هذه الأصوات - من مطوريين ورؤساء جمعيات و المجالس تصديرية - تتفق على أن المشكلة ليست في "قوة العاصمة الإدارية" أو "ضعفها" فقط، بل في نموذج توسيع عقاري قائمه على:

بيع وحدات على الورق بعد تقسيط غير منطقية
تسعير غير مستقر مع تضخم جامح وتعوييمات متتالية
استسهال الاعتماد على تيسيرات الدولة بدل إصلاح نموذج التمويل والتسعير وإدارة المخاطر

في النهاية، تراجع نسبة الشركات المتعثرة في العاصمة الإدارية من 30% إلى 15% رقم يمكن أن يستخدم في العناوين كدليل نجاح، لكنه دون شفافية كاملة حول أسماء المشروعات المتعثرة، وحقوق العملاء، وحجم ما تنازلت عنه الدولة من غرامات ورسوم لصالح المطربين، يظل أقرب إلى ضبط الشكل لا معالجة الجوهر.

العاصمة أنقذت جزءاً من المطورين مؤقتاً، نعم؛ لكن السؤال الأخطر الذي لم يجب عنه أحد: من سينقذ مئات الآلاف من المواطنين الذين وضعوا مدخرات عمرهم في وحدات على رمال اقتصادية متدركة، بينما تغسل خطايا الشركات المتغيرة تتبسيسات جديدة كا، عام