

ارتفاع أسعار "سكن لكل المصريين 7" لمحدودي الدخل بلا إقبال



الجمعة 13 فبراير 2026 م

منذ 2022، قفزت أسعار وحدات الإسكان الاجتماعي لمنخفضي الدخل من حوالي 310آلاف جنيه، إلى ما بين 700 ألف في طرح "سكن لكل المصريين 5"، ثم إلى 850-900 ألف جنيه في الإعلان الأخير "سكن لكل المصريين 7"، بخلاف وديعة الصيانة ونسبة الفائدة على التمويل العقاري بالتواريزي، رفعت فوائد مبادرات التمويل لمحدودي ومتوسطي الدخل من 3% و8% متناقصة إلى 8% و12% متناقصة؛ أي أن تكلفة خدمة الدين نفسها تضاعفت تقريباً على بعض الشرائح

خبر التمويل العقاري إيهاب عمر يوضح في تصريحاته أن سوق التمويل العقاري في مصر ما زال يمثل نحو 0.3% فقط من الناتج المحلي الإجمالي، مقارنة بنسب تصل إلى 40% في دول أخرى، ويربط ذلك بضعف دخول الأفراد وارتفاع معدلات التضخم، مما يجعل كثيرين غير مؤهلين فعلياً للحصول على تمويل طويل الأجل، أو عاجزين عن تحمل أقساط مرتفعة لعقود طويلة.

هذا التشوّه ينعكس مباشرةً على مشروع الإسكان الاجتماعي: الدولة تعلن عن مبادرات تمويل "مدعومة"، بينما الواقع أن ارتفاع الفائدة يقلص الشريحة القادرة على الاستفادة، خاصة في ظل ضغط نفقات أخرى على الأسرة، من غذاء ومواصلات وتعليم، بعد موجات متتالية من التضخم.

الخبر العقاري عبد المجيد جادو يشير في تحليلاته إلى أن سوق العقارات ككل يعاني حالة ركود مرتبطة بتناكل دخول الأفراد وارتفاع تكلفة البناء، ويزدز من مخاطر الأقساط الطويلة التي قد تتجاوز قدرة المطور أو المشتري على الاستمرار إذا تغيرت التكاليف أو فقدت العمالة جزءاً إضافياً من قيمتها. هذا التحذير يصبح أكثر خطورة حين يكون "المشتري" من محدودي الدخل، لا من شرائح عليا تستطيع امتصاص الصدمات.

على الجانب الآخر، يلفت الخبر الاقتصادي وأئل النحاس إلى أن دخول الحكومة، ممثلة في وزارة الإسكان، سوق الإسكان الفاخر بأهداف ربحية ضاغطة، ساهم في دفع الأسعار لأعلى بدلًا من كبدها، لأن الوزارة تعمل عبر شركات مقاولات تبحث عن هامش ربح، والدولة نفسها تتعامل مع الوحدات ك مصدر إيراداً هذا المنطق، حين يعتقد إلى مشاريع "سكن لكل المصريين"، يدفع التسعير بعيداً عن طاقة الفئات المستهدفة، ويحول الدعم إلى شعار أكثر منه واقعاً.

من "مخزن للقيمة" إلى عبء تمويلي على محدودي الدخل

بحسب الزعفراني، لجأ كثير من المواطنين في الطرحات السابقة إلى حجز شقق الدولة باعتبارها أصلاً مدعوماً ورخيصاً نسبياً يمكن إعادة بيعه أو تأجيره بعد فترة، وهو ما يفسر بقاء نسبة غير قليلة من الوحدات المسماة شاغرة بالفعل مع تشديد عادات التفتيش وتحديد المخالفين بسحب الوحدات، تراجعت جاذبية هذا الاستخدام الاستثماري، ولم يتبق إلا الطلب الحقيقي للسكن، وهو أضعف بطبعته بسبب مستوى الدخول.

مصدر بندوق تمويل الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري يربط بين ضعف الإقبال في مشروعات الإسكان الأخضر في السادات والعشر من رمضان وبين فارق سعر يصل إلى نحو 50 ألف جنيه مقارنة بالوحدات التقليدية، رغم أن الموصفات متقاربة. يضيف أن جزءاً من الإجماع عن التقديم في 15 مايو هذه المرة يعود لتوقعات المواطنين بأن فرصهم في الفوز ضعيفة، في ظل تجرب سابقة شهدت طلباً يفوق العرض بأضعاف.

في المقابل، تظل مدن مثل حدائق العاصمة وحدائق أكتوبر الأكثر جذباً؛ إذ تقدم نحو 70 ألف مواطن لجز قرابة 9500 وحدة، بمعدل

تنافس يصل إلى 7 متقدمين على كل وحدة، تليهما العاشر من رمضان والعبور بمعدل 3 متقدمين لكل وحدة تقريباً، ثم بدر وأكتوبر الجديدة بمعدل 1.4 طلب لكل وحدة هنا مركبة: فائض وحدات في مدن بعينها، وانتظار طلب في مدن أخرى، مع عامل حاسم هو موقع العمل وفرص الدخل لا مجرد سعر الشقة على الورق

في ضوء هذه المعطيات، يرى خبراء العقار أن استمرار رفع الأسعار وترك الفائدة عند مستوياتها الحالية يهدد ان بتحويل "سكن لكل المصريين" إلى منتج لشرائح أقدر مالياً، بينما يخرج محدودو الدخل خارج المعادلة، أو يدفعون إلى أقساط خانقة لعقد طويلة

تحذيرات إيهاب عمر من محدودية قدرة الأسر على تحمل أقساط مرتفعة، ولاحظات عبد المجيد جادو حول مناطر الأقساط الطويلة، وقراءة وائل النحاس لطبيعة تسعير الدولة لوحداتها، مع تشخيص عباس الزعفراني لارتفاع الأسعار كعامل رئيسي في ضعف الإقبال؛ كلها تشير إلى خلاصة واحدة:

من دون مراجعة جذرية للتسعير، وإعادة تصميم دعم الفائدة، وربط المعرض الفعلي بالقدرة الحقيقية على السداد، سيظل الفائز في بعض المدن يقابل عجز اجتماعي حقيقي في توفير سكن ميسّر للفئة التي حمل المشروع اسمها: محدودو الدخل