

# الاستعلام الجنائي يقتدم سوق العقار قبضة أمنية جديدة تُرك الاستثمار وتفاقم معاناة السوق



الأربعاء 18 فبراير 2026 م 11:20

تبعد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، اعتباراً من أول مارس، تطبيق نظام "الاستعلام الجنائي" على كل الشركات والمؤسسات والمستثمرين الراغبين في الحصول على أراضٍ أو التعاقد مع الهيئة لكي شركة بالتقدم لفرض الاستثمار أو تخصيص الأراضي إلا بعد الحصول على شهادة رسمية من وزارة الداخلية، وإتمام تسجيل مسبق على منصة تابعة لـ"قطاع المشروعات والتنمية" بالوزارة

قرار يقلّم رسميًا تحت عناوين "الشفافية والحكومة" وحماية حقوق المواطنين، لكنه يثير في المقابل مخاوف واسعة في قطاع التطوير العقاري من زيادة تغول الأجهزة الأمنية على المجال الاقتصادي، وتعزيز مناخ عدم اليقين الذي يشتكي منه المستثمرون في عهد عبد الفتاح السيسى

## استعلام أمني شامل توسيع في منطق الاشتبا

نص قرار الهيئة، الصادر استناداً لقرار مجلس إدارتها رقم 211 في نوفمبر الماضي، على أن الاستعلام الجنائي شرط مسبق لأي شركة أو شخص اعتباري يرغب في المنافسة على أراضٍ أو مشروعات، مع إلزام المستثمر بالتسجيل بنفسه لدى وزارة الداخلية وتحمل رسوم استعلام غير مستردة، وتقدم حزمة كبيرة من المستندات تشمل السجل التجاري ومحاضر الجمعية والبطاقة الضريبية وبطاقات كل الشركاء

كما يجيز النظام لوزارة الداخلية رفض الطلب "دون إبداء أسباب"، ويجيز للمنظمة إنهاء حساب المستثمر أو تعليق الخدمة في أي وقت إذا رأت - وفق تقاديرها الخاص - أنه سلوك "غير مقبول". بذلك لا يصبح الاستعلام مجرد إجراء تحقق من هوية أو سجل جنائي واضح، بل أداة فرز واسعة تسمح للجهة الأمنية باستبعاد شركات كاملة من دخول السوق، دون إزام بالشفافية أو حق تظلم واضح، في وقت تعلن فيه الحكومة على المستوى الخطابي أنها تسعى لجذب استثمارات القطاع الخاص ورفع مساهمته في الاقتصاد

القراءة الرسمية تربط القرار بالرغبة في حماية المواطنين من الشركات المغتربة أو غير الجادة، خاصة مع انتشار نمط "الأوف بلدن" في السوق، حيث تُباع الوحدات قبل البناء ويتم تمويل التنفيذ من أقساط المستثمرين. كما يؤكد مصدر داخل الهيئة أن الآلية ستعتمد أيضاً على المقاولين المتعاملين معها، بحجة ضمان جدية من يُسند إليه تنفيذ مشروعات كبرى، لكن توسيع نطاق الفحص الجنائي ليشمل كل مستثمر ومقاول، مع غياب معايير معلنة للرفض أو آلية شفافة للطعن، يجعل القرار أقرب إلى تعليم منطق الاشتباك المسبق على كل من يريد دخول سوق التطوير العقاري، لا مجرد تدقيق في حالات محددة ثبت تلاعبها بالعملاء

## مستثمرون: إجراءات "تطفيش" لا إصلاح بيئة الأعمال

عضو مجلس إدارة غرفة التطوير العقاري باتحاد الصناعات وصف القرار بأنه "إجراء معلم" سيؤدي عملياً إلى "تطفيش المستثمرين"، موضحاً أن إلزام المستثمر بالتسجيل والدخول بنفسه على أنظمة وزارة الداخلية يمثل عبئاً إضافياً في بلد يعاني أصلاً من تعقيد الإجراءات وكثرة المواقفات، ويرى أن الاتجاه المنطقي - إن أصرت الدولة على الاستعلام - هو أن تتولى الهيئة بنفسها مخاطبة الجهات المعنية للحصول على المعلومات الالزمة عن أي شركة تتقدم للأراضي، ثم تتحمل مسؤولية قرارها أمام المستثمر، بدلاً من تحمله كلفة ووقتاً إضافيين، وتركه تحت رحمة رفض أمني بلا سبب

المصدر نفسه يربط بين هذا القرار وبين سلسلة قرارات في السنوات الأخيرة زادت من أعباء القطاع، سواء عبر أسعار الأراضي، أو طريقة السداد، أو تداخل جهات الولاية، معتبراً أن إضافة بوابة أمنية إلزامية جديدة تعقق شعور المستثمرين بأن الدولة لا تثق في الدولة لا تثق في القطاع الخاص، بل تنظر إليه باعتباره "حالة يجب مراقبتها" لا شريكًا في التنمية، ويشير إلى أن مجلس إدارة غرفة التطوير العقاري سيناقش القرار

بهدف رفع توصيات للحكومة توضح آثاره السلبية على الاستثمارات، لكن التجارب السابقة مع سياسات مشابهة تجعل كثيرين غير متفائلين بتراجع حقيقي ما دامت الإرادة السياسية تميل إلى توسيع الدور الأمني في الاقتصاد

في سياق أوسع، يقرأ منتقدون هذا المسار كجزء من مناخ عام تشكل بعد يوليو 2013، حيث تعاظم نفوذ الأجهزة السيادية في قطاعات الاقتصاد المختلفة، من المقاولات إلى التطوير العقاري والطاقة، مع توسيع الجيش في مشروعات المدن الجديدة والطرق والعاصمة الإدارية في هذا المناخ، يصبح المستثمر الخاص مطالبًا بخوض طبقات إضافية من الفحص الأمني، بينما تنافسه شركات مملوكة لجهات سيادية لا تخضع في العادة لنفس مستوى الرقابة أو الإفصاح، مما يخلق شعورًا بعدم تكافؤ الفرص، ويضعف حماس المستثمر الجاد للدخول في شراكات طويلة الأجل

### حماية المواطن أم إحكام القبضة على السوق؟

المصدر الرسمي داخل الهيئة يدافع عن القرار باعتباره أداة لحماية المواطنين من الشركات التي تسوق مشروعات "أوف بلان" وتعتبر في التنفيذ مع استمرارها في شراء أراضٍ جديدة، مؤكداً أن الاستعلام الجنائي سيوفر قاعدة بيانات عن الشركات ومراحل نموها وقدرتها على الالتزام، ويعن من وصفهم بـ"غير الجادين" من التوسيع على حساب العملاء لكن منتقدين يشيرون إلى أن حماية المواطنين لا تتطلب بالضرورة فحصاً جنائياً من وزارة الداخلية، بقدر ما تتطلب آليات تنظيمية واضحة؛ كاشتراط نسب إنجاز معينة قبل البيع، أو إلزام الشركات بحسابات ضمان، أو تفعيل رقابة مالية وهندسية مستقلة تتبع تقدم المشروعات وتعامل بشفافية مع الجمهور

من زاوية الحقوق الاقتصادية، تبدو بنود تتيح رفض الطلب أو إنهاء أسلوب "دون إبداء أسلوب" أو وقف الخدمة لأي "سلوك غير مقبول" صياغات فضفاضة تمنح الجهة الإدارية والأمنية سلطة تقديرية واسعة، دون رقابة قضائية فورية أو معايير محددة، ما يتناقض مع أسس قواعد اليقين القانوني الضرورية لأي نشاط استثماري طويل الأجل كما أن فرض رسوم استعلام غير مستردة، في سوق يعاني أصلاً من تراجع الطلب وتعثر عدد من المشروعات، يزيد الكلفة على الشركات الصغيرة والمتوسطة، ويكرس واقعاً يصبح فيه الدخول إلى سوق العقار رهيناً برجاء أمني مسبق، فوق الشروط الفنية والمالية المعتادة

في النهاية، يعكس قرار "الاستعلام الجنائي" في هيئة المجتمعات العمرانية نمطاً متكرراً في إدارة الاقتصاد في عهد عبد الفتاح السيسي، توسيع مستمر للدور الأمني والبيروقراطي تحت لافتة "الشفافية والحكومة"، مقابل تضييق فعلي على حركة الاستثمار الحر، وتكرر رسالة غير معلنة مفادها أن من ي يريد العمل في القطاعات الحيوية عليه أولاً أن يمر عبر بوابة الأجهزة، لا عبر قواعد سوق واضحة ومتناهية

ويبين خطاب رسمي عن دعم القطاع الخاص وتسهيل الإجراءات، وواقع تصنعيه قرارات كهذه، يبقى المستثمر - محلياً وأجنبياً - أمام سؤال بسيط و مباشر: هل المخاطر السياسية والأمنية في الاستثمار العقاري المصري تستحق رأس ماله، أم يبحث عن سوق أقل تعقيداً وأكثر استقراراً خارج حدود "الجمهورية الجديدة"؟