

رغم ركود سوق العقار البنزين والدولار يرفعان جدار الأسعار



الخميس 17 أبريل 2025 10:20 م

توقعت ميار العشري، نائب رئيس أول قطاع البحوث بشركة الأهلي فاروس لتداول الأوراق المالية، أن تشهد السوق العقارية في مصر في 2025 زيادة في الأسعار بنحو 15%، مع استقرار في المبيعات. وأوضحت العشري أن انخفاض أسعار الفائدة في 2025 من المتوقع أن يكون له تأثير إيجابي على الشركات العقارية، حيث سيسهم في تقليل تكاليف التمويل، وبالتالي تعزيز الهوامش الربحية للشركات.

وقال مراقبون إن سوق الوحدات السكنية في مصر يعاني، كما الاتجاهات الهيكلية في الاقتصاد المصري، من ضغوط تضخمية مرتفعة، حيث وصل التضخم في سوق العقارات إلى حوالي 26.5% بنهاية عام 2024، مع ارتفاع سعر الفائدة الأساسي للبنك المركزي إلى لجذب أدون خزانة جديدة لمحاولة سد الخلل نتيجة شح الدولار والموازي له في ارتفاع أسعار الوقود. وفي معرض العقار والاستثمار للمدن الجديدة الأخير في مارس الماضي وقع ضرب وتشابك بالأيدي بين المطورين والمقاولين، حيث اكتشف المشترون والمطورون أن أغلب المشاريع تعاني من عدم الدقة وتواجه مشاكل مستقبلية خطيرة، حيث قد يستغرق وصول خدمات الكهرباء والمياه عشرات السنين.

ووسط التضخم بسبب زيادة أسعار الوقود نصح خبراء ماليون بالذهب مع إمكانية ألا يستقر سقفه الآخذ في الارتفاع، مشيرين في الوقت ذاته إلى أن العقار الآن يعاني من ركود وإمكانية تحويله إلى سيولة بعد ذلك تحتاج إلى وقت لا يساعدك في الحصول على السيولة المطلوبة في الوقت المناسب.

ومن أبرز التحديات التي تواجه السوق العقاري في مصر هي ارتفاع أسعار المواد الخام، وأسعار الأراضي المطروحة للبيع، مع ارتفاع أسعار الفائدة، وكل تلك العوامل ستؤثر على الهامش الربحي مما يقود السعر إلى الارتفاع الذي سيتحمله العميل في النهاية. وقال مراقبون إن حكومة السيسي تحاول بكم هائل من العقارات القديمة ملأ سوق العقارات في حيز الاستثمارات طويلة الأجل (الباردة) اقتناص فرص استثمارية ولذلك تلجأ لرفع أسعار العقارات أو الأصول العقارية من خلال رفع سعر الأدوات المتمثلة في الحديد والأسمنت وغيرها.

ومنذ فبراير الماضي فرغ مصطفى مدبولي نفسه للعمل كدلالة لعقارات يمكن طرحها على غرار رأس الحكمة، مع أعضاء اللجنة الاستشارية للتنمية العمرانية وتصدير العقار مستعرضين الفرص في أماكن حيوية على البحر الأحمر وطريق مطروح السلوم، وبمنطقة وسط القاهرة، بحسب بيان لمجلس الوزراء.

وتأتي الفجوة العقارية الحكومية في حين أن سوق الوحدات السكنية (غير الحكومية) يعاني حاليًا في مصر من أمرين أحدهما: ارتفاع الأسعار لمستويات قياسية؛ والثاني: انخفاض القوي الشرائية نتيجة قفزات التضخم؛ وكذلك اتجاه المطورين لإقرار فترات سداد طويلة قد تؤثر سلبًا على عمليات إعادة البيع للعملاء، وأن تلك السوق تعاني من ضعف كبير على المدى القصير، بحسب تقرير آخر لوكالة فييتش سوليوشنز.

وقالت "فيتش" إن تحسن سوق الوحدات السكنية في مصر يرجح أن يكون بدءًا من عام 2025، وهو مرتبط بتوقع انخفاض معدلات التضخم تدريجيًا، ومرتبطة بما يتيح للبنك المركزي المصري إمكانية تخفيض أسعار الفائدة، وبالتالي سينعكس على تحسن القدرة الشرائية للأسر وتحفيز الطلب على الوحدات السكنية، إلا أن ذلك لم يحدث وبقي التضخم يدعمه زيادات أسعار البنزين وتوقع وصول الدولار إلى 54 جنيهًا رسميًا في البنوك.

واختصارًا فإن الانفراجة المرجحة من الوكالة عام 2025 شرطها تراجع معدلات التضخم وانخفاض سعر الفائدة.

تقرير فيتش قال إن سوق الوحدات السكنية في مصر سيظل يحتفظ بجاذبيته، ومن المتوقع أن يستمر الطلب على الإسكان مدفوعًا بالتحول الحضري والنمو السكاني المتزايد، كما أن نسبة الشباب المرتفعة في المجتمع تشكل عاملًا رئيسيًا يعزز الطلب على العقارات، حيث إن الشباب يميلون إلى الإنفاق بشكل أكبر عند توفر القدرة المالية.

وأضاف التقرير أن حكومة السيسي تعتمد على مجموعة من السياسات لتشجيع الاستثمار في الإسكان الميسر ومشروعات الإسكان الاجتماعي، مستدركة أنه لابد من يتم تقديم تسهيلات لتحفيز المطورين العقاريين على إنشاء وحدات سكنية منخفضة التكلفة لتلبية الطلب المتزايد، مؤكدة أن 90% من الإسكان في مصر يتم توفيره بطرق غير رسمية، بينما يتم تلبية 10% فقط من السوق من قبل المطورين المحترفين.

وعلى سبيل المثال دشنت مجموعة العرجاني تحالفًا جديدًا لتنفيذ مشروعات بقيمة 5 مليارات دولار بينها رأس الحكمة، ويضم التحالف

شركات العرجاني "أبناء سيناء للتجارة والمقاولات" التابعة للمجموعة، و"إنكم" income التابعة لمجموعة إي جي إي، و CSCEC الصينية، ويستهدف أعمالاً بقيمة 500 مليون دولار في العام الأول ليصل إلى 5 مليارات دولار خلال 3 سنوات مما يرفع أسعار عقارات النخبة أو السياحة منها. وعلاوة على ارتفاع أسعار الوقود التي وصلت إلى نحو 15% في بعضها يواصل سعر الجنيه المصري ضعفه التدريجي أمام الدولار، وقد تشكل أي زيادة في التوترات الإقليمية أو ارتفاع أسعار السلع الأساسية مخاطر تضخمية إضافية □