

# هشام طاعت مصطفى: أسعار العقارات لن تنخفض إلا في السوق العقاري في مصر؟



الاثنين 2 فبراير 2026 08:20 م

في الوقت الذي يبحث فيه ملابين المصريين عن شقة متوسطة أو حتى غرفة إيجار بسعر محتعمل، خرج رجل الأعمال هشام طاعت مصطفى ليحسم - من وجهة نظره - الجدل حول مستقبل أسعار العقارات في مصر: "الأسعار لن تنخفض"، مؤكّداً أنّ ما يُقال عن هبوط وركود في السوق "لا أساس له من الصحة"، وأنّ مجموعته حققت في يناير 2026 مبيعات تجاوزت 13 مليار جنيه، بل سجلت ملياري جنيه مبيعات في يوم واحد، مع نفاذ مشروع فاخر في شرم الشيخ خلال 24 ساعة فقط

هذه الصورة العبرة على شاشة برنامج «الحكاية» مع عمرو أديب، تصطدم بواقع اجتماعي قاسٍ: ملابين خارج القدرة الشرائية، سوق متراكّز في العقار الفاخر، وخبراء يذرون من تحول السكن إلى سلعة مغلقة على شريحة محدودة، بينما تدفع بقية المجتمع دفعاً إلى التماش

<https://x.com/ElkhateebRania/status/2017728120527130784>

## هشام طاعت: سوق قوي، مبيعات قياسية وإنخفاض غير قابل للانهيار

في مداخلاته المتتابعة مع القنوات الاقتصادية والمواقع المتخصصة، كرر هشام طاعت مصطفى المعادلة نفسها: التسعير = تكلفة أرض + تكلفة إنشاءات + تضخم في مواد البناء، مع هوماش ربح "محدودة"، وبالتالي - من وجهة نظره - لا مجال لأنخفاض الأسعار الآن ولا مستقبلًا القريب

يقدم الرجل أرقاماً ضخمة لدعيم روايته:

- مبيعات مجموعته في يناير 2026 تجاوزت 13 مليار جنيه في شهر واحد
- مشروع جديد في شرم الشيخ نفذت وحداته خلال 24 ساعة بنهائية ديسمبر

وبستند أيضاً إلى "خصوصية" السوق المصري: فالعقار - كما يقول - لم ينخفض سعره تاريخياً، والطلب السنوي - بحسب تقديراته - لا يقل عن نحو 800 ألف إلى مليون وحدة سكنية خلال العقود القادمة، ما يعني أن "الطابور أمام المطورين لن ينتهي"، وبالتالي: لماذا تنخفض الأسعار؟

لكن أخطر ما في الخطاب ليس الدفاع عن هوماش الربح، بل الجملة التي عبر فيها عملياً عن انفصال رؤيته عن موجة التصريحات العقارية العالمية، حين قال في مداخلة أخرى: "أنا مالبس دعوة باللي يحصل في العالم" - في وقت تشهد فيه أسواق كبرى، مثل دبي، تحذيرات رسمية من احتمالات تصحيح هبوطي للأسعار مع زيادة المعرض

## تكلفة حقيقة أم فقاعة اجتماعية؟ خبراء عقار يردّون

لا أحد ينكر أن تكاليف البناء في مصر قفزت بفعل التضخم وإنخفاض قيمة الجنيه، لكن عدّة خبراء عقاريين يرون أن ما يحدث اليوم ليس مجرد "انعكاس تلقائي لتكلفة"، بل تحول هيكل في وظيفة العقار: من حق السكن إلى أداة ادخار ومضاربة

الذبیر العقاري د. عبد الحميد الوزیر، رئيس مجلس إدارة شركة "أرابيسك" التطوير العقاري، يؤكد أن السوق "يحتاج إلى إعادة تنظيم ورقمنة كاملة لضبط التسعير ووقف حالة الانفلات"، مشيرًا إلى أن شريحة واسعة من المصريين أصبحت خارج المعادلة السكنية في المشروعات الجديدة، رغم الحديث المتكرر عن الطلب القوي

الذبیر العقاري طارق عيد، عضو غرفة التطوير العقاري، كان أكثر مباشرة حين قال إن إعادة النظر في أسعار الوحدات بات ضرورة، مجددًا من أن استمرار الزيادات في ظل دخول حقيقي متسلل "سيؤدي إلى سوق بلا مشتري حقيقي إلا لفئة محدودة جدًا"، ومشيرًا إلى أن المطورين اعتادوا تحويل كل موجات التضخم على المستهلك النهائي دون تطوير جدي في نماذج التمويل أو منتج الوحدات ذات السعر المناسب

أما الذبیر العقاري عبد العجيد جادو فيربط ارتفاع الأسعار في السنوات الأخيرة بتدخل عدة عوامل: تضخم عام، ارتفاع تكاليف البناء، ومحظوظة المعروض في مناطق بعينها، لكنه يلفت إلى أن السوق بدأ فعلاً يشهد تباطؤً في وتيرة الارتفاع مع زيادة المعروض واتساع فجوة القدرة الشرائية، وهو ما يراه "تصحيحاً طبيعياً"، لا يعني بالضرورة أن الأسعار لن تهبط في بعض الشرائح إذا استمر اختلال التوازن بين العرض والطلب الحقيقي على السكن، لا على الاستثمار

ومن زاوية أخرى، يذكر د. ماجد عبد العظيم، الذبیر العقاري، بأن العقار ظل لعقود "مخزناً للقيمة" ووجهة لأموال المدخرين، خاصة مع انخفاض الفائدة أو فقدان الثقة في الجنيه، لكنه يحذر في الوقت نفسه من أن الاعتماد على هذا المنطق وحده - دون توسيع مواز في الإسكان المتوسط والمنخفض - يعني أن السوق يخدم من يملك فوائض مالية كبيرة، ولا يخدم من يبحث عن "مسكن حياة" لأولاد، لا بلاد استثماري".

## سوق فاخر يزدهر.. وملالين خارج القدرة على السكن

النتيجة على الأرض واضحة: مشاريع فاخرة تُباع بـالمليارات خلال أيام، في حين تزداد شكاوى الأسر من عجزها عن شراء شقة متواضعة أو حتى تأمين مقدم بسيط، مع قفزات متواصلة في الأسعار. تقارير اقتصادية حديثة تشير إلى أن أكبر 10 شركات تطوير عقاري في مصر حققت مبيعات تتجاوز تريليون جنيه في 9 أشهر، مع توقع وصول مبيعات السوق إلى نحو 2.5 تريليون جنيه بـنهاية العام الماضي، مدفوعة باعتبار العقار "مخزوناً للقيمة" في مواجهة انهيار الجنيه

هذا الزخم لا يعكس - بالضرورة - صحة اجتماعية: فالسوق الحالي أشبه بـ"دولة داخل الدولة":

• طبقة ضيقة قادرة على الشراء في العاصمة الإدارية، والساحل، وشرم الشيخ، بـملالين الجنيهات للوحدة

• أغلبية ساحقة تسكن بالإيجار أو في مساكن عشوائية ومناطق غير مخططة، وتكتشف يومًا بعد يوم أن حلم التملك يبتعد أكثر

حين يخرج مطهور ضخم ويقول بثقة: "أسعار العقارات لن تنخفض" وـ"العقار عمره ما نزل" وـ"أنا ماليش دعوة بـاللي بيحصل في العالم"، فهو عمليًا يبعث برسالة مزدوجة:

• للمستثمرين: استمروا في شراء الوحدات الفاخرة، فالأسعار لن تُصحح هبوطًا

• وللمواطن العادي: إذا لم تلحق بالقطار الآن، فلن تلحق أبدًا

لكن السؤال الأخطر الذي يطرحه كثير من الخبراء: أي سوق هذا الذي يُقاس نجاحه بعدد المليارات المدققة في شريحة محدودة، بينما تتحول غالبية الناس إلى "لاجئين سكنياً" داخل بلدهم؟

إذا استمر تسعير العقار بمنطق "من يستطيع يدفع ومن لا يستطيع فليذهب لحاله"، وإذا ظل الخطاب الرسمي يكرر أن الأسعار لا يمكن أن تنخفض" مهما حدث في العالم، فإن ما يتشكل في مصر ليس مجرد سوق عقارية نشطة، بل نظام إسكان طبقي مغلق، يكرس الفجوة بين مجتمع يعيش في أبراج ومدن مسورة، ومجتمع آخر محشور في الهاوش، يدفع ثمن كل قرار نceği وكل موجة تضخم، دون أن يجد لنفسه مكاناً في خريطة السكن، مهما تعددت إعلانات "مدينة الأحلام" على الشاشات