

فقاعة عقارية فوق قدرة المصريين: أسعار منفصلة عن الواقع و2026 عام الانفجار



الاثنين 16 فبراير 2026 10:20 م

يواجه السوق العقاري المصري في عام 2026 حالة توتر واضحة بين أسعار تواصل الصعود وقدرة شرائية تتآكل وضغوط معيشية متزايدة، بينما تتراجع شهية المواطنين الفعلية للشراء رغم التضخم في المعروض، وهو ما يدفع خبراء كثيرين للتحذير من اقتراب السوق من فقاعة عقارية مكتملة الأركان، خاصة مع تضارب الخطاب بين من يواصل الترويج للعقار باعتباره الملاذ الآمن الوحيد ومن يحذر من انهيار أو تصحيح عنيف إذا استمرت الأسعار في الانفصال عن القيمة الحقيقية والطلب الحقيقي.

فقاعة عقارية على أرض هشة وأسعار تتجاوز قيمتها الفعلية

يرى عدد من الخبراء أن ما يحدث في سوق العقارات يتطابق مع التعريف الكلاسيكي للفقاعة العقارية، حيث تشهد الأسعار ارتفاعًا سريعًا ومفاجئًا يتجاوز القيمة السوقية الفعلية للوحدات، مدفوعًا بموجات استثمار ومضاربة أكثر منه طلبًا حقيقيًا على السكن، وتفسيرهم أن جزءًا كبيرًا من المشترين خلال السنوات الماضية دخل السوق ليس بدافع الاحتياج الفعلي لوحدة سكنية، بل على أساس توقع استمرار ارتفاع الأسعار وتحقيق أرباح سريعة عند إعادة البيع في مدد قصيرة.

ويشرح هؤلاء الخبراء أن الفقاعة تبدأ غالبًا مع تضخم كبير في الطلب الاستثماري والمضاربي، يتعامل مع العقار كأداة ربح سريع لا كاستثمار طويل الأجل، فيندفع كثيرون إلى شراء وحدات فوق احتياجاتهم الفعلية أو قدراتهم التمويلية، ومع استمرار هذا الطلب ترتفع الأسعار إلى مستويات لا تعكس القيمة الحقيقية للوحدة أو متوسط دخول المواطنين، ثم يصل السوق إلى نقطة تشبع، فينحسر الطلب تدريجيًا ويصبح جزء من المعروض دون مشترين، لتبدأ بعدها مرحلة الانخفاض السريع في الأسعار التي يطلق عليها انفجار الفقاعة.

ويحذر هؤلاء من أن ملامح هذا السيناريو تبدو حاضرة في السوق المصري حاليًا، حيث تتحدث الشكاوى عن أسعار "مبالغ فيها" لوحدات سكنية في ظل تراجع القدرة الشرائية وضعف واضح في الطلب الفعلي، بينما تتزايد المخاوف الشعبية من سؤال مباشر: متى تنفجر الفقاعة العقارية؟ وهل يمكن أن ينهار السوق العقاري بالفعل؟ وهي أسئلة تعكس حالة قلق من مستقبل الاستثمار العقاري، خاصة في ظل التغيرات السريعة في الأسعار وتوجهات العملاء خلال السنوات الأخيرة.

قروض ومضاربات وعرض متضخم: أسباب تغذي خطر الانفجار

يربط خبراء عقاريون بين احتمالات الفقاعة وبين مجموعة من العوامل المتشابهة، في مقدمتها التسهيلات الواسعة في القروض العقارية عند فترات انخفاض الفائدة، والتي سمحت بامتلاك وحدات بفوائد أقل ونسب تمويل مرتفعة، ما شجع شرائح عديدة على الدخول في التزامات تفوق طاقتهم، كما لعبت المضاربة دورًا حاسمًا، حيث جرى شراء وحدات بغرض البيع خلال أشهر قليلة استنادًا إلى منحنى أسعار صاعد، لا إلى احتياج حقيقي للسكن أو رؤية استثمارية طويلة الأجل.

ويضيف هؤلاء الخبراء أن بناء توقعات متفائلة بشكل غير واقعي حول أداء السوق على المدى الطويل، مع تقديرات مبالغ فيها لحركة البيع والشراء، دفع إلى زيادة استثمارات غير مدروسة في مشروعات عقارية متعددة، بدافع مطاردة عائدات ربحية عالية في وقت قياسي، ومع توسع هذا النمط من السلوك تزايد المعروض في مناطق معينة دون دراسة دقيقة لقدرة السوق على استيعاب هذه الكميات، ما خلق بيئة يكون فيها العرض أكبر من الطلب، وظهرت بالفعل مشروعات ووحدات بلا مشترين حقيقيين بالأسعار المعلنة.

وتشير تحليلات متخصصين إلى أن الفقاعة، في جوهرها، تعبير عن خلل في معادلة العرض والطلب مقترن بارتفاع كبير ومتزايد في الأسعار، ومع استمرار زيادة المشروعات والوحدات في ظل ضعف الطلب، يصبح الخطر أكبر، لأن أي صدمة إضافية في الفائدة أو الدخل أو ثقة

المستثمرين قد تسرع من حركة تصحيح حادة، بينما يتحمل المواطن العادي تكلفة هذا التصاعد، سواء عبر استحالة الشراء بالسعر الحالي، أو عبر الخسائر المحتملة لمن اشتروا في قمة التسعير على أمل إعادة البيع

سوق 2026 بين تحذيرات التصحيح ورفض سيناريو الانهيار الكامل

تقارير وتحليلات حديثة لرابع فريق من الخبراء ترى أن أسعار العقارات ما زالت في منحنى صاعد، مع توقعات بزيادات تتراوح بين 10 و15% خلال 2026، خاصة في المدن الجديدة ذات الطلب المرتفع مثل القاهرة الجديدة والعاصمة الإدارية ومدينة 6 أكتوبر، لكنها في الوقت نفسه تفرّق بين مشروعات تستحق هذا المستوى السعري بحكم موقعها وجودة تنفيذها، وأخرى تحتاج إعادة تسعير لأنها تعتمد على مضاعفة الأسعار دون سند من طلب حقيقي أو قدرة تمويلية للمشتريين المستهدفين

وتوضح هذه التقارير أن الخطاب الدائر بين الترويج لاستمرار الصعود من دون حدود، وبين الحديث عن "زلزال عقاري" وانهيار شامل، يحتاج إلى قدر من الفرز والهدوء، لأن ما يحدث أقرب إلى انتقال من مرحلة "الشراء العشوائي" التي كان فيها المستثمر يضمن تقريباً إعادة البيع السريع بربحية عالية، إلى مرحلة انتقاء الفرص التي يصبح فيها إعادة البيع أصعب والفرصة محصورة في مشروعات بعينها، مؤكدة أن الطلب على السكن في حد ذاته لن يختفي في بلد يتجاوز عدد سكانه 110 ملايين نسمة ويتوسع عمرانياً

وترى هذه الرؤى أن الفارق خلال المرحلة المقبلة سيكون في نوعية المشتري وطريقة الدفع، حيث يميل السوق تدريجياً إلى المشتري الجاد طويل الأجل الباحث عن سكن أو استثمار مستقر، بينما يتراجع دور المضارب قصير الأجل، كما أن أي انخفاض فعلي في التضخم وأسعار الفائدة، إذا تحقق، يمكن أن يدعم قدرًا من الاستقرار النسبي ويحد من الصدمات العنيفة في الأسعار، لكنه لن يلغي الحاجة إلى إعادة تقييم تسعير بعض المشروعات التي انفصلت عن القدرة الشرائية للمواطن العادي

2026 عام تحديات سكنية وضغوط تمويلية وفرص انتقائية للمستثمرين

ينصح خبراء السوق الراغبين في شراء عقار للسكن الفعلي بالتركيز على القدرة الحقيقية على السداد وجودة المنطقة والخدمات، بدلاً من مطاردة "التوقيت المثالي للشراء" الذي قد لا يأتي بصورة واضحة، مع تفضيل الوحدات الجاهزة أو القريبة من التسليم لتقليل مخاطر تأخير المشروعات أو تعثرها، ويطالبون المستثمرين بدراسة المطور جيداً وفهم دورة السوق، وعدم بناء الخطط على إعادة بيع سريعة في سوق إعادة البيع خلال 2026، خاصة مع تحذيرات من تباطؤ الطلب الاستثماري

ويشدد هؤلاء على ضرورة تجنب الدخول في مشروعات تبدو أسعارها مبالغاً فيها مقارنة بالمناطق المجاورة، لأن احتمالات التصحيح تكون أعلى في هذه الحالات، بينما يستطيع من يملك سيولة نقدية حقيقية التفاوض على خصومات أو تسهيلات أفضل في ظل حالة ركود نسبي لدى بعض الشركات، في حين قد يستفيد من يتربص الهبوط من فرص تصحيح سعري في مشروعات محددة إذا تحقق السيناريو المتشائم، مع التأكيد على أن هذه الفرص ستكون انتقائية وليست عامة على كل السوق

وترى مريم السعدني، محلل القطاع العقاري بشركة «إتش سي»، أن 2026 سيكون عامًا مليئاً بالتحديات للشق السكني على وجه الخصوص، نتيجة الارتفاع الكبير في أسعار الوحدات مع ضعف القدرة الشرائية للأفراد، وفترات الشراء المكثفة بين 2023 و2025 التي زادت المعروض، إلى جانب تراجع أسعار الفائدة الذي يقلص قدرة العملاء على تمويل الشراء اعتماداً على عوائد الشهادات الادخارية، فضلاً عن تراجع معدلات التضخم واستقرار سعر الجنيه، ما يقلل من جاذبية الطلب الاستثماري في العقار مقارنة بمرحلة التضخم المرتفع

وتتوقع السعدني ألا يتعافى الطلب على العقارات قبل النصف الثاني من 2026، ما قد يدفع السوق إلى حركة تصحيحية تدفع المطورين إلى الاكتفاء بزيادات محدودة في أسعار المشروعات الجديدة بدلاً من القفزات السابقة، مشيرة إلى أن خفض البنك المركزي لأسعار الفائدة بنحو 300 نقطة أساس إضافية خلال النصف الثاني من العام، تضاف إلى 725 نقطة حُفّضت في 2025، يمكن أن يدعم تدريجياً القوة الشرائية للمشتريين، كما ترى أن الشركات التي تمتلك استثمارات قوية في قطاع الضيافة قادرة على تعويض أي تباطؤ محتمل في النشاط السكني والاستفادة من التوسع السياحي بعد افتتاح المتحف المصري الكبير، ليبقى السوق العقاري في 2026 عالقاً بين ضغوط تصحيح محتمل وفرص انتقائية لمن يفهم قواعد اللعبة الجديدة ولا يراهن على صعود أبدي