

ارتفاعات جديدة تضرب سوق العقارات □ المطورون يواجهون ضغوط التكلفة المرتفعة



الخميس 7 مايو 2026 02:30 م

تشهد السوق العقارية في مصر موجة متصاعدة من الارتفاعات السعرية خلال العام الجاري، وسط توقعات بأن تستمر أسعار الوحدات السكنية في الصعود بوتيرة متفاوتة بين مشروع وآخر، مدفوعة بزيادة تكاليف البناء والطاقة والخامات، إلى جانب تقلبات سعر الصرف واستمرار الطلب القوي على العقارات باعتبارها أحد أبرز أدوات حفظ القيمة في ظل الضغوط الاقتصادية الحالية □

وباتت معادلة السوق أكثر تعقيداً في الفترة الأخيرة، إذ تجد شركات التطوير العقاري نفسها أمام ارتفاعات متلاحقة في تكلفة التنفيذ والتشغيل، بينما يحاول المشترون اللحاق بالزيادات المتسارعة قبل حدوث قفزات جديدة في الأسعار، ما يدفع القطاع إلى مرحلة جديدة من إعادة التسعير والتوازنات الصعبة □

تكاليف البناء تشعل موجة الغلاء

ويرى مطورون عقاريون أن الارتفاعات المرتقبة في أسعار العقارات ليست مجرد قرارات تسويقية أو محاولات لتعظيم الأرباح، وإنما انعكاس مباشر للزيادة الكبيرة في تكلفة الإنتاج خلال الأشهر الماضية □

فقد ساهم ارتفاع أسعار الوقود والطاقة في زيادة تكاليف النقل والتشغيل، الأمر الذي انعكس بشكل مباشر على أسعار مواد البناء الأساسية، وعلى رأسها الحديد والأسمنت، إلى جانب ارتفاع تكلفة الخدمات اللوجستية ومستلزمات التشطيب □

كما أدت تقلبات سعر صرف الجنيه أمام العملات الأجنبية إلى زيادة تكلفة استيراد العديد من الخامات والمكونات المستخدمة في المشروعات العقارية، ما وضع ضغوطاً إضافية على الشركات العقارية التي اضطرت إلى إعادة احتساب تكاليف التنفيذ وتسعير الوحدات وفق المتغيرات الجديدة □

ويؤكد مطورون أن استمرار التضخم وارتفاع أسعار المواد الخام يجعلان من الصعب تثبيت الأسعار لفترات طويلة، خاصة في المشروعات التي يتم تنفيذها على مراحل زمنية ممتدة □

زيادات متفاوتة □ لكن الاتجاه صاعد

ورغم اختلاف تقديرات الشركات العقارية بشأن حجم الزيادة المتوقعة، فإن جميع المؤشرات تتفق على أن السوق تتجه نحو ارتفاعات جديدة خلال الفترة المقبلة □

وتشير بعض التقديرات إلى إمكانية زيادة الأسعار بنسبة تتراوح بين 10 و15%، بينما تتوقع شركات أخرى أن تصل الزيادات إلى حدود 30% في بعض المشروعات، خصوصاً التي تعتمد بشكل أكبر على خامات مستوردة أو تقع في مناطق تشهد طلباً مرتفعاً □

في المقابل، يرى عدد من المطورين أن الزيادة الأقرب للواقع قد تدور بين 15 و20%، باعتبارها النسبة التي يمكن أن تتحملها السوق دون التأثير بشكل كبير على معدلات البيع □

ويعكس هذا التفاوت حالة الترقب داخل القطاع العقاري، في ظل تساؤلات مستمرة حول مدى قدرة العملاء على مواصلة الشراء بنفس الوتيرة الحالية، خاصة مع ارتفاع تكلفة المعيشة وتراجع القدرة الشرائية لدى بعض الفئات □

التوترات الإقليمية تضيف ضغوطًا جديدة

ولم تكن العوامل المحلية وحدها المؤثرة في السوق العقارية، إذ لعبت التطورات الإقليمية والاضطرابات العالمية دورًا في زيادة الضغوط الاقتصادية على القطاع □

فقد أدت التوترات الجيوسياسية إلى ارتفاع أسعار النفط والطاقة عالميًا، وهو ما انعكس بصورة مباشرة على تكلفة التشغيل والنقل والإنتاج داخل السوق المصرية □

كما أثرت هذه التطورات على توقعات السياسة النقدية وأسعار الفائدة، حيث تراجعت احتمالات خفض الفائدة خلال الفترة الحالية، وهو ما قد يزيد من تكلفة التمويل العقاري ويحد من قدرة بعض المشترين على الاقتراض أو السداد على فترات طويلة □

المطورون بين الربحية والحفاظ على المبيعات

وفي الوقت الذي تشهد فيه أسعار العقارات ارتفاعات متتالية، يؤكد مطورون أن هوامش الربح لا تنمو بنفس المعدلات، بل تتعرض أحيانًا لضغوط كبيرة نتيجة تسارع التكاليف بصورة تفوق قدرة السوق على استيعاب زيادات ضخمة في الأسعار □

وتحاول الشركات العقارية تحقيق توازن معقد بين الحفاظ على معدلات البيع وعدم تحميل العملاء أعباءً تفوق طاقتهم الشرائية، خاصة في ظل المنافسة القوية داخل السوق وتنوع المشروعات المطروحة □

ويرى خبراء أن المرحلة المقبلة قد تشهد تغييرات في استراتيجيات التسويق والسداد، مع اتجاه بعض الشركات إلى تقديم تسهيلات أطول وأنظمة دفع أكثر مرونة للحفاظ على معدلات الطلب، بالتزامن مع استمرار إعادة تسعير الوحدات وفق المتغيرات الاقتصادية المتسارعة □

وفي ظل هذه المعطيات، تبدو السوق العقارية أمام مرحلة جديدة تتسم بالحذر والترقب، حيث تتقاطع ضغوط التكلفة مع استمرار الطلب، بينما يظل السؤال الأبرز مطروحًا حول حدود الزيادة التي يمكن للسوق والمشترين تحملها خلال الفترة المقبلة □