

قفزة أراضي الأهرامات والمتحف الكبير تفتح باب المضاربة على نزلة السمان وتهدد الأهالي بالإزاحة



الثلاثاء 2 يونيو 2026 08:30 م

أظهرت سوق الأراضي القريبة من الأهرامات والمتحف المصري الكبير في الجيزة عن قفزة سعرية تجاوزت 100% خلال عام واحد، بعدما اقترب سعر المتر من 80 ألف جنيه في مناطق قريبة من المتحف، ووصل في أجزاء من نزلة السمان إلى نحو 100 ألف جنيه للمتر.

وتضع هذه القفزة الحكومة أمام سؤال اجتماعي وسياسي لا يختفي خلف لافتات السياحة والاستثمار، لأن ارتفاع أسعار أراضي نزلة السمان بعد افتتاح المتحف المصري الكبير في نوفمبر 2025 لا يعني فقط جذب الفنادق، بل يعني ضغطا مباشرا على سكان وملاك صغار يعملون منذ عقود حول الأهرامات.

المتحف الكبير يحول الأرض إلى سلعة سياحية عالية الضغط

في البداية، جاءت القفزة في أسعار الأراضي عقب افتتاح المتحف المصري الكبير في بداية نوفمبر 2025، ومع النمو القوي في زيارة المنطقة، حيث بدأت شركات استثمار سياحي كبيرة تبحث عن فنادق أو مبان قديمة أو قطع أراض قريبة من الأهرامات والمتحف لتحويلها إلى مشروعات فندقية.

ثم أضاف قرب المنطقة من مطار سفنكس ومدينة 6 أكتوبر وطريق مصر إسكندرية الصحراوي قيمة جديدة للأرض، لأن المستثمر لا ينظر إلى نزلة السمان كمنطقة سكنية قائمة فقط، بل كبوابة سياحية تصل بين الهرم والمتحف والمطار والفنادق الجديدة غرب القاهرة.

وبسبب هذه النظرة، ارتفعت شهية المستثمرين للأراضي والعقارات القديمة المرخصة في نزلة السمان، خصوصا المباني التي يمكن هدمها وإعادة بنائها، حيث يتوقع بعض الوسطاء دخول ملاك العقارات في شركات مع شركات سياحية مقابل حصة الأرض والمنشآت والتجهيزات الفندقية.

كذلك يتصل هذا الارتفاع بترقب المخطط العمراني الجديد لنزلة السمان خلال الربع الثالث من 2026، لأن أي إعلان حكومي عن الاستخدامات المسموحة والارتفاعات والاشتراطات سيحدد مصير قيمة الأرض، وسيمنح بعض الملاك مكاسب كبرى أو يضع آخرين تحت ضغط البيع.

وفي هذا المحور، يخدم رأي الباحث العمراني يحيى شوكت فهم الأزمة من زاوية عدالة المدينة، لأنه يركز في أعماله على أثر سياسات التطوير العقاري على حق السكن والحياة، وهو ما يجعل ارتفاع الأرض قرب الأهرامات مؤشرا على خطر إزاحة اجتماعية لا فرصة استثمارية فقط.

لذلك لا يمكن التعامل مع أسعار أراضي المتحف المصري الكبير كخبر اقتصادي محايد، لأن كل جنيه يضاف إلى سعر المتر يرفع تكلفة البقاء على سكان المنطقة، ويجعل أصحاب الورش والإسطبلات والشقق الصغيرة أمام عروض بيع أو شراكة لا يملكون دائما قدرة رفضها.

كما أن زيارة رئيس الوزراء مصطفى مدبولي إلى منطقتي الأهرامات ونزلة السمان قبل عطلة عيد الأضحى، لمتابعة مخططات رفع الكفاءة، تكشف أن الدولة تعرف أن المنطقة ستدخل مرحلة تغيير واسعة، لكنها لم تعلن بعد ضمانات كافية لحماية السكان والأنشطة الصغيرة.

ومن هنا، تبدو الحكومة شريكة في صناعة التوقعات السعيرية، لأن كل حديث رسمي عن رفع الكفاءة وتطوير الأهرامات وافتتاح المتحف الكبير يرفع قيمة الأرض، بينما لا تظهر بالتوازي خريطة حقوق واضحة للسكان أو قواعد عادلة للمشاركة أو التعويض أو عدم الإزاحة

الفنادق الجديدة تلاحق الأهرامات وتضغط على نزلة السمان

بعد ذلك، كشف توسع الفنادق حول المتحف المصري الكبير عن سباق استثماري واسع، حيث تدير شركة بلنت لإدارة الفنادق 3 فنادق صغيرة في نزلة السمان بعدد غرف يصل إلى 64 غرفة، إلى جانب 5 فنادق في البحر الأحمر بطاقة 1200 غرفة

وفي السياق نفسه، قال مودي الشاعر، عضو مجلس إدارة غرفة الفنادق ورئيس شركة بلنت، إن السياسات الحكومية الجديدة تستهدف صنع منتج سياحي فريد قائم على مشاركة المجتمع المحلي وأجهزة الدولة والقطاع الخاص، مع الحفاظ على الطابع الأثري في نزلة السمان

غير أن حديث المشاركة لا يكفي وحده إذا لم يتحول إلى عقود واضحة مع الأهالي، لأن التوسع الفندقية قد يمنح بعض الملاك أرباحا، لكنه قد يدفع المستأجرين والعمال وأصحاب الأنشطة الصغيرة إلى الخروج من المنطقة عندما ترتفع الإيجارات وتتحول المساكن إلى غرف سياحية

كما تشير تقديرات أولية إلى وجود نحو 2000 شقة توجر للسائحين في المنطقة، وهو رقم يكشف أن نزلة السمان بدأت فعليا تتحول إلى إقامة سياحية موازية، قبل اكتمال المخطط العمراني الجديد وقبل وضع قواعد تضمن السلامة والجودة وحقوق السكان

وعلى مستوى الشركات الكبرى، تعتزم مجموعة جاز للفنادق والمنتجعات رفع غرفها في محيط المتحف الكبير إلى نحو 1800 غرفة بحلول 2028، بعدما كانت تملك 1560 غرفة، مع العمل على فندقين قرب مطار سفنكس غرب مدينة 6 أكتوبر

كذلك تستهدف شركة الداو للتنمية العقارية وإدارة الفنادق رفع عدد غرفها قرب الأهرامات والمتحف إلى نحو 1500 غرفة بحلول 2028، بينما تملك حاليا فندقين بنحو 550 غرفة وتدرس إنشاء فندق جديد تتجاوز طاقته 500 غرفة

وفي هذا المحور، يقدم الخبير الاقتصادي ممدوح الولي وظيفة تحريرية مرتبطة بتضخم الأصول، لأنه يحذر في كتاباته من اقتصاد يضخم قيمة العقارات والأراضي أكثر من إنتاج السلع وفرص العمل المستقرة، وهو ما ينطبق على منطقة تتحول قيمتها بفعل الموقع لا بفعل دخل السكان

لذلك لا يجب أن تقاس خطة الفنادق بعدد الغرف فقط، لأن افتتاح 3000 إلى 5000 غرفة فندقية فئة 4 و 5 نجوم حتى 2029 حول الأهرامات وغرب القاهرة قد يرفع إيرادات السياحة، لكنه قد يرفع أيضا كلفة السكن والخدمات داخل المنطقة

كما أن مشروع مجموعة طلعت مصطفى عبر شركة أيجو، باستثمارات 788 مليون دولار وبطاقة تقارب 495 غرفة فندقية، يوضح حجم الرهان على المنطقة، ويكشف أن كبار المستثمرين سبقوا سكان نزلة السمان إلى قراءة المستقبل الاقتصادي للمكان بعد افتتاح المتحف

وبناء على ذلك، تصبح نزلة السمان أمام تحول عميق من منطقة معيشة وخدمات مرتبطة بالأهرامات إلى واجهة فندقية واستثمارية، وهو تحول يحتاج قواعد تمنع تحويل السكان إلى تفصيل مزجج في مشهد سياحي جديد تصممه الشركات وتباركه الحكومة

المخطط العمراني يحدد من يربح ومن يخرج من المكان

في المقابل، يظل المخطط العمراني الجديد لنزلة السمان هو النقطة الحاسمة في الأزمة، لأنه سيقدر استخدامات الأراضي والارتفاعات والرخص وحدود الهدم والبناء، وبالتالي سيحدد من يستطيع تحويل منزله إلى فندق صغير ومن سيضطر إلى البيع تحت ضغط السوق

ومن الناحية العملية، يتربح ملاك كبار في المنطقة إعلان المخطط لأنهم يملكون مساحات تسمح بمفاوضات أكبر مع المستثمرين، بينما يملك سكان أصغر عقارات محدودة أو حقوق انتفاع أو إيجارات قديمة، وهو ما يجعل المكاسب غير متساوية داخل الحي نفسه

كذلك فتحت هيئة المجتمعات العمرانية بابا جديدا لتحويل الطوابق الأخيرة في المولات التجارية إلى غرف فندقية، بحسب تصريحات عيبر عصام الدين رئيسة شركة عمار للتطوير العقاري، وهو قرار يوسع الاستثمار الفندقية خارج الفنادق التقليدية ويدفع غرب المتحف نحو نمط سياحي مختلط

وبناء على هذه التعديلات، تعمل عمار على إضافة 126 غرفة في مولين بمدينة 6 أكتوبر، مع امتلاكها 5 مولات في التجمعات السكنية غرب المتحف، وهو نموذج يربط التجارة بالسياحة ويحول الفراغات العقارية غير المباعة إلى غرف تستهدف الطلب الجديد

وهنا يخدم رأي الباحث العمراني ديفيد سيمز محور التخطيط، لأنه درس تحولات القاهرة الكبرى وانتقد توسعات عمرانية واسعة لا تراعي دائما ديناميات السكان والأسواق المحلية، وهو ما يجعل تخطيط نزلة السمان اختبارا لقدرة الدولة على التطوير دون اقتلاع الحياة القائمة

لذلك يجب أن يسبق إعلان المخطط حوار علني مع السكان وأصحاب الأنشطة والعاملين في الخيل والجمال والحرف والفنادق الصغيرة، لأن أي مخطط يكتفي بالمستثمرين سيعيد إنتاج تطوير فوقي يجعل السكان مادة للصور التراثية لا شركاء في العائد الاقتصادي

كما يجب أن تنشر الحكومة قواعد واضحة للتعويض والمشاركة وتقنين الأوضاع، خصوصا للعائلات التي تملك عقارات قديمة أو تدير شققا سياحية أو إسبيلات أو محلات، لأن الغموض يفتح الباب للمضاربة ويجعل الوسطاء يضغطون على الملاك قبل صدور القرارات الرسمية

ثم إن الحفاظ على الطابع الأثري لا يتحقق بإزالة الفوضى العمرانية فقط، بل يتحقق بحماية علاقة المكان بسكانه، لأن نزلة السمان ليست أرضا فارغة بجوار الأهرامات، بل مجتمع كامل تشكل حول السياحة والحرف والخدمات والزوار منذ سنوات طويلة

ومن ناحية اقتصادية، لا تستطيع الحكومة تسويق المنطقة كمنتج سياحي فريد ثم تترك الثروة الجديدة تتجمع في يد كبار المستثمرين، لأن العدالة تفرض أن يحصل السكان على نصيب واضح من عوائد الفنادق والشقق والسياحة، لا مجرد وعود بالمشاركة المجتمعية

وبالتالي، يجب أن يتضمن المخطط العمراني الجديد نسبا محددة للمشروعات الصغيرة، وبرامج تمويل لأصحاب العقارات المحليين، وضوابط تمنع الاحتكار، وآلية لتسجيل الشقق السياحية، ومعايير سلامة، حتى لا يصبح التطوير وسيلة لإحلال المستثمر الكبير محل الساكن المحلي

وفي النهاية، تكشف قفزة أسعار أراضي الأهرامات والمتحف المصري الكبير أن الحكومة فتحت منطقة نزلة السمان أمام موجة استثمار ضخمة قبل أن تطمئن أهلها إلى مستقبلهم، فارتفع سعر المتر إلى أرقام صادمة، وبدأ سباق الفنادق قبل إعلان قواعد العدالة العمرانية

وبهذا المعنى، لا تكفي صور المتحف الكبير ولا أرقام الغرف الفندقية ولا زيارات رئيس الوزراء لتبرير صعود سعر الأرض، لأن التنمية التي تزيج أهل المكان تفقد معناها، والسياحة التي تبني فنادق فوق قلق السكان تترك خلف واجهتها سؤالاً عن من يملك الأهرامات ومن ينتفع بجوارها