



السبت ١٨ محرم ١٤٤٨ هـ - 4 يوليو 2026 م

أخبار النافذة

[حازم أبو إسماعيل يكمل 13 عامًا في السجن... هل يتم الإفراج عنه بعد انتهاء محكومته غدًا؟ مدى مصر || حصة للحكومة: رفع أسعار بيت الوطن مع ازدهار سوق المضاربة على أراضي المصريين بالخارج وازدادت ذهب بملبارات الدولارات من أبوظبي.. لماذا تحول المعدن النفيس إلى أكثر ملفات الاقتصاد المصري غموضًا؟ ذا فريداي تايمز || كيف غيّرت حرب إيران موازين الشرق الأوسط إلى الأبد أول إسرائيل نيوز || دور مصر التاريخي والمعاصر في الصراع الفلسطيني الإسرائيلي كالكبست || المشاكل الاقتصادية ستنتظر: كرة القدم منحت المصريين ما عجزت عنه السياسة صحف إسرائيل تهاجم حسام حسن بعد رفع علم فلسطين في مونديال 2026 الأمن يفض تجمعات المشجعين بالمقاهي... نظام السيسي يخشى تحول احتفالات المصريين المونديالية إلى مظاهرات مليونية](#)

□

Submit

Submit

- [الرئيسية](#)
- [الأخبار](#)
 - [اخبار مصر](#)
 - [اخبار عالمية](#)
 - [اخبار عربية](#)
 - [اخبار فلسطين](#)
 - [اخبار المحافظات](#)
 - [منوعات](#)
 - [اقتصاد](#)
- [المقالات](#)
- [تقارير](#)
- [الرياضة](#)
- [تراث](#)
- [حقوق وحرثيات](#)
- [التكنولوجيا](#)
- [المزيد](#)
 - [دعوة](#)
 - [التنمية البشرية](#)
 - [الأسرة](#)
 - [مديا](#)

[الرئيسية](#) « [تقارير](#)

مدى مصر || حصة للحكومة: رفع أسعار بيت الوطن مع ازدهار سوق المضاربة على أراضي المصريين بالخارج





السبت 4 يوليو 2026 09:20 م

كتب هذا المقال سارة سيف الدين، حيث تناولت تطورات برنامج "بيت الوطن" في مصر وما ارتبط به من ارتفاعات حادة في أسعار الأراضي وتحولات عميقة في السوق العقاري، مع رصد تأثير ذلك على المصريين بالخارج وسلوك المستثمرين المحليين والمضاربين داخل القطاع.

وتعرض مدى مصر في هذا التقرير وإفقا متصاعداً داخل سوق العقارات المصري، إذ تكشف كيف أدت سياسات تسعير الأراضي الجديدة إلى تغذية موجات تضخم عقاري، وتوسيع فجوة الوصول إلى السكن بين المصريين داخل البلاد وخارجها، بالتزامن مع تحولات اقتصادية تعتمد بشكل متزايد على جذب الدولار عبر بيع الأراضي في المدن الجديدة.

رفع أسعار بيت الوطن وتساعد التضخم العقاري في مصر

يرصد المقال كيف رفعت الحكومة أسعار المتر في أراضي مشروع "بيت الوطن" بنسب وصلت إلى 100% في بعض المدن مثل مدينة دمياط الجديدة والشيخ زايد والشروق، في وقت يشهد فيه السوق العقاري المصري موجة تضخم واسعة تمتد آثارها إلى مختلف المدن الجديدة. وتوضح الكاتبة أن هذه الزيادات لم تأت في سياق تقني فقط، بل ارتبطت بمحاولة الدولة تعظيم العائدات الدولارية من بيع الأراضي للمصريين المقيمين في الخارج.

تواصل الدولة طرح آلاف القطع في مدن متعددة، بينما تتراوح الأسعار بين مستويات مرتفعة في القاهرة الجديدة ومدن الدلتا وأخرى أقل في صعيد مصر، مع ربط كامل للمنظومة بسعر صرف الدولار الذي يتذبذب بين مستويات قريبة من خمسين جنيهاً. ويؤدي هذا الربط إلى تحويل الأرض من أصل عمراني إلى سلعة مالية مرتبطة مباشرة بسوق الصرف الأجنبي.

يدفع هذا الاتجاه إلى إعادة تشكيل السوق العقاري بالكامل، إذ ترتفع أسعار الوحدات السكنية تبعاً لزيادة أسعار الأراضي، خاصة أن تكلفة الأرض تمثل نسبة كبيرة من إجمالي تكلفة البناء. وتنتقل موجة التضخم من الأراضي إلى العقارات ثم إلى الإيجارات، مما يعمق أزمة القدرة على السكن داخل المدن الجديدة.

آلية الحجز بالدولار وتحول السوق إلى مساحة مضاربات

تشرح مدى مصر أن برنامج "بيت الوطن" يعتمد على نظام تنافسي في الحجز، حيث يطلب من المتقدمين تحويل دفعات مقدمة بالدولار تصل إلى نحو 12 ألف دولار كحد أدنى، ثم استكمال نسبة 25% من قيمة الأرض خلال مراحل الحجز. وتُمنح الأولوية لمن يسدد أولاً، ما يحوّل العملية إلى سباق مالي مفتوح أكثر من كونه نظام تخصيص اجتماعي.

تتغير قواعد اللعبة مع كل مرحلة جديدة، إذ يُفاجأ المتقدمون بارتفاعات سعرية لا تتناسب مع الدفعات التي قاموا بتحويلها مسبقاً، ما يضطرهم إلى ضخ مبالغ إضافية لاستكمال الحجز. ويؤدي ذلك إلى خلق حالة من عدم الاستقرار السعري، حيث يصبح التخطيط المالي

وتشير الكاتبة إلى أن السوق الموازي للمضاربة يتوسع بشكل واضح، حيث يستحوذ وسطاء ومطورون عقاريون على نسبة كبيرة من الأراضي المخصصة للمصريين بالخارج، ثم يعيدون بيعها بأسعار أعلى مع إضافة ما يعرف بـ"الأوفر". ومع غياب قيود صارمة على إعادة البيع، يتحول المشروع تدريجيًا إلى منصة استثمارية أكثر منه برنامجًا سكنيًا.

وتؤدي هذه الديناميكية إلى خلق طبقة من الوسطاء تتحكم في حركة البيع والشراء، بينما يجد المواطن المصري المقيم في الخارج نفسه في منافسة غير متكافئة مع شركات ومضاربين يمتلكون سيولة أعلى وقدرة أكبر على الدخول السريع في عمليات الحجز.

الدولة والسوق الموازي وتأثيره على الإسكان في مصر

توضح الكاتبة أن الدولة أصبحت جزءًا من منظومة التضخم العقاري من خلال رفع أسعار الأراضي بشكل دوري، وهو ما ينعكس مباشرة على أسعار الوحدات السكنية في المدن الجديدة. ويؤدي هذا الارتفاع إلى دفع السوق نحو إعادة تسعير مستمرة لا تتوقف، حيث ينعكس أي تعديل حكومي فورًا على أسعار البيع وإعادة البيع.

وتشير التحليلات إلى أن السياسات الجديدة ساعدت في تعزيز ما يمكن وصفه بـ"دولرة" السوق العقاري، حيث أصبح امتلاك الدولار شرطًا شبه أساسي للدخول في المشروعات الكبرى. ومع تراجع قيمة الجنيه المصري، تتسع الفجوة بين القدرة الشرائية للمقيمين داخل مصر وتلك الخاصة بالمصريين في الخارج، مما يخلق سوقًا مزدوجة غير متكافئة.

كما يبرز المقال أن تسهيلات إعادة البيع التي أدخلت على النظام ساهمت في تعزيز المضاربات، حيث لم يعد يشترط دفع كامل قيمة الأرض قبل إعادة نقل الملكية، بل يكفي سداد الأقساط المستحقة حتى لحظة التحويل. ومع ذلك، لا تزال استرداد المبالغ المدفوعة عملية معقدة وبطيئة، ما يدفع كثيرين إلى عدم التخارج من النظام رغم صعوبته.

وتؤكد الكاتبة أن هذه السياسات تخلق حلقة مغلقة من التضخم، حيث ترتفع الأسعار، ثم يعاد تسعير السوق الموازي، ثم تتوسع المضاربات، ليعود الضغط مرة أخرى على الأسعار الرسمية. وفي ظل غياب ضوابط صارمة على إعادة البيع أو تحديد عدد القطع المخصصة للأسرة الواحدة، يستمر السوق في التوسع نحو مزيد من الاحتكار غير المباشر.

ويخلص التحليل إلى أن أزمة الإسكان في مصر لم تعد مرتبطة فقط بالعرض والطلب، بل أصبحت مرتبطة بهيكل اقتصادي يعتمد على تحويل الأرض إلى أداة لجذب العملة الصعبة، وهو ما يغير طبيعة العقار من كونه حقًا اجتماعيًا إلى كونه أصلًا استثماريًا عالي المضاربة.

وبهذا يتضح أن برنامج "بيت الوطن" يعكس تحولًا أعمق في السياسة الاقتصادية المصرية، حيث يتقاطع ملف الإسكان مع سياسات النقد الأجنبي، وتتداخل فيه الدولة مع السوق الموازي، ليشكل مقلًا مشهدها عقاريًا شديد التعقيد يعيد تشكيل مستقبل المدن الجديدة في مصر.

<https://www.madamasr.com/en/2026/06/29/feature/economy/a-slice-for-the-government-state-hikes-beit-al-watan-prices-as-speculative-market-flourishes-around-land-for-dollars-scheme>

اقتصاد



الـ"شعبة" تعترف: ارتفاع أسعار الأسماك والفسخ والرنجة 30% بسبب الوقود
الثلاثاء 14 أبريل 2026 09:00 م

اقتصاد



[بالصور: إصابة 18 طالبة في حادث أنوبس بطريق الصعيد الحر بالمنيا](#)
الخميس 9 أبريل 2026 11:20 م

مقالات متعلقة

[نيملسملا ن اوخلاة عامج ن أنشبي بي بورولاً ن اناطير، ن بي، ماسقنلا دي انازة: نبرقة](#)

[تقرير: تزايد الانقسام بين بريطانيا والاتحاد الأوروبي بشأن جماعة الإخوان المسلمين](#)
[معجزة ب ساكم ن م مهمرجو .. طغلا راعسأ عاقترا ة روتاف ن بيرصملا لمحّري سيسلا](#)

[السيبي يحلّ المصريين فاتورة إرتفاع أسعار النفط.. ويحرمهم من مكاسب تراجع](#)
[عارقفا رتانسى لإ رسم بلاط ع قدي ديديلا ماعلا بم لعمه فلأ 400 زجء.. بويغى في ميعتلا ة رازو](#)

[وزارة التعليم في غيبوبة.. عجز 400 ألف مُعلم بالعام الجديد يدفع طلاب مصر إلى سنائر الفقراء](#)
[جلا علاوة يعوتلا دودح زواجته تماصه مزأ .. قيسفت ابارطاضا نوناعي ن بيرصملا ن م % 25](#)

25% من المصريين يعانون اضطرابات نفسية.. أزمة صامتة تتجاوز حدود التوعية والعلاج

- [التكنولوجيا](#)
- [دعوة](#)
- [التنمية البشرية](#)
- [الأسرة](#)
- [مديا](#)
- [الأخبار](#)
- [المقالات](#)
- [تقارير](#)
- [الرياضة](#)
- [تراث](#)
- [حقوق وحرّيات](#)

□

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [Telegram](#)

- 
- 
- 

إشترك

ادخل بريدك الإلكتروني

جميع الحقوق محفوظة لموقع نافذة مصر © 2026