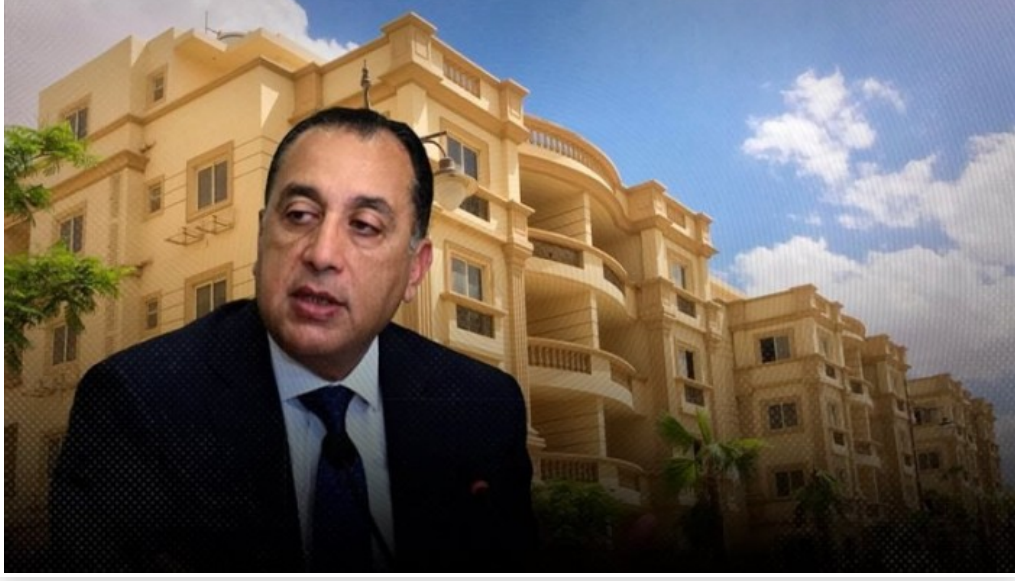


تصريحات مدبولي عن تصدير العقار تفجر جدلاً قانونياً حول إتجاه يهدد سكن المصريين



الأحد 19 يوليو 2026 10:00 م

أثارت تصريحات رئيس مجلس وزراء الإقلاّب الدكتور مصطفى مدبولي في مصر بشأن توسيع تملك الأجانب للعقارات دون الأرض غضباً نيابياً بسبب تعارضها المحتمل مع القانون رقم 230 لسنة 1996 وما ترتب عليها من مطالب بتوضيح الأساس القانوني وحماية المواطنين

وسياسيا تكشف الأزمة انحيازاً حكومياً متزايداً إلى إنقاذ سوق عقارية راكدة وجلب النقد الأجنبي ولو جاء ذلك على حساب المصري المحاصر بالغلاء والذي تحول حقه في السكن إلى حلم بعيد بينما تعرض الوحدات على القادرين من الخارج

ملكية غامضة قانونياً

ووفقاً للقانون رقم 230 لسنة 1996 ولانتهته التنفيذية يخضع تملك غير المصريين للعقارات لضوابط محددة ويكون التملك أساساً بغرض السكن الخاص بما يجعل أي توسع حكومي جديد محتاجاً إلى سند تشريعي واضح ومعلن

وحالياً يسمح القانون لغير المصري بتملك عقارين بحد أقصى في جميع أنحاء الجمهورية بشرط تخصيصهما للسكن الخاص وألا تتجاوز مساحة العقار الواحد 4000 متر مربع مع خضوع بعض الحالات لاستثناءات تقررها السلطات المختصة

وقانونياً يحظر النظام القائم تملك غير المصريين للعقارات المصنفة آثاراً وفقاً لقانون حماية الآثار كما يلزم المشتري بسداد الثمن بالعملة الأجنبية عبر تحويلات قادمة من الخارج إلى البنوك المصرية ضمن إجراءات تستهدف توفير النقد الأجنبي

غير أن عبارة تملك العقار دون الأرض التي استخدمها رئيس الوزراء فجرت تساؤلات حول طبيعة الملكية المقترحة وما إذا كان ممكناً فصل الوحدة السكنية عن حصتها القانونية في الأرض والأجزاء المشتركة من دون تعديل القوانين المنظمة

ولذلك يستند المعارضون إلى المادة 856 من القانون المدني التي تقرر كأصل عام أن ملكية الوحدة تترتب عليها حصة شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة ما لم تتضمن سندات الملكية نصاً صريحاً يقرر خلاف ذلك

وكذلك يرى نواب أن الترويج السياسي لمفهوم تصدير العقار لا يكفي لإنشاء نظام قانوني جديد وأن الحكومة مطالبة بتقديم تعديلات تشريعية مفصلة تحدد طبيعة الحق المنقول للأجنبي وحدود التصرف فيه وعلاقته بملكية الأرض

وأمنياً تظل الموافقات المختصة وتصاريح الاستثمار من العناصر الأساسية في إجراءات تملك غير المصريين خصوصاً بالمناطق الحساسة أو ذات القيمة الاستراتيجية وهو ما يفرض إعلان معايير واضحة تمنع تضارب القرارات أو تمرير استثناءات غير منضبطة

رقابة على الاستثناءات

وفي هذا السياق تقدم عضو مجلس النواب الدكتور فريدي البياضي بطلب إحاطة إلى رئيس مجلس الوزراء ووزيرة الإسكان مطالباً بكشف الأساس القانوني للتصريحات الحكومية وضمان خضوع خطة تصدير العقار لرقابة تشريعية وأمنية واقتصادية كاملة

ومن جانبه أكد البياضي أنه لا يرفض من حيث المبدأ بيع وحدات سكنية لغير المصريين لكنه اشترط وجود قواعد معلنة تحمي السوق والمجتمع وتمنع تحول الاستثمار الأجنبي إلى أداة للمضاربة ورفع أسعار المساكن على المواطنين

وقبل ذلك طرح النائب سؤالاً اعتبره أكثر إلحاحاً يتعلق بما إذا كانت الحكومة تساعد المصري فعلياً على امتلاك مسكن مناسب أم تكتفي بتسويق الوحدات للأجانب بعدما جعل الغلاء وصعوبة التمويل التملك بعيداً عن غالبية الأسر

وإضافة إلى ذلك طالب البياضي بإعلان عدد العقارات التي تملكها غير المصريين خلال السنوات الخمس الأخيرة مع توزيع البيانات بحسب السنة والجنسية والموقع ونوع العقار والقيمة المالية حتى تخضع نتائج البرنامج للتقييم العام والرقابة البرلمانية

وعلاوة على ذلك دعا إلى كشف عدد الاستثناءات الممنوحة من القيود الخاصة بعدد العقارات والمساحات وعدد الموافقات على التصرف قبل مرور خمس سنوات مع توضيح الجهات التي أصدرتها والمعايير المستخدمة في قبول كل حالة

وبالتوازي طالب النائب الحكومة بإعلان العائد الفعلي والمستهدف من برنامج تصدير العقار وتحديد مدى تخصيص جزء منه لتمويل الإسكان الاجتماعي والمتوسط وبرنامج التمويل العقاري بدلا من ذهاب الحصة إلى سد فجوات مالية قصيرة الأجل

كما شدد على ضرورة وضع ضوابط تمنع المضاربة التي قد ترفع الأسعار في المناطق الأكثر طلباً وتزيد إقصاء المواطنين من السوق في وقت تتراجع فيه قدرتهم الشرائية وتتسع الفجوة بين الدخول وأسعار الوحدات السكنية

ومن ثم اقترح دراسة فرض حدود كمية أو جغرافية على تملك غير المصريين داخل المناطق مرتفعة الطلب بما يحقق توازناً بين جذب الاستثمار وصيانة الأمن القومي والحفاظ على حق المصريين في الوصول إلى سكن ملائم

وعملياً تعيد هذه المطالب فتح ملف الاستثناءات الحكومية ومدى خضوعها للشفافية خصوصاً أن أي توسع غير منضبط قد يسمح بتراكم الملكيات الأجنبية في مواقع محددة من دون رقابة مجتمعية أو تقدير واضح لتأثيراتها طويلة المدى

المواطن أم المستثمر

وفي المقابل اعتبر عضو مجلس النواب عاطف المغاوري أن توسيع تملك الأجانب يجب أن يخضع لأولويات الدولة واحتياجات المجتمع مؤكداً أن جذب الاستثمار ينبغي أن يتجه أساساً إلى الأنشطة الإنتاجية التي تخلق فرص العمل وتدعم الاقتصاد الحقيقي

وبحسب المغاوري يرتبط تحريك الملف مجدداً بحالة الركود التي تضرب السوق العقارية ورغبة المطورين في الوصول إلى مشتريين جدد بعد التوسع في مشروعات مرتفعة الأسعار تجاوزت القدرة الشرائية لشريحة واسعة من المواطنين المصريين

ويرى النائب أن المشروعات التي بنيت بعيداً عن احتياجات غالبية السكان دفعت المطورين إلى البحث عن الطلب الخارجي بينما بقي المواطن أمام أسعار متصاعدة وتمويل معقد ومخاوف سكنية تعكس اختلال أولويات التخطيط والاستثمار الحكومي

ولهذا أكد أن الأولوية يجب أن تظل لتوفير السكن اللائق للمصريين وأن سياسات الاستثمار العقاري مطالبة بمراعاة حاجات السوق المحلية بالتوازي مع جذب المشتريين الأجانب من دون تحويل المدن الجديدة إلى مساحات مغلقة للأثرياء

واقتصادياً دعا المغاوري إلى جذب استثمارات تتوافق مع خريطة التنمية الوطنية وتدعم الإنتاج والتشغيل مع وضع النشاط العقاري داخل رؤية أوسع تمنع الاعتماد عليه بديلاً سهلاً عن الصناعة والزراعة والقطاعات القادرة على تحقيق نمو مستدام

ومن جهتها قالت عضو غرفة التطوير العقاري عيبر عصام إن إعادة طرح تملك الأجانب ترتبط بظهور مدن ومنتجات عقارية جديدة أبرزها العاصمة الإدارية والعلمين الجديدة والساحل الشمالي وبحاجة المطورين إلى توسيع قاعدة المشتريين خارج مصر

وأوضحت أن اتجاه الدولة إلى إطلاق منصة متخصصة لتصدير العقار يستهدف تنظيم عرض المشروعات على المستثمرين والمشتريين الأجانب وتسهيل إجراءات التملك بما يعزز قدرة القطاع على المنافسة وجذب تحويلات مالية جديدة من الخارج

وفي الوقت نفسه اعتبرت عصام أن التوسع في التملك الأجنبي يدعم تدفق النقد الأجنبي ويعزز الاستثمار والتنمية وأن الرسائل الحكومية الأخيرة تعكس ثقة الدولة في السوق المصرية وتشجع المشتريين الدوليين على الدخول إليها

وأخيراً يبقى جوهر الأزمة في التناقض بين حكومة تسابق الزمن لتسويق العقارات للأجانب ومواطن يعجز عن شراء مسكن داخل بلده بينما يظل الغموض القانوني والاستثناءات غير المعلنة وغياب العدالة السكنية وقوداً لغضب سياسي واجتماعي متصاعد