

تعثر 130 شركة عقارية وراء تعكل تسليم وحدات الحاجزين بالمشاريع لحكومية



الخميس 13 أغسطس 2026 04:00 م

كشفت وزارة الإسكان عن بدء حصر المشروعات العقارية المتعثرة في مختلف المحافظات، بعد شكاوى متزايدة من تأخر التسليم، فيما تستعد لجنة حكومية لمراجعة أوضاع الشركات واتخاذ قرارات قد تصل إلى سحب الأراضي من غير الملتزمين وحماية حقوق العملاء

وبالتالي تعكس الأزمة مأزقا يتجاوز مجرد تأخر الإنشاءات، بعدما وجد آلاف المشترين أنفسهم بين أقساط مستمرة ومدخرات مستنزفة ووحدات مؤجلة، في وقت تحمل فيه المواطنون تكلفة أخطاء السوق وارتفاعات الأسعار دون ضمانات حقيقية تحمي تعاقداتهم

كما أن ملف العقارات يكشف عن فجوة متزايدة بين الوعود التسويقية للمشروعات الضخمة والواقع التنفيذي على الأرض، حيث دفعت الأسر سنوات من أموالها انتظارًا لوحدة سكنية أصبحت مواعيد تسليمها مجهولة

لذلك جاءت التحركات الحكومية بعد تصاعد شكاوى العملاء من مشروعات متوقفة أو بطيئة التنفيذ، بينما تؤكد شركات التطوير أن ارتفاع أسعار مواد البناء والفائدة وسعر الصرف تسبب في ضغوط مالية غير مسبقة

ومن ثم أصبح السؤال الرئيسي حول من يتحمل تكلفة هذا التعثر، فبينما يطالب المشترون بحقوقهم، يلقي بعض المطورين باللوم على القرارات الاقتصادية وتغيرات السوق التي رفعت تكلفة تنفيذ المشروعات

علو على ذلك تشير بيانات القطاع إلى أن نحو 130 شركة من بين 400 شركة عاملة في العاصمة الإدارية الجديدة واجهت أزمات تعثر خلال فترة سابقة، بعدما تعرضت السوق لموجات تضخم وارتفاعات حادة في التكاليف

غير أن استمرار بعض الشركات في طرح وحدات جديدة قبل إنهاء المشروعات القائمة أثار انتقادات واسعة، باعتبار أن المواطن أصبح يدفع ثمن توسع غير مدروس في سوق يعتمد على مقدمات وأقساط طويلة الأجل

ضغوط التنفيذ المتراكمة

وبحسب فتح الله فوزي نائب رئيس جمعية رجال الأعمال ورئيس لجنة التطوير العقاري، فإن تقييم الشركات يجب أن يعتمد على قدرتها المالية والفنية وليس حجم المشروعات التي تعلن عنها فقط

كما أوضح فوزي أن التأخير قد يكون طارئاً في بعض الحالات بسبب تغيرات التكلفة أو الإجراءات، لكن استمرار التباطؤ لفترات طويلة يكشف الحاجة إلى مراجعة قدرة المطور على استكمال المشروع

لزيادة وضوح الصورة، طالب خبراء القطاع بضرورة الفصل بين الشركات التي تواجه أزمة مؤقتة وتملك القدرة على العودة لمعدلات التنفيذ، وبين شركات تحتاج إلى تدخل تنظيمي يحفظ حقوق المشترين

لذلك يرى فوزي أن مراجعة نسب التنفيذ والتحصيلات والالتزامات المالية للمشروع تعد أدوات أساسية لتحديد موقف كل شركة، بدلاً من التعامل مع جميع الحالات باعتبارها أزمة واحدة

ومن ناحية أخرى يؤكد بعض المطورين أن الأزمة لم تكن نتيجة ضعف إداري فقط، بل جاءت أيضا بسبب تغيرات اقتصادية رفعت تكلفة البناء بشكل يفوق الدراسات الأولية للمشروعات

كما أن أحد أعضاء غرفة التطوير العقاري أشار إلى أن تغير سعر الدولار وارتفاع الفائدة أديا إلى تضاعف تكاليف التنفيذ، ما وضع بعض الشركات أمام فجوة بين الأسعار القديمة والتكاليف الجديدة

غير أن هذه التبريرات لا تنهي أزمة المشتريين الذين التزموا بسداد الأقساط وفق الجداول المحددة، بينما تأخرت الشركات عن تنفيذ الوعود الزمنية التي قدمتها عند التعاقد

وبناء على ذلك أصبحت الحاجة ملحة إلى قواعد أكثر صرامة تلزم الشركات بالإفصاح الحقيقي عن معدلات التنفيذ ومراحل الإنجاز قبل بيع وحدات جديدة للعملاء

أقساط بلا تسليم

كما أن آلاف المشتريين يواجهون حاليا أزمة مالية وإنسانية بسبب ارتباط خطط حياتهم بمواعيد استلام محددة، قبل أن تتحول تلك المواعيد إلى سنوات من الانتظار دون إجابات واضحة

لذلك يقول مصطفى سامي، أحد المشتريين في مشروع بالقاهرة الجديدة، إنه دفع نحو 80% من قيمة وحدته البالغة 5 ملايين جنيه، لكنه لم يحصل عليها بعد مرور ثلاث سنوات على الموعد المتفق عليه

ومن ثم يوضح سامي أن المشكلة الأكبر ليست التأخير فقط، وإنما غياب المعلومات الدقيقة حول موعد انتهاء المشروع، بعدما توقفت الأعمال لفترات طويلة دون خطة معلنة للعملاء

علاوة على ذلك يواجه كريم حمدي أزمة مشابهة في أحد مشروعات الشيخ زايد الجديدة، حيث استمرت أعمال التنفيذ ببطء لسنوات، بينما واصل العملاء دفع الالتزامات المالية المطلوبة منهم

كما يؤكد حمدي أن المشتريين لا يرفضون الظروف الطارئة التي قد تؤخر بعض المشروعات، لكنهم يحتاجون إلى جدول زمني واضح يحدد موعد التسليم الحقيقي وليس وعودا متكررة

لذلك أصبحت الثقة بين العميل والمطور على المحك، بعدما تحول حلم امتلاك السكن إلى انتظار مفتوح يستهلك المدخرات ويؤجل خطط الأسر لسنوات إضافية

ومن ثم لم تعد أزمة المشروعات المتأخرة مرتبطة فقط بمواعيد التسليم، بل أصبحت مرتبطة أيضا بحقوق تعاقدية ومالية لمشتريين دفعوا مبالغ ضخمة، ثم وجدوا أنفسهم أمام نزاعات طويلة للحصول على وحداتهم أو تعويضات عادلة

كما أن محمود سمير، أحد المشتريين في أحد مشروعات الشيخ زايد الجديدة، لجأ إلى إجراءات قانونية ضد الشركة بعد فشل محاولات الوصول إلى حل، لكنه اصطدم بطول الإجراءات وصعوبة استعادة حقوقه بشكل سريع

لذلك يرى مراقبون أن غياب آليات حاسمة لحماية العملاء قبل تفاقم الأزمة جعل بعض المشتريين يدخلون في معارك قانونية طويلة، رغم التزامهم الكامل بسداد الأقساط وفق العقود الموقعة

علاوة على ذلك يطالب خبراء العقارات بضرورة تطبيق نظام حسابات الضمان، بحيث تودع أموال المشتريين في حسابات مخصصة للمشروع ولا يتم استخدامها إلا وفقا لمراحل التنفيذ الفعلية

كما يؤكد المهندس طارق شكري، رئيس غرفة التطوير العقاري، أن تنظيم السوق يحتاج إلى آليات تضمن ارتباط التدفقات المالية بمعدلات التنفيذ، بما يمنع استخدام أموال مشروع في التزامات أخرى

لزيادة حماية العملاء، يدعو متخصصون إلى إنشاء سجل وطني للمطورين يوضح تاريخ الشركات وقدرتها على تنفيذ المشروعات، حتى يستطيع المواطن اتخاذ قرار الشراء بناء على معلومات حقيقية

ومن ناحية أخرى يشير خبراء قانونيون إلى أهمية وجود محاكم عقارية متخصصة تسرع الفصل في النزاعات المتعلقة بالتأخير وفسخ العقود والتعويضات بين الشركات والعملاء

كما أن تطبيق معايير تقييم المطورين قبل تخصيص الأراضي أصبح مطلباً أساسياً، خاصة مع توسع بعض الشركات في إطلاق مشروعات ضخمة تفوق أحيانا قدرتها التمويلية والتنفيذية

لذلك يرى الدكتور حسين صبور، أحد خبراء التطوير العقاري، أن نجاح أي مشروع لا يعتمد على الإعلان والتسويق فقط، وإنما على قدرة الشركة على الالتزام بخطة تنفيذ واقعية منذ البداية

ومن ثم فإن الأزمة الحالية تكشف الحاجة إلى إعادة ترتيب قواعد السوق العقارية، بحيث لا يكون المشتري الحلقة الأضعف بين تقلبات الاقتصاد وأخطاء الإدارة

غير أن تحميل المطورين وحدهم مسؤولية الأزمة لا يلغي تأثير الظروف الاقتصادية التي رفعت تكاليف البناء، إذ شهد القطاع تغيرات حادة أثرت على جميع الأطراف

وبناء على ذلك تحتاج المرحلة المقبلة إلى توازن بين حماية حقوق المشترين ومساعدة الشركات الجادة على استكمال مشروعاتها، دون السماح باستمرار حالة الغموض الحالية

علو على ذلك فإن قرارات سحب الأراضي أو منح مهلة نهائية للشركات المتعثرة يجب أن ترتبط بمعايير واضحة تحدد قدرة كل شركة على العودة للتنفيذ

كما أن نجاح أي تدخل حكومي سيقاس بمدى قدرته على إعادة الثقة إلى سوق العقارات، وليس فقط بإصدار قرارات إدارية تجاه الشركات المتأخرة

لذلك يبقى آلاف المشترين في انتظار نتائج أعمال اللجنة الحكومية، على أمل أن تتحول الوعود الجديدة إلى خطوات عملية تنهي سنوات من الانتظار والقلق

ومن ثم فإن ملف العقارات المؤجلة أصبح اختباراً حقيقياً لقدرة السوق على حماية المواطن الذي دفع أمواله مسبقاً، وضمان ألا تتحول العقود إلى أوراق بلا قيمة

وفي النهاية تظل أزمة المشروعات المتعثرة شاهدة على ضرورة وجود رقابة أكثر صرامة، لأن تكلفة التأخير لا يدفعها المطور وحده، بل تتحملها أسر كاملة علقت مستقبلها على موعد تسليم لم يأت بعد