

- [f](#)
- [t](#)
- [a](#)
- [v](#)
- [@](#)
- [RSS](#)

الأحد ١٦ ربيع الأول ١٤٤٨ هـ - 30 أغسطس 2026 م

أخبار النافذة

[المقايضة الكبرى".. رهن قناة السويس: مبادرة فردية أم حس نبض حكومي؟ أوبو ترفع أسعار هواتفها في مصر 1000 جنيه خلال 18 يومًا" في أوروبا: المواصلات العامة بالمجان.. وفي مصر: لطيفة الأثرياء فقط معهد القدس للاستراتيجية والأمن || السلام البارد بين إسرائيل ومصر والأردن يواجه توترات إقليمية جديدة أسوشيتد برس || بعد مرور 6 أشهر قادة إيران يتحدون الولايات المتحدة ويستعدون لمزيد من التصعيد السوق العقاري تحت ضغط الفائدة.. المبيعات تتباطأ والتسليمات تتعثر أمواج تصل إلى 4.5 متر.. رياح عاتية تغلق موانئ وشواطئ البحر المتوسط وتوقف الصيد 12 مليون عامل من العمالة غير المنظمة في مواجهة المرض والحوادث.. لماذا لا ندرجون تحت مظلة الحماية الاجتماعية؟](#)

□

 Submit

 Submit

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

[الرئيسية](#) « [الأخبار](#) » [اقتصاد](#)

السوق العقاري تحت ضغط الفائدة.. المبيعات تتباطأ والتسليمات تتعثر





الأحد 30 أغسطس 2026 08:40 م

كشفت مؤشرات السوق العقارية المصرية عن ضغوط متزايدة على المبيعات والتدفقات النقدية، مع تراجع القدرة الشرائية وارتفاع تكلفة التمويل، فيما بدأت انعكاسات تباطؤ الطلب تظهر في جداول تسليم الوحدات وقدرة بعض المطورين على مواصلة التنفيذ.

وتأتي هذه الضغوط رغم بقاء قيمة المبيعات مرتفعة، إذ سجل أكبر 10 مطورين نحو 670 مليار جنيه خلال النصف الأول من 2026، بزيادة محدودة قدرها 2.9%، بينما انخفض عدد الوحدات المباعة بنحو 3%.

كما أظهرت بيانات شركة جيه إل إل تسليم نحو 4500 وحدة سكنية في القاهرة خلال الربع الثاني، مع توقع تسليم 29500 وحدة إضافية بنهاية العام، وهو ما يضع المطورين أمام اختبار تمويلي وتنفيذي أكثر صعوبة.

لذلك لا تعكس قيمة المبيعات وحدها حقيقة الطلب، فارتفاع أسعار الوحدات يمكن أن يرفع إجمالي المبيعات حتى مع انخفاض عدد المشترين، وهو ما يجعل قياس الوحدات المباعة وقدرة العملاء على السداد أكثر دلالة على اتجاه السوق.

ومن ثم، فإن أزمة القطاع لا تتمثل في انهيار الطلب، وإنما في تراجع قدرته على مواكبة الأسعار وتكاليف التمويل، وهو ما يدفع المطورين إلى إطالة فترات السداد وتقديم خصومات وحوافز للحفاظ على حركة البيع.

التمويل يضغط على المطورين

وبحسب أيمن سامي، رئيس مكتب شركة جيه إل إل في مصر، يمر السوق العقاري بمرحلة انتقالية، فيما تؤدي قيود القدرة على تحمل التكاليف إلى دفع المطورين نحو خطط سداد أكثر مرونة للحفاظ على المبيعات.

كذلك يرى سامي أن ارتفاع الفائدة يمثل عبئاً على المطور والمشتري معاً، خصوصاً مع اعتماد عدد كبير من الشركات على المبيعات المسبقة لتمويل مراحل التطوير، ما يجعل أي تباطؤ في التدفقات النقدية مؤثراً مباشراً على التنفيذ.

وعلاوة على ذلك، فإن انخفاض المبيعات لا يضرب الإيرادات فقط، بل يضغط على السيولة التي يعتمد عليها المطور في شراء الخامات وسداد تكاليف العمالة وتنفيذ المرافق، وهو ما قد ينعكس لاحقاً على مواعيد التسليم.

وبحسب سامي، اتجه المطورون إلى تمديد آجال السداد أو تقديم خصومات للمشتريين الذين يختارون السداد المعجل، في محاولة لتحقيق توازن بين تخفيف العبء على العميل والحصول على سيولة أسرع داخل الشركات.

غير أن هذه الحلول لا تعالج أصل المشكلة، لأن إطالة الأقساط تمنح المشتري مساحة أكبر للسداد، لكنها في الوقت نفسه تبقي المطور معرضا لتقلبات تكاليف التنفيذ والتمويل طوال فترة المشروع.

ومن جهة أخرى، تظهر الشركات الصغيرة والمتوسطة في موقع أكثر هشاشة، إذ لا تمتلك الاحتياطات الرأسمالية التي تسمح للشركات الكبرى بامتصاص فترات التباطؤ أو تمويل مراحل جديدة لتوفير السيولة اللازمة للمشروعات القائمة.

القدرة الشرائية تراجع

وفي المقابل، يؤكد مصطفى شفيق، مدير إدارة البحوث بشركة أكيومن لإدارة المحافظ، أن ارتفاع تكاليف الأراضي ومواد البناء يجعل التراجع الكبير في الأسعار أمرا صعبا، حتى مع وجود ضغوط واضحة على الطلب.

كما يوضح شفيق أن الخصومات النقدية ليست بالضرورة مؤشرا على انهيار السوق، لأنها تمنح الشركات سيولة فورية يمكن استخدامها في الاستثمار، بينما تحمل الأقساط الطويلة مخاطر تمويل وتكلفة أعلى.

وبناء على ذلك، فإن استمرار العروض السعرية وخطط التقسيط الطويلة لا يعني أن العقار أصبح أرخص فعليا، فقد تحافظ الشركات على السعر المعلن مع توزيع التكلفة على سنوات أطول، بما يغير شكل الالتزام أكثر مما يخفض قيمته.

لزيادة المبيعات، يحاول المطورون تقديم منتجات بمساحات وأسعار مختلفة، لكن هذه المرونة تصطدم بارتفاع تكلفة الأرض والتنفيذ، ما يجعل تخفيض السعر النهائي بصورة كبيرة أمرا صعبا دون التأثير في هوامش الشركات.

وفي الوقت نفسه، دفعت الضغوط على القدرة الشرائية شريحة من المستهلكين إلى تأجيل قرار التملك أو الاتجاه إلى الإيجار، وهو ما انعكس في ارتفاع الإيجارات السكنية بنحو 7% سنويا في بعض أسواق القاهرة.

ومن ناحية أخرى، فإن انتقال المستهلك من الشراء إلى الإيجار لا يعني اختفاء الطلب على السكن، لكنه يكشف عن فجوة متزايدة بين أسعار الوحدات ودخول الأسر، خصوصا مع ارتفاع الالتزامات الشهرية المطلوبة للتملك.

التسليم يدخل دائرة الخطر

وبحسب أيمن سامي، فإن الالتزام بجدول التسليم يمثل تحديا خلال الفترة المقبلة مع ضغوط التدفقات النقدية، رغم تأكيد أن السوق العقارية المصرية تملك مقومات للاستمرار على المدى الطويل.

كذلك تشير بيانات السوق إلى أن كبار المطورين يمتلكون قدرة أكبر على مواجهة هذه المرحلة بفضل احتياطاتهم الرأسمالية، بينما تتعرض الشركات الأصغر لضغوط أكبر إذا استمر ارتفاع التكاليف وتباطؤ التدفقات.

وفي السياق نفسه، أوضحت بيانات النصف الأول من 2026 أن قيمة مبيعات كبار المطورين طلت مرتفعة، لكن انخفاض عدد الوحدات المباعة يكشف أن جزءا من نمو القيمة يرتبط بارتفاع الأسعار وليس بزيادة أعداد المشترين.

وبالتالي، يصبح السؤال الأساسي أمام السوق ليس حجم الأموال المتداولة فقط، وإنما قدرة المطورين على تحويل المبيعات التعاقدية إلى تدفقات نقدية حقيقية تكفي لاستكمال البناء والتسليم في المواعيد المتفق عليها.

كما أن الاعتماد المتزايد على إطلاق مراحل جديدة لتمويل مراحل سابقة يرفع حساسية السوق تجاه أي تباطؤ طويل في المبيعات، لأن توقف التدفقات الجديدة يمكن أن يخلق ضغوطا متراكمة على المشروعات القائمة.

ومن ثم، يرى الخبراء أن المرحلة المقبلة ستكشف الفارق بين الشركات القادرة على إدارة السيولة والالتزام بالتنفيذ، وتلك التي تعتمد بصورة أكبر على استمرار البيع المسبق لتغطية احتياجاتها التمويلية.

ويؤكد سامي أن كبار المطورين يتمتعون بوضع أفضل يسمح لهم بمواصلة الاستثمار، بينما تواجه الشركات الصغيرة والمتوسطة تحديات أكبر في ظل اعتمادها بدرجة أعلى على التدفقات الناتجة عن المبيعات لتمويل مشروعاتها.

في المقابل، لا تزال السوق تجذب استثمارات ومشروعات كبيرة، بينها مشروع متعدد الاستخدامات بقيمة 3.1 مليار دولار في شرق القاهرة، وهو ما يعكس استمرار شهية المستثمرين رغم الضغوط الواقعة على الطلب المحلي.

وأخيرا، تكشف المؤشرات أن السوق لم تدخل مرحلة انهيار سعري، لكنها تواجه اختبارا أكثر تعقيدا يتمثل في تراجع القدرة الشرائية وارتفاع تكلفة التمويل وضغط التسليم، بينما يحاول المطورون شراء الوقت بالخصومات والتقسيط.

تقارير



[خصم 50% على مونوريل شرق النيل يكشف أزمة التسعير وضعف إقبال محدودي الدخل](#)
الجمعة 22 مايو 2026 06:30 م

تقارير



[استغاثة عاجلة لإنقاذ حياة الدكتورة شيرين شوقي المعتقلة بسجن العاشر من رمضان](#)
الأربعاء 15 أبريل 2026 11:00 م

مقالات متعلقة

[ماكرلا تحت ميعتلاوة حصلا لكرتو نويليرة 5.1 تافورصل باقم مينج تانويليرة 4 تاداربا بنيدلا نزاوم ررمية يابجلا ناملر](#)

[برلمان الجاية بمرر موازنة الدّين بايرادات 4 تريليونات حنيه مقابل مصروفات 5.1 تريليون ويترك الصحة والتعليم تحت الركام](#)
[تارشؤملاي عامج جارت طاسون يموي في مينج رايلم 43.7 رسخته يرصملا صروبل](#)

[الورصة المصرية تخسر 43.7 مليار حنيه في يومين وسط تراجع جماعي للمؤشرات](#)

ن ينزل إلاماعة ياهن ميذج رايلم 7.3 رسخة يرصملا ة صرويدا .. ت ارشؤملا ي عامج ع جارت

تراجع جماعي للمؤشرات.. البورصة المصرية تخسر 7.3 مليار جنيه بنهاية تعاملات الإثنين
ة فلكتلا طوغض طاسو وينوية ياهن نم ازابءعا ك ابارتلا تاجتتم ع فرة «دنلا روءء» ..ن بجلا راعسأ ي ف ةديج تاداي

زيادات جديدة في أسعار الجين... «غيور لاند» ترفع منتجات التتراياك اعتبارًا من نهاية يونيو وسط ضغوط التكلفة

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

□

- 
- 
- 
- 
- 
- 

إشترك

ادخل بريدك الإلكتروني

جميع الحقوق محفوظة لموقع نافذة مصر © 2026