



#### ملخص اللقاء

ناقشت الحلقة أهمية القطاع العقاري في دعم الاقتصاد المصري باستضافة المهندس أحمد صبور، رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة الأهلي صبور وعضو مجلس الشيوخ، حيث أكد المهندس أحمد صبور أن القطاع يساهم بنحو 20% من الناتج القومي، ويوفر ما يقرب من 5 ملايين فرصة عمل، فضلاً عن ارتباطه بأكثر من 100 صناعة بشكل مباشر وغير مباشر. وتناول الحوار أسباب اهتمام الدولة بالقطاع خلال السنوات الأخيرة لمواجهة الأزمات الاقتصادية وامتصاص البطالة.

وعلى صعيد الأعمال، استعرض اللقاء توسعات الأهلي صبور داخل مصر وخارجها، مؤكداً أن السوق العقاري المصري لا يعاني من فقاعة بل يمر بدورات تصحيح طبيعية. وكشف صبور عن نجاح تجربة الشركة في عُمان ببيع 95% من المستهدف خلال 7 أشهر، إلى جانب التوسع في أسواق مثل برشلونة واليونان ودبي.

#### القطاع العقاري المصري يشكل 20% من الناتج القومي ويوفر فرص عمل ضخمة

تحدث الإعلامي أسامة كمال عن أهمية القطاع العقاري في مصر، مؤكداً أنه أحد المحركات الرئيسية للاقتصاد خلال السنوات الأخيرة، لما يوفره من فرص عمل واسعة خلال مراحل البناء المختلفة، تشمل العمال والمهندسين والفنيين، إلى جانب أكثر من 70 أو 80 مهنة مرتبطة به بشكل مباشر وغير مباشر، ما يساهم في خفض معدلات البطالة ودفع عجلة الاقتصاد. وفي هذا السياق، أوضح المهندس أحمد صبور، رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة الأهلي صبور وعضو مجلس الشيوخ، أنه يجمع بين العاملين السياسي والعقاري، مؤكداً أن القطاع العقاري يشغل ملايين المصريين ولا يقتصر على البناء فقط، بل يمتد إلى صناعات مكملية مثل الأثاث والزجاج وغيرها.

## القطاع العقاري المصري: من نمو سكاني وتوسع جغرافي إلى منافسة عالمية ودعم للاقتصاد المحلي

وأشار صبور إلى أن القطاع العقاري يساهم بنحو 20% من الناتج القومي المصري، ويوفر فرص عمل لما يقرب من 5 ملايين شخص، ما يعكس ثقله الكبير في الاقتصاد الوطني. وتطرق إلى التحديات التي تواجه المطورين، خاصة ما يتعلق بتكاليف الصيانة وارتفاع الأسعار غير المتوقع، موضحاً أن المطورين أصبحوا أكثر وعياً بحساب هذه التكاليف، رغم صعوبة التنبؤ بزيادات الأسعار على المدى الطويل. كما ناقش ظاهرة الشركات العقارية الصغيرة أو ما يُعرف بـ«الكابويز»، محذراً من خطورة الشركات التي تفقر للملاءة المالية، لما قد تمثله من تهديد لاستقرار السوق، رغم أن التنافس في حد ذاته يظل عنصراً إيجابياً.

وأكد صبور أن السوق العقاري المصري لا يزال بحاجة إلى مزيد من النشاط في ظل النمو السكاني الكبير، الذي بلغ نحو 120 مليون نسمة، إلى جانب ملايين الضيوف والمغتربين، مشيراً إلى أن مصر تستغل حالياً نحو 7% فقط من أراضيها وتسعى الدولة لزيادتها إلى 14%. كما شدد على أهمية التوسع في التمويل العقاري، خاصة مع تراجع أسعار الفائدة، ما يجعله أكثر جاذبية للمشتريين. وفيما يخص أزمة المساكن المغلقة، دعا إلى تدخل الدولة من خلال تشجيع تأجيرها أو فرض ضرائب عليها، معتبراً أن تفعيل الضريبة العقارية على الوحدات غير المستغلة قد يساهم في زيادة المعروض السكني وتخفيف أزمة الإسكان.

من مصر إلى عمان وبرشلونة: خطوات الأهلّي صبور نحو التوسع والتطور في السوق العقاري المحلي والدولي

خلال الحلقة، أكد المهندس أحمد صبور، رداً على سؤال الإعلامي أسامة كمال حول رؤية الشركة المستقبلية، أن الأهلّي صبور شهدت توسعاً كبيراً داخل مصر خلال العامين الأخيرين وحققت نجاحات ملحوظة في مختلف المناطق، مشدداً على أن السوق العقاري المصري مستمر في النمو ولا يواجه خطر «فقاعة عقارية». وأوضح أن هذا الاستقرار يعود إلى أسباب حقيقية، أبرزها العجز الكبير في الإسكان وارتفاع الطلب الناتج عن الزيادة السكانية، معتبراً أن حالة الهدوء الحالية تمثل تصحيحاً طبيعياً للأسواق، خاصة أن الاستثمار العقاري حقق عوائد تفوقت على الذهب والدولار خلال السنوات الخمس الماضية. كما أشار إلى خطط التوسع داخل مصر، سواء في الساحل الشمالي وشرق وغرب القاهرة ومدينة السادس من أكتوبر، أو في الأقاليم مثل المنصورة وكفر الشيخ والغربية، التي تمثل فرصاً واعدة للنمو.

وعلى صعيد التوسع الخارجي، أوضح صبور أن الشركة بدأت خطواتها الدولية بإطلاق أول مشروعاتها في سلطنة عمان بمدينة السلطان هيثم، حيث تم بيع 95% من الوحدات خلال أقل من سبعة أشهر، ما يعكس ثقة السوق العمانية في المطورين المصريين. كما أشار إلى توجه الأهلّي صبور نحو السوق الأوروبي، وتحديداً إسبانيا، في ظل الإقبال المتزايد من المصريين على الاستثمار في مدن مثل برشلونة، موضحاً أن هذا التوجه جاء استجابة لرغبات العملاء، مع دراسة التوسع في مدن أوروبية أخرى مثل أثينا وفتح أسواق جديدة أمام الشركة.

تأخير التسليم بسبب الأزمات العالمية وضرورة إنشاء اتحاد للمطورين لحماية حقوق المشتري

تطرق الإعلامي أسامة كمال إلى قضية «تأخير التسليم» التي يعاني منها بعض المطورين العقاريين في السوق المصري، المهندس أحمد صبور اعترف بصراحة بوجود تأخير في بعض المشاريع، مشيراً إلى أن هذا التأخير ليس فقط من قبل شركته، بل هو ظاهرة شملت العديد من الشركات العقارية في السنوات الأخيرة. وبرر صبور التأخيرات التي حدثت بالأزمات الاقتصادية التي مر بها السوق، مثل تعويم الجنيه، وأزمة كورونا، بالإضافة إلى الحرب الروسية الأوكرانية التي تسببت في نقص المواد الخام، والحرب في غزة التي أثرت أيضاً على قطاع البناء.

وعن مواعيد التسليم في «الأهلّي صبور»، كشف المهندس أحمد صبور أن الشركة قد نجحت في تسليم 4500 وحدة سكنية خلال آخر 3 سنوات، مع خطط طموحة للتسليم في الأعوام القادمة. حيث سيتم تسليم 1500 وحدة في 2023/2024، و2500 وحدة أخرى في 2025. كما أوضح أن الشركة لديها «مبيعات متراكمة» (Backlog) تضم أكثر من 15 ألف وحدة، مع نسبة تأخيرات في التسليم أقل من 4% مقارنة بالتعاقدات.

وتعليقاً على أزمة التسليم، طرح أسامة كمال سؤالاً آخر حول الجهة التي يمكن للمواطنين التوجه إليها في حال حدوث تأخير في التسليم أو عند استلام وحدة غير مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد. وفي رد مفاجئ، كشف صبور أن المطورين أنفسهم كانوا قد طالبوا الدولة بإنشاء «اتحاد للمطورين العقاريين»، ليكون بمثابة جهة تنظيمية تعمل على تنظيم العقود وحماية حقوق المشتري. وأكد أن هذه الخطوة تعتبر ضرورية لخلق بيئة أكثر شفافية في السوق العقاري، ومنع ما أسماه بـ«عقود الإذعان» التي تنظم المشتري وتضمن حقوق كل الأطراف.