

فجوات الوقاية والاستجابة لانهييار العقارات في مصر

إعداد : علياء ياسر

زمالة البيانات 2026

يعد انهيار العقارات من المخاطر الحضرية التي تهدد سلامة السكان وتؤدي إلى خسائر بشرية ومادية ، إذ تكشف حوادث انهيار العقارات إلى مشكلات تتعلق بجودة المباني والالتزام باشتراطات البناء وصيانة العقارات وفعالية إجراءات الفحص والمتابعة ، حيث تقوم هذه القضية ليس على كيفية التعامل مع الحارث بعد حدوثه بل التدخل قبل وقوع الانهيار.

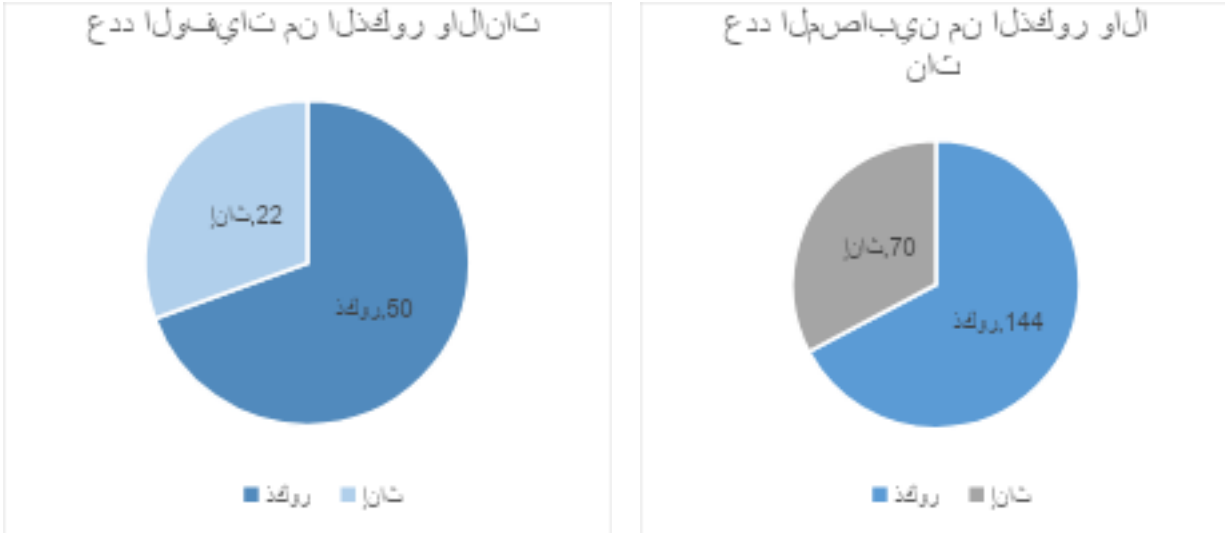
وتتناول هذه الورقة حالات انهيار العقارات في مصر خلال النصف الأول من عام 2026، بالاعتماد على قاعدة بيانات للحالات المسجلة خلال الفترة من يناير إلى يونيو 2026، بهدف التعرف على أنماط انتشار المشكلة وتحديد الفجوات التي يمكن أن تستهدفها السياسة العامة.

أزمة انهيار العقارات في مصر:

توضح بيانات حالات انهيار العقارات خلال النصف الأول من عام 2026 عن 166 حالة انهيار، نتج عنها 72 وفاة و 214 إصابة، كما تظهر البيانات فروق بين المحافظات حيث سجلت محافظة القاهرة أكبر الحالات في الوفيات والإصابات ،بينما لم تسجل محافظة كفر الشيخ وبورسعيد والمنوفية أي حالات وفيات أو إصابات.

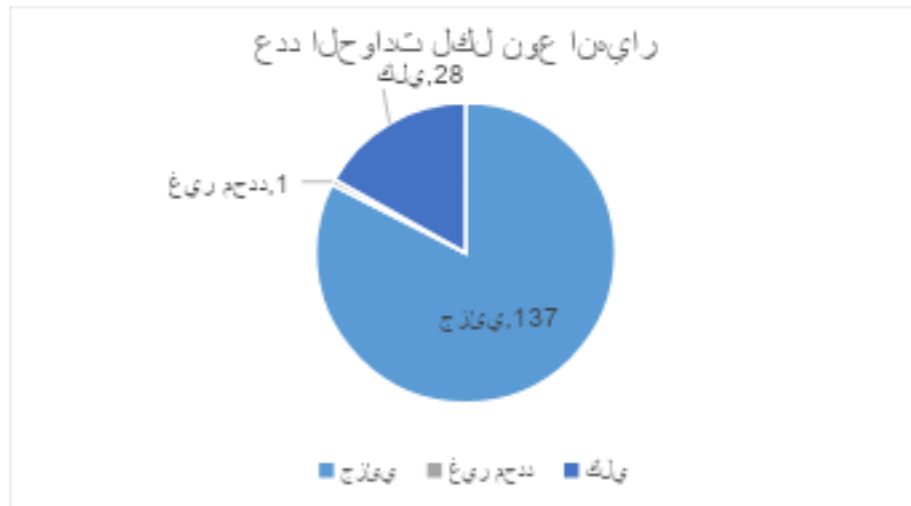
الشكل رقم (2)

الشكل رقم (1)



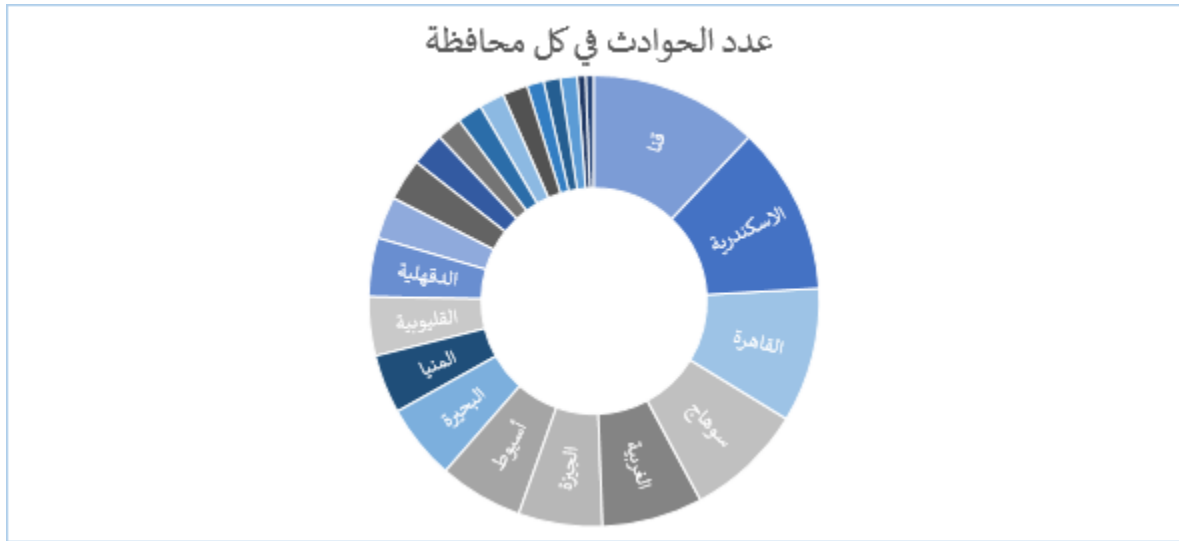
وتعد الانهيارات الجزئية هي الأكثر انتشاراً حيث سجلت 137 واقعة بينما الانهيارات الكلية 28 واقعة ، وواقعة واحدة لم تحدد كما يوضح الشكل رقم (3)، بما يشير إلى أن طبيعة الحوادث لم تكن متجانسة من حيث حجم الضرر الواقع على المباني، مما يعكس أهمية تقييم حجم المخاطر، حيث قد يعكس الانهيار الجزئي وجود أضرار أو مؤشرات تستدعي التدخل قبل تطورها إلى انهيار كامل.

الشكل رقم(3)



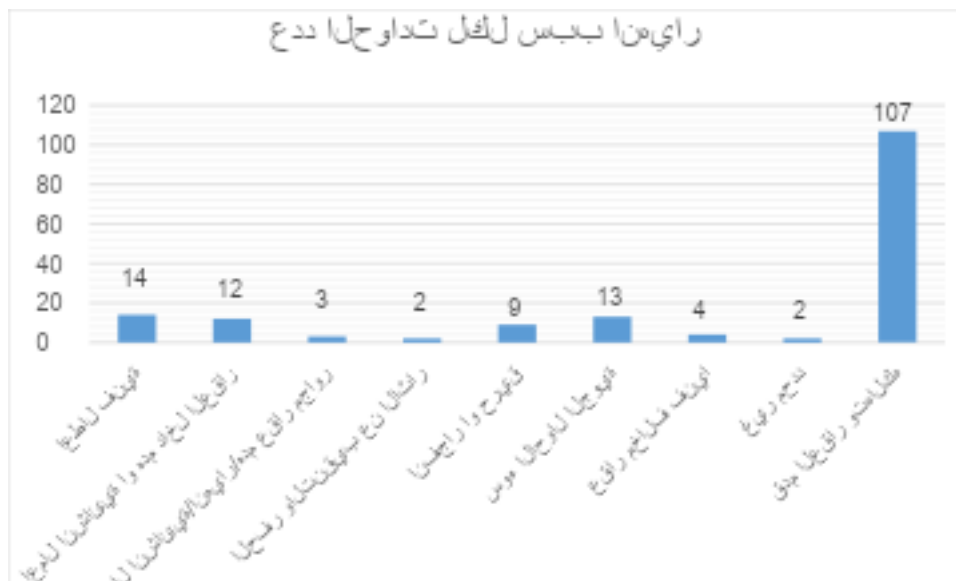
وسجلت محافظة الإسكندرية وقنا العدد الأكبر من حوادث الانهيارات بعدد وقائع 20 واقعة، بينما سجلت محافظة بورسعيد والبحر الأحمر العدد الأقل من الوقائع حيث سجلت واقعة واحدة في كل محافظة منهم كما يوضح الشكل رقم (4).

الشكل رقم (4)



واتضح أن حدوث حالات الانهيار لم تكن تتوزع بصورة عشوائية ، بل كانت مرتبطة بخصائص إنشائية أو مناخية أو إدارية . حيث كان السبب الأكبر في انهيار العقارات هو قدم وتهالك العقار حيث سجلت 107 حالة من أصل 166 ، أعمال إنشائية وعدم في العقار 15 واقعة، والأعطال الفنية بعدد 14 واقعة ، وسوء الأحوال الجوية بعدد 13 واقعة ، وتمثلت باقي الحوادث في أسباب قليلة لم تتكرر كنفجار كما يوضح الشكل رقم (5).

الشكل رقم (5)



وتكمن خطورة المشكلة في أن التدخل بعد وقوع الانهيار يعني أن مرحلة الخطر قد تحولت بالفعل إلى حادث، بينما تتيح الوقاية والتقييم المبكر فرصة للتعامل مع العقار قبل وصوله إلى مرحلة الخطر الشديد.

القوانين الحاكمة للبناء في مصر:

تكمن المشكلة في أنه مصر تمتلك منظومة قانونية وتنظيمية تنظم أعمال البناء والتراخيص والتعامل مع العقارات التي تحتاج إلى تدخل فني حيث :

يأتي قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 في مقدمة الأطر القانونية المنظمة لأعمال البناء والتراخيص والاشتراطات البنائية، كما توجد إجراءات محلية لمعاينة العقارات الآيلة للسقوط، وأعمال الترميم والتدعيم، وهدم المنشآت الآيلة للسقوط (قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، 2008).

كما ينظم القانون رقم 144 لسنة 2006 بعض إجراءات هدم المباني والمنشآت، مع التعديلات اللاحقة، بما يوفر إطارا للتعامل مع المنشآت التي تستدعي إجراءات هدم وفقا للقواعد القانونية (قانون رقم 144 لسنة 2006، 2006).

وبالإضافة إلى ذلك، توجد منظومة للتعامل مع مخالفات البناء، من بينها إجراءات التصالح وتقنين بعض المخالفات وفقاً للقانون رقم 187 لسنة 2023. (قانون رقم 187 لسنة 2023، 2023)

وعلى الرغم من هذه القوانين إلا أنه هناك العديد من العقارات التي لها قرار إزالة ولم يتم التنفيذ كعقار القائم في الغربية (اليوم السابع، 2026) والذي صدر له 10 قرارات إزالة ولكن لم ينفذ أي قرار منه وغيره العديد من العقارات ،والعديد من العقارات التي كان من المفترض ترميمها ولكن ظلت كما هي حتي انهارت ،والعقارات التي صدر لها قرار إخلاء ولكن ظل بها سكانها مما تسبب في الحوادث.

ولذلك تقوم الورقة على كيفية الوصول لكفاءة المنظومة القائمة في اكتشاف الخطر قبل وقوعه وإعطاء الأولوية لهذه العقارات ومتابعة تنفيذ الإجراءات اللازمة قبل وقوع الانهيار.

الجهة المستهدفة والتوصيات لحل أزمة انهيار العقارات في مصر:

توجه هذه التوصيات بصورة أساسية إلى وزارة التنمية المحلية بالتنسيق مع المحافظات والوحدات المحلية والأحياء والجهات الفنية المختصة؛ نظرا لارتباط تنفيذ إجراءات المعاينة والرقابة والمتابعة بالمستوى المحلي.

وتتمثل التوصيات في:

1- إنشاء نظام لتحديد أولويات فحص العقارات وفقا لمستوى الخطورة.

حيث استخدام مجموعة من المؤشرات، مثل عمر العقار، حالته الإنشائية، وجود مخالفات أو قرارات سابقة، ونتائج المعاينات، لتحديد العقارات التي تحتاج إلى فحص أكثر أولوية .

2- تركيز الوحدات المحلية على توفير الحل المناسب لكل تقسيم جغرافي.

حيث سجلت المحافظات المركزية العدد الأكبر من الانهيارات بسبب الأعطال الفنية والإنشائية بعدد 14 واقعة ، بينما تركيز على ترميم وإزالة العقارات القديمة في محافظات الصعيد لانه سجل أكبر عدد وقائع بعدد 50 واقعة من خلال معرفة أسباب بقاء الأفراد داخل هذه المنازل المهددة .

3- زيادة عمليات التفتيش بصورة عامة من قبل وزارة التنمية المحلية.

يتضمن زيادة عدد حملات المعاينة والرقابة على المباني، مع تخصيص ميزانية تكفي هذه العملية .

4- إنشاء سجل ومتابعة رقمية للعقارات التي تم رصد خطورتها من خلال رئاسة كل محافظة ثم رصدها من قبل وزارة التنمية المحلية.

يربط هذا الحل بين نتيجة المعاينة والقرار الصادر بشأن العقار وتنفيذ القرار وتحديث حالته، بما يسمح بمتابعة العقار بعد اكتشاف المشكلة بدلا من الاكتفاء بإصدار القرار.

5- زيادة العقوبات على الأشخاص الذين أصدرت وزارة التنمية المحلية لهم قرار إزالة ولم ينفذ.

6- توفر وزارة التنمية المحلية عقارات مخصصة لنقل الأشخاص التي تصدر لهم إخلاء.

الخاتمة:

توضح حالات انهيار العقارات خلال النصف الأول من عام 2026 أن المشكلة لا تقتصر على وقوع الانهيار في حد ذاته، وإنما تمتد إلى قدرة منظومة الإدارة المحلية على اكتشاف العقارات المعرضة للخطر، وترتيب أولويات التدخل، ومتابعة تنفيذ الإجراءات اللازمة قبل تحول الخطر إلى حادث ، وتكشف البيانات أن قدم وتهالك العقارات يمثلان السبب الأكثر تكرارًا بين الحالات المسجلة، إلى جانب وجود تفاوت واضح في حجم الحوادث وآثارها بين المحافظات.

وعلى المدى الأبعد، يمكن أن تؤدي هذه الإجراءات إلى تقليل احتمالية تحول العقارات المتدهورة إلى حوادث انهيار، والحد من الخسائر البشرية والمادية، ورفع كفاءة استخدام الموارد العامة من خلال توجيهها إلى الحالات التي تتطلب التدخل بصورة أكبر. كما أن تبني نهج قائم على تقييم المخاطر واختلاف الخصائص الجغرافية يمكن أن يساعد المحافظات والوحدات المحلية على تصميم تدخلات تتناسب مع طبيعة المشكلة في كل منطقة، بدلاً من الاعتماد على استجابة موحدة لجميع الحالات.

وبناء على ذلك، فإن الأولوية أمام وزارة التنمية المحلية والمحافظات لا تتمثل فقط في زيادة الاستجابة لحوادث الانهيار بعد وقوعها، وإنما في بناء منظومة مستمرة لرصد العقارات الخطرة، وتحديد أولويات التدخل، ومتابعة تنفيذ القرارات حتى إغلاق حالة الخطر، ويشكل ذلك خطوة أساسية نحو جعل حماية السكان وتقليل مخاطر انهيار العقارات جزءاً من التخطيط والرقابة الحضرية بصورة مستمرة.

المراجع :

- 1- قانون البناء رقم 119 لسنة 2008. (2008، 11 مايو). منشورات قانونية
<https://manshurat.org/node/28798>
- 2- قانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري رقم 144 لسنة 2006. (2006، 21 يوليو). منشورات قانونية
<https://manshurat.org/node/777>
- 3- قانون التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها رقم 187 لسنة 2023. (2023، 18 ديسمبر). منشورات قانونية
<https://manshurat.org/content/sdr-qnwn-ltslh-f-bd-mkhlft-lbn-wtqnyn-wdh-2023>
- 4- اليوم السابع. (2026، 25 أبريل). كارثة بشأن عقار المحلة المتسبب في وفاة سيدة وطفل.. تفاصيل
<https://www.youm7.com/story/2026/4/25/%D9%83%D8%A7%D8%B1%D8%AB%D8%A9-%D8%A8%D8%B4%D8%A3%D9%86-%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%81%D9%8A-%D9%88%D9%81%D8%A7%D8%A9-%D8%B3%D9%8A%D8%AF%D8%A9-%D9%88%D8%B7%D9%81%D9%84-%D8%AA%D9%81%D8%A7%D8%B5%D9%8A%D9%84/7390484>