



عدسة اقتصادية

العدد 20
2 أغسطس 2026

© 2026 المركز المصري للدراسات الاقتصادية (ECES). جميع الحقوق محفوظة.

لا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذه الدراسة أو حفظها في نظام لاسترجاع المعلومات أو نقلها بأي شكل أو بأي وسيلة سواء كانت ميكانيكية أو إلكترونية أو من خلال النسخ أو التسجيل أو غير ذلك. دون إذن كتابي مسبق من المركز المصري للدراسات الاقتصادية.



رغم إنشاء مدن جديدة لا يزال التوزيع السكاني في مصر شديد التركيز



مقدمة

تعد مصر واحدة من أكثر دول العالم التي تعاني من التركيز السكاني جغرافياً؛ فرغم تجاوز مساحتها مليون كيلومتر مربع، إلا أن ما يزيد عن 95% من السكان يتركزون في منطقة وادي النيل والدلتا والتي تشكل أقل من 4% من إجمالي هذه المساحة¹، مما أدى إلى زيادة الضغوط على المراكز الحضرية، وأسهم في زيادة الازدحام، وارتفاع الطلب على الإسكان، والضغط على البنية التحتية والخدمات العامة، فضلاً عن محدودية فرص التوسع العمراني في المستقبل.

ولمواجهة هذه التحديات، انتهجت مصر استراتيجية طويلة الأجل تقوم على إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة في المناطق الصحراوية. وقد كان إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القانون رقم 59 لسنة 1979 بمثابة نقطة الانطلاق لبرنامج وطني يهدف إلى توسيع الرقعة المأهولة بالسكان، وإعادة توزيع السكان، وإنشاء مراكز جديدة للسكن والعمل والاستثمار والنشاط الاقتصادي خارج النطاق العمراني التقليدي. وأصبح هذا البرنامج على مدار العقود التالية واحداً من أكبر مبادرات التنمية العمرانية التي تقودها الدولة في الشرق الأوسط، وأسفر عن إنشاء 49 مدينة جديدة على مساحة تزيد عن 2.2 مليون فدان، بطاقة استيعابية تتجاوز 27 مليون نسمة.

نجحت مصر بدون شك بعد مرور ما يقرب من خمسة عقود على إطلاق هذا البرنامج في توسيع رقعتها العمرانية من خلال إنشاء مدن جديدة. ولكن السؤال الأكثر أهمية من منظور السياسات العامة هو هل نجحت هذه المدن في تحقيق الهدف الأساسي من إنشائها، ألا وهو جذب السكان ودعم النشاط

¹ جرت العادة على الإشارة إلى التركيز التاريخي للسكان في وادي النيل والدلتا في هذه المساحة فقط (4%); ولكن التقديرات الحديثة تشير إلى اتساع المساحة المأهولة بالسكان في ظل التوسع العمراني واستصلاح الأراضي. ورغم ذلك لا يزال معظم السكان يتركزون في مساحة محدودة نسبياً من إجمالي مساحة البلاد.

الاقتصادي المستدام؟ إذا كانت الإجابة لا، فما هي العوامل التي لا تزال تحد من انتقال السكان إلى هذه المدن، رغم الاستثمارات العامة الضخمة في التنمية العمرانية؟

في هذا الإطار، نحاول فيما يلي الإجابة على هذه التساؤلات من خلال تحليل الأداء السكاني لعدد من المدن الجديدة، وعرض الأدلة المتعلقة بالتوزيع الجغرافي لفرص العمل بين المحافظات.

الوضع الحالي

استثمرت مصر منذ إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في عام 1979 بكثافة في إنشاء المدن الجديدة ضمن استراتيجيتها الرامية إلى خفض التركيز السكاني واستيعاب النمو العمراني المستقبلي. وشملت هذه الاستثمارات إنشاء المساكن، وتطوير البنية التحتية، والمرافق، وشبكات النقل، والخدمات العامة، بهدف توفير بدائل حضرية جاذبة للسكان.

ورغم هذه الجهود، لا يزال العديد من المدن الجديدة، وفقا للبيانات المتاحة، يستوعب نسبة محدودة من عدد السكان المستهدف وفقا للطاقة الاستيعابية المخططة. ولتفسير ذلك لا بد أن نفرق بين المدن في مراحل التطور المختلفة؛ فبينما مدن الجيل الرابع، التي أنشئت حديثا، لم تتح لها سوى فترة زمنية محدودة لجذب السكان، فإن المدن الأقدم أُتيحت لها عقود حتى تنمو وتستقر. ومن ثم، فإن المقارنة بينهما توفر صورة أكثر وضوحا عما إذا كان انخفاض معدلات الإشغال يرجع أساسا إلى حداثة هذه المدن، أم أنه يعكس تحديات هيكلية أوسع نطاقا

يوضح الجدول (1) التالي عدد السكان المستهدف والفعلي في مجموعة من المدن الجديدة، تمثل أجيالا مختلفة من برنامج التنمية العمرانية في مصر.

الجدول (1): مدى تحقيق المدن الجديدة لمستهدفاتها السكانية

المدينة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الحالي	المتحقق (%)
العبور الجديدة	2,900,000	≈8,000	0.30
أكتوبر الجديدة	8,100,000	≈35,000	0.40
العاصمة الإدارية الجديدة	6,500,000 (500 ألف في المرحلة الأولى)	≈30,000	0.50
العلمين الجديدة	1,600,000	≈15,000	0.90
أسيوط الجديدة	750,000	9,956	1.30
قنا الجديدة	130,000	1,736	1.30
المنيا الجديدة	638,000	18,590	2.90
المنصورة الجديدة	680,000	≈20,000	2.90
حدائق العاصمة	≈600,000	≈25,000	4.20
مدينة السادات	1,500,000	74,915	5.00
بدر	450,000	33,768	7.50
القاهرة الجديدة	4,000,000	321,091	8.00

11.20	56,056	500,000	دمياط الجديدة
12.70	267,015	2,100,000	العاشر من رمضان
13.20	35,467	268,000	بني سويف الجديدة
13.70	144,074	1,054,500	العبور
18.80	94,228	500,000	الشروق
20.20	101,014	500,000	15 مايو
0.05	*205	420,000	سوهاج الجديدة
0.10	*121	238,000	أسوان الجديدة

المصدر: إعداد المركز المصري للدراسات الاقتصادية استناداً إلى بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تقديرات السكان حسب التقسيم الإداري (1 يناير 2024)؛ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة؛ شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية؛ ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية؛ بالإضافة إلى الإعلانات الرسمية الصادرة عن أجهزة المدن.

ملاحظة: * تم تجميع بيانات السكان من أحدث المصادر الرسمية المتاحة، ولا توجد إحصاءات رسمية لعدد السكان في بعض المدن حديثة الإنشاء، حتى الآن؛ ومن ثم فإن البيانات المذكورة تمثل أفضل التقديرات المتاحة لمعدلات الإشغال وقت إعداد هذا العدد.

يشير الجدول السابق إلى ثلاثة أنماط رئيسية للسكان في المدن الجديدة على النحو التالي:

أولاً، العديد من مدن الجيل الرابع، من بينها العاصمة الإدارية الجديدة، وأكتوبر الجديدة، والعبور الجديدة، والعلمين الجديدة، وسوهاج الجديدة، وأسوان الجديدة حقق أقل من 1% فقط من المستهدفات السكانية المخططة لها. وربما يعزى ذلك في جزء منه إلى قصر الفترة الزمنية المتاحة لنمو السكان واستقرارهم فيها نظراً لحدثة إنشاء هذه المدن نسبياً.

ثانياً، لا تزال مجموعة من المدن التي أنشئت منذ عدة عقود - من بينها مدينة السادات، والقاهرة الجديدة، والعبور، والشروق، و15 مايو - بعيدة هي الأخرى عن تحقيق طاقتها الاستيعابية السكانية المستهدفة، فرغم أن هذه المدن سجلت معدلات إشغال أعلى من المدن الأحدث، إلا أن معظمها لم يحقق سوى معدلات إشغال تتراوح بين 5-20% من عدد السكان المستهدف، وذلك رغم مرور عدة عقود على إنشائها وإتاحة الوقت الكافي لنموها واستقرارها.

ثالثاً، بعض مدن الجيل الوسط، مثل دمياط الجديدة وبني سويف الجديدة، حقق أداء أفضل من العديد من المدن حديثة الإنشاء، إلا أنها لا تزال بعيدة بشكل ملحوظ عن تحقيق مستهدفاتها السكانية.

وتشير هذه النتائج، مجتمعة، إلى أن الفجوة بين عدد السكان المستهدف والفعلي لا يمكن تفسيرها بحدثة إنشاء المدن وحدها. فبينما قد يفسر عامل الزمن جزئياً الأداء السكاني لمدن الجيل الرابع، يشير انخفاض معدلات الإشغال في مدن أقدم إلى وجود تحديات هيكلية أوسع نطاقاً استمرت عبر الأجيال المتعاقبة من المدن العمرانية الجديدة في مصر.

ويقدم تقييم تجربة الجيل الأول من المدن الجديدة درساً مهمة لتوجيه جهود التنمية العمرانية في المستقبل؛ فمن شأن فهم الأسباب التي حالت دون تحقيق العديد من المدن القائمة لمستهدفاتها

السكانية أن يسهم في تحسين تخطيط وتنفيذ المشروعات المستقبلية، والحد من مخاطر تكرار نفس التحديات.

هل السبب هو مدى توافر فرص العمل؟

يمكن أن يكون أحد تفسيرات استمرار الفجوة بين عدد السكان المستهدف و الفعلي هو التوزيع الجغرافي لفرص العمل؛ فطبقاً للتحليل ربع السنوي الذي يجريه المركز المصري للدراسات الاقتصادية لسوق العمل ويرصد الوظائف المعلنة عبر الإنترنت في المحافظات، فإن فرص العمل لا تزال تتركز بدرجة كبيرة في القاهرة الكبرى وعدد محدود من المراكز الحضرية الكبرى. وهو ما يثير تساؤلاً جوهرياً: هل يمكن أن تنجح المدن الجديدة في جذب السكان للإقامة الدائمة بينما تظل فرص العمل متركزة في مناطق أخرى؟ يستعرض الجدول (2) التالي توزيع الوظائف الشاغرة على المحافظات في كل من الربعين الرابع 2021 والأول 2026.

الجدول (2): التوزيع الجغرافي للوظائف الشاغرة (الربعين الرابع 2021 والأول 2026)

المحافظة	الربع الرابع 2021	الربع الأول 2026	التغير
القاهرة	11,830	14,893	+3,063
الجيزة	3,808	3,203	-605
الإسكندرية	1,035	944	-91
المنيا	29	53	+24
أسيوط	147	70	-77
سوهاج	34	38	+4
قنا	15	24	+9
أسوان	11	19	+8
الفيوم	29	18	-11

المصدر: المركز المصري للدراسات الاقتصادية تحليل سوق العمل.

تشير نتائج تحليل سوق العمل الذي أجراه المركز المصري للدراسات الاقتصادية إلى وجود اختلال جغرافي مستمر في توزيع فرص العمل؛ فعلى مدار فترة التحليل، سجلت محافظة القاهرة أكبر عدد من الوظائف الشاغرة المُعلن عنها، في حين ظل الطلب على العمالة محدوداً نسبياً في المحافظات التي تضم عدداً من المدن الجديدة - ومنها المنيا، وأسيوط، وسوهاج، وقنا، وأسوان، وبني سويف. حيث سجلت محافظة القاهرة وحدها في الربع الأول من 2026 نحو 15 ألف وظيفة شاغرة مُعلن عنها، مقارنةً بإجمالي لا يتجاوز نحو 240 وظيفة في المحافظات الست مجتمعة، أي أن عدد فرص العمل المعلنة في القاهرة وحدها يزيد عنه في تلك المحافظات بأكثر من ستين ضعفاً.

ورغم ارتفاع معدلات نمو الوظائف الشاغرة نسبياً المُعلن عنها في بعض المحافظات خلال فترة التحليل، إلا أن هذا النمو انطلق في كثير من الحالات من قاعدة منخفضة للغاية. فعلى سبيل المثال، ارتفع عدد

الوظائف الشاغرة في محافظة قنا بنسبة 60%، إلا أن ذلك يعكس زيادة تتراوح بين 15 إلى 24 وظيفة معلنا عنها فقط. ومن ثم، فمن غير المرجح أن تؤدي مثل هذه الزيادات إلى تغيير ملموس في حجم فرص العمل المتاحة على المستوى المحلي.

وبوجه عام، تشير نتائج التحليل إلى أن سوق العمل ظل أكثر تركزا من التوسع العمراني الذي شهدته مصر؛ فبينما تمددت المدن الجديدة جغرافيا، لم يواكب النمو في فرص العمل نفس الوتيرة. ونتيجة لذلك، لم تتمكن العديد من المحافظات التي تحتضن مجتمعات عمرانية جديدة، حتى الآن، من تكوين أسواق عمل محلية قوية بما يكفي لجذب أعداد كبيرة من السكان للإقامة الدائمة.

ويظهر هذا التحدي في تجربة العاصمة الإدارية الجديدة بوضوح؛ فعلى الرغم من أن نقل المؤسسات الحكومية وعدد من الشركات الخاصة إلى المدينة أسهم في زيادة حركة التنقل اليومية إليها، إلا أنه لم يصاحبه ارتفاع مماثل في أعداد المقيمين إقامة دائمة. إذ لا يزال العديد من العاملين يتنقلون يوميا من القاهرة والمحافظات المجاورة بدلا من نقل محل إقامتهم مع أسرهم، وهو ما يشير إلى أن نقل أماكن العمل وحده لا يكفي لتحقيق انتقال السكان إلى المدن الجديدة.

ماذا تكشف هذه النتائج؟

يتضح مما سبق أن مصر حققت تقدما ملحوظا في توسيع الرقعة العمرانية من خلال إنشاء المدن الجديدة، إلا أن التوسع العمراني وحده لم يكن كافيا لتحقيق الهدف الرئيسي والمتمثل في إعادة توزيع السكان.

كما تشير النتائج إلى أن التنمية العمرانية والتنمية الاقتصادية لم تتقدما بنفس الوتيرة، ففي حين وُجّهت استثمارات كبيرة إلى الإسكان والبنية التحتية، ظل نمو فرص العمل محدودا بدرجة ملحوظة. ونتيجة لذلك، واجهت العديد من المدن الجديدة صعوبة في جذب سكان للإقامة الدائمة، رغم حجم الاستثمارات العامة التي ضُخت فيها.

إلا أن عدم توافر الوظائف وحده ليس السبب الوحيد لتفسير قرارات الانتقال إلى المدن الجديدة. فمدى توافر مدارس جيدة، وخدمات الرعاية الصحية، والمرافق التجارية، ووسائل النقل العام الكفوء، والإسكان الميسر، كلها عوامل تؤثر في قرار الأسر بالانتقال والإقامة الدائمة. وعندما تكون هذه المقومات محدودة، أو عندما تظل تكاليف السكن والتنقل مرتفعة، فإن الحافز على الانتقال يظل ضعيفا.

كما أن استمرار انخفاض معدلات الإشغال في عدد من المدن الجديدة الأقدم يشير إلى أن هذه الظاهرة لا يمكن عزوها فقط إلى حداثة إنشاء مدن الجيل الرابع، وإنما تؤكد أهمية فهم العوامل التي شكلت قرارات السكن والانتقال إلى المجتمعات العمرانية الجديدة.

وتمنحنا تجربة الأجيال السابقة من المدن الجديدة دروسا مهمة يمكن الاستفادة منها في توجيه سياسات التنمية العمرانية مستقبلا. فبدلا من التركيز فقط على زيادة عدد المدن الجديدة، ينبغي أن يولي التخطيط المستقبلي اهتماما أكبر لفهم العوامل التي قوضت قدرة المدن القائمة على جذب السكان. ومن شأن الاستفادة من هذه الخبرات أن تسهم في تعزيز كفاءة واستدامة مشروعات التنمية العمرانية المستقبلية.



في النهاية، الإجابة هي: لا ينبغي الاعتماد على إنشاء المدن الجديدة فقط، فبناء مدن جديدة يمثل خطوة مهمة نحو الحد من تركيز السكان، لكنه لن يتحقق ذلك ما لم يقترن بخلق نشاط اقتصادي محلي أكثر قوة، وتوفير خدمات حضرية متكاملة. حيث إن إعادة التوزيع السكاني بصورة مستدامة تعتمد على إنشاء مدن تتيح للسكان العيش والعمل والحصول على الخدمات الأساسية، وليس مجرد مدن توفر أماكن للإقامة.