

إصلاح قانون الإيجار القديم في مصر

الطريق نحو العدالة في الإسكان
وتنشيط السوق

ولاء الدين بكري، جامعة وستمنستر، لندن

إصلاح قانون الإيجار القديم في مصر

الطريق نحو العدالة في الإسكان وتنشيط السوق

ولاء الدين بكري، جامعة وستمنستر، لندن

ملخص

الكلمات المفتاحية: إصلاح قوانين الإيجار، سياسة الإسكان، تحرير السوق، التسجيل الرقمي للممتلكات، مصر. تطرح هذه الورقة استراتيجية شاملة لإصلاح قانون الإيجار القديم في مصر، الذي ينظم أكثر من 1.6 مليون وحدة سكنية على مستوى الجمهورية. ويقترح المشروع انتقالاً تدريجياً نحو نظام إيجارات قائم على آليات السوق، مع ضمان حماية المستأجرين الضعفاء من خلال إطار دعم مخصص. وباعتماد على نماذج دولية، وتحليلات مالية، ومتطلبات دستورية، تحدد الورقة أربع ركائز أساسية للإصلاح: ضمان الحق في السكن، وتحرير السوق، وتفعيل آليات الدعم العام، وتحديث المؤسسات ذات الصلة. وتُظهر النماذج أن هذا الإصلاح ممكن من الناحية المالية، وقابل للاستدامة من الناحية الاجتماعية.

الملخص التنفيذي

أدى قانون الإيجار القديم في مصر، والذي يغطي أكثر من 1.6 مليون وحدة سكنية في جميع أنحاء مصر ويؤثر على ما يقرب من 6 ملايين شخص، إلى خلق خلل هيكلي في سوق الإسكان لفترة طويلة. حرمت عقود الإيجار الثابتة وغير المحددة أصحاب العقارات من عوائد اقتصادية عادلة. أدى هذا إلى ترك العديد من المستأجرين في العقارات المتدهورة مع وجود حافز ضئيل للصيانة أو الاستثمار من قبل الملاك. والنتيجة هي قطاع إيجار راكد ومخزون هائل من الوحدات الشاغرة، وتوترات اجتماعية عميقة.

تقترح هذه الورقة إطارًا إصلاحيًا تدريجيًا وعادلاً يهدف إلى حماية المستأجرين، مع استعادة كفاءة السوق وشفافيته. وتستند الإصلاحات المقترحة إلى التزام مصر الدستوري بالحق في السكن، كما تستلهم أفضل الممارسات الدولية من دول مثل أيرلندا، وكندا، وألمانيا، والمملكة العربية السعودية. وقد جرى اختيار هذه النماذج لأنها إما تعالج قضايا مشابهة لتلك التي يواجهها قطاع الإسكان في مصر حاليًا، أو تقدم حلولاً عملية قابلة للتطبيق.

التوصيات الرئيسية

– لصانعي السياسات

- التأكيد على أنه، بعد انتهاء فترة الانتقال التي تمتد لخمس سنوات والتي تتضمن زيادات إيجار منظمة كما اقترحتها الحكومة، سيكون هناك ضمان قانوني يمنع الإخلاء ما لم يتوفر سكن بديل مناسب في نفس المنطقة.
- إنشاء صندوق لدعم الإسكان يتم تمويله من خلال فرض ضريبة بنسبة 30% على الوحدات السكنية الشاغرة، بالإضافة إلى رسوم دمغة على مبيعات العقارات التي تخضع لقانون الإيجار القديم، وذلك لضمان استدامة الدعم على المدى الطويل وتخفيف الأعباء على المستأجرين.
- إطلاق منصة رقمية وطنية لتسجيل عقود الإيجار وملكية العقارات، بهدف تعزيز الامتثال الضريبي وتحقيق مزيد من الشفافية في السوق العقاري.

– للمستأجرين

- ستُسهم الإعانات القائمة على الدخل في سد الفجوة بين الإيجار القديم وسعر الإيجار في السوق، بما يضمن بقاء المستأجرين الضعفاء اقتصاديًا في مساكنهم دون تعرضهم للإخلاء. ويُقترح أن يكون أحد المعايير الأساسية لاستحقاق هذه الإعانة هو تسجيل المستفيد ضمن بطاقات الدعم الحالية (بطاقات التموين).
- سيُقصر توريث عقد الإيجار على الزوج أو الزوجة والأبناء القُصر فقط، بينما تُمنح فترة سماح مدتها خمس سنوات لأي من البالغين الآخرين المقيمين في الوحدة..
- يتيح خيار "الحق في الشراء" واتفاقيات الخروج الطوعي المدعومة قانونيًا، مزيدًا من الأمان والمرونة للمستأجرين. ويجب إنشاء إطار قانوني، بإشراف المحكمة عند الحاجة، لضمان حماية حقوق المستأجرين الأكثر هشاشة.

– لأصحاب العقارات

• استعادة السيطرة على الوحدات السكنية الشاغرة التي لم تُستخدم لأكثر من عامين، مع إمكانية تقليص هذه المدة إلى عام واحد في حال تسريع وتيرة التسجيل الرقمي للعقارات وتوفير القدرة القضائية اللازمة لمعالجة النزاعات.

• انتقال المستأجرين الذين يمتلكون عقارات إضافية أو ممن تتجاوز ثرواتهم المُعلنة 5 ملايين جنيه مصري إلى نظام الإيجارات السوقية خلال عامين. ويتم تحديد هذا الحد بناءً على تكلفة المعيشة ومستويات توزيع الدخل.

• يُقترح أن يتم وضع إطار واضح ومنظم لتحديد مسؤوليات الصيانة بين الملاك والمستأجرين، مع ضرورة توضيح التكاليف المرتبطة بالصيانة بشكل شفاف. كما يُقترح تحفيز أصحاب العقارات من خلال تدابير إعفاء ضريبي موجهة، لتشجيعهم على تجديد وصيانة الوحدات الخاضعة لقانون الإيجار القديم. تُمثل هذه الأجندة الإصلاحية إطارًا متوازنًا يجمع بين العدالة السكنية والمنطق الاقتصادي وتنشيط السوق. وتقدم الورقة نهجًا عمليًا وشاملاً لمعالجة هذا التحدي السياسي المزمع بما يتماشى مع الأهداف الدستورية والتنموية للدولة المصرية.

٢. الخلفية وبيان المشكلة

لا يزال قانون الإيجار القديم في مصر، والذي تم تقديمه في منتصف القرن العشرين كإجراء للحماية الاجتماعية بعد الحرب العالمية الثانية، يحكم ملايين عقود الإسكان اليوم [1]. في حين كان له في السابق وظيفة أساسية – توفير الأمن على المدى الطويل والقدرة على تحمل التكاليف للمستأجرين – فإنه الآن يساهم في انتشار عدم الكفاءة الاقتصادية ونقص الإسكان والغموض القانوني في سوق العقارات.

وفقًا للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (CAPMAS) في مصر عام 2017، كان هناك ما يقرب من 3 ملايين وحدة تخضع لقانون الإيجار القديم، من بينها 1.6 مليون وحدة سكنية مأهولة يقيم فيها حوالي 6.1 مليون شخص [2]، [3]. تشير التقديرات إلى أن هناك نحو 420 ألف وحدة أخرى لا تزال شاغرة بموجب عقود الإيجار القديمة، ما يُفاقم من أزمة الإسكان في المناطق الحضرية، لا سيما في القاهرة الكبرى والإسكندرية [2]، [4]. ولا تقتصر هذه التشوهات على العلاقة بين المالك والمستأجر، بل تمتد لتؤثر على السياسات العمرانية العامة، واستراتيجيات الإسكان، والاستدامة المالية للدولة.

يفرض النظام الحالي عقود إيجار غير محددة المدة وبإيجارات ثابتة تقل كثيرًا عن أسعار السوق، ولا تعكس مستويات التضخم، أو تكاليف الصيانة، أو القيمة الحقيقية للعقار [5]. ونتيجة لذلك، يفقد المالكون القدرة على تحقيق عوائد مناسبة، ما يثبط الاستثمار ويؤدي إلى تدهور حال المباني. وفي الوقت نفسه، يشغل المستأجرون وحدات ذات قيمة عالية دون وجود أدوات قانونية للمراجعة أو التعديل، حتى عندما يمتلكون عقارات أخرى أو تحسنت أوضاعهم المالية بشكل كبير [6]، [7].

يُصبح هذا الوضع أكثر تعقيدًا بفعل نظام وراثته عقود الإيجار، حيث تنتقل حقوق السكن من جيل إلى آخر، غالبًا دون أي وضوح قانوني أو إعادة تقييم للوضع المالي للأسرة [8].

وفي الوقت نفسه، تظل أعداد متزايدة من الوحدات السكنية الجديدة غير مأهولة، ويرجع ذلك جزئيًا إلى المضاربة الاستثمارية وغياب آليات تشجع على الاستخدام الإنتاجي للإسكان [2]. إن تطبيق حوافز ضريبية موجهة لتشجيع مالكي العقارات الشاغرة على تأجيرها يمكن أن يساهم بشكل كبير في توسيع المعروض من الإيجارات، واستقرار أسعار الإيجار، وتخفيف المخاطر الاقتصادية المصاحبة لفترة الانتقال التي اقترحتها الحكومة والتي تمتد لخمس سنوات.

أدى غياب الإصلاح إلى تعميق فجوة انعدام الثقة بين الأطراف المعنية؛ إذ يشعر المالكون بالحرمان، ويخشى المستأجرون من الإخلاء، في حين تتعرض الجهات الحكومية لانتقادات بسبب تقاعسها عن التحرك. وغالبًا ما اتسمت محاولات الإصلاح السابقة بالتسييس أو التأجيل [9]. فعلى سبيل المثال، فإن الحكم الصادر عن المحكمة الدستورية العليا في نوفمبر 2024، والذي فجّر الجدل القائم حاليًا، استند إلى قضية رُفعت في الأصل في فبراير 1998 [10]. وقد قضت المحكمة في هذا الحكم بأن تثبيت قيمة الإيجار لفترات طويلة بشكل يجعل العائد الذي يتقاضاه المالك عديم القيمة المالية يُعد مخالفًا للدستور، مما يستوجب تدخلًا تشريعيًا قبل منتصف عام 2025 [5].

يمثل هذا التطور القانوني فرصة نادرة ومحدودة زمنيًا لتنفيذ إصلاح يكون عادلاً من الناحية الاجتماعية، ومنطقيًا من الناحية الاقتصادية، ومسؤولًا من حيث التنفيذ. ولا يجب أن يقتصر الحل على مجرد تعديلات تشريعية، بل يجب أن يكون مصحوبًا بجاهزية مؤسسية، ودعم موجه بعناية، وآليات تنفيذ واضحة، وإطار تنظيمي رقمي فعال. في النهاية، لا يُعد إصلاح قانون الإيجار القديم مجرد قضية تتعلق بالإسكان، بل هو اختبار حقيقي لمدى التزام مصر بالحقوق الدستورية، والإصلاح المؤسسي، والتنمية الاقتصادية الشاملة. يكمن التحدي في إحداث تغيير عادل، قابل للتنفيذ، ومستدام، يضمن حماية المستأجرين الضعفاء، ويُعيد الحيوية إلى سوق الإيجارات السكنية.

٣. إخفاقات السوق وتحليل الأثر

أدى قانون الإيجار القديم إلى مجموعة من النتائج غير المقصودة التي شوّعت سوق الإسكان في مصر، وأضعفت حوافز الاستثمار، وقُلّصت من فعالية السياسات العامة [11]. وتُظهر الدراسات التجريبية كيف أن التحكم في الإيجارات داخل القاهرة أدى إلى تراجع أعمال الصيانة، وانتشار المدفوعات غير الرسمية، وتشوهات في السوق، مما يبرز الفجوة المستمرة بين الإصلاحات القانونية والنتائج الواقعية [11]، [12]. وتنقسم هذه الإخفاقات السوقية إلى أربع فئات مترابطة: عدم الكفاءة الاقتصادية، واللامساواة الاجتماعية، والاختلال المالي، والانحدار العمراني.

١.٣ - عدم الكفاءة الاقتصادية وسوء تخصيص الأصول

يكمن الخلل الجوهري في نظام الإيجار القديم في التسعير الخاطئ للوحدات السكنية الحضرية ذات القيمة العالية. فقد أدت عقود الإيجار غير محددة المدة ذات الإيجارات الثابتة إلى خفض العائد الإيجاري بشكل مصطنع، ما خلق فجوة كبيرة بين الالتزامات القانونية للإيجار والقيمة الاقتصادية الحقيقية للعقار. ويمثل هذا مثالًا كلاسيكيًا لفشل السوق، حيث تؤدي ضوابط الأسعار التي تفرضها الدولة إلى تشويه تخصيص الموارد بكفاءة. فالنظام الحالي يُضعف كفاءة التوزيع، إذ لا يشغل الوحدات بالضرورة من هم في أمس الحاجة إليها أو الأكثر استعدادًا للدفع، كما يُثبّط من فرص الاستثمار، ويؤدي إلى سوء استخدام الأصول وتدهورها [13].

وفي الوقت نفسه، لا يزال هناك أكثر من 12.8 مليون وحدة سكنية شاغرة في أنحاء مصر، يُعتقد أن ما لا يقل عن 420 ألفًا منها مستأجرة بموجب عقود إيجار قديمة [4]. ويؤدي غياب آليات تسعير فعالة أو أدوات تنفيذ ملزمة إلى استمرار حالة الخلل في تخصيص المساكن، رغم تزايد الطلب في المناطق الحضرية. وتؤدي هذه الديناميكيات إلى تهميش الفئات الأصغر سنًا وذات الدخل المنخفض، مما يحد من قدرتهم على الوصول إلى السكن في المناطق المركزية، ويدفعهم إلى اللجوء للمستوطنات غير الرسمية أو المناطق الطرفية. وإذا لم تُعالج هذه الإخفاقات، فقد تُفاقم من اتساع السوق غير الرسمية، وتُرهق المرافق العامة، وتُعطل مسار التنمية العمرانية.

٢.٣ - عدم المساواة الاجتماعية والامتيازات الخفية

على الرغم من أن قانون الإيجار القديم كان يهدف في الأساس إلى حماية الأسر محدودة الدخل، إلا أنه في الواقع غالبًا ما يمنح امتيازات لمستأجرين بغض النظر عن مستوى دخلهم أو احتياجاتهم الفعلية. إذ لم يعد العديد من شاغلي هذه الوحدات من ذوي الدخل المنخفض، وبعضهم يمتلك عقارات أخرى أو يديرون مشروعات خاصة [9]، [10].

يسمح هذا النظام للمستأجرين من ذوي الثروات الخاصة بالاستمرار في الاستفادة من دعم لم يكن موجَّهًا لهم في الأساس. كما أن انتقال عقود الإيجار عبر الأجيال أسهم في ترسيخ امتيازات لبعض العائلات، بينما حرم غيرهم من فرصة الوصول إلى السكن الحضري [16]. ونتيجة لذلك، غالبًا ما يفشل النظام في استهداف الفئات الأكثر احتياجًا، مما يُقوّض أهداف العدالة الاجتماعية الأشمل.

٣.٣ - التشوهات المالية وخسارة الإيرادات

نظرًا لأن قيم الإيجارات في نظام الإيجار القديم لا تُحدث أو تُسجل عبر الآليات الحديثة، تعجز الدولة عن تقييم الضرائب العقارية وتحصيلها بدقة. وتؤدي عقود الإيجار غير الرسمية وغياب السجلات الرقمية إلى دخول غير موثقة، وضعف في الالتزام الضريبي، وانخفاض في الشفافية المالية [17].

وعلاوة على ذلك، فإن غياب سجل رقمي لملكية العقارات ومنصة للإيجارات يحول دون قدرة الحكومة على تتبع عدد عقود الإيجار، أو فرض المعايير التنظيمية، أو جمع بيانات موثوقة عن قطاع الإسكان، مما يُضعف عملية صنع السياسات ويحدّ من قدرة الدولة على التنبؤ الدقيق بالاحتياجات المالية في هذا القطاع.

إن فرض ضريبة على العقارات الشاغرة قد يُدر إيرادات كبيرة، تتراوح التقديرات بين 90 إلى 230 مليار جنيه مصري، غير أن فعالية هذا الإجراء تعتمد على وجود نظام رقمي فعال وعلى إصلاح هيكل الإيجار القديم [18].

٤.٣ - التدهور الحضري وتقسيم السوق

أدى الجمع بين الإيجارات المنخفضة، وتراجع أعمال الصيانة، والقيود القانونية، إلى تدهور المناطق الحضرية في أحياء كانت نابضة بالحياة في السابق. ففي مدن مثل القاهرة والإسكندرية، تعاني العديد من المباني القديمة من تدهور هيكلي، ما يهدد السلامة العامة ويُثبِّط الاستثمار المحلي [19].

وفي الوقت نفسه، أصبحت السوق مجزأة، حيث توجد على أحد الطرفين وحدات حديثة بإيجارات مرتفعة، وعلى الطرف الآخر وحدات تخضع لقانون الإيجار القديم بأسعار مجمدة. ويساهم هذا الانقسام في إعاقة النمو الحضري المتوازن، ويُكرّس التفاوت الاجتماعي، ويدفع الأسر الأصغر سنًا أو ذات الدخل المحدود إلى السكن غير الرسمي أو إلى مناطق الأطراف.

٤. مقترح السياسة - أربعة ركائز للإصلاح

يتوافق مقترح الإصلاح المكون من 4 ركائز، مع ما ينص عليه الدستور المصري من اعتراف بالحق في السكن (المادة 78). كما يأخذ في الاعتبار أن المستأجرين الخاضعين لقانون الإيجار القديم، ورغم أنهم لا يملكون العقارات التي يشغلونها، إلا أن العديد منهم دفع إيجارات تراكمية على مدى عقود في مبانٍ غالبًا ما أصبحت متهاكلة تمامًا. وبناءً عليه، يُوصى بأن تضطلع الدولة بدور فعال في تسهيل تملك السكن، من خلال الاستفادة من برامج دعم التمويل العقاري القائمة التي يُشرف عليها صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.

١.٤ - الركيزة الأولى: الحق في السكن والتزامات الدولة

تتمثل الركيزة الأولى للإصلاح في ضمان الحق في السكن، وفقًا لما ينص عليه الدستور المصري في المادة 78، والتي تُلزم الدولة بتوفير سكن آمن وكريم لجميع المواطنين. وعلى الرغم من أن المستأجرين الخاضعين لقانون الإيجار القديم لا يملكون العقارات التي يقيمون فيها، إلا أن كثيرين منهم دفعوا إيجارات على مدى عقود في مبانٍ أصبحت اليوم متهاكلة. من هذا المنطلق، ينبغي أن تلعب الدولة دورًا فعالًا في تسهيل فرص التملك لهؤلاء السكان، من خلال توسيع نطاق الاستفادة من برامج دعم التمويل العقاري القائمة، وعلى رأسها برنامج صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (SHMFF) [20].

الحق في شراء الوحدات: لدعم مبدأ تملك المسكن كحل طويل الأمد، تقترح السياسة منح المستأجرين المقيمين في الوحدات الخاضعة لقانون الإيجار القديم الحق المباشر في التقدم للحصول على قروض تمويل عقاري مدعومة، فور صدور التعديلات التشريعية الجديدة. يتيح هذا الخيار للمستأجرين المؤهلين شراء وحداتهم الحالية بشروط تمويلية ميسرة، مستفيدين من برامج تمويل الإسكان المعمول بها حاليًا في مصر. وبموجب النظام الحالي الذي يديره صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (SHMFF) [20]، يمكن للمشتريين المؤهلين الحصول على قروض بفائدة مدعومة تبلغ 3%، تُسدد على مدى يصل إلى 30 عامًا. وتصل قيمة القرض القصوى، وفقًا لأحدث الأحكام، إلى نحو 1.4 مليون جنيه مصري، مع توفر خيارات سداد مرنة وتكاليف مبدئية منخفضة. ومن خلال إدماج المستأجرين القدامى في هذا البرنامج، تسعى السياسة إلى تعزيز استقرار السكن، وتمكين التملك، وبناء الأصول، دون الحاجة إلى إطلاق برامج دعم إضافية تتجاوز ما هو قائم بالفعل.

الإعانات القائمة على الدخل: ستلقى الأسر ذات الدخل المنخفض، التي لا تستطيع تحمّل إيجارات السوق، دعمًا سكنيًا يُحوّل مباشرة إلى المالكين، بهدف ضمان استمرارية الإيجار وتقليل مقاومة التغيير. ويتراوح الدعم المقترح بين 2000 و3000 جنيه مصري شهريًا، بما يتماشى مع السياسات المعتمدة حاليًا في مصر لدعم السكن للفئات الأكثر هشاشة. فمنذ عام 2015، قدّم صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري وحدات إيجارية بمساهمات شهرية ثابتة تتراوح بين 300 و500 جنيه مصري، مستهدفًا ذوي الدخل المنخفض جدًا، بمن فيهم الأشخاص ذوو الإعاقة وكبار السن [20]. وقد غطت هذه الإعانات، عند إطلاقها، ما بين 70 إلى 80% من قيمة إيجارات السوق المقدّرة حينها بنحو 1000-1500 جنيه شهريًا. وبالنظر إلى معدل التضخم التراكمي في مصر خلال العقد الماضي — حيث ارتفعت أسعار المستهلك بأكثر من 400% بين عامي 2015 و2025 — فإن دعم الإيجار البالغ 300-500 جنيه في عام 2015 يعادل حاليًا نحو 2000-3000 جنيه شهريًا [21].

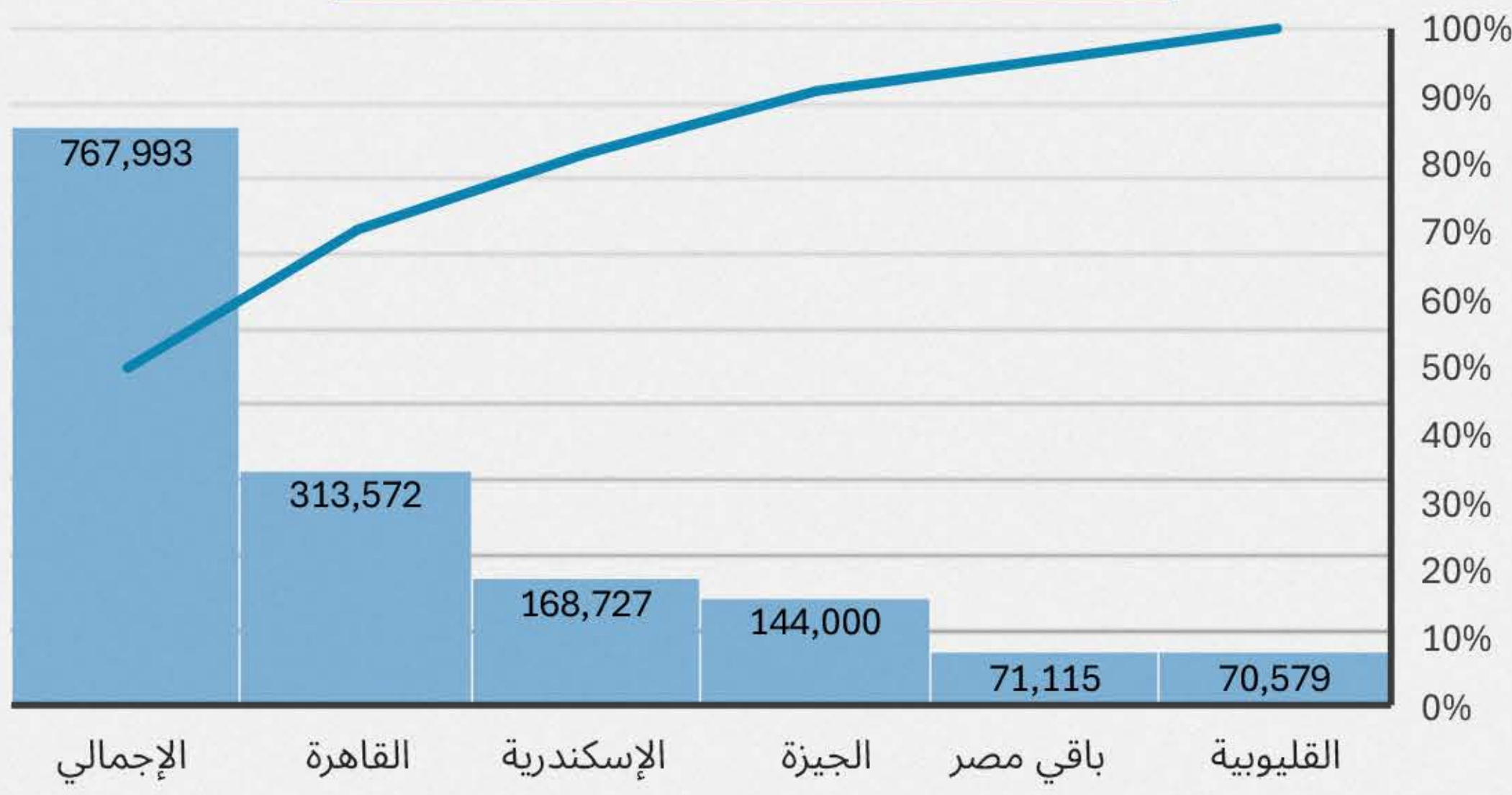
لضمان الجدوى السياسية والإدارية، ينبغي تمرير إعانات الإيجار من خلال نظام صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري القائم، بدلًا من إنشاء بنية مؤسسية موازية. يسمح هذا النهج بالاستفادة من القدرات التشغيلية الحالية للصندوق، وقاعدة بياناته الخاصة بالمستفيدين. وتجدر الإشارة إلى أن الصندوق يتيح بالفعل تقديم المساعدات للفئات التي لا تملك ملفات ائتمانية أو دخلًا ثابتًا، مثل كبار السن، والعاملين في القطاع غير الرسمي، والأسر ذات الدخل المنخفض، وهي الفئات التي من المرجح أن تتأثر بشكل أكبر من غيرها بإصلاح قانون الإيجار القديم (البنك الدولي، 2011 [22]).

اتبعت بلدان مثل فرنسا وكندا مسارًا مشابهًا، حيث تم تمرير إعانات الإيجار خلال مراحل تحرير سوق الإيجارات عبر برامج الإسكان الاجتماعي أو من خلال الأطر الضريبية القائمة، بدلًا من إنشاء آليات دعم جديدة [23] [24].

يتماشى نموذج الدعم المحدود المقترح في هذه الورقة، والمخصص فقط للمستأجرين المؤهلين بعد انتهاء فترة انتقالية مدتها خمس سنوات، مع هذا التوجه. سيتم تطبيق هذا الدعم على مدى ثلاث سنوات إضافية، وهي الفترة التي تُلزم الإصلاحات المستأجرين خلالها بالانتقال الكامل إلى أسعار الإيجارات في السوق. كما سيتم تضمين آلية مراجعة بنهاية هذه الفترة الثلاثية لتقييم الأثرين المالي والاجتماعي.

تُشير التقديرات إلى أن نحو 34% من المستأجرين الحاليين في الوحدات الخاضعة لقانون الإيجار القديم قد لا يكونوا مؤهلين لتلقي هذا الدعم، وذلك استنادًا إلى الثروة المصرّح بها، أو ملكيتهم لعقارات أخرى، أو إقامتهم في مناطق حضرية رئيسية. ويساعد هذا التحديد في ضمان توجيه الدعم للفئات الأكثر استحقاقًا، بما يعزز من كفاءة النظام، ويتماشى مع مبادئ المسؤولية الاجتماعية والانضباط المالي.

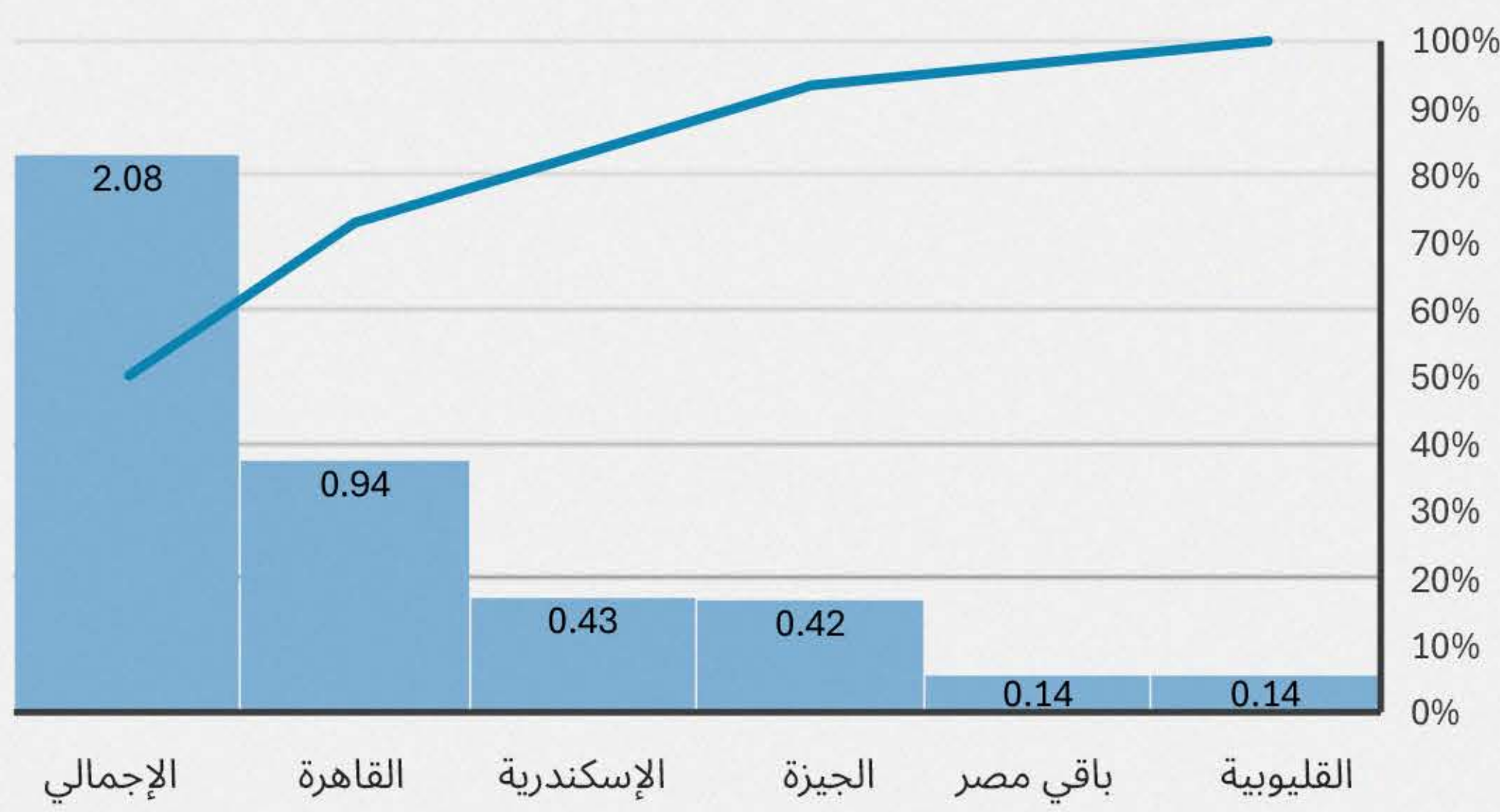
الوحدات المتلقية للدعم



الدعم الشهري المحدد (جنيه مصري)



إجمالي الدعم الشهري (مليار جنيه مصري)



إجمالي الدعم السنوي (مليار جنيه مصري)



جدول 1 تقدير تكلفة الدعم الحكومي السنوي في ظل نموذج دعم الإيجار المحدد (السنوات 6-8 من فترة الانتقال)

ملاحظة: يفترض أن 66% من وحدات الإيجار القديمة (حوالي 768000 وحدة) تتلقى الدعم [14]. يُحدد الحد الأقصى للمبلغ لكل منطقة على أساس تقدير التضخم الإيجاري وقيمة الموقع. تبلغ التكلفة السنوية الإجمالية لموازنة الحكومة 24.94 مليار جنيه مصري، وهو ما يقابله أكثر من عائدات ضريبة المساكن الشاغرة.

٢.٤ الركيزة الثانية: تحرير السوق على مراحل

تشكل الركيزة الثانية من هذا الإطار المقترح عملية تحرير تدريجي لسوق الإيجارات، تهدف إلى معالجة التشوهات الحالية وتحقيق التوازن بين حقوق المالك والمستأجر. ويوصى بتطبيق مرحلة انتقالية تمتد لخمس سنوات، تتدرج خلالها الزيادات السنوية في الإيجارات، وصولاً إلى أسعار السوق. سيسمح هذا النهج بالتكيف التدريجي للأطراف المعنية، ويقلل من مخاطر النزاعات، ويمنح صانعي السياسات فرصة لتقييم آثار الإصلاح في الوقت الفعلي.

عودة الوحدات الشاغرة إلى الملاك: يجب أن تعود تلقائياً إلى حيازة المالك جميع الوحدات السكنية التي ظلت غير مأهولة لأكثر من عامين متتاليين. ويمكن استخدام قراءات عدادات الكهرباء والمياه، إلى جانب السجل العقاري الرقمي الوطني، كآليات تحقق من الشغور الفعلي. ويعكس هذا الإجراء ممارسات دولية معمولاً بها، مثل الضرائب المفروضة على المنازل غير المأهولة في مدينتي تورنتو وفانكوفر، حيث يُستخدم انخفاض استهلاك الخدمات العامة كدليل على عدم الإشغال [18]، [25]. واستعادة الوحدات غير المستخدمة من شأنه أن يعزز المعروض الفعلي من المساكن ويشجع على الاستخدام المنتج للأصول.

التعديل القائم على الثروة: يتعين على المستأجرين الذين يمتلكون عقارات سكنية أخرى، أو أعلنوا عن ثروات تتجاوز 5 ملايين جنيه مصري، الانتقال إلى نظام الإيجار وفق أسعار السوق خلال عامين. يهدف هذا الإصلاح إلى الحد من تسرب الدعم واستعادة العدالة في تنظيم الإيجارات. وتُطبّق معايير مماثلة في سياسات الإسكان في سنغافورة، حيث يُنفَّذ اختبار الوسائل بدقة لضمان عدم استفادة الفئات ذات الدخل المرتفع من الدعم العام [26]. وتمثل عتبة الـ 5 ملايين جنيه مصري نحو 5-7٪ من أعلى الأسر الحضرية دخلًا في مصر، وفقًا لتقديرات البنك الدولي وكريدي سويس بشأن توزيع الثروة الوطنية [27]، [28]. وتتماشى هذه العتبة، وفقًا للمعايير الدولية، مع حدود الاستهداف المعتمدة في الاقتصادات ذات الدخل المتوسط [29].

اتفاقيات الخروج الطوعي: ينبغي تمكين المستأجرين والملاك من التفاوض على اتفاقيات خروج طوعي معترف بها قانونيًا، مع توفير هياكل اختيارية للوساطة والتعويض. وتتيح هذه الآلية عودة سلسلة لاستخدام العقار من قبل المالك، وفي الوقت نفسه توفر للمستأجرين دعمًا ماليًا يساعدهم على الانتقال أو التملك. وتُعد خطط حوافز الإخلاء المعتمدة في فرنسا، والمعروفة باسم "تعويض الإخلاء"، نموذجًا مرجعيًا على الاعتراف القانوني بهذه الاتفاقيات الطوعية [30]. وليس من غير المألوف تعويض المستأجرين عن إخلاء العقار دون وجود خطأ من جانبهم، ويُطلق على ذلك في بعض الولايات القضائية اسم "النقد مقابل المفاتيح" (Cash for Keys)، كما هو الحال في ولايتي كاليفورنيا وأوريغون [31] و [32]. وفي حالة العقارات الخاضعة لقانون الإيجار القديم في مصر، ينبغي أن يأخذ التعويض المدفوع للمستأجرين في الاعتبار القيمة السوقية التي حصل بها المالك على العقار عند شرائه، بالإضافة إلى الزيادة المحتملة في الإيجار التي سيتعين على المستأجرين دفعها لعقار مماثل في نفس المنطقة..

إصلاح ميراث الإيجار: ينبغي أن يقتصر الحق في توريث الإيجار على الزوج أو الزوجة، والأبناء القُصّر فقط. أما الأبناء البالغون الذين تجاوزوا سن 21 عامًا وقت صدور القانون، فسيُمنحون فترة انتقالية مدتها خمس سنوات، وبعدها يُعاد عقد الإيجار إلى شروط السوق. يستهدف هذا الإصلاح الحد من الحقوق المتوارثة عبر الأجيال، والتي تعرقل تداول الوحدات السكنية. وعلى نحو مماثل، أفضى إصلاح نظام الإيجارات في الأرجنتين إلى إلغاء تدريجي لحقوق الميراث غير المحددة، مع منح المقيمين الحاليين حماية محددة الأجل [8].

تنظيم الإيجار المتعدد: يجب ألا تحتفظ الأسر إلا بوحدة سكنية واحدة فقط بموجب إطار قانون الإيجار القديم. ويتعين إخلاء أي وحدات إضافية أو تحويلها إلى عقود إيجار خاضعة لسعر السوق. ويهدف هذا الإصلاح إلى ضمان أن يخدم القانون احتياجات السكن الفعلية، وليس احتكار الأصول. على سبيل المثال، تطبّق مدينة نيويورك، بموجب قانون تثبيت الإيجار، عمليات تحقق من الإقامة الأساسية وتمنع تجديد عقود الإيجار لغير المقيمين أو من يشغلون أكثر من وحدة سكنية [33].

الحد الأدنى للإيجار حسب عدد الطوابق: يجب تحديد حد أدنى للإيجار على المستوى الوطني بقيمة 1000 جنيه مصري شهريًا في المناطق الحضرية، مع زيادات سنوية بنسبة 15٪ خلال فترة انتقالية مدتها خمس سنوات. يهدف هذا إلى مواءمة الإيجارات تدريجيًا مع أسعار السوق، دون التسبب في عبء مفاجئ على القدرة على تحمل التكاليف. وقد تم تقديم نموذج مماثل لزيادات الإيجار المرحلية في برلين ضمن إطار "Mietendeckel" (سقف الإيجارات)، قبل أن يتم الطعن فيه قضائيًا، مما يسلط الضوء على أهمية الموازنة بين الشرعية والقدرة على تحمل التكاليف [34].

٣.٤ الركيزة الثالثة: دعم الإسكان والإصلاح المالي

يجب أن يكون برنامج إصلاح الإيجار العادل مستدامًا من الناحية المالية. وتضمن هذه الركيزة أن يحمي الإصلاح المستأجرين من ذوي الدخل المنخفض، مع تأمين عائد اقتصادي عادل لمالكي العقارات. ولتحقيق ذلك، يُقترح إنشاء صندوق مخصص لدعم الإسكان وتحقيق العدالة، يعمل على تجميع الإيرادات الناتجة عن الضرائب المرتبطة بالإصلاح، ثم يعيد توزيعها من خلال آليات دعم موجهة.

أ. ممول من أربعة مصادر دخل مخصصة

1. ضريبة الشغور: تُفرض ضريبة سنوية بنسبة 30% على القيمة الإيجارية المقدّرة للعقارات التي تظل شاغرة لأكثر من 12 شهرًا. ولا يهدف هذا الإجراء إلى الحد من المضاربة واحتكار الأصول فحسب، بل يشكّل أيضًا حافزًا ماليًا يُشجّع الملاك على إعادة طرح الوحدات في السوق. وتشمل النماذج المشابهة ضريبة المنازل الشاغرة المعتمدة في مدينة فانكوفر الكندية، والتي ساهمت بنجاح في زيادة المعروض من الوحدات الإيجارية وتوليد أكثر من 80 مليون دولار كندي من الإيرادات خلال السنوات الثلاث الأولى من تطبيقها [35]. وبينما تُطبّق ضريبة الشغور على جميع العقارات الشاغرة المؤهلة، فإن إيراداتها تُعد ركيزة مالية أساسية في تمويل عملية الانتقال من نظام الإيجار القديم.

2. ضريبة اتفاقية الخروج: تُفرض ضريبة لمرة واحدة بنسبة 2.5% على التعويضات المدفوعة للمستأجرين بموجب اتفاقيات الخروج الطوعي. تعكس هذه الضريبة، التي يدفعها المالك، المكاسب الرأسمالية المتحققة من خلال استعادة ملكية العقار، كما تضمن الاعتراف الرسمي بالتسويات الخاصة القابلة للتنفيذ في حال وقوع نزاعات مستقبلية.

3. ضريبة الدفعة على بيع الإيجار القديم: تُفرض ضريبة دفعة إضافية بنسبة 2.5% على بيع العقارات الخاضعة لعقود الإيجار القديم، ويتم تطبيقها عند نقطة البيع. وتُبرّر هذه الضريبة الإضافية بالزيادة التي طرأت على قيمة العقار نتيجة تحرير السوق. وقد أدخلت مدينة مدريد آليات مماثلة لالتقاط القيمة على الأصول الإيجارية التي كانت خاضعة سابقًا للتنظيم [36]. وفي حالة الوحدات الخاضعة لقانون الإيجار القديم، فإن هذه النسبة البالغة 2.5% ستُضاف إلى ضريبة بيع العقارات وبالنسبة للوحدات الخاضعة لقانون الإيجار القديم في مصر، ستُضاف هذه النسبة البالغة 2.5% إلى ضريبة بيع العقارات الحالية البالغة أيضًا 2.5%.

4. إصلاح ضريبة الدخل الإيجاري: تُفرض ضريبة بنسبة 10% على إجمالي الدخل الإيجاري للوحدات التي تم تحويلها إلى نظام الإيجار السوقي. ومن المهم التأكيد على أن هذه الضريبة لا تُطبق إلا في الحالات التي يتم فيها الإقرار بالإيجار، مما يخلق حافزًا قويًا لتسجيل الدخل رسميًا. وتتوافق هذه السياسة مع توصيات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن فرض الضرائب على القطاع السكني غير الرسمي [17].

ب. الإدارة المحلية مع الإشراف الوطني

ولضمان الاستجابة والكفاءة، يجب إدارة صندوق دعم الإسكان على مستوى الأحياء، بما يتيح رقابة أدق على توزيع الدعم وجمع الإيرادات. ومع ذلك، من الضروري تطبيق معايير موحدة على المستوى الوطني. ويمكن لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (SHMFF) أن يكون بمثابة نموذج إشرافي، لا سيما في توحيد معايير الأهلية، والتدقيق، وإعداد التقارير الرقمية.

ج. إصلاح نظام ضريبة الإيجار

تُعد البنية التحتية الضريبية الرقمية الحديثة ضرورة لدعم كل من تطبيق القانون وضمان الامتثال:

- تشجيع الإقرار الطوعي بالدخل الإيجاري من خلال تبسيط إجراءات التقديم وتخفيف العقوبات.
- نشر أدوات قائمة على الذكاء الاصطناعي وسجلات فواتير المرافق للكشف عن حالات التقليل في التصريح بالدخل.
- إلزام تسجيل جميع عقود الإيجار الجديدة رقميًا من خلال بوابة وطنية موحدة.

– ٤.٤ الركيزة الرابعة: التحديث المؤسسي والرقمي

تُعد القدرة المؤسسية وآليات التنفيذ الرقمية عناصر أساسية لضمان نجاح إصلاح سوق الإيجار على المدى الطويل. وتُقدّر هذه الركيزة إطارًا حديثًا للحوكمة يدعم تسجيل العقود، والامتثال الضريبي، وتسوية النزاعات، ومسؤوليات صيانة المباني، وذلك استنادًا إلى أفضل الممارسات الدولية.

أ. منصة التأجير الرقمية الوطنية

يجب إنشاء منصة رقمية مركزية لتسجيل جميع عقود الإيجار في مصر، سواء العقود الجديدة أو القديمة. الخصائص الأساسية لهذه المنصة ما يلي:

- **تسجيل العقد الإلزامي:** يجب على جميع الملاك تسجيل عقود الإيجار عبر المنصة، مع تحديد قيمة الإيجار، ومدة العقد، وبيانات المستأجرين.
- **فهرسة أسعار الإيجار:** ستقوم المنصة بإنتاج بيانات آنية حول متوسط أسعار الإيجار في كل حي، ما يتيح وضع مؤشرات مرجعية ديناميكية ويعزز شفافية السوق.
- **مراقبة الإشغال:** سيتيح التكامل مع بيانات المرافق العامة للنظام اكتشاف الشغور طويل الأمد وتطبيق الضرائب ذات الصلة، كما هو مطبق في تورونتو وفانكوفر [25][35].
- يعكس هذا نجاح نظام "إيجار" في المملكة العربية السعودية، الذي يلزم الملاك والمستأجرين بتسجيل عقود الإيجار إلكترونياً، ويربط بيانات الإيجار بالمرافق والضرائب، ما عزز من الشفافية والامتثال [37]. وبالمثل، **تُطبّق هيئة الإيجارات السكنية في إيرلندا (RTB)** التسجيل الرقمي الإلزامي لجميع عقود الإيجار، وتوفر آليات للحصول الضريبي وتسوية النزاعات والرقابة على الامتثال [38].

ب. سجل الملكية العقارية الموحد

- لتفادي النزاعات وتعزيز الوضوح القانوني، يجب تسجيل جميع معاملات الملكية وسجلات التملك في سجل رقمي وطني موحد:
- **متطلبات التسجيل قبل البيع:** يجب تسجيل الوحدات رسمياً قبل البيع لضمان إمكانية تتبع الملكية قانونياً ومنع حالات الإخفاء أو التلاعب في الملكية.
 - **تكامل البيانات:** يجب ربط سجلات الملكية بمنصات الإيجار، وشركات المرافق، والأنظمة الضريبية، على غرار نظام السجل الإلكتروني للأراضي في إستونيا، ونظام "لانت ماتيريت" في السويد [39]، [40].

ج. الشهادات المهنية لوكلاء العقارات

- **التدريب الإلزامي:** يجب على الوكلاء العقاريين إتمام دورة تدريبية معتمدة لمدة أسبوع، تغطي قانون العقود، وحقوق المستأجرين، واستخدام المنصات الرقمية.
- **السجل المركزي للوكلاء:** سيوفر دليل وطني إمكانية تحقق المستأجرين والمالكين من مؤهلات الوكلاء المسجلين. يوفر كل من معهد الأسواق العامة في البرتغال (IMPIC) ونظام "لوى هوغيه" في فرنسا نماذج مرجعية لأنظمة الترخيص الشفافة، والامتثال القانوني، والتطوير المهني المستمر [41]، [42].

د. إطار تنظيم الصيانة

- بدلاً من فرض نسبة ثابتة من الإيجار تخصص للصيانة، ينبغي أن يحدد التشريع إطاراً تنظيمياً واضحاً يوضح مسؤوليات المالك والمستأجر:
- **المسؤوليات القانونية:** تقع على عاتق المالك مسؤولية الحفاظ على سلامة البنية التحتية، وميزات الأمان، والخدمات المشتركة، في حين يتحمل المستأجر مسؤولية صيانة الديكورات الداخلية الروتينية، بما يتماشى مع بنود عقد الإيجار.
 - **آلية حل النزاعات:** ستتولى المجالس المحلية للإسكان الوساطة في النزاعات المتعلقة بإخفاقات الصيانة، مع إمكانية تصعيدها إلى لجان تحكيم إقليمية عند الضرورة.
 - **خيار صندوق الصيانة:** في المباني متعددة الوحدات، يمكن للمالكين إنشاء صندوق صيانة مشترك على أساس طوعي، على أن يتم الاتفاق على مساهمات المستأجرين ضمن عقد الإيجار.
 - يقدم قانون المالك والمستأجر في المملكة المتحدة نموذجاً مرجعياً، حيث يلزم الملاك بالحفاظ على الهيكل الخارجي للمباني المؤجرة، ويُمكن المستأجرين من المطالبة بالإصلاحات من خلال المحاكم المحلية. كما يقدم قانون الإيجارات الألماني "Mietrecht" التزامات مفصلة لكل طرف [43]، [44].

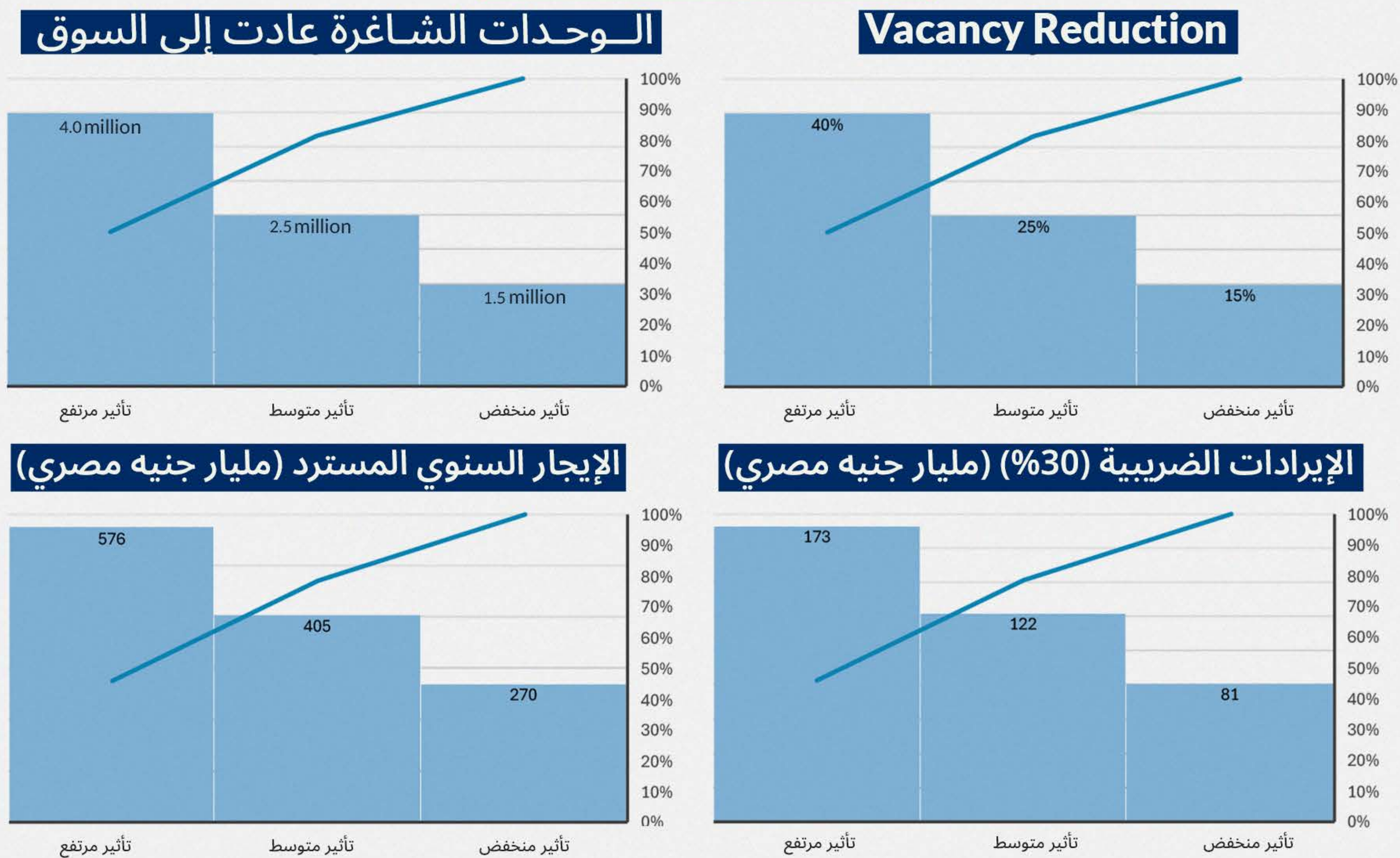
٥. محاكاة السيناريوهات وتوقعات الإيرادات

لتقييم الجدوى المالية وتأثير الإصلاح المقترح على سوق الإسكان، يعرض هذا القسم محاكاة لعدد من السيناريوهات تستند إلى فرض ضرائب على الوحدات الشاغرة، وتحرير سوق الإيجارات، واحتياجات تمويل الدعم. ويعتمد هذا التحليل على بيانات متاحة للجمهور، ومصادر حكومية (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء)، ومعايير مرجعية دولية من مدن طبقت بالفعل ضرائب على الوحدات الشاغرة أو مرت بتحويلات مماثلة في سياسات ضبط الإيجارات

١.٥ سيناريوهات تأثير ضريبة الشغور

وتشير التقديرات إلى أن مصر لديها 12.8 مليون وحدة سكنية شاغرة اعتباراً من تعداد الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (CAPMAS) لعام 2017. بعد الإعفاءات الخاصة بالعقارات الريفية والوحدات قيد الإنشاء ونزاعات الميراث والمواطنين العاملين في الخارج، يعتبر ما يقرب من 6.4 مليون وحدة خاضعة للضريبة بموجب ضريبة الشواغر المقترحة بنسبة 30% [2].

محاكاة التأثير



جدول 2 تأثير ضريبة الشغور على عدد الوحدات العائدة إلى السوق

الافتراضات:

- متوسط الإيجار: 9000 جنيه مصري شهرياً على الوحدات الخاضعة للضريبة
- تزداد معدلات الامتثال على مدى 3 إلى 5 سنوات مع توسع نطاق التنفيذ الرقمي
- يفضل أصحاب العقارات دخل الإيجار على ضرائب الشواغر المرتفعة، ما يؤدي إلى إعادة دخول السوق

٢.٥ صندوق دعم الإسكان - المتطلبات التقديرية

تم تصميم صندوق دعم الإسكان لمساندة المستأجرين من ذوي الدخل المنخفض خلال فترة الانتقال. وبناءً على التقديرات المتوقعة للأهلية ومتوسط احتياجات الدعم، يقدّر الجدول أدناه التكلفة المتوقعة للصندوق.

افتراضات نموذج الدعم

- المستأجرين المؤهلين: 66% من 1.2 مليون أسرة محمية حالياً

إن الافتراض القائل بأن 34% من المستأجرين قد لا يحتاجون إلى دعم يستند إلى بيانات توزيع الدخل الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (CAPMAS)، والتي تُظهر أن حوالي ثلث الأسر المصرية فقط تكسب دخلاً أعلى من متوسط الدخل الشهري الوطني [7].

- التوزيع الجغرافي: 68.8% من هذه الأسر يقيمون في منطقة القاهرة الكبرى، و13% في الإسكندرية، بينما يتوزع الباقون في مناطق أخرى من البلاد[4].
- مساهمة المستأجر: تُقدَّر مساهمة المستأجر بـ2,000 جنيه مصري شهريًا، وفقًا لمشروع القانون المقترح، والذي ينص على حد أدنى يبدأ من 1,000 جنيه مع زيادة سنوية بنسبة 15% لمدة خمس سنوات

٣.٥ مصادر التمويل وإمكانات الفائض الصافي

ومن خلال التنفيذ الفعال، يمكن لمصر أن تولد إيرادات كافية لتمويل عملية التحول بشكل كامل مع معالجة أوجه القصور الهيكلية.

مصدر الإيرادات	الإيرادات السنوية المقدرة (مليار جنيه مصري)
ضريبة الشواغر (تأثير معتدل)	١٢٢
ضريبة الأملاك على الوحدات المؤجرة (10%)	٣٠-٢٠
ضريبة الدمغة على بيع وحدات الإيجار القديم (2.5%)	٢٠-١٥
ضريبة اتفاقية الخروج (2.5%)	٨-٥
الإجمالي	١٨٠-١٦٢

جدول 3 نطاق الإيرادات المقدرة لتمويل التحول بما في ذلك دعم الإسكان

نطاق الفائض: 162 مليار إلى 180 مليار (إيرادات) - 24.94 (دعم، الجدول 1) = 137.06 إلى 155.06 مليار جنيه مصري سنويًا

٦. الجدوى السياسية وإدارة المخاطر

يتطلب إصلاح قانون الإيجار القديم في مصر ما هو أبعد من مجرد تعديل النصوص القانونية؛ بل يستلزم التعامل الدقيق مع الحساسيات السياسية، ومخاوف أصحاب المصلحة، والقيود المؤسسية القائمة. يستعرض هذا القسم أبرز الاعتبارات السياسية والقانونية التي قد تؤثر على نجاح عملية الإصلاح، إلى جانب الاستراتيجيات المقترحة لإدارة المقاومة المجتمعية والمخاطر الإدارية المحتملة.

١.٦ رسم خرائط أصحاب المصلحة وإشراكهم

سيشمل أثر الإصلاح ملايين المواطنين، إلى جانب أصحاب العقارات والمسؤولين الحكوميين. ويعتمد نجاحه بدرجة كبيرة على فهم مواقف هؤلاء الفاعلين، وتصميم سياسات تنسجم مع حوافزهم أو تساهم في تبديد مخاوفهم.

صاحب المصلحة	الموقع المحتمل	استراتيجية المشاركة
المستأجرون ذوو الدخل المنخفض	قلق بشأن الإخلاء	دعم الضمان؛ دعم بند "لا إخلاء بدون بديل"
أصحاب العقارات	داعم ولكن حذر من التنفيذ	تعزيز السجل الرقمي؛ وتقديم قواعد واضحة لاسترداد الإيجارات وعمليات الشراء
القضاء	ضروري لإنفاذ القانون	موائمة الإصلاح مع الحكم الدستوري؛ التدريب القضائي
السلطات المحلية	مفتاح الدعم والمراقبة	إدارة الأموال اللامركزية مع الإشراف الوطني
المجتمع المدني/وسائل الإعلام	مختلط - عجز الثقة مع الحكومة	التواصل الشفاف والتدقيق العام؛ الشراكة مع المنظمات غير الحكومية

جدول 4 تحليل أصحاب المصلحة لتأثير إصلاح الإيجار القديم

٢.٦ الفرصة القانونية والدستورية

في عام 2024، أصدرت المحكمة الدستورية العليا في مصر حكمًا يقضي بأن أحكام الإيجار غير محدد المدة بموجب قانون الإيجار القديم تُعد انتهاكًا للدستور. وقد منحت المحكمة البرلمان مهلة حتى منتصف عام 2025 لإصدار قانون بديل [46].

يوفر هذا الحكم نافذة قانونية ضيقة لكنها فعّالة للتحرك. ومن خلال الربط المباشر بين الإصلاح والالتزامات الدستورية والمواعيد النهائية الصادرة عن القضاء، يمكن لصنّاع السياسات تبرير الحاجة الملحة للتعديل التشريعي، وطرح الإصلاح باعتباره خطوة نحو تحقيق المساواة أمام القانون.

٣.٦ إدارة المخاطر السياسية والعامة

قد يثير الإصلاح مخاوف تتعلق بالنزوح القسري، أو غياب العدالة الاجتماعية، أو احتمال وقوع تجاوزات إدارية [47]. وقد طُرحت عدة استراتيجيات لتخفيف هذه المخاطر:

المخاطرة	استراتيجية التخفيف
عمليات الإخلاء القسري المتصورة	تضمين عبارة "لا إخلاء بدون سكن بديل" في القانون؛ الانتقال التدريجي للإيجار
انعدام الثقة في توزيع الدعم	لامركزية إدارة صندوق دعم الإسكان؛ تنفيذ عمليات التدقيق العامة
الخوف من التحديث أو الانتقال	فرض حصص من المساكن بأسعار معقولة في المشاريع الجديدة؛ وفرض حدود إيجارية دنيا
المعارضة الشعبية أو رد الفعل الإعلامي	إطلاق حملة تواصل استباقية مع أمثلة حقيقية لحماية المستأجرين
المقاومة البيروقراطية للإصلاح الرقمي	الشراكة مع مقدمي التكنولوجيا من القطاع الخاص وتدريب المسؤولين المحليين وتحفيز الامتثال

جدول 5 المخاطر واستراتيجيات التخفيف للإصلاح المقترح

٤.٦ مسارات التنفيذ والزخم السياسي

يتمشى هذا الإصلاح مع عدد من الأولويات الوطنية، أبرزها:

- أهداف رؤية مصر 2030 المتعلقة بالعدالة الحضرية وإمكانية الوصول إلى السكن [48].
- المبادرات الحكومية الجارية في مجال التحول الرقمي، والتي تهدف إلى تحسين تسجيل الممتلكات وتعزيز الامتثال الضريبي [49]، [50].

وتُعد هذه السياسة فرصة فريدة للدولة لإظهار التزامها بإصلاحات شاملة واستباقية تعزز من ثقة المواطنين وتُسهم في رفع كفاءة الاقتصاد. ومع توافر الإرادة السياسية والتنسيق المؤسسي الكافي، يمكن أن يشكّل إصلاح قانون الإيجار القديم حجر الزاوية في أجندة التحول الحضري في مصر.

تستند استراتيجيات التخفيف المقترحة هنا إلى تجارب إصلاحية سابقة في مصر ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا على نطاق أوسع. فعلى سبيل المثال، واجهت محاولة إصلاح منظومة دعم الخبز في مصر عام 2014 رد فعل شعبيًا سلبيًا في البداية، نتيجة ضعف التواصل مع المواطنين وغياب استهداف فعّال [51].

٧. الخاتمة والدعوة إلى العمل السياسي

لم يعد قانون الإيجار القديم في مصر مجرد إرث من حقبة زمنية سابقة، بل أصبح عائقًا هيكليًا أمام العدالة وكفاءة السوق ومصدقية المؤسسات. فقد سُئ هذا القانون في الأصل لحماية المستأجرين الضعفاء، لكنه اليوم يشوّه سوق الإسكان، ويثني عن الاستثمار، ويُعيق التجديد العمراني، ويُقوّض الثقة في حقوق الملكية.

قدّمت هذه الورقة البحثية استراتيجية إصلاح شاملة تدريجية تستند إلى أربع ركائز رئيسية: حماية الحق في السكن، التدرج في العودة إلى الإيجار القائم على السوق، إنشاء منظومة دعم مستدامة، وتحديث آليات الإنفاذ القانونية والرقمية. تهدف هذه الإصلاحات إلى تحقيق التوازن بين حماية المستأجرين وضمان العدالة لأصحاب العقارات، مستفيدةً من التجارب الدولية والبيانات المستقاة من واقع سوق الإسكان في مصر.

يؤقّر حكم المحكمة الدستورية الصادر عام 2024 الإطار القانوني والتوقيت المناسب للإصلاح التشريعي قبل منتصف عام 2025. ويجب اغتنام هذه الفرصة. إن نجاح الإصلاح مرهون بالشفافية، والتنسيق المؤسسي، والقيادة السياسية الواعية. بإمكان صندوق دعم الإسكان المصمم بشكل فعّال أن يضمن عدم تهجير المستأجرين الأكثر ضعفًا، في حين أن فرض ضريبة بنسبة 30% على الوحدات غير المستغلة يمكن أن يولّد إيرادات كافية لتمويل مرحلة الانتقال وتحفيز الاستخدام الفعّال للعقارات..

تلخّص الشروط التمكينية التالية أهم الاعتبارات التي طرحت في القسمين الرابع والسادس، والتي تعكس متطلبات التصميم العملي ودروس الإصلاحات السابقة:

- بناء الثقة العامة من خلال ضمانات قانونية واتصال شفاف
- تحديث آليات الإنفاذ عبر المنصات الرقمية والرقابة اللامركزية
- ضمان نمو شامل من خلال استهداف الدعم لمن هم في أمس الحاجة إليه

إصلاح قانون الإيجار القديم لا يتعلق فقط بسياسات الإسكان، بل هو اختبار لمدى التزام مصر بالعدالة والمساواة القانونية والإصلاح المؤسسي. ومع وضوح الرؤية والعزم السياسي، يمكن لهذا الإصلاح أن يطلق العنان لملايين الوحدات السكنية غير المستغلة، ويزيد من إيرادات الدولة، ويحسن ظروف المعيشة لكل من المستأجرين وأصحاب العقارات.

وعلى نطاق أوسع، يُسهم الإطار المقترح القائم على أربع ركائز في إثراء النقاشات الأكاديمية والسياساتية حول كيفية الموازنة بين حماية المستأجرين وتحرير السوق العقاري. إذ يجمع هذا النهج بين الأبعاد الاقتصادية والقانونية والمؤسسية التي غالبًا ما تُعالج بشكل منفصل، ويُقدّم نموذجًا قابلاً للتطبيق في بلدان أخرى تواجه تحديات مماثلة في إصلاح أنظمة التحكم في الإيجارات. من خلال استلهام الممارسات الدولية وربط التوصيات بالسياقين الدستوري والمالي المحلي، تتيح هذه الورقة منهجية منظمة تدعم التعلم من السياسات، والتحليل المقارن، وتبادل أفضل الممارسات في حوكمة المدن وعدالة السكن.

هذه لحظة فاصلة، للخروج من الجمود التشريعي نحو تحول حضري عادل، ولإثبات أن الإصلاح الاقتصادي والعدالة الاجتماعية ليسا هدفين متعارضين، بل مبدأين متكاملين للحكم الرشيد.

[١] إبراهيم عز الدين، "نظام الإيجار القديم في مصر: تاريخ التدخلات التشريعية والتحويلات الاجتماعية"، دار العمران، ٢١ أبريل ٢٠٢٥. تاريخ الوصول: ١٠ يونيو ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

<https://diwanalomran.com/en/the-old-rent-system-in-egypt-a-history-of-legislative-interventions-and-social-transformations/>

[٢] التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، مصر، EGY-CAP-2017، MAS-CENSUS-2017. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

https://www.capmas.gov.eg/Pages/Publications.aspx?page_id=5109&YearID=23354

[٣] منصة العقارات المصرية، "مستشار الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء يكشف إحصائيات الوحدات السكنية لعام ٢٠٢٥". [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

https://blogs.realestate.gov.eg/news/capmas-advisor-reveals-statistics-on-residential-units-sizes-and-households-under-old-rent-law/?utm_source=chatgpt.com

[٤] ي. شوكت، "إيجار مصر القديم في 7 إحصاءات | ورقة حقائق"، نوفمبر 2024. [متاح على الإنترنت]. متوفر على:

https://marsadomran.info/en/2024/11/3853/?utm_source=chatgpt.com

[٥] عصام الدين، "مذكرات برلمانية | إصلاح الإيجارات دون إيصالات"، المنصة، ٨ مايو ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

https://manassa.news/ar/stories/23980?utm_source=chatgpt.com

[٦] "مرصد مصر الاقتصادي، ديسمبر ٢٠٢٢: تعزيز المرونة من خلال إصلاحات القطاعين المالي والتعليمي"، واشنطن العاصمة، الولايات المتحدة الأمريكية، ديسمبر ٢٠٢٢. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

<https://www.worldbank.org/en/country/egypt/publication/egypt-economic-monitor-fall-2022-strengthening-resilience-through-fiscal-and-education-sectors-reforms>

[٧] الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "مسح الدخل والإنفاق والاستهلاك 2017-2018"، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، مصر، 2019. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

<https://www.erfdportal.com/index.php/catalog/168>

[٨] أ. د. جاكوبو وك. أ. خلوديلين، "مئة عام من ضبط الإيجارات في الأرجنتين: ضجة حول لا شيء"، مجلة الإسكان والبيئة، المجلد 37، العدد 4، الصفحات 1923-1970، ديسمبر 2022، doi: 10.1007/s10901-022-09932-6.

[٩] أ. بكر وأ. محمد، "نواب البرلمان يترددون في مواجهة احتمال "اضطرابات اجتماعية" مع إثارة خطة إنهاء تحديد الإيجارات للملايين للغضب"، مدى مصر، ١٢ مايو ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متاح على:

<https://www.madamasr.com/>

[en/2025/05/12/news/u/mps-baulk-at-prospect-of-social-unrest-as-plan-to-end-rent-control-for-millions-sparks-anger](https://www.madamasr.com/en/2025/05/12/news/u/mps-baulk-at-prospect-of-social-unrest-as-plan-to-end-rent-control-for-millions-sparks-anger)

[١٠] المحكمة الدستورية العليا المصرية، حكم بإلغاء المادتين ١ و ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (قانون الإيجار القديم)، ٢٠٢٤. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

https://www.sccourt.gov.eg/SCC/faces/Rules_Html/15196_20_24_1_2.html?timestamp=1749631178705

- [١١] جي. لارا إيبارا، ف. مينديراتا، وت. فيشوانات، "تنظيم الإيجار وعواقبه على مقاييس الرفاهة في جمهورية مصر العربية (الإنجليزية)"، مجموعة البنك الدولي، واشنطن العاصمة، WPS 8152، يوليو 2017.
- [١٢] ش.إ. عطية، "عودة معضلة ضبط الإيجارات في حوكمة مصر: نهج المتعة"، في سلسلة أوراق عمل منتدى البحوث الاقتصادية، 2016.
- [١٣] برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، ملف الإسكان في مصر. ٢٠١٦. [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://unhabitat.org/egypt-housing-profile>
- [١٤] مسح دخل وإنفاق واستهلاك الأسرة 2018/2017، مصر، 2021. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط: <https://www.erfdataportal.com/index.php/catalog/168>
- [١٥] منصة العقارات المصرية، "مستشار الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء يكشف إحصائيات الوحدات السكنية". [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط: https://blogs.realestate.gov.eg/news/capmas-advisor-reveals-statistics-on-residential-units-sizes-and-households-under-old-rent-law/?utm_source=chatgpt.com
- [١٦] عز الدين، "تحليل نظام الإيجار القديم وأثره على المؤجرين والمستأجرين". [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط: <https://diwanalomran.com/ar/analysis-of-the-old-rent-system-and-its-impact-on-landlords-and-tenants>
- [١٧] منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، الإسكان والنمو الشامل. منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، ٢٠٢٠. doi: 10.1787/6ef36f4b-en
- [١٨] "التقرير السنوي لضريبة المنازل الفارغة"، مدينة فانكوفر، كندا، ٢٠٢٢. [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://vancouver.ca/files/cov/vancouver-2022-empty-homes-tax-annual-report.pdf>
- [١٩] آ. ياسر، "المباني المنهارة في الإسكندرية: عندما يصبح البحر عدوًا والفساد شريكًا". [متوفر على الإنترنت]. متاح على الرابط: <https://zawia3.com/ar/alex-2/>
- [٢٠] تقرير الأداء السنوي للسنة المالية 2023/2022، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، 2023. [متاح إلكترونياً]. متوفر على الرابط: <https://www.shmff.gov.eg/wps/wcm/connect/5ac8fcfa-fd7e-41f4-83e9-078777243656/Annual%2BPerformance%2BReport%2BFY%2B2022-2023.pdf?CACHEID=ROOTWORKSPACE-5ac8fcfa-fd7e-41f4-83e9-078777243656&MOD=AJPERES-7243656>
- [٢١] ولربول، "مؤشر أسعار المستهلك في مصر - خدمات الإسكان والمرافق". ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: https://eulerpool.com/en/macro/egypt/consumer-price-index-for-housing-and-utilities?utm_source=chatgpt.com
- [٢١] البنك الدولي للإنشاء والتعمير، "برنامج تمويل الإسكان الشامل وفقًا للنتائج"، البنك الدولي، البنك الدولي، "برنامج تمويل الإسكان الشامل في مصر - تمويل إضافي (P168582)"، 13 مايو 2019، فبراير 2020.
- [٢٣] إدارة المعلومات القانونية والإدارية، "مساعدة الإسكان الشخصية (APL)"، service-public.fr. تاريخ الوصول: ١٣ يونيو ٢٠٢٥. [متاح عبر الإنترنت]. متوفر على: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12006>
- [٢٤] مدينة تورنتو، "مدينة تورنتو. إعانة الإسكان في كندا-أونتاريو (COHB)"، toronto.ca. تاريخ الوصول: ١٣ يونيو ٢٠٢٥. [متاح عبر الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://www.toronto.ca/community-people/employment-social-support/housing-support/rent-geared-to-income-subsidy/canada-ontario-housing-benefit>

- [٢٥] ضريبة المنازل الشاغرة، تورنتو. [متوفرة عبر الإنترنت]. متوفرة على: <https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/vacant-home-tax/>
- [٢٦] هيئة الإسكان والتطوير، "إرشادات الدخل - طلب الحصول على شقة من هيئة الإسكان والتطوير - الأهلية"، مجلس الإسكان والتطوير. تاريخ الوصول: ٨ يونيو ٢٠٢٥. [متاح عبر الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/understanding-your-eligibility-and-housing-loan-options/application-for-an-hdb-flat-eligibility-hfe-letter/income-guidelines>
- [٢٧] يو بي إس، "تقرير الثروة العالمية ٢٠٢٤"، يو بي إس، سويسرا، ٢٠٢٤. [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://www.ubs.com/content/dam/assets/wm/global/insights/doc/global-wealth-report.pdf>
- [٢٨] ب. فيرمي، ب. ميلانوفيتش، س. الشواربي، س. الطويلة، م. جاد الله، وإ. أ. عبد المجيد، "التفاوت الداخلي في جمهورية مصر العربية: الحقائق والتصورات عبر الناس والزمان والمكان". البنك الدولي، ٢٠١٤. doi: 10.1596/978-1-4648-0198-3
- [٢٩] منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، "قواعد بيانات توزيع الدخل والثروة". قاعدة بيانات توزيع الدخل (IDD) وقاعدة بيانات توزيع الثروة (WDD)، ١٨ ديسمبر ٢٠٢٤. [متوفرة على الإنترنت]. متاح على الرابط: <https://www.oecd.org/en/data/datasets/income-and-wealth-distribution-database.html>
- [٣٠] وزارة التحول البيئي والتماسك الإقليمي، "تعويضات إخلاء المساكن الإجارية: دليل قانوني"، باريس، فرنسا، ٢٠٢٠. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/prevention-expulsions-treve-hivernale>
- [٣١] مدينة بورتلاند، "مساعدة إلزامية لنقل المستأجرين". [متوفرة عبر الإنترنت]. متوفرة على الرابط: <https://www.portland.gov/phb/rental-services/renter-relocation-assistance>
- [٣٢] إدارة الإسكان في لوس أنجلوس (LAHD)، "معلومات مساعدة الانتقال". تاريخ الوصول: ٨ يونيو ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://housing.lacity.org/residents/relocation-assistance>
- [٣٣] ك. زاباتكا وج. دي كاسترو جالفاو، "تنظيم الإسكان الميسور: استقرار الإيجار في مدينة نيويورك كسياسة لضمان القدرة على تحمل تكاليف الإسكان"، مجلة مجتمع المدينة، المجلد ٢٢، العدد ١، الصفحات ٧٣-٤٨، مارس ٢٠٢٣، doi: 10.1177/15356841221123762
- [٣٤] ج. دولروي، "ثورة الإيجار الفاشلة في برلين"، صحيفة برلينر، ٨ أغسطس ٢٠٢٢. [متوفر على الإنترنت]. متاح على الرابط: https://www.the-berliner.com/berlin/berlins-failed-rental-revolution-crisis-expropriation-mietendeckel-enteignen/?utm_source=chatgpt.com
- [٣٥] "ضريبة المنازل الفارغة في فانكوفر تُظهر تأثيرًا إيجابيًا على توافر المساكن في تقرير عام ٢٠٢٢"، مجلة التجارة، ١٢ ديسمبر ٢٠٢٣. [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: https://canada.constructconnect.com/joc/news/economic/2023/12/vancouvers-empty-homes-tax-shows-positive-impact-on-housing-availability-in-2022-report?utm_source=chatgpt.com
- [٣٦] أ. م. إزكياغا وم. لاريا، "حقوق دافعي الضرائب وضماناتهم أمام الخزنة العامة في القرن الحادي والعشرين"، المعهد. متوفر على الرابط: https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/documentos_trabajo/2021_10.pdf

[٣٧] الهيئة العامة للعقار، "إيجار". [متاح عبر الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://rega.gov.sa/en/eservices/ejar/>

[٣٨] "تسجيل الإيجارات إلكترونياً"، هيئة إيجارات السكن (RTB). تاريخ الوصول: ٨ يونيو ٢٠٢٥. [متاح عبر الإنترنت].

متوفر على الرابط: <https://www.rtb.ie/registration-and-compliance/registrations/registering-your-tenancy/rtb-online-tenancy>

-registration

[٣٩] Lantmäteriet، "سجل الملكية العقارية في السويد"، جافله، السويد: Lantmäteriet.

تم الوصول إليه: 08 يونيو 2025. [عبر الإنترنت]. متاح: <https://www.lantmateriet.se/en/>

[٤٠] Lantmäteriet مركز السجلات وأنظمة المعلومات، "سجل الأراضي الإلكتروني الإستوني (E-Kinnistus- raamat)". [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://www.rik.ee/en/e-land-register/e-land-register-portal>

[٤١] وزارة الاقتصاد، "المهنيون العقاريون: الالتزامات والبطاقة المهنية"، الخدمة العامة الفرنسية. تاريخ الوصول:

٨ يونيو ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/>

vosdroits/F31206 www.rik.ee/en/e-land-register

[٤٢] معهد IMPIC، "ترخيص أنشطة الوساطة العقارية"، معهد الأسواق العامة والعقارات والإنشاءات.

[متاح على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://www.impic.pt/impic/pt-pt/atividade-imobiliaria/mediacao-imobiliaria>

[٤٣] البرلمان البريطاني، قانون المستأجرين (الإصلاح) 2023-2024. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2023/36>

[٤٤] كوروم ريشتسانوالت، إصلاحات تجميلية - قانون الإيجار في ألمانيا. ٢٠٢٥.

[متوفر على الإنترنت]. متوفر على الرابط: <https://corum-pg.de/en/general/cosmetic-repairs-rental-law-in-germany/>

[٤٥] سمر سمير، "برلمان مصر يناقش تعديلات على قوانين الإيجارات القديمة"، مصر اليوم، مصر، 5 مايو 2025.

[متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط: <https://www.egypttoday.com/Article/1/139956/Egypt%E2%80%99s-Parliament>

-discusses-amendments-to-decades-long-Rent-Laws

[٤٦] مصراوي، "حكم تاريخ المحكمة الدستورية العليا ينسف "الإيجار القديم"، مصراوي، القاهرة، مصر، 09 نوفمبر

2024. تم الوصول إليه: 08 يونيو 2025. [على الإنترنت]. متاح على الرابط:

https://www.masrawy.com/news/news_cases/details/2024/11/9/2672038/

[٤٧] المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، "بيان مشترك: إصلاح قانون الإيجار القديم في مصر في ضوء حكم

المحكمة الدستورية.. مقترحات لحماية الحق في السكن"، ٢١ مايو ٢٠٢٥. تاريخ الوصول: ٨ يونيو ٢٠٢٥. [متاح على

الإنترنت]. متاح على الرابط: <https://eipr.org/en/press/2025/05/joint-statement-reforming-egypt%E2%80%99s-old-rent-law>

-light-constitutional-court-ruling

[٤٨] وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، "الأجندة الوطنية للتنمية المستدامة: رؤية مصر المُحدثة 2030"، 2023.

[متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط: https://mped.gov.eg/Files/Egypt_Vision_2030_EnglishDigitalUse.pdf

[٤٩] الأهرام، "مجلس الوزراء يوافق على مشروع قانون نظام الرقم القومي للعقارات في مصر". تاريخ الوصول:

٨ يونيو ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط:

<https://www.sis.gov.eg/Story/185135/Cabinet-approves-draft-law-for-real-estate-national-ID-system-in-Egypt?lang=en-us>

[٥٠] وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، "استراتيجية مصر لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات". تاريخ الوصول:

٨ يونيو ٢٠٢٥. [متاح على الإنترنت]. متاح على الرابط: https://mcit.gov.eg/en/ICT_Strategy

[٥١] س. أ. سدرالفيثش، س. أ. سدرالفيثش، ج. ألبرت، ر. ساب، وي. زوهار، إصلاح الدعم في الشرق الأوسط

وشمال أفريقيا: التقدم الأخير والتحديات المستقبلية. في أوراق إدارية، العدد 3/14، ورقة إدارية حول الشرق الأوسط

وآسيا الوسطى. واشنطن العاصمة: صندوق النقد الدولي، 2014.

Acknowledgement

يتقدّم المؤلف بجزيل الشكر للدكتورة **ديما عجيب**، أستاذة محاضرة أولى في العمارة، وتصميم المدن، والتخطيط الإقليمي، والسياحة بكلية إدارة الأعمال في جامعة ويستمنستر، على مراجعتها البناءة وملاحظاتها الثاقبة واقتراحاتها القيمة. لقد أسهمت خبرتها ومداخلاتها في تطوير هذه الورقة السياسية بشكل ملموس.

عن المؤلف

الدكتور **ولاء الدين بكري** هو أستاذ مشارك ومدير التعليم التنفيذي بكلية وستمنستر للأعمال، بجامعة وستمنستر. يتمتع بخبرة تزيد عن ثلاثة عقود في مجالي التعليم الأكاديمي والاستشارات، ويحمل درجة الدكتوراه في إدارة الأعمال من جامعة باث.

إلى جانب مسيرته الأكاديمية، يشغل عددًا من العضويات المهنية، فهو زميل معتمد في الجمعية البريطانية للحاسوب (BCS)، وعضو في الجمعية الاقتصادية الملكية، وزميل أقدم في قطاع التعليم العالي في المملكة المتحدة.

تتركز خبراته في تمويل المشروعات، والشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPPs)، والاستراتيجية الرقمية، والسياسات العامة. ويشارك بانتظام كمعلق في وسائل الإعلام حول الشؤون الاقتصادية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.