

قانون الايجار القديم المناقشات وسيناريوهات الحلول



المركز المصري
للدراسات الاقتصادية
The Egyptian Center
for Economic Studies

- قانون الإيجار القديم في مصر: جذوره و تطوره من 1920 حتى التعديلات الأخيرة
- مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)
- بعض الحقائق والإحصائيات ذات العلاقة بنظام الإيجار القديم
- هل تعاملت الحكومة بالاسلوب السليم في حل مشكلة قانون الإيجار القديم؟
- معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة (تطبيق تحليل التكلفة والعائد)
- مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم

- قانون الإيجار القديم في مصر: جذوره و تطوره من 1920 حتى التعديلات الأخيرة
- مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)
- بعض الحقائق والإحصائيات ذات العلاقة بنظام الإيجار القديم
- هل تعاملت الحكومة بالاسلوب السليم في حل مشكلة قانون الإيجار القديم؟
- معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة (تطبيق تحليل التكلفة والعائد)
- مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم

التعريف بأصل القانون و هدفه الأساسي

هو إطار تشريعي وُضع في مصر منذ عام 1920 لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر. جاء في سياق اجتماعي واقتصادي خاصا بعد الحرب العالمية الأولى، حيث كانت البلاد تعاني من نقص حاد في المعروض السكني وارتفاع كبير في أسعار الإيجارات.

وقد جاء القانون كحل مؤقت لحماية المستأجرين من الطرد التعسفي والاحتكار، لكنه استمر وتطور لعقود، وأصبح أساسًا للعديد من التشريعات اللاحقة.

ما لا يشمل القانون

- قانون الإيجار القديم لا ينطبق على:
- العقارات المبنية بعد عام 1996
 - العقارات المؤجرة بنظام الإيجار الجديد
 - الشقق السياحية أو المفروشة

أهم التشريعات المنظمة لنظام الإيجار القديم (1920- ما قبل 2025)

قانون رقم 49
لسنة 1977

قانون رقم 52
لسنة 1969

قانون رقم 121
لسنة 1947

قانون
1941

قانون
1920

قانون رقم 139
لسنة 1981

قانون رقم 6
لسنة 1997

احكام المحكمة الدستورية
العليا 2002 & 2018

مشروع القانون الجديد
يونيو 2025

قانون رقم 10
لسنة 2022



التطور التشريعي لنظام الإيجار القديم (1920- ما قبل 2025)

نطاق التطبيق		أبرز ملامحه	سنة الإصدار	التشريع
سكني	غير سكني			
✓	✓	- أول قانون ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر - وضع حدًا أقصى للإيجار بحيث لا تتجاوز مرة ونصف من قيمة الإيجار في عام 1914 قبل بداية الحرب. - منع إخراج المستأجر إلا بحكم قضائي	1920	قانون 1920
✓	✓	منع المالك من رفع الإيجار أو طرد المستأجر، لضمان الاستقرار السكني خلال الحرب العالمية الثانية	1941	قانون 1941
✓	✓	- يعتبر أول تشريع شامل للإيجارات في مصر، حيث: - قيد أسباب إخلاء المكان المؤجر - قيد وحدد الأجرة القانونية في عقود الإيجار - سمح باسترداد الوحدة إذا احتاجها المالك أو أحد أقاربه، بشرط إثبات حاجته الفعلية إلى الوحدة	1947	قانون رقم 121
✓	✓	- يعتبر المرحلة الثانية من قوانين الإيجار القديم في مصر - أخل بالتوازن السابق لصالح المستأجر؛ حيث ألغى القوانين السابقة مع الإبقاء على بعض أحكامها. - بشأن تحديد الأجرة أو تخفيضها أو تقرير بعض الإعفاءات - وسع امتداد عقد الإيجار ليشمل الورثة حتى الدرجة الثالثة - ثبت القيمة الإيجارية	1969	قانون رقم 52

التطور التشريعي لنظام الإيجار القديم

(1920- ما قبل 2025) - تابع

نطاق التطبيق		أبرز ملامحه	سنة الإصدار	التشريع
سكني	غير سكني			
✓	✓	مثل المرحلة الثالثة من قوانين الإيجار في مصر حيث ألغى القوانين السابقة • ثبت قيمة الإيجار بأسعار منخفضة مقارنة بالسوق، لصالح المستأجرين • أعفى الوحدات المؤجرة من الضرائب العقارية لتخفيف العبء المالي على الملاك • منح القانون الملاك بعض الامتيازات مثل: - حق التعليق وزيادة الوحدات السكنية - إعفاءات ضريبية إضافية تشمل ضرائب الدفاع والأمن القومي و دعم مواد البناء للعقارات المبنية للتأجير • جعل الإخلاء مسموح به فقط في حالات محدودة مثل هدم العقار أو حاجة المالك للسكن بنفسه أو أحد أولاده • نظم كتابة العقد، وضوابط تغيير الاستخدام، وحالات فسخ العقد، ومسؤوليات الطرفين .	1977	قانون رقم 49
✓	✓	حدد إيجار السكن بنسبة 7% من قيمة الأرض والمباني تُحتسب من قيمة الأرض وقت الترخيص ومن قيمة المبنى وقت إنشائه أو اكتماله أتاح زيادة إيجارات غير السكنية بنسب تتراوح بين 5% و 30% سنويا حسب تاريخ إنشاء العقار. أمنع الإخلاء إلا بشروط مشددة وضع قيود على الطعن في الأجرة. اشتراط موافقة المالك على تأجير الوحدة مفروشة من قبل المستأجر.	1981	قانون رقم 136
✓	✓	أدخل نظام الإيجار الجديد: عقد محدد المدة والقيمة بالاتفاق. يطبق فقط على العقارات المبنية أو المؤجرة بعد صدوره ولم يؤثر على العقود القديمة.	1996	قانون رقم 4

التطور التشريعي لنظام الإيجار القديم (1920- ما قبل 2025) - تابع

نطاق التطبيق		أبرز ملامحه	سنة الإصدار	التشريع
سكني	غير سكني			
✓		ألغى الامتداد القانوني للأماكن غير السكنية أنهى التوريث بعد وفاة المستأجر أتاح للمالك استرداد الوحدة دون دعوي	1997	قانون رقم 6
	✓	قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على المستأجر وزوجته وأولاده فقط، بشرط الإقامة الفعلية، ولجيل واحد فقط	2002	حكم المحكمة الدستورية العليا
✓		قضي بعدم دستورية امتداد عقود الإيجار للأشخاص الاعتبارية (شركات، جمعيات...) في الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى	2018	حكم المحكمة الدستورية العليا
✓		فرض زيادة سنوية 10% لمدة 5 سنوات للأماكن غير السكنية. ينتهي العقد بعد 5 سنوات ما لم يُتفق على غير ذلك أتاح إنهاء العقود القديمة بشكل تدريجي	2022	قانون رقم 10

أوجه الاختلاف بين نظام الإيجار القديم (قانون 1920-1981) ونظام الإيجار الجديد (قانون 1996)

الإيجار القديم (قانون 1920-1981)	وجه المقارنة	الإيجار الجديد (قانون 1996)
غير محددة، تمتد تلقائيًا	مدة العقد	محددة غالبًا تكون من 3 إلى 9 سنوات
ثابتة منذ توقيع العقد، منخفضة جدًا	قيمة الإيجار	يحددها العرض والطلب في السوق العقاري
يمتد العقد للورثة من الأبناء والأحفاد بشروط	ورثة العقد	لا يمتد، وينتهي العقد بانتهاء مدته
العقارات المبنية قبل عام 1996 فقط	العقارات الخاضعة	جميع العقارات التي بُنيت أو أُجِّرت بعد 1996
محدودة للغاية في تعديل الإيجار أو إنهاء العقد	حرية المالك	يتمتع بمرونة في تحديد السعر وإنهاء العلاقة التعاقدية

نتائج تطور تعديلات قانون الإيجار القديم السابقة (1920- ما قبل 2025)

أدت التشريعات السابقة إلى:

- تحول القانون من قانون مؤقت في ظرف محدد إلى قانون دائم استمر لعقود طويلة بدون مراجعته
- ظهور المشاكل خصوصاً بعد ظهور قانون الإيجار الجديد في 1996
- اختلال توازن العلاقة بين المالك والمستأجر
- خلل في العدالة الاجتماعية لجانبى المنظومة (الملاك والمستأجرين)
- انخفاض قيم الإيجارات بشكل كبير وغير منطقي
- ضعف صيانة العقارات لغياب المسؤولية عن العقار من قبل المالك والمستأجر
- تأثير سلبي على الاستثمار في مجال العقارات

محتويات العرض

- قانون الإيجار القديم في مصر: جذوره و تطوره من 1920 حتى التعديلات الأخيرة
- مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)
- بعض الحقائق والإحصائيات ذات العلاقة بنظام الإيجار القديم
- هل تعاملت الحكومة بالاسلوب السليم في حل مشكلة قانون الإيجار القديم؟
- معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة (تطبيق تحليل التكلفة والعائد)
- مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم

محاولات الحكومة لتعديل قانون الإيجار القديم في 2025

في عام 2025، بدأت الحكومة أولى خطوات تعديل قانون الإيجار القديم، من خلال تقديم مقترح مشروع تنظيم قانون الإيجار القديم لمجلس النواب، وتضمن عددًا من المواد التي تعيد تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وذلك على النحو التالي:

الإطار الزمني لمشروع قانون الإيجار القديم 2025



التاريخ	الحدث
29 أبريل 2025	تقديم مقترح مشروع قانون تنظيم الإيجارات القديمة إلى مجلس النواب وقد مر بعدد من المناقشات والجلسات حضرها ممثلين من (اللجنة الدستورية التشريعية واللجنة الاقتصادية و لجنة الإسكان والتنمية المحلية والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء) وكذلك بعض الملاك والمستأجرين
16 يونيو 2025	تقديم النسخة المعدلة من المشروع بعد إدخال التعديلات المقترحة والموافقة المبدئية من لجنة الإسكان عليها

مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)

أهم مواد المشروع الجديد لقانون الإيجار القديم

المادة	النص
مادة 1	تسري أحكام القانون على العقارات المؤجرة لغرض السكن، وكذلك العقارات المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغرض السكن، وفقًا لأحكام القانونين القديمين رقم 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981.
مادة 2	يتم إنهاء عقود إيجار الوحدات الخاضعة لهذا القانون بعد مرور : 7 سنوات من تاريخ تطبيقه للوحدات السكنية 5 سنوات من تاريخ تطبيقه للوحدات بغرض سكني ما لم يتم التراضي بين المؤجر والمستأجر على الإنهاء قبل ذلك.
مادة 3	تُشكل لجان حصر بقرار من المحافظ المختص بكل محافظة لتقسيم المناطق التي تضم وحدات مؤجرة لغرض السكن إلى (متميزة، متوسطة، اقتصادية) لتحديد القيمة الإيجارية المستحقة، وذلك وفقًا لقواعد يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء، على أن تنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بالقانون، ويجوز مد المدة مرة واحدة، ويُعلن المحافظ نتائجها في الوقائع المصرية ووحدات الإدارة المحلية، ويتم التقسيم استنادًا إلى مجموعة من المعايير كالتالي: الموقع الجغرافي للعقار مستوى البناء والمرافق المتصلة بالعقار شبكة الطرق ووسائل المواصلات الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة

مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)

أهم مواد المشروع الجديد لقانون الإيجار القديم

المادة	النص
مادة 4	زيادة القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى بواقع : (عشرين) مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية في المناطق المتميزة وبحد أدنى (1000 جنيه) (عشرة) أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية في المناطق المتوسطة بحد أدنى (400 جنيه) (عشرة) أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية في المناطق الاقتصادية بحد أدنى (250 جنيه) يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بدءاً من اليوم التالى للعمل بالقانون بدفع 250 جنية شهريا حتي ان تنتهي لجان الحصر من عملها ويقوم المستأجر لاحقا بسداد الفروق المستحقة خلال تلك الفترة علي أقساط ان وجدت
مادة 5	اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.
مادة 6	زيادة القيمة الإيجارية (للأماكن المؤجرة لغرض سكنى وغيرسكنى) خلال الفترة الانتقالية بصفة دورية سنوياً بواقع 15%
مادة 7	يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بإخلاء الوحدة المؤجرة وردّها إلى المالك في نهاية المدة المحددة بالقانون، أو في حالتين: 1. إذا تُركت الوحدة مغلقة لأكثر من سنة دون مبرر. 2. إذا ثبت امتلاك المستأجر أو من امتد إليه العقد لوحدة أخرى تصلح لنفس الغرض. وفي حال الامتناع عن الإخلاء، يجوز للمالك التقدم لقاضي الأمور الوقتية بطلب طرد المستأجر فوراً، دون المساس بحقه في طلب تعويض إن وُجد سبب. ويجوز للمستأجر رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة، لكن ذلك لا يوقف تنفيذ أمر الطرد الصادر من قاضي الأمور الوقتية.

مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025) - تابع

أهم مواد المشروع الجديد لقانون الإيجار القديم

المادة	النص
مادة 8	يُمنح المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار حق طلب تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية من وحدات الدولة، سواء بنظام الإيجار أو التملك، قبل انتهاء مدة العقد المحددة في المادة (2) من القانون. يشترط لذلك: تقديم طلب رسمي. إرفاق إقرار بالإخلاء وتسليم الوحدة المؤجرة فور استلام الوحدة الجديدة. وتُعطى الأولوية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية، خصوصًا المستأجر الأصلي وزوجه ووالديه ومن امتد إليهم عقد الإيجار. ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرارًا خلال شهر يحدد القواعد والإجراءات لتقديم الطلبات وفحصها. كما يُمنح المستأجرون أولوية في التخصيص عند طرح الدولة لوحدات جديدة، بشرط تقديم إقرار بالإخلاء، وتُراعى في أولوية التخصيص طبيعة المنطقة التي تقع بها الوحدة المؤجرة.
مادة 9	مع عدم الإخلال بحكم المادة (2)، تُلغى القوانين 49 لسنة 1977، و136 لسنة 1981، و6 لسنة 1997، المتعلقة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، اعتبارًا من اليوم التالي لانقضاء سبع سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون، كما تُلغى أي أحكام تخالفه.

مقارنة بين قانون الإيجار القديم السابق (1981) ومشروعات القوانين المقترحة لتعديله (مايو ويونيو 2025)

أهم الملاحظات	مشروع قانون الإيجار القديم الحالي (يونيو 2025)	مشروع قانون الإيجار القديم الأولي (مايو 2025)	القانون السابق (رقم 136 لسنة 1981 وتعديلاته)	الهدف منه
القوانين الصادرة في 2025 تعد بمثابة محاولة لحل تعميق علاقه التي أصبحت لصالح المستأجر	إعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بعد أن أصبحت لصالح المستأجرين	إعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بعد أن أصبحت لصالح المستأجرين	ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر في العقارات المؤجرة قبل صدور قانون الإيجار الجديد عام 1996.	
الانتقال من إيجار ثابت ومنخفض في القانون السابق إلى زيادة ملحوظة ودورية مشروع الحالي يربط الزيادة بتصنيف المناطق، مما يجعله أكثر تفصيلاً من المقترح الأول.	- زيادة القيمة الإيجارية: وفقاً لتقسيم المناطق السكنية إلى 3 فئات (متميزة، متوسطة، اقتصادية) كالتالي: (عشرين) مثل القيمة الإيجارية في المناطق المتميزة بحد أدنى (1000 جنيه) (عشرة) أمثال القيمة الإيجارية في المناطق المتوسطة بحد أدنى (400 جنيه) (عشرة) أمثال القيمة الإيجارية في المناطق الاقتصادية بحد أدنى (250 جنيه) - زيادة الوحدات غير السكنية إلى 5 أضعاف القيمة الحالية. - تطبيق زيادة سنوية بنسبة 15%.	- زيادة القيمة الإيجارية في الوحدات السكنية إلى 20 ضعف القيمة الحالية بحد أدنى: 1000 جنيه شهرياً في المدن والأحياء 500 جنيه شهرياً في القرى - زيادة الوحدات غير السكنية إلى 5 أضعاف القيمة الحالية. - تطبيق زيادة سنوية بنسبة 15%.	- منخفضة جداً مقارنة بالقيمة السوقية للوحدة - ثابتة على مدار سنوات طويلة دون زيادات كبيرة.	القيمة الإيجارية

مقارنة بين قانون الإيجار القديم السابق (1981) ومشروعات القوانين المقترحة لتعديله (مايو ويونيو 2025) - تابع

أهم الملاحظات

- تحول جذري من عقد أبدي إلى فترة انتقالية محددة لإنهاء العقد.
- المشروع الحالي يفرق بين السكني وغير السكني في مدة الإنهاء. كما مدد الإخلاء سنتان إضافيتان للوحدات السكنية
- إضافة أسباب جديدة للإخلاء الفوري (ترك الوحدة، امتلاك بديل) في المشروع الحالي، مع توفير آلية طرد سريعة، وهو ما لم يكن موجوداً في المقترح الأولي

القانون السابق (رقم 136 لسنة 1981 وتعديلاته)	مشروع قانون الإيجار القديم الأولي (مايو 2025)	مشروع قانون الإيجار القديم الحالي (يونيو 2025)
العقد لا ينتهي إلا في حالات معينة مثل وفاة المستأجر أو إذا قرر المالك الإخلاء بناءً على شروط قانونية (حق انتفاع مدى الحياة).	إنهاء جميع عقود الإيجار القديمة بعد خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون الجديد.	إنهاء جميع عقود الإيجار القديمة بعد سبع سنوات للوحدات السكنية و5 سنوات للوحدات غير السكنية من تاريخ العمل بالقانون الجديد.
شروط محددة مثل: • إذا كان العقار آيلاً للسقوط • التأخر في سداد الإيجار دون مبرر، • التأجير أو التنازل عن الوحدة بدون إذن • الاستخدام بطريقة تؤذي الجيران أو المبنى أو تخالف الآداب.	لا يوجد	• سمح للمالك استرداد الوحدة بشكل فوري بشرط أن تكون مغلقة لأكثر من سنة • إمتلاك المستأجر وحدة أخرى

مدة العقد

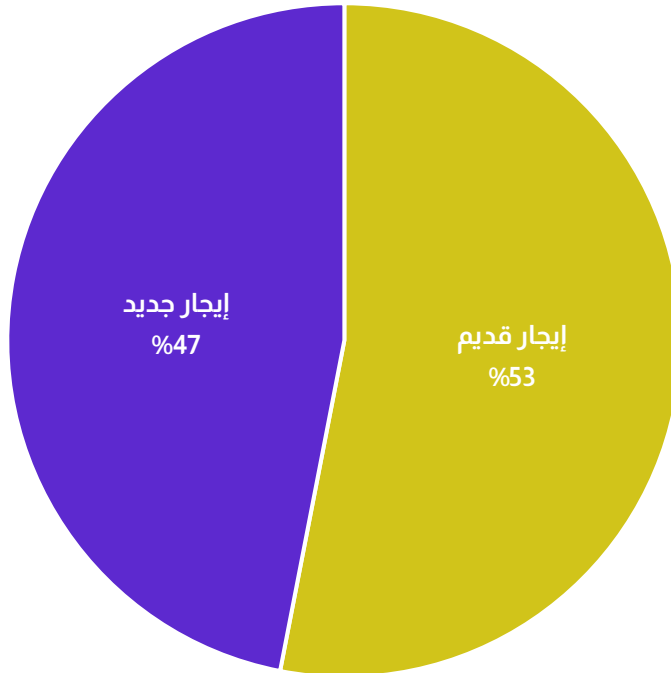
شروط الإخلاء

- قانون الإيجار القديم في مصر: جذوره و تطوره من 1920 حتى التعديلات الأخيرة
- مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)
- **بعض الحقائق والإحصائيات ذات العلاقة بنظام الإيجار القديم**
- هل تعاملت الحكومة بالاسلوب السليم في حل مشكلة قانون الإيجار القديم؟
- معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة (تطبيق تحليل التكلفة والعائد)
- مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم

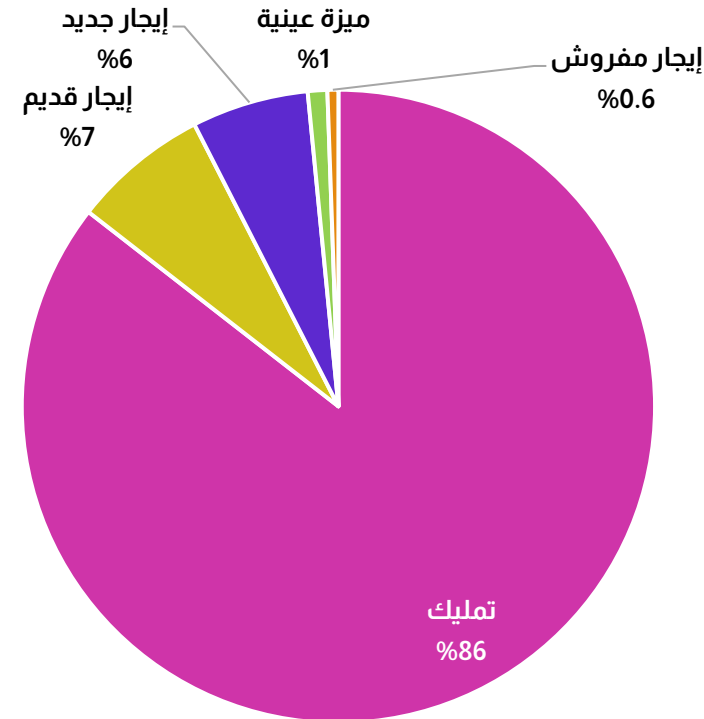
توزيع الأسر المصرية وفقاً لنوع الوحدة السكنية والحيازة

- الغالبية العظمى من الأسر المصرية (86% من إجمالي عدد الأسر) يملكون وحدات سكنية
- 13% من الأسر المصرية تتأثر بقوانين الإيجار
- 7% منهم أي ما يقرب من (1.8 مليون أسرة) يمثلوا (6 مليون فرد تقريباً) يقعون تحت طائلة قانون الإيجار القديم الذي تسعى الدولة لتغييره حالياً.
- أكثر من نصف الأسر التي تعيش في وحدات خاضعة لقوانين الإيجار المصرية تتأثر بنظام الإيجار القديم

التوزيع النسبي لعدد الأسر وفقاً لنظام الإيجار



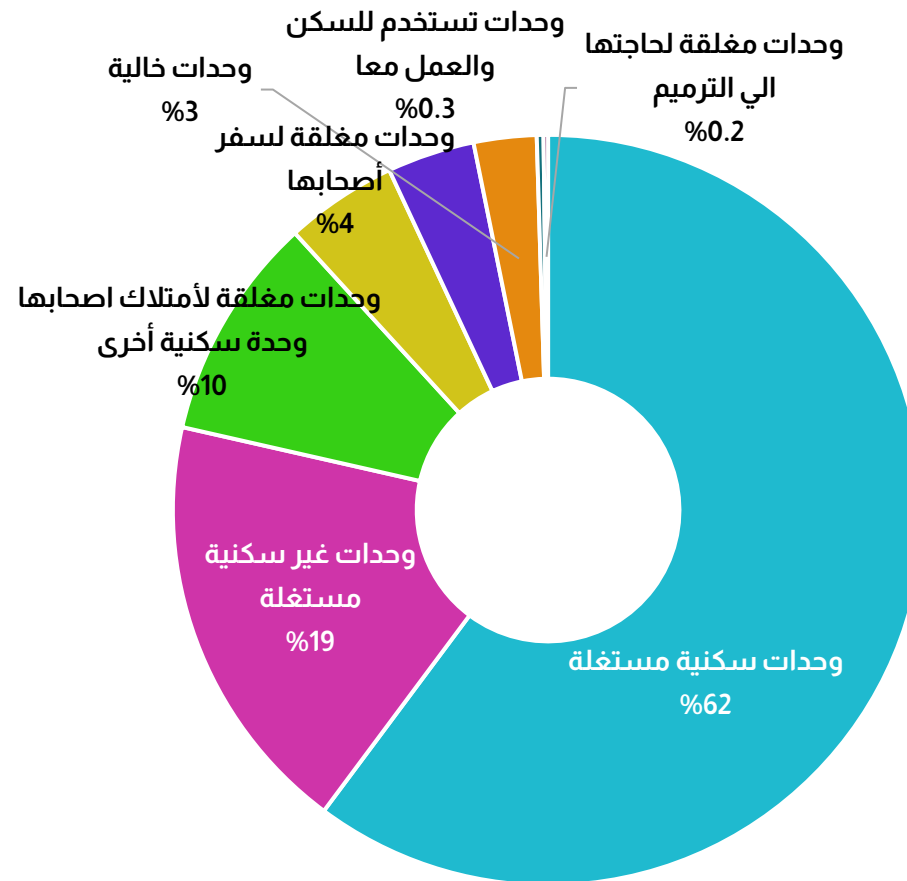
التوزيع النسبي لعدد الأسر وفقاً لنوع حيازة الوحدة السكنية



توزيع وحدات الإيجار القديم وفقا لنوعها

- يوجد في مصر 42 مليون وحدة سكنية ما بين (تمليك وإيجار) ، 3.19 مليون وحدة منهم يعقود الإيجار القديم بنسبة 7.6% من إجمالي الوحدات بأستخدامات متعددة كما هو موضح في الشكل التالي

توزيع وحدات الإيجار القديم وفقا لنوعها

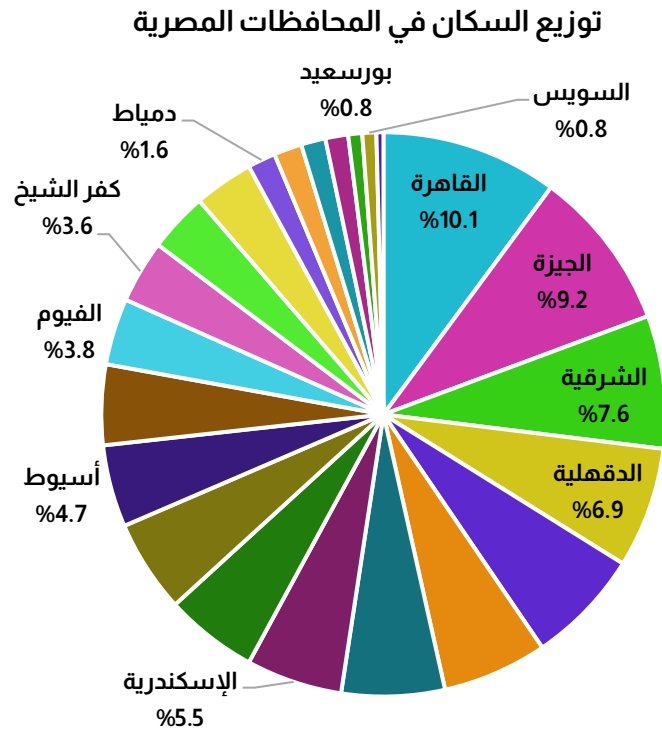


ملحوظة هامة:

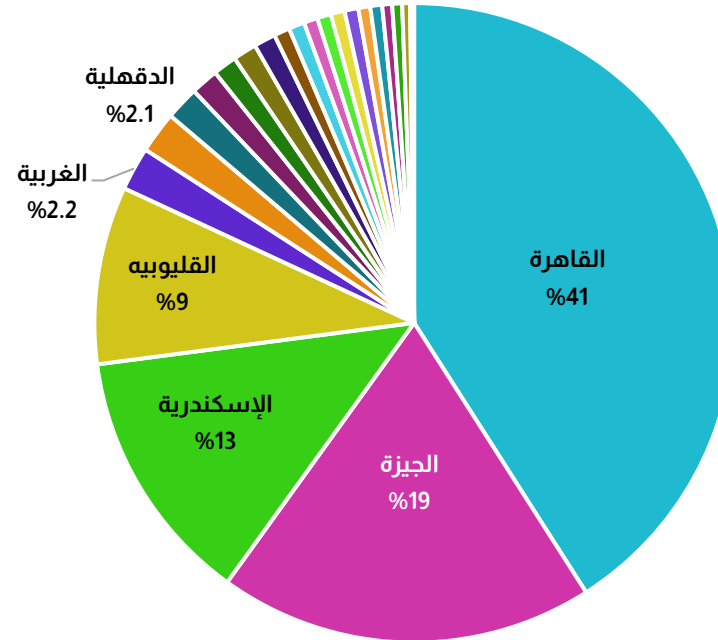
الوحدات التي تتطلب تدقيقًا في أسلوب التعامل معها هي الوحدات المستغلة (السكنية، غير السكنية، والمستخدمه للسكن والعمل معًا)، ويبلغ إجمالي عددها نحو 2.46 مليون وحدة، ما يمثل حوالي 81.3% من إجمالي الوحدات الخاضعة لنظام الإيجار القديم

التوزيع الجغرافي للأسر التي تتأثر بنظام الإيجار القديم

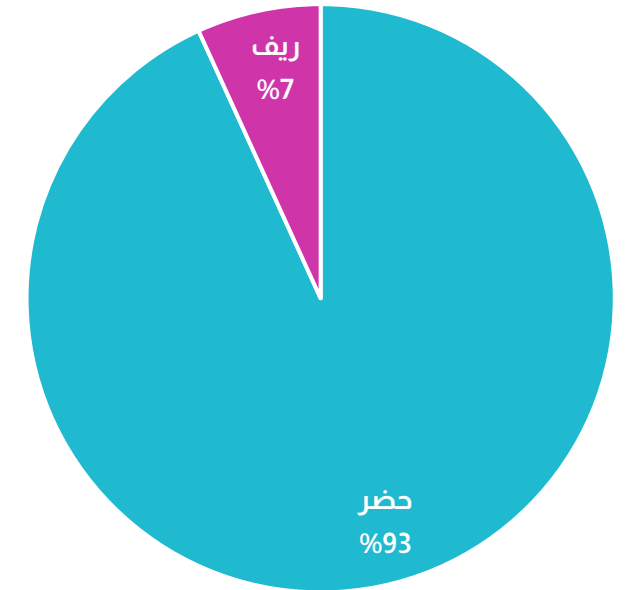
- الغالبية العظمى من الأسر التي تتأثر بقانون الإيجار القديم تقيم في الحضر
- تتركز هذه الأسر بشكل كبير في القاهرة الكبرى (القاهرة والجيزة)، والإسكندرية والقليوبية، حيث نجد أن هذه المحافظات الأربع تستحوذ وحدها على 82% من إجمالي الأسر



التوزيع النسبي للأسر التي تتأثر بنظام الإيجار القديم وفقا للمحافظة



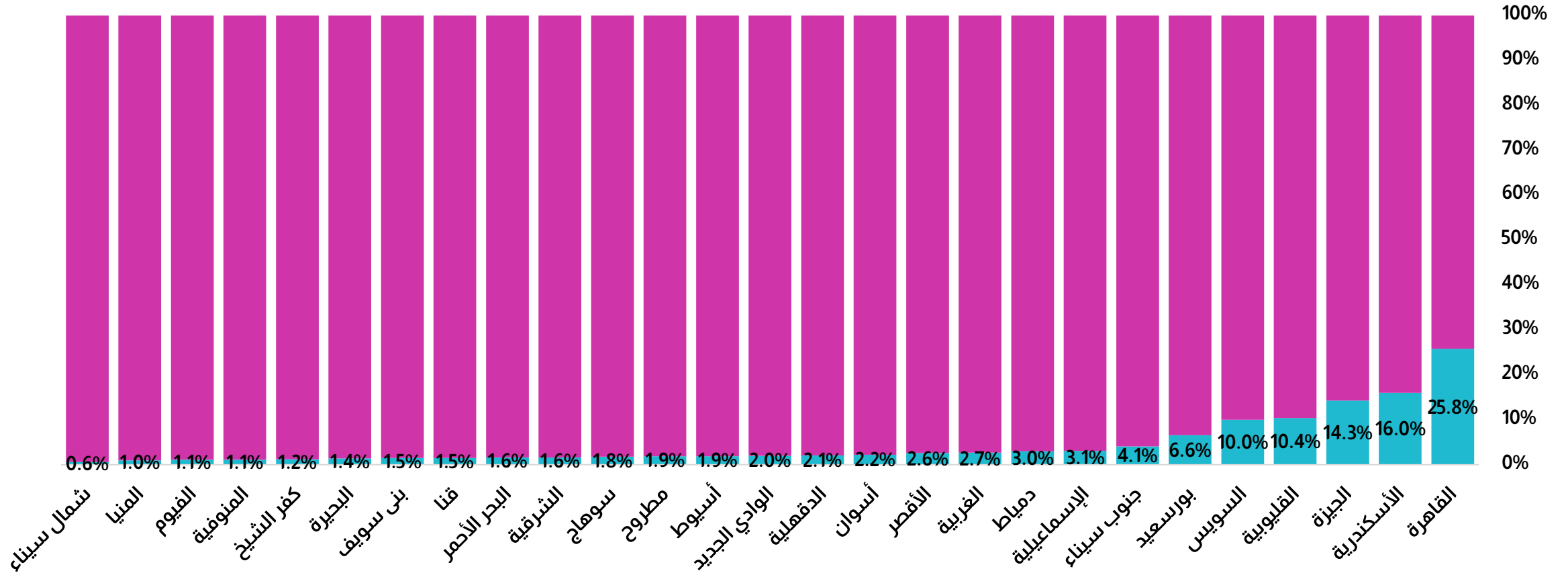
التوزيع النسبي للأسر التي تتأثر بنظام الإيجار القديم (ريف- حضر)



التوزيع الجغرافي للأسر التي تتأثر بنظام الإيجار القديم - تابع

- يسكن نحو ربع أسر محافظة القاهرة في وحدات إيجار قديم، تليها الإسكندرية بنسبة 16%، ثم الجيزة بنسبة 14%

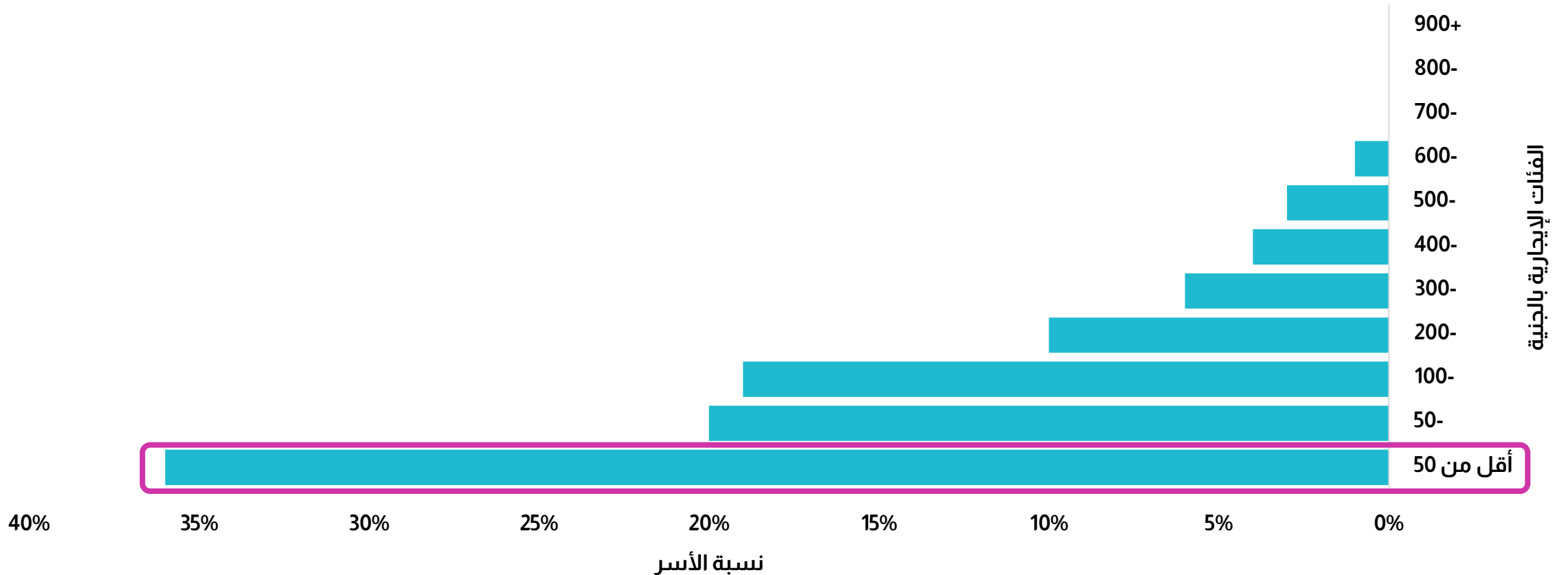
نسبة الأسر التي تسكن بظام الإيجار القديم من إجمالي عدد الأسر في كل محافظة



توزيع الأسر حسب الفئات الإيجارية المدفوعة

- أكثر من ثلث الأسر التي تسكن بعقود الإيجار القديم تدفع أقل من 50 جنيهاً شهرياً، في حين تدفع 20% من الأسر إيجاراً يتراوح بين 50 و100 جنيه، بينما تسدد 19% من الأسر إيجاراً شهرياً يتراوح بين 100 و200 جنيه.

توزيع الأسر حسب الفئات الإيجارية المدفوعة



أهم النتائج

الغالبية العظمى



يقع منهم تحت طائلة قانون الإيجار القديم الذي تسعى الدولة لتغييره حالياً



الوحدات التي تتطلب تدقيقاً في أسلوب التعامل معها هي الوحدات المستغلة (السكنية، غير السكنية، والمستخدمه للسكن والعمل معاً)



إجمالي عددها نحو 2.46 مليون وحدة ما يمثل حوالي

والتي تمثل نحو 35% من إجمالي الأسر تكمن المشكلة في الفئة التي تدفع إيجاراً يقل عن

50 جنيهاً شهرياً



محتويات العرض

- قانون الإيجار القديم في مصر: جذوره و تطوره من 1920 حتى التعديلات الأخيرة
- مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)
- بعض الحقائق والإحصائيات ذات العلاقة بنظام الإيجار القديم
- **هل تعاملت الحكومة بالاسلوب السليم في حل مشكلة قانون الإيجار القديم؟**
- معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة (تطبيق تحليل التكلفة والعائد)
- مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم

معارضين

يُمثّل المعارضون في الأغلب فئة المستأجرين

انقسمت ردود الأفعال حول مشروع القانون إلى

مؤيدين

يُمثّل المؤيدون في الأغلب فئة الملاك

أسباب المعارضة:

1. تهدد الاستقرار الاجتماعي لمئات الآلاف من الأسر الساكنة منذ عقود
2. تهديد مصير فئات (كبار السن وأصحاب المعاشات وذوي الإعاقة وغير القادرين على العمل)؛ فزيادات الإيجارات أو الإخلاء تضع أعباء مالية قاسية لا تُحتمل، خاصة على ذوي الدخل المحدود من تلك الفئات
3. تشريد آلاف العائلات بعد إنتهاء الفترة الإنتقالية بسبب عدم القدرة المادية على تخصيص وحدة سكنية بديلة جديدة.
4. لم يقدم القانون حلاً عادلاً للمستأجرين الذين دفعوا "خو رجل" عند بداية العلاقة الإيجارية، ولم يوضح كيف يمكن تعويضهم أو استرداد حقوقهم المالية.
5. أغفل القانون أيضًا مسألة المستأجرين الذين قاموا بصيانة الشقق أو تجديدها على نفقتهم الخاصة بمبالغ كبيرة، دون الإشارة إلى آلية تعويض أو تقدير لتلك التكاليف.
6. من الصعب نفسيًا واجتماعيًا أن يضطر المستأجر إلى ترك المكان الذي عاش فيه سنوات طويلة، واستبداله بمكان جديد لا يعرفه
7. تجاهل القانون أن العلاقة بين المالك والمستأجر لم تكن دائمًا مجحفة، ففي كثير من الحالات استفاد الطرفان حسب ظروف زمنية واجتماعية واقتصادية مختلفة، ولا يجب التعامل معها حاليًا بمنطق اقتصادي بحت فقط.

أسباب التأييد:

1. تعويض الملاك عن عقود إيجار استمرت لعقود بأسعار زهيدة لا تتناسب مع القيمة الحالية للعقارات.
2. تمكين الملاك من استعادة الانتفاع الكامل بأملأهم واستغلالها بشكل أمثل بدلاً من غلقها.
3. السماح بتغطية تكاليف صيانة العقارات والضرائب والخدمات التي كانت الإيجارات القديمة لا تغطيها.
4. حل مشاكل التوريث، من خلال تبسيط التعقيدات القانونية الناتجة عن توارث عقود الإيجار عبر الأجيال.
5. إعادة تدوير العقارات غير المستغلة، مما يعزز فرص الاستثمار العقاري
6. المساهمة في تخفيف أزمة السكن من خلال عرض وحدات جديدة في السوق بعد تحريرها.

تساؤلات محددة حول مشروع القانون الإيجار القديم (يونيو 2025)

هناك تساؤلات وملاحظات تتعلق بمواد محددة في القانون، وذلك كما يلي:

أهم التساؤلات

1. بعد تطبيق القانون ووفاء المستأجر أو من امتد له العقد هل يتم الإخلاء أو سيتم الامتداد؟
2. هل المستأجر ملزم بدفع تكاليف الصيانة والترميم مدة الـ 7 سنوات كلها وحتى الإخلاء؟
3. هل يوجد ما يلزم المستأجر بالحفاظ على الوحدة وعدم تخريبها للمالك وتسليمها للمالك سليمة بعد انتهاء المدة؟
4. تعتبر مدة 7 سنوات فترة كبيرة لوجود بعض المباني المتهالكة والايهه للانهار لذلك لماذا لم يجعل القانون الفترة الانتقالية وفقا لحاله المبني؟

أهم ما تنص عليه المادة

مادة 2 المتعلقة بمدة نهاية العقود
إنهاء عقود الإيجار بعد: 7 سنوات للسكني، 5 سنوات لغير السكني، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك

مادة 3

تشكيل لجان حصر بالمحافظات لتقسيم المناطق السكنية إلى (متميزة، متوسطة، اقتصادية) وفقا لبعض المعايير

1. لماذا تتضمن معايير تحديد الأجرة مساحة الوحدة وحالتها؟
2. هل يحق للمستأجر الاعتراض على تصنيف اللجنة لوحدته؟

مادة 4

زيادة القيمة الإيجارية للأماكن السكنية بناء على التصنيف السابق

تساؤلات محددة حول مشروع القانون الإيجار القديم (يونيو 2025)

هناك تساؤلات وملاحظات تتعلق بمواد محددة في القانون، وذلك كما يلي:

أهم ما تنص عليه المادة	أهم التساؤلات
مادة 5 زيادة القيمة الإيجارية للوحدات غير السكنية خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.	لماذا لم يتم وضع حد أدنى لإيجار الوحدات التجارية ؟
مادة 7 إلزام المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بالإخلاء الفوري للوحدة اوردها إلى المالك بشرط: 1. إذا تُركت الوحدة مغلقة لأكثر من سنة دون مبرر. 2. إذا ثبت امتلاك المستأجر أو من امتد إليه العقد لوحدة أخرى تصلح لنفس الغرض.	1. كيف يمكن للمالك إثبات أن المستأجر لا يقيم فعليًا في الوحدة المؤجرة؟ 2. هل يُعتد بامتلاك المستأجر أو أحد أفراد أسرته لوحدة أخرى كدليل على عدم استحقاقه الامتداد القانوني؟ 3. هل يعتبر السفر للخارج للعمل مبرر لعدم إخلاء الوحدة المغلقة؟ 4. إذا كان المستأجر مسافرًا للعمل ويأتي للسكن في الوحدة أثناء الاجازات لعدم إمتلاك مكان اخر هل هذا ايضا مبرر لعدم إخلاء الوحدة المغلقة؟
1. تساؤلات خارج مواد القانون	1. ما هو وضع الأفراد الذين قد دفعوا للمالك خلورجل كيف سيتم تعويضهم عما تم دفعة؟ 2. بالنسبة للمستأجرين الذين قاموا بتشطيب الوحدات كيف سيتم تعويضهم؟

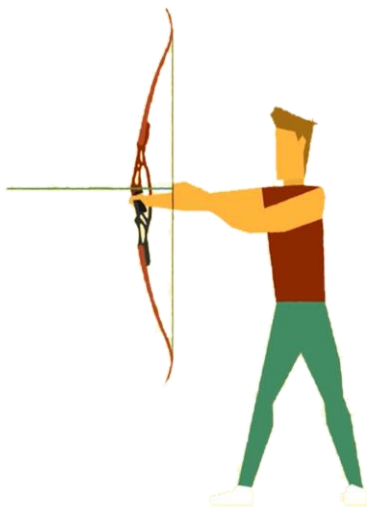
ما هو الأسلوب السليم للتعامل مع مشكلة الإيجار القديم؟

أين الحكومة منه؟

وكيف يمكن إصلاح الموقف من وجهة نظر المركز؟

الخطوط العريضة لوضع السياسات العامة بالشكل السليم



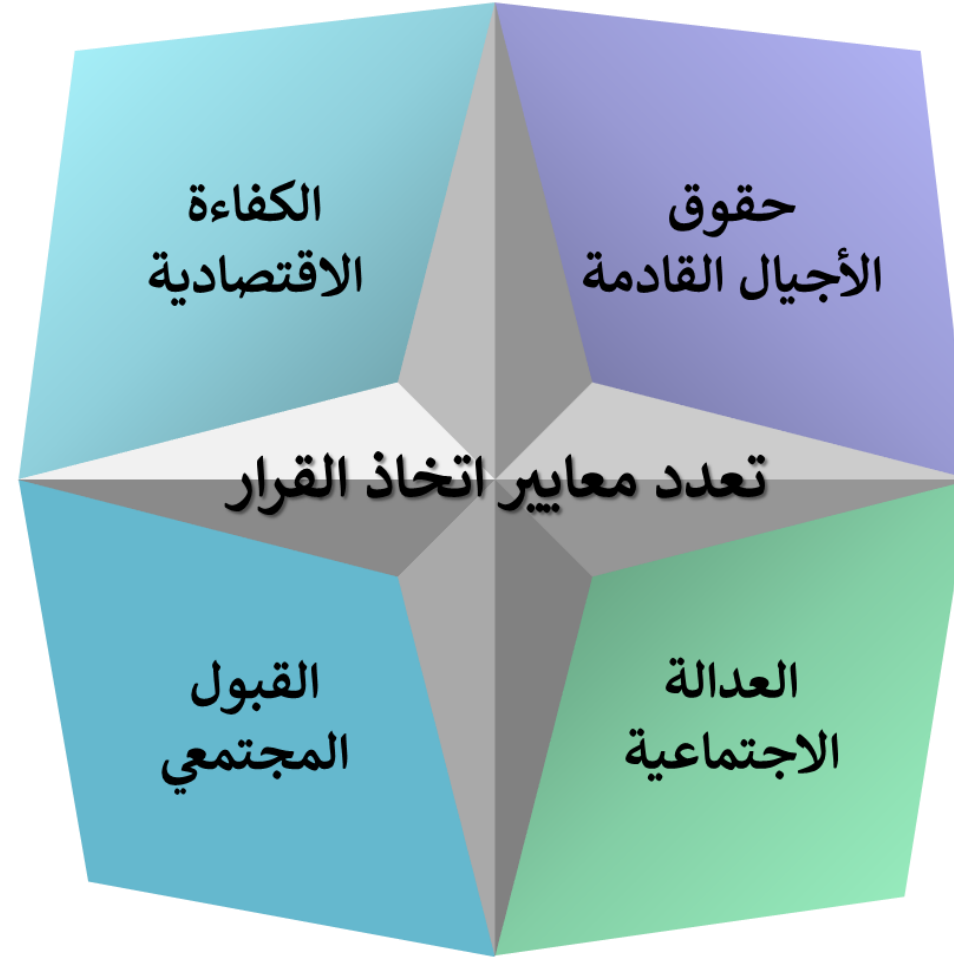


A 3D rendering of a roulette wheel, showing the numbered pockets and the ball. The wheel is circular with a wooden texture and features a central metal hub. The pockets are arranged in a circular pattern, with numbers 1 through 36 and 0, 00. The pockets are colored red, black, and green. The ball is a small white sphere with a black dot in the center, resting in one of the pockets.

	0	00	1 to 18						19 to 36						2 to 1 2 to 1 2 to 1																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
	1 to 12						13 to 24						25 to 36																									
	EVEN						RED						BLACK						ODD																			

أين نحن؟

المعايير التي يجب أن تحققها السياسات العامة السليمة



المنظومة المتكاملة لصناعة السياسة العامة وتطويرها وتنفيذها





منهجية التكلفة والعائد هي الأسلوب الأمثل للتعامل مع المرحلة الأولى والثانية

- فهم المشكلة
- وضع البدائل واختيار البديل الأفضل

خطوات تطبيق منهجية التكلفة والعائد

0. تجميع المعلومات المطلوبة

1. تقييم الوضع الراهن

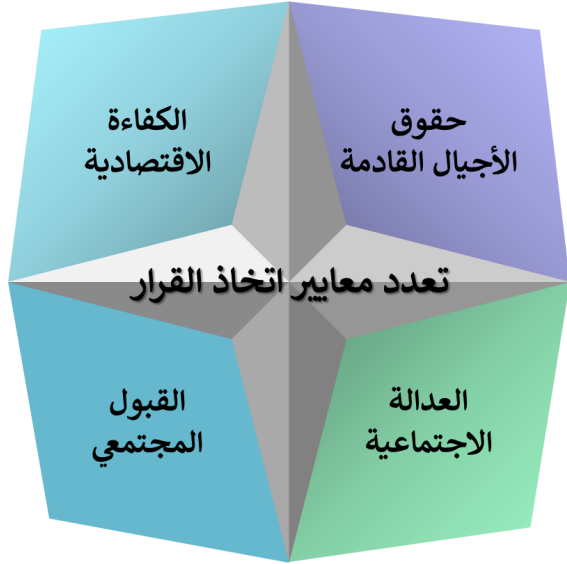
2. دراسة البدائل المتاحة ومقارنتها
بالوضع الراهن وإمكانية استمراره

3. الاستقرار على البديل الأفضل

4. التأكد من السياسة المختارة من
خلال تحليل الحساسية

عناصر التقييم

1. التعرف على كافة الأطراف المعنية المباشرين وغير المباشرين
2. تحديد الأثر الاقتصادي والاجتماعي علي جميع الأطراف
3. تحديد المنتفعين والمتضررين علي أساس أثر السياسة عليهم من كل الجوانب
4. تحديد صافي حجم التأثير (الانتفاع/التضرر) حيث يمكن لأي طرف من الأطراف المعنية أن يجمع بين المكسب والخسارة من جراء تطبيق السياسة الحالية ويجب في هذه الحالة حساب صافي التأثير
5. أسلوب تعويض المتضررين



2. دراسة البدائل المتاحة ومقارنتها بالوضع الراهن وإمكانية استمراره

1. تحديد السياسة/السياسات البديلة المقترحة.
2. مدى اتفاق كل منها مع المعايير الأربعة لاتخاذ القرار.
3. إجراء تحليل للمتضررين والمنتفعين من كل بديل نسبة إلى الوضع الراهن وقوة تأثير كل مجموعة من أصحاب المصالح.
4. تقدير التكاليف والعوائد المالية وغير المالية.
5. تحديد مدى وجود تضارب/تكامل مع سياسات أخرى.
6. حساب القيمة الحالية لكافة التدفقات المستقبلية.
7. إجراء تحليل حساسية Sensitivity Analysis بتغيير الافتراضات والسياق الذي يتم في إطاره اتخاذ القرار.

أين تعامل الحكومة في مشكلة الإيجار القديم من الأسلوب السليم للتعامل مع المشاكل العامة؟



محتويات العرض

- قانون الإيجار القديم في مصر: جذوره و تطوره من 1920 حتى التعديلات الأخيرة
- مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)
- بعض الحقائق والإحصائيات ذات العلاقة بنظام الإيجار القديم
- هل تعاملت الحكومة بالاسلوب السليم في حل مشكلة قانون الإيجار القديم؟
- **معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة (تطبيق تحليل التكلفة والعائد)**
- مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم

مشاكل واضحة في التعامل الحالي

لم تتعرف الحكومة بشكل كافٍ على الأنماط المختلفة من المتضررين

تم وضع المواد بشكل ينطبق على جميع الحالات بالتساوي

معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة
(تطبيق تحليل التكلفة والعائد)

ضرورة توافر معلومات دقيقة عن المتضررين وفئاتهم المختلفة، لتحقيق فهم أعمق للمشكلة.

تقدير التكلفة التي قد تتحملها الحكومة لتعويض المتضررين بشكل عادل.

محتويات العرض

- قانون الإيجار القديم في مصر: جذوره و تطوره من 1920 حتى التعديلات الأخيرة
- مشروع قانون الإيجار القديم (يونيو 2025)
- بعض الحقائق والإحصائيات ذات العلاقة بنظام الإيجار القديم
- هل تعاملت الحكومة بالاسلوب السليم في حل مشكلة قانون الإيجار القديم؟
- معلومات هامة مازالت مطلوبة لتحسين المخرج التشريعي لحل المشكلة (تطبيق تحليل التكلفة والعائد)
- **مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم**

مقترحات محددة من المركز بشأن حل مشكلة قانون الإيجار القديم

1. أن تأتي اللائحة التنفيذية للقانون معالجة كافة أوجه القصور الموجودة به.
2. عرض اللائحة، قبل إصدارها، على مجلس النواب مرة أخرى في جلسات تضم ممثلين عن الأسر المعيشية المتضررة.
3. رصد المعلومات المطلوبة عن جميع الحالات المختلفة (مثل الحالات التي تم فيها دفع مبالغ كبيرة كـ "خلو رجل" أو خلافه)، مع وضع حلول مناسبة لكل منها (What-if Scenarios).
4. أن تقوم الدولة بإنشاء صندوق خاص للتعامل مع المتضررين من تعديل القانون، كأصحاب المعاشات .
5. وضع أولوية في تنفيذ القانون المعدل على الحالات المحسوم أمرها، مثل الوحدات المغلقة أو التي تحتاج إلى صيانة وترميم.
6. ضرورة وجود رقابة فعّالة على أعمال لجان الحصر، لضمان الشفافية في تصنيف المناطق، والتأكد من أن التصنيف يتم بحيادية ودون تحيّز.

شكرا لكم



المركز المصري
للدراستات الاقتصادية
The Egyptian Center
for Economic Studies