



مستقبل وطن
لدراسات السياسية والإستراتيجية



حزب مستقبل وطن
كلنا نعمل من أجل مصر

إصدار قانون الإيجار القديم

الأبعاد والآثار والتحديات المُحتملة وسبل المواجهة

قانون الإيجار القديم



أغسطس
2025

تقرير | صادر عن مركز الدراسات السياسية
والإستراتيجية لحزب مستقبل وطن

رئيس مجلس الشيوخ
ورئيس الحزب
المستشار / عبدالوهاب عبدالرازق

نائب رئيس الحزب
والأمين العام
النائب / أحمد عبدالجواد

الأمين العام المساعد
ورئيس مجلس أمناء المركز
النائب / محمد الجارحي

مقدمة

أصدر الرئيس عبدالفتاح السيسي القانون رقم 164 لسنة 2025، بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما يتعلق بالإيجارات القديمة، ونُشر القانون في الجريدة الرسمية في 4 أغسطس 2025. وجاء قانون الإيجارات الجديد ليشكل نقطة تحول في السياسات السكنية والتشريعية، من خلال إعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وإنهاء الامتداد التلقائي للعقود السكنية القديمة، وتحرير القيمة الإيجارية تدريجياً وفق جدول زمني يراعي الاعتبارات الاجتماعية ويوازن بين ضرورات الإصلاح واحترام الحق في السكن.

وتشير العديد من التحليلات إلى أن تطبيق القانون سيسفر عن تحولات هيكلية تتجاوز الأبعاد القانونية، لتطال بنية السوق العقاري، وتوزيع الدخل، وتحفيز الاستثمار، وتعزيز الإيرادات الضريبية، وتحقيق قدر أكبر من العدالة الاجتماعية في تخصيص الموارد السكنية. وتشير تقديرات مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار التابع لمجلس الوزراء إلى إمكانية إعادة دمج ما بين 500 و600 ألف وحدة سكنية في السوق خلال السنوات الثلاث الأولى من التطبيق، وهو ما قد يساهم في توسيع العرض السكني في المدن الكبرى وتحفيز أنماط جديدة من الاستثمار والتمويل العقاري.

ويستهدف التقرير تحليل الأبعاد القانونية والاقتصادية والاجتماعية لقضية الإيجارات القديمة، من خلال تحليل بنية القانون الجديد، واستشراف آثاره على الأطراف المعنية (الملاك والمستأجرين)، وتقييم انعكاساته على توازن السوق وعدالة التوزيع والفرص الاستثمارية، مع التركيز على التحديات المحتملة وسبل معالجتها ضمن إطار إستراتيجي طويل الأمد.



أولاً: التحولات التشريعية في قانون الإيجارات رقم 164 لسنة 2025:

تُعد العلاقة بين المالك والمستأجر في مصر، كما نظمها قانون الإيجار القديم، واحدة من أقدم وأكثر الإشكاليات العقارية والاجتماعية تعقيداً، إذ ترجع جذورها إلى خمسينيات القرن الماضي، حين اتجهت الدولة إلى فرض تشريعات استثنائية بهدف احتواء أزمات السكن المتكررة وتحقيق الاستقرار الاجتماعي في ظل أوضاع اقتصادية ضاغطة. ورغم أن هذه التشريعات صيغت كحل مؤقتة، إلا أنها ترسخت لتشكّل إطاراً قانونياً دائماً، أخلّ بمبدأ التوازن التعاقدى، ونتاج عنها نمط من الجمود الهيكلي في سوق الإسكان، انعكس سلباً على كفاءة استغلال الأصول العقارية.

(2) الفجوة القانونية والدستورية:

مع مرور الزمن، تحول الامتداد القانوني المفتوح لعقود الإيجار إلى إشكالية دستورية، إذ أكدت المحكمة الدستورية العليا في أحكامها المتتالية أن هذا الامتداد غير المحدود يمثل إخلالاً بحقوق الملكية، ويتعارض مع مبدأ المساواة أمام القانون، خاصة في ظل انتقال العقود بالإرث عبر أجيال دون مراجعة للقيمة الإيجارية أو تحديد زمني. ويُعد هذا الوضع مخالفاً للمادة (35) من الدستور المصري، التي تضمن حماية الملكية الخاصة وعدم جواز مصادرتها إلا للمنفعة العامة وبمقابل عادل.

كذلك، فإن استمرار تطبيق أحكام استثنائية على علاقات يفترض أن تخضع للقانون المدني، أفرز حالة من الازدواجية القانونية بين عقود حديثة تُبرم بحرية وتخضع لآليات السوق، وأخرى قديمة محكومة بنصوص جامدة تفتقر إلى العدالة الاقتصادية والتوازن التعاقدى.

(3) الفلسفة التشريعية للقانون الجديد رقم 164 لسنة 2025:

جاء القانون رقم 164 لسنة 2025 كإصلاح تشريعي شامل: يهدف إلى معالجة الاختلالات الهيكلية المتراكمة، من خلال إعادة ضبط العلاقة التعاقدية بين المالك والمستأجر على أسس مدنية حديثة، دون الإخلال بحق السكن أو متطلبات الاستقرار الاجتماعي.

تُعد العلاقة بين المالك والمستأجر في مصر، كما نظمها قانون الإيجار القديم، واحدة من أقدم وأكثر الإشكاليات العقارية والاجتماعية تعقيداً، إذ ترجع جذورها إلى خمسينيات القرن الماضي، حين اتجهت الدولة إلى فرض تشريعات استثنائية بهدف احتواء أزمات السكن المتكررة وتحقيق الاستقرار الاجتماعي في ظل أوضاع اقتصادية ضاغطة. ورغم أن هذه التشريعات صيغت كحل مؤقتة، إلا أنها ترسخت لتشكّل إطاراً قانونياً دائماً، أخلّ بمبدأ التوازن التعاقدى، ونتاج عنها نمط من الجمود الهيكلي في سوق الإسكان، انعكس سلباً على كفاءة استغلال الأصول العقارية.

(1) الواقع الموروث لعقود الإيجار القديم:

تشير بيانات تعداد 2017 الصادر عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء إلى وجود نحو 1.642 مليون وحدة سكنية مؤجرة بنظام الإيجار القديم، يسكنها أكثر من 6.1 ملايين مواطن، بينما تفيد تقارير وزارة الإسكان بأن إجمالي عدد الوحدات الخاضعة لهذا النظام - سكنية وغير سكنية - يتجاوز 3.01 ملايين وحدة، منها ما يزيد عن 1.09 مليون وحدة في محافظة القاهرة وحدها، أي ما يعادل نحو 36% من إجمالي الوحدات المؤجرة قديماً على مستوى الجمهورية.

وتعكس هذه الأرقام حجم التشوه الهيكلي في سوق الإيجارات؛ حيث تظل وحدات ذات قيمة سوقية مرتفعة مؤجرة بقيم رمزية لا تتناسب مع تكاليف صيانتها أو قيمة رأس المال المستثمر فيها، ما أدى إلى عزوف كثير من الملاك عن استثمار أو صيانة ممتلكاتهم، وتجميد جزء كبير من التداول العقاري خارج السوق. وقدّرت تقارير

. ويقوم هذا القانون على ثلاث ركائز رئيسية:

▪ التدرج المرحلي في الإصلاح:

ينص القانون على فترة انتقالية تمتد إلى 5 سنوات للوحدات غير السكنية، و7 سنوات للوحدات السكنية، مع تطبيق زيادات سنوية تدريجية في القيمة الإيجارية، بما يمنح الأطراف الوقت اللازم للتكيف، ويمنع حدوث اضطرابات مفاجئة في السوق.

▪ حماية الفئات الهشة:

يتضمن القانون آليات لحماية الفئات الأكثر عرضة للتضرر، مثل كبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة، من خلال استثنائهم من أحكام الإخلاء الفوري، وتوفير بدائل سكنية مدعومة، بالإضافة

إلى إنشاء صندوق لدعم المستأجرين الأكثر احتياجًا، بتمويل مخصص قدره 3 مليارات جنيه في موازنة العام المالي 2025/2026.

▪ استعادة حرية التعاقد:

يُنهي القانون الامتداد التلقائي للعقود القديمة، ويعيد العلاقة التعاقدية إلى نموذج الإيجار الحر الخاضع لقواعد العرض والطلب وأحكام القانون المدني، ما يعزز من شفافية السوق ومرونته، ويدفع نحو إعادة تدوير الأصول العقارية المُعطلة.

(4) ملامح القانون الجديد:

يتضمن القانون الجديد حزمة من الآليات التي تضمن إعادة التوازن التعاقدية، ومن أبرزها :

البند	النص في القانون الجديد
مدة العقد	إنهاء عقود الإيجار القديمة خلال فترة انتقالية تدريجية
القيمة الإيجارية	زيادة ابتدائية تعادل 15% من القيمة السوقية (حد أدنى 250 جنيهًا)، وزيادات سنوية مركبة بمعدل 10 - 15%
التصنيف الجغرافي	تقسيم العقارات إلى مناطق اقتصادية مختلفة (متميزة - متوسطة - شعبية) لتحديد مسار الزيادة
حالات الإخلاء	السماح بالإخلاء الفوري في حال وجود وحدة بديلة أو عدم الإقامة الفعلية أو إثبات الملكية لوحدة أخرى
آليات الدعم	تفعيل صندوق دعم الإيجار - منح أولويات سكنية للمستحقين ضمن برامج الإسكان الاجتماعي

5) التناسق مع سياسات الإصلاح العقاري والبنوي الأوسع:

لا يمكن فصل قانون الإيجارات الجديد عن المسار الأوسع الذي تتبناه الدولة المصرية لإصلاح البنية العقارية وتعزيز الحوكمة الحضرية، إذ يشكل هذا القانون حلقة محورية في حزمة من الإصلاحات المؤسسية والتشريعية الهادفة إلى تحسين كفاءة استخدام الأصول العقارية، وتحديث أدوات الإدارة العمرانية، وتعظيم القيمة الاقتصادية للأراضي والممتلكات. ومن أبرز السياسات المتكاملة التي تعزز هذا التوجه:

• رقمنة منظومة التسجيل العقاري

وربطها بالسجل العيني، بما يُرسخ من تثبيت الملكيات القانونية، ويحد من النزاعات، ويُحفز التداول العقاري. وقد أعلنت وزارة العدل عن رقمنة أكثر من 1.2 مليون وثيقة عقارية حتى منتصف عام 2025 ضمن المشروع القومي للميكنة العقارية.

• تحديث قانون الضريبة العقارية،

بالتعاون مع وزارة المالية، بما يوسع القاعدة الضريبية ويعزز العدالة الجبائية، خصوصاً مع تحرير العلاقة الإيجارية، وسدّ ثغرات التهرب الضريبي المرتبطة بالوحدات المغلقة أو المؤجرة بأقل من قيمتها السوقية.

• **دمج بيانات الإيجارات القديمة في قاعدة بيانات موحدة،** وذلك بالتنسيق مع وزارة التنمية المحلية والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، بما يسهّل الرقابة على تنفيذ القانون، ويُمكن من تحديد الفئات الاجتماعية المستحقة للدعم السكني.

• الربط مع سياسات الإسكان

المدعوم، من خلال توجيه برامج الإسكان الاجتماعي، مثل: "سكن كل المصريين"؛ لتوفير وحدات بديلة لغير القادرين على الاستمرار في السكن المؤجر قديماً، ضمن شروط تمويلية ميسّرة.

• تنشيط سوق التمويل العقاري:

بهدف استيعاب الوحدات المقّرَج عنها في منظومة الشراء والبيع والتمويل، وتقليص الاعتماد على السوق النقدي غير المنظم، مع زيادة دور الجهاز المصرفي في دعم حركة التداول السكني.

وتشير هذه التوجهات إلى أن قانون الإيجارات الجديد ليس إجراءً منفصلاً، بل مكوّن رئيسي ضمن رؤية أوسع لتحرير القيمة العقارية المُجمّدة، وتحقيق كفاءة عمرانية أعلى، وتوجيه الاستثمار العقاري نحو أهداف التنمية المستدامة في إطار رؤية مصر 2030 .

ثانيًا: التداعيات الاجتماعية والتحديات الحضرية المترتبة على تطبيق قانون الإيجارات الجديد:

يمثل قانون الإيجارات الجديد رقم 164 لسنة 2025 نقطة تحول عميقة في بنية العلاقات السكنية والاجتماعية داخل المدن المصرية؛ نظراً لما يطرحه من تغييرات مباشرة على استقرار الأسر، وهيكله الأحياء، وديناميكيات التوزيع السكاني. ويُمكن تحليل أبرز هذه التداعيات في المحاور الآتية:

(1) تفاقم الضغوط السكنية على الفئات محدودة الدخل:

يشكل تحرير العلاقة الإيجارية عبئاً مباشراً على الأسر ذات الدخل المحدود، التي تعاني أصلاً من فجوة بين الدخل وتكاليف السكن. ومع ارتفاع معدلات الفقر (29.7% وفق بيانات 2023)، فإن غياب بدائل سكنية مدعومة قد يدفع هذه الأسر نحو الهجرة القسرية إلى أطراف المدن أو المناطق غير الرسمية، بما يُفاقم التوسع العمراني العشوائي ويقوّض الاستدامة الحضرية.

(2) تأثير سلبي على الحراك الاجتماعي والطبقي:

أتاح نظام الإيجار القديم للأسر المتوسطة والفقيرة السكن في أحياء حضرية مركزية، ما مكّنها من الوصول إلى خدمات وفرص محسّنة. أما اليوم، فإن إعادة التمرکز السكاني نحو الهامش قد يقطع الروابط الاجتماعية، ويضعف فرص التمكين التعليمي والصحي، مما يُهدد بإعادة إنتاج التهميش الاجتماعي عبر الأجيال.

(3) أثر متفاوت على المرأة المعيلة وكبار السن:

تُعد فئتا النساء المعيلات (18 - 22% من الأسر) وكبار السن (7.5% من السكان) من الأكثر تضرراً، إذ لا يتوافر لهما غالباً دخل ثابت أو قدرة على تأمين سكن بديل. ويتطلب الأمر سياسات حماية مخصصة، تشمل الإدماج العاجل في برامج الإسكان الاجتماعي أو دعم الإيجار المباشر لهذه الفئات لضمان عدم تدهور أوضاعها.



(4) تحولات حضرية في توزيع السكان وتخطيط المدن:

من أبرز مآخذ نظام الإيجار القديم أنه ساهم، على مدار عقود، في تجميد حركة تداول الوحدات السكنية، مما أفرز نمطاً غير كفء في استغلال الموارد العقارية داخل المدن. فوفقاً لتقرير الهيئة العامة للتخطيط العمراني (2025)، فإن أكثر من 30% من الوحدات في أحياء وسط القاهرة، ومناطق رئيسة في الإسكندرية وطنطا والمنصورة، كانت خاضعة لعقود إيجار قديمة، ولم تُستخدم بكفاءة. ويُتوقع أن يؤدي تحرير العلاقة الإيجارية إلى إعادة توزيع ديموغرافي أكثر مرونة، وتحفيز للانتقال نحو وحدات أكثر ملاءمة لاحتياجات السكان. غير أن هذا التحول سيكون مزدوج الأثر: فمن جهة قد يساهم في إعادة إحياء مناطق حضرية راكدة، لكنه من جهة أخرى قد يدفع الأسر الأقل قدرة إلى أطراف غير مخططة، مما يُعمق ظاهرة "التمدن غير الرسمي".

(5) تعزيز ثقافة التوثيق والتنظيم العقاري:

أنهى القانون الامتدادات التلقائية للعقود القديمة، ما أعاد الاعتبار لمبدأ التعاقد والالتزام، ورسّخ ثقافة التسجيل الرسمي للعقود. وتشير بيانات وزارة العدل إلى أن 38% من النزاعات المدنية العقارية قبل 2022 كانت نتيجة عقود إيجار غير موثقة، وهو ما يُبرز أهمية إلزامية التسجيل لرفع كفاءة إدارة القطاع العقاري.

(6) إعادة تنشيط الدورة الاقتصادية للعقار:

حرّر القانون أصولاً عقارية مجمّدة تُقدّر قيمتها السوقية بأكثر من 1.2 تريليون جنيه. ومع تحرير هذه الوحدات، يُتوقع إدخال ما بين 1.2 إلى 2 مليون وحدة سكنية وتجارية إلى السوق، ما سينعكس على:

- زيادة المعروض الإيجاري الحضري بنسبة تصل إلى 25% حتى 2030.
- انخفاض تدريجي في أسعار الإيجارات بالمناطق المركزية بفعل زيادة العرض.

تنشيط قطاعات الصيانة والتجهيزات والخدمات العقارية المرتبطة.

(7) تحسين العائد الاستثماري وجاذبية الإيجار:

أدت المنظومة القديمة إلى تآكل العائد على الإيجار إلى مستويات غير اقتصادية؛ حيث لا يتجاوز العائد الصافي في كثير من الحالات نسبة 0.5% سنوياً، مقارنةً بعوائد تتجاوز 6% في الوحدات الخاضعة لنظام الإيجار الحديث. ومع تطبيق القانون الجديد، بدأ السوق يشهد تصحيحاً تدريجياً في نسب العائد، إذ تشير بيانات "Global Property Guide" إلى:

- ارتفاع متوسط العائد الإيجاري السنوي في القاهرة الكبرى إلى 6.77% في الربع الثاني من 2025، مقابل 5.53% فقط في بداية 2024.
- تحسن جاذبية الاستثمار العقاري كمصدر دخل ثابت، خاصة لصغار المستثمرين، وصناديق الاستثمار العقاري.

ويُتوقع أن يؤدي هذا التحول إلى إعادة هيكلة المحافظ الاستثمارية المحلية، وزيادة حجم التمويل طويل الأجل في القطاع العقاري الإيجاري.

8) توسيع القاعدة الضريبية العقارية وتحقيق العدالة الجبائية:

كان من أبرز إشكاليات الإيجار القديم أنه يخلق فجوة ضريبية مزمنة: نتيجة عدم تسجيل معظم العقود، أو تسجيلها بقيم رمزية. ومع بدء تطبيق القانون، ومع إلزامية تسجيل العقود الجديدة وفق القيم السوقية، بدأت وزارة المالية في إدماج هذه الوحدات ضمن الوعاء الضريبي الفعلي. ووفقاً لتقرير وحدة الضرائب العقارية 2025:

- يُتوقع أن تزيد الحصيلة الضريبية من الإيجارات السكنية والتجارية بنحو 4.5 مليارات جنيه خلال أول عامين من التطبيق.
- تم تسجيل أكثر من 400 ألف عقد إيجار جديد حتى منتصف عام 2025، وهو ما يمثل توسعاً ملموساً في التغطية الضريبية للعقار.
- تعزيز هذه الإيرادات قدرة الدولة على تمويل مشروعات الإسكان الاجتماعي والبنية التحتية، دون اللجوء لفرض ضرائب إضافية على المواطنين.

9) تنشيط أسواق التمويل العقاري والصناديق العقارية:

حرر القانون الجديد الملاك من عقود طويلة الأمد غير منتجة، مما مكّنهم من إعادة تقييم ممتلكاتهم ورفع جاذبيتها التمويلية. وأشارت بيانات الهيئة العامة للرقابة المالية (2025) إلى:

- ارتفاع عدد طلبات التمويل العقاري بغرض إعادة التأجير بنسبة 22% في النصف الأول من 2025.
- بداية تأسيس أول صندوق استثمار عقاري مختص بإعادة تأهيل وحدات الإيجار القديم، برأسمال 500 مليون جنيه، بالشراكة بين بنوك مصرية ومستثمرين محليين.
- زيادة ملحوظة في إقبال البنوك على قبول هذه الوحدات كضمانات عقارية، بعد وضوح الإطار القانوني.



ثالثاً: تأثير قانون الإيجارات الجديد في إعادة تدوير الاستخدام العقاري وتحفيز كفاءة السوق:

يمثل قانون الإيجارات الجديد نقطة تحول فارقة في إدارة الاستخدام الحضري للعقارات، من خلال تفكيك الجمود الإيجاري طويل الأمد، الذي عطل حركة السوق وحال دون الاستغلال الأمثل للأصول العقارية في المناطق الحضرية. فالوحدات المغلقة، التي كانت تخرج فعلياً من التداول بسبب تدني العوائد الإيجارية، تعود تدريجياً إلى السوق تحت شروط تضمن عدالة العائد وجدوى الاستثمار، ما يعيد تنشيط ديناميات العرض في مواجهة طلب متزايد على السكن في المدن.

ووفقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (2024)، يُقدّر عدد الوحدات المغلقة في مصر بنحو 3.1 ملايين وحدة، منها نحو 750 ألف وحدة خاضعة لنظام الإيجار القديم بشكل مباشر. كانت هذه الوحدات تمثل "رأسمال سكني معطل"، لا يحقق عائداً اقتصادياً ولا يُستخدم فعلياً، بينما تستمر أزمة السكن في التفاقم، خصوصاً في الفئات محدودة ومتوسطة الدخل.



1) تنشيط العرض العقاري واحتواء أسعار الإيجار:

يُعيد القانون الجديد هذه الوحدات إلى دائرة العرض؛ سواء عبر إعادة تأجيرها بقيم عادلة، أم بيعها أم إعادة تطويرها. ونتيجة لذلك، تشير التقديرات إلى إمكانية زيادة المعروض الحضري الفعّال من الوحدات السكنية بنسبة 8 - 12% خلال السنوات الثلاث الأولى من التطبيق. ومن شأن هذه الزيادة أن تُخفف حدة الضغط على السوق، وتكبح جماح الارتفاعات المفرطة في أسعار الإيجارات الجديدة، خصوصًا في المدن الكبرى، مثل: القاهرة والإسكندرية والجيزة. كما يُتوقع أن يؤدي هذا الاتجاه إلى خلق توازن جديد بين العرض والطلب، يحد من الحاجة إلى التوسع العشوائي، ويُشجّع على استخدام الرصيد العمراني القائم، ما يتماشى مع مبادئ "التخطيط الذكي" للمدن.

2) تحسين كفاءة استخدام الأراضي الحضرية:

أظهر تحليل الهيئة العامة للتخطيط العمراني (2025) أن نحو 60% من البناء في المناطق غير الرسمية كان نتيجة مباشرة لجمود سوق الإيجار المنظم. وفي هذا السياق، فإن إعادة إدماج الوحدات المؤجرة سابقاً داخل السوق الرسمي يتيح للدولة توجيه الطلب نحو مناطق مخططة، وتعظيم الاستفادة من البنية التحتية القائمة، والحد من الضغط على شبكات المرافق. كما أن تحفيز استخدام الوحدات المغلقة سيقلل الحاجة إلى التوسع الأفقي في البناء، ويحد من التهام الأراضي الزراعية، ما يعزز من استدامة التنمية الحضرية.

3) استعادة الجاذبية الاستثمارية للعقارات القديمة:

كان لجمود الإيجارات القديمة أثر سلبي مباشر على الرغبة في ترميم أو استثمار الوحدات السكنية القديمة، ما تسبب في تدهورها الفعلي على مدار عقود. ومع تحرير العلاقة التعاقدية تدريجيًا، تعود هذه العقارات إلى ساحة الاستثمار؛ سواء عبر مشاريع إعادة التأهيل أم البيع أم التحويل لاستخدامات بديلة أكثر ربحية (كمكاتب أو سكن طلابي أو خدمات طبية). ويُقدّر الخبراء أن ما لا يقل عن 20 إلى 25% من العقارات المؤجرة بنظام قديم في وسط القاهرة فقط مؤهلة لإعادة التوظيف بشكل أكثر إنتاجية، خاصةً مع اتجاهات الاستثمار العقاري التجاري المتسارع في مناطق القيمة المرتفعة.

4) التحول نحو سوق أكثر شفافية وتنظيمًا:

أحد الآثار غير المباشرة للقانون يتمثل في تعزيز الشفافية العقارية، من خلال إدخال العقود القديمة في الإطار الرسمي، ورفع معدلات تسجيل العقود في الشهر العقاري، ما يفتح الباب أمام تنظيم ضريبي أفضل، ويزيد من قدرة الدولة على متابعة الحركة السكنية، وتخطيط احتياجات الإسكان بدقة أعلى. وقد أشارت دراسة صادرة عن المبادرة المصرية للحقوق الشخصية (2025) إلى أن نحو 62% من عقود الإيجار القديمة غير مسجلة، ما كان يحرم الدولة من بيانات أساسية حول الاستخدام الفعلي للعقارات. وبتحرير هذه العقود تدريجيًا، تصبح البنية المعلوماتية للسوق العقاري أكثر وضوحًا، ما يعزز من كفاءة التدخلات الحكومية المستقبلية.

التقديرات الكمية لتأثير القانون على تدوير الاستخدام العقاري

المؤشر	القيمة
عدد الوحدات المغلقة في مصر	٣.١ ملايين وحدة
عدد الوحدات الخاضعة للإيجار القديم	١.٨ مليون وحدة
الوحدات التي يُتوقع إعادة إدماجها في السوق خلال 3 سنوات	٧٥٠ ألف وحدة
نسبة البناء العشوائي المرتبطة بجمود الإيجارات	٦٠% من التوسع غير الرسمي
نسبة العقود غير المسجلة ضمن النظام القديم	٦٢%



رابعاً: آفاق السوق العقاري المصري في ضوء قانون الإيجارات الجديد:

يمثل قانون الإيجارات الجديد (رقم 164 لسنة 2025) تحولاً نوعياً في بنية السوق العقاري المصري، ليس فقط من خلال إعادة ضبط العلاقة التعاقدية بين المالك والمستأجر، بل أيضاً من خلال ما يفتحه من آفاق اقتصادية واستثمارية واجتماعية واسعة، تتطلب إعادة تقييم شاملة لنموذج الإسكان في مصر. وبينما يهدف القانون إلى تحقيق قدر أعلى من العدالة السوقية، فإن استشراف مستقبله يستلزم تحليلاً دقيقاً لتداعياته المحتملة على المدى القصير والمتوسط والبعيد، بما يشمل العرض والطلب العقاري، والعدالة المكانية، والتمويل العقاري، والتحول السلوكي في الثقافة السكنية. وفي هذا السياق، يمكن تناول الآفاق المستقبلية من خلال المحاور الآتية:

1) تحرير المخزون العقاري الراكد وزيادة المعروض الفعلي:

تشير التقديرات الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (CAPMAS، 2024) إلى وجود أكثر من 1.3 مليون وحدة سكنية مغلقة، منها نحو 750 ألف وحدة خاضعة لعقود إيجار قديمة غير مجدية اقتصادياً. وقد شكّلت هذه الوحدات عبئاً مزدوجاً على السوق: فهي من ناحية تمثل طاقة سكنية غير مستغلة، ومن ناحية أخرى تمنع إعادة تدوير رأس المال العقاري لصالح الاستثمار أو إعادة التأجير العادل. ومع تطبيق القانون الجديد وتحرير العلاقة الإيجارية، يُتوقع أن يُعاد طرح عدد كبير من هذه الوحدات تدريجياً في السوق، وهو ما سينعكس على زيادة المعروض الكلي بنسب قد تصل إلى 12.5% خلال ثلاث سنوات، ما يخفف الضغط على السوق ويحدّ من الزيادات السعرية المتسارعة.

السنة	عدد الوحدات المُعاد طرحها (تقديري)	نسبة الزيادة في المعروض الكلي (%)	التأثير المتوقع على أسعار الإيجار
2026	وحدة 200,000	5.2+%	استقرار نسبي في الأسعار
2027	وحدة 320,000	8.7+%	انخفاض طفيف في أسعار المناطق المتوسطة

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تقرير الإسكان السنوي 2024.

(2) تحولات في الخريطة الديموغرافية والحضرية:

نتيجة لتحرير الإيجارات في المناطق المركزية وارتفاع قيمتها السوقية، يُتوقع أن تشهد بعض المناطق الحضرية الكبرى، مثل: (الزمالك، جاردن سيتي، مصر الجديدة، سموحة، وسط الإسكندرية) نوعًا من النزوح السكاني العكسي؛ حيث تغادرها الأسر محدودة الدخل نحو المناطق الطرفية أو المدن الجديدة التي توفر إيجارات أقل تكلفة.

وتشير دراسة صادرة عن المركز المصري للفكر والدراسات الإستراتيجية في عام 2024 إلى أن نحو 17-27% من الأسر التي تقطن في وحدات إيجار قديم تفكر في الانتقال الطوعي أو القسري خلال العامين القادمين. ويُحتمل أن يؤدي ذلك إلى إعادة توزيع السكان بشكل يخلق كثافات عمرانية غير متوازنة في بعض المناطق الجديدة، ويعمّق من التفاوتات المكانية والاجتماعية إن لم يُقابل بتخطيط عمراني من واستباقي.

(3) تعافي سوق الإيجار المؤسسي وزيادة جاذبية الاستثمار طويل الأجل:

أدى طول أمد عقود الإيجار القديم وثبات قيمها إلى تآكل جاذبية الاستثمار السكني خلال العقود الماضية. ومع إعادة تفعيل آليات التسعير السوقي، من المتوقع أن يشهد السوق العقاري طفرة جديدة في الاستثمارات المؤسسية طويلة الأجل، خاصة في قطاعي الإيجار طويل ومتوسط الأجل.

ووفقًا لتقرير صادر عن البنك المركزي المصري (2025)، فإن متوسط العائد الاستثماري للعقارات المؤجرة قد يرتفع من 2.8% في 2023 إلى نحو 5.5 - 6.2% بحلول 2027، وهو ما سيعيد التوازن إلى المعادلة الاستثمارية ويحفّز على تطوير مشروعات عقارية مخصصة للإيجار في العاصمة الإدارية، والعلمين الجديدة، والمنصورة الجديدة، وغيرها. كما يُتوقع التوسع في نماذج الإيجار التملّكي، والإيجار مع حق الشراء، باعتبارها أدوات هجينة تناسب شريحة متوسطة جديدة تبحث عن مرونة في الحصول على السكن دون التورط في قروض طويلة الأمد.

(4) تحولات ثقافية في نمط العلاقة التعاقدية:

على المستوى القانوني والمؤسسي، من المرجح أن يُحدث القانون تحولًا جوهريًا في الثقافة السكنية القائمة، التي طالما اعتمدت على الاتفاقات الودية أو العقود غير الرسمية؛ حيث يُشترط بموجب القانون الجديد توثيق العقد الإيجاري بالشهر العقاري كشرط لتفعيل العلاقة، وهو ما يعزز من شفافية التعاقد، وضمان الحقوق، وسرعة حسم المنازعات. وتشير بيانات وزارة العدل (2025) إلى أن نحو 60% من العقود الإيجارية القديمة لم تكن موثقة، ما خلق بيئة ضبابية للعلاقة القانونية بين الطرفين. ومع التحول الجديد، سيُعاد ضبط هذه العلاقة من خلال أدوات قانونية واضحة، مدعومة برقمنة منظومة التوثيق، والربط الإلكتروني بين العقود وخدمات المرافق.

5) المخاطر الاجتماعية والاقتصادية المحتملة وتحديات التطبيق:

- زيادة النزاعات القضائية في غياب لجان محايدة وفعالة لحل المنازعات.

وللتعامل مع هذه المخاطر، لا بد من تفعيل حزمة سياسات مصاحبة تشمل:

- برامج دعم إيجاري مباشر للأسر المتضررة.
- تسهيلات تمويلية للإيجار التملكي.
- تطوير مشروعات إسكان انتقالي للفئات ذات الأولوية.
- حملات توعية قانونية لضمان توثيق العقود وتحديد المسؤوليات .

رغم المكاسب المحتملة، إلا أن السيناريوهات المستقبلية لا تخلو من مخاطر هيكلية واجتماعية، من أبرزها:

- إخلاء قسري أو طوعي للفئات الأضعف اقتصادياً دون بدائل سكنية كافية.
- تفاقم الضغط على الإسكان منخفض التكلفة.
- احتمالات توسع السوق غير الرسمي في ظل ضعف الرقابة على العقود والتوثيق.



خامسًا: تقديرات الأثر الاقتصادي لقانون الإيجارات الجديد على الاقتصاد المصري:

يمثل قانون الإيجارات الجديد رقم 164 لسنة 2025 نقطة تحول محورية في بنية السوق العقاري المصري، وهو ما يتجاوز نطاق العلاقة الفردية بين المالك والمستأجر إلى نطاق الاقتصاد الكلي؛ حيث تتداخل آثار القانون مع مؤشرات متعددة مثل النمو الاقتصادي، والعدالة الاجتماعية، والموازنة العامة، والاستثمار الخاص، وغيرها من الركائز الأساسية التي تحدد مسار التنمية في مصر.

1) تحفيز النمو في السوق العقاري وقطاع التشييد:

من أبرز الانعكاسات الكلية لقانون الإيجارات الجديد هو تحفيزه للنشاط العقاري بفضل تحرير العلاقة التعاقدية وعودة الحقوق الاستثمارية للمالكين، مما أدى إلى إعادة إدخال عدد كبير من الوحدات المغلقة إلى السوق. فقد أشار تقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2024 إلى أن نحو 750 ألف وحدة سكنية مغلقة تم طرحها مجددًا للإيجار بعد إقرار القانون، وهو ما ساهم في تقليص الفجوة بين العرض والطلب في المدن الكبرى.

وتتزامن هذه الديناميكية مع نشاط متزايد في قطاع الإنشاءات ومواد البناء؛ حيث ارتفع الطلب على التراخيص العقارية بنسبة 20% في مدن مثل العاصمة الإدارية الجديدة والمنصورة الجديدة خلال النصف الأول من عام 2025. بحسب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2025، ومن المتوقع أن يسهم ذلك في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي بنحو 0.7 - 0.5% سنويًا عبر القنوات المرتبطة بقطاع المقاولات والأنشطة المساندة.

(2) أثر القانون على القوة الشرائية والاستهلاك المحلي:

رغم المنافع الكلية، يُتوقع أن يكون للقانون تأثير سلبي على الاستهلاك في الأجل القصير، خاصةً على شريحة الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود؛ حيث تُظهر بيانات المركز المصري للفكر والدراسات الإستراتيجية أن 17% من الأسر المستأجرة خفّضت إنفاقها الشهري بنسبة 12% على السلع غير الأساسية نتيجة ارتفاع القيم الإيجارية الجديدة.

هذا التحول قد يؤدي إلى ضغط على الطلب المحلي، ما لم تُواكب الحكومة ببرامج دعم مباشر أو سياسات توسعية تعزز القوة الشرائية، مثل توسيع برنامج "سكن كريم" الذي رُصد له 7.5 مليارات جنيه في موازنة عام 2025.

(3) زيادة الإيرادات الضريبية وتوسيع القاعدة المالية للدولة:

ساهم القانون في دمج آلاف الوحدات العقارية غير المسجلة داخل النظام الضريبي الرسمي، وهو ما أدى إلى توسيع القاعدة الضريبية العقارية. ووفقًا لبيانات وزارة المالية المصرية (2024)، شهدت إيرادات الضريبة العقارية زيادة قدرها 2.3 مليار جنيه بعد ستة أشهر فقط من بدء تطبيق القانون، ومن المتوقع أن تتصاعد هذه الإيرادات إلى أكثر من 5 مليارات جنيه سنويًا بحلول 2027.

نتيجة التوسع في تسجيل العقود العقارية وربطها ببيانات الأحوال العمرانية والمرافق العامة.

(4) التأثير على بيئة الأعمال والاستثمار المؤسسي:

أتاح القانون الجديد بيئة تنظيمية أكثر شفافية للمستثمرين العقاريين المحليين والدوليين، ما عزّز من جاذبية الاستثمار المؤسسي في قطاع الإسكان، لا سيما في الإسكان الإيجاري طويل الأجل. وأفاد تقرير الهيئة العامة للاستثمار 2025 بارتفاع نسبة مساهمة قطاع الإسكان المؤسسي في استثمارات القطاع العقاري من 8.7% إلى 12.4% خلال النصف الأول من العام، مع توقعات بالمزيد من التوسع، خاصةً في ظل توحيد الإطار القانوني والتشريعي للعقود.

(5) تحسين تخصيص الموارد وتقليص الاعتماد على السكن العشوائي:

يسهم القانون في إعادة توجيه الموارد العامة والخاصة من دعم غير مباشر للسكن (في صورة إيجارات رمزية) إلى استثمارات إنتاجية. وتشير تقديرات الهيئة العامة للتخطيط العمراني 2025 إلى أن إدخال نحو 1.2 مليون وحدة إلى السوق العقاري بعد تحرير العلاقة الإيجارية سيساهم في خفض الضغط على المناطق العشوائية بنسبة 15% بحلول عام 2027، ما يعزز من كفاءة تخصيص الموارد العمرانية.

سادسًا: التحديات المحتملة لقانون الإيجارات الجديد في التنفيذ والتطبيق الفعلي

رغم ما يتمتع به قانون الإيجارات الجديد من منطق تشريعي متدرج وبُعدٍ إصلاحي واضح، فإن فعالية تطبيقه عملياً ترتبط بعدد من التحديات المتشابهة، التي يمكن تصنيفها إلى أربع مجموعات رئيسية:

■ التحديات الاجتماعية والإدراكية:

يتعلق أبرزها بضعف الوعي القانوني بين المواطنين، خاصةً في المناطق الشعبية، ووجود تصورات مغلوطة عن "الحقوق المكتسبة"، وهو ما قد يخلق مقاومة مجتمعية للقانون في مراحله الأولى. كما أن بعض الفئات، خصوصاً من كبار السن أو ذوي الدخل المحدود، قد تعتبر القانون تهديداً مباشراً للاستقرار السكني، مما يتطلب تكثيف الحملات التوعوية، ودمج مؤسسات المجتمع المدني في شرح أبعاد القانون وضماناته.

■ التحديات التنفيذية والإجرائية:

يتعلق جزء كبير من فاعلية القانون بمدى كفاءة الجهاز التنفيذي المحلي، وقدرته على إدارة ملفات الحصر، وإرسال الإنذارات القانونية، وحسم النزاعات التعاقدية. ولا تزال بعض الوحدات المحلية تعاني من نقص الكوادر المدربة أو ضعف آليات الرقابة، ما قد يؤدي إلى تباين في التطبيق بين المحافظات.

■ التحديات القضائية والتشريعية المصاحبة:

من المتوقع أن يترتب على تطبيق القانون موجة من الطعون والنزاعات القضائية، خصوصاً في حالات الورثة أو النزاعات حول "الاستعمال الفعلي للوحدة". كما يُتوقع أن تنشأ حاجة ملحة لتعديل بعض اللوائح التنفيذية للقوانين المرتبطة مثل قانون الشهر العقاري وقانون التصرفات العقارية لضمان تكامل البنية القانونية.

■ التحديات المرتبطة بالحماية الاجتماعية والتكلفة المالية:

رغم تخصيص الدولة لصندوق دعم الإيجار بقيمة 3 مليارات جنيه، إلا أن نجاحه في تأمين سكن بديل لآلاف المستأجرين المتضررين يتوقف على فعالية استهداف المستحقين، وسرعة إتاحة البدائل السكنية، ومتابعة حالات الإخلاء على أرض الواقع. وتكمن الخطورة في أن يؤدي أي خلل في هذا الجانب إلى خلق موجات من النزوح الحضري أو التشرّد السكني، وهو ما يُقوّض الأثر الإيجابي المتوقع من الإصلاح القانوني.

سابعاً: سبل مواجهة تحديات التنفيذ الفعال لقانون الإيجارات الجديد:

(1) تأسيس وحدة تنفيذ مركزية للقانون:

ينبغي إنشاء وحدة تنفيذية متخصصة داخل وزارة الإسكان أو تابعة مباشرة لرئاسة مجلس الوزراء، تكون مسؤولة عن المتابعة اليومية لتطبيق القانون، وتعمل كنقطة تنسيق بين الجهات المعنية مثل الشهر العقاري، والمحافظات، ووزارة العدل، ومرافق الكهرباء، والمياه. هذه الوحدة يجب أن تمتلك سلطة إصدار قرارات إجرائية، وتقديم تقارير دورية للسلطة التنفيذية حول التحديات الميدانية والتوصيات اللازمة لمعالجتها.

(2) بناء قاعدة بيانات وطنية موحدة للعقود والوحدات:

يتطلب التنفيذ الفعال للقانون تطوير قاعدة بيانات مركزية رقمية تضم كافة الوحدات الخاضعة للإيجار: سواء القديمة أم الجديدة، بالإضافة إلى بيانات المستأجرين، وأوضاع العقود، والوحدات المغلقة. وتُعد هذه الخطوة أساسية في توجيه الدعم والسياسات الإسكانية بشكل دقيق، وتحسين التخطيط العمراني، وضمان العدالة في توزيع الموارد السكنية.

(3) إطلاق نظام للرصد المحلي لسوق الإيجار:

من الضروري أن يترافق تطبيق القانون مع آلية ميدانية لرصد تحولات السوق في الوقت الحقيقي، عبر وحدات الرصد المحلية التي تُفعّل في نطاق المحافظات والأحياء، وتقوم بتوثيق التجاوزات، وتحديد المناطق ذات المخاطر المرتفعة، واقتراح تدخلات مرنة. هذا النظام سيساعد على تجنب نشوء أزمات متراكمة، ويعزز من استجابة الدولة بشكل استباقي.

(4) إصدار دليل وطني موحد للإجراءات القانونية والتنفيذية:

لضمان اتساق التطبيق، يُوصى بإعداد دليل إجرائي مفصل يوضح لجميع الأطراف الإجراءات المتعلقة بالتوثيق، وضوابط الإخلاء، وآليات التظلم، وحقوق كل من المالك والمستأجر. ينبغي أن يُوزع هذا الدليل على نطاق واسع؛ سواء من خلال المكاتب العقارية أم مراكز الخدمة الحكومية، أم بصيغ إلكترونية عبر بوابة إلكترونية رسمية.

(5) إطلاق برنامج دعم سكني انتقائي للفئات الأشد هشاشة:

رغم ما تضمنه القانون من آليات مرحلية، إلا أن بعض الفئات ستتأثر بشكل فوري وغير قابل للتأجيل، خصوصاً كبار السن، والأسر دون دخل ثابت، وذوي الإعاقة. لذلك، يُقترح تدشين برنامج مستقل يقدم دعماً نقدياً مباشراً أو وحدات انتقالية بأسعار رمزية، ويكون مرتبطاً بآليات تقييم اجتماعي دقيق لضمان استهداف الفئات المستحقة.

(6) تخصيص نسبة من الإسكان الاجتماعي للفئات المتضررة:

تستطيع الحكومة امتصاص جزء من الضغوط الاجتماعية الناتجة عن القانون عبر تخصيص نسبة محددة من الوحدات الجاهزة في مشروعات الإسكان الاجتماعي، لا سيما في المدن الكبرى، للمستأجرين الذين تم إنهاء عقودهم القديمة. يتم ذلك من خلال نموذج شفاف للمفاضلة بين المستحقين، مع تبسيط الإجراءات الإدارية والتقليل من زمن الانتظار.

(7) تقديم حوافز استثمارية للمطورين في سوق الإيجار طويل الأجل:

تشجيع التحول نحو الإيجارات المؤسسية يتطلب منح حوافز مباشرة للمستثمرين الذين يطورون وحدات للإيجار طويل الأجل؛ سواء عبر تخفيضات في الضرائب العقارية، أم تسهيلات في الحصول على الأراضي، أم تيسير إجراءات الترخيص. هذه السياسات ستساعد في سد الفجوة بين العرض والطلب، وخلق نماذج سكنية أكثر استدامة.

(8) دعم دخول صناديق الاستثمار العقاري إلى قطاع الإيجار السكني:

تتمثل إحدى الأدوات المهمة لتنظيم السوق في تمكين صناديق الاستثمار العقاري من دخول مجال الإيجارات، خصوصاً في المدن الجديدة، بما يسمح بتوفير وحدات سكنية ذات جودة عالية، بعقود موثقة، وبعوائد استثمارية مستقرة. يتطلب ذلك تهيئة بيئة تنظيمية واضحة وتشجيعية لضمان الثقة والشفافية في التعاملات.

(9) تنفيذ حملات إعلامية وطنية لتوعية المواطنين:

لضمان الالتزام الطوعي بالقانون، من الضروري تنفيذ حملات إعلامية مستمرة تُبث عبر القنوات الرسمية، ومنصات التواصل الاجتماعي، والمراكز المجتمعية، تشرح بلغة مبسطة أهداف القانون، والإجراءات المطلوبة من كل طرف، والوسائل المتاحة لحماية الحقوق. يجب أن تكون هذه الحملات شاملة لجميع الفئات، لا سيما كبار السن وسكان المناطق الريفية.

(10) تمكين المجتمع المدني في دعم التوعية والوساطة القانونية:

ينبغي إشراك النقابات، والجمعيات الأهلية، ومراكز المساعدة القانونية، في تقديم التوجيه القانوني للمواطنين، لا سيما في المناطق التي تفتقر إلى الوعي القانوني الكافي. كما يمكن تدريب وسطاء قانونيين محايدین على التعامل مع النزاعات الناشئة، وتقديم نماذج وساطة بديلة عن التقاضي التقليدي، ما يخفف الضغط على المحاكم ويحافظ على الاستقرار الاجتماعي.

(11) إجراء تقييمات سنوية مستقلة لأثر القانون:

ينبغي تكليف مراكز بحثية مستقلة أو جامعات حكومية بإجراء تقييمات دورية ترصد تأثير القانون على مختلف الجوانب، مثل أسعار الإيجار، والاستثمار، والمنازعات، والمخزون العقاري. وتُعد نتائج هذه الدراسات عنصراً حاسماً لتطوير سياسات مرنة وتدخلات تصحيحية قائمة على الدليل.

(12) إدماج نتائج التقييم ضمن الخطط الوطنية للتنمية العمرانية:

يجب ألا تُفصل نتائج تطبيق القانون عن مجمل عملية التخطيط الحضري والسكاني في مصر. بل ينبغي أن تُدمج مخرجات التقييمات السنوية ضمن خطط وزارة الإسكان، وبرامج التنمية المحلية، وخطط المدن الجديدة، بما يضمن اتساق المنظومة العقارية وتماسكها في ظل التغيرات المستجدة.



مستقبل وطن
للدراستات السياسية والإستراتيجية



حزب مستقبل وطن
كلنا نعمل من أجل مصر

مركز الدراسات السياسية والإستراتيجية لحزب مستقبل وطن



WWW.MOSTAQBALWATAN.COM



CONTACT@MOWPS.MOSTAQBALWATAN.COM



+202 5656375



010 9111 6979

📍 فيلا 47 ش التسعين الجنوبي

التجمع الخامس

ميدان 30 يونيو