

أساليب التعامل مع الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر

د. هدى الأمير محمد محمد درويش

مدرس بقسم التخطيط العمراني

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة

Hoda-alamir@hotmail.com

ملخص البحث

أكدت الإحصاءات الرسمية وفقاً لتعداد ٢٠١٧ على وجود ٣,٠١٩,٨٦٥ وحدة سكنية مؤجرة بقانون الإيجار القديم على مستوى الجمهورية، مع وجود فجوة مابين عدد الوحدات السكنية وعدد الأسر بقانون الإيجار القديم تقدر بـ ١,٣٧ مليون وحدة يمكن تفسيرها بتعدد أنماط استعمال وحدات الإيجار القديم بخلاف الإستعمال السكني، إن البحث في الأنماط المختلفة لإستعمال الوحدات الإيجارية القديمة ورصد اختلافها يساعد على اختيار المدخل والأسلوب الأنسب للتعامل معها لاعادة ادخالها والإستفادة منها في تغطية الطلب الحاصل في سوق الاسكان. وعليه يستعرض البحث أولاً الإطار الفكري والسياسي والتشريعي لقانون الإيجار القديم، كما يناقش البحث أهم الأسباب التي تعيق من تعديل قانون الإيجار القديم والنتائج المترتبة على تجميد القيمة الإيجارية، وعرض نماذج لتجارب بعض الدول في رفع القيود عن الإيجارات القديمة والتي تتفاوت مابين التقييد الشديد للإيجار إلى التوافق مع الأوضاع الحالية للسوق. ويركز البحث على دراسة أهم مؤشرات الوضع الحالي لقانون الإيجار القديم كتوزيع الأسر المعيشية طبقاً لنوع حيازة المسكن، ومقارنة توزيع الأسر في مقابل الوحدات بقانون الإيجار القديم على محافظات مصر والوصول إلى الفجوة مابين عدد الوحدات السكنية وعدد الأسر بقانون الإيجار القديم ونقاط التركيز المكاني لوحدات الإيجار القديم. وينتهي البحث بطرح الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر والأسلوب الأنسب للتعامل مع كل منها بما يحقق إعادة التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، وتعظيم العائد المادي من الضرائب العقارية، ومواجهة ظاهرة الوحدات المغلقة، وتحرير العلاقة الإيجارية بشكل تدريجي مع وضع البعد الاجتماعي في الاعتبار.

الكلمات الدالة: أساليب التعامل، الأنماط المختلفة، الوحدات السكنية، قانون الإيجار القديم مصر.

١ مقدمة

إن أزمة الإسكان في مصر ليست مشكلة نقص في العرض الإسكاني حيث تؤكد العديد من الدراسات والإحصاءات الرسمية المصرية على وجود مخزون من الوحدات السكنية لا تزال شاغرة تقدر بـ ١٣ مليون وحدة سكنية عام ٢٠١٧، وهو ما يعادل ٣٣,٥٪ من الرصيد السكني، منها ٤ مليون وحدة مغلقة (٢,٩ مليون وحدة مغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة - ١,١ مليون وحدة مغلقة لوجود الأسره بالخارج) الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء، ٢٠١٧)، وهناك أسباب عديدة لإرتفاع نسبة الوحدات المغلقة في مصر ويبدو من أهم التفسيرات لوجود رصيد إسكاني غير مستخدم هو تشريع تحديد الإيجارات (عام ١٩٤٧) والذي أعقبه عدة تشريعات عملت جميعها على تجميد الإيجارات عند مستويات أقل بكثير من مستويات السوق.

٢ إشكالية البحث

رصدت دراسة للإسكان بحضر مصر عام ٢٠٠٨ أن نسبة ٩,٣٪ من الأسر قد عثرت على وحدات بموجب قانون الإيجار القديم على الرغم من إلغاء هذا الشكل من الإيجار في عام ١٩٩٦، أي أن نسبة مرتفعة من عمليات نقل الوحدات تحدث خارج سوق الإسكان الرسمي (الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ٢٠١٨). ومن جانب آخر، يشير تعداد ٢٠١٧ إلى الفجوة مابين عدد الوحدات السكنية وعدد الأسر بقانون الإيجار القديم بما يقارب من ١,٣٧ مليون وحدة، وهو ما يشير إلى تعدد أنماط استعمال الوحدات السكنية المؤجرة بقانون الإيجار القديم بخلاف الإستعمال السكني وبالتالي إنخفاض كفاءة استغلال الرصيد السكني في مصر.

٣ هدف البحث

يستهدف البحث التعرف على أساليب التعامل مع الأنماط المختلفة لإستعمال الوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم وذلك لتشكل نقطة إنطلاق لرفع كفاءة استعمال الرصيد السكني من خلال إعادة ادخالها والاستفادة منها في تغطية الطلب الحاصل في سوق الاسكان في مصر.

٤ منهجية البحث

اتخذ الباحث المنهج الاستقرائي منهجاً للبحث من خلال استقراء كافة المعلومات والبيانات وملاحظة الظواهر المرتبطة بها من أجل الربط بينها بمجموعة من العلاقات الكلية العامة، وعليه ينقسم البحث إلى جزئين رئيسيين، الجزء الأول- "دراسة نظرية لقانون الإيجار القديم" ويستعرض هذا الجزء الإطار الفكري والسياسي والتشريعي

القانون، وتحديد الأسباب التي تعيق من تعديل قانون الإيجار القديم، ومن ثم عرض للنتائج المترتبة على تجميد القيمة الإيجارية، وأخيراً الدروس المستفادة من التجارب العالمية في رفع القيود عن الإيجارات القديمة. أما الجزء الثاني من البحث – "دراسة تحليلية للوضع الحالي لقانون الإيجار القديم بمصر" باستخدام الأسلوب الإحصائي الوصفي من خلال عرض لتطور نمط الحيازة بالإيجار القديم في مصر بالفترة ١٩٨٦ – ٢٠١٧، وتوزيع الأسر بالوحدات الإيجارية القديمة على محافظات الجمهورية، ثم مقارنة توزيع الأسر في مقابل الوحدات بقانون الإيجار القديم بمحافظات الجمهورية واستنتاج الفجوة ما بين عدد الوحدات وعدد الأسر بقانون الإيجار القديم وينتهي البحث بطرح نمط التوزيع المكاني للوحدات الإيجارية القديمة بمصر وتحديد الأنماط المختلفة لإستعمالها والأسلوب الأنسب للتعامل معها لإعادة ادخالها والاستفادة منها في تغطية الطلب الحاصل في سوق الإسكان.

٥ الجزء الأول: دراسة نظرية لقانون الإيجار القديم

١/٥ الإطار الفكري لقانون الإيجار القديم

تطورت أنظمة السيطرة على الإيجار على مر السنين في جميع أنحاء العالم من اللوائح الصارمة التي وضعت خلال الحرب العالمية الثانية إلى أشكال تنظيمية أكثر واقعية وضعت في السبعينات، ويطلق على الأولى ضوابط الإيجار من الجيل الأول والثانية ضوابط الإيجار من الجيل الثاني (Tandel, et al., 2015). لم تكن قضية تحديد القيمة الإيجارية قضية سياسية حتى الحرب العالمية الأولى فقد دفعت اضطرابات الحرب جميع الدول المتحاربة (وبعض الدول الأخرى أيضاً) إلى تطبيق تدابير خاصة في محاولة لحماية المستأجر من الصعوبات الناجمة عن الأزمة غير المتوقعة. في البداية طبقت بعض الدول نظام تحديد الإيجارات فقط للمناطق المتأثرة بشكل مباشر من خلال الحرب أو لأسر الأفراد العسكريين. ومن ثم تم توسيع نطاق التطبيق ليشمل كافة الوحدات بالدول مع اعفاء البناء الجديد فقط. وقد فضلت هذه التدابير المستأجرين على حساب الملاك من خلال خفض الإيجارات إلى ما دون مستوى السوق الحر، ومنح المستأجرين ضمان الحيازة إذا لم يكن لديهم (Hubert, 2003)، ويمكن للمستأجر وأحفاده الاستمرار في العيش في العقارات التي يسيطر عليها الإيجار إلى الأبد عند الإيجار المتفق عليه في البداية كما تمكنهم من إنهاء عقود الإيجار المحددة المدة قبل الأوان (Tandel, et al., 2015).

تم استبدال ضوابط إيجار الجيل الأول بضوابط إيجار الجيل الثاني بالعديد من الدول في جميع أنحاء أمريكا الشمالية والعديد من دول أوروبا الغربية خلال السبعينيات وفي ثمانينيات القرن العشرين. حيث يسمح نظام الإيجار من الجيل الثاني بزيادة سنوية على إيجارات المساكن، مع السماح بمزيد من الزيادات إذا واجه المالك صعوبات مالية نتيجة لارتفاع تكاليف الصيانة، أو إذا كان معدل العائد الحالي غير مرضي بالنظر إلى السوق. وفي بعض الدول يتم تحرير عقد إيجار الوحدة بمجرد أن يتركها المستأجر (تحرير الشواغر vacancy decontrol)، أو بمجرد وصول الإيجار إلى مستوى مقارب لإيجار السوق الحر. وبذلك يمكن لأصحاب العقارات كسب معدل عائد معقول مع ضوابط الإيجار من الجيل الثاني (IBID, n.d). وأخيراً، في الوقت الذي تخلت فيه معظم الدول عن ضوابط الجيل الأول، لا يزال الكثير من الدول ومنها جمهورية مصر العربية يحتفظ بهذا النوع من تنظيم الإيجار مما يقيد جزء كبير من الرصيد السكني بها.

٢/٥ الإطار السياسي والتشريعي لقانون الإيجار القديم

عقب اندلاع الحرب العالمية الأولى قررت فرنسا سن تشريع يحظر طرد المستأجرين الذين تعرضوا لويلات الحرب، أو سكان المنازل الصغيرة من بيوتهم، حتى أن عجزوا عن سداد الإيجار. هذا القانون الذي بدأ كتشريع مؤقت مدته ثلاثة أشهر وتم مده لاحقاً، يرى مؤرخون أنه كان بداية سياسة إدارة الدولة للإيجارات والتي توسعت لاحقاً في أوروبا والمستعمرات الخاضعة لها (Mansour, 2009). ولم تكن مصر بعيدة عن تلك التطورات، ففي نوفمبر ١٩٢١ بدأت الحكومة في مسار إدارة إيجارات المساكن مع صدور تشريع يتحكم في أسعار تلك الإيجارات لمدة خمس سنوات، وذلك بعد أن كانت الإيجارات خاضعة للقانون المدني، أي أقرب للصيغة الاستثمارية. وسرعان ما عادت الدولة إلى الصيغة المدنية في عام ١٩٢٥، لكن الظروف القاسية للحرب العالمية الثانية قادت إلى التدخل في الإيجارات من جديد، حيث صدرت أوامر عسكرية خلال الحرب تؤسس لمبدأين أساسيين في علاقة المالك بالمستأجر، الأول هو تقييد يد المالك عن زيادة الإيجار إلا بنسب محددة، والثاني هو المد التلقائي للعقد، بما يضمن للمستأجر استمرار وجوده في العقار. هذان المبدأ اللذان تم إقرارهما في ظروف الحرب الاستثنائية صاراً فيما بعد أساساً لتشريع الإيجارات في مصر لعدة عقود. وفي عام ١٩٥٢ اتجهت الدولة إلى فرض تخفيضات جبرية على إيجارات المساكن التي لم تكن خاضعة لتدخل الدولة، ثم أصدرت الدولة لاحقاً ثلاثة تشريعات تنظم إيجارات المساكن بنفس الفلسفة تقريباً في أعوام ١٩٦٩ و ١٩٧٧ و ١٩٨١ (Attia, 2016) وحرصت التشريعات الثلاثة على وضع نظام محدد للإيجارات منفصل عن آليات السوق التي تشهد فيها العقارات زيادة مطردة في الأسعار. كما أدخل النظام الناصري مبدأ جديداً، استمر من بعده، يتعلق بحق أبناء

المستأجر في أن يرثوا عقد الإيجار بعد وفاته (قانون ١٣٦، ١٩٨١)، وهو ما رسخ من سياسة استمرار المستأجرين القدامى في مساكنهم.

ومع سياسة التحرر الاقتصادي في التسعينات بدأت الدولة في عام ١٩٩٦ التراجع عن الإيجار القديم، وذلك بإصدارها تشريع يعفي المباني الجديدة من أحكام التشريعات السابقة ويجعل العلاقة الإيجارية خاضعة للقانون المدني (قانون الإيجارات رقم ٤، ١٩٩٦). وبالرغم من أن مصر من الدول الموقعة على "العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية" (الأمم المتحدة، ١٩٦٦) منذ عام ١٩٦٧، والذي أقرت مادته الحادية عشرة بـ "حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجته من الغذاء والكساء والسكن، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية"، إلا أنه قد غابت نصوص تلزم الدولة على إحترام الحق في السكن عن دساتير مصر حتى ظهرت مادة في دستور ٢٠١٢ وبعده دستور ٢٠١٤، مما أدى إلى انتهاك هذا الحق لعقود عدة من خلال ممارسة الدولة لسياسات عمرانية واقتصادية وإدارية غير عادلة (تضامن، ٢٠١٣). ان "تأييد" البقاء في "السكن" المستأجر وتوارثه جيلا فجيلا تحت مسمى الإيجار القديم أفقده أهم شروط الحق في السكن الملائم: (١) الحيازة الآمنة للسكن (٢) القدرة على تحمل تكلفة السكن (٣) وحدة سكنية آمنة وصالحة للمعيشة.

وتحاول الجهات التشريعية في الدولة باستمرار ايجاد حلول لهذه القضية حيث تطرق مجلس النواب في برلمان ٢٠١٧ لمناقشة تشريعات للوحدات المؤجرة وفقاً لقانون الإيجار القديم يقوم على ثلاثة مراحل، هي (سلامة، ٢٠١٧):

- المرحلة الأولى. تحرير العقود المحررة بين المواطنين والدولة، فهناك أماكن مملوكة للمواطنين استأجرتها الدولة بنظام القانون القديم، لا بد أن تعيدها لأصحابها، مشيراً إلى أن تحرير العقود بين المواطن والدولة يجب أن تحرر فوراً، ويتم منح الدولة ٥ سنوات لتوفيق أوضاعها، وخلال هذه الفترة تقوم بدفع القيمة الإيجارية العادلة «قيمة المثل»، وبعد الخمس سنوات يحق لصاحب العقار تأجيره لأي جهة مع إعطاء الأولوية للدولة.
- المرحلة الثانية. وهي تحرير عقود المحلات التجارية، من خلال منح المستأجر ٥ سنوات لتوفيق أوضاعه، ويتم رفع القيمة الإيجارية طبقاً للنسبة التي سيتم إقرارها في القانون.
- المرحلة الثالثة. الشقق السكنية، ويتم إعطاء المستأجر فرصة ١٠ سنوات لتوفيق أوضاعه، مع رفع القيمة الإيجارية بنسب سنوية، وبعد انتهاء المهلة المحددة، تحرر العقود لكن دون طرد أي ساكن، حيث تلتزم الدولة بتوفير سكن في أقرب مشروع تنفذه الدولة من مشاريع الإسكان الاجتماعي، فيما يتم تحرير عقود الشقق المغلقة فوراً (سلامة، ٢٠١٧)

٣/٥ أسباب تعيق تعديل قانون الإيجار القديم

قضية "الإيجار القديم" إشكالية واجهت الدولة والبرلمان على مدار السنوات الماضية، فالأنظمة المتعاقبة لم تجرؤ على فتح الملف خشية من الغضب المجتمعي المتوقع، ودانماً ما تم إرجاؤه لسنوات لاحقة دون نتيجة على أرض الواقع، ويمكن إيجاز عشرة أسباب تحيل دون مناقشة قانون الإيجار القديم على النحو التالي (حسن، ٢٠١٧):

- تشارك الجهات الحكومية المعنية بهذا القانون، فالقانون مرتبط بموافقة وزارة التضامن، والمالية والتخطيط والإسكان، بالإضافة للبرلمان، وليس وزارة الإسكان بمفردها، وخاصة أن وزارة الإسكان أعدت قبل ذلك مشروع قانون لتعديله ينص على زيادة الإيجار القديم بنسبة ٢٤ ضعف.
- ارتفاع معدل التضخم وثبات رواتب الموظفين، إن ارتفاع معدل التضخم بعد تحرير سعر الصرف، من بين الأسباب وخاصة في ظل ثبات رواتب الموظفين، فإقرار القانون يحتاج دراسة من كافة الجهات الحكومية للتوصل لمعدل ارتفاع للإيجار في حال موافقة البرلمان على ارتفاع نسبة الإيجار.
- عدم وضع وزارة المالية لميزانية خاصة لدعم المستأجرين ذوي الدخل المنخفض من بين الأسباب التي تعوق تعديل القانون.
- عدم وجود دراسة بالمستأجرين المستحقين للدعم، إن دور وزارة التضامن يتلخص في إعداد دراسة حول أعداد المستأجرين المطلوب دعمهم، وإعداد أبحاث اجتماعية عنهم، وهذا غير معلوم حتى الآن.
- ارتفاع أسعار العقارات في الفترة الأخيرة وخاصة عقب تحرير سعر الصرف يعد من الأسباب الرئيسية، وهو ما ساهم في زيادة قيمة الوحدة وتمسك كل من المستأجر والمالك بالوحدة السكنية.

- العبء الكبير على وزارة التخطيط من خلال وضع تصور وخطة للدولة لكيفية التعامل مع المستأجرين الذين سيتم دعمهم، مما يمثل عبء على الدولة في الوقت الحالي، في ظل الظروف الاقتصادية التي تم بها البلاد.
- رفض الملاك والمستأجرين للحوار، ومن بين الأسباب أيضا عدم التوصل لحل يرضى كافة الأطراف "المالك والمستأجر" وتمسك كل منهم برأيه، وهو ما تسبب في غلق الملف داخل وزارة الإسكان، رغم تشكيل لجنة حكومية لإجراء حوار مجتمعي بين الملاك والمستأجرين، وتسبب في اندلاع مظاهرات شديدة في الفترة التي أعقبت ثورة يناير.
- تعدد مشروعات القوانين التي تقدم بها أعضاء النواب، والتي تتعارض مع المشروع والدراسة التي أعدتها الحكومة يعد أبرز الأسباب.
- غياب احصائية حقيقية بالمباني الحكومية المؤجرة بنظام الإيجار القديم تعوق دون إقرار القانون، ويتمثل في عدم وجود إحصائية دقيقة لدى الحكومة تتعلق بالمباني الحكومية المؤجرة من قبل المواطنين بنظام قانون الإيجار القديم، وتوقف التوصية الصادرة من حكومة الدكتور كمال الجنزوري الخاصة بإخلاء المباني الحكومية المؤجرة من المواطنين.
- عدم وجود وقت كافي لدى البرلمان في مناقشة هذا القانون في الوقت الحالي، نظرا لوجود أكثر من قانون داخل لجنة الإسكان " قانون البناء الموحد، وقانون التصالح مع مخالفات البناء، وقانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩"، واللجنة تبذل قصارى جهدها لالتهام من هذه القوانين الثلاثة في الفترة الحالية، بالإضافة إلى أن القانون يتطلب حوارا مجتمعيا موسعا يستغرق بعض الوقت للتوصل لمشروع قانون يرضى كافة الأطراف.

٤/٥ النتائج المترتبة على تجميد القيمة الإيجارية

ترتبت على مجموعة القوانين الاستثنائية، التي صدرت في الخمسينات من هذا القرن والتي بموجبها تم تحديد القيمة الإيجارية وإستمرارها دون زيادة، بل إنه تم تخفيضها أكثر من مرة، وكذلك تم إقرار إمتداد عقد الإيجار وإنتقاله من المستأجر الأصلي إلى أقربائه حتى الدرجة الثالثة، ترتب عليها التالي:

١/٤/٥ اتجاه الإستثمار الخاص نحو البناء بهدف التمليك

تحول المستثمر الخاص في مجال الإسكان من البناء بهدف التأجير نحو البناء بهدف التمليك، وأصبحت الشريحة المستهدفة للإسكان بغرض التمليك هي الطبقة فوق المتوسطة والعليا. وخرجت بذلك الطبقة الدنيا بأكملها - وهي أكثر من نصف المجتمع - والتي لايمكنها تملك وحدات سكنية في سوق الإسكان(راجح، ٢٠٠٧). ومع هذا الإتجاه العام نحو التمليك - والذي سارت فيه أيضاً الحكومة بمؤسساتها وشركاتها - أصبحت الوحدات المملوكة تمثل حوالي ٨٠٪ من مجموع الوحدات السكنية، والباقي وهو ٢٠٪ يمثل الوحدات المستأجرة(الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، ٢٠١٧)، ومن المتعارف عليه أن نسبة الوحدات المملوكة تكون عادة حوالي ٥٠٪ من المجموع الكلي للوحدات(راجح، ٢٠٠١٧) بالإضافة إلى إضطراب معظم المواطنين إلى البحث عن بدائل أخرى مناسبة للعيش في مناطق غير رسمي أنتجوها بأنفسهم عبر العقود الماضية بسبب عدم وجود خيارات أخرى يقدمها السوق الرسمي للسكن بأسعار مناسبة وفي مواقع ملائمة قريبة من فرص العمل والخدمات، حيث أن أغلب برامج الإسكان الحكومي التي توفرها الدولة في التجمعات العمرانية الجديدة يقع معظمها في مناطق صحراوية بعيدة عن مراكز المدن(تضامن، ٢٠١٣).

٢/٤/٥ إنخفاض القيمة النسبية للإيجار القديم

إنخفضت القيمة النسبية للإيجار القديم بمضي الوقت حتى صارت تمثل حوالي ٣٪ فقط من دخل الأسرة في نهاية القرن العشرين، بعد أن كانت تمثل ما يقرب من ٢٠٪ من دخل الأسرة في منتصفه - قدر استطلاع لهيئة المعونة الأمريكية عن أحوال المناطق الحضرية في القاهرة الكبرى أن ٦١٪ من المستفيدين من هذا النظام يسدون إيجارات شهرية بنحو ٥٠ جنيها أو أقل لكل منهم (USAID,2008)، ومن جانب أخر زادت القيمة النسبية للتمليك حتى صارت تساوي ما يوازي مجموع دخل الأسرة كاملاً لمدة ١١ عاماً - فيما يجب أن تتراوح هذه القيمة مايساوي مجموع دخل الأسرة في ٣-٥ سنوات فقط. وبمعنى أخر فإن الوضع غير المتوازن المتمثل في إنخفاض نسبي شديد في قيمة الإيجار يقابله ارتفاع نسبي كبير في قيمة التمليك(راجح، ٢٠٠١٧)

٣/٤/٥ إمتناع الملاك عن عرض وحداتهم للإيجار

يعد رفض الأسر التي تسكن الوحدات الخاضعة لتحديد الإيجارات عن ترك هذه الوحدات حتى لو تركوها خالية إلا في حالة الحصول على مقابل مالي كبير كخلو رجل سبباً في امتناع ملاك الوحدات الخالية عن عرض

وحداتهم للإيجار (سواء أكانت مشتراه على سبيل الإستثمار أو لإستخدام الأبناء في المستقبل)(الوكالة الامريكية للتنمية الدولية، ٢٠٠٧).

٤/٤/٥ الخسائر المالية والقيمة المختزنة بالوحدات الإيجارية القديمة

لم تؤثر خسائر قانون الإيجار القديم على المالك فقط بل أثرت أيضا على الدولة بعدما فوتت الفرصة عليها لجني حصيللة الضرائب العقارية لثروة عقارية تقدر بنحو أربعة تريليونات جنيه وذلك بسبب تجميد وتدنى القيم الإيجارية(جريدة الاهرام، ٢٠١٦)، بالإضافة إلى القيمة المالية المختزنة في الوحدات المغلقة بقانون الإيجار القديم.

٥/٤/٥ التخريب العمدي لملاك العقارات القديمة لعقاراتهم

شجع قانون الإيجار القديم علي انهيار العقارات القديمة نتيجة لسوء الصيانة وانعدامها في كثير من الأحيان من قبل ملاك العقار كنتيجة للإيجارات الهزيلة(النمر، ٢٠١١)، وقد أدت رغبة بعض مالكي العقارات في انهيار العقار لبيع الأرض التي تصل إلي ملايين الجنيهات للقيام بعمليات تدمير عمدي داخل العقار بالحفر وهدم بعض جوانب العقار أو باستخدام مادة الديكسبان dexpan وهي مادة لتفتيت الاسمنت بدون حدوث اي صوت، مما قد يعرض حياة الكثير من المواطنين للخطر بالإضافة إلى تهديد الثروة العقارية مثل المباني ذات القيمة العمرانية المتميزة بالقاهرة الخديوية والسيدة زينب والمعادي وجاردن سيتي والزمالك ..إلخ(كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، ٢٠١٦)

٦/٤/٥ غياب التوازنات الاجتماعية

إن حماية الفقراء والمحتاجين هي واجب أساسي للدولة والمجتمع، لكن ليس كل المنتفعين من قوانين الإيجار القديم فقراء ومحتاجين فالكثير من العقارات بمناطق وسط البلد على سبيل المثال تشغلها عائلات ميسورة لانزال

تنتفع من القانون نفسه وتقيم بوحدات مساحتها تصل إلى ٢٠٠ متر وإيجارها لا يتجاوز بضعة جنيهات، كما أن الدولة هي أحد أكبر المنتفعين من القانون القديم في جميع المحافظات المصرية، فهناك اماكن مملوكة للمواطنين استأجرتها الدولة بنظام القانون القديم(صلاح، ٢٠١٧).

٧/٤/٥ تحويل الوحدات السكنية بنظام الإيجار القديم إلى وحدات إدارية وتجارية

الاستمرار في تطبيق قانون الإيجارات القديم، فساد المحليات، وغياب قاعدة بيانات معلوماتية عن عدد الوحدات السكنية، من أهم الأسباب التي دفعت البعض إلى استخدام أسلوب التحايل على القانون وتحويل الكثير من الوحدات السكنية بنظام الإيجار القديم إلى وحدات إدارية وتجارية، رغم خطورة تلك الإجراءات على سلامة المنشآت العقارية(النمر، ٢٠١١)

٨/٤/٥ الحراك/الانتقال السكني والايجار القديم Old rent law in egypt and residential mobility

أثبتت الأدلة انخفاض معدل التنقل والحراك السكني لأولئك الأسر الذين يعيشون في الإيجار القديم "لا يشجع التحكم في الإيجار على التنقل"، وهو ما يؤدي إلى عدم توافق حجم الأسر مع مسطح الوحدات، كما يؤثر سلبًا على توزيع العمال على الوظائف (Wilson,2017). ووفقاً لدراسة الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية عن الإسكان في حضر مصر عام ٢٠٠٨ فقد بلغ متوسط الانتقال السكني بحضر الجمهورية حوالي ٤٪ من الأسر تتحرك كل عام، و١٩٪ تتحرك في غضون خمس سنوات، وتعد هذه المعدلات منخفضة بالمقارنة مع المدن الغربية، حيث رصد التقرير وجود ٢٧٪ من الوحدات بعينة الدراسة مغلقة وتخضع لسيطرة قانون الإيجار القديم مما يعمل على تجميد عملية التبادل السكني في مصر. ومن المثير للدهشة بالدراسة أن ٣٧٩ أسرة (أو ٩,٣%) عثرت على وحدات بموجب قانون الإيجار القديم، رغم أنه تم إلغاء هذا الشكل من الإيجار في عام ١٩٩٦. وبذلك فإن ٩,٣٪ من التحركات في السنوات الخمس الأخيرة لم تتم من خلال آليات السوق المفتوحة، كما أن نسبة مرتفعة من عمليات نقل الوحدات تحدث خارج سوق الاسكان الرسمي (USAID,2008).

٥/٥ تجارب الدول في التعامل مع قانون الإيجار القديم

في حين تخلت معظم الدول عن ضوابط الإيجار من الجيل الأول، ما زالت العديد من الدول تحتفظ ببعض ضوابط الإيجار والتي تتفاوت ما بين التقييد الشديد للإيجار إلى التواءم مع الأوضاع الحالية للسوق. وفيما يلي عرض نماذج لممارسات بعض الدول المختلفة في الرقابة على الإيجارات:

١/٥/٥ الولايات المتحدة الأمريكية - نيويورك (Tandel, et al.,2015)

سارعت الولايات المتحدة التي واجهت نقص بسيط في المساكن بالمعايير الدولية إلى تحرير الإيجارات في جميع أنحاء البلاد باستثناء مدينة نيويورك منعت رفع القيود عنها لأن معدل الشغور بها كان أقل من خمسة في المائة والذي يعد الدليل الأساسي على استمرار النقص في المساكن وقد تم رفع القيود عن الإيجار على مراحل بين عامي ١٩٦٤ و ١٩٦٨، ثم تم إقرار قانون تثبيت الإيجار في عام ١٩٦٩ بعد الصعوبات الاقتصادية والإيجارات المتصاعدة في قطاع الإسكان. وللتأكد من عدالة الإيجارات لأصحاب العقارات تم وضع الحد الأقصى للإيجار (MBR - Maximum Base Rent) بناءً على عدة عوامل مثل الضرائب العقارية، ورسوم المياه والصرف الصحي، وتكاليف التشغيل والصيانة والعائد على رأس المال، ومعدلات الشغور. ويتم مراجعة الإيجارات لتصل إلى MBR كل سنتين اعتماداً على ظروف سوق الإسكان. ولمنع حدوث ارتفاع مفاجئ للإيجارات عن الحد الأقصى للإيجار MBR فقد تم تحديد الحد الأقصى لمعدل نمو الإيجار بحيث لا يتجاوز ٧,٥٪ سنوياً واستمر هذا الوضع حتى الوقت الحالي. وقد اتخذ قانون إصلاح نظام الإيجار القديم لعام ١٩٩٣ بعض الخطوات لإزالة المزيد من القيود وبالتحديد تحرير الوحدات الشاغرة في ذلك الوقت أو فيما بعد (Hubert, 2003). ولقد سعى القانون أيضاً إلى إزالة السيطرة على الوحدات التي تشغلها الأسر ذات الدخل المرتفع بناءً على طلب من المالك، وتم طلب المساعدة في التحقق من الدخل من دائرة الضرائب والمالية. كانت هذه المحاولة الأولى في ولاية نيويورك بالولايات المتحدة لاختبار وتحديد مدى أهلية الأسرة المستأجرة لحماية

الإيجارات، وبالتالي يغلب على ولاية نيويورك في الوقت الحالي نمط الإيجار بنسبة ٦٨% من الوحدات (١%) منها فقط تحت سيطرة الإيجار).

٢/٥/٥ ماليزيا - جورج تاون (Tandel, et al.,2015)

جورج تاون عاصمة ولاية بينانغ في ماليزيا هي مدينة ساحلية تشتهر بتراثها الحضري، بدأ التحكم في الإيجار بالمدينة بعد الحرب العالمية الثانية، ولكن القانون الرئيسي للتحكم في الإيجار ظهر عام ١٩٦٦ (ألغى لاحقاً). وكانت الإيجارات منخفضة للغاية وكان كثير من العقارات المستأجرة يشغلها المستأجرون من الفئات ذات الدخل المنخفض، وكانت الممارسات غير القانونية مثل التأجير من الباطن ونقل عقود الإيجار عن طريق دفع رسوم باهظة مقسمة بين المالك والمستأجر الحالي شائعة جداً. **ألغى قانون تحديد الإيجار في عام ٢٠٠٠ فجأة وبشكل كامل مع عدم وجود ضمانات للمستأجرين الذين كان يحميهم القانون.** وقد أدى ذلك إلى زيادات سريعة في الإيجارات وارتفاع في حالات الطرد، غادر العديد من المستأجرين الأكثر فقراً المدينة على مر السنين، ولم تحدث إعادة التطوير التي كانت متوقعة بعد الإلغاء منذ أن شهد الاقتصاد تراجعاً في نفس الفترة. تتكون حالياً الكثير من الأحياء الداخلية بمدينة جورج تاون من مؤسسات تجارية بعد أن خرجت منها الفئات ذات الدخل المنخفض، ويوجد مشاورات حالية عن إعادة إدخال ضوابط الإيجار مرة أخرى لجذب جيل الشباب للعيش في المدينة. تجربة جورج تاون تسلط الضوء على العواقب الضارة للإلغاء المفاجئ لضبط الإيجارات في المدينة، وهو بالضبط ما تقترحه حكومة الهند في نموذج قانون الإيجار المقترح.

٣/٥/٥ الفلبين - مانيلا (IBID, n.d)

تم إدخال ضوابط الإيجار في مانيلا لأول مرة في أثناء الحرب العالمية الثانية كما هو الحال في معظم دول العالم، وقد تم التخلص التدريجي من هذه الضوابط بعد الحرب ولكن أعيد إدخالها في السبعينات عندما تم فرض التجميد التام على الإيجارات السكنية التي كانت تقل عن ٦ دولارات أمريكية في الشهر. تحولت الدولة إلى نظام الجيل الثاني من السيطرة على الإيجار في عام ١٩٨٥، مما سمح بزيادة الإيجارات نتيجة للتضخم واعفاء المساكن المبنية حديثاً من ضوابط الإيجار تماماً. وكشفت دراسة استقصائية في عام ١٩٩٨ شملت ٣٩٤٧ أسرة أن حوالي ٩٦% من جميع الأسر المستأجرة كانت محمية بموجب قانون تحديد الإيجار. تم تعديل القانون عدة مرات وكان آخرها قانون ضبط الإيجار عام ٢٠٠٩ والذي تم تطبيقه حتى عام ٢٠١٥، وينطبق على الوحدات السكنية ذات الإيجار الشهري بقيمة ٢٠٠ دولار أمريكي أو أقل في منطقة العاصمة، والأقل من ١٠٠ دولار في المناطق الأخرى، وفيه لا يمكن زيادة الإيجارات بأكثر من ٧٪ وليس أكثر من مرة في السنة، وبالنسبة للوحدات التي لا يوجد بها مستأجرون حاليون (الوحدات الشاغرة) لا يوجد حد أقصى لزيادة الإيجار فيها.

٤/٥/٥ الهند - مومباي (IBID, n.d)

بدأ التحكم في الإيجارات في الهند منذ الحرب العالمية الأولى لحماية المستأجرين من التضخم وعمليات الإخلاء. واستمر التحكم في الإيجارات لعدة عقود بعد الحرب العالمية الثانية وحتى عام ١٩٤٧، وكان من المقرر الغاءه عام ١٩٧٣ ولكن تم تمديده بشكل متكرر حتى عام ١٩٩٩. وبموجب قانون عام ١٩٤٧ بقيت إيجارات العقارات الخاضعة لسيطرة الإيجار عند أو أقل من مستوى الإيجار المعياري الذي حددته المحكمة، وقيد قانون الإيجارات معدل نمو الإيجارات بشدة وقدم زيادات ضئيلة في حالة الإصلاحات والتحسينات التي قام بها الملاك وقد حددت

المحكمة أيضا هذه الزيادات. تم تعديل قانون الإيجار في بومباي عام ١٩٨٧ لاعفاء المباني التي شيدت أو أعيد بناؤها بعد عام ١٩٨٧ ولمدة خمس سنوات من أحكام الإيجار المعياري. في عام ١٩٩٩ تم تطبيق قانون موحد للرقابة على الإيجارات على الهند بأكملها، ووفقاً لهذا القانون يتم تحديد الإيجار المعياري من قبل المحكمة ولم يحدث به تغيير جذري عن قانون الإيجار السابق ببومباي، حيث استمر الإيجار المعياري والزيادات المحدودة، وينص قانون ١٩٩٩ على زيادة سنوية لا تزيد عن ٤٪ من تاريخ تثبيت الإيجار المعياري، ويمكن زيادة الإيجارات بنسبة ١٥٪ من النفقات المتكبدة إذا قام المالك بأي إضافة أو تعديل بالعقار، كما يحمي القانون المستأجرين من الإخلاء لأسباب غير عادلة. لم يوفر قانون مراقبة الإيجارات الحالي أي إعانة لملاك العقارات ولا يوجد محاولة لخلق تكافؤ تدريجي بين الإيجارات الخاضعة للرقابة وإيجارات السوق أو رفع القيود عن العقارات التي لا يحتاج مستأجروها إلى الحماية.

٥/٥/٥ ألمانيا (Hubert, 2003)

بعد انتهاء الأعمال العدائية وتحت اقتصادات إعادة الإعمار، ظهرت نقاشات عديدة حول كيفية التخلص التدريجي من قيود الإيجار. تعد ألمانيا أكثر الدول الغربية التي واجهت ندرة في المساكن ما بعد الحرب، وتم الحفاظ فيها على ضوابط الإيجار وأمن الحيازة حتى الستينات. وتم رفع القيود عندما انخفض العجز السكني وفي أواخر السبعينات لم يبق سوى غرب برلين في ظل ضوابط الإيجار الناتجة من وقت الحرب والتي تخلصت منها في التسعينات. في أواخر الستينات وأوائل السبعينات، عندما تم الانتهاء من التعامل مع الأوضاع الناتجة عن الحرب، اجتاحت الدول الصناعية موجة ثالثة من الضوابط المتعلقة بالإيجار. وعلى الرغم من خصوصية الحالة في كل دولة إلا أن ارتفاع معدلات التضخم كانت الدافع الأول لإعادة التنظيم وظل تطبيق الأنظمة الجديدة محل جدل وركزت التشريعات الجديدة اهتمامها حول ادارة سوق الإسكان الإيجاري مع التركيز مجدداً على أمن الحيازة والزيادات المنظمة في الإيجار خلال المدة بدلاً من الإبقاء على قيم الإيجارات منخفضة وقد أعطى قانون أمن الحيازة لسنة ١٩٧١ للمستأجرين في ألمانيا مدة غير محدودة وحماية كبيرة ضد الإخلاء، شمل التشريع الجديد جميع المساكن لكنه لم يفرض حدوداً على الإيجار لعقود الإيجار الجديد، واقتصرت الزيادات فيما بعد على الإيجارات فقط على المستوى الذي وصلت إليه أماكن الإقامة المماثلة (الإيجار المقارن Vergleichsmiete). ومن أجل مطالبة المالك بزيادة الإيجار يجب عليه الرجوع إلى المؤشرات العامة التي تضعها السلطات المحلية، أو وجود ما لا يقل عن ثلاث مساكن مماثلة بها الإيجار أعلى.

٦/٥/٥ فرنسا (IBID, n.d)

تخلصت فرنسا من تجميد الإيجارات في وقت مبكر من عام ١٩٤٨ وتم وضع نظام تحكم مفصل في الإيجارات، خلال الخمسينات والستينات، قامت العديد من البلديات بالسماح برفع القيود على الإيجارات. وبحلول منتصف السبعينات، كان التحكم في الإيجار بالطريقة القديمة موجوداً فقط بين المساكن منخفضة الجودة في باريس. وفي عام ١٩٧٦ تم فرض تجميد مؤقت على الإيجارات كواحد من عدة إجراءات للحد من التضخم، جعل مدة الإيجار ثلاث سنوات للمستأجرين العاديين وست سنوات للكيانات القانونية، ويمكن لمالك العقار في نهاية المدة فقط إرسال إشعار بإنهاء لمجموعة محدودة من الأسباب. وفي البداية تم تحديد الزيادات في الإيجار للعقود الجديدة خلال فترة المفاوضات الجماعية بين منظمات المستأجرين ومالك العقارات، وفي وقت لاحق سمح للمالك بتقاضي إيجارات السوق كلما حان تجديد عقد الإيجار، ولكن الزيادة خلال فترة الإيجار كانت مقيدة بمؤشر تكلفة البناء.

٧/٥/٥ بريطانيا (IBID, n.d)

كانت أول محاولة جادة لتحرير السيطرة على الإيجار ببريطانيا في وقت الحرب من خلال قانون الإيجار لعام ١٩٥٧، والذي بموجبه يتم إلغاء السيطرة على جميع المساكن ذات القيمة الضريبية فوق حد معين. بالإضافة إلى ذلك، ينص مشروع القانون على إزالة السيطرة عن الحيازة الشاغرة بغض النظر عن قيمة الضريبة الخاضعة لها، والسماح برفع المعدل العام للإيجارات بها، وفقد المستأجرون في هذه المساكن الحيازة بعد فترة إشعار مدتها شهر واحد. وقد كانت بريطانيا أبطى الدول في تحرير ضوابط الإيجار في وقت الحرب والأولى في إعادة تنظيم قانون الإيجار عن طريق إنشاء "عقود إيجار محمية protected tenancies" في عام ١٩٦٥، وشمل التشريع جميع المساكن المستأجرة، بما في ذلك البناء الجديد، ووفر للمستأجرين أمن حيازة يحميهم بـ "الإيجارات العادلة fair rents". حيث كان يتم تحديد "الإيجارات العادلة" بمعدلات أقل بكثير من قيم السوق وعليه ظلت إيجارات عقود الإيجار الجديدة في بريطانيا منخفضة ولذلك تم بيع المساكن بمجرد شغورها. وفي عام ١٩٨٠ تم تقديم "عقود الإيجار المضمونة assured tenancies" التي توفر للمستأجر ضمان الحيازة مع السماح للمالك بتقاضي إيجارات "السوق". وكان الإيجار قابل للتفاوض بحرية، ويمكن إجراء أي تحديث للإيجار بشرط موافقة الموظف المسئول عن الإيجار والذي يبنى قراره على مستوى الإيجار الذي وصلت إليه المساكن المماثلة.

٨/٥/٥ هولندا (Wilson, 2017)

تم إدخال زيادة عامة في الإيجار بهولندا في عام ١٩٥٠، ومن عام ١٩٥٥ كانت مستويات الإيجار مرتبطة بتكاليف البناء. وقد ارتفعت الإيجارات سنوياً في هولندا منذ عام ١٩٦٧ حتى عام ١٩٧١ حيث تم تقديم مؤشر نقاط الإيجار لحساب أقصى إيجار على أساس نوعية السكن (الإيجار الأقصى حسب جودة المسكن).

(Hubert, 2003) السويد ٩/٥/٥

فرضت السويد التفاوض على الإيجار في بداية عقد الإيجار وقد يخضع الإيجار للمراجعة إذا تم خرق تشريع مراقبة الإيجار. ويتم تحديد الإيجارات حالياً في السويد من خلال نظام قيمة الفائدة والذي يحدد الإيجار المعقول للوحدة حيث تنص المادة ٥٥ من قانون الإيجارات السويدي على "أنه لا يمكن اعتبار الإيجار معقولاً إذا كان أعلى بكثير من إيجار الوحدات ذات قيمة المنفعة المكافئة"، ويمكن للمستأجرين إحالة مستويات الإيجار "المفرط" إلى محكمة إقليمية لتحديد الإيجارات في حالة عدم التوصل إلى اتفاق مع المالك.

أخيراً، تشير الخبرة الدولية إلى أن ضوابط الإيجار الصارمة كان لها عواقب وخيمة دفعت العديد من الدول في البحث عن اصلاحات بأساليب مختلفة من أهمها: ربط عملية رفع القيود عن الإيجارات القديمة ببعض العوامل مثل الموقع، الشغور، جودة المسكن، الأسر ذات الدخل المرتفع وغيره... ويعد أسلوب الحد الأقصى للإيجار ومعدل نموه من أهم الأساليب التي استخدمتها أغلب الدول في الإصلاح، بالإضافة إلى بعض الأساليب الأخرى مثل ربط الزيادة في الإيجار بمؤشر تكلفة البناء، أو بالمؤشرات العامة الموضوعية من قبل السلطات المحلية، أو الإيجار المقارن بمناطق مماثلة. وأكدت التجارب الدولية إلى أن الإصلاحات الناجحة هي الإصلاحات التي يتم تنفيذها تدريجياً حيث سلطت التجربة الماليزية الضوء على العواقب الضارة للإلغاء المفاجئ لضبط الإيجارات فيها. كما هو موضح بجدول رقم (١).

جدول (١) تجارب الدول في التعامل مع قانون الإيجار القديم

اصلاحات تدرجية	أساليب تعديل الإيجار						رفع القيود على الإيجارات					الدولة	
	حق المستأجر في اللجوء للمحكمة	معدل نمو الإيجار	الحد الأقصى للإيجار - الإيجار العادل	مؤشر تكلفة البناء	مؤشرات عامة من السلطة المحلية	مناطق مملوكة الإيجار	جزئي						كلي
							وحدات الأسر والعقود ذات القيمة المنخفضة	وحدات شاغرة	وحدات ذات قيمة محددة	وحدات ذات القيمة المنخفضة	وحدات ذات إيجار محدد		
✓	✓	✓	✓				✓	✓				✓	الولايات المتحدة
☒												✓	ماليزيا
✓		✓	✓					✓				✓	الفلبين
✓		✓	✓	✓	✓							✓	الهند
✓					✓	✓						✓	ألمانيا
✓				✓						✓		✓	فرنسا
✓			✓			✓		✓	✓				بريطانيا
✓			✓	✓									هولندا
✓	✓		✓										السويد

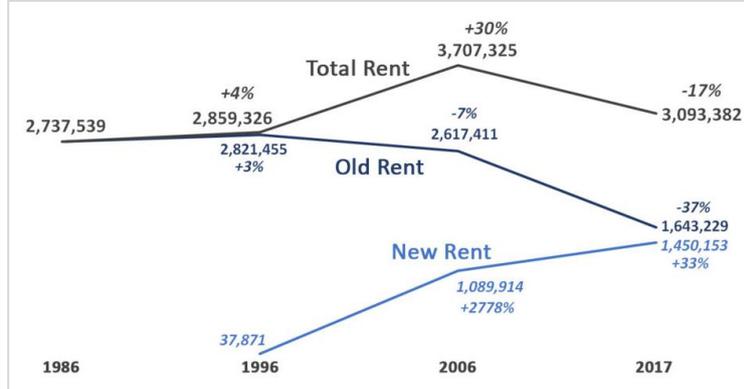
٦ الجزء الثاني: دراسة تحليلية للوضع الحالي لقانون الإيجار القديم بمصر

١/٦ تطور نمط الحياة بالإيجار القديم في مصر بالفترة ١٩٨٦ - ٢٠١٧

وجد التغيير التشريعي من قانون الإيجار القديم إلى قانون الإيجار الجديد عام ١٩٩٦ قبول كبير فاتجهت نحو مليون أسرة إلى نمط الحياة بقانون الإيجار الجديد بالفترة ١٩٩٦ - ٢٠٠٦، وفي المقابل تخلت ما يقرب من ٢٠٤,٠٤٤ أسرة عن السكن بنمط الإيجار القديم بنفس الفترة، بينما انخفض عدد الأسر المضافة بنمط الإيجار الجديد إلى ٣٦٠,٧٣٤ أسرة فقط بالفترة من ٢٠٠٦ - ٢٠١٧ وخسر نمط الإيجار القديم في المقابل ما يقرب من مليون أسرة بتلك الفترة، مما أدى إلى خسارة صافية من المستأجرين تصل إلى ما يقرب من ١٧٪ يمكن تفسير

ذلك كنتيجة لارتفاع الايجارات الجديدة بالنسبة للأسر منخفضة / متوسطة الدخل. وفي كلتا الحالتين، تشير هذه الإحصاءات إلى أن رفع القيود عن قوانين الإيجار التي سيطرت على سوق الإسكان لم يؤدي بأي حال من الأحوال إلى نمو سوق الإيجار. ولكن في الواقع، تم اتجاه الأغلبية إلى نمط الحياة بالتمليك؛ سواء تم استخدامها أو تم تركها شاغرة (Egypt State of Rent 2017, 2018)، شكل (١).

شكل (١) تطور توزيع الأسر بنمط الايجار الجديد في مقابل الايجار القديم بالفترة ١٩٨٦ – ٢٠١٧

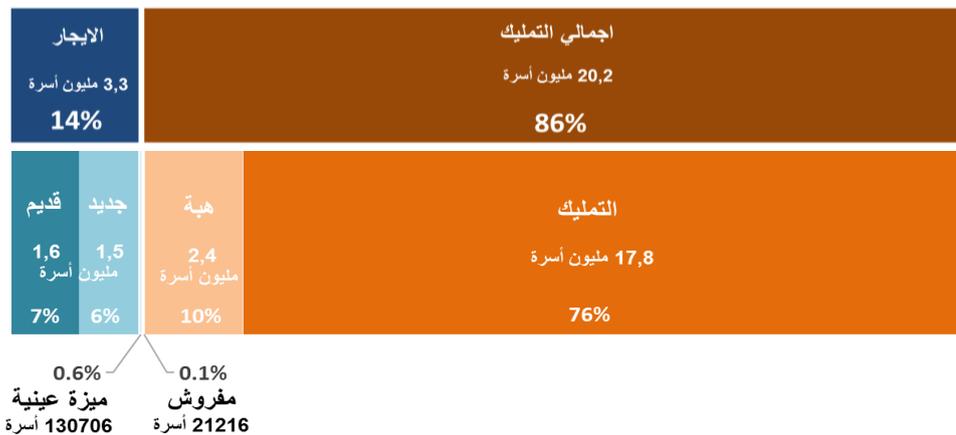


Source: The Built Environment Observatory (BEO), p 7

٢/٦ توزيع الأسر بالوحدات الايجارية القديمة على محافظات الجمهورية

أ- على مستوى الجمهورية، يقطن ما يقرب من ٣,٣ مليون أسرة معيشية بوحدات ايجارية تضم فقط ١٤٪ من اجمالي الأسر المعيشية بالجمهورية البالغ عددها ٢٣,٤٥٦,٥٢٨ أسرة، وهو مايشير إلى وجود ٨٦٪ من الأسر بمصر اتجهت إلى النمط الثاني للحياة وهو التملك وفقاً لإحصاء عام ٢٠١٧ (الشكل ٢). ويتضمن الإيجار أربعة أشكال من الحياة حددتها التعداد بالإيجار القديم ويستحوذ على النصيب الأكبر من نمط الإيجار حيث يقطن به ١,٦ مليون أسرة؛ يليه الإيجار الجديد يقطن به ١,٥ مليون أسرة، أما الميزة العينية فتمثلت ٠,٦٪ من الأسر؛ وأخيراً الإيجار المفروش وهو الأقل شعبية وصل إلى ٠,١٪ فقط من الأسر. أما التملك فتضمن شكلين فقط من الحياة، الأولى التملك (بالشراء أو الميراث) وتضم ١٧,٨ مليون أسرة تمثل ٧٦٪ من اجمالي الأسر، ويعد التملك أكبر أشكال الحياة بمصر حتى الآن؛ والهبة (والتي تكون عادة من الوالدين) بنسبة ١٠٪ من الأسر (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، ٢٠١٧)

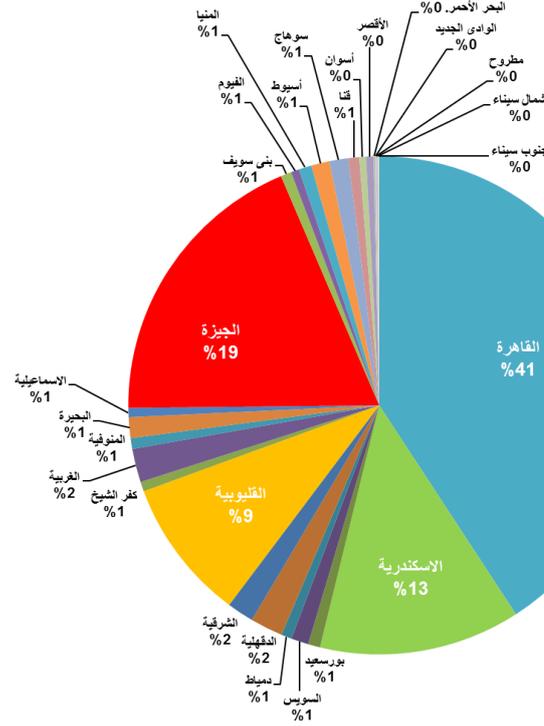
شكل (٢) توزيع الأسر المعيشية طبقاً لنوع حياة المسكن بالجمهورية



المصدر: تحليل الباحث لنتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت، إجمالي الجمهورية ٢٠١٧

على المستوى الإقليمي، فيحتل اقليم القاهرة الكبرى النصيب الأكبر من الأسر بالوحدات الايجارية القديمة حيث تحتل "محافظة القاهرة أعلى نسبة تبلغ حوالي ٤١٪ من الأسر، محافظة الجيزة بنسبة ١٩٪، ومحافظة القليوبية ٩٪". كما تصل نسبة الأسر بالوحدات الايجارية القديمة بمحافظة الاسكندرية إلى ١٣٪، ولا تتجاوز نسبة الأسر بالوحدات الايجارية القديمة بباقي محافظة الجمهورية نسبة ٢٪، كما هو موضح بالشكل رقم (٣) (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، ٢٠١٧)

شكل (٣) توزيع الأسر المعيشية طبقاً لنوع حيابة المسكن بمحافظات الجمهورية



المصدر: تحليل الباحث لنتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت، إجمالي الجمهورية ٢٠١٧

٣/٦ مقارنة توزيع الأسر في مقابل الوحدات بقانون الایجار القديم

يوجد حوالي ٣,٠١٩,٨٦٥ وحدة مؤجرة بقانون الایجار القديم على مستوى الجمهورية، وفي المقابل يوجد ١,٦٤٣,٢٢٩ أسرة تقطن بوحدات ايجارية قديمة وذلك وفقاً لتعداد ٢٠١٧، أي أن حوالي ١,٣٧٦,٦٣٦ وحدة بقانون الایجار القديم غير مشغولة بأسر(الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، ٢٠١٧)

، يتركز أغلبها بمحافظات اقليم القاهرة الكبرى باعتبارها أكبر تجمع عمراني بمصر يضم أنماط مختلفة من الخدمات الادارية والتجارية والثقافية... الخ، وذلك بنسبة ٥٩٪ من إجمالي عدد وحدات الایجار القديم الغير مشغولة بأسر، تستحوذ محافظة القاهرة على النصيب الأكبر منها بنسبة ٣١٪ حيث تعتبر القلب القديم والمراحل الأولى والثانية للنمو العمراني والسكاني بالقاهرة الكبرى، يليها محافظة الجيزة بنسبة ١٨٪ وتضم المراحل الثانية للنمو بالقاهرة الكبرى، وتخفض النسبة بمحافظه القليوبية إلى ٨٪ حيث تضم المراحل الأحدث من النمو العمراني والسكاني للقاهرة الكبرى كما هو موضح بالجدول رقم (٢) (درويش، ٢٠١٥) ، في حين تمثل عدد وحدات الایجار القديم الغير مشغولة بأسر نسبة ٩٪ بمحافظه الاسكندرية، ومن الجدير بالذكر أن هذه النسبة لا تتجاوز ٣٪ بباقي محافظات الجمهورية كما هو موضح بالشكل رقم (٤)(درويش، ٢٠١٥).

ومن التحليل السابق، يتضح أن النسبة الكبرى من العقارات الخاضعة للنظام القديم تتركز في كل من اقليم القاهرة الكبرى والإسكندرية حيث تقع تلك الوحدات في وسط المدن وهي المباني التي أنشئت منذ الأربعينيات وحتى ديسمبر ١٩٩٥ أى قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م الذي أعاد العلاقة الإيجارية، بينما تلك التي تدار حسب النظام الجديد فتقع بالمناطق السكنية الجديدة. ويعد الموقع من أهم الأسباب لتضرر الملاك؛ لكون القيم العقارية وقيم الأراضي في وسط المدينة تساوي أضعاف تلك الواقعة خارجها، كما أن عدد الوحدات في مباني وسط المدينة تكون أكثر محدودية عن مثيلتها خارجها، نظراً لطرز البناء القديمة والارتفاعات الأقل؛ مما يعني أن عواندها أقل بكثير من مثيلتها الخاضعة للقانون الجديد.

٤/٦ أنماط الوحدات بقانون الإيجار القديم

تشير الفجوة في الفقرة السابقة ما بين عدد الوحدات وعدد الأسر بقانون الإيجار القديم إلى تعدد أنماط استعمال وحدات الإيجار القديم بخلاف الإستعمال السكني وقد كشف البحث أيضاً عن وجود فئات مختلفة داخل الإستعمال السكني نفسه دفعت للبحث فيها وتصنيفها، فالبحث عن تلك الأنماط ضرورة ملحة تشكل نقطة إنطلاق لرفع كفاءة استعمال الرصيد السكني من خلال اختيار المدخل والاسلوب الأنسب للتعامل معها لاعادة ادخالها واستغلالها في تغطية الطلب الحاصل في سوق الاسكان، وتم الوصول إلى أنماط مختلفة لإستعمال الوحدات الإيجارية القديمة في مصر على النحو التالي:

أ- المباني الحكومية المؤجرة بقانون الإيجار القديم، العقود المحررة بين المواطنين والدولة، فهناك حوالي ١٠٠ ألف وحدة مملوكة للمواطنين استأجرتها الدولة بنظام القانون القديم في صورة مقرات لبنوك وشركات قابضة وهيئات ومؤسسات تابعة لها (الخولي، ٢٠١٧)، ولم تلتزم الدولة بالقرار الوزاري الصادر في وقت سابق بإخلاء المباني التي تستأجرها الحكومة والقطاع العام من مواطنين بنظام الإيجار القديم، فإحدى الهيئات الحكومية تستأجر مبنى منذ عام ١٩٥٦ بميدان التحرير ورغم أنه مغلق، والهيئة تمتلك صرحاً في مدينة نصر إلا أنها ترفض إخلائه حتى الآن.

ب- الوحدات السكنية المحولة لنشاط غير سكني وهي التجارية والإدارية والعيادات والشركات والمحلات والأكشاك والمخازن..إلخ، تشير الدراسات التي أعدتها وزارة الإسكان في عام ٢٠١٠ إلى أن ٤٠٪ من الوحدات الموجودة بالقاهرة (مايقرب من ٨ ملايين وحدة) لا يصل إيجارها الشهري إلى ١٠ جنيهات خاصة التي تتجاوز مساحتها ٢٠٠ م^٢، بمناطق جاردن سيتي والزمالك والمهندسين، تحول أغلبها إلى عيادات ومكاتب لكبار الأطباء ورجال الأعمال والاستشاريين والقانونيين..إلخ وتمثل خسائرها على الاقتصاد ١٥٠ مليار جنيه، وبذلك يعد عقد الإيجار التجاري والإداري غير محدد المدة تعدي على الملكية الخاصة، خاصة في ظل وجود مقابل زهيد لا يعادل قيمة الوحدة خاصة وأنها مستغلة في نشاط ربحي يدر دخلاً على المستأجر المنتفع دون أن يعود بنفع على صاحب الوحدة نفسه (سراج، ٢٠١٦).

ت- الوحدات المغلقة بقانون الإيجار القديم لفترات طويلة، منها وحدات مغلقة تركها اصحابها لدواعي السفر خارج مصر منذ عدة سنوات، أو لوجود مسكن آخر للأسرة سواء للإستخدام المستقبلي أو الإستثمار في المستقبل، (وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، ٢٠١٢) أو كونها وحدات مصيفية "سكن موسمي" وإحتفظ بها مستأجرها واغلقها لتدني إيجاراتها، وتظهر من خلال فواتير الكهرباء والغاز لأكثر من عام لأن المستأجرين مقيمين بشقق أخرى يمتلكونها، وهو ما أكدته تعداد الجمهورية عام ٢٠١٧ بوجود ٤ مليون وحدة مغلقة منها (٢,٩ مليون وحدة مغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة، ١,١ مليون وحدة مغلقة لوجود الأسره بالخارج)، (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، ٢٠١٧) ووفقاً لتقدير تقرير الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية عن الإسكان في حضر مصر عام ٢٠٠٨ يوجد ١٦٪ من الوحدات بعينة الدراسة مغلقة وتخضع لسيطرة قانون الإيجار القديم - يسيطر عليها الإيجار بغرض السكن بنسبة ١٢٪ (USAID, 2008) ، وحيث أنه يوجد ٣,٠١٩,٨٦٥ وحدة مؤجرة بقانون الإيجار القديم على مستوى الجمهورية منها حوالي ٩٢,٦٪ بحضر مصر وفقاً لتعداد ٢٠١٧، إذن يمكن مجازاً تقدير الوحدات المغلقة الخاضعة لنظام الإيجار القديم بنحو ٤٨٤ الف وحدة. وتعد الوحدات المغلقة بقانون الإيجار القديم اعتداء صارخ على حق الملكية والحق في السكن الملائم والحق في الحصول على مقابل عادل، فنجد أن هناك مؤجر يقطن في إيجار وفقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ويتحمل نفقة إيجار باهظة في حين أن هناك من يقطن في وحدته ويتربح منها أو يغلقها ويقيم في مكان آخر مما يسبب ضرراً للمالك المؤجر.

^١ قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢ أن تعيد الجهات والأجهزة الحكومية والهيئات التابعة لها الوحدات التي تشغلها بالإيجار إلى أصحابها في الحالات الأتية: (١) إذا كانت في غير حاجة إليها، (٢) الوحدات التي تخلت عنها الجهات المستأجرة الأصلية إلى جهات أخرى يتعين تحرير عقد إيجار جديد مع المالك بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦. (٣) الوحدات التي لا زالت في حاجة إليها تلتزم بزيادة الأجرة المنصوص عليها في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مع إخلائها وردّها لأصحابها في مدة لا تتجاوز خمس سنوات، وذلك في إطار إعادة الأوضاع الطبيعية في مجال الإسكان والتزاماً من الحكومة أن تبدأ بنفسها وتقدم المثل والقوة على الإلتزام بالقوانين والإجراءات الجديدة.

ث- **المباني الآيلة للسقوط المؤجرة بقانون الإيجار القديم**، شهدت مصر خلال عام ٢٠١٧ عدد كبير من حوادث انهيار العقارات منها في مناطق بولاق أبو العلا، جاردن سيتي وروض الفرج، منطقة الأزاريطة بالاسكندرية والمنصورة... الخ، واعتبر خبراء الإسكان أن انهيار العقارات بشكل كبير في معظم أنحاء الجمهورية يعد أبرز الظواهر العقارية خلال العام. وأوضحوا أن هذه الظاهرة تحتاج إلى ٣ قرارات حاسمة لإنهاء أولها **إلغاء قانون الإيجار القديم** والثاني حصر العقارات الآيلة للسقوط والثالث تشكيل لجنة رئاسية لمواجهة الأزمة (احمد، ٢٠١٨). ويصل عدد الوحدات التي تحتاج لترميم حوالي ٦١٥,٤٣٤ وحدة، بينما بلغ عدد الوحدات التي لها قرار هدم ٧٧,٤١٦ وحدة على مستوى الجمهورية وفقاً لتعداد عام (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠١٧)، وتعد الإزمة الحقيقية في وجود أحكاماً قضائية صادرة من بعض المحاكم تنص على عدم إزالة العقارات المتهاكلة، وتلغى قرارات الإزالة التي أصدرتها عدد من الأحياء لبعض العقارات، وهذه الأحكام حصل عليها بعض المستأجرين بقانون الإيجار القديم ضد الملاك والحى حتى لا يتم إزالة هذه العقارات خوفاً من قيام صاحب العقار ببيع أرض العقار بعد إزالته، هذا إلى جانب أن هؤلاء المستأجرين أنفسهم يرفضون مشاركة الملاك في ترميم العقارات رغم تهالكها(حسن، ٢٠١٥).

ج- **المباني ذات القيمة التراثية المؤجرة بقانون الإيجار القديم**، تشير المادة ٤٧ من الدستور المصري أن الدولة ملتزمة بالحفاظ على الهوية الثقافية المصرية براوفاها الحضارية المتنوعة، كما تنص المادة ٥٠ من الدستور نفسه، على أن تراث مصر الحضاري والثقافي، المادي والمعنوي، بجميع تنوعاته ومراحله الكبرى وكذا الرصيد الثقافي المعاصر المعماري والأدبي والفني بمختلف تنوعاته، ثروة قومية وإنسانية، تلتزم الدولة بالحفاظ عليه وصيانته، والاعتداء على أي من ذلك جريمة يُعاقب عليها القانون(دستور مصر، ٢٠١٤). وتعتبر المباني التراثية بمصر بحكم طبيعتها جزءاً أساسياً من ذلك التراث الذي يُعبر عن الهوية الثقافية، وبهذا الصدد وطبقاً لتقارير الجهاز القومي للتنسيق الحضاري فإن عدد المباني التاريخية والتراثية في مدينة الإسكندرية وحدها تجاوز الألف مبنى يشمل قصور وفيلل وعمارات، ومنذ ١٥ عاماً وحتى الآن تم هدم ما يقرب من ١٠٪ منها تقريباً. فأغلب العقارات التراثية ذات إيجار قديم، حيث يتم خروج هذه العقارات من مجلد التراث بطرق ملتوية حتى يتم هدمها لتحقيق أرباح كبيرة منها لبيعها بأرقام فلكية وتعويض المستأجرين، فهناك اعتداء ممنهج من المقاولين على المباني التراثية وزاد خلال الفترة الأخيرة بسبب غياب الوضع الأمني. إن عدم وجود العقار في مجلد التراث لا ينفي عنه أنه عقار مُهم، لأن المنطقة التي يوجد بها أغلب تلك العقارات هي مناطق تراثية ولا يجوز الهدم فيها، إلا بشروط، وطبقاً لقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ – باب التنسيق الحضاري ولائحته التنفيذية (Unified Building Law 119, 2008) ، تتميز هذه المناطق بعنصر أو أكثر من العناصر التي تحدها معايير تحديد المناطق التراثية المشار إليها باللائحة لذلك فإن المناطق ذات القيمة التراثية وما يحيط بها يجب اعتبارها بأكملها بما فيها من مباني وميادين وحدائق وشوارع، هي مجموعة لا تتجزأ، حيث يعتمد التوازن بين أجزائها على طبيعة وتناسق مكوناتها. ويمثل نوع الإستعمال والأنشطة الموجودة بها جزءاً أساسياً من التراث العمراني جنباً إلى جنب مع التراث المعماري(الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠).

ح- **الوحدات المؤجرة للغرض السكني لفئتي الأثرياء والطبقة فوق المتوسطة في الأحياء الراقية بمناطق مثل جاردن سيتي والزمالك والمهندسين.... الخ**، وهم مراكز القوى التي تسيطر على هذه العقارات التاريخية، ذات المواقع المتميزة والإيجارات الرخيصة. وهم مستأجرون يملكون وحدات وفيلات تقدر بملايين الجنيهات في أرقى أحياء العاصمة وأكثرها شهرة وقيمة سعرية، ويصرون على السكن بوحدة الإيجار القديم التي تزيد مساحة الوحدة منها على ٢٠٠ و ٣٠٠ متر، ويدفع في المقابل ٦١٪ من المستأجرين بقانون الإيجار القديم إيجاراً لا يزيد عن ٥٠ جنيه أو أقل شهرياً (USAID, 2008) ، مع تحمل المالك وفقاً للقانون مصاريف صيانتها، وترميمها وحمايتها من السقوط.

خ- **الوحدات المؤجرة للغرض السكني لفئة محدودي الدخل**، وهي الفئة التي لا تستطيع الحصول على سكن مناسب حتى في حده الأدنى المقبول وبالتالي فهي تستحق الدعم والحماية من الدولة والمجتمع بصورة عامة ويجب توفير وسائل أخرى غير القانون الحالي لحمايتهم ودعمهم وضمان الحق في الحصول على سكن ملائم لهم وفقاً للدستور المصري. وعلى الجانب الأخر، لا يمكن اعتبار كل الملاك من الاغنياء سواء وقت صدور القانون او بعده وربما بسببه تحول كثير منهم الي دائرة الفقر رغم ما يمتلك علي الورق وكثير منهم في امس الحاجة الي الأموال او حتي الشقق التي حرموا من الاستفادة منها، ففي حين تستأجر وحدات بعضهم بجنيهات قليلة يقوم بعضهم باستئجار شقق بمبالغ اعلى بكثير الأمر الذي يشكل اهدار لكل ماتعنية كلمة ملكية من استعمال واستغلال وتصرف، فصيانة حق المالك في ملكيته الخاصة – ناهياً عن الحق في السكن سواء كان للمستأجر او المؤجر- تفرها مبادئ حقوق الانسان والدستور، وبالتالي فان توافر

احصاءات دقيقة عن الملاك والمستجرين عددهم وتصنيفهم اقتصادياً واجتماعياً وجغرافياً وعمرياً امر واجب في ظل هذه الأوضاع.

٧ نتائج البحث

قضية "الإيجار القديم" إشكالية تواجه الدولة والبرلمان بمصر على مدار السنوات الماضية، فالأنظمة المتعاقبة لم تجرؤ على فتح الملف خشية من الغضب المجتمعي المتوقع، ودائماً ما تم إرجاؤه لسنوات لاحقة دون نتيجة على أرض الواقع، وقد ترتب على ذلك مجموعة من الآثار السلبية التي تفاقمت بالفترة الأخيرة، وهو ما أكدته تجارب الدول المختلفة بأن ضوابط الإيجار الصارمة كان لها عواقب وخيمة وهو ما دفع العديد من الدول في البحث عن اصلاحات بأساليب مختلفة، وأشارت التجارب الدولية إلى أن الإصلاحات الناجحة هي الإصلاحات التي يتم تنفيذها تدريجياً حيث سلطت التجربة الماليزية الضوء على العواقب الضارة للإلغاء المفاجئ لضبط الإيجارات فيها. وعليه فإن نقطة الإنطلاق للإصلاح في مصر تكمن في تحرير العقود الإيجارية بشكل تدريجي أسوة بتجارب الدول الأخرى وخاصة بكل من اقليم القاهرة الكبرى والإسكندرية حيث تتركز النسبة الكبرى من العقارات الخاضعة للإيجار القديم في وسط تلك المدن... وغالباً ما تتحقق عملية إزالة القيود عن طريق الحد من التغطية (الحد من الوحدات التي يتم التعامل معها من خلال نظام الإيجار القديم) أي من خلال رفع القيود عن أنماط محددة من تلك الوحدات، وعليه يطرح البحث أساليب التعامل مع الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر كالتالي:

- أن يتم تحرير عقود الوحدات المغلقة بقانون الإيجار القديم فوراً لاعادة طرحها في سوق الاسكان كمرحلة أولى، مع سرعة تنفيذ قرارات الإزالة بشأن المباني الأيلة للسقوط المؤجرة بقانون الإيجار القديم وإعداد تشريع يجرم عدم تنفيذ قرارات الإزالة الخاصة بالعقارات القديمة، مع توفير وحدات بديلة من الإسكان الاجتماعي للأسر غير القادرة التي سيتم إزالة منازلها.
- ثم تحرير العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر بالمباني الحكومية المؤجرة بقانون الإيجار القديم أو الوحدات السكنية المحولة لنشاط غير سكني بالإضافة إلى الوحدات المؤجرة للغرض السكني لفتني الأثرياء في الأحياء الراقية وفوق المتوسطة بعد اعطاء المستأجر مهلة محددة لتوفير أوضاعه، وإما ان يسدد السعر الحالي للسوق أو تركها لأصحابها، مع طلب المساعدة في التحقق من الدخول من دائرة الضرائب والمالية. يليه البدء في وضع آليات للتعويض المادي والعيني المجزى لأصحاب المباني ذات القيمة التراثية المؤجرة بقانون الإيجار القديم وآليات لتدخل الدولة في حالة تعرض أي مبنى تراثي للخطورة.
- وأخيراً الوحدات المؤجرة لمحدودي الدخل وهم مستحقي الدعم لأنهم لا يستطيعون تحمل الزيادة في الإيجارات – لا بد من تشكيل صندوق لدعم غير القادرين وسداد الفارق في الإيجارات، وتحرير العقود بالحالات السابقة سوف تطبق الضريبة العقارية على الأماكن المحررة عقودها وتأخذ الدولة حقها من هذه العائدات ويصب جزء منها في الصندوق المخصص لدعم غير القادرين من المستأجرين للأماكن بنظام الإيجار القديم بغرض السكن وخلال فترة زمنية بسيطة يمكن إنتقال تلك الأسر محدودة الدخل لوحدات يمتلكونها بأسعار رمزية وأقساط يستطيعوا سدادها في المناطق والمدن الجديدة، حيث تلتزم الدولة بتوفير سكن في أقرب مشروع تنفذه من مشاريع الإسكان الاجتماعي.

References

المراجع العربية

- الأمم المتحدة. (١٩٦٦). المادة (١١)، العهد الدولي الخاص بالحقوق والاقتصادية والاجتماعية والثقافية. نيويورك: الامم المتحدة.
- United Nations (1966). Article 11, international covenant on Economic, Social and Cultural rights. New York: united Nations.
- الجهاز المركزي للتعبئة والاحصاء. (2017). نتائج التعداد العام للسكان والمنشآت، اجمالى الجمهورية. القاهرة: الجهاز المركزى للتعبئة والاحصاء.
- CAPMAS. (2017). Results of The General Population, Housing and Enterprise Census, the Gross Republic. Cairo: Central Agency For public mobilization and statistics.
- درويش، هدى الأمير. (٢٠١٥). الوحدات السكنية الشاغرة: تحفيز إستغلالها بآليات عمرانية. رسالة دكتوراة، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، القاهرة: جامعة القاهرة.
- Darwish. H. A. (2015). Vacant Housing Units: Motivating Their Utilization Through Urban Planning Tools. PhD Thesis, Cairo :Faculty of Urban and Regional Planning.

راجح، أبو زيد. (٢٠٠٧). رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠، المجلد الأول. القاهرة: المكتبة الأكاديمية.

Rageh, A. H. (2007). Egyptian Urbanism – Egypt 2020, Volume 1. Cairo: Academic bookshop.

كلية التخطيط الاقليمي والعمراني. (٢٠١٧). ندوة ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة: مشكلة أم فرصة؟. ١٩ ديسمبر ٢٠١٧. كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة.

Faculty of Urban and Regional Planning. (2017). Seminar the Phenomenon of Vacant Residential Units: problem or Potential? 19 December. Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University.

قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (مصر).

Law 136 of 1981 (Egypt).

قانون الاجارات رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ (مصر).

Rental Law of 1996 (Egypt).

قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ (مصر).

Law 6 of 1997 (Egypt).

قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (مصر).

Unified Building Law 119 of 2008 (Egypt).

الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية. (٢٠٠٨). دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى: الدعم الفني لإصلاح السياسات. القاهرة، مصر.

USAID. (2008). Housing Study for Greater Cairo: Technical Assistance for Policy Reform II. Cairo, Egypt.

تضامن. (٢٠١٣). الحق في المسكن الملائم بالدستور المصري. تم الاسترجاع من خلال <http://www.tadamun.com>

TADAMUN. (2013). The Right to Adequate Housing in the Egyptian Constitution. Retrieved from <http://www.tadamun.co/>

سلامة، سمر. (٢٠١٧). البرلمان يبحث عن حل لإشكالية: الإيجار القديم. جريدة اليوم السابع. تم الاسترجاع من خلال

<https://www.youm7.com/story/2017/12/19/%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%86-%D9%8A%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D8%B9%D9%86-%D8%AD%D9%84-%D9%84%D8%A5%D8%B4%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9%D8%A7-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D9%84%D8%A5%D8%B9%D8%A7%D8%AF%D8%A9/3560850>

Salamah, S. (2017). Parliament is Looking for a Solution: the Old Rent Problem. youm7. Retrieved from

<https://www.youm7.com/story/2017/12/19/%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%86-%D9%8A%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D8%B9%D9%86-%D8%AD%D9%84-%D9%84%D8%A5%D8%B4%D9%83%D8%A7%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9%D8%A7-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D9%84%D8%A5%D8%B9%D8%A7%D8%AF%D8%A9/3560850>

حسن، أحمد. (٢٠١٧). ١٠ أسباب وراء عدم مناقشة تعديل قانون الإيجار القديم بالبرلمان. جريدة اليوم السابع. تم

الاسترجاع من خلال <https://www.youm7.com/story/2017/12/16/10-%D8%A3%D8%B3%D8%A8%D8%A7%D8%A8-%D9%88%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D8%AF%D9%85-%D9%85%D9%86%D8%A7%D9%82%D8%B4%D8%A9-%D8%AA%D8%B9%D8%AF%D9%8A%D9%84-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%86/3555932>

Hassan, A. (2017). 10 Reasons Why the Amendment of the Old Rent Law Was Not Discussed in Parliament. youm7. Retrieved from <https://www.youm7.com/story/2017/12/16/10-%D8%A3%D8%B3%D8%A8%D8%A7%D8%A8-%D9%88%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D8%AF%D9%85-%D9%85%D9%86%D8%A7%D9%82%D8%B4%D8%A9-%D8%AA%D8%B9%D8%AF%D9%8A%D9%84-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%86/3555932>

<https://www.youm7.com/story/2017/12/16/10-%D8%A3%D8%B3%D8%A8%D8%A7%D8%A8-%D9%88%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D8%AF%D9%85-%D9%85%D9%86%D8%A7%D9%82%D8%B4%D8%A9-%D8%AA%D8%B9%D8%AF%D9%8A%D9%84-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%86/3555932>

%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-
%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%86/3555932

الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية. (2007). مشروع الدعم الفني لإصلاح السياسات بدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية: دراسة الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى. الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية: مكتب السياسات والقطاع الخاص في مصر.

-U.S. Agency for International Development (USAID). (2007). Technical Support Project for policy Reform Supported by U.S. Agency for International Development (USAID): Study of Housing Demand in Greater Cairo. USAID: Egypt Policy and Private Sector Office.

جريدة الأهرام. (٢٠١٦). القانون القديم يبحث عن "مصير". جريدة الأهرام. تم الاسترجاع من خلال
<https://gate.ahram.org.eg/daily/News/181901/3/511605/%D8%AA%D8%AD%D9%82%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%8A%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D8%B9%D9%86--%D9%85%D8%B5%D9%8A%D8%B1.aspx>

Al-Ahram Newspaper. (2016). The Old Law is Searching for "Elmasir". Al-Ahram Newspaper. Retrieved from :

<https://gate.ahram.org.eg/daily/News/181901/3/511605/%D8%AA%D8%AD%D9%82%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%8A%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D8%B9%D9%86--%D9%85%D8%B5%D9%8A%D8%B1.aspx>

النمر، اسراء. (٢٠١١). ثورة ضد قوانين الإيجار القديم بالبرلمان. مقال، جريدة مصرس. تم الاسترجاع من خلال

<https://www.masress.com/akhersaa/2744>

Al-Nimr, E. (2011). Revolution Against the Old Rent Laws in Parliament. Masress Newspaper. Retrieved from :<https://www.masress.com/akhersaa/2744>

صلاح، خالد. (٢٠١٧). قانون الإيجار القديم يحمل مغزى إنسانيا في تأجيله وعلينا طرح حلول. جريدة اليوم السابع. تم الاسترجاع من خلال
<https://www.youm7.com/story/2017/12/16/%D8%AE%D8%A7%D9%84%D8%AF-%D8%B5%D9%84%D8%A7%D8%AD-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%8A%D8%AD%D9%85%D9%84-%D9%85%D8%BA%D8%B2%D9%89-%D8%A5%D9%86%D8%B3%D8%A7%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%81%D9%89-%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D9%8A%D9%84%D9%87/3557849>

Salah, K. (2017). The Old Rent Law Has A Human Point in Putting it off, and We Have to Put Forward Solutions. Youm Newspaper. Retrieved from

<https://www.youm7.com/story/2017/12/16/%D8%AE%D8%A7%D9%84%D8%AF-%D8%B5%D9%84%D8%A7%D8%AD-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%8A%D8%AD%D9%85%D9%84-%D9%85%D8%BA%D8%B2%D9%89-%D8%A5%D9%86%D8%B3%D8%A7%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%81%D9%89-%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D9%8A%D9%84%D9%87/3557849>

الخولي، ندى. (٢٠١٧). ٣ أسباب تعطل قانون "الإيجار القديم". والتعديلات تضم "الزيادة والتوريث" مصر اوي. تم الاسترجاع من خلال

[/http://www.masrawy.com/news/news_egypt/details/2017/9/17/1155974](http://www.masrawy.com/news/news_egypt/details/2017/9/17/1155974)

Al-Khouli, N. (2017). 3 Reasons for the Disruption of the "Old Rent" law and the Amendments Include "Increase and Inheritance". Masrawy. Retrieved from

[/http://www.masrawy.com/news/news_egypt/details/2017/9/17/1155974](http://www.masrawy.com/news/news_egypt/details/2017/9/17/1155974)

سراج، أحمد. (٢٠١٦). الإجراءات القديمة مأزق جديد للحكومة. جريدة الوفد. تم الاسترجاع من خلال
<https://alwafd.news/%D8%AA%D8%AD%D9%82%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA-%D9%88%D8%AD%D9%80%D9%88%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA/1118835->

%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-
%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85%D8%A9-%D9%85%D8%A3%D8%B2%D9%82-
%D8%AC%D8%AF%D9%8A%D8%AF-%D9%84%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9

Siraj, A. (2016). Old Rents are a New Dilemma for the Government. Al-Wafd Newspaper. Retrieved from :<https://alwafd.news/%D8%AA%D8%AD%D9%82%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA-%D9%88%D8%AD%D9%80%D9%88%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA/1118835-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85%D8%A9-%D9%85%D8%A3%D8%B2%D9%82-%D8%AC%D8%AF%D9%8A%D8%AF-%D9%84%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9>

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية. (٢٠١٢). حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبعة مدن مصرية. وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، القاهرة، مصر.

Ministry of Housing Utilities and Urban Communities. (2012). The state of the Urban Environment and Housing Indicators, Applied to Seven Egyptian Cities. Ministry of Housing Utilities and Urban Communities, Cairo, Egypt.

أحمد، محمود. (٢٠١٨). أهمها إلغاء قانون الإيجار القديم ونقل السكان: ٣ قرارات تجعل ٢٠١٨ خالية من "العقارات المنهارة". جريدة أهـل مـصـر. تم الاسترجاع من خلال

<https://ahlmasrnews.com/512352/%D8%A3%D9%87%D9%85%D9%87%D8%A7-%D8%A5%D9%84%D8%BA%D8%A7%D8%A1-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%88%D9%86%D9%82%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-3-%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%AA%D8%AC%D8%B9%D9%84-2018-%D8%AE%D8%A7%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%B1%D8%A9>

Ahmed, M. (2018). the Most Important is the Repeal of Old Rent Law and the Relocation of the Population : 3 Decisions Making 2018 Free of " Demolished Property ". Ahlmasr news . Retrieved from :<https://ahlmasrnews.com/512352/%D8%A3%D9%87%D9%85%D9%87%D8%A7-%D8%A5%D9%84%D8%BA%D8%A7%D8%A1-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85-%D9%88%D9%86%D9%82%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-3-%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%AA%D8%AC%D8%B9%D9%84-2018-%D8%AE%D8%A7%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%B1%D8%A9>

حسن، أحمد. (٢٠١٥). انهيار العقارات وقانون الإيجار القديم. جريدة اليوم السابع. تم الاسترجاع من خلال

<https://www.youm7.com/story/2015/10/29/%D8%A7%D9%86%D9%87%D9%8A%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D9%88%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85/2414918>

Hassan, A. (2015). Property Demolition and the Old Rent Law. Al Youm 7 Newspaper. Retrieved from :

<https://www.youm7.com/story/2015/10/29/%D8%A7%D9%86%D9%87%D9%8A%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D9%88%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%AF%D9%8A%D9%85/2414918>

دستور مصر. (٢٠١٤). الفصل الثالث: المقومات الثقافية. مصر.

The Constitution of Egypt. (2014). Chapter Three: Cultural Elements. Egypt.

الجهاز القومي للتنسيق الحضارى. (٢٠١٠). اسس ومعايير التنسيق الحضارى للمباني والمناطق التراثية. الجهاز القومى للتنسيق الحضارى.

National Organization for Urban Harmony. (2010). The Principles and Standards of Urban Harmony for Heritage buildings and Urban Areas. National Organization for Urban Harmon

المراجع الأجنبية

- Attia, S. (2016). Rent Control Dilemma Comeback in Egypt's Governance: A Hedonic Approach. Working Paper 979, THE Economic Research Forum (ERF), Egypt.
- Egypt State of Rent 2017 (2018). Part of the state oh housing 2017 series. Paper, The Built Environment Observatory (BEO), marsadomran.info.
- Egyptian 2014 Constitution: http://egelections-2011.appspot.com/Dostour/Dostour_update2013.pdf
- ElSharkawy, S. (2016). Reformation of public services "The housing sector in Egypt: The Egyptian Rental Law. Experiences and recommendations". Paper, Arab Forum for Alternatives (AFA). Egypt.
- Hubert, F. (2003). Rent control: Academic analysis and public sentiment. Swedish Economic Policy Review, Volume 10, No. 1 Rent Regulation.
- Mansour, S. (2009). New Law, Old Problems: The Egyptian Rent Control Dilemma. Paper, Citadel Capital.
- Tandel, et al. (2015). Decline of rental housing in India: the case of Mumbai. Paper, International Institute for Environment and Development (IIED), Vol 28(1).
- The association's Facebook page: <https://www.facebook.com/groups/oldowners/>
- USAID (2008). Housing Study for Urban Egypt.
- Wilson, W (2017). Private rented housing: the rent control debate. House of Commons Library, Briefing Paper 6760, (3 April). London: House of Commons

Intervention policies dealing with different types of old rent law housing units in Egypt

Abstract:

According to the 2017 census, there are about 3,019,865 units were leased under the old rent law all over Egypt, with an estimated gap of 1.37 million units between the number of units and the number of families under the old rent law which can be explained by the diversity of the using types of these old rental units other than residential use. Studying the different types of using the old rental units and monitoring their differences helps to choose the most appropriate and suitable approach to deal with them to reuse and benefit from these units in narrowing the demand in the housing market. The research will first review the intellectual, political, and regulatory framework of the old rent law. The research also will discuss the main reasons that hinder the amendment of the old rent law and the consequences of freezing the rental value. Then the research will present some examples of different countries' practices in dealing with the old rent law which varies from strong restrictions to cope with current market conditions. The research focuses on studying the most important indicators of the current situation of the old rent law, such as households distribution according to the type of housing ownership, comparing the distribution of families with old rent law units all over Egypt, and reaching the gap between the number of units and the number of families under the old rent law and the spatial concentration points of the old rental units. The research ends up with presenting the different types of old rent law housing units in Egypt, recommendations for classifying the policies of dealing with the old rental housing units to achieve a rebalance between the rights of both lessor and tenant, maximizing the monetary revenue from real estate taxes and finally facing the phenomenon of vacant units and freeing the rental relation gradually with taking into considerations the Social aspect.

Key words: Intervention policies; Different types; Old rent law; Housing unites; Egypt.