



مؤسسة المرأة الجديدة
New Woman Foundation

من يستحق البقاء؟

قراءة نسوية في تعديل قانون الإيجار القديم





من يستحق البقاء؟

قراءة نسوية في تعديل قانون الإيجار القديم

مؤسسة المرأة الجديدة

سبتمبر 2025

المرأة الجديدة، مؤسسة نسوية دفاعية تدعم حقوق النساء في مصر، من خلال المساهمة في تطوير السياسات العامة، وتقديم خدمات المساندة. بدأت نشاطها عام 1984 بتشكيل مجموعة غير رسمية، ثم سجلت كمؤسسة منذ 2002. نؤمن بحق النساء غير المشروط في الحرية والمساواة والعدالة الاجتماعية، كما نؤمن أن حقوق النساء الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، حقوقهن الإنجابية والحق في المواطنة جزء لا يتجزأ من حقوق الإنسان.



إعداد

منار عبد العزيز ، باحثة رئيسية

إبداء ملاحظات

أميمة عماد

مراجعة

روان عباس ونيفين عبيد

التنسيق الداخلي وتنسيق الغلاف

دينا المغربي وشيماء مرعي

جميع حقوق الطبع والنشر لهذه المطبوعة محفوظة
بموجب رخصة المشاع الإبداعي،
النسبة - بذات الرخصة، الإصدار 4.0



ملخص تنفيذي

تأتي هذه الورقة في صدد التعديلات الأخيرة التي طرأت على قانون تحرير الإيجار القديم والذي دخل حيز التنفيذ في شهر أغسطس 2025 بعدما نُشر في جريدة الوقائع المصرية بتاريخ 4 أغسطس بعد التصديق عليه. ألغى هذا القانون بأثر رجعي جميع القوانين المتعلقة بالإيجارات القديمة المعمول بها قبل عام 1996. ينهي القانون العقود الإيجارية القديمة بعد 7 سنوات للوحدات السكنية وبعد 5 سنوات للوحدات غير السكنية. بعد هذه المهلة المحددة، يُلزم القانون المستأجرين بإخلاء الوحدة وتحرير سعرها أمام السوق العقارية بما يتناسب مع النسيج الاقتصادي والاجتماعي للمناطق التي تنتمي إليها تلك الوحدات. أثار القانون الكثير من الاعتراضات وعلى الرغم من رفضه في أول جلسة مناقشة لمجلس النواب إلا أنه سرعان ما وُوفِّقَ عليه في جلسته المنعقدة بتاريخ 2 يوليو دون استجابة الحكومة لأية من التعديلات التي طرحها المجلس أو رابطة مستأجري الإيجار القديم خاصةً بعد القبض على مسؤول الرابطة المحامي أيمن عصام.

نحاول في هذه الورقة، تقديم مقارنة نسوية لقراءة هذا القانون في إطار الحق في المسكن وفي المدينة وتبعاته الاقتصادية والاجتماعية على النساء. بالإضافة إلى شرح السياق التاريخي الاجتماعي لنشأته وتحليل الخطاب الرسمي في التعاطي مع هذا السياق التاريخي وعلاقته بسياق اقتصاديات السوق الحالي. أخيرًا، نحاول تقديم مقترح لتعديلات وسياسات نسوية تهدف للتخفيف من حدة الآثار المجحفة لهذا القانون وتعيد الأفراد، والنساء بشكل خاص، إلى مركزية الأولوية المجتمعية في مقابل محورية الربح والاستثمار.



مقدمة

يُعد قانون الإيجار القديم أحد أبرز التدخلات القانونية والاجتماعية التي أُرست لعقودٍ طويلة شكلاً من أشكال الحماية السكنية للفئات المتوسطة والفقيرة، وخصوصاً في المدن الكبرى. ومع كل موجةٍ من الدعوات لتعديله، يتجدد النقاش حول تصوراتنا عن تطبيق العدالة بين المالك والمستأجر، بيد أن هذا النقاش غالباً ما يُدار من مواقع سلطوية، اقتصادية وذكورية، تُقصي النساء، وتجاربهن، من مركزية النقاش.

لا تقتصر رؤية الحق في السكن فقط على امتلاك مأوى آمن ومستقر، بل التأكيد على أنه شرطاً أساسياً لصون الكرامة الجسدية، والاستقرار النفسي، والنجاة من أشكال العنف المختلفة التي تتقاطع فيها الخلفية الاقتصادية مع البنية الأبوية. وفي ضوء ذلك، تأتي هذه الورقة كمساهمة نسوية تؤكد على ضرورة تبني منظور النساء في المنظومة التشريعية والسياسات الاقتصادية والاجتماعية التي تتبناها الدولة، حيث تسعى الورقة لتفكيك البنية القانونية والخطابات الرسمية والإعلامية التي تنتج وتعزز من الإقصاء السكني، وترصد كيف يُعاد تشكيل علاقتنا، بوصفنا مواطنات، مع المدينة¹ على أسس طبقية وجندرية صارمة وعمياء تخترق نطاق حقنا في المدينة وتزعجه منا. كما تؤكد الورقة ضرورة عدم التغافل عن السياق الذي نشأ فيه تعديل القانون في ضوء مزيد من إشكاليات تتعلق بضمانات الحماية الاجتماعية والذي يُظهر مزيداً من انسحاب الدولة ودورها في ضمان الحقوق.

تأتي هذه الورقة نتاجاً وبيّناراً نظمه سلفاً مؤسسة المرأة الجديدة بعنوان "ماذا بعد الإقرار على تعديلات قانون الإيجار القديم؟ النساء وسؤال الحماية في ظل غياب حماية الدولة"، وأيضاً في ضوء المستجدات التي طرأت من تصديق رئيس

¹ لا يشير مصطلح "المدينة" هنا إلى المعنى الجغرافي والمركزي الضيق المرتبط بالمراكز الحضرية، ولا إلى مقابلها المعروف "الريف"، لكن يُصد به العلاقة بين الأفراد والمكان الذي يعيشون فيه، بما يشمل من خدمات، وفرص عمل، وشبكات دعم اجتماعي، ومسارات حياة يومية قائمة على هذا الموقع. ويتجاوز هذا الفهم الثنائية التقليدية بين الحضر والريف، وينطلق من اعتبار أن الحق في السكن يتجسد في قدرة الفرد على العيش في بيئة مستقرة وأمنة ومتصلة بالخدمات التي يحتاجها يومياً، بما يضمن له الكرامة والأمان الاجتماعي.



الجمهورية على القانون، محاولين بذلك إعادة تقييم السياسات والتشريعات من موقع النساء المتأثرات فعليًا، ل طرح رؤية بديلة تُعيد الاعتبار إلى الحق في السكن بوصفه حق جماعي لا سلعة في سوق تنافسي.²

الجدور الاجتماعية والسياسية لقانون الإيجار القديم

ينتمي قانون الإيجار القديم إلى سياق تاريخي تشكّل منذ الحرب العالمية الأولى، وتُظم بصورة أوسع في سياق رؤية سياسية عامة توسّع تدخلات الدولة الاجتماعية في أعقاب 1952،³ هدف إلى إعادة توزيع الموارد والتخفيف من الضغوط الاقتصادية على الطبقات الوسطى والدنيا. لم يكن القانون مجرد أداة لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، بل أداة لإعادة توزيع الثروة المكانية داخل المدن ولضبط توازنات طبقية محددة، خاصة لصالح هذه الطبقات التي عانت من تدهور الأجور وارتفاع أسعار الأراضي والعقارات.

وفي حين يختزل الخطاب النيوليبرالي القانون باعتباره مجردًا في حق الملاك، فإن النظرة التاريخية تُظهر أنه جاء استجابة لحاجة مجتمعية عميقة، سعى من خلالها لحماية الفئات غير القادرة على امتلاك المسكن، وتوفير قدر من الاستقرار السكني في ظل غياب سياسات إسكان عام شاملة. وقد أسهم هذا القانون، ضمنيًا، في حماية النساء داخل الأسرة، خصوصًا المطلقات والأرامل والنساء المعيلات اقتصاديًا لأسرهن، وذلك من خلال قواعد الامتداد القانوني ووراثة عقد الإيجار.⁴

² سلمى شكر الله ويحيى شوكت، 17 نوفمبر 2017. تحليل: سياسات الحكومة تُسلع السكن. مرصد العمران. <https://marsadomran.info/2017/11/1334/>

³ إبراهيم عز الدين، 30 إبريل 2025. نظام الإيجارات القديمة في مصر: تاريخ من التدخلات التشريعية والتحويلات الاجتماعية. ديوان العمران. <https://tinyurl.com/2h7x4kxs>

⁴ سهير عبد المنعم، نوفمبر 2023. التنظيم القانوني للعلاقة الإيجارية بغرض السكني في ضوء العدالة الاجتماعية والمعايير والتجارب الدولية. المجلة الجنائية القومية.

<https://shorturl.at/KCRE1>



بمرور الوقت، وخاصةً مع سياسة الانفتاح في الثمانينات، بدأت الدولة في الانسحاب التدريجي من مسؤولياتها الاجتماعية، مما أدى إلى تحوّل الحق في السكن إلى سلعة تخضع لشروط ومعايير السوق، في مقابل تراجع أدوات الحماية القانونية. وفي ظل غياب ضمانات بديلة، أصبحت الإيجارات القديمة، الملاذ الأخير للنساء المعيلات والعاملات في الاقتصاد غير الرسمي، اللاتي لا يملكن قدرة تفاوضية أو دخلًا ثابتًا يُمكنهن من دخول سوق الإيجارات الجديدة.

تشير أمنية خليل، أكاديمية متخصصة في أنثروبولوجيا العمران، إلى أن هذا القانون، وإن بدا ظاهريًا "غير عادل" للملاك، فإنه في واقع الأمر أداة لإعادة إنتاج المدينة بطريقة تقلل من الإخلاء القسري وتوفر حدًا أدنى من الأمان الطبقي والمكاني لشرائح واسعة. كما تؤكد على أن محاولات الدولة لتحرير العلاقة الإيجارية لا تأتي مصحوبة بسياسات بديلة، بل على العكس، تتردد مخاوف حول إمكانية أن ترافقها إجراءات تهجير كما حدث في مثلث ماسيرو وجزيرة الوراق وحي ألماظة ومنطقة رأس الحكمة بمحافظة مطروح ونجع أبو عصبة بمحافظة الأقصر وقرية مساكن المهاجرين بكفر الدوار في محافظة البحيرة،⁵ والتي غالبًا ما تُطال الفئات الاجتماعية والاقتصادية الأفقر. طرح على مدار السنوات الأخيرة خصوصًا، مع قانون الإيجار لعام 1996 والذي حرر تمامًا العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر ولم يضع أية قيود تاجيرية، إشكاليات غياب ضبط ومراقبة أسعار سوق الإيجارات الجديدة. ورغم أن الأمر يبدو في ظاهره نوعًا من حرية التعاقد المبني على العدالة التبادلية بين المستأجرين والملاك، إلا أنه تحول إلى نزاع بين المالكين والمستأجرين. يأتي ذلك في إطار تجاهل مقصود لأمرين: أولًا، البنية الطبقية الأوسع، حيث لا تتناسب ارتفاع أسعار إيجار العقارات

طردًا

⁵ انظر بي بعض المصادر: لؤي هشام، 12 مايو 2025. التهجير بالإزاحة.. رأس الحكمة للمستثمر ولسكانها "الشمس". المنصة. <https://manassa.news/stories/22967>
ممتاز يحيى، 24 مايو 2024. التهجير القسري من الشيخ جراح بفلسطين لكفر الدوار وترعة الزمر في مصر. الاشتراكيون الثوريون. <https://shorturl.at/k0giE>
مصر اوي، 28 مايو 2019. بدء إزالة المباني الواقعة فوق طريق الكباش في نجع أبو عصبة بالأقصر. <https://shorturl.at/NfAx3>
محمد مالك، 4 يوليو 2024. سكان حي المكس الإسكندري في مصر... تهجير وراء تهجير. المنصة. <https://shorturl.at/3x57i>
صحيح مصر، 9 سبتمبر 2024. "التطوير" يلاحق سكان المكس والدخيلة في الإسكندرية: الحكومة ترفع قضايا لطرده السكان من أجل مشروع "الميناء الكبير" المشروع بدأ في عصر السادات وتوقف وأعاد إحيائه كامل الوزير بعد أكثر من 50 عامًا. <https://saheeh.news/ar/node/3444>



مع زيادات دخولهم البسيطة.⁶ وثانيًا، توافر ملايين من العقارات السكنية الشاغرة في ظل أزمة سكن تلاحق ملايين من السكان.⁷

تُظهر هذه القوانين، في ضوء تجارب الإخلاء القسري التي عايشها السكان، كيف يمكن أن تتحول مشروعات تُقام بدعوى التطوير أو توسيع منظومة الطرق إلى أدوات لطرد الفئات الأفقر من المدينة، في مقابل تجميلها لصالح رؤوس الأموال. مثل هذه السياسات تجد امتدادًا مباشرًا في المداخلات التشريعية حول قانون الإيجار، إذ يُصور المستأجرين بوصفهم عائق أمام التنمية.⁸

منظور نسوي للحق في السكن

في ضوء هذه التغيرات، لا يمكن النظر إلى الحق في السكن بمعزل عن المحددات الجندرية التي تُنتج بالضرورة أنماطًا متفاوتة من الهشاشة، خاصةً في ظل بنية اجتماعية واقتصادية تساهم في إقصاء النساء عن طريق منعهن من التملك وحرمانهن بشكل غير قانوني من الميراث وإضعاف حمايتهن القانونية في العلاقات الإيجارية. ومن ثم، فإن تعديل قانون الإيجار القديم دون رؤية نسوية عادلة، يُفاقم التهميش الذي تعانيه النساء المعيلات والأرامل والمطلقات والعاملات في القطاع غير الرسمي. كما يهدد من علاقتهم بالمدينة ومن وصولهم إلى الشبكات الحياتية الخدمية وسبل المعيشة والدعم والمواصلات والتي تخلق لهم نوعًا ما من الحماية داخل طيف واسع من مظاهر التهديد الاقتصادي والعنف بأنواعه.

⁶ أمنية خليل، يونيو 2018. الإيجار القديم.. محاولات مستمرة للنجاة (العيش) في المدينة. مرصد العمران. [/https://marsadomran.info/2018/06/1578/](https://marsadomran.info/2018/06/1578/)

⁷ المصدر السابق رقم 1.

⁸ أمنية خليل وإبراهيم عز الدين، 9 يوليو 2025. كشف الهيئة الطبقي: كيف يُصنّف قانون الإيجار القديم المصريين قبل طردهم؟ ديوان العمران. <https://shorturl.at/G4dXK>



تكشف قوانين وسياسات الإسكان بشكل عام وتعديل قانون الإيجار القديم بشكل خاص، التصميم الفلسفي الذي اعتمدت عليه تلك التدخلات الرسمية والذي لم تتبنى احتياجات الأسر التي ترأسها النساء وخصوصيات احتياجات النساء الجندرية والمكانية، ويظهر ذلك من خلال عروض الإسكان الضيقة التي لا تلبى الاحتياجات المحددة لهذه المجموعات واسعة النطاق والتي تزداد بمرور السنوات. تمثل هذه الأسر، وفقًا لدراسة أجراها فريق بحثي ضمن قسم التخطيط والتصميم العمراني بجامعة عين شمس اعتمادًا على نتائج الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء، نسبة 17.8% من الأسر المصرية. هذا الرقم يتزايد مع الوقت حيث بلغ متوسط معدل الطلاق المسجل في 2015 نسبة 4.7% لكل 1000 شخص. ووفقًا لأحدث تعداد سكاني عام 2016، بلغ عدد الأسر التي يعولها أحد الوالدين البالغين 238,305 أسرة في المناطق الحضرية، و55% منها من الإناث. كما سجلت نسبة الأسر التي تعولها النساء داخل المدن الكبرى ومنها القاهرة والجيزة والإسكندرية ارتفاعًا ملحوظًا وتتضاعف عدد هذه الأسر بين عامي 2006 و2016 مقارنةً بمدن أخرى تابعة لمحافظة في الريف وصعيد مصر.⁹ وفيما يتعلق بالنساء العاملات في القطاع غير الرسمي، تشير الدراسات إلى أن هذه القطاعات تواجه أزمات مركبة تتعلق بضعف الدخل وغياب الحماية الاجتماعية وعدم الاستقرار المكاني. يجعل هذا التهميش فرصهم في إيجاد سكن بديل شبه معدومة وخاصةً مع إقرار التعديل القانوني الذي من شأنه إلغاء الامتداد لعقود الإيجار ورفع قيمتها إلى مستويات السوق.

يشير ما سبق، إلى أن تعديل قانون الإيجار القديم دون بدائل عادلة يعزز من اللامساواة الجندرية والطبقية في الحصول على السكن. لا يعني حرمان النساء من الاستقرار السكني إلى الإخلاء القسري من المسكن فقط، بل أيضًا إلى الانقطاع عن شبكة العمل والمعيشة وغيرها من منافذ الخدمات، خاصةً لمن يمارسن عملًا منزليًا أو يعتمدن على موقعهن الجغرافي بوصفه مصدرًا للرزق. كذلك الحال فيما يتعلق بـ"المساكن العشوائية"، حيث تشهد هذه المناطق نموًا

⁹ Hamad, R. , Abd Elrahman, A. and Ismail, A. (2018) Homes or Just Houses: The Housing Needs of Female-Headed Households in Egypt. *Journal of Building Construction and Planning Research*, 6, 138-150. doi: [10.4236/jbcpr.2018.63010](https://doi.org/10.4236/jbcpr.2018.63010).



متزايدًا لتلبية احتياجات السكن وسبل العيش لشريحة كبيرة من الطبقة المتوسطة. يدفع نقصان القدرة على تحمل التكاليف المعيشية وسهولة الوصول إلى أسواق الأراضي الرسمية، المزيد من السكان إلى الاستقرار في المناطق العشوائية التي تلبى احتياجاتهم السكنية. كما تميل هذه المساكن إلى التواجد بالقرب من المناطق الأكثر ثراءً، حيث تلعب دورًا مهمًا في اقتصادات الطبقة العليا من خلال توفير العمالة الرخيصة والخدمات الاقتصادية الأخرى. وغالبًا ما يُجبر العنف الأسري والمجتمعي النساء على البقاء داخل مناطق معينة ولذلك يمثل فقدان المسكن أحد أدوات السيطرة الذكورية على النساء في المجال الخاص وأداة مضاعفة للإقصاء والهيمنة. وبالتالي، هنالك حاجة ملحة لتطبيق منظور جندي عند النظر في قضايا السكن والعلاقة مع المدينة. بجانب ذلك، لا يمكن تجاهل تراجع مصر في مؤشرات المساواة بين الجنسين،¹⁰ والتي تشمل سهولة وصول النساء إلى الأصول والعقارات وقدرتهن على التملك والتحكم فيها.¹¹

خطاب الحكومة ومجلس النواب: من ينتمي إلى المدينة؟¹²

أقر مجلس النواب المقترح الحكومي لتعديل قانون الإيجار القديم في اليوم بعد تبنيه بالرغم من عدم طرح أية معطيات جديدة من قبل الحكومة،¹³ بعد تأجيل مناقشته سابقًا نتيجة غياب الدراسات السياقية المتعلقة بالآثار والمجتمع بالإضافة إلى عدم طرحه للحوار المجتمعي.¹⁴ وبينما يُطرح هذا القانون، من خلال التصريحات الرسمية، باعتباره خطوة

¹⁰ World Economic Forum. (2025, June 11). Global Gender Gap Report 2025. World Economic Forum.

<https://www.weforum.org/publications/global-gender-gap-report-2025/>

¹¹ Friedrich-Ebert-Stiftung (Egypt Office). (2023). Women's housing and the urban experience in Egypt. Friedrich-Ebert-Stiftung.

<https://shorturl.at/FTnan>

¹² المصدر السابق رقم 1.

¹³ مصراوي، 2 يوليو 2025. مجلس النواب يقر أسعارًا جديدة للإيجار القديم بعد الموافقة على القانون. <https://shorturl.at/FnlrY>

¹⁴ صفاء عصام الدين، 1 يوليو 2025. بهتافات تحيا مصر.. مجلس النواب يؤجل مناقشة مشروع قانون الإيجار القديم. الشروق. <https://shorturl.at/VvVOO>



نحو تحقيق التوازن والعدالة،¹⁵ فمن الضروري إعادة التفكير في مفهوم العدالة المستخدم والفئة المستهدفة من تلك العدالة.

يتجاهل الخطاب الرسمي التفاوت البنيوي في القوة التفاوضية بين المالك والمستأجر ويتغاضى عن حقيقة أن غالبية المستأجرين القدامى ينتمون للطبقات الدنيا والمتوسطة التي تعتمد على استقرار السكن كأحد أعمدة الاستقرار المعيشي. كما لا يمتلك غالبية المستأجرين القدامى من النساء القدرة على التملك أو على موارد اقتصادية تمكنهن من دخول سوق الإيجارات الجديدة. وهكذا، تعتمد الرؤية الرسمية على تفريغ الخطاب العدالة من مضامينها الاجتماعية، وإعادة تعريف المدينة بوصفها حيزًا استثماريًا، لا فضاءً عامًا تتشاركه جميع الفئات بشكل مشاعي.

بلغت نسبة المستأجرين الأصليين، وفقًا لدراسة أعدتها المجلة الجنائية القومية بتاريخ نوفمبر 2023، من إجمالي المستأجرين 61.3% مقابل 38.7% لمن امتد إليهم عقد الإيجار من الأقارب (مستأجر وريث). كما بلغ متوسط عمر المستأجرين من فئة الخمسين سنة فأكثر 67.3% من إجمالي عينة المستأجرين. وبلغت تلك النسبة من عينة المستأجر الوريث 18.2%، بينما بلغت نسبة النساء من المستأجرين 26%. أما نسبة الأميين والمتعلمين تعليماً أساسياً من عينة المستأجرين فبلغت 55.2%. وبلغت نسبة المتعلمين تعليماً عالياً (جامعي وفوق جامعي) من عينة المستأجرين 16%. بالإضافة إلى ذلك، بلغت نسبة المتقاعدين وبدون عمل وربات المنزل 33.8% من عينة المستأجرين وأصحاب الخدمات والحرف 37.2%. وأخيراً بلغت نسبة المستأجرين من فئة الدخل أقل من 4000 جنيه (أقل من الحد الأدنى للأجور المقرر رسمياً في قانون العمل القديم) 92.1%.

¹⁵ محمد عز الدين، 6 أغسطس 2025. وزير الشؤون النيابية: تعديلات قانون الإيجار القديم تحقق التوازن والعدالة. الوطن.
https://www.elwatannews.com/news/details/8113300#goog_rewarded



لذلك، فإن التعاطي مع مفهوم العدالة الذي تروّج له الحكومة، هي رؤية عمياء عن السياق الاجتماعي والاقتصادي والجنسدي من شأنه تعريض فئات واسعة إلى فقدان الاستقرار المعيشي والمكاني وعواقب تعزز من اللامساواة البنوية في علاقتنا بالمدينة والسكن كما يفرض عبء تحقيق العدالة المزعومة للملاك على المستأجرين الذي يقع أغلبهم داخل موقع مهمش ومهدد.

في مقابل هذا الدعم والتواطؤ الرسمي، ظهرت أنماط من المقاومة اليومية دفاعًا عن الحق في السكن، حيث شكّلت روابط افتراضية من المستأجرين. ات على منصات التواصل الاجتماعي، وقمن من خلالها بنشر قصصهن للتعبير عن معاناتهن مع التهديد المستمر بفقدان المأوى. جاءت هذه الحركات بمثابة تضامن مجتمعي رافض للتشريد داخل المدينة وسعيًا لتطوير أدوات سياسية وإعلامية للدفاع عن حقوقهم، حتى إن كانت هذه الأدوات غير معترف بها أو غير مسموعة رسميًا.

مشروع القانون والبنود الأكثر خطورة

يعد بند إنهاء الامتداد الإيجاري للعقود بمثابة أخطر التحولات التي يطرحها هذا القانون. تخلق هذه الصياغة فجوة حماية واسعة تحرم باقي أفراد الأسرة من الحق في البقاء والسكن، حتى وإن كانت الوحدة مسكنهم الوحيد منذ سنوات طويلة. يضاعف هذا التقييد من هشاشة النساء المعيلات وغير المتزوجات كما يجعل فقدان المسكن بداية لسلسلة من الأزمات الاقتصادية والاجتماعية التي ستشمل الانقطاع عن أماكن العمل والمدارس وشبكات الدعم الأسري والمجتمعي. يأتي هذا القانون في سياق تحرير العقود والذي يعيدنا إلى منطق السوق في تحديد العلاقة الإيجارية، وهو ما ثبت آثاره السلبية منذ إقرار قانون الإيجار الجديد في 1996. تسبب هذا القانون في خلق حالة من الفوضى السوقية حيث قفزت أسعار الإيجار بشكل غير متناسب مع معدلات الدخول وانتشرت المضاربة العقارية¹⁶

¹⁶ تشير المضاربة العقارية إلى شراء عقارات وبيعها بعد فترة بغرض الاستثمار وليس السكن



وثركت الكثير من الوحدات شاغرة. تسبب ذلك في فقدان الأسر، المنتمية إلى الطبقات المتوسطة والفقيرة، للاستقرار السكني طويل الأمد والاضطرار إلى التنقل بين مساكن قليلة الجودة أو بعيدة عن الخدمات أو مسارات العمل. كذلك، يربط القانون المعدل الزيادة الإيجارية المستحقة على العقود القائمة بالقيمة السوقية، مع تحديد زيادات سنوية ثابتة للوصول إلى هذا المستوى. متجاهلاً بذلك الفجوة الهائلة بين أسعار السوق وقدرة المستأجرين الفعلية على الدفع. وبالتالي، لا يراعي الطبيعة المتذبذبة لدخل الكثير من النساء، خاصة داخل القطاع غير الرسمي. كما أنه لا يعترف بالحق في السكن الآمن والمستقر كونه أساس الاستقرار الأسري والاجتماعي وليس مجرد سلعة داخل الأسواق العقارية.

بالإضافة إلى ما سبق، يغيب عن القانون أي التزام نصي واضح بتوفير بدائل سكنية لائقة قبل تنفيذ قرارات الإخلاء أو إنهاء العقود أو حتى الإشارة إلى وجود آلية للتعويض العادل. بل على العكس، يواجه المستأجرون بيروقراطية معقدة، حيث منحت الحكومة مهلة 3 أشهر فقط للتقديم على ما تروّج له من "مساكن بديلة" تطلب في ضوء ذلك مستندات وأوراق، من ضمنها: شهادة معتمدة من جهة العمل توضح صافي الدخل السنوي أو الشهري ورقم السجل التجاري. كما تحتاج إلى وثائق الزواج والطلاق وقرار التمكين للمطلقة الحاضنة. بالإضافة إلى ذلك، تحتاج من ذوي الإعاقة شهادة تأهيل أو بطاقة الخدمات الحكومية وتقرير طبي يحدد نوع الإعاقة ومن حقها كذلك طلب أية مستندات إضافية. وبالتالي، فإن البيروقراطية الحكومية، المتمثلة في الإجراءات والمسارات، تتعاطى مع وضع فرضته هي على المستأجرين وكأنه ظرفاً طبيعياً¹⁷ وليس لحظة خطر تسببت فيها. وبالتالي، وبالتبعية عليها أن تضمن انتقال سكني آمن وملئم وعادل في هذا حال. لا يشتمل الإخلاء الفوري على أية ضمانات انتقال آمنة، مما يهدد استقرار الأسر ويدفعها إلى خيارات سكنية أكثر هشاشة أو إلى العيش في مسكان مكدسة أو غير آمنة وهو ما يعتبر صورة من صور التشريد.

¹⁷ مرصد العمران، مستأجرو #الايجار_القديم في مواجهة البيروقراطية. 15 أغسطس 2025. <https://shorturl.at/HnRJg>



الجدير بالذكر أن هذا القانون يفتقر كليًا إلى منظور العدالة الجندرية، فهو لا يعترف بأن النساء يواجهنّ أوضاعًا سكنية أكثر هشاشة ولا يضع أي حماية خاصة لهن ضد الإخلاء الذي يُفاقم من تعرضهن للعنف أو الفقر أو العزلة الاجتماعية. لذلك، يعد القانون بمثابة صك شرعية لمزيد من الإقصاء الطبقي والجندري وتفكيك النسيج الاجتماعي للأسر التي تعتمد على استقرار المسكن كأساس للحياة اليومية.

لجان الحصر كأداة سلطوية بلا رقابة محلية

تتجلى إحدى أخطر التحولات التي يقترحها مشروع قانون الإيجار القديم في مادته الثالثة، التي تنص على تشكيل لجان حصر بقرار من المحافظ المختص. تُعنى تلك اللجان بمهمة تقسيم المناطق السكنية الخاضعة للقانون إلى ثلاث فئات: متميزة ومتوسطة واقتصادية استنادًا إلى عدد من المعايير العمرانية والخدمية والضريبية. ورغم أن النص يبدو تنظيميًا، فإن هذا النص ينطوي على تحول وظيفية الدولة من حماية الحق إلى الفرز والتمييز الطبقي تحت غطاء إجراء إداري. تمنح المادة سلطة تقديرية واسعة للجنة، ليس فقط لتحديد طبيعة المنطقة بل أيضًا لتصنيفها وفق معايير تنحاز للمناطق ذات الامتيازات، وتُقصي المناطق المهمشة. كما أن المعايير المذكورة ليست حيادية بل انعكاسًا مباشرًا للطبقة العمرانية والجغرافية التي تُخطط على أساسها المدن. وبدلًا من توجيه هذه المعايير لتوفير حماية أو ضمانات أو خدمات أوسع للمناطق الفقيرة، تُستخدم لإعادة تصنيف بعض المناطق إلى مواقع اقتصادية منخفضة القيمة مما يمهّد لتحرير العلاقة الإيجارية فيها لاحقًا وبالتالي إخلاء سكانها أو رفع تكلفة بقائهم.

بالإضافة إلى ذلك، لا توجد أية إشارة لوجود آلية مجتمعية ومدنية لمراقبة هذه اللجان. فلا توجد آلية لمشاركة المجتمع المحلي أو الشفافية أو الطعن في قرارات التصنيف، مما يعني أن هذه اللجان ستتحول مع الوقت إلى أداة سلطوية لفرض هندسة عمرانية واجتماعية جديدة للمدينة من رأس الدولة وبقرارها دون مشاركة، أصحاب الشأن،



السكان أنفسهم. وبجانب كونها عمياء طبقيًا، فهي أيضًا عمياء جندريًا. فلا يوجد صوتًا تفاوضيًا أو تمثيلًا متنوعًا يضمن حقوق المستأجرين، بما ي طرح رؤية "كشف الهيئة الطبقي"، والتي تجعل من المسكن ومحيطه انعكاسًا يتضح من خلاله مدى أهلية السكان للبقاء. في ضوء ذلك، لا تُرى النساء المعيلات أو غير المتزوجات أو الأراامل أو ذات الإعاقات، لأن وجودهن لا يتطابق مع الرؤية النموذجية للمجتمع حول مقياس الأسرة، بل لا تُرى بالأساس في هذه الحالة الدولة الأسرة بوصفها معيار لتدخلات جديرة بحمايتها. على الرغم من إقرار قانون الأحوال الشخصية بمسكن للحاضنة، يلتزم بتوفيره الأب للحاضنة والمحضون باعتباره جزء من نفقة إعالة الطفل أو التزامًا مستقلًا. يعكس ذلك إدراكًا واعترافًا تشريعيًا أن السكن شرط أساسي لرعاية الأطفال وحماية النساء المعيلات بعد الطلاق أو وفاة الزوج. كما أنه يولي اهتمامًا خاصًا ببرنامج الإسكان الاجتماعي حيث خص نسبة من الوحدات السكنية المدعومة للمطلقات والحاضنات، إدراكًا منه لكونهن من الفئات الأكثر تعرضًا لخطر فقدان السكن. كما يوفر دعمًا ماليًا لتسهيل التمويل العقاري وتقليل العبء المالي عليهن. تعد هذه السياسة بمثابة اعترافًا رسميًا بأن السكن قضية اجتماعية لكن قانون الإيجار القديم المعدل لم يدمج هذا البعد في فلسفته فلم يضع أية آلية بين تحرير العلاقة الإيجارية وتوسيع نطاق السكن الاجتماعي ليستوعب المتضررات من التعديلات. وكما أنه لم ينص على معايير إضافية لحماية النساء المطلقات أو الأراامل. الجدير بالذكر أيضًا أنه بموجب هذه المادة من قانون الإيجار القديم المعدل، يتحول الحق في السكن من حق أصيل تلتزم الدولة بكفالاته إلى حالة مشروطة تُمنح فقط لمن يتمكن من تحمل التكلفة الاقتصادية حسب تصنيف المنطقة التي يقع بداخلها مسكنه.

سياسات بديلة تراعي العدالة الاجتماعية من منظور نسوي

يتجاوز تعديل قانون الإيجار القديم لأي تصور شامل للعدالة الاجتماعية والجندرية، إذ يختزل النقاش في معادلة ضيقة بين "المالك" و"المستأجر"، دون الالتفات إلى أن العلاقة السكنية ليست فقط علاقة تعاقدية بل علاقة اجتماعية



واققتصادية متشابكة من شأنها أن تعيد إنتاج أشكال التمييز البنيوي. يتجاوز القانون تمامًا الاعتراف بالفئات المهمشة، وعلى رأسها النساء المعيلات والمستأجرات اللاتي لا يحملن عقودًا بأسمائهن أو يقمن في مساكن موروثية، ما يجعلهن أكثر عرضة لفقدان المأوى. كما أن القانون لا يقدم أي بديل حقيقي للحماية السكنية بل يطرح تحديًا تدريجيًا للعلاقة الإيجارية دون تقديم سياسات سكن اجتماعي موازية، ما يؤدي إلى انتقال العبء بالكامل على الفئات الأضعف في سلسلة السكن.

بدائل مقترحة من المجتمع المدني والأحزاب السياسية لإصلاح قانون الإيجار القديم

في ضوء تلك الإشكاليات، طرحت عدد من المنظمات الحقوقية والكيانات السياسية بدائل ومقترحات تشكل مدخلًا هامًا لفتح المجال أمام مناقشة سياسات سكن عادلة. مع التأكيد على أن ظاهرة الإيجار القديم بالفعل ستنتهي تلقائيًا في المجتمع المصري بوفاة آخر مستحق للامتداد في العين المؤجرة التي توفي مستأجرها بعد عام 2022، ونعرض فيما يلي بعضًا من هذه الاقتراحات:¹⁸

- أن يؤخذ تسديد نسبة كبيرة من المستأجرين مبالغ "خلو الرجل" في الاعتبار أو تشطيب الوحدات غير المكتملة في تاريخ استئجارها بالإضافة إلى تسديد قيمة الصيانة غير الدورية للعقار.
- السماح بطلب المالك لوحدة واحدة للاستعمال الشخصي له أو لأحد أقاربه من الدرجة الأولى مقابل تعويض المستأجر.
- إنهاء العقود أو تحريرها في حال امتلاك المستأجر وحدة سكنية أخرى أو قطعة زراعية قديمة أو عند تأجير الوحدة من الباطن.

¹⁸ المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، بيان مشترك: إصلاح قانون الإيجار القديم في ظل حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار.. مقترحات تصون الحق في السكن. 20 مايو 2025.

<https://shorturl.at/M9ICw>

إبراهيم عز الدين، 30 مايو 2025. ديوان العمران. [/https://diwanalomran.com/4073](https://diwanalomran.com/4073)

حزب العيش والحرية، تعديل نظام الإيجار القديم: نرفض تشريد المستأجرين وندعو لإصلاح شامل لسوق العقارات. 18 ديسمبر 2024. <https://shorturl.at/A9MFY>



- وضع منهجية لرفع الإيجار وإقرار الزيادة السنوية بحساب قانوني وليس وفقاً لمعيار السوق.
- إصلاح منظومة الإيجار، القديم والجديد معاً عن طريق تعميم مؤشر الإيجار الحكومي ليُطبق على مستوى كل حي ومراجعته سنويًا في إطار قانوني وليس سوقي. كما يُعوض المستأجر عن باقي المدة. وفي المقابل، يُمكن للحكومة القيام بعمل برامج تحفيزية للإيجار لاستغلال الحجم الهائل من الوحدات المغلقة. يأتي ذلك من خلال إعفاء الوحدات المؤجرة لمحدودي ومتوسطي الدخل من الضريبة العقارية وتأسيس جمعيات لفض المنازعات بين المالك والمستأجر والنص على اللجوء إليها أولاً قبل اللجوء للمنازعات القضائية.
- دعم الحكومة من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي لمحدودي ومتوسطي الدخل من أجل تسديد الإيجارات الجديدة والبقاء في الوحدات المؤجرة مع وضع معايير خاصة لكبار السن وأصحاب المعاشات.
- إلغاء بنود امتداد عقد الإيجار بالوراثة، إلا إذا كان من الورثة الزوجة. يحق للزوجة استكمال العقد لفترة انتقالية محددة مع الحفاظ على حق المستأجر الأصلي في استكمال العلاقة الإيجارية دون أن يمتد ذلك تلقائيًا إلى أفراد أسرته. يفتح هذا التعديل المجال لإعادة التوازن داخل سوق الإيجارات القديمة.
- تأمين بدائل سكنية لائقة، مع ضمان وقف الاخلاءات القسرية، باعتبارها انتهاكًا للحق في السكن والمدينة مع الدعوة إلى وضع سياسة تعويض شاملة للسكان المتأثرين.
- زيادة المعروض من الوحدات السكنية المدعومة وتجاوز السياسات الراهنة التي تركز على الترحيح من مشاريع الإسكان بالإضافة إلى ضمان قربها من الخدمات والمواصلات ومصادر العمل، بدلاً من نقل السكان إلى أطراف المدن دون بنية تحتية كافية.
- توفير آليات دعم مباشر للأسر محدودة الدخل مثل القروض الميسّرة وبرامج التأجير التمليكي لتيسير الحصول على سكن لائق ومستدام.



إدماج المنظور الجندي وحماية النساء المتأثرات بمختلف أطيافهن

على الرغم من ارتكاز هذه المقترحات على حماية الفئات الأضعف إلا أن أغلبها اكتفى بالمعايير الاقتصادية العامة دون أن يشمل الاعتبارات الجندية. لم تُدرج النساء بوصفها فئة رئيسية متضررة بشكل صريح. كما لم يتناول الأثر الجندي للتعديل القانوني على النساء المعيلات اللواتي يفتقدن إلى عقود إيجار بأسمائهن والأرامل والمطلقات غير القادرات بالضرورة على دخول سوق الإيجار الحر والعاملات في القطاع غير الرسمي اللواتي يربطن العمل بالسكن الأقرب من المجتمع المحلي. لم تطرح أيضًا أية من المقترحات منظورًا ينظر للسكن الآمن باعتباره شرطًا أساسيًا للنجاة من العنف الأسري والمجتمعي. فقدان المسكن بالنسبة للنساء ليس فقط أزمة اقتصادية، بل قد يدفعهن إلى العودة لبيئات مسيئة أو غير آمنة. كما من الضروري التأكيد على أهمية ضمان حوار مجتمعي يُشرك جميع أطرافه في تقرير مصائرهم وأن يكون هناك تمثيلًا نسويًا حقيقيًا داخله بما في ذلك أصوات النساء من القواعد وليس فقط الممثلات الرسميات.

وفي ضوء المقترحات السابقة التي نُثمنها، نسعى في النقاط التالية إلى بلورة خطوط أساسية تُمثل

إطارًا لسياسات سكنية أكثر عدالة انطلاقًا من قراءتنا النسوية لقانون الإيجار القديم:

- إدراج الحق في السكن الآمن والمستقر للنساء ضمن التشريعات مباشرة، مع ضمان الحماية من الإخلاء القسري.
- تحويل الامتداد الإيجاري إلى آلية حماية اجتماعية للنساء بمختلف احتياجاتهن، ومنهن المعيلات والمقيمات المستأجرات وذوات الاحتياجات.
- إدراج المعيار الجندي في تصميم برامج الإسكان الاجتماعي، بما في ذلك الموقع والأمان والخدمات المجتمعية وضمان وجود مأوى آمن ومستقر ويُسهل الوصول إليه للنساء المهددات بالعنف.



- الاعتراف بالعمل غير الرسمي للنساء داخل المسكن بوصفها أحد أوجه الاقتصاد الرعائي الذي ينبغي أن
يوضع في الاعتبار.