



الإيجار القديم في الإسكندرية كيف أعادت لجان الحصر رسم خريطة القيمة داخل المدينة؟

صادر عن الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية 2026
الحقوق محفوظة بموجب رخصة المشاع الإبداعي: نسب المصنف غير تجاري
-منع الاشتقاق / الإصدار 4,0

مع استحقاق أول زيادة سنوية بنسبة 15% على القيم الإيجارية التي حددها قانون رقم 164 لسنة 2025، تدخل تصنيفات لجان الحصر في الإسكندرية اختبارها المالي الأول مع أجرة سبتمبر 2026. بالنسبة للوحدات التي استقرت أجرتها عند الحدود الدنيا، ترتفع القيمة من 250 إلى 287.5 جنيه في المناطق الاقتصادية، ومن 400 إلى 460 جنيه في المتوسطة، ومن 1000 إلى 1150 جنيه في المتميزة¹، لتتحول خريطة التصنيف من إجراء إداري إلى أثر مباشر يزداد سنوياً في ميزانيات الأسر وقدرتها على البقاء داخل أحيائها.

نشأ نظام الإيجار القديم في مصر في الأصل كأداة لحماية المستأجرين وضمان قدر من الاستقرار السكاني، خاصة في فترات الأزمات الاقتصادية والحروب والضغط على السكن داخل المدن الكبرى. فالقوانين الاستثنائية التي نظمت العلاقة الإيجارية طوال القرن العشرين استهدفت ضبط السوق العقاري، وسعت إلى الحد من الإخلاء القسري وثبتت السكان داخل المدينة. وفي هذا السياق، ارتبط الإيجار القديم تاريخياً بفكرة الحق في السكن أكثر من ارتباطه بمنطق القيمة السوقية.

وتشير الأدبيات المرتبطة بالحق في السكن إلى أن شغل المسكن لا يرتبط فقط بالملكية، بل أيضاً بأمن الحيازة والحماية من التهديد بالإخلاء أو فقدان المأوى خاصة للفئات المهمشة من المجتمع، بغض النظر عن شكل الحيازة نفسه. ومن هذا المنطلق ولعقود، كان للإيجار القديم دوراً في تثبيت قطاعات واسعة من السكان داخل المناطق المركزية والتاريخية في المدن المصرية، خاصة القاهرة والإسكندرية.

لكن التحولات الأخيرة في ملف الإيجار القديم، وما ارتبط بها من تعديلات تشريعية وآليات حصر وتصنيف، تنقل القضية تدريجياً من كونها علاقة قانونية بين مالك ومستأجر إلى مسألة ترتبط بإعادة تقييم المجال الحضري نفسه. فالقانون الجديد لا يكتفي بإعادة تنظيم القيمة الإيجارية، بل يعتمد على لجان حصر محددة تقوم على تقسيم المناطق إلى مستويات "متميزة" و"متوسطة" و"اقتصادية"، بما يجعل موقع الوحدة داخل المدينة عنصراً حاسماً في تحديد قيمتها الإيجارية المستقبلية. وهنا لم تعد عملية الحصر مجرد إجراء إداري، بل أصبحت آلية لإعادة إنتاج خريطة جديدة للقيمة داخل المدينة.

في هذا السياق، تبرز الإسكندرية باعتبارها واحدة من أهم المدن المرتبطة تاريخياً بمنظومة الإيجار القديم، باعتبارها جزءاً أساسياً من الجغرافيا الحضرية للنظام نفسه. فوق بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء التي اعتمد عليها مرصد العمران، تضم الإسكندرية نحو 213,147 أسرة من أسر الإيجار القديم، بما يمثل نحو 13% من إجمالي أسر الإيجار القديم في الجمهورية².

ومن هنا، لا تقتصر أهمية لجان الحصر في الإسكندرية على تأثيرها القانوني أو الاقتصادي المباشر، ولكن فيما تكشفه عن الطريقة التي تُعاد بها قراءة المدينة نفسها، أي مناطق تُعد "متميزة"، وأيها تُصنف باعتبارها "اقتصادية"، وما العلاقة بين هذا التصنيف وبين التاريخ العمراني، والقرب من الساحل، وأنماط التطوير، والبنية التحتية، والهشاشة العمرانية داخل المدينة. وبذلك، يصبح السؤال

1- تم حساب الزيادة السنوية طبقاً للنسب المحددة في القانون رقم 164 لسنة 2025. <https://moj.gov.eg:73/Doc/001/710571642025.pdf>

2- "الإيجار القديم في سبع إحصاءات - صحيفة البيانات" مرصد العمران، 2026. <https://marsadomran.info/2024/11/3649>

الأساسي ليس فقط كيف ستُحسب القيمة الإيجارية الجديدة، بل كيف أعادت لجان الحصر إنتاج خريطة القيمة المكانية في الإسكندرية؟

من تثبيت الأجرة إلى إعادة تقييم المكان

لم يكن حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادتين 1 و2 من القانون رقم 136 لسنة 1981 أول تدخل قضائي أو سياسي في ملف الإيجار القديم، كما لم تكن مصر أول دولة تُصدر قوانين استثنائية لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتثبيت الأجرة. فظهور هذا النوع من التشريعات ارتبط تاريخياً بالحروب والأزمات الاقتصادية وأزمات السكن داخل المدن الكبرى، حين بدأت الدول تتدخل لضبط السوق العقاري ومنع الارتفاع الحاد في الإيجارات.

فقد سبقت بريطانيا مصر في إصدار قوانين تنظيم الإيجار خلال الحرب العالمية الأولى، مع صدور قانون "الحد من زيادة الإيجارات وفوائد الرهن العقاري أثناء الحرب" عام 1915، بعد ارتفاع الطلب على السكن ونقص المعروض داخل المدن الصناعية. استهدف القانون منع الزيادات الكبيرة في أجرة مساكن الطبقة العاملة باعتباره إجراءً استثنائياً ومؤقتاً فرضته ظروف الحرب وأزمة السكن، إلا أن العمل به استمر بأشكال مختلفة حتى يناير 1989. ومع استمرار أزمة الإسكان بعد الحرب، ظهرت محاولات حكومية لتنظيم السوق وتوفير وحدات جديدة، لكن ارتفاع تكاليف البناء وضعف بعض نماذج الإسكان المقترحة كشف مبكراً عن تعقيد العلاقة بين تنظيم الإيجار، وأزمة السكن، والتحول الاقتصادي والعمرانية داخل المدينة.

وفي مصر، ارتبطت قوانين الإيجار القديم أيضاً بالسياقات الاقتصادية والسياسية والحروب التي مرت بها البلاد خلال القرن العشرين. بدأت الدولة التدخل المباشر لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالقانون رقم 11 لسنة 1920، عقب الحرب العالمية الأولى، وكان من أهم ما تضمنه حماية المستأجر من الإخلاء والطرده التعسفي من قبل المالك، مع اشتراط أن يتم الإخلاء عبر القضاء وبإذن مسبق وفي حالات محددة، مثل استخدام الوحدة المؤجرة لأغراض تخالف ما ورد في العقد. كما وضع القانون حداً أقصى للأجرة يساوي القيمة الإيجارية في أغسطس 1914 مع زيادة 50%.

كان هذا القانون بمثابة إعلان واضح بأن الدولة تنظر إلى الأمن السكني باعتباره أولوية اجتماعية، وأن المستأجر يمثل الطرف الأكثر احتياجاً للحماية في تلك اللحظة التاريخية. وفي العام التالي، صدر القرار رقم 4 ليمتد نطاق التنظيم إلى الوحدات السكنية وغير السكنية، لتبدأ منذ ذلك الوقت علاقة طويلة بين الدولة المصرية وتنظيم السوق الإيجاري.

ومع الوقت، لم يعد الإيجار القديم مجرد تدخل استثنائي مؤقت، فتحول تدريجياً إلى أحد المكونات الأساسية للبنية السكنية داخل المدن المصرية مع اتساع الاعتماد عليه كأحد أهم أنماط الوصول إلى السكن داخل المناطق المركزية.

صدرت بعد ذلك عدة قوانين تُخفض قيمة أجرة الوحدات المؤجرة، بداية من القانون رقم 151 لسنة 1941، ثم القانون رقم 121 لسنة 1947. لكن القانون رقم 199 لسنة 1952 مثل نقطة تحول أساسية في العلاقة التنظيمية بين المالك والمستأجر، خاصةً

مع تهايه مع التوجهات الاجتماعية والاقتصادية للحقبة الناصرية، التي غلبت مفهوم الحق في السكن والاستقرار الاجتماعي على منطق السوق العقاري الحر.

فع توسع الدولة بعد يوليو 1952 في تبني سياسات ذات طابع اشتراكي واجتماعي، أصبح التدخل في السوق الإيجاري جزءاً من تصور أوسع لدور الدولة في حماية الفئات المتوسطة ومحدودة الدخل داخل المدن، وليس مجرد إجراء استثنائياً مرتبط بالأزمات أو الحروب. وفي هذا السياق، اتجهت التشريعات بصورة متزايدة إلى تثبيت الأجرة، وتقييد حرية المالك في الإخلاء، وضمان استقرار المستأجر داخل الوحدة السكنية باعتبار السكن حقاً اجتماعياً يجب حمايته.

وتبع ذلك صدور عدة قوانين أكدت على عدم زيادة الأجرة، وتخفيضها أحياناً وفقاً لسنة إنشاء العقار، مع وضع قواعد تُحدد القيمة الإيجارية عن طريق لجان متخصصة يرأسها قضاة، وإدخال معادلات لحساب "العائد المقبول" للمالك. وبذلك، بدأت القيمة الإيجارية تنفصل تدريجياً عن التحولات الفعلية في أسعار الأراضي والعقارات، لتتحول الإيجارات إلى ما يشبه "التسعيرة الاجتماعية" التي لا تعكس بالضرورة القيمة السوقية الحقيقية للمكان.

كما تعزز خلال هذه المرحلة مبدأ الامتداد القانوني للعقود، بحيث لم تعد العلاقة الإيجارية تنتهي بانتهاء مدة العقد الأصلية، ولكنها تمتد لتشمل الأقارب حتى الدرجة الثالثة، وهو ما رسخ الإيجار القديم كنظام طويل الأمد داخل البنية الحضرية للمدن المصرية، خاصة القاهرة والإسكندرية. ومن أبرز هذه القوانين: القانون رقم 55 لسنة 1958، والقانون رقم 168 لسنة 1961، والقانون رقم 46 لسنة 1962، والقانون رقم 7 لسنة 1965، وصولاً إلى القانون رقم 52 لسنة 1969.

بعد حرب السادس من أكتوبر 1973، عاد ملف الإسكان ليتصدر أولويات الدولة في ظل الزيادة السكانية، وتراجع المعروض من الوحدات السكنية، وارتفاع أسعار العقارات مقارنة بمستويات الدخل. وفي هذا السياق، اتجهت الدولة في عهد السادات إلى التوسع في مشروعات الإسكان ومحاولة سد فجوة السكن، خاصة عبر الإسكان الاجتماعي، بالتوازي مع بداية التحولات الاقتصادية وسياسات الانفتاح.

ورغم هذه التحولات، لم يخرج الإيجار القديم من دائرة التنظيم؛ إذ صدر القانون رقم 49 لسنة 1977، الذي ألغى القوانين السابقة وأعاد تنظيم العلاقة الإيجارية، مع استمرار العمل بقواعد الإخلاء المقيدة، والاعتماد على لجان تحديد الأجرة لتقدير القيمة الإيجارية للوحدات. وهنا استمرت الدولة في التعامل مع السكن بوصفه مسألة اجتماعية تتجاوز آليات السوق، حتى مع بداية التحولات الاقتصادية والانفتاح العمراني الذي كانت تشهده المدن المصرية في تلك الفترة.

جاء القانون رقم 136 لسنة 1981 في عهد مبارك بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، في محاولة لإعادة ضبط منظومة الإيجار القديم دون الخروج الكامل من الإطار الحمائي الذي تشكل عبر العقود السابقة. اعتمد القانون على تثبيت الأجرة السنوية بحيث لا تزيد على 7% من قيمة الأرض والمبنى وقت ترخيص البناء، مع استمرار الامتداد القانوني للعقود للورثة، واستمرار القيود المفروضة على الإخلاء. كما استمر العمل بلجان تحديد الأجرة التي تعتمد على

معادلات مرتبطة بتكلفة الأرض والمبنى والعائد المقبول للمالك، في محاولة لربط القيمة الإيجارية بالتكلفة الأصلية للعقار، متجاهلاً القيمة السوقية والحالة الحضرية والاقتصادية المتغيرة للمكان.

ورغم أن القانون حاول تقديم صيغة أكثر تنظيمًا لتحديد الأجرة، فإنه حافظ عملياً على جوهر المنظومة السابقة؛ أي تغليب الاستقرار السكاني والحق في البقاء داخل المدينة على منطق السوق العقاري الحر. لكن مع التحولات الاقتصادية التي شهدتها مصر منذ السبعينيات، ثم تسارعها خلال التسعينيات، بدأت المدينة نفسها تتغير بوتيرة أسرع من القوانين التي تنظمها.

وفي هذا السياق، صدر القانون رقم 4 لسنة 1996، الذي اعتبر بداية النهاية الفعلية لنظام الإيجار القديم في مصر؛ إذ فتح الباب أمام "العقود الحرة" الجديدة، من خلال تحديد مدة واضحة للعقد، وتحرير القيمة الإيجارية وفق اتفاق الطرفين، ومنح المالك الحق في استرداد الوحدة بعد انتهاء مدة التعاقد إذا لم يتم تجديده. وبذلك، بدأت الدولة تدريجياً في الانتقال من نموذج يقوم على التدخل المباشر لحماية المستأجر، إلى نموذج أكثر اقتراباً من منطق السوق العقاري.

أدى ذلك عملياً إلى وجود نظامين متوازيين داخل المدينة الواحدة:

- وحدات قديمة خاضعة لمنظومة قانونية ثابتة نسبياً، بقيم إيجارية منخفضة وامتدادات قانونية طويلة.
- وسوق عقاري جديد تحكمه القيمة السوقية المتغيرة، وأسعار الأراضي، والاستثمار، والطلب على السكن.

ومع مرور الوقت، لم تعد المشكلة مرتبطة فقط بقيمة الأجرة أو مدة العقد، بل بطريقة تغير المدينة نفسها حول هذه الوحدات. فالموقع الذي كان يُنظر إليه باعتباره عادياً أو متوسط القيمة في لحظة تشريعية معينة، قد يتحول لاحقاً إلى منطقة ذات قيمة عقارية واستثمارية مرتفعة، بينما يظل عقد الإيجار خاضعاً لمنطق قانوني أقدم من التحولات العمرانية المحيطة به. وهنا ظهرت بصورة أوضح الفجوة بين "القيمة القانونية" التي تفرضها القوانين القديمة، و"القيمة المكانية" التي أعاد السوق والتحولات العمرانية إنتاجها داخل المدينة.

كما أدى تثبيت الأجرة لعقود طويلة وامتداد العقود عبر الأجيال، مع غياب مراجعات تشريعية تواكب التضخم والتحولات الاقتصادية، إلى تعميق التوتر بين الملاك والمستأجرين. فمع التغيرات العمرانية التي شهدتها المدن، وارتفاع أسعار الأراضي، وانتشار البناء المخالف، تغير المحيط العمراني لكثير من العقارات الخاضعة للإيجار القديم. وفي بعض الحالات، تحول مبنى سكني قديم من خمسة أدوار يدفع مستأجروه بضعة جنيهات فقط إلى برج سكني مرتفع تُقدّر أرباحه بملايين الجنيهات. وهنا بدأ كثير من الملاك ينظرون إلى هذه الوحدات باعتبارها أصولاً مجمدة لا تعكس قيمتها الحقيقية داخل السوق العقاري.

كما ارتبطت وحدات الإيجار القديم بالأحياء القديمة ذات الطابع الشعبي أو الراقى، وهو ما جعلها جزءاً من الذاكرة العمرانية والاجتماعية للمدينة. لكن مع تصاعد البناء المخالف واستبدال المنازل التقليدية بأبراج سكنية مرتفعة، تزايدت النزاعات حول الإخلاء، والامتداد القانوني، والحق في استرداد الوحدات وشعر كثير من الملاك بأنهم فقدوا السيطرة على ممتلكاتهم، فتزايدت

البلاغات والدعاوى القضائية المتعلقة بطرد المستأجرين أو إنهاء الامتداد القانوني للعقود، خاصةً في حالات سفر المستأجر أو امتلاكه وحدات أخرى وترك الوحدة مغلقة.

وبعد إصدار القانون رقم 136 لسنة 1981 والقانون رقم 4 لسنة 1996، لم تصدر تحديثات تشريعية جذرية تعيد تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بما يتناسب مع التحولات الاقتصادية والعمرانية المتسارعة. ومع الوقت، تصاعدت التوترات المرتبطة بقيمة الإيجار، وارتفاع أسعار العقارات، واختلاف أوضاع الملاك والمستأجرين داخل المدينة، خاصةً مع التضخم، وتراجع القوة الشرائية، والتوسع العمراني الضخم الذي شهدته المدن المصرية من خلال القطاعين العام والخاص، إلى جانب موجات الهجرة الداخلية إلى المدن الكبرى بحثاً عن فرص العمل والخدمات.

وعلى مدار أكثر من عشرين عاماً، استمرت المناقشات القانونية والدستورية حول مدى دستورية بعض مواد قوانين الإيجار القديم، خاصة القانون رقم 136 لسنة 1981، داخل مجلس النواب والمحكمة الدستورية العليا. وفي نوفمبر 2024، حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادتين 1 و2 من القانون، بعد نحو 28 عاماً من إقامة الدعوى المتعلقة بهما. وبعد أقل من عام، صدر القانون رقم 164 لسنة 2025، الذي مثّل تحولاً جذرياً في الملف؛ إذ نص على إنهاء عقود الإيجار القديم ومنح مهلة 7 سنوات للوحدات السكنية و5 سنوات للوحدات غير السكنية ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.

كما غير القانون الجديد ضوابط الإخلاء، ومنح الملاك صلاحيات أوسع لاسترداد الوحدات، من بينها حق طلب إصدار أمر بالطرد من قاضي الأمور الوقفية في حال الامتناع عن الإخلاء، دون الإخلال بحق التعويض إن وُجد مقتضى لذلك. وهنا لم يعد ملف الإيجار القديم مرتبطاً فقط بإعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، بل دخلت الدولة بشكل مباشر في مرحلة إعادة تقييم المدينة نفسها، من خلال الحصر والتصنيف وربط القيمة التجارية بالموقع والمستوى العمراني، وهو ما سيجعل لجان الحصر لاحقاً أداة مركزية في إعادة إنتاج خريطة القيمة داخل المدن.

لجان الحصر: من تطبيق القانون إلى إنتاج خريطة للمدينة

لم يقتصر أثر القانون رقم 164 لسنة 2025 على إنهاء الامتداد القانوني لعقود الإيجار القديم أو إعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، لكنه استدعى آلية جديدة أصبحت مركزية في تطبيقه، وهي لجان حصر المناطق. وخلال الفترة الانتقالية المحددة بسبع سنوات للوحدات السكنية، ألزمت المحافظات بتشكيل لجان لحصر الوحدات الخاضعة للقانون القديم وتصنيف المناطق التي تقع بها، على أن تُنهي هذه اللجان أعمالها خلال ثلاثة أشهر قابلة للهد لفترة إضافية عند الحاجة.

لكن تقتصر هذه اللجان على جمع بيانات عن الوحدات أو تحديد قيمة إيجارية جديدة، بل تنتج فعلياً تصنيفاً رسمياً للمكان نفسه. فالقانون ربط زيادة الأجرة بالموقع الجغرافي للوحدة داخل تقسيم مكاني جديد يقوم على ثلاث فئات: مناطق متميزة، ومتوسطة، واقتصادية.

ووفقاً للقانون، ترتفع القيمة التجارية للوحدات الواقعة بالمناطق المتميزة إلى 20 ضعف الأجرة القديمة بحد أدنى 1000 جنيه

شهرياً، بينما ترتفع في المناطق المتوسطة والاقتصادية إلى 10 أضعاف الأجرة القديمة، بحد أدنى 400 جنيه للمناطق المتوسطة و250 جنيهاً للمناطق الاقتصادية، مع زيادة سنوية بنسبة 15% من القيمة المحددة بعد تطبيق القانون. كما نصت المادة الرابعة على سداد قيمة انتقالية مؤقتة فور العمل بالقانون، لحين انتهاء اللجان من أعمال الحصر والتصنيف.

ورغم أن القانون نفسه لم يضع قواعد تفصيلية لعمل اللجان، فإن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2789 لسنة 2025 وضع نظاماً للتصنيف بالنقاط، بحيث تُعد المناطق التي يتجاوز مجموع نقاطها 80 نقطة مناطق متميزة، والمناطق التي تتراوح بين 40 و80 نقطة مناطق متوسطة، بينما تُصنف المناطق التي تقل عن 40 نقطة باعتبارها مناطق اقتصادية. كما نص القرار على تشكيل لجنة أو أكثر بكل محافظة، تضم عناصر فنية وإدارية وقانونية، من بينها ممثلون عن وزارة الإسكان، والهيئة المصرية العامة للمساحة، ومصلحة الضرائب العقارية.

أما معايير التقييم نفسها، فُقُسمت إلى خمسة معايير رئيسية يحصل كل منها على 20 نقطة بإجمالي 100 نقطة، وتشمل:

- الموقع الجغرافي وطبيعة المنطقة والشارع.
- مستوى البناء ونوعية مواد البناء ومتوسط مساحات الوحدات.
- توافر المرافق والخدمات الأساسية.
- شبكة الطرق ووسائل النقل والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية.
- القيمة التجارية للعقارات الخاضعة للضريبة العقارية في المنطقة نفسها.

وتبدو هذه المعايير في ظاهرها محاولة لتنظيم التصنيف على أسس قابلة للقياس، لكنها في الوقت نفسه تكشف طريقة محددة في تعريف قيمة المكان، تعتمد بصورة أساسية على الموقع والعقار والخدمات والبنية التحتية. كما يلاحظ أن تشكيل اللجان اعتمد بالأساس على التمثيل الفني والإداري والقانوني، في حين غاب التمثيل المباشر للسكان أو للجهات المرتبطة بالتراث العمراني، مثل جهاز التنسيق الحضاري أو الجهات المعنية بالمباني التراثية في المدن التاريخية وأيضاً لم يتم وضع المشروعات العمرانية المستقبلية في عين الاعتبار رغم تغييرها لطبيعة المناطق والشوارع وحركة التنقل في المدينة.

كما يفتح تطبيق هذه المعايير داخل مدينة مثل الإسكندرية أسئلة أعقد حول العلاقة بين التصنيف والواقع العمراني الفعلي. فالإتصال بالخدمة لا يعني بالضرورة كفاءتها، ووجود مبنى حديث داخل شارع ما لا يلغي وجود مبانٍ قديمة ومتهاكة مجاورة له، كما أن قيمة الموقع لا تعكس دائماً حالة العقار أو أوضاع سكانه الاجتماعية. ويزداد هذا التعقيد مع غياب أي آلية لإعادة التقييم الدوري خلال السنوات الانتقالية، رغم أن المناطق نفسها تشهد تغيرات مرتبطة بالتطوير أو الترميم أو الهدم وإعادة البناء ومع توقف ترام الرمل تغيرت خريطة المواصلات العامة لشرق ووسط الإسكندرية لترتكز فقط على طريق الكورنيش وطريق الحرية (أبو قير).

ومع قصر المدة الزمنية المحددة لعمل اللجان، وعدم وجود قالب موحد لإعلان النتائج، ظهرت اختلافات واضحة بين المحافظات في طريقة إعلان نتائج الحصر والتصنيف، سواء من حيث مستوى التفصيل، أو طريقة عرض الحدود، أو إتاحة الخرائط والإحداثيات. ففي إعلان محافظة القاهرة، الذي نُشر في الجريدة الرسمية أواخر يناير 2026، ظهر تقسيم المناطق من خلال أكثر من مستوى توضيحي، شمل:

- خريطة لكل منطقة بالمحافظة موضح بها حدود المنطقة وكل تصنيف بلون مميز.
- جدول يوضح حدود المناطق والشوارع المحيطة بكل منطقة.
- إرفاق نقاط إحداثيات لكل منطقة على الخريطة لتسهيل الوصول إليها.
- إدخال تصنيف رابع للمناطق "غير الخاضعة للتصنيف".

وفي محافظات أخرى، مثل محافظة الأقصر، اقتصر الإعلان على جداول تتضمن حدود المناطق وإحداثياتها فقط، بينما اكتفت أغلب المحافظات بالإعلان عن حدود المناطق من خلال جداول نصية دون خرائط أو إحداثيات أو شرح لمنهجية عمل اللجان، وهو ما جعل التصنيف غير واضح بالشكل الكافي لقطاع واسع من المنتفعين بالإيجار القديم، خاصة أن جزءاً كبيراً من الجيل الأول للمستأجرين من كبار السن، الذين لا يعتمدون بصورة أساسية على وسائل التواصل الاجتماعي أو الخرائط الرقمية. وفي كثير من الحالات، كان من يسأل عن تصنيف وحدته يطلب منه التوجه إلى الحي التابع له للاستفسار.

أما في الإسكندرية، فقد ظهرت عدة فجوات وثغرات مرتبطة بطريقة الإعلان نفسها. فلم تُنشر خريطة رسمية واضحة لتقسيم المناطق داخل الأحياء، رغم تداول صورة غير رسمية لتقسيم المناطق بحج أول المنتزه. كما اختلفت طريقة كتابة حدود المناطق بين حي وآخر، وظهرت تساؤلات حول عدد لجان الحصر المُشكلة، والخلفيات الفنية والمهنية لأعضائها، ومدى خبرتهم في التعامل مع مدينة معقدة عمرانياً مثل الإسكندرية.

وتبدو هذه الفجوات أوضح في بعض الأحياء. ففي حي الجمرك، لم تُكتب أسماء الشوارع كاملة داخل المناطق المتميزة والمتوسطة، واكتفى الإعلان بعبارة: "وباقى أسماء الشوارع المتميزة (المتوسطة) طبقاً للجدول المرفقة بملف EXCEL المُعد من لجنة حصر المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكن الخاضع لقانون 164 لسنة 2025"، بينما لم تُنشر هذه الملفات. وهو ما دفع بعض السكان إلى الاعتماد على جداول متداولة بصورة غير رسمية عبر وسائل التواصل الاجتماعي لمحاولة معرفة تصنيف مناطقهم.

وفي حي وسط، ظهرت جداول مُصورة عبر الهاتف لمنطقتي باب شرقي ومحرم بك، منسوبة إلى مركز التغيرات المكانية التابع لهيئة المساحة العسكرية، دون صدور إعلان رسمي واضح بشأنها. كما أُدرجت مناطق عمرانية جديدة مثل منطقة صواري بحى غرب ضمن التصنيف، رغم أنها لا تزال قيد الإنشاء، بينما لم تُذكر أي معلومات حول تصنيف مدينة برج العرب الجديدة، وهو ما أثار تساؤلات حول ما إذا كان التصنيف يستهدف فقط تنظيم العلاقة الإيجارية خلال الفترة الانتقالية، أم أنه يعكس أيضاً تصوراً أوسع لإعادة تصنيف المجال العمراني داخل المدينة.

كما ظهرت اختلافات في مستوى وضوح الحدود بين الأحياء نفسها. ففي حي ثان المنتزه، لم تُحدد بصورة واضحة حدود مناطق مثل القاهرة للإسكان والتعمير، وجرين لاند، وحوض المثلث، كما لم تُوضح حدود بعض المناطق في حي أول العامرية، مثل العامرية البلد. وعلى العكس، بدت حدود المناطق أدق وأكثر تفصيلاً في أحياء مثل شرق والعجمي.

وبذلك، ظهرت بعض المناطق محددة بصورة دقيقة نسبياً، بينما ظهرت مناطق أخرى بحدود غير واضحة أو بتوصيفات عامة، وهو ما انعكس مباشرةً على قدرة السكان أنفسهم على فهم تصنيف مناطقهم وحدودها الفعلية داخل المدينة، وأعاد طرح سؤال أوسع حول طبيعة هذا التصنيف وحدوده: هل هو مجرد أداة انتقالية لتنظيم العلاقة الإيجارية، أم بداية لإنتاج خريطة جديدة للقيمة داخل الإسكندرية؟

حالة الإسكندرية

الإسكندرية مدينة ساحلية تضم مركزاً تاريخياً قديماً، وأحياء ذات قيمة عقارية مرتفعة، وأخرى تعاني من الهشاشة العمرانية وتدهور المباني، كما تتداخل فيها منظومة الإيجار القديم مع المباني القديمة والانهارات والسوق العقاري والاستثمارات الجديدة داخل المجال الحضري نفسه. ولذلك، لا يظهر الإيجار القديم في الإسكندرية باعتباره ظاهرة موزعة بشكل متساوٍ داخل المدينة، لكنه يرتبط بتاريخ العمران وتراكمه، وبالمناطق المركزية القديمة، وبالتحولات التي شهدتها الأحياء المختلفة مع التوسع العمراني وارتفاع أسعار الأراضي.

كما أن الإسكندرية تُعد من المحافظات الأكثر ارتباطاً بمنظومة الإيجار القديم على مستوى الجمهورية. فوق بيانات مرصد العمران، تضم المحافظة نحو 213,147 أسرة من أسر الإيجار القديم، بما يمثل نحو 13% من إجمالي الأسر الخاضعة للنظام على مستوى الجمهورية³. كما أشار محافظ الإسكندرية إلى وجود نحو 433 ألف وحدة خاضعة للنظام داخل نطاق المحافظة، منها نحو 259 ألف وحدة سكنية داخل نطاق الحضر. وهو ما يجعل نتائج الحصر والتصنيف ذات أثر مباشر على جزء واسع من المجال العمراني والسكان داخل المدينة، وليس فقط على العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر.

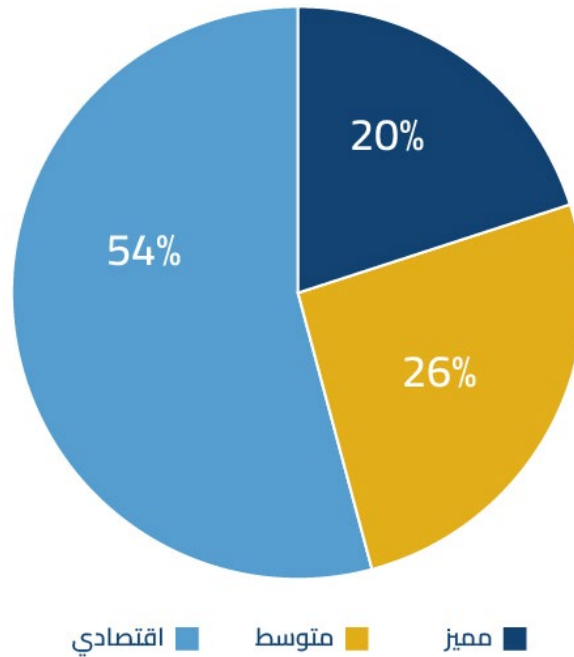
ولفهم هذه التحولات، اعتمدنا على ثلاثة مستويات مترابطة من القراءة والتحليل. في المستوى الأول، جرى تحليل الإطار التشريعي والتنفيذي المنظم لعمل لجان الحصر، بما يشمل القانون، والقرارات التنفيذية، والإعلانات الرسمية الصادرة عن المحافظات، لفهم كيفية تعريف الدولة لقيمة المكان والمعايير المستخدمة في التصنيف، وحدود ما تتركه النصوص القانونية للتطبيق المحلي.

أما المستوى الثاني، فاعتمد على قراءة الخرائط التي عرضت نتائج أعمال اللجان وتحليلها مكانياً لفهم نمط توزيع التصنيفات المختلفة داخل المدينة، والعلاقة بين التصنيف والموقع والتاريخ العمراني والبنية الحضرية. وقد استخدمت الخريطة هنا كأداة تفسيرية تكشف كيف تُعاد قراءة المدينة من خلال التصنيف، وليس فقط كوسيلة عرض للنتائج.

وفي المستوى الثالث، رصدنا النقاشات والتعليقات المنشورة عبر وسائل التواصل الاجتماعي، سواء من الملاك أو المستأجرين، ليس باعتبارها دليلاً إحصائياً، ولكن بوصفها مساحة تعكس ردود الفعل المباشرة والأسئلة اليومية التي ظهرت بعد إعلان التصنيفات، مثل حدود المناطق، وفهم السكان لموقع وحداتهم داخل التقسيم الجديد، وتأثير التصنيف على العلاقة التجارية نفسها. كما استفاد هذا المستوى من الملاحظة الميدانية المرتبطة بالعمل والدراسة في الإسكندرية، ومن عدد من الدراسات والتقارير المرتبطة بالمدينة، مثل مشروع "الإسكندرية تحت المجهر"⁴، وتقرير "صوت السكان"⁵، وورقة "رصد الحق في السكن في الإسكندرية"، وورقة "رصد لعقارات الإسكندرية المنهارة"⁷، لفهم الفجوة أحياناً بين التصنيف الرسمي والتجربة اليومية للسكن داخل المدينة، خاصة فيما يتعلق بحالة المباني، وكفاءة الخدمات، والتفاوت بين المناطق داخل الحي الواحد.

تكشف خريطة تصنيفات لجان الحصر في الإسكندرية عن مدينة شديدة التفاوت والتداخل، تتجاوز داخلها مستويات مختلفة من التصنيف ترتبط بتاريخ العمران، والقرب من الساحل، وطبيعة الأحياء، ومستوى الخدمات، وأنماط التوسع الحضري، وحالة المباني نفسها. كما تُظهر نتائج التصنيف أن القيمة المكانية لا تُنتج من تداخل عدة عناصر تشمل الموقع، والبنية العمرانية، والتخطيط، والاستثمارات، والاتصال بشبكات الخدمات والنقل.

نسبة كل تصنيف من إجمالي المساحة السكنية في المحافظة



شكل (1): التوزيع العام لتصنيفات لجان الحصر داخل المساحة السكنية بمحافظة الإسكندرية.

4- "الإسكندرية تحت المجهر"، الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية، 2024.

<https://www.hcsr-eg.org/pages/alexandria-under-the-microscope-project>

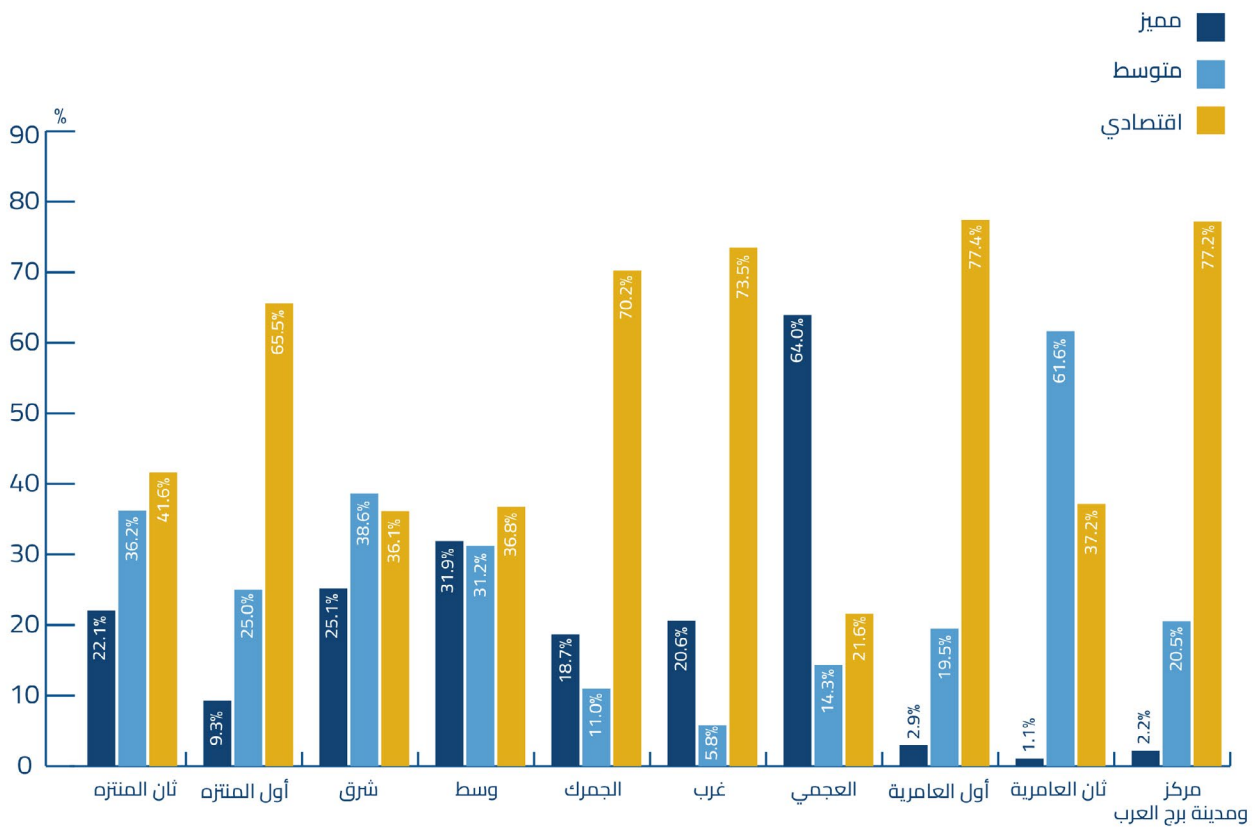
5- "تقرير أصوات السكان: مشكلات وحلول"، الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية، 2025. <https://www.hcsr-eg.org/p/12369>

6- "ورقة حقائق رصد الحق في السكن في محافظة الاسكندرية"، الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية، 2024. <https://www.hcsr-eg.org/p/7064>

7- "ورقة حقائق الاسكندرية بين الانهيار العمراني والضغط البيئي" الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية، 2025. <https://www.hcsr-eg.org/p/12385>

وتوضح الخريطة أيضاً أن القرب من البحر يظل أحد العوامل المؤثرة في التصنيف، لكنه ليس العامل الوحيد أو الحاسم دائماً. فبعض المناطق الساحلية ظهرت ضمن التصنيفات الاقتصادية أو المتوسطة، بينما برزت مناطق داخلية بتصنيفات أعلى نتيجة اختلاف مستوى التخطيط والخدمات والبنية العمرانية. كما تكشف النتائج أن الأحياء لا تظهر ككتل متجانسة، بل تتجاوز داخل الحي الواحد أحياناً مناطق متميزة وأخرى متوسطة أو اقتصادية، بما يعكس الطبيعة المركبة للإسكندرية وتاريخ تشكيلها العمراني. ومن هذا المنطلق، لا تُقرأ التصنيفات باعتبارها مجرد فروق في القيمة الإيجارية، بل باعتبارها إعادة ترتيب للقيمة داخل المدينة نفسها، عبر ربط بعض المناطق بالاستثمار والخدمات والواجهة الساحلية، وربط مناطق أخرى بالكثافة أو التوسع غير المخطط أو تراجع البنية العمرانية. ولذلك، فإن التحليل التالي يتحرك من شرق الإسكندرية إلى غربها وأطرافها العمرانية، عبر قراءة الأحياء التسعة ومدينة برج العرب:

نسبة كل تصنيف من تصنيفات الإيجار القديم لمساحة الحي



شكل (2): نسب التصنيفات داخل أحياء الإسكندرية المختلفة.

ثان المنتزه: قيمة ساحلية تراجع نحو الداخل

يظهر ثان المنتزه كحي انتقالي تدرج داخله القيمة من الشمال الساحلي نحو الامتدادات الجنوبية والداخلية. فالمناطق المتميزة تمثل 22.1%، والمتوسطة 36.3%، والاقتصادية 41.6%. وتوضح الخريطة أن المناطق الأعلى قيمة تتركز بالقرب من الساحل والكورنيش، بينما تراجع القيمة كلما ابتعدنا جنوباً نحو الكتل السكنية الأكثر كثافة أو الأقل وضوحاً في حدودها التخطيطية. وهذا يجعل ثان المنتزه نموذجاً واضحاً لفكرة أن البحر ينتج قيمة، لكن هذه القيمة تضعف مع الابتعاد عنه ومع تفاوت الخدمات والتخطيط.

أول المنتزه: امتداد كبير يغلب عليه الاقتصادي مع احتفاظ الساحل بقيمته

في أول المنتزه، تهيمن الفئة الاقتصادية بنسبة 65.6%، مقابل 25.1% للمتوسطة و9.3% فقط للمتميزة. لكن هذا لا يعني أن الحي كله منخفض القيمة؛ بل تكشف الخريطة أن المناطق القريبة من الكورنيش والسيوف بحري وسيدي بشر بحري تظهر ضمن الفئات الأعلى نسبياً، بينما تزايد الفئات الاقتصادية كلما اتجهنا جنوباً نحو السيوف قبلي والظهير الزراعي والعواید ومحيط خورشيد. لذلك، فالأدق أن نقول إن أول المنتزه يوضح تدرج القيمة من الساحل إلى الداخل، لا غياب أثر الساحل.

شرق: توازن بين الساحل والمناطق المخططة والامتدادات الداخلية

حي شرق لا يظهر كحي متميز بالكامل، رغم صورته الذهنية المرتبطة بمناطق عالية القيمة. فالمناطق المتميزة تمثل 25.2% والمتوسطة 38.7% والاقتصادية 36.2%. ويعكس ذلك طبيعة الحي المركبة؛ فهو يجمع بين مناطق ساحلية ومخططة ومرتفعة القيمة مثل رشدي وكفر عبده وسموحة، وبين امتدادات داخلية وجنوبية أكثر كثافة وتفاوتاً في الخدمات. كما أن ملف الأحياء يشير إلى أن شمال الحي يتمتع بكُل سكنية مخططة ومساحات خضراء أكثر نسبياً، بينما تعاني المناطق الجنوبية من تداخل العمران مع الأراضي الزراعية والمناطق الأقل تخطيطاً.

وسط: مركز تاريخي بتصنيفات متقاربة

يُظهر وسط توازناً واضحاً بين التصنيفات الثلاثة: 31.9% متميز، 31.3% متوسط، و36.8% اقتصادي. وهذا التقارب يعكس طبيعة الحي كمركز تاريخي ووظيفي لا يمكن اختزاله في قيمة واحدة؛ فهو يجمع بين الموقع المركزي، والقيمة التجارية، والكثافة العمرانية، وتفاوت حالة المباني. لذلك لا يظهر وسط كنطقة متميزة بالكامل، بل كنسيج مختلط تتجاور فيه مستويات متعددة من القيمة داخل نطاق عمراني واحد.

البحر: مركز تاريخي محاصر بالميناء والكثافة

رغم القيمة التاريخية والرمزية للبحر، يغلب عليه التصنيف الاقتصادي بنسبة 70.2%، مقابل 18.7% للمتميز و11% للمتوسط. ويرتبط ذلك بطبيعة الحي نفسه: مساحة محدودة، وكثافة عالية، ومبانٍ قديمة، واستخدامات مرتبطة بالميناء تقلل من استفادة السكان من الواجهة البحرية. كما توضح ورقة رصد الانهيارات⁸ أن 61% من مباني البحر شُيدت قبل أكثر من خمسين عاماً، وهو ما يجعل القيمة التاريخية هنا متداخلة مع هشاشة عمرانية واضحة.

غرب: تصنيف اقتصادي مرتبط بإعادة التطوير والنقل

في غرب، تمثل الفئة الاقتصادية 73.5%، مقابل 20.7% للمتميزة و5.8% فقط للمتوسطة. وهنا لا يرتبط انخفاض التصنيف بقدوم العمران، لكن تؤثر فيه بشكل مباشر سياسات إعادة تشكيل المجال العمراني، خاصة مناطق النقل إلى بشائر الخير، وإزالة أو تطوير بعض المناطق الكثيفة أو الأقل استقراراً. كما أن حي غرب يضم مناطق مثل كرموز وغيط العنب حيث تعاني بعض المباني من

تدهور إنشائي، بينما تشير مصادر أخرى إلى أن 33% من سكان الحي يقيمون في وحدات إيجار قديم، ما يجعل أثر القانون الجديد عليه شديد الحساسية.

العجمي: الساحل كمنتج مباشر للقيمة رغم تفاوت الخدمات

العجمي من أعلى الأحياء حضوراً للفئة المتميزة؛ إذ تمثل 64% من المساحات المصنفة، مقابل 14.3% للمتوسطة و21.7% للاقتصادية. ويرتبط ذلك بالقيمة العقارية والسياحية للساحل الغربي والمصايف والواجهة البحرية، لا بجودة عمرانية متجانسة بالضرورة. فالخريطة هنا تكشف أن الساحل قد يرفع التصنيف حتى مع استمرار تفاوت الخدمات أو مشكلات البنية الأساسية في بعض المناطق.

أول العامرية: هامش عمراني منخفض الاندماج

في أول العامرية، تهيمن الفئة الاقتصادية بنسبة 77.5% تقريباً، مقابل 19.6% للمتوسطة و3% فقط للمتميزة. ويعكس ذلك طبيعة الحي كامتداد واسع يجمع بين العمران الطرقي، والأراضي الزراعية والصحراوية، وبعض الأنشطة الصناعية، مع ارتباط أضعف بالنواة التاريخية للإسكندرية وبسوق الإيجار القديم التقليدي. لذلك لا تُقرأ العامرية هنا كحي سكني فقط، بل كمنطقة توسع عمراني منخفض الاندماج في السوق الحضري المركزي.

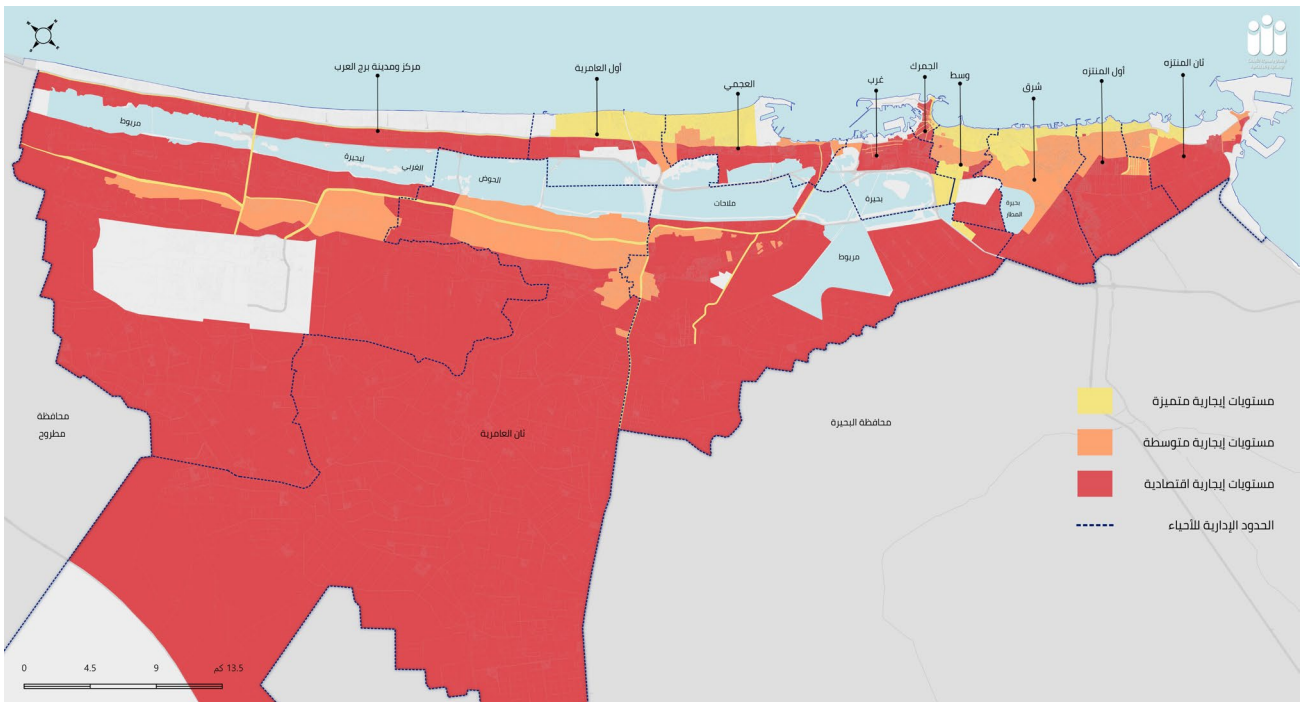
ثان العامرية: تصنيف متوسط في منطقة انتقالية

يختلف ثان العامرية عن أول العامرية؛ إذ تمثل الفئة المتوسطة النسبة الأكبر داخله 61.7%، مقابل 37.2% للاقتصادية و1.1% فقط للمتميزة. وهذا يجعله أقرب إلى نطاق انتقالي متوسط القيمة، لا إلى هامش اقتصادي كامل. ويبدو أن التصنيف هنا يعكس طبيعة عمرانية أقل ارتباطاً بالمركز التاريخي، لكنها ليست منخفضة القيمة بالكامل مثل أول العامرية.

ماذا تقول خريطة لجان الحصر عن الإسكندرية؟

بعد قراءة توزيع التصنيفات داخل الأحياء المختلفة، تكشف خريطة لجان الحصر عن عدة أنماط مترابطة تتجاوز مجرد تقسيم المناطق إلى فئات إيجارية. فالتصنيف لا يعيد فقط تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، بل ينتج أيضاً قراءة جديدة للقيمة داخل المدينة، ترتبط بالساحل، والتاريخ العمراني، والتخطيط، والهشاشة، وشبكات الاستثمار والخدمات.

كيف أعادت لجان الحصر رسم خريطة القيمة داخل المدينة؟



شكل (3): التوزيع المكاني لتصنيفات لجان الحصر داخل الإسكندرية.

أُنتجت الخريطة بواسطة برنامج نظم المعلومات الجغرافية QGIS، لتوضيح قرار محافظة الإسكندرية رقم 312 لسنة 2025 بشأن تقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة للغرض السكني الخاضعة لأحكام القانون رقم 164 لسنة 2025، وفقاً لما انتهت إليه لجان حصر المناطق المشار إليها سابقاً بالمحافظة (للأحياء التسعة ومركز ومدينة برج العرب).

وعليه، فتم توزيع المناطق بالخريطة حسب الحدود التي كُتبت في قرار المحافظة سواء بتحديد المناطق كاملة أو بجزء "فيما عدا ما سبق ذكره بالمناطق المتميزة والمتوسطة، تُصنف باقي المناطق المتبقية بنطاق الحي على أنها مناطق اقتصادية" المذكورة في أحياء: ثان المنتزه والجمرک وثان العامرية ومركز ومدينة برج العرب بما يضمنهم من مباني خدمية وصناعية ومناطق زراعية وصحرائية.

تكشف الخريطة عن تركز واضح للفئات الأعلى تصنيفاً بحاذة الساحل، خاصةً في أجزاء من شرق المدينة والساحل الغربي، بما يعكس استمرار القرب من البحر كأحد أهم عناصر إنتاج القيمة داخل الإسكندرية. فالمناطق المتميزة تظهر غالباً في شريط ساحلي يمتد من شرق المدينة حتى أجزاء من العجمي والساحل الغربي، وهو ما يرتبط بالقيمة العقارية والتجارية والسياحية للواجهة البحرية.

لكن هذا التمرکز الساحلي لا يعني أن كل المناطق الساحلية متجانسة أو مرتفعة القيمة بالدرجة نفسها، كما لا يعني أن المناطق الداخلية أقل قيمة بالضرورة. ففي أحياء مثل أول وثان المنتزه، تراجع القيمة تدريجياً كلما اتجهنا جنوباً بعيداً عن الكورنيش نحو الكتل الأكثر كثافة أو الأقل اندماجاً في شبكات الخدمات والتخطيط. وفي المقابل، تظهر مناطق داخلية مثل سموحة وكفر عبده ورشدي الداخلي ضمن الفئات الأعلى، نتيجة ارتباطها بالتخطيط العمراني المستقر، واتساع الشوارع، وارتفاع مستوى الخدمات، واستقرار القيمة العقارية بها على مدار عقود.

كما تكشف الخريطة أن التصنيف لا يتطابق دائماً مع جودة العمران أو كفاءة الخدمات. ففي العجمي مثلاً، ظهرت بعض المناطق

المطلّة على البحر شمالاً مثل البيطاش شرق وغرب ضمن الفئات المتميزة، رغم وجود مشكلات مرتبطة بحالة بعض العقارات أو انتظام المرافق. ففي شياخة البيطاش غرب، توجد عقارات مصنفة ضمن الفئة المتميزة رغم صدور قرارات ترميم لبعضها، ومنها العقار الصادر له قرار ترميم رقم 3227 لسنة 2026 بعد حادثة سقوط سقف الدورين الأول والثاني على مخبز كائن أسفله. كما شهدت بعض المربعات السكنية بالبيطاش شرق وغرب انقطاعاً للمياه امتد أحياناً إلى نحو 36 ساعة، كما حدث يوم الجمعة 6 مارس 2026.

وتكشف الخريطة والتحليل عن مدينة شديدة التشظي داخلياً، تتجاوز فيها مستويات مختلفة من القيمة والخدمات والهشاشة داخل الحي الواحد نفسه. ويظهر ذلك بوضوح في حي وسط، حيث تتقارب نسب الفئات الثلاث بصورة لافتة: 31.9% للمناطق المتميزة، و31.2% للمتوسطة، و36.8% للاقتصادية، بما يعكس الطبيعة المتداخلة للنسيج العمراني السكندري.

كما تظهر جيوب مرتفعة القيمة داخل أحياء يغلب عليها التصنيف الاقتصادي، والعكس صحيح. ففي حي شرق، تتجاوز مناطق مرتفعة القيمة مثل سموحة وكفر عبده مع مناطق أكثر كثافة وتفاوتاً في الخدمات داخل الامتدادات الداخلية للحي.

أما الجمرک، فرغم قيمته التاريخية والرمزية، يغلب عليه التصنيف الاقتصادي بسبب طبيعة استخدامات الأرض المرتبطة بالميناء، وكثافة المباني القديمة، وتراجع بعض البنية العمرانية.

كما تكشف الخريطة أن الامتدادات الطرفية مثل أول العامرية وثن العامرية و برج العرب ترتبط بصورة أكبر بالمران الحديث أو الامتدادات الصحراوية أو الأنشطة الصناعية والزراعية، مع ارتباط أضعف بالنواة التاريخية للإيجار القديم داخل المدينة.

كما تكشف المقارنة بين خريطة التصنيفات وملف العقارات المنهارة عن مفارقة مركزية داخل الإسكندرية: فالمناطق الأعلى قيمة ليست بالضرورة الأكثر استقراراً عمرانياً.

فالأحياء التاريخية مثل وسط والجمرک وغرب تحتفظ بمركزيتها المكانية والرمزية، لكنها تضم أيضاً أعلى نسب من المباني القديمة والمتقدمة. وتشير أوراق رصد العقارات المنهارة إلى رصد 231 حادثة انهيار كلي أو جزئي في سبعة أحياء، وأن غرب والجمرک يأتيان في مقدمة الأحياء الأكثر تعرضاً للانهيارات، كما أن أكثر من 90% من المباني المنهارة في الجمرک وغرب ووسط هي مباني قديمة.

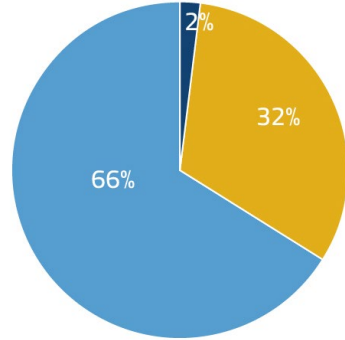
وبذلك قد يخفي التصنيف المتميز هشاشة فعلية؛ فالموقع مرتفع القيمة لا يعني بالضرورة جودة عمرانية مستقرة أو أماناً إنشائياً، بل قد يتحول إلى مساحة أكثر تعرضاً للضغط العقاري أو الهدم أو إعادة التطوير، خاصة مع تراجع الصيانة وارتفاع الفجوة بين القيمة القانونية والإمكانات الاقتصادية الفعلية للعقارات.

كما تكشف الخريطة عن انتشار الفئات الاقتصادية في صورة جيوب متفرقة داخل النسيج العمراني، وليس فقط في الأطراف البعيدة أو المناطق الأقل قيمة. ويظهر ذلك بوضوح في الطبيعة المتلاصقة للمران السكندري، حيث قد تتجاوز مناطق تحمل

كيف أعادت لجان الحصر رسم خريطة القيمة داخل المدينة؟

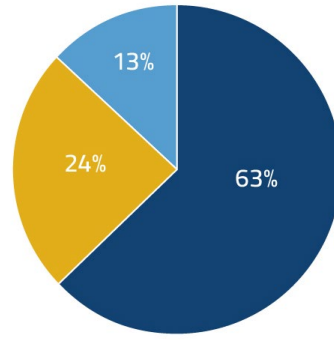
تصنيفات مختلفة رغم القرب المكاني الشديد بينها، نتيجة اختلافات دقيقة تتعلق بحالة المباني، أو عرض الشوارع، أو مستوى الخدمات، أو القرب من المحاور التجارية والرئيسية.

توزيع التصنيفات داخل المناطق غير المخططة في الإسكندرية



■ إجمالي التصنيف المتميز من تصنيفات التخطيط الأخرى
■ إجمالي التصنيف المتوسط من تصنيفات التخطيط الأخرى
■ إجمالي التصنيف الاقتصادي من تصنيفات التخطيط الأخرى

نسبة المناطق المخططة من كل تصنيف في الإسكندرية



■ إجمالي المتميز من السكن المخطط
■ إجمالي المتوسط من السكن المخطط
■ إجمالي الاقتصادي من السكن المخطط

شكل (4): مقارنة توزيع التصنيفات بين المناطق المخططة وغير المخططة في الإسكندرية.

تكشف المقارنة بين المناطق المخططة وغير المخططة عن ارتباط واضح بين التخطيط العمراني الرسمي وارتفاع القيمة المكانية داخل المدينة.

ففي المناطق المخططة، تمثل الفئات المتميزة نحو 63% من إجمالي المساحات، مقابل 24% للمناطق المتوسطة و13% فقط للمناطق الاقتصادية. وعلى العكس، تُظهر المناطق غير المخططة تركزاً واضحاً للفئات الاقتصادية، التي تمثل نحو 66% من إجمالي التصنيفات داخل هذه المناطق، مقابل 32% للمناطق المتوسطة و2% فقط للمناطق المتميزة.

ويكشف ذلك أن التصنيف لا يعمل فوق مدينة محايدة، بل فوق بنية حضرية غير متكافئة أصلاً، تراكت عبر عقود من التفاوت بين النواة الساحلية التاريخية، والمناطق المخططة، والامتدادات الكثيفة، والأطراف الصحراوية الجديدة.

كما يظهر أثر التخطيط الرسمي أيضاً في المناطق الجديدة أو قيد التطوير. فظهور منطقة مثل صواري ضمن الفئات الأعلى، رغم كونها منطقة حديثة وما تزال أجزاء منها قيد الإنشاء، يعكس ارتباط التصنيف بالقيمة السوقية المتوقعة بقدر ارتباطه بحالة العمران القائمة فعلياً. ولا يقتصر أثر التصنيف على القيمة العقارية فقط، بل يمتد إلى مفهوم أمن الحياة نفسها. فبحسب ورقة "رصد الحق في السكن في محافظة الإسكندرية"⁹، لا يعني أمن السكن مجرد وجود عقد قانوني أو ملكية، بل الحماية من الإخلاء القسري والتهديد وفقدان الاستقرار السكني.

ومن ثم، فإن إعادة تصنيف المناطق داخل المدينة قد تدفع بعض الأسر خاصة في المناطق الساحلية أو المركزية مرتفعة القيمة إلى أوضاع أكثر هشاشة، سواء نتيجة الضغط العقاري، أو ارتفاع القيمة السوقية للموقع، أو التفاوت في القدرة على السداد والانتقال.

9- "ورقة حقائق رصد الحق في السكن"، الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية (2024). <https://www.hcsr-eg.org/p/7064>

كما لا يأخذ نظام التصنيف بالكامل في الاعتبار الطبيعة المتغيرة للمدينة خلال الفترة الانتقالية نفسها؛ فعمليات الترميم أو التطوير أو تدهور الخدمات قد تغير من طبيعة المنطقة خلال سنوات قليلة، بينما يظل التصنيف ثابتاً نسبياً رغم تغير الظروف العمرانية المحيطة به.

ومن الناحية الاجتماعية، ظهرت مخاوف مرتبطة بالفئات الأكثر هشاشة، مثل النساء المعيلات، أو الأسر التي تعتمد على الإيجار القديم كمصدر أساسي للاستقرار السكني، في ظل صعوبة إثبات الدخل أو الوصول إلى بدائل سكنية مناسبة خاصة وأن التقديم على سكن بديل كان عن طريق منصة مصر الرقمية.

وبذلك، لا يعمل التصنيف فقط كأداة مالية مرتبطة بالإيجار، بل كجزء من إعادة ترتيب اجتماعي ومكاني أوسع، قد يعيد توزيع السكان أنفسهم داخل المدينة خلال المرحلة الانتقالية.

الإيجار القديم في الإسكندرية يبرز تعقيد العلاقة بين العدالة السكنية، وحقوق الملكية، وتحولات السوق العمراني. فمن جهة، تراكت عبر عقود مشكلات حقيقية مرتبطة بتثبيت الأجرة وامتداد العقود وتغير القيمة العقارية للبانى والأراضي. ومن جهة أخرى، اعتمدت قطاعات واسعة من السكان على هذه الوحدات باعتبارها مصدراً للاستقرار والأمان السكني، خاصة كبار السن، والنساء المعيلات، وأصحاب الدخل المحدود.

ويظهر هذا التفاوت بوضوح داخل الإسكندرية، حيث تختلف أوضاع المستأجرين والملاك بصورة كبيرة بين الأحياء الساحلية مرتفعة القيمة، والمناطق المتوسطة أو الاقتصادية. ولذلك، لم يكن الجدل متعلقاً فقط بالقانون أو بالأجرة، بل أيضاً بمن يملك حق البقاء داخل المدينة، وأين يمكنه أن يعيش بعد انتهاء المرحلة الانتقالية.

ومن هنا، كان من الضروري أن يسبق القانون الجديد نقاش مجتمعي أوسع وأعمق حول أثر إعادة التصنيف والتحرير التدريجي للعلاقة الإيجارية على السكان والأحياء المختلفة. فالسكن لا يرتبط فقط بالوحدة نفسها، بل أيضاً بشبكات الحياة اليومية، والعمل، والمدارس، والعلاقات الاجتماعية، والخدمات المحيطة. ولذلك، لا يمكن التعامل مع الانتقال إلى بدائل سكنية بعيدة باعتباره مجرد نقل جغرافي محايد، خاصة في مدينة شديدة الترابط المكاني والاجتماعي مثل الإسكندرية.

وخلال الفترة الانتقالية، لا يتوقف أثر القانون عند حدود العلاقة بين المالك والمستأجر، بل يمتد إلى المجال العمراني الأوسع. فمع ظهور خرائط رسمية تُقسم الأحياء إلى فئات مكانية متفاوتة، يبدأ التصنيف تدريجياً في التأثير على تصور قيمة المناطق داخل السوق العقاري، وعلى العلاقة بين الموقع والخدمات والعمران داخل المدينة. وهنا لا تعمل لجان الحصر فقط كأداة لتحديد قيمة إيجارية انتقالية، بل كآلية تعيد إنتاج تصور رسمي للقيمة داخل المجال الحضري.

وبذلك، يصبح الإيجار القديم مدخلاً لفهم علاقة القانون بالعمران، وعلاقة التصنيف بالسوق، وعلاقة القيمة بالهشاشة داخل المدينة. فالتصنيف لا يحدد فقط قيمة الإيجار، بل يشارك أيضاً في إعادة ترتيب التفاوتات المكانية والاجتماعية، عبر تحويل المدينة إلى درجات إدارية لها أثر مباشر على حياة السكان وفرصهم في البقاء داخل أحيائهم.

ولذلك، لا تبدو قضية الإيجار القديم في الإسكندرية مسألة قانونية أو مالية فقط، بل قضية ترتبط بكيفية تعريف قيمة المكان وحدود العدالة المكانية داخله. ومن هنا تظهر الحاجة إلى إطار أدق وأكثر مرونة، يراعي حالة المباني، وكفاءة الخدمات، والقدرة الاجتماعية على الانتقال أو السداد، مع تحديث التصنيفات بصورة دورية تواكب تغير المدينة نفسها خلال المرحلة الانتقالية، بحيث لا تتحول خرائط التصنيف من أداة لتنظيم العلاقة الإيجارية إلى آلية تعيد إنتاج التفاوتات المكانية والاجتماعية داخل الإسكندرية.

المصادر:

- «قانون رقم 164 لسنة 2025 بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر»،
الجريدة الرسمية، العدد 31 (مكرر) في 4 أغسطس 2025. <https://shorturl.at/tkrjt>
- «قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2789 لسنة 2025 بشأن قواعد ونظام عمل لجان حصر المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض سكني»،
الجريدة الرسمية العدد 33 مكرر (أ) في 18 أغسطس سنة 2025. <https://shorturl.at/bFJu2>
- «تقرير المحكمة الدستورية العليا للجلسة المنعقدة يوم السبت التاسع من نوفمبر سنة 2024م»،
الجريدة الرسمية العدد 45 مكرر (أ) في 10 نوفمبر سنة 2024. <https://shorturl.at/yTaeW>
- محافظة الإسكندرية قرار رقم 312 لسنة 2025، الوقائع المصرية العدد 278 تابع (ج) في 10 ديسمبر لسنة 2025.
<https://shorturl.at/B2SWS>
- «الإيجار القديم في 7 إحصاءات - صحيفة بيانات»، مرصد العمران (2024). [/https://marsadomran.info/2024/11/3649](https://marsadomran.info/2024/11/3649)
- يحيى شوكت ونادين عبد الرازق، «إصلاح قانون الإيجار القديم في ظل حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار - مقترحات تصون الحق في السكن»، مرصد العمران (2025). [/https://marsadomran.info/2025/05/3935](https://marsadomran.info/2025/05/3935)
- «مُحدث | الإيجار القديم - سين وجيم على القانون الجديد بعد التصديق عليه»، مرصد العمران (2025).
[/https://marsadomran.info/2025/07/3979](https://marsadomran.info/2025/07/3979)
- «أرشفيف القوانين والتشريعات الخاصة بتحرير الإيجار القديم»، مرصد العمران (2025).
[/https://marsadomran.info/2025/09/4019](https://marsadomran.info/2025/09/4019)
- «قانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر»،
الجريدة الرسمية العدد 31 تابع (ج) في يولييه سنة 1981م. <https://manshurat.org/node/255>
- «قانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر»
الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1977. <https://manshurat.org/node/250>
- «قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 196 لسنة 2008»
<https://manshurat.org/node/63714>
- «قانون المالية العامة الموحد الصادر بالقانون رقم 6 لسنة 2022»
الجريدة الرسمية العدد 5 مكرر د في 8 فبراير 2022. <https://manshurat.org/content/sdr-qnwn-lmly-lm-lmwhd>
- استمارة تقديم على سكن بديل، منصة مصر الرقمية ديسمبر 2025.
- مُداخلات مستأجري وحدات استخدام سكني إيجار قديم على وسائل التواصل الاجتماعي.



الإنسان والمدينة للأبحاث
الإنسانية والاجتماعية