

قفزة تاريخية في الإيجارات القديمة مع بدء تطبيق الزيادات الجديدة



الثلاثاء 2 ديسمبر 2025 08:00 م

مع بداية شهر ديسمبر، تشهد عدة محافظات تحولاً جذرياً في منظومة الإيجارات القديمة، بعدما أعلنت الجهات المعنية انتهاء أعمال لجان الحصر الخاصة بتصنيف المناطق السكنية والتجارية وفق القانون الجديد للإيجار القديم. وبدأت المحافظات رسمياً تحصيل القيم الإيجارية الجديدة، في خطوة تُعد الأكبر منذ عقود ضمن خطة إصلاح العلاقة بين المالك والمستأجر.

إعلان نتائج الحصر... وبداية التطبيق

أنهت لجان الحصر الميداني أعمالها خلال الأشهر الماضية، وشملت دراسة دقيقة لمستويات المناطق السكنية من حيث البنية التحتية والخدمات وطبيعة النشاط. وتم تقسيم المناطق إلى ثلاث فئات رئيسية: متميزة، متوسطة، واقتصادية.

وصدرت التصنيفات بشكل رسمي في الجريدة الرسمية، إيذاناً ببدء التطبيق الإلزامي للزيادات الجديدة.

زيادات غير مسبوقة تصل إلى 20 ضعفاً

تبدأ المحافظات اعتباراً من ديسمبر تطبيق القيمة الإيجارية الجديدة وفق تقسيم المناطق، وجاءت الزيادات على النحو التالي:

1. المناطق المتميزة

زيادة تبلغ 20 ضعفاً آخر قيمة إيجارية كان يدفعها المستأجر.
حد أدنى للأجرة: 1000 جنيه شهرياً.

2. المناطق المتوسطة

زيادة قدرها 10 أضعاف آخر قيمة إيجارية.
حد أدنى للأجرة: 400 جنيه.

3. المناطق الاقتصادية

زيادة بمعدل 10 أضعاف آخر قيمة إيجارية.
حد أدنى للأجرة: 250 جنيهاً.

ويبدأ المستأجرون في هذه المحافظات دفع فارق القيمة الإيجارية أيضاً عن الفترة السابقة التي عملت فيها لجان الحصر، حيث كان الحد الأدنى المؤقت خلال الأشهر الماضية 250 جنيهاً فقط إلى حين انتهاء التصنيفات.

الوحدات غير السكنية... زيادات تبدأ من سبتمبر الماضي

لم تقتصر التعديلات على الوحدات السكنية، إذ ألزم القانون الوحدات غير السكنية – مثل المحال التجارية والمكاتب – بزيادة تعادل 5 أضعاف آخر أجرة قانونية، على أن يبدأ السداد اعتباراً من إيجار شهر سبتمبر الماضي، وهو الشهر التالي مباشرة لدخول القانون حيز التنفيذ في أغسطس.

كما نص القانون على زيادة سنوية ثابتة بنسبة 15% لجميع الوحدات الخاضعة له، سواء كانت سكنية أو غير سكنية، ما يمنح العلاقة الإيجارية مرونة أكبر خلال السنوات المقبلة

فترات انتقالية قبل تحرير العقود

وحرص القانون على وضع فترات انتقالية قبل الوصول إلى مرحلة “تحرير العقود الإيجارية”، وذلك وفق نوع الوحدة:
5 سنوات للوحدات غير السكنية حتى يتم تحرير العقود بالكامل
7 سنوات للوحدات السكنية مع بقاء القيمة الإيجارية خاضعة للزيادات المقررة خلال هذه المدة

تحديات وتوقعات... جدل متجدد بين المالكين والمستأجرين

تطبيق هذه الزيادات فتح الباب مجدداً للنقاش حول مستقبل الإيجارات القديمة، حيث يرى الملاك أن القانون يعيد التوازن بعد سنوات طويلة من التجميد الذي أضر بحقوقهم، بينما يخشى بعض المستأجرين من الأعباء الجديدة، خصوصاً في المناطق المتميزة ذات القيم المضاعفة