

تأثير تطبيق القانون الجديد لمكافحة احتكار الأراضي السكنية الفضاء

تحليل "المركز"



المركز
MARKAZ

تأثير تطبيق القانون الجديد لمكافحة احتكار الأراضي السكنية الفضاء - تحليل "المركز"

يتناول هذا التقرير البحثي تأثير تطبيق القانون الجديد الذي يفرض رسوماً على الأراضي السكنية الفضاء فوق حد معين لكل فرد.

مقدمة

وافق مجلس الأمة الكويتي على قانون مكافحة احتكار الأراضي بتاريخ 29 نوفمبر 2023 ونُشر بتاريخ 31 ديسمبر 2023 في الجريدة الرسمية (الكويت اليوم) بهدف منع الممارسات الاحتكارية من جانب التجار الذين يتحكمون في توريد الأراضي العقارية السكنية والأسعار من خلال امتلاك مساحات كبيرة وتركها غير مستغلة لفترات زمنية لغرض بيعها عندما تزداد قيمتها في ضوء نقص / ندرة الأراضي المخصصة للأغراض السكنية.

ويفرض القانون رسم سنوي مقداره عشرة دنانير على كل متر مربع يزيد على مساحة ألف وخمسمائة متر مربع لقوائم السكن الخاص غير المبنية المملوكة لأحد الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين سواء كانت هذه القوائم في موقع واحد أو مواقع متعددة وفي مشروع واحد أو في مشاريع متعددة، ويزداد هذا الرسم سنوياً ثلاثين ديناراً حتى يبلغ مائة دينار في السنة للمتر المربع.

يوضح الجدول أدناه الرسوم السنوية على الأراضي الفضاء التي تتجاوز 1500 متر مربع للشخص الواحد:

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة وما بعدها
10 دينار كويتي لكل متر مربع	40 دينار كويتي لكل متر مربع	70 دينار كويتي لكل متر مربع	100 دينار كويتي لكل متر مربع

وأوضح القانون الجديد ما يلي:

تطبيق الرسوم:

- على الأراضي السكنية الخاصة غير المبنية فوق حد أقصى مساحة ألف وخمسمائة متر مربع لقوائم السكن الخاص غير المبنية المملوكة لأحد الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، سواء كانت هذه القوائم في موقع واحد أو مواقع متعددة، وفي مشروع واحد أو في مشاريع متعددة.
- تاريخ البدء: يناير 2026.
- لا تنقطع المدة المقررة لاستحقاق الرسم بالتصرفات الناقلة للملكية التي تنتهي لذات المالك على ذات العقار خلال سنتين. كما لا تنقطع المدة في حال الرجوع عن الوقف.
- تُفرض الرسوم أيضاً في حالة منح الأرض باعتبارها "وقف" ومن ثم الرجوع عن الوقف في أي وقت، وذلك بأثر رجعي منذ تاريخ المنح.

متى تتوقف الرسوم عن الاستحقاق:

- بعد الانتهاء من البناء وتوصيل التيار الكهربائي إلى قطعة الأرض.
- تعتبر قطعة الأرض "مبنية" إذا كانت مساحة البناء تعادل 50% من مساحة قطعة الأرض أو أكثر.

القيود المفروضة على الجهات الحكومية لضمان تطبيق القانون:

- يحظر إتمام إجراءات نقل الملكية أو إصدار توكيل بالتصرف أيماً كانت صورته في أي من القوائم التي لم تسدد عنها الرسوم.
- تلتزم الجهات الحكومية بحظر التعاملات مع المتخلفين عن سداد الرسوم.
- استثناءً يجوز للمالك المتعثر عن سداد الرسم المقرر وفق هذا القانون أن يتقدم بطلب بيع كل أو جزء من قوائم السكن الخاص محل الرسم بيعاً أو بمزاد علني تنظمه وتشرف على تنفيذه وزارة العدل. ويتم استيفاء الرسوم المستحقة للدولة كاملة من قيمة العقار المبيع وتودع لدى وزارة المالية.

القيود المفروضة على الشركات والبنوك والمؤسسات الفردية لضمان تطبيق القانون:

- يحظر على جميع الشركات والبنوك والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة حق أو إصدار توكيل بالتصرف للغير أو قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع كان، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكأن لم يكن كل تعامل من هذا القبيل وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص بالمخالفة لأحكام هذا القانون.
- لا يسري حظر التعامل على العقارات المتملكة والتعاملات والعقود التي تمت قبل صدور هذا القانون.
- يجوز للبنوك وفق الحدود والمتطلبات الرقابية الصادرة من بنك الكويت المركزي رهن العقارات السكنية أو تملكها وذلك بغرض تمويل عملائها المواطنين، بشرط أن يكون التمويل لعقار سكني واحد لكل عميل لا يملك عقاراً.

الاستثناءات:

لا يسري الرسم المقرر في هذا القانون على ما يلي:

- قسائم السكن الخاص المخصصة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية.
- أراضي السكن الخاص التي لم يصدر من بلدية الكويت قرار بتنظيمها أو تجزئتها أو تقسيمها، شريطة تقديم طلب رسمي للجهات المختصة خلال شهرين من نشر هذا القانون.
- الأراضي التي صدر من بلدية الكويت قرار بتنظيمها ولم تتجاوز سنتين من تاريخ القرار.
- قسائم السكن الخاص الواقعة في مناطق لم تصل لها خدمات البنية التحتية والكهرباء.
- جميع القسائم الأخرى ما عدا المخصصة للسكن الخاص والنموذجي.

إلغاء الوكالة العقارية (قانون مختلف، ولكنه يعمل جنباً إلى جنب مع هذا القانون):

- يلزم القانون على إتمام المبيعات، في غضون عام واحد، من خلال تحويل التوكيلات العقارية إلى بيع نهائي وسند ملكية رسمي وسيفرض هذا القانون تسجيل المنازل السكنية الخاصة بالمباعة من خلال الوكالة العقارية باسم المستفيد من هذه الوكالة، مما يحرم هؤلاء الأفراد من التقدم بطلب للحصول على منزل من المؤسسة العامة للرعاية السكنية لاملاكهم منزلاً آخر. وتشير بعض التقديرات إلى أن هذا القانون سيقلل من طلبات تخصيص المنازل المتراكمة حالياً بمقدار 20,000 طلب.

الوضع الراهن

اعتباراً من الربع الرابع من عام 2023، بلغت طلبات الإسكان التراكمية من عام 1985 إلى عام 2023 عدد 95,428 طلب وفقاً للمؤسسة العامة للرعاية السكنية.

النطاق: الأراضي الفضاء

العدد الحالي للأراضي السكنية الفضاء في دولة الكويت.

السنة	2022	2021	2020	2019	2018
أراضي سكنية خاصة فضاء (قطع أراضي)	41,189	42,058	42,305	42,341	43,580
نسبة الأراضي السكنية الخاصة الفضاء لمجموع الأراضي السكنية	%19.90	%20.30	%20.40	%20.40	%21.00
أراضي سكنية خاصة فضاء باستثناء منطقة المطلاع (قطع أراضي)	12,900	13,769	14,016	14,052	15,291
نسبة الأراضي السكنية الخاصة الفضاء لمجموع الأراضي السكنية باستثناء منطقة المطلاع	%7.22	%7.70	%7.83	%7.84	%8.53

المصدر: تقرير أعيان

المالي:

بناءً على موقع الأرض، تمثل الرسوم القصوى البالغة 100 دينار كويتي لكل متر مربع ما بين نسبي 3.8% إلى 17.6% من قيمة الأرض.

المنطقة	قيمة الأرض	100 دينار كويتي لكل متر مربع سنوياً كنسبة مئوية من قيمة الأرض
العاصمة	دينار كويتي لكل متر مربع	
عبد الله السالم	181	4.6%
ميناء الشيوخ	2,611	3.8%
الزهة	1,864 م.	5.4%
العديلية	1,768	5.7%
الشامية	1,671	6.0%
حوئي	دينار كويتي لكل متر مربع	
الشعب	1,479	6.8%
الجابرية	970	10.3%
سلوى	957	10.5%
الرميثة	980	10.2%
الفروانية	دينار كويتي لكل متر مربع	
الفروانية	770	12.99%
خيطان	770	12.99%
الرابية	705	14.18%
إشيلية	7080	1.41%
مستشفى مبارك الكبير	دينار كويتي لكل متر مربع	
مسابل	1,090	9.17%
صباح السالم	860	11.63%
فنيطيس	1,040	9.62%
عدن	840	11.90%
الأحمدي	دينار كويتي لكل متر مربع	
الطناس	568	17.62%
العقيلة	953	10.49%
فهد الاحمد	747	13.39%
المنقف	872	11.47%

المصدر: تقرير بيت التمويل الكويتي، تحليل "المركز"

يتراوح معدل تضخم الأراضي على المدى الطويل في المتوسط بين 4.2% - 8.29% ويرجع ذلك أساساً إلى محدودية المعروض من الأراضي السكنية في الكويت وتراكم أعداد الأفراد الذين ينتظرون استلام الأراضي السكنية.

قيمة الأرض التاريخية (دينار كويتي لكل متر مربع)	2008	2013	2018	2023	التضخم على المدى الطويل سنوياً
العاصمة	دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ²				
عبد الله السالم	1093	1247	1418	2181	4.7%
الشويخ	1150	1542	1550	2611	5.6%
الزهة	819	1110	994	1864 م.	5.6%
العديلية	817	1081	1011	1768	5.3%
الشامية	900	1081	1072	1671	4.2%
حوثي	دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ²				
الشعب	613	1037	874	1479	6.1%
الجابرية	403	953	740	970	6.0%
سلوى	353	728	675	957	6.9%
الرميثية	458	894	677	980	5.2%
الفروانية	دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ²				
الفروانية	350	650	560	770	5.40%
الرابية	300	630	540	705	5.86%
إشبيلية	327	717	668	1080	8.29%
الأحمدي	دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ² دينار كويتي/م ²				
الطناس	250	488	405	568	5.62%
العقيلة	356	718	590	953	6.78%

المصدر: بيانات مجمعة من عدة تقارير لبيت التمويل الكويتي، تحليل المركز

ردود أفعال السوق على القانون

غطى القانون الأعمال القانونية لتجنب دفع الرسوم والتي تشمل:

- التبرع بالأراضي لشخص جديد أبناء وبنات مالك الأرض.
- امتلاك الأراضي من خلال شركة ذات أغراض خاصة: لم يعد مسموحاً للشركات ذات الأغراض الخاصة بامتلاك الأراضي الخاصة وإذا كانت الأرض مملوكة لدى الشركة ذات الأغراض الخاصة قبل صدور هذا القانون، مما يجعلها معفاة من الحظر، فيمكنها حينها تفرغ أي مساحة تزيد عن 1,500 متر مربع لتجنب دفع هذه الرسوم.

في حال عدم توفر هذه الخيارات، يتبقى لمالك الأرض الذي يمتلك أرضاً سكنية فضاء تزيد عن الحد الأقصى للمساحة المسموح بها للفرد البالغ 1500 متر مربع ثلاثة خيارات:

يتمثل الخيار الأول في بيع الأرض الزائدة التي يمتلكونها وتحقيق ارتفاع قيمة الأرض قبل دفع الرسوم.

ويتمثل الخيار الثاني في الاحتفاظ بالأرض، مما سيؤدي إلى دفع مالك الأرض للرسوم المنصوص عليها في القانون. وفي هذه الحالة، سيستمر الممتلك في الاستفادة من تضخم أسعار الأراضي مقابل دفع الرسوم. ويفترض هذا أن تضخم أسعار الأراضي سيظل عند المستويات المرتفعة الحالية، وهو أعلى من التضخم العادي طويل الأجل البالغ 2.5%. على افتراض أن العرض سيظل أقل من الطلب. ويقارن الجدول أدناه التضخم التاريخي في أسعار الأراضي منذ عام 2008 بالحد الأقصى للرسوم السنوية المنصوص عليها:

المنطقة	قيمة الأرض عام 2023	التضخم التاريخي طويل الأجل سنوياً	الحد الأقصى للرسوم من حيث قيمة الأرض عام 2023	الفرق
العاصمة	دينار كويتي / م ²			
عبد الله السالم	2181	%4.71	%4.58	%0.13
الشويخ	2611	%5.62	%3.83	%1.79
النزهة	1864	%5.63	%5.37	%0.27
العديلية	1768	%5.29	%5.66	%0.37-
الشامية	1671	%4.21	%5.99	%1.77-
حوالي	دينار كويتي / م ²			
الشعب	1479	%6.05	%6.76	%0.70-
الجابرية	970	%6.03	%10.31	%4.28-
سلوى	957	%6.87	%10.45	%3.59-
الرميثية	980	%5.20	%10.20	%5.01-
الفروانية	دينار كويتي / م ²			
الفروانية	770	%5.40	%12.99	%7.59-
الرابية	705	%5.86	%14.18	%8.32-
إشيلية	1080	%8.29	%9.26	%0.97-
الأحمدي	دينار كويتي / م ²			
الطناس	568	%5.62	%17.62	%12.00-
العقيلة	953	%6.78	%10.49	%3.71-

المصدر: بيانات مجمعة من عدة تقارير لبيت التمويل الكويتي، تحليل "المركز"

تتجاوز الرسوم المفروضة التضخم المتوقع على المدى الطويل لمعظم المناطق باستثناء المواقع الرئيسية مثل عبد الله السالم والشويخ والنزهة، حيث تصبح الفائدة الصافية من الاحتفاظ بالأرض ضئيلة، مما يجعل هذا الخيار غير قابل للتطبيق بالنسبة لمعظم المواقع.

ويتمثل الخيار الثالث في وضع حد أدنى للمساحة من أجل تجنب دفع الرسوم:

- ينص القانون الجديد على أنه لكي تعتبر قطعة الأرض "مبنية"، يجب أن يشكل المبنى 50% من مساحة الأرض.
- الحل: إنشاء مبنى أساسي يغطي نسبة 50% من المساحة مع تشطيبات فعالة من حيث التكلفة مثل واجهات سيجما وسيراميك الأرضيات منخفض الجودة. ويمكن تأجير هذا السكن لإدارة الدخل.
- التكلفة: ستكون تكلفة بناء مثل هذا المرفق المؤقت حوالي 100 إلى 170 دينار كويتي لكل متر مربع.
- الجدول الزمني: من المتوقع أن يكون الوقت اللازم لإكمال المبنى وتوصيله بالمرافق عامين، وهو ما يتناسب تماماً مع فترة السماح لتطبيق الرسوم.

مساحة قطعة الأرض الزائدة (متر مربع)	رسوم السنة الأولى بالدينار الكويتي / م ²	رسوم السنة الثانية بالدينار الكويتي / م ²	رسوم السنة الثالثة بالدينار الكويتي / م ²	السنة الرابعة + الرسوم بالدينار الكويتي سنوياً / م ²	تكلفة البناء بالدينار الكويتي لمرة واحدة / م ²
400	4,000	12,000	28,000	100 دينار كويتي / م ²	34,000
600	6,000	18,000	42,000	100 دينار كويتي / م ²	51,000
800	8,000	24,000	56,000	100 دينار كويتي / م ²	68,000
1,000	10,000	30,000	70,000	100 دينار كويتي / م ²	85,000

المصدر: تحليل "المركز"

قد يكون بناء منشأة مؤقتة على الأرض مجدداً من الناحية الاقتصادية، سواء تم تأجيرها أم لا، وقد يكون هذا الحل المفضل لملاك الأراضي، وبالتالي تجنب بيع الأرض خاصة في المناطق الرئيسية حيث يقل عدد الأراضي الفضاء.

وباستخدام الأراضي الأقل سعراً في الفنتاس كمثال، سيستغرق الأمر ما يقرب من عامين ونصف لتعويض تكاليف البناء عبر الإعفاء من دفع الرسوم. وفي هذا المثال، من المفترض أن هناك زيادة سنوية بنسبة 5.62% في سعر الأرض وهي نفس النسبة المسجلة للسنوات السابقة.

السنة الثالثة (تقديري) 2026	السنة الثانية (تقديري) 2025	السنة الأولى (تقديري) 2024	السنة صفر 2023	الفنتاس (400 متر مربع)
267,443	253,219	239,751	227,000	قيمة الأرض
14,4224	13,468	12,751	0	ارتفاع القيمة بنسبة 5.62% (دينار كويتي)
40,443				إجمالي التقدير (دينار كويتي)
34,000-				تكلفة البناء
6,443				الفرق (دينار كويتي)

ملخص

بالنظر إلى أن الرسوم تتجاوز تضخم أسعار الأراضي في عدد كبير من المناطق، نتوقع أن يخفف معظم الممتلكين من خسائرهم من خلال تطوير الحد الأدنى للمساحة أو منح الأرض لأبنائهم وبناتهم بدلاً من بيع الأرض، لا سيما في المناطق الرئيسية. وينطبق القانون أيضاً فقط على الأشخاص الذين حصلوا على أكثر من 1500 متر مربع بعد تنفيذ اللائحة الجديدة، مما يعني أن الأفراد الذين يمتلكون حالياً أراض زائدة لن يتأثروا ولذلك لا نتوقع أن تتأثر أسعار العرض أو الأراضي بشكل كبير بالقانون الجديد، خاصة في المناطق المحددة.

وهناك إشارة إلى أنه قد يكون هناك متابعة للقانون قد تفرض رسوماً على البيوت الثانية، وفي هذه الحالة قد لا يحى خيار بناء حد أدنى لنسبة المساحة الأرضية بتكلفة مخفضة الممتلك.

وببقى الحل الرئيسي لمشكلة الإسكان إما في زيادة المعروض من الأراضي أو الطلب المباشر على حلول الإسكان الأخرى مثل إنشاء الشقق كبديل من خلال قانون ملكية مشترك حديث كما في الأسواق الناضجة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ومنها الإمارات والبحرين، التي من شأنها أن تشجع على تطوير شقق عالية الجودة للبيع.

بتاريخ: 05 مارس 2024

إخلاء مسؤولية

هذا التقرير هو ملكية قانونية لشركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. ("المركز")، والتي تخضع لرقابة هيئة أسواق المال الكويتية وبنك الكويت المركزي. لا يجوز توزيع هذا التقرير ومحتوياته أو إعادة صياغته أو نسخه كلياً أو جزئياً.

أي معلومات واردة في هذا التقرير قد تم إعدادها من قبل "المركز" بناء على معلومات مصدرها مصادر عامة أو تستند إلى أبحاثه المستقلة وتحليله الداخلي ويعتقد أنها موثوقة ودقيقة في جميع الجوانب الجوهرية. ومع ذلك، لا يقدم "المركز" أو مديروه و/أو مسؤولوه و/أو ممثلوه و/أو موظفوه أي تمثيل أو ضمان، صريحاً أو ضمناً، فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المواد أو المعلومات أو الآراء الواردة في هذه الوثيقة، ولا يتحمل أي مسؤولية عن أي بيانات أو آراء أو معلومات أو مسائل (صريحة أو ضمنية) تنشأ عن أو واردة في هذه الوثيقة.