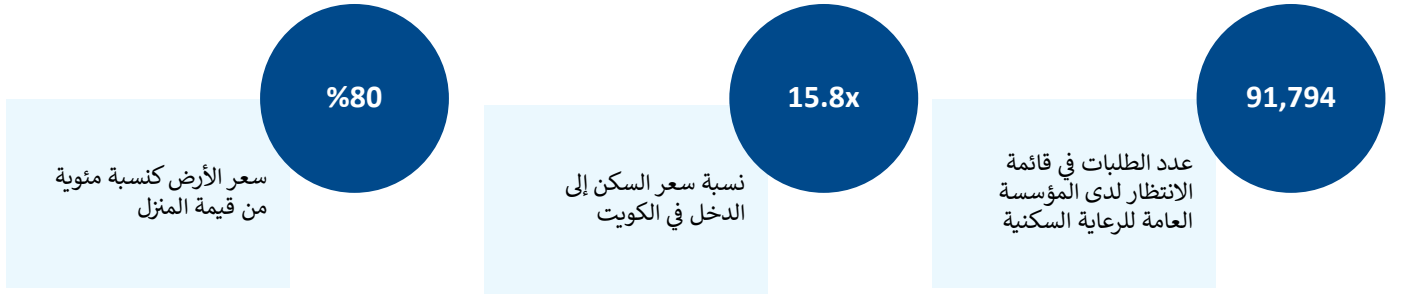




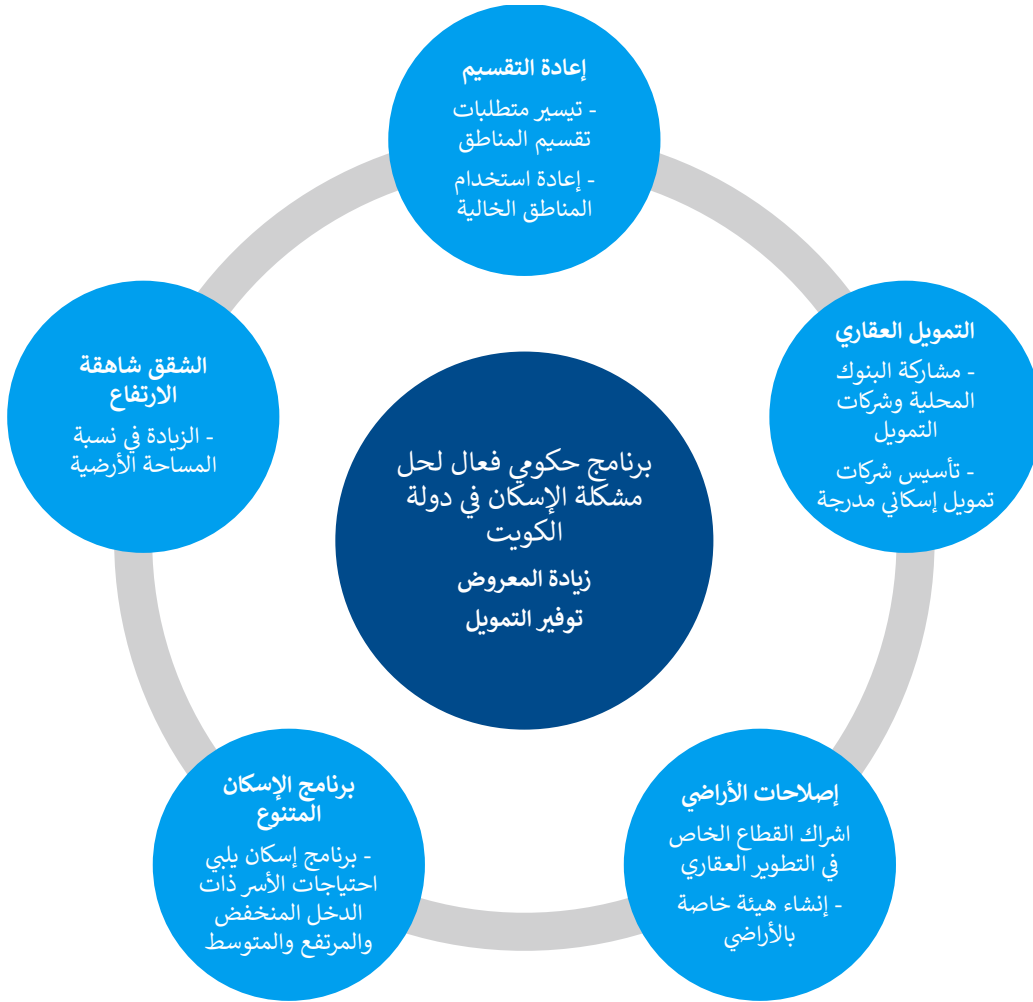
السبيل إلى حل مشاكل القطاع السكني في دولة الكويت

المركز
MARKAZ

3	مشكلة القطاع السكني في دولة الكويت
3	مقترحات للتعامل مع ملف الإسكان في دولة الكويت
4	برنامج الإسكان بدولة الكويت
5	نسبة سعر السكن إلى الدخل (2022)
6	المُضي قُدماً نحو المستقبل
8	أ. إعادة تقسيم المناطق
8	ب. تمويل الرهن العقاري
10	ج. إصلاحات الأراضي
11	د. برنامج الإسكان المتنوع
11	هـ. شقق شاهقة الارتفاع
12	الختام



مقترحات للتعامل مع ملف الإسكان في دولة الكويت



الملخص التنفيذي

لطالما كانت المشكلة الدائمة في قطاع العقارات السكنية بدولة الكويت هي تلك الفجوة بين العرض والطلب في برنامج الإسكان الحكومي، والتي تحولت إلى مشكلة ملحة. فكان التأخير في تخصيص الوحدات السكنية وتناقص القدرة على تحمل التكاليف من أوجه القصور الرئيسية التي تتطلب اهتمامًا فوريًا. ولم يتمكن المعروض من الوحدات السكنية من مواكبة الطلب، مع استمرار ارتفاع عدد الطلبات المتراكمة لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية. وأدى ذلك إلى فترات انتظار تمتد إلى ما يقارب 10 سنوات بين تقديم الطلبات والتخصيص. كما أدى تقييد عرض الوحدات السكنية إلى ارتفاع أسعار المساكن الخاصة، الأمر الذي قلل من القدرة على تحمل تكلفة امتلاك المساكن الخاصة. وتعد نسبة سعر السكن إلى الدخل في الكويت أعلى منها في مدن مثل لندن أو نيويورك وهي ثلاثة أضعاف مثلتها في دبي وأبو ظبي.

ولإيجاد حل لمشكلة الإسكان، ينبغي التصدي لمجموعة من المشاكل الرئيسية، فقد تسبب قرار منع الشركات الخاصة من شراء وتجارة العقارات السكنية في نقص المعروض منها، مما أدى بدوره إلى ارتفاع حاد في أسعار الأراضي. كما تمثل مشكلة نقص التمويل عائقًا رئيسيًا، بسبب نقص رأس المال في بنك الائتمان الكويتي إلى جانب سياسة الإقراض الحذرة التي تطبقها البنوك الخاصة. وسقف الاقتراض المتاح لشراء منزل متوسط في الكويت أقل بكثير منه في الدول الغربية. كما أدت التحديات الرئيسية الأخرى؛ مثل تقييد تقسيم المناطق، وارتفاع تكلفة تطوير البنية التحتية وتنفيذ المشاريع العمرانية، إلى تفاقم مشكلة الإسكان.

ونظرًا لأنه من المتوقع أن يزداد الطلب على الإسكان بشكل مضطرب بسبب غلبة عنصر الشباب على التركيبة السكانية في الكويت، فيجب تنفيذ برنامج إسكان فعال يعالج القضايا الرئيسية من جوانب متعددة. ومن بين الحلول المقترحة: تيسير متطلبات التقسيم إلى مناطق، وإصلاح الأراضي بإشراك القطاع الخاص في المشاريع، ومراجعة نسبة المساحة الأرضية، وإشراك البنوك التجارية وشركات التمويل في برامج التمويل العقاري وبرنامج الإسكان المتنوع، وهي حلول يمكن أن تعالج القضايا الملحة في قطاع الإسكان الخاص. وقد ساعدت الإجراءات السريعة التي اتخذتها العديد من الدول، مثل سنغافورة، في حل مشكلات الإسكان. ويمكن أن يساعد اتباع نهج شامل، بالتعاون مع العديد من أصحاب المصلحة في الكويت في معالجة مشكلة الإسكان خلال الأعوام المقبلة.

يلبي برنامج الإسكان الحكومي الذي تتولاه المؤسسة العامة للرعاية السكنية احتياجات المواطنين، حيث يوفر لهم إما منزلاً أو قطعة أرض مع قرض بدون فوائد من بنك الائتمان الكويتي قدره 70 ألف دينار يسدد على مدى 58 عاماً.

برنامج الإسكان بدولة الكويت

يتكون برنامج الإسكان الكويتي من الخيارات التالية:

1. منزل تقدمه الحكومة، مبني على قطعة أرض لا تقل عن 375 مترًا مربعًا أو شقة لا تقل عن 375 مترًا مربعًا مقدمة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالقيمة الاسمية. بالإضافة إلى بدل إيجار شهري قدره 150 دينارًا كويتيًا خلال فترة الانتظار.
2. قطعة أرض مساحتها لا تقل عن 375 مترًا مربعًا مقدمة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالقيمة الاسمية. قرض طويل الأجل بدون فوائد قيمته 70 ألف دينار كويتي ومواد بناء بقيمة 30 ألف دينار كويتي بسعر مدعوم يقدمه بنك الكويت المركزي لبناء المنزل. خلال فترة انتظار التخصيص، يُدفع لمقدم الطلب بدل إيجار شهري قدره 150 دينارًا كويتيًا.
3. قرض طويل الأجل بدون فوائد بقيمة 70 ألف دينار كويتي من بنك الكويت المركزي لشراء شقة أو منزل بمساحة لا تقل عن 360 مترًا مربعًا، أو لبناء منزل إذا كان المواطن يمتلك أرضًا بالفعل. كما توفر مواد بناء بقيمة 30 ألف دينار كويتي من قبل البنك للبناء أو التجديد.

المصدر: Right to Housing in Kuwait - LSE, 2013

وفي حين أن برنامج الإسكان ميسور التكلفة في إطار نموذج دولة الرفاه في الكويت، يواجه البرنامج حاليًا معوقات نتيجة قائمة انتظار طويلة للغاية لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية وتراجع رأس المال المخصص له لدى بنك الكويت المركزي. فقد بلغ عدد المتقدمين 91,794 فرداً في العام 2020. وتتراوح مدة الانتظار من تاريخ تقديم الطلب إلى التخصيص ما يقارب 10 سنوات، مما يشير إلى الفجوة بين العرض والطلب في برنامج الإسكان الحكومي. وبسبب ارتفاع أسعار العقارات، يصعب على الأفراد شراء منازل بمفردهم خلال فترة الانتظار.

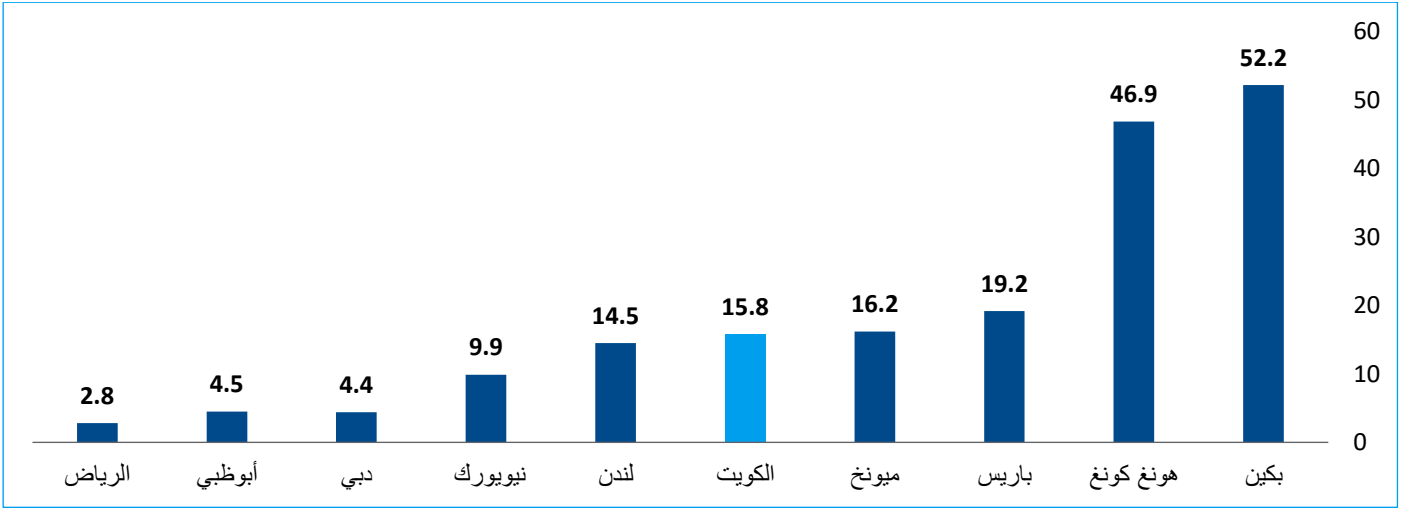
الجدول: برنامج الإسكان الحكومي للمواطنين

2020	2019	2018	2017	2016	2015	
6,097	6,029	6,199	7,286	7,316	7,950	الطلبات المقدمة
91,794	88,632	96,906	90,445	100,018	97,399	الطلبات التراكمية
الوحدات السكنية الموزعة						
0	0	0	0	0	2,555	المنازل
0	0	3,368	4,430	0	370	قطعة أرض
0	0	0	35	0	345	شقة
0	0	3,368	4,465	0	3,270	الإجمالي
الوحدات السكنية الموزعة وفقاً للمخطط						
0	0	0	0	0	-	المنازل
636	8,986	6,437	9,719	12,500	13,311	قطعة أرض

المصدر: المؤسسة العامة للرعاية السكنية، الإدارة المركزية للإحصاء

ورغم أن المملكة العربية السعودية ظلت تعاني أيضاً من قوائم انتظار تصل إلى 15 عاماً قبل عام 2018، إلا أنها تمكنت من تدارك هذا العجز خلال ثلاث سنوات وانتقلت إلى مرحلة إتاحة فرصة التملك باستحقاق فوري من خلال إطلاق برنامج سكني مخصص عام 2018.

وإذا نظرنا إلى دول مجلس التعاون الخليجي، نجد أن دولة الكويت تشهد أدنى مستوى في القدرة على تحمل التكاليف السكنية، حيث تبلغ نسبة سعر السكن إلى الدخل نحو 15.8 (نقاس بمتوسط سعر المنزل مقسوماً على متوسط دخل الأسرة)، وهذا يجعلها إحدى أقل الأماكن في العالم التي يمكن فيها امتلاك مسكن بأسعار معقولة. ويساوي هذا المعدل حوالي ثلاثة أضعاف الأسعار في دبي أو أبوظبي، وخمسة أضعافها في المملكة العربية السعودية، ويفوق لندن ونيويورك.



المصدر: نومبيو؛ **ملاحظة:** نسبة سعر السكن إلى الدخل - نسبة متوسط أسعار الشقق إلى متوسط الدخل العائلي المتاح، معبراً عنه بسنوات الدخل. متوسط حجم الشقة 90 متراً مربعاً.

التركيبة السكانية (الأسر الجديدة): تسارع مستوى الطلب على الإسكان

خلال الفترة من عام 2005 إلى 2021، شهد عدد السكان في الكويت نموًا بمعدل سنوي مركب بلغ نحو 3.6%، بينما ارتفع عدد المواطنين بنسبة 2.3%، والذي من المتوقع أن يشهد تراجع إلى 0.34% بحلول عام 2050. من شأن هذا الاتجاه التصاعدي في النمو السكاني أن يحافظ على مستوى الطلب على الإسكان. وحيث أن حوالي 75% من التركيبة السكانية في الكويت هم من فئة الشباب الذين تقل أعمارهم عن 39 عامًا، فقد بلغ عدد عقود الزواج المبرمة بين الكويتيين حوالي 10774 عقدًا عام 2020 بمعدل يبلغ 24.3%¹. وتشير التركيبة السكانية السنوية المرتفعة للأسر إلى نمو مرتفع ومستدام في مستوى الطلب على الإسكان في الكويت في المستقبل.

الأراضي المملوكة للحكومة وعدم مشاركة القطاع الخاص: عروض محدودة للأراضي

تمتلك الحكومة نحو 90% من الأراضي وتتولى مسؤولية تنظيم التطوير العقاري السكني من خلال تقسيم الأراضي وتخصيصها². ووفقًا للقوانين، فإنه لا يجوز للشركات الخاصة شراء العقارات السكنية أو تداولها. ومع أن هذه القوانين كانت تهدف إلى منع المضاربات ورفع أسعار العقارات والسيطرة عليها، إلا أن مستوى العرض شهد تراجعًا شديدًا أدى إلى ارتفاع حاد في أسعار العقارات، حيث يشكل سعر الأرض حوالي 80% من قيمة المنزل، وهو أعلى بكثير من المعيار الدولي البالغ نحو 30%³.

¹ الإدارة المركزية للإحصاء؛ معدل الزواج العام = (عدد الزيجات بين المقيمين/ تقدير السكان في منتصف العام (+15) لمنطقة في سنة معينة) * 1000.

² البنك الدولي

³ البنك الدولي

تقسيم المناطق والتخطيط العمراني: تقسيم المناطق منخفضة الكثافة في المناطق الحضرية القريبة

وفقاً للمخطط العمراني في الكويت فإن الأراضي مقسمة إلى مناطق. ومن ثم، أنشئت أحياء سكنية خارج مدينة الكويت القديمة، بينما حُصصت المدينة نفسها للتطوير العقاري التجاري فحسب. ويتطلب إنشاء مناطق سكنية خارج المدينة توفير مساحة لا تقل عن 375 متراً مربعاً، ونسبة لتخصيص قطعة أرض لكل وحدة سكنية توفرها المؤسسة العامة للرعاية السكنية مع الحد من الكثافة السكانية عند 12 وحدة لكل هكتار فقد أدى ذلك إلى الزحف العمراني⁴. ونتج عن هذا التقسيم انخفاض مستوى العرض وارتفاع أسعار المساكن.

نقص التمويل: محدودية توافر التمويل

بالرغم من أن المصدر الرئيسي لتمويل مشروعات الإسكان في الكويت هو بنك التسليف المركزي، إلا أن رأس ماله آخذ في التضاؤل. ووفقاً لتقرير المؤسسة العامة للرعاية السكنية الصادر في يونيو 2021، فإنه لن يتمكن من تمويل سوى 12,000 قطعة أرض⁵.

تقدم البنوك المحلية وشركات الاستثمار في الكويت قروضاً بالتقسيط تصل إلى 70 ألف دينار كويتي للإسكان بأسعار فائدة السوق العادية، والتي يمكن استخدامها لشراء المنازل أو بناءها أو إصلاحها. وتتوخي البنوك الحذر عند تقديم القروض، وذلك لأن القانون يقيد قدرتها في الحجز على المنازل الأولى حتى لو كانت مرهونة.

وبالنظر إلى أسعار العقارات السائدة، يتطلب شراء المنزل سداد دفعة أولية كبيرة تبلغ 70% من السعر الإجمالي لأن الحد الأقصى للاقتراض المتاح لن يتجاوز 30% من متوسط سعر المنزل، مقارنة بـ 70% إلى 80% في الأسواق الغربية.

التوسع الحضري: البنية التحتية التي تخضع لقيود

مع كثافة سكانية عالية نسبياً تبلغ نحو 232 شخصاً / كم مربع⁶، تفتخر الكويت بالتوسع الحضري الكلي بنسبة 100%. وستؤدي هذه النسبة العالية والكثافة السكانية إلى التركيز على تطوير البنية التحتية، لأنها غير قادرة على مواكبة الكثافة العالية المطلوبة في البناء.

ارتفاع تكاليف رأس المال المرتبطة بتطوير البنية التحتية

مع تطوير مناطق جديدة لتلبية مستوى الطلب على العقارات السكنية، ودعم مرافق البنية التحتية مثل الطرق والمدارس والجامعات، تحتاج المستشفيات إلى التطوير وتتطلب نفقات عالية. فعلى سبيل المثال، تُقدر تكلفة مشاريع الطرق الرئيسية قيد التنفيذ بنحو 1.5 مليار دينار كويتي⁷. ووفقاً لما ورد في بعض التقارير فإن تكلفة مواد البناء ارتفعت بنسبة 40% بعد أزمة جائحة كوفيد-19، مما أدى إلى زيادة الإنفاق المطلوب⁸. وبما أن هذه النفقات تعتمد على عائدات النفط، فهي تظل عُرضة للتقلبات في أسواق الطاقة.

4 الحق في السكن، شريطة الشلفان

5 المؤسسة العامة للرعاية السكنية، عرب تايمز

6 ستاتيسستا، البنك الدولي

7 شركة الزاوية، الكويت

8 كويت تايمز

المُضي قُدماً نحو المستقبل

تحتاج الحكومة إلى اتباع نهج شامل لمشكلة الإسكان، والذي يشمل زيادة المعروض من أراضي الضواحي، وزيادة كثافة الأراضي الحضرية السكنية مع تحسين البنية التحتية وإمكانية الوصول، وتشريع قوانين للملكية المشتركة للعقارات، وزيادة القدرة على تحمل التكاليف من خلال القطاع الخاص التمويل. ولذلك، فإن زيادة المعروض من الأراضي وإشراك القطاع الخاص لتسريع تنمية الأراضي وتحفيز البنوك على توفير التمويل سوف تؤدي إلى سد الفجوة بسرعة وتقليل تراكم الطلبات.

أ. إعادة تقسيم المناطق

يمكن إعادة تقسيم المناطق من خلال تخفيف المتطلبات إلى الحد الأدنى من مساحات قطع الأراضي المعروضة، وزيادة الكثافة، وتغيير غرض الاستخدام. ويمكن أن يؤدي تغيير غرض استخدام المساحات الشاغرة إلى استخدامات غير مخصصة في الأصل إلى تحسين فرص تطويرها. وفي حالة الاستحواذ على أراضي خاصة في ظل إعادة تقسيم المناطق، فإن الحلول التعويضية المناسبة يمكن أن تساعد في تسهيل العملية.

في عام 1960، كانت سنغافورة، التي تبلغ مساحتها 700 كم مربع، يعيش 9% فقط من سكانها في مساكن حكومية وأكثر من نصف سكانها يعيشون في مساكن متداعية. ولإيجاد حل لهذه المشكلة، استحوذت الدولة على أراضي خاصة وأعدت تقسيمها للسماح بكثافة سكانية أعلى. كما رسخت التطورات السكنية في التنمية التجارية التي أدت إلى ارتفاع قيمة الأرض. وبحلول عام 2014، أصبح أكثر من 80% من سكانها يقطنون في مساكن حكومية. يعد إلغاء تقسيم المناطق للأسرة الواحدة في مدينة مينيابوليس في الولايات المتحدة، وتخفيف قيود الارتفاع والكثافة السكنية من قبل شركة فيرفاكس في الولايات المتحدة بعض الأمثلة الأخرى على جهود زيادة المعروض من المساكن.

ب. تمويل الرهن العقاري

تتيح مشاركة البنوك المحلية وشركات التمويل في سوق الرهن العقاري التخفيف من العبء التمويلي لبرنامج الإسكان الحكومي. ورغم أن مشروع قانون الرهن العقاري طُرح لهذا الغرض، إلا أنه لم يدخل حيز التنفيذ بعد. وكانت بعض المزايا المقترحة في قانون الرهن العقاري الجديد كما يلي:

- إضافة إلى بنك الكويت المركزي، يمكن تقديم الرهون العقارية من قبل البنوك المحلية وشركات التمويل التي تعمل تحت مظلة بنك الكويت المركزي.
- تدفع الحكومة الفائدة نيابة عن المقترض في حدود مبالغ القروض المقدمة من بنك الائتمان.
- ألا يكون المستفيد قد سبق له الحصول على قرض عقاري من بنك التسليف.
- يحق للبنوك وشركات التمويل إتاحة الرهن العقاري وحجز الملكية في حالة التخلف عن السداد.
- على المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ برنامج إسكان لتوفير سكن بديل للمستفيدين الذين تم إخلاؤهم.

الجدول: مقارنة النظام الحالي ومشروع قانون الرهن العقاري المقترح

لمعايير	المخطط الحالي (بنك الائتمان الكويتي)	مشروع القانون (البنوك المحلية وشركات التمويل)
الحد الأقصى للقرض (الرهن العقاري للمنزل الأول)	70,000 د.ك + 30,000 د.ك	140,000 د.ك + 30,000 د.ك
الحد الأقصى للقرض بدون فوائد	70,000 د.ك	70,000 د.ك
المدة القصوى للسداد	58 سنة	لم يذكر بعد
الحد الأدنى من القسط الشهري	100 د.ك أو 10% من الراتب أيهما أعلى	لم يذكر بعد
إمكانية الرهن العقاري	لا	نعم
الدفع الأولي الحكومي	70,000 د.ك + 30,000 د.ك	30,000 د.ك
المدفوعات النقدية الحكومية المتكررة / الإيصالات	تتلقى الحكومة أقساط شهرية بسعر فائدة صفر	تدفع الحكومة فائدة على 70,000 د.ك للبنوك
المخاطر	مخاطر التخلف عن السداد من المقترض	يتعين على المؤسسة العامة للرعاية السكنية توفير سكن بديل للمستفيدين الذين تم إخلاؤهم من السكن.

الجدول: مقارنة بين قانون الرهن العقاري المقترح وقانون الرهن العقاري السعودي

التعليق	السعودية	الكويت	المعايير
تسمح المملكة العربية السعودية بمبلغ قرض أعلى، مما يؤدي بدوره إلى خفض المصروفات الأولية للفرد.	نسبة القرض إلى القيمة 90% ⁹ .	140,000 د.ك + 30,000 د.ك	الحد الأقصى للقرض (رهن المنزل الأول)
في حالة منتجات الرهن العقاري ذات الضمانات، هناك تدفق أقل للحكومة في نموذج المملكة العربية السعودية حيث أنها لن تكون ملزمة بالدفع إلا في حالة التخلف عن السداد.	بموجب برنامج الإسكان الميسور، تتعهد الحكومة بسداد الفوائد على القروض حتى 500.000 ر.س، وإعفاء المشتريين من الضرائب العقارية. تُقدم منتجات الرهن العقاري التي تشمل تقديم ضمانات من قبل وزارة المالية بنسبة 15% من قيمة العقار أو من قبل صندوق التنمية العقارية بنسبة 5% من قيمة العقار للمواطنين المؤهلين ¹⁰ .	شكل مبدئي: مبلغ 30,000 د.ك. تدفع الحكومة فائدة بمبلغ 70,000 د.ك للبنوك.	تدفع مالي للحكومة
تقليل المخاطر بالنسبة للبنوك حيث تسمح القوانين / تحدد إجراءات الحجز على الرهن.	نعم. مخاطر محدودة بسبب خيار اللجوء القانوني بشأن حالات التخلف عن سداد الرهن العقاري الموضحة في قانون الإنفاذ.	هم. يجب على المؤسسة العامة للرعاية السكنية توفير سكن بديل للمستفيدين الذين تم إخلاؤهم.	إمكانية الحجز على الرهن العقاري والمخاطر المتعلقة بذلك

المصدر: متنوع

لكي يكون التمويل العقاري فعالاً وقابلاً للتطوير، يجب أن يسمح بنك الكويت المركزي بإصدار سندات بشأن الرهون العقارية. سيتمكن ذلك البنوك من الحصول على قروض وبيعها كأوراق مالية مدعومة برهن عقاري مدرجة في بورصة الكويت للمستثمرين على الصعيدين الإقليمي والدولي. ستعمل أدوات الاستثمار هذه على تعزيز سوق رأس المال، وتوفير فرص الاستثمار، وتحسين القطاع المصرفي، وجذب الاستثمارات الأجنبية، وتوفير فرص العمل.

على سبيل المثال، تشتري رابطة "فاني ماي"، وهي منظمة ترعاها الحكومة في الولايات المتحدة، قروضاً من البنوك وتجمعها كأوراق مالية مدعومة بالرهن العقاري وتبيعها. تسمح هذه الآلية للبنوك بتحويل الأصول من ميزانيتها العمومية وتحرير رأس المال، مما يتيح فرصة المزيد من الإقراض. تشتري شركات التأمين وصناديق المعاشات التقاعدية وغيرها من المؤسسات الأوراق المالية المدعومة بالرهن العقاري. وتضمن رابطة "فاني ماي" مدفوعات رأس المال والفائدة على الأوراق المالية المدعومة بالرهن العقاري.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن السماح بالتأمين ضد العجز الائتماني مما يجعل السوق أكثر كفاءة ويشرك قطاع التأمين في الكويت.

⁹ ستاندر آند بورز
¹⁰ ديلويت، فاينانشيال تايمز

ج. إصلاحات الأراضي

من إجمالي مساحة الكويت البالغة 17 818 كيلومترًا مربعًا، هناك أجزاء كبيرة من الأراضي غير صالحة للسكن بسبب البيئة القاسية، وحقول النفط، والتخصيص للتنقيب أو القواعد العسكرية. تمثل الأرض المأهولة حاليًا حوالي 8% من مساحة البلاد. في ظل محدودية توافر الأرض، فإن الإجراء الرئيسي الذي يمكن اتخاذه هو تقليص مساحة القطع السكنية من 375 متر مربع في الوقت الحالي إلى 200 متر مربع. ومن شأن ذلك أن يساعد في ضمان الإسكان للجميع بشكل أفضل عن طريق زيادة الأراضي المتاحة للتطوير وكذلك إتاحة قطع الأراضي للجميع.

كذلك، فإن ندرة الأراضي الصالحة للاستعمال والرقابة الحكومية الصارمة عليها تتطلبان إجراء حزمة إصلاحات مثل المشاركة الحكومية النشطة في ضمان الاستخدام الفعال للأراضي، وإنشاء سلطة لتخصيص الأراضي، وتطوير حزم التعويض المناسبة في حالة استصلاح الأراضي الخاصة، وإنشاء حقوق اسمية واضحة، واستكشاف المنطقة الغربية من أجل التنمية¹¹.

ومن شأن إشراك القطاع الخاص في تطوير الإسكان أن يساعد في الإسراع بإنجاز المشاريع وزيادة العرض. كانت هناك العديد من التوصيات في هذا الإطار:

- أن توفر الحكومة أراضي غير مستغلة خالية من التكلفة لتسريع التخصيص.
- أن يتولى المطور بعد ذلك تطوير / إنشاء الأرض وبيع الوحدة المكتملة بسعر رمزي للمواطنين، مع مراعاة تكاليف البناء فقط حيث يتم توفير الأرض مجانًا من قبل الحكومة.
- السماح للمواطن بالدفع على أقساط على أن تظل الأرض مسجلة باسم المؤسسة العامة للرعاية السكنية حتى يقوم بسداد تكلفة المنزل. وكذلك يمكن للبنوك تمويل بناء/ شراء المنازل مقابل رهن الممتلكات.

كما يمكن تطوير الاستخدامات المختلطة بمشاركة القطاع الخاص. يمكن تخصيص مساحة كبيرة من الأرض في مكان واحد، مثل منطقة نواف الأحمد الجديدة، لتطوير القطاع الخاص.

- ستكون هذه المنطقة عبارة عن تطوير متعدد الاستخدامات لإنشاء فيلات ومستشفيات صغيرة ومدارس وسوبر ماركت / متاجر بيع بالتجزئة. يمكن أن توفر المؤسسة العامة للرعاية السكنية المتطلبات والمواصفات للمنزل مثل المساحة الدنيا لكل مكون من المنزل لضمان نتائج مرضية.
- بعد الانتهاء من عملية تقديم العطاءات، سيقوم الفائز بتصميم وبناء جميع الأراضي المخصصة وتجهيز البنية التحتية.
- يمكن للمؤسسة العامة للرعاية السكنية تحديد سقف لسعر بيع كل فيلا وستكون متاحة للبيع فقط لأولئك المسجلين في المؤسسة العامة للرعاية السكنية. في حالة عدم بيع الفلل بعد عام من الانتهاء، يمكن للمطور بيعها في السوق.

بهذه الطريقة، يمكن تمهيد الطريق لمشاريع أكثر تنظيمًا لأنها تركز على موضوع واحد. كما سينتج عنها دورة اقتصادية أكثر حيوية من الدورة الحالية، حيث يتولى كل مالك أرض بناء منزله الخاص. كما أن إدراج هذه الشركات المتقدمة في العطاءات في بورصة الكويت يتيح للمستثمرين فرصة الدخول في هذه المشاريع.

- يمكن تنفيذ التدابير التالية للحد من تجارة الأراضي وحياسة المنازل لأغراض الاستثمار.
- بمجرد إتمام المواطن الدفع ونقل ملكية المنزل إلى اسمه، يمكن منع بيع المنزل مرة أخرى لمدة 5 سنوات على سبيل المثال.
- يمكن أن يكون للقوائم الجديدة ميثاق يقضي بأنها مخصصة لإسكان أسرة واحدة ولا يمكن فصلها إلى أسرة متعددة (ما لم تكن لأفراد من نفس العائلة). في حالة الإخلال بالعهد، يحق للمؤسسة العامة للرعاية السكنية إلغاء العقد، حتى لو كان الساكن قد سدد كامل المبلغ.

ولمواجهة مخاوف الزيادة في الأسعار، يمكن اتخاذ تدابير بديلة مثل رفع سقف الأسعار أو زيادة المعروض من الأراضي القابلة للبناء.

¹¹ إصلاحات الأراضي في الكويت، مارمور

د. برنامج الإسكان المتنوع

تختلف مستويات دخل الأسر الكويتية وبالتالي قدرتها على تحمل التكاليف تبعاً لطبيعة العمل. في هذا الصدد، يمكن للحكومة أن تقدم برنامج إسكان متنوع يراعي إمكانات الأسر ذات الدخل المرتفع والأسر ذات الدخل المنخفض.

ولتلبية احتياجات الأسر ذات الدخل المنخفض، يمكن للحكومة توفير قطع أرض أصغر مساحتها 200 متر مربع بمساحة بناء تبلغ 400 متر مربع. وبينما يتولى القطاع الخاص مهمة التطوير، ستقوم الحكومة بتوفير الأرض مجاناً وستضع أيضاً حداً أقصى لسعر البيع النهائي.

وبالنسبة للأسر ذات الدخل المرتفع، يمكن للحكومة أن توكل للقطاع الخاص تطوير منازل متوسطة وعالية الجودة، حتى يقوم ببيعها بأسعار السوق. ويمكن أن يقترن ذلك بقروض مدعومة من الحكومة (أي قروض بدون فوائد لأول 70 ألف دينار كويتي).

ه. شقق شاهقة الارتفاع

تمت زيادة نسبة المساحة الأرضية (FAR) لقطاع الإسكان الخاص في الكويت من 150% إلى 210% في عام 2005¹². وقد أدى ذلك إلى حصول الأفراد ذوي الملاءة العالية على المزيد من المنازل لأغراض الاستثمار. مع الأخذ في الاعتبار أن نسبة المساحة الأرضية لكل من قطاع المباني السكنية أو الشقق تبلغ 250%.

وتتطلب تلبية الطلبات الحالية المعلقة من خلال الفيلات فقط حوالي 34 كيلومتر مربع من الأرض. بلغ متوسط طلبات الإسكان الجديدة حوالي 7400 سنوياً للفترة من 2011-2020. وبافتراض متوسط مماثل للسنوات العشر القادمة، فإن هذا سيتطلب 28 كيلومتراً مربعاً إضافية من الأرض. بالمقارنة، تبلغ مساحة الكويت الحضرية حالياً 432 كيلومتراً مربعاً. ونظراً للقيود المفروضة على الأراضي القابلة للاستخدام والمساحة المطلوبة للمرافق الأخرى في مشاريع الإسكان، فقد لا يكون التوسع بهذا المعدل ممكناً.

الجدول: عدد الفلل مقابل عدد الشقق في منطقة معينة من الأرض

المعايير	نسبة المساحة الأرضية الحالية	نسبة المساحة الأرضية المتزايدة
مساحة الأرض (م 2)	1,200,000	1,200,000
فيلا		
المساحة لكل فيلا (م 2)	375	375
أ) عدد الفلل	3,200	3,200
شقة		
نسبة المساحة الأرضية	210%	310%
المساحة القابلة للبناء (م 2) * (مساحة الأرض)	2,520,000	3,720,000
المساحة لكل شقة	375	375
ب) عدد الشقق	6,720	9,920
وحدات سكنية إضافية (أ - ب)	3,520	6,720

المصدر: مارمور

إن الزيادة في نسبة المساحة الأرضية بمقدار 100 نقطة مئوية تزيد من عدد الشقق التي يمكن بناؤها في منطقة معينة بمقدار 3200 وحدة. كما أن تحفيز بناء الزيادات العالية من خلال توفير نسبة مساحة أرضية أعلى يمكن أن يعزز بناء شقق عالية الارتفاع بما يؤدي لزيادة معدل استخدام المساحة المتاحة ويمكن أن يكون بديلاً مستداماً للفلل. ومع ذلك، فإن الجانب السلبي لذلك هو أن ارتفاع معدل المساحة الأرضية قد يؤدي إلى زيادة الطلب من المستثمرين في قطاع الاستثمار (قطاع الشقق المؤجرة)، مما يؤدي بدوره إلى زيادة الأسعار. وكان الوضع مماثل في عام 2015، حيث جذبت زيادة نسبة المساحة الأرضية من 150% إلى 210% اهتماماً كبيراً من المستثمرين.

¹² نسبة المساحة الأرضية هي النسبة بين إجمالي مساحة الأرضية الصالحة للاستخدام في المبنى والمساحة الإجمالية للقطعة التي يوجد عليها المبنى.

الاستنتاجات

تتطلب معالجة التحديات المتعلقة بقطاع الإسكان في الكويت نهجًا متعدد الجوانب يشمل إعادة تقسيم المناطق وإصلاح الأراضي وقانون الرهن العقاري، جنبًا إلى جنب مع جذب القطاع الخاص من أجل التنمية. بالنظر إلى التركيبة السكانية للشباب في الكويت، من المتوقع أن يزداد الطلب على الإسكان في المستقبل، الأمر الذي سيؤدي بدوره إلى ارتفاع معدل تلبية طلبات الإسكان المعلقة في الكويت. الإصلاحات الهيكلية مع نهج هادف وموحد على المدى القريب ستكون محورية في معالجة نقاط الضعف الرئيسية في قطاع العقارات السكنية والمساعدة في حل مشكلة الإسكان المستمرة منذ فترة طويلة في الكويت.

إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إيتليجنس (ش. خ. م) "مارمور"، وهي إحدى شركات شركة المركز المالي الكويتي (ش. م. ك. ع) "المركز"، التي تعمل وفق لوائح هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. وهذا التقرير ملكية قانونية لشركة مارمور ويخضع لقوانين حقوق الطبع. ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من مارمور. ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "مارمور". وتم إصدار هذا التقرير لغرض معلوماتي عام فقط ولا ينبغي الاستعانة به باعتباره عرضاً بشراء أو بيع أو التوصية بعرض شراء أو بيع أي أداة مالية، أو للاستعانة به عند المشاركة في أي خطة تداول أو تجارة في أي منطقة كانت.

وقد حصلنا على المعلومات والبيانات الإحصائية الواردة هنا من مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لا نقدم أي تعهد أو ضمان، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها. وتشكل الآراء والتفكير والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي لواقعه اعتباراً من تاريخ صدور هذا التقرير. وهي لا تعكس بالضرورة رأي المركز أو مارمور أو أي طرف آخر، كما أنها عرضة للتغيير دون إشعار. ولا تلتزم مارمور أو المركز بتحديث أو تعديل أو تغيير محتوى هذا التقرير أو إخطار أي قارئ بذلك في حالة ما إذا كانت أي مسألة مذكورة هنا، أو أي رأي أو توقع أو تقدير تم ذكره فيه، تغيرت أو أصبحت غير دقيقة في وقت لاحق، أو في حال سحب أي بحث قدمه طرف ثالث مرجعي حول هذا الموضوع.

قد لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية المحددة والوضع المالي والاحتياجات الخاصة لأي شخص محدد قد يتلقى هذا التقرير. لذلك نحث المستثمرين على طلب المشورة المالية فيما يتعلق بمدى ملاءمة الاستثمار في أي استراتيجية أوراق مالية أو استثمار كانت محل نقاش أو موصى بها في هذا التقرير، وأن يفهموا أن البيانات المتعلقة بالأفاق المستقبلية قد لا تتحقق. ويجب على المستثمرين ملاحظة أن الدخل من هذه الأوراق المالية، إن وجد، قد يتذبذب وأن سعر أو قيمة كل ورقة مالية قد ترتفع أو تنخفض. وينبغي أن يكون المستثمرون قادرين وعلى استعداد لقبول خسارة كلية أو جزئية لاستثماراتهم. ووفقاً لذلك، قد يتلقى المستثمرون عائداً أقل من المبالغ المستثمرة أصلاً. ولا يعد الأداء السابق بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي.

قد يسعى "المركز" للقيام بأعمال تجارية، بما في ذلك تقارير بحثية مماثلة، أو صفقات مصرفية استثمارية، أو أي صفقات تجارية أخرى، مع كيانات أو أفراد مشمولين في هذه التقارير. وقد يكون "للمركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "للمركز"، أو الكيانات المدارة من قبل "المركز"، أو عملائه أو موظفيه، من وقت لآخر صفقات طويلة أو قصيرة في أي نوع من أنواع الأصول المالية أو المشتقة أو غيرها من الأصول المشار إليها في هذا التقرير البحثي. ونتيجة لذلك، يجب أن يدرك المستثمرون أن "المركز" قد يكون لديه تضارب في المصالح قد يؤثر على موضوعية هذا التقرير. وقد يوفر هذا التقرير عناوين مواقع ويب أو يحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني، لم يتم "المركز" بمراجعة الموقع المرتبط ولا يتحمل أي مسؤولية عن المحتوى الوارد فيه. حيث يتم توفير هذا العنوان أو الرابط الإلكتروني (بما في ذلك العناوين أو الروابط الإلكترونية لمواد موقع "المركز" أو مارمور) فقط من أجل راحتك ولمعلوماتك، ولا يمثل محتوى الموقع المرتبط بأي شكل من الأشكال جزءاً من هذا المستند. لذلك، يكون الوصول إلى هذا الموقع أو اتباع ذلك الرابط الإلكتروني من خلال هذا التقرير أو موقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني على مسؤوليتك الخاصة.

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444، الصفاة 13095، الكويت

البريد الإلكتروني: research@markaz.com

هاتف: 00965 22248000

فاكس: 00965 22450647