



**تحليل أثر تغييرات قانون الإيجار الكويتي على
التضخم والأسعار العقارية في السوق الكويتي: الفترة
من ١٩٩٠-٢٠٢٠**

**Analyzing the impact of changes to the Kuwaiti
tenancy law on inflation in property prices in the
market Kuwaiti: period from 1990-2020**

أ.د/ مشعل عواد غازي الشمري

meshaal5055@yahoo.com

مجلة الدراسات التجارية المعاصرة

**كلية التجارة – جامعة كفر الشيخ
المجلد العاشر - العدد الثامن عشر - الجزء الثاني
يوليو ٢٠٢٤م**

رابط المجلة : <https://csj.journals.ekb.eg>

ملخص البحث:

هدفت الدراسة الحالية الى بيان أثر التعديلات والتغييرات بقانون الإيجار الكويتي على التضخم في أسعار العقارات في السوق الكويتي للفترة من سنة ١٩٩٠ وحتى سنة ٢٠٢٠. تم تبني محاول التغييرات الأكثر تأثيرا في تعديلات قانون الإيجارات الكويتي والتي شملت (مدة الإيجار والتعويضات المالية ١٩٩٢، قيمة الإيجار والزيادات ١٩٩٦، تسهيلات الإخلاء ٢٠٠٦، غرامات التأخير ٢٠١٥، تحديد قيمة ومدة الإيجار ٢٠٢٠). تبنت الدراسة المنهج الكمي من خلال توزيع استبيان على عينة من مستأجري العقارات التجارية في العاصمة الكويت من الكويتيين. تم استرداد (٤٣٠) استبيان صالح والاعتماد على حزمة التحليل الإحصائي من أجل التعامل مع البيانات. أثبتت الدراسة أن التغييرات المختلفة التي تمت على قانون الإيجارات الكويتي ساهم في تضخم أسعار الإيجارات وتغيير نمطية السوق العقاري في الكويت. أوصت الدراسة بضرورة تفعيل بند التأجير من الباطن لمدة ٥ سنوات يلتزم بها صاحب العقار حتى يستطيع صاحب المحل من البيع والشراء بعيدا عن سيطرة المالك برفع الأجرة الشهرية ويكتفي بمدة العقد بقانون الإيجارات سواء كان سكني او تجاري. تم طرح توصيات أخرى في متن الدراسة.

الكلمات المفتاحية: تغييرات قانون الإيجار الكويتي، التضخم في الأسعار العقارية، وعي المستأجر بقانون الإيجارات

Abstract:

Current study aimed to demonstrate the impact of amendments and changes to the Kuwaiti tenancy law on inflation in property prices in the Kuwaiti market for the period from 1990 to 2020 including (rental period and financial compensation in 1992, rental value and increases in 1996, eviction facilities in 2006, delay fines in 2015, and determining the value and duration of rent in 2020). The study adopted a quantitative methodology by distributing a questionnaire to a sample of Kuwaiti commercial property tenants in the Kuwaiti capital. (٤٣٠), statistical analysis software was used to analyze the data. The study found that the various changes made to the Kuwaiti rental law contributed to the inflation of rental prices and changed the pattern of the real estate market in Kuwait. The study recommended the need to activate the clause of sub-leasing for a period of 5 years, which the property owner must comply with, in order for the tenant to be able to buy and sell the property without the property owner's control in raising the monthly rent.

Keywords: Changes in the Kuwaiti rental law, inflation in real estate prices, awareness of the rental law.

المقدمة:

كلمة الإيجار، الإيجارات، المستأجر والمؤجر من المصطلحات المتعارف عليها منذ القدم، وهي أمر ليس بغريب على أي فرد عاقل. يشير El-Mahdi (٢٠٢١) إلى أن الإيجار هو اتفاقية قانونية بين المالك والمستأجر لتأجير عقار ما بهدف إما العمل والتجارة، أو السكن أو حتى من الممكن التخزين كما في الولايات المتحدة الأمريكية والكثير من الدول.

هناك العديد من المشاكل التي تصاحب قوانين الإيجار منها ما يكون أن القانون يقف بجانب المستأجر، أو أنه يضمن حقوق المؤجر فقط، أو أن يكون القانون لا يتوافق مع التطور أو التضخم المالي الذي يحصل في المنطقة (Okoye, 2018). وتجع المحاكم في مختلف الدول بقضايا بين المؤجرين والمستأجرين بسبب قصور القانون في حماية كلا الطرفين وضمان أن تأثير القانون يكون إيجابياً في جميع الحالات (Mok, 2019).

يشير Al-Sayed (٢٠١٨) إلى أن حتى دول العالم الأول تصارع بما يتعلق بحقوق المؤجر والمستأجر وأروقة محاكمها ملأى بهذا النوع من القضايا والتي لم تستطع حكوماتها الوصول إلى ما من شأنه ضمان حقوق الطرفين وتجنب المشاكل القانونية التي تتمخض عن هذا النوع من الخلافات.

في دول العالم الأول، تواجه المملكة المتحدة أزمة إسكان لم يتم إيجاد حل لها، حيث يكافح الكثير من الناس للعثور على مساكن ميسورة التكلفة (Bhattacharya, 2018). كما تتعامل الدولة مع قضايا تتعلق بعمليات الإخلاء غير العادلة، وارتفاع أسعار الإيجارات، وظروف المعيشة غير الملائمة. في استراليا وخلال السنوات الأخيرة أصبحت البلاد تعاني أيضاً من القضايا المتعلقة بنزاعات الإيجار والمعاملة غير العادلة للمستأجرين من قبل الملاك (Chikulo, 2019). في الدول النامية مثل جنوب افريقيا فهي تصارع الكثير من قضايا الإسكان، بما في ذلك النقص في الإسكان الميسور التكلفة، والافتقار إلى الوصول إلى الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء، وارتفاع معدل عمليات الإخلاء (Ding, 2019; Du, 2019). أما من ناحية الدول العربية فنرى أن في مصر يكافح المستأجرون لتحديد القيمة الإيجار والزيادات المسموح بها، ويفتقرون إلى الحماية القانونية والضمانات اللازمة لحماية حقوقهم. وفي المملكة العربية السعودية، هناك تحديات في قوانين الإيجار التجاري مثل تضخم أسعار الإيجارات وصعوبة إيجاد مساحات تجارية مناسبة بأسعار مناسبة (Ghosh, 2020; Haji, 2018).

أما في دولة الكويت، فقد كان قانون الإيجارات الكويتي، وخاصة قانون الإيجارات التجارية موضوعاً للنقد والنقاش لسنوات عديدة. إحدى القضايا الرئيسية مع القانون هي عدم وجود لوائح وإرشادات واضحة بشأن الإيجارات التجارية. على سبيل المثال، لا يوجد قانون محدد في الكويت ينظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين في العقارات التجارية، وقد أدى ذلك إلى نزاعات وخلافات بين الطرفين. كما أدى عدم وجود لوائح واضحة إلى زيادة الإيجارات التعسفية وعمليات الإخلاء، مما أثر سلباً على بيئة الأعمال في الكويت (kondo, 2021; Lai, 2019; Li, 2021).

مشكلة الدراسة:

دولة الكويت، شأنها شأن أي دولة أخرى ذات سيادة، تقوم بتحديث وتعديل نصوصها القانونية بما يتلاءم والظروف المتغيرة (الاجتماعية والاقتصادية والسياسية). وكما اوضحت الدراسة الحالية، فقد خضع قانون الإيجارات الكويتي لعدة تغييرات على مر السنين لمعالجة القضايا والتحديات الناشئة في سوق الإيجار، مثل ارتفاع تكاليف الإسكان، والمضاربة على العقارات، والنزاعات بين الملاك والمستأجرين.

إن كثرة التعديلات على قانون الإيجارات الكويتي خلق مشكلة النزاعات المستمرة في أروقة المحاكم وظلم المستأجرين، بالإضافة الى الإجراءات القانونية الطويلة والمعقدة التي يتعين على المستأجرين المرور بها في حالة وجود نزاعات مع أصحاب العقارات. وقد جعل ذلك من الصعب على المستأجرين حماية حقوقهم وأهبط عزيمة العديد من الشركات الصغيرة من العمل في الكويت. علاوة على ذلك، فإن ارتفاع تكلفة العقارات التجارية في الكويت جعل من الصعب على الشركات الصغيرة البدء والنمو، حيث تكافح من أجل تحمل معدلات الإيجار المرتفعة، وقد أدى ذلك إلى تركيز الأنشطة التجارية في مناطق معينة دون مناطق أخرى.

وفي السنوات الأخيرة، كانت هناك دعوات لإصلاح قانون الإيجار التجاري الكويتي لمعالجة هذه القضايا وخلق بيئة أكثر ملاءمة للأعمال التجارية للعمل والنمو. ومن هنا، تطمح الدراسة الحالية الى الوقوف على تغييرات قانون الإيجار الكويتي وأثره على التضخم في أسعار العقارات في السوق الكويتي للفترة من سنة ١٩٩٠ وحتى سنة ٢٠٢٠.

أسئلة الدراسة:

- تنطلق الدراسة الحالية كمحاولة للإجابة عن مجموعة من الأسئلة والتي شملت:
- أ) ما هو قانون الإيجار الكويتي في صيغته الأولية وخصوصاً قانون الإيجارات للعقارات التجارية؟
 - ب) ما هي محاور التغيير التي مر بها قانون الإيجار الكويتي من لحظة صدوره وحتى ٢٠٢٠؟
 - ت) ما هو أثر هذه التغييرات على طبيعة العلاقة القانونية بين المستأجر والمؤجر؟
 - ث) كيف أدت هذه التغييرات الى تضخم سوق العقار الكويتي التجاري؟

أهداف الدراسة:

- تهدف الدراسة الى تحقيق ما يلي:
١. تتبع محاور التغيير على قانون الإيجارات في الكويت وتحديد العقارات التجارية
 ٢. بيان أثر هذه التغييرات على المؤجر والمستأجر
 ٣. بيان كيف أدت هذه التغييرات الى تعميق الفجوة القانونية بين المؤجر والمستأجر
 ٤. الوقوف على دور هذه التغييرات في إحداث تضخم في أسعار العقارات التجارية الكويتية

أهمية الدراسة:

تنطلق أهمية الدراسة الحالية من الحاجة الى حماية حقوق المستأجرين لا سيما في القطاع التجاري حيث غالبًا ما يكون للمستأجرين قدرة تفاوضية أضعف من الملاك. كما أن هناك حاجة لبيان دور قوانين الإيجار التجاري ودوره في دعم النمو الاقتصادي وتشجيع الابتكار وريادة الأعمال. بالإضافة الى ذلك، فإن أهمية الدراسة الحالية تتمثل في إمكانية الوقوف على أماكن الضعف والقوة في تعديلات القانون وصولاً الى تحديد الثغرات ومساعدة القانونيين والمختصين في معالجتها لما فيه مصلحة جميع الأطراف، وهذا سوف يساهم في جذب الاستثمارات الخارجية إلى دولة الكويت.

بالإضافة الى ذلك، فإن الدراسة تنطلق من أهمية وعي المستأجرين بالحقوق والواجبات المترتبة عليهم حال تعاملهم مع عقود الإيجارات. وحول هذا الموضوع يؤكد Thabith and Mohamad (2021) أن الوعي والمعرفة بقوانين الإيجار ذات الصلة أمرًا بالغ الأهمية للمستأجرين لعدة أسباب منها أنهم يكونون قادرين على فهم حقوقهم القانونية الأساسية المتعلقة بزيادة الإيجارات والصيانة والخصوصية وإنهاء عقد الإيجار، وتمكينهم من إنفاذ هذه الحقوق عند الحاجة. بالإضافة الى ذلك، يمكن أن يؤدي نقص الوعي بالالتزامات القانونية إلى نزاعات بين المستأجرين وملاك العقارات، لذا فإن الإلمام الأكبر بالقانون يساعد كلا الطرفين على الوفاء بالتزاماتهما وتجنب النزاعات، كما أنه قد يتنازل المستأجرون غير المدركين لحقوقهم عن غير قصد بموافقة المستأجر برفع القيمة الإيجارية بدفع اجرة اقل من قيمة العقد بطلب من المؤجر ويتم استغلالهم من قبل الملاك عديمي الضمير للحصول على تسهيلات بنكية عالية وأيضاً رفع قيمة العقار لهدف بيعه لعائده السنوي العالي لمالك جديد مما يتسبب بمنازعات مع المستأجرين لمطالبة المؤجر الجديد بقيمة العقود الإيجارية المبرمة مع المؤجر السابق ، لذا فإن إبلاغهم يساعد المستأجرين على الحرص و الدفاع عن أنفسهم والتعامل لمثل هذه الحالات.

تجدر الإشارة الى أن الدراسة الحالية مبنية على النظرية السلوكية والتي تناقش كيفية تأثير المكافآت والعقوبات على السلوك البشري (Ross, 2019). في الدراسة الحالية، فإن تبني النظرية السلوكية يأتي مما يلي:

- تؤدي القوانين الجديدة التي تمنح المزيد من الحقوق للمستأجرين و/أو تفرض ضوابط أكثر صرامة على المؤجرين إلى تغيير سلوكهم في اتجاه يؤدي إلى تأثير على معدلات التضخم والأسعار.
- تؤدي العقوبات الجديدة أو الغرامات إلى تعديل السلوكيات بطريقة تخفض من الطلب أو تزيد العرض على سلع أو خدمات معينة.

فرضيات الدراسة:

انطلاقاً من الإطار النظري والدراسات السابقة التي تم تقديمها في هذه البحث، فقد مر قانون الإيجارات الكويتي بالكثير من التعديلات حسب الجدول أدناه:

الجدول (١)

مراحل تطور قانون الإيجارات الكويتي من ١٩٩٠ - ٢٠٢٠

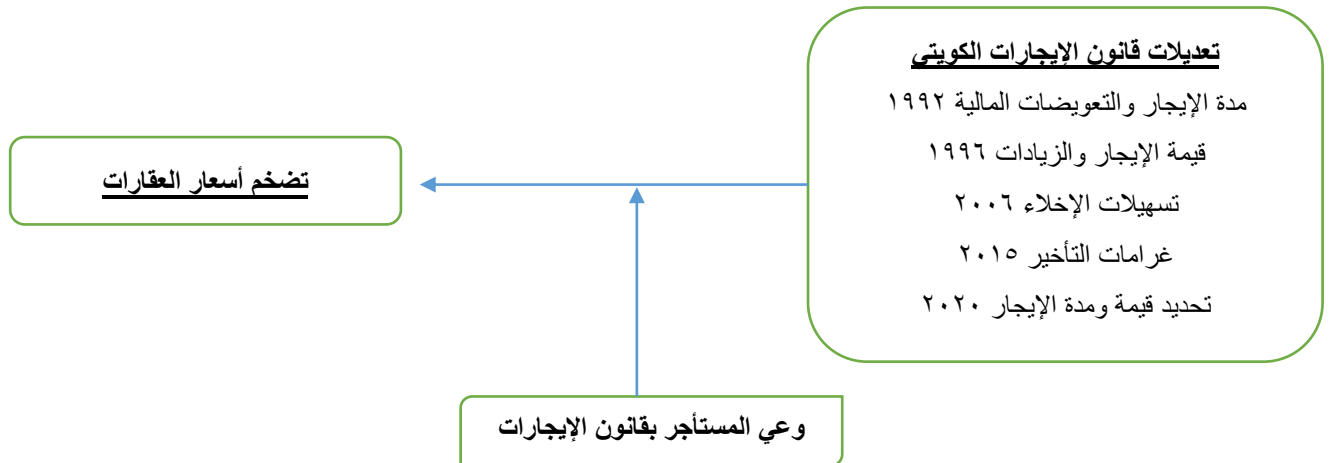
السنة	محور التغيير
١٩٩٢	مدة الإيجار والتعويضات المالية
١٩٩٦	قيمة الإيجار والزيادات
٢٠٠٦	تسهيلات الإخلاء
٢٠١٥	غرامات التأخير
٢٠٢٠	تحديد قيمة ومدة الإيجار

المصدر: (المطيري، ٢٠٢٢؛ العيدان، ٢٠٢٠؛ الفهد، ٢٠٢٠)

بناءً على الجدول، تم تصميم نموذج الدراسة بهدف بيان العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغيرات التابعة ومن ثم استنباط فرضيات الدراسة:

الشكل (١)

نموذج الدراسة



*النموذج من تصميم الباحث

المتغير المستقل: تعديلات قانون الإيجارات الكويتي (المطيري، ٢٠٢٢)، (العبد الرزاق، ٢٠٢١)، (الدريعي، ٢٠٢١)، (أحمد، ٢٠٢٠).

المتغير التابع: تضخم أسعار العقارات، بنك الكويت الوطني، التقرير الربعي للاقتصاد الكويتي (٢٠٢٣)

من الأنموذج أعلاه، استطاع الباحث الوصول الى مجموعة من الفرضيات والتي شملت:

١H: تعديلات قانون الإيجارات الكويتي بين ١٩٩٠-٢٠٢٠ أدى الى تضخم أسعار العقارات التجارية و بشكل كبير

١a: تعديل مدة الإيجار و التعويضات المالية أدت الى تضخم أسعار العقارات التجارية و بشكل كبير

١b: تعديل قيمة الإيجار و الزيادات أدت الى تضخم أسعار العقارات التجارية و بشكل كبير

١c: تسهيلات الإخلاء أدت الى تضخم أسعار العقارات التجارية و بشكل كبير

١d: غرامات التأخير أدت الى تضخم أسعار العقارات التجارية و بشكل كبير

١e: تحديد قيمة ومدة الإيجار أدت الى تضخم أسعار العقارات التجارية و بشكل كبير

٢H: لوعي المستأجر بقانون الإيجارات دور معدل على العلاقة ما بين تعديلات قانون الإيجار الكويتي و تضخم أسعار العقارات

الإطار النظري والدراسات السابقة:

قانون الإيجار من الناحية القانونية

أورد Abou-Samra (2019) الى أن قانون الإيجارات، أو ما هو معروف بقانون المالك والمستأجر، على أنه مجموعة القوانين التي تحكم العلاقة بين الملاك والمستأجرين، وهو أحد فروع قانون الملكية والذي يتعامل مع ملكية واستخدام والانتفاع ونقل الملكية. من منظور قانوني، يشير Al-Mutairi (2018) الى أنه يتضمن قانون الإيجار العديد من المبادئ القانونية واللوائح والقوانين التي تحدد حقوق ومسؤوليات الملاك والمستأجرين. وتغطي هذه المبادئ القانونية مجموعة واسعة من القضايا، مثل الإيجار، والإخلاء، وإصلاح وصيانة الممتلكات المستأجرة، ومدة عقد الإيجار وإنهائه. أما Al-Tamimi (2018)، فقد أكد أنه من الواجب أن يوفر قانون الإيجارات آليات قانونية لحل النزاعات بين الملاك والمستأجرين، على سبيل المثال من خلال المحاكم أو طرق تسوية المنازعات البديلة مثل التحكيم أو الوساطة.

وقد تختلف الأحكام المحددة لقانون الإيجار حسب الولاية القضائية، حيث أن للدول المختلفة قواعدها ولوائحها الخاصة. ومع ذلك، فإن المبادئ العامة لقانون الإيجار تهدف إلى حماية حقوق كل من الملاك والمستأجرين، وضمان معاملة عادلة ومعقولة، وتوفير إطار لحل النزاعات التي قد تنشأ خلال فترة الإيجار (Al-Wazzan, 2018).

جوانب قانون الإيجار

يؤكد Al-Yahyaee (٢٠١٩) و Al-Harbi (٢٠١٩) أن قانون الإيجار شأنه شأن أي قانون آخر مبني على أسس وجوانب واضحة تحدد معاييرها وأطرافها، وبالنسبة لقانون الإيجار فإن التالية تمثل جوانبه:

- الإيجار

أي مقدار الإيجار الذي يقدمه المستأجر للمالك ومقدار الزيادات السنوية/ نصف سنوية التي من الممكن أن يتم طلبها لاحقاً

- المؤجر

وهو صاحب العقار الذي يرغب في تأجير عقاره لجهة أخرى من أجل الانتفاع منها

- المستأجر

وهي الجهة التي أقدمت على استئجار العقار من أجل الانتفاع منه مقابل أجرة محددة سلفاً

- العين المؤجرة

هي الممتلكات العقارية التي يتم تأجيرها للغرض السكني أو التجاري، مثل الشقق، والمحلات التجارية، والمكاتب

- الإخلاء

أي أسباب الإخلاء، مثل عدم دفع الإيجار، أو خرق شروط الإيجار، أو الأنشطة غير القانونية على الممتلكات. كما يوضح الإخلاء حقوق المستأجرين مثل الحق في الإشعار والحق في الاعتراض على الإخلاء في المحكمة.

- الإصلاح والصيانة

وهو حق المؤجرين في الحفاظ على عقاراتهم في حالة جيدة وإجراء الإصلاحات اللازمة وإجراءات المستأجرين للإبلاغ عن مشكلات الصيانة ومعالجتها.

- ودائع الضمان

ويشير إلى مقدار ودیعة الضمان التي يمكن أن يطلبها المالك وإجراءات إعادة الوديعة في نهاية مدة الإيجار.

- حقوق المستأجر

وهي حقوق المستأجرين مثل الأمان، الخصوصية وعدم التعرض للتمييز.

أنواع اتفاقيات الإيجار

يشير Aljazzaf (2018) إلى أن هناك العديد من أنواع اتفاقيات الإيجار، بما في ذلك الإيجارات المحددة المدة، والإيجارات الدورية، والإيجارات حسب الرغبة. عقد الإيجار محدد المدة هو اتفاقية إيجار لها تاريخ بدء وانتهاء محدد، بينما يتم تجديد الإيجار الدوري تلقائياً على أساس

منتظم (مثل شهريًا أو سنويًا) حتى يقدم أي من الطرفين إشعارًا بالإنهاء. الإيجار حسب الرغبة هو اتفاق غير رسمي بين المالك والمستأجر يمكن إنجاءه في أي وقت من قبل أي من الطرفين (Aljazzaf, 2019).

Al-Kandari (٢٠١٩) أشار إلى أنه تخضع اتفاقيات الإيجار لقوانين الإيجار والتي تختلف حسب الولاية القضائية. تحدد هذه القوانين حقوق والتزامات الملاك والمستأجرين وتوفر إطارًا لحل النزاعات. يعد قانون الإيجارات جانبًا مهمًا من جوانب النظام القانوني، حيث يساعد على ضمان معاملة الطرفين بإنصاف وحل النزاعات بطريقة عادلة وفي الوقت المناسب.

من أنواع اتفاقيات عقود التأجير المتعارف عليها هي التأجير من الباطن، وهي الحالة التي يقوم المستأجر الذي استأجر عقارًا من المالك بتأجير كل أو جزء من تلك الممتلكات إلى شخص آخر أو مستأجر من الباطن. في ترتيب الإيجار من الباطن، يصبح المستأجر الأصلي "المؤجر من الباطن" ويصبح المستأجر الجديد "المستأجر من الباطن". عادة ما يحدث التأجير من الباطن عندما يحتاج المستأجر الأصلي إلى الانتقال مؤقتًا من العقار، ولكن لا يزال لديه عقد إيجار مع المالك. في هذه الحالة، قد يختار المستأجر الأصلي تأجير العقار من الباطن لشخص آخر لتغطية الإيجار أو لتجنب انتهاك عقد الإيجار (Al-Kandari, 2020).

يشير Al-Wazzan (٢٠١٩) إلى أنه يمكن أن يكون التأجير من الباطن عملية معقدة وقد تتطلب موافقة المالك، اعتمادًا على شروط اتفاقية الإيجار. في بعض الحالات، قد يحظر المالك التأجير من الباطن تمامًا، بينما في حالات أخرى، قد يسمح المالك بالتأجير من الباطن في ظل ظروف معينة.

قانون الإيجارات الكويتي

يشير Baqer and Alrajhi (2018) إلى أن قانون الإيجارات الكويتي هو إطار قانوني يحكم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والعين المؤجرة في دولة الكويت، والهدف الأساسي من القانون هو تنظيم وترتيب العلاقة بين المالك والمستأجر وضمان حماية حقوق كلا الطرفين حال النزاع أو التقاضي القانوني، بالإضافة إلى تضمين أن تكون عقود الإيجار عادلة ومنصفة.

من الخصائص الأساسية لقانون الإيجارات الكويتي ما يلي (Bin-Ali, 2018)، (Bin-Ali, 2019)، (Bin-Ali and Al-Ali, 2020):

- وجود عقد إيجار ساري المفعول ومؤرخ بتاريخ صحيح وواضح، وأن تكون المعلومات الواردة فيه مستوفية لشروط وأحكام التأجير مثل العين المؤجرة، المالك، المستأجر، سبب الاستئجار والمدة المتفق عليها.

- وجود مبلغ وقيمة واضحة للإيجار محددة في العقد والمدة وتناسب مع قيمة العين المؤجرة

- وجود ودیعة ضمان ما يعادل أجارة شهرين قابلة للاسترداد حال تسليم العقار من قبل المستأجر للمالك بوضع وحالة مقبولة

- وجود اتفاقية إصلاح وصيانة وتوضيح أن للمالك الحق في استلام العين المؤجرة بنفس الحالة التي تم تأجيرها فيها

- وجود شروط قانونية لإنهاء عقد الإيجار معترف فيها وموافق عليها من قبل الطرفين

- الموافقة والتوقيع على شروط الإخلاء والطرء بظروف وحيثيات محددة مثل الإخلال لشروط العقد، أو التأخر عن دفع الإيجار وأن يكون للمستأجر الحق في الدفاع عن نفسه.

قانون الإيجارات الكويتي هو قانون مكون من ٢٦ مادة بالنسخة الأولى الصادرة وفق مرسوم قانوني رقم (٣٥) لعام ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات (Bin-Ali and Al-Ali, 2020). وقد تم العمل على تطوير القانون بالكثير من المواد الجديدة التي من شأنها مواكبة التغييرات المختلفة في المجتمع الكويتي. وأصبح من المهم لأصحاب العقارات والمستأجرين أن يكونوا على دراية بحقوقهم والتزاماتهم بموجب القانون لتجنب النزاعات وضمان فترة إيجار بدون مشاكل واصطدامات قانونية (Budaiwi, 2018).

الشكل (٢)

تعديلات قانون الإيجارات الكويتي

1992	• أصدرت الحكومة الكويتية القانون رقم 35 الذي حل محل قانون الإيجارات السابق وأدخلت أحكام تتعلق بزيادة الإيجارات وإجراءات الإخلاء وتسوية المنازعات.
1994	• صدر القانون رقم 23 الذي عدل العديد من أحكام قانون الإيجارات لعام 1992
1997	• صدر القانون رقم 6 الذي عدل قانون الإيجارات وأدخل أحكاماً جديدة تتعلق بتنظيم أسعار الإيجارات
2008	• تم استبدال القانون رقم 6 بالقانون رقم 23 الذي أدخل عدة أحكام جديدة تتعلق بحقوق والتزامات الملاك والمستأجرين
2015	• صدر القانون رقم 6 الذي عدل العديد من أحكام قانون الإيجارات لعام 2008
2020	• صدر القانون رقم 31 الذي أدخل أحكاماً جديدة تتعلق بإجراءات زيادة الإيجارات وتنظيمها

الدراسات السابقة:

دراسة المطيري (٢٠٢٢): نظرا لعدم وجود دراسة فقهية سابقة لحكم التنازل عن الإيجار في قانون إيجار العقارات الكويتي، جاء هذا البحث ليبين مدى توافقهما حول هذا الموضوع، من خلال

بيان أحكامهما، وإبراز أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما. واقتصر في دراسته للموضوع على إجارة العقار فقط، فلا يشمل إجارة الأشخاص ولا إجارة سائر الأعيان غير العقار. كما أنه يقتصر دراسته فقهيًا مع قانون إيجار العقارات الكويتي رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م. وقد سلك الباحث في بحثه المنهج الاستقرائي والمقارن والاستنباطي. وقد خلصت الدراسة في نهاية المطاف إلى نتائج مهمة، منها: أن التنازل عن الإيجار من مصطلحات القانون، ويقابله في الفقه الإسلامي مصطلح (الخلو). ثم إن قانون إيجار العقارات الكويتي قد نظر إلى مصلحة المؤجر، فمنع من التنازل عن العقار المؤجر إلا بإذن كتابي، بينما الفقه الإسلامي أجاز التعامل بها، وأعطى لولي الأمر صلاحية المنع من التعامل بذلك من غير إذن المؤجر؛ استنادًا إلى المصلحة المرسلة

دراسة Abul (٢٠١٩): هدفت إلى الوقوف على العلاقة بين أسعار الأسهم والعقارات في الكويت باستخدام التحليل التجريبي وتحديدًا نموذج Vector Autoregressive (VAR) للبيانات الشهرية من ٢٠٠٥ وحتى ٢٠١٦ لكل من أسعار الأسهم (مقاسة بمؤشر سوق الكويت للأوراق المالية) وأسعار العقارات (مقاسة بمؤشر أسعار العقارات). توصلت الدراسة إلى نتيجة مفادها أن هناك علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين أسعار الأسهم وأسعار العقارات في الكويت. وتوصلت الدراسة إلى أن الصدمات التي تتعرض لها أسعار الأسهم لها تأثير إيجابي على أسعار العقارات والعكس صحيح. وجدت الدراسة أيضًا دليلًا على وجود علاقة توازن طويلة المدى بين السوقيين، مما يشير إلى أنهما متكاملين.

دراسة Alfalah et al (٢٠٢٣): هدفت إلى تحليل العوامل التي تؤثر على القدرة على تحمل تكاليف الإسكان في الكويت مع التركيز على تأثير الثروة النفطية والسياسات الحكومية. تم استخدام منهج يجمع ما بين التحليل الكمي لمؤشرات القدرة على تحمل تكاليف الإسكان والمقابلات النوعية مع أصحاب المصلحة الرئيسيين في سوق الإسكان الكويتي. تستخدم الدراسة بيانات عن أسعار المساكن والإيجارات ودخل الأسرة من ٢٠٠٠ إلى ٢٠٢٠ لحساب مجموعة من مقاييس القدرة على تحمل التكاليف، بما في ذلك المضاعف الوسيط، وعبء تكلفة الإسكان، ومؤشر القدرة على تحمل تكاليف السكن. توصلت الدراسة إلى نتيجة مفادها أن القدرة على تحمل تكاليف السكن في الكويت قد تدهورت بمرور الوقت، حيث أصبح السكن غير متاح بشكل متزايد للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط. وجدت الدراسة أن هذا الاتجاه مدفوع بمجموعة من العوامل بما في ذلك النمو السكاني السريع، ونقص الوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة، وتركيز الثروة في أيدي نخبة صغيرة.

دراسة Al-Mutairi et al (٢٠٢٠): هدفت إلى تحليل العوامل التي تساهم في التضخم في الكويت وتحديد أهم محددات التضخم في الدولة. تم الاعتماد على أسلوب التحليل الاقتصادي القياسي لبيانات السلاسل الزمنية من ١٩٨٠ إلى ٢٠١٨. كما تم استخدام نموذج (VECM) للتحقق في العلاقات طويلة المدى وقصيرة المدى بين التضخم ومجموعة من المحددات المحتملة، بما في ذلك عرض النقود وسعر الصرف وأسعار النفط والإنفاق الحكومي. توصلت الدراسة إلى نتيجة مفادها أن التضخم في الكويت يتأثر بمجموعة من العوامل الداخلية والخارجية. كما توصلت الدراسة إلى أن عرض النقود وسعر الصرف والإنفاق الحكومي عوامل مهمة للتضخم على المدى القصير، في حين أن أسعار النفط لها تأثير كبير على التضخم على المدى الطويل. كما توصلت الدراسة إلى أدلة على وجود علاقة توازن طويلة المدى بين التضخم ومحدداته مما يشير إلى أن التضخم في الكويت مدفوع بعوامل جانب الطلب وجانب العرض.

وفي السياق الكويتي، نجد **Alenezi (٢٠١٧)** في دراسته التي هدفت الى تقييم نقدي لقانون الإيجارات الكويتي مع التركيز على فعاليته في حماية حقوق المستأجرين وتعزيز الاستقرار في سوق الإيجارات. تم القيام بتحليل نوعي لقانون الإيجارات الكويتي بناءً على مراجعة الوثائق القانونية ذات الصلة، والسوابق القضائية، والأدبيات العلمية، بالإضافة الى مقابلات مع خبراء قانونيين وأصحاب مصلحة في سوق الإيجارات الكويتي. توصلت الدراسة الى أن قانون الإيجارات الكويتي يتمتع بعدة نقاط قوة بما في ذلك أحكام تنظيم الإيجارات وحماية المستأجرين من الإخلاء، وتوفير آليات حل النزاعات بين المستأجرين والملاك. ومع ذلك، تحدد الدراسة أيضاً العديد من نقاط الضعف في القانون بما في ذلك القيود على نطاق الحماية، والتناقضات في تطبيقه، والافتقار إلى آليات الإنفاذ.

و في دراسة أحدث للـ **Alenezi (٢٠١٨)** و التي هدفت الى تقييم نقدي لفعالية قانون الإيجارات الكويتي ودوره في تضخم الإيجارات وحماية حقوق المستأجرين. تم أيضاً تحليل نقدي لقانون الإيجارات بالتركيز على أحكام قانون الإيجارات المتعلقة بتنظيم الإيجارات وحماية المستأجرين، وتقييم فعاليتها في تعزيز الاستقرار والأمن في سوق الإيجارات. توصلت الدراسة الى أن قانون الإيجارات الكويتي له عدة قيود تمنعه من التحكم بفعالية في تضخم الإيجارات وحماية حقوق المستأجرين. أحد القيود الرئيسية التي حددتها الدراسة هو عدم وجود آليات إنفاذ لقانون الإيجارات والذي يسمح لأصحاب العقارات بالتحايل على أحكامه وفرض إيجارات عالية. كما توصلت الدراسة إلى أن أحكام القانون الخاصة بتنظيم الإيجارات محدودة النطاق ولا تغطي جميع أنواع العقارات المؤجرة.

دراسة Al-Mutairi (٢٠١٩): هدفت الى الوقوف على أثر قانون الإيجارات الكويتي على سوق العقارات، مع التركيز على أسعار الإيجارات و معدل العائد على الاستثمار في العقارات المؤجرة. تم تبني المنهج التجريبي لسعر الإيجار وبيانات الاستثمار من سوق العقارات الكويتي باستخدام تحليل الانحدار لتقدير آثار قانون الإيجارات على أسعار الإيجارات وعوائد الاستثمار. تستخدم الدراسة بيانات من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠١٧. توصلت الدراسة الى أن تعديل قانون الإيجارات في عام ٢٠١٥ كان له تأثير كبير وفوري على أسعار الإيجارات، حيث خفض أسعار الإيجارات بمعدل ٤.٥٪ في العام التالي لإدخال القانون. كما توصلت الدراسة إلى أن قانون الإيجارات كان له أثر كبير على معدل العائد على العقارات الإيجارية، حيث قلل متوسط معدل العائد بمقدار ١.٧ نقطة مئوية في العام التالي لسن القانون.

دراسة Al-Sultan (٢٠١٧): هدفت الى تحليل الإطار القانوني للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين في الكويت مع التركيز على قانون الإيجارات، وتقييم فعاليته في حماية حقوق المستأجرين وأصحاب العقارات. قام الباحث بتحليل قانون الإيجارات الكويتي بناءً على مراجعة الوثائق القانونية، والسوابق القضائية. توصلت الدراسة الى أنه بالرغم من قدرة قانون الإيجارات الكويتي على تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، إلا أنه يلزم تحسين القانون بما في ذلك توسيع تغطيته لتشمل المزيد من أنواع العقارات المؤجرة، وتحسين آليات حل النزاعات بين الملاك والمستأجرين، وزيادة العقوبات على أصحاب العقارات الذين ينتهكون حقوق المستأجرين.

دراسة Al-Tawil (٢٠١٥): هدفت الى تحليل الحماية القانونية المقدمة للمستأجرين بموجب قانون الإيجارات الكويتي مع التركيز على آليات حماية المستأجرين من الإخلاء وضمان جودة المساكن المؤجرة. تم تحليل القانون الخاص بالإيجارات في الكويت بناء على وثائق قانونية وقضائية وتقييم فعاليتها في تعزيز الاستقرار والأمن في سوق الإيجارات. توصلت الدراسة الى أن الحماية المتوفرة من قانون الإيجارات الكويتي هي شاملة نسبياً وشملت تنظيم الإيجارات، وحماية المستأجرين من الإخلاء، إلا أنه يلزم توفير نصوص قانونية تشمل عقوبات على أصحاب العقارات الذين ينتهكون حقوق المستأجرين، وتحسين آليات حل النزاعات بين المستأجرين والملاك.

دراسة Wugayan (٢٠١٦): هدفت الى دراسة تأثير قانون الإيجارات الكويتي على سوق الإيجارات، مع التركيز على أسعار الإيجارات، ومعدلات الإشغال، وجودة العقارات المؤجرة. تم تحليل بيانات سوق الإيجارات في الكويت باستخدام تحليل الانحدار لتقدير آثار قانون الإيجارات على أسعار الإيجارات، ومعدلات الإشغال، ونوعية المساكن المؤجرة باستخدام بيانات بين الأعوام ٢٠١٥-٢٠٠٠ وهي الفترة التي سبقت تعديل القانون عام ٢٠١٥. وأظهرت نتائج الدراسة أن إدخال قانون الإيجارات في عام ٢٠١٥ كان له تأثير كبير على سوق الإيجارات لا سيما من حيث أسعار الإيجارات ومعدلات الإشغال. وتوصلت الدراسة إلى أن قانون الإيجارات أدى إلى انخفاض أسعار الإيجارات على المدى القصير، إلا أن الأسعار بدأت في الارتفاع مرة أخرى بعد عدة أشهر. وجدت الدراسة أيضاً أن قانون الإيجار أدى إلى زيادة معدلات الإشغال، حيث كان أصحاب العقارات أقل عرضة لطرد المستأجرين بسبب الحماية التي يوفرها القانون.

دراسة Al-Ghazali (٢٠١٧): هدفت الى دراسة تأثير قانون الإيجارات الكويتي الجديد على سوق العقارات التجارية في الكويت مع التركيز على أسعار الإيجارات والعلاقات بين المستأجر والمالك. تم عمل دراسة الحالة للعقارات التجارية في الكويت بناءً على مقابلات مع الملاك والمستأجرين والمتخصصين في العقارات. توصلت الدراسة الى نتيجة مفادها أن قانون الإيجارات الكويتي الجديد كان له تأثير مختلط على سوق العقارات التجارية، حيث أن أحكام القانون الخاصة بتنظيم أسعار الإيجارات ساعدت على استقرار الأسعار ومنع الزيادات المفرطة في الإيجارات لكن بعض أصحاب العقارات وجدوا طرقاً للالتفاف على أحكام القانون وفرض إيجارات عالية. كما توصلت الدراسة إلى أن أحكام القانون لحماية حقوق المستأجرين كانت فعالة في منع الإخلاء التعسفي وتحسين العلاقات بين المستأجرين والمالك. ومع ذلك، لا يزال بعض الملاك يحاولون إخلاء المستأجرين دون مبرر مناسب، وكانت هناك تحديات في تطبيق أحكام القانون.

دراسة Al-Mahdi (٢٠١٩): هدفت الدراسة الى الوقوف على قانون الإيجارات الكويتي وأثره على سوق العقارات والإيجارات في الكويت. تم الاعتماد على المنهج التجريبي من خلال تحليل بيانات تتعلق بتغير أسعار الأجور والعقارات المواكبة لتغير القانون خلال الفترة ٢٠٠٧-٢٠١٧. توصلت الدراسة الى أن التغييرات المتكررة في قانون الإيجارات الكويتي كان لها أثر كبير في التأثير على أسعار الأجور للعقارات، حيث زادت من مستوى ودائع الضمان المطلوبة من قبل الملاك، كما وجدت الدراسة أن التغييرات في القانون زادت الحد الأدنى لفترة الإشعار المطلوبة قبل تنفيذ زيادة الإيجار، والتي بدورها ارتبطت بارتفاع أسعار الإيجارات.

Al-Mahdi في دراسة أخرى عام (٢٠٢٠): هدف الى الوقوف على تأثير قانون الإيجارات الكويتي على سوق العقارات في دولة الكويت. اعتمد الباحث على المنهج التحليلي من خلال تحليل معاملات عقارية في الكويت على مدار ٥ سنوات ٢٠١٤-٢٠١٨ من أجل بيان كيفية تأثير التغييرات في قانون الإيجارات على أسعار العقارات وحجم المعاملات في الكويت. توصلت الدراسة الى أن التغييرات في القانون زادت من مستوى الودائع الأمنية المطلوبة من قبل الملاك، كما وجدت الدراسة أن تأثير قانون الإيجار على أسعار العقارات يختلف باختلاف موقع العقار، حيث تكون العقارات الواقعة في المناطق المركزية أكثر حساسية للتغييرات في القانون من العقارات الموجودة في مناطق الضواحي.

منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي في تحليل البيانات من خلال توزيع استبيان على عينة من المستأجرين للعقارات التجارية في العاصمة الكويتية. تم دمج محاور التعديلات على قانون الإيجارات الكويتي للفترة ١٩٩٠-٢٠٢٠ والتي شملت المحاور في الجدول (٢) ادناه بالاستعانة بالدراسات السابقة (Al-Mutairi et al (2020) Al-Mutairi et al (2023) Alfalah et al (2019) Abul (2015) Al-Tawil (2017) Al-Sultan (2019) Al-Mutairi (2021) O'Toole et al (2016) Al-Ghazali (2017) Al-Mahdi (2019) Wugayan (2020)). تم بناء الاستبيان على مقياس ليكرت الخماسي (٥ موافق بشدة / ٤ موافق / ٣ محايد / ٢ غير موافق / ١ غير موافق بشدة). كما تكون الاستبيان من جزأين، الأول تناول المعلومات الديموغرافية المتعلقة بالمستجيبين شملت (الجنس والعمر، المؤهل العلمي ومتوسط الدخل الشهري). أما الجزء الثاني فقد شمل فقرات تقيس متغيرات ومحاور نموذج الدراسة.

مجتمع الدراسة والعينة:

تكون مجتمع الدراسة من المستأجرين للعقارات التجارية من الجنسية الكويتية خلال سنة ٢٠٢٣ ممن ملتزمين بعقود إيجار تجارية ضمن العاصمة الكويتية. تم تحصيل بيانات أولية من (٥٠٠) مستأجر. لاحظ الباحث وجود (٤٣٠) استبيان صالح للتحليل الإحصائي ونسبة (٨٦%) من العينة المختارة مما يجعل التحليل صالح إحصائياً.

خصائص عينة الدراسة:

لقد تم استخراج التكرارات والنسبة المئوية لوصف اجابات العينة نحو المتغيرات الشخصية لعينة الدراسة وتبين أن ٨٣.٧% من العينة من الذكور والباقي من الاناث، أما فيما يتعلق بمتغير العمر فقد تبين أن 38% من العينة تتراوح أعمارهم ما بين ٤٠-٥٠ سنة، و٣١% من العينة تتراوح أعمارهم بين ٢٩-٣٩ سنة. أما المؤهل العلمي فقد تبين أن ٣٢.٦% من العينة يحملون مؤهل بكالوريوس و٣٠.٢% من حملة ثانوية عامة فما دون. كما تبين أن ٥٥.٨% من العينة يتراوح متوسط دخلهم الشهري بين ١٠٠٠-٢٠٠٠ دينار كويتي، و٣٢.٦% من العينة يقل متوسط دخلهم الشهري عن ١٠٠٠ دينار كويتي.

اختبار الثبات:

تم استخدام اختبار كرونباخ ألفا لقياس مدى ثبات أداة القياس، حيث بلغت قيمة ألفا بالنسبة لكل متغير من متغيرات الدراسة أعلى من ٠.٧٠. وبما يدل على ثبات الاستبانة (Sekaran & Bougie, 2016).

عرض نتائج الدراسة:

تم استخراج المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لوصف إجابات العينة نحو فقرات الاستبانة:

تبين أن المتوسط العام لمتغير وعي المستأجر بقانون الإيجارات يعكس درجة موافقة متوسطة على المتغير، كما تبين أن الفقرة "يجب متابعة وتعديل القوانين لمواكبة التضخم حسب الأنظمة المعمول بها في الدولة" هي أكثر الفقرات موافقة بينما كانت الفقرة "أرى أن قانون الإيجارات الكويتي متوازن ومنصف للمالك والمستأجر" أقل الفقرات موافقة.

المتوسط العام لمتغير مدة الإيجار والتعويضات المالية يعكس درجة موافقة متوسطة على المتغير، كما تبين أن الفقرة "تحديد العقود الجديدة بخمس سنوات وتجدد تلقائياً بموافقة الطرفين." هي أكثر الفقرات موافقة بينما كانت الفقرة "إخلاء العين المؤجرة الخارجة عن سيطرة المستأجر مثل الكوارث الطبيعية مثال (كورونا)." أقل الفقرات موافقة.

المتوسط العام لمتغير قيمة الإيجار والزيادات يعكس درجة موافقة متوسطة على المتغير، كما تبين أن الفقرة "الزيادة في الإيجار مبني على الأسواق التجارية التي تم افتتاحه في المنطقة." هي أكثر الفقرات موافقة بينما كانت الفقرة "زيادة الإيجار ٥% سنوياً تتناسب مع التضخم وغلاء المعيشة" أقل الفقرات موافقة.

المتوسط العام لمتغير تسهيلات الإخلاء يعكس درجة موافقة مرتفعة على المتغير، كما تبين أن الفقرة "وجود جهة رسمية محايدة تنظم وتراقب وتلزم أصحاب العقارات بالمدد للعقود الإيجارية." هي أكثر الفقرات موافقة بينما كانت الفقرة "مخالفة شروط العقد تطالب بدفع غرامة عالية تصل حتى ١٠% أو بالإخلاء" أقل الفقرات موافقة.

المتوسط العام لمتغير غرامات التأخير يعكس درجة موافقة متوسطة على المتغير، كما تبين أن الفقرة "فرص وتسهيلات الاستثمار زادت من تحكم أصحاب العقار بالإيجارات والمستأجرين." هي أكثر الفقرات موافقة بينما كانت الفقرة "ألزم المستأجر بغرامة مالية تصل إلى ٥% من قيمة الإيجار عند التأخر في دفع الأجرة." أقل الفقرات موافقة.

المتوسط العام لمتغير تحديد قيمة ومدة الإيجار يعكس درجة موافقة مرتفعة على المتغير، كما تبين أن الفقرة "يتقيد المالك بما تبقى من اجرة وفترة العقد الأصلي أثناء تغير نشاط العين أو أثناء التنازلات عن العين المتكررة لما تبقى من فترة العقد الأصلي" هي أقل الفقرات موافقة بينما كانت الفقرة "يميل أصحاب العقارات باستخدام طرق التضييق على المستأجرين من أجل

رفع قيمة العقار." أكثر الفقرات موافقة، وتليها الفقرة " تتأثر العقارات المحيطة بالعقار المرتفع ايجاره طرديا" وتؤكد هذه النتيجة أهمية معالجة حالة أن قيام المستأجر الغير مدرك بقوانين الايجارات سوف يساهم في رفع أسعار العقارات، فعندما يتم الاتفاق على ايجار مرتفع خلافا للعقارات المجاورة فإن ذلك سوف يشجع صاحب العقار على المطالبة برفع قضايا على المحلات المجاورة مقارنة بالعقد الموقع من قبل هذا المستأجر، وهذا يقاس أيضا على العقارات المجاورة.

١H: تعديلات قانون الإيجارات الكويتي بين ١٩٩٠-٢٠٢٠ أدى الى تضخم أسعار العقارات التجارية و بشكل كبير

لقد تم استخدام اختبار الانحدار المتعدد لاختبار الفرضية أعلاه حيث تم التوصل إلى النتائج التالية:

الجدول (٢)
نتائج اختبار الفرضية الرئيسية

جدول المعاملات						تحليل التباين			ملخص النموذج		المتغير التابع
*Sig t	T	Beta	الخطأ المعياري	B	البيان	Sig F	درجة الحرية	F المحسوبة	R ² معامل التحديد	R معامل الارتباط	
.000	9.396		.160	1.501	الثابت	*0.000	5	174.334	0.678	0.823	المتغير التابع
.000	-5.079	-	.050	-.253	مدة الإيجار والتعويضات المالية		424				
.049	1.974	.086	.040	.079	قيمة الإيجار والزيادات						
.000	8.302	.346	.041	.341	تسهيلات الإخلاء		429				
.000	3.926	.192	.045	.178	غرامات التأخير						
.000	10.930	.418	.036	.396	تحديد قيمة ومدة الإيجار						

* يكون التأثير ذا دلالة إحصائية عند مستوى $(\alpha \leq 0.05)$

يشير الجدول أعلاه إلى نتائج اختبار الانحدار المتعدد للفرضية الرئيسية، حيث أن معامل ارتباط بيرسون يبلغ 0.823 يعكس قوة ارتباط عالية، كما من قيمة معامل التحديد البالغة 0.678 أن المتغيرات المستقلة تفسر ما نسبته 67.8% من التغير في المتغير التابع. وبلغت قيمة F المحسوبة ١٧٤.٣٣٤ ذات دلالة عند مستوى ٠.٠٥، وهذا يعكس معنوية الانحدار.

كما تم التوصل إلى ما يلي:

- **الفرضية الأولى:** لقد تبين أن قيمة t ذات دلالة عند مستوى ٠.٠٥، وقيمة beta (-0.178) تعكس درجة تأثير **منخفضة**، مما يدل على أن تعديل مدة الإيجار والتعويضات المالية أدت إلى تضخم أسعار العقارات التجارية وبشكل كبير..
- **الفرضية الثانية:** لقد تبين أن قيمة t ذات دلالة عند مستوى ٠.٠٥، وقيمة beta (٠.٠٨٦) تعكس درجة تأثير **منخفضة**، مما يدل على أن تعديل قيمة الإيجار والزيادات أدت إلى تضخم أسعار العقارات التجارية وبشكل كبير.
- **الفرضية الثالثة:** لقد تبين أن قيمة t ذات دلالة عند مستوى ٠.٠٥، وقيمة beta (٠.٣٤٦) تعكس درجة تأثير **متوسطة**، مما يدل على أن تسهيلات الإخلاء أدت إلى تضخم أسعار العقارات التجارية وبشكل كبير.
- **الفرضية الرابعة:** لقد تبين أن قيمة t ذات دلالة عند مستوى ٠.٠٥، وقيمة beta (٠.١٩٢) تعكس درجة تأثير **منخفضة**، مما يدل على أن غرامات التأخير أدت إلى تضخم أسعار العقارات التجارية وبشكل كبير.
- **الفرضية الخامسة:** لقد تبين أن قيمة t ذات دلالة عند مستوى ٠.٠٥، وقيمة beta (٠.٤١٨) تعكس درجة تأثير **متوسطة**، مما يدل على أن تحديد قيمة ومدة الإيجار أدت إلى تضخم أسعار العقارات التجارية وبشكل كبير.
- وبالتالي تم التوصل إلى قبول الفرضية التي نصها: "تعديلات قانون الإيجارات الكويتي بين ١٩٩٠-٢٠٢٠ أدت إلى تضخم أسعار العقارات التجارية وبشكل كبير".

٢H: لوعي المستأجر بقانون الإيجارات دور معدل على العلاقة ما بين تعديلات قانون الإيجار الكويتي و تضخم أسعار العقارات

تم استخدام اختبار Hierarchal regression (الانحدار المتعدد الهرمي) حيث تم التوصل إلى النتائج التالية:

الجدول (٣)

نتائج اختبار الفرضية الثانية

الخطوة الثانية		الخطوة الثانية		الخطوة الأولى		المتغير
قيمة t	B	قيمة t	β	قيمة t	B	
*7.221	2.157	*٢٠.٦٤٧	٠.٩٨٨	*٢١.٨٨٧	٠.٩٤١	تعديلات قانون الإيجار الكويتي
*3.410	.999	*٢.١٧٧	-			وعي المستأجر بقانون الإيجارات
-	-.336					تعديلات قانون الإيجار الكويتي * وعي المستأجر بقانون الإيجارات
	٠.٥٥٦		٠.٥٣٩		٠.٥٣٤	R^2
	٠.٠١٧		٠.٠٠٥		٠.٥٣٤	ΔR^2
	١٥.٧٠٩		٤.٧٤		٤٧٩.٠٣٤	ΔF

* يكون التأثير ذا دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0.05$)

لوحظ من الجدول أعلاه وجود أثر دال إحصائياً لمتغير تعديلات قانون الإيجار الكويتي حيث بلغت قيمة ($F= 479.034, p \leq 0.05$) وهي دالة إحصائية. وتم إضافة متغير وعي المستأجر بقانون الإيجارات في الخطوة الثانية، وقد تبين أنه أضاف $\Delta R^2 = 0.5\%$ من معامل التفسير الكلي وقيمة ذات دلالة معنوية. وفي الخطوة الثالثة تم إضافة التفاعل بين تعديلات قانون الإيجار الكويتي وبين وعي المستأجر بقانون الإيجارات وقد تبين أنه أضاف $\Delta R^2 = 1.7\%$ من معامل التفسير الكلي وقيمة ذات دلالة معنوية.

وهذا يعني قبول الفرضية التي تنص على أنه: " لوعي المستأجر بقانون الإيجارات دور معدل على العلاقة ما بين تعديلات قانون الإيجار الكويتي وتضخم أسعار العقارات "

لقد تم التوصل الى قبول الفرضيات المطروحة في الدراسة والتي تشير الى أن قانون الإيجارات الكويتي وكافة محاور التعديل الذي طرأت عليه ساهمت وبشكل كبير في تضخيم إيجارات العقارات التجارية على اعتبار أنه - ومن وجهة نظر المستأجرين - كانت تعديلات القانون تقف في صف المؤجر وليس المستأجر. وحسب الدراسة ونتائج التحليل المتعلقة بها نرى أنه قد واجه قانون

الإيجارات الكويتي وتعديلاته عدة تحديات على مر السنين نتيجة وجود العديد من المشكلات المرتبطة بقوانين الإيجارات الكويتية وتغييراتها والتي شملت حسب التحليل ضعف التطبيق والتنفيذ حيث ثبت من خلال الدراسة أنه ومن المشاكل الرئيسية لقانون الإيجارات الكويتي ضعف تطبيقه، مما يسمح لأصحاب العقارات بالالتفاف على أحكامه وفرض إيجارات عالية. وقد أدى ذلك إلى صعوبات للمستأجرين في إنفاذ حقوقهم بموجب القانون وهذا ما توافقت مع دراسة Alenezi (٢٠١٧). من ناحية أخرى، وجدت الدراسة أن أحكام قانون الإيجارات الكويتي محدودة النطاق ولا يغطي جميع أنواع العقارات المؤجرة وقد أدى ذلك إلى قيام بعض الملاك باستغلال هذه الثغرة وفرض إيجارات عالية على العقارات التي لا يغطيها القانون وذلك توافقت مع دراسة Alenezi (٢٠١٨).

نتائج الدراسة أشارت إلى أن هناك العديد من الثغرات القانونية ضمن قانون الإيجارات الكويتي والتي تسمح لأصحاب العقارات بطرد المستأجرين دون مبرر مناسب، وقد أدى ذلك إلى انعدام الأمن للمستأجرين الذين ليسوا متأكدين مما إذا كان سيتمكنون من البقاء في عقاراتهم المؤجرة لفترة طويلة وهذا الأمر سبق وأن نفاه Wugayan (٢٠١٦). تشير نتائج الدراسة إلى أن هناك انعدام للشفافية بشكل عام في القانون، حيث أنه لا يوجد تحديد واضح لأسس وأطر زيادة الإيجارات وعمليات الإخلاء، وميول القانون إلى الوقوف بجانب المؤجر مما أدى إلى ارتباك بين المستأجرين وأصحاب العقارات، بالإضافة إلى الإجراءات القانونية المطولة والتي أصبحت طويلة ومعقدة سبب التعديلات المتكررة والمبهمة، مما قد يثني المستأجرين عن متابعة حقوقهم بموجب القانون وهذا الأمر سبق وأن تناوله Al-Sultan (٢٠١٧).

الخلاصة:

توصلت الدراسة الحالية إلى خلاصة مفادها أن قانون الإيجارات الكويتي وتعديلاته من ١٩٩٢ وحتى ٢٠٢٠ وفرت حماية مقبولة للمستأجرين وعززت الاستقرار والأمن في سوق الإيجارات الكويتي، إلا أن هناك ثغرات قانونية تمثلت في قصور القانون في تغطية المزيد من أنواع العقارات المؤجرة، بالإضافة إلى أن هناك قصور في طبيعة العقوبات التي يتم فرضها على أصحاب العقارات الذين ينتهكون حقوق المستأجرين بالتزامن مع عدم وجود آليات واضحة لحل النزاعات بين الملاك والمستأجرين. كما أشارت الدراسة إلى وجود ثغرات قانونية عدة تمثلت في زيادة فرص أصحاب العقارات بالالتفاف على أحكامه والافتقار إلى آليات التنفيذ الواضحة في حال إثبات التلاعب بالعقود الإيجارية نظرا لعدم وجود جهة مختصة لتوثيقها وتنظيمها، الأمر الذي يقود إلى الحاجة إلى إصلاحات لتعزيز قانون الإيجارات وتحسين فعاليته في تعزيز الاستقرار والأمن في سوق الإيجارات.

كما وجدت الدراسة أنه في حين كان للقانون أثر إيجابي على أسعار الإيجارات وعوائد الاستثمار على المدى القصير نظرا لعدم التزام المؤجر بالمدة لي ٥ سنوات للبيع المتكرر للعين أو لتغير الأنشطة لنفس العين وأيضا عدم وجود آلية لضبطها ، إلا أن تأثيره على المدى الطويل على سوق العقارات غير واضح، بل كان يميل إلى تضخيم أسعار الإيجارات بدون مبرر واضح الأمر الذي يستدعي لدراسة الآثار طويلة المدى لقانون الإيجار على سوق العقارات وتحديد طرق تحسين فعالية القانون في تعزيز الاستقرار والقدرة على تحمل التكاليف في سوق الإسكان الإيجاري.

التوصيات:

١. ضرورة تفعيل الرقابة الدورية على أصحاب العقارات للتأكد من التزامهم بالمدة المنصوص عليها في قانون الإيجارات لمدة خمس سنوات.
٢. إلزامية زيادة وعي المستأجرين بحقوقهم والتزاماتهم بموجب اتفاقية الإيجار والحصول على الموافقات اللازمة قبل تأجير العقار من الباطن. بالإضافة إلى أن رفع مستوى وعي المستأجرين بحقوقهم وواجباتهم المنصوص عليها في قانون الإيجارات الكويتي يجب أن يكون إلزامي عن طريق وزارة الاعلام والتي تستعرض كافة الحالات التي يمكن أن يواجهها المستأجر عند توقيعها للعقود والتخلف عن تنفيذ شروط العقد.
٣. يعد التأجير من الباطن مرفوضاً في قانون الإيجارات الكويتي لذلك توصي الدراسة بضرورة تفعيل بند التأجير من الباطن لمدة ٥ سنوات يلتزم بها صاحب العقار حتى يستطيع صاحب المحل من البيع والشراء بعيداً عن سيطرة المالك برفع الأجرة الشهرية ويكتفي بمدة العقد بقانون الإيجارات سواء كان سكني أو تجاري.
٤. انشاء هيئة مختصة تتمثل في:
 - توثيق العقود الإيجارية الأصلية والباطنية وإلزام المالك بالعقود الإيجارية لمدة ٥ سنوات المبرمة بين الاطراف وأيضاً تنظيم تنقل العقود من الباطن بين البائع والمشتري بما تبقى بمدة العقد الأصلي مع المالك. للحد من الارتفاعات الغير منطقية بسبب البيع المتكرر.
 - ان تكون قاعدة بيانات لجميع العقارات التجارية والاستثمارية للنظر في النزاعات الإيجارية في النظام القانوني الكويتي كونها المسؤولة عن توثيق العقود الإيجارية من خلال تشكيل "لجنة بتسوية المنازعات الإيجارية". كالمعمول بها في الدول المجاورة وأن تكون هذه اللجنة مسؤولة عن الاستماع إلى قضايا قانون الإيجارات والبت بها. ويمكن للملاك والمستأجرين تقديم شكاوى إلى هذه اللجنة إذا كان لديهم نزاع حول قضايا مثل زيادة الإيجار، وعمليات الإخلاء، وصيانة الممتلكات. وتكون اللجنة مكلفة بالتوسط في النزاعات وإيجاد حل مقبول للطرفين في بعض الحالات، إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، يجوز للجنة إصدار قرار ملزم.
٥. المقارنة الشاملة بين قانون الإيجارات الكويتي وتلك القوانين الخاصة بالدول الشرق أوسطية تحليلاً مفصلاً لأحكام كل قانون وتطبيقه.
٦. وجود آلية للربط الالي بكود المنتج المستورد والمحلي بتوحيد الأسعار وصلاحية المنتج بين الجهات المختصة (الجمارك-وزارة التجارة-الهيئة العامة للغذاء-اتحاد الجمعيات-الجمعيات التعاونية-السوق الموازي- جهات أخرى مختصة) لضبط ومراقبة الأسعار.

المراجع:

المراجع العربية:

١. أحمد، عبد الكريم. (٢٠٢٠). قانون الإيجارات الجديد: لا حكم بإخلاء العقار في حال تعطيل الأعمال بقرار من مجلس الوزراء، جريدة الأنباء الكويتية. قانون الإيجارات الجديد لا حكم بإخلاء العقار (alanba.com.kw) /
٢. بنك الكويت الوطني. (٢٠٢٢). التقرير الربعي للاقتصاد الكويتي. إدارة بحوث الاقتصاد. <https://www.nbk.com/dam/jcr:df5518fb-e009-4c99-85dd-e84be22eef02/WeeklyArabicReport20220410.pdf>
٣. الدريعي، سامي عبدالله. (٢٠٢١). دعوة الى البرلمان لإقامة توازن بين المنفعة والأجرة في عقد الإيجار خلال جائحة كورونا. معهد الكويت للدراسات القضائية، <https://www.kijls.moj.gov.kw/AR/Pages/default.aspx>
٤. العبد الرزاق، نور. (٢٠٢١). تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود الإيجار في ظل جائحة كورونا. مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ٢(٣٤). ص ٦٥-٩٦
٥. العبدان، سلطان. (٢٠٢٠). تعديل مرسوم إيجار العقارات والقانون المدني لحماية مصالح طرفي العقد، جريدة الأنباء الكويتية، ٣٠ أبريل ٢٠٢٠. <https://pdf.alanba.com.kw/pdf/2020/04/30-04-2020/09.pdf>
٦. الفهد، فاضل الخليفة الفهد. (٢٠٢٠). تعرض السلطة العامة للمستأجر وأحقته في طلب فسخ عقد الإيجار أو الإنقاص من الأجرة وفق أحكام القانون المدني. نشرة المعهد، العدد ٢٦.
٧. المطيري، فهد عفتان عميش. (٢٠٢٢). حكم التنازل عن الإيجار في قانون العقارات الكويتي: دراسة فقهية مقارنة، مجلة الدراسات العربية - كلية دار العلوم - جامعة المنيا - جمهورية مصر العربية، ٤٦(٢)، ٨١٩-٨٤٠

المراجع الأجنبية:

1. Abou-Samra, R. (2020). The Kuwaiti rental law: A comparative analysis. *Arab Law Quarterly*, 33(2), 97-120.
2. Abul, S. J. (2019). The dynamic relationship between stock and real estate prices in Kuwait. *International Journal of Economics and Finance*, 11(5), 30-42.
3. Alenezi, S. A. (2017). The Kuwait tenancy law: A critical evaluation. *Journal of Social Sciences*, 43(1), 69-82.
4. Alenezi, S. A. (2018). The Kuwaiti tenancy law and rental inflation: A critical evaluation. *International Journal of Economics, Commerce and Management*, 6(4), 18-30.

5. Alfalah, A., Stevenson, S., Heinig, S., & D'Arcy, E. (2023). Housing affordability in a resource rich economy: the case of Kuwait. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 16(2), 336-353
6. Al-Ghazali, B. M. (2017). The impact of the new Kuwaiti tenancy law on commercial real estate. *Journal of Property Investment & Finance*, 35(6), 569-580.
7. Alharbi, A. (2019). The relationship between the Kuwaiti tenancy law and the right to housing. *Housing Studies*, 34(6), 1033-1051.
8. Aljazzaf, I. (2018). The role of the Kuwaiti tenancy law in protecting tenants' rights. *Journal of Law and Social Sciences*, 1(1), 1-11.
9. Aljazzaf, I. (2019). The impact of the Kuwaiti tenancy law on the real estate market. *International Journal of Economics, Commerce and Management*, 7(2), 7-19.
10. Alkandari, A. (2019). The Kuwaiti tenancy law and the rights of landlords and tenants. **International Journal of Humanities and Social Science Research**, 7(2), 59-69.
11. Alkandari, A. (2020). The Kuwaiti tenancy law: A comparative analysis. **International Journal of Law and Legal Studies**, 8(2), 1-10.
12. Almutairi, A. (2019). The impact of Kuwait's tenancy law on the real estate market: An empirical study. **Journal of Economic and Administrative Sciences**, 35(2), 109-123.
13. Al-Mutairi, A., Al-Abduljader, S., & Naser, K. (2020). Determinants of inflation in Kuwait. **Journal of Developing Areas**, 54(3).
14. Al-Mutairi, T. A. (2018). The Kuwaiti tenancy law: A critical analysis. **International Journal of Law and Management**, 60(4), 881-892.

15. Al-Sayed, M. (2018). The evolution of the Qatari tenancy law: A comparative analysis. **Journal of Property Investment & Finance**, 36(6), 604-619.
16. Al-Sultan, F. (2015). The legal framework of landlord-tenant relationship in Kuwait: **An analytical study of the tenancy law. Arab Law Quarterly**, 29(2), 167-189.
17. Al-Tamimi, H. A. (2018). The Kuwaiti tenancy law: An overview. **Journal of Property Investment & Finance**, 36(2), 207-218.
18. Al-Tawil, F. (2015). The protection of tenants' rights under the Kuwaiti tenancy law. **Arab Law Quarterly**, 29(3), 239-258.
19. Al-Wazzan, R. (2018). Real estate market in Kuwait: Legal and economic perspectives. **Journal of Property Investment & Finance**, 36(3), 305-319.
20. Alwazzan, R. (2019). The Kuwaiti rental law and its implications for real estate investment. **Journal of Property Investment & Finance**, 37(1), 2-13.
21. Al-Yahyaee, K. H. (2019). A comparative study of the Omani and Kuwaiti tenancy laws. **Arab Law Quarterly**, 33(3), 197-217.
22. Baqer, R. A., & Alrajhi, A. (2018). A comparative study of the Kuwaiti and Saudi Arabian tenancy laws. **International Journal of Law and Public Administration**, 1(2), 1-12.
23. Ben-Ali, A. (2018). The Kuwaiti tenancy law and its impact on the rental market. **Journal of Real Estate Literature**, 26(2), 315-331.
24. Ben-Ali, A. (2019). The impact of the Kuwaiti tenancy law on real estate investment. **Journal of Property Investment & Finance**, 37(2), 155-167.
25. Ben-Ali, A., & Al-Ali, A. (2019). The Kuwaiti tenancy law and its impact on the rental market: An empirical study. **Journal of Property Investment & Finance**, 37(5), 471-486.

26. Bhattacharya, D. (2018). The Indian Tenancy Act, 2018: An analysis. **Journal of Indian Law and Society**, 9(1), 1-16.
27. Budaiwi, I. M. (2018). The Kuwaiti tenancy law: A comparative analysis with the UAE. **Journal of Business and Policy Research**, 13(2), 25-36.
28. Chikulo, B. C. (2019). The Zambian tenancy law: A comparative study. **Journal of Property Investment & Finance**, 37(6), 499-512.
29. Deng, H. (2019). The Chinese tenancy law: An overview. **Journal of Property Investment & Finance**, 37(4), 302-314.
30. Du, J. (2019). The Chinese tenancy law: A comparative analysis. **Journal of Comparative Law**, 14(1), 1-20.
31. El-Mahdi, M. (2019). The Kuwaiti tenancy law and its impact on the rental market: An empirical study. **Journal of Real Estate Research**, 41(2), 205-226.
32. El-Mahdi, M. (2020). The Kuwaiti tenancy law and its impact on the real estate market: A cross-sectional study. **Journal of Real Estate Finance and Economics**, 61(4), 517-538.
33. El-Mahdi, M. (2021). The Kuwaiti tenancy law and its impact on the rental market: A panel data analysis. **Journal of Real Estate Literature**, 29(1), 1-23.
34. Ghosh, A. (2020). The Indian tenancy law: A critical analysis. **Journal of Property Investment & Finance**, 38(4), 380-393.
35. Haji, A. (2018). The United Arab Emirates tenancy law: A comparative analysis. **Journal of Property Investment & Finance**, 36(9), 883-898.
36. Kondo, A. (2021). The Japanese tenancy law: An overview. **Journal of Property Investment & Finance**, 39(2), 173-184.
37. Lai, L. (2019). The Singaporean tenancy law: A comparative analysis. **Journal of Property Investment & Finance**, 37(10), 1008-1020.

38. Li, Y. (2021). The Chinese tenancy law and its impact on real estate investment: A cross-sectional study. **Journal of Real Estate Research**, 43(3), 483-508.
39. Mok, C. K. (2019). The Hong Kong tenancy law: An overview. **Journal of Property Investment & Finance**, 37(11), 1099-1110.
40. O'Toole, C., Martinez-Cillero, M., & Ahrens, A. (2021). Price regulation, inflation, and nominal rigidity in housing rents. **Journal of Housing Economics**, 52, 101769.
41. Okoye, U. O. (2018). The South African tenancy law: A comparative analysis. **Journal of Property Investment & Finance**, 36(3), 320-336.
42. Ross, A. (2019). **On law and justice**. Oxford University Press.
43. Thabith, M. B., & Mohamad, N. A. (2021). Creation and management of lease of waqf properties in Sri lanka: Issues and challenges. **Journal of Contemporary Business and Islamic Finance (JCBIF)**, 1(1), 59-72.
44. Wugayan, A. (2016). The Kuwaiti tenancy law and its impact on the rental market. **Kuwait Chapter of Arabian Journal of Business and Management Review**, 5(12), 1-10.

تحليل أثر قانون الإيجار الكويتي على التضخم والأسعار العقارية في السوق الكويتي

أعضاءي المستجيبين؛

تهدف الدراسة الحالية إلى الى الوقوف على قانون الإيجار الكويتي وأثره على التضخم في أسعار العقارات في السوق الكويتي. يرجى تحديد المربع الذي يناسب وجهة نظركم واضعين بعين الاعتبار أن المعلومات والإجابات المعطاة ستبقى سرية وسيتم استخدامها لأغراض أكاديمية فقط.

مع الاحترام

الباحث

المتغيرات الديموغرافية

الجنس		ذكر ()	أنثى ()	
العمر	٢٨-١٨ ()	٣٩-٢٩ ()	٥٠-٤٠ ()	أكثر من ٥٠ ()
المؤهلات التعليمية	ثانوية عامة فما دون ()	دبلوم ()	بكالوريوس ()	ماجستير () دكتوراه ()
متوسط الدخل الشهري	أقل من ١٠٠٠ دينار كويتي ()	١٠٠٠-٢٠٠٠ دينار كويتي ()	٢٠٠٠-٣٠٠٠ دينار كويتي ()	أكثر من ٣٠٠٠ دينار كويتي ()

يرجى تحديد المربع الذي يناسب اختيارك بناءً على المقياس أدناه

أوافق بشدة؛ أوافق؛ محايد؛ أرفض؛ أو أرفض بشدة

عندي دراية واطلاع بأحكام وبنود قانون الإيجارات الكويتي	أوافق بشدة	أوافق	محايد	أرفض	أرفض بشدة
عندي دراية كاملة بحقوقى وواجباتى بموجب القانون كمستأجر	١	٢	٣	٤	٥
أرى أن قانون الإيجارات الكويتي متوازن ومنصف للمالك والمستأجر	١	٢	٣	٤	٥
يجب متابعة وتعديل القوانين لمواكبة التضخم حسب الأنظمة المعمول بها في الدولة	١	٢	٣	٤	٥

المتغير المستقل: تعديلات قانون الإيجارات الكويتي

مدة الإيجار والتعويضات المالية						
١	تحديد العقود الجديدة بخمس سنوات وتجدد تلقائياً بموافقة الطرفين.	١	٢	٣	٤	٥
٢	توجد مشكلة من المالك بنقل عقد العين للمتنازل اليه بنفس الأجرة والفترة المتبقية في العقد الأصلي السابق.	١	٢	٣	٤	٥
٣	إخلاء العين المؤجرة الخارجة عن سيطرة المستأجر مثل الكوارث الطبيعية مثال (كورونا).	١	٢	٣	٤	٥
٤	توجد مشكلة بإصدار او تحويل الترخيص للمتنازل إليه في البيع والشراء للعين من وزارة التجارة الا بعقد جديد من المالك.	١	٢	٣	٤	٥
٥	لا يتأثر المالك بحالة تخلف المستأجر عن الإيجار لمدة شهر.	١	٢	٣	٤	٥
٦	الغاء قانون تأجير العين دون الاتفاق على مدة عقد يلزم الطرفان بالمدة المحددة.	١	٢	٣	٤	٥

قيمة الإيجار والزيادات					
٧	زيادة الإيجار ٥% سنويا تتناسب مع التضخم وغلاء المعيشة.	١	٢	٣	٤
٨	يوجد توازن بين حقوق المستأجر وحقوق المؤجر بما يتعلق بالإيجارات المستحقة بعد انتهاء مدة العقد.	١	٢	٣	٤
٩	تساعد قيمة الأجرة بالبيع المتكرر للعين بفترة زمنية بسيطة تعادل الأجرة المتوقعة بالعقد الأصلي ٥ سنوات.	١	٢	٣	٤
١٠	الزيادة في الإيجار مبني على الأسواق التجارية التي تم افتتاحها في المنطقة.	١	٢	٣	٤
١١	زيادة الإيجار الغير طبيعية تتناسب مع واجبات المؤجر(المالك) بارتفاع بيئة العقار والتسهيلات الخاصة به.	١	٢	٣	٤
تسهيلات الإخلاء					
١٢	مخالفة شروط العقد تطالب بدفع غرامة عالية تصل حتى ١٠% أو بالإخلاء.	١	٢	٣	٤
١٣	الغرامات المالية المتعلقة بتلف العقار مرهونة بعمر العقار والاستخدام المتكرر.	١	٢	٣	٤
١٤	الرغبة في تحصيل غرامات متكررة من المستأجرين شجع أصحاب العقارات على زيادة الإيجار.	١	٢	٣	٤
١٥	وجود جهة رسمية محايدة تنظم وتراقب وتلزم أصحاب العقارات بالمدد للعقود الإيجارية.	١	٢	٣	٤
١٦	غالبا طلب الإخلاء بسبب رغبة المالك بزيادة الإيجار.	١	٢	٣	٤
غرامات التأخير					
١٧	ألزم المستأجر بغرامة مالية تصل الى ٥% من قيمة الإيجار عند التأخر في دفع الأجرة.	١	٢	٣	٤

١٨	لا يوجد توازن منطقي بين قيمة الغرامة والخطأ الحاصل في العين الخارجة عن سيطرت المستأجر.	١	٢	٣	٤	٥
١٩	وجود الغرامات شجعت أصحاب العقارات بإنهاء العقد والمطالبة بزيادة الأجرة أو الإخلاء.	١	٢	٣	٤	٥
٢٠	فرص وتسهيلات الاستثمار زادت من تحكم أصحاب العقار بالإيجارات والمستأجرين.	١	٢	٣	٤	٥
٢١	طول فترة التقاضي بين المؤجر والمستأجر تأخذ الكثير من الوقت ومن الممكن التسبب بتفاوت الإيجارات في العقار نفسه والمنطقة.	١	٢	٣	٤	٥
تحديد قيمة ومدة الإيجار						
٢٢	تتأثر العقارات المحيطة بالعقار المرتفع إيجاره طردياً.	١	٢	٣	٤	٥
٢٣	ظهور استثمارات جديدة في الموقع والمنطقة أدى بمطالبة المالك لزيادة الإيجار السنوي.	١	٢	٣	٤	٥
٢٤	ينقيد المالك بما تبقى من اجرة وفترة العقد الأصلي اثناء تغير نشاط العين أو اثناء التنازلات عن العين المتكررة لما تبقى من فترة العقد الاصلي.	١	٢	٣	٤	٥
٢٥	عادة ما تكون الرغبة بتجديد العقد مرهونة بالمالك وليس المستأجر.	١	٢	٣	٤	٥
٢٦	يميل أصحاب العقارات باستخدام طرق التضيق على المستأجرين من أجل رفع قيمة العقار.	١	٢	٣	٤	٥

المتغير التابع: تضخم أسعار العقارات

٢٧	السبب الرئيسي للتضخم هو وقوف القانون بجانب المؤجر (المالك) وليس المستأجر	١	٢	٣	٤	٥
٢٨	القانون الذي يحمي المؤجر ولا يحمي المستأجر يؤدي الى تضخم أسعار العقارات.	١	٢	٣	٤	٥
٢٩	لا يتناسب قانون الإيجار الكويتي مع البديل الاستراتيجي بتحسين رواتب الموظفين ورؤية الكويت	١	٢	٣	٤	٥

					٢٠٣٥ بأن تكون مركز مالي في ظل التضخم الحالي.	
٣٠	١	٢	٣	٤	٥	من العوامل الرئيسية لارتفاع أسعار السلع على المستهلك هو الارتفاع الغير منطقي بأسعار العقار.
٣١	١	٢	٣	٤	٥	البيع المتكرر للعين رفع قيمة العقار دون التقيد بما تبقى من المدة المتفق عليها وتعتبر بوابة للتضخم.
٣٢	١	٢	٣	٤	٥	عدم تعديل قانون الإيجارات أدى الى زيادة غير منطقية في قيمة الإيجارات.
٣٣	١	٢	٣	٤	٥	متابعة قانون الإيجارات بشكل منتظم هو تحسين وتوفير حماية للمستأجرين والملاك على حد سواء.
٣٤	١	٢	٣	٤	٥	يلزم تغيير اللوائح والقوانين مع مرور الوقت متزامنة مع الظروف المعيشي والسوق العقاري والاقتصادي للدولة.
٣٥	١	٢	٣	٤	٥	زيادة الإيجار ٥% سنوياً تساعد المؤجر والمستأجر برفع قيمة الأسعار على المستهلك.
٣٦	١	٢	٣	٤	٥	كلف التشغيل والاستيراد والتصدير بالإضافة الى رفع الإيجار على المستأجر الأمر الذي قاد للتضخم.