



capitas
groupinternational

Publication: AlHayat

Date: April 26, 2010

Country: KSA

Page: 21

تقرير: الرهن العقاري لن يكون عصا سحرية لتحويل "المستأجرين" إلى ملاك

□ الرياض - «الحياة»

تتمثل في جمع العملاء الراغبين في تملك المنازل بالمطورين.

ولفت إلى أنه لكون شركات التمويل العقاري متخصصة في العقارات والتمويل فإنها تأخذ على عاتقها هدفاً تجارياً واحداً يتضمن العمل مع المطورين وتنقيحهم حول قاعدة عملائها المعتمدين مسبقاً من مشتري المساكن من ذوي الطبقة الوسطى، وطالما يصبح المطورون قاندين على الاعتماد على القوة الشرائية التي تولدها شركات التمويل العقاري للأفراد من الطبقة الوسطى، فإنهم سيشرعون مباشرة ببناء المزيد من المساكن ذات الأسعار المعقولة لنوعي الدخل المتوسط من المواطنين.

وشدد توياني على أن صناعتي العقار والرهن العقاري في المملكة تحلان إمكانات وأعباء، وتطبيق قانون الرهن العقاري ولوائحه التنفيذية بعناية وكفاءة سيضمن ازدهار هذه الصناعة الناشئة، وتجاهاً في رفع نسبة تملك المساكن في كل أرجاء البلاد. الأمر الذي من شأنه تحفيز شركات التمويل العقاري على تطوير سوق الرهن العقاري عبر توفير حلول متخصصة في تمويل شراء العقارات السكنية، لعل الفجوة بين شركات التطوير العقاري من جهة والراغبين في تملك المنازل من الطبقة الوسطى من جهة أخرى.

ناصر توياني: «قانون الرهن العقاري لن يكون العصا السحرية التي تحول المستأجرين إلى مالكي المنازل بين عشية وضحاها، وزيادة تملك المساكن في المملكة، مرهونة بمدى توفرها لمتوسطي ومنخفضي الدخل، وحتى الآن، تصب شركات التطوير العقاري جل اهتمامها على إنشاء مساكن لنوعي الدخل المرتفعة الذين تتوافر لديهم السيولة لشراء المنازل، وذلك مرده إلى إحجام البنوك حتى يومنا هذا عن تمويل شراء المنازل في السوق السعودية».

وأضاف: «في الوقت الحالي يشكل الرهن العقاري ١ في المئة فقط من إجمالي الناتج المحلي، و ٢ في المئة فقط من أصول البنوك، الأمر الذي دفع المطورين العقاريين إلى الإقتصار على العملاء الذين يملكون السيولة لشراء المنازل».

ويحسب مجموعة كابيتاس الدولية، فإن وجود شركات متخصصة في الرهن العقاري في أي سوق من الأسواق يعد عاملاً أساسياً في دعم مفهوم ملكية المسكن، فخلافاً للبنوك التي تسوق للعديد من منتجات التمويل المختلفة، التي تستهدف أساساً عملاء البنك المودعين، وتواجه قيوداً تحد من زيادة تعرضها للخطر الائتماني المرتبط بالعقارات، فإن شركات التمويل العقاري المتخصصة تعتمد استراتيجية أكثر تركيزاً

■ أوضحت مجموعة كابيتاس الدولية المتخصصة في إدارة وتطوير خدمات التمويل المتوافقة مع الشريعة على مستوى العالم، أن المملكة العربية السعودية اختارت التوفيق الأمثل لتطبيق قانون الرهن العقاري، ما يمكنها من الاستفادة من التجارب السابقة للعديد من الدول في هذا المجال.

وأوضح تقرير لمجموعة «كابيتاس» (تلقت «الحياة» نسخة منه) أن تحقيق الغاية المرجوة من هذا القانون، والتمتع في زيادة عدد مالكي المساكن، متوقف على دعمه بلوائح تنفيذية فعالة وأن يكون المطورون قاندين على رؤية الجدوى الاقتصادية من وراء بناء المنازل للطبقة المتوسطة.

وأشار إلى أن فاعلية الأنظمة التي تدعّم إدارة وتنفيذ قانون الرهن العقاري على أرض الواقع ستكون بحد ذاتها مقياساً لمدى نجاح هذه التجربة في المملكة، وتدل المؤشرات على أن مؤسسة النقد العربي السعودي ستكون هي الجهاز المسؤول عن تأسيس الأنظمة التي ستدعم قانون الرهن العقاري حين يدخل حيز التنفيذ الفعلي.

وأوضح نائب الرئيس التنفيذي للمستشار العام لمجموعة كابيتاس الدولية



فعالية الأنظمة تضمن نجاح ضمان الرهن العقاري. (الحياة)