



capitas
groupinternational

Publication: Al Nadwah Newspaper

Date: April 26, 2010

Country: KSA

Page: 5

الاستفادة من التجارب وتلافي الأخطاء

المملكة اختارت التوقيت الأمثل لتطبيق قانون الرهن العقاري

تولدها شركات التمويل العقاري للأفراد من الطبقة الوسطى، فإنهم سيشرعون مباشرة ببناء المزيد من المساكن ذات الأسعار المعقولة لنوعي الدخل المتوسط من المواطنين.

ما من شك أن صناعتي العقار والرهن العقاري في المملكة تحسنان إكسكانات واعدة. وتطبيق قانون الرهن العقاري ولوائح التنفيذيات بعناية وكفاءة سيضمن ازدهار هذه الصناعة الناشئة، ونجاحها في رفع نسبة تملك المساكن في كافة أرجاء البلاد، الأمر الذي من شأنه تحفيز شركات التمويل العقاري على تطوير سوق الرهن العقاري عبر توفير حلول متخصصة في تمويل شراء العقارات السكنية، ملء الفجوة بين شركات التطوير العقاري من جهة والراغبين في تملك المنازل من الطبقة الوسطى من جهة أخرى.

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 قبوداً تحد من زيادة تعرضها للخطر الائتماني المرتبط بالعقارات، فإن شركات التمويل العقاري المتخصصة تعتمد استراتيجية أكثر تركيزاً تتمثل في جمع العملاء الراغبين في تملك المنازل بالمطورين.

ولكون شركات التمويل العقاري مخصصة في العقارات والتمويل فإنها تأخذ على عاتقها هدفاً تجارياً واحداً يتضمن العمل مع المطورين وتلقيهم حول قاعدة عملائها المعتمدين مسبقاً من مشتري المساكن من ذوي الطبقة الوسطى. وحالما يصبح المطورون قادرين على الاعتماد على القوة الشرائية التي



ناصر النوبياي

السعودية.

في الوقت الحالي، يشكل الرهن العقاري 1% فقط من إجمالي الناتج المحلي، و2% فقط من أصول البنوك. الأمر الذي دفع المطورين العقاريين إلى الإقتصار على العملاء الذين يملكون السيولة لشراء المنازل.

وبحسب مجموعة كابيتاس الدولية، فإن وجود شركات متخصصة بمجال الرهن

في المملكة. وتدل المؤشرات أن مؤسسة النقد العربي السعودي ستكون هي الجهاز المسؤول عن تأسيس الأنظمة التي س تدعم قانون الرهن العقاري حين يدخل حيز التنفيذ الفعلي.

من جهته، صرح ناصر نوبياي، نائب الرئيس التنفيذي والمستشار العام لمجموعة كابيتاس الدولية "قانون الرهن العقاري لن يكون العصا السحرية التي تحول المستأجرين إلى مالكيين للمنازل بين عشية وضحاها. وزيادة تملك المساكن في المملكة، مرهونة بمدى توفرها لمؤسسي ومخلفي الدخل. وحتى الآن، تصب شركات التطوير العقاري جل اهتمامها على إنشاء مساكن لذوي الدخل المرتفعة الذين تتوفر لديهم السيولة لشراء المنازل، وذلك مرده إلى إحصام تمويل شراء المنازل في السوق

جدة، الندوة
أشار تقرير لمجموعة كابيتاس الدولية، المتخصصة في إدارة وتطوير خدمات التمويل المتوافقة مع الشريعة على مستوى العالم، أن المملكة العربية السعودية اختارت التوقيت الأمثل لتطبيق قانون الرهن العقاري، مما يمكنها من الاستفادة من التجارب السابقة للعديد من الدول في هذا المجال. وأوضح التقرير أن تحقيق الغاية المرجوة من هذا القانون، والمتمثلة في زيادة عدد مالكي المساكن، مخوِّف على دعمه بلوائح تنفيذية فعالة وأن يكون المطورين قادرين على رؤية الجدوى الاقتصادية من وراء بناء المنازل للطبقة المتوسطة. فإعالية الأنظمة التي تدعم إدارة وتنفيذ قانون الرهن العقاري على أرض الواقع ستكون بحد ذاتها مقياساً مدى نجاح هذه التجربة