



capitas  
group international

Publication: Al Yaum (Supplement)

Date: April 26, 2010

Country: KSA

Page: 2

لتلافي الأخطاء التي وقعت فيها الدول الأخرى

## تطبيق اللوائح التنفيذية السبيل لإنجاح قانون الرهن العقاري في المملكة

تولدها شركات التمويل العقاري للأفراد من الطبقة الوسطى، فإنهم سيشرعون مباشرة ببناء المزيد من المساكن ذات الأسعار المعقولة لذوي الدخل المتوسط من المواطنين. وتحمل صناعة العقار والرهن العقاري في المملكة إمكانات واعدة. وتطبيق قانون الرهن العقاري ولوائحه التنفيذية بعناية وكفاءة، سيضمن ازدهار هذه الصناعة الناشئة، ونجاحها في رفع نسبة تلك 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، لـمعالجة الفجوة بين الشركات التطوير العقاري من جهة والراغبين في تلك المنازل من الطبقة الوسطى من جهة أخرى.

الأسواق يعد عاملاً أساسياً في دعم مفهوم ملكية السكن. فإخلافاً للبنوك التي تسوق للعديد من منتجات التمويل المختلفة، التي تستهدف أساساً عملاء البنك الودعيين، وتواجه قيوداً تحد من زيادة تعرضها للخطر الائتماني المرتبط بالمقاربات، فإن شركات التمويل العقاري المتخصصة تعتمد استراتيجية أكثر تركيزاً تتمثل في جمع العملاء الراغبين في تلك المنازل بالطورين. ولكون شركات التمويل العقاري متخصصة في المقاربات والتمويل فإنها تأخذ على عاتقها هدفاً تجارياً واحداً يتضمن العمل مع الطورين وتحقيقهم حلول قاعدة عملائها المتميزين مسبقاً من مشتري المساكن من ذوي الطبقة الوسطى. وحالاً يصبح الطورين قادرين على الاعتماد على القوة الشرائية التي



تملك الساكن مرمون بعدى توفرها لوسطى ومنخفضي الدخل في المملكة (اليوم)

العملاء الذين يمتلكون السيولة لشراء المنازل. وبحسب مجموعة كابيتاس الدولية، فإن وجود شركات متخصصة بمجال الرهن العقاري في أي سوق من

السعودي ستكون هي الجهاز المسؤول عن تأسيس الأنظمة التي ستدعم قانون الرهن العقاري حين يدخل حيز التنفيذ الفعلي. وقال ناصر نوياني، نائب الرئيس التنفيذي والاستشار العام لمجموعة كابيتاس الدولية: "قانون الرهن العقاري لن يكون العصا السحرية التي تحول السّاجرين 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 لذوي الدخل المرتفعة الذين يتوافر لديهم السيولة لشراء المنازل، وذلك مرده إلى إجماع البنوك حتى يومنا هذا عن تمويل شراء المنازل في السوق السعودية". وفي الوقت

اليوم - جدة أشار تقرير لمجموعة كابيتاس الدولية، أن المملكة 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، والمنظمة في زيادة عدد مالكي المساكن، متوقف على دعمه بلوائح تنفيذية فعالة، وأن يكون الطورين قادرين على رؤية الجدوى الاقتصادية من وراء بناء المنازل للطبقة الوسطى. وستكون فاعلية الأنظمة التي تدعم إدارة وتنفيذ قانون الرهن العقاري على أرض الواقع بعد ذاتها مقياساً لدى نجاح هذه التجربة في المملكة. وتدل المؤشرات أن مؤسسة النقد العربي