



capitas
groupinternational

Publication: Al Yaum

Date: June 8, 2010

Country: KSA/Pan Arab

Page: 6

LIQUIDITY IS KEY TO FUTURE STABILITY OF SAUDI MORTGAGE INDUSTRY

الملكة بحاجة إلى تمويل 1.2 تريليون ريال خلال الـ10 سنوات القادمة

السيولة هي الطريق لتحقيق استقرار أكبر لصناعة الرهن العقاري بالملكة

البحر

يعد تأسيس مركز للسيولة خاص بالتمويل العقاري مرحلة هامة في مسيرة تطوير سوق رهن عقاري مستقر وفعال، حول هذا المحور العام يوضح التقرير الذي قامت بإخراجه شركة كابيتاس جروب الدولية تحت عنوان "تطوير سوق التمويل العقاري السعودي: الطريق إلى امتلاك المنازل".

المرحلة الأولى من التمويل العقاري وتبحث الدور الذي لعبته مراكز السيولة في الأسواق الناشئة الأخرى بهدف إيجاد الحلول المثلى في هذا المجال والتي يمكن تطبيقها في السوق السعودية. حيث تتضمن المرحلة الأولى إعداد منظومة من الأنظمة تشكل الحد الأدنى من الأحكام القانونية والتنظيمية وضوابط هيئة النقدية والسوق الأساسية وتمثل أساساً يحكم تطوير صناعة التمويل العقاري. وفي سبيل التحضير على الإفراض وإنشاء القطاع، يجب تأسيس مركز سيولة للرهن العقاري بدعم حكومي، حيث إن

الفرصين الأساسيين يطلبون مصدرًا للسيولة طويلة الأمد، وبينما تبدأ سوق الرهن العقاري بالتمويل، فإن سوقاً ثانوية تدخل عن طريق سوق رأس المال والرهن العقاري الممول من قبل الفرصين وذلك يستطعون الذهاب أبعد من الاعتماد الكلي على مراكز سيولة بوجده.

تطلب مراكز سيولة الرهن العقاري دوراً مهماً في توفير رأس المال اللازم للفرصين الأساسيين مثل البنوك التجارية والشركات القرضة المتخصصة بالرهن العقاري، وذلك إما عبر قروض الجعلة أو من خلال شراء القروض، كما يمكن إزاحة سيولة الرهن العقاري أن تلعب دوراً هاماً في تطوير رؤس المايزر والأنظمة الأخرى لتعادي الصعوبات التي مرت بها الولايات المتحدة خلال أزمة الرهن العقاري. إضافة إلى ذلك، فإن هذه المراكز تستخدم كوسيلة لتوحيد الضمان والتوثيق، ورفع مستوى التنافسية في سوق الرهن العقاري، وتوسيع مصادر الائتمان لتمويل المنازل عبر تقديم منتجات

تمويل الشركات ذات الإقراض الاستثنائية طويلة الأجل إضافة إلى توسيع قطاع منتجات الأسواق الرئيسية، كما أنها تمكن البنوك من الاستفادة من سيولة الودائع (الائتمانات قصيرة الأجل) أصول الإفراض طويلة الأجل، وقال نقيب مدربي، الرئيس التنفيذي لشركة كابيتاس جروب الدولية "بناء على الدراسات التي قمنا بها فإن السوق السعودية بحاجة إلى تمويل عقاري تصل قيمته إلى 1.2 تريليون ريال على مدى الأعوام العشر القادمة من أجل تلبية طموحات الرأسمال بتلك نماذجهم الخاصة بالملكة ومن المهم أن تتضمن استراتيجية النظام الوطني لرهن العقاري خطة لإدارة السيولة، حيث يتم في الوقت الحالي وحتى المستقبل القريب تمويل شراء المنازل من خلال الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك". وأضاف صديقي "مصدر السيولة وجدنا لن نكون قادرة على الاستجابة للاحتياجات المستقبلية كما أن استخدام أصول الائتمانات قصيرة الأجل لتمويل الأصول طويلة الأجل يخلق تناقضاً

بين الأصل والالتزام، مما يعني أن التمويل لا يستطيعون الالتزام بتقديم القروض طويلة الأجل بأسعار ثابتة للمستثمرين دون الحصول على دعم وسيطة كمركز السيولة التمويل العقاري. وأضاف أن هناك العديد من نماذج مراكز السيولة للتمويل العقاري وهو توسيع إمكانية شراء المنازل وتطوير

الأسواق الثانوية الحالية وأوضح ناصر الوهابي، نائب الرئيس التنفيذي والمستشار العام لشركة كابيتاس جروب الدولية "هناك العديد من النماذج الناجحة في العالم التي يمكن أن نتقودنا إلى تطوير نظام خاص بالملكة تكتمل في نفس الوقت تعقد أن كل دولة وكل سوق لها خصوصيتها وتتطلب استحداث نظام خاص بها ويصلا مع طبيعتها، فما يصلح لسوق ماليزيا على سبيل المثال لا يمكن أن يمتدح لتحتل السوق السعودية".

ومن أجل تعزيز التوافقية معبادئ الشريعة الإسلامية فإن على النموذج الذي تدرجه كابيتاس جروب الدولية لركز السيولة أن يتضمن الشراء المباشر للرهن من الفرصين الأساسيين، بدلاً من إتالة أمد القروض، ويقدم النموذج أيضاً هيكلية مبتكرة لصندوق وافي برعاية الحكومة (احتياطي الكافل) يتم استخدامه من أجل دعم ثقة المستثمرين في الأوراق المالية لركز السيولة السعودي.

التي أصدرتها كابيتاس جروب الدولية إلى التجار السابفة في مجال التمويل العقاري ومراكز السيولة لدى خص دول العالم في مختلف مراحل تطورها، ورغم اختلاف الاستراتيجيات والعناصر التي تميز مراكز السيولة في كل من تلك الدول، فالهدف واحد وهو توسيع إمكانية شراء المنازل وتطوير

The creation of a mortgage liquidity center is a critical milestone for developing a stable and effective mortgage market. Drawing on their experience and expertise in developing, launching and managing Shari'ah compliant financial services platforms, Jeddah based Capitas Group International (CGI), an affiliate of the Islamic Corporation for the Development of the Private Sector (ICD), has released a whitepaper entitled Expanding the Saudi Mortgage Market: The Path to Homeownership. The whitepaper highlights the key stages of mortgage industry development, examines the role that mortgage liquidity centers have played in other emerging markets, and outlines the best solution for Saudi Arabia. As the first stage of mortgage industry development the foundation needs to be set by establishing a minimum set of legal, regulatory and primary market infrastructure provisions. In order to spur lending and grow the sector a mortgage liquidity center should be created through government sponsorship as primary lenders require a source of long term liquidity. As the mortgage industry matures, deeper secondary market access is created through direct access to capital markets and mortgage lenders can move beyond relying solely on centralized liquidity centers. The main role of a mortgage liquidity center is to make capital available to primary lenders such as banks and specialized non-bank mortgage lenders. Typically, mortgage liquidity centers supply funds to primary lenders in two ways: either through wholesale loans or through loan purchases. Mortgage liquidity centers can play an important role in shaping the standards and regulations needed to avoid pitfalls, as experienced during the subprime crisis in the USA. Further, mortgage liquidity centers serve as a vehicle to achieve standardized underwriting and documentation procedures, increase competition in the mortgage market, expand sources of credit for home financing by offering products for institutions with long term investment horizons, and broaden product options for primary markets. They also enable banks to leverage short-term liabilities for longer term lending assets. "Based on our studies nearly SAR 1.2 trillion in mortgage funding will be needed over the next 10 years to meet consumers' demand in Saudi Arabia. It's critical that the national mortgage system strategy include a plan for liquidity management. Currently and in the foreseeable future mortgages are being funded through bank's short term deposits," said Naveed Siddiqui, CEO of Capitas Group International. "This source of liquidity alone will not satisfy future demand. Moreover the use of short term liabilities to fund long term assets such as mortgages creates an asset/liability mismatch which means financiers cannot commit to providing long term fixed rate mortgages to consumers without the assistance of an intermediary such as a mortgage liquidity center. Various mortgage liquidity center structures exist

throughout the world. In its white paper CGI examines the experiences of five countries with mortgage markets and mortgage liquidity centers in various stages of development. Despite the different strategies and features of mortgage liquidity centers in these countries, the goal of each remains the same - to expand home ownership and develop the local secondary markets. "There are several successful models throughout the world that can serve as a guide to what might be feasible in Saudi Arabia. However our position is that every country, every market is unique and requires a localized solution," said Nasser Al Nubani, Executive Vice President and General Counsel of CGI. What worked in Malaysia does not necessarily mean it will work in Saudi Arabia." In order to maintain Shari'ah compliance the Saudi mortgage liquidity center model proposed by CGI involves the direct purchase of mortgages from primary lenders rather than extending loans. Moreover the model introduces a unique Waqf Fund structure as a government sponsored guarantee program to entice secondary market investment in Saudi mortgage assets. "Core attributes of a Saudi mortgage liquidity center model should be the guarantee of principal and rent payments to certificate holders, standardized underwriting and efficient processing mechanisms," said Wahid Sarij, Executive Vice President of Strategy at CGI. "Our recommended model for a Saudi mortgage liquidity center will not directly originate mortgage assets, but will accumulate mortgage assets through a participation/purchase program with banks and independent financial institutions." The creation of a mortgage liquidity center in Saudi Arabia will offer key advantages. It provides a transformative and scalable mechanism for meeting Saudi Arabia's goals of developing a robust capital market to support its mortgage industry's development, and engages financial institutions to participate in the growth of the mortgage industry at a controlled and prudent pace by providing them with measured access to liquidity.