

المصدر : الشرق الأوسط

التاريخ : 24-06-2006 العدد : 10070

الصفحات : 17 المسلسل : 98

برأس مال 533 مليون دولار تنوعها شركات محلية ومصرف هندي

البنك الدولي يؤسس أول شركة متخصصة في تمويل الإسكان بالسعودية

لندن، مطلق البصمى

علمت «الشرق الأوسط» أنه سيتم الإعلان خلال الأشهر الثلاثة المقبلة عن تأسيس شركة مساهمة مغلقة متخصصة في تمويل الإسكان في السعودية تعد الأكبر في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بشراكة البنك الدولي ممثلاً في مؤسسة التمويل الدولية، إضافة إلى شركتين سعوديتين وبنكين؛ أحدهما محلي والآخر هندي. وتعد الشركة في حال إطلاقها خلال الربع الثالث من العام الجاري، الأولى المتخصصة في تمويل الإسكان في السوق السعودية.

وأكدت مصادر قريبة من المفاوضات التي شارفت على الانتهاء أن الشركاء لا زالوا يتفاوضون على تقسيم حصص رأسمال الشركة بينهم والذي يبلغ ملياري ريال (533,3 مليون دولار).

ويتم لـ«الشرق الأوسط» وليد بن عبد الرحمن المرشد مسؤول الاستثمار الإقليمي للشرق الأوسط وشمال أفريقيا في مؤسسة التمويل الدولية IFC التابعة للبنك الدولي، أن مؤسسته تتفاوض مع شركتي

دار الأركان للتطوير العقاري ومملكة التسييم السعوديتين وبنك HDFC الهندي على تأسيس الشركة الجديدة، مشيراً إلى أنه يتم التفاوض أيضاً مع أحد البنوك السعودية لدخوله شريكاً أساسياً في الشركة الجديدة.

وأوضح المرشد أن من أهداف الشركة الجديدة توفير التمويل اللازم لرفع القدرة الشرائية للمواطنين لشراء مساكن لهم بضمان دخولهم الشهرية دون التأثير على مستوى معيشتهم، مقيداً أنه ستبعت تلك الشركة تأسيس شركات مماثلة مستقلة في بعض الدول الخليجية.

وأبان أن الشركاء ما زالوا يتفاوضون على توزيع الحصص بينهم؛ متوقفاً أن يتم إعلانها قبل نهاية الربع الثالث، وأن تبدأ نشاطها على أرض الواقع أواخر العام الجاري أو مطلع العام المقبل.

يذكر أنه تم في يناير (كانون الثاني) الماضي أثناء زيارة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز إلى الهند التوقيع على الاتفاقية المبدئية بين دار الأركان ومؤسسة التمويل الدولية وبنك HDFC الهندي لتأسيس شركة بينهم

لتمويل المساكن قبل أن تطوّر الفكرة بدخول شركاء جدد.

يشار إلى أن عدد المواطنين السعوديين ووفقاً للإحصاء السكاني الأخير، بلغ 16,5 مليون نسمة إضافة إلى 6,1 مليون مغترب مقيم في المملكة. وتشهد السعودية معدلات نمو مرتفعة للسكان، إذ يعد معدل النمو السكاني أحد أعلى المعدلات على مستوى العالم. وتتصدر الرياض المدن السعودية من حيث عدد السكان بـ 4,1 مليون نسمة، تليها جدة بـ 2,8 مليون نسمة، فمكة المكرمة بـ 1,3 مليون نسمة ثم المدينة المنورة بعدد سكان بلغ 900 ألف نسمة.

وتحتاج السوق السعودية أكثر من أربعة ملايين وحدة سكنية خلال 20 سنة المقبلة، وستزداد الحاجة إلى أهمية ظهور شركات متخصصة في تمويل الإسكان تستطيع أن تلبّي رغبات المواطنين في تملك وحدات سكنية. يذكر أن هناك أكثر من شركة تمويل عقارية يتم الإعداد لها حالياً من بينها شركتان تبتعثهما غرقتا الرياض وجدة. ويتم حالياً تقديم قروض

المصدر :
التاريخ :
الصفحات :

الشرق الأوسط
24-06-2006
17

العدد :
المسلسل :
10070
98



وليد المرشد

تأخير إقرار الرهن العقاري.

أسام ذلك كشف المرشد، أن مؤسسة التمويل الدولية بالتعاون مع البنك الدولي وبعض الجهات الحكومية السعودية شاركت في دراسة مشروع نظام التمويل العقاري في المملكة، مفيدا أنه يعتبر منظومة متكاملة بأنظمة التطوير العقاري في السعودية بهدف تكوين بيئة تشريعية، موضحا أن المشروع يتضمن إعداد نظامين للتمويل والرهن العقاريين.

وأبان أن التنظيم الجديد يعالج جانبا مهما من نشاط التمويل العقاري الإسكاني وهو عدم وضوح الإجراءات النظامية عند امتناع المستفيدين عن السداد بدون أن يعطي مزيدا من المعلومات حيال ذلك، مذكرا أنه تم تقديمه للجهات المعنية، وتعد مساهمة قطاع التمويل الإسكاني في الناتج المحلي محدودة جدا، إذ لا تتجاوز 3 في المائة، وهي نسبة قليلة مقارنة بالدول الأخرى، حيث تصل إلى 80 في المائة في الولايات المتحدة و50 في المائة في منطقة المورو بينما تصل إلى 11 في المائة في الأردن و8 في المائة في المغرب.

وعاد المرشد للإشارة إلى أن الشركة الجديدة التي لم يتم اختيار اسمها بعد، تعتمد على تطوير مشروع شركة للتمويل الإسكاني عالمية المعايير بالتركيز على أداء وخبرة «مملكة التقييط»، مفيدا أن الشركة سيكون لها إطارها القانوني المستقل عن الشركاء وسيكون مقرها الرئيسي في الرياض على أن تقدم خدماتها لكافة المدن السعودية. وأضاف أنه تم الاستفادة بالبنك الهندي للاستفادة من خبرته في

تقديم الإدارة الفنية للشركة، حيث أنه متخصص في تمويل الإسكان. وكانت مؤسسة التمويل الدولية قد شاركت في تأسيسه قبل 20 عاما، واستغفقت منه في تأسيس شركات متخصصة في تمويل الإسكان في عدة دول وتجاوز أصوله 20 مليار دولار. وتابع مسؤول IFC أن الشركة الجديدة ستوقع اتفاقية شراكة استراتيجية طويلة الأمد مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري - أحد المؤسسين بغرض تمويل شراء بعض الوحدات السكنية التي تنفذها «دار الأركان».

وتطرق المرشد إلى أهمية توفير التمويل للاستثمار العقاري سواء في

السوقين الأولية أو الثانوية، مشيرا إلى أن ذلك يتضح من خلال قدرة الجهة العقارية المقترضة على بيع ديون الإقراض السكني إلى مؤسسات مالية متخصصة واستخدام المبالغ المستحصلة من البيع في عمليات إقراض عقارية جديدة مرة أخرى. وبلل المرشد على ذلك بتوقيع مؤسسة التمويل الدولية قبل شهرين اتفاقية مع شركة مملكة التقييط لمدة ثلاث سنوات تأتي ضمانا لإصدار صكوك إسلامية مدعومة بالأصول

والرهونات العقارية. وأضاف أن قيمة الضمان في الاتفاقية تبلغ 100 مليون ريال (26,6 مليون دولار) لإصدارات تتجاوز مليار ريال (533,3 مليون دولار)، لتوفير تمويل إسلامي للشركة طويل الأمد يكون بمثابة خيار آخر للإقراض العقاري المباشر من البنوك مما يمكن الشركة في المستقبل من إصدار المزيد من تملك الصكوك، الأمر الذي سيساعد الشركة على التوسع في برامجها لتمويل المساكن.

ميسرة من صندوق التنمية العقاري لمدة تصل إلى 25 سنة يخصم منها 10 في المائة في حال السداد السنوي بشكل منتظم، بينما تحجم البنوك المحلية عن التوسع في مجال التمويل العقاري نتيجة للمخاطر الكبيرة فيه بسبب عدم وجود نظام للرهن العقاري.

وتوقع عقاريون أن يسهم إقرار نظام للرهن العقاري في دفع السوق العقارية السعودية بشكل كبير لا سيما التمويل منه، حيث أقرت وزارة العدل في وقت سابق لائحة للتمويل العقاري لم تلتزم بيا البنوك، سوى بنك واحد فقط، الأمر الذي أدى إلى