

عكاظ

المصدر :

15178

العهد :

17-03-2008

التاريخ :

398

المسلسل :

55

الصفحات :



عبدالرحمن الرشيد



سعود الناصر



حزام العتيبي - الرياض

ومن بين الحوادث التي امر خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز بالاستمرار في قرارها نظام الرهن العقاري

عكاظ تفتح ملف قضية الرهن العقاري متطرفة في معوقات تطوير وتنمية السوق العقارية في المملكة وحاجة السوق على مدى السنوات القادمة من السكان وحجم التمويل المتوقف وكيف يمكن أن يساهم نظام الرهن العقاري في حل أزمة السكن وتمكين كل مواطن من امتلاك مسكنه المناسب في عمره المناسب ، إضافة إلى معرفة رأي الخبراء في مخاوف البعض مما يسمى أزمة الرهون العقارية الأمريكية التي ضربت الاقتصاد الأمريكي ككل وأثرت على الاقتصاد العالمي بمرته

بدأت أزمة الإسكان تظل برأسها في المجتمع السعودي مع تزايد عدد السكان الذي قفز من ١٦ مليوناً قبل ١٢ عاماً إلى ٢٤ مليوناً الآن وارتفاع أسعار العقارات وقلة العرض وإزدياد الطلب على الوحدات العقارية وارتفاع نسبة من لا يمتلكون مساكن خاصة وحسب تقديرات الخبراء فإن فجوة الاسكانية بالمملكة يقدر حجمها بنحو ٢,٢ مليون وحدة على مدى عشر سنوات .

٢,٢ مليون وحدة الفجوة الاسكانية في المملكة في ١٠ سنوات

الرهن العقاري يحل أزمة السكن.. وتشدّد معايير الائتمان يمنع تكرار الأزمة الأمريكية

المصدر :

عكاظ

التاريخ :

17-03-2008

الصفحات :

55

العدد : 15178

المسلسل : 398

مسيبوة

نظام الرهن العقاري يمكن

تطبيقه وفق ظروف كل دولة

بما يحقق الفائدة للجميع

المرشد:

ينبغي البدء بتطبيق تجارب

الدول الأخرى المتعلقة

بنظام الإجارة المتوافق

مع الشريعة



الإراضي من الدولة ساهمت في تحقيق تملك أعداد من المواطنين نبيوتهم لكن الوضع اختلف الآن ولابد من أليات جديدة تتناسب مع المستجدات والتطورات .

ويرى العمري ان المملكة تحتاج سنويا الى ٢٨٠٠٠٠ وحدة سنويا في كل عام . ويذهب الى ان أهم معوقات التطور العقاري في المملكة حاليا الافتقار الى التنظيم وعلى رأس ذلك التسجيل العيني العقاري والرهن العقاري الذي هو القضية الذي يتحدثون عنها وكذلك التمويل العقاري هذه هي الاسس لتنمية مصادر الدخل في السوق العقارية تحقيق توازن في العرض والطلب والية تنافسية مع اجتناب بيوت التمويل والبونك الى السوق والتعامل فيه ليكون هناك نشاط عقاري منظم يوفر وحدات سكنية مختلفة ترضي كافة الخيارات .

لكن القصير يرى في مسألة معوقات تملك المواطنين للسكن الملائم في العمر المناسب ان الإقتصاد السعودي

بداية يرى المهندس سعود القصير (مدير إحدى الشركات الكبرى المتخصصة في الاسكان والعقارات) انه حسب ما أعلنته وزارة الإقتصاد والتخطيط وما أثبتته الدراسات التي قام بها القطاع الخاص بقدر حجم الطلب على المساكن المتوقع سنويا خلال العشر سنوات القادمة حوالي ٢٢٠ الف وحدة سكنية اي ما يساوي ٢,٢ مليون وحدة سكنية في العشر سنوات القادمة ، والخجوة بين المطلوب والمعرض تتزايد سنويا لعدم وجود أليات فعالة في توفير هذا الحجم من الوحدات السكنية .

ألية الأرض والقرض

وعن نسبة تملك المواطنين للمساكن في المرحلة القادمة يقول القصير ان الحكومة إستطاعت تحقيق نسبة تملك مساكن عالية من خلال ألية القرض ومنح الأراضي المتبعة سابقا ، وحينما تراكمت الطلبات وطالت فترة الإنتظار حتى بلغت أكثر من ١٥ سنة بدأت نسبة التملك في الإنخفاض حتى وصلت الى ٥٥% أو أقل وهي مرشحة للمزيد من النزول في ظل أليات القائمة حاليا مالم يتم تفعيل قوى السوق لإنتاج كميات كبيرة ومتنوعة من الوحدات السكنية وتفعيل أليات تمويل إسكاني تحول الحاجة الى طلب يتمكن المواطنين من شراء الملازم من الوحدات السكنية بضمان دخولهم الشهرية وياقسط شهري لا تتعدى ٣٠% من الراتب الشهري وهي النسبة المعيارية للكليف الإسكان ضمن تكاليف المعيشة الباقية كالتنقل والطعام والشراب والملبس والسياحة وغيرها .

افتتاح أهم متطلبات التطوير

ولا يبتعد العقاري سليمان بن صالح العمري رئيس إحدى المجموعات العقارية عن هذه الرؤية حيث يقول ان صندوق التنمية العقارية ومنح



الراشد:

١٠٠ مليار قروض البنوك

التجارية للمواطنين لمواجهة

حاجاتهم الاستهلاكية

نظام الرهن لن يتعارض

مع المشاريع الإسكانية

الأخرى

العمري:

افتتاح التسجيل العيني

والرهن والتمويل

أهم معوقات التطور

العقاري

لا مخاوف من تطبيق نظام

الرهن العقاري في المملكة

على غرار ما حدث في أمريكا

القصير:

المكسيك استطاعت

حل أزمة إسكانية في

خمس سنوات بفاعلية غير

المساهمات العقارية القديمة المتعثرة التي كانت تدار بطريقة عشوائية وكذلك البدء تدريجياً بتطبيق نظام والية الرهن العقاري على مراحل وليس بشكل فوري من أجل ألا يكون هناك استغلال من بعض الأطراف كما كانت للمسألة من بعض البنوك في عمليات تمويل الأسهم .

التجربة المكسيكية

ومن جهته يقول المهندس سعود القصير أن نظام الرهن العقاري مكن الدول المتقدمة التي واجهت هذه المشكلة قبلنا من توفير السكن اللائق لمواطنيها في الوقت المناسب بضمان دخولهم الشهرية ، كما مكنتهم من إعطاء المساكين أبعادها الاقتصادية والاجتماعية والأمنية والصحية ، وهو ما مكنتهم من القضاء على المشاكل الإسكانية، كما مكنتهم من تعزيز قدراتهم الاقتصادية ، كما أن الدول النامية التي واجهت المشكلة الإسكانية وأقرت نظام الرهن العقاري مثل المكسيك استطاعت حل أكبر مشكلة إسكانية واجهتها في غضون خمس سنوات بغالبية غير مسبوقة ويمكن لنا الإسترشاد بهذه التجربة في مواجهة القضية الإسكانية في بلادنا.

وعن كيفية ذلك يضيف القصير: ان نظام الرهن العقاري يمكن تكييفه وفق ظروف كل دولة ، وعلى العموم فهو نظام يربط الشركات المطورة بشركات التمويل الإسكاني بأصحاب المدخرات الراغبين بإستثمارها بالسوق المالية (السندات) والمشتريين بما يؤهل لدورات مالية متتالية تحقق الربح والفائدة للجميع حيث تحفز شركات التمويل الإسكاني للإنتاج الكبير وتمكنها من تمويل مشاريعها وبيع منتجاتها ، كما تمكن شركات التمويل الإسكاني من تكرار دورات الرهن المال ، وتمكن المستثمرين من الحصول على السكن في الوقت المناسب ، إضافة لتمكينها أصحاب المدخرات (وخصوصاً الكتل المالية) من إستثمار مدخراتهم في سندات آمنة ومستقرة ، وهذا بالطبع يعكس على جودة المباني

الحاجة لدعم حكومي ، والثانية الفئة المتوسطة وهي الفئة الأراض والتي يمكن لأفرادها من شراء المساكن بالتقسيم الميسر الذي يعادل قيمة الإيجارات الشهرية السائدة ، والفئة الثالثة وهي فئة الدخل المتدني أو الفقراء وهم من لا يستطيعون سداد الأقساط الشهرية . ومن أجل تمكين الطبقة المتوسطة من شراء المسكن المناسب على الحكومة ان تشجع شركات التمويل الإسكاني من خلال تطوير الأنظمة المحفزة والدعم المالي والمعنوي لإنتاج كميات كبيرة ومتنوعة (شقق ، دبلكسات ، فلل) باحجام مختلفة ، وتشجيع قيام الكثير من شركات التمويل الإسكاني لتمويل المواطنين من هذه الطبقة لشراء الملازم منها بأقساط شهرية تتناسب ودخولهم بما يرفع من مستوى معيشتهم ، أما الطبقة الأخيرة فعلى الحكومة أن توجد برامج دعم لتمكينهم من شراء مساكن مناسبة تقوم الشركات المطورة بتطويرها بما يتناسب وقدرات هذه الطبقة والدعم الحكومي المقدم لها .

وليختصر القصير الإنتباه في هذا الصدد الى ضرورة عدم عزل الطبقة الفقيرة في أحياء خاصة بهم لما لذلك من آثار سلبية مدمرة على المدى البعيد تحتاج للمبادرات الريالات لمعالجتها حيث تشكل هذه الأحياء بمرور الزمن بؤر فقر وجهل ومرض وجريمة ومخالفة للنظام .

أقران نظام الرهن

ويؤكد العقاري سليمان بن صالح العمري أن إقرار نظام الرهن العقاري سوف يؤدي بلا شك إلى حل أزمة الإسكان لدينا كما حدث في العديد من البلدان الأخرى وإن هذا يجب أن يكون مرتبطاً بحلول إسكانية عبر مشاريع عقارية وإسكانية كبرى لا مجرد اجتهادات أحادية أو فردية لا يمكن ان تستمر. وهذا الأمر يمكن ان يكون عبر الصناديق العقارية المفتوحة والتحول إلى شركات الوساطة بمعنى حلول جديدة مدعومة بلوائح منظمة لها من قبل هيئة السوق المالية الشرفية عليها والتي ستحل بدلاً عن

يمر بمرحلة الإنتقال من الإقتصاد الريعي الى الإقتصاد الرأسمالي. ولاشك ان مرحلة الإنتقال تعتبر مرحلة بناء ينقصها الكثير ، والسوق الإسكانية ليست إستثناء فهي ينقصها الكثير من شركات التمويل الإسكاني العملاقة القادرة على إنتاج كميات كبيرة ومتنوعة من الوحدات السكنية في مدة معيارية (٥-٣) سنوات لمحي السكني ، كما ينقصها اليات تمويل فاعلة تمكن شركات التمويل الإسكاني من تمويل مشاريعها التي تكلف مليارات الريالات ، كما تتولى المواطنين من شراء منتجات تلك المشاريع بضمان المنتج العقاري والدخل الشهري ، ويراه ان السوق الإسكانية تنقصها جملة من التشريعات والأنظمة التي تساهم في تنظيم تلك السوق وتحفيزها على نظام الرهن العقاري ، وتنشيط السوق الأولية والثانوية للسندات ، والتسجيل العيني ، والقضايا والتفويض السريع في قضايا التخلف أو التقاعس عن السداد الى غير ذلك من الأنظمة المحفزة .

اسكان موظفي الدولة

اما كيف يمكن تحقيق ذلك فيقول سالم الطريف (مهندس لم يتكلم سكناً) ان ماثم الإعلان عنه من مؤسسة التقاعد لتوفير الإسكان لموظفي ومتقاعدي الدولة كان أمراً جيداً لو لم يتم تعقيده وتفريغه من الهدف الذي أنشئ من أجله وانه لأجل ذلك يقترح ان يتم التنسيق بين صندوق التنمية العقارية على اساس اقتطاع نسبة معينة من رواتب الموظفين وان يكون هناك اتفاقاً بين الصندوق وبين بيوت تمويل وبنوك لبناء وحدات سكنية ملائمة تسلم في اوقات مناسبة للمواطنين بسعر فائدة مغلول .

تلاؤم فئات المحتاجين

من جهته يدعو المهندس سعود القصير : الى تقسيم المحتاجين الى المساكن الى ثلاث فئات ، الأولى فئة الأغنياء الجسورين . ومؤلاة قادرين على شراء المساكن المناسبة لهم دون

وبناء الخروات وعلى جودة الحياة وقوة الاقتصاد الوطني .

التطبيق بضوابط

ويتفق سليمان العمري مع وجهة نظر القصور بأن الرهن العقاري الية اذا تم تطبيقها بضوابط وشروط جيدة ويصدر سوف تحقق حفظ حقوق كافة الأطراف حيث تمكن الجتها في ان يتقدم الشخص بطلب التمويل لإنشاء منزل برهن الأرض ويتم تقديم التمويل لاجل ذلك وستكون هناك شركات تضمن وتقيم تدعم موقف المستفيد (صاحب السكن) ويكفل مشاريع يمكن ان تحصل ريع من قيمتها تستطيع ان تحصل على تمويل بضمان الريع لإنشاء مزيد من الوحدات والتوسع في هذا المجال .

تجارب الدول الأخرى

اما وليد المرشد مدير مجموعة التمويل الدولية التابعة للبنك الدولي فينبه الى نقطة هامة وهي أنه قبل تطبيق نظام الرهن العقاري في المملكة ينبغي البدء بتطبيق بعض تجارب الدول الأخرى المتعلقة بنظام الإجارة المتوافق مع الشريعة الإسلامية لحل المشكلة الإسكانية حيث يبقى المسكن باسم شركة التمويل الى حين إكمال العميل تسديد المبلغ واكبر مثال على ذلك في نظره ما تقوم به شركة (سهل) السعودية حالياً التي بدأت ممارسة هذا النشاط .

ويرى ان نظام الرهن العقاري حان وقت تطبيقه في السوق السعودية لأنه سيحل أزمة السكن وسيشجع بيوت التمويل والبنوك على الدخول في مشاريع تمويل الإسكان وتوفير الوحدات المطلوبة .

المخاوف مبالغ فيها

ويذهب العمري الى ان ليست هناك

اية مخاوف متخرفة من تطبيق نظام الرهن العقاري في المملكة على غرار ما يسعته البعض مما حدث في أمريكا حيث ان ما حدث هناك امور معقدة ومتقدمة نحن بعيدون عنها إذ ان ما نسعى إليه هو تسهيل عملية التمويل لبناء المساكن وتملك المواطنين السعوديين لمساكنهم الخاصة .

الرهن يوسع قاعدة التملك

ومن جهته يعتبر رئيس مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية عبدالرحمن راشد المرشد ان قرار خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز بسرعة العمل لقرار نظام الرهن العقاري أمر سيحل أزمة الإسكان في المملكة وسيوفر الكثير من الخيارات أمام راغبي تملك الوحدات السكنية وسوف يحفز البنوك ومراكز التمويل على الدخول في الاستثمار في القطاع الإسكاني الأمر الذي سيخلق حركة تجارية واستثمارية نشطة في السوق تكون متوازنة تقدم الخدمات والمنتجات المتعددة بأسعار تنافسية وتحل الاختناقات وتمكن المواطنين الذين لا يمتلكون الا مساكنهم من

الحصول على تمويل لبناء وحدات سكنية بضمان مساكنهم يستطيعون استثمارها لتزيد في مداخيلهم . واعتبر المرشد ان هذا النظام لن يتعارض مع المشاريع الإسكانية الأخرى سواء مشروع صندوق التنمية العقارية أو مشروع القاعد أو غيرها بل سيعطي المزيد من الخرص ويبنى القاعدة الاقتصادية مستشهداً بأن عملية إقراض البنوك التجارية للمواطنين بضمان الرواتب لمواجهة حاجاتهم الاستهلاكية عملية نجحت وتجاوزت مائة مليار ريال فكيف إذا تم استثمارها في الإسكان .

الأزمة الامريكية

وتمن المهندس القصور إلى قرار خادم الحرمين الشريفين بالإسراع بنظام الرهن العقاري ونرى انه ليس مناسباً فقط بل نحن في أمس الحاجة له خصوصاً ونحن نعيش بؤادر أزمة إسكانية خانقة ، حيث أصبح التضخم في بلادنا يترادف سنوياً في ظل أسعار المساكن المرتفعة نتيجة الفجوة الكبيرة بين العروض والمطلوب من الوحدات ، أما بالنسبة لمشكلة الرهونات العقارية عالية المخاطر في أمريكا فهذا منتج من منتجات نظام الرهن العقاري وهو عالي المخاطر وجميع المتعاملين به يعلمون ذلك .

ويجب ان نعرف ان الأزمة في أمريكا ليست أزمة رهونات عقارية بقدر ماهي أزمة إقتمان حيث تنازلت بنوك الرهن العقاري عن الكثير من المعايير الإئتمانية حتى تم تمويل أفراد

ذوي سجلات إئتمانية تحذئية وغير مناسبة ولا تؤهلهم للحصول على تمويل ، وهي مشابهة للأزمة التي حصلت في سوق الأسهم السعودية حيث قدمت البنوك تسهيلات للكثير من المضاربين دون الإلتزام بمعايير الإئتمان المتعارف عليها مما أدى الى نشوء أزمة كبيرة في سوق الأسهم السعودية ، بمعنى ان أزمة الرهونات العقارية عالية المخاطر في أمريكا يمكن تصنيها على أنها أزمة إقتمان حدثت في السوق الإسكانية ، ويمكن لها ان تحصل في أي سوق أخرى كسوق الأسهم على سبيل المثال ، وعليه يمكن تجنب هذه الأزمة ببساطة من خلال تطبيق معايير الإئتمان العالمية وعدم التنازل عنها مهما كانت الظروف ، وعلى كل حال علينا ان نتجنب الدخول في منتجات الرهونات العقارية عالية المخاطر بسبب ضعف القدرات الإئتمانية للطالب التمويل ، وعلينا ان نعرف ان كل منتج له من الآثار الإيجابية والأثار السلبية ، وحالما تكون الفوائد اكثر من السلبيات فهو منتج جيد ، والسيارة كما هي اداة نقل فقد تكون اداة قتل إذا أسأنا استخدامها .