

اسم المصدر : عكاظ

التاريخ: 2011-03-27 رقم العدد: 16283 رقم الصفحة: 13 مسلسل: 81 رقم القصاصة: 1

خبراء يدعون إلى تعزيز الثقافة التمويلية في قطاع العقار

أكد أمين عام الغرفة التجارية والصناعية في المنطقة الشرقية عبد الرحمن الوابل، أن الآثار الإيجابية لقرارات خادم الحرمين الشريفين من توفير سيولة نقدية كبيرة تصب في السوق العقارية، سيعطي زخماً إضافياً للدورة الاقتصادية الوطنية، متوقفاً ارتفاع وتيرة النمو في عدد من الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بهذا القطاع، الأمر الذي يحتم أن ينمو بوتيرة أكبر حركة الائتمان .

محمد العبد الله - الدمام

وأشار الوابل إلى أن حسم الشورى لمنظومة مشاريع التمويل العقاري، سيحدث طفرة في القطاع عبر توفير منتجات تمويلية متنوعة تراعي الشريعة الإسلامية وتؤسس لبيئة تنظيمية مؤسسية. مبيناً أن الإحصاءات في هذا الصدد تتحدث أن حجم التمويل العقاري للأفراد سيبلغ ثمانية مليارات ريال بنهاية العام الحالي ٢٠١١م، فيما يتوقع أن تبلغ ٤٨ مليار ريال بنهاية عام ٢٠١٢.



تشهد الوحدات السكنية إقبالا متزايداً في ظل صعوبة تمويل شراء الأراضي وبناء المساكن. الصورة التقطت في شارع الستين - جدة (عكاظ)

بصورة طبيعية ملائمة لمتطلبات العصر، وهي تشمل تشريعات تنظم الملكية أو الثروة العقارية على مستوى العين الواحدة وعلى مستوى أكثر من عين، وتشريعات تنظم تسهيل التبادلات الاقتصادية على المنتجات العقارية مثل

بيان ما يلحق العين العقارية من حقوق وامتيازات كالوقف والهبة والشفعة والإيجار والرهن، وبناء الملاءة المالية للمشتري من قبيل القدرة على الشراء

بالتقسيط أو التمويل أو الدفع المالي الكامل».

وأضاف جودت، «هناك تشريعات مطلوبة أيضا قبل البدء في نظام الرهن أو التمويل العقاري تنظم الملكية مثل نظام التسجيل العيني للعقار، نظام تملك الوحدات العقارية، ونظم كتاب العدل ونظم المرافعات، بالإضافة إلى تشريعات ذات علاقة بالتمويل العقاري».

وأفاد الخبير الأكاديمي في التمويل العقاري أن المطلب الثاني يخص بالتنظيم المهني اللازم، «إذ بات من

الضرورة بناء كادر مهني محترف قادر على تنفيذ النظام وتفعيل أهدافه، فالسوق العقاري يحتاج إلى مجموعة تخصصات مهنية

مثل أخصائي تمويل ورهن لتحقيق أنسب خيارات عروض التمويل واشتراطات الرهن العقاري، وأخصائي تأمين عقارات لتسويق وإبرام بوالص التأمين، وأخصائي تحليل مخاطر الثمنان عقارية، فضلا عن مهن التثمين وإدارة الممتلكات العقارية، والسمسرة، أما المطلب الثالث فهو تكوين ثقافة مجتمعية متخصصة، إذ أن القطاع العقاري هو أحد ثلاثة قطاعات

استراتيجية تؤثر في القوة المالية لأي مجتمع، مع التأمين والبنوك، ومن احتياجات القطاع هو التنظيم الكفء في تنفيذ وإطلاق الحملات التعريفية

والإعلامية والدعائية» مؤكدا على أن الجميع بحاجة إلى تكوين ثقافة للتفاعل مع أنظمة التسجيل والإشهار العقاري، معرفة بالإجراءات والخيارات في عروض التمويل، والتعريف بالمصطلحات العقارية المتداولة في الأسواق العالمية.

طرح العقاري إبراهيم القحطاني فكرة تاجير الدولة لأراضيها بعد تطويرها من قبل القطاع الخاص بتمويل من هيئة الإسكان، لفترات طويلة، ويرى أن دور هيئة الإسكان يجب أن يتحول إلى الدعم بدلا من المنح عبر الية واضحة

لكيفية منح أراضي الدولة، على أن تمنح ثم توجر للمستحقين. وذكر القحطاني، أن مستوى دخل العائلة السعودية يشكل هاجسا

للعديد من الأسر ويشكل أحد أهم العوائق في تملك المنازل، إذ أن ٣٤ في المائة من الأسر ذات دخل أقل من خمسة الاف ريال، و ٣٠ في المائة منها يتراوح الدخل بين ثمانية إلى عشرة الاف ريال. ولفت إلى أن «الأسرة السعودية تستقطع حوالي ٤٥ في المائة من دخلها لتغطية تكلفة تملك الوحدة السكنية مقارنة بـ ٢٠ . ٣٠ في المائة في الدول المتقدمة».

وقال إن نسبة مساهمة سوق التمويل العقاري في الناتج المحلي الإجمالي في المملكة لا تزيد على ٢ في المائة، في حين أن هذه النسبة في معظم دول مجلس

التعاون الخليجي تصل إلى ٥ في المائة، وكلاهما أقل من المعدل العالمي الذي يتراوح ما بين ٣٠ و ٥٠ في المائة. أوضح عضو اللجنة

العقارية في غرفة الشرقية عبد الله الغامدي أن الأمر الملكي بإنشاء ٥٠٠ وحدة سكنية يمثل خطوة جبارة ستجعل عملية أزمة الإسكان من الماضي، كونها تضمن منظومة متكاملة من القرارات المصاحبة لعملية التفعيل، عاذا قرار زيادة قرض صندوق التنمية العقارية يمثل خطوة كبيرة في تغطية جزء كبير من التكاليف الحالية بعد الارتفاعات المتواصلة في أسعار

مواد البناء، مما يتطلب خطوات مماثلة توازي عملية الارتفاعات في أسعار المواد الخام. وأبان الخبير الأكاديمي عماد

جودت أن نظام الرهن العقاري قد تم تداوله بشكل مفصل على أكثر من صعيد، إلا أن هذا النظام يحتاج إلى مجموعة مطالب رئيسية كي يتم تفعيله بشكل إيجابي، «أولى المطالب هي التشريعات اللازمة، التي تمثل البنية التحتية التي تؤسس لوجود سوق التمويل العقاري



(«عكاظ» . ٢٨ / ٥ / ١٤٣١ هـ)



(«عكاظ» . ٢١ / ٣ / ١٤٣٢ هـ)



(«عكاظ» . ٢٢ / ٣ / ١٤٣٢ هـ)