



سمو الأمير سطاتم بن عبد العزيز خلال المؤتمر

تحويل الحلم إلى حقيقة..

مستقبل التمويل الإسكاني في المملكة

طرح المنظمون عدداً كبيراً من القضايا والمشكلات المتعلقة بالسوق العقارية، وبخاصة المجال الإسكاني.

«مسكن لكل مواطن.. تحويل الحلم إلى حقيقة».. كان هذا هو شعار مؤتمر اليوروموني السعودي الأول للتمويل الإسكاني الذي انعقد خلال يناير الماضي ورعى حفل افتتاحه صاحب السمو الملكي الأمير سطاتم بن عبدالعزيز، نائب أمير منطقة الرياض، وشاركت في رعايته المؤسسة العامة للتقاعد بالتعاون مع مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، وشركة دار الأركان، ونظمتها شركة «يوروموني»، وحضره أكثر من ٥٠٠ شخصية محلية وعالمية في قطاعات مختلفة، وذلك على مدى ثلاثة أيام عبر ورش عمل، وحلقات نقاش مفتوحة.

انعقد المؤتمر في وقت تولي فيه المؤسسة العامة للتقاعد موضوع التمويل العقاري أهمية كبيرة إيماناً منها بهذا القطاع وربحيته والحاجة الماسة إليه، ما جعلها تقوم بتخصيص جزء كبير من استثماراتها في النشاط العقاري، وفق ما أوضحه معالي محافظ المؤسسة العامة للتقاعد الأستاذ محمد بن عبد الله الخراشي.

مبادرة المؤسسة

وقد أشار معالي وزير المالية الدكتور إبراهيم بن عبدالعزيز العساف، في ورقة عمل ألقاها في المؤتمر، إلى مبادرة المؤسسة العامة للتقاعد في مجال تمويل الإسكان، والتي وافق مجلس إدارتها على برنامج لتمويل شراء مساكن لموظفي الدولة المشتركين في نظام التقاعد المدني والعسكري وشريحة المتقاعدين. ويمتاز هذا البرنامج بإتاحته تمويلًا طويل الأجل بشروط مناسبة للطرفين، المؤسسة والمقترض، وتعمل المؤسسة، حاليًا، على إنهاء الترتيبات اللازمة للبدء في تنفيذ البرنامج الذي يتوقع انطلاقه في منتصف هذا العام (٢٠٠٧)، بإذن الله.

وقال الدكتور العساف إن أهمية المؤتمر تكمن في موضوعه وتوقيتته. فموضوع «تمويل الإسكان» يشكل واحدة من الأولويات المهمة التي توليها حكومة المملكة عناية خاصة، وهي تيسير توفير المساكن للمواطنين. ويأتي انعقاد هذا المؤتمر في وقت مناسب، إذ يتزامن مع الجهود الرهانة المكثفة من قبل الدولة لمعالجة القضايا والمشاكل المتعلقة بالإسكان وتمويله، وذكر بتاريخ أول مبادرة حكومية شاملة لتوفير تمويل الإسكان الذي يرجع إلى منتصف السبعينيات عندما أنشأت الحكومة عام ١٩٧٥ صندوق التنمية العقارية كمؤسسة إقراض متخصصة. ولفت معالي وزير المالية إلى الدور المهم الذي تقوم به المؤسسات الخيرية في توفير الإسكان لفئات ذوي الدخل المحدود من المواطنين وأهم مثال لتلك المؤسسات هو

وزير المالية:

- يمتاز برنامج المؤسسة العامة للتقاعد الخاص بتمويل شراء مساكن لموظفي الدولة بإتاحته قرضًا طويل الأجل بشروط مناسبة للمؤسسة والمقترض
- تمويل الإسكان يشكل واحدة من الأولويات المهمة التي توليها الدولة عناية خاصة
- وزارة المالية قامت بإجراء دراسات شاملة للإطار النظامي والمؤسسي للتمويل العقاري والإسكاني بالمملكة

من القطاع الخاص وحدها سد الفجوة الكبيرة بين العرض والطلب، إذا وضعنا في الحسبان حجم الطلب الحالي والمتوقع، والتركيبة الديموجرافية في بلادنا؟ فجميع المؤشرات تدل على عدم كفاية تلك المبادرات والجهود لمواجهة الطلب على الإسكان الحالي والمتوقع. وأنه يتعين لتحقيق ذلك وللوفاء باحتياجات المواطنين اتخاذ إجراءات أخرى، وإطلاق مبادرات جديدة تكفل تطوير قطاع التمويل الإسكاني وتميمته على نحو مستدام. ولهذا السبب عملت الحكومة على دراسة أنظمة التمويل العقاري وقطاع الإسكان بأكملها بهدف التعرف على الخطوات الضرورية التي يتعين اتخاذها لتطوير ذلك القطاع، ولتمكين القطاع الخاص من المشاركة على نحو فاعل، ومن الاستثمار في ذلك القطاع المهم. ومن هذا المنطلق قامت وزارة المالية في السنوات الثلاث الأخيرة بإجراء دراسات شاملة للإطار النظامي والمؤسسي للتمويل العقاري والإسكاني. كما قامت بدراسات تشخيصية، وتحليل دقيق للأنظمة واللوائح في المملكة وللمؤسسات المتعلقة بقطاع التمويل العقاري أو بأي من جوانبه، إضافة إلى دراسة الجوانب

«مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي»، وهي إحدى المؤسسات الراعية لهذا المؤتمر. وتمثل هذه المؤسسة مبادرة كريمة من خادم الحرمين الشريفين، الملك عبدالله بن عبدالعزيز، حفظه الله، وهي تعكس الرعاية الكريمة للمواطنين من قبل القيادة الحكيمة للمملكة، وتؤكد الاهتمام الذي توليه تلك القيادة للحد من الفقر ومحاربه كأولوية قصوى عاجلة. وكذلك مؤسسة سلطان بن عبدالعزيز الخيرية، ومشروع الأمير سلمان بن عبدالعزيز للإسكان الخيري، وغيرها من مبادرات أهل الخير. وأشار الدكتور العساف إلى الدراسة التي يقوم بها البنك السعودي للتسليف، حاليًا، لتمويل شريحة محددة من المساكن للعائلات التي ليست لديها إمكانية الحصول على التمويل من صندوق التنمية العقارية، ووسائل التمويل الأخرى. وأشار، أيضًا، إلى ما يقوم به القطاع الخاص من مبادرات في هذا المجال.

هل تكفي؟

وتساءل معالي وزير المالية في كلمته، عمّا إذا كانت تلك المبادرات، وهي مبادرات ضخمة بعيدة الأثر، تكفي لمواجهة الطلب المتزايد على المساكن؟ وهل يمكن للمبادرات الحكومية والخيرية، والجهود المحدودة

معالي وزير المالية يلقي كلمته في المؤتمر

وكان الهدف المباشر من تلك الدراسات هو التعرف على العوامل التي



سمو الأمير سطاتم يكرم الدكتور فهد الحصين من المؤسسة العامة للتقاعد

تعوق، أو يمكن أن تؤدي إلى إعاقة، التمويل العقاري في المملكة والتي تؤثر سلباً في تطوير سوق فاعلة للتمويل الإسكاني وتميئتها.

أما هدفنا النهائي، كما يقول معالي وزير المالية، فيتركز في إرساء إطار قانوني ومؤسسي يستجيب لاحتياجات السوق، ويشجع الاستثمارات الخاصة، ويوفر حماية فاعلة لمصالح جميع الأطراف وحقوقها ذات العلاقة من ممولين ومطورين ومستهلكين.

منظومة التمويل العقاري

وقد قدم فريق الدراسة مجموعة شاملة من التوصيات تناولت الأعمدة الرئيسة لما يمكن أن نسميها منظومة التمويل العقاري، وهي السوق الأولية، والسوق الثانوية، والسلطة التنظيمية أو الإشرافية. وعلى أساس النتائج والتوصيات التي انتهت إليها الدراسة تم تحديد مجموعة من الأولويات للتنفيذ آخذة في الحسبان المسائل التي تجري معالجتها بشكل مستقل في الوقت الحاضر.

ومن الأولويات التي تم تحديدها ويجري العمل على إقرارها، مايلي:

أولاً: نظام جديد للتمويل العقاري: ويستهدف هذا النظام المقترح وضع الإطار الأساسي للتمويل العقاري ودور الجهات الإشرافية مثل مؤسسة النقد العربي السعودي، وهيئة السوق المالية في السوق الثانوية.

ثانياً: نظام شركات التمويل: ويحدد القواعد التي تحكم نشاط شركات التمويل العقاري بما في ذلك متطلبات الترخيص والأنشطة المسموح بها وإدارة الشركات والإشراف عليها وتسوية المنازعات.

ثالثاً: نظام التأجير التمويلي.

رابعاً: نظام التنفيذ والرهن.

خامساً: إجراءات لمعالجة الصعوبات الحالية في تسجيل الرهن، وإتاحة الرقابة القضائية لقرارات التسجيل.

وأشار الدكتور العساف، أيضاً، إلى نظامين يرتبطان بالتمويل العقاري يجري إعدادهما، حالياً، يتعلق أولهما بالتقييم العقاري، ويتعلق ثانيهما بالسجلات الائتمانية، بالإضافة إلى إعداد نماذج متوافقة مع الشريعة لبعض العقود سيتم نشرها في الوقت المناسب.

وأكد معالي وزير المالية أن الهدف هو وضع نظام يتمتع بالوضوح والشفافية والتوازن، يوفر الآليات المرنة المناسبة لتمويل الإسكان، ويوفر الحماية لجميع الأطراف ذات العلاقة من خلال آليات التنفيذ المناسبة.

ميزان العرض والطلب

كما شدد الأمير الدكتور عبدالعزيز بن محمد بن عياف آل مقرن، أمين منطقة الرياض في

معالي محافظ المؤسسة العامة للتقاعد:

□ المؤسسة تولي جانب التمويل العقاري اهتماماً كبيراً، إيماناً منها بهذا القطاع وربحيته والحاجة الماسة إليه

□ ٣ مليارات ريال لتمويل ٤ آلاف مواطن سنوياً، وفترة سداد ٢٥ سنة

□ نسبة كبيرة من سكان المملكة هم من الشباب، وعدم وجود تمويل طويل الأجل من العوامل التي تؤثر في عملية تملك المساكن

□ مجمعات سكنية، وأبراج مكتبية، ومراكز متخصصة ضخمة من بين استثمارات المؤسسة العامة للتقاعد في النشاط العقاري

المؤتمر، على أنه لا يمكن ترك ميزان العرض والطلب في المساكن للأفراد، ولا يمكن الطلب من كل مواطن راغب في السكن أن يكون مقتدرًا.

وقال إن «مسكن لكل مواطن»، عنوان مشوق ومحبه للجميع، لكن كمسؤول في القطاع البلدي. فعندما يذكر الشق الأول من هذا العنوان فهو يعكس ويمثل لنا أن كل مواطن سيراجع البلدية لأكثر من مرة عند شراء الأرض، وعند البدء في البناء، وفي أثناء البناء وعند الانتهاء، ويعني ذلك مضاعفة الأعباء، على الجهة المعنية بالخدمات وعلى المواطن نفسه، وإهدارًا للجهد والطاقت.

والحقيقة أن أحد المفاهيم العمرانية المقلقة للبلديات والمكلفة مادياً وإدارياً على الدولة وعلى المواطن، هو ما يُعرف بالتطوير العمراني الإفرادي، والذي يمثل أكثر من ٩٠٪، بينما يتضاءل التطوير المؤسسي الشامل إلى حدود ٢٪، وذلك حين يتولى المواطنون كأفراد مسؤولية بناء مساكنهم مباشرة، مع ما يتضمنه ذلك من خوض المواطن تجربة شراء الأرض، وتجربة التصميم المعمارية، واختيار مواد البناء، والدخول في خطوات مارتونية مع الماولين الذين هم في العادة بمستويات ونوعيات متدنية تنقصها الكفاءة والمعرفة والخبرة. وينتهي الوضع إلى مبان بجودة متواضعة وأحياء متناثرة يتم التطوير فيها بصفة انتقائية. فقد تكتمل بعض المباني ولا نجد المدارس، وقد تجد الشوارع، ولا تجد الخدمات التحتية. وهكذا. وتستمر معضلة التطوير في الحي تتقاذفها الجهات المختلفة، وحسب أولوياتها من مياه وكهرباء إلى صرف صحي إلى سفلتة إلى إنارة إلى حدائق، ومعها المساجد، والمستوصفات، والمدارس، ويزيد من إشكالاتها أنشطة القطاع الخاص. فسكان الحي لا يعلمون ماذا سيحل بهم من الأراضي الفضاء على الشوارع الرئيسية، فما بين بنك ينقل معه الحركة المرورية ويؤزم المواقف، إلى مستوصف خاص قد يخدم المدينة كلها، إلى محطة بنزين تبدأ صغيرة وتنتهي إلى مجمع للخدمات، وهكذا. هذا العرض السريع، كما يقول معالي أمين مدينة الرياض، لواقع تطور الأحياء السكنية هو مؤشر أقل ما يمكن القول عنه إنه غير مناسب، وإن كان قد مر عليه زمن واعتاد الناس عليه، إلا أن المستقبل والتطور

يفرضان علينا الاتجاه إلى بديل آخر أفضل وأيسر، وهو بديل التطوير الشامل بصفته الركيزة الأساسية للتطوير الإسكاني الذي لا يمكن أن يكون أو يتطور إلا بوجود مساكن عالية الجودة في أحياء شاملة التطوير، لتشكل، تلك المنازل المتعاظمة القيمة بمرور الزمن، قاعدة صلبة للتمويل الإسكاني طويل المدى يصل في بعض الدول إلى أكثر من ٢٥ سنة.

مستحقات التطوير الشامل

التطوير الشامل له مستحقات كثيرة، وله إيجابيات أكثر، فمن الإيجابيات ما يخص الدولة، حيث يتم تنظيم الخدمات والمرافق، وتضمن معه الدولة أحياء مطورة وفق مفهوم التطوير الشامل بما يجعلها أحياء نموذجية تتعاظم قيمتها بمرور الزمن، ويحقق المطورون مشاريعهم التطويرية وأهدافهم الربحية، وينال المواطن السكن الملائم عالي الجودة في حي صحي متكامل الخدمات في ظل ما تشير إليه بعض التقديرات من أن نحو ٥٥٪ من المواطنين يملكون منازل خاصة. وبالحصول النهائية يحصل الوطن على قاعدة اقتصادية صلبة باعتبار تلك المساكن أصولاً متنامية القيمة، تشكل قاعدة كبيرة لنقل الرساميل بين القطاعات الاقتصادية كافة، وبين أصحاب المدخرات، ومجتمع الأعمال، بما يعكس إيجاباً على النشاط الاقتصادي بشكل عام.

كذلك فإن من المستحقات للتطوير الشامل: التمويل، لأن المطور لا يمكن أن يدخل في تجربة تحتاج إلى رأسمال كبير لا يضمن فيه البيع للكثير من الوحدات السكنية، ما لم يكن هناك تمويل للمطور، وكذلك تمويل للمواطن المشتري، بما يمكنه من دفع قيمة البناء على أقساط شهرية وسنوية. ومثل هذه الأقساط تساعد كل المواطنين بمختلف شرائحهم على تملك مسكن يتناسب مع دخله وبمستوى عالي الجودة، أضف إلى ذلك ما يعنيه تملك المسكن للمواطن من استقرار اجتماعي، واقتصادي، ووظيفي.

وأشار الدكتور العياض إلى أن أمانة مدينة الرياض رصدت الظاهرة وتعرفت على الحاجة إلى المساكن وازدياد الطلب عليها بسبب زيادة معدل النمو السكاني. وللأسف، نقول: إن المجتمع لا يعتمد على مؤسسات قائمة لموازنة العرض والطلب على المساكن.

وقال معالي أمين مدينة الرياض أنه

بالنظر لما قدمته، وتقدمه، الدولة من دعم للمواطنين في مساكنهم من خلال منح الأراضي، وبرنامج صندوق التنمية العقارية مقروناً كذلك بمعرفةنا بالهرم السكاني للمملكة، وما يمثل أعداد الشباب وصغار السن من نسبة كبيرة في المجتمع، فإن الحاجة أصبحت ضرورية إلى مراجعة وضع الإسكان في المملكة بكل عناصره. ويبرز التطوير الشامل كحلقة من حلقات الحل لكثير من المشكلات وهو، أي التطوير الشامل، بمنزلة المستقبل للإسكان، ومن مستحقاته الأساسية التمويل كمنقطة انطلاق وتدشين من خلالها يتحقق «مسكن لكل مواطن»، مع ضرورة مراعاة عدم اقتصار برنامج التمويل على حماية المقرض والممول، بل





معالي محافظ المؤسسة العامة للتقاعد يلقي كلمته في المؤتمر

سمو أمين منطقة الرياض:

لا يمكن ترك ميزات العرض والطلب في المساكن للأفراد.. ولا يمكن الطلب من كل مواطن راغب في السكن أن يكون مقتدرًا

المستقبل والتطور يفرضان علينا الاتجاه إلى التطوير الشامل بصفتها الركيزة الأساسية للتطوير الإسكاني

- الرغبة في المساكن المشيدة بأعداد كبيرة.
- زيادة الطلب على مشاريع مساكن أكثر فاعلية من حيث التكلفة والتمويل.
- وبذلك، فإن الطلب على المساكن في المملكة سينمو بقوة وسيستمر في المستقبل، وقال إنه بالنظر إلى التفاعل بين الخصائص الديموغرافية والنمو الاقتصادي، فإن العوامل التي تؤثر على عملية تملك المساكن إيجاباً وسلباً هي:
- أن نسبة كبيرة من سكان المملكة هم من الشباب، وهذه الشريحة ظلت تنمو بمعدل أسرع من معدل نمو الناتج المحلي.
- إن معدل الإعالة الكبيرة يحد من مقدرة رب العائلة على الكسب والتوفير.
- من غير المرجح أن تلعب الحكومة وأرباب العمل دوراً مباشراً لتوفير المساكن، كما كان في السابق لإضاح المجال أمام المستثمرين من القطاع الخاص للقيام بدور رئيس في هذا المجال.
- يشهد الطلب على أنواع المساكن تغييراً، ما يعكس الواقع الجديد، وزيادة الاهتمام بالشقق، والدبلكسات، والمساكن المنخفضة التكلفة.
- إن عدم وجود تمويل طويل الأجل يمثل عقبة رئيسة أمام معظم المتطلعين إلى امتلاك مسكن.

أهداف المؤسسة في الاستثمار العقاري

وقال الأستاذ الخراشي: إن قطاع العقارات، كما هو معلوم للجميع، من أسرع القطاعات نمواً في المملكة، وتقدر قيمته بأكثر من ترليون ريال، وقد أبدى عدد كبير من المستثمرين السعوديين، وغير السعوديين رغبة في الاستثمار في هذا القطاع مع بروز مشاريع جديدة في جميع أنحاء المملكة. ولعل ما شهدته المملكة من نمو كبير في البنية التحتية كان حافزاً رئيساً لتسارع نمو القطاع العقاري. الذي يعد صناعة منتجة تساهم بشكل كبير في الاقتصاد السعودي، حيث يؤدي التوسع في قطاع البناء والتشييد إلى زيادة الطلب على مواد البناء والتأثيث والأجهزة المنزلية، علاوة على تشغيل الأيدي العاملة بشكل كبير. ومن هذا المنطلق فقد قامت المؤسسة العامة للتقاعد بتخصيص جزء من استثماراتها في النشاط العقاري، ومن ذلك فقد أسست مجمعاً سكنياً ضخماً في الحي الدبلوماسي في مدينة الرياض يستوعب نحو أربعة آلاف من القاطنين.

كما قامت المؤسسة بتشديد أبراج مكتبية وبنائها بمساحات مختلفة

يشمل حماية حقوق المواطن المقترض، وذلك بضمان حصوله على مسكن ذي جودة عالية، تتزايد قيمته مع الوقت، مع الأخذ في الحسبان تقليل التكاليف المتوقعة للتشغيل والصيانة، وبهذا يصبح حلم «مسكن لكل مواطن» حقيقة.

اهتمام كبير من المؤسسة

كما أكد معالي محافظ المؤسسة العامة للتقاعد الأستاذ محمد بن عبدالله الخراشي، في كلمته بالمؤتمر، أن المؤسسة تولي جانب التمويل العقاري اهتماماً كبيراً إيماناً منها بهذا القطاع وريحيته، والحاجة الماسة إليه. وأوضح أن المؤتمر تناول، بجوانبه المختلفة، واحداً من أهم الموضوعات التي تجذب اهتمام المستثمرين والمتفعين من مخرجاته. وعبر عن أمله في أن تعطي هذه المشاركات معلومات محفزة ومشجعة للبيئة الاستثمارية العقارية في المملكة العربية السعودية. كما أشاد بالجهود التي تقوم بها الدولة والقطاع الخاص لتطوير الاستثمار العقاري في المملكة، والتغلب على التحديات التي تواجه هذا القطاع، ولعل من أهم تلك الجهود دعم مخصصات الصندوق العقاري، ودراسة نظام الرهن العقاري الذي من المتوقع أن يصدر قريباً.

كما أن القطاع الخاص له جهود عظيمة من خلال تبني برامج تمويل المساكن وبيعها بأقساط ميسرة، كما أن خطط التنمية السابعة، والثامنة تشير إلى تحقيق نمو سنوي متزايد بالنسبة لقطاع البناء والتشييد. وأوضح معاليه إلى أن التقديرات والإحصاءات المعلنة تشير إلى توجه دول مجلس التعاون الخليجي للتوسع في الإنفاق على البناء والتشييد في المشاريع الكبيرة. كما قوبل قيام هذه الدول بإلغاء عدد من القوانين المقيدة للاستثمار في القطاع العقاري وتخفيفها بحماس كبير من جانب القطاع الخاص للتوسع في الاستثمار في هذا المجال. وتشير التوقعات الحكومية إلى أن المملكة سوف تحتاج في إطار التنمية المستقبلية إلى مبلغ ٩٠٠ مليار دولار خلال السنوات العشر المقبلة. ويشتمل ذلك على مبلغ ٢٩٠ مليار دولار في مجال تطوير العقارات السكنية.

وقال معالي المحافظ إن من أهم العوامل المؤثرة في تنامي الطلب على المساكن هو تناقص الأراضي الصالحة للسكن وارتفاع تكلفتها، كما أن القدرة على التمويل أصبحت محدودة، ما سيؤدي إلى زيادة الاتجاهات التالية:

- زيادة قبول الشقق والمنازل على شكل صفوف ودبلكسات.

في مدينة الرياض، ما يتوقع معه زيادة الطلب على الإسكان. وتتبنى المؤسسة، حالياً، تشييد أكبر وأهم مركزين متخصصين الأول، مركز الملك عبدالله المالي، وسوف يشيد على مساحة تزيد على مليون وست مئة ألف متر مربع، ويضم الجهات ذات العلاقة بالنشاط المالي. ولعل أهمها هيئة سوق المال، وملحقاتها، والبنوك، وشركات التأمين، والمكاتب الاستشارية الراغبة. وسوف يضم المشروع، ضمن منشأته، عدداً كبيراً من الوحدات السكنية للقائنين في المركز وغيرهم. أما المشروع الحيوي الآخر فسوف يشيد على مساحة ٨٠٠ ألف متر مربع، وهو مخصص، لأن يكون مقرراً للشركات الراغبة. في مجال تقنية المعلومات والاتصالات، وهو مجهز بأحدث التقنيات، كما يحتوي على عدد كبير من الوحدات السكنية. كما بدأ العمل بالفعل في تشييد أبراج سكن الحجاج في مشعر منى. وتجري، حالياً، دراسة استثمار مركز تجاري سكني متطور في محافظة جدة.

ولعل من أبرز نشاطات المؤسسة العامة للتقاعد في التمويل العقاري موافقة مجلس إدارة المؤسسة على إطلاق برنامج تمويل شراء المساكن، وتقسيمه على فترات ميسرة تصل إلى ٢٥ سنة مع فترة سماح للسداد. ومن المتوقع أن يبلغ حجمه السنوي نحو ثلاثة آلاف مليون ريال، وسوف يستفيد من ذلك التمويل نحو أربعة آلاف مواطن سنوياً في جميع مناطق المملكة. وقد تم الانتهاء من دراسة جميع الجوانب القانونية لهذا البرنامج. ويجري، حالياً، التفاوض مع البنك حول إدارته.

حلقات النقاش

وكان المؤتمر الذي أقيم في فندق الفيصلية بالرياض، قد بدأ بكلمة ترحيبية من «كريستوفر جرينت» من شركة يوروموني المنظمة للمؤتمر. أعقبها كلمة شركة دار الأركان ألقاها يوسف الشلاش، رئيس مجلس إدارتها، تلتها كلمة معالي وزير المالية الدكتور إبراهيم بن عبدالعزيز السعاف، ثم كلمة الأمير الدكتور عبدالعزيز بن محمد بن عياف، أمين منطقة الرياض، وبعدها كلمة معالي محافظ المؤسسة العامة للتقاعد الأستاذ محمد بن عبدالله الخراشي التي كشفت فيها عن نشاط المؤسسة في مجال الاستثمار العقاري بشكل عام ونشاطها في الإسكان بشكل خاص.

واختتم «هيرناندو دي سوتو»، المتخصص في الإسكان والتمويل، الحفل بكلمة شدد خلالها على أهمية توثيق الملكية في المملكة العربية السعودية.

بعد ذلك توالى حلقات النقاش، حيث تناولت الحلقة الأولى، والتي كانت بعنوان: «رؤية لمستقبل الإسكان في المملكة»، وشارك فيها الدكتور فهد الحصين، مدير التسويق العقاري في المؤسسة العامة للتقاعد، وناقشت الحلقة كيف يمكن للمملكة أن تحقق أهدافها التنموية؟ وكيفية بناء الهيكل المالي والتنظيمي للسوق السكنية وتميمته، وما الذي يمكن عمله لرفع القدرة الشرائية للمواطن العادي لشراء مسكن؟

وتناولت حلقات النقاش الأخرى التجارب التي مرت بها الدول الأخرى في تحقيق مساكن تنموية، واستكشاف أي النماذج هي التي يمكن تطبيقها في المملكة العربية السعودية. كذلك ناقشت الحلقات كيفية حصول مطوري الإسكان على التمويل بأسعار فائدة معقولة، وعلى فترات زمنية تتوافق مع فترات إنشاء المشاريع وتسويقها. وناقشت، أيضاً، الحلقات الهيكل التنظيمي، والأفضل لتحقيق سوق الإسكان، والرهن العقاري في المملكة، وتمويل الإقراض الإسكاني والتحديات التي تواجه البنوك والمؤسسات المالية غير البنكية في تمويل الإقراض عن طريق الرهن العقاري. واختتمت حلقات النقاش بتقييم خلاصة النقاشات حول مستقبل التمويل الإسكاني في المملكة، والتي شاركت فيها المؤسسة العامة للتقاعد مع الجهات المعنية في المجال العقاري. ■

وفي ختام كلمته أكد معالي محافظ المؤسسة العامة للتقاعد أن المؤسسة لا تزال تولي جانب التمويل العقاري اهتماماً كبيراً إيماناً منها بهذا القطاع وربحيته والحاجة الماسة إليه. وفي الوقت الذي يتوافر لدى المؤسسة القناعة التامة بأهمية هذا القطاع، إلا أن هناك عدداً من التحديات التي ينبغي التفكير فيها ودراستها حتى يمكن تقديم المزيد من برامج التمويل العقاري بشكل عام، ومن هذه التحديات:

• عدم توافر مساكن جاهزة وبتكاليف معقولة يمكن شراؤها.
• ضرورة إعادة النظر في تكاليف الإسكان، سواء كانت تكاليف البناء، أو شراء الأراضي.
• تؤكد المؤسسة العامة للتقاعد على أهمية دراسة شروط «كود» البناء ومرجعها، والذي يضمن الجودة والتنوعية الملائمة لظروف المملكة ومناخها، بما يحفظ أطول فترة لعمر المسكن.
• رفع الوعي لدى المستفيدين من أنظمة التمويل العقاري لتعديل



جانب من حضور المؤتمر

أخي المتقاعد.. أختي المتقاعدة:

تأمل المؤسسة العامة للتقاعد إبلاغها فوراً عن زواج أي من المستفيدين، ليتم إعادة تخصيص المعاش للمستفيدين، حسب ما يقضي به النظام، حيث إن عدم الإبلاغ سيترتب عليه صرف مبالغ بغير وجه حق، مما يقضي معه النظام مطالبة المستفيدين بإعادة هذه المبالغ.