

مجمد السلامة من الرياض

بينما ينتظر أن يفتح مجلس الشورى غدا ملف صندوق التنمية العقاري على خلفية تقريره السنوي الذي تطرق من خلاله أنه يحتاج إلى نحو 28 عاما لتحويل طلبات الإقراض المتراكمة، فخالق خبراء ومختصون مع تقرير نشرته «الاقتصادية» في وقت سابق وتضمن كافة العقبات التي تواجه الصندوق جاءت على لسان مسؤولين فيه أمام اللجنة المالية في مجلس الشورى. وهديت أغلب الأطروحات التي رصدها «الاقتصادية» إلى أهمية التحرك عاجلا لمعالجة وضع الصندوق حاليا من خلال عدة مقترحات تصب نتائجها وفق من طرحها في الهدف الذي تسعى الدولة إلى تحقيقه وتمثل في حصول المواطنين على مساكن تكفل لهم العيش الكريم.

العمار: بنك أم مؤسسة؟

في هذا الجانب، يرى عبد الله بن حمد العمار رئيس اللجنة الوظيفية للمقاولين في مجلس الشورى السعودية، أن أمام الصندوق خيارين ليتمكن من التغلب على المعوقات التي تعترض أداء واجبه على الوجه الأمثل تتمثل في تحويله إلى بنك عقاري متخصص برأس مال ضخم وإعطائه مزايا تفضيلية أو أصبح أقل قدر إلى مؤسسة إقراض عقاري، مع السماح باستثمار جزء من رأس المال لتخفيف العبء على الخزنة العامة.

المبيض: رفع رأس المال

بينما طرح العقاري خالد المبيض مدير شركة بصمة لإدارة العقارات، تأييده توصيات اللجنة المالية الخاصة برفع رأس مال صندوق التنمية العقارية المدفوع وزيادة قيمة القرض المقدم للمواطنين، معتقدا أن ذلك سيسهم في عدم توجه المقترضين إلى البنوك للحصول على مبالغ إضافية لتغطية تكاليف البناء ما يحتملهم ديون إضافية يصعب معها تسديد قرض الصندوق.

وكان صندوق التنمية العقاري قد برر التأخير في زيادة القروض المقدمة للمواطنين إلى عدم تمكنه من الحصول على كامل رأس مال المصحوبه والمقدر بنحو 9,1مليار ريال، حيث بلغ رأس المال المدفوع 88,3 مليار ريال فقط، أي أن الفرق بين رأس المال المصحوب به ورأس المال المدفوع نحو تسعة مليارات ريال. كما اعترف الصندوق - وفقا لإجابات مندوبيه خلال اجتماعهم مع أعضاء اللجنة المالية برئاسة الدكتور أسامة أبو غرارة في مجلس الشورى أخيرا - أن التقرير السنوي للعقارى - أنه لا توجد خطة وطنية لديه وأنه يعمل وفق دراساته، مرجعا ذلك إلى كونه (الصندوق) يعتمد على وقت قريب على موارد ذاتية محدودة جدا. كما أن نظام الصندوق الحالي لا يساعده في تطوير أبحاثه لاستثمار موارد المحافظة على موظفيه المميزين واستقطاب الكفاءات الفنية التي يحتاج إليها، مبديا تخوفه في حال زيادة قيمة القرض المقدم ولم تقابل ذلك زيادة في رأس مال الصندوق من تأثير ذلك في دور المتقدم للقرض.

تعديل جوهرى

وهذا عاد العمار للإشارة إلى أن الصندوق قام بدور كبير عند إنشائه منذ 35 عاما في تمتع المساهمة والمساعدة في حل أزمة المساكن في حينه، لكنه أصبح يحتاج أكثر من أي وقت مضى إلى تعديل جوهرى في هيكله الإدارى والقانونى وآليات لمنح القروض، وذلك لتمكيته من التغلب أداء واجبه على الوجه الأمثل، وتراكم طلبات المواطنين للحصول على قروض عقارية لإنشاء مساكن لهم، وبما يتماشى أيضا مع المتغيرات الاقتصادية والتضخمية وزيادة عدد السكان في المملكة.

500 ألف .. ورهن؟

وفيما يتعلق بتقرير الصندوق المقدم إلى مجلس الشورى أشار العمار إلى أن الخيارات الأفضل لهذا التعديل تتمثل في تحويل هذا الصندوق إلى بنك عقارى متخصص برأس مال ضخم وإعطائه مزايا تفضيلية كما هو الحال بالنسبة للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والمؤسسة العامة للتقاعد، مع رفع قيمة القرض المقدم من هذا البنك للمواطن الواحد إلى مليون ريال مقسم إلى 500 ألف ريال تكون رهن أرض قرض عادى بضمآن 500 ألف أخرى يتم منحها للمقترض على أساس النظام المتبع في البنوك التجارية عن طريق نظام المرابحة الإسلامية أو غيره. لافتا إلى أن هذا الخيار سيسهم في زيادة أعداد المواطنين السعوديين المملكين للمساكن بشكل كبير جدا، كما سيحدث طفرة قوية في صناعة وتجارة سواد البناء، وكذلك صناعة المقاولات في المملكة.

ضمان الأرض

أما الخيار الثاني وفقا للعمار، فيتمثل في تحويل هذا الصندوق على أقل تقدير إلى مؤسسة الإقراض العقاري، على أن تتمتع هذه المؤسسة بالمزايا نفسها التي تتمتع بها المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والمؤسسة العامة للتقاعد، ويمتدح لطايب القروض العقارية قرض 500 ألف ريال بضمآن أرض المقترض، مع التأكيد بضرورة تعاون الجهات الحكومية كافة مع هذه المؤسسة في تحقيق مستحقاتها، والسماح لهذه المؤسسة أيضا باستثمار جزء من رأس مالها لتحويل على مزيد من السيولة وذلك لتغطية العبء على الخزنة العامة، وتمكين هذه المؤسسة من تخفيض مدة الانتظار لطايب القروض وزيادة عدد القروض الممنوحة للمواطنين.

الرهن العقاري

وشدد رئيس اللجنة الوطنية للمقاولين على أن إقرار نظام الرهن العقاري أصبح ضرورة ملحة أكثر من أي وقت مضى، مع تجنب هذا النظام الوقوع في المشاكل التي وقع فيها نظام الرهن العقاري الأمريكى وغيره من أنظمة الرهن العقاري، فبنسبة المواطنين الذين لا يمتلكون مساكن لدينا مع الأصف عالية جدا تتراوح بين 60 و80 في المائة، وهذا الرقم يتطلب تضافر جهود الجميع لمساعدة المواطنين على تملك مساكن خاصة بهم.

وأشاد العمار بالمبادرة الخيرة التي قام بها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز، وولي عهده الأمير في توفير المساكن للمواطنين عن طريق المؤسسات الخيرية الخاصة بهما، وكذلك أمراء المناطق عن طريق مشاريع الإسكان الخيري الميسر في جميع مناطق البلاد، سائلا الله أن يجعل كل ما قام به خادم الحرمين الشريفين وولي عهده وجميع أمراء المناطق من جهود خيرة في توفير مساكن للمواطنين في ميزان أعمالهم.

آليات للعقاب والثواب

بيد أن العقاري خالد المبيض عرج على ما اعتبره، مضطلة تواجه الصندوق، تتمثل في أن أغلبية المقترضين لديهم قناعة بأنهم لن يطالبوا من قبل الصندوق بالسداد فيأتي - والحدديث للمبيض - تجد أن البعض يقترض من الصندوق لتغطية نسبة 60 في المائة من إجمالي تكاليف البناء، ويخطي 40 في المائة المتبقية عن طريق الإقراض من البنوك باعتبار أنه سيكون ملتزما ببنك واحد فقط بسائلة السداد وحي البنوك.

ولخروج الصندوق من الوضع الحالي والتغلب على التحديات التي تواجهه أداء مهمته، والاستمرار في تقديم خدماته،

أكد مدير شركة بصمة أن على الصندوق إيجاد آليات واضحة وصريحة للمقاب والشواب بحق المقترضين سواء في مسألة الإقراض أو التحصيل، على أن تشمل تخطيمات مشددة بحق المتأخرين عن السداد وملاحقتهم قضائياً، إلى جانب تبسيط إجراءات عملية السداد وتسهيل الدفعات من خلال تجزئة قيمتها، وهو الأمر الذي سيسهم أيضاً في دخول البنوك في عمليات الإقراض ومساندة الصندوق.

مقترحات لحل أزمة الصندوق

الاقتصادية، تلتقت عبر الموقع الإلكتروني عدة مشاركات حول الموضوع، وكانت أغلب المشاركات ثرية وعميقة وطرحت أفكاراً جديدة، لذلك ارتأت الجريدة نشرها، حيث دعا أحد المشاركين إدارة الصندوق إلى إعادة النظر في أسلوب تقديم الدفعات، بحيث تكون أولى على سبيل المثال أول دفعة 150 ألف ريال بدلاً من 30 ألف ريال باعتبار أن هذه الدفعة لا تفي بالحد الأدنى من متطلبات مواد البناء والأيدي العاملة في

الوقت الراهن، كما رأى أن تتعاون وزارة المالية مع الصندوق لحل ما يواجهه من أزمة، بينما يرى آخر أن يتم صرف كامل المبلغ للمقترض من بداية العقد لأن المبلغ الحالي قليل جداً ولا يكفي حتى لإنشاء مرحلة الأساسات (العظم) للمنزل حسب قوله. وأبدى البعض أهمية الموافقة على موضوع رفع وأسماط الصندوق وقيمة القرض إلى 500 ألف ريال، وأشاروا إلى أن الأهم من ذلك إيجاد آليات يتم بموجبها إجبار المقترضين على السداد وخصوصاً المقترضين منهم، مستعرضين على سبيل المثال بعض هذه الآليات ومنها ربط السفر للخارج بالسداد، استخراج السجل التجاري، واستقدام العمالة الأجنبية، فيما ذهب البعض في هذا الشأن إلى مقترح اتفاق بين الصندوق والمقترض بتحويل قيمة إيجار إحدى شقق المبنى المرتبط بقرض عقاري من الصندوق لتسديد القرض.

35 عاماً على تجديد

وقال مشاركون آخر إن نظام الصندوق العقاري حدد قيمة القرض بمبلغ 300 ألف ريال

أُن لدى صندوق التنمية العقاري خبرات موجودة لديه (فنية، مالية، تقنية، معلومات، إلخ) ويرغب في تعزيزها.

الالتزام بالسداد

وقال إن الالتزام بسداد قيمة قرض الصندوق العقاري بشكل عام في أوضاعه في مجتمعاتنا وهو ما تسبب في معاناة صندوق التنمية العقاري في التحصيل، متأسلاً في الوقت نفسه عن تم إعاؤهم (من قروض الصندوق) من المتوفين كان مدمراً في حياته أو كان ذا مقدرة وممتعا عن السداد. ألا ينبغي النظر إلى هذا الأمر) وما هو حال الورثة المادية من بعدهم، وأضاف، وهو متعجب عن السداد وهو ذو مقدرة ما السبب ألا يعلم أنه عند قيامه بالسداد يفرج عن غيره كريمة ويرحمهم من معاناة اللاحقة الانتظار. هذا هو التكافل الاجتماعي. أو لقيت أن الدولة لن تضرب بشيء، ولن تصرف بالعائل بأي شكل من الأشكال يبيع أو يخلقه. لكن في حالة الالتزام بالسداد ألا يحصل على 20 في المائة خصم على خلاف جميع الدول العربية في كافة أرجاء

موازنة التدفقات

كما أن ما يحدث حالياً أن المواطن يقوم ببناء أربعة بيوت (أدوار) بعضها فوق بعض وعلى كامل مساحة الأرض التي لا تقل نسبة البناء عن 80 في المائة حسب أنظمة البلديات، فأصبحت عمارة وكل طابق يمثل دوراً - وهذا يتطلب الأمر البحث والدراسة وموازنة التدفقات القديمة مع ما يتم إنجازه من البناء طاماً

الوطن العربي. أو يعتبر البعض أن هذا القرض حق مكتسب.

غرامات على التأخير

وفي حالة التأخير عن السداد، يرى أن الحل يتمثل في فرض غرامات تأخير كرسوم إدارية وبدل ضرر لا يفرض منها بأي حال من الأحوال كما الحق العام، عندما يشعر المواطن أنه تضرر لا يتهاون في حقه ويرفع الدعاوى والشكاوى هنا وهناك، فكيف عندما يضربه بيكندا تصرفه.

وفي نهاية حديثه قدم حزمة مشاريع وأفكار وطروحات وروى سببهم في حل مشكلة الإسكان في حال الأخذ بها حسب قوله، ومنها: إنشاء المصرف العقاري، وجمعيات تعاونية للإسكان، وجمعيات تعاونية استهلاكية، إضافة إلى بناء الدولة وحدات سكنية ويبيع بالتقسيط أو الإيجار السنهي بالتملك لمدة 20 إلى 25 سنة بدلاً من منحة الأرض وقرض صندوق التنمية العقاري.

مشكلة الأرض

صندوق ذكوري

وقصبت مواطن عملية تقديم القروض من قبل الصندوق بالذكورية ونحىض الأرامل. مطالباً أن يتم إقراض المواطن دون النظر لجنسه باعتباره حق مكتسباً لا غيار عليه فهو مواطن. كما تسأل ما فائدة رهن الأرض وما يقام عليها إن لم يستطع الصندوق بيع الرهن والحصول على مستحقاته. كذلك لماذا يربط التقديم بملك أرض ولماذا يتابع الأرض بعد تقديمها (المصلحة فقط لسبب العار). كما دعا الصندوق بإعادة النظر في جدولة طلبات القروض بحيث تتم حسب عمر المتقدم، لأن مواطننا عمره 90 عاماً وندبه أسرة كبيرة يبقى مستأجراً وفي هذا العمر، فمن المفترض أن يكون له الأولوية في الحصول على القرض.

دوران و 300 ألف

وأبدي أيضاً استغرابه من اشتراط الصندوق عن التقدم للحصول على قرض بأن يكون الميز من دورين، على الرغم من أن قيمة القرض حالياً لا تغطي إلا منزلًا مكوناً من دور واحد. وكذلك

عدم استناد الصندوق من نظام المالية سريع، بحيث يتم جدولة الديون واستقطاعها من رواتب الموظفين سواء كانوا عاملين في القطاع العام أو الخاص، واقترح مواطن فكرة استحداث نظام إخبار لملك جزء من رواتب الموظفين خصم جزء من رواتبهم عند تقديمهم وإخارته لهم ليكون مساهمة في امتلاك مسكن بعد فترة من الزمن ويستمر الخصم حتى يسد كامل قيمة المسكن. فيما يرى آخر ضرورة إيجاد سروة أكثر عند تقديم القرض بأن يتم على سبيل المثال بتخيير طالب القرض بين قرض 500 ألف بكفيل غارم موظف أو 300 ألف على النظام المعمول به حالياً.

الإسكان العاجل

وعلق أحد المشاركين على الموضوع قائلًا لا يمكن حل مشكلة السكن بالإحلام الوردية، 500 ألف قرض من الصندوق إضافة إلى قرض تجاري متى يسد هذا القرض ومن سقرض من راتبه خمسة آلاف ريالاً، طارحاً في هذا الصدد فكرة تطوير منح الدولة بأي صيغة مناسبة، وتعليق الوحدات الصغيرة بـ 300 ألف ريال دون دعم، خاصة أن لدينا تجارب إسكان العاجل في الرياض والدمام والخبر وجدة ومشاريع الإسكان الخاصة بقطاع الحرس الوطني ووزارة الدفاع والامن العام وكلها ناجحة، داعياً مجلس الشورى إلى استعراض هذا المقترح كأحد الحلول لمشكلة الإسكان.

يشار إلى أن تقرير اللجنة المالية في مجلس الشورى بشأن التفريرين التسويين لصندوق التنمية المقارية، تضمنت إيضاحات مسؤولي الصندوق بخصوص العقود التي تقف أمام عمله. متبرين إلى أن من أبرز هذه العقود عدم تعاون بعض الجهات في تطبيق الاسم الشهري أو الحسم مما يصرف

عند نهاية الخدمة من تمويش أو مكافات لموظفي الدولة والجهات الخاص. وتهاون بعض الجهات أيضاً في الحسم من الأجر، رغم ما نص عليه تعميم نائب رئيس مجلس الوزراء بالتأكيد على ضرورة التقيد بتطبيق الأوامر السامية المتعلقة بسداد مستحقات الصندوق.

وذهب التقرير إلى الاعتراف صراحة بعدم تعاون الجهات التنفيذية مع الصندوق بإلزام المتأخرين عن السداد، وبالأخص الذين تتضح مفدراتهم على السداد ويظهرون المعاملة والتهرب من الوفاء بما عليهم من حقوق لحزاة المولدة، وذلك وفق ما نص عليه الأمر السامي والمبلغ للجهات التنفيذية ببرقية وزير الداخلية، وعدم تطبيق توصيات اللجنة الصادر بيبا الأمر السامي التي نصت على التوقف عن إعطاء التراخيص والسجلات التجارية وتحديثها واستقدام العمالة الأجنبية (فيما عدا العمالة المنزلية) لمن في ذمتهم أقساط متأخرة للصندوق إلى حين سدادها أو الاتفاق مع الصندوق لجدولة سدادها.

ووفقاً للتقرير فإن من موعات عمل صندوق التنمية العقارية أن جميع البنوك ما زالت ترفض الحسم من حساب أي مواطن بناء على خطابات الصندوق، وتشترط حضور المقترض لديها وتستد في ذلك إلى التعميم الصادر من مؤسسة النقد في هذا الشأن، رغم أن خطاب الصندوق الموجه للبنك يشتمل على تفويض بالحسم موقع من المقترض بصورة رسمية، كما أن بعض البنوك لا تزال تطلب عمولة شهرية عند الحسم من الحساب، على الرغم من توجيه مؤسسة النقد من خلال تعميمها بعدم أخذ أي عمولة على مقترض الصندوق.

قائمة سوداء

ويرى آخر أن حل مشكلة التمويل بسيطة ولا تحتاج إلى كل هذه المقترحات والتلطقات وذلك من خلال تفعيل آلية التحصيل، ناصحاً الصندوق بأن يضم إلى عضوية سمة، الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية، وهو الأمر الذي سيساعد الصندوق على تحسين أمواله من المتلاعبين والمتعثرين عن السداد. فيما يقول آخر، من لا يسد يوضع في البلاك لست، القائمة السوداء مثل ما تفعل البنوك لدينا بالاتفاق مع مؤسسة النقد.

التمويل والقرض

ومن ضمن المقترحات المقدمة من المواطنين للصندوق العقاري بأن يتاح لمن حصل على قرض من الصندوق الحصول على تمويل إسلامي قدره 70 ضعف راتبه من البنوك التجارية، بدلا من المعمول به حالياً وهو 15 ضعف الراتب، ويكون هذا التمويل (70 أياً) فقط لمن حصل على قرض من الصندوق العقاري، ويتم تسطيحه على 95 عاماً.

وطالب الصندوق ضمن المقترحات الواردة في التقرير لمعالجة هذه العقبات، بالزام المقترضين الذين ليس لهم زواجب شهرية في القطاعين العام والخاص/ التقاعد/ التأمينات الاجتماعية بالحسم الشهري أو إضمار كتيل غارم يلتزم بالسداد عنه في حال تأخر عن سداد أي قسم أسوة بما هو معمول به في المؤسسات الإقراضية الأخرى. وأيضا دعم مجلس الشورى للصندوق بعدم المطالبة بحضور صاحب الحساب ما دام أنه قد وقع على تفويض الصندوق بالحسم من حسابه لسداد قرضه، وكذلك عدم تحميل المقترض أي عمولات، لأن الصندوق جهة غير ربحية. وتلك الخدمات تساعد الصندوق والمقترض على تحقيق انتظام عملية سداد القرض.

توصيات اللجنة المالية

1427/1428هـ، قدر مبلغ 530 قرصا بقيمة إجمالية بلغت 141,061 مليار ريال، وبالرغم من ذلك فمآزال هناك أكثر من 504,899 قرصا على قائمة الانتظار تبلغ قيمتها التقديرية نحو 37,8 مليار ريال، كما مول الصندوق خلال العام المالي 1428/1427هـ نحو 18329 طلبا، أي ما نسبته 4 في المائة من إجمالي عدد الطلبات المتراكمة والموجودة على قائمة الانتظار، ما يعني أن الصندوق برأسامه الحالي يحتاج إلى نحو 28 عاما لتحويل الطلبات المتراكمة، مع افتراض استمرار الحكومة في تخصيص مبلغ في ميزانية الصندوق لتعويض الصندوق عن جزء من مبالغ الخصم والإعفاء وقيام جميع المقترضين بدفع قيمة القروض المستحقة عليهم.

فيما جاءت توصية اللجنة الأخيرة في زيادة مبلغ القرض العقاري إلى 500 ألف ريال لمواجهة تكاليف البناء المرتفعة، ويررت اللجنة هذه التوصية

بأن نظام صندوق التنمية العقارية حدد قيمة القرض بمبلغ 300 ألف ريال كحد أعلى، حيث إن الحد الأعلى للمسطحات التي يحسب القرض على أساسها هي 350 مترا مربعا. وقد كان ذلك عند إنشاء الصندوق، وبالرغم من مرور نحو 35 سنة، إلا أن مبلغ القرض استمر على ما هو عليه بالرغم من أن الظروف التي بني أساسها حدثت قيمة القرض لا تتناسب والوضع الحالي نتيجة الزيادة الحادة والمستمرة في أسعار مواد البناء والأيدي العاملة، وهذا مؤثر مهم على ضرورة زيادة قيمة القرض المقدم للمواطنين ليكون 500 ألف ريال ليتواءم ونو بصورة جزئية مع زيادة تكاليف البناء وغلاء المساكن.

نشاطه عام 1396/1395هـ أي منذ ما يقارب من 35 عاما، وقد قام بجهود كبيرة للإسهام في حل مشكلة الإسكان من خلال تقديم آلاف القروض العقارية للاستعمال الخاص والتجاري، وقد واجه خلال مسيرته عديدًا من التحديات المتمثلة في زيادة الطلب على القروض العقارية وتآكل جزء من رأسماله نتيجة عدم تسديد عديد من المواطنين للأقساط المستحقة عليهم حتى يتمكن الصندوق من إعادة تدويرها إلى مواطنين آخرين على قائمة الانتظار. وقد بلغت هذه المبالغ نحو 37 مليار ريال، ويرجع المسؤولون في الصندوق ذلك إلى الأسلوب المتبع في أخذ الضمانات على القروض بسبب نظام الصندوق الحالي.

ووفقا للجنة فإن الصندوق أيضا لم يتمكن من الحصول على كامل رأسماله المصرح به والمقدر بنحو 97,8 مليار ريال، بينما رأس المال المدفوع 88,3 مليار ريال مما أفاق الصندوق عن زيادة القروض المقدمة للمواطنين، كما أن نظام الصندوق الحالي لا يساعده على تطوير آلياته لاستثمار موارده والمحافظة على موظفيه المميزين واستقطاب الكفاءات الفنية التي يحتاج إليها. كذلك حدث بعض التطورات والتغيرات على مستوى الأنظمة العقارية وعلى مستوى أجهزة الإسكان كإصدار تنظيم الهيئة العامة للإسكان وإنشاء بعض الجمعيات والمؤسسات الخيرية للإسكان، كما يتوقع صدور أنظمة الرهن العقاري قريبا.

وعدت اللجنة ضمن توصياتها أيضا إلى رفع رأسمال صندوق التنمية العقارية المدفوع ليصبح 200 ألف مليون ريال. ويررت اللجنة هذه التوصية إلى أن صندوق التنمية العقارية منذ بدء نشاطه وحتى نهاية العام المالي

أمام ذلك، أوصت اللجنة المالية في مجلس الشورى ضمن توصياتها بشأن التقريرين السنويين لصندوق التنمية العقارية للمامين 1427/1428هـ و1428/1427هـ، بدراسة وضع آلية للتعاون بين صندوق التنمية العقارية والمؤسسات المالية التجارية لتمج تمويل إضافي لمن يرغب من مقترضي صندوق التنمية العقارية تحقيقا لمصلحة المقترض والصندوق والمؤسسات المالية التجارية. ويررت اللجنة هذه التوصية بأن التوقيت من صندوق التنمية العقارية في الوقت الراهن يقوم برهن أرضه للصندوق نظير قيمة القرض المقدم له، والذي أصبح لا يفي إلا بنسبة محدودة من تكاليف البناء، ما جعل المقترض يبحث عن تمويل إضافي وعند عدم الحصول على التمويل المطلوب يضطر إما إلى ترك هذا القرض وإما الائتلاف على النظام ويضع لشخص آخر، كما أن قيمة الأرض اليوم تتجاوز مبلغ القرض بكثير، ناهيك عن سعر المنزل بعد بنائه، ولهذا فإن الأمر يتطلب قيام صندوق التنمية العقارية بدراسة إمكانية التعاون مع المؤسسات المالية بتمويل من يرغب من مقترضي الصندوق بمبلغ إضافي يساعده على بناء منزله ويساعد على تسهيل حصول المقترض إذا رغب على تمويل إضافي، كما يخلق فرصا استثمارية جديدة للمؤسسات المالية.

كما أكدت اللجنة ضرورة تحديث نظام صندوق التنمية العقارية بما يتسجم مع نظام الهيئة العامة للإسكان والأنظمة ذات العلاقة، ويررت اللجنة توصيتها بأن نظام صندوق التنمية العقارية صدر بناء على المرسوم الملكي بتاريخ 1394/6هـ وبإدأ