



capitas
groupinternational

Publication: Alsharq Alawsat

Date: July, 7 2012

Country: KSA

Page: Front Page / Business Sec

على مستوى تطوير سوق سنوية السعودية: تقرير يوصي بمراعاة التوازن في إجراءات «الرهن العقاري»

الرياض، «الشرق الأوسط»

ذكر تقرير اقتصادي صدر أمس أن إقرار قانون الرهن العقاري في السعودية يعد خطوة بارزة طال انتظارها لأسواق العقار والإسكان في البلاد، حيث إن القانون الجديد يمهد الطريق لزيادة ملكية المنازل ويؤسس لسوق عقارية أكثر صحة وعموماً، الأمر الذي يجعل المملكة في مستوى متكافئ مع الدول الأخرى ويؤمن النمو والمكانة الصحيحة للسوق السعودية على المستوى العالمي.

ولفت التقرير الصادر من مجموعة «كابيتاس الدولية» وهي شركة مساهمة تتخذ من جدة مقراً لها وهي شريك المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص عضو مجموعة البنك الإسلامي للتنمية، إلى أن مع صدور قانون الرهن العقاري باتت الإمكانيات المتاحة حالياً في السوق أكثر إثارة، ليس فقط من حيث الخيارات الأوسع على صعيد منتجات التمويل، بل وحتى على مستوى تطوير سوق ثانوية قابلة للنمو، وأكثر من ذلك بكثير.

وأشار التقرير الذي عنوانه «قانون الرهن العقاري - ماذا بعد انجلاء الغبار» أنه رغم ذلك فإن صدور القانون الجديد لا يمثل وصفاً سحرية ستؤدي إلى تدفق سيولة من التمويل العقاري تحول المستأجرين إلى مالكي منازل بين عشية وضحاها، أو تضمن حقوق المقترضين والممولين بين يوم وليلة.

وزاد «لكنه إذا ما أعطي الفترة الكافية لينجلي فيها الغبار ويتضح فيها الطريق، سوف يبدأ بعدها قانون الرهن العقاري في تحقيق أهدافه البعيدة المدى الرامية إلى زيادة تملك المنازل شرط أن يتم تنفيذه بالطرق المنهجية السليمة».

وأكدت «كابيتاس الدولية» أن الخطوة الأولى نحو تطبيق القانون هي تحويله إلى لوائح واليات تنفيذية فعالة تحدد الأسس والإجراءات والمستندات والجدول الزمني التي يحتاجها الممولون لتقديم التمويل العقاري بصورة قانونية، والأهم من ذلك، لإدارة عملية حجز الرهن في حالة تخلف العميل عن السداد. كذلك يجب أن تضمن هذه الأنظمة تدابير حماية المستهلك وأن تسمح للعميل المتعثر بالتظلم وتضمن عدم تعرضه للإجحاف عند التنفيذ.

وينتظر أن تصدر مؤسسة النقد العربي السعودي اللوائح التنفيذية خلال 90 يوماً من إقرار القانون، فإن كلا من وزارتي المالية والإسكان ستعاونان على إصدار سياسات وإجراءات للتمويل العقاري، والتي سيتم التصديق عليها من مجلس الوزراء فيما بعد. (تفاصيل اقتصاد)



capitas
groupinternational

«كابيتاس الدولية» تؤكد أن التساهل في المعايير يمكن أن يؤدي إلى عدم استقرار السوق

تقرير: يجب مراعاة التوازن الدقيق في أنظمة وإجراءات «الرهن العقاري» بالسعودية



الرياض، الشرق الأوسط

ذكر تقرير الاقتصادي صدر أمس أن إقرار قانون الرهن العقاري في السعودية يعد خطوة بارزة على انتعاشها لأسواق العقار والإسكان في البلاد، حيث إن القانون الجديد يمهّد الطريق لزيادة ملكية المنازل ويؤسس لسوق عقارية أكثر صحة وعموماً، الأمر الذي يجعل المملكة في مستوى متكافئ مع الدول الأخرى ويؤمن النمو والمكانة الصحيحة للسوق السعودية على المستوى العالمي.

ولفت التقرير الصادر من مجموعة «كابيتاس الدولية» وهي شركة مساهمة تتخذ من جدة مقراً لها وهي شريك المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص عضو مجموعة البنك الإسلامي للتنمية، إلى أن صدور قانون الرهن العقاري يفتح الإمكانيات المتاحة حالياً في السوق أكثر إثارة، ليس فقط من حيث الخيارات الأوسع على صعيد منتجات التمويل، بل وحتى على مستوى تطوير سوق ثانوية قابلة للنمو، وأكثر من ذلك بكثير.

وأشار التقرير الذي عنوانه بـ «قانون الرهن العقاري - ماذا بعد انجلاء الغبار» أنه رغم ذلك فإن صدور القانون الجديد لا يمثل وصفاً سحرية سنؤدي إلى تدفق سيولة من التمويل العقاري تحول المستأجرين إلى مالكي منازل بين عشية وضحاها، أو تضمن حقوق المفترضين والممولين يوم وليلة.

وزاد «الخبنة إذا ما أعطى الفترة الكافية لينجلي فيها الغبار ويتضح فيها الطريق، سوف يبدأ بعدها قانون الرهن العقاري في تحقيق أهدافه البعيدة المدى الرامية إلى زيادة ملك المنازل شرط أن يتم تنفيذه بالطرق المنهجية السليمة».

وأكدت «كابيتاس الدولية» أن الخطوة الأولى نحو تطبيق القانون هي تحويله إلى لوائح والبيانات تنفيذية فعالة تحدد الأسس والإجراءات والمستندات والجدول الزمني التي يحتاجها الممولون لتقديم التمويل العقاري بصورة قانونية، والأهم من ذلك، لإدارة عملية حجز الرهن في حالة تخلف العميل عن السداد، كذلك يجب أن تضمن هذه الأنظمة تدابير حماية المستهلك وأن تسمح للعميل المتعثر بالتفكك وتضمن عدم تعرضه للإحباط عند التنفيذ.

ويستظر أن تصدر مؤسسة النقد العربي السعودي النواتج التنفيذية خلال 90 يوماً من إقرار القانون، فإن كلا من وزارتي المالية والإسكان ستعاوانان على إصدار سياسات وإجراءات التمويل العقاري، والتي سيتم التصديق عليها من مجلس

الوزراء فيما بعد، إضافة إلى ذلك، لا بد من مراعاة التوازن الدقيق في الأنظمة والإجراءات إذ أن فرط التشدد من خلال معايير غير عملية والمبالغة في الإنشراف والإجراءات التي لا داعي لها يفوض النشاط في هذه المرحلة المبكرة.

وأشارت إلى أن فرط التساهل في المعايير يمكن أن يؤدي إلى عدم استقرار السوق وقد يكون له تداعيات اقتصادية ومالية سلبية بعيدة المدى، ومن المهم جداً أخذ العبرة من حالات فشل أنظمة الرهن العقاري في المنطقة وفي أنحاء أخرى من العالم في السنوات القليلة الماضية.

وشددت «كابيتاس الدولية» على أن ذلك أمر مهم للغاية بالنسبة للسعودية حيث الكثير من السكان بحاجة إلى توعية وتثقيف فيما يتعلق بإيجابيات وتمويل القطاع العقاري بمجموعة متنوعة ومتميزة من منتجات التمويل لشراء منازل والاستثمار من تطور السوق.

وإدارتها والدخول في قروض التمويل العقاري، ولفتت إلى أن أنحاء كثيرة من العالم، انتهى الحال إلى أن هدف السياسة العامة الرامية إلى تشجيع تملك المنازل طغى على أهمية الالتزام بالممارسات السليمة لفتح القروض أو ضمانتها بعد أن بالغ صناع السياسة في تركيزهم على زيادة تملك المنازل لكنهم لم يضعوا قواعد كافية لضبط ممارسات الممولين في التحايل على العملاء الذين لم يفهموا تأثير تملك المنازل على مواردهم المالية.

وأشارت إلى أن ذلك أمر مهم للغاية بالنسبة للسعودية حيث الكثير من السكان بحاجة إلى توعية وتثقيف فيما يتعلق بإيجابيات وتمويل القطاع العقاري بمجموعة متنوعة ومتميزة من منتجات التمويل لشراء منازل والاستثمار

بعد وضع الأنظمة واللوائح التنفيذية، فإن الاختبار الحقيقي سيتمثل في كيفية إدارة الجهات المنظمة للقطاع وكيفية ترجمة الممولين لمزايا القانون إلى شروط تضمن حماية أفضل للسوق، كما أن التفاعل بين السياسات العامة وديناميكيات القطاع الخاص يجب أن تراقب بصورة مستمرة للتأكد من أن الجهات المعنية تحقق التوازن بين رؤية الحكومة لموضوع ملكية المنازل ودوافع الأرباح للشركات مع الحفاظ على المصلحة العامة.

وأضاف التقرير: «لا شك أن قانون الرهن العقاري قد وضع أساساً قوياً لسوق مهياة للتوسع بشكل كبير، ومن المرجح أن نشاهد في المراحل المقبلة ظهور شركات غير بنكية متخصصة في تمويل القطاع العقاري بمجموعة متنوعة ومتميزة من منتجات التمويل لشراء منازل والاستثمار السعودي».

يتوقع أن يستحدث الممولون منتجات تمويلية جديدة وأكثر تساهلاً في منح تمويل البناء والمشاريع (تصوير: خالد الخميس)