



capitas  
groupinternational

Publication: Al Hayat

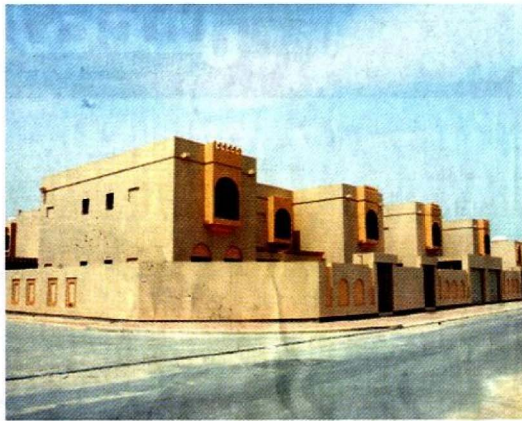
Date: July 2, 2010

Country: KSA/Pan Arab

Page: 16

## STUDY DEMANDS FOR MORTGAGE LIQUIDITY CENTER FOR REAL ESTATE TO ESTABLISHED

### السوق السعودية بحاجة إلى تمويل بقيمة ١.٢ تريليون ريال دراسة تطالب بـ "تأسيس مركز سيولة" للتمويل العقاري



أحد المشاريع السكنية في مدينة الرياض (الحياء)

خصائص رئيسية لمركز السيولة السعودي للتمويل العقاري تشمل ضمان المبلغ الأصلي ودفعات الإيجار لحملة الشهادات من الحكومة أو احتياطي تكافلي تموله الحكومة. وعمليات اكتتاب موحدة واليات معالجة فعالة.

وأشار إلى أن النموذج الذي ننصح به لمركز السيولة السعودي لن يؤدي مباشرة إلى إنشاء أصول الرهن، ولكن من خلال تجميع أصول التمويل العقاري من خلال برنامجها الخاص بالمشاركة/ الشراء مع البنوك والمؤسسات المالية المستقلة.

أكد أن تأسيس المركز السعودي للتمويل العقاري يوفر حلا من المزايمة الرئيسية التي ستدفع بسوق الرهن العقاري في المملكة إلى الأمام، من خلال دوره كأداة تحويلية قابلة للتوسع والتطوير نحو بلوغ أهداف المملكة الرامية إلى تطوير سوق رأسمالية قوية لدعم تطوير صناعة الرهن العقاري السعودية، وإنجاح فكرة مباشرة المؤسسات المصرفية للمشاركة في نمو صناعة التمويل العقاري بوفرة منضبطة وحكيمة من خلال تزويدها بمخول مرسوم للحصول على السيولة، وكانت دراسة متخصصة في قطاع العقار تولفت أن يؤدي إلى هذا النظام إلى إنشاء ٥٠ شركة للتمويل العقاري في العام الأول لتنفيذ النظام إلا أن ما نسبته ٤٠ في المئة من المساهمين لا تلتزم عليها الشروط

على الاستجابة للحاجات المستقبلية، كما أن استخدام أصول الالتزام قصيرة الأجل لتمويل الأصول طويلة الأجل يخلق تناقرا بين الأجل والالتزام، ما يعني أن الممولين لا يستطيعون الإلتزام بتقديم القروض طويلة الأجل بأسعار فائدة ثابتة للمستفيدين من دون الحصول على دعم وسيط كمركز السيولة للتمويل العقاري.

من جهته، أوضح نائب الرئيس التنفيذي المستشار العام للشركة ناصر النوياني أن هناك عددا من المتأخرات الناجمة في العالم، التي يمكن أن تعودنا إلى تطوير نظام خاص بالمملكة، لكننا في الوقت نفسه نعتقد أن كل دولة وكل سوق لها خصوصيتها وتتطلب استحداث نظام خاص بها ويتلاءم مع طبيعتها، فما يصلح لسوق ماليزيا على سبيل المثال، لا يمكن أن يستجيب لمتطلبات السوق السعودية.

وأكد أنه من أجل تعزيز التوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، فإن على النموذج الذي طرحه ككيانات غير الربحية، الفوائد لمركز السيولة أن يتضمن الشراء المباشر للرهن من المقترضين المسلمين، بدلا من إعطائه أمد القروض، وقدم النموذج أيضا حيكلة مبتكرة لصندوق وقفي برعاية الحكومة (احتياطي التكافل) يتم استخدامه لدعم فلة المستثمرين في الأوراق المالية لمركز السيولة السعودي.

من ناحية أكد نائب الرئيس التنفيذي للشركة

□ الرياض - الحياة

طالبت دراسة عقارية بتأسيس مركز للسيولة خاص بالتمويل العقاري باعتباره مرحلة مهمة في مسيرة تطوير سوق رهن عقاري مستقرة وفعالة في المملكة، مشيرة إلى أن السوق السعودية بحاجة إلى تمويل عقاري تصل قيمته إلى ١.٢ تريليون ريال على مدى الأعوام العشرة المقبلة، لتلبية طموحات الراغبين في تملك منازلهم الخاصة في المملكة.

وأشارت الدراسة التي قامت بها شركة كابيتاس غروب الدولية، المتخصصة في تصميم وإطلاق وإدارة المنصات المالية المتخصصة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، بشركة شريك المؤسسة الإسلامية لتمنية القطاع الخاص، عضو مجموعة البنك الإسلامي للتنمية بعنوان تطوير سوق التمويل العقاري السعودية، الطريق إلى امتلاك المنازل، إلى المراحل المختلفة التي تمر بها صناعة التمويل العقاري، وتبحث الدور الذي لعبته مراكز السيولة في الأسواق الناشئة الأخرى بهدف إيجاد الحلول المثلى في هذا المجال والتي يمكن تطبيقها في السوق السعودية.

وأكدت أنه في سبيل التحفيز على الإفراض وإنماء القطاع، يجب تأسيس مركز سيولة للرهن العقاري بدعم حكومي، إذ أن المقترضين المسلمين يظنون صغرا للسيولة طويلة المدى، وبينما تبدأ سوق الرهن العقاري بالانحسار، فإن سوقا ثانوية تدخل عن طريق سوق رأس المال والرهن العقاري الممول من المقترضين، وذلك يستلزمون الذهاب أبعد من الاعتماد الكلي على مراكز سيولة موحدة وتوفقت الدراسة أن تلعب مراكز سيولة الرهن العقاري دورا مهما في توفير رأس المال اللازم للمقرضين المسلمين مثل البنوك التجارية، والشركات القرضية المتخصصة بالرهن العقاري، وذلك إما عبر قروض الجملة، أو من خلال شراء القروض، كما يمكن لمراكز سيولة الرهن العقاري أن تلعب دورا مهما في تطوير رسم المعايير والأنظمة اللازمة لتفادي الصعوبات التي مرت بها الولايات المتحدة خلال أزمة الرهن العقاري، إضافة إلى أن هذه المراكز تخدم كوسيلة لتوحيد الضمان والتوثيق، ورفع مستوى التخصافية في سوق الرهن العقاري، وتوسيع مصادر الائتمان لتمويل المنازل عبر تقديم منتجات تمويل للشركات ذات الأفاق الاستثمارية طويلة الأجل، إضافة إلى توسيع نطاق الاستفادة من سيولة الأرباح (الالتزامات قصيرة الأجل) لأصول الإفراض طويلة الأجل.

وقال الرئيس التنفيذي لشركة نغد صديقي إنه بناء على الدراسات التي قامت بها الشركة فإن السوق السعودية بحاجة إلى تمويل عقاري تصل قيمته إلى ١.٢ تريليون ريال على مدى الأعوام العشرة المقبلة، لتلبية طموحات الراغبين في تملك منازلهم الخاصة في المملكة، ومن التميم أن تتضمن استراتيجية النظام الوطني للرهن العقاري خطة لإدارة السيولة، إذ يتم في الوقت الحالي وحتى المستقبل القريب تمويل شراء المنازل من خلال الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك.

وأضاف: نصف السبعة هذا محدد له، لكنه قابل

A real state study suggested that a mortgage liquidity center to be established, since it is important for the development of an independent and effective real estate market in the Kingdom, pointing out that the Saudi market is in need of SR 1.2 trillion in mortgage funding for the next 10 years, in order to meet consumer demands. The creation of a mortgage liquidity center is a critical milestone for developing a stable and effective mortgage market. Drawing on their experience and expertise in developing, launching and managing Shari'ah compliant financial services platforms, Jeddah based Capitas Group International (CGI), an affiliate of the Islamic Corporation for the Development of the Private Sector (ICD), has released a whitepaper entitled Expanding the Saudi Mortgage Market: The Path to Homeownership. The whitepaper highlights the key stages of mortgage industry development, examines the role that mortgage liquidity centers have played in other emerging markets, and outlines the best solution for Saudi Arabia. In order to spur lending and grow the sector a mortgage liquidity center should be created through government sponsorship as primary lenders require a source of long term liquidity. As the mortgage industry matures, deeper secondary market access is created through direct access to capital markets and mortgage lenders can move beyond

relying solely on centralized liquidity centers. The main role of a mortgage liquidity center is to make capital available to primary lenders such as banks and specialized non-bank mortgage lenders. Typically, mortgage liquidity centers supply funds to primary lenders in two ways: either through wholesale loans or through loan purchases. Mortgage liquidity centers can play an important role in shaping the standards and regulations needed to avoid pitfalls, as experienced during the subprime crisis in the USA. Further, mortgage liquidity centers serve as a vehicle to achieve standardized underwriting and documentation procedures, increase competition in the mortgage market, expand sources of credit for home financing by offering products for institutions with long term investment horizons, and broaden product options for primary markets. They also enable banks to leverage short-term liabilities for longer term lending assets. Based on our studies nearly SAR 1.2 trillion in mortgage funding will be needed over the next 10 years to meet consumers' demand in Saudi Arabia. It's critical that the national mortgage system strategy include a plan for liquidity management. Currently and in the foreseeable future mortgages are being funded through bank's short term deposits," said Naveed Siddiqui, CEO of Capitas Group International. "This source of liquidity alone will not satisfy future demand. Moreover the use of short term liabilities to fund long term assets such as mortgages creates an asset/liability mismatch which means financiers cannot commit to providing long term fixed rate mortgages to consumers without the assistance of an intermediary such as a mortgage liquidity center. There are several successful models throughout the world that can serve as a guide to what might be feasible in Saudi Arabia. However our position is that every country, every market is unique and requires a localized solution," said Nasser Al Nubani, Executive Vice President and General Counsel of CGI. What worked in Malaysia does not necessarily mean it will work in Saudi Arabia." In order to maintain Shari'ah compliance the Saudi mortgage liquidity center model proposed by CGI involves the direct purchase of mortgages from primary lenders rather than extending loans. Moreover the model introduces a unique Waqf Fund structure as a government sponsored guarantee program to entice secondary market investment in Saudi mortgage assets. Core attributes of a Saudi mortgage liquidity center model should be the guarantee of principal and rent payments to certificate holders, standardized underwriting and efficient processing mechanisms," said Wahid Sarij, Executive Vice President of Strategy at CGI. "Our recommended model for a Saudi mortgage liquidity center will not directly originate mortgage assets, but will accumulate mortgage assets through a participation/purchase program with banks and independent financial institutions." The creation of a mortgage liquidity center in Saudi Arabia will offer key advantages. It provides a transformative and scalable mechanism for meeting Saudi Arabia's goals of developing a robust capital market to support its mortgage industry's development, and engages financial institutions to participate in the growth of the mortgage industry at a controlled and prudent pace by providing them with measured access to liquidity. A study conducted on the real estate sector, expects that 50 lending companies will be established in the first year of the implementation of the Mortgage Law, but 40% of homes in the Kingdom do not implement the law according to international standards.