

## التمويل العقاري بين الواقع والمأمول تحليل وتقييم وصياغة مستقبلية

إعداد وتقديم  
د.علي حبيب بوخمسرين

ورقة مقدمة للقاء السنوي السادس عشر لجمعية الاقتصاد السعودية

**(الخدمات المالية في المملكة العربية السعودية)**

خلال الفترة ١٦ - ١٨ جمادى الأولى ١٤٢٨ هـ الموافق ٢ - ٤ يونيو ٢٠٠٧ م

بمركز الملك فهد الثقافى بالرياض

## المحتويات

محتوي	مسلسل
منهجية البحث	١
قراءة تحليلية للسوق العقارية في المملكة العربية السعودية والمعوقات التي تواجه نمو هذه السوق	٢
الدور التاريخي الحكومي والتمويل العقاري في الخطط الخمسية	٣
أهمية إيجاد حلول عملية وفعالة في مواجهة مشكلة نقص التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية - وأهمية توافر التمويل العقاري	٤
تحديد مشكلة التمويل العقاري القائمة في السوق العقارية السعودية	٥
تفعيل دور التمويل العقاري في الإستراتيجية الوطنية السعودية للإسكان	٦
دور التمويل العقاري في حل أزمة الإسكان التي تواجه المجتمع السعودي عموماً في المرحلة القادمة	٧
ما هي المعوقات القائمة في مواجهة توافر خدمات تمويل عقاري في السوق العقارية السعودية	٨
ما هي المشاكل القائمة في خدمات التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية للقطاعين العام والخاص	٩
ما هي الحلول المقترحة لتفعيل دور التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية	١٠
استعراض مالي لحجم التمويل العقاري المرتقب في المملكة خلال الفترة القادمة ومدى ضخامة هذا السوق المتوقعة:	١١
ما هي الأدوات الاستثمارية المناسبة للتعامل مع خدمة التمويل العقاري المطلوبة	١٢
خاتمة البحث - مستقبل التمويل العقاري المستهدف	١٣

## التمويل العقاري بين الواقع والمأمول تحليل وتقييم وصياغة مستقبلية

### ١ - منهجية البحث:

تم الاعتماد في صياغة هذا البحث على الأسس التالية:

١. الاعتماد الرئيسي على الأرقام والإحصاءات الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة بقطاع التمويل العقاري ومحيطه.
  ٢. تم الرجوع إلى التقارير المعلنة من بعض جهات القطاع الخاص المالية العاملة في مجال خدمات التمويل عموماً والتمويل العقاري خصوصاً.
  ٣. تم الاستفادة من بعض الإحصاءات والنشرات الدورية الصادرة من جهات متنوعة في المحيط العام للسوق العقارية السعودية.
- وأ أنه بسبب طبيعة الموضوع ذات الصبغة العمومية الثابتة ووفرة المعلومات الإحصائية فإننا نستطيع إتباع منهج البحث المكتبي من خلال تحليل معطيات الأرقام الصادرة والمعلنة في هذا الخصوص للوصول لمعرفة الماهية الحقيقية لخدمات التمويل العقاري المتاحة حالياً ، لا سيما أنه يرتبط مع هذا التحليل خبرتي الشخصية التامة بظروف السوق العقارية والتمويل العقاري متاح في السوق العقارية السعودية.
- وعطفاً عليه أشير إلى أنه لم تكن هناك حاجة حقيقية لتنفيذ بحث ميداني لمعرفة تفاصيل التمويل العقاري المطروح بالسوق .
- عليه فقد اعتمدت الورقة العلمية هذه في منهجيتها على البحث المكتبي .
- وقد أتاحت هذه المنهجية تقييم الواقع الحالي لنشاط التمويل العقاري ، واستخلاص النتائج لشكل المكونات الجزئية له وصياغة المنهج العام المستقبلي المستهدف للتمويل العقاري.

## ٢- قراءة تحليلية للسوق العقارية في المملكة العربية السعودية والمعوقات التي تواجه نمو هذه السوق :

أ- العوامل المؤثرة على السوق العقارية في المملكة العربية السعودية<sup>١</sup>:

### ١ - العوامل الداخلية:

❖ حالات الانتعاش والكساد المتتالية.

❖ الإشاعات الايجابية داخل السوق.

❖ أسلوب التعااطي المختلف للمؤسسات والشركات العاملة في مجال الاستثمار العقاري إن السوق العقارية بالمملكة العربية السعودية مثلها مثل أي سوق عقارية أخرى في أي دولة بالعالم تمر بمراحل طفرة وانتعاش كبيرة ثم ما تلبث أن تنتقل لحالة من الركود تستمر لفترة بسيطة وتعاود الكرة مرة أخرى هكذا دواليك . وبطبيعة الحال فإن هناك عوامل محفزة تدعم استمرارية تتابع فترات الانتعاش العقارية وهذه العوامل تكون أحياناً منبثقة من داخل السوق العقارية نفسها وتأتي كأحد مفرزات السوق الطبيعية في أثناء حركته التصاعدي مثل انتشار حالة التفاؤل التي تسوق المتعاملين في السوق العقارية التي تؤدي لارتفاع الأسعار وبالتالي تحقيق مكاسب نتيجة لهذا الارتفاع وبالتالي تؤدي لتسارع عجلة الانتعاش في السوق العقارية وزيادة معدل التبادلات في السوق بشكل عام وهناك عامل مشابه للعامل السابق وهو الشائعات التي تروج داخل السوق العقارية بين المتعاملين أنفسهم والتي تنعكس على السوق غالباً بارتفاع في الأسعار وتضفي مزيد من الأجواء الإيجابية على السوق العقارية وهناك عوامل طبيعية ذات طابع دوري في معدل تكرار زمني ثابت وهي الإجازات الصيفية التي تكون غالباً فترات ركود في السوق العقارية بالمملكة العربية السعودية حيث تنشئ حركة البيع والشراء بين العقاريين بسبب مواسم الإجازات التي تكثر فيها حالات السفر لقضاء الإجازات الطبيعية بالخارج سواءً على صعيد كبار العقاريين أم صغارهم بل على صعيد معظم الموظفين والمواطنين مما يؤدي لشلل عام في السوق

<sup>1</sup> - قراءة تحليلية شخصية للباحث.

العقارية وتسود حالة الركود هذه حتى نهاية موسم الإجازات الطبيعية لتعود الحركة لانتظامها بمستواها الطبيعي مع بداية العام الدراسي وعودة الجميع لأرض الوطن وبداياتهم في ممارسة نشاطاتهم في السوق العقارية وغالباً ما تبدأ بمستويات بسيطة تتراوح بزيادة من (١٠٪ - ٢٠٪) في بداية الموسم لتقف على أكثر من ارتفاع ب(٥٠٪) في نهاية الموسم وربما أكثر في بعض الحالات<sup>٢</sup>.

والعامل الثالث الذي ينسجم مع العاملين السابقين في كونه ينبثق من الحركة التفاعلية الطبيعية للسوق العقارية السعودية في مسيرة نموها التصاعدي وهو متمثل بأسلوب تعاطي المؤسسات النقدية والشركات العاملة في مجال الاستثمار العقاري وتوجه هذه المنشآت لإنتاج أساليب حديثة تجسد الفكر الحديث بأن عملية الاستثمار العقاري هي صناعة لها مبادئها ومفاهيمها واستراتيجياتها التي يجب فهمها بشكل جيد وتطبيقها ليتسنى للمستثمرين العقاريين قطف ثمار نجاحاتهم وتحقيق أرباح ومكاسب كبيرة لهم على الصعيد الشخصي وتؤدي لحصول المتعاملين معهم على حد سواء في المنافع المحققة كما تؤدي بالمقابل لحصول المستهلكين العقاريين على سلع عقارية متميزة وتشجعهم على الاطمئنان في التعامل مع هذه المنشآت الاستثمارية العقارية وتدفعهم للمزيد من الانفتاح على مثل هذه المنشآت العقارية الحديثة التي تخدم المستثمر والمجتمع على حد سواء.

فضلاً عن فائدها الجليلة التي تقدمها للنظام الاقتصادي الذي تنعكس على مؤشراتته بشكل مباشر حركة الانتعاش العقارية بشكل عام.

هذه العوامل الثلاثة السالفة تمثل في الغالب أكثر العوامل الداخلية المنبثقة من طبيعة حركة السوق العقارية تأثيراً عليه.

## ٢ - العوامل الخارجية:

❖ العوامل ذات العلاقة بالطفرة الاقتصادية.

❖ العوامل ذات العلاقة بقرارات حكومية.

<sup>2</sup> - دراسات منشورة في ملحق اليوم العقاري (٢٠٠٥ م).

- ❖ العوامل ذات الصبغة الطبيعية للمجتمعات البشرية.
- ❖ العوامل ذات العلاقة بالانضمام لمنظمة التجارة العالمية.
- ❖ العوامل ذات العلاقة بنمو السياحة بكل فئاتها.
- ❖ عودة رؤوس الأموال المهاجرة.

(ب) - نظرة عامة للوضع السائد بالسوق العقارية السعودية من عدة زوايا<sup>٢</sup> :

سنقوم في هذا الجزء الأول من هذه النظرة بتسليط الضوء على عدة محاور تمثل مجتمعة الوضع السائد للسوق العقارية السعودية وتعبّر بشكل عام عن هذه السوق العقارية والعناصر الفاعلة بها حالياً وطبيعة الدور الذي تلعبه هذه العناصر وتفاعلها معاً ونتيجة لهذا التفاعل المشترك بينها وبين المستهلكين في السوق العقارية أو بمعنى المستفيدين من خدماتها وكذلك سنعرض بإيجاز لأثر غياب مكونات رئيسية مطلوب وجودها وهي شركات التمويل العقاري التي تهدف دعم السوق وتوسيع قاعدته ونطاق الخدمات المقدمة للمستفيدين من المتعاملين مع السوق كمستثمرين أو مستفيدين.

❖ وصف وضع السوق العقارية الحالي:

تسود السوق العقارية ظاهرة انتشار المكاتب العقارية بشكل كبير في كافة أنحاء مدن المملكة وبأعداد كبيرة حيث نجدها بالعشرات في بعض الأحياء ولا بد أن نجد عدة مكاتب في الشارع الواحد في المناطق التجارية وبالذات في منطقة وسط البلد وهذه المكاتب عادة ما تكون مرخصة حسب تصنيف السجل التجاري ورأس مالها في الغالب الأعم صغيراً جداً وهي تتولى مهام التعاطي في مجال الاستثمار العقارية وكذلك إدارة الأملاك وبدأ بعضها مؤخراً بالمشاركة بفاعلية في طرح الاكتتاب للمساهمات العقارية مما أدى عملياً لمشاكل كبيرة تتمثل في المساهمات العقارية المتعثرة بسبب قلة رساميل هذه المكاتب العقارية أو ضعف مستويات الخبرة لدى بعضها وكذلك هناك السبب الرئيسي المتمثل في عدم إتباعها للأساليب التسويقية الحديثة ووضع خطط إستراتيجية تسويقية تتناسب وحجم الاستثمارات

<sup>3</sup> ( قراءة تحليلية من وجهة نظر الباحث الشخصية.

العقارية التي تتولى تسويقها بما يضمن نجاح عملية التسويق لهذه المشاريع العقارية وبالتالي تحقيق الهدف المنشود من تنفيذ هذه الاستثمارات العقارية الضخمة وتحقيق عوائد مجزية لهذه الاستثمارات فضلاً عن الحفاظ على رؤوس الأموال المستمرة فيها وتقديم منتج عقاري جيد يلبي متطلبات للمستفيدين ويقدم إضافة حقيقية للاقتصاد الوطني .

لذلك نجد أنه هناك دعوات متتالية وكثيرة مؤخر للقيام بعدة إجراءات تنظيمية تتناول حل مشكلة الوضع الراهن لهذه المكاتب العقارية والدعوة لتنفيذ عمليات دمج بين هذه المكاتب تحت مظلة شركات نظامية تضامنية و ذات مسئولية محدودة تكون قادرة على تحمل مسئولياتها أمام المستفيدين وتستطيع تقديم خدمات أفضل وعبر تنظيم تجاري مرخص وتخضع لرقابة وزارة التجارة ومساءلته بدلاً من الوضع الحالي لا سيما أن هذا المطلب الحالي الذي يعتبر تطويري سيصبح أمراً حتماً مع انضمام المملكة لمنظمة التجارة العالمية وقرب دخول الشركات العالمية للأسواق العقارية السعودية بما هي عليه من ضعف وتشتت مما سيؤدي لاكتساح هذه الشركات للأسواق العقارية بشكل كبير والقضاء المبرم على هذه المكاتب العقارية الوطنية الصغيرة والمبعثرة والتي لن تستطيع المنافسة بأي حال من الأحوال إذا بقيت كما هي عليه.

والأمر الأكثر بروزاً في السوق السعودية هو افتقارها لوجود شركات تمويل عقارية عملاقة تعمل على تقديم الخدمات التمويلية لمتطلبات التوسع والنمو لهذه السوق الرائدة على مستوى المنطقة بشكل عام، حيث تتولى البنوك القيام ببعض الخدمات التمويلية التي تراها مناسبة لها وحسب متطلباتها ومواصفاتها تحديداً وأما التمويل الآخر فهو قادم من الجهات الحكومية وهو عليه ملاحظات كثيرة ومشوب بكثير من المصاعب.

ومن استقراء الوضع السابق نجد لدينا تنوعاً كبيراً في الفئات المتعاملة مع قطاعات السوق العقاري ولدينا منتجات عديدة ولدينا تنوع في المعروض لذلك فإن شركات التمويل العقارية سيكون لديها فرص حقيقية في النجاح في السوق العقارية السعودية وستستطيع تحقيق الكثير في مثل ظروف هذه السوق النامية والموعودة بالكثير من الفرص المستقبلية المتاحة أمامها ويظل وجود فرص نجاح أخرى مؤكدة بسبب النمو الاقتصادي الكبير الذي

تعيّشه المملكة العربية السعودية وبسبب النمو السكاني الكبير وتحسن ظروف الاستثمار العقاري بسبب إدخال العديد من التشريعات القانونية المنظمة والحامية للاستثمارات العقارية في السوق السعودية هذا إلى جانب العامل الأهم وهو الطلب المتسارع جداً من فئة الشباب على الوحدات السكنية وهو مستمر في العشر سنوات القادمة بشكل متزايد نظراً لطبيعة التركيبة السكانية للمملكة.

وكل هذه العوامل تدعم نجاح خدمات شركات التمويل العقاري المتخصصة التي يحتاجها السوق العقاري السعودي كثيراً ويفتقد لها حالياً ونحن نكون قدمنا صورة واضحة المعالم لظروف السوق العقارية السعودية الحالية وطبيعة عملها .

#### ج) معوقات النمو في السوق العقارية السعودية؛

هناك العديد من المعوقات التي تحد من حركة نمو السوق العقارية السعودية بالشكل الصحيح والتي تسبب لها الكثير من الإخفاقات مما يحول من تقدم السوق لمستويات أكبر مما هي عليه الآن بما يتناسب وحجم الاقتصاد الوطني السعودي وبما يتماشى مع معدلات النمو المحققة في هذا الاقتصاد.

وواقع الأمر أن هذه المعوقات تتعدد مصادرها وأسبابها بتعدد أطراف العلاقة مع السوق العقارية فكل طرف من هذه الأطراف شئونه وشجونه الخاصة به ولكل منها بصماته التي يتركها على السوق العقارية سواءً تلك الإيجابية أم السلبية ونحن هنا بصدد رصد هذه المعوقات والمشاكل التي تعتري طبيعة هذه العلاقات المتشابكة بين السوق العقارية والأطراف المتعاملة به والبيئة المحيطة به والتشريعات الحكومية ومتغيرات الاقتصاد الوطني والاقتصاد العالمي والظروف السياسية للدول المجاورة وغيرها من العوامل التي تؤثر على السوق العقارية بشكل مباشر أو غير مباشر وقد تعمل على خلق معوقات أمام نمو هذه

<sup>4</sup> ( رؤية خاصة من وجهة نظر الباحث.



السوق العقارية الصاعدة ونستطيع تصنيف هذه المعوقات بحسب المصدر المسبب لها ضمن أطراف العلاقة بالسوق العقارية وهم كما يلي :

- ١- معوقات ناتجة بسبب المستثمرون.
- ٢- معوقات تنشأ بسبب المستفيدين من الخدمات العقارية أو المستهلكين لهذه السلع العقارية .
- ٣- معوقات سببها المتعاملون مع السوق العقارية من بنوك وجهات تقدم خدمات عقارية وممولين .
- ٤- معوقات النمو الناتجة بسبب التشريعات والنظم القانونية المنظمة للسوق العقارية السعودية.
- ٥- معوقات النمو الناتجة بسبب ظروف البيئة العامة المحيطة بالسوق العقارية .
- ٦- معوقات بسبب النقص في الخدمات المالية المتاحة لهذا السوق.

### ٣ - الدور التاريخي الحكومي في التمويل العقاري؛

منذ بدايات إشراقة فجر الخطط الخمسية التنموية الطموحة التي شرعتها حكومة المملكة منذ عام ١٣٩٠هـ حيث أدركت الحكومة حجم الحاجة الكبيرة لوجود جهة تمويلية لدعم القطاع العقاري وتوسعة الرقعة الإسكانية بالمملكة لذلك أوصت بإنشاء مؤسسة مالية تعمل على توجيه المدخرات نحو الإسكان بموجب مرسوم ملكي رقم (٢٣/٣) وتاريخ ١٣٩٤/٦/١١هـ ونتيجة لهذا الحماس فقد تم مع بداية الخطة الخمسية الثانية إنشاء صندوق التنمية العقارية السعودية وبعد تنفيذ حصر للمساكن القائمة وتحديد الاحتياجات ووضع الخطة اللازمة وكان الهدف المنشود للحكومة هو ضمان مسكن عائلي لكل أسرة بشكل مأمون وصحي بالرغم من وجود الكثير من المعوقات الفنية والتجربة الفتية للأجهزة الحكومية .

<sup>5</sup> -بيانات صندوق التنمية العقارية عن خطة التنمية السادسة.

وبدأت مسيرة هذا الصندوق الذي يمثل الذراع الحكومية في التمويل العقاري وكانت مساهمة هذا الصندوق جلية وكبيرة وقدمت الكثير منذ تأسيسه ولا زالت تمارس هذا الدور التاريخي المميز في دعم التنمية الحضرية ومد الرقعة الإسكانية في ربوع المملكة ، مع العلم بأن أداء الصندوق مر بمراحل مختلفة وتأرجح بين فترة وأخرى وواجه مشاكل عدة كان أهمها عدم قيام المقترضين بالسداد وذلك حجم من موارد الصندوق المالية وعطل دورتها بين المواطنين وكذلك جابهت الصندوق مشكلة النمو السكاني الهائل الذي عاشته المملكة بسبب النهضة الصحية والطفرة الاقتصادية الكبيرة وهذا بجانب المعوقات الفنية الموجودة في الصندوق كجهاز حكومي .

ولكن لا يمكن تجاهل الدور الرائد الذي قام به هذا الجهاز حيث قدم ما يربو على (٥٧٣,٠٠٠) قرض سكني حتى نهاية خطة التنمية السادسة في عام ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م بما يشكل قرابة (١٨,٣٪) من مجموع الوحدات السكنية المنجزة عموماً حتى تلك الفترة والمقدرة بنحو (٣,١٢٦,٥٤٠) وحدة سكنية على مستوى المملكة.

ولكن بحمد الله فقد شهد أداء الصندوق في السنتين الأخيرتين طفرة جبارة حيث قام خادم الحرمين الشريفين حفظه الله تعالى بدعم الصندوق بمبالغ مالية طائلة بقصد تخفيض فترات الانتظار وزيادة قدرة الصندوق على العطاء وهذا الدعم انعكس إيجاباً على القروض المقدمة من الصندوق والتي ارتفعت بنسبة نمو عالية .

ف نجد أنه منذ إنشاء صندوق التنمية العقارية برأسمال قدره (٢٥٠) مائتان وخمسون مليون ريال سعودي تضاعفت قيمة رأسمال الصندوق حتى وصلت أكثر من (٧١) مليار ريال سعودي في نهاية العام المالي ١٤٢٣هـ / ١٤٢٤هـ ومن المتوقع أن يصل عدد القروض التي يقدمها صندوق التنمية العقارية السعودي خلال الخمس سنوات القادمة إلى ما يقارب (٧٠) سبعون ألف قرض ينتج عنه تنفيذ (٨٤,٠٠٠) أربع وثمانون ألف وحدة سكنية في مختلف أنحاء المملكة وحالياً تمتد خدمات الصندوق لتشمل (٣٩٣٥) مدينة وقرية وهجرة مفرقة في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية وتمت تعزيز ميزانية صندوق التنمية العقارية السعودي في منتصف عام ١٤٢٥هـ بميزانية إضافية قدرها تسعة مليارات ريال سعودي ليستطيع الصندوق

تقديم تقديم قرابة ثلاثون ألف قرض جديدة ينتج عنها (٤٢,٠٠٠) وحدة سكنية وكما تم زيادة ميزانية صندوق التنمية العقارية بأمر خادم الحرمين حفظه الله تعالى بمبلغ ثمانية عشرة مليار للعام المالي ١٤٢٦هـ.

#### ٤ - أهمية إيجاد حلول عملية وفعالة في مواجهة مشكلة نقص التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية - أهمية توافر التمويل العقاري:

لا شك أن نقص توافر التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية يؤثر سلباً كثيراً على هذه السوق وعلى مختلف الأصعدة من المتعاملين مع هذه السوق والمستفيدين منها سواء كانوا أفراد يرغبون في الحصول على التمويل اللازم لكي يستطيع البدء في بناء بيت العمر أو كانوا مستثمرين يرغبون في الحصول على تمويل لمساعدتهم في إنشاء وتنفيذ مباني سكنية وتجارية بهدف الاستثمار فيها وإعادة بيعها أو تأجيرها ، وكذلك تطال عملية التأثير حتى الدولة كهيئة عامة تمثل مصالح المجتمع ككل لأنه نقص توافر التمويل العقاري ينعكس سلباً على مخططات التنمية الاجتماعية وكذلك على التغلب على مشكلة الإسكان التي بدأت تطل برأسها البشع وما تمثله من ظاهرة قد تصبح خطيرة جداً لو لم نستطيع حلها بسرعة قبل أن تتفاقم وتترك آثارها السلبية الغير مرغوبة والتي يصعب التخلص منها بسهولة.

ومن الجانب الآخر فإن نقص توافر التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية حرم الاقتصاد الوطني السعودي من أموال وطفرة اقتصادية كبيرة كان من الممكن أن يستفيد منها الاقتصاد الوطني ، وهذه الأموال هي قيمة النقص القائم حالياً في السوق العقاري السعودي التي لو كان متاحاً مثل هذا النوع من التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية لاستخدمت في مجالها الصحيح ولحققت إضافة حقيقية بشكل مباشر بما تمثله من قيمة مادية لهذه العمليات التمويلية المنفذة وأيضاً بشكل غير مباشر بما تمثله من تنمية اقتصادية عامة للبلد وتخلق وظائف جديدة وتحرك سوق الأراضي ومواد البناء وما يؤدي ذلك كله من

تسريع لدوران عجلة الاقتصاد الوطني السعودي وربما كانت هذه الإضافة الغير مباشرة لا تقل أهمية أبداً عن الإضافة المباشرة لمثل وجود هذه السوق التمويلية العقارية.

كما إننا في نقاشنا لأهمية توافر حلول تمويلية في السوق العقارية السعودية سوف لن نغفل ما سببه لها ذلك النقص من ضعف مقارنة بغيرها من الأسواق الأخرى الأصغر كثيراً منها في الحجم فيما سبق ولكن الآن نرى هناك نمو سريع لبعض أسواق المنطقة (دبي تحديداً) وإن كان هناك سبب رئيسي يذكر أولاً فهو نقص التمويل العقاري وحيث إن طبيعة العوامل الاقتصادية مترابطة ببعضها فإننا نرى هذا الوضع أتاح لتلك السوق هذه الميزة التفاضلية التي نتجت عنها قدرتها على استقطاب الأموال المحلية والعربية والخارجية للاستثمار في تلك السوق القادرة على تحقيق عائد أكبر وأسرع وأضمن ومن هنا بدأ عملية الاختلال تكبر والفجوة تتسع لصالح الأسواق الأخرى على حساب السوق العقارية السعودية بل حتى الأموال السعودية تم استقطابها وتوظيفها هناك أي بما يعني حرمان الاقتصاد الوطني منها .

وحيث أننا الآن على أبواب منظمة التجارة العالمية وما سيخلقه هذا الوضع الجديد ربما من طفرة كبيرة في السوق العقارية السعودية وبما تتطلبه ظروف الانفتاح من توافر جيد لقنوات تمويل عقاري تكون قادرة على استيعاب الطلب الذي سيخلقه هذا الانفتاح العالمي على السوق السعودية وحتى لو لم يكن لدافع التملك الذي ما زال عليه نوع من القيود ولكن سيكون ربما استثمار عقاري مرده الصناعة والرغبة في تشييد مباني سكنية لموظفي المستثمرين الأجانب وهذه قد لا تكون نسبتها قليلة ومثلها لو كان مرده إلى استثمار خدمي أو مالي أو خلافة.

المهم في الأمر أن نشير إلى أنه هناك ربما أسباب لا يمكن حصرها تستدعي ضرورة الإسراع إلى إيجاد حلول عملية وفعالة لمواجهة مشكلة نقص توافر قنوات التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية وإن حل هذه المشكلة سوف ينعكس إيجاباً بكل ما تعنيه الكلمة على الوطن والمواطن وستقدم حلولاً لمشاكل قائمة وستساهم بحلها بفعالية كبرى وستمتد

آثارها السحرية لتطال عدة جوانب لم تكن مستهدفة في الأصل بما فيها استقطاب الاستثمار الأجنبي بما يعني من أموال جديدة تضخ في شرايين الاقتصاد الوطني وتزيد من قوته .

#### ٥ - تحديد وتوصيف لمشكلة التمويل العقاري القائمة في السوق العقارية السعودية:

عندما نصف مشكلة التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية بأنها متشعبة وتمس عدة جهات مختلفة في وقت واحد ربما أكثرها ظهوراً هي الدولة والمواطن وفي نفس الوقت هي تلامس أكثر من قضية حساسة ربما أبرزها قضية الإسكان وهناك قضايا أخرى مثل السوق المالية المتاحة وحجمها وتنظيمها والأدوات الرقابية المتاحة وهناك الجاذبية العالية للاستثمارات الأجنبية لوتتم الاهتمام بهذه الخدمة ورعايتها ووضعها في الإطار القانوني الذي يحميها ويرعاها وفقاً لمتطلبات النمو الطبيعية التي تمر بها المجتمعات البشرية في مراحل نموها المتعاقبة.

فنحن هنا في المملكة العربية السعودية نعتبر موضوع التمويل العقاري من الأمور الثانوية في درجة أهميته ولم نتعامل معه بالشكل الذي يتناسب ومدى احتياجنا له بالاستفادة منه في مواجهة قضايا مصيرية بدأت تواجه الأمة ككل مثل قضية الإسكان وما تمثله من أهمية عظمى لنجاح خطط التنمية الاجتماعية للدولة ولتحقيق الاستقرار السياسي والنمو الاقتصادي. هذا فيما مضى من الزمن ولكن مع شعورنا المتزايد لأهمية توافر مثل هذه الخدمة ضمن إمكانياتنا المتاحة وان تكون متوفرة بالشكل الذي يحقق الهدف المنشود منها في مواجهة نقص التمويل المطلوب الحصول عليه لتحقيق نهضة عمرانية تقدم حلول إسكانية لمجتمعاتنا الشابة وتقدم من ضمن ما تقدمه الفوائد الأخرى المتواجدة معها في نفس الطبق من نهضة اقتصادية وتحريك عجلة نمو الاقتصاد الوطني واستقطاب رؤوس الأموال العالمية وغيرها من الأمور سألفة الذكر.

لذلك عوداً على بدأ فإننا نشخص مشكلتنا الحالية مع التمويل العقاري بأننا نفتقد في واقع الحال هذه الخدمة المالية الحساسة والهامة جداً في حل الكثير من الأمور العالقة ، وان الذي يوجد لدينا من خدمات تمويل عقاري في بنوكنا التجارية المحلية لا تفي بالغرض

المنشود فالموجود لدينا ما هو إلا نوع من الإقراض المالي بضمان عقاري ويشترط البنك رهن العقار عادة باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة أو ما شابه لإتمام عملية الإقراض .  
وهناك أيضا نوع آخر تنفذه البنوك وهو شراء العقار لصالح شخص معين ويقومون بتمويل عملية الشراء وثم يتم السداد للبنك بواسطة أقساط .  
ولكن هذه الخدمات الموجودة ما هي إلا غيظ من فيض من أصناف خدمات التمويل العقاري الذي ممكن تطبيقه على نطاق أوسع وتعميم الفائدة لأكبر كم ممكن من الشباب لحل مشكلة الإسكان .

وبهدف وضع النقاط على الحروف فنحن نفتقر لخدمة التمويل العقاري في السوق السعودي بالشكل الكافي بسبب عدم توافرها الفعلي بالحجم والشكل الصحيح والكامل الذي توجد به لدى غيرنا من الدول المجاورة، والوضع القائم أنه لا يوجد لدينا خدمة تمويل عقاري وأن الذي يوجد لدينا حالياً لا يصلح ليكون قاعدة نطلق منها لبناء نظام تمويل عقاري لأنه الموجود هي خدمات بنكية محدودة ونحن نحتاج لخلق بيئة صحية وكاملة لكي ينمو نظام شامل وقادر على تقديم خدماته ويحمي كافة الأطراف المتعاملة به ويخدم مصالحهم ليحقق الهدف المنشود منه عملياً.

#### ٦ - تفعيل دور التمويل العقاري في الإستراتيجية الوطنية السعودية للإسكان<sup>٦</sup>:

انطلاقاً من إحساس الدولة بأهمية مشكلة الإسكان التي قد تؤثر بشكل كبير على المسيرة التنموية العامة والنهضة الحضارية التي تعيشها المملكة العربية السعودية ونظراً لأهمية هذا الموضوع بالنسبة للمواطن ورفاهيته الاجتماعية وانسجاماً مع اهتمام الدولة بالنهوض بالمستويات المعيشية للمواطن السعودي وتذليل كافة العقبات التي تعترض هذا الموضوع فقد أوكلت الدولة للجنة الخدمات والمرافق العامة والبيئية بمجلس الشورى بدراسة مشكلة الإسكان والسعي لوضع إستراتيجية شاملة للإسكان بحيث تحتوي على آليات متكاملة فيما بينها تقدم حلول إستراتيجية لتقنية الإسكان وأن تكون هذه الآليات أو

<sup>6</sup> - الإستراتيجية الوطنية الشاملة للإسكان.

المحاور التي تكون الإستراتيجية الوطنية الشاملة للإسكان هي الخطوط العامة لملامح الحل الجذري والأمثل لهذه التقنية بكل أبعادها ومن مختلف جوانبها المتشعبة وقد قام مجلس الشورى ممثلاً بهذه اللجنة باعتماد تسعة بنود تكون محاور الإستراتيجية الوطنية الشاملة لحل مشكلة الإسكان ، وقد جاء ذكر التمويل في عدة نقاط من هذه الإستراتيجية الشاملة للإسكان كما يلي :

١ - ضرورة إصدار التشريعات التنظيمية المثالية وتحديثها وهي لازمة لحل مشكلة الإسكان على المدى القصير والمدى البعيد وذلك من خلال :

- (أ) نظام التمويل العقاري ويتضمن تنظيم العلاقة بين الجهات الممولة والمستفيدة وضمان حقوق جميع الأطراف .
- (ب) تشجيع قيام مؤسسات وشركات مالية وبنوك متخصصة في التمويل والرهن العقاري ودعمها.
- (ج) تشجيع البنوك المحلية في تسهيل عمليات التمويل لإنشاء المساكن وخاصة للمواطنين ذوي الدخل المحدود .
- (ت) نظام الرهن العقاري لتنظيم إجراءات الرهن العقاري للجهات الممولة.

٢ - تفعيل دور القطاع الخاص وتشجيع الاستثمارات المحلية والخارجية في برنامج الإسكان من خلال السياسات التالية :

- (أ) تشجيع شركات القطاع الخاص والشركات المساهمة وخاصة التي تساهم فيها الحكومة والهيئات شبه الحكومية بمنح قروض سكنية بدون فوائد لتنسيبها وإقامة مجمعات سكنية خاصة بها.
- (ب) تشجيع المستثمرين على إقامة المجمعات السكنية النموذجية وبيعها بأقساط ميسرة .

وقد تم اعتماد هذه الإستراتيجية من قبل مجلس الشورى السعودي الموقر في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٢٥/٦/٢ هـ .



وهنا يتضح أن واضعوا هذه الإستراتيجية الشاملة للإسكان أدركوا للأهمية البالغة لمشكلة أساسية تعوق حل قضية الإسكان وهي ذات علاقة رئيسية تساهم في حل قضية الإسكان متمثلة بمواضيع التمويل والرهن العقاري وكذلك للاستفادة من خدمات المستثمرين الذين يحجمون عن الاستثمار في الإسكان بسبب عدم وجود هذه الخدمة تحت إطار قانوني و أنظمة وقوانين تحميهم وتحمي استثماراتهم وتنظم علاقتها بالمستفيدين من خدماتهم . وهم بهذه الإستراتيجية يقدمون دعوة صريحة للحكومة الموقرة بفتح الباب على مصراعيه لمنشآت التمويل العقاري للعمل وتقديم خدماتها التي ستكون مفيدة جداً في هذا المضمار.

ولعلنا نستطيع تلمس كيف يكون التمويل مباشراً في بعض الأحيان بشكله المعروف وكيف يكون غير مباشر في أحيان أخرى وهو في كل الأحوال مطلوب ويساهم في مواجهة قضية الإسكان.

أيضاً في بنود هذه الإستراتيجية نستطيع تلمس انفتاح مجلس الشورى السعودي على القطاع الخاص وإحساسه التام بأهمية إشراكه في مواجهة هذا الموضوع الحساس والهام للدولة والمواطن ودعوته للقطاع الخاص بالاضطلاع بدوره في تحمل مسؤولياته في هذا الخصوص ولم يكتفي بذلك بل قام بالتركيز صراحة على أهمية وضرورة حماية استثمارات القطاع الخاص لتشجيعه على بذل المزيد من الاستثمار في هذا الجانب.

٧ - دور التمويل العقاري في حل أزمة الإسكان التي تواجه المجتمع السعودي عموماً في المرحلة القادمة:

#### أ - نظرة سريعة حول الطلب على الإسكان:

وفقاً لأرقام التعداد السكاني<sup>٧</sup> خلال الثلاثين سنة الماضية فقد ارتفع عدد سكان المملكة من (٧,٠١) مليون نسمة في العام (١٩٧٤م) إلى نحو (١٦,٩٥) مليون نسمة في العام

<sup>7</sup> -وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الاحصاءات العامة - الكتاب الإحصائي السنوي ، أعداد مختلفة.



(١٩٩٢م) ثم إلى نحو (٢٢,٦٧) مليون نسمة في العام (٢٠٠٤م) أي أن عدد السكان في المملكة قد ارتفع بواقع (٥,٧) مليون نسمة بين عامي (١٩٩٢ و ٢٠٠٤م) وذلك بمعدل سنوي قدره (٢,٤٩٪) بالنسبة للسكان من السعوديين ويعتبر هذا المعدل من أعلى المعدلات الخاصة بنمو السكان في العالم حيث يبلغ متوسط معدل نمو السكان بالعالم نحو (١,٥٪) سنوياً. من جهة أخرى فقد ارتفع عدد المواطنين من السعوديين كنسبة من إجمالي سكان المملكة وذلك من نحو (٧٢,٦٣٪) من العام ١٩٩٢م إلى نحو (٧٢,٩٪) في العام ٢٠٠٤م. ويعتبر معيار الخصوبة في المملكة مرتفعاً وذلك عند معدل ٤,٣ حالة ولادة للمرأة الواحدة في الوقت الذي نجد فيه أن معيار الإحلال (معدل حالات الولادة المطلوبة للمرأة للحفاظ على تعداد السكان عند المستوى نفسه يبلغ نحو ٢,١ حالة ولادة للمرأة الواحدة وحسب تقارير وزارة الصحة فقد ارتفع متوسط حياة الفرد في السعودية عند الولادة بصورة كبيرة وذلك من (٦١) سنة في العام ١٩٨٠م إلى نحو ٧٢,١ سنة في العام (٢٠٠٤م)). ويتوقع أن يصل عدد السكان بالمملكة نحو (٢٨) مليون نسمة في العام (٢٠١٠م) ويتوقع أن يرتفع إلى (٣٢) مليون في العام (٢٠١٥م). ووفقاً لتقرير وكالة الأمم المتحدة للسكان<sup>٨</sup> الصادر عام (٢٠٠٤م) فإن عدد السكان بالمملكة سيبلغ نحو ٣٧,٢ مليون نسمة في العام (٢٠٢٥م) ونحو (٤٩,٥) مليون نسمة في العام (٢٠٥٠م). ويشكل الشباب غالبية المجتمع السعودي نتيجة لارتفاع معدل المواليد خلال الأعوام الثلاثين الماضية حيث شكل الشباب دون سن الثلاثين ما نسبته (٧٥٪) من إجمالي السكان ومن هم دون سن الخامسة عشرة نحو (٤٥٪). وعليه تمثل تلك الاعتبارات السكانية الأساس الذي يستند إليه الطلب المستدام في السوق العقارية وبالتالي الطلب على خدمات الوحدات السكنية خاصة خلال الأعوام المقبلة

<sup>٨</sup> - هيئة الأمم المتحدة الصادرة عن وكالة الأمم المتحدة للسكان عام (٢٠٠٤م).

حيث يتوقع أن يستمر الطلب على الوحدات السكنية خلال الخمسة عشرة سنة المقبلة نتيجة بلوغ عدد كبير من السكان سن الزواج.

#### ب - تحليل أهمية توفير التمويل العقاري:

بعد هذا العرض الرقمي الموجز وكما أضحى في النقطة السابقة تبين لنا أن المشرع السعودي مدرك تماماً لأهمية وجود خدمات التمويل العقاري في السوق السعودية حالياً وذلك لكي يستطيع المجتمع الاستفادة منها مستقبلاً في استيعاب متطلبات الإسكان المتزايدة للشعب السعودي لاسيما لفئة الشباب حيث يتضح من خلال الإحصائيات شبه الحكومية الحديثة<sup>٩</sup> أن ما نسبته (٥٥٪) لا يستطيع تملك منازلهم بدون مساعدة مالية ومن جانب آخر هناك معلومة تفيد بأن أكثر من نصف السعوديين يقطنون في مساكن مستأجرة وهذه إذا أضفتها إلى أنه أكثر من (٧٥٪) من الشعب هم من فئة الشباب ذات العمر اقل من ثلاثين سنة فنحن بذلك ندرك تماماً حجم المشكلة المقبلين عليها إذا ما استمرت الأوضاع على ما هي عليه بدون تغيير جذري في موضوع الاستفادة الحقيقية من توفير قنوات تمويل عقاري تساهم في تدبير الموارد المالية اللازمة لحل مشكلة الإسكان وأن تكون هذه الحلول جذرية ودائمة وليست مؤقتة بحيث نستطيع ترسيخ مفاهيم وحلول مالية عصرية و متقدمة في تطوير مجتمعاتنا النامية وتوظيفها في خدمة نهضتنا الحضارية الرائدة التي نعيشها في هذا البلد المعطاء.

#### ٨ - ما هي المعوقات القائمة في مواجهة تواجد خدمات تمويل عقاري في السوق العقارية السعودية:

نحن لو أردنا حصر المعوقات القائمة في مواجهة التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية فإن الموضوع سيطول شرحه ولكن سنكتفي بعدة معوقات رئيسية لو تم حلها

9 - دراسة ميدانية صادرة من الغرفة التجارية الصناعية بالرياض (٢٠٠٥م).

بالشكل الصحيح فانه ولا ريب ستوجد لدينا العديد من منشآت التمويل العقارية بالسوق العقارية السعودية ، ومن هذه المعوقات الرئيسية ما يلي:

١. معوقات تنظيمية (تشريعية) تختص بمنح الترخيص لهذه الخدمة وتنظيم تقديمها:

وهذه ربما تكون هي المسبب الرئيسي لعدم وجود منشآت تقدم خدمات تمويل عقاري في السوق العقارية السعودية يشكل مستقل وكخدمة رئيسية لها وبالشكل الاحترافي الموجودة عليه في الخارج، حيث لا يوجد ترخيص رسمي يمنح لمثل هذه المنشآت المالية حتى اليوم أو حتى ترخيص ينظم القيام بهذه الخدمة ضمن أي منشأة مالية قائمة ولا يوجد ترخيص حتى الآن لبنك يختص بالإسكان بحيث ربما تدرج معه خدمات التمويل العقاري. (إلا ما صدر حديثاً بالترخيص لشركات تمويل عقاري لم ترى النور بعد ولم نسمع تفاصيل كافية عنها حتى الآن).

ومن جانب آخر هناك تشريعات تنظيمية يجب أن تتواجد وان كانت موجودة يجب أن تفعل وبشكل بارز وهي ذات علاقة بهذه النوع من الخدمات المالية وهي حماية حقوق كلا الطرفين ذوي العلاقة بهذه الخدمة فهي تدرج من ضمن الخدمات الائتمانية ويجب أن تكون هناك يد من حديد لحماية طرفي العلاقة وذلك لتحقيق الثقة في النظام الائتماني وإلا سوف ينهار في حال عدم الثقة به من احد الأطراف لأنه سيشعر بالخوف على حقوقه لو تسامح النظام القضائي أو التنفيذي في حمايتها .

٢. معوقات دينية:

وهي ربما لا تعتبر بذلك الشكل القوي الذي يحول دون دخول هذه الخدمة للسوق السعودية لأنه وببساطة إذا كانت البنوك التجارية وهي ربوية واستطاعت الدخول والنجاح بل إنها نجحت في إيجاد خدمات مصرفية ذات طابع إسلامي فما المانع من أن نستسخ هذه التجربة لسوق خدمات التمويل العقاري وهي شرعية في الغالب ومن الممكن أن تستوعبها اللجان الشرعية وتكيفها بما يتماشى والشرع الحنيف.

### ٣. معوقات بيئية (اجتماعية):

من المعروف لدينا انه الناس أعداء ما جهلوا وان أي شيء يبدأ في المجتمع جديد سوف يواجه بالعدائية من أفراد هذا المجتمع وهذه قاعدة عمومية تنطبق في كل المجتمعات البشرية ولكن نحن في المجتمع السعودي ربما لدينا اختلاف في هذه النقطة تحديداً فنحن مجتمع منفتح على كافة شعوب وثقافات العالم الأخرى وأصبح لدينا قابلية كبيرة من التعلم من الآخرين والاستفادة من تجاربهم وهذا شيء محسوس وقلما تجد نظيراً له في المجتمعات الأخرى وذلك مرده للانفتاح الذي نعيشه بشكل مستمر على الآخرين وان القول بدخول مثل هذه الخدمة ستواجه برفض اجتماعي تحت مسميات مختلفة قد لا يكون دقيقاً وذلك لأنه هذه الخدمة هي تقدم حلول حقيقية لمشكلة نقص التمويل ولأنها أيضاً متوافقة مع الشريعة في الغالب الأعم وإذا كان المجتمع تقبل البنوك التجارية فسوف يتقبل هذه الخدمة ولا سيما أن المجتمع اليوم يعتبر من المجتمعات المتقدمة والتي تتمتع بأحدث تقنيات العصر وتسخرها في خدمة رفاهيتها لذلك قد لا تواجهنا هذه المشكلة بشكل كبير.

### ٩ - ما هي المشاكل القائمة في خدمات التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية

#### للقطاعين العام والخاص:

لو أردنا حصر الخدمات التمويلية القائمة في السوق العقارية السعودية فيما يخص القطاع الخاص فسوف نجد أنها لا تعبر عن معظم أنواع خدمات التمويل العقاري كما أسلفنا في موقع آخر، وهي في واقع الحال تتماشى مع الوضع السائد حالياً وبما تعتقده يقدم لها الحماية الكافية فضلاً عن أنها لا ترغب في التوسع وهي لا تعيش أصلاً حالة منافسة حقيقية تجعل هذه الجهات التي تقدمها تحرص على كل ما هو مفيد وجديد ويقدم الخدمة على الوجه الأكمل لصالح العميل بل على العكس تماماً نجد أن هذه الجهات تعمل على التركيز على حماية استثماراتها والأهم بالنسبة لها هو أن تساهم في تقديم خدمات تمويل عقاري كمساهمة في مواجهة قضايا تهم المجتمع ككل ولكنها في الواقع العملي تستشعر حاجة المجتمع لماسة لهذا النوع من الخدمة وتوظفه بالشكل الذي يتناغم ومرئياتها في انتقاء العميل

القوي و القادر على استيفاء كل شروطها ومن ثم ضمان قدرته على السداد بالشكل الذي يتناسب ومتطلباتها في هذا المجال. نعم هذا يعتبر حق مشروع لمثل هذه الجهات المقدمة لهذه الخدمة في الحفاظ على حقوقها ولكن كما قلت هي تغالي كثيراً في طلباتها وتطرح الخدمة بمواصفات محددة بحيث تنتقي الشريحة التي تخدمها و ثم تمارس عليها أنواع متعددة من الشروط والضمانات ، والسبب الرئيسي هو اتساع السوق وضعف المنافسة إن وجدت أصلاً وكما أسلفت فالبنوك تقدم على هذا النوع من الخدمات بشكل كمالى فقط.

فإذاً هناك مشاكل قائمة في خدمات التمويل العقاري المقدمة من القطاع الخاص و سوف نوجزها إجمالاً فيما يلي:

✓ التمويل العقاري متاح يغطي فقط احتياجات محددة في الغالب ولا يتسع ليشمل كافة متطلبات التمويل العقاري.

✓ التمويل العقاري متاح هو فقط وفقط لفئات محددة من المواطنين وهذه الفئات يجب أن تكون إما موظفة لدى الحكومة وبسنوات خبرة لا تقل عن حد معين وبراتب بحد معين أو أن تكون موظفة لدى شركات حكومية مثل ارامكو وسكيكو وسابك وما شابه وكذلك هناك شرط الخبرة ، وما عداهم فليس لها حظ في القبول.

✓ هناك مجموعة شروط قاسية يجب القبول بها لكي تستطيع إتمام الموافقة على الحصول على التمويل وهي غير عادلة ولكن لا مجال للمناقشة إذا كنت ترغب في الحصول على التمويل فالقاعدة السائدة انه ليس من حقك أن تناقش بل تقبل ما هو معروض عليك فقط.

✓ كمية التمويل العقاري المتاحة هي في الغالب محددة سلفاً بنسب معينة من دخلك الشهري أو السنوي وبالتالي فأنت مقيد في كم المبلغ الذي ستحصل عليه بما يحكم خياراتك الشرائية لاحقاً.

✓ الخيارات التمويلية المتاحة تتحكم في قرار الشراء من حيث السلعة نفسها وقابليتهم لتمويلها أو لا و ثم في استخدامك لهذه السلعة العقارية وقبل كل شيء ملكيتها هي لهم إلى أن تسدد كل المبلغ بالكامل يتم نقلها لك.

وأما المشاكل القائمة في خدمات التمويل العقاري المقدمة من القطاع الحكومي والتي هي محصورة على صندوق التنمية العقارية السعودية فسوف نوجزها إجمالاً فيما يلي:

✓ في الفترات الماضية كانت العضلة الكبرى هي في طول فترة الانتظار إلى أن يصلك الدور في الحصول على القرض ومع الدعم الكبير والرعاية الملكية الكريمة فقد تم تخفيض هذه الفترة ولكنها ما زالت طويلة نسبياً.

✓ هناك مشكلة أخرى تتمثل في قيمة القرض المقدم وأنه لا يتجاوز ثلث قيمة المنزل السعودي المقدر تكلفته بحوالي مليون ريال.

✓ هناك شروط نظامية تتطلب توافرها في المتقدم للقرض مثل شرط ملكيته لأرض معينة يتم تقديم الطلب عليها ، وبذلك فمن لا يملك أرض فلا يستحق قرض.

✓ هناك مجموعة مشاكل فنية في موضوع القروض وما يتعلق بإمكانية نقلها أو التنازل عنها لصالح شخص آخر وبعض الأمور الفنية التي تم حل بعضها والبعض الآخر ما زال قيد البحث.

✓ بقي أن نوضح أن هناك قروض عقارية فردية وأخرى قروض عقارية استثمارية بقيمة معينة وهنا تساؤل يطرح من أولى بالإقراض أفراد يرغبون بمسكن لعوائلهم أم المستثمرين؟

• ويجب أن نشير إلى أنه هناك عدة وزارات حكومية تقدم خدمات إسكان لموظفيها مثل الدفاع والداخلية في بعض المواقع والصحة أيضاً في بعض المواقع وكذلك الحرس الوطني.

• كما يجب الإشارة للقرار الأخير الصادر من مصلحة معاشات التقاعد بأنه يضمن المواطن في حال تقدمه للحصول على قرض سكني وهو قرار حديث وله ثقله الكبير في حال تم تطبيقه .

#### ١٠ - ما هي الحلول المقترحة لتفعيل دور التمويل العقاري في السوق العقارية السعودية:

ربما من واقع السرد الماضي اتضح لدينا معالم الصورة فيما يخص جوانب القصور القائمة ونحن الآن نريد بحث كيف نتغلب على النواقص الموجودة وكيف نهض بهذه الخدمة بالشكل السليم لنوظفها في خدمة أهداف نهضة مجتمعاتنا الفتية وبشكل صحيح بحيث نستطيع تجنب الأخطاء التي وقع فيها غيرنا من التجارب الأخرى بالمنطقة، ولذلك سنقدم المقترحات العملية التالية:

##### أ) مقترحات عامة، كما يلي:

١. هناك آليات عملية تخص الجهات التشريعية مثل مجلس الشورى وهي انه عليها القيام بإصدار التشريعات التنظيمية اللازمة لتنظيم تقديم خدمة التمويل العقاري ومن هي الجهات المنوطة بتقديم هذه الخدمة ومن هي الجهة الحكومية المشرفة عليها والمأنة لترخيص هذه الخدمة بحيث يرافق هذا التشريع تشريع آخر يتولى شرح لكافة مسؤوليات وحقوق كلا طرفي العلاقة بكل شفافية وان يستفاد من تجارب الشعوب الأخرى وان يتم تلافي الأخطاء التشريعية التي صاحبت هذه التشريعات وكذلك الأخطاء التنفيذية لكي نصل لتشريع سليم وخالي من العيوب والأخطاء قدر الإمكان.

٢. هناك آليات تخص الجهات التنفيذية مثل وزارة الداخلية والتي عليها تفعيل تطبيق أنظمة الحقوق المصاحبة لمثل هذا التشريع بحيث يشعر الجميع بان القانون محمي بقوة القانون الجبرية ولا مجال للتساهل فيه بما يشجع الجهات المقدمة على الدخول في هذا المجال وغيرها من الجهات الأخرى التي تراقب الوضع عن كثب لرصد كيف يتم التعامل مع هذا التشريع وكيف يتم تطبيقه على الواقع العملي وهذا هو الجزء الأهم.

٣. نعتقد انه من الأهمية بمكانة كبيرة أن يتم تفعيل القرارات السابقة الخاصة بإنشاء شركات تمويل متخصصة في التمويل العقاري ويجب أن تدرس هذه القرارات بعين خبرة وفاحصة لكي يتم تطبيقها على أرض الواقع بشمولية سليمة وصحيحة وتحقق



الهدف المنشود بدلاً من التطبيق الانتقائي الموجه لخدمة أحد طرفي العلاقة على حساب الطرف الآخر.

٤. نعتقد انه من الحكمة أن يتم فصل تقديم خدمات التمويل العقاري عن البنوك التجارية بحيث تنشأ جهات معنية بتقديم خدمات التمويل العقاري أو على الأقل يكون هناك بنك مختص بهذه الخدمة وهو في نفس الوقت يكون معني بقضية الإسكان وإذا لم يتم ذلك فيجب أن يطبق نظام موحد يحدد ما هي تفاصيل هذه الخدمة بشكل واضح ولا يترك ذلك للبنوك التجارية لأنها ستقوم بطرح ما ترتأيه مناسباً لخدمة مصالحها بغض النظر عن الطرف المستفيد.

٥. هناك بعض الجهات الحكومية التي لديها كميات هائلة من الأموال المجمدة كأرصدة في البنوك ولا تعود سوى بعائد ضئيل عليها نظير ذلك ولو استطعنا استقطاب هذه الجهات مثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ومصلحة معاشات التقاعد ومؤسسة النقد السعودي وغيرها بحيث نقدم لها آليات تمويلية واضحة وتكون محدودة المخاطر ومضمونة من قبل الدولة كجهة تطبيقية لهذا النظام فإننا نكون استطعنا ضخ أموال لا محدودة لهذا السوق المتعطش للاستثمار فيه ونكون سدنا خانة مفتوحة تسبب الكثير من المشاكل للدولة والمواطن على حد سواء هذا بجانب الفوائد المالية المحققة نظير هذا الاستثمار وهي ستكون مغرية وكبيرة جداً فضلاً أن الجهات الحكومية هي أولى من سواها بهذه الفوائد لأنها تمثل الصالح العام.

٦. يجب أن يتم طرح عدة برامج تمويلية تتناسب ووضع المجتمع السعودي والظروف التي يمر بها الشباب السعودي بحيث نضمن في النهاية من تقديم حلول تمويلية فعالة تقدم التمويل المطلوب وفي نفس الوقت لا تعتمد كلياً على الدعم الحكومي بل يكون هناك آليات حديثة وأفكار إبداعية في عملية تحفيز المواطن على الاستفادة من البرامج التمويلية المطروحة وان يساهم هو بفعالية في تحمل نصيبه من القرض بالشكل الذي يتناسب وإمكاناته ووضعه المالي.



**ب) مقترحات خاصة، وهي موجهة لصندوق التنمية العقارية السعودية:**

٧. نظراً لوجود جهة حكومية رائدة ساهمت بفعالية في مد الرقعة العمرانية ودعم الإسكان بشكل فعال فإنه يجب الاستفادة من هذه الجهة وان يكون هناك تنسيق في الخدمات المقدمة في التمويل العقاري وصندوق التنمية العقارية على الأقل لتوحيد الجهود وتنسيق السياسات المطبقة بما يخدم كلا الجهتين.
٨. وأخيراً فإننا ولأهمية دور صندوق التنمية العقارية السعودي في مجال التمويل العقاري فإننا نؤكد على وجوب إجراء مراجعة شاملة تتضمن الآليات المطبقة في التحصيل وتفعيلها بأفضل شكل ممكن لكي يتمكن الصندوق من أداء دوره في الإقراض ويحافظ على رأسماله من الضياع كديون معدومة.
٩. كذلك من المفترض إدخال برامج تمويلية جديدة على صندوق التنمية العقارية السعودي وعدم الاكتفاء بالنموذج القائم حالياً لأنه في اعتقادي الوضع الحالي ربما هو غير عادل وطول فترات الانتظار وان تحسنت الأوضاع كثيراً عما كانت عليه بفضل الدعم الهائل الموجه من مقام خادم الحرمين الشريفين حفظه الله تعالى ولكن لو تم استحداث أشكال جديدة من الدعم فإنها ستقابل بالاستحسان لا سيما لو تم الإعداد لها بشكل جيد.

**١١ - استعراض مالي لحجم التمويل العقاري المرتقب في المملكة خلال الفترة القادمة ومدى ضخامة هذا السوق المتوقعة:**

إننا لكي نصل لحجم التمويل العقاري المتوقع أو المطلوب توفره في السوق العقارية السعودية فإننا يجب أولاً أن نعرف حجم هذه السوق العقارية حالياً وما هي أفق التوسع المستقبلية المتاحة أمامها.

**حجم القطاع العقاري السعودي:**

يلعب القطاع العقاري دوراً مهماً في الاقتصاد السعودي غير النفطية حيث بلغت قيمة الصفقات العقارية التي تم تنفيذها خلال العام (٢٠٠٥م) مشتملة على مبيعات الوحدات

العقارية القائمة نحو (٩٠٠) مليار ريال وتوقع تقرير صادر عن مجموعة سامبا المالية<sup>١٠</sup> أن تبلغ قيمة عمليات بناء الوحدات العقارية الجديدة في المملكة نحو (٤٨٤) مليار ريال وذلك بحلول العام (٢٠١٠م) حيث من المتوقع أن تحتاج المملكة إلى بناء نحو (٢,٦) مليون وحدة سكنية جديدة وذلك حتى العام (٢٠٢٠م) أي بمعدل متوسط يبلغ نحو (١٦٣٧٠) وحدة سكنية جديدة سنوياً الأمر الذي يعكس توقع زيادة الطلب على الخدمات السكنية موضوع الدراسة .

من جهة أخرى فقد أوضح التقرير أن الوحدات السكنية تستحوذ على (٧٥٪) من إجمالي النشاط العقاري بالمملكة وسيكون هنالك حاجة لاستثمار نحو (٧٥) مليار ريال سنوياً من أجل استيفاء الطلب السنوي على الوحدات السكنية حتى العام (٢٠٢٠م).

كما بين التقرير أن صناعة العقارات في السعودية سوف تواجهها تحديات حقيقية إذا ما فاق حجم العرض المحلي حجم الطلب على العقارات فيها وهو الأمر المتوقع في الطفرة السكانية التي تعيشها البلاد، وأشار التقرير إلى أن هنالك نقصاً في العرض من الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود.

وعليه فقد تم تقدير معدل النمو السنوي في أسعار العقارات نحو (١٣,٧٪) في المتوسط بين الأعوام ٢٠٠٢م - ٢٠٠٥م بينما راوح عند معدل (١٦,٥٪) بالنسبة للأراضي و(١٢,٥٪) بالنسبة للمباني التجارية المعدة للاستخدامات المكتبية.

يذكر أن غالبية الوحدات السكنية والمباني التجارية في المملكة بأنها مملوكة من قبل الأفراد والشركات الخاصة.

### مؤشرات عقارية وسكانية<sup>١١</sup>:

تعتبر المؤشرات العقارية والسكانية أحد أهم العوامل الدالة على طلب الوحدات السكنية وفيما يلي ملخصاً لها:

٢,٦٢ مليون وحدة سكنية هي احتياج المملكة حتى العام (٢٠٢٠م).

<sup>10</sup> ( مجموعة سامبا للخدمات المالية - التقرير الاقتصادي عن المملكة العربية السعودية الربع سنوي عام ٢٠٠٦م

<sup>11</sup> - دراسة صادرة عن البنك الأهلي التجاري عن القطاع الإسكاني في المملكة عام (٢٠٠٦م).

- ١٦٣,٧٥٠ وحدة سكنية هي احتياج المملكة السنوي من المساكن.
- ٧٥٪ من نشاط السوق العقارية بالمملكة للوحدات السكنية.
- ٣٢٪ من حجم سوق المساكن بالمملكة عبارة عن مجمعات سكنية.
- ٧٥٪ من السكان بالمملكة دون سن الثلاثين.
- ٤٥٪ من السكان دون سن الخامسة عشرة.
- ٧,٥٪ معدل نمو قطاعي العقارات والمقاولات.
- ٥,٢٪ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي.

#### ٣٥٠٠ منشأة عقارية بالمملكة توزيعها على النحو التالي<sup>١٢</sup>:

- ٣٧٪ بالمنطقة الوسطى.
- ٣٤٪ بالمنطقة الغربية.
- ٢٩٪ بالمنطقة الشرقية.

من واقع هذه الأرقام نتعرف على مدى ضخامة حجم التمويل العقاري المطلوب حالياً وأن هذه الخدمة لو وجدت لقدمت الكثير للوطن والمواطن وللاقتصاد الوطني وفضلاً عن جاذبية هذه الأرقام للمستثمرين وفضلاً أن هذه السوق هي بكر وسوق نامية بقوة يدعمها اقتصاد قوي ونمو سكاني كبير وعدم وجود منافسة تذكر والأفضلية هي في الأسبقية في دخول السوق وقطف الثمرة فالسوق متعطش ومتلهف جداً للتمويل العقاري بكل أنواعه وأشكاله.

١٢ - ما هي الأدوات الاستثمارية المناسبة للتعامل مع خدمة التمويل العقاري المطلوبة: إنه من الممكن ومن المفترض وجود سوق كبيرة جداً للتمويل العقاري في المملكة العربية السعودية وتؤكد ذلك كافة الحقائق والأرقام وأن ذلك يستلزم تبعاً لتوافر أدوات مناسبة تدير وتشغل هذه السوق وتستطيع القيام بالدور المرسوم لها بكفاءة وباقتدار تام إن

12 - إحصاءات وزارة التجارة والصناعة - سجلات وتراخيص تجارية عام (٢٠٠٥م).

على صعيد أداء الخدمة والنهوض بها إلى مستويات قياسية عالمية أو على صعيد تحقيق الهدف المنشود من توفير هذه الخدمة للمواطن والمستثمر على حد سواء ، ونحن نقترح عدة مقترحات ربما تكون وردت سابقاً في البحث أو أنها تذكر للمرة الأولى كما يلي:

- أن يتم تأسيس شركات تمويل متخصصة في تقديم التمويل العقاري حصرياً ، وان يتم الترخيص لهذه الشركات بعد استيفائها لشروط حصولها على الترخيص وأهمها أن يكون لديها رأسمال كبير يسمح لها بالدخول في هذا المجال وان تراقب عملياتها هيئة السوق المالية أو مؤسسة النقد العربي السعودي أو صندوق التنمية الصناعية السعودي وذلك لما لهذه الجهات من خبرة مالية وتتوافر لديها الكفاءات البشرية المناسبة للقيام بذلك الدور الرقابي.
- إذا ما قررت الدولة إنشاء بنك إسكان ويوكل إليه هذه المهمة فيجب أن يوضح تماماً مواصفات الخدمة التمويلية المقدمة وان تكون ضمن إدارة مستقلة بها في البنك لكي لا تهمل مقابل الخدمات الأخرى التي سيقدمها هذا البنك الإسكاني.
- يجب أن يكون هناك نظام ائتماني يحكم عملية تشغيل هذه الشركات التمويلية أو بنك الإسكان بحيث أن يكون لديها قدرة على توريق ديونها الممولة وان تربط بنظام تأمين على الديون أسوة بالشركات العالمية وذلك لضمان استمرارية عملها ونجاح مهمتها التشغيلية مستقبلاً.

### ١٣ - خاتمة البحث - مستقبل التمويل العقاري المستهدف:

نحن في هذه المبحث المختصر ركزنا على مدى حاجتنا الماسة لإيجاد نظام تمويل عقاري في المملكة وهي لب المشكلة محل البحث لكي نستطيع من خلاله الحصول على قروض تمويلية مناسبة يستفيد منها قطاع الشباب في تملك منزل العمر ولما لهذا المطلب من عدالة وأهمية كبرى ونظراً لظروف الطبيعة العمرية لسكان المملكة ولكون معظمهم من الفئة الشبابية وإنها أصبحت تشكل بؤار أزمة بدأت تواجه المجتمع ككل والدولة بحكم

مسؤوليتها العامة فإنها تسعى ولا شك وبكل الوسائل لمواجهة هذه الظاهرة الخطيرة ونحن من خلال هذا البحث أوضحنا أننا بجانب حل مشكلة الإقراض فإننا أيضاً نفتح سوقاً كبيرة وواعدة ومليئة بفرص النجاح لمن يتقن التعامل معها وأننا لو أحسننا التخطيط لهذه السوق وتعاملنا معها بالأسلوب العلمي فسنحصل على سوق تمويل عقاري مثالية لكافة الأطراف المتعاملة معها والمستفيدة من خدماتها وهم:

١. الدولة لكونها المهتمة بحل قضية الإسكان وإيجاد وسيلة تمويلية مناسبة يتم من خلالها تقديم قروض مناسبة للمواطنين .

٢. المواطن ولأنه المعني الأول بهذه المشكلة وأنه استطاع من خلال حلها حل قضية الإسكان وما تعنيه من أولوية قصوى بالنسبة له.

٣. المستثمر وسواء كان محلياً أم أجنبياً وسواء كان فرداً أم جهة حكومية أم بنكاً فهم على حد سواء يسعون لتحقيق الفائدة المادية مع ضمان رأس المال المستثمر بجانب المساهمة في المسؤولية الاجتماعية بتقديم حلول للمجتمع.

ولعلنا لا نبالغ في القول بأن تحقيق ذلك ليس بالعسير ومن الممكن تحقيقه إذا ما تم إتباع الأسلوب العلمي في حل المشكلات واتخاذ القرارات لا سيما أن كافة الظروف المحيطة هي مساعدة وتصب في تحقيق هذه النتيجة المرجوة بالحصول على سوق تمويل عقاري مناسبة ومنافسة في نفس الوقت وتعمل على تقديم الخدمة التمويلية للمواطن بالشكل الذي يستطيع معه من تحقيق هدفه ويحقق هدف الممول وبما يخدم الصالح العام.

## مراجع البحث

- (١) قراءة تحليلية من وجهة نظر الباحث الشخصية.
- (٢) دراسات منشورة في ملحق اليوم العقاري (٢٠٠٥ م).
- (٣) قراءة تحليلية من وجهة نظر الباحث الشخصية.
- (٤) رؤية خاصة من وجهة نظر الباحث.
- (٥) بيانات صندوق التنمية العقارية عن خطة التنمية السادسة.
- (٦) الإستراتيجية الوطنية الشاملة للإسكان.
- (٧) وزارة الاقتصاد والتخطيط ، مصلحة الإحصاءات العامة - الكتاب الإحصائي السنوي ، أعداد مختلفة.
- (٨) هيئة الأمم المتحدة الصادرة عن وكالة الأمم المتحدة للسكان عام (٢٠٠٤ م).
- (٩) دراسة ميدانية صادرة من الغرفة التجارية الصناعية بالرياض (٢٠٠٥ م).
- (١٠) مجموعة سامبا للخدمات المالية - التقرير الاقتصادي عن المملكة العربية السعودية الربع سنوي عام ٢٠٠٦ م.
- (١١) دراسة صادرة عن البنك الأهلي التجاري عن القطاع الإسكاني في المملكة عام (٢٠٠٦ م).
- (١٢) إحصاءات وزارة التجارة والصناعة - سجلات وتراخيص تجارية عام (٢٠٠٥ م).