

توقعات ببلوغ حجم التمويل 100 مليار ريال في حالة إقرار أنظمة الرهن..
دراسات:

خلل تنظيمي «يحبس» انطلاقة التمويل العقاري المصرفي



احتياج السعوديين للمساكن حتى 2013 يفوق 1.8 مليون وحدة سكنية. «الاقتصادية»

«الاقتصادية» من الرياض

اتفقت دراسات اقتصادية صدرت أخيراً عن عدد من الجهات المتخصصة على أن قطاع التمويل العقاري لا يزال يعاني مجموعة من الاختلالات التنظيمية، التي تحد من تواصل وتساعد وتسارع انطلاقة، والتي تأتي في مقدمتها وعلى رأسها محدودية الاستثمار العقاري السكني الموجه للفئات السكانية متوسطة ومحدودة الدخل، إضافة إلى ضعف الائتمان العقاري، الذي يتيح التوسع في بيع الأراضي والوحدات السكنية بنظام التقسيط، بالشكل الذي يكفل حقوق البائع والمشتري. وتشير الدراسات إلى أن تفعيل تطبيق نظام الرهن العقاري والأنظمة والإجراءات المكتملة له، كنظام التمويل العقاري، ونظام مراقبة شركات التمويل ونظام الإيجار التمويلي، سيساعد بشكل كبير على تطور سوق العقار في المملكة. ووفقاً لدراسات حديثة، فإن احتياج السعوديين إلى المساكن حتى عام 2013م

يصل إلى أكثر من 1.8 مليون وحدة سكنية، وأن 60 في المائة من سكان المملكة أعمارهم أقل من 29 سنة، وأقل من 50 في المائة من السعوديين يملكون وحدات سكنية.

في هايلي مزيد من التفاصيل:

اتفقت دراسات اقتصادية صدرت أخيراً عن عدد من الجهات المتخصصة على أن قطاع التمويل العقاري لا يزال يعاني مجموعة من الاختلالات التنظيمية، التي تحد من تواصل وتساعد وتسارع انطلاقته، والتي تأتي في مقدمتها وعلى رأسها محدودية الاستثمار العقاري السكني الموجه للفئات السكانية متوسطة ومحدودة الدخل، إضافة إلى ضعف الائتمان العقاري، الذي يتيح التوسع في بيع الأراضي والوحدات السكنية بنظام التقسيط، بالشكل الذي يكفل حقوق البائع والمشتري.

وفي هذا الصدد قالت دراسة أعدتها الغرفة التجارية الصناعية في المنطقة الشرقية، إنه رغم أن قطاع العقار في المملكة يحظى باهتمام كبير من الحكومة والقطاعين العام والخاص، فضلاً عن الاهتمام الشعبي لارتباطه بحاجات أساسية للمواطنين (السكن)، إلا أن عدم اكتمال الأنظمة الخاصة بالمنظومة العقارية بصفة عامة، والتي من ضمنها الأنظمة الخاصة بالتمويل العقاري، إضافة إلى عدم وجود سوق ثانوية، ومحدودية المتخصصين في القطاع العقاري، تحد بشكل كبير من نمو القطاع، والتوسع في مشاريع الاستثمار العقارية، وبالذات في مشاريع الإسكان.



إلى ذلك أجمعت تحليلات ودراسات أخرى على أن تفعيل تطبيق نظام الرهن العقاري والأنظمة والإجراءات المكتملة له، كنظام التمويل العقاري، ونظام مراقبة شركات التمويل ونظام الإيجار التمويلي، سيساعد بشكل كبير على تطور سوق العقار في المملكة وتوسيع دائرة الخدمات المقدمة للقطاع، بما في ذلك تشجيع المستثمرين على الاستثمار في القطاع بشكل أكبر مقارنة بالماضي.

وهنا تقول التوصيات الصادرة عن دراسة غرفة الشارقة، إنه ينبغي لتطوير القطاع العقاري في المملكة، ضرورة الإسراع في إصدار نظام الرهن العقاري وتطبيقه لها له من آثار إيجابية في إنعاش السوق العقارية، وضرورة أن تسعى الحكومة إلى أن يشمل نظام الرهن العقاري الفئات محدودة الدخل وفي إطار ترتيبات معينة مع البنوك والشركات التمويلية، يكون بمقتضاها صندوق التنمية العقاري الضامن لهذه الفئات.

كما أوصت الدراسة بضرورة أن يترافق مع تشريع نظام الرهن العقاري، إصدار عدد من آليات التمويل العقاري الأخرى، مثل الصكوك العقارية طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل، والتوسع في إشهار صناديق الاستثمار العقارية، إلى جانب ضرورة إعادة النظر في الإطار المؤسسي للقطاع العقاري بشكل عام، وتفعيل مستوى الأداء لدى الأجهزة التنفيذية في المؤسسات العقارية.

وقال الباحثون المشاركون في أبحاث مركز الدراسات في غرفة الشرقية إن انتعاش السوق العقارية لا يمكن له أن يتحقق بدعم أو قرار آحادي الاتجاه، وإنما لا بد من إطلاق حزمة مبادرات تمويلية ومؤسسية وتشريعية في وقت واحد وبشكل متناغم، متوقعين أن يبلغ حجم التمويل المصرفي العقاري هذا العام 100 مليار ريال في حالة إقرار نظام الرهن العقاري.

في المقابل كشفت دراسة لإحدى الشركات العالمية المتخصصة في الخدمات العقارية وإدارة الأصول أنه على الرغم من أن السوق العقارية السعودية الأكثر نشاطاً في دول مجلس التعاون الخليجي إلا أن نسبة 40 في المائة من المساكن لا تنطبق عليها الشروط العالمية والقياسية للرهن العقاري.

وأكدت الدراسة الآثار الإيجابية من إقرار الرهن العقاري منها زيادة نسبة الائتمان الذي تخصصه البنوك التجارية لتمويل القطاع العقاري.

كما سيؤدي إلى زيادة المعروض من العقارات السكنية مع تراجع نسبة الفائدة، كذلك يشجع على زيادة أعداد شركات التقسيط والتمويل العقاري وتوسيع نشاطاتها، حيث يتوقع أن يصل عددها إلى أكثر من 50 شركة في العام الأول من تنفيذ نظام الرهن العقاري، إضافة إلى أن الرهن العقاري سيساعد المواطنين من ذوي الدخل المتوسط على تملك مسكن خاص بدلاً من تأجير المنازل.

ووفقاً لدراسات حديثة فإن احتياج السعوديين إلى المساكن حتى عام 2013م يصل إلى أكثر من (1.8 مليون) وحدة سكنية، وأن (60 في المائة) من سكان المملكة أعمارهم أقل من (29 سنة)، وأقل من (50 في المائة) من السعوديين يملكون وحدات سكنية.

وتلعب زيادة الطلب دوراً رئيساً في توجيه السوق في المرحلة الحالية والمستقبلية، حيث من المتوقع بناء نحو 2.62 مليون وحدة سكنية جديدة حتى عام 2020، بمعدل متوسط يبلغ 163.750 وحدة سنوياً.

وتبلغ الاستثمارات في بناء المساكن الجديدة 1.2 تريليون ريال. فيما نمت أسعار العقارات بواقع 13.7 في المائة، وسجل نمو الأسعار للأراضي نحو 16.5 في المائة والمباني التجارية المعدة للاستخدام المكثبي 12.5 في المائة.

وأكدت دراسة عقارية حديثة حول الإسكان في المملكة أنها في حاجة إلى 200 ألف وحدة سكنية سنوياً.

ووفق تقديرات خطة التنمية الثامنة فإن حجم الطلب الكلي المتوقع على الوحدات السكنية خلال السنوات الخمس يقدر بنحو مليون وحدة سكنية.

وتستهدف استراتيجية الإسكان في المملكة زيادة معدل ملكية الأسر السعودية للمساكن من نحو 55 في المائة في عام 2005 إلى نحو 80 في المائة بحلول عام 2020، ما يشكل طلباً متزايداً على الوحدات السكنية الجديدة خلال تلك الفترة.

وبما أن سكان منطقة الرياض يمثلون نحو 23 في المائة من جملة السكان في المملكة، فإنه من المتوقع أن يكون نصيبها من حجم الطلب الكلي للوحدات السكنية الإضافية نحو 43 ألف وحدة سكنية سنوياً في المتوسط بحسب الدراسات.

وتعد السوق العقارية في مدينة الرياض من أكبر الأسواق في المملكة نمواً، ويأتي ذلك نتيجة ازدياد معدلات نمو السكان بمعدل 8 في المائة سنوياً، وهذه النسبة لا تتماشى مع نسبة الزيادة في قطاع البناء والتشييد البالغة 2.3 في المائة سنوياً، ومع معدلات نمو ملكية السكن البالغة 1.8 في المائة سنوياً.