

التمويل وآلياته في السوق العقارية

المؤتمر السعودي الدولي للعقار (سايرك)



المؤتمر السعودي الدولي للعقار
The Saudi International Real Estate Conference
بناء الأسس والتوجهات

إعداد:

خالد بن عبد العزيز المقيرن
عضو مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية

يلقيها نيابة عنه

م. سمير الطويرقي



المؤتمر السعودي الدولي للعقار
The Saudi International Real Estate Conference
بناء الأسس والتوجهات

مكونات السوق العقارية

تعتبر المملكة العربية السعودية واحدة من أهم الدول في الشرق الأوسط وأضخمها مساحة وبالتالي من أكبر الأسواق العقارية في المنطقة وتتكون هذه السوق من :

- الأراضي البور (الخام)
- الأراضي المطوره (معتمدة من الاجهزة الحكومية ومخططة ومنفذ بها البنية التحتية والخدمات العامة)
- قطع الأراضي المعدة للبيع
- المباني بجميع انواعها – سكني – تجاري – ترفيهي – تعليمي – مرافق وخدمات



الجهات المؤثرة في السوق العقارية

لاشك ان تطوير أي سوق عقاري يعتمد علي عدد كبير من العناصر والجهات التي يمكن من خلالها تطوير وتنمية السوق العقاري ومن أهمها :

- الجهات التشريعية من خلال وضع الأنظمة والقوانين المناسبة والمشجعة لتنمية هذا السوق
- الجهات التنفيذية من خلال تطبيق هذه الانظمة والتشريعات والأحكام بشكل سريع ومناسب
- الجهات الحكومية متمثلة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والبلديات لوضع الخطط والنظم الفنية المناسبة لاحتياجات هذا السوق
- القطاع الخاص بجميع شرائحه من مكاتب هندسية وشركات عقارية مطوره ومسوقة للعقار ومقاولين وبنوك وشركات تمويل ومستثمرين

اوضاع السوق العقارية

- في إحصاءات وزارة الشؤون البلدية والقروية لازال 70% من الأراضي داخل النطاق العمراني للمدن السعودية عبارة عن اراضي بور – خام – وغير مطورة بينما هناك زيادة كبيرة في اعداد السكان والمقيمين داخل المملكة العربية السعودية ونسبة نمو سكاني مرتفعة (من اعلى النسب عالميا) تصل حاليا الى 4 % سنويا
- وفي احصاءات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض فان الشاغر حاليا من المساكن في مدينة الرياض 5% فقط وهذا يوضح ضعف المعروض مقابل الزيادة المطردة في الطلب على العقار بشكل عام والسكني بشكل خاص



اوضاع السوق العقارية

- وبسبب هذه الزيادة السكانية مع بطء التطوير والبناء اوجد فجوة كبيرة بين العرض والطلب على العقار بجميع مكوناته - اراضي ومباني - في المملكة العربية السعودية وبشكل متزايد خاصة للمساكن حيث ان 60% من السعوديين تحت سن 25 و 40% منهم فقط يملكون مساكن وان المملكة بحاجة الى 4.5 مليون وحدة سكنية تقريبا بحلول عام 2020
- ولا شك ان ضعف وقصور التمويل من اهم الاسباب لوجود هذه الفجوة بين العرض والطلب في السوق العقارية



مجالات التمويل العقاري

التمويل العقاري من أهم الأدوات لتنمية وتطوير السوق العقاري وتلبية الاحتياجات في هذا السوق الكبير ويستخدم التمويل العقاري بشكل أكبر في ما يلي :

- تطوير الأراضي البور الخام
- شراء الأراضي المطورة
- بناء الأراضي
- شراء المباني بأنواعها



مصادر تمويل العقار

تقوم عدة جهات بالتمويل العقاري حليا وتركز على المساكن للأفراد بشكل رئيس وتبتعد عن المجالات الأخرى وأهم هذه المصادر :

- الجهات الحكومية – الصندوق العقاري وصندوق الاستثمار ويتم التركيز على التمويل السكني و بمبالغ لا تمثل أكثر من 30% من تكلفة البناء بعد انتظار يصل الى أكثر من 10 سنوات
 - البنوك وهي أكثر هذه المصادر فعالية وان كان تركيزها على تمويل الأفراد السكني فقط وبأسعار مرتفعة نسبيا
 - شركات التمويل والتقسيم العقارية و بشكل محدود نظرا لقلّة هذه الشركات ومحدودية رأس مالها
 - المقاولين وفي حدود ضيقه ولمدة محدودة بسنة بعد تنفيذ المشروع
- بحد أقصى

حجم التمويل في السوق السعودي

- الصندوق العقاري- وزارة المالية
تمكن الصندوق منذ بدء نشاطه مع بداية العام المالي 1395/1396 هـ وحتى نهاية العام المالي 1419/1427 هـ من تقديم (783ر842) قرصاً خاصاً و(3ر488) قرص استثمار بلغت قيمتها الإجمالية مائتين وعشرين بليون ومائة وأربعة وأربعين مليون ريال ساهمت في بناء حوالي تسعمائة وخمسة وخمسين ألفاً وثمانمائة وحدة سكنية.

• البنوك السعودية

كما أن البنوك السعودية تقرض لتمويل العقار السكني والتجاري بحدود 6 مليار ريال سنوياً وبشروط لا تتناسب وإمكانيات الأفراد وخاصة من الدخل المتوسط والمحدود

• شركات التمويل العقارية

لا توجد إحصائيات دقيقة لحجم تمويل هذه الشركات وان كان 95% من حجم تمويلها يتركز في تمويل المساكن فقط وبمجموع تقديري لا

طرق وصيغ التمويل

- تقوم الصناديق الحكومية بتمويل المشاريع السكنية للأفراد او المشاريع العقارية الاستثمارية عن طريق قروض ميسرة وذلك بدفع جزء محدد من قيمة هذه المشاريع ولمدة محددة على شكل قرض حسن
- كما تقوم البنوك وشركات التمويل والمقاولين بإتباع مجموعة من الصيغ الشرعية والتقليدية للتمويل اهمها :
 - 1- المرابحة عن طريق بيع العقار بقيمة اعلى بعد شرائه من مالكة الاول
 - 2 - المشاركة وذلك بشراء العقار مشاركة مع طالب التمويل ومن ثم بيع هذه الحصة عليه بأقساط ومدة محددة



طرق وصيغ التمويل

- 3 - الإجارة وتكون بتأجير العقار على طالب التمويل وبيعه عليه في اخر المدة المتفق عليها
- 4 - الإستصناع وذلك عن طريق بناء العقار ومن ثم بيعه على طالب التمويل بالتقسيط ولمدة محددة
- 5 - التورق وذلك عن طريق شراء معادن او سلع لطالب التمويل وبيعها لحسابه ودفع قيمتها له نقدا
- 6 - التمويل التقليدي وهو مبلغ نقدي مباشر بأرباح محددة ولمدة معلومة مرتبط بسعر الفائدة وبشكل غير متطابق مع الشريعة الاسلامية



فرص التمويل العقاري

- الطلب الكبير والمتزايد على العقار بكافة مكوناته بالتوازي مع الزيادة السكانية والنمو الاقتصادي المميز يخلق سوق عقارية ضخمة وحاجة كبيرة للتمويل وبأسعار مغرية للمستثمرين
- محدودية شركات التمويل العقاري في السوق العقاري وضعف وصغر رؤوس أموالها
- عزوف البنوك عن التوسع في التمويل العقاري بسبب الانظمة والتشريعات الحالية
- اكثر من 70% من الاراضي داخل المدن غير مطورة وتحتاج تمويل لتطويرها



مخاطر التمويل

- يواجهه الممولين الكثير من المخاطر في سوق العقار ومن اهمها :
 - تداخل وبطلان الكثير من الصكوك العقارية وصعوبة توثيقها والتأكد من سلامتها او رهنها ومن ثم بيعها وتصفيتها لاحقا
 - عدم الوفاء والسداد وصعوبة التنفيذ بأخلاء العقار او بيعه لصالح المقرض
 - مخاطر انخفاض قيمة العقار
 - مخاطر الانشاءات وعيوب ما بعد البيع
 - مخاطر اسعار الفائدة وتذبذبها للتمويل طويل الاجل



معوقات التمويل

- التشريعات القانونية في المحاكم الشرعية وصعوبة الافراغ والرهن العقاري
- صعوبة تنفيذ الاحكام عن طريق الجهات المختصة وإخلاء او بيع العقار وتصفيته
- عدم وضوح الأنظمة العقارية للبناء والتخطيط بشكل يناسب الاحتياجات والإمكانيات
- ارتفاع اسعار العقار وبشكل لا يتناسب مع دخل الفرد
- ارتفاع اسعار مواد البناء وعدم وجود بدائل للبناء رخيصة
- ضعف الخبرة في مجال التمويل العقاري



المقترحات والتوصيات

- انشاء هيئة لسوق العقار مشابهة لهيئة سوق المال تشرف وتنظم هذا القطاع المهم وتربط بين الاطراف ذات العلاقة
- تفعيل وتطوير الانظمة والقوانين الشرعية لضمان مصلحة جميع الاطراف في السوق العقاري ووضع نظام لتسجيل العقار ورهنه بشكل مناسب لضمان حقوق جميع الاطراف وقوانين لإخلاء العقار وتصفيته بالبيع
- تفعيل وتطوير الانظمة والقوانين التنفيذية في الجهات الحكومية المختصة لضمان مصلحة جميع الاطراف في السوق العقاري وتطبيق التشريعات والأحكام



المقترحات والتوصيات

- ان تعمل الجهات المختصة بتخطيط المدن بشكل يسمح بتخطيط اراضي بمساحات صغيرة ومناسبة لمتوسطي ومحدودي الدخل للتملك والبناء بتمويل مناسب لمستوي دخل الفرد
- ان تعمل الجهات المختصة سواء الحكومية او الخاصة لدراسة نظم وأساليب ومواد البناء والتوصل الى طرق مناسبة للحد من التكلفة والبناء بمبالغ اقل ولا بد لذلك من مشاركة الجامعات ومراكز الدراسات والمكاتب الهندسية والمقاولين بفرق عمل مشتركة



المقترحات والتوصيات

- البحث عن منتجات تمويل عقارية مناسبة وحديثة وتشمل التسنييد والتصكيك والتوريق ومنتجات استثمارية عن طريق صناديق تساهم في التمويل وإعادة التمويل عن طريق سوق ثانوي وبأسعار تمويل مناسبة
- انشاء شركات تمويل وبنوك عقارية برؤوس اموال كبيرة تستطيع المساهمة في تقليص الفجوة الموجودة في سوق التمويل العقاري
- التأهيل والتدريب للعاملين في مجال العقار والتمويل العقاري

