

نافياً أن يكون القانون الجديد بمثابة عصا سحرية ستحل مشكلات السوق العقارية.. عصام داغستاني:

## يجب إعادة النظر في شروط تكلفة التمويل ونسبها كشرط لنجاح نظام الرهن العقاري

«الاقتصادية» من الرياض

الماهرة إضافة إلى زيادة معدل التضخم في المملكة المتوقع له أن يلامس أو يتعدى مستوى 8 في المائة خلال 2008.

لافتاً كذلك إلى دور ارتفاع أسعار الإيجارات الذي وصل إلى أكثر من ضعفه مقارنة بعام 2006، ولا يزال الطلب على المساكن في ازدياد مقارنة بالعرض الحالي في السوق وضعف إنتاج الوحدات السكنية التي تغطي الطلب مما يعني قابلية النسبة للارتفاع عما هي عليه الآن. وقد ساعد في تضاعف أسعار الإيجارات زيادة العاملين الأجانب والهجرة الداخلية من القرى للمدن وارتفاع معدل النمو السكاني. وتساءل داغستاني عن مدى قدرة قوانين تقنين زيادة الإيجارات، كما حصل في كل من دبي وقطر، على تحقيق مردود إيجابي على المدى الطويل، وهل سيكون لسياسة الضخ بالمزيد من الدعم نتائج إيجابية أم أنها مجرد أحد الحلول الآتية التي قد تنعكس سلباً في المدى الأطول، مشيراً إلى أن



سرعة التعجيل في بناء وتشيد المساكن للحد من زيادة الإيجارات على المدى الطويل يعتبر أحد الحلول الواقعية المطروحة حالياً، خصوصاً أننا نعتبر من أكبر دول العالم استخداماً لنظام تأجير الوحدات السكنية الأمر الذي أثر برأي داغستاني تأثيراً مباشراً في القوة الشرائية للمواطنين التي زاد من ضعفها ارتفاع الأسعار في كل ما يتعلق بمتطلبات أمورهم المعيشية الأساسية. ويرى داغستاني أن تطبيق نظام الرهن العقاري الجديد سيسهم في إحداث تطوير كبير في نشاط تمويل قروض الإسكان، كما هو حاصل في البلدان المتقدمة، حيث إن نسبة التمويل في مجال الإسكان في المملكة تبلغ 2 في المائة من الناتج المحلي الإجمالي، بينما يبلغ في ماليزيا 17 في المائة وفي الولايات المتحدة 50 في المائة وفي المملكة المتحدة 72 في المائة، مضيفاً أنه لا يخفى على أحد أن القروض العقارية هي الحل الأمثل الذي يجعل إمكانية تملك مسكن للمواطن والمقيم قابلة للتحقيق، وبالتالي يؤكد أن المواطن العادي ينتظر بفارغ الصبر تخفيض تكلفة القروض العقارية والشركات العقارية تنتظر بفارغ الصبر قانون الرهن العقاري، فهل يكتمل الطرف الثالث لهذا المثلث وتقوم جهات التمويل العقاري بتخفيض قوي وملحوظ لتكلفة التمويل العقاري متجاوبة مع مطلب السوق والتوجه الحكومي الداعم للمواطنين؟

طالب خبير عقاري بضرورة إعادة النظر في مجمل شروط ومحددات بنود التمويل العقاري، قبل التحرك لإدراج قانون الرهن العقاري الجديد، بما يتضمنه من تفعيل معايير أعلى لتدقيق مختلف النسب المالية المترتبة كهامش ربح الشركات مقابل عمليات التمويل لديها، كخطوة رئيسة لخلق قانون تمويل عقاري عصري ومنصف للمواطن يحقق قيمة مضافة حقيقية لشرائح المستفيدين من نظام الرهن العقاري الجاري إعداده حالياً.

وقال عصام عادل داغستاني مدير إدارة التسويق والمبيعات لشركة "تمليك المحدودة" إن صياغة نظام للرهن العقاري في المملكة بكل ما يحمله من عناصر إيجابية للقطاع إلا أنه لا يعتبر كما يعتقد البعض بمثابة العصا السحرية التي ستحل مشكلات السوق العقارية، أو بأنه سيشكل أداة لحفظ حقوق الممولين العقاريين فقط، مشدداً على أهمية إعادة النظر وبشكل جدي في شروط التمويل العقاري ونسب تكلفة التمويل التي تحصل عليها شركات التمويل لتكون هناك قيمة حقيقية مضافة للمواطن أو الباحث عن السكن الذي يحلم بامتلاكه.

وشدد داغستاني خلال تقييمه لمستقبل قطاع العقار في ظل قانون الرهن العقاري المتوقع صدوره قريباً على ضرورة تدارك وإيجاد حلول جذرية لمجموعة عوامل تعوق سرعة انطلاق الطفرة العقارية التي تشهدها المملكة والتي تتمثل في المشاريع المختلفة الجديدة التي ترعاها الحكومة سواء المدن الصناعية أو الاقتصادية أو المالية أو مشاريع البنى التحتية، معتبراً إياها الرافد الأساسي لصناعة العقار في المملكة خلال السنوات المقبلة، حيث سجل قطاع البناء والتشييد نسبة مساهمة بنحو 7,5 في المائة من الناتج الإجمالي الفعلي المتوقع لعام 2008، أي بزيادة 10 في المائة عن العام الماضي 2007، حيث كانت نسبة النمو في الناتج الإجمالي الفعلي لقطاع البناء والتشييد 6,9 في المائة كمؤشر على نموه القوي.

ولخص داغستاني أهم العوامل التي تعوق الطفرة العقارية بارتفاع مستويات تكلفة المواد الخام والنقص الواضح للعمالة

