

**أثر التمويل العقاري علي تعزيز الاستقرار
الاقتصادي**

**The impact of real estate financing on
enhancing economic stability**

**بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون
للكلبي الحقوق جامعت المنصوره**

**الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري
Legal and economic aspects of real
estate investment**

في الفترة من ٢٧ – ٢٨ أبريل ٢٠٢٥م

إعداد

د / فلاح عبد الهادي حزام العجمي

دكتوراه في الاقتصاد السياسي والتشريعات الاقتصادية

Dr. Falah Abdel Hadi Hizam Al-Ajmi

PhD in Political Economy and Economic Legislation

أثر التمويل العقاري علي تعزيز الاستقرار الاقتصادي

الملخص

يعد التمويل العقاري أحد العوامل الرئيسية في دعم النمو الاقتصادي وتعزيز الاستقرار المالي للفرد والمجتمع، وتعزيز الاستقرار الاقتصادي للدولة، حيث يلعب دوراً حيوياً في تمكين الأفراد والشركات من تحقيق أهدافهم العقارية وتنمية القطاع العقاري بشكل عام، والاستفادة من الخيارات المتاحة وتحقيق الأهداف المالية بكفاءة. وتكمن أهمية التمويل العقاري في تمكين الأفراد والشركات على شراء العقارات وتملكها، مما يعزز استقرارهم المالي ويوفر لهم فرصة الاستثمار في العقارات، وكذلك تحفيز النشاط الاقتصادي من خلال تعزيز الطلب على العقارات وتحفيز قطاع البناء والتشييد والصناعات المرتبطة به، وكذلك دعم السياسات الحكومية لتوفير الإسكان الاجتماعي وتحقيق العدالة الاجتماعية في التملك العقاري، كما يعزز الاستثمار العقاري بزيادة الاستثمارات في العقارات وتطوير المشاريع العقارية، مما يسهم في تحسين البنية التحتية وزيادة القيمة العقارية. ويعمل التمويل العقاري علي تعزيز الاستقرار الاقتصادي من خلال: دعم القطاع العقاري وتحفيز نموه وتطويره، مما يسهم في تعزيز الثقة في السوق العقاري وزيادة الاستثمارات، وكذلك خلق فرص عمل جديدة في قطاعات البناء والتشييد والعقارات المرتبطة، مما يساهم في تحسين الاقتصاد المحلي وتوفير الدخل للمجتمع، كما يساهم في تعزيز الثقة والاستقرار الاقتصادي من خلال توفير الإسكان الآمن والمستدام للأفراد والعائلات، مما يعزز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، كما يساعد الأفراد والشركات على تحقيق أهدافهم الشخصية والمؤسسية من خلال تمكينهم من الاستثمار في العقارات وتحقيق العائد المالي المرجو.

Abstract:

Real estate financing is one of the main factors in supporting economic growth and enhancing the financial stability of the individual and society, and enhancing the economic stability of the country, as it plays a vital role in enabling individuals and companies to achieve their real estate goals and develop the real estate sector in general, and benefit from available options and achieve financial goals efficiently. The importance of real estate financing lies in enabling individuals and companies to purchase and own real estate, which enhances their financial stability and provides them with the opportunity to invest in real estate, as well as stimulating economic activity by enhancing demand for real estate and stimulating the construction and construction sector and related industries, as well as supporting government policies to provide social housing and achieve social justice in real estate ownership, and enhances real estate investment by increasing investments in real estate and developing real estate projects, which contributes to improving infrastructure and increasing real estate value. Real estate finance works to enhance economic stability by: supporting the real estate sector and stimulating its growth and development, which contributes to enhancing confidence in the real estate market and increasing investments, as well as creating new

job opportunities in the construction and related real estate sectors, which contributes to improving the local economy and providing income to the community. It also contributes to enhancing confidence and economic stability by providing safe and sustainable housing for individuals and families, which enhances social and economic stability, and helps individuals and companies achieve their personal and institutional goals by enabling them to invest in real estate and achieve the desired financial return.

مقدمة

يعد التمويل العقاري أحد العوامل الرئيسية في تعزيز الاستقرار الاقتصادي وتحفيز النمو الاقتصادي في المجتمعات. من خلال دعم الشراء والتملك وتحفيز الاستثمارات العقارية، كما أنه يساهم في توفير الإسكان الآمن وتحسين مستوى المعيشة للأفراد والعائلات. كما يعزز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي ويسهم في تحقيق التنمية المستدامة. لذا، يجب أن نولي اهتماماً كبيراً لتعزيز السياسات والبرامج التي تدعم التمويل وتسهم في تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية. في نهاية المطاف، يتعين علينا أن ندرك أن التمويل العقاري ليس مجرد وسيلة لشراء العقارات، بل هو عامل أساسي في بناء مستقبل مستدام ومزدهر للمجتمعات.

في ظل التطورات المتسارعة في قطاع العقارات عالمياً، أصبح التمويل العقاري أداة أساسية لدفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خاصة في العالم العربي الذي يشهد تنامياً ملحوظاً في الطلب على الحلول المبتكرة للتمويل العقاري. يأتي تنظيم هذه الورشة استجابة للحاجة الملحة لتعزيز الابتكار في مجال التمويل العقاري، مع استكشاف الفرص الاستثمارية الواعدة التي تتيحها الأسواق العقارية العربية. ومن خلال التركيز على التكامل بين التكنولوجيا والتمويل، تسعى الورشة إلى تمكين المشاركين من تطوير رؤى واستراتيجيات تساهم في تحقيق استدامة وتنافسية السوق العقاري.

تعتبر المملكة العربية السعودية من أكبر الأسواق العقارية في الشرق الأوسط حيث تقدر قيمته بحوالي تريليون دولار، وتشهد دائماً تطورات وتغيرات تعكس نمو الاقتصاد الوطني وتطلعات المستثمرين. قطاع العقارات يشهد نمواً متسارعاً في الحجم والإمكانات ويتوقع الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار، المهندس عبدالله الحمّاد، أن حجم سوق العقارات بالمملكة سوف يزيد إلى ٣٥٣ مليار ريال مع حلول عام ٢٠٢٨.

التزمت الحكومة السعودية بالاستثمار في مشاريع البنية التحتية الكبرى، بما في ذلك تطوير المدن الجديدة وشبكات النقل والبنية التحتية الاجتماعية. ومن المتوقع أن يخلق هذا الاستثمار فرصاً للمطورين العقاريين والمستثمرين، ومن المتوقع أن يستمر عدد سكان المملكة العربية السعودية في النمو، وتشير التقديرات إلى أنه سيصل إلى ٤٠ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. وسيؤدي ذلك إلى زيادة الطلب على العقارات السكنية والتجارية

أهداف البحث:

تتمثل أهداف البحث في تحديد وتحليل أساليب تفعيل وتحسين آليات منظومة التمويل العقاري بهدف تنشيط السوق العقاري بالكفاءة المطلوبة مما يعزز النمو الاقتصادي، لما له من تأثيرات وانعكاسات على باقي قطاعات الاقتصاد المصري الأخرى، حيث توجد علاقات تشابكية وترابطية أمامية وخلفية بين النشاط العقاري وباقي أنشطة الاقتصاد القومي، وأن هذه العلاقات تبادلية فيما بينها وكل منهما يؤثر ويتأثر بالآخر، وما يترتب على هذه العلاقات من وجود انعكاسات للنشاط العقاري على استقرار الاقتصاد القومي.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في مدى مساهمة في تعزيز النمو الاقتصادية، إلا أنه لم تتحقق كافة الأهداف المرجوة منه بكفاءة عالية، حيث مازال هذا النشاط يعاني من بعض العقبات والمعوقات والتي من أهمها اختلال التوازن بين العرض والطلب للسوق العقاري، فضلاً عن ارتفاع تكاليف الحصول على الوحدات السكنية، وكذلك ارتفاع تكلفة التمويل الناتجة عن ارتفاع أسعار الفائدة، ويرجع ذلك إلى ضعف الآليات الخاصة بالتمويل العقاري وقصورها عن تحقيق التحريك اللازم لتنمية السوق العقارية.

خطة البحث:

المبحث التمهيدي: ماهية التمويل العقاري وأهدافه

المبحث الأول: اتفاق التمويل العقاري

المبحث الثاني: العلاقة بين التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية

المبحث التمهيدي ماهية التمويل العقاري وأهدافه

يعتبر التمويل العقاري غاية يسعى إليها ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء منزل يأويهم، ومن جهة أخرى غاية لشركات التمويل العقاري لتحقيق الربح المنشود، وهناك غاية أخرى للدولة هي زيادة وقوة الاقتصاد الوطني. ومن أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع، وحتى تكون الفئات السابقة على علم بمنظومة التمويل العقاري كان لازماً علينا أن نوضح لهم ماهية التمويل العقاري وأهدافه وكيفية الرقابة على منظومة التمويل العقاري والجهات الخاصة بمزاولة هذه الرقابة.

المطلب الأول تعريف التمويل العقاري

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيراً عن بعضها البعض، فقد ذهب بعض الفقهاء إلى تعريف التمويل العقاري بأنه "حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار فيلجأ صاحب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل على أجال يتفق عليها نظير عائد"^(١).

وعرف قانون التمويل العقاري المصري رقم رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، التمويل العقاري بأنه "أحد أساليب تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات لأغراض

(١) د/ حسين حسين شحاته، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعاً)، المكتبة الشاملة الذهبية، ٢٠١٩.

السكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري"^(١).

وقد تم تعريف التمويل العقاري وذلك بوصفه نشاطا اقتصاديا على أنه: "حاجة الفرد أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار، فهنا يلجأ هذا الفرد أو غيره والمسمى بـ "طالب التمويل" إلى مؤسسة مالية أو بنك وغيرها من جهات الأخرى التي تقوم بعملية التمويل فيقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل المتفق عليه"^(٢).

التمويل العقاري هو عملية قانونية تهدف إلى وضع مؤسسة مالية مثل البنوك مبالغ مالية تحت تصرف أحد الأشخاص لتخصصها بصفة أساسية لشراء، أو بناء أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان العقار أو رهنه أو غيرها من الأمور التي يقبلها الممول لضمان السداد"^(٣).

لذا التمويل العقاري هو عملية مالية وائتمانية، وبالتالي له صفته القانونية، وجوهره الاقتصادي المحدد وهو ما يقتضي تعريفاً منضبطاً، بحيث يتم تحديده بصورة خاصة به تميزه عن النظم الأخرى القانونية أو الاقتصادية. ورغم تعدد التعريفات الخاصة بالتمويل العقاري، إلا أنه تتفق هذه التعريفات في هدف واحد وهو المجال العقاري وبالتحديد العقارات يوسع المبنية"^(٤).

(١) المادة (١/أ) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري وفقاً لآخر تعديل صادر في ١١ يولية عام ٢٠١٨.

(٢) د/ نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٢، ص ١٥.

(٣) د/ هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١١، ص ١٥.

(٤) د/ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري: دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري، والتشريعات المقارنة، مكتبة الجلاء الجديدة، ٢٠٠٢، ص ١٥.

وذهب البعض إلى أن التمويل العقاري هو "اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغاً من المال للوفاء بالالتزامات الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول"^(١).

ومن ناحية أخرى فقد ورد بالتعريف السابق أنه يقع على المستفيد (بائع العقار) التزام بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول، ولم يرد الالتزام الواقع على المشتري بالقيام بالأعمال القانونية خاصة بضمان الوفاء بالأقساط المستحقة عليه، وهذا الالتزام هو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك وفقاً لنص المادة ٦ من الباب الثاني لقانوني التمويل العقاري المصري^(٢).

وقد ظهر التمويل العقاري المستند إلى ضمانات هي العقار، وذلك بنظام رهن العقار حتى تمام سداد مبلغ التمويل. فقد عرف، نظام مراقبة شركات التمويل المقر من مجلس الشورى، التمويل بأنه "منح الائتمان بعقود مثل البيع بالتقسيط والتأجير التمويلي وخطابات الضمان وغيرها" أما نظام التمويل العقاري فقد عرف التمويل العقاري بأنه: "عقد الدفع الأجل لتملك المستفيد للسكن". وعلى ذلك فإن التمويل المقدم إلى المستفيد يكون بضمان رهن العقار لمصلحة شركة التمويل بدلاً من ضمان راتب المستفيد، وفي ذلك توسعة لشمول التمويل العقاري لفئات لم تكن مشمولة من قبل^(٣).

(١) د/أيمن سعد سليم- مشكلات إنفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥، ص ٢٤.

(٢) حيث نصت المادة ٦ من قانون التمويل العقاري المصري على ".....و) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.....".

(٣) د/ محمد حسين منصور، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٠، ص ٤٣.

وعرف المجتمع السعودي التمويل العقاري التي تقدمها البنوك كنظام للتمويل الشخصي بضمانه الراتب ومستحقات نهاية الخدمة. ولا تهتم هذه البنوك بالعقار إلا من ناحية معرفة الغرض من التمويل، ولا يهتمها كثيراً إعادة تقييم العقار سنوياً ولا صيانتها أو التأمين عليه. والسبب في ذلك أن التمويل المقدم إلى المستفيد مضمون بالراتب وليس بالعقار، وعلى ذلك من لا يملك راتب لا يستطيع الحصول على تمويل عقاري لشراء منزل^(١).

ويعرف الباحث التمويل العقاري بأنه "اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه".

حجم التمويل العقاري في السعودية

أظهرت البيانات الصادرة عن البنك المركزي السعودي - ساما، ارتفاع حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من المصارف إلى ١٠,٥ مليار ريال خلال شهر يناير ٢٠٢٥، بارتفاع قدره ٣٩% مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠٢٤.

(١) جريدة الشرق الأوسط العدد ١٦١١٤٠٣/٤/٢٠١٠.

قيمة عقود التمويل العقاري الجديد (مليار ريال)



* المصدر: البنك المركزي السعودي - ساما

ووفقاً للبيانات الصادرة عن ساما، بلغ إجمالي العقود التي تم إبرامها بين المصارف والأفراد خلال شهر يناير ٢٠٢٥ نحو ١٣,٤ ألف عقد.

عدد عقود التمويل العقاري الجديد (ألف)



* المصدر: البنك المركزي السعودي - ساما

وارتفع معدل قيمة التمويل العقاري الجديد إلى ٧٨٠ ألف ريال وبنسبة ٩ % مقارنة بمعدل قيمة التمويل العقاري في يناير ٢٠٢٤.

معدل قيمة التمويل العقاري الجديد (ألف ريال)



* المصدر: البنك المركزي السعودي - ساما

واستحوذ التمويل المقدم لـ الفلل السكنية على الحصة الأكبر من إجمالي التمويل المقدم من البنوك خلال يناير الماضي بقيمة ٦٦٣٨ مليون ريال وبنسبة ٦٣ %، وجاءت الشقق السكنية في المرتبة الثانية بـ ٣٣٥١ مليار ريال، ثم الأراضي بـ ٤٧٥ ملايين ريال. وبخصوص التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من شركات التمويل، فقد تراجع خلال شهر يناير الماضي بنسبة ١٨ % ليبلغ نحو ٢٢٤ مليون ريال.

المطلب الثاني

أهداف نظام التمويل العقاري

إن الهدف الأساسي من تنظيم قانون للتمويل العقاري هو التسهيل على محدودى الدخل ليتمكنوا وحدات سكنية تناسب دخولهم ويتم سداد ثمنها على أقساط طويلة الأجل. قبل صدور قانون التمويل العقاري كانت المصارف تقدم برامج للتمويل العقاري إلا أن هذه البرامج مختلفة كلياً وجزئياً عن نظام التمويل العقاري. والبرامج التي تقدمها المصارف تعتبر نوعاً من أنواع التمويل الشخصي بضمان الراتب أو أي شيء آخر. فهذه البرامج لا تهتم بإعادة تقييم العقار سنوياً ولا صيانتته أو التأمين عليه ولا يهتمها ذلك لأن التمويل يكون مضموناً بالراتب وليس بالعقار.

وجدير بالذكر أن التمويل العقاري يحرك أكثر من ٩٠ صناعة تبدأ بشراء الأرض ووضع الدراسات الهندسية لتطويرها ثم أعمال البناء وصناعة مواد البناء ثم الإجراءات الخاصة بالتسجيل وتقييم العقار كل تلك صناعات وجدت بوجود التمويل العقاري، وعليه فإذا كان التمويل العقاري سليماً سلمت هذه الصناعات وأدى ذلك إلى دفع عجلة الاقتصاد الوطني للأمام^(١).

فعندما ننظر إلى مؤشرات أداء الاقتصاد المصري بعد تطبيق قانون التمويل العقاري نجد أن^(٢):

- معدل النمو الاقتصادي قد ارتفع إلى ٨,١% عام ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨.

(١) د/ إبراهيم الحلاوي، التمويل العقاري بين الفوائد الربوية وبرامج الفتاوى الشرعية، مجلة المال، الأحد ٢١ يونيو سنة ٢٠٠٩ العدد ٥.

(٢) مؤتمر اليورومني الثاني للاستثمار والتمويل العقاري في مصر مايو سنة ٢٠٠٨.

- معدل النمو في القطاعات (البناء والتشييد) ارتفع إلى ١٥,٧% عام ٢٠٠٦-٢٠٠٧.
- ساهم القطاع العقاري بنحو ٨,٦% من إجمالي الناتج المحلي سنة ٢٠٠٧.
- استوعب القطاع العقاري ١١% من إجمالي العمالة المباشرة.
- بلغ عدد المباني في مصر سنة ٢٠٠٦ حوالي ١١,٥ مليون مبني محققاً معدل نحو ٤٩,٥%.

ورغم تلك التقارير فإن الإقبال على نظام التمويل العقاري المصري من الأفراد مازال ضعيفاً، لما استقر لدى الأفراد من عدم التعامل بالقروض الربوية لحرمتها، وذلك رغم تأكيد البعض على أن التمويل العقاري سريعاً.

أهمية التمويل العقاري في النظام السعودي:

يبرز أهمية دور القطاع العقاري في دفع النمو الاقتصادي؛ نظراً لتعدد الروابط الأمامية والخلفية مع العديد من القطاعات والأنشطة الأخرى، إذ يرتبط سوق العقارات بروابط خلفية مع قطاعات المقاولات ومواد البناء، والتشييد وغيرها، ويرتبط بروابط أمامية مع قطاعات التشطيبات، والديكور، وصناعات الأثاث والأجهزة الكهربائية وغيرها من الصناعات اللازمة لتجهيز الوحدات السكنية، فيتوقع أن يؤدي زيادة الطلب على العقارات إلى دفع النشاط الاقتصادي في عدد كبير من القطاعات، وتوفير فرص عمل، وزيادة معدلات النمو الاقتصادي.

بلغت مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي السعودي ١٤% خلال ٢٠٢٤، كما يساهم قطاعي التشييد والبناء، والأنشطة العقارية، بأكثر من ١٦% من إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر خلال العام ذاته



ارتفع حجم التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد المقدم من المصارف في السعودية بنحو ١٢ % خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤ على أساس فصلي، ليلبلغ ٢٢,١ مليار ريال مقارنة بـ ١٩,٧ مليار ريال للربع الرابع من عام ٢٠٢٣، وجاء الارتفاع نتيجة زيادة القروض التمويلية لبند الأراضي بنحو ٤٢ % على أساس فصلي لتبلغ قيمة التمويل خلال الفترة نحو ١,٤ مليار ريال مقارنة بـ ٩٤٩ مليون ريال خلال الربع الرابع من ٢٠٢٣، فيما شكلت ٦ % من إجمالي التمويل المقدم خلال الفترة، وخلال الفترة، ارتفع أيضا تمويل الفلل بنحو ١١ % على أساس فصلي، لتبلغ قيم التمويل ١٤,٦ مليار ريال مقارنة بـ ١٣,١ مليار ريال للربع الرابع من العام ٢٠٢٣، مشكلا ٦٦ % من إجمالي حجم التمويل المقدم خلال الربع الأول.

وثالثا جاءت الشقق بتمويلات بلغت ٦,٢ مليار ريال، إذ سجلت أيضا ارتفاعا بنحو ١١ % مقارنة بالربع الرابع من العام ٢٠٢٣ البالغ ٥,٦ مليار ريال، في حين شكل تمويل الشقق نحو ٢٨ % من إجمالي التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من البنوك للأفراد خلال الفترة، كما بلغت أعداد العقود نحو ٣٠,٣ ألف عقد خلال الربع الأول، بارتفاع ١٢ % على أساس فصلي مقارنة بـ ٢٧ ألف عقد خلال الربع الرابع من العام ٢٠٢٣.

التمويل العقاري في السعودية



ارتفع حجم التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد المقدم من المصارف في السعودية خلال ديسمبر ٢٠٢٤، بنحو ٩١% على أساس سنوي كأعلى وتيرة في ٥١ شهرا (منذ سبتمبر ٢٠٢٠)، مدعوما بخفض أسعار الفائدة.

واستنادًا إلى بيانات البنك المركزي السعودي، فإن حجم التمويل العقاري السكني إلى وصل ١٢ مليار ريال كأعلى مستوى في ٢٨ شهرا، واستحوذت تمويلات الفلل على ٦٨% من الإجمالي، فيما بلغ نصيب تمويلات الشقق ٢٩% ونحو ٣% لتمويلات الأراضي.

ومن حيث القيمة، بلغ التمويل العقاري لقطاع الفلل نحو ٨,١ مليار ريال كأعلى مستوى في ٢٨ شهرا، فيما واصلت تمويلات الشقق الارتفاع لتصل إلى أعلى مستوياتها في ٢٨ شهرا عند ٣,٥ مليار ريال، فيما بلغ تمويل الأراضي نحو ٣٣٥ مليون ريال كأدنى مستوى في ٦ أشهر.

وخلال العام ٢٠٢٤ سجلت التمويلات نحو ٩٢ مليار ريال، محققة أعلى مستوى منذ ٢٠٢٢ مرتفعة ١٧% مقارنة بالفترة المماثلة من ٢٠٢٣، كما استحوذت تمويلات الفلل على ٦٤% منها ثم الشقق بـ ٣١% ثم الأراضي بـ ٥% خلال العام ٢٠٢٤، كما بلغت تمويلات الفلل ٥٨ مليار ريال لتحقيق أعلى مستوى في ٣ سنوات، مسجلة ارتفاعا بـ ١٧% على أساس سنوي، وجاءت تمويلات الشقق ثانيا بـ ٢٨,١ مليار ريال كأعلى قيمة منذ ٢٠٢١ محققة ارتفاعا بـ ٣٩% على أساس سنوي، فيما تأتي تمويلات الأراضي ثالثا بـ ٤,٧ مليار ريال بارتفاع ١٢% مقارنة بـ ٢٠٢٣.

وزادت أعداد عقود التمويل ٧٧% خلال الشهر الماضي على أساس سنوي، لتبلغ ١٣ ألف عقد، فيما سجلت خلال ٢٠٢٤ نحو ١٢٢ ألف عقد مرتفعة ١٩% مقارنة بالعام ٢٠٢٣.

المبحث الأول اتفاق التمويل العقاري

إن واقع التمويل العقاري يشير إلى ضرورة التوسع في تملك الأفراد للعقارات، وخاصة محدودي الدخل، ذلك يؤدي إلى إنعاش الاقتصاد (من جهة) ومن جهة أخرى يوفر للأفراد ذوي الدخل المنخفضة تملك عقار بإمكانياتهم البسيطة. فكان لا بد أن يأتي تنظيم شامل لهذا العقد (أو الاتفاق) وتنظيم كل من حقوق والتزامات أطرافه حتى يطمئن كل من يريد التعامل بالتمويل العقاري سواء الأفراد أو شركات التمويل العقاري، وعلى ذلك سنقسم هذا المبحث إلى:

المطلب الأول أطراف اتفاق التمويل العقاري

يختلف تحديد أطراف اتفاق التمويل العقاري، بحسب موضوع ومجال التمويل العقاري ذاته، فقد نصت المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري على أن موضوع ومجال التمويل العقاري قد يكون:

(أ) شراء العقارات: فيكون الاتفاق في هذه الحالة ثلاثي الأطراف وهم:

١ - الممول: قد يكون بنك، وذلك بعد موافقة البنك المركزي المصري، أو شركة من شركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري والوارد اسمها في سجل مخصص لدى هيئة الرقابة المالية، أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها. وعلى ذلك فالأشخاص الاعتبارية هي التي لها وحدها ممارسة نشاط التمويل العقاري دون الأشخاص الطبيعية^(١).

(١) المادة ٢/٣١٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي أجازت أن يكون الممول شخصاً طبيعياً أو معنوياً (اعتبارياً) انظر د/ أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ٣٠.

٢ - المستثمر (المشتري): كل شخص يحتاج إلى مال بقصد شراء مسكن يأويه، ولم يرد بقانون التمويل العقاري المصري ما يجعل المستثمر هو الشخص الطبيعي فقط، فيجوز أن يكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري الشخصي الطبيعي والاعتباري على حد سواء دون أي تفرقة أو استثناء، سواء كان هذا الشخص اعتباري عام أو خاص، فيجوز للدولة أن تخصص بعض الأراضي المملوكة لها لأحد الأشخاص الاعتبارية (العامة أو الخاصة) وتشترط على هذه الجهات إقامة مساكن من المستوى الاقتصادي لذوي الدخل المنخفضة.

ويجوز أن تقتصر هذه الأشخاص الاعتبارية بنظام التمويل العقاري، لبناء هذه المساكن وإعادة بيعها أيضاً بنظام التمويل العقاري إلى الأشخاص.

هذا وقد عرفت المادة (٦) من اللائحة التنفيذية، المستثمر بأنه "يقصد بالمستثمر المستفيد من تطبيق أحكام المادة (٣٥) من قانون التمويل العقاري وهذه اللائحة كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه أو ثمانية عشر ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده، وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً الذي لم يسبق له شراء وحدة سكنية" (تم تعديلها). وعلى ذلك فتم تعريف المستثمر (المستفيد) من ذوي الدخل المنخفضة فقط دون المستثمر ذو الشخصية الاعتبارية. وقد انتقد البعض إطلاق المشرع على هذا الطرف قول المستثمر، وذلك لأن الشخص الطبيعي ذو الدخل المنخفض لا يقوم باستثمار أمواله بقصد الوصول إلى الربح ولكن غرضه الأساسي هو الحصول على مسكن يأويه^(١).

(١) د/أيمن سعد سليم، المرجع السابق ص ٢٠.

ويمكن الرد على ذلك بأن القانون أطلق لفظ المستثمر على الشخص الطبيعي سواء دخله منخفض أم مرتفع، والشخص الاعتباري سواء كان عام أم خاص، فقد يكون غرض ذوي الدخل المنخفضة هو عدم الاستثمار وإنما الحصول على مسكن له ولأسرته أما باقي الأشخاص الآخرين فإنه يكون هدفهم الأساسي هو الاستثمار، لذا يطلق عليهم لفظ المستثمر. وعليه فإذا تم قصر اتفاق التمويل على طرف ذوي الدخل المنخفضة فإنه يلزم بالتبعية تغيير لفظ المستثمر لعدم مواكبته لهذا الطرف ويمكن إطلاق لفظ (مشتري).

ومما سبق يكون المستثمر طبقاً للقانون واللائحة هو: ذوي الدخل المنخفضة، وذوي الدخل المرتفعة، والأشخاص الاعتبارية (العامة والخاصة).

- ذوي الدخل المنخفضة: وقد حددت المادة (٦) من قرار رئيس الوزراء رقم

٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ذوي الدخل المنخفضة وهم:

- كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه.
 - الشخص وزوجه وأولاده القصر فدخله السنوي يقل عن ثمانية عشر ألف جنيه^(١).
- وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٨٤٦) لسنة ٢٠٠٨ بتوسيع قاعدة المستفيدين من الدعم المقدم من قبل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري من خلال رفع الحد الأقصى للدخل السنوي ليكون ٢١٠٠٠ جنيه للأعزب و ٣٠٠٠٠ جنيه للأسرة.

(١) وقد كانت اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري لسنة ٢٠٠١ قد نصت في المادة (٦) على أن ذوي الدخل المنخفضة هو من لا يجاوز مجموع دخله السنوي عن تسعة آلاف جنيه أما المتزوج ويعول فلا يزيد عن اثني عشر ألف جنيه، وتم تعديل حد الدخل السنوي ليصبح ٢١٠٠٠ جنيه للأعزب و ٣٠٠٠٠ جنيه للأسرة.

وحسناً فعلاً برفع الدخل عما كان عليه في اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠١، ٢٠٠٥. إلا أنه بهذه المادة قد أخرج أشخاص كان يلزم شمولهم لهذا القانون وهم الأشخاص الذين يعولون أناس آخرون من غير الأزواج والأولاد، كالأباء والأمهات وغيرهم وهؤلاء الأشخاص كانت اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠١ تشملهم وتم حذفهم في اللائحة الجديدة المعدلة، لذا نهيب بأن يتم تعديل هذه المادة وأن يكون هؤلاء الأشخاص ومن يعولونهم مخاطبين باعتبارهم من ذوي الدخل المنخفضة. ورغبة من المشرع في حماية ودعم ذوي الدخل المنخفضة أنشأ لهم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري. يختص بتقديم الدعم اللازم في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة، وذلك عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط، وذلك بما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم^(١) وبما لا يجاوز ربع الدخل.

- **ذوي الدخل المرتفعة:** ويقصد به كل شخص يزيد مجموع دخله السنوي عن واحد وعشرون ألف جنيه، أو ثلاثون ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر (م ٦ من اللائحة سنة ٢٠٠٥ المعدلة برقم - ١٨٤٦ - لسنة ٢٠٠٨).

ويتم معرفة ما إذا كان الشخص من ذوي الدخل المنخفضة أم المرتفعة كما جاء المادة ٥/هـ من اللائحة التنفيذية المعدلة برقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ كما يلي:

١. إذا كان مقدار التمويل يرتبط بدخل المستثمر فيتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب موضحاً بها دخلة الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل العقاري.

٢. أما إذا كان التمويل العقاري بضمان الخصم من المرتب يكون إثبات دخل المستثمر بشهادة معتمدة من جهة عمله موضحاً بها راتبه.

(١) المادة (٣٥) من قانون التمويل العقاري المصري.

وقد ثار الجدل في ظل اللائحة التنفيذية لسنة ٢٠٠١ بخصوص الفئات الأخرى التي لا يمكن أن تثبت الدخل من خلال مصلحة الضرائب أو من خلال شهادة من جهة العمل بالراتب الشهري. ومثال: ذلك فئة المصريين العاملين بالخارج التي لا تستطيع أن تثبت الدخل بإحدى الطريقتين السابقتين^(١).

جاءت المادة (٥/هـ) من اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠٥ بجملة في غاية الأهمية وهي "ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر". وطبقاً لهذه الجملة يجوز أن تقدم هذه الفئة أية مستندات تثبت الدخل بشرط أن يقبلها ويطمئن إليها الممول، واعتقد أن ذلك ليس قاصراً على هذه الفئة، بل يجوز للفئات الأخرى السابقة، تقديم أي مستند يثبت الدخل يقبله الممول دون التقيد بتقديم شهادة من مصلحة الضرائب أو من جهة العمل، ويعد ذلك تيسراً على المستثمرين في تقديم ما يثبت الدخل بأي وسيلة، وهذا مسلك محمود.

- **الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة:** لم يستثن المشرع المصري، في قانون التمويل العقاري، أي شخص من أن يكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري. فيجوز للأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة، أن تكون طرف في اتفاق التمويل العقاري (كمستثمر) مثل الوزارات والمؤسسات العامة وجميع الجهات الحكومية والشركات الخاصة، حتى ولو كان نشاط التمويل العقاري لا يدخل ضمن أهدافه.

٣- **بائع العقار:** وهو الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري، ويمكن أن يكون هذا الطرف شخص طبيعي أو اعتباري على السواء، وهذا الشخص هو الذي يمتلك العقار ويقبض الثمن وينقل الملكية إلى المستثمر، وذلك بالشروط التي يتفق عليها كلا منهما، حيث ألزم القانون أن يقوم الطرفان بإدراج اتفاق التمويل الشروط التي ارتضاها

(١) د/أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ١٠٥.

بشأن بيع العقار بالتقسيط، مع بيان وتحديد العقار وثمانه والمبلغ المعجل الذي أداه المشتري (المستثمر) إلى البائع وقيمة الأقساط وشروط الوفاء بها. وهذا ما حددته نص المادة (٦) من قانون التمويل العقاري أنه "يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويل بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يلي:

أ- الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمانه.

ب- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.

ت- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.....".

هذه هي الأطراف الثلاثة في اتفاق التمويل العقاري، بشأن شراء العقارات، واعتقد أن الهدف من أن يكون هذا الاتفاق ثلاثي الأطراف هو كفالة عدم استخدام المستثمر الأموال التي يحصل عليها من الممول، مبلغ التمويل، في غير الأغراض التي حددها اتفاق التمويل العقاري الواردة في القانون. وذلك بالإضافة إلى الأهداف الأخرى التي من ضمنها سهولة وتيسير عملية انتقال الملكية من البائع إلى المستثمر وغيرها من الأهداف^(١).

ب. ترميم أو تحسين عقار: واتفاق التمويل العقاري إذا كان مجاله ترميم أو

تحسين عقار فإنه يتكون من ثلاثة أطراف أيضاً وهم:

١ - **المقاول: وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يقوم بعملية الترميم أو**

التحسين سواء كان مهندس أو مقاول أو غيره، والذي يتفق مع المستثمر على ترميم أو

(١) د/قذري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص ٥٥.

تحسين عقار مقابل جزء من قيمة الترميم أو التحسين، يدفع مقدماً، والباقي على أقساط محددة، وفقاً لجدول بين الأقساط.

٢- **المستثمر:** وهو كل شخص طبيعي أو اعتباري يحتاج إلى مال لكي يقوم بترميم أو تحسين عقار يملكه، فيلجأ إلى الممول لكي يمول له هذه العملية بضمان ملكيته للعقار أو أي ضمان آخر يرتضيه الممول، ويدفع إلى المقاول جزء من قيمة الترميم والباقي على أقساط.

٣- **الممول:** هو الطرف الثالث في هذا الاتفاق، وهو شركة التمويل أو البنك الذي يمارس نشاط التمويل، ويقوم بتمويل هذه العملية مقابل الضمان الذي يقدمه إليه المستثمر، الذي قد يكون قيد حق امتياز أو رهن رسمي أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول. حيث نصت المادة (١) من قانون التمويل العقاري المصري على "تسري أحكام هذا القانون على.... وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون....." (١).

ج/ بناء عقار: وهذا المجال يكون أطرافه هم:

١- **المقاول:** وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يلتزم بالبناء على أرض يملكها المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

(١) نصت المادة (٢) من اللائحة التنفيذية الصادرة لسنة ٢٠٠١ على "إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل- ضماناً للتمويل- رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها.....".

٢- **المستثمر:** وهو الشخص (طبيعي أو اعتباري) الذي يمتلك أرضاً ولا يملك المال لإقامة المباني عليها فيتفق مع المقاول على بناء هذه المباني على الأرض مقابل أقساط.

٣- **الممول:** هو الذي يمول عملية البناء ويحل محل المقاول في تحصيل الأقساط المستحقة على المستثمر مقابل سداد كافة الأقساط للمقاول وأخذ الضمانات التي يقبله على المستثمر.

د/ **غير ذلك من المجالات:** لم يكن مجال التمويل العقاري قاصراً على شراء أو بناء أو ترميم وتحسين الوحدات العقارية، بل وسعت المادة السادسة من قانون التمويل العقاري المصري نطاق هذا القانون، بحيث يشمل أي مجال من المجالات، يجوز أن تكون محلاً لاتفاق التمويل العقاري، حتى ولو خرجت عن هدف التمويل العقاري ذاته الذي هو توفير المساكن للمحتاجين إليها.

وعلى ذلك فأي مجال يمكن أن يكون محلاً لاتفاق التمويل العقاري، وبالتالي يكون أطرافه هم:

- ١- **المستثمر:** الذي يكون في حاجة إلى مال لتمويل أي مجال يبتغيه.
- ٢- **الممول:** الذي يقدم المال إلى المستثمر في مقابل الحصول على الضمانات التي يقبلها.
- ٣- **أي طرف آخر** يكون له شأن في الاتفاق.

أطراف اتفاق التمويل العقاري في النظام السعودي

ذكرت منظومة التمويل العقاري السعودي صراحة أن التمويل العقاري هو عقد وعرفته بأنه "عقد الدفع الأجل لتملك المستفيد للسكن" مما يعني أنه عقد بين المستفيد والممول.

١ - المستفيد: هو "كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري"^(١).

٢ - الممول العقاري: هو "البنوك التجارية وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري، ولا يكون طرفاً في هذا العقد بائع العقار ولا المقاول، في حالة البناء أو الترميم، ولا الكفيل العيني في حالة عدم امتلاك المستفيد للعقار. فإذا كان العقار المقدم كضمان للممول غير مملوك للمدين (المستفيد - أو الكفيل العيني) كان رهن العقار موقوفاً على إجازة موثقة من المالك، وهذا ما نصت عليه المادة (٣) من نظام الرهن العقاري" إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة موثقة من المالك ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة، فإذا لم تصدر هذه الإجازة فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوك للراهن". وتشير هذه المادة مشكلات متعددة منها أن الرهن لا يترتب إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن، أي أنه إذا وجدت رهون أخرى سابقة على ذلك فإنها تكون لها الأولوية، وفي ذلك ضياع لحقوق الممول.

وعلى ذلك نأمل أن يتم النص على أن تتعدد الضمانات التي يقبلها الممول في حالة عدم وجود عقار مملوك للمستفيد، مثل حق الامتياز وضمان الراتب والكفالة وغيرها من الضمانات التي يقبلها الممول وتكون مطمئنة له، وذلك في جميع مجالات التمويل العقاري.

أشخاص ترتبط أعمالهم باتفاق التمويل العقاري:

هناك أشخاص ترتبط أعمالهم بنظام (اتفاق) التمويل العقاري، ومع ذلك ليسوا أطرافاً في هذا الاتفاق، ونظمهم المشرع المصري في قانون التمويل العقاري على النحو التالي:

(١) م (١) من نظام التمويل العقاري والسعودي.

١ - وسيط التمويل العقاري: هو الشخص الذي يقوم بدور الوسيط بين الممول والمستثمر، فهو شخص مفوض من قبل الممول في أن يقوم بالبحث عن المستثمر والسعي إلى إبرام العقد أو الاتفاق معه. وعلى ذلك فإن عمولته، أو أجره، يأخذها من الممول وتحدد بالاتفاق بينهم على ألا تتجاوز (٢,٥%) من قيمة التمويل (م ٥٠ من اللائحة المعدلة الصادرة سنة ٢٠٠٥). واشترطت المادة (٤٠) من اللائحة الصادرة سنة ٢٠٠٥ شروطاً معينة يلزم توافرها في وسيط التمويل حتى يباشر عمله ويقيد بالجهة الإدارية وهي:

- ١- أن يكون حاصلاً على مؤهل عال^(١).
 - ٢- أن تتوفر لديه خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات.
 - ٣- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إفساره مالم يكن قد رد إليه اعتباره.
 - ٤- أن يجتاز الاختبار الذي تعده أو تعتمد الهيئة في مجال تخصصه أو اجتيازه لاختبارات مماثلة بالخارج تعقد بها الهيئة.
- تقوم الهيئة ببحث المستندات والطلب المقدم وتصدر قرارها بقبول الطلب أو رفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو من تاريخ استيفاء البيانات، لمن كانت مستنداته ناقصة، ويلزم أن يكون القرار (في حالة الرفض) مسبباً، وفي جميع الأحوال يلزم أن تخطر الهيئة مقدم الطلب بالقرار (بالقبول أو الرفض) بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره^(٢).

(١) كانت المادة (٤٠) من اللائحة لسنة ٢٠٠١ قبل تعديلها تنص على "أن يكون حاصلاً على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عال بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين".

(٢) المادة (٤١) من اللائحة لسنة ٢٠٠١ التي لم يتم تعديلها.

ويحق لمقدم الطلب في حالة رفض طلبه أن يتظلم من قرار الرفض خلال ستين يوماً من تاريخ علمه أو إخطاره بقرار الرفض، أمام لجنة خاصة ببحث التظلمات يصدر تشكيلها قرار من الوزير المختص. وتلتزم هذه اللجنة بالبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه إلى اللجنة^(١)، وفي حالة قبول طلب القيد، تصدر الهيئة إلى من تم قبوله شهادة توضح تاريخ ورقم القيد في الجدول الذي تعده الهيئة لذلك، ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو القواعد التي تضعها الهيئة^(٢).

ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أي أجر أو عمولة أو أي منفعة من أي طرف غير الممول سواء كان المستثمر أو غيره، فهو يتقاضى أجره فقط من الممول دون غيره، وبحدود معينة.

٢- **خبير التقييم العقاري:** هو الشخص الذي يحدد الثمن الأساسي للعقار الضامن لاتفاق التمويل العقاري، ويطلب كل ذي مصلحة (من أطراف اتفاق التمويل) من الخبير العقاري تقييم العقار، وقد يطلب الوكيل العقاري تقييم العقار وتحديد ثمنه وذلك في حالة التنفيذ على العقار. فقد نصت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري على "يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقاري على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية:

- أ- قيمة العقار عند شرائه.
- ب- التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.
- ج- أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

(١) المادة (٤٢) من اللائحة المعدلة سنة ٢٠٠٥.

(٢) المادة (٤٣) من اللائحة المعدلة سنة ٢٠٠٥.

د- القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة".

وبعد أن ينتهي الخبير من تقييمه للعقار، يخطر أطراف التمويل العقاري بخطاب مسجل بعلم الوصول بالقيمة المقدرة للعقار، وذلك في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه وبرقم وتاريخ قيده في الجدول المخصص لدى الهيئة، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم.

ويحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات المملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة، ليس هذا فحسب بل امتدا الحظر في التقييم للعقارات المملوكة لأحد تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم أو حتى لو كانت هناك علاقة تربطهم بأحد أطراف التمويل العقاري (المادة ٤٦ من اللائحة) وكذلك يحظر عليهم شراء العقارات التي قاموا بتقييمها، وذلك حتى يأتي تقييمهم دون أن تشوبه أي شائبة تواطؤ أو انحياز لطرف على حساب الآخر. أما عن تقدير أتعابهم فقد نصت المادة (٤٨) من اللائحة على "يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم".

أما حالة إذا اعترض أحد أطراف اتفاق التمويل العقاري على ما قام به الخبير من تقييم، فيقدم الطرف المعارض طلب إلى الهيئة بتكليف خبيرين آخرين ليقوموا بإعادة التقييم مرة أخرى، ويتحمل الطرف المعارض مصاريف وأتعاب هذان الخبيرين^(١).

٣- **الوكيل العقاري:** وإن كان هذا الشخص لا يظهر قبل أو أثناء إبرام اتفاق التمويل، إلا أنه مرتبط باتفاق التمويل العقاري بعد إبرامه وعند إخلال المستثمر بتنفيذ التزاماته، فكان لزاماً أن نوضح طبيعة عمله ودوره حتى يكتمل البحث.

(١) المادة (٤٧) من اللائحة المعدلة سنة ٢٠٠٥.

ويعين الوكيل العقاري من قبل قاضي التنفيذ لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة عدم قيام المستثمر بالوفاء بالتزاماته، ويلزم أن تنطبق عليه الشروط السابق ذكرها في خبراء التقييم ويمر بنفس الإجراءات والمراحل السابقة. ويكون لكل ذي مصلحة أن يطلب من قاضي التنفيذ استبدال الوكيل العقاري، وإذا تبين للقاضي جدية الأسباب فإنه يأمر باستبداله.

ولا يترتب على مجرد تقديم طلب الاستبدال وقف إجراءات التنفيذ حتى لا يستخدم هذا الحق في غير محله، ولكن يجوز للقاضي أن يأمر بوقف إجراءات التنفيذ إذا رأى وجود أسباب جدية تدعوه لذلك^(١).

أما عن أتعاب الوكيل العقاري فإنها تحدد بقرار من قاض التنفيذ، بعد الانتهاء من عملية المزايدة، وذلك وفقاً لما بذله هذا الوكيل من جهد ووقت لإنجاز البيع. وفي جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز أتعاب الوكيل العقاري عن ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد^(٢).

هذا وقد تحدث القانون عن الوكيل العقاري في العديد من المواد منها م ١٧، ١٦، ١٨، ١٩، ٢٠ ولم يرد باللائحة التنفيذية فصل مستقل يوضح مهام الوكيل العقاري مثلما فعل بالنسبة لخبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، حيث خصص للأول الفصل الثاني وأفرد للثاني الفصل الثالث، وذلك رغم الأهمية الكبيرة للدور الذي يقوم به الوكيل العقاري.

٤- شركة التأمين: يحق للممول أن يشترط على المستثمر القيام بالتأمين لدى إحدى شركات التأمين المصرية، وذلك رغم ما أخذه الممول من ضمانات على المستثمر،

(١) المادة (١٧) من قانون التمويل العقاري المصري.

(٢) المادة (٢٦) من اللائحة المعدلة سنة ٢٠٠٥.

فيجوز الجمع بين هذه الضمانات وهذا التأمين وذلك كله يصب في مصلحة الممول لكي يكون مطمئن على أمواله، وإن تعثر المستثمر في تسديد الأقساط لن يفقد الأموال محل التمويل بسبب وجود العديد من الضمانات التي من ضمنها التأمين لمصلحة الممول^(١).

أما في النظام السعودي: لم تعرف منظومة التمويل العقاري وسطاء التمويل العقاري ولا الوكلاء العقاريين، وإن كان المجتمع السعودي يعرف خبير التقييم العقاري، إلا أنه لم يرد النص عليه في منظومة التمويل العقاري السعودي. وعليه فإن شركات التمويل تلجأ إلى خبير التقييم الذي يتمتع بقدر من الدراية العملية بسوق العقارات، ويقوم بتقييم العقار الضامن وثمنه الأساسي ويعد تقريراً بذلك يودعه لدى شركة التمويل.

وهذه العملية تكون في حالة طلب شركة التمويل ذلك فقط، أما إذا لم تطلبها، فلا مانع من إعطاء التمويل طبقاً لمعايير أخرى تراها مناسبة لتحديد قيمة العقار الضامن، وذلك بخلاف المشرع المصري كما سبق وأن أوضحنا.

أما بالنسبة لشركات التأمين: فقد نصت المادة (٦) من نظام التمويل العقاري على: "للممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة" فالتأمين هنا اختياري يحق لكل من شركات التمويل وإعادة التمويل أن تلجأ إليه وذلك لتغطية مخاطر التمويل العقاري.

وقد نصت المادة (٢، ٤) من النظام السابق أن من ضمن اختصاصات المؤسسة "٤ - الترخيص لشركات التأمين التعاوني بتغطية المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري وفقاً لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني"، وبناء على ذلك يكون تعريف التأمين التعاوني

(١) المادة (٥٦) من اللائحة المعدلة سنة ٢٠٠٥.

بأنه "أن يجتمع عدة أشخاص معرضين لأخطار متشابهة ويدفع كل منهم اشتراكاً معيناً وتخصص هذه الاشتراكات لأداء التعويض المستحق لمن يصيبه الضرر، وإذا زادت الاشتراكات على ما صرف من تعويض كان للأعضاء حق استردادها، وإذا نقصت طوّلب الأعضاء باشتراك إضافي لتغطية العجز أو أنقصت التعويضات بنسبة العجز"^(١).

وعلى ذلك فشركة التأمين التعاوني لا تسعى إلى تحقيق الربح، بل تسعى إلى تخفيف الخسائر التي تلم بالأعضاء المكونين للشركة، فهؤلاء الأعضاء يكونون الشركة بغرض التعاون على تحمل أي مصيبة قد تحل بأحدهم.

وتأسست الشركة الوطنية للتأمين التعاوني سنة ١٩٨٦ كشركة مساهمة سعودية كانت مملوكة بالكامل لمؤسسات حكومية سعودية وهي صندوق الاستثمارات العامة ٥٠٪، المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ٢٥٪، صندوق معاشات التقاعد ٢٥٪، وقد باعت الدولة ٧٠٪ من أسهم الشركة وطرحت للاكتتاب العام للمواطنين وذلك بقرار مجلس الوزراء رقم ١١٢ بتاريخ ١٤٢٥/٤/٥هـ^(٢).

وعلى ذلك فالفرق واضح بين التأمين التعاوني والتأمين التجاري، فالتأمين التعاوني عقد من عقود التبرعات لا يهدف إلى تحقيق الربح بل يهدف إلى الوقوف بجوار من أصابته مصيبة من أعضائه وذلك بخلاف التأمين التجاري. ومن ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الوطنية للتأمين التعاوني تقديم كافة خدمات التأمين من سيارات، حريق، طاقة، تأمين طبي، هندسي، طيران، وغيرها.

(١) د/ ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، بدون ناشر، ٢٠٠٢، ص ٥.

(٢) صحيفة الاقتصادية العدد ٤٠٦٤.

المطلب الثاني

الشروط اللازم توافرها في اتفاق التمويل

وضع المشرع عدة شروط يلزم أن تتوافر في اتفاق التمويل العقاري وذلك ضماناً لتنفيذ أطراف الاتفاق لبنوده. وتتمثل تلك الشروط في الآتي:

- ١ - يجب أن تكون جميع إجراءات التمويل العقاري واضحة ومحددة للمستثمر دون غموض، وهذا الوضوح يتيح للمستثمر معرفة حقوقه والتزاماته، وفي ذلك ضمانه كبيرة له حتى لا يأتي اتفاقه على غير بينة ومعرفة بأمر التمويل العقاري، ويعد هذا الشرط لازماً قبل التوقيع على اتفاق التمويل العقاري، ولازماً أيضاً بعد التوقيع وأثناء تنفيذ أطراف الاتفاق لتعهداتهم، فيلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهرياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري ومثال ذلك:
- قيمة الأقساط المستحقة على المستثمر وتكاليف التمويل المتبقية والتي أبداه الممول.

- أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حساب المستثمر.
- وذلك حتى يكون المستثمر على علم كافٍ بمقدار ما سدده من أقساط ومصاريف للممول ومقدار ما تبقى من قيمة الدين، وإذا وجدت أية إضافات فوق ذلك يقررها الممول يكون المستثمر على علم بها، وإذا لم يرضى بهذه الإضافات فله أن يقدم شكوى إلى الإدارة العامة لشكاوي المتعاملين ومكافحة الغش الموجودة بالهيئة، والتي ترفع تقريرها إلى لجنة فض المنازعات التي نشأت بقرار من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٩ وذلك تنفيذاً لقرار وزير الاقتصاد رقم ٥٩٩ لسنة ٢٠٠١^(١).

(١) قرارات هذه اللجنة غير ملزمة، ويعد اللجوء إلى هذه اللجنة غير محل بحق المستثمر في اللجوء إلى القضاء مباشرة.

٢- يجب أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط، فاتفاق التمويل العقاري يلزم أن يحتوي على الشروط التي ارتضاها البائع والمشتري على عملية البيع، ويلزم أن تكون نية وإرادة الطرفين على أن شكل البيع بيعاً بالتقسيط، فقد علمنا أن اتفاق التمويل هو اتفاق ثلاثي الأطراف، كأنه يضم عقد بيع بالتقسيط وتمويل، فكان يلزم أن تكون كافة بنود عقد البيع بالتقسيط موجودة بهذا الاتفاق حتى لا يتم إحالة أي بيانات إلى عقد خارجي أو مستند آخر، فكان اتفاق التمويل شامل لجميع البيانات اللازمة، بما في ذلك بيان شامل للعقار من حيث حدوده ومساحته ووصفه الدقيق، وأيضاً ثمنه الإجمالي.

٣- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن: بعد التراضي، على كون الاتفاق يتم بالتقسيط، كان يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل قيمة كل قسط وعدد الأقساط وكيفية الوفاء بهذه الأقساط، ومقدار المعجل من الثمن الذي تسلمه البائع أو المقاول، ويلزم أن تكون هذه البيانات واضحة بلا لبس أو غموض. ويلزم أن يرفق باتفاق التمويل العقاري جدول ببيان الأقساط المستحقة أو ملحق (في حالة كان التمويل لبناء عقار) من الأطراف الثلاثة يبين كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول.

=

ويحق لأي من طرفي النزاع أن يحصل على صورة رسمية من قرار اللجنة لتقديمه للمحكمة المختصة، وليس للشاكي أن يلجأ مباشرة إلى لجنة فض المنازعات، وإنما يلتزم بأن يتقدم أولاً بشكواه إلى الإدارة العامة لشكاوي المتعاملين ومكافحة الغش التي تقوم بدراسة الشكوى وإبداء الرأي بشأنه خلال شهر من تقديم الطلب ولها أن توصي بعرض الأمر على لجنة فض المنازعات. انظر في ذلك القرار رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٩ الصادر من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية.

- ٤ - يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بنداً بقبول البائع أو المقاول أو حوالة حقوقه في إقساط الثمن الإجمالي إلى الممول، وذلك على هيئة أقساط، وإقرار في ذات البند بأن البائع (والمقاول و....) قد تسلم الدفعة المقدمة في المقابل المعجل.
- ٥ - التزام البائع (في حالة الشراء) بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية على الغير، مع التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وسنتحدث لاحقاً بالتفصيل عن هذا الشرط.
- ٦ - التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً، فنحن على علم بأن إثبات التاريخ للعقارات يتم في مكتب التوثيق التابع له العقار دون غيره (اختصاص مكاني)، ورغبة في التسهيل على المتعاملين بالتمويل العقاري فإن إثبات التاريخ لاتفاق التمويل يكون في أي مكتب توثيق على مستوى الجمهورية، بل ويحق لأطراف اتفاق التمويل العقاري توثيق هذا الاتفاق أو التصديق على توقعات ذوي الشأن فيه حسب الأحوال دون الحاجة إلى التأشير عليها بالصلاحيات للشهر أو القيد من مأمورية الشهر العقاري.
- ٧ - يلزم أن يكون اتفاق التمويل العقاري على إحدى النماذج المعدة من قبل الوزير المختص، وأعتقد أن هذه النماذج الصادرة هي على سبيل الاسترشاد لأطراف اتفاق التمويل العقاري، فيلزم من جهة أن يلتزموا بهذه النماذج وفقاً لما جاء بها من بنود وشروط (لأنها تطابق القانون)، ومن جهة أخرى يجوز للأطراف أن يضيفوا إليها أي شرط آخر قد يرى أحدهم أنه ضروري ويرتضيه الباقي.
- ٨ - يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري كيفية التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط التمويل، فقد يرغب المستثمر، أثناء تنفيذ اتفاق التمويل العقاري، في سداد بعض أو كل الأقساط المستحقة عليه، فنص القانون على جواز ذلك في المادة (٩) من قانون التمويل العقاري "يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو

بالتمويل كله أو بعضه، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

٩- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على ٤٠% من مجموع دخل المستثمر، أما ذوي الدخل المنخفضة فلا يزيد قسط التمويل عن ٢٥%.

أما في النظام السعودي: فإن منظومة التمويل العقاري تعتبر اتفاق التمويل العقاري عقداً ملزماً لجانبيين، هما الممول العقاري والمستفيد، وعلى ذلك فقد وردت عدة شروط يلزم توافرها في عقد التمويل العقاري هي:

١- ألا يخالف عقد التمويل العقاري أحكام الشريعة الإسلامية الغراء^(١): وقد ورد بنظام مراقبة شركات التمويل عدة عقود يمكن منح التمويل بناءً عليها مثل البيع بالتقسيط، والتأجير التمويلي، وهذه العقود هي على سبيل المثال وليس الحصر، فيحق للممول أن يأخذ بغيرها طالما أنها من الناحية الشرعية جائزة.

٢- الالتزام بالمعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري والتي تصدرها المؤسسة "مؤسسة النقد العربي السعودي". ليس هذا فحسب، بل يجب على المؤسسة مراجعة جميع نماذج عقود التمويل العقاري التي يصدرها الممول، وتتأكد من مطابقتها لتلك المعايير. وضرورة حماية المستفيد وعدم الجور عليه، وذلك بأن جعلت للمؤسسة حق التحقق من ذلك^(٢).

٣- الالتزام بمعايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه والتي تحددها المؤسسة^(٣)، وفي ذلك أيضاً حماية للمستفيد، حيث يمكنه بناءً على ذلك مقارنة الأسعار التي يحددها

(١) المادة (٣) نظام التمويل العقاري السعودي.

(٢) المادة (٥/٢) نظام التمويل العقاري السعودي.

(٣) المادة (٢/٧) نظام التمويل العقاري السعودي.

الممول، والتي صدرت عن المؤسسة، حتى لا يكون في غبن أثناء التعاقد أو يقع فريسة للممول.

٤- يجب أن يكون للمستفيدين سجل ائتماني لدى أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقاً لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل، وتحدد اللائحة وتعليمات المؤسسة الحد الأدنى لمدة سجل المستفيد وبيانات السجل خلال مدة التمويل^(١).

المبحث الثاني

العلاقة بين التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية

يواجه بعض المستثمرين صعوبات في الحصول على التمويل العقاري اللازم لتنفيذ مشاريعهم في سوق العقار السعودي، فتكلفة الاقتراض تزيد بسبب شروط التمويل مثل العمولات والرسوم، وتزيد أيضاً بسبب ارتفاع معدلات التضخم ومنها زيادة أسعار الفائدة، بالإضافة إلى التغيرات في أسعار الفائدة التي تؤثر على تكاليف الاقتراض وعلى قدرة المستثمرين على الاستثمار، مما يؤثر على هامش الربح المتوقع وتقديرات العائد على الاستثمار.

وارتفاع معدلات التضخم يعمل على زيادة أسعار الفائدة، لذلك فإن معدل التضخم من المؤشرات الرئيسة التي ينظر إليها المستثمر عند اتخاذ القرار للاستثمار من عدمه؛ فاعتدال واستقرار مستويات الأسعار يزيد من جاذبية المملكة لاستقبال تدفقات المستثمر، فالعلاقة بين التضخم والاستثمار العقاري علاقة عكسية بمعنى أن ارتفاع معدلات

(١) المادة (٧) نظام التمويل العقاري السعودي.

وكل ذلك يعد في نفس الوقت من حقوق المستفيد والتزامات الممول التي وردت بشكل صريح في مواد منظومة التمويل العقاري السعودي، وحسن فعل المشرع ونأمل في المزيد، رعاية لفئة في المجتمع تحتاج إلى حماية فعالة، حتى لا تقع فريسة تعسف الممول، واحتياج المستفيد الشديد للسكن.

التضخم يصاحبه انخفاض في تدفقات الاستثمار وخاصة الاستثمار الأجنبي المباشر ويجعله يتردد في الدخول إلى السوق العقاري لأنه في تلك الحالة سترتفع التكاليف الإنتاجية من أسعار مواد البناء وخدمات الماء والكهرباء وتميل هذه العوامل إلى الانعكاس على أسعار الوحدات السكنية مما يضعف من منافسة عقاراته^(١).

المطلب الأول: دور النمو الاقتصادي في تعزيز التمويل العقاري

المطلب الثاني: دور التمويل العقاري في تعزيز النمو الاقتصادي

المطلب الأول

دور النمو الاقتصادي في تعزيز التمويل العقاري

تزامناً مع جهود السعودية في تعزيز النمو الاقتصادي وتشجيع الاستثمارات المحلية، شهدت المملكة ارتفاعاً ملحوظاً في إجمالي القروض المقدمة من قبل شركات التمويل في أعلى مستوياتها منذ ما يقارب أربع سنوات. وقفزت هذه القروض بنسبة ٧٣ في المائة لتبلغ ٨٤,٩ مليار ريال (٢٢,٦ مليار دولار)، بنهاية عام ٢٠٢٣، مقارنة بـ ٤٩,٣ مليار ريال (١٣,١ مليار دولار)، خلال الفترة نفسها من عام ٢٠١٩. وحصد التمويل العقاري النسبة الكبرى من المبلغ الإجمالي بنسبة ٢٨ في المائة، في حين تصدرت فئة التمويل الشخصي الزيادة الكبرى التي تخطت الـ ٦٦٦ في المائة، من ٢,٥ مليار ريال (٦٦٦,٦ مليون دولار) إلى ٢٢,٩ مليار ريال (٦,١ مليار دولار).

تُعرف شركات التمويل بأنها مؤسسات مالية تختص في تقديم خدمات القروض والائتمان للأفراد والمؤسسات، وهي متباينة عن البنوك في نهجها العملي. وتهدف هذه

(١) د/ عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان في مصر، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠٠٦، ص ٥٧ - ٩١.

الشركات إلى تمويل عمليات الشراء والبيع للسلع والخدمات، سواءً من خلال شراء عقود آجلة من التجار بنسبة فائدة محددة، أم من خلال منح قروض مباشرة للمستهلكين والشركات، وتعتمد على فرض نسب فائدة أعلى من تلك المفروضة من قبل البنوك لتحقيق الأرباح^(١).

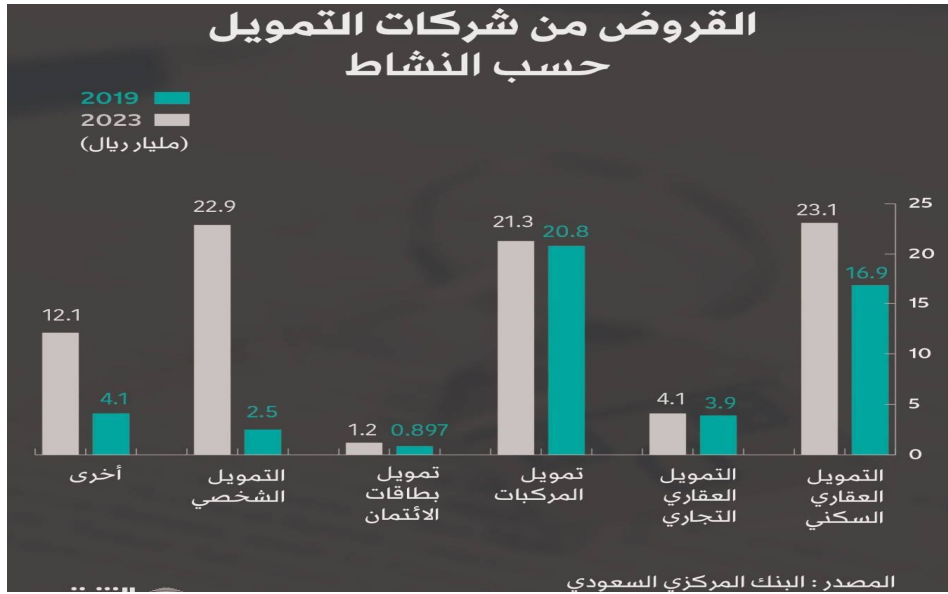
وتتمثل أهمية شركات التمويل في تقديم حلول للأفراد والمؤسسات التي تواجه مشاكل مالية. ويبلغ حالياً عدد شركات التمويل المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي «ساما» ٥٩ شركة، بمجموع أصول ٦٥,٥ مليار ريال، بنهاية عام ٢٠٢٣، بارتفاع ٦٨ في المائة، مقارنة مع الفترة نفسها من عام ٢٠١٩. وارتفعت رؤوس أموال شركات التمويل ٢٥ في المائة إلى ١٥,٤ مليار ريال، خلال الفترة نفسها، وفقاً لبيانات «ساما».

إن دوافع هذا الارتفاع في الإقراض وتأثيره على الاقتصاد الوطني، والتوقعات المستقبلية لنمو هذا القطاع، وتمثلت دوافع الارتفاع في النمو الاقتصادي القوي الذي شهدته السعودية، خلال السنوات الأخيرة، وهو ما ساهم في زيادة الطلب على التمويل من قبل الأفراد والشركات»، موضحاً أنه «كان لتوسع شركات التمويل في أنشطتها وخدماتها دور مهم في زيادة عدد العملاء»، وأن الحملات التوعوية لمنتجات التمويل أدت إلى زيادة الطلب عليها.

كما أن القروض من شركات التمويل كان لها تأثير إيجابي على الاقتصاد الوطني، حيث ساعدت على زيادة الاستثمار بالملكة، الأمر الذي أدى إلى خلق فرص عمل جديدة، وحفز النمو الاقتصادي. كما ساهمت هذه القروض في زيادة الاستهلاك، وبالتالي زاد الطلب على السلع والخدمات.

(١) نهى فوزي منصور، التمويل العقاري – آلية تنشيط السوق العقاري في مصر، وزارة المالية، قطاع مكتب الوزير، الإدارة المركزية للبحوث المالية والتنمية الإدارية، القاهرة، فبراير ٢٠٠٨، ص ١ – ١٣.

إن قطاع شركات التمويل يتمتع بمستوى سيولة مرتفع، حيث انخفضت قيمة القروض المتعثرة بنهاية عام ٢٠٢٣، وبلغت نسبتها ٥ في المائة من إجمالي القروض، وهي نسبة يعدها الفراج منخفضة نسبياً، مقارنة مع القطاعات المالية الأخرى، متوقعاً استمرار تراجعها، خلال الأعوام المقبلة، معززةً بالنمو الاقتصادي القوي في البلاد. كما توقع الفراج أن يستمر قطاع شركات التمويل في النمو، خلال السنوات المقبلة، حيث بلغ مجموع صافي الدخل ١,٦ مليار ريال، بنهاية عام ٢٠٢٣، مرتفعاً ٢٠ في المائة من عام ٢٠١٩. وأضاف أن شركات التمويل ستزيد أنشطتها وخدماتها، بالإضافة إلى دخول شركات جديدة السوق، مما سيزيد حدة المنافسة.



كما ترجع أسباب الارتفاع إلى التطورات التي تشهدها المملكة في التمويل العقاري، حيث بلغ التمويل السكني ٢٣,١ مليار ريال، بنهاية عام ٢٠٢٣، مشكلاً أعلى قيمة من إجمالي التمويلات بـ ٢٨ في المائة. لكنه توقع أن تنسحب شركات التمويل العقاري من القطاع، وتنتجه إلى تمويل الشركات والنشاطات الأخرى.

تأثير العوامل الاقتصادية على سوق العقارات

- ١- تأثير النمو الاقتصادي على سوق العقارات: يؤدي النمو الاقتصادي القوي إلى زيادة الطلب على العقارات، مما يساهم في ارتفاع أسعارها. فمع تحسن الدخل وزيادة فرص العمل، يميل الناس إلى الاستثمار في شراء المنازل أو العقارات التجارية. وبذلك، يصبح سوق العقارات أكثر نشاطاً وازدهاراً.
- ٢- معدلات البطالة وتأثيرها على الطلب العقاري: ارتفاع معدلات البطالة يؤدي إلى انخفاض القوة الشرائية وتقليل الطلب على العقارات. وفي المقابل، يؤدي انخفاض معدلات البطالة إلى زيادة ثقة المستهلكين وقدرتهم على شراء أو استئجار العقارات، مما يحفز السوق.
- ٣- أسعار الفائدة ودورها في قرارات الشراء: تعتبر أسعار الفائدة أحد العوامل الحاسمة في سوق العقارات. عند انخفاض أسعار الفائدة، تصبح قروض الرهن العقاري أكثر سهولة وأقل تكلفة، مما يدفع المستثمرين والمشتريين الأفراد لشراء العقارات. أما إذا ارتفعت، فقد يؤدي ذلك إلى تباطؤ السوق بسبب ارتفاع تكاليف التمويل.
- ٤- السياسات النقدية وأثرها على السوق: السياسات النقدية التي تتبعها الحكومات والبنوك المركزية تلعب دوراً رئيسياً في تحديد مستوى النشاط في سوق العقارات. كزيادة السيولة أو خفض الضرائب على العقارات قد يشجع الاستثمار، بينما تؤدي السياسات التقشفية إلى تقليل النشاط العقاري.
- ٥- تأثير التضخم على أسعار العقارات: التضخم يؤثر بشكل مباشر على سوق العقارات. ففي حالات التضخم المرتفع، ترتفع تكلفة مواد البناء وأسعار الأراضي، مما يؤدي إلى زيادة أسعار العقارات. ومع ذلك، يعتبر العقار وسيلة فعالة للتحوط ضد التضخم لأنه يحافظ على قيمته مع الزمن.

٦- تأثير الأحداث العالمية على السوق العقاري: الأزمات المالية والصراعات السياسية على المستوى العالمي قد تسبب تقلبات كبيرة في سوق العقارات. على سبيل المثال، الأزمات الاقتصادية العالمية مثل الركود المالي تؤدي إلى تراجع الاستثمارات العقارية، بينما قد تؤدي الأوضاع السياسية المستقرة إلى زيادة الثقة في السوق.

٧- أهمية مراقبة العوامل الاقتصادية لاتخاذ قرارات استثمارية: من الضروري أن يراقب المستثمرون الاتجاهات الاقتصادية العالمية والمحلية لفهم تأثيرها على سوق العقارات. حيث يساعد في اتخاذ قرارات استثمارية ذكية، مثل توقيت شراء العقارات أو بيعها، لتحقيق أقصى استفادة من التغيرات الاقتصادية.

المطلب الثاني

دور التمويل العقاري في تعزيز النمو الاقتصادي

أولاً: العلاقة بين التمويل العقاري وأسعار الفائدة

- أهمية أسعار الفائدة في التمويل العقاري

أسعار الفائدة ليست مجرد أرقام تتحدد في الاجتماعات المصرفية؛ بل هي أداة رئيسية يستخدمها البنك المركزي للتحكم في النشاط الاقتصادي وتوجيهه. إن أسعار الفائدة تحدد تكلفة الاقتراض، وبالتالي تؤثر بشكل مباشر على القدرة الشرائية للأفراد والشركات. في سوق العقارات، تكون أسعار الفائدة على التمويلات والقروض العقارية عاملاً حاسماً في قرارات الشراء والاستثمار.

عندما تكون أسعار الفائدة منخفضة، يكون الاقتراض أقل تكلفة. مما يشجع الأفراد على الحصول على قروض لشراء العقارات، سواء كانت للاستخدام الشخصي أو

للاستثمار. هذا الارتفاع في الطلب يؤدي عادة إلى زيادة في أسعار العقارات نظراً لتزايد الطلب عليها. على العكس، عندما ترتفع أسعار الفائدة، تصبح القروض أكثر تكلفة، مما يقلل من القدرة الشرائية للمشتريين المحتملين. ويؤدي بالتالي إلى تراجع في الطلب، وربما إلى انخفاض في أسعار العقارات في بعض الأحيان^(١).

- تأثير ارتفاع أسعار الفائدة على التمويل العقاري

إن العلاقة بين أسعار الفائدة والتمويل العقاري معقدة ومتشابكة، إلا أن هناك نمطاً واضحاً يمكن ملاحظته. فعندما ترتفع أسعار الفائدة، يصبح التمويل العقاري أكثر تكلفة، مما يؤدي إلى تراجع القدرة الشرائية لدى الأفراد، ويؤثر سلباً على الطلب على العقارات في السعودية، كانت هذه العلاقة واضحة خلال عام ٢٠٢٤.

١. انخفاض حجم المعاملات العقارية:

تشير تقارير الهيئة العامة للإحصاء إلى أن حجم المعاملات العقارية شهد انخفاضاً بنسبة ١٢% في الربع الأول من ٢٠٢٤ مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠٢٣. هذا الانخفاض يعكس تراجعاً في إقبال المشتريين على العقارات، خصوصاً في ظل ارتفاع تكلفة التمويل. ليس فقط الأفراد العاديون من تأثروا بهذا الارتفاع، بل أيضاً المستثمرون الذين يعتمدون على القروض لتمويل مشروعاتهم العقارية.

٢. تراجع في القروض العقارية الجديدة:

البيانات الصادرة عن البنوك السعودية تشير إلى أن عدد القروض العقارية الجديدة قد انخفض بنسبة ١٥% على أساس سنوي في ٢٠٢٤. هذا التراجع يعكس تقلص القاعدة الجماهيرية التي كانت تستفيد من القروض العقارية لشراء مساكن. مما يعني أن هناك تراجعاً في الطلب الإجمالي على العقارات. المستثمرون والأفراد الذين كانوا يرون

(١) د/ محمد مهدي الصغير، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٢، ص ٥٦.

في السوق العقاري فرصة للاستثمار قد أصبحوا أكثر تحفظاً نتيجة لتزايد تكاليف التمويل.

٣. تأثيرات على سوق الإيجارات:

هذا التراجع في الطلب على شراء العقارات قد يؤدي إلى ارتفاع في الطلب على الإيجارات. حيث يلجأ الأفراد الذين لا يستطيعون تحمل تكلفة الشراء إلى تأجيل قرارات الشراء واستئجار العقارات بدلاً من ذلك. هذه الديناميكية قد تؤدي إلى ضغوط إضافية على سوق الإيجارات. وربما إلى زيادة في أسعار الإيجارات، خاصة في المدن الكبرى مثل الرياض وجدة.

ثانياً: تأثير التضخم على التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية

يؤثر التضخم بشكل مباشر وغير مباشر على سوق العقارات في السعودية، مما يسبب تحديات للمطورين والمستثمرين، وأيضاً المستهلكين^(١). نذكر لكم هنا أبرز الأضرار التي يسببها التضخم على العقارات:

- الأضرار التي يسببها التضخم على العقارات في السعودية

١. ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات: وجود التضخم في العقارات والسلع الإنشائية سيؤدي لارتفاع أسعار الأراضي بشكل ملحوظ وسيلحق معه الزيادة في تكلفة شراء الأراضي للمطور العقاري. ولتعويض خسارته سيرفع من أسعار بيع الوحدات السكنية والتجارية وبالطبع يؤثر ذلك في صعوبة تملك المستهلك.

٢. زيادة تكاليف البناء والتطوير العقاري: زيادة أسعار المواد الخام كالحديد والأسمنت والخشب والزجاج ومع ارتفاع أجور العمالة ستؤثر في تكاليف البناء، مما ينعكس على التكلفة الإجمالية للمشاريع العقارية. هنا على المطور أن يرفع من سقف

(١) د/ أحمد السعيد الزقرد، التمويل العقاري دراسة تأصيلية مقارنة في أنظمة التمويل العقاري السعودي، مكتبة الرشد، ١٤٣٥-٢٠١٤، ص ٥١.

الميزانية المالية المقدرة لإنهاء المشروع. حتى لا يتسبب في تأخير تنفيذ المشروع العقاري أو يقلل من عدد المشاريع الجديدة بسبب ارتفاع التكلفة.

٣. ارتفاع أسعار الإيجارات: يلجأ مالك العقار إلى رفع الإيجارات لتعويض الخسائر التي اعترضت طريقه في البناء والصيانة والتشغيل. والذي يؤثر سلباً على المستأجرين خاصة أصحاب الدخل المحدود، فيصعب عليهم العثور على سكن بأسعار معقولة، فيتسبب ذلك إلى زيادة معدلات التكدس السكاني في المناطق الأقل تكلفة.

٤. ضعف القدرة الشرائية للمستهلكين: ركود السوق العقاري بسبب ارتفاع الأسعار الذي أضعف من قوة الشراء لدى الفرد المستهلك. فبدوره يلجأ إلى تأجيل قرارات الشراء حتى تتحسن الأوضاع الاقتصادية.

- تأثير التضخم على التمويل العقاري والقروض

قرار الشراء عقار سكني أو تجاري يتضمن مع قرار الحصول على قرض تمويلي، لكن مع تواجد التضخم الذي صاحبه ارتفاع في أسعار الفائدة يجعل القرار الشرائي أكثر تكلفة. فالنتيجة هي عزوف بعض المشتريين عن الاقتراض وبالتالي سيؤثر حتماً على مبيعات العقارات وعلى معدلات التعثر المالي لدى بعض المقترضين.

١. تآكل قيمة الاستثمارات العقارية: عند ارتفاع التضخم بمعدلات كبيرة تتراجع القيمة الحقيقية للعوائد العقارية مقارنة بتكاليف التشغيل والصيانة. وسينخفض العوائد الفعلية للمستثمرين في حال لم ترتفع الإيجارات بنفس وتيرة التضخم. ولجوء بعض المستثمرين إلى تصفية الأصول العقارية والانتقال لاستثمارات أخرى ليحققوا من ذلك الاستقرار والأمان.

٢. التأثير على استقرار السوق العقاري: ارتفاع الأسعار بشكل مضطرب يؤدي إلى حالة من عدم اليقين عند المستثمر والمستهلك في بعض الأحيان يسبب التضخم

المرتفع إلى فقاعات عقارية حيث ترتفع الأسعار بشكل مفرط ثم تنهار فجأة عند عدم القدرة على الاستمرار في الشراء أو الاستثمار.

وعدم استقرار السوق يخلق تقلبات حادة في العرض والطلب مما قد يؤدي إلى فترات من الركود العقاري.

- تأثير التضخم على القطاع التجاري والاستثماري

ارتفاع تكاليف الإيجار والصيانة للمباني التجارية يؤثر على الشركات وأصحاب الأعمال مما يزيد من تكلفة التشغيل فبعض الشركات تقلل من حجم مساحاتها المستأجرة أو كحل آخر تنتقل إلى مواقع أقل تكلفة مما يؤثر على العوائد العقارية للمستثمرين. ويتراجع المستثمر الأجنبي في القطاع العقاري بسبب ارتفاع التكاليف وصعوبة تحقيق عوائد مجزية.

ومع كل ذلك؛ يري الباحث رغم التحديات والأضرار التي يسببها التضخم في قطاع العقارات إلا أن قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية من أكثر القطاعات نمواً ومدعوماً برؤية ٢٠٣٠ التي تهدف إلى خلق بيئة استثمارية مستدامة، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق.

فإن السياسات الحكومية والإصلاحات الاقتصادية التي تقوم بها المملكة العربية السعودية تلعب دوراً مهماً في الحد من تأثير التضخم على القطاع العقاري. من خلال تعزيز مشاريع الإسكان الميسر، دعم الإنتاج المحلي لمواد البناء، ودعم التمويل العقاري المرن من خلال تقديم التمويل المدعوم من صندوق التنمية العقاري، يمكن أن يقلل من آثار التضخم ويحقق سوق عقاري سعودي أكثر استقراراً ومستداماً.

وعلى المستثمرين والمطورين العقاريين في المملكة أن يكونوا على دراية بهذه المتغيرات ويعتمدوا استراتيجيات مرنة للتكيف مع التحولات الاقتصادية، لضمان نجاح مشاريعهم في ظل التحديات التي يفرضها التضخم.

خاتمة

إن سوق العقارات السعودي تشهد زخماً غير مسبوق، مدفوعاً بارتفاع ملحوظ في حجم القروض العقارية للأفراد الممنوحة من قبل شركات التمويل، إذ شهد العام الماضي نمواً قياسياً في هذا النوع من القروض، ويُتوقع أن يستمر هذا الاتجاه الصاعد لسوق التمويل العقاري في عام ٢٠٢٥، وبنسبة ١٢%، بدعم من خفض معدلات الفائدة والنمو المتسارع في الأوضاع الاقتصادية، وزيادة القوة الشرائية وتنامي ثقة المستهلك.

النتائج

١ - يعتبر النشاط العقاري بمثابة محرك هام للنمو الاقتصادي للدولة، حيث يرتبط بعلاقات أمامية وخلفية مع العديد من الأنشطة المختلفة الأخرى، فضلاً عن مساهمته في توفير فرص العمل سواء في نفس هذا النشاط أو الأنشطة الأخرى المرتبطة به.

٢ - وجود بعض العقبات التي واجهت منظومة التمويل العقاري ساهمت في عدم تحقيق أهدافها بالكفاءة المطلوبة، مثل ارتفاع متوسط أسعار الفائدة على التمويل الممنوح، انخفاض متوسط فترة سداد التمويل وانخفاض نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار، فضلاً عن ارتفاع متوسطات أسعار الوحدات السكنية الأراضي بشكل مبالغ فيه وبأعلى من قيمتها الحقيقية.

التوصيات

ترتكز التوصيات على تنشيط السوق العقاري بالكفاءة المطلوبة، مما يساهم في تعزيز استقرار الاقتصاد في المملكة، وهو ما يجعلنا نقترح بعض التوصيات، مثل:

١ - ضرورة زيادة الائتمان الموجه للتمويل العقاري، مع زيادة النسبة المخصصة من هذا التمويل لتلبية احتياجات الإسكان للفئات محدودي الدخل، وزيادة الدعم المقدم للوحدات العقارية من خلال تعظيم موارد صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري.

- ٢- ضرورة إيجاد آلية للتنسيق بين الاحتياجات العقارية للعملاء والمتعاملين في السوق العقاري بما يساهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب العقاري، فضلاً عن توفير حرية التعامل في سوق الإسكان، بالإضافة إلى إتباع المعايير والأسس العلمية والالتزام بالمواصفات الدولية في أعمال التقييم العقاري.
- ٣- العمل على خفض تكلفة التمويل العقاري بتطبيق سعر فائدة تمييزي مدعوم للتمويل العقاري وذلك للفئات محدودي الدخل.
- ٤- مد فترة سداد قرض التمويل العقاري مما يساعد على خفض قيمة القسط الشهري المستحق، والعمل على زيادة نسبة تغطية قرض التمويل العقاري لقيمة العقار المطلوب شراؤه، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتوفير الأراضي والوحدات العقارية بأقل الأسعار الممكنة وأعلى جودة.

المراجع

- ١- إبراهيم الحلوي، التمويل العقاري بين الفوائد الربوية وبرامج الفتاوى الشرعية، مجلة المال، الأحد ٢١ يونيو سنة ٢٠٠٩ العدد ٥.
- ٢- احمد السعيد الزقرد، التمويل العقاري دراسة تأصيلية مقارنة في انظمة التمويل العقاري السعودي، مكتبة الرشد، ١٤٣٥—٢٠١٤.
- ٣- أيمن سعد سليم، مشكلات إنفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥.
- ٤- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري: دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري، والنشريات المقارنة، مكتبة الجلاء الجديدة، ٢٠٠٢.
- ٥- حسين حسين شحاته، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الاسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعا)، المكتبة الشاملة الذهبية، ٢٠١٩.
- ٦- عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان في مصر، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠٠٦.
- ٧- محمد حسين منصور، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٠.
- ٨- محمد مهدي الصغير، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٢.
- ٩- ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، بدون ناشر، ٢٠٠٢.
- ١٠- نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٢.

١١ - نهى فوزي منصور، التمويل العقاري - آلية تنشيط السوق العقاري في مصر،
وزارة المالية، قطاع مكتب الوزير، الإدارة المركزية للبحوث المالية والتنمية
الإدارية، القاهرة، فبراير ٢٠٠٨.

١٢ - هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١١.