



capitas
groupinternational

Publication: AlEqtisadiah

Date: June 9, 2010

Country: KSA/Pan Arab

Page: 18

LIQUIDITY IS KEY TO FUTURE STABILITY OF SAUDI MORTGAGE INDUSTRY

مطالب بإنشاء مركز سيولة للرهن

تقرير: مصادر السيولة الحالية لن تفي باحتياجات القطاع العقاري مستقبلاً

للتضوّن الاستراتيجيّة، أنه يبحتم أن تتوافر خصائص رئيسية لمركز السيولة السعودي لتمويل العقاري تشمل ضمان المبلغ الأصلي ودفعات الإيجار لحزمة الشهادت من قبل الحكومة أو احتياطي، تكافلي تمويله الحكومة، وعمليات اكتاب موحدة وآليات معالجة فعالة. وتابع النموذج الذي تنصح به لمركز السيولة السعودي لن يؤدي مباشرة إلى إنشاء أصول الرهن ولكن من خلال جميع أصول التمويل العقاري من خلال برنامج الخصص بالمشاركة أو الشراء مع البنوك والمؤسسات المالية المستقلة. يشار إلى أن تأسيس المركز السعودي للتمويل العقاري يوفر جملة من المزايا الرئيسية التي ستدفع سوق الرهن العقاري في المملكة إلى الأمام، من خلال دوره كأداة تحويلية قابلة للتوسع والتطوير نحو بلوغ أصداف المملكة الرامية إلى تطوير سوق رأس مالية قوية لدعم تطوير صناعة الرهن العقاري السعودية، وناحة فرصة مباشرة للمؤسسات المصرفية للمشاركة في نمو صناعة التمويل العقاري بوتيرة متضخمة وحكيمة من خلال تزويدها بمدخل مدرّس للحصول على السيولة.

فالمهدف واحد وهو توسيع إمكانيّة شراء المنازل وتطوير الأسواق الثانوية المحلية. من جانبه، أوضح ناصر التوياني، نائب الرئيس التنفيذي والمستشار العماد لشركة كابيتاس جروب العالمية في تطوير نظام خاص في المملكة العربية السعودية، لكننا في الوقت نفسه نعتقد أن كل دولة وكل سوق لها خصوصيتها وتتطلب استحداث نظام خاص بها ويتلاءم مع طبيعتها. فما يصح لسوق ماليزيا على سبيل المثال، لا يمكن أن يستجيب لمتطلبات السوق السعودية. ومن أجل تعزيز التوافقية مع مبادئ الشريعة الإسلامية، فإن على النموذج الذي تطرحه كابيتاس جروب الدولية لمرکز السيولة أن يتضمن الشراء المباشر للرهن من المقرضين الأساسيين، بدلاً من إطالة أمد القروض، ويقدم النموذج أيضاً هيكلية مبتكرة لتضيق وفي برعاية الحكومة (احتياطي التكافل) يتم استخدامه من أجل دعم ثقة المستثمرين في الأوراق المالية لمركز السيولة السعودي، في الغضون أكد حيد سراج، نائب الرئيس التنفيذي لشركة كابيتاس جروب الدولية

تمويل شراء المنازل من خلال الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك. وأضاف صديقي: السيولة وحده لن يكون قادراً على الاستجابة للاحتياجات المستقبلية، كما أن استخدام أصول الالتزامات قصيرة الأجل لتمويل الأصول طويلة الأجل يخلق تناقضاً بين الأصول والالتزام، ما يعني أن الممولين لا يستطيعون الالتزام بتقديم القروض طويلة الأجل بأسعار فائدة ثابتة للمستهلكين دون الحصول على دعم وسيط كمركز السيولة للتمويل العقاري. وهناك العديد من نماذج مراكز السيولة للتمويل العقاري موجودة في أسواق العالم، وتشير الوثيقة التي أصدرتها كابيتاس جروب الدولية إلى الشجارت السابقة في مجال التمويل العقاري ومراكز السيولة لدى خمس دول حول العالم في مختلف مراحل تطورها. ورغم اختلاف الاستراتيجيات والخصائص التي تميز مراكز السيولة في كل من تلك الدول،



نفيدي صديقي

إضافة إلى ذلك، فإن هذه المراكز تخدم كوسيلة لتوحيد الضمان والتوثيق ورفع مستوى التنافسية في سوق الرهن العقاري، وتوسع مصادر الائتمان لتمويل المنازل عبر تقديم منتجات تمويل للشركات ذات الأفاق الاستثمارية طويلة الأجل، إضافة إلى توسيع قطاع منتجات الأسواق الرئيسية، كما أنها تمكن البنوك من الاستفادة من سيولة الودائع (الالتزامات قصيرة الأجل) لأصول الإقراض طويلة الأجل. وقال نفيدي صديقي، الرئيس التنفيذي لشركة كابيتاس جروب الدولية: بناء على الدراسات التي قمنا بها، فإن السوق السعودية في حاجة إلى تمويل عقاري تصل قيمته إلى 12 تريليون ريال على مدى الأعوام العشرة المقبلة من أجل تلبية طموحات الراغبين في تملك منازلهم الخاصة في المملكة، ومن المهم أن تتضمن استراتيجية النظام الوطني للرهن العقاري خطة لإدارة السيولة، حيث يتم في الوقت الحالي وحتى المستقبل القريب

تشكل الحد الأدنى من الأحكام القانونية والتنظيمية وضوابط البيئة التحتية والسوق الأساسية وتمثل أساساً يحكم تطوير صناعة التمويل العقاري. وفي سبيل التحفيز على الإقراض وازدهار القطاع، أوصى التقرير بتأسيس مركز سيولة للرهن العقاري بدعم حكومي، حيث إن المقرضين الأساسيين يطلبون مصدراً للسيولة طويلة المدى. وبينما تبدأ سوق الرهن العقاري في النضج، فإن سوقاً ثانوية تدخل عن طريق سوق رأس المال والرهن العقاري الممول من قبل المقرضين وبذلك يستطيعون الذهاب أبعد من الاعتماد الكلي على مراكز سيولة موحدة. ويضيف التقرير: تلعب مراكز سيولة الرهن العقاري دوراً مهماً في توفير رأس المال اللازم للمقرضين الأساسيين مثل البنوك التجارية، والشركات المقرضة المتخصصة بالرهن العقاري، وذلك إما عبر قروض الجملة، أو من خلال شراء القروض، كما يمكن لمراكز سيولة الرهن العقاري أن تلعب دوراً مهماً في تطوير رسم المعايير والأنظمة اللازمة لتفادي الصعوبات التي مرت بها الولايات المتحدة خلال أزمة الرهن العقاري.

عبدالهادي حبتور من جملة مطالب تقرير عقاري حديث بتأسيس مركز سيولة للرهن العقاري، في سبيل التحفيز على الإقراض وازدهار القطاع العقاري السعودي، نظراً لأن المقرضين الأساسيين يطلبون مصدراً للسيولة طويلة المدى. وأشارت شركة كابيتاس جروب الدولية المتخصصة في تصميم وإطلاق وإدارة المنتجات المالية المتخصصة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في جدة وشريك المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص في تقرير خاص بعنوان تطوير سوق التمويل العقاري السعودي، الطرقت إلى امتلاك المنازل - إلى أن تأسيس مركز السيولة الخاص بالتمويل العقاري يعد مرحلة مهمة في مسيرة تطوير سوق رهن عقاري مستقرة وفعالة. ويوضح التقرير المراحل المختلفة التي تمر بها صناعة التمويل العقاري وتبحث الدور الذي لعبته مراكز السيولة في الأسواق الناشئة الأخرى بهدف إيجاد الحلول المثلّي في هذا المجال التي يمكن تطبيقها في السوق السعودية. تتضمن المرحلة الأولى إعداد منظومة من الأنظمة

The creation of a mortgage liquidity center is a critical milestone for developing a stable and effective mortgage market. Drawing on their experience and expertise in developing, launching and managing Shari'ah compliant financial services platforms, Jeddah based Capitas Group International (CGI), an affiliate of the Islamic Corporation for the Development of the Private Sector (ICD), has released a whitepaper entitled Expanding the Saudi Mortgage Market: The Path to Homeownership. The whitepaper highlights the key stages of mortgage industry development, examines the role that mortgage liquidity centers have played in other emerging markets, and outlines the best solution for Saudi Arabia. As the first stage of mortgage industry development the foundation needs to be set by establishing a minimum set of legal, regulatory and primary market infrastructure provisions. In order to spur lending and grow the sector a mortgage liquidity center should be created through government sponsorship as primary lenders require a source of long term liquidity. As the mortgage industry matures, deeper secondary market access is created through direct access to capital markets and mortgage lenders can move beyond relying solely on centralized liquidity centers. The main role of a mortgage liquidity center is to make capital available to primary lenders such as banks and specialized non-bank mortgage lenders. Typically, mortgage liquidity centers supply funds to primary lenders in two ways: either through wholesale loans or through loan purchases. Mortgage liquidity centers can play an important role in shaping the standards and regulations needed to avoid pitfalls, as experienced during the subprime crisis in the USA. Further, mortgage liquidity centers serve as a vehicle to achieve standardized underwriting and documentation procedures, increase competition in the mortgage market, expand sources of credit for home financing by offering products for institutions with long term investment horizons, and broaden product options for primary markets. They also enable banks to leverage short-term liabilities for longer term lending assets. "Based on our

studies nearly SAR 1.2 trillion in mortgage funding will be needed over the next 10 years to meet consumers' demand in Saudi Arabia. It's critical that the national mortgage system strategy include a plan for liquidity management. Currently and in the foreseeable future mortgages are being funded through bank's short term deposits," said Naveed Siddiqui, CEO of Capitas Group International. "This source of liquidity alone will not satisfy future demand. Moreover the use of short term liabilities to fund long term assets such as mortgages creates an asset/liability mismatch which means financiers cannot commit to providing long term fixed rate mortgages to consumers without the assistance of an intermediary such as a mortgage liquidity center. Various mortgage liquidity center structures exist throughout the world. In its white paper CGI examines the experiences of five countries with mortgage markets and mortgage liquidity centers in various stages of development. Despite the different strategies and features of mortgage liquidity centers in these countries, the goal of each remains the same - to expand home ownership and develop the local secondary markets." "There are several successful models throughout the world that can serve as a guide to what might be feasible in Saudi Arabia. However our position is that every country, every market is unique and requires a localized solution," said Nasser Al Nubani, Executive Vice President and General Counsel of CGI. "What worked in Malaysia does not necessarily mean it will work in Saudi Arabia." In order to maintain Shari'ah compliance the Saudi mortgage liquidity center model proposed by CGI involves the direct purchase of mortgages from primary lenders rather than extending loans. Moreover the model introduces a unique Waqf Fund structure as a government sponsored guarantee program to entice secondary market investment in Saudi mortgage assets. "Core attributes of a Saudi mortgage liquidity center model should be the guarantee of principal and rent payments to certificate holders, standardized underwriting and efficient processing mechanisms," said Wahid Sarij, Executive Vice President of Strategy at CGI. "Our recommended model for a Saudi mortgage liquidity center will not directly originate mortgage assets, but will accumulate mortgage assets through a participation/purchase program with banks and independent financial institutions." The creation of a mortgage liquidity center in Saudi Arabia will offer key advantages. It provides a transformative and scalable mechanism for meeting Saudi Arabia's goals of developing a robust capital market to support its mortgage industry's development, and engages financial institutions to participate in the growth of the mortgage industry at a controlled and prudent pace by providing them with measured access to liquidity.