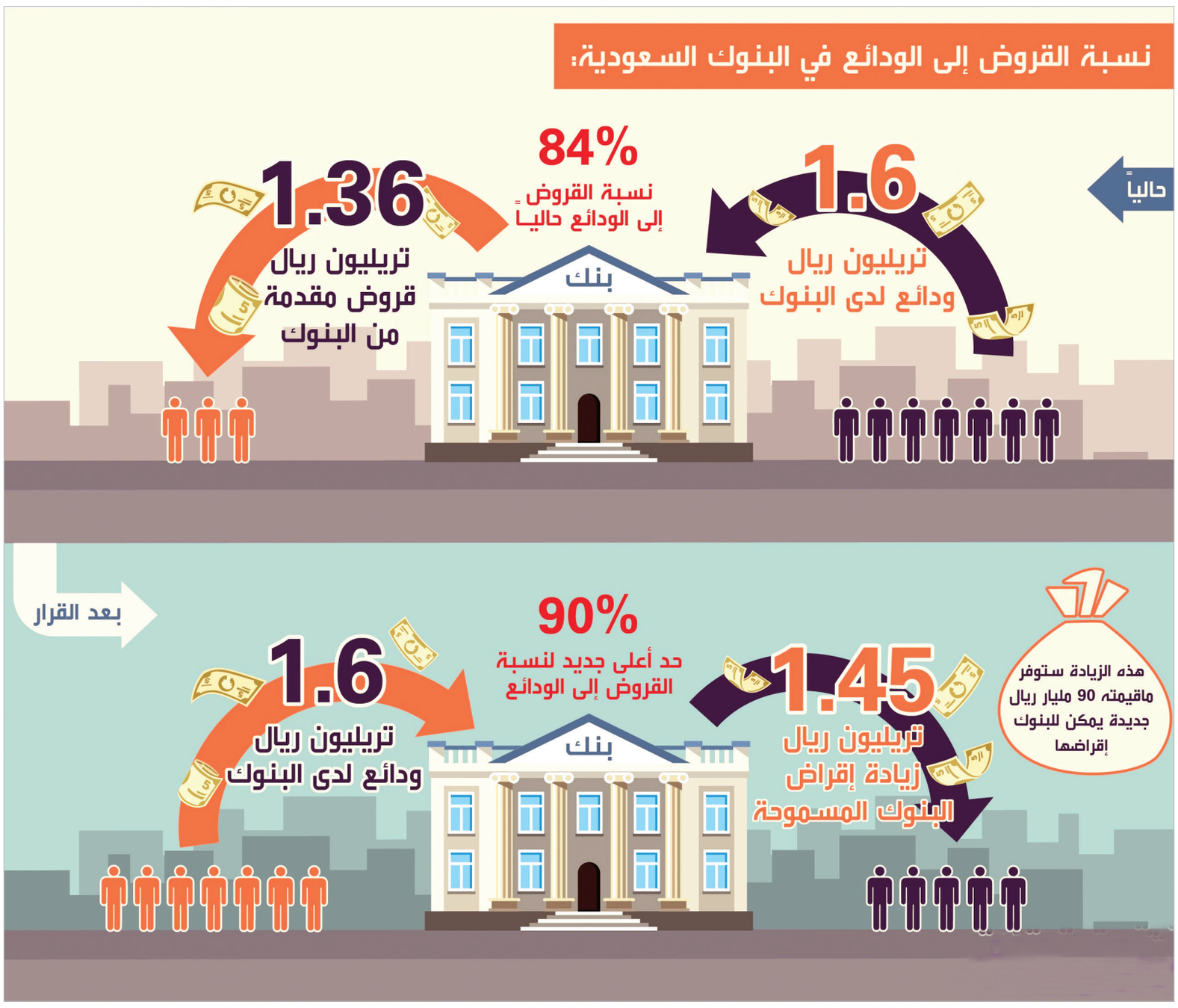
مواطنون وأكاديميون ينوهون بالقرار:

(الرهن الميسر) سيسهم في تقديم التسهيلات اللازمة لامتلاك مسكن



المدينة المنورة - الطائف
البلاد - واس

نوه عدد من الأكاديميين والمواطنين بقرار مجلس الوزراء بشأن تطبيق برنامج "الرهن الميسّر" للتمويل العقاري ومدى فاعليته في تسريع إجراءات حصولهم على الدعم السكني، وإسهامه التوسّع في طرح المنتجات العقارية في قطاع الإسكان.

وثمنوا في تصريحات الجهود التي تبذلها الحكومة الرشيدة ممثلة بالجهات الحكومية في تقديم المقترحات والبرامج والأنظمة التي تمهّد لحصول المواطن على الدعم السكني في مدة وجيزة وبأقل تكلفة عبر برامج ميسّرة يتم طرحها ضمن برامج وزارة الإسكان بالتعاون مع القطاعات الحكومية المعنية، وجهات التمويل والبنوك ففي المدينة المنورة أبدى المواطن بدر المحمدي سعادته بإقرار برنامج الرهن الميسّر وبدء العمل به بشكل تجريبي لمدة عام، ويرى أن البرنامج في حال تطبيقه سيساهم في تقليص أعداد طالبي الدعم السكني وتقليص مدة انتظارهم، نظراً للأهداف التي يرتكز عليها البرنامج لاسيما تقليص الدفعة الأولى المقدمة لشراء المسكن بنسبة ٥٠٪ حيث كان يشترط تقديم ٣٠٪ من تكلفة التمويل المقدرة لشراء المسكن، فيما يتضمن برنامج "الرهن الميسّر" تقديم دفعة أولى مقدارها ١٥٪ من قيمة المسكن إضافة إلى تكفّل وزارة المالية بدفع ١٥٪ مع قيمة العقار الذي يتم رهنه لحفظ حقوق جهة التمويل وضمان استمرارية دفع الأقساط.

وعدّ المواطن نفّاع البدراني، سعي وزارة الإسكان لإيجاد المزيد من البدائل والبرامج التطويرية التي تتواءم مع متطلبات رؤية المملكة ٢٠٣٠ أمراً مشجّعاً للغاية، يتطلب في الوقت ذاته تسريع وتيرة العمل بتلك البرامج، واستحداث ودعم البرامج والإجراءات المبتكرة التي تكفل تقديم خدمات متكاملة ومميزة للمواطن لاسيما في قطاع الإسكان بما لا يتعارض مع خطط التنمية ودعم الاقتصاد الوطني، ومن ذلك ما تعمل عليه وزارة الإسكان حالياً بشأن تخصيص مساحات واسعة من الأراضي بالتنسيق بين الجهات المعنية ومؤسسات القطاع الخاص لتهيئة وتأهيل تلك المساحات، وضخّ وحدات سكنية متعددة المواصفات، لتمكين المواطنين من تملّك المساكن المهيأة وفقاً لمعايير وتنظيمات داعمة للاقتصاد الوطني، وتكفل جودة المنتج، وتحفظ حقوق كافة الأطراف.

من جهته، يرى المواطن نايف السهلي الذي يعمل في مجال المقاولات، أنه من السابق لأوانه الحكم على جدوى برنامج "الرهن الميسّر" مبيناً أن البرنامج يتطلّب تسويقاً من الجهات التي تعمل على تنفيذه ليكون واضحاً وشفافاً لدى شريحة طالبي الدعم السكني من المواطنين، مبيناً أن العديد من الإجراءات السابقة كانت تفتقد للفاعلية في تنفيذها، ولم تكن محفّزة للكثير من المواطنين للاستفادة منها، علاوة على أن الانخفاض الملحوظ في أسعار الأراضي في العديد من المدن في الوقت الراهن، سيمكّن الشريحة العظمى من المواطنين من شراء أراض سكنية وبالتالي يفضّلون الحصول على مبلغ تمويلي لبناء مسكن وفقاً لرغباتهم وبتكلفة ربما تكون أقلّ من شراء مساكن جاهزة تظل مرهونة لجهة التمويل لعدة سنوات.

يذكر أن برنامج "الرهن الميسّر" هومنتج تمويل عقاري أقرّ مجلس الوزراء تنفيذه بالتنسيق بين وزارة الإسكان ووزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي، ينصّ على أن تضمن وزارة المالية ما لا يتجاوز ١٥٪ من قيمة العقار المموّل للمستفيدين من برامج وزارة الإسكان على شكل وديعة لدى المموّل العقاري، بحيث يستمر الضمان إلى أن يصل رصيد مبلغ التمويل القائم إلى ٧٠٪ من قيمة العقار المموّل عند المنح، بحيث يقتصر استخدام مبلغ الوديعة على ضمان الدفعة المقدمة فقط، ولا يجوز استخدامه إلاّ في حال تعثر المستفيد في السداد وعدم كفاية المبلغ المتحصل من بيع المسكن المرهون، كما يشمل البرنامج أن تقوم وزارة الإسكان وزارة الإسكان . بالتنسيق مع مؤسسة النقد العربي السعودي . باتخاذ ما يلزم لاستخدام أرباح الوديعة لتخفيض تكلفة التمويل على المستفيد.

فوائد ومزايا:

كما ثمن عدد من أكاديميي وأكاديميات جامعة الطائف قرارات مجلس الوزراء الأخيرة الخاصة بنظام الرهن الميسر وما اتسمت به من مرونة وتسهيل على المواطن فيما يخص القرض الميسر ، عادين تلك القرارات في هذا الصدد وسيلة تمويل تتميز بعدد من التسهيلات للمقترضين .

وقال عضو هيئة التدريس بقسم إدارة أعمال بكلية العلوم الإدارية والمالية بالجامعة الدكتور جمعان الزهراني أن نسبة الفائدة تقل فيه عن باقي أنواع التمويل كذلك يمكن أن يكون ميسرا باعتماد فترات طويلة للسداد من مبدأ التسهيل على المقترضين في تسديد هذا القرض.

وأبان أنه تم طرح القرض المعجل العام الماضي الذي يقضي بتسديد المقترض ٣٠؟ من قيمة العقار وهي نسبة كبيرة مما قلل من قدرة المواطنين في الحصول على هذا النوع من القروض وهذا بدوره أدى الى انخفاض الطلب على المنتجات العقارية وكذلك أرباح البنوك لان الطلب على منتجاتها التمويلية انخفض تبعا لذلك ، شارحا أن ذلك أدى إلى خسائر للمطورين العقاريين. و الآن بعد انخفاض دخل الموظف وخاصة الحكومي نظرا للوضع الحالي زادت المشكلة وقلت الرغبة لشراء منتجات عقارية مما جعل وزارة الإسكان تلجأ إلى صيغة أفضل وهي تقليص الدفعة الأولى إلى ١٥؟ لتحفيز المواطن لشراء سكن وكذلك لتحفيز السوق العقاري بالإضافة لإنعاش المنتجات التمويلية لدى البنوك. وبالرغم من طرح الرهن الميسر إلا أن الظروف الحالية تحتاج إلى تسهيلات أكثر وخاصة لذوي الدخل المحدود.

من جانب آخر أوضحت عضو هيئة التدريس بكلية العلوم الإدارية والمالية سمر كامل عجيب أنه تماشيا مع رؤية ٢٠٣٠ يأتي قرار الرهن الميسر في إطار الشراكة بين وزارة الإسكان ووزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي والمؤسسات التمويلية من بنوك وشركات تمويل عقاري متخصصة وهذا القرار سيكون نقطة تحول في القطاع الحكومي و الخاص ضمن برنامج الشراكة بينهما في قطاعي التطوير العقاري لدعم تملك الأفراد وتطبيق النظام سيتيح فرص التملك بشكل اكبر و أوسع لشمول شرائح مختلفة من المواطنين في وقت قصير وخفض الفائدة للأفراد للحصول على تمويل سكني عن طريق المؤسسات التمويلية وسيكون هناك تقنين و تنظيم أكبر للجهات المعنية في سوق العقار سواء ممولين أو مستفيدين من المطورين أو الأفراد وضخ مزيد من المنتجات السكنية الميسرة عن طريق تشجيع القطاع الخاص للتوسع في تشييد المساكن ،ولربما على المدى القصير الكثير من المواطنين يتفقوا على انه سينخفض عدد المستفيدين من القروض ،لكنها في الواقع ستحقق نمواً في القطاع العقاري على المدى الطويل.

كما أوضح عضو هيئة التدريس بكلية العلوم الإدارية والمالية الدكتور سالم باعجاجه أن الرهن الميسر هو برنامج يهدف إلى توفير إحدى المنتجات العقارية السكنية والذي يسهم في تحقيق الأهداف الوطنية لسياسية التمويل العقاري حيث تضمن البرنامج قيام المستفيد بتوفير دفعه مقدمه نسبتها ١٥٪. من قيمة العقار السكني .

ولفت النظر إلى أن مجلس الوزراء وافق على إجراء عدد من التعديلات على بعض المواد التي تنظم الدعم السكني وإقرار برنامج الرهن الميسر وان هذا البرنامج يتم بالتنسيق مع جهات القطاع العام أو الخاص وما قد يتطلبه ذلك من تحويل ملكية الأرض السكنية إلى هذه الجهات لبناء مساكن عليها تخصص لمستحقي الدعم السكني .

توفير السكن المناسب:

ونوه عدد من أبناء منطقة الجوف بقرار مجلس الوزراء الخاص بالرهن الميسر ، الذي سيخدم شريحة أكبر مما هي عليه في السابق في توفير المسكن المناسب .

وأوضح يوسف بن سلامة الشمري أن إقرار مجلس الوزراء للرهن الميسر جعل من إجراءات وزارة الإسكان أكثر مرونة تصب في صالح المواطن، مؤكدا أنها تأتي امتدادا للاهتمام المتواصل والدعم غير المحدود الذي يحظى به هذا القطاع من القيادة الحكيمة أيدها الله ، سعيا منها إلى توفير السكن المناسب لجميع المواطنين.

من جانبه أشار عبدالرحمن بن فهد الدهام إلى أن هذا القرار يأتي ليشمل الشريحة الأكبر في المجتمع السعودي ، الذي باتت حكومتنا الرشيدة تنظر إليه باهتمام بالغ لينعم أبناء هذا الوطن بالسكن في أقصر وقت ممكن، مضيفا أن الرهن الميسر سيسهم في تقديم التسهيلات اللازمة لامتلاك مسكن ، حيث مكن هذا القرار الاستفادة من خدمات وزارة الإسكان بشكل كبير ليضم فئات المجتمع ومنها الفئات ذات الاحتياج الاجتماعي الملح .

وبين خالد بن احمد الشاهر أن القرار صائبا ويدل على اهتمام حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود– حفظه الله – بتلمس احتياجات أبناء شعبه في توفير المسكن المناسب بكل يسر وسهولة في وقت وجيز، مؤكدا أن الرهن الميسر سيسرع من وقت انتظار المسكن مع دعم الدولة جزء منه ليشمل جميع شرائح المجتمع وفتح باب التقديم أمام عددا من الحالات الاجتماعية ، فهذا الدعم سيمنح المواطنين قدرة شرائية تمكنهم من الحصول على السكن المناسب، وهذا من أهم الاحتياجات الأساسية للمواطنين.