

كلمة

**معالي محافظ مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي
السيد/ سلطان بن ناصر السويدي**

في

**المؤتمر الاقليمي حول قطاع التمويل
العقاري في الدول العربية**

الذي ينظمه

صندوق النقد العربي

4-5 إبريل 2012

فندق انتركونتيننتال - أبوظبي

سعادة الدكتور/ جاسم المناعي – المدير العام – صندوق
النقد العربي

أصحاب المعالي والسعادة

الحضور الكرام ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إنه لمن دواعي سروري أن أكون بينكم اليوم في الجلسة الافتتاحية لهذا المؤتمر الهام. وأود في البدء أن أهني صندوق النقد العربي والبنك الدولي على اختيارهم هذا الموضوع كعنوان للمؤتمر : "حالة التمويل العقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا".

وستركز كلمتي القصيرة هذه على محاور ثلاثة ، هي:

1. تطور التمويل العقاري في دولة الإمارات
2. التحديات التي لا تزال تواجه هذا القطاع
3. الدعم الفني والبنية التحتية التشريعية المطلوبين

1. عن تطور التمويل العقاري في دولة الإمارات ، فقد جاء في فترة الستينات وبداية السبعينات من القرن الماضي مع تطور التجارة ، حيث ان معارض السيارات والأثاث والمحلات الكبيرة تتطلب وجود عقارات مختلفة وكبيرة المساحة نوعاً ما. وقد جاءت الموجة الثانية من التمويل العقاري بعد حرب العراق – إيران، في بداية التسعينات.

ولقد جاء تطور التمويل العقاري في الدولة في المرحلة الثالثة مرادفا لظهور مجموعة من المطورين الرئيسيين، من أمثال شركة إعمار العقارية، ونخيل، والدار وصروح. وقامت البنوك بتوفير التمويل اللازم من خلال قروض الرهن العقاري و بذلك ساعدت عملائها الافراد على تملك العقارات. وتم تأسيس شركتي "أملاك" و"تمويل" كشركات تمويل متخصصة لتقوم بدور تكميلي لدور البنوك.

إضافة لذلك، فقد دأبت الحكومة منذ قيام دولة الإمارات سنة 1971 ببناء البيوت الشعبية للمواطنين و باستحداث برامج إسكان للمواطنين تقدم قروض بدون فائدة تستهدف الشرائح محدودة الدخل بين المواطنين. وقد كان "مجلس دبي للتنمية"، الذي تم إنشائه في سنة 1975، هو المبادرة الأولى في هذا الاتجاه. وقد منح المجلس المذكور مواطني إمارة دبي الذين ينتمون لأسر منخفضة ومتوسطة الدخل، قروضا بدون فائدة لبناء البيوت الخاصة متناسبة مع قدراتهم المادية. وحذت الإمارات أخرى حذو إمارة دبي، كما فعلت ذلك أيضا الحكومة الاتحادية بإطلاقها "برنامج الشيخ زايد للإسكان" الذي تأسس سنة 1999، بهدف توفير المساكن الملائمة للأسر المواطنة.

أما من ناحية أنظمة المصرف المركزي لدولة الإمارات و المتعلقة بتنظيم القروض العقارية فتستهدف إرساء أنظمة مرنة للتمويل العقاري، تقوم على عدة أسس، مثل القدرة على خدمة الدين، ونسبة الدين إلى القيمة، وتقييمات دقيقة للعقار، وفصل واضح بين الإقراض لغرض التملك أو لغرض الإستثمار.

2. التحديات التي لا تزال تواجه هذا القطاع

لقد ثبت تاريخيا أن القطاع العقاري يمكن أن يمر خلال تطوره بدورات طفرة وركود، وما يصاحب ذلك من مخاطر بالنسبة للمؤسسات المالية والاقتصاد ككل. وفي أعقاب التصحيح السعري الحاد الذي شهدته السنوات الأخيرة الماضية، فقد بقيت بعض التحديات، من بينها على سبيل المثال:

- حاجة البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لوضع سياسات ملائمة لمخاطر التمويل العقاري ومراقبته.
- تطوير النظام التشريعي لتمكين المقرضين من التحكم الفعال في العقارات المرهونة وتسريع عملية حيازة العقار المرهون كضمان، في حالة التخلف عن السداد.
- قد تتدهور نوعية أصول البنك في المدى القصير بسبب العرض الإضافي الناجم عن دخول مشاريع مكتملة جديدة إلى السوق.
- التطوير المستمر للبنية التحتية التشريعية والرقابية بهدف توفير حماية أفضل لحقوق كافة الأطراف وتعزيز القابلية التطبيقية للعقود.
- تطوير سوق ثانوية نشطة وشفافة.
- التحقق من استمرار القطاع البنكي في دعم ومساندة السوق العقارية، مع الحفاظ على حدود احترازية كافية بالنسبة للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري.

3. الدعم الفني والبنية التحتية التشريعية المطلوبين

كما سبق أن أشرت أعلاه، فإن مجرد توفير التمويل ليس بكاف لضمان استمرار التطور السلس للقطاع العقاري . إذ ان هنالك حاجة ماسة لإرساء إطار تشريعي فعال ، بما في ذلك " السجلات العقارية " وقوانين الرهن ، وأنظمة حل وتسوية النزاعات وهذه الأمور مجتمعة من شأنها أن تشجع البنوك على قبول العقارات كضمانات ممتازة للتمويل .

أصحاب المعالي والسعادة

الحضور الكرام ،،

وفي الختام ، لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لصندوق النقد العربي على الترتيبات المتميزة لهذا المؤتمر.

وأشركم على حسن الاستماع ...

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،