

اتحاد المصارف يعد منظومة متكاملة للرهن العقاري



دبي: عبير أبو شمالة

كشف عبد العزيز الغرير رئيس اتحاد مصارف الإمارات عن مبادرة يطلقها الاتحاد، بمشاركة من دوائر الأراضي والأموال في الدولة؛ لخلق منظومة متكاملة للرهن العقاري، بما يحقق مصلحة جميع الأطراف من بنوك وشركات عقارية وعملاء. ولفت في جلسة رمضانية مع الإعلاميين، أمس، في دبي إلى أن المبادرة ما تزال في مراحلها الأولى، وهي تشمل: مقترحات لتغييرات وتعديلات لقوانين الرهن العقاري والنظم التي تحكم القطاع، وسيتم طرح هذه المبادرة، بما تضم من مقترحات على المستوى الحكومي في مرحلة لاحقة، ليتم العمل بعد ذلك على بلورة هذه المنظومة، ووضع بنودها.

يقوم الاتحاد حالياً بدراسة حول أفضل الممارسات والتشريعات العالمية على هذا المستوى، وقال: إنه ولصيانة النمو المستدام والاستقرار في القطاع العقاري من المهم أن يتم تعديل النظم والقوانين، بما يخدم أهداف النمو على المدى الطويل.

وقال: إن المبادرة في جزء منها تتضمن تسهيل حصول العميل على الرهن العقاري مباشرة، دون حاجة للرجوع إلى

دائرة الأراضي والأماك في الإمارة لتسجيل العقار، الأمر الذي بدأ بتطبيقه بالفعل بنك «المشرق» بالاتفاق مع دائرة الأراضي في دبي، وتختصر الزمن اللازم لإتمام الرهن العقاري من أسابيع إلى أيام. ولفت إلى أهمية المبادرات التي تلبى احتياجات العملاء بشكل يوفر الوقت والجهد، مشيداً هنا بمبادرات صدرت عن العديد من الجهات في الدولة على هذا المستوى، ومن بينها: سهولة تجديد رخصة القيادة على سبيل المثال من نفس المحل الذي تجري فيه فحص النظر، فائلاً: إن الدولة تفوقت في ذلك حتى على الدول الأكثر تقدماً في العالم.

الدمج والاستحواذ

وحول الدمج في القطاع المصرفي، قال: إن العديد من البنوك في المنطقة قررت الدخول في عمليات دمج حتى في السعودية؛ رغم انخفاض عدد البنوك هناك، لافتاً إلى أن خيار الدمج يبقى أفضل من الاستحواذ مع ارتفاع كلفة الاستحواذ. واستبعد أن نرى عملية دمج بين البنوك الخليجية فكل بنك مدرج في سوقه، ولديه جهة مشرعة مختلفة، ما يجعل من الصعوبة بمكان الحديث عن دمج بين بنوك دول مجلس التعاون. أما بالنسبة لبنك «المشرق» وهل يمتلك خطأً على مستوى الدمج، قال الغرير: إنه ما من أمر مستبعد على هذا المستوى، فربما يدخل البنك في دمج في حال وجد فرصة سانحة ومناسبة لذلك. وحول التحول الرقمي وتحويل الأفرع من تقليدية إلى ذكية، قال الغرير: إن العملاء هم الذين يفضلون الخدمات الرقمية، ويميلون إلى اعتمادها، وبالتالي لم يعد بإمكان البنوك الاكتفاء بالخدمات التقليدية؛ بل عليها أن تواصل التطوير؛ لمواكبة متطلبات العملاء.

خدمة تتبع المدفوعات

وقال: إن بنك «المشرق» على سبيل المثال يوفر اليوم للعملاء خدمة تتبع المدفوعات من مرحلة إلى أخرى من البداية وحتى إتمامها ليعرف أين وصلت أمواله، حتى المعاملات الدولية. ولفت إلى أن البنك أخذ الفكرة من شركات الشحن التي تتيح للعملاء تتبع الشحنات من الإرسال وحتى الاستلام. وقال: إن 95% من العمليات تتم خارج الأفرع، وهناك تحول هائل يحدث وعلى البنوك مواكبته برفع الإنفاق على التحول الرقمي؛ لتتمكن من المنافسة. وقال: إن التكنولوجيا المتقدمة والذكاء الاصطناعي حلت اليوم محل 200 مهمة من الوظائف في «المشرق»، ما أسهم إلى حد كبير في توفير الوقت والجهد. وأشار إلى أن المطلوب من البنوك هو تقديم الخدمات المتكاملة، فلم يعد يكفي أن يقدم البنك للعميل قرض سيارة أو رهن عقار؛ بل من المهم أن تكون الخدمة متكاملة؛ بحيث يقدم كل الخدمات اللاحقة المتعلقة بالعقار؛ من خلال منصة واحدة، توفر له خدمات الصيانة والتأمين والتنظيف وكل ما يهمه كمالك عقار جديد، وكذلك الحال على مستوى السيارات. وأضاف: إن هذا ما قامت به «أمازون» على سبيل المثال فهي لم تكن تملك منتجاً؛ لكنها يسرت على المستهلك الحصول على ما يريد من سلع.

هروب المتعثرين

وأكد أن الوضع على مستوى القروض في القطاع المصرفي المحلي في تحسن مستمر، مع حسابات أنظف يوماً بعد يوم، مع مكتب الاتحاد للمعلومات الائتمانية، الذي أسهم إلى حد كبير في توضيح الرؤية حول الوضع الائتماني للمقترضين. ولفت إلى أن المشكلة التي ما زالت بحاجة إلى حل هي هروب المتعثرين من المقترضين، خاصة الذين يفقدون وظائفهم ويفقدون الأمل في إيجاد فرصة عمل فيقررون العودة إلى دولهم من دون معالجة ديونيتهم، ما يخلق مشكلة للبنوك التي ستكلف بمتابعتهم على قروض تتراوح في معظمها بين 20 إلى 50 ألف درهم.

وقال: إن نسبة القروض المتعثرة تراجعت بشكل عام؛ وهي تتفاوت من منتج مصرفي لآخر. ولفت إلى أن المخاطرة على مستوى الأفراد مرتبطة بالراتب، فكلما قل الراتب ارتفع مستوى المخاطرة. وعلى مستوى الشركات، قال الغرير: إن هناك ضغوطاً على الشركات خاصة صغيرة الحجم فالأداء مرتبط بالنمو الاقتصادي؛ لكن الوضع بشكل عام في تحسن، ولم ير القطاع وضعاً أشبه بما حدث قبل 3 أو 4 سنوات. وبالنسبة لأداء قطاع العقارات، لفت الغرير إلى أن الأزمة في ارتفاع المعروض من العقارات في دبي وأبوظبي، وقال: إنه سبق وأن دعا إلى خفض المعروض الجديد الذي يدخل إلى السوق؛ لصيانة استقرار نمو القطاع على المدى الطويل.

الأمن السيبراني

أشار الغرير إلى أن الأمن السيبراني يعد مؤرقاً أساسياً لشركات الخدمات المالية في مختلف أنحاء العالم فالشركات الكبرى عالمياً؛ مثل «جي بي مورجان» تنفق مليارات الدولارات سنوياً في مواجهة هذا التحدي. وتحدث عن مبادرة لاتحاد المصارف تضع معها البنوك المنافسة جانباً لتتعاون في مواجهة مخاطر الهجمات السيبرانية؛ من خلال مشاركة المعلومات والبيانات والخبرات وحتى البنية التحتية للحماية التي يعتمد عليها كل بنك عبر منصة موحدة لتبادل المعرفة. ويعتزم اتحاد المصارف الترويج للمبادرة، التي تضم عضوية مصرف الإمارات المركزي وهيئة تنظيم الاتصالات، على مستوى البنوك المحلية والعالمية التي لها تواجد في الإمارات إضافة إلى مركز دبي المالي وسوق أبوظبي العالمي فأى ضربة لأي بنك ستؤثر في جميع البنوك. ومن المتوقع تطبيق المبادرة بحلول شهر سبتمبر/أيلول إلى أكتوبر/تشرين الأول المقبل.

من جهة أخرى، قال: إن انكشاف «المشرق» على «أبراج كابيتال» كان محدوداً، وتراجع إلى حد كبير مع الضمانات