

نظام الرهن العقاري الجديد متوازن ويحمي مصالح الجميع



رحبت مصادر عاملة في القطاعين العقاري والمصرفي بنظام الرهن العقاري الذي أصدره مصرف الإمارات المركزي أمس الأول الذي يسمح للمؤسسات المالية بإقراض المواطنين 80% من قيمة المنزل الأول إذا كانت تقل قيمته عن 5 ملايين درهم و75% للوافدين حسب الشروط نفسها، ويمنع في الوقت نفسه الإقراض للعقارات على الخارطة أو قبل .% البدء بالأعمال الإنشائية بأكثر من 50

ووصفت المصادر النظام بالمتوازن الذي يضع النقاط على الحروف وينظم العملية بين البنوك وشركات التمويل والعاملين في القطاع العقاري، في الوقت الذي يضع أسساً صحيحة وواضحة لحماية المصالح وصون الحقوق، ويدفع في الوقت ذاته نحو زيادة حجم التعاملات ويوسع شهية المهتمين بشراء وتملك عقار خاصة شريحة المشترين . والمستفيدين النهائيين

وأكد عقاريون ومصرفيون أن هذا النظام جاء ليواكب مشهد التحسن والنمو لسوق العقارات في الدولة وليكمل أحد العناصر الرئيسية في معادلة التطوير وصناعة العقار، وليدفع بالقطاع المصرفي من دائرة التحفظ في منح الرهون

. للمستفيدين والمهتمين بالفعل بامتلاك منزل أحلامهم أو التأسيس لاستثمار بعيد المدى

سلطان بطي: خطوة مهمة في الاتجاه الصحيح

أشاد سلطان بطي بن مجرن، مدير عام دائرة أراضي وأملاك دبي بنظام الرهن العقاري الذي أصدره المصرف المركزي أمس ووصفه بالخطوة المهمة في الاتجاه الصحيح

وأوضح بن مجرن أن سوق عقارات الدولة الذي يشهد ازدهاراً جديداً بحاجة إلى ناظم لأهم ركن من أركان عملية التطوير العقاري، لافتاً إلى أن تحديد سقف أعلى وأدنى للإقراض يساهم في حماية السوق من الوقوع في أخطاء الإقراض غير المنضبط إلى جانب تشجيعه لمؤسسات الإقراض على الدخول ثانية إلى سوق التمويل برؤية أكثر وضوحاً وآليات . تحمي أطراف التمويل من مخاطر التعثر في السداد

وتوقع المدير العام لدائرة أراضي وأملاك دبي، أن يكون النظام الجديد أحد محركات النمو في السوق ودافعاً لمزيد من النتائج المتقدمة عبر نقلة نوعية في أدائه ومسيرته التي تشهد عمليات متواصلة لتحديث بنيتها التشريعية بما يضيف . عليها المزيد من التنظيم والوضوح والشفافية

وقال بن مجرن: ندرك أن النظام الجديد سيعزز الثقة بالقطاع العقاري فالكثير من المؤسسات التمويلية المحلية والعالمية ستدخل السوق بقوة . ونحن على قناعة بأن عدد لاعبي التمويل سيرتفع ليرفع بدوره الخيارات أمام . المستثمرين

مروان بن غليطة: آلية واضحة للتمويل العقاري

قال المهندس مروان بن غليطة، المدير التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري، ذراع التنظيم العقارية التابعة لمدينة دبي للإراضى والأملاك في دبي: نتوجه بالشكر لمصرف الإمارات المركزي على جهوده الطيبة للوصول إلى النظام النهائي للرهن العقاري، وإشراك جميع المعنيين في الوصول إلى الصيغة النهائية للنظام

وأضاف بن غليطة ان المطلع على النظام الجديد يرى وجود آلية واضحة للتمويل تساعد القطاع العقاري في المرحلة المقبلة ويحفظ حقوق الأطراف في شفافية تامة، وفي الوقت ذاته، يبقى على البنوك الدور الأكبر في تقييم جدوى . المشاريع الممولة والقوة الائتمانية للمقترضين وهما طلبات ضروريان للحماية

ولفت المدير التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري إلى ان توقيت إصدار هذا النظام يتزامن مع حالة الانتعاش التي يشهدها القطاع العقاري مما يساعد على تطبيق متزن للنظام الجديد، وأتمنى ان يساهم في ترسيخ استدامة التمويل . العقاري التي يتطلبها القطاع لتحقيق افضل النتائج

محمود هادي: السقوف جيدة وتحمي من المخاطر

قال محمود هادي الرئيس التنفيذي للعمليات في بنك دبي التجاري إن النظام الجديد للرهن العقاري جيد ومناسب . لحماية مصالح البنوك والحد من المخاطرة على المدى الطويل

وأكد أن السقوف التي أقرها المصرف المركزي جيدة وبخاصة النسبة الخاصة بتمويل الرهونات العقارية للمشاريع . على الخريطة وقيّد الإنشاء

وأضاف أن هذا النظام بما أقر من سقوف من شأنه أن يسهم كثيراً في الحد من المخاطر على المدى الطويل، وأنه . سيكفل قدرأ أكبر من الشفافية ويحمي السوق من مخاطر المضاربة

وقال إن أهم ما في الأمر أن إصدار النظام بعد المرحلة الماضية سيلعب دورأ مهماً في رفع حالة الإرباك . وأضاف أن قرار المركزي أسهم في تعزيز الثقة، خاصة أنه جاء بعد التشاور مع المصارف، وبما يصب في مصلحة كافة الأطراف . على المدى الطويل

سالم الموسى: حدد أولويات التمويل العقاري

قال رجل الأعمال سالم الموسى، الرئيس والرئيس التنفيذي لشركة فالكن سيتي أوف وندرز: جاء نظام الرهن العقاري الذي أصدره مصرف الإمارات المركزي أمس الأول ليضع النقاط على الحروف وينظم جميع الأمور المتعلقة في هذا القطاع الواسع خاصة بين البنوك والعاملين في صناعة العقار، وينتقل به إلى مرحلة جديدة تعتمد على أسس صحيحة . وواضحة لحماية المصالح بشكل عام بعيداً عن الطرف المضارب والانتهازي

وأكد الموسى أن نظام ارهن العقاري الجديد جاء في القوت المناسب الذي يشهد فيه القطاع العقاري مرحلة جديدة من النضج والنمو والانتعاش ضمن منظومة تشريعية متكاملة عززت من جاذبية البيئة الاستثمارية في السوق المحلي وأسهمت في استقطاب الشركات والأموال الجادة في غرس موضع قدم لها بالدولة، مشيراً إلى ان هذا النظام رسم طريق عمل كل طرف من أطراف العملية التعاقدية وحدد الأولويات التي يجب اتخاذها في التمويل

زينب محمد: يدعم الاستمرارية والاستقرار على المدى الطويل

قالت زينب محمد، مدير عام إدارة العقارات وإدارة التسويق والاتصال في شركة وصل: سينعكس هذا نظام الرهن العقاري الجديد بشكل إيجابي على السوق بشكل عام، لأنه سيشجع المستثمرين على الشراء والاستثمار في السوق العقاري بدبي، وهو داعم للكثير من الضوابط والتشريعات التي تم طرحها لضمان الاستمرارية والاستقرار على المدى الطويل .

وأضافت أن النظام سيخدم فئة المواطنين لتشجيعهم على الاستثمار، كما أننا لا نرى بأن القرار سيؤثر سلباً في المستثمرين الوافدين، حيث تشير التقارير إلى أن 80% منهم يفضلون الشراء نقداً، ولا يحتاجون إلى التمويل العقاري

وحول تأثير هذا النظام على أنشطة وصل للعقارات، أوضحت زينب محمد أن الشركة تدير عقارات في منطقة التملك الحر ونشرف على الأسعار والمبيعات مباشرة، ونسبة 75% من إجمالي عملائنا الذين نتعامل معهم في قطاع التملك الحر، يميلون إلى الشراء نقداً، كما أنهم يستثمرون في محفظات عقارية متعددة، الأمر الذي يدل على جاذبية السوق . العقاري في دبي والثقة التي يبديها المستثمرون إزاء السوق

منى السويدي: إعادة تنشيط القطاع العقاري

قالت منى السويدي الرئيس التنفيذي لشركة فاين هوم العقارية إن القطاع العقاري من المنتظر أن يشهد نشاطاً ملحوظاً في ظل مرونة القوانين الجديدة التي تسهم في زيادة الإقبال على الاستثمار في العقارات وتنظيم سوق التمويل بما يخدم تلك التوجهات الاستثمارية .

وأضافت السويدي أن تطوير قانون الرهن العقاري سيسهم بشكل مباشر في توفير الشفافية بشأن التمويل سواء بشأن قدرة المقترض وملاءته المالية للسداد إلى جانب زيادة الثقة لدى البنوك في تمويل الأفراد مع توفير صورة واضحة . وحقيقة لضمانات الاقتراض الممثلة الممتلكات العقارية

وأشارت السويدي إلى ضرورة استكمال الخطوات التنظيمية بتحديث التشريعات والإجراءات المنظمة للقطاع العقاري بشكل كامل مما يساعد القطاع علي مواصلة نشاطه واستعادة عافيته ومكانته كواحد من القطاعات الاقتصادية المهمة .

عمر الكتري: أكثر تنظيماً للسوق المحلي

قال عمر الكتري رئيس التموي العقاري التجاري في بنك أبوظبي الوطني إن القانون الجديد يعد خطوة جديدة للنهوض بالسوق العقاري والتمويل الخاص مع حركة القطاع العقاري الذي يمثل قطاعاً استراتيجياً من قطاعات الاقتصاد والأعمال في الدولة .

وأشار إلى أن الفروق التي يعكسها القانون الجديد عن سابقة تصب بشكل أكثر وضوحاً في الإجراءات التنظيمية للسوق العقاري، حيث يعد القانون الجديد أكثر تنظيماً للسوق

وأضاف الكتري أن الإجراءات التنظيمية تتمثل في قياس قدرة العملاء من الأفراد ومعدلات الاقتطاع وتشديد شروط الاقتراض وهو ما يصب بشكل واضح في توازن القطاعين العقاري والمصرفي في آن، ويكفل لهما مواكبة الطفرة الاقتصادية الجديدة التي تعيشها الدولة حالياً

فيتش: صيانة نوعية قروض البنوك

قال ريد موندرامسويل مدير المؤسسات المالية لدى وكالة التقييم الائتماني العالمية فيتش أن نظام الرهونات العقارية الجديد جيد بالنسبة لنوعية أصول خدمات الأفراد لدى بنوك الإمارات

وأضاف أنه يمثل جزءاً من منظومة تشريعات تهدف لإعادة بناء الثقة في القطاع المصرفي المحلي بصورة أكبر، ومن بين هذه التشريعات رفع رسوم التسجيل العقاري

وأكد أن مثل هذه التشريعات تعد من التدابير الإيجابية، حيث تسهم في صيانة نوعية قروض البنوك خاصة وأن سوق الرهونات العقارية للأفراد من أسواق النمو بالنسبة للبنوك الإماراتية

وأضاف أنه من الإيجابي أيضاً أن يكون الحد الأقصى لقيم القروض إلى قيمة العقار، مرتبطاً بحد أقصى للدخل أو أعباء الدين، وبقيود أيضاً على الإقراض للمشاريع قيد الإنشاء.

ستاندرد تشارترد: الحد من التكهات والمضاربات

قال جوناثان موريس الرئيس التنفيذي لبنك ستاندرد تشارترد في الإمارات، إن نظام الرهن العقاري الجديد الذي أصدره المصرف المركزي أمس، يمثل خطوة إيجابية لتعزيز سوق العقارات في الدولة.

وقال: في الوقت الراهن، الدافع الأساسي وراء نمو سوق العقارات في الإمارات هو الأسس الصلبة للاقتصاد الوطني. ونحن نرحب بتنظيم الرهن العقاري الذي أصدره مصرف الإمارات المركزي الذي يعتبر نظاماً تحوطياً كلياً من شأنه أن يسهم في الحد من التكهات والمضاربات، وسيكون له تأثير إيجابي في النمو المستدام والسليم لسوق العقارات في الدولة.

علي لوتاه: ندعم نظام الرهن الجديد

قال علي راشد لوتاه، رئيس مجلس إدارة شركة نخيل العقارية: نحن نرحب وندعم المصرف المركزي في إصداره نظام الرهن العقاري.

فيصل عقيل: حماية المصارف والمستثمرين

أكد فيصل عقيل نائب الرئيس التنفيذي للأفراد وإدارة الثروات في مصرف الإمارات الإسلامي أن نظام الرهونات العقارية الذي أقره المركزي يعد بصفة عامة إيجابياً بالنسبة للمصارف.

وأضاف قائلاً: إن الحدود المفروضة لسقف الإقراض إلى قيمة العقار، وبخاصة نسبة 50% للعقار على الخريطة أو قبل الإنشاء، ما يحمي - برأيه - المصارف على المدى الطويل ويحمي المستثمرين أيضاً.

إلا أنه قال إنه كان يرجو وجود قدر أكبر من المرونة للمواطن، بحيث يحصل على تمويل بنسبة 90% من قيمة العقار، على الأقل بالنسبة للعقار الأول.

وأضاف قائلاً إنه كان يود رفع نسبة التمويل للمواطن على العقارات ضمن المشاريع الحكومية والبرامج الخاصة بالدوائر الرسمية من 85% كما أقر النظام الجديد إلى 100% لدعم المواطنين، بما يتماشى مع خطط الحكومة.

وقال عقيل إن المصرف المركزي يستحق الشكر لقيامه بمراجعة القرار، وتعديله ليخرج بصورة أفضل بكثير من الطروحات السابقة. وأضاف أن البنوك سوف تطبق القرار الجديد وترى مع الوقت إن كانت هناك حاجة لمزيد من التعديلات.

وقال: لا شك في أن القرار مدروس بعناية، والجيد أن المركزي استرشد بآراء البنوك واتحاد المصارف الإماراتية، كما اعتمد كذلك على دراسة الأسواق المشابهة ليخرج بهذا النظام الجديد الذي أتوقع أن يكون إيجابياً ويسهم في حماية

. مصالح المصارف والمستثمرين على المدى الطويل

سعيد القطامي: إطار مالي سليم

قال سعيد القطامي، الرئيس التنفيذي لشركة ديار للتطوير: إن النظام الذي أعلن عنه المصرف المركزي بما يخص تنظيم سوق الرهن العقاري بالدولة بعد صدور تعميمه المقيد لقروض الرهن العقاري، كان متربحاً وبخاصة أنه سيسهم في رسم إطار مالي سليم يسهم في وضع أسس جديدة تحفظ حقوق المطورين والبنوك والعملاء على سواء . ومع تطبيق هذا النظام فإننا على ثقة بأن السوق العقاري سيخضع للمزيد من الرقابة والتنظيم، الأمر الذي من شأنه تعزيز أدائه وبالتالي الارتقاء إلى مصاف المستويات والمقاييس العالمية . كما ستعود هذه المبادرة بفائدة على الاقتصاد المحلي، إذ تضمن الحد من المضاربات في السوق العقاري والحفاظ على نموه المستدام

خالد بن كلبان: يحفظ الحقوق

وصف خالد بن كلبان، الرئيس التنفيذي لشركة دبي للاستثمار، نظام الرهن العقاري الجديد الذي أصدره المصرف المركزي بالممتاز قائلاً: يعد نظام الرهن العقاري الجديد إيجابياً لجميع الأطراف والقطاعات المرتبطة به سواء البنوك أو شركات التمويل والمطورين العقاريين الرئيسيين والفرعيين والوسطاء والمستثمرين والمستفيدين النهائيين، حيث يحفظ الحقوق ويحمي المصالح ويدفع نحو تشجيع الاستثمار العقاري

وأكد بن كلبان أن نظام الرهن العقاري جاء متزناً بعكس النظام السابق الذي حدد نسبة سقف التمويل بـ50%، وهو بدوره سيسهم في زيادة حجم التعاملات ويوسع شهية المهتمين بشراء وتملك عقار خاصة شريحة المشترين والمستفيدين النهائيين

طه الزعبي: يواكب مرحلة النمو والتحسين

رحب طه الزعبي، المدير التنفيذي لشركة تايجر العقارية، بنظام المصرف المركزي بشأن تنظيم سوق الرهن العقاري وتحديد نسب التمويل للمواطنين بواقع 80% والوافدين بـ75%، مشيراً إلى أنه يسعى إلى تطبيق أفضل الممارسات التي تضبط منح القروض في هذا القطاع

وأوضح الزعبي أن صدور هذا النظام، في هذا الوقت، جاء ليواكب مشهد التحسين والنمو لسوق العقارات في الدولة وليكمل أحد العناصر الرئيسية في معادلة التطوير وصناعة العقار، وليدفع بالقطاع المصرفي من دائرة التحفظ في منح الرهن للمستفيدين والمهتمين بالفعل بامتلاك منزل أحلامهم أو التأسيس لاستثمار بعيد المدى

ولفت أيضاً إلى أن القرار ركز على العديد من النقاط الرئيسية في سوق الرهن العقاري كالتحقق من دخل المقترض وتقييم قدرته على السداد، والتمييز بين الغرض من التمويل إن كان للسكن أو الاستثمار، ومراقبة سير العمل في المشاريع العقارية وتحديد مواعيد تسليمها وغيرها من النقاط

وتوقع الزعبي أن يتأثر السوق المحلي بشكل إيجابي مع قرار تنظيم سوق الرهن العقاري ويدفع بقوة نحو المزيد من النمو والتحسين في بيئة استثمارية تعد الأفضل بين مختلف الأسواق على المستوى العالمي من حيث العوائد وسهولة

زياد الشعار: يضع ضوابط محددة للقطاع المصرفي

قال زياد الشعار، العضو المنتدب في شركة داماك العقارية: إن الإعلان الذي أصدره أمس البنك المركزي بشأن تنظيم قانون الرهن العقاري يضع ضوابط محددة لـ 51 بنكاً عاملاً في الإمارات لتحديد كيفية منح القروض للمواطنين والمقيمين داخل الدولة . هذا التنظيم لا يشمل أي توجيهات للبنوك بشأن توفير رهون عقارية لغير المقيمين، الأمر الذي نجد أن توفيره سيشكل عامل جذب لمزيد من الاستثمارات الأجنبية للدولة

وأضاف الشعار قائلاً: إننا نرحب ونثمن جهود البنك المركزي الرامية إلى تحقيق المزيد من الانضباط والأمان للسوق العقارية في الدولة، غير أننا نؤمن أيضاً بأنه من المطلوب توفير فرصة للمستثمرين الأجانب لشراء عقارات في الإمارات، إننا ندعو البنوك لتطبيق هكذا خدمات لغير المقيمين بسهولة ويسر من خلال متطلبات تقديم مباشرة

محمد المطوع: يعالج الحلقة المفقودة

أوضح رجل الأعمال محمد عبدالرزاق المطوع، الرئيس التنفيذي لمجموعة الوليد الاستثمارية، أن صدور قرار المصرف المركزي بشأن تنظيم سوق الرهن العقاري جاء ليجيب عن كل الاستفسارات المتداولة بين العاملين في القطاعين العقاري والبنكي ويعالج الحلقة المفقودة في منظومة التملك والاستثمار في مختلف أنواع المنتجات العقارية

وأكد المطوع على ان قرار الرهن العقاري أغلق الباب أمام حالة الإرباك التي دخل فيها العاملون في التطوير والاستثمار العقاري التي تعايشوا معها على مدار عام مضى منذ صدور تعميم المصرف المركزي المقيد لقروض الرهن العقاري، لافتاً إلى أنه كان من باب أولى توحيد نسب الرهن بين المواطنين والمقيمين نظراً لأن نسبة الاختلاف 5% غير مؤثرة

وأشار الرئيس التنفيذي لمجموعة الوليد الاستثمارية إلى ان صدور نظام رهن عقاري واضح ومتكامل من شأنه أن يدفع بعجلة العمل العقاري نحو المزيد من النمو والتحسين ويرفع من حجم التعاملات اليومية في السوق المحلي

ستاندرد آند بورز: إيجابي وداعم للقطاع العقاري

قال تيموشين انجين المحلل الائتماني المعني بالمؤسسات المالية لدى وكالة التقييم الائتماني العالمية ستاندرد آند بورز: إن نظام الرهن العقاري الجديد إيجابي ويعتبر بصفة عامة داعماً للقطاع

. وقال إن النظام الجديد مهم، وتكمن أهميته في أنه أول نظام رسمي لتنظيم سوق الرهن العقاري

. ولكنه أضاف أن تأثير النظام على نمو الائتمان يتوقع أن يكون محدوداً، خاصة وأن أغلبية المعاملات العقارية تتم نقداً

سي بي آر إي الحفاظ على استقرار الأسعار

قال نيكولاس ماكلين المدير التنفيذي لشركة سي بي آر إي للاستشارات العقارية أن نظام الرهن العقاري الذي أصدره المركزي أخيراً ايجابي خاصة أنه يأتي كجزء من استراتيجية الحكومة للحفاظ على استدامة أداء السوق وحركة الأسعار

ولفت إلى أن النظام الجديد يعد من التدابير المهمة للحفاظ على استقرار أسعار العقارات في الدولة، وقال إن من شأنه ضمن حزمة التشريعات الحكومية الأخرى أن يساعد في الحفاظ على نمو صحي لسوق الرهونات العقارية

وتحدث عن التشريعات الأخرى التي تم إقرارها بما في ذلك زيادة رسوم التسجيل العقاري، وفرض حد أدنى للفترة التي يتاح للمشتري بعدها بيع العقار

وقال إن من النقاط الإيجابية كذلك الفارق بين سقف التمويل الممنوح للعقارات الجاهزة والعقارات على الخارطة وقيده الإنشاء، واعتبر أن هذا عنصر مهم وإيجابي أيضاً بالنسبة للسوق

وتوقع أن يكون أثر القرار على سوق العقارات في الدولة محدوداً على المدى القصير بالنظر لطبيعة السوق القائمة على المعاملات النقدية التي تستحوذ على نسبة من 70 إلى 80% من إجمالي المعاملات العقارية في الوقت الحاضر

لكنه رجح أن يكون هناك تأثير إيجابي على المدى الطويل مع تعزيز ثقة المستثمر في السوق، وتوقع أن يسهم تنظيم سوق الرهونات العقارية في استقطاب المزيد من الطلب على المدى الطويل