

الشراكة بين الممول والمطور وأثرها على تملك المساكن

مداخلة في ندوة
الشراكة بين الممول والمطور وأثرها على تملك المساكن
في الفترة ١٢/٥/٢٠١٣م
الدمام – المملكة العربية السعودية

د. محمد علي الفيضي

جامعة الملك عبدالعزيز (سابقاً)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه

وسلم... أما بعد:

فإني أتقدم بالشكر لمنظمي هذا اللقاء السادة شركة أملاك العالمية على إتاحة هذه الفرصة لي، هذه الشركة الرائدة التي حرصت منذ تأسيسها على الالتزام بمبادئ الأحكام الشرعية، وأبدي سعادتي باللقاء بكم.

فاني سأعرض عليكم لمحة عن بعض التطبيقات عن الشراكة بين الممول والمطور وأثرها على تملك المساكن،.

لا تخفى أهمية السكن.

يعد توفير السكن المناسب من أهم أولويات الإنسان التي تحقق له الاستقرار والعيش الرغيد ومن أهم متطلبات الحياة المعاصرة.

وقد ورد في الحديث عن نافع بن الحارث رضي الله عنه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من سعادة المرء الجار الصالح والمركب الهنيء والمسكن الواسع"، وعنه

ﷺ: "أربع من السعادة فعد منها المسكن الواسع" ثم قال عليه السلام وأربع من الشقاء وعد منها المسكن الضيق.

والمسكن ليس مكاناً للعيش فقط بل هو مكان للسكينة والعيش في رخاء حيث يشعر الإنسان بالأمان ويتمتع بالخصوصية ولذلك جاءت الاستراتيجيات الاقتصادية للدول متضمنة عناية خاصة بموضوع توفير المساكن للمواطنين.

وقبل ان نتحدث عن الشراكة بين الممول والمطور يجب ان نعرف:

من هو المطور:

التطوير العقاري أصبح اليوم علماً يدرس في أرقى الجامعات وتمنح عليه الشهادات العليا لأهميته ودوره الحيوي في الاقتصاد الوطني وتوفير السكن للمواطنين. والتطوير العقاري مهمة متشعبة تتضمن تفاصيل كثيرة منها التخطيط والتصميم والاختيار المناسب للموقع وانجاز المشروع السكني بأسعار تنافسية تكون في متناول الجميع عند مستوى الجودة المناسب.

ولذلك كثيراً ما يوصف المطور العقاري بأنه أشبه ما يكون بقائد الفرقة الموسيقية (المايسترو) فهو مع انه لا يعزف على آلة موسيقية إلا ان جميع الآلات الموسيقية في تلك الفرقة لا يمكن ان تؤدي دورها على الوجه المطلوب بدونه فهو

الذي يبلور الفكرة الأساسية للمشروع العقاري ويتولى تجميع عناصر النجاح للمشروع من اختيار موقع للموقع وللمقاولين وإيجاد التراخيص الحكومية. وتصميم برنامج التسويق وأهم من ذلك كله ان يتأكد من توفر التمويل اللازم لمشروعه.

كان المطورون عندنا فيما مضى يعتمدون على مواردهم الذاتية في تمويل المشروع العقاري لأسباب أهمها عدم توفر التمويل لأن البنوك تحجم عن الدخول في المشاريع العقارية ومن جهة أخرى للحرج الذي يقع فيه الممول لعدم توفر مصادر للتمويل متوافقة مع المقتضيات الشرعية، وبسبب ذلك كان التطور العقاري قطاعاً خاملاً في بلادنا لا يتمكن من مقابلة الطلب المتزايد على المساكن.

أما اليوم وبظهور شركات متخصصة في التمويل العقاري وفي مقدمتها الشركة التي نالت قصب السبق وفضل الريادة وهي شركة أملاك العالمية صار بالإمكان للمطور ان يمارس دوره الصحيح وهو انه قائد للفرقة الموسيقية. ليس عليه ان يقوم بالتمويل بنفسه بل يكون من مهامه الأساسية توفير مصادر التمويل للمشروع.

إذن فنحن قد دخلنا في مرحلة الشراكة بين الممول والمطور وهو عنوان

هذه الندوة.

حاجة المطور إلى التمويل:

يحتاج المطور إلى التمويل لأن الاعتماد على موارده الذاتية غير ممكن ويكون مكلفاً للغاية ولأن جميع الأطراف المشتركة في عملية تنفيذ المشروع الاسكاني تحتاج إلى الحصول على المقابل النقدي لخدماتها بمجرد الانتهاء منها وبدون تأجيل مثل مصاريف التراخيص والجوانب الهندسية والمسح الميداني والاشراف وأهم من ذلك المقاولين من الباطن... إلخ. بالإضافة إلى قيمة الأرض وما إلى ذلك.

ولكن المصدر الوحيد للدخل للمطور هو ثمن بيع أصول (أي الوحدات السكنية) تحتاج إلى زمن حتى تصبح صالحة للاستعمال.

رب قائل يستطيع ان يبيع هذه الوحدات على الخريطة وهذا صحيح إلا ان المشترين من الأفراد لا يتمكنون من دفع ثمن نقدي فهم يحتاجون إلى الشراء بالتقسيط لمدة طويلة قد تصل إلى ٢٠ سنة أو أكثر.

وهنا يأتي دور الممول العقاري الذي يستطيع ان يتوسط بين المطور وبين المستخدم النهائي للوحدة السكنية.

ولذلك قلنا الشراكة بين المطور والممول لأن لكل دوره الذي يحتاجه

الطرف الثاني.

وتظهر معالم هذه الشراكة بأشكال متعددة منها التمويل المباشر للمطور

ومنها الخدمات التمويلية التي يقدمها الممول إلى عملاء المطور بصيغ الغرض منها

سد حاجة العملاء إلى المساكن وتوفير التمويل للمطور بصفة غير مباشرة. ومن

فضل الله عز وجل وإحسانه ان هياً لأفراد المجتمع السعودي شركات تمويل مثل

شركة أملاك العالمية التي يقوم عليها مجموعة من المتخصصين ذوي الخبرة

المالية وقد التزمت هذه الشركة بتطوير صيغ للتمويل العقاري منضبطة من

الناحية الشرعية تحت إشراف هيئتها الشرعية. وتقوم هذه الصيغ على شراء

الشركة للوحدات السكنية في مرحلة التطوير فبذلك يحصل المطور على الموارد

المالية التي تمكنه من إتمام المشروع ثم توفرها الشركة لعملائها بمدد طويلة عن

طريقة البيع بالتقسيط أو الإجارة مع الوعد بالبيع أو المشاركة المتناقصة وكل

هذه صيغ نافعة مفيدة موافقة للمقتضيات الشرعية وقد صدرت الفتاوى من

الهيئات الشرعية والمجامع الفقهية بإجازتها .

الشراكة بين الممول والمطور شراكة في صالح المواطن وتؤدي إلى مزيد من

التطوير العقاري بما يحقق طموح مواطني هذا البلد وحكومته الرشيدة.

..... والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته