



شهادة الضمانة العقارية عجيبي



عقارات المتحدة ليفر الـمـو

يرمز المصطلح CHO إلى Certificat Hypothécaire Obegi باللغة الفرنسية أو "شهادة الضمانة العقارية عيجي"، وهي أداة مصرفية تسمح لأصحاب العقارات بزيادة مدخولهم والمساهمة في النمو الاقتصادي لبلدهم.

يرتكز نظام ال CHO على العناصر التالية:

- أداة مصرفية جديدة: ال CHO
- قاعدة بيانات متكاملة: الوكالة
- ثروة هامة: مجموع الأملاك العقارية في البلاد

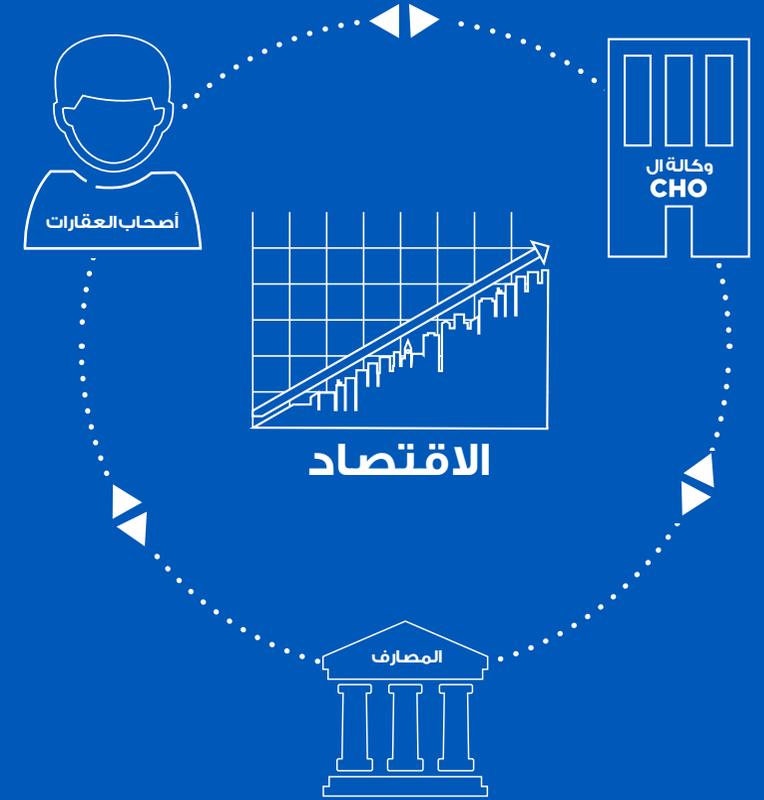


ال CHO

- هي شهادة ضمانة عقارية يتم إيداعها لدى المصرف، وهي تشكل ضمانة لمُقرض المصرف طوال فترة الإيداع
- إستحقاقها قصير الأمد وتُسجّل خارج الميزانية
- هي أداة قائمة على عمولة تُحدّد وفقاً لظروف السوق وسياسة المصرف وتاريخ الاستحقاق

ليست ال CHO قرضاً مضموناً بتأمين عقاري بالمعنى المطلق المتعارف عليه، حيث أن المودع لا يقوم بالإقراض، إنما يقوم بتقديم ضمانة عقارية تسمح للمصرف بالإقراض بشكل أسهل.

أداة للتطوير



وكالة ال CHO

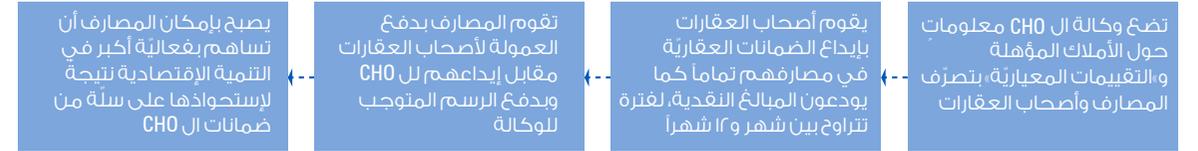
- في قلب النظام، تكون الوكالة على إتصال مباشر مع أصحاب العقارات والمصارف وإدارات السجل العقاري
- تخضع لرقابة السلطات التنظيمية
- تشمل مهامها:
- تقييم كافة الأملاك العقارية المؤهلة وفق عملية "التقييم المعياري"
- تسجيل الضمانات وفكها
- رفع تقارير حول المعاملات إلى كافة الأطراف المعنية

الأملاك العقارية

- تبلغ قيمتها الإجمالية أضعاف إجمالي الناتج المحلي
- تكون مؤهلة في حال كانت مسجلة وفقاً للأصول
- وتدخل ضمن إطار المعايير المقبولة من قبل السلطات الرقابية في إطار نظام ال CHO



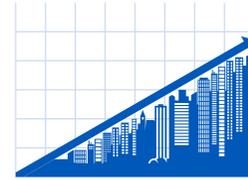
كيفية تطبيق ال CHO: رسم بياني مبسط



الميزات

على الصعيد الإقتصادي

- تسارع في النمو الاقتصادي
- تنشيط القروض المصرفية
- تعزيز فرص الحصول على التمويل
- تنظيم أفضل للقطاع العقاري



على صعيد الدولة

- زيادة في العائدات الضريبية
- مدخول إضافي ناجم عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام
- تحسين قدرة الدولة على الإقتراض



على صعيد أصحاب العقارات

- توفر معلومات أدق حول أملاكهم العقارية
- ارتفاع منتظم في قيمة أملاكهم العقارية
- مدخول إضافي
- الإستفادة من منتجات وخدمات مصرفية إضافية، بما فيها التسهيلات الإئتمانية
- تعزيز الإدماج المصرفي للبعض

على صعيد القطاع المصرفي

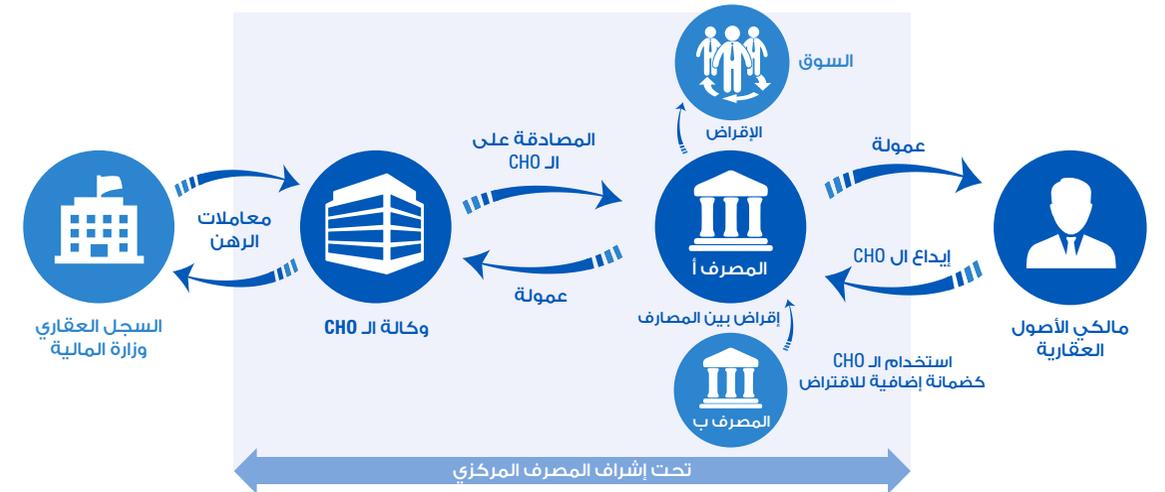
- تحسين السيولة
- إنخفاض ملموس في تكاليف القروض العقارية
- توفر قاعدة بيانات الوكالة كمصدر لمعلومات تجارية
- توسيع قاعدة العملاء ومجموعة المنتجات والخدمات
- تعزيز الإدماج المصرفي

أسس التنظيم والرقابة

- إختيار المصارف المؤهلة انطلاقاً من معايير صارمة ومحددة بدقة
- تحديد وتعديل معايير "التقييم المعياري"
- توسيع نطاق نظام ضمان الودائع السائد ليشمل شهادات ال CHO
- الوقاية من حصول تضخم عقاري

المخاطر

- تحوّل كافة المصارف المشاركة إلى خطر نُظمي على مستوى الدولة
- تسارع في الإقتراض ما قد يؤدي إلى التضخم
- تأخير محتمل في الإصلاحات الهيكلية



أسئلة متداولة

الأداة

ما هو الفرق بين القرض العقاري و ال CHO؟

- في حالات القرض العقاري، يقوم المقرض برهن ملكيته العقارية مقابل قرض إئتماني.
- أما في حال ال CHO، لا يستفيد المودع من أي قرض، إنما يسمح بإيداع ال CHO في المصرف لتعزيز إمكانية هذا الأخير للاقتراض من مصارف أخرى.

لماذا لم يتواجد نظام ال CHO من قبل؟

- إن الوعي لأهمية القيمة الإجمالية للثروة العقارية القومية وأهمية حقوق الملكية حديث بعض الشيء.
- كما أن هذه الأداة هي موضوع أطروحة دكتوراه السيد رياض عبيج، الذي أراد من خلال دراسته تسليط الضوء على إمكانية زيادة مردود الثروة العقارية في البلدان النامية.
- بالإضافة إلى أن معظم الأدوات المالية التي تم تطويرها في السنوات الخمسين الماضية مصدرها الدول المتقدمة، وهذه الدول ليست بحاجة إلى "شهادة الضمانة العقارية".

هل حقوق الأداة محفوظة؟

- تم تقديم طلب لتسجيل براءة الاختراع لدى مكتب الولايات المتحدة لبراءات الاختراع والعلامات التجارية. أما العلامة التجارية فهي محمية وأطروحة الدكتوراه التي تركز عليها الأداة فهي محفوظة الحقوق.

كيف يتم تقييم الأملاك العقارية بهدف تقدير قيمة ال CHO؟

- يتم تقييم الأملاك العقارية المؤهلة بشكل متجانس وفق منهجية محددة مسبقاً من قبل وكالة ال CHO
- يتم الاستناد على معايير تقييم المخاطر لتحديد "قيمة معيارية" تعادل الحد الأقصى لقيمة ال CHO
- تقوم الوكالة بتحديث "القيم المعيارية" مرة واحدة في العام على الأقل

لماذا مدّة إيداع الشهادة سنة فقط؟

- إن المدّة القصيرة تسهّل إنطلاق هذه الأداة الجديدة وتخفف من وتيرة المخاطر.
- تتماشى مدّة الإيداع مع مدّة الإقتراض المعمول بها بين المصارف، والتي هي قصيرة المدى (Interbank Market).
- المدّة القصيرة تُخدّ من مخاطر التقلّب في قيمة العقارات.

هل يمكن تمديد أو تجديد مدّة إيداع الشهادة؟

- يسقط حقّ الرهن تلقائياً عند الإستحقاق، وبالتالي من الممكن تجديد الشهادة بناءً على رغبة المودع وذلك عبر اتفاق جديد مع المصرف.

ما هي قيمة الشهادة التي توضع في المصرف؟

- يتمّ تخمين سعر العقار بهدف الضمانة وذلك إستناداً إلى معايير تقييم تحدّد من قبل الوكالة.
- لن تكون قيمة الشهادة هي نفسها قيمة العقار الفعلية في السوق، كون تخمين الوكالة يتمّ لغرض الضمانة، بالتالي ستخضع قيمة العقار الفعلية إلى خفض بنسبة معيّنة (% Haircut) يحدّها المصرف المركزي.
- يتفّق المصرف الوديع مع مالك العقار على قيمة الشطر الذي يرغب هذا الأخير بإيداعه في المصرف على أن لا تتعدى هذه القيمة الحدّ الأقصى من قيمة الشهادة، وفق تخمين الوكالة.

ماذا يحصل للشهادة في حال تغيّر سعر العقار؟

- لا يحدث أي شيء، لأنّ الإتفاق على قيمة الوديعة يبقى سارياً طيلة مدّة إيداع الشهادة المتفق عليها بين المودع والمصرف.

هل يُمكن بيع ال CHO إلى مصرف آخر؟

- إنّ ال CHO هي شهادة ضمانة عقارية، فبالتالي لا يُمكن بيعها أو نقلها إلى طرف ثالث، بل يُمكن فقط تقديمها كضمانة تسمح للمصرف الوديع بالإقتراض مقابلها.

هل يمكن رهن ال CHO؟

- بإمكان صاحب العقار أن يحصل على ال CHO وأن يرهنه لصالح المصرف.

ماذا يحصل إذا حلّ عقارٌ متعلّق بال CHO مَوْضِعَ نزاعٍ قانونيٍّ؟

- إن حقوق دائني المصرف تبقى محفوظة فوق أيّ إدعاء ملكيّة لاحق نظراً إلى أنّ ال CHO مسجّلة لدى الدوائر العقارية.

ماذا يحصل في حال إفلاس صاحب العقار؟

- إنّ الرهن العقاري المسجّل من الدرجة الأولى يعطي دائني المصرف الأولويّة على سائر الدائنين والرهون العقاريّة اللاحقة.

ما هو الخطر الذي يواجهه صاحب العقار إذا كان إيداعه بموجب ال CHO أقلّ قيمة من الحدّ الأدنى للتأمين على الودائع؟

- ليس هنالك أيّ خطر لأنّ ال CHO المودع مضمونٌ بالكامل.

الوكالة

لماذا وكالة ال CHO هي شركة خاصّة؟

- لقد أثبتت التجربة فعاليّة القطاع الخاص في إدارة النشاطات الغير العامة. إلّا أنه يتوجّب على السلطات التنظيميّة أن تفرض توجيهات واضحة للوكالة وأن تقوّم بتدقيقها بشكلٍ دوري بعد ذلك.

ما هو مصدر العائدات لدى الوكالة؟

- تحصل الوكالة على رسوم إشتراك من المصارف المشاركة في البرنامج.

الإقتصاد

السؤال ١: كيف ستحرّك الأموال التي تُضخّ عبر الشهادات، العجلة الإقتصادية؟

- تساهم هذه الأداة في:
 ١. ترشيد القروض المصرفية.
 ٢. تعزيز فرص الحصول على التمويل اللازم خصوصاً من المصارف الخارجية والإئتمانية.
 ٣. تسهيل الإستدانة الرشيدة بين المصارف.ما يوفر الإئتمانات المطلوبة ويسمح للمصارف بتنويع وحسن إستخدام مصادرها، الأمر الذي يؤثر إيجاباً على العجلة الإقتصادية.

كيف يؤثر ال CHO على التضخم؟

- من الناحية النظرية، إن التأثير ضئيل بما أنّ ال CHO ليس نقداً ويسجّل خارج الميزانية. ولكنّ ارتفاع معدلات النموّ من خلال القروض المتزايدة وقوة القطاع العقاري قد يؤدّي إلى ارتفاع الأجر وأسعار العقارات.

ما هو تأثير ال CHO على القطاع العقاري؟

- سيوفّر ال CHO عائدات إضافية لأصحاب العقارات، ويقوم بتعزيز شفافية الأسعار. من المحتمل أن يقوم ال CHO بزيادة قيمة العقارات مع تخفيض الفروقات بين الأملاك العقارية السائلة وغير السائلة، ما قد يؤدّي إلى زيادة في عدد الصفقات العقارية.

كيف يجب فرض الضرائب على الأداة؟

- مثاليًا، يجب ألاّ تخضع الأداة إلى أية ضريبة. وفي حال أخضعت، يجب ألاّ تتخطّى الضريبة تلك المفروضة على عائدات الإذخار.

القطاع المصرفي

هل تحتاج المصارف إلى السيولة؟

- سواء كانت المصارف تحتاج إلى سيولة أو لا، فإنّها ستتمتّع بمنافع عديدة. إضافةً إلى ذلك، فإنّ النموّ الاقتصادي يؤدّي عادةً إلى زيادة الإقبال على السيولة.

ما هي مصلحة المصرف في الانضمام إلى البرنامج؟

- تحسين سيولة المصرف
- تحسين المرتبة التنافسية للمصرف من حيث العملاء والمنتجات والخدمات المصرفية

ماذا يحصل في حال إفلاس المصرف؟

- في حال إفلاس المصرف، يُطلب من عملاء ال CHO إيداع مبلغٍ نقديّ موازٍ للقيمة الإسمية لل CHO الخاص بهم بهدف إسترداده. وإذا تعذّر عليهم ذلك، يتمّ بيع الأملاك العقارية المعنوية وإيداع العائدات في المصرف، حتى بلوغ القيمة الإسمية لل CHO، ويسدّد الرصيد المتبقّي لهم.

ما هو تأثير ال CHO على الإقتراض؟

- ارتفاع معدلات السيولة لدى المصارف ما قد يؤدي إلى تحفيز الإقتراض
- ارتفاع جودة وسرعة معالجة الرهون ما قد يؤدي إلى تنشيط الإقتراض
- وفقاً لسياسة المصرف المركزي، قد يتمّ تقديم قروض إضافية أو يتمّ تقليص الفوائد المعتمدة

ما هو تأثير ال CHO على سيولة المصرف؟

- لا يتمّ تحويل ال CHO إلى أموالٍ نقدية بل يسهّل ال CHO الحصول عليها ممّا يحسّن وضعيّة المصرف.

كيف يتمّ تدوين ال CHO في حسابات المصرف؟

- يتمّ تسجيل ال CHO خارج الميزانية.

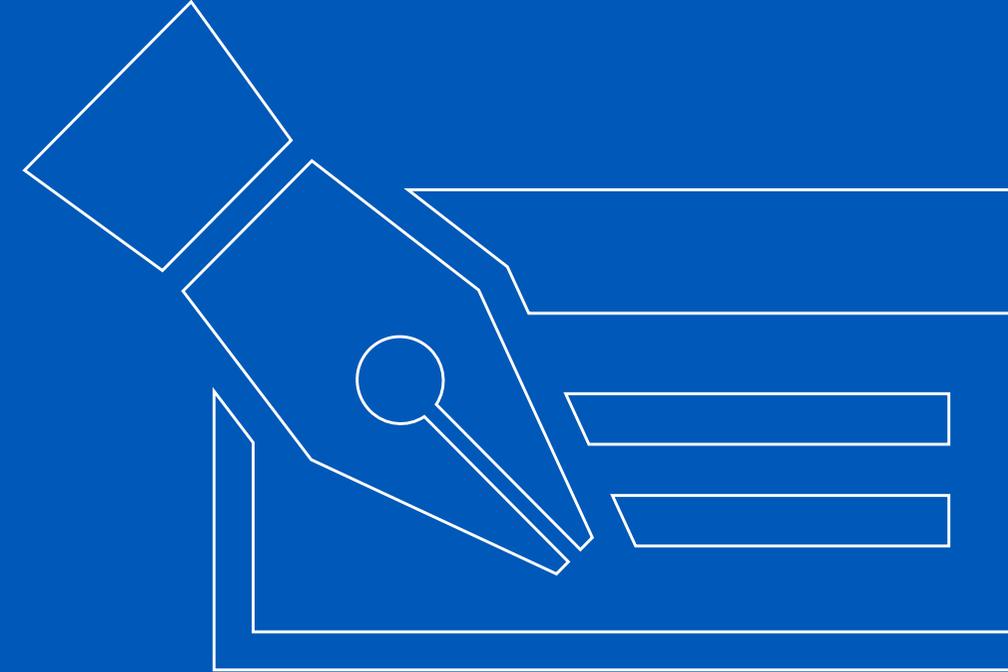
هل يمكن أن ينتج خطر نظامي مع إدخال ال CHO؟

- إذا أعلن مصرفٌ إفلاسه، قد يؤدّي بيع عددٍ كبيرٍ من الأصول التابعة له إلى حركةٍ كثيفةٍ لبيع العقارات ما قد يؤدي إلى انهيار السوق.

كيف يمكن الحد من مخاطر ال CHO؟

- يجب على السلطات الرقابية والمالية أن تقوم بمراقبة كامل العملية عن كثب
- يجب أن يتمّ تطبيق البرنامج تدريجياً
- في البداية، يجب السماح للمصارف من الفئة الأولى فقط بالمشاركة في البرنامج

الرسالة، الرؤية والقيم



الرسالة

تحسين مستوى المعيشة في البلدان النامية عن طريق الإستفادة من ثروتها العقارية.

الرؤية

جذب ١٠% من الأملاك العقارية في البلدان المشاركة إلى القطاع المصرفي خلال ١٠ أعوام.

القيم

- المواطنة الصالحة
- النزاهة
- الشفافية
- الاحترافية

مدونة لقواعد سلوك وكالة ال CHO

تلخص المدونة قيم الوكالة ضمن عشرة مبادئ:

1. ستقوم وكالة ال CHO بالتقيد بأفضل الممارسات البيئية والاجتماعية. بالتالي، ستبتزغ بنسبة ٥% من صافي الأرباح لصالح مشاريع اجتماعية وبالأخص التعليمية منها في البلدان التي تعمل فيها.
2. ستقوم الوكالة بمنح الأولوية للمصالح الوطنية والإقليمية في البلدان التي تعمل فيها.
3. ستقوم كل من الوكالة والعاملين فيها بالالتزام بقواعد النزاهة المعمول بها عامة.
4. ستقوم الوكالة بإعتماد أفضل ممارسات القطاع في أساليب تقييم المخاطر خلال عملياتها التقييمية.
5. ستسعى الوكالة لتقديم أفضل الخدمات لعملائها .
6. تلتزم الوكالة وشركاؤها بالشفافية التامة في ما يتعلق بالتكاليف والمخاطر الناجمة عن مشروع ال CHO.
7. ستقوم الوكالة بوضع منهجياتها وإجراءاتها المعتمدة في تصرف السلطات المحلية.
8. ستتجبر الوكالة كافة المعلومات المقدمة إليها من الغير بسرية تامة باستثناء ما تتطلبه عملياتها.
9. تلتزم الوكالة بالعمل كنموذج للأخلاقيات المهنية مع إحترام القوانين والعادات السائدة في البلدان التي تعمل فيها.
10. تتعهد الوكالة وموظفوها بتلبية مهامهم باحتراف وإحترام لالتزاماتهم.



المجلس الإستشاري

سليم شاهين
كزافييه ميشون
رياض ب. عبجي



سليم شاهين

حاز السيد سليم شاهين على شهادة دكتوراه في العلوم المالية من جامعة Aix-Marseille III في عام ٢٠٠٨، حصل على جائزة عبد الحميد شومان لأفضل باحث عربي شاب في مجال العلوم الاقتصادية والمالية والإدارة. شغل السيد شاهين منصب العميد بالوكالة في كلية سليمان عليان لإدارة الأعمال في الجامعة الأميركية في بيروت من عام ٢٠١٣ حتى عام ٢٠١٥، وهو يشغل حالياً منصب أستاذ في العلوم المالية في برنامج Abdul Aziz Al Sagar Endowed Chair ومدير برنامج الماجستير في إدارة الأعمال في كلية سليمان عليان لإدارة الأعمال.



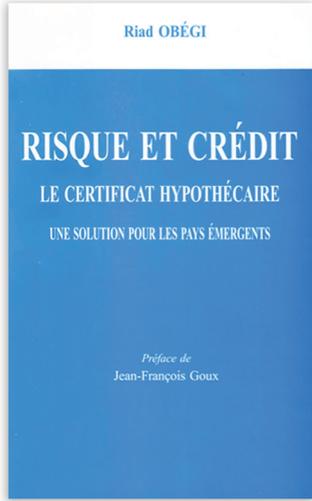
كزافييه ميشون

وُلد السيد كزافييه ميشون في عام ١٩٤٩. في حزيران/يونيو من عام ١٩٧٢، تخرّج من معهد العلوم السياسية في باريس Institut d'Etudes Politiques de Paris. ومن كانون الثاني/يناير ٢٠٠٤ إلى تموز/يوليو ٢٠٠٥، شغل منصب نائب مدير عام للمصرف OBC. منذ عام ٢٠٠٦ وحتى تاريخه، يقوم السيد ميشون بتقديم الخدمات الإستشارية لعدد من المؤسسات المالية.



رياض ب. عبجي

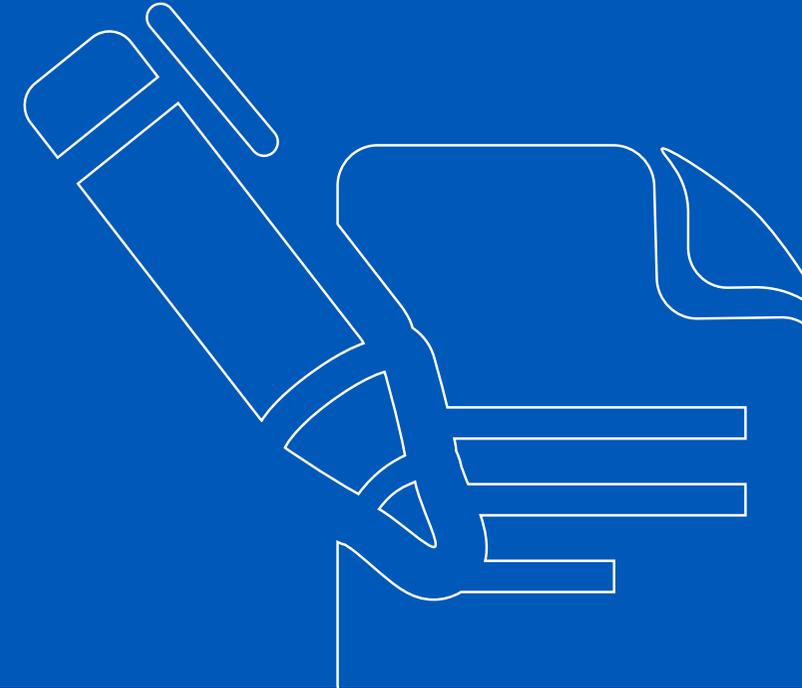
وُلد السيد رياض بشارة عبجي في عام ١٩٥٨. حصل على شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية من جامعة Université Lumière في ليون، وتخرّج من معهد العلوم السياسية في باريس Institut d'Etudes Politiques de Paris. وهو يتراأس حالياً مجلس إدارة مصرف Banque Bemo sal.



الأطروحة التي أوجت مشروع ال CHO متوفرة عبر الرابط الإلكتروني التالي:
http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2008/obegi_r/info

يمكن شراء الكتاب عبر Fnac.fr و amazon.fr

للمزيد من المعلومات



www.choproject.com

 Certificat Hypothécaire Obegi - شهادة الضمانة العقارية عيجي