

بحث بعنوان

إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

دراسة تطبيقية على قطاع البنوك في المملكة العربية السعودية

إعداد الطلاب/

مطلق محمد العمورات (الرقم الجامعي: 221002210)

علي عون الصيعري (الرقم الجامعي: 222000146)

علي احمد الحمادي (الرقم الجامعي: 221000540)

إشراف/

د. وليد سليمان

العام الدراسي:

2023

فهرس المحتوى

الموضوع	رقم الصفحة
قائمة الجداول	4
المستخلص	5
المقدمة	6
مشكلة البحث	7
أهمية البحث	7
فرضيات البحث	8
مراجعة الأدبيات	8
منهجية البحث	9
هيكل البحث	9
حدود البحث	11
المبحث الأول: أنظمة البنوك السعودية والقروض العقارية	13
الفصل الأول: أنظمة البنوك السعودية	13
الفرع الأول: نبذة عن نشأة البنوك السعودية وأنظمتها	13
الفرع الثاني: الجهات الإشرافية والتنظيمية	15
الفرع الثالث: إدارة البنوك في السعودية	16
الفصل الثاني: القروض العقارية	18
الفرع الأول: تعريف المقصود بالقروض العقارية	18
الفرع الثاني: أسس وضوابط القروض العقارية في السعودية	19
الفرع الثالث: انتشار وتوسع القروض العقارية	21
المبحث الثاني: إدارة المخاطر في البنوك السعودية	25
الفصل الأول: تعريف إدارة المخاطر ودورها في البنوك السعودية	25
الفرع الأول: تعريف إدارة المخاطر	25
الفرع الثاني: دور قسم إدارة المخاطر في البنوك السعودية	25
الفصل الثاني: دور الجهات التنظيمية والإشرافية في إدارة مخاطر البنوك	28
الفرع الأول: الجهات التنظيمية ذات الصلة بإدارة المخاطر في البنوك السعودية	28
الفرع الثاني: دور الجهات التنظيمية في عملية إدارة المخاطر بالبنوك السعودية	29
المبحث الثالث: إدارة مخاطر القروض العقارية البنوك السعودية	31

31	الفصل الأول: أقسام إدارة المخاطر في البنوك السعودية وعلاقتها بالقروض العقارية
31	الفرع الأول: نبذة عن أقسام إدارة المخاطر بالبنوك السعودية
31	الفرع الثاني: آلية عمل أقسام إدارة المخاطر بالبنوك السعودية
33	الفصل الثاني: تقييم مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية
33	الفرع الأول: الطرق المتبعة في تقييم مخاطر القروض العقارية
34	الفرع الثاني: العلاقات بالبنوك والمؤسسات المالية الأخرى
35	الفصل الثالث: تجنب مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية
35	الفرع الأول: أسس تجنب مخاطر القروض العقارية وتفاديها
37	الفرع الثاني: التأمين ضد المخاطر
39	الفصل الرابع: حلول إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية
39	الفرع الأول: حلول عامة في حال وقع خطر ناتج عن قرض عقاري
40	الفرع الثاني: النتائج الايجابية لعملية ادارة مخاطر القروض العقارية السليمة
43	المبحث الرابع: صور من فشل ادارة مخاطر القروض العقارية
45	الملخص
46	التوصيات
47	المراجع
48	تحليل الاستبيان
54	الغلاف باللغة الإنجليزية

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
13	الأنظمة والقوانين المتعلقة بالبنوك والمصارف في المملكة العربية السعودية	1
15	الفرق بين مجلس إدارة شركة البنك ومديرها التنفيذي	2
24	الفرق بين إدارة المخاطر والتأمين	3

المستخلص

لا شك ان القطاع المصرفي يشكل أحد أقوى وأهم ركائز الاقتصاد الوطني لأي دولة لما يقدمه من اسهامات حقيقية في دفع عجلة الاقتصاد الوطني، وفي المملكة العربية السعودية على وجه التحديد فإن البنوك والمصارف تساهم بشكل فعال في التنمية الاقتصادية وتحقيق تطلعات وخطط حكومتنا الرشيدة وآمال شعبنا العظيم. ومن باب الحرص على ذلك الدور المهم فقد تبادر الى أذهاننا أحد المشاكل الرئيسية التي قد تعيق سير العمل في البنوك والمصارف بشكل عام وهي المخاطر الناجمة عن عمليات البنوك بشكل عام، والقروض العقارية على وجه التحديد.

وبعد التعمق في خدمات البنوك ذات المخاطر العالية، فقد وجدنا أن أحد أهم المنتجات البنكية وهي القروض العقارية قد تمثل حالة تستحق للدراسة، وان كان لابد من ادارة جيدة ومثمرة لمخاطر أحد المنتجات البنكية فإنه من الأولى ان تكون عن المخاطر الناتجة عن القروض العقارية.

من خلال أسطر هذه الدراسة سنتعرف على الأنظمة والقوانين والجهات الإشرافية والرقابية التي تنظم عمل البنوك السعودية، بالإضافة الى تعريف مخاطر البنوك بوجه عام ومخاطر القروض العقارية على وجه الخصوص، وسنحاول الوصول الى استنتاجات من أرض الواقع ووضع حلول مقننة وشاملة لتلك الاشكالات لعلها تساهم في المستقبل في تطوير القطاع المصرفي والعقاري في المملكة العربية السعودية.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين وآله وصحبه اجمعين ومن تبعهم بإحسان الى يوم الدين..

تتمتع المملكة العربية السعودية بنظام بنكي ومالي قوي ومحكم مسند على اقوى اقتصاد عربي وأحد أقوى الاقتصادات عالمياً. ومن الطبيعي أن مكانة كهذه لها فوائدها على البلد والمنطقة بشكل عام، الا أنها كذلك تزيد من بعض الأعباء المصاحبة لعمليات تشغيل البنوك وإدارة القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية.

لما كان هناك حاجة لأفراد المجتمع للتعامل مع البنوك والمصارف، كان لزماً على تلك البنوك توسعة أعمالها وإطلاق خدمات ومنتجات بنكية جديدة تزيد من خلالها البنوك مكاسبها وتساعد بها العملاء في تحقيق رغباتهم وتطلعاتهم، ولعل أبرز المنتجات البنكية حالياً هي القروض العقارية التي ساهمت بشكل كبير في زيادة نسبة تملك المواطنين لمساكنهم الأمر الذي ينعكس بالإيجاب على معيشة المواطنين ويقلل الآثار الاقتصادية السالبة.

ومعلوم أن القرض العقارية هو خدمة توفرها البنوك من خلال توفير المال لإكمال عملية البيع العقاري، ومن ثم يستقطع البنك مبلغاً شهرياً من المستفيد على فترة زمنية متفق عليها وبفوائد محددة تمثل أرباح البنك. إذا هناك عدة أطراف يتشاركون في إكمال عملية القرض العقاري سنتعرف عليهم بالتفصيل من خلال سطور هذه الدراسة.

وتجدر الإشارة هنا الى أن هذه الدراسة ليست عن القروض العقارية ذاتها، بل عن المخاطر الناجمة عنها وكيفية ادارتها. فبالطبع تتعرض البنوك لمخاطر مالية جراء تنفيذ القروض العقارية خاصة وأن أسعار العقارات عادة ما تكون مرتفعة وتتم جدولتها على مدى طويل الأجل. في هذه الدراسة سنتحدث عن الموجهات والتنظيمات العامة الصادرة من الجهات المختصة وذات الصلة، بالإضافة الى تحديد المخاطر وطرق تقويمها وإيجاد الحلول في حال وقعت بالفعل.

عمدنا خلال إعداد هذه الدراسة الى استخدام مصطلحات غير معقدة ويفهمها القارئ البسيط دون تعقيد، كما قمنا بتقسيم أجزاء الدراسة ليسهل على القارئ الوصول الى المعلومات بشكل متسلسل. وقمنا بإضافة مراجع الاقتباسات في هوامش الصفحات وفي صفحة المراجع.

إن وفقنا في إعداد هذا البحث فمن الله وبفضله، وإن أخطأنا فمن أنفسنا والشيطان.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في الإقبال المتزايد والمطرّد على طلبات القروض العقارية تماشياً مع متطلبات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 التي تهدف الى تمكين المواطنين من تملك منازلهم، وبالطبع فإن هذا الكم الهائل من الزيادة في طلبات القروض العقارية يضغط على البنوك والمصارف السعودية بشكل او بآخر مما يحثنا على تحديد أوجه القصور في مراكز ادارة المخاطر في البنوك السعودية، وخاصة في ادارة مخاطر القروض العقارية. كيف يمكن تحديد أوجه القصور تلك وكيف يمكن تجنبها او تطوير طرق فعالة لإدارتها وقبل ذلك لماذا تعد القروض العقارية ذات مخاطر عالية على البنوك السعودية. عليه فيمكننا صياغة مشكلة البحث من خلال التساؤلات التالية:

- ماهي أسباب الإقبال المتزايد على القروض العقارية من البنوك السعودية؟
- ماهي المخاطر المتعلقة بالقروض العقارية في المملكة العربية السعودية؟ وما هو مداها؟
- ماهي الأساليب العملية المتبعة حالياً في ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية؟
- ماهي أبرز الطرق العملية والعلمية المتبعة في الدول الرائدة في مجال القروض العقارية؟ وكيف يمكن نقل تجاربها للبنوك السعودية؟
- كيف يمكن للبنوك السعودية تجنب الوقوع في مخاطر القروض العقارية كما حدث في بعض الدول الكبرى كالولايات المتحدة الأمريكية والصين؟
- ماهي أوجه القصور في مراكز ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية؟ وكيف يمكن تحسينها وتطويرها؟

أهمية البحث

من خلال هذه الدراسة سنتعرف على مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية وكيفية ادارتها بشكل فعال، الأمر الذي سينعكس بشكل ايجابي على ادارات الائتمان العقاري بشكل خاص والبنوك السعودية على وجه العموم.

وتكمن الأهمية العلمية للبحث في مناقشة امر كان قد أثر على دول كبرى مثل الولايات المتحدة الامريكية والصين في وقت قريب، وبالتالي التعمق في مثل هذا الموضوع والبحث عنه قد يفيد الباحثون والخبراء والبنوك السعودية ومصادر التشريع في تجنب الوقوع في كوارث ناجمة عن ادارة مخاطر القروض العقارية بشكل غير فعال.

اما من الناحية العملية فإن أهمية البحث تكون من خلال تحديد اوجه القصور الحالية في ادارة مخاطر القروض العقارية وبحث سبل تطويرها، تجنباً لوقوع القطاع المصرفي في مشاكل كان يمكن تفاديها.

من خلال هذا البحث نعتقد بأن القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية سيحقق المطلوب من عملية ادارة مخاطر القروض العقارية وسيجنب الاقتصاد الوطني المشاكل المتعلقة بالركود والتضخم وخلافه من المشاكل الاقتصادية المعروفة.

فرضيات البحث

تعتقد الغالبية أن منح القروض العقارية هو إجراء روتيني سهل يتم من خلال توقيع مدير البنك او مدير الائتمان على طلب القرض العقاري، إن الأمر ليس كذلك، بل تمر عملية منح القرض العقاري بعدة مراحل لعل من أهمها هي مرحلة تقييم وادارة المخاطر لمثل تلك القروض. من خلال هذا البحث سنوضح أهمية ادارة المخاطر للقروض العقارية ودورها الفعال في اتخاذ القرار المناسب حيال طلب القرض العقاري.

ويمكننا الإشارة هنا الى ان المتغيرات المستقلة لفرضية هذا البحث هي: ادارة المخاطر، القروض العقارية، معالجة المخاطر، المراقبة والتقييم. اما المتغير التابع فهو كيفية ادارة المخاطر للقروض العقارية بشكل سليم يحد من تلك المخاطر.

مراجعة الأدبيات:

بتوفيق من الله وحكمة قيادتنا والقائمين على امور التشريعات وسن القوانين، فإن المملكة العربية السعودية تعد من بين الدول المتقدمة في مجال التشريعات المتعلقة بالقطاع المصرفي متضمناً ذلك التقنيات الحديثة وطرق التواصل بين مكونات القطاع المصرفي بشكل عام والقروض المصرفية العقارية بشكل خاص.

كما أن هناك محاولات من بعض الباحثين السعوديين في تحديد مخاطر القروض العقارية وطرق ادارتها وتطويرها بشكل يخدم القطاع المصرفي. وفي هذه الدراسة سندستعرض بعض تلك البحوث والمصادر وبالتأكيد بعض القوانين ذات الصلة والتي سيشار اليها لاحقاً في المراجع.

منهجية البحث:

اعتمدنا عند إعداد هذه الدراسة على المنهج التحليلي النقدي والمقارن. فقد استقيننا معلومات هذا البحث من خلال المصادر المتوفرة على الانترنت والمكتبات، بالإضافة الى أخذ المعلومات ذات الصلة من مصادرها الفعلية كموظفي البنوك ومديري ادارات المخاطر بتلك البنوك.

هيكل البحث:

قسمنا أجزاء هذا البحث الى مباحث وفصول وأفرع رئيسية حتى يسهل على القارئ الوصول الى المعلومة المطلوبة، ويتكون هيكل البحث من الآتي:

● المبحث الأول: أنظمة البنوك السعودية والقروض العقارية

○ الفصل الأول: أنظمة البنوك السعودية

■ الفرع الأول: نبذة عن نشأة البنوك السعودية وأنظمتها

■ الفرع الثاني: الجهات الإشرافية والتنظيمية

■ الفرع الثالث: ادارة البنوك في السعودية

○ الفصل الثاني: القروض العقارية

■ الفرع الأول: تعريف المقصود بالقروض العقارية

■ الفرع الثاني: أسس وضوابط القروض العقارية في السعودية

■ الفرع الثالث: انتشار وتوسع القروض العقارية في السعودية

● المبحث الثاني: ادارة المخاطر في البنوك السعودية

- الفصل الاول: تعريف ادارة المخاطر ودورها في البنوك السعودية
 - الفرع الاول: تعريف ادارة المخاطر
 - الفرع الثاني: دور قسم ادارة المخاطر في البنوك السعودية
- الفصل الثاني: دور الجهات التنظيمية والإشرافية في ادارة مخاطر البنوك.
 - الفرع الاول: الجهات التنظيمية ذات الصلة بإدارة المخاطر في البنوك السعودية
 - الفرع الثاني: دور الجهات التنظيمية في عملية ادارة المخاطر بالبنوك السعودية
- المبحث الثالث: ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية.
 - الفصل الاول: أقسام ادارة المخاطر في البنوك السعودية وعلاقتها بالقروض العقارية
 - الفرع الاول: نبذة عن أقسام ادارة المخاطر بالبنوك السعودية
 - الفرع الثانية: آلية عمل أقسام ادارة المخاطر بالبنوك السعودية
 - الفصل الثاني: تقييم مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية
 - الفرع الاول: الطرق المتبعة في تقييم مخاطر القروض العقارية
 - الفرع الثاني: العلاقات بالبنوك والمؤسسات المالية الأخرى
 - الفصل الثالث: تجنب مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية
 - الفرع الاول: اسس تجنب مخاطر القروض العقارية وتفاديها
 - الفرع الثاني: التأمين ضد المخاطر
 - الفصل الرابع: حلول ادارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية
 - الفرع الاول: حلول عامة في حال وقع خطر ناتج عن قرض عقاري
 - الفرع الثاني: النتائج الايجابية لعملية ادارة مخاطر القروض العقارية السليمة
- المبحث الرابع: صور من فشل إدارة المخاطر في القروض العقارية

حدود البحث

اعتمدنا في إعداد هذه الدراسة على الحدود الزمانية المتمثلة في الفترة ما بين شهر يونيو 2023 وحتى نهاية شهر أغسطس 2023م، أما الحدود المكانية للموضوع فهي واضحة من خلال عنوان البحث وهي ضمن نطاق المملكة العربية السعودية مع جلبنا لبعض المقارنات من دول كبرى كالولايات المتحدة الأمريكية والصين وغيرهما.

أما فيما يخص الحدود الموضوعية فقد ركزنا على أن يكون البحث دقيقاً حتى نتحصل على استنتاجات دقيقة ونجد لها حلاً ناجعاً، وكانت الحدود الموضوعية للبحث هي إدارة المخاطر الناتجة عن القروض العقارية فقط دوناً عن غيرها من أنواع القروض، وكل ذلك في المملكة العربية السعودية فقط كذلك.

المبحث الأول

أنظمة البنوك السعودية والقروض العقارية

المبحث الأول: أنظمة البنوك السعودية والقروض العقارية

الفصل الأول: أنظمة البنوك السعودية

الفرع الأول: نبذة عن نشأة البنوك السعودية وأنظمتها

ظهرت البنوك التجارية في المملكة العربية السعودية بشكلها النظامي المتعارف عليه دولياً في وقت مبكر تزامناً مع اكتشافات النفط في العام 1939م. ففي ذلك العام تم منح عدد من المصارف الأجنبية تراخيصاً لافتتاح فروعاً لها في المملكة العربية السعودية، ولعل من أشهرها بنك هولندا العام وبنك الهند الصينية والبنك العربي المحدود والبنك الأهلي الباكستاني.

بحسب الموقع الرسمي للبنك المركزي السعودي، فقد نشأت مؤسسة النقد العربي السعودي في عهد جلالة الملك عبد العزيز طيب الله ثراه بموجب مرسومين ملكيين صدرتا بتاريخ 1371/7/25 هـ الموافق 1952/4/20م الأول برقم 1046/1/4/30 وقضى بإنشاء مؤسسة النقد العربي السعودي وأن تكون مدينة جدة مقراً لها وتفتح لها فروعاً في المدن والأماكن التي تدعو إليها الحاجة. والثاني برقم 1047/1/4/30 باعتماد وثيقة النظام الأساسي لمؤسسة النقد العربي السعودي الملحقة بالمرسوم والأمر بوضعها موضع التنفيذ. وعين في 1371/10/23 هـ (1952/7/15م) الأستاذ راسم الخالدي نائباً للمحافظ. وفي 1371/11/14 هـ (1952/8/5م) صدر المرسومان الملكي رقم 1743/1/4/30 ورقم 1744/1/4/30 بتعيين السيد جورج بلوارز (George A. Blowers) أول محافظ لمؤسسة النقد، والثاني بتشكيل أول مجلس إدارة للمؤسسة. وبدأت مؤسسة النقد العربي السعودي مزاولة عملها في مدينة جدة بتاريخ 1372/1/14 هـ (الموافق 1952/10/4)¹.

ومنذ تأسيس مؤسسة النقد العربي السعودي بدأ القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية عصراً جديداً تحت إشراف تلك المؤسسة الوطنية العريقة والتي تم تغيير مسماها الرسمي قبل ما يقارب الأربعة أعوام ليصبح اسمها البنك المركزي السعودي.

¹ الموقع الرسمي للبنك المركزي السعودي. (2023). نبذة تاريخية

مع ذلك التطور الكبير والمتسارع، سارعت البنوك الأجنبية الى افتتاح فروعاً لها داخل مدن المملكة المختلفة، كما نشأت العديد من البنوك المحلية حتى بلغ عدد المصارف والبنوك التجارية في المملكة خمسة وعشرين مصرفاً (23 عاملة، 2 مرخصة لم تمارس نشاطها بعد).

هذا التطور الكبير في القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية لما حدث دون وجود أنظمة وقوانين صارمة تنظم عمليات تلك البنوك التجارية، وتجدر الإشارة هنا الى أن المشرع منح اهتماماً كبيراً للتشريعات المتعلقة بالبنوك والمصارف حتى تلي تلك الأنظمة جميع الاحتياجات والتعاملات، سواء من جانب البنوك والمصارف نفسها او فيما يتعلق بالعملاء سواء كانوا أفراداً أم شركات ومؤسسات. وفي الجدول أدناه كل الأنظمة والقوانين المتعلقة بالبنوك والمصارف في المملكة العربية السعودية.

اسم النظام	أدوات اصدار النظام	تاريخ الاصدار
نظام مراقبة البنوك	مرسوم ملكي رقم م/5 بتاريخ 1386/2/22 هـ قرار مجلس الوزراء رقم 179 بتاريخ 1386/2/5 هـ	1386/1/1 هـ الموافق 1966/4/21 م
نظام البنك المركزي السعودي	مرسوم ملكي رقم (م/36) وتاريخ 1442/4/11 هـ قرار مجلس الوزراء رقم (229) وتاريخ 1442/4/9 هـ	1442/4/11 هـ الموافق 2020/11/26 م
نظام مكافحة غسل الأموال	مرسوم ملكي رقم (م/20) وتاريخ 1439/2/5 هـ قرار مجلس الوزراء رقم (80) وتاريخ 1439/2/4 هـ	1439/2/5 هـ الموافق 2017/10/25 م
نظام المعلومات الائتمانية	مرسوم ملكي رقم م/37 بتاريخ 1429/7/5 هـ قرار مجلس الوزراء رقم 188 بتاريخ 1429/7/4 هـ	1429/1/1 هـ الموافق 2008/1/10 م
نظام النقد العربي السعودي	مرسوم ملكي رقم م / 6 بتاريخ 1379/7/1 هـ قرار مجلس الوزراء رقم 91 بتاريخ 1379/6/29 هـ	1379/1/1 هـ الموافق 1959/7/7 م

جدول رقم (1): الأنظمة والقوانين المتعلقة بالبنوك والمصارف في المملكة العربية السعودية

كما صدرت لوائح تنظيمية وفق بعض الأنظمة المشار اليها في الجدول (1) أعلاه لتوضيح الإجراءات والخطوات، ولعل من أبرز تلك اللوائح هي اللائحة التنفيذية لنظام مكافحة غسل الأموال واللائحة التنفيذية لنظام المعلومات الائتمانية.

الفرع الثاني: الجهات الإشرافية والتنظيمية

يعد البنك المركزي السعودي (المعروف سابقاً بمؤسسة النقد العربي السعودي) هو الجهة المختصة بالرقابة والإشراف على قطاع المدفوعات والتسوية المالية وخدماتها في المملكة، ويقوم بمسؤولياته التنظيمية والإشرافية والرقابية وفقاً للصلاحيات الممنوحة له بموجب نظام البنك المركزي، والمتضمن التأكيد على أن البنك هو الجهة المختصة نظاماً بتشغيل نظم المدفوعات والتسوية المالية وخدماتها في المملكة ومراقبتها والإشراف عليها وتنظيم ومراقبة عمل البنوك والمصارف ومؤسسات التحويل النقدي وشركات التأمين، إلى جانب صلاحيته في إصدار القواعد والتعليمات والتراخيص في هذا الشأن.

وبحسب الموقع الرسمي للبنك المركزي السعودي، فإن الأدوار الرئيسية له هي:

- القيام بأعمال مصرف الحكومة.
- سك وطبع العملة الوطنية (الريال السعودي) ودعم النقد السعودي وتوطيد وثبيت قيمته الداخلية والخارجية، بالإضافة إلى تقوية غطاء النقد.
- إدارة احتياطات المملكة من النقد الأجنبي.
- إدارة السياسة النقدية للمحافظة على استقرار الأسعار وأسعار الصرف.
- تشجيع نمو النظام المالي وضمان سلامته.
- مراقبة المصارف التجارية والمشتغلين بأعمال مبادلة العملات.
- مراقبة شركات التأمين التعاوني وشركات المهن الحرة المتعلقة بالتأمين.
- مراقبة شركات التمويل.
- مراقبة شركات المعلومات الائتمانية².

إذا فالبنك المركزي السعودي هو الجهة المشرفة على البنوك والمصارف وشركات التمويل من النواحي التشغيلية والتنظيمية، وحيث أن البنوك في المملكة العربية السعودية هي في الأصل شركات مساهمة عامة فإنها تنطوي ادارياً تحت وزارة التجارة والاستثمار وهيئة سوق المال.

² الموقع الرسمي للبنك المركزي. (2023). مهام البنك المركزي السعودي

والمقصود ادارياً هنا هو تأسيس شركات البنوك تلك، فمعلوم أن الشركات وخاصةً شركات المساهمة العامة يتم تأسيسها بموجب عقود تأسيس وإعلانات تأسيسية تشرف على إصدارها وزارة التجارة والاستثمار التي تمنح الصفة الاعتبارية لشركة البنك من خلال إصدار السجل التجاري لها، ثم يأتي دور هيئة سوق المال من خلال الإشراف على علاقات المساهمين ومراقبة أداء أسهم وأصول تلك الشركات ومراقبة حوكمة شركة البنك، ويأتي دور البنك المركزي بمنح ترخيص مزاولة نشاط (كل حسب حالته) لتكتمل الصفة القانونية لشركة البنك ويبدأ مزاولة أعماله.

الفرع الثالث: إدارة البنوك في السعودية

تدار البنوك والمصارف في المملكة العربية السعودية من خلال مجلس إدارة يعين من قبل الجمعية العمومية للمساهمين، وعادةً ما يتم انتخاب رئيس لمجلس الإدارة ونائبه والأمناء الآخرين من قبل المجلس نفسه. ويعد مجلس إدارة البنك هو السلطة الأعلى (بعد الجمعية العمومية) وله كافة صلاحيات تسيير أعمال البنك من إصدار التعليمات واللوائح الداخلية وخلاف ذلك. أما من الناحية التنفيذية، فيعين مجلس إدارة البنك مديراً تنفيذياً يقوم بمهام الإدارة التنفيذية كافة ويكون مسؤولاً عن أعمال البنك أمام مجلس الإدارة.

وفيما يلي توضيح لمهام وأعمال كل من مجلس الإدارة والمدير التنفيذي في البنوك:

مجلس الإدارة	المدير التنفيذي
صانع القرارات التنظيمية وإصدار اللوائح والتعليمات العامة	صانع القرارات التنفيذية والروتينية
السلطة الأعلى في البنك	السلطة التالية في البنك
تتلخص مهامه في وضع الرؤية والاستراتيجيات والموجهات العامة	تتلخص مهامه في تنفيذ الرؤية والاستراتيجيات من خلال إصدار القرارات التنفيذية
يكون المجلس مسؤولاً عن شركة البنك أمام الجمعية العمومية للمساهمين	يكون المدير التنفيذي مسؤولاً عن شركة البنك أمام مجلس الإدارة

جدول رقم (2): الفرق بين مجلس إدارة شركة البنك ومديرها التنفيذي

إذاً، فإن البنوك والمصارف في المملكة العربية السعودية وبصفتها شركات مساهمة عامة فإنها تدار وفقاً للمستويات التالية:

الجمعية العمومية للمساهمين: هي السلطة الأعلى على الإطلاق في الشركة، ولكن لأنها لا تشرف بشكل مباشر على الأعمال اليومية أو الروتينية فإن سلطته تلك تعد مخفية ولا تظهر الا عند ظهور حاجة ماسة لذلك.

مجلس إدارة شركة البنك: هو الممثل للجمعية العمومية في شركة البنك، وبالتالي فعلياً هو السلطة الأعلى لأنه يشرف بشكل مستمر وبانعقاد دائم على أعمال البنك ووضع الخطط والاستراتيجيات والرؤى المستقبلية لشركة البنك.

الإدارة التنفيذية: يرأسها مدير تنفيذي له صلاحيات محددة من قبل مجلس الإدارة وتتخصص في اصدار القرارات التنفيذية وتعيين الموظفين او انهاء خدماتهم، بالإضافة الى اصدار قرارات متعلقة بالترويج وزيادة مداخيل شركة البنك وغيرها من قرارات تنفيذية.

مدراء الأقسام: يشرفون على أعمال البنوك من خلال إدارة قسم محدد لكل مدير، فمثلاً مدير الائتمان بالبنك المعني يشرف على عمليات الائتمان لكافة فروع البنك في المملكة العربية السعودية. ومدراء الأقسام صلاحيات مختلفة مثل المساعدة في اعداد لوائح وتعليمات داخلية تخص القسم المعني بالإضافة الى العمليات الإشرافية الروتينية على أداء شركة البنك في القسم المنوط به.

مدراء الفروع: يقوم مدراء الفروع بالإشراف على العمليات الإدارية والبنكية المختلفة لكل فرع، ويشمل ذلك المشتريات والصيانات والاعلانات المحلية وغيرها. وعادةً لا تكون له سلطة التعيين او إنهاء الخدمات الا ان له الامر برفع التوصيات المتعلقة بعمليات التوظيف والاحلال.

الموظفين: يشمل ذلك موظفي خدمة العملاء وموظفي الصرافات والائتمان والموظفين الإداريين وغيرهم، ويعملون على تنفيذ العمليات البنكية اليومية تحت إشراف مدراءهم بشكل هرمي.

الفصل الثاني: القروض العقارية

الفرع الأول: تعريف المقصود بالقروض العقارية

القرض في اللغة هو القطع؛ لأن المقرض يقطع شيئاً من ماله يعطيه للمقترض، أما شرعاً فهو دفع مال لمن ينتفع به ويرد بدله³. وهو من باب الإرفاق وقد سماه النبي صلى الله عليه وسلم منيحة؛ لأنه ينتفع به المقترض، ثم يعيده إلى المقرض. والإقراض مستحب وفيه أجر عظيم؛ فقد قال صلى الله عليه وسلم: "ما من مسلم يقرض مسلماً قرضاً مرتين إلا كان كصدقة مرة"، رواه ابن ماجه.

وقد قيل: إن القرض أفضل من الصدقة؛ لأنه لا يقتض إلا محتاج، وفي الحديث الصحيح: "من نفس عن مسلم كربة من كرب الدنيا؛ نفس الله عنه كربة من كرب يوم القيامة".

إذا فالقرض هو دفع مال لشخص ينتفع به في الوقت الحالي ليرده الى صاحبه في وقت محدد ومعلوم، ويجوز أن يكون الدفع على دفعات محددة وبتواريخ محددة وهو ما يعرف حالياً بالأقساط الشهرية. وقد يمنح القرض دون فائدة، أي أن يرد أصل الدين كاملاً كما هو دون فائدة للمقرض، أو أن تكون هنالك فائدة تستحق بعد دفع أصل الدين للمقرض.

اما عن تعريف العقار، فهو المنزل والضيعة؛ يقال: ما له دار ولا عقار، وقيل: العقار، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمُعَقَّر هو الرجل الكثير العقار.

وبالتالي فإن المقصود بالقرض العقاري هو دفع مال من قبل المقرض للمقترض بغرض شراء عقار ليتملكه المقترض سواء بشكل آني أو بعد وفائه لمبلغ القرض سواء بفائدة متفق عليها أم بدونها. وبتعريف منتج القروض العقارية التي تمنحها البنوك السعودية لعملائها فهو منتج يقوم من خلاله البنك بدفع قيمة العقار محل الموضوع وامتلاكه بواسطة البنك، ومن ثم السماح لعميل البنك باستخدام العقار محل الموضوع بشكل كامل مع التزامه بسداد دفعات شهرية للبنك بفوائد محددة مسبقاً، وفي بعض الأحيان يتم إفراغ العقار ونقله مباشرةً ملكية المقترض بوجود ضمانات كافية للبنك. إذا فالقرض العقاري هو منتج بنكي يهدف إلى حصول العميل على قرض عقاري مدعوم الأرباح لشراء وحدة سكنية جاهزة من السوق لتمكين العميل المستحق من تملك المسكن المناسب، وله الحرية في شراء الوحدة السكنية في أي موقع يختاره.

³ كتاب الملخص الفقهي للمؤلف صالح بن فوزان بن عبد الله الفوزان. (1423). الصادر عن دار العاصمة، الرياض، المملكة العربية السعودية. ص 63 —

الفرع الثاني: أسس وضوابط القروض العقارية في السعودية

حيث أن منح القرض العقاري هو إجراء ينتج عنه التزامات على طرفين أو أكثر، كان لازماً وضع ضوابط وموجهات عامة من قبل الجهات المختصة لضمان الحد الأدنى من المتطلبات التي تشير إلى قدرة المستفيد من الإيفاء بالتزاماته المالية التي ستترتب بناءً على القرض العقاري، كما وضعت الضوابط الآليات المتبعة عند منح القرض العقاري.

وفيما يلي بعض المستندات والإجراءات الهامة عند منح القرض العقاري بحسب اللائحة التنفيذية للتمويل العقاري⁴:

عقد التمويل العقاري:

- (أ) أسماء أطراف عقد التمويل العقاري، ورقم السجل المدني أو رقم الإقامة للمستفيد، وعناوينهم الرسمية، ووسائل الاتصال بهم، وتشمل الهاتف الجوال، والبريد الإلكتروني إن وجد.
- (ب) الوسيط العقاري إن وجد.
- (ج) مدة عقد التمويل العقاري.
- (د) إجمالي مبلغ التمويل العقاري.
- (هـ) كلفة الأجل، وشروط تطبيقها، وأي مؤشر أو معدل مرجعي لكلفة الأجل الابتدائية المتفق عليها، ومدد وشروط وإجراءات تغيير كلفة الأجل وفق أحكام اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل
- (و) معدل النسبة السنوي.
- (ز) إجمالي المبلغ المستلم في وقت إبرام عقد التمويل العقاري
- (ح) مقدار مبلغ الأقساط المتعين على المستفيد سدادها وعددها ومددها، وأسلوب توزيعها على المبالغ المتبقية في حال كانت كلفة لأجل ثابتة.
- (ط) مدد سداد الرسوم أو الأموال التي يلزم سدادها دون سداد مبلغ التمويل، وشروط ذلك السداد.
- (ي) بيان الآثار المترتبة على التأخر في أداء الأقساط.
- (ك) رسوم التوثيق المقررة عند الاقتضاء.
- (ل) الضمان والتأمين اللازم.

⁴ اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادرة بقرار وزير المالية رقم (1229) وتاريخ 1434/4/10 هـ الموافق 2013/2/20 م.

- م) إجراءات ممارسة حق الانسحاب وشروطه والالتزامات المالية المترتبة على ممارسته.
- ن) إجراءات السداد المبكر، وإجراءات تعويض الممول العقاري عند الاقتضاء، وكيفية تحديد هذا التعويض.
- س) إجراءات ممارسة حق إنهاء عقد التمويل العقاري.
- ع) بيانات المسكن محل عقد التمويل العقاري، وتشمل: المدينة، والحي، والشارع، والرقم، والنوع، ومساحة الأرض، ومساحة البناء، وعدد الغرف، وتاريخ الإنشاء، ورقم صك الملكية.
- ف) إقرار الممول العقاري بتحقيقه من سلامة ملكية العقار وخلوه من الالتزامات العينية، وبيان حالته.
- ص) إقرار المستفيد باطلاعه على العقار ومعاينته والموافقة عليه، دون أن يخل ذلك بمسئولية الممول العقاري في التحقق من سلامة العقار.
- ق) رقم الحساب الخاص بإيداع أقساط التمويل العقاري، واسم البنك.
- ر) مدة ضمان المطور العقاري أو المقاول للمبنى، واسم الاستشاري المصمم، والاستشاري المشرف على البناء، وأرقام تراخيصهم.
- ش) الكلفة على مدة الوفاء.
- وهنا عمدنا الى ذكر الحد الأدنى من المعلومات بحسب اللائحة تأكيداً على أن الأنظمة واللوائح التنفيذية حريصة على أدق التفاصيل التي تحفظ لجميع الأطراف حقوقهم.

التحقق من سلامة الصك العقاري:

يجب على الممول العقاري التحقق من صحة وسلامة الصك للعقار محل العقد وخلوه من الحقوق العينية المؤثرة على عقد التمويل.

فحص السجل الائتماني للعميل:

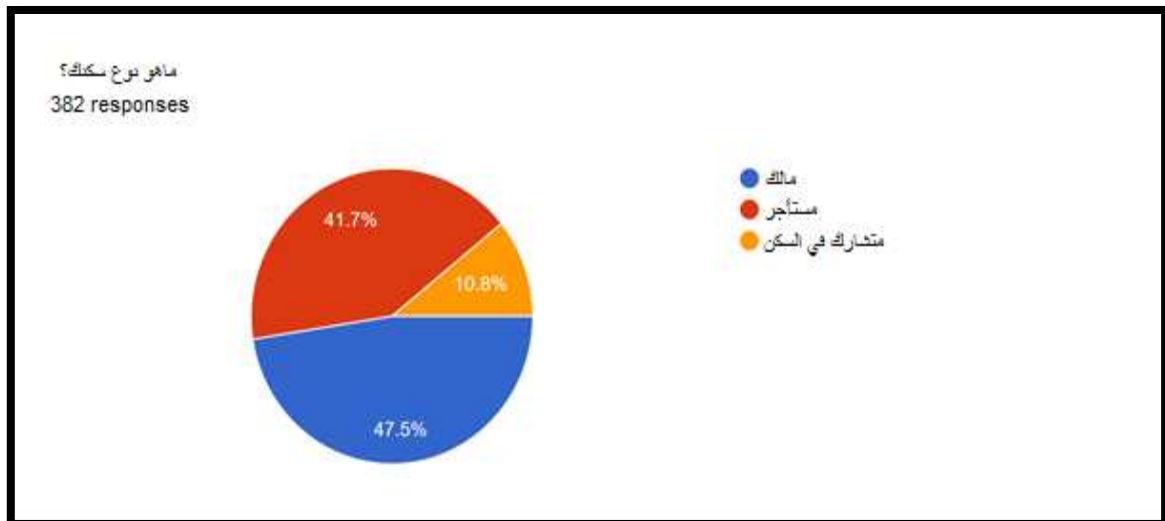
على الممول العقاري فحص السجل الائتماني للمستهلك، بعد موافقته، للتحقق من ملاءته المالية وقدرته على الوفاء وسلوكه الائتماني، وتوثيق ذلك في ملف التمويل، كما يجب على الممول العقاري تسجيل المعلومات الائتمانية للمستفيد، بعد موافقته، لدى شركة أو أكثر من الشركات المرخص لها بتسجيل المعلومات الائتمانية.

عادةً ما يترك امر القرار بشأن طلبات التمويل العقاري للبنوك او شركات التمويل العقاري نفسها، مع إبداء أسباب رفض الطلبات. والسبب وراء ذلك هو الرحلة التي يمر بها طلب التمويل منذ استلامه والتي تختلف من بنك لآخر ومن شركة لأخرى.

الفرع الثالث: انتشار وتوسع القروض العقارية

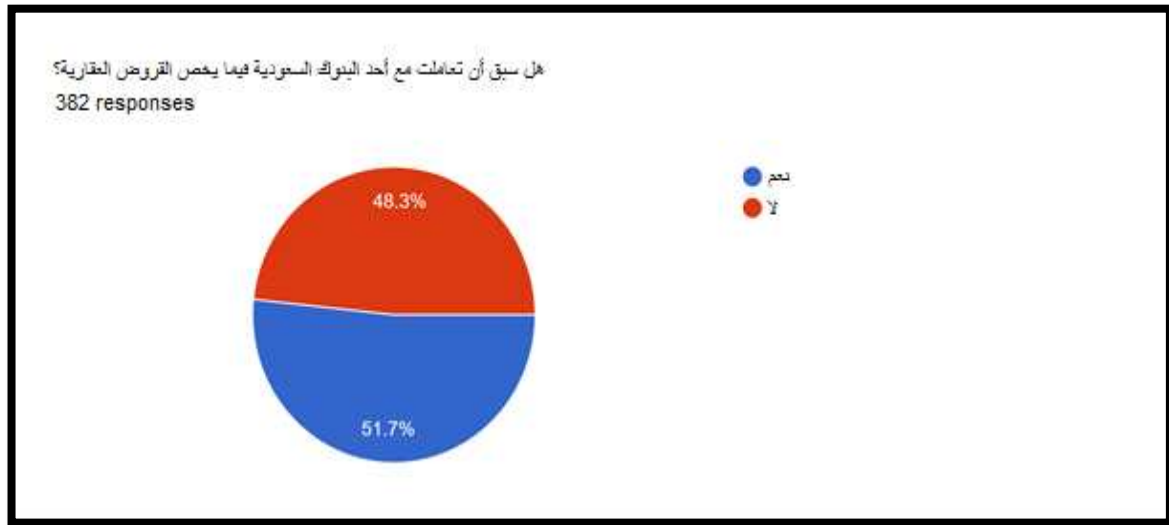
انتشرت القروض العقارية بشكل كبير خلال الأعوام القليلة السابقة، وبعي ذلك وفق توجه حكومة المملكة العربية السعودية نحو تمكين المواطنين من امتلاك منازلهم. وبحسب صحيفة مباشرة السعودية⁵، فإن إحصاءات "ساما" أظهرت نمواً في عدد القروض العقارية للأفراد خلال العام الماضي 2019 بمعدلات تجاوزت 3.5 أضعاف ما قُدم من قبل بنحو 179 ألف عقد بقيمة 79.1 ملياراً، فيما بلغت القروض التمويل بنهاية 2018 نحو 50 ألف عقد بقيمة إجمالية قاربت 29.5 ملياراً، وفي عام 2017 نحو 30,833 عقداً بقيمة زادت عن 21 ملياراً، وشهد 2016 توقيع 22,259 عقداً تمويلاً بقيمة 17.1 ملياراً.

هذا الانتشار الكبير في منح القروض العقارية أدى ارتفاع عدد المواطنين المالكين لمساكنهم، ويظهر ذلك جلياً من خلال نتائج الاستبيان الذي أعدناه مع هذا البحث حيث أن 47.5% يسكنون في منازل مملوكة لهم.



⁵ صحيفة المباشرة السعودية الالكترونية، مقالة بتاريخ 29 أكتوبر 2020م

كما أكدت نتائج الاستبيان تعامل أكثر من نصف المواطنين مع البنوك والجهات التمويلية فيما يخص القروض العقارية.



وبحسب جريدة الرياض⁶، فإن عدد الوحدات السكنية المشغولة بأسر سعودية نحو 3.42 ملايين وحدة سكنية وفقاً للمسح الديموغرافي الذي نفذته الهيئة العامة للإحصاء لعام 2016. وبلغت نسبة تملك المواطنين لمساكنهم نحو 63.2% على المستوى الكلي للمملكة.

ووفقاً للتقرير الذي أعدته "الرياض" اعتماداً على مسح الهيئة، فإن هذه النسبة تتغير بحسب نوع السكن، فهي منخفضة بالنسبة للشقق السكنية ولا تتعدى 33.6%، في حين تزيد عن 80% بالنسبة للفلل والمنازل الشعبية، وهذا يظهر أن مشكلة التملك هي للأسر حديثة التكون، أي الجيل الحالي من الشباب. وبلغ إجمالي الوحدات السكنية المملوكة لأسر سعودية نحو 2.16 مليون وحدة في عام 2016، والمستأجرة نحو 1.17 مليون وحدة، والوحدات السكنية المقدمة من صاحب العمل نحو 63.6 ألف وحدة سكنية، وهناك 22.9 ألف وحدة سكنية أخرى، وبذا تكون نسبة الأسر السعودية المستأجرة نحو 34.3% على مستوى كافة مدن وقرى المملكة.

ووفقاً للتقرير سجلت منطقة جازان النسبة الأكبر من بين مناطق المملكة الثلاث عشرة في نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها، حيث بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية في منطقة جازان نحو 171.9 ألف وحدة، وبلغ عدد المساكن المملوكة لأسر سعودية نحو 143.6 ألف وحدة لتصل نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها في جازان نحو 83.5% في عام 2016.

⁶ جريدة الرياض، تقرير صحفي نشر بتاريخ 19 إبريل 2017م

وجاءت منطقة الباحة في المرتبة الثانية في نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها بنحو 80.4%، ثم منطقة حائل بنسبة 78.3%، ثم منطقة القصيم بنسبة 75.3%، ثم منطقة الجوف بنسبة 72.3%، وفي المرتبة السادسة جاءت منطقة نجران بنسبة 72.1%، ثم منطقة الحدود الشمالية بنسبة 70.5%، ثم منطقة عسير بنسبة 69.4%، ثم منطقة المدينة المنورة بنسبة 63.4%. وفي المرتبة العاشرة جاءت منطقة الرياض بنسبة 62.6%، ثم مكة المكرمة بنسبة 60.6%، ثم منطقة تبوك بنسبة 56.8%. وأخيراً جاءت المنطقة الشرقية في المرتبة الثالثة عشرة بنسبة 48.5%.

وبلغ إجمالي السعوديين الذين شملهم المسح نحو 21.31 مليون نسبة يقطنون في نحو 3.42 مليون وحدة سكنية، وبذا يكون متوسط معدل الكثافة السكنية نحو 6.2 فرد لكل وحدة سكنية. وهذا المعدل متفاوت بين مناطق المملكة الثالثة عشرة. حيث يبلغ معدل الكثافة السكنية في منطقة الحدود الشمالية نحو 8.1 فرد لكل وحدة سكنية، ونحو 7.2 في منطقة حائل، ونحو 7.1 في منطقة جازان، ونحو 7 في منطقة الجوف، ونحو 6.8 و 6.7 في منطقتي القصيم والشرقية (على التوالي)، ونحو 6.6 و 6.3 في منطقتي نجران والرياض (على التوالي)، ونحو 6.2 في منطقتي عسير وحائل، ونحو 6.1 في منطقة الباحة. في حين يصل معدل الكثافة السكانية نحو 5.9 في منطقة المدينة المنورة، ونحو 5.5 في منطقة مكة المكرمة.

بالطبع فإن الأرقام أعلاه تشير إلى ارتفاع هائل في نسبة تملك المواطنين لمساكنهم، والأمر يعود هنا بسبب عروض التمويل العقاري وانتشارها.

المبحث الثاني

إدارة المخاطر في البنوك السعودية

المبحث الثاني: إدارة المخاطر في البنوك السعودية

الفصل الأول: تعريف إدارة المخاطر ودورها في البنوك السعودية

الفرع الأول: تعريف إدارة المخاطر

في كتابه المعروف "إدارة الخطر"، ذكر الأستاذ الدكتور سامي نجيب⁷ أن إدارة المخاطر هي أسلوب إدارة في متخصص، وقد تطور أساساً في الولايات المتحدة الأمريكية من أجل تمكين المؤسسات من مواجهة التعرض المتزايد للأخطار الناجمة عن التطورات مثل الميكنة، وإدخال الكمبيوتر (الحاسب الآلي) وتركيز الأشياء ذات القيمة، والاستخدام المتزايد للمنتجات المركبة والمعقدة. أي أن عملية إدارة المخاطر هي عملية قياس وتقييم للمخاطر وتطوير إستراتيجيات لإدارتها. تتضمن هذه الإستراتيجيات نقل المخاطر إلى جهة أخرى وتجنبها وتقليل آثارها السلبية وقبول بعض أو كل تبعاتها. كما يمكن تعريفها بأنها النشاط الإداري الذي يهدف إلى التحكم بالمخاطر وتخفيضها إلى مستويات مقبولة. وبشكل أدق هي عملية تحديد وقياس والسيطرة وتخفيض المخاطر التي تواجه الشركة أو المؤسسة.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن ثمة اختلاف كبير وواضح بين إدارة المخاطر والتأمين، فإدارة المخاطر هي عملية معقدة تستدعي الامام بكافة جوانب العمل لقياس وتقييم المخاطر وإعادة توجيهها داخل المؤسسة نفسها وخفض تلك المخاطر إلى المستويات المقبولة، أما التأمين فهو التفاوض عن خطر محدد ومنح واجب التعويض عليه لجهة خارجية مقابل أقساط يلتزم به صاحب الشأن نفسه.

إدارة المخاطر	التأمين
عملية معقدة تستلزم الامام بكافة الجوانب التشغيلية والإدارية للخطر نفسه والمخاطر الأخرى	عملية بسيطة لا تستلزم الامام بالجوانب التشغيلية
قد يتم القبول ببعض الاخطار اذا ما وصلت لمستويات معقولة	تتم المطالبة بالتعويض في جميع الأحوال
لا تتطلب رسوم او أقساط دورية	تتطلب دفع أقساط تأمين بشكل دوري

جدول رقم (3): الفرق بين إدارة المخاطر والتأمين

الفرع الثاني: دور قسم إدارة المخاطر في البنوك السعودية

عادة ما يكون لكل بنك إدارة مستقلة تعنى بإدارة المخاطر، وتكون من مهامها ما يلي:

- الحد من المخاطر المصاحبة لأعمال وأنشطة البنك وقدرتها على تحقيق أهدافها الاستراتيجية والتشغيلية من خلال عملية منهجية موحدة لإدارة المخاطر والتحقق من أن منهجية الإدارة شاملة وفعالة ومتوافقة مع أفضل المعايير والممارسات الدولية.

⁷ كتاب إدارة الخطر للأستاذ الدكتور سامي نجيب. المنشور بواسطة أكاديمية البحث العلمي بتاريخ 1997/2/26م. ص 14 —

- رفع مستوى ثقافة إدارة المخاطر، والالتزام بالأنظمة والتعليمات والقواعد السلوكية والأخلاقية داخل البنك من خلال تقديم المقترحات والتوصيات وتقييم وقياس المخاطر ومدى الالتزام، مما ينعكس إيجابياً على سمعة البنك ومصداقيته وخلق بيئة عمل مثالية تمتاز بالوضوح والشفافية.
- المحافظة على مصالح البنك من خلال قدرة البنك على تحقيق أهدافه الاستراتيجية والتشغيلية وأداء مهامها المطلوبة وذلك بتمكين الاستجابة الفعالة لجميع أنواع المخاطر والأحداث واستمرارية أنشطتها الحرجة ضمن إطار زمني محدد مسبقاً.
- تمكين التواصل الفعال بين مختلف مستويات الاستجابة الإدارية في البنك بهدف اتخاذ القرار المناسب والتعامل مع المخاطر والأحداث والأزمات في الوقت المناسب.

وتجدر الإشارة الى الدور الكبير الذي تقوم به إدارات المخاطر في البنوك السعودية، حيث تفعل سياسات إدارة المخاطر بتلك البنوك من خلال وضع الأنظمة والعمليات والإجراءات المطلوبة، وتساعد في اتخاذ القرارات المتعلقة بقبول وتحويل وتخفيف المخاطر والتوصية بالأساليب اللازمة لتحقيق ذلك، كما تقيم مستوى المخاطر مقابل حدود قابلية المخاطر المعتمدة من قبل المصرف والتي يمكن تحملها بشكل مستمر، وتقوم بتقدير الخسائر المحتملة التي يمكن أن تنشأ من التعرض للمخاطر المفترضة. وتعمل على إجراء اختبارات القدرة على تحمل الضغوط بشكل دوري وفقاً للمتطلبات التنظيمية وتتأكد من أن المصرف لديه احتياطات كافية من رأس المال والسيولة لمواجهة الخسائر غير المتوقعة والوفاء بالالتزامات التعاقدية وإضفاء الطابع المؤسسي على ثقافة المخاطر القوية داخل المصرف بما في ذلك تطبيق إجراءات إدارة المخاطر.

وتعمل إدارات المخاطر في البنوك السعودية على إدارة المخاطر التالية:

مخاطر الائتمان: لا زالت مخاطر الائتمان من أكبر المخاطر التي تتعرض لها البنوك والمصارف في المملكة العربية السعودية وأكثرها شيوعاً. وتنشأ مخاطر الائتمان بصورة أساسية عن التسهيلات الائتمانية والنقدية المقدمة للعملاء، والودائع لدى البنوك الأخرى، وبعض الأدوات المالية الخارجة عن الميزانية مثل الضمانات المتعلقة بشراء وبيع العملات الأجنبية وخطابات الاعتماد، مع عدم وفاء الأطراف المقابلة بالالتزامات التعاقدية مع البنوك.

وتقوم البنوك بعمل تقييم الملاءة الائتمانية للعملاء باستخدام معايير كمية ونوعية والمراجعة الدورية لعمليات التمويل، وتعمل إدارات المخاطر بالبنوك السعودية على تحديد نقاط الضعف والعمل على تقويتها، كما تجري إدارات المخاطر بالبنوك السعودية تقييمات المخاطر الائتمانية لجميع أنظمة الرقابة بهدف التأكد من عدم انتهاك البنوك للمبادئ التوجيهية لتمويل العملاء.

مخاطر السيولة: تقوم إدارات الخزينة بالبنوك بالتعاون مع إدارة المخاطر تقارير يومية عن حالة الخزائن البنكية لضمان تطابقها مع السجلات واكتشاف الأخطاء فور وقوعها. وعلى الرغم من النمو الكبير للمركز المالي والأصول للبنوك السعودية خلال الأعوام القليلة الماضية، إلا أن إدارات المخاطر تمكّنت من إدارة السيولة المصرفية ومخاطر معدل الربح والنسب التنظيمية لرأس المال مع الحفاظ على هوامش ربحية جيدة في جميع البنوك السعودية. وقد كان تحسين تكلفة التمويل والإيرادات المتحققة أمراً أساسياً في إدارة الأصول التحفظية لدى البنوك.

المخاطر التشغيلية: وضعت كل إدارات المخاطر بالبنوك السعودية سياسات لإدارة المخاطر التشغيلية المؤسسية لضمان وجود بيئة رقابية كافية عبر أعمال وأقسام البنوك للحفاظ على مستوى مقبول من المخاطر. وتشمل تلك السياسات تنفيذ أدوات المخاطر التشغيلية المصممة للتقليل أو التخفيف من الأخطاء على مستوى الأفراد والعمليات والأنظمة، وما ينجم عنها من الحوادث والخسائر التشغيلية.

مخاطر السوق: في ظل وجود العوامل الاقتصادية الأساسية مثل معدلات الربح والتقلبات في منتجات الصناديق الاستثمارية التي تشكل خطراً على الأرباح، ينصب تركيز البنوك على تنويع استثماراتها من حيث المدة، والتصنيف الائتماني بالإضافة إلى التوزيع الجغرافي، بحيث يكون أقل تأثراً وتفاعلاً مع اضطرابات السوق المفاجئة. ويتمحور التحدي الرئيسي للبنوك السعودية حول التقليل من صافي المركز المفتوح للعملات الأجنبية خاصة بالدولار الأمريكي.

مخاطر التركيز: يساهم التنوع الجغرافي للبنوك السعودية وثقة وولاء قاعدته المتنوعة من العملاء، التي تمتد عبر بلدان عديدة وقطاعات مختلفة وبمحافظ مختلفة الأحجام، في التخفيف من مخاطر التركيز من خلال توفير قدر أكبر من الاستقرار في مواجهة التأثيرات الخارجية.

المخاطر الأمنية: تعمل إدارات المخاطر بالبنوك على الحد من مخاطر الأمن السيبراني من خلال تفعيل برامج حماية وبرامج إدارة أمن المعلومات الذي يلتزم بالمعايير والأنظمة الدولية المعتمدة لإدارة الأمن السيبراني مثل معيار آيزو 27001، وأنظمة بطاقات الدفع ومعايير أمن البيانات (PCI-DSS) وأنظمة التحويلات المالية الإلكترونية مثل سويفت وخدمة سريع.

وتعمل البنوك السعودية بشكل مستمر على تطوير أنظمتها وإضافة برامج حماية لمعلومات وحسابات عملائها وتقوم بصرف مبالغ كبيرة على التوعية ضد الهجمات السيبرانية والاحتمالية الممكنة.

الفصل الثاني: دور الجهات التنظيمية والإشرافية في إدارة مخاطر البنوك

الفرع الاول: الجهات التنظيمية ذات الصلة بإدارة المخاطر في البنوك السعودية

كما ذكرنا سابقاً فإن البنك المركزي السعودي هو الجهة الرقابية الأعلى بالنسبة للبنوك والمصارف وشركات التمويل وشركات التأمين العاملة في المملكة العربية السعودية، وتشرف كذلك إدارة المخاطر بالبنك المركزي على إدارات المخاطر بالبنوك السعودية وتعمل بشكل لصيق على تزويد تلك الإدارات بالمعلومات والمنشورات التنظيمية التي تسهل عملية إدارة المخاطر بها.

وكما ذكرنا سابقاً، فإن البنوك بصفتها شركات مساهمة عامة فإن تحت إشراف هيئة سوق المال ادارياً، ومؤخراً وبتوجيه من القيادة الرشيدة انتهجت هيئة سوق المال إجراءات وتعليمات ضخمة لتطبيق الحوكمة في الشركات السعودية والتي من بينها البنوك. وهناك تعليمات ولوائح تنظيمية كاملة تتعلق بإدارة المخاطر طبقها هيئة سوق المال على جميع الشركات، لاسيما شركات البنوك العامة.

ويمكننا القول أن كلا من البنك المركزي السعودي وهيئة سوق المال يقومون بشكل دوري بإيفاد مندوبون عنهم لتقييم عمل إدارات المخاطر في البنوك السعودية والوقوف على احتياجات ومشكلات تلك الإدارات والعمل على حلها.

وحيث أن المخاطر التي تواجهها الشركات بشكل عام وشركات البنوك بشكل خاص، فإن عمليات التدريب والتطوير يجب أن تكون مستمرة ومواكبة للتطور في الأمن السيبراني لاكتشاف الثغرات الأمنية في الأنظمة وطرق اختراق اللصوص الالكترونيين لأنظمة البنوك. ويؤكد ذلك نتائج الاستبيان المعد من قبلنا حيث عدد كبير من المشاركين أن إدارات المخاطر تحتاج الى تطوير.



الفرع الثاني: دور الجهات التنظيمية في عملية ادارة المخاطر بالبنوك السعودية

من خلال لوائح تنظيمية وإجراءات معقدة، تعمل الجهات التنظيمية على مراقبة وتوجيه عمل إدارات المخاطر في البنوك السعودية. ولعل أبرز الأدوار التي تقوم بها تلك الجهات هي:

- وضع اللوائح التنفيذية وإلزام إدارات المخاطر بها.
- تنفيذ الرقابة والتقييم على عمل إدارات المخاطر بالبنوك السعودية.
- تقديم النصائح والمشورة المتعلقة بإدارة المخاطر.
- إصدار التعاميم والموجهات ذات الصلة.

وكما ذكرنا، فإن البنك المركزي كان قد الزم إدارات البنوك وإدارات المخاطر ببعض اللوائح التي منها لائحة إدارة المخاطر، ومن خلال هذه اللائحة فرض البنك المركزي على إدارات المخاطر بالبنوك ما يلي:

- أ) على شركات البنوك اعتماد استراتيجيات شاملة لإدارة المخاطر من أجل فهم وإدارة أنواع المخاطر الناتجة عن نشاطات العمل الأساسية.
- ب) يجب أن تقوم البنوك بإجراء مراجعة دورية وتحديثات على استراتيجية إدارة المخاطر التي تعتمد عليها، أخذةً في الاعتبار المتغيرات الداخلية والخارجية.
- ت) يجب أن تضع البنوك (كتابياً) سياسات وإجراءات رقابة داخلية مناسبة لقياس مدى تحمل المخاطر وحدود التعرض لها والحد منه ومراقبتها.
- ث) يجب أن تقوم البنوك بتحديد واضح لمناصب الموظفين ومهامهم لتسهيل عملية تحديد المسؤولية في حال وقوع الخطر.
- ج) يجب على كل بنك اعتماد خطط طوارئ لمواجهة الأحداث السالبة والمخاطر.
- ح) يجب أن ترفع إدارات المخاطر بالبنوك تقارير دورية لمجالس إدارات شركات البنوك لتقييم عمل تلك الإدارات وتطويرها.

عليه فإننا نرى أن الجهات التنظيمية كالبنك المركزي السعودي وهيئة سوق المال تعمل بشكل جيد فيما يتعلق بإدارات المخاطر في البنوك السعودية، إلا أن التطور التقني وزيادة الخدمات البنكية وتطور سبل الهجمات السيبرانية يتطلب جهداً أكبر من تلك الجهات للتعاون مع مجالس إدارات البنوك لتدريب وتطوير موظفي ومدراء أقسام إدارات المخاطر بالبنوك العاملة بالمملكة العربية السعودية. لتحقيق الفائدة القصوى من الخدمات والمنتجات البنكية المختلفة المقدمة للعملاء وزيادة ثقتهم في التعامل مع البنوك، الأمر الذي سنعكس بشكل إيجابي على الاقتصاد الوطني ويجذب رؤوس الأموال والمستثمرين الخارجيين إلى المملكة.

إن العمل المستمر بين إدارات المخاطر بالبنوك ومجالس إدارات تلك البنوك، هو اللبنة الأساسية لتطوير بيئة وسبل عمل تلك الإدارات، وبالتنسيق مع الجهات التنظيمية فستحقق البنوك من خلال إدارات المخاطر بها قفزات نوعية وموضوعية كبيرة في هذا المجال.

المبحث الثالث

إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

المبحث الثالث: إدارة مخاطر القروض العقارية البنوك السعودية

الفصل الأول: أقسام إدارة المخاطر في البنوك السعودية وعلاقتها بالقروض العقارية

الفرع الأول: نبذة عن أقسام إدارة المخاطر بالبنوك السعودية

لكل بنك سياسات وإجراءات تتعلق بإدارة المخاطر تختلف من بنك لآخر، فهناك بنوك لديها قسم كامل لإدارة المخاطر كما هو الحال في مصرف الراجحي وبنك الرياض، وهناك بنوك تدير المخاطر عبر لجان مستقلة كما هو الحال في البنك السعودي للاستثمار وبنك البلاد. وقد يجتمع كل من الإدارة المعنية واللجنة المستقلة كما هو الحال في مصرف الإنماء.

بشكل عام، يقوم قسم أو لجنة إدارة المخاطر بالبنك المعني بإعداد سياسات واستراتيجية تتعلق بإدارة مخاطر البنك، وتقوم برفعها لمجلس إدارة شركة البنك للتداول بشأنها واعتمادها، كما تعمل تلك الإدارات واللجان على تطبيق السياسات والاستراتيجيات المعتمدة من قبل مجالس الإدارة، على أن ترفع تقاريرها الدورية لمجلس الإدارة تقييم عمل تلك الإدارات واللجان وبحث سبل تطوير عملها وتجويده.

الفرع الثاني: آلية عمل أقسام إدارة المخاطر بالبنوك السعودية

كما ذكرنا فإن لكل بنك سياساته واستراتيجياته وطرقه في إدارة مخاطره بالشكل الذي يناسب طريقة عمله، إلا أن كل البنوك تشترك في نقاط عدة على النحو التالي:

تحديد وفهم المخاطر:

إن أول ما تقوم به إدارة المخاطر في أي بنك هو تحديد المخاطر التي قد يواجهها البنك وفهمها وتحليلها. ومن المخاطر التي قد تواجه البنوك هي مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر أمن المعلومات وغيرها، فبفهم وإدراك تلك المخاطر وتحليلها بشكل علمي وممنهج تكون إدارة المخاطر في البنك المعني قد قطعت نصف المسافة للوصول الى حلول تقلل من تلك المخاطر او تنفيها تماماً.

قياس المخاطر:

على كل بنك من خلال إدارة المخاطر التابعة له أن يضع معايير ومقاييس تمكنه من قياس مدى الخطر الناتج عن عملياته، فمثلاً يمكن للبنك تحديد مستويات ائتمانية للعملاء بحيث يكون العميل الأفضل ائتمانياً هو الأكثر استحقاق للتمويل والائتمان وهكذا.

الإقدام على المخاطر:

من خلال أساس عمل البنوك وهو الاستثمار في المشاريع والمحافظ المختلفة، فإن قرارات الإقدام على الدخول في تلك الاستثمارات هي في الأساس قرارات اقدام على مخاطر. فكل مشروع أياً كانت موثوقيته معرض بشكل أو بآخر للفشل او

الخسارة، وبالتالي فإن تحديد مخاطر الاستثمار المختلفة وقياسها واتخاذ القرار بالإقدام عليها هو امر يتعلق مباشرة بإدارة المخاطر بالبنوك.

التقليل من المخاطر:

قد لا نستطيع منع حدوث أمر ما بسبب خروجه الأمر عن طاقتنا أو ارادتنا، ولكن من خلال الإدارة الجيدة لتلك المخاطر فإننا سنتمكن بالخروج بأقل الخسائر وهو أمر إيجابي. تعمل إدارة المخاطر بالبنوك السعودية على التقليل من نتائج المخاطر التي لا يمكنها تفاديها.

الحد من المخاطر مستقبلاً:

مع مواجهة المخاطر في الوقت الحالي، فإن البنوك تكتسب خبرة هي أشبه بالمناعة للبشر ضد تلك المخاطر، اذ لا يمكن للبنك من خلال إدارته للمخاطر الوقوع في نفس الخطأ مرتين وهنا يأتي الدور الفعال للتحليل والتوقع بقسم إدارة المخاطر بالبنوك.

وهنا يمكننا تلخيص آلية عمل إدارة المخاطر حيث تقوم بتحديد المخاطر المتوقعة على البنك وفهمها ومن ثم قياس مدى خطورتها ودرجة أولويتها. وبناءً على ذلك تتخذ القرارات بشأن الإقدام على تلك المخاطر أو العزوف عنها مع المحاولة المتواصلة لتقليل المخاطر في حال تم اتخاذ القرار بالإقدام على الخطر المعين. وأخيراً تقوم بتحديد الخبرات التي اكتسبتها من مواجهة ذلك الخطر وتدوينه بشكل منسق حتى تعتبر خطوات يسير عليها البنك مستقبلاً.

الفصل الثاني: تقييم مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

الفرع الأول: الطرق المتبعة في تقييم مخاطر القروض العقارية

كما ذكرنا سلفاً فإن لكل بنك سياساته الخاصة والمتعلقة بإدارة المخاطر، وتقييم مخاطر القروض العقارية هي إجراءات تختلف من بنك لآخر. ولعل جميع البنوك تشترك في الإجراءات التالية:

- يطلب من العميل تعبئة نموذج طلب تمويل عقاري مع تقديم كافة المستندات الثبوتية ومستندات الدخل الشهري وغيرها.
 - يقوم قسم الائتمان بالتشارك مع قسم إدارة المخاطر بتقييم الحالة المالية للعميل من خلال البحث في سجلاته الائتمانية، بعد موافقته، بالوصول الى قواعد بيانات شركات متخصصة في السجلات الائتمانية.
 - تقوم بعض البنوك بالتحقق من السوابق القضائية للعميل و/أو كفلاؤه ان تطلب الأمر.
 - تقوم بعض إدارات الائتمان او إدارات المخاطر ببعض البنوك بتسجيل زيارة شخصية للعميل و/أو كفلاؤه لتقييم حالته الاجتماعية والوظيفية وإعداد تقرير بذلك.
 - تقوم البنوك من خلال بوابة الربط الالكتروني من البحث عن أي تعثرات سابقة للعميل لدى أي بنك آخر داخل المملكة العربية السعودية.
 - عادةً ما يتم اتخاذ القرار من خلال لجنة من البنك وذلك تجنباً لتعارض المصالح وتحقيقاً للحيادية التامة.
 - قد يطلب البنك تسجيل العقار باسمه كضمان للتمويل، وقد يطلب ضمانات أخرى غير ذلك كل حسب حالته.
- ولتوضيح الخطوات السابقة، فسنفترض أن شخصاً تقدم بطلب تمويل عقاري لبنك ما، فإن الإجراءات المتبعة مع طلبه ستكون كالآتي:

- (1) يتم استلام الطلب من قبل خدمة العملاء بالبنك واستلام كافة المستندات المطلوبة والتوقيع على الاذونات المطلوبة.
- (2) يتم تحويل الطلب الى قسم الائتمان بالبنك لدراسة الطلب.
- (3) يعمل قسم الائتمان على التحقق من الحالة الاجتماعية والمالية لمقدم الطلب من خلال فحص سجلاته الائتمانية السابقة وسجلاته القضائية وربما تسجيل زيارة شخصية لمكان سكن العميل او مقر عمله.
- (4) يتم تحويل الطلب بعد موافقة الائتمان الى قسم إدارة المخاطر للتحقق والتأكد.
- (5) فور موافقة قسم إدارة المخاطر بالبنك، يتم إعادة الطلب الى قسم الائتمان لإخطار العميل وطلب حضوره للمضي قدماً في الخطوات التالية.
- (6) تقوم إدارة الائتمان بإيفاد مندوبها لمراجعة العقار محل التمويل والتحقق من الأهلية والشروط.
- (7) يتم توقيع العقود بين العميل والبنك وطلب الإفراغ من المحكمة بعد أن يقوم البنك بدفع مبلغ العقار كاملاً للمالكه.
- (8) يتم قيد الطلب لدى قسم التحصيل بالبنك تمهيداً لبدء استقطاع الأقساط الشهرية.

9) في حال تعثر العميل، يقوم البنك من خلال الإدارة القانونية وإدارة التحصيل وإدارة المخاطر بدراسة أسباب تعثر العميل والتواصل معه ومنحه الفرص الممكنة القصوى.

10) في حال عدم تجاوب العميل أو امتناعه عن السداد، يتم تحويل الامر للشئون القانونية بالبنك للبدء في الإجراءات القضائية.

الفرع الثاني: العلاقات بالبنوك والمؤسسات المالية الأخرى

يعمل البنك المركزي السعودي على توفير قاعدة بيانات ائتمانية بين البنوك وربط الوصول اليها فقط عبر إدارات المخاطر بالبنوك المحلية. من خلال هذه القاعدة يتمكن البنك من تحديد خطر التعامل مع شخص أو جهة ما بعد التأكد من مدى التزاماته السابقة أو تعثره بها.

قبل أكثر من عشرة أعوام، تم تأسيس شركة المعلومات الائتمانية السعودية (سمة) وهي شركة خاضعة للبنك المركزي السعودية. تعمل هذه الشركة على جلب وتخزين وتوفير المعلومات الائتمانية للأفراد والشركات والمؤسسات من خلال تعاملها مع شركات وجهات التمويل والقروض وكذلك عرض السجلات الائتمانية للأفراد والشركات كدليل على خلو سجلاتهم الائتمانية السابقة من أي تعثرات أو امتناع عن السداد.

وهنا تجدر الإشارة الى ان استخدام التقنية في عمليات الربط الالكتروني بين البنوك قد سهل الأمر كثيراً خاصة بعد اتاحة الوصول الى السجلات الائتمانية والسجلات القضائية وحتى اكمال معاملات الإفراغ والبيع عبر الخدمات الالكترونية لوزارة العدل وتسجيل العقارات بشكل الكتروني تماماً.

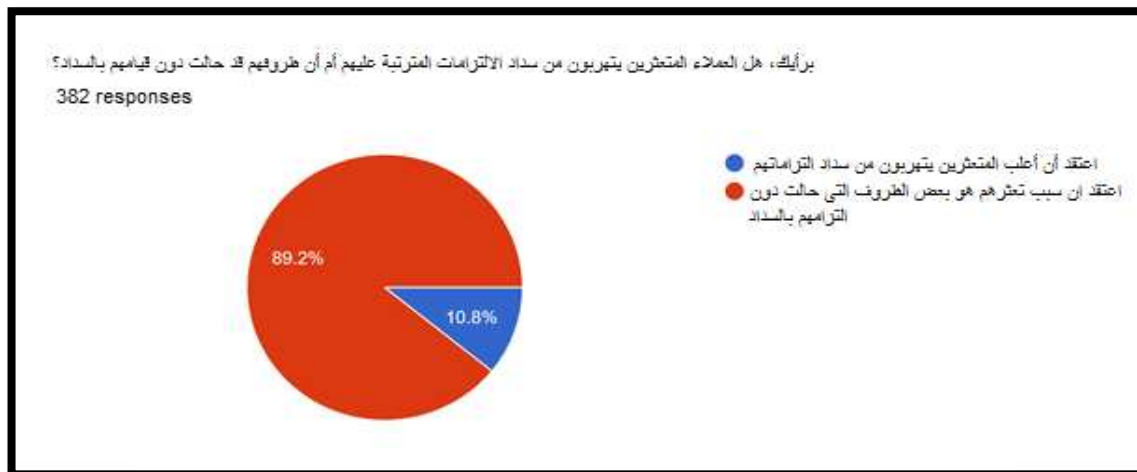
الفصل الثالث: تجنب مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

الفرع الأول: أسس تجنب مخاطر القروض العقارية وتفاديها

إن عملية منح القرض العقاري للعميل من قبل البنك هي عملية ذات منفعة متبادلة بين الطرفين، فالعميل يستفيد من حصوله على مسكن بإسمه وتحت ملكيته، أما البنك فيستفيد من الفوائد المترتبة على منح القرض بالإضافة إلى اعتبارات أخرى مثل السمعة والسيولة وغيرها. إلا أن هذه العملية تنطوي على مخاطر عالية على البنك نظراً لارتفاع قيمة التمويل بالإضافة إلى فترات السداد الطويلة.

ينشأ القرض العقاري نتيجة تقديم الأموال أو قيدها في حساب المقترض على شكل عقد قرض يحدد فيه الطرفان شروط العقد، فلا يمنح البنك القرض إلا عندما يثق من سلامة ومقدرة العميل على سداد القرض وفوائده، ولكن مهما بلغت درجة الحرص لا يمنع هذا من ظهور المخاطر في كل قرض ممنوح، إذ أنه قد تنشأ بعض الظروف الغير متوقعة والتي تقلل من قدرة العميل على الوفاء وبذلك يتحمل المصرف بعض الخسائر، ولهذا تلجأ المصارف إلى التحوط في منح قروضها والابتعاد عن المخاطر التي لا مبرر لها، لأن خسائر المصرف في الاقراض تعني قلة في أرباحه وبالأخص ان الحد الأعلى لسعر الفائدة يحدده البنك المركزي السعودي.

وتعلم إدارات الائتمان وإدارات المخاطر في البنوك أن تعثر العملاء عن سداد التزاماتهم غالباً ما يكون بسبب ظروف قد مرت بهم، وهذا ما يؤكد الاستبيان المعد من قبلنا كما هو موضح أدناه:



إلا أنه من واجبه كموظف بقسم إدارة المخاطر أن يحمي البنك من مواجهة مخاطر الائتمان.

وفي حقيقة الامر لا يوجد ائتمان بدون مخاطر، وعليه لابد على البنك أن يوازن بين رغبته في منح القرض والحصول على الفوائد المتوقعة وبين حجم المخاطر التي يتعرض لها من خلال هذه العملية. ومن ناحية أخرى لا يوجد أي نوع من انواع الضمانات يمكنه ان يغطي هذه المخاطر بصورة كاملة إلا إذا قدم المقترض مبلغ من المال يعادل ما اقترضه من المصرف، وهذا القول يهدم اساس العمل المصرفي بصورة كاملة. ويجب على البنك في كل حال من الأحوال أن يفي بمعايير إدارة المخاطر وإدارة الائتمان، والتي من أهمها التحقق من أهلية العميل بشكل كامل وبحيادية تامة.

ومما سبق، يتنامى الى أذهاننا كيف يمكن للبنك أن يضمن حقه في حال تعثر العميل او امتنع عن السداد؟ وسنجيب عن ذلك فيما يلي:

تحقيق معايير إدارة المخاطر:

كإجراء ابتدائي، فإن أولى خطوات منح القرض العقاري هو التحقق من أهلية العميل ومقدرته على الوفاء بالتزاماته ودفع الأقساط. ويأتي ذلك من خلال تحقيق معايير إدارة المخاطر بشكل صارم وبحيادية. ومن صور التحقق من أهلية العميل أن يتحقق البنك من الحالة الصحية للعميل، ونرى بنوكاً كثيرة قد أدخلت شرط التقرير الطبي من مراكز محددة ومعتمدة كشرط من شروط الحصول على القرض العقاري، وذلك لضمان أن العميل يتمتع بصحة جيدة ولا يعاني من أي أمراض او معوقات قد تجعله عرضة للطرد من عمله او عدم مقدرته على توفير المال وسداد التزاماته.

الرهن العقاري

تقوم معظم البنوك بتسجيل العقار محل القرض باسم البنك نفسه مع السماح للعميل بالاستفادة من العقار بشكل كامل من خلال السكن به او استئجاره او الاثنان معاً. وبهذه الطريقة يكون البنك هو المالك الفعلي للعقار وله الحق في التصرف به من خلال بيعه او الطلب من العميل إخلاء العقار في حال تعثره عن السداد. وتعد هذه الطريقة هي الأفضل والأسهل للبنوك تجنباً للوقوع في مشاكل ومخاطر القروض العقارية غير المرهونة.

ضمان الأصول

قد يرغب العميل في تملك عقار ما، ولديه من الأموال ما يكفي لشراء العقار مباشرة الا أن أمواله تلك ليست بصورة سائلة او أنه يرغب في استثمارها بشكل ما. في هذه الحالة تقدم بعض البنوك منتج القروض العقارية بضمان الأصول، أي أن

البنك يمنح القرض العقاري للعميل بضمان أصول تكفي قيمتها لقيمة العقار او تقاربها، وفي حال تعثر العميل عن السداد يكون للبنك الحق في استخدام تلك الأصول كما لو كانت ملكاً له.

ضمان الكفالة او الضمان التشاركي

في حال رغب العميل بالحصول على قرض عقاري ولكنه لا يملك أصولاً كافية، فإن بعض البنوك توفر منتجات تمويلية لا تحتاج الى أصول، مثل التي تطلب فقط كفلاء غارمين يتحملون المسؤولية في حال تعثر العميل الأصلي. هذه الطريقة تعتبر الأكثر شيوعاً نظراً لأن غالبية المتقدمين للقروض العقارية لا يملكون أصولاً كافية وبالتالي فإنهم يستعينون بأفراد أسرهم أو معارفهم المقربين للحصول على القرض العقاري من خلال الكفالة الغارمة، والتي عادة تكون من عدة أشخاص وليس واحداً فقط حتى يضمن البنك حقه لأقصى درجة ممكنة.

الفرع الثاني: التأمين ضد المخاطر

يعرف التأمين على أنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط لصالحه مبلغاً من المال أو ايراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن⁸.

يعتبر التأمين على القروض العقارية عاملاً من عوامل تحسين العلاقة بين البنك والعميل، فهو نظام يسمح للبنك بالتغطية ضد خطر عدم الدفع أو عدم تسديد الأقساط المستحقة على عميل القرض العقاري.

ويمكن تعريف التأمين على القروض بأنه منتج تقدمه شركات التأمين للبنوك وشركات التمويل نظير التزامها بتغطية أصل القروض في حال تعثر العميل لأسباب محددة في وثيقة التأمين، مقابل قيام البنك او شركة التمويل بسداد أقساط محددة في تاريخ محددة طيلة فترة سريان وثيقة التأمين.

قد يتبادر الى الأذهان أنه بمجرد طرح فكرة التأمين على القروض العقارية تكون مشكلة إدارة مخاطرها قد حلت، الا أن الأمر ليس كذلك. إن مخاطر التمويل العقاري عالية ومعلوم أنه كلما زادت المخاطر ارتفعت أقساط التأمين وبالتالي فإن

⁸ محمد جودت ناصر، إدارة أعمال التأمين بين النظرية والتطبيق، دار مجدلاوي للنشر بعمان، 1998.

البنك الذي يؤمن على كل قروضه يخسر جزءاً كبيراً من أرباحه وربما يتعثر بسبب بعض الأخطاء الإدارية ويصبح خاسراً تماماً مع عمليات الإقراض.

عليه فإن بعض البنوك انتهجت سياسة التأمين على القروض التي تزيد عن مبلغ معين. فمثلاً يؤمن البنك الأول السعودي على كافة القروض التي تزيد قيمة أصلها عن 100,000 ريال وما دون ذلك لا يؤمن عليه. كذلك تقوم بعض البنوك بالتأمين على القروض التي قيمتها أو ستقيمها على أنها ذات مخاطر أعلى، فمثلاً يؤمن البنك السعودي الفرنسي على القروض ذات المستوى B- فما دون، علماً بأن هذا المستوى يعد المركز الرابع من أصل تسعة مراكز مرتبة من الأقل خطورة للأعلى. إذاً نستنتج أن التأمين على القروض العقارية هو أمر مفيد وإيجابي بالفعل ولكن إذا تعامل معه البنك بذكاء ووفق تقييمه للمخاطر كما ذكرنا سابقاً، والا أصبح التأمين على القروض العقارية أمر عديم الفائدة وربما مضر للبنك نفسه.

الفصل الرابع: حلول إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك السعودية

الفرع الأول: حلول عامة في حال وقع خطر ناتج عن قرض عقاري

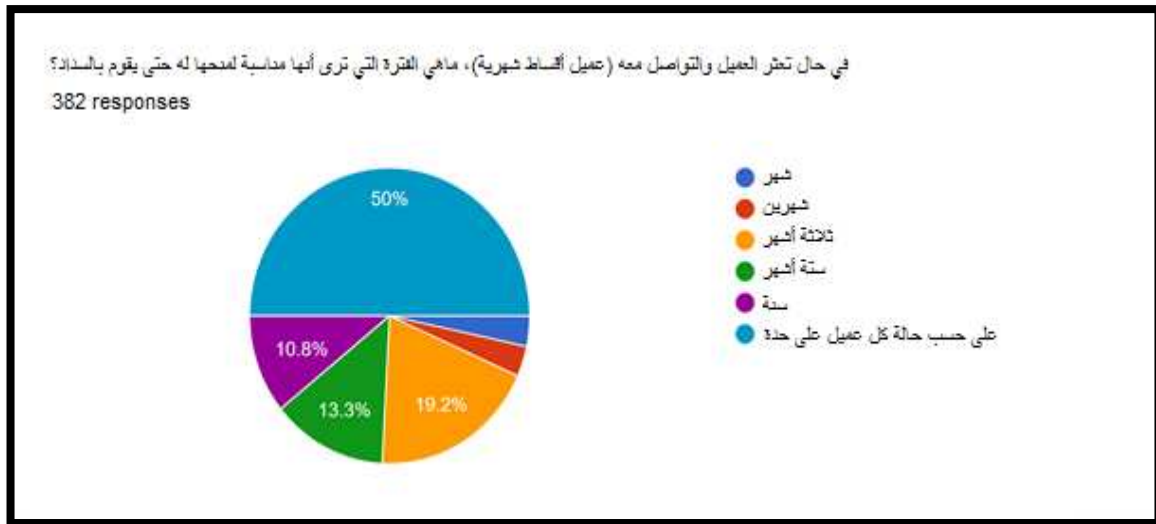
قبل الخوض في الحلول الممكنة في حال وقع خطر ناتج عن قرض عقاري، تجدر الإشارة إلى أن مبلغ القسط الذي يدفعه العميل للبنك أو الرسوم الإدارية التي يفرضها البنك قبل منح القرض العقاري جميعها تتضمن تأمين على حياة المقترض نفسه.

كثيراً ما نجد عبارة "يسقط البنك حقه في حال وفاة العميل"، وهذه الجملة تشجع العملاء على أخذ القروض العقارية أو غيرها، إلا أن ثمة أمر خفي ورائها وهو أنه في حال وفاة العميل، فإن البنك يسقط الدين ولا يطالب به ذوي العميل لأن شركة التأمين تقوم بسداد كامل المتبقي من أصل الدين للبنك، وبالتالي يكون البنك قد استفاد من الفوائد الذي تحصلها من العميل سابقاً مع استرجاعه لكامل أصل الدين.

أما بالحديث عن الحلول الممكنة في حال حدوث خطر عن قرض عقاري، فإن هنالك مجموعة من الإجراءات يمكن للبنك اتخاذها وهي على النحو التالي:

التواصل مع العميل:

أولى الخطوات التي تقوم بها إدارات التحصيل في البنوك هي التواصل مع العميل مباشرة، أما بالاتصال الهاتفي أو برسائل البريد الإلكتروني أو حتى من خلال زيارة مقر سكنه أو عمله. ومن الطبيعي أن تكون هذه أولى الخطوات حيث يجب على البنك التقصي حول أسباب عدم دفع العميل للأقساط المتأخرة عليه، فلكل عميل حالته الاجتماعية والصحية الخاصة به ويجب على البنك معرفتها، وهذا ما اتضح تماماً من خلال الاستبيان المعد من قبلنا والتي كانت نتائجه كما يلي:



هنا نجد أن نصف عدد المشاركين في الاستبيان فضلوا التعامل مع المتعثرين كل حسب حالته بعد التواصل معه، وهذا أمر منطقي.

التعاقد مع شركات التحصيل القانوني

غالباً ما تتعاقد البنوك مع شركات التحصيل القانوني للقروض الغير مؤمن عليها. وربما نتساءل لماذا تدفع البنوك لشركات التحصيل القانوني وكان الأجدر بها أن تؤمن على كافة القروض؟ ويأتي الرد على ذلك بأن شركات التحصيل القانوني تتقاضى أجورها من المبالغ التي تمكنت من استردادها لصالح البنك فقط، أي أنها لا تتقاضى أجراً مقطوعاً بل تحصل على نسبة متفق عليها من المبالغ التي تحصلتها لصالح البنك.

عادة ما تمنح البنوك قوائم لمتعثرين طالت فترة تعثرهم وتعذر الوصول اليهم، لأن الرسوم التي يتقاضاها المحصل القانوني ربما تكون أعلى من الفائدة التي كان للبنك الحصول عليها، ولكن الحصول على مبلغ قليل أفضل من عدم الحصول على أي مبلغ من الأساس.

اتخاذ اجراءات قانونية

دائماً ما يكون الحل الأخير أمام البنوك هو اللجوء الى الحلول القضائية، وهذا هو ما حث عليه المشرع والبنك المركزي السعودي. إذا استنفذ البنك كل الطرق ولم يتمكن من الحصول على حقوقه فإن سيلجأ للقضاء وفق الحالات التالية:

(أ) إذا كان العقار مملوكاً للبنك، فإنه سيلجأ الى الشرطة لإصدار امر اخلاء ضد العميل ومنحه فترة محددة قانوناً لإخلاء العقار تماماً. وفي هذه الحالة يكون كل ما دفعه العميل بمثابة ايجار عن الفترة التي سكنها او استفاد من العقار خلالها ولا يحق له المطالبة بأي تعويض.

(ب) إذا كان العقار مملوكاً للعميل، واخذ القرض بضمان الأصول، فإن للبنك حرية التصرف في تلك الأصول اما بالبيع او الاستفادة من تشغيلها او استئجارها، ولا يحق للعميل المطالبة بأي تعويض عن ذلك.

(ج) إذا كان العقار مملوكاً للعميل، وأخذ العميل القرض بالكفالة التشاركية، فإن للبنك الحق في اللجوء الى محاكم التنفيذ والحجر على العميل و/أو كفلائه الغارمين في حال عدم سدادهم للأقساط المتعثرة.

ونشير هنا الى أن جميع البنوك تترتب كثيراً قبل اللجوء الى الإجراءات القانونية، خاصة في الحالات الاجتماعية التي تتطلب ذلك.

الفرع الثاني: النتائج الايجابية لعملية ادارة مخاطر القروض العقارية السليمة

بكل تأكيد فإن لعملية الإدارة السليمة لمخاطر القروض العقارية فوائد ونتائج إيجابية تعود بالنفع على البنك، ولعل من اهم تلك النتائج ما يلي:

- تجنب الوقوع في مشاكل الائتمان او تقلييلها.
- زيادة موثوقية التعامل مع البنك.
- الحفاظ على سيولة البنك وتجنبه لمخاطر الإفلاس.
- رفع التقييم الائتماني للبنك لدى شركات التأمين.
- زيادة أرباح البنك من خلال تجنبه للخسائر.

مما سبق، لا شك أن إدارة المخاطر تعد من أهم إدارات البنوك وشركات التمويل، فهي تعمل بشكل لصيق مع مختلف الإدارات داخل البنوك كإدارة الائتمان والإدارة التشغيلية وإدارة تقنية المعلومات وغيرها. وكلما كانت إدارة المخاطر في البنك قوية وتعمل بشكل جيد فإن ذلك بالتأكيد سينعكس بالإيجاب على عمل البنك وسمعته وسيزيد من أرباحه في نهاية المطاف.

المبحث الرابع

مقارنات بين أساليب ادارة مخاطر القروض العقارية بين المملكة العربية السعودية ودول
أخرى

المبحث الرابع: صور من فشل ادارة مخاطر القروض العقارية

الأزمة المالية العالمية 2008:

لعل أغلبنا قد سمع عن الأزمة المالية التي ضربت العالم أجمع في عام 2008م، والتي تعرف أيضاً بانهايار سوق الأوراق المالية 2008، وهي أزمة مالية كبيرة، وتعتبر الأسوأ من نوعها منذ أزمة الكساد الكبير. وقد بدأت في الظهور في شهر سبتمبر 2008 بانهايار وتعثّر عدد كبير من شركات مقرها الولايات المتحدة الأمريكية. والأسباب الكامنة التي أدت إلى هذه الأزمة بشكل مختصر هو تساهل البنوك الأمريكية في منح القروض العقارية لمختلف طالبي القروض العقارية دون حتى التحقق من أهليتهم في الحصول على القروض العقارية والاكتفاء فقط بضمان الرهون العقارية لمنح المتقدمين قروضاً عقارية.

وبالطبع لم يتمكن العملاء من سداد التزاماتهم بسبب عدم كفاية ملاءتهم المالية من الأساس، مما أدى إلى اضطراب عدد من البنوك لبيع العقارات المرهونة، وبحسب نظرية العرض والطلب فقد انهار أسعار العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية وبالتالي خسرت البنوك المقرضة أصولها ولجأت إلى شركات التأمين التي لم تتمكن من تغطية تكاليف كل تلك القروض دفعة واحدة فانهارت هي الأخرى وأفلست البنوك وضربت الأزمة بجذورها القطاع المصرفي والعقاري والتأمين في كل الولايات المتحدة الأمريكية. ونظراً لهيمنة الدولار الأمريكي والاقتصاد الأمريكي الأقوى على الكوكب انتقلت الأزمة بسرعة إلى كل دول العالم وعاش العالم أزمة اقتصادية طاحنة عصفت بدول كثيرة وانتشرت المجاعات والقتل والنهب في دول كثيرة.

وعن هذه الأزمة، ذكر الدكتور زياد حافظ في كتابه "الأزمة المالية العالمية"⁹ أن الأزمة المالية قد تركت بصماتها على الاقتصادات العربية وإن كانت بنسب متفاوتة وبوتيرة أقل مما حصل في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا والدول التي تدور حول فلكها السياسي والاقتصادي. فالسمة الأساسية للاقتصادات العربية هي طبيعتها الريعية. فالإقتصاد العربي غير منتج للثروة إذا استثنينا النفط والغاز. فالتجارة البينية بين الدول العربية ودول العالم ضعيفة وأكثر ضعفاً فيما بينها فالدول العربية تستورد كافة احتياجاتها ولا تنتج ولا تصدر إلا القليل، وبالتالي انخرط الإقتصاد العربي بالإقتصاد العالمي محدود ولكن هذا لا يعني أنه بمنأى عما يحدث في الإقتصاد العالمي.

أزمة الديون العقارية في الصين:

إن أزمة الديون العقارية الحالية في الصين تستفحل وتهدد القطاعات المالية في البلاد. حيث أن العدوى المالية انتشرت حتى الآن في كافة أنحاء صناعة العقارات في الصين، حتى إن شركات التطوير المدعومة من الدولة معرضة أيضاً لخطر ارتفاع حالات التخلف عن السداد.

⁹ الدكتور زياد حافظ، كتاب الأزمة المالية العالمية، مركز دراسات الوحدة العربية، 2014م.

نشأت أزمة القروض العقارية الصينية بسبب الصعوبات المالية التي واجهتها مجموعة إيفرغراند وغيرها من مطوري العقارات الصينيين، في أعقاب فرض قوانين صينية جديدة على حدود ديون هذه الشركات.

بعد المشاركة واسعة النطاق عبر شبكة الإنترنت لرسالة من مجموعة إيفرغراند، في أغسطس عام 2021، حذرت فيها حكومة غونغ دونغ أنها معرضة لخطر وقوع أزمة نقدية، تراجعت الأسهم في الشركة، لتؤثر على الأسواق العالمية وتؤدي إلى تباطؤ كبير في الاستثمار الأجنبي في الصين خلال الفترة من أغسطس إلى أكتوبر من عام 2021.

وبعد ظهور شائعات عن صعوبات مالية في صيف عام 2021، حاولت الشركة بيع الأصول للحصول على النقود، لكنها لم تنجح وتخلفت الشركة فيما بعد عن سداد العديد من الديون، وخفضت وكالات التصنيف الدولية من تصنيفها وتخلفت الشركة في نهاية المطاف عن سداد سندات خارجية في بداية شهر ديسمبر، بعد انقضاء مهلة سدادها بشهر واحد. أعلنت وكالة فيتش للتصنيف حينئذ أن الشركة في حالة «تقييد بسبب العجز عن السداد».

الشركة مدينة بالأموال للآلاف من مستثمري التجزئة، والمصارف، والموردين والمستثمرين الأجانب. ومهددة بشكل كبير للاقتصاد الوطني الصيني ككل.

هذه الأزمات وغيرها من أزمات، هي مثال حي لسوء إدارة المخاطر في القطاع المصرفي والقطاع العقاري، ففي الأولى منحت البنوك قروضاً عقارية دون الحد الأدنى من التحقق من مدى الملاءة المالية للعملاء مما أدى إلى انفجار الفقاعة وعصف اقتصادات دول كثيرة، وفي الثانية توسعت الشركة دون أي اعتبار لمخاطر السوق وإدارتها مما زاد من ديون الشركة وتراكمت الأمور الذي بات يهدد خطراً على الاقتصاد الصيني أجمع.

الملخص

نلخص ما تم في هذه الدراسة الى أن إدارة المخاطر هي ركيزة أساسية في كافة الشركات والمؤسسات بشكل عام وشركات البنوك والتمويل على وجه الخصوص، وبحث سبل تطوير عمل تلك الإدارات سيعود بالنفع الاقتصادي والتنموي على كافة القطاعات.

ينبغي على العاملين في إدارة مخاطر القروض العقارية التريث والتحقق بشكل كافٍ ووافٍ من مدى ملاءمة المتقدمين للقروض العقارية لتجنب البنك الوقوع في مشاكل ائتمانية كفيلة بتدمير سمعة ومكانة البنك، كما يجب عليهم السعي وراء اكتشاف الثغرات الأمنية في النظم الحالية وتدمير مداخلها.

ونحث البنك المركزي السعودي والجهات الرقابية الأخرى ذات الصلة على العمل بشكل أكبر نحو تطوير إدارة المخاطر في البنوك من خلال عقد الورش والندوات وتقديم الانتدابات الدولية التي ترقى بمستوى تلك الإدارة الهامة.

إن حكومتنا الرشيدة تسعى من خلال رؤية المملكة العربية السعودية 2030 الى تمكين المواطنين من امتلاك مساكنهم وبالتالي التوسع ورغد العيش، ويحيى ذلك من خلال برامج عديدة لعل من أهمها القروض العقارية التي يجب أن يتم استغلالها بالشكل الجيد لتحقيق الفائدة القصوى وهي امتلاك المسكن بالنسبة للفرد وتحقيق الأرباح المالية بالنسبة للبنك او جهة التمويل.

التوصيات:

من خلال هذه الدراسة فإننا نوصي بالآتي:

- نوصي بإنشاء بوابة ربط الكترونية بواسطة البنك المركزي السعودي، يتم فيها ادراج أي طلب تمويل سواء عقاري أو غيره، على أن يكون الوصول الى تلك البوابة مسموحاً فقط لمديري المخاطر في شركات البنوك وشركات التمويل. مثل هذا الربط سيساعد الجهات المعنية في اتخاذ القرار المناسب حيال طلبات التمويل.
- نوصي بتدريب وتطوير مدراء المخاطر في البنوك السعودية من خلال البرامج التدريبية الداخلية او الخارجية.
- للأهمية القصوى لمجال إدارة المخاطر بشكل عام وفي البنوك والقطاع المصرفي بشكل خاص، فإنني نوصي باستحداث برامج أكاديمية ودرجات علمية كاملة في مجال إدارة المخاطر ليكون منفصلاً عن برامج إدارة الاعمال او اقتصارها على درجات الماجستير.
- نوصي البنوك وشركات التمويل باستحداث أنظمة تنبيه كافية للتعامل الحاصل على القرض، حيث يتم تنبيهه بقرب موعد استحقاق القسط والمبلغ المطلوب مع تمكينه من سداد القسط بالطرق الالكترونية المختلفة.
- نوصي باستحداث نظام نقطي يستفيد منه العميل الملتزم بالسداد بالحصول على نقاط يستبدلها بمنتجات وخدمات سواء كانت من البنك نفسه او عبر شركاء البنك الآخرين.
- نوصي بزيادة البحوث والدراسات حول المواضيع المتعلقة بأنواع القروض الأخرى نظراً للأهمية الكبرى وما قد تسببه من آثار سلبية عميقة في حال انفجار فقاعات مالية لا قدر الله.
- نوصي المطورين العقاريين بالحفاظ على أسعار العقارات ضمن المعقول من خلال عمليات العرض والطلب، والاكتفاء بالفوائد المعقولة ومحاربة الجشع.
- نوصي بإنشاء هيئة تقييم العقارات التي يمكن أن تكون تابعة لوزارة المالية او وزارة الإسكان، على أن تكون من مهامها تقييم العقارات لغرض التمويل العقاري بالإضافة الى التحكم في أسعار العقارات ضمن النطاق المعقول.

المراجع والمصادر:

- الموقع الرسمي للبنك المركزي السعودي. (2023). نبذة تاريخية.
رابط الصفحة: <https://www.sama.gov.sa/ar-sa/about/pages/samahistory.aspx>
- الموقع الرسمي للبنك المركزي. (2023). مهام البنك المركزي السعودي.
رابط الصفحة: <https://sama.gov.sa/ar-sa/About/Pages/SAMAFFunction.aspx>
- كتاب الملخص الفقهي للمؤلف صالح بن فوزان بن عبد الله الفوزان. (1423). الصادر عن دار العاصمة، الرياض، المملكة العربية السعودية
- اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادرة بقرار وزير المالية رقم (1229) وتاريخ 1434/4/10 هـ الموافق 2013/2/20 م.
- صحيفة المباشرة السعودية الالكترونية، مقالة بتاريخ 29 أكتوبر 2020 م.
رابط الصفحة: <https://www.mubasher.info/news/3714233>
- جريدة الرياض، تقرير صحفي نشر بتاريخ 19 إبريل 2017 م.
رابط الصفحة: <https://www.alriyadh.com/1586859>
- محمد جودت ناصر، إدارة أعمال التأمين بين النظرية والتطبيق، دار مجدلاوي للنشر بعمان، 1998.
- كتاب إدارة الخطر للأستاذ الدكتور سامي نجيب. المنشور بواسطة أكاديمية البحث العلمي بتاريخ 1997/2/26 م
- الدكتور زياد حافظ، كتاب الأزمة المالية العالمية، مركز دراسات الوحدة العربية، 2014 م.

تحليل الاستبيان:

شارك في الاستبيان المعد لغرض هذه الدراسة 382 شخصاً من مختلف القطاعات، وكانت نتائج الرد على أسئلة الاستبيان كالتالي:

س1/ ما هو مسماك الوظيفي؟

- مدير عام %7.5
- مدير قسم مشتريات %26.7
- مالك نشاط / مستثمر %2.5
- مهندس/ فني %27.5
- موظف بنك/ شركة تمويل %6.7
- غير ذلك %29.2

س2/ ما هو مستواك الدراسي؟

- دكتوراه %0.8
- ماجستير %19.2
- بكالوريوس %65
- دبلوم فني %9.2
- ثانوية عامة %3.3
- دراسات أخرى %2.5

س3/ ما هو تخصصك الدراسي؟

- إدارة أعمال %18.3
- محاسبة واقتصاد %10
- تسويق %4.2
- دراسات مصرفية وبنوك %0
- مجال هندسي %37.5
- غير ذلك %30

س4/ ما هي حالتك الاجتماعية؟

- متزوج %68.3
- أعزب %31.7
- مطلق %0

- أرمل 0%

س5/ ما نوع سكنك؟

- مالك 47.5%

- مستأجر 41.7%

- متشارك في السكن 10.8%

س6/ هل سبق أن تعاملت مع أحد البنوك السعودية فيما يخص القروض العقارية؟

- نعم 51.7%

- لا 48.3%

س7/ كيف تقيم الخدمات المقدمة من البنوك السعودية بشكل عام؟ (1 = ممتازة، 5 = سيئة جداً)

- 1 9.2%

- 2 18.3%

- 3 39.2%

- 4 15.8%

- 5 17.5%

س8/ برأيك، هل الأنظمة والقوانين الخاصة بالبنوك كافية لحماية البنوك والعملاء؟

- نعم 45%

- لا 55%

س9/ إذا تعاملت مع أحد البنوك السعودية من خلال القروض العقارية، هل واجهتك مشاكل في السداد؟

- لا لم أواجه أي مشاكل 31.7%

- نعم تعثرت قليلاً 14.2%

- نعم تعثرت لفترة طويلة 2.5%

- لم أتعامل مع أحد البنوك من خلال القروض 51.7%

س10/ ما هو مدى تقييمك للمخاطر المنطوية على القروض العقارية من البنوك السعودية؟

- مخاطر مرتفعة 44.2%

- مخاطر متوسطة 44.2%

- مخاطر منخفضة 11.7%

س11/ ما هو مدى تقييمك لاستخدام التقنية وخدمات الربط الحكومي مع البنوك فيما يخص القروض العقارية؟

- مفيدة جداً %51.7
- مفيدة نوعاً ما %36.7
- لا فائدة منها %11.7

س12/ ما هو تقييم مستوى طرح اعلانات القروض العقارية مع الطلب؟ (العرض والطلب)

- الإعلانات أكثر من المطلوب %40
- الإعلانات مناسبة للمطلوب %29.2
- الإعلانات أقل من المطلوب %30.8

س13/ هل ترى أن سياسة أخطاء ذوي المتوفي من تكملة سداد القروض العقارية، أمر إيجابي أم سلبي على البنوك نفسها؟

- نعم %89.2
- لا %10.8

س14/ هل تؤيد الربط بين البنوك ومؤسسات التمويل لتقييم المخاطر المنطوية على القروض العقارية؟

- نعم ستفيد جداً في عمليات إدارة المخاطر %66.7
- نعم ولكن بشكل جزئي لحماية العملاء %21.7
- لا لأنها انتهاك صريح لأسرار العملاء %11.7

س15/ كيف تقييم عمل إدارات المخاطر في القطاع المصرفي بشكل عام؟

- ممتاز %17.5
- جيد %40
- يحتاج الى تطوير %38.3
- سيء %4.2

س16/ برأيك، هل العملاء المتعثرين يتهربون من سداد الالتزامات المترتبة عليهم أم أن ظروفهم قد حالت دون قيامهم بالسداد؟

- اعتقد أن أغلب المتعثرين يتهربون من سداد التزاماتهم %10.8
- اعتقد أن سبب تعثرهم هي بعض الظروف التي حالت دون التزامهم بالسداد %89.2

س17/ هل تعلم ان البنك السعودي المركزي هو الجهة التنظيمية الأعلى والمشرقة على جميع البنوك وشركات التمويل والتأمين؟

- نعم 90%
- لا 10%

س18/ ما هو مدى رضاك عن دور البنك المركزي في حماية البنوك والعملاء؟ (1 = راضي تماماً، 5 = غير راضي)

- 1 27.5%
- 2 18.3%
- 3 29.2%
- 4 9.2%
- 5 15.8%

س19/ هل لوزارة التجارة والاستثمار دور تنظيمي في البنوك من خلال مجالس ادارتها؟

- نعم 20%
- لا 24.2%
- ربما 55.8%

س20/ برأيك، هل الاجراءات الحالية المتعلقة بمنح القروض العقارية كافية؟

- نعم 35%
- لا 40%
- ربما 25%

س21/ في حال تعثر العميل والتواصل معه (عميل أقساط شهرية)، ماهي الفترة التي ترى أنها مناسبة لمنحها له حتى يقوم بالسداد؟

- شهر 3.3%
- شهرين 3.3%
- ثلاثة أشهر 19.2%
- ستة أشهر 13.3%
- سنة 10.8%
- على حسب حالة العميل كل على حدة 50%

س22/ اذا لم يلتزم العميل بالسداد في فترة السماح الممنوحة له، ماهو الاجراء الذي تفضل اتخاذه من وجهة نظر البنك؟

- منحه مهلة إضافية أخير 51.7%
- الاستحواذ على العقار وبيعه 7.5%
- التوجه الى الجهات القضائية 25.8%
- اجراء آخر 15%

س23/ هل منح القروض العقارية بالضمان الشخصي كاف؟

- نعم 49.2%
- ربما، ويجب أن يكون الضامنين اثنين فأكثر 24.2%
- لا ويحتاج البنك الى ضمانات أكثر 26.7%

س24/ اذا كانت لك اي مقترحات او توصيات، سنكون سعداء بمشاركتها معنا أدناه

- بالتوفيق
- شكرا
- اشكركم على مشاركتي هذا الاستبيان، وامننى لكم التوفيق
- لا يوجد
- ان يتوقف البيع عن طريق البنوك
- دور المؤسسات الحكومية غير فعال على البنوك
- كالبنك المركزي والصندوق العقاري
- None
- في حال تعثر العميل يجب طرح العقار للايجار واستيفاء مبلغ القرض ثم تعود ملكيته للعميل
- مواءمه الطلب مع الاسعار السائدة بالسوق
- شكراً لا يوجد
- شكرا لابداء رأينا في هذا الاستبيان.
- اللزام البلديات او وزارة الشؤون البلدية و القروية و الاسكان بنقل ملكية رخص البناء و شهادة الاشغال للمستفيد
- جزاكم الله خير في هذا العمل الذي سينتفع من المجتمع
- شراء العقار من قبل بنك التنمية بدعم من الحكومة وتسهيل عميلة الشراء وبدون كفيل
- بناء وحدات ذات اسعار منطقيه ويتم خصم اقساط معقوله لسنوات بدون شروط مبدئيه مثل العمر الاقل طالما يمكن للشخص السداد
- n/a
- نحتاج قروض تكفي لشراء منزل مناسب حسب الاحتياج الحالي للعائلة السعودية

- وفقكم الله لما يحبه ويرضاه
- لا يوجد

Midocean University

College of Management

Department of Risk Management



Risk Management of Real Estate Loans in Saudi Banks

An Applied Study on the Banking Sector in the Kingdom of Saudi Arabia

Prepared by:

Mutlaq Mohammed Alammurat (University No.: 221002210)

Ali Aoun Alsaiary (University No.: 222000146)

Ali Ahmed Alhammadi (University No.: 221000540)

Supervised by:

Dr. Waleed Sulaiman

Year:2023