

إستراتيجية تمويل السكن في ماليزيا

Housing Finance Strategy in Malaysia

د منصور عبدالنور¹، د مروان عبدالرزاق²

ملخص:

حققت ماليزيا منذ استقلالها نموا وتطورا كبيرا في كافة المجالات لتصبح ضمن الدول المتقدمة في العالم، وفي دراستنا هذه تناولنا جزءا من تلك التجربة العملاقة يتعلق بإستراتيجية تمويل السكن التي اتبعتها الحكومة الماليزية خاصة خلال عقدي الثمانينيات والتسعينيات من القرن العشرين في قطاع الإسكان، والتي كان هدفها الرئيسي هو توفير السكن للمواطنين وزيادة معدل تملك السكنات بأسعار مدعمة.

فرضت الحكومة الماليزية بعد الاستقلال سياسات معينة لحل مشكلة السكن، وفي مقدمتها إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهنى (Cagamas) سنة 1986 حيث حققت هذه المؤسسة تقدماً معتبراً، بتمويلها لأكثر من 25 % من احتياجات المؤسسات المالية من قروض سكنية وكذلك تطوير سوق الرهن العقاري الثانوية. ما أدى إلى نتائج عالية الدقة ونجاح كبير للحكومة الماليزية في تمكين الأسر من تملك المساكن.

Abstract :

Since independence, Malaysia has achieved great growth and development in all fields to become among the developed countries, in this study we discussed part of this experience related to the housing finance strategy, especially during the eighties and nineties of the twentieth century in the housing sector, whose main objective was to provide housing for citizens and increase the rate of ownership of housing at subsidized prices.

The Malaysian government imposed certain policies to solve the housing problem, most notably the establishment of the Mortgage Refinancing Corporation (Cagamas) in 1986, which made significant progress, by financing more than 25% of the financial institutions' needs of housing loans as well as the development of the mortgage market. This has led to high-precision results and enabling families to own housing.

¹أستاذ بجامعة محمد بوضياف المسيلة، mansorabdenor@yahoo.fr، رقم الهاتف: 0660929602

²أستاذ بالمركز الجامعي تيبازة، Marouane Abderrazak@gmail.com، رقم الهاتف: 0777164936

1-مقدمة:

قطعت ماليزيا خطوات كبيرة في مجال تعزيز ملكية المساكن وبناء نظام تمويل السكن المستدام لمواطنيها حيث وضعت الحكومة الماليزية استراتيجية سكنية فعالة لتشجيع على ملكية المساكن على نطاق واسع ، وتكون ذات نوعية جيدة وميسورة التكلفة لجميع فئات الدخل ، ولا سيما بين الفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط. ولتحقيق ذلك اعتمدت على زيادة فرص حصول مواطنيها على التمويل السكني اللازم بالاعتماد على تطوير نظام تمويل السكن. وذلك بإنشاء المؤسسة الوطنية للرهن العقاري، (cagamas) و لقد حققت هذه المؤسسة تقدماً كبيراً في مجال إعادة التمويل الرهنى كنظام حديث ساهم بقوة في حل أزمة السكن لدى ماليزيا، بإزالة مخاوف المؤسسات المالية والبنوك في تقديم قروض السكن وتوفير السيولة اللازمة .

مما سبق يمكننا طرح الاشكالية التالية

إشكالية الدراسة

ما مدى فعالية استراتيجية السكن في حل مشكل السكن في ماليزيا ؟

أهداف الدراسة

التطرق إلى كيفية تمويل السكن في ماليزيا التي شكلت تجربتها تجربة فريدة في هذا المجال بوضعها لاستراتيجية سكنية محكمة عملت على تطبيقها على ارض الواقع والتي كانت انعكاساتها ايجابية على توفير السكن لمواطنيها .

هيكل الدراسة:

تم تقسيم الدراسة إلى ثلاث محاور كالأتي:

المحور الأول: ركائز استراتيجية تمويل السكن في ماليزيا

المحور الثاني: تمويل السكن بواسطة مؤسسة الرهن العقاري cagamas

المحور الثالث: الأثر الاجمالي لمؤسسة cagamas على سوق الرهن العقاري

2 ركائز استراتيجية تمويل السكن في ماليزيا :

لأنجاح استراتيجية تمويل السكن فقد اعتمدت الحكومة الماليزية على تفعيلها باقرار عدة اجراءات وقوانين من طرفها وكذا على دور البنك المركزي الماليزي، اضافة الى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن، والتي نبينها فيما يلي :

1.2 دعم وتدخل الحكومة

كانت الحكومة الماليزية ملتزمة بالهدف الرئيسي لسياستها السكنية المتمثل في تمكين الاسر من تملك المساكن، ودعما لهذا الهدف، اتخذت عدة تدابير مختلفة لتعزيز فعالية تمويل السكن، حيث قامت الحكومة الماليزية على مر السنين، باجراءات جديدة لتيسير نظام تمويل السكن مثل زيادة المعروض من المساكن إلى الأسواق، وتوفير مساكن كافية وبأسعار معقولة وذات نوعية جيدة، وتعزيز إمكانية الحصول على تمويل الإسكان وتشجيع ملكية المساكن، والتي سنبينها في الجدول التالي:

جدول رقم 01: اجراءات متخذة من ماليزيا على نظام تمويل السكن من سنة 1980 الى غاية 2012

السنة	الاجراءات المتخذة
1980	السماح للأفراد بسحب جزء من حسابهم في صندوق ادخار الموظفين (EPF*) لشراء منزل أو لتسديد قرض سكني قائم
2007	الإعفاء من ضريبة الأرباح العقارية، 50٪ إعفاء من رسوم الطوابع على شراء المنازل اقل من مبلغ RM250000
2008	إمكانية السحب الشهري من صندوق ادخار الموظفين (EPF) لسداد قروض الإسكان
2009	إقرار إعفاء ضريبي يصل إلى RM ³ 10000 (عملة ماليزيا هي رينجيت: 1 دولار امريكي = 3.31 رينجيت (RM)، حسب سعر الصرف لسنة 2013). في السنة لمدة ثلاث سنوات على الفوائد المدفوعة على قروض السكن
2012	مراجعة ورفع معدل الضريبة على الارباح من بيع وشراء الملكية العقارية من 10 ٪ إلى 15 ٪.

Source : Chung Chee Leong, Building Sustainable Housing Finance System : Malaysia Experience, september 2013, p 2, web site : <http://asmma.cms.my/>

*EPF : Employees Provident Fund

-التدابير المذكورة في الجدول اعلاه تم اتخاذها لتسهيل النظام العام لتمويل السكن حيث نلاحظ من الجدول انه في سنة 1980 تم السماح للأفراد الموظفين بإمكانية السحب لمداخراتهم من صندوق ادخار الموظفين للشراء او لتسديد قروض السكن وهو

اجراء ساهم في زيادة نسبة تملك الموظفين للسكنات ،ثم تم اتخاذ اجراء آخر على صندوق ادخار الموظفين سنة 2008 ،وهو السماح بالسحب الشهري من الصندوق لتسديد قروض السكن

-كما اقرت الحكومة الماليزية ايضا اعفاءات ضريبية، سنة 2007 تمثلت في الاعفاء من الضريبة على الارباح العقارية ورسوم الطوابع عند شراء السكنات بهدف الشجيع اكثر للمواطنين على امتلاك سكناتهم. وسنة 2009 باعفاء ضريبي على فوائد مدفوعة على قروض السكن ما سمح بتخفيف عبئ ديون القروض على الموظفين.

-للحد من المضاربة في بيع السكنات و التي تؤدي لارتفاع اسعارها،قامت ماليزيا سنة 2012 برفع معدل الضريبة على الارباح من بيع وشراء الملكية العقارية من 10 % إلى 15 % .

2.2 دور البنك المركزي الماليزي في تقوية نظام تمويل الإسكان:

البنك المركزي الماليزي BNM (Bank Negara Malaysia) هي الجهة التنظيمية الرئيسية لتمويل السكن لضمان سلامة ومتانة نظام تمويل السكن عن طريق الوظائف الاشرافية للبنك، حيث تركز التحسينات التنظيمية على: (Leong, september 2013, p. 3)

- تعزيز معايير رأس المال والسيولة بالاضافة إلى رفع معايير الحوكمة وإدارة المخاطر في سوق السكن. والحد من هامش التمويل لشراء سكن ثاني وما فوق.

- اعتمد البنك المركزي الماليزي أيضا اجراءات لضمان أن يظل سوق الإسكان في ماليزيا قويا ومستقرا،منها مراقبة عمليات الإقراض ومكافحة ارتفاع مستويات ديون الأسر المعيشية، و تحديد الحد الزمني الأقصى لقروض تمويل السكنات من 35 عاما الى 45 عاما.

- قدم البنك المركزي الماليزي سنة 1976 إقراضا للقطاعات ذات الأولوية، والتي تضمنت قطاع السكن بتمويل شراء المساكن منخفضة التكلفة. وكان الهدف من ذلك هو زيادة فرص الحصول على الائتمان من أجل الإسكان الميسور التكلفة، فضلا عن تزويد المشترين المؤهلين-الذين تتوفر فيهم شروط الاقراض- بإمكانية الحصول على هذه القروض.

3.2 انشاء صندوق ادخار الموظفين (EPF):

قامت الحكومة الماليزية بانشاء صندوق ادخار الموظفين هو مؤسسة للضمان الاجتماعي تشكلت وفقا للقانون الصادر في ماليزيا سنة 1991 (القانون رقم 452)، وهو يوفر مزايا للموظفين الأعضاء من خلال إدارة مدخراتهم بطريقة فعالة وموثوقة. يحصي الصندوق الى غاية سنة 2017 ، ما مجموعه 7.05 مليون من الموظفين المساهمين في الصندوق، فيما قدر العدد الإجمالي لارباب العمل المساهمين ب 493,229 مشترك.(EPF)

-يقوم صندوق ادخار الموظفين في ماليزيا بدور مفيد في دعم تمويل السكن، عن طريق السماح للموظفين المشتركين في الصندوق بالسحب أموال اشتراكاتهم من حساباتهم في الصندوق لتسديد تكلفة شراء و ملكية السكنات.

-واصل صندوق ادخار الموظفين (يعتبر من بين أكبر صناديق الادخار في العالم) على مر السنين تغيير سياساته في عمليات سحب الاموال من الصندوق وتوجيهها نحو تمويل السكن في ماليزيا مع مراعاة التغيرات الحاصلة والجذرية في قطاع السكن.

-يساهم الموظفون حاليا ب 11٪ من دخلهم الشهري إلى حساباتهم في الصندوق، فيما يساهم ارباب العمل ب 13٪ شهريا، ويقوم الصندوق بتحويل أموال اشتراكات الموظفين إلى حسابين: 70٪ من المساهمة الشهرية في الحساب الأول بينما يذهب 30٪ المتبقية إلى الحساب الثاني. حيث يمكن تخصيص الحساب الثاني فقط 30 ٪ لمتطلبات دفع تكاليف المساكن للموظفين المشتركين. يمكن القيام بعمليات السحب للاموال من الصندوق وذلك بهدف: شراء سكن؛ لبناء سكن؛ تسديد دفعة اولية للقرض، دفع الأقساط الشهرية على قروض سكنية. (Cagamas, 2013, p. 141)

والجدول التالي يبين حجم الاموال المسحوبة من الصندوق لتمويل السكن:

جدول رقم 02 : الاموال المسحوبة من صندوق ادخار الموظفين (EPF) لتمويل السكن للفترة 2004-2011

السنة	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
عدد السكنات الممولة من الصندوق	228,703	212,489	305,344	397,402	1,000,240	1,223,335	1,422,189	1,343,935
حجم الاموال المسحوبة للتمويل ب بليون rm	1.52	2.57	3.29	5.94	5.39	4.77	3.21	3.61

Source: Cagamas, housing the nation: Policies Issues and Prospects, 2013, p147, website :

<https://www.cagamas.com.my/publication>

-من الجدول اعلاه يلاحظ ارتفاعت عمليات السحب من صندوق ادخار الموظفين بشكل كبير، وخاصة بين عامي 2007 و 2008، وذلك لما شهدته ماليزيا في تلك الفترة من مرحلة النمو في سوق العقارات السكنية.

- يلاحظ ايضا الارتفاع المستمر في عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق من 228703 سكن سنة 2004، ليتجاوز العدد مليون سكن ابتداء من سنة 2008 الى غاية سنة 2011، ما يبين الاهمية الكبيرة للصندوق وفعاليته في تمويل سكنات الموظفين .

4.2-انشاء المؤسسة الوطنية للرهن العقاري(كاغاماس):

-من الشروط الأساسية لبرنامج ناجح لملكية السكنات، هي توافر التمويل السكني وإمكانية وتسهيل شروط الحصول عليه، حيث اتضح للحكومة الماليزية، ضرورة وجود سوق ثانوية للرهن العقاري كجزء من البنية التحتية المالية. ومنه جاء تأسيس مؤسسة cagamas في ديسمبر 1986 كمؤسسة الرهن العقاري الوطنية الماليزية لتطوير سوق الرهن العقاري الثانوي، حيث أصبحت نموذجا عالميا لكيفية قيام البلدان الناشئة بتسهيل وتوفير السيولة في سوق الرهن العقاري الثانوي. (Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia, 2014, p. 40)

-بدأت مؤسسة cagamas عملياتها في أكتوبر 1987 في وقت كانت فيه المؤسسات المالية تعاني من نقص السيولة، وكان المشترون للمنازل والمقترضون يعانون من تصاعد معدلات الرهن العقاري.

-بإنشاء مؤسسة cagamas، تشجعت المؤسسات المالية على توريق قروضها السكنية لتحرير السيولة من أصولها الطويلة الأجل.

-كان الهدف من إصدار سندات ديون مؤسسة cagamas تمهيد السبيل أمام تطوير سندات دين في القطاع الخاص والعمل على انتشارها وتوسعها في سوق رأس المال.

3: تمويل السكن بواسطة مؤسسة الرهن العقاري cagamas

-عملت الحكومة الماليزية على تحقيق ملكية الإسكان على نطاق واسع و تنمية سوق رأس المال الطويل الأجل في ماليزيا، أي تحويل قروض الإسكان غير السائلة في دفاتر المؤسسات المالية إلى أوراق مالية سائلة وقابلة للتداول، ولتحقيق ذلك فقد اعتمدت أساسا على عمل المؤسسة الوطنية للرهن العقاري cagamas، التي كان لها تأثير ايجابي كبير على نظام تمويل السكن.

1.3: مراحل تطور عمل مؤسسة cagamas:

لتمويل قروض السكن، أصدرت مؤسسة الرهن العقاري cagamas سندات و صكوك اسلامية ذات فترات متفاوتة لتناسب مع قروض الإسكان و التمويل الاسلامي للسكن، والتي تم تطويرها على مر السنوات، حيث مرت مؤسسة الرهن العقاري cagamas على أربع مراحل متميزة على مدى 28 عاما نبينها كما يلي: (Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia, 2014, p. 41)

الفترة 1992-1997:

-يمكن اعتبارها مرحلة الإقلاع والنمو، انتعشت عمليات مؤسسة كاغاما (cagamas) من خلال التسويق النشط وإدخال منتجات جديدة. وخلال هذه الفترة، تم توسيع نطاق المنتجات التي تشمل اللجوء للتمويل بالصيغ الاسلامية للسكن و طرح قروض الملكية الصناعية.

-في نهاية ديسمبر 1997، ارتفع حجم سندات الدين المصدرة من قبل مؤسسة cagamas إلى 22 بليون رينجيت rm (ما يعادل 6.9 بليون دولار) أو ما يعادل 31 % من إجمالي حصة القروض الموجودة في السوق.

الفترة 1998-2003:

-كانت مرحلة التنويع عندما أدخلت مؤسسة cagamas صيغة الايجار التمويلي وعقود إيجار إسلامية.

-في نهاية ديسمبر 2003، قدر حجم توريق القروض لدى مؤسسة cagamas ب 27.3 مليار rm ما يعادل 8.6 مليار دولار أمريكي)، وبلغت نسبة القروض التي تم توريقها بصيغة التأجير التمويلي والإجارة الإسلامية 43.4 % من محفظتها، مقابل 56.6 % للقروض السكنية.

الفترة 2004-2013

شملت التطورات الرئيسية خلال هذه الفترة ما يلي: (Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia, 2014, p. 41)

-في عامي 2006 و 2007، بذلت جهود جديدة من جانب مؤسسة cagamas، ولا سيما من حيث تسعير المنتجات وإصداراتها من مختلف السندات، لجعلها جذابة للمؤسسات المصرفية. واصلت مؤسسة cagamas دعم تمويل السكن عن طريق شراء القروض السكنية على أساس مباشر من المؤسسات المالية، بغية تخزين هذه القروض للتوريق في المستقبل.

-في عام 2011، تم وضع برنامج لدعم الحكومة بالتنسيق مع مؤسسة cagamas، والذي يهدف إلى مساعدة الشباب العاملين البالغين (لا يتجاوز سنهم 35 عاما) لامتلاك سكنات للمرة الأولى، والتي تقدر قيمتها ما بين rm100000 إلى rm 400000. وبموجب هذا البرنامج، يتم توفير تمويل بنسبة 100% للمشتريين المؤهلين من قبل المؤسسات المالية مع فترة سداد تصل إلى 35 عاما. حيث أن مؤسسة cagamas تتعهد بتوفير الضمان والائتمان اللازم للمؤسسات المالية لجزء من التمويل إذا فاق مستوى 90% من قيمة السكن الممول.

2.3: أثر نشاط مؤسسة cagamas على تمويل السكن في ماليزيا

كان لنشاط مؤسسة cagamas الاثر البالغ على نظام تمويل السكن، بتوفير السيولة اللازمة ومن ثم تسهيل امتلاك المواطنين للسكنات والذي نبينه فيما يلي:

توفير السيولة للمؤسسات المالية:

-أقر البنك الدولي بنجاح المؤسسة الوطنية للرهن العقاري cagamas في توفير السيولة للمؤسسات المالية لتمويل ملكية المنازل بتكلفة معقولة. منذ شراء أولي لهونات عقارية تقليدية بقيمة 110 مليون رينجيت ماليزي (34.6 مليون دولار أمريكي) في عام 1987، وبحلول نهاية عام 2013 قدرت قيمة الرهن العقاري بـ 111 مليار رينجيت ماليزي (34.9 مليار دولار أمريكي) معاد تمويله في السوق الثانوي، من طرف مؤسسة cagamas وأسهمت في توفير التمويل لامتلاك وشراء 1.8 مليون منزل. (Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia, 2014, p. 41)

- ان توفير السيولة المالية أدى الى الزيادة في قروض الإسكان الممنوحة من مؤسسات ائتمان السكن، التي تتألف من البنوك التجارية بما في ذلك المصارف الإسلامية، وقسم تابع للخزينة العمومية مخصص لقروض الإسكان، ومختلف مؤسسات الرهن العقاري، والتي بلغت قيمتها الاجمالية 299 مليار رينجيت (RM) ما يعادل 90.56 مليار دولار أمريكي، أو 31٪ من الناتج المحلي الإجمالي gdp في نهاية عام 2012 (Leong, Building Sustainable Housing Finance System, september 2013, p. 1)

- بفضل نشاط مؤسسة cagamas ازداد حجم سوق الرهن العقاري الماليزية بشكل كبير من 22 مليار rm (6.9 مليار دولار، كانت تشكل نسبة صغيرة من قروض النظام البنكي) في عام 1989، إلى 371 مليار rm (116.7 مليار دولار أو 28٪ من قروض النظام البنكي) في نهاية سنة 2013، والشكل البياني أدناه يوضح نمو ديون الرهن العقاري كمساهم هام في الناتج المحلي الإجمالي الماليزي :

شكل رقم 01: حجم ديون الرهن العقاري نسبة الى الناتج المحلي الاجمالي للفترة 2006-2012 الوحدة: بليون رينجيت rm



Source: Cagamas, Building Sustainable Housing Finance Systems: Malaysian Experience, June 2013, p7, website : <https://www.cagamas.com.my/>

-من الشكل اعلاه يتبين لنا الارتفاع المستمر لحجم الرهونات العقارية من سنة 2006 الى غاية 2012 حيث ان ادنى حد لنسبة ديون الرهن العقاري الى الناتج المحلي الاجمالي كانت في سنة 2008 ب 25٪ وذلك راجع لمخلفات الازمة المالية العالمية سنة 2008، لتستمر بعدها في الارتفاع الى غاية نهاية سنة 2012 حيث بلغت النسبة 32.4 ٪ .

-استمر حجم الرهونات العقارية في الارتفاع لسنوات 2013 الى غاية سنة 2017 حسب ما يبينه الشكل التالي:

شكل رقم 02: حجم ديون الرهن العقاري نسبة الى الناتج المحلي الاجمالي للفترة 2013-2017 الوحدة: بليون رينجيت



Source: cagamas, housing finance solutions:Malaysian Experience,july 2018,p3,website : <https://www.cagamas.com.my/>

-من الشكل السابق نلاحظ ان نسبة ديون الرهن العقاري الى الناتج المحلي الاجمالي قدرت سنة 2013 ب 35٪، لتستمر بالارتفاع على نحو متسارع لتبلغ نسبة 44.2٪ سنة 2017، هي من بين أعلى المعدلات في شرق آسيا (سنغافورة 44 ٪ والصين 20 ٪ وتايلند 17 ٪)، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى: قوة النظام المالي القائم واستباقيته في توقع وتقدير المخاطر المحتملة، إضافة الى التحفظ في عمليات الاقراض وتشديد الحصول عليه إلى غاية استوفاء المعايير المؤهلة والمحددة.

تنشيط التمويل الاسلامي للسكن: (Cagamas, 2013, p. 141)

-إن النظام المصرفي في ماليزيا يتيح التعامل بالتمويل الاسلامي للسكن،الذي يقوم على مبادئ الشريعة الاسلامية،والتي تمنع التعامل بالربا ،حيث انه و على عكس قروض الرهن العقاري التقليدية،يتم تمويل الرهن العقاري الإسلامي على أساس معدل ثابت أو معدل الربح (profit rate).

-يتم التمويل الاسلامي للسكن في ماليزيا عادة على صيغة البيع بالثمن الاجل والمشاركة المتناقصة ،ويستند صيغة البيع بالثمن الآجل على مبدأ الشراء والبيع ،حيث يقوم البنك بشراء العقار او السكن بسعر السوق ثم يبيعه إلى المقترض بسعر متفق عليه

يتضمن تكلفة الوحدة السكنية والربح الخاص بالبنك. وفي المشاركة المتناقصة ، يأخذ هذا الأخير شكل شراكة بين البنك والمقترض، مع قيام البنك بتأجير جزء من حصته للمقترض إلى غاية التملك النهائي للمقترض.

-بفضل مؤسسة الرهن العقاري cagamas، فقد شهدت ماليزيا في السنوات الأخيرة زيادة سريعة في تمويل السكن المتوافق مع الشريعة الإسلامية، حيث برزت البنوك الإسلامية كقوة رئيسية في تمويل الرهن العقاري ، وتجاوز حجم التمويل الإسلامي للسكن بشكل كبير قروض السكن التقليدية .

- بالإضافة إلى امتثال التمويل الاسلامي للسكن لمبادئ الشريعة الإسلامية، زاد الطلب عليه لسبب اخر هو خصم 20٪ على رسوم وضرائب شراء العقارات التي قدمتها الحكومة عند الاقتراض بالصيغة الاسلامية.

-في الفترة 2010-2012: تزايد التمويل الاسلامي للسكن بمتوسط نمو بنسبة 62٪ في المتوسط سنويا لتصل من 25.8 مليار رينجيت في سنة 2010 إلى 41.8 مليار رينجيت في نهاية عام 2012، مقارنة بمتوسط نمو ب 23٪ للقروض التقليدية لنفس الفترة، كما تزايدت مساهمة تمويل الإسكان الإسلامي من 13.7٪ من إجمالي الإقراض لشراء العقارات سنة 2010، إلى 18.1٪ نهاية سنة 2012.

-ساهمت مؤسسة cagamas في تعزيز جودة سوق رأس المال الإسلامي ، و الاستثمار في الصكوك الاسلامية عالية الجودة. حيث قامت بإصدار صكوك اسلامية بقيمة 2.5 مليار دولار أمريكي في عام 2014،

-مؤسسة كاغاماس كان لها دور مهم في سوق الأوراق المالية الإسلامية الماليزية، حيث تساهم بنسبة 13٪ من اجمالي الصكوك الاسلامية الماليزية حسب ما يبينه الجدول التالي:

جدول رقم 03: حجم اصدار الصكوك الاسلامية من طرف مؤسسة cagamas للفترة 2000-2014

السنة	الصكوك المصدرة ب مليون رينجيت
2000	144
2002	610
2003	320
2004	1600
2005	2950
2006	3500
2007	6220
2008	3480
2009	4195

5570	2010
1635	2011
4040	2012
7100	2013
2500	2014

Source : cagamas, Role of Cagamas in the Development of Secondary Mortgage Market in Malaysia, May 2015, p 33 ,web site : <https://www.cagamas.com.my>

-أصدرت مؤسسة cagams صكوك اسلامية منذ إنشائها بقيمة 39.9 بليون رينجيت ،وهذه النسبة تزداد من سنة إلى أخرى حسب ماهو موضح في الجدول اعلاه حيث تزايد حجم اصدار الصكوك تصاعديا من 144 مليون رينجيت سنة 2000 ليستمر في الارتفاع كل سنة الى غاية سنة 2013 حيث بلغ 7100 مليون رينجيت، ما يبين الاهمية الكبيرة لمؤسسة cagams في دعم التمويل الاسلامي للسكن ،حيث تقوم بشراء الديون الناتجة عن التمويل الإسلامي للسكن من المؤسسات المالية الإسلامية.

4 الأثر الاجمالي لمؤسسة cagamas على سوق الرهن العقاري:

يمكن توضيح الاثر الاجمالي لنشاط مؤسسة cagamas على النحو التالي: (Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia, 2014, p. 41)

-مكنت مؤسسة الرهن العقاري cagamas من توفير السيولة المالية وتوجيهها لنظام التمويل الإسكاني ، وخاصة في أوقات الأزمة المالية ونقص السيولة.

- حسنت مؤسسة الرهن العقاري cagamas من القدرة على تحمل تكاليف الإسكان عن طريق تزويد المؤسسات المصرفية بالاموال و بتكلفة معقولة، اضافة لقدرتها على توليد طلب مرتفع من المستثمرين على إصداراتها من السندات و الصكوك الاسلامية ، بسبب انها تمتاز بمعدل التصنيف المرتفع والامن AAA .

- جعلت مؤسسة cagamas المؤسسات المالية تستجيب لتمديد مدة القروض السكنية حتى تصل إلى 35 و 40 سنة، وذلك لتعزيز ملكية المساكن بأسعار معقولة.

-قامت مؤسسة cagamas بدورها الإضافي في تحفيز تطوير تمويل السكن في ماليزيا من خلال إصدارات منتظمة وكبيرة من السندات والصكوك الاسلامية ذات فترات متعددة؛ اذ تعتبر مؤسسة cagamas رائدة في ابتكار المنتجات المالية الإسلامية في خاصة الصكوك الاسلامية، وهي تمثل نموذجا ممتازا للدول الاسلامية ذات المتطلبات المماثلة.

- واصلت مؤسسة cagamas القيام بدور نشط في تعزيز وجود وتنوع التمويل الإسلامي للسكن، من خلال إدخال منتجات إسلامية جديدة ومبتكرة في السوق المالية. وباعتبارها رائدة في إطلاق أول رهن سكني إسلامي في ماليزيا بقيمة 2.5 مليار رينجيت في عام 2005.

-ساهمت مؤسسة cagamas ، بفضل منتجاتها المالية المطورة و المبتكرة، في منح القروض على فترات أطول وجعل قروض السكن متاحة والمساعدة على تملك المنازل بتكلفة معقولة ، وهو أمر كان له بالغ الأهمية في نجاح سياسة الحكومة في مجال الإسكان ومكنتها من توفير السكن بصيغ مناسبة حسب القدرات المالية للأفراد.

- أدى نشاط مؤسسة cagamas دورا هاما في تعزيز ملكية المساكن وتنمية سوق رأس المال في ماليزيا. وحتى الآن، نجحت مؤسسة cagamas في أداء مهامها في السوق الثانوي للرهن العقاري و في تعزيز ملكية المساكن ونمو سوق السندات في ماليزيا.

5. خاتمة

قامت ماليزيا ببذل مجهود كبير في تعزيز ملكية المساكن من خلال توفير تمويل الإسكان بتكلفة معقولة لجميع المشترين ، ولا سيما للمشتريين ذو الدخل المنخفض، ودعمها لهذا الهدف اتخذت تدابير مختلفة لتعزيز فعالية تمويل الإسكان. في حين أن سوق الرهن العقاري النشط والفعال يسهم أيضا في تطوير نظام تمويل الإسكان المستدام في البلد. حيث أدى إنشاء نظام cagamas دورا هاما في تعزيز ملكية المساكن وتنمية سوق رأس المال في ماليزيا. وحتى الآن، نجحت كاغاماس في أداء مهامها في السوق ثانوي لسندات الرهن العقاري للمؤسسات المالية في تعزيز ملكية المساكن وفي دعم تنمية ونمو سوق السندات في ماليزيا.

من خلال دراستنا هذه توصلنا إلى النتائج التالية:

-كان لوضع صندوق ادخار الموظفين دور فعال بتوجيه المدخرات نحو تمويل السكنات ؛ إذ قامت ماليزيا بإعادة هيكلة نظام تمويل السكن بالتنسيق مع هذا الصندوق واستخدام مدخراتها في تمويل سكنات المدخرين ما سمح بتحقيق نتائج جيدة وحل أزمة السكن التي عانت منها كلتا الدولتين.

-الاهتمام بتطوير سوق الرهن العقاري الثانوي و تنشيط شركة الرهن العقاري في ماليزيا بواسطة مؤسسة كاغاماس، أدى الى مشاركة البنوك بشكل كبير في تمويل السكن بفضل تخفيف عنصر المخاطرة ،تقديم ضمانات واعادة التمويل واصدار سندات مطورة مقابلها، كما ساهمت في تخفيف عبء تمويل قطاع السكن على ميزانية الدولتين .

-أولت ماليزيا الاهتمام بالتمويل الاسلامي للسكن بطرح صيغ تمويل تتوافق مع الشريعة الاسلامية ، حيث قامت عن طريق مؤسسة الرهن العقاري كاغاماس باصدار الصكوك الاسلامية المطابقة للشريعة الاسلامية واعطاء تحفيزات على التمويل الاسلامي ،مثل الخصم والاعفاء من الضرائب والرسوم على شراء العقار في حالة التمويل الاسلامي؛ الامر الذي جعل التمويل الاسلامي للسكن يتجاوز بشكل كبير التمويل بالقروض السكنية التقليدية.

6. قائمة المراجع

- Chung Chee Leong, Building Sustainable Housing Finance System : Malaysia Experience,september 2013,web site : <http://asmma.cms.my/>
- Chung Chee Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia: Cagamas Berhad ,Housing Finance International, Autumn 2014,website : www.housingfinance.org
- Cagamas,housing the nation: Policies Issues and Prospects,2013,website : <https://www.cagamas.com.my/publication>
- Cagamas,Building Sustainable Housing Finance Systems:Malaysian Experience,june 2013, website :<https://www.cagamas.com.my/>
- cagamas,Role of Cagamas in the Developement of Secondary Mortgage Market in Malaysia, May 2015,web site : <https://www.cagamas.com.my>
- cagamas, housing finance solutions:Malaysian Experience,july 2018,website : <https://www.cagamas.com.my/>
- Employees Provident Fund (EPF),website : <http://www.kwsp.gov.my>.