

البنك المركزي يعدل شروط التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل

الخبير

وكالة أنباء الشرق الأوسط

وأضاف أن صندوق التمويل العقاري يحدد حدود الدخل المستحقة للدعم والتمويل ضمن المبادرة والحدود السعوية للوحدات التي يمكن تمويلها ضمن محور منخفضي الدخل وذلك ضمانا لوصول الدعم والتمويل للفئات منخفضة الدخل.

وأوضح أنه تم إتاحة التمويل العقاري لشريحة جديدة تحت مسمى "متوسط الدخل المميز" بهدف فتح المجال أمام الشباب الذي يرغب في اقتناء مسكن من خلال مبادرة التمويل العقاري بسعر عائد سنوي متناقص أقل دعما من الفئات الأخرى يبلغ ١٠,٥% سنويا أيضا شريطة ألا يزيد الحد الأقصى للدخل الشهري على ١٥ ألف جنيه للفرد و ٢٠ ألف جنيه للأسرة وأن يكون الحد الأقصى للوحدة محل التمويل لتلك الفئة ٩٥٠ ألف جنيه.

ولفت المركزي إلى أن التعديلات تضمنت أيضا اعتبار وديعة الصيانة جزء من التمويل لمحدودي الدخل يسدد على نفس مدة التمويل وينفس سعر العائد الخاص بالمبادرة والإعفاء من رد قيمة الدعم في حالة وفاة المقترض ذلك بالإضافة إلى فتح قنوات تسويق جديدة من خلال إشراك شركات التمويل العقاري بشكل مباشر في المبادرة من خلال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري لتعمل جنبا إلى جنب مع البنوك.

قرر البنك المركزي تعديل بعض شروط المبادرة التي أطلقها للتمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل بهدف تشجيع التمويل العقاري من خلال إتاحة التمويل طويل الأجل بأسعار عائد منخفضة لضمان توفير الدعم المقدم للفئات المذكورة.

وأشار البنك في بيان له إلى أن التعديل جاء في ضوء التحديات التي واجهت المبادرة منذ صدورها وخاصة عدم قدرة بعض الفئات من محدودي الدخل على الاستفادة من المبادرة نتيجة انخفاض الدخل أو عدم القدرة على إثباته، وخاصة الفئات ذات الدخل الأدنى من ١٤٠٠ جنيه شهريا، وأوضح المركزي أن التعديلات تضمنت إتاحة الفرصة لمحدودي الدخل الذين يقل دخلهم عن ١٤٠٠ جنيه الاستفادة بالمبادرة بسعر عائد سنوي متناقص ٥% بدلا من ٧%.

ويؤدي ذلك إلى تخفيض الأعباء عن منخفضي الدخل من خلال تخفيض قيمة مقدم الثمن المطلوب منهم بمبلغ يصل إلى ١٢ ألف جنيه وحصولهم على إجمالي دعم أكبر تحقيقا للعدالة الاجتماعية المنشودة في المبادرة وبرنامج الإسكان الاجتماعي مع تحفيز البنوك على تمويل الفئات التي يصعب الحصول على إثبات دخلها عن طريق تغطية مخاطر الائتمان لتلك الفئات من خلال بوالص تأمين جماعية.

الرأي

* شهد نشاط التمويل العقاري نموا ملحوظا بنسبة ٦١% حتى نهاية شهر نوفمبر ٢٠١٥، حيث بلغ التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري ما قيمته ٨٠٧ مليون جنيه مقابل ٥٠٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٤ وجاء إجمالي أرصدة التمويل القائمة لدى شركات التمويل العقاري بنهاية نوفمبر ٢٠١٥ بما قيمته ٢,٦ مليار جنيه. وبلغت خلال الفترة عمليات إعادة التمويل العقاري من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ما قيمته ١٢٠ مليون جنيه مقارنة بـ ٥٣ مليون جنيه حتى نهاية نوفمبر من العام الماضي.

وتمثل نسبة عدد عملاء التمويل العقاري في فئة الدخل أكثر من ٣٠٠٠ جنيه شهريا ٨٥% من إجمالي عدد المستفيدين خلال الفترة. ويتضح استحواذ فئة الوحدات السكنية ذات المساحة الأكبر من ٨٦ متر مربع على نسبة ٦٧% من إجمالي عدد العقود والوحدات ذات المساحة من ٦٦ إلى ٨٦ مترا مربعا على نسبة ٢٥% من العقود بينما كان نصيب الوحدات حتى ٦٦ مترا ٩%. وكان ٩٤% من قيمة العقود الصادرة خلال الفترة للأغراض السكنية وتمثل قيمة المحافظ المشتراة من شركات التطوير العقاري نسبة بلغت ٥٩% من إجمالي قيمة عقود شركات التمويل العقاري خلال الفترة، والباقي لعقود العملاء المباشرين للشركات وعملاء صندوق دعم التمويل العقاري. وكانت نسبة قيمة عقود المحافظ المشتراة خلال الأحد عشر شهرا الأولى من العام ٢٠١٤ نحو ٤٥%.

وتشير تلك البيانات إلى أن أبرز أسباب المبادرة يتمثل في اجتذاب الفئات الأقل من ٣٠٠٠ جنيه والذين لم يحصلوا سابقا على تمويلات بصورة كافية، لهذا كان من أبرز أهداف المبادرة تخفيض الفائدة على التمويل لجذب تلك الفئات.

* إن هذه التعديلات التي تمت على المبادرة تستهدف في الأساس معالجة المشكلات التي ظهرت منذ إطلاق هذه المبادرة منذ عامين سواء بالنسبة لمستويات دخول الفئات المطبقة عليها أو بعض المصادر التي يوجه إليها التمويل العقاري بما يضمن توسيع نطاق انتشار هذه المبادرة من ناحية والحد من فرص تراجع معدلات الاستفادة منها تنمويا من ناحية أخرى.

تنبیه هام:

أعد هذا التقرير لأغراض التوزيع لأعضاء المركز المصري للدراسات الاقتصادية ولا يجوز نشره أو توزيعه دون موافقة كتابية من إدارة المركز، ولا تعد أي من البيانات أو التحليلات أو المعلومات الواردة بهذا التقرير توصية، كما أن ما ورد بالتقرير ليس اعتمادا للجدوى التجارية للنشاط موضوع التقرير ولا لقدرته على تحقيق نتائج معينة، وقد تم إعداد هذه البيانات والتحليلات بناء على وجهة نظر المركز والتي اعتمدت على معلومات وبيانات تم الحصول عليها من مصادر نعتقد بصحتها وأمانتها وفي اعتقادنا فإن المعلومات والنتائج الواردة تعتبر صحيحة وعادلة في وقت إعدادها، كما أن هذه البيانات لا يعتد بها كأساس لاتخاذ أي قرار استثماري والمركز غير مسئول عن أي تبعات قانونية أو استثمارية نتيجة استخدام المعلومات الواردة، ونؤكد أن أي أخطاء قد تكون وردت عند إعداد هذه البيانات هي من قبيل المصادفة وغير مقصودة.

* إن تطبيق هذه المبادرة سيؤدي إلى انتعاش سوق العقارات بصورة قوية، وسيساهم في تشغيل شركات المقاولات و ١٠٥ صناعة مرتبطة بالعقارات، وتدوير عجلة الاقتصاد، كما أن هذه المبادرة مطلوبة للغاية بهدف تطبيق العدالة الاجتماعية وتوفير مسكن مناسب لذوي الدخل المنخفضة، نظرا لنقص المعروض من هذه النوعية من المشروعات.

* إن هذه المبادرة تشترك مع باقي مبادرات البنك المركزي المصري الأخيرة في أنها تستهدف تمويل عمليات النمو الاقتصادي والتنمية بمعدلات تكلفة معقولة وذلك بالتكامل مع خطط الحكومة المصرية لانعاش الاقتصاد، لذلك تأتي مبادرة التمويل العقاري لتمتاشي مع خطة الدولة لزيادة حجم المطروح من وحدات الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل ويسهم ذلك في تشجيع المطورين العقاريين على بناء الإسكان المتوسط وتنشيط منح البنوك تمويل لمتوسطي الدخل والتي لم تقم بتمويل عدد كبير من المواطنين من الفئة المتوسطة نظرا لنقص المعروض من الوحدات وسيتكامل ذلك مع مبادرات ستطلقها وزارة الإسكان لتشجيع البناء لفئات الدخل المتوسط والاجتماعي.

* نؤكد على أن زيادة الموارد لتمويل المشروعات ذات البعد الاجتماعي سيكون محورا رئيسيا في تدعيم الأثر التنموي لأي برامج إصلاح اقتصادي تقوم بها الدولة وإذا ما تم الربط ما بين البرامج الاجتماعية مثل الإسكان الاجتماعي بإقامة مشروعات صناعية توفر فرص عمل بالمجتمعات العمرانية الجديدة التي يجري إنشاؤها لمحدودي الدخل، فإن انعكاسات ذلك على النمو الاقتصادي ستكون أقوى وأكبر أثرا مما هي عليه الآن بما يحقق بُعدي النمو الاقتصادي والتنمية مجتمعين.

تنبيه هام:

أعد هذا التقرير لأغراض التوزيع لأعضاء المركز المصري للدراسات الاقتصادية ولا يجوز نشره أو توزيعه دون موافقة كتابية من إدارة المركز، ولا تعد أي من البيانات أو التحليلات أو المعلومات الواردة بهذا التقرير توصية، كما أن ما ورد بالتقرير ليس اعتمادا للجدوى التجارية للنشاط موضوع التقرير ولا لقدرته على تحقيق نتائج معينة، وقد تم إعداد هذه البيانات والتحليلات بناء على وجهة نظر المركز والتي اعتمدت على معلومات وبيانات تم الحصول عليها من مصادر نعتقد بصحتها وأمانتها وفي اعتقادنا فإن المعلومات والنتائج الواردة تعتبر صحيحة وعادلة في وقت إعدادها، كما أن هذه البيانات لا يعتد بها كأساس لاتخاذ أي قرار استثماري والمركز غير مسئول عن أي تبعات قانونية أو استثمارية نتيجة استخدام المعلومات الواردة، ونؤكد أن أي أخطاء قد تكون وردت عند إعداد هذه البيانات هي من قبيل المصادفة وغير مقصودة.