

## بيان إعلامي

### بمقر الرقابة المالية:

حلقة نقاشية لتعديل بعض أحكام مواد قانون التمويل العقاري وتطبيق معايير ملاءة مالية متكاملة على شركات التمويل العقاري

- د. عمران: زيادة الحد الأقصى لنسبة التمويل الممنوح للأغراض السكنية للمستثمر الواحد إلى 15% من صافي حقوق الملكية لشركة التمويل العقاري بدلا من 10%
- د. عمران: الرقابة المالية توافق على مقترح لشركات التمويل العقاري بإنشاء "سجل الضمان العقاري"
- د. عمران: لجمع شركة التمويل بين أكثر من نشاط تمويلي نحتاج لتعديل معايير الملاءة المالية المطبقة على نشاط التمويل العقاري كي تتماشى مع التعديلات الواردة على معايير الملاءة المالية لنشاطي التأجير التمويلي والتخصيم

أكد الدكتور محمد عمران – رئيس هيئة الرقابة المالية أن تعديل قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد للأغراض السكنية ليصبح حده الأقصى 15% بدلا من 10% من صافي حقوق الملكية لشركة التمويل العقاري وذلك للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر، وكذلك زيادة الحد الأقصى للأغراض الغير سكنية إلى 30% بدلا من 20% من صافي حقوق الملكية للشركة التمويل العقاري للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر أو للشخص الاعتباري الواحد والأطراف المرتبطة به، قد جاء استجابة لمقترح من الاتحاد المصري للتمويل العقاري لمساندة شركات التمويل العقاري في تلبية رغبة شريحة من العملاء مؤهلة للحصول على تمويلات بقيم مرتفعة، وتماشياً مع ما رصدته تقارير الرقابة المالية من استمرار اتجاه استحواد المستثمرين من فئة مساحة الوحدات (أكبر من 86م2) على أعلى نسبة من التمويلات بلغت نحو 85.69% في الربع الثاني من عام 2020 بسبب توسع الدولة في بيع الوحدات التابعة لكل من وزارة الاسكان وهيئة المجتمعات العمرانية وغيره من مشروعات الاسكان الاجتماعي، علما بأن نسبة المستثمرين من نفس فئة المساحة كانت 93.16% عن نفس الفترة من عام 2019.

جاء ذلك خلال افتتاح رئيس الهيئة لفعاليات الحلقة النقاشية التي استضافتها الرقابة المالية – بمقرها بالقريبة الذكية لعرض معايير ملاءة مالية متكاملة لشركات التمويل العقاري، واستعراض وجهات النظر في التعديلات المقترحة على بعض أحكام مواد قانون التمويل العقاري، وبحضور مي عبد الحميد الرئيس التنفيذي لصندوق الاسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، وناجى فهمي رئيس الاتحاد المصري للتمويل العقاري وأعضاء اللجنة الاستشارية للتمويل العقاري بجانب مسؤولي ورؤساء شركات التمويل العقاري.

وقال الدكتور عمران أن الهيئة دعت لعقد هذا اللقاء لضمان مزاولة نشاط التمويل العقاري بكفاءة والحفاظ على قدرة وإمكانيات شركات التمويل العقاري البالغ عددها 14 شركة تمويل وإعادة تمويل عقارى بإجمالي رؤوس أموال مصدره بلغت قيمتها على نحو تراكمي حوالي 2384.5 مليون جنيه بنهاية الربع الثاني من عام 2020، وفي ذات الوقت تهيئة نشاط التمويل العقاري كي يتماشى مع التعديلات الواردة على معايير الملاءة المالية لنشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، تمهيداً لبناء نسق موحد يتيح لشركات التمويل الجمع بين أكثر من نشاط تمويلي.

وأضاف د. عمران أن الهيئة سعت لاستكمال معايير الملاءة المالية لشركات التمويل العقاري علاوة على الوارد منها – حالياً باللانحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري – من ضرورة ألا يزيد حجم التمويل الذي تحصل عليها الشركة عن طريق الاقتراض عن عشرة أمثال، وألا تزيد هذه النسبة عن 25 مثل حقوق الملكية بالنسبة لشركات إعادة التمويل العقاري.

وبحسب عمران فإن إجراء تعديل في معايير الملاءة المالية يأتي لتركيز الاهتمام على إدارة المخاطر التي تواجهها الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وتدعيم قدرتها في التحوط لمواجهة مخاطر الائتمان، والتشغيل، للحفاظ في جميع الاوقات على الحد الأدنى لمعيار كفاية رأس المال والتمثل في نسبة ملاءة مالية يجب ألا تقل عن (12%) يتم احتسابها بين عناصر القاعدة الرأسمالية وبين الأصول مرجحة بأوزان المخاطر مضافاً إليها هامش تغطية مخاطر التشغيل، مع التأكيد على إلزام الشركات بمعيار السيولة بحيث يجب ألا تقل نسبة الأموال السائلة نقداً وما في حكمها وشهادات الإيداع والادخار البنكية وأذون الخزانة الحكومية ووثائق صناديق أسواق النقد وصناديق أدوات الدين عن (10%) من الالتزامات الجارية.

ومن ناحية أخرى فقد أوضح د. عمران أن الهيئة استحسنّت المقترحات الواردة من اللجنة الاستشارية للتمويل العقاري و الاتحاد المصري للتمويل العقاري والخاصة بتعديل بعض مواد قانون التمويل العقاري، وسيتم عرضها على مجلس إدارة الهيئة في أقرب اجتماع له- بعد ما أبدت الهيئة موافقتها المبدئية على استحداث مادة لإنشاء "سجل الضمان العقاري" بالرقابة المالية لإشهار حقوق الضمان العقاري وأي تعديل أو شطب يرد عليها وإلزام أطراف التمويل بقيد اتفاق التمويل بالسجل المشار إليه بعد إثبات تاريخه بالشهر العقاري، وبذلك يتم حصر جميع البيانات الجوهرية لاتفاق التمويل لدى الهيئة باعتبارها الجهة الحاكمة والمنظمة للنشاط منعاً لأي تلاعب في تلك البيانات ولإضفاء صفة الرسمية على اتفاق التمويل العقاري خاصة إذا كان لم يسجل بعد بالشهر العقاري مما يضمن حماية حقوق أطراف الاتفاق حتى إتمام إجراء الشهر. بالإضافة لضمان سرية بيانات الاتفاق المقيدة الذي يتم إشهاره بسجل الضمان العقاري المقترح إنشائه وإبراز أهميتها وقيمتها من خلال النص على اعتبارها ملكاً للهيئة وإعطائها حجية المحررات الرسمية في الإثبات للكافة مُعرفة موقف العقارات الممولة والضامنة المدونة بالسجل.