

بيان إعلامي

لتنشيط سوق التمويل العقاري:

الرقابة المالية تتبنى مقترحات استشارية التمويل العقاري لتيسير منح التمويل لشراء الوحدات السكنية

- **د. عمران: الاستجابة لمطالب المطورين العقاريين والسماح لشركات التمويل العقاري بتمويل شراء الوحدات السكنية تحت التشييد**
- **د. عمران: الاتفاق على رفع اقتراح بتعديل تشريعي يسمح بآلية للنظر في حالات العملاء المتعثرين في السداد بعيدا عن التقاضي**

ترأس الدكتور محمد عمران رئيس هيئة الرقابة المالية اجتماع اللجنة الاستشارية للتمويل العقاري لمناقشة مقترحات تطوير نشاط التمويل العقاري وزيادة معدل نموه، وتذليل أية عقبات تعوق انتشاره، ومضاعفة قيم تمويلات شركات التمويل العقاري والتي بلغت 8.1 مليار جنية بنهاية عام 2021، وحققت ما يقرب من أربعة مليارات جنيها خلال الربع الأول من العام الجاري.

وقال الدكتور محمد عمران أن الاجتماع قد تناول مناقشة المقترحات الواردة من غرفة صناعة التطوير العقاري باتحاد الصناعات المصرية، والاتحاد المصري للتمويل العقاري، حيث تم الاتفاق على رفع عدد من التوصيات لعرضها على مجلس إدارة الهيئة في أول اجتماع له فور تشكيله- للنظر في إقرارها، وفي مقدمتها أن تكون الوحدة السكنية نفسها هي الضامن للتمويل العقاري، وما يترتب على ذلك من إلغاء القيد الخاص بعدم تجاوز القسط لنسبة 40% من دخل العميل الراغب في اقتناء وحدة بآلية التمويل العقاري، وهو ما يتفق مع الواقع العملي في المجتمع المصري من محدودية نسبة التعثر، وقدرة شركات التمويل العقاري على تقييم عملائها بما لديها من مرونة في قبول قنوات متعددة لدخل العميل.

وأضاف أنه تم الاستجابة لمطالب المطورين العقاريين فيما يخص إتاحة تمويل شراء وحدات سكنية تحت التشييد طالما أن أحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية تسمح بتمويل الوحدات تحت التشييد وفقا لضوابط الهيئة التي تراعى نسب الإنجاز في تشييد الوحدات، بحيث يكون أسلوب التمويل وسيلة دعم مالي محفز للمطور.

وبحسب عمران فقد حان الوقت لإدخال تعديل على قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 1/57 والصادر في نوفمبر من عام 2007 وتنظم أحكامه ضوابط منح التمويل العقاري في مجال تمويل شراء الوحدات تحت التشييد.

وأوضح رئيس الهيئة أنه تم الاتفاق خلال الاجتماع الذي حضره د. إسلام عزام كبير مستشاري رئيس الهيئة وقيادات الهيئة، ورئيس وأعضاء اللجنة الاستشارية للتمويل العقاري بالهيئة، ورئيس الاتحاد المصري للتمويل العقاري على تقديم مقترح تشريعي لمجلس إدارة الهيئة بآلية بديلة تنتظر في حالات العملاء المتعثرين في السداد،

وتم تحديدها في المركز المصري للتحكيم الاختياري في الأنشطة المالية غير المصرفية للتغلب على إشكاليات البطيء في إجراءات التقاضي.

ومن جانبها، فقد أيدت مي عبد الحميد رئيس اللجنة الاستشارية لنشاط التمويل العقاري-بالهيئة-تبنى الرقابة المالية مقترح الاتحاد المصري للتمويل العقاري بتعديل قيمة التمويل الممنوح -للمستثمر الواحد- ليصبح 25% بدلا من 15% للأغراض السكنية، ورفع له للأغراض غير السكنية ليصبح 40% بدلا من 30% وذلك تماشياً مع الارتفاعات في قيمة الوحدات السكنية، على أن يتم وضع حد أقصى لنسب التركيز بالنسبة لإجمالي محفظة التقييم.

ولحث المطورين العقاريين على التوجه نحو بيع الحقوق المالية لمحافظهم العقارية، فقد وافق أعضاء اللجنة الاستشارية للتمويل العقاري على مقترح بتخفيض المبالغ المالية الواجبة السداد من مشتري العقار ليصبح 10% من ثمن الوحدة بدلا من 20%، ووفقا لهذا التيسير يصبح لشركات التمويل العقاري الحق في شراء المزيد من الحقوق المالية لمحافظ عقارية من شركات التطوير العقاري.

وفي نهاية الاجتماع، أشاد رئيس الهيئة بالدور المتنامي لسندات التوريق كأحد مصادر التمويل المتاحة في سوق المال أمام الشركات العقارية بعد أن تعدى حجم إصداراتها خلال عام 2021 مبلغ 18.8 مليار جنيه، وبلغ عدد إصدارات سندات التوريق 22 إصدارا، وما يمكن أن تقدمه تلك الآلية في المساعدة في تنفيذ برامج مشروعات الإسكان وتنفيذ الجيل الرابع من المدن الجديدة.

وأكد على قيام الهيئة في الفترة القادمة ببذل جهود مكثفة لتوعية الجهات العاملة في التطوير العقاري بآليات التمويل المتاحة من خلال معهد الخدمات المالية، وعقد ورش عمل للشركات الخاضعة للهيئة في أنشطة التأجير التمويلي وشركات التمويل العقاري بحيث يتم الطرق خلالها للإطار القانوني لسندات التوريق ودور الأطراف المرتبطة والإجراءات التي تخص إصدار تلك السندات والمتابعة المرتبطة بسندات التوريق القائمة حتى تمام استهلاكها وسداد مستحقات حملة السندات.