

مبادرة البنك المركزي المصري لمحدودي ومتوسطي الدخل بسعر عائد ٣%

بالإشارة إلى مبادرات التمويل العقاري الصادرة عن البنك المركزي لصالح محدودي ومتوسطي الدخل بأسعار عائد مخفضة، والتي حققت أهدافها في السنوات السابقة بنجاح ملحوظ من حيث النهوض بالقطاع العقاري، ونظرا لما لهذا القطاع من أهمية كبيرة في دعم الاقتصاد ودفع عجلة الإنتاج، حيث أن النهوض به ينعكس إيجابيا على الناتج القومي من خلال تشغيل العديد من الصناعات والقطاعات المختلفة مثل المقاولات والتشييد والبناء، بالإضافة إلى مردوده الإيجابي على الجانب الاجتماعي من خلال خلق فرص عمل بالمشروعات والصناعات المختلفة إلى جانب توفير إسكان مناسب وفقا لاحتياجات المواطنين. وفي ضوء توجيهات السيد رئيس الجمهورية بضرورة دعم كافة شرائح المواطنين للحصول على سكن ملائم وبأسعار عائد مدعمة، فقد قرر مجلس إدارة البنك المركزي بجلسته المنعقدة في ٢٨ مارس ٢٠٢١ ما يأتي:

إصدار مبادرة للتمويل العقاري يتم بموجبها تخصيص مبلغ ١٠٠ مليار جنيه مصري من خلال البنوك تستهدف فئة العملاء من محدودي ومتوسطي الدخل وفقاً للشروط الآتية:

١. يتم توفير التمويل العقاري اللازم للعملاء الذين تنطبق عليهم شروط المبادرة من خلال البنوك أو شركات التمويل العقاري بسعر عائد ٣% (يُحسب على أساس متناقص) لمدة حداها الأقصى ٣٠ سنة.
٢. السماح لشركات إعادة التمويل العقاري بالمشاركة في المبادرة وذلك بإعادة تمويل محافظ شركات التمويل العقاري التي تنطبق عليها شروط المبادرة.
٣. يتم التعويض عن فارق سعر العائد على أساس:

سعر الائتمان والخصم + ٣% - ٣% (تحسب على أساس متناقص)

٤. لا تقل قيمة تعويض البنوك عن فارق سعر العائد عن ٥% في جميع الأحوال.
٥. لا يجوز تغيير سعر العائد المطبق على العملاء بعد المنح وطوال مدة القرض.
٦. تنطبق هذه المبادرة على المستفيدين الحاليين من مبادرة التمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة في ديسمبر ٢٠١٩ بسعر عائد ٨% (يحسب على أساس متناقص)، في حالة استيفائهم شروط المبادرة الجديدة محل هذا القرار وذلك من تاريخ العمل بها.

٧. شروط خاصة بفئات الدخل:

الدفعة المقدمة المسددة من العميل (كحد أدنى)	الحد الأقصى لسعر الوحدة (غير شامل وديعة الصيانة)	الحد الأقصى لصافي الدخل الشهري*	فئة الدخل
١٠% من إجمالي قيمة الوحدة	وفقاً لما يحدده صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري	الفرد الأعزب: ٤,٥ ألف جنيه الأسرة: ٦ آلاف جنيه	محدودي الدخل
١٥% من إجمالي قيمة الوحدة	حتى ١,١ مليون جنيه	الفرد الأعزب: ١٠ آلاف جنيه الأسرة: ١٤ ألف جنيه	متوسطي الدخل
٢٠% من إجمالي قيمة الوحدة	أكثر من ١,١ مليون جنيه وحتى ١,٤ مليون جنيه		

* يتم تعديله وفقاً لما يصدر عن صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.

٨. قبول تمويل أصحاب المهن الحرة مع ضرورة استخدام أسلوب التقييم الرقمي بإعطاء درجات لعناصر التقييم على سبيل المثال لا الحصر: مستوى الدخل ومدى استقراره، السمعة، السن، مع إمكانية الاستناد الى بعض المعايير الإضافية مثل وجود نمط استهلاكي يمكن إثباته مع معرفة مدى انتظام العميل به من خلال (فاتورة الكهرباء، التليفون المحمول، خط التليفون الأرضي، أقساط سلع استهلاكية إن وجدت)، بالإضافة الى عدد سنوات ممارسة المهن الحرة، والأعباء الاجتماعية (مثال: إعالة الأبناء، الأب والأم..). وفقاً لما سيرد تفصيلاً بالمذكرة التفصيلية.
٩. إمكانية تطبيق القسط المتزايد طوال مدة التمويل.
١٠. مرفق الإجراءات والقواعد التنفيذية لهذا القرار.

مرفق (١)

الإجراءات والقواعد التنفيذية

١. يشمل التمويل قيمة ودیعة الصيانة وبعء أقصى نسبة ١٠% من سعر الوحدة.
٢. یغضى التعویض عن فارق سعر العائد ما یأتى:
 - أ. عمولة أعلى رصید مدين.
 - ب. العوائد والعمولات الأخرى.
 - ج. مصروفات التقييم والرهن وأی مصروفات أخرى (مثال: التأمین والتسجیل).تطبق مصروفات الضرائب والدمغات وفقاً للقوانين الساریة.
٣. یتم تطبیق مصروفات إدارية بواقع ٠,٥% بالنسبة لمحدودي الدخل، و١% بالنسبة لمتوسطي الدخل، على أن یتم تقسیطها على فترة عمر القرض بنفس سعر عائد المبادرة.
٤. العملاء المستفیدين من المبادرة:
 - أ. أن یتكون مصري الجنسية.
 - ب. یحق للعمیل/ الأسرة (شاملة الأولاد القصر) الاستفادة من المبادرة لوحدة سكنية واحدة فقط وبشرط عدم استفادة العميل من مبادرات التمويل العقاري السابقة، بغض النظر عن أي قروض عقارية حصل عليها العميل خارج إطار مبادرات التمويل العقاري.
 - ج. بالنسبة للعملاء المستفیدين الحاليين من مبادرة التمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة في ديسمبر ٢٠١٩ بسعر عائد ٨% (یحسب على أساس متناقص) والذین تنطبق عليهم شروط المبادرة الجديدة یتمكن تعديل سعر العائد المطبق لیصبح ٣% متناقص (بدلاً من ٨%) وكذا تعديل مدة القرض لتصل إلى ٣٠ عام بحد أقصى وفقاً لرغبة العملاء.
 - د. ألا یتعدى عمر العميل سن المعاش (المقرر بقانون التأمینات الاجتماعية والمعاشات الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩) في نهاية عمر القرض، وبالنسبة لأصحاب المعاشات والمستفیدين من المعاشات یغض النظر عن سن العميل- یتكتم الاستفادة من المبادرة بشرط سداد ٤٠% بحد أدنى من قيمة الوحدة كدفعة مقدمة، وبحیث لا یتعدى عمر العميل في نهاية القرض ٧٥ سنة، مع تحویل المعاش إلى الجهة الممولة.
 - هـ. یتم استثناء المصابین وأسر الشهداء من أفراد الجيش والشرطة (الأقارب حتى الدرجة الثانية) المتقدمین لحجز وحدات سكنية من تطبیق شرط الحد الأقصى للدخل، وذلك بالنسبة للملفات الواردة من صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.
٥. شروط الوحدة محل التمويل:
 - أ- أن تكون بغرض السكن الدائم ولیست للإسكان السیاحي أو الموسمي.

ب- أن تكون الوحدة كاملة التشطيب وجاهزة للسكن.

٦. تتلقى البنوك طلبات محدودتي الدخل من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري سواء كانت الوحدة من ضمن الوحدات الخاصة بالصندوق أو غيرها من الوحدات المستوفية للشروط.

٧. الالتزام بضوابط منح الائتمان الصادرة عن البنك المركزي المصري، ذلك مع مراعاة ما يلي كحد أدنى:
أ. إجراء استعلام عن العملاء من خلال الشركة المصرية للاستعلام الائتماني، وإدارة تجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي للوقوف على سابقة التعاملات مع القطاع المصرفي، بالإضافة إلى التأكيد على عدم تكرار حصول العميل على تمويل في إطار مبادرات البنك المركزي للتمويل العقاري.

ب. توفير نظام لتقييم وتحليل الجدارة الائتمانية للعملاء، وذلك استناداً إلى ما يأتي:

- المعايير الاستراتيجية لتطوير نظم تقييم العملاء رقمياً - مرفق ٢.
- الإجراءات الخاصة بقبول وتقييم العملاء - مرفق ٣.

ج- الحصول على أي من الضمانات المنصوص عليها بالمادة (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، بما يتضمن ما يلي:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى أو قيد الضمان بالإيداع أخذاً بعين الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم (١٠٠) لسنة ٢٠١٤.
- التنازل عن التخصيص بصفة مؤقتة طوال فترة التمويل أخذاً بعين الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم (١٤٦) لسنة ٢٠٢١.
- في جميع الأحوال يجوز للممول قبول ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى بمراعاة الضوابط التي تضعها هيئة الرقابة المالية.

٨. يتم تسجيل بيانات العميل على النظام الإلكتروني الخاص بالمبادرة لإحكام الرقابة على شراء العميل وحدة سكنية واحدة فقط بحيث تتاح معلومة حصول العميل على موافقة ائتمانية طرف أحد البنوك أو إحدى شركات التمويل العقاري لكافة الأطراف لحظياً، وعندها تمتنع باقي البنوك والشركات عن التعامل معه في إطار المبادرة.

٩. بالنسبة للأسرة يتم إدخال بيانات الارتباط بالزوج/ الزوجة ويتم تحديث ذلك بعد تقديم مستندات تثبت التغيير في الحالة الاجتماعية للعملاء من خلال البنك أو شركة التمويل العقاري.

١٠. لدى الإقرار بقيمة القرض لإدارة تجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي والشركة المصرية للاستعلام الائتماني، يتعين فصل عملاء المبادرة من خلال الأكواد المتاحة على النظام الإلكتروني.

١١. في حالة رغبة العميل في بيع الوحدة أو السداد المعجل للتمويل يتم اتباع الإجراءات الآتية:

أ- يقوم العميل برد مبلغ الدعم في سعر العائد (قيمة التعويض عن فارق سعر العائد) منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ البيع أو السداد المعجل بالكامل خلال أول ٧ سنوات من عمر القرض ووفقاً للنسب الواردة بالمرفق ٤ خلال باقي عمر القرض.

ب- يقوم البنك أو شركة إعادة التمويل العقاري برد مبلغ الدعم للبنك المركزي.

ج- لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل.

١٢. يتم تطبيق عائد تأخير بحد أقصى ٢% زيادة عن سعر الإقراض النهائي للعميل وذلك على الأقساط مستحقة الدفع التي لم يتم العميل بسدادها، وفي حالة الموافقة على طلب العميل جدولة المديونية يتم التسعير وفقاً لسعر المبادرة.

١٣. في حالة تعثر العميل يتم رد مبلغ الدعم باستخدام النسب المقررة في سنة التعثر الواردة بالجدول بالمرفق ٤، على أن يتم ذلك فور أيلولة الوحدة لجهة التمويل، وذلك على الأقساط منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ الأيلولة، حيث يتعين موافاة البنك المركزي في نهاية كل فترة ربع سنوية بقيمة الوحدات التي آلت ملكيتها نتيجة تعثر العملاء.

١٤. في إطار المبادرة يتم تعديل الفقرة (أ) من البند السادس من أسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء وتكوين المخصصات والخاص بالقواعد المنظمة لتحديد القيمة السوقية العادلة للضمانات العقارية والمحال التجارية بحيث تحدد القيمة العادلة للأصول موضوع الرهون مرة على الأقل كل خمس سنوات بدلاً من ثلاث سنوات وذلك تماشياً مع شروط مبادرات التمويل العقاري السابقة.

١٥. يتم استخدام التقييم المعد من قبل وزارة الإسكان أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الوحدات محل التمويل، أو المقيمين العقاريين المدرجين بقوائم بيوت الخبرة المسجلة لدى البنك المركزي المصري مع مراعاة ما ورد بالكتاب الدوري الصادر بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٤ بشأن أعاب خبراء التقييم العقاري وذلك كوسيلة لتخفيض تكلفة التقييم العقاري.

١٦. التأكيد على ما ورد بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ ٤ ابريل ٢٠٠٦ بشأن تعديل أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات بتخفيض مخصص المخاطر العامة للقروض العقارية لأغراض اقتناء أو تجديد وحدات سكنية من ٣% إلى ١%.

١٧. بالنسبة لشركات التمويل العقاري، يراعى الآتي:

أ- توقيع عقد ملزم (بروتوكول للتعامل) بين البنوك والشركات لتطبيق جميع شروط وإجراءات

العمل بالمبادرة وخاصة فيما يتعلق بأسعار وشروط الإقراض للعملاء.

ب- تقوم الشركات بالمطالبة بالتعويض عن فارق سعر العائد من خلال البنوك.

^١ على أن يكون تقييماً حديثاً يعكس القيمة الحالية للوحدة.

ج- التأكيد على قيام شركات التمويل العقاري بالصراف للمطور العقاري قبل إعادة التمويل من خلال شركات إعادة التمويل العقاري.

١٨. يتم موافاة قطاع العمليات المصرفية بالبنك المركزي المصري بقيمة التعويض المطلوب خلال الأسبوع الأول من كل شهر اعتباراً من الشهر التالي للمنح، مع مراعاة فصل قيمة التعويض الخاص بعملاء شركات التمويل العقاري في مظالفة مستقلة.

١٩. يقوم قطاع الرقابة والإشراف بالمتابعة الدورية للتحقق من مدى التزام البنوك بما تقدم وجودة المحفظة المكونة في نطاقها والتأكد من صحة البيانات المدخلة على النظام وتلك التي سترد على النماذج التي سيتم موافاة البنوك بها لاحقاً.

(مرفق ٢)

المعايير الاسترشادية

لتطوير نظم تقييم العملاء رقمياً

بالإشارة إلى قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٠٥ الخاص بأسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء وتكوين المخصصات وما تضمنه من ضرورة استخدام البنوك لأسلوب التقييم الرقمي لدى منح القروض العقارية للإسكان الشخصي بإعطاء درجات لكافة عناصر التقييم التي تتضمن:

- مستوى الدخل الشهري للعميل
- الملاءة
- المعاملات مع الجهاز المصرفي
- الوظيفة
- الحالة الاجتماعية
- مدى استقرار مستوى الدخل
- الضمانات
- السمعة
- السن
- مستوى التعليم

وبالإضافة إلى العناصر السابقة يمكن الاعتماد على بعض المعايير الإضافية لدى تقييم العملاء وخاصة مزاولي المهن الحرة والحرفية والأنشطة التجارية والصناعية الذين يصعب إثبات دخلهم:

- دخل إضافي يمكن قبوله مع إجراء الاستعلام عنه
- رصيد وحركة حساب توفير البريد
- رصيد وحركة الحساب البنكي الدائن (إن وجد)
- وجود نمط استهلاكي يمكن إثباته مع معرفة مدى انتظام العميل به من خلال (فاتورة الكهرباء، التليفون المحمول، خط التليفون الأرضي، أقساط سلع استهلاكية إن وجدت).
- عدد سنوات مزاوله المهن الحرة والحرفية والأنشطة التجارية والصناعية.
- الأعباء الاجتماعية (مثال: إعالة الأبناء، الأب والأم،..).
- عمل الزوجة (إن وجد).
- نوع ومنطقة السكن.

(مرفق ٣)

الإجراءات الخاصة بقبول وتقييم العملاء

البند	الإيضاح
مدة صلاحية التعامل على شهادة الدخل / إيصال مرافق	- عام من تاريخ التحزير كحد أقصى بشرط ألا يتجاوز الاستعلام ٦ أشهر.
مدة الخدمة بجهة العمل	- ٦ أشهر للموظفين بالقطاع الخاص والقطاع الحكومي. - عام لمزاوولي المهن الحرة والحرفية والأنشطة التجارية والصناعية.
الضمانات	- لا يجوز طلب ضامن حكومي.
الأجر الإضافي	- عند حساب الحد الأقصى لنسبة قيمة الأقساط المستحقة إلى إجمالي الدخل الشهري للفرد (٤٠%) وفقاً للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية) يتم حساب إجمالي الدخل الشهري كما يلي: <u>إجمالي الدخل الشهري = صافي المرتب الشهري بعد استقطاع الضرائب والتأمينات الاجتماعية + نسبة لا تقل عن ١٠% ولا تزيد عن ٥٠% من الدخل الإضافي.</u>
التعامل على شهادات الدخل التي لا تتضمن لفظ "صافي"	- يتم خصم ٢٠% من قيمة الدخل الإجمالي.
التعامل مع ذوي الاحتياجات الخاصة	- يتم التعامل مع ذوي الاحتياجات الخاصة ممن لهم إثبات دخل. - ذوي الاحتياجات الخاصة (المعاقين ذهنياً) يتم التعامل معهم من خلال القيم. - يقوم البنك بالتأمين ضد مخاطر الوفاة فقط دون العجز الكلي.
تمويل الفئات التي يصعب إثبات دخلها (كهربائي- ترزي- سبائك.....)	- تغطية مخاطر عدم السداد من خلال عمل وثائق تأمين جماعية وفقاً لرغبة كل بنك مع تحمل البنك تكلفتها.

