

الفصل الثالث

مبادرات التمويل العقاري

أولاً: مبادرة تنشيط قطاع التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل (1)

نظراً للدور الرئيسي للجهاز المصرفي في تنشيط التمويل العقاري، فقد ارتأى للبنك المركزي المصري ضرورة تحفيز البنوك وتشجيعها للتوسع في هذا المجال مع توجيهها للاهتمام بمحدودي ومتوسطي الدخل، إيماناً منه بالمسئولية الاجتماعية التي تقع على عاتقه بخلاف دوره الاقتصادي. على أن يتم ذلك من خلال طرح مبادرة تهدف لتحقيق إصلاح هيكلي للتمويل العقاري من خلال إتاحة التمويل طويل الأجل بأسعار عائد منخفضة لضمان توفير الدعم المناسب للفئات المذكورة على النحو التالي²:

فوق المتوسط	متوسطي الدخل	محدودي الدخل		
7%	4.5%	2.5%	0.5%	سعر إقراض البنك المركزي للبنوك
3.5%	3.5%	4.5%	4.5%	هامش البنوك
10.5%	8%	7%	5%	سعر الإقراض النهائي للعميل
15 ألف جنيه للفرد و20 ألف جنيه للأسرة	10 آلاف جنيه للفرد و14 ألف جنيه للأسرة	يحدد من قبل صندوق التمويل العقاري*	2100 جم	الحد الأقصى للدخل الشهري
950 ألف جنيه	700 ألف جنيه	يحدد من قبل صندوق التمويل العقاري		الحد الأقصى لسعر الوحدة محل التمويل

*تم رفع الحد الأقصى للدخل الشهري من قبل صندوق التمويل العقاري ليصبح 3500 جم للفرد و4750 جم للأسرة.

وبناءً عليه فقد قرر مجلس إدارة البنك المركزي المصري بجلسته المنعقدة في 18 فبراير 2014 ما يلي:

1. يخصص البنك المركزي المصري مبلغ 20 مليار جنيه مصري³ على شرائح لمدة حدها الأقصى 20 سنة يتم توجيهه للتمويل العقاري الخاص بمحدودي ومتوسطي الدخل بمشروعات الإسكان بالمجتمعات العمرانية الجديدة ومشروعات الإسكان (بمفهوم أي وحدة سكنية قابلة للرهن وتتوافق مع شروط المبادرة)⁽⁴⁾ التي تقام لمحدودي ومتوسطي الدخل في محافظات الجمهورية المختلفة⁽⁵⁾ لتقوم البنوك بإعادة إقراضه وفقاً للشروط التالية:

1 كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 19 فبراير 2014.
2 كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 24 فبراير 2016، كتاب السيد / نائب محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 22 يونيو 2017.
3 كتاب السيد / نائب محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 8 أكتوبر 2017
4 كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 12 مايو 2014.
5 كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 26 مارس 2014

- تطبق أسعار عائد مدعومة (تحسب على أساس متناقص) يتم تحديدها من قبل الإدارة التنفيذية للبنك المركزي المصري.
- لا يجوز تغيير أسعار العائد المطبقة على العملاء بعد المنح وطوال مدة القرض وذلك لما تم استخدامه من شرائح.
- للإدارة التنفيذية للبنك المركزي المصري الحق في إعادة النظر في التسعير للشرائح الجديدة الموجهة للبنوك وفقاً لاعتبارات السوق وبحد أقصى مرة كل عام.
- يتم إتاحة المبلغ للبنوك مقابل أذون أو سندات خزانة تجدد دورياً.

2. شروط العملاء المستفيدين من المبادرة:

- أن يكون مصري الجنسية.
- حصول العميل على التمويل العقاري لوحدة واحدة فقط.
- بالنسبة لمحدودي الدخل (6) يتعين الالتزام بما ورد بالقانون رقم 148 لسنة 2001 وتعديلاته المقترحة ومحددات صندوق التمويل العقاري.

3. يتم رد كامل قيمة الدعم المقدم من البنك المركزي المصري أخذاً في الاعتبار أسعار السوق السائدة في حالة بيع الوحدة أو السداد المعجل للقرض قبل مرور خمس سنوات من تاريخ المنح، أما في حالة البيع أو السداد المعجل بعد مرور خمس سنوات يتم حساب نسبة تتماشى مع الفترة المتبقية من القرض.

4. يجوز للبنوك استخدام المبالغ المخصصة لها من خلال المبادرة عن طريق إعادة توجيهها لشركات التمويل العقاري على أن يتم توقيع عقد ملزم (بروتوكول للتعامل) بين البنوك وشركات التمويل العقاري لتطبيق جميع شروط وإجراءات عمل المبادرة وخاصة فيما يتعلق بأسعار وشروط الإقراض للعملاء.

يتم التنسيق مع الهيئة العامة للرقابة المالية للتأكد من التزام شركات التمويل العقاري مع البنوك بكافة شروط المبادرة.

5. السماح ببيع محافظ البنوك أو شركات التمويل العقاري الناشئة تحت مظلة المبادرة².

6. 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.

⁶ يحق لمحدودي الدخل الاستفادة من الدعم المقدم من البنك المركزي المصري إلى جانب الدعم المقدم من قبل صندوق التمويل العقاري.

7. استثناء المصابين وأسر الشهداء من أفراد الجيش والشرطة (الأقارب حتى الدرجة الثانية) من المتقدمين لحجز وحدات سكنية بمشروعات الإسكان الاجتماعي من تطبيق شرط الحد الأقصى للدخل، (وعلى البنوك تطبيق الاستثناء على الملفات الواردة إليها من صندوق التمويل العقاري)³.

ويجب على البنوك ضرورة الاعداد لمثل هذا النوع من التمويل من خلال تدريب العاملين بها على كيفية اعداد الدراسات الائتمانية وأسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء أخذاً في الاعتبار أصحاب المهن الحرة، بحيث يتم وضع آلية للتنفيذ والمتابعة، بالإضافة إلى تحديث النظم الداخلية بما يتفق والمتطلبات الخاصة بتلك المبادرة، وذلك على أن يبدأ العمل بها من أول إبريل 2014⁽⁷⁾.

وفيما يلي القواعد والإجراءات التفصيلية لقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ 18 فبراير 2014 بشأن مبادرة تنشيط قطاع التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل.

استناداً للمادة السابعة من القرار المشار إليه بعاليه بتكليف قطاع الرقابة والإشراف بإصدار مذكرة تفصيلية تتضمن القواعد الخاصة بتطبيق أحكام هذا القرار، نورد فيما يلي القواعد والإجراءات التفصيلية التي يتعين على البنوك الالتزام بها في هذا الشأن:

1. وضع آلية لتنفيذ ومتابعة المبادرة تشمل ما يلي:

- إنشاء وحدة متخصصة للتمويل العقاري.
- نظام إدارة معلومات (MIS) يتيح تقارير مالية ورقابية لخدمة أغراض المبادرة.
- نظام رقابة داخلية فعال من خلال التنسيق بين كافة الإدارات المعنية لتنفيذ آلية المبادرة.
- إعداد عقود ومستندات التمويل العقاري بما يكفل سلامة الائتمان الممنوح في إطار يتفق مع قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 وتعديلاته.

2. السماح للبنوك باستخدام المبلغ المخصص للمبادرة بصفة شهرية بعد قيامها بالصراف لعملائها بحيث يقوم كل بنك بإجراء الدراسة الائتمانية اللازمة وفقاً لسياسته والحصول على الموافقات الائتمانية واستيفاء كافة الشروط والضمانات أو المستندات التي تمكن البنك من إتمام إجراءات الرهن ومن ثم الصراف للعملاء، ذلك مع مراعاة ما يلي كحد أدنى:

- إجراء استعلام عن العملاء يتضمن الاستعلام من خلال الشركة المصرية للاستعلام الائتماني، وإدارة تجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي للوقوف على سابقة تعاملات العميل مع القطاع المصرفي، بالإضافة إلى التأكيد على عدم حصول العميل على تمويل في إطار المبادرة.

⁷ كتاب السيد المحافظ الصادر بتاريخ 6 مارس 2014.

▪ حصول البنك على رهن عقاري من الدرجة الأولى أو قيد الضمان بالإيداع أخذاً في الاعتبار "قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (100) لسنة 2014".

▪ توفير نظام لتقييم وتحليل الجدارة الائتمانية للعملاء ونرفق طيه ورقة استرشادية تتضمن بعض المعايير الإضافية التي يمكن الاستناد إليها في التقييم. (مرفق 3)

▪ تتلقى البنوك طلبات محدودي الدخل من خلال صندوق التمويل العقاري.

3. يتم استحداث نظام إلكتروني بالبنك المركزي المصري لإحكام الرقابة على قيام العميل بشراء وحدة واحدة فقط بنظام التمويل العقاري المدعم بحيث يتيح النظام بشكل لحظي معلومات عن موقف العميل منها صدور الموافقة الائتمانية وصرف القرض الخاص به على أن تلتزم البنوك وشركات التمويل العقاري بما يلي:

▪ تسجيل بيانات العميل على النظام وفقاً للنماذج التي سيعدها البنك المركزي في هذا الشأن بحيث تُتاح معلومة حصول العميل على موافقة ائتمانية طرف أحد البنوك أو شركات التمويل العقاري لكافة الأطراف الأخرى لحظياً، ويُشترط أن تمتنع باقي البنوك وشركات التمويل العقاري منذ تلك اللحظة عن التعامل معه في إطار المبادرة، وذلك لتفادي ازدواجية إصدار موافقة ائتمانية لذات العميل.

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

▪ تلتزم شركات التمويل العقاري لدى الصرف للعملاء بالإفصاح عن اسم البنك الذي قامت الشركة بالحصول على التمويل منه وذلك على النظام ضمن بيانات العميل الأساسية.

▪ يُمثل المبلغ المطلوب من البنك المركزي لكل شهر إجمالي قيمة ما تم تسجيله من صرف فعلي للعملاء، بالإضافة إلى ما تم توجيهه لشركات التمويل العقاري (بناءً على ما تم صرفه فعلياً من تلك الشركات لعملائها).

▪ يتعين مراعاة التزام الدقة في المعلومات التي يتم إدخالها على النظام وذلك لضمان صحة التقارير الصادرة عنه والتي يعتمد عليها باقي البنوك وشركات التمويل العقاري في التعامل مع العملاء.

4. تقوم البنوك بشكل دوري بما يلي أخذاً في الاعتبار ضرورة الفصل بين محدودي ومتوسطي الدخل:

أ. موافاة البنك المركزي المصري بصفة شهرية بالآتي:

1) جدول السداد المتوقع للمبلغ المطلوب⁸ على أساس أقساط ربع سنوية⁹ تستحق في يوم العمل الأخير⁽¹⁰⁾ في نهاية كل ربع (غير شاملة العائد) وفقاً لجدول السداد المتوقعة للعملاء الذين تم الصرف لهم خلال الربع المعني.

2) أدون خزانة يتم إيداعها في يوم العمل الأول من كل شهر مقابل المبلغ المطلوب⁸ صرفه خلال الشهر أو المبلغ المستخدم⁽¹¹⁾ في نهاية الربع بحسب الحالة، مع الاسترشاد بالقواعد والإجراءات المتبعة من قبل البنك المركزي المصري في عمليات إعادة الشراء المستخدمة لأغراض السياسة النقدية.

ب. موافاة البنك المركزي المصري بصفة ربع سنوية قبل 5 أيام عمل من نهاية الربع⁹ بما يلي:

▪ قيمة السداد المعجل أو بيع الوحدات رضاء أو قضاءً قبل انتهاء مدة القرض مع تعديل جدول السداد للبنك المركزي المصري باستبعاد أقساط تلك القروض (دون العائد).

▪ قيمة الدعم في سعر العائد الذي سيتم رده للبنك المركزي وفقاً لما سيرد بالبند رقم (7) أدناه.

5. يتم خصم قيمة الأقساط تلقائياً¹² على حساب البنك في تاريخ استحقاقها وفقاً لجدول السداد التي سبق موافاة البنك المركزي بها، بغض النظر عن تعثر العملاء أو إعادة جدولة مديونياتهم.

6. يتم تحصيل العائد المستحق دورياً من خلال البنك المركزي المصري¹².

7. حال رغبة العميل في بيع الوحدة أو السداد المعجل يتم رد مبلغ الدعم في سعر العائد منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ البيع / السداد المعجل وفقاً لما يلي:

▪ يتم حساب الفارق بين سعر العائد المدعم وسعر العائد على أساس تطبيق سعر إقراض بواقع 5% فوق سعر الإقراض النهائي لمحدودي الدخل أو 4%⁽¹³⁾ فوق سعر الإقراض النهائي لمتوسطي الدخل، ثم رد الفارق للبنك المركزي وفقاً للنسب الواردة بالجدول **(مرفق 4)**.

▪ لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل.

أما في حالة تعثر العميل يتم رد الدعم باستخدام النسب المقررة في سنة التعثر الواردة بالجدول **(مرفق 4)**، على أن يتم ذلك فور أيلولة الوحدة على الأقساط منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ الأيلولة حيث يتعين على البنك موافاة البنك المركزي المصري في نهاية كل ربع بقيمة الوحدات التي آلت ملكيتها إليه نتيجة تعثر العملاء.

8. يتضمن الهامش بين سعر إقراض البنك المركزي للبنوك وسعر الإقراض النهائي للعملاء كل مما يلي:

⁸ يتم تجميع المبلغ المطلوب من خلال ما تم تسجيله من صرف فعلي للعملاء بالنظام الإلكتروني
⁹ (الأول من شهور يناير، إبريل، يوليو، أكتوبر).

¹⁰ كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 12 مايو 2014.

¹¹ (المبلغ المستخدم = صافي الرصيد القائم في نهاية الربع + إجمالي المبلغ الجديد المطلوب صرفه - الأقساط ربع السنوية المستحقة - قيمة السداد المعجل أو بيع الوحدات) غير شاملاً للعائد.

¹² بموجب تصريح بالخصم.

¹³ يمكن إعادة النظر في هذه النسب لتتماشى على ما يستجد من حالات وفقاً للبند الأول من قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ 18 فبراير

- عمولة أعلى رصيد مدين.
- المصروفات الإدارية والعوائد والعمولات الأخرى.
- مصروفات التقييم والرهن وأية مصروفات أخرى (مثال: التأمين).

وتطبق مصروفات الضرائب والدمغات وفقاً للقوانين السارية.

9. يحق للبنك تطبيق عائد تأخير بحد أقصى 2% فوق سعر الإقراض النهائي للعميل وذلك على الأقساط مستحقة الدفع، وفي حالة موافقة البنك على طلب العميل جدولاً المديونية يتم التسعير وفقاً لأسعار المبادرة في تاريخ المنح.

10. في جميع الأحوال لا يحق للعميل الاستفادة من المبادرة المقدمة من البنك المركزي المصري إلا مرة واحدة فقط، بغض النظر عن أي قروض عقارية تم أو سيتم الحصول عليها من قبل العميل خارج إطار المبادرة، أخذاً في الاعتبار ما سبق الإشارة إليه من قيام صندوق التمويل العقاري بتوجيه محدودى الدخل للبنوك.

11. لدى إقرار البنك بقيمة القرض للإدارة العامة لتجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي المصري والشركة المصرية للاستعلام الائتماني، يتعين فصل عملاء المبادرة من خلال أكواد.

12. يمكن استخدام التقييم المُعد 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، كما يمكن الاستعانة بالمقيمين العقاريين الذين تم تحديدهم بموجب **"قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (70) لسنة 2014"** وذلك كوسيلة لتخفيض تكلفة التقييم العقاري وفقاً للبلد السادس من قرار مجلس إدارة البنك المركزي بتاريخ 18 فبراير 2014.

13. تسري هذه المبادرة على كافة الوحدات المتاحة في المجتمعات العمرانية الجديدة والتي ينطبق عليها شروط المبادرة ولا تشمل تلك المرخصة للإسكان السياحي مع التأكيد على أن تكون الوحدات مخصصة للسكن.

14. التأكيد على ما ورد بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ 4 أبريل 2006 والخاص بتعديل أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات الصادرة عن المجلس من خلال تخفيض مخصص المخاطر العامة للقروض العقارية لأغراض اقتناء أو تجديد وحدات سكنية من 3% إلى 1%.

15. يقوم قطاع الرقابة والإشراف بالمتابعة الدورية للتحقق من مدى التزام البنوك بتطبيق كافة بنود المبادرة وجودة المحفظة المكونة في نطاقها والتأكد من صحة البيانات المدخلة على النظام.

16. السماح للبنوك بتغطية مخاطر الائتمان للفئات التي يصعب الحصول على إثبات دخلهم من خلال بوالص تأمين جماعية على أن يتحمل العميل هذه التكلفة².

17. اعتبار ودیعة الصيانة بالنسبة لشريحة محدودى الدخل جزء من التمويل يسدد على نفس المدة وبنفس العائد الخاص بالمبادرة بشرط قيام صندوق الإسكان الاجتماعي بإيداع تلك الودیعة في حساب خاص باسم اتحاد الشاغلين

يُدار بواسطة الصندوق لحين تأسيس اتحاد الشاغلين لكل مشروع / مجموعة وحدات ويستخدم عائد الوديعة في الصرف لشركات الصيانة التي سيتم التعاقد معها².

18. إعفاء البنوك من رد قيمة الدعم إلى البنك المركزي المصري في حاله وفاة المقترض².

ومن الجدير بالذكر أنه استمرراً للجهود المبذولة من جانب البنك المركزي المصري لتذليل عقبات تطبيق مبادرة التمويل العقاري، خاصة فيما يتعلق بقرار وزارة الاسكان رقم 100 لسنة 2014 والمعوقات التي تواجه البنوك في هذا الشأن فقد تم توضيح ما يلي (14):

- فيما يخص الاستفسار عن عبارة ".... بعد سداد كافة مستحقات الهيئة... الواردة بالمادة الأولى من **"قرار وزارة الاسكان رقم (100) لسنة 2014"** ، "المذكرة الايضاحية للقرار الصادرة عن السيد/ وزير الاسكان والتي تفيد بأن المقصود من هذه العبارة هو سداد الاقساط المستحقة للهيئة حتى تاريخه وليس اجمالي مستحقات الهيئة".
- بالنسبة للشكاوى المتعلقة بعدم دراية أجهزة المدن الجديدة بقرار وزارة الاسكان رقم (100) لسنة 2014 وضرورة تفعيله من خلال وزارة العدل فقد تم ما يلي:

أ- أصدر السيد الأستاذ/ وزير الاسكان التوجيهات اللازمة للسادة رؤساء أجهزة المدن الجديدة بتقديم كافة التسهيلات المطلوبة للمتعاملين سواء من شركات التمويل العقاري أو البنوك في شأن الرهن العقاري.

ب- أصدر السيد الأستاذ/ وزير العدل **"الكتاب رقم (189) بتاريخ 2 يوليو 2014"** إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة لتفعيل القرار السابق الإشارة إليه وتسهيل إجراءات الرهن العقاري.

كما أصدر البنك المركزي المصري شروط موحدة يتعين على البنوك الالتزام بها عند منح التمويل العقاري **لمحدودي الدخل وفقاً للجدول المرفق (مرفق 5)**¹⁵.

ونظراً لما تلاحظ من صعوبة حصول كل من أصحاب المعاشات، والمستفيدين منها، وأصحاب المهن الحرة على تمويل تحت مظلة مبادرة التمويل العقاري إما لانخفاض دخولهم أو لصعوبة اثباتها، فقد تناولت الشروط المرفقة كيفية التعامل مع تلك الفئات في إطار المبادرة.

أخذاً في الاعتبار منح البنوك فترة توفيق أوضاع لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ اصدار تلك الشروط على التمويل الجديد دون التمويل القائم، إلا فيما يترأى للبنك من ضرورة تعديله على ما هو قائم.

¹⁴ كتاب السيد/ نائب المحافظ الصادر بتاريخ 31 اغسطس 2014
¹⁵ كتاب السيد / نائب محافظ البنك المركزي المصري بتاريخ 27 نوفمبر 2016

وفى ضوء استنفاد كامل قيمة المبلغ المخصص للمبادرة البالغ 20 مليار جنيه وحرصاً من الدولة على استمرار البرنامج، فقد تقرر استمرار المبادرة المذكورة لتمويل محدودى الدخل فقط¹⁶، وذلك للعملاء الذين يتم منحهم تمويل بعد مطالبة شهر يناير 2019، وسيتم ذلك وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة أدناه، أخذاً في الاعتبار ما يلي¹⁷:

1. توفير التمويل العقاري اللازم للعملاء الذين تنطبق عليهم شروط المبادرة من خلال الموارد الذاتية للبنوك (وبدون تقديم أذون خزانة كضمان) وذلك بأسعار العائد الخاصة بشريحتي محدودى الدخل (5% أو 7%) لمدة حدها الأقصى 20 سنة.
2. تعويض البنوك عن فارق سعر العائد على أساس:

سعر العملية الرئيسية للبنك المركزي (Mid-Corridor) + 2% - سعر العائد الخاص بمحدودي الدخل (5% أو 7%)

3. لا يجوز تغيير أسعار العائد المطبقة على العملاء بعد المنح وطوال مدة القرض.
 4. موافاة قطاع العمليات المصرفية بالبنك المركزي بقيمة التعويض خلال الأسبوع الأول من كل شهر اعتباراً من الشهر التالي للمنح.
- مع التأكيد على أنه يتعين على البنوك أن تتخذ ما تراه لازماً من إجراءات عند دراسة قرار منح تمويل لأي من العملاء المشار إليهم في ضوء سياساتها الائتمانية مع مراعاة الالتزام بكافة ضوابط منح الائتمان الصادرة عن البنك المركزي المصري.

القواعد والإجراءات الخاصة بمبادرة التمويل العقاري لمحدودي الدخل التالية:

1. تتلقى البنوك طلبات محدودى الدخل من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري حيث تسري هذه المبادرة على كافة الوحدات المتاحة من خلال الصندوق فقط.
2. يغطي التعويض عن فارق سعر العائد {سعر العملية الرئيسية للبنك المركزي (Mid-Corridor) + 2% - سعر العائد الخاص بمحدودي الدخل (5% أو 7%)} كل مما يلي:
 - عمولة أعلى رصيد مدين.
 - المصروفات الإدارية والعوائد والعمولات الأخرى.
 - مصروفات التقييم والرهن وأية مصروفات أخرى (مثال: التأمين).وتطبق مصروفات الضرائب والدمغات وفقاً للقوانين السارية مع التأكيد على أن سعر العائد النهائي المطبق على العميل هو 5% أو 7%.
3. شروط العملاء المستفيدين من المبادرة:
 - أن يكون مصري الجنسية.

¹⁶ كتاب السيد / نائب محافظ البنك المركزي المصري بتاريخ 28 يناير 2019
¹⁷ كتاب السيد / نائب محافظ البنك المركزي المصري بتاريخ 21 فبراير 2019

- لا يحق للعميل الاستفادة من المبادرة إلا مرة واحدة فقط، بغض النظر عن أي قروض عقارية تم أو سيتم الحصول عليها من قبل العميل خارج إطار المبادرة.
 - يتم تحديد الحد الأقصى للدخل الشهري للعملاء والحد الأقصى لسعر الوحدة محل التمويل وفقاً لما يقرره مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.
4. يقوم كل بنك بإجراء الدراسة الائتمانية اللازمة وفقاً لسياسته والحصول على الموافقات الائتمانية واستيفاء كافة الشروط والضمانات أو المستندات التي تُمكن البنك من إتمام إجراءات الرهن ومن ثم الصرف للعملاء، ذلك مع مراعاة ما يلي كحد أدنى:
- إجراء استعلام عن العملاء يتضمن الاستعلام من خلال الشركة المصرية للاستعلام الائتماني للوقوف على سابقة تعاملات العميل مع القطاع المصرفي، بالإضافة إلى التأكيد على عدم حصول العميل على تمويل في إطار المبادرة.
 - لدى إقرار البنك بقيمة القرض للإدارة العامة لتجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي المصري والشركة المصرية للاستعلام الائتماني، يتعين استمرار فصل عملاء المبادرة من خلال الأكواد التي تم موافاة البنوك بها سابقاً.
 - توفير نظام للتقييم الرقمي للعملاء بما يتفق مع أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات، بالإضافة إلى المعايير الإضافية التي تم الإشارة إليها بالمرفق رقم 3.
 - حصول البنك على رهن عقاري من الدرجة الأولى أو قيد الضمان بالإيداع أحياناً في الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم (100) لسنة 2014.
 - الالتزام بالشروط الموحدة لتمويل محدودي الدخل الواردة بالمرفق رقم 5.
5. يتم تسجيل بيانات العميل على النظام الإلكتروني الخاص بتسجيل عملاء المبادرة لإحكام الرقابة على قيام العميل بشراء وحدة واحدة فقط بنظام التمويل العقاري المدعم بحيث تتاح معلومة حصول العميل على موافقة ائتمانية طرف أحد البنوك لكافة الأطراف الأخرى لحظياً، ويشترط أن تمتنع باقي البنوك منذ تلك اللحظة عن التعامل معه في إطار المبادرة.
6. بالنسبة للأسرة يتم إدخال بيانات الارتباط بالزوج/ الزوجة ويتم تحديث ذلك بعد تقديم مستندات تثبت التغيير في الحالة الاجتماعية للعملاء من خلال البنك الذي قام بمنح القرض.
7. حال رغبة العميل في بيع الوحدة أو السداد المعجل يتم رد مبلغ الدعم في سعر العائد منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ البيع / السداد المعجل وفقاً لما يلي:
- يتم حساب الفارق بين سعر العائد المدعم وسعر العائد على أساس تطبيق سعر إقراض بواقع 5% فوق سعر الإقراض النهائي لمحدودي الدخل، ثم رد الفارق للبنك المركزي وفقاً للنسب الواردة بالجدول المرفق (مرفق 6).
 - لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل.

8. يحق للبنك تطبيق عائد تأخير بحد أقصى 2% فوق سعر الإقراض النهائي للعميل وذلك على الأقساط مستحقة الدفع، وفي حالة موافقة البنك على طلب العميل جدولة المديونية يتم التسعير وفقاً لأسعار المبادرة في تاريخ المنح.
9. استثناء المصابين وأسر الشهداء من أفراد الجيش والشرطة (الأقارب حتى الدرجة الثانية) من المتقدمين لحجز وحدات سكنية بمشروعات الإسكان الاجتماعي من تطبيق شرط الحد الأقصى للدخل.
10. 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.
11. يمكن استخدام التقييم¹⁸ المُعد 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، كما يمكن الاستعانة بالمقيمين العقاريين السابق موافاة البنوك بهم وذلك كوسيلة لتخفيض تكلفة التقييم العقاري وفقاً للبند السادس من قرار مجلس إدارة البنك المركزي بتاريخ 18 فبراير 2014.
12. التأكيد على ما ورد بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ 4 أبريل 2006 والخاص بتعديل أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات الصادرة عن المجلس من خلال تخفيض مخصص المخاطر العامة للقروض العقارية لأغراض اقتناء أو تجديد وحدات سكنية من 3% إلى 1%.
13. 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.

¹⁸ على أن يكون تقييماً حديثاً يعكس القيمة الحالية للوحدة.

ثانياً: مبادرة التمويل العقاري لمتوسطي الدخل¹⁹:

استكمالاً لنجاح مبادرة التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي وفوق متوسطي الدخل فقد أتم إصدار مبادرة جديدة يتم بموجبها تخصيص مبلغ 15 مليار جنيه مصري²⁰ للتمويل العقاري تستهدف فئة العملاء من متوسطي الدخل، وذلك وفقاً للشروط والإجراءات التفصيلية الموضحة ادناه، أخذاً في الاعتبار ما يلي:

1. يتم توفير التمويل العقاري اللازم للعملاء الذين تنطبق عليهم شروط المبادرة من خلال البنوك أو شركات التمويل العقاري وذلك بسعر عائد 8% (يُحسب على أساس متناقص)²¹ لمدة حدها الأقصى 25 سنة²².
2. السماح لشركات إعادة التمويل العقاري بالمشاركة في المبادرة وذلك بإعادة تمويل محافظ شركات التمويل العقاري التي تنطبق عليها شروط المبادرة.
3. تقوم وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية²⁰ بالتعويض عن فارق سعر العائد على أساس:

سعر الائتمان والخصم + 2% - 8%

4. لا يجوز تغيير سعر العائد المطبق على العملاء بعد المنح وطوال مدة القرض.

مع التأكيد على الالتزام التام بكافة ضوابط منح الائتمان الصادرة عن البنك المركزي المصري مع مراعاة استيفاء كافة الشروط والضمانات والمستندات التي تمكن البنك من إتمام إجراءات الرهن قبل السماح باستخدام التمويل.

الشروط والإجراءات التفصيلية لمبادرة التمويل العقاري لمتوسطي الدخل

1. يتم تطبيق سعر العائد وفقاً للمبادرة ويحسب على أساس متناقص.
2. يغطي التعويض عن فارق سعر العائد {سعر الائتمان والخصم + 2% - 8%} كل مما يلي:
 - عمولة أعلى رصيد مدين.
 - المصروفات الإدارية والعوائد والعمولات الأخرى.
 - مصروفات التقييم والرهن وأي مصروفات أخرى (مثال: التأمين).وتطبق مصروفات الضرائب والدمغات وفقاً للقوانين السارية.
3. يشمل التمويل في إطار المبادرة قيمة ودفعة الصيانة وبعدها أقصى نسبة 10% من سعر الوحدة²³.
4. شروط العملاء المستفيدين من المبادرة:

¹⁹ كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري بتاريخ 19 ديسمبر 2019
²⁰ كتاب دوري بتاريخ 21 نوفمبر بخصوص قرار مجلس الوزراء المتعلق بمبادرات البنك المركزي ذات العائد المنخفض
²¹ كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري بتاريخ 19 مارس 2020
²² كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري بتاريخ 4 أكتوبر 2021
²³ كتاب السيد / محافظ البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 5 يونيو 2022.

- أ. أن يكون مصري الجنسية.
- ب. يحق للعميل الاستفادة من المبادرة لوحدة سكنية واحدة فقط وبشرط عدم الاستفادة العميل من مبادرة التمويل العقاري السابقة، بغض النظر عن أي قروض عقارية تم أو سيتم الحصول عليها من قبل العميل خارج إطار المبادرة.
- ج. أن يكون الحد الأقصى للدخل الشهري للفرد 40 ألف جنيه مصري، وللأسرة 50 ألف جنيه.

5. شروط الوحدة محل التمويل:

- أ. أن تكون بغرض السكن الدائم وليست مرخصة للإسكان السياحي.
- ب. الحد الأقصى لقيمة الوحدة 2.5 مليون جنيه²².
- ج. أن تكون الوحدة كاملة التشطيب وجاهزة للسكن.
- د. أن تكون قيمة الدفعة المقدمة المسددة من العميل 20% - كحد أدنى- من إجمالي قيمة الوحدة.
6. الالتزام التام بكافة ضوابط منح الائتمان الصادرة عن البنك المركزي المصري مع مراعاة استيفاء كافة الشروط والضمانات والمستندات التي تُمكن من إتمام إجراءات الرهن قبل السماح باستخدام التمويل، 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 تعاملات العميل مع القطاع المصرفي، بالإضافة إلى التأكيد على عدم تكرار حصول العميل على تمويل في إطار المبادرة سواء الحالية أو السابقة.

ب. توفير نظام لتقييم وتحليل الجدارة الائتمانية للعملاء.

ج. الحصول على أي من الضمانات المنصوص عليها بالمادة (2) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001، بما يتضمن ما يلي²²:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى أو قيد الضمان بالإيداع أخذاً بعين الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (100) لسنة 2014.
- التنازل عن التخصيص بصفة مؤقتة طوال فترة التمويل أخذاً بعين الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (146) لسنة 2021.
- في جميع الأحوال يجوز للممول قبول ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى بمراعاة الضوابط التي تضعها هيئة الرقابة المالية.

7. 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.

8. 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.
9. لدى إقرار البنك أو شركة التمويل العقاري إدارة تجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي المصري والشركة المصرية للاستعلام الائتماني، يتعين فصل عملاء المبادرة من خلال الأكواد المتاحة على النظام الإلكتروني.
10. حال رغبة العميل في بيع الوحدة أو السداد المعجل يتم الآتي:
- أ. يقوم العميل برد مبلغ الدعم في سعر العائد (قيمة التعويض عن فارق سعر العائد) منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ البيع / السداد المعجل وفقاً للنسب الواردة بالمرفق 227.
- ب. يقوم البنك أو شركة إعادة التمويل العقاري برد مبلغ الدعم للبنك المركزي.
- ج. لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل.
11. يحق للبنك وشركة التمويل العقاري تطبيق عائد تأخير بحد أقصى 2% زيادة عن سعر الإقراض النهائي للعميل وذلك على الأقساط مستحقة الدفع، وفي حالة الموافقة على طلب العميل جدولة المديونية يتم التسعير وفقاً لسعر المبادرة.
12. في حالة تعثر العميل يتم رد مبلغ الدعم باستخدام النسب المقررة في سنة التعثر الواردة بالمرفق 7، 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.
13. 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.
14. يتم استخدام التقييم²⁴ المُعد 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 بتاريخ 12 يونيو 2014 بشأن أتعاب خبراء التقييم العقاري وذلك كوسيلة لتخفيض تكلفة التقييم العقاري.
15. التأكيد على ما ورد بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ 4 ابريل 2006 والخاص بتعديل أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات بتخفيض مخصص المخاطر العامة للقروض العقارية لأغراض اقتناء أو تجديد وحدات سكنية من 3% إلى 1%.
16. بالنسبة لشركات التمويل العقاري، يراعى الآتي:

²⁴ على أن يكون تقييماً حديثاً يعكس القيمة الحالية للوحدة.

- أ. توقيع عقد ملزم (بروتوكول للتعامل) بين البنوك وشركات التمويل العقاري لتطبيق جميع شروط وإجراءات العمل بالمبادرة وخاصة فيما يتعلق بأسعار وشروط الإقراض للعملاء.
- ب. تقوم شركات التمويل العقاري بالمطالبة بالتعويض عن فارق سعر العائد من خلال البنوك.
- ج. التأكيد على صرف شركات التمويل العقاري للمطور قبل إعادة التمويل من خلال شركات إعادة التمويل العقاري.

17. 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 بمطالبة مستقلة.

18. 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.

ووفقاً لقرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم 4151 لسنة 2022 الصادر بتاريخ 19 نوفمبر 2022 (مرفق)، الذي تضمن آلية العمل بالمبادرات السارية فقط (التي يتم بموجبها تعويض البنوك عن فارق سعر العائد عن أسعار السوق السائدة)، وسعر العائد المطبق عليها، وآلية ودورية التعويض، ستتحمل وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية تعويض البنوك عن فارق سعر العائد الخاص بالمبادرة بالآلية المشار إليها بالقرار²⁵.

²⁵ كتاب دوري بتاريخ 21 نوفمبر 2022 بخصوص قرار مجلس الوزراء المتعلق بمبادرات البنك المركزي ذات العائد المنخفض.

ثالثاً: المبادرة الرئاسية للتمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل²⁶:

في ضوء مبادرات التمويل العقاري الصادرة عن البنك المركزي لمحدودي ومتوسطي الدخل بأسعار عائد مخفضة، والتي نتج عنها توفير سكن ملائم لتلك الفئتين بالإضافة إلى المساهمة في النهوض بالقطاع العقاري لما له من أهمية كبيرة في دعم الاقتصاد ودفع عجلة الإنتاج، مما ينعكس إيجابياً على الناتج القومي من خلال تشغيل العديد من الصناعات والقطاعات المختلفة مثل المقاولات والتشييد والبناء، بالإضافة إلى المردود الإيجابي على الجانب الاجتماعي من خلال خلق فرص عمل بالمشروعات والصناعات المختلفة إلى جانب توفير سكن مناسب وفقاً لاحتياجات المواطنين.

فقد قرر مجلس إدارة البنك المركزي إصدار مبادرة للتمويل العقاري يتم بموجبها تخصيص مبلغ 100 مليار جنيه مصري من خلال البنوك تستهدف فئة العملاء من محدودي ومتوسطي الدخل وفقاً للإجراءات والقواعد التنفيذية الواردة أدناه، وبالشروط الآتية:

1. يتم توفير التمويل العقاري اللازم للعملاء الذين تنطبق عليهم شروط المبادرة من خلال البنوك أو شركات التمويل العقاري بسعر عائد 3% (يُحسب على أساس متناقص) لمدة حدها الأقصى 30 سنة.
2. السماح لشركات إعادة التمويل العقاري بالمشاركة في المبادرة وذلك بإعادة تمويل محافظ شركات التمويل العقاري التي تنطبق عليها شروط المبادرة.
3. يتم التعويض عن فارق سعر العائد على أساس:

سعر الائتمان والخصم + 3% - 3% (تُحسب على أساس متناقص)

4. لا تقل قيمة تعويض البنوك عن فارق سعر العائد عن 5% في جميع الأحوال.
5. لا يجوز تغيير سعر العائد المطبق على العملاء بعد المنح وطوال مدة القرض.
6. تنطبق هذه المبادرة على المستفيدين الحاليين من مبادرة التمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة في ديسمبر 2019 بسعر عائد 8% (يُحسب على أساس متناقص)، في حالة استيفائهم شروط المبادرة الجديدة محل هذا القرار وذلك من تاريخ العمل بها.

7. شروط خاصة بفئات الدخل:

فئة الدخل	الحد الأقصى لصافي الدخل الشهري*	الحد الأقصى لسعر الوحدة (غير شامل وديعة الصيانة)	الدفعة المقدمة المسددة من العميل (كحد أدنى)
محدودي الدخل	الفرد الأعزب: 4.5 ألف جنيه الأسرة: 6 آلاف جنيه	وفقاً لما يحدده صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري	10% من إجمالي قيمة الوحدة
متوسطي الدخل	الفرد الأعزب: 10 آلاف جنيه الأسرة: 14 ألف جنيه	حتى 1,1 مليون جنيه	15% من إجمالي قيمة الوحدة
		أكثر من 1,1 مليون جنيه وحتى 1,4 مليون جنيه	20% من إجمالي قيمة الوحدة

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

8. 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 إلى 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 إلى عدد سنوات ممارسة المهن الحرة، والأعباء الاجتماعية (مثال: إعالة الأبناء، الأب والأم،..) وفقاً لما سيرد تفصيلاً بالذاكرة التفصيلية.
9. إمكانية تطبيق القسط المتزايد طوال مدة التمويل.

الإجراءات والقواعد التنفيذية

1. العملاء المستفيدين من المبادرة:

- أ. أن يكون مصري الجنسية.
- ب. يحق للعميل/ 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. ألا يتعدى عمر العميل سن المعاش (المقرر بقانون التأمينات الاجتماعية والمعاشات الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2019) في نهاية عمر القرض، وبالنسبة لأصحاب المعاشات والمستفيدين من المعاشات -بغض النظر عن سن العميل- يمكنهم الاستفادة من المبادرة بشرط سداد ٤٠% بحد أدنى من قيمة الوحدة كدفعة مقدمة، وبحيث لا يتعدى عمر العميل في نهاية القرض 75 سنة، مع تحويل المعاش إلى الجهة الممولة.
- د. يتم استثناء المصابين وأسر الشهداء من أفراد الجيش والشرطة (الأقارب حتى الدرجة الثانية) المتقدمين لحجز وحدات سكنية من تطبيق شرط الحد الأقصى للدخل، وذلك بالنسبة للملفات الواردة من صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.
- هـ. بالنسبة للعملاء المستفيدين الحاليين من مبادرة التمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة في ديسمبر 2019 وتعديلاتها والذين تنطبق عليهم شروط المبادرة الجديدة يُمكن تعديل سعر العائد المطبق ليصبح 3% متناقص منذ تاريخ طلب العميل وكذا تعديل مدة القرض - وفقاً لرغبته - لتصل إلى 30 عام بحد أقصى.

2. شروط الوحدة محل التمويل:

- أ. أن تكون بغرض السكن الدائم وليست للإسكان السياحي أو الموسمي.
- ب. أن تكون الوحدة كاملة التشطيب وجاهزة للسكن.

3. إجراءات وشروط التمويل:

أ. يغطي التعويض عن فارق سعر العائد ما يأتي:

- 1) عمولة أعلى رصيد مدين.
 - 2) العوائد والعمولات الأخرى.
 - 3) مصروفات التقييم والرهن وأي مصروفات أخرى (مثال: التأمين والتسجيل).
- على أن تُطبق مصروفات الضرائب والدمغات وفقاً للقوانين السارية.

ب. يشمل التمويل قيمة وديعة الصيانة وبحد أقصى نسبة 10% من سعر الوحدة.

ج. يتم تطبيق مصروفات إدارية بواقع 0.5% بالنسبة لمحدودي الدخل، و1% بالنسبة لمتوسطي الدخل، على أن يتم تقسيطها على فترة عمر القرض بنفس سعر عائد المبادرة.

د. الالتزام بضوابط منح الائتمان الصادرة عن البنك المركزي المصري، ذلك مع مراعاة ما يلي كحد أدنى:

- 1) 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.

2) توفير نظام لتقييم وتحليل الجدارة الائتمانية للعملاء، وذلك استناداً إلى ما يأتي:

- المعايير الاستراتيجية لتطوير نظم تقييم العملاء رقمياً - مرفق 8.
- الإجراءات الخاصة بقبول وتقييم العملاء - مرفق 9.

3) الحصول على أي من الضمانات المنصوص عليها بالمادة (2) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل

العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001، بما يتضمن ما يلي:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى أو قيد الضمان بالإيداع أضحاً بعين الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (100) لسنة 2014.
- التنازل عن التخصيص بصفة مؤقتة طوال فترة التمويل أضحاً بعين الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (146) لسنة 2021.
- في جميع الأحوال يجوز للممول قبول ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى بمراعاة الضوابط التي تضعها هيئة الرقابة المالية.

هـ. تتلقى البنوك طلبات محدودي الدخل من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري سواء

كانت الوحدة من ضمن الوحدات الخاصة بالصندوق أو غيرها من الوحدات المستوفية للشروط.

و. 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.

ز. 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.

ح. 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.

ط. يتم استخدام التقييم²⁷ المُعد 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 12 يونيو 2014 بشأن أتعاب خبراء التقييم العقاري وذلك كوسيلة لتخفيض تكلفة التقييم العقاري.

4. البيع والتأخر في السداد أو التعثر:

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

- 1) 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 7 سنوات من عمر القرض ووفقاً للنسب الواردة بالمرفق 10 خلال باقي عمر القرض.
- 2) يقوم البنك أو شركة إعادة التمويل العقاري برد مبلغ الدعم للبنك المركزي.
- 3) لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل.

ب. يتم تطبيق عائد تأخير بحد أقصى 2% 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.

ج. في حالة تعثر العميل يتم رد مبلغ الدعم باستخدام النسب المقررة في سنة التعثر الواردة بالجدول بالمرفق 10، 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.

5. شروط أخرى:

أ. 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.

ب. التأكيد على ما ورد بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري الصادر بتاريخ 4 إبريل 2006 بشأن تعديل أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات بتخفيض مخصص المخاطر العامة للقروض العقارية لأغراض اقتناء أو تجديد وحدات سكنية من 3% إلى 1%.

²⁷ على أن يكون تقييماً حديثاً يعكس القيمة الحالية للوحدة.

ج. بالنسبة لشركات التمويل العقاري، يراعى الآتي:

- 1) توقيع عقد ملزم (بروتوكول للتعامل) بين البنوك والشركات لتطبيق جميع شروط وإجراءات العمل بالمبادرة وخاصة فيما يتعلق بأسعار وشروط الإقراض للعملاء.
 - 2) تقوم الشركات بالمطالبة بالتعويض عن فارق سعر العائد من خلال البنوك.
 - 3) التأكيد على قيام شركات التمويل العقاري بالصرف للمطور العقاري قبل إعادة التمويل من خلال شركات إعادة التمويل العقاري.
- د. 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 مطالبة مستقلة.
- هـ. 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.

ووفقاً لقرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم 4151 لسنة 2022 الصادر بتاريخ 19 نوفمبر 2022 (مرفق)، الذي تضمن آلية العمل بالمبادرات السارية فقط (التي يتم بموجبها تعويض البنوك عن فارق سعر العائد عن أسعار السوق السائدة)، وسعر العائد المطبق عليها، وآلية ودورية التعويض، ستتحمّل وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية تعويض البنوك عن فارق سعر العائد الخاص بالمبادرة بالآلية المشار إليها بالقرار²⁸.

²⁸ كتاب دوري بتاريخ 21 نوفمبر 2022 بخصوص قرار مجلس الوزراء المتعلق بمبادرات البنك المركزي ذات العائد المنخفض.

أ- مرفقات مبادرة تنشيط قطاع التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل

مرفق رقم (1)

قواعد التعامل على أذون الخزانة في إطار مبادرة البنك المركزي المصري لتنشيط قطاع التمويل

العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل (29)

أولاً: - يقوم البنك في أول يوم عمل من كل شهر بتقديم رسالة سويفت MT 599 بالمبلغ المطلوب لـ... ل... ن... وع على حده (محدود - متوسط) على الـ BIC (CBEGEGCXBKO) على أن تكون درجة الأهمية "URGENT".

▪ في Field 21 البدء بكتابة CMMS في أول السطر ثم يتم تحديد ما يلي:

أ- (MG) بالنسبة لعملاء مبادرة متوسطي الدخل.

ب- (ML) بالنسبة لعملاء مبادرة محدودي الدخل.

▪ وتمثل قيمة المبلغ المطلوب بالرسالة مجموع القروض الممنوحة لعملائه خلال الشهر السابق للمطالبة حتى تاريخ إغلاق نظام CMMS (5 أيام عمل قبل نهاية الشهر).

ثانياً: - يحدد البنك أذون خزانة في كل رسالة (محدود - متوسط) بالقيمة الاسمية وتاريخ الاستحقاق بنفس الأسلوب المتبع في عمليات REPO وفقاً للقواعد المنظمة لاتفاقيات عمليات إعادة الشراء (Repo) المؤرخة في 2011/3/16 حيث يمثل مجموع القيمة الحالية للأذون المقدمة كما هو موضح بالبند أولاً. ويكون مضمون الرسالة (حقل 79) كما هو وارد بالمرفق رقم (2).

ثالثاً: - يراعى أن يكون تاريخ استحقاق الأذون المقدمة مقابل المبلغ المطلوب تزيد عن مدة عملية الـ REPO بأسبوع على الأقل.

مثال:

- مبلغ مطلوب لمدة 3 شهور يبدأ في 4/1 يكون أجل استحقاق الأذون المقدمة 91 يوم + أسبوع.
- مبلغ مطلوب يبدأ في 5/1 يكون أجل استحقاق الأذون المقدمة مقابله شهرين + أسبوع طبقاً لتاريخ نهاية العملية لاختلاف عدد أيام الشهور.
- مبلغ مطلوب يبدأ في 6/1 يكون أجل استحقاق الأذون المقدمة مقابله شهر + أسبوع طبقاً لتاريخ نهاية العملية لاختلاف عدد أيام الشهور.

رابعاً: - في يوم العمل الأول بعد نهاية الربع المقرر (4/1 , 7/1 , 10/1 , 1/1) يقوم البنك بتقديم رسالتين سويفت لكل نوع (محدود - متوسط).

ب- الرسالة الأولى لكل نوع كما هو وارد بالبند أولاً.

ت- الرسالة الثانية لكل نوع عبارة عن رسالة Rollover (تمديد المبالغ المطلوبة التي حصل عليها البنك في الشهور الثلاث السابقة 4/1 , 5/1 , 6/1 على سبيل المثال) وذلك بغرض تجديد أذون الخزانية من حيث آجال استحقاقها وصلاحياتها وفقاً للبند ثالثاً أو استبدال أية أذون خزانية للتغطية طبقاً لرغبة البنك.

■ تمثل الرسالة الثانية (تمديد المبلغ المطلوب -Rollover) صافي القيمة الاسمية للمبالغ الممنوحة في الشهور السابقة مخصوماً منها:

- الأقساط المسددة للبنك المركزي عن تلك الفترة.
- السداد المعجل/ بيع الوحدة عن تلك الفترة إن وجد.

ويجب أن يتطابق المبلغ المطلوب تمديده بشاشة نظام CMMS مع المبلغ الوارد برسالة السويفت.

■ بالنسبة لنوع الرسالة فبالإضافة لما هو مبين بالبند أولاً

- يتم في Field 21 كتابة (CMMSMOG) بالنسبة لمتوسطي الدخل.
- يتم في Field 21 كتابة (CMMSMOL) بالنسبة لمحدودي الدخل.

يتم تقديم الرسائل السابق الإشارة إليها حتى الساعة العاشرة صباحاً في أول يوم عمل من كل شهر ويكون مضمون الرسالة (حقل 79) كما هو وارد بالمرفق رقم (2).

وبصفة عامة يتعين على البنك مراعاة الدقة في اختيار أذون الخزانية من حيث القيم الاسمية وتواريخ الاستحقاق ومواعيد التقادم وذلك حتى يتيسر تنفيذ طلب البنك لكل نوع أو تمديد المبالغ السابق منحها. وفي حالة عدم الالتزام بالإجراءات السابقة يكون للبنك المركزي الحق في اتخاذ كافة الإجراءات والتدابير التي يراها مناسبة.

(مرفق 2)

Reference is made to CBE Board of Directors decree dated 18/02/2014, CBE Governor circular dated 19/02/2014 and CBE rules and detailed procedures respect (activation of real estate sector for limited and moderate-income initiative) and their amendments if any, we hereby sell of the following treasury bills in EGP. And undertake to re-purchase them by the end of Repo transaction according to amount required or granted in the above mentioned initiative

Amount Required

Maturity date Face Value of T-Bills

1-----

2-----

3-----

4-----

5-----

6-----

مرفق (3)

ورقة عمل استرشادية

لتطوير نظم تقييم العملاء رقمياً

بالإشارة إلى قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ 24 مايو 2005 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
- مدى استقرار مستوى الدخل
- الملاءة
- الضمانات
- المعاملات مع الجهاز المصرفي
- السمعة
- الوظيفة
- السن
- الحالة الاجتماعية
- مستوى التعليم

هذا وبخلاف ما سبق ندرج فيما يلي بعض المعايير الإضافية التي يمكن الاعتماد عليها لدى تقييم العملاء وخاصة أصحاب المهن الحرة 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 ممارسة المهن الحرة.
- الأعباء الاجتماعية (مثال: إعالة الأبناء، الأب، والأم،..)
- عمل الزوجة إن وجد
- نوع ومنطقه السكن

مرفق (4)

حساب رد الدعم

																			مدة القرض																				
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	سنة المداد																			
																			100%	1																			
																			100%	100%	2																		
																			100%	100%	100%	3																	
																			100%	100%	100%	100%	4																
																			100%	100%	100%	100%	100%	5															
																			90%	100%	100%	100%	100%	100%	6														
																			80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	7													
																			70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	8												
																			60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	9											
																			50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	10										
																			40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	11									
																			30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	12								
																			20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	13							
																			10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	14						
																			0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	15					
																			0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	16				
																			0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	17			
																			0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	18		
																			0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	19	
																			0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	20

مرفق (5)

الشروط الموحدة لمنح التمويل العقاري لمحدودي الدخل

البيان	الشروط
الفئات المستهدفة	- قبول تمويل كافة المهن.
نسب التمويل من قيمة الوحدة السكنية	- الحد الأقصى 85% من قيمة الوحدة السكنية.
مدة صلاحية التعامل على شهادة الدخل	- صالحة لمدة عام من تاريخ تحريرها كحد أقصى بشرط استعلام الصندوق لم يتجاوز 6 أشهر.
إيصال مرافق	- لمدة عام من تاريخ تحريره بشرط ان يكون استعلام الصندوق لم يتجاوز 6 أشهر.
مدة الخدمة بجهة العمل	- 6 أشهر للموظفين بالقطاع الخاص والقطاع الحكومي. - عام لأصحاب المهن الحرة والانشطة التجارية.
الضمانات	- لا يجوز طلب ضامن حكومي
التأمين	- يجوز للبنك إصدار وثيقة تأمين ضد مخاطر الوفاة والعجز الكلي ويتحمل البنك تكلفتها.
تمويل الاسرة (الزوج/ الزوجة)	- في حالة طلب العميل استخدام دخل الاسرة لحساب قيمة التمويل يتم إدخال الشريكين في التعاقد على الوحدة.
الدخل الإضافي	- يقصد بإجمالي الدخل عند احتساب الحد المقرر كحد أقصى (40%) للتمويل الممنوح لأغراض استهلاكية والقروض العقارية للإسكان الشخصي داخل إطار القانون رقم 148 لسنة 2001 بإصدار قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية (المرتب الشهري بعد استقطاع الضرائب والتأمينات الاجتماعية + نسبة لا تقل عن 10% ولا تزيد عن 50% من الدخل الإضافي شريطة الا تتخطى نسبة قيمة الاقساط المستحقة الى الدخل الشهري للفرد (من حصيللة الدخل الاضافي والاجر الشهري) النسبة المقررة لمحدودي الدخل (40%). - يتم حساب قيمة الدعم وفقاً لكامل الدخل الصافي المستعلم عنه من قبل الصندوق (الدخل الأصلي + الاضافي) بدون استقطاع أي مبالغ على نظام العمل الالي الخاص بصندوق التمويل العقاري، وتقوم جهة التمويل بحساب نسبة العائد على التمويل (5% أو 7%) حسب الدخل المستعلم عنه من قبل الصندوق.
التعامل على شهادات الدخل التي لا تتضمن لفظ "صافي"	يتم خصم 20% من قيمة الدخل الإجمالي مع مراعاة ما يلي: - في حالة التعامل على شهادة دخل مسجل بها قيمة الدخل بالإجمالي يتم حساب قيمة الدعم وفقاً لصافي الدخل، ويقوم البنك بحساب العائد على التمويل (5% أو 7%) وقيمة التمويل وفقاً لصافي الدخل المحدد من قبل صندوق التمويل العقاري.

البيان	الشروط
	- في حالة التعامل على شهادة دخل مسجل بها أن الدخل (يقدر بـ - يعادل - يساوي - الدخل الشهري- متوسط الدخل الشهري) يتم حساب قيمة الدعم وحساب نسبة العائد على التمويل (5% أو 7%) وفقاً للدخل المستعلم عنه من قبل الصندوق والمسجل بشهادة الدخل، على ان يقوم البنك بتحديد قيمة التمويل وفقاً لصافي الدخل المُحدد من قبل الصندوق.
القسط المتزايد	- التزام البنوك بتطبيق نظام القسط المتزايد طوال مدة التمويل والتي تتراوح بين 10 سنوات (كحد ادني) و20 سنة (الحد الأقصى) لمدة التمويل.
التعامل مع ذوي الاحتياجات الخاصة	- يتم التعامل مع ذوي الاحتياجات الخاصة ممن لهم اثبات دخل. - ذوي الاحتياجات الخاصة (المعاقين ذهنياً) يتم التعامل معهم من خلال القيم. - يجوز للبنك التأمين ضد مخاطر الوفاة فقط دون العجز الكلي مع تحمل البنك لتكلفتها.
التعامل مع اصحاب المعاشات (وفقاً لشروط برنامج الاسكان الاجتماعي المعتمدة من مجلس الوزراء)	- يقوم العميل بسداد 40% - كحد أقصى- من قيمة الوحدة السكنية شامل دعم الوند السكنية.
معاملة المستفيد من المعاش	- يقوم العميل بسداد 40% -كحد أقصى- من قيمة الوحدة السكنية غير شامل دعم الوحدة السكنية. - تحويل المعاش على الجهة الممولة.
تمويل الفئات التي يصعب إثبات دخلها (كهربائي - ترزي - سباك)	- في حالة استيفاء شهادة دخل من محاسب قانوني مقيد بسجل المحاسبين والمراجعين المصريين يتم منح التمويل للعميل وفقاً للشروط التالية: 1. تغطية مخاطر عدم السداد من خلال عمل بوالص تامين جماعية وفقاً لرغبة كل بنك. 2. يقوم العميل بسداد 40% -كحد أقصى- من قيمة الوحدة السكنية غير شامل دعم الوحدة. - في حالة استيفاء شهادة من محاسب قانوني معتمد من البنك المركزي المصري يقوم العميل بسداد مبلغ 40% -كحد أقصى- من قيمة الوحدة السكنية شامل دعم الوحدة.

مرفق رقم (6)

حساب رد الدعم

سنة السداد																			مدة القرض															
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2		1														
																			100%	1														
																			100%	100%	2													
																		100%	100%	100%	3													
																	100%	100%	100%	100%	4													
																100%	100%	100%	100%	100%	5													
															90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	6												
														80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	7												
													70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	8												
														60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	9											
														50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	10										
														40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	11									
														30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	12								
														20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	13							
														10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	14						
														0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	15					
														0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	16				
														0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	17			
														0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	18		
														0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	19	
														0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	20

ب. مرفقات مبادرة التمويل العقاري لمتوسطى الدخل

مرفق رقم 7

حساب رد الدعم

سنة السداد																	مدة القرض
25- 17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
																%100	1
															%100	%100	2
														%100	%100	%100	3
													%100	%100	%100	%100	4
												%100	%100	%100	%100	%100	5
											%100	%100	%100	%100	%100	%100	6
										%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	7
									%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	8
								%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	9
							%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	10
						%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	11
					%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	12
				%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	13
			%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	14
		%20	%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	15
	%10	%20	%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	16
%0	%10	%20	%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	25-17

ج. مرفقات المبادرة الرئاسية للتمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل

(مرفق 8)

المعايير الاسترشادية

لتطوير نظم تقييم العملاء رقمياً

بالإشارة إلى قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ 24 مايو 2005 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 | - مدى استقرار مستوى الدخل |
| - الملاءة | - الضمانات |
| - المعاملات مع الجهاز المصرفي | - السمعة |
| - الوظيفة | - السن |
| - الحالة الاجتماعية | - 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 9)

الإجراءات الخاصة بقبول وتقييم العملاء

البند	الإيضاح
مدة صلاحية التعامل على شهادة الدخل / إيصال مرافق	- عام من تاريخ التحرير كحد أقصى بشرط ألا يتجاوز الاستعلام 6 أشهر.
مدة الخدمة بجهة العمل	- 6 أشهر للموظفين بالقطاع الخاص والقطاع الحكومي. - عام لمزاولي 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 (40%) وفقاً للقانون رقم 148 لسنة 2001 بإصدار قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية) يتم حساب إجمالي الدخل الشهري كما يلي: إجمالي الدخل الشهري = صافي المرتب الشهري بعد استقطاع الضرائب والتأمينات الاجتماعية + نسبة لا تقل عن 10% ولا تزيد عن 50% من الدخل الإضافي.
التعامل على شهادات الدخل التي لا تتضمن لفظ "صافي"	- يتم خصم 20% 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- سباك.....)	- تغطية مخاطر عدم السداد من خلال عمل وثائق تأمين جماعية وفقاً لرغبة كل بنك مع تحمل البنك تكلفتها.

(مرفق 10)

حساب رد الدعم

سنة السداد																مدة القرض	
30- 17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
																%100	1
															%100	%100	2
														%100	%100	%100	3
													%100	%100	%100	%100	4
												%100	%100	%100	%100	%100	5
											%100	%100	%100	%100	%100	%100	6
										%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	7
									%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	8
								%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	9
							%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	10
						%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	11
					%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	12
				%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	13
			%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	14
		%20	%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	15
	%10	%20	%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	16
%0	%10	%20	%30	%40	%50	%60	%70	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	30-17