

القاهرة في : ١٩ فبراير ٢٠١٤

السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة  
بنك

تحية طيبة وبعد،،،

يُعد القطاع العقاري من أهم مؤشرات تقدم ونمو الدول نظراً لدوره في دعم الاقتصاد ودفع عجلة الإنتاج، حيث أن النهوض به ينعكس إيجابياً على الناتج القومي من خلال تشغيل العديد من الصناعات والقطاعات المختلفة وأهمها قطاع المقاولات والتشييد والبناء وغيرها من الأنشطة المكملة. ذلك بالإضافة إلى مردوده الإيجابي على الجانب الاجتماعي من خلال خلق فرص عمل بالمشروعات والصناعات المختلفة إلى جانب توفير إسكان مناسب وفقاً لاحتياجات المواطنين ومراعاة البعد الاجتماعي.

هذا وفي ضوء ما سبق ونظراً 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 بالمسؤولية 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 علي النحو التالي:

متوسطي الدخل	محدودي الدخل	
٨%	٧%	سعر الإقراض النهائي للعميل *

\* سعر ثابت منذ المنح وطوال مدة القرض

وبناءً عليه فقد قرر مجلس إدارة البنك المركزي المصري بجلسته المنعقدة في ١٨ فبراير ٢٠١٤ ما يلي:

١. يخصص البنك المركزي المصري مبلغ ١٠ مليار جنيه مصري على شرائح لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة يتم توجيهه للتمويل العقاري الخاص بمحدودي ومتوسطي الدخل بمشروعات الإسكان بالمجتمعات العمرانية الجديدة لتقوم البنوك بإعادة إقراضه وفقاً للشروط التالية:

- 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<sup>١</sup> خزانة تجدد دورياً.

## ٢. شروط العملاء المستفيدين من المبادرة:

- أن يكون مصري الجنسية.
- حصول العميل على التمويل العقاري لوحدة واحدة فقط.
- أن يكون الحد الأقصى للدخل الشهري لمتوسطي الدخل ٨ آلاف جنيه للفرد و ١٠ آلاف جنيه للأسرة وألا تزيد قيمة الوحدة محل التمويل عن ٣٠٠ ألف جنيه.
- بالنسبة لمحدودي الدخل<sup>٢</sup> يتعين الالتزام بما ورد بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته المقترحة ومحددات صندوق التمويل العقاري.

٣. 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.

<sup>١</sup> حال إصدار الآلية الخاصة بها .

<sup>٢</sup> يحق لمحدودي الدخل الاستفادة من الدعم المقدم من البنك المركزي المصري إلى جانب الدعم المقدم من قبل صندوق التمويل العقاري.

٤. يجوز للبنوك استخدام المبالغ المخصصة لها من خلال المبادرة عن طريق إعادة توجيهها لشركات التمويل العقاري وفقاً للمحددات التالية:
- أ. أن يكون الحد الأقصى للتمويل للشركات ٢٠% من قيمة المحفظة القائمة بالبنك في إطار المبادرة.
- ب. 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.
٥. لا يجوز بأي حال من الأحوال بيع محافظ كل من البنوك أو شركات التمويل العقاري الناشئة تحت مظلة هذه المبادرة.
٦. 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.
٧. تكليف قطاع الرقابة والإشراف على البنوك بالبنك المركزي المصري بإصدار مذكرة تفصيلية تتضمن الإجراءات والقواعد الخاصة بتطبيق أحكام هذا القرار.
- برجاء التفضل بالتنبيه نحو اتخاذ اللازم في هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

هشام رامز عبد الحافظ