

تعليمات بشأن

ضوابط التمويل الممنوح للعملاء الأفراد لغرض شراء و/أو تطوير العقارات الواقعة في مناطق السكن الخاص والسكن النموذجي

مقدمة

في إطار الدور التنظيمي والرقابي لبنك الكويت المركزي على القطاع المصرفي استناداً إلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية وتعديلاته، وبصفة خاصة ما يتعلق بترشيد السياسات التمويلية لدى البنوك وشركات الإستثمار وشركات التمويل، وتأمين سير العمل المصرفي والمالي على وجه سليم، وأخذاً بالاعتبار الدور الهام الذي يلعبه التمويل لقطاع عقار السكن الخاص المحلي وإرتباطه المباشر بمصالح المواطنين من جانب، وما يشكله ذلك التمويل من أهمية خاصة ضمن المحفظة التمويلية لوحدات القطاع المصرفي والمالي من جانب آخر، وحرصاً على مواصلة مواكبة التعليمات والنظم الرقابية لمستجدات الأوضاع في بيئة العمل المصرفي والمالي، وإسترشاداً بأفضل الممارسات الإقليمية والدولية في مجال المعايير التنظيمية لمثل هذا النوع من التمويل، قرر مجلس إدارة بنك الكويت المركزي بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٢ إصدار هذه الضوابط بشأن التمويل الممنوح للعملاء الأفراد بغرض شراء و/أو تطوير العقارات الواقعة بمناطق السكن الخاص والسكن النموذجي.

وتشكل هذه الضوابط، بالإضافة إلى ضوابط التمويل الممنوح في إطار تعليمات بنك الكويت المركزي الصادرة بشأن القروض (عمليات التمويل) الاستهلاكية والمقسطة، منظومة متكاملة تهدف إلى تنظيم تمويل قطاع عقار السكن الخاص المحلي بما يساهم في الحد من مخاطر التمويل على كل من البنوك وشركات الإستثمار وشركات التمويل والعملاء الأفراد، وفي إطار متطلبات سياسة التحوط الكلي التي ينتهجها بنك

الكويت المركزي والتي تستهدف الحد من المخاطر النظامية، وما قد يترتب على تلك المخاطر من آثار سلبية اقتصادية واجتماعية.

نطاق التعليمات

تسري هذه التعليمات على التمويل المقدم للأفراد الطبيعيين من قبل جميع البنوك وشركات الاستثمار وشركات التمويل بغرض شراء و/أو تطوير العقارات الواقعة في مناطق السكن الخاص والسكن النموذجي ، ولا تسري على عمليات التمويل الممنوحة في إطار تعليمات القروض (عمليات التمويل) الاستهلاكية والمقسطة .

ضوابط منح التمويل

يتعين على البنك / الشركة عند منح هذا التمويل الالتزام - كحد أدنى - بالضوابط التالية :

(١) أن يكون منح الائتمان وفقاً لدراسة ائتمانية متكاملة تتناول ما نصت عليه تعليمات بنك الكويت المركزي في شأن ترشيد السياسة الائتمانية، وبصفة خاصة دراسة ما يلي :

- المركز المالي للعميل ودرجة الملاءة المالية ، وذلك بناءً على سياسات وإجراءات واضحة تشكل مجموعة العناصر الرئيسية التي تحدد الجدارة الائتمانية للعميل وقدرته على السداد .
- صافي التدفقات النقدية للعميل أخذاً في الاعتبار أية التزامات مالية أخرى عليه تؤثر على هذه التدفقات .

• دراسة الأثر على التدفقات النقدية نتيجة التعرض لسيناريوهات وظروف ضاغطة على الأوضاع المالية للعميل وتأثير ذلك على قدرته على السداد في المواعيد المحددة .

• التاريخ الائتماني للعميل ، وبياناته الائتمانية من واقع بيانات شركة شبكة المعلومات الائتمانية (Ci-Net) ونظام مركزية المخاطر .

(٢) التحقق من وجود مصادر كافية لدى العميل من صافي تدفقاته النقدية ، بخلاف دخل العقار الذي سيتم تمويله ، ويعني ذلك أن لا يكون القرار الائتماني للبنك معتمداً فقط على الدخل من العقار ، مع عدم الأخذ بالاعتبار الراتب الشهري للعميل عند احتساب صافي التدفقات .

(٣) يتعين أن يتوافر لدى العميل مصادر لتدفقات نقدية صافية ، بخلاف راتبه الشهري ودخل العقار الذي يتم تمويله، لا تقل عن ٥٠% من الالتزام المستحق على العميل نتيجة هذا التمويل في صورة أقساط لسداد خدمة الدين وأصل التمويل.

(٤) التحقق من الغرض من التمويل ، ومن أنه يأتي في إطار ما تتضمنه هذه الضوابط ، ومن أنه يتم استخدام هذا التمويل في الغرض المحدد من أجله، ويتعين في حالة التطوير العقاري أن يتم صرف دفعات التمويل وفقاً لتقدم إنجاز الأعمال المنفذة .

(٥) أن لا تزيد نسبة حجم التمويل الممنوح إلى قيمة العقار الذي يتم تمويله ، أو تكلفة التطوير في حال تمويل البناء، عن ما يلي :

- في حالة تمويل شراء أرض فضاء حد أقصى ٥٠%
- في حالة تمويل عقار قائم حد أقصى ٦٠%
- في حالة تمويل البناء فقط حد أقصى ٧٠%

٦) تحدد قيمة العقار المذكورة في البند السابق على أساس سعر الشراء أو قيمة تقييم العقار أيهما أقل ، وبمراعاة أن يتم التقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من غير ذي الصلة بأطراف الصفقة ، ومن أصحاب الكفاءات المسجلين بسجل المقيمين لدى وزارة التجارة والصناعة، على أن يؤخذ بالتقييم الأقل. وبالنسبة لتكلفة البناء، يتعين التحقق من تقديرها من خلال مكاتب متخصصة ومعتمدة في هذا المجال .

٧) يراعى أن يتم سداد أصل التمويل والعائد على أقساط ربع سنوية على الأقل خلال الفترة التي تتناسب مع الغرض من التمويل وبحد أقصى عشر سنوات ، ويجوز في حالات تطوير العقار أن تشمل هذه المدة فترة سماح بحد أقصى سنتين من تاريخ منح التمويل على أن يتم خلالها خدمة الدين .

٨) يتعين مراعاة الأمور التالية عند منح هذا النوع من التمويل :

- أن يكون إجمالي تكلفة التمويل (الفائدة / قيمة العائد) واضح أمام العميل قبل منح التمويل ، مع الاحتفاظ بما يثبت اطلاع العميل على ذلك .

- يتوجب اطلاع العميل على آلية تحديد سعر الفائدة (العائد) والأسعار المرجعية المستخدمة وكذلك الحالات التي يجوز فيها النظر في تغيير سعر الفائدة (العائد) وحدود هذا التغيير ، والحصول على إقرار موقع من العميل بشأن الاطلاع على تطبيق أسعار الفائدة الثابتة أو المتغيرة وفقاً للتعميم الصادر إلى البنوك التقليدية بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٥ .

- بيان أعباء التمويل على العميل عند مستويات مختلفة لمعدلات الفائدة (العائد) على أن لا تقل عن ثلاث سيناريوهات بأسعار تصاعدية مختلفة .

- اطلاع العميل على الرسوم والعمولات المترتبة على هذا التمويل بما فيها الرسوم والعمولات المستقبلية .

- حصول العميل على نسخ من العقود المبرمة بشأن منح هذا التمويل .
 - الاحتفاظ بنسخ عن كافة المستندات المتعلقة بالعقار بما في ذلك مستندات شراء العقار وتسديد قيمته والعمولات المتعلقة بأي أطراف أخرى في هذا الشأن .
 - الاحتفاظ ، في حال تمويل تطوير العقار ، بما يثبت أسس صرف الدفعات وارتباطها بمراحل التطوير .
 - يتعين الاحتفاظ بما يثبت اطلاع العميل على ما سبق بيانه من بيانات ومعلومات وردت تحت هذا البند (الثامن) .
- (٩) يتعين، وقبل ممارسة هذا النشاط، وضع سياسة تمويلية متكاملة لهذا النوع من التمويل تعتمد من مجلس الإدارة وتغطي جميع المخاطر المحتملة ، وتشمل بشكل خاص الضوابط اللازمة لقياس وإدارة تلك المخاطر وتخفيفها إلى حدودها الدنيا ، أخذاً بالاعتبار جميع ما ورد في هذه التعليمات.