



مؤتمر الكويت للإسكان

الجلسة الثانية:

دور القطاع الخاص بتقديم مساهمة فاعلة في توفير بدائل السكن وتحقيق
التوازن بالسوق العقاري وتوفير منتجات عقارية

9 مارس 2014

د. محمد يوسف الهاشل
محافظ بنك الكويت المركزي

أهمية القضية الاسكانية

- موضوع الرعاية السكنية وتعزيز دور القطاع الخاص يعتبر من الموضوعات المتشعبة ومتعددة الأبعاد
- اعتبارات سياسية واقتصادية واجتماعية
- ركناً أساسياً لاهتمام السلطات التشريعية والتنفيذية والرقابية لارتباطه بالاحتياجات الأساسية للمواطنين
- محوراً هاماً للسياسات العامة ومن أبرزها السياسات الاقتصادية
- جزء مهم ومؤثر في الأداء الاقتصادي
- مساهمة كبيرة في الناتج المحلي الاجمالي (بشكل مباشر وغير مباشر)



منطلقات اهتمام بنك الكويت المركزي بموضوع الرعاية السكنية

3

يأتي اهتمام بنك الكويت المركزي كجهة نقدية ورقابية بموضوع الرعاية السكنية لثلاثة أسباب:

- أسباب تتصل بالسياسة النقدية الرامية إلى ترسيخ الاستقرار النقدي والحد من الضغوط التضخمية. وبالتالي، تكريس الأجواء الملائمة لتعزيز النمو الاقتصادي المستدام.
- أسباب تتصل بالسياسات والنظم الرقابية الرامية إلى حماية العملاء وتعزيز متانة الأوضاع المالية لوحدات الجهاز المصرفي والمالي.
- أسباب تتصل بمساعي البنك المركزي لترسيخ أجواء الاستقرار المالي ضمن إطار سياسات التحوط الكلي.



المحاور

4

المحور الأول: الإسكان، والاقتصاد الكلي، والسياسة النقدية

المحور الثاني: التمويل الإسكاني، والاستقرار المالي، ورقابة بنك الكويت المركزي

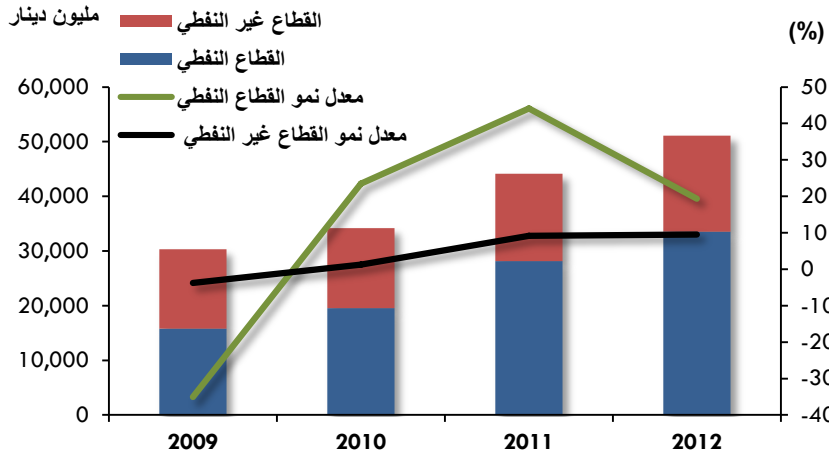


المحور الأول: الإسكان، والاقتصاد الكلي، والسياسة النقدية

- الإسكان والاقتصاد الكلي

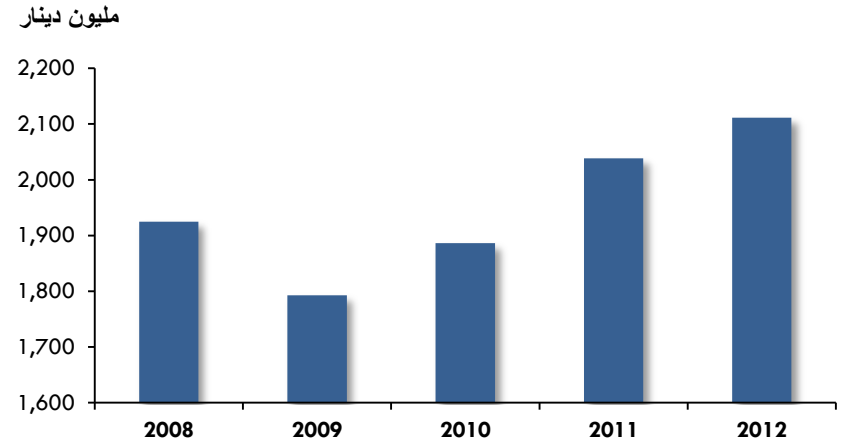
- الإسكان والسياسة النقدية

الناتج المحلي الإجمالي والأسعار الجارية



المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء.

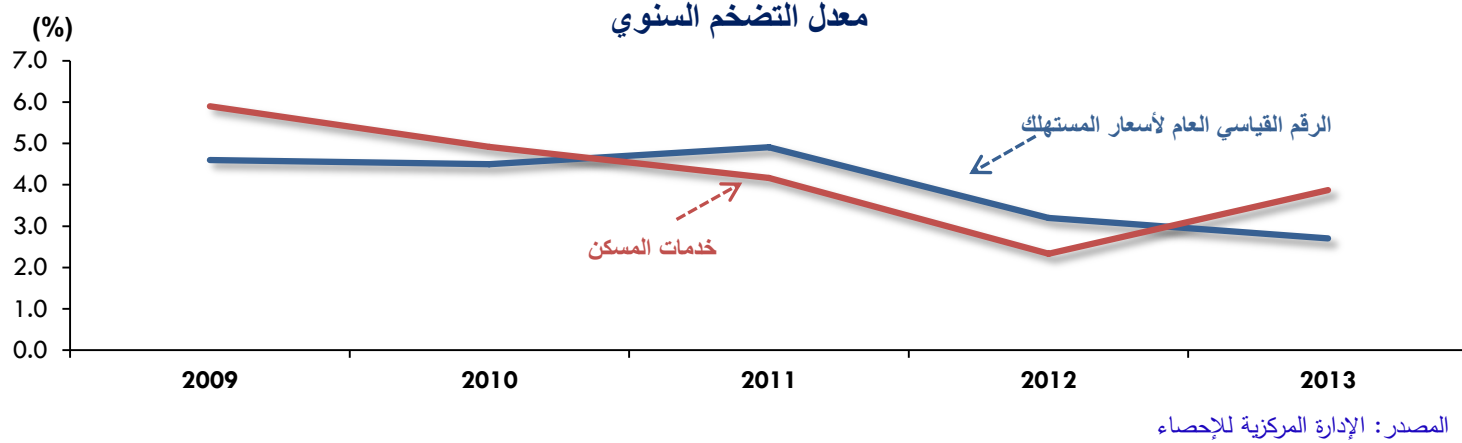
القيمة المضافة للأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي والأسعار الجارية



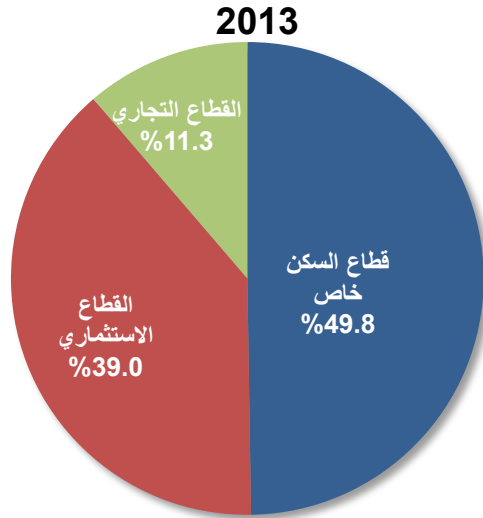
المصدر: الإدارة المركزية للإحصاء.

بلغت قيمة الناتج المحلي الإجمالي بأسعار الجارية لدولة الكويت خلال عام 2012 نحو 51.29 بليون مقارنةً بنحو 44.33 بليوناً للعام السابق، وهو ما يمثل ارتفاعاً قيمته 6.97 بليون دينار ونسبته 15.7%. وقد شكلت القطاعات النفطية نحو 65.4% والقطاعات غير النفطية نحو 34% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي بأسعار الجارية.

كما بلغت القيمة المضافة للأنشطة العقارية (تشمل التشييد والبناء الذي يضم أعمال وأنشطة شراء وبيع وتأجير العقارات لمختلف الأغراض، إلى جانب الجهات التي تعمل في مجال شراء وبيع وتقسيم الأراضي) خلال عام 2012 نحو 2.11 بليون دينار وبما يُشكّل نحو 12% من القيمة المضافة للقطاع غير النفطي.

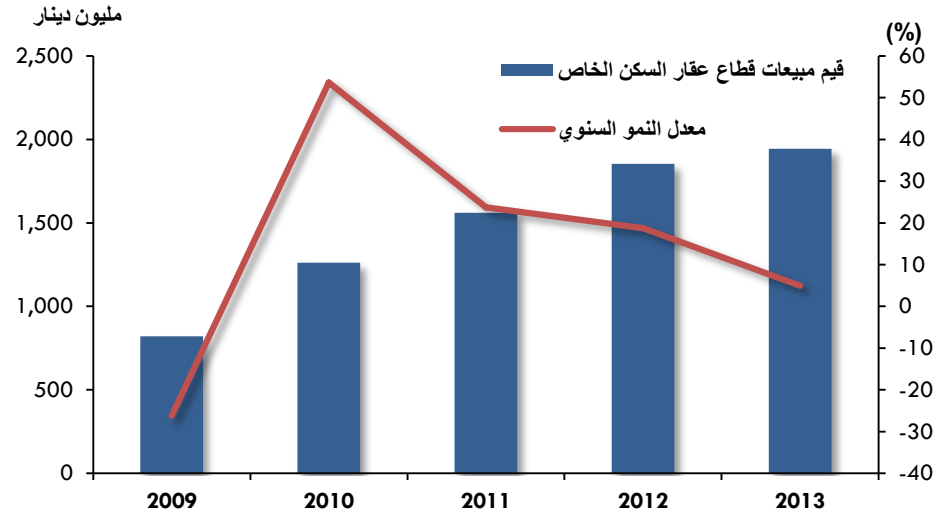


- بلغ متوسط معدل التضخم السنوي بدولة الكويت نحو 2.7% خلال عام 2013 مقارنةً بنحو 3.2% خلال عام 2012، وبمتوسط سنوي بلغ نحو 4% خلال الفترة (2009-2013).
- وفقاً لمسح الدخل والإنفاق الأسري لعام 2007/2008، يستحوذ قسم خدمات المسكن على نحو 28.8% من متوسط الإنفاق الأسري.
- بلغ معدل التضخم في قسم خدمات المسكن نحو 3.9% خلال عام 2013 مقارنةً بنحو 2.3% خلال عام 2012، وبمتوسط سنوي بلغ نحو 4.2% خلال الفترة (2009-2013).
- تعتبر الزيادة في أسعار خدمات المسكن العامل الأكثر أثراً في معدلات التضخم العام خلال السنوات القليلة الماضية، حيث ساهم قسم خدمات المسكن بنحو 40.8% من معدل التضخم العام خلال عام 2013 مقابل نحو 20.3% خلال عام 2012، وبمتوسط مساهمة سنوية بلغت نحو 29.1% من معدل التضخم العام خلال الفترة (2009-2013).



المصدر: وزارة العدل، ادارة التسجيل العقاري والتوثيق.

الصفقات العقارية لقطاع عقار السكن الخاص



المصدر: وزارة العدل، ادارة التسجيل العقاري والتوثيق.

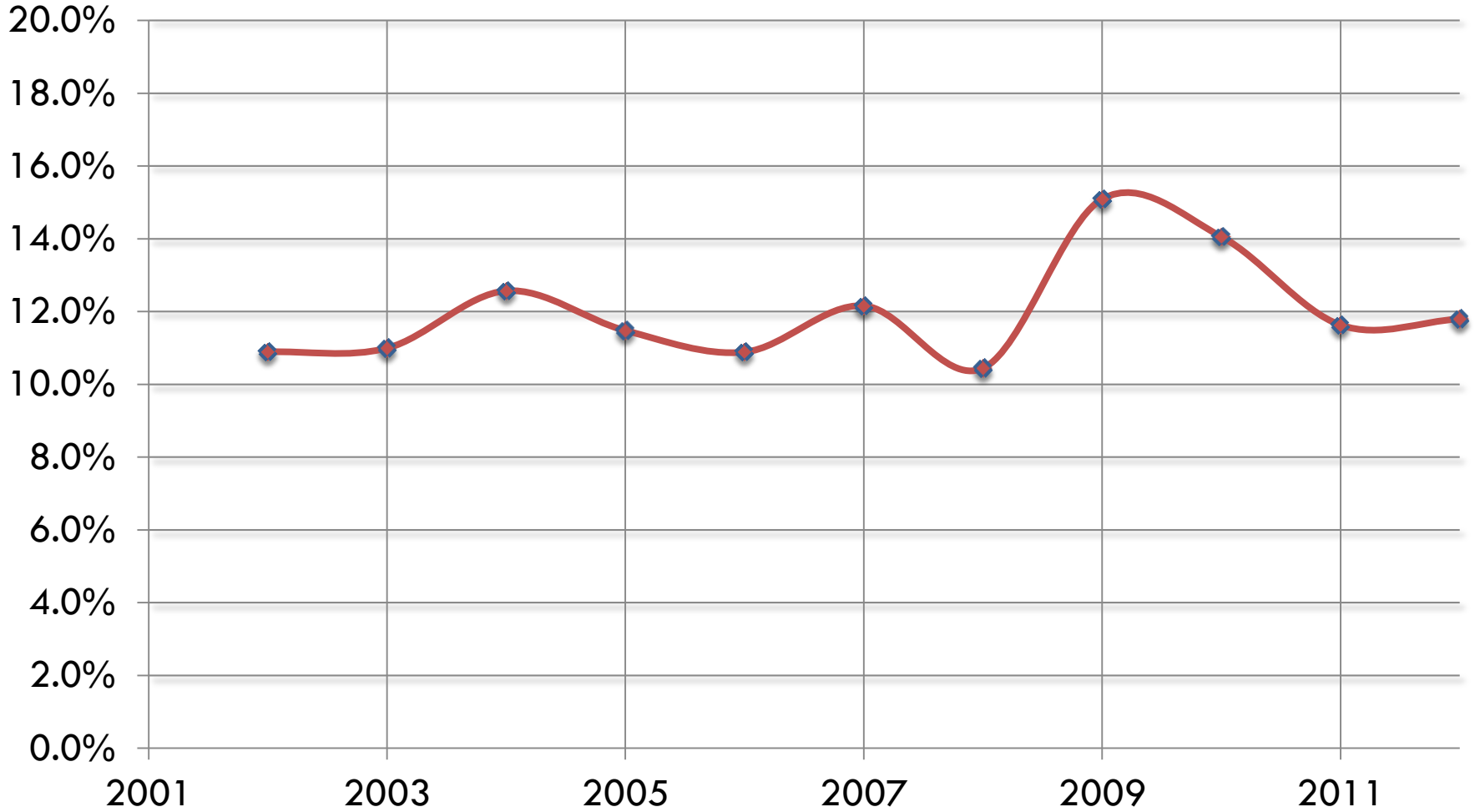
■ بلغت قيمة مبيعات قطاع عقار السكن الخاص (تشمل قيم العقود والوكالات العقارية) نحو 1947,7 مليون دينار خلال عام 2013 (موزعة على 6687 صفقة) مقابل 1852,9 مليون دينار خلال عام 2012 (موزعة على 8247 صفقة)، وبارتفاع قيمته 91 مليون دينار ونسبته 4,9% (وانخفاض عدده 1560 صفقة ونسبته 18,9%).

■ بلغ معدل النمو المركب لمبيعات قطاع عقار السكن الخاص خلال الفترة 2009-2013 نحو 20,2%.

نسبة القروض المقسطة الاسكانية إلى الناتج المحلي الإجمالي (Nominal GDP)



9



السبب الأول

□ أهمية عالية لقطاع الإسكان وارتباط وثيق بأداء الاقتصاد الكلي:

- نمو قطاع الإسكان على أسس سليمة ومستدامة سيكون من مفاتيح الانتعاش الاقتصادي
- يمثل حلقة هامة لنقل آثار السياسة النقدية إلى الاقتصاد
- أسعار الفائدة وأثرها على تكلفة التمويل
- الأنشطة المرتبطة بالقطاع العقاري
- قيم الضمانات لدى البنوك، وإمكانية منح الائتمان
- الطلب على الخدمات والبضائع
- الضغوط التضخمية



المحور الثاني: التمويل الإسكاني، ورقابة بنك الكويت المركزي، والاستقرار المالي

السبب الثاني

□ الاقتراض الاسكاني قد يكون أهم قرار مالي تتخذه الأسرة :

□ يترتب عليها التزامات مالية كبيرة لفترات زمنية طويلة

□ الأوضاع المالية للمقترض حاليا ومستقبلا

□ المخاطر على المقترض والمقرض

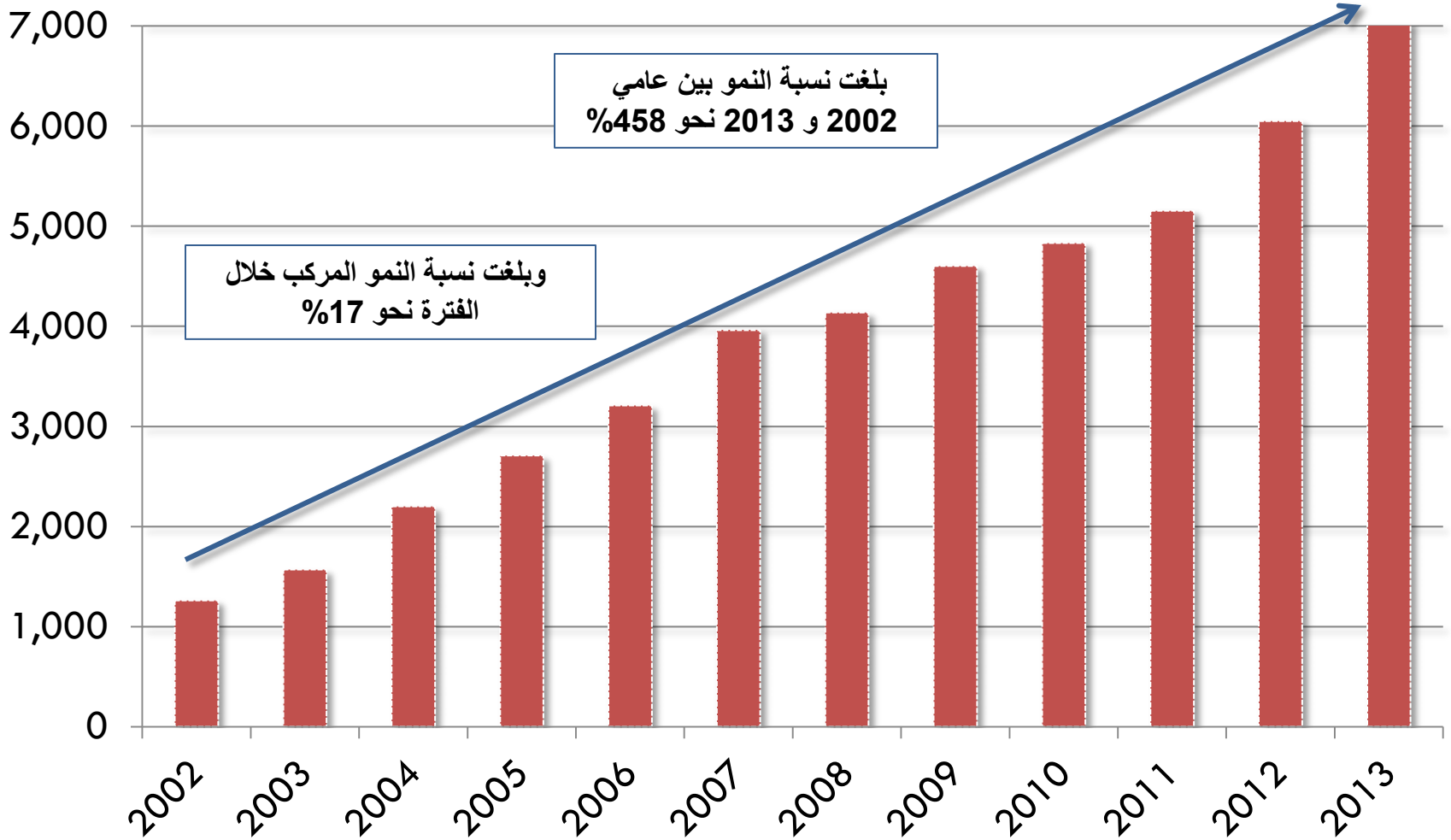
□ السياسات والبرامج الرقابية لبنك الكويت المركزي تسعى لترشيد

الائتمان وتحقيق التوازن في العلاقة التعاقدية

رصيد القروض المقسطة الاسكانية

13

(المبالغ بالمليون دينار)

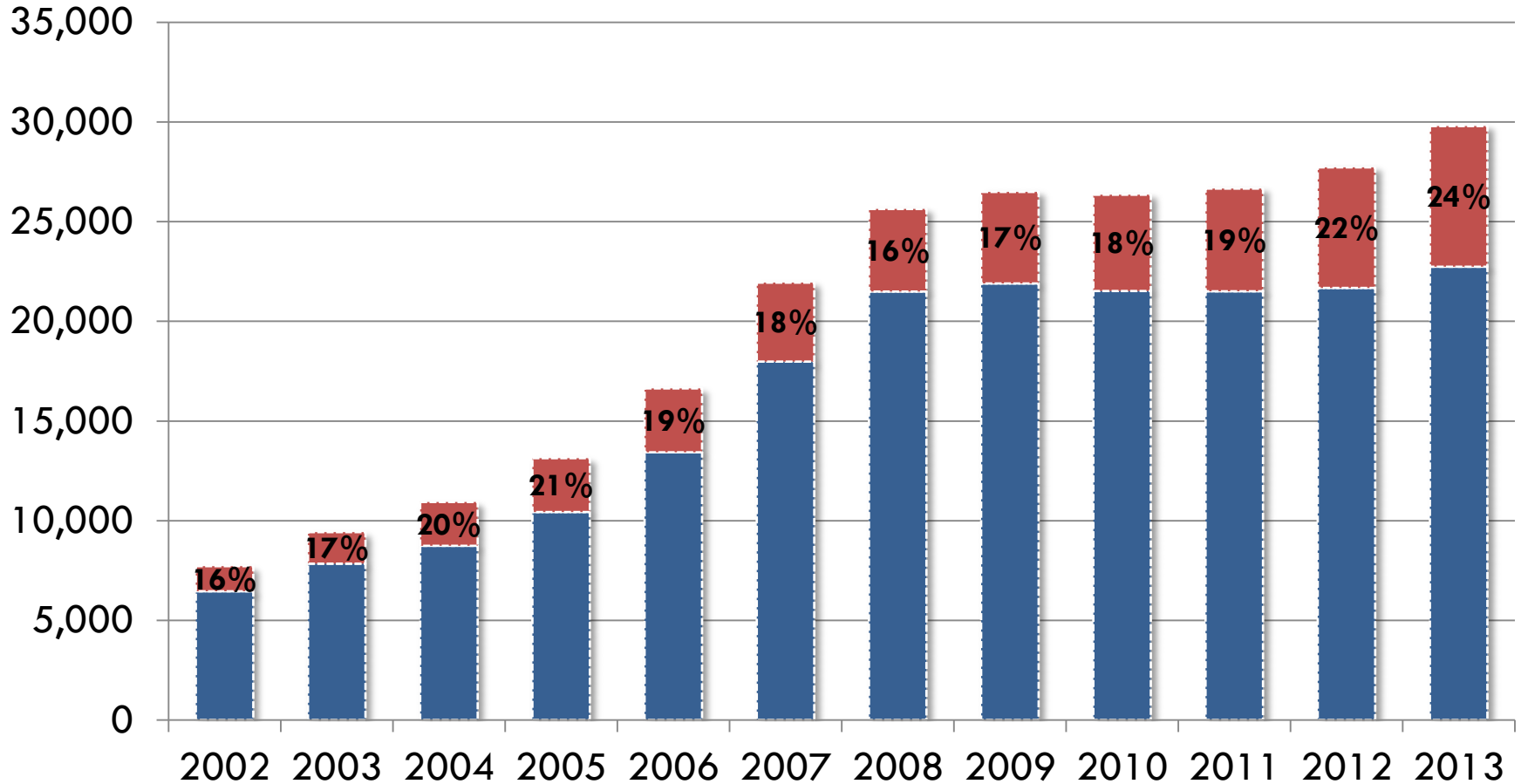


الأهمية النسبية للقروض المقسطة الإسكانية إلى إجمالي محفظه التسهيلات الائتمانية النقدية للعملاء المقيمين



14

(المبالغ بالمليون دينار)



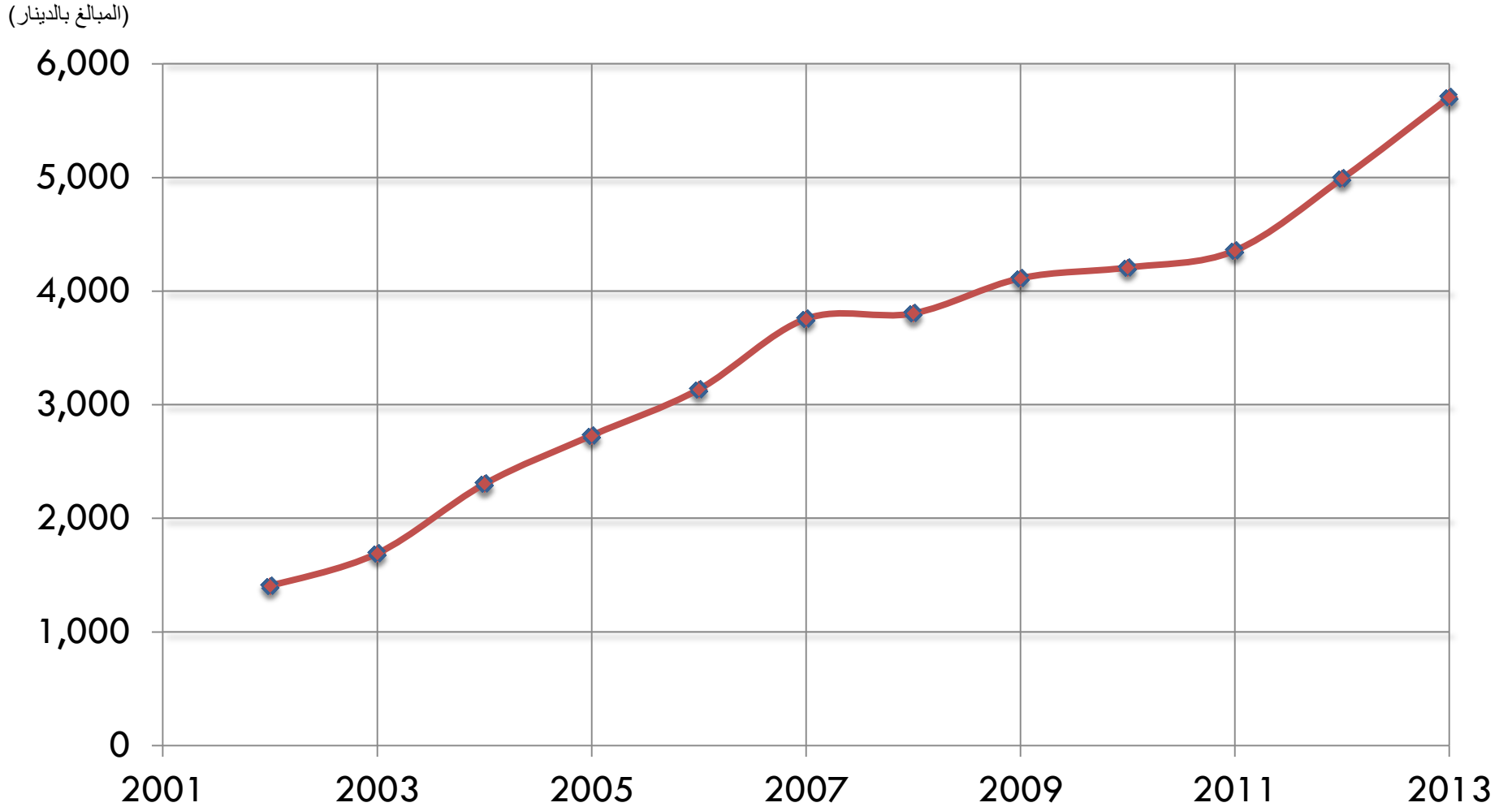
■ القروض المقسطة ■ التسهيلات الائتمانية النقدية للعملاء المقيمين بخلاف القروض المقسطة



أرصدة القروض المقسطة الإسكانية إلى عدد السكان الكويتيين

Installment loans per capita

15



السبب الثالث

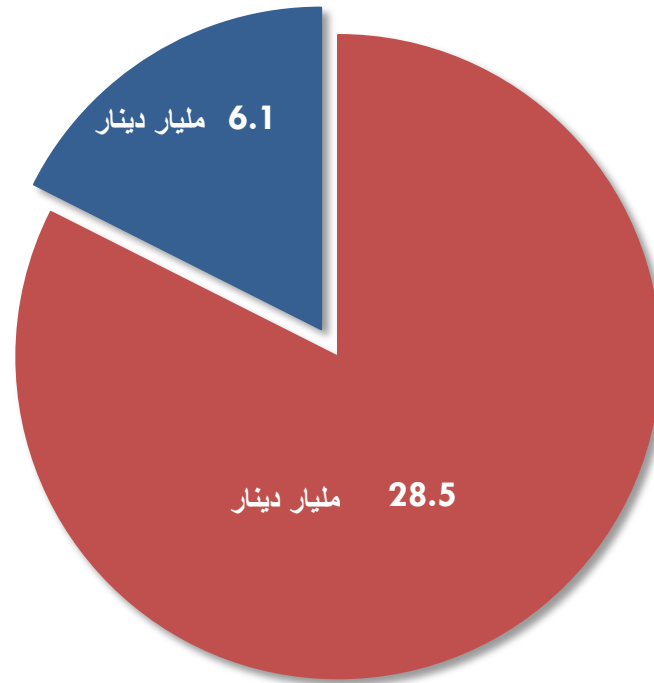
□ العلاقة القوية والمباشرة بين استقرار القطاع العقاري والاستقرار المالي:

- الانخفاض الحاد في أسعار العقار قد يؤدي إلى التعثر في السداد، ضعف جودة الأصول، الحاجة لتكوين المخصصات، تآكل رأس المال،....
- تأثر القطاعات الاقتصادية الأخرى
- نشوء الأزمات المالية والاقتصادية

دور بنك الكويت المركزي

- رسم سياسة رقابية حصيفة ورشيدة ضمن اطار السياسة التحوطية الكلية لترسيخ أجواء الاستقرار المالي:
- تعليمات القروض الاسكانية، وهي نوعين:
 - الراتب مصدر السداد
 - الدخول الأخرى مصدر السداد
- الشفافية وحماية العملاء
- متطلبات السيولة والكفاية الرأس مالية
- المخصصات الديناميكية
- النمو المنضبط

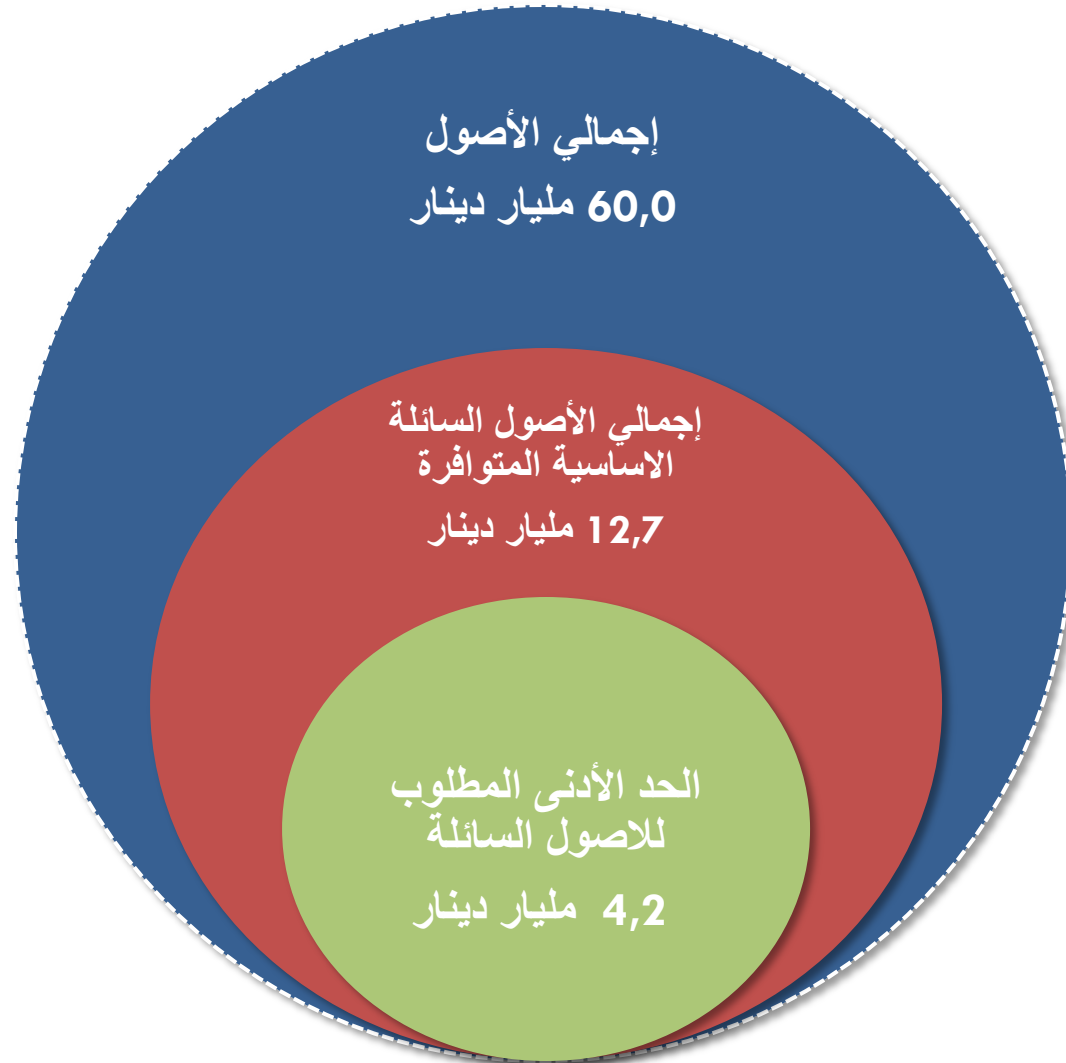
الأموال المتاحة للتوظيف لدى البنوك الكويتية



بلغت الأموال المتاحة للتوظيف لدى البنوك الكويتية نحو 34.6 مليار دينار وفقاً للوضع كما في 2013/12/31

■ فائض الأموال المتاحة للتوظيف ■ صافي محفظة القروض الممنوحة

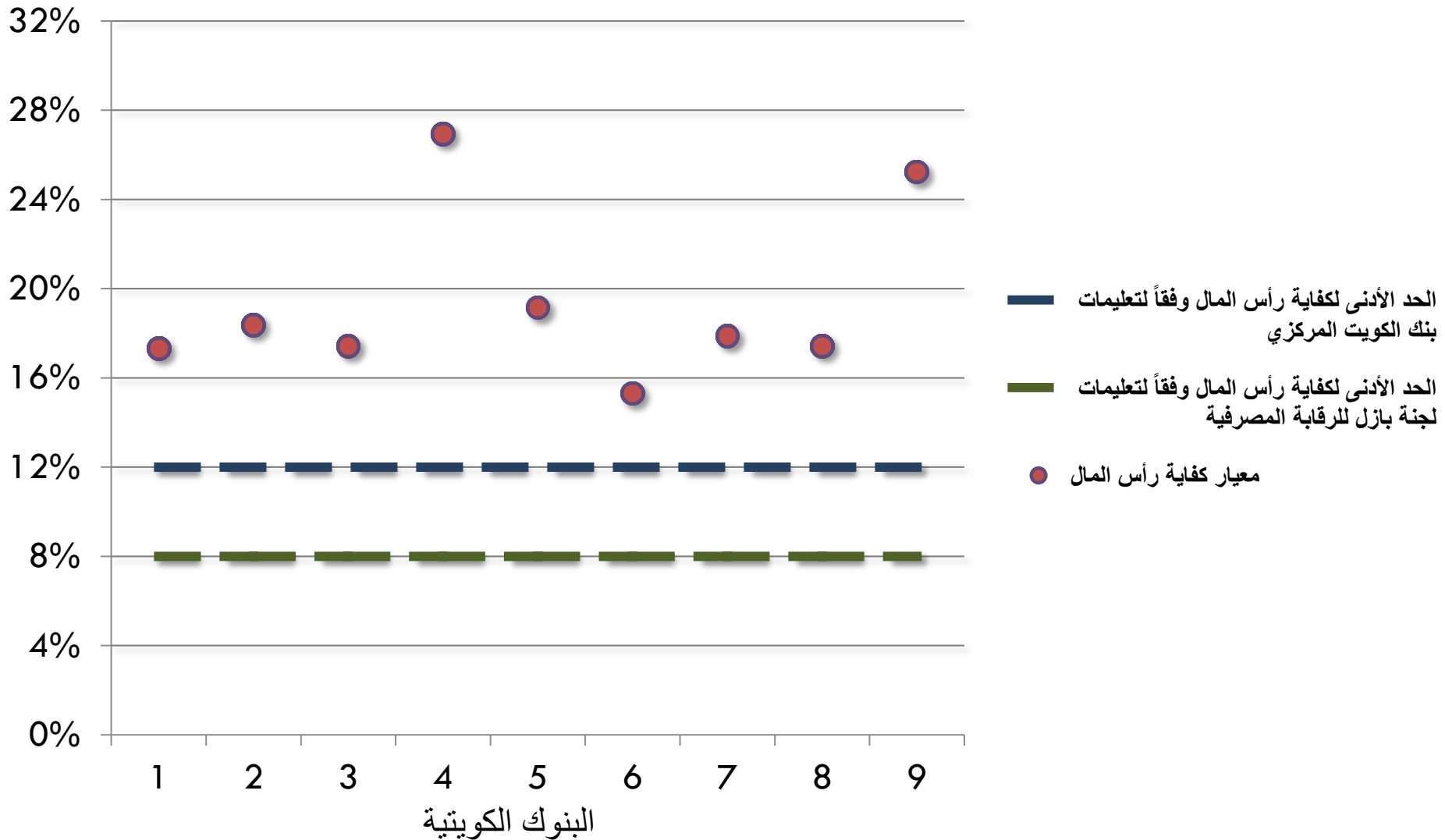
السيولة المتوافرة لدى البنوك الكويتية



معيار كفاية رأس المال لدى البنوك الكويتية كما في 2013/12/31



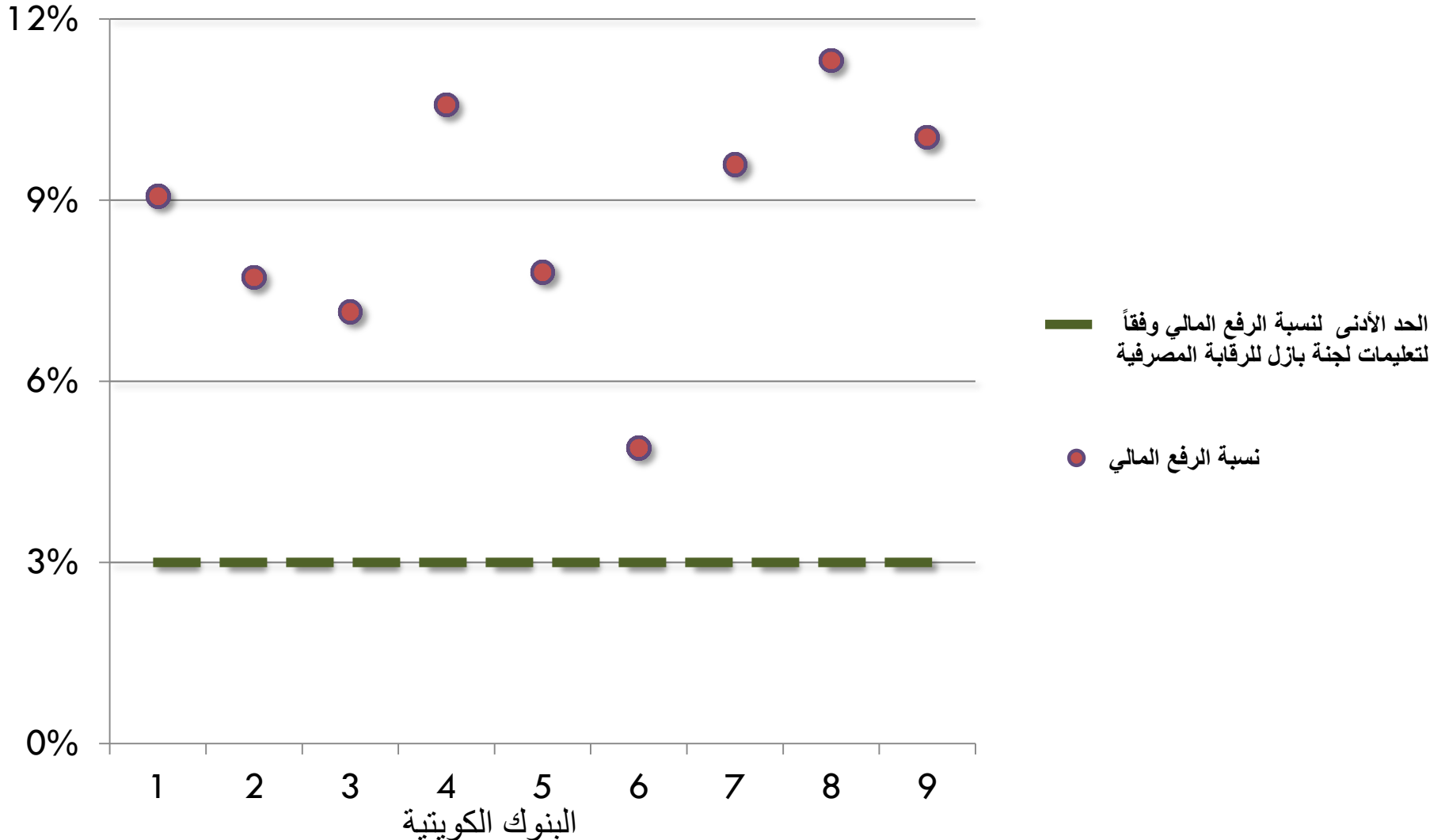
20



نسبة الرفع المالي لدى البنوك الكويتية كما في 2013/12/31



21



الخلاصة

تستحوذ القضية الإسكانية على اهتمام بالغ من جانب السلطات في دولة الكويت لارتباطها المباشر بالاحتياجات الأساسية للمواطنين، ويدرك بنك الكويت المركزي الأهمية الخاصة لهذه القضية باعتبارها تحدياً رئيسياً للسلطات لكونها متعددة الأبعاد ومتشعبة الجوانب.

هناك حاجة إلى توافر منظور شامل ومتكامل لسبل وآليات التعامل مع التحديات المختلفة التي تفرضها القضية الإسكانية، بحيث تأخذ في الحسبان الاعتبارات السياسية والاقتصادية والمالية والاجتماعية.

إن زيادة وتفعيل دور القطاع الخاص في مساندة البرامج الحكومية للرعاية السكنية يتطلب بالضرورة العمل على تطوير البيئة التشريعية الحاكمة لمشاريع الشراكة فيما بين القطاعين العام والخاص، وبما يساهم في خلق البيئة التشغيلية المناسبة لتعزيز دور القطاع المصرفي والمالي في مساندة ودعم البرامج الحكومية للرعاية السكنية.