



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

تعليمات رقم (5) لسنة 2016 بشأن قروض الاسكان وتمويل العقارات

استناداً لأحكام القرار بقانون رقم (9) لسنة 2010 بشأن المصارف ولا سيما المادة (72) منه،
استناداً لأحكام القرار رقم (132) لسنة 2011 بنظام الترخيص والرقابة على مؤسسات الإقراض المتخصصة ولا سيما المادة (35) منه،
ووفقاً للصلاحيات المخولة لنا،
وتحقيقاً للمصلحة العامة،
فقد أصدرنا التعليمات التالية:

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

قرض تمويل عقار: القروض أو التمويلات الممنوحة للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين لغايات تمويل شراء أو إنشاء عقار بما في ذلك شراء أرض لغايات سكنية أو تشطيب أو استكمال بناء قائم شريطة رهن ذلك العقار لصالح المصرف أو مؤسسة الإقراض المتخصصة.

قرض إسكان: القروض الشخصية الممنوحة للأفراد الطبيعيين أو الاعتباريين لغايات تمويل شراء أو إنشاء عقار بما في ذلك شراء أرض لغايات سكنية أو تشطيب أو استكمال بناء قائم دون اشتراط توفر رهن عقاري.

المادة (2)

نطاق التطبيق

تطبق أحكام هذه التعليمات على كافة المصارف ومؤسسات الإقراض المتخصصة العاملة في فلسطين.



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

مادة (3)

شروط المنح

- يجب على المصرف ومؤسسة الاقراض المتخصصة الالتزام بما يلي وذلك وفق أحكام الجدول الوارد في هذه المادة:
1. أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح للعميل ما نسبته 85% من القيمة التخمينية للعقار أو قيمة العقار حسب اتفاقية البيع أيهما أقل على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 25 سنة من تاريخ المنح إذا كان التصنيف الائتماني للعميل A أو B.
 2. أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح للعميل ما نسبته 80% من القيمة التخمينية للعقار أو قيمة العقار حسب اتفاقية البيع أيهما أقل على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 25 سنة من تاريخ المنح إذا كان التصنيف الائتماني للعميل C.
 3. أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح للعميل ما نسبته 60% من القيمة التخمينية للعقار أو قيمة العقار حسب اتفاقية البيع أيهما أقل على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 15 سنة من تاريخ المنح إذا كان التصنيف الائتماني للعميل D.
 4. أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح للعميل ما نسبته 30% من القيمة التخمينية للعقار أو قيمة العقار حسب اتفاقية البيع أيهما أقل على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 7 سنوات من تاريخ المنح إذا كان التصنيف الائتماني للعميل E.

جدول الشروط الأساسية المستند لدرجة التصنيف

رمز التصنيف الائتماني	نسبة القرض من القيمة التخمينية للعقار LTV	احتمالية التعثر خلال الـ 12 شهراً القادمة %	فترة المنح (الحد الأعلى بالسنوات)
A و B	85%	0-8	25
C	80%	8-20	25
D	60%	20 - 61	15
E	30%	61-100	7



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

مادة (4)

القروض الممنوحة لغايات سكنية

1. في حال منح قرض إسكان، يجب أن لا تتجاوز قيمة القرض مبلغ (80000) ثمانون ألف دولار أمريكي أو ما يعادلها من العملات الأخرى كحد أقصى، وأن لا تزيد فترة التمويل عن 12 سنة.
2. في حال زادت قيمة وفترة التمويل عما ورد في الفقرة (1) من أحكام هذه المادة، يتم إخضاع كامل التمويل المطلوب لشروط المنح الواردة في المادة (3) من هذه التعليمات.
3. في حال منح قرض إسكان، يجب على المصرف ومؤسسة الاقراض المتخصصة التحقق من أن الغاية من التمويل هي غاية سكنية، بحيث لا يجوز للعميل استخدام مبلغ التمويل لسداد إلتزامات قائمة بنسبة تتجاوز 10% من قيمة التمويل.

مادة (5)

أحكام عامة

1. تتحمل إدارة المصرف ومؤسسة الاقراض المتخصصة قرار منح الائتمان من عدمه وما يترتب على ذلك من نتائج.
2. يستثنى من أحكام هذه التعليمات القروض الممنوحة لغايات استثمارية أو تجارية.
3. تتم عملية المنح للعملاء غير المصنفين على نظام المعلومات الائتماني (لا يوجد لهم تصنيف إئتماني) لعدم وجود بيانات عنهم على نظام المعلومات الائتماني وفقاً لما يراه المصرف ومؤسسة الاقراض المتخصصة مناسباً حسب دراسته الائتمانية، شريطة أن لا يتعارض القرار الائتماني مع السقوف والفترات المحددة في هذه التعليمات.
4. يتم الإستناد على تقييم العميل الائتماني كما هو عند دراسة الطلب الائتماني للعميل، وبالتالي تحدد شروط المنح وفقاً لتقييم العميل الائتماني في حينه، ولا يتم الاعتماد على التقييم المتوقع في الحالات التي يكون فيها جزء من التمويل لأغراض سداد مديونيات قائمة على العميل.
5. في حال منح قرض تمويل عقار مشترك أو قرض إسكان مشترك تزيد قيمته عن السقف المحدد في المادة (4) فقرة (1) يتم الإستناد في تحديد شروط المنح للمادة (3) الى التصنيف الائتماني لمصدر السداد الرئيسي أو التصنيف الأعلى لأحد المشتركين في القرض.
6. يجب أن لا تتجاوز نسبة الالتزام الشهري (Debt Burden Ratio) DBR عن 50% للالتزامات المباشرة من صافي الدخل المثبت عند المنح.
7. تسري أحكام هذه التعليمات على قروض الرهن العقاري التي تقل عن أو تساوي قيمتها 200 ألف دولار فقط، وإذا زادت القيمة عن هذا السقف يشترط أن يكون تصنيف العملاء الائتماني A أو B أو C فقط.



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

8. يجوز للمصرف وللمؤسسة الاقراض المتخصصة رفع نسبة التمويل من قيمة العقار للمقترضين ذوي درجات التصنيف الائتماني A أو B أو C بنسبة 5% شريطة أن يحصل المصرف ومؤسسة الاقراض المتخصصة على ضمانات ضد مخاطر التعثر من إحدى المؤسسات المالية ذات الاختصاص.
9. يجب الحصول على تخمين للعقار في حال تجاوز مبلغ قرض الاسكان (80000) ثمانون ألف دولار أمريكي أو ما يعادلها من العملات الأخرى، كما يجب الحصول على تخمين للعقار في حال منح قرض تمويل عقار مهما كانت قيمته.
10. يجب ان تكون القيمة التخمينية للعقار المراد تمويله مستندة لتقدير مخمين اثنين معتمدين وان يتم اعتماد التخمين الأقل أو متوسط التخمينين.
11. يجب الحصول على بوليصة تأمين على الحياة تغطي فترة المنح ورصيد التمويل لقروض تمويل العقارات وقروض الاسكان تشمل المقترضين المشتركين في القرض في حال زادت الفترة الزمنية للقرض عن مدة 48 شهر.
12. يجب الحصول على بوليصة تأمين على العقار لكافة قروض تمويل العقارات، كما يجب الحصول على بوليصة تأمين على العقار لقروض الإسكان إذا تجاوزت قيمة قرض الاسكان (80,000) ثمانون ألف دولار أو ما يعادلها من العملات الأخرى.

مادة (6)

تمويل شراء عقار أو قرض سكني ثاني أو أكثر لنفس المقترض

1. في حال منح قرض تمويل عقار ثاني لنفس المقترض، يجوز منح تمويل لنفس المقترض شريطة أن لا تتجاوز نسبة التمويل من القيمة التخمينية للعقار الـ (LTV) ما نسبته 40% من إجمالي التمويل المطلوب، وذلك بغض النظر عن الرصيد القائم أو نسبة التمويل من القيمة التخمينية للعقار للقرض الأول عند المنح، على أن يتم استيفاء الضمانات اللازمة.
2. في حال منح قرض إسكان ثاني لنفس المقترض، وفي حال زادت فترة وقيمة قرض الاسكان عما ورد في المادة (4) فقرة (1)، يجب أن لا تتجاوز قيمة القرض 40% من القيمة التخمينية للعقار.
3. يجوز منح قرض تمويل عقار أو قرض إسكان ثاني شريطة أن لا تتجاوز قيمة القرض الثاني 40% من القيمة التخمينية للعقار في حال القروض المشتركة التي يكون فيها أحد الشركاء غير حاصل على قرض تمويل عقار أو قرض إسكان.



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

مادة (7)

الإلغاء

تلغى التعليمات رقم (1) لسنة 2014 بشأن قروض الاسكان وتمويل العقارات والتعليمات رقم (2) لسنة 2014 بشأن قروض الاسكان وتمويل العقارات.

مادة (8)

التنفيذ والنفاذ

يجب على كافة الجهات المختصة كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذه التعليمات، وتطبق أحكامها اعتباراً من تاريخ 2016/6/6.

دائرة انضباط السوق
سلطة النقد الفلسطينية