



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

تعليمات رقم (1 / 2014)
تنظيم قروض الاسكان وتمويل العقارات
إستناداً للمعيار المرن Dynamic LTV
إلى كافة مؤسسات الاقراض العاملة في فلسطين
التاريخ: الخميس، 13 آذار، 2014

استناداً لأحكام المادة رقم (40) من قانون المصارف رقم (9) لسنة 2010 والى نظام الترخيص والرقابة على مؤسسات الاقراض المتخصصة رقم (132) لسنة 2011، وبهدف تنظيم عمليات منح قروض الإسكان وتمويل العقارات بشكل يساهم في تخفيض المخاطر الائتمانية فيما يلي المحددات الأساسية لمنح هذه القروض:

المادة (1): التعريفات

قروض تمويل العقارات يقصد بقروض تمويل العقارات كافة القروض أو التمويلات الممنوحة للأفراد الطبيعيين والإعتباريين لغرض تمويل شراء أو إنشاء عقار بما فيها شراء أرض لغايات إسكانية أو تشطيب أو استكمال بناء قائم شريطة رهن ذلك العقار لصالح المؤسسة أو لصالح شركة تمويل رهن عقاري.
قروض الإسكان يقصد بقروض الإسكان كافة القروض الشخصية الممنوحة للأفراد الطبيعيين والإعتباريين لغرض تمويل شراء أو إنشاء عقار بما فيها شراء أرض لغايات إسكانية أو تشطيب أو استكمال بناء قائم دون اشتراط توفر رهن عقاري.

المادة (2) شروط المنح

1. 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%	8-18	25
D	60%	18 - 61	15
E	35%	61 - 100	2



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

2. فيما يلي توضيحاً للشروط الأساسية الواردة في الجدول أعلاه:

أ. العملاء ذوي التصنيف الائتماني A و B: يجب أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح من المؤسسة للعميل ما نسبته 85% من القيمة التخمينية للعقار أو ثمن العقار حسب إتفاقية البيع أيهما أقل على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 25 سنة من تاريخ المنح.

ب. العملاء ذوي التصنيف الائتماني C: يجب أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح من المؤسسة للعميل ما نسبته 80% من القيمة التخمينية للعقار أو ثمن العقار حسب إتفاقية البيع أيهما أقل على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 25 سنة من تاريخ المنح.

ت. العملاء ذوي التصنيف الائتماني D: يجب أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح من المؤسسة للعميل ما نسبته 60% من القيمة التخمينية للعقار نظراً لارتفاع المخاطر الائتمانية على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 15 سنة من تاريخ المنح.

ث. العملاء ذوي التصنيف الائتماني E: يجب أن لا تتجاوز قيمة التمويل الممنوح من المؤسسة للعميل ما نسبته 30% من القيمة التخمينية للعقار أو ثمن العقار حسب إتفاقية البيع أيهما أقل نظراً لارتفاع الملحوظ في المخاطر الائتمانية على أن لا تزيد فترة سداد التمويل عن مدة 7 سنوات من تاريخ المنح.

المادة (3): القروض الممنوحة لغايات إسكانية

1. في حال منح قروض لأغراض سكنية يجب أن لا تتجاوز قيمة القرض عن مبلغ 80 ألف دولار أو ما يعادلها من العملات الأخرى كحد أقصى، شريطة أن لا تزيد فترة التمويل عن مدة 12 سنة دون توفر شرط تقديم دفعة أولى أو تخمين عقاري.
2. في حال زادت قيمة التمويل عن المحدد أعلاه، يتم إخضاع كامل التمويل المطلوب لشروط المنح الواردة في المادة (2) دون الأخذ بعين الاعتبار شرط توفر رهن عقاري مع ضرورة الالتزام بشرط تخمين العقار وفق البند رقم (7) من المادة رقم (4) أحكام عامة.

المادة (4): أحكام عامة

1. تتحمل إدارة المؤسسة قرار منح الائتمان من عدمه وما يترتب على ذلك من نتائج.
2. 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 تراه المؤسسة مناسباً حسب الدراسة الائتمانية، شريطة أن لا يتعارض القرار الائتماني مع السقوف والفترات المحددة بهذه التعليمات.
3. في حالة القروض المشتركة للرهن العقاري أو قروض الإسكان التي تزيد قيمتها عن السقف المحدد في المادة (3) بند (1) يتم الاستناد في تحديد شروط المنح وفقاً للمادة (2) الى التصنيف الائتماني لمصدر السداد الرئيسي أو التصنيف الأعلى لأحد المشتركين في القرض.



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

4. يجب أن لا تتجاوز نسبة DBR (Debt Burden Ratio) عن 50% للإلتزامات المباشرة من إجمالي الدخل المثبت عند المنح.
5. 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 الإئتماني A أو B أو C فقط.
6. يسمح للمؤسسة رفع نسبة التمويل من قيمة العقار للمقترضين ذوي درجات التصنيف الإئتماني A أو B أو C بنسبة 5% شريطة أن تحصل المؤسسة على ضمانات ضد مخاطر التعثر من إحدى المؤسسات المالية ذات الاختصاص.
7. يجب أن تكون القيمة التخمينية للعقار المراد تمويله مستندة لتقدير مخمين اثنين معتمدين وأن يتم اعتماد التخمين الأقل أو متوسط التخمينين.
8. يجب تحرير بوليصة تأمين على الحياة وأخرى على العقار لجميع قروض الإسكان والرهن العقاري تنطوي فترة المنح ورصيد التمويل لتشمل المقترضين المشتركين في القرض.

المادة (5): تمويل شراء عقار أو قرض سكني ثاني أو أكثر لنفس المقترض

يجوز للمؤسسة منح تمويل جديد أو قرض سكني جديد لنفس المقترض شريطة أن لا تتجاوز نسبة التمويل من القيمة التخمينية للعقار الـ (LTV) ما نسبته 40% من إجمالي التمويل المطلوب، على أن يتم استيفاء الضمانات المناسبة وفق السياسة الإئتمانية للمؤسسة.

المادة (6): السريان والتطبيق

تسري هذه التعليمات اعتباراً من تاريخ صدورهما وتدخل محل تعليمات رقم (2014/1) بتاريخ 2014/03/11 ويُلغى كل ما يتعارض معها، ويتوجب على المؤسسات اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتوفيق أوضاعها وفقاً لهذه التعليمات.

دائرة علاقات الجمهور والنشاطات السوقية

أ. د. عيسى
سلطة النقد الفلسطينية