



## التمويل العقاري



### ما هو التمويل العقاري ؟

يُعرف التمويل العقاري بأنه عملية تمويل المستثمرين - أشخاص طبيعية أو اعتبارية - للاستثمار في اقتناء العقارات السكنية والإدارية والخدمية والتجارية وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات القانونية المنظمة، ويكون ذلك من خلال التمويل لشراء العقار أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار.

### ما هو الإطار التشريعي لنشاط التمويل العقاري في مصر ؟

يعتبر قانون التمويل العقاري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة عن الهيئة تنفيذياً لهما، وكذلك قانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩ هو الإطار التشريعي لنشاط التمويل العقاري في مصر.

### ما هي الجهة التي تتولى التنظيم والرقابة على نشاط التمويل العقاري في مصر ؟

تعد الهيئة العامة للرقابة المالية بمثابة الجهة الرقابية والتنظيمية الرسمية التي تتولى الإشراف والرقابة على سوق التمويل العقاري في مصر.

### ما الذي يمكن تمويله من خلال عملية التمويل العقاري ؟

يمكن تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين الوحدات (السكنية، الإدارية، الخدمية، التجارية) من خلال عملية التمويل العقاري كما يمكن التمويل من خلال المنتجات التمويلية المستحدثة الآتية.

- التمويل بنظام الإجارة المنتهية بالتملك.
- التمويل بنظام المرابحة.
- التمويل بنظام المشاركة.
- تمويل حق الانتفاع.

### هل تستطيع جهة التمويل مساعدتي في اختيار العقار ؟

نعم تستطيع جهات التمويل إرشاد المشتري إلى الوحدات المتاحة لدى شركات التنمية العقارية التي تتعامل معها، وتستطيع جهة التمويل أيضاً توفير قائمة بأسماء الوسطاء العقاريين المسجلين بالهيئة العامة للرقابة المالية من أجل الحصول على وحدة مناسبة.

### هل يجب أن يكون العقار المراد شراؤه مسجلاً ؟

الأصل في التمويل العقاري ان يكون العقار محل التمويل مسجلاً باسم البائع وبعد إجراء تعديلات قانون التمويل العقاري أجاز المشرع للممول في قبول ضمانات أخرى لعملية التمويل العقاري حال ان يكون العقار غير مسجل كأصول عقارية أخرى أو كغالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقا مالهية مقيده بالبورصة أو خصم قيمة الأقساط التمويل من راتب المستثمر أو دخله وللممول في هذه الحالات ان يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه وقيد حق الامتياز عليه أو رهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها.

أما في حالة ان يكون العقار محل التمويل بغرض بناء أو ترميم أو تحسين عقار على ارض مخصصة للمستثمر من الدولة أو احد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول رهن المباني لصالحه ضماناً للتمويل الممنوح أو قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص لصالحه.

### من هم الأشخاص المؤهلين للحصول على قروض التمويل العقاري ؟

كل شخص يبلغ من العمر ٢١ عاماً على الأقل ويستطيع ان يثبت دخله بمستند وتقديم الدليل على حصوله على دخل كافي يعتبر مؤهلاً للتقدم بطلب الحصول على تمويل عقاري.

### ما هو حجم التمويل الذي يمكنني الحصول عليه ؟

هناك قيود محددة على قيمة التمويل الممنوح للمستثمر تعتمد على قيمة العقار الممول ونسبة التمويل الممنوح الى ذلك العقار، كما ان هناك حدود ائتمانية يجب ان يتم أخذها في الاعتبار عند منح التمويل وتحديد قيمته حيث يجب الاتعدى نسبة القسط الشهري الذي سيقوم المستثمر بسداده الى دخل المستثمر النسب المنوية الآتية :-

- ٣٥% من دخلك الشهري إذا كنت من ذوى الدخل المنخفضة.
- ٤٠% من دخلك الشهري في حالة تمويل مشروعات الإسكان الاجتماعي.
- ٤٠% من دخلك الشهري إذا كنت من غير ذوى الدخل المنخفضة.

### ما هي المدة الزمنية التي ينبغي أن أسدد التمويل خلالها؟

لا يوجد مدة زمنية محددة لسداد التمويل حيث يمكن سداد التمويل العقاري على المدى الطويل خلال فترة زمنية تمتد الى ٢٠ عاماً أو أكثر طبقاً لجداول السداد، جدير بالذكر انه يمكن سداد أقساط محددة بصفة شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية أو سنوية، ويجب ملاحظة أنه يتم السماح بسداد قروض التمويل العقاري خلال فترة تصل الى ٣٠ عاماً بالنسبة للأسر من ذوى الدخل المنخفضة وفقاً للعقد المبرم مع جهة التمويل.

### هل يمكنني الحصول على تمويل عقاري يغطي كل تكلفة العقار ؟

لا يمكن منح تمويل عقاري يغطي كل تكلفة العقاري حيث انه لايد من مساهمة المستثمر في سداد نسبة من قيمة العقار وذلك ضماناً لجدية المستثمر وأيضاً لمجابهة المخاطر، وهناك حدود قصوى لنسبة التمويل الممنوح لقيمة العقار الممول تتمثل في النسب الآتية:-

الحد الأقصى للتمويل ٩٠% من قيمة العقار في حالة ان يكون الغرض من التمويل سكني.  
الحد الأقصى للتمويل ٨٠% من قيمة العقار في حالة ان يكون الغرض من التمويل غير سكني.

### هل هناك أية مصاريف خاصة بالتمويل ؟

هناك مصاريف أخرى يتم سدادها بخلاف تكلفة التمويل منها المصاريف الإدارية بنسبة مئوية ومصاريف دراسة الطلب وأتعاب خبراء التقييم العقاري وإقساط التأمين وأقساط الضمان وهي مختلفة وفقاً لكل جهة تمويل ومنها ما تم تحصيله مرة واحدة فقط تدفع مقدماً ومنها ما يتم سدادها على أقساط.



#### ما هو العقد الثلاثي ؟

يقصد بالعقد الثلاثي نموذج الاتفاق الذي يتم بموجبه عملية منح التمويل العقاري للمستثمر ويطلق عليه هذا المصطلح نظراً لأن أطراف التمويل الموقعين عليه يكونوا ثلاثة أطراف وهو في حالة التمويل بمنتهج الشراء يكون أطرافه الثلاثة الممول والمستثمر والبائع.

وفي حالة منتج البناء أو الترميم أو التحسين يكون أطرافه الثلاثة الممول والمستثمر والمقاول.

ولكن بعد تعديل القانون أصبح هناك نماذج أخرى لاتفاقيات التمويل تكون ثنائية مثل التمويل بنظام الإجارة المنتهية بالتملك، التمويل بنظام المراجعة، التمويل بنظام المشاركة.

#### هل ينبغي التعامل مع جهة التمويل بصورة مباشرة أم من خلال وسطاء التمويل العقاري ؟

يمكن أن تتم المفاوضات مع جهة التمويل مباشرة أو من خلال أحد الوسطاء المسجلين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية. وتحتمل جهة التمويل نفقات الوساطة بالكامل.

#### ما هي مهمة وسيط التمويل العقاري ؟ وكيف يمكننا التعرف عليه ؟

الوسيط العقاري هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام الوساطة بين الممول والمستثمر من خلال تقديم المشورة الفنية للمستثمر وتعرفه بمخاطر التمويل وإعداد وتجهيز الملف لتقديمه للممول وذلك بمقابل مادي يتحمله الممول.

تتمثل مهمة وسيط التمويل العقاري في مساعدتك على اختيار نظام السداد الذي يتناسب مع ميزانيتك وحساب الأقساط الشهرية التي تستطيع سدادها بالإضافة إلى حساب فترة السداد الملائمة.

كما سيساعدك أيضاً على ملء المستندات المطلوبة والاتصال بجهة التمويل ويلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعدده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري ويعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل.

يمكنك الحصول على قائمة وسطاء التمويل العقاري المعتمدين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية من خلال الاتصال بالهيئة أو جهات التمويل ويمكنك اختيار الوسيط المجاورين لمحل إقامتك أو للعقار الذي تريد شراؤه.

#### من هو خبير التقييم العقاري ؟

هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام تقييم العقار وتحديد قيمته لكافة أغراض التمويل.

#### هل يعد تسجيل العقار عقب الحصول على التمويل إجبارياً ؟

يهدف ذلك إلى حماية حقوقك والحصول على دليل رسمي على ملكيتك للعقار الممول لتجنب أية نزاعات مستقبلية، ويعتبر تسجيل العقار خطوة أساسية لإجراء قيد الضمان على العقار الممول سواء كان هذا الضمان بالرهن الرسمي من الدرجة الأولى أو بقيد حق الامتياز على العقار ويظل قيد الضمان على العقار لحين سداد المستثمر كامل أقساط التمويل العقاري في تواريخ استحقاقها وعند الانتهاء من السداد يتم شطب هذا الرهن من على العقار.

#### إلى أين أذهب كي أسدد أقساط العقار ؟

يتم فتح حساب لكل عميل في البنك الذي تحدده شركة التمويل أو في خزانة الشركة.

#### ماذا يحدث إذا ما أخفق العميل في سداد أقساط قرض التمويل العقاري ؟

في حالة عجز العميل عن السداد ينبغي إخطار جهة التمويل على الفور لأن عدم سداد ٣ أقساط يمكن أن يؤدي إلى قيام جهة التمويل باتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار، ذلك وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ واللجنة التنفيذية المعدلة.

#### ما المقصود بالتنفيذ على العقار ؟

يعد التنفيذ على العقار بمثابة نقل ملكية العقار عن طريق المزاد إلى مشتري آخر لصالح جهة التمويل لتسديد ديون المشتري الأول.

#### ما هي الجهة التي تتلقى وتراجع شكاوى التمويل العقاري ؟

تتولى هيئة الرقابة المالية مسئولية تلقي ومراجعة شكاوى المتعاملين بقانون التمويل العقاري وأحكامه التنفيذية.

#### هل يمكن أن يكتب المشتري شيكات في حالة عدم قدرته على تقديم جميع الأدلة على الدخل ؟

يجب أن يقوم المستثمر بتقديم المستندات الدالة على دخله للوقوف على ملائته المالية وجدارته الائتمانية وضماناً لانتظام المستثمر في سداد الأقساط طبقاً لجدول السداد، ويتم استخدام الشيكات كوسيلة لتحصيل الأقساط وليس كضمان وليس كوسيلة لإثبات الدخل، ويمكن كتابة سندات إذنيه أو كمبيالات باعتبارها ضمانات أيضاً ولكنها لا تعد مصدراً لزيادة التمويل أو إثبات الدخل.

#### هل يمكنني تقديم أي دليل آخر على الدخل ؟

نعم ويمكن أن يتضمن ذلك الودائع أو شهادات الاستثمار أو إيصالات الإيجارات للعقارات المملوكة للمستثمر الأخرى أو عقود ملكية الأراضي الزراعية أو الإقرار الضريبي أو شهادة من محاسب قانوني أو مستخرج رسمي من بيان التأمينات ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر.

#### هل يمكن الجمع بين دخل الزوجين ؟

نعم يمكنك الجمع بين دخلك ودخل زوجتك في بيان واحد للدخل وفي هذه الحالة يتم التعامل على إجمالي الدخل للزوجين بالنسبة الواردة بالحدود الائتمانية السابق ذكرها ٣٥% بالنسبة لمنخفض الدخل ٤٠% بالنسبة لغير منخفض الدخل.

#### هل يمكن أن يكون العقد باسم كل من الزوجين حتى إذا كان أحدهما فقط يلتزم بسداد الأقساط ؟

نعم.

#### هل يمكن إضافة دخل أحد الوالدين أو الزوجة إذا لم يكن لدى المتقدم بالطلب وظيفة ؟

نعم.

#### ما هو نوع القيد الذي يتم وضعه على العقار ؟

يخضع العقار للرهن من الدرجة الأولى لصالح جهة التمويل كضمانه لعملية التمويل يمكن الرجوع إليها لاستيلاء الممول حقوقه حالة تعثر المستثمر وعجزه عن سداد أقساط التمويل المتفق عليها في تواريخ استحقاقها.

#### هل يمكن التخلص من العقار الخاضع للتمويل العقاري خلال المدة الزمنية للتمويل العقاري ؟

نعم يجوز للمستثمر بعد موافقة الممول بالتصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو الإيجار أو أي من التصرفات الأخرى ولكن بعد موافقة الممول.

#### ما هي المعلومات التي ينبغي أن يتضمنها بيان الدخل ؟

إذا كنت تعمل بالقطاع الخاص أو القطاع العام أو إحدى الهيئات الحكومية أو غير ذلك، ينبغي أن يتضمن بيان الدخل الراتب التفصيلي (الصافي والإجمالي) والوظيفة وتاريخ التوظيف وخاتم جهة العمل وتوقيع المدير المسنول. وإذا كنت أحد أصحاب المهن فيمكنك تقديم شهادة من مصلحة الضرائب أو من أحد المحاسبين القانونيين تشير إلى دخلك الخاضع للضرائب خلال الأعوام الثلاثة الماضية أو أي مستند آخر يكون مقبولاً لدى جهة التمويل.

#### كيف يمكنني الحصول على شهادة التصرفات العقارية ؟

يمكنك الحصول على الشهادة بمجرد أن تقدم صور من العقار المسجل بمكتب الشهر العقاري الذي يخضع له العقار موضوع الشراء، وتصدر الشهادة خلال أسبوعين تقريباً من تاريخ تقديم الطلب في الحالات التي لا تكون بها العقارات مسجلة ولكنها تخضع لعملية التسجيل. لا يوجد في المجتمعات العمرانية الجديدة شهادات للتصرفات العقارية ولكن يمكن الحصول على شهادة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تفيد بعدم وجود اعتراض على تمويل المبنى بعد استبعاد الأرض.

#### هل يمكن أن يحصل أصحاب المعاشات على قروض التمويل العقاري ؟

يمكن تقديم قروض التمويل العقاري إلى أصحاب المعاش المبكرة بشرط سداد إجمالي قيمة التمويل قبل بلوغ الحد الأقصى للسداد الذي تحدده جهة التمويل، وعادة ما يكون ٦٠ أو ٦٥ عاماً.

#### كيف يمكنني الاستفادة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري ؟

للأفراد ذوي الدخل المنخفضة الذين يرغبون في شراء وحدات سكنية من خلال خفض قيمة التمويل إلى ما يمكن للمستثمر سداؤه. وقاعدة المستفيدين من الدعم المقدم من قبل الصندوق من خلال الحد الأقصى للدخل الشهري لمستحقي الدعم.