تقدّم تمويلاً يتراوح بين 15 و55 ألف دينار وفترة سداد تصل إلى 7 سنوات

شركات التمويل تدخل المنافسة.. قروض إسكانية بشروط ميسرة

■ معاودة نشاط التمويل العقاري منفذ آمن للبنوك وشركات التمويل لتحقيق عوائد وأرباح جيدة

■ 1,4٪ نمو شهري بقروض المواطنين السكنية بنهاية أغسطس لتصل إلى 12,27 مليار دينار

أحمد مغربي

دفعت السيولة المتوافرة وانخفاض معدلات الفائدة في البنوك المحلية وعودة النشاط في السوق العقاري، إلى اشتداد المنافسة بين البنوك وشركات التمويل لتقديم برامج وعروض للقروض الاسكانية، وذلك من خلال تقديم عروض مجزية للعملاء سواء على صعيد الفائدة أو منح تسهيلات في الدفع، في محاولة منهم لاقتناص فرصة الصعود في أسعار العقار السكني على مستوى المناطق المفضلة للكويتيين في مختلف الاماكن وسط مؤشرات بأن نشاط القطاع العقاري سيكون مستمرا لمناطق منتقاة يقتنع المستثمرون بقدرتها على تحقيق مكاسب لهم في السنوات المقبلة.

ويتنافس على القروض الاسكانية البنوك وشركات التمويل التي عادت بقوة لمنح التمويل بعد توقف دام لفترة طويلة خلال أزمة جائحة كورونا في البلاد وانعكاساتها السلبية على ترشيد القروض، وقامت الشركات على اختلاف أحجامها بالعودة وبقوة إلى السوق من خلال عروض مغرية للعملاء تقدم من خلالها تسهيلات وشروط ميسرة وبفترات سداد تمتد لنحو 84 شهرا (7 سنوات).

وبحسب بيانات بنك الكويت المركزي بنهاية أغسطس الماضي، فقد شهدت القروض الإسكانية، وهي القروض المقسطة التي تمنح للكويتيين بغرض ترميم اوشراء سكن خاص، ارتفاعا بنسبة 1,4٪ بنهاية اغسطس الماضي لتسجل مستوى 12,27 مليار دينار، بالمقارنة بـ 12,1 مليار دينار بنهاية يوليو الماضي.

ووفقا لمصادر في شركات التمويل فإن بعضها قدم عروضا لقروض الاسكان تتراوح بين 15 و55 ألف دينار، مع تقديم فاتورة شراء فقط بدون تقديم كشف حساب من البنك حول سحوبات المبالغ للتأكد من صرف المبلغ بغرض تمويل بناء المنزل، وهي ميزة في شركات التمويل وغير موجودة في البنوك التي تفرض على العميل تقديم كشف حسب حول المبالغ المالية التي تم صرفها.

وعزت المصادر زيادة النشاط على التمويل العقاري إلى عوامل عدة أهمها، أن البنوك وشركات التمويل وجدت في معاودة النشاط العقاري منفذا مهما واكثر امانا لتحقيق عوائد وأرباح جيدة خاصة في ظل استمرارية الانكماش في التمويل التجاري للوافدين بعد تضخم السيولة لدى معظم الشركات الكبيرة، إضافة إلى تفضيل معظم المستثمرين الأفراد والأسر حاليا تملك الوحدات بدلا من استئجارها في ظل ارتفاع الإيجارات، كذلك توصية إدارة المخاطر في البنوك بجدوى التمويل العقاري في الوقت الراهن بعد تأكدها من أن أسعار الوحدات (الأصول) في تزايد مستمر مع الحراك الاقتصادي ونشاط القطاعات الاقتصادية المختلفة.

شروط القروض الإسكانية

والقروض الاسكانية هي قروض شخصية طويلة الاجل لا تتجاوز مدتها 15 عاما يحصل العميل من خلالها على قرض بغرض شراء أو ترميم سكن خاص، وتعتبر هذه القروض مهمة للغاية في الكويت في ظل غياب قانون الرهن العقاري وبالتالي النظر إليها في اطار منظومة تمويل مشاريع الرهن العقاري وبما لها من دور ايجابي في تدعيم التمويل الخاص بالرعاية السكنية، كذلك وبالنسبة للقروض الاسكانية التي تقدمها البنوك الى العملاء فإنه يتعين على البنوك وبموجب التعليمات الصادرة من بنك الكويت المركزي ان تتابع استخدام هذه القروض في الاغراض الممنوحة لها.

ووفقا لتعليمات بنك الكويت المركزي فإن هناك مراقبة مستمرة لمتابعة النمو في اجمالي محفظة القروض بما في ذلك القروض الاستهلاكية والإسكانية، لرصد أي نمو غير طبيعي والوقوف على اسبابه ومن ثم تطبيق ما يراه مناسبا في اجراءات تحوط جزئي وكلي في حالة ملاحظة أي افراط في نمو هذه المحفظة خارج نطاق التطبيق السليم لهذه التعليمات، ومع ذلك اثبتت تجربة الاقراض لدى البنوك الكويتية أن القروض والتمويل الاستهلاكي والإسكاني يتمتع بدرجة عالية من الانتظام، حيث تتجاوز نسبة الانتظام في هذه المحفظة 96٪ وهي من أفضل النسب على مستوى العالم.

تعليمات منح التمويل

وكان بنك الكويت المركزي اصدر تعليمات بشأن قواعد وأسس منح البنوك وشركات الاستثمار وشركات التمويل للقروض وعمليات التمويل الشخصية للأغراض الاستهلاكية والإسكانية في نوفمبر 2018 حيث حددت القروض الاسكانية بقيمة 70 ألف دينار غير شاملة الحد الاقصى للقرض الاستهلاكي وبفترة سداد تبلغ 15 سنة كحد اقصى.

إضافة الى ان تعليمات بنك الكويت المركزي حددت الحدود القصوى لمبلغ القرض (التمويل) سواء الاستهلاكي او الاسكاني بمتغير كمي يتمثل في عدم تجاوز نسبة الاقساط الشهرية المترتبة على العميل 40٪ من صافي الراتب الشهري للموظفين و30٪ للمتقاعدين ودون الاعتداد بالدخل الشهري المستمر، بحيث أصبح احتساب نسبة القسط الشهري مرتبطا بصافي الراتب الشهري مضافا اليه دعم العمالة فقط.

وأكد المصرفيون على أن تنامي الطلب على التمويل العقاري أضحى ملحوظا بشكل كبير خلال الفترة الماضية خاصة في ظل رغبة العديد من الأسر والأفراد في السعي إلى تملك الوحدات السكنية ولجوء العديد من المستثمرين انتقاء الشراء في ظل مؤشرات قوية على ارتفاع أسعارها خلال السنوات المقبلة، وذلك بهدف عودة الاستثمار في العقار مجددا بعد تنامي الطلب على الوحدات مستقبلا.

تجدر الإشارة الى ان جميع القروض وعمليات التمويل الاستهلاكي والإسكاني تخضع لفحص خارجي كامل ومستمر من قبل مكاتب تدقيق الحسابات بخلاف مدققي الحسابات الخارجيين لنفس الجهة بناء على شروط مرجعية أعدها بنك الكويت المركزي لهذه المهمة، وذلك بالإضافة الى التفتيش الميداني الذي يقوم به بنك الكويت المركزي بشكل دوري.