

تصريح صحفي لمحافظ بنك الكويت المركزي

صرح محافظ بنك الكويت المركزي الدكتور محمد يوسف الهاشل بأن مجلس إدارة بنك الكويت المركزي ناقش بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٢/١١/٢٠١٣ موضوع التمويل الممنوح للأفراد بغرض شراء و/أو تطوير العقارات الواقعة في مناطق السكن الخاص أو السكن النموذجي في ضوء الأهمية الخاصة لهذا الموضوع وملامسته وإرتباطه بالإحتياجات الأساسية للمواطنين علاوة على أهميته لوحدة القطاع المصرفي والمالي المحلي، وقرر مجلس إدارة بنك الكويت المركزي في جلسته المشار إليها الموافقة على إصدار تعليمات إلى جميع البنوك وشركات الاستثمار وشركات التمويل المحلية تتضمن مجموعة الضوابط بشأن التمويل الممنوح للعملاء الأفراد بغرض شراء و/أو تطوير العقارات الواقعة في مناطق السكن الخاص أو السكن النموذجي.

وبين المحافظ أن مجموعة الضوابط التي تتضمنها هذه التعليمات جاءت في ضوء الدراسة التي أعدّها بنك الكويت المركزي لهذا النشاط التمويلي، وهي الدراسة المشار إليها ضمن التعميم الصادر إلى البنوك الكويتية الإسلامية بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠١٣ بشأن إرجاء البنوك لاتخاذ قراراتها التمويلية بالنسبة لهذا النوع من التمويل إلى حين انتهاء بنك الكويت المركزي من دراسة هذا الموضوع وإخطار البنوك بقراره في هذا الشأن، حيث تناولت الدراسة طبيعة هذا النشاط التمويلي وأهميته لارتباطه مباشرة بمصالح المواطنين من جانب، وأثاره المتعددة على المحافظ التمويلية لدى الجهات المانحة له من جانب آخر. وبصفة خاصة، تناولت الدراسة طبيعة وسبب الحد من مخاطر هذا النوع من التمويل، لاسيما المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها العملاء الأفراد أو وحدات القطاع المصرفي على السواء والتي قد يكون لها آثار سلبية اقتصادية واجتماعية عديدة.

وأضاف الدكتور الهاشل أن إصدار هذه الضوابط بالإضافة إلى الضوابط القائمة والمعمول بها بشأن القروض الإستهلاكية والمقسطة، يشكل منظومة لإطار متطلبات السياسة التحوطية الكلية التي ينتهجها بنك الكويت المركزي وتستهدف الحد من المخاطر النظامية، حيث أصبحت السياسات التحوطية الكلية من الأدوات المهمة التي تحرص الجهات الرقابية في مختلف دول العالم على تطويرها لاسيما في ضوء الدروس المستفادة من نشأة وتداعيات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية الأخيرة.

وعلى وجه التحديد بيّن المحافظ بأن الضوابط والتعليمات التي أقرها مجلس إدارة بنك الكويت المركزي في إجتماعه المشار إليه آنفاً جاءت في ضوء مجموعة متكاملة من الاعتبارات والعوامل التي يمكن إيجازها على النحو التالي:

(١) وضع حدود موضوعية وضوابط واضحة لهذا النوع من التمويل بحيث لا تتطوي عملية المنح على أي تداخل أو تجاوز للتعليمات القائمة والصادرة عن بنك الكويت المركزي والمعمول بها بشأن القروض الإستهلاكية والمقسطة (الإسكانية).

(٢) أن تأتي عملية منح التمويل للأفراد لعقار السكن الخاص أو النموذجي بناءً على دراسة ائتمانية متكاملة لملاءة العميل ومركزه المالي تشمل التحقق من وجود تدفقات نقدية كافية للعميل ، بخلاف الراتب والدخل من العقار المراد تمويله، بحيث يمكن للعميل تسديد ما عليه من التزامات في المواعيد المحددة.

(٣) التحقق من استخدام التمويل في الغرض الممنوح لأجله ، بما في ذلك ضبط عمليات الصرف على المشروع الذي يتم منح التمويل لتطويره بناءً على خطة الإنجاز المعتمدة .

٤) وضع الضوابط التي تحول دون النمو غير المنضبط لهذا النوع من التمويل وذلك للحد من المخاطر التي قد يتعرض لها العملاء الأفراد أو الجهات المانحة على السواء مما لذلك من آثار سلبية اقتصادية واجتماعية.

٥) تحديد ضوابط كمية بشأن الحدود القصوى للتمويل الذي يمكن منحه كنسبة من قيمة العقار (Loan-to Value Ratio) الذي يتم تمويله وبما يرسخ الحصافة اللازمة لكل من الجهة المانحة والعميل على السواء تحوطاً لتطورات أوضاع السوق، وبما يتماشى مع المعايير الدولية في هذا المجال .

٦) التأكيد على أهمية عامل الشفافية عند منح هذا النوع من التمويل للأفراد من خلال إحاطتهم بمعدلات الفائدة / العائد وأي تغيرات قد تطرأ عليها خاصة في حالة الاتجاه الصعودي لأسعار الفوائد أخذاً بالاعتبار أن سعر الخصم الحالي يعتبر متدنياً بالقياس التاريخي، وبحيث يكون العميل مطلعاً وقبل بداية المنح على أعباء التمويل التي يتحملها عند معدلات مختلفة لأسعار الفائدة / العائد .

واختتم محافظ بنك الكويت المركزي تصريحه بالتأكيد على إدراك البنك المركزي الكامل لمسئوليته الرقابية والإشرافية على وحدات القطاع المصرفي والمالي الخاضعة لرقابته وحرصه على الإضطلاع بمسئوليته كاملة في هذا الصدد ومتابعته المستمرة لمستجدات الأوضاع الاقتصادية والنقدية والمصرفية المحلية والتحرك عند الحاجة لترسيخ سلامة الأوضاع المالية لوحدات ذلك القطاع وتمكينها من تلبية الإحتياجات التمويلية لعملائها وفق أسس وضوابط حصيفة تدعياً لأجواء الإستقرار المالي والإستقرار الإقتصادي في البلاد، مشيراً إلى أهمية اطلاع الجميع على التعليمات المشار إليها، الأمر الذي أرتأى معه البنك المركزي نشرها كاملة رفق هذا التصريح وإضافة نسخة منها على الموقع الإلكتروني لبنك الكويت المركزي تعميماً للفائدة.