

تقييم كفاءة البنوك العقارية في مصر

دكتور مصطفى النشرتى
مدرس بكلية الادارة والاقتصاد
جامعة مصر للعلوم والتكنولوجيا

وقد اندفعت البنوك في توفير التمويل العقاري وبصفة خاصة تمويل الإسكان الفاخر والإسكان الإداري . وهذا يعني ارتفاع درجة المخاطر المرتبطة بالتمويل العقاري في ظل الركود الحالي في سوق الإسكان الفاخر .

وتتجدر الإشارة إلى أن الاندفاع في مجال الاستثمارات العقارية بدون ضوابط دقيقة والمضاربة على أسعار الأراضي والعقارات ، وإفراط البنوك في توفير التمويل العقاري كان من أهم أسباب الأزمة المالية في دول جنوب شرق آسيا .

وقد يتعرض الاقتصاد المصري إلى أزمات مالية بسبب الاندفاع في مجال الاستثمارات العقارية وبصفة خاصة الإسكان الفاخر أو نتيجة إلى الإفراط في تقديم القروض العقارية . لذلك

تعاني مصر حالياً من مشكلة الإسكان حيث تتزايد الفجوة بين العرض والطلب على الرغم من تدخل الدولة لحل مشكلة الإسكان ، بشكل مباشر بالقيام بتشييد الوحدات السكنية أو بشكل غير مباشر من خلال تخصيص الموارد المالية لذلك الغرض ، ويعتبر القصور في الموارد المالية من أهم أسباب مشكلة الإسكان في مصر .

كما تعاني مصر من مشكلة الركود في السوق العقارية . ويرجع ذلك إلى تركيز الشركات العقارية على الإسكان الفاخر في الوقت الذي يمثل فيه الطلب على هذا النوع من الإسكان نسبة محدودة من الطلب على العقارات . وكانت النتيجة زيادة المعروض من الإسكان الفاخر في مواجهة طلب محدود عليه .

البنوك العقارية عند قيامها بدورها المنشود في توفير التمويل العقاري .

مشكلة البحث:

تتأثر قدرة البنوك العقارية على توفير التمويل العقاري بتوافر الطلب على القروض العقارية ، والذي يتمثل في الاحتياجات التمويلية للأفراد والمؤسسات لشراء الوحدات السكنية من جهة وتنفيذ المشروعات العقارية من جهة أخرى ، كما تتأثر أيضاً بتوافر المعروض من الموارد المالية والذي يتمثل في الموارد المالية المتاحة للتوظيف في البنوك العقارية من وداع العملاء والقروض التي يمكن الحصول عليها من الغير والسنادات التي تطرحها تلك البنوك .

كما تتضح لنا مشكلة البحث عند مناقشة المشاكل التي تواجه البنوك العقارية عند قيامها بدورها المنشود في توفير التمويل العقاري . حيث تتعرض البنوك العقارية للعديد من المشاكل المرتبطة بتبنيه المدخرات وتنمية مواردها المالية ، كما تتعرض لمخاطر الائتمان العقاري ويرجع ذلك إلى ظاهرة الركود في السوق العقاري من جهة وعدم إلتزام البنوك بالقواعد المصرفية السليمة عند منح التمويل العقاري .

ينبغي قيام البنوك بتوفير التمويل العقاري وفقاً للقواعد المصرفية السليمة والضوابط التي يضعها البنك المركزي المصري ، والتي تقضي بعدم تجاوز حجم التمويل العقاري نسبة ٥% من محفظة القروض لدى البنك ، ويستثنى من هذا الشرط البنوك العقارية .

أهمية البحث:

بعد هذا البحث من الأبحاث التي تؤكد على أهمية ربط الأبحاث العلمية بقضايا ومشاكل المجتمع . حيث تتضح أهمية هذا البحث من خلال الحقائق التالية :

١) تسعى الحكومة إلى علاج مشكلة الإسكان والتأكيد على دور البنوك في توفير التمويل العقاري . وإذا كانت البنوك لا تقوم بهذا الدور على النحو المنشود فإن ذلك يرجع إلى ظاهرة الركود الحالي في السوق العقارية وضعف الموارد المالية المتاحة لدى البنوك العقارية ، وبصفة خاصة الموارد المالية متوسطة وطويلة الأجل التي تتناسب مع طبيعة التمويل العقاري .

٢) ندرة الأبحاث التي تركز على الجوانب الاقتصادية للبنوك العقارية وغالباً لا تعطي تلك الأبحاث الاهتمام المناسب لعلاج المشاكل التي تواجه

- ٢) تحديد مدى كفاءة السياسة الإنمائية في البنوك العقارية .
- ٣) تقييم كفاءة بنك التعمير والإسكان في مصر، وذلك من خلال استخدام مؤشرات السيولة والربحية ومؤشرات توظيف الموارد المالية ومؤشرات ملائمة حقوق الملكية ، والتعرف على مشكلة الديون المتعثرة وأثرها على نتائج أعمال بنك التعمير والإسكان .
- ٤) تحديد المحاور الأساسية اللازمة لرفع كفاءة التمويل العقاري في مصر .

يمكن التعبير عن مشكلة هذا البحث في صورة أسئلة يمكن صياغتها على النحو التالي :

- ١) هل تقوم البنوك العقارية بدورها المنشود في توفير التمويل العقاري؟
- ٢) هل تتوافر لدى البنوك العقارية سياسة إنمائية يمكن الاعتماد عليها عند اتخاذ القرارات الخاصة بمنح التمويل العقاري؟
- ٣) ما هي المشاكل التي تواجه بنك التعمير والإسكان عند قيامه بدوره المنشود في توفير التمويل العقاري؟

لعل صياغة هذه الأسئلة تقتضي التعرف على المشاكل التي تواجه البنوك العقارية في مصر وتؤثر على قدرة هذه البنوك على توفير التمويل العقاري .

- فرض البحث:
- تنقسم فروض هذا البحث إلى الفروض التالية:
- الفرض الأول: لا يوجد لدى البنوك العقارية مشاكل في تنمية مواردها المالية تؤثر على توظيف أموالها.
- الفرض الثاني: لا يوجد لدى البنوك العقارية إختلال في هيكلها التمويلي يؤثر على توظيف أموالها.
- الفرض الثالث: لا يوجد لدى البنوك العقارية مشكلة الديون المتعثرة التي تؤثر على نتائج أعمالها.

منهج وأسلوب البحث:

يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة ووصف خصائص

- أهداف البحث:
- يهدف هذا البحث إلى ما يلى:
- ١) التعرف على دور البنوك في توفير التمويل العقاري .

وأبعاد مشكلة البحث، ويستخدم البحث
الأسلوب الاستقرائي لتقدير كفاءة
البنوك العقارية في مصر ويعتمد
على تجميع البيانات

يتناول المبحث الثاني بالدراسة
والتحليل تقدير السياسة الإنمائية في
البنوك العقارية بهدف التعرف على
العوامل المؤثرة في قرارات الائتمان
العقاري وخصائص الائتمان العقاري
وشروط الإقراض في البنوك العقارية
وأساليب تقدير الضمان العقاري .

والمعلومات اللازمة لخدمة أغراض
البحث ، وتنظيم هذه البيانات
والمعلومات وتحليلها بالإستعانة
بالكتب والمراجع والدوريات التي
تناولت أبعاد المشكلة والعوامل
المؤثرة فيها، وبالتالي استنتاج النتائج
والوصول إلى التوصيات.

يتناول المبحث الثالث أساس تقدير
كفاءة بنك التعمير والإسكان بهدف
التعرف على مؤشرات السيولة
والربحية . ومؤشرات ملائمة حقوق
الملكية . ومؤشرات توظيف الموارد
المالية ، بالإضافة إلى الكشف عن
حجم الديون المتغيرة في البنك
وتأثيرها على نتائج أعمال البنك .

كما يعتمد البحث على الدراسة
التطبيقية لتقدير كفاءة بنك التعمير
والإسكان من خلال استخدام العديد من
المؤشرات للتعرف على المشاكل التي
يتعرض لها بنك التعمير والإسكان عند
قيامه بتنمية موارده المالية ،
بالإضافة إلى التعرف على الهيكل
التمويلي للبنك والكشف عن المشاكل
المترتبة بتوظيف الأموال في البنك
وبصفة خاصة مشكلة الديون المتغيرة

اطار البحث:

يتناول المبحث الرابع بالدراسة
والتحليل كيفية تحديث البنوك العقارية
ورفع كفاءة التمويل العقاري في مصر
بهدف التعرف على أساس تنظيم نشاط
التمويل العقاري ، وكيفية تنظيم
العلاقة الإنمائية العقارية والدعم
المقدم لنشاط التمويل العقاري .
وكيفية استخدام سندات التوريق في
التمويل العقاري .

يتناول المبحث الأول بالدراسة
والتحليل دور البنوك في توفير التمويل
العقاري بهدف التعرف على مفهوم
التمويل العقاري ودور البنوك في
علاج مشكلة الإسكان ومصادر تمويل
الاستثمارات العقارية ودور البنوك في

توفير الإسكان الشعبي لذوي الدخل المحدود، لذلك ينبغي تغيير السياسة السكانية في مصر تغيراً جذرياً بحيث يصبح توفير الإسكان الشعبي لذوي الدخل المحدود محور السياسة السكانية^(١).

كما تعاني مصر من مشكلة ركود السوق العقارية ، يرجع ذلك إلى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية المطاحة في السوق ، مع عدم وجود المقدرة المالية لدى قطاع كبير من الأفراد الذين يمثلون جانب الطلب على الوحدات السكنية ، لذلك تقدم البنوك القروض الازمة لشراء أو بناء الوحدات السكنية و يتم سداد هذه القروض عن طريق دفع أقساط تصل مدتها إلى ٣٠ سنة، وبذلك تساهم البنوك في تنشيط السوق العقارية^(٢).

هناك العديد من الأسباب التي أدت إلى تفاقم مشكلة الإسكان في مصر ، يمكن حصرها في النقاط التالية :-

١) وجود خلل كبير في توزيع الوحدات السكنية ، يتمثل في نقص حاد في وحدات الإسكان لشريحة اجتماعية تمثل غالبية المجتمع . ووفرة كبيرة في وحدات الإسكان لشريحة أخرى زادت على حاجتها وأصبح لديها فائض من الوحدات السكنية الفاخرة ، تعيّد عرض بعضها للبيع باعتباره يزيد على

المبحث الأول

دور البنوك في توفير التمويل العقاري

ظهرت مشكلة الإسكان في مصر منذ بداية الخمسينات حيث كان المعروض من الوحدات السكنية لا يغطي احتياجات الطلب عليها ، وقد بدأ تفجوة بين العرض والطلب تتزايد تدريجياً اعتباراً من الخمسينيات إلى أن أخذت تظهر بشكل ظاهر اعتباراً من السبعينيات على الرغم من تدخل الدولة لحل المشكلة بشكل مباشر بالقيام بتشييد وحدات سكنية، وما زالت الموارد المالية التي تم تخصيصها لذلك الغرض محدودة بطبيعة الحال بالمقارنة بالاحتياجات، ويعتبر القصور في حجم الموارد التمويلية من أهم أسباب تفاقم مشكلة الإسكان^(٣).

وتتجدر الاشارة إلى أن عدد سكان المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى يقدر بحوالي سبعة ملايين نسمة ، وبلغ عدد الأسر التي تسكن في المناطق العشوائية بالقاهرة حوالي ٧٠٠ ألف أسرة . وبلغ عدد الأسر التي تسكن في المقابر وداخل الحيز الجغرافي للمقابر والجيارات حوالي ٦٢ ألف أسرة، وكان السبب الرئيسي لانتشار الإسكان العشوائي هو عدم

الدخل	ذوي	المتوسطة	احتياجها ، مما يزيد من حجم
المحدود ^(١)			المعروض من الوحدات الفاخرة
مفهوم التمويل العقاري			
يتسم سوق التمويل العقاري و على			ومن صعوبة تسويقها ^(٢)
الأخص تمويل شراء الوحدات السكنية			٢) اختفاء التأجير تقربياً والإتجاه نحو
بترابط وتكامل ثلاث جهات رئيسية			الملكي وقد ترتب على ذلك قيام
تعمل جميعها في منظومة واحدة ،			المستثمرين ببناء وحدات لقادرين
الجهة الأولى تتمثل في منشآت تجميع			على تملكها من أصحاب الدخول
المدخرات مثل صناديق المعاشات			الكبيرة وتجاهل احتياجات الشرائح
وشركات التأمين ، والجهة الثانية			الدنيا غير القادرة على التملك .
وتمثل في مؤسسات الإقراض			بالإضافة إلى التفاوت الشديد بين
العقاري التي تقوم بإقراض			القيمة الإيجارية للوحدات السكنية
المستثمرين لبناء الوحدات السكنية ،			الخاصة لقوانين تحديد الإيجار
اما الجهة الثالثة فتتمثل في الشركات			والقيمة الإيجارية للوحدات الجديدة
التي تقوم بناء مشروعات الإسكان			التي تركت لقانون العرض
وتسويقهما والأفراد المشترين للوحدات			والطلب .
السكنية . ويجب أن تقتربن أنظمة			٣) التزايد الملحوظ في أسعار أراضي
تمويل شراء الوحدات السكنية بتشجيع			البناء نتيجة للتناقض المستمر في
الحوافز الإدارية لمشتري هذه			الأراضي المتاحة للبناء . وارتفاع
الوحدات ، وإستثمار المدخرات			الطلب عليها نتيجة الزيادة
واستقلال عوائدها في تغطية تكلفة			السكنية، بالإضافة إلى ضعف
الشراء بما يخفف كثيراً من أعبائها ^(٣)			القدرة الشرائية لمعظم فئات
ومن الجدير بالذكر أن القروض طويلة			المجتمع خاصة الطبقة الوسطى
الأجل تتوافق إلى حد كبير مع طبيعة			وذوي الدخل المحدود . وعدم
مشروعات الإسكان ، حيث تتميز بأن			تمكنهم من الحصول على الأراضي
العوائد التي تتحققها تستغرق زمناً			خصوصة للبناء ، واتجاههم إلى
طويلاً إلى أن يتحقق فيها استعادة			البناء على الأراضي الزراعية
رأس المال . ومن المفترض أن			والمnexات العشوائية . بالإضافة
يتوافر للمنشآة من الموارد ما يغطي			إلى ارتفاع تكاليف مواد البناء
أعباء الإقراض . وطول الأجل يجعل			بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء

نظم التمويل العقاري

تتيح نظم التمويل العقاري في مختلف دول العالم العديد من الأساليب التمويلية التي تناسب كل فئات المجتمع، ويمكن حصر هذه الأساليب على النحو التالي^(١٨):

١) نظام التمويل العقاري بسعر فاندة قابلة للتعديل ، ويسمح هذا النظام للمقرض باختيار القيمة التي يرغب في إقطاعها من الدخل الشهري لسداد اصل القرض ، ويطبق هذا النطاء في الولايات المتحدة الأمريكية ويمثل حوالي ٢٠٪ من الأقراض العقاري في عام ٢٠٠٥.

٢) نظام التمويل العقاري المرن وهو بمثابة نظام تمويل عقاري تعويضي ، بمعنى ربط قروض التمويل العقاري بالحساب الجاري بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب في العائد الرأسمالي للعقار ، بدلاً من الفاندة وهو النظام المعتمد به في أستراليا وبريطانيا .

٣) نظام التمويل العقاري العكسي الذي يتتيح لملوك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من موسسات التمويل طوال الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة التي قدمت التمويل ، وذلك دون الحاجة لبيع العقار ، وهو نظام منتشر في

الاعتبارات الشخصية محل شك في صلاحيتها للضمان ، وبالتالي يمثل العقار في حد ذاته الضمان الأصلي للإقراء وذلک بصرف النظر عن المالك.^(١٩)

يرتبط التمويل العقاري بتوافر مصادر تمويل طويلة الأجل سواء ذاتية مثل رأس مال أو الاحتياطي أو غير ذاتية متمثلة في قروض طويلة الأجل أو في شكل سندات ، وقد أجاز قانون التمويل العقاري للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي مزاولة نشاط الأقراض العقاري . إلا أن فاعليّة البنوك التجارية ستظل محدودة في تمويل شراء الوحدات السكنية الذي تحكمه قواعد الإنتمان طويل الأجل ، وفيما ينبع التجاري بتوفير التمويل العقاري لا يتفق مع طبيعة هيائتها التمويلية القائمة على ودائع قصيرة الأجل ، والتي قد تصلح فقط لتمويل بناء الوحدات السكنية وليس شرائها ، أما فيما يتعلق بالبنوك العقارية فإن إمكانياتها في الحصول على موارد طويلة الأجل أصبح محدود للغاية في الوقت الحالي ، والإتجاهات السائدة في سوق الأوراق المالية لا يتبع تغطية الاكتتاب في سندات طويلة الأجل ، حيث لا يتوافر في سوق الأوراق المالية حالياً العناصر الأساسية اللازمة لتحقيق ذلك.

بعض الدول التي تتميز بارتفاع
متوسط الأعمار وزيادة عدد كبار
السن بها .

العقارية ، وتمويل شراء الوحدات
السكنية^(١) .

ومن الجدير بالذكر أن نشاط التمويل
العقاري الذي تمارسه البنوك العقارية
يمتد إلى كافة المجالات من زراعية
وتجارية وصناعية ، وصفة العقار
التي تتميز بها عادة تلك البنوك يرجع
إلى الضمان العقاري الذي يتواافق مع
طبيعة قروضها الطويلة الأجل ، وأن
تمويل قطاع التشييد و البناء في
مجموعة يمثل النشاط الرئيسي للبنوك
العقارية^(٢) .

يمكن حصر مصادر تمويل
الاستثمارات العقارية فيما يلي :

- ١) مصادر تمويل ذاتية تشمل
المقدمات التي تحصل عليها
الشركات من عملائها الحاجزين
للوحدات العقارية .
- ٢) مصادر تمويل خارجية تشمل
القروض طويلة وقصيرة الأجل
التي تحصل عليها الشركات من
البنوك ، بالإضافة إلى إمكانية
إصدار سندات لتمويل مشروعات
تلك الشركات .

وقد حددت نتائج إحدى الدراسات
المشاكيل التي تواجهها الشركات
العقارية عند تمويل الاستثمارات
العقارية في مصر و يمكن حصر تلك
المشاكل فيما يلي^(٣) :

٤) نظام تمويل قيمة العقار بالكامل
وهو نوع من أنواع التمويل
العقاري الذي يتيح تقديم تمويل
بنسبة تصل إلى ١٠٠٪ من قيمة
العقار المطلوب شرائه وهذا النظام
معمول به في بعض الدول مثل
بولندا .

تمويل الاستثمارات العقارية

تلعب الشركات العقارية إلى الاقتراب
من الغير لتوفير الموارد المالية
اللزامية لتمويل أنشطتها العقارية .
التي ترتكز على المنتجات العقارية من
الإسكان الفاخر والمتميز في مواجهته
طلب محدود عليها ، حيث تلقي
الشركات إلى البنوك للحصول على
القروض أو إصدار سندات فضلاً عن
الاعتماد على مقدمات الحاجزين
للوحدات السكنية وبالتالي تستطيع تلك
الشركات توفير الاحتياجات التمويلية
اللزامية لأنشطتها العقارية .

هناك العديد من الأساليب التي
تستخدمها البنوك لتلبية الاحتياجات
التمويلية لأنشطتها العقارية يأتي في
مقدمتها قيام البنوك بالاشتراك في
تأسيس الشركات العقارية والمساهمة
في رؤوس أموالها ، وتقديم
القروض للشركات والمشروعات

- ١) إفراط الشركات العقارية في الاعتماد على الاقتراض من الغير في تمويل عملياتها سواء تمثل هذا الاقتراض في إصدار سندات أو القروض المصرفية أو قروض من جهات أخرى أو الاعتماد على المقدادات التي تحصل عليها الشركات العقارية من العملاء الحاصلين لوحدات عقارية ، ويشكل هذا الاقتراض من الغير النسبة الغالبة في الهيكل التمويلي لأغلب الشركات .
- ٢) زيادة القروض التي تعتمد عليها الشركات العقارية في تمويل عملياتها وهذا الأمر يعني زيادة درجة المخاطر التي تتعرض لها البنوك التي تقدم هذه القروض ، وإنخفاض فرصة البنوك في استرداد تلك القروض وفوائدها . حيث أن مغالاة الشركات العقارية في الاقتراض من الغير تؤدي بالضرورة إلى زيادة الفوائد المستحقة عليها ، بما يعني ضرورة تدبير قدر كبير من الأموال لسداد قيمة القروض وفوائدها عندما تحين مواعيد استحقاقها ، وقد لا تستطيع الشركات العقارية الوفاء بها إذا كانت هناك ظروفًا معاكسة مثل ركود سوق العقارات ، أو ضعف القدرة على تسويق الشركات
- العقارية لمنتجاتها العقارية الفاخرة .
- ٣) تواجه الشركات العقارية مخاطر عالية في ظل ركود سوق العقارات ، وتتمثل هذه المخاطر في عدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها الناجمة عن التمويل الخارجي الطويل الأجل والقصير الأجل ، الأمر الذي يؤدي إلى تجميد مبالغ كبيرة الحجم في العقارات الفاخرة التي تنتجهما هذه الشركات العقارية .
- ٤) تلجأ الشركات العقارية إلى التموين قصير الأجل ، حيث ترتفع درجة المخاطر التي تواجه الشركات العقارية المقترضة عند استخدامها للموارد المالية قصيرة الأجل في تمويل النشاط العقاري الذي يتسم بطول الأجل ، حيث لا تتفق فترات الاسترداد في النشاط العقاري طويلاً الأجل مع الأجل القصير اللازم لسداد هذه المخاطر إلى البنوك التي قدمت التمويل العقاري ، إذ تشكل القروض المصرفية القصيرة الأجل جزءاً هاماً من الإلتزامات القصيرة الأجل للشركات العقارية .
- ٥) تتميز أغلب الشركات العقارية باعتمادها على مواردها الذاتية في تمويل أصولها الثابتة وهو وضع

٥) ارتفاع مخاطر التمويل العقاري نظراً لطبيعة أجل الاستثمار العقاري من ناحية ، وإستخدام البنوك لمواردها قصيرة الأجل في التمويل العقاري من ناحية أخرى .

٦) صعوبة تحويل الأصول العقارية الضامنة للتمويل العقاري إلى نقدية في فترة قصيرة ، وهذا يعني صعوبة تسهيل الضمانات العقارية وبصفة خاصة في حالات التغير .

دور البنوك في تمويل مشروعات البناء والتشييد:

لقد أصبحت مشروعات البناء والتشييد باهظة التكاليف وبصفة خاصة مع انتشار الإسكان الفاخر . وبالتالي تظهر الحاجة إلى التمويل العقاري حين لا تكفي الموارد الذاتية للمشروع العقاري لتغطية احتياجات المشروع للإستمرار في أعماله ، أي حين يواجه المشروع ما يسمى بالفجوة التمويلية وقد تكون تلك الفجوة فجوة مؤقتة أو فجوة غير مؤقتة ، حيث تنشأ الفجوة المؤقتة نتيجة عدم التوافق الزمني بين التدفقات الداخلة والتدفقات الخارجة للمشروع بحيث يعاني المشروع في فترات زمنية معينة نقصاً وفتقاً في السيولة . وإن كانت الموارد الذاتية الكلية المتاحة للإستخدام بالمشروع كافية في مجموعها لتغطية احتياجاته تغطية كاملة ، أما الفجوة التمويلية غير المؤقتة وهي تلك الفجوة التي

مالي مفضل ، ومع ذلك تظل هذه الشركات تركز في تمويل أنشطتها العقارية على الافتراض من الغير بدرجة كبيرة ، الأمر الذي يعني أن هيكلها التمويلي غير متوازن نسبياً .

العوامل المؤثرة في الاستثمار العقاري

هناك العديد من العوامل المؤثرة في الاستثمار العقاري في مصر يمكن حصرها فيما يلي (١) :

١) ندرة الأراضي المخصصة لبناء داخل المدن الرئيسية أدى إلى ارتفاع أسعار الأرضي .

٢) اختلال العلاقة بين تكلفة بناء الوحدات السكنية والقدرة الشرائية لفئات المجتمع المختلفة خاصة الطبقة الوسطى وذوي الدخل المحدود .

٣) ارتفاع تكاليف مواد ومستلزمات البناء والتي تعتبر عاماً حاكماً في تحديد أسعار الوحدات السكنية ساهم في التركيز على أصحاب الدخول المرتفعة ومن ثم نقص المعروض من الإسكان المتوسط والشعبي .

٤) تركز الاستثمارات العقارية في الساحل الشمالي وساحل البحر الأحمر وفي المناطق المتميزة داخل المدن الرئيسية ، ومن ثم زيادة المعروض من الإسكان الفاخر والمتميز .

كما تقديم التمويل لمالك أراضي البناء لإقامة المباني والمنشآت.

دور البنوك في تمويل شراء الوحدات السكنية :

تقدّم البنوك التمويل المتوسط والطويل الأجل من خلال منح قروض للعملاء لتمويل شراء الوحدات السكنية والإدارية والتجارية من شركات الإسكان و الجمعيات التعاونية والقطاع الخاص ، حيث تقوم البنوك بفرض العقارية لكل من المشترين والبائعين من جهة فضلاً عن قيامها بوظيفة ترويجية وتسويقية هامة لباتعي هذه العقارات من جهة أخرى .

وتجدر الإشارة إلى أن البنوك تقدم التمويل العقاري اللازم لشراء الوحدات السكنية بعد إتخاذ الإجراءات التالية^(١٤) :

١) قيام البنك بعمل استعلام وافي بفرض التأكيد من ملكية البائع للوحدات العقارية المطلوب تمويل شرائها ، وأن العقار المتضمن الوحدة العقارية محل القرض غير مخالف للشروط والمواصفات الفنية وأصول البناء وترخيص إنشاء العقار.

٢) تقييم الوحدة العقارية للوصول إلى السعر المناسب لها والذي سيتم على أساسه منح القرض .

تعني عدم التناسب بين الموارد الذاتية الإجمالية المتاحة للمشروع وبين تكاليف تنفيذ المشروع ، وفي سبيل تغطية هذه الفجوات التمويلية يلجأ القائمون على أمر المشروع العقاري أما إلى إدخال شركاء جدد في المشروع أو إصدار سندات أو الحصول على تسهيلات إنتمانية من البنوك ، وتجرى تغطية الفجوة التمويلية المؤقتة عن طريق تسهيلات إنتمانية قصيرة الأجل ، بينما تكون تغطية الفجوة التمويلية غير المؤقتة عن طريق تسهيلات إنتمانية طويلة الأجل^(١٥) .

ومن الجدير بالذكر أن البنوك العقارية وبنوك الاستثمار تركز بصفة أساسية على تقديم القروض متوسطة وطويلة الأجل ، حيث تقوم البنوك بتنمية مواردها المالية سواء في شكل قروض أو بإصدار سندات أو بزيادة رؤوس أموالها باستمرار ، بما يسمح لها بتقديم القروض المتوسطة والطويلة الأجل للشركات والمشروعات العقارية والأفراد لأغراض البناء للسكن وإقامة المباني الإدارية والصناعية والتجارية ، كما تقدم البنوك العقارية القروض للجمعيات التعاونية الإسكانية نعاونتها على القيام بأغراضها . كما تقدم القروض للشركات العقارية والأفراد لأغراض شراء الأراضي وتنميتها وتجزئتها للبيع بالتقسيط .

المبحث الثاني

تقييم السياسة الإنتمانية في البنوك العقارية

الشائع أن البنوك العقارية تقدم التمويل العقاري فقط إلا أن هذا التعريف لا يتوافق وحقيقة النشاط الذي تمارسه تلك البنوك ، حيث يمتد نشاطها إلى كافة المجالات الصناعية والزراعية ، كما أصبحت الودائع من أهم الموارد المالية بهذه البنوك . وصفه العقار التي تتميز بها البنوك العقارية مردها إلى ان الضمان العقاري يتواافق مع طبيعة قروضها الطويلة الأجل^(١٠) .

تعتبر البنوك العقارية موسسات مالية متخصصة في تمويل العقارات وتقوم عادة بتمويل الأنشطة التقليدية التالية^(١١) :

١) تقوم البنوك العقارية بتمويل عمليات البناء والإنشاء والتعمير وذلك بتقديم القروض للأفراد والشركات والجمعيات التعاونية والمقاولين ، بضمان رهن رسمي أو إمتياز عقاري ، بعد الحصول على الضمانات الشخصية بالإضافة إلى حق الرهن من مالك العقار .

٢) تقديم الخدمات المصرفية المرتبطة بالعقارات وبصفة خاصة تسويق العقارات وإدارة أملاك

٣) تقييم سياسة تسويق الوحدات العقارية حيث أن الأمر ليس فاصرا على التقييم والوصول إلى السعر فقط ، ولكن أيضا سرعة البيع وأسلوبه وتحصيل المقدمات ولا شك أن الثقة في للبنوك تعد عاملأ له أهمية خاصة في مجال التسويق .

٤) تمويل شراء الوحدات العقارية وتعد هذه الخطوة أكثر أهمية ، فالبنك هنا يقوم بتقديم القروض للراغبين في الشراء على أجال طويلة نسبيا وبذلك يكفل تلبية رغبات الراغبين في الشراء من جهة وتوفير السيولة اللازمة للبائعين من جهة أخرى .

العملاء وتحصيل القيمة الإيجارية ٣) تحديد الشروط الواجب توافرها في
، ومبشرة الدعاوى القانونية الضمان العقاري .
٤) تحديد أساليب تقييم الضمان
الهندسية والقانونية المرتبطة
العقاري .

بالعقارات

العوامل المؤثرة في قرارات الإنتمان العقاري:

هناك العديد من العوامل المؤثرة على الإنتمان المصرفي بما فيه الإنتمان العقاري ، ومن أهم هذه العوامل درجة المخاطرة والربحية المرتبطة بتنوع القروض المختلفة ، حيث تختلف درجة المخاطرة والربحية باختلاف نوع القروض وفقاً لغرض من استخدامها ، حيث ترتبط السياسة الإنتمانية في البنوك العقارية ارتباطاً وثيقاً بالأهداف ، فإذا كان البنك يهدف إلى تحقيق معدلات ربحية عالية ، ففي هذه الحالة نجد أن البنك يتبع سياسة إقراض غير متحفظة ، الأمر الذي ينطوي على قيام البنك بإختيار تلك النوعية من القروض العقارية التي تحقق له الربحية .

ويمكن حصر العوامل المؤثرة في الإنتمان العقاري في العوامل التالية :

(١) تتحدد قيمة القرض في ضوء نسبة منوية من القيمة الفعلية للعقار ، ويمكن تحديد ثمن العقار الضامن على أساس سعر البيع في السوق يوم الرهن ، بشرط لا تزيد قيمة

تواجة البنوك العقارية عادة مشكلة تحقيق التوازن بين تكلفة الأموال المقترضة وعائد القروض المنوحة منها ، وتدخل عوامل كثيرة لتحقيق هذا التوازن من بينها مدى حريتها في تحديد أسعار الفائدة على القروض المنوحة ، وكذا أسعار الفائدة السائدة في السوق بوجه عام ، والتغيرات المتوقعة في أسعار الفائدة وخاصة في الفترة ما بين إصدار السنادات وبين تحويل الأموال المجتمعية من حصيلة تلك السنادات إلى القروض المنوحة إلى عملائها ، خاصة وأن البنك العقاري يقوم بتوظيفها خلال تلك الفترة في استثمارات شبه سائلة تقل فائدتها عادة من فائدة القروض العقارية .

وسوف نناقش في هذا المبحث عناصر السياسة الإنتمانية للبنوك العقارية التي يمكن حصرها فيما يلي :
(١) تحديد القواعد الأساسية التي تحكم الإنتمان العقاري .
(٢) تحديد شروط منح القروض العقارية .

القرض على ثئي القيمة السوقية لاختيار السياسات الملائمة لتحقيق
للعقار الضامن. أهدافه .

من الجدير بالذكر أن الإنتمان العقاري يتميز بالعديد من الخصائص التي تؤثر في كفاءة البنك العقارية ومن أهمها^(١٨) :-

١) تمكين من لا يملك المال الحاضر في الحصول على الأموال على أن يتلزم المقترض برددها في المستقبل على أقساط سنوية ، من حصيلة دخل أو بيع العقار الضامن للقرض أو بيع وحداته دون أن يتنازل عن ملكية العقار الضامن

٢) يحمل المقترض نصيب معين من المخاطر التي تطرأ نتيجة لطول مدة الإنتمان ، كما يقوم البنك بعد صدور الإنتمان بوضع مبلغ القرض تحت تصرف العميل المقترض مقابل التزاماته بسداد أصل القرض ، وفوائد في تاريخ لاحق .

٣) أحلال البنك العقاري محل العميل المقترض أو غيره في حقوق الامتياز بعد التوقيع على عقد القرض وتوثيقه وعند التصرف بالبيع في العقار الضامن للقرض .

٤) يتضمن العائد الذي يحصل عليه البنك العقاري الفائدة على القرض والعمولات ومصاريف الخدمات المصرفية المرتبطة بخدمة

(٢) أن يكون الدخل الناتج من العقار الضامن معدلاً على الأقل لقسط القرض طوال مدة الإنتمان على أن يوزع في الاعتبار إهلاك المباني.

(٣) ضرورة التأمين على العقار موضوع الرهن لتحقيق الأمان للبنك العقاري.

(٤) أن يقوى البنك العقاري بتحديد الحد الأقصى للقروض والتسهيلات الإنتمانية التي يتم منحها لكل عميل وفقاً للسياسة الإنتمانية للبنك العقاري.

(٥) أن تكون فائدة القروض العقارية أقل من فوائد البنك التجارية .

أما إذا كان البنك يتبع سياسة إقراض متحفظة فإن الأمان يعد هو الهدف الرئيسي وأساسى للبنك ، الأمر الذي ينطوي بالضرورة على قيام البنك بتوظيف موارده في قروض ذات درجة أقل من المخاطرة ودرجة عالية من السيولة ، ويتمثل ذلك في تقديم قروض قصيرة الأجل .

غير أنه يوجد بين السياسات الإقراضية المتحفظة وتلك السياسات غير المتحفظة العديد من السياسات التي يمكن للبنك المفضلة فيما بينها

وتتجدر الإشارة إلى أن السياسة الإنمائية ترتبط بشروط وقواعد الإقراض في البنوك العقارية ويمكن حصر شروط الإقراض في البنك العقاري المصري على النحو التالي^(٢٠):

- ١) تتضمن محفظة البنوك العقارية قروض تسدد على آجال طويلة باقساط سنوية ، وتحسب طريقة استهلاك الدين في مدى عشر سنوات على الأقل وخمسين سنة على الأكثر ، وقروض تسدد على آجال قصيرة بالاستهلاك أو بدونه.
- ٢) لا ترتبط القروض طويلة الأجل بعقارات ذات دخل دائم و ثابت ولا تتعدي قيمة القرض نسبة ٦٠ % من قيمة العقار السوقية.

- ٣) يتم صرف القرض للعميل المقترض نقدا كما يتم سداد القروض على آجال طويلة باقساط سنوية ونقدا عن طريق القسط الثابت والفوائد البسيطة ، بشرط ألا يجاوز القسط السنوي الحصيلة الصافية الناتجة من العقار موضع الرهن (٤٠ %) من القيمة ، وأن يشمل القسط السنوي الفائدة والاستهلاك المحدد بسعر فائدة القرض والمدة التي يستغرقها مضافا إليها حصة سنوية كرسوم العمولة ومصاريفات الإدارة لا تتجاوز ٢ % .

القرض وفوائد التأخير على الأقساط التي لا يتم سدادها في مواعيدها.

٤) الالتزام بقواعد السياسة الإنمائية للحد من مخاطر الإنماض العقاري وبما يحقق التوازن بين العائد الذي تحصل عليه البنك ونوعية المخاطر المرتبطة بالعميل والعقار الضامن للقرض، كذلك توفير السيولة المالية للبنك من مصادر التمويل الذاتية والخارجي.

شروط الإقراض في البنوك العقارية :

تقوم البنوك العقارية بتنظيم قروضها من خلال الضمانات العقارية التي يقدمها المقترضون لرهنها لصالح البنك المقرض، حيث يحرص البنك العقاري على مراعاة الدقة عند تقدير قيمتها ، حتى يتتجنب أية خسارة محتملة نتيجة لهبوط القيمة السوقية لها أثناء حياة القرض ، فقد نص النظام الأساسي للبنك العقاري المصري على منح قروض برهن عقارية لأجل تصل إلى ثلاثة عاما وقصيرة تتراوح ما بين خمس وعشرين سنة ، كما صرحت النظم الأساسي للبنك بالإقراض عن طريق منح اعتمادات بضمانت أوراق مالية ، ومن حق البنك الإقراض بدون ضمان للقطاع الحكومي والهيئات العامة^(٢١).

- ٤) يجوز للعميل سداد كل أو بعض الأقساط المستحقة عليه سداداً معجلاً ، وفي حالة السداد الناجي بإجراءات قضائية يجب على المقرض تعويض البنك بما لا يتجاوز فوائد سنة شهور.
- ٥) أن يقوم المقرض بالتأمين على العقار المرهون ضد الحرائق بما يوازي ثلثي مبلغ القرض طوال مدة القرض ، لتحقيق الأمان المالي للبنك ، على أن يكون للبنك الحق في الحصول على التعويض ، وتضاف قيمة أقساط التأمين على الأقساط المستحقة سنوياً إذا قام البنك بإجراء التأمين باسمه وسداد الأقساط السنوية بمعرفته.
- ٦) يتحمل المقرض كافة المصروفات الخاصة بطلب القرض وغير ذلك من مصروفات يتطلبها عقد القرض حتى ولو لم يتم صرف قيمة القرض.

الضمان العقاري

تقوم السياسة الإنتمانية في البنوك العقارية على عدة أسس ومبادئ ، حيث يهتم البنك العقاري بالضمادات العقارية . ولهذا فهو يراعى أن تكون القيمة السوقية للضمان كافية لتغطية القرض . وهناك العديد من العوامل المؤثرة بطبيعة الحال في تقدير قيمة الضمان وما يكفل الإحتفاظ بحقوق البنك ، وذلك في ظل أجل طويل يصل إلى ما يقرب من خمسة وعشرين عاماً . وعلى هذا فمن المفترض أن يكون هناك تحفظاً في تقدير قيمة العقارات لذلك تأخذ البنوك في الاعتبار المخاطر المختلفة التي قد تطرأ على قيمة العقار عند تقييمه ، حيث تقدر قيمة الرهن العقاري الآن على أساس ثلاثة القيمة السوقية التي يراعى عن تحديدها أن تكون متحفظة ^(٢١) .

يعتبر الضمان العقاري هو الضمان المناسب للإنتمان طويل الأجل الذي يتمثل في رهن لصالح البنك على العقار ، حيث يتطلب طول أجل القرض توافر ضمادات فيها صفة طول العمر

هناك العديد من القواعد الأساسية التي تحكم الإنتمان العقاري ، يمكن حصرها على النحو التالي ^(٢٢) :

- ١) لا يجوز منح العميل الواحد قروض أو تسهيلات من أي نوع تجاوز في مجموعها ٢٥٪ من رأس مال البنك المدفوع وأحتياطياته ، فيما عدا القروض والتسهيلات الإنتمانية المنوحة للهيئات العامة وشركات القطاع العام .

٢) لا يجوز أن تتجاوز مدة الإنتمان العمر الافتراضي للعقار الضامن للقرض وبما لا يتجاوز ٤٠ عاماً بالنسبة للمباني .

٣) تحصيل أتعاب الخدمات المصرفية من عملاء البنك في جميع مراحل

النسبة وعدم فقدان القيمة مع الزمن ، والمخاطر المختلفة التي قد تطرأ على العقار . وهذا الضمان يتوافر في العقار حيث

تجه قيمة العقارات إلى الارتفاع وأن

كان يحد من هذا الميل ثبات القيمة

الإيجارية للوحدات السكنية ، ويقوم

البنك بالتأكد من سلامة الضمان من

الناحية القانونية والتحقق من أن

العقار المقدم للضمان سليم من الناحية

الهندسية ، وأن قيمته السوقية أكبر

من قيمة التسهيل الإنمائي الممنوح .

حيث يشكل الفارق هامش أمان حيث

يستغرق إجراءات نزع ملكية العقار

وقتاً ليس بالقصير تراكم فيه الفوائد

والمصارفات ، لذلك كان لابد من وجود

فائض في الضمان لتعطية هذه الفوائد

ومصارفات ^(١) .

أساليب تقييم العقارات

تعتمد السياسة الإنمائية في البنوك

العقارية على عدة أساس ومبادئ ،

حيث يهتم البنك العقاري عند منح

القروض العقارية بالضمان العقاري .

ولهذا فهو يراعى أن تكون القيمة

السوقية للعقار تكفى لتعطية قيمة

القرض . وهناك الكثير من المصاعب

بطبيعة الحال لتقدير قيمة الضمان وما

يكفل الاحتفاظ بحقوق البنك وذلك في

ظل أجل طويل يصل إلى ما يقرب من

خمسة وعشرين عاماً ، وعلى هذا

فمن المفترض أن يكون هناك تحفظاً

في تقدير قيمة العقارات على النحو

الذي يأخذ في اعتباره التضخم

وتقدير القيمة الراهنة للعقار يجري في الوقت الحالي على أساس ثالثي القيمة السوقية التي يراعى في تحديدها أن تكون متحفظة وتحدد القيمة السوقية على أساس ٦٠ % من القيمة الراهنة .

هناك العديد من الأساليب المستخدمة في تقييم الخبراء للضمان العقاري، يمكن حصرها فيما يلي ^(٢) :

١) القيمة السوقية للعقار هي القيمة التي يمكن بها بيع العقار . حيث تتأثر القيمة السوقية للعقار بالظروف الاقتصادية العامة والخارجية بسوق العقارات . والتي قد يطرأ عليها تعديل كبير في السنوات التالية والتي يستمر فيها القرض الذي قد يمتد إلى خمسة وعشرين عاماً .

٢) التكلفة البديلة ينبغي تقديرها على أساس متوسطة الأسعار السائدة و يضاف إلى إجمالي التكلفة أو يخصم منها ما يتميز به العقار من خصائص إضافية أو ما يفتقد

٣) العوائد المتوقعة التي يقوم الخبير بتقديرها عن طريق حساب القيمة الحالية لهذه العوائد ، حتى يمكن الوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار . وفي الغالب يكون سعر

الخصم المستخدم مساوياً سعر المراكز الشهرية وميزانيات البنوك
للتأكد من سلامة مراكزها المالية .

ضوابط البنك المركزي المصري

للتمويل العقاري:

هناك العديد من الضوابط التي وضعها البنك المركزي المصري في مجال التمويل العقاري ، حيث قرر البنك المركزي المصري السماح لكافة البنوك المسجلة بمزاولة نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري ويشمل ذلك التمويل المقدم من شركات التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ٤٨،٢٠٠١ السنة ، ولاحتئمه التنفيذية، بحيث يتم التمويل بالشروط والضوابط التالية

١) الناسب بين أجال موارد البنك وأجال الإقراض لأغراض التمويل العقاري .

٢) مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة في مجال منح الائتمان .

٣) أن لا تتجاوز القروض التي يمنحها البنك للتمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري ما يعادل ٥٪ من إجمالي محفظة القروض للبنك ، ولا يسرى ذلك الحد على

مخاطر الائتمان العقاري:

يتربّب على التوسيع في منح التمويل العقاري العديد من المخاطر التي تنعكس سلبياً على أداء البنوك التي توسيع في هذا النشاط وعلى العملاء ، لذلك أصدر البنك المركزي المصري توجيهات لادارات البنوك تهدف إلى ضرورة توافر سياسة ائتمانية لدى كل بنك ، من شأنها إلا يكون هناك تركز في التمويل لأي من الأنشطة خاصة النشاط العقاري . ومقتضى هذه التوجيهات لا يجوز أن يتجاوز حجم التمويل العقاري نسبة معينة تبلغ ٥٪ من إجمالي محفظة القروض لدى البنك وان يرتبط حجم هذا التمويل بالضرورة بالقاعدة الرأسمالية للبنك ، مع وجوب أن تأخذ البنوك في اعتبارها طبيعة نشاط المقترض لأغراض عقارية . والتفرقة بين المضاربين والمستثمرين وأصحاب المشروعات والمقترضين بغضّ شراء وحدات سكنية ، مع ضرورة إجراء الدراسات الائتمانية عن جدوى التمويل وأثاره على الاقتصاد القومي ، وفي ضوء ذلك يقوم البنك المركزي المصري بمراقبة التزام البنوك بعدم تركيز أنشطتها في قطاعات بعينها وتنوع أوجه نشاطها ، كما يتبع البنك المركزي المصري

البنك العقاري المصري العربي ٥) يراعى عند إتخاذ القرار الائتماني الخاص بالتمويل العقاري لهذه الشركات أن يكون التمويل مستنداً

إلى تكلفة إنشاء المشروع وليس القيمة البيعية للوحدات السكنية .

٦) يراعى عند منح التمويل العقاري تحديد نسبة التمويل الذاتي للمشروع العقاري ويطلب ذلك تحديد التزامات المشروع شاملة التمويل المطلوب من البنك وتحديد أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع ، على أن تعتبر المقدرات المدفوعة من حاجزي ومشتري الوحدات المبيعة جزءاً من التزامات المشروع .

٧) لا يعتبر التمويل لحاجزي الوحدات السكنية تمويلاً عقارياً أو بضمان رهن عقاري إلا بعد استلام الوحدات السكنية أو الانتهاء من كافة مرافق المشروع مع مراعاة سريان باقى أحكام قانون التمويل العقاري والقرارات المنفذة له .

٨) لا يجوز للبنك خصم الأوراق التجارية ووسائل الدفع الأخرى المقدمة لشركة التنمية العقارية من حاجزي الوحدات السكنية ، ولا تخفيض مدiouنيات الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلى مشتريها وإقرارهم بذلك ، مع عدم الإخلال بحق البنك في قبول تلك الأوراق التجارية للتحصيل عند الاستحقاق على أن تستخدم

كما ووضع البنك المركزي المصري الضوابط والقواعد الخاصة بتقديم التمويل المصرفى لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بفرض بيعها بحيث يتم التمويل بالضوابط التالية :

١) أن تكون الأرض مقامة عليها الوحدات السكنية مملوكة لشركة المقترضة أو صدر بها قرار تخصيص من الجهة المالكة لها .
٢) الفصل النام بين التمويل المقدم لشركة التنمية العقارية وتمويل الأفراد الراغبين في شراء الوحدات السكنية .

٣) تأكيد البنك من إجراء الشركة (طالبة التمويل) للدراسات الفنية اللازمة للتأكد من جدوى المشروع تحت إشراف إستشاريين متخصصين من قبل البنك ، مع استعانة البنك بجهة استشارية متخصصة لمتابعة وتنفيذ المشروع واعتماد نسب الإنجاز وان يكون السحب متمشياً مع نسبة الإنجاز .

٤) استعانة البنك بأفراد قانونيين مؤهلين لإعداد عقود ومستندات التمويل يكفل سلامة الائتمان المنحوض وضمان استعادة مستحقات البنك .

الحصيلة في هذه الحالة في
تخفيض مديونية المشروع تجاه
البنك .

المبحث الثالث
تقييم كفاءة بنك
التعمير والإسكان

عندما تسعى البنوك لزيادة أرباحها تتجه في نفس الوقت إلى المحافظة على درجة كافية من السيولة تكفل لها مقابلة الطلبات العادلة للمودعين في أي وقت، ومن هنا تتضح حساسية السياسة المالية في البنك ، حيث تتضع البنوك في اعتبارها دائمًا أن يكون الجزء الأكبر من الودائع التي تلتزم بها تستحق الدفع عند الطلب، ومن الطبيعي أن تتأثر أوجه استخدام الموارد بعاملين السيولة والربحية ، وأن تحدد البنوك حجم وهيكل مواردها المالية وأوجه استخدام تلك الموارد ودرجة سيولتها ومعدل ربحيتها ، وتعتبر السيولة والربحية والضمان من أهم السياسات المالية التي تسعى البنوك إلى التوفيق بينها^(٢٥) .

الهدف من تقييم كفاءة بنك التعمير والإسكان في مصر هو الكشف عن مؤشرات قياس السيولة في البنك للتعرف على قدرة البنك على تحقيق التوازن بين موارده المالية وأوجه استخدامها، وسوف نستخدم المعدل النقدي ومعدل السيولة لقياس مؤشرات السيولة في البنك ، بالإضافة

المستندية وقبول الودائع وكافة أنواع الخدمات المصرفية ، وذلك إلى جانب الميسأمة في رؤوس أموال الشركات العاملة في مجال التعمير والإسكان ومواد البناء ، كما يعتبر البنك الوسيط التمويلي لبعض الهيئات الدولية العاملة في مجال التعمير والإسكان (٢٣) .

مصادر الأموال في بنك التعمير والإسكان:

تنقسم مصادر الأموال في بنك التعمير والإسكان إلى نوعين من المصادر، النوع الأول مصادر ذاتية تتمثل في رأس المال والاحتياطيات والمخصصات، والنوع الثاني مصادر خارجية هي الحسابات الجارية وحسابات التوفير والودائع والأرصدة المستحقة للبنوك والقروض طويلة الأجل.

إلى قياس ملائمة حقوق الملكية للتعرف على مدى التناسب بين حق الملكية والمديونية ومقابلة المخاطر، وسوف تستخدم معدل الأصول الخطرة ونسبة حقوق الملكية إلى الودائع لقياس مدى ملائمة حقوق الملكية في بنك التعمير والإسكان، بالإضافة إلى قياس مؤشرات توظيف الموارد في البنك للكشف عن كيفية توزيع الموارد بين النقدية والاستثمارات والقروض والأصول الأخرى، وسوف تستخدم ثلاثة معدلات للكشف عن كيفية استخدام بنك التعمير والإسكان لأمواله وهذه المعدلات هي معدل إقراض الودائع ومعدل توظيف الودائع ومعدل توظيف الموارد ، بالإضافة إلى التعرف على مشكلة الديون المتعثرة في بنك التعمير والإسكان وتاثيرها على أداء البنك ونتائج أعماله .

ويعمل بنك التعمير والإسكان على تنمية موارده المالية حيث يحفظ البنك برأس مال مناسب وإلى جانب رأس المال تلعب الاحتياطيات دورا هاما في التمويل ويتم تكوينها عن طريق إنجاز جانب من الأرباح المحققة سنويا لترابع عاما بعد آخر لتشكل مع رأس المال حقوق المساهمين ، وتعتبر الموارد الذاتية مصدرا تمويلية دائمة

تأسس بنك التعمير والإسكان كشركة مسأمة مصرية عام ١٩٧٩ برأس مال قدره ١٨ مليون جنيه ، ويعتبر البنك منشأة تستقطب الأموال من مختلف المصادر خاصة طولية الأجل بغرض توفير الاحتياجات المالية لإقامة وحدات سكنية للمساهمة في حل مشكلة الإسكان بصفة عامة ولغات محدودي الدخل بصفة خاصة ، بالإضافة إلى أوجه النشاط المصرفي في صورة المختلفة من إصدار خطابات الضمان ومنح الاعتمادات

يطمأن البنك إلى استثمارها لأجل طويلة : عملياته ولكنها تخضع عادة في هذا الشأن لقواعد التي قد تفرضها السلطات المختصة بالإشراف والرقابة

على البنوك ، وتحدد هذه القواعد أنواع الودائع وأجالها وقد يمتد ذلك إلى تحديد الجهات التي يجوز قبول الإيداعات منها ، ويستطيع بنك التعمير والإسكان تنمية الودائع من خلال قبول الودائع ذات الأجل غير القصيرة كودائع شركات و هيئات التأمين أو الصناديق الخاصة للتأمين والإدخار .

كما تعتبر القروض طويلة الأجل من أهم مصادر الأموال في بنك التعمير والإسكان وقد حصل البنك على هذه القروض من البنك المركزي المصري طبقاً لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة ، ويقوم بنك التعمير والإسكان بإعادة منح هذه القروض للعملاء بأسعار فائدة مدعاة تتراوح بين ٦% و ٣% ، وتحصل الخزانة العامة للدولة الفرق بين أسعار الأقراض وأسعار الإقراض ويتم منح بنك التعمير والإسكان هامش ربح يتراوح بين ١% و ١٥%

حتى يتمكن بنك التعمير والإسكان من تقديم التمويل العقاري قام بتنمية موارده التالية . وقام البنك بتجميع المدخرات باعتباره مؤسسة مالية غرضها إنشاء المساكن وإقراض من يقوم بإنشاء هذه المساكن ، لذلك يعمل على تجميع المدخرات وتنويع الأوعية الإدخارية .

يمكن حصر مصادر الأموال في بنك التعمير والإسكان فيما يلي (٢٨) :-
١) الدفعات المقدمة التي يتم تحصيلها من المواطنين وتمثل هذه الدفعات في الفرق بين تكلفة الوحدة السكنية والقرض التعاوني الذي يمنحه البنك وتستخدم هذه الدفعات لتمويل عملية الإسكان من هذه الدفعات .

لذلك تختلف أسعار القروض طبقاً لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة ، ويقوم بنك التعمير والإسكان بإعادة منح هذه القروض للعملاء بأسعار فائدة مدعاة تتراوح بين ٦% و ٣% ، وتحصل الخزانة العامة للدولة الفرق بين أسعار الأقراض وأسعار الإقراض ويتم منح بنك التعمير والإسكان هامش ربح يتراوح بين ١% و ١٥% ، وقد توقف بنك التعمير والإسكان عن منح هذه القروض اعتباراً من عام ١٩٩٧ ، وقد استخدام بنك التعمير والإسكان القروض طويلة الأجل التي حصل عليها من البنك المركزي في الإنفاق على العديد من الأنشطة وبصفة خاصة تمويل نشاط البنك في مجال الإسكان ، وتمويل نشاط صندوق تمويل المساكن وتمويل نشاط هيئة المجتمعات العمرانية وتمويل نشاط الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ويستحق على تلك القروض فائدة ٩% سنوياً (٢٩) .

ويعتمد بنك التعمير والإسكان أحياناً على الودائع في تمويل جانب من

- (٢) دفاتر التوفير الإسكانية ويتم إصدارها للمدخرين بحيث تمثل جزء من قيمة وحدة سكنية تخصص لهم وتنم حساب فائدة حسابات التوفير ويحق للمدخر الحصول على وحدة سكنية من وحدات البنك بعد مرور سنتين من تاريخ فتح الدفتر وبلغ رصيده ١٠٪ من قيمة الوحدة السكنية وتحصل المدخر على قرضاً ميسراً في حدود ٨٠٠٠ جنيه تسدد على أجال طويلة .
- (٣) وثيقة إدخار الشباب وتهدف هذه الوثيقة إلى تحقيق فرصة لكل شاب للحصول على وحدة سكنية وذلك عن طريق تجميع مدخلاته خلال مراحل العمر المختلفة لتفعيل مقدم ثمن الوحدة التي يرغبها ثم ببدأ بعد تسليمها الوحدة في تقسيط باقي ثمنها على أجال طويلة تتناسب مع دخله.
- بملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (١) يتضح لنا تطور الموارد المالية المتاحة للتوظيف في بنك التعمير والإسكان على النحو التالي :
- (١) تعتبر الودائع المتاحة للتوظيف من أهم مصادر الأموال في بنك التعمير والإسكان ، ويتم حساب قيمتها بحسب قيمة النقدي والإيداع لدى البنك المركزي من إجمالي الودائع ، وقد ارتفعت أرصدة الودائع
- المتاحة للتوظيف من حوالي ١٢٤١ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى حوالي ٤٢٦٤ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وقد ارتفعت نسبة الودائع المتاحة للتوظيف إلى إجمالي الموارد المتاحة للتوظيف من ٢٣٪ في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٥٠٪ في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .
- (٢) تعتبر القروض طويلة الأجل التي يحصل عليها بنك التعمير والإسكان من أهم مصادر الأموال في البنك ، وعلى الرغم من ذلك انخفضت أرصدقها من حوالي ٢٨٣ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى حوالي ٢٣٠١ في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وبالتالي انخفضت نسبة القروض طويلة الأجل إلى إجمالي الموارد المتاحة للتوظيف من ٥٢.٥٪ في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٢٧٪ في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .
- (٣) ارتفعت أرصدة حقوق المساهمين في بنك التعمير والإسكان من ٢٧١ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٦٢٠ مليون في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وبالتالي ارتفعت نسبة حقوق المساهمين إلى الموارد المتاحة للتوظيف من ٥٪ في نهاية

التعمير والإسكان من ٣١٠١ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٢٩٢١ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، في حين ارتفعت مجالات التوظيف متوسط وطويل الأجل من ٤٧٥٩ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٦١٥٠ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ بمعدل سنوي ٦% في المتوسط.

٤) انخفاض درجة تغطية الموارد المالية إلى مجالات التوظيف في الأجل المتوسط والطويل من ٢٠٠١% في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٤٧٤% في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، ويرجع ذلك إلى الانخفاض الملحوظ في حجم مشروعات الإسكان الذي تراجع خلال تلك الفترة بمعدل سنوي ١٤،٢% سنوياً في المتوسط.

ما سبق يتضح لنا وجود اختلال في الهيكل التمويلي لبنك التعمير والإسكان يرجع إلى اختلال درجة تغطية الموارد المالية إلى مجالات التوظيف في الأجل المتوسط والطويل ، ويمكن تصحيح هذا الخلل في هيكل الموارد المالية من خلال تنمية الموارد المالية متوسطة وطويلة الأجل ، حيث بلغت فجوة الموارد المالية متوسطة وطويلة الأجل حوالي ٢ مليار جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

ديسمبر ٢٠٠١ إلى حوالي ٧،٣ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

وباللحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٩) الذي يوضح درجة تغطية الموارد المالية لمجالات التوظيف في بنك التعمير و الإسكان يتضح لنا ما يلي:

١) ارتفاع حجم الموارد المالية قصيرة الأجل من ٢٣٥٠ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٦٦٣٥ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ بمعدل نمو سنوي ٣٦،٥% في المتوسط ، في حين ارتفعت مجالات التوظيف قصيرة الأجل من ٦٢٠ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٢٣٤٣ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ بمعدل سنوي ٥٤،٤% في المتوسط.

٢) انخفضت درجة تغطية الموارد المالية إلى مجالات التوظيف في الأجل القصير من ٣٧٣% في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٢٨٣% في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، حيث اضطر البنك اعتباراً من عام ٢٠٠٠ إلى توظيف موارده المالية قصيرة الأجل في أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي المصري .

٣) انخفض حجم الموارد المالية متوسطة وطويلة الأجل في بنك

توظيف الأموال في بنك التعمير والإسكان

تتخصص البنوك العقارية في منح القروض لأجل متوسطة وطويلة مقابل الحصول على ضمانات عقارية . وتبعاً لذلك تتميز قروض البنوك العقارية بخصائص أساسية الخاصة الأولى هي طول الأجل إذ تتراوح مدة القرض بين ٥ - ٢٠ عاماً والخاصية الثانية هي نوعية الضمانات المقابلة لها وهي الأصول العقارية سواء كانت في شكل أراضي زراعية أو أراضي للبناء أو عقارات مبنية .

ويقدم بنك التعمير والإسكان القروض للجهات الآتية :-

١) الشركات والمؤسسات والأفراد لأغراض البناء للسكن وإقامة المباني الإدارية والصناعية التجارية .

٢) جمعيات البناء لمعاونتها على القيام بأغراضها .

٣) كبار المالك لإقامة المنشآت الزراعية واستصلاح الأراضي وإقامة مشروعات الري والصرف اللازم لهم .

٤) الشركات والمؤسسات والأفراد لغرض شراء الأراضي وتنميتها وتجزئتها للبيع بالتقسيط .

ويمكن تنمية الموارد المالية لبنك التعمير والإسكان على النحو التالي :

١) زيادة رأس مال بنك التعمير والإسكان المصدر من ٥٠٠ مليون جنيه مصرى إلى ١٠٠٠ مليون جنيه مصرى ، وطرح الزيادة في رأس المال في سوق الأوراق المالية حيث يعتبر سهم البنك ضمن أنشط ٣٠ شركة مقيدة بالبورصة ، وتعكس الزيادة في معدل تداول أسهم البنك بالبورصة المصرية إلى حد كبير عوامل الثقة في البنك وإدارته حيث بلغ مضاعف الربحية ٦,٩ مرة في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وبلغ معدل العائد على حقوق الملكية ١٧,٧ % في نفس العام .

٢) يتطلب تنمية الموارد المالية لبنك التعمير والإسكان الحصول على قروض طويلة الأجل من السوق المالية في شكل مباشرأ أو عن طريق إصدار سندات تطرح للاكتتاب العام ، ويرتبط إصدار هذه السندات بالقروض العقارية التي يقدمها البنك لعملائه ، حيث يراعى دائماً تحقيق التوازن بينهما بحيث تكون الأقساط السنوية المستحقة على القروض التي يمنحها البنك لعملائه متساوية على الأقل للأقساط السنوية التي تقتضيها خدمة السندات .

بالإضافة إلى التمويل الذاتي من الدفعات المقدمة التي يدفعها المواطنين أثناء فترة تنفيذ المشروعات كما يقدم البنك تمويل إضافي لتغطية ثمن الوحدة بأسعار الفائدة السائدة .

٢) يقدم البنك القروض في مجال الإسكان إلى المحافظات وشركات الإسكان والجمعيات التعاونية وتنمى هذه القروض بالفائدة الميسرة من الأموال المخصصة للبنك ، وتنقسم هذه القروض إلى قروض مباشرة لإقامة وحدات سكنية وقروض مخصصة لبعض الهيئات العاملة في مجال الإسكان وبعض الشركات .

٣) المساهمة في رؤوس أموال الشركات وذلك بالمشاركة في تأسيس بعض الشركات التي تساعد على تحقيق أهدافه ، ولقد ساهم البنك في رؤوس أموال بعض الشركات العاملة في حقل الإسكان ومواد البناء وإمتد نشاطه أيضاً إلى الإسهام في الشركات السياحية .

بملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (١) يتضح لنا تطور حجم و هيكل توظيف الأموال في بنك التعمير والإسكان على النحو التالي:

١) تعتبر القروض المنوحة للعملاء من أهم مجالات التوظيف متوسط

وتغطي تلك القروض الضمادات العقارية التي يرهنها المقرضون لصالح البنك ، حيث يحرص البنك على مراعاة الدقة عند تقدير قيمتها ، حتى يتتجنب أية خسارة محتملة نتيجة لهبوط القيمة السوقية لها أثناء حياة القرض.

ولا يمنع بنك التعمير والإسكان القرض إلا بعد التحقق من سلامة ملكية المقرض للعقار ووجود عائد مناسب له يسمح بسداد أقساط القرض ، دون الاستناد فقط إلى القيمة السوقية للضمائن وأمكانية بيعه لاسترداد قيمة القرض ، فبين المعروف أن إجراءات التنفيذ على الرهن العقارية معقدة وطويلة .

كما تعتبر مشروعات الإسكان من أهم مجالات توظيف الأموال في بنك التعمير والإسكان ، ويساهم البنك في توفير السكن المناسب لذوى الدخل المحدود ، لذلك اتخد بنك الإسكان والتعمير عدد من الأساليب لإنشاء الوحدات السكنية يمكن حصرها فيما يلى (٣٩):

١) تعاقد البنك مع ١٤ محافظة لتخصيص أراضى للبنك بآفاقه وحدات سكنية إلى جانب شراء أراضى بالمدن الجديدة لإنشاء وحدات سكنية منخفضة التكاليف لمحدودي الدخل بقروض ميسرة ،

٢٠٠١ إلى ١٩,٥ % في نهاية

ديسمبر ٢٠٠٦ .

٤) اعتباراً من عام ٢٠٠٣ بدا البنك

يقوم بتوظيف أمواله في أذون

الخزانة وشهادات إيداع البنك

المركزي المصري وقد ارتفعت

أرصدقها من ٦٢٨ مليون جنيه

في نهاية ديسمبر ٢٠٠٣ إلى

١٦١٧ مليون جنيه في نهاية

ديسمبر ٢٠٠٦ وقد ارتفعت نسبة

الاستثمار في أذون الخزانة

وشهادات الإيداع إلى إجمالي

استخدامات الموارد المالية

المتاحة من ٩,٦ % في نهاية

ديسمبر ٢٠٠٣ إلى ١٩ % في

نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

مؤشرات السيولة في بنك التعمير

والإسكان

يقصد بالسيولة مقدرة البنوك على

تحقيق التوازن بين مواردها المالية

ومجالات توظيف تلك الموارد بحيث لا

تضيع من البنك فرصة الحصول على

أرباح مناسبة في سبيل الاحتفاظ

بأصوله سائلة، ولا يضحي البنك

بالقدر المناسب لسيولة أصوله في

سبيل تحقيق أرباح مرتفعة، ومن أهم

معدلات قياس السيولة في البنك

المعدل النقدي ونسبة الاحتياطي

ونسبة السيولة وتعطى هذه المعدلات

مؤشرات عن حالة السيولة في البنك

(٣٠)

وطويل الأجل في بنك التعمير

والإسكان حيث ارتفعت أرصدقها

من حوالي ٣,٦ مليار جنيه في

نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٤,٢

مليار جنيه في نهاية ديسمبر

٢٠٠٦ وقد انخفضت نسبة

القروض الممنوعة للعملاء إلى

إجمالي استخدامات الموارد المالية

من ٦٦,٣٢ % في نهاية

ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٤٩ % في

نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

٢) يقوم بنك التعمير والإسكان في

توظيف أمواله طويلاً الأجل في

تنفيذ مشروعات الإسكان، وقد

انخفضت أرصدة مشروعات

الإسكان من ١١٤ مليون جنيه

في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى

٣٣٤ مليون جنيه في نهاية

ديسمبر ٢٠٠٦ ، وقد انخفضت

نسبة مشروعات الإسكان إلى

إجمالي استخدامات الموارد

المتاحة من ٢١,٣ % في نهاية

ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٣٠,٩ % في

نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

٣) ارتفعت أرصدة الاستثمارات

المالية من ٣٨ مليون جنيه في

نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ١٦٥٦

مليون جنيه في نهاية ديسمبر

٢٠٠٦ وارتفعت نسبة

الاستثمارات المالية إلى إجمالي

استخدامات الموارد المتاحة من

حوالي ١ % في نهاية ديسمبر

بلغ المعدل النقدي لبنوك الاستثمار والاعمال ٣٤,٢ % في ذات التاريخ ، في حين بلغ المعدل النقدي لفروع البنوك الأجنبية ٥٢,٦ % في ذات التاريخ .

وبمقارنة المعدل النقدي في بنك التعمير والإسكان مع المعدل النقدي في بنوك القطاع الخاص في ديسمبر ٢٠٠٦ . يتضح لنا أن المعدل النقدي في بنك التعمير والإسكان منخفض جداً بالمقارنة بين بنوك القطاع الخاص ، حيث بلغ ذلك المعدل في بنك التعمير والإسكان ٢١,٣ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ بينما سجل ذلك المعدل ٣٣,٨ % في البنك التجاري المشترك في نفس العام .

مؤشرات الربحية في بنك التعمير والإسكان:

ترتبط زيادة الإيرادات في بنك التعمير والإسكان بزيادة نشاط البنك في توظيف الأموال المتوفرة لديه ، وبالتالي زيادة قيمة القروض المنوحة للعملاء والاستثمارات المالية ، كما أن نقص الإيرادات يرجع إلى تقلص نشاط البنك في توظيف أمواله ، ومن الطبيعي أن تتحقق إيرادات بنك التعمير والإسكان من عائد استخدام البنك للأصول المختلفة ومدى كفاءة توظيف الأموال .

تشير نسبة المعدل النقدي في بنك التعمير والإسكان إلى مدى كفاية الأصول النقدية المتمثلة في النقدية بالصندوق والأرصدة لدى البنوك في مصر والخارج ، في سداد كل من الودائع والالتزامات تجاه البنوك في مصر والخارج ، كما تشير هذه النسبة إلى مدى حرص بنك التعمير والإسكان على توفير مستوى عال من السيولة بغرض تدعيم الثقة في البنك واجتذاب أي فرص جديدة للتوظيف والاستثمار لتحسين العائد .

ويمكن حساب نسبة المعدل النقدي بقسمة مجموع النقدية والأرصدة لدى البنوك على مجموع الودائع والأرصدة المستحقة للبنوك والمراسلين^(١) .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٢) الذي يوضح تطور مؤشرات السيولة في بنك التعمير والإسكان تبين لنا انخفاض المعدل النقدي في البنك من ٣٥,٦ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٢١,٣ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

وبملاحظة البيانات المتاحة في الجدول رقم (٨) الذي يوضح تطور مؤشرات تقييم كفاءة بنوك القطاع الخاص ، تبين لنا أن المعدل النقدي في البنك التجاري المشترك والخاصة سجل ٣٣,٨ % في ديسمبر ٢٠٠٦ . كما

كفاءة بنوك القطاع الخاص عام

٢٠٠٦ تبين لنا ما يلي:

- (١) بلغت نسبة صافي الربح إلى حقوق الملكية في البنوك التجارية المشتركة ١٣,٣ % عام ٢٠٠٦ بينما بلغت تلك النسبة في بنوك الاستثمار والأعمال ٩,٩ % في نفس العام ، في حين بلغت تلك النسبة في فروع البنوك الأجنبية ٤,٧% في نفس العام ، وبمقارنتها نسبة صافي الربح إلى حقوق الملكية في بنك التعمير والإسكان مع بنوك القطاع الخاص يتضح لنا أن نسبة صافي الربح إلى حقوق الملكية في بنك التعمير والإسكان بلغت ٩,٨ % عام ٢٠٠٦ وبذلك حقق بنك التعمير والإسكان نتائج أفضل بكثير من فروع البنوك الأجنبية ، ولكنه حقق نتائج أقل من البنوك التجارية المشتركة وبنوك الاستثمار والأعمال في نفس العام .

- (٢) بلغت نسبة الإيرادات إلى الأصول في البنوك التجارية المشتركة ٦,٤ % عام ٢٠٠٦ ، كما بلغت تلك النسبة ٥,٤ % في بنوك الاستثمار والأعمال في نفس العام في حين بلغت تلك النسبة ٦,٦ % في فروع البنوك الأجنبية في نفس العام وكانت نسبة الإيرادات إلى الأصول في بنك التعمير والإسكان ٩,١ % في نفس العام وهذا المعدل أعلى

ويمكن التعرف على مؤشرات الربحية في بنك التعمير والإسكان من خلال استخدام عدد من المؤشرات من أهمها نسبة صافي الربح إلى حقوق الملكية ومعدل العائد المدفوع على حسابات الاستثمار ونسبة الإيرادات إلى إجمالي الأصول .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٤) الذي يوضح تطور مؤشرات الربحية في بنك التعمير والإسكان يتبيّن لنا ما يلي :

- (١) حقق بنك التعمير والإسكان صافي ربح عام ٢٠٠١ بلغ ٣١ مليون جنيه ، وبلغت نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين في ذلك العام ١١,٥ % ، وقد ارتفع صافي الربح عام ٢٠٠٦ إلى ١١٠ مليون جنيه، وبلغت نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين ١٧,٧ % في ذلك العام .
- (٢) حقق بنك التعمير والإسكان إيرادات بلغت ٦١٢ مليون جنيه عام ٢٠٠١ وبلغت نسبة الإيرادات إلى إجمالي الأصول ١١ % في ذلك العام ، في حين ارتفعت الإيرادات إلى ٨٢٩ مليون جنيه ، وبلغت نسبة الإيرادات إلى الأصول ٩,١ % في نفس العام .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٨) الذي يوضح مؤشرات تقييم

من المعدل الذي حققه البنك
الخطة، ويجب لا تقل نسبة حقوق
الملكية إلى الأصول الخطرة عن ٨٪.
طبقاً لقرارات لجنة بازل.

حيث يتم حساب معدل الأصول الخطرة
بقسمة حقوق الملكية على إجمالي
الأصول الخطرة^(٣٢).

من الجدير بالذكر ان مقررات لجنة
بازل تشرط الا تقل النسبة بين راس
المال والمخاطر الناتجة عن حيازة
الاصول والالتزامات العرضية عن
٨٪ مع نهاية عام ١٩٩٢ ، حيث
تعامل مقررات تلك اللجنة مع اربعة
أنواع من المخاطر فقط هي المخاطر
الإجتماعية ومخاطر الدول ومخاطر
سعر الصرف ومخاطر السوق ، ويجب
ان تكون اموال المساهمين في المقدمة
خط دفاع اول لمقابلة المخاطر التي
تعرض لها البنك ، وطبقاً لقرار
البنك المركزي المصري الصادر في
يناير ١٩٩١ التزمت البنوك المصرية
بمقررات لجنة بازل بحيث لا تقل
النسبة بين عناصر راس المال من
ناحية وبين عناصر الاصول الخطرة
من ناحية اخرى عن ٨٪ في أي
تاريخ^(٣٣)

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول
رقم (٥) الذي يوضح تطور معدل
الأصول الخطرة في بنك التعمير
والإسكان ، تبين لنا أن معدل الأصول
الخطرة في بنك التعمير والإسكان

آخر في نفس العام .

مؤشرات حقوق الملكية في بنك التعمير والإسكان

يمكن قياس مدى ملائمة حقوق
الملكية في بنك التعمير والإسكان
بالعديد من النسب من بينها معدل
الأصول الخطرة ونسبة حقوق الملكية
إلى الودائع.

(١) معدل الأصول الخطرة:

تتمثل الأصول الخطرة في بنك التعمير
والإسكان كافة الأصول مطروحاً منها
الأرصدة النقدية وشبه النقدية
(الاحتياطي القانوني والإحتياطي
الثانوي) ، وكذا الأوراق المالية
الحكومية، بعبارة أخرى تتمثل الأصول
الخطرة في الأصول التي قد يتعرض
البنك من جراء بيعها إلى بعض
الخسائر كالأسهم والسنادات غير
الحكومية وكذلك الأصول التي يصعب
تحويلها أصلاً إلى نقدية كالقروض
والتسهيلات الإجتماعية. ويستخدم معدل
الأصول الخطرة لقياس مدى الحماية
التي تقدمها حقوق الملكية لمواجهة
الخسائر الرأسمالية التي قد يتعرض
لها البنك إذا ما إنخفضت القيمة
السوقية للأوراق المالية، أو إذا فشل
في تحصيل أحد القروض التي سبق أن
قدمها لأحد العملاء، ويمكن أن نطلق
على هذه النسبة هامش الأمان المتاح
لمواجهة الاستثمار في الأصول

بنك التعمير والإسكان منخفض بالمقارنة ببنوك القطاع الخاص ، حيث يصل ذلك المعدل في بنك التعمير والإسكان إلى ٨,٣ % في ديسمبر ٢٠٠٦ في حين يصل ذلك المعدل إلى ١٣,٦ % في فروع البنوك الأجنبية في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

(٢) نسبة حقوق الملكية

إلى الودائع:

توضح نسبة حقوق الملكية إلى الودائع في بنك التعمير والإسكان علاقة حقوق الملكية بالودائع ، وتعبر هذه العلاقة مقاييساً أساسياً للتعرف على قدرة البنك على رد الودائع التي يحصل عليها من الأموال المملوكة له، وكلما زادت نسبة حقوق الملكية إلى الودائع كان ذلك مصدر أمان للمودعين والعكس في حالة انخفاض تلك النسبة ، وعلى أساس نسبة حقوق الملكية إلى الودائع يمكن التعرف على الأهمية النسبية لكل من حقوق الملكية والودائع كمصدر تمويلي وأبعد المخاطرة التي يتعرض لها كل من المالك وأصحاب الودائع . ويتم حساب نسبة حقوق الملكية إلى الودائع بقسمة حقوق الملكية على الودائع ، وتتجذر الإشارة إلى أن النسبة المقبولة والمستخدمة كثيراً هي ١٠ % في الظروف العادية .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول

سجل ٧,٥ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ ، وقد ارتفع معدل الأصول الخطرة في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ حيث بلغ ذلك المعدل ٨,٣ % ، ويتبين لنا أن بنك التعمير والإسكان لا يلتزم بهامش الأمان لمواجهة الاستثمار في الأصول الخطرة حتى عام ٢٠٠٥ ، واعتباراً من عام ٢٠٠٦ تستطيع حقوق الملكية في بنك التعمير والإسكان مواجهة الخسائر الرأسمالية التي قد يتعرض لها البنك إذا فشل في تحصيل أحد القروض التي سبق تقديمها إلى أحد عملائها ، لأن نسبة الأصول الخطرة بلغت في ذلك العام أكثر من ٨ % وهي النسبة المقبولة .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٩) الذي يوضح مؤشرات تقييم كفاءة ببنوك القطاع الخاص عام ٢٠٠٦ ، تبين لنا أن معدل الأصول الخطرة في البنوك التجارية المشتركة بلغ ١٠,٣ % في ديسمبر ٢٠٠٦ ، بينما بلغ ذلك المعدل ١١,٢ % في بنوك الاستثمار في ذات التاريخ ، في حين بلغ ذلك المعدل ١٣,٦ % في فروع البنوك الأجنبية في ذلك التاريخ

وبمقارنة معدل الأصول الخطرة في بنك التعمير والإسكان مع معدل الأصول الخطرة في ببنوك القطاع الخاص في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، تبين لنا أن معدل الأصول الخطرة في

مؤشرات توظيف الموارد في بنك التعمير والإسكان

يقصد بعملية توظيف الموارد في بنك التعمير والإسكان توزيع الموارد بين النقدية والاستثمارات والقروض والأصول الأخرى، ويتم جدوله الأولويات في توظيف تلك الموارد لتوفير متطلبات السيولة، مع الأخذ في الاعتبار معدل العائد الذي يقابل درجة المخاطر المصاحبة، وتحدد السلطات النقدية نسبة ونوع الأموال السائلة التي يجب أن تحتفظ بها البنوك عند توظيف مواردها.

وهناك عدد من المعدلات تبين مدى استخدام البنوك لأموالها في منح القروض والاستثمارات المختلفة وأهم هذه المعدلات معدل إقراض الودائع معدل توظيف الودائع و معدل توظيف الموارد.

(١) معدل إقراض الودائع:

يوضح معدل إقراض الودائع مدى استخدام البنوك لودائعها في منح القروض والسلفيات، ويعتبر هذا المعدل من أهم المعدلات المستخدمة لقياس قدرة البنوك على توظيف الجزء الأكبر من الموارد المتاحة لها أفضل توظيف، وإرتفاع هذا المعدل يدل على زيادة حجم الإنعام الذي تقوم بمنحه البنوك وإنخفاض هذا المعدل يدل على عكس ذلك، ويتم

رقم (٥) يتضح لنا تطور نسبة حقوق الملكية إلى الودائع في بنك التعمير والإسكان ، حيث انخفضت نسبة حقوق الملكية إلى الودائع من %١٩,١ عام ٢٠٠١ إلى %١٢,٧ عام ٢٠٠٦ ، وهذه النسبة مرتفعة نسبياً إلى ما قورنت بالنسبة الملازمة ومقدارها %١٠ في الظروف العادية.

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٩) الذي يوضح تطور مؤشرات تقييم كفاءة بنوك القطاع الخاص في ديسمبر ٢٠٠٦ ، تبين لنا أن نسبة حقوق الملكية إلى الودائع قد سجلت %٩٠,٢ في البنوك التجارية المشتركة في ديسمبر ٢٠٠٦ ، وسجلت %١٠٠٤ في بنوك الاستثمار والأعمال في ذات التاريخ ، وسجلت %١٠٠٦ في فروع البنوك الأجنبية في نفس العام .

وبمقارنة نسبة حقوق الملكية إلى الودائع في بنك التعمير والإسكان في ديسمبر ٢٠٠٦ بنفس النسبة في بنوك القطاع الخاص في ذات التاريخ تبين لنا ارتفاع تلك النسبة في بنك التعمير والإسكان حيث سجلت %١٢,٧ في ديسمبر ٢٠٠٦ وهذه النسبة أفضل بكثير من النسبة التي حققتها بنوك القطاع الخاص الأخرى .

رقم (٩) الذي يوضح تطور مؤشرات كفاءة بنوك القطاع الخاص في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، تبين لنا أن معدل توظيف الودائع سجل ٨٩,٢ % في البنوك التجارية المشتركة والخاصة ، كما بلغ ذلك المعدل ٩٧,٩ % في بنوك الاستثمار والأعمال ، في حين بلغ ذلك المعدل ٧٧,٤ % في فروع البنوك الأجنبية .

وبمقارنة معدل توظيف الودائع في بنك التعمير والإسكان مع معدل توظيف الودائع في بنوك القطاع الخاص في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، يتضح لنا أن معدل توظيف الودائع في بنك التعمير والإسكان سجل ١٥٢ % في ديسمبر ٢٠٠٦ ، وهذا المعدل مرتفع بالمقارنة مع بنوك القطاع الخاص الأخرى .

(٣) معدل توظيف الموارد:

ويتم حساب معدل توظيف الموارد المالية بقسمة مجموع الاستثمارات والقروض والسلفيات على مجموع الودائع وحقوق الملكية ، حيث يبين لنا ذلك المعدل مدى استخدام البنوك للموارد المتاحة لها من ودائع ورأس مال وإحتياطيات في الاستثمار والقروض ^(٣٦) .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٦) الذي يوضح تطور معدل توظيف الموارد في بنك التعمير والإسكان يتضح لنا أن معدل توظيف

حساب معدل اقتراض الودائع بقسمة القروض على الودائع ^(٣٤) .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٦) الذي يوضح مؤشرات اقتراض الودائع في بنك التعمير والإسكان تبين لنا إنخفاض معدل اقتراض الودائع في البنك من ٢٥٣ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى حوالي ٨٥ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

(٤) معدل توظيف الودائع:
يقصد بمعدل توظيف الودائع في البنوك نسبة الاستثمارات الأساسية المتمثلة في القروض والأوراق المالية إلى مجموع الودائع ، ويقيس هذا المعدل مدى الكفاءة في توظيف الودائع في استثمارات يتولد عنها عائد ، ويتم حساب معدل توظيف الودائع بقسمة مجموع القروض والسلفيات والاستثمارات المالية على الودائع ^(٣٧) .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٦) الذي يوضح تطور معدل توظيف الودائع بنك التعمير والإسكان ، يتضح لنا أن معدل توظيف الودائع في البنك انخفض من ٢٥٥ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ١٥٢ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول

مشكلة الديون المتعثرة في بنك التعمير والإسكان :

يقوم بنك التعمير والإسكان بتقدير الجدار الإجتماعية للعملاء عند منح الائتمان أو زيادته أو تجديده ، ويتم تكوين المخصصات للفروض شاملة أرصدة الحسابات الجارية المدينة والإلتزامات العرضية والارتباطات للمؤسسات والقروض العقارية للإسكان الشخصي ، كما يقوم بنك التعمير والإسكان بتحديد قيمة بعض الضمانات العقارية والتجارية التي اتخذت عند حساب المخصص بمعرفة الإدارة الهندسية بالبنك أو القيمة الواردة بعد الرهن أيهما أقل ، يتم إعدام القروض في حالة عدم جدوى الإجراءات المتخذة حالها لتحصيلها خصما على المخصص الذي يضاف إليه المتحصلات من القروض التي سبق إعادتها .

ويقوم بنك التعمير والإسكان بتقدير الجدار الإجتماعية للعملاء في ضوء القواعد والأسس التي اعتمدها مجلس إدارة البنك المركزي المصري بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤/٥/٢٠٠٥ والتي تتعلق بتقدير الجدار الإجتماعية للعملاء وتكون المخصصات التي تعد بدليلا لأسس تصنيف الأصول وتكون المخصصات الصادرة عن البنك المركزي المصري بالكتاب الدوري

رقم ٢٢١ لسنة ١٩٩١

الموارد في بنك التعمير والإسكان : انخفض من ٢١٤ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ١٣٥ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

وبملاحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٩) الذي يوضح لنا تطور مؤشرات تقييم كفاءة بنوك القطاع الخاص في ديسمبر ٢٠٠٦ ، تبين لنا أن معدل توظيف الموارد سجل ٨١,٧ % في البنك التجاري المشترك في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، كما سجل ذلك المعدل ٨٨,٢ % في بنوك الاستثمار والأعمال في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، في حين بلغ ذلك المعدل ٧٠ % في فروع البنوك الأجنبية في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .

بمقارنة معدل توظيف الموارد المالية في بنك التعمير والإسكان في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ بمعدل توظيف الموارد المالية في بنوك القطاع الخاص في نفس العام يتضح لنا أن معدل توظيف الموارد في بنك التعمير والإسكان سجل ١٣٥ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وهذا المعدل مرتفع بالمقارنة مع معدل توظيف الموارد المالية في بنوك القطاع الخاص الأخرى.

ولأغراض تخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى ، فإن البنك يراعي التوازن في مراكز العملات الأجنبية وفقاً للتعليمات الصادرة عن البنك المركزي المصري في هذا الشأن .

وباللحظة البيانات المتاحة بالجدول رقم (٧) الذي يوضح تطور القروض في بنك التعمير والإسكان يتبين لنا ما يلي :

(١) ارتفع مخصص القروض في بنك التعمير والإسكان من ١٢٧ مليون

جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٣٠ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، بمعدل نمو سنوي ٢٧,٩ % في المتوسط .

(٢) ارتفعت قيمة العوائد المجنبة في بنك التعمير والإسكان من حوالي ٥ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى حوالي ٣٦ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، بمعدل نمو سنوي ١٢٤ % في المتوسط .

(٣) ارتفعت نسبة مخصص القروض إلى القروض المنوحة للعملاء من ٣٠,٤ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٦٠,٨ % في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦

(٤) ارتفعت مخصص نسبة القروض والعوائد المجنبة إلى حقوق الملكية من ٤٨,٧ % في نهاية

وهناك العديد من المخاطر التي يتعرض لها بنك التعمير والإسكان ، يمكن حصرها فيما يلي :

١) خطر تغير سعر الفائدة حيث تتعرض قيم بعض الأدوات المالية للنقلبات نتيجة تغير أسعار العائد عليها ، ويقوم البنك بعدة إجراءات من شأنها خفض آثار هذا الخطر إلى الحد الأدنى ، حيث يتم الاسترشاد بأسعار الخصم للعملات المختلفة عند تحديد أسعار العائد ، ومراقبة التوافق بين استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار العوائد المرتبطة بها .

٢) خطر عدم سداد الانتeman المنوحة كلياً أو جزئياً حيث تعتبر القروض التي يمنحها البنك للعملاء والبنوك والاستثمارات المالية في صورة سندات وكذا أرصدة الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك والحقوق والتعهدات من الغير من الأصول المالية المعرضة لخطر الانتeman ، المتمثل في عدم قدرة تلك الأطراف على سداد جزء أو كل المستحق عليهم في تاريخ الاستحقاق .

٣) خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية حيث يتعامل البنك في عدد من العملات الأجنبية طبقاً لطبيعة نشاطه ، فإن ذلك الأمر قد يعرضه لخطر التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية ،

ديسمبر ٢٠٠١ إلى ٥٤,٨ % في
نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ .
، وتحديد معدلات الخطر الانتماني
المتعلق بذلك .

٢) الحصول على الضمانات الكافية:

لتخفيف حجم المخاطر التي قد
تنشأ في حالة تغثر العملاء أو
البنوك .

٣) المتابعة والدراسة للعملاء والبنوك
بهدف تقييم مراكزهم الإنتمانية
وتقدير المخصصات المطلوبة
لليدين والأرصدة غير المنتظمة .

مما سبق يتضح لنا بنك التعمير
والإسكان يعاني من مشكلة الديون
المتعثرة ، وكان لهذه المشكلة العديد
من الآثار السلبية على أداء بنك
التعمير والإسكان ومن أهمها التأثير
على نتائج أعمال البنك بسبب زيادة
أرصدة العوائد المجنبة التي بلغت ٣٦
مليون جنيه في نهاية ديسمبر
٢٠٠٦ ، وهي العوائد المستحقة على
القروض التي منحها البنك لعملائه
والتى يجب على البنك عدم إدراجها
 ضمن إيرادات البنك في حساب الأرباح
 والخسائر تطبيقاً لنقواعد المحاسبة
 السليمة التي تقضي بتجنيب العوائد
 على القروض المتعثرة ، حتى لا يدرج
 ضمن إيرادات البنك أي إيرادات غير
 متوقع سدادها ، وتؤدي زيادة أرصدة
 العوائد المجنبة إلى انخفاض قيمة
 الفوائد المحصلة من القروض التي
 يمنحها البنك لعملائه وبالتالي
 انخفاض صافي الربح والتأثير على
 نتائج أعمال البنك .

ولتخفيف الخطر الانتماني في بنك
 التعمير والإسكان إلى الحد الأدنى ،
 يقوم البنك باتباع الإجراءات التالية :
 ١) أعداد الدراسات الإنتمانية عن
 العملاء والبنوك قبل التعامل معهم

المبحث الرابع

رفع كفاءة التمويل العقاري في مصر

على العقار أو رهنه رهنا رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويهدف هذا المبحث إلى التعرف على المحاور الرئيسية لرفع كفاءة التمويل العقاري في مصر ، حيث يركز المحور الأول على كيفية إعادة تنظيم نشاط التمويل العقاري طبقاً لأحكام القانون الخاص بالتمويل العقاري ، بينما يتضمن المحور الثاني كيفية إعادة تنظيم العلاقة الإنتمانية العقارية ، في حين يناقش المحور الثالث ضوابط تقديم الدعم لنشاط التمويل العقاري ، ويناقش المحور الرابع كيفية استخدام سندات التوريق إلى التمويل العقاري .

أولاً : إعادة تنظيم نشاط التمويل العقاري

تهدف القواعد المنظمة لنشاط التمويل العقاري في مصر التي حددها القانون الجديد للتمويل العقاري إلى وضع الضوابط لتنظيم السوق العقاري ، وخلق الطلب الفعال في السوق العقاري. ويعتبر هذا القانون تطوير لقانون الأقراض والرهن العقاري السابق ، وبموجب القانون الجديد تم تأسيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وتعتبر تلك الهيئة الجهة الرقابية التي تعمل على ضبط وتنظيم نشاط التمويل العقاري في مصر . من

يعتمد نظام التمويل العقاري على قيام البنوك وشركات التمويل العقاري بتمويل شراء أو بناء الوحدات السكنية والعقارات عن طريق منح القروض طويلة الأجل ، وهذا النظام مطبق في عدد كبير من الدول ، وطبقاً لقانون التمويل العقاري الجديد يستطيع أي شخص يريد شراء أو بناء وحدة سكنية التوجه إلى أحد البنوك أو شركات التمويل العقاري وسداد جزء من ثمن الوحدة السكنية مقدماً ، والحصول على قرض طويل الأجل يسدد على أقساط لاستكمال باقي ثمن الوحدة السكنية ، وقد ساهم ذلك النظام في تسهيل عملية شراء وبيع الوحدات السكنية والعقارات وتيسير الإجراءات والأمر الذي يساعد في حل مشكلة الإسكان .

ومن الجدير بالذكر أن أحكام القانون الجديد للتمويل العقاري تسري على نشاط التمويل في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري ، وذلك بضمان حق الامتياز

نشاط التمويل العقاري في الأمور التالية (٣٠) :

١) يجب ان تكون اجراءات التمويل واضحة ومحدة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه وإلتزاماته ، ويكون من مستندات اتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه اطلع على الشروط الأساسية للتمويل العقاري قبل توقيعه على اتفاق التمويل .

٢) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار .

٣) تحدد قيمة العقار لأغراض انتمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسمائهم في الجداول التي تعدتها الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بشرط لا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر

٤) لا يجوز للبنوك وشركات التمويل العقاري توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز عشرة في المائة من رأس المال ، وذلك لمستثمر واحد وزوجة وأقاربه حتى الدرجة الرابعة أو للشخص الأعتبارى والأشخاص الإعتبارية الأخرى .

٥) في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي أخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل ، وإذا كان التمويل

خلال الإشراف والرقابة على مؤسسات التمويل العقاري ، كما تم تأسيس صندوق دعم وضمان نشاط التمويل العقاري الذي يتولى دعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفض .

ونظراً لأهمية التمويل العقاري ودوره في علاج مشكلة الإسكان تم إصدار القانون الجديد للتمويل العقاري بهدف توفير المسكن المناسب بقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق جميع الأطراف . وتوفير الضمانات الازمة لاسترداد القروض العقارية طبقاً للعقد المبرم وإعطاء المقترض فرصة الوفاء بالقرض حتى آخر لحظة إذا تعذر ، كما تقرر إنشاء صندوق لدعم قاعدة قروض التمويل العقاري تقدم له الدولة التمويل اللازم .

كما يهدف القانون الجديد للتمويل العقاري إلى توفير المسكن المناسب عن طريق منح قروض طويلة الأجل بضمان حق الامتياز على العقار ورهنه رهنا رسمياً .

وقد حددت اللائحة التنفيذية لذلك القانون مجموعة من الضوابط والمعايير لمزاولة نشاط التمويل العقاري بما يكفل تناسب القرض مع المقدرة المالية للمقترض ، ويمكن حصر الضوابط والمعايير لمزاولة

- ٥) تقديم التمويل لأصحاب الدخول المنخفضة والمتوسطة التي تبلغ الحد الأقصى لدخلها السنوي ١٢ ألف جنيه للفرد و ١٨ ألف جنيه للأسرة .
- ٦) إمكانية التصرف في العقار بالبيع أو الإيجار أو غيرها من التصرفات أو ترتيب حق معين على العقار بعد موافقة الجهة التي قدمت التمويل ، وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المشتري في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل .
- ٧) إتاحة نظام المشاركة في الضمان العقاري وهو ما يعني إمكانية مشاركة طرف آخر غير المقترض الأساسي لدفع أقساط التمويل أو إمكانية جمع دخل الزوج والزوجة معاً للحصول على قرض التمويل وإحتسابه .
- ثانياً : إعادة تنظيم العلاقة الإنمائية العقارية
- استهدف القانون الجديد للتمويل العقاري إعادة تنظيم العلاقة الإنمائية العقارية بين الأطراف ذات الصلة (بائع العقار والمقرض والمقترض) بما يكفل عدم استخدام الأموال المقترضة في غير الغرض من افتراض تلك الأموال ، وهو استثمار تلك الأموال في شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية والمحال المخصصة للنشاط التجاري ، فضلاً
- بضم الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله .
- ٦) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخول المنخفضة .
- هناك العديد من المزايا في ظل النظام الجديد للتمويل العقاري يمكن حصرها في النقاط التالية (٣٨) :
- ١) يقدم النظم الجديد التمويل العقاري أطول فترة سداد بالمقارنة بأي نظام تمويلي آخر ، حيث يمكن أن يصل مدة قرض التمويل العقاري إلى ٣٠ سنة .
 - ٢) قد يصل التمويل إلى ٤٠٪ من قيمة الوحدة المطلوب شرائها أو من تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين ، وبالتالي لا يتざمشتري إلا بدفع نسبة لا تزيد عن ١٠٪ فقط من قيمة الوحدة .
 - ٣) إمكانية قيام المستثمر بالتعجيل بالوفاء لكامل أو بعض أقساط التمويل على أن يخطر جهة التمويل بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر .
 - ٤) حق اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الذي يمكن سداده وقيمة الأقساط الشهرية .

عن تيسير إنتقال الملكية باسم صندوق دعم وضمان نشاط التمويل العقاري الذي يقدم الدعم لذوي الدخول المحدودة لتمكينهم من شراء مسكن اقتصادي إذا تم تقديم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب الصندوق على أن يتضمن طلب وصف للعقار وموقعه ، بخطاب من يائع العقار بالموافقة على البيع وشهادة من خبراء تقدير العقارات بأقارب الثمن المعروض وشهادة بثبات الدخل السنوي للطالب ، يتولى الصندوق ضمان الوفاء باقساط التمويل العقاري الذي يثبت التعثر في الوفاء بها لأسباب عارضة ، وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب وكيفية استرداد الصندوق لقيمة ما أداد من أقساط ، ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات.

وإذا اشترط الممول على المستثمر أن يومن لصالحة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز . تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية بشرط قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئي بنسبة لا تقل عن خمسين في المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي

المفترض ورهن العقار لصالح المفترض ، بحيث يتم في وقت واحد وبشكل مرتبط ، ومن الجدير بالذكر أن اتفاق التمويل العقاري يتضمن البيانات التي تنظم العلاقة الإنتمانية العقارية ، ويمكن حصر تلك البيانات على النحو التالي (١) :

- ١) الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن العقار بما في ذلك بيان العقار وثمنه .
- ٢) مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداد المشتري للبائع .
- ٣) عدد وقيمه أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حين استيفتها بالكامل .
- ٤) قبول البائع حالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها .
- ٥) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية على الغير .

- ٦) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها .
- ٧) التزام أطراف الاتفاق باعطائه تاريخاً ثابتاً .

ثالثاً : تقديم الدعم لنشاط التمويل العقاري:

استحدث القانون الجديد للتمويل العقاري آلية جديدة لدعم نشاط

١) المساهمة في حل مشكلة الديون المتعثرة لدى البنوك وذلك من خلال استحداث شركات متخصصة في مجال توريق الحقوق المالية ، وبالتالي تحويل أعباء الديون العقارية إلى مشتري سندات التوريق التي ستقوم بإصدارها هذه الشركات ، حيث بلغت الديون المتعثرة في قطاع التشييد والبناء حوالي ٢١ مليار جنيه في مارس ٢٠٠٠ . وإذا أمكن إصدار سندات بنسبة ٨٠٪ من هذه القيمة سوف يؤدي ذلك إلى سداد الديون المتعثرة للبنوك مما يمكنها من إعادة استثمار هذه المبالغ مرة أخرى في ظل قانون التمويل العقاري .

٢) يؤدي نظام التوريق إلى إيجاد سوق ثانوي لضمان أموال متجددة للتمويل العقاري يساهم في تحقيق أقصى استفادة ممكنة من التمويل المتاح .

٣) يساهم نظام التوريق في حل مشكلة إسكان الطبقة الوسطى والتي تمثل ١٦٪ من الطلب على الإسكان في مصر وذلك من خلال توريق القروض العقارية التي تتولد بعد تطبيق قانون التمويل العقاري .

تحددتها التأمين بالاتفاق مع الهيئة ، مع التزام المستثمر باداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول .

رابعاً : استخدام سندات التوريق في التمويل العقاري

يرتبط التوريق بالتمويل العقاري ارتباطاً وثيقاً ، فعندما اشتدت أزمة الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية وعجزت المؤسسات المالية عن الوفاء باحتياجات السوق من القروض العقارية . تم إنشاء مؤسسة متخصصة في تمويل العقارات في الحالات الطارئة . وتقوم هذه المؤسسة بتجميع الرهون العقارية التي تقوم بشرائها ثم تصدر سندات مقابلها مع ضمان هذه السندات ، وبذلك تمت أول عملية للتوريق وبذلك استطاعت الولايات المتحدة الأمريكية تطوير سوق ثانوية للرهون العقارية ، وإذا كان نظام التوريق ولد في ظل قروض الرهن العقاري إلا أنه قد امتد الآن ليشمل قروض رهن الممتلكات التجارية وبطاقات الائتمان (١) .

وقد استحدث القانون الجديد للتمويل العقاري في مصر نظام التوريق الذي يساهم في توفير الأموال اللازمة للتمويل العقاري ، وهناك العديد من الآثار الإيجابية المتوقعة من استخدام نظام التوريق في مصر يمكن حصرها فيما يلي (٢) :

وقد حددت إحدى الدراسات العوامل المؤثرة في نشاط التوريق في الأمور التالية (٤٢) :

وتجدر الإشارة إلى أن نظام التوريق يعتبر ثورة في مجال تلبية الاحتياجات التمويلية للأفراد والشركات من خلال سوق الأوراق المالية مباشرة ، متخطياً بذلك مؤسسات الوساطة المالية التي كانت تمثل تكلفة زائدة على مصروفات القروض ، ومتلافياً بهذا عجز البنوك التجارية عن تدبير الأموال الازمة لاقراض الأفراد والمؤسسات في أوقات الأزمات النقدية ، كما يأتي التوريق بحل أمثل للدائنين عندما يت怯اعس المدين عن الوفاء بالدين ويصبح الدين مشكوكاً في إمكانية تحصيله ، حيث يقوم الدائن بتوريق هذا الدين أو بيعه وبذلك يتفادى تكوين مخصصات ، كما يمكنه استخدام السيولة الناجمة عن بيع الدين أو توريقه في إعادة الإقراض وبالتالي تحقيق المزيد من الأرباح (٤٣)

١) على الرغم من تحويل الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل العقاري إلى الشركة التي تقوم ب مباشرة التوريق ، إشترط قانون التمويل العقاري ضرورة قيام الممول بضمان الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي يصدرها المحال له ،

٢) عدم قيام البنك بدورها المنشود في توفير التمويل العقاري حيث فضل البنك إنشاء شركات متخصصة في التمويل العقاري .

٣) قيام البنك المركزي المصري بوضع ضوابط لمزاولة البنك لنشاط التمويل العقاري حيث إشترط البنك المركزي ضرورة تحقيق التنااسب بين أجال موارد البنك وأجال الإقراض لأغراض التمويل العقاري ، وعدم تجاوز القروض التي يمنحها البنك للتمويل العقاري ما يعادل ٥ % من محفظة قروض البنك التجاري ولا يسري هذا الشرط على البنوك العقارية .

٤) ضعف أداء سوق السندات المصري يؤثر على تداول سندات التوريق على الرغم من انخفاض مخاطر الاستثمار في السندات بالمقارنة بالأسهم وانخفاض

النتائج والتوصيات

تمويل الاستثمارات العقارية في مصر ، وتحديد المشاكل التي تواجهها الشركات العقارية عند تمويل الاستثمارات العقارية ، كما تم الكشف عن العوامل المؤثرة في الاستثمار العقاري ، وتم التعرف على دور البنوك في تمويل مشروعات البناء والتشييد ودور البنوك في تمويل شراء الوحدات السكنية .

يهدف هذا البحث إلى التعرف على دور البنوك في توفير التمويل العقاري وتقدير كفاءة السياسة الإنمائية في البنوك العقارية بالإضافة إلى تقييم كفاءة بنك التعمير والإسكان في مصر والكشف عن المحاور الأساسية لرفع كفاءة التمويل العقاري في مصر .

كما استهدفت الدراسة التحليلية تقييم السياسة الإنمائية في البنوك العقارية حيث تم التعرف عن الأنشطة التي تمارسها البنوك العقارية ، والكشف عن العوامل المؤثرة في قرارات الائتمان العقاري والتعرف على خصائص التمويل العقاري وشروط الإقراض في البنوك العقارية ، والكشف عن الضمان العقاري وأساليب تقييم العقارات ، بالإضافة إلى التعرف على مخاطر الائتمان العقاري والتعرف على الضوابط التي وضعها البنك المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري .

وتتمثل مشكلة البحث في تعرض البنوك العقارية للعديد من المشاكل عند قيامها بدورها المنشود في توفير التمويل العقاري ، وقد استهدفت الدراسة التحليلية الإجابة على عدد من الأسئلة للتعرف على المشاكل التي تواجه البنوك العقارية وتؤثر على قدرة هذه البنوك في توفير التمويل العقاري ، في حين استهدفت الدراسة التطبيقية التعرف على المشاكل التي تواجه بنك التعمير والإسكان عند قيامه بدوره المنشود في توفير التمويل العقاري .

نتائج الدراسة التحليلية

كما استهدفت الدراسة التحليلية الكشف عن المحاور الأساسية لرفع كفاءة التمويل العقاري في مصر ، من خلال إعادة تنظيم نشاط التمويل العقاري وإعادة تنظيم العلاقة الإنمائية العقارية ، وكيفية تقديم الدعم لنشاط التمويل العقاري ،

استهدفت الدراسة التحليلية التعرف على دور البنوك في توفير التمويل العقاري ، حيث تم الكشف عن الأسباب التي أدت إلى تفاقم مشكلة الاسكان في مصر ، كما تم التعرف على نظم التمويل العقاري المطبقة في مختلف دول العالم ، وتم حصر مصادر

بالإضافة إلى إمكانية استخدام سندات عند إتخاذ القرارات الخاصة بمنح التمويل العقاري . التوريق في التمويل العقاري .

نتائج الدراسة التطبيقية

استهدفت الدراسة التطبيقية تقييم كفاءة بنك التعمير والإسكان من خلال التعرف على مصادر الأموال ومجالات التوظيف ، والكشف عن مؤشرات السيولة والربحية ومؤشرات ملائمة حقوق الملكية ومؤشرات توظيف الموارد المالية ، بالإضافة إلى التعرف على مشكلة الديون المتعثرة ، في بنك التعمير والإسكان .

وقد تم الكشف عن مصادر الأموال في بنك التعمير والإسكان ، والتعرف على مشكلة اختلال الهيكل التمويلي للبنك وبصفة خاصة الإختلال الواضح في درجة تغطية الموارد المالية لمجالات التوظيف في الأجل الطويل . كما استهدفت الدراسة التطبيقية التعرف على مشكلة الديون المتعثرة التي كان لها تأثير سلبي على أداء بنك التعمير والإسكان ، ونتائج أعماله .

كما استهدفت الدراسة التطبيقية التعرف على مؤشرات السيولة والربحية ومؤشرات ملائمة حقوق الملكية ومؤشرات توظيف الموارد ، وتشير نتائج الدراسة التطبيقية إلى أن بنك التعمير والإسكان يوجد لديه مشاكل في تنمية موارده المالية تؤثر

وتشير نتائج الدراسة التحليلية إلى أن البنوك العقارية تتعرض للعديد من المشاكل عند قيامها بدورها المنشود في توفير التمويل العقاري ، وترتبط هذه المشاكل بالركود الحالي في السوق العقارية من جهة والمخاطر التي تتعرض لها البنوك العقارية عند منح التمويل العقاري ، لذلك يجب تحديد البنوك العقارية وتنمية مواردها المالية حتى تتمكن من القيام بدورها المنشود في توفير التمويل العقاري .

كما تشير نتائج الدراسة التحليلية أن البنوك العقارية لديها سياسة انتتمانية واضحة ، حيث قامت البنوك العقارية بتحديد القواعد الأساسية التي تحكم الانتمان العقاري ، وتحديد شروط منح الانتمان العقاري وتحديد الشروط الواجب توافقها في الضمان العقاري . كما تم تحديد أساليب تقييم الضمان العقاري ، كما يتبين لنا أن البنوك العقارية تلتزم بالقواعد المصرفية السليمة عند منح الانتمان العقاري ، كما تلتزم بالقواعد والضوابط التي وضعها البنك المركزي المصري لمزاولة نشاط التمويل العقاري ، وقد تبين لنا أن السياسة الانتتمانية في البنوك العقارية يمكن الاعتماد عليها

على توظيف أمواله (عدم صحة الفرض الأول) كما يوجد في بنك التعمير والإسكان مشكلة اختلال في الهيكل التمويلي تؤثر على توظيف أمواله (عدم صحة الفرض الثاني) كما يوجد لدى بنك التعمير والإسكان مشكلة الديون المتعثرة التي تؤثر على أداء البنك ونتائج أعماله (عدم صحة الفرض الثالث).

نتائج اختبار الفرض الأول

نص الفرض الأول من هذا البحث على أن البنوك العقارية لا يوجد لديها مشاكل في تنمية مواردها المالية تؤثر على توظيف أموالها، وقام الباحث باختبار صحة أو خطأ هذا الفرض وتشير نتائج البحث إلى عدم صحة هذا الفرض، حيث يتضح أن بنك التعمير والإسكان يعاني من مشاكل في تنمية موارده المالية طويلة الأجل، التي تكون حالياً من حقوق الملكية والقروض طويلة الأجل التي حصل عليها من البنك المركزي المصري.

وقد سجل معدل الأصول الخطرة في البنك ٨٪ في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦، في سجل ذلك المعدل ١٠,٣٪ في البنوك التجارية المشتركة وهذه النسبة مقبولة إلا أنها منخفضة بالمقارنة ببنوك القطاع الخاص الأخرى. وقد يتعرض بنك التعمير والإسكان إلى خسائر رأسمالية إذا فشل في تحصيل أحد القروض

مما سبق يتضح لنا أن بنك التعمير والإسكان يوجد لديه مشكلة في تنمية موارده المالية وبذلك يتضح عدم صحة الفرض الأول.

نتائج اختبار الفرض الثاني

نص الفرض الثاني من هذا البحث على أن البنوك العقارية لا يوجد لديها اختلال في هيكلها التمويلي تؤثر على توظيف أموالها، وقام الباحث باختبار صحة أو خطأ هذا الفرض، وتشير نتائج البحث إلى عدم صحة الفرض الثاني، حيث يتضح وجود اختلال في الهيكل التمويلي لبنك التعمير والإسكان يرجع إلى وجود اختلال في درجة تغطية الموارد المالية لمجالات التوظيف في الأجل الطويل. حيث لا يوجد تناوب بين موارد بنك التعمير والإسكان المالية طويلة الأجل الذي

بعض القروض وبلغ رصيد العوائد المجنبة ٦ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وقد بلغ رصيد مخصص القروض والعواائد المجنحة حوالي ٣٤ مليون جنيه مصرى في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، تمثل ٥٥٪ من رصيد حقوق الملكية في ذات التاريخ ، وتمثل ٦٪ من رصيد القروض في ذلك التاريخ ، وبذلك يتضح أن بنك التعمير والإسكان يتعرض لمشكلة الديون المتعثرة التي تؤثر على نتائج أعمال البنك ، وبذلك يتضح لنا عدم صحة الفرض الثالث .

التصصيات

١) تعتبر الضوابط التي أصدرها البنك المركزي المصري في مجال التمويل العقاري أحد الأدوات الأساسية للحد من إفراط البنوك في تقديم التمويل العقاري ، حيث يؤدي ارتفاع أجل السداد إلى زيادة نسبة المخاطر في التمويل العقاري ، حيث يؤدي التغير في سداد القروض العقارية إلى حدوث أزمات مالية كما حدث في الولايات المتحدة الأمريكية .

٢) قيام البنوك التجارية بتوفير التمويل العقاري لا يتفق مع طبيعة الهياكل التمويلية لتلك البنوك ، نظراً لاعتمادها على موارد مالية قصيرة الأجل ، لذلك يجب أن تتخصص البنوك التجارية في

التي بلغت حوالي ٢٩ مليار جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، و المجالات التوظيف طويل الأجل التي بلغت حوالي ٦ مليار جنيه في ذلك التاريخ ، وبلغت درجة تغطية الموارد المالية لمجالات التوظيف في الأجل الطويل ٤٪ في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وبلغت فجوة الموارد المالية طويلة الأجل حوالي ١٢٠١ مليار جنيه في ذات التاريخ ، وبذلك يتضح لنا وجود اختلال في الهيكل التمويلي لبنك التعمير والإسكان تؤثر في توظيف أمواله . حيث توسيع البنك في مجالات التوظيف طويل الأجل وقام بتمويل معظمها من موارد مالية قصيرة الأجل . وبذلك يتضح لنا عدم صحة الفرض الثاني .

نتائج اختبار الفرض الثالث

نص الفرض الثالث من هذا البحث على أن البنك العقاري لا تعاني من مشكلة الديون المتعثرة التي تؤثر على أداء تلك البنوك ونتائج أعمالها . وقام الباحث بإختبار صحة أو خطأ هذا الفرض وتشير النتائج إلى عدم صحة الفرض الثالث . حيث يعاني بنك التعمير والإسكان من مشكلة الديون المتعثرة ، حيث اضطر البنك لمواجهة هذه المشكلة إلى تكوين مخصص القروض الذي بلغ رصيدها ٣٠٠ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، كما اضطر البنك إلى تجنب عوائد

السنوية المستحقة على القروض
التي منحها البنك لعملائه ،
مساوية على الأقل للأقساط
السنوية التي تقتضيها خدمة
السندات .

تقديم التمويل اللازم لبناء
الوحدات السكنية ، وليس شرانها
على أن يتم تقديم القروض
لشركات التنمية العقارية العاملة
في مجال إنشاء الوحدات السكنية
بغرض بيعها طبقاً للضوابط التي
وضعها البنك المركزي المصري .
(٢) زيادة رأس مال بنك التعمير
والإسكان المصدر من ٥٠٠
مليون جنيه مصرى إلى ١٠٠٠
مليون جنيه مصرى ، وطرح
الزيادة في رأس المال في سوق
الأوراق المالية ، حيث يعتبر سهم
البنك ضمن أنشط ٣٠ شركة مقيدة
بالبورصة ، وتعكس الزيادة في
معدل تداول أسهم البنك بالبورصة
المصرية إلى حد كبير عوامل الثقة
في البنك وإدارته حيث بلغ
مضاعف الربحية ٦.٩ مرة في
نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ ، وبلغ
معدل العائد على حقوق الملكية
١٧.٧ % في نفس العام

(٤) يتطلب تنمية الموارد المالية ل البنك
التعمير والإسكان الحصول على
قروض طويلة الأجل من السوق
المالية في شكل مباشرأ أو عن
طريق إصدار سندات تطرح
للاكتتاب العام ، ويرتبط إصدار
هذه السندات بالقروض العقارية
التي يقدمها البنك لعملائه . حيث
يراعى دائمًا تحقيق التوازن
بينهما بحيث تكون الأقساط

قائمة التدفق النقدي في بنك التعمير والإسكان

(القيمة بالمليون جنيه)

جدول رقم (١)

في ٣١ ديسمبر	١٩٩٩	٢٠٠٢	٢٠٠٤	٢٠٠٦	٢٠٠٦
وادسع العدالة	١٤٣٨	١٤١٦	١٨٠٠	٣٢٢٣	٥٩٥٧
(تقديره وارصدة لدى البنك المركزي	١١٧١	١٧٥	١٣٣٠	٥٠١٢	٤٨٩٨
الودائع المتاحة للتوظيف	١٢٦٧	١٢٤١	١٥٩٢	٤٣٧٩	٥٢٢١
أرصدة مستحقة للبنوك	—	٢٤٣	٣٨٤	٢٨٣٣	٤٣٦٤
غروض طولية الأجل	٢٨٢٦	٢٨٠٣	٢٧٥٢	٢٦٠١	٢٣٠١
حقوق المساهمين	٢٥٥	٢٦٩	٢٨٧	٣٥٣	٦٢٠
المخصصات	٢٧١	٢٦٩	٢٧١	٣٤٤	٦٢٠
إرصدة دائنة وأصول أخرى	١٦٤٠	٥٦٧	٥٤٦	٣٨٦	١٩٥
الموارد المتاحة للتوظيف	٥٣٨٩	٥٣٨٩	٥٨٦٠	٦٥٣٨	٨٦٥٣
أرصدة لدى البنوك	٧١٩	٣٥٧	٦٢٥	٥٦٢	٢١٩
أذون خزانة وأوراق مالية أخرى	—	—	٦٢٨	٢٠١٣	٢٣٥٦
قرض العمالء	٣٣٩٢	٣٥٧٥	٣٩٦٨	٤٢٩	٤١٦٠
مشروع عادات الإسكان	٩٣٥	١٠٩٧	١١٤٦	٩٨٨	٣٧٩
استثمارات مالية	٣٧	٣٩	٤١	٣٨	٦٦٤
إرصة مدينة وأصول أخرى	٧٧٤	٢١٤	٢٣٨	٥٧٧	٣٠٧
استخدامات الموارد المتاحة	٥٣٨٩	٥٠٥٩	٥٨٦٠	٦٥٣٨	٨٦٥٣
المؤشرات محسوبة بمعرفة الباحث	—	—	—	—	—

المصدر: بنك التعمير والاسكان - التقرير السنوي - سنوات مختلفة

المؤشرات محسوبة بمعرفة الباحث

قائمة الدخل في بنك التعمير والإسكان

(القیمه بالملیون جنبه)

جذب ریم (۲)

٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٦٠	٦١	٥٦	٥٧	٥١٣	٥٦٩	٥٣٥	٥٧١
٢٥٣	٣١٤	١٦٦	١١	١	١	١	١
٣٦	٢٧	٢٧	١٩	١٦	١٣	١٣	١٣
٤	١	٢	٢	٣	٢	١	١
—	—	—	—	—	—	—	—
١٠	١٠	١	١	١	٢	٢	٢
٢	٨	٨	٦	٥	٦	٦	٦
٦	٦٢	٦٠	٥٨	٣٥	٦٤	٦٤	٦٤
٢٠	١٢	٩	٣	٢	٢	٢	٢
٨٢٩	٩٢١	٧٧٧	٧٥٦	٦٩٨	٦٦٢	٦٥٦	٦٥٦
٥٤٨	٦٨	٥٨٧	٥٨٣	٤٧٣	٤٥٠	٤٤٩	٤٤٩
—	١	١	—	—	٢	٢	٢
٢	١	—	—	—	—	—	—
١٣٩	١١٠	٩٤	٨٢	٩٦	٨٨	٧٨	—
١٥٧	—	—	—	—	—	١	—
١١	٥٤	٥٨	٢٢	٢٦	٢٦	٤٠	٤٠
٧١٩	٨٢	٧٥٢	٥٨٢	٥٨١	٥٥٤	٥٧	—
١١٠	٦٩	٢٢	١٦	٣١	٤٧	٨٤	٨٤

المصدر: بنك التعمير والإسكان - التقارير السنوية

مؤشرات المسؤولية في بنك التعمير والإسكان

(القيمة بالمليون جنيه)

جدول رقم (٣)

٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩	في ٣١ ديسمبر
٦٣٤	٧٣٦	٦٣٣	٣٩٠	٢٠٨	١٧٥	١٥٧	١٧١	النقدية والإيداع لدى البنك المركزي
٦٠٩	٢١٥	٢٥٨	٥٤٢	١٢٥	١٦	٣٥٧	٧١٩	الإصدار لدى البنوك
١٠٤٣	٩٥١	٨٩١	٩٣٢	٨٣٣	٥٩١	٥١٤	٨٩٠	إجمالي النقدية والأرصدة لدى البنوك (١)
٤٣٠	٥٩٥٧	٥٠١٢	٣٢٢٣	١٨٠٠	١٤١٦	١٣٣٠	١٤٣٨	ودائع العملاء
١	١	٥	٢٤	٣٨٤	٢٦٣	—	—	الأرصدة المستحقة للبنوك
٤٨٩٩	٥٩٥٨	٥٠١٧	٣٢٤٧	٢١٨٤	١٦٥٩	١٣٣٠	١٤٣٨	إجمالي الودائع والأرصدة المستحقة للبنوك (٢)
٤٢١١٣	٦٣٨٠٦	٦٣٥٦	٦٣٨١	٦٣٨٧	٦٣٨٩	٦٣٨٩	٦٣٨٩	المعدل النقدي (١) ÷ (٢)

المصدر: بنك التعمير والإسكان – التقارير السنوية

المؤشرات محسوبة بعمر فئة الباحث

مدينات الربطة في بنك التعمير والاسكان

(القيمة بالمليين جنيه)

دولار رقم (٤)

٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩

إجمالي الأصول (١)	نسبة الأدوات إلى الأصول المتداولة (٢)	نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (٣)	نسبة صافي المدخرات إلى حقوق المساهمين (٤)	صافي المدخرات (١)	إجمالي الأدوات (٢)	صافي الربح (٣)	في ٣١ ديسمبر (٤)
٦١١٨	٩٣٨٩	٨٥٣٣	٦٦٦٧	٦٥٦٨	٦١١٢	٦٥٦٨	٦١١٨
٦٢٠	٦٠٤	٣٥٣	٣٥٣	٣٥٣	٦٢٠	٣٥٣	٦٢٠
٨٢٩	٩٢١	٧٧٧	٦٥٧	٦٥٧	٨٢٩	٦٥٧	٨٢٩
١١٠	٦٩	٢١	١٦	١٦	١١٠	١٦	١١٠
٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩

بيانات مدينات بنك التعمير والاسكان - تجارة وصناعة - جمهورية مصر العربية: رصد

المؤشرات المالية لبنك التعمير والاسكان

مؤشرات حقوق الملكية في بنك التعمير والإسكان

جدول رقم (٥)

(القيمة بالمليون جنيه)

نسبة حقوق الملكية إلى الودائع (%)	معدل الأصول الخضراء (%)	الودائع (%)	حقوق المساهمين (%)	اجمالي الأصول الخضراء (%)	٧٤٣٣	٧٨٤٤	٦٩٥٦	٤٨٤٥	٤٠٠٩	٢٩٥٦	٣٣٩١	٣٣٣١	اجمالي الأصول الخضراء (%) المصادر: بنك التعمير والإسكان - التقرير السنوي
١٢,٧	٦,٨	٦,٧	٦,١	٦,٣	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩	في ٣١ ديسمبر
١٦٥٦	١٤٠٥	٦,٦	٥١	٤	١٦٥٦	١٤٠٥	٦,٦	٣٨	٣٩	٣٧	٣٧	٣٧	استثمارات مالية
٢٢٥٦	٢٠٦٣	٦,٣	٦٢٨	—	٢٢٥٦	٢٠٦٣	٦,٣	—	—	—	—	—	أذون خزانة وأوراق مالية حكومية
٤٠٨٣	٤٢٢٩	٦,٥	٣٩٦٨	٣٥٧٥	٤٠٨٣	٤٢٢٩	٦,٥	٣٩٦٨	٣٥٧٥	٣٣٥٢	٣٢٩٤	٣٢٩٤	قرض العمالء
٧٤٣٣	٧٨٤٤	٦,٥	٣٦١٣	٣٣٩١	٧٤٣٣	٧٨٤٤	٦,٥	٣٦١٣	٣٣٩١	٣٣٣١	٣٣٣١	٣٣٣١	اجمالي الأصول الخضراء (%) (١)
٦٢٠	٣٤٤	٣٥٣	٢٨٧	٢٧١	٦٢٠	٣٤٤	٣٤٤	٣٥٣	٣٥٣	٣٤٤	٣٤٤	٣٤٤	حقوق المساهمين (%) (٢)
٤٨٩٨	٥٩٥٧	٥٠١٢	٣٢٢٣	١٨٠	٤٨٩٨	٥٩٥٧	٥٠١٢	٣٢٢٣	١٨٠	١٦١٦	١٣٣٠	١٤٣٨	الودائع (%) (٣)
٦٠٨,٣	٥٥,٢	٥٥,٢	٥٧,٣	٥٧,٣	٦٠٨,٣	٥٥,٢	٥٥,٢	٥٧,٣	٥٧,٣	٥٧,٣	٥٧,٣	٥٧,٣	معدل الأصول الخضراء (%) (٤) ÷ (%)
٦٠,٧	٦,٨	٦,٧	٦,١	٦,١	٦٠,٧	٦,٨	٦,٧	٦,١	٦,١	٦,١	٦,١	٦,١	نسبة حقوق الملكية إلى الودائع (%) (٥) ÷ (%)

الموشراط مسؤولية بمعرفة الباحث

مؤشرات توظيف الموارد المالية في بنك التعمير والإسكان

(الفترة بالمليون جنيه)

جدول رقم (١)

٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩	في ٣١ ديسمبر
٤٨٩٨	٥٩٥٧	٥٠١٢	٣٢٢٣	١٨٠٠	١٤١٦	١٣٣٠	١٤٣٨	ودائع العملاء (١)
٦٢٠	٤٠٦	٣٤٤	٣٥٣	٢٨٧	٢٧١	٢٦٩	٢٥٥	حقوق المساهمين (٢)
٥٥١٨	٥٣٦	٣٥٧٦	٢٠٨٧	١٦٨٧	١٥٩٩	١٦٩٣	١٦٩٣ (١) + (٢)	الودائع وحقوق المساهمين (٣)
٤١٦٠	٤٠٨٣	٤٢٢٩	٤١٦٥	٣٩٦٨	٣٥٧٥	٣٣٥٢	٣٢٩٤	قرض العلاء (٤)
١٦٥٦	١٤٤٥	٦٦٦	٥١	٤١	٣٨	٣٩	٣٧	الاستثمارات المالية (٥)
١٦١٧	٢٣٥٦	٢٦٣	٦٢٨	—	—	—	—	أوراق خزانة وأوراق مالية حكومية (٦)
٧٤٣٣	٧٨٦٤	٦٨٤٦	٤٠٠٩	٣٦١٣	٣٣٩١	٣٣٣١	٣٤٥٤ (٧) + (٨) + (٩)	توظيف الموارد (٧)
٥٠٨٤,٩	٦٨,٥	٨٤,٤	١٢,٩	٢٢,٠	٢٥٣	٢٥٢	٣٢٩	معدل إفراض الودائع (٤) ÷ (١)
٧٦	١٥٢	٦١٣٢	٦١٣٩	٦١٥٠	٦٢٢٣	٦٢٥٥	٦٢٣٢	معدل توظيف الودائع (٧) ÷ (١)
٩٦	١٣٥	٦١٣٠	٦١٣٥	٦١٩٢	٦٢١٢	٦١٩٧	٦٢١٢	معدل توظيف الموارد (٧) ÷ (٣)

المصدر : بنك التعمير والإسكان - التقرير السنويية
المؤشرات محسوبة بمعرفة الباحث

جدول رقم (١٧)

الفرض في بنك التعمير والإسكان

(القيمة بالمليون جنيه)

٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩	في ٣١ ديسمبر
٢٤١١	٢٥٥٥	٢٧٣٣	٢٨٧٦	٢٩٦٩	٢٩٤٨	٢٨٩٣	٢٨٩٥	قرض مدعنة
١٧٧٣	١٥٦٦	١٤٣٢	١٢٠٧	٩١٦	١٣٧	٤٩٧	٤٢٥	قرض غير مدعنة
٣١٦	٣١١	٣٧٤	٣٠٨	٢٥٦	١٢٢	٧٥	٦٠	أقساط مستدقة
٤٠٠	٤٤١٢	٤٥٣٩	٤٣٩١	٤١١٩	٣٧٠٧	٣٦٦٥	٣٣٨٠	قرض العلاء (١)
٣٠٤	٢٩٨	٢٨٦	٢١٦	١٤٦	١٢٧	١١٣	٨٦	(١) مخصص القروض (٢)
٣٦	٣١	٢٦	١٠	٣	٥	—	—	(١) التعداد الجيني (٣)
٤١٦٠	٤٠٨٣	٤٢٢٩	٤١٦٥	٤٢٢٩	٣٥٧٥	٣٣٥٢	٣٢٩٤	صافى قروض العلاء (٤)
٥٢٠	٤٠٦	٣٦٤	٣٥٣	٣٥٣	٢٨٧	٢٧١	٢٦٩	حقوق الملكية (٥)
٦٦١,٨	٦٦١,٨	٦٦٣	٦٤٩	٦٣٥	٦٣٣	٦٢٥	=	نسبة مخصص القروض إلى القروض
٧٥٥٤,٨	٧٥٤,٨	٧٦٠,١	٧٦٠,١	٧٥٢,٧	٧٤٨,٧	٧٤٠,٣	(١) ÷ (٢)	نسبة مخصص القروض والآوات المجهوبة إلى حقوق الملكية = (١) ÷ (٢)

الموشرات محسوبة بمعرفة الباحث

المصدر - بنك التعمير والإسكان - التقرير السنوي - سنوات متفرقة

جدول رقم (٨)

مؤشرات تقييم كفاءة البنوك عام ٢٠٠٦

فروع البنوك الاجنبية	بنوك الاستثمار والأعمال	البنوك التجارية المشتركة	
مؤشرات السيولة والربحية			
%٥٢.٦	%٣٤.٢	%٣٣.٨	المعدل النقدي
%٧.٤	%٩.٤	%١٣.٣	نسبة صافي الربح إلى حقوق الملكية
%٦.٦	%٢.٠	%٦.٠	نسبة الزيادات في الأصول
%٢.٤	%٠.٢	%٥.٣	نسبة التفاؤل المدفوعة إلى الودائع
مؤشرات ملامحة حقوق الملكية			
%١٣.٦	%١١.٢	%١٠.٣	معدل الأصول الخطرة
%١٠.٦	%١٠.٣٩	%٩.٢	نسبة حقوق الملكية إلى الودائع
مؤشرات توظيف الموارد			
%٧٧.٤	%٩٧.٩	%٨٩.٢	معدل توظيف الودائع
%٧.٠	%٨٨.٢	%٨١.٧	معدل توظيف الموارد

المؤشرات محسوبة بمعرفة الباحث

المصدر : الجهاز المركزي للتعمية العامة والاحصاء

الاحصاءات والمؤشرات المالية للبنوك

وشركات التأمين عام ٢٠٠٥ / ٢٠٠٦

-٤٣٦-

جدول رقم (٤)

درجة تغطية الموارد لمجالات التوظيف
في بنك التعمير والإسكان

(القيمة بالمليون جنيه)

٢٠٠٦	٢٠٠١	
٤٨٩٨	١٤١٦	الودائع
٦٣٤	١٧٤	(-) التقدّيـة والإيداع لدى البنك المركـزي
١	٢٤٢	أرصـدة مستحـقة للبنـوك
١١٠٢	٥١٨	أرصـدة داـنـة والتـزـامـات أخـرى
٢٦٣٥	٢٣٢٠	المـوارـد قـصـيرـة الأـجـل (١)
١٦١٧	—	أذـونـ خـزانـة وـشـهـادـات الإـيدـاع
٤٠٩	٤١٦	أرصـدة لدى البنـوك
٣١٧	٢١٤	أرصـدة مدـيـنة وـأـصـوـل أخـرى
٢٢٤٣	٦٣٠	مـجاـلـات التـوظـيف قـصـيرـة الأـجـل (٢)
٦٢٠	٢٧١	حقـوقـ المـسـاـهـمـين
٢٣٠١	٢٨٣٠	قـرـوـضـ طـوـيلـةـ الأـجـل
٣٩٢١	٣١٠١	المـوارـد المـالـيـة مـتوـسـطـةـ وـطـوـيلـةـ الأـجـل (٣)
٣٩٢	٢١	استـثـمارـاتـ مـالـيـةـ بـغـرضـ المـتـاجـرةـ
٥٠	١٦	استـثـمارـاتـ مـالـيـةـ مـتـابـعـةـ نـلـبـيعـ
١٠٢٠	—	استـثـمارـاتـ مـالـيـةـ يـحـفـظـ بـهـاـ حـتـىـ تـارـيـخـ الـاستـحـقـاقـ
١٩٤	١	استـثـمارـاتـ مـالـيـةـ فـيـ شـرـكـاتـ تـابـعـةـ
٤١٦٠	٣٥٧٥	قـرـوـضـ العـمـلـاءـ
٣٢٤	١١٥٦	مـشـروـعـاتـ الـاسـكـانـ
٦١٥٠	٤٧٥٦	مـجاـلـاتـ التـوظـيفـ مـتوـسـطـةـ طـوـيلـةـ الأـجـل (٤)
% ٤٧.٥	% ٣٧.٣	درجـةـ تـغـطـيـةـ المـواـرـدـ لـمـجاـلـاتـ التـوظـيفـ
% ٢٨.٣	% ٣٧.٣	فـيـ الأـجـلـ القـصـيرـ (١) ÷ (٢)
% ٤٧.٥	% ٦٥	فـيـ الأـجـلـ الـمـتوـسـطـ وـالـطـوـيلـ (٣) ÷ (٤)

المؤشرات محسوبة بمعرفة الباحث

المصدر : بنك التعمير والإسكان

التقارير السنوية

مراجع البحث:

- (٩) بنك مصر - مركز البحوث - السوق العقاري ودور القطاع المصرفي - أوراق بنك مصر البحثية - العدد العاشر - سنة ٢٠٠٠ ص ٥١
- (١٠) د. على صبرى ياسين - البنوك العقارية ودورها فى مشكلة الإسكان البنك المركزى المصرى - معهد الدراسات المصرية ، ١٩٩٧ - ١٩٩٨ ص ١٥ - ١٠
- (١١) دكتور سعيد عبد الخالق - ملامح السوق العقاري المصرى ومشكلة الإسكان - مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصرى - مركز صالح عبد الله كامل للأقتصاد الإسلامى - جامعة الأزهر - يونية ٢٠٠٢
- (١٢) شريف عبد الحميد محمد حسن - دور الاستثمار العقاري وانعكاساته على كفاءة أداء الاقتصاد المصرى - رسالة دكتوراه - كلية التجارة جامعة عين شمس ٢٠٠٥ ص ١٣٥ - ١٤٠
- (١٣) احمد شاكر أبو العز - دور البنوك العقارية في حل مشكلة الإسكان - البنك المركزى المصرى - معهد الدراسات المصرفية ١٩٩١ / ١٩٩٢ ص ٥٥
- (١٤) بنك مصر - مركز البحوث - السوق العقاري ودور القطاع المصرفي - مرجع سابق ص ٥٥
- (١٥) سميرة عمران عبد الكريم - تسويق قروض الإسكان في البنوك العقارية - رسالة ماجستير - كلية التجارة - جامعة المنوفية ١٩٩٤ ص ٢٤
- (١٦) دكتور عباس حجازي المصارف العقارية معهد التخطيط القومى ١٩٧٨ سنة
- George H. Hemple, Bant (١٧)
Management - John Wiley and Sons - 1983,
pp. 359-360.
- (١٨) دكتور محسن الخضرى - الائتمان المصرفي - مكتبة الأنجلو ٢٠٠٦ ص ٢٢-٢١
- (١) دكتور على صبرى ياسين - البنوك العقارية ودورها فى مشكلة الإسكان البنك المركزى المصرى - معهد الدراسات المصرية ، ١٩٩٧ - ١٩٩٨ ص ١٥ - ١٠
- (٢) دكتور سعيد عبد الخالق - ملامح السوق العقاري المصرى ومشكلة الإسكان - مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصرى - مركز صالح عبد الله كامل للأقتصاد الإسلامى - جامعة الأزهر - يونية ٢٠٠٢
- (٣) دكتور لطف الله إمام صالح - قانون التمويل العقاري والتنمية في مصر - مذكرة خارجية رقم ١٦١٤ - معهد التخطيط القومى - مايو ٢٠٠٣ - ص ٢٦
- (٤) المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية - سياسة الإسكان في منظومة متكاملة مع التمويل العقاري الدورة الثانية والعشرين ٢٠٠١ - ١٣٦ ص ٢٠٠١ - ١٣٧
- (٥) مجلس الشورى - التقرير المبدئي عن الإسكان بين الحاضر والمستقبل - تقرير غير منشور - عام ٢٠٠٢
- (٦) المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية - سياسة الإسكان في منظومة متكاملة مع التمويل العقاري - مرجع سابق ص ٣٧
- (٧) د. على صبرى ياسين - الإتجاهات الأساسية لاقتصاديات قروض المشاريع الإسكانية - بدون ناشر ص ٢٢
- (٨) البنك الأهلي المصري - التمويل العقاري إليه لتنشيط السوق العقاري في مصر - النشرة الشهرية - العدد الرابع - السنة التاسعة والخمسون - القاهرة ٢٢-٢١ ٢٠٠٦

- المصرية - القاهرة ١٩٩٨ - ص ٤٥
- مشروعات الاسكان - مرجع سابق ص ١١٧-١١١
- (٣٠) دكتور مصطفى النشرتي - السياسات النقدية والمصرفية - دار النهضة العربية - القاهرة ٣٧ ص ٢٠٠٣
- (٣١) على عبد الحميد محمد الكلاف - استخدام أساليب التحليل المالي في تقييم مصادر واستخدامات الأموال بالبنوك التجارية - رسالة ماجستير - كلية التجارة جامعة الإسكندرية ١٩٩٢ ص ١٦٥
- (٣٢) دكتور منير إبراهيم هندي - إدارة البنوك التجارية - مدخل اتخاذ القرارات - المكتب العربي الحديث بالاسكندرية ١٩٩٦ ص ٤١٨
- (٣٣) دكتور مصطفى النشرتي - السياسات النقدية والمصرفية - مرجع سابق - ص ١٦٠ - ١٦٤
- (٣٤) فاروق إبراهيم خضر - استخدام الأساليب الكمية في رفع الكفاءة الإنتاجية بقطاع البنوك التجارية - مرجع سابق - ص ٥٧
- (٣٥) دكتور منير إبراهيم هندي - إدارة البنوك التجارية - مرجع سابق ص ٤٣٠/٤٣٠
- (٣٦) دكتور مصطفى النشرتي - السياسات النقدية والمصرفية - مرجع سابق ص ٤٣ - ٤٤
- (٣٧) اللائحة التنفيذية لقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقاري
- (٣٨) البنك الأهلي المصري - التمويل العقاري - آلية لتنشيط السوق العقاري في مصر - ص ٢٨
- (٣٩) راجع إعادة ٥ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقاري
- (٤٠) النظام الأساسي للبنك العقاري المصري.
- (٤١) البنك العقاري المصري، النظام الأساسي للبنك. ص ١٣-١٩.
- (٤٢) البنك العقاري المصري، القواعد المنظمة للإقراض العقاري بالبنك، تقرير غير منشور ص ٦٣ - ٨٨
- (٤٣) سمية عمران عبد الكريم - تسويق قروض الإسكان في البنوك العقارية - مرجع سابق ص ٢٧
- (٤٤) دكتور على صبرى ياسين - الاتجاهات الأساسية لاقتصاديات قروض المشاريع الإسكانية - البنك العقاري المصري ص ٢٢
- (٤٥) القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقاري - المادة الخامسة
- (٤٦) فاروق إبراهيم محمد خضر - استخدام الأساليب الكمية في رفع الكفاءة الإنتاجية بقطاع البنوك التجارية - رسالة دكتوراه - كلية التجارة بورسعيد - جامعة قناة السويس سنة ١٩٩٠ ص ٩٥-٥٠
- (٤٧) المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية - سياسة تمويل مشروعات الإسكان - الدورة الحادية والعشرين - ١٩٩٠ / ١٩٩١ - ص ١١١/١١٠
- (٤٨) بنك التعمير والإسكان - التقرير السنوى - عام ٢٠٠٦
- (٤٩) المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية سياسة تمويل مشروعات الإسكان - مرجع سابق ص ١١١
- (٥٠) المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية سياسة تمويل

٤) دكتور عبيد علي احمد الحجازي -
التوريق ومدى أهميته في ظل
قانون الرهن العقاري ص ٥-٣

٤) وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية
- تقارير مقدمة إلى مجلس الشعب
والشوري عام ٢٠٠١ ص ٤٣٥ -
٤٣٩

٤) خالد عبد الجليل علي إسماعيل -
انعكاسات أسلوب استخدام السنادات
في توريق الدين على سوق
العقارات في مصر - رسالة
الماجستير - كلية التجارة جامعة
عين شمس ٢٠٠٧ ص ٢٣٩ -
٢٤

٤) دكتور عبيد علي احمد الحجازي -
التوريق ومدى أهميته في ظل
قانون الرهن العقاري - مرجع
سابق ص ٥ - ٦