




برنامج السكن الملائم والإقراض العقاري الميسر



نفتح أبواباً جديدة

نفتح أبواباً جديدة

برنامج متكامل بعناصر مختلفة

لأن صندوق الاستثمار الفلسطيني يؤمن بوجود علاقة تكاملية بين العناصر المختلفة التي يعتمد عليها قطاع الإسكان في فلسطين، فقد عمل خلال الأشهر القليلة الماضية على وضع إطار متكامل لبرنامج يتألف من عناصر مختلفة ستُساهم في تطوير قطاع الإسكان، وبحجم استثمار كلي من المتوقع أن يصل إلى أكثر من 1.5 مليار دولار أمريكي خلال السنوات الخمس المقبلة.

ويتمثل الهدف الأول للبرنامج في تطوير حوالي 30,000 وحدة سكنية في 7-10 أحياء سكنية جديدة ضمن مجال التوسع والامتداد الجغرافي الطبيعي للمدن القائمة في الضفة الغربية وقطاع غزة، وبالشراكة ما بين القطاعين العام والخاص. وسيتم البدء في تنفيذه خلال العام 2008 عن طريق إطلاق مشروعين إلى ثلاثة مشاريع كمشاريع ريادية في مناطق مختلفة في الضفة الغربية.

ومن أجل فتح أبواب جديدة أمام الراغبين في تملك المساكن الملائمة من ذوي الدخل المحدود والمتوسط، فإنه سيتم إنشاء شركة الأمل للرهن العقاري والإقراض الميسر بمحفظة إقراض تصل إلى 500 مليون دولار أمريكي، لتقوم بتوفير قروض للرهن العقاري طويلة الأجل من أجل تمكين أكبر شريحة من المواطنين المؤهلين لشراء الوحدات السكنية المنوي إنشاؤها وأو شراء وحدات سكنية في مشاريع أخرى في الوطن.

كما سيقوم الصندوق بالعمل مع مؤسسات تمويل دولية ومع البنوك العاملة في فلسطين من أجل توفير التسهيلات البنكية للأعمال الإنشائية المصاحبة للمشاريع من خلال توفير التمويل اللازم للمطورين والذي يُقدر بحوالي 500 مليون دولار أمريكي، ومن خلال إطار عمل تعاوني أيضاً ما بين البنوك المحلية والمؤسسات المالية الدولية. هذا فضلاً عن أن السلطة الوطنية الفلسطينية والجهات المانحة ستعمل على توفير البنية التحتية اللازمة للمشاريع الجديدة الاجتماعية منها والخدمية.

بالإضافة إلى ذلك، سيقوم الصندوق بالعمل على تأسيس برنامج لخلق فرص عمل جديدة لأبناء شعبنا، من خلال إنشاء مشاريع صناعية وخدمية جديدة بالقرب من الأحياء السكنية المنوي بناؤها.

خلفية عامة



أطلق صندوق الاستثمار الفلسطيني برنامجاً متكاملاً لتطوير 30,000 وحدة سكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط في المحافظات الفلسطينية المختلفة. وسيتم في إطار البرنامج، إقامة ما يُقارب عشرة أحياء سكنية جديدة على مدار السنوات الخمس القادمة، وذلك إلى جانب العمل على إنشاء "شركة الأمل" للرهن العقاري والإقراض الميسر في فلسطين، والتي ستعمل على تقديم قروض الإسكان الميسرة لذوي الدخل المحدود والمتوسط من أجل تمكينهم من شراء السكن الملائم.

ويأتي هذان البرنامجان المتكاملان انسجاماً مع استراتيجية الصندوق الهادفة إلى المساهمة في بناء وتفعيل الاقتصاد الفلسطيني، وجعله اقتصاداً أكثر اعتماداً على مصادره وموارده الذاتية، وذلك من خلال نقل وتركيز الثقل الاستثماري للصندوق داخل فلسطين، ومن خلال الاستثمار في القطاعات الحيوية والاستراتيجية بالشراكة مع القطاع الخاص المحلي والدولي.

وقد تبين بعد دراسة وضع سوق الإسكان الفلسطيني، أن هنالك عجزاً كبيراً فيما يتعلق بتلبية احتياجات الأسر الفلسطينية من السكن المناسب، ويعود ذلك العجز لأسباب عدة حالت حتى الآن دون إطلاق مشاريع تطوير وحدات سكنية بالحجم الكافي لتلبية احتياجات السوق. ومن بين هذه الأسباب، البيئية الاستثمارية في المرحلة الماضية في فلسطين؛ وعدم توفر قروض للرهن العقاري طويلة الأجل؛ وعدم توفر إطار قانوني ملائم لتنظيم هذه العملية؛ إلى جانب صعوبة توفير الأراضي الملائمة لتطوير تلك المشاريع في المناطق التي تقع تحت سيطرة السلطة الوطنية الفلسطينية.

بالتالي، كانت هنالك ضرورة لأن تأخذ بعض الجهات زمام المبادرة لتطوير قطاع الإسكان وفتح الأبواب أمام الجميع للمساهمة في تطوير هذا القطاع، وفي ذات الوقت فتح أبواب جديدة أمام المواطنين للسكن والعمل.

نفتح أبواباً جديدة



خطوات عملية لتأسيس شركة الإقراض العقاري الشركاء وحجم التمويل

بناءً على ما تقدم، فقد قام الصندوق وبالتعاون مع مؤسسات دولية متخصصة بدراسة جدوى إنشاء شركة للإقراض العقاري بالتزامن مع مشاريع إسكان لذوي الدخل المحدود والمتوسط، لكي يفتح أمام تلك الشرائح أبواباً جديدة يصبح بإمكانهم من خلالها تملك وشراء السكن الملائم.

وسينتم العمل على تأسيس "شركة الأمل" لتمويل الرهن العقاري والإقراض الميسر بقيمة تصل إلى حوالي 500 مليون دولار أمريكي لتمكين المواطنين من شراء السكن الملائم والمناسب لهم. وستقوم الشركة بمنح قروض تتراوح ما بين 40 و70 ألف دولار أمريكي، وبدفعة شهرية لا تزيد عن 4% من دخل الفرد الطالب للتسهيلات، بحيث تتناسب مع دخل المواطن.

ومن المتوقع، أن يبدأ الإقراض مع بداية عام 2009، وسيُمكن برنامج الإقراض شرائح واسعة من المجتمع، والتي لا تستطيع حالياً شراء السكن الملائم، من شراء مساكن بشروط مناسبة.

وفيما يتعلق بحجم التمويل المقدم للشركة، فمن المتوقع أن يساهم صندوق الاستثمار الفلسطيني بتقديم تمويل بقيمة 75 مليون دولار أمريكي، في حين سيساهم أيضاً في تمويل الشركة مجموعة أخرى من الشركاء متمثلة في مؤسسة الاستثمار عبر البحار "أوبيك" (OPIC) التي ستقدم تمويلاً طويل الأجل للشركة بقيمة 250 مليون دولار أمريكي، ومؤسسة التمويل الدولية (IFC) التي ستقدم تمويلاً بقيمة 75 مليون دولار أمريكي، وبنك فلسطين الذي سيقدم حوالي 75 مليون دولار أمريكي، وستعمل شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري على تقديم تمويل للشركة من المتوقع أن يصل إلى 15 مليون دولار.

هذا، وتعكس تركيبة الشركاء الاستراتيجية الصندوق الهادفة إلى تطوير قطاعات استراتيجية بالشراكة مع أطراف من القطاع الخاص الفلسطيني والدولي، وتمكين القطاع الخاص الفلسطيني بما في ذلك القطاع المالي من لعب دور أكبر في النهوض بالاقتصاد الوطني.

نفتح أبواباً جديدة

أهمية إنشاء شركة للإقراض العقاري



تأتي فكرة إنشاء "شركة الأمل" للتمويل العقاري والإقراض الميسر تلبيةً للاحتياجات المتنامية في قطاعي الإسكان والرهن العقاري في فلسطين، حيث من المتوقع، وكما تشير الدراسات التي قام الصندوق بإعدادها، إلى أن حجم الطلب في قطاع الإسكان سيصل إلى حوالي 470,000 وحدة سكنية خلال الأعوام العشرة القادمة، وذلك نتيجة الزيادة الطبيعية العالية في عدد السكان والتي ستبلغ سنوياً (73.3٪)، ونتيجة التراكم في الطلب على المساكن بسبب عدم تلبية الاحتياجات بحجم كافٍ خلال السنوات الماضية.

إن إحدى أبرز المشاكل التي تواجه الأسر الفلسطينية من ذوي الدخل المحدود والمتوسط، هي عدم قدرتها على تملك السكن الملائم نتيجة ارتفاع أسعار المساكن والشقق المتوفرة حالياً في السوق الفلسطينية، وغير المتناسب مع دخل معظم العائلات الفلسطينية، وكذلك نتيجة انعدام تمويل مناسب على شكل قروض سكن طويلة الأجل وبشروط مناسبة.

ويُشار في هذا الإطار، إلى أن شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري، والتي أُنشأت في عام 2000، قد شكلت تجربة أولى ورائدة لجهة تحفيز قطاع تمويل الرهن العقاري في فلسطين. وقد ساهم الصندوق في تأسيس الشركة إلى جانب مستثمرين فلسطينيين وأجانب، فلعبت دوراً كبيراً في توفير إعادة التمويل للبنوك، وتأمين قروض الرهن العقاري، ونجحت الشركة في إطلاق قطاع الرهن العقاري في فلسطين بالتعاون مع البنوك، غير أنها لم تقم بتقديم القروض المباشرة للمواطنين، وبقي حجم القطاع محدوداً.

من جهة ثانية، لم تتمكن المؤسسات المالية العاملة في فلسطين حتى الآن من توفير قروض الرهن العقاري طويلة الأجل، على مستوى واسع النطاق وبشكل يُلبّي الحاجة الواسعة للمجتمع، الأمر الذي يترك شرائح واسعة من ذوي الدخل المحدود والمتوسط غير قادرة على التملك بسبب عدم قدرتها على السداد ضمن الشروط القائمة.

ويوضح الرسم البياني المحاذي القدرة المحدودة للأسرة الفلسطينية على التملك ضمن الأسعار وشروط الإقراض المعروضة.



المصدر: صندوق الاستثمار الفلسطيني



المصدر: صندوق الاستثمار الفلسطيني

نفتح أبواباً جديدة

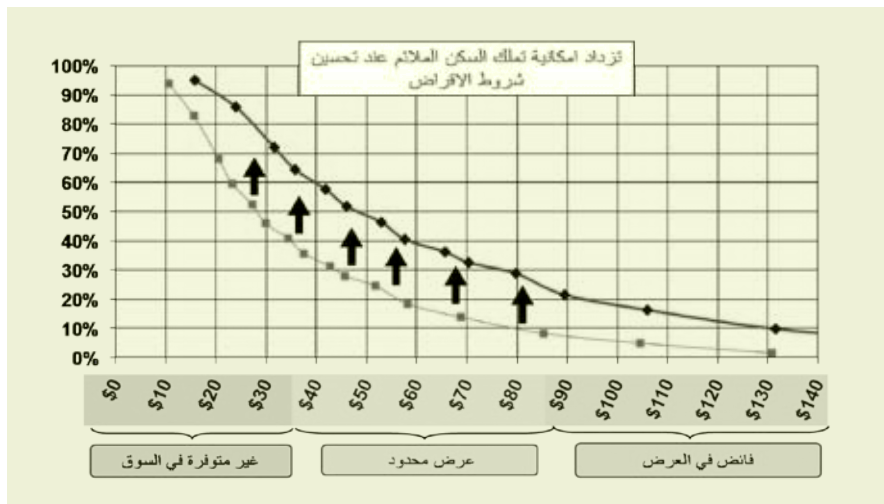


الشريحة المستفيدة من أعمال الشركة العقارية

سيكون لبرنامج "شركة الأمل" لتمويل الرهن العقاري والإقراض الميسر أبعاداً اجتماعية واقتصادية كبيرة، خاصة وأنه يستهدف بالأساس شرائح واسعة من ذوي الدخل المحدود والمتوسط، الذين ستتاح أمامهم فرصة جديدة لتملك سكن ملائم بطريقة مناسبة لا تُشكل عبئاً عليهم أو على مصادر دخلهم مما يُساهم في تحسين ظروف معيشتهم.

ويوضح الرسم البياني التالي أثر وحجم فكرة إنشاء شركة لتمويل الرهن العقاري على قدرة الأسرة الفلسطينية على تملك مسكن جديد مقارنةً بالأوضاع والشروط الحالية المتوفرة وضمن الشروط والمواصفات التي ستقوم الشركة الجديدة بتوفيرها.

فعلى سبيل المثال، فإن نسبة القادرين على شراء شقة سعرها 80 ألف دولار في الوقت الحالي هي حوالي 10% فقط من المواطنين، أما مع إنشاء "شركة الأمل" ووفق شروط الإقراض الجديدة، فمن المتوقع أن ترتفع هذه النسبة لتصل إلى 30% من المواطنين. أما فيما لو كان سعر الشقة 50 ألف دولار، فإن نسبة القادرين على شراء شقة في الوقت الحالي هي أقل من 27%، في حين أنه وفق شروط الإقراض الجديدة ومع إنشاء "شركة الأمل" فإن نسبة الشريحة المستفيدة ستترفع لتصل إلى حوالي 50%.



الاختلاف بين برنامج شركة الأمل وبرامج الرهن العقاري الأخرى

سيقوم برنامج "شركة الأمل" لتمويل الرهن العقاري والإقراض الميسر بخلق ثقافة إقراض جديدة تُشكل نموذجاً يُحتذى به من قبل جهات الإقراض المختلفة في فلسطين، حيث ستقوم الشركة بتقديم قروض مباشرة للمواطنين، بفترات سداد طويلة الأجل تصل إلى 25 عاماً، وبأسعار فائدة منافسة، وبضمانات معقولة مما سيؤدي إلى تقليل الدفعات الشهرية المترتبة عليهم، وبالتالي إتاحة الفرصة أمام شريحة أكبر من أبناء شعبنا ومن ذوي الدخل المحدود والمتوسط لتملك سكن ملائم ومناسب يلبي احتياجاتهم.

كما وسيتم تنفيذ البرنامج بالشراكة مع بنوك محلية وشركة الرهن العقاري، بهدف حث وتحفيز برامج الإقراض الحالية لتطوير وتوسيع مدى نشاطها مما يعود بالفائدة على المواطن.



ص.ب. 314 رام الله، فلسطين

رام الله

هاتف : +970/2 2 297 4971

فاكس : +970/2 2 297 4976

غزة

هاتف : +970/2 8 288 0113

فاكس : +970/2 8 288 2202

عمان

هاتف : +962 6 551 0644

فاكس : +962 6 552 0662