



التوزيع: عام
E/ESCWA/HS/1992/WG.1/14
٢٣ ايلول/سبتمبر ١٩٩٢
ARABIC
الأصل: بالعربية



الأمم المتحدة
المجلس الاقتصادي والاجتماعي

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

ندوة عن الاسكان منخفض الكلفة في المنطقة العربية
٢٤-٢٨ تشرين الأول/اكتوبر ١٩٩٢
صنعاء

UN ECONOMIC AND SOCIAL COMMISSION
FOR WESTERN ASIA

NOV 1 - 1992

LIBRARY + DOCUMENT SECTION

بنك الإسكان العماني ودوره في ادارة وتمويل
إسكان ذوي الدخل المحدود

الآراء الواردة في هذه الورقة هي آراء المؤلف ولا تمثل بالضرورة آراء اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا.

ESCWA Documents converted to CDs.

CD # 4

Directory Name:

CD4\HS\92WG1_14

Done by: ProgressSoft Corp., P.O.Box: 802 Amman 11941, Jordan

92-0620



مقدمة

يعتبر بنك الاسكان العماني من أهم الدعامات التنموية التي أقامتها الدولة بغرض المساهمة في تنمية وتطوير النهضة العمرانية، وذلك لتوفير الحياة الكريمة للمواطن العماني في ظل رؤيا واضحة تحقق متطلبات الحاضر وتطلعات المستقبل، ايمانا منها بأن قضية الاسكان هي الركيزة الاساسية والعمود الفقري لباقي عوامل التنمية الأخرى.

فقد كان للبنك دور كبير وفعال في رفع عملية التنمية والتعمير في مختلف أنحاء السلطنة، حيث اتاح الفرصة لعدد كبير من المواطنين لامتلاك مساكن لم تكن متاحة لهم تنسجم مع متطلباتهم وفق البيئة والعادات العمانية، وذلك من خلال التسهيلات التي يقدمها والتي تتمثل في القروض الاسكانية التي يمنحها لهم وبشروط ميسرة للغاية.

أولاً- نشأة البنك وتطوره

تأسس بنك الاسكان العماني كشركة مساهمة عمانية في شهر تموز/يوليو ١٩٧٧ بموجب المرسوم السلطاني السامي رقم (٧٧/٥١) برأسمال قدره ١٠ ملايين ريال عماني كوريثا للشركة الوطنية العمانية للإئناء الاسكاني التي كانت تزاوّل نشاط التمويل الاسكاني في السلطنة منذ عام ١٩٧٤.

ونظرا للتطور الملموس في نشاط الاقراض، فقد برزت الحاجة الى زيادة رأسمال البنك لمواجهة احتياجات المواطنين السكنية وأصبح رأس المال المصرح به والمدفوع بالكامل ٣٠ مليون ريال عماني.

ثانياً- أهداف البنك حسب النظام الأساسي

حدد المرسوم السلطاني السامي القاضي بانشاء البنك، وكذلك النظام الأساسي له، الأهداف العامة للبنك والتي تساعد على دعم الحركة العمرانية وفق الاحتياجات العامة للمواطنين والخطط الانمائية التي تضعها حكومة السلطنة وهي كالتالي:

- ١- تقديم القروض وتسهيلها للمواطنين العمانيين من أجل انشاء أو تعمير أو اكمال أو اصلاح دور السكن الخاصة والمنشآت السكنية.
- ٢- تمويل مشاريع الاسكان الاجتماعي ومشاريع اسكان ذوي الدخل المحدود المتدني والمتوسط وخاصة ما كان منها بقصد إعادة بيعها وتمليكها للمواطنين.
- ٣- تشجيع الإدخار والعمل على إجتذاب الودائع والمدخرات الوطنية وتوظيفها في تمويل متطلبات التنمية العمرانية.

- ٤- العمل على إجتذاب رأس المال العربي والاجنبي للمساهمة في تمويل الحركة العمرانية في السلطنة بما في ذلك تدبير القروض الدولية للمشاريع العقارية المحلية، وقبول الودائع الاجنبية، والحصول على قروض خارجية.
- ٥- تمويل الشركات المرخص لها بالعمل في السلطنة والتي تهتم بانتاج مواد ومستلزمات المباني بمختلف السبل والوسائل التي يراها مجلس الادارة مناسبة.
- ٦- تملك الأراضي الصالحة للبناء عن طريق الشراء أو الاستملاك سواء بقصد استصلاحها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق الضرورية لجعلها صالحة للبناء أو إعادة بيعها نقداً أو بالتقسيط للمواطنين العمانيين والأشخاص الاعتباريين العمانيين.
- ٧- القيام بأعمال أمانة الاستثمار العقاري وإدارة المنشآت العقارية لحساب الغير لقاء أجر أو عمولة.
- ٨- خصم الكمبيالات والاسناد العقاري وخاصة ما ينتج منها عن عمليات بيع المساكن والأراضي السكنية بالتقسيط.
- ٩- القيام بمختلف الاعمال والخدمات المصرفية المرتبطة بقبول الودائع.
- ١٠- القيام بمختلف الاعمال والخدمات المصرفية لعملاء البنك من المقترضين.
- ١١- الدخول في مصالح مشتركة أو الاشتراك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمال البنك.

ثالثاً- الأنشطة التي يزاولها البنك

من أجل تحقيق هدف البنك الرامي الى دعم الحركة العمرانية في البلاد وفق احتياجات المواطنين وضمن أحكام الخطط الانمائية التي تضعها الدولة لقطاع الاسكان، كان لنشاط تقديم القروض وتسهيلها للمواطنين الأولوية والتفضيل عن باقي الأنشطة ووفقاً للغايات التالية:

- ١- بناء منزل جاهز.
- ٢- شراء منزل جاهز.
- ٣- شراء منزل غير جاهز واكماله.
- ٤- اكمال منزل غير جاهز.
- ٥- توسعة منزل قائم.

بالإضافة الى أن البنك قد بدأ منذ عام ١٩٨٦ في ممارسة نشاط جديد من الأنشطة المخول بممارستها ألا وهو نشاط تملك الاراضي الصالحة للبناء واستغلالها في اقامة وحدات سكنية عليها بغرض تملكها للمواطنين عن طريق قروض يمنحها لهم وفق الشروط العامة لمنح القروض، تم الاتفاق مع وزارة الاسكان على قيام البنك بادارة قروض إسكان ذوي الدخل المحدود نيابة عن الوزارة ويجري حاليا الاتفاق أيضا مع ديوان البلاط السلطاني على قيام البنك بادارة قروض الاسكان الاجتماعي بولاية صحار نيابة عن مكتب تطوير صحار.

رابعاً- سياسة البنك في منح القروض

يتبع البنك سياسة معينة ومحددة في تقديم قروضه للمواطنين لكي يوفق ما بين موارده المالية المتاحة واحتياجات المواطنين ورغباتهم. ويركز نشاطه على المناطق الواقعة خارج منطقة مسقط (العاصمة) اسهاما منه في تطويرها.

ولذلك فقد تم وضع أسس وشروط معينة يتم على أساسها منح القرض المطلوب وهي:

- أن يكون طالب القرض مالكا لقطعة الارض التي يرغب في تنفيذ البناء عليها، أما إذا كان القرض لغرض شراء منزل جاهز، فيشترط أن يكون البناء وفق خرائط وإباحة بناء مصادق عليها من الجهات الرسمية مع خلوها من الموانع التي تحول دون نقل ملكيتها أو رهنها لصالح البنك؛
- أن يكون طالب القرض وزوجه غير مالكين لمنزل في السلطنة، وأن لا يكون أحدهما أو كلاهما يعمل لدى جهة لديها نظام اقراض لموظفيها، وأن لا يكون هو أو زوجه من المنتفعين بقرض (سابق) من بنك الاسكان العماني أو الشركة العمانية للأبناء الاسكاني أو أي جهة أخرى تساهم في رأسمالها أو تملكها حكومة السلطنة؛
- يمنح القرض للمواطن العماني، الزوج بمفرده أو الزوجة بمفردها أو كليهما معاً، وكذلك الارملة إذا كان لديها (أولاد) دون سن (الثامنة عشر) وأثبتت مسؤوليتها عن رعايتهم بصفة رسمية؛
- أن يتوفر لدى طالب القرض الدخل الشهري المناسب الذي يمكنه من سداد أقساط القرض بصورة منتظمة الى البنك.

خامساً- التسهيلات التي يقدمها البنك للمواطن

وتتمثل هذه التسهيلات على سبيل المثال وليس الحصر فيما يلي:

- يمنح البنك القروض الاسكانية للمواطنين لأغراض متعددة هي بناء منزل، أو شراء منزل جاهز، أو شراء منزل غير جاهز واكماله، أو إكمال بناء منزل، أو توسعة منزل قائم؛

- تحدد مبالغ القروض التي تمنح للمواطنين حسب إمكانيات المواطن المادية، وتصل في حدها الأقصى الى ٢٥ ٠٠٠ ريال عماني. ومدد السداد طويلة قد تصل بالنسبة للمقترضين من ذوي الدخل المحدود الى ٢٠ عاما وبأقساط شهرية ميسرة قد لا تزيد عن ما نسبته ثلث دخل المقترض؛

- فوائد البنك على هذه القروض منخفضة جداً، حيث أن حكومة السلطنة تتحمل الجزء الأكبر منها نيابة عن المقترض، وذلك وفق ما ورد في القرار السلطاني السامي رقم (٨٠/٣) الصادر في شهر تشرين الثاني/نوفمبر ١٩٨٠ والقاضي بتخفيض أعباء الفوائد عن المقترضين. فكلما قل دخل المواطن كلما كانت نسبة دعم الفائدة من قبل الحكومة أكبر، ويتراوح سعر الفائدة المطبقة على المواطنين من ذوي الدخل المحدود ما بين ٢ و ٣ في المائة سنوياً.

سادساً- السياسة المالية للبنك

إن السياسة المالية للبنك وأنشطته الإقراضية مرتبطة ارتباطاً كلياً مع الخطط التنموية للدولة. علماً بأنه حسب الخطة الخمسية (الرابعة) التي بدأت اعتباراً من عام ١٩٩١ ولمدة خمس سنوات تنتهي مع نهاية عام ١٩٩٥، فقد تم تخصيص مبلغ ٨٠ مليون ريال عماني كقروض إسكانية يقدمها البنك للمواطنين بواقع ١٦ مليون ريال عماني سنوياً. كما يتم ربط سياسة الإقراض لدى البنك مع الخطط التنموية وإمكانياتها في دعم فوائد القروض مع متطلبات الإسكان في المناطق العديدة من السلطنة ووفق الاحتياجات العامة والخطط الإنمائية المرسومة لكل منطقة.

ويمارس البنك نشاطه في مجال الإقراض الإسكاني من خلال فروع المتعددة والمنتشرة في جميع أنحاء السلطنة، حيث يوجد له حالياً ثمانية فروع خارج منطقة مسقط (العاصمة)، إلى جانب فرع المركز الرئيس الموجود في مقر الإدارة العامة للبنك في منطقة مسقط (العاصمة).

ومنذ انشاء البنك وحتى نهاية عام ١٩٩١، بلغ عدد القروض الممنوحة للمواطنين من خلال هذه الفروع مجتمعة ١٤ ٦٥٧ قرصاً بمبلغ إجمالي وقدره ٢٨٨ ٠٨٢ ٢١٣ ريالاً عمانياً. وكان للمواطنين من ذوي الدخل المحدود النصيب الأكبر منها، حيث بلغ عدد القروض الممنوحة لهم ٩ ٦٩٧ قرصاً بقيمة إجمالية قدرها ١١٢ ٤٩٥ ٦٧١ ريالاً عمانياً، أي ما نسبته ٦٦٢ في المائة من إجمالي عدد القروض وما نسبته ٥٢٨ في المائة من إجمالي قيمتها.

سابعاً- المصادر المالية للبنك

يعتمد البنك في موارده المالية لمنح القروض على المصادر التالية:

- ١- رأس المال الذي يبلغ حالياً ٣٠ مليون ريال عماني وهو مدفوع بالكامل.
- ٢- القروض التي يحصل عليها من حكومة السلطنة (وزارة المالية والاقتصاد).

- ٣- دعم الفوائد الذي تقوم به الدولة ممثلة في وزارة المالية والاقتصاد نيابة عن المواطنين ويقدر له سنويا بحوالي مبلغ ٥ ملايين ريال عماني.
- ٤- عائد أقساط القروض الممنوحة للمواطنين.
- ٥- عوائد الاستثمار للودائع المحفوظة لدى البنوك الأخرى.
- ٦- القروض الخارجية من البنوك التجارية.

ثامنا- ضمانات البنك في منح القروض

لكي يضمن البنك استعادة مبلغ القرض الممنوح للمواطن بالكامل، فإنه قام بوضع ضمانات معينة لذلك تتمثل في الآتي:

- ١- رهن أرض المشروع وما عليها من مباني لصالح البنك، وذلك لدى أمانة السجل العقاري في وزارة الإسكان وحتى الانتهاء من سداد القرض بالكامل. وهذا الرهن يضمن للبنك عدم تصرف المقترض في العقار بأي نوع من التصرفات ما لم يتم الرجوع الى البنك أو سداد كامل رصيد القرض، كما يعطي البنك صلاحية المطالبة بالتنفيذ العيني على العقار وذلك في حالة عجز المقترض عن السداد.
 - ٢- الزام جهة عمل المقترض أو كفيله بالنسبة لأصحاب المهن الحرة بتحويل القسط الشهري وبانتظام الى حساب القرض. وهذا الاجراء يضمن للبنك استعادة مبلغ القرض مع فوائده خلال الفترة الزمنية المحددة لذلك.
 - ٣- التأمين على حياة المقترض وعقاره وذلك لضمان سداد رصيد القرض من قبل شركة التأمين في حالة وفاة المقترض، أو عجزه، أو تعرض العقار للمخاطر الطبيعية المنصوص عليها ببوليصة الحماية التأمينية.
- وحتى يضمن البنك سلامة المشروع الاسكاني، فإنه يلزم المقترض ببناء مسكنه عن طريق شركات مسجلة لدى الجهات الرسمية في الدولة، والبنك، وتحت اشراف مكاتب هندسية معترف بها.

تاسعا- خطط البنك المستقبلية

يعمل البنك جاهدا لتحقيق الأهداف التي أنشئ من أجلها. فبالإضافة الى المهام الأساسية التي يقوم بها لخدمة المواطن العماني وتوفير المسكن الملائم له، هناك خطط مرسومة للبنك لتحقيقها في المستقبل وهي:

- تملك الأراضي الصالحة للبناء وأستغلالها في اقامة وحدات سكنية عليها بغرض تملكها للمواطنين عن طريق قروض يمنحها لهم وفق الشروط العامة لمنح القروض، ووفقا لموارده المالية المتاحة؛
- انشاء فروع أخرى في مناطق السلطنة المختلفة متى ما وجدت مقومات تمكن الفروع من القيام بدورها، وذلك لتوسيع خدمات البنك بحيث تقدم هذه الخدمات الى المواطنين في مواقع اقامتهم.

عاشراً- خاتمة

- مما تقدم يتضح الدور العظيم الذي قام به البنك في مجال تنمية وتطوير قطاع الخدمات الاسكانية بالسلطنة. ويمكن إيجاز هذا الدور في النقاط التالية:
- ١- قيامه بتوفير السكن الصحي المناسب والملائم لكل أسرة عمانية، وذلك تحقيقا لاحدى ضرورات الحياة للانسان ألا وهي المسكن.
 - ٢- المساعدة في تنمية وأزدهار القطاعات التي لها علاقة بالنشاط الاسكاني، كقطاع المقاولات، وتجارة مواد البناء، وخدمات الاشراف الهندسي، والتأمين.
 - ٣- المساعدة في زيادة الاستثمار العقاري والممثل في قيام بعض المستثمرين ببناء وحدات سكنية بغرض اعادة بيعها للمواطنين عن طريق قروض من البنك.
 - ٤- زيادة العائد من الرسوم للدولة، وذلك بالنسبة لرسوم تسجيل عقود الرهن والبيع، والتسجيل لدى امانة السجل العقاري في وزارة الاسكان.
- هذا ولا تزال ميزة البنك مستمرة من أجل تحقيق الأهداف التي أنشئ من أجلها، شعاره في ذلك توفير المسكن العصري الملائم لكل أسرة عمانية تعيش على ربوع عمان في ظل عصر النهضة الشاملة التي أرسى قواعدها صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم.