

## ورقة عمل مؤسسة النقد العربي السعودي

### نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري Loan-to-Value (LTV) Ratio

فبراير ٢٠١٥

لولوه الجماز، سارا الثنيان، غيداء الشعلان، لمياء الفوزان، نورة القبلان

مؤسسة النقد العربي السعودي

إن الآراء المصرح بها هنا تمثل وجهة نظر المؤلف/المؤلفين، ولا تعكس بالضرورة وجهة نظر مؤسسة النقد العربي السعودي أو سياساتها. ولا يمكن تقديم ورقة العمل هذه بصفتها تمثل وجهة نظر مؤسسة النقد العربي السعودي

## دراسة حول نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري Loan-to-Value (LTV) Ratio<sup>1</sup>

### المخلص

امتدادًا للسياسات التي تنتهجها مؤسسة النقد العربي السعودي في الرقابة والإشراف على المصارف التجارية وشركات التمويل، فرضت المؤسسة مؤخرًا نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري كأداة احترازية تهدف إلى تفادي الوقوع في أزمات مالية والحفاظ على الاستقرار المالي. وستتناول هذه الدراسة البحث في معايير تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري ودراسة الممارسات العالمية في فرض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري ومقارنتها بالنسبة المفروضة من قبل المؤسسة.<sup>2</sup>

**الكلمات الرئيسية:** التمويل العقاري، نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري.

**تصنيف البحث (JEL Classification):** E58

---

<sup>1</sup> معلومات الاتصال: [Laljammaz@sama.gov.sa](mailto:Laljammaz@sama.gov.sa)

<sup>2</sup> استندت هذه الدراسة على البيانات والاحصاءات المتاحة في الشبكة العنكبوتية (الانترنت).

## المحتويات

٤	١ . مقدمة .....
٥	٢ . معايير تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري .....
٥	٢ . ١ أسعار العقار .....
٥	٢ . ٢ نسبة تملك المساكن .....
٦	٣ . نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري حول العالم .....
٦	٣ . ١ مجلس التعاون لدول الخليج العربية .....
٧	دولة الإمارات العربية المتحدة .....
٨	دولة قطر .....
٩	٣ . ٢ الشرق الأوسط وشمال أفريقيا .....
١٠	٣ . ٣ منظمة الدول المصدرة للنفط .....
١١	٣ . ٤ مجموعة العشرين .....
١٢	جمهورية كوريا الجنوبية .....
١٣	جمهورية الصين .....
١٣	جمهورية اندونيسيا .....
١٤	٣ . ٥ أوروبا .....
١٥	مملكة النرويج .....
١٥	٣ . ٦ شرق وجنوب شرق آسيا .....
١٦	جمهورية سنغافورة .....
١٧	ماليزيا .....
١٨	هونغ كونج .....
٢٠	٤ . السياسات المتخذة بعد الأزمة المالية العالمية عام ٢٠٠٨م .....
٢٠	٥ . التمويل العقاري التجاري .....
٢١	٦ . الخلاصة .....
٢٢	٧ . المراجع .....
٢٣	٨ . الملحقات .....

## الجداول

- جدول ١ -تفصيل نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في الإمارات. .... ٨
- جدول ٢ -نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني والتجاري في قطر . .... ٨
- جدول ٣ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في كوريا الجنوبية. .... ١٢
- جدول ٤ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في الصين. .... ١٣
- جدول ٥ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في اندونيسيا. .... ١٤
- جدول ٦ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في النرويج. .... ١٥
- جدول ٧ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في سنغافورة. .... ١٧
- جدول ٨ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في ماليزيا. .... ١٨
- جدول ٩ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري التجاري في هونج كونج. .... ١٨
- جدول ١٠ -التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في هونج كونج. .... ١٩
- جدول ١١ -التغيرات في نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري بعد الأزمة المالية العالمية في بعض دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. .... ٢٠
- جدول ١٢ -نسب التمويل العقاري السكني والتجاري في دول مختارة..... ٢٠

## الرسوم البيانية

- رسم توضيحي ١-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. .... ٧
- رسم توضيحي ٢-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ..... ٩
- رسم توضيحي ٣-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول منظمة الدول المصدرة للنفط..... ١٠
- رسم توضيحي ٤-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول مجموعة العشرين. .... ١١
- رسم توضيحي ٥-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول اوربا مقارنة بالمملكة..... ١٤
- رسم توضيحي ٦-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول شرق وجنوب شرق آسيا مقارنة بالمملكة. .... ١٦

## ١. مقدمة

تعتبر نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري من الأدوات الاحترازية الكلية التي تضمنتها متطلبات نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، وهي النسبة المئوية القصوى التي ستمولها جهة التمويل للمشتري من إجمالي قيمة العقار. بالإضافة إلى ذلك تعد أحد الأدوات التي يُنظر إليها في تقييم المخاطر عند تقديم القروض العقارية، وتلجأ بعض الدول إلى خفض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري لتحديد من نسبة الاقتراض، وتقلل مخاطر التعثر.

وتعتبر دول شرق وجنوب شرق آسيا من أوائل الدول التي وضعت نسبة للحد الأقصى للتمويل العقاري، وكانت هونج كونج المتصدرة في شرق آسيا عام ١٩٩١م حين حددتها بنسبة ٧٠ في المئة. أما في المملكة العربية السعودية قامت مؤسسة النقد العربي السعودي بإصدار اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري في عام ٢٠١٣م والتي اشتملت على أنه "لا يجوز للممول العقاري منح ائتمان بأي صيغة من صيغ التمويل بما يزيد عن (٧٠ في المئة) من قيمة المسكن محل عقد التمويل العقاري. وللمؤسسة تغيير النسبة وفقاً لأوضاع السوق السائدة"، وقد بدأ التطبيق الإلزامي الكامل لأنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية في التاسع من شهر نوفمبر عام ٢٠١٤م.

وتناقش هذه الدراسة معايير تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري، وكذلك نشأتها من حيث تتبع التسلسل الزمني للتغيرات التي طرأت على نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري وتصنيفاتها في مجموعة مختارة من دول العالم ومقارنتها بالنسبة المفروضة في المملكة، بالإضافة إلى دراسة أثر الأزمة المالية العالمية التي بدأت في عام ٢٠٠٧م على السياسات المتبعة لفرض هذه النسبة.

## ٢. معايير تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري

يعتمد تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري على كل من الإطار التنظيمي للدولة، ومراحل النمو الاقتصادي، وتطور القطاع العقاري. وبإمكان المنظم التحكم في نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري من خلال خفضها في حالات النمو المتزايد، أما في حالة الركود قد يلجأ المنظم إلى رفعها. كما يؤخذ بالاعتبار عند تحديد النسبة عوامل عدة منها على سبيل المثال لا الحصر أسعار العقار ونسبة تملك المساكن، وتفصيل كل منهما على النحو التالي:

### ١.٢ أسعار العقار

من المحددات الأساسية التي تلعب دوراً هاماً في الطلب على المساكن وتؤثر طردياً عليه هي عدد السكان، ودخل الفرد، ورغبات المستهلك. بينما تؤثر كل من أسعار العقار وتكاليف التمويل عكسياً على الطلب. وبشكل عام، ترتفع أسعار العقار نتيجةً للزيادة النسبية للطلب عليها مقارنة بالمعروض منها. على سبيل المثال، تعتمد بعض الدول الآسيوية على أسعار العقار كمعيار في تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري، مثل الصين، وكوريا الجنوبية، وهونج كونج.

### ٢.٢ نسبة تملك المساكن

تعتبر نسبة تملك المساكن أحد المؤشرات لمعرفة أوضاع العقار في الدولة، ومن العوامل المؤثرة عليها التفاوت الكبير بين تكاليف شراء/ بناء الوحدات السكنية والمستوى العام للدخل الفردي.

وتبعًا لذلك تختلف دول العالم في تحديد نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري وتصنيفاتها، فبعض الدول تقوم بالتصنيف بناءً على عدد المساكن الممولة (مثل: سنغافورة)، وبعضها حسب قيمة العقار (مثل: هونج كونج)، فيما يصنف البعض بناءً على مدة التمويل والمنطقة السكنية (مثل: كوريا الجنوبية)، كما قامت بعض الدول بتصنيف نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري حسب الغرض من التمويل تجاري أم سكني (مثل: قطر، تركيا، هونج كونج). أما في المملكة العربية السعودية فلم يتم وضع أي تصنيفات لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري.

### ٣. نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري حول العالم

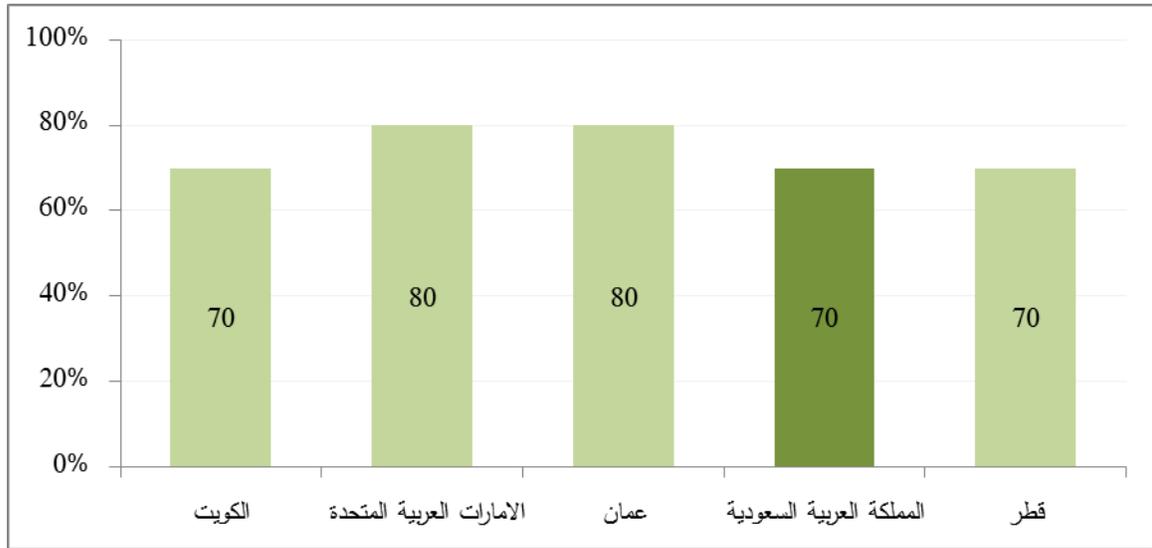
فيما يلي نبذة عن نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية (GCC)، ودول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (MENA)، ودول منظمة الدول المصدرة للنفط (OPEC)، ودول مجموعة العشرين (G٢٠)، وبعض دول أوروبا، وبعض دول شرق وجنوب شرق آسيا. ومقارنة النسب المفروضة مع نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري في المملكة، بالإضافة إلى تجارب دول مختارة من هذه المجموعات.

### ١.٣ مجلس التعاون لدول الخليج العربية

أولت دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية في الآونة الأخيرة اهتمامًا بنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري. حيث قامت كل من المملكة العربية السعودية، وقطر، والإمارات العربية المتحدة، والكويت بتطبيق سياسة نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني كأداة احترازية. ويبلغ متوسط نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في دول الخليج (باستثناء البحرين) ٧٤ في المئة من قيمة العقار.

وقد قامت الكويت بوضع مجموعة من الضوابط بشأن التمويل العقاري السكني الممنوح للأفراد حيث أن نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري ٥٠ في المئة لشراء أرض فضاء، و ٦٠ في المئة لشراء عقار قائم، و ٧٠ في المئة لغرض البناء فقط. كما قامت قطر بتحديد نسبة حد أقصى للتمويل العقاري التجاري تختلف عن السكني. بينما لم يتم تحديد نسبة حد أقصى للتمويل العقاري في البحرين.

رسم توضيحي ١-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية<sup>٣</sup>.



المصدر: المواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.

### دولة الإمارات العربية المتحدة

قام مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي بتطبيق نسبة الحد الأقصى لنسبة التمويل العقاري السكني للحد من ارتفاع أسعار العقار. حيث اعتمد مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي لوائح نظام

<sup>٣</sup> لم يتم تحديد نسبة حد أقصى للتمويل العقاري في مملكة البحرين.

التمويل العقاري في نهاية أكتوبر من عام ٢٠١٣م، وقد اشتملت على نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري والتي تختلف بحسب جنسية المقترض، وما إذا كان التمويل للمسكن الأول أو للمساكن اللاحقة.

#### جدول ١- تفصيل نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في الإمارات.

المواطنون	الوافدون	التصنيف	
%٨٠	%٧٥	قيمة المسكن ٥ ملايين درهم فأقل	تمويل المسكن الأول (بناء)
%٧٠	%٦٥	قيمة المسكن أكثر من ٥ ملايين درهم	
%٦٥	%٦٠	تمويل المسكن الثاني والمساكن اللاحقة	

المصدر: الموقع الإلكتروني لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.

#### دولة قطر

وضع مصرف قطر المركزي ضوابط التمويل العقاري في مطلع عام ٢٠١١م لتنظيم التمويل العقاري ومواجهة المخاطر المصاحبة له. وقد اشتملت هذه الضوابط تحديد الحد الأقصى للتمويل العقاري بناءً على الغرض منه، تجاري أو سكني. وبالرجوع إلى بقية الدول في مجلس التعاون لدول الخليج العربية يتضح أن دولة قطر هي الدولة الوحيدة التي وضعت حداً أقصى للتمويل العقاري التجاري حتى الآن.

#### جدول ٢- نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني والتجاري في قطر.

نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري	الغرض من التمويل
%٧٠	سكني
%٦٠	تجاري

المصدر: الموقع الإلكتروني لمصرف قطر المركزي.

### ٢.٣ الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

ما يزال وضع حد أقصى للتمويل العقاري غير شائع في دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث أن عدد الدول التي فرضت حدًا أقصى للتمويل العقاري ١٠ دول فقط، وبلغ متوسطها ٨٠ في المئة. وتعد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري في لبنان والمملكة العربية السعودية من النسب الأقل مقارنة بباقي الدول، بينما تمثل المغرب والأردن النسب الأعلى.

رسم توضيحي ٢-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

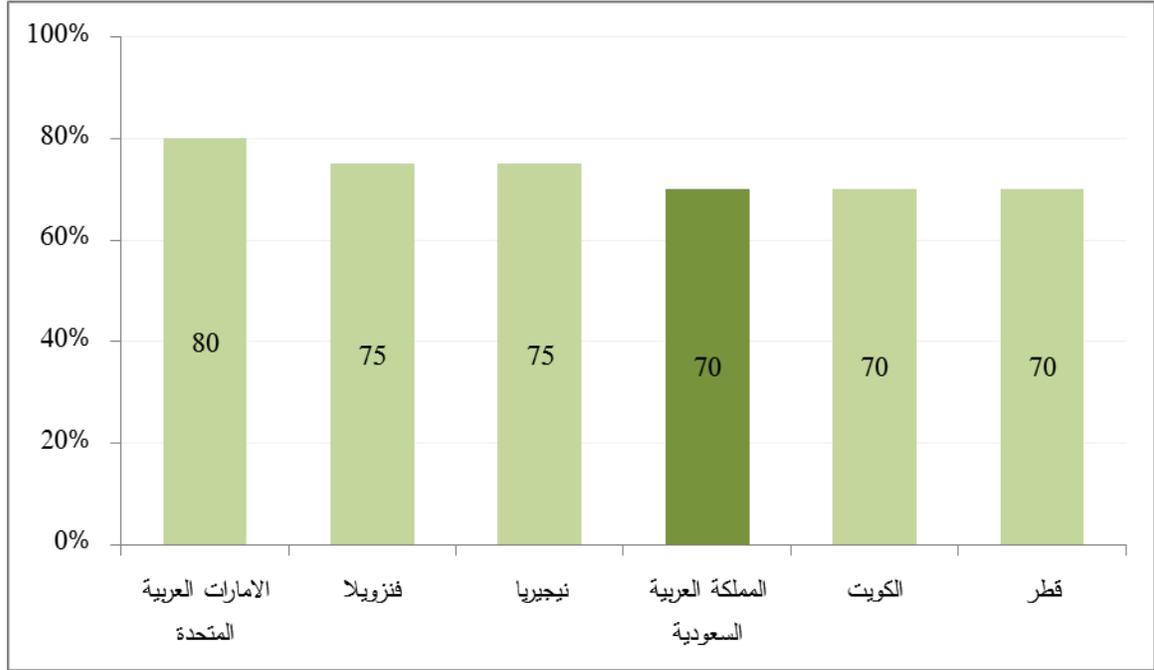


المصدر: الموقع الإلكتروني لصندوق النقد الدولي، والمواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.

### ٣.٣ منظمة الدول المصدرة للنفط

إضافة إلى ما سبق ذكره من دول الخليج المنتمية لمنظمة الدول المصدرة للنفط، تحدد كلٌّ من نيجيريا وفنزويلا الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني بنسبة ٧٥ في المئة. ويبلغ متوسط نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري في بعض الدول المصدرة للنفط ٧٣ في المئة.

رسم توضيحي ٣-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول منظمة الدول المصدرة للنفط.

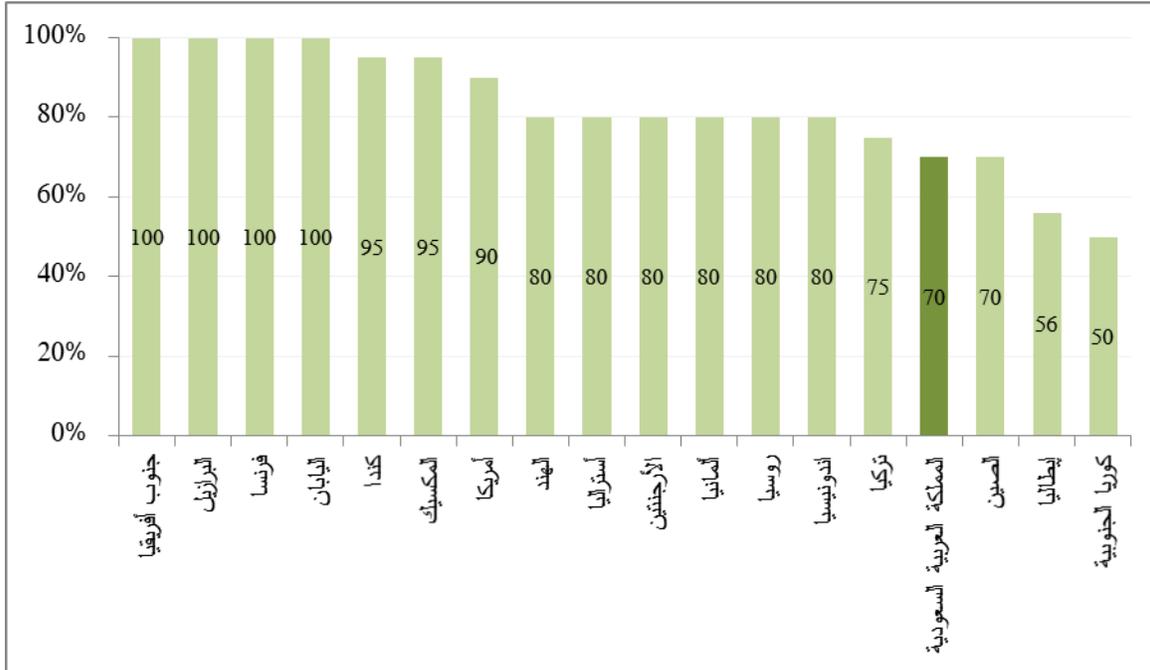


المصدر: الموقع الإلكتروني لصندوق النقد الدولي، والمواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.

### ٤.٣ مجموعة العشرين

بعد أزمة الرهن العقاري في عام ٢٠٠٨م، لجأت العديد من الدول إلى فرض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني للحد من مخاطر التمويل العقاري، بينما لجأت بعض الدول التي تعتمد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني إلى تقييدها، وسيتم التفصيل في تجارب بعض هذه الدول لاحقاً. وتعد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في المملكة العربية السعودية أقل من متوسط نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري في دول مجموعة العشرين والذي بلغ ٨٢ في المئة (باستثناء الاتحاد الاوروبي).

رسم توضيحي ٤- نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول مجموعة العشرين.



المصدر: الموقع الإلكتروني لصندوق النقد الدولي، والمواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.

## جمهورية كوريا الجنوبية

تستخدم جمهورية كوريا الجنوبية نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري كأداة للتحكم بأسعار العقار حسب المناطق والأحياء. وتقوم بتصنيف نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني حسب مدة العقد والمناطق السكنية؛ حيث قسمت إلى مناطق مضاربة ومناطق مدنيّة للحد من التقلبات الدورية في السوق العقاري، وللحد من المضاربة.

### جدول ٣- التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في كوريا الجنوبية.

الفترة	الحدث
٢٠٠٢	تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٦٠٪.
٢٠٠٣	- تم تخفيض نسبة الحد الأقصى لعقود التمويل التي تبلغ مدتها ٣ سنوات أو أقل للمساكن في مناطق المضاربة بالعقار إلى ٥٠٪. - تم تخفيض نسبة الحد الأقصى لعقود التمويل التي تبلغ مدتها أقل من ١٠ سنوات للمساكن في مناطق المضاربة بالعقار إلى ٤٠٪.
٢٠٠٤	تم تحديد نسبة الحد الأقصى لعقود التمويل التي تبلغ مدتها ١٠ سنوات أو أكثر إلى ٧٠٪.
٢٠٠٦	تم رفع نسبة الحد الأقصى لعقود التمويل الصادرة من شركات التمويل فقط، التي تبلغ مدتها أقل من ١٠ سنوات للمساكن الراقية في مناطق المضاربة بالعقار من ٤٠٪ إلى ٥٠٪.
٢٠٠٩	تم تخفيض نسبة الحد الأقصى لعقود التمويل الصادرة من كافة المؤسسات المالية للمساكن الراقية في المناطق المدنيّة من ٦٠٪ إلى ٥٠٪.
٢٠١٢	تم إلغاء تصنيف مناطق المضاربة.

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤.

## جمهورية الصين

تعتبر جمهورية الصين من أوائل الدول التي وضعت نسبة حد أقصى للتمويل العقاري السكني حيث وضعت نسبة حد أقصى للتمويل العقاري السكني بنسبة ٧٠ في المئة في عام ١٩٩٧م، كما قام البنك المركزي بتعديل نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري بعد أزمة ارتفاع الأسعار بنسبة ٣٠ في المئة ما بين عام ٢٠٠١م وعام ٢٠٠٥م بهدف تخفيف الأزمة والسيطرة على ارتفاع الأسعار. كما اعتمدت الصين في تصنيف نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني على عدد المساكن الممولة للمستفيد.

### جدول ٤- التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في الصين.

الحدث	الفترة
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني إلى ٨٠%.	٢٠٠١
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٧٠% للمساكن في المدن والمناطق ذات الارتفاع المستمر في أسعار العقار.	٢٠٠٥
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري عند ٦٠% للمسكن الثاني.	٢٠٠٧
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري إلى ٥٠% للمسكن الثاني.	٢٠١٠
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري إلى ٧٠% للمسكن الأول.	
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري إلى ٤٠% للمسكن الثاني.	٢٠١١

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

## جمهورية اندونيسيا

تعتبر اندونيسيا من أواخر دول جنوب شرق آسيا في تطبيق نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني، حيث حددت نسبة ٧٠ في المئة للتمويل العقاري السكني في عام ٢٠١٢م، وفي العام الذي يليه أصدرت تصنيفات جديدة حسب عدد المساكن الممولة للمستفيد.

### جدول ٥- التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في اندونيسيا.

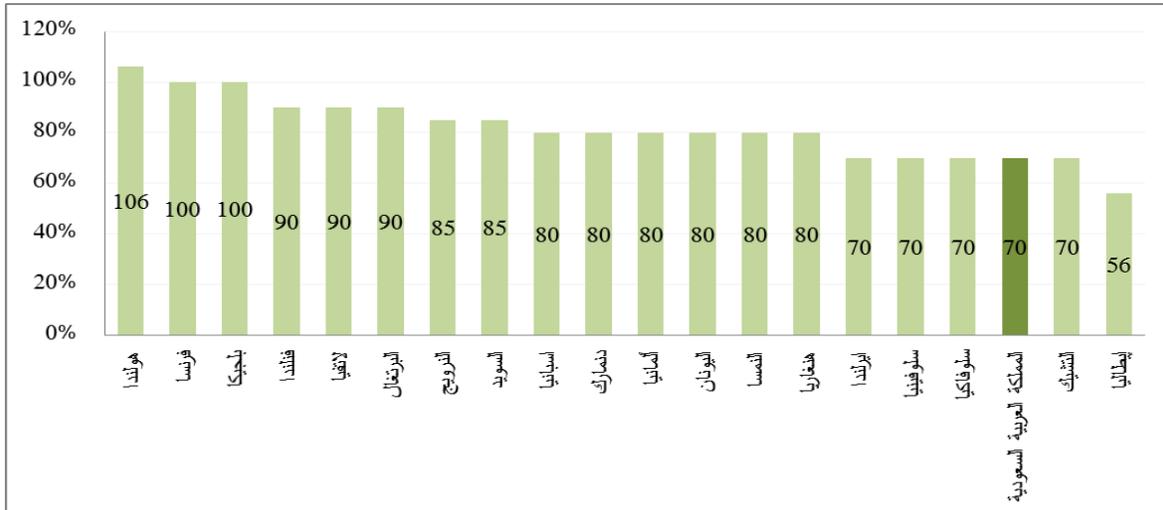
الفترة	الحدث
٢٠١٢	تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٧٠٪.
٢٠١٣	تم تصنيف نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني حسب عدد المساكن الممولة للمستفيد: المسكن الأول: ٨٠٪. المسكن الثاني: ٦٠٪. (أرض أو شقة بمساحة تزيد عن ٧٠ م <sup>٢</sup> ). المساكن اللاحقة: ٥٠٪.

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

### ٥.٣ أوروبا

تتفاوت نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري في دول أوروبا بين ٥٦ في المئة في إيطاليا و ١٠٦ في المئة في هولندا (في حال شملت التأمين والمصاريف الأخرى)، وقد قررت لجنة الاستقرار المالي في هولندا خفض النسبة تدريجياً حتى تصل إلى ١٠٠ في المئة خلال ستة أعوام. ويبلغ متوسط النسبة للدول الأوروبية محل الدراسة ٨٢ في المئة.

### رسم توضيحي ٥- نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول أوروبا مقارنة بالمملكة.



المصدر: الموقع الإلكتروني لصندوق النقد الدولي، والمواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.

## مملكة النرويج

تتبع بعض الدول سياسة تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري بغرض التحكم في ارتفاع أسعار المنازل، وعند تطبيق هذه السياسة في مملكة النرويج لم تُحدث الأثر المطلوب على أسعار المنازل، فبالرغم من تخفيضها للحد الأقصى عام ٢٠١١م من ٩٠ في المئة إلى ٨٥ في المئة، ارتفعت أسعار المنازل بنسبة ٦ في المئة العام الذي يليه مع زيادة في طلب الائتمان، إذ أن هناك عوامل أخرى أدت إلى ارتفاع الأسعار وعدم انخفاضها كالنمو في الدخل والزيادة في عدد السكان.

### جدول ٦- التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في النرويج.

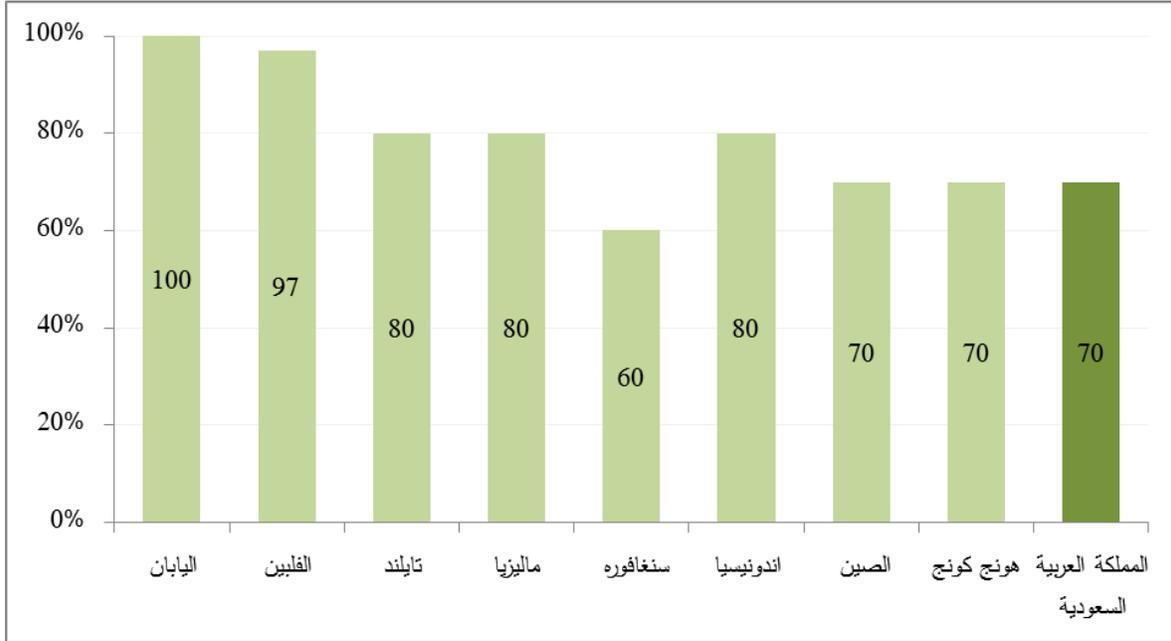
الحدث	الفترة
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٩٠٪.	٢٠١٠
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني إلى ٨٥٪.	٢٠١١

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

## ٦.٣ شرق وجنوب شرق آسيا

منذ الأزمة المالية الآسيوية عام ١٩٩٧م، فرضت بعض حكومات الدول الآسيوية أدوات احترازية لدعم سياساتها النقدية والمالية، ومن أهم القطاعات التي طبقت عليها هذه الأدوات قطاع العقار. والهدف من تطبيق هذه الأدوات المحافظة على الاستقرار المالي في هذه الدول. حيث قامت بعض الدول بسلسلة تعديلات شملت تقييد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري في حالات الازدهار وتيسيرها في حالات الركود (مثل: هونج كونج، وكوريا الجنوبية، وسنغافورة). ويبلغ متوسط نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في دول شرق وجنوب شرق آسيا محل الدراسة ٧٧ في المئة.

رسم توضيحي ٦-نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في بعض دول شرق وجنوب شرق آسيا مقارنة بالمملكة.



المصدر: الموقع الإلكتروني لصندوق النقد الدولي، والمواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.

### جمهورية سنغافورة

قامت جمهورية سنغافورة بسلسلة من التعديلات التي تخص نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني وذلك في الفترة من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٣م، وقد وصلت نسبة تملك المساكن إلى ٩٠ في المئة عام ٢٠١٣م، لتصبح سنغافورة من أعلى بلدان العالم من حيث ملكية المنازل. وتعتمد جمهورية سنغافورة في تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني على عدد العقارات الممولة ومدة العقد. كما قامت بتخفيض الطلب على العقار بتركيزها على الغرض من طلب التمويل، سواء كان تملك أو مضاربة أو استثمار.

## جدول ٧- التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في سنغافورة.

الحدث	الفترة
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٩٠%.	٢٠٠٥
- تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني إلى ٨٠%. - تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٧٠% للمسكن الثاني والمساكن اللاحقة.	٢٠١٠
- تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني إلى ٦٠% للمسكن الثاني والمساكن اللاحقة للأفراد. - تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٥٠% لغير الأفراد (شركات).	٢٠١١
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني إلى ٤٠% لغير الأفراد (شركات). في حالة تجاوز مدة العقد ٣٠ عام، أو كان مجموع مدة العقد وعمر المستفيد يزيد عن ٦٥ عام، تم تحديد النسب كالتالي: - ٦٠% للأفراد للمسكن الأول. - ٤٠% للأفراد للمسكن الثاني والمساكن اللاحقة.	٢٠١٢
تم إصدار نسب جديدة خاصة بتمويل المسكن الثاني والمسكن الثالث، كالتالي: - ٥٠% للأفراد للمسكن الثاني. - ٤٠% للأفراد المسكن الثالث. أما في حالة تجاوز مدة العقد ٣٠ عام، أو كان مجموع مدة العقد وعمر المستفيد يزيد عن ٦٥ عام، تم تحديد النسب كالتالي: - ٣٠% للأفراد للمسكن الثاني. - ٢٠% للأفراد للمسكن الثالث.	٢٠١٣
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني إلى ٢٠% لغير الأفراد (شركات).	

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

## ماليزيا

تبلغ نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في ماليزيا ٨٠ في المئة للمسكن الأول. وتم تحديد

نسب أخرى للتمويل العقاري السكني تقل عن النسبة المحددة وتكون بناءً على عدد المساكن الممولة

وطبيعة المالك.

## جدول ٨ - التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في ماليزيا.

الحدث	الفترة
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٧٠% للمسكن الثالث.	٢٠١٠
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٦٠% لغير الأفراد.	٢٠١١

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

## هونج كونج

قامت هونج كونج ابتداءً من عام ١٩٩١م إلى عام ٢٠١٢م بتعديلات عديدة على نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني بناءً على قيمة العقار بالعملة المحلية، وذلك للتحكم في أسعار العقار. حيث أصبحت نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني تتراوح بين ٥٠ في المئة إلى ٧٠ في المئة حسب قيمة العقار بالعملة المحلية، ويوجد حالات خاصة في حال كان تدفق دخل الفرد من خارج الدولة. أما فيما يخص التمويل العقاري التجاري فتم وضع نسبة حد أقصى للتمويل العقاري التجاري في عام ٢٠١٠م.

## جدول ٩ - التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري التجاري في هونج كونج.

الحدث	الفترة
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري التجاري عند ٦٠%.	٢٠١٠
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري التجاري لتصل إلى ٥٠%.	
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري التجاري إلى ٤٠%.	٢٠١٣

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

جدول ١٠ - التسلسل الزمني لنسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني في هونج كونج.

الحدث	الفترة
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني عند ٧٠٪.	١٩٩١
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري للمساكن التي تزيد قيمتها عن ١٢ مليون بالعملة المحلية ليبلغ ٦٠٪.	١٩٩٧
تم إعادة نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري للمساكن التي تزيد قيمتها عن ١٢ مليون بالعملة المحلية إلى ٧٠٪.	٢٠٠١
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري للمساكن التي تزيد قيمتها عن ٢٠ مليون بالعملة المحلية عند ٦٠٪.	٢٠٠٩
تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني بناءً على قيمة العقار بالعملة المحلية كالتالي: - أقل من ٨ مليون: ٧٠٪ بشرط ألا يتجاوز مبلغ التمويل ٤,٨ مليون. - من ٨ إلى أقل من ١٢ مليون: تم تخفيض الحد إلى ٦٠٪. بشرط ألا يتجاوز مبلغ التمويل ٦ مليون. - ١٢ مليون فما فوق: تم تخفيض الحد إلى ٥٠٪.	٢٠١٠
تم إعادة تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني بناءً على قيمة العقار بالعملة المحلية كالتالي: - أقل من ٧ مليون: ٧٠٪ بشرط ألا يتجاوز مبلغ التمويل ٤,٢ مليون. - من ٧ إلى أقل من ١٠ مليون: تم تخفيض الحد إلى ٦٠٪. - ١٠ مليون فما فوق: تم تخفيض الحد إلى ٥٠٪.	٢٠١١
تم تخفيض نسبة الحد الأقصى بمقدار ١٠٪ للمستفيدين أصحاب الدخل المتدفق من خارج الدولة.	
تخفيض إضافي لنسبة الحد الأقصى بمقدار ١٠٪ للمستفيدين أصحاب الدخل المتدفق من خارج الدولة.	٢٠١٢

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

#### ٤. السياسات المتخذة بعد الأزمة المالية العالمية عام ٢٠٠٨م

قامت بعض دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) بوضع نسبة للحد الأقصى للتمويل العقاري للمرة الأولى في أنظمتها بعد الأزمة المالية العالمية، كما قامت الدول التي تتبع هذه السياسة من قبل بتخفيض هذه النسبة وزيادة الدفعة المقدمة كأداة احترازية ولتفادي الوقوع في أزمات مماثلة.

جدول ١١- التغيرات في نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري بعد الأزمة المالية العالمية في بعض دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية.

الدولة	الفترة	الإجراء المتخذ
كندا	٢٠٠٨-٢٠١١	تخفيض الحد الأقصى للتمويل العقاري بنسبة ٥% لتصل إلى ٩٥% مع إضافة تفصيلات أخرى على التمويلات الممنوحة.
فنلندا	٢٠١٠	التوصية بوضع حد أقصى للتمويل العقاري عند ٩٠%، وبفترة لا تتجاوز ٢٥ سنة.
النرويج	٢٠١٠	تم تحديد نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري عند نسبة ٩٠%.
السويد	٢٠١٠	حددت الهيئة الرقابية المالية نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري عند ٨٥%.

المصدر: تقرير صادر عن صندوق النقد الدولي، ٢٠١٤م.

#### ٥. التمويل العقاري التجاري

بعض الدول تفرض نسبة للحد الأقصى للتمويل العقاري التجاري، وغالبًا ما تكون أقل من النسبة المحددة للتمويل العقاري السكني. أما بالنسبة للمملكة العربية السعودية فلا يوجد قيود على التمويل العقاري التجاري في الوقت الراهن.

جدول ١٢- نسب التمويل العقاري السكني والتجاري في دول مختارة (%).

قطر	الأردن	تركيا	ألمانيا	اليونان	هونغ كونج	رومانيا	بولندا	أمريكا
٧٠	١٠٠	٧٥	٨٠	٨٠	٧٠	٧٥	١٠٠	٩٠
٦٠	٧٥	٥٠	٦٠	٦٠	٤٠	٩٠	٧٥	٨٠

المصدر: المواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.

## ٦. الخلاصة

أبرز ما خرجت به الدراسة ما يلي:

- نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري المطبقة في المملكة (٧٠ في المئة) مقارنة لبعض الدول التي تتمتع بنفس الخصائص الاقتصادية، حيث يبلغ متوسط النسبة لدول الخليج ٧٤ في المئة، ودول منظمة أوبك ٧٣ في المئة.
- اكتفت المملكة بتحديد نسبة عامة للحد الأقصى للتمويل العقاري السكني، في حين أن معظم الدول محل الدراسة اتخذت منهجًا آخر، فمنها من وضع تفاصيل عديدة، ومنها من فرض حدًا أقصى للتمويل العقاري التجاري بنسب أقل من السكني.
- قامت بعض الدول بوضع نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري للمرة الأولى في أنظمتها بعد الأزمة المالية العالمية التي بدأت في عام ٢٠٠٧م، أما الدول التي تتبع هذه السياسة من قبل فقد قامت بتخفيضها بعد الأزمة لتفادي الوقوع في أزمات مماثلة.

- Central Banks' websites of chosen countries.
- International Monetary Fund (IMF) Reports:
  - International Monetary Fund. (٢٠١١). *Do Loan-to-Value and Debt-to-Income Limits Work? Evidence from Korea*: Deniz Igan and Heedon Kang.
  - International Monetary Fund. (٢٠١٢). *The Interaction of Monetary and Macprudential Policies*: Erlend Nier, Heedon Kang, Tommaso Mancini, Heiko Hesse, Francesco Columba, Robert Tchaidze, and Jerome Vandenbussche.
  - International Monetary Fund. (٢٠١٣). *The Macprudential Framework: Policy Responsiveness and Institutional Arrangements*: Cheng Hoon Lim, Ivo Krznar, Fabian Lipinsky, Akira Otani, & Xiaoyong Wu.
  - International Monetary Fund. (٢٠١٤). *Sweden Selected Issues*: Nathaniel Arnold, Jiaqian Chen, & Martin Schindler.
  - International Monetary Fund. (٢٠١٤). *With Great Power Comes Great Responsibility: Macprudential Tools at Work in Canada*: Ivo Krznar and James Morsink.
  - International Monetary Fund. (٢٠١٤). *Macprudential Policy in the GCC Countries*: Zsofia Arvai, Ananthakrishnan Prasad & Kentaro Katayama.
- The World Bank. (٢٠١١). *Housing and Real Estate Finance in Middle East and North Africa Countries*: Olivier Hassler.

## ٨. الملحقات

• جدول يوضح نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني، والنتائج المحلي الإجمالي، ونصيب

الفرد من إجمالي الناتج المحلي (بالأسعار الجارية بالدولار الأمريكي) في دول مختارة.

Countries	Max LTV	Last modification date	GDP *Current prices			GDP per Capita		
			2011	2012	2013	2011	2012	2013
<b>GCC</b>								
Kingdom of Saudi Arabia	70%	2014	669.507	733.956	745.273	23,593.82	25,139.00	24,847.16
Kuwait	70%	2013	160.671	184.54	185.319	43,637.84	48,761.24	47,639.04
United Arab Emirates	80%	2013	348.595	383.799	396.235	40,951.45	43,773.84	43,875.93
Qatar	70%	2011	171.476	192.402	202.561	100,410.19	104,755.81	100,260.49
Bahrain	No Limit		29.04	30.36	32.22	25,728.17	26,368.24	27,435.15
Oman	80%	2013	69.972	78.29	80.571	23,380.05	25,356.14	25,288.71
<b>Average</b>	<b>74%</b>							
<b>MENA</b>								
Libya	NA		34.707	81.915	67.622	5,839.70	13,580.55	11,046.37
Tunisia	80%	2012	46.092	45.425	47.439	4,318.21	4,214.84	4,345.17
Morocco	100%		99.211	95.981	105.101	3,082.34	2,951.27	3,199.13
Jordan	100%	2012	28.881	30.981	33.86	4,618.47	4,843.07	5,174.34
Syria	NA		NA	NA	NA	NA	NA	NA
Lebanon	60%	2008	40.079	42.519	44.318	9144.618	9609.133	9920.306
Yemen	N/A		33.129	35.053	39.152	1318.338	1354.273	1468.564
Egypt	90%	2011	235.581	262.263	271.427	2,930.12	3,178.95	3,225.52
Iran	NA		541.107	398.03	366.259	7,200.36	5,229.18	4,750.65
Palestine	NA		NA	NA	NA	NA	NA	NA
Iraq	NA		185.75	216.044	229.327	5686.514	6410.227	6594.374
Algeria	NA		199.301	204.289	206.095	5,428.03	5,448.44	5,437.86
Sudan	NA		67.321	63.029	70.127	2,061.18	1,880.89	2,039.65
<b>Average</b>	<b>80%</b>							
<b>OPEC other than MENA</b>								
Venezuela	75%	2011	316.482	381.286	373.978	10886.046	12917.518	12472.134
Nigeria	75%	2012	248.187	264.196	286.47	1547.858	1603.6	1692.263
Angola	NA		104.116	115.334	121.7040	5,305.394	5,705.853	5,845.611
Ecuador	NA		79.780	87.502	94.144	5,225.833	5,637.686	5,968.026
<b>Average</b>	<b>73%</b>							
<b>G20</b>								
United states of America	90%		15,533.825	16,244.575	16,799.700	49,797.251	51,708.982	53,101.012
Canada	95%	2008	1,778.632	1,821.445	1,825.096	51,850.315	52,488.725	51,989.514
Australia	80%		1,498.532	1,555.287	1,505.277	66,541.401	67,855.880	64,863.173
India	80%	2013	1,880.102	1,858.748	1,870.651	1,552.545	1,514.634	1,504.540
Russia	80%		1,893.79	2,004.25	2,118.01	13,252.56	14,015.75	4,818.64
South Africa	100%	2011	404.3430	382.3400	350.7790	7839.134	7314.014	6620.722
Turkey	75%	2010	774.729	788.042	827.209	10,476.391	10,523.360	10,815.457
Argentina	80%		444.605	475.211	488.213	10958.901	11582.48	11766.478
Brazil	100%	2009	2474.636	2247.745	2242.854	12693.891	11437.393	11310.876
Mexico	95%	2011	1169.23	1183.507	1258.544	10107.031	10110.686	10629.876
France	100%	2009	2784.761	2612.667	2737.361	44153.249	41223.213	42999.968
Germany	80%		3631.435	3427.853	3635.959	45207.642	42569.471	44999.496
Italy	56%	2013	2198.35	2014.382	2071.955	37031.279	33915.461	34714.703
United Kingdom	No Limit	2010	2464.639	2484.445	2535.761	38945.077	38999.208	39567.41
China	70%	2011	7,321.99	8,229.38	9,181.38	5,434.36	6,077.65	6,747.23
Indonesia	80%	2013	845.573	877.801	870.275	3,508.16	3,590.66	3,509.82
Japan	100%		5,905.63	5,937.77	4,901.53	46,175.36	46,530.38	38,491.35
South Korea	50%	2009	1,114.47	1,129.60	1,221.80	22,388.40	22,590.16	24,328.98
<b>Average</b>	<b>82%</b>							

• تابع جدول يوضح نسب الحد الأقصى للتمويل العقاري السكني، والنتائج المحلي الإجمالي،

ونصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي (بالأسعار الجارية بالدولار الأمريكي) في دول مختارة.

Countries	Max LTV	Last modification date	GDP *Current prices			GDP per Capita		
			2011	2012	2013	2011	2012	2013
<b>Europe</b>								
Austria	80%	2008	416.365	394.676	415.366	49,444.29	46,620.24	48,956.92
Belgium	100%	2008	513.79	483.223	506.56	46,705.46	43,553.78	45,384.00
Finland	90%	2010	262.62	247.28	256.922	48,621.90	45,567.52	47,129.30
Greece	80%	2013	290.153	248.562	241.796	26,084.90	22,346.58	21,857.28
Ireland	70%	2013	226.242	210.754	217.884	49,452.99	45,961.96	45,620.71
Latvia	90%	2008	28.48	28.379	30.953	13,728.02	13,899.26	15,205.42
Netherland	106%	2011	833.519	770.493	800.007	49,932.22	45,988.60	47,633.62
Spain	80%	2011	1,455.87	1,323.21	1,358.69	31,150.71	28,294.11	29,150.35
Portugal	90%	2013	238.106	212.257	219.972	22,355.83	20,019.90	20,727.59
Slovakia	70%	2014	95.971	91.399	95.805	17,797.31	16,912.30	17,706.20
Czech republic	70%	2013	216.061	196.446	198.312	20,603.29	18,699.47	18,857.91
Slovenia	70%		50.299	45.405	46.851	24,534.03	22,089.39	22,756.02
Sweden	85%	2013	536.001	523.941	557.938	56,523.12	54,829.11	57,909.29
Denmark	80%		333.744	315.164	330.958	60,019.04	56,475.85	59,190.75
Norway	85%	2013	490.807	500.03	511.252	98,693.792	99,249.004	100,318.320
Hungary	80%	2013	137.718	124.587	132.426	13,791.08	12,543.96	13,404.83
<b>Average</b>	<b>82%</b>							
<b>East &amp; Southeast Asia</b>								
Malaysia	80%	2011	289.047	304.726	312.433	9,979.41	10,387.16	10,547.97
Singapore	60%	2013	272.316	284.299	295.744	52,533.15	53,516.04	54,775.53
Thailand	80%	2012	345.672	365.966	387.156	5,114.73	5,390.41	5,674.39
Philippine	97%	2010	224.095	250.182	272.018	2,378.93	2,611.50	2,790.37
Hong Kong	70%	2013	248.514	262.643	273.658	34,940.95	36,590.44	37,777.19
<b>Average</b>	<b>77%</b>							
<b>Other</b>								
New Zealand	80%	2013	162.678	170.41	181.33	36,879.13	38,384.91	40,481.37
Ghana	85%		38.752	40.436	44.223	1,594.44	1,622.26	1,729.96
Colombia	70%	2010	336.346	369.789	381.822	7303.683	7935.716	8097.835
Romania	75%	2013	183.561	169.177	186.970	8,584.001	7,929.139	8,910.469
<b>Average</b>	<b>78%</b>							

المصدر: الموقع الإلكتروني لصندوق النقد الدولي، والمواقع الإلكترونية للبنوك المركزية في الدول المختارة.