مدير عام بنك الإسكان في حوار خاص لـ عمان الاقتصادي:

منح قروض بقيمة ٨٠ مليون ريال لـ ٢٠٤٢ مواطنا خلال ٢٠١٣ واعتماد ٨٠ مليونا للعام الحالي

وضعنا استراتيجية لعشرة أعوام بهدف إقامة مشروعات إسكانية وتمويلها لذوي الدخل المحدود والمتوسط

أجرت الحوار ـ شمسة الريامية

كشف عدنان بن حيدر درويش مدير عام بنك الإسكان أن عدد الطلبات التي وافق البنك عليها خلال العام الماضي بلغ ٢٠٤٢ طلبا بقيمة ٨٠ مليون ريال تقريبا، وأن مخصصات القروض المدعومة للعام الحالي ٨٠ مليونا، فيما وصل حجم المحفظة الإقراضية بنهاية يناير الماضي ٢٩٩,٣ مليون ريال.

وقال في حوار صحفي لـ عمان الاقتصادي: إن بنك الإسكان تبنى استراتيجية مستقبلية للأعوام العشرة المقبلة تركز على إقامة المشروعات الإسكانية أو تمويلها خاصة لذوي الدخل المحدود والمتوسط، بالإضافة إلى إقامة مشروعات عقارية أو المشاركة فيها وتملك الأراضي المناسبة لإقامة المشروعات الإسكانية بما يكفل تعزيز دور البنك في قطاع الإسكان واستقراره المالي والمساهمة الفعالة في تنمية وتطوير النهضة العمرانية في البلاد.

وأضاف، انه ستتم زيادة رأس مال البنك إلى ١٠٠ مليون ريال خلال الأشهر القادمة لتلبية العدد المتزايد من الطلبات. موضحا في هذا الصدد أن البنك وقع اتفاقيات مع بعض البنوك التجارية لمنح قروض إسكانية لهذه الشريحة وفق مدة زمنية على أن يقوم بنك الإسكان بسداد أرصدة هذه القروض للبنوك بعد ذلك، بهدف تسريع الحصول على قروض بعد زيادة حجم الطلبات.

ويصل الحد الأقصى المسموح به للقروض من قبل بنك الإسكان ٦٠ ألف ريال حتى بالنسبة لذوي الدخل المتدنية إلا أن هناك اختلافا في رسوم الخدمات المصرفية والإدارية وفقا لشرائح الدخل الشهري والتي تم تحديدها بالمرسوم السلطاني الصادر في أغسطس من عام ٢٠١٢ والذي قضى بتخفيضها.

وأكد عدنان حيدر أنه لا توجد أية نية في زيادة أعباء رسم الخدمات المصرفية والإدارية بعد توحيد جدول الرواتب.

والى تفاصيل الحوار:

مدير عام بنك الاسكان يتحدث للزميلة شمسة الريامية — تصوير: هدى البحرية

كم يبلغ إجمالي المحفظة الإقراضية للبنك في الوقت الحالي ؟

بلغ إجمالي حجم المحفظة الإقراضية بنهاية يناير الماضي ٢٩٩,٣ مليون ريال عماني.

رفعت الحكومة وفق ما أعلن الوزير المسؤول عن الشؤون المالية رأسمال البنك ما هو الهدف من ذلك؟ وكيف تقيم أداء البنك خلال العام الفائت؟

طبعا الهدف من رفع رأسمال البنك هو حصول البنك على السيولة النقدية لغرض تمرير موافقات القروض الإسكانية بعد أن زاد الطلب للحصول على القروض الإسكانية من قبل البنك بعد صدور الأوامر السامية في أغسطس من عام ٢٠١٢م بشأن تخفيض مقدار رسوم الخدمات المصرفية والإدارية للقروض المعمول بها لدى البنك.

ويبلغ رأس مال البنك حاليا ٣٠ مليون ريال والنظرة المستقبلية تركز على رفعه إلى ١٠٠ مليون ريال ومن المتوقع الحصول على هذا الدعم خلال الأشهر القادمة. وهناك موافقة من جميع المساهمين وصناديق الإقراض والحكومة على ذلك.

وفيما يتعلق بأداء البنك فقد كانت النتائج خلال العام الماضي أفضل من كافة النواحي مقارنة بالعام الذي سبقه، حيث كانت المخصصات المرصودة للقروض هي الأعلى في تاريخ البنك، الأمر الذي أدى إلى زيادة موجودات البنك ومكنه من توسيع قاعدة المستفيدين من خدماته.

كم بلغ إجمالي القروض الموافق عليها خلال العام ٢٠١٣؟ وكم عدد الطلبات التي لا تزال في قائمة الانتظار؟

خلال العام الماضي وافق بنك الإسكان على ٢٠٤٢ طلبا بمبلغ إجمالي قدره نحو ٨٠ مليون ريال. ليكون بذلك إجمالي حجم القروض التي منحها البنك منذ تأسيسه وحتى نهاية شهر نوفمبر الماضي٣٥٥٦ قرضا بمبلغ إجمالي وقدره ٧٠١,٩٤٦,٧٨٧ ريالا عمانيا.

أما فيما يخص طلبات القروض التي لا تزال في قائمة الانتظار فهي ٧٦١٨ طلب قرض وبلغ إجمالي المبالغ التي تحتاجها أكثر من ٣٣٠ مليون ريال.

ما أبرز الخطط المستقبلية لبنك الإسكان العماني للعام الحالي؟

لقد تبنى البنك استراتيجيته المستقبلية للأعوام العشرة المقبلة، حيث سيتم التركيز على إقامة المشروعات الإسكانية أو تمويلها وخاصة لذوي الدخل المحدود والمتوسط، بالإضافة إلى إقامة مشروعات عقارية أو المشاركة فيها وتملك الأراضي المناسبة لإقامة المشروعات الإسكانية وذلك بما يكفل تعزيز دور البنك في قطاع الإسكان وتعزيز استقراره المالي والمساهمة الفعالة في تنمية وتطوير النهضة العمرانية كما أن تحويل قروض الجهات الحكومية التي تمنح قروضا إسكانية إلى بنك الإسكان في المستقبل سيساعدنا على تقديم خيارات أكثر.

يشكو كثير من المواطنين من طول الانتظار للحصول على قروض ما هي الإجراءات لتسريع عملية الدور وتمكين المواطنين من الحصول على قروض في أوقات معقولة ؟

بعد صدور الأوامر السامية بتخفيض مقدار رسوم الخدمات المصرفية والإدارية للقروض المعمول بها في البنك وفقا لشرائح الدخل فإن الذي يتقاضى دخلا شهريا أقل من ٤٠٠ يتحمل ١٪ فقط، أما الفئة التي تتقاضى دخلا شهريا يتراوح بين ٤٠١- ٧٠٠ ريال يتحمل ٢٪، ويتحمل المواطن ٣٪ إذا كان دخله الشهري بين ٧٠١-١٠٠٠ ريال، أما المواطن الذي يصل راتبه إلى أكثر من ١٠٠٠ فإنه يتحمل ٤٪ من الرسوم.

ويعد خفض مقدار رسوم الخدمات المصرفية والإدارية تزايدت عدد الطلبات المستلمة لدى فروع البنك المختلفة مما أدى إلى وجود نظام الدور وفقا لتأخير تقديم الطلب الأمر الذي جعل البنك يفكر في تخفيض مدة الانتظار والتي عادة تتراوح عادة بين ٣-٤ سنوات وذلك بالاتفاق مع بعض البنوك التجارية كبنك مسقط وبنك صحار في منح قروض إسكانية لهذه الفئة من قبلهم وفق مدة زمنية ومن ثم يقوم بنك الإسكان في سداد أرصدة هذه القروض للبنوك المذكورة.

كم تبلغ مخصصات العام الحالي للإقراض وهل هناك نية لإعادة النظر في الفوائد بعد توحيد جدول الرواتب ؟

تبلغ مخصصات القروض المدعومة للعام الحالي ٢٠١٤ مبلغا وقدره ٨٠ مليون ريال عماني، ولا توجد أية نية في زيادة أعباء رسم الخدمات المصرفية والإدارية بعد توحيد جدول الرواتب.

قام بنك الإسكان بتوقيع اتفاقيات مع بنوك تجارية، ما الهدف من ذلك؟ وهل هناك اتفاقيات لإعطاء قروض بنفس معدل الفائدة؟

نظرا لكثرة الطلبات القائمة في الدور والتي وصلت في نهاية الشهر الماضي إلى ٧٦١٨ طلبا وتحتاج لـ ٣٣٠ مليون ريال، ولعدم كفاية المخصص السنوي المعتمد البالغ ٨٠ مليون ريال، فقد لجأ البنك إلى الاتفاق مع بعض البنوك التجارية في تسهيل إجراءات حصول طالبي الإقراض على قروض إسكانية من هذه البنوك التجارية بهدف إقامة المساكن المناسبة لهم. علما أن معدلات الفائدة مختلفة بين بنك الإسكان والبنوك التجارية، حيث إن الاتفاق مع بنك مسقط بمعدل فائدة ٣,٩٩ ٪، ومع بنك صحار ٤٪ وهي منخفضة عن معدلات الرسوم السائدة في الأسواق المصرفية بالدولة.

حتى الآن يقدم بنك الإسكان قروضا لشراء منازل أو بنائها هل تفكرون في إضافة إعطاء تسهيلات لشراء أراض مثلا ؟

هناك غاية قائمة في البنك وهي التعمير أي شراء الأرض والبناء عليها، وهناك فئة كبيرة من الزبائن مستفيدة من هذه التسهيلات وتقوم باستغلال مبلغ القرض المستحق لشراء الأرض والمتبقي للبناء.

هل تفكرون في رفع سقف القروض خصوصا للفئة ذات الرواتب المتدنية؟

الحد الأقصى المسموح به كقرض إسكاني لدى البنك هو ٦٠ ألف ريال عماني، والمواطن الذي يتقاضى راتبا شهريا بعد الاستقطاعات ٤٨٠ ريالا يحصل على الحد الأقصى للقرض، فيما يحصل المواطن الذي يتقاضى راتبا شهريا بعد الاستقطاعات أكثر من١٠٠٠ ريال أيضا على الحد الأقصى للقرض، إلا أن هناك اختلافا في رسوم الخدمات المصرفية والإدارية وفقا لشرائح الدخل الشهري.

بشكل عام ونتيجة لطول فترة السداد نجد أن حجم الفوائد الذي يتحمله المستفيد كبير ما تعليقكم على ذلك؟

رسوم الخدمات المصرفية والإدارية منخفضة جدا إذا ما قورنت بالبنوك التجارية الأخرى، وما يتحمله المواطن أقل بكثير عن معدلها الطبيعي إذا ما أخذ في الاعتبار بقاء هذه الرسوم ثابتة طوال مدة السداد، ناهيك أن هناك فارقا في هذه الرسوم تتحمله الحكومة.

لماذا لا يتبنى بنك الإسكان مبادرة إقامة بنايات سكنية ومن ثم بيع وحداتها على المواطنين بقيمة معقولة خصوصا في ظل ندرة الأراضي بمحافظة مسقط ؟

من سياسة الخطة الاستراتيجية للبنك هو بناء وحدات سكنية بجميع مرافقها وخدماتها وبيعها للمواطنين ذوي الدخل المتدنية والمتوسطة وبأسعار مناسبة ومعقولة، وهناك تنسيق قائم مع وزارة الإسكان حول امتلاك البنك لأراض سكنية صالحة للبناء ومن ثم الشروع في بناء هذه الوحدات السكنية.

زيادة رأس مال البنك لـ ١٠٠ مليون ريال لتلبية العدد المتزايد من الطلبات

٧٦١٨ طلبا في قائمة الانتظار وتحتاج لـ ٣٣٠ مليون ريال ولجأنا الى الاتفاق مع بنوك تجارية لتسريع الدور

٦٠ ألف ريال الحد الأقصى للقرض ورسوم الخدمات المصرفية والإدارية محددة وفق شرائح الدخل الشهري

أكثر من ٧٠٠ مليون ريال إجمالي حجم القروض قدمها البنك حتى نهاية نوفمبر ٢٠١٣

بنك الاسكان يتخذ اجراءات جديدة لتسريع عملية اعطاء القروض