

السؤال الموجه إلى صاحب السعادة وزير  
الأشغال والإسكان ، والمقدم من سعادة العضو  
السيد حبيب مكي هاشم بشأن مصادر تمويل  
بناء الوحدات السكنية ومنح القروض  
الإسكانية للمواطنين ، وآليات التوزيع ،  
ورد سعادة الوزير عليه



## جدول بشأن المراسلات الخاصة بالسؤال

الموجه إلى صاحب السعادة وزير الأشغال والإسكان ، والمقدم من سعادة العضو السيد

حبيب مكي هاشم بشأن مصادر تمويل بناء الوحدات السكنية ومنح القروض الإسكانية

للمواطنين ، وآليات التوزيع

التاريخ	الموضوع
٢٠٠٥/١٠/١٠	رسالة العضو السائل الموجهة إلى رئيس المجلس
٢٠٠٥/١٠/١٢	رسالة رئيس المجلس الموجهة إلى وزير شئون مجلسي الشورى والنواب
٢٠٠٥/١٢/٧	رد الوزير المختص والموجه إلى وزير شئون مجلسي الشورى والنواب
—	رسالة وزير شئون مجلسي الشورى والنواب المرفق بها الرد والموجهة إلى رئيس المجلس

**صاحب السعادة / فهمي بن علي الجودر**  
**المؤخر**  
**وزير الأشغال والإسكان**

تحية طيبة وبعد ،

أتوجه لسعادتكم بعميق تقدير وامتناني لجهودكم المبذولة من أجل التسهيل على المواطنين في مجال تنظيم توزيع الوحدات والقروض الإسكانية توزيعاً عادلاً. ولإجلاء وجه الحقيقة تمثيلاً مع مبدأ الشفافية الذي أرساه المشروع الإصلاحي لصاحب الجلالة الملك المفدى،

فإنه يشرفني أن أتوجه لسعادتكم بالسؤال التالي نصه:

- هناك اعتمادات أقرت في الميزانية العامة للدولة للعامين ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ خصصت لمشاريع بناء وحدات سكنية ومنح قروض إسكانية للمواطنين. هل توجد مصادر أخرى غير تلك المعتمدة في الميزانية العامة لبناء وحدات سكنية أو منح قروض إسكانية للمواطنين، وإذا كان كذلك:

فما هي مصادر تلك الأموال؟ وما مقدارها؟ وما هي المعايير العامة المعتمدة لديكم والتي بموجبها يستحق المواطن على قرض أو وحدة سكنية؟ وآليات وإجراءات التوزيع؟

أكرر شكري وتقديري لسعادتكم أملاً أن أتلقى الجواب الوافي على هذا السؤال.

**السيد حبيب مكي هاشم**

**عضو مجلس الشورى**

٥١١٠١١٠

**رداً على السؤال المقدم من سمادة السيد حبيب مكى هاشم  
عضو مجلس الشورى  
بشأن مصادر وآليات توزيع الوحدات والقروض الإسكانية**

لا توجد حالياً مصادر أخرى غير تلك المعتمدة في الميزانية العامة للدولة لبناء وحدات سكنية ومنح قروض إسكانية للمواطنين، إلا أن الوزارة وبشكل مباشر أو غير مباشر أو عن طريق بنك الإسكان أو عن طريق التشكيلات الأخرى، بصدد تنفيذ خطة طويلة الأمد لإيجاد مصادر تمويل رديفة ومتممة ومكاملة للمصدر الحالي لكي تضمن تقديم خدمات إسكانية متميزة و متطورة وفي مدة أقصر بأذن الله، وسيؤدي ذلك بالتالي إلى تقليص مدة إنجاز المشاريع الإسكانية وتسليمها للمواطنين، أما بالنسبة للخطة والأدوات التي ستوفر المزيد من التمويل فهي:

**أولاً : سندات الرهن العقاري**

يعكف حالياً بنك الإسكان ومن خلال الاستشاري المعين على تأسيس وهيكل وإصدار سندات الرهن العقاري ليتم طرحها في الأسواق المحلية والإقليمية لمختلف المستثمرين وذلك خلال العام القادم أن شاء الله، أما المبلغ المستهدف من هذا الطرح فهو في حدود ٥٠ مليون دينار بحريني، وتكون مدتها من ٥ إلى ٧ سنوات، حصيلة هذا الإصدار سوف يتم ضخها في منح قروض للمواطنين لترميم أو شراء أو بناء المنازل بالإضافة لبناء الوحدات السكنية وتوزيعها على المواطنين لاحقاً.

كما يتمتع بنك الإسكان بمحفظة كبيرة من القروض (الأصول) التي تم ضخها للمواطنين خلال السنوات الماضية من أجل مختلف الأغراض الإسكانية، أن آلية إصدار السندات تتمثل في تحويل هذه المحفظة من أصول نائمة لا يستفاد منها إلى أصول نشطة فعالة يمكن الاستفادة منها عن طريق توريثها أو بعبارة أخرى تحويلها إلى سندات استثمارية وبيعها ثم الاستفادة من ريعها لتمويل مختلف المشاريع الإسكانية، حيث إن الفكرة المقترحة هي أن يقوم بنك الإسكان ببيع محفظة القروض هذه إلى شركة تابعة له يتم تأسيسها لهذا الغرض والتي بدورها ستقوم بإصدار

سندات أو صكوك مدعومة ومضمونة بهذه المحفظة تباع على مستثمرين محليين أو إقليميين أو غيرهم، ويستلم خلالها المستثمر حوائد محددة ويتم تسديد هذه المبالغ إلى المستثمرين على مراحل وبشروط يتفق عليها لاحقاً.

### ثانياً : نظام الرهن العقاري

لقد فوضت وزارة المالية بنك الإسكان مؤخراً بالقيام بدور الوكالة أو المؤسسة الوطنية للرهنات، أن هذا النظام معمول به في دول متقدمة عديدة ويهدف في المقام الأول إلى تيسير حصول المواطنين محدودي ومتوسطي الدخل على قروض إسكانية بشروط تنافسية مقبولة ومدعومة. يأتي تمويل هذه القروض من البنوك التجارية العاملة في المملكة وذلك لتخفيض عبئ التمويل على الحكومة وبالتالي تقليص مدة الانتظار وتسريع عملية حصول المواطنين على القروض.

وتشير التوقعات إلى أن هذا النظام سوف يبدأ العمل به وحسب الخطة المرسومة في الربع الأول من العام القادم، وتمكف حالياً اللجنة المشكلة من وزارة المالية ووزارة الأشغال والإسكان وبنك الإسكان ومؤسسة نقد البحرين على استكمال بناء النظام من كافة النواحي القانونية والإدارية والفضية وغيرها، وستتم إدارة النظام من قبل بنك الإسكان، هذا و تتمحور فكرة النظام في قيام البنوك التجارية بمنح قروض إسكانية طويلة الأجل للمواطنين البحرينيين بضمان من حكومة مملكة البحرين، كما يشمل هذا الضمان حالات التخلف عن سداد جزء أو كل مبلغ الدين ودعم نسبة من الفوائد بحيث تتحمل الدولة هذان الأمران.

تشير الدراسات إلى أن هذا النظام في حال تطبيقه أن شاء الله سيقدّم ما مقداره ١٠٠٠ مليون دينار في السنوات العشر القادمة، كذلك يؤدي إلى تسهيل الإجراءات الإدارية وسرعتها بدلاً من تركيزها في جهة واحدة (وزارة الأشغال والإسكان و بنك الإسكان) مما سيؤدي في النهاية إلى انسيابية تقديم وقبول الطلبات ومن ثم منح القروض ببسرو وكفاءة.

### ثالثاً ، الشراكة بين القطاع الخاص والعام

تهدف هذه الشراكة إلى حث و تشجيع مساهمة القطاع الخاص في تمويل مشاريع الإسكان وتطوير البنية التحتية التي تحتاجها المشاريع الإسكانية وغيرها من المشاريع العامة والحيوية التي تتولاها الحكومة. لاشك أن القطاع الخاص يمتلك الإمكانيات المادية ويتطلع إلى الاستثمار في المجال الإسكاني والتطوير العقاري.

وتتكفل وزارة الأشغال والإسكان بالقيام بمشاريع هامة وبالأخص في مجال الإسكان العام وهناك حاجة للوحدات السكنية في السنوات العشرين القادمة والمقدرة بحوالي ٨٥,٠٠٠ وحدة، أن تنفيذ هذه المشاريع الهامة والحيوية بحاجة إلى توحيد الجهود بين الوزارة وبنك الإسكان بحيث تتناول الوزارة الجوانب الفنية ويتحمل البنك مسؤولية الجوانب والاحتياجات المالية سواء بواسطة الطرق التقليدية أو تلك المطابقة للشريعة الإسلامية ، أما المسلك الآخر فيأتي عن طريق خلق شراكة متوسطة أو طويلة الأجل مع المستثمرين من القطاع الخاص، أفراداً كانوا أو مؤسسات، حيث إن مجالات التعاون بين الطرفين يمكن تصورها فيما يلي :

• هيكله الاحتياجات المالية لوزارة الأشغال والإسكان من أجل مشاريع الإسكان العام.

• التباحث مع المؤسسات المالية والمستثمرين من الأفراد بالتعاون مع الحكومة لإيجاد التمويل اللازم للمشاريع الإسكانية التي تتولاها وزارة الأشغال والإسكان، حيث يقوم بنك الإسكان بدور حيوي ومؤثر في هذا المجال بما يتناسب مع أهداف وأغراض البنك.

• التباحث مع المؤسسات المالية التي لديها السيولة أو الفائض المالي مثل الهيئة العامة لصندوق التقاعد والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وشركات التأمين وغيرها وذلك بهدف حثها على المشاركة في المشاريع الإسكانية مع تأمين عائد معقول لها.

- التباحث مع مقرضين جادين ومستثمرين وتكوين مؤسسات مشتركة لأغراض المشاريع الإسكانية.
- تأسيس الأطر القانونية اللازمة وتتضمن نظام الرهن العقاري... الخ، وتكون تحت إدارة بنك الإسكان.
- الدخول في شراكات مع القطاع الخاص في مجال الإسكان.

أما فيما يتعلق بالمايير المعتمدة لاستحقاق الطلب الإسكاني فيشترط في المتقدم بطلب الاستفادة من أي مشروع إسكاني أو خدمة إسكانية أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط، أولها أن يكون بحريني الجنسية بصفة أصلية، وأن يكون متزوجاً أو رب أسرة ذات دخل صغير أو محدود أو متوسط، وليس لها عائل سواه، كما يشترط ألا يكون المتقدم للحصول على الطلب أو زوجته أو أولاده القصر مالكين لمسكن صالح للسكنى أو قادرين على إنشاء مثل هذا المسكن، هذا بالإضافة إلى اشتراط ألا يقل عمر المتقدم للحصول على الطلب عن ١٨ عاماً وألا يزيد عن ٥٠ عاماً.