



دورة التمويل العقاري السكني: القدرة على السداد واكتتاب الطلبات وخدمة التمويل



دورة التمويل العقاري السكني: القدرة على السداد واكتتاب الطلبات وخدمة التمويل

مقدمة:

دورة التمويل العقاري السكني في القدرة على السداد واكتتاب الطلبات وخدمة التمويل دورة تدريبية مدتها خمسة أيام لموظفي مبيعات التمويل السكني واكتتاب الائتمان وعمليات الإقراض ومخاطر المحفظة، وتنتهي بإعداد ملف حالة تمويل سكني مكتتب. تتكبد جهات التمويل خسائر حين تحسب نسبة الاستقطاع بأقل من حقيقتها، وتقبل قيم العقارات دون تمحيص، وتظهر ثغرات الصك والرهن بعد الصرف، ويتأخر التعامل مع المتأخرات. يعمل المرشحون فعلا في استقبال طلبات التمويل السكني أو دراستها أو تنفيذها أو متابعتها، وتقدم الدورة بأسلوب دراسة الحالة على ملفات مقترضين وتقارير تقييم عقاري. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في التمويل العقاري السكني.

أهداف الدورة:

- مقارنة أنواع التمويل العقاري التقليدي بصيغ المرابحة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة واختيار الصيغة المناسبة لحاجة العميل
- حساب نسبة الاستقطاع والقسط تحت أسعار مرتفعة من دخل موثق والحكم على قدرة طالب التمويل على السداد
- تحديد نسبة التمويل إلى القيمة من أدلة التقييم ومناقشة تقارير التقييم العقاري الضعيفة
- إعداد مذكرة ائتمانية توثق قرار الاكتتاب وشروط الموافقة وفحوص الصك والرهن قبل الصرف
- معالجة حالات خدمة التمويل والمتأخرات وإعادة التمويل والسداد المبكر مع معاملة عملاء التمويل السكني بعدل
- متابعة مؤشرات أداء محفظة التمويل العقاري وشرح أثر التسعير ومصادر التمويل ومنها التوريد في شروط التمويل السكني

الفئة المستهدفة:

- الموظفون الذين يرشدون العملاء إلى منتجات التمويل السكني ويستقبلون طلباتهم
- الموظفون المسؤولون عن دراسة القدرة على السداد والتوصية بقرارات الائتمان في التمويل السكني
- الموظفون الذين ينفذون الموافقات وفحوص الصكوك وصرف التمويل السكني
- الموظفون الذين يخدمون حسابات التمويل العقاري ويعالجون المتأخرات وطلبات السداد المبكر
- الموظفون الذين يتابعون جودة محفظة التمويل العقاري السكني ويرفعون مؤشراتنا

محاوِر الدورة:

اليوم 1: سوق التمويل السكني وأنواع المنتجات والمعاملة العادلة

- خريطة سوق التمويل السكني من الممولين والمطورين والوسطاء
- أنواع التمويل العقاري التقليدي بعائد ثابت ومتغير ومختلط
- مقارنة صيغ المرابحة والإجارة المنتهية بالتملك والمشاركة المتناقصة
- المعاملة العادلة والإفصاح قبل التعاقد لعملاء التمويل السكني
- مراجعة الوضع الحالي لسياسة الائتمان في وحدة التمويل العقاري

اليوم 2: القدرة على السداد والتقييم العقاري ومعايير الاكتتاب الخمسة

- تطبيق معايير الائتمان الخمسة Five Cs على طالبي التمويل السكني
- حساب نسبة الاستقطاع واختبار القسط تحت أسعار مرتفعة
- إثبات الدخل للموظفين وأصحاب الأعمال الحرة والمتقاعدين
- حدود نسبة التمويل إلى القيمة LTV بأقل قيمتي التقييم والشراء
- مراجعة تقرير التقييم العقاري وفحص أدلة العقارات المماثلة

اليوم 3: قرار الاكتتاب وفحص الصك وعمليات الصرف

- مخرجات بطاقة التقييم الائتماني مقابل تقدير المكتتب والاستثناءات
- قراءة تقرير المعلومات الائتمانية وسلوك الحسابات القائمة
- المذكرة الائتمانية ومصفوفة صلاحيات الموافقة للتمويل السكني
- فحص صك الملكية وتسجيل الرهن والتأمين على العقار
- مسار العمل من استقبال الطلب حتى الصرف بضوابط المدخل والمراجع

اليوم 4: خدمة التمويل والمتأخرات والتسعير ومخاطر المحفظة العقارية

- مهام خدمة التمويل في تحصيل الأقساط وإعادة تسعير العائد والكشوف
- شرائح المتأخرات واستراتيجية التحصيل وخيارات إعادة جدولة السداد
- إعادة التمويل ونقل المديونية وحساب خصم السداد المبكر
- تسعير التمويل السكني من تكلفة الأموال وهامش المخاطر والتوزيع
- مؤشرات أداء المحفظة العقارية من معدلات انتقال التعثر وشرائح LTV ودفعات المنح

اليوم 5: دراسة حالة لاكتتاب طلب تمويل سكني وهيكلته

- مراجعة ملف طالب التمويل في الحالة من الدخل والديون والسجل الائتماني
- حساب نسبة الاستقطاع والقدرة على السداد تحت الضغط في الحالة
- اختيار صيغة الحالة بين المرابحة والإجارة والمشاركة المتناقصة
- شروط LTV والصك والرهن قبل الصرف في الحالة
- استكمال ملف حالة التمويل السكني المكتتب ومناقشته أمام لجنة الائتمان

المهارات التي ستكتسبها:

- تقدير القدرة على السداد
- تحليل نسبة الاستقطاع
- تمحيص تقارير التقييم العقاري
- هيكله صيغ التمويل السكني الإسلامي
- التوصية الائتمانية في التمويل السكني
- ضبط عمليات الصرف
- معالجة حالات المتأخرات
- متابعة محفظة التمويل العقاري

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم ملف حالة تمويل سكني مكتتب إلى مدير الائتمان أو لجنة التمويل العقاري مرجعا للموافقات القادمة
- اتخاذ قرار الموافقة أو الرفض أو إعادة الهيكلة على طلب التمويل السكني بأدلة القدرة على السداد وLTV والصك
- تجنب الصرف على دخل غير موثق أو تقييم مبالغ فيه أو رهن غير مسجل
- نقل قوائم فحص نسبة الاستقطاع وLTV والمتأخرات إلى فرق المبيعات والعمليات والتحصيل

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يسلم المشارك مدير الائتمان أو لجنة التمويل العقاري ملف حالة تمويل سكني مكتتب يضم حسابات القدرة على السداد ونسبة الاستقطاع، ومراجعة LTV والتقييم، والصيغة المختارة، وشروط الصك والرهن، والتوصية الائتمانية. وتستطيع الوحدة اعتماده مرجعا عند الموافقة على طلبات التمويل السكني الجديدة وعند تدريب المكتتبين الجدد. وبعد أول استخدام فعلي له تقارن الوحدة افتراضات الملف بالمتأخرات المبكرة واستثناءات التقييم وتأخر الصرف، ثم تحدث قوائم الفحص بناء على ذلك.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاج المشارك إلى معرفته قبل دورة التمويل العقاري السكني؟

يكفي أن يعمل المشارك على طلبات التمويل السكني أو حساباته أو تقارير محفظته، وأن يجيد حساب النسب المئوية البسيطة، ولا يحتاج إلى مهارات نمذجة. ويساعده إحضار نماذج طلبات أو حدود سياسات من وحدته بعد حجب بياناتها على ربط الحالات بعمله اليومي.

بم تختلف دورة التمويل العقاري السكني عن دورات توثيق القروض أو التوريد؟

تتابع الدورة طلب تمويل سكني واحدا وحسابه من الاستفسار حتى السداد، مع تركيز على القدرة على السداد والتقييم والاكتتاب وخدمة التمويل، أما دورات توثيق القروض فتتعمق في اتفاقيات تسهيلات الشركات، ودورات التوريد في تجميع الأصول وتقسيم الشرائح، ولا تتناولها هذه الدورة إلا مصدرا للتمويل.

كيف تعمل المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري السكني؟

يشتري الممول والعميل المسكن شراكة، ثم يستأجر العميل حصة الممول ويشتريها على دفعات حتى تنتهي تلك الحصة. وإذا تعثر العميل توزع حصيلة البيع بحسب الحصة القائمة لكل طرف عند التعثر.

ماذا يعود به المشارك من دورة التمويل العقاري السكني؟

يعود المشارك بملف حالة تمويل سكني مكتتب يضم حسابات نسبة الاستقطاع والقدرة على السداد تحت الضغط، ومراجعة LTV والتقييم، واختيار صيغة التمويل، وشروط الصك والرهن، وتوصية ائتمانية جاهزة للعرض على اللجنة.