



مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي
CENTRAL BANK OF THE U.A.E.

نظام قروض الرهن العقاري Regulations Regarding Mortgage Loans

النسخة الموحدة اعتباراً من 8/04/2020
Consolidated version as of 8/04/2020

This regulation has been amended by the Central Bank Board of Directors Resolution No. 96/2019 and Central Bank Board of Directors Resolution No. 31/2/2020 respectively.
You are reading the consolidation version as of 8/04/2020.

تم تعديل هذا النظام بموجب قرار مجلس إدارة المصرف المركزي رقم 96/2019 بالتمرير و قرار مجلس إدارة المصرف المركزي رقم 31/2/2020 على التوالي.
النسخة التالية هي النسخة الموحدة اعتباراً من 8/04/2020.

المحتويات
CONTENTS

Subject	الصفحة Page	الموضوع
Introduction	2	مقدمة
Objective	2	الهدف
Application	3	التطبيق
Article (1) Definitions	3	تعريفات المادة (1)
Article (2) Risk Management Requirements	4	متطلبات إدارة المخاطر المادة (2)
Article (3) Important Ratios	9	نسب مهمة المادة (3)
Article (4) Disclosure and Transparency	12	الإفصاح والشفافية المادة (4)
Article (5) Housing Programs	13	برامج الإسكان المادة (5)
Article (6) Shar'ah Compliant Finance	13	التمويل المتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية المادة (6)
Article (7) Reporting	13	رفع التقارير المادة (7)
Article (8) Monitoring and Supervision	14	المراقبة والإشراف المادة (8)
Article (9) Interpretation of Regulations	14	تفسير اللوائح المادة (9)
Article (10) Cancellation of Previous Notices	14	إلغاء الإخطارات السابقة المادة (10)
Article (11) Publication and Application	14	النشر والتطبيق المادة (11)

REGULATIONS REGARDING MORTGAGE LOANS**Circular No: 31/2013****Date: 28/11/2013****To: All Banks & Finance Companies****Subject: Mortgage Loans****نظام قروض الرهن العقاري****تعميم رقم: 31/2013****التاريخ: 2013/11/28****إلى: كافة البنوك وشركات التمويل****الموضوع: قروض الرهن العقاري****INTRODUCTION**

The Central Bank is seeking to promote the proper development, organization and regulation of the mortgage loans market in the United Arab Emirates (UAE).

In introducing these Regulations the Central bank wishes to ensure that banks, finance companies and other financial institutions providing mortgage loans to UAE nationals, GCC nationals and expatriates do so in accordance with best practice.

The Central Bank is also seeking to ensure that financial institutions have and maintain effective business standards and control frameworks in place for the granting of mortgage loans

These Regulations make a distinction between loans to owner occupiers of residential property and investors in residential property since the risk profile and due diligence required is distinctly different for each type of borrower

OBJECTIVE

The objective of these Regulations is to set minimum acceptable standards for granting mortgage loans with a view to:

- i. protecting the financial sector;
- ii. fostering consumer protection; and
- iii. enhancing financial stability.

These Regulations are issued pursuant to the powers vested in the Central Bank under Articles (5), (18), (94) and (96) of Union Law No (10) of 1980 concerning the Central Bank, the Monetary System and Organization of Banking.

مقدمة

يسعى المصرف المركزي إلى تطوير وتنظيم سوق قروض الرهن العقاري في دولة الإمارات على نحو سليم، وضبطه بأنظمة ملائمة ومتطورة.

ومن خلال إصداره لهذا النظام ، يود المصرف المركزي التحقق من أن البنوك، وشركات التمويل، والمؤسسات المالية الأخرى التي توفر قروض الرهن العقاري لمواطني الدولة، ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والأجانب، تقوم بذلك وفقاً لأفضل الممارسات.

كما يسعى المصرف المركزي إلى التحقق من أن لدى المؤسسات المالية منظومة معتمدة من معايير الأعمال الفعالة، وأطر الضبط، التي تحكم منح قروض الرهن العقاري.

ويفرق هذا النظام بين القروض الممنوحة للمالكين شاغلي العقار السكني، والمستثمرين في مجال السكن العقاري، إذ أن سمات المخاطر ومتطلبات الحيطة والحذر يختلفان اختلافاً واضحاً بالنسبة لكل فئة من هاتين الفئتين.

الهدف

الهدف من هذا النظام هو وضع حد أدنى مقبول لمعايير ضمانات الرهن العقاري، وذلك لغرض:

- i. حماية القطاع المالي.
- ii. تعزيز حماية المستهلك.
- iii. تعزيز الاستقرار المالي.

ويتم إصدار هذا النظام عملاً بالصلاحيات الممنوحة للمصرف المركزي تحت أحكام المواد (5) و (18) و (94) و (96) من القانون الاتحادي رقم 10 لسنة 1980 في شأن المصرف المركزي، والنظام النقدي وتنظيم المهنة المصرفية.

APPLICATION**التطبيق**

These Regulations apply to:

ينطبق هذا النظام على:

- Banks
- Finance companies
- Other financial institutions providing mortgage loans

- البنوك
- شركات التمويل
- المؤسسات المالية الأخرى التي توفر قروض الرهن العقاري

For the purpose of these Regulations banks, finance companies and other financial institutions that provide mortgage loans are collectively referred to as 'mortgage loan providers'.

ولأغراض هذا النظام، فإن البنوك وشركات التمويل والمؤسسات المالية الأخرى التي توفر قروض الرهن العقاري، يشار إليها بصورة جماعية، بعبارة "موفري قروض الرهن العقاري".

These Regulations set minimum standards and regulated financial institutions are encouraged to apply higher standards in order to protect the financial soundness of their business. Nothing in these Regulations prevent mortgage loan providers from adopting more conservative limits in relation to granting mortgage loans where deemed appropriate.

ويضع هذا النظام حداً أدنى من المعايير، ويشجع موفري قروض الرهن العقاري على تطبيق معايير أعلى لضمان حماية السلامة المالية لأعمالهم. ولا ينطوي هذا النظام على ما يمنع موفري قروض الرهن العقاري من اعتماد سقف أكثر محافظة فيما يتعلق بضمانات قروض الرهن العقاري، حيثما ارتأت ذلك ملائماً.

ARTICLE (1): DEFINITIONS**المادة (1): تعريفات**

- Mortgage loan:** A loan that is collateralized against a residential property granted for the purpose of constructing, purchasing or renovating a house for owner occupier or investment purposes. It also includes loans granted for the purchase or the development of land for these purposes.
- Collateral:** Property upon which the residential real estate loan is secured.
- Collateral Management:** All tasks and processes within granting of mortgage loans where collateral is involved, e.g. appraisal and constitution of collateral; confirmation of its legal existence and enforceability.
- Debt Burden Ratio:** Ratio of debt burden to income.
- Down payment:** Up-front payment from the buyer for a portion of the purchase price, which reduces the value of the loan against the property.
- Equity:** Difference between the appraised value of the property and the total claims held against the property.

- قروض الرهن العقاري:** هو القرض الذي يكون مضموناً بعقار سكني ويمنح لغرض إنشاء، أو شراء، أو تجديد منزل ليشغله المالك، أو ليستثمره. كما يشمل القرض الممنوح لشراء أو تطوير أرض لنفس الغرض.
- الضمان:** العقار الذي يتم رهنه كضمان للقرض العقاري السكني.
- إدارة الضمان:** كافة المهام والعمليات التي تدخل ضمن عملية رهن العقار المقدم كضمان، مثل التقييم، ومكونات الضمان، وتأكيده وجوده القانوني، وقابليته للتنفيذ.
- نسبة عبء الدين:** نسبة عبء الدين إلى الدخل.
- الدفعة المقدمة:** المبلغ الذي يدفعه المشتري مقدماً لتغطية جزء من سعر الشراء، والذي يخفض قيمة القرض مقابل العقار.
- حقوق الملكية:** الفرق بين القيمة المقدرة للعقار وإجمالي الحقوق المحتفظ بها عليه.

7. **Loan-to-Value (LTV):** The ratio of the amount of the loan outstanding to the appraised value of the residential property. .7 **نسبة القرض إلى القيمة:** نسبة المبلغ القائم من القرض إلى القيمة المقدرة للعقار السكني.
8. **Property appraisal:** a comprehensive assessment of the property characteristics including the determination of the collateral's value. .8 **تقييم العقار:** التقييم الشامل لخصائص العقار، بما في ذلك تحديد قيمة الضمان.
9. **Mortgage loan providers:** All banks, finance companies and other financial institutions that provide mortgage loans. .9 **موفرو قروض الرهن العقاري:** كافة البنوك وشركات التمويل والمؤسسات المالية الأخرى التي توفر قروض الرهن العقاري.
10. **Tenor:** The initial term length of a mortgage loan. .10 **المدة:** المدة الزمنية الابتدائية لقرض الرهن العقاري.

ARTICLE (2): RISK MANAGEMENT REQUIREMENTS

المادة (2): متطلبات إدارة المخاطر

1. Lending Policy

1. سياسة الإقراض

All mortgage loan providers must have a separate mortgage lending policy in place which has been approved by the board of directors of the concerned institution.

يجب أن تتوفر لدى كافة موفري قروض الرهن العقاري سياسة إقراض منفصلة لقرض الرهن العقاري، يكون مصادق عليها من مجلس إدارة المؤسسة المعنية.

Mortgage loan providers should set a limit for this type of lending in relation to (a) exposure to property lending and (b) the overall loan book.

ويجب على موفري قروض الرهن العقاري أن يضعوا سقفاً لهذا النوع من الإقراض، محتسباً على أساس (أ) الانكشاف على الإقراض العقاري (ب) إجمالي محفظة القروض.

The lending policy for mortgage loans must make a clear distinction between financing for owner occupiers and financing for investors and take account of the different risks involved.

كما يجب أن تميز سياسة الإقراض الخاصة بقروض الرهن العقاري بين التمويل الممنوح للمالك الذي سيشغل العقار السكني، والتمويل الممنوح للمستثمرين، وتأخذ في الاعتبار المخاطر المختلفة ذات الصلة.

Lending policy must include, inter alia, detailed requirements in relation to verification of income and assessment of the borrower's ability to repay, the maximum loan-to-value and tenor allowable for each type of loan, effective collateral management procedures for taking security against the loan and the application of the risk management framework in relation to this area of business.

ويجب أن تتضمن سياسة الإقراض، ضمن أمور أخرى، متطلبات مفصلة فيما يتعلق بالتحقق من الدخل، وتقييم قدرة المقترض على السداد، والحد الأقصى المسموح به لنسبة القرض إلى القيمة، ومدة القرض بالنسبة لكل نوع من أنواع القروض، وإجراءات إدارة الضمان المتبعة عند أخذ الضمانات مقابل القرض، وتطبيق إطار لإدارة المخاطر في هذا المجال من مجالات الأعمال.

Mortgage loan providers are required to have robust procedures and processes in place to monitor completion schedules for the financing of properties being constructed. Where stage payments are to be made as part of the financing agreement, the mortgage loan provider must first use owner's equity portion of the construction price to pay the developer/contractor before the mortgage loan provider provides any of the loan monies.

Payments to the developer/contractor should be based upon prescribed completion milestones that must be physically confirmed either by the mortgage loan provider or by a suitably qualified professional agent who is independent from both the borrower and the developer/contractor.

Lending policies must be reviewed and signed off by the board of directors of the mortgage loan provider, at least annually, and updated or amended as and when appropriate.

2. Effective Verification of Income and Other Financial Information

A key input to effective management of mortgage loans granting process is properly verifying the borrower's ability to service the loan. Accordingly mortgage loan providers must have in place proper processes and procedures to ensure effective and accurate verification of income and other financial information which the lender will rely on to determine the borrower's capacity to repay.

Loan documentation should be designed to collect a full income and liabilities history for each applicant. A detailed record of the steps taken to verify income capacity along with full documentary evidence to support the decision (including a formal sign off by the appropriate approval authority) should be maintained on file and be available for inspection by the Central Bank's examiners if required.

ويُتَعيَن أن تتوفّر لدى موفري قروض الرهن العقاري إجراءات وعمليات فعّالة لمراقبة الجداول الزمنية للإكمال في حالة تمويل العقارات التي تكون قيد الإنشاء. ويجب في الحالات التي يتم فيها توفير التمويل على أساس مرحلي، كجزء من اتفاقية التمويل، أن يقوم موفر قرض الرهن العقاري باستخدام الجزء من مساهمة المقترض في قيمة البناء أولاً للدفع للمطور/المقاول، قبل أن يقدم موفر قروض الرهن العقاري أي أموال من مبلغ القرض .

كما يجب أن تكون الدفعات التي تسدد إلى المطور/المقاول قائمة على أساس بلوغ مراحل إنجاز محددة، يتعين التثبيت منها ميدانياً، إما بواسطة موفر قروض الرهن العقاري، أو بواسطة وكيل مهني مؤهل يكون مستقلاً عن المقترض والمقاول/المطور.

ويجب مراجعة سياسات الإقراض والتوقيع عليها بواسطة مجلس إدارة موفر الرهن العقاري، على أساس سنوي، على الأقل، وتحديثها أو تعديلها كيفما ووقتما يكون ملائماً.

2. تثبت فعّال من الدخل والمعلومات المالية الأخرى

أحد المدخلات الرئيسية التي تحتاجها الإدارة الفعّالة لعملية منح قروض الرهن العقاري، هو التثبيت المناسب من قدرة المقترض على خدمة الدين. وعليه، يجب على موفري قروض الرهن العقاري أن يعتمدوا إجراءات وآليات سليمة لضمان التحقق الفعال والدقيق من الدخل، والمعلومات المالية الأخرى التي سيعتمد عليها المقرض في تحديد قدرة المقترض على السداد.

ويجب تصميم توثيق القرض بحيث يتيح إمكانية جمع بيانات تاريخية عن كامل الدخل والالتزامات لكل طالب قرض. ويجب الاحتفاظ في الملفات بسجل مفصل للخطوات التي تم إتباعها للتحقق من الدخل، بجانب الأدلة المستندية التي تدعم القرار (متضمنة التوقيع الرسمي بواسطة سلطة المصادقة الملائمة) كما يجب جعلها متاحة للفحص بواسطة مفتشي المصرف المركزي إذا تطلب الأمر.

3. Reasonable Debt Service Coverage

3. تغطية معقولة لخدمة الدين

Prudent granting of mortgage loans requires an accurate assessment of the borrower's ability to repay the loan. This is an important factor in the context of:

- minimizing defaults and losses to the mortgage loan provider.
- limiting the possibility of consumer over-indebtedness; and
- maintaining stability in the financial system.

Mortgage loan providers must establish appropriate processes to assess the borrower's ability to repay the loan, review the processes regularly and maintain up-to date records of such processes.

In making this assessment the mortgage loan providers must take into account all relevant factors that could impact on the ability of the borrower to repay the loan, including, for example, other debt servicing obligations (including credit card debt), security of employment and the individual's particular 'lifestyle' expenditure. Only reliable and sustainable income should be included when making the assessment. Bonuses and other non-standard or temporary income should be suitably discounted or if not guaranteed excluded from the assessment of repayment.

Mortgage loan providers should develop standard Debt Burden Ratio (DBR) calculation templates that enable lenders to gain a full understanding of the borrower's financial capacity in order to make an informed decision on the borrower's ability to service the new loan. The DBR assessment should include an appropriate amount calculated to cover normal recurring household expenditure commitments in addition to other liabilities.

Where the loan extends beyond normal retirement age, lenders must take account of the adequacy of the borrower's retirement income to repay the loan in making the assessment.

تتطلب عملية توفير قروض الرهن العقاري المتبصر تقييماً دقيقاً لقدرة المقترض على سداد القرض. ويعد ذلك عاملاً هاماً في سياق:

- الحد من حالات التخلف عن السداد وتعرض موفر القرض العقاري للخسائر.
- الحد من إمكانية تعرض العميل لفرط المديونية.
- الحفاظ على الاستقرار في النظام المالي.

ويجب على موفري قروض الرهن العقاري أن يؤسسوا عمليات وإجراءات ملائمة لتقييم قدرة المقترض على سداد القرض، ومراجعة تلك العمليات بانتظام، والاحتفاظ بسجل محدث لها.

كما يجب على المقرضين، عند إجرائهم لذلك التقييم، أن يأخذوا في الاعتبار كافة العوامل التي يمكن أن تؤثر على قدرة المقترض على سداد القرض، بما في ذلك على سبيل المثال، التزامات خدمة الديون الأخرى (بما في ذلك ديون بطاقات الائتمان)، والأمن الوظيفي، ونفقات "أسلوب الحياة" الخاصة بالفرد. كما يجب الحرص، عند التقييم، على عدم إدراج إي دخل سوى الدخل الموثوق الثابت. ويجب تطبيق خصم مناسب على المكافآت المالية والمداخيل الأخرى غير المعتمدة كقاعدة، أو المؤقتة، أو استبعادها كلياً من تقييم السداد إذا لم تكن مضمونة.

يجب على موفري قروض الرهن العقاري أن يطوروا صيغاً معيارية ثابتة لاحتساب نسبة عبء الدين، تمكن المقرضين من اكتساب فهم كامل لقدرات المقترض المالية، كي يتمكنوا من اتخاذ قرار مدروس بشأن قدرة المقترض على خدمة الدين الجديد. ويجب أن يتضمن تقييم نسبة عبء الدين مبلغاً معقولاً يتم احتسابه لتغطية النفقات الأسرية العادية بالإضافة إلى الالتزامات الأخرى.

وفي حال امتداد القرض إلى ما بعد سن التقاعد، يجب على المقرضين عند إجراء التقييم أن يأخذوا في الاعتبار مدى كفاية دخل التقاعد لسداد القرض.

Also, the prevailing interest rate environment shall be taken into account, as such a stress test should be carried out to determine whether the borrower could continue to repay the loan should interest rates rise.

In the case of mortgage loans with deferred repayment of the principal in the first stage and interest only is paid, lenders must be satisfied that the borrower will be able to meet principal and interest payments arising at the end of that period, when assessing the borrower's ability to repay the loan.

The assessment of the borrower's ability to repay should not be based on future property price appreciation or an expected increase in the borrower's earning capacity.

4. Appropriate Loan to Value Ratio (LTV)

The taking of collateral is an important element in the lending decision. Accordingly, the Central Bank expects mortgage loan providers to adopt prudent LTV ratios when granting loans.

Lenders must ensure that all loans granted are subject to an appropriate LTV that takes into account current, latent, or emerging risk factors that may impact on the value of the collateral and the lenders' ability to realize it. The value of collateral should be suitably discounted to take account of these risk factors.

The level of down payment required from the borrower should be drawn from the borrower's own resources and not from other sources of borrowing (including personal loans or credit cards). The Central Bank expects mortgage loan providers lending policy to be explicit in this regard to ensure the borrower has an appropriate level of financial interest in the collateral.

It is also important to note that the LTV ratios set out in these Regulations are the maximum allowable. Ultimately mortgage loan providers are responsible for ensuring their institutions remain financially sound. Accordingly, mortgage loan providers should adopt more conservative LTV ratios where the underlying risks in lending markets or segments of the lending markets are higher.

كما يجب الأخذ في الاعتبار موضوع أسعار الفائدة السائدة، ولهذا الغرض يجب إجراء اختبار الجهد لتحديد ما إذا كان بإمكان المقترض الاستمرار في سداد القرض إذا ما ارتفعت أسعار الفائدة.

في حالة قروض الرهن العقاري التي تبدأ بفترة سماح لسداد المبلغ الأصلي للقرض وتسدد الفائدة عليه في البداية لا غير، يجب على المقرضين إجراء تقييم سليم لقدرة المقترض على دفع المبلغ الأصلي والفوائد عند نهاية الفترة.

يجب أن لا يُبنى تقييم قدرة المقترض على السداد على توقعات بارتفاعات مستقبلية في أسعار العقارات، أو حدوث زيادة متوقعة في قدرة المقترض على الكسب.

4. صيغة ملائمة لنسبة القرض إلى القيمة

إن أخذ الضمانات هو عنصر هام في عملية اتخاذ قرارات منح القروض. وبناء عليه، يتوقع المصرف المركزي أن يتبنى موفرو قروض الرهن العقاري نسب قرض إلى القيمة ملائمة ومتبصرة، عند منح القروض.

ويجب على المقرضين التحقق من أن كافة القروض الممنوحة تخضع لنسبة قرض إلى القيمة ملائمة، تأخذ في الاعتبار عوامل المخاطر الجارية، والكامنة، والناشئة، التي يمكن أن تؤثر على قيمة الضمان أو على قدرة المقترض على تحقيقها. ويجب تطبيق خصم مناسب على قيمة الضمان لأخذ عوامل المخاطر المذكورة في الاعتبار.

ويجب أن تأتي الدفعة المقدمة المطلوبة من المقترض من مصادره الخاصة وليس من مصادر اقتراض أخرى، (بما في ذلك القروض الشخصية أو بطاقات الائتمان). ويتوقع المصرف المركزي أن تكون سياسات الإقراض المتبعة لدى موفري قروض الرهن العقاري صريحة بهذا الشأن، كي تتحقق من أن لدى المقترض مستوى ملائماً من المصلحة المالية في الضمان.

كما تجدر الإشارة إلى أن نسب القرض إلى القيمة المنصوص عليها في هذا النظام هي الحد الأقصى المسموح به. إذ أن موفري قروض الرهن العقاري هم المسؤولون في نهاية الأمر عن التحقق من بقاء مؤسساتهم في وضع مالي سليم. وبناء عليه، يتوجب على موفري قروض الرهن العقاري أن يتبنوا نسب قرض إلى القيمة محافظة، في الحالات التي ترتفع فيها المخاطر في سوق الإقراض أو في شرائح من سوق الإقراض.

Lending decisions should not be based solely on the security available and it is important that lenders do not rely on the LTV as an alternative to assessing repayment capacity. Mortgage loan providers must ensure that appropriate processes and procedures are in place to capture this risk.

5. Effective Collateral Management

Mortgage loan providers are required to have adequate internal risk management and collateral management processes in places that ensure property appraisals are realistic and substantiated. Property appraisal reports should not reflect expected future house price appreciation.

Prior to any irrevocable commitment to lend an independent on-site valuation of the property must be undertaken by a professional third party who is suitably qualified and independent of the borrower, seller, developer/contractor and the loan decision process.

Based on clear evaluation criteria, each bank and finance company should have in place a board approved list of independent Valuers.

All legal titles must be free from encumbrances and contain no impediments for the registration of security interests. In the case of land gifted to UAE Nationals confirmation of the gift from either The relevant Diwan, or Housing Program, as well as confirmation from the land department is required.

6. Due Diligence

In order to limit and mitigate the risk arising from mortgage loans business, mortgage loan providers must have in place a clear written program of due diligence (legal and other) to be followed during all stages of the application process to ensure lending policies are being implemented correctly. Procedures must also be in place to ensure that, prior to drawdown, all conditions attaching to the loan have been (or are being) complied with.

يجب أن لا تكون قرارات الإقراض قائمة فقط على الضمان المتاح، ومن المهم أن لا يعتمد المقرضون على نسبة القرض إلى القيمة كبديل لتقييم القدرة على السداد. يجب على موفري قروض الرهن العقاري التحقق من توفر عمليات وإجراءات ملائمة لديهم لاحتواء هذه المخاطرة.

5. إدارة فعالة للضمان

يتعين على موفري قروض الرهن العقاري التحقق من أن لديهم عمليات وإجراءات ملائمة لإدارة المخاطر الداخلية وإدارة الضمان، يكون من شأنها أن تؤكد أن تقييمات العقارات واقعية ومدعمة بالأدلة والبراهين. ويجب أن لا تعكس تقارير تقييم العقارات أي توقعات مستقبلية بارتفاع أسعار المساكن.

يجب قبل الدخول في أي التزام لا رجعة فيه بمنح القرض، أن يتم إجراء تقييم ميداني مستقل للعقار بواسطة طرف ثالث متخصص، يكون مؤهلاً تأهيلاً مناسباً، ومستقلاً عن المقرض، والبايع، والمطور/المقاول، وعن عملية اتخاذ قرار القرض.

ويجب أن تتوفر لدى كل بنك وشركة تمويل، قائمة بأسماء مقيمين مستقلين، يتم إعدادها بناء على معايير تقييم واضحة، ويصادق عليها مجلس الإدارة.

يجب أن تكون كافة صكوك الملكية القانونية خالية من أي حقوق للغير، ولا تحتوي أي معوقات تحول دون تسجيل الحقوق في الضمان. وفي حالة أراضي المنحة الممنوحة لمواطني الدولة، يجب تقديم تأكيد بالمنحة من الديوان أو برنامج الإسكان ذي الصلة، بالإضافة إلى تأكيد من دائرة الأراضي.

6. إجراءات الحيطة والحذر

لكي يتسنى تقليل وحصر المخاطر الناشئة عن أعمال الإقراض العقاري، يجب أن تتوفر لدى موفري قروض الرهن العقاري برامج واضحة مكتوبة لإجراءات الحيطة والحذر (القانونية وغيرها) التي يتعين إتباعها خلال كافة مراحل عملية تقديم طلبات القروض، بهدف التحقق من أن سياسات الإقراض يتم تطبيقها على نحو صحيح. كما يجب أن تتوفر إجراءات للتحقق من أن كافة الشروط والأحكام الملحقة بالقرض قد تم استيفائها قبل سحب القرض.

ARTICLE (3): IMPORTANT RATIOS**المادة (3): نسب هامة****1. Debt Burden Ratio (DBR)****1. نسبة عبء الدين**

The maximum DBR allowed is set out in “Regulations Regarding Bank Loans and Other Services Offered to Individual Customers”- i.e. 50 percent of gross salary and any regular income from a defined and specific source at any time’. It is important however that when making an assessment of the borrower’s ability to repay, financial institutions do not automatically apply the maximum DBR and take into account the specific circumstances of the borrower and the exposure to the institution.

الحد الأقصى المسموح به لنسبة عبء الدين منصوص عليه في “نظام القروض المصرفية والخدمات الأخرى المقدمة للعملاء الأفراد”، وهي 50% من الراتب الإجمالي وأي دخل من مصدر معروف ومحدد، في أي وقت من الأوقات“. غير أن من المهم أن تحرص المؤسسات المالية، عند تقييمها لقدرة المقترض على السداد، على عدم تطبيق نسبة عبء الدين بصورة تلقائية، والأخذ في الاعتبار بالظروف المحددة للمقترض، وانكشافه للمؤسسة.

In arriving at the DBR, mortgage loan providers are required to stress test the loan at (2 to 4) percentage points above the current rate of interest on the loan, depending upon what level interest rates are at in the cycle. Where an introductory interest rate applies the stress test should be carried with reference to the rate that will apply on cessation of the introductory rate.

وللتوصل إلى نسبة عبء الدين، يطلب من موفري قروض الرهن العقاري أن يجروا اختبار جهد للقروض عند (2 إلى 4) نقاط مئوية فوق سعر الفائدة السائد حالياً على القرض، بناء على المستوى الذي تكون عليه أسعار الفائدة في الدورة. وفي الحالات التي ينطبق فيها سعر فائدة لنقطة البداية، يجب أن يتم إجراء اختبار الجهد على أساس سعر الفائدة الذي سينطبق عند التوقف عن استخدام سعر نقطة البداية.

Where the property is for investment purposes mortgage loan providers are required to make a deduction of at least two months’ rental income from the DBR calculation to assess the borrower’s ability to repay taking account of non-rental periods.

وفي حال ما إذا كان العقار لأغراض استثمارية، يجب على موفري قروض الرهن العقاري أن يخصموا ما يعادل دخل إيجار لمدة شهرين على الأقل عند احتساب نسبة عبء الدين، وذلك للأخذ في الاعتبار الفترات التي يكون فيها العقار غير مؤجر.

Where the loan repayment schedule extends beyond the expected retirement age, mortgage loan providers are required to ensure that the balance outstanding at that time can continue to be serviced at a DBR of 50 percent of the borrower’s post retirement income.

كما يجب على موفري قروض الرهن العقاري، في حال امتداد الجدول الزمني لإعادة سداد القرض إلى ما بعد العمر المتوقع للتقاعد، أن يتحققوا من إمكانية استمرار خدمة الرصيد الذي يكون قائماً عندئذ، بنسبة عبء دين تعادل 50% من الدخل الذي يحصل عليه المقترض بعد التقاعد.

2. Loan to Value Ratio (LTV)**2. نسبة القرض إلى القيمة**

The maximum Loan to Value (LTV) ratio are as follows:

يكون الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة على النحو التالي:

A. UAE Nationals**• First House/Owner Occupier**

Each borrower can only claim one property under this category.

أ. مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة**• المنزل الأول/المالك الساكن**

يكون كل مقترض مستحقاً لعقار واحد فقط تحت هذه الفئة.

a. Value of Property less or equal to AED 5 million - maximum 85% of the value of the property.

أ. إذا كانت قيمة العقار 5 مليون درهم أو أقل - حد أقصى 85% من قيمة العقار.

b. Value of Property more than AED 5 million - maximum 75% of the value of the property.

ب. إذا كانت قيمة العقار أكثر من 5 مليون درهم - حد أقصى 75% من قيمة العقار.

• **Second and Subsequent House or Investment Property**

65% of the value of the property, regardless of value.

• **المنزل الثاني والمنازل اللاحقة أو العقارات الاستثمارية**

65% من قيمة العقار، بغض النظر عن القيمة.

B. Expatriates

ب. غير المواطنين (الوافدين)

• **First House/Owner Occupier**

Each borrower can only claim one property under this category.

• **المنزل الأول/المالك الساكن**

يكون كل مقترض مستحقاً لعقار واحد فقط تحت هذه الفئة.

a. Value of Property less than AED 5 million - maximum 80% of the value of the property.

أ. إذا كانت قيمة العقار أقل عن 5 مليون درهم - حد أقصى 80% من قيمة العقار.

b. Value of Property more than AED 5 million – maximum 70% of the value of the property.

ب. إذا كانت قيمة العقار أكثر من 5 مليون درهم - حد أقصى 70% من قيمة العقار.

• **Second and Subsequent House or Investment Property**

60% of the value of the property, regardless of value.

• **المنزل الثاني والمنازل اللاحقة أو العقارات الاستثمارية**

60% من قيمة العقار، بغض النظر عن القيمة.

C. All Categories - Property purchased off plans

ج. جميع الفئات - العقارات التي تشتري قبل الإنشاء (off-plans)

Given the long term nature of the development process and the higher level of risk to completion, the maximum LTV for mortgages on property being purchased off plans is 50% regardless of purpose, value, or category of purchaser.

نظراً لطول المدة التي تستغرقها عملية التطوير العقاري، ومستويات المخاطر العالية التي تواجه إكمال الإنشاء، يكون الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة في حالة رهن العقارات التي يتم شراءها قبل الإنشاء 50%، بغض النظر عن الغرض، أو القيمة، أو فئة المشتري.

3. Maximum Term of Loan

3. المدة القصوى للقرض

The maximum tenor of the mortgage loan is 25 years.

تكون المدة القصوى لقرض الرهن العقاري 25 سنة.

The maximum age at the time of the last repayment should be determined by the mortgage loan providers in accordance with their risk management and lending policies.

ويكون الحد الأقصى لعمر المقترض عند وقت سداد الدفعة الأخيرة حسب تقدير موفري قروض الرهن العقاري بموجب سياسات إدارة المخاطر والإقراض لديه.

4. Maximum Financing Amount

As per Article 3.1, the DBR cannot exceed 50%.

In addition, the maximum financing amount allowed is as follows:

- **UAE Nationals:** up to 8 years annual income.
- **Expatriates:** up to 7 years annual income.

5. Source and Frequency of Repayment

Repayment should be made from salary or verifiable business or rental income. The use of 'End of Service Benefit' is not allowed.

Principal and interest repayments should be made on a reducing balance basis (except for mortgage loans with differed repayment of principal – treated as per 6 below).

Repayments should be at a frequency not less than quarterly. The Central Bank would expect there to be minimum exceptions to this policy.

6. Interest Only Period

Mortgage loans with deferred principal repayment should only apply to investment loans. These loans should not allow for non-repayment of principal for longer than 5 years from date of first drawdown of the loan.

7. Acceptable Collateral

A first class mortgage in the name of the mortgage loan provider must be taken on all financed properties.

In cases where the property being financed falls under the various Government Housing Schemes and a first charge cannot be created, mortgage loan providers should have other means in place to protect the loan collateral including the taking of a second charge on the mortgaged property where possible.

4. الحد الأقصى لمبلغ التمويل

بموجب أحكام المادة 1-3، يجب أن لا يتجاوز الحد الأقصى لنسبة عبء الدين 50%.

وإضافة لذلك، يكون الحد الأقصى لمبلغ التمويل على النحو التالي:

- بالنسبة للمواطنين: الدخل السنوي الإجمالي لـ 8 سنوات.
- بالنسبة لغير المواطنين: الدخل السنوي الإجمالي لـ 7 سنوات.

5. مصدر السداد ومدته الزمنية الفاصلة

يجب أن يتم السداد من الراتب، أو من دخل أعمال يمكن التحقق منه، أو دخل إيجار. ولا يسمح باستخدام "مستحقات نهاية الخدمة".

كما يجب أن يكون سداد المبلغ الأصلي للقروض والفوائد قائماً على أساس الرصيد المتناقص (عدا في حالة قروض الرهن العقاري التي تمنح بفترة سماح لسداد المبلغ الأصلي - تعامل كما هو مذكور في 6 أدناه).

ويجب أن يتم سداد القرض بفترات زمنية فاصلة لا تقل عن ربع سنوية. ويتوقع المصرف المركزي أن تكون الاستثناءات عن هذه السياسة في الحد الأدنى.

6. فترة سداد الفائدة فقط

يجب أن لا تطبق قروض الرهن العقاري مع فترة سماح لسداد المبلغ الأصلي للقروض إلا على القروض الاستثمارية. ويجب أن لا تسمح هذه القروض بفترة سماح لسداد المبلغ الأصلي تزيد عن 5 سنوات من تاريخ السحب الأول للقروض.

7. الضمان المقبول

يجب الحصول على رهن من الدرجة الأولى باسم موفر قرض الرهن العقاري، على كافة العقارات الممولة.

وفي الحالات التي يكون فيها العقار ممولاً تحت أي من الخطط الإسكانية الحكومية المختلفة، ولا يكون ممكناً من ثم الحصول على رهن من الدرجة الأولى، يجب أن تكون لدى موفري قروض الرهن العقاري طرقاً أخرى معتمدة لحماية ضمانات القرض، بما في ذلك الحصول على رهن من الدرجة الثانية على العقار، حيثما يكون ذلك ممكناً.

Article (4): Disclosure and Transparency**المادة (4): الإفصاح والشفافية**

Lenders should provide the borrower with sufficient and transparent information, including costs and risks associated with the loan, to enable the borrower to make an informed assessment of the suitability of the loan to their needs and financial circumstances.

يجب على المقرضين تزويد المقرض بمعلومات كافية وشفافة، بما في ذلك التكاليف والمخاطر المصاحبة للقرض، كي يتمكن المقرض من إجراء تقييم مدروس لمدى ملاءمة القرض لاحتياجاته وظروفه المالية.

There should be transparency in preparing and publishing all fees, charges and interest rates (or profits) including the method of calculating interest/profit.

كما يجب أن تتوفر الشفافية في إعداد ونشر كافة الرسوم، والخصومات، وأسعار الفائدة (أو الربح) بما في ذلك منهجية احتساب الفائدة/الربح.

Loan documentation should include, inter alia, the details of the property or the development, the borrower's contribution, the amount of the loan, the repayment period, the periodic installment, the interest/profit rate, insurance requirement, mode and method of disbursement, the milestones required for progress payments in case of properties under construction with a clear pre-payment policy. For fees and charges it should be detailed in a separate schedule to be attached to the loan contract.

ويجب أن تتضمن وثائق القرض، من بين أمور أخرى، تفاصيل العقار أو المشروع التطويري، ومساهمة المقرض، ومبلغ القرض، ومدة السداد، والأقساط الدورية، وسعر الفائدة/الربح، ومتطلبات التأمين، وصيغة ومنهجية الصرف، والنقاط المرورية المطلوب بلوغها لأغراض الدفعات المرحلية في حالة العقارات تحت الإنشاء وسياسة واضحة بشأن الدفعات المقدمة. ويجب أن تكون الرسوم في جدول منفصل يرفق باتفاقية القرض ويحتوي على كافة الرسوم والخصومات.

Borrowers should be provided with information setting out the total cost of the loan during its lifetime. The borrower must sign each page of the loan documentation and be given a copy signed by both the mortgage loan provider and the borrower.

يجب تزويد المقرضين بمعلومات توضح التكلفة الكلية للقرض خلال مدته بكاملها. ويجب أن يوقع المقرض على كل صفحة من وثيقة القرض، كما يجب أن يمنح نسخة موقعة بواسطة موفر قروض الرهن العقاري والمقرض.

The maximum charges to refinance with other banks or financial institutions or for early repayments are the actual cost (to break fixed loans) to the lender and/or fees and charges as set out in Regulations No. 29/2011. There should also be no impediment for borrowers to refinance with other institutions.

يكون الحد الأقصى لإجمالي الرسوم المفروضة على إعادة التمويل لدى بنك آخر، أو على السداد المبكر، معادلاً للتكلفة الفعلية التي يتكبدها المقرض (لكسر قرض محدد المدة) و/أو الرسوم والخصومات المنصوص عليها في النظام رقم 29/2011. ويجب أن لا تكون هنالك أي عوائق تحول دون قيام المقرضين بإعادة التمويل لدى مؤسسات أخرى.

Financial institutions should also follow the transparency and disclosure requirements for real-estate lending in accordance with Regulations No. 29/2011.

ويجب على المؤسسات المالية أن تستوفي متطلبات الشفافية والإفصاح بالنسبة للإقراض العقاري، بناء على أحكام النظام رقم 29/2011.

Mortgage loan providers are not allowed to alter or vary terms and conditions of the loan or the facility during the tenor of the loan or the facility, unless agreed to in writing by the borrower. In case of changes to the commissions or fees, customers must be notified, at least, two months prior to implementation of such changes.

ولا يجوز لموفري قروض الرهن العقاري أن يغيروا أو يعدلوا في شروط وأحكام القرض أو التسهيلات خلال مدة القرض أو التسهيلات، ما لم يوافق المقرض، خطياً، على ذلك. وفي حال تغير أسعار الفائدة، في حالة القروض الممنوحة على أساس سعر الفائدة المتغير، أو العمولات، أو الرسوم، يجب أن يتم إخطار العملاء قبل شهرين على الأقل من تطبيق تلك التغييرات.

Article (5): Housing Programs**المادة (5): برامج الإسكان**

The Central Bank wishes to support specific Government housing programs that are established for the purpose of serving society for the betterment of communities and individuals.

يرغب المصرف المركزي في دعم البرامج الإسكانية المحددة التي تم إنشائها كخدمة مجتمعية تستهدف تحسين أوضاع المجتمعات والأفراد.

The Central Bank will engage with such programs directly and seek to agree a more preferential regulatory treatment where loans under such programs are guaranteed by the Government.

وسوف يتواصل المصرف المركزي مع هذه البرامج بصورة مباشرة وسيسعى للاتفاق معها حول تطبيق معاملة رقابية أكثر تفضيلية، عندما تكون القروض مضمونة بواسطة الحكومة.

Where the loan amount advanced to a UAE National to construct or purchase a property for 'owner occupation purposes' under a local housing program is guaranteed, the maximum DBR allowable is increased to 60 percent.

يتم رفع نسبة عبء الدين المسموح بها إلى 60% في الحالات التي يكون فيها القرض الممنوح للمواطن لبناء أو شراء عقار "لأغراض سكن المالك" تحت خطة إسكانية محلية مغطى بضمان.

The maximum LTV allowable may be increased to 85 percent when the value of the property is AED 5 million or less.

يمكن أن تتم زيادة الحد الأقصى المسموح به لنسبة القرض إلى القيمة لتصبح 85% في الحالات التي تكون فيها قيمة العقار 5 ملايين درهم أو أقل.

Article 6: Shari'ah Compliant Finance**المادة (6): التمويل المتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية**

Certain mortgage loan providers will be providing mortgage finance in accordance with Shari'ah principles.

يقوم بعض موفري قروض الرهن العقاري بتوفير تمويل الرهن على نحو متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

While it is recognized that Islamic finance has specific features, an institution offering Islamic financial services is generally exposed to the same types of risks as a conventional mortgage loan provider.

وبينما من المعلوم أن للتمويل الإسلامي سمات خاصة، إلا أن المؤسسة التي تقدم خدمات مالية إسلامية معرضة، بصورة عامة، لنفس أنواع المخاطر التي يتعرض لها أي موفر تقليدي لقروض الرهن العقاري.

In addition to observing the specific requirements set out by the Shari'ah advisory committees given under each mode of financing separately, the requirements laid down in these Regulations should also be complied with while granting mortgage loans under Shari'ah principles.

وبجانب التقيد بالمتطلبات المحددة التي يتم وضعها بواسطة لجان الفتوى الشرعية فيما يتعلق بكل شكل من أشكال التمويل على حدة، يجب أيضا التقيد بالمتطلبات المنصوص عليها في هذا النظام عند منح قروض الرهن العقاري تحت مبادئ الشريعة الإسلامية.

Article (7): Reporting**المادة (7): رفع التقارير**

Reporting requirements will be as set out in the Central Bank's online periodic Banking Return Forms system.

تكون متطلبات رفع التقارير على النحو المبين في نظام المصرف المركزي (أون لاين) لرفع القوائم الرقابية الدورية.

Article (8): Monitoring and Supervision**المادة (8): المراقبة والإشراف**

The Central Bank will monitor and supervise the implementation of these Regulations and take appropriate regulatory action where breaches occur.

سيقوم المصرف المركزي بمراقبة تطبيق هذا النظام والإشراف عليه، واتخاذ الإجراءات الرقابية الملائمة حيثما تقع مخالفات له.

In implementing these Regulations the Central Bank expects mortgage loan providers to apply 'substance over form' in making lending decisions and have appropriate policies and procedures in place to ensure that requirements of these Regulations are not circumvented. The Central Bank will be mindful of schemes or vehicles some mortgage loan providers may establish to circumvent these Regulations and shall take appropriate action as necessary.

وفي تطبيقه لهذا النظام، يتوقع المصرف المركزي أن يطبق موفرو قروض الرهن العقاري مبدأ "المضمون قبل الشكل"، عند اتخاذهم قرارات الإقراض، وأن تتوفر لديهم سياسات وإجراءات معتمدة للتحقق من عدم الالتفاف على متطلبات هذا النظام. وسيبقى المصرف المركزي متيقظاً للخطط والأدوات التي قد يعتمد بعض موفري قروض الرهن العقاري لاستحداثها بهدف الالتفاف على هذا النظام، وسيتخذ الإجراءات الملائمة حسبما يكون ضرورياً.

The Central Bank reserves the right to alter any of the "Important Ratios" contained in these Regulations either globally, or for an individual mortgage loan provider, where it so deems appropriate

ويحتفظ المصرف المركزي بالحق في تعديل أي من "النسب الهامة" الواردة في هذا النظام، سواء كان ذلك على أساس شامل أو بالنسبة لموفر قروض رهن عقاري بعينه، حسبما يراه ملائماً.

Article (9): Interpretation of Regulations**المادة (9): تفسير النظام**

The Legal Development Unit of the Central Bank shall be the reference for interpretation of the provisions of these Regulations.

تكون وحدة تطوير القوانين والأنظمة بالمصرف المركزي هي المرجع لتفسير أحكام هذا النظام.

Article (10): Cancellation of Previous Notices**المادة (10): إلغاء الإشعارات السابقة**

Notice number 3871/2012 is withdrawn from the date these Regulations become effective.

يعتبر الإشعار رقم 2012/3871 ملغى اعتباراً من تاريخ دخول هذا النظام حيز التنفيذ.

Article (11): Publication and Application**المادة (11): النشر والتطبيق**

These Regulations shall be published in the Official Gazette in both Arabic and English and shall come into effect one month from the date of publication.

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية باللغتين العربية والإنجليزية، ويصبح ساري المفعول بعد شهر واحد من تاريخ النشر.