

نصائح وإرشادات

"تملك بيتاً بضمان الرهن العقاري"

امتلاك بيت هو أحد أهم القرارات المالية التي تتخذها في حياتك، البيت هو أصل مالي وأكثر، فهو مكان السكن وتكوين الأسرة، إنه ضمان للمستقبل، إنه استثمار رائع لك، ولعائلتك، ولمجتمعك.

يقال إن المعرفة تفتح أبواباً، وهذا صحيح عندما تفكر في شراء بيت.



لذلك، وقيل الدخول في اتفاقية تمويل عقاري بضمان رهن العقار، تذكّر ما يلي:

➤ كيف تعرف أنك جاهز لشراء البيت؟

تستطيع الإجابة عن هذا السؤال من خلال إجابتك عن هذه الأسئلة:-

- هل لديّ مصدر دخل ثابت؟ هل لديّ استقرار وظيفي؟ هل دخلي الحالي يمكن الاعتماد عليه؟
- هل أقوم بدفع التزاماتي بانتظام؟
- هل لديّ أموال مدخرة أستطيع تقديمها كدفعة أولى؟
- هل لديّ القدرة على تسديد الدفعات الشهرية للعقار الذي أنوي شراءه، بالإضافة إلى أية مصاريف أخرى مرتبطة بالعقار، كتأمين الحياة، والتأمين على العقار؟

إذا كانت الإجابة "نعم" عن أغلب هذه الأسئلة، فإنه بإمكانك شراء بيت وتملكه.

➤ كيف تختار المنزل الذي ترغب في شرائه؟

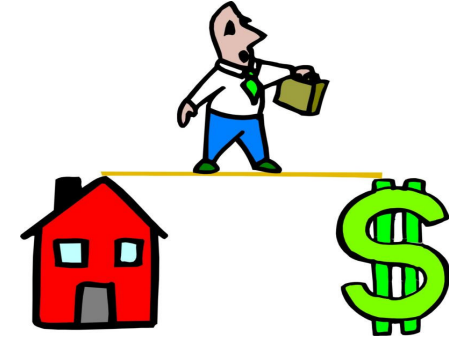
قم بإعداد قائمة بأولوياتك؛ مثل موقع العقار، ومساحته، وهل العقار الذي تنوي شراءه قريب من مراكز الخدمات مثل المدارس؟ هل هو قريب من مكان عملك ومن المواصلات العامة؟

حدد قائمة بالحد الأدنى من المتطلبات، وأخرى بالأمور التي ترغب في أن تكون موجودة، تذكّر أن الحد الأدنى من المتطلبات هو الأمور التي يجب أن تكون متوفرة في العقار، بينما الأمور التي ترغب في أن تكون موجودة، هي التي تغطي الأشياء التي لا تعتبرها ضرورية إلى حد ما وترغب في وجودها.

➤ ابحث عن جهة التمويل لتمويل شراء العقار الذي ترغب فيه.

بعد قيامك باختيار العقار الذي تنوي شراءه، تجوّل قليلاً للبحث عن جهة التمويل المناسبة، وقم بمقارنة جميع التكاليف، ليس فقط أسعار الفائدة، والأصل، فقد تكون هناك تكاليف مخفية، وعمولات السداد

المبكر. قم بتوثيق جميع التكاليف، وقارن الخيارات، واختر الأفضل منها.



➤ التأمينات

التأمين على العقار والحياة يوفر الحماية لك ولعائلتك. ولا بد من الاستمرار في التأمين طوال فترة سداد الأقساط حتى لا تضطر أسرتك إلى ترك الشقة بسبب عدم القدرة على سداد الأقساط جراء فقدان الدخل الناجم عن الوفاة أو المرض أو العجز (لا قدر الله).

➤ اقرأ جميع الوثائق ذات العلاقة.

إن قراءتك جميع الوثائق سوف تضمن حصولك على القرض الذي تريد.

كن على دراية بالعوامل التي تؤثر على دفعاتك الشهرية، مثل قيمة الدفعة المقدمة، وقيمة القرض، وسعر الفائدة، وفترة سداد القرض.

➤ قم بطرح الأسئلة التالية:

كم سعر الفائدة على القرض؟ ما هي بنود اتفاقية التمويل؟ ما هي الرسوم والتكاليف التي ستقوم بدفعها؟ إذا كنت ستقوم بدفع الضرائب والتأمين على العقار والدفعة الشهرية، جميع هذه المعلومات يجب أن تكون موثقة لديك.

➤ اجعل مشورة الآخرين أحد اعتباراتك.

إذا كان هناك نقص في حجم المعلومات التي وصلت إليها لاتخاذ قرارك، وشعرت أنك بحاجة لتتعلم أكثر، أو تحدد احتياجاتك لشراء المنزل، قم باستشارة الأشخاص ذوي المعرفة الكافية بهذه الأمور ومن لديهم تجارب سابقة.

➤ تذكر!

اعرف ما الذي ستحصل عليه: إذا قمت بالحصول على القرض مقابل رهن العقار، تذكر أنه كلما زادت فترة السداد أو القرض، ترتب عليك دفع فوائد أكثر. من المهم معرفة لماذا حصلت على القرض، وماذا سيترتب على ذلك من التزامات. تأكد من حصولك على جدول استهلاك الدين للقرض العقاري الذي ستحصل عليه.

➤ ما هي مسؤولياتي خلال فترة القرض؟

تأكد أنك قرأت وفهمت اتفاقية التمويل العقاري قبل التوقيع عليها، عندما تقوم بشراء عقار مملوك لشخص آخر، لا تقم بتضخيم دخلك وموجوداتك، لأن ذلك سيجعل دفعتك الشهرية أكثر من قدرتك على السداد، ما يزيد احتمالية تعثرك.

توخ الدقة في الإفصاح عن التزاماتك، كن صادقاً في الحديث عن مشاكل الائتمان السابقة والحالية، كن صادقاً في نيتك امتلاك المنزل، لا تقم بتزويد أية معلومات أو مستندات خاطئة.

➤ قد تفقد منزلك إذا لم تلتزم بالدفعات وسدادها في الوقت المحدد.



➤ التخمين العقاري

عند القيام بعملية تخمين العقار للحصول على القرض العقاري، احرص على ما يلي:

▪ اختر خبير التخمين العقاري من ذوي الخبرة والكفاءة العالية والمصدقية في مجال عمله، والمرخص من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، وقم بزيارة موقع الهيئة الإلكتروني للتعرف على

قائمة المخمّنين المعتمدين والمرخصين لديها، واطلب منه رؤية شهادة ترخيص مزاولة المهنة الصادرة عن الهيئة.

▪ احرص على زيارة خبير التخمين العقاري للعقار وتقييمه إياه على نحو من الدقة والموضوعية.



➤ مصطلحات مهمة:

نسبة التزام قرض السكن إلى الدخل (*Housing Debt to Income ratio*): هي مجموع مصاريف التزامات السكن الكلية (دفعات شهرية، رسوم تأمين على العقار والحياة... الخ) مقسوماً على صافي الدخل. وهذه النسبة يجب أن لا تزيد على 40%.

نسبة مجموع الالتزامات إلى الدخل (*Total Debt to Income Ratio*): مجموع الالتزامات الكلية (مصاريف السكن، إضافة إلى أي قروض والتزامات أخرى) مقسوماً على صافي الدخل، ويجب أن لا تزيد على 50%.

نسبة القرض إلى قيمة العقار (*Loan to Value Ratio*): وهي قيمة القرض مقسومة على قيمة العقار، ويجب أن لا تزيد على 90%. وتعكس هذه النسبة نسبة ملكية المقترض في العقار، فكّما

قلت هذه النسبة، تقل قيمة القرض، وتزيد قيمة
الدفعة المقدمة المطلوب دفعها.

عمولة السداد المبكر:

تأكد وافحص فيما إذا كانت هنا عمولة ستترتب عليك
نتيجة قيامك بالسداد المبكر للقرض (عادة ما تكون
في القروض ذات سعر الفائدة الثابت).

سعر الفائدة الثابت أو المتغير:

إذا كان سعر الفائدة ثابتاً فهو لا يتغير على طول فترة
القرض، بينما سعر الفائدة المتغير يتغير بالزيادة أو
النقصان وفق مؤشرات الفائدة العالمية المربوطة
بفائدة القرض.

هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

ص.ب.4041، البيرة – فلسطين

هاتف: +970 2 2973334

فاكس: +970 2 2973563

الموقع الإلكتروني: www.pcma.ps

بريد الكتروني: info@pcma.ps

الإدارة العامة لتمويل الرهن العقاري والتأجير التمويلي

هاتف: +9702-2973334

فاكس: +9702-2973563

بريد الكتروني: mflsd@pcma.ps