

أسئلة شائعة

[ما المقصود بالدين الممتاز؟](#)

هو الدين الذي يتقدم على سائر الحقوق المدنية الأخرى، ويتم توثيقه حسب الأصول لدى دائرة تسجيل الأراضي.

[كم تتراوح متوسط مدة قرض الرهن العقاري؟](#)

عادة ما تكون مدة قرض الرهن العقاري طويلة بحيث تتراوح بين 10 إلى 25 سنة، وهذا بسبب تكلفة الشراء الباهظة للبيت، فكلما زادت مدة القرض كلما كان بإمكان المقترض تسديد دفعاته الشهرية بانتظام، ولكن في هذه الحالة تزيد قيمة الفوائد المترتبة على قرض الرهن العقاري.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الأراضي الفلسطينية، .

CHF International، 2012

[كيف تختلف آليات تملك البيت عبر التمويل الاسلامي السكني وقروض الرهن العقاري من البنوك التجارية؟](#)

في بعض منتجات الايجارة المنتهية بالتملك المتفقة مع أحكام الشريعة الاسلامية يتم الاتفاق مع البنك الاسلامي بحيث يقوم بشراء البيت وتأجيره للمشتري مع الوعد بتملكه في حال الالتزام بسداد الايجار الشهري لمدة معينة بموجب عقد خاص بذلك.

أما في حالة قروض الرهن العقاري من البنوك التجارية فإن ملكية البيت تكون مسجلة في دائرة تسجيل الأراضي باسم المقترض لكن البيت يكون مرهونا للبنك كضمان للقرض.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الأراضي الفلسطينية، 2012، CHF International .

[كيف تختلف نظرة البنوك في احتسابها لنسب الدين فيما يخص قرض الرهن العقاري؟](#)

تختلف البنوك في تعريفها للدين، فالبعض ينظر فقط إلى الديون الرسمية التي تظهر في تقرير مكتب المعلومات الائتمانية، والبعض

الآخر يطلب الكشف عن جميع الديون، بما فيها الديون غير الرسمية مثل القروض من أفراد الأسرة، وهي ما لا يظهر في تقرير مكتب المعلومات الائتمانية، إلا أنه من المفضل الكشف عن هذه الديون وعن كافة التزامات المقترض أمام البنك كي يتوصلا معا إلى صورة دقيقة حول مدى قدرة المقترض على سداد قرض الرهن العقاري، فإن للتعثر في سداد أقساط قرض الرهن العقاري عواقبا وخيمة على المقترض وأسرته وعلى البنك، وإحدى الطرق المعروفة في احتساب نسبة إجمالي الدين إلى إجمالي الدخل هي كما يلي:

(قسط قرض الرهن العقاري الشهري المقترح + أقساط التأمين على الحياة والعجز والأخطار + أقساط القروض الشهرية الأخرى)

صافي دخل الأسرة الشهري

ويتم احتساب نسبة دين السكن إلى الدخل كما يلي:

(قسط قرض الرهن العقاري الشهري المقترح + أقساط التأمين على الحياة والعجز والأخطار)

صافي دخل الأسرة الشهري

ويقوم بعض المقترضين بإضافة الاشتراكات الدورية التي يدفعها أصحاب الشقق السكنية في العمارات السكنية إلى اتحاد الملاك (لجنة أصحاب الشقق).

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الأراضي الفلسطينية.

. CHF International 2012.

[كيف يتم احتساب نسبة الفائدة على قرض الرهن العقاري ذي الفائدة القابلة للتعديل؟](#)

تقوم الجهة المقرضة بإعتماد أحد المؤشرات العالمية لتسعير خياراتك التمويلية السكنية (مثل الليبور LIBPR).

تضيف الجهة المقرضة هامشا ثابتا على مؤشر الفائدة الوارد أعلاه، بحيث يتم تغطية جميع تكاليف القرض للجهة المقرضة، بما فيها التأمينات المطلوبة، على سبيل المثال:

إذا كانت نسبة تمويل الجهة المقرضة تعتمد على مؤشر الليبور لشهر

1 (LIBPR 1) إضافة الى هامش ثابت 5%، فإن نسبة الفائدة على القرض لشهر آذار 2010 عندما يكون مؤشر الليبور هي 0,2373 هي (5,0% + 0,2373) أي ما نسبته 5,2373%.

أما في ايلول 2010 عندما تكون نسبة الليبور 0,257 تكون نسبة الفائدة على القرض هي (5,0% + 0,257) أي 5,257% كما يجب التذكر أن قرض الرهن العقاري هو إلزام طويل الامد، وأن الاسواق دائمة التغير. وعليه، ومع نسبة الفائدة البنكية ومؤشر الليبور للرهن العقاري، من المؤكد تقريبا أن تتكرر درجة التباين.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

كيف يقوم البنك بتحديد قيمة القرض إلى قيمة العقار؟

نسبة " قيمة القرض إلى قيمة العقار " هي من المقاييس المستخدمة في التقييم لدى البنوك، وهي من العوامل التي تحدد حجم القرض (بالإضافة الى قدرة المقترض على دفع أقساط القرض الى حد معين). إن التقدم بطلب قرض الرهن العقاري يعني السعي من أجل شراء بيت محدد، وسوف يطلب البنك من المشتري تغطية تكاليف تخمين البيت حتى يكون على إطلاع على سعر الضمان أو الرهن المقابل لقرض الرهن العقاري الذي سيمنحه، تقتضي متطلبات سلطة النقد الفلسطينية بأن لا تتجاوز تغطية البنك 85% من قيمة البيت.

وتقوم غالبية البنوك باعتماد القيمة الاقل من بين قيمة تخمين البيت أو السعر المحدد للبيع، وذلك عند تحديد نسبة قيمة القرض الى قيمة العقار.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

كيف يمكن حساب أهلية المقترض على تحمل أعباء سداد أقساط الرهن العقاري؟

عندما يدرس البنك أهلية المقترض فإنه يقوم بحساب نسبتين تبيان مدى القدرة على تحمل أعباء سداد أقساط قرض الرهن العقاري، والتي ستضاف إلى الالتزامات المالية الاخرى للمقترض، وهاتان النسبتان هما

- نسبة إجمالي الدين إلى الدخل والتي يجب أن لا تزيد عن 50%.
- نسبة دين/التزام السكن إلى الدخل والتي يجب أن لا تزيد عن

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International

كيف يمكن منع حدوث مفاجئات قبل إتمام شراء البيت والحصول على قرض الرهن العقاري؟

عندما يتم التفاوض على قرض الرهن العقاري، وبغض النظر عما يقوله موظف الاقراض في البنك، من المهم جدا أن تنص كل من رسالة التأهيل المسبق واتفاقية القرض الموقعة عند منح القرض على الشروط الدقيقة لقرض الرهن العقاري الذي يريده المقترض.

ولضمان الفهم التام لشروط قرض الرهن العقاري، يجب أن يقوم المصرف بتزويد المقترض بنسخة عن عقد القرض وشروطه وجداول سداد الاقساط حتى يتمكن من قراءتها وطرح الاسئلة التي يريد قبل إبرام وتوقيع عقد القرض. وهذه الطريقة الوحيدة لمنع أية مفاجئات قبل إتمام شراء البيت والحصول على القرض.

المصدر: تطوير التأجير التمويلي، الدروس المستفادة من الاقتمادات الناشئة، مؤسسة التمويل الدولية 2005، IFC.

لماذا تتم عملية تخمين العقار قبل موافقة البنك على قرض الرهن العقاري؟

يقوم البنك بتقييم البيت الذي سيتم شراؤه عبر قرض الرهن العقاري للتأكد من أن قيمته كافية لضمان القرض، وذلك لحماية البنك من أي خسائر ناجمة عن التعثر في السداد. ويقوم البنك باستخدام مخمن عقاري مرخص بالتخمين العقاري من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، كطرف ثالث لتقييم البيت.

ويقوم البنك باعتماد القيمة الادنى من التخمين أو سعر البيع عند تحديد قيمة البيت لغايات قرض الرهن العقاري.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية،

CHF International، 2012.

لماذا يطلب بعض المقرضين تزويدهم بشيكات مؤجلة من قبل المقترضين

نظام الرهن العقاري؟

يطلب بعض المقرضين تزويدهم بشيكات يصل عددها إلى 24 شيكاً ، بحيث يكون 23 منها مدفوع إلى مقرض الرهن العقاري بمبلغ القسط الشهري للقرض ويغطي الشيك الأخير الرصيد المتبقي للقرض، وذلك في حالة عدم وجود راتب يتم تحويله إلى البنك. وتهدف هذه الخطوة إلى الحد من مخاطر تعثر المقرض.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الأراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما الذي نعنيه بالتقرير التاريخي الائتماني؟

هو تقرير يحتوي على التاريخ الائتماني للمقرض، بحيث يشمل التسهيلات الممنوحة للأفراد والشركات ويشير إلى مدى التزام المقرض بسداد التسهيلات بتاريخ استحقاقها، الأمر الذي يساعد البنوك والمؤسسات المالية على تقدير مخاطر ائتمان المقرض واحتمالية تعثره في المستقبل بناء على التزامه بتسديد التزاماته

ما الذي يترتب على تأخر المقرض في سداد قيمة قسط قرض الرهن العقاري في مواعده؟

يجب على المقرض دفع أقساط القرض في مواعيدها. ففي حال عدم قدرته على سداد قيمة القسط في مواعده، سيعتبر متأخراً عن سداد الدفعات، ويمكن أن يعتبر (متعثراً) إن لم يكن قادراً عن تعويض ما فات من دفعات، وفي هذه الحالة يكون للبنك (أو الدائن بشكل عام) الحق في التنفيذ على الرهن وبالتالي طرح العقار للبيع بالمزاد العلني.

ما الفرق بين السوق الأول والسوق الثانوي الخاص بالرهن العقاري؟

السوق الأول يقصد به السوق الذي ينشأ فيه القروض العقارية لأول مرة ويعمل في هذا السوق شركات تمويل الرهن العقاري والبنوك وكل من له تعامل مباشر مع المقرضين (كالوسطاء العقاريين). وتقوم شركات التمويل بمنح قروضاً عقارية مقابل موجودات عقارية مضمونة بحق الارتهان.

أما السوق الثانوي فهو شركات إعادة تمويل الرهن العقاري ويقصد بـ (إعادة التمويل) هو التنازل عن الموجودات العقارية المضمونة

بحق الارتهان مقابل الحصول على السيولة النقدية وتتميز هذه الشركات بأنها لا تتعامل مع المقترضين مباشرة بل مع شركات التمويل العاملة في السوق الأولي.

ما الفرق في الية تملك العقار في حال كان التمويل عبر البنوك الإسلامية او البنوك التجارية؟

في بعض منتجات الاجارة التمويلية القائمة على الشريعة الإسلامية يتم الاتفاق مع البنك الإسلامي بحيث يقوم بشراء العقار وتأجيره للمشتري مع الوعد بتمليكه في حال الالتزام بسداد الايجار الشهري لمدة معينة وبموجب عقد خاص بذلك. أما في حال قروض الرهن العقاري من البنوك التجارية فإن ملكية العقار تكون مسجلة في دائرة الأراضي باسم المقترض لكن العقار يكون مرهونا لصالح المقرض كضمان للقرض.

ما المقصود بتمويل شراء العقار مباشرة من البائع دون الحصول على تمويل من خلال البنوك/المؤسسات المالية؟

يقوم في بعض الأحيان المطورون العقاريون بتقديم خدمة بيع العقار مباشرة عبر التقيط المباشر. ولكن يتطلب ذلك دفع دفعة مقدمة كبيرة من ثمن العقار لا تقل عن 50% من ثمن العقار على أن يتم تسديد المتبقي من خلال دفعات شهرية لفترة لا تزيد عن خمسة سنوات.

ولضمان حقه، يبقى البائع ملكية العقار باسمه دون اشارة الى الحق المتعلق بالغير للمشتري فيه كما يحصل البائع من المشتري على شيكات مؤجلة بقيمة الدفعات المتبقية.

وفي حالة عدم السداد وفقا لما تم الاتفاق عليه، وارجعت الشيكات يمكن عندها ان يقدم البائع شكوى جزائية بحق المشتري، حيث تعتبر الشيكات المرتجعة جريمة جنائية في فلسطين، اضافة الى أن يتصرف بالعقار دون الرجوع الى المشتري. وخلافا لقروض الرهن العقاري لا يتم تغطية هذه الطريقة من التمويل بواسطة بوليصة تأمين على العقار أو الحياة وبالتالي في حال تعرض العقار الى خطر أو حصول وفاة يبقى المشتري أو ورثته ملتزمين تجاه البائع بالمتبقي من ثمن العقار.

ما المقصود بإبرام العقود خلال عملية الحصول على قرض لتمويل الرهن العقاري؟

هي المرحلة الأخيرة من معاملة شراء منزل والتي يتم خلالها توقيع

اتفاقية القرض والمستندات النهائية، ويتم خلالها تسديد المبلغ في حساب المالك الأصلي ويتم نقل الملكية من البائع الى المشتري.

ما المقصود بأصل قرض الرهن العقاري؟

هو المبلغ الذي يتم اقتراضه لشراء بيت أو الرصيد القائم للمبلغ المتبقي منه. وهذا المبلغ لا يشمل الفائدة التي يدفعها المقترض مقابل إقتراض الاموال.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما المقصود باتفاقية قرض الرهن العقاري؟

وثيقة قانونية تلزم المقترض بسداد قرض معين بنسبة فائدة معينة خلال فترة محددة ويتم رهن العقار كضمان لسداد هذا القرض.

ما المقصود باستهلاك الدين؟

هو انخفاض مبلغ الدين من خلال تسديد دفعات اقساط القرض.

ما المقصود بالتحليل الائتماني؟

الدراسة التي تقوم بها جهة الاقراض لتقييم وضع المقترض و تحديد المخاطر ومعرفة قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته. كما تشمل هذه العملية ملاءمة قيمة الضمان للحصول على قرض.

ما المقصود بالتخمين العقاري؟

عملية تقدير قيمة العقار لغايات معاملات وضع العقار (الأموال غير المنقولة) تأميناً للدين (الرهن العقاري).

حيث يقوم المخمنون العقاريون المرخصون من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بأعمال التخمين العقاري، حيث تطلب البنوك/المؤسسات الاقراضية تقارير التخمين العقاري كي تحدد إن كانت قيمة العقار كافية لضمان القرض المطلوب وأنه سيعوض عن الخسائر في حال تعثر المقترض.

ما المقصود بالتعثر في سداد قرض الرهن العقاري؟

هو عدم القدرة على الوفاء بكافة الالتزامات. ويشمل التعثر عدم

القدرة على تغطية الالتزامات المالية في مواعيدها .

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International .

ما المقصود بالتنفيذ على العقار؟

الاجراء القانوني الذي يتم عند تعثر المقرض حيث يتم بيع العقار المرهون (وفقا للقوانين السارية). بمعنى آخر الاجراء القانوني الذي ينهي جميع حقوق ملكية المقرض المتعثر في العقار وذلك لأنه لا يستطيع أو لا يرغب بسداد اقساط قرض الرهن العقاري حسب الجدول أو أخل بنود اتفاقية قرض الرهن العقاري.

ما المقصود بالدفعة الأولى (المقدمة) في حال قرض الرهن العقاري؟

جزء من ثمن العقار يقوم المقرض بدفعه مقدما إلى بائع العقار.

ما المقصود بالرهن في حال قرض الرهن العقاري؟

هو إشارة قانونية على أملاك مستخدمة كضمان (تأمين) لقرض ما. يتم تسجيل الرهن العقاري لدى دائرة تسجيل الاراضي المختصة. عادة ما تطلب جهات إقراض الرهن العقاري أن يكون الرهن من الدرجة الاولى وأن يكون هو الرهن الوحيد على العقار المستخدم كضمان لسداد القرض.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International .

ما المقصود بالسداد الجزئي المبكر لقرض الرهن العقاري؟

هو الدفعة الإضافية التي تستخدم لتغطية مبلغ أصل القرض من أجل تخفيض الرصيد القائم.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية،

CHF International، 2012

ما المقصود بالشقة/الوحدة موضوع القرض؟

هي الشقة السكنية او الوحدة التجارية التي تقع في بناية ما. حيث

يحصل المالك على سنيين تسجيل: الأول سند ملكية للوحدة والثاني سند يمثل الحق في الأجزاء المشتركة مثل السطح.

ما المقصود بالكفالة؟

ضمان مكتوب ملزم من الناحية القانونية.

ما المقصود بالكفيل؟

الشخص الذي يعتبر مسؤولاً عن سداد القرض بالتكافل والتضامن مع المقترض في حال عدم السداد.

ما المقصود بالمؤشر الخاص بقرض الرهن العقاري؟

النسبة المعلن عنها التي عادة ما تكون مرتبطة بمؤشر اقتصادي واحد أو أكثر وتستخدم في حساب نسبة الفائدة القابلة للتعديل على قرض الرهن العقاري.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما المقصود بالموجودات/ الاصول فيما يخص قرض الرهن العقاري؟

هي الاشياء ذات القيمة المالية التي يمتلكها الشخص أو الاسرة والتي يمكن تسيلها وتشكل ضمانا لسداد الدين (مثل الاراضي، العقارات، السيارات، المجوهرات).

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما المقصود بالنظام الداخلي لاتحاد الملاك؟

مجموعة القواعد التي يتفق عليها مالكو الشقق في بناية ما لتنظيم ادارة الأجزاء المشتركة في البناية والقواعد التي تلزم المالكين فيها.

ما المقصود بتأمين العقار؟

بوليصة تأمين على العقار يتم من خلالها دفع تعويضات للمؤمن مقابل الخسائر او الاضرار التي قد تلحق بالعقار.

ما المقصود بحق الملكية في حال قرض الرهن العقاري؟

حصه أو نسبة ملكية المقترض في العقار والتي تزداد كلما تناقص
رصيد أصل القرض وذلك عن طريق تسديد الأقساط

ما المقصود برسالة التأهيل المبدئية؟

رسالة تقدم من أحد البنوك أو المؤسسات المالية التي تمنح قروض
الرهن العقاري تقوم عبرها بإعطاء مؤشر مبدئي عن مدى أهلية مشتري
البيت للحصول على قرض رهن عقاري ومبلغ ذلك القرض.

ما المقصود برسالة التزام بمنح قرض رهن عقاري؟

هي رسالة تقدم من أحد البنوك أو المؤسسات المالية التي تمنح قروض
الرهن العقاري تلتزم من خلالها بمنح مقترض معين قرض رهن عقاري في
تاريخ معين وبمبلغ محدد وبشروط سداد معينة وبفائدة معينة.

ما المقصود بسند التسجيل (كوشان طاو)؟

هو وثيقة قانونية تصدرها دائرة تسجيل الاراضي المختصة (دائرة
الطاو) تثبت حق شخص ما في ملكية عقار ما، أما مصطلح (نظيف)
فيعني أن العقار غير مرهون لأي جهة كانت.

ما المقصود بصافي الدخل في حال قرض الرهن العقاري؟

هو الدخل الذي يجنيه الشخص بعد دفع الضرائب ودفع الخصميات أو
الاستقطاعات الإلزامية الأخرى.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في
الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما المقصود بعمولة السداد المبكر لقرض الرهن العقاري؟

العمولة التي يتقاضاها البنك من المقترض إذا قام الاخير بسداد
قرضه كاملا أو جزء منه قبل تاريخ استحقاقه.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في
الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما المقصود بقرض الرهن العقاري ذو النسبة الثابتة؟

هو القرض الذي يكون سعر الفائدة ثابت على طول فترة القرض بمعنى
آخر يتم فيه تثبيت دفعة السداد الشهرية لكامل فترة سداد القرض

(وبالتالي الدفعة الشهرية هي نفسها طيلة فترة سداد القرض)، ولا بد من الانتباه إلى أن بعض المقرضين يقدمون خدمات تسمى (ذات النسبة الثابتة) بينما في الواقع يتم تثبيت سعر الفائدة لفترة محددة من الزمن ويعدل بعد ذلك، ويجب أن يكون المقرض دائماً منتبهاً لنوع القرض الذي يقدمه البنك بالمقارنة مع النوع الذي يريده.

ما المقصود بقرض الرهن العقاري ذو نسبة الفائدة الثابتة لمدة معينة؟

القرض ذو نسبة الفائدة التي تبقى كما هي دون تغيير خلال فترة معينة، يتم بعدها تعديل النسبة وفقاً لأحد المؤشرات العالمية. وهذا النوع يندرج ضمن نوع القروض ذات الفائدة المتغيرة.

ما المقصود بقرض الرهن العقاري ذو نسبة الفائدة المتغيرة (الفائدة العائمة أو الفائدة القابلة للتعديل)؟

هو القرض الذي يتغير فيه سعر الفائدة، بشكل شهري أو فصلي أو سنوي أو كل بضعة سنوات وذلك في كل مرة يتعدل فيها مؤشر الفائدة. المقرض يجب أن يكون على دراية كاملة عن تفاصيل قرض الرهن العقاري ذي الفائدة القابلة للتعديل، وكيفية تغير قيمة الدفعات الشهرية ولا بد من طرح أكبر عدد ممكن من الأسئلة لفهم الالتزام المالي الذي يفكر المقرض بالالتزام به.

ما المقصود بقرض الرهن العقاري؟

هو قرض يتم الحصول عليه من مؤسسة إقراض (البنك مثلاً)، ويتم بموجبه رهن ممتلكات عقارية تعود للمقرض كضمان لسداد القرض.

ما المقصود بمؤشر الليبور (LIBOR)؟

معدل الفائدة المعروض من قبل مصرف لندن والذي يستخدم كمعيار لمؤشر سعر الفائدة التي تستند إليه البنوك و المؤسسات المالية عند اجراء التعديلات على نسب الفائدة القابلة للتعديل (المتغيرة).

ما المقصود بمصطلح تمويل الرهن العقاري؟

منح القروض لأغراض تملك أو بناء أو تحسين ممتلكات عقارية بضمان رهن العقار موضوع القرض.

ما المقصود بنسبة إجمالي الدين الى الدخل في قرض الرهن العقاري؟

النسبة المئوية من الدخل الشهري التي تذهب لصالح تغطية ديون المقرض الشهرية، وهي عادة ما تشمل على أقساط الدين وأقساط السيارة و نفقات الاطفال والدفعات على الحسابات الدوارة أو المفتوحة مثل بطاقات الاعتماد.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما المقصود بوكالة دورية غير قابلة للعزل؟

وثيقة يقوم بموجبها المالك مباشرة بيع عقار معين للمشتري، وتنصيب شخص ثالث (وكيل دوري) لتنفيذ البيع المذكور لدى الدوائر الرسمية المختصة نيابة عن المالك.

ما مدى أهمية مصدر الدخل كعامل محدد لمدى استعداد البنك لمنح قرض الرهن العقاري؟

أحد العوامل الذي ينظر اليها البنك بإيجابية هو مدى انتظام واستقرار الراتب. أي أن البنك يفضل الشخص الذي يعمل في القطاع الخاص أو العام أو الأهلي، ويحصل على راتب منتظم، على الشخص الذي يعمل لحسابه الخاص. كما تختلف طبيعة الوثائق التي يطلب البنك توفيرها إذا كان الشخص موظفاً أو صاحب عمل.

ومن الوثائق التي ينبغي الاستعداد لتقديمها ما يثبت دخل الشخص المتقدم للحصول على قرض، حيث يكون هذا الاثبات على شكل رسالة من صاحب العمل، أو شهادة توظيف، أو قسيمة راتب، أو كشف حساب بنكي يبين الايداع المباشر لراتب المقرض في حسابه البنكي، كما أن غالبية البنوك تطلب توفير تعهد بضمان تحويل الراتب ومستحقات نهاية الخدمة الى البنك مباشرة من صاحب العمل كشرط من شروط الموافقة على منح قرض الرهن العقاري، وبالتالي فإن البنك سيتطلب تعهداً مكتوباً من صاحب العمل بالموافقة على تحويل الراتب ومستحقات نهاية الخدمة إلى البنك.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International □

ما هو "مؤشر نسبة الفائدة" الذي ترتبط به نسبة فائدة قرض الرهن العقاري ذي الفائدة القابلة للتعديل؟

يدل المؤشر على مدى تحرك نسبة الفائدة، ومدة سريان هذا التغيير وما إلى ذلك. فعلى سبيل المثال إذا كانت نسبة الفائدة الشهرية على القرض هي (LIBPR+1) فهذا يعني أن دفعات القرض سوف تختلف شهريا، نسبة (LIBPR+1) تتغير كل شهر.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الأراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما هو الرهن العقاري؟

الرهن العقاري هو رهن الممتلكات العقارية كضمان لدين ما، ويتم توثيق سند الرهن لدى دائرة تسجيل الأراضي.

ما هو الفرق بين قرض الرهن العقاري وأشكال التمويل الأخرى؟

هنالك العديد من خدمات القروض المتوفرة في السوق الفلسطيني، والمتخصصة في تمويل شراء البيوت وهي ليست جميعا قروض رهن عقاري. كما هو واضح من اسمها، في حين قروض الرهن العقاري لا تغطي سوى العقارات المسجلة رسميا بموجب (طابو) لدى دوائر تسجيل الأراضي في فلسطين، وما يجعل قرض الرهن العقاري فريدا من نوعه يتمثل في أن ضمان الديون يتم من خلال نفس العقارات التي يجري تمويل شراءها (أي يتم رهن ذات العقار الذي يقترض الشخص من البنك مالا لشراءه). ويتم تسجيل اشارة الرهن على السجل الخاص بالعقار لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة، ولا يتم ازالة هذه الاشارة الا بعد سداد الدين بالكامل. أما أشكال التمويل الأخرى فتكون بمنح قروض لعقارات بضمانات أخرى مثل الكفالات وغيرها. في الغالب تكون هذه العقارات غير مسجلة رسميا لدى دائرة الأراضي وبالتالي لا يمكن رهنها أي لا تصلح كضمانات لهذه القروض.

ما هو سند تامين الدين؟

السند الذي يتم بموجبه وضع العقار تاميناً للدين لقاء رهن عقاري، ويتقدم على سائر الحقوق المدنية الأخرى، ويكون ديناً ممتازاً عند توثيقه حسب الأصول لدى دائرة تسجيل الأراضي ويجوز للمرتهن الدائن إحالة سند تامين الدين مع ما له من امتياز إلى غيره على أن يكون مكفولاً بموافقة الراهن المدين بصفته مديناً ولا يجوز له الرهن أو

التصرف في العقاري المرهون.

ما هو ضمان الرهن العقاري؟

استخدام رهن للعقارات كضمان للقرض العقاري.

ما هي أنواع التأمين التي تطلبها البنوك عندما يتقدم المقترض للحصول على قرض الرهن العقاري؟

تطلب غالبية البنوك ثلاثة أنواع من التأمين من مقترض الرهن العقاري، وتعاادل قيمة تغطية هذه التأمينات المبلغ المتبقي من أصل القرض، وهذه الأنواع الثلاثة من التأمين هي:

▪ التأمين ضد الاخطار أو تأمين العقار: وهو التأمين الذي يغطي الخسائر في حال وقع أضرار أو خسائر للبيت. وعادة ما يقوم المقترض بالحصول على هذا التأمين نيابة عن المشتري، ولكن يبقى الأخير مسؤولاً عن دفع أقساط التأمين بالرغم من أنه يكون مجيراً لصالح البنك؛ أي أن البنك هو المستفيد من التأمين، وينبغي أن يستوضح المقترض عن متطلبات البنك بخصوص التأمين، وإن كانت أقساطه مشمولة في أقساط القرض الشهرية التي يدفعها إلى البنك.

▪ التأمين على الحياة: عادة ما يطلب البنك الحصول على تأمين لتغطية قرض الرهن العقاري في حالة وفاة المقترض، بحيث تقوم شركة التأمين بتسديد رصيد القرض وتحتفظ العائلة بالبيت المرهون، وإن وفاة المقترض دون الحصول على بوليصة تأمين الحياة تعني احتمال طرد أسرته من بيتها إذا لم تتمكن من تغطية أقساط القرض الشهرية. أحيانا يطلب البنك أن يقوم المقترض بتعبئة طلب تأمين على الحياة كجزء من طلب الحصول على قرض الرهن العقاري. وفي حال رفض شركة التأمين منح التأمين على الحياة فإن البنك يرفض بدوره طلب قرض الرهن العقاري، ويغطي التأمين على الحياة مدة القرض كاملة وهو يغطي قيمة قرض الرهن العقاري فقط.

▪ لتأمين ضد العجز: عادة ما يطلب البنك هذا النوع من التأمين لتغطية المقترض عند عدم قدرته على سداد أقساط قرض الرهن العقاري بسبب حدوث إعاقة تؤدي إلى العجز عن العمل والحصول على نفس الراتب الذي كان يتقاضاه قبل العجز، يغطي التأمين ضد العجز مدة القرض كاملة مثله مثل التأمين على الحياة.

يلاحظ أن التأمين على الحياة والتأمين ضد العجز يأتيان في بوليصة

واحدة في أغلب الاحيان.

الجدير بالذكر أن المستفيد الاول من أنواع التأمين الثلاثة هو البنك المقرض، وهذا أحد شروط البنك للموافقة على منح قرض الرهن العقاري لضمان سداد القرض في حال حدوث أمر ما للمقترض أو للعقار المرهون. وهذا ما يجعل مبلغ تغطية التأمين مساوية فقط لمبلغ القرض الاساسي المتبقي والذي يتناقص مع سداد أقساط القرض الشهرية.

وعند مواجهة مشاكل في توفير الدفعة الاولى، يمكن أن يطلب المشتري من البنك اشتراط دفعة أولى أصغر، وفي حالة موافقة البنك فإنه سيقوم بالحصول على بوليصة تأمين قرض الرهن العقاري، على أن يدفع المقترض أقساطها، وتقوم هذه البوليصة بحماية البنك من مخاطر الائتمان المتزايدة الناتجة عن الدفعة الاولى القليلة.

▪ تأمين قرض الرهن العقاري: وهو التأمين الذي يحمي البنك من الخسائر الناجمة عن تعثر سداد أقساط القرض. يقوم المقترض بتغطية تكاليف هذا التأمين، وينطبق تأمين قرض الرهن العقاري على القروض التي تكون فيها نسبة قيمة القرض إلى قيمة العقار أكثر من 85%، وهناك خطط سداد متنوعة يتم عبرها تغطية تأمين قرض الرهن العقاري، أحيانا يتم دفع قسط التأمين كاملاً بشكل مسبق، وأحيانا يتم دفع دفعة أقل مقدماً يضاف إليها دفعات أخرى مع قسط القرض الشهري، فإذا كانت نسبة قرض الرهن العقاري الى قيمة العقار أعلى من 85%، يجب أن يستوضح المقترض حول كيفية تغطية تأمين قرض الرهن العقاري والمدة التي سيتم خلالها تغطية أقساط التأمين، في بعض الاحيان، تنتهي بوليصة تأمين قرض الرهن العقاري عندما تنخفض نسبة قيمة القرض إلى قيمة العقار إلى ما دون 80%، حيث لا يطلب بعد ذلك دفع أقساط تأمين قرض الرهن العقاري.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية،

□CHF International,2012.

[ما هي الاجراءات المتبعة عند القيام بعملية شراء منزل باستخدام](#)

نظام تمويل الرهن العقاري؟

بينما تختلف عملية شراء منزل من خلال نظام تمويل الرهن العقاري من بنك لآخر إلا أن الاجراءات لهذه العملية هي كالاتي:

- 1.1. تقديم طلب الحصول على قرض رهن عقاري للبنك مع توفير كل الوثائق الداعمة المطلوبة.
- 2.2. مراجعة البنك للطلب للتأكد من اكتمال المعلومات المطلوبة وتحليل ما ورد فيه بعد ذلك.
- 3.3. تكليف البنك لمخمنديين مستقلين لتخمين سعر العقار وتحديد قيمته كضمان لقرض الرهن العقاري.
- 4.4. مراجعة البنك لقيمة التخمين وقدرة طالب القرض على السداد ومقدرته الائتمانية والبت في منح القرض من عدمه.
- 5.5. اذا قرر البنك منح قرض الرهن العقاري يمكن ان يطلب منك شهادة خطية من بائع العقار يقر فيها ان العقار لم يبع ولم يؤجر ولم يرهن.
- 6.6. ومن ثم سيصدر البنك رسالة للبائع يتعهد له فيها بتحويل كامل المبلغ المتفق عليه فور نقله لملكية العقار للمشتري (وذلك من اجل طمأنة البائع).
- 7.7. يتم تنفيذ صفقة نقل ملكية العقار للمشتري لدى دائرة تسجيل الاراضي المختصة كما يتم وضع اشارة الرهن على صفحة العقار.
- 8.8. كما تقوم دائرة تسجيل الاراضي بوضع اشارة على ظهر سند التسجيل تشير فيها الى رهن العقار.
- 9.9. يسد البنك ما تبقى من قيمة العقار للبائع.

ما هي الامور التي يجب التفكير بها عند اعتماد عملة قرض الرهن العقاري؟

اولا: تحديد نوع العملة التي سيدفع بها الثمن لبائع العقار، وفيما اذا كانت هي نفس عملة القرض الممنوح من قبل البنك/ المؤسسة المالية. وان لم يكن الامر كذلك، فيجب أخذ التدبذ في سعر صرف العملة بعين الاعتبار عند احتساب الدفعة الشهرية. حيث من الممكن أن يؤثر ذلك على قدرة المقترض على السداد.

ثانيا: عملة الدخل الشهري للمقترض. اذا كان الدخل الشهري بالشيكل، وكانت دفعاته للبنك بالدولار فالمبلغ المستحق لسداد

الرهن العقاري سوف يختلف مع تغير سعر صرف الشيكل امام الدولار.
ثالثا: نسبة الفائدة التي يعتمدها البنك حيث تختلف النسبة باختلاف العملة التي منح القرض بها.

ما هي الامور التي يستند عليها بشكل كبير تحديد مبلغ الدفعة الشهرية التي يقوم بها المقترض لسداد قرض الرهن العقاري؟

يستند تحديد مبلغ الدفعة الشهرية على ثلاثة أمور رئيسية، أولا : مدة سداد القرض. ثانيا: سعر الفائدة (سواء كان القرض بسعر فائدة ثابتة أو متغيرة). ثالثا: المبلغ الذي تم اقتراضه.

ما هي الفروق بين قرض الرهن العقاري وقرض السكن الصغير؟

قرض الرهن العقاري مقارنة بالقروض الصغيرة أو القروض الاستهلاكية:
من البنوك التجارية

المنتج: الرهن العقاري

من مؤسسات التمويل

المنتج: الاسكان والقروض الاستهلاكية

حجم القرض أكبر

حجم القرض أصغر

متوفر فقط للأراضي والعقارات المسجلة

متوفر للعقارات على الاراضي غير المسجلة

تدقيق أكبر على نسبة القرض الى قيمة العقار

تدقيق أقل من قبل البنك على نسبة القرض الى قيمة العقار

قد تفرض عمولات على الدفع المسبق

نادرا ما تطبق عمولات على الدفع المسبق

فترات التسديد طويلة

فترات التسديد قصيرة

تسديد القروض مضمون من العقار المشتري

تسديد القروض مضمون من الكفلاء

إذا لم يتم سداد القرض قد يفقد المقرض بيته

في حال عدم سداد القرض يتم الاتصال بالكفيل ليقوم بالسداد (وقد يتم إتخاذ إجراءات أخرى)

عادة ما يطلب البنك تأميناً على الممتلكات والحياة والعجز

التأمين غير مطلوب

يمكن استخدام القرض لتحسين البيت أو بناء بيت بشكل غير رسمي

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

[ما هي المعايير والمحددات العامة التي تعتمدها البنوك لإعطاء قرض الرهن العقاري؟](#)

تختلف معايير ومحددات الحصول على قرض الرهن العقاري بين بنك وآخر، ولكن بشكل عام فإن البنوك تعتمد المحددات التالية:

الدخل

الديون

التاريخ الائتماني

الوضع الوظيفي

قيمة البيت الذي سيتم شراؤه

كما تطلب بعض البنوك تصريحاً مشفوعاًً بالقسم موقعة من بائع البيت تثبت بأن البيت غير مباع أو مرهون أو مؤجر وتضاف هذه الشهادة إلى الوثائق الأخرى.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

[ما هي ايجابيات وسلبيات قروض الرهن العقاري ذات النسب القابلة](#)

للتعديل وقروض الرهن العقاري ذات النسب الثابتة؟

□ عند الاختيار بين قرض الرهن العقاري بالنسب الثابتة أو ذي النسبة القابلة للتعديل، يجب النظر في عدة عوامل، بما في ذلك توقعات زيادة الراتب. مع قروض الرهن العقاري ذات النسبة الثابتة طيلة حياة القرض، هناك يقين بنسبة 100% حول انتظام الدفعات الشهرية، فهي لن ترتفع أبدا. ومع ذلك إذا كان للمشتري قرض محدد المدة أو قرض بنسبة قابلة للتعديل، فإن النسبة ستتغير والدفعة الشهرية سوف تتغير أيضا، ووفقا للظروف الاقتصادية، يمكن أن ترتفع نسبة فائدة القرض، وتزيد بهذا قيمة الدفعات الشهرية وينخفض ما يمكن ادخاره للعائلة أو للإنفاق بشكل عام، فإذا توقع المشتري ثبات قيمة راتبه مستقبلا وزادت دفعات قرصه العقاري بسبب ازدياد النسبة، فعندها سيتم استخدام جزء متزايد من راتبه لدفع قرض الرهن العقاري. أيضا، وبشكل أولي فإن نسبة الفائدة المرتبطة بقرض الرهن العقاري ذي الفائدة القابلة للتعديل من المرجح أن تكون أقل من سعر الفائدة المرتبطة بقرض الرهن العقاري ذي النسبة الثابتة على المدى الطويل، ومع ذلك، وفي حين أن النسبة قد تكون أقل في البداية من نسبة فائدة قرض الرهن العقاري ذي نسبة الفائدة الثابتة، لا بد من توقع المفاجئات. في حالة قرض الرهن العقاري ذي النسبة الثابتة، كل من أصل الدين والفائدة التي يدفعها المقترض على قرض الرهن العقاري لن تزداد أبدا ولن يتحمل المقترض بذلك عبئا ماليا لا مبرر له عليه وعلى عائلته، وحتى لو كانت نسبة الفائدة الأولية في قرض الرهن العقاري ذي النسبة المتغيرة أقل من نسبتها في القرض ذي النسبة الثابتة، إلا أنه - ومع مرور الزمن- من الممكن دائما أن تصبح نسبة الفائدة على قرض الرهن العقاري ذي النسبة الثابتة أقل من نسبة الفائدة القابلة للتعديل لقرض الرهن العقاري والتي من شأنها أن تزداد مع مرور الوقت. وأخيرا، مع قرض الرهن العقاري ذي نسبة الفائدة الثابتة، يعرف المقترض تحديدا مقدار الفائدة التي سوف يدفعها على مدى فترة القرض، لأن نسبة الفائدة لن تتغير أبدا. (في الواقع، يمكن الحد من هذا المبلغ أكثر من ذلك عبر دفع مبالغ إضافية تخصم من أصل القرض عندما يتوفر للمقترض بعض المالي الإضافي) وفي المقابل، في القرض ذي النسبة القابلة للتعديل لا يتوفر هذا اليقين لأنه من المستحيل التكهّن بتحركات أسعار الفائدة على المدى الطويل. المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ما هي عناصر تقييم الدخل التي تحدد استعداد البنك لمنح قرض الرهن العقاري؟

أن الدخل هو أحد العوامل الهامة التي تحدد مدى استعداد البنك لمنح القرض وتحدد أيضاً قيمة القرض، تشمل عناصر تقييم الدخل، قيمته ومدى انتظامه وجهة التوظيف، وفي هذا المجال، يفضل البنك الدخل المنتظم على الدخل المتغير أو الدخل الموسمي ذي الفروق الكبيرة. وبالتالي تكون الوثائق المطلوبة من أصحاب الدخل المنتظم أقل من الوثائق المطلوبة من أصحاب المهن الحرة.

وعند التأهل للحصول على قرض رهن عقاري، يقوم البنك بإتاحة المجال أمام قريب مباشر (أخ أو أخت أو زوجة) ليكون "الشريك المقترض" وهو الذي يتحمل مسؤولية سداد القرض مثل المقترض تماماً، ويطلب منه أيضاً أن يقوم بتحويل راتبه إلى البنك المقترض. إن إجمالي الرواتب المحتسبة للقرض تؤهل للحصول على قرض أكبر من تلك الذي تحصل عليها أسرة لها مصدر دخل واحد فقط.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012 CHF International □

ماذا نعني بتكاليف شراء منزل؟

هي التكاليف المرتبطة بشراء منزل، وتشمل هذه التكاليف رسوم التأمين والتعاملات البنكية و نقل الملكية.

ماذا يحدث في حالة عدم قدرة المقترض على تسديد آخر أقساط الايجار في حال شراء البيت عبر التمويل الاسلامي أو من خلال قرض الرهن العقاري؟

يبين عقد الايجار النتائج المترتبة على عدم تسديد آخر أقساط الايجار، والتي قد تتضمن اعتبار المبالغ المدفوعة سابقاً كإيجار وبالتالي ضرورة إخلاء المأجور وفقدان المستأجر تمويلياً لحق ملكية البيت، وبالمقابل تقوم العديد من جهات إقراض الرهن العقاري بتقاضي رسوم على الدفعات المتأخرة من المقترض، وفي حالة عدم التسديد يصبح المقترض متعثراً وبالتالي يفقد بيته.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

ماذا يحدث لو حصل طارئ للعقار مثل التعرض لأضرار ناجمة عن حريق

بحيث يصبح غير صالح للسكن وذلك في حالة قرض الرهن العقاري؟

يستمر المقرض في دفع اقساط قرض الرهن العقاري حتى في حال الاضطرار الى مغادرة المسكن واستئجار مكان اخر حتى تتم صيانة المسكن الأصلي. مع العلم انه يتم التعويض عن الأضرار من خلال بوليصة تأمين العقار المجيرة لصالح المقرض.

من هو المخمن العقاري؟

الشخص الطبيعي المرخص له من الهيئة لممارسة أعمال التخمين العقاري لأغراض تمويل الرهن العقاري. وهو يقوم بعملية تقدير لقيمة العقار.

من هو المسؤول عن تأمين العقار في حال تمويل شراء العقار عن طريق قرض الرهن العقاري؟

المقرض هو المسؤول على تأمين العقار موضوع القرض.

ولكن بعض الممارسات الحالية من بعض المقرضين (سواء البنك أو مؤسسة التمويل) تقوم على أساس أن يقوم المقرض بشراء بوليصة تأمين العقار (تأمين ضد الأضرار) نيابة عن المقرض، ويقوم البنك باحتساب قسط التأمين ضمن الاقساط الشهرية المترتبة على المقرض، ويسجل المقرض كمستفيد أول في بوليصة التأمين وليس المقرض.

من هو المسؤول عن تصليح المنزل في حالة حاجة المنزل لصيانة أو تصليحات؟

تكون الإجابة على هذا السؤال موضحة في عقد الايجار، الا أنه من المتعارف عليه في فلسطين أن على المستأجر أن يقوم بصيانة البيت، وفي حالة قرض الرهن العقاري أيضاً يقوم المقرض بصيانة وتصليح البيت مهما كان حجم الصيانة أو التصليح.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012CHF International

من هو شريك المقرض؟

هو الشخص الذي يتحمل المسؤولية المالية للدين كمقرض ثانٍ .

من هي الجهة المسؤولة عن تأمين البيت في حالة شراء البيت عبر التمويل الاسلامي أو قرض الرهن العقاري؟

يساعد تأمين البيت على تصليحه إذا تعرض الى ضرر كبير ناجم عن حريق مثلاً ، ولأن البنك الاسلامي هو الذي يملك البيت، فلا بد من التحقق من حصول البنك على بوليصة تأمين البيت (تأمين ضد الاضرار)، أو تأمين على حياة المستأجر، وذلك حتى في حالة استيفاء البنك لأقساط هذه التأمينات كجزء من الايجار، كما من الممكن أن توفر البنوك هذه الخدمة مجاناً .

وفي حالة شراء بيت عبر قرض الرهن العقاري، فإن البنك المقرض يقوم بشراء بوليصة تأمين البيت (تأمين ضد الاضرار) نيابة عن المقرض، بحيث تكون البوليصة مساوية للرصيد غير المدفوع، ويقوم البنك باحتساب قسط التأمين ضمن الاقساط الشهرية المترتبة على المقرض، ويسجل البنك كمستفيد أول في بوليصة التأمين وليس المقرض.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية ، CHF International، 2012.

□

[من يقوم بدفع قيمة الدفعة الاولى عند شراء البيت عبر التمويل الاسلامي السكني أو عبر قروض الرهن العقاري من البنوك التجارية؟](#)

في حال اللجوء الى البنك الاسلامي للحصول على تمويل سكني يجب أن لا يقوم المشتري بدفع أي نوع من العربون إلى بائع البيت، ولكن تودع الدفعة الاولى لدى البنك الاسلامي الذي سيقوم بدوره بشراء البيت ودفع كامل الثمن للبائع بعد قيامه بتسجيل ملكية البيت بإسم البنك.

أما في حالة الحصول على قرض رهن عقاري من بنك تجاري فيقوم المقرض بالدخول في اتفاقية شراء مع بائع البيت الذي يتلقى أيضا دفعة أولى مباشرة من المقرض.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International.

[هل هناك تكاليف اخرى قد يختار المقرض \(البنك/ المؤسسة المالية\) ان تشملها الدفعة الشهرية لقرض تمويل الرهن العقاري؟](#)

نعم قد يختار المقرض ان تشمل الدفعة الشهرية تكاليف اخرى مثل: قسط التأمين على العقار، قسط التأمين على الحياة ، أقساط تأمين قرض الرهن العقاري. لذلك من المفروض الحصول على المعلومات بوضوح

من المقرض بشأن تلك التكاليف الاضافية . ورغم ان بعض هذه الخدمات قد يوفرها المقرض بشكل مجاني مع قرض الرهن العقاري الا انه من المفيد الطلب مسبقا من المقرض تحديد تكلفة هذه البنود بشكل واضح.

[هل يستمر المقرض في حالة قرض الرهن العقاري بدفع أقساط القرض إذا حدث طارئ للبيت مثل التعرض لأضرار ناجمة عن حريق بحيث يصبح البيت غير صالح للسكن؟](#)

يستمر المقرض في هذه الحالة في دفع أقساط قرض الرهن العقاري حتى في حال الاضطرار الى مغادرة البيت واستئجار مكان آخر إذا تعرض البيت الى اضرار تجعله غير صالح للسكن، أي أن المقرض يقوم بدفع الاقساط للبنك كما يقوم بدفع ايجار المكان الجديد أيضا ، حتى تتم صيانة البيت الاصلي.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية، 2012، CHF International .

[هل يعد التأمين على الحياة و ضد العجز من متطلبات شراء البيت عبر التمويل الاسلامي أو قرض الرهن العقاري؟](#)

يساعد التأمين على الحياة و ضد العجز على حماية أسرة المشتري في حال عجزه عن العمل أو التعرض لما هو أسوأ من ذلك، ينبغي سؤال البنك الاسلامي فيما إذا كان التمويل المقدم منه يغطي التأمين على الحياة والعجز، ومن المحتمل أن يقوم البنك بتقديم هذا النوع من التأمين "مجانا" مع عقد الايجار، واذا لم يوفر البنك الاسلامي هذا النوع من التغطية التأمينية، يمكن التفكير في شراء بوليصة تأمين على الحياة والعجز مقابل بدل يمكن اسرة المشتري من شراء حق ملكة البيت والبقاء في البيت في حالة الوفاة أو العجز عن العمل.

أما في حالة شراء المنزل عبر قرض الرهن العقاري فتتطلب قروض الرهن العقاري حصول المقرض على بوليصة تأمين على الحياة و العجز، وعادة ما تقوم جهة إقراض الرهن العقاري بشراء هذا النوع من بوالص التأمين بالنيابة عن المقرض كي تضمن سداد رصيد القرض في حالة حدوث طارئ للمقرض، أو في حالة عجزه عن العمل، وتقوم جهة الاقراض باحتساب تكاليف التأمين ضمن هامش ما تتقاضاه على قرض الرهن العقاري.

المصدر: تمويل شراء البيوت، دليل الراغبين بامتلاك البيوت في الاراضي الفلسطينية،

هل يمكن شراء بيت عبر التمويل الاسلامي السكني؟

إذا رغب المشتري بتمويل شراء بيته، ولكن قناعاته الدينية تحول دون اللجوء الى القروض التقليدية المرتبطة بالفائدة البنكية (القروض الربوية). فمن الممكن له حينها الحصول على أحد منتجات التمويل الاسلامية السكني. فالمنتج التمويلي الاسلامي السكني مصمم بطريقة مختلفة عن قروض الرهن العقاري المتعارف عليها. إن منتج التمويل الاسلامي السكني يمنح المشتري فرصة الدخول في تعاقد مع بنك إسلامي حيث يقوم البنك بموجب هذا العقد بشراء البيت بناء على طلب المشتري وبالنيابة عنه، ثم يقوم المشتري باستئجار البيت من البنك بناء على قيمة إيجاريه متفق عليه لمدة محددة. يقوم البنك الاسلامي بعدها بنقل حق الملكية للمشتري بحيث يتم تسجيل البيت لدى دائرة تسجيل الاراضي تحت أسم البنك الاسلامي أولاً، ويتعهد البنك بتحويل ملكية البيت لصالح المشتري بعد دفع جميع المستحقات المترتبة عليه وفقاً لعقد الاجارة المنتهية بالتملك. من المهم الاجتماع بموظف التمويل المختص في البنك في اللحظة التي يبدأ المشتري فيها بالتفكير في اقتناء بيت مستخدماً منتجات التمويل الاسلامي السكني، للتعرف على الاجراءات التي تسري وفقاً لأحكام الشريعة الاسلامية، على سبيل المثال، لا يجوز دفع عربوننا الى بائع البيت لان ذلك يتناقض مع التمويل الاسلامي كما ينبغي التحقق من تطابق البيت المراد شراؤه مع معايير البنك ومن إمكانية تسجيل حق ملكية البيت وأن يكون البيت مفروزاً، فلا يمكن شراء بيت بموجب وكالة دورية غير قابلة للعزل باستخدام أحد منتجات التمويل الاسلامي السكني.

ونظراً لاختلاف طريقة عمل ومضمون منتجات التمويل الإسلامي السكني من بنك إسلامي لآخر، فلا بد من دراسة وإدراك الفروقات والاختلافات بين منتجات التمويل المختلفة وكما هو الحال بالنسبة لمنتجات قروض الرهن العقاري المعروفة، يجب الاطلاع على الترتيبات المالية التي سيلتزم المشتري بها، بما في ذلك الرسوم والتكاليف والشروط وغيرها.

المصدر: تطوير التأجير التمويلي، الدروس المستفادة من الاقتصادات الناشئة، مؤسسة التمويل الدولية 2005، IFC.

[عنوان الأورديون](#)

محتوى أورديون