

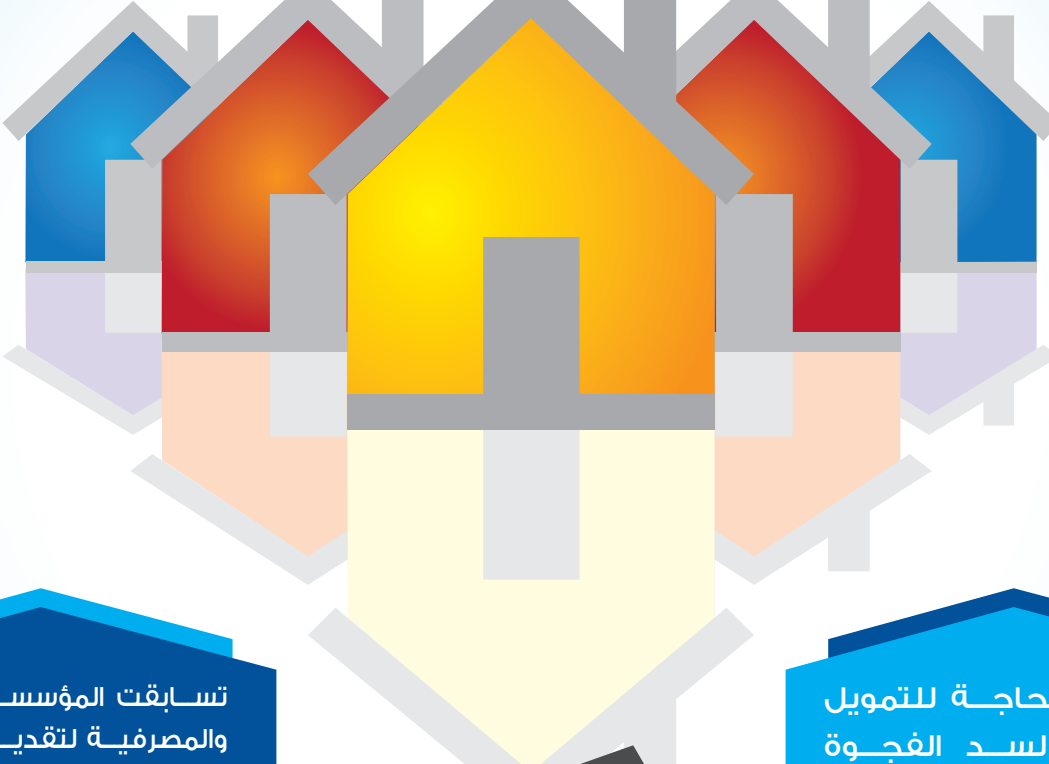


التمويل العقاري

التمويل العقاري

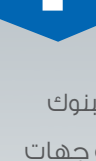
هو التمويل الذي يحصل عليه المستفيد من بنوك تجارية وشركات تمويل عقاري مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري بهدف شراء منتج عقاري.

مفهوم
التمويل العقاري



تسايقت المؤسسات المالية والمصرفية لتقديم منتجات وحلول تمويلية متعددة وفعالة في حل مشكلة نقص السيولة المتوفرة لدى الراغبين في تملك منتج عقاري، وبناء على الجدارة الائتمانية يتم منح التمويل المناسب.

ظهرت الحاجة للتمويل العقاري لسد الفجوة التمويلية بين قيمة المسكن وما هو متوفر من أموال لدى الراغب في شراء المنتج العقاري الذي يحقق أهدافه ورغباته.



ما هو التمويل برهن العقار

هو التمويل الذي تمنحه المؤسسة المالية / البنوك التجارية (المرخصة) للمستفيدين سواء أفراد أو جهات أخرى لشراء عقار بهدف الإستخدام، أو للإستثمار، وتكون ملكية هذا العقار ضماناً / رهناً مقابل مبلغ التمويل، وفي حال عجز المستفيد عن سداد مبلغ التمويل يلجأ الممول إلى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتملك العقار ومن ثم انهاء المديونية التي بذمة المستفيد. العقار يبقى مرهوناً للممول (المرتهن) حتى يسدد المستفيد (المرهن) التمويل المستحق عليه.



أنظمة التمويل

تطبق البنوك وشركات التمويل العقاري المرخصة الانظمة والضوابط ولوائحها التنفيذية التي وضعتها الجهات الرقابية والإشرافية، مما عزز من مستويات الحماية للمخاطر المصاحبة لهذا النوع من التمويل، وتهدف هذه الأنظمة للمحافظة على حقوق جميع أطراف العلاقة وتعزيز ثقة المتعاملين في التمويل العقاري.



معلومات مهمة

- التمويل الإسكاني العقاري**: منتج عقاري مشمول بدعم إسكاني يقدمه مقدم الدعم الإسكاني من خلال الممول العقاري.
- الدعم الإسكاني**: هي معونة مالية أو ائتمانية تقدمها الدولة أو جمعيات الإسكان وغيرها بغرض تيسير الإسكان.
- قررت 85%**: ساما مؤخرًا أن يكون الحد الأقصى لمبلغ التمويل العقاري 7٨٥ من قيمة المسكن الأول وينحصر ذلك على المواطنين.
- يجب أن يتضمن عقد التمويل العقاري**: المعلومات الأساسية للمنتج التمويلي وأحكام عقد التمويل الأساسية ولبغة واضحة للعمل، وفقاً للنموذج الذي تقرره مؤسسة النقد العربي السعودي 'ساما'. وأن يوثق تسلم المستفيد لهذا الملخص في ملف التمويل.

مسؤولية الممول العقاري



- رفض طلب التمويل في حال عدم الحصول على الموافقات من العميل المنشأ فيها في الفترتين أو ٢
- فحص السجل الائتماني للمستفيد بعد موافقته للتحقق من ملاءته المالية وقدرته على الوفاء وسلوكه الائتماني وتوثيق ذلك في ملف التمويل
- تسجيل المعلومات الائتمانية للمستفيد بعد موافقته في الشركات المرخص لها بجمع المعلومات الائتمانية.

بنود عقد التمويل العقاري

يجب أن يحرر عقد كتابي أو إلكتروني بين الممول العقاري والعميل.

يجب أن يتضمن العقد على الأقل البيانات التالية:

- أسماء أطراف عقد التمويل العقاري ورقم السجل المدني / الإقامة للعميل والعنوان الرسمية وأرقام الإتصال وأي عنوانين أخرى للتعامل مثل البريد الإلكتروني إن وجد.
- الوسيط العقاري إن وجد.
- مدة عقد التمويل العقاري.
- إجمالي مبلغ التمويل العقاري.
- كلفة الأجل وشروط تطبيقها وأي مؤشر أو معدل مرجعي لكلفة الأجل الإبتدائية المنفق عليها ومدد وشروط وإجراءات تغيير تكلفة الأجل.
- معدل النسبة السنوي محسوبا وفق أحكام اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.
- إجمالي المبلغ المستحق الأداء على المستفيد محسوب في وقت إبرام العقد مع بيان الفرضيات المتبعة لحساب ذلك المبلغ.
- مقدار مبلغ الأقساط المتعين على المستفيد سدادها وعددها ومددها وأسلوب توزيع الفائدة على المبالغ إذا كانت تكلفة الأجل ثابتة.
- مقدار مبلغ الأقساط المتعين على المستفيد سدادها وعددها ومددها وأسلوب توزيع الفائدة في حال كانت تكلفة الأجل متغيرة مع وضع ثلاثة أمثلة لمقدار الأقساط بسعر الفائدة الحالي والمثال الثاني بسعر فائدة أعلى والمثال الثالث بسعر فائدة أدنى من سعر الفائدة الحالي.
- مدد سداد الرسوم أو الأموال التي يلزم سدادها دون سداد مبلغ التمويل وشروط ذلك السداد.
- بيان الأثار المترتبة على التأخر في أداء الأقساط.
- الضمان والتأمين اللازم. ورسوم التوثيق المقررة عند الإقتضاء.
- كيفية إجراءات ممارسة الانسحاب وشروطه والالتزامات المالية المترتبة على ممارسته.
- إجراءات السداد المبكر وإجراءات تعويض الممول العقاري عند الإقتضاء وكيفية هذا التعويض.
- إجراء ممارسة حق إنهاء العقد العقاري.
- بيانات المنتج العقاري محل عقد التمويل العقاري مفصلة بالكامل، وصك الملكية لهذا العقار.
- إقرار الممول العقاري بتحقيقه من سلامة ملكية العقار وخلوة من الالتزامات العينية وبيان حالته.
- إقرار المستفيد بإطلاعه على العقار ومعاينته والموافقة عليه دون ان يخل ذلك بمسؤولية الممول العقاري عن التحقق من سلامة العقار.
- رقم الحساب الخاص بإيداع أقساط التمويل العقاري.
- مدة ضمان العقار من المطور العقاري/ المقاول / الاستشاري والمصمم وأرقام تراخيصهم.
- رقم تسجيل جمعية الملاك وتاريخه ومحل التسجيل للعقارات مفرزة الملكية.
- الاية وتوقيت فحص العقار من قبل الممول العقاري والذي يكون مرة على الاقل كل ثلاث سنوات.
- إذن المستفيد بإدراج معلوماته في السجل الائتماني.
- وصف معادلة تحديد السعر في عقد التمويل العقاري متغير سعر كلفة الأجل لتمكين العميل من فهم كلفة الأجل وتوزيع الكلفة على مدة الوفاء.
- أي بيانات أو معلومات أخرى تقررها مؤسسة النقد العربي السعودي.