

التمويل العقاري





- مقدمة
- تعريف التمويل العقاري
- أنواع التمويل العقاري
- أهمية التمويل العقاري
- أطراف عملية التمويل
- المزايا والمعوقات
- شروط التمويل العقاري
- شركات تمويل مصرية
- مؤشرات من بعض الدول

مقدمة

مقدمة

- مع انتخاب الرئيس الأمريكي روزفلت وبداية تطور الاقتصاد الأمريكي اتجهت الحكومة الأمريكية إلى تعزيز فكرة الاستهلاكية عند المواطنين لتنشيط حركة السوق من خلال تسهيل عمليات البيع .
- لذلك في عام 1934 تم تأسيس أول مؤسسة لضمان عمليات الرهن العقاري في الولايات المتحدة وهي إدارة الإسكان الفيدرالي Federal Housing Administration للتأمين على المقرضين لتكون أول مؤسسة رسمية لضمان عمليات التمويل العقاري في العالم.

مقدمة

- التطورات الاقتصادية المتسارعة على الساحة العالمية أدت إلى ظهور أدوات تمويلية جديدة تهدف إلى حل مشكلات الندرة الاقتصادية، حيث تشكل دعامة أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية وإرساء نظام اقتصادي يقوم بالوفاء بمقدرات الأفراد والمجتمع.
- وقد أدى تطور عدد السكان مع محدودية الإنجازات السكنية إلى خلق أزمة سكنية تعاني منها دول عدة.
- بدأت فكرة الرهن العقاري المنظم في الانتشار سريعاً في دول كثيرة حول العالم بداية من كندا التي عدلت قانون الإسكان الوطني ليسمح للبنوك تقديم خدمات التمويل العقاري في عام 1954 ويأتي بعدها تبعاً دول أوروبا ومناطق أخرى حول العالم.

مقدمة

- تعد البنوك بصفة عامة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، حيث تساهم في النمو الاقتصادي، وذلك من خلال توفير إمكانية تمويل الاستثمار في شكل قروض، كما أن للتمويل دور أساسي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- في الوقت الحاضر أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاجها الفرد، ومن خلال البنوك المختصة في التمويل العقاري تسعى الدول إلى تحريك عجلة القطاع العقاري بمنح قروض عقارية للمساهمة في حل مشكلة السكن التي أصبحت من أهم الأمور التي تشغل الرأي العام.

مقدمة

- فالسكن بالنسبة للمجتمع يشكل احتياجاً أساسياً؛ لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى للتمويل اللازم قصد بناء سكنات، ويتطلب هذا التمويل طرقاً تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى.
- ومع تزايد مخاوف العديد من الخبراء على مستوى العالم من جراء الخسائر التي تتحملها اقتصادات دول العالم من تفاقم مشكلة الإسكان والعقارات، كان لا بد من وجود آلية تسهم بشكل فعال في تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر، بما يعزز الثقة في الاستثمار العقاري وزيادة الطلب على تملك الوحدات العقارية.

مقدمة

- ينصب موضوع التمويل العقاري على نشاط التمويل لأغراض الاستثمار في مجالات السكن، فنشاط التمويل العقاري يساعد على تحقيق الرفاهية لشريحة كبيرة من أفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم خاصة متوسطي ومحدودي الدخل وبتوفير التمويل اللازم لهم من أجل حصولهم على مسكن.
- من أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع؛ لذلك يجب توضيح ماهية التمويل العقاري، ثم التعرف على أهميته في حياتنا ومدى الحاجة إليه لشراء وبناء المساكن للأفراد والجماعات.

تعريف التمويل العقاري

تعريف التمويل العقاري

- هو عبارة عن عملية إمداد لتلبية حاجيات الأفراد في مجال العقار.
- الاتفاق بين طالب التمويل المستثمر والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية، بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه.

تعريف التمويل العقاري

- هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشآت الخاصة أو منشآت الأعمال، وذلك مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري" وعلى ذلك الضامن اسم الضمان العقاري.

تعريف التمويل العقاري

- نشاط تمويلي بهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.
- باختصار هو قرض طويل المدى لتمويل شراء أو بناء سكن أو تمويل، أو توسيع السكن.

أنواع التمويل العقاري

أنواع التمويل العقاري

عملية التمويل العقاري تشمل العديد من الأنظمة منها:

- المرابحة.
- الإيجار التملكي.
- المشاركة المتناقصة.

أنواع التمويل العقاري

المرابحة:

- أحد أنظمة التمويل العقاري التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية. في هذا النظام يبيع البنك أو شركة التمويل العقاري الوحدة العقارية إلى المستفيد لتصبح باسمه، ولكنها ترهن للبنك أو للشركة حتى يتم سداد تكلفتها المتفق عليها بالكامل بموجب نظام التمويل العقاري.

أنواع التمويل العقاري

المرابحة:

- هذه العملية تراعي في مفادها حقوق الراهن والمرتهن في غالب الأحوال إذا تعثر المستفيد عن سداد الأقساط يتم اتخاذ إجراءات معينة يقوم من خلالها الممول ببيع العقار بمزاد علني، ويحق لصاحب المنزل حضور المزاد والمزايدة على سعر العقار في حالة قدرته على الشراء المباشر.

أنواع التمويل العقاري

الإيجار التملكي:

- الإيجار التملكي أو التأجير المنتهي بالتملك هو أن تظل ملكية وحدة العقار باسم البنك أو شركة التمويل العقاري، ويقوم المستفيد باستئجارها على وعد بأن تؤول إليه ملكيتها بعد فترة معينة يتم الاتفاق عليها.

أنواع التمويل العقاري

المشاركة المتناقصة:

- أو المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك: هي من صيغ التمويل المستخدمة في أنظمة التمويل العقاري .
بهذا النظام يتشارك المستفيد والمؤسسة في شراء عقار، وتقوم المؤسسة في البداية بتحمل كل القيمة أو الدخول بالحصة الأكبر .

أنواع التمويل العقاري

المشاركة المتناقصة:

- يقوم المستفيد بشراء حصة البنك أو المؤسسة في المنزل بشكل تدريجي على مدة طويلة حتى تصل إلى صفر، ويصبح العقار بالكامل ملكاً للمستفيد، في الوقت ذاته يؤجر المستفيد الحصة التي تملكها المؤسسة وتنقص قيمة الإيجار كلما ارتفعت حصة المستفيد في الملكية حيث يتم تحديد قيمة الإيجار كل ستة أشهر.

أهمية التمويل العقاري

أهمية التمويل العقاري

- تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية وضرة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، لأن المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته.
- الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية.

أهمية التمويل العقاري

- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع، خاصة متوسطي ومحدودي الدخل، وهي فئات غير قادرة على تمويل وشراء وبناء مساكنهم خاصة في ظل ارتفاع الأسعار.
- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، وتملك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع.

أهمية التمويل العقاري

- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق خاصة الإسكان الاقتصادي والمتوسط، كما يعمل على رواج وتنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس.
- يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل.

أهمية التمويل العقاري

- وحتماً يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات إيجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية، وبالتالي زيادة الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعاته.

أهمية التمويل العقاري

- يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملاً ومرة واحدة في مباني جاهزة، فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع الثمن تدريجياً في صورة أقساط بما يتفق وظروفهم المادية، وهذا دون شك سيلعب دوراً بارزاً في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات.

أهمية التمويل العقاري

وحتماً علينا أن نذكر أهمية التمويل العقاري من ثلاث نواحي لا غنى عنها:

1. الأهمية المالية

2. الأهمية الاقتصادية

3. الأهمية الاجتماعية

أهمية التمويل العقاري

الأهمية المالية:

- إن التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية يعني بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد للبنوك.

أهمية التمويل العقاري

الأهمية المالية:

- إن الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية، مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال.

أهمية التمويل العقاري

- إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره واستقرار الاقتصاد الوطني ككل.
- عادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعاً ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري (خاصة قروض السكن).
- فالمعاينات أو الإصلاحات التي أجريت على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية.

أهمية التمويل العقاري

الأهمية الاقتصادية:

- إن التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية يعني بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد للبنوك.
- التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار، وبالتالي التخفيف في حدة التضخم.

أهمية التمويل العقاري

- إن تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وخلق فرص عمل جديدة يساهم في الحد من البطالة، وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي.
- ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية، أضحى من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أزمة، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل.

أهمية التمويل العقاري

- يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان العشوائيات، وسكان المقابر والإسكان الهامشي كالسكن فوق الأسطح وغيرها والقضاء على المناطق العشوائية، وإعادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان.
- يمثل آلية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية، بل أيضاً من أجل الطلب المستقبلي.
- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها.
- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري.

أهمية التمويل العقاري

الأهمية الاجتماعية:

- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنه يسهل من تملك مسكنه حيث أن هذا الوضع علامة على الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات.
- إذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري.
- يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل، ويسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها.

أطراف عملية التمويل

أطراف عملية التمويل

أطراف عملية التمويل:

- هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما (الممول والمستثمر، وتنضم إليها أطراف أخرى).
- فإذا كان التمويل بغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو بغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، أو غير ذلك من المجالات؛ تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق.

أطراف عملية التمويل

أطراف عملية التمويل:

- الهيئة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك، يمارس نشاط التمويل العقاري، أو غير ذلك من الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول .

أطراف عملية التمويل

الممول:

الممول في اتفاق التمويل العقاري هو "الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغاً مالياً معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري"، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول شخصاً طبيعياً، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية كما لو أنه شخصية اعتبارية.

أطراف عملية التمويل

في ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري :

1. الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها
2. شركات التمويل العقاري
3. البنوك

أطراف عملية التمويل

1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها:

- يعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين.
- ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، والأشخاص الاعتبارية وكذلك المديريات، والمصالح، وغيرها من المنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية، كصناديق السكن، وشركات التأمين، صناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

أطراف عملية التمويل

2- شركات التمويل العقاري:

- شركات التمويل العقاري هي "مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال."
- وتعتمد شركات التمويل العقاري أساساً على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبي الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطاً أولياً، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل (السندات) .

أطراف عملية التمويل

3- البنوك:

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة والتي تقوم بدور هام في التمويل العقاري، ونجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري.

- البنوك التجارية.
- البنوك العقارية.
- بنوك الاستثمار.

أطراف عملية التمويل

البنوك التجارية:

- تركز نشاطها في مجال الإقراض قصير الأجل، وتسهم بقدر محدود في منح القروض متوسطة وطويلة الأجل.
- ويرجع السبب في ذلك إلى أن معظم مواردها تتمثل في الودائع التي تتسم معظمها بطابع قصير الأجل، ومع ذلك فإن هذه البنوك رغبة منها في توسيع دائرة نشاطها وزيادة أرباحها توجه جانباً من ودائعها التي تتسم بالاستقرار نحو الإقراض متوسط الأجل.

أطراف عملية التمويل

البنوك العقارية:

- تعتبر البنوك العقارية بنوك غير تجارية، يكون عملها الرئيسي هو التمويل العقاري أو الزراعي أو الصناعي والتي لا يكون قبول الودائع تحت الطلب من أوجه أنشطتها الأساسية.
- وتتميز القروض التي تصدرها البنوك العقارية بخاصيتين، هما :
 - عبارة عن قروض طويلة الأجل، فالحد الأقصى لمدة قروض البنوك العقارية هو ثلاثون عاماً
 - أما الحد الأدنى فعادة لا يقل عن خمس سنوات.
- هي عبارة عن نوع من الضمانات المطلوبة من هذه البنوك مقابل القروض تتمثل في شكل (أراضي زراعية أو للبناء أو عقارات مبنية).

أطراف عملية التمويل

بنوك الاستثمار:

- تعتبر هذه البنوك من أهم الأجهزة المالية في تمويل المشروعات، وذلك من أجل الاستثمارات المنتجة، لأن بنوك الاستثمار لها دور أساسي ورئيسي في تمويل المشروعات الاستثمارية التي تساهم في إحداث التنمية الشاملة في المجتمع .

أطراف عملية التمويل

المستثمر(طالب التمويل):

- يرى البعض أن المستفيدين من التمويل العقاري هم المستثمرون (طالبي التمويل) الذين يستهدفون الحصول على مبالغ التمويل لأغراض استثمارها في شراء أو بناء الوحدات السكنية أو الإدارية أو المنشأة الخدمية المخصصة للأنشطة التجارية لإعادة بيعها بعد ذلك بقصد الربح .

أطراف عملية التمويل

الأطراف الأخرى:

- يرى التمويل العقاري منظومة واسعة من الأدوات والأشخاص، وهو لا يمكن أن يتم دون تدخل بعض الأشخاص إلى جانب أطرافه الرئيسية، وهؤلاء الأشخاص (الوسيط العقاري المقيم أو الخبير العقاري -شركات التأمين)

أطراف عملية التمويل

الوسيط العقاري:

- وهو الشخص الذي يقوم بعملية الوساطة بين المستثمر وشركة التمويل وبائع العقار أو المقاول الذي يبنيه، حيث يساعد على تحديد العقار الذي يتناسب مع المقدرة المالية للمستثمر، ويساعد على حساب الأقساط وفترات سدادها، ويرشد المستثمر إلى شركة التمويل المناسبة .
- لا يجوز بموجب قانون التمويل العقاري المصري لغير الوسطاء المقيمة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقترض والمقرض.

أطراف عملية التمويل

المقيم أو الخبير العقاري:

- هو الشخص الذي يحدد ثمن العقار الذي يرغب المستثمر في شرائه، حيث يقوم بعمل تقييم عقاري لجهة التمويل يحدد فيه الثمن، وبناء عليه يتم تحديد مبلغ التمويل المطلوب، على أن يتحمل المستثمر تكاليف التقييم.
- يشترط في المقيم مؤهلات معينة وإلمام بالعلوم اللازمة للتقييم.

أطراف عملية التمويل

شركات التأمين:

- هي التي تتولى التأمين على العقار الممول لمصلحة الممول.



المزايا والمعوقات

المزايا والمعوقات

مزايا الحصول على التمويل:

- أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي تمويل آخر.
- التمويل قد يصل إلى نسبة 90% من قيمة الوحدة المطلوب شراؤها.
- ضمان ثبات سعر العائد طوال مدة العقد حتى لو ارتفع سعر العائد في السوق.
- إمكانية السداد المبكر للتمويل.
- التمويل العقاري يوفر حق اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الذي يمكنك سداده وقيمة الأقساط الشهرية.

المزايا والمعوقات

معوقات الحصول على التمويل:

- صدرت العديد من القرارات من أجل تحسين نظم عمل التمويل العقاري وإتاحة مصادر التمويل لشرائح اجتماعية مختلفة.
- بالرغم من ذلك نجد بعض المعوقات التي تحجب التسهيلات الموضوعة عن كثير من المتقدمين للحصول على تمويل عقاري .

المزايا والمعوقات

معوقات الحصول على التمويل:

- أزمة تسجيل ملكية العقار
- أزمة إثبات الدخل
- تعقد إجراءات الرهن
- تفاوت الأسعار

المزايا والمعوقات

أزمة تسجيل ملكية العقار:

- من أهم المستندات المطلوبة للحصول على قرض تمويل عقاري: مستند إثبات ملكية العقار وذلك بسبب طول فترة إتمام الإجراءات التي ربما تأخذ أكثر من 180 يوماً.

المزايا والمعوقات

أزمة إثبات الدخل:

- يجب إثبات ملكية العقار للحصول على التمويل، ويجب استخراج مستند إثبات دخل المقترض، والذي لا يسهل إحضاره لكل الوظائف.
- نجد أن شريحة كبيرة من محدودي الدخل لا يعملون في مهن حكومية أو رسمية، فيتغيب وجود بطاقة ضريبية أو مستند رسمي لإثبات الدخل.
- المحصلة في صعوبة الحصول على تمويل تأتي من أن نسبة الاقتصاد غير الرسمي يمثل 30% من إجمالي 60% من جملة الاقتصاد.

المزايا والمعوقات

تعقد إجراءات الرهن:

- يعد العقار محل الرهن هو الضامن لحقوق الممول في حالة تعثر سداد قرض التمويل.
- ففي حالة التعثر يستعيد الممول العقار بدلاً من مستحقاته المادية.

المزايا والمعوقات

تفاوت الأسعار:

- تكمن المشكلة في أن أسعار الوحدات غير ثابتة أو موحدة أو حتى متقاربة.
- بالتالي نجد أسعار مرتفعة جداً عن الحد الأقصى للمبلغ الممكن تمويله.
- ففي حالة التعثر يستعيد الممول العقار بدلاً من مستحقاته المادية.

شروط التمويل العقاري

شروط التمويل العقاري

شروط التمويل العقاري

يستند التمويل العقاري على بنود أساسية هي:

• أنشطة الاستثمار في مجال التمويل العقاري.

• الضمانات.

شروط التمويل العقاري

أنشطة الاستثمار في مجال التمويل العقاري:

- شراء العقارات
- بناء العقارات
- ترميم أو تحسين العقارات

شروط التمويل العقاري

الضمانات

إذا كان العقار مسجلاً باسم البائع كان الضمان:

- حق الإمتياز على العقار.
- رهن العقار رهناً رسمياً.

شروط التمويل العقاري

إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل ضمان أو أكثر من الضمانات التالية:

- حق الامتياز على العقار
- رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر.
- رهن أصول عقارية مملوكة لغير المستثمر.
- كفالة شخصية من غير المستثمر.
- أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.
- قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله.

شروط التمويل العقاري

- وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفق عليها.
- وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص ذوي الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضماناً للتمويل (وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل).

شروط التمويل العقاري

الشروط العامة:

- أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته وأن تكون في الأنشطة التي حددها نظام التمويل العقاري.
- أن يكون من مستندات اتفاق التمويل -التي لا يكتمل غيرها -إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة عن الشروط الأساسية للتمويل واطلع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.
- لا يجوز التمويل بأكثر من 70% من قيمة العقار (هذه النسبة تختلف باختلاف أنظمة التمويل العقاري المتبعة بالدولة، فمثلاً في مصر النسبة تكون 90%.

شروط التمويل العقاري

- يحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم العقاري المعتمدين والمقيمة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهات ذات الصلة بأنظمة التمويل العقاري، وبشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.
- في الأحوال التي يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من جهة العمل.
- إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر فيتم إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.



شركات تمويل مصرية

شركات تمويل مصرية

شركات تمويل مصرية:

- يرغب كثيرون منا في شراء عقار مناسب، ولكننا قد نفاجأ بأن سعر هذا العقار لا يناسب إمكانياتنا المادية.
- فنقرر تأجيل تلك الخطوة أو ربما إلغائها تماماً، ولكن مع وجود شركات التمويل العقاري، أصبح من المناسب جداً شراء أي عقار بأي ثمن وفي أي وقت، حيث تساهم تلك الشركات في دفع جزء كبير من ثمن العقار، ويستطيع العميل تسديد ذلك الدين للشركة على فترات طويلة تمتد إلى أعوام.

شركات تمويل مصرية

التعمير للتمويل العقاري:

- من أهم شركات التمويل العقاري في مصر؛ وذلك لوضوح برامجها التمويلية وسهولتها.
- يمكن أن تصل نسبة التمويل بها إلى 90%، ويمتد السداد حتى 20 عاماً، ذلك إلى جانب وجود أقساط شهرية ثابتة، وإمكانية سداد الأقساط بشكل كلي أو بشكل جزئي في أي وقت.

شركات تمويل مصرية

- تضمن الشركة التأكد من صحة مستندات الوحدة، والإجراءات سهلة التنفيذ، وكل ما هو يلزم من أجل طمأنة المشتري.
- كما تضمن وضوح التكاليف منذ بداية التعامل؛ وذلك حتى لا يفاجأ المشتري في أي وقت بزيادة في التكاليف المتفق عليها .
- ويوجد للشركة فروع عدة لسهولة الوصول إليها.

شركات تمويل مصرية

المصرية للتمويل العقاري:

تختلف أنظمة المصرية للتمويل على حسب أنواع التمويل ذاتها، وتوفر "المصرية" نظام إعادة التمويل بالنسبة للعملاء الذين قد اشتروا ممتلكاتهم بالفعل، ويرغبون في إجراء بعض التعديلات على مواعيد السداد ومن مميزات ذلك النظام أن نسبة التمويل تصل إلى 70% من قيمة العقار، بالإضافة إلى إمكانية امتداد فترة السداد إلى 15 سنة، ووجود أسعار تنافسية للفائدة تصل إلى 16%، لا يزيد إجمالي أقساط القرض على 35% من صافي الدخل الشهري «صافي الدخل السنوي 12 /شهر» .

شركات تمويل مصرية

وبالنسبة لنظام الشراء، فيمكن للعملاء الذين يرغبون في شراء عقار، وليس لديهم القدرة المالية على دفع ثمنه أن يحصلوا على تمويل من المصرية يصل إلى 70% من قيمة العقار، وفترة سداد تصل إلى 15 سنة، وأسعار تنافسية للفائدة تصل إلى 16%، ولا يزيد إجمالي أقساط القرض على 35% من صافي الدخل الشهري «صافي الدخل السنوي 12 /شهر» .

شركات تمويل مصرية

أما بالنسبة للعملاء الذين يرغبون في الحصول على تمويل بغرض تشطيب أو تجديد عقاراتهم، فتمنحهم المصرية تمويل يصل إلى 70% من قيمة ذلك التشطيب أو التجديد، وفترة سداد تصل إلى 10 سنوات، وأسعار تنافسية للفائدة، ولا يزيد إجمالي أقساط القرض على 35% من صافي الدخل الشهري «صافي الدخل السنوي 12 /شهر».

شركات تمويل مصرية

وإلى العملاء الذين يرغبون في بناء عقاراتهم على قطعة أرض سكنية، حيث أن بإمكانهم أن يحصلوا على تمويل من الشركة يصل إلى 70% من قيمة البناء، وفترة سداد تصل إلى 10 سنوات، وأسعار تنافسية للفائدة، ولا يزيد إجمالي أقساط القرض على 35% من صافي الدخل الشهري «صافي الدخل السنوي/ 12 شهر» .

شركات تمويل مصرية

وبالنسبة للعملاء ذوي الدخل المنخفض فتساعدهم الشركة المصرية على شراء وحدة مدعمة؛ حيث تمنحهم تمويل يصل إلى 70% من قيمة الوحدة، وفترة سداد تصل إلى 15 سنة، وأسعار تنافسية للفائدة ، ولا يزيد إجمالي أقساط القرض على 25% من صافي الدخل الشهري «صافي الدخل السنوي/ 12 شهر» .

شركات تمويل مصرية

تمويل للتمويل العقاري:

- تعد الشركة من أكثر شركات التمويل سرعة ومرونة في تنفيذ كافة إجراءات التمويل، ويمكن أن تصل نسبة التمويل إلى 90% من قيمة الوحدة، ويمكن أن تصل فترة السداد إلى 20 عاماً.

شركات تمويل مصرية

بيت العقار:

تتبع البنك العقاري المصري العربي.

- يقدم خدمة التمويل العقاري بأقل تكلفة تمويلية، وأطول فترة سداد ممكنة، وقسط شهري بسيط مقارب لقيمة الإيجار الجديد، وخدمة تملك الوحدة من تاريخ استلامها.

شركات تمويل مصرية

الأهلي للتمويل العقاري:

إحدى شركات البنك الأهلي المصري بالنسبة للمصريين العاملين بالخارج، فتمنحهم شركة الأهلي نسبة تمويل تصل إلى 70 %، ومدة تمويل تصل إلى 10 سنوات ، ولا يزيد القسط الشهري عن 35% من صافي الدخل الشهري.

شركات تمويل مصرية

وأما بالنسبة للعملاء الذين يرغبون في الحصول على تمويل بغرض بناء أو تشطيب عقاراتهم فتمنحهم شركة الأهلي نسبة تمويل تصل إلى 70% من قيمة مقايضة الأعمال للوحدة المطلوب بنائها أو تشطيبها، ومدة تمويل تصل إلى 15 سنة، مع توفر أنظمة سداد متعددة بحيث لا يزيد القسط الشهري عن 40% من صافي الدخل الشهري، ويشترط أن تكون الوحدة السكنية مسجلة أو قابلة للتسجيل.

شركات تمويل مصرية

وإلى نظام التمويل الاقتصادي لمحدودي الدخل، حيث تصل نسبة التمويل إلى 80% من قيمة الوحدة، ومدة التمويل تصل إلى 20 سنة بأقساط شهرية، مع توفر أنظمة سداد متعددة، ولا يزيد القسط الشهري عن 25% من صافي الدخل المعتمد.

شركات تمويل مصرية

سكن للتمويل العقاري:

يوجد لدى الشركة أكثر من نظام تمويل خاص بها، فيوجد "تمويل سكن فليكس"، وهو نظام تمويل طويل الأمد تصل نسبة السداد به إلى 18 سنة، ويوفر مبلغ تمويل يصل إلى 3 مليون جنيه، وأقساط شهرية متساوية، والحد الأقصى لنسبة تمويل قيمة الوحدة تحت نظام سكن فليكس هو 80%، كما يتيح ذلك النظام حرية إعادة جدولة التمويل.

شركات تمويل مصرية

بنك مصر:

من أهم مميزات نظم التمويل العقاري ببنك مصر هي انخفاض سعر الفائدة المطبق على القروض، بالإضافة إلى امتداد فترة السداد إلى 20 عام كحد أقصى. وبالنسبة لمحدودي الدخل يشترط ألا يتجاوز دخلهم الشهري 1750 جنيه للفرد، و 2500 جنيه للأسرة، وسعر العائد على القرض هو 7% سنوياً متناقصة، ويمكن أن تصل قيمة القرض إلى 120 ألف جنيه كحد أقصى.

شركات تمويل مصرية

المصرف المتحد:

يقدم المصرف المتحد خدمة التمويل العقاري بحد أقصى 80% ويمكن أن تصل مدة التمويل إلى 15 عام كحد أقصى.

وتحدد نسبة نسبة الفائدة من 8.8 إلى 9.5 % على حسب مدة التمويل، يشترط ألا يقل الراتب عن 2.5 ألف جنيه، حيث يخصم 40% من الراتب لتسديد القسط، وتتراوح قيمة التمويل من 50 ألف جنيه إلى 5 مليون جنيه كحد أقصى.

مؤشرات من بعض الدول

مؤشرات من بعض الدول

المملكة العربية السعودية:

حجم التمويل العقاري في تزايد مستمر فقد أظهرت المؤشرات في المملكة العربية السعودية على سبيل المثال قيمة التمويل العقاري لتصل إلى 12.4 مليار دولار في العام الماضي مع توقعات بارتفاع القيمة إلى 32 مليار دولار في العام الحالي.

مؤشرات من بعض الدول

المملكة العربية السعودية:

القيمة المتزايدة لحجم التمويل العقاري بالإضافة إلى توقعات الخبراء تنذر بمستقبل قوي للتمويل العقاري ليصل إلى معدلات تضاهي النسب الأوروبية والأمريكية التي تتعدى الـ 90% ولكن على شرط توفر السيولة الكافية ووجود الدعم الحكومي.

مؤشرات من بعض الدول

سنغافورة:

- 80% من المساكن مؤجرة كانت أو تملك تعتمد على أنشطة وكالة الإسكان التابعة للحكومة ونظام التأمين الاجتماعي.
- لذا يمكننا بشكل قاطع أن ندعم فكرة أن الحكومة تلعب دوراً استراتيجياً في السوق العقاري بشكل عام وخاصة في ملف الإسكان.
- مجلس الإسكان والتنمية يقوم ببناء وبيع عدد كبير من العقارات والوحدات لراغبي التملك.
- يصل حد الإقراض إلى 80% من ثمن الوحدة وتصل في بعض الأحيان إلى 90% .

مؤشرات من بعض الدول

كوريا الجنوبية:

- سوق التمويل العقاري مبني على شقين: حكومي أو خاص.
- مارس 2004 أنشأت الحكومة الكورية شركة كوريا للتمويل العقاري ذات التمويل الحكومي نتيجة للطلب الكبير في السوق العقاري منذ عام 2000 نتيجة لاعتمادهم على القروض قصيرة الأمد والتي أدت إلى عدم استقرار السوق المالي العقاري.
- يوجد الصندوق الوطني للإسكان؛ وذلك لدعم محدودي الدخل بالتحديد.



شكراً لكم