



# مقدمة في التمويل العقاري السكني



## مدخل إلى التمويل العقاري

المحور الأول  
مدخل إلى التمويل العقاري

# أنواع الخدمات التي تقدمها البنوك والمصارف

3



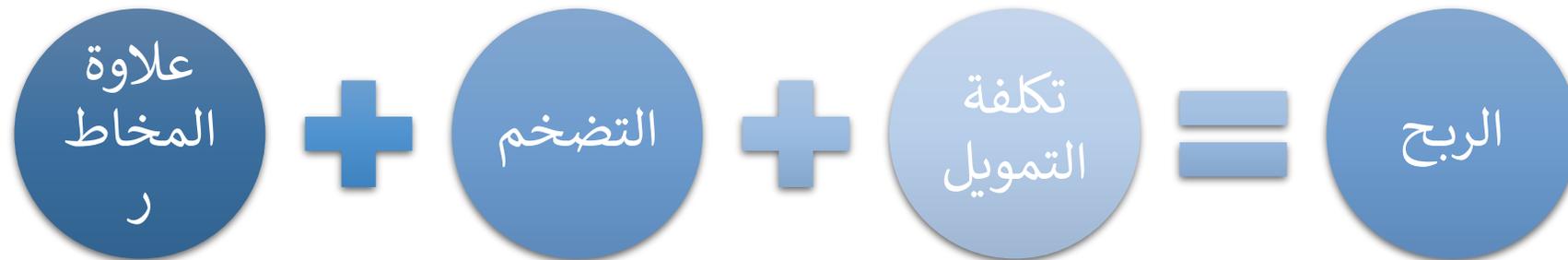
تعريف التمويل: هو الإمداد بالأموال اللازمة وقت الحاجة إليها

أنواع التمويل بالنسبة للأجل:

- تمويل قصير الأجل (أقل من سنة).
- تمويل متوسط الأجل (من سنة إلى سبع سنوات).
- تمويل عقاري (أكثر من سبع سنوات).
- والتمويل العقاري غالبا يعتبر تمويلا طويل الأجل.

تعريف مبلغ التمويل: الحد الأقصى أو إجمالي المبالغ المتاحة للعميل بموجب اتفاقية التمويل.

- **قيمة الأصل:** القيمة التي يحتسب مبلغ التمويل على أساسها.
- **الفائدة:** الزيادة التي يتحملها المقترض على مبلغ القرض الأصلي.
- **الربح:** هو المبلغ الذي يتحصل عليه الممول زائدا عن سعر الشراء.



غالباً ما يكون حساب تكلفة التمويل والتمويل العقاري في المملكة العربية السعودية بالاستناد إلى مؤشر سايبور (SAIBOR).

تعريف سايبور (SAIBOR): هو سعر التمويل بين البنوك بالريال السعودي وهو اختصار الحروف الأولى لعبارة باللغة الإنجليزية (Saudi Arabian Interbank Offered Rate) وهو السعر المرجعي لتكلفة التمويل بين البنوك بالريال السعودي (السايبور).

- يتم تحديده بشكل يومي بناءً على عوامل السوق وفقاً لآلية محددة ومعتمدة بين البنوك.
- يستخدم كمرجع أساس لقياس تكلفة التمويل وتسعير التمويل للعملاء بالريال السعودي.
- يتم توقعه لثلاثة أشهر وستة أشهر وسنة.



## يؤثر على هذا المؤشر :



رسم بياني يوضح تطور مؤشر السايبور خلال السنوات العشر الماضية

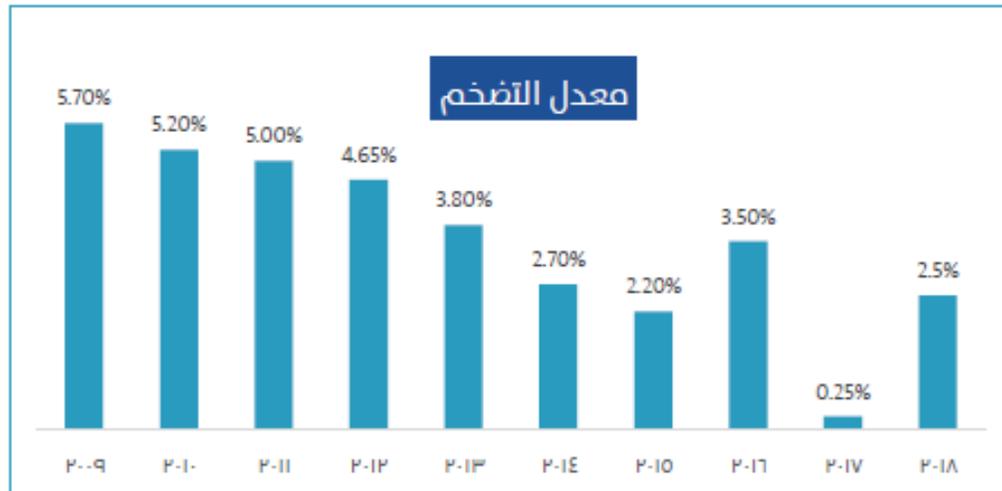
○ معدل الشراء العكسي وهو الذي يتبع معدل الفائدة للخزانة الأمريكية.

○ حجم الطلب على الائتمان (التمويل).

○ مدى توفر السيولة لدى القطاع المصرفي.

## تعريف التضخم:

هو المعدل الذي يرتفع عنده المستوى العام لأسعار السلع والخدمات، وبالتالي تنخفض القوة الشرائية للعملة.



( رسم يوضح حركة التضخم سنويا في المملكة العربية السعودية خلال الأعوام من 2009 - 2108 )

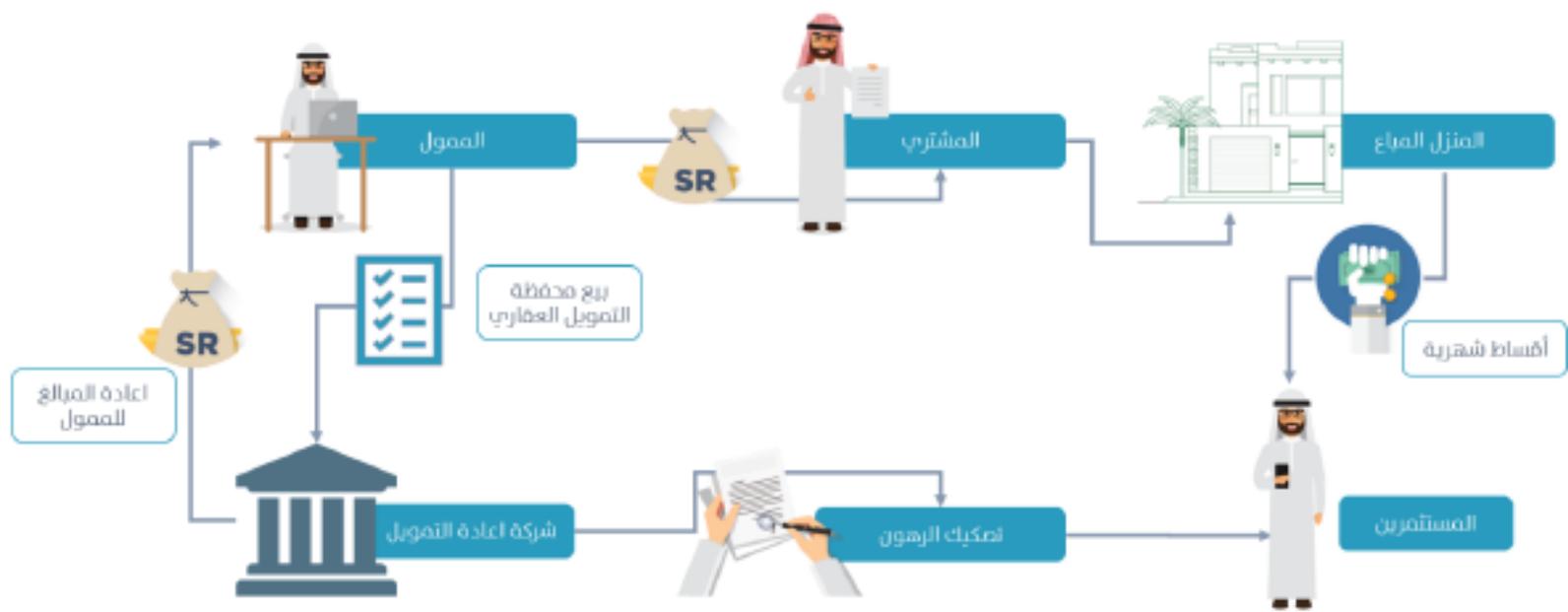
وتعني عجز طالب التمويل إلى سداد ما عليه من ديون	مخاطر الائتمان Credit risk
وتتمثل في التغيير العام في الأسعار وفي السياسات على مستوى الاقتصاد ككل .	مخاطر السوق Market risk
وتتمثل في التقلبات الممكنة لأسعار الفائدة	مخاطر تقلب الفائدة Interest rate risk
وتكون عند عدم كفاية سيولة المصرف للإيفاء بالتزاماته التي يحين أجلها .	مخاطر السيولة Liquidity risk
يعني أن طالب القرض يقوم بالسداد مبكرا قبل حلول الأجل، لا سيما عندما تكون نسبة الفائدة في السوق منخفضة	مخاطر السداد المبكر Prepayment risk
وتتمثل في التغيير العام في السياسات النقدية والمالية للدولة طيلة فترة القرض خاصة القروض	المخاطر القانونية Legislative risk

معدل النسبة السنوي (APR) معدل الخصم الذي تكون فيه القيمة الحالية لجميع الأقساط والدفعات الأخرى, مساويةً للقيمة الحالية المستحقة على العميل، لدفعات مبلغ التمويل المتاحة للعميل، وذلك في التاريخ الذي يكون فيه مبلغ التمويل أو أول دفعة منه متاحاً للعميل.

الهدف من معدل النسبة السنوي:

- (1) الشفافية بالإفصاح عن التكلفة الفعلية للتمويل مثل التكاليف الإدارية والتأمين.
- (2) تمكين المستفيد من مقارنة أسعار المنتجات التمويلية المختلفة بسهولة وشفافية.

- يمكن تعجيل سداد باقي مبلغ التمويل، في أي وقت، باستثناء فترة حظر السداد المبكر للتمويل العقاري إذا نص العقد على ذلك بشرط ألا تتجاوز مدة الحظر سنتين من تاريخ إبرام العقد.
- لجهة التمويل الحصول على تعويض من المستفيد بمقدار كلفة الآجل للأشهر الثلاثة التالية للسداد، محسوبة على أساس الرصيد المتناقص.



1. البنوك التجارية: جهات مرخص لها بالأعمال المصرفية عموماً.
2. شركات التمويل : جهات مرخص لها بنشاط التمويل.
3. قطاعات حكومية: مثل الصندوق العقاري سابقاً.
4. قطاعات خاصة: مثل تمويل بعض الشركات لموظفيها.

## شركات التمويل العقاري: تتنوع هذه الشركات

- 1 متخصص في تمويل الأفراد
- 2 في تمويل المطورين العقاريين
- 3 شركات تعمل في تمويل الأفراد و المطورين



## شركات التمويل العقاري

## بنوك تجارية



## التمويل العقاري بهامش ربح متغير

**تعريفه:** تمويل بتكلفة متغيرة خلال فترة السداد, ويحدد فيه مسبقا فترات التغير والمؤشر الاسترشادي الذي سيتغير الربح بناء عليه.

- معدل الربح المتغير غالبا أقل من معدل الربح الثابت، وذلك لأن الممول تجنب أغلب مخاطر تغير الفائدة.
- في بعض الصور من هذا التمويل تتزايد مخاطر التعثر عن السداد في حال ارتفاع الفائدة بشكل كبير, لاسيما إذا لم يصاحبها ارتفاع في دخل الأفراد.

## التمويل العقاري بهامش بربح ثابت

تمويل بتكلفة ربح محددة خلال فترة كامل فترة السداد.

- يكون معدل الربح مرتفع بسبب المخاطر الغير متوقعة خلال فترة التمويل.
- الأقساط ثابتة خلال فترة السداد.

## تمرين

يتم تقسيم المفاهيم التمويلية التالية بالتساوي بينك وبين زميلك الذي بجانبك ويحاول كل منكما توضيح وتبسيط المصطلحات للأخر قدر المستطاع, ثم نستعرض هذه التعريفات على الجميع, ونختار الأسهل منها.

(1) السايبور.

(2) التضخم.

(3) التمويل بربح ثابت.

(4) التمويل بربح متغير.

(5) معدل العائد السنوي APR

(6) السداد المبكر.



## مدخل إلى التمويل العقاري

المحور الثاني  
إجراءات التمويل العقاري

# إجراءات تنفيذ التمويل العقاري لدى جهات التمويل

19

استقبال الطلب من العميل

المرحلة الأولى

الدراسة الائتمانية  
لعميل التمويل  
العقاري

المرحلة الثانية

تزويد طالب  
التمويل بجميع  
مستندات التمويل

المرحلة الثالثة

تنفيذ عملية التمويل  
المطلوب

المرحلة الرابعة

# إجراءات تنفيذ التمويل العقاري لدى جهات التمويل

## المرحلة الثانية

الدراسة الائتمانية لعميل التمويل العقاري، وتشمل:

- أسس الائتمان المصرفي
- النقاط التي يتم فحصها بالتمويل
- النقاط التي يتم فحصها بالعقار

## المرحلة الأولى

استقبال الطلب من العميل ، وفيه يتم الآتي:

- (1) فحص الأهلية المبدئية للتمويل (الرشد/ وجود حساب جاري/ الجنسية/ الخ)
- (2) اختيار المنتج التمويلي

## المرحلة الرابعة

تنفيذ عملية التمويل المطلوب. وفيها:

-في الصور الشرعية - يشتري الممول العقار المطلوب ثم يبيعه على العميل بالأجل أو يؤجره عليه إجارة منتهية بالتملك كما سيأتي.

## المرحلة الثالثة

تزويد طالب التمويل بجميع مستندات التمويل وشروطه وأحكامه لمراجعتها مع المستشار الائتماني.

## تفاصيل - المرحلة الثانية: الدراسة الائتمانية لعميل التمويل العقاري

### أسس الائتمان المصرفي:

1. ثقة الممول في المتمول.
2. تعيين مبلغ الائتمان: وهو ما يسمى في العرف المصرفي "السقف الائتماني للعميل".
3. تحديد الربح على الائتمان.
4. تحديد الغرض من الائتمان.
5. تحديد الأجل.
6. تعيين الضمانات.

النقاط التي يتم فحصها بالتممول:

1. راتب الممول: ( أ- اعتماد جهة العمل ب- حجم راتب الممول).

2. عمر الممول.

3. السجل الائتماني للممول (سواء داخليا لدى جهة التمويل أو بالاعتماد على بيانات الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة)

4. التمويلات التي على الممول.

النقاط التي يتم فحصها بالعقار:

• عمر العقار

• صك العقار

• تقييم العقار

## تمرين

اشرح لزميلك واعتبره عميل يريد الحصول على تمويل ما يلي:

- لماذا العمر و الدخل الشهري مهم في التمويل العقاري السكني؟
- كيف يتم خلال تقييم العقار وهل سيقوم المقيم بتحديد جودة البناء؟



# إجراءات تنفيذ التمويل العقاري لدى جهات التمويل

24

تمرين:

لو كان راتب المستفيد 15,000 ريال شهريا, ولديه تمويل شخصي ونسبة القسط من راتبه 20%, ومجموع ما عليه من تمويلات يجب ألا يتعدى 60% بما فيها التمويل العقاري.

كم النسبة القصوى الممكن استقطاعها من راتب العميل للحصول على التمويل العقاري, وكم مبلغ القسط المتوقع؟



أنتج التطور السريع لتكنولوجيا الاتصال والأعمال المصرفية الإلكترونية عددا من المنتجات التمويلية التي يتوقع أن تستأثر بحصتها من سوق التمويل العقاري، ومن ذلك مثلا.

## 1) التمويل التجميبي (crowd funding):

هو جمع مبالغ من عدد من الناس لتمويل المشروعات، وتجرى غالبا عبر الإنترنت، ومن الممكن تطويرها وتنظيمها بحيث تكون خيارا لعمليات التمويل القار

## 2) تمويل الفرد للفرد (Peer to peer funding):

وهي عملية تنظيمها جهة تكون وسيطا بين فرد راغب في استثمار مدخراته مع فرد آخر راغب في الحصول على تمويل، فيقوم أحدهما بدور الممول والآخر بدور المتمول، ويمكن أن تنظم هذه الآلية وتضبط لكي تخدم عمليات التمويل العقاري.

# هياكل التمويل العقاري



المحور الأول  
قواعد عامة في المعاملات

هل هناك فرق بين المعاملات المتوافقة مع الضوابط الشرعية وغيرها؟

نعم، وذلك للأسباب الآتية:

(1) وجود الفرق في الواقع العملي.

(2) النصوص النظامية القاضية بلزوم التزام الأحكام الشرعية؛ مثل:

المادة السابعة من النظام الأساسي للحكم:

يستمد الحكم في المملكة العربية السعودية سلطته من كتاب الله تعالى وسنة رسوله، وهما الحاكمان على هذا النظام وجميع أنظمة الدولة

المادة الثالثة من نظام التمويل العقاري:

يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية بناء على ما تقرره اللجان الشرعية

# قواعد عامة في المعاملات المالية

القاعدة الأولى: الأصل في المعاملات الإباحة.

ومعنى القاعدة:

أن كل معاملة لم يرد في تحريمها دليل شرعي من نص أو غيره فهي باقية على الإباحة

## أصول المعاملات المحرمة:

### الربا

- ومنه: الزيادة على الدين مقابل التأجيل
- مثاله: القرض بفائدة/ غرامة التأخير في الديون/ العينة

### الظلم

- وهو المعاملة بخلاف العدل.
- مثاله: النجش / يبيع المسلم على بيع أخيه

### الغرر

- هو المجهول العاقبة.
- أوراق اليانصيب.

القاعدة الثانية: العبرة في العقود بالمعاني لا بالألفاظ.

معنى القاعدة:

أن الشرع يعتبر حقيقة العقد حتى لو كانت ألفاظ المتعاقدين متجهة إلى عقد آخر.

أمثلة:

- حقيقة الودائع المصرفية.
- حقيقة العربون المسترد.



الوحدة  
الثانية

## هياكل التمويل العقاري

المحور الثاني

العقود المستخدمة في عمليات التمويل العقاري

# العقود المستخدمة في عمليات التمويل العقاري

32

04

المشاركة

بيع المرابحة

01

الرهن

05

02

التأجير التمويلي

06

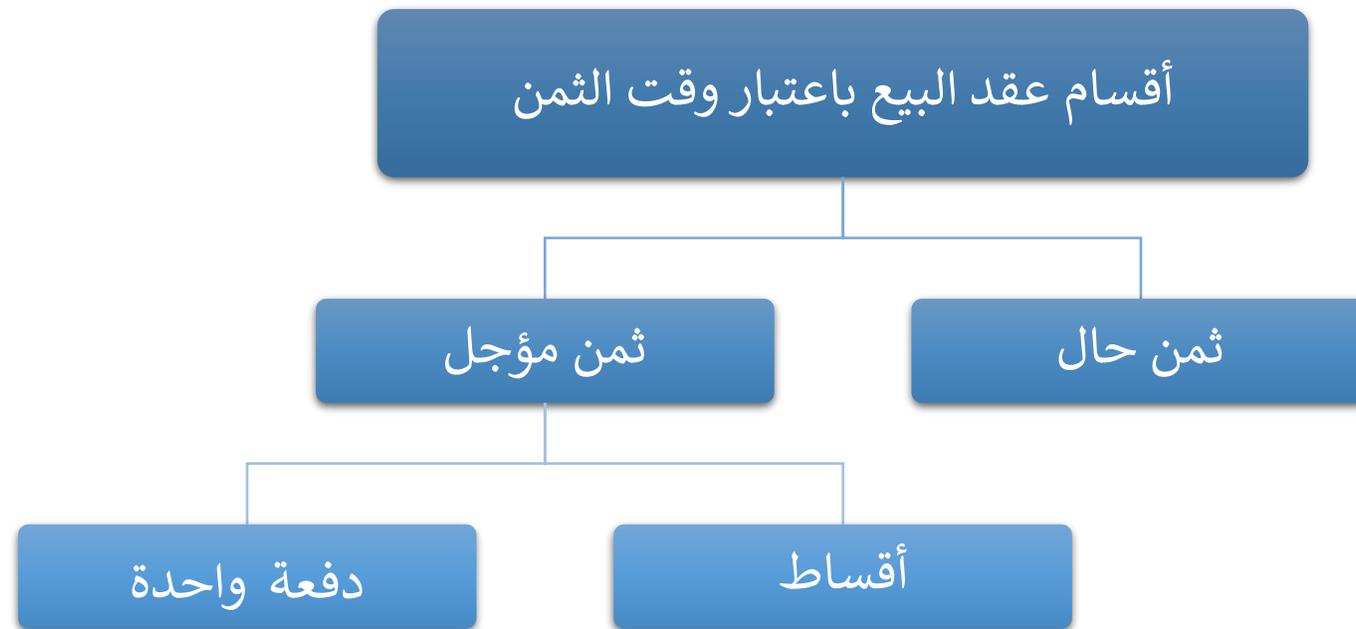
الاستصناع

القرض

03

العقد الأول: عقد بيع المرابحة.

تعريفه: بيع السلعة بمثل ثمنها الأول وزيادة ربح معلوم متفق عليه بين المتعاقدين.



## آثار استعمال عقد بيع المرابحة في التمويل العقاري

- انتقال ملكية العقار إلى المتمول (المشتري) بمجرد إبرام العقد.
- استحقاق الممول (البائع) للثمن المؤجل المتفق عليه بالأقساط المتفق عليها.
- انتقال ضمان العقار المبيع إلى المتمول (المشتري) بمجرد العقد.
- لا مانع أن يتفق المتعاقدان في هذا العقد على رهن العقار المبيع مقابل مبلغ التمويل

العقد الثاني: عقد الإجارة مع التملك اللاحق

تنقسم الإجارة إلى قسمين: إجارة تشغيلية وتمويلية، والمقصود هنا هي الإجارة التمويلية (المنتهية بالتملك)

تعريفه: عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجر معينة يدفعها المستأجر على أقساط ثم تنتقل

بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط.

## تسمياته المعاصرة:

- (1) التأجير المنتهي بالتمليك.
- (2) التأجير مع الوعد بالتمليك.
- (3) التأجير مع التمليك المعلق.

واسمه باللغة الإنجليزية عقد الليزنج (Leasing)  
حكمه: له صور جائزة وصور ممنوعة.

## معيار الصور الجائزة:

- (1) أن يكون عقد الإيجار عقدا حقيقيا تترتب عليه آثار عقد الإيجار.
- (2) أن يكون انتقال الملكية بعقد آخر غير عقد الإيجار بصورة صحيحة.

## آثار استعمال عقد الإجارة مع التمويل اللاحق في التمويل العقاري

- يلزم الممول بتسليم منفعة العقار للمتمول.
- كما يلزم المتمول بدفع أقساط الأجرة للممول.
- يبقى العقار مملوكا للممول حتى نهاية العقد.
- يكون الممول ضامنا للعقار في حالات الهلاك دون تعدي المتمول أو تقصيره.
- يتحمل الممول التأمين على العقار المؤجرة ولا يتحمله المتمول.
- يتحمل المستأجر الصيانة التشغيلية، ويتحمل المؤجر الصيانة الأساسية.

## العقد الثالث: عقد القرض:

تعريفه: دفع المال إلى الغير لينتفع به ويرد بدله.

التمويل أعم من القرض، ووصف التمويل بالقرض غير دقيق.

القرض في الاصطلاح الشرعي: هو القرض الحسن الذي لا يجوز أخذ الزيادة عليه.

## الاستخدامات الممكنة لعقد القرض في التمويل العقاري:

(1) القرض الحسن (مثل صناديق الإقراض الحكومي والخيري والوظيفي).

(2) القرض المصرفي الممنوع شرعا (الربوي) لشراء العقار.

العقد الرابع: عقد المشاركة:

تعريفه: هو ملك شيء له قيمة بين إثنين أو أكثر لكل منهم حق تصرف المالك.

استخدامه في التمويل العقاري:

الأول: منتج المشاركة مع التأجير مع التمليك اللاحق.

وصورته: يشترك الممول مع العميل في ملكية العقار، ثم يؤجر الممول أو يبيع نصيبه من العقار بالتقسيط ويدفع الممول أقساطه بمقدار نصيب الممول في العقار.

مثلا: الممول يملك 90 % من العقار والعميل يملك 10 % من العقار مقابل الدفعة المقدمة التي دفعها، ثم يدفع العميل دفعات إيجارية توازي نسبة ملكية الممول.

الثاني: منتج المشاركة المتناقصة.

العقد الخامس: عقد الرهن:

تعريفه: توثيق دين بعينٍ يُمكن استيفاؤه منها أو من ثمنها.

الفائدة من الرهن أنه عند عدم سداد الدين المرهون، فتباع العين المرهونة عند الاستحقاق، ويستوفي الحق منها.

استخدام عقد الرهن في التمويل العقاري له طريقتان:

الطريقة الأولى: رهن العقار الممول.

الطريقة الثانية: أن يكون العقار وسيلة لضمان للتمويل (العقاري وغير العقاري).

## العقد السادس: عقد الاستصناع:

تعريفه: أن يطلب إنسان من آخر شيئاً لم يصنع بعد ليصنع له طبق مواصفات محددة، بمواد من عند الصانع ، مقابل عوض مالي.

أمثله العامة: الخياطة والبناء والنجارة والحدادة إذا كانت المواد من عند الصانع.

## شروط عقد الاستصناع:

- أولاً: أن يذكر العقد أوصاف المصنوع بدقة.
- ثانياً: تحديد الأجل؛ بحيث يكون هناك مدة لعقد الاستصناع.
- ثالثاً: العلم بالثمن عند التعاقد، أما الثمن فيصح معجلاً ومؤجلاً ومقسطاً.
- رابعاً: أن تكون المادة والعمل من الصانع (لماذا؟).

## استخدام عقد الاستصناع في التمويل العقاري له صورتان:

- الأولى: منتج البيع على الخارطة.
- الثانية: منتج البناء الذاتي.

# هياكل التمويل العقاري



المحور الثالث  
هياكل منتجات التمويل العقاري

# الهيكل الأول: تمويل العقار بالمرابحة

43

مدخل لبعض المفاهيم المهمة في تمويل العقار بالمرابحة

- حكم بيع سلعة لا يملكها البائع:
- الفرق بين العقد والوعد:
- مفهوم بيع العينة:
- أنواع الدفعات المالية المقدمة وغاياتها: العربون/ هامش الجدية/ الدفعة المقدمة.
- خيار الشرط .

## المرحلة الأولى: طلب التمويل العقاري من جهة التمويل

- ضوابط هذه المرحلة :  
(1) الوعد غير ملزم.  
(2) لا يبيع الممول العقار للعميل قبل تملكه لها، وكذلك:  
لا يوقع العقد - لا يأخذ العربون - لا مانع من ضمان الجدية

## المرحلة الثانية: تملك الممول للعقار

- غالبا يشتريه الممول من مالكة الأول بخيار الشرط
- يشترط هنا ألا يكون الممول مالكا للعقار ، أو قد تملكه أو دفع عربونه.

## المرحلة الثالثة: بيع العقار على العميل

- وبهذا تنتقل ملكية العقار للعميل، ويكون ملتزما بدفع بقية الأقساط.
- يجب ألا تكون هناك مواطأة أو حيلة على التمويل بالفائدة الربوية.



## محطة مفاهيمية للتأجير التمويلي



الفرق بين العين والمنفعة

ضمان العين المؤجرة

الصيانة الأساسية والصيانة التشغيلية

التأمين على العين المؤجرة

# الهيكل الثاني: التأجير التمويلي للعقار

47

المرحلة الأولى: طلب المتمول الحصول على التأجير التمويلي.  
الوعد غير ملزم.

لا يبيع المصرف العقار للعميل قبل تملكه لها، وكذلك:  
لا يوقع العقد.  
لا يأخذ العربون.  
لا مانع من ضمان الجدية.

المرحلة الثانية: تملك الممول للعقار.

ليس المتمول هو مالك منفعة العقار دفعا لشبهة العينة.

المرحلة الثالثة: تأجير العقار على المتمول

عقد إجارة حقيقي

المرحلة الرابعة: تملك المتمول للعقار بعقد مستقل عن عقد الإيجار

- لماذا يختار الممول والمتمول هيكل التأجير التمويلي للعقار؟
- بصيغة أخرى: ما ميزة التأجير التمويلي لكل من الممول والمتمول.

صور تملك العقار في منتج التأجير التمويلي

بعقد مستقل

تلقائياً (لا يصح)

هبة

بيع

مستقبلاً

الآن (هبة مشروطة)

مستقبلاً

الآن (لا يصح)

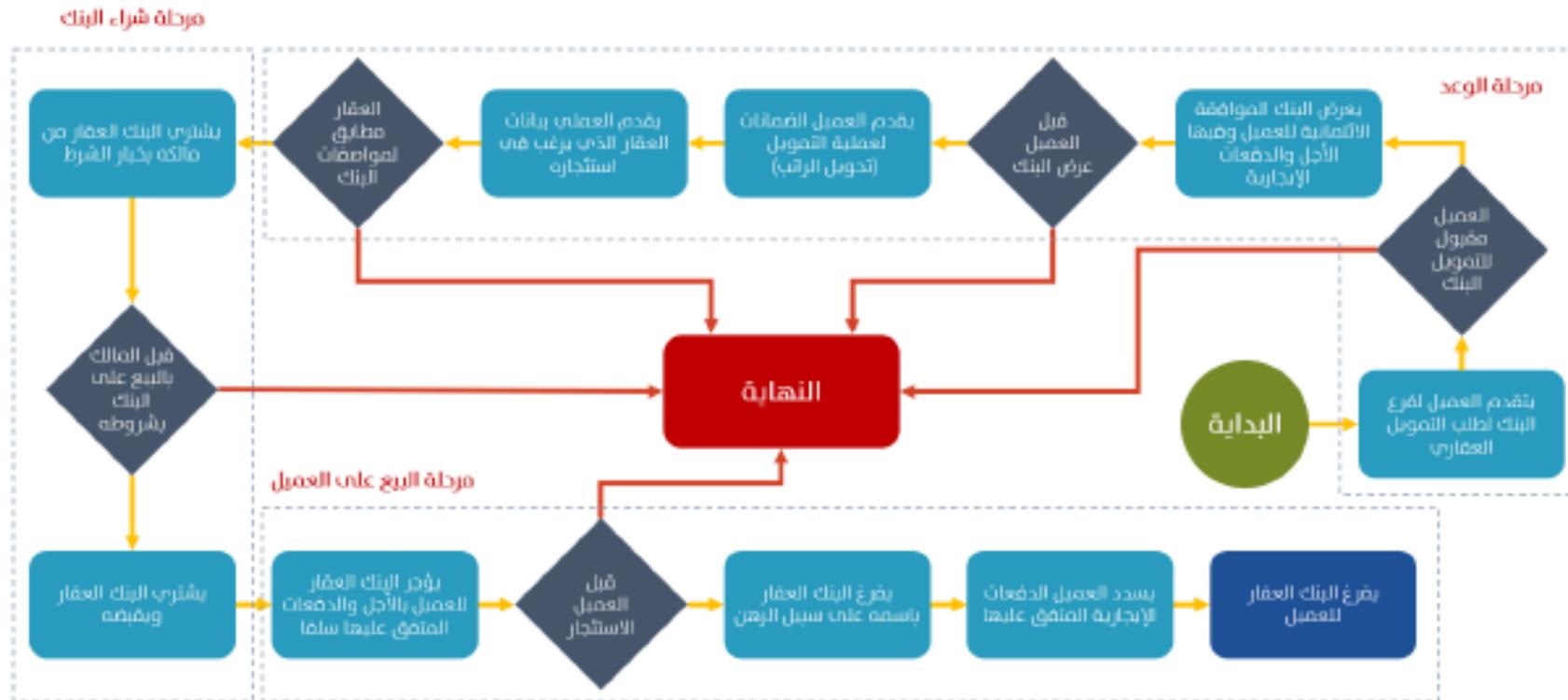
## تأجير العقار بربح متغير

يصح تحديد العنصر المتغير من الأجرة بناءً على مؤشر معلوم منضبط بشرطين:

(1) على أن تكون كل دفعة من دفعات الأجرة معلومة المقدار عند بدء ما يقابلها من المدة.

(2) أن يوضع لذلك حد أدنى وحد أعلى.

• سؤال للنقاش: إذا كان يصح إجارة العقار بربح متغير؛ فهل يجوز بيع العقار بربح متغير؟



المرحلة الأولى: طلب المتمول الحصول على تمويل عقار عن طريق المشاركة.  
الوعد غير ملزم.

لا يبيع المصرف العقار للعميل قبل تملكه لها، وكذلك:

- لا يوقع العقد.
- لا يأخذ العربون.
- لا مانع من ضمان الجدية.

المرحلة الثانية: تملك طالب التمويل لجزء من العقار، وتملك الممول لباقي العقار (90 % مقابل 10 % )

ليس المتمول هو مالك منفعة العقار دفعا لشبهة العينة.

المرحلة الثالثة: تأجير الممول لنصيبه من العقار على المتمول

عقد إجارة حقيقي.

يتحمل كل من الشريكين ضمان العقار وصيانتة الأساسية ورسوم تأمينه بنسبة ملك كل منهما في العقار.

المرحلة الرابعة: تملك المتمول لنصيب الممول في العقار بعقد مستقل عن عقد الإيجار .

## الهيكل الرابع: التمويل العقاري بالقرض

53

المرحلة الأولى: طلب المتمول الحصول على قرض لشراء عقار.

يتأكد الممول من ملاءة العميل واستيفائه للشروط.

المرحلة الثانية: يمنح الممول مبلغا من المال بقيمة العقار المطلوب على سبيل القرض.

ليس المتمول هو مالك منفعة العقار دفعا لشبهة العينة.

المرحلة الثالثة: يشتري المتمول العقار المطلوب، ولا مانع من رهنه توثيقا لدين الممول.

المرحلة الرابعة: يسدد المتمول القرض على أقساط، ولها حالتان:

الحالة الأولى: أن يكون مجموع الأقساط يساوي مبلغ التمويل الأساسي (بدون فائدة)، وهذا جائز شرعا؛ مثل القروض العقارية بالنظام القديم، وقروض بعض الشركات لموظفيها أو بعض الأفراد لبعض.

الحالة الثانية: أن يكون مجموع الأقساط أكثر من مبلغ القرض؛ وهذا ممنوع شرعا لأنه من صور الربا .

## الهيكل الخامس: التمويل العقاري بالاستصناع

54

أولاً: مراحل تطبيق الاستصناع في البيع على الخارطة (دون تمويل)

المرحلة الأولى: يكون لدى مطور عقاري نماذج بناء فيختار العميل للنموذج الذي يرغبه مما لدى المطور.

المرحلة الثانية: يبني المطور العقاري الوحدة السكنية الذي طلبه العميل وفقاً للنموذج خلال مدة محددة.

المرحلة الثالثة: يدفع العميل قيمة الوحدة السكنية غالباً على شكل دفعات تصاحب إنجاز كل مرحلة.

المرحلة الرابعة: يستحق المطور الدفعة الأخيرة بتسليم الوحدة العقارية الأخيرة.

# الهيكل الخامس: التمويل العقاري بالاستصناع

55

ثانياً: استخدام جهات التمويل لهيكل الاستصناع:

المنتج الأول: منتج البيع على الخارطة، وله صورتان:

الصورة الأولى: مشتملة على إجارة موصوف في الذمة، وهي بالمراحل التالية:

المرحلة الأولى: الاتفاق مع المطور العقاري على شراء وحدات عقارية على الخارطة.

المرحلة الثانية: الاتفاق مع العميل على تأجير وحدة سكنية إجارة موصوفة في الذمة.

المرحلة الثالثة: بعد انتهاء بناء الوحدة السكنية يتحول العقد إلى تأجير معين مع التملك اللاحق.

المرحلة الرابعة: بعد إتمام عقد الإجارة يملك الممول الوحدة السكنية بعقد مستقل عن عقد الإجارة.

الصورة الثانية لمنتج البيع على الخارطة:

مشملة على تمويل برهن العقار، وهي بالمراحل التالية:

المرحلة الأولى: اختيار نموذج من نماذج المطور العقاري بعد الاتفاق مع الممول.

المرحلة الثانية: الحصول على تمويل شخصي (غير عقاري) وتقديم العقار الذي يجري بناؤه كرهن للتمويل.

المرحلة الثالثة: يدفع الممول دفعة من التمويل مع كل مرحلة من مراحل البناء.

المرحلة الرابعة : يسدد الممول أقساط هذا التمويل خلال مدته، ثم يفك الممول الرهن عن العقار .



الوحدة  
الثالثة

# هياكل تنظيمات ولوائح التمويل العقاري

المحور الأول  
نظام التمويل العقاري، ولأحته التنفيذية

## التعريف بالنظام:

نظام صادر بالمرسوم ملكي رقم م / 50 بتاريخ 13 / 8 / 1433 هـ

- غرض النظام: تنظيم سوق التمويل العقاري.
- عدد المواد: 10
- جهات تنفيذه: مؤسسة النقد - وزارة الإسكان - البنوك التجارية وشركات التمويل المرخصة.
- أعدت اللائحة وزارة العدل ووزارة التجارة

## أهم أحكام النظام:

- دعم كامل لقطاع التمويل السكني (السماح لشركات التمويل - شركات التأمين - شركات إعادة التمويل العقاري - نشر المعايير والمؤشرات).
- التزام هيكل التمويل بالأحكام الشرعيّة.
- الفصل الثاني جاء لتنظيم الدعم الحكومي لقطاع التمويل العقاري.
- تأسيس تنظيمي مفهوم السوق الثانوية التي تتداول فيها حقوق الممول العقاري الناشئة من السوق الأولية
- تخصيص جزء من ميزانيات الصندوق للدعم / ضمان الحكومة لدعم الصندوق / إمكانية منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأوراق المالية في قطاع التمويل العقاري.

اللائحة التنفيذية للنظام شملت عددا من الأحكام أبرزها:

- اشتغال العقود على كافة البيانات والتفاصيل والإقرارات (25 عنصرا مذكورة في المادة العاشرة من اللائحة).
- تحديد نسبة من قيمة العقار كحد أعلى للتمويل ( 70 %) قابلة للتعديل من قبل المؤسسة

الوحدة  
الثالثة

# هياكل تنظيمات ولوائح التمويل العقاري

## التعريف بالنظام:

- نظام صادر بالمرسوم الملكي رقم م / 48 بتاريخ 13 / 8 / 1433 هـ
- غرض النظام: تنظيم نشاط التأجير المنتهي بالتمليك للعقارات والمنقولات.
- جهات تنفيذه: مؤسسة النقد
- عدد مواده: 27

## أهم أحكام النظام:

- التفصيل فيما يلزم بشأن عقد الإيجار التمويلي مثل أوصاف العين المؤجرة وآجال العقد والدفعات الإيجارية وحدود صلاحيات الطرفين في التصرف بالعين المؤجرة وحدود مسؤولياتهم عنها.
- معالجة تسجيل شركات التأجير التمويلي وشروط انضمامها لهذا النشاط
- معالجة حالات هلاك العين المؤجرة وتعذر استيفاء المنفعة

# المحور الثالث: نظام الرهن العقاري

63

## التعريف بالنظام:

- نظام صادر بالمرسوم ملكي رقم: ( م / 49 ) وتاريخ : 13 / 8 / 1433 هـ
- عدد مواده: 46 مادة
- غرض النظام: ضبط أحكام وإجراءات رهن العقارات، مثل أحكام إنشاء الرهن وآثاره على الراهن والمرتهن والغير وأحكام انقضائه.
- كما يهدف النظام إلى إيجاد ضمانات كافية لأطراف عملية التمويل العقاري.
- جهات تنفيذه: وزارة العدل وكتابات العدل

## المحور الرابع: تعميم تسجيل الرهون وفقا لحقيقة

64

- التعريف بالتعميم: تعميم صادر من مؤسسة النقد بموجب صلاحياتها النظامية وذلك بتاريخ 28 / 8 / 1438.
- غرض التعميم: إلغاء ممارسة جهات التمويل بإفراغ العقار باسم الممول على سبيل الرهن بدلا من تسجيله كعقار مرهون.
- جهات تنفيذه: مؤسسة النقد / المصارف و جهات التمويل العقاري / كتابات العدل.

### أبرز أحكام التعميم:

- (1) منع تسجيل العقار باسم الممول على سبيل الرهن
- (2) إتاحة فرصة ثلاث سنوات لتعديل الوضع القائم.

## المحور الخامس: مبادئ التمويل المسؤول

65

- التعريف بالتعميم: عدد من القواعد أصدرتها مؤسسة النقد بموجب صلاحياتها النظامية بتاريخ 9 / 9 / 1439
- غرض النظام: تشجيع التمويل الذي يلبي الاحتياجات الفعلية للعملاء خصوصاً تلك المتعلقة بالحصول على المساكن والأصول بدلا من الاستهلاكيات.
- جهات تنفيذه: جهات التمويل.

أهم أحكام التعميم:

- توجيه جهات التمويل إلى الدقة في تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء.
- استثناء المصروفات المعيشية من حدود التمويل، وتلك المصروفات هي: الأغذية - السكن (الإيجار) العمالة المنزلية - التعليم - الرعاية الصحية - النقل - الاتصالات - التأمين - أي تكاليف مستقبلية متوقعة.

## شروط احتساب إجمالي الدخل الشهري للعميل

**الدخل الشهري** يُحتسب من إجمالي الراتب ما يكون موثقاً بأي وسيلة من جهة العمل.

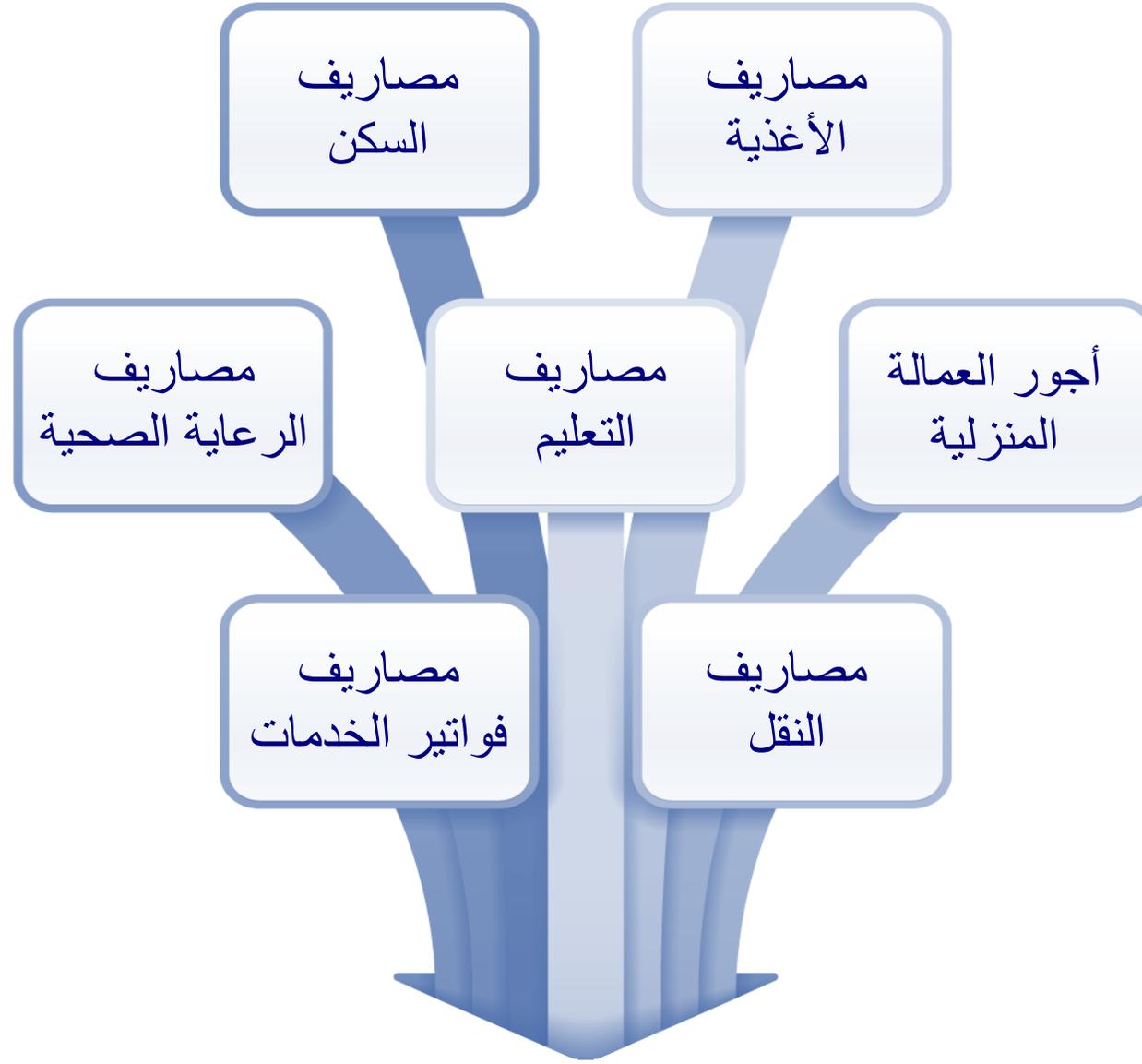


يُحتسب من الدخل الآخر نصف المتوسط الشهري لإجمالي المبالغ المالية التي يحصل عليها الشخص من أي مصدر دخل دوري سواء كان شهرياً أو سنوياً أو ذا فترة دورية أخرى. بما في ذلك البدلات أو المكافآت التي تدفع بشكل دوري، أو عوائد إيجار الأصول أو عوائد الاستثمارات، أو توزيعات أرباح الشركات أو غير ذلك، والتي يمكن التحقق منها بنات على كشف حساب العميل لمدة سنتين على الأقل أو بموجب وثائق رسمية تثبت استمراريتها.



لا يجوز احتساب ما يحصل عليه العميل من الإعانات الحكومية مثل برنامج حساب المواطن أو الضمان الاجتماعي ضمن إجمالي الدخل الشهري للعميل. إلا أنه يجوز احتساب الدعم الحكومي - الموثق مع المواطن تعاقدياً والمقدم من وزارة الإسكان أو صندوق التنمية العقارية - ضمن إجمالي الدخل الشهري للعميل وذلك لمنتجات التمويل العقاري.





## الحد الأعلى لإجمالي الأقساط نسبة إلى الدخل الشهري وفق مبادئ التمويل المسئول

إجمالي الأقساط شاملة التمويل العقاري*	إجمالي الأقساط باستثناء التمويل العقاري	التمويل الاستهلاكي	الدخل
55% كحد أعلى	45% كحد أعلى	33% للموظف 25% للمتقاعد	15,000 أو أقل
65% كحد أعلى	45% كحد أعلى	33% للموظف 25% للمتقاعد	أكثر من 15,000 وأقل من 25,000
تحدد وفق السياسة الائتمانية للممول	تحدد وفق السياسة الائتمانية للممول	33% للموظف 25% للمتقاعد	25,000 أو أكثر

تطبق على عقود التمويل الجديدة اعتباراً من تاريخ 14/9/2019م ولا تشمل عقود التمويل القائمة

\* يتضمن احتساب الدعم الحكومي للتمويل العقاري في إجمالي الدخل وإمكانية وصول إجمالي الأقساط للفتة (15,000) أو أقل حتى (65%)

• التعريف بالتعميم:

مجموعة من التعليمات الصادرة عن المؤسسة بموجب صلاحياتها النظامية، وذلك بتاريخ 1 / 12 / 1439 هـ

• الهدف من التعميم:

تمكين العملاء من اتخاذ القرار المناسب عند طلبهم التمويل العقاري وحماية أطراف تعاملات التمويل العقاري

## 6 تعليمات إلزامية عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد

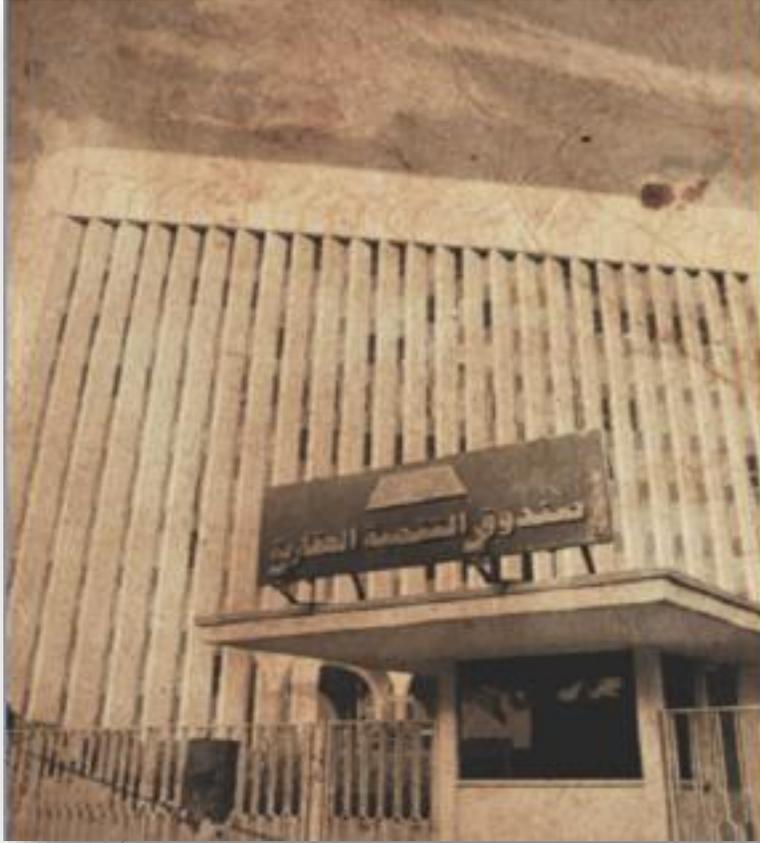
خلال 15 يوم عمل

- 1 طلب العميل**
  - تقديم بيانات العميل المالية
  - دراسة البنك للبيانات المالية
- 2 تقديم عرض التمويل**
  - لعناشة العميل والإجابة
  - على جميع استفساراته
- 3 تزويد العميل بكافة المستندات**
  - عقد التمويل ومرافقته
  - نموذج الإفصاح لعرض التمويل
  - نموذج الإقرار بقبول المخاطر الائتمانية
- 4 فترة الانتظار**
  - لتأهل عن 5 أيام عمل من تاريخ
  - استلام العميل لعرض التمويل العقاري
- 5 المستشار الائتماني**
  - توفير شرحاً واضحاً عن طبيعة
  - التمويل العقاري وإجابة كافة
  - استفسارات العميل
- 6 التوقيع**
  - يحظر إبرام أي عقد تمويل عقاري
  - للأفراد إلا بعد استيفاء ملوود في الفقرات

# التمويل المدعوم صندوق التنمية العقاري

الوحدة  
الرابعة

- 1) نبذة تاريخية عن الدعم السكني.
- 2) المفهوم الجديد للدعم السكني وأسباب التحول.
- 3) برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم).
- 4) مميزات برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم).
- 5) آلية الدعم الشهر ي.
- 6) معايير الدعم.
- 7) تحسين مصفوفة الدعم.
- 8) خيارات برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم).
- 9) خدمة تخفيض الدفعة المقدمة وشروطها.
- 10) صيغ العقود في الجهات التمويلية - احكامها وشروطها .
- 11) خدمات برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم).
- 12) حلول تمويلية في برنامج القرض العقاري ي.
- 13) مبادرة الدعم السكني للعسكريين في الخدمة.
- 14) مبادرة دعم الدفعة الأولى للمدنيين.
- 15) دعم مواطني القطاع الخاص / رواد الأعمال.
- 16) دعم شريحة المتقاعدين ومن قارب على التقاعد.
- 17) خدمة المستشار العقاري ي.
- 18) آلية التسجيل او التعديل في خدمة المستشار العقاري ي.
- 19) نتائج وتوصيات المستشار العقاري ي.
- 20) تطبيق المستشار العقاري ي.
- 21) رحلة المستفيد في تطبيق وموقع المستشار العقاري ي.
- 22) فيديو تعريفى بخدمة المستشار العقاري ي.
- 23) امثلة حسابية في برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم).
- 24) اختبار فور ي



- تأسس صندوق التنمية العقارية بموجب المرسوم الملكي رقم م/ 23 وتاريخ 11 / 06 / 1394 هـ الموافق 01 / 07 / 1974 م.
- كان الهدف الأساسي هو تنمية قطاع الإسكان وسرعة تمكين الأسر من الحصول على مسكن يتناسب مع مستوى دخل الأسرة.
- تم تخصيص الدعم للمستحقين لدى صندوق التنمية العقارية وأضيف عليها لاحقاً نظام المنح الحكومية.
- كانت تُصرف حسب الأقدمية في تقديم الطلب بدون التمييز بين الأشد حاجة من المواطنين والأقل منهم.

## الطريقة الجديدة

- (1) تفرق بين الفئات العمرية والأسر الأشد حاجة وتراعي القدرة الشرائية للمواطن.
- (2) تعتبر فرصة لمنح أعداد مضاعفة من المستفيدين يصلوا إلى ستة أضعاف لآلية إصدار الأرقام القديمة.
- (3) تساهم في تقليص مدة الانتظار للحصول على التمويل العقاري

- (1) لم تكن تفرق بين الفئات العمرية والأسر الأشد حاجة والقدرة الشرائية.
- (2) لا تتيح خدمة أعداد كبيرة من المستفيدين نظرا لاعتمادها الكامل على الميزانيات الحكومية فقط
- (3) ينتج عنها طول فترة الانتظار للحصول على التمويل العقاري.

## الطريقة القديمة



# برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم)

75

هو برنامج تمويل سكني مدعوم التكاليف لمبلغ 500,000 ريال متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ويُعطى للشخص المؤهل بعد حصوله على تمويل عقاري من خلال البنوك والشركات التمويلية المشاركة حيث يتحمل الصندوق تقديم مبلغ دعم شهري يتم تحويله له تحقق عليه من جهة التمويل.



## الفئة المستهدفة:

1. مستفيدي وزارة الإسكان.
2. مستفيدي صندوق التنمية العقارية.



# مميزات برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم)

- مجاز من الهيئات الشرعية لدى جهات التمويل.

- دعم بنسبة 100% لأصحاب الدخل الشهري 14,000 ريال أو أقل لتحقيق مبدأ الأشد حاجة وتتفاوت نسبة الدعم لأصحاب الدخل الأعلى.

- الاستفادة من خدمة تخفيض الدفعة المقدمة من 10% إلى 5%

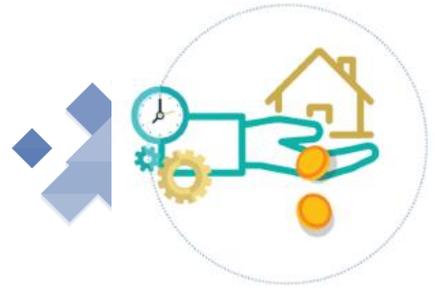
- يحصل المستفيد على مهلة سنتين من تاريخ صدور رقمه للاستفادة من البرنامج وفي حال انتهائها، يمكنه إعادة التقديم على بوابة الإسكان للحصول على أحد المنتجات المناسبة له.

- يعفى المستفيد في حال الوفاة أو العجز الكلي لا قدر الله من جهة التمويل ويسقط التمويل والدعم.

- إمكانية التنازل عن طلب القرض لأحد أقاربه من الدرجة الأولى.

- إمكانية تمويل المستفيد من جهة التمويل لمبلغ يتجاوز 500,000 ريال.

- تقليص فترة الانتظار الطويلة للحصول على البرنامج



الانتظام بالسداد:

برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم):

يحفز المستفيد على الانتظام بالسداد حتى يتمكن من الحصول على مبلغ الدعم الشهري وعند تعثره عن سداد القسط الشهري لجهة التمويل فيتم إيقاف الدعم مؤقتاً عنه ويعاد مبلغ الدعم بأثر رجعي بعد سداد أي قسط من القائمة.

إسقاط الدعم الشهري في الحالات التالية:

- في حال وفاة المستفيد أو عجزه الكلي حيث تسقط مديونية التمويل مع جهة التمويل ويسقط الدعم.
- في حال قيام المستفيد بتنفيذ السداد المبكر لتمويله القائم مع جهة التمويل ستسقط عنه الأرباح اللاحقة لذلك يسقط الدعم.



- يتم احتساب مبلغ الدعم بنسبة معينة من مقدار الأرباح المحتسبة لمبلغ 500,000 ريال كحد أقصى الممولة للمستفيد من جهة التمويل. بينما في خيار تحويل التمويل العقار القائم إلى برنامج القرض العقاري التمويل المدعوم يتم احتساب مبلغ الدعم بنسبة معينة وبسقف أرباح يصل إلى 500,000 500,000 ريال.
- يتم دعم أصحاب الدخل الشهري 14,000 ريال أو أقل بنسبة 100% بدون النظر لعدد أفراد الأسرة.
- يتم دعم أصحاب الدخل الشهري أكثر من 14,000 ريال حسب مصفوفة الدعم (الدخل الشهري + عدد أفراد الأسرة (بنسبة تتراوح بحد أدنى 35% وحد أعلى 100%).
- يتم تقسيم مبلغ الدعم على دفعات شهرية متساوية لكامل فترة التمويل وتحويلها من حساب الصندوق العقاري إلى حساب المستفيد بعد سداد القسط الشهري لجهة التمويل.



## \* تعريف مصفوفة الدعم:

**الدخل الشهري:** يشمل (الراتب الأساسي + بدل السكن فقط) ويخصم منه التأمينات أو التقاعد.

**عدد أفراد الأسرة:** يشمل الزوج والزوجة والأبناء حسب لائحة الدعم السكني.

أما من لم يكن لديه بدل سكن فإن الدخل الشهري يشمل (الراتب



## في السابق ( نسبة الدعم ):

14,000+ ريال  
(الدخل الشهري)

35%



14,000 ريال أو أقل  
(الدخل الشهري)

100%



## الآن .. كيفية حساب الدعم :

تم العمل على نسبة الدعم ودراسة مدى ملائمتها للمستفيد حسب عدد أفراد الأسرة والراتب الشهري.

### مثال توضيحي :



إبراهيم موظف ( متزوج ) الدخل الشهري  
عدد أفراد الأسرة: 4 ( رب الأسرة + الزوجة + 2 أطفال )

20,000 ريال

نسبة الدعم 85%



أحمد موظف ( متزوج ) الدخل الشهري  
عدد أفراد الأسرة: 3 ( رب الأسرة + زوج + طفل )

17,000 ريال

نسبة الدعم 95%

### ملاحظة

الدخل الشهري | يتم خصم 5% لكل 1000 ريال للمدخل | عدد أفراد الأسرة | يزيد الدعم بنسبة 5% لكل فرد من أفراد الأسرة

# خيارات برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم)

82

يمكن تخفيض الدفعة المقدمة بنسبة (5%)  
من قيمة العقار وبحد أقصى 40,000  
ريال

شراء وحدة سكنية جاهزة:

يستطيع المستفيد شراء عقار من السوق أو مشاريع وزارة الاسكان من خلال  
جهات التمويل (فيلا - شقه - تاون هاوس - عمارة سكنية).

01

تمويل شراء وحدة سكنية على الخارطة:

يستطيع المستفيد شراء عقار سكني تحت الإنشاء من خلال جهات التمويل  
(فيلا - تاون هاوس - شقه) بمواصفات محددة من مطور عقاري في مشروع  
محدد

02

تمويل البناء الذاتي:

يستطيع المستفيد رهن الأرض المملوك له ليحصل على تمويل عقاري حسب  
آلية جهة التمويل (بنظام الدفعات) حتى يتمكن من بناء الأرض

03

تمويل برهن العقار:

يستطيع المستفيد رهن عقار المملوك له (فيلا - شقه - أرض) ليحصل على  
عقاري بنسبة معينة من قيمة العقار حسب آلية جهة التمويل بنظام دفعة واحدة.

04

تحويل التمويل العقار القائم إلى برنامج القرض العقاري التمويل المدعوم:

لمن لديهم تمويل عقاري قائم ومسجلين في الصندوق العقاري .. يمكنهم تحويله  
إلى برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم) والاستفادة من الدعم.

05

# خدمة تخفيض الدفعة المقدمة وشروطها

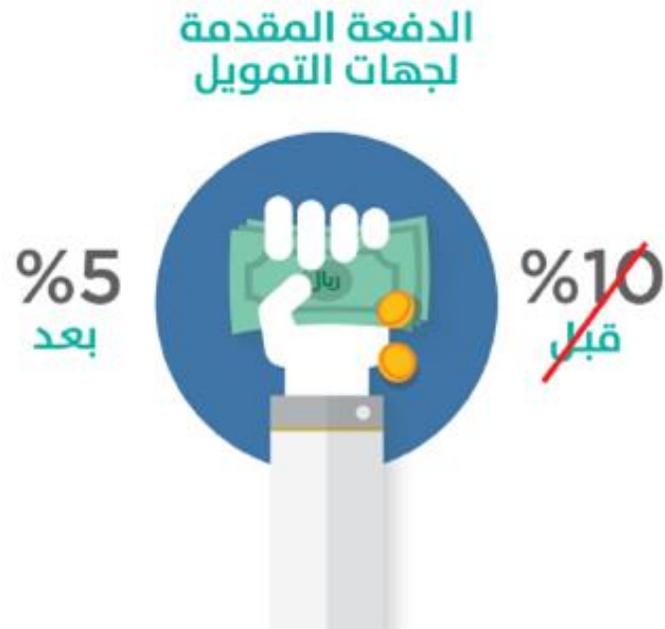
83

## خدمة تخفيض الدفعة المقدمة:

هو منتج مُساند لبرنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم) ويهدف إلى تخفيف عبء الدفعة المقدمة التي تشرطها جهات التمويل عند شراء عقار بموجب تمويل عقاري حيث يتم تخفيض الدفعة المقدمة للشخص المؤهل لتصبح 5 % من قيمة العقار الممول بدلاً من 10 % وذلك بالتزام الصندوق بتقديم مبلغ ضمان نقدي بنسبة 5 % من قيمة العقار وبحد أقصى 40,000 ريال بالإضافة إلى حصوله على برنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم).

## الشروط:

- أن يكون لديه عائلة.
- أن يكون عمره أكثر من 25 سنة.
- لا يملك مسكن.
- قيمة العقار لا تتجاوز 800 ألف ريال



# صيغ العقود في جهات التمويل - أحكامها وشروطها

84

## أنواع العقود:

- عقد الإجارة: عقد بنسبة ربح ثابتة أو متغيرة وأن يكون العقار باسم جهة التمويل ويؤجر للمستفيد.
- عقد المرابحة: عقد بنسبة ربح ثابتة وأن يكون العقار باسم المستفيد ويُرهن لجهة التمويل.

## الأحكام والشروط والمميزات:

- الموافقة الائتمانية على طلب المستفيد.
- الموافقة على العقار المقدم من المستفيد.
- يجب توفير قيمة الدفعة المقدمة في حال شراء وحدة جاهزة أو شراء وحدة تحت الإنشاء.
- الاعفاء في حال الوفاة أو العجز الكلي.
- توجد جهات لديها مدة التمويل تصل إلى 30 سنة.
- توجد جهات لديها رسوم تقييم للعقار ورسوم إدارية لا تزيد عن 1% أو 5000 5000 5000 5000 ريال أيهما أقل من مبلغ التمويل.
- توجد جهات لديها تمويل بدون تحويل الراتب. • توجد خدمة السداد المبكر.

# صيف العقود في جهات التمويل - أحكامها وشروطها

85

الجهات الممولة

شركة سهل

شركة دار التمليك

شركة بداية

شركة دويتشه الخليج

البنك العربي

البنك الأهلي

بنك الرياض

بعض الخدمات المقدمة لمستفيدي صندوق التنمية العقارية:



## تعجيل إصدار الرقم

يستطيع المستفيد بعد معرفة تاريخ إصدار رقمه طلب تعجيل إصدار الرقم بحيث يتم إعطاء المجال للمستفيدين الجاهزين بإصدار موافقة فورية مدتها 90 يوماً لإنهاء إجراءات التمويل وفي حال عدم الانتهاء في المدة المعطاة يعود دور المستفيد للتاريخ الأساسي

## اعرف دورك

تمكين المستفيد من معرفة تاريخ إصدار الرقم الخاص به من خلال دخول المستفيد على موقع الصندوق العقاري منصة (اعرف دورك) ومعرفة تاريخ إصدار رقمه .

# حلول تمويلية في برنامج القرض العقاري

87

القسط المرن:

هو آلية سداد يدعمها الصندوق العقاري بالتعاون مع بعض الجهات التمويلية لتمكين المستفيدين الذين لديهم التزامات مالية من الاستفادة من قرضهم العقاري بآلية سداد مرنة.



# حلول تمويلية في برنامج القرض العقاري

## العقد الثلاثي

عقد يبرم بين كلاً من:

- الصندوق العقاري،
- والمستفيد،
- والممول العقاري.



## 2 في 1

يستطيع المستفيد من خلال هذي الخدمة الحصول على تمويل عقاري وتمويل شخصي في وقت واحد وذلك لمساعدته في سداد الدفعة المقدمة.



# مبادرة الدعم السكني للعسكريين في الخدمة

89

هي مبادرة لتسهيل حصول منسوبي القطاع العسكري في الخدمة على السكن عبر تقديم قرض حسن بحد أقصى 140 ألف ريال إضافة إلى تمويلهم عبر برنامج القرض العقاري من خلال الجهات التمويلية بمبلغ يصل إلى 500 ألف وتشمل (شراء وحدة سكنية جاهزة، شراء وحدة سكنية تحت الانشاء، البناء الذاتي).

الفئة المستفيدة

العسكريين في الخدمة المسجلين في وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية

آلية الدعم

تغطية 20 % من قيمة العقار بحد أقصى 140,000 ريال



قائمة انتظار وزارة الإسكان



قائمة انتظار صندوق التنمية العقارية



- موظفي قطاع الشركات المتوسطة والصغيرة.
- ملاك المشاريع، الذين صدرت أسمائهم لدى الصندوق.

الفئة المستفيدة من هذا الدعم:

يجب أن لا يتجاوز الدخل الشهري (الراتب الأساسي + بدل السكن) لمنسوبي القطاع الخاص ورواد الأعمال (الجهات غير المعتمدة) 25 ألف ريال.

معيار الدعم:

يأتي الهدف ضمن باقة "الحلول" التي تشمل تقديم الدعم والتسهيلات لعددٍ من شرائح المجتمع التي لم تتمكن من الحصول على "التمويل من البنوك أو المؤسسات التمويلية"

الهدف من التمويل هذه الفئة:

## نبذة تعريفية:

هو تمويل سكني مدعوم التكاليف ينفذ بالتعاون مع البنوك والشركات التمويلية المشاركة، بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويُعطى للشخص المؤهل بعد حصوله على تمويل عقاري من خلال الجهات المشاركة لعمر يصل إلى 70 سنة، حيث يتحمل الصندوق تقديم مبلغ دعم شهري يُحول لحساب المستفيد بعد سداده للقسط الشهري المستحق عليه من جهة التمويل.

## الشريحة المستفيدة من هذا الدعم:

- المتقاعدون من موظفي الدولة (المدنيون/ عسكريون).
- من هم على رأس العمل حالياً وقاربوا سن التقاعد (مدنيون وعسكريون) الذين صدرت أسمائهم في الصندوق.

## الهدف من تمويل هذه الشريحة:

يأتي الهدف ضمن باقة "الحلول" التي تشمل تقديم الدعم والتسهيلات لعددٍ من شرائح المجتمع التي لم تتمكن من الحصول على "التمويل من البنوك أو المؤسسات التمويلية"

فريق مختص يقدم أفضل الخدمات لمستفيدي صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان لتوفير أفضل الحلول الممكنة بعد دراسة البيانات المدونة والمستندات المرفقة من مقدم الطلب حتى يتسنى للفريق تذليل كافة العقبات مع الجهات التمويلية ليحصل المواطن على برنامج القرض العقاري بكل يسر وسهولة.



## الفئة المستهدفة

- مستفيدي وزارة الإسكان
- مستفيدي صندوق التنمية العقارية

# آلية التسجيل او تعديل البيانات في خدمة المستشار العقاري

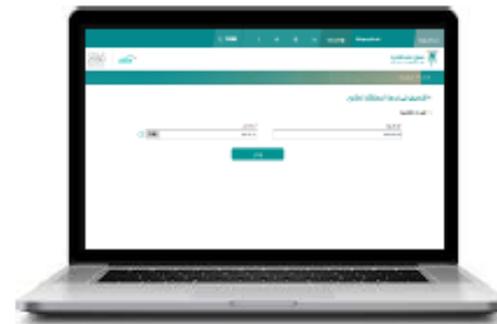
## آلية تعديل البيانات

- ادخل رقم الهوية وتاريخ الميلاد.
- سيتم ارسال رمز الى جوال المستخدم المسجل للتحقق.
- إمكانية التعديل على البيانات.



## آلية التسجيل

- ادخال البيانات الشخصية.
- ادخال البيانات المالية ونوع المنتج.
- إقرار بصحة البيانات.



# نتائج توصيات المستشار العقاري

94

## 1. البيانات الشخصية والمالية:

استعراض اهم المعلومات الشخصية والمالية للمستخدم.

توصيات المستفيدين			
نتائج توصيات المستشار العقاري			
ادخل رقم الهوية	عرض	طباعة	
رقم الهوية	الراتب الأساسي	8,375	
اسم المستفيد	بدل السكن	00	
نوع العمل	بنك الراتب	مصرف الإنماء	حكومي مدني
عدد أفراد الأسرة	صافي الراتب	8,375	4
نوع المنتج المرغوب	الالتزامات الشهرية	2,096	الوحدات الجاهزة
العمر بالهجري	عدد الأقساط المتبقية	44	33
مبلغ الخدمة المقدمة	نوع المنتج	مندوق التنمية العقاري	0



## نتائج توصيات المستشار العقاري



نسبة الدعم

الراتب الأساسي : 8,375  
بدل السكن : 00  
صافي الراتب الشهري : 8,375  
الالتزامات الشهرية : 2,096  
عدد الأقساط المتبقية : 44

رقم الهوية :  
اسم المستفيد :  
نوع العمل : حكومي مدني  
عدد أفراد الأسرة : 4  
نوع المنتج المرغوب : الوحدات الجاهزة  
العمر بالهجري : 33

## 2. البرامج والخدمات المتاحة لدى الممولين (الحلول التمويلية):

- قائمة بالمولين المناسبين لحالة المستفيد الائتمانية، وأهم الحلول التمويلية
- المقدمة منهم كما تم الحديث عنها من شريحة رقم 15 الى شريحة رقم 20



## البرامج والمنتجات المتاحة:

الممول	قسط مرن متناقص	تخفيض الدفعة المقدمة	قسط مرن متزايد	الضمانات	دعم العسكريين	دعم المدنيين	نقل المديونية	تقسيم الدفعة المقدمة
بنك الجزيرة	نعم	لا	نعم	نعم	لا	لا	لا	لا
البنك الأهلي	نعم	لا	نعم	نعم	لا	لا	لا	لا
دار التمليك	نعم	نعم	نعم	نعم	لا	لا	لا	لا
البنك الفرنسي	لا	نعم	نعم	لا	لا	لا	لا	لا
بداية	نعم	نعم	نعم	لا	لا	لا	لا	لا



 <h3>تخفيض الدفعة المقدمة</h3> <p>تخفيض الدفعة المقدمة للشخص المرشح للسحب 65 من قيمة قسط التمويل أو حتى 40,000 ريال</p>	 <h3>قسط مرن متناقص</h3> <p>يمكنك من إجراء تعديل على قيمة القسط الشهري حسب ظروفك المالية والشخصية</p>	 <h3>الوحدات الجاهزة</h3> <p>شراء عقار من السوق أو مشاريع وزارة الإسكان من خلال الجهات التمويلية</p>
 <h3>دعم الدفعة المقدمة للمدنيين</h3> <p>الرضى يمكنهم الحصول على دعم مقدمتها حتى 100 ألف ريال على صيغة دعم إعانة الرضى العقاري بنحو الأقدم 30 سنة بأعلى</p>	 <h3>قسط مرن متزايد</h3> <p>يمكنك من الحصول على تمويل عقاري وخصني معاً لامتلاكك في عمارة الدفعة المقدمة</p>	 <h3>دعم العسكريين</h3> <p>الجنود الرضى يمكنهم الحصول على 200,000 ريال يمكنهم إلى تمويلهم عبر برنامج الرضى العقاري</p>



# نتائج توصيات المستشار العقاري

## 3. جدول اهم النتائج المالية ه تشما :

اهم النتائج المالية

نسبة الحجم 100%

الممول	بنك الجزيرة	البنك الأهلي	دار التعمير	البنك العربي	بنك بديه	مصرف الواحى	بنك الرياض	بنك البلاد	مصرف الزمان	بنك ساب	دويتشه
أقصى مبلغ تمويل	736,074	726,130	695,824	651,788	615,327	594,342	578,653	558,910	515,345	507,101	454,889
القسط الففري قبل القاعد	4,192	4,954	4,954	4,954	4,954	4,954	4,573	4,954	4,573	00	00
مبلغ الدعم الشهرى	1,313	1,879	2,022	1,898	2,468	2,504	2,380	2,490	1,980	1,856	1,643
القسط الففري بعد الدعم	2,879	3,074	2,932	3,056	2,486	2,349	2,193	2,464	2,592	0	0
مدة التمويل بالسنوات	30	30	30	25	30	30	30	25	20	30	30
عدد الأقساط قبل القاعد	280	280	280	256	280	280	280	256	196	00	00
احتمالى مبلغ الدعم تقريمه 0-10 الف ريال	472,500	676,603	727,848	569,268	888,477	937,500	856,770	746,955	475,268	668,340	591,508
ميهة القاعز المعترده	817,860	806,811	732,447	686,092	647,712	625,623	609,109	588,326	542,469	533,791	478,831
مبلغ القفمه المقدمه	81,786	80,681	36,622	34,305	32,386	31,281	30,455	29,416	27,123	26,690	23,942
مبلغ دعم القفمه المقدمه للمسكبين	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
مبلغ دعم القفمه المقدمه للمدينين	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00
دهات تمويل أذاعرها المسكبين	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا



## 3. أ - اهم المفاهيم حول جدول (اهم النتائج المالية )

اقصى مبلغ تمويل	اقصى مبلغ تمويل يحصل عليه المواطن بعد خصم الدفعة المقدمة.
القسط الشهري قبل التقاعد	قسط التمويل العقاري + قسط التمويل الشخصي ان وجد كما هو موضح في المثال
مبلغ الدعم الشهري	المبلغ الذي يتم ايداعه في حساب المستفيد بعد خصم القسط الشهري.
القسط الشهري بعد الدعم	يشمل قسط التمويل العقاري + قسط التمويل الشخصي - مبلغ الدعم الشهري
مدة التمويل بالسنوات	وهي مدة سداد التمويل العقاري.
اجمالي مبلغ الدعم لقيمة 500 الف ريال	اجمالي مبلغ الدعم طيلة فترة التمويل والذي سيتم ايداعه على مبالغ شهرية للمستفيد (مبلغ الدعم الشهري )
قيمة العقار المقترحة	( اقصى مبلغ التمويل + مبلغ الدفعة المقدمة )
مبلغ دعم الدفعة المقدمة للعسكريين	تمثل 20 % من قيمة العقار (بحد أقصى 140 ألف ريال)

# نتائج توصيات المستشار العقاري

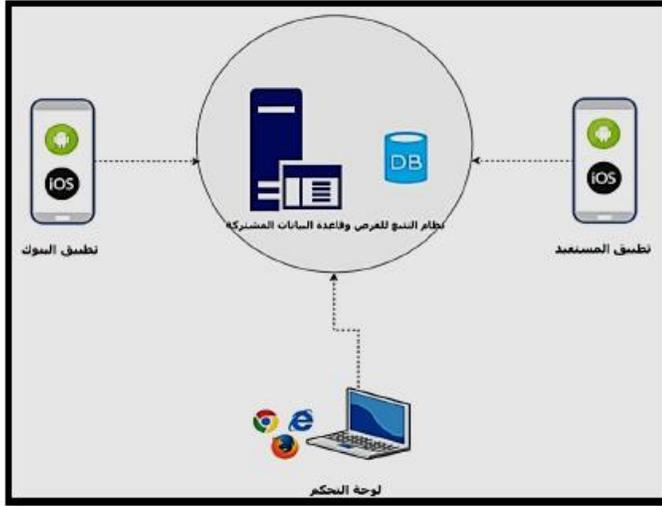
## 3. جدول تفاصيل النتائج المالية:

تفاصيل النتائج المالية

التمويل	بنك الجزيرة	البنك الأهلي	بنك التملك	بنك الفريسي	بنك مصر	بنك الرياض	بنك البلاد	بنك مصر	بنك مصر	بنك مصر	بنك مصر	بنك مصر
إجمالي المصروفات	1,431,563	1,708,734	1,708,734	1,393,871	1,708,734	1,570,198	1,393,871	1,005,200	1,184,933	1,046,398		
عدد الأسبوعيات الممولة الشخصي	44	44	44	44	44	44	44	44	44	324		
القسط الشهري خلال فترة التمويل الشخصي	2,096	2,858	2,858	2,858	2,858	2,477	2,858	2,477	3,239	2,858		
القسط الشهري بعد الدعم	783	978	836	960	390	253	97	496	1,382	1,215		
عدد الأسبوعيات الممولة الشخصي بعد القواعد	00	00	00	00	00	00	00	00	36	36		
القسط الشهري فترة التمويل الشخصي بعد القواعد	00	00	00	00	00	00	00	00	3,767	3,348		
القسط الشهري بعد الدعم	0	0	0	0	0	0	0	0	1,910	1,705		
عدد الأسبوعيات بعد القواعد	36	36	36	00	36	36	36	00	00	00		
القسط الشهري بعد القواعد	4,608	5,444	5,444	00	5,444	5,444	5,025	00	00	00		
القسط الشهري بعد الدعم	3,294	3,564	3,422	0	2,976	2,840	2,645	0	0	0		
دعم تمويل أختارها المستفيد	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا		

## أهم المفاهيم حول جدول ( تفاصيل النتائج المالية )

اجمالي المديونية	اجمالي المبلغ الذي سيدفعه المستفيد للجهة التمويلية (مبلغ التمويل العقاري + التمويل الشخصي ان وجد)
القسط الشهري خلال فترة التمويل الشخصي	مبلغ القسط للتمويل العقاري فقط
القسط الشهري بعد الدعم	يشمل قسط التمويل العقاري - مبلغ الدعم الشهري



## الوصف

أداة تفاعلية تربط مستخدمي الصندوق العقاري ووزارة الإسكان مع جهات التمويل حيث توفر للمواطن أفضل الحلول التمويلية وتسهل عليه متابعة طلبه حتى استكمال توقيع عقدي الدعم السكني والتمويلي

تحسين جودة الفرص البيعية



متابعة الفرص البيعية مع الممولين



أتمتة كاملة لعملية التمويل



## الأهداف

## المفهوم

يعتبر تطبيق المستفيد أداة تفاعلية يستطيع من خلالها التسجيل في نظام المستشار العقاري والحصول على أفضل خمس توصيات تمويلية مع امكانية تحديث معلوماته والاستعلام عن حالة طلبه التمويلي بالإضافة إلى تقييم مستوى خدمة الجهة التمويلية التي تعاملت معه.



- التسجيل
- الاستعلام وتقييم
- تحديث المعلومات
- التوصيات
- صوتك مسموع



صندوق التنمية العقارية  
REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND

المستشار العقاري

البريد الإلكتروني

كلمة المرور

نسيت كلمة المرور؟

تسجيل الدخول

## المفهوم

يعمل تطبيق شركات الوساطة العقارية بتعيين (منسق المنطقة ومنسق الوسيط) ليكون ضابط الاتصال والمنسق في استقبال وإدارة الفرص البيعية وتحويلها لفريق العمل في شركة الوساطة العقارية لـ (موظفي الوساطة) ليتم العمل عليها خلال 3 أيام.

صندوق التنمية العقارية

صنفيني الوساطة العقارية

اسم العميل	العميل	التي العنبري فيه	نوع المنتج	أعلى مبلغ توريد	نسبة الترخ	الفترة
153	طالع سالم	الرياض	حي العزيزية	طلب دعم تمويل عقاري دائم	10	مستل الوساطة
154	طالع صفيان الاسم	الرياض	حي العزيزية	القاء الدائ	50%	مستل الوساطة
155	سالم صهر العنبري	الرياض	حي القاهر	القاء الدائ	50%	مستل الوساطة

## حالة الفرصة التمويلية

## تسلسل الهيكلية



محولة إلى البنك

منسق منطقة

مسنده إلى فرع

منسق وسيط

مسنده إلى موظف مبيعات

موظف وسيط

مقبولة

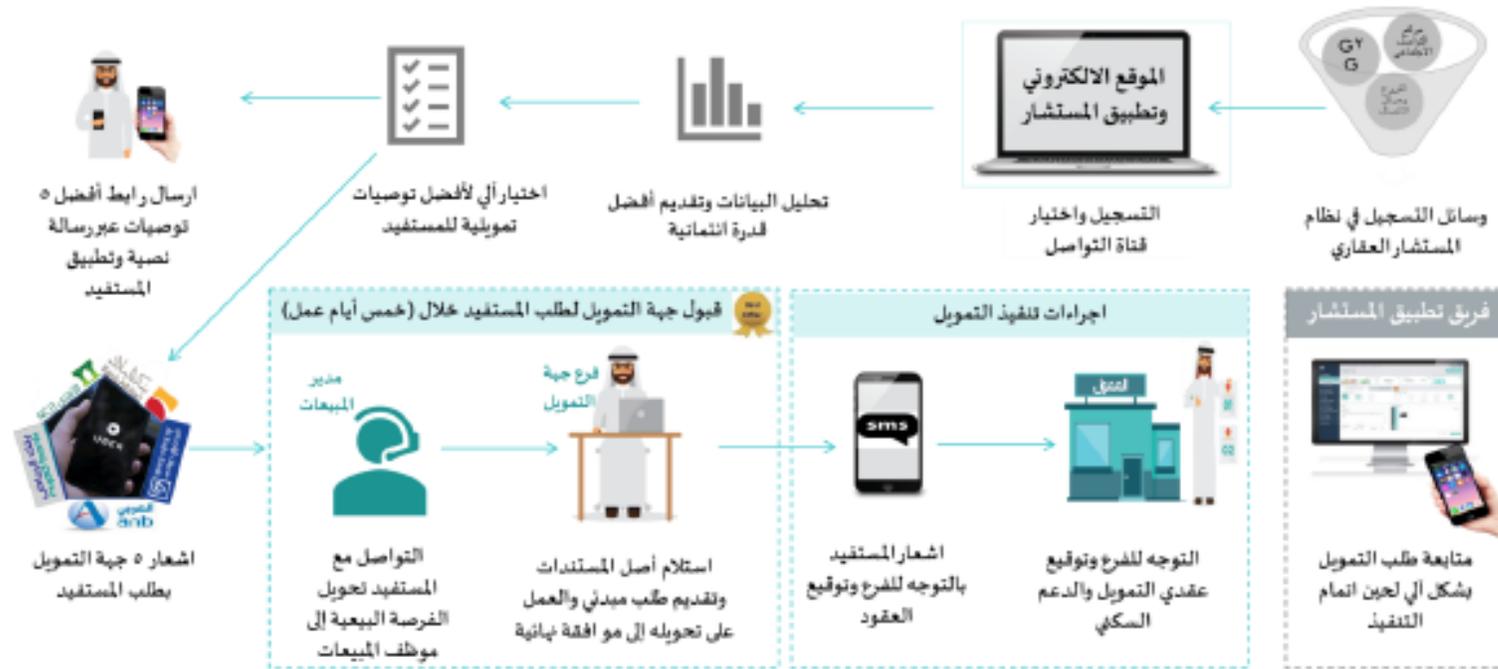
مرفوضة

تم طلب تمويل

تم توقيع العقد

# رحلة المستفيد في موقع وتطبيق المستشار العقاري

104



# فيديو تعريفى بخدمة المستشار العقارى

105



# أمثلة حسابية لبرنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم)

106

سعر العقار المطلوب 560,000 ريال

مبلغ التمويل المطلوب 500,000 ريال:  
ساعد البرنامج لتحويل التمويل إلى قرض حسن بنسبة ربح 0% لمدة 25 سنة.

02 المخرجات	
500,000 ريال	قيمة القرض العقاري
469,204.73 ريال	ربح الممول من التمويل المدعوم
469,204.73 ريال	مبلغ دعم الصندوق
1,564.02 ريال	مبلغ الدعم الشهري
100%	نسبة الدعم من الأرباح

04 النتيجة بعد الدعم	
1,666.67 ريال	القسط الشهري
500,000 ريال	مبلغ التمويل
0 ريال	ربح جهة التمويل
0%	نسبة الربح

01 المدخلات	
14,000 ريال	الراتب الشهري
300 ريال	مدة التمويل
16%	نسبة الدفعة المقدمة
3.75%	نسبة الربح

03 النتيجة قبل الدعم	
3,230.68 ريال	القسط الشهري
60,000 ريال	الدفعة المقدمة
500,000 ريال	مبلغ التمويل
469,204.73 ريال	ربح جهة التمويل
969,204.73 ريال	المبلغ الإجمالي

# أمثلة حسابية لبرنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم)

107

سعر العقار المطلوب 1,000,000 ريال

مبلغ التمويل المطلوب 500,000 ريال:  
ساعد البرنامج لتحويل التمويل إلى قرض حسن بنسبة ربح 67 % لمدة 25 سنة.

02 المخرجات	
500,000 ريال	قيمة التمويل المدعوم
469,204.73 ريال	ربح الممول من التمويل المدعوم
469,204.73 ريال	مبلغ دعم الصندوق
1,564.02 ريال	مبلغ الدعم الشهري
%100	نسبة الدعم من الأرباح

04 النتيجة بعد الدعم	
4,251.21 ريال	القسط الشهري
900,000 ريال	مبلغ التمويل
375,363,78 ريال	ربح جهة التمويل
%1.67	نسبة الربح

01 المدخلات	
14,000 ريال	الراتب الشهري
300 ريال	مدة التمويل
%10	نسبة الدفعة المقدمة
%3.75	نسبة الربح

03 النتيجة قبل الدعم	
5,815.23 ريال	القسط الشهري
100,000 ريال	الدفعة المقدمة
900,000 ريال	مبلغ التمويل
844,568.52 ريال	ربح جهة التمويل
1,744,568.52 ريال	المبلغ الإجمالي