

يا هلا والله بعائلاتنا الشابة والطموحة.. عادة صباح الأحد يكون ثقيل دم، وزحمة طريق الخبر تخلي الواحد يتمنى لو إنه لسه في إجازة. بس عيسى اليوم غير! اليوم عيسى قايم من النوم وهو يحس إن حلم "بيت العمر" بدأ يتحول من مجرد سؤايف قبل النوم إلى خطة حقيقية على أرض الواقع.

قصة العدد: "سمة".. الصندوق الأسود اللي بيفتح لنا الأبواب!

صباح الأحد، الساعة 6:35 صباحاً. بدرية مشغولة تلبس حمد ملابس المدرسة، ونورة تحاول تقنعها إنها تبي تاخذ لعبتها معها للروضة. أمّا عيسى، فجالس يشرب قهوته، وهو يبتسم لجواله.

بدرية: ما شاء الله عليك يا عيسى، وش هالحماس؟ أول مرة أشوفك مستانس على دوام الأحد!
عيسى: والله يا أم حمد، من بعد مكالمة الأستاذ توفيق الشمس وأنا أحس إننا مسكنا أول طرف الخيط. الرجال فاهم، وكلامه يطمئن. قررت اليوم أبدأ معه أول خطوة رسمية.

بمجرد ما ركب عيسى سيارته، شبك البلوتوث، واتصل على الأستاذ توفيق:

عيسى: هلا والله أستاذ توفيق، صبحك الله بالخير. أبشرك، اشتركت في النشرة البريدية وقررت العدد الأول، وبصراحة حمستوني زيادة!

توفيق: يا هلا والله بالمهندس عيسى، صباح النور والسرور. هذا الخبر اللي يفتح النفس! دامك جاهز، خلنا نبدأ بالأمر الأساسية. موضوع له علاقة بالقروووش. تذكر يوم تكلمنا عن التخطيط المالي؟ أول خطوة نبني نسويها هي إنه أحنأ نشوف (تقريرك الائتماني من سمة).

عيسى: سمة؟ والله يا أستاذ توفيق إني شايل همها. أخاف تطلع لي مفاجآت من أيام الجامعة أو فواتير قديمة ناسيها.

لينتن عيسى متحمس لصباح الأحد؟ ولينتن تقرير سمة؟



وقفه تأمل:

ليش "سمة" هي مفتاح بيت العمر؟

- كثير من العائلات تخاف من كلمة "سمة"، بس الحقيقة إن التقرير الائتماني هو يمثل "هويتك المالية" عند البنوك.
- الشفافية: تعرف وش لك ووش عليك بالضبط.
- القدرة الشرائية: التقرير يحدد كم يقدر البنك يعطيك تمويل دون ما ترهق ميزانيتك.
- تصحيح المسار: إذا فيه تعثرات قديمة، راح نساعدك تعرف كيف تعمل لها "تسوية" وتعدل وضعك قبل ما تقدم على القرض العقاري.

توفيق: لا تشيل هم، صحيح أنه تقرير سمة مهم جداً في موضوع القرض، ولكنه مو بيع، فالتقرير هو مجرد مرآة لوضعك المالي. أبيك تدخل ألحين على تطبيق سمة، وتستخرج التقرير، وترسله لي على الإيميل. أنا براجعه بدقة، وأشوف نقاط القوة والضعف، واليوم المساء نتقابل في مكتب المؤسسة في الدمام، ونشرح كل شي بالتفصيل.

معلومة نظامية على الطاير

حسب لوائح البنك المركزي السعودي (ساما)، يحق لك الحصول على تقرير ائتماني واحد مجاني من "سمة". استفيد منه!

في مكتب "البحث عن بيت العمر":

فك شفرة سمة

في المساء، الساعة 7:00 مساءً، عيسى يدخل مكتب المؤسسة، وتوفيق يستقبله بابتسامته المعتادة. التقرير الائتماني (مُلَم) كان مطبوع على الطاولة، وعليه شوية شخابيط، وجنبه فنجال قهوة عربي.

توفيق: حياك الله يا مهندس عيسى. قرئت تقريرك الائتماني بدقة، وأبشرك، البداية مطمئنة، بس خرينا نفكك هالرموز مع بعض، عشان يصير عندك فكرة وش اللي يشوفه البنك لما يفتح ملفك.

عيسى: والله يا أستاذ توفيق، الورق كثير والرموز تلخبط. وش أهم شي لازم أركز عليه؟

توفيق: شف يا الغالي، التقرير الائتماني هو (هويتك المالية)، وهو مقسم لعدة أجزاء رئيسية لازم تفهمها:

أولاً (المعلومات الشخصية وملخص عام ودرجة التقييم الائتماني): وهذا فيه بياناتك الأساسية، اسمك، وهويتك، وتفاصيل التواصل معك. وملخص المنتجات المسجلة، ودرجة التقييم هي عبارة عن رقم من 300 إلى 850.

ثم القسم التالي (تفاصيل الالتزامات والتعثرات): وهذا هو (مربط الفرس). يوضح تعثراتك في المنتجات التمويلية، والتعثرات عند شركات الخدمات مثل (الاتصالات والمياه والكهرباء). والأهم من هذا كله، إن التقرير يوضح لو فيه شيكات مرتجعة أو قرارات تنفيذ صادرة من المحكمة، سواء كنت أنت العميل الرئيسي أو حتى (كفيل) لشخص ثاني. يعني أحياناً المرحلة والفرغات اللي مو في محلها، تأثر على قرضك، بس شتسوي؟ أمرك لله.

ثم (الاستعلامات والملاحظات): لما تقوم البنوك وغيرها بالاستعلام عنك، يتم تسجيلها هنا، وإذا يوجد عليك ملاحظات أيضاً يتم تسجيلها هنا. وفي نهاية التقرير، فيه مفاتيح رموز لحالات السداد: هذي الرموز هي اللي تفسر حالة كل منتج، والبنك قد يستخدمها عشان يتخذ قراره الائتماني النهائي.

عيسى: يعني حتى فاتورة الجوال لو ما سددها تطلع في سمة؟ **توفيق:** بالضبط! أي تعثر مع شركات الخدمات المسجلة في سمة يظهر هنا في التقرير، ويؤثر على تقييمك.

درجة التقييم الائتماني

توفيق: بس خلنا نرجع لأهم نقطة يطالع فيها البنك، وهي (درجة التقييم الائتماني).

عيسى: قصدك الرقم اللي من 300 إلى 850؟ أنا تقييمي طالع 637.. هذا زين ولا شين؟

توفيق: سؤال جوهري! شف هالحسبة البسيطة: **من 300 إلى 500:** هذا تقييم (متدني). البنك يشوفك مخاطرة عالية، وممكن يرفض طلبك أو يفرض عليك شروط قاسية. **من 500 إلى 700:** هذا تقييم (متوسط إلى جيد). أنت في السليم، بس فيه مجال كبير للتحسين. درجتك (637) تعتبر جيدة، بس نبني نرفعها فوق الـ 750 عشان نتدل على البنوك ونأخذ أقل هامش ربح.

فوق 750 إلى 850: هذا (الدرجة الكاملة) أو الجدارة الائتمانية العالية. هنا البنوك هي اللي تركض وراك وتعطيك أفضل العروض.

عيسى: وكيف أرفع درجتي؟ وش اللي نزلها لـ 637؟ **توفيق:** تقريرك يوضح إن عندك بطاقة ائتمانية، وسدادك فيها





سؤال خبير بيت العمر

في كل عدد راح نحاول نجابو على سؤال حول بيت العمر.

سؤال العدد

يا خبير، هل وجود اسمي في سمة يعني إني ممنوع من القرض العقاري؟

إجابة الخبير

يا هلا بيك..

أبدًا! كلنا أسماءنا موجودة في سمة، إذا كان عندنا حساب بنكي أو حتى فاتورة جوال. وجود اسمك في سمة بحد ذاته لا يمنعك من القرض العقاري أو القرض الشخصي أو الحصول على بطاقة ائتمانية. في الواقع إن اللي يهم هو حالة السجل (هل أنت مُسجّل كـ"متعثر" أم لا).

فالمشكلة مو في وجود الاسم، المشكلة في "التعثر". وقد يرفض البنك إقراضك أو قد يطلب ضمانات أعلى. وحتى لو فيه تعثر، تقدر تعالجه بالسداد، وتنتظر فترة "تحديث البيانات" وبعدها يتحسن احتمال الموافقة بعد تحديث التقرير، وتقدر تقدم على قرض بيتك وأنت مرتاح.

عندك سؤال محيرك؟ أرسل لنا سؤالك على الإيميل، وبنجابوك في العدد القادم!

منتظم، بس (نسبة الاستخدام) عالية. يعني أنت مستخدم 90% من الحد الائتماني للبطاقة، وهذا يعطي إشارة للبنك إنك طفران (مضغوط ماليًا). فنصيحتي لك: قفل جزء من مديونية البطاقة، ولا تستخدم أكثر من 30% من حدها، وبتشوف درجتك تقفز في التحديث الجاي.

عيسى: معلومات ذهبية! يعني سمة مو بس عشان يعرفون ديوني، هي أداة تخليني أتفاوض بقوة.

توفيق: بالضبط! تقرير (مُلِمّ) وهذا الاسم الرسمي للتقرير، ولكن الناس تعرفه باسم شركة سمة، الجميل فيه إنه يعطيك فرصة تراجع كل معلومة، ولو فيه خطأ أو معلومة قديمة ما تحدثت، تقدر ترفع (اعتراض) وتعديلها.

تذكر يا أخوي عيسى، إن التاريخ الائتماني الجيد يعني دفع الأقساط في وقتها، وعدم تراكم الديون، ومراجعة التقرير كل فترة.

وتل

الخطة



في العدد الجاي، بنغوص أكثر في "التحليل المالي". بنشوف كيف عيسى بدأ يحلل قدرته المالية الفعلية، ويدرس استقراره المالي، ويحسب نسبة عبء المديونية، كل هذا عشان يتأكد إن القسط ما يضيق عليه حياته. بنتعلم مع بعض كيف نقدر قابلية السداد ونقيم المخاطر المحتملة قبل ما نوقع على أي التزام طويل الأمد. موضوع دسم ومهم لكل عائلة!

هل استخرجت تقريرك من سمة؟ إذا تبينا نساعدك في قراءته وتحليله مثل ما سويينا مع عيسى، تواصل معنا على: client.success@foreverhomehunt.sa

التقييم الائتماني



المعايير المساهمة في التقييم

- تاريخ إنشاء بعض المنتجات الائتمانية منذ تأسيسها
- تاريخ إنشاء بعض البطاقات منذ تأسيسها

MOLIM Score - Powered By FICO



كيف أنتترك في النشرة

سهل جدا

مؤسسة البحث عن بيت العمر
رفيقك في رحلتك إلى
الاستقرار في بيت العمر.

السعودية - المنطقة الشرقية - الدمام

وزارة التجارة، الرقم الوطني الموحد 7052760597
الهيئة العامة للعقار، رخصة فال 1200046669

① 799 - 232 - 534 - 966 +

ForeverHomeHunt.sa
Client.Success@ForeverHomeHunt.sa

وتقدرون تابعون قناتنا على يوتيوب



إخلاء المسؤولية: توفر مؤسسة البحث عن بيت العمر (المؤسسة) هذا العمل (بمجمله وجزئياته والأعمال المرتبطة به ومنها موقع البحث عن بيت العمر ForeverHomeHunt.sa) للجميع بصفة عامة، وقد يستخدمه الباحثون عن بيت العمر أو المستثمرون في المنتجات العقارية، أو المختصون في إدارة الاستثمارات الذين هم على دراية بأعمال إدارة الاستثمارات والتحديات التي تواجهها، أو المتخصصون في الفقه الإسلامي والمعاملات المالية والشرعية، أو حتى غير المتخصصين في المجالات الأخرى الذين يرغبون في الاطلاع والمعرفة. ولا تتحمل المؤسسة أو أي طرف ثالث مشارك في إعداد أو جمع المعلومات الموضوعية فيه أي ضمانات إلى أقصى حد يسمح به القانون. وتتخلى المؤسسة بموجب إخلاء المسؤولية هذا عن كافة الضمانات الضمنية، بما في ذلك ضمانات صلاحية المعلومات لغرض معين. ولا يتحمل المعد في أي حال من الأحوال أي مسؤولية تتعلق بأي ضرر مباشر أو غير مباشر (بما في ذلك خسارة الأرباح) التي تحدث نتيجة لاستخدام المعلومات. ولا تضمن المؤسسة عند توفيرها لهذا العمل، أن أي من المعلومات الواردة فيه أنها دقيقة، وأنها ستبقى كذلك، أو أن استخدام المعلومات سيضمن صحة أي إجراء يتخذ بناءً على المعلومات المضمنة في هذه العمل. ولا يعد هذا العمل بأي حال من الأحوال توصية لدعم أي قرار بالاستثمار أو تقديم المشورة بخصوصه. وبإستثناء ما يسمح به القانون، لا يمكن استنساخ أو إرسال أي جزء من هذا العمل عن طريق أي أسلوب أو وسيلة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤسسة.



توفيق السمس