



## قصة العدد: جلسة مصارحة والتزام طويل

كانت الساعة 10 بالليل، حمد ونورة ناموا، والهدوء عمّ الشقة. عيسى جالس ومعه الآلة الحاسبة ودفتر ملاحظات، وبدرية جنبه ببيالة الشاهي المخدر، بس ملامحها ما كانت توجي بالراحة.

عيسى: بدرية، تذكرين لما شفنا تقرير سمة الأسبوع الماضي؟ الحمد لله سجلنا الائتماني ممتاز، وهذا يعطينا إشارة خضرة نبدأ.

بدرية، ساكتة وما ترد، ويواصل عيسى: بس الحين لازم نحسبها صح.. الراتب والحمد لله زين، وبدعم سكني وقرض عقاري، نقدر نجيب الفلة اللي في بالنّا في الخبر قريب من الشركة اللي

## هل "البيت" يستاهل تربط الحزام 25 سنة؟

يا هلا والله بكل عائلة سعودية تحلم ببيت يلّمها، وبكل شاب وشابة في بداية مشوار رحلة البحث عن بيت العمر. في العدد الماضي، راجعنا مع عيسى تقريره الائتماني من سمة وتأكدنا إن سجله نظيف وما فيه تعثرات، واليوم بندخل في العميق.. بندخل في لغة الأرقام والتحليل المالي الجاد.

بدرية تفاعلت مباشرة: فعلاً أستاذ توفيق. أنا خائفة نوقع على ورقة اليوم، وندفع ثمنها بعد عشر سنين لما حمد يحتاج دورات تقوية أو نورة تحتاج مصاريف جامعة. أنا أبي بيت يلمناء، بس ما أبي بيت (يخنقنا) مالياً.

**توفيق:** كلامك من ذهب. عشان كذا، إحنا ما نعتمد بس على كلام البنك. البنك يشوف (راتبك)، إحنا نشوف (حياتكم كعائلة). خليني أشرح لك كيف نحسبها بطريقة بسيطة نسميها التخفيض لدخل الإجهاد Stress Income.

التفت الأستاذ توفيق للشاشة وبدأ يكتب أرقامهم.  
**توفيق:** أنتم دخلكم سوا 30,500 ريال. البنك ممكن يعطيكم قرض بقسط يوصل لـ 10 أو 20 ألف ريال. ما عندهم مشكلة. طبعاً هذي مجرد توقعات، وراح نتأكد من هالأرقام لما نطلب موافقة مبدئية من البنوك وجهات التمويل.  
**توفيق** يواصل: لكن إحنا بنسوي حركة ذكية، بنعتبر إن دخلكم هو 24,400 ريال بس (يعني خصمنا 20% كأمان). ليش؟ عشان الـ 6,000 ريال اللي خصمناها هذه هي "صندوق الطوارئ، وصندوق مستقبل حمد ونورة". هي اللي بتغطي سفراتكم، وتأمينهم الطبي الإضافي، ومصاريفهم اللي بتكبر معاهم، سنة بعد سنة.

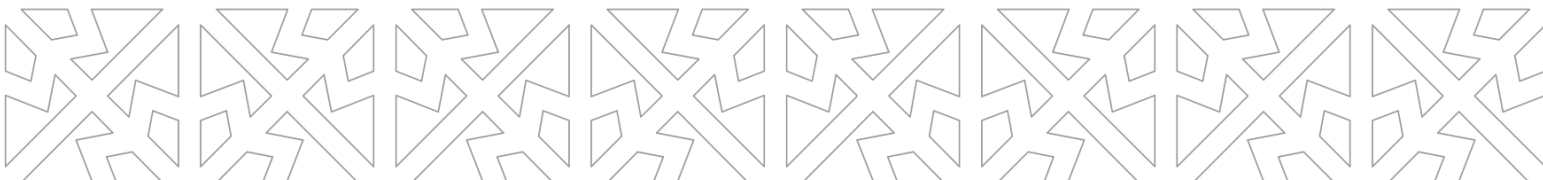
أشغل فيها، وأنتي تنقلين من المدرسة الي في الدمام إلى مدرسة في الخبر.

**بدرية** (بصوت هادي ولكن فيه قلق): يا عيسى، سمة تقول إننا نقدر نفترض، بس ما تقول لنا كيف بنعيش. فكرت في الـ 25 سنة الجاية؟ حمد الحين في ثالث ابتدائي، بكرة يبي جامعة.. ونورة حلمها تصوير طيبة. هل بنقدر نعيش "حياة" وإحنا ندفع أكثر من نص الراتب للبنك؟ أنا ما أبي عيالي ينحرمون من جودة الحياة عشان جدران وسقف. لازم نعيد حساباتنا، وأنا أفضل نروح مع بعض لمؤسسة البحث عن بيت العمر ونستشيرهم.

## في مكتب "البحث عن بيت العمر" لغة الأرقام

استقبلهم الأستاذ توفيق الشمس بابتسامه هادية، لاحظ قلق بدرية وهي تمسك شنطتها بقوة، كأنها تتمسك بطوق نجاة، فبدأ الكلام معها مباشرة.

**توفيق:** أستاذة بدرية، واضح إن بالك مشغول بحمد ونورة أكثر من الرخام والواجهات، وهذا هو التفكير الصح. البيت وسيلة للاستقرار، مو غاية تخلينا نعيش في قلق.



## وتنزل الخطوة



في العدد الجاي: برامج الدعم.. وهل عيسى وبدرية يستحقون الدعم الحكومي؟ فبعد ما رسمنا "خطة الأمان" وحددنا الميزانية اللي تريحنها في موضوع القرض، جاء وقت نعرف إذا كانوا يستحقون الدعم الحكومي. بنرافقهم وهم يقدمون طلبهم على تطبيق سكني للتأكد من استحقاق الدعم، ونتعرف على البرامج المتعددة للدعم، وأي منها يناسب عائلة عيسى، كل هذا قبل التقديم على البنوك. هذه الخطوة هي اللي بتخلي عيسى وبدرية يحددون خياراتهم قبل يدخلون السوق. لا تفوتكم تفاصيل برامج الدعم وبعض التفاصيل اللي تلخبطكم أحياناً!

هل حسبت أهليتك المالية؟ إذا تبينا نساعدك في مراجعة بياناتك المالية وتحليلها مثل ما سويينا مع عيسى وبدرية، تواصل معنا على: Client.Success@foreverhomehunt.sa



## سؤال خبير بيت العمر

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

### سؤال العدد

يا خبير، ليش أخصم 20% من دخلي وأنا أصلاً محتاج كل ريال عشان أجيب بيت أحلامي؟ أنا أعتبر هذا تضيق على نفسي؟

### إجابة الخبير

يا هلا بيك.. بالعكس، هذا هو "التوسيع" الحقيقي! تضيقك على نفسك اليوم افتراضياً بنسبة 20%، يحميك من تضيق حقيقي وإجباري مستقبلاً. الحياة فيها متغيرات، ومصاريف الأطفال تزيد، والتضخم، أو حتى رغبة العائلة في تغيير نمط الحياة. الـ 20% هذه هي "وسادة الأمان" اللي تخليك تستمتع ببيتك وأنت واثق إنك ما راح تضطر تباع سيارتك أو تلغي سفرة عائلية عشان تسدد القسط.

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

**عيسى:** يعني إحنا نخطط على أساس إننا (أقل غنى) من اللي إحنا عليه فعلياً؟

**توفيق:** بالضبط، صح عليك يا مهندس عيسى! هذا هو الأمان. والحين نطبق معيار (نسبة عبء المديونية - DBR)، وبكل بساطة هو: كم بياخذ القسط من الدخل حقناً؟ طبعاً الدخل المخفض. فلو القسط العقاري مع قسط السيارة أخذ أكثر من نص الـ 24,400، هنا نقول (وقفوا وعيدوا النظر، هذا البيت بيجهدكم).

**بدرية** (بدأت تترتاح): يعني لو مشينا على هالحسبة، بنقدر نضمن إن فيه مبلغ دايم موجود للعيال؟

**توفيق:** أكيد، ومبلغ للطوارئ لا سمح الله. الـ 20% اللي شلناها هي اللي بتخلي حمد يكمل دراسته اللي يحبها، ونورة تصير طيبة وهي مرتاحة. إحنا ني "بيت العمر" اللي راح يكون مكان للذكريات الحلوة، مو مكان نحسب فيه الريال قبل ما نصرفه على عيالنا. وبناءً على هالأرقام، بنبحث عن بيت قسطه ما يتجاوز 7,500 ريال، وهذا ببخلي عندكم فائز مريح جداً.

**عيسى:** الله يريح قلبك يا أستاذ توفيق مثل ما ريحنا، الحين الصورة وضحت. كنت أحسب إن الشطارة إني آخذ أكبر قرض ممكن، بس الحين عرفت إن الشطارة إني آخذ القرض اللي يخلي أنا وأنا مرتاح.

### الخلاصة: قرارات عيسى وبدرية

طلعوا من المكتب وهم يحسون إن الحمل خف. مو لأنهم لقوا البيت، تو الناس، بس لأنهم لقوا (الخطة) اللي تحمي عيالهم ومستقبلهم. بعد ما شافوا الأرقام بوضوح، اتفقوا على:

- **الالتزام بمعيار DBR آمن:** بحيث لا يتجاوز القسط العقاري 7,500 ريال لضمان جودة حياة الأطفال ومواجهة الطوارئ.
- **البحث عن منتجات ذكية:** التركيز على التاون هاوس أو الشقق الواسعة التي تحقق جودة الحياة دون إجهاد مالي.
- **شوي بعيد بس أرخص:** التنازل عن فكرة أحياء وسط الخبر، والتوجه للضواحي.
- **الاستفادة من تقرير سمة:** الحفاظ على السجل الائتماني نظيفاً للحصول على أفضل عروض التمويل.
- **دخل الإجهاد Stress Income:** التخطيط على أساس 80% من الدخل فقط.
- **الأولوية للإنسان:** البيت يخدم العائلة، مو العائلة تخدم البيت.



## 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

هذا الرابط راح يوديك إلى موقعنا على الإنترنت.. بس حط  
أسمك وإيميلك، واضغط اشتراك، وفالك التوفيق ومنزل مبارك.  
<https://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