



قصة العدد: هل أنت مدعم؟

جسم الخيارات.. بين الدعم والتمويل

تذكرون، عيسى وبدرية، عائلة سعودية شابة، عيسى مهندس وبدرية معلمة، وعندهم ولدين، حمد ونورة. كان هدفهم هو شراء بيتهما الأول في حي البرموك في الخبر، قريب من الشركة التي يشتغل فيها عيسى. كانت الخطوة الأولى هي تحديد سقف الميزانية اللي ما يضغط عليهم ماديًّا، والآن، لازم يعرفون بالضبط وش الخيارات المتاحة لهم لتمويل هذا البيت، خصوصًا مع وجود برامج الدعم الحكومي.

يا هلا والله بكل عائلة سعودية تحلم ببيت يلتها، وبكل شاب وشابة في بداية مشوار رحلة البحث عن بيت العمر. بعد ما أن قضينا العدد الماضي نرسم خطة الأمان وتحديد الميزانية اللي تخلي عائلة عيسى تعيش مرتاحـة، اللحين صار الوقت إنهم يخطون الخطوة الأهم: كيف يمولون بيت العمر؟

هذا الخيار مثالي للي عندهم مدخلات كبيرة تغطي قيمة البيت بالكامل. لكن في حالتكم، وحالة أغلب الشباب، هذا الخيار مو مطروح حالياً.

عيسي: صحيح.. أتفق معك تماماً.

المسار الثاني: الاعتماد الكامل على التمويل توفيق: المسار الثاني هو الاعتماد الكامل على التمويل العقاري والشخصي. يعني تأخذ قرض يغطي قيمة البيت بالكامل، وتدفع أقساط شهرية للبنك. هذا الخيار يخليلكم تملكون البيت بسرعة، لكنه مكلف جداً على المدى الطويل. نسبة الأرباح تكون عالية، ول فترة طويلة، وبتضغط على ميزانية الأسرة بشكل كبير، وهذا اللي كنا نبغى نتجنبه في خطة الأمان.

بدرية: صحيح، زي ما اتفقنا الأسبوع الماضي، ما نبغى نشتغل كل حياتنا عشان ندفع أقساط. نبغى نكون مرتاحين، والعيش يعيشون حياة متوازنة، وأهم شيء دراستهم ما تتأثر.

المسار الثالث: الموازنة الذكية توفيق: وهنا نجي للمسار الثالث، وهو الموازنة الذكية بين مدخلاتكم (اللي تحت البلاطة)، والدعم الحكومي، والتمويل من البنوك. هذا المسار هو اللي بيحقق لكم أعلى قيمة مقابل المبلغ اللي بتدفعونه، وبيقلل التكلفة الإجمالية للبيت.

عيسي: هذا اللي نبغاه بالضبط يا أستاذ توفيق. ولكن كيف نقدر نستفيد من الدعم الحكومي؟

توفيق: الدولة، ممثلة في برنامج (سكنى) وصندوق التنمية العقارية، تقدم دعم مالي ممتاز للمواطنين اللي يشترون بيتهما الأول. أهم دعم لازم ترکزون عليه هو باقة الدعم المقدم (الدعم الفوري غير المسترد). هذا الدعم، مهندس عيسى وأستاذة بدرية، يعتبر دفعية مقدمة جيدة من الدولة. تخيلوا لو حصلتـوا على الـ 150 ألف ريال، كم بتوفرون من الأرباح على مدى 20 سنة؟ مبلغ كبير!.

معلومة نظامية: حول باقة الدعم المقدم

باقة الدعم المقدم هي مبلغ مالي غير مسترد، يتراوح بين 100 ألف و 150 ألف ريال سعودي، يُمنحك للمستفيدين المؤهلين من برنامج (سكنى) عند توقيع عقد التمويل العقاري. هذا المبلغ يقلل من أصل مبلغ القرض، وبالتالي يقلل من الأرباح الإجمالية اللي بتدفعونها للبنك. هذا الدعم يفرق كثير في تخفيف العبء المالي عليكم.

مكالمة سريعة: موعد على "زووم"

في صباح يوم الخميس، اتصل عيسى بالأستاذ توفيق، في مؤسسة "البحث عن بيت العمر"، عشان يرتبون الخطوة الجاية.

عيسي: صباح الخير أستاذ توفيق، كيف حالك؟

توفيق: يا هلا بالمهندس عيسى، صباح النور. بخير ونعمـة، اللهم لك الحمد، أنت والأهل والأولاد إن شاء الله أموركم طيبة؟

عيسي: كلنا بخير، الله يسلامـك. كـنا متحمسـين نـكمـل مشوارـنا، بعد ما حـسـمنـا مـوضـوع تـرـتـيبـ المـيزـانـيةـ، قـلـنا نـشـوفـ وـشـ الخطـوـةـ اللي بـعـدـها بـخـصـوصـ التـموـيلـ وـالـدـعـمـ الـحـكـوـميـ.

توفيق: ممتاز، حـمـاسـكـمـ هذاـ هوـ الليـ بـيوـصلـكـمـ لـلـهـدـفـ. أـنـاـ حـالـياـ مـسـافـرـ لـلـرـيـاضـ عـشـانـ أحـضـرـ مـعـرـضـ سـيـقـيـ سـكـيـبـ، وـأـقـدـمـ وـرـشـةـ عـمـلـ حولـ رـحـلـةـ الـبـحـثـ عـنـ بـيـتـ الـعـمـرـ. بـسـ ماـ يـمـنـعـ نـحـدـدـ موـعـدـ اـجـتمـاعـ عـلـىـ زـوـومـ الـيـوـمـ الـعـصـرـ، السـاعـةـ أـرـبـعـ، عـشـانـ مـاـ نـوقـفـ الـمـشـوارـ. جـهـزـواـ أـسـلـتـكـمـ وـخـلـيـ الـأـسـتـادـةـ بـدـرـيـةـ تـكـونـ مـعـنـاـ.

عيسي: تمام يا أستاذ توفيق، العصر مناسب جداً. نـنـتـظـرـكـ.

اجتماع زووم: حـسـمـ الـخـيـاراتـ

في تمام الساعة الرابعة عصراً، بدأ اجتماع زووم بين الأستاذ توفيق وعيسي وبدرية.

توفيق: حـيـاـكـمـ اللـهـ مـهـنـدـسـ عـيـسـىـ وـأـسـتـادـةـ بـدـرـيـةـ، بـعـدـ ماـ رـتـبـناـ الـمـيـزـانـيـةـ وـرـسـمـنـاـ خـطـةـ الـأـمـانـ، وـالـحـيـنـ جـاءـ وـقـتـ الـجـدـ: كـيفـ نـمـوـلـ بـيـتـ الـعـمـرـ؟ فـيـهـ ثـلـاثـ مـسـارـاتـ رـئـيـسـيـةـ مـمـكـنـ أيـ مـشـرـيـ

أنـهـ يـمـشـيـ فـيـهـ، وـكـلـ مـسـارـ لـهـ إـيجـابـيـاتـ وـسـلـبـيـاتـ.

المسار الأول: الشراء النقدي بالكامل توفيق: المسار الأول هو الأسهل والأسرع: الشراء النقدي بالكامل. تدفع قيمة العقار كاش، وتصير المالك مباشرة بدون أي التزامـاتـ تـموـيلـيةـ.

معلومة على الطير: الشراء النقدي

الشراء النقدي يعني التملك الفوري والابتعاد عن أي تكاليف تمويلية (أرباح). لكنه يتطلب سيولة ضخمة، وقد يكون تجميداً لجزء كبير من ثروة العائلة.



سؤال خبير بيت العمر

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

سؤال العدد

يا خبير، بعد ما تحدد العائلة استحقاقها للدعم الحكومي (سكنى) وتعرف قيمة الدعم الفوري (100 ألف أو 150 ألف ريال)، وش هي الخطوة العملية التالية التي لازم يعملونها؟ وهل لازم يبدؤون ببحثون عن البيت على طول؟

إجابة الخبير

يا هلا بيك.. هذا السؤال يمس صلب الموضوع (الموازنة الذكية) اللي تكلمنا عنها في هذا العدد.

أدرى أنكم متخصصين أنكم تشوفون البيوت الجديدة، وتحلمون بتوزيع الغرف، وين بتحطون الأثاث، والألعاب، وتختلفون على موقف السيارة، ولكن الإجابة المختصرة هي: الأولى التفاوض مع البنوك أولاً، وبذكاء.

الحصول على (المواصفة المبدئية) من البنك شيء مهم. فقبل ما تضيغون وقتكم في معاينة بيوت قد تكون خارج قدرتكم الشرائية، أو بالعكس ربما تكون أقل مما تستطيعون ترتيبه من التمويل، أو قد يكون عندكم مشكلة في التمويل أصلاً وتوقف الموضوع تماماً أو تأخذك إلى مسار آخر، فالموافقة المبدئية هي البداية الصحيحة.

هناك تفاصيل كثيرة في رحلة البحث عن بيت العمر، وستتابعها خلال الأعداد القادمة، فتابعونا وشجعوا من تحبون وتعتقدون أن هذه النشرة مفيدة لهم بالاشتراك.

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

الخطوة الخامسة: التحقق من الاستحقاق

توفيق: الآن، عشان نقدر نحدد بالضبط كم بيكون التمويل اللي تحتاجونه، لازم نعرف كم قيمة الدعم اللي تستحقونها. وهذا يرجع لمصفوفة الدعم المحدثة اللي تعتمد على دخلكم الشهري.

عيسي: ما فهمت؟ أيش هالمصفوفة؟

توفيق: لا بأس، (تفاصيل المصفوفة في العدد القادم)، ولكن الخطوة الجاية هي إنكم تسجلون في تطبيق (سكنى) وتطلبوна التتحقق من حالة الاستحقاق. التطبيق بيعطيكم النتيجة فوراً، وبناءً عليها نقدر نحسب التمويل المتبقى ونببدأ رحلة البحث عن البيت اللي يناسب ميزانيكم الجديدة.

بدرية: يعني لما نسجل في (سكنى)، نشوف كم بيطلع لنا الدعم؟

Screenshot: بالضبط. سجلوا، وخذوا لقطة شاشة لنتيجة الاستحقاق، ونقابل الأسبوع الجاي، في مكتبنا بالدمام، عشان نبدأ مرحلة مشتركة بين البحث عن البيت في السوق والموافقة المبدئية من البنوك.

عيسي: تمام يا أستاذ توفيق، مشكور. كذا الصورة صارت أوضح بكثير. نشوفك في الدمام إن شاء الله.

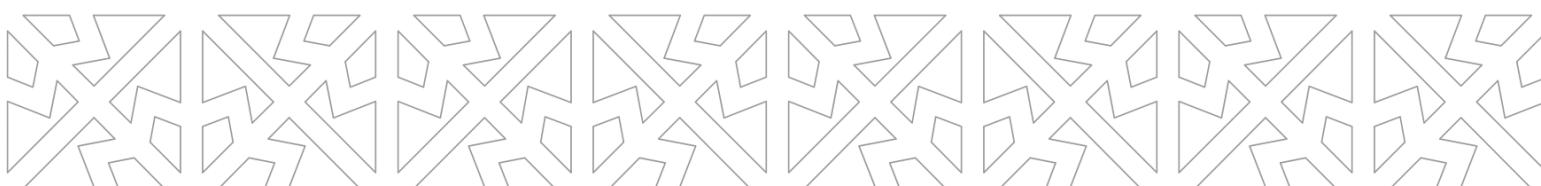


في العدد الجاي، راح نراجع مصفوفة الدعم والخيارات الموجودة فيها.

البعض يعتقد أن المصفوفة شوي معقدة، ولكن بنحاول نبسط الأمور. عموماً تطبيق سكنى يقوم بالتقديرات المطلوبة والحساب كلها، ويطلع لك بالنتيجة. وأموركم طيبة إن شاء الله.

هل حسبت أهليتك المالية؟ إذا تبينا نساعدك في مراجعة بياناتك المالية وتحليلها مثل ما سوينا مع عيسى وبدرية، تواصل معنا على:

Client.Success@foreverhomehunt.sa



كيف أشتراك في النشرة



سهل جدا

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

<https://foreverhomehunt.sa/>

وتقدرؤن تابعون قناتنا على يوتوب



إخلاء المسئولية: 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 تحمل المؤسسة أو أي طرف ثالث مشارك في إعداد أو جمع المعلومات الموضوعة فيه أي ضمانات إلى أقصى حد يسمح به القانون. وتتخلى المؤسسة بموجب إخلاء المسئولية 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. وباستثناء 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.

