

الرهن العقاري.. أنواعه وأشكاله القانونية



«دبي: الخليج»

الرهن العقاري هو قرض يتيح للشركة أو للشخص أن يقرض نقوداً ليشترى منزلاً أو عقاراً. وتكون الملكية ضماناً للقرض. ومن حق المقرض اتخاذ الإجراءات القانونية لوضع يده على هذا العقار تمهيداً لبيعه في مزاد علني لاستيفاء حقه من ثمن البيع إذا لم يرد القرض في موعده.

ويتكون الرهن العقاري من جزأين: عقد لدفع الدين وحافضة خصم على العقار ضماناً للدين. ويحدد العقد مقدار الدين وطريقة الدفع ومقدار الفائدة، وأية شروط أخرى للاتفاق. وحافضة الخصم نوع من الضمان، يعطي المقرض حقاً قانونياً للمطالبة بملكية العقار إذا لم يرد القرض. ويشير اصطلاح رهن عقاري عادة إلى الاتفاق بصورة عامة، ويسمى المقرض المرتهن، والمقرض الراهن.

ويمكن للشخص الحصول على رهن عقاري من البنك أو مؤسسات مالية أخرى. وتختلف نسبة الفائدة والشروط

الأخرى من مقرض إلى آخر. ومعظم عقود الرهن العقاري تلزم الراهن المقرض، أن يرد القرض على أقساط شهرية على مدى عشرين عاماً أو أكثر أو أقل. ويذهب جزء من كل دفعة إلى الرصيد غير المدفوع من القرض، ويسمى رأس المال، ويذهب جزء إلى الفائدة. وفي أثناء سداد المقرض القرض، فإن الكثير من كل دفعة شهرية يذهب إلى رأس المال، والقليل يذهب إلى الفائدة، إذ يسدد تدريجياً من القيمة وهي قيمة العقار الذي يضمن القرض.

هو قرض سكني بفائدة متغيرة، حيث يتم تحديد سعر الفائدة الأولي لفترة من (ARM) والرهن العقاري القابل للتعديل الوقت. وبعد ذلك، تتم إعادة تعيين معدل الفائدة المطبق على الرصيد المستحق بشكل دوري على فترات سنوية أو حتى شهرية.

أيضاً على الرهون العقارية متغيرة السعر أو الرهون العقارية العائمة. وتتم إعادة تعيين سعر ARM ويُطلق مصطلح الفائدة للرهن العقاري القابل للتعديل بناءً على معيار أو مؤشر، بالإضافة إلى فارق أسعار إضافي يسمى هامش الرهن العقاري القابل للتعديل. ويعتبر سعر الفائدة بين البنوك في لندن «ليبور» هو النموذج المستخدم في مؤشر سعر الرهن العقاري القابل للتعديل.

وعندما تحصل على قرض عقاري، ستحتاج إلى سداد المبلغ المقرض على مدى عدد محدد من السنوات، بالإضافة إلى دفع مبلغ إضافي للمقرض لتعويضه عن متاعبه واحتمال أن يؤدي التضخم إلى تآكل قيمة رصيده المالي بحلول الوقت يتم سداد الأموال.

وفي معظم الحالات، ستكون قادراً على الاختيار بين الحفاظ على سعر الفائدة ثابتاً طوال مدة القرض أو السماح له بالتقلب صعوداً وهبوطاً.

تسمح بمزيد من المرونة في المدفوعات، يمكن بسهولة أن يكون (ARM) وفي حين أن الخيارات المتاحة مع خيار المقرض مثقلاً بديون طويلة الأجل أكثر مما بدأ به. وكما هي الحال مع غيرها من القروض العقارية ذات السعر القابل للتعديل، هناك إمكانية لتغيير أسعار الفائدة بشكل جذري وسريع على أساس السوق.

والرهن العقاري ذو الفائدة الثابتة هو رهن عقاري بمعدل فائدة ثابت لعدد معين من السنين. وهذا الوضع يكون مفيداً، إذا زادت معدلات الفائدة خلال هذه السنوات، ولكنه لا يكون مفيداً لو قلّت معدلات الفائدة. وثمة نظام مشابه، وهو الرهن العقاري ذو البداية المخفضة. وفي هذا النوع من الرهن العقاري يكون معدل الفائدة ثابتاً على قيمة مخفضة في السنوات القلائل الأولى، ولكنه يصبح أعلى فيما بعد. وقد يكون هذا النظام ملائماً للمقرض الذي يتوقع زيادة دخله في السنوات المقبلة. وهناك أيضاً نظام للرهن العقاري، حيث يدفع المقرض دفعات شهرية تغطي فقط فائدة القرض.