

كل ما يجب أن تعرفه عن التمويل العقاري



أبوظبي: عدنان نجم

يمكن لجميع المقيمين في دولة الإمارات العربية المتحدة سواء مواطني الدولة والوافدين وغير المقيمين الذين يحصلون على دخل كافٍ، الحصول على قرض لتمويل عقاري بغرض شراء عقار في الامارات

وفي ما يتعلق بالحد الأدنى من الدخل الشهري المطلوب للحصول على القرض العقاري، فإنه يختلف من مصرف إلى آخر ولكن يتاح القرض للموظف المواطن في حال كان راتبه يبدأ من 8000 درهم شهرياً، أما الموظف الوافد المقيم بالدولة يجب ان لا يقل راتبه عن 15000 درهم، اما الموظف غير المقيم بالدولة يمكنه الحصول على قرض تمويل عقاري مع راتب يبدأ من 25000 درهم

وفي حال كان المواطن او الوافد من أصحاب المهن الحرة، فيجب أن يبلغ متوسط الابداعات في حسابه 75000 درهم شهرياً

وبحسب بعض البنوك لا يتعين على العميل ان يكون لديه حساب في البنك للحصول على قرض التمويل العقاري، إلا أنه يجب عليه فتح حساب جاري لدى البنك لإستخدامه كحساب لسداد قرض التمويل العقاري، ولا يكون حساب التوفير العادي لدى البنك مقبولاً كحساب لسداد التمويل العقاري

وتوجد عدة طرق سهلة للتقدم بطلب الحصول على قرض التمويل العقاري سواء بتقديم طلب عبر الموقع الإلكتروني للبنك، أو زيارة احد فروع البنك، أو الاتصال بمركز اتصال البنك ليتمكن أحد مدراء العلاقات المصرفية المتخصصين في قروض التمويل العقاري من المساعدة

حد الاقراض

وتضع البنوك والمصارف حدود قصوى لحجم قرض التمويل العقاري حيث يمكن أن يبلغ 24.000.000 درهم أما الحد الأدنى فيبلغ 250.000 درهم، مع العلم أن الحد الأقصى لمبلغ القرض يمكن أن يتفاوت طبقاً للظروف الشخصية وطبيعة المعاملة ومطور العقار المعني

وقد تفرض بنوك ومصارف قيوداً معينة على عدد العقارات التي يمكن تمويلها على أساس صلاحية وسريان تأشيرة الإقامة، ووضعية بناء العقار، وغيرها

ويمكن للعميل المقيم في الدولة تمويل عدد غير محدود من العقارات في حال كان المشروع جاهزاً، بينما يجري توفير قرض تمويل عقاري لعدد عقار واحد للمقيم بالدولة في حال كان العقار قيد الانشاء

ويمكن لغير المقيم بالدولة الحصول على قرض تمويل عقاري لعدد 2 عقارات في حال كان المشروع جاهزاً، ولكن في حال كان المشروع قيد الانشاء فلا يمكنه الحصول على قرض

أنواع الفائدة

وتقدم مصارف وبنك عاملة في الدولة لعملائها إمكانية الإختيار من بين النوعين من أنواع الفائدة على قرض التمويل العقاري خيارات معدل الفائدة المتغير أو معدل الفائدة المختلط

خيار معدل الفائدة المختلط: يسمح خيار معدل الفائدة المختلط للعميل بتثبيت معدل الفائدة لفترة زمنية قصيرة، وبعدها يعود معدل الفائدة إلى ذلك المعدل المتغير المطبق من قبل البنك والذي يتم إحتسابه حالياً على أنه معدل الفائدة المعروف بين البنوك العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة ستة أشهر + هامش. وفي الوقت الحالي يسمح خيار معدل الفائدة المختلط بتثبيت سعر الفائدة لمدة سنة واحدة أو سنتين أو خمس سنوات فقط

خيار معدل الفائدة المتغير: وهو ما يعرف أيضاً بسعر الفائدة المتغير على القرض حيث تتغير أسعار الفائدة على أساس الظروف السائدة في الأسواق العقارية. ومعدل الفائدة المطبق حالياً لدى البنك لسعر الفائدة المتغير يتم إحتسابه على أساس سعر الفائدة المعروف بين البنوك العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة ستة أشهر + هامش

تأمين على العقار

وبحسب البنوك والمصارف، فإن التأمين على الحياة والتأمين على العقار يشكلان مطلباً ملزماً للحصول على قرض

تمويل عقاري من البنك. ولتوفير المزيد من الراحة لعملاءه، تقدم البنوك تأمين على الحياة وتأمين على العقار بأسعار تنافسية.

و يجب الحصول على التأمين على العقار من خلال البنك

سداد جزئي أو كلي

ويمكن للعميل تسديد قرض التمويل العقاري كلياً أو جزئياً في أي وقت، ولكن يجوز أن يفرض البنك رسوم مقابل براءة الذمة في كل مرة يقوم فيها بسداد دفعات إضافية

و حول الحد الأقصى لمدة قرض التمويل العقاري، فإنه يمكن للمقيمين في دولة الإمارات العربية المتحدة الحصول على قرض تمويل عقاري لمدة 25 سنة كحد أقصى، أما غير المقيمين بالدولة فيمكنهم الحصول على قرض تمويل عقاري لمدة 15 سنة كحد أقصى، ولكن يجب أن لا يتعدى عمر المقترض 65 سنة عند تاريخ إستحقاق القرض إن كان موظفاً، و 70 سنة إن كان من أصحاب المهن الحرة

ويتم إحتساب الفائدة على المبلغ المستحق من القرض يومياً طبقاً لتوجيهات وتعليمات المصرف المركزي. ويتم تحصيل الفائدة المحتسبة بنهاية كل شهر مع دفعات سداد المبلغ الأصلي، طبقاً للمعدلات القياسية لتحصيل القرض

و طبقاً للسياسة الداخلية لبنوك ومصارف، لا يجوز تأجيل سداد أقساط قرض التمويل العقاري