

الهيئة العامة للرقابة المالية
FINANCIAL REGULATORY AUTHORITY



التمويل العقاري

اعرف تستفيد

www.fra.gov.eg



شروط الحصول على التمويل العقاري

الأفضل أن يكون العقار مسجلاً (أو قابلاً للتسجيل) لكن يمكن للممول قبول ضمانات أخرى في حالة عدم تسجيل العقار. وفي جميع الأحوال يتفق الطرفان على شروط التمويل وقيمة الأقساط وفقاً للتالي:

من إجمالي الدخل المثبت

50%

التمويل العقاري

هو أحد وسائل تمويل امتلاك العقارات لأغراض سكنية أو إدارية أو خدمية أو تجارية وفقاً للضمانات التي يقبلها الممول، ويكون ذلك لشراء أو بناء أو ترميم أو تشطيب العقار.



الأشخاص المؤهلين للحصول على قروض التمويل العقاري

كل شخص بالغ من العمر 21 عاماً وقادر على إثبات دخله.

لماذا التمويل العقاري

04 يمكن تقديم التمويل العقاري إلى أصحاب المعاش المبكر طبقاً لسياسات الممول.

05 يمكن إضافة دخل أحد الوالدين أو الزوجة إذا لم يكن لدى المتقدم بالطلب وظيفة.

06 يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو الإيجار أو أي من التصرفات الأخرى بعد موافقة الممول.

07 يمكن أن تتم المفاوضات مع جهة التمويل مباشرة أو من خلال أحد الوسطاء المسجلين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية. وتحمل جهة التمويل نفقات الوساطة بالكامل.

01 سداد التمويل على المدى الطويل لمدة تصل إلى 20-30 سنة.

02 السداد سنوياً أو ربع سنوياً. ويمكن تمويل:

90% الحد الأقصى للتمويل من قيمة العقار في حالة ان يكون الغرض من التمويل سكني.
80% الحد الأقصى للتمويل من قيمة العقار في حالة ان يكون الغرض من التمويل غير سكني.

03 يمكن الجمع بين دخل الزوجين ويتم التعامل على إجمالي الدخل للزوجين بالنسب الواردة بالحدود الائتمانية (35%) بالنسبة لمنخفض الدخل 40% بالنسبة لغير منخفض الدخل.

حق الانتفاع



أنواع التمويل العقاري



نظام المرابحة



الإجارة المنتهية بالتملك



نظام المشاركة



الوثائق الدالة على الدخل





يجب ان تعرف

01

هناك مصاريف بخلاف تكلفة التمويل منها (المصاريف الإدارية بنسبة مئوية، مصاريف دراسة الطلب، أتعاب خبراء التقييم العقاري-أقساط التأمين، أقساط الضمان).

02

أقساط التأمين تشمل تأمين على الوحدة ضد الحريق وتأمين على حياة المستثمر ولذلك فهي هام جدا ولصالح المستثمر.

03

يمكن تقديم الاتي لإثبات الدخل: إيصالات الإيجارات للعقارات المملوكة للمستثمر الأخرى، عقود ملكية الأراضي الزراعية، شهادة من محاسب قانوني، مستخرج رسمي من بيان التأمينات، الودائع، شهادات الاستثمار، الإقرار الضريبي

04

يمكن استخدام الشيكات كوسيلة لتحصيل الأقساط وليس كضمان أو كوسيلة لإثبات الدخل.

05

في حالة عجز العميل عن السداد ينبغي إخطار جهة التمويل على الفور لأن عدم سداد 3 أقساط يمكن أن يؤدي إلى قيام جهة التمويل باتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار.

06

التنفيذ على العقار بمثابة نقل ملكية العقار عن طريق المزاد إلى مشتري آخر لصالح جهة التمويل لتسديد ديون المشتري الأول.

نصائح حماية حقوق المتعاملين

- 01 لا تتعامل مع جهات غير مرخص لها من الهيئة بمزاولة النشاط ويمكن الرجوع إلى قائمة الشركات المرخص لها بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية من خلال الموقع الإلكتروني للهيئة www.fra.gov.eg
- 02 فرق جيداً بين إعلانات شركات التطوير العقاري عن بيع عقارات بالتقسيط على عدد من السنوات قد يصل إلى عشر سنوات، فهذا ليس تمويل عقاري وهذه الشركات لا تخضع لرقابة الهيئة العامة للرقابة المالية.
- 03 استفسر بشكل كامل عن شروط وخصائص المنتج أو الخدمة المقدمة، السياسات الخاصة بالسداد المعجل، غرامات التأخير، شروط إعادة الجدولة، الخصوصية وسرية البيانات، كافة التكاليف ذات الصلة بالمنتج أو الخدمة مثل الفوائد/تكلفة الحصول على التمويل.
- 04 احرص على استيفاء البيانات المطلوبة بكل مصداقية.
- 05 احذر التوقيع على مستندات أو أوراق على بياض أو إيصالات امانة كضمانة للتمويل.
- 06 احرص على الحصول على نسخة من العقد المبرم أو أية مستندات قد تقوم بتوقيعها، فهذا من حق العميل.
- 07 استفسر في حال عدم وضوح أي بند أو شرط في اتفاقية التمويل أو أي مستندات أخرى تقدم من شركة التمويل.
- 08 اقرأ كافة شروط التعاقد قبل التوقيع على العقد وأن تكون بنود التعاقد مفهومة بشكل كامل.
- 09 تأكد من عدم توقيعك على بنود أو استمارات تتيح للشركة أو المؤسسة المالية التصرف في بياناتك الشخصية أو المالية بصفة منفردة.
- 10 تأكد من التعرف على كافة التكاليف المترتبة على إنشاء العلاقة بينك وبين المؤسسة المالية.
- 11 احرص على استلام إيصالات عند سداد أية مبالغ للمؤسسة المالية.
- 12 احرص على مطابقة المنتج أو الخدمة المقدمة للمواصفات والخصائص التي تم التعاقد عليها.
- 13 احرص على التعامل مباشرة مع موظفي المؤسسة المالية وعدم ابداء أي معلومات الا بعد الاطلاع على ما يثبت هويتهم.
- 14 احرص على استلام ما يخصك من مستندات وضمانات بحوزة الشركة فور انتهاء مدة الخدمة المقدمة أو السداد المعجل أيهما أقرب.
- 15 احرص على سداد الأقساط في مواعيدها المحددة وفقاً لجدول السداد.
- 16 احرص على استخدام المنتج أو الخدمة المقدمة وفقاً للأحكام والشروط المحددة بالعقد المبرم مع المؤسسة المالية.
- 17 احرص على التعامل بالشكل اللائق عند وجود أي خلافات مع الشركة والتوجه إلى القنوات المشروعة لحل مشكلتك.
- 18 عند وجود أية شكاوى يتم تقديمها مباشرة إلى إدارة الشكاوى بالشركة، وفي حالة عدم التوصل لحل مشكلتك يتم التواصل مع إدارة الشكاوى بالهيئة.
- 19 www.fra.gov.eg
35345350 +202
complaints@fra.gov.eg

أهم المفاهيم الخاصة بنشاط التمويل العقاري

خبير التقييم العقاري

هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام تقييم العقار وتحديد قيمته لكافة أغراض التمويل العقاري.



الوكيل العقاري

هو كل شخص طبيعي يقوم مباشرة بإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر عن السداد.



وسيط التمويل العقاري

هو كل شخص يقوم بمهام الوساطة بين الممول والمستثمر من خلال تقديم المشورة الفنية للمستثمر وتعريفه بمخاطر التمويل وإعداد وتجهيز الملف لتقديمه للممول وذلك بمقابل مادي يتحمله الممول. ويمكنك الحصول على قائمة وسطاء التمويل العقاري المعتمدين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية من خلال الاتصال بالهيئة أو من خلال موقعها الإلكتروني أو جهات التمويل.





الهيئة العامة للرقابة المالية
FINANCIAL REGULATORY AUTHORITY



instagram



LinkedIn



مجمع المعرفة للثقافة المالية
FINANCIAL LITERACY KNOWLEDGE HUB



حيث نصنع المعرفة وننشرها Where knowledge is created and disseminated

www.fra.gov.eg