

# كيف تختار الرهن العقاري الذي يناسبك



إن شراء منزل يعني بالنسبة لمعظم الكنديين الحصول على رهن عقاري. والرهن العقاري هو المال الذي تقتضيه لشراء منزل مستخدمًا المنزل كضمان (أو «رهن») عن القرض.

وثمة العديد من أنواع الرهون المختلفة في كندا. كما يوجد العديد من المؤسسات المالية المختلفة التي تقرض المال للرهن العقاري، منها المصارف، وشركات الإئتماد، والاتحادات الائتمانية، والبنوك الشعبية، وشركات التمويل، وصناديق المعاش التقاعدي. فكيف تتأكد من أنك تقدم أفضل الخيارات لعائلتك مع وجود العديد من الخيارات؟

فمن أجل مساعدتك على اختيار الرهن العقاري الملائم لك تضع أمامك (CMHC) Canada Mortgage and Housing Corporation القائمة التالية لبعض أنواع الرهون العقارية الأكثر شيوعاً:

- **الرهن العقاري التقليدي** — هو الرهن الذي لا يزيد عن ٨٠ بالمائة من القيمة المُقدّرة للمنزل أو سعره الشرائي. وللحصول على رهن عقار تقليدي، عليك دفع، من مدخراتك الخاصة، دفعة أولى لا تقل عن ٢٠ بالمائة من السعر الشرائي للمنزل. من مدخراتك الخاصة.
- **الرهن العقاري عالي النسبة** — هو قرض عقاري يتجاوز ٨٠ بالمائة من سعر المنزل، ويُمكنك من دفع مبلغ قليل كخمس بالمائة من سعر المنزل وذلك كدفعة أولى. وعلى الرغم من ذلك، فستحتاج أيضاً عند حصولك على رهن عالي النسبة إلى تأمين قرض عقاري. والتأمين على الرهن العقاري يحمي الدائن في حال عدم قدرتك على سداد القرض، كما يفرض القانون على معظم مؤسسات الإقراض الكندية التقيد بهذا التأمين. وقد ساعدت خدمة التأمين على الرهن العقاري التي تقدمها Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ملايين الأسر لشراء منزلهم الخاص، مقابل دفعة مقدمة بسيطة كخمس بالمائة.
- **الرهن العقاري المفتوح** — هو القرض العقاري الذي يمكنك تسديده جزئياً أو كلياً في الوقت الذي تريده ودون الإضرار إلى دفع غرامة إضافية. وتكون نسبة الفائدة للرهن العقاري المفتوح عادةً أعلى من نسبة القروض العقارية المغلقة، بيد أنها تتميز عن غيرها في بعض الحالات لاسيما إذا أردت بيع منزلك عاجلاً، أو إذا كنت تخطط لتقديم دفعات إضافية على رهنك العقاري وذلك من وقتٍ لآخر.
- **الرهن العقاري المغلق** — هو الرهن الذي لا يسمح لك بتسديد دفعات إضافية، أو الذي يكبدك غرامة إذا كنت ترغب في سداد الرهن العقاري قبل الموعد المحدد. وتقدم الرهون العقارية المغلقة سعر فائدة أكثر انخفاضاً، ولكنها في الوقت ذاته أقل مرونة من الرهون العقارية المفتوحة.
- **الرهن العقاري ثابت النسبة** — هو رهن لا تتغير فيه نسبة الفائدة خلال فترة الرهن العقاري الزمنية.
- **الرهن العقاري متغير النسبة** — هو رهن تتغير فيه نسبة الفائدة وفقاً للتغيرات في السوق المالية العامة. وعادةً تظل دفعاتك الشهرية ثابتة مع الرهن العقاري متغير النسبة، ولكن الذي يتغير هو قيمة الدفعة من القرض الرئيسي أو من الفوائد المترتبة عليه وذلك وفقاً لتقلبات سعر الفائدة.

■ **الرهن العقاري المُلتزم به**—هو رهن قائم خاص ببائع المنزل وتقييد به أنت عند إتمام عملية الشراء. والإلتزام بهذا النوع من الرهن العقاري يوفر عليك المال المدفوع على رسوم التثمين والرسوم القانونية. بالإضافة إلى أنه وفقاً إلى ارتفاع أو إنخفاض نسبة الفائدة، أن الرهن العقاري الملتزم به قد يتميز بنسبة فائدة أقل مما كنت ستحصل عليه إذا تفاوضت على رهن عقاري جديد.

■ **الرهن العقاري الموافق عليه مسبقاً**—هو قرض عقاري موافق عليه مسبقاً لمبلغ معين حتى قبل أن تبدأ بالبحث عن منزل. والحصول على موافقة مسبقة للرهن العقاري قد يسهل عملية بحثك حيث يبلغك الدائن مقدماً عن المبلغ الذي يرغب في إقراضك أيّاه لشراء المنزل.

عند حصولك على قرض عقاري سيكون أمامك العديد من الخيارات الأخرى، من فترة الرهن (وهي الفترة الزمنية المحددة لشروط عقد الرهن العقاري وسعر الفائدة المتفق عليها، والتي تتراوح من ستة أشهر إلى 10 سنوات) وحتى فترة استهلاك الدين (وهي مدة إيفاء الدين بالكامل). لمزيد من المعلومات، يرجى الإتصال بالمؤسسة المالية التي تتعامل معها، أو بدائتك أو سمسار الرهن العقاري.

يمكنك أيضاً استخدام حاسبة القدرة على تحمل تكاليف الرهن العقاري التابعة لـ Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) لكي تحسب خيارات الرهن العقاري المختلفة والمتاحة، ولتتوصل لمعرفة سعر المنزل الذي يمكنك شراءه. كما يرجى زيارة الموقع الإلكتروني للمؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان التالي [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca) والبحث عن مصطلحات: "أدوات شراء منزل - الحاسبات".

لمزيد من المعلومات الإسكانية، يرجى الإتصال بـ Canada Mortgage and Housing Corporation

على : [www.cmhc.ca/newcomers](http://www.cmhc.ca/newcomers)