

الفصل السادس

تملك المنزل تلقائياً خال دون ديون

هناك ثلاثة أسرار أودعتها في هذا الكتاب تضمن لك - عزيزي القارئ - بإذن الله أمناً مالياً - ثلاثة تتميز من ناحية الأهمية والفعالية.. أولها: العزيمة على دفع ما نسبته 10% من دخلك (قبل الضريبة). وثانيها: جعل ذلك يتم بطريقة تلقائية. أما ثالثها فهو:

شراء منزل وتسديد قيمته تلقائياً

سوف تعرف عبر هذا الفصل السبب الذي ينبغي من أجله أن يكون لك بيتك الخاص، والأهم من ذلك أيضاً أن تتعلم كيف تسدد قيمته تلقائياً قبل أن تصبح هرمماً فتستمتع به وأنت شاب يافع.

فلنبدأ إذأ يا صديقي على بركة الله.

هناك حقيقة لاشك فيها مؤداها أنك صغيراً كنت أم كبيراً في السن تحلم بامتلاك المنزل الذي تسكن فيه. لماذا؟ الجواب سهل وفي المتناول؛ تصبح ثرياً وأنت تستأجر والمثل يقول: يزداد الملاك غنى ويزداد المستأجرون فقراً.

فكّر في الأمر - قارئ الكريم - قد تدفع نصف مليون دولار أو أكثر على الكراء على مر السنين:

1500 دولار في الشهر لثلاثين سنة يجتمع ليصبح 540 ألف دولار، ثم ينتهي الأمر بك إلى العودة من حيث بدأت... فلا تملك داراً! وقد تشتري منزلاً وتدفع نفس مبلغ الإيجار للرهن العقاري فينتهي الأمر بك إلى تملك ذلك المنزل دون قيد أو شرط!

حقيقة الأمر - عزيزي - أنك لن تكون عضواً في عملية الإثراء وجمع الثروات حتى يكون لك عقار حقيقي.

أول عقار ينبغي أن تكون صاحبه هو عقارك أنت

لقد أظهرت الدراسات أن أولئك الذين يمتلكون مساكنهم يجتمع لديهم مال يفوق بكثير ما عند من يعتمد إلى الاستئجار.

وقد بينت إحصائية أجريت في شهر يناير 2003 أن معدل صافي قيمة الأصول للمستأجرين في الولايات المتحدة كان \$4800 مقارنة بمبلغ 171700 دولار بالنسبة لملاك المنازل.

أي أن ملاك المنازل كانوا أغنى من مستأجريها إحدى وثلاثين مرة. على أن ما يفوق روعة ذلك هو جمال الإحساس بتملك عقارٍ ما، إذ أن ذلك يمنحك شعوراً بالأمان كونك تمتلك حقوق الملكية وبأنك تعيش في مكان تملكه لا تحت رحمة مالك قد يتحكم في قيمة الإيجار أو إجلائك عنه. فإذا ما كنت الآن مجرد مستأجر فإن شراء منزل لك هو من أولى الأولويات، ولكن هل بإمكانك أن تجعل عملية شراء منزل وتسديد ثمنه تلقائية وسهلة؟ نعم هو الجواب، وسوف يميظ هذا الفصل لك اللثام عن كيفية ذلك.

تسهيل عملية ملكية منزل بلا ديون

عندما التقيت بـ (جيم) و (سو) (ماكنتايرز) فإن أهم ما أثر في حول قصتهما كان مقدار الفائدة التي جنيهاها جراء شراء منزل وتسديد قيمته باكراً. كانا آنذاك صغيرين نسبياً وكان أصعب ما قاما به هو التعجيل في سداد الرهن العقاري في عشرين عاماً بدلاً من ثلاثين، يومها استأجرا منزلاً آخرًا حتى يستفيدا من دخل تأجير الأول واشتريا منزلاً آخرًا سددا قيمته كذلك خلال أقل من عشرين سنة فقط.

وعندما أصبحا في بداية الخمسينيات من العمر صار لهما منزلان دون أية تبعات أو التزامات، وتمكنا بذلك من التقاعد من العمل باكراً دون ديون وبعقارات تصل قيمتها إلى مليون دولار وسيولة نقدية مستمرة.. ألا ترى عريزي في مثالهما نهجاً يحتذى به اقتصادياً ومالياً... بإمكاننا ذلك وإليك السبيل إلى ذلك.

الخطوة الأولى: اشتر منزلاً.

فإذا كنت تريد أن تصبح مليونيراً؟ حسناً... فكما قلت سابقاً عليك باتخاذ ثلاث إجراءات - بعد توفيق الله - :

1- قرر أن تدفع لنفسك 10% من إجمالي دخلك.

2- اجعل ذلك التحويل أوتوماتيكياً (تلقائياً).

3- اشتر منزلاً وسدد قيمته باكراً.

لا شيء غير ذلك على أن عليك أن تكون ذكياً في كل ذلك ففيما يتعلق بالدفع لنفسك أتمه واجعل الاستثمار بالدولار لما قبل الاقتطاع الضريبي. والأمر كذلك عند شراء منزل إذ عليك أن تكون ذكياً في كيفية الدفع حتى لا تضيع ثروة على عملية التمويل.

وسنشرح ذلك بالتفصيل عما قريب. ولكن لنستكشف أسباب كون شراء منزل صفقة رائعة.

الأسباب الستة وراء كون البيوت خير مصدر للاستثمار

هناك أسباب كثيرة لكن أهم ستة منها هي:

1- **الادخارات الإجبارية:** بالرغم مما قد يصلك من انطباع عما تقوله وسائل الإعلام فإن القلة القليلة من الناس يفقدون منازلهم جراء حبس الرهن (Foreclosure)، وطبقاً لمصادر ذات صلة فإن النسبة قليلة: 1.5% من الرهون السكنية فقط. وذلك عائد لموت ملاك المنازل للحفاظ عليها إذ فإن أحد أوجه الملكية العقارية هي أنها تجبرك على الادخار والالتزام ببرنامج لذلك، أي أنه ولكي تحتفظ بملكية المنزل فإنه يتعين أن تقدم دفعة شهرية إسهامية (على هيئة مدفوعات رهن عقاري) لأحد أفضل الاستثمارات، حقوق الملكية المنزلية.

2- **القوة الرافعة:** إن من أحد أهم الطرق المالية التكتيكية فعاليةً والتي يمارسها كثير من التجار هي ما يسمى بالقوة الرافعة، وتتمثل في استخدام المال المقترض لمضاعفة أرباحك الكامنة وهذا ما تشارك فيه أيضاً حين تشتري منزلاً.

وطريقة ذلك - عزيزي - أن العريون الذي تدفعه من جيبك للمنزل الذي تتوى ابتياعه يشكّل جزءاً من تلك القوة الرافعة إذ أنك حين تدفع من جيبك عربوناً بخمسين ألف دولار فيما يتكفل البنك بدفع باقي المبلغ 200.000 دولار لمنزل قيمته 250.000 دولار، فإنك تكون قد أسهمت بما نسبته 20% من القيمة وهذا يعادل خمس مبلغ الشراء ويعني ذلك ما نسبته خمسة إلى واحد من قوة الرفع.

فإذا ما ارتفعت قيمة المنزل إلى 300.000 دولار عبر السنوات الخمس التالية دلّ ذلك على تضاعف المبلغ الذي دفعته بارتفاع القيمة 50.000 دولار وتلك هي قوة الرفع المالي الذي نعينه.

لقد تضاعف سعر المنازل عبر السنوات الخمس الماضية وينعكس هذا بدوره على تضاعف الثمن الذي دفعته للشراء أضعافاً مضاعفة.

3- من آ: وهذا مختصر لعبارة يرددها عباقرة الاستثمار وأصلها: (مال الناس الآخرين). وقد تحدثنا من قبل عن تسخير المال لخدمتك بدلاً من العكس، والأغنياء في الواقع لا يكتفون بتسخير أموالهم لخدمتهم بل ولخدمة أموال الآخرين أيضاً.

وهذا ما نقوم به تماماً عندما تشتري بيتاً... فأنت تشرى عبر استخدامك لمال البنك في الوقت الذي يمكن لمالك أن يخدمك عبر مَنفَذٍ آخر كأن يتضاعف لك في حساب تقاعدي.

4- التسهيل الضريبي: بالسماح لك باقتطاع قيمة الفائدة المدفوعة لرهنك العقاري (حتى مليون دولار) فإن الحكومة (الأمريكية) تمنحك

بذلك حافظاً لتملك منزلك الخاص، وكلما كان مستوى الضريبة بالنسبة لك أعلى زادت مساعدة الحكومة لك في هذا السياق وهكذا .

5- الإحساس بفخر التملك: عندما تكون مالكاً لبيتك فإنك بذلك تشارك في ذلك الحلم (الأمريكي) الكبير فأنت تضرب بجذورك في أعماق أرضك وتصبح جزءاً لا يتجزأ من مجتمعك، ويتخللك ذلك الشعور بفخر تملك مسكنك الخاص ولا يقتصر ذلك على ما يعتمل في فؤادك من مشاعر دافئة متوهجة بل إنه كذلك يمنحك ومن هو عزيز لديك إحساساً بالأمن والأمان .

6- أثبت العقار بأنه استثمار رائع: إن أعظم استثمار حققه الكثيرون هو بيتهم الذي يسكنون (اسأل عن ذلك والديك) أما زال الأمر كذلك؟ لقد تساءل الناس حين زاد تصاعد قيمة العقار في أواخر التسعينيات وأوائل القرن الحادي والعشرين عما إذا كانت هناك (فقاعة) أخرى كتلك التي حدثت لأسهم دت. كوم .

على أن المنازل ليست أسهماً ولا يمكنك المتاجرة فيها بالنقر على فأرة حاسوب لقد ارتفعت أسعار العقار كثيراً ومّر بظروف سيئة على أن ذلك كان مؤقتاً دوماً كما وأن أسعار العقار تظل ترتفع دوماً ويعود شراء منزل بالخير والنفع دوماً على المشتري - بإذن الله - ولم يحدث أن شهد سوق العقار تلك الحالة التي تعرف بالفقاعة، بل إن نسبة العائد السنوي لاستثماراتها قد بلغت 6.3% .

ولكن ماذا عن العربون؟

إن أكبر سبب يمنع الناس من شراء منزل لهم هو اعتقادهم بعدم تمكنهم من تأمين القيمة للشراء وهم مخطئون في ذلك. هناك العديد من المؤسسات التمويلية التي تخوّل لك دفع ما يصل إلى 100% من قيمة المنزل (رغم أن في ذلك نوع من المجازفة لارتفاعه) فإنه من الأفضل المسارعة إلى التخلص من الإيجار وجمع ما يكفي من المال لتقديمه دفعةً أولى.

هناك بلايين من الدولارات لمساعدتك على الشراء

وهذا ما أعلنه الرئيس (بوش) 2002 باعتزامه مضاعفة عدد ملاك المنازل، بعد أن خصصت الحكومة بلايين الدولارات لمساعدة من يشترون منازلهم لأول مرة في عملية دفع العربون كعقبة أداء زالت غماتها، وكذا أسهمت في تخفيض القيمة الكلية للرهن العقاري بالنسبة للمبتدئين (للأمريكيين طبعاً).

شركات ومؤسسات يمكن أن تساعدك في شراء منزل

(خاص بالأمريكيين)

U. S. Department of Housing and Urban Development

www.hud.gov

National Council of State Housing Finance Agencies

www.ncsha.com

Fannie Mae

1 - 800 - 832 - 2345

www.fanniemae.com

Freddie Mac

1 - 800 - 373 - 3343

www.freddiemac.com

برامج إقراضية للأخذ بعين الاعتبار

FHA LOANS

VA LOANS

STATE BOND LOANS

ما تدفعه من إيجار اليوم قد تشتري به منزلاً غداً

قد لا يدرك الجميع هذه الحقيقة وحتى تاريخ 2005 فإن معدلات الفائدة تستمر في الاقتراب من قانون الخمس والأربعين سنة وقد ترتفع خلال قراءتك هذا ولو أننا أجرينا دراسة حسابية لذلك لخرجنا بما يلي:

كل 1000 دولار تدفعه كإيجار شهري يمكن أن يسهم فيما قيمته 125.000 دولار من قيمة الرهن العقاري (شاملاً الضريبة والتأمين)، أي أن مبلغ 2000 دولار شهرياً يمكن أن تساوي دفع مبلغ 250.000 للرهن العقاري، وهذا مبلغ مؤثر لشراء منزل في معظم أنحاء هذا البلد.

ما حدودك المالية لشراء منزل:

طبقاً لهيئة الإسكان الفيدرالية (أمريكا) فإن القاعدة تقضي بأن الكثيرين يمكنهم صرف ما نسبته 29% من إجمالي الدخل على نفقات الإسكان و41% إن لم يكونوا مدينين.

وكما في الجدول أدناه فإنه إذا ما كان دخلك هو 50.000 دولار سنوياً فإن بإمكانك صرف مبلغ 1208 دولار شهرياً على الإسكان ونفقاته سواء أكان ذلك في هيئة إيجار أم مدفوعات رهن عقاري، وباعتبار التملك أفضل حالاً من الاستئجار فإن الجدول التالي يبين نسبة المدفوعات الشهرية إلى معدلات الرهن العقاري على امتداد ثلاثين عاماً دون احتساب للتأمين والضرائب.

إجمالي الدخل السنوي	الإجمالي الشهري	29% من الإجمالي	41% من الإجمالي
\$20.000	\$1.667	\$483	\$683
\$30.000	\$2.500	\$725	\$1.025
\$40.000	\$3.333	\$967	\$1.367
\$50.000	\$4.176	\$1.208	\$1.712
\$60.000	\$5.000	\$1.450	\$2.050
\$70.000	\$5.833	\$1.692	\$2.391
\$80.000	\$6.667	\$1.933	\$2.733
\$90.000	\$7.500	\$2.175	\$3.075
\$100.000	\$8.333	\$2.417	\$3.417

مدفوعات الرهن العقاري النموذجية							
المدفوعات الشهرية (أصل المال والفائدة) لمبلغ الرهن العقاري							
المحدد لثلاثين سنة بلا ضرائب أو تأمين							
\$100.000	\$537	\$568	\$600	\$632	\$668	\$699	\$734
\$150.000	\$805	\$852	\$899	\$948	\$998	\$1.048	\$1.100
\$200.000	\$1.074	\$1.136	\$1.19	\$1.264	\$1.331	\$1.398	\$1.468
\$250.000	\$1.342	\$1.419	\$1.499	\$1.580	\$1.663	\$1.748	\$1.834
\$300.000	\$1.610	\$1.703	\$1.799	\$1.896	\$1.996	\$2.098	\$2.201
\$350.000	\$1.879	\$1.987	\$2.098	\$2.212	\$2.329	\$2.447	\$2.568
\$400.000	\$2.147	\$2.271	\$2.398	\$2.528	\$2.661	\$2.797	\$2.935
\$450.000	\$2.415	\$2.555	\$2.698	\$2.844	\$2.994	\$3.146	\$3.302
\$500.000	\$2.684	\$2.839	\$2.998	\$3.160	\$3.327	\$3.496	\$3.665

مفتاح النجاح: الدقة في اختيار التمويل المناسب

وصلنا الآن إلى أهم جزء في هذا الفصل: كيف تسدد قيمة منزلك وتتخلص من الدين تلقائياً. إن شراء المنزل - يا عزيزي - هو أسهل جزئية في العملية وتكمن الصعوبة الحقيقية في كيفية دفع قيمته، وأحسن وسيلة مالية لذلك هي اختيار الرهن العقاري المناسب. وهناك أنواع كثيرة للرهن تحوي ما هو سالب وما هو موجب (المزايا والرزايا) فلنلق نظرة على المطروح منها قبل أن أقدم لك قارئى الكريم، التوصية الخاصة بكيفية اختيار المليونير التلقائي للرهن العقاري.

مواقع للمساعدة في العثور على المسكن وتمويله

www.citimortgage.com

www.eloan.com

www.homebuyins.about.com

www.homebuyingguide.com

www.homepath.com

www.homelendingtree.com

www.pueblo.com

www.quickenloan.com

www.realtor.com

www.smartmoney.com/home/buyins

www.wellsfargo.com

(الصفحتان التاليتان عن أنواع الرهن العقاري خاص بالأمريكيين).

السبب في منطية الرهن العقاري لثلاثين سنة.

قد تتساءل عما يجب أن تختاره من أنواع الرهن العقاري وأقول لك بأن خيارى الأول هو ذلك الثابت ذو الثلاثين سنة، لماذا؟ لأنه سهل جداً ولاسيما إذا كان معدل الفائدة منخفضاً فيستمر على ذلك طوال المدة والمعدل المنخفض جداً هو ما كانت نسبته دون 8%، ولقد كانت معدلات 2005 تحت 6% ويمكن الاطلاع على ذلك عبر القائمة المدرجة سابقاً أو مراجعة ذلك عبر أية صحيفة أمريكية محلية.

أما مواقعى المفضلة عبر الإنترنت للكشف عن معدلات الرهن العقاري فهي: www.elean.com أو www.yahoo.com اضغط على (Finances) ثم عرّج على (Loans, rates) وتستطيع استخلاص ما شئت من معلومات عبر ذلك دون الإدلاء بأية معلومات شخصية. هناك أيضاً: www.lendingtree.com و www.quickenloan.com

كيف يمكن أن تتعرض للظلم عبر رهن عقارى

مدته 30 سنة

يمكن جمال رهن الثلاثين سنة في كونه يحبس نسبة الريح عن الارتفاع لمدة 30 عاماً وهو أسهل تداولاً، كما وأنها أقل من النسبة المدفوعة لمدة خمسة عشر عاماً مثلاً، أما ما يزيد عن 30 سنة فتضطررك إلى الدفع طوال حياتك.

على أن الرابع في رهن الثلاثين عاماً في نهاية المطاف مع شديد الأسف هو البنك وندرك ذلك لو حسبنا مدة الرهن ونسبته:

250 ألف دولار بنسبة فائدة تبلغ 8% تعني مبلغ 660 ألفاً بعد 30 سنة 410 آلاف دولار (تذهب إلى جيب البنك).

ويزداد الأمر سوءاً إذا ما قررت - عزيزي - ألا تسكن لأكثر من سبع سنوات، إذ إنه في السنوات العشر الأولى من القرض تذهب ما نسبته 90% من المدفوعات إلى خانة الفائدة! وهو ما يهدر مال الكثيرين.

كيف توفر على نفسك قيمة عمل عشر سنوات)

من الصعوبة بمكان أن تعيش بلا ديون - ودع فكرة الغنى جانباً - حين يذهب كل مالك إلى تسديد فوائد البنك، على أن ذلك هو واقع الأمر بالنسبة لأول عشر سنوات من رهن الثلاثين عاماً، إذ إنك تمضي هذا العقد الأول في جهد جهيد لجمع مال للبنك دون جمع ملكية كافية لك.

على أن هناك بديلاً لذلك إذا ما اتبعت النظام الذي سأطالعك عليه الآن عندها ستوفر على نفسك قيمة عمل عشر سنوات.

(الطريقة السرية لتملك منزل دون ديون)

تكمّن وسيلة الوصول إلى الثراء الأوتوماتيكي في البساطة. فما عليك إلا أن تعمد إلى اختيار منزل المستقبل وتحصل على رهن عقاري له مدته 30 سنة ثم نفذ نظامي السري؛ ما هو هذا النظام؟ هي خطة دفع للرهن مرة كل أسبوعين تسوى بطريقة تلقائية، ما هي هذه الطريقة نصف الشهرية؟ تابع القراءة - قارئ الكريم.

(خطة المليونير التلقائي نصف الشهرية لتسوية دفع

الرهن العقاري)

هي طريقة سهلة في متناول الجميع، كل ما تحتاج إليه هو الرهن العقاري الخاص بك، عندها اجعل التسوية على دفعتين - مرة كل أسبوعين فلو أن المبلغ المخصص للرهن كان 2000 دولار وكنت ستدفع الأقساط مرة كل شهر، فإنك ستبدأ من الشهر التالي بإرسال مبلغ 1000 دولار كل أسبوعين إلى من أقرضك الرهن وسوف يحدث بإذن الله إثر ذلك ما يشبه المعجزة، واعتماداً على معدل النسبة فإنك ستتمكن من دفع مبلغ الرهن باكراً (ما بين 10 - 5 سنوات) (7 سنوات هو المعدل) ألدك - عزيزي - فكرة عما يمكن أن توفره من مال إذا سددت ما عليك من قيمة الرهن باكراً؟

يعتمد ذلك - ثانية - على سعر الفائدة، لكن مالك المنزل الأمريكي قد يوفر ما مقداره 100.000 دولار باتباع هذا البرنامج السهل، ولمزيد من التحفيز الذاتي - عزيزي - ضع نصب عينيك حياة خالية من الديون واحتمالية الاستمتاع بتقاعد أكبر مما خططت له بعشر سنوات.

سر نجاح تلك الخطة:

يعود السبب في نجاح خطة الدفع مرتين شهرياً بدلاً من مرة واحدة هو أنك توفر مدفوع شهر من الرهن كل عام، إذ إنك ستكون دافعاً ل: 26 نصف قسط في العام وهو ما يعادل 13 قسطاً كاملاً أو ما معناه أنك تدفع قيمة لشهر يزيد عن أشهر السنة الاثني عشر.

ولقد قلت سابقاً بأنه نظام سري - عزيزي - لكنه ليس كذلك - كي أكون صادقاً معك - لقد عرفه المقرضون منذ سنوات وروجت له وسائل الإعلام على أنه كفكرة أَدفع لنفسيك أولاً، فهو معلوم لكنه غير معمول به.

فارق ال: 119.000 دولار.

كما في جدول الاستهلاك التالي فإن تطبيق خطة دفع شهرية لتسوية مبلغ 250.000 دولار تمثل قيمة رهن عقاري لثلاثين سنة بمعدل فائدة نسبته 8%، سيكلفك - عزيزي - مبلغ 410.388 دولار لتكاليف الفائدة طوال فترة القرض، أما في حال الدفع كل أسبوعين فسيتقلص ذلك إلى ما مجموعه 291.22669 دولار للفائدة، وبمعنى آخر فإن التمويل إلى طريقة الدفع نصف الشهري سوف توفر لك ما يزيد عن مبلغ 119.000 دولار.

ولحساب ذلك بالنسبة وفقاً لجدول الاستهلاك التالي؛ مجاناً قم بزيارة موقع www.bankrate.com اضغط أولاً على كلمة (cal cula-tors) ثم على كلمة (Mortgages) ثم على عبارة: (احصل على خطة نصف شهري لتسديد الرهن العقاري) وهي: (Get a biweekly mort-gage payment plan) ولسوف تتعم بأدق حساب على الإنترنت.

أدخل أرقام الرهن العقاري الخاص بك ولسوف يتضح لك بالأسود والأبيض مدى منطقية وعقلانية الانتقال إلى خطة الدفع نصف الشهرية.

الدفعات الشهرية (الدفعات نصف الشهرية)

المدة = 30 سنة سعر الفائدة = 8.00 أصل القرض = \$250.000

الدفع نصف الشهري: \$917.21	الدفع الشهري = \$1.834.41
معدل الفائدة لكل دفع نصف شهري \$372.41	معدل الفائدة شهرياً = \$1.139.97
إجمالي الفائدة: \$291.226.69	إجمالي الفائدة = \$410.388.12

السنة	رصيد القرض دفعات شهرية	رصيد القرض دفعات نصف شهرية
1	\$247.911.59	\$245.930.37
2	\$245.649.84	\$241.523.53
3	\$243.200.37	\$236.751.55
4	\$240.547.60	\$231.584.16
5	\$237.674.64	\$225.988.62
6	\$234.563.23	\$219.929.44
7	\$231.193.58	\$213.368.21
8	\$227.544.25	\$206.263.32
9	\$223.592.02	\$198.569.74
10	\$219.311.76	\$190.238.67
11	\$214.676.24	\$181.217.31
12	\$209.655.98	\$171.448.45
13	\$204.219.03	\$160.870.16
14	\$198.330.82	\$149.415.36
15	\$191.953.90	\$137.011.44

السنة	رصيد القرض دفعات شهرية	رصيد القرض دفعات نصف شهرية
16	\$185.047.69	\$123.579.76
17	\$177.568.27	\$109.035.14
18	\$169.468.06	\$93.285.38
19	\$160.695.54	\$76.230.62
20	\$151.194.91	\$57.762.73
21	\$140.905.72	\$37.764.62
22	\$129.762.54	\$16.109.50
23	\$117.694.48	\$0.00
24	\$104.624.78	\$0.00
25	\$90.470.30	\$0.00
26	\$75.141.00	\$0.00
27	\$58.539.38	\$0.00
28	\$40.559.83	\$0.00
29	\$21.087.99	\$0.00
30	\$0.00	\$0.00

كيفية الإعداد لذلك

لوضع خطة للدفع نصف الشهري للرهن ما عليك سوى الاتصال بالمقرض (وهو البنك الذي اتفقت معه والذي سيتولى قرضك) وقل لهم إنك ترغب في التسديد كل أسبوعين ابتداء من الجمعة واما إذا كان لديهم هذا النظام نصف الشهري. وتذكر بأنك لا تعيد تمويل السداد أو تغيير فيه، بل إنك ترغب في اعتماد خدمة مختلفة قليلاً لتسوية ما عليك وبالتحديد الدفع مرتين شهرياً، وهناك فرصة كبيرة في أن يكون برنامج الدفع هذا معمولاً به لدى الشركة أو البنك ذي الشأن مثلاً (Well Far go) وإليك عزيزي بعض فوائد خطة الدفع التلقائي نصف الشهري:

- توفر عليك مئات الألوف من الدولارات.
- تُخضعك لنظام توفيري قسري.
- تسهل انسيابية التدفق النقدي (لأنك تدفع كلما قبضت) (للأمريكيين).
- لن تقلق بشأن تأخر الدفع لأنه أوتوماتيكي.
- تختصر سنوات من مدة دفع الرهن.
- لا يستغرق الأمر أكثر من خمس دقائق:**

إن إعداد هذا البرنامج هو أمر سهل جداً وسوف يحيلك البنك (إذا كان كبيراً) إلى شركة تدير هذا البرنامج لهم (يدير الكاتب مثلاً على رسوم ذلك بالنسبة لهم) وعند تحويل المبلغ من الراتب إلى حسابك التوفيري تقوم الشركة المتعاقدة معهم بأتمتة العملية بالكامل.

(ما يجب الانتباه له والحذر منه)

تقدم كثير من الشركات اليوم هذه الخدمات وأقترح أن تلجأ إلى أن يحيلك البنك إليها وفي ذلك مدعاة للأمان والاطمئنان، إحدى هذه الشركات هي: (Paymap Inc) وهي تقدم هذه الخدمة إلى قطاع كبير من المؤسسات المالية وللإلتصال بهم فإن موقعهم هو: www.paymap.com

(ما ينبغي أن يطرح من أسئلة)

أدرج - عزيزي - أهم ثلاثة أسئلة تطرحها على شركات الخدمات قبل التوقيع معهم على خطتهم الرهنية نصف الشهرية، وهي على النحو الآتي:

1- ماذا تفعلون بمالي فور وصوله لكم؟

2- متى تمولون برنامجي الخاص بتسديد الرهن العقاري عبر المدفوعات الإضافية؟

3- ما هي تكلفة البرنامج؟ كم تبلغ؟

وهذه الأسئلة مهمة جداً - عزيزي - لأن بعض الشركات تحتفظ بما ترسله من دفعات إضافية لتغذية سدادك الرهني ولا تبعثها إلا مرة واحدة في العام... كمبلغ إجمالي، وهذا لا يناسبك فأنت بحاجة إلى دفعات إضافية لحسابك الرهني بأسرع ما يمكن، وبذا يتم سداد ما عليك بطريقة بشكل أسرع، كما وأنت ترغب في معرفة نسبة التكاليف إلى المدخرات كي تتمكن من بلورة قرار ناضج.

كيف أنفذ ذلك بنفسني

قد يوحي لك المنطق بإمكانية إنشاء برنامج كهذا بنفسك على أنك لن تستطيع - مع الأسف - لأنك لو قسمت الدفعة الرهنية الشهرية إلى قسمين وبعثت بدفعة كل أسبوعين لأعادها البنك إليك لعدم إمامهم بما يجب عمله حيالها، جرب - عزيزي - وستأكد من ذلك.

أليس ذلك مكلفاً؟

للإجابة عن ذلك نحتاج إلى إجراء عملية حسابية، - عزيزي - إن أتعاب التمويل المالي هي 2.50 دولاراً كل أسبوعين وهذا يعني مبلغ 65 دولاراً في السنة أو 1430 دولاراً بعد 22 سنة بما في ذلك رسوم الإنشاء، سيكلفك الأمر إذاً - حتى لو زاد المبلغ مع مرور الزمن - بضعة آلاف لكنها ستوفر عليك عشرات الآلاف من الدولارات، ومع شركة كشركة (paymap) سوف تكون نفقاتك قريبة من 2000\$ لكنك ستوفر 117000 دولاراً!

وقد يعارض بعضهم ذلك بشدة مبدين عدم الموافقة على دفع بضعة دولارات لإنشاء عملية دفع الرهن العقاري وجعلها تلقائية مقابل المردود الرائع لذلك النزر اليسير من المال المدفوع... آلية في التسوية وتخلص من هم الدين وإنهاء للعملية برمتها قبل عشر سنوات من الموعد المحدد لإنهاء التسديد.

إن الدفع نصف الشهري لأقساط الرهن العقاري المؤتمت يقربك من الثراء أكثر، كما وأن الشركات المكلفة بتنفيذه تراجع حساباتك الرهنية سنوياً للتأكد من عدم ارتكاب البنك الذي تتعامل معه لأية أخطاء وهو خدمة رائعة، تفيدك كثيراً إذ إن الكثير من البنوك تقع في أخطاء حسابية دائماً وإن لم يُنتبه إليها فإنها قد تكلف أموالاً طائلة.

طريقتان سهلتان لتحقيق الشيء نفسه دون مقابل

إن لم تكن قد اقتنعت بطريقتي - بذل القليل من أجل الحصول على الكثير - فستكون مضطراً بالرغم من ذلك على تطبيق هذه الطريقة دون مقابل فأليك بطريقتين توديان الغرض دون رسوم.

(الوسيلة المجانية الأولى)

أنى كانت طريقتك في دفع أقساط رهنك العقاري فما عليك هنا سوى إضافة 10% إليها كل شهر، فلو أنك كنت تدفع مبلغ 1834 دولاراً كل شهر فإن نسبة عشرة في المئة (10%) بالنسبة لذلك هي 183 دولاراً إذا قمت بدفع هذا المبلغ الإضافي مع القسط الشهري كل مرة. (وهذا يعني دفع مبلغ 2017 دولاراً بدلاً من 1834 دولاراً).

فسوف تستكمل سداد دين بيتك في مدة مداها 22 سنة، فتكون بذلك قد وفّرت ما يقرب من 129.000 دولار على امتداد مدة الرهن العقاري، ولإجراء تلك العملية الحسابية بنفسك اذهب إلى موقع: www.banktree.com واضغط على (calculator) ثم (Mortgages) ثم (Mortgages calculator) وإن شئت فأوعز على البنك بتخصيص

10% إضافياً لتسديد الرهن واطلب منهم موافاتك بقائمة المدفوعات المخصصة لاستهلاك الرهن ولن يأخذ منهم هذا الإجراء المجاني سوى بضع دقائق. ذلك كله سيختصر الكثير من الرسوم المدفوعة لنظام الدفع نصف الشهري مؤقراً لك ما مقداره 15.000 دولار زيادةً عن المكتسب من نظام الدفع نصف الشهري.

وأرجع فأقول بأن مفتاح نجاح ذلك هو نظام الأتمتة إذ إن كتابة شيكات شهرية بالمبلغ الإضافي 10% كل شهر لن تتجح ولسوف تجد في كل شهر عذراً لتأجيل دفع تلك الزيادة إلى الشهر التالي.

ولكي تنجو من هذا الفخ التسويقي اجعل العملية تلقائية عبر مصرفك الذي يتولى إجراءات التحويل الرهني.

(الطريقة المجانية الثانية)

بغض النظر عن طريقة مدفوعاتك الرهنية اختر شهراً في العام لدفع فاتورة رهنك العقاري مرتين وأقترح أن يكون ذلك خلال شهر (مايو أو يونيو) ولا تبعث للبنك بشيك يحوي ضعف القسط الشهري، فهذا سيجعلهم يقعون في براثن الحيرة، بل قم بدلاً من ذلك بتحرير شيكين بالمبلغ الشهري المعتاد، ابعث بالأول كالمعتاد ثم ابعث بالثاني مع ملاحظة خطية تفيد برغبتك في وضع المبلغ كاملاً في أصل القرض، ولسوف يسفر ذلك عن نفس مدخرات خطة الـ 1% دون تكاليف إضافية.

كل الأشياء سواء

بالرغم من نجاح هاتين الخطتين إلا أن الحق هو - والحق يقال - أن القلة القليلة من الناس سيعمدون إلى دفع المبالغ الإضافية المطلوبة سواء أكانت مرة كل سنة أم مرة كل شهر، أما نصيحتي فهي أن تستقر أولاً على قرار مناسب لمعالجة الأمر بنفسك أو الاستعانة بالبنك، عندها قم بالاستعلام عن الجهة التي يزمع البنك إحالتك إليها ومقدار التكلفة واتصل ب: (Paymap)، اطلب من الشركات موافاتك بكل ما لديهم عن خطط دفع أقساط الرهن العقاري نصف الشهرية وقرأها بدقة حتى وإن لم تتعاقد معهم ادرس تكلفة الأتمتة الكاملة لتسديد مستحقات رهنك العقاري باكراً.

وإذا لم تشأ أن تسلك هذا الطريق فعليك بتطبيق الوسيلة المجانية الأولى مع إمكانية جعل الدفع الإضافي أوتوماتيكياً عبر مضاعفة مبلغ الحوالة التلقائية ما بين حسابك الجاري وشركة الرهن كل شهر.

أسئلة ينبغي أن تطرحها على مصرفك

مهما كان قرارك فإن هناك ثمة أسئلة ينبغي طرحها على مصرفك أو على شركة الرهن العقاري أولاً:

- هل أستطيع دفع مبالغ إضافية لحساب الرهن دون جزاءات؟
- فيما لو دفعت مبالغ تزيد عن مبلغ الرهن المعتاد فما الذي أحتاجه
- لأتأكد من أن المبالغ الإضافية هذه تذهب لتسديد أصل القرض؟

إن الإجراء المتبع لدى غالبية البنوك هو وضع المدفوعات الإضافية في حساب لا ربحي لا أن تصب في خاينة أصل القرض، ولذا فإن البنك سيطلب منك تقديم طلب خطي بإحالة الأقساط الإضافية لتسديد أصل القرض - اطلب منهم استمارة ذلك للتوقيع عليها - وقد تطلب بعض البنوك إرسال المبلغ الإضافي الـ (10%) بشكل منفصل وإذا كنت قد أوتمت العملية فسيعمد البنك إلى أتمتة الحوالتين شهرياً في اليوم نفسه.

ماذا لو كنت أخطط للبقاء في منزلي لمدة تقل عن ثلاثين عاماً؟

لقد بيّنتُ سابقاً أن معدل ملاك المساكن لا يتجاوزون فيها العشر سنوات، فلماذا إذاً تجاهد لتسوية ما عليك من قيمة الرهن إذا كنت تتوي ببيعه والانتقال منه؟

الجواب يتمحور في الفائدة المجنيّة... إنها:

الادخار الإجباري الأوتوماتيكي إذ إنك كلما سارعت بتسوية الرهن كان ذلك أسرع إلى الحصول على الملكية وعندما تتبع منزلك - عزيزي - فإنك تحصل على سيولة هذه الملكية، عندها يكون لك الخيار: إما أن تشتري به بيتاً جديداً برهن أقل وإما أن تضاعف به مدخراتك وفي كل خير بإذن الله.

استفد من الرهن نصف الشهري

لا تشجّع بعضُ البنوك - عزيزي القارئ - حُطط الدفع هذه! لماذا؟ بسبب المال طبعاً. الأمر واضح، فالبنوك - قارئ الكريم - تنتفع مادياً من قرض مدته ثلاثون عاماً أكثر من استفادتها من قرض العشرين عاماً مثلاً.

كما وأن تكرار عملية الدفع (مرتين في الشهر مثلاً بدلاً من الشهر) ترفع تكاليف عمليات إدارة ما لك ضدّهم، وهذا ليس في صالحهم كذلك على أن تلك مشكلتهم هم.

مهمتك باعتبارك مليونيراً تلقائياً هي ادخار المال وتسريع عملية سداد ما عليك، ويكمن في كل ذلك السر في منطقية خطة الدفع نصف الشهرية أو دفع بعض الزيادة لتضاف على القسط الشهري.

إن تطبيق هذه الفكرة كما يجب تعود على صاحبها بالنتج العميم فيتضاعف الربح بما نسبته 6000 مرة، كما وأنها وسيلة إلى الثراء السريع وطريق أقرب إلى التقاعد. وهي دليل - إذا ما أحكم تطبيقها - على أن العلم قوّة!

الخطوات الأدائية للمليونير التلقائي

تبين الإجراءات التالية - قارئ الكريم - ما ينبغي القيام به الآن لتصبح مالك منزل دون ديون تلقائياً.

- إن لم يكن لك منزل فاعقد العزل على تملك بيت.

- اذهب إلى موقع www.eloan.com واحسب ما تقدر على دفعه من مال لشراء منزل.

- اذهب إلى موقع www.bankrate.com واستخدم حاسبه لترى مقدار ما يمكن توفيره عن طريق تسديد أقساط الرهن كل أسبوعين.

- اعقد العزم على تسديد قيمة الرهن باكراً عن طريق تطبيق خطة الدفع نصف الشهرية أو الدفع شخصياً وإضافة المزيد شهرياً أو مرة في العام.

- إذا نويت أن تختار أسلوب الدفع كل أسبوعين اتصل بمصرفك واسألهم عما إذا كانت مدة البرامج متوفرة لديهم أو أن يحولوك إلى شركات تتمتع بهذه البرامج.

- أنى كان اختيارك لكيفية دفع قيمة الرهن العقاري! فاجعل العملية تلقائية.

والآن عزيزي - وبعد أن أدركت سر الملكية المنزلية الخالية من الدين تعال لنعرف كيفية اجتياز العقبة الأخيرة التي تعوق الكثير من الناس وتمنعهم من التمتع بالشراء... إنها ذلك الفخ المالي القاتل المعروف بديون البطاقات الائتمانية.