فائدة ثابتة أم متغيرة: كيف تُظهر الحاسبة الفرق الحقيقي

قارن بين التمويل العقاري بفائدة ثابتة ومتغيرة جنبًا إلى جنب عبر حاسبة، واطّلع على شكل الأرقام الحقيقي وكيف يساعدك HypoNavi على الاختيار الصحيح.

الكاتب: Lubor Šimůnek · تاريخ النشر: July 13, 2026 · المالية
النسخة الإلكترونية: https://appstoryo.com/ar/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



التمويل العقاري بفائدة ثابتة أو متغيرة: الأرقام التي تقف خلف القرار

يُعد الجدل بين التمويل العقاري بفائدة ثابتة والتمويل بفائدة متغيرة من أكثر المعضلات شيوعًا في تمويل شراء المنزل. لكل منهما مزايا حقيقية، والإجابة الصحيحة تعتمد فعلًا على وضعك المالي الشخصي، ومدى تقبّلك للمخاطر، والمدة التي تخطط لها. وأفضل طريقة لاتخاذ هذا القرار ليست الاعتماد على نصائح عامة، بل حساب الأرقام فعليًا باستخدام **حاسبة التمويل العقاري بفائدة ثابتة مقابل متغيرة** ورؤية كيف يبدو كل خيار في حالتك تحديدًا.

يتيح لك تطبيق HypoNavi: Mortgage Calculator حساب السيناريوهين دون اتصال بالإنترنت وفورًا، ودون مشاركة بياناتك المالية مع أي جهة.

ما هو التمويل العقاري بفائدة ثابتة؟

التمويل العقاري بفائدة ثابتة هو تمويل يبقى فيه معدل الفائدة كما هو طوال مدة القرض. سواء اخترت مدة 15 عامًا أو 30 عامًا، فإن معدل الفائدة المثبّت عند توقيع العقد هو المعدل الذي تدفعه في كل قسط حتى سداد القرض بالكامل.

مزايا الفائدة الثابتة:

- يقين كامل بشأن القسط، فدفعة أصل الدين والفائدة لن تتغير أبدًا
- حماية من ارتفاع معدلات الفائدة
- سهولة أكبر في إعداد الميزانية والتخطيط المالي

- يُفضَّل عادةً في بيئات الفائدة المنخفضة، حين يكون تثبيت المعدل خطوة ذكية استراتيجيًا

عيوب الفائدة الثابتة:

- تبدأ عادةً أعلى من المعدل الأولي للتمويل بفائدة متغيرة
- إذا انخفضت المعدلات بشكل كبير، تبقى عالقًا عند المعدل الأعلى حتى تعيد التمويل (وهو أمر له تكاليفه الخاصة)

ما هو التمويل العقاري بفائدة متغيرة؟

التمويل بفائدة متغيرة — ويُسمى أيضًا التمويل بفائدة قابلة للتعديل (ARM) — هو تمويل يتغير فيه معدل الفائدة دوريًا بعد فترة ثابتة أولية. فعلى سبيل المثال، تمويل ARM بنظام 5/1 يكون بفائدة ثابتة خلال السنوات الخمس الأولى ثم يُعدَّل سنويًا. أما ARM بنظام 7/1 فيكون ثابتًا لسبع سنوات ثم يُعدَّل سنويًا.

مزايا الفائدة المتغيرة:

- معدل فائدة أولي أقل مقارنةً بالثابت، وغالبًا بفارق يتراوح بين 0.5 و1.5 نقطة مئوية
- القسط الأولي الأقل يعني سيولة نقدية أكبر وبناءً أسرع لحصتك في العقار في البداية إذا سدّدت دفعات إضافية
- قد يكون مفيدًا إذا كنت تخطط للبيع أو لإعادة التمويل قبل بدء فترة التعديل

عيوب الفائدة المتغيرة:

- عدم اليقين بشأن القسط بعد انتهاء الفترة الثابتة، إذ قد ترتفع المعدلات بشكل كبير
- صعوبة أكبر في إعداد الميزانية حين يمكن أن يتغير القسط سنويًا
- في بيئات ارتفاع الفائدة، قد تتجاوز إجمالي الفوائد المدفوعة طوال مدة القرض نظيرتها في التمويل بفائدة ثابتة بفارق كبير

لنحسب الأرقام: مقارنة جنبًا إلى جنب

لنأخذ مثالًا واقعيًا بقرض قيمته 350,000 دولار:

السيناريو (أ): فائدة ثابتة، 30 عامًا بمعدل 7.0%

- القسط الشهري: 2,329 دولارًا
- إجمالي الفوائد خلال 30 عامًا: نحو 488,400 دولار
- اليقين بشأن القسط: مطلق

السيناريو (ب): ARM بنظام 7/1 بمعدل أولي 5.5% ثم 8.0% اعتبارًا من السنة الثامنة

- القسط الشهري في السنوات من 1 إلى 7: 1,987 دولارًا
- القسط الشهري من السنة الثامنة: 2,437 دولارًا (بافتراض ارتفاع المعدل إلى 8.0%)
- التوفير الشهري في الفترة الأولية: 342 دولارًا شهريًا، أي 28,700 دولار على مدى 7 سنوات
- الزيادة الشهرية بدءًا من السنة الثامنة: 108 دولارات شهريًا أكثر من الفائدة الثابتة

في هذا السيناريو توفّر المال خلال السنوات السبع الأولى مع التمويل المتغير. لكن بدءًا من السنة الثامنة تصبح أقساطك أعلى مما كانت ستكون عليه مع التمويل الثابت. وبحلول السنة الخامسة عشرة تكون الميزة الإجمالية للتمويل المتغير قد تلاشت إلى حد كبير، ولو ارتفعت المعدلات إلى ما يتجاوز 8% لكان المقترض بفائدة متغيرة يدفع

أكثر بكثير من المقترض بفائدة ثابتة.

متى تكون الفائدة الثابتة أكثر منطقية

- حين تخطط للبقاء في المنزل طوال مدة القرض أو أكثر
- حين تكون المعدلات الحالية منخفضة تاريخيًا ومن المرجّح أن ترتفع
- حين يكون استقرار القسط مهمًا لميزانيتك أو لراحة بالك
- حين تكون مشتريًا لأول مرة ولا تملك هامشًا ماليًا يستوعب ارتفاع الأقساط

متى يمكن أن تكون الفائدة المتغيرة منطقية

- حين تكون واثقًا من أنك ستبيع العقار أو تعيد التمويل خلال الفترة الثابتة للتمويل المتغير
- حين تتمتع بمرونة مالية كبيرة تتيح لك استيعاب ارتفاع الأقساط
- حين تكون معدلات الفائدة الثابتة الحالية مرتفعة ويُتوقع أن تنخفض
- حين يُستخدم التوفير الناتج عن المعدل الأولي بشكل منتج (استثماره، أو سداد ديون أخرى بفوائد مرتفعة، وما إلى ذلك)

استخدم HypoNavi لمحاكاة السيناريوهين

مع HypoNavi يمكنك إعداد السيناريوهين بسرعة على هاتفك ومقارنة الأقساط الشهرية وإجمالي الفوائد وجداول السداد جنبًا إلى جنب، وكل ذلك دون اتصال بالإنترنت ودون أن تغادر أي بيانات جهازك.

هذا النوع من محاكاة السيناريوهات هو تحديدًا ما يفعله المخطط المالي المحترف، وهو متاح لك مجانًا وفورًا وفي جيبك.

حمّل HypoNavi من App Store

حمّل HypoNavi من Google Play

إن المقارنة عبر **حاسبة التمويل العقاري بفائدة ثابتة مقابل متغيرة** من أقوى التمارين التي يمكن لأي مشترٍ لمنزل أن يقوم بها. احصل على HypoNavi مجانًا واطّلع على أرقامك الخاصة قبل أن تلتزم بأي من المسارين.

طريقة الاقتباس: Lubor Šimůnek (2026). فائدة ثابتة أم متغيرة: كيف تُظهر الحاسبة الفرق الحقيقي. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/ar/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.