هل ينبغي أن أعيد تمويل قرضي العقاري؟ استخدم تطبيق حاسبة إعادة التمويل لتقرر

تعرّف على كيفية استخدام تطبيق حاسبة إعادة تمويل القرض العقاري لإيجاد نقطة التعادل وتحديد ما إذا كانت إعادة التمويل مجدية ماليًا في حالتك فعلًا.

الكاتب: Lubor Šimůnek · تاريخ النشر: July 5, 2026 · المالية

النسخة الإلكترونية: https://appstoryo.com/ar/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance



هل أعيد التمويل؟ كيف تساعدك حاسبة إعادة تمويل القرض العقاري على اتخاذ القرار

عندما تنخفض أسعار الفائدة، قد توفّر إعادة تمويل قرضك العقاري عشرات الآلاف على مدى عمر القرض. لكن إعادة التمويل ليست مجانية؛ فهناك رسوم إتمام الصفقة، واحتمال إعادة ضبط جدول الإطفاء من جديد، والسؤال الأهم على الإطلاق: كم تنوي البقاء في منزلك. يساعدك **تطبيق حاسبة إعادة تمويل القرض العقاري** الجيد على تجاوز الضجيج والوصول إلى الرقم الأهم: نقطة التعادل الخاصة بك.

يتضمن تطبيق HypoNavi: Mortgage Calculator حاسبة إعادة تمويل كاملة تعمل دون اتصال بالإنترنت ومن دون الحاجة إلى حساب. أدخل تفاصيل قرضك الحالي والشروط الجديدة المقترحة، ليعرض لك التطبيق بدقة المدة التي يحتاجها التوفير الشهري كي يغطي تكلفة إعادة التمويل.

نقطة التعادل: أهم حساب في إعادة التمويل

نقطة التعادل هي الشهر الذي يتساوى فيه مجموع ما وفّرته شهريًا بفضل القسط الأقل مع إجمالي رسوم الإتمام التي دفعتها لإعادة التمويل. قبل تلك النقطة لم تسترد تكاليفك بعد؛ فأنت ما زلت في الخسارة بسبب مصاريف إعادة التمويل. وبعدها، يصبح كل شهر بقسط أقل توفيرًا صافيًا.

إليك كيفية إجراء الحساب:

- **القسط الشهري الحالي:** 2,100 دولار

- **القسط الشهري الجديد بعد إعادة التمويل:** 1,850 دولارًا
- **التوفير الشهري:** 250 دولارًا
- **رسوم إتمام إعادة التمويل:** 5,000 دولار
- **نقطة التعادل:** 5,000 ÷ 250 = 20 شهرًا (سنة وثمانية أشهر)

إذا كنت تنوي البقاء في منزلك 20 شهرًا على الأقل بعد إعادة التمويل، فستصل إلى نقطة التعادل وكل ما يأتي بعدها توفير خالص. أما إذا كنت تخطط للبيع قبل ذلك، فإن إعادة التمويل ستكلّفك مالًا في الواقع.

قاعدة خفض سعر الفائدة: متى تكون مجدية؟

تقول قاعدة شائعة إن إعادة التمويل تكون مجدية عندما تستطيع خفض سعر الفائدة بمقدار نقطة مئوية واحدة على الأقل. ورغم أن هذه نقطة انطلاق معقولة، يبقى حساب نقطة التعادل أكثر موثوقية لأنه يأخذ في الاعتبار رسوم الإتمام الخاصة بك والمدة المتبقية من قرضك.

بعض الحالات التي تكون فيها إعادة التمويل مجدية بقوة عادةً:

- انخفضت أسعار الفائدة انخفاضًا كبيرًا منذ قرضك الأصلي وما زال أمامك أكثر من 10 سنوات
- تحسّن تصنيفك الائتماني تحسنًا ملموسًا منذ حصولك على القرض، ما يؤهلك لسعر فائدة أفضل بكثير
- تريد الانتقال من قرض بسعر فائدة متغير إلى قرض بسعر ثابت طلبًا للاستقرار
- تريد تقصير مدة القرض من 30 سنة إلى 15 سنة وبإمكانك تحمّل القسط الأعلى

مشكلة إعادة ضبط جدول الإطفاء

من الجوانب التي كثيرًا ما تُغفل في إعادة التمويل ما يحدث لجدول الإطفاء الخاص بك. فإذا كنت تسدد قرضًا مدته 30 عامًا منذ 10 سنوات ثم أعدت تمويله بقرض جديد مدته 30 عامًا، فأنت بذلك مددت إجمالي فترة السداد عقدًا إضافيًا. وحتى لو انخفض قسطك الشهري، فقد يرتفع فعليًا إجمالي الفائدة التي تدفعها طوال المدة المتبقية للقرضين معًا.

يتيح لك HypoNavi محاكاة ذلك بدقة. مرّر قرضك الحالي عبر جدول الإطفاء وشاهد بالضبط حجم الفائدة المتبقية عليك. ثم افعل الشيء نفسه مع القرض المعاد تمويله وقارن إجمالي الفائدة المتبقية. أحيانًا توفّر إعادة تمويل لمدة 15 عامًا بسعر أعلى قليلًا مما كنت تأمل فائدةً إجمالية أكبر مما توفره إعادة تمويل لمدة 30 عامًا بسعر أقل، وذلك تحديدًا لأن إعادة ضبط ساعة الإطفاء تدخل في الحساب.

اعتبارات رسوم الإتمام

تتراوح رسوم إتمام إعادة التمويل عادةً بين 2 و5 بالمئة من قيمة القرض. وبالنسبة لقرض قيمته 300,000 دولار، فهذا يعني ما بين 6,000 و15,000 دولار. يعرض بعض المقرضين إعادة تمويل بلا رسوم إتمام، وهو ما يبدو جذابًا لكنه يأتي عادةً بسعر فائدة أعلى قليلًا، أي أن الرسوم تُدمج فعليًا في سعر الفائدة بدلًا من دفعها مقدمًا. قد يكون ذلك صفقة جيدة إذا كنت تنوي الانتقال أو إعادة التمويل مجددًا خلال سنوات قليلة، لكنه صفقة أسوأ إذا كنت تنوي البقاء طويلًا.

في حاسبة إعادة التمويل داخل HypoNavi، يمكنك إدخال رسوم الإتمام يدويًا للحصول على حساب دقيق لنقطة التعادل مصمم خصيصًا لحالتك.

متى لا تكون إعادة التمويل مجدية

إعادة التمويل ليست دائمًا الخطوة الصحيحة، حتى مع انخفاض أسعار الفائدة. فكّر في التريّث إذا:

- جاءت نقطة التعادل بعد الموعد الذي تنوي فيه البيع أو الانتقال

- كنت قريبًا من سداد قرضك بالكامل (أقل من 5 سنوات) وستؤدي إعادة ضبط الإطفاء إلى إهدار سنوات من حقوق الملكية المتراكمة
- كان قرضك الحالي ينطوي على غرامة سداد مبكر تلتهم كل التوفير
- كنت في طور التقدم بطلب ائتمان آخر وقد يؤثر طلب قرض عقاري جديد في تصنيفك الائتماني

نزّل HypoNavi واحسب أرقام إعادة تمويلك

تطبيق HypoNavi مجاني على iPhone وAndroid. تعمل حاسبة إعادة التمويل دون اتصال؛ بلا إنترنت، وبلا حساب، ودون مشاركة أي بيانات. أجرِ تحليل نقطة التعادل قبل التحدث إلى الممول، لتدخل ذلك النقاش وأنت تعرف مسبقًا ما إذا كانت إعادة التمويل مجدية لك.

نزّل HypoNavi من App Store

نزّل HypoNavi من Google Play

معرفة نقطة التعادل قبل بدء أي نقاش حول إعادة التمويل تمنحك موقف قوة. احصل على HypoNavi مجانًا واكتشف اليوم ما إذا كانت إعادة التمويل مجدية لك.

طريقة الاقتباس: Lubor Šimůnek (2026). هل ينبغي أن أعيد تمويل قرضي العقاري؟ استخدم تطبيق حاسبة إعادة التمويل لتقرر.. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.
https://appstoryo.com/ar/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance
© 2026 lapnito.cz s.r.o.