القسم 3 من الدليل: الرهن العقاري في دبي لدفعة التسليم: ماذا يفحص البنك، ومتى تبدأون

مقيم أو غير مقيم، شو الفرق بالرهن العقاري

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 18.11.2026

المصرف المركزي ما بيشترط الإقامة عشان تحصلوا على رهن عقاري، وكل بنك بيقرر بنفسه إذا بيعطي الرهن العقاري للي ما عنده إقامة، وبأي شروط. الحدود القصوى للمصرف المركزي بتنطبق على كل اللي مش مواطن إماراتي. أما نسبة 50% إلى 60% لغير المقيم فهي سياسة البنوك، مش قاعدة من المصرف المركزي. بس الفرق بين شروط المقيم وشروط غير المقيم كبير:

	مقيم (إقامة وهوية إماراتية)	غير مقيم
عدد البنوك التي تمنح الرهن العقاري	معظم البنوك	بنوك قليلة
نسبة التمويل للعقار الجاهز	للمسكن الأول حتى 80% (وحتى 70% فوق 5 ملايين درهم)	عادةً من 50% إلى 60%
نسبة التمويل للعقار على الخارطة	حتى 50%، لكل مشترٍ	حتى 50%، وفي منتجات قليلة فقط
الفائدة	عادية	أعلى عادةً
المستندات	جواز السفر والتأشيرة والهوية الإماراتية، وشهادة راتب، وقسائم الراتب وكشوف حساب لآخر ستة أشهر	جواز السفر، وكشوف حساب لثلاثة إلى ستة أشهر، وقسائم الراتب أو الإقرارات الضريبية، وتقرير ائتماني من البلد الذي يعيشون فيه
نسبة عبء الدين	حتى 50% من الدخل، لكل القروض معاً	القاعدة نفسها

شو بيعني هذا عملياً: غير المقيم بيحتاج عادةً يدفع على الأقل من 40% إلى 50% من سعر العقار من أمواله الخاصة. واللي عنده إقامة ذهبية، أو إقامة ثانية، بيُعتبر مقيم (راجعوا المقارنة بين الإقامتين).

العقار على الخارطة وغير المقيمين: معظم البنوك ما بتموّل لغير المقيمين إلا العقار الجاهز. وفي 2026 أطلق بنك دبي الإسلامي تمويل للعقار على الخارطة لغير المقيمين كمان، حتى 50% من قيمة العقار، بحسب معايير الأهلية لدى البنك. وخلال البناء بتدفعوا بس ربح البنك، وبتبدأ الأقساط الكاملة عند استلام المفتاح أو بعد 24 شهراً، أيهما أسبق.

من تجربتي: عملياً، كثير صعب تحصلوا على موافقة على الرهن العقاري عند التسليم بدون إقامة، عشان هيك ابدأوا بالإقامة. وإذا ما كان عندكم إقامة ولا وقت ترتبوها قبل التسليم، بيضل قدامكم خيارين: إنكم تدفعوا المبلغ المتبقي من أموالكم الخاصة، أو إنكم تبيعوا العقار قبل التسليم.

الدليل الكامل على الموقع: u810properties.com/ar-guide-mortgage

قرّب موعد التسليم؟

خبروني كم باقي للدفع ومتى، وبنخطّط من قبل.

إرسال رسالة واتساب ←

أنا لست مستشار رهن عقاري. المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث، وكل بنك يحدّد شروطه.