الرهن العقاري في دبي لدفعة التسليم: ماذا يفحص البنك، ومتى تبدأون

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

بكثير من خطط الدفع في دبي، بيندفع معظم المبلغ عند التسليم. واللي ما بيخطّط لهذا من قبل، بيكتشف بآخر لحظة إنه بيحتاج رهن عقاري، وإنّ البنوك ما بتستعجل. جمعت لكم هنا قواعد المصرف المركزي الإماراتي، واللي شفته مع المستثمرين اللي برافقهم.

باختصار

- البنك ما بيموّل أكثر من الحدود القصوى اللي بيحددها المصرف المركزي، وغالباً بيموّل أقل منها.
- ابدأوا الفحص قبل التسليم بشهرين إلى ثلاثة. والموافقة المبدئية بتضل سارية عادةً حوالي 60 يوم.
- بالإضافة للفائدة في تكاليف ثانية: التقييم، ورسوم المعالجة، والتسجيل، والتأمين.

في هذا الدليل

01 متى بتحتاجوا لرهن عقاري
02 قواعد المصرف المركزي
03 مقيم أو غير مقيم، شو الفرق بالرهن العقاري
04 كم بيكلّف بالإضافة للفائدة
05 شو بيفحص البنك
06 شو اللي بيساعد على الحصول على الموافقة، وشو اللي بيصعّبها
07 من تجربتي
08 الجدول الزمني
09 شو تعملوا

01 متى بتحتاجوا لرهن عقاري

لما تترك خطة الدفع جزء كبير من السعر للتسليم، مثلاً 50% أو 75%، وما يكون المبلغ جاهز. خطتكم مكتوبة بالعقد وبكشف الحساب (SOA) اللي بيبعته المطوّر. أمثلة على هذه الخطط موجودة بدليل الشراء على الخارطة.

02 قواعد المصرف المركزي

- القسط الشهري لكل قروضكم مع بعض ما بيتجاوز 50% من الدخل الشهري.
- عقار جاهز، مسكن أول، لغير مواطني الإمارات: قرض لحد 80% من قيمة عقار بيوصل لـ 5 ملايين درهم، ولحد 70% للي أكثر من هيك.

- العقار الثاني وما بعده: حتى 60%.
- العقار على الخارطة: حتى 50%، لكل مشترٍ.

هذه هي الحدود القصوى. كل بنك بيحدد شروطه، وغالباً بتكون أقل.

بينعطى القرض لمدة بتوصل لـ 25 سنة، والعمر اللي لازم يخلص عنده القرض بيحدده كل بنك بنفسه، وغالباً بيكون بين 65 و70. مثال على نسبة عبء الدين: اللي دخله 30,000 درهم بالشهر ممكن توصل أقساط كل قروضه مع بعض لـ 15,000 درهم بالشهر. فإذا كان عليه قسط سيارة بقيمة 3,000 درهم وحد أدنى للدفع على بطاقة الائتمان بقيمة 1,000 درهم، ممكن يوصل قسط الرهن العقاري لـ 11,000 درهم بالشهر.

> قديش بيقدر البنك يموّل حسب هالقواعد، وشو أعلى قسط شهري؟ في حاسبة الرهن العقاري بتدخلوا سعر العقار ودخلكم.

03 مقيم أو غير مقيم، شو الفرق بالرهن العقاري

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.

04 كم بيكلّف بالإضافة للفائدة

التكلفة	المبلغ
تقييم العقار	عادةً من 2,500 إلى 3,500 درهم
رسوم المعالجة لدى البنك	حتى 1% من مبلغ القرض + ضريبة القيمة المضافة
تسجيل الرهن لدى دائرة الأراضي والأملاك	0.25% من مبلغ القرض، إضافة إلى 4,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة لمكتب الخدمة (5,000 للعقار على الخارطة) و250 درهم للشهادة
التأمين على الحياة والتأمين على العقار	إلزاميان، والتكلفة بحسب البنك
السداد المبكر	حتى 1% من الرصيد المتبقي، وبما لا يزيد على 10,000 درهم

05 شو بيفحص البنك

- الدخل، ومن وين بيجي.
- كشوف الحساب للأشهر الأخيرة.
- الالتزامات القائمة، مثل القروض وبطاقات الائتمان.
- قيمة العقار، حسب تقييم البنك.

المستندات للمقيمين: جواز السفر والتأشيرة والهوية الإماراتية، وشهادة راتب، وقسائم الراتب وكشوف حساب لآخر ستة أشهر.

المستندات لغير المقيمين: جواز السفر، وكشوف حساب لثلاثة إلى ستة أشهر، وقسائم الراتب أو الإقرارات الضريبية، وتقرير ائتماني من البلد اللي بيعيشوا فيه.

واللي بيملك شقة مؤجّرة بدبي بيرفق كمان عقد الإيجار. وإذا بعت المطوّر إشعار بموعد التسليم أو بتأجيله، كمان بيرفقه.

وللعقار قيد الإنشاء بيطلب البنك كمان شهادة أوقود (Oqood) وكشف حساب محدّث من المطوّر (SOA)، بيبيّن المبلغ المدفوع والمبلغ المتبقي للدفع عند التسليم.

06 شو اللي بيساعد على الحصول على الموافقة، وشو اللي بيصعّبها

من تجربتي وتجربة مختصين بشتغل معهم بدبي، هذه هي الأمور اللي بتغيّر الصورة قدام البنك:

- **الدخل في دبي بيساعد.** البنك بده يشوف قسائم راتب لحوالي ستة أشهر من شركة بدبي. واللي بيشتغل من ثلاثة أشهر بس بوظيفة جديدة بيكون ما زال بفترة التجربة.

- **الدخل من خارج الإمارات بس بيصعّب الأمر كثير،** حتى لو كان عالي.
- **للي بيملك شركة:** تأكدوا من وجود قسائم راتب وشهادة راتب (Salary Certificate). وما بيهم وين تسجّلت الشركة.
- **الإقامة الذهبية بتساعد،** لأنّ البنك بيشوف اللي بيحمل إقامة مدتها عشر سنين بنظرة مختلفة.
- **أموالكم الخاصة عند التسليم بترفع فرص الموافقة.** إذا قدرتوا تغطوا جزء من المبلغ من أموالكم وتقللوا التمويل اللي بتطلبوه، مثلاً من 50% إلى 40%، بيصير الحصول على موافقة البنك أسهل.
- **لا تتواصلوا مع البنك إلا لما يكون كل شي جاهز.** قبل ما تحكوا مع البنك، اعملوا فحص مسبق للملف، عشان ما تتعثروا بنص الطريق وينرفض طلب الرهن العقاري.

07 من تجربتي

مستثمر رافقته كان دافع نصف السعر، ووصل للمرحلة اللي احتاج فيها لرهن عقاري للنصف الثاني. بهذا الوقت بالذات انتهى واحد من مصادر دخله، وهذا كان ممكن يغيّر المبلغ اللي بيوافق عليه البنك. عشان هيك ابدأوا الفحص مع البنوك قبل ما توصل رسالة التسليم بوقت طويل، مش بعدها.

08 الجدول الزمني

بتاخذ الموافقة المبدئية عادةً كم يوم عمل، وبتضل سارية حوالي 60 يوم. والموافقة النهائية بتاخذ من أسبوعين إلى أربعة أسابيع كمان. عشان هيك ابدأوا قبل التسليم بشهرين إلى ثلاثة. والبنك بيحدد مبلغ التمويل حسب تقييم الشقة بعد ما تكتمل، فإذا طلع التقييم أقل من السعر، بتدفعوا الفرق من أموالكم الخاصة.

وإذا كان التسليم قريب، الأفضل تتواصلوا مع البنك قبل الموعد بشهر إلى شهر ونصف على الأقل. فإذا كانت المدة أقل من هيك، عادةً ما بيكفي الوقت للحصول على الموافقة النهائية.

09 شو تعملوا

1. افحصوا بالعقد كم باقي للدفع عند التسليم، ومتى.
2. جهّزوا المستندات مسبقاً.
3. تواصلوا مع كذا بنك، أو مع مستشار رهن مرخّص، وقارنوا.
4. لا تلتزموا بموعد دفع قبل ما تحصلوا على موافقة مبدئية.

وشو بيصير كمان يوم التسليم؟ شوفوا دليل يوم التسليم.

أسئلة شائعة

هل يمكن الحصول على رهن عقاري من دون إقامة؟

في بنوك بتعطي الرهن العقاري لغير المقيمين كمان، بس عادةً ما بتموّل إلا من 50% إلى 60% من سعر العقار الجاهز، بفائدة أعلى، وبتطلب مستندات أكثر. ومن تجربتي، عملياً كثير صعب تحصلوا على الموافقة بدون إقامة وحساب بنكي بدبي،

عشان هيك ابدأوا بالإقامة (راجعوا المقارنة بين الإقامتين). 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.

هل ممكن آخذ رهن عقاري في دبي بدون إقامة؟

إي، المصرف المركزي ما بيشترط الإقامة. بس في بنوك قليلة بتموّل اللي ما عنده تأشيرة إقامة، وعادةً بتموّل من 50% إلى 60% من سعر العقار الجاهز. المقارنة الكاملة بالجدول فوق.

متى أبدأ؟

قبل موعد التسليم بشهرين إلى ثلاثة.

هل ممكن سداد الرهن العقاري مبكراً؟

نعم. الرسوم حتى 1% من الرصيد المتبقي، وبما لا يزيد على 10,000 درهم.

هل بترفض البنوك بدبي تعطي الرهن العقاري بسبب الجنسية؟

من تجربتي، ما صادفت رفض بسبب جواز السفر. البنك بيفحص الدخل والمستندات والإقامة، مثل أي بنك.

عندي كذا وحدة بتستحق دفعات عند التسليم. هل ممكن أحصل على رهن لها كلها؟

البنك بيجمع أقساط كل القروض، وما ممكن يتجاوز مجموع القسط الشهري 50% من الدخل. والوحدة الثانية وما بعدها بتنحسب عقار ثاني، وسقف التمويل فيها أقل. وكل وحدة بتتقيّم على حدة، والتكاليف (التقييم ورسوم المعالجة والتسجيل) بتندفع عن كل قرض.

المصادر

- بنوك تمنح الرهن العقاري لغير المقيمين، وتمويل من 50% إلى 60%: Holo, 2026، Gulf News, 12.2023، ADCB، Mashreq.
- لا يشترط المصرف المركزي الإقامة، والفائدة أعلى وعدد البنوك أقل: Huspy، Kotook، Mortgease.
- تمويل بنك دبي الإسلامي للعقار على الخارطة، لغير المقيمين أيضاً: GDN Online، 26.08.2026, Khaleej Times.
- أنظمة الرهن العقاري للمصرف المركزي (نسبة عبء الدين، نسب التمويل، العقار على الخارطة): CBUAE Rulebook، Al Tamimi & Company، masarif.ae، Mortgage Finder.
- شروط غير المقيمين: kotook.ae، mortgease.ae.
- التقييم، رسوم المعالجة، التأمين ومدة 25 سنة: KFS، UAB, KFS، Emirates NBD.
- تسجيل الرهن: DLD, Mortgage registration. السداد المبكر: Khaleej Times، Cavendish Maxwell.
- مستندات غير المقيمين: Property Finder, 17.05.2026 وBayut, 14.10.2026. الرهن عند التسليم والجدول الزمني: ADCB، Huspy.
- القصة: تجربتي مع مستثمر رافقته عام 2026.

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.