חלק 3 מתוך המדריך: משכנתא בדובאי לתשלום במסירה: מה הבנק בודק, ומתי להתחיל

תושב או לא תושב, מה ההבדל במשכנתא

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

הבנק המרכזי לא מחייב תושבות כדי לקבל משכנתא, וכל בנק קובע בעצמו אם לתת משכנתא למי שאין לו ויזת תושבות, ובאילו תנאים. התקרות של הבנק המרכזי חלות על כל מי שאינו אזרח האמירויות. ה-50% עד 60% למי שאינו תושב הם מדיניות של הבנקים, ולא כלל של הבנק המרכזי. אבל ההבדל בין התנאים של תושב לתנאים של מי שאינו תושב גדול:

	תושב (ויזה ותעודת זהות אמירתית)	לא תושב
כמה בנקים נותנים משכנתא	רוב הבנקים	מעט בנקים
כמה הבנק מממן, נכס מוכן	בדירה ראשונה עד 80% (עד 70% מעל 5 מיליון דירהם)	בדרך כלל 50% עד 60%
כמה הבנק מממן, נכס על הנייר	עד 50%, לכל רוכש	עד 50%, ורק במוצרים מעטים
ריבית	רגילה	בדרך כלל גבוהה יותר
המסמכים	דרכון, ויזה ותעודת זהות אמירתית, אישור משכורת, תלושי שכר ודפי חשבון של חצי שנה	דרכון, דפי חשבון של שלושה עד שישה חודשים, תלושי שכר או דוחות מס, ודוח אשראי מהמדינה שבה גרים
יחס ההחזר	עד 50% מההכנסה, על כל ההלוואות יחד	אותו כלל

מה זה אומר בפועל: מי שאינו תושב צריך להביא בדרך כלל לפחות 40% עד 50% ממחיר הנכס מהכסף שלו. מי שיש לו ויזת זהב, או ויזת תושבות אחרת, נחשב תושב (ראו את ההשוואה בין הוויזות).

נכס על הנייר ומי שאינו תושב: רוב הבנקים מממנים למי שאינו תושב רק נכס מוכן. ב-2026 השיק Dubai Islamic Bank מימון לנכס על הנייר גם למי שאין לו תושבות: עד 50% משווי הנכס, בכפוף לתנאי הזכאות של הבנק. בזמן הבנייה משלמים רק את הרווח של הבנק, וההחזרים המלאים מתחילים בקבלת המפתח או אחרי 24 חודשים, המוקדם מביניהם.

מהניסיון שלי: בפועל, בלי ויזת תושבות קשה מאוד לקבל אישור למשכנתא בזמן קבלת המפתח, ולכן מתחילים מהוויזה. ואם אין ויזה ואין זמן לסדר אותה לפני קבלת המפתח, נשארות שתי אפשרויות: להשלים את הסכום מהכסף שלכם, או למכור את הנכס לפני קבלת המפתח.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-mortgage

מתקרבים לקבלת המפתח?

ספרו לי כמה נשאר לשלם ומתי, ונבנה תוכנית מראש.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

אני לא יועץ משכנתאות. המידע כללי ונכון לתאריך העדכון, והתנאים נקבעים על ידי כל בנק.