משכנתא בדובאי לתשלום במסירה: מה הבנק בודק, ומתי להתחיל

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

בהרבה תוכניות תשלומים בדובאי, את רוב הכסף משלמים בקבלת המפתח. מי שלא מתכנן את זה מראש, מגלה ברגע האחרון שהוא צריך משכנתא, ושהבנק לא ממהר. ריכזתי כאן את הכללים של הבנק המרכזי באמירויות, ואת מה שראיתי אצל משקיעים שאני מלווה.

בקצרה

- הבנק לא יממן מעבר לתקרות של הבנק המרכזי, ולרוב הוא מממן פחות מהתקרה.
- מתחילים לבדוק חודשיים עד שלושה לפני קבלת המפתח. אישור עקרוני תקף בדרך כלל כ-60 יום.
- מעבר לריבית יש עלויות: שמאות, עמלת טיפול, רישום וביטוחים.

במדריך הזה

01 מתי צריך משכנתא
02 הכללים של הבנק המרכזי
03 תושב או לא תושב, מה ההבדל במשכנתא
04 כמה זה עולה מעבר לריבית
05 מה הבנק בודק
06 מה עוזר לקבל אישור, ומה מקשה
07 מהניסיון שלי
08 לוח הזמנים
09 מה עושים

01 מתי צריך משכנתא

צריך משכנתא כשתוכנית התשלומים משאירה חלק גדול מהמחיר לקבלת המפתח, למשל 50% או 75%, והכסף לא מוכן. את התוכנית שלכם רואים בחוזה ובדוח החשבון (SOA) שהיזם שולח. דוגמאות לתוכניות כאלה יש במדריך על קנייה על הנייר.

02 הכללים של הבנק המרכזי

- ההחזר החודשי על כל ההלוואות שלכם יחד לא יעבור 50% מההכנסה החודשית.

- נכס מוכן, דירה ראשונה, למי שאינו אזרח האמירויות: הלוואה עד 80% משווי נכס של עד 5 מיליון דירהם, ועד 70% מעל זה.
- נכס שני ואילך: עד 60%.
- נכס על הנייר: עד 50%, לכל רוכש.

אלה התקרות. כל בנק קובע תנאים משלו, ולרוב הם נמוכים יותר.

ההלוואה ניתנת לתקופה של עד 25 שנה. את הגיל שבו היא צריכה להסתיים קובע כל בנק בעצמו, ובדרך כלל הוא בין 65 ל-70. דוגמה ליחס ההחזר: מי שמרוויח 30,000 דירהם בחודש יכול לשלם עד 15,000 דירהם בחודש על כל ההלוואות יחד. אם יש לו החזר רכב של 3,000 דירהם ותשלום מינימלי בכרטיס אשראי של 1,000 דירהם, ההחזר על המשכנתא יכול להגיע עד 11,000 דירהם בחודש.

> כמה הבנק יכול לממן לפי הכללים האלה, ומה ההחזר החודשי המקסימלי? במחשבון המשכנתא מכניסים את מחיר הנכס ואת ההכנסה.

03 תושב או לא תושב, מה ההבדל במשכנתא

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 ממן, נכס מוכן	בדירה ראשונה עד 80% (עד 70% מעל 5 מיליון דירהם)	בדרך כלל 50% עד 60%
כמה הבנק ממן, 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.

04 כמה זה עולה מעבר לריבית

עלות	כמה
שמאות של הנכס	בדרך כלל 2,500 עד 3,500 דירהם
עמלת טיפול של הבנק	עד 1% מסכום ההלוואה, ועוד מע"מ
רישום המשכנתא ברשות המקרקעין	0.25% מסכום המשכנתא, ועוד 4,000 דירהם ומע"מ למשרד השירות (5,000 בנכס על הנייר) ו-250 דירהם לתעודה
ביטוח חיים וביטוח נכס	חובה, והמחיר לפי הבנק
פירעון מוקדם	עד 1% מהיתרה, ולא יותר מ-10,000 דירהם

05 מה הבנק בודק

- הכנסה, ומאיפה היא מגיעה.
- דפי חשבון מהחודשים האחרונים.
- התחייבויות קיימות, כמו הלוואות וכרטיסי אשראי.
- שווי הנכס, לפי שמאות של הבנק.

המסמכים לתושבים: דרכון, ויזה ותעודת זהות אמירתית, אישור משכורת, תלושי שכר ודפי חשבון של חצי שנה.

המסמכים למי שאינו תושב: דרכון, דפי חשבון של שלושה עד שישה חודשים, תלושי שכר או דוחות מס, ודוח אשראי מהמדינה שבה הוא גר.

מי שיש לו כבר דירה מושכרת בדובאי מצרף גם את חוזה השכירות. ואם היזם שלח הודעה על מועד קבלת המפתח או על דחייה, מצרפים גם אותה.

לנכס בבנייה הבנק מבקש גם את תעודת העוקוד ודוח חשבון עדכני מהיזם (SOA). הדוח מראה כמה שולם וכמה נשאר לשלם בקבלת המפתח.

06 מה עוזר לקבל אישור, ומה מקשה

מהניסיון שלי ושל אנשי מקצוע שאני עובד איתם בדובאי, אלה הדברים שמשנים את התמונה מול הבנק:

- **הכנסה בדובאי עוזרת.** הבנק רוצה לראות תלושי משכורת של כחצי שנה מחברה בדובאי. מי שעובד רק שלושה חודשים במקום חדש עדיין נחשב בתקופת ניסיון.
- **הכנסה רק מחוץ לאמירויות מקשה מאוד,** גם כשהיא גבוהה.
- **מי שיש לו חברה:** מוודאים שיש תלוש משכורת ואישור משכורת (Salary Certificate). לא משנה איפה החברה רשומה.
- **ויזת זהב עוזרת,** כי הבנק מסתכל אחרת על מי שיש לו תושבות לעשר שנים.
- **כסף משלכם בקבלת המפתח מעלה את הסיכוי לאישור.** אם אפשר להשלים חלק מהסכום מהכסף שלכם ולהקטין את המימון שאתם מבקשים, למשל מ-50% ל-40%, קל יותר לקבל אישור מהבנק.
- **פונים לבנק רק כשכל הפרטים מוכנים.** לפני שמדברים עם הבנק עושים בדיקה מקדימה של התיק, כדי לא להיתקע באמצע התהליך ולקבל דחייה על המשכנתא.

07 מהניסיון שלי

משקיע שליוויתי שילם כבר חצי מהמחיר, והגיע לשלב שבו היה צריך משכנתא לחצי השני. בדיוק אז הסתיימה אחת ההכנסות שלו, וזה יכול היה לשנות את הסכום שהבנק יאשר. לכן מתחילים לבדוק מול הבנק הרבה לפני שמגיע מכתב קבלת המפתח, ולא אחרי.

08 לוח הזמנים

אישור עקרוני לוקח בדרך כלל כמה ימי עבודה, ותקף כ-60 יום. האישור הסופי לוקח עוד שבועיים עד ארבעה שבועות. לכן מתחילים חודשיים עד שלושה לפני קבלת המפתח. הבנק נותן את המשכנתא לפי השמאות של הדירה הגמורה. אם השמאות נמוכה מהמחיר, את ההפרש משלמים מכספכם.

אם קבלת המפתח כבר קרובה, כדאי לפנות לבנק לפחות חודש עד חודש וחצי לפני המועד. עם פחות זמן, בדרך כלל לא מספיקים לקבל אישור סופי.

09 מה עושים

1. בודקים בחוזה כמה נשאר לשלם בקבלת המפתח, ומתי.
2. מכינים את המסמכים מראש.
3. פונים לכמה בנקים, או ליועץ משכנתאות מורשה, ומשווים.
4. לא מתחייבים לתאריך תשלום לפני שיש אישור עקרוני.

ומה עוד קורה ביום קבלת המפתח? ראו את המדריך על יום המסירה.

שאלות נפוצות

אפשר לקבל משכנתא בלי ויזה?

יש בנקים שנותנים משכנתא גם למי שאין לו תושבות, אבל בדרך כלל הם ממנים רק 50% עד 60% ממחיר נכס מוכן, בריבית גבוהה יותר, ודורשים יותר מסמכים. מהניסיון שלי, בפועל, בלי ויזה ובלי חשבון בנק בדובאי קשה מאוד לקבל אישור, ולכן מתחילים מהוויזה (ראו את ההשוואה בין הוויזות). 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.

אפשר לקבל משכנתא בדובאי בלי תושבות?

כן, הבנק המרכזי לא מחייב תושבות. אבל רק בנקים מעטים נותנים משכנתא למי שאין לו ויזת תושבות, ובדרך כלל הם ממנים 50% עד 60% ממחיר של נכס גמור. ההשוואה המלאה בטבלה שלמעלה.

מתי להתחיל?

חודשיים עד שלושה לפני מועד קבלת המפתח.

אפשר לסגור את המשכנתא מוקדם?

כן. העמלה היא עד 1% מהיתרה, ולא יותר מ-10,000 דירהם.

בנקים בדובאי מסרבים לתת משכנתא לישראלים?

מהניסיון שלי, לא נתקלתי בסירוב בגלל הדרכון. הבנק בודק את ההכנסה, את המסמכים ואת התושבות, כמו כל בנק.

יש לי כמה דירות שצריך לשלם עליהן בקבלת המפתח. אפשר משכנתא לכולן?

הבנק מחבר את ההחזרים של כל ההלוואות, וסך ההחזר החודשי לא יכול לעבור 50% מההכנסה. דירה שנייה ומעלה נחשבת לנכס שני, ושם התקרה למימון נמוכה יותר. כל דירה עוברת שמאות משלה, וגם העלויות (שמאות, עמלת טיפול, רישום) משולמות על כל הלוואה בנפרד.

מקורות

- בנקים שנותנים משכנתא למי שאינו תושב, ומימון של 50% עד 60%: Holo, 2026, 12.2023, Gulf News, ADCB, Mashreq.
- אין דרישת תושבות של הבנק המרכזי, ריבית גבוהה יותר ופחות בנקים: Huspy, Kotook, Mortgease.
- המימון של Dubai Islamic Bank לנכס על הנייר, גם למי שאינו תושב: GDN Online, 26.08.2026, Khaleej Times.
- תקנות המשכנתא של הבנק המרכזי (יחס החזר, שיעורי מימון, נכס על הנייר): CBUAE Rulebook, Al Tamimi & Company, masarif.ae, Mortgage Finder.
- תנאים למי שאינו תושב: kotook.ae, mortgease.ae.
- שמאות, עמלת טיפול, ביטוחים ותקופה של 25 שנה: Emirates NBD, KFS, UAB, KFS.
- רישום המשכנתא: DLD, Mortgage registration. פירעון מוקדם: Cavendish Maxwell, Khaleej Times.
- מסמכים למי שאינו תושב: Property Finder, 17.05.2026 ו-Bayut, 14.10.2026. משכנתא לקבלת המפתח ולוח זמנים: Huspy, ADCB.

- הסיפור: הניסיון שלי עם משקיע שליוויתי ב-2026.

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.