

# دليلك الخاص لمنزل أعلامك

## جدول المحتويات

- 1 8 خطوات بسيطة لامتلاك منزل أعلامك
- 1 ما الخطوة التالية بعد حصولك على الموافقة المسبقة الفورية؟
- 1 خمسة أمور مهمة يجب عليك معرفتها قبل التقدّم للحصول على القرض/التمويل العقاري
- 3 الأسئلة الشائعة

## دليلك الخاص لمنزل أحلامك

### 8 خطوات بسيطة لامتلاك منزل أحلامك

**الخطوة الثالثة**  
تواصل مع مدير العلاقات المصرفية من بنك أبوظبي التجاري وأبدأ إجراءات تقييم العقار



**الخطوة الثانية**  
قم بتحديد العقار الذي ترغب بتمويله



**الخطوة الأولى**  
التحقق من أهليتك للحصول على القرض/التمويل العقاري من خلال تقديم طلب الموافقة المسبقة الفورية



**الخطوة السادسة**  
بعد الموافقة على القرض/التمويل العقاري، قم بالتوقيع على خطاب العرض باستخدام توقيعك الرقمي



**الخطوة الخامسة**  
قم بتقديم الوثائق اللازمة مع طلب القرض/التمويل العقاري



**الخطوة الرابعة**  
اختر التمويل الذي يناسب احتياجاتك



**الخطوة الثامنة**  
استعد للانتقال إلى منزل أحلامك



**الخطوة السابعة**  
قم بتسجيل سند الملكية



### ب. ما الخطوة التالية بعد الحصول على الموافقة المسبقة الفورية؟

- 1- سيتواصل معك مدير العلاقات المصرفية من بنك أبوظبي التجاري لتزويدك بالإرشادات وتوضيح الخطوات التالية، وإطلاعك على الرسوم والتكاليف والمتطلبات التنظيمية لإتمام طلب القرض / التمويل العقاري الخاص بك
- 2- اختر العقار الذي ترغب بتمويله
- 3- سيبدأ مدير العلاقات المصرفية عملية إجراءات تمويل العقار
- 4- قم بتقديم نموذج طلب القرض/التمويل العقاري مع المستندات اللازمة
- 5- ستستلم خطاب عرض نهائي من بنك أبوظبي التجاري لتوقيعه باستخدام خدمة التوقيع الإلكتروني "DigiSign" من بنك أبوظبي التجاري
- 6- قم باستكمال تسجيل سند الملكية لدى دائرة الأراضي/البلدية المعنية ولدى مطور العقار (حيثما ينطبق ذلك)
- 7- تهانينا! أصبح بإمكانك الانتقال إلى منزل أحلامك

### ج. خمسة أمور مهمة يجب عليك معرفتها قبل التقدم للحصول على القرض/التمويل العقاري

#### 1- ما هي مزايا الحصول على قرض/تمويل عقاري من بنك أبوظبي التجاري؟

- أ- اختر من بين تمويل عقاري تقليدي أو تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مع إجراءات واضحة ومزايا تنافسية:
  - القرض/التمويل العقاري الأساسي
  - التمويل العقاري مع التوفير
  - قرض/تمويل مقابل عقاراتك
  - قرض/تمويل العقارات قيد الإنشاء
  - برامج الإسكان الحكومية لمواطني دولة الإمارات
- ب- معدل فائدة/أرباح ثابتة لمدة تصل إلى 5 سنوات

- ج- احصل على قرض/تمويل عقاري يصل حتى 85% من قيمة العقار لمواطني دولة الإمارات وحتى 80% من قيمة العقار للمقيمين
- د- تواصل مع فريق عمل مكتب خدمات قروض التمويل العقاري لدى البنك لمواكبة جميع احتياجاتك الخاصة بخدمات ما بعد البيع
- هـ- سهولة كبيرة في التوقيع على المستندات في أي وقت باستخدام خدمة التوقيع الإلكتروني "DigiSign" من بنك أبوظبي التجاري
- و- مراكز مخصصة لخدمات التمويل العقاري في دبي وأبوظبي تقدم حلولاً متكاملة تواكب جميع احتياجاتك الخاصة بالتمويل العقاري

## 2- الاختصارات الشائعة

- أ- LTV: نسبة القرض إلى قيمة العقار  
ب- FTV: نسبة مبلغ التمويل مقابل إلى قيمة العقار  
ج- DBR: نسبة عبء الدين  
د- EMI: الأقساط الشهرية  
هـ- EMLR: دفعة الإجارة الشهرية  
و- ESF: رسوم السداد المبكر  
ز- PF: الرسوم الإدارية  
ح- PI: تأمين على العقار  
ذ- LI: تأمين على الحياة

## 3- ما هي فترة السداد القصوى للقرض/التمويل العقاري؟

مدة السداد القصوى	الحد الأقصى للعمر عند استحقاق القرض	الحد الأدنى للعمر	فئة العميل
25 عاماً	65 عاماً الحد الأقصى المقبول للعمر عند الاستحقاق هو 70 عاماً، ويخضع للتحويل الإلزامي للراتب	21 عاماً	موظف (من المواطنين والمقيمين في دولة الإمارات)
25 عاماً	70 عاماً	21 عاماً	صاحب عمل (من المواطنين والمقيمين في دولة الإمارات)
15 عاماً	60 عاماً	21 عاماً	غير مقيم

## 4- ما هي معدلات الفائدة/الربح الحالية على القرض/التمويل العقاري المقدم من بنك أبوظبي التجاري؟

يقدم بنك أبوظبي التجاري لعملائه حالياً إمكانية الاختيار من بين نوعين من أنواع الفائدة/الربح على القرض/التمويل العقاري، هما خيار معدل الفائدة/الربح المختلط أو خيار معدل الفائدة/الربح المتغير.

أ- **خيار معدل الفائدة/الربح المختلط:** يسمح خيار معدل الفائدة/الربح المختلط للعميل بتثبيت معدل الفائدة/الربح لفترة زمنية قصيرة، وبعدها يعود معدل الفائدة/الربح إلى ذلك المعدل المتغير المطبق من قبل البنك والذي يتم احتسابه حالياً على أنه معدل الفائدة/الربح المعروض بين البنوك العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة ثلاثة أشهر + هامش الربح.

ب- **خيار معدل الفائدة/الربح المتغير:** ما يعرف أيضاً بسعر الفائدة/الربح المتغير على القرض/التمويل حيث تتغير أسعار الفائدة/الربح على أساس الظروف السائدة في الأسواق العقارية، ويتم احتساب معدل الفائدة/الربح المتغير على أساس معدل الفائدة/الربح المعروض بين البنوك العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة ثلاثة أشهر + هامش الربح.

يرجى الضغط [هنا](#) لمزيد من المعلومات حول خيارات القروض العقارية التقليدية و [هنا](#) لخيارات التمويل العقاري المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

## 5- ما هو مبلغ التمويل الذي يمكنك الحصول عليه؟

مبلغ القرض/التمويل إلى قيمة العقار هو الجزء الذي يقوم البنك بتمويله من قيمة العقار، أما القيمة المتبقية للعقار فيجب على المقترض سدادها، وتسمى الدفعة المقدمة.

• العقار المكتمل الأول:

مبلغ القرض/التمويل إلى قيمة العقار للمقيمين	مبلغ القرض/التمويل إلى قيمة العقار لمواطني دولة الإمارات	قيمة العقار
80%	85%	حتى 5 ملايين درهم
70%	75%	أكثر من 5 ملايين درهم

• العقار المكتمل الثاني:

مبلغ القرض/التمويل إلى قيمة العقار للمقيمين	مبلغ القرض/التمويل إلى قيمة العقار لمواطني دولة الإمارات	قيمة العقار
60%	65%	أي قيمة

• عقار قيد الإنشاء:

مبلغ القرض/التمويل إلى قيمة العقار للمقيمين	مبلغ القرض/التمويل إلى قيمة العقار لمواطني دولة الإمارات	قيمة العقار
50%	50%	أي قيمة

• الحد الأقصى والحد الأدنى لمبلغ القرض/التمويل العقاري:

يبلغ الحد الأقصى لمبلغ التمويل العقاري 24,000,000 درهم أما الحد الأدنى فهو 250,000 درهم. يرجى العلم أن الحد الأقصى لمبلغ القرض/التمويل يمكن أن يختلف حسب بيانات العميل، ومرحلة إنشاء العقار، وعدد القروض/التمويلات العقارية التي تم الحصول عليها.

#### 6- ما هو مبلغ القسط الشهري/دفعة الإجارة الشهرية الذي ستدفعه؟

يعتمد القسط الشهري/دفعة الإجارة الشهرية على الفائدة/الربح ومبلغ القرض/التمويل الذي تم الحصول عليه ومدته. ولمعرفة المزيد عن القسط الشهري/دفعة الإجارة الشهرية، يرجى الضغط [هنا](#). كما يمكنك استخدام حاسبة القرض/التمويل العقاري المتوفرة على الموقع الإلكتروني أو التواصل مع مدير العلاقات المصرفية في بنك أبوظبي التجاري.

### الأسئلة الشائعة

#### 1- هل يجب أن يكون لديّ حساب لدى بنك أبوظبي التجاري/بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية أو أن أكون عميلًا لدى البنك للتقدم بطلب للحصول على الموافقة المسبقة؟

لا يجب أن يكون لديك حساب أو أن تكون عميلًا حالياً لدى البنك للحصول على الموافقة المسبقة. لكن يجب عليك فتح حساب جاري لدى البنك لاستخدامه كحساب لسداد القرض/التمويل العقاري.

#### 2- حدث خطأ أثناء تقديم طلب الحصول على الموافقة المسبقة على الموقع الإلكتروني، فهل يجب عليّ إعادة تقديم الطلب؟

نعم، ننصحك بإعادة تقديم الطلب عبر الإنترنت. وسيقوم مدير العلاقات المصرفية في بنك أبوظبي التجاري بالتواصل معك لمساعدتك في الإجراءات. كما يمكنك زيارة أحد فروع بنك أبوظبي التجاري أو التواصل مع مركز الاتصال المتاح على مدار الساعة على الرقم 600502030 لنقوم بتقديم طلب الموافقة المسبقة بالنيابة عنك.

#### 3- أثناء تقديم طلب الحصول على الموافقة المسبقة، تلقيتُ رسالة تفيد بأن مدير العلاقات المصرفية من البنك سيتواصل معي. لكن لم يتواصل معي أحد حتى الآن، فكيف أتابع حالة الطلب؟

سيتم إسناد الطلب تلقائياً إلى مدير علاقات مصرفية متخصص من البنك، والذي سيتواصل معك خلال 24 ساعة من تقديم الطلب. كما يمكنك زيارة أحد فروع بنك أبوظبي التجاري أو التواصل مع مركز الاتصال المتوفر على مدار الساعة على الرقم 600502030 لمعرفة حالة طلبك، أو التواصل مع مدير العلاقات المصرفية.

#### 4- تقدمتُ للحصول على قرض/تمويل، لكنني حصلت على موافقة مسبقة على مبلغ أقل مما هو مذكور في الطلب. كيف يمكنني زيادة مبلغ القرض/التمويل الذي يمكنني الحصول عليه؟

يمكنك التواصل مع مدير العلاقات المصرفية من بنك أبوظبي التجاري، والذي يمكنه مراجعة طلبك. وإذا كنت مؤهلاً للزيادة، فسوف يقوم بتقديم طلب موافقة مسبقة آخر لك.

#### 5- ما الفرق بين خطاب الموافقة المسبقة الورقي الذي أصدره بنك أبوظبي التجاري لي والخطاب الذي حصلت عليه عبر هذا الموقع الإلكتروني؟

ليس هناك فرق في خطاب الموافقة المسبقة الذي يتم الحصول عليه بإحدى هاتين الطريقتين. يتم تقييم أهليتك للحصول على الموافقة المسبقة عبر الإنترنت في الوقت الفعلي باستخدام جميع الضوابط والمعايير، تماماً مثلما يتم التعامل مع الطلب الورقي.

#### 6- هل يمكنني الحصول على خطاب موافقة مسبقة ورقي عبر الموقع الإلكتروني؟

لا، ولكن عندما تكون مؤهلاً للحصول على الموافقة المسبقة، سيقوم البنك بإرسال التفاصيل إلى عنوان بريدك الإلكتروني المسجل. ويمكنك طباعة هذا الخطاب واستخدامه بالطريقة المناسبة لك.

#### 7- أخطط للحصول على قرض/تمويل عقاري على عدة عقارات. فهل يجب عليّ التقدّم بطلب موافقة مسبقة لكل عقار على حدة؟

إن مبلغ القرض/التمويل المعتمد مسبقاً يعكس دائماً الحد الأقصى الذي يمكنك الحصول عليه. لذلك لن تحتاج إلى تقديم طلب للحصول على عدة خطابات موافقة مسبقة. لكن يرجى الانتباه إلى وجود قيود محددة على عدد العقارات التي يمكنك الحصول على تمويل لها بناءً على مكان إقامتك الحالية وحالة بناء العقار. يرجى الاطلاع على الجدول أدناه لمزيد من التوضيح:

العميل	حالة المشروع	عدد العقارات التي يمكن تمويلها
مقيم في دولة الإمارات	مكتمل	دون حد أقصى
مقيم في دولة الإمارات	قيد الإنشاء	عقار واحد
غير مقيم	مكتمل	عقاران
غير مقيم	قيد الإنشاء	لا ينطبق

**ملاحظة:** إذا لم يكن لدى العميل قرض/تمويل عقاري في دولة الإمارات، بصرف النظر عن عدد العقارات التي يمتلكها، فيمكن اعتبار العقار الذي سيتم تمويله على أنه العقار الأول. بينما إذا كان لدى العميل قرض/تمويل عقاري على أي عقار، فسيتم اعتبار العقار المراد تمويله على أنه العقار الثاني.

#### 8- أنا عميل حالي لدى بنك أبوظبي التجاري/بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية. هل يمكنني التقدم للحصول على موافقة مسبقة على

#### القرض/التمويل العقاري لعقار ثانٍ عبر الإنترنت؟

نعم، يمكنك التقدم للحصول على موافقة مسبقة على القرض/التمويل العقاري لعقار ثانٍ عبر الإنترنت. ولكن توجد قيود محددة على عدد العقارات التي يمكن تمويلها بناءً على مكان إقامتك الحالية وحالة بناء العقار. يرجى الرجوع إلى الجدول في إجابة السؤال رقم 7 أعلاه.

#### 9- لماذا لا توضح حاسبة القرض/التمويل العقاري على الموقع الإلكتروني نفس القسط المذكور في خطاب الموافقة المسبقة الخاص بي؟

تستند الأرقام المعروضة على حاسبة القرض/التمويل العقاري، والمنشورة على منصة منزل الأطلام من بنك أبوظبي التجاري، إلى الأسعار المرجعية المحددة. ولذلك، يتم عرضها لأغراض التوضيح فقط، ولا تنطبق على قرضك/تمويلك. وتستند العمليات الحسابية إلى أرقام صورية وافتراسات أساسية. ولمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع مدير العلاقات المصرفية.

#### 10- بعد الحصول على الموافقة المسبقة، ما الذي يجب أن أفعله لتحويل نوع القرض/التمويل من تقليدي إلى إسلامي أو من إسلامي إلى

#### تقليدي؟

يمكنك إبلاغ مدير العلاقات المصرفية لدى البنك برغبتك بتغيير نوع التمويل. وسيقوم مدير العلاقات المصرفية بتأكيد نوع التمويل الذي تختاره، وإطلاعك على المستندات اللازمة التي يجب عليك تقديمها مع طلب القرض/التمويل العقاري.

#### 11- بعد حصولي على خطاب الموافقة المسبقة على البريد الإلكتروني، من الذي سيساعدني على استكمال معاملة القرض/التمويل؟

عند استلامك خطاب الموافقة المسبقة على بريدك الإلكتروني، سيتصل بك مدير العلاقات المصرفية لمساعدتك في جميع خطوات شراء منزل.

#### 12- هل هناك أي رسوم مقابل الحصول على خطاب الموافقة المسبقة عبر هذا الموقع الإلكتروني؟

لا، يتم تقديم خطاب الموافقة المسبقة على القرض/التمويل العقاري من خلال منصة منزل الأطلام من بنك أبوظبي التجاري مجاناً. وسيتم إخطارك بالرسوم والمصاريف المطبقة عندما تقرر متابعة طلب القرض/التمويل.

#### 13- لم أتمكن من إتمام طلبي عبر الإنترنت، فهل يجب عليّ إعادة تقديم الطلب؟

نعم، ننصحك بإتمام طلب الموافقة المسبقة عبر الإنترنت. وفي حال لم تتمكن من إتمام الطلب، يمكنك زيارة أحد فروع بنك أبوظبي التجاري أو التواصل مع مركز الاتصال المتوفر على مدار الساعة على الرقم 600502030 لمساعدتك في تقديم طلب الموافقة المسبقة.

#### 14- قمت بإدخال بيانات خاطئة أثناء تقديم طلب الحصول على الموافقة المسبقة. فهل يمكنني تغيير التفاصيل لاحقاً؟

يرجى إبلاغ مدير العلاقات المصرفية حول التغييرات المطلوبة على بياناتك، وسيقوم بإرشادك حول كيفية تحديث البيانات عبر القنوات الرسمية. وبعد ذلك، يمكنك العودة إلى منصة منزل الأطلام من بنك أبوظبي التجاري للتقدم بطلب الحصول على الموافقة المسبقة الفورية.

**15- يطلب مني إدخال تاريخ ميلادي للوصول إلى خطاب الموافقة المسبقة المرسل إلى عنوان البريد الإلكتروني الخاص بي. ولكنني قمت بإدخال تاريخ ميلاد غير صحيح أثناء تقديم طلب الموافقة المسبقة. كيف يمكنني تصحيح البيانات للوصول إلى خطاب الموافقة المسبقة الخاصة بي؟**  
يجب عليك إبلاغ مدير العلاقات المصرفية حول التغييرات المطلوبة على بياناتك، والذي سيقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح بياناتك على طلب الحصول على القرض/التمويل العقاري الخاص بك.

**16- ما هي مدة صلاحية خطاب الموافقة المسبقة الذي يتم إصداره؟**  
تسري فترة صلاحية خطاب الموافقة المسبقة لمدة 60 يوماً من تاريخ تقديم الطلب. بينما تبقى معدلات الفائدة/الربح سارية لمدة 30 يوماً بالنسبة لمعدل الفائدة/الربح المختلط ولمدة 60 يوماً بالنسبة لمعدل الفائدة/الربح المتغير.

**17- تم رفض طلب الموافقة المسبقة الذي قمتُ بتقديمه. فهل هناك أي طريقة لمعرفة أسباب الرفض وإعادة تقديم الطلب؟**  
عند تقديم طلب الموافقة المسبقة عبر الإنترنت، سيتم إسناد الطلب إلى مدير علاقات مصرفية من البنك لمساعدتك، والذي سيتواصل معك ويقوم بمراجعة طلبك. وإذا كانت حالة طلبك تستدعي إعادة النظر فيه، سيقوم مدير العلاقات المصرفية بإرشادك حول إجراءات تقديم طلب جديد مع المستندات اللازمة.

**18- تقدمتُ بطلب للحصول على موافقة مسبقة، ولكن حالة الطلب ما تزال قيد التنفيذ. ما الذي يتعين عليّ فعله؟**  
تتم مراجعة طلبك خلال 24 ساعة من وقت تقديمه. وسيقوم مدير العلاقات المصرفية في بنك أبوظبي التجاري بالاتصال بك عند الحاجة إلى إعادة تقديم طلبك.