

الأسئلة الشائعة

التمويل العقاري الإضافي لمواطني دولة الإمارات المستفيدين من برنامج القروض السكنية من هيئة أبوظبي للإسكان

1- ما هي الاتفاقية بين بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية وهيئة أبوظبي للإسكان؟

يوفر بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية، بموجب هذه الاتفاقية الحصرية، تمويلًا عقاريًا إضافيًا للمستفيدين من برنامج القروض السكنية التابع لهيئة أبوظبي للإسكان، بما يتجاوز مبلغ التمويل الأساسي الممنوح لهم والمعفى من الأرباح. وبموجب التمويل العقاري الإضافي الذي يوفره بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية، يحصل مواطنو دولة الإمارات المؤهلون (بناء على معايير التأهل المحددة من قبل هيئة أبوظبي للإسكان) على مجموعة من مزايا التمويل العقاري التنافسية، بالإضافة إلى دعم 50% من الأرباح مقدم من قبل حكومة أبوظبي لأي من الأغراض التالية كما هو محدد في طلب التمويل للمستفيد:

- ◀ شراء العقارات الجاهزة
- ◀ شراء العقارات قيد الإنشاء من شركات التطوير العقاري
- ◀ بناء فلل خاصة

2- من هم العملاء المؤهلون للحصول على تمويل إضافي من بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية على التمويل الممنوح من هيئة أبوظبي للإسكان؟

◀ المستفيدون من برنامج هيئة أبوظبي للإسكان، والذين تم تأهلهم مسبقاً حسب أحكام وشروط الهيئة (المستفيد بمبلغ من تمويل 1,75 مليون درهم، في مرحلة معينة من مراحل الإسكان، ويكون دخل الأسرة والفرد كما هو محدد من قبل الهيئة)

◀ المستفيدون من برنامج هيئة أبوظبي للإسكان الذين يستوفون معايير التأهل الأساسية وفقاً لأحكام وشروط بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية.

3- ما هو أقصى مبلغ تمويل إضافي يمكن أن أحصل عليه بالإضافة إلى التمويل الأساسي المعفى من الأرباح؟

يحق للعميل الذي يستوفي معايير التأهل وفقاً لأحكام وشروط البنك الحصول على تمويل إضافي، علماً بأن حكومة أبوظبي ستدفع 50% من الربح المطبق فقط على ما يصل إلى 500,000 درهم من التمويل الإضافي المضاف على التمويل الأساسي المعفى من الأرباح.

4- كيف تقوم حكومة أبوظبي بدعم الأرباح المطبقة على مبلغ تمويل يصل إلى 500,000 درهم؟

بالنسبة لمبالغ التمويل التي تصل قيمتها إلى 500,000 درهم، يقوم العميل بسداد 50% من الربح المطبق على شكل أقساط إيجار شهرية، وسيتم دفع النسبة المتبقية 50% من الأرباح من قبل حكومة أبوظبي.

5- هل أستطيع الحصول على تمويل يزيد على 500,000 درهم، أي أكثر من قيمة المبلغ المعفى من الأرباح ومبلغ التمويل الإضافي، إذا لزم الأمر؟

نعم، يمكنك الحصول على مبلغ تمويل إضافي يتجاوز 500,000 درهم كتمويل من البنك في حال استيفاء معايير التأهل. ومع ذلك، لن يتم تطبيق المزايا التي يوفرها برنامج هيئة أبوظبي للإسكان على التمويل الإضافي (الذي يتجاوز 500,000 درهم). (سيتم عليك دفع 100% من الربح المطبق على المبلغ الإضافي الذي يتجاوز 500,000 درهم).

6- ما هو معدل الربح الممنوح وفقاً لبرنامج التمويل الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان؟

يمكنك الاستفادة من معدلات الربح المميزة التي يوفرها البرنامج، والتي تبدأ من 4.25% سنوياً بمعدل ثابت لمدة 5 سنوات، وفي السنة السادسة وما بعد يطبق معدل متغير. (يرجى الاطلاع على المعلومات الواردة في الجدول أدناه)

| العقارات الجاهزة/ قيد الإنشاء | نموذج معدل الربح | الأرباح | الرسوم |
|----------------------------------|---|---|---|
| في حال تحويل الراتب | نموذج مختلط (يشمل معدل ربح ثابت لمدة خمس سنوات من التمويل ومعدل ربح متغير بعد ذلك) | <ul style="list-style-type: none"> معدل ثابت بنسبة 4.25% سنوياً لمدة خمس سنوات معدل إيور لمدة ثلاثة أشهر + 1.50% بعد هذه الفترة | <ul style="list-style-type: none"> إعفاء من الرسوم الإدارية (مجانياً) إعفاء من رسوم التقييم (مجانياً) رسوم التأمين التكافلي على الحياة - 0.0184% شهرياً على مبلغ التمويل المستحق رسوم التأمين التكافلي على العقار - 0.042% سنوياً على قيمة العقار |
| في حال عدم تحويل الراتب | نموذج مختلط (يشمل معدل ربح ثابت لمدة خمس سنوات من التمويل ومعدل ربح متغير بعد ذلك) | <ul style="list-style-type: none"> معدل ثابت بنسبة 4.50% سنوياً لمدة خمس سنوات معدل إيور لمدة ثلاثة أشهر + 1.75% بعد هذه الفترة | <ul style="list-style-type: none"> الرسوم الإدارية - 0.50% من مبلغ التمويل + ضريبة القيمة المضافة رسوم التقييم - 3,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة للوحدات الجاهزة؛ 5,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة للوحدات قيد الإنشاء رسوم التأمين التكافلي على الحياة - 0.0184% شهرياً على مبلغ التمويل المستحق رسوم التأمين التكافلي على العقار - 0.042% سنوياً على قيمة العقار |

ملاحظة: يرجى العلم أن الأسعار الواردة أعلاه قابلة للتغيير وسيتم تأكيد معدلات الأرباح المطبقة قبل تقديم طلب التمويل.

7- هل البرنامج متاح لجميع مواطني دولة الإمارات؟

البرنامج متاح فقط لمواطني إمارة أبوظبي والحاقلين على موافقة رسمية من هيئة أبوظبي للإسكان للاستفادة من التمويل الأساسي المعفى من الأرباح.

8- ما الحد الأدنى من متطلبات الراتب/الدخل من أجل التأهل للحصول على التمويل الإضافي؟

المتطلب الأساسي: يمكن فقط للعملاء المؤهلين مسبقاً من قبل هيئة أبوظبي للإسكان التقدم بالطلب (كما هو موضح في النقطة رقم 2 أعلاه). بعد ذلك سيقوم بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية بتقييم مدى إمكانية تأهل العميل وفقاً لمعايير البرنامج كالتالي: بالنسبة للأفراد ممن يتقاضون رواتب، الحد الأدنى للراتب المطلوب هو 8,000 درهم شهرياً. أما بالنسبة للأفراد العاملين لحسابهم الخاص، الحد الأدنى لمتوسط الدخل هو 75,000 درهم شهرياً. لمزيد من المعلومات والتفاصيل حول معايير التأهل وغيرها من الأسئلة حول التمويل العقاري، يمكنك مراجعة الأسئلة الشائعة لمنتجات التمويل العقاري - [اضغط هنا](#)

9- هل من الضروري تحويل الراتب إلى بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية قبل التقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري الإضافي؟

لا، ليس من الضروري تحويل الراتب إلى بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية. ومع ذلك، يقدم البنك مزايا إضافية للعملاء الذين يرغبون في تحويل رواتبهم إلى بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية. (مثال: رسوم ومعدلات أرباح أفضل للمتعاملين الذين يتم تحويل رواتبهم).

10- إذا كنت تعمل لحسابي الخاص، هل يمكنني الاستفادة من هذا البرنامج؟

نعم، ينطبق هذا البرنامج أيضًا على العملاء الذين يعملون لحسابهم الخاص تم تأهلهم مسبقاً من قبل هيئة أبوظبي للإسكان للاستفادة من البرنامج.

11- كيف يمكنني التقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان من خلال بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية؟

يمكن للمستفيدين المعتمدين من قبل هيئة أبوظبي للإسكان الدخول إلى تطبيق إسكان أبوظبي الخاص بالهيئة عبر اتباع الخطوات التالية:

- 1) تسجيل الدخول إلى تطبيق إسكان أبوظبي
- 2) اختيار مبلغ التمويل الإضافي بعد الحصول على الموافقة من هيئة أبوظبي للإسكان للحصول مبلغ التمويل الأساسي الممنوح لهم والمعفى من الأرباح اختيار بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية
- 3) الضغط على الرابط - للانتقال إلى الصفحة الرئيسية الخاصة ببنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية
- 4) إدخال التفاصيل الأساسية وتقديم الطلب - سيتم إنشاء طلب وإرساله إلى فريق التمويل العقاري في البنك
- 5) سيتواصل فريق التمويل العقاري مع العميل لاستكمال المتطلبات

12- هل يتعين عليّ تقديم خطاب عدم ممانعة من البنك الرئيسي للحصول على التمويل العقاري الإضافي؟

الحصول على خطاب عدم ممانعة من البنك الرئيسي لا يعد متطلباً للتقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري الإضافي من بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية. لكن يتعين على العميل تقديم هذا الخطاب بمجرد الموافقة على طلب التمويل المقدم من قبله إلى بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية، حيث يصبح الرهن على العقار مستحق التسجيل لدى بلدية أبوظبي.

13- في حال كنت أمتلك موافقة رسمية من هيئة أبوظبي للإسكان على مبلغ التمويل المعفى من الربح، ولكنني غير مؤهل للحصول على التمويل الإضافي بمبلغ 500,000 درهم والمدعوم من قبل حكومة أبوظبي، هل يمكنني الحصول على التمويل العقاري الإضافي من بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية؟

نعم، يمكنك الحصول على التمويل العقاري الإضافي بناءً على استيفائك لمعايير بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية، إلا أن المزايا الحصرية للبرنامج لن تنطبق على هذا التمويل، والتي تتضمن الأسعار الخاصة، و50% من الدعم على معدل الربح المقدم من حكومة أبوظبي، وإعفاء من الرسوم الإدارية ورسوم التقييم، وغيرها من المزايا.

14- هل يطبق سداد أي دفعة أولى في هذا البرنامج؟

متطلبات الدفعة الأولى، إن وجدت، سيتم تحديدها بعد التقييم الائتماني ووفقاً للإرشادات والسياسات التنظيمية.

15- ما هي أقصى فترة سداد متاحة بموجب التمويل العقاري الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان؟

الحد الأقصى لفترة سداد التمويل التي يمكنك الاستفادة منها بموجب هذا البرنامج هو ما يصل إلى 25 سنة.

16- ما هي الآلية المتبعة للدفعات لسداد التمويل العقاري الإضافي بموجب هذا البرنامج؟

لتمويل المشاريع قيد الإنشاء:

- أ- خلال فترة الإنشاء - الربح فقط: 50% من الربح المستحق يتم دفعه شهرياً على مبلغ التمويل الذي تم صرفه.
ب- بعد التسليم (أو 24 شهراً من تاريخ الصرف الأول أيهما أسبق): مبلغ التمويل (في دفعات متساوية ومحتسبة بطريقة القسط الثابت*) + 50% من الربح المستحق والتي سيتم دفعها شهرياً على الرصيد المستحق على أساس متناقص.

لشراء العقارات الجاهزة:

بعد التسليم: مبلغ التمويل (في دفعات متساوية ومحتسبة بطريقة القسط الثابت*) + 50% من الربح المستحق والتي سيتم دفعها شهرياً على الرصيد المستحق على أساس متناقص.

*تم اعتماد هيكل الدفع بطريقة القسط الثابت (SLM) في إطار هذا البرنامج لسداد التمويل الإضافي حتى مبلغ 500,000 درهم، تتضمن طريقة القسط الثابت المعروفة أيضاً باسم طريقة سداد أصل المبلغ الثابت، دفع مبالغ متساوية من الإيجار الثابت خلال فترة التمويل، ويتم احتساب الإيجار المتغير على الرصيد المستحق المتبقي.

مثال:

تفاصيل التمويل:

- مبلغ التمويل: 500,000 درهم
معدل الإيجار المتغير: 4.25%
مدة التمويل: 5 سنوات (60 شهراً)
دفعة الإيجار الثابت الشهرية: $500,000 / 60 = 8,333.33$
ويتم احتساب دفعة الإيجار المتغير الشهرية على أساس الرصيد المستحق المتبقي.

| الشهر | دفعة الإيجار الثابت | دفعة الإيجار المتغير | إجمالي مبلغ السداد | الرصيد المستحق المتبقي |
|-------|---------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| 1 | 8,333.33 | 1,770.83 | 10,104.16 | 491,666.67 |
| 2 | 8,333.33 | 1,741.32 | 10,074.65 | 483,333.34 |
| 3 | 8,333.33 | 1,711.81 | 10,045.14 | 475,000.01 |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| 60 | 8,333.33 | 29.51 | 8,362.85 | 0 |

17- كيف يمكنني سداد مبلغ التمويل الإضافي؟

التمويل الإضافي يقوم على نظام الإجارة؛ وبالتالي، يتم اعتماد أقساط السداد الشهرية تحت مسمى أقساط الإجارة الشهرية.

الإجارة - للعقارات المكتملة، سيتم دفع مبلغ الإيجار الشهري الخاص بك كل شهر.
إجارة موصوفة في الذمة - للعقارات قيد الإنشاء، حيث سيكون عليك دفع الإيجار الشهري سلفاً (ينطبق الربح فقط على المبالغ التي أنفقها البنك) طوال مرحلة الإنشاء؛ وبالتالي، يبدأ سداد قسط الإيجار الشهري على النحو المتفق عليه بعد مرور 24 شهراً من تاريخ صرف التمويل أو تاريخ اكتمال العقار، أيهما أسبق.

18- هل يمكنني الاستفادة من التمويل الإضافي مباشرة عن طريق التواصل مع بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية؟
لا، تتطلب الخطوات أولاً تسجيل الدخول إلى تطبيق إسكان أبوظبي، واستكمال الإجراءات التي حددتها هيئة أبوظبي للإسكان للحصول على موافقة التمويل الإضافي للتحقق من التأهل. وإذا كنت مؤهلاً للحصول على التمويل الإضافي، فستتلقى رسالة/ إشعاراً على تطبيق إسكان أبوظبي للمضي قدماً في الإجراءات.

19- ما التصرف المناسب في حال واجهت مشكلة في تطبيق إسكان أبوظبي الخاص بي ولم أتمكن من التقدم بطلب الحصول على التمويل الإضافي؟

في مثل هذه الحالات، ننصحك بزيارة أحد المراكز الموحدة لخدمات الإسكان التابعة للهيئة وإبلاغهم بمشكلتك وسيقومون بمساعدتك.

20- ما الجهة التي أتواصل معها في حالة وجود أي استفسارات تتعلق بهذا البرنامج؟
يُرجى مراجعة تطبيق إسكان أبوظبي/ المراكز الموحدة لخدمات الإسكان "إسكان أبوظبي".

21- كيف يمكنني التقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان؟
تحتاج إلى تحميل تطبيق إسكان أبوظبي واستكمال الإجراءات التي حددتها هيئة أبوظبي للإسكان في التطبيق. وسيتم توجيهك إلى الخطوات التالية وفقاً لأهليتك. لمزيد من المعلومات، يمكنك التواصل مع هيئة أبوظبي للإسكان عبر الهاتف أو زيارة أي من المراكز الموحدة لخدمات الإسكان.

22- ما الذي سيحدث بعد استكمالي للمتطلبات الواردة على الموقع الإلكتروني لبنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية؟
سيواصل معك أحد ممثلي بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية لمناقشة هذا البرنامج ومساعدتك في متابعة طلبك بناءً على استيفائك للمعايير.

23- كيف سأعرف ما إذا كنت مؤهلاً للحصول على مبلغ التمويل العقاري الإضافي؟
يخضع التأهل للحصول على مبلغ التمويل العقاري الإضافي لمعايير تقييم الائتمان. تعد نسبة عبء الدين (DBR)، ونسبة التمويل إلى القيمة (FTV) والسجل الائتماني وفقاً لـ "الاتحاد للمعلومات الائتمانية" (AECB) بعض معايير الائتمان التي سيتم تقييمها لاتخاذ القرار. سيتواصل معك ممثل بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية لشرح كل الخطوات. وسيتم تقديم الطلب للتقييم الائتماني لدى بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية وسيتم إبلاغك بالقرار من قبل موظف البنك. يجري تقييم الطلبات وفقاً لسياسة بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية.

24- متى يمكنني توقع تلقي المكاملة من بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية بعد تقديم الطلب على الموقع الإلكتروني للبنك؟

سيتم الاتصال بك من قبل موظفي بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية على رقم الهاتف الذي قمت بتسجيله في نموذج العميل المحتمل وذلك في غضون يومي عمل لمناقشة البرنامج معك ومساعدتك في متابعة طلبك بناءً على استيفائك للمعايير.

25- تلقيت إشعاراً بشأن التمويل العقاري الإضافي على تطبيق إسكان أبوظبي، فهل هذا يعني أن مبلغ 500,000 درهم متاح/مضمون بشرط أن أقدم بطلب للحصول عليه؟

لا، سيتم تقديم مبلغ التمويل العقاري الإضافي على شكل تسهيلات تمويل قياسية، حيث ستقوم بتقديم طلب التمويل إلى بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية، ليتم تقييم مدى استيفائك للمعايير وفقاً لسياسة البنك وقواعد التمويل التنظيمية.

26- إن كان لديّ بالفعل تمويل إضافي فعّال مع بنك أبوظبي التجاري، فهل ستطبق مزايا وفوائد ذلك البرنامج على ذلك العقد؟
لا، ينطبق البرنامج حصرياً على قائمة المستفيدين الذين تمت الموافقة عليهم من قبل هيئة أبوظبي للإسكان، ولا بد من إبرام عقد جديد في إطار هذا البرنامج للاستفادة من مزاياه.

27- هل يمكنني الحصول على تأجيل سداد بموجب هذا البرنامج؟
لا، لا يقدم هذا البرنامج أي خيارات لتأجيل السداد أو فترة سماح.

28- هل يمكنني سداد التمويل الخاص بي جزئياً أو كلياً بموجب هذا البرنامج؟ وهل تطبق عليّ أي رسوم/ مصاريف؟
نعم، يمكنك إجراء سداد جزئي أو كلي في أي وقت، ولا تنطبق أي رسوم سداد جزئي أو كلي بموجب هذا البرنامج.

29- ما هي متطلبات التأمين التكافلي التي يجب عليّ استيفاؤها قبل الحصول على التمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية؟

يعد التأمين التكافلي على الحياة وعلى العقار شرطاً إلزامياً للحصول على التمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية. لتسهيل الأمر، يقدم بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية للعملاء تأميناً على الحياة وتأميناً على العقار بأسعار تنافسية على النحو التالي:

- ▶ تأمين تكافلي على الحياة معروض حالياً بمعدل 0.0184% شهرياً على المبلغ المستحق من التمويل.
- ▶ تأمين تكافلي على العقار معروض حالياً بمعدل 0.042% سنوياً على القيمة الأصلية للعقار.