

دليلك الخاص لمنزل أعلامك

جدول المحتويات

1	أ	خطوات بسيطة لامتلاك منزل أعلامك
1	ب	ما الخطوة التالية بعد إرسال طلب الموافقة المسبقة الفورية؟
1	ج	خمسة أمور هامة يجب على المشتري معرفتها قبل التقدّم للحصول على القرض / التمويل العقاري
3	د	الأسئلة الأكثر تكراراً

دليلك الخاص لمنزل أعلامك

أ 8 خطوات بسيطة لامتلاك منزل أعلامك

<p>الخطوة الثالثة تواصل مع مدير العلاقات المصرفية من بنك أبوظبي التجاري</p>		<p>الخطوة الثانية قم بتحديد العقار الذي ترغب في تمويله</p>		<p>الخطوة الأولى تحقق من أهليتك للحصول على القرض / التمويل العقاري من خلال تقديم طلب الموافقة المسبقة</p>	
<p>الخطوة السادسة بعد الموافقة على طلب القرض / التمويل العقاري، قم بالتوقيع على خطاب العرض</p>		<p>الخطوة الخامسة قم بتقديم المستندات اللازمة مع طلب القرض / التمويل العقاري</p>		<p>الخطوة الرابعة اختر التمويل الذي يتناسب مع احتياجاتك</p>	
<p>الخطوة الثامنة استعد للانتقال إلى منزل أعلامك</p>		<p>الخطوة السابعة قم بتسجيل سند الملكية</p>			

ب ما الخطوة التالية بعد إرسال طلب الموافقة المسبقة الفورية؟

1. سوف يتواصل معك مدير العلاقات المصرفية الخاص بك من بنك أبوظبي التجاري لتقديم الارشادات وتوضيح الخطوات التالية، وإطلاعك على الرسوم والمصاريف والمتطلبات التنظيمية اللازمة لإتمام طلب تمويل العقار الخاص بك
2. قم بإتمام اختيار العقار الذي ترغب في تمويله
3. سيطلب منك مدير العلاقات المصرفية الخاصة بك تقييماً للعقار
4. قم بتقديم نموذج طلب القرض / التمويل العقاري مع المستندات اللازمة
5. ستلقى خطاب عرض نهائي من البنك
6. قم بإتمام إجراءات تسجيل سند الملكية لدى دائرة الأراضي والأموال المعنية ومطور العقار (إذا انطبق)
7. تهانينا! أصبح بإمكانك الانتقال إلى المنزل الذي لطالما حلمت بامتلاكه

ج خمسة أمور هامة يجب على المشتري معرفتها قبل التقدم للحصول على القرض / التمويل العقاري

عادة ما يرافق الاستثمار في منزل اعلامك الكثير من التساؤلات والاستفسارات؛ هل يجب أن أتقدم بطلب للحصول على قرض / تمويل مصرفي؟ كم تبلغ قيمة الدفعة المقدمة؟ ما هي الاختصارات المصرفية التي يتعين أن أكون على علم بها؟

1. الاختصارات الشائعة

- LTV: نسبة قيمة العقار للقرض
- DBR: نسبة عبء الدين
- EMI: الأقساط الشهرية المتساوية
- ESF: رسوم التسوية المبكرة
- PF: رسوم إدارية
- PI: تأمين على العقار
- LI: تأمين على الحياة

2. ما مزايا الحصول على قرض / تمويل عقاري من بنك أبوظبي التجاري؟

1. توفر لك خيارات التمويل العقاري التقليدية والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية بمعدلات فائدة / ربح تنافسية وإجراءات شفافة
2. باقة من طول التمويل العقاري التي تتناسب مع احتياجاتك:
 - قروض التمويل العقاري - التمويل العقاري مع التوفير
 - قرض تمويل البناء لمواطني دولة الإمارات
 - برامج الإسكان للمواطنين
3. معدلات فائدة / ربح ثابتة حتى 5 سنوات
4. تمويل يصل إلى 85% من قيمة العقار لمواطني دولة الإمارات و80% من قيمة العقار للمقيمين
5. مكافآت الولاء التي تصل إلى 500,000 نقطة تاتش بوينتس
6. مكتب خدمة مكرّس لخدمات ما بعد البيع ومركز اتصال للمساعدة

3. ما هي معدلات الفائدة / الربح الحالية على قروض التمويل العقاري المقدّمة من بنك أبوظبي التجاري؟

يقدم بنك أبوظبي التجاري لعملائه حالياً إمكانية الاختيار من بين نوعين من الفائدة / الربح على القرض / التمويل العقاري - نموذج معدلات الفائدة / الربح المتغيرة أو نموذج معدلات الفائدة / الربح المتعددة.

- خيار نموذج معدلات الفائدة / الربح المتعددة: يسمح هذا الخيار للعميل بتثبيت معدل الفائدة / الربح لفترة زمنية قصيرة، وبعدها يتم تطبيق الفائدة / الربح المتغيرة المطبقة من قبل البنك والمحتسبة على أساس سعر الفائدة إيبور + هامش الفائدة / الربح المطبق.
- خيار نموذج معدلات الفائدة / الربح المتغيرة: 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 سعر الفائدة إيبور + هامش الفائدة / الربح المطبق.

لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة **الضغط هنا**.

4. ما هو مبلغ التمويل الذي يمكنك اقتراضه؟

يتم تحديد نسبة قيمة العقار للقرض / للتمويل من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي وتخضع للتغيير من وقت لآخر وفقاً لتقديره الخاص. وحالياً يتم تطبيق النظام أدناه على نسبة قيمة العقار للقرض / للتمويل.

- عقار مكتمل - العقار الأول:

قيمة العقار	نسبة قيمة العقار للقرض - للمواطنين	نسبة قيمة العقار للقرض - للمقيمين
ما يصل إلى 5 مليون درهم	85%	80%
أكثر من 5 مليون درهم	70%	65%

- عقار مكتمل - العقار الثاني:

قيمة العقار	نسبة قيمة العقار للقرض - للمواطنين	نسبة قيمة العقار للقرض - للمقيمين
60%	65%	60%

- عقار قيد الإنشاء:

قيمة العقار	نسبة قيمة العقار للقرض - للمواطنين	نسبة قيمة العقار للقرض - للمقيمين
أي قيمة	50%	50%

- 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. ولكن يرجى ملاحظة أن الحد الأقصى لمبلغ القرض / التمويل يمكن أن يتفاوت طبقاً للظروف الشخصية للعميل وطبيعة المعاملة ومطور العقار المعني.

5. ما هو مبلغ القسط الشهري الذي ستدفعه؟

يعتمد القسط الشهري المتساوي على مبلغ القرض / التمويل والفائدة / الربح ومدة القرض / التمويل. لمعرفة المزيد عن الأقساط الشهرية المُطَبَّقة، يرجى استخدام حاسبة القرض / التمويل العقاري المتوفرة على الموقع الإلكتروني أو اتصل بمدير العلاقات المصرفية الخاص بك في بنك أبوظبي التجاري.

د الأسئلة الأكثر تكراراً

1. هل يجب أن يكون لدي حساب في بنك أبوظبي التجاري أو بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية أو أن أكون عميلًا لدى البنك للتقدم بطلب للحصول على الموافقة المسبقة؟

لا يتعين أن يكون لديك حساب أو أن تكون عميلًا حاليًا لدى البنك للحصول على قرض تمويل عقاري. 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 علي إعادة تقديمه؟

نعم، ننصحك بإعادة تقديم الطلب على الموقع الإلكتروني، أو يمكنك زيارة أحد فروع بنك أبوظبي التجاري أو التواصل مع مركز الاتصال المتاح على مدار الساعة على الرقم 600502030 حتى تتمكن من إعادة تقديم الطلب بالنيابة عنك.

3. أثناء تقديم طلب الحصول على الموافقة المسبقة، تلقيت 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. أو يمكنك زيارة أحد فروع بنك أبوظبي التجاري أو التواصل مع مركز الاتصال المتوفر على مدار الساعة على الرقم 600502030 لمعرفة حالة طلبك.

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

يمكنك التواصل مع مدير العلاقات المصرفية المتخصص في التمويل العقاري من البنك وسوف يقوم بمساعدتك في إعادة مراجعة طلبك، وإذا كنت مؤهلاً للزيادة، فسوف يقوم بتقديم طلب موافقة مسبقة آخر لك.

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

يتم تقييم تأهلك للموافقة المسبقة عبر الإنترنت في الوقت الفعلي باستخدام جميع الضوابط والمقاييس، تماماً مثلما يتم التعامل مع الطلب الفعلي. لذلك ليس هناك فارق في المبلغ المؤهل للحصول عليه بين الطريقتين.

6. هل يمكنني الحصول على خطاب موافقة مسبقة فعلي عبر هذا الموقع؟

عند تأهلك بنجاح للموافقة المسبقة، سيقوم البنك بإرسال النتائج إلى عنوان بريدك الإلكتروني المسجّل. يمكنك طباعة هذا الخطاب واستخدامه بالطريقة المناسبة لك.

7. أخطط للاستفادة من القرض / التمويل العقاري على عدة عقارات. فهل يجب عليّ التقدّم بطلب موافقة مسبقة لكل عقار على حدة؟

إن مبلغ القرض / التمويل المعتمد مسبقاً يعكس الحد الأقصى الذي يمكنك الحصول عليه دائماً، لذلك لن تحتاج إلى تقديم طلب للحصول على عدة خطابات موافقة مسبقة. لكن يرجى الملاحظة أن هناك قيوداً محددة على عدد العقارات التي يمكن تمويلها بناءً على 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	عقارات مكتملة	دون حد أقصى
مقيم في دولة الإمارات	قيد الإنشاء	عقار واحد
غير مقيم	عقارات مكتملة	عقاران
غير مقيم	قيد الإنشاء	لا ينطبق

ملاحظة: إذا لم يكن لدى العميل قروض تمويل عقاري أخرى في دولة الإمارات، بصرف النظر عن العقارات التي يمتلكها، يمكن اعتبار العقار الذي سيتم تمويله على أنه "العقار الأول". في حين أنه 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 أو بنك أبوظبي التجاري للصيرفة الإسلامية، فهل يمكنني التقدم للحصول على موافقة مسبقة على القرض / التمويل العقاري لعقار ثان أم علي الاتصال بالبنك؟

يمكن لعملاء البنك الحاليين والجدد التقدم بطلب للحصول على القرض / التمويل العقاري عبر الإنترنت. لكن هناك قيود محددة على عدد العقارات التي يمكن تمويلها بناءً على إقامتك الحالية وطالة بناء العقار. يرجى الاطلاع على التفاصيل الموضحة في السؤال رقم (7).

9. لماذا لا توضح حاسبة القرض / التمويل العقاري على الموقع نفس القسط المذكور في خطاب العرض الخاص بي؟

تستند الأرقام المعروضة على حاسبة القرض / التمويل العقاري المنشورة على منصة "منزل الأطلام" من بنك أبوظبي التجاري إلى الأسعار الاستدلالية المحددة. لذلك فهي لأغراض توضيحية فقط ولا تنطبق على قرضك / تمويلك. تستند الحسابات إلى أرقام صورية وافتراسات أساسية. لمزيد من التوضيح، يرجى الاتصال بمدير العلاقات المصرفية.

10. بعد الحصول على الموافقة المسبقة، ما الذي يجب علي فعله لتحويل نوع التمويل من تقليدي إلى إسلامي أو من إسلامي إلى تقليدي؟

يمكنك إبلاغ مدير العلاقات المصرفية برغبتك في تغيير نوع التمويل، وسوف يتأكد من اختيار نوع التمويل الصحيح ويطلعك على المستندات اللازمة التي يجب تقديمها مع طلب التمويل العقاري.

11. من الذي سيساعدني في إنجاز معاملة القرض / التمويل بعد أن تلقيت خطاب الموافقة المسبقة على البريد الإلكتروني الخاص بي؟

عند استلام خطاب الموافقة المسبقة عبر البريد الإلكتروني، سيتصل بك مدير العلاقات المصرفية من البنك ويرشدك إلى جميع خطوات شراء منزلك.

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

يتم تقديم خطاب الموافقة المسبقة على القرض / التمويل العقاري مجاناً عبر المنصة الرقمية للتمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري. وسيتم إخطارك بالرسوم والمصاريف المطبقة عندما تقرر متابعة طلب القرض / التمويل.

13. لم أتمكن من إتمام طلبي عبر الإنترنت، فهل يجب علي إعادة تقديمه؟

نعم، ننصحك بإتمام طلب الموافقة المسبقة عبر الإنترنت. وفي حالة تعذر عليك تقديمه، 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. أدخلت بيانات خاطئة أثناء تقديم طلب الموافقة المسبقة. هل سأتمكن من تغيير البيانات في المستقبل؟

يرجى إبلاغ مدير العلاقات المصرفية بالتغييرات المطلوبة على بياناتك، وسيقوم بإجراء اللازم لإدخال البيانات الصحيحة في نموذج طلب القرض / التمويل الخاص بك.

15. يتعين علي إدخال تاريخ ميلادي للوصول إلى خطاب الموافقة المسبقة المُرسَل إلى عنوان البريد الإلكتروني الخاص بي. ولكن للأسف أدخلت تاريخ ميلاد غير صحيح في وقت تقديم طلب الموافقة المسبقة. هل هناك أي طريقة لتصحيح البيانات للوصول إلى خطاب الموافقة المسبقة الخاص بي؟

يجب عليك إبلاغ مدير العلاقات المصرفية الخاص بك بالتغييرات المطلوبة على بياناتك، وسيقوم بإجراء اللازم لإدخال بياناتك الصحيحة في نموذج طلب القرض / التمويل العقاري.

16. ما مدة صلاحية خطاب الموافقة المسبقة الذي يتم إصداره؟

تسري فترة صلاحية خطاب الموافقة المسبقة لمدة 90 يوماً اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب. إذا لم تكن قد اتخذت قراراً بتقديم طلب للحصول على قرض تمويل عقاري خلال هذه الفترة، فسوف تحتاج إلى تقديم طلب موافقة مسبقة جديد مرة أخرى إلى بنك أبوظبي التجاري.

17. تم رفض طلب الموافقة المسبقة الذي قمت بتقديمه، فهل هناك أي طريقة لمعرفة أسباب الرفض ومن ثم تقديم الطلب من جديد؟

عند تقديم طلب الموافقة المسبقة عبر الإنترنت، سيتولى مدير علاقات مصرفية من بنك أبوظبي التجاري مساعدتك. وسوف يقوم بالتواصل معك ومراجعة الطلب مجدداً. إذا كانت حالة طلبك تستدعي إعادة النظر، فسوف يرشدك إلى إجراءات تقديم طلب جديد مع المستندات اللازمة.

18. تقدمت بطلب للحصول على موافقة مسبقة، ولكن حالة طلبي لا تزال تظهر أنها قيد الاجراء، فماذا أفعل؟

يرجى الانتظار لمدة أقصاها 24 ساعة حتى يتم مراجعة الطلب. وسوف يقوم مدير العلاقات المصرفية من بنك أبوظبي التجاري بالاتصال بك في حالة كان الطلب بحاجة إلى إعادة تقديم.

19. ما الفرق بين العقارات المعروضة على موقع بيوت الإلكتروني - www.bayut.com - وتلك المعروضة على هذا الموقع؟

ليس هناك فرق بين نتائج البحث عن العقارات المعروضة على المنصة الرقمية للتمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري ونظيرتها على موقع www.bayut.com. تم تصميم خصائص محرك بحث العقارات على المنصة الرقمية للتمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري بحيث تُظهر نتائج البحث المعروضة على موقع شركنا - www.bayut.com.

20. عثرت على عقار باستخدام محرك البحث في المنصة الرقمية للتمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري. هل يضمن بنك أبوظبي التجاري تمويل جميع المشاريع المعروضة في نتائج البحث عن عقار؟

قد يوافق البنك أو لا يوافق على تمويل العقارات المعروضة في نتائج البحث. تتوفر القروض العقارية / التمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري بناءً على التقدير المطلق للبنك، وتخضع لأحكام وشروط البنك وبعد تقديم المستندات المقبولة.

21. أواجه مشكلة مع وكيل / وسيط عقارات متوفّر على هذا الموقع، فهل سيساعدني بنك أبوظبي التجاري في حل أي مشكلة تتعلق بوكيل / وسيط العقارات؟

تم تصميم المنصة الرقمية للتمويل العقاري من بنك أبوظبي التجاري لتقدم لك تجربة سهلة وسلسة لشراء منزل أعلامك وذلك بمساعدة شركاء متخصصين مثل Bayut. ولا يقدم البنك أي ضمانات ولا يتحمل أي مسؤولية فيما يتعلق بالخدمات التي يقدمها وسطاء أو وكلاء من أطراف أخرى. كما لا يتحمل البنك أي مسؤولية عن أي خسائر أو أضرار قد تتحملها عند التعامل معهم بغرض التقدّم بطلب للحصول على تمويل عقاري من خلال هذا الموقع. وسوف يتعين عليك تقديم الشكوى وحلّ المسألة مع الشريك المعني فقط.