

# מדריך משכנתא

אנו רוכשים דירה ראשונה



**אין ספק שרכישת דירה ראשונה היא אירוע מרגש. כדי לסייע לכם להגשים את החלום הזה, פיתחנו את שיטת חמשת השלבים למשכנתא: מתחילים, לומדים, בוחרים, חותמים ומנהלים.**

## כמה מילים על משכנתא...

אם אתם עומדים בפני קניית הדירה הראשונה שלכם, סביר להניח שאינכם מחזיקים בידיכם את כל הסכום הנדרש לקניה. ככל הנראה, יש בידכם הון עצמי אותו תקצו לרכישת הדירה, שמורכב מחסכונות, ממענקים מהמשפחה וסכומי כסף שונים.

כדי להשלים את הסכום הנדרש לרכישת הדירה, אפשר לקחת משכנתא - אך אנחנו, בלאומי למשכנתאות, חושבים שמשכנתא לא "לוקחים", משכנתא מתכננים. משכנתא מתוכננת היטב גם תאפשר לכם לקנות את הדירה שאתם רוצים - וגם תכביד פחות על חייכם בהמשך

## למה, באמת, חשוב לתכנן את המשכנתא?

### 1

#### כי החיים דינמיים

לאורך החיים מתרחשים שינויים רבים המשפיעים על ההוצאות וההכנסות שלנו: תינוק נולד, קידום בעבודה, קרן השתלמות נפרעות ואפילו ירושה לא צפויה. תכנון מוקדם יאפשר לכם להתכונן לשינויים עתידיים כאלה;

### 2

#### כי צריך לחלום בגדול אך להתעורר למציאות

כולנו חולמים על וילה עם בריכת שחיה, אבל אנחנו לא תמיד לוקחים בחשבון את המחירים של החלומות

האלה. חשוב לתכנן משכנתא המאפשרת לכם לבנות את הבית המתאים ליכולתכם היום ולאפשר לכם לשדרג בעוד כמה שנים לבית הבא;

### 3

#### כי תנאי השוק משתנים

לאורך חיי המשכנתא גם תנאי השוק משתנים (שינויים במדד, בריבית הפריים וכו') ויכולים להשפיע על ההחזר החודשי ועל יתרת החוב של המשכנתא. התחשבות בשינויים האפשריים בהרכבת תמהיל המשכנתא יכולה לחסוך לכם כסף;

### 4

#### כי משכנתא חייבת להתאים לכם

לכל אחד יש אופי אחר: יש כאלו שפוחדים משינויים, אחרים לא אוהבים להתחייב ויש את מי שמסתערים על אתגרים. בנקאי המשכנתאות שלנו ילמדו להכיר אתכם ויעזרו לכם להרכיב משכנתא שמתאימה לכם באופן אישי ולנקודת זמן המסוימת בחיים שלכם.

## העריכו את העלות הכוללת של הדירה

לכל דירה יש מחיר, הנקבע בהסכם שבין מוכר הדירה לקונה (המחיר החוזי). עם זאת, **ההוצאות שתהיינה לכם אינן מסתכמות במחיר החוזי של הדירה אלא הן תהיינה גבוהות יותר** והן תכלולנה לא מעט תשלומים נוספים לגורמים אחרים, אותם חשוב לקחת בחשבון.

בין ההוצאות הנוספות הנפוצות: מס רכישה, היטל השבחה, דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל, מס שבח, שכר טרחת עורך דין, דמי תיווך, עלויות מעבר ושיפוץ, הפרשים בשערי הדולר והשקל והצמדת מחיר הדירה למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה.

בנוסף, ישנם מספר תשלומים חד פעמיים נפוצים **בתהליך המשכנתא**: שמאות, דמי פתיחת תיק ותשלום על רישום בטחונות.

[כדי לסייע לכם, הכנו עבורכם מחשבון הוצאות לחישוב עלויות משוערות אלו](#)

## תכנון תקציב

עכשיו, כשאתם יודעים מהי העלות האמיתית של הדירה, אפשר להתחיל לתכנן את התקציב שלכם נכון, אבל ראשית - חשוב לקרוא את הטיפים הבאים.

### את המשכנתא מתכננים במבט לעתיד

למרות שנוח יותר לחשוב על החזרי המשכנתא בהקשר של החזרים הראשונים, אסור לשכוח שלרוב זו הלואה ארוכת טווח, שתלווה אתכם לשנים קדימה. למשל - אם מסלולי ההלוואה צמודים - עליית המדד עתידה להגדיל את החזרים החודשיים עם השנים, ויש להיות ערוכים לזה. כמובן, גם המשכורת שלכם עשויה לגדול עם השנים - ואם אתם צופים זאת, בהחלט כדאי להביא זאת בחשבון.

## כדאי שהחזרים החודשיים יהיו עד שליש מההכנסה הפנויה

באופן כללי, מומלץ כי סך כל החזרי המשכנתא (כולל תשלומי הביטוח, עליהם נרחיב בפרק "חותמים") לא יעלו על שליש מההכנסה החודשית הפנויה שלכם (ההכנסה נטו, שנותרת בידיכם, אחרי שמפחיתים ממנה תשלומים אותם אתם חייבים לשלם, כגון מיסים, החזרי הלוואות אחרות, תשלומי מזונות ועוד).

## כלכלי יותר להקטין את אחוז המימון

אחוז מימון הינו היחס שבין סך המשכנתאות על הנכס לבין שווי הנכס, לדוגמא אם הנכס שווה מיליון ₪ וסך המשכנתאות שניתנו כנגד הנכס הוא ₪ 600,000 אזי אחוז המימון הוא 60%.

על מנת להקל עליכם את המשך ההתנהלות עם המשכנתא שלכם, מומלץ לנסות להקטין את אחוז המימון של המשכנתא. זאת מאחר שהרגולציה וגם המודלים של הבנקים מובילים לתמחור יקר יותר של הלוואות באחוזי מימון גבוהים.

## משתלם לקצר את תקופת המשכנתא ככל הניתן

כאשר אתם מתכננים משכנתא, מומלץ לבחון קיצור בשנות ההלוואה במידת האפשר. אמנם, כאשר אתם פורסים את ההלוואה לשנים רבות, התשלומים החודשיים קטנים - אך אסור לשכוח שסך כל התשלומים המצטבר עולה.

## עשו שימוש במחשבוני שלנו

כדי לסייע לכם ממש מתחילת הדרך, פיתחנו שני מחשבוני חשובים:

### [מחשבון תכנון תקציב](#)

שיאפשר לכם לבדוק באיזה סכום אתם יכולים לרכוש דירה - בהתאם להון העצמי הקיים שלכם ולהחזר החודשי המבוקש.

### [מחשבון משכנתא](#)

שיאפשר לכם להעריך את סכום המשכנתא, או את ההחזר החודשי הצפוי לכם.

## בררו את זכאותכם למשכנתא

אולי שמעתם על המונח "זכאות למשכנתא". מדובר בזכאות להלוואה ממשלתית, המוענקת בהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון. אם זו הדירה הראשונה שאתם רוכשים, או שאתם רוכשים דירה באזור בו קיימת "זכאות מבצע" ייתכן שגם אתם זכאים להטבה זו.

עוד על הקריטריונים לזכאות למשכנתא ועל התנאים בהם היא ניתנת, ניתן לקרוא [באתר משרד הבינוי והשיכון](#) תחת הכותרת "סיוע בדירור".

## הגישו בקשה למשכנתא!

ועכשיו: לתהליך קבלת המשכנתא בפועל. הצעד הראשון אותו עליכם לעשות, הוא לפנות אל הבנק ולהגיש בקשה לקבלת אישור עקרוני להעמדת הלוואה. את הפניה הזו ניתן, ואפילו רצוי לעשות, גם אם אין לכם עדיין את הפרטים המדויקים של הנכס. תהליך הגשת הבקשה אינו ארוך, ולרוב תוכלו לקבל אישור עקרוני תוך מספר שעות. אישור עקרוני זה מהווה מעין "אור ירוק" להמשך התהליך.

להזמנת שיחה להגשת בקשה למשכנתא [לחצו כאן](#)

על מנת להקל עליכם הכנו רשימה של הפרטים שיש להכין מראש לצורך הגשת הבקשה

## קיבלתם אישור עקרוני. מה עכשיו?

קבלת האישור העקרוני מאפשרת לכם להמשיך בתהליך לנטילת המשכנתא. לאחר קבלת האישור העקרוני לבקשה להעמדת הלוואה, אתם מוזמנים להגיע [לאחד מסניפי לאומי למשכנתאות](#) - ללא כל התחייבות מצדכם - ולהיפגש עם בנקאי משכנתאות.

**מזל טוב! הצעד החשוב, הראשון, כבר מאחוריכם**

**\*אי עמידה בפירעון ההלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל**

לראש העמוד

