

# מדריך משכנתא

אנו רוכשים נכס להשקעה



**רכישת נכס היא אחת האופציות המקובלות להשקעה, בין אם מדובר בהשקעה לטווח קצר ובין אם מדובר בהשקעה לטווח ארוך.**

**כמה מילים על משכנתא...**

כדי להקל עליכם לתכנן נכון את המשכנתא, פיתחנו את שיטת חמשת השלבים למשכנתא: מתחילים, לומדים, בוחרים, חותמים ומנהלים.

אם אתם עומדים בפני קניית נכס, סביר להניח שאינכם מחזיקים בידיכם את כל הסכום הנדרש לקניה. ככל הנראה, יש בידכם הון עצמי אותו תקצו לרכישת הדירה וכדי 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 נפרעת ואפילו ירושה לא צפויה. תכנון מוקדם יאפשר לכם להתכונן לשינויים עתידיים כאלה;

**2**

**כי צריך לחלום בגדול אך להתעורר למציאות**

זה מצוין לחלום, אבל לכל חלום יש מחיר, תכננו משכנתא לרכישת נכס שמתאים ליכולות שלכם כרגע

### 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 הנכס

לכל נכס יש מחיר, הנקבע בהסכם שבין מוכר הנכס לקונה (המחיר החוזי). עם זאת, ההוצאות שתהיינה לכם אינן מסתכמות במחיר החוזי של הנכס. 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, שכר טרחת עורך דין, דמי תיווך, עלויות שיפוץ, הפרשים בשערי הדולר והשקל והצמדת מחיר הנכס ל מדד 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 הנכס, 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 הלוואה ארוכת טווח, שתלווה אתכם לשנים קדימה. למשל - אם מסלולי הלוואה 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 המשכנתאות שלכם (כולל המשכנתאות הקיימות ותשלומי 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).

במיוחד במקרה של נכס להשקעה שגם אמור להניב לכם תשואה, יש לשקול כל מקרה לגופו ולהקפיד לראות את התמונה בכללותה. יש כמובן משמעות לגובה ההכנסה שלכם, אך גם לנכסים נוספים בבעלותכם וכד.

## 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 הלוואה במידת האפשר. אמנם, כאשר אתם פורסים את הלוואה 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.

## 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, הראשון כבר מאחוריכם.**

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

לראש העמוד

