

מדריך משכנתא

אנו משדרגים דירה



יש לכם כבר דירה - אבל עכשיו אתם רוצים לעבור לדירה אחרת. זה מרגש, ובגלל שזו (כנראה) כבר לא המשכנתא הראשונה שלכם - אתם כבר מנוסים בעניין. עם זאת, חלף זמן מאז שלקחתם את המשכנתא הקודמת, והרבה דברים השתנו מאז.

כמה מילים על משכנתא...

אם אתם עומדים בפני קניית דירה, סביר להניח שאינכם מחזיקים בידיכם את כל הסכום הנדרש לקניה. ככל הנראה, יש בידיכם הון עצמי אותו תקצו לרכישת הדירה, שמורכב מחסכונות, ממענקים מהמשפחה, מהכסף שאתם צופים שתקבלו על מכירת הדירה הקיימת 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 נפרעת ואפילו ירושה לא צפויה. תכנון מוקדם יאפשר לכם להתכונן לשינויים עתידיים כאלה;

כי צריך לחלום בגדול אך להתעורר למציאות

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

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

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

מה עושים עם המשכנתא על הדירה הקיימת?

לפני שמתחילים לתכנן משכנתא חדשה, רצוי להבין מה עושים עם הקיימת, במקרה ויש כזאת. אם בכוונתכם למכור את הדירה הקיימת, ועל הדירה יש משכנתא, תצטרכו להסיר את המשכנתא בעת המכירה. קיימות מספר אפשרויות לעשות זאת, המושפעות מהסכום אותו נותר לכם לשלם, מתנאי המשכנתא (מסלולים, ריביות וגובה החזר) ומגובה עמלות פירעון מוקדם שתצטרכו לשלם (אם קיימות).

האפשרויות העומדות בפניכם:

“לגרור” את המשכנתא הישנה לדירה החדשה שלכם

אם רכשתם כבר דירה חדשה, תוכלו “לגרור” את המשכנתא מהנכס הישן לנכס החדש. במקרה של גרירה תנאי ההלוואה יישארו ללא שינוי (באותו בנק, עם אותם המסלולים, הריביות, התקופה וכו').

כמו כן, תוכלו להגיש בקשה למשכנתא נוספת לצורך רכישת הדירה החדשה.

“לגרור” את המשכנתא הישנה לערבות בנקאית או לפיקדון בבנק לאומי

אם כבר יש לכם קונה לדירה הקיימת, אבל עוד אין לכם דירה חדשה, עליכם לעבור “שלב ביניים” עד שתוכלו לגרור את המשכנתא לדירה שתרכשו.

- לקוחות בעלי חשבון בלאומי – יכולים לגרור את המשכנתא כנגד פיקדון שיתנהל בלאומי בקשר עם גרירת המשכנתא.

• לקוחות שאין להם חשבון בלאומי, יוכלו לגרור את המשכנתא כנגד ערבות בנקאית או לגרור את המשכנתא כנגד פיקדון שיפתח בבנק לאומי.

ניתן לברר את הפרטים והתנאים אצל נציגי לאומי למשכנתאות. שימו לב שגם הגרירה לדירה שתרכשו מותנית באישור הבנק.

הפיקדון או הערבות הבנקאית מחליפים, באופן זמני, את הדירה הקיימת כבטוחה לבנק, ובעצם מאפשרת להלוואת המשכנתא להמשיך "לחיות" גם כשאינן נכס מקרקעין המשועבד לטובת הבנק להבטחת ההלוואה

3

לפרוע את המשכנתא

לפעמים פשוט כדאי לפרוע לחלוטין את המשכנתא הישנה - ולקחת משכנתא חדשה לחלוטין בתנאים המתאימים לכם יותר.

העריכו את העלות הכוללת של הדירה החדשה

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 ביטחונות

[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 הראשוניים, אסור לשכוח שלרוב זו הלוואה 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 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 במחשבונים שלנו

כדי לסייע לכם ממש מתחילת הדרך, פיתחנו שני מחשבונים 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.

"זכאות למשכנתא" - גם למשדרגי דור

כשמדברים על המונח "זכאות למשכנתא", בדרך כלל מתכוונים לזכאות **להלוואה ממשלתית**, המוענקת בהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון, לרוכשי דירה ראשונה.

עם זאת, מעבר לזכאות הרגילה לקבלת הלוואה ממשלתית, מפעם לפעם מעניק משרד הבינוי והשיכון "**זכאות מבצע**". מדובר בסיוע שניתן לפי הוראות משרד הבינוי והשיכון בתקופת זמן מוגבלת

מראש, במיקום מוגדר מראש, כגון: שכונה מועדפת, מבצעים בפרויקטים מועדפים וכדומה.

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

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

