

# מדריך משכנתא

אנו מבקשים הלוואה לכל מטרה



**אתם צריכים כסף, ומעוניינים בהלוואה הנוחה ביותר? תנו לדירה שלכם לעזור לכם. לאומי למשכנתאות מאפשר לכם הלוואת משכנתא לכל מטרה, תוך שימוש בדירה שבבעלותכם.**

**אם יש לכם כבר משכנתא אצלנו**, יתכן ויש לכם מסגרת אשראי פנויה בתוך המשכנתא, אותה תוכלו לנצל לכל מטרה בכפוף להגשת בקשה לבנק ולאישור הבנק על פי הקריטריונים הקיימים אצלנו. גם אם מסגרת האשראי שתוכלו לקבל בדרך זו אינה מספיקה, תוכלו להגיש בקשה לקבלת מסגרת אשראי נוספת.

**אם אין לכם משכנתא אצלנו, וברשותכם נכס** - תוכלו למשכן אותו לכל מטרה, כאשר גובה ההלוואה שתוכלו לקבל תלוי במטרת ההלוואה (לה תצטרכו לספק אסמכתאות). שימו לב: גם אם הנכס שלכם משועבד להבטחת המשכנתא שלקחתם בבנק האחר, תוכלו בעזרתנו לסלק את המשכנתא הקיימת עליו, באמצעות משכנתא חדשה שתקבלו אצלנו, ובתוך כך גם להגדיל את סכום המשכנתא מעבר לזו הקיימת בבנק האחר (בהתאם לאישור הבנק, כמובן). **בפרק זה נעסוק במשכנתא מסוג זה.**

אנחנו, בלאומי למשכנתאות, חושבים שמשכנתא לא "לוקחים". משכנתא **מתכננים**. לכן פיתחנו את שיטת חמשת השלבים למשכנתא: מתחילים, לומדים, בוחרים, חותמים ומנהלים.

כאשר אתם מבקשים הלוואת משכנתא לכל מטרה, על נכס שבבעלותכם, עליכם להגדיר במדויק את מטרת ההלוואה ולספק, בהמשך, אסמכתאות לעניין. גובה ההלוואה אותה תוכלו לקבל תלוי גם במטרת ההלוואה.

בין היתר, המטרות אשר ניתן לבקש את ההלוואה בגינן:

- הלוואה לצורך שיפוצים
- הלוואה לצורך רכישת נכס נוסף
- הלוואה לצורך פירעון חובות
- עזרה לילדים / קרובי משפחה

## 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.

## תכנון המשכנתא

משכנתא לא לוקחים, משכנתא מתכננים - והדבר נכון גם במשכנתא לכל מטרה. כדי לסייע לכם לתכנן נכון את המשכנתא החדשה, בנינו עבורכם [מחשבון משכנתא](#) שמביא בחשבון את הגורמים המרכזיים. אבל ראשית - חשוב לקרוא את הטיפים הבאים:

### את המשכנתא מתכננים במבט לעתיד

למרות שנוח יותר לחשוב על החזרי המשכנתא בהקשר של ההחזרים הראשונים, אסור לשכוח שלרוב זו הלואה ארוכת טווח, שתלווה אתכם לשנים קדימה. למשל - אם מסלולי ההלוואה צמודים - עליית המדד עתידה להגדיל את ההחזרים 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 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 לנטיילת 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

