

מדריך משכנתא

אנו בונים בעצמנו



אם החלטתם לבנות בעצמכם את בית חלומותיכם, סביר שאתם כבר יודעים שמדובר בתהליך לא פשוט - והכנתם את עצמכם לאתגר זה.

כמה מילים על משכנתא...

אחד ההבדלים הגדולים בין בניית בית לרכישת בית מוכן, הוא ביכולת לצפות את הסכום שנדרש לשלם. כדי לסייע לכם באתגר הזה, פיתחנו את שיטת חמשת השלבים למשכנתא: מתחילים, לומדים, בוחרים, חותמים ומנהלים.

אם אתם עומדים בפני בניית בית, סביר להניח שאינכם מחזיקים בידיכם את כל הסכום הנדרש לבניה. ככל הנראה, יש בידכם הון עצמי אותו תקצו לרכישת הקרקע ולבניה, שמורכב מחסכונות, ממענקים מהמשפחה וסכומי כסף שונים.

כדי להשלים את הסכום הנדרש, אפשר לקחת משכנתא - אך אנחנו, בלאומי למשכנתאות, חושבים שמשכנתא לא "לוקחים", משכנתא **מתכננים**. משכנתא מתוכננת היטב גם תאפשר לכם לבנות את הבית 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;

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;

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 אם יש לכם כבר משכנתא?

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 העמלות הפירעון המוקדם שתצטרכו לשלם (אם קיימות).

האפשרויות העומדות בפניכם:

"לגרור" את המשכנתא הישנה לבית החדש שלכם

אם רכשתם כבר קרקע לטובת בניית בית חדש, 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 בניית הבית החדש.

"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 כשאינ 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 הבניה

לכל בית יש מחיר נקוב, המורכב מעלות הקרקע, חומרי הבניה והתשלום לגורמים המבצעים השונים. עם זאת, **העלות האמיתית** שתצטרכו לשלם גבוהה יותר, וכוללת לא מעט תשלומים נוספים לגורמים אחרים. בשלב התכנון הפיננסי של בנייה עצמית, עליכם לחלק את העלויות ל-3 מרכיבים עיקריים:

1

עלות רכישת הקרקע

במקרים בהם הרכישה מתבצעת ממנהל מקרקעי ישראל, יש להוסיף לעלות הרכישה גם את עלות הפיתוח הנדרשת.

2

עלות הבנייה בפועל

עלות זו מחושבת, בדרך כלל, על פי מ"ר לבניה, כפול עלות למ"ר.

3

הוצאות נוספות

מדובר בלא מעט תשלומים נוספים לגורמים אחרים (כמו מס רכישה, למשל), שיכולים להגיע לסכומים משמעותיים.

שימו לב: כאשר אנחנו מחשבים את שווי הנכס לצורך המשכנתא, אנו לוקחים את עלות הבניה **בפועל**, ולא כוללים את **הרווח היזמי** מפרויקט הבנייה.

מעבר לכך, יש לקחת בחשבון כי אנחנו נשחרר את כספי המשכנתא לפי התקדמות הבנייה. לדוגמא: אם אושר לכם 60% מימון מסך העלויות של הקרקע לבנייה, אז בכל שלב של הבניה תוכלו לקבל עד 60% מההוצאות עד לשלב זה - על פי אישור מהנדס או שמאות עדכנית.

בין ההוצאות הנוספות הנפוצות: מס רכישה, היטל השבחה, דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל,

שכר טרחת עורך דין, דמי תיווך, עלויות מעבר, הפרשים בשערי הדולר והשקל, הצמדת העלויות ל מדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה, עיכובים בלוחות זמנים ועלויות ייחודיות לבניה עצמית

(כגון: עלות הקרקע, עלות פיתוח, עלות מיסוי, שכר טרחת אדריכל, אגרות וטפסים, עלות מפקח בניה ועוד).

בנוסף, ישנם מספר תשלומים חד פעמיים נפוצים **בתהליך המשכנתא**: שמאות, דמי פתיחת תיק תשלום על רישום ביטחונות וחריגות בתקציב המשפיעות על גובה המשכנתא המבוקשת.

[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 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 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 לבקש אחוז מימון נמוך מ-60%

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 כי אחוז המימון של המשכנתא יהיה נמוך מ-60% - זאת מאחר שהרגולציה וגם המודלים של הבנקים מובילים לתמחור יקר יותר של הלוואות באחוזי מימון גבוהים מ-60% -

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.

"זכאות למשכנתא" - גם בבנייה עצמית?

אולי שמעתם על המונח "זכאות למשכנתא". מדובר בזכאות להלוואה ממשלתית, המוענקת על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון אם הבית שאתם בונים מוגדר ככנס הראשון שאתם רוכשים, ייתכן שגם אתם זכאים להטבה זו.

גם אם הבית אותו אתם בונים אינו מוגדר ככנס הראשון שלכם, אולי בכל זאת אתם זכאים להלוואה ממשלתית. מפעם לפעם מעניק משרד הבינוי והשיכון "זכאות מבצע", לתקופת זמן מוגבלת מראש ובמיקום 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 בדיר".](#)

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

