



ד"ר משכנתאות

יעוץ וליווי פיננסי



מדריך למשכנתאות

©
כל הזכויות שמורות

בכל שאלה שעולה אצלכם במהלך הקריאה או בכל עניין אחר
אתם מוזמנים לפנות אלי בדוא"ל: yd0502862380@gmail.com
או בטלפון 050-2862380 ואשתדל לתת מענה בהקדם האפשרי.

תוכן עניינים

4	קצת עלי
5	תהליך המשכנתא
15	הלוואת זכאות
19	מושגים שחייבים להכיר לפני לקיחת משכנתא
24	מחיר למשתכן

שלום לכם!

שמי יוסי דהן, והשליחות שלי היא להביא אנשים לסדר כלכלי נכון!

בעברי שמשתי כיועץ לכלכלת משפחה, ועזרתי למאות משפחות לצאת ממעגל המסחר של הלוואות והתחביויות.

לתחום המשכנתאות הגעתי לאחר שנחשפתי במסגרת עבודתי למצוקות כלכליות של מאות משפחות שנדרשנו לעמוד קשה לנסות לראות מאיפה אנחנו חוסכים כל שקל בשביל לעמוד ביעדי תקציב שהעמדנו כמטרה, אך הדבר המתסכל ביותר היה לראות כמה זמן ומאמץ אנחנו מוצאים לנסות לחסוך, בזמן שאלפי שקלים הולכים עבור החזרים חודשים לתשלום המשכנתא, (שלא בצדק)

החלטתי ללמוד את נושא המשכנתאות לעומק, וגילתי שאכן אנשים יכולים בבניית תמהיל נכון למשכנתא ובתמחור טוב בין כמה בנקים להגיע להפרשים משמעותיים מאוד ולחסוך מאות שקלים בחודש בתשלום החודשי למשכנתא, ומאות אלפי שקלים בהחזר הכולל של המשכנתא ולכן החלטתי שבמקום לעזור למשפחות האלו אחרי שהם נכנסו לתהליך מסחרר של חובות, אני ימנע מהם בתחילת הדרך להכנס למצב הקשה הזה ע"י בניית משכנתא מקצועית חסכונית ומתואמת עבורם.

את המדריך חיברתי משתי סיבות:

- בשביל לעזור לכם בהבנה של התהליך שאתם הולכים לעבור וללמד אתכם מושגים שחובה לדעת לפני לקיחת משכנתא
- גם אם תחליטו לקחת איש מקצוע שיעשה את זה עבורכם, תמיד חשוב שתדעו על מה אתם משלמים ומה עושים בשבילכם.

מקווה מאוד שתפיקו את המרב ממדריך זה.

בהצלחה!

1. בדיקת היתכנות עצמית:

לפני שתתחילו לדמיין על דירת החלומות שלכם, כדאי מאוד שתשבו ותערכו בדיקת היתכנות "עצמית" שפירושה בכמה כסף תוכלו לקנות דירה, וכמה יהיה גובה המשכנתא שהבנק יאשר לכם.

הבדיקה תתחלק ל2 שלבים:

- ברור גובה ההכנסה הפנויה בחשבונכם
- כמה הון עצמי קיים ברשותכם

גובה ההכנסות:

על פי נוהל בנק ישראל גובה ההחזר המקסימלי שהבנק יאפשר לכם להחזיר בחודש, יהיה עד 40% מההכנסה הפנויה. ולכן עליכם לשקלל כמה ההכנסה שלכם בקיזוז כל ההתחייבויות, הלוואות משכנתאות, וכו' ומזה לחשב 40% יחס החזר

לדוגמא-

ההכנסה שלכם 20.000 ₪ נטו בחודש, יש לכם הלוואת רכב של 120.000 שמשולמת כל חודש 1.500 ₪ ובנוסף יש לכם הלוואה של 80.000 שלקחתם עבור כל מטרה שההחזר החודשי שלה 1.000 ₪

ההכנסה הפנויה שלכם היא 17.500 ₪

על פי נהלי בנק ישראל תוכלו לקחת הלוואה שההחזר החודשי שלה יהיה מקסימום 7.000 ₪ בחודש (40% יחס החזר)

קיים כלל אצבע שאומר שעל כל 100.000 שאתם לוקחים משכנתא תשלמו 500 ₪ בחודש (כמובן שזה רק כלל אצבע בשבילכם כמתחילים לעשות חישוב גם, למעשה זה תלוי בפריסה של השנים, בהרכב של התמיהיל ובריביות).

מה שאומר שעם 17.500 ₪ הכנסה פנויה שלכם תוכלו לקחת משכנתא של בערך 1.400.000

חשוב לדעת!

אומנם בנק ישראל מאפשר 40% יחס החזר, אך למעשה בבנקים נהוג לחשב ע"פ 35% יחס החזר

הון עצמי:

- על פי נהלי בנק ישראל אחוזי המימון שהבנק יממן לכם משתנים לפי אופי העסקה,
- דירה יחידה 75% מימון
 - דירה חליפית 70% מימון (אדם שמתחייב לרשויות המס שימכור את דירתו היחידה בתוך 18 חודשים)
 - דירה להשקעה 50% מימון
- מה שאומר שבכדי לקנות דירה "יחידה" (75% מימון) בשווי 1.000.000 ₪ תצטרכו 250.000 ₪ הון עצמי ו750.000 ₪ משכנתא



טיפ!

קיימים מגוון פתרונות להשלמת הון עצמי, ולקבלת מימון גבוהה יותר ממה שמתאפשר במערכת הבנקאית.

חשוב לדעת!

במחיר למשתכן אחוזי המימון מחושבים אחרת ותוכלו לקבל יותר מ75% מימון, והסיבה לזה, היא מפני שאחוזי המימון הם משווי הנכס בשוק ולא לפי המחיר שמופיע בחוזה, (בשונה מרכישה שאינה במסגרת מחיר למשתכן ששם השווי נגזר מהנמוך מבין מחיר החוזה או השמאות).

ובדרך כלל הדירות נמכרות במאות אלפי שקלים פחות מהשווי בשוק.

לדוגמא:

דירה נרכשה ב1.300.000 ₪ והשווי שוק שלה 1.500.000 ₪ תקבלו 75% מ1.500.000 ₪ (1.125.000 ₪) שזה 86% ממחיר החוזה.

2. הוצאת אישור עקרוני וחתימה על חוזה:

אחרי שישבתם ובדקתם מה לדעתכם המשכנתא שתאושר לכם אתם יכולים להתחיל לחפש דירה.

מצאתם? חכו!

תוציאו אישור עקרוני מהבנק לפני חתימה על חוזה! (לא בטוח שהבנק יסכים עם החישוב שלכם)



טיפ!

אין צורך ללכת פיזי לבנק לצורך הוצאת אישור עקרוני, אתם יכולים לעשות את זה במהירות ויעילות דרך האינטרנט באתר של בנק לאומי ומזרחי טפחות.

3. בניית תמהיל למשכנתא:

זה החלק הקשה והמקצועי בכל נושא המשכנתא! בניית תמהיל צריכה להיות תוך התחשבות בכל היכולות העכשויות והעתידיות שלכם (כגון פרעונות עתידים סילוקים חלקיים, ואף שוני עתידי ביכולת ההחזר שלכם) וכמובן התחשבות בכל תחזיות האינפלציה ומצב השוק באותו זמן.

חשוב לדעת!

אם אתם לא מבינים בזה ולא יודעים מהו עקום אפס, מדד, אג"ח, ריבית בנק ישראל, עמלת היוון, תחזיות אינפלציה ועוד כדאי לכם ללמוד בעיון מה זה (עיין בהמשך "מושגים שחייבים לדעת") או לפנות ליועץ מוסמך שלפחות יבנה לכם תמהיל משכנתא מקצועי (כמובן בתשלום חלקי בלבד) שאיתו תיגשו לבנק

חשוב לדעת!

לשילוב של הלוואת זכאות במשכנתא יש מספר מעלות (עיין ערך "הלוואת זכאות")

4. הכנת תיק משכנתא (מסמכים)

לצורך הגשת תיק משכנתא לבנק תצטרכו להכין כמה מסמכים:

רשימת מסמכים:

רכישה

1. ת"ז בעל ואשה + ספח (פתוח לגמרי), בת"ז ביומטרית, צילום משני הצדדים.
2. (שכיר) תלושי שכר של שלושה חודשים אחרונים של כל בעלי ההכנסות.
3. עצמאי שומה לשנה קודמת + אישור רו"ח לשנה נוכחית. (לכל בנק אישור רו"ח שונה)
4. עובר ושב שלושה חודשים אחרונים של כל החשבונות הקיימים (מכל בנק)
5. דו"ח ריכוז הלוואות (רק אם יש הלוואות)
6. חוזה מכר (ברכישה מקבלן, כולל כל הנספחים והמפרט)
7. נסח טאבו / אישור זכויות / חברה משכנת.

5. הגשה במספר בנקים לצורך מכרז ריביות

אחרי שבניתם תמהיל משכנתא מקצועי ונכון עבורכם, גשו לבנקים ותבקשו לקבל הצעה לריביות לתמהיל שבחרתם, אל תתפתו להצעה של הבנקאי על שינוי מסלולים בכדי לקבל ריבית זולה יותר. (ריבית זולה במסלול צמוד מדד לא בהכרח משתלמת יותר ממסלול לא צמוד מדד יקר יותר).

זכרו! הבנקאי עובד בשביל הבנק!!!

תבקשו הצעה לפחות בשלושה בנקים, ותתמחרו ביניהם, עד לקבלת הצעה הזולה ביותר.



טיפ!

תבררו לאיזה בנקים כדאי לפנות, ומי הנחשבים לזולים ביותר באותו זמן, תתחילו את הבקשה הראשונה בבנק שלכם, אם אתם לקוחות טובים הבנק שלכם יביא לכם הצעה ראשונה זולה, שאיתה תוכלו להתחיל משא ומתן טוב עם שאר הבנקים.

6. סגירה עם הבנק הזול וקבלת הפניה לשמאות

לאחר שבחרתם בנק והחלטתם שהוא הבנק הזול ביותר, אתם מודיעים לבנקאי שאפשר להתקדם ושיוציא לכם הפניה לשמאות. בחרים שמאי מהרשימה ומזמינים אותו לביקור בנכס. (משלמים לשמאי ע"פ הטבלה שמופיעה בהפניה)

חשוב לדעת!

לשמאות יש משחק מאוד חשוב בתהליך המשכנתא, עם אתם נמצאים על גבול אחוזי המימון האפשריים, כדאי לדעת שכל הפחתה של שמאי ממחיר החוזה, פוגעת בסכום המשכנתא שאושר לכם, וזאת מפני שאחוזי המימון המותרים ע"פ הרגולטור של בנק ישראל זה ממחיר החוזה או השמאות, הנמוך מביניהם!

לדוגמא-

רכשתם דירה ב1.000.000 ₪ ובקשתם 750.000 משכנתא (75% מימון) ובשמאות השמאי נתן לכם רק 900.000 !!! הבנק יוריד לכם את סכום ההלוואה ל675.000 (75% מימון משווי השמאות) לכן חשוב מאוד לעשות ברור על שווי הנכס באזור הנרכש, גם אם נראה לכם שזה עסקה משתלמת, (לא כל מה שנראה לכם משתלם, נראה גם לשמאי)



טיפ!

לפני רכישה תבדקו באתרים כגון מדל"ן או יד 2 בכמה נמכרו דירות שזהות לשלכם, (יש שם גם נתונים מרשות המיסים על עסקאות שבוצעו באזור שאתם רוכשים) זה חשוב גם כדי לדעת שאתם עושים עסקה נכונה, וגם שאם השמאי יוריד לכם ממחיר החוזה תוכלו להתעקש שזה המחיר ולהוכיח מהאתרים הנ"ל (היה לי לא מעט לקוחות שנלחמנו עם השמאי על שווי, ומה שהכריע את השמאי זה היה עסקאות זהות באתר מדל"ן)

7. פגישת חתימות בבנק

קבלתם שמאות לשביעות רצונכם ולשביעות הבנק, אתם יכולים לקבוע עם הבנקאי פגישה לחתימות בבנק.



טיפ!

בחלק מהבנקים הבנקאי ישלח לכם בטחונות לבצע לפני שאתם מגיעים לחתימות בבנק, וזה לא מומלץ מכיוון שהפסדתם הסבר מפורט איך לבצע את הבטחונות וסתם שברתם את הראש על כל דבר, (סביר להניח שגם לא תבצעו את זה כמבוקש) תסרבו יפה ותגידו שאתם רוצים לקבל את הביטחונות במעמד החתימות, תגיעו תשבו עם הבנקאי ותשאלו את כל השאלות (ויהיו לכם הרבה)

8. בטחונות

הבנק רוצה להיות בטוח ומכוסה מכל סיכון על הלוואה שהוא מעניק לכם, לכן הוא רוצה לבצע מספר פעולות של רישום ומישכון לפני העברת הכסף.

פעולות:

1. חתימה של המוכר על בקשה לרישום הערת אזהרה
2. חתימה על התחיבות לרישום משכנתא
3. רישום בפועל של הערת אזהרה לטובת הבנק
4. חתימה על יפוי כח בפני עו"ד נוטריון
5. ביטוח חיים על גובה ההלוואה
6. ביטוח נכס על ערך הקינזון של הנכס
7. ועוד כמה חתימות של המוכר כגון - אישור קבלת הון עצמי מהרוכש, אישור ניהול חשבון ועוד



טיפ!

הבנקאי יציע לכם לבצע ביטוח בסוכנות ביטוח של הבנק, דעו קיימים בשוק חברות הרבה יותר זולות, ואין לכם כל חובה לבצע ביטוח בסוכנות של הבנק.

סיימתם לבצע את כל הבטחונות הנ"ל והגעתם לשלב הביצוע (העברת בכסף) תתבקשו להגיע לחתימה לביצוע בבנק (אפשר אחד מבני הזוג)



טיפ!

אתם יכולים לבקש שישלחו לכם את מסמך הביצוע למייל תחתמו ותשלחו חזרה, (בנקאים לא אוהבים, אבל זה אפשרי)



הכסף בחשבון של המוכר

אם הבנתם את הבסיס לתהליך המשכנתא ואיך מתנהלים השלבים,
אבל אתם עדיין מגששים באפלה ורוצים הכוונה ויעוץ מתוך חשש לעשות
טעויות יקרות,

אתם מוזמנים להתקשר לשיחת יעוץ חינם!
בה אתן לכם כלים ראשונים לבניית משכנתא מקצועית,
נדבר על אסטרטגיה לבניית תמהיל נכון,
ובעיקר מאלו טעויות להימנע!

לקביעת שיחת יעוץ חינם!

צרו קשר במס' 050-2862380 או במייל yd0502862380@gmail.com

מהו מסלול זכאות במשכנתא?

הלוואת הזכאות של משרד הבינוי והשיכון הוא מסלול משכנתא שמאפשר לקבל הלוואה בתנאים מועדפים - דרך משרד הבינוי והשיכון. המטרה של הלוואה זו היא לאפשר לעונים על הקריטריונים לרכוש דירה יותר בקלות.

יש לזכור שהתנאים שתוכלו לקבל (במסלולים האחרים) משתנים בין הבנקים השונים ותלויים בנתונים רבים, כך שאין החלטה אחת שנכונה לכולם באופן אבסולוטי. לכן, לפני כל קבלת החלטה חשובה, כדאי להתייעץ עם גורם מקצועי.

שימו לב - יש להבחין בין הזכאות להשתתף בהגרלות מחיר למשתכן, לבין מסלול הזכאות למשכנתא שאינו קשור לתכנית מחיר למשתכן (אבל שחלק מהזוכים זכאים אליו). אלו שני דברים שונים שלעיתים זוכים מבלבלים בניהם.

תנאי המשכנתא במסלול הזכאות של משרד הבינוי והשיכון
ריבית נמוכה יותר

תנאי המשכנתא המועדפים במסלול הזכאות כוללים ריבית קבועה צמודת מדד הנמוכה ב-0.5% מהריבית הממוצעת למסלול צמוד מדד כפי שמתפרסמת על ידי בנק ישראל ולא גבוהה מ-3%.

לדוגמה: אם הריבית הממוצעת במסלול צמוד המדד לפרק זמן של 30 שנה היא 4%, במסגרת הלוואת הזכאות לא תקבלו רק הנחה של חצי אחוז (כלומר ריבית של 3.5%), אלא תשלמו 3% ריבית ולא 4% - שכן 3% היא תקרת הריבית האפשרית.

זה אולי לא נשמע כמו הרבה, אבל לאורך 30 שנה חיסכון של אחוז אחד בריבית יכול להיות שווה לכמה עשרות אלפי שקלים.

עמלת פירעון מוקדם

עמלת פירעון מוקדם היא מעין "קנס" שלעיתים תצטרכו לשלם לבנק אם תפרעו את אחד ממסלולי המשכנתא שלכם מוקדם ממה שהתחייבתם מולו.

במסלול הזכאות אין עמלת פרעון מוקדם, כפי שעלול להיות במסלולים אחרים, מה שיכול

לחסוך את אותו "קנס".

יותר מכך: בזכות מסלול זה, אם אתם פורעים מוקדם מסלול אחר במשכנתא שלכם, אתם עשויים לקבל הנחה בעמלת הפרעון מוקדם על אותו מסלול. מה שאומר שיש לכם יותר גמישות בהמשך.

הקלה בקשיים בהחזר משכנתא ללווים במסלול זכאות

לווים אשר נטלו הלוואת זכאות ונתקלים לאורך השנים בקושי בתשלום ההחזרים, עלולים להגיע למצב בו הבנק מעוניין לפתוח בהליכים נגדם.

מאחר שגם משרד הבינוי והשיכון הוא צד במשכנתא שלכם במסלול זה, אם הבנק יפתח בהליך נגדכם, יהיה גורם נוסף - משרד הבינוי והשיכון - שיגדיל את הסיכויים להגיע להסדר ולפריסה של תשלומי המשכנתא, כדי להימנע מהליכים קיצוניים שהבנקים יכולים להפעיל כנגדכם, למשל עיקול הבית.

מי זכאי למסלול זכאות במשכנתא?

"סיוע במשכנתא של ממשרד הבינוי והשיכון" (שנקרא כאמור "מסלול זכאות") אינו מסלול שמיועד רק לזוכי מחיר למשתכן, המסלול ניתן לכל האנשים שעומדים בקריטריונים של המסלול כפי שמפורטים באתר משרד הבינוי והשיכון גם אם הם קונים דירה בשוק הפרטי ולא במחיר למשתכן.

כיוון שיש דמיון רב בין התנאים לזכאות למחיר למשתכן ולתנאים לקבלת "מסלול זכאות" במשכנתא, יצא שהרבה מאוד זוכי מחיר למשתכן זוכים להנות מתנאי המשכנתא של מסלול זה - אך כאמור מדובר בזכאות נפרדת עם תעודה נפרדת, עליה ארוחב בהמשך.

סכום ההלוואה שתוכלו לקבל במסגרת המסלול יקבע בהתאם לנוסחה של ניקוד. ככל שמספר הנקודות שלכם גבוה יותר כך תהיה זכאים להלוואה בסכום גדול יותר, כאשר אנשים הגרים באזורי עדיפות לאומית זכאים להלוואה בסכום גבוה יותר.

הקריטריונים העיקריים לצבירת הניקוד הם שנות הנישואין, מספר הילדים, מספר האחים והאחיות של הלווים ומשך שירות החובה (צבאי לאומי) של המבקשים את הזכאות. את כל הקריטריונים האלה (ואחרים) מנקדים - וכך בוחנים את הזכאות.

שיטת הניקוד במסלול הלוואת הזכאות

בעבר, על מנת להיות זכאים להלוואה הייתם צריכים לצבור לפחות 1,000 נקודות. כיום, על מנת להקל על הרוכשים ועל הזוגות הצעירים, המינימום אותו יש לצבור על מנת להיות זכאים הוא 600 נקודות.

את הניקוד מקבלים על בסיס הקריטריונים הבאים (שימו לב שהקריטריונים עלולים להשתנות מעת לעת, ולכן לפני לקיחת משכנתא - תבדקו מה הקריטריונים התקפים):

נישואין: שנת נישואין ראשונה 250 נקודות, כל שנה נוספת 50 נקודות.

אחים: כל אחות או אח של מי הלווים שווה 50 נקודות כל אחד - כאשר אחים שחיים בחו"ל לא נספרים.

ילדים: הילד הראשון שווה 350 נקודות, השני 150 נקודות ומהילד השלישי ואילך כל ילד שווה 100 נקודות.

שירות חובה: זוג שמגיע ל-600 נקודות ושירת בצבא או בשירות לאומי יקבל בנוסף 10 נקודות עבור כל חודש שירות חובה. יש גם בonus על שירות מילואים.

נקודות נוספות: יינתן ניקוד גם לקבוצות אוכלוסיות מסויימות כגון: עולים חדשים, נכים, זוגות צעירים, משפחות חד הוריות ועוד.

לדוגמה: זוג הנשוי 3 שנים יקבל 300 נקודות; ארבעה אחים לבן הזוג ואחות לבת הזוג (כולם חיים בארץ): 250 נקודות; שני ילדים: 500 נקודות; בן הזוג שירת 3 שנים בצבא והיא שנתיים: 600 נקודות נוספות.

בסך הכל 1750 נקודות. לכן, הזוג שבדוגמה יהיה זכאי להלוואת זכאות, וכנראה שלהלוואה בסכום לא קטן...

איך מנפיקים תעודת זכאות להלוואת זכאות

כפי שכתבתי קודם - תעודת הזכאות להלוואות הזכאות אינה זהה לתעודת הזכאות למחיר למשתכן, אלא מדובר בתעודה נפרדת. את תעודת הזכאות מנפיק משרד הבינוי והשיכון אך שימו לב - מוציאים אותה באמצעות הבנק. התהליך לוקח בין שבוע לשבועיים.

חשוב לדעת שהוצאת תעודת הזכאות בבנק היא תהליך קל יותר מאשר להעביר אותה מבנק לבנק. לכן מומלץ להוציא את התעודה בבנק בו אתם מתכוונים לחתום על המשכנתא (עם זאת, מהניסיון שלי הבנקים מערימים קשיים בהעברה, אבל אם מתעקשים מספיק, זה אפשרי).

כדי להנפיק את התעודה על שני בני הזוג להגיע לבנק לפגישה בתיאום מראש, מצויידים בכל המסמכים המפורטים להלן (גם רשימת המסמכים משתנה מעת לעת - ולכן בדקו מראש מה אתם צריכים להביא אתכם):

מסמכים הדרושים לצורך הנפקת תעודת הזכאות
תעודת זהות של המבקשים.

לזוגות נשואים: תעודת נישואין. לזוגות שנרשמו לנישואין: אישור מהרבנות על ההרשמה לנישואין (הנישואין צריכים להתרחש לא יאוחר משלושה חודשים מתאריך ההרשמה לזכאות).
לידועים בציבור: מסמך שמאשר את הסטטוס, חתום על ידי עורך דין.

אישור על משך השירות בצה"ל, או אישור על שירות לאומי או אזרחי מאגודות שהוכרו על ידי משרד הבינוי והשיכון. אפשר להוציא את האישור באתר הזה.

משרתי מילואים: פירוט של ימי מילואים לפי שנים. ניתן להשיג את הפירוט דרך קצינת הקישור. את מספר משרד הקישור ניתן למצוא באתר המילואים.

תצהיר פרטי אחים ואחיות: שמות של האחים והאחיות של כל אחד מהנרשמים לזכאות, כולל מספרי תעודות הזהות שלהם, כתובות מגורים בארץ ותאריך לידתם.

הורים לילדים: פרטי הילדים כפי שמופיעים בתעודת הזהות של הנרשמים.
תעודת עולה: אם אתם עולים חדשים.

תוקף תעודת הזכאות

תעודת הזכאות לסיוע במשכנתא תקפה לשנה קדימה, אך זכאים יכולים להוציא רטרואקטיבית תעודת זכאות אם עוד לא עברה שנה ממועד חתימת החוזה.

ניתן לבקש הארכה לתוקף התעודה דרך הבנק טרם פקיעת התוקף ולהגיש אותה לועדת חריגים של משרד השיכון.

לסיכום

סיוע במשכנתא של משרד הבינוי והשיכון היא הלואה שניתנת בתנאים מועדפים, כמו ריביות נמוכות יחסית, לאנשים שעומדים ברשימת קריטריונים סדורה. היקף ההלוואה שאפשר לקחת משתנה בהתאם לנקודות שצוברים הלווים.

אמנם מדובר בשתי תעודות זכאות נפרדות, אך יש דמיון בקריטריונים בין זכאות למחיר למשתכן לזכאות להלוואה במסלול זה, מה שמאפשר לזוכי מחיר למשתכן רבים להנות מהתנאים המועדפים שמוצעים במסלול.

מושגים שחייב לדעת לפני לקיחת משכנתא

מושגים שאתה חייב לדעת לפני נטילת משכנתא:

ריביות

ריביות המשכנתא הן במידה רבה הגורם המשפיע ביותר על עלות המשכנתא שלכם, וכמה כסף תצטרכו להחזיר לבנק אל מול הכסף אותו לוויתם לצורך רכישת הבית. במאמר הזה נבצע סקירה של כל המרכיבים החשובים אותם יש להכיר בנוגע לריביות משכנתא.

נסביר מה הם סוגי ריביות המשכנתא השונים, מה היתרונות והחסרונות של כל אחד מהם, ועבור מי מתאים כל אחד מהסוגים.

נראה מה גובה ריביות המשכנתא הממוצעות העדכניות עבור על אחד ממסלולי הריביות, מה משפיע על גובה הריביות, ולמה חשוב לעקוב אחר מגמות השינוי בריביות המשכנתא כאשר מתכננים נטילת משכנתא.

ונלמד אילו הטבות מיוחדות קיימות, מה משמעותן, ומי זכאי לקבל אותן.
כיצד קובע הבנק את גובה הריביות

כל הלוואת משכנתא מורכבת ממספר מסלולים המרכיבים יחד את "תמהיל" ההלוואה המלא, עבור כל מסלול נקבעת ריבית בגובה שונה.

גובה הריבית נקבע בהתאם ל:

1. מאפייני המסלול: ריבית קבועה או משתנה / צמוד מדד או לא צמוד מדד - עוד מעט נרחיב על כל אלו, הסכום הכולל, ותקופת ההלוואה - כלומר במשך כמה שנים נחזיר את ההלוואה. לדוגמא, ככל שהתקופה ארוכה יותר, ההחזרים החודשיים אותם נשלם יהיו נמוכים יותר, אולם הבנק ידרוש ריביות גבוהות יותר והריביות ישולמו לאורך תקופה ארוכה יותר, ולכן ההחזר הכולל המלא יהיה גבוהה יותר.

2. מאפייני העסקה: מה אחוז המימון משווי הנכס, וכו'.

3. מאפייני הרוכשים: גובה ההכנסות, וותק במקום העבודה, היסטוריית אשראי ועוד - במילים אחרות הבנק מנסה להעריך את הסיכוי שתתקשו להחזיר את ההלוואה, ככל שהסיכוי גבוה יותר הבנק ידרוש ריביות גבוהות יותר או יסרב להעניק משכנתא.

האם תמיד כדאי לבחור במשכנתא עם הריביות הנמוכות ביותר? לא תמיד. עבור כל מסלול נשאף תמיד לקבל את הריביות הנמוכה ביותר, אולם בהשוואה בין המסלולים השונים, כמו

שנראה מיד, יש מרכיבים נוספים חשובים לפחות כמו גובה הריביות הכולל. מסלולי ההלוואה השונים שני המונחים העיקריים אותם יש להכיר בהקשר זה הם: האם הריבית משתנה או קבועה, והאם הריבית צמודה או לא צמודה.

שינוי או קיבוע של הריביות:

- ריביות משתנות הינן ריביות אשר מתעדכנות כל מספר שנים. מספר זה נקבע בהתאם לסוג המסלול - כלומר, במסלול משתנה כל חמש שנים, יתעדכנו הריביות כל חמש שנים, מספר זה נתון למשא ומתן עם הבנק. בנקודת העדכון הריביות עשויות לעלות, להישאר זהות, ואפילו לרדת. השינוי יקבע בהתאם לעלויות גיוס ההון של הבנק בנוסף למרווח עליו סיכמתם עם הבנק - גם כאן רצוי להתמקח עם הבנק.
- ריביות קבועות הינם מסלולים בהם ריביות הבסיס נשארות זהות ואינן משתנות לאורך חיי המשכנתא כתלות בעלויות הגיוס של הבנק.

מדד

הצמדה למדד המחירים לצרכן:

- במסלולים הצמודים, גובה הקרן משתנה בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן. כאשר המדד עולה הקרן מתייקרת, וכאשר הוא יורד הקרן נעשית זולה יותר.
- במסלולים שאינם צמודים למדד גובה הקרן איננו מושפע משינויים בגובה המדד. ככל שהמסלול יציב יותר, גובה הריבית אותה מבקשים הבנקים עולה. בהתאם לכך, הריביות במסלולי הריבית המשתנה זולות יותר מאשר הריביות הקבועות, והריביות במסלולים צמודי המדד זולות יותר מהריביות שאינן צמודות למדד.

חמישה מסלולי הלוואה עיקריים בתמהילי משכנתא

1. משכנתא בריבית קבועה לא צמודה למדד - קל"צ (נקראת גם ריבית FIX)

הריבית במסלול זה הינה קבועה ולא תלויה במדד, ולכן איננה משתנה כלל לאורך כל תקופת המשכנתא.

• יתרונות משכנתא בריבית קבוע לא צמודה:

- זהו המסלול היציב ביותר המאפשר את הוודאות הגבוהה ביותר.
- הריבית איננה משתנה, וההחזרים החודשיים נשארים קבועים ואינם תלויים בדבר.

• חסרונות משכנתא בריבית קבועה לא צמודה:

- הריביות במסלול זה גבוהות יחסית לשאר המסלולים.
- ההחזרים החודשיים ההתחלתיים גבוהים ביחס לשאר המסלולים.
- ישנה עמלה על פירעון מוקדם של המשכנתא.

2. משכנתא בריבית קבועה צמודה למדד:

ריבית קבועה שאיננה משתנה כתלות בעלויות גיוס ההון של הבנקים, אולם קרן המשכנתא צמודה למדד המחירים לצרכן ולכן משתנה כאשר ישנם שינויים במדד.

• יתרונות משכנתא בריבית קבועה צמודה למדד:

- מסלול יחסית יציב המאפשר וודאות.
- הריביות נמוכות יותר ממסלול "קבוע לא צמוד" (קל"צ).
- כאשר ריביות המשכנתא נמוכות, ניתן לקבע אותן על רמה נמוכה שלא תעלה בשל שינויים עתידיים בסביבת הריביות.
- אם מדד המחירים ירד גם ההחזרים על המשכנתא ירדו בהתאם.

• חסרונות משכנתא בריבית קבועה צמודה למדד:

- נתונה לשינויים במדד המחירים לצרכן אשר עשוי להוביל לעליה בהחזרים החודשיים לאורך השנים.
- נחשבת הלוואה יקרה לטווח הארוך, בהנחה שמדד המחירים לצרכן יעלה.
- ההחזר החודשי עולה במשך השנים, בהתאמה לעליית מדד המחירים לצרכן.
- פחות מומלצת כאשר הריביות בעת לקיחת המשכנתא נחשבות גבוהות.
- בעת בקשה לפירעון מוקדם של המשכנתא, תיתכן עמלת היוון.

3. משכנתא בריבית משתנה לא צמודה:

הריביות במסלול זה משתנות כל תקופת זמן קבועה של חמש שנים בהתאם לשינויים בעלויות גיוס ההון של הבנקים. הן אינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

• יתרונות משכנתא בריבית משתנה לא צמודה:

- הריביות זולות ביחס למסלול הריבית הקבועה לא צמודה.
- ההחזר החודשי ההתחלתי נמוך יחסית.
- אם עלויות גיוס ההון של הבנקים ירדו, נהנה מירידה בריביות ובהחזרים החודשיים.
- ישנן נקודות יציאה ללא עמלת פירעון כל חמש שנים.

• חסרונות משכנתא בריבית משתנה לא צמודה:

- בשל מרכיב הריבית המשתנה אין וודאות לגבי הריבית לאורך כל תקופת המשכנתא.
- הריביות יקרות בהשוואה למסלול הריבית המשתנה הצמודה למדד.

4. משכנתא בריבית משתנה צמודה:

במסלול זה הריבית נתונה לעדכון כל תקופת זמן קבועה (לרוב כל חמש שנים), וכן צמודה לשינויים במדד המחירים לצרכן.

• יתרונות משכנתא בריבית משתנה צמודה:

- בהלוואות לתקופות ארוכות (מעל 20 שנה) הריביות נמוכות ביחס למסלולי המשכנתא הקבועה.
- אפשרות להחזרים חודשיים נמוכים בתקופות הראשונות.
- אם עלויות גיוס ההון של הבנקים ירדו, נהנה מירידה בריביות ובהחזרים החודשיים.
- נקודות יציאה ללא תשלום עמלת פירעון.

• חסרונות משכנתא בריבית משתנה צמודה:

- המסלול הכי פחות יציב, תלוי גם בגובה הריבית שקובע הבנק (עלויות גיוס ההון) וגם בגובה מדד המחירים לצרכן.
- שינויים במדד עשויים להגדיל את קרן ההלוואה ולכן גם את ההחזרים החודשיים.

5. משכנתא בריבית פריים (Prime):

ריבית המבוססת על ריבית הפריים של בנק ישראל, וקבועה על 1.5% מעל לריבית שקובע בנק ישראל (מאחר ונכון להיום ריבית בנק ישראל היא 0.35%, גובה ריבית הפריים הוא 1.85%). מסלול זה איננו צמוד למדד המחירים לצרכן, ומשתנה רק בעקבות שינויים בריבית הפריים שקובע בנק ישראל.

• יתרונות משכנתא בריבית פריים:

- המסלול הזול ביותר.
- איננו תלוי בשינויים במדד המחירים לצרכן או עלויות גיוס ההון של הבנקים.
- אין עמלת פירעון מוקדם - ניתן לפרוע את ההלוואה בכל נקודת זמן ללא קנסות יציאה.

• חסרונות משכנתא בריבית פריים:

- נתון לשינויים בהתאם לתנודות בריבית בנק ישראל.

בנק ישראל מחייב כי לפחות שליש מהמשכנתא יילקח בריבית קבועה, לא משנה אם צמודה או לא צמודה למדד המחירים - וניתן גם לשלב.
כמו כן, לפי הוראת בנק ישראל, ניתן לקחת רק עד 33% מתמהיל מסלולי המשכנתא בריבית הפריים.
ריביות משכנתא עדכניות מידי חודש אוסף בנק ישראל את הנתונים מבנקי המשכנתאות השונים ומפרסם עדכון של ריביות המשכנתא הממוצעות העדכניות בהתאם לנתוני החודש הקודם.

לקביעת שיחת יעוץ חינם!

צרו קשר במס' 050-2862380 או במייל ydo502862380@gmail.com

מחיר למשתכן:

מימון משכנתא בשיעור גבוה בתוכניות "דירה בהנחה" על פי הנחיות בנק ישראל, שיעור המימון של המשכנתא לא יעלה על 75% ממחיר הדירה. המשכנתא כוללת את המשכנתא הניתנת לזכאים (כולל מענקים מותנים), וכן הלוואות משלימות ממקורות הבנקים. אולם, באישור של בנק ישראל, הזכאים רשאים לקבל משכנתא בשיעור גבוה יותר מכללים אלה, כדי לסייע להם במימון רכישת הדירה. הגובה המרבי של המשכנתא ייקבע לפי שווי השוק של הדירה (שייקבע על ידי הערכת שמאי) ולא לפי מחיר רכישתה. הקלה זו מאפשרת שיעור מימון גבוה יותר מ-75% מהתשלום עבור הדירה הנרכשת.

ההקלה מותנית בכך שהזכאים ישלמו לפני קבלת המשכנתא 100,000 ש"ח לפחות ממקורותיהם העצמיים (הון עצמי), ובתנאי ששווי הדירה לא יעלה על 1.8 מיליון ש"ח. במקרה שבו הערכת השמאי עולה על 1.8 מיליון ש"ח, יעמוד שווי הנכס לצורך חישוב תקרת המשכנתא יעמוד על 1.8 מיליון ש"ח או על מחיר הרכישה, הגבוה מביניהם. על הרוכש לשלם ממקורותיו העצמיים את ההון המינימלי הנדרש, בהתאם להנחיות בנק ישראל החלות על אותה העסקה (כאשר סכום זה שונה בין חסרי דירה למשפרי דיור), ורק לאחר מכן ניתן יהיה לשחרר את המענק.

משרד הבינוי והשיכון מעניק לכם משכנתא בריבית נמוכה בנובמבר 2015 תוקן חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 כדי להיטיב עם זכאים חסרי דירה - מי שאין ולא הייתה להם דירה ב-10 השנים האחרונות. הריבית על המשכנתא על פי הזכאות האישית עומדת על 0.5% פחות מהריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות מדד כפי שבנק ישראל מפרסם מדי חודש, אך לא יותר מ-3.0%, בהתאם לתקופת ההחזר שבחר הלווה. הזכאים יוכלו לקבל משכנתא לתקופה של 30 שנה, ויוכלו גם לקצר את תקופת ההחזר וליהנות מריבית נמוכה יותר, אך לא פחות מ-10 שנים. כדי לקבל את המשכנתא עליכם לפנות לאחד מהבנקים למשכנתאות.

שימו לב: הליך הנפקת תעודת זכאות כרוך בבדיקת נתונים רבים מול כמה גורמים, ולכן אורך זמן מה. משרד הבינוי והשיכון אינו יכול להתחייב לסיום ההליכים ולהנפקת תעודת הזכאות במסגרת זמן קצובה. מומלץ כי מבקשי הסיוע יגישו את בקשתם עוד לפני חתימתם על התקשרות חוזית, ובכלל

זאת בנושא רכישת דירה או שכירת דירה.
כל התקשרות חוזית שביצע מבקש סיוע בהסתמכו על תעודת זכאות שטרם הונפקה, היא על
אחריותו בלבד.

מענק סיוע למימון דירה בתוכניות "דירה בהנחה"

נוסף על ההנחה במחיר הדירה במסלול מחיר למשתכן יקבלו זכאים חסרי דירה ומשפרי דיור
הרוכשים דירה ביישובים המזכים גם מענק בגובה של 40,000 ₪ עד 60,000 ₪,

בשולי המדריך אני רוצה להודות לכם על קריאתו,
אני בטוח כי הפקתם תועלת רבה ומידע חשוב שיתרום לכם הרבה בתהליך בו
אתם הולכים לעבור.

אם בכל זאת יצאתם מבולבלים, או שאתם חוששים (ובצדק)
לא לעשות טעויות גורליות לעתיד הכלכלי שלכם
אשמח להיות לצדכם בליווי מסור ומקצועי בכל תהליך המשכנתא



בברכה יוסי דהן

לקביעת שיחת יעוץ חינם!

צרו קשר במס' 050-2862380 או במייל yd0502862380@gmail.com