

## המדריך המלא ללקיחת משכנתא

מה חשוב לדעת לפני שלוקחים משכנתא?

אז מה זו בעצם משכנתא? איך לוקחים משכנתא? מה חשוב לדעת לפני שלוקחים משכנתא?

משכנתא היא הלוואה שאנחנו מקבלים כנגד משכון הנכס שלנו. משכנתא טובה היא משכנתא שמתאימה לתנאי השוק, לצרכים וליכולות שלכם. במדריך זה נעבור, שלב אחרי שלב, אחרי כל מה שאתם צריכים לדעת על מנת לקחת את המשכנתא הטובה ביותר עבורכם.

### משכנתא היא בעצם תוכנית חיסכון לדיור

בעבר, הייתם צריכים לחסוך כל חודש במשך הרבה מאוד שנים ורק אז הייתם מצליחים לקנות דירה. כיום, בעזרת המשכנתא, אתם קודם כל קונים דירה ורק אז "פותחים תוכנית חיסכון" ו"חוסכים" בה כל חודש. בשתי האופציות אתם חוסכים בכל חודש כסף לדיור וההבדל הוא שבאופציה של המשכנתא אתם נהנים מהדירה שלכם במשך הרבה יותר שנים.

האם המשכנתא היא בדיוק כמו תוכנית חיסכון? ברור שלא! משכנתא יכולה להיות תוכנית חיסכון מאוד גרועה ומסוכנת אם היא לא מתאימה לתנאי השוק, לצרכים וליכולות שלכם. בהמשך המדריך נבין כל מה שחשוב וחייבים לדעת על מנת לקחת משכנתא טובה ולהימנע ממשכנתא גרועה וכמובן שתוכלו לקבל מאיתנו ייעוץ משכנתא

### השלים בלקיחת משכנתא

#### שלב א' – להבין כמה כסף אתם צריכים לבקש מהבנק:

ההחזר החודשי שלכם לא צריך להיות גבוה יותר מ 25% מהשכר שלכם ( מדובר על הנטו אחרי החזר הלוואות נוספות). במידה ואתם מרוויחים 16,000 ש"ח, יש לכם הלוואה גדולה שממנה יורד כל חודש 1,000 ש"ח אתם צריכים להתכוון על החזר חודשי של 3,750 ש"ח.

כמובן שזהו רק כלל אצבע ולכן החישוב הסופי צריך לקחת בחשבון עוד הרבה פרמטרים.

ההון העצמי שלכם אמור להוות לפחות 40% מערך הנכס אותו אתם עומדים לקנות. במידה ואתם רוצים לקנות דירה בשווי 1,000,000 ש"ח, ההון העצמי שלכם צריך לעמוד על 400,000 ש"ח. כמובן שמלבד הוצאה על הדירה ישנן עוד הוצאות רבות בדרך לדירה ולכן, במקרה הזה, מלבד ה 400,000 ש"ח אתם צריכים שיהיה לכם עוד כסף בצד.

#### שלב ב' – קבלת אישור עקרוני מהבנק

אחרי שאתם יודעים בכמה כסף אתם יכולים לקנות דירה ומצאתם את דירת החלומות שלכם אתם צריכים לגשת לבנק ולבקש אישור עקרוני. אישור עקרוני כשמו כן הוא והוא אומר שבעיקרון (במידה וקיבלתם את האישור) הבנק מוכן לתת לכם משכנתא. הבנק לא מתחייב לשום דבר והוא נותן את האישור הנ"ל על סמך מספר מסמכים שאתם מציגים לו. הדרך בה תגישו את האישור העקרוני יכולה לקבועה האם יאשרו אתכם או לא ולכן חשוב לעשות זאת כמו שצריך (על כך בהמשך המדריך). חשוב רק לציין שהבנקים שונים האחד מהשני בתפישות סיכון האשראי שלהם ואם בנק אחד לא נתן לכם אישור עקרוני זה לא אומר שום דבר על הסיכויים שלכם לקבל אותו בבנקים האחרים.

#### שלב ג' – בניית תמהיל הלוואה

לאחר שיש לכם אישור עקרוני אתם צריכים ללמוד מה היא משכנתא, מה הם המסלולים הקיימים, הריביות, לוחות הסילוקין וכיו"ב ולבנות תמהיל הלוואה שמתאים לצרכים שלכם וליכולות שלכם. לאחר שבניתם תמהיל מדויק מתחיל השלב הבא...

## המדריך המלא ללקיחת משכנתא

### שלב ד' – חוזרים לבנק לנהל משא ומתן

שבידכם התמהיל המועדף עליכם, זה הזמן לגשת לבנקים שנתנו לכם אישור עקרוני ולהתחיל בשלב המשא ומתן. המטרה שלכם היא לקבל את התנאים הטובים ביותר והריביות הטובות ביותר. לשלב הזה אתם חייבים לבוא מוכנים וחדורי מוטיבציה כי מה שייקבע ילווה אתכם וישפיע עליכם במשך תקופה ארוכה.

לאחר סיום המשא ומתן עם ובין הבנקים תבחרו את הבנק אתו אתם רוצים להמשיך את התהליך ותמשיכו לשלב הבא

### שלב ה' – הבנק רוצה ביטחונות

הבנק שבחרתם לקחת ממנו את ההלוואה רוצה להבטיח שבמקרה ולא תצליחו לעמוד בהחזרי ההלוואה הוא יוכל למכור את הנכס ולהחזיר לעצמו את הכסף.

בשלב הזה הבנק ינחה אתכם במדויק מה הוא רוצה ואתם תצטרכו להביא לו את הביטחונות המבוקשים: רישום לטובת הבנק בטאבו/מינהל מקרקעי ישראל, ביטוח נכס, ביטוח חיים, רישום משכון ועוד...

### שלב ו' – קבלת הכסף

לאחר שכל הביטחונות יהיו בבנק וכל התנאים יתקיימו הבנק יעביר את הכסף למוכר. לפני שהבנק יעביר את הכסף למוכר הוא ירצה לראות שאתם העברתם את ההון העצמי שלכם למוכר ורק אחרי זה הוא יעשה כן.

### שלב ז' – מעקב שוטף

קיבלתם את הכסף? יפה מאוד! ההלוואה שלכם היא להרבה שנים ואתם חייבים לנהל אותה.

ניהול ההלוואה הוא הכרחי ובוודאות יחסוך לכם הרבה מאוד כסף.

המלצה אישית: רגע לפני שאתם חותמים באופן סופי על ההלוואה תנו לנו לעבור עליה ולראות האם באמת קיבלתם את התנאים הטובים ביותר. מהלך כזה יכול לחסוך לכם הרבה מאוד עגמת נפש ובעיקר הרבה מאוד כסף.

אחרי שהבנתם את התהליך הכללי נצלול לפרטים הקטנים. מניסיון רב אני אומר לכם שאין פרט קטן אחד שאפשר ושווה לזלזל בו. אז נתחיל בהתחלה, ונסה לענות על השאלה בכמה כסף אנחנו יכולים לקנות דירה בלי לקפוץ מעל הפופיק (קפיצה מעל הפופיק במקרה הזה תגרור אותנו לחיים לחוצים ואף לאבד את הבית בסופו של דבר).

בגדול, לפני שנקבל את הכסף מהבנק למשכנתא הבנק ירצה שיהיה לנו הון עצמי של כ-40% מערך הנכס (על מנת לקבל ריביות נורמאליות). אם קונים נכס שעולה 1,000,000 ש"ח אנחנו צריכים שיהיה לנו 400,000 ש"ח הון עצמי.

הון עצמי: זהו כל הכסף המזומן או שווה מזומן שיש ברשותכם. מהרגע שהתחייבתם לקנות דירה אתם חייבים לשים לב שההון העצמי שלכם לא נמצא בסיכון כלומר לא מושקע בשוק ההון, לא נמצא אצל חברים, משפחה וכיו"ב. הסיכון שההשקעות בשוק ההון ירדו או שהכסף שנמצא אצל המשפחה לא יגיע אליכם בזמן ובמלואו הוא בעייתי ולכן ברגע שאתם מתחייבים לקנות את הדירה ההון העצמי שלכם צריך להיות אצלכם במקום בטוח (פק"מ בבנק או כל כלי השקעה אחר עם אפס סיכון).

בכל שלב בו תרצו לקבל מהבנק אחוזי מימון גבוהים מ-60% זה אפשרי אבל יעלה לכם הרבה יותר כסף.

## המדריך המלא ללקיחת משכנתא

אז אם יש לנו 200,000 ש"ח מהחתונה, 30,000 ש"ח חסכונות ו 100,000 ש"ח עזרה מההורים נוכל לחפש דירה בשווי? 1,100,000 ש"ח

לאחר שאנחנו מבינים בכמה כסף אנחנו יכולים לקנות דירה זה לא אומר שום דבר על יכולת ההחזר החודשית שלנו. יכול להיות שקיבלנו ירושה גדולה של מליון ש"ח אבל מצבנו הכלכלי לא טוב ולכן אין שום סיכוי שנצליח לעמוד בהחזרים חודשיים של משכנתא בסכום של 1,200,000 ש"ח.

### אז איך נדע כמה כסף אנחנו יכולים לשלם כל חודש?

כלל האצבע הראשי אומר שאנחנו יכולים לעמוד בהחזר של 25%-30% מההכנסה הפנויה שלנו לטובת המשכנתא. זוג שמרוויח 16,000 ש"ח נטו ביחד יכול להחזיר כל חודש כ 4,000 ש"ח.

חשוב מאוד לשים לב שבמידה ויש לכם התחייבויות קשיחות נוספות יש להחסיר אותם מההכנסה נטו ולעשות את החישוב מחדש. לצורך הדוגמא, לאותו זוג ישנם שתי הלוואות שהם לקחו לרכישת רכב. החזר ההלוואות עומד על 2,300 ש"ח בחודש למשך חמש שנים. החישוב החדש של יכולת ההחזר החודשי היא 16,000 ש"ח פחות 2,300 ש"ח ומתוך הסכום הזה מחשבים 25%-30% ומגיעים שההחזר החדש הוא כ 3,600 ש"ח.

### למה כדאי לקחת את נושא ההחזרים החודשיים בכובד ראש?

כי אנשים רבים שילמו בהרבה לילות ללא שינה ובסופו של דבר בבית שלהם כי הם לא תכננו נכון את יכולת ההחזר, אמרו לעצמם "יהיה בסדר" וברגע שהכסף נגמר ואין יכולת לעמוד בהחזרים הגדולים יש בעיה.

כי הרבה אנשים מתפתים לשלם הרבה פחות מיכולת ההחזר האמיתית שלהם והם משלמים על זה מחיר כבד בעלות הסופית של הנכס.

בכל מקרה שתגיעו לבנק לבקש אישור עקרוני, הבנק יבקש לראות את ההכנסות שלכם ולא יאפשר לכם לקבל משכנתא שההחזר שלה גבוה מ 33% מההכנסות נטו שלכם.

לסיכום, תעשו לעצמכם ולמשפחות שלכם טובה ענקית ואל תקנו דירה מעבר ליכולת שלכם. היכולת שלכם נמדדת בהון העצמי וביכולת ההחזר החודשית.

אחרי שאנחנו יודעים בכמה כסף אנחנו יכולים לקנות דירה ומה ההחזר החודשי שמתאים לנו הגיע הזמן ללכת לבנק. רגע לפני שהולכים לבנק אני רוצה לספר לכם מה מעניין את הבנק ואיך אנחנו יכולים לנצל את האינפורמציה הזאת לטובתנו.

## המדריך המלא ללקיחת משכנתא

### את הבנק מעניין:

טיב הלווה

### טיב הנכס ואחוזי המימון עליו

ככל שתראו לבנק שאתם לווים טובים יותר, שהנכס שלכם מצוין ואחוזי המימון עליו נמוכים מ 60% כך תקבלו תנאים טובים יותר בסופו של דבר.

טיב הלווה בעיניי הבנק הוא יכולת ההחזר שלכם (אותה הוא בודק על סמך נתוני העבר שלכם) והאיתנות הפיננסית.

החלטתם לקחת משכנתא? היכנסו למשטר כלכלי!

אל תהיו במינוסים, תשלמו את כל ההתחייבויות שלכם בזמן, תדאגו שאף צ'ק לא יחזור לכם ותראו לבנק שיש על מי לסמוך ולא הולכות להיות לו אתכם בעיות. במידה ויש לכם נכסים פיננסיים נוספים כמו קרנות השתלמות, חסכונות וכיו"ב תדאגו שהבנק ידע מקיומן.

לסיכום, לפני שאתם ניגשים לבנק לבקש אישור עקרוני ולעשות רושם ראשוני תעשו שיעורי בית ותראו לבנק ששווה לו לתת לכם משכנתא ובתנאים טובים.

לאחר שהכנו את עצמנו ואת חשבונותינו להצגה מול הבנק הגיע הזמן לקבל אישור עקרוני. את האישור העקרוני אפשר לבקש דרך הטלפון, באתרי האינטרנט של הבנקים השונים (למי שמאפשר) או לגשת לסניף הקרוב לביתכם (עדיף לקבוע פגישה).

אישור עקרוני כשמו כן הוא, הבנק מבקש מספר פרמטרים כללים שחשובים לו כמו:

שמות הלווים, תעודות זהות, תאריך לידה

מקום עבודה, ותק במקום עבודה, שכר

פרטים על חשבונות הבנק שלכם

פרטים על ההשכלה שלכם

פרטים על הנכס המבוקש

ומספר מסמכים נוספים

ובמידה והפרטים נראים לו; הוא נותן לכם אישור עקרוני ולא מחייב (את שני הצדדים) לקבלת המשכנתא.

האישור העקרוני ניתן על סמך האינפורמציה שאתם מספקים לבנק. במידה ותספקו אינפורמציה לא נכונה, והבנק יגלה אותה בשלב הסופי בו הוא בודק אתכם לעומק, לא תוכלו לקבל את הכסף. לכן, אף פעם לא לשקר אבל גם לא להיות יותר מידי נדיבים במידע שאתם מספקים (בקיצור צריך לדעת איך להגיש אישור עקרוני).

לכל בנק יש את מערכת ניהול הסיכונים שלו ולכן יכול להיווצר מצב שבנק אחד לא נתן לכם אישור עקרוני ובנק אחר ייתן לכם. ברגע שקיבלתם סירוב אחד לאישור עקרוני, תעצרו, תעשו חושבים, תבינו איפה הייתה הבעיה שלכם ורק אז תיגשו לבנקים נוספים. במידה ואתם לא בטוחים איך להגיש את האישור או מה הייתה הבעיה בגינה סירבו לתת לכם אישור אתם מוזמנים ליצור קשר כאן.

## המדריך המלא ללקיחת משכנתא

לאחר שיש בידינו אישור עקרוני שאנחנו יכולים לקבל משכנתא אנחנו צריכים לעבור לשלב הבא והוא בניית תמהיל שמתאים לצרכים וליכולות שלנו ואתו להתחיל במשא ומתן על הריביות.

תמהיל ההלוואה שלנו בנוי ממספר מסלולים שבכל מסלול מצוינים סוג המסלול, סכום הכסף, תקופת ההלוואה במסלול והריבית.

בניית תמהיל נכון היא קריטית ועל מנת לעשות זאת אנחנו צריכים להכיר את מסלולי המשכנתא הקיימים על יתרונותיהם וחסרונותיהם. ישנם מספר מסלולים וכל מסלול בנוי מסוג ריבית והצמדה (או אי הצמדה). ניתן לבחור בריבית קבועה או ריבית משתנה ובהצמדה למדד המחירים לצרכן או למט"ח.

מסלול 1: ריבית קבועה, קרן צמודה למדד

במסלול זה הריבית לא תשתנה לאורך כל חיי ההלוואה וקרן ההלוואה תתעדכן מידיי חודש לפי מדד המחירים לצרכן.

שווה להשתמש במסלול זה כאשר הריבית במשק נמוכה ורוצים לקבע אותה למשך שנים רבות.

ההמלצה היא לקחת את המסלול הזה לכמה שפחות שנים ובכך למנוע ממדד המחירים לצרכן להשפיע על הקרן בצורה אגרסיבית.

במסלול זה יש מצב לקנס פירעון מוקדם וצריך לקחת את זה בחשבון.

מסלול 2: ריבית משתנה צמודה, קרן צמודה למדד

מסלול זה מאוד דומה למסלול של ריבית קבועה צמודה למדד רק שכאן הריבית לא תהיה קבועה לאורך כל חיי ההלוואה ותשתנה לפי תדר שאתם קובעים מראש.

שווה להשתמש במסלול זה כאשר אתם חושבים שהריבית במשק הולכת לרדת או כאשר אתם יודעים שאתם צריכים תחנת יציאה בעוד מספר שנים על מנת לשנות מסלול, להכניס סכום כסף ללא עמלות או לפרוע את המסלול.

גם כאן, שווה לקחת את המסלול לכמה שפחות שנים בכדי להימנע מהשפעת המדד.

במסלול זה יש מצב לקנס פירעון מוקדם וצריך לקחת את זה בחשבון.

מסלול 3: ריבית קבועה, הקרן לא צמודה למדד

במסלול זה הריבית קבועה לאורך כל חיי ההלוואה אבל הקרן אינה צמודה למדד ואינה צמודה לשום דבר בעצם.

שווה להשתמש במסלול זה כאשר הריבית במשק ממש נמוכה ואנחנו רוצים לקבע אותה למשך כל חיי ההלוואה.

מסלול זה הוא היציב ביותר אך גם היקר ביותר ולכן שלוקחים אותו חייבים להבין את כל ההשלכות.

מסלול 4: פריים

מסלול זה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן וההחזר החודשי משתנה (או יכול להשתנות) כל חודש לפי השינוי בריבית הפריים.

## המדריך המלא ללקיחת משכנתא

ריבית הפריים היא ריבית בנק ישראל+ 1.5%.

כיום ניתן לקחת במסלול זה 66.6% מההלוואה.

שווה להשתמש במסלול זה כאשר אין צפי לעליה בריבית.

במסלול זה אין קנסות יציאה וניתן לסלק אותו בכל שלב.

מסלול 5: הלוואה צמודת מט"ח

במסלול זה הריבית משתנה בהתאם לריבית הלייבור וקרן ההלוואה צמודה לשער החליפין.

ביום בו לוקחים את ההלוואה, הבנק ממיר אותה למטבע שבחרנו ומאותו רגע ההלוואה היא במטבע חוץ.

הלוואה זו תנודתית ביותר ויכולה להעלות (או להוריד) את יתרת הקרן בצורה חריגה. (ראו אוזהרתם!)

שווה להשתמש במסלול זה רק כאשר אנחנו מתכוונים לעקוב באופן שוטף אחרי התפתחות שער החליפין.

במסלול זה אין קנסות יציאה וניתן לסלק אותו בכל שלב.

בכל בנק קיימים עוד מספר מסלולים שונים אך המסלולים האלה הם העיקריים וחייבים להכיר אותם לעומק לפני שמרכיבים מהם תמהיל.

### מספר כללי אצבע לבניית תמהיל נכון:

תכירו טוב את היתרונות והחסרונות של כל מסלול. תנצלו את היתרונות ותברחו מהחסרונות.

תמיד תדעו מה ההשפעה של עליה במדד או הריבית או המט"ח על ההחזר החודשי שלכם ותבנו תרחישים מה יקרה אם תהיה עליה קיצונית באחד מהם או בכולם ביחד.

את ההלוואות שצמודות למדד שווה לקחת לכמה שפחות שנים.

את מסלול הפריים ניתן לפרוס לכמה שיותר שנים.

תמיד תדעו מה העלות הסופית של ההלוואה שלכם (כולל עליה שנתית במדד המחירים לצרכן)

תבינו מה ההבדל בין לוח סילוקין של שפיצר ללוח סילוקין של קרן שווה

והכי חשוב תבנו תמהיל אופטימאלי שמתאים לצרכים שלכם וליכולות שלכם.

אם אתם מתקשים בבניית תמהיל אופטימאלי זה הזמן לפנות למומחים.

יש לכם תמהיל שמתאים בדיוק לכם, יש לכם אישורים עקרוניים ועכשיו נותר לבצע משא ומתן על הריביות. כן, ניתן לבצע משא ומתן על הריביות! הריבית הראשונה שנותנים לכם באישור העקרוני היא (בררך כלל) רק יריית פתיחה למו"מ מול הבנק. את המשא ומתן הנ"ל אתם צריכים לעשות בצורה יסודית ולהילחם על כל 0.1% בריבית אך כמובן תמיד לזכור לעשות זאת כמו בני אדם.

## המדריך המלא ללקיחת משכנתא

כמה כללים לניהול משא ומתן אפקטיבי בבנק למשכנתאות:

תעשו שיעורי בית, תלמדו מה הריביות הממוצעות בשוק בכל מסלול ולכל תקופת זמן.

תיידעו את הבנק שאתם נמצאים במשא ומתן עם עוד מספר בנקים. במידה ויש לכם אישורים עקרוניים מבנקים אחרים ניתן להראות אותם.

תזכרו שמולכם עומדים בעלי מקצוע. אתם לא יכולים לשקר להם בצורה גסה ולהגיד להם שקיבלתם בבנקים אחרים תנאים שלא קיימים בכלל.

לאחר שיש בידכם את כל ההצעות, תנתחו את הממצאים ותבחרו בתמהיל הזול ביותר.

תמיד תתמקחו על דמי פתיחת התיק.

אם אתם מכירים מישהו בבנק זה תמיד עוזר!

חברים יקרים, ברגע שתגיעו למעמד לקיחת המשכנתא עם ידע רב, תדעו מה אתם רוצים, מה מקובל לקבל בשוק ואיך להתנהל החוויה של לקיחת המשכנתא תהיה הרבה יותר נעימה וזולה. אם אין לכם זמן לעשות את כל המחקר ואתם עדיין רוצים חוויה נעימה וזולה אתם מוזמנים לפנות אלינו ונעשה כל שביכולתנו (ויש לנו יכולות גבוהות) לעשות זאת בעבורכם

כל הכבוד, בחרתם את הבנק אתו אתם הולכים ועכשיו הגיע השלב להביא לבנק ביטחונות.

עד כה הבנק נתן לכם אישור עקרוני, ציטוט על ריביות ועכשיו הוא רוצה, רגע לפני שהוא נותן לכם את הכסף, לראות שכל מה שאמרתם בבקשה לקבל אישור עקרוני נכון, הוא רוצה ביטחונות על שמו ובסך הכול הוא רוצה להיות בטוח שהוא לא הולך להפסיד בעסקה הזאת כסף. בשלב הזה אין לכם מה לדאוג. הבנק ינחה אתכם במדויק מה הוא רוצה שתביאו לו, מאיפה ותוך כמה זמן. מה שחשוב זה לפנות זמן בשביל התהליך (אולי לקחת יום חופש מהעבודה) ולסיים עם זה כמה שיותר מהר.

לאחר שתביאו לבנק את כל מה שהוא דרש, הבנק יבדוק את התיק שלכם ובמידה והוא יאושר הכסף של המשכנתא יעבור למוכר הדירה (הכסף לא עובר אליכם אלא ישירות למוכר)

לסיכום, לקחת משכנתא יכולה להיות פעולה מורכבת ויקרה או פשוטה וזולה. ככל שתבואו מוכנים יותר לתהליך כך מצבכם יהיה טוב יותר. עזרה הכל מה שקשור לתהליך ניתן לקבל אצלנו.

בהצלחה...