



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

- אם אתם עומדים לרכוש דירה וזקוקים למשכנתא.
- אם שמעתם שאפשר לחסוך הרבה כסף כשמבינים את תהליך בניית המשכנתא לעומק.
- אם אתם רוצים לקחת משכנתא ולא יודעים מאיפה להתחיל.
- אם אתם רוצים לחסוך כסף רב בלקיחת משכנתא חדשה.
- אם אתם לא בדיוק שמחים לסבסד את הבנק שלכם יותר ממה שאתם חייבים.

המדריך מיועד לכם

נעים להכיר

שמי סנדרה סוריאנו, אני יועצת משכנתאות ויועצת לכלכלת המשפחה. את המדריך הזה כתבתי בעקבות מאות שאלות שאני מקבלת יום יום לגבי משכנתאות. חשוב לי שיותר ויותר אנשים ימנעו מטעויות יקרות ויתנהלו בחכמה.



המדריך יעשה לכם סדר בפרטים החשובים וינחה אתכם לקראת תהליך לקיחת המשכנתא. מוזמנים ליצור איתי קשר לכל שאלה.



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

מה כולל המדריך?

• הסבר כללי על משכנתא

• צעדים קטנים לקראת הרגע הגדול

• טיפים להצלחת התהליך

מוכנים? בוא נצא לדרך!

אירוע רכישת נכס הנדל"ן הוא רגע מכונן ורב חשיבות שעלול לעורר חששות ושאלות. מדובר באחת ההחלטות החשובות ביותר בחייכם, שתשפיע על ההתנהלות הכלכלית שלכם לאורך שנים. כדאי לדעת איך עושים את זה נכון.

אני מאמינה בתכנון מקדים ומושכל של סכום ההלוואה וזמני הפירעון שלה, תוך התאמה לנתוני המשפחה כיום ובעתיד. תכנון זה יאפשר לכם לבנות תמהיל משכנתא חכם ומדויק ביותר לצרכים שלכם. במקום לחשוש, כדאי לתעל את האנרגיה לטובת מחקר, בדיקה והתייעצות עם גורם אובייקטיבי, כדי לקבל את המשכנתא המתאימה לכם בתנאים הטובים ביותר שניתן להשיג.

כדאי להתייעץ, להקשיב וללמוד מניסיונם של אחרים. עם זאת, אני ממליצה בנוסף לקבל ייעוץ מקצועי ואובייקטיבי, שיסייע לכם בקבלת ההחלטה.



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

מה חשוב לעשות לפני לקיחת המשכנתא?

לפני רכישת נכס חשוב לבדוק:

1. בדיקת ההון העצמי שעומד לרשותכם.

חשוב לזכור שההון העצמי המיועד לרכישת הנכס חייב להיות נפרד מהסכום שאתם מקצים להוצאות נלוות כגון: שכר טרחת עו"ד ונוטריון, עמלות תיווך, ייעוץ משכנתאות, מס רכישה, שיפוץ קטן או גדול, הובלה וכדומה.

2. מה גובה ההחזר החודשי שתוכלו לעמוד בו באופן שוטף?

ערכו בדיקה מעמיקה לגבי ההתנהלות הפיננסית שלכם בבית והגיעו להחלטה לגבי גובה ההחזר החודשי המתאים לכם כיום ובשנים הבאות. קחו בחשבון שהחיים משתנים ואיתם גם הצרכים. זוג צעיר שלוקח משכנתא צפוי לשנות את סכום ההחזר החודשי בעתיד, כאשר יגדילו את ההוצאות החודשיות עבור הילדים שיצטרפו למשפחה. לכן, גובה ההחזר צריך להיות שונה בשנים קריטיות אלו. הבנק מצידו יהיה מוכן להחזר חודשי גבוה יותר אך אני ממליצה על לא יותר מ 20-25% מגובה ההכנסות.

3. מה גובה המשכנתא שהבנק מוכן לתת לכם?

אם אתם עומדים לרכוש דירה ראשונה (ואין שום נכס הרשום על שמכם) תוכלו לקבל עד 75% מימון. למשפרי דיור ינתנו עד 70% מימון ולרוכשים דירה שניה או יותר, עד 50% מימון.

4. מהם התנאים של הבנק לקבלת המשכנתא?

*התנהלות עו"ש תקינה בשלושת החודשים האחרונים (בכל החשבונות).
*מקורות הכנסה ביחס לגובה המשכנתא וההחזר החודשי.
*היסטוריית אשראי תקינה



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

לאחר שסיימתם עם הביורורים הראשוניים ואתם עומדים עם הון עצמי מתאים לרכישת הדירה, מגיע שלב **קבלת האישור העקרוני למשכנתא**. מדובר באישור שהבנק מעניק לכם למתן האשראי למטרת רכישת נכס, מיחזור הלוואה קיימת או הלוואה לכל מטרה כנגד התחייבות הלקוח להמציא את האישורים הרלוונטיים לגבי הכנסות ולגבי הנכס עצמו.

מה צריך לדעת על "אישור עקרוני למשכנתא"?

את האישור העקרוני ניתן לקבל לפני רכישת הנכס ומטרתו להבטיח ללווים את מתן האשראי. במידה ועמדתם בתנאי הבנק והגשתם את המסמכים הנדרשים, הבנק יעניק לכם אישור סופי והוא ינתן בסמוך למועד לקיחת המשכנתא.

קבלת האישור העקרוני הוא צעד ראשון וחשוב. **מומלץ מאוד לקבל אישור זה לפני חתימת החוזה לרכישת הנכס**, כדי לקבל אישור שאכן הבנק מוכן לתת לכם את הלוואת המשכנתא הנדרשת. ללא אישור זה לא תוכלו לדעת בוודאות מהו גובה הלוואה שתוכלו לקבל ולא תדעו באיזה תקציב לרכוש נכס.

זכרו! האישור העקרוני תקף לכמה חודשים והריביות ל 24 ימים בלבד.

מומלץ מאוד לפנות לכמה בנקים במקביל לצורך קבלת אישור עקרוני. צעד זה יעניק לכם "קלף מיקוח" חשוב בזמן המו"מ שתנהלו על הריביות, וכך תוכלו לדעת בוודאות איזה בנק מציע לכם את התנאים הטובים ביותר.



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

המסמכים הדרושים להגשת בקשה לאישור עקרוני:

- צילום תעודת זהות של הלווים (כולל ספח).
- תדפיס חשבונות עו"ש 3 חודשים אחרונים של כל הלווים (כל החשבונות).
- תדפיס פירוט הלוואות (דו"ח המפרט את נתוני ההלוואה ואת לוח התשלומים).
- הכנסות:
- שכרים 3: תלושי משכורת אחרונים.
- עצמאיים: דו"ח שומה אחרון, אישור רו"ח על השנה הנוכחית ותדפיס עו"ש ח"ן עסקי.
- הכנסות נוספות: אסמכתא.
- נסח טאבו עדכני או אישור זכויות מהחברה המשכנת). אם כבר החלטתם על נכס).
- צילום חוזה רכישה). אם כבר נחתם החוזה)
- דוח התנהלות משכנתא (אם נלקחה משכנתא בעבר (לשנתיים אחרונות).
- חוזה מכירה (במידה ומכרתם עכשיו דירה אחרת).



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ אחד העקרונות החשובים בלקיחת משכנתא הוא:

תכנון תמהיל המשכנתא

מאחר ומשכנתא נלקחת לתקופה ארוכת שנים, חשוב לתכנן אותה בהתאמה לשינויים החלים במצב המשפחה בכל שלב בחיים. תמהיל המשכנתא הוא השילוב בין המסלולים השונים, התקופות והריביות והוא זה שניתן באמצעותו לתכנן ולשקול את הצרכים הספציפיים למשפחה שלכם והתאמת המשכנתא לצרכים אלו היום ובעתיד. באמצעות תמהיל נכון משלבים מסלולים שונים כדי לנסות לנצל את היתרונות של כל מסלול ולפזר סיכונים.

איך בונים תמהיל נכון?

- בתחום המשכנתאות קיימים מסלולים רבים, וההיצע עלול לבלבל. קיימת ריבית קבועה או משתנה, צמודה למדד, ריבית פריים או מט"ח. חשוב לציין כי אין מסלול אחד שהוא מושלם. לכל מסלול יש יתרונות וחסרונות ויחד עם זאת, ישנן הנחיות ברורות של בנק ישראל שצריך לקחת בחשבון:
1. לפחות שליש מההלוואה חייבת להיות בריבית קבועה צמודת מדד או לא צמודת מדד.
 2. ניתן לקחת עד שני שליש מההלוואה במסלול של ריבית משתנה של פחות מ-5 שנים / בפריים / מט"ח וכו'
 3. ההחזר החודשי לא יעלה על 40% מההכנסות של הלווים (עדיף פחות)
 4. תקופת ההלוואה לא תעלה על 30 שנים



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

חשוב לשלב כמה מסלולים כדי לנצל את היתרונות של כל מסלול לטובתכם ולפזר סיכונים.

כשאתם בונים את התמהיל קחו בחשבון כמה גורמים:

- האם יש צפי לעליה או ירידה בהכנסות?
- האם אתם מתכננים למכור את הדירה בשנים הבאות?
- האם תוכלו לעמוד בתנודות של ההחזר החודשי, ואם כן עד כמה?

ריבית, מדד, קנס.

אם יש מילה שנאמרת הכי הרבה פעמים במהלך תקופת הברורים לקראת לקיחת המשכנתא היא **"ריביות"**. בואו נעשה סדר גם בזה:

- **ריבית קבועה** – הריבית נקבעת בזמן לקיחת ההלוואה והיא קבועה לאורך כל התקופה.
- **ריבית משתנה** – הריבית משתנה בתחנה לפי המסלול הנבחר (כל חודש, כל שנה, כל 5 שנים וכו.')
- **מדד המחירים לצרכן** הוא מדד המהווה אחד מסוגי מדדי המחירים והוא מחושב

בטכניקות סטטיסטיות ומשתנה מזמן לזמן. מדד זה, המתפרסם ומתעדכן מדי חודש, מיועד למדוד את השתנות מחירי סל המוצרים והשירותים הנצרכים על ידי קבוצת צרכנים. כל הלוואה יכולה להיות צמודה או לא צמודה למדד. ההצמדה למדד משפיעה על יתרת ההלוואה שנתרה לתשלום ועל ההחזר החודשי: אם המדד עולה או יורד, יתרת ההלוואה וההחזר החודשי עולים או יורדים בהתאם. חישובי ההצמדה מתבצעים מדי חודש.

עמלת היוון או "קנס" על פירעון מוקדם של המשכנתא – עמלה זו תיגבה במסלולים מסוימים במידה ואתם מבצעים פירעון מוקדם של המשכנתא וכאשר הריבית הממוצעת במשק נמוכה מהריבית בהלוואה



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

סיכום

לקחת משכנתא היא החלטה חשובה מאוד וההשפעה שלה על אופן התנהלות המשפחה שלכם תלווה אתכם לאורך שנים רבות. במאמר זה מניתי בפניכם את הגורמים שעליכם לקחת בחשבון לפני קבלת ההחלטה, ואני מקווה שהמידע היה לכם לעזר.

כשרוכשים דירה ולוקחים משכנתא, חייבים לתכנן אותה בהתאם לנתוני המשפחה היום ובראייה מפוקחת לעתיד.

אני ממליצה על קבלת ייעוץ עם גורם מקצועי והכי חשוב אובייקטיבי, שסייע לכם לקחת משכנתא בצורה קלה וזולה יותר. נכון, יש לזה עלות, אבל זו השקעה שתחסוך לכם זמן, בירורים וטרטורים מיותרים, ולאורך השנים תחסוך לכם בעיקר הרבה מאוד כסף.

אשמח לענות על כל שאלה,

שלכם,

סנדרה סוריאנו

רוצים לשמוע עוד?

1. תשאירו פרטים ונחזור אליכם:  ליצירת קשר לחץ כאן

2. תוכלו לשלוח אלי הודעה או להתקשר למספר 050-4260024 -

ניצור אתכם קשר בהקדם.



מדריך למשכנתא חדשה ללא מאמץ

קצת עלי

סנדרה סוריאנו, יועצת מוסמכת למשכנתאות וכלכלת המשפחה, בעלת תואר ראשון בפסיכולוגיה ותואר שני במנהל עסקים. אני מאמינה שכל רגע בחיים הוא רגע לבדוק, לשנות ולהשתפר. הדרך מובילה אותנו להזדמנויות חדשות, שינויים וצמיחה.

