

## הדרך אל הבית – תהליך קבלת המשכנתא



הרשימה הבאה מפרטת את הצעדים שעליכם לעבור בתהליך קבלת המשכנתא.

### 1. תקציב

בררו את התקציב – מה מחיר הדירה שאתם יכולים להרשות לעצמכם. מחיר זה מורכב מההון העצמי שלכם (הסכום הזמין הנמצא כרגע ברשותכם לצורך הרכישה) ומהמימון (משכנתא) שתקבלו מהבנק.

- בררו מה הסכום הזמין שעומד לרשותכם לרכישת הדירה (זהו ההון העצמי).
- אם זו דירה ראשונה תוכלו להשיג בעקרון עד 75% מימון – כלומר, הסכום הזמין שלכם יהווה רבע מהתשלום, והבנק יוסיף עוד פי שלוש מהסכום הזה לטובת רכישת הדירה (בהלוואת משכנתא).
- אם זו דירה להשקעה תוכלו להשיג בעקרון עד 50% מימון.
- אם מדובר בשיפור דיור (קניית דירה ומכירת הנוכחית) תוכלו להשיג בעקרון עד 70% מימון.
- אחוזי המימון נקבעים עפ"י [תקנות בנק ישראל](#).
- כאשר אתם מבררים מה ההון העצמי שלכם, חשוב לקחת בחשבון הוצאות נלוות, משום שהוצאות אלו יתקזזו מהסכום שיש ברשותכם כרגע לרכישת הדירה. ההוצאות שכדאי לקחת בחשבון:
  - מס רכישה: נקבע עפ"י מדרגות, כאחוז משווי הנכס, ונע בין 0% ל 5%.
  - שכר טרחת עורך דין (1.5%-0.5% ממחיר הדירה + מע"מ).
  - דמי תיווך, אם הדירה נרכשה בעזרת מתווך (1.5%-2% ממחיר הדירה).
  - אגרות רישום בטאבו (כ 3000-4000 ש"ח).
  - תשלום לשמאי ו/או מודד (500-1000 ש"ח).
  - פתיחת תיק משכנתא (בין 1000 ש"ח ל 500 ש"ח). תשלום ליועץ משכנתא פרטי במידה ותשכרו (כ 5000 ש"ח)
  - עלויות הובלה, התקנות ושיפוצים בדירה החדשה.

### 2. תקציב

בררו מהי יכולת ההחזר החודשי שלכם. לאחר ההלוואה תידרשו לשלם החזרים לבנק מידי חודש. הפרטים המדויקים של תכנון ההחזר החודשי ותכנון התמהיל על מנת להגיע להחזר חודשי זה מפורטים [בספר ההדרכה שלנו](#), אולם ככלל אצבע ניתן להניח שעל כל מאה אלף ש"ח שנקבל

כהלוואה מהבנק, נידרש להחזיר כ 500 ש"ח מידי חודש. לדוגמה, אם לקחנו הלוואה של שש מאות אלף ש"ח, עלינו לוודא שביכלתינו להחזיר מידי חודש כשלושת אלפים ש"ח. זוהי הערכה גסה בלבד - בפועל ניתן להקטין את הסכום (או להגדיל אותו, כמובן)

### 3. אישור עקרוני

מצאתם דירה בתקציב שלכם? מצוין – השיגו אישור עקרוני מהבנק על מתן הלוואה. האישור העקרוני הוא אישור של הבנק שבאופן עקרוני הוא מוכן לממן (כלומר, להלוות) את הסכום הדרוש לרכישת הנכס. הבנק מבסס את האישור העקרוני על אחוזי המימון המבוקשים (כלומר, איזה אחוז מן המחיר של הדירה אתם מבקשים מן הבנק כהלוואה), ועל הנתונים הכלכליים שלכם, כגון הכנסה כללית והיסטורית ניהול החשבון שלכם. מדוע הוא נקרא אישור עקרוני? משום שהוא מבוסס רק על בדיקה ראשונית של הבנק. כאשר הבנק יידרש להלוות את הכסף בפועל הוא יבצע בדיקות יסודיות יותר, ויתכן שעשויות לצוץ אז בעיות אחרות. יחד עם זאת, האישור העקרוני מהווה אסמכתא מספקת עבורינו שאכן נוכל לקבל את ההלוואה, ושניתן לחתום על חוזה רכישה מול המוכר. ניתן להשיג אישור עקרוני דרך המוקד הטלפוני, דרך אתרי האינטרנט של הבנקים, או ישירות מול הסניף.

### 4. משפטי

- ליווי עו"ד בתהליך הרכישה הוא חיוני. חשוב למצוא ע"וד המתמחה במקרקעין בשלב מוקדם ככל הניתן, על מנת שילווא אתכם במהלך הרכישה.
- נסח טאבו – חשוב להוציא נסח טאבו לפני חתימה על החוזה. רצוי שהעו"ד המלווה יבדוק את הנסח, אולם גם אם לא ייצרתם עדיין קשר עם עו"ד, כדאי להוציא נסח ולבדוק המצאות הערות אזהרה, עיקולים, ובעלות נוכחית של הדירה. ניתן להוציא נסח טאבו בעלות של כמה שקלים [באתר דואר ישראל](#). ניתן למצוא מספרי גוש וחלקה (הנדרשים לצורך הוצאת הנסח) [בפורטל הממשלתי](#).
- תסריט – מומלץ לעיין בתסריט הנכס, על מנת לוודא התאמה בין המפרט המוצהר למפרט הרשמי (למשל, שטח כללי, שטחים נוספים וכו'). את התסריט ניתן למצוא בלשכת רישום המקרקעין.
- רשות מקומית – במחלקת ההנדסה ברשות המקומית הרלוונטית מצוי מידע חשוב ביחס לנכס וסביבתו. למשל, תכנית בניין עיר (תב"ע), תיק בנין משותף, מידע לגבי זכויות בניה ועוד. חלק מהרשויות המקומיות מפרסמות את המידע באתר האינטרנט (בפורמט GIS).

### 5. ביטוח

עוד בירור שחשוב לעשות לפני חתימת החוזה הוא פרמיית הביטוח שתידרשו לשלם. הבנק דורש, כחלק מתנאי קבלת המשכנתא, שתבטחו את המשכנתא בחברת ביטוח (ניתן גם דרך הבנק). ביטוח המשכנתא מורכב משני חלקים: ביטוח חיים וביטוח מבנה. ביטוח החיים נועד להבטיח את כיסוי המשכנתא במידה ואחד הלווים נפטר, וביטוח מבנה נועד לכסות נזקים לדירה. לרוב, התשלום החודשי שתידרשו לשלם

יהיה בסדר גודל של כמה עשרות שקלים, אולם במקרים מסוימים (למשל, בעיות בריאות, גיל וכו') עשויה הפרמיה החודשית להיות גבוהה, וחשוב לקחת זאת בחשבון לפני חתימת החוזה. סוגיה זו רלוונטית בעיקר במחזור משכנתא לאחר מספר שנים – ייתכן שהפרמיה על ההלוואה החדשה תהיה כל כך גבוהה עד שתהפוך את המחזור ללא כדאי.

## 6. שמאי

לפני חתימה על חוזה רכישת הדירה כדאי לשקול הזמנת שמאי לצורך הערכת שווי הנכס, בעיקר כאשר אחוזי המימון גבוהים.

הבנק דורש הערכת שמאי כחלק מחתימת העסקה.

הבנק מבסס את המימון שלו על הערכת השמאי, ולא על המחיר הנקוב של הדירה.

במידה וחתמתם על חוזה רכישת הדירה, ולאחר מכן הגיע שמאי והעריך את שווי הדירה כנמוך יותר מהסכום אותו סגרתם מול המוכר, אתם עשויים להגיע למצב בו לא יהיה לכם מימון מספיק מהבנק. לדוגמה, יש ברשותכם הון עצמי של 250 אלף ש"ח, וחתמתם על חוזה קניה של דירה בשווי מליון ש"ח, לאחר קבלת אישור עקרוני של 75% מימון (750 אלף ש"ח). לאחר חתימת החוזה הגיע שמאי והעריך ששווי הדירה הוא 900 אלף, ולא מליון. הבנק יהיה מוכן להלוות רק 675 אלף (שהם 75% מ 900 אלף), וכעת חסרים לכם 75 אלף לשלם למוכר.

במידה ואתם מחליטים להזמין שמאי לפני סגירת החוזה, רצוי להזמין שמאי המוכר על ידי הבנק בו אתם מתכוונים לבצע את ההלוואה, או שמאי המוכר על ידי כמה שיותר בנקים (מכיוון שלרוב נחליט על בנק עפ"י התנאים שנקבל, ואנו לא יודעים בשלב זה מה התנאים שמציע כל בנק). ניתן לקבל רשימת שמאים מוכרים מהבנקים.

במידה ואתם בוחרים שלא להזמין שמאי, ואחוזי המימון מכסימליים, חשוב מאוד לשמור על רזרווה של הון עצמי על מנת שתוכלו לממן את העסקה גם אם הערכת השמאי נמוכה מהמחיר שתשלמו על הדירה.

במידה ואחוזי המימון אינם גבוליים (למשל, יש לכם 50% הון עצמי כאשר אתם זכאים ל 75% מימון) אין צורך להזמין שמאי בשלב זה.

## 7. חוזה רכישה

בשלב זה תוכלו לחתום על חוזה רכישה של הדירה. חשוב לבצע שלב זה בליווי עו"ד. בקשו מהעו"ד להכניס סעיף לחוזה המתנה את הרכישה הסופית במתן

ההלוואה ע"י הבנק. זאת על מנת להבטיח את עצמכם במידה ולא תוכלו לקבל מימון מסיבה כלשהי. לאחר חתימת החוזה ניתן להתחיל בתכנון ההלוואה והתמהיל.

## 8. תחזית כלכלית

בררו לעצמכם מה ההחזר החודשי שתוכלו לעמוד בו. ערכו תחזית לשנים הקרובות (קחו בחשבון הוצאות נוספות, כגון ילדים שמצטרפים למשפחה, והכנסות חדשות, כגון העלאה במשכורת). גבשו תשקיף של החזר המשכנתא החודשי הרצוי בשנים הבאות. מעצב התמהילים שלנו כולל ערכה לגיבוש התקציב ולתכנון ההחזר החודשי לאורך תקופת ההלוואה.

## 9. תמהילים

על פי ההחזר החודשי שגיבשתם בסעיף הקודם, בנו בעצמכם מספר תמהילי משכנתא מתאימים, ובחרו את הרצוי ביותר עבורכם. בעזרת ספר ההדרכה ומעצב התמהילים שלנו תוכלו לבנות, שלב אחרי שלב, את התמהיל המתאים לכם. לצורך בנית התמהילים תוכלו למצוא הערכת ריביות בדף הריביות שלנו או לבקש הצעות ראשוניות מהבנק.

## 10. מסמכים

הכינו מסמכים עבור הבנק:

- צילומי ת"ז כולל ספח.
- תאריכי לידה מלאים.
- מקום העבודה וותק במקום העבודה.
- לשכירים: שלושה תלושי שכר אחרונים, שכר נטו.
- לעצמאיים: שומת מס אחרונה ואישור רו"ח/יועץ מס להכנסות שנה אחרונה. מאזן מבוקר ומאזן בוחן.
- דפ"י עו"ש של שלושה חודשים אחרונים מכל חשבונות העו"ש.
- אישורים מוכחים על הכנסות נוספות.
- נסח טאבו (ניתן להזמין באתר הדואר).
- חוזה רכישה חתום במידה ויש.

במידה ואתם ממחזרים ולוקחים הלוואה חדשה בבנק אחר:

- דו"ח יתרות לסילוק.
- דו"ח התנהלות משכנתא שנתיים אחרונות (מהבנק הקודם).
- טופס חתום על הודעה מוקדמת לפירעון מוקדם.
- טופס ייפוי כוח לבנקים רלוונטיים חתום.

## 11. הצעות ראשוניות

לאחר שגיבשתם את התמהיל הרצוי לכם – גשו לשלושה-ארבעה בנקים, ובקשו

הצעת ריביות על התמהיל הנבחר. לרוב, אם תגיעו מגובשים ומוכנים, היועץ בבנק לא יציע הצעה שונה מהותית, אלא פשוט ייתן הצעת ריביות למסלולים בתמהיל שלכם, או יציע לכם שינוי קטן בתמהיל. במידה והיועץ בבנק מציע תמהיל שונה לחלוטין. תוכלו לרשום לעצמכם את התמהיל, לומר לו שתבדקו את הצעתו, אולם אתם מבקשים בכל אופן הצעת ריביות על התמהיל שאתם גיבשתם. חשוב שתגיעו בהופעה מסודרת ומכובדת ובזמן שנקבע. גם רושם ראשוני כזה משפיע על הריביות שתקבלו. תוכלו לקרוא עוד על העבודה מול הבנקים [בספר ההדרכה שלנו](#). תוכלו לנתח את הצעות הריביות מהבנקים השונים ולהשוות ביניהן בעזרת [מעצב התמהילים](#).

## 12. משא ומתן

כאן מגיע שלב ניהול המשא ומתן.

ראשית חשוב להבין שמדובר במיקח וממכר, וזהו נוהל לגיטימי לחלוטין, ידוע ומקובל על הבנקים. לא מעט לווים מגיעים עם קושי פסיכולוגי לנהל מו"מ מול הבנק, בתחושה של חוסר נעימות. חשוב להסיר את המכשלה הזו – זהו שוק לכל דבר, ומטרתכם היא להשיג את הריביות הנמוכות ביותר.

הבנק מגבש פרופיל סיכון של הלווה, על סמך ההכנסות, היסטורית התנהלות החשבון (עיקולים, חסימות, המחאות חוזרות) ועוד פרמטרים. ברמת העקרון, יועץ המשכנתאות בבנק יקצה ריביות על סמך פרופיל הסיכון הזה. יחד עם זאת חשוב מאוד להבין את כללי המשחק – התחרות בין הבנקים היא גבוהה, ופרופיל הסיכון שלכם כלקוחות הוא רלוונטי כל עוד לא הבאתם הצעה נמוכה מבנק אחר. במידה ותביאו הצעה עם ריביות נמוכות מבנק אחר, כמעט תמיד תוכלו לקבל הצעה מתחרה מהבנקים האחרים, בלי קשר לפרופיל הסיכון שלכם.

בד"כ הבנקים יתנו הצעת ריביות בינונית ומטה, כלומר, הם יציעו ריביות גבוהות יחסית על התמהיל שביקשתם. כאמור, המטרה שלכם היא לייצר פריצת דרך עם בנק אחד לפחות, וברגע שתביאו לשאר הבנקים הצעה עם ריביות נמוכות הם יתנו לרוב הצעה מתחרה. עפ"י רוב, לבנק בו מתנהל חשבון העו"ש שלכם יש אינטרס לשמר אתכם כלקוחות, ולכן יש סיכוי גבוה יותר להשיג ריביות נמוכות בבנק הזה.

בקשו מהבנקים אישור מודפס של הצעת הריביות שלהם, כך שתוכלו להעביר את ההצעה לבנקים אחרים. כאשר קיבלתם ריבית נמוכה יותר במסלול מסויים מבנק אחד, פנו ליועץ שאיתו אתם עובדים בבנק שני, אימרו לו שקיבלתם ריבית נמוכה יותר ממה שהציע, ובקשו שישווה את ההצעה. כך התקדמו שלב אחר שלב בין הבנקים.

כיצד תדעו שהגעתם לריביות טובות? בד"כ אם עברתם כמה סבבי שיפורים בין הבנקים, והגעתם להצעה מבנק אחד שהבנקים האחרים מסרבים להשוות, זה סימן די טוב לכך שהתכנסתם לריביות טובות מאותו הבנק, וניתן לסגור איתו את העסקה.

לעיתים קרובות, כאשר תראו ליועץ מבנק מסוים הצעה טובה יותר מבנק אחר, הוא ינסה להשוות את ההצעה ע"י שינוי התמהיל. למשל, הוא ישווה את הריבית במסלול הנמוך יותר, אבל יעלה ריבית במסלול אחר. או שיחליף מסלול אחד במסלול אחר. תוכלו להיעזר [במעצב התמהילים](#) על מנת להשוות בין התמהילים השונים ולהסיק איזה תמהיל מציג ביצועים טובים יותר. שימו לב – השוואה נכונה בין תמהילים אינה מובנת מאליה – בעזרת [המדריך החכם הביתה](#) תוכלו ללמוד כיצד להשוות באופן נכון בין תמהילים שונים.

### **13. חתימה**

לאחר שהתכנסתם להצעה הטובה ביותר עם אחד מהבנקים – תוכלו לחתום מולו על ההלוואה. שלב זה כרוך בלא מעט התרוצצות וביורוקרטיה – חתימה על טפסים, רישום במגוון משרדים, הוצאת אישורים. חשוב מאוד שתתארגנו לקראת השלב הזה מראש, ותפנו לעצמכם כמה ימים לצורך סגירת כל הקצוות. הריביות שקיבלתם מהבנק תקפות רק למספר ימים מוגבל (בד"כ 12 ימי עסקים), לכן חשוב לסיים את כל ההליך הזה במהירות וביעילות.

### **14. העברת בעלות**

לאחר קבלת המשכנתא והעברת התשלומים למוכר, ישנם מספר שלבים הנוגעים להעברת החזקה ולרישום הזכויות בנכס. התייעצו עם עורך הדין המלווה לגבי הפעולות הנדרשות מכם.

**מזל טוב! יש לכם בית חדש.**