

קניג פיננסים

מימון, ייעוץ וגיוס משאבים
למגזר הפרטי והציבורי



מדריך לקיחת משכנתא - כל מה שחשוב לדעת לפני שחותמים.

kenigf.com | 054-7473119



פתיחה :

משכנתא היא כנראה ההתחייבות
הכספית הגדולה ביותר שתיקחו
על עצמכם .
לרוב על פני 20-30 שנה.
ההחלטות שמתקבלות בתחילת הדרך
(איזה מסלול, איזה בנק, איזה תמהיל)
ממשיכות להשפיע על התקציב
המשפחתי הרבה אחרי שנכנסתם לדירה.
המדריך הזה נכתב כדי לתת לכם תמונה
ברורה של התהליך ,
לא כדי להחליף ייעוץ אישי,
אלא כדי שתגיעו
לכל שיחה, עם יועץ או עם הבנק,
כשאתם יודעים על מה מדברים.

*ריכזנו כאן את השלבים המרכזיים,
את המונחים שכדאי להכיר,
ואת הטעויות הכי נפוצות שראינו
אצל לקוחות לאורך השנים.

שלב 1:

לפני שמתחילים – זכאות ותקציב

עוד לפני שבוחרים דירה, כדאי לדעת כמה אפשר לגייס וכמה זה יעלה בפועל. תעודת זכאות – אם אתם רוכשים דירה ראשונה או משפרי דור, כדאי לבדוק זכאות להטבות במשרד השיכון (כגון מענק או הלוואה בתנאים מסובסדים). התעודה מונפקת דרך אתר משרד הבינוי והשיכון ותקפה לתקופה מוגבלת. אחוז המימון (LTV) – הבנקים מגבילים את גובה המשכנתא ביחס לשווי הנכס. לרוכשי דירה יחידה מקובל עד 75% משווי הנכס, למשפרי דור עד 70%, ולמשקיעים עד 50%. המשמעות: צריך הון עצמי מינימלי – 25% ומעלה, לפי הסטטוס שלכם. יחס החזר מהכנסה – הבנק לא יאשר החזר חודשי שעולה על כ-40% מההכנסה הפנויה של המשפחה (התקנה המדויקת יכולה להשתנות). זה אחד הפרמטרים המרכזיים שקובעים כמה משכנתא בכלל תוכלו לקבל.



שלב 2: להכיר את מסלולי המשכנתא

משכנתא בישראל לא מורכבת ממסלול אחד, אלא בדרך כלל משילוב ("תמהיל") של כמה מסלולים, שכל אחד מתנהג אחרת:

יציבות ההחזר	הצמדה למדד	ריבית	מסלול
הכי יציבה – ההחזר לא משתנה	לא צמודה	קבועה לכל התקופה	קבועה לא צמודה
ההחזר עולה/יורד עם המדד	צמודה למדד המחירים לצרכן	קבועה לכל התקופה	קבועה צמודה למדד
תנודתיות מתונה	ניתן לבחור מסלול צמוד או מסלול לא צמוד למדד	מתעדכנת בנקודות זמן קבועות	משתנה לפי תקופת זמן מוגדרת
הכי תנודתית, אך ניתנת לפירעון ללא קנס	לא צמודה	פריים פחות/פלוס אחוז קבוע	פריים

אין מסלול אחד ש"נכון לכולם" – הבחירה תלויה בגובה ההכנסה, ביציבות שלה, בטווח הזמן שבו מתכננים למכור או למחזר, ובנוחות שלכם עם אי-ודאות. תמהיל טוב הוא כזה שמאזן בין יציבות לגמישות, ולא רק כזה שנותן את הריבית הכי נמוכה ברגע החתימה.

שלב 3: אישור עקרוני ובחירת הבנק

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק לפני שיש עסקה סופית, ומעיד על הסכום שהוא מוכן להלוות לכם ובאילו תנאים.

הוא תקף בדרך כלל ל-24 יום.

חשוב לדעת: כל בנק מתמחר סיכון קצת אחרת, ולעיתים הפרשי ריבית של עשירות האחוז בין בנקים מתורגמים להפרשים של עשרות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה.

זו הסיבה שכדאי לבדוק הצעות ממספר בנקים ולא להסתפק בבנק שבו מתנהל חשבון העו"ש שלכם.

שלב 4: המסמכים שתצטרכו להכין

ריכזנו כאן את רשימת המסמכים המרכזית לפי קטגוריה – כדאי להתחיל לאסוף אותם מוקדם כדי לא לעכב את התהליך:

זיהוי ומצב אישי

- תעודות זהות + ספח לכל הלווים.
- הסכם ממון / תעודת נישואין (אם רלוונטי).
- הכנסות והתחייבויות
- 3 תלושי שכר אחרונים (שכירים) או שומת מס + אישור רו"ח (עצמאים).
- דפי חשבון בנק מ-3 החודשים האחרונים.
- דו"ח נתוני אשראי (בנק ישראל).
- פירוט הלוואות והתחייבויות קיימות.

הנכס הנרכש

- חוזה רכישה חתום.
- נסח טאבו / אישור זכויות עדכני.
- שומת מקרקעין (שמאות) – לרוב הבנק דורש שמאי מטעמו

מסמכים נוספים לפי צורך.

- תעודת זכאות (אם רלוונטי).
- אישורי מקור לכספי הון עצמי (מתנה, ירושה, חיסכון).

שלב 5: שמאות וביטוחים

שמאות מקרקעין – הבנק שולח שמאי מטעמו שבודק את שווי הנכס בפועל, ולא רק את מחיר החוזה.

אם השווי שנקבע נמוך ממחיר הרכישה, זה עלול להשפיע על גובה המשכנתא המאושרת.

שני ביטוחים הם חובה על פי חוק בכל משכנתא:

• ביטוח חיים – מכסה את יתרת ההלוואה במקרה פטירה, כדי שהמשפחה לא תישאר עם חוב על נכס שאין מי שממשיך לשלם עליו.

• ביטוח מבנה – מגן על הבנק (ועליכם) מפני נזק פיזי לנכס עצמו – למשל שריפה או נזקי מים.

שני הביטוחים ניתן לרכוש דרך הבנק או דרך גורם חיצוני – וכדאי להשוות, כי הפערים במחיר יכולים להיות משמעותיים.



שלב 6: פירעון מוקדם ומחזור משכנתא

לאורך חיי המשכנתא יכולים לקרות שינויים –

עלייה בהכנסה, ירידת ריבית בשוק, או רצון לשנות את התמחיל.

במקרים כאלה אפשר לבצע פירעון מוקדם (חלקי או מלא)

או מחזור משכנתא (לקיחת הלוואה חדשה בתנאים טובים יותר

לסגירת הישנה).

חשוב לדעת: על חלק מהמסלולים (בעיקר קבועים) עשויה לחול

עמלת פירעון מוקדם, המורכבת בעיקר מ"עמלת היוון" –

פיצוי לבנק על הפרש הריבית.

לפני כל מהלך כדאי לבקש מהבנק "אישור עקרוני לפירעון

מוקדם" שמפרט את גובה העמלה הצפויה,

ולבדוק אם החיסכון הצפוי מכסה אותה.





מילון מונחים קצר

- **ריבית פריים** – ריבית בנק ישראל בתוספת קבועה של 1.5%, משתנה בהתאם להחלטות הריבית של הבנק המרכזי.
- **מדד המחירים לצרכן** – מדד שמפרסמת הלמ"ס מדי חודש; מסלולים "צמודי מדד" מתעדכנים לפיו, כך שגם קרן ההלוואה וגם ההחזר החודשי יכולים לעלות (או לרדת).
- **LTV (LOAN TO VALUE)** – היחס בין גובה ההלוואה לשווי הנכס.
- ככל שהוא גבוה יותר, כך הסיכון של הבנק גבוה יותר – ולעיתים גם הריבית.
- **תמהיל משכנתא** – השילוב בין כמה מסלולים שונים בתוך אותה משכנתא.
- **עמלת פירעון מוקדם** – עלות שהבנק גובה כשפורעים הלוואה (או חלק ממנה) לפני המועד המקורי, בעיקר במסלולים בריבית קבועה.
- **גרירת משכנתא** – העברת המשכנתא הקיימת מנכס אחד לנכס חדש, בלי לפרוע ולפתוח הלוואה חדשה מאפס



טעויות נפוצות שכדאי להימנע מהן

1. לבחור מסלול לפי הריבית הנמוכה ביותר בלבד – בלי להביא בחשבון יציבות, תנודתיות ואת התוכניות שלכם לעוד 5-10 שנים.
2. לפנות לבנק אחד בלבד – במיוחד לבנק שבו מתנהל חשבון העו"ש, מתוך נוחות, בלי להשוות.
3. להתעלם מעמלת הפירעון המוקדם – ולהיתקע עם הפתעה יקרה כשרוצים למחזר.
4. לקחת החזר חודשי מקסימלי שהבנק מוכן לאשר – במקום כזה שנוח לחיות איתו גם בשנים פחות טובות.
5. לרכוש ביטוחים בלי להשוות – לרוב יש מרווח מחיר משמעותי בין ביטוח שנרכש דרך הבנק לביטוח דרך גורם חיצוני.
6. לא לבדוק זכאות להטבות מדינה – לפני שממצים את כל האפשרויות שמגיעות לכם כרוכשי דירה ראשונה או משפרי דירה.

עכשיו אתם יודעים קצת יותר. והדרך למשכנתא יכולה להתחיל נכון יותר.

אנחנו מקווים שהמדריך עשה לכם קצת סדר,
ענה על שאלות ובעיקר נתן לכם כלים להבין טוב יותר
את אחת ההחלטות הכלכליות המשמעותיות בחיים.
ואם נשארו שאלות –

אתם לא צריכים לעשות את הדרך לבד.
אנחנו בקניג פיננסים כאן כדי ללוות אתכם,
מהבדיקה הראשונה
ועד למשכנתא שמתאימה לכם באמת.

ליצירת קשר-



054-747-3119



office@kenigf.com



kenigf.com

