

מה צריך לעשות כשקונים דירה?

צעד אחר צעד

הערות	מה כדאי לדעת?	מה עושים?	בוצע
מה רוכשים?			
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ גודל הדירה. ✓ מצב הדירה והבניין. ✓ מיקום רצוי - קירבה למשפחה, חברים ומקום העבודה. ✓ נגישות לתחבורה ציבורית ומוסדות חינוך. ✓ שינויים עתידיים צפויים - הרחבת המשפחה, החלפת עבודה וכו'. ✓ דירה למגורים או השקעה לטווח. 	שאלו את עצמכם על אילו צרכים שלכם הדירה שאתם מתכננים לקנות אמורה לענות	<input type="checkbox"/>
	בדקו איזה חסכונות וסיוע (ממשפחה או מהמדינה) יוכלו לעמוד לרשותכם. על פי הנחיות בנק ישראל, שיעור ההון העצמי לצורך קבלת משכנתא לדירה ראשונה הוא לפחות 40% ממחיר הדירה.	בדקו מהו ההון העצמי העומד לרשותכם	<input type="checkbox"/>
	על הדירה להתאים גם לצרכים שלכם וגם ליכולת הכלכלית שלכם.	ערכו סקר שוק ובדקו מהי עלות הדירה המתאימה עבורכם	<input type="checkbox"/>
	השתמשו ב מחשבון ניהול תקציב .	בחנו מהו ההחזר החודשי אשר תוכלו לעמוד בו	<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ שינוי הנכס - קניית דירה באזור אחר, מיקום שונה בקומת הבניין, דירה פחות חדשה או קטנה יותר. ✓ בדיקת זכאות למענק או עזרה מהמדינה או מגורמים אחרים. ✓ בחירה בשיטת החזר חודשי של תשלומי המשכנתא (לוח סילוקין), שמתאימה להכנסות 	נסו להוזיל את עלות הדירה או להקטין את סכום ההחזר החודשי	<input type="checkbox"/>

מה צריך לעשות כשקונים דירה?

הערות	מה כדאי לדעת?	מה עושים?	בוצע
	<p>והוצאות שלכם.</p> <p>✓ הגדלת ההון העצמי – באמצעות צבירת חיסכון ודחיית מועד הרכישה.</p>	נסו להוזיל עלויות - המשך	
	<p>✓ בדקו האם ביכולתכם להגדיל את הכנסתכם או לצמצם בהוצאות אחרות שאינן לדיור.</p> <p>✓ השתמשו במחשבון ניהול תקציב</p>	<p>נסו להגדיל את הסכום אותו אתם יכולים להקצות לטובת החזר החודשי, אך שימו לב שביכולתכם לעמוד בהחזר זה וכי אינו מהווה יותר מ-25% מההכנסות שלכם</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>✓ מיסים בהתאם לחוק</p> <p>✓ דמי תיווך</p> <p>✓ שכר טרחה לעו"ד</p> <p>✓ שכר טרחה לשמאי</p> <p>✓ אגרת רישום בטאבו</p> <p>✓ שיפוץ, אם יש צורך - החליטו מהו היקף השיפוץ ההכרחי ומהו סכום השיפוץ האפשרי. אחרת, עלות השיפוץ עלולה להיות "בור ללא תחתית".</p> <p>✓ חיבור לחשמל, מים וגז, אם יש צורך.</p> <p>הידעתם? הוצאות אלה עשויות להסתכם ב - 8% ממחיר הדירה ואף יותר (תלוי בהיקף השיפוץ הדרוש).</p>	<p>סכמו את ההוצאות הנלוות לרכישת הדירה ובדקו שתוכלו לעמוד בהן</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>העלות הכוללת מורכבת ממחיר הדירה והעלויות הנלוות.</p>	<p>סכמו מהי העלות הכוללת לרכישת הדירה</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>קראו עוד בנושא לקנות דירה או לא לקנות? זו השאלה</p>	<p>החליטו האם תוכלו לרכוש או לא</p>	<input type="checkbox"/>

מה צריך לעשות כשקונים דירה?

הערות	מה כדאי לדעת?	מה עושים?	בוצע
גיוס מקורות מימון			
	<p>✓ שימוש בחסכונות - וודאו שיישארו לכם חסכונות מספיקים להתנהלות השוטפת, לאירועים מתוכננים ולאירועים בלתי צפויים. לא כדאי להשתמש בכספים שמיועדים למטרות אחרות כמו חיסכון לפרישה.</p> <p>✓ עזרה מהמשפחה.</p> <p>✓ משכון נכסים אחרים אם יש - בחנו היטב אם אינכם משעבדים נכסים שאמורים להבטיח את הכנסתם העתידית של היקרים לכם.</p>	<p>הגדילו למקסימום את ההון העצמי העומד לרשותכם, כדי להפחית את המשכנתא למינימום</p>	<input type="checkbox"/>
בקשת וקבלת משכנתא, במידת הצורך			
	<p>חשבו את הסכום הדרוש לכם לפי מחיר הדירה, האם נדרשים שיפוצים, ההון ההתחלתי שלכם ומצבכם הפיננסי.</p>	<p>הגדירו מראש את סכום ההלוואה (פחות או יותר) שתרכו ותוכלו ללוות</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>✓ ההצעה למשכנתא תכלול מידע על שער הריבית ועלויות נוספות, במסלול אחד או יותר, בהתאם להון העצמי שלכם, מחיר הנכס כפי שיוערך על ידי שמאי המוכר על ידי הבנק והערכת הגוף המלווה בנוגע ליכולת הפירעון שלכם.</p> <p>✓ השוו בין הצעות שונות והתמקחו לשיפור ההצעות שקיבלתם.</p> <p>קראו עוד איך בוחרים משכנתא?</p>	<p>פנו לקבלת הצעות ואישור עקרוני מגופים (בדרך כלל בנקים) המעניקים משכנתא.</p> <p>בררו לכמה זמן תקף האישור העקרוני</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>משכנתא היא הלוואה לתקופה ארוכה ביותר. תשלומי הריבית במשך השנים, בתוספת עמלות, תשלומים שונים וביטוחים, גורמים לכך שסך ההחזר עליה עולה משמעותית על הסכום שקיבלתם.</p> <p>היעזרו במחשבון עלות המשכנתא כדי לבדוק כמה אתם באמת תשלמו על המשכנתא.</p>	<p>בדקו את סך ההחזר המשוער של המשכנתא, כולל עלות חודשית של ביטוח חיים ורכוש שעליכם לרכוש במסגרת קבלת המשכנתא</p>	<input type="checkbox"/>

מה צריך לעשות כשקונים דירה?

הערות	מה כדאי לדעת?	מה עושים?	בוצע
	<p>✓ השתמשו במחשבון ניהול תקציב כדי לבדוק שהחזר החודשי המתוכנן אינו עולה על 25% מהכנסתכם החודשית נטו.</p> <p>✓ התאימו את סכומי החזר החודשי לתקופות שונות ומצבים פיננסיים אישיים לאורך תקופת החיים.</p>	<p>חשבו את השפעת סכום החזר החודשי על התקציב השוטף</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>קיימת אפשרות שבעתיד תרצו לקצר את תקופת החזר, להאריך את התקופה או להחליף למשכנתא אחרת בעקבות שינוי בתנאים האישיים או הכלכליים שלכם.</p> <p>בדקו האם אפשרות זו תהיה כרוכה בקנס כספי (עמלת פירעון מוקדם).</p>	<p>בדקו אפשרות לשנות את תנאי המשכנתא בעתיד ואת העלויות הכרוכות בכך</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>✓ הציגו את חוזה הרכישה המקורי.</p> <p>✓ ברכישת דירה מיד שנייה או בבניה עצמית, יש להציג גם הערכת שמאי מקרקעין. הציגו הערכת שמאי, איתו תתקשרו ישירות לאחר שתקבלו מהבנק רשימה הכוללת שלושה שמאים שנבחרו באופן אקראי מתוך מאגר מידע נרחב של הבנק.</p> <p>✓ לאחר פתיחת תיק המשכנתא, תתבקשו לחתום על מסמכים שונים, ותקבלו מהבנקאי רשימת פעולות ומטלות לביצוע וטפסים שונים.</p>	<p>הגישו בקשה לפתיחת תיק משכנתא</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>✓ הבנק מחייב את הלווים לקנות ביטוח חיים כדי לוודא שגם אם יקרה הגרוע מכל יקיריכם יוכלו להמשיך לשלם את תשלומי המשכנתא. הבנק מחייב גם קניית ביטוח דירה לטובת הבנק.</p> <p>✓ קחו בחשבון את הסכום החודשי אותו תשלמו עבור הביטוחים במשך כל תקופת החזר המשכנתא.</p> <p>✓ את ביטוחי המשכנתא ניתן לרכוש מחברות ביטוח שונות ובאמצעות סוכנויות ביטוח שונות, לפי בחירתכם.</p>	<p>ערכו סקר שוק לגבי מחירי הביטוחים שתדרשו לקנות</p>	<input type="checkbox"/>

מה צריך לעשות כשקונים דירה?

הערות	מה כדאי לדעת?	מה עושים?	בוצע
צעדים לביצוע מול המוכר			
	<p>✓ האם התשלום יתפרס על פני מספר חודשים או שכולו מראש?</p> <p>✓ האם התשלומים למוכר או לקבלן צמודים לדולר או למדד?</p> <p>✓ היערכו מראש לתשלום הסכומים הנדרשים.</p>	שימו לב למועדי התשלומים על הדירה	<input type="checkbox"/>
	ניתן לבדוק זאת עם הקבלן או הבעלים הקודמים, או לחלופין לערוך אומדן עלויות לפי דירות דומות. את עלות הארנונה ניתן לבדוק ברשות המקומית.	בדקו מה יהיו דמי הניהול / ועד הבית ועלות הארנונה	<input type="checkbox"/>
	בצעו קריאת מונים והסדירו את הרישום ברשות המקומית (בעירייה) ואצל הספקים.	העבירו על שמכם חשבונות ארנונה, מים, חשמל וגז	<input type="checkbox"/>
פעולות לביצוע בשלב המעבר והכניסה לדירה			
	לבדיקת נכונות רישום העברת הזכויות על שמכם. אם לקחתם משכנתא, בדקו כי השעבוד על שם הבנק נרשם כראוי.	הוציאו שוב נוסח טאבו לאחר קבלת המשכנתא	<input type="checkbox"/>
	<p>✓ ביטוח מבנה ותכולה - נועדו למנוע מצב שבו אם הדירה ו/או תכולתה יינזקו באופן משמעותי לא תיקלעו למשבר פיננסי.</p> <p>✓ במידה שברצונכם לרכוש ביטוח, ערכו סקר שוק להשוואת עלויות הביטוח. קראו מה צריך לדעת על ביטוח.</p>	שקלו האם ואילו ביטוחים ברצונכם לרכוש	<input type="checkbox"/>
	למשל, תשלום על חריגה בתקציב השיפוץ, העיצוב, הריהוט, המוצרים החשמליים ועוד. שימרו על חיסכון נזיל לטובת הוצאות לא מתוכננות, התייקרות הוצאות השוטפות או ירידה בהכנסות.	האם יש לכם "כרית ביטחון" להוצאות לא מתוכננות?	<input type="checkbox"/>

מה צריך לעשות כשקונים דירה?

קראו עוד על קניית דירה באתר:

<http://haotzarsheli.mof.gov.il/LifeState/Pages/Buying-Apartment.aspx>



רוצים לדעת עוד?
היכנסו לאתר האוצר שלי
www.HaOtzarSheli.mof.gov.il