# מה צריך לעשות כשקונים דירה?

# צעד אחר צעד

| **בוצע** | **מה עושים?** | **מה כדאי לדעת?** | **הערות** |
| --- | --- | --- | --- |
| **מה רוכשים?** | | | |
| תיבת סימון | **שאלו את עצמכם על אילו צרכים שלכם הדירה שאתם מתכננים לקנות אמורה לענות** | * 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. |  |
| תיבת סימון | **בדקו מהו ההון העצמי העומד לרשותכם** | 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. |  |
| תיבת סימון | **ערכו סקר שוק ובדקו מהי עלות הדירה המתאימה עבורכם** | על הדירה להתאים גם לצרכים שלכם וגם ליכולת הכלכלית שלכם. |  |
| תיבת סימון | **בחנו מהו ההחזר החודשי אשר תוכלו לעמוד בו** | השתמשו ב[מחשבון ניהול תקציב](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Calculators/Pages/Budget-Management.aspx). |  |
| תיבת סימון | **נסו להוזיל את עלות הדירה או להקטין את סכום ההחזר החודשי**  **נסו להוזיל עלויות - המשך** | * 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](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Pages/Terms.aspx?letter=%D7%9C&itemid=143)), שמתאימה להכנסות וההוצאות שלכם. * הגדלת ה[הון העצמי](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Pages/Terms.aspx?letter=%D7%9C&itemid=143) – באמצעות צבירת חיסכון ודחיית מועד הרכישה. |  |
| תיבת סימון | **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** | * בדקו האם ביכולתכם להגדיל את הכנסתכם או לצמצם בהוצאות אחרות שאינן לדיור. * השתמשו ב[מחשבון ניהול תקציב](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Calculators/Pages/Budget-Management.aspx) |  |
| תיבת סימון | **סכמו את ההוצאות הנלוות לרכישת הדירה ובדקו שתוכלו לעמוד בהן** | * מיסים בהתאם לחוק * דמי תיווך * שכר טרחה לעו"ד * שכר טרחה לשמאי * אגרת רישום בטאבו * שיפוץ, אם יש צורך - החליטו מהו היקף השיפוץ ההכרחי ומהו סכום השיפוץ האפשרי. אחרת, עלות השיפוץ עלולה להיות "בור ללא תחתית". * חיבור לחשמל, מים וגז, אם יש צורך.   **הידעתם?** הוצאות אלה עשויות להסתכם ב - 8% ממחיר הדירה ואף יותר (תלוי בהיקף השיפוץ הדרוש). |  |
| תיבת סימון | **סכמו מהי העלות הכוללת לרכישת הדירה** | העלות הכוללת מורכבת ממחיר הדירה והעלויות הנלוות. |  |
| תיבת סימון | **החליטו האם תוכלו לרכוש או לא** | קראו עוד בנושא[לקנות דירה או לא לקנות? זו השאלה](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/LifeState/Pages/Buying-Apartment.aspx) |  |
| **גיוס מקורות מימון** | | | |
| תיבת סימון | **הגדילו למקסימום את ההון העצמי העומד לרשותכם, כדי להפחית את המשכנתא למינימום** | * שימוש בחסכונות - וודאו שיישארו לכם חסכונות מספיקים להתנהלות השוטפת, לאירועים מתוכננים ולאירועים בלתי צפויים. לא כדאי להשתמש בכספים שמיועדים למטרות אחרות כמו חיסכון לפרישה. * עזרה מהמשפחה. * משכון נכסים אחרים אם יש - בחנו היטב אם אינכם משעבדים נכסים שאמורים להבטיח את הכנסתם העתידית של היקרים לכם. |  |
| **בקשת וקבלת משכנתא, במידת הצורך** | | | |
| תיבת סימון | **הגדירו מראש את סכום ההלוואה (פחות או יותר) שתרצו ותוכלו ללוות** | חשבו את הסכום הדרוש לכם לפי מחיר הדירה, האם נדרשים שיפוצים, ההון ההתחלתי שלכם ומצבכם הפיננסי. |  |
| תיבת סימון | **פנו לקבלת הצעות ואישור עקרוני מגופים (בדרך כלל בנקים) המעניקים משכנתא.**  **בררו לכמה זמן תקף האישור העקרוני** | * 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. * השוו בין הצעות שונות והתמקחו לשיפור ההצעות שקיבלתם.   קראו עוד[איך בוחרים משכנתא?](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Subject/Pages/Types-Of-Mortgages.aspx) |  |
| תיבת סימון | **בדקו את סך ההחזר המשוער של המשכנתא, כולל עלות חודשית של ביטוח חיים ורכוש שעליכם לרכוש במסגרת קבלת המשכנתא** | 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.  היעזרו ב[מחשבון עלות המשכנתא](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Calculators/Pages/Mortgage.aspx) כדי לבדוק כמה אתם באמת תשלמו על המשכנתא. |  |
| תיבת סימון | **חשבו את השפעת סכום ההחזר החודשי על התקציב השוטף** | * השתמשו ב[מחשבון ניהול תקציב](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Calculators/Pages/Budget-Management.aspx) כדי לבדוק שההחזר החודשי המתוכנן אינו עולה על 25% מהכנסתכם החודשית נטו. * התאימו את סכומי ההחזר החודשי לתקופות שונות ומצבים פיננסיים אישיים לאורך תקופת החיים. |  |
| תיבת סימון | **בדקו אפשרות לשנות את תנאי המשכנתא בעתיד ואת העלויות הכרוכות בכך** | קיימת אפשרות שבעתיד תרצו לקצר את תקופת ההחזר, להאריך את התקופה או להחליף למשכנתא אחרת בעקבות שינוי בתנאים האישיים או הכלכליים שלכם.  בדקו האם אפשרות זו תהיה כרוכה בקנס כספי (עמלת פירעון מוקדם). |  |
| תיבת סימון | **הגישו בקשה לפתיחת תיק משכנתא** | * הציגו את חוזה הרכישה המקורי. * 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. * לאחר פתיחת תיק המשכנתא, תתבקשו לחתום על מסמכים שונים, ותקבלו מהבנקאי רשימת פעולות ומטלות לביצוע וטפסים שונים*.* |  |
| תיבת סימון | **ערכו סקר שוק לגבי מחירי הביטוחים שתידרשו לקנות** | * 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. * קחו בחשבון את הסכום החודשי אותו תשלמו עבור הביטוחים במשך כל תקופת החזר המשכנתא. * את ביטוחי המשכנתא ניתן לרכוש מחברות ביטוח שונות ובאמצעות סוכנויות ביטוח שונות, לפי בחירתכם. |  |
| **צעדים לביצוע מול המוכר** | | | |
| תיבת סימון | **שימו לב למועדי התשלומים על הדירה** | * האם התשלום יתפרס על פני מספר חודשים או שכולו מראש? * האם התשלומים למוכר או לקבלן צמודים לדולר או למדד? * היערכו מראש לתשלום הסכומים הנדרשים. |  |
| תיבת סימון | **בדקו מה יהיו דמי הניהול / ועד הבית ועלות הארנונה** | ניתן לבדוק זאת עם הקבלן או הבעלים הקודמים, או לחלופין לערוך אומדן עלויות לפי דירות דומות. את עלות הארנונה ניתן לבדוק ברשות המקומית. |  |
| תיבת סימון | **העבירו על שמכם חשבונות ארנונה, מים, חשמל וגז** | בצעו קריאת מונים והסדירו את הרישום ברשות המקומית (בעירייה) ואצל הספקים. |  |
| **פעולות לביצוע בשלב המעבר והכניסה לדירה** | | | |
| תיבת סימון | **הוציאו שוב נוסח טאבו לאחר קבלת המשכנתא** | לבדיקת נכונות רישום העברת הזכויות על שמכם. אם לקחתם משכנתא, בדקו כי השעבוד על שם הבנק נרשם כראוי. |  |
| תיבת סימון | **שקלו האם ואילו ביטוחים ברצונכם לרכוש** | * ביטוח מבנה ותכולה - נועדו למנוע מצב שבו אם הדירה ו/או תכולתה יינזקו באופן משמעותי לא תיקלעו למשבר פיננסי. * במידה שברצונכם לרכוש ביטוח, ערכו סקר שוק להשוואת עלויות הביטוח. קראו [מה צריך לדעת על ביטוח](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/Subject/Pages/General-Guide-To-Insurance.aspx). |  |
| תיבת סימון | **האם יש לכם "כרית ביטחון" להוצאות לא מתוכננות?** | למשל, תשלום על חריגה בתקציב השיפוץ, העיצוב, הריהוט, המוצרים החשמליים ועוד.  שימרו על חיסכון נזיל לטובת הוצאות לא מתוכננות, התייקרות ההוצאות השוטפות או ירידה בהכנסות. |  |

**קראו עוד על קניית דירה באתר:**

[**http://haotzarsheli.mof.gov.il/LifeState/Pages/Buying-Apartment.aspx**](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/LifeState/Pages/Buying-Apartment.aspx)

**[](https://e.haotzarsheli.mof.gov.il/)**

