

לא לוקחים משכנתא לפני שקוראים את זה !!!!!

אם אתם רגוע לפני לקחת משכנתא או באמצע התהליך המדריך הזה הוא **בדיוק** בשבילכם.

מה חייבים לדעת על אישור עקרוני ? איך להגיע הכי מוכנים לבנק ומה בדיוק הבנקים בודקים לפני המשכנתא?

מזל טוב, הגעת לשלב בו צריך לקבל החלטה קריטית וחכמה !

ההחלטה לרכוש דירה בין אם למגורים ובין אם להשקעה חשוב חשוב לבדוק

(1) מה ההון העצמי שלכם?

(2) גובה המשכנתא שהבנק מוכן לאשר לכם ?

על מנת לקבל את האישור העקרוני (=כמה כסף הבנק מוכן להלוות לכם ובאיזה תנאים בשביל לקנות בית) צריך לפנות לבנקים למשכנתאות.
דבר זה חשוב מאוד מכיוון שכך תוכלו לדעת היכן אתם עומדים, כמה כסף הבנק מוכן לתת לכם.
מומלץ לבדוק את זה אפילו לפני שמתחילים לחפש בית, יש כאלה שכלל לא זכאים למשכנתא.
אחרי שתוציאו את האישור העקרוני תוכלו לדעת איפה אתם עומדים כלכלית מבחינת הבנקים, איזה בית אתם יכולים להרשות לעצמכם ומה ההון העצמי שאתם נדרשים לגייס בשביל לקנות אותו.

אז איך מוציאים את האישור עקרוני ?

מגישים בקשה באתרי האינטרנט של הבנקים למשכנתאות וממלאים את הפרטים הנדרשים כמו שווי העסקה, גובה ההון העצמי, המשכנתא הנדרשת וכדומה קובעים פגישה טלפונית עם יועץ משכנתאות בבנק. לפגישה מגיעים עם תעודת זהות כולל ספח. שימו לב - לא מחייב שהבנק בו תגישו בקשה למשכנתא יהיה הבנק בו מנוהל החשבון שלכם. לאחר הפגישה מקבלים את האישור העקרוני !

*יועץ משכנתאות מוציא את האישור העקרוני בשביל הלקוחות

3 אופציות לאישור העקרוני -

הראשונה וזו שאנחנו שואפים אליה היא זו שמאשרים את גובה המשכנתא הנדרשת לרכישת בית. האישור לא מחייב אתכם לקחת את המשכנתא מהבנק, זוהי הצעה פתוחה שלא מחייבת אתכם ולא את הבנק שעומדת לרשותכם, במידה ותחליטו להתקדם עם הבנק ההצעה תהיה בתוקף לזמן מוגבל.

השנייה היא זו שלא מאשרים את הסכום שהגשתם למשכנתא אבל הבנק מוכן לבחון אופציה לסכום אחר נמוך יותר כמובן.

האופציה האחרונה היא זו שלא מאשרים משכנתא בכלל. **אבל** אל תדאגו זה לא אומר שבכל הבנקים לא יאשרו לכם משכנתא. סירבו בבנק אחד ? אפשר לחזור על התהליך - בבנק אחר.

אישור עקרוני זה שלב חשוב - אבל כאן הדרך רק מתחילה ...



בשביל השקט הפיננסי שלכם

אז למי מומלץ לגשת לבנק עם יועץ משכנתאות ?

- אנשים שמחפשים להעביר את כאב הראש של 90% מעבודת המשכנתא מהם ולהמשיך בשגרת העבודה שלהם
- **למי שאין זמן להתרוצץ בין הבנקים**
- **מי שלא מבין את השפה הבנקאית ואיך מנהלים מול הבנק משא ומתן**
- **בעיקר לאנשים שרוצים לחסוך כסף**

תנאים לקבלת משכנתא

ראשון ומאוד בסיסי - להעביר את כל החומר הנדרש - תלושי שכר, תדפיסי חשבון בנק ועוד .

התנאי השני קשור להון העצמי שלכם ולהיקף המשכנתא. הבנק לא יכול כמובן לספק לכם משכנתא של 90%, ולכן נדרש מכם הון עצמי המספיק למימון של 25%-50% ממחיר רכישת הדירה. ז"א שעל מנת לרכוש בית בשווי של מיליון, צריך להיות עם הון עצמי של 250,000 לפחות.

תנאי נוסף הוא שגובה ההחזר יהיה עד 40% מגובה המשכורת וההכנסות על מנת שלא תגיעו למצב שלא תוכלו לעמוד בהחזרי המשכנתא השוטפים ובהוצאות הנוספות שיש לכם – בכל זאת, הבנק רוצה את הכסף שלו חזרה.

למסלולי המשכנתא יש מגוון של אפשרויות – כדאי מאוד לברר ולבדוק את היתרונות והחסרונות של כל מסלול ולברר מה ההחזר החודשי הצפוי. בחירת המסלול הלא נכון עלולה לעלות ביוקר בעתיד הרחוק, לכן בעת תיכנון המשכנתא מומלץ להתייעץ עם מומחה למשכנתאות או לחקור את הנושא לעומק.

יועץ המשכנתאות יציע לכם אופציות לתמהילים שונים, חלקם עם החזרים חודשיים שונים.

אצלנו בנוסף לזה מקבלים המלצה על ביטוח חיים/משכנתא/דירה והליווי הוא מהשלב הראשון עד החתימה על המשכנתא.

בדיקה נוספת שעורך הבנק הוא ההכנסות, תלושי שכר, יציבות הלווים וותק בעבודה. במידה ומדובר שבעצמאי – הבנק דורש אישור מרו"ח לגבי הכנסות ודו"ח אחרון שהוגש למס הכנסה.

תדפיסי עובר ושב – לראות שתוכלו לעמוד בתשלומי המשכנתא. בדיקה של הכנסה פנויה, חריגות בחשבון ומהמסגרת, תשלומים שחזרו.

כמה הדירה שווה ?

הבטוחה של הבנק כנגד ההלוואה – זו הדירה, לכן יעריך הבנק את שווי הנכס במקביל לאישור העקרוני.

איך ההערכה מתבצעת?

הבנק מספק רשימה של שמאים ואתם מזמינים את אחד מהם. עלות השמאי מקרקעין נעה בין כמה מאות שקלים ומי משלם ? אתם.

הערכת השמאי היא מהדברים החשובים ביותר בעסקה שלך מכיוון שהמיון שניתן על ידי הבנק נקבע על פי ההערכת השמאי ולא לפי מחיר העסקה שנחתמה. במידה והשמאי מעריך את הנכס בשווי נמוך יותר מערך העסקה שסגרתם –

- (1) הבנק יוריד את סכום המשכנתא שהתקבל באישור העקרוני לפי השווי החדש
- (2) תצטרכו לגייס כספים נוספים בשביל להשלים את העסקה

לכן השאיפה היא בהערכת שמאי מקרקעין היא שההערכה תהיה **בדיוק או יותר ממחיר העסקה !**

לדוגמא:

אורטל וקובי רכשו נכס באשקלון ב1,240,000 ₪ ובחרו לעבור את תהליך המשכנתא לבדם. אחרי שקיבלו אישור עקרוני על הסכום שהם היו צריכים וכשהגיע השמאי לנכס לבדוק מה השווי שלו, הלקוחות קיבלו הערכת שווי נכס של 1,060,000 ₪. אורטל וקובי צריכים כרגע להשלים עוד 180,000 ₪ ! מכסף שלהם ולא במימון (משכנתא).

מה עושים בשביל למנוע מצב כזה ? (הם לא רצו לעשות את השמאות המוקדמת כי היא עלתה 2,000 ₪)

מבצעים את השמאות לפני חתימה בהמלצתם של אנשי המקצוע בעסקה, עו"ד/מתווך/יועץ משכנתאות. שמאות לפני חתימה עולה יותר כסף משמאות לאחר חתימת חוזה.

- לא סתם ממליצים לעשות שמאות מוקדמת.

במקרה של קובי ואורטל 2,000 ₪ יכלו להציל להם 180,000 ₪.

השלב האחרון – אישור סופי וקבלת הכסף

אז אחרי שהגשתם את כל הטפסים, קיבלתם הערכת שמאי ותמהיל המשכנתא מוכן ומאושר ע"י הבנק – ברכות הגעתם לשלב החתימות ! שימו לב שפרק הזמן למימוש ההסכם מול הבנק בתנאים שקבעתם הוא מוגבל למימוש במידה ולא עמדתם בזמן התנאים עשויים להשתנות לטוב ולרע ! החתימה בעצם היא חוזה מולכם ומול הבנק – שבו מסכמים את תנאי ההלוואה וחותרים על הוראת קבע לתשלומי המשכנתא לבנק המממן.

הכסף לא מגיע לחשבון האישי שלך, אלא לחשבון של המוכר אתם תקבלו את הכסף בצ'ק לזכות מוכר הדירה.

לאחר פתיחת התיק מול הבנק, העבודה עוברת לעו"ד המלווה את התיק