

25.59x31.71	1/3	עמוד 30	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	29/12/2015	51147590-2
נוף בראשית - פרוייקט בניי - 89427					



30
 250 אלף שקל, נמכר!
 איפה אפשר לקנות דירה
 עם הון עצמי כזה?

צילום: שאטרסטוק

250 אלף שקל, לפקודתך

נניח שאתם זוג צעיר שברשותו רבע מיליון שקל לכל היותר. האם זה יספיק לכם לקנות דירה? ובכן, תלוי איפה. ידיעות הנדל"ן בדקו מהו ההון העצמי המינימלי וגובה המשכנתה הנדרשים לצורך רכישת דירת 4 חדרים חדשה בעשרה יישובים בארץ

<< עופר פטרסבורג

ריה, כרמיאל, אילת, קריית אליעזר, קריית-אטא, צפת, נתיבות, שדרות, באר-שבע, עכו, חיפה, קריית-עקרון, עפולה, חדרה ועוד.

על מנת לרכוש דירה חדשה באחד היישובים היקרים יותר ברחבי הארץ – תל-אביב, ירושלים או רעננה, למשל – יידרש הלווה להחזיר מדי חודש סכום הגבוה מ-40 אחוז מההכנסה החודשית שלו, דבר שלרוב הבנקים לא מאפשרים (לפי הוראות בנק ישראל, כאשר החוזר עולה על 50 אחוז מההכנסה החודשית, לא ניתן לאשר את המשכנתה). לכן מי שרצה לרכוש דירה בערים היקרות יידרש לאחד משני הצעדים: להביא הון עצמי גבוה יותר שיקטין את היקף ההלוואה הנדרשת, או לצרף להלוואה "ערב תומך", כמו למשל ההורים, שישתתפו בתשלום החזר החודשי. משכנתה היא, ככל הנראה, העסקה הכלכלית הגדולה והמשמעותית שרוב האנשים יבצעו במהלך חייהם. לכן חשוב להקדיש זמן ומחשבה בתכנון תמהיל ההלוואה, כך שהיא תתאים לצורכי המשפחה בהווה ובעתיד.

כאן בדירות ששוויין אינו עולה על מיליון שקל. צריך להיות מציאותיים. זה לא ממש נורא למשפחה להיחיל את החיים בדירה שזהו מחירה. אמנם רוב הסיכויים שזו תהיה דירה ישנה יחסית, ללא מעלית או ממ"ד, אבל גם במחיר של 800 אלף שקל ניתן למצוא דירת 4 חדרים מרווחת. באתר רי/מקס ישראל, לדוגמה, מופיעים כיום למעלה מ-600 נכסים, ששוויים נעו מ-390 אלף שקלים ועד 800 אלף שקלים, ביישובים רבים, בהם בת-ים, נצרת, יקנעם, גבעת אולגה, קריית-מלאכי, דימונה, ירוחם, נה-

מה כסף באמת צריך כדי לרכוש דירה? במקרים רבים, מתברר, די ב-200-250 אלף שקלים כהון עצמי, כי איש הרי לא משלם את כל סכום הרכישה במזומן. מכיוון שלפי הוראות בנק ישראל ההון העצמי המינימלי לרכישת דירה ראשונה חייב להיות 25 אחוז ממצירה, ניתן לקחת במקרה זה משכנתה בסך 600-800 אלף שקל בלבד. כלומר, מדובר



” צריך להיות מציאותיים. אמנם רוב הסיכויים שזו תהיה דירה ישנה יחסית, ללא מעלית או ממ"ד, אבל גם במחיר של 800 אלף שקל ניתן למצוא דירת 4 חדרים מרווחת ביישובים רבים, בהם בת-ים, נצרת, יקנעם, דימונה, כרמיאל ועוד

26.49x31.19	2/3	עמוד 32	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	29/12/2015	51147594-6
-------------	-----	---------	-------------------------	------------	------------

נוף בראשית - פרויקט בניי - 89427



פרויקט נוף בראשית, עפולה (הדמיה) היזם: קבוצת לוינשטין, אגדים וקימה ברזילי. דירות 4 חדרים בפחות ממיליון שקל

הון עצמי מינימלי: 213 אלף שקל.
 המשכנתה הנדרשת: 640 אלף שקל.
 החזר חודשי: 2,700 שקל, המהווים פחות מ־20 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **נתיבות**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה במסגרת מברזי "מחיר למשתכן": 940 אלף שקל.

הון עצמי מינימלי: במידה שאתם זכאים לרכוש דירה במסגרת זו, תוכלו לבצע רכישה בנתיבות עם הון עצמי של 235 אלף שקל.

המשכנתה הנדרשת: 705 אלף שקל.

החזר חודשי: 2,960 שקל, המהווים 19.7 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **צפת וחריש**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 990 אלף שקל.

הון עצמי מינימלי: על מנת לרכוש דירה בעיר החדשה חריש או בעיר הוותיקה צפת, נדרש הלווה להון עצמי בגובה 248 אלף שקל.

המשכנתה הנדרשת: 743 אלף שקל.

החזר חודשי: 3,125 שקל, המהווים 20.8 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **באר-שבע**

מחיר דירת 4 חדרים: 1.15 מיליון שקל.

הון עצמי מינימלי: 288 אלף שקל.

המשכנתה הנדרשת: 863 אלף שקל.

החזר חודשי: 3,630 שקל, שהם 24.2 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **פתח-תקווה**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 1.55 מיליון שקל.

הון עצמי מינימלי: 388 אלף שקל.

המשכנתה הנדרשת: 1.163 מיליון שקל.

החזר חודשי: 4,905 שקל, שהם 32.7 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **ראשון-לציון**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 1.765 מיליון שקל.

« המשך בעמוד 36 »

המשכנתה הבסיסי שמוצע) ומה יחס ההחזר מההכנסה החודשית. לצורך הבדיקה נבחר פרופיל לווה מעשירונים 7.5, עם הכנסה חודשית ממוצעת של 15 אלף שקל. המומחים התאימו לו הרכב משכנתה סולידי, שמציע מבנה החזרים הנחלק לשלושה חלקים: שלישי החזר בריבית פריים, שלישי בריבית קבועה צמודה, ושלישי בריבית משתנה כל חמש שנים (עוגן אג"ח) וצמודת מדר, לתקופה של 25 שנים. מחירי הדירות נלקחו מתוך נתוני משרד הבינוי והשיכון.

• **עפולה**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה במסגרת מברזי "מחיר למשתכן": 640 אלף שקל.

הון עצמי מינימלי: אם אתם בעלי זכאות לרכישת דירה במסגרת התוכנית והשקעה נפשכם להתגורר בצפון, יש לכם אפשרות לרכוש דירה בעפולה עם הון עצמי של 160 אלף שקל בלבד.

המשכנתה הנדרשת: 480 אלף שקל.

החזר החודשי: 2,015 שקל המהווים 13.4 אחוז מההכנסה החודשית.

• **לוד (אחיסמך)**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה במסגרת מברזי "מחיר למשתכן": 780 אלף שקל.

הון עצמי מינימלי: לבעלי זכאות במסגרת "מחיר למשתכן", ישנה אפשרות להתגורר במרכז הארץ תמורת הון עצמי בגובה 195 אלף שקל.

המשכנתה הנדרשת: 585 אלף שקל.

החזר חודשי: 2,460 שקל, המהווים 16.4 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **דימונה**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 853 אלף שקל.

« המשך מעמוד 30 »

היום, כאשר הריבית אפסית, משכנתה היא ההלוואה הכי דאית ביותר. בשנים האחרונות היקפי העסקאות המבוצעות בשוק הנדל"ן הגיעו לשיאים שלא נראו בעבר, הביקוש לדירות בקרב הציבור הלך וגדל, הן בקרב רוכשי דירה ראשונה והן בקרב משפרי דור ומשקיעים. כתוצאה מגידול בהיקפי העסקאות, גדל גם שוק המשכנתאות בהתאם. מכיוון שלכל מבקש משכנתה יש פרופיל שונה, ניתן להתייחס לאדם או לזוג משכנתאות שונות, עם מסלולי החזרים מגוונים. "כל משפחה צריכה לעשות את החשבון האישי שלה, וליקחת משכנתה שבמסגרתה סכום החזר החודשי לא יהווה מעמסה גדולה מדי על התקציב המשפחתי", אומר ברנרד רסקין, מנכ"ל רשת התיווך רי/מקס. "רכישת דירה בסכום הזה ועם ההון העצמי הזה בהחלט יכולה להבטיח למשפחה גם להחזיק דירה בבעלותה, וגם לא לסכן את מצבה ועתידה הכלכלי".

מפת הכסף

ידיעות הנדל"ן, בשינוף המומחים של בנק מזרחי-טפחות, מציגים בואת מגוון אפשרויות למימון רכישת דירת 4 חדרים חדשה ביישובים שונים ברחבי הארץ. הבדיקה מציגה מה הוא ההון העצמי שלו תדרשו בעסקאות הבאות, מהו גובה ההחזר החודשי שאותו תדרשו לשלם (בהתאם למבנה

” מי שירצה לרכוש דירה בערים היקרות יידרש לאחד משני הצעדים: להביא הון עצמי גבוה יותר שיקטין את היקף ההלוואה הנדרשת, או לצוף להלוואה "ערב תומך", כמו למשל ההורים שישתתפו בתשלום החזר החודשי

24.24x24.83	3/3	עמוד 36	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	29/12/2015	51147599-1
נוף בראשית - פרויקט בניי - 89427					

פרויקט חלומות יקנעם של חברת שיוכן ופניו נדל"ן | צילום: מדיה וי

250 אלף שקל, לפקודתך

« המשך מעמוד 32

הון עצמי מינימלי: כפי שמחייבות הוראות בנק ישראל, 25 אחוז מסכום הדירה הם 441 אלף שקל. המשכנתה הנדרשת: 1.324 מיליון שקל. החזר חודשי: 5,575 שקל, שהם כ־37 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **אשדוד**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 1.4 מיליון שקל. הון עצמי מינימלי: 350 אלף שקל. המשכנתה הנדרשת: 1.050 מיליון שקל. החזר החודשי: 4,420 שקל, שהם פחות מ־30 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **חיפה**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 1.5 מיליון שקל. הון עצמי מינימלי: 375 אלף שקל. המשכנתה הנדרשת: 1.125 מיליון שקל. החזר חודשי: 4,740 שקל, שהם 31.6 אחוז מסך ההכנסה החודשית.

• **רעננה**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 2.075 מיליון שקל. הון עצמי מינימלי: 519 אלף שקל המהווים 25 אחוז ממחיר הדירה, לפי הוראת בנק ישראל. המשכנתה הנדרשת: 1.556 מיליון שקל. החזר חודשי: 6,550 שקל. כפי שצוין כאן, לרוב הבנקים אינם מאפשרים לקיחת משכנתה ביחס של למעלה מ־40 אחוז מסך ההכנסות, ולכן הלווה יידרש להון עצמי נוסף או הלוואת "ערב תומך".

• **ירושלים**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 2.26 מיליון שקל. הון עצמי מינימלי: 565 אלף שקל. המשכנתה הנדרשת: 1.695 מיליון שקל.



כי הוא צפוי לקבל מענק כלשהו בשנים הקרובות, כדאי לקחת משכנתה שתאפשר לו החזר חלק משמעותי מהסכום, בלי קנסות.

בנוסף, כדאי לשים לב לנקודות הבאות:

- גובה ההחזר החודשי במשכנתה המבוקשת.** כשנוטלים משכנתה במסלולים צמודי מדד או מסלולים בריבית משתנה, יש לקחת בחשבון שהריבית או המדד עלולים לעלות וכך גם גובה ההחזר החודשי. לכן מומלץ לתכנן הלוואה כך שהחזר החודשי לא "יחנוק" אתכם, כך שהמשך תשלום המשכנתה יתאפשר לכם גם אם יהיו עליות בריבית ו/או במדד, או אם תתעורר בעיה כלכלית זמנית.
- בראיות כלכלית מול נוחות.** מטבע הדברים ככל שתקופת ההלוואה תהיה קצרה יותר, סך כל התשלום לבנק על פני תקופת ההלוואה, יהיה קטן יותר. אלא שמול החישוב הכלכלי הזה עומדות הנוחות ו"איכות החיים", הנגזרות מגובה ההחזר החודשי, שיהיה גבוה יותר ככל שתקופת ההלוואה תהיה קצרה יותר. לכן כדאי לאזן בין הכראיות הכלכלית ליכולת ההחזר, על מנת שהתשלום החודשי יהיה "נוח", ושניתן יהיה "לחיות איתו בשלום" לאורך זמן.
- הצמדה.** בחלק מההלוואות, יש לקחת בחשבון כי יתרת קרן ההלוואה לסילוק וגובה התשלום החודשי, משתנים לאורך חיי ההלוואה בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן או בהתאם לשערי החליפין (בהלוואות מט"ח).

4 יתרה לסילוק מוקדם. רבים מנוטלי המשכנתאות פורעים את ההלוואה לפני מועד סיומה. פירעון מוקדם יכול לנבוע ממגוון סיבות ובהן קרנות השתלמות, חסי כונות, מכירת נכס, מחזור משכנתה ועוד. משום כך, רצוי להיערך מראש גם להתרחשות משמחת: יש לקחת בחשבון את הגורמים המשפיעים על יתרת ההלוואה בעת הסילוק המוקדם, את גובה עמלת הפירעון המוקדם ומועדים שבהם ניתן לפרוע את ההלוואה ללא עמלה.

5 קצב ירידת קרן ההלוואה. ההחזר החודשי מורכב מתשלום על חשבון הקרן, ומתשלום על חשבון הריבית. ישנם מסלולים כמו מסלולים עם לוח סילוקין בקרן שווה, שבהם אפשר לסלק מהר יותר את הקרן. כך תשלמו הרבה פחות על חשבון הריבית בסוף תקופת ההלוואה.

החזר חודשי: 7,140 שקל, שהם 47.6 אחוז מסך ההכנסה החודשית של הלווה. גם במקרה זה ישנה בהחלט סבירות שהוא יידרש להביא הון עצמי נוסף או "ערב תומך".

• **תל-אביב**

מחיר דירת 4 חדרים חדשה: 2.8 מיליון שקל. הון עצמי מינימלי: 700 אלף שקל. המשכנתה הנדרשת: 2.1 מיליון שקל. החזר חודשי: 8,845 שקל, שבמקרה זה הם 59 אחוז מסך ההכנסה החודשית של הלווה. מכיוון שכאמור, הוראות בנק ישראל אינן מאפשרות לקיחת משכנתה שיחס ההחזר שלה הוא מעל 50 אחוז, ומכיוון שגם הבנקים עצמם לא ממחרים לתת משכנתאות שיחס ההחזר שלהן עולה על 40 אחוז מסך ההכנסות, גם במקרה זה הלווה יידרש לגייס הון עצמי גבוה יותר או לצרף הלוואה "ערב תומך".

מצב החשבון

אם אכן הגעתם לרגע המשמח של סגירת עסקה, לפני שתחייבו על משכנתה כדאי שתחליטו מהם הפרמטרים החשובים לכם, ובהתאם לכך השוו את ההצעות השונות שאותן קיבלתם. אם אתם זוג סטודנטים, אתם יכולים להניח כי בשנים הראשונות לחזר המשכנתה הכנסתכם תהיה מוגבלת, ולאחר סיום הלימודים היא תעלה. לכן כדאי לכם לקחת משכנתה עם חוזרים נמוכים בשנים הראשונות, ובהמשך עלייה בסכום החוזרים. לאדם שיוודע

” ככל שתקופת ההלוואה תהיה קצרה יותר, סך כל התשלום לבנק על פני תקופת ההלוואה, יהיה קטן יותר. אלא שמול החישוב הכלכלי הזה עומדות הנוחות ו"איכות החיים", הנגזרות מגובה ההחזר החודשי, שיהיה גבוה יותר