

המדריך לקניית דירה

יו"ל ע"י דירה על הקרקע

שבט התשפ"ה

dirakarka@gmail.com

©

הקדמה

מדריך זה מיועד לזוגות שמעוניינים לקנות דירה, רק לא יודעים איך.
המדריך מבוסס מנסיונם האישי של זוגות שהעזו לעשות צעד ולקנות בית.
חשוב לדעת: הדרך לקניית הדירה עוברת עליות ומורדות, בעיקר בגלל התקציב שלא תואם
את החלום, לפעמים מגיעים למבוי סתום או רגעי יאוש.
לכן לפני היציאה לדרך מומלץ לבחור מישהו קרוב שרוצה בטובתכם, שילוו אתכם לאורך
המסלול ויתן כח ותמיכה.
ועם תפילה והשתדלות נכונה בעז"ה נצליח!

בברכת דרך צלחה
צוות דירה על הקרקע

פרק א - החלום

לרוב מה שמעכב את רכישת הדירה זה המרחק בין החלום למציאות .
כלומר הדירה שהזוג חולם עליה היא גדולה, במיקום טוב, אך המחיר אינו תואם את יכולותיו הכלכליות .

במקרה כזה הנטייה הרווחת היא לא לעשות כלום עד שהחלום יתאים את עצמו למציאות, כלומר מחכים לדירת שתתאים למחיר שאנחנו מסוגלים לשלם.
לזמן הזה יש מחיר :

א' תשלום שכר דירה כל חודש ללא תכלית,

ב' מחירי הדירות עולים וערך הכסף יורד,

ג' הכסף שההורים רוצים לתת לנו עבור הדירה - כבר נעשה בו שימוש (חתונות של אחים נוספים)

ד' המשפחה מתרחבת, ההוצאות גדלות והסכום ללקיחת משכנתא יורד

והבעיה העיקרית היא שאין סיבה שהמחיר של הדירות באמת ירד מכיוון שלכל דירה יש מחיר, והמחיר נקבע לפי היצע וביקוש.

במקום שיש ביקוש רב והיצע נמוך, המחיר גבוה

ובמקום שיש היצע רב וביקוש נמוך, המחיר נמוך

אם כך מה הפתרון? לקרב את המציאות לחלום !

לבצע תחנה בדרך לדירה אליה שואפים כלומר לקנות דירה במחיר שאנחנו מסוגלים כרגע לקנות (גם במידה וזה יהיה דירה להשקעה), ולמכור אותה בעוד זמן ברווח, וזה יהיה דרך למנף את ההון עצמי לדירת החלומות.

בדרך זו אנו מרוויחים שההון העצמי שיש לנו ביד שומר על ערכו ביחס לשוק הדיור, ובמקרים מסוימים אף יגדיל אותו.

פרק ב' – המחיר

כשבאים לקנות דירה דבר ראשון צריך לברר בכמה כסף אנחנו יכולים לקנות דירה. איך נדע?

ובכן בנק ישראל קבע שאפשר לקבל הלוואה לדירה מקסימום עד 75% ממחיר הדירה. והיתר צריך להיות מהון עצמי (כלומר כל 100 אש"ח מורכב מ-75 אש"ח הלוואה ו-25 אש"ח הון עצמי)

בנוסף ההחזר החודשי של המשכנתא לא יעלה על שליש מההכנסה (חשוב: "הכנסה פנויה לנפש" כלומר בלי חובות של הלוואות שיורדות מהחשבון) לדוגמא:

אם הזוג מרוויח 6000 ₪ ההחזר החודשי לא יעלה על 2000 ₪
דוגמא נוספת:

אם הזוג מרוויח 6000 ₪ וקיימת להם היום הלוואה בהחזר חודשי של 1000 ₪ ההחזר החודשי של המשכנתא לא יעלה על 1666 ₪ ($5000 = 1000 - 6000$, $1666 = 5000 / 3$)

בסטנדרט של מסלולי המשכנתא יוצא שמשלמים בגדול כ-530 ₪ על כל 100 אש"ח משכנתא כלומר מי שיכול לשלם 2000 ₪ חודשי - יכול לקחת 400 אש"ח הלוואה.

ואם כן מי שלוקח משכנתא בסך 420 אש"ח נדרש להביא הון עצמי בסך 180 אש"ח ומחיר הדירה שבאפשרותו לקנות יהיה 600 אש"ח

כדאי להימנע מהפתעות ולהיות מוכנים לכלל ההוצאות הנלוות, לכן יש לחשב בנוסף:

עלות תיווך כ-2% מהעסקה + 18% מע"מ

עו"ד כ-0.5% מהעסקה + מע"מ 18%

יועץ משכנתא

שמאות על הדירה

אגרות כ-2000 ₪

אם קונים דירה להשקעה ולא למגורים אחת הבדיקות אם הנכס שווה כלכלית היא תשואה שנתית .

דהיינו שכירות שנתית 11 חודש ולא 12 כי חודש 1 שומרים להוצאות בנכס

לחלק לעלות הדירה .

באופן כזה:

דירה שעלתה 600 אש"ח ומושכרת ב $1500 * 11 = 16500$: $600000 = 0.02$
ולכן לפעמים בדירה זולה, התשואה השנתית גבוהה יותר מדירה יקרה
כדאי לדעת-

אם משכירים דירה דרך מתווך התשלום הוא חודש שכירות בשנה

בנוסף בבוא היום כשבאים למכור את הנכס צריך לשים לב שמחיר הדירה עלה משמעותית
כך שאחרי הוצאות המכירה ופריעת המשכנתא יישאר סכום עבור ההון העצמי לדירת
החלומות.

פרק ג' ירידה לשטח

אחד הצעדים החשובים בדרך להחלטה על קניית דירה נגרם מהירידה לשטח.

את הירידה לשטח יש לבצע לפני שהוצאנו אישור עקרוני אחרי שגיבשנו מחיר והחלטנו על עיר שבה אנחנו מעוניינים להתחיל לחפש דירה.

פשוט להסתובב בעיר , להתרשם, לראות שכונות, מרכזים מסחריים, לאכול גלידה (: , לחוש את האוכלוסייה בעיר וכו' אפילו להיכנס לדירה או שתיים.

הסיבות לעניין - מצד אחד זהו צעד קל ולא מחייב כי גם אם נרצה לקנות דירה לא נוכל (אין אפילו אישור עקרוני).

ומצד שני הניסיון הוכיח שכמה שזה נשמע חסר תועלת - זוגות שנסעו לטיול כזה מהר מאוד הגיעו לדירה, כי הדברים הפכו מתאוריה למציאות, אדם שיושב בבית חש קושי בעשיית צעדים אפילו קטנים מחשש ומפחד מהלא ידוע.

הירידה לשטח וראיית המציאות מול העיניים מורידה את החששות ומקדמת לצעד הבא. ולחילופין - סיור בעיר יכול לגרום לזוג להחליט שהמקום לא מתאים להם ולקדם אותם לעיר הבאה.

פרק ד' – הבחירה

איפה קונים דירה להשקעה?

בחירת עיר:

עיר שיש בה ביקוש לשכירות!

כיצד ניתן לזהות ביקוש שכירות?

א' כמה מהדירות שעומדות למכירה מושכרות, ב' כמה זמן לוקח להשכיר דירה באזור (ישנם פרמטרים נוספים: כמו אוניברסיטה באזור, מרכזי תעסוקה גדולים וכו')
בכל אופן יש לשים את הדעת שבאזור שעומדות הרבה דירות להשכרה – יד השוכר על העליונה.

יש ב' צדדים א' דירה שקונים להשקעה היא נטו כסף וצריך לקנות אותה במקום הרווחי ביותר בלי להתחשב ברגשות

ב' יתכן שכל זה נכון באנשים שכל עניני הטיפול בדירה עובר דרך אנשי מקצוע ואחזקה מקומיים ולהם נותר רק להפקיד את הצקים

אבל אם אתם חושבים שתצטרכו פעם איזה בעל מקצוע או אפילו לבא לחתום חוזה פעם בשנה יש יתרון לקנות במקום שמרגישים שהוא נחמד ונעים (אפילו לנפוש בדירה אם היא ריקה איזה פרק זמן) וגם ישנם אנ"ש שיכולים לעזור במקרה הצורך.
ואם כן יתכן שעדיף להתחיל בעיר שקרובה לליבכם כגון שיש בה מכרים או קרובי משפחה או שאתם מרבים לנפוש בה

בחירת שכונה:

בכל עיר יש סקאלה של מחירים החל בגבוה וכלה בנמוך
הדירות היקרות פונות למעמד הגבוה בעיר (קבוצה קטנה)
הדירות הזולות פונות למעמד הנמוך בעיר (אנשים חלשי ממון)
לכן עדיף לקנות את הדירות הממוצעות הן מבחינת מחיר והן מבחינת גודל

סיור באזור:

חשוב להסתובב בשכונה לראות את האנשים המתגוררים בה - אופי, מעמד כלכלי, סגנון...
נראות הבניינים, קרבה לתח"צ, חנויות, מוסדות לימוד
ממש לראות את השכונה בעיני השוכר הפוטנציאלי.

הדירה:

קומה אחרונה יש חשש לרטיבות – נדרש לבדוק היטב
קומות גבוהות ללא מעלית- שוכרים פחות אוהבים

עדיפות לקניית דירה שכבר מושכרת כי אנחנו צריכים את הכסף מידי למשכנתא וגם אם
נחליט בהמשך להחליף שוכר עדיף שקודם יכנס כסף עד התייצבות כלכלית
מומלץ מאוד להתעקש שהשכירות תשולם בצקים בלבד / או בהעברה מחברת עמידר וכדו'
לזכאי הדיור הציבורי
ולהימנע כמה שפחות מתשלומי מזומן חודשיים שגוררים אחריהם התעסקות חודשית
קבועה.

פרק ה' – קניית הדירה

בשעה טובה נמצאה הדירה-

לפני עריכת החוזה יש להוציא אישור עקרוני כדי למנוע עוגמת נפש!!

אם לוקחים משכנתא ישר מהבנק – להוציא לבד

ואם לוקחים משכנתא דרך יועץ -להוציא דרכו

(ליועץ יש עדיפות בב' דברים א' הריביות שהוא משיג יותר נמוכות כי הוא לקוח עסקי שמביא לבנק)

כמה תיקים ולבנק שווה לעשות הנחות בשביל שיביא עוד לקוחות

ב' אם צריך לסדר ולהעביר דברים מעבר לתיק רגיל יש לו ניסיון יותר ממך)

לצורך המשכנתא צריך

צילום ת.ז. של 2 בני הזוג כולל ספח

3 תלושי שכר אחרונים

3 אישורי כולל הכוללים סכום

תדפיס עובר ושב 3 חודשים

דפי הלוואות בנקאיות או חוץ בנקאיות אם יש כגון לרכב

(חשוב מאוד לדאוג שהחשבון ב3 חודשים הללו יהיה מסודר ללא משיכות והפקדות נטולות פשר

ולכל הכנסה יהיה מקור)

פרק ו' – צמצום המשכנתא

החודשים הראשונים אחרי הקניה, יכולים להיות לפעמים קצת מאתגרים מבחינה כלכלית. לעיתים זה שוכר שטרם נמצא וכדומה יש לקחת אויר , להתפלל לס"ד ולהאמין שהישועה בדרך , מניסיון...

לאחר ההתייצבות הכלכלית, כדאי במקביל להחזרי המשכנתא להשתדל לפרוע את המשכנתא אפילו בחלקים קטנים. הרווח הוא שבשעת מכירת הדירה הכסף שיישאר ממכירת הדירה עבור ההון העצמי לדירה הבאה -יהיה גבוה יותר. בהחזר המוקדם יש 2 אופציות:
1 קיצור השנים
2 הפחתת הסכום
בהפחתת הסכום הרווח הוא סכום נוסף פנוי לחסכון עבור ההחזר הבא..
**כדאי לבדוק בעת נטילת המשכנתא אופציות ליציאה ללא קנסות

בתפילה להצלחה וס"ד בכל הצעדים!

צוות דירה על הקרקע

