

## התחלתם לחפש דירה? חמישה כללי הזהב לרכישת דירה בראש שקט

### 1. תקציב הרכישה:

- מחיר הדירה הוא חלק הארי של עלות הרכישה אולם חשוב שלא נשכח גם את ההוצאות הנלוות כגון:
  - תיווך – עבור דירות יד שניה.
  - עו"ד – גם בדירת קבלן כדאי להצטייד בעו"ד מטעמכם.
  - יעוץ משכנתאות – עולה כסף אך שווה זהב.
  - שמאות אגרות ועמלות של הבנק - שמאות דרך הבנק זולה יותר, שמאות מוקדמת נותנת בטחון ברכישה.
  - תוספות / שידורים ושונות – במידה ואתם שוקלים דירה יד שניה ומתכוונים לעשות שיפוץ משמעותי כדאי לפני סגירת העסקה להביא קבלן שייתן הצעת מחיר.
  - משכנתא מקסימלית – דירה יחידה עד 75% ממחיר הדירה, דירה חליפית 70%, דירה להשקעה 50% - נלוות בנוסף.

### 2. גובה החזר החודשי:

- החזר החודשי חייב להשתלב בתוכניות המשפחתיות בהווה ובעתיד.  
זוג צעיר שרוכש דירה צריך לתכנן כיצד ישלם משכנתא + מעונות / גנים / חוגים / חופשות משפחתיות ועוד.  
במידה ויש צפי להגדלת הכנסות אפשר לקחת את זה אבל בזהירות.

### חישוב החזר החודשי:

- מחברים את השכר נטו של כל הרוכשים.
- מקזזים החזר חודשי של הלוואות אשר תקופת הסיום שלהן מעל 18 חודש.
- מזונות מתווספים או מופחתים בהתאם לעניין.
- לפעמים יש פרמטרים נוספים שנלקחים בחשבון ולכן לפני שמקבלים החלטה סופית כדאי להוועץ באיש מקצוע.
- לאחר שביצענו חישוב של כל הנ"ל, מכפילים ב 35%-40% וזה סכום החזר המקסימלי.

דוגמא : זוג שמכניס 10,000 נטו צריך לחשוב היטב כיצד יתמודד עם החזר שיתחיל ב 3,500-3,700 ויגדל.  
להחזר החודשי יש להוסיף עלויות של ביטוח חיים וביטוח נכס בממוצע 180-250 שקל לזוג בשנות ה-30-40.  
במידה וכושר החזר של הרוכשים אינו מספיק ניתן להכניס ערבית משלמים מקרבה ראשונה – הורים / אחים  
**מומלץ לבצע בדיקת זכאות - הלוואות מקום / זכאות משרד השיכון.**

### 3. ביטוח חיים

- מומלץ לסגור לפני שחתמתם על הרכישה. במידה ולא עשיתם זאת ובמועד הרכישה לנטילת המשכנתא חל שינוי במצבכם הבריאותי הביטוח עלול להתייקר מאד. הביטוח היא הוצאה שמתווספת להחזר החודשי.

### 4. דוח נתוני אשראי

- מומלץ להוציא דוח נתוני אשראי, לראות את הדרוג שלכם, לוודא שאין שום הפתעה שאתם לא מודעים אליה. פעם בשנה ניתן להוציא בחינם בקפטן קרדיט [/https://captaincredit.co.il](https://captaincredit.co.il)

### 5. עסקאות מורכבות

- עסקה מורכבת יכולה להיות מורכבת מצד הלקוח – הכנסה גבולית/ החזרי שיקים או הרשאות ועוד.  
או מצד הנכס – בעיה ברישום / דירה מחולקת / רכישה מעבר לקו הירוק ועוד.  
יעצת טובה יכולה למצוא פתרונות גם למצבים מסובכים.  
אל תתיאשו מהעסקה ואל תוותרו על יעוץ איכותי בדרך אליה !

**מוזמנים לשיחת יעוץ כדי לגבש תוכנית וגבולות גיזרה ולהצטרף לקבוצת וואטסאפ לשאלות**

[KUKInCI3t4JJ69GQwPSDeq/https://chat.whatsapp.com](https://chat.whatsapp.com/KUKInCI3t4JJ69GQwPSDeq)