



מתחייבים
לתנאים
הטובים ביותר

החברה המועדפת והמובילה לייעוץ וליווי משכנתאות

במסגרת המחיר למשתכן

- מסלול באחריות מלאה
- מסלול חסכון מקסימלי עד הבית - בהתחייבות
- מסלול תמהיל בהתאמה אישית
- חסכון בזמן ובירוקרטיה
- שירות מקצועי ויחס אישי
- החברה המועדפת והמובילה בייעוץ וליווי משכנתאות לזוכי המחיר למשתכן



- 1 מי היזם?
- 2 האם יש ליווי בנקאי?
- 2 מהי פריסת התשלומים בפרויקט?
- 3 מהם מחירי הדירות כולל הצמדה למדד?
- 3 מה ההבדל בין מספר זכיה ומיקום לבחירת דירה?
- 4 איך נדע מה התקציב שלנו?
- 5 מדד תשומות הבנייה למה זה משנה?
- 5 איך נדע כמה דירות בפרויקט בתקציב שלנו?
- 6 מה ישפיע על ההחזר החודשי?
- 6 איך נדע כמה משכנתא נקבל?
- 7 מה יתן לנו וודאות?
- 7 למה בכלל צריך יועץ?
- 8 למה 1 מכל 10 זוכים במחיר למשתכן בחר בנו בשנת 2019?

דברים שחשוב לדעת לפני בחירת דירה במסגרת תכנית "המחיר למשתכן"



מי היזם?

הרבה פעמים אנחנו שוכחים שבסופו של יום רכישת דירה (גם במסגרת המחיר למשתכן) הינה עסקה בין שני צדדים.

כזוכים שעושים את העסקה וההתחייבות הכלכלית כנראה הכי משמעותית בחיינו, אנו קושרים את גורלנו בשנים הקרובות עם יזם וקבלן שמעולם לא הכרנו לפני. חשוב מאוד לברר לגבי המוניטין של היזם, בדרך זו נוכל לגלות לא רק מה תהיה איכות הבנייה של הפרויקט אלא גם מה צופן לנו העתיד מבחינת הקשר עם היזם. למשל, ניתן להניח שיזם ששמו הולך לפניו ושלקוחות העבר שלו שבים ורוכשים ממנו דירות, יעשה הכל כדי לשמור על המוניטין שבנה במהלך השנים.



האם יש ליווי בנקאי?

עפ"י חוק המכר דירות, על היזם לספק לרוכש ערבות לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשים). במסגרת המחיר למשתכן צמצם משרד השיכון את טיב הערבות לערבות בנקאית מלאה.

במידה ובפרויקט עוד אין ליווי בנקאי יש להניח כי פריסת התשלומים ובהתאמה נטילת המשכנתא תתעכב, בעוד שבמידה וכבר יש בנק מלווה והונפקו פנקסי שוברים על פי רוב יהיה עלינו לקחת את המשכנתא כבר בזמן הקרוב.

מהי פריסת התשלומים בפרויקט?

משרד השיכון מאשר ליזם את פריסת התשלומים כפי שלרוב מפורסמת באתר הפרויקט, חשוב מאוד שנדע מה פריסת התשלומים שאישר משרד השיכון בפרויקט שלנו, קיימים הבדלים בין הפרויקטים השונים.

למשל, יש יזמים שמאפשרים הקדמה של תשלומים ובפרויקטים שלהם אנחנו יכולים להקדים את המשכנתא ובכך לחסוך הצמדה למדד תשומות הבניה, לעומתם יזמים אחרים מעדיפים לא לאפשר הקדמת תשלומים או להגביל את ההקדמה עד למשל ל 60% בלבד ממחיר הדירה.

הכרת פריסת התשלומים בפרויקט תאפשר לנו להתכונן נכון ללקיחת המשכנתא, ותספק לנו **הבנה אמיתית של הזמן העומד לרשותינו**.

רבים מלקוחותינו מגלים **הזדמנות משמעותית** בעובדה שלעיתים עומדים לרשותינו גם 3 חודשים לפני ביצוע המשכנתא.

זמן זה יקר מפיז ומאפשר לנו לשפר את הפרופיל הפיננסי שלנו ובכך לשפר את היכולת שלנו למקסום התנאים שנקבל מגופי המימון.

מהם מחירי הדירות כולל הצמדה למדד?

רבים מלקוחותינו מופתעים לגלות כי המחירים המפורסמים באתר משרד השיכון ובאתרי הפרויקטים הינם לפני הצמדה למדד תשומות הבנייה.

ברוב הפרויקטים ישנו פער של 50,000 ואפילו יותר בין מחירי הדירות כפי שפורסמו לבין המחיר שעלינו לשלם ביום הרכישה.

הסיבה לכך היא שבמכרזים בהם זכו יזמים עד לאמצע שנת 2019 מחיר הדירה כפי שחושב על ידי משרד השיכון לרוב צמוד למדד תשומות הבנייה מיום זכיית היזם במכרז. ולכן אם אנו בוחרים דירה שנתיים אחרי זכיית היזם, יתכן ומחיר הדירה שלנו כבר יספוג **5%** נוספים לעיתים גם יותר.

ולכן, **חשוב לזכור** שבפרויקטים בהם יש הצמדה למדד מהזכייה במכרז ולא מקבלת היתר הבנייה המלא של היזם, **לא מספיק לנו להסתמך על מחיר הדירות כפי שמפרסם משרד השיכון** עלינו להוסיף להן את ההצמדה למדד על מנת שנדע מה המחיר של הדירה אותו אנחנו צפויים לשלם.

מה ההבדל בין מספר זכיה ומיקום לבחירת דירה?

מספר הזכייה שלנו בהגרלה אף פעם לא משתנה והוא נקבע במועד הזכייה שלנו בהגרלה, לעומתו מקומנו לבחירת דירה לרוב משתפר פלאים במהלך הזמן, לפני שנדע כמה דירות עלינו לדרג ומה התקציב שעלינו להשיג לצורך רכישת בית במסגרת תכנית המחיר למשתכן, חשוב שנדע מה מקומנו העדכני לבחירת דירה כלומר, כמה זוכים יבחרו דירות לפנינו.

באתר ההרשמה להגרלות ניתן להיכנס אל האזור האישי בו מפורטים פרטי הזכייה שלנו שם נוכל לראות כל פעם כמה השתפר מיקומנו בתור לבחירת דירה.

במידה ומיקומנו בתור הוא 10, כדאי מאוד שיהיו לנו לפחות 10 דירות שמתאימות לצרכים ולתקציב שלנו, במידה ולמשל יום לפני בחירת הדירה מיקומנו בתור משתפר והופך ל 6, מספיק שיהיו לנו 6 חלופות של דירות שמתאימות לצרכים ולתקציב שלנו.

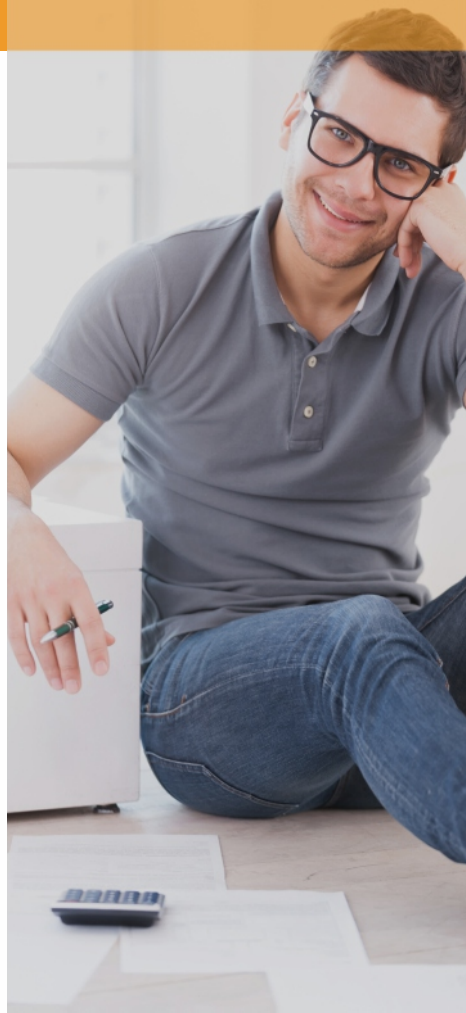
איך נדע מה התקציב שלנו?

בשלב הראשון עלינו להבין מה התקציב שעומד לרשותנו לרכישת הבית.

את התקציב נגדיר לפי ההון העצמי שחסכנו או שאנחנו עתידים לחסוך או להשיג בתוספת סכום המשכנתא בו נוכל לעמוד לפי גובה החזר חודשי מקסימלי שבו אנו מעוניינים.

למשל, אם לרשותנו 200,000 הון עצמי ואנו מסוגלים לעמוד בהחזר של 4,000 שקלים כל חודש. במידה והמשכנתא המקסימלית בהחזר חודשי כזה היא נניח 900,000 שקלים. התקציב שלנו לרכישת דירה יעמוד על $200,000 + 900,000 = 1,100,000$ ₪ זה אומר שרק הדירות שמחירן לאחר הצמדה למדד שווה או נמוך מ-1,100,000 הן בתקציב שלנו ללא קשר לשווי הדירה או להטבות השונות המוצעות לרוכשי דירות במסגרת תכנית המחיר למשתכן.

בנוסף חשוב שניקח בחשבון את העלויות החודשיות הנוספות שיצטרפו להחזר החודשי כגון: ביטוח חיים, ביטוח דירה, עליית ריבית הפריים - במסלול משכנתא בריבית פריים, עליית המדד - במסלול משכנתא צמוד מדד ומשתנים אישיים המשפיעים על ההכנסה הפנויה - כגון הוצאות אישיות צפויות כמו לימודים או רכישת רכב בפריסה לתשלומים.



מדד תשומות הבנייה למה זה משנה?

כפי שהסברנו קודם, חשוב להוסיף את ההצמדה למדד תשומות הבנייה למחיר הדירות בפרויקט.

ולכן במידה ויש דירה למשל שמחירה הינו 1,000,000 בהנחה שהתקציב שלנו הוא עד 1,000,000 יש לוודא שהמחיר לאחר הצמדה לא חורג, כי אז אנו עלולים לבחור דירה שמחירה בפועל הוא 50,000 או אפילו 100,000 יותר.

כאשר אנו מקבלים אישור למשכנתא היא תהיה לפי מחיר הדירה בחוזה ולא לפי התשלומים שנבצע בפועל. ברכישת דירה מקבלן מחיר הדירה צמוד למדד תשומות הבנייה גם לאחר החתימה על חוזה המכר מול היזם, ולכן סכום התשלומים שאנו עתידים לשלם עבור הדירה עלול לעלות על המחיר החוזי.

מומלץ במידה ומתאפשר לא להשתמש בכל ההון העצמי העומד לרשותינו ולשמור 15,000 - 30,000 ₪ בצד לצורך תשלום עלויות מדד תשומות הבנייה הצפויות בכל תשלום עתידי.

איך נדע כמה דירות בפרויקט בתקציב שלנו?

לאחר שהבנו מה התקציב העומד לרשותינו, עלינו לבדוק כמה דירות שמחירן נמוך מהתקציב שהגדרנו מוצעות בפרויקט.

אלא אם כן אנחנו בין הראשונים במיקום לבחירת הדירה, עלינו להיערך מבעוד מועד לאפשרות שהדירה שהכי מתאימה לנו תיבחר לפנינו ולכן **חשוב שנדע מראש כמה דירות פנויות יש בתקציב שלנו** כך שבמעמד בחירת הדירה לא נהיה מופתעים.

באתר הפרויקט ניתן לרוב לראות אילו דירות נותרו לבחירה ומה מחירהן.





מה ישפיע על ההחזר החודשי?

לפני שאנחנו לוקחים משכנתא חשוב שנחליט על גובה ההתחייבויות בה נכון לנו לעמוד, ברוב המקרים הנציג בבנק ישמח לתת לרוב הלקוחות את המשכנתא הגבוהה ביותר האפשרית, הרי הרווח של הבנקים זה מההחזרים של המשכנתא, ככל שניקח סכום גבוה יותר ונפרוס את המשכנתא ליותר שנים. ברור שהבנק ירוויח יותר.

כלל חשוב שאלפי לקוחותינו כבר מכירים, במשכנתא לוקחים את מה שצריכים ולא את מה שאפשר.

בעסקת המימון הכי משמעותית שנעשה בחיים שלנו חשוב לזכור, רק אנחנו קובעים מה ההחזר שנכון עבורנו ועבור משפחתנו.

איך נדע כמה משכנתא נקבל?

לפני שניגע באופן חישוב גובה ההחזר החודשי שהבנק יאשר לנו, חשוב שנזכור שני עקרונות

אם אנחנו מעוניינים לעמוד במשכנתא בהחזר חודשי של 4,000 ₪ **זה לא משנה** אם הבנקים יאשרו לנו החזר של 7,000 ₪.

אם הבנקים מאשרים לנו החזר חודשי מקסימלי של 4,000 ₪ **זה לא משנה** שאנחנו מעוניינים בהחזר חודשי של 7,000 ₪.

חייבת להיות התאמה בין הסכום שאנו רוצים לקחת, לבין הסכום שמאשרים לנו בבנקים.

לעיתים בשביל רכישת הדירה עלינו לגייס באמצעות הלוואה הון עצמי נוסף.

ההחזר החודשי של ההלוואה שניקח יקוּזז מההכנסה הפנויה שלנו כאשר הבנקאי יחשב מה גובה ההחזר המקסימלי שאותו הוא יאשר לנו לקבל.

מה יתן לנו וודאות?

כל אחד יכול לקבל אישור עקרוני במוקד הטלפוני או באמצעות המוקדים הדיגיטלים של הבנקים השונים למשכנתאות, אבל חשוב לדעת שאישורים אלה לא מחייבים את הבנק לתת לכם משכנתא בפועל, ולמעשה אין להם ערך היות ורק לאחר שהבנק רואה את כל התיק שלכם הוא מחליט אילו תנאים הוא באמת מוכן להתחייב להם. **לא סתם באישורים עקרוניים מהבנקים השונים כתוב במפורש "אין במתן אישור עקרוני זה משום התחייבות כלשהי של הבנק"**. רק אישור עקרוני המבוסס על תיק פיננסי מלא הכולל את כל האסמכתאות להתחייבויות וההכנסות הקבועות שיש לנו, מבטיח לנו וודאות שהבנק יקצה לנו את המסגרת למשכנתא בה אנו מעוניינים.

למה בכלל צריך יועץ?

לקחת משכנתא זה לא סיפור מורכב, כל אחד שיש לו זמן פנוי ומעט תושיה יכול לגשת לבד אל הבנק ולקחת משכנתא.

התפקיד של היועץ נחלק לשני חלקים עיקריים:

בניית תמהיל - לא סתם הבנקים תמיד מספרים לנו על הריביות, ריבית נמוכה, ריבית טובה, ריבית מעולה... ריבית ריבית ריבית.

אצל רוב הלקוחות שלקחו משכנתא עצמאית לרוב נמצא תמהיל משכנתא שמורכב ממסלול 1 או 3 (מה שקרוי שליש שליש ושליש).

הניסיון בליווי אלפי לקוחות מבטיח שנדע לאזן בין מדיניות הריבית של גופי המימון השונים לבין צרכי לקוחותינו ובכך אנו מתחייבים לבנות בהתאמה אישית את התמהיל המושלם לכל אחד ואחת מכם.

מכרז ריביות - יועץ משכנתאות מנוסה יודע מה הריביות הכי טובות שניתן לשאוף אליהם ולכן יהיה לו יותר קל להשיג את הריביות הכי טובות עבור לקוחותיו במסגרת קיום מכרז ריביות לפני אישור בקשה במלואה.



למה 1 מכל 10 זוכים במחיר למשתכן בחר בנו בשנת 2019?

חוק המספרים הגדולים - בתור החברה המועדפת והמובילה לייעוץ וליווי משכנתאות במסגרת המחיר למשתכן אנו מלווים אלפי זוכים בשנה, ומאות בכל חודש קלנדרי, הניסיון שצברנו יחד עם כח המיקוח שלנו מבטיחים כי נדע להשיג את התנאים הכי טובים עבור לקוחותינו.

התנאים הכי טובים בהתחייבות! - למעשה אילון פתרונות מימון מא' עד הבית, היא החברה היחידה שמתחייבת להשיג עבורכם את התנאים הטובים ביותר, במידה ותשיגו תנאים יותר טובים ממה שאנחנו נצליח תקבלו החזר מלא!

המסלול הייחודי - "מסלול לחסכון מקסימלי עד הבית לזוכי המחיר למשתכן" הינו מסלול ייחודי שמציעה החברה רק לרוכשי דירה במסגרת תכנית המחיר למשתכן. בשונה מרכישת דירה יד שנייה או לקיחת משכנתא במסגרות רבות אחרות, לרכישת דירה מקבלן במסגרת תכנית המחיר למשתכן מקלה ומצמצמת משמעותית את התהליכים והפעולות המוטלות עלינו לאחר החתימה על מסמכי המשכנתא ולקראת ביצוע המשכנתא בפועל. למשל בפרויקטים רבים קיימת בחלק מהבנקים שמאות מלאה לכל הדירות בפרויקט ולכן אין צורך בלקיחת שמאי מטעם הבנק לביצוע שמאות באופן פרטני. יתרונות אלה מאפשרים לנו להציע שירות שיכלול רק את מה שאתם באמת צריכים בלי סיפורים ובלי הוצאות מיותרות.



חבל על הזמן - השגת מחירים ותנאים טובים במשכנתא דורשת התעסקות וזמן רב, גם לאסוף את המסמכים לצורך בניית תיק פיננסי זה עניין שלא מתאים לכל אחד, אף אחד מאיתנו לא רוצה להגיע אל הסניף ולגלות שחסר איזה ספח או מסמך שצריך ללכת לאסוף ולאבד עוד זמן וכסף בתהליך המתמשך של קבלת האישור המיוחל.





פתרונות מימון מא' עד הבית

אנחנו באילון פתרונות מימון מא' עד הבית
מבינים כמה חשוב ללקוחותינו לקבל אישור
עקרוני אמיתי לפני החתימה על החוזה במסגרת
המחיר למשתכן, לכן כל אחד מהיועצים שלנו
מחויב להעניק ללקוחותינו שירות בזמינות מלאה
ולהשיג את האישור המיוחל בלוחות הזמנים
הצפופים של המחיר למשתכן.



חברה
פאן צדעט ופאן אילא



077-9614363



service@ailon.co.il



www.ailon.co.il


אילון
פתרונות מימון מא' עד הבית