

1. כללים בסיסיים טרם רכישת דירה.

רכישת דירה מצריכה עבודת הכנה שתכליתה חסכון בזמן וביצוע עסקה שתתאים לצרכיכם ויכולותיכם.

בדרך כלל, מבחינים בין מספר רוכשי דירות: משפרי דיור, זוגות חדשים משקיעים. ההבדל המרכזי ביניהם יהיה במיטת המלווה את התהליך.

ראשית לכל, עליכם לברר את מצבכם הפיננסי האמיתי. לא בערך. בדיוק:

- רכישת דירה ראשונה (או יחידה):

בדיקת ההון העצמי שלכם וכן תנאי הבנקים למשכנתאות באותה עת (נכון לשנת 2015, רשאי לקבל כל מי שרוכש דירה שהיא או שתהיה היחידה שלו עד 75% מעלות הדירה).

לאחר בירור ההון העצמי יש לגשת לבנק עם נתונים על מנת לקבל אישור עקרוני. הבנק יבדוק את מצבכם הכללי והפיננסי ובהתאם יאשר את גובה המשכנתא. או לא.

כיום אפשר לקבל אישור עקרוני תוך 24 שעות באמצעות הטלפון.

נכון לשנת 2015 מחויב הבנק במשך שלושה חדשים לאישור העקרוני. במידה וחלף פרק הזמן הזה, תאלצו לבצע בדיקה מחדש.

שימו לב: יש לבדוק אם חל עליכם תשלום "מס רכישה" על פי מדרגות המס בעת הרכישה.



- רכישת דירה - משפרי דיור:

בדומה לרוכשי דירה ראשונה יש לבצע בדיקה פיננסית

הלוקחת בחשבון את ההון העצמי+ מחיר הדירה הנוכחית+משכנתא (אם צריך). גם כאן קיימת האפשרות לקבל עד 75% מהבנק במידה וזו תהיה הדירה היחידה שלכם.

ההבדל יהיה בכל הקשור במיטת: "מס שבח" ו/או "מס השבחה" (אשר מפורטים בפרקים הבאים).

"מס השבחה" רצוי לבדוק ברשות העירונית כבר בתחילת התהליך, לפני שמציעים את הדירה למכירה, כך שניתן יהיה להוסיף את עלות המס למחיר הנכס מאחר והרוכש אמור להינות ממנו.

במקביל יש לבדוק תשלום "מס רכישה" על פי מדרגות המס המעודכנות.

כמו רוב הרוכשים גם אתם תבססו, כנראה, את מימון רכישת הדירה החדשה על כספי מכירת הדירה הנוכחית שלכם ולכן, אם לא מכרתם בינתיים, רצוי לשקול אם נכון לכתת רגליים בשעה שלא תרשו לעצמכם לחתום על חוזה אם מצאתם את דירת חלומותיכם, מאחר ולא תוכלו להתחייב ללוח תשלומים.

יש מספר פתרונות למקרה הזה והשכיחה ביותר הינה "הלוואת גישור" מבנק למשכנתאות. יתרה מזאת, אם לא מכרתם עדיין את דירתכם, הרי שאינכם יודעים מה שוויה בפועל וכפועל יוצא מכך לא תדעו מה התקציב שלכם לדירה הבאה ולכן רצוי לשקול אם לא כדאי לבצע את המכירה קודם. משפרי דיור רבים מצויים בדילמה: האם כדאי למכור קודם או לרכוש קודם? אין על כך תשובה חד משמעית. עם זאת, ראוי להזכיר שבדרך כלל, יותר קל למכור מאשר לרכוש.

- רכישת דירה- משקיעים:

- הכללים דומים אך כאן יש לשים לב: שהרכישה תגמול לכם בתשואה איכותית. לעובדה שהבנק למשכנתאות ייתן לכם רק 50% מערך הדירה הנרכשת. לעובדה שבמקרה הזה תחוייבו במס רכישה מהשקל הראשון.
- לבד ממחיר הדירה יש לקחת בחשבון עלויות נוספות: שיפוצים, עורך דין, מתווך, מוביל. העלויות אלו ינועו בין 5%-ל-15%.
- כאשר הינכם מתכוננים לקחת משכנתא, התחשבו בתקציב הכללי שלכם ושל המשפחה. בצד ההוצאות הקבועות רצוי וצריך להשאיר מרווח גם לצרכים אישיים: תחביבים, בילויים, טיולים וכו'.
- בעת בדיקת זכאותכם למשכנתא תקבלו גם המלצות למסלולי תשלומים. ברוב הבנקים המסלולים דומים, אולם התחרות בניהם מאפשרת לכם להתמקח על מחיר העמלה. ניתן להיעזר גם ביועצי משכנתאות המתמחים בנושא וחוסכים לפעמים עשרות אלפי שקלים.
- הריבית הנמוכה מאד הנהוגה לעיתים בשוק הופכת את המשכנתא להלוואה הנוחה ביותר ולכן לוקחים אותה גם כאלה שאינם זקוקים לה.
- לאחר שיש בידכם תקציב ראוי לרכישת דירה, הגיע הזמן לחפש. אם הינכם ממוקדים בשכונה מסוימת, רצוי לבדוק את מחירי הנכסים המקובלים באזור. יש להבחין בין דירות **שמוצעות למכירה** אשר מחיריהן לא תמיד משקפים את המציאות לעומת **דירות שנמכרו**. נתונים אלו אפשר למצוא באתרי האינטרנט השונים או במשרדי תיווך וכיוצא באלו.
- שימו לב. גובה מדרגות המס מתעדכן מפעם לפעם. מתעניינים רבים נכנסים לאתרי האינטרנט השונים על מנת לקבל מידע. לעיתים הנתונים אינם מעודכנים ולכן רצוי לברר עם גורם רשמי, לפחות עורך דין שעוסק במקרקעין. כמו כן הרשת מאפשרת כניסה למחשבוני שונים לחישוב המיסוי. רצוי לא להתבסס עליהם.



האם אתם הצניין fe מכירת דירה? רכישת דירה? תמ"א 38?
צרו קשר ליצור ראהוני 077/9160177 או 054/9292191