

הסבר על רמת ההכנסות החודשית הנדרשת לצורך קבלת משכנתא לרכישת דירה בפרויקט אחיסמך עילית בשערי עכו

הדברים נכתבו על ידי אנשים פרטיים שרוכשים בפרויקט ולא מטעם הנהלת הפרויקט המידע הינו ייעוץ, מי שמסתפק או קרוב לתקרה הנדרשת, מומלץ שיפנה להנהלת הפרויקט לצורך בדיקה או לחילופין לייעוץ אצל מומחה

קצת רקע והסבר (אפשר גם לדלג ישר לטבלאות):

כלקוחות התבקשו כולנו לוודא שכמות ההכנסות שלנו תואמת את המשכנתא שניקח על הדירה הנרכשת והובהר שכל הרוכשים יצטרכו לחתום על משכנתא בגובה 75% מהדירה, גם למי שלא זקוק לכזו משכנתא גדולה, כמובן שכל אחד יוכל לבחור לאחר מכן במהלך הבנייה לשלם במזומן במקום למשוך מהמשכנתא בכל מקרה מה שצריך כרגע הוא רמת הכנסות שתאיים למשכנתא של 75 אחוז מעלות הדירה

רמת ההכנסות הנדרשת נבנית בהתאם לגובה ההחזר החודשי אותו תחזירו במשכנתא, סכום ההחזר המדויק משתנה בין הבנקים והוא נע בין 33%-40% מההכנסה החודשית, לרוב הבנקים מאפשרים עד 37% החזר מתוך ההכנסה, כלומר אם אדם מכניס כל חודש 10,000 ש"ח הוא יוכל לשלם במשכנתא עד 3,700 ש"ח, במקרים רבים בעיקר אצל לווים צעירים יהיו בנקים שיגבילו ל-35% מההכנסה, כלומר 3,500 להכנסה של 10,000

איך יודעים מה ההחזר החודשי שלי?

ההחזר החודשי נבנה לאחר שיקבע הסכום של ההלוואה שתקחו, תבחרו אורך הלוואה ולפי גובה הריבית ויש עוד משתנה מאוד חשוב שזה מה שמשחק כאן - גובה הריבית יקבע לפי סוג המסלול שניקח במשכנתא ישנם מסלולים זולים יותר ויקרים יותר, כולנו כמובן ניקח את המסלולים הכי משתלמים, אז איך יתכן מסלול יקר וזול? מסלול זול בדרכי הוא זול רק בתחילת הדרך ובהמשך מזנק (לדוג' אם נצמיד את ההלוואה למדד) מסלול יקר הוא נניח בלי הצמדה למדד הוא מראש במחיר יקר יותר אבל יציב בסוף חיי המשכנתא תמיד יוצא ששילמנו פחות אם בחרנו במסלול היקר, כי לא הוצמדנו למדד אז סכום הקרן שלנו לא עלתה אף פעם אלא רק ירדה

למה זה רלוונטי לנו?

כי אם עכשיו נחתום בדירת 3 חדרים על משכנתא של 750,000, וכלקוח נרצה באמת למשוך במהלך הבנייה מהבנק את כל הסכום הזה להלוואה אז לא נצמיד בכלל למדד וא"כ אם נבחר לקחת את המשכנתא ל-20 שנה ההחזר החודשי שלנו יהיה 4,796 שזה אומר הכנסות בסך 13,700 אבל אם אנחנו יודעים מראש שיש חלק מהמשכנתא שלא נמשוך מהבנק בסופו של דבר ומאחר וסכום ההכנסות נמדד לפי ההחזר הראשון, את כל הסכום שאנחנו לא ניקח נצמיד למדד, מה שיוזיל מאוד את הריבית שיוריד את גובה ההחזר החודשי, שיפחית אוטומטית את סך ההכנסות הדרוש נוכל גם בכל החלקים שאנחנו לא מתכננים לקחת מהבנק לקחת הלוואה ארוכה יותר של 30 שנה למרות שזה עולה המון בריביות כי אנחנו לא מתכננים לקחת את זה העיקר להפחית בהחזר התיאורטי הראשון לדוג' אם אנחנו נחתום על משכנתא של 750,000 אבל בפועל נמשוך רק 350,000 ואת כל השאר נצמיד למדד גובה ההחזר הראשון (תיאורטי, בפועל הרי לא נמשוך הכל) יהיה 3,888 שזה הכנסה חודשית של 11,100 (2,600 פחות)

מצורפים טבלאות ל-3 גדלי הדירות הנפוצות בפרויקט, עם חלוקה לפי הסכום אותו אתם מתכננים למשוך בפועל

נדגיש - החישובים כאן הם בהתאם למחיר דירה ממוצעת בפרויקט ומחושבים למשכנתא של 20 שנה עם ריבית ממוצעת בשוק המשכנתאות כיום (כל הלוואה לפי הריבית לסכום המדובר וכו'), והחזר חודשי של 35% מההכנסות, יתכן מאוד שבפועל יהיה מספיק הכנסות נמוכות יותר אם הבנק איתו יסגרו יאפשר יותר אחוזי החזר מתוך ההכנסה, וכן אם יהיו ריביות טובות יותר מה שיקטין את ההחזר וממילא את גובה ההכנסה הנדרש סך ההכנסות שאפשר לחשב הוא בניכוי ההתחייבויות הקיימות כיום לגופים שונים כמו הלוואה בנקאית או גמ"ח. (משפרי דיור זה סיפור שונה ולא יכולים כל כך ללמוד מהטבלאות בשל ההתחייבויות הקודמות שלהם, כל המשכנתא שלהם נבנית קצת אחרת)

דירת 3 חדרים - 1,000,000 - משכנתא בחתימה - 750,000	
הכנסות נדרשות	סכום משכנתא שתימשך בפועל
13,700	מלאה - 750,000
13,380	700,000
12,731	600,000
12,080	500,000
11,430	400,000
10,780	300,000

דירת 4 חדרים - 1,200,000 - משכנתא בחתימה - 900,000	
הכנסות נדרשות	סכום משכנתא שתימשך בפועל
16,446	מלאה - 900,000
15,794	800,000
15,146	700,000
14,500	600,000
13,850	500,000
13,200	400,000
12,500	300,000

דירת 5 חדרים - 1,360,000 - משכנתא בחתימה - 1,020,000	
הכנסות נדרשות	סכום משכנתא שתימשך בפועל
18,689	מלאה - 1,020,000
17,923	900,000
17,283	800,000
16,646	700,000
16,005	600,000
15,365	500,000
14,730	400,000