



מושגים בתחום הנדל"ן

מושגים פיננסיים

<p>הבדיקה שהבנק מבצע כדי לקבוע כמה ניתן לקחת במשכנתא, בהתאם להכנסות, הוצאות קיימות והיסטוריית אשראי</p>	<p>בדיקת BDI (יכולת החזר)</p>
<p>הלוואה ארוכת טווח שניתנת על ידי בנק או גוף פיננסי לצורך רכישת נכס נדל"ן, כאשר הנכס עצמו משמש כבטוחה להחזר הלוואה</p>	<p>משכנתא</p>
<p>הסכום הראשוני שהרוכש משקיע מכספו (לפני קבלת המשכנתא). הון עצמי שנדרש עבור דירה יחידה זה לפחות 25%, עבור דירות נוספות 50%</p>	<p>הון עצמי</p>
<p>מסמך מהבנק שמאשר עקרונית מתן משכנתא, לפני החתימה על החוזה</p>	<p>אישור עקרוני</p>
<p>שילוב של מסלולי ריבית שונים במשכנתא כדי להתאים משכנתא ללקוח ספציפי</p>	<p>תמהיל משכנתא</p>
<p>שינוי תנאי המשכנתא הקיימת על ידי פריסתה מחדש, שינוי מסלול או שינוי ריבית כדי להפחית עלויות</p>	<p>מחזור משכנתא</p>
<p>העברת המשכנתא מנכס אחד לנכס אחר במקרה של מכירה ורכישה של דירה חדשה</p>	<p>גרירת משכנתא</p>
<p>הלוואה קצרה טווח, שנועדה "לגשר" על פער תזרימי – בדרך כלל בין מועד רכישת נכס חדש לבין מכירת נכס קיים. הלוואה זמנית, החזר הריבית בלבד בכל חודש, הקרן מוחזרת בתשלום אחד בסוף התקופה</p>	<p>הלוואת גישור (הלוואת בלון)</p>
<p>לקיחת הלוואה נוספת על חשבון הנכס המשועבד לבנק (נקרא גם "משכון נוסף")</p>	<p>הגדלת משכנתא</p>
<p>מאפשרת לדחות את החזרי הקרן (ולעיתים גם את הריבית) לתקופה מסוימת, מה שיכול לעזור בתקופות של עומס כלכלי</p>	<p>הלוואת גרייס (דחיית תשלומים)</p>
<p>תשלום מראש של כל המשכנתא או חלק ממנה, לרוב עם עמלת פירעון מוקדם</p>	<p>החזר מוקדם (סילוק משכנתא)</p>

<p>זאת לא משכנתא רגילה אלא פתרון ייחודי שמאפשר לנצל את הנכס הקיים כדי לשפר את איכות החיים בגיל 60 ומעלה, מבלי לוותר על הדירה. במקום שהם ישלמו לבנק כל חודש – הבנק משלם להם. והכל תמורת שעבוד הדירה – כלומר: הם ממשיכים לגור בדירה, אבל היא "ממושכנת" לבנק.</p>	<p>משכנתא הפוכה</p>
<p>הלוואה על חשבון נכס קיים, גם אם לא קונים דירה (לשיפוץ, חובות וכו')</p>	<p>הלוואת משכנתא לכל מטרה</p>
<p>היא הלוואה שאנשים לוקחים כדי לשפר את תנאי המגורים, ולא בהכרח לקנות נכס חדש. זה יכול להיות: לשדרוג דירה קיימת, מעבר לדירה טובה יותר, זו לא משכנתא ראשונה – אלא סוג של הלוואת דיור נוספת, לרוב מעל הקיים. הלוואה בה ההחזר החודשי קבוע וכולל גם קרן וגם ריבית, כאשר בתחילת התקופה רוב התשלום הוא עבור הריבית ובהמשך יותר מהתשלום הולך לכיסוי הקרן</p>	<p>הלוואת שפיצר</p>

התחדשות עירונית

<p>תכנית שאושרה בשנת 2005 כדי לחזק מבנים שנבנו לפני 1980 כנגד רעידות אדמה. בתמורה לחיזוק הבניין, הקבלן מקבל זכויות בנייה (כגון תוספת דירות או קומות).</p>	<p>פרויקט תמ"א 38</p>
<p>פרויקט גדול יותר מתמ"א, בו מפנים מספר בניינים ישנים, הורסים אותם, ובונים במקומם בניינים חדשים גבוהים יותר ועם יותר דירות</p>	<p>פינוי-בינוי</p>
<p>אישור מהרשות המקומית שמאפשר להתחיל בבניית הפרויקט</p>	<p>היתר בנייה</p>
<p>אישור רשמי מהרשות המקומית שמאפשר חיבור של הדירה למים וחשמל ומעיד שהיא מוכנה למגורים</p>	<p>טופס 4</p>
<p>הליך שבאמצעותו רושמים בניין מגורים בטאבו כבית משותף עם חלוקה לדירות נפרדות.</p>	<p>צו רישום בית משותף</p>

יד ראשונה

דירה חדשה שנרכשת ישירות מהקבלן	יד ראשונה (מקבלן)
זה אומר שיש בנק מלווה שמפקח על הכסף, ולא מעבירים את כל הכסף ישירות לחשבון הקבלן	ליווי בנקאי = ביטחון
הנחה שנותן הקבלן לרוכשים הראשונים בפרויקט, לרוב במחיר מוזל ביחס לשלב מתקדם יותר במכירות	הנחת פרי-סייל
דירה שעדיין לא נבנתה בפועל, ונמכרת עוד בשלב התכנון או הבנייה המוקדמת. כלומר, הקונה רוכש את הדירה לפני שהיא קיימת בפועל, על סמך תוכניות אדריכליות, הדמיות, מפרט טכני וחוזה מכר מול הקבלן	דירה על הנייר
כשקונים דירה מקבלן (ובמיוחד "על הנייר"), הקונה נמצא בעמדת חוסר ודאות - הוא משלם על משהו שעדיין לא קיים. בדיוק בשביל זה נחקק חוק המכר (דירות), תשנ"ג-1993 - כדי להגן על הקונה ולעזור לו לקבל את מה ששילם עליו	חוק המכר (דירות)
מדד שמודד את עליית מחירי חומרי הגלם לבנייה, המשפיע על מחיר דירות מקבלן	מדד תשומות הבנייה

יד שנייה

דירה שכבר הייתה בבעלות קודמת ונמכרת בשוק הפרטי	יד שנייה
מסמך שמפרט את הבעלות על נכס ואת הזכויות וההגבלות עליו	נסח טאבו
מסמך המציג את גבולות הדירות בבניין משותף, כפי שנרשם בטאבו	תשריט בית משותף
בדיקה שנעשית על ידי שמאי או מהנדס כדי לבדוק אם יש תוספות או שינויים בדירה שלא קיבלו היתר חוקי	בדיקת חריגות בנייה
חובה לוודא שאין על הדירה עיקולים, משכנתאות או שעבודים שלא שולמו	בדיקת עיקולים ושעבודים

חוק הגנת הדייר

חוק שנועד להגן על דיירים שגרים בנכסים שכורים לאורך שנים, בעיקר במקרים של שכירות מוגנת. מגן על שוכרים ותיקים מפני פינוי והעלאת שכר דירה, בעיקר בדירות שנשכרו לפני 1968.	חוק הגנת הדייר
שוכר שנהנה מהגנה לפי החוק, עם זכות להישאר בנכס לאורך זמן ושכר דירה סמלי	דייר מוגן
תשלום חד-פעמי גבוה לבעל הדירה שמקנה לשוכר מעמד של דייר מוגן ושכירות ארוכת טווח במחיר נמוך	דמי מפתח

מושגים משפטיים חשובים

מסמך משפטי שמאפשר לעורך דין לפעול בשם הלקוח בעסקת נדל"ן	ייפוי כוח בלתי חוזר
החוזה המשפטי המחייב בין המוכר לקונה, שמגדיר את כל תנאי העסקה	חוזה מכר
מסמך ראשוני בין המוכר לקונה שמעיד על כוונת רכישה, אך עשוי להיות מחייב משפטית ולכן מומלץ להימנע ממנו לפני התייעצות עם עורך דין	זיכרון דברים
רישום בטאבו שנועד להתריע על התחייבות של בעל הנכס (כמו מכירה לקונה), כדי למנוע מכירה כפולה ולהבטיח את זכויות הרוכש	הערת אזהרה
מסמך שמאשר את העברת הזכויות בנכס מהמוכר לקונה, משמש לרישום בעלות בטאבו	שטר מכר
הזכות החוקית להחזיק, להשתמש ולמכור נכס. בעלות על דירה נרשמת בטאבו או ברשות מקרקעי ישראל	זכות בעלות
חוזה שמאפשר שימוש בנכס לתקופה ארוכה (לרוב 49 או 99 שנים) תמורת תשלום דמי חכירה לרשות מקרקעי ישראל	חכירה
מסמך שקובע את ייעוד הקרקע והשימושים האפשריים בה, כמו מגורים, מסחר או תעשייה	תב"ע (תוכנית בניין עיר)

מיסוי

מס שמשלם הקונה למדינה בעת רכישת נכס, בהתאם לשווי העסקה	מס רכישה
מס שהמוכר משלם על הרווח מהעסקה (הפרש בין מחיר הרכישה למכירה).	מס שבח
מס המשולם לעירייה במקרה של עליית ערך הקרקע בעקבות שינוי תכנוני	היטל השבחה
תשלום על רישום בעלות הנכס בטאבו לאחר הרכישה	אגרות רישום בטאבו