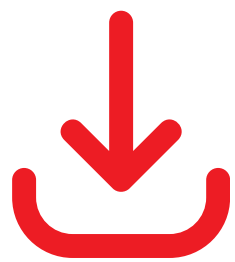




א י ך ל ק נ ו ת

נדל"ן ללא הון  
עצמי?

המדריך המלא



<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן





## תוכן עניינים

01 קניית דירה ללא הון עצמי - מהי נקודת ההתחלה הפיננסית שלכם?

02 קניית דירה ללא הון עצמי - מהו אחוז המימון אותו נוכל לקבל מהבנקים?

03 קניית דירה ללא הון עצמי - לקיחת הלוואה נוספת מעבר למימון של הבנק

04 קניית דירה ללא הון עצמי - שקלו לקנות בפרוייקטים של מחיר למשתכן

05 קניית דירה ללא הון עצמי - קניית דירה בפריפריה

06 קניית דירה ללא הון עצמי - איתור נכסים עבור משקיעים וקבלת אחוזים או רווחים מהנכסים

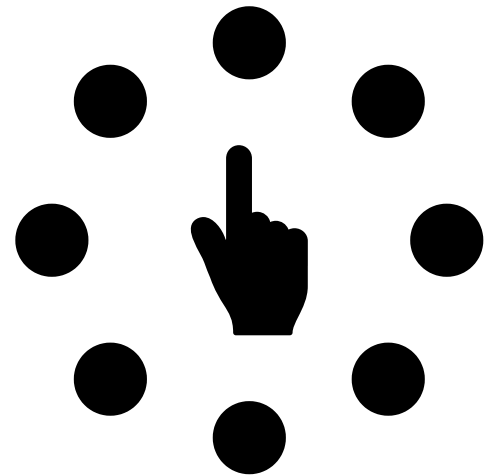
07 סיכום



# הקדמה

"נדל"ן ללא הון עצמי", קנו דירה בלי לשים שקל מהכיס", קבלו 100% מימון על הדירה", יצא לכם לשמוע אחד או יותר מאלו? מה עלה לכם כששמעתם?

האמנתם שזה אפשרי או לא? אחד המחסומים הגדולים המונעים מישראלים רבים לקנות דירה הוא מחסור בהון עצמי. כסף בהחלט יכול לעזור מאוד בקניית דירה אך גם אם אין לכם הון עצמי בכלל או הון עצמי קטן אתם עדיין יכולים לקנות דירה בישראל בשנת 2022. סקרנים לדעת איך עושים זאת? במדריך הבא נציג לכם את כל הדרכים שיאפשרו לכם לרכוש דירה ללא הון עצמי כמו גם את הסיכונים וההזדמנויות.





# הקדמה

לתשומת לבכם: כל השיטות המופיעות במדריך זה כרוכות בסיכון מסויים, עליכם לבדוק היטב שאתם מודעים לכל ההשלכות ונוהגים באחריות, מדריך זה יחשוף אתכם לדרכים ושיטות שונות **להשקיע בנדל"ן** ולקנות דירה ללא הון עצמי ועל כל אחד מכם לעשות את ההחלטות שלו לאחר בדיקות מעמיקות, בהתייעצות עם מומחים מקצועיים ובהתאמה אישית למצב שלכם, עכשיו אנחנו יכולים להתחיל.



**ATTENTION  
PLEASE**

[רשת ברוקר נדל"ן - https://www.broker-re.co.il](https://www.broker-re.co.il)



# קניית דירה ללא הון עצמי - מהי נקודת ההתחלה הפיננסית שלכם?

לפני שאנחנו קופצים ישר אל הדרכים והשיטות לקנות דירה ללא הון עצמי חשוב שנבין מהי נקודת ההתחלה שלנו, כמה אנחנו מכניסים בחודש? מהן ההוצאות החודשיות שלנו? האם יש לנו הלוואות ואם כן כמה אנחנו משלמים עליהן בחודש? האם אנחנו גרים בשכירות? אצל ההורים? האם אנחנו משלמים על משכנתה וכמה?





# קניית דירה ללא הון עצמי - מהי נקודת ההתחלה הפיננסית שלכם?

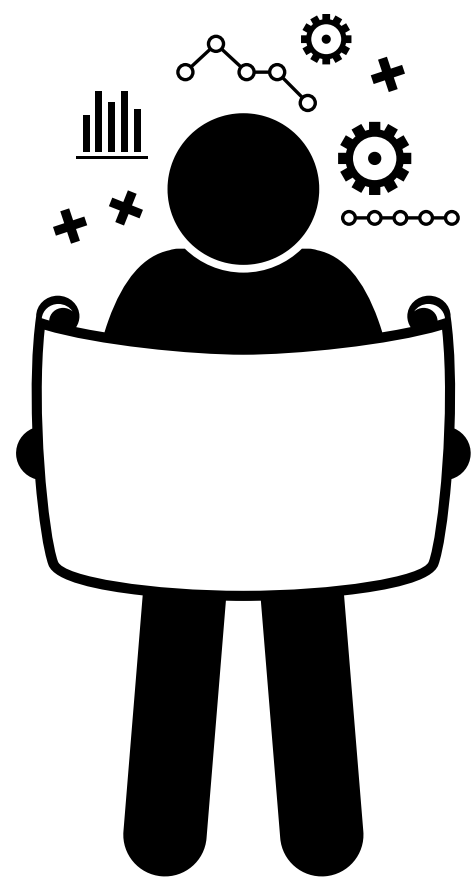
זכרו שזה למען מטרה ראוייה - דירה משלכם. אופציה נוספת היא למצוא דרכים להגדיל את ההכנסה שלכם בין אם אתם שכירים או שאתם עצמאים.

זו יכולה להיות למשל העלאה בשכר, לקיחת אחריות נוספת בעבודה, פתיחת עסק עצמאי, מכירת מוצרים ושירותים ועוד, הכסף הפנוי שתייצרו ינותב בעתיד לקניית הדירה שלכם וזה יכול לחסוך לכם זמן משמעותי בדרך אליה. במידה שאתם בזוגיות או נשואים רתמו את השותף או השותפה שלכם לתהליך התגייסו ביחד ובדקו שיש לכם מטרות דומות ושאתם עושים את המקסימום שאתם יכולים בכיוון משותף אל עבר קניית דירה משלכם.



# קניית דירה ללא הון עצמי - מהי נקודת ההתחלה הפיננסית שלכם?

ככל שנבין לעומק את תמונת המצב הפיננסית ההתחלתית שלנו ונדע שיש לנו הגנות כלכליות מתאימות ואנחנו לא מסכנים את כל מה שיש לנו וחלילה מפסידים הכל, נוכל לשקול לקנות נכס ללא הון עצמי ולעשות זאת בצורה מחוברת למציאות ובביטחון גדול הרבה יותר. אחרי שהבנו את נקודת ההתחלה שלנו בואו נבין כמה מימון אנחנו יכולים לקבל מהבנקים ומהן השיטות השונות בעזרתם נוכל לקנות דירה ללא הון עצמי.





# קניית דירה ללא הון עצמי - מהו אחוז המימון אותו נוכל לקבל מהבנקים?

מבחינת ההסתכלות של הבנק הוא מחלק את רוכשי הדירות ל-3 סוגים עיקריים.

## רוכשי דירה יחידה

אם אתם רוכשים את דירתכם הראשונה תוכלו לקבל מהבנק עד 75% מימון **משווי הנכס** שתוצו לקנות. לדוגמה: אם הנכס אותו תוצו לקנות שווה 1,000,000 ש"ח (על פי הערכת **השמאי** של הבנק), תוכלו לקבל מהבנק עד 750,000 ש"ח, ואת ה-25% הנותרים תצטרכו לגייס.







# קניית דירה ללא הון עצמי - מהו אחוז המימון אותו נוכל לקבל מהבנקים?

## משפרי דיור

החלטתם שהגיע הזמן לעבור לדירה חדשה? המשפחה גדלה? או פתאום יש יותר כסף פנוי? מעולה! הבנק יתן לכם עד 70% מימון משווי הדירה החדשה בתנאי שתמכרו את הדירה שלכם תוך 18 חודשים. מה עם ה 30% הנותרים אתם שואלים? תצטרכו להביא בעצמכם.

70



# קניית דירה ללא הון עצמי - מהו אחוז המימון אותו נוכל לקבל מהבנקים?

רוכשי דירה שנייה (משקיעי נדל"ן)

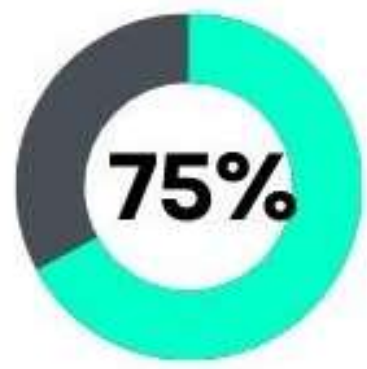
יש בבעלותכם כבר דירה, החלטתם להשתדרג בעוד אחת, במקרה הזה הבנק יתן לכם מקסימום עד 50% משווי הדירה שתוצו לרכוש, ואת ה 50% הנותרים תצטרכו להשלים אותם מכיסכם. שואלים את עצמכם מאיפה תביאו עוד 25%, 30% או 50% נוספים של הון עצמי לרכישת הדירה? ישראלים רבים שואלים את עצמם את השאלה הזאת גם כן. אם הצלחתם לחסוך מאות אלפי שקלים ולשים בצד מצויין, אך אם לא תצטרכו להשלים מכיסכם, איך משלימים את ההון העצמי החסר לקניית דירה? לשם בדיוק אנחנו מגיעים. בואו נכיר את השיטות והדרכים לגייס את ההון העצמי הדרוש ולקנות דירה ללא הון עצמי.

50

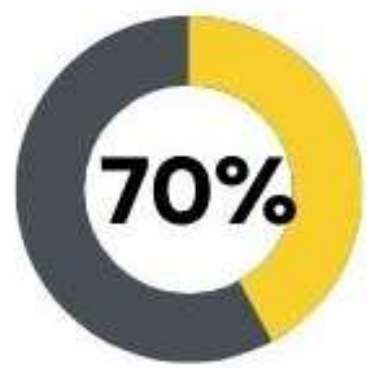


# קניית דירה ללא הון עצמי - מהו אחוז המימון אותו נוכל לקבל מהבנקים?

**רוכשי דירה יחידה** - אם אתם רוכשים את דירתכם הראשונה תוכלו לקבל מהבנק עד 75% מימון משווי הנכס שתמצו לקנות.



**משפרי דיור** - הבנק יתן לכם עד 70% מימון משווי הדירה החדשה בתנאי שתמכרו את הדירה שלכם תוך 18 חודשים.



**רוכשי דירה שנייה (משקיעי נדל"ן)** - הבנק יתן לכם מקסימום עד 50% משווי הדירה שתמצו לרכוש.





# קניית דירה ללא הון עצמי - עזרה כספית מקרובים ומשפחה

להורים יש דירה בבעלותם? האם הם משלמים עליה משכנתה או סיימו? במידה שההורים מסכימים כמובן יש אפשרות למשכן את הדירה שלהם ולקבל תמורתה עד 50% משווי הנכס (על פי הערכת שמאי) כהלוואה. בואו נראה דוגמה: נניח שלהורים שלכם יש דירה השווה 1,000,000 שקלים, חצי משווי הנכס הוא 500,000 שקלים, ההלוואה המקסימלית שתוכלו לקבל היא של 500,000 ש"ח.





# קניית דירה ללא הון עצמי - עזרה כספית מקרובים ומשפחה

במידה שההורים שלכם משלמים עדיין משכנתא על הדירה, לצורך העניין משכנתא של 300,000 ש"ח, סה"כ ההלוואות על הנכס לא יעברו את 50% משווי. לדוגמה: הדירה שווה 1,000,000 ש"ח, חצי משווי הנכס הוא 500,000 ש"ח, יש כבר משכנתא של 300,000 ש"ח, אז במקרה כזה נוכל לקבל מימון של עוד 200,000 ש"ח, הפער בין שווי הנכס לבין המשכנתא שכבר קיימת. שיטה זו יכולה לקדם אותנו משמעותית בדרך לרכישת הנכס.





# קניית דירה ללא הון עצמי - לקיחת הלוואה נוספת מעבר למימון של הבנק

הבנק אישר לכם לדוגמה 75% מימון? מאיפה תביאו עוד 25%? אופציה שתוכלו לשקול היא לקחת הלוואה מבנק אחר לצורך העניין, תוכלו לבדוק מספר בנקים ולקבל הלוואה לכל מטרה, בואו נראה דוגמה: אתם רוצים לקנות נכס ב - 2,000,000 ש"ח, כדי שהבנק יאשר לכם מימון של 75% שהם 1,500,000 ש"ח הוא יבקש הון עצמי של 500,000 ש"ח, בנק אחר אותו בחרתם ומצאתם החליט לתת לכם הלוואה לכל מטרה של 500,000 ש"ח עם 500,000 ש"ח הללו אתם מגיעים לבנק ובמידה שהכל תקין תוכלו לקבל את המימון, בכך הגעתם ל 100% מימון בלי שהייתם צריכים להוציא שקל מכיסכם.





# קניית דירה ללא הון עצמי - לקיחת הלוואה נוספת מעבר למימון של הבנק

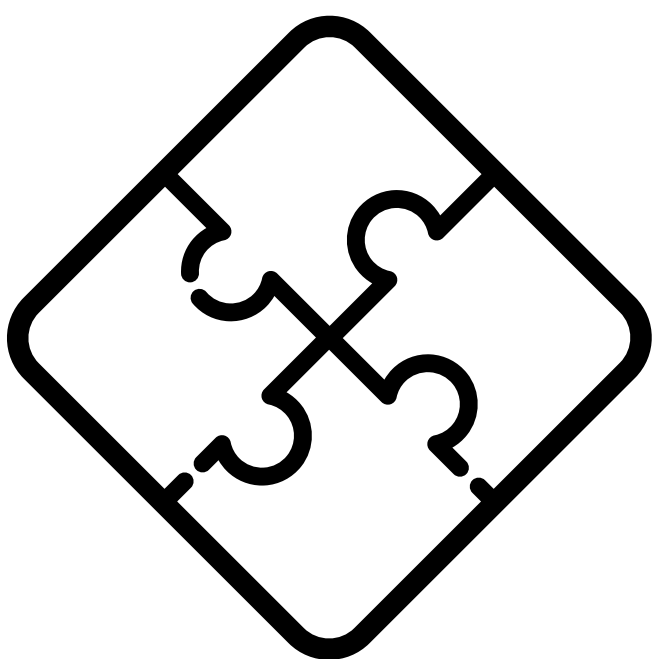
אופציה נוספת הוא הלוואה מגופים חוץ בנקאיים, חברות כמו טריה, חברות ביטוח כמו כלל, ווי צ'ק, הלוואות מגופים חוץ בנקאיים יכולות להיות בריביות גבוהות יותר אך עם זאת אחוז המימון שתוכלו לקבל יכול להגיע ל 80% ואף עד 85% מערך הנכס, לשם השוואה הבנק נותן עד 75% מגובה המשכנתא וכן במידה שאתם מעוניינים לשעבד את הנכס כדי לקנות דירה נוספת **בנק ישראל אסר על הבנקים** לעשות זאת, חברות חוץ בנקאיות לא כפופות לרגולציה הזאת. משקיעי נדל"ן רבים ובכלל ישראלים הרוכשים דירות משתמשים יותר ויותר באופציות המימון החוץ בנקאיות בשנים האחרונות והמגמה צפויה להמשיך לגדול.





# קניית דירה ללא הון עצמי - לקיחת הלוואה נוספת מעבר למימון של הבנק

ומה עם לשלב? אופציה נוספת יכול להיות לקחת את המימון המקסימלי מהבנק ואת היתרה של 10%, 15% לקחת ממימון חוץ בנקאי, לדוגמה: הנכס שנרצה לקנות שווה 1,000,000 ש"ח, הבנק נתן לנו 750,000 ש"ח, חברה חוץ בנקאית נתנה לנו עוד 10% שהם 100,000 ש"ח ונצטרך להשלים 150,000 ש"ח בלבד, במקום 250,000 ש"ח אם היינו משתמשים רק במימון של הבנק.







# קניית דירה ללא הון עצמי - לקיחת הלוואה נוספת מעבר למימון של הבנק

הערה: מינוף של 100% ובכלל מינוף בסכומים גדולים יכול להיות מסוכן, פעלו בשיקול דעת ובדקו היטב לפני שאתם ממנפים את עצמכם בצורה גבוהה, ודעו שתוכלו לעמוד בכך.

אפשרויות נוספות הן לקחת הלוואה מקרן הפנסיה, קופת הגמל או קרן ההשתלמות שלכם. באילו תנאים ניתן לקבל מימון מגופים אלו?

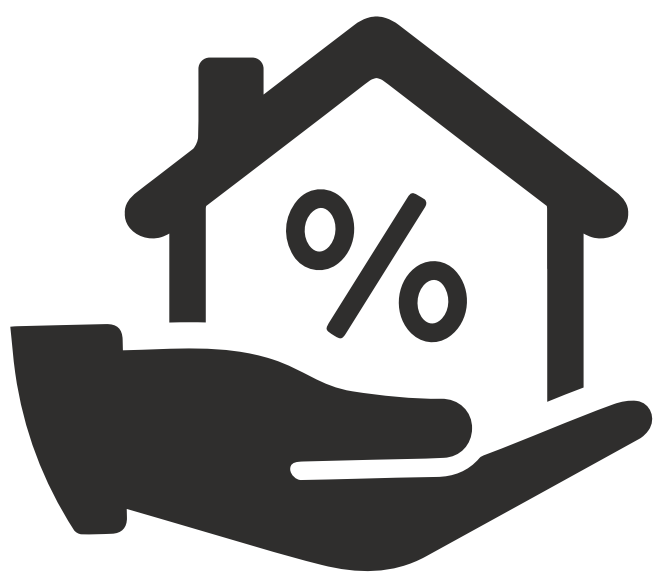




# קניית דירה ללא הון עצמי - לקיחת הלוואה נוספת מעבר למימון של הבנק

הלוואה מקופת גמל או קרן השתלמות

במידה שקופת הגמל או קרן ההשתלמות שלכם נזילה, תוכלו לקבל הלוואה של מקסימום 70% - 80% מהכסף בחיסכון. במידה שהן לא נזילות תוכלו לקבל מקופת גמל עד 30% מהחיסכון, ומקרן השתלמות עד 50% מהחיסכון.

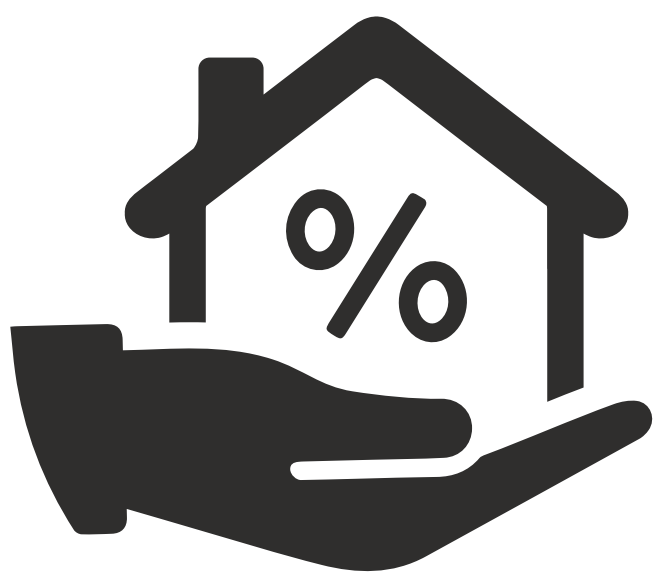




# קניית דירה ללא הון עצמי - לקיחת הלוואה נוספת מעבר למימון של הבנק

## הלוואה מקרן פנסיה

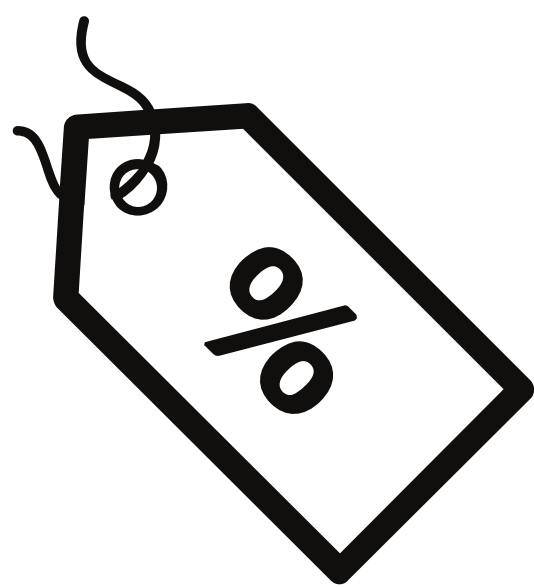
תוכלו לקבל עד 30% מכספי התגמולים, שימו לב שזה לא כולל את מרכיב הפיצויים. חשוב לבדוק כל מקרה לגופו ולבדוק מה החברה בה אתם מנהלים את החסכונות והקרנות שלכם מציעה, מהן הריביות, כמה תוכלו לקבל? לכמה זמן ההלוואה? לרוב ההלוואות הן לתקופה של עד 7 שנים.





# קניית דירה ללא הון עצמי - שקלו לקנות בפרוייקטים של מחיר למשתכן

במידה שרכישת דירה בשווי השוק המלא שלה היא מעבר ליכולות הפיננסיות שלכם יש אלטרנטיבה שיכולה להיות אטרקטיבית עבורכם, תוכנית הסיוע הממשלתית מחיר למשתכן מציעה הנחה משמעותית על רכישת דירה, אחוזי ההנחה יכולים להגיע לעד 20% משווייה של הדירה. לדוגמה: שמתם עין על דירה בבאר שבע שהשווי שלה בשוק הוא 1,400,000 ש"ח, הדירה מוצעת בפרוייקט מחיר למשתכן ב 1,120,000 ש"ח שהם 20% פחות משווי הדירה בשוק.





# קניית דירה ללא הון עצמי - שקלו לקנות בפרוייקטים של מחיר למשתכן

קניתם את הדירה ב 1,120,000 ש"ח, הבנק יכול לתת לכם עד 75% מימון שבמקרה שלנו הם: 840,000 ש"ח, ההון העצמי שתצטרכו להשלים הוא 280,000 ש"ח.

במקרה שקניתם את הדירה במחיר שוק במקרה זה 1,400,000 ש"ח, בנק יוכל לתת לכם מקסימום 1,050,000 ש"ח והשאר שבמקרה זה הם 350,000 ש"ח תצטרכו להשלים מכיסכם, מדובר פה על עוד 70,000 ש"ח שתצטרכו להביא מהבית במידה שתקנו את הדירה בשוק החופשי. ההפרש הזה בין המחיר בשוק החופשי ובין המחיר של העסקה דרך מחיר למשתכן יכול לקרב אתכם ולסגור את הפער הדרוש כדי שתוכלו לרכוש דירה משלכם במהירות רבה יותר.



# קניית דירה ללא הון עצמי - קניית דירה בפריפרייה

לא חייבים לקנות רק באזורי ביקוש כמו תל אביב, הרצליה, רמת גן, אפשר בהחלט לקנות באזורים פריפריאליים בדרום ובצפון והמדינה אף מתגמלת אתכם על בחירה זו. יש אזורים בישראל שבהם אם תרכשו דירה תוכלו לקבל מענקים של 40,000 עד 60,000 ש"ח באזורים מסויימים בישראל כמו למשל: **דימונה**, אופקים, אילת, נהריה, עפולה והרשימה עוד ארוכה. בנוסף ביישובים אלו לעיתים יש נקודות זיכוי ממס הכנסה והטבות שיכולות להצטבר לעשרות אלפי שקלים בשנה.





# קניית דירה ללא הון עצמי - קניית דירה בפריפרייה

יש לא מעט אזורים בישראל בהם ניתן לרכוש נכסים בחצי מיליון שקלים ואף פחות מכך, במידה שאתם רוכשים נכס מסוג זה ההון העצמי שתצטרכו להציג יהיה נמוך באופן משמעותי, תוכלו לרכוש נכס זול יחסית ולהשכיר אותו, שכר הדירה שייכנס מהשכירות החודשית יכסה באופן חלקי או אפילו באופן מלא את המשכנתא. צירפנו לכם סרטון על **השקעות נדל"ן** זולות בין 500,000 ש"ח ל - 700,000 ש"ח בפריפריה מתוך ראיון שערך בן סולומון עם קובי זהבי.



[רשת ברוקר נדל"ן - https://www.broker-re.co.il](https://www.broker-re.co.il)



# קניית דירה ללא הון עצמי - קניית דירה בפריפרייה

לצפייה בהמ...  
שיתוף  
LIVE  
לחצו  
הגיבו  
שתפו

בן בלייב מראיין את קובי זהבי - השקעות נדל"ן זולות | השקעות בפריפרייה | ליווי משקיעים  
20:00 לייב בפייסבוק

**500-700K**  
**חיות שטח -**  
**השקעות**  
**נדל"ן לכולם**

קובי זהבי  
מלווה משקיעים  
אזור מומחיות - קריית אתא

מנחה:  
בן סולומון  
אזור מומחיות -  
דרום הארץ

רשת ברוקר נדל"ן תל אביב  
לצפייה דרך YouTube

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן





# קניית דירה ללא הון עצמי - קניית דירה בפריפרייה

בואו נראה דוגמה פשוטה: רכשתם נכס בדימונה ב 800,000 ש"ח, זהו נכס ראשון שלכם ולכן תוכלו לקבל עד 75% מימון מהבנק, הצלחתם להשיג הון עצמי של 200,000 ש"ח נוספים והבנק השלים את 600,000 הש"ח הנוספים. שכר הדירה שאתם מקבלים כל חודש הוא 3,000 ש"ח והחזר המשכנתא החודשי הוא 2,800 ש"ח, נכון להיום אתם ברווח של 200 שקלים בחודש, וכשהמשכנתא תסתיים כל ההכנסה משכר הדירה תישאר אצלכם, גם חסכתם כסף בקנייה, גם יש לכם נכס וגם השכירות מכסה לכם את המשכנתא ובעתיד כל הסכום יהיה אצלכם, וכמובן חשוב לציין שתוכלו למכור את הדירה בהמשך, לשפץ, **להשביח** ולמכור ולהרוויח את הפער בין השווי הנוכחי של הנכס לשווי שלו לאחר ההשבחה.



# קניית דירה ללא הון עצמי - קניית דירה בפריפרייה

מעוניינים ללמוד יותר על **השקעות נדל"ן** מתחת לחצי מיליון שקלים? כאן למטה צירפנו לכם סרטון על השקעות נדל"ן מתחת לחצי מיליון שקלים באילת, מגדל העמק, קריית שמונה ובית שמש.

הסרטון מחכה לכם בעמוד הבא...





# קניית דירה ללא הון עצמי - קניית דירה בפריפריה

בן סולומון מאולפן רשת ברוקר נדל"ן - השקעות נדל"ן באילת, מגדל העמק, קריית שמונה...  
לצפייה בהמ...  
שיתוף  
לחצו  
הגיבו  
שתפו

## נכסים מתחת לחצי מליון שקלים

מנחה : בן סולומון

עידן קורנפלד  
קורנפלד נכסים  
ברוקר אילת

יאיר דנסקר  
קדוש נכסים  
ברוקר מגדל העמק

עומרי בשירי -  
בשירי נדל"ן  
ברוקר קריית שמונה

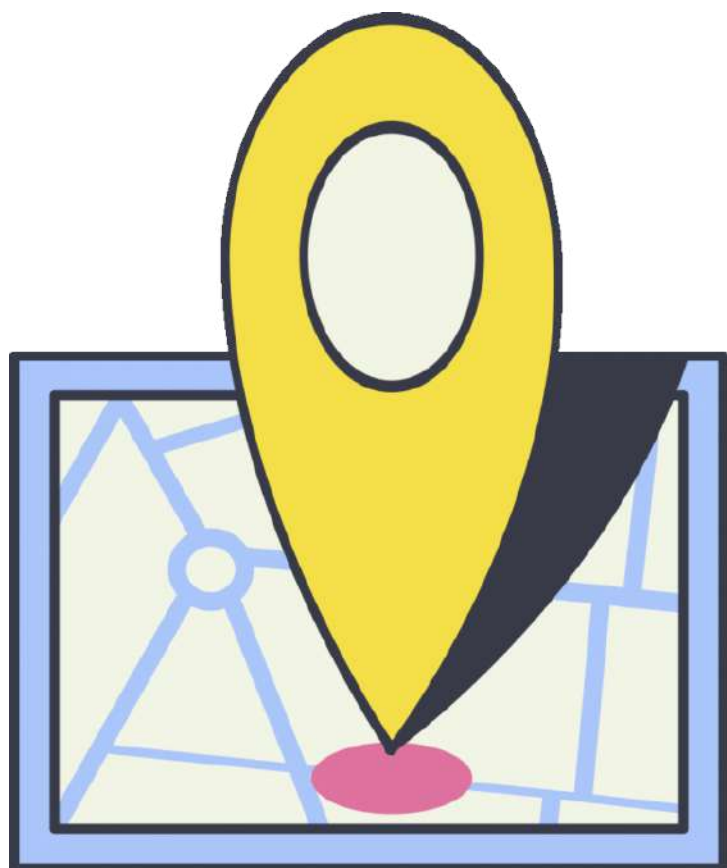
לצפייה דרך YouTube  
רשת ברוקר נדל"ן תל אביב  
LIVE

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



# קניית דירה ללא הון עצמי - איתור נכסים עבור משקיעים וקבלת אחוזים או רווחים מהנכסים

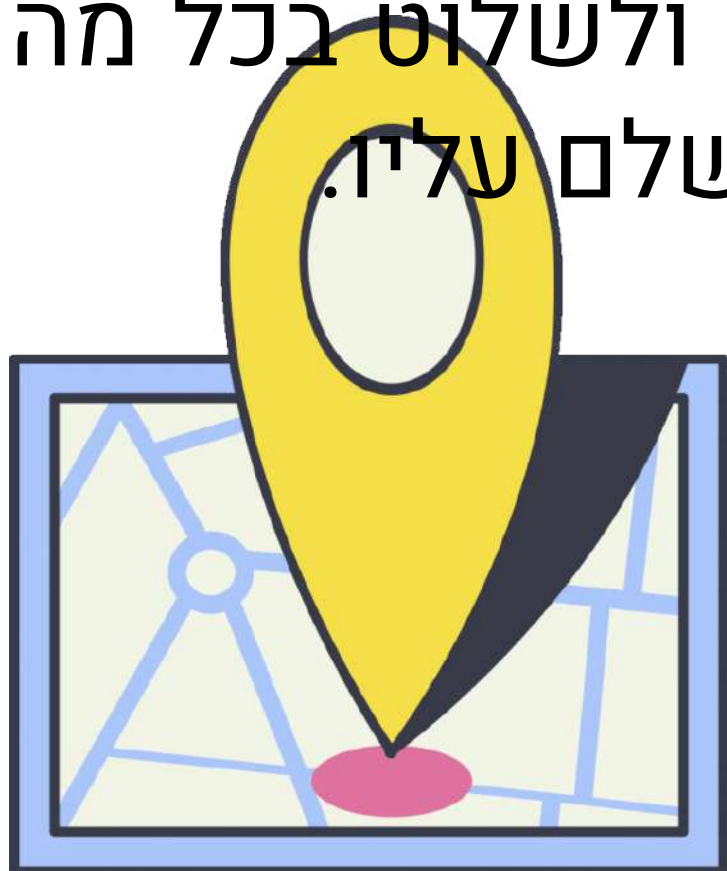
אם יש לכם זמן פנוי וכמה שעות או ימים בשבוע להקדיש לכך, יכולת ללמוד ולעבוד קשה, תוכלו לאתר נכסים עבור משקיעים שאין להם זמן לעשות זאת, אתם תמצאו עבור המשקיע את הנכס המתאים עבורו והוא יתגמל אתכם באחוזים או רווחים או מודל כלכלי אחר שתקבעו עבור כל נכס שאיתרתם עבורו והפך לעסקה.





# קניית דירה ללא הון עצמי - איתור נכסים עבור משקיעים וקבלת אחוזים או רווחים מהנכסים

אפשר למצוא משקיעים שישמחו לשתף איתכם פעולה במידה שתראו שהידע והזמן שלכם יכול לעזור להם להגיע לעסקאות טובות, חפשו משקיעים שפתוחים לשיתופי פעולה וזו יכולה להיות דרך מצויינת עבורכם להגדיל את ההון העצמי שלכם מבלי שאתם צריכים לשים כסף מכיסכם, רק ללמוד כמו שצריך להכיר את השוק והשטח בצורה מצויינת, להכיר את כל הנכסים הרלוונטים ולשלוט בכל מה שדרוש וכמובן להביא למשקיע את הערך אותו הוא יהיה מוכן לשלם עליו.





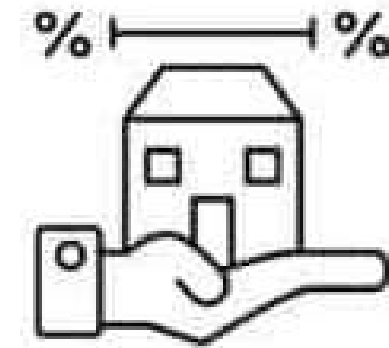
# לקנות דירה ללא הון עצמי - 6 דרכים לרכוש דירה ללא הון עצמי בישראל



בדקו מה אחוז המימון שתוכלו לקבל מהבנקים



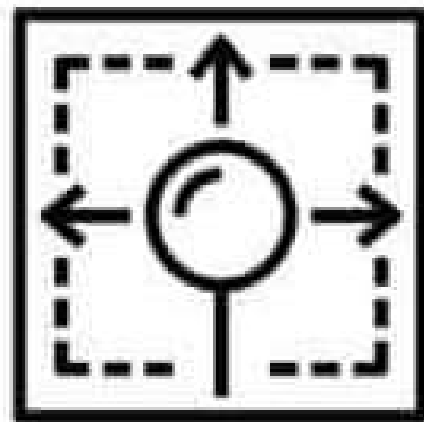
עזרה כספית מחברים ומשפחה



הלוואות נוספות מעבר למימון של הבנק (הלוואה נוספת/חוץ בנקאי/קופות גמל/השתלמות וקרן פנסיה).



שקלו לקנות בפרוייקטים של מחיר למשתכן



קניית דירה בפריפריה



איתור נכסים עבור משקיעים וקבלת אחוזים או רווחים מהעסקה



# לסיכום: האם אפשרי לקנות דירה ללא הון עצמי?

## ואם כן איך?

קניית דירה ללא הון עצמי יכולה להיראות לפעמים כמו משימה קשה ולא כל כך אפשרית, אבל כמו שראינו במדריך יש דרכים רבות ומגוונות לעשות זאת בין בעזרת סדר במצב הכלכלי האישי שלנו, צמצום הוצאות לא הכרחיות והגדלת ההכנסות, מימון בדרכים שונות, עזרה מהורים, שיתוף פעולה עם משקיע, בנקים וגופים חוץ בנקאיים, ניתן לראות שיש בהחלט פתרונות יצירתיים רבים.

עכשיו אחרי שאתם מכירים את הדרכים השונות בדקו היטב את המצב הכלכלי שלכם, מה אתם יכולים לעשות ומה עדיין לא, בדקו היטב, היעזרו במומחים ובמידה שהתנאים מאפשרים זאת התקדמו לקניית דירה משלכם בין אם יש לכם את ההון העצמי הדרוש או שאתם מתקדמים בדרך להשיג אותו.