כיתה י"א | חינוך פיננסי | יחידה 3 · שיעור 4 | 45 דק' | מתאים לממלכתי ולממלכתי-דתי

🏠 משכנתא: איך קונים דירה בהלוואה

🎯 מטרות השיעור

- להסביר מהי משכנתא ומהו הון עצמי
- להבין את הקשר בין תקופת ההחזר, הריבית וסך ההחזר
- לזהות סיכונים: ריבית משתנה והחזר גבוה מדי ביחס להכנסה

🚪 פתק כניסה (2 דקות)

בתחילת השיעור כל תלמיד עונה על פתק, בלי ציון:

1. איך לדעתכם רוב האנשים קונים דירה, כשהמחיר שלה גבוה בהרבה מהמשכורת?
2. מה עדיף לדעתכם: להחזיר הלוואה מהר בתשלום גבוה, או לאט בתשלום נמוך?
3. מה זו ריבית, במילים שלכם?

למורה: 1. בהלוואה מהבנק לדירה (משכנתא) ובחיסכון שלהם (הון עצמי). 2. אין תשובה אחת: לאט = תשלום נמוך אבל ריבית כוללת גבוהה. 3. המחיר שמשלמים על השימוש בכסף של מישהו אחר.

🔑 מושגי מפתח

משכנתא
הלוואה ארוכה לקניית דירה, שהדירה עצמה משמשת בה כביטחון לבנק.

הון עצמי
החלק ממחיר הדירה שמשלמים מכסף שלכם, בלי הלוואה.

ריבית קבועה
ריבית שלא משתנה לאורך כל ההלוואה.

ריבית משתנה
ריבית שיכולה לעלות או לרדת במהלך ההלוואה.

החזר חודשי
הסכום שמשלמים לבנק כל חודש.

תקופת החזר
מספר השנים שבהן מחזירים את ההלוואה.

📖 הסבר למורה

מחיר דירה גבוה בהרבה ממה שאפשר לחסוך בכמה שנים. לכן רוב הקונים משלמים חלק מכספם (הון עצמי) ולוקחים את השאר כהלוואה ארוכה מהבנק: משכנתא. הבנק מגביל כמה אפשר ללוות ביחס למחיר הדירה, ולכן צריך הון עצמי.

ככל שתקופת ההחזר ארוכה יותר, ההחזר החודשי קטן יותר, אבל סך הריבית ששילמתם בסוף גדל. ריבית קבועה נותנת ודאות; ריבית משתנה יכולה להיות זולה בהתחלה ולהתייקר אחר כך.

כלל זהירות: ההחזר החודשי לא צריך לבלוע חלק גדול מדי מההכנסה, כדי שיישאר כסף למחיה ולמקרי חירום. הכללים והמספרים המדויקים נקבעים בבנק ובבנק ישראל ומשתנים, ולכן בודקים אותם לפני שמשתמשים במספרים אמיתיים.

👩‍🏫 פעילות בכיתה

1. פתק כניסה (2 דקות): שלוש השאלות למעלה.
2. פתיחה: מודעת דירה דמיונית במחיר 1,000,000 ₪. כמה שנים ייקח לחסוך את זה?
3. הסבר: הון עצמי, משכנתא, ריבית קבועה ומשתנה.
4. בקבוצות: "בוחרים מסלול". לכל קבוצה שני מסלולים דמיוניים (15 שנה מול 30 שנה). משווים החזר חודשי וסך החזר.
5. דיון: מה הסיכון בריבית משתנה? מילוי דף העבודה.
6. כרטיס יציאה (2 דקות). מי שסיים מוקדם: ★ חלק אקסטרה למתקדמים.

💡 הערות למורה

כל המספרים בשיעור דמיוניים ומעוגלים, ולא מחושבים לפי נוסחת שפיצר מדויקת. אם רוצים מספרים אמיתיים, אפשר להשתמש במחשבון המשכנתא באתר בנק ישראל, ולבדוק מה מתעדכן. נושא רגיש: לא שואלים תלמידים על מצב הדיור או החובות של המשפחה.

❓ שאלות תרגול (בודקים בלחיצה)

1. מהו הון עצמי?

- הלוואה מהבנק
- הכסף שלכם שמשלמים בלי הלוואה
- הריבית החודשית
- מחיר הדירה

2. מה קורה כשמאריכים את תקופת ההחזר?

- ההחזר החודשי עולה
- ההחזר החודשי יורד וסך הריבית עולה
- הריבית נעלמת
- אין שינוי

3. מה הסיכון בריבית משתנה?

היא תמיד יורדת | היא יכולה לעלות וההחזר יגדל | אין סיכון | הבנק מחזיר כסף

4. למה הבנק דורש הון עצמי?

כדי להקטין את הסיכון שלו | כדי לשלם מס | זה לא נדרש | בשביל הביטוח הלאומי

🎟️ כרטיס יציאה (2 דקות)

בסוף השיעור כל תלמיד כותב על פתק:

1. הסבירו במשפט: מה זו משכנתא?
2. מה מקבלים ומה מפסידים כשבוחרים תקופת החזר ארוכה?

תשובות אפשריות: 1. הלוואה ארוכה לקניית דירה. 2. מקבלים החזר חודשי נמוך, מפסידים: משלמים יותר ריבית בסך הכול.

🏠 משימה עם המשפחה

משימה קצרה לבית (10–15 דקות), לעשות יחד עם בן משפחה:

1. שוחחו עם בן משפחה: מה חשוב לבדוק לפני שלוקחים הלוואה גדולה?
2. בלי סכומים ובלי פרטים אישיים.
3. כתבו טיפ אחד ששמעתם.

📌 ציר 3 בתוכנית החינוך הפיננסי של משרד החינוך: שוק העבודה בעולם משתנה.

📝 בדף העבודה

פתק כניסה, 5 תרגילים, ★ חלק אקסטרה למתקדמים וכרטיס יציאה. מחוון מלא בעמוד השני. למתקשים יש דף עם תמיכה: מחסן מילים, שאלות הקפה ומשפטי פתיחה.

המידע כללי ואינו ייעוץ פיננסי או משפטי מותאם אישית. כל המספרים והשמות בשיעור דמיוניים.

מחוון למורה

מחוון: משכנתא: איך קונים דירה בהלוואה

🚪 **פתק כניסה:** 1. בהלוואה מהבנק לדירה (משכנתא) ובחיסכון שלהם (הון עצמי). 2. אין תשובה אחת: לאט = תשלום נמוך אבל ריבית כוללת גבוהה. 3. המחיר שמשלמים על השימוש בכסף של מישהו אחר.

1. ב. הלוואה לקניית דירה

2. ב. ריבית קבועה

3. 1,000,000 - 250,000 = 750,000 ₪.

4. א: 5,500 × 180 = 990,000 ₪. ב: 3,500 × 360 = 1,260,000 ₪. ב זול יותר בחודש, אבל יקר ב-270,000 ₪ בסך הכול.

5. ההחזר גבוה מדי ביחס להכנסה: יישארו 4,000 ₪ בלבד למחיה, ואין מרווח למקרי חירום.

★ חלק אקסטרה למתקדמים

6. למשל: לקצץ בהוצאות, לפנות לבנק למחזור או לפריסה, להגדיל הכנסה. כל דרך מנומקת.

7. בעד: גמישות, בלי סיכון ריבית. נגד: שכר דירה לא בונה נכס. עמדה מנומקת.

🎟️ **כרטיס יציאה:** 1. הלוואה ארוכה לקניית דירה. 2. מקבלים החזר חודשי נמוך, מפסידים: משלמים יותר ריבית בסך הכול.