

יועץ משכנתא

בהתאמה אישית



מלדה גושׁי

יועץ משכנתאות אישי

0547258891

"המשכנתא שמתאימה לך"



המטרות ביעוץ



משכנתא מותאמת אישית
ללקוח



ניהול סיכום חכם



ריביות מינמליות



ליווי אישי עד חתימת הבנק
על המשכנתא

שלבי היעוץ במשכנתא

יסודות המשכנתא

- הצגת מונחי יסוד במשכנתאות
- הצגת סוגי המשכנתאות השונים- יתרונות מול חסרונות
- הצגת עלויות, ריביות והחזר הצפוי בהתאם למסלולים השונים.

התאמה אישית

- מילוי שאלון - הבנת כל הצרכים והיכולות של המשפחה.
- בניית תמהילים אופטימליים.
- הצגת התמהילים המתאימים לכם.
- בחירת התמהיל האופטימלי

ליווי בנקאי

- איסוף חומר והגשת בקשות לבנקים.
- ביצוע משא ומתן על גובה הריביות.
- בדיקה סופית של נתוני המשכנתא ואופטימיזציה של עלויות.
- ליווי עד החתימה.

מושגי יסוד במשכנתא

לוחות סילוקין

הצמדה

ריבית

תמהיל

עמלות פירעון
מוקדם

המסלולים
הנפוצים -
יתרונות וחסרונות

יחס החזר
מהכנסה

אחוזי מימון

טיפ למענכם: במידה ואתם לוקחים/לא לוקחים יעוץ, אני ממליץ לכם להכיר על הצד הטוב ביותר את כל מושגי יסוד המשכנתא על מנת ליצור שפה משותפת בנינו ובנוסף לקבל את המשכנתא המתאימה לכם ולא ולבנק.

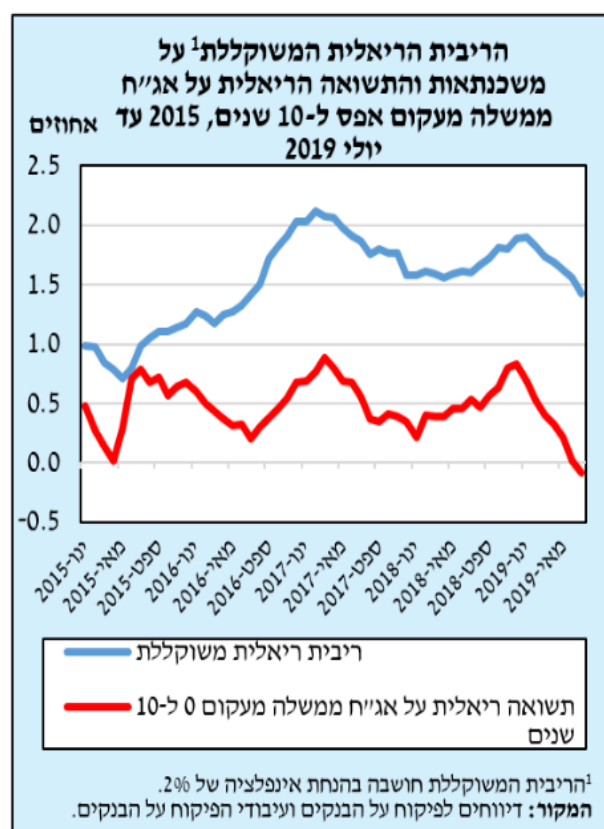
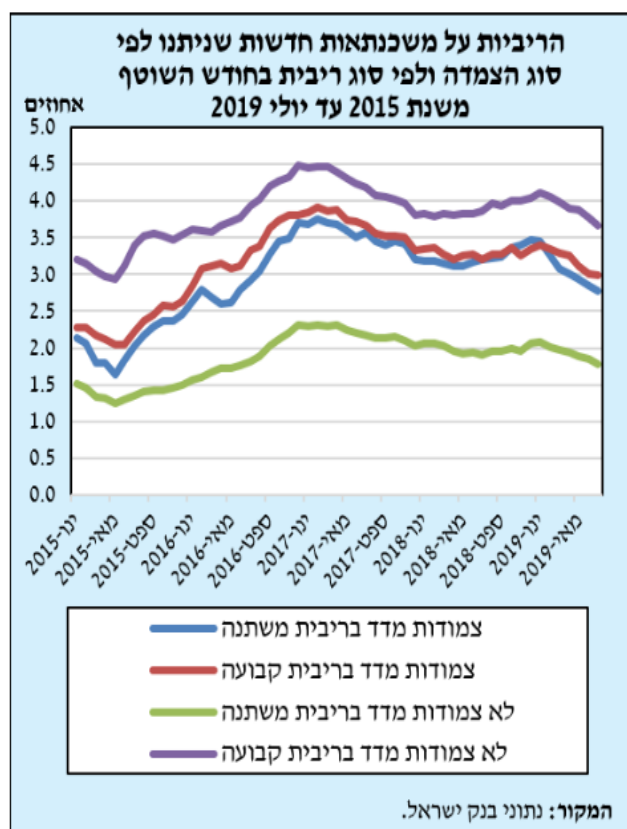
ריבית

1. סוגי הריבית:

- א. ריבית קבועה: ריבית **שלא משתנה** לאורך חיי ההלוואה.
- ב. ריבית משתנה: ריבית **המשתנה** לפי זמנים הידועים מראש.

2. אחוזי הריבית:

- א. תלוי בסניף הבנק, ולאילו ריבית אפשר להגיע בכל מסלול לכל תקופת ההלוואה.



כל סניף הוא מרכז רווחי עצמאי לכן צריך לדעת איפה להגיש בקשה למשכנתא

הצמדה למדד

בריאות



מזון



הלבשה



דלק



- מדד המחירים לצרכן מודד שינויים ברמת המחירים של סל תצרוכת מייצג אשר נצרך על יד משקי הבית.
- סל התצרוכת כולל בתוכו מספר רכיבים עיקריים (מזון, דיור, הלבשה, דלק, בריאות וכו') כאשר לכל רכיב יש משקל שונה בתוך מדד.
- מדד המחירים לצרכן נמדד על יד הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והוא מפורסם כל 15 לחודש.

1. איך הצמדה משפיעה על המשכנתא?

קרן : 800,000 שח

החזר : 5,000 שח

קרן אחרי החזר : 795,000 שח (לא מדויק מכיוון וחלק הולך לריבית)

2. דוגמא למדד המחירים לצרכן אשר **עלה ב 1%**:

מנגנון המדד במשכנתא : 795,000 כפול 1% = 7,950 שח

מעמיסים את המדד על הקרן

תוצאת קרן חדשה : 802,950 שח

ינואר 1,000 שח



פברואר 1,100 שח



מרץ 1,110 שח



לוחות סילוקין

1. לוח שפיצר:

1,000,000 ₪ , 6% ריבית, 25 שנה = 1,966,000 ₪
 1,966,000 ₪ , לחלק ל 25 שנה לחלק ל 12 חודשים = 6,550 ₪
 בחודש

א. תשלום ראשון:

סה"כ לתשלום 6,550 ₪
 החזר ריבית: 1,000,000 ₪ כפול 0.5% = 5,000 ₪
 החזר קרן: 6,550 ₪ פחות 5,000 ₪ = 1,550 ₪

החזר קרן	החזר ריבית	תשלום ראשון
$1,550 = 6,550 - 5,000$	$5,000 = 0.5\% \times 1,000,000$	6,550

ב. תשלום שני:

תשלום סה"כ: 6,550 ₪
 998,450 ₪ כפול 0.5% = 4,990 ₪
 6,550 ₪ פחות 4,990 ₪ = 1,560 ₪

החזר קרן	החזר ריבית	תשלום שני
$1,560 = 6,550 - 4,990$	$4,990 = 0.5\% \times 998,450$	6,550

- למשך 20 שנים – החזר 7,300 ₪ החזר כללי 1,740,000 ₪
- למשך 30 שנים- החזר 6, ₪
- 100 ₪ החזר כללי 2,200,000 ₪

ככל שהחזר החודשי גבוה יותר ופחות שנים, כך התשלום הסופי נמוך יותר.

עמלות פירעון מוקדם**1. כללי:**

א. משלמים עמלות פירעון מוקדם במסלולים הקבועים ובמסלולים המשתנים (חוץ מתחנות היציאה) אם הריבית הממוצעת נמוכה יותר מהריבית הממוצעת בה לקחתם משכנתא. בפריים אין עמלות פירעון מוקדם ואין תחנות יציאה מוגדרות מראש ניתן לצאת ולפרוע את הכסף מתי שמתאים לכם.

ב. בשאר המסלולים ישנם קנסות פירעון מוקדמים כל קנס משתנה לפי ההסכם בחוזה.

ג. לדוגמא במסלול קבוע לא צמוד למדד:

1) במידה ולקחתם מסלול קל"ץ בריבית של 6% ל-30 שנה ויש לכם את הכסף לאחר 20 שנה ואתם מעוניין לפרוע את המשכנתא, החישוב יתבצע כך:

2) במידה והריביות ירדו למשל 4% ואתם לקחתם ב-6% הקנס יהיה על ה-2%.

3) במידה והריביות עלו הבנק הרוויח ולא עתיד להיות קנסות פירעון.

2. עמלה תפעולית: 60 ₪

3. עמלה אי הודעה מוקדמת:

0.1% מהסכום הנפרע- ניתן להימנע ע"י הודעה לבנק בין 10-30 יום לפני מועד הפירעון

4. עמלת מדד ממוצע:

מחצית משינוי המדד ב 12 החודשים האחרונים.

המסלולים הנפוצים – יתרונות וחסרונות

1. מסלולים בריביות קבועות

א. ריבית קבועה לא צמודה למדד

קֶרֶן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
600,000 ₪	30	5.00%	3,221 ₪	3,221 ₪	1,162,756 ש"ח

(1) יתרונות:

- המסלול הבטוח והיציב ביותר מכיוון והריבית קבועה ואינה צמודה למדד.
- מסלול זה מתאים לתקופה בה הריביות נמוכות.
- פרופיל ההחזר החודשי לאורך כל התקופה קבוע.
- התשלום החודשי לא יגדל.
- קרן ההלוואה לא תגדל.

(2) חסרונות:

- המסלול נושא עמלת פירעון מוקדם.
- עלות המשכנתא גבוהה.
- ככל שהתקופה ארוכה יותר כך גם הריבית גבוהה יותר.

המסלולים הנפוצים – יתרונות וחסרונות

ב. ריבית קבועה צמודה למדד:

קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
₪ 600,000	30	3.50%	₪ 2,720	₪ 4,974	₪ 1,344,433

(1) יתרונות:

- הרגשת ביטחון יחסי היות והריבית קבועה.
- מסלול זה מתאים לתקופה בה הריביות נמוכות ואין צפי להתפרצות אינפלציונית.

(2) חסרונות:

- המסלול צמוד למדד המחירים לצרכן וקיימת אי וודאות לגבי רמת האינפלציה.
- קרן ההלוואה כל הזמן מתעדכנת בהתאמה למדד.
- ההחזר החודשי הולך ועולה לאורך התקופה.
- מסלול זה נושא עמלות פירעון מוקדם גבוהות.
- תשלום חודשי יגדל בהשפעת עליה של מדד המחירים לצרכן.

מסלולים בריביות משתנות

1. ריבית משתנה צמודה למדד/לא צמודה

קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
600,000 ₪	30	2.90%	2,515 ₪	?	?

אחוז הריבית 2.90% מורכב מעוגן + כיום ניתן לבחור משכנתא בריבית משתנה לתקופות שונות.

הריבית מורכבת מ"עוגן" בתוספת מרווח.

ריבית עוגן- זוהי ריבית המבוססת על עוגן אובייקטיבי המשמש כנקודת ייחוס לריבית שתגבה מהלקוח בפועל ולבנק אין השפעה ישירה עליו

א. יתרונות:

- 1) המשכנתא ניתנת למחזור בתחנת היציאה ללא עמלת פירעון.
- 2) המסלול מתאים לתקופה בה הריביות גבוהות ורוצים להנות מריביות נמוכות בעתיד.
- 3) בדרך כלל הריבית נמוכה מהריבית הקבועה.

ב. חסרונות:

- 1) חוסר וודאות לגבי רמת הריבית בתחנה הקרובה.
- 2) המסלול דורש מעקב ובקרה לקראת שינוי הריבית בתחנה.
- 3) החזר החודשי הולך וגדל.
- 4) הקרן צמודה למדד המחירים לצרכן.

• **תשלום חודשי- יגדל בהשפעת עליה של מדד המחירים לצרכן ושינוי ריבית**

תקופתית.

• **קרן ההלוואה- תגדל בהשפעת מדד המחירים לצרכן.**

ריבית פריים

מסלול פריים – עדיפות למתוח ל30 שנה כדי להרוויח ריביות נמוכות וחזרי תשלומים נוחים.

1. מסלול ריבית פריים:

קֶרֶן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
₪ 600,000	30	1.35%	₪ 2,027	על פי הפריים	₪ 732,050

פריים = מורכבת מריבית בנק ישראל + 1.5%

א. יתרונות:

- (1) הקרן והריבית לא צמודים למדד המחירים לצרכן.
- (2) המשכנתא ניתנת למחזור בכל עת ללא קנס פירעון מוקדם.
- (3) קרן ההלוואה הולכת ויורדת מההחזר הראשון.
- (4) המסלול מתאים לתקופה בה הריבית יציבה.

ב. חסרונות:

- (1) חוסר וודאות לגבי רמת הפריים.
- (2) עליה של 1% בפריים תביא לעליה של כ 10% בהחזר החודשי.
- (3) מסלול שדורש תשומת לב ומעקב.

- **תשלום חודשי: יגדל בהשפעת עליה של הריבית (אופציונאלי כל חודש)**
- **קרן ההלוואה: לא תגדל לעולם.**

תמהיל משכנתא

1. כללי:

הרכב של מספר תתי הלוואות כאשר כל תת הלוואה יכולה להיות במסלול שונה, בריבית שונה ולתקופה שונה.

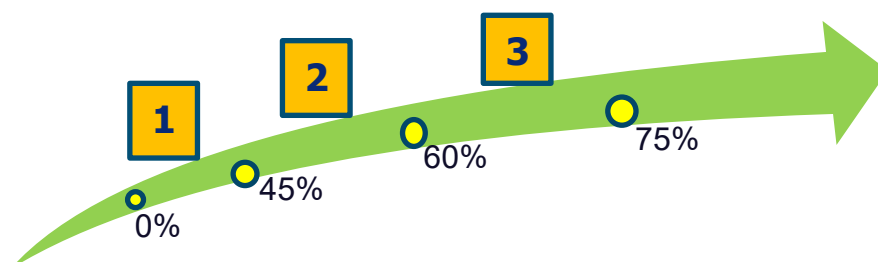
א. מרווח ההלוואה:



ב. אחוז המימון:

סכום המשכנתא לבנק ביחס לשווי הנכס.
משכנתא של 500,000 ₪ על נכס של 1,000,000 ₪ משקפת 50% מימון.
ככל שאחוז המימון נמוך יותר, הסיכון של הבנק קטן יותר וניתן לקבל ריבית אטרקטיבית יותר.

ג. מדרגות המימון בבנק:



ד. יחס החזר מההכנסה:

לא תוכלו להחזיר יותר משליש מההכנסה הפנויה שלכם.
הלוואה חוץ משכנתא **ליותר מ 18 חודשים** מורידה מיכולת ההחזר.

מסמכים הנדרשים למשכנתא

- צילום ת.ז. + ספח שני בני הזוג
- 3 תלושי שכר אחרונים.
- שומת מס לשנת המס האחרונה - רק לעצמאיים
- אישור רואה חשבון על הכנסות לשנת המס הנוכחית - רק עצמאיים.
- אישורים מוכיחים על הכנסה ממקורות נוספים (במידה ויש)
- תדפיסי עו"ש 3 חודשים אחרונים לכל החשבונות.
- דיווח על כל התחייבות נוספת.
- העתק חוזה הרכישה.
- אישור זכויות/נסח טאבו.
- דו"ח יתרות לסילוק - רק במחזור.
- דו"ח התנהלות החזרי משכנתא שנתיים אחורה - רק למטרת מחזור.
- שאלון מלא.
- כתב הסמכה.
- חוזה התקשרות.

חשוב חשוב ! להביא את כל המסמכים הדרושים בזמן על מנת לזרז את קבלת המשכנתא ועל מנת לא ליצור אי נעימות מול הבנק, בכל מסמך חייב למלא את כל הפרטים הנכונים ואין להסתיר שום דבר.