

סדרת סרטונים על מיסלולי משכנתא



מלדה גושיי – יועץ משכנתאות אישי

מסלול משתנה כל 5 שנים לא צמודה :

- מסלול זה נחשבת למסוכנת שבה ההחזר החודשי עולה משמעותי לאורך חיי הלוואה, אך רק בנקודת שינוי הריבית כל 5 שנים.
- החזר החודשי נשאר אחיד לכל אורך התקופה עד לנקודת שינוי הריבית.
- במסלול זה ניתן לסלק ללא קנסות פירעון מוקדם בנקודות שינוי הריבית, אך הריבית משתנה בהתאם לנוסחה שנקבעה מראש ע"י הבנק (עוגן חיצוני+מרווח).
- מסלול זה הקרן לא צמודה למדד.
- במסלול מ"צ כל 5 שנים ניתן לקחת אך ורק שליש מהמשכנתא.

שיטת החישוב במ"צ כל 5 שנים:

שיטת החישוב :

- הריבית במסלול מחושבת כסכום של העוגן והמרווח, כך למשל אם העוגן הוא 0.5% והמרווח הוא 3% אז הריבית במסלול היא 3.5%, במידה ולאחר 5 שנים העוגן מתעדכן ל1% אז הריבית במסלול תתעדכן ל4%.

עוגן:

- נתון חיצוני לבנק, אשר משתנה מידי חודש בבנק מסוימים מידי יום, לכל מועד ריבית משתנה יש מועד שינוי ריבית, ורק במועד זה הבנק בודק את העוגן הקטואלי לצורך חישוב חישוב הריבית העדכנית.

מרווח:

- תוספת או הפחתה מהעוגן אשר נקבעת בעת החתימה על הסכם הלוואה, ומלווה את המסלול לכל אורך כל חיי הלוואה עד לסילוק הסכום במסלול זה.

מסלול מ"צ כל 5 – יתרונות וחסרונות

יתרונות

- המשכנתא ניתנת למחזור בתחנת היציאה ללא עמלות פירעון.
- מסלול זה מאוד רווחי לבנק, לכן שילוב שלו מאפשר לשפר רביות ביתר המסלולים.
- החזר החודשי נשאר אחיד לכל אורך התקופה עד לנקודת שינוי הריבית.

חסרונות

- חוסר וודאות לגביי רמת הריבית בתחנת השינוי ריבית.
- סך התשלום לבנק במסלול זה צפוי להיות גבוה במיוחד, הרבה מעבר ליתרת התשלומים.

בואו נראה דוגמאות למסלול מ"צ כל 5 שנים