

## 10 הסודות הכמוסים שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

### מדריך משכנתאות מעשי יישומי

היום כשמספר המשכורות הממוצעות לרכישת דירה עומד על כ 177 משכורות נרצה לנתב כל שקל להשקעה בחוכמה .

משכנתא היא פעמים רבות העסקה הגדולה ביותר שעושה אדם בימי חייו. אפילו יותר מרכישת דירה. במשכנתא ל 30 שנה אנו מחזירים לרוב סכום כספי שהינו פי 2 מסכום המשכנתא שלקחנו כלומר אם רכשנו נכס ב 2,000,000 ₪ ולקחנו משכנתא של 1,200,000 (בהחזר כולל של 2,400,000 ₪) הרי שעסקת המשכנתא (2,400,000 עלותה) גדולה ממחיר הדירה.

אנשים רבים עוברים למשל מחברת סלולר אחת לאחרת בשביל לייעל ולחסוך 15 ₪ לחודש שהם 180 ₪ בשנה, אך לא נוטים לבדוק מידי פעם את המשכנתא שלקחו, כשלאמיתו של דבר שם נמצא הכסף הגדול. מסטטיסטיקה שלי כ 150,000 ₪ חיסכון במוצא ללקוח. החיסכון הכספי הגבוה ביותר במשכנתא (כ 120,000 מתוך 150,000 ₪) טמון בבחירת מסלולי המשכנתא הנכונים (קבוע צמוד, קבוע לא צמוד, פריים, משתנה צמוד, משתנה לא צמוד וכדומה). רוב האנשים מזניחים את הבנתם וחקירתם של מסלולים אלו ומסתפקים במשא ומתן עם הבנקים על גובה ריבית המשכנתא (דבר שנותן 30,000 ₪ חיסכון מתוך 150,000 ₪ חיסכון אפשרי).

יש לתכנן בפקידה את ההחזר החודשי של המשכנתא היות וזוהי כנראה ההוצאה החודשית הגבוהה ביותר במשפחה, ואשר תשפיע על ההכנסה הפנויה לשאר ההוצאות במשק הבית. כמו כן יש להבין שלקחת משכנתא לשנים יותר ארוכות מגדילה משמעותית את הסכום הכולל שנשלם לבנק בגין המשכנתא וחשיבה "בוא נפרוס לכמה שיותר שנים" הינה מוטעית לרוב. כמובן שיש להבין צרכיה ויכולותיה של כל משפחה בנפרד.

אף אחד לא רוצה להגיע למצב בו הוא לא עומד בתשלומי המשכנתא והוא / הבנק מוכר את הבית. מצד שני אם ניתן לקחת משכנתא ל 15 שנה במקום 30 שנה (לדוגמא) ניתן לחסוך כ 700,000 ₪ (עלות של 1,400,000 במקום 2,100,000 במשכנתא של מיליון ₪). כמובן שההחזר החודשי יגדל בהתאם. חשוב ללמוד ולהבין את מסלולי המשכנתא השונים (אפרט בהמשך) כי כאשר אתם נפגשים עם יועץ משכנתאות של הבנק שימו לב להבדל "הקטן" בין למשל מסלול "קבוע צמוד" אתם "קבוע לא צמוד" וכנראה שעדיף לקחת לתקופה ארוכה את המשכנתא בבנק שנותן לכם למשל ריבית 5% במסלול קבוע לא צמוד מאשר הבנק שנותן ריבית 4.5% במסלול קבוע צמוד (למרות ש 4.5 קטן מ 5).

חשוב להבין שהבנקים למשכנתאות הינם חברה עסקית שנדרשת על ידי בעליה למקסם את הרווחים וגם אם קוראים לבנק "לאומי" אין הוא מייצג את האומה, או "פועלים" אינו מייצג את מעמד הפועלים במדינה.

הבנקים היום מתחרים על הלקוחות וההצעה ההתחלתית של הבנק אינה ההצעה הסופית שלו. ניתן לגשת למספר בנקים ולעשות תחרות ביניהם. הבעיה העיקרית היא איך ניתן להשוות בין מסלולים שונים / סכומים שונים / שנים שונות שיש בהצעות השונות של הבנקים השונים? הדבר החשוב ביותר הוא לבנות את הרכב מסלולי המשכנתא הנכונים לך כלקוח, ולבקש מהבנקים הצעת ריביות על מסלולים אלה (ולא שהבנק ייתן לך הצעת מסלולים שטובה לו כבנק, אבל אינה נכונה עבורך כלקוח).

כלל אצבע שרוב הבנקאים משתמשים בן הוא שניתן לקחת משכנתא בגובה שליש מההכנסה. כלל זה אינו מדויק. יש להפחית מסכום ההכנסה הלוואות שמסתיימות בעוד תקופה ארוכה (יותר משנה וחצי) וניתן ברוב הבנקים לקחת משכנתא בהחזר של 40% מההכנסה (אם כי יש בנקים שמגבילים ב 35%).

רכישת דירה מצריכה סכום כסף גדול שאינו בנמצא לרוב האנשים, ולכן כמעט כל מי שקונה דירה לוקח משכנתא.

במשכנתא אנו מקבלים סכום כסף גדול (עד 90% אפילו ממחיר הדירה במחיר למשתכן) ומחזירים אותה לאורך שנים רבות כך שההחזר החודשי הינו אפשרי עבור רוב רוכשי הדירה (בניגוד

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

להלוואה בנקאית רגילה שהיא בדרך כלל לתקופה קצרה בת מספר שנים שבה ההחזר החודשי הכספי בלתי הגיוני לרוב האנשים).

### איזה מסלולי משכנתא לבחור?

רבים משווים בין הבנקים לפי אחוז הריבית הנמוך ביותר שראו במסלול מסוים שמופיע בהצעות הבנקים השונות שקיבלו. אבל, זה ממש לא נכון לעשות כך. הריבית היא לא הדבר העיקרי. יש גם כאלה שמשווים בטעות ריבית במסלול קבוע צמוד לריבית במסלול קבוע לא צמוד. משכנתא היא ההשקעה הגדולה ביותר לרוב האנשים, ויש לתכנן אותה תכנון מוקדם. כל החלטה היא בעלת משמעות של עשרות או מאות אלפי ₪.

ישנם מגבלות שהבנק בודק בלקיחת משכנתא:

א. שההחזר החודשי של המשכנתא אינו מעל ל 40% מהשכר נטו. יש בנקים שמגבילים ל 35% מהשכר נטו. (יש יוצאים מן הכלל אף 50% בהכנסות גבוהות חריגות). כמוכן יש גם בדיקות של גיל, תעסוקה רציפה, עבר בנקאי וכדומה.

ב. שסכום המשכנתא הכולל לא יעלה על 75% משווי הדירה לדירה ראשונה (במחיר למשתכן ניתן יותר, כפוף להון עצמי של 100,000 ₪),  
70% למשדרגי דיור (מוכרים דירה וקונים דירה),  
50% לרוכשי דירה שנייה (מעל שליש דירה נחשב לדירה) - שימו לב שניתן לשעבד גם עד 50% מהדירה הראשונה.

לפיכך בדריה של 2 מיליון ₪ נוכל לקבל:

- \* משכנתא של 1,500,000 ₪ (75%) אם זו גירה ראשונה (ונביא הון עצמי של 500,000 ₪)
  - \* משכנתא של 1,400,000 ₪ בשדרוג דיור (מוכרים דירה וקונים דירה).
  - \* משכנתא של 1,000,000 ₪ ברכישת דירה שניה ומעלה (כשלא מוכרים את הדירה הראשונה).
- ג. תקופת המשכנתא המקסימלית הינה 30 שנה.

ד. הלוואות לתקופה נותרת של יותר מ 18 חודש מקטינות את ההכנסה של הלווה בגובה ההחזר החודשי של ההלוואה. כלומר, אם יש לבני הזוג הכנסה משותפת של 15,000 ₪ נטו והלוואה לתקופה של עוד שנתיים למשל שהם מחזירים עליה 1,000 ₪ בחודש אזי הכנסתנו לצרכי המשכנתא היא 14,000 ₪ לחודש.

ה. מותר לקחת במסלול פריים (וכל מסלול אחר שתדירות שינוי הינה עד 5 שנים) רק עד שליש מסכום המשכנתא.

ו. מותר לקחת עד שני שליש מסכום המשכנתא בריביות משתנות. כלומר לפחות שליש מהמשכנתא (אבל אפשרי גם 100% למשל) חייב להיות במסלול קבוע צמוד או קבוע לא צמוד או שילוב שלהם. רוב הבנקים בונים היום תמהילים בסגנון: שליש מסכום המשכנתא קבוע צמוד למדד, שליש מסכום המשכנתא במסלול משתנה כל 5 שנים צמוד למדד, ושליש מסכום המשכנתא במסלול פריים. אבל אפשר גם לקחת משכנתא שהיא 100% קבוע לא צמוד. ניתן גם לקחת למשל משכנתא בהרכב של 25% פריים, 25% משתנה לא צמוד, 25% קבוע צמוד ו 25% קבוע לא צמוד. ועוד רעיונות רבים.

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

### יתרונות במשכנתא

- שימוש במשכנתא, מעבר לכך שהוא הכרחי לרוב רוכשי הדירות, גם מאפשר יתרונות שונים :
1. משכנתא מאפשרת פריסת הלוואה לשנים רבות. אם נתעלם לרגע מריביות הרי למשל משכנתא של 960,000 ₪ בהלוואה רגילה בנקאית של 5 שנים (60 חודש) ההחזר היה צריך להיות  $960,000 / 60 = 16,000$  ₪ לחודש (בלי ריביות) בעוד שבמשכנתא נניח ל 20 שנה (240 חודש) ההחזר יהיה (ללא ריביות)  $960,000 / 240 = 4,000$  ₪ לחודש .
  2. משכנתא ניתנת לפירעון מוקדם . אם יש לכם קרן השתלמות שנפדית / קיבלתם מתנה / ירושה וכד' תמיד תוכלו להכניס כספים ולהקטין יתרת המשכנתא ולהקטין ההחזר החודשי או לצמצם יתרת שנות המשכנתא.
  3. ריבית נמוכה . לרוב הריבית במשכנתא (כיון שלבנק משועבד נכס = בטוחה שנותנת לו ביטחון) הינה זולה מהלוואה אחרת.
  4. משכנתא לא פוגעת במסגרת האשראי בעו"ש (היכולת להיכנס למינוס), ביכולת לקחת הלוואות אחרות בבנק.
  5. משכנתא ניתנת למטרות שונות , ולא רק לדירור (אם כי זו המשכנתא הנפוצה ביותר). ניתן לקחת משכנתא גם לרכישת קרקע , לבנייה עצמית , לרכישת נכס להשקעה , לכיסוי הלוואות אחרות, לעזרה לילדים, לטובת ביצוע שיפוץ פנימי בתוך הנכס, לטובת ביצוע הרחבה כגון ממ"ד או חדרים נוספים , מעבר לדירור מוגן, לכל מטרה.

### מושגי יסוד:

**משכנתא / משכנתה** - הלוואה בה משועבד לבנק נכס מקרקעין כביטחון לתשלומי ההלוואה. השעבוד נרשם בלשכת רישום המקרקעין כבטוחה לתשלום סדיר של תשלומי ההלוואה. אם הלווה הפסיק לשלם תשלומים יוכל הבנק למכור את הנכס ולפרוע מהתמורה את המשכנתא והוצאותיו.

**אחז מימון** - תוצאת החלוקה של סכום המשכנתא בשווי הנכס. לדוגמא: כאשר לוקחים משכנתא של מיליון ₪ ע"י שיעבוד נכס בשווי של 3 מיליון ₪ אחוז המימון הוא 33.3%.

**אישור עקרוני** - אישור של בנק למשכנתאות שהוא מוכן לתת לכם סכום משכנתא מסוים בתנאים כלשהם בהתאם למה שהצהרתם וביקשתם (הכנסות מסוימות, מיקום הנכס, סך הון עצמי מסך משכנתא מבוקשת, שווי הנכס וכדומה).

**דמי פתיחת תיק** - סכום כספי שלוקח הבנק למשכנתאות בעבור הטיפול בבקשת המשכנתא . הסכום המקובל (לפני משא ומתן) הוא סכום המשכנתא חלקי 400 , כלומר 2,500 ₪ על משכנתא של מיליון ₪.

**מדד המחירים לצרכן** - מדד המחושב ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחשב את עליית / ירידת מחיר סל המוצרים שנקבע על ידה. המדד מפורסם כל 15 לחודש ומציג את עליית האינפלציה במדינה. מסלולי משכנתא רבים צמודים למדד המחירים לצרכן.

**זכאות** - הלוואת זכאות הינה הלוואת משכנתא ממשלתית - המוענקת ע"י משרד הבינוי והשיכון בדרך כלל לרוכשי דירה ראשונה לפי קריטריונים (בד"כ גיל הלווים , מספר ילדים , מספר שנות נישואין, מספר חודשי שירות צבאי / לאומי של בני הזוג ומספר אחים של בני הזוג).

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

**טאבו** – לשכת רישום של המדינה המנהלת את רישום הזכויות בנכסים בבעלות פרטית או בחכירה שהועברה לרישומה.

**נסח טאבו** – מסמך המהווה העתק מהרישום בטאבו והמעיד על זכויות בחלקה/תת חלקה כלשהי כולל הצגת שעבודים, עיקולים וזכויות אחרות שרשומות שם.

**לוח סילוקין** – טבלה שמציגה את החזרי הריבית והקרן על הלוואת המשכנתא הצפויים לפי סכום ההלוואה, ריבית ההלוואה, תקופת ההלוואה ושיטת החזר.

**עמלת פירעון מוקדם** – עמלה שגובה הבנק כאשר רוצים לפרוע את המשכנתא לפני תום תקופת ההלוואה או להחליף מסלול (מיחזור). בדרך כלל עמלה זו משולמת רק אם הריבית למשכנתא חדשה בעת הפירעון ליתרת שנות המשכנתא נמוכה מהריבית בה נלקחה המשכנתא ע"י הלווה / הריבית הממוצעת אז.

**פריים** – הריבית הבסיסית של הבנק. כיום מוגדרת כריבית בנק ישראל (ריבית שקובע נגיד בנק ישראל 8 פעמים בשנה) בתוספת קבועה של 1.5%.

**שמאות** – הערכת שמאי לשווי המדויק והעדכני של הנכס תוך התייחסות למיקומו, מצבו, מחירו בשוק וכדומה.

**שפיצר** – שיטת תשלום משכנתא בה החזר החודשי קבוע (כביכול) וכולל בכל תשלום החזר ריבית + קרן. עליית מחירים (אינפלציה), שינוי הריבית (מסלול משתנה) ועוד מאפיינים גורמים לכך שהחזר החודשי אינו באמת קבוע.

**קרן שווה** – שיטת תשלום משכנתא בה בכל תשלום מחזירים אותו סכום קרן משכנתא והחזר על הריבית גבוה בהתחלה וקטן עם התקדמות המשכנתא.

**אישור זכויות** – אישור שנתן בעל המקרקעין או נציגתו (רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת וכדומה) המפרט את הזכויות הרשומות לגבי נכס מקרקעין.

**ביטוח מבנה** – ביטוח בגובה עלות הבנייה מחדש של הנכס (מופיע בדוח השמאי כ"ערך כינון") שנדרשים לעשות לוקחי המשכנתא כשהמוטב הוא הבנק.

**ביטוח חיים** – ביטוח בגובה סכום המשכנתא הנלקח שנדרשים לעשות לוקחי המשכנתא כשהמוטב הוא הבנק. במקרה של חו"ח פטירת אחד הלווים הביטוח יפרע את המשכנתא.

**החזר חודשי התחלתי** – הסך הכספי שיחזירו הלווים בחודשים הראשונים של המשכנתא. תשלום זה בנוי מ"החזר הקרן" (סכום המשכנתא) + "החזר ריבית". (בשפיצר) בהתחלה (בשפיצר) משלמים יותר על החזר הריבית ופחות על החזר קרן. בכל תשלום משכנתא גם הראשון וגם האחרון שני מרכיבים אלה קיימים.

**החזר חודשי מקסימלי** – ברוב המשכנתאות החזר החודשי עולה (בגלל אינפלציה, שינוי הריבית וכדומה). החזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי לאורך כל חיי המשכנתא הינו החזר החודשי המקסימלי.

**מיחזור פנימי** – שינוי מסלול המשכנתא הקיימים למסלולים אחרים כאשר השינוי נעשה בתוך אותו בנק למשכנתאות נוכחי.

**מיחזור חיצוני** – שינוי מסלול המשכנתא הקיימים למסלולים אחרים תוך העברת המשכנתא לבנק משכנתאות אחר.

**ציון אשראי** – לקוח שקיבל אישור משכנתא מקבל בדרך כלל עם האישור ציון אשראי שנקבע לפי: היסטוריה בנקאית של הלקוח, אחוז המשכנתא משווי הנכס, אחוז החזר החודשי של המשכנתא מהכנסות הלקוח, מיקום הנכס.

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

### חשוב לדעת

1. מחיר הדירה שסגרתם בחוזה לא כולל שיפוץ שאולי נדרש, ריהוט, מזגנים, הובלה, מתווך, מעצב, דמי פתיחת תיק, וכדומה.  
כדאי לכמת את המספרים האלה ולהפחיתם מההון העצמי שלנו (אחרת הבנק ייתן לנו אותם כמשכנתא יקרה יותר, אם בכלל).
2. בחירת סכום החוזר ומסלולי המשכנתא קריטית. מה עדיף במשכנתא ל 30 שנה בהחזר חודשי של כ 4,000 או 4500 ₪ לחודש ?

אפשרות נכונה לרוב הלקוחות לדעתי	אפשרות שהבנק יאהב לדעתי	
4,590	4,210	החזר חודשי התחלתי (₪)
6,000	7,650	החזר חודשי מקסימלי (₪)
1,820,000	2,140,000	עלות כוללת של המשכנתא (₪)

- לרוב הבנקאי יגיד לך את החוזר החודשי ההתחלתי וחישובי העלות לא יכללו אינפלציה, הערכות לגבי השתנות הריבית לאורך חיי המשכנתא וכדומה.  
שימו לב שההפרש בין 2 המשכנתאות מעל 300,000 ₪. מיותרים שיפרנסו את הבנק ויקטינו לנו את החסכוניות ורמת החיים.
3. אין הגיון לשמור בפק"מ/ני"ע סכום כסף גדול מעבר לכרית ביטחון לשעת חירום. עדיף לקחת משכנתא יותר קטנה.
4. אסור לדעתי לחתום על חוזה לרכישת דירה לפני שיש בדיכם אישור עקרוני מבנק למשכנתאות לפי נתוניכם המדויקים. ברוב חוזי רכישת דירה יש סעיף שאומר שאם מכל סיבה הפרתם חוזה (למשל כי לא קיבלתם משכנתא) תצטרכו לתת למוכר 10% משווי החוזה (שזה כ 200,000 ₪ על דירת 2,000,000). חבל על הכסף.

### כללי התנהלות מול הבנקים:

1. קודם בנה את מסלולי המשכנתא שטובים לך, ורק אז תפנה לבנקים להצעות לריביות על המסלולים שבנית.
2. הבא את כל המסמכים הנדרשים לקבלת הצעת משכנתא כבר מצולמים למסירה לבנקאי להשאיר אצלו.
3. הצג את עצמך בצורה המיטבית (הבלט חוזקות, הצנע חולשות).
4. תבין שהבנק זה "שוק" ובקש מהבנקאי לבדוק שוב האם הוא יכול להתחרות בהצעה שנתן בנק אחר.
5. למד את הנתונים (דע כמה אתה מרוויח "נטו", כמה משכנתא אתה צריך, כמה יהיה בערך החוזר החודשי במסלולי המשכנתא שבחרת).

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

### הקצאות הון של הבנק:

ככל שהכסף יותר יקר לבנק כך הריביות שנקבל יהיו גבוהות יותר.

אחוז מימון / מטרת המשכנתא	הקצאת ההון של הבנק*
עד 45% מימון	35%
בין 45% ל 60% מימון	50%
מעל 60% מימון	60%
קבוצת רכישה	100%
מעל 40% יחס החזר מההכנסה	100%
הלוואה לכל מטרה	75%
שיעבוד נכס שלא הוא מטרת המשכנתא	75%

\* ככל שהקצאת ההון של הבנק גבוהה יותר כך הריביות שנקבל גבוהות יותר.

### שיקולים משפחתיים בלקיחת משכנתא

כל משפחה שונה אחת מרעותה. יש לחשוב על המאפיינים הבאים במשפחתנו בטרם נחליט על סכום החזר החודשי של המשכנתא ועל הסכום הכולל של המשכנתא שניקח:

- א. רמת סיכון בה מוכנה לשאת המשפחה.
- ב. רמת ההכנסה הפנויה.
- ג. יציבות ההכנסות.
- ד. גמישות בצמצום הוצאות.
- ה. רמת הסיכון בהוצאות
- ו. חשיבות מימוש יעדים ארוכי טווח.
- ז. צפי להתפתחות המשפחה.
- ח. כניסת סכומי כסף צפויים (קרן השתלמות למשל).
- ט. עזרה מהמשפחה.

### נושאים שבדרך כלל שוכחים להסתכל עליהם

- א. איך תמשיכו לשלם משכנתא (שהחזר שלה רק ייגדל) ב"תוך" תקופת הפנסיה.
- ב. האם המשפחה מתרחבת (עוד ילדים בעתיד) או מתכווצת (ילדים בוגרים שייצאו מהבית).
- ג. האם הנכס הנרכש להשקעה או למגורים.

### חשוב לדעת

- מוכר דירה (יד שניה/ קבלן) צריך לחתום על מסמכים שונים שתקבלו מהבנק למשכנתאות ותעבירו אליו. שימרו על יחסים טובים למרות המתח וניגוד האינטרסים מוכר- קונה.
- קחו עו"ד שמתמחה במקרקעין ולא עו"ד משותף למוכר וקונה. עו"ד שיוודא שהדירה היא דירה לא מפוצלת וללא חריגות בניה וכד' וישמור על האינטרסים שלכם. נתקלתי בעו"ד שלמשל לא ידעו שברוב המקרים הבנק למשכנתאות יתעקש להיות "כסף אחרון". כלומר שקודם תשלמו כל ההון העצמי ואז הבנק ייתן את כספי המשכנתא. גם אם אתם משלמים לקבלן על העו"ד שלו אל תוותרו על עו"ד שלכם.
- תוקף הריביות שבאישור הבנק למשכנתאות הוא 24 יום קלנדרים (כולל זמן בדיקת מסמכים ואישורים של הבנק עצמו).
- ניתן לקחת הלוואת גרייס חלקי כדי להקל על תשלום משכנתא במקביל למשל לתשלום שכ"ד עד שתקבלו מפתח לדירה. אין מתנות חינם. זה עולה לא מעט כסף. בתקופת הגרייס הזו תשלמו לבנק רק את "עלות הריבית" ולא כמו במשכנתא רגילה שבכל תשלום מחזירים ריבית + קרן.

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

- רוב הבנקים לא כוללים בסך המשכנתא הניתנת את התייקרות מחיר הדירה בגין מדד תשומות הבנייה שהקבלן גובה (בדירות חדשות). היערכו עם הון עצמי משלכם לכך במיוחד אם אתם באחוז מימון גבוה.
- כדאי להגיע לפקיד המשכנתאות בבנק עם רשימת המסמכים שאפרט בהמשך, לבושים כהלכה, עם מקור ועותק מצולם של כל המסמכים (לחסוך לפקיד לצלם, הוא בן אדם כמוכם וישמח שתחסכו לו עבודה).
- טלפונים של מוקדי הבנקים למשכנתאות : טפחות \* 8860, לאומי \* 3200, פועלים \* 2408, הבינלאומי \* 3533, דיסקונט \* 2009, מרכנתיל \* 3477, איגוד \* 5757, ירושלים \* 5726.
- היזהרו מקניית דירה עם חריגות בניה. הבנקים למשכנתאות לא ייתנו /יערימו קשיים רבים, כאשר בדירה יש חריגת בניה ניכרת. אולי תחשבו "איזה יופי, קיבלנו עוד חדר", אבל תתאכזבו קשות כשלא תאושר משכנתא כאשר דוח השמאי יגיע לבנק.
- היזהרו מ"מתנות" כגון הלוואה בריבית 0%. הלוואה לטווח קצר גורמת לכם לתשלום חודשי גבוה ובסופו של יום בדרך כלל לא כדאית. לרוב משכנתא למשל בהחזר של 5,000 שח לחודש תהיה יותר כלכלית ממשכנתא של 4,000 לחודש + 1,000 שח הלוואה ל 5 או 7 שנים (שזה גם 5,000 שח לחודש).

### הקריטריונים לבחירת מסלול משכנתא:

- \* שנים.
- \* גובה ריבית.
- \* יחס החזר קרן ריבית.
- \* קצב ירידת קרן משכנתא.
- \* קצב עליית התשלום החודשי.
- המסלול המתאים יקבע לפי :
- סוג הלקוח
- רמת הסיכון
- תכנון עתידי של הלקוח.

### סוגי מסלולי המשכנתא העיקריים:

- ריבית קבועה לא צמודה למדד.
- ריבית קבועה צמודה למדד.
- ריבית משתנה צמודה למדד.
- ריבית משתנה לא צמודה למדד.
- פריים.
- מט"ח.

### הסבר לסוגי מסלולי המשכנתא העיקריים:

**ריבית קבועה** – אינה משתנה לאורך חיי ההלוואה. יכולה להיות צמודה למדד או לא צמודה למדד. כעיקרון כדאי לקחת כשהריבית במשק נמוכה. עמלת פירעון מוקדם (אם הריבית במשק במועד הפירעון נמוכה יותר) מחושבת על כל התקופה שנותרה.

**ריבית משתנה** – משתנה לפי מועדים קבועים מראש ( אחת לחודש / שנה / שנתיים / שנתיים וחצי / 5 שנים / וכדומה). מומלץ לקחת כשהריבית במשק גבוהה וצופים שתדד או כשצריך תחנת

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

יציאה בעוד תקופה מוגדרת. אין עמלת פירעון מוקדם בנקודת שינוי הריבית (ובין תקופות העמלה מחושבת עד נקודת שינוי הריבית).

### יתרונות וחסרונות מסלולים –

**ריבית קבועה צמודה למדד** – הריבית נשארת קבועה לאורך חיי המשכנתא, אבל התשלום החודשי משתנה בהתאם לשינויים במדד במחירים לצרכן.

**יתרונות** – א. שיעור הריבית במסלול זה נמוך משיעורו במסלול הריבית הקבועה הלא צמודה. ב. הרגשה של ביטחון יחסי היות והריבית קבועה. גם אם תשתנה הריבית במשק זה לא ישפיע עלינו. מסלול זה מתאים לתקופה בה הריביות נמוכות ואין צפי לאינפלציה גבוהה.

**חסרונות** – א. המסלול צמוד למדד המחירים לצרכן ולכן ההחזר החודשי עולה כשיש אינפלציה. ב. קרן ההלוואה!!! גדלה גם כן כשיש אינפלציה. ג. ההחזר הכולל לאורך חיי המשכנתא בדרך כלל גבוה מאוד. ד. אם הריבית תרד יהיו עמלות פירעון מוקדם גבוהות. ה. ככל שתקופת המשכנתא יותר ארוכה הריבית יותר גבוהה.

### הלוואה בריבית משתנה צמודת מדד –

**יתרונות** – א. ריבית נמוכה יחסית. ב. החזר חודשי נמוך. ג. קנס פירעון מחושב ביחס לתקופת קיבוען הריבית. ד. ללא קנס בתחנת היציאה. ה. ניתן ליהנות מירידה בריבית. ו. מתאים לתכניות עתידיות. ז. מתאים להלוואות לטווח קצר.

**חסרונות** – א. הקרן והריבית צמודים למדד. ב. חוסר וודאות לגבי רמת הריבית בתחנת היציאה. ג. חוסר וודאות לגבי ההחזר החודשי בעתיד.

### הלוואה בריבית משתנה כל 5 לא צמודה למדד –

**יתרונות** – א. החזר חודשי יציב במשך 5 שנים. ב. אינה מושפעת משינויים באינפלציה. ג. מתאים למי שרוצה הלוואה לא צמודה לתקופות ארוכות. ד. שיעור הריבית נמוך ממסלול קבוע לא צמוד בתקופות ארוכות יחסית. ה. קנס פירעון מוקדם נמוך יחסית מחושב ביחס לתקופת קיבוען הריבית. ו. ללא קנס בתחנות היציאה. ז. ניתן ליהנות מירידה בריבית.

**חסרונות** – א. שיעור הריבית גבוה יחסית. ב. החזר חודשי גבוה.

**ריבית קבועה לא צמודה למדד** – הריבית קבועה לאורך חיי המשכנתא, אין הצמדה למדד.

**יתרונות** – א. שקט נפשי- יודעים בוודאות כמה נשלם כל חודש. ב. התשלום החודשי לא יעלה ולא יקטן. ג. קרן המשכנתא לעולם תקטן. ד. מסלול פשוט וקל להבנה.

**חסרונות** – א. תשלום חודשי גבוה כבר בתשלום הראשון יחסית למסלולים אחרים. ב. אם תרד הריבית לא נהנה מכך. ג. ככל שתקופת המשכנתא יותר ארוכה הריבית יותר גבוהה. ד. אם הריבית תרד תהיינה עמלות פירעון מוקדם גבוהות.

**הלוואה בריבית פריים** – פריים = ריבית בנק ישראל + 1.5%

**יתרונות** – א. ריבית יחסית נמוכה. ב. עלויות נמוכות. ג. ללא קנס פירעון מוקדם. ד. ניתן ליהנות מירידה בריבית. ה. לא צמודה למדד המחירים לצרכן. ו. הקרן יורדת מהתשלום הראשון

**חסרונות** – א. רמת תנודתיות גבוהה. ב. היעדר "שקט נפשי". ג. חוסר וודאות לגבי ההחזר החודשי. קיים כלל אצבע שאומר שעלייה של 1% בריבית הפריים תביא לעלייה של כ-10% בהחזר החודשי. (במסלול זה).

**משכנתא גרייס** – משכנתא שמתאימה למשל למי שבתקופה קצרה (1-2 שנים) צריך לשלם גם משכנתא וגם שכירות (כי הבית עוד בבניה למשל).



## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

בתקופת הגרייס משלמים ריבית בלבד. בתום תקופת הגרייס מתחילים לשלם כמו משכנתא רגילה (כלומר- כל תשלום בנוי מהחזר קרן המשכנתא והחזר הריבית).

### משכנתא גישור –

זהו סוג של משכנתא שמטרתה לגשר על פערי מימון במקרים שונים. כגון: רכישת דירה, לפני מכירה של דירה קיימת. הגישור יינתן עד שתמכר הדירה.

### החזר משכנתא בלוח שפיצר –

שיטת החזר הנפוצה ביותר בשוק המשכנתאות. כ 95% מהמשכנתאות בישראל מבוססות על לוח זה. לוח שפיצר מאפשר לחלק את המשכנתא (על פי נוסחת שפיצר) למספר מוגדר מראש של תשלומים "שווים". הסיבה ל" " הינה שלוח שפיצר מחושב כל חודש מחדש עקב שינוי ריבית עתידיים / שינויים במדד המחירים לצרכן שלא נלקחו בחשבון בחישוב הראשוני.

### החזר משכנתא בלוח סילוקין קרן שווה לא צמוד –

חלוקה שווה של הקרן למספר חודשים. הריבית מחושבת מידי חודש מחדש על יתרת החוב. תשלום חודשי יורד עם השנים (בהתחלה משלמים יותר). יתרון של ירידה מהירה יותר של הקרן.

### צ'ק ליסט למשכנתא נכונה חדשה

- א. קנס פירעון מוקדם – הימנעות / מיזעור קנס פירעון מוקדם.
- ב. החזר חודשי – שיהיה יציב ולא יקפוץ.
- ג. הצמדה – למדד וכמה שפחות.
- ד. קרן ההלוואה – שתקטן מהתשלומים הראשונים כמה שיותר.
- ה. תנודתיות – שהריבית תהיה יחסית יציבה.

### מה זה מיחזור משכנתא?

מיחזור משכנתא הינו תהליך בו לוקחים משכנתא חדשה (טובה יותר) ומבטלים את המשכנתא הקיימת. המיחזור מתבצע בדרך כלל באותו הבנק על מנת לחסוך בטופסולוגיה והוצאות. ניתן למחזר את המשכנתא בכל נקודת זמן שרוצים.

### משכנתא לכל מטרה

משכנתא לכל מטרה כשמה כן היא. תוכלו למשכן את הנכס בו אתם גרים, וליטול מהבנק הלוואת משכנתא לכל מטרה. ניתן לקחת משכנתא כשזקוקים לאשראי עבור לימודים, רכישת רכב, שיפוצים, כיסוי המינוס, כיסוי הלוואה קיימת בריבית גבוהה.

10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

1. הבנק "קונה" כסף ו"מוכר" כסף ומרוויח מההפרש. הבנק רוצה להרוויח כמה שיותר מבלי להסתכן. לכן הבנק מחלק את הלקוחות לפי רמת סיכון ונותן להם ציון. הציון נקבע בדרך כלל לפי היקף הנכסים הפיננסיים של הלקוח בבנק (עו"ש / פק"מ, וכדומה) וההכנסה החודשית שלו. מי שיש לו יותר נכסים / יותר הכנסה חודשית יקבל ריביות טובות יותר!
2. הבנק מחפש יציבות. ככל שהסיכון של הלקוח לדעת הבנק גבוה יותר כך הריביות יעלו. כלומר מי שיש לו שכר נמוך / רווק / עצמאי / שכיר בעל וותק של פחות משנה במקום עבודתו וכדומה יקבל ריביות גבוהות יותר (אם בכלל תאושר לו משכנתא).
3. בדרך כלל יש לפקיד המשכנתאות בבנק יעד מכירה אישי / סניפי וכדומה של מספר משכנתאות שצריך לעשות, מספר פק"מים, היקף תיקי ני"ע וכדומה. לכן תיתכן שונות בהתייחסות של בנקאי / סניף באותו בנק לאותם הכנסות לקוח. אם לפקיד יעד של 10 משכנתאות בחודש וכבר אמצע החודש ועשה רק משכנתא אחת הוא יהיה יותר נדיב מבנקאי אחר שכבר עשה 8 משכנתאות עד אמצע החודש.
4. פקיד המשכנתאות בבנק מקבל הנחיות / הסברים איזה מסלולים / הלוואות להמליץ ללקוח. ייתכן ומסלולים אלה מועדפים ע"י הבנק ואולי פחות מותאמים ללקוח.
5. אין לבנקאי אינטרס לספר לך מידע שהוא לטובתך למשל למי שיש כבר היום במשכנתא רכיב פריים גבוה (וסותר את הרכב המשכנתא המועדף ע"י הבנק). הוא יועץ של הבנק, הוא לא יועץ פרטי שלך.
6. אין לפקיד המשכנתאות בבנק מספיק זמן להקדיש לכל לקוח ו"לתפור" לו את מה שבדיוק מתאים ללקוח כולל המאפיינים האישיים שלו (מתי יוצא לפנסיה, צפי להרחבת/ צמצום המשפחה, הלוואות שיש היום ללקוח וכדומה).
7. פקיד המשכנתאות של הבנק יכול לשפר הצעה שתביא לו מבנק אחר ע"י הורדת הריבית במסלול מסוים שיש ב 2 הצעות ובמקביל להעלות את הריבית / לשנות הסכום הכספי שבאותו מסלול כך שלא באמת הצעתו כעת עדיפה ויש להיזהר מכך. יש לדעת להשוות ההצעות השונות, על כל רכיביהם.
8. פקידי המשכנתאות בבנק בדרך כלל לא משתפים את הלקוח בהנחות העבודה שלהם עצמם. ברוב אתרי הבנקים אין התייחסות להשפעת האינפלציה, צפי השתנות הריבית וכדומה. דברים שמאוד משפיעים על סך תשלומי המשכנתא לאורך השנים.
9. הבנק רוצה מקסימום בטחונות והריבית שתקבל במשכנתא משתנה כפונקציה של חלק המשכנתא / מתוך סה"כ שווי הדירה (עד 45%, בין 45% ל 60%, מעל 60% וכד').
10. הבנקים מגדירים לעצמם נהלי עבודה פנימיים ומעבירים מידע זה לפקידי המשכנתאות בבנק, ישנם גם נהלים שמחייבים את כל הבנקים שקבע בנק ישראל. חברות הביטוח לא כפופות לנהלי בנק ישראל. ישנם פקידיים שיגידו לך על רצונות שלך במשכנתא שלא ניתן

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

לעשות כי זה בניגוד להוראות בנק ישראל, בעוד שזה לא נכון (זה בניגוד לנהלי הבנק הספציפי בלבד ובבנק אחר תוכל לעשות זאת).

### מסמכים הנדרשים למשכנתא לשני בני הזוג

- א. צילום תעודת זהות כולל הספח פתוח במלואו.
  - ב. תדפיסי בנק עו"ש של שלושה חודשים אחרונים עדכניים מכל החשבונות בכל הבנקים.
  - ג. אישור הלוואות הכולל יתרות כל הלוואה ועד מתי היא (לכל הלוואה בנפרד).
  - ד. לשכיר / פנסיונר – שלושה תלושי שכר אחרונים. (שכיר בעל וותק של פחות משנה במקום עבודתו יצרף גם תלוש שכר ממקום עבודתו הקודם).
  - ה. למקבלי קצבאות קבועות (כגון נכות): אישור קיצבה על 3 חדשים אחרונים (למשל מביטוח לאומי) + אישור שהקיצבה היא קבועה ולא זמנית.
  - ו. לבעלי נכסים קיימים – נסחי טאבו / אישור זכויות מנהל + חברה משכנת.
  - ז. לעצמאי – שומה שהוגשה למס הכנסה על שנה 2017.
  - ח. לעצמאי – אישור רו"ח / יועץ מס על הכנסות והוצאות בחלק משנת 2018.
  - ט. לבעלי משכנתא קיימת – דוח יתרות עדכני של המשכנתא הקיימת.
  - י. לבעלי משכנתא קיימת - אישור התנהלות משכנתא שנתיים אחרונות.
  - יא. למקבלי הכנסות מדירה שמשכירים: חוזה מקורי של ההשכרה + הארכה עדכנית.
  - יב. למשלמי מזונות / מקבלי מזונות – הסכם מזונות.
  - יג. חוזה לרכישת הדירה (כולל המפרט במלואו ברכישה מקבלן) אם כבר נחתם.
  - יד. לתעודת זכאות – תעודת נישואין, טבלה המפרטת את פרטי האחים / אחיות, אישור תקופת שירות צבאי / לאומי.
- רשימה זו כוללת 95% מהמסמכים הנדרשים, יתכנו מסמכים נוספים בהתאם.

אל תוותרו על יועץ משכנתאות פרטי (שדואג לכם אישית) בניגוד לפקיד המשכנתאות בבנק (שמקבל משכורת מהבנק). שווה להשקיע כדי להשיג חיסכון ממוצע של 150,000 ₪.

שיחת ייעוץ ראשונית חינם.

אופיר פאר טל. 054-7137989, [www.ofirpeer.co.il](http://www.ofirpeer.co.il) [ofirpeer@gmail.com](mailto:ofirpeer@gmail.com)

10 דברים שכדאי לדעת עלי:

\* עבדתי בבנק, ואני מכיר "מבפנים" איך הדברים מתנהלים.

\* יש עליי אישית מעל 100 חוות דעת של לקוחות מרוצים.

\* כל אחד יכול לקבל ממני בחינם את ספרי "6 דרכים קלות לחסוך במשכנתא שלך".

## 10 הסודות שהבנקים למשכנתאות לא רוצים שתדע

\* אני מדריך בקורסים להכשרת אנשים להיות בעצמם יועצי משכנתאות.

\* אני עובד עם כל הבנקים וכל הגופים הפיננסיים בישראל שמספקים משכנתא.

\* אני חוסך בממוצע 150,000 שח ללקוח שלי.

\* אני מסתכל על המשפחה כמכלול. מה מצבם כעת (עם / בלי ילדים , מה רוצים להשיג, מה

החסכונית? , מה חשוב להם?).

\* פרסמתי מעל ל 50 סרטונים באינטרנט ביוטיוב ובאתר שלי [www.ofirpeer.co.il](http://www.ofirpeer.co.il) שעוזרים

לאנשים להבין מה חשוב ומה טפל במשכנתא.

\* הכשרתי כמהנדס תעשייה וניהול, ותואר שני במנהל עסקים נותנים לי "זווית ראייה

רחבה" ופתרונות "מחוץ לקופסא".

\* אצלי היושרה והשירות זה לא רק מילים או סיסמא אלא דרך חיים.

בהצלחה חברים.

זמין עבורכם לכל שאלה.