



עמית למשכנתא
ליווי לחיסכון

ככה לוקחים משכנתא

מדריך משכנתא לרוכשי דירות יד ראשונה

פתח דבר*

"ככה לוקחים משכנתא" הינו מדריך משכנתא אשר נכתב במיוחד עבור רוכשי דירות יד ראשונה, המדריך מפרט מושגי יסוד בעולם המשכנתאות, שיטות מימון שונות המתייחסות לרכישת דירה יד ראשונה, אפשרויות התשלום בהתאם לאופי הפרוייקט וכן הסברים המתייחסים למסלולי המשכנתא השונים.

על אף מורכבות הנושא, נעשה מאמץ רב להתאים את תוכן המדריך, אופי הכתיבה ושפת הכתיבה ל"אדם הפשוט" שאינו בעל רקע פיננסי וניסיון עשיר בעולם המשכנתאות וזאת על מנת לתת מענה לנושאים רבים אותם הבנקים למשכנתאות לא תמיד מעוניינים להציג...

יד ביד בדוכ אמת



עפר סורסקי, מוכ"ל עמית למשכנתא



עמית למשכנתא
ליווי לחיסכון

קרן היסוד 16 ק.ביאליק

1700-705-745

www.amithome.co.il

* המידע המוצג במדריך זה הינו מידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ או המלצה מכל סוג שהוא

” את ניסיוני בעולם המשכנתאות הסבוך רכשתי במקרה בשנת 2008 כשאחי רכש את ביתו:

בהשכלתי למדתי כלכלה וראיית חשבון ונקראתי אל הדגל לעזור לו בהתאמת המשכנתא שלו.

ישבנו מול היועצת הנחמדה בבנק אשר התחילה להסביר לנו על הפריים/ הדולר/היורו/ריבית משתנה/ריבית קבועה/צמודה למדד/לא צמודה למדד/עוגן גיוסים/עוגן שימושים/עוגן מק"מ וכו'...

מצאתי את עצמי מבין את הכל אבל בעצם לא מבין שום דבר... אומנם הגעתי מהעולם הפיננסי והכרתי היטב את המושגים השונים, אולם מפה ועד לדעת כיצד כל תמהיל משכנתא מתנהג בטווח הארוך וכן מהי הדרך האופטימלית ליציבות וחיסכון מקסימלי - פשוט לא היה לי מושג.

עמית למשכנתא קבלה את תו "אמון הציבור"!

עמית למשכנתא מחוייבת לכללי ארגון "אמון הציבור", המבטאים סטנדרטים גבוהים של אמת והגינות בפרסום, גילוי נאות ושקיפות מידע, שירות ואחריות למוצר, שמירה על פרטיות וכבוד החוק.

2 דברים היו לי ברורים באותה נק' זמן:

האחד, הנזקים האדירים שיכולים לנבוע ממשכנתא שנבנתה בצורה שגויה (משלמים ומשלמים וקרן ההלוואה לא יורדת, מחזירים פי 2 ויותר מהסכום שלקחנו, קנסות פרעון מוקדם ועוד...)

והשני - אני לא מאמין למילה אחת שיוצאת לה מהפה שהרי את המשכורת שלה היא מקבלת מהבנק!!!

אז חקרתי, למדתי, השכלתי והתאמתי לאחי משכנתא...

שנתיים לאחר מכן (ואחרי שעזרתי לחברים/שכנים/בני דודים וחברים של חברים עם המשכנתא שלהם) הבנתי את חשיבות האמינות, המקצועיות והמומחיות הנדרשים בהחלטה הכלכלית הכי חשובה בחייה של המשפחה. ומשם הדרך להקמת "עמית למשכנתא" היתה קצרה...



אמון הציבור
לקידום הגינות בעסקים

לצפייה בהרצאה "ככה לוקחים משכנתא"

www.amithome.co.il/video.html

"משק בית מפסיד כ-200 אלף שקל בגלל חוסר ידע כיצד לנהל משכנתא"

משכנתא היא העסק הכי סבוכה ומורכבת שמשק בית עושה במהלך חייו ■ אך העובדה שמשק בית ממוצע מפסיד על העסקה הזאת עשרות ומאות אלפי שקלים, פחות מוכרת ■ הכל מתחיל ונגמר בכך שלגוף שמוכר לנו את המשכנתא - הבנק - אין כל אינטרס לתת אינפורמציה מועילה ■ הבורות הזו עולה הרבה כסף

TheMarker

המומחים שלנו:

- יסייעו לך לחסוך עשרות אלפי שקלים בעלות המשכנתא.
- יסבירו לך בפשטות ובבהירות את המשמעויות של כל שלב ושלב.
- יבנו עבורך משכנתא יציבה, שתיתן לך ולמשפחתך את השלווה לה אתם זכאים.
- ינהלו בעבורך משא ומתן מקצועי מול הבנק.
- יחסכו לך את ימי העבודה הדרושים להתנהלות מקצועית מול הבנק.
- ילוו אותך בעת חתימת החוזה כדי להבטיח שהכל מתנהל כשורה.

לפגישת יעוץ והכוונה:

1700 - 705-745

www.amithome.co.il



תוכן העניינים

2	פתח דבר
6	אחוז המימון ומגבלות בנק ישראל
7	הלוואת גישור כנגד שיעבוד דירת מגורים
8	מועדי התשלום לקבלן
10	ליווי בנקאי - מתי עדיף לשלם?
11	הגרייס - דחיית תשלום
12	משכנתא במסגרת מחיר למשתכן
13	אחוז המימון במסגרת מחיר למשתכן
14	המשכנתא בהתאם להתקדמות הבניה - דוגמא
15	זכאות משרד השיכון
16	ההחזר החודשי
17	עלויות נוספות
18	מדד תשומות הבניה
19	מסלולי המשכנתא
20	ריבית משתנה כל 5 שנים צמודה למדד
23	ריבית משתנה כל 5 שנים לא צמודה למדד
24	ריבית קבועה צמודה למדד
26	ריבית קבועה לא צמודה למדד
28	ריבית הפריים
30	שיטת עמית למשכנתא למשכנתא המושלמת

אחוז המימון ומגבלות בנק ישראל

במרוצת השנים נוהג בנק ישראל, ממניעיו השונים, להתערב בדרכים שונות בעולם המשכנתאות וזאת על מנת לשמור על יציבותה של המערכת הבנקאית בישראל. מגבלות אחוז המימון אשר התפרסמו בשנת 2012 חילקו את אחוז המימון המקסימלי אותו רשאים לתת הבנקים למשכנתאות ל-4 מקרים שונים:

התנאי	% המימון
בעת הרכישה אין בבעלות הרוכשים דירות מגורים	עד 75%
בעת הרכישה היתה בבעלות הרוכשים דירת מגורים אשר נמכרה לאחר רכישת הדירה המשועבדת	עד 70%
בבעלות הרוכשים דירה נוספת שאינה מיועדת להימכר	עד 50%
הלוואה לכל מטרה כנגד שיעבוד נכס קיים	עד 50%
בימים אלו מקודמת הצעת חוק לאישור 90% מימון לרוכשי דירה ראשונה	

חשוב לדעת!!!

בחישוב אחוז המימון יתייחסו
למחיר החוזה או לגובה
השמואות הנמוך מביניהם

הלוואת גישור כנגד שיעבוד דירת מגורים

הלוואת הגישור על נכס קיים מתייחסת בדרך"כ למשפרי דיור הרוכשים דירה חדשה אשר מצד אחד מסתמכים על כספי מכירת דירתם הישנה על מנת להשלים את הרכישה ומצד שני זקוקים באופן מיידי להון העצמי הראשוני לטובת התשלום לקבלן. במצב זה ניתן לשעבד את הבית הקיים עד ל-50% מערכו ובכך להשיג את הסכומים הראשוניים לתשלום בעבור הדירה החדשה. יש לקחת בחשבון כי במידה וכבר קיימת משכנתא על הבית אזי ב-50% הניתנים לשיעבוד, יש לקחת בחשבון גם את גובה המשכנתא הקיימת.

כך לדוגמא, בית בשווי של 1,000,000 ₪ עם יתרת משכנתא של 150,000 ₪: סה"כ המשכנתא שניתן לקחת על הבית תהיה 50% מ-1,000,000 ₪ = 500,000 ₪, מכיוון שקיימת כבר משכנתא בגובה של 150,000 ₪ אזי ניתן לקחת עד 350,000 ₪ נוספים.

חשוב לדעת!!!

את הלוואת הגישור ניתן לקחת בגרייס חלקי או בגרייס מלא כך שבתקופת הגרייס (עד למכירת הבית הישן וסילוק ההלוואה) נשלם רק את מרכיב הריבית בהלוואה (בגרייס חלקי) או שלא נשלם כלל (בגרייס מלא/בלון). עוד על הגרייס בעמוד 11.



מועדי התשלום לקבלן

בעת רכישת דירה מקבלן החוק מאפשר לקבלן לקבל את כספי הרכישה ב-2 חלופות שונות:

1. פרוייקט ללא ליווי בנקאי:

בפרוייקט ללא ליווי בנקאי הבטוחה אותה יקבל הרוכש מהקבלן כנגד הכספים ששילם הינה הערת אזהרה על הנכס. במצב זה ועל מנת להגן על כספי הרוכשים החוק מאפשר לקבלן לקבל את כספי הרוכש אך ורק לפי התקדמות הבניה וזאת עפ"י אבני דרך המעוגנות בחוק המכר כדלקמן:

שלב בניה	% התשלום ממחיר הדירה
חתימת חוזה	7%
גמר יסודות הבניין	33%
גמר שלד הדירה	20%
גמר טיח פנים	15%
גמר חיפוי חוץ	15%
מסירת הדירה	10%

חשוב לדעת!!!

יש לקחת בחשבון כי לעיתים, הבנקים למשכנתאות מחמירים עוד מעבר לחוק המכר ובמקרים מסוימים יתנו את שחרור כספי המשכנתא בשלב בניה מאוחר יותר, כך לדוגמא בנק למשכנתאות יכול לקבל החלטה כי הוא יסכים לשחרר את כספי המשכנתא רק בגמר שלד הבניין כולו וזאת על אף שחוק המכר מאפשר לקבלן לקבל תשלום עוד קודם לכן. כל פרוייקט שאינו מלווה בנקאית מקבל התניות משפטיות בכל בנק למשכנתאות לרבות מועד שחרור כספי המשכנתא ע"י הבנק, על מנת שלא נפר חוזה מול הקבלן יש לבדוק היטב את ההתניות בבנקים השונים וזאת טרם החתימה על נספח התשלומים בחוזה הרכישה.

2. פרוייקט בליווי בנקאי

בפרוייקט עם ליווי בנקאי קיים בנק אשר מלווה את הפרוייקט ונותן ערבות בנקאית בגין כל תשלום אותו משלם הרוכש לקבלן. הערבות הבנקאית צריכה להימסר לרוכש בתוך 14 יום ממועד כל תשלום.

בפרוייקט בליווי בנקאי כספי הרוכשים אינם מועברים ישירות לחשבון הקבלן אלא משולמים לחשבון הפרוייקט כך שהבנק המלווה משחרר את כספי הרכישה לחשבון הקבלן באופן הדרגתי בהתאם להתקדמות הבניה.

בעת נטילת המשכנתא הערבות הבנקאית אותה מנפיק הבנק המלווה מוסבת לטובת הרוכש בגין כספי הרכישה אשר שולמו מכספי ההון העצמי וכן לטובת

הבנק למשכנתאות אשר נתן את המשכנתא לרוכש בגין הסכומים אשר שולמו מכספי המשכנתא.

מכיוון שהן הרוכש והן הבנק למשכנתאות מקבלים בטוחה לכל תשלום אותו הם מעבירים לחשבון הפרוייקט אזי החוק מאפשר לקבלן לקבל את כל כספי הרכישה מיד עם כניסת הבנק המלווה לפרוייקט. במצב זה לוי"ז התשלומים יקבע עפ"י הסכם המכר עליו יחתמו הקבלן והרוכש כאשר לרוכש תהיה האפשרות לשלם את כל סכום הרכישה מתי שימצא לנכון לרבות מיד לאחר החתימה על החוזה וללא קשר לקצב התקדמות הבניה.

ככה לוקחים משכנתא ההרצאה!!!

ראה עמוד 33



חשוב לדעת!!!

ריבית המשכנתא תיקבע רק
בעת משיכת כספי המשכנתא
בפועל ולא בעת החתימה על
טפסי המשכנתא...



ליווי בנקאי - מתי עדיף לשלם?

כאשר ההחלטה לגבי מועד ביצוע המשכנתא והתשלום לקבלן נתונה בידינו יש מספר פרמטרים שצריך לקחת בחשבון לפני שמקבלים החלטה בנושא חשוב זה שכן לכל החלטה יש את היתרונות שלה, את החסרונות שלה ואת ההשלכות שלה בטווח הקצר ובטווח הארוך.

נבחן את היתרונות והחסרונות למועדי התשלום השונים מנק' השקפה של כדאיות כלכלית ותוך כדי התייחסות ליכולתנו הפיננסית (לא תמיד מה שנכון כלכלית אפשרי מבחינה תזרימית...)

תשלום עתידי	תשלום מיידי	
אין עומס בגין תשלום כפול של משכנתא + שכ"ד	- ניתן לקבע את הריביות הנוכחיות ולמנוע אי ודאות בנוגע לעלויות ריבית בעתיד - כל תשלום ששולם לקבלן לא יוצמד למדד תשומות הבניה	יתרונות
ריבית המשכנתא הנוכחית עלולה לעלות בהמשך. עבור יתרת החוב לקבלן שעדיין לא שולמה נהיה מחוייבים בתשלום המדדים בין תקופת החוזה לבין תקופת התשלום בפועל	עבור כל תשלום לקבלן נתחיל לשלם גם את ההחזר החודשי במשכנתא, לעיתים במקביל לתשלום שכ"ד	חסרונות

הגרייס - דחיית תשלום

לעיתים, על מנת לצמצם הוצאות כפולות של שכ"ד ומשכנתא באותה התקופה או לחילופין הוצאות משכנתא על נכס העומד למכירה במקביל למשכנתא על הנכס החדש נרצה "להקפיא" את אחד התשלומים.

את הקפאת/הקטנת התשלום החדשי נעשה באמצעות הגרייס.

כל תשלום מתשלומי המשכנתא מורכב הן ממרכיב קרן המשכנתא והן ממרכיב הריבית על קרן המשכנתא. באמצעות הגרייס נדחה את אחד או יותר ממרכיבים אלו למועד מאוחר יותר ובכך נקטין את החבות החודשית. קיימים כיום מספר סוגי גרייס כאשר העיקריים הינם:

גרייס מלא

בגרייס המלא נבקש דחייה מלאה של כל ההחזר החודשי, הן של מרכיב הקרן והן של מרכיב הריבית. במצב זה לא נשלם לבנק כלל וזאת עד לסיום תקופת הגרייס. בגרייס המלא יש לקחת בחשבון כי יתרת ההלוואה תגדל בתקופת הגרייס הן בשל מרכיב הריבית שהצטברה והן בשל מרכיב מדד המחירים לצרכן שהגדיל את יתרת הקרן (במסלולים צמודי מדד בלבד).

גרייס חלקי

בגרייס החלקי נבקש דחיה של מרכיב הקרן בלבד כך שבתקופת הגרייס נשלם רק את מרכיב הריבית. במסלולים צמודי מדד קרן ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן כך שיתרת ההלוואה תגדל בהתאם לשינויי המדד בתקופת הגרייס.

לדוגמא, הלוואה של 100,000 ₪ אשר נלקחה בגרייס חלקי לשנה ובמהלך השנה המדד עלה ב-2% - עם תום תקופת הגרייס נהיה חייבים לבנק 102,000 ₪.

ללא גרייס	במהלך הגרייס	לאחר הגרייס	
30	2	28	תקופה (בשנים)
480 ₪	325 ₪	500 ₪	החזר חודשי

חשוב לדעת!!!

בנטילת משכנתא בגרייס יש לקחת בחשבון כי המשכנתא תחולק בתקופה קצרה יותר מהתכנון המקורי, כך למשל אם התאמנו משכנתא ל-28 שנה עפ"י החזר רצוי ובסופו של דבר החלטנו לקחת את המשכנתא עם גרייס לשנתיים אזי על מנת שההחזר החודשי ההתחלתי לא יגדל מההחזר המתוכנן יש לבקש עתה את המשכנתא ל-30 שנים כאשר שנתיים מתוך ה-30 תשולמנה בגרייס.



משכנתא במסגרת מחיר למשתכן



אחוז המימון במסגרת מחיר למשתכן

■ מחיר למשתכן הינו המקרה היחיד בו בנק ישראל מאפשר לבנקים למשכנתאות להתייחס לשווי השוק של הנכס לענין אחוז המימון ולא למחיר הנקוב בחוזה.

לא יינתן אחוז מימון העולה על 75% משווי הבית!!!

מחיר למשתכן	פרוייקט רגיל	
1,000,000	1,000,000	מחיר חוזה
1,200,000	1,200,000	שווי שוק
900,000	900,000	סכום המשכנתא
1,200,000	1,000,000	שווי לעניין אחוז המימון
75%	90%	אחוז המימון



המשכנתא בהתאם להתקדמות הבניה - דוגמא

משכנתא של 1,000,000 ש"ח על בית בעלות של 1,250,000 ₪

הון עצמי של 250,000 ₪ .

% תשלום	חודשים מהיתר	מקור תשלום	סכום	החזר חודשי	החזר חודשי מצטבר
7%	בחוזה	הון עצמי	87,500	-	-
13%	חודש וחצי	הון עצמי	162,500	-	-
14%	5 חודשים	משכנתא	175,000	840	840
14%	10 חודשים	משכנתא	175,000	840	1,680
14%	16 חודשים	משכנתא	175,000	840	2,520
14%	22 חודשים	משכנתא	175,000	840	3,360
14%	28 חודשים	משכנתא	175,000	840	4,200
10%	מסירה	משכנתא	125,000	600	4,800



זכאות משרד השיכון

זכאות מדינה הניתנת במסלול הריבית הקבועה הצמודה למדד. ריבית הזכאות תהיה נמוכה ב-0.5% מהריבית הממוצעת לאותה התקופה עפ"י נתונים שמפרסם בנק ישראל ובכל מקרה לא תעלה על 3%. לטובת הנפקת תעודת הזכאות יש להגיע לבנק למשכנתאות עם:

■ תעודות זהות

■ שמות ומספרי ת.ז של אחים ואחיות

■ אישור קצין העיר על שירות צבאי

ניתן להזמין את האישור ב- www.ishurim.prat.idf.il

■ תעודת נישואים

בהתאם לנתונים אלו יקבע סכום הזכאות עליו תתקבל ההטבה.

* עם הנפקת תעודת הזכאות תתקבל הנחה בביצוע השמאות לדירה.

ההחזר החודשי

- ההחזר החודשי ההתחלתי תלוי בגובה המשכנתא שניקח, במסלולי המשכנתא שנבחר וכמובן בריביות שנקבל.
- יש לקחת בחשבון כי בימים אלו ההחזר החודשי על כל 100,000 ₪ ל-30 שנה יכול לנוע בין 600 ₪ בחודש במסלולים היציבים ביותר ל-400 ₪ במסלולים הזולים יותר בטווח הקצר והפחות יציבים בטווח הארוך.
- בעת ביצוע הסימולציה מומלץ לקחת בחשבון כי ייתכן ובעתיד הריביות תהינה גבוהות יותר ממה שנהוג כיום.
- יש לקחת החשבון שהבנקים למשכנתאות מאשרים משכנתאות שההחזר החודשי בגין הינו כ-30% מההכנסה הפנויה.

עלויות נוספות

■ בעת רכישת הבית יש לקחת בחשבון עלויות נוספות אותן לא ניתן להוסיף למשכנתא ולכן יש להפחיתן מההון העצמי
■ לדוגמא:

- עו"ד - 5,850 ₪
- שמאי - 500 ₪ - 2,500 ₪ (270 ₪ לבעלי תעודת זכאות).
- פתיחת תיק משכנתא - 0.25% מסכום המשכנתא.
- הצמדה לתשומות בניה - בהתאם לשינויים במדד, יכול להגיע לכ-20,000 ₪ ויותר.
- חיבורי מים/חשמל/גז (במידה ולא כלולים במחיר הדירה) כ-10,000 ₪.



מדד תשומות הבניה

מדד תשומות הבניה הינו מדד אשר מגן על הקבלן בפני עליות מחירי חומרי הגלם והעבודה במהלך תקופת הבניה. בעת רכישת דירה מקבלן נהוג להצמיד את מחיר הדירה למדד תשומות הבניה כאשר הצמדת המדד תהיה רק בגין יתרת החוב לקבלן ולא בגין הסכומים שכבר שולמו.

יש לקחת בחשבון כי הבנקים למשכנתאות אינם מממנים את מרכיב המדד בתשלומי המשכנתא ולכן יש להפחית את ההון העצמי בהתאם ולשמור כסף לטובת מימון הוצאה זו בהמשך.

חשוב לדעת - עלות המדד בגין חוב של 1,000,000 ₪ לשנה עבור מדד ממוצע של 2% הינה 20,000 ₪ בשנה



מסלולי המשכנתא

כיום קיימים כ-20 מסלולי משכנתא שונים כאשר העיקריים הינם:

- ריבית משתנה כל 5 שנים צמודה למדד
- ריבית משתנה כל 5 שנים לא צמודה למדד
- ריבית קבועה צמודה למדד
- ריבית קבועה לא צמודה למדד
- ריבית הפריים / עוגן מק"מ / יורו / דולר

- על ריביות מצוינות שנקבל נחסוך עשרות אלפי שקלים בתשלומי המשכנתא.
- בתכנון שגוי של מסלולי המשכנתא נשלם מאות אלפי שקלים מיותרים לאורך תקופת המשכנתא.

ריבית משתנה כל 5 שנים צמודה למדד

במסלול זה, הריבית אותה נקבל בעת קבלת המשכנתא תשתנה כל 5 שנים, בהתאם למצב הריביות במשק. קרן ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן המתעדכן מדי חודש. מדד המחירים לצרכן הוא מדד אשר בא למדד את השינוי בסל המוצרים הממוצע אותו צורכת משפחה ממוצעת במדינת ישראל.

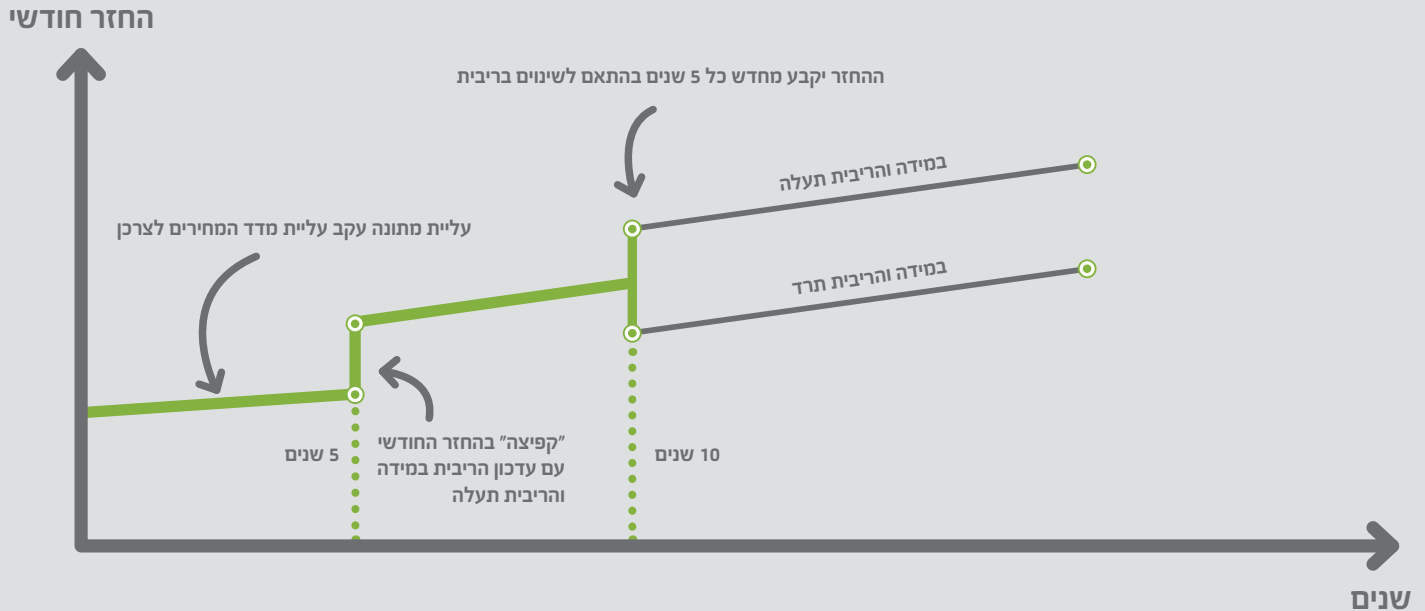
יתרונות:

- ריבית נמוכה יותר ביחס לריבית הקבועה
- החזר חודשי נמוך יותר בהתחלה (בהמשך תלוי בריבית שתתעדכן בנק' היציאה)
- נק' יציאה ללא קנסות
- קנסות מופחתים מחוץ לנקודת היציאה

חסרונות:

- קרן ההלוואה תוצמד למדד המחירים לצרכן ותגדל עם עליית המדד
- חשיפה לעליית הריבית במשך בנק' השינוי
- קנס פירעון מוקדם בפירעון שאינו בנק' היציאה

ריבית משתנה כל 5 שנים צמודה למדד



ריבית משתנה כל 5 שנים לא צמודה למדד

במסלול זה, הריבית אותה נקבל בעת קבלת המשכנתא תשתנה כל 5 שנים, בהתאם למצב הריביות במשק. קרן ההלוואה לא תהיה צמודה למדד. החזר חודשי קבוע במהלך ה-5 שנים הראשונות.

יתרונות:

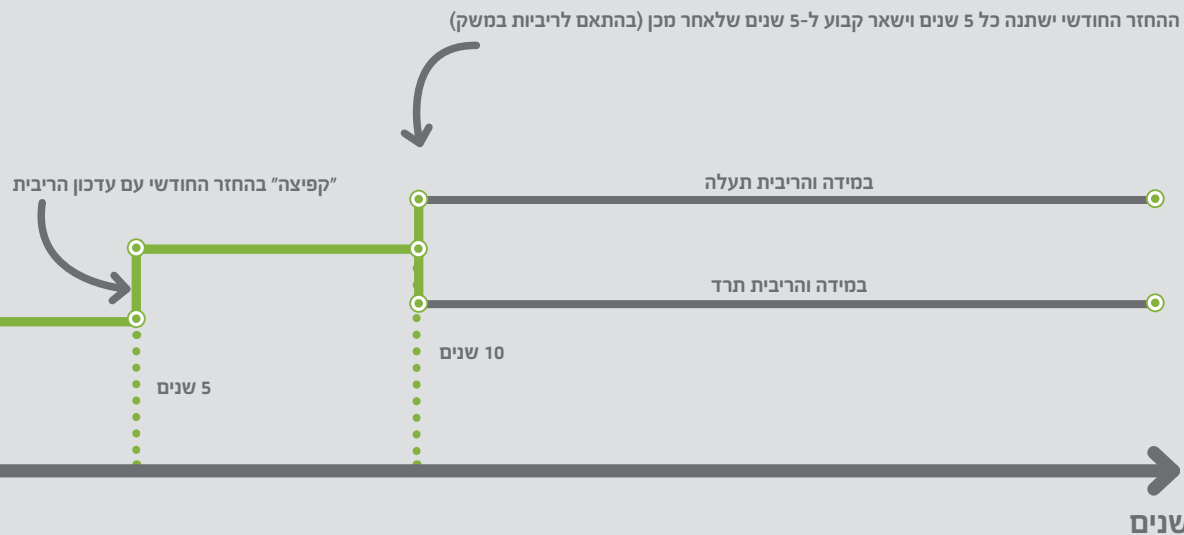
- החזר חודשי התחלתי נמוך יותר ביחס לריבית הקבועה לא צמודה למדד
- החזר חודשי יציב במשך ה-5 שנים הראשונות
- קרן ההלוואה אינה צמודה למדד
- ניתן לסלק אחת ל-5 שנים ללא קנסות פרעון

חסרונות:

- חשיפה לעליית הריביות במשק וקפיצה בהחזר החודשי לאחר 5 שנים

ריבית משתנה כל 5 שנים לא צמודה למדד

החזר חודשי



ריבית קבועה צמודה למדד

במסלול זה, הריבית אותה נקבל בעת קבלת המשכנתא תישאר קבועה למשך כל תקופת ההלוואה.
קרי: ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן המתעדכן מדי חודש.

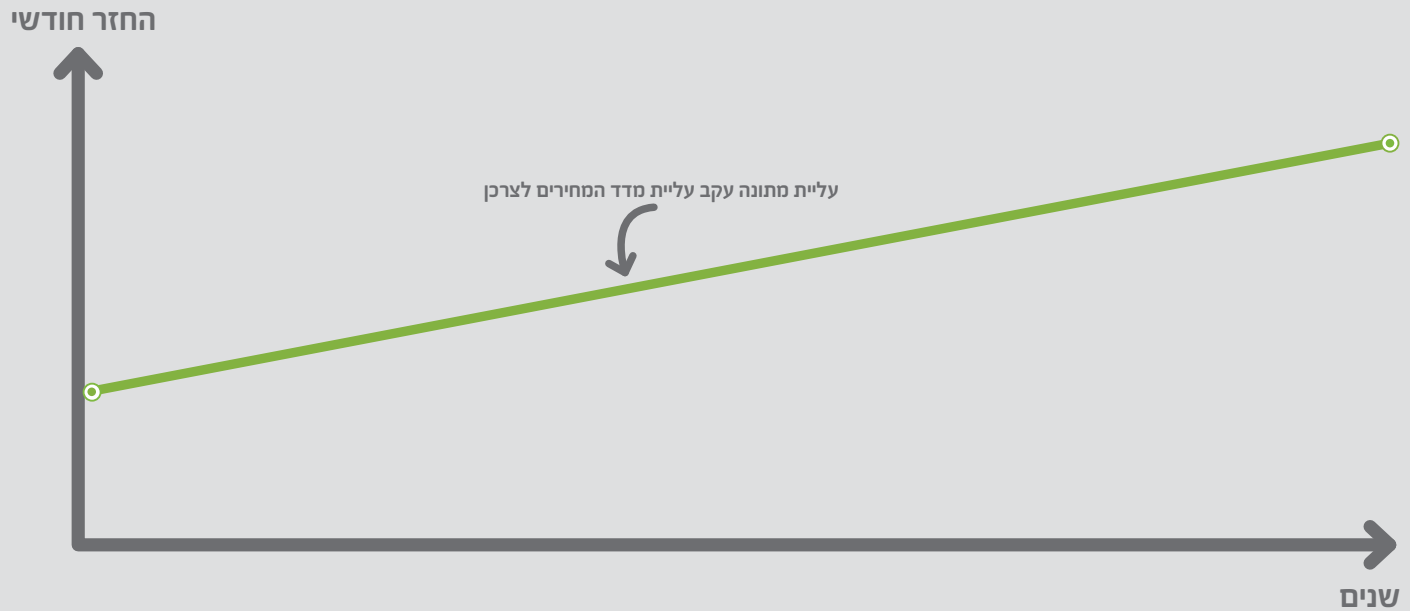
יתרונות:

- ריבית קבועה לאורך כל תקופת המשכנתא (יציבות)

חסרונות:

- קרי: ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן
- יתכן קנס פירעון מוקדם במידה והריבית בעת המיחזור/סילוק תהיה נמוכה יותר מריבית המשכנתא (סבירות נמוכה)

ריבית קבועה צמודה למדד



ריבית קבועה לא צמודה למדד

במסלול זה, הריבית אותה נקבל בעת קבלת המשכנתא תישאר קבועה למשך כל תקופת ההלוואה. קרן ההלוואה לא תהיה צמודה למדד. החזר חודשי קבוע לאורך כל תקופת המשכנתא = יציבות אבסולוטית

יתרונות:

■ החזר חודשי קבוע לאורך כל תקופת המשכנתא ללא תלות בשינויי הריבית או בהשפעת המדד

חסרונות:

■ החזר התחלתי גבוה
■ יתכן קנס פירעון מוקדם במידה והריבית בעת המיחזור תהיה נמוכה יותר מריבית המשכנתא (סבירות נמוכה)

ריבית קבועה לא צמודה למדד

החזר חודשי



ההחזר חודשי קבוע לאורך כל תקופת המשכנתא



שנים



ריבית הפריים

ריבית הפריים היא ריבית בנק ישראל + 1.5%.
בהלוואת משכנתא הריבית במסלול זה תוגדר כ- פריים פחות מרווח קבוע.
לאורך תקופת המשכנתא הריבית תשתנה בהתאם לריבית בנק ישראל ואילו
המרווח המופחת יישאר קבוע, קרן ההלוואה במסלול הפריים אינה צמודה למדד.

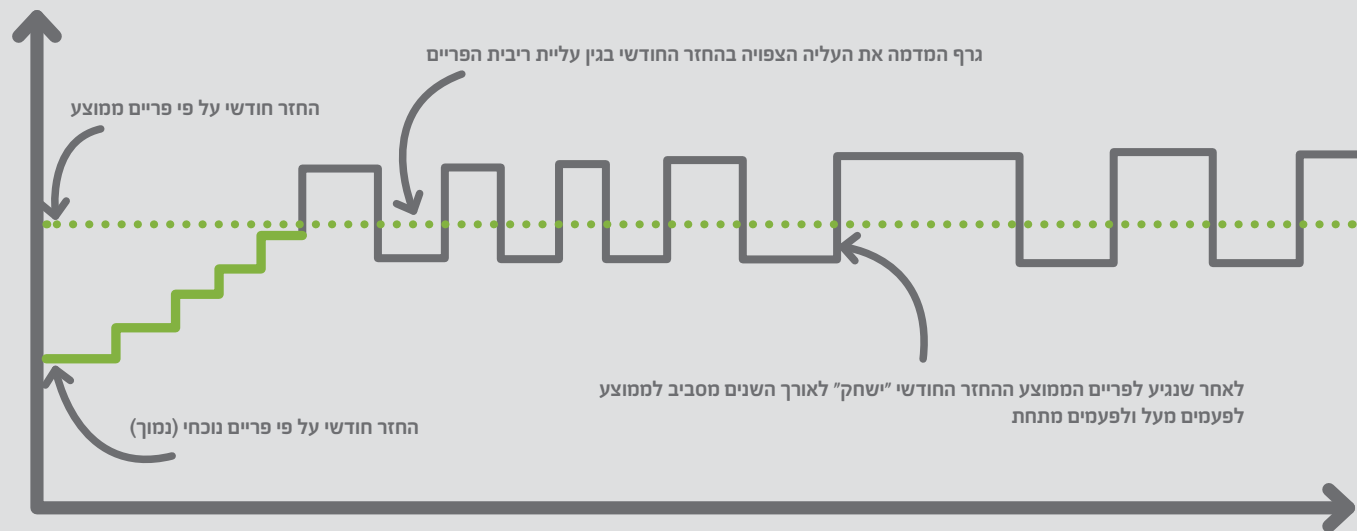
שיעור הפריים 2000-2018



ריבית הפריים

* השינויים בגרף להמחשה בלבד

החזר חודשי



שנים

שיטת עמית למשכנתא למשכנתא המושלמת

ברוב משקי הבית בישראל ההחלטה על נטילת המשכנתא הינה ההחלטה הכלכלית המשמעותית ביותר אותה תצטרך לקחת המשפחה לאורך השנים. החלטה זו תשפיע על ההתנהלות הכלכלית של המשפחה לאורך זמן רב ועל יכולתה להתמודד עם הוצאות נוספות בעתיד. המומחים של עמית ריכזו עבורכם את הסוגיות והמונחים ההכרחיים שעליכם להכיר על מנת לצאת לדרך.

1. תכנון כלכלי ותזרימי

השלב הראשון שעליכם לבצע הוא בחינת הצרכים והיכולות הכלכליות של משפחתכם. לצורך כך, עליכם לרכז את כל המקורות הכספיים העומדים לרשותכם. התחילו משכר עבודה חודשי, הכנסות אחרות כגון הכנסה משכר דירה או מבעלות על עסק וכן הכנסות מריבית על חסכונות. בנוסף רישמו את כל הכספים הצפויים לזרום אליכם, דוגמת עזרה מקרובי משפחה, קופות השתלמות נזילות, ירושות וכו'. לאחר שאתם מכירים במדויק את מבנה ההכנסות, קיבעו מהי יכולת ההחזר החודשית שלכם. מקובל בעולם ובישראל כי כ-25% מההוצאות המשפחה הן הוצאות דיור.

2. הבנקים למשכנתאות

השלב השני בתהליך הארוך והמייגע הינו קיום משא ומתן בין כלל הגופים הפיננסיים המעניקים משכנתאות במדינת ישראל: בנק לאומי למשכנתאות, בנק איגוד, בנק ירושלים, בנק משכן (מקבוצת בנק פועלים), הבנק הבינלאומי למשכנתאות, בנק מרכנתיל, בנק טפחות ובנק דיסקונט למשכנתאות. כמו כן קיימות מס' חברות ביטוח אשר החלו לעסוק בתחום המשכנתאות בשנים

האחרונות. ניתן לקיים סבב ראשוני בבנקים עוד לפני שיש עמכם חוזה רכישה סופי, על מנת "לחוש את הדופק".
על מנת לקבל מהבנק אישור עקרוני לגבי פרטי המשכנתא לה אתם זכאים, תידרשו לטפסים הבאים:

- צילומי ת.ז של כל הלווים.
- שלושה תלושי משכורת אחרונים של כל אחד מהלווים או שומת מס אחרונה ואישור רו"ח עבור לווה עצמאי.
- דפי חשבון בנק של שלושת החודשים האחרונים.
- דו"ח יתרת הלוואות (אם ישנן).
- אישורי הכנסה ממקורות אחרים (שכ"ד, ניו"ע, תשלומי מזונות, קצבאות וכו').

3. תמהיל המשכנתא

כאשר מגיעים אל הבנקים השונים יש לקחת בחשבון כי בחירת תמהיל המשכנתא הנכון הינו המהלך המשמעותי ביותר בבניית תיק המשכנתא. כיום קיימים כ-20 מסלולים שונים לנטילת המשכנתא אשר המוכרים שבהם הינם: ריבית קבועה צמודה למדד, ריבית קבועה שאינה צמודה למדד, ריביות משתנות לסוגיהן, ריבית מבוססת פריים, מסלול צמוד מט"ח (דולר, אירו, פרנק שוויצרי, יין יפני), משכנתא צמודה למק"מ ועוד. לקוחות רבים חושבים כי המרכיב החשוב ביותר במשכנתא הינו גובה הריבית אך לבחירה שגויה של מסלול המשכנתא תהיה השלכה גבוהה בהרבה על סך ההחזר החודשי (כמובן שלאחר בחירת המסלול הנכון יש לבצע משא ומתן בלתי מתפשר להשגת הריביות הטובות ביותר בהרכב המסלולים שנבחרו).

בבחירת תמהיל המשכנתא חשוב לדעת כי ניתן לחלק את המשכנתא למספר מסלולים שונים כאשר לכל מסלול ניתן לבחור תקופת החזר שונה (כך למשל כאשר נוטלים משכנתא ל-20 שנה וידוע על תקבול כסף שיתקבל בעוד 10 שנים, ניתן לקחת מסלול מסוים במשכנתא לתקופה של 10 שנים ובכך להנות מריבית נמוכה יותר באופן יחסי מזו הניתנת לתקופה של 20 שנה), כמו כן ניתן ואף רצוי לשלב מספר מסלולים שונים על מנת לפזר את הסיכון בין כלל המסלולים ולהפוך את המשכנתא שלכם ליציבה יותר. בבניית תמהיל המשכנתא יש לקחת בחשבון את כלל הפרמטרים האישיים ולבנות תמהיל אופטימלי המתאים לכם אישית. התייחסו לצרכים האישיים, יכולת ההחזר האישית והפרופיל הפיננסי של משפחתכם. יש לזכור כי הנתונים משתנים ממשפחה למשפחה, ועליהם להיות מותאמים אישית לכל לווה ולווה.

4. ריביות

לאחר שבחרתם את תמהיל המשכנתא האופטימלי בעבורכם יש לבצע משא ומתן בלתי מתפשר עם הבנקים על מנת לקבל את תנאי הריבית הטובים ביותר. נוטלי משכנתא רבים שוכחים לעיתים כי למרות הכוח הרב אשר נמצא בידי הבנק הוא עדין גוף תחרותי המתחרה בבנקים אחרים ועל מנת לזכות בכך - הלקוחות, עליו להתגמש ולהפחית את דרישותיו ככל שיתאפשר. במהלך המשא והמתן מול הבנק אל תחששו לדרוש תנאי ריבית טובים יותר מזה שהציע לכם הבנק או כל בנק מתחרה אחר. המשמעות של עשירית האחוז על משכנתא של מאות אלפי שקלים עשויה להגיע לחסכון של עשרות אלפי שקלים לאורך תקופת המשכנתא!!!

5. ביטוחים

לטובת אישור המשכנתא הסופי ובטרם יעביר הבנק את סכום המשכנתא יש לבצע ביטוח חיים וביטוח נכס. הבנק המלווה יהיה המוטב בפוליסה. הבנק רוצה לוודא כי בכל מקרה אסון ללווה או לנכס יוחזרו אליו כספי המשכנתא ע"י חברת הביטוח.

ביטוח חיים - במקרה פטירה (חו"ח) של אחד הלווים הבנק מבטיח את החזר המשכנתא ע"י חברת הביטוח.
ביטוח נכס - ביטוח זה בא לכסות מקרה של נזק למבנה (רעידת אדמה, שיטפון, שריפה וכו') ולהבטיח לבנק את כיסוי ההוצאות הבניה והשיקום במקרה של נזק כאמור.

"משק בית מפסיד כ-200 אלף שקל בגלל חוסר ידע כיצד לנהל משכנתא"
משכנתא היא העסק הכי סבוכה ומורכבת שמשק בית עושה במהלך חייו ■ אך העובדה שמשק בית ממוצע מפסיד על העסקה הזאת עשרות ומאות אלפי שקלים, פחות מוכרת ■ הכל מתחיל ונגמר בכך שלגוף שמוכר לנו את המשכנתא - הבנק - אין כל אינטרס לתת אינפורמציה מועילה ■ הבורות הזו עולה הרבה כסף

המומחים שלנו:

- יסייעו לך לחסוך עשרות אלפי שקלים בעלות המשכנתא.
- יסבירו לך בפשטות ובבהירות את המשמעויות של כל שלב ושלב.
- יבנו עבורך משכנתא יציבה, שתיתן לך ולמשפחתך את השלווה לה אתם זכאים.
- ינהלו בעבורך משא ומתן מקצועי מול הבנק.
- יחסכו לך את ימי העבודה הדרושים להתנהלות מקצועית מול הבנק.
- ילוו אותך בעת חתימת החוזה כדי להבטיח שהכל מתנהל כשורה.

לפגישת יעוץ והכוונה:
1700 - 705 745
www.amithome.co.il



ככה לוקחים משכנתא - ההרצאה!!!

מנחה: עפר סורסקי מנכ"ל עמית למשכנתא

■ מה הבנקים לא רוצים שנדע

■ כיצד לחסוך עשרות אלפי שקלים בתשלומי המשכנתא

■ מסלולי המשכנתא

■ כיצד לבנות תמהיל מסלולי משכנתא אופטימלי

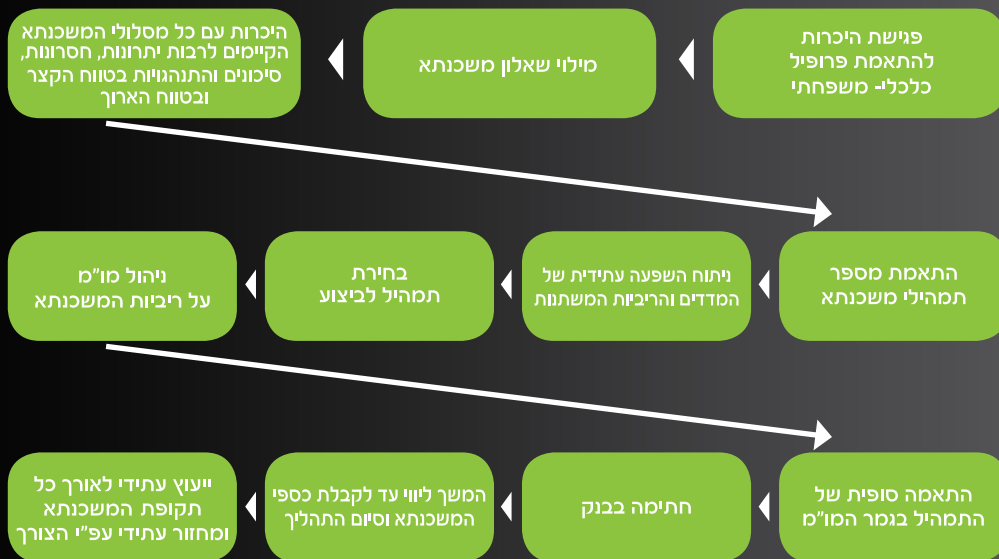
■ ניהול מו"מ מול המערכת הבנקאית

■ טכניקות לחיסכון וקיצור תקופה

ועוד...



ככה לוקחים משכנתא - התהליך!!!



לצפיה בהרצאה "ככה לוקחים משכנתא"
www.amithome.co.il/video.html



אישור עקרוני למשכנתא
בקליק וללא עלות

בקרו

אישור עקרוני למשכנתא בקליק

וללא עלות! www.amithome.co.il





עמית למשכנתא
ליווי לחיסכון

קרן היסוד 16 ק.ביאליק

1700-705-745

