

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה כל הפרצות כתקנות בנק ישראל



עומר ציון

גילוי הסודות
למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *גילוי*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה

כל הפרצות בתקנות בנק ישראל

מאת

עומר דורון

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *free*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



תוכן עניינים

מאת.....	2
פתח דבר.....	4
פרצה מס. 1: תקנת בנק ישראל מתאריך 5/5/2011.....	10
פרצה מס. 2: איך ניתן להפוך הלוואה לכל מטרה להלוואה לדיור?.....	14
פרצה מס. 3: תקנת בנק ישראל מתאריך 1/9/2013.....	17
איך ניתן לבצע מחזור משכנתא בהתאם לתקנות בנק ישראל?.....	22
איך ניתן היום לקבל 100% מסך ההלוואה בהלוואת פריים?.....	30
איך ניתן לקבל 70% מימון על סמך נכס קיים?.....	32
האם הריבית היא הדבר החשוב ביותר במשכנתא?.....	34

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



פתח דבר

שמי עומר דורון ואני מייסד ובעלים של חברת "פשוט משכנתא", מאז שנת 2008. הגעתי אל עולם המשכנתאות במקרה, לפני כשמונה שנים בערך, כמשקיע נדל"ן. קניתי ומכרתי דירות בבאר שבע באזור האוניברסיטה, ובכל עסקה נתקלתי בשני דברים מאוד בעייתיים, מי שיש לו משכנתא וודאי מכיר זאת:

1. החוב שלי לבנק כל הזמן הלך וגדל - כל חודש שילמתי לבנק כסף אבל החוב הלך וגדל.
2. החזרתי את המשכנתא לפני הזמן והיה עלי לשלם קנס מאוד גבוה.

במקביל למדתי לתואר ראשון במנהל עסקים (היום אני כבר בשלהי התואר השני) ובעסקה השלישית שביצעתי כבר הרווחתי 60,000 שקלים. אולם בגלל סוג ההלוואה היה עלי לשלם קנס בגובה של 20,000 שקל. פניתי לבנקאי בבנק שבו לקחתי את המשכנתא ואמרתי לו "יש לך טעות במשכנתא, לא יכול להיות שהחוב שלי לבנק רק הלך וגדל" והתשובה שקיבלתי הייתה "אתה פשוט לא מבין איך הדברים עובדים".

זה היה לפני שש שנים. כדי לקבל עוד מידע נכנסתי לאחד הפורומים המובילים בתחום המשכנתאות, כתבתי שאני עושה עסקות אקזיט, קונה ומוכר. שאלתי מה עלי לעשות ואכן קיבלתי מגוון עצות, אולם גם בעסקה הרביעית שביצעתי, שילמתי כל חודש כסף לבנק והחוב שלי רק הלך וגדל.

המשכתי לחפש מקורות ידע נוספים, פניתי לבנקאי מאוד בכיר, בנקאי בעל שם, מאלו שמצטטים אותם אחת לחודש בעיתון, ושילמתי על לימוד משכנתא אישי, ממיטב כספי, קרוב ל-20,000 שקלים ולאחר מכן התחלתי לתת שירות ייעוץ למשכנתאות. כל זאת קרה בתחילת 2008.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



עסקת מחזור המשכנתא הראשונה אותה ביצעתי, שינתה את חיי. כל מי שיש לו כבר משכנתא מכיר את המסמך שנקרא "דוח יתרות לסילוק". דוח יתרות לסילוק הוא "הרנטגן" של המשכנתא, מסמך זה מתאר מה גובה המשכנתא שלקחתם, מהו הסכום שנותר לכם להחזיר, באיזה מסלולים נלקחו ההלוואות ומהי הריבית.

לן פירוט ההלוואות שנילקחו :

סר' הלוואה	יחידה	סוג	תאריך מתן הלוואה	סכום הלוואה (בש"ח)	תקופות מקוריות	יתרת תקופות (חודשים)	יום תשלום ראשון	מועד תשלום אחרון	שיטת פירעון
כספי בנק	10/03/04	502,247	300	222	10	05/2004	03/2029	שפיצר	
כספי בנק	10/03/04	20,593	300	222	10	05/2004	03/2029	שפיצר	

שולמו 78 חודשים

522,840 ש"ח

א

לן נתוני ריבית והצמדה:

סר' הלוואה	יח' בסיס הצמדה	מדד/שער בסיס	סוג ריבית	בסיס לקביעת ריבית	שיעור ריבית כוללת (%)	שיעור תרופת (%)	שיעור ריבית מתואמת (%)	תדירות שיעור ריבית
1 צמוד מדד	431.4706	קבועה	ריבית	בסיס	4.90	0.00	5.01	חודשי
1 צמוד מדד	431.4706	קבועה	ריבית	בסיס	4.90	0.00	5.01	חודשי

ב

לן נתוני היתרות (בש"ח) לתאריך 19/09/2010 (1):

סר' הלוואה	יתרת קרן	צמדת קרן וריבית	ריבית שוטפת (**)	סכום בסיבור	ריבית סיבורים	עמלת טרעון מוקדם	ביטוחים	סה"כ יתרה
1	423,803.87	74,517.42	512.05	0.00	0.00	59,881.39		558,714.73
2	17,376.50	3,055.31	20.99	0.00	0.00	2,512.80		22,965.60
ג	441,18	77,572.73	533.04	0.00	0.00	62,394.19		581,680.33

כ

581,680.33 ש"ח

את ייעוץ המשכנתא הראשון בצעתי לזוג חביב אשר לקח משכנתא בגובה של 522,000 שקלים למשך 25 שנה, בהלוואה צמודה למדד. על פי דוח יתרות לסילוק בני הזוג שילמו לבנק במשך 78 חודשים סכום של 250,000 שקלים אולם החוב שלהם גדל מ-522,000 שקלים ל-581,000 שקלים.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פיה
משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



פניתי לבנקאי הבכיר שלימד אותי ואמרתי לו "משהו פה לא מסתדר לי, שיעור ראשון בביתה ב', 520,000 פחות 250,000 שווה 270,000. גם אם נניח שהיה עליהם לשלם ריבית והצמדה, עדיין היה עליהם להחזיר 480,000 שקלים. ולמרות זאת, איך יכול להיות שבכל חודש הם שילמו כסף לבנק והחוב שלהם רק הולך וגדל?"

ואותו בנקאי בכיר ענה לי "אין מה לעשות, כשלוקחים משכנתא, בהתחלה משלמים ריביות והצמדות", את זאת רובכם כבר וודאי יודעים, "רק לאחר התשלומים הללו מתחילים להפחית מגובה החוב".

באותה נקודה הבנתי שאותו בנקאי יודע לעשות את עבודתו בצורה טובה מאוד - לייצר כסף לבנק. אבל אם הבנק מרוויח הרבה מאוד כסף משמע שאנחנו, הלווים, משלמים הרבה מאוד כסף לחינם.

לאחר אותו מקרה גמלתי בלבי לחקור לעומק את נושא המשכנתאות, בדקתי את כל המדדים, החל משנת 1986 ועד לאותה תקופה, בדקתי לוחות סילוקין ואת כל מסלולי ההלוואות האפשריים, עד שבסופו של דבר פיתחתי שיטה כיצד לגרום לחוב המשכנתא לקטון החל מרגע קבלת ההלוואה.

היום יש מאחוריי ניסיון רב בייעוץ למשכנתאות, הוצאתי לאור שני ספרים בתחום המימון, הראשון עוסק בשיטה אותו פיתחתי והשני עוסק בקניית נכסים ללא הון עצמי. אני מופיע לעתים תכופות כמומחה בתחום המשכנתאות ברדיו, בטלוויזיה ובעיתונות.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *Geo*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



במהלך החודשים האחרונים פרסמתי מספר תכנים בנושא הפרצות בתקנות בנק ישראל.
בספר זה אני עומד לחשוף בפניכם את כל הפרצות בהן אני נתקל ביום יום באופן שוטף
במסגרת עבודתי כיועץ, אותן פרצות שרוב הבנקאים והעוסקים בתחום לא מכירים ולא
מודעים אליהן.

אני מקווה שתפיקו ידע חשוב מקריאת הספר.

מתחייב לחיסכון החודשי שלך,

עומר דורון

יו"ר פשוט משכנתא

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



הפרצות בתקנות בנק ישראל

תקנות בנק ישראל בנוגע לתנאי לקיחת המשכנתא בישראל עודכנו מספר פעמים במהלך השנים האחרונות, עם זאת רוב העוסקים בתחום לא מכירים אותן לעומק, כולל הבנקאים ויועצי המשכנתאות בבנקים.

כשבנקאי מבצע מחזור משכנתא על פי הפרצות שאציג בספר זה, יהיה עליו לקבל אישור מהדרגים הגבוהים יותר. אגב, אני תמיד מתחייב שאם הבנק לא יקבל את תכנית המשכנתא שאני מציע, אני אחזיר ללקוח את כל עלות הייעוץ.

לאחרונה ביצעתי מחזור משכנתא ללקוחה שהיא בנקאית למשכנתאות, והצגתי בפניה את אחת הפרצות בתקנות בנק ישראל, בדיוק כפי שאני עומד להציג לכם אותה כאן, היא לא הכירה את האפשרות הזו וחששה שהבנק לא יאשר את תמהיל המשכנתא שהצעתי. אולם והפלא ופלא, אותה בנקאית קיבלה אישור לתכנית המשכנתא שהצעתי על בסיס אותה הפרצה.

במקרה אחר הגשתי עוד הצעה לתמהיל משכנתא, ההצעה הוגשה למנהל מרחב באחד מהבנקים הגדולים, וגם הוא לא הכיר את הפרצות האלה. קיימנו דיון ממושך במהלכו הצגתי לו את התקנות ואת הפרצות, בדיוק כפי שאני עומד להציג גם כאן והפלא ופלא תמהיל המשכנתא אושר.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *Giloi*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



מדוע אני מספר לכם זאת?

משום שאתם תיתקלו בבנקאים רבים ובמומחים שיגידו לכם שזה לא יכול להיות, שההצעה לתכנית המשכנתא שלכם לא תאושר, רק משום שהם לא מכירים את הפרצות האלו. אולם אני אומר לכם, בהתחייבות ובוודאות – כל מה שאני עומד להציג בפניכם קיים. לצערי, המערכת הבנקאית מנוהלת בצורה כזו שלא כל עובדי הבנק מודעים לכל הפרצות מהסיבה הפשוטה שאין עניין לחשוף את הפרצות הללו, שכן בוודאות רווחיות הבנק תקטן אם הן ימומשו.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פשוט
משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



פרצה מס. 1: תקנת בנק ישראל מתאריך 5/5/2011

תקנה זו נכנסה לתוקף בתאריך 5/5/2011. התקנה הזו עוסקת בהלוואות בריבית משתנה שנקלחות לתקופה של עד 5 שנים. ההלוואות הללו פחות שכיחות היום אולם יכול מאוד להיות שמי שלקח משכנתא בעבר, נמצא באחד מן המסלולים האלו.

אילו הלוואות מוגדרות כהלוואות בריבית משתנה עד 5 שנים?

הלוואת פריים שבה הריבית יכולה להשתנות כל חודש.
הלוואת מט"ח שבה הריבית יכולה להשתנות כל 3 או 6 חודשים, תלוי בבנק.
הלוואת מק"מ (מלווה קצר מועד) צמודה או לא צמודה למדד בריבית משתנה כל שנה.
כל ההלוואות שבהן הריבית משתנה בכל 2, 2.5 ו-3 שנים.

דוגמה: תכנית משכנתא מס' 1

גובה ההלוואה	מסלול	מספר שנים	ריבית
200,000 ₪	פריים	15	2.6%
100,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 2.5 שנים	25	1.17%
100,000 ₪	ריבית קבועה צמודת מדד	20	2.9%

בדוגמה זו המשכנתא מורכבת מהלוואה בגובה 200,000 שקלים במסלול פריים, הלוואה שבה הריבית יכולה להשתנות בכל חודש. עוד הלוואה בגובה 100,000 שקלים במסלול של ריבית משתנה צמודת מדד שמתעדכנת בכל 2.5 שנים והלוואה נוספת בגובה 100,000 שקלים במסלול של ריבית קבועה צמודה למדד.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



כלומר, מתוך 400,000 שקלים, 300,000 שקלים נלקחו כהלוואות בריבית שמשתנה עד 5 שנים: הלוואת הפריים, שיכולה להשתנות בכל חודש והלוואה בריבית צמודת מדד שמשתנה בכל 2.5 שנים. זאת אומרת ש-75% מסכום ההלוואה נלקח כהלוואות שמשתנות עד 5 שנים.

אם תפנו היום לרוב הבנקים למשכנתאות בבקשה לביצוע מחזור משכנתא, התשובה שתקבלו היא שניתן להמיר רק שליש מההלוואה למסלולים בריבית משתנה עד 5 שנים. גם אם תבקשו לקחת משכנתא חדשה, הבנקאי יאמר לכם ובצדק, שאפשר לקבל עד שליש מההלוואה כהלוואה במסלול פריים או כהלוואה באחד מן המסלולים בריבית קבועה או משתנה שמתעדכנת בכל מספר שנים, עד 5 שנים.

למשל, אם בדוגמת תכנית המשכנתא לעיל סך כל ההלוואות הן 400,000 שקלים, תוכלו להמיר רק 120,000 שקלים למסלול שבו הריבית משתנה עד 5 שנים, כגון הלוואה במסלול פריים – מידע זה נכון עבור משכנתאות חדשות.

רבים לא מודעים לכך שבמחזור משכנתא התנאים הם שונים. אם במשכנתא הנוכחית יותר משליש מסכום ההלוואה נלקח במסלולים בריבית משתנה עד 5 שנים, ניתן להמיר סכום גבוה יותר משליש ההלוואה, ואפילו את כל הסכום, להלוואות בריבית משתנה עד 5 שנים.

עד לפני מספר חודשים אם היתה בתמהיל המשכנתא הלוואת פריים בגובה 300,000 למשל, ניתן היה למחזר רק עד 90% ממנה. כלומר ניתן היה לקחת הלוואת פריים בסכום של עד 270,000 שקלים. אולם היום, אם בתמהיל המשכנתא יש הלוואת פריים בגובה 300,000 שקלים, ניתן להשאיר את כל הסכום כהלוואת פריים.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



למשל, בדוגמת תמהיל המשכנתא, מתוך 400,000 שקלים, 200,000 שקלים נלקחו בהלוואת פריים ו-100,000 שקלים נלקחו בהלוואה שמשתנה כל 2.5 שנים. בסך הכל 300,000 שקלים נלקחו בהלוואות בריבית משתנה עד חמש שנים.

זאת אומרת שאם היום נבצע מחזור משכנתא, נוכל לקחת 300,000 שקלים מסך כל ההלוואות המשתנות, כהלוואות בריבית משתנה עד 5 שנים. כלומר, אם נרצה לבצע מחזור משכנתא לתמהיל המשכנתא בדוגמה מס' 1, נוכל לקחת 300,000 שקלים כהלוואת פריים ואת יתרת הסכום, 100,000 שקלים, נשאיר במסלול קבוע, בין אן צמוד למדד או בין אם במסלול של קבוע לא צמוד

זאת אומרת, שאם היום נבקש לבצע מחזור משכנתא, התשובה שתתקבל תהיה בנוסח "אתה יכול לקחת רק שליש מתוך 400,000 שקלים, כלומר רק 120,000 שקלים, כהלוואת פריים".

אולם בפועל, מכיוון שלפני כן בתמהיל המשכנתא היו לי הלוואות בגובה 300,000 שקלים במסלולים בריבית שהיא משתנה עד 5 שנים: 200,000 שקלים בהלוואת פריים ו-100,000 שקלים במסלול בריבית משתנה כל 2.5 שנים, אוכל להמיר במחזור משכנתא 300,000 שקלים להלוואת פריים ואת היתרה להשאיר באותו המסלול.

זאת אומרת שבעקבות התקנה, הצלחנו להמיר סכום משמעותי יותר להלוואת פריים ויש לכך כמובן יתרונות וחסרונות שאני לא ארחיב עליהם כאן, תוכלו לקרוא באתר האינטרנט שלי תכנים שמסבירים מהם היתרונות בלקיחת הלוואת פריים.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *Geo*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



חשוב לדעת שהלוואת פריים מאוד רגישה לתנודות ושינויים בשיעורי הריבית וזה משפיע על גובה ההחזר החודשי. למשל, אם לקחתם הלוואת פריים ל-30 שנה והריבית עלתה באחוז, אז ההחזר החודשי שלכם יגדל ב-14.4%!

היתרון המשמעותי בהלוואת פריים הוא שהחוב לבנק בוודאות קטן, החל מהחודש הראשון ללקיחת ההלוואה, ואם תרצו לעשות שינוי בתכנית המשכנתא, תוכלו לעשות זאת בכל זמן שתרצו מבלי לשלם על זה קנס, בוודאות.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



פרצה מס. 2: איך ניתן להפוך הלוואה לכל מטרה להלוואה לדיור?

הלוואות לכל מטרה הן הלוואות שנלקחו על חשבון נכס קיים במטרה לסגור חוב, לקנות מכונית או כשם ההלוואה, לכל מטרה שהיא. כלומר, הלוואה לכל מטרה בשמה כן היא, הלוואה שנועדה לכל מטרה שאינה קניית דירה.

על פי חוק המשכנתאות תוכלו לקבל הלוואה למטרת רכישת דירה, על סמך בית קיים. הלוואות אלו נקראות "הלוואה לדיור" והן ניתנות היום בריבית של פריים מינוס 0.9%, פחות או יותר, לעומת זאת, אם תיקחו היום הלוואה שמוגדרת כ"הלוואה לכל מטרה", הריבית תהיה פריים פלוס 1.75%. זאת אומרת שהפער בגובה הריבית בין הריבית בהלוואה לכל מטרה לבין הלוואה לדיור נע סביב ה-2%.

חשוב לי להדגיש שבמקרה של לקיחת הלוואה לכל מטרה כל מקרה נבדק ספציפית, כל מקרה לגופו. עם זאת מצאתי שיש שלושה כללי אצבע, שלושה תנאים, שאם הם מתקיימים ניתן להמיר הלוואה לכל מטרה להלוואה לדיור.

מהם שלושת כללי האצבע להפיכת הלוואה לכל מטרה להלוואה לדיור?

1. אם לא מופיע בדו"ח היתרות לסילוק שקיימות הלוואות לכל מטרה
2. אם מדובר בהלוואות שהן לא הלוואות פריים
3. אם ההלוואה נלקחה לפני שנת 2009

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



ראשית, ניתן להפוך הלוואה לכל מטרה להלוואה לדיור אם בדוח יתרות לסילוק, הדוח שמציג את מצב הלוואה (כפי שהצגנו הדוגמה בעמ' 3) לא מופיעה הערה שההלוואה ניתנה לכל מטרה.

זאת אומרת שבחלק מן הבנקים, מופיעה בדוח היתרות לסילוק הערה על כך שההלוואה ניתנה כהלוואה לכל מטרה, ובחלק מן הבנקים לא מופיע שום דבר. אם מופיעה בדוח הערה שההלוואה ניתנה לכל מטרה, לא ניתן יהיה להמיר את ההלוואה להלוואה לדיור, אך אם לא כתוב בדוח שום דבר, יש סבירות גבוהה, בתנאי שנעמוד גם בשני הקריטריונים האחרים, שנוכל להמיר את ההלוואה מהלוואה לכל מטרה להלוואה לדיור.

חשוב לציין שלהבדיל ממסמך "התנהלות משכנתא" אותו מקבלים הלווים פעם בשנה באופן אוטומטי מהבנק, אשר מראה את כל התשלומים ששולמו במהלך השנה, את דוח יתרות לסילוק ניתן לקבל אך ורק באמצעות המוקד הטלפוני של הבנק למשכנתאות.

מדוע חשוב שהלוואות לכל מטרה לא יהיו הלוואות פריים? לפני שנת 2009 ריביות הבנקים על הלוואות למשכנתאות היו יחסית גבוהות, בגובה 4% ויותר. והיום, כמו בעבר, הריבית בהלוואות לכל מטרה היא פריים פלוס 1.75%. לכן כל בקשה להמרת הלוואה לכל מטרה שניתנה בריבית פריים גבוהה יותר מאשר הלוואה לדיור תיתקל בקשיים ולא נוכל להמיר אותה.

לעומת זאת, אם מדובר בהלוואות שהן לא הלוואות פריים אלא הלוואות צמודות מדד או לא צמודות מדד, יהיה הרבה יותר פשוט להמיר אותן מהלוואות לכל מטרה להלוואות לדיור.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *Giloi*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



כפי שציינתי מקודם, בעבר הריביות היו מאוד יקרות, לכן כדאי להמיר את ההלוואות האלו וניתן לעשות זאת בדרך פשוטה. אני ביצעתי זאת בהצלחה כבר במספר בנקים ויש לי את היכולת ואת הקשרים להפוך הלוואות שהוגדרו כהלוואות לכל מטרה להלוואות לדיור.

אז שימו לב, האם הלוואת המשכנתא שלכם עומדת בשלושת התנאים הללו? כל מה שעליכם לעשות הוא לבקש מנציג הבנק להנפיק עבורכם דוח יתרות לסילוק ולבדוק האם ההלוואה שלקחתם מוגדרת כהלוואה לכל מטרה או לא.

אני כבר יכול לומר לכם שבבנק דיסקונט ומרכנתיל הלוואה לכל מטרה נרשמת כהלוואה לכל מטרה גם בדוח יתרות לסילוק. לעומת זאת בבנקים אחרים לא יהיה שום אזכור לכך ותוכלו להמיר את ההלוואה שמוגדרת כהלוואה לכל מטרה להלוואה לדיור.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



פרצה מס. 3: תקנת בנק ישראל מתאריך 1/9/2013

תקנה זו הגדירה מחדש שלושה מושגים חשובים בתחום המשכנתאות:

1. תקופת ההלוואה
2. גובה ההחזר החודשי
3. מסלולי ההלוואה

תקופת ההלוואה

עד לתאריך 1/9/2013 היה ניתן לקחת את הלוואת המשכנתא, כהלוואה צמודת מדד או לא צמודת מדד, לתקופה מקסימלית של עד 35 שנה. בבנק דיסקונט למשל היה מסלול שנקרא "פעמיים ח"י", מסלול הלוואה שמשתנה כל 18 שנה, צמודה למדד למשך 36 שנה. בכל שאר הבנקים גם היו מסלולי הלוואות בריבית משתנה כל 5 שנים או בריבית קבועה, שניתנו ל-35 שנה.

על פי תקנת בנק ישראל מתאריך 1/9/2013 תקופת ההלוואה הוגבלה ולא ניתן יותר לקחת הלוואות משכנתא לתקופות ארוכות של 35 שנה אלא מקסימום ל-30 שנה בלבד.

בעקבות תקנה זו נמנע מלווים רבים לקנות דירה משום שאין ביכולתם לעמוד בתשלום ההחזר החודשי הגבוה יחסית שלא כמו בעבר, כשהיה ניתן לקחת הלוואות לתקופה של 35 שנה בהחזר חודשי נמוך.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



גובה ההחזר החודשי

עד לקביעת התקנה הבנקים אישרו תכניות משכנתא בהן גובה ההחזר החודשי גבוה מ-50% מסך ההכנסות נטו של נוטל ההלוואה. ברוב בנקים התחום הזה היה "אפור" וכל החלטה התקבלה על פי שיקוליו של מנהל המרחב או מנהל הבנק.

בעבר נתקלתי בלא מעט לקוחות שלקחו משכנתא שגובה ההחזר החודשי עמד על 80% מגובה ההכנסה נטו שלהם אולם מעתה, על פי תקנת בנק ישראל החדשה, לא ניתן יהיה לקחת משכנתא אם ההחזר החודשי עומד על יותר מ-50% מסך ההכנסות.

כאשר מחשבים את סך ההכנסות נטו כוללים גם הכנסות מנכסים להשכרה שמניבים הכנסה קבועה נוספת, כמו גם קצבאות ותמלוגים שונים - ולכן חשוב להציג את כל ההכנסות שלכם לבנק. בנוסף, כל מי שמקבל רכב מהעבודה ונקבע לו שווי שימוש, גם שווי השימוש ברכב יחשב כחלק מההכנסה.

היום מרבית הבנקים מחמירים יותר ולא מאשרים תכנית משכנתא שההחזר החודשי בה עולה על 40% מסך ההכנסה נטו, למרות שבנק ישראל התיר החזר חודשי עד 50% מסך ההכנסה.

התקנה הזו רלוונטית עבור מי שעומד לקחת משכנתא חדשה. לדוגמה, אם ההכנסה שלכם עומדת על 10,000 שקל נטו בחודש, ההחזר החודשי של המשכנתא יכול להיות מקסימום 4,000 שקלים.

לעומת זאת, וזה דגש מאוד חשוב, אם מבצעים מחזור משכנתא, באותו בנק, התקנה הזו לא תקפה.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *Free*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



לדוגמה, אם ההכנסה שלכם עומדת על 10,000 שקלים וגובה ההחזר החודשי במשכנתא המקורית שלכם עומד על 6,000 שקלים, המשכנתא אותה אתם מבקשים למחזר, תוכלו לבצע מחזור משכנתא מבלי להתאים את גובה ההחזר על פי התקנה החדשה. כל שעליכם לעשות הוא להראות שסכום ההחזר החודשי הופחת, אפילו אם מדובר על הפרש של 100 שקלים בלבד, והבנק יאשר את מחזור המשכנתא. כלומר מספיק להקטין את ההחזר החודשי מ-6,000 שקלים ל-5,900 שקלים והבנק יאשר את מחזור המשכנתא למרות שגובה ההחזר החודשי עומד על יותר מ-40% מסך ההכנסות נטו. בתנאי שביצעתי מחזור משכנתא באותו בנק.

חשוב לדעת שאם נרצה להעביר את המשכנתא לבנק אחר, לא נוכל לבצע את המהלך הזה משום שהבנק החדש יבחן את סך ההכנסות נטו שלי היום מחדש, על פי התקנות החדשות ולכן אם סך ההכנסה נטו עומד על 10,000 שקלים גובה ההחזר החודשי יהיה מקסימום 4,000 שקלים. כלומר, אם אבקש להעביר את הלוואת המשכנתא לבנק חדש, הבנק החדש יאפשר לי לקבוע את ההחזר החודשי על פי התקנה החדשה, משום שמבחינתו זאת משכנתא חדשה, ולכן גובה ההחזר החודשי יוכל לעמוד על 40% מסך ההכנסות נטו.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *free*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



מסלולי ההלוואה

אנשים רבים מתקשים להבין את התקנה החדשה בנוגע למסלולי ההלוואה, ביניהם גם לא מעט בנקאים ואנשי מקצוע בתחום, וכך היא מוצגת על ידם:

בעת לקיחת משכנתא, יש לחלק את סכום ההלוואה לשלושה חלקים, ביחס הבא:
שליש מסך ההלוואה יהיה **הלוואה במסלולים שמשתנים עד 5 שנים**. למשל הלוואה שמשתנה בכל 2.5 שנים או בכל שנה, הלוואת מט"ח או הלוואת פריים.
שליש מסך ההלוואה יהיה **הלוואה במסלולים שמשתנים צמודי מדד או לא צמודי מדד**, **כל 5 שנים ויותר**. לדוגמה הלוואה צמודת מדד שמשתנה בכל 7,10,15 שנה וכדומה.
שליש מסך ההלוואה יהיה **הלוואה במסלולים קבועים** (צמודי מדד או לא צמודים למדד)

חשוב לי לציין שעל רוב הלקוחות שלי התקנה הזו לא משפיעה בכלל, וכמובן מי שמבצע מחזור משכנתא התקנה הזאת אינה רלוונטית לגביו.

בואו נבדוק מהי הפרצה בתקנה זו של בנק ישראל...

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



דוגמה: תכנית משכנתא מס' 2

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
200,000 ₪	הלוואת מט"ח	25 שנה
100,000 ₪	פריים	20 שנה
300,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה

בדוגמה זו:

200,000 שקלים נלקחו כהלוואות מט"ח

100,000 שקלים נלקחו כהלוואות פריים

סה"כ 300,000 שקלים נלקחו כהלוואות בריביות שמשתנות עד 5 שנים.

ועוד 300,000 שקלים נלקחו כהלוואה בריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים.

זאת אומרת 50% מהמשכנתא נלקחו כהלוואות במסלולים שמשתנים כל 5 שנים ו-50%

נלקחו כהלוואה במסלול שבו הריבית משתנה עד 5 שנים.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



איך ניתן לבצע מחזור משכנתא בהתאם לתקנות בנק ישראל?

דוגמה: תכנית משכנתא מס' 2 לאחר מחזור (אופציה א')

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
300,000 ₪	פריים	25 שנה
300,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה

בדוגמה זו, בהתאם לפרצות בתקנות בנק ישראל, אותם 300,000 אלף שקלים שנלקחו כהלוואות בריביות שמשתנות עד 5 שנים הומרו להלוואת פריים. ואת 300,000 שקלים הנוספים שנלקחו כהלוואה משתנה צמודה בכל 5 שנים השארנו באותו המסלול. כלומר למרות שהתקנה מורה על חלוקת המשכנתא לשלושה חלקים, בעת מחזור משכנתא לא חייבים לעשות זאת.

דוגמה: תמהיל משכנתא מס' 2 לאחר מחזור (אופציה ב')

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
270,000 ₪	פריים	25 שנה
270,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה
60,000 ₪	ריבית קבועה צמודת מדד	25 שנה

בדוגמה זו, ביצעתי חלוקה מחדש של ההלוואות שנלקחו במשכנתא.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



במשכנתא המקורית החלוקה הייתה כזו:

300,000 שקלים נלקחו כהלוואות בריביות שמשתנות עד 5 שנים.

300,000 שקלים נלקחו כהלוואה במסלול של ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים.

תמהיל המשכנתא החדש:

270,000 שקלים נלקחו כהלוואת פריים - הקטנתי ב-10% את סכום ההלוואות המשתנות.

270,000 שקלים נלקחו כהלוואה בריבית משתנה צמודת מדד.

60,000-1 שקלים נלקחו בריבית קבועה צמודת מדד.

סכום המשכנתא הכולל בדוגמה מס. 2 עמד על 600,000 שקלים, אולם עקב הפרצות בתקנות בנק ישראל יכולתי לקחת הלוואה משתנה צמודת מדד כל 5 שנים בגובה 270,000, סכום גבוה משמעותית מ-200,000 (שליש הסכום שמותר על פי התקנה).

מדוע נחקקה תקנה זו?

בשנת 2013 בנק ישראל ביצע מחקר שביקש לחזות את יכולת ההחזר העתידית של נוטלי המשכנתאות ותוצאותיו היו שעל כל עשרה לווים, שלושה לא יעמדו בהחזרי המשכנתא. והסיבה לכך היא מאוד פשוטה - אם יש לכם הלוואות שהריבית בהן משתנה אתם חשופים לשינויי ריבית וכפי שציינתי קודם, כל שינוי בריבית משפיע משמעותית על גובה ההחזר החודשי.

תקנות בנק ישראל נועדו לתרום ליציבות המערכת הבנקאית, בשל החשש שלווים לא יעמדו בהחזרי המשכנתא שלהם.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



ביצד משפיע שינוי הריבית על גובה ההחזר?

אם לקחתם הלוואה שהריבית בה משתנה לתקופה של 20 שנה, אז על כל שינוי של אחוז בריבית, ההחזר החודשי גדל ב-9%. נתקלתי בלא מעט לקוחות שלקחו את הלוואה המשכנתא שלהם בשנת 2009 כשהפריים היה מאוד נמוך, לדוגמה זוג שלקח 900,000 שקלים במסלול פריים ל-25 שנה. בשנת 2009 הם היו מאוד מבסוטים משום שההחזר החודשי שלהם עמד על 3,400 שקלים בלבד, אולם לאחר שנה וחצי שיעור הפריים עלה מ-2% ל-4.75% וההחזר החודשי שלהם גדל מ-3,400 שקלים ל-4,740 שקלים.

בנק ישראל חושש שלווים רבים יתקשו לעמוד בהחזרי המשכנתא שלהם ולכן הוא מאפשר לכל מי שיש לו הלוואה משכנתא בריבית משתנה לבצע מחזור משכנתא ולהקטין ולו במעט את סכום ההלוואה המשתנה בכדי להקטין את התנודתיות בהחזר החודשי כשתבצע שינוי ריבית

דוגמה: תכנית משכנתא מס' 2

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
200,000 ₪	הלוואה מט"ח	25 שנה
100,000 ₪	פריים	20 שנה
300,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



דוגמה: תכנית משכנתא מס' 2 לאחר מחזור (אופציה ב')

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
270,000 ₪	פריים	25 שנה
270,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה
60,000 ₪	ריבית קבועה צמודת מדד	25 שנה

בדוגמת תכנית המשכנתא סך כל ההלוואות עמדו על 600,000 שקלים, ונלקחו כהלוואות בריבית משתנה מסוגים שונים. לאחר המחזור הקטנו את סכום ההלוואות בריבית משתנה מ-600,000 שקלים ל-540,000 שקלים, באופן הבא:

270,000 שקלים נלקחו כהלוואות פריים

270,000 שקלים נלקחו כהלוואה בריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים

60,000 שקלים נלקחו כהלוואה במסלול קבוע, צמוד או לא צמוד למדד.

בעקבות מחזור המשכנתא יצרנו מסלול קבוע שבו יש יציבות יחסית בגובה ההחזר החודשי.

תקנות בנק ישראל מאפשרות לקחת עד שליש מסך ההלוואה כהלוואות שהן משתנות עד 5 שנים, ועד שליש מסך ההלוואה במסלולים שריבית משתנה כל 5,7 שנים ויותר. שימו לב שהדגש פה הוא על המילה "עד", שמשמעה "מקסימום". זאת אומרת שניתן לקחת מקסימום שליש אבל בפועל לא חובה לקחת הלוואה בריבית משתנה בכלל.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא *free*
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



אנשים רבים שמבקשים לקחת היום משכנתא חדשה, פונים בתמימות אל נציג המשכנתאות בבנק והוא מציע להם תכנית משכנתא בחלוקה למסלולים בצורה שווה: שליש הלוואה בריבית פריים, שליש הלוואה בריבית משתנה כל 5 שנים ושליש הלוואה במסלול קבוע.

חשוב להבין שאין חובה לבצע את החלוקה הזו באופן שרירותי. ניתן לקחת את הלוואת המשכנתא כולה, 100% במסלול קבוע. ניתן לקחת שליש מהסכום כהלוואה בריבית פריים ואת היתרה כהלוואה במסלול קבוע, אפשר לקחת שליש מסכום המשכנתא כהלוואה במסלול פריים, 50% כהלוואה במסלול קבוע ואת היתרה כהלוואה במסלול בריבית משתנה כל חמש שנים – ללא הגבלה.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



דוגמה: תכנית משכנתא מס' 3

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
600,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה

דוגמה: משכנתא מס' 3 לאחר מחזור (אופציית הבנקאים)

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
200,000 ₪	פריים	25 שנה
200,000 ₪	ריבית קבועה צמודת מדד	20 שנה
200,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה

בדוגמת משכנתא זו כל סכום המשכנתא, 600,000 שקלים, נלקח כהלוואה במסלול ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים. אם תפנו היום לבנק, רוב הבנקאים יבנו עבורכם תמהיל משכנתא שבו שליש מהסכום יילקח כהלוואה בריבית פריים, שליש יילקח כהלוואה בריבית קבועה ושליש כהלוואה בריבית משתנה – בגלל אותה תקנה שמורה על חלוקת מסלולי ההלוואות במשכנתא.

כמובן שתמהיל זה הוא לא נכון ולא מדויק. מבחינת הבנק זה המסלול האידיאלי, זה המסלול שבו הבנקים מרוויחים הכי הרבה כסף, לא משנה לכמה שנים תפרסו את תקופת ההלוואה. הבנק יודע שמרבית הלווים לא יבדקו את תנאי המשכנתא במידה ויהיה שינוי בריבית, מה שכמובן יגדיל את רווחיות הבנק.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



אגב, תקופת המשכנתא היא נתון שיש להתחשב בו בכל הלוואת המשכנתא, אולם לא ארחיב עליה כאן, תוכלו לקרוא תכנים נוספים בנושא תקופת ההלוואה באתר האינטרנט שלי. כלומר הבנק בונה על כך שלווים לא יבדקו את תנאי המשכנתא ותתבצע שינוי בריבית, מה שכמובן יגדיל את רווחיות הבנק.

דוגמה: משכנתא מס' 3 לאחר מחזור

סכום ההלוואה	מסלול	תקופת ההלוואה
200,000 ₪	פריים	25 שנה
30,000 ₪	ריבית קבועה צמודת מדד	20 שנה
370,000 ₪	ריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים	20 שנה

בהתאם לתקנות בנק ישראל אנחנו יכולים לבצע מחזור לאותה משכנתא בגובה 600,000 שקלים באופן הבא:

200,000 שקלים כהלוואה בריבית פריים.

30,000 שקלים כהלוואה בריבית קבועה צמודת מדד

370,000 שקלים כהלוואה בריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים.

לצורך העניין, אין אנו עוסקים כעת ביתרונות וחסרונות הלוואת צמודות מדד אלא האם ההלוואה היא בריבית קבועה או משתנה.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פיע
משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



אופציות נוספות למחזור המשכנתא:

200,000 שקלים כהלוואה בריבית פריים.

300,000 שקלים כהלוואה בריבית קבועה צמודת מדד

100,000 שקלים כהלוואה בריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים.

אופציה נוספת:

100,000 שקלים כהלוואה בריבית פריים או כהלוואה בריבית קבועה צמודת מדד.

500,000 שקלים כהלוואה בריבית משתנה צמודת מדד כל 5 שנים.

ניתן לבנות תמהילי משכנתא שונים על פי רצונכם, אין חובה לחלק באופן שווה ושרירותי את מסלולי ההלוואה, כל עוד החלוקה נעשית על פי התקנות.

מגמה שמסתמנת במספר בנקים למשכנתאות היא צמצום האחוזים במסלול ההלוואה בריבית פריים או בריבית משתנה עד 5 שנים, מתוך רצון לשפר את האשראי שלהם.

לדוגמה, בנק מזרחי טפחות פרסם ב-1/6/2014 הנחייה על פיה אפשר לקחת רק 30% מסך סכום המשכנתא כהלוואה במסלול בריבית פריים. בנקים אחרים הגבילו עוד יותר, כעת הם מאפשרים לקחת הלוואת פריים בגובה של עד 25% מסך כל סכום ההלוואה.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פיע
משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



איך ניתן היום לקבל 100% מסך ההלוואה כהלוואת פריים?

עד עתה עסקנו על השפעת התקנות החדשות על עסקות של מחזור משכנתא ולקחת משכנתאות חדשות וכעת אני רוצה להדגים כיצד ניתן היום לקבל, בלקחת משכנתא חדשה או במחזור משכנתא, 100% מסך הלוואת המשכנתא כהלוואת פריים.

על פי תקנת בנק ישראל ניתן לקבל עד שליש מסכום המשכנתא כהלוואת פריים אולם יש אפשרות גם היום, בעת לקחת משכנתא חדשה, לקחת 100% מסך ההלוואה כהלוואת פריים.

אפשרות זו רלוונטית עבור משקיעי נדל"ן או עבור מי שעומד לקבל כספים מקרן השתלמות כזו או אחרת בתקופה של עד שנתיים מרגע לקחת המשכנתא או במילים אחרות כל מי שמבצע עסקה מסוג אקזיט, עסקת נדל"ן שבה מתבצעת רכישת נכס מתחת למחיר השוק ומכירתו מחדש בתוך שנתיים.

למרות מגבלות בנק ישראל בנוגע לחלוקת המסלולים במשכנתא, מי שיש לו נכס אחד ויותר, יכול לקחת משכנתא שבה 100% מההלוואה הוא בריבית פריים, בתנאי שההלוואה תינתן כהלוואת גישור, הלוואה שיש להחזירה בתוך שנתיים מרגע לקחתה.

מהי הלוואת גישור? הלוואת גישור היא הלוואת משכנתא שניתנת לתקופה מוגבלת במהלכה הלוואה משלם לבנק רק את תשלומי הריבית עליה. בתום התקופה עליו לפרוע את כל ההלוואה. לדוגמה, אם לקחנו משכנתא בגובה 500,000 שקלים למשך שנתיים, במשך שנתיים יהיה עלינו לשלם לבנק רק את הריבית ולאחר שנתיים יהיה עלינו לפרוע את כל ההלוואה ולהחזיר את הכסף לבנק.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



הלוואת גישור כזו היא מאוד רלוונטית עבור מי שיש לו נכס ועומד לרכוש נכס נוסף או עבור מי שיש לו מספר נכסים והוא מבצע עסקאות אקזיט או עבור מי שיש לו נכס קיים והוא יודע שבתוך שנתיים הוא יקבל סכום כסף מסוים, כמו קרן השתלמות שעומדת להשתחרר, ויהיה ביכולתו לפרוע את ההלוואה.

הלוואת גישור מאפשרת להגדיל את אחוז הלוואת הפריים בתמהיל המשכנתא, עד 100% מסך כל ההלוואה – וזה כמובן לטובת הלווה.

לווים אשר מבקשים לקנות דירה חדשה בטרם מכרו את הדירה הקיימת שלהם צריכים לשלם קנס על מכירת הדירה שלהם. אולם אם נמיר את כל סכום המשכנתא להלוואה מסוג פריים, נזכה בשני יתרונות משמעותיים: ראשית, בוודאות, לא יהיה תשלום קנס על פירעון המשכנתא, משום שאין קנסות על פירעון הלוואת פריים. שנית, בוודאות, החוב לבנק לא יגדל כפי שקורה בהלוואות צמודות.

לכן מי שיש לו נכס קיים והוא מתכנן לקנות דירה או מי שעומד לקבל כסף בעתיד, כדאי לו להשתמש בפרצה הזו, לחסוך הרבה מאוד כסף וליהנות מתמהיל משכנתא רווחי.

אני חייב לציין שלא כל הבנקים מוכנים לתת הלוואת גישור בריבית פריים למרות שעל פי חוק הם חייבים לתת. יש בנקים שעושים זאת באופן שוטף ויש בנקים שיסרבו לתת את הלוואת הגישור, למרות שבפועל הם יכולים.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פז
משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



איך ניתן לקבל 70% מימון על סמך נכס קיים?

באופן כללי על סמך נכס קיים הבנק מוכן לתת עד 50% מימון משווי הנכס. זאת אומרת שאם יש ברשותי דירה ששווה מיליון שקלים, הבנק יהיה מוכן לתת לי הלוואה בגובה 50% משווי הנכס, כלומר הלוואה בגובה 500,000 שקלים.

כאשר הבנק מאשר מימון הלוואה על סמך נכס קיים עלינו לנכות מסכום ההלוואה את יתרת המשכנתא שנותרה על הנכס. לדוגמא שווי הנכס הוא מיליון שקלים, הבנק יהיה מוכן לתת לי הלוואה בגובה 50% ממנו והמשכנתא שנותרה לתשלום היא בגובה 400,000 שקלים – משמע שהבנק יהיה מוכן לתת לי 100,000 שקלים בהלוואה לדיור, לטובת קניית דירה נוספת או בהלוואה לכל מטרה.

הלוואה לכל מטרה כשמה כן היא, ניתן לעשות בה שימוש לכל מטרה, למשל פירעון הלוואות. בכל מקרה יש להסביר לבנק מה הסיבה לשמה אני לוקח את ההלוואה על מנת שהבנק יסכים לתת הלוואה לכל מטרה. כאמור, הפער בין ריביות הלוואה לדיור לריביות הלוואה לכל מטרה יכולות לנוע סביב ה-3%.

אם אני רוצה לקבל היום הלוואת מימון בגובה 70% משווי נכס קיים אני יכול לקבל זאת בהלוואה למימון שיפוץ, בתנאי, ואני מדגיש, שיש לי רק נכס אחד. כלומר אם יש לי נכס אחד, אני יכול לקבל הלוואה בגובה של עד 70% משווי הנכס אם אני מגדיר את ההלוואה הזו בהלוואה למטרת שיפוץ.

לדוגמה, אם הנכס שלנו שווה מיליון שקלים והמשכנתא עומדת על 600,000 שקלים, הבנק יהיה מוכן לתת עד 50% מימון משווי הנכס, זאת אומרת 500,000 שקלים אולם מכיוון שהמשכנתא עומדת על 600,000 שקלים לא אוכל לקבל הלוואה נוספת.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



עם זאת, אם ההלוואה תוגדר כהלוואה לשיפוץ, הבנק יהיה מוכן לתת עד 70% משווי הנכס כהלוואת מימון, משמע שאם הנכס שווה מיליון שקלים נוכל לקבל 700,000 שקלים כהלוואת מימון למטרת שיפוץ, פחות יתרת המשכנתא הקיימת בגובה 600,000 שקלים, מה שיותר בידנו 100,000 שקלים כהלוואה לשיפוץ.

איך ניתן לקבל הלוואה לשיפוץ הנכס?

על מנת לקבל הלוואה לשיפוץ הנכס עלינו לבצע את הפעולות הבאות:

1. להזמין שמאי שיעריך מהו שווי הנכס.
2. להציג הצעת מחיר לביצוע השיפוץ.

על סמך הצעת המחיר לשיפוץ הבנק יסכים לתת 50% מסכום הצעת המחיר. לדוגמה, אם הצעת המחיר לשיפוץ עומדת על 100,000 שקלים, הצעה סבירה לכל הדעות, גם אם הנכס הוא יחסית משופץ ניתן לקבלת בקלות הצעת מחיר להחלפת מטבח בגובה 100,000 שקלים ויותר, הבנק יאשר מיידית 50,000 שקלים כהלוואה לשיפוץ.

ראשית עלי להציג את הצעת המחיר לשיפוץ ואת הערכת השמאי על שווי הנכס, ואז הבנק יסכים לממן הלוואה בגובה של עד 50% מסכום ההצעה. זאת אומרת שאם גובה הצעת המחיר הוא 100,000 שקלים, אוכל לקבל 50,000 שקלים כהלוואה לשיפוץ. בתום הבניה או השיפוץ, לאחר שהצגתי חתימת אדריכל שמאשר שבוצע השיפוץ, הבנק ילווה לי את יתרת הסכום. לכן גם היום אפשר לקבל הלוואת מימון בגובה של עד 70% משווי הנכס הקיים.

מדוע כדאי לקחת הלוואה לשיפוץ? הריביות על הלוואה למטרת שיפוץ הן זולות יותר ביחס לגובה הריבית על הלוואה לכל מטרה, הפרש של כ-2% ויקרות יותר ביחס לגובה הריבית על הלוואה לדיור, הפרש של כ-0.5%.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



האם הריבית היא הדבר החשוב ביותר במשכנתא?

מרבית האנשים שלוקחים משכנתא מכוונים לדבר אחד שהוא בעיניי לא מאוד חשוב והוא גובה הריבית. כלומר, מרבית האנשים שעומדים לקחת משכנתא בודקים מה גובה הריבית וזאת בלבד. ככה חונכנו.

בהתאמה, הבנקאים מתחייבים להשיג לכם את הריבית הנמוכה ביותר. אם תעשו חיפוש בגוגל על צמד המילים "ריבית משכנתא" תצאו מפרסמים רבים שמבטיחים ריבית זולה. אך האם הריבית היא אכן נתון כה חשוב?

						500000	קרן התחלתית
						360	מס תשלומים (חודשים)
						0.00	ריבית שנתית
						0.3	מדד ממוצע חודשי
1	מדד ממוצע חודשי						
		יתרת קרן	תשלום קרן	תשלום ריבית	סה"כ החזר חודשי	תשלום	
	ריבית חודשית						
	0.00000	500,106.9	1,393.1	0.0	1,393.1		1
	0.00000	500,210.0	1,397.2	0.0	1,397.2		2
	0.00000	500,309.2	1,401.4	0.0	1,401.4		3
	0.00000	500,404.5	1,405.6	0.0	1,405.6		4
	0.00000	500,495.9	1,409.8	0.0	1,409.8		5
	0.00000	500,583.3	1,414.1	0.0	1,414.1		6
	0.00000	500,666.7	1,418.3	0.0	1,418.3		7
	0.00000	500,746.2	1,422.6	0.0	1,422.6		8

טבלה זו מציגה את לוח הסילוקין בהלוואה מסוג שפיצר, כפי שנהוג בבנקים. במקרה זה לקחנו הלוואה של 500,000 שקלים, ל-360 חודשים. כלומר הלוואה ל-30 שנה ללא ריבית, צמודה למדד.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פועל
משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



I	H	G	E	D	C	B
					500000	קרן התחלתית
					360	מס תשלומים (חודשים)
			במשך 3 שנים -		0.00	ריבית שנתית
			שלמת לבנק 53,100 שקלים		0.3	מדד ממוצע חודשי
			מה קרה לקרן?			
1	מדד ממוצע חודשי					
	ריבית חודשית	יתרת קרן	תשלום קרן	תשלום ריבית	סה"כ החזר חודשי	תשלום
	0.00000	500,106.9	1,393.1	0.0	1,393.1	1
	0.00000	500,210.0	1,397.2	0.0	1,397.2	2
	0.00000	500,309.2	1,401.4	0.0	1,401.4	3
	0.00000	501,384.8	1,528.6	0.0	1,528.6	32
	0.00000	501,355.8	1,533.2	0.0	1,533.2	33
	0.00000	501,322.1	1,537.8	0.0	1,537.8	34
	0.00000	501,283.6	1,542.4	0.0	1,542.4	35
	0.00000	501,240.4	1,547.0	0.0	1,547.0	36

שימו לב, כאמור בהלוואה זו אין ריבית אולם כל חודש החוב לבנק הולך וגדל. בחודש הראשון הבנק קיבל 1,393 שקלים וכעבור שלוש שנים, הבנק קיבל כבר 53,100 שקלים. הלוואה ללא ריבית צמודה למדד לתקופה ארוכה. ההחזר החודשי גדל, מ-1,393 שקלים ל-1,547 אבל למרות זאת החוב לבנק גדל ב-1,240 שקלים.

בתחילת שנות ה-90 ניתנו לתושבי גוש עציון הלוואות ללא ריבית. לוויים רבים ניצלו את ההטבה ונטלו משכנתאות ללא ריבית.

האם תכנית המשכנתא שלהם הייתה יותר טובה?

לפניכם התשובה...



© 2014 כל הזכויות שמורות
לפשוט משכנתא ועומר דורון

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



דוגמה: תמהיל משכנתא

סכום	שנים	מסלול	ריבית	החזר חודשי
50,000 ₪	25 שנה	ריבית משתנה צמודת מדד		
100,000 ₪	30 שנה	פריים		
350,000 ₪	14 שנה	ריבית קבועה צמודת מדד		

אם סכום המשכנתא הוא 500,000 שקלים, נחלק אותו למסלולי הלוואה שונים, על פי קריטריונים של סכום, מסלול ותקופה, אני יכול לבנות אינסוף תמהילים עם מסלולי הלוואה שונים.

תמהיל המשכנתא בדוגמה זו:

50,000 שקלים יילקחו כהלוואה ל-25 שנה בריבית משתנה צמודת מדד.

100,000 שקלים יילקחו כהלוואת פריים ל-30 שנה.

350,000 שקלים יילקחו כהלוואה בריבית קבועה צמודת מדד ל-14 שנה.

כאשר אני מכין תמהיל משכנתא אני שם לנגד עיניי את צרכי הלקוח ואת סוג עסקת הנדל"ן – זה הדבר המהותי והחשוב ביותר. בנוסף אני מתייחס לחמישה פרמטרים עיקריים: גובה הקנס, תנודתיות (ריבית משתנה), צמידות למדד, הקטנת גובה החוב לבנק מההתחלה, והחזר חודשי יציב.

גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פשוט **משכנתא**
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



פשוט **משכנתא**
מתחייבים לחסכון החודשי שלך

אנחנו מזמינים אותך לקחת שליטה על המשכנתא שלך
ולהפסיק לתת לבנק שלך להתעשר על חשבונך!
התקשר אלינו עוד היום 041-700-700-1 או **צור קשר**
ותוכל לחסוך עד מאות אלפי שקלים בתהליך פשוט ומהיר!

אם יש לכם שאלות נוספות בנוגע ללקיחת הלוואת משכנתא, אתם מוזמנים לפנות אלינו
ונשמח לבנות עבורכם את תמהיל המשכנתא הטוב ביותר עבורכם ולחסוך עבורכם עד
מאות שקלים!

התקשרו עכשיו 041-700-1700

או סרקו את הקוד ומיד תועברו אל אתר החברה



גילוי הסודות למשכנתא רווחית ובטוחה



פשוט משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך



פשוט משכנתא
מתחייבים לחסכון החודשי שלך

חברת פשוט משכנתא הוקמה בשנת 2008, על מנת לתת מענה אובייקטיבי, יעיל ומקצועי לציבור נוטלי המשכנתאות בישראל. את פשוט משכנתא ייסד יו"ר החברה – עומר דורון, מומחה למשכנתאות ולנדל"ן, מתוך הרצון העז לסייע לנוטלי המשכנתאות בישראל להשתחרר מנטל המשכנתא ולהגיע לאיכות חיים טובה יותר.

בעזרת שיטה ייחודית ומהפכנית למשכנתא רווחית, אותה פיתח עומר, מקצרים כיום אלפי בתי אב בישראל את תקופת המשכנתא, מקצצים בתשלום החודשי ובעיקר חוסכים עד מאות אלפי שקלים בתשלום המשכנתא.

חברת פשוט משכנתא צמחה לאחר שנים רבות של ניסיון רב בעולם המשכנתאות, הבנה רחבה בתחום, והכרות עמוקה עם המערכת הבנקאית. אנו מעמידים לרשותך נבחרת מובילה של יוצרי משכנתא רווחית – מקצועיים, מנוסים ומסורים, שמייעצים, מלווים, ובונים עבורך בתהליך מהיר: אבחון משכנתא ומשכנתא רווחית שיחוללו שינוי משמעותי בחיך.

החזון שלנו, שהולך ומתגשם מדי חודש, הוא לסייע לכמה שיותר בתי אב בישראל לקחת שליטה על המשכנתא, לקצץ בצורה דרסטית את החוב לבנק) ואולי גם את ההחזר החודשי) ובכך להקל משמעותית על הנטל. החזון החשוב הזה מלווה ומנחה אותנו בכל שיחת טלפון ובכל אלפי המשכנתאות בהן טיפלנו ואנו מטפלים היום. וזאת הסיבה שאנחנו מחויבים לשירות אישי ומקצועי, למענה אדיב ויסודי ובעיקר, בעיקר – אנחנו מחויבים לחסכון שלך!