

המדריך ללקיחת משכנתא



זוהר נוריאל

<https://zoharnuriel.com/>

<https://www.facebook.com/zoharnurielfinance/>

תוכן עניינים

3.....	הקדמה
5.....	מה חשוב לדעת לפני שניגשים לקחת משכנתא
7.....	אילו מסמכים עלינו להמציא לפני הפנייה לבנק?
9.....	למה אתם חייבים דירוג אשראי טוב?
10.....	מהו תפקיד יועץ המשכנתאות?
11.....	תהליך לקיחת המשכנתא בשיטת האסטרטגיה הכלכלית
12.....	קריטריונים משפיעים לבחינה בעת לקיחת המשכנתא
13.....	מהן מדרגות המימון?
14.....	איך נקבעת הריבית אותה נקבל מהבנק?
15.....	מהם המסלולים והריביות העומדים בפניי?
16.....	מדד המחירים לצרכן
17.....	פריים
18.....	קל"צ (קבועה לא צמודה)
19.....	קבועה צמודה
20.....	ריבית משתנה
21.....	אליה וקוץ בה: על עמלת פירעון מוקדם
23.....	עקרונות חשובים לבניית תמהיל משכנתא
24.....	רגולציה ברמת מסלולי הלוואת המשכנתא
25.....	חברו הטוב ביותר של הלווה: הכירו את לוח הסילוקין
26.....	הלוואת 'בלון'
27.....	הלוואת 'גרייס'
28.....	מתחילים מחדש: מהו מחזור משכנתא?
29.....	סיכום

הקדמה

רגע לפני שאנו צוללים לאחד הנושאים החשובים ביותר, חשוב לי להציג את עצמי: נעים מאוד, זוהר נוראל – יועצת משכנתאות ופיננסים בעלת תואר שני במימון וניסיון רב בתחומים הנ"ל, ומחברת המדריך אותו אתם קוראים כרגע.

את המדריך הבא כתבתי אחרי שנתקלתי שוב ושוב בלקוחות שביקשו ממני עזרה בנושא המשכנתאות. הנושאים השתנו מאדם לאדם, אך ראיתי כיצד החלטות שגויות המתבססות על חוסר בידע, חשיבה שגויה ואי ידיעה על מגוון רחב של פתרונות אשר יכולים להתבטא בחיסכון של עשרות ואף מאות אלפי שקלים.

מטרת המסמך הנ"ל פשוטה – במידה ואתם לא רוצים לשלם סכום מלא ליועץ, תיזדרשו לצייד את עצמכם בידע לפני שאתם ניגשים לבנק – וכאן תמצאו את כל המידע החשוב שעליכם לדעת.

חילקתי את המדריך לפי הנושאים החשובים ביותר שעליכם לדעת לרבות מסלולים, מגבלות ומונחים אקוטיים, והוא מרכז בתוכו ידע רב אותו מעבירים בקורסים בשווי אלפי שקלים – אך כעת הוא זמין לכם בעלות זולה ומשתלמת במיוחד, בפורמט שייתן לכם ערך גדול בעשרות מונים ביחס להשקעה שלכם, ביחד עם חסכון בזמן והתרוצצויות, ולעתים אף בכאב ראש ועוגמת נפש.

מדריך זה ייתן לכם את העצמאות לבנות משכנתא שקודם כל משרתת את האינטרסים שלכם, ועוזרת לכם להבין מהם הקריטריונים השונים בהם הבנקים משתמשים ומקטלגים בכדי שתוכלו למקסם את התוצאה.

יחד עם זאת, חשוב לי להבהיר שגם עם המידע הרב שנמצא במדריך, הוא עדיין אינו מהווה תחליף לייעוץ פרטני, ליועץ מעבר לידע יש גם קשרים, פרקטיקה שלא ניתן לתת במדריך – אך אין לי ספק שתוכלו ללמוד לא מעט ותשפרו את המוכנות שלכם לפני הפגישה בבנק בכדי לקבל תנאים טובים יותר. לכן – זכרו שידע זה כוח, על אחת כמה וכמה אל מול אחד הגופים החזקים בישראל. אם יש לכם שאלות, הערות או הארות, תמיד אשמח לשמוע מכם – אני זמינה לכל פנייה ואשמח לייעץ לכם לקראת אחת ההחלטות החשובות שתיקחו בחייכם.

אני מאחלת לכם בהצלחה, ושתפיקו כמה שיותר ערך מהמדריך.
בהערכה רבה,
זוהר נוראל



מה חשוב לדעת לפני שניגשים לקחת משכנתא

לפני שאתם ניגשים אל הבנק, חשוב להכיר אותו לעומק. הבנק מוכר כסף ביחס לרמת הסיכון (קרי, טיב הלקוח והעסקה). לכן, הדבר הראשון שאתם צריכים לבחון הוא המיקום שלכם על הסקאלה ואיך אתם "מקוטלגים" לפי הבנק: האם חזרו לכם חיובים? האם יש לכם מינוס בבנק? האם אתם מצליחים לשמור את הראש מעל המים, והאם יש לכם מקרים חריגים בחשבון? האם יש לכם התחייבויות קיימות (אובליגו)? ישנן עוד הרבה שאלות אותן הבנק ישאל בצורה ישירה או עקיפה, אך ככל שאתם מצטיירים כיותר "אמינים", כך נקודת ההתחלה שלכם טובה יותר. אחרי הכל, מטרתו של הבנק היא למכור כמה שיותר כסף במינימום סיכון ובמקסימום בטחונות.

כמו שכבר ניתן להבין, המטרה שלנו מתנגשת עם האינטרס של הבנק – לקחת את הסכום אותו אנחנו צריכים במינימום מחיר ולשפר את מצבנו הפיננסי, ומכאן נובע עיקר הקונפליקט. מכיוון שהבנק מחזיק בכח לנקוב לנו סכום אותו נשלם על הכסף אותו הוא מוכר לנו, עלינו לבוא מוכנים ומצוידים בכל הידע הנדרש והמפורט במדריך בשביל למקדם את התנאים והכסף שלנו.

אחרי תובנה זו, ניגש לשאלה נפוצה: איזה בנק הכי טוב ללקיחת משכנתא? התשובה לכך למרבה ההפתעה, משתנה. בכל רגע נתון, יתכן שיש בנק שנותן תנאים טובים יותר. למעשה, ישנם בנקים אשר מתאימים לסוג אחד של לווים, בעוד הם נחשבים בעייתיים במיוחד עבור סוגים אחרים, ולכן מומלץ בחום שלא לפסול אף בנק מראש, ומומלץ להרחיב את המחקר שלכם ליותר מבנק אחד.

יחד עם זאת, מומלץ להגיש בקשה גם בבנק בו אתם נמצאים כעת – מדובר במוסד שמכיר את ההתנהלות הכלכלית שלכם יותר טוב מכל אחד אחר (ולעתים גם מכס), אך הקפידו לשלוח בקשות נוספות – כך גם יעמדו בפניכם יותר אופציות, וגם הבנק שלכם יבין שהוא כרגע מדבר עם לקוח שאינו שבוי, אשר יכול לקבל הצעה טובה יותר בכל רגע, מה שכבר יחזק את העמדה שלכם מהרגע הראשון.

השלב הבא הוא להבין מה בעצם אנחנו מבקשים – להלן סוגי המשכנתאות הפופולאריות, עליהן נרחיב בהמשך:

משכנתא חדשה – הליך בו ניקח משכנתא חדשה לחלוטין. כאן, המטרה שלנו היא ליצור הרכב הלוואה אופטימאלי ברמת התמהיל והשגת ריביות שוק נמוכות, לתכנן אסטרטגיה לשנים הבאות (לדוגמא האם המצב הפיננסי שלנו הולך להשתנות, ואם כן, תוך כמה שנים? האם נחליט לבחור באסטרטגיה של מחזור/ מסלול פיתוי, או שמא נבחר ללכת על אסטרטגיה שמרנית יותר ועם פחות סיכון?

מחזור משכנתא – לקיחת משכנתא חדשה בעת שישנה משכנתא קיימת. ההחלפה נועדה כדי לשפר את התנאים (כמו למשל ריביות טובות יותר, שינוי בהחזר החודשי וכד') ו"לבטל" את התנאים של המשכנתא בה הייתם עד כה.

משכנתא לכל מטרה – הלוואה הנלקחת כנגד שיעבוד נכס קיים שמטרתה אינה לדיור. דוגמאות נפוצות כוללות שיפוצים, איחוד הלוואות קיימות בעו"ש, אירועים, רכב, עזרה למשפחה וכד'

איך חוסכים 300,000 ₪ במשכנתא?

לפני שנצלול לכל המידע הקיים במדריך חשוב לי שתראו בעיניים שלכם כמה עלולה לעלות לכם טעות במשכנתא.

להלן שני תמהילים של לקוחות שלי: תמהיל ימני הלקוחות ניגשו לבנק לבד, התמקחו על ריביות ותוכננו לשלם סכ"ה 584,954 אל"ש על המשכנתא שלקחו. הערכה הינה לפי עליית מדד של 1.5% - כמובן שבמידה והמדד עולה בין 2-3% כפי שצפוי בכלכלה צומחת הם כנראה היו משלמים יותר ועוברים את ה-600,000 אש"ח.

חשוב לציין שבמועד המחזור, כשלוש שנים לאחר שלקחו את המשכנתא נותר להם בקרן יותר ממה שלקחו! זאת אומרת הם לקחו משכנתא של 720,000 ₪ וביום המחזור נותר להם 725,000 ₪!

בתמהיל השני- אותו זוג שבניתי לו תמהיל ויצא לו 302,741 אלף ₪ מדובר כאן על זוג מן השורה עם יכולת החזר לא גבוהה יחסית, דירוג אשראי ממוצע ולקחו את המדרגת מימון הגבוהה ביותר שיכלו.

עם זאת, במידה והיו יודעים לבנות תמהיל חכם יכלו לחסוך לבד כ-300,000 אש"ח. מדובר בחיסכון משמעותי מאוד שנגרם בעיקר מחוסר ידע של איך לבנות תמהיל משכנתא נכון ומותאם אישית.

משכנתא עם יועץ	
סה"כ משכנתא	720,000
סה"כ החזר חודשי	2,952
סה"כ ריביות	302,741

משכנתא ללא יועץ	
סה"כ משכנתא	720,000
סה"כ החזר חודשי	3,008
סה"כ ריביות	584,954

מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1
משתנה צמודה	קל"צ	פריים
גובה הלוואה	260,000	360,000
גובה הלוואה	260,000	360,000
תקופה בשנים	25	30
תקופה בשנים	25	30
מספר חודשים	300	360
מספר חודשים	300	360
ריבית שנתית	3.37%	1.70%
ריבית שנתית	3.37%	1.70%
ריבית חודשית	0.281%	0.142%
ריבית חודשית	0.281%	0.142%
אינפלציה שנתית	0	0
אינפלציה שנתית	0	0
אינפלציה חודשית	0	0
אינפלציה חודשית	0	0
תשלום חודשי	1,284	1,277
תשלום חודשי	1,284	1,277
תשלום ח' סוף תקופה	1,284	1,277
תשלום ח' סוף תקופה	1,284	1,277
תשלום ממוצע	1,284	1,277
תשלום ממוצע	1,284	1,277
סה"כ ריבית + הצמדה	125,069	99,819
סה"כ ריבית + הצמדה	125,069	99,819
יחס החזר	1.48	1.28
יחס החזר	1.48	1.28
מקדם מענס	202.56	281.85
מקדם מענס	202.56	281.85

מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1
משתנה צמודה	קבועה צמודה	פריים
גובה הלוואה	260,000	200,000
גובה הלוואה	260,000	200,000
תקופה בשנים	30	30
תקופה בשנים	30	30
מספר חודשים	360	360
מספר חודשים	360	360
ריבית שנתית	3.58%	1.10%
ריבית שנתית	3.58%	1.10%
ריבית חודשית	0.298%	0.092%
ריבית חודשית	0.298%	0.092%
אינפלציה שנתית	1.50%	0
אינפלציה שנתית	1.50%	0
אינפלציה חודשית	0.13%	0
אינפלציה חודשית	0.13%	0
תשלום חודשי	1,179	653
תשלום חודשי	1,179	653
תשלום ח' סוף תקופה	1,846	653
תשלום ח' סוף תקופה	1,846	653
תשלום ממוצע	1,488	653
תשלום ממוצע	1,488	653
סה"כ ריבית + הצמדה	275,688	34,903
סה"כ ריבית + הצמדה	275,688	34,903
יחס החזר	2.06	1.17
יחס החזר	2.06	1.17
מקדם מענס	220.50	306.51
מקדם מענס	220.50	306.51

אילו מסמכים עלינו להמציא לפני הפנייה לבנק?

בכדי להתחיל ולחסוך לכם התרוצצויות מיותרות או פגישות חוזרות ונשנות בבנק, עליכם להכין מראש את המסמכים הבאים:

- ת.ז. + ספח של כלל הלווים. במידה ויש ערבים, נדרשות גם ת.ז. שלהם
 - נסח טאבו ואישור זכויות של הנכס הקיים או הנרכש
 - 3 חודשים אחרונים של תדפיסי חשבון בנק של כלל החשבונות ברשותכם
 - דו"ח ריכוז יתרות
 - לשכירים: תלושי משכורת של 3 החודשים האחרונים
 - עצמאים: שומת מס אחרונה + אישור רואה חשבון על הכנסות נטו בשנה הנוכחית (תבקשו את המסמך מהבנקאי - לכל בנק יש פורמט שלו)
 - מקורות הכנסה אחרים (חוזי שכירות, מזונות ועוד), במידה ויש
 - חוזה רכישה
 - אישור תשלום הון עצמי
 - תצהיר בנק ישראל על דירה ראשונה או יותר
- במידה ומדובר במחזור תדרשו להגיש דוח סילוק משכנתא קיימת.
- דגשים נוספים להם כדאי לשים לב כוללים התנהלות תקינה בעו"ש והתאמה ברמת ההכנסות בתלושים / הצהרות אל מול הסכומים המדווחים בעו"ש.
- * שימו לב: ככל שתבואו מאורגנים יותר לבנק ככה גם תתפסו רציניים יותר על-ידי הבנקאי

למה אתם חייבים דירוג אשראי טוב?

דירוג האשראי הוא למעשה ציון הנקבע ע"י הבנקים השונים לפי היסטוריית האשראי שלכם וההתנהלות בהווה, והוא משמש כאינדיקציה ליכולת הפירעון שלכם בנוגע להלוואות שונות.

כיום ניתן לצפות בדירוג האשראי בקלות ע"י הזמנת דו"ח או הורדת אפליקציה ייעודית בשם 'קפטן קרדיט' אשר תעזור לכם להבין היכן אתם עומדים. במקרה והציון שלכם עומד על מתחת ל-600, מומלץ לפנות לבעל מקצוע בכדי לראות כיצד ניתן לשפר את הציון שלכם – נתקלתי בלא מעט מקרים בהם אותם שיפורים עזרו ללקוחות שלי להשיג את המשכנתא בתנאים אותה הם רצו.

כמו שניתן להבין, ציון זה נחשב לקריטי בעיני הבנקים ולכן מומלץ לעשות את כל שביכולתכם כדי להגיע לציון איכותי.

שימו לב- הציון **לא** מחייב את הבנקים. לעיתים, בנק אחד יכול לבקש חיווי אשראי מלא ועדיין לסרב לבקשתכם ללקיחת משכנתא, ובנק אחר יכול לאשר. במידה ונתקלתם בסירוב באחד הבנקים, מומלץ לפנות לאיש מקצוע ולא להמשיך את התהליך לבד.

מהו תפקיד יועץ המשכנתאות?

יועץ המשכנתאות למעשה בא לייצג אתכם בעסקה גדולה זו על מנת לחסוך לכם בראש ובראשונה כסף (והרבה ממנו), כמו גם בתהליך המורכב מפרוצדורות רבות. מה היועץ בודק למעשה?

1. בחינת רמת האשראי הנדרשת ורמת כושר החזר (בוחנים את התקציב הקיים לכם, הכנסות אל מול הוצאות, יכולת עמידה בהחזרים - כולל ההלוואה החדשה תוך הסתכלות גם על השנים הבאות), כאשר המטרה היא למקסם את היכולת הכלכלית הקיימת אל מול המשכנתא הנדרשת.
 2. בניית תמהיל: הרכבת ובחירת המסלולים והשנים הנדרשים תוך הבנת הריביות העדכניות הקיימות בשוק לכל מסלול בנפרד, תוך הסתכלות על ההווה וגם על העתיד בהתאם לאסטרטגיה שנקבעה
 3. השגת האשראי הנדרש בתנאים הטובים ביותר עבורכם לצורך ביצוע העסקה
 4. עזרה בהליכים הבירוקרטים אל מול הבנקים, עד לקבלת האישור והחתימות מהבנק הנבחר
 5. ליווי הלקוח עד קבלת הכסף בפועל
- למעשה, היועץ עושה עבורכם את החלק הקריטי שיקבע כמה תעלה לכם ההלוואה לאורך השנים, וחוסך לכם הרבה התרוצצויות מול הבנק בתקופה הלחוצה של קניית הדירה. זכרו שאם אתם מעוניינים לקבל חוות דעת נוספת על תמהיל שחשבתם עליו או להתעמק בתחום כלשהו/ לבחון מצב ייחודי, אתם עדיין יכולים לבחון את האופציה של פנייה ליועץ כדי לקבל שירות חלקי או מלא (לקוני מדריך זה תינתן הנחה על ייעוץ במידה ותחליטו לקחת איש מקצוע לתהליך).

תהליך לקיחת המשכנתא בשיטת האסטרטגיה הכלכלית



את תהליך לקיחת המשכנתא אנו נתחיל ממיפוי ותכנון פיננסי שכולל בתוכו אבחון המצב הקיים, תכנון קדימה, בחינת ההחזר החודשי הנכון עבורך ובניית אסטרטגיה אל מול הבנק.

לאחר מכן, אל מול התכנון נבנה תמהיל שתואם את האסטרטגיה שבחרנו, חשוב לציין שאין תמהיל אחד שמתאים לאחר מכיוון ולכל אחד תכנון חיים שונה, לדוגמא לחלק ההורים עוזרים, חלק מתכננים ילדים וחלק לא. המשכנתא צריכה להתאים לתכנון האישי שלכם ולא ההפך.

לאחר שנתכנן ונבנה אסטרטגיה נפעל מול הבנקים השונים ונאשר את התמהיל הרצוי.

בנקים מוכרים כסף, ככל שניתן להם תחרות כך המרווח בו הם מוכרים לנו את הכסף קטן ואנחנו חוסכים משמעותית באמצעות מכרז הריביות, חשוב לשים לב שמשווי "תפוחים לתפוחים" והבנקים לא מפתים אותנו לתמהילים שונים (מוזמנים לצפות בהרחבה על הנושא בהרצאה 4 הטעויות הנפוצות בלקיחת משכנתא ב-YOUTUBE).

לבסוף נבצע את שלב הביטחונות הכולל בתוכו: ביטוח חיים ודירה (אין צורך במקרה של רכישה מקבלן בביטוח דירה), נוטריון, חתימות הקבלן/ המוכר ועוד, על פי דרישות הבנק והעסקה.

קריטריונים משפיעים לבחינה בעת לקיחת המשכנתא

- נתוני אשראי תקינים בהווה ועד 3 שנים אחורה
- ביטוח בריאות – קריטי במיוחד עבור אנשים הסובלים מבעיות בריאותיות שונות. במידה וקיימת לאחד הלווים בעיה בריאותית, מומלץ לבדוק מראש את האפשרויות העומדות בפניכם (לדוגמא – תשלום גדול יותר על פוליסת ביטוח החיים במשכנתא)
- גיל – בשני קצוות המתרס הבנק ידרוש ביטחונות נוספים על מנת להעמיד לרשותכם משכנתא (ביטחונות כגון ערבים במידה ואתם צעירים אז ההורים במידה ואתם מבוגרים אז ילדים. כמו כן, חשוב לציין שבגיל מבוגר קיימת משכנתא הפוכה (אך זה כבר נושא למדריך אחר).
- רמת הכנסות – מהי היכולת שלכם להצליח לבצע את ההחזר החודשי? כמה הכנסות יש לכם בחודש אל מול הוצאות והתחייבויות קיימות?
- תקינות משפטית – יש לוודא שהנכס אינו מעוקל, ולבצע הערת אזהרה בטאבו כדי להבטיח שעסקת הרכישה תבוצע מולכם ולא מול גורמים אחרים.

מהן מדרגות המימון?

יש הגדרה לגבי גובה המימון המקסימאלי. לדוגמא – בנכס שעולה מיליון ₪, גובה המימון המקסימאלי לנכס ראשון עומד על 750 אלף ₪ בלבד, ועד 500 אלף ₪ בנכס שני ומעלה או בהלוואה עד נכס קיים, בעוד משפרי דיור יקבלו מימון של עד 700 אלף ₪.

נכס ראשון	נכס שני ויותר	הלוואה על נכס קיים	משפר דיור
עד 75% מימון	עד 50% מימון	עד 50% מימון	עד 70% מימון

מונח זה הופיע בכותרות בין היתר בזכות הצעות חוק המגדילות את המימון לזוגות צעירים עד 90%, אך האם באמת כדאי לקחת משכנתא בגובה כזה? על פניו, היא אכן תגדיל את היכולת שלכם לרכוש נכס משלכם גם אם ההון העצמי שלכם נמוך יחסית, אך חשוב לזכור שכל שקל שתלוו יוחזר לבנק בריבית, וייתכן ומדובר בסכומים של מיליון ₪ ואף כפול מכך שיתפחו משמעותית – לכל אחוז יש השפעה עתידית שאתם חייבים לקחת בחשבון.

איך נקבעת הריבית אותה נקבל מהבנק?

חישוב הריבית מתבסס על מספר פרמטרים חשובים :

1. סוג ההלוואה
2. אחוז המימון (בד"כ 45-75%)
3. דירוג האשראי שלכם
4. תמהיל נבחר
5. עלויות גיוס
6. תקופת ההלוואה
7. מדיניות הבנק

כפי שניתן לראות, שיפור התנאים שלכם דורש מספר פעולות במגוון ערוצים, וחלק מאותן החלטות לא נתונות בשליטתכם (מדיניות הבנק). לכן, ישנה חשיבות גבוהה בבחירת התמהיל שלכם, מציאת תקופת ההלוואה האופטימאלית ובחירה בבנק עם מדיניות שמתאימה לכם, ביחד עם שיפור דירוג האשראי שלכם. זכרו – כמו שאתם לא הייתם מלווים לכל אחד ובכל סכום, על אחת כמה וכמה גוף פיננסי עסקי כמו הבנקים.

מהם המסלולים והריביות העומדים בפניי?

כאן אפרט לכם על המסלולים השונים בכדי שתוכלו להחליט מה הכי מתאים עבורכם, ביחד עם יתרונות וחסרונות שיקנו לכם את הידע לבצע בחירה מושכלת ולערוך השוואה מקיפה.

אני ממליצה לגשת לחלק זה רק לאחר שבניתם אסטרטגיה אישית הכוללת את ההחזר החודשי בו אתם מעוניינים, הבנה של מה קורה איתכם (פחות או יותר) בשנים הבאות- האם יכולת ההחזר שלכם תגדל/ תפחת וכד'.

זאת מכיוון ותצטרכו לבנות את המשכנתא עפ"י הנתונים הנ"ל. כמו כן, חשוב לי לציין שניתן לחלק את המשכנתא למספר מסלולים וכל מסלול בריבית שונה, לתקופת זמן שונה וכד'.

במידה והסתבכתם בחלק זה (זה בסדר - הוא באמת מורכב ודורש חשיבה אסטרטגית), ניתן לפנות אליי לבקשת בניית תמהיל בלבד בעלות פחותה.

מדד המחירים לצרכן

כמעט בכל משכנתא שנלקחה בשנים האחרונות ניתן למצוא מסלולים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן.

מדד זה מעיד על ערך הכסף שלנו בכל זמן נתון בהשוואה לזמן אחר, זאת בכדי לשמור על ערכו בכל רגע נתון. גובה המדד נקבע ע"י סטטיסטיקה ועפ"י איחוד נתונים ותנודות במחיריהן. המדד העדכני מתפרסם ב-15 לחודש העוקב. לדוגמא, מדד חודש ינואר יתפרסם ב-15 לפברואר, וכן הלאה.

ההשפעה של מדד זה היא השפעה ישירה על **יתרת הקרן** בהלוואות במסלול זה ועל התשלום החודשי שלכם.

בשורה התחתונה, מומלץ בחום שלא להצמיד יותר מדי מהמשכנתא שלנו למדד
מסיבה פשוטה: במצב שבו הכלכלה יציבה, ישנה עלייה הדרגתית הנקראת אינפלציה ובדרך כלל עומדת על עלייה שנתית של 1-3%. לכן, כאשר אתם בוחרים בהצמדה למדד, אתם בוחרים בעלייה קבועה של יתרת הקרן בהלוואות, מה שמוביל לתשלום גבוה יותר ככל שהזמן עובר.

פריים

הלוואה במסלול זה מתבססת על ריבית הפריים - ריבית זו מושפעת ישירות מהריבית הנקבעת על ידי בנק ישראל והבנקים המקומיים ומחושבת לפי הנוסחה הבאה:

$$1.5\% + \text{ריבית בנק ישראל} = \text{ריבית הפריים}.$$

ריבית בנק ישראל נוטה להשתנות בהתאם למצב במשק ולכן יש תקופות בהן מדובר בריבית זולה יחסית אך עם אופציה להתייקר בהתאם.

בעבר, ניתן היה ליישם את ריבית הפריים עד למקסימום של 33% מתמהיל המשכנתא, אך כיום ניתן להגדיל אותה ל- 67%.

חסרונות

יתרונות

תנודה גדולה יחסית בהחזר החודשי, אם תעלה הריבית

חוסר וודאות

הלוואה אינה צמודה למדד

אפשרות ליהנות מירידה בריבית

אין עמלת פירעון

הלוואה נוחה למחזור בכל זמן נתון

קרב ההלוואה לא תעלה לעולם על סכום ההלוואה שקיבלנו

הלוואה זו ניתנת לקחת לטווח ארוך

קל"צ (קבועה לא צמודה)

מסלול זה הוא למעשה המסלול היציב ביותר שאפשר לבחור מכיוון שהוא לא משתנה לאורך כל חיי המסלול, אך כמובן שיש לכך מחיר. הוא מאפשר לכם להלוות בריבית אשר נקבעה והוסכמה מראש לאורך כל התהליך, ללא כל הצמדה למדד המחירים לצרכן, כלומר – אתם תדעו מראש את גובה ההחזר החודשי הקבוע שלכם וכיצד לוח הסילוקין מתנהל לאורך כל התקופה, אם כי במקרה בו הריבית תרד, אתם לא תיהנו מההטבה במצב.

בגלל הייחודיות של מסלול זה והעובדה כי גובה הריבית לא יכול להשתנות (לטוב ולרע), הבנקים נוטים לגבות ריבית גבוהה יותר על המסלול הנ"ל ובנוסף להשתמש ב"עמלת הפירעון המוקדם" כדי להבטיח שערך הכסף יישמר לאורך כל תקופת ההלוואה, מה שאמנם מבטל את אי הוודאות, אבל כן מאלץ אתכם לשלם מחיר גבוה יותר.

שליש מהמשכנתא נדרש להיות בריבית קבועה, אני ממליצה להשתמש במסלול זה בחוכמה הוא יעניק לכם יציבות, תשתדלו לפרוס אותו לטווח זמן הקצר ביותר שתוכלו, ככל שתקצרו את השנים הריבית בו תרד.

חסרונות

יתרונות

	
ריבית גבוהה יחסית לריבית השוק 	לוח סילוקין ידוע מראש בתקופת ההלוואה – וודאות מלאה 
החזר חודשי גבוה 	קרן ההלוואה לעולם לא תעלה יותר מסכום ההלוואה שקיבלנו 
עמלת פירעון מוקדם 	אין גורם היכול להשפיע על ההלוואה לאורך חיי ההלוואה (יציבות) 

קבועה צמודה

מסלול זה משלב בין מסלול צמוד למדד למסלול בו הריבית קבועה ולא משתנה, ומציע ריבית קבועה בשינוי אחד חשוב: קרן ההלוואה תושפע מעליית המדד. במצב זה, ייתכן ותחוו תנודות בהחזר החודשי שלכם בהתאם לשינוי במדד.

בשורה התחתונה - שימו לב למשמעויות שדיברנו עליהם בהצמדה למדד ובמידה והחלטתם לבחור במסלול זה, חשוב מאוד לחשב באסטרטגיה שלכם את ההצמדה למדד ואת העלויות הצפויות מדי שנה.

חסרונות

יתרונות

☐	☐
☐ עמלת פירעון מוקדם	☐ תנודות בהחזר החודשי בהתאם לעלייה במדד
☐ הלוואה צמודה למדד	☐ ריבית קבועה בכל תקופת ההלוואה, ממנה נהנה גם כשתעלה ריבית השוק
☐ הלוואה יקרה לטווח הארוך	
☐ הקרן יכולה לעלות בזמן נתון יותר מגובה ההלוואה שקיבלנו	
☐ איננו יכולים ליהנות מירידה בריבית השוק	
☐ מצריכה מאיתנו לקחת את ההלוואה לטווח ארוך יותר ביחס לכושר ההחזר	

ריבית משתנה

הכירו את המסלול שמשנה את הרכבו בקצב קבוע. במסלול זה ניצבות נקודות יציאה רבות לפי מועדי שינוי הריבית ועמלת פירעון מוקדם רק עד מועד השינוי בריבית, לדוגמא משתנה כל 5 שנים עמלת הפירעון תחושב באופן יחסי עד למדרגת השינוי הקרובה בהתאם לזמן הנתון בו אתם נמצאים. למעשה מסלול זה מחולק לשני מסלולים: משתנה צמודה ומשתנה לא צמודה. כמו כן, לכל בנק יש עוגן שונה ומדרגות זמן שונות (ישנם מסלולים המשתנים כל שנה/ כל 5 שנים וכד').

חסרונות

יתרונות

☐	☐	☐	☐
חלק מהלוואות אלו צמודות למדד המחירים לצרכן	☐	נקודות יציאה רבות על-פי מועדי שינוי הריבית	☐
קיימת עמלת פרעון מוקדם (לעומת מסלול הפריים)	☐	עמלת פירעון מוקדם עד למועד השינוי בריבית ולא עד תום תקופת ההלוואה	☐
אי-ודאות בנוגע לשינויים בעתיד הריבית	☐	הלוואה בריבית משתנה עד שנה. אין עמלת פירעון מוקדם	☐
עקב ההצמדה למדד, יתרת הקרן יכולה לעלות יותר מגובה ההלוואה שקיבלנו	☐	ריבית משתנה על-פי עוגן אובייקטיבי חיצוני (לבנק אין כל השפעה ישירה על השינוי הריבית)	☐
		ניתן לקחת הלוואה זו לתקופה ארוכה מבלי לחשוש מעמלות פירעון גבוהות (ביחס לריבית קבועה)	☐

אליה וקוץ בה: על עמלת פירעון מוקדם

כאשר אתם לוקחים משכנתא, הבנק מסכים לבקשה לפי חישובים ארוכי טווח אשר יבטיחו כי הוא ירוויח מההחזר שלכם. לכן, לבנק יש אינטרס מובהק להתנגד לקיצור תקופת ההחזרים, מה שמקנה לו את האפשרות להציב בפניכם את עמלת הפירעון המוקדם.

במידה והגעתם למצב שבו אתם יכולים לשלם את יתרת ההחזרים במועד מוקדם, מומלץ לבצע זאת רק אחרי סקירת המסלול שלכם, והודעה לבנק מראש על המהלך שאתם עתידים לבצע (יחסוך לכם חלק מהעלויות אותן נפרט מיד). העמלות הקיימות:

עמלה תפעולית – עמלה רגילה שהבנק למשכנתאות גובה מכל לקוח עבור פעולה זו, העומדת על סך של 60 ₪.

עמלת אי הודעה – במידה ותבצעו פירעון מוקדם של המשכנתא ללא הודעה מוקדמת (לפחות 10 ימים מראש), אתם תיאלצו לשלם עמלה העומדת על 0.1% מיתרת המשכנתא שטרם סילקתם – מה שעלול להסתכם באלפי שקלים ששילמתם לחינם מכיוון שלא הודעתם על המהלך שלכם מראש.

עמלת מדד ממוצע – עמלה זו נגבית רק במשכנתאות צמודות למדד אשר מתבצע בהן פירעון מוקדם לפני מועד פרסום המדד החדש ב-15 לחודש. גובהה עומד על כמחצית ממוצע המדד החודשי ב-12 החודשים האחרונים.

עמלת היוון – עמלה זו היא "הדובדבן שבקצפת" והיא העמלה הקריטית ביותר אשר עלולה להסתכם בעשרות אלפי שקלים. החישוב שלה מתבסס על הפער בין הריבית במשכנתא לבין ריבית השוק אשר נקבעה ופורסמה על ידי בנק ישראל, ואת ההפרש הזה מכפילים במספר השנים שנותרו עד לתום הלוואה כפול הסכום אותו כבר החזרתם לבנק. לדוגמא, במידה וההפרש עומד על 1% ונותרו 10 שנים להחזר, אתם תצטרכו לשלם לבנק כעשירית מהסכום אותו כבר החזרתם מההלוואה – לדוגמא, במקרה וכבר החזרתם מיליון ₪, אתם תיאלצו לשלם לבנק כ-100,000 ₪! **עמלה זו מתקיימת על חלק מהמסלולים לפי הפירוט הקיים במסלולים השונים** (לדוגמא מסלול הפריים פטור מעמלה זו לעומת זאת, מסלולים קבועים אינם פטורים). כמו כן, יש הנחות על העמלה לפי ותק המשכנתא.

לכן, מומלץ מראש לבנות תמהיל שיכיל חלקים שאינם כוללים עמלת פירעון מוקדם, אותם תוכלו לשלם מוקדם יותר ללא חשש.

כמו כן, מסלולים בעלי עמלות פירעון מוקדם לפרוס לכמה שפחות זמן (מסלולים קבועים) מה שגם יוריד לכם את הריבית וגם הסיכוי שתפרעו את המסלול קטן. דבר אחד בטוח, הבנקים לא נוהגים לוותר על העמלה הזו, ולכן עדיף להסתמך על חישובים מנומקים יותר מאשר על המזל.

עקרונות חשובים לבניית תמהיל משכנתא

ברוכים הבאים לשלב החשוב ביותר שנמצא בשליטתכם – כאן תבחרו את המסלולים האופטימאליים עבורכם בהתאם לצרכים, לרצונות וליכולות שלכם בהתאם לרגולציות ולאופציות השונות העומדות בפניכם, מה שידרוש מכם כמה פעולות שעלולות לדרוש מכם מאמצים וזמן, אך בסופו של יום הן ישפיעו על 20-30 השנים הבאות שלכם ועל מצבכם הפיננסי במהלכן ולאחריהן. להלן השלבים:

- נתחו את ההוצאות וההכנסות שלכם
 - מצאו את ההחזר החודשי הרצוי
 - בנו תקציב כלכלי שיאפשר לכם לשלם את ההחזר החודשי הנ"ל
 - בחנו את סוג העסקה, מאפייניה וצרו הערכה כלכלית לעתידכם
 - השוו בין מסלולים שונים ובין הריביות השונות בשוק נכון לזמן לקיחת המשכנתא שלכם
 - בנו אסטרטגיה ממשית המתבססת על העתיד הצפוי: האם צפויה לכם תקופה בה תזכו לסכום גדול ונוזיל איתו תוכלו לסגור את המשכנתא (לדוגמא – קרן השתלמות או קופת גמל)?
 - התאימו את המסלולים לפי אותם אירועים – במידה ואתם יודעים בוודאות שתהיה לכם אפשרות להחזיר חלק מהמשכנתא בתשלום אחד, תכננו מסלול אותו תרצו לפרוע.
- אם תבנו את התמהיל שלכם נכון, תחסכו הרבה מאוד כסף וכאב ראש בעתיד.

רגולציה ברמת מסלולי הלוואת המשכנתא

כמו שציינתי בסעיפים הקודמים, ישנם גורמים אשר אין לנו שליטה עליהם, ואחד מהם הוא הרגולציה. למעשה, אין לנו אפשרות לבנות תמהיל המתבסס אך ורק על ריבית פריים או להימנע מריביות קבועות, להלן אבני הפאזל ה"שוללות":

1. ניתן לקחת עד 67% מהריבית בריבית משתנה (מסלולים בהם הריבית משתנה תוך פחות מ-5 שנים) כגון פריים, משתנה צמודה / לא צמודה וכו'.
2. עליכם לקחת לפחות 33% מההלוואה בריבית קבועה שצמודה / לא צמודה למדד

גם הרגולציה משתנה לעיתים רחוקות, אומנם שווה לוודא שלא השתנה משהו בזמן לקיחת המשכנתא.

חברו הטוב ביותר של הלווה: הכירו את לוח הסילוקין

כל חישוב טוב עובר לנו יותר בקלות כאשר יש לנו את כל הנתונים במסמך מסודר, ולוח הסילוקין נועד כדי לתת לנו אינדיקציה מדויקת לגבי כל שלבי החזר ההלוואה תוך פירוט נתוני ההלוואה בכל זמן נתון. כדי ליצור את לוח הסילוקין, עלינו לחשב את ההחזרים החודשיים לפי הפרמטרים הבאים אשר נקבעים מראש בהסכם בין הלווה למלווה:

- גובה ההלוואה
- סוג ההלוואה
- ריבית על ההלוואה
- תקופת ההלוואה

כל אותם נתונים מוזנים מראש בטבלה ומחושבים בכדי ליצור לוח סילוקין מסודר. במקרה ובו ישנה ריבית קבועה מראש, החישוב מתקבל בלוח שפיצר אשר מציג החזר תקופתי קבוע.

הלוואת 'בלון'

מה דעתכם על לקחת הלוואה מבלי לשלם עליה מדי חודש?

אם זה נשמע לכם כמו עסקה טובה – דעו שהיא אפשרית, אבל כמו כל דבר טוב, גם כאן יש אותיות קטנות. בשיטה זו, החזר ההלוואה ישולם במלואו רק בתום תקופת ההלוואה. במסלול זה אמנם התשלום מתבצע רק פעם אחת, אך הריבית מחושבת מדי חודש בחודשו גם על יתרת הקרן וגם על הריבית אשר הצטברה בחודש הקודם, מה שהופך אותה להלוואה יקרה.

מפאת אופייה המיוחד של הלוואה זו, ניתן לקחת אותה עד תקופה של חמש שנים בלבד ורק בעבור ביטחונות שונים, אם כי ניתן לקבל הארכה בזמן במידה ואתם מוכיחים כי יש לכם אמצעים כלכליים נאותים שיגדילו את הקרדיט שלכם בעיני הבנק.

הלוואת 'גרייס'

בהלוואה בשיטה זו, אתם תשלמו את הריבית כסדרה מדי חודש, אך תשלום הקרן ישולם רק בתום תקופת ההלוואה. כך, אתם תשלמו החזרים חודשיים נמוכים, אם כי בדומה להלוואת 'בלון', אתם תצטרכו לשלם סכום גדול יותר מהמסלולים האחרים.

מכיוון ששיטה זו נחשבת למאוזנת יותר, לווים רבים מעדיפים להשתמש בה ורואים בה כאופציה משתלמת למדי, לפחות בצורה חלקית – ניתן לבחור ב'גרייס' למשך תקופה מסוימת אשר נקבעה מראש, או בהטמעה מלאה בה מלוא הקרן ישולם רק בתום התקופה, בתשלום אחד. הבנקים עצמם גם נוטים לאשר הלוואות מסוג זה, ורואים בו כהלוואה משתלמת עם סיכון נמוך יותר בהשוואה ל'בלון', יחד עם זאת – ייתכן וגם כאן הוא ידרוש מכם ביטחונות או ערבויות בגובה ההלוואה כדי להבטיח את רווחיו.

מתחילים מחדש: מהו מחזור משכנתא?

לקחתם את המשכנתא לפני מספר שנים והבנתם שדברים השתנו? תרצו לבדוק אם אתם יכולים לחסוך כסף, להוריד או להעלות את ההחזר החודשי? גם אם לפני מספר שנים לקחתם משכנתא ספציפית שכבר אינה תואמת את הצרכים שלכם – יש לכם אופציה לשנותה, בהתאם לתנאי השוק ומצבכם האישי. זאת אומרת, במידה והתנאים האישיים שלכם השתנו (גדלו הכנסות/ ירדו הוצאות וכד') או לחילופין המצב בשוק השתנה לטובה (הריביות במשק ירדו/ השתנתה רגולציה), תוכלו לבצע מחזור משכנתא ולשנות את התנאים לטובתכם.

בפעולה זו אתם בעצם לוקחים משכנתא חדשה אשר "תבטל" את זו הנוכחית ותשאיר אתכם עם ההתחייבות הקיימת, אך בתנאים טובים יותר.

בכדי לעשות זאת, אתם צריכים לעמוד בפרמטרים הבאים:

- התנהלות תקנית במשכנתא הקיימת במשך השנתיים האחרונות
- עו"ש תקין בשלושת החודשים האחרונים
- היסטוריית אשראי תקינה
- יכולת עמידה ביחס ההחזר

אופציית המחזור תמיד עומדת לרשותכם ותוכלו לתכנן עליה גם בעת לקיחת המשכנתא, זאת במידה ואתם יודעים שהתנאים האישיים שלכם צפויים להשתנות (משכורות שאמורות לעלות, ילדים שמסיימים גן פרטי וכד), ישנם ישראלים רבים אשר לוקחים את המשכנתא בתכנון מלא למחזור משכנתא תוך מספר שנים.

סיכום

אין ספק שעולם המשכנתאות הוא עולם שדורש כובד ראש ושקילת כל החלטה בצורה מושכלת ככל הניתן, וכי החיפזון כאן הוא ללא ספק מן השטן. במדריך זה למדתם את כל הדגשים החשובים ומגוון כלים שיעזרו לכם להגיע לבנקים בצורה בשלה יותר ולחזק את העמדה שלכם אל מול הבנק.

יחד עם זאת, ישנם שני אלמנטים חשובים שהמדריכים לא יוכל להעניק – ניסיון אל מול הבנקים וקשרים שונים אשר יוכלו לשנות את התמונה לטובתכם ולייצר חיסכון גבוה יותר.

לכן, אם אתם מרגישים שתרצו ליווי מלא בתהליך, אני מציעה שירותי ייעוץ וליווי מגוונים שכל מטרתם היא לסייע לכם לקבל משכנתא אופטימאלית עבורכם.

אני כאן בשבילכם,

זוהר נוריאל