

המדריך השלם למחזור המשכנתא



כל הזכויות שמורות לשטרן משכנתאות

טלפון: 03-5117744 • פקס: 077-5558450

www.sterenmortgages.co.il • info@sternmortgages.co.il

אין להסתמך על הנתונים המוצגים וחובה להתייעץ עם בעל מקצוע לפני שעושים שינוי

יש לכם משכנתא? **מזל טוב!** כנראה שאתם הולכים **לחסוך הרבה מאוד כסף** בעזרת המדריך שלנו.

החלטנו לחלוק אתכם את הידע שלנו, על מנת לעזור לכם שיותר אנשים בישראל להעלות את רמת החיים שלהם ושל משפחתם על ידי מחזור המשכנתא שלהם - הליך שיגרום להפחתת עול ההוצאות החודשי, לניהול נכון יותר של הסיכונים ולחסכון של עשרות ומאות אלפי שקלים.

עשרות ומאות אלפי שקלים? זה נשמע מופרז. האם מדובר
בסתם סיסמא?

חד משמעית לא!

בעמוד הבא נראה דוגמא אמיתית מהחיים, ותוכלו להיווכח בעצמכם.

דוגמא לחיסכון באמצעות מחזור משכנתא:

נועם ודנה הגיעו לבנק לפני חמש שנים והחליטו לקחת משכנתא.

- סכום משכנתא (קרן): ₪ 700,000
- מסלול המשכנתא: ריבית קבועה צמודה למדד
- מדד המחרים לצרכן- עולה בדוגמא שלנו ב 2.5% בכל שנה
- אחוזי ריבית: 5%
- לוח סילוקין: שפיצר
- תקופה: 30 שנים
- החזר התחלתי: ₪ 3,765

וככה זה נראה:

מסלול	קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
ריבית קבועה צמודה	₪700,000	30	5.00%	₪3,766	₪7,949	₪2,023,885

- ההחזר החודשי של הזוג יטפס עם השנים ויגיע ל 7,949 ₪ (בהמשך נבין למה זה קורה ואיך אפשר למנוע את זה).
- ב- 30 שנות חיי המשכנתא הזוג יחזיר לבנק על חשבון קרן, הצמדות וריבית: **₪ 2,023,885**

לאחר חמש שנים, דנה שמעה בעבודה, שאחד הקולגות שלה לקח משכנתא עם 2.5% ריבית. היא זכרה שהיא משלמת 5% ריבית על המשכנתא שלה ומיד קבעה פגישה עם הפקיד בבנק (יועץ המשכנתא של הבנק...).

להפתעתם של דנה ונועם, הסתבר כי זה מצב המשכנתא שלהם אחרי 5 שנים:

מסלול	קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
ריבית קבועה צמודה	₪727,995	25	5.00%	₪4,265	₪7,946	₪1,782,755

- כלומר: קרן ההלוואה **גבוהה יותר** מהסכום שלקחו לפני חמש שנים, ועומדת על 727,995 ₪ - לעומת 700,000 ₪.
- ההחזר החודשי עלה ועומד על 4,265 ₪ - לעומת 3,765.
- הזוג שילם כבר **241,130 ₪** ולכן מה שנוותר להם לשלם הוא 1,782,755 ₪.

נועם ודנה מגיעים לבנק, מתיישבים מול הפקיד ומבקשים למחזר את המשכנתא. הפקיד מסתכל על המסך ומכריז שבמידה והם יעשו זאת, הם ישלמו קנס של **80,000 ₪**.

נועם ודנה מסתכלים אחד על השנייה, אומרים לפקיד תודה על הזמן שלו ובורחים מהבנק. מאיפה יש להם 80,000 ₪ עכשיו?

נועם ודנה לא יודעים (והפקיד לא אמר להם) שאת הקנס לא צריך לשלם עכשיו. את הקנס מוסיפים לקרן ההלוואה ואז ממחזרים.

אם נועם ודנה היו אומרים לפקיד- אין בעיה, אנחנו עדיין רוצים למחזר את ההלוואה. זה מה שהיה יכול לקרות:

- לוקחים את קרן ההלוואה ומוסיפים לה 80,000 ₪ קנס כך שהקרן למחזור עומדת על 807,995 ₪.
- מורידים את הריבית שעומדת על 5% לריבית שמקובלת היום 2.5%.

והתוצאה לפניכם:

מסלול	קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
ריבית קבועה צמודה	₪807,995	25	2.50%	₪3,632	₪6,768	₪1,518,435

- ההחזר החודשי יורד מ 4,265 ₪ ל 3,632 ₪.
- ההחזר הסופי הנותר יעמוד על 1,518,435 במקום על 1,782,775.
- חיסכון של **264,340 ₪** - אחרי שהוספנו את הקנס של ה 80,000 ₪.

יותר מרבע מליון שקלים שיישארו אצל נועם ודנה !!!

וזו רק דוגמא אחת, פשוטה, של חיסכון באמצעות הורדת הריבית. במחזור משכנתא באמצעות שינוי התמהיל של ההלוואה ניתן לחסוך אף יותר. בהמשך המדריך נראה לכם, צעד אחרי צעד, כיצד לחסוך עשרות ומאות אלפי שקלים על ידי מחזור המשכנתא שלכם.

תוכן עניינים

- מונחי היסוד במשכנתאות
 - ♦ ריבית 8
 - ♦ הצמדה 9
 - ♦ לוחות סילוקין 10-11
 - ♦ עמלות וקנסות 12
- מסלולי המשכנתא הנפוצים
 - ♦ ריבית קבועה לא צמודה 14
 - ♦ ריבית קבועה צמודה 15
 - ♦ ריבית משתנה 16
 - ♦ פריים 17
 - ♦ צמוד מט"ח 18
- תמהיל משכנתא 19
- פרקטיקה של מחזור 20
- בדיקת כדאיות מחזור 21-23
- מי, מתי ולמה צריך למחזר משכנתא 24
- הטעויות הגדולות שניתן לעשות במחזור משכנתא 25
- שאלות ותשובות בנושא מחזור משכנתא 26-28

לפני שאתם רצים לבנק למחזר את המשכנתא שלכם, חשוב שתבינו את מונחי היסוד
בתחום, על מנת שתוכלו לדבר עם יועץ המשכנתאות של הבנק בגובה העיניים

מושגי יסוד במשכנתא

- ריבית
- הצמדה למדד
- לוחות סילוקין
- תמהיל משכנתא

ריבית

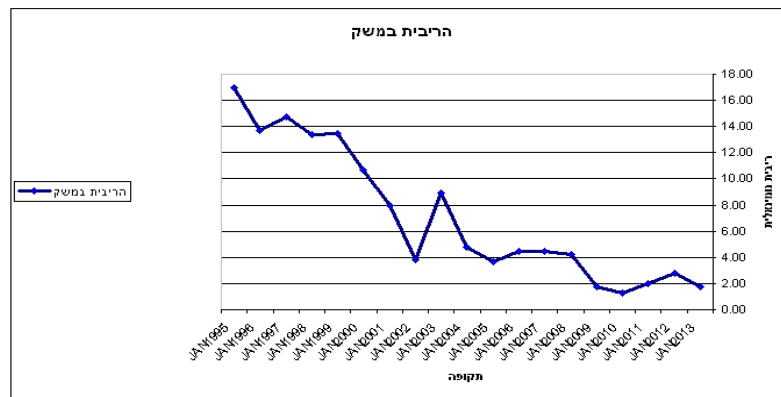
הגדרה: ריבית היא סכום הכסף הנוסף המשולם על ידי הלווה למלווה, תמורת הזכות שנותן המלווה ללווה להשתמש בסכום כסף מסוים. הריבית היא בעצם "מחיר הכסף".

כשמדברים על ריבית במשכנתא מדברים על שני פרמטרים - סוג ואחוז

סוג הריבית:

- **ריבית קבועה:** לא משתנה לאורך חיי ההלוואה
- **ריבית משתנה:** משתנה לפי זמנים ידועים מראש

לפני שמחליטים לקחת ריבית משתנה צריך לחשוב: האם ההערכה היא שבעוד מספר שנים הריבית תהיה יותר נמוכה או יותר גבוהה? על מנת להעריך בצורה חכמה ניתן לראות בגרף שלמטה את התנהגות הריבית משנת 1995 ועד היום ולראות שאנחנו נמצאים בסביבת ריבית מאוד נמוכה.



אחוזי הריבית:

- הריבית שתיקבע על החזרי ההלוואה היא אינדיבידואלית, נתונה למו"מ, שונה מבנק לבנק, מלקוח ללקוח ותלויה במבנה ההלוואה.

לפני שאתם ניגשים לבנק - אתם חייבים לדעת
לאיזה ריבית ניתן להגיע בכל מסלול ולכל תקופת זמן.

הצמדה למדד

מדד המחירים לצרכן מודד את השתנות המחירים של סל מוצרים ושירותים הנצרכים על ידי קבוצת צרכנים. היעד המרכזי של בנק ישראל הוא לשמור על יציבות מחירים במשק, ע"י שמירת מדד המחירים לצרכן בטווחים שבין 1%-3%.

המדד מתפרסם בכל חודש וניתן לראות את השינויים בשנה האחרונה בלחיצה כאן.

מדד המחירים לצרכן משפיע באופן מהותי על הלוואת המשכנתא.

כשמסלול מסוים צמוד למדד המחירים לצרכן זה אומר שכל קרן ההלוואה צמודה למדד וכל שינוי של המדד משפיע באופן ישיר על כל יתרת קרן ההלוואה.

דוגמא: משכנתא של 600,000 ₪, עם החזר חודשי של 3,000 ₪ על חשבון הקרן. רבים חושבים (בטעות) שלאחר ההחזר הראשון של 3,000 ₪, קרן ההלוואה יורדת ל - 597,000 ₪. אבל, במידה והמדד עלה ב 1%, זה מה שיקרה:

קרן ההלוואה - 600,000 ₪

החזר חודשי - 3,000 ₪

קרן לאחר ההחזר ולפני המדד - 597,000 ₪

עליית המדד - 597,000 כפול 1% = 5,970 ₪

הקרן החדשה שלנו: 597,000 ₪ + 5,975 ₪ מדד = 602,975 ש"ח

- הייתם חייבים לבנק 600,000 ₪
- שילמתם 3,000 ₪
- המדד עלה באחוז אחד
- עכשיו אתם חייבים 602,975 ₪

מצב זה, בו אתם משלמים את ההחזר החודשי וקרן ההלוואה לא יורדת הוא בעייתי מאוד ומעיד על כך שיש צורך לבדוק את כדאיות מחזור המשכנתא שלכם באופן דחוף.

לוחות סילוקין

את המשכנתא ניתן להחזיר בעזרת שני לוחות סילוקין- שפיצר וקרן שווה.

כללי אצבע:

← ככל שנצליח להשיג אחוזי ריבית נמוכים יותר, כך ננגוס בקרן ההלוואה מהר יותר עם אותו החזר חודשי.

← ככל שנקצר את השנים של החזר, כך ננגוס בקרן ההלוואה מהר יותר.

← ככל שנחזיר יותר כסף כל חודש, כך ננגוס בקרן ההלוואה מהר יותר.

שפיצר

דוגמא:

קרן המשכנתא: 1,000,000 ₪

תקופה: 25 שנים

אחוזי ריבית: 6%

תשלום חודשי לאורך כל השנים בהלוואה שאינה צמודה למדד: 6,400 ₪ בחודש

תשלום ראשון

החזר ריבית: 1,000,000 ₪ כפול 0.5% = 5,000 ₪ (0.5% זוהי הריבית השנתית חלקי 12 חודשים)

החזר קרן: 6,400 ₪ פחות 5,000 ₪ = 1,400 ₪

תשלום שני

998,600 ₪ כפול 0.5% = 4,990 ₪

6,400 ₪ פחות 4,990 ₪ = 1,410 ₪

ניתן לראות שהחזר לטובת הריבית הולך ויורד ואילו החזר לטובת הקרן הולך וגדל.

במידה והמשכנתא הייתה צמודה למדד, קרן ההלוואה לא הייתה יורדת (ואף הייתה עולה) כל עוד המדד היה יותר "חזק" מהסכום שירד מקרן ההלוואה. במצב כזה, ההחזר החודשי היה הולך ועולה עם השנים!

קרן שווה

דוגמא:

קרן המשכנתא: 1,000,000 ₪

תקופה: 25 שנים

אחוזי ריבית- 6%

החזר הקרן בחלקים שווים: 1,000,000 ₪ לחלק ל 25 שנה לחלק ל 12 חודשים = 3,300 ₪ קבוע בחודש.

תשלום ראשון

החזר קבוע על חשבון הקרן של 3,300 ₪ ועוד

החזר ריבית= 1,000,000 ₪ כפול 0.5% = 5,000 ₪

החזר כללי= 5,000 ₪ ועוד 3,300 ₪ = 8,300 ש"ח

תשלום שני

996,700 ₪ כפול 0.5% = 4,980 ₪

4,980 ועוד 3,300 = 8,280 ש"ח

ניתן לראות שההחזר על הקרן קבוע, ההחזר על הריבית יורד וההחזר הכללי יורד.

עמלות וקנסות

← **עמלות בגין הפרשי ריבית:** לחצו כאן למחשבון עמלות פירעון מוקדם של בנק ישראל.

← **עמלה תפעולית:** 60 ש"ח - עלות שמשלמים על כל פעולה בכל מסלול

← **עמלת אי הודעה מוקדמת:** 0.1% מהסכום הנפרע- ניתן להימנע ע"י הודעה לבנק בין 10-30 יום לפני מועד הפירעון.

← **עמלת מדד ממוצע:** מחצית משינוי המדד ב-12 החודשים האחרונים, במידה ופורעים את ההלוואה לפני ה 15 לכל חודש.

מסלולי המשכנתא הנפוצים

לפחות שלישי מההלוואה חייבים לקחת במסלולים הבאים:

← ריבית קבועה קרן לא צמודה למדד

← ריבית קבועה קרן צמודה למדד

שליש נוסף:

← ריבית משתנה קרן צמודה למדד 5-15 שנים

← ריבית משתנה קרן לא צמודה למדד 5-15 שנים

שליש אחרון מההלוואה ניתן לקחת במסלולים הבאים:

← ריבית משתנה קרן צמודה למדד 1-4.5 שנים

← ריבית משתנה קרן לא צמודה למדד 1-4.5 שנים

← פריים

← מט"ח

ניתן לשלב כמה מסלולים שרוצים בתוך הלוואה אחת. חשוב לבחור את המסלולים שנכונים ומתאימים לכם באופן אישי

המסלולים הנפוצים - יתרונות וחסרונות

מסלולים בריביות קבועות

ריבית קבועה לא צמודה למדד

ק"מ	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
₪ 600,000	30	5.00%	₪3,221	₪3,221	₪1,162,756

יתרונות:

- ← המסלול הבטוח והיציב ביותר היות והריבית קבועה ואינה צמודה למדד.
- ← מסלול זה מתאים לתקופה בה הריביות נמוכות.
- ← פרופיל החזר החודשי קבוע לאורך כל התקופה.

חסרונות:

- ← המסלול נושא עמלת פירעון מוקדם במידה והריבית הממוצעת נמוכה מהריבית שלכם בנקודה הרלוונטית.
- ← ריבית גבוהה יחסית למסלולים הצמודים.
- ← ככל שהתקופה ארוכה יותר כך גם הריבית גבוהה יותר.

ריבית קבועה צמודה למדד

סה"כ החזר	החזר מקסימאלי	החזר התחלתי	ריבית	תקופה	קרן
₪1,276,848	₪5,015	₪2,376	2.50%	30	₪ 600,000

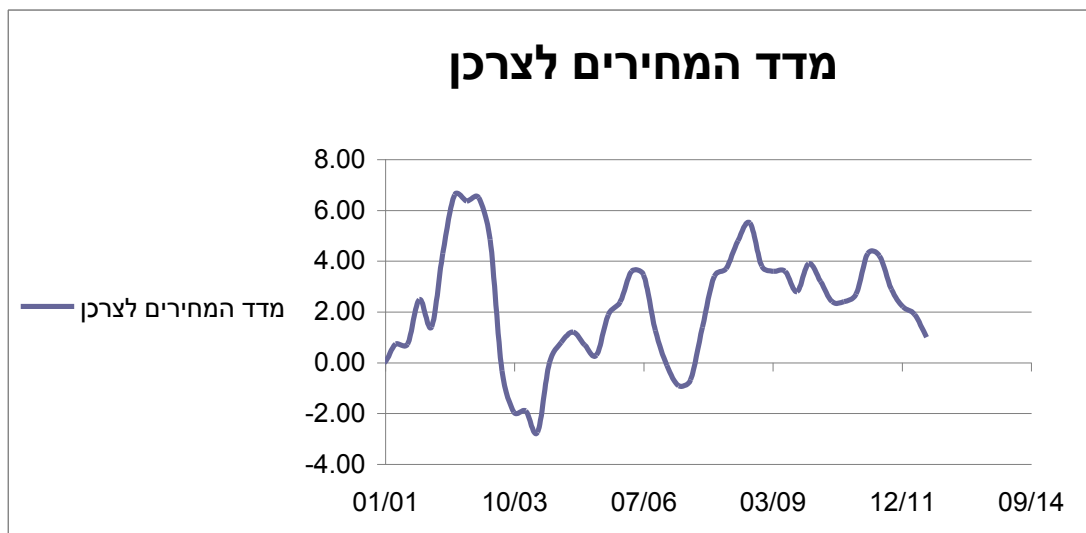
יתרונות:

- ← הרגשה של ביטחון יחסי היות והריבית קבועה.
- ← מסלול זה מתאים לתקופה בה הריביות נמוכות ואין צפי להתפרצות אינפלציונית.

חסרונות:

- ← המסלול צמוד למדד המחירים לצרכן וקיימת אי וודאות לגבי רמת האינפלציה.
- ← קרן ההלוואה כל הזמן מתעדכנת בהתאמה למדד.
- ← ההחזר החודשי הולך ועולה לאורך התקופה.
- ← מסלול זה נושא עמלות פירעון במידה והריבית הממוצעת נמוכה מהריבית שלכם.

נתוני מדד המחירים לצרכן ב 15 שנים האחרונות



מסלולים בריביות משתנות

ריבית משתנה צמודה למדד

קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
₪ 600,000	30	1.80%	₪2,163	₪4,565	₪1,162,379

כיום ניתן לבחור משכנתא בריבית משתנה לתקופות שונות של שנים 1, 1.5, 2, 2.5, 3, 3.5, 4, 4.5, 5, 7, 10, 15 (לא כל בנק מציע את כל האופציות)

הריבית מורכבת מ"עוגן" בתוספת שיעור ריבית קבועה מראש.

יתרונות:

- ← המשכנתא ניתנת למחזור בתחנת היציאה ללא עמלות פירעון.
- ← המסלול מתאים לתקופה בה הריביות גבוהות ורוצים ליהנות מריביות נמוכות בעתיד.

← בדרך כלל הריבית נמוכה מהריבית הקבועה.

חסרונות:

- ← חוסר וודאות לגבי רמת הריבית בתחנה הקרובה.
- ← המסלול דורש מעקב ובקרה לקראת שינוי הריבית בתחנה.
- ← ההחזר החודשי הולך ועולה מכיוון שהמסלול צמוד למדד

ריבית עוגן - ריבית המבוססת על עוגן אובייקטיבי, המשמש כנקודת ייחוס לריבית שתגבה מהלקוח בפועל ולבנק אין השפעה ישירה עליו. ישנם בנקים אשר מסתמכים על תשואת אג"ח מסוג גליל, חלקם משתמשים כעוגן בריבית הממוצעת על המשכנתאות המתפרסמת ע"י בנק ישראל וחלקם בריבית משתנה כל שנה בהתאם לריבית עוגן המק"מ לשנה.

ריבית פריים

סה"כ החזר	החזר מקסימאלי	החזר התחלתי	ריבית	תקופה	קרן
₪839,037	על פי הפריים	₪2,324	2.35%	30	₪ 600,000

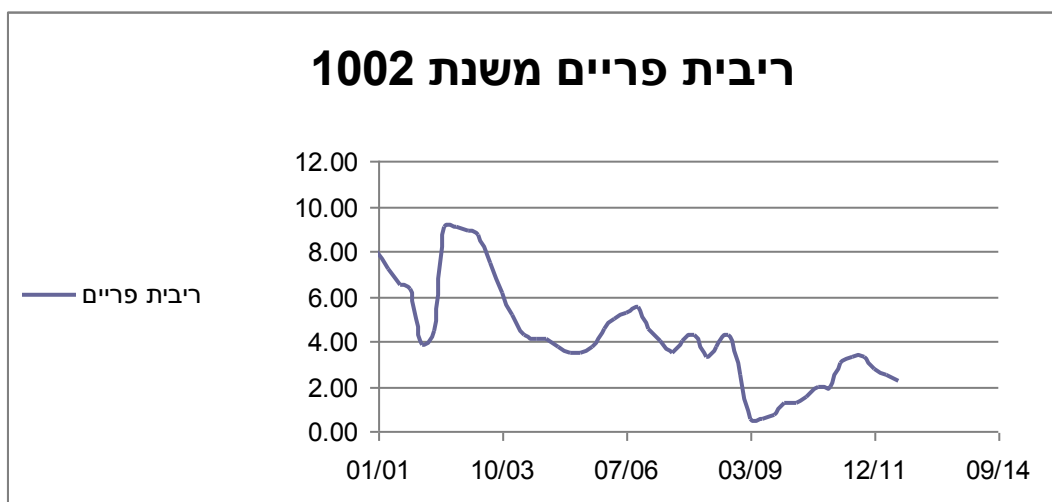
פריים = ריבית בנק ישראל +1.5%

יתרונות:

- ← הקרן והריבית לא צמודים למדד המחירים לצרכן.
- ← המשכנתא ניתנת למחזור בכל עת ללא קנס פירעון מוקדם.
- ← קרן ההלוואה הולכת ויורדת מההחזר הראשון.
- ← המסלול מתאים לתקופה בה הריבית יציבה.

חסרונות:

- ← חוסר וודאות לגבי רמת הפריים.
- ← עלייה של 1% בפריים תביא לעלייה של כ 10% בהחזר החודשי (תלוי תקופה)
- ← מסלול שדורש תשומת לב ומעקב.



צמודה למט"ח בריבית לייבור

קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
₪ 600,000	30	2.50%	₪2,371	₪2,371	₪855,832

מטבע וריבית: לייבור + תוספת

ניתן לקחת את ההלוואה גם באירו, פרנק שוויצרי, ויין יפני.

בעת לקחת המשכנתא ממירים את סכום ההלוואה משקלים למטבע המבוקש על פי שער המטבע של אותו היום. הריבית של ההלוואה הינה ריבית לייבור בתוספת מרווח שנקבע מראש. ריבית הלייבור נקבעת על בסיס ריבית של חמשת הבנקים הגדולים בלונדון והיא מתעדכנת כל חודש/שלושה חודשים/ שישה חודשים או שנה.

יתרונות:

← הקרן אינה צמודה למדד המחירים לצרכן.

← אין קנסות יציאה.

חסרונות:

← מסלול תנודתי מאוד שתלוי בשער המטבע ובריבית הלייבור.

תמהיל משכנתא

תמהיל ההלוואה הוא הפרמטר החשוב ביותר בהלוואת המשכנתא.

תמהיל נכון ישיג לכם:

- ← התאמה מלאה למאפיינים והצרכים הכלכליים של משפחתכם.
- ← גמישות לצורך הקטנת עלויות והתאמה מרבית למצבכם הכלכלי.
- ← שילוב אופטימאלי בין מסלולים תקופות וריביות.
- ← גידור סיכונים.
- ← חיסכון בעלות המשכנתא על חשבון ריבית והצמדה.

על מנת לבנות תמהיל נכון, אתם צריכים להשתמש בכל היתרונות של המסלולים ולברוח מכל החסרונות של המסלולים תוך כדי התאמה מלאה למצבכם הנוכחי והעתיד!

פרקטיקה

עכשיו, כשאתם מבינים שצריך למחזר את המשכנתא או לפחות לבדוק את כדאיות המחזור שלה, ולאחר שאתם מבינים קצת יותר את מונחי היסוד של המשכנתא, נעבור לחלק הפרקטי של בדיקת כדאיות המחזור.

על מנת להתחיל בבדיקה עליכם לבקש מהבנק למשכנתאות דו"ח יתרות לסילוק. פשוט מתקשרים לבנק ממנו לקחתם את המשכנתא ומבקשים.

 בנק אגוד - 1-700-700-017

 דיסקונט - 03-7107333 א' *2009

 הבינלאומי משכנתאות - *3009

 בנק הפועלים - *2401

 לאומי leumi - 03-5672229 א' *3200

 מזרחי טפחות - 02-6215883 א' *6760

כן, עשו זאת עכשיו. פשוט תרימו טלפון ותבקשו שישלחו אליכם את הדוח. בלי הדוח, תמשיכו לשלם הרבה מאוד כסף לחינם!

דוח יתרות לסילוק

הדו"ח הוא תעודת הזהות של המשכנתא שלכם ובו מצוינים:

← תאריך נטילת המשכנתא

← סכום ההלוואה המקורי

← פירוט המסלולים:

- ◆ כמה כסף נלקח בכל מסלול
- ◆ מתי היה התשלום הראשון ומתי יהיה התשלום האחרון
- ◆ סוג ואחוזי הריבית
- ◆ האם ההלוואה צמודה למדד או לא
- ◆ מה ההחזר החודשי הנוכחי
- ◆ כמה נותר לכם להחזיר- לפני ואחרי קנסות (אם יש)
- ◆ מתי יש תחנות יציאה במסלולים של ריביות משתנות

משכנתא היא מוצר פיננסי. בסופו של דבר יש למשכנתא עלויות של ריבית והצמדה. מטרת בדיקת כדאיות המחזור היא לבדוק האם תשלמו פחות על ריבית והצמדות מהיום ועד סוף חיי ההלוואה לעומת המצב הקיים.

המטרה שלכם עכשיו היא להבין כמה אתם הולכים לשלם מיום הוצאת הדו"ח ועד סיום חיי המשכנתא שלכם. כל מה שקרה בין היום בו נטלתם את המשכנתא ועד היום בו הוצאתם את הדו"ח לא צריך לעניין אתכם.

בדיקת כדאיות מחזור מקצועית ללא עלות או התחייבות

מכיוון שקראתם את המדריך ואכפת לכם מהכסף שלכם, אתם מוזמנים לשלוח אלינו את דו"ח סילוק היתרות שלכם ולקבל בדיקת כדאיות מחזור מקצועית ללא עלות או התחייבות:

← פקס - 077-5558450

← מייל - info@sternmortgages.co.il

ציינו על גבי הדו"ח את כתובת הדואר האלקטרוני שלכם והמתינו לדו"ח מפורט בו תגלו:

← איך נראית המשכנתא שלכם היום

← כמה אתם הולכים לשלם עד סיום חיי ההלוואה

← איך יראו ההחזרים החודשיים שלכם ובכמה הם עתידיים לעלות

← כמה כסף אתם יכולים לחסוך ע"י מחזור משכנתא

הבדיקה ניתנת כשרות לציבור
ללא תשלום וללא התחייבות.
במידה ותרצו סיוע במחזור בפועל
תוכלו ליצור קשר לאחר מכן
בטלפון

03-5-11-77-44

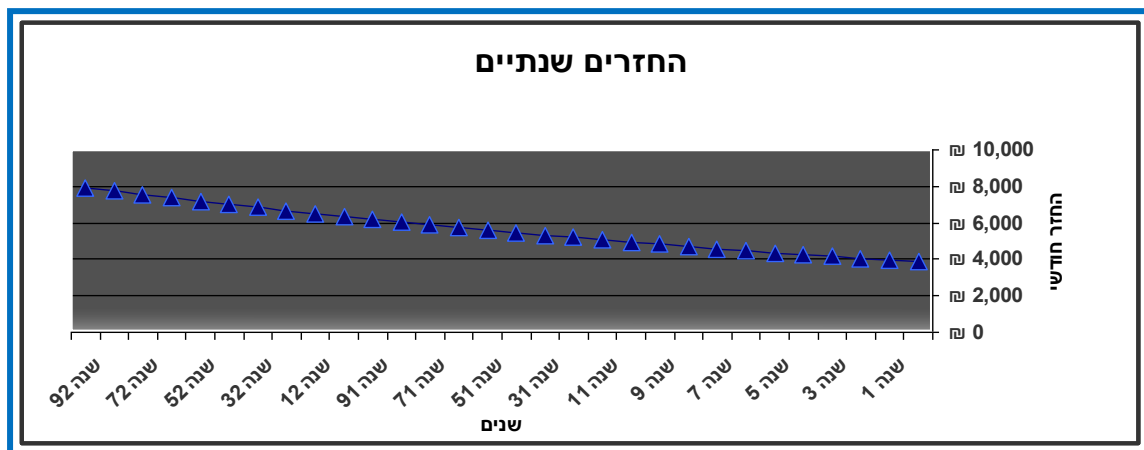
דו"ח לדוגמא של נועם ודנה מהדוגמא הראשונה:

מצב הלוואה עדכני ליום הוצאת הדו"ח

מסלול	קרן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
קבוע לא צמוד	₪700,000	30	5.00%	₪3,766	₪7,949	₪2,023,885
	₪700,000			₪3,766		₪2,023,885

צפי החזרים שנתיים

שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6	שנה 7
₪3,853	₪3,950	₪4,050	₪4,153	₪4,258	₪4,365	₪4,476
שנה 8	שנה 9	שנה 10	שנה 11	שנה 12	שנה 13	שנה 14
₪4,589	₪4,705	₪4,824	₪4,946	₪5,071	₪5,199	₪5,331
שנה 15	שנה 16	שנה 17	שנה 18	שנה 19	שנה 20	שנה 21
₪5,465	₪5,604	₪5,745	₪5,891	₪6,040	₪6,192	₪6,349
שנה 22	שנה 23	שנה 24	שנה 25	שנה 26	שנה 27	שנה 28
₪6,509	₪6,674	₪6,843	₪7,016	₪7,193	₪7,375	₪7,562
שנה 29	שנה 30					
₪7,753	₪7,932					



* הסימולציה נעשתה תחת הנחת מדד של 2.5% בשנה בכל שנה

ע"י בניית תמהיל נכון ומחזור ההלוואה ניתן לחסוך כ 400,000 ₪

כל הזכויות שמורות לשטרן משכנתאות

טלפון: 03-5117744 • פקס: 077-5558450

www.sterenmortgages.co.il • info@sterenmortgages.co.il
אין להסתמך על הנתונים המוצגים וחובה להתייעץ עם בעל מקצוע לפני שעושים שינוי

מי, מתי ולמה צריך למחזור משכנתא?

← **מי:** כל מי שיש לווה משכנתא שנלקחה לפני מספר שנים או נלקחה ללא ייעוץ חיצוני לבנק (ייעוץ אובייקטיבי ולא מטעם יועץ המשכנתא של הבנק) חייבת לבדוק כדאיות מחזור. במקרה הטוב ניתן לקצר את ההלוואה ולחסוך כסף, במקרה הרע אתם יודעים שהמשכנתא שלכם טובה - אצל חלק מיועצי המשכנתאות תקבלו את הבדיקה ללא עלות.

← **מתי:** היום!

← **יש צורך לבדוק כדאיות מחזור אם כל אחת מהסיבות האלה תקפה לגביכם:**

- ◆ תנאי השוק השתנו מאז שלקחתם את המשכנתא וניתן לקבל ריביות טובות יותר (כן, גם אם לקחם את המשכנתא לפני חודש והריבית ירדה בחצי אחוז מאז)
- ◆ במידה ונוספו מסלולי משכנתא חדשים בבנקים שיכולים להועיל לנו
- ◆ במידה ואתם יכולים להחזיר יותר כסף מידיי חודש
- ◆ במידה ואתם לא עומדים בהחזר החודשי שלכם
- ◆ במידה והצרכים שלכם השתנו
- ◆ במידה ותמהיל המשכנתא שלכם לא אופטימאלי

← **למה:**

- ◆ בשביל לחסוך הרבה כסף
- ◆ בשביל לקצר את השנים בהם אתם משלמים משכנתא וביטוחי משכנתא
- ◆ בשביל לייצב את ההלוואה

הטעויות הגדולות במחזור משכנתא

- ← לא לבדוק כדאיות מחזור משכנתא כי "אין כוח להתעסק בזה".
- ← להקשיב ליועץ המשכנתאות של הבנק. זכרו - היועץ עובד בבנק ועבור הבנק. הבנק מרוויח כסף מהמשכנתא שלכם. תעשו אחד ועוד אחד ותבינו למה זו טעות חמורה.
- ← לא לנצל את כל היתרונות של כל מסלולי המשכנתא הקיימים.
- ← לא לברוח מכל החסרונות של מסלולי המשכנתא הקיימים.
- ← למחזר מסלול טוב.
- ← לא למחזר מסלול גרוע.
- ← לא לחשוב על העתיד ולקחת את כל ההלוואה בריביות משתנות.
- ← להאריך שנים ולהוריד את ההחזר החודשי.
- ← למחזר אם אין כדאיות כלכלית.
- ← למחזר בבנק אחר מבלי לבדוק את עלויות המעבר לצומק.
- ← לבנות תמהיל משכנתא שמתאים לבנק ולא מתאים לכם.
- ← לקחת הלוואה צמודה למדד לשנים ארוכות.
- ← לא למחזר כי יש קנס פירעון מוקדם- ככל שיש קנס פירעון מוקדם גבוהה יותר זה אומר שההלוואה שלכם גרועה ואתם חייבים לבדוק כדאיות מחזור.

שאלות ותשובות על מחזור משכנתא

שאלה: האם כל אחד יכול למחזר משכנתא?

תשובה: מרגע שלקחתם משכנתא, אתם יכולים, בכל יום נתון, למחזר אותה. יכול להיות מצב בו יהיו קנסות פירעון מוקדם. יש צורך להתייחס לקנסות בבחינת הכדאיות הכלכלית של המחזור עצמו.

שאלה: איפה עדיף למחזר, בבנק בו יש לי משכנתא או בבנק אחר?

תשובה: עדיף למחזר את המשכנתא במקום בו תקבלו את התנאים הטובים והזולים ביותר. תמיד תבדקו האם ההצעה של הבנק בו אתם נמצאים טובה יותר מההצעה של הבנקים המתחרים (כולל עלויות המעבר והזמן הנדרש לכך)

שאלה: איזה עלויות מעבר יש במידה ורוצים למחזר לבנק אחר?

תשובה: עלויות שמאי, עלויות פתיחת תיק, עלות מכתב הסכמה דרגה שנייה מהבנק הנוכחי, עלות נוטריון ועורך דין, עלויות רישום. בסך הכל בין 1,000 ₪ ל 2,500 ₪.

שאלה: כמה כסף ניתן לחסוך בעזרת מחזור משכנתא?

תשובה: כאשר מבצעים מחזור משכנתא שמטרתו היא חיסכון כספי בלבד, חשוב לוודא שבאמת קיים חיסכון כזה והוא מצדיק את הפעולה. ככלל, ניתן לחסוך בין 10,000 ₪ ל 500,000 ₪. תלוי בגודל המשכנתא, בתנאים ובעמלות הפירעון.

שאלה: למה יועץ המשכנתא של הבנק לא מתקשר אלי ומודיע לי שאני יכול לחסוך הרבה כסף והגיע הזמן למחזר?

תשובה: הבנק, כמו כל גוף עסקי, מרוויח כסף מהריבית שאנחנו משלמים על המשכנתא. שאנחנו ממחזרים אנחנו חוסכים כסף ושנאנחנו חוסכים כסף הבנק לא מרוויח אותו. לבנק אין שום אינטרס שנמחזר!

שאלה: מהם השלבים בתהליך מחזור?

תשובה:

1. הוצאת דוח יתרות לסילוק ובדיקת כדאיות מחזור כלכלית
2. בניית תמהיל משכנתא שישפר את מצבנו הנוכחי.
3. בקשה לקבל ריביות על התמהיל החדש מהבנק הנוכחי שלנו
4. הכנת תיק משכנתא עם המסמכים הבאים:
 - ← צילום של ת.ז + ספח- שני בני הזוג
 - ← שלושה תלושי שכר אחרונים
 - ← שומת מס לשנת המס האחרונה- רק עצמאים
 - ← אישור רואה חשבון על הכנסות לשנת המס הנוכחית- רק עצמאים
 - ← אישורים מוכחים על הכנסה ממקורות נוספים (אם יש)
 - ← תדפיסי צו"ש שלושה חודשים אחורה לכל החשבונות
 - ← אישור זכויות/נסח טאבו
5. פתיחת אישורים עקרוניים בעוד מספר בנקים
6. ביצוע מכרז ריביות על אותו תמהיל - ומחזור בפועל בבנק שנתן את התנאים הטובים ביותר.

שאלה: איך ייעוץ משכנתא פרטי עוזר לי?

תשובה: על ידי ייעוץ משכנתא פרטי אתם מפסיקים לדאוג כי יש מישהו מקצועי שדואג לכם.

כל כאבי הראש והלחץ נעלמים! אתם עומדים מול הבנק עם הידע העדכני ביותר והיכולות הגבוהות ביותר, כל הביורוקרטיה נחסכת מכם ואתם מקבלים את המשכנתא הטובה והמתאימה ביותר אליכם. אתם חוסכים הרבה מאוד כסף וזמן

לסיכום

אנחנו מקווים שהמדריך עזר לכם ומזמינים אתכם לפנות אלינו בכל שאלה שיש לכם.

משכנתא טובה שבנויה טוב תחסוך לכם עשרות ומאות אלפי שקלים ולכן אל תתעכבו עם הבדיקה והמחזור.

פרטי הקשר המלאים:

- טלפון 24 שעות ביממה - 03-5-11-77-44
- מייל - Info@sternmortgages.co.il
- פקס למשלוח דוח יתרות לסילוק - 077-5558450
- אתר אינטרנט - SternMortgages.co.il

אנחנו מתחייבים לטפל בכל אחד ואחת מכם

במקצועיות הגבוהה ביותר,

ביושרה ובשקיפות מלאה!



למה לעבוד איתי

שמי עדי שטרן, יועץ משכנתאות מוסמך, בעל תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון, אנליסט ומנהל השקעות עם רישיון מהרשות לניירות ערך. בנוסף, ב-8 השנים האחרונות אני מתנדב בעמותת פעמונים, ומעניק ייעוץ כלכלי למשפחות המצויות במצב כלכלי קשה.

את הדרך לעולם המשכנתאות גיליתי לאחר 10 שנים של תשלום משכנתא על דירה קטנה להשקעה בבאר שבע. בהיותי מנהל השקעות שמתעסק בפיננסים, הבנתי יום אחד שבמשך שנים זרקתי כסף לפח ואפשרתי לבנק לעשוק אותי בקלות.

כשלקחתי את המשכנתא הראשונה שלי, לא היה לי ידע רב ולא הייתי מודע לכך שהאינטרס של הבנק הוא להרוויח כמה שיותר כסף. הגעתי לבנק, אמרו לי איפה לחתום, התמקחתי קצת על הריבית (כי ככה שמעתי שצריך לעשות) חתמתי וטמנתי את הראש בחול. 10 שנים עברו, 10 שנים שבהם הפסדתי יותר מ-100,000 ש"ח.

מאז הספקתי להתמחות במימון, לעבור הכשרה מקיפה בייעוץ משכנתאות, למדתי וחקרתי את התחום לעומק ולרוחבו והיום אני מומחה בתחום המשכנתאות. אני מכיר את כל הסודות של הבנק ויודע לגרום למשכנתא של משפחה להיות המשכנתא הטובה ביותר, המתאימה והאופטימאלית למשפחה - ולא לבנק.

הניסיון הרב שלי בליווי משפחות בתהליך של לקיחת משכנתא חדשה ומחזור משכנתא קיימת מאפשר לי להפוך את התהליך לקל, נעים ועם מינימום בירוקרטיה

חבר באיגוד
היועצים והמאמנים
לכלכלת המשפחה בישראל



כל הזכויות שמורות לשטרן משכנתאות

טלפון: 03-5117744 • פקס: 077-5558450

www.sterenmortgages.co.il • info@sternmortgages.co.il
אין להסתמך על הנתונים המוצגים וחובה להתייעץ עם בעל מקצוע לפני שעושים שינוי

הדרך שלי התחילה בתור אחד מעשרת מנהלי ההשקעות המבטיחים

בארץ

הנה בא הדור הבא
10 מנהלי ההשקעות
הצעירים והמבטיחים של
שוק ההון המקומי /
תמר קובלנץ

מאתגרים מאוד - מניות אנרגיה ותקשורת. החלטות השקעה שהוביל (כמו משקל יתר במניית בזק במשך השנתיים האחרונות על חשבון מניות אחרות במגזר, או השקעה מוצלחת במניות כמו קונוקר-פיליפס ונובל אנרג'י במגזר האנרגיה) הביאו לתשואה עודפת מול מדדי היחס".

■ המומט של עדי בניהול השקעות:
"חשיבה מחוץ לקופסא, מחקר מקצועי וניהול סיכור נים".

■ המים של עדי ל-2011:
"שנת 2011 הולכת להיות מאתגרת מאוד מבחינת השגת תשואות, ולכן אני מאמין שחייבים להסתכל מעבר לים לשווקים בחו"ל. המדינות המעניינות הן כמובן המדינות המתפתחות ברגש על סין. מבחינת סקטורים מומלצים, בתחום התקשורת אני ממליץ על חברת China Mobile, הפועלת בשוק צומח, משרתת 580 מיליון מנויים ומגייסת כ-5 מיליון מנויים כל חודש. החברה נסחרת במכפילים נמוכים יחסית וצפויה להציג ביצועים טובים".

עדי שטרן, 33

"חייבים להסתכל מעבר לים לשווקים בחו"ל"

■ למה נבחר? יניב רו, מנהל השקעות ראשי בתמיר פישמן:
"עדי נמצא בתמיר פישמן ארבע שנים וחצי, שבמהלכן עבר התמחות ורכש ניסיון עשיר בתחום. כשהייתי מנהל השקעות צעיר, אמר לי אחד הבכירים אצלנו, שמנהל השקעות אינו 'שלם' כל עוד לא עבר מפולת ראווה. עדי (ומנהלי ההשקעות האחרים שהתחנכו בשנים האחרונות) קיבל את השוק על צדדיו הטובים והמכוערים, והיה חלק ממערכת שמקבלת החלטות במשבר כה עמוק, שטועה ומתקנת והולכת נגד מגמה. אלו התנסויות שוות ערך לתקופת הכשרה של שנים".

■ תחום היסודי המקצועי של עדי כולל שני מגזרים

תפקיד: מנהל השקעות בתחומי האנרגיה והתקשורת	השכלה: תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל	מצב משפחתי: בוניות	מנורים: תל אביב	תפקידים קודמים: מתמחה בתמיר פישמן	עוד משהו: מתנדב בעמותת "פעמונים" המסייעת למשפחות בקשיים כלכליים
---	--	-----------------------	--------------------	--------------------------------------	---



עדי שטרן, ממליץ על חברת China Mobile


ניתן לקרוא כתבה שפרסמתי בגלובס [בלינק הזה](#)

המומחה

ביום ההוצאות: כל מה שרציתם לדעת על מחזור משכנתא

משכנתא לוקחים פעם או פעמיים בחיים, אבל לעיתים ממחזרים יותר ■ עדי שטרן, מחברת "שטרן משכנתאות" מסביר האם כדאי למחזר משכנתא, ולאיזה פרטים חשוב לשים לב

רון קסלר 12:32, 16/05/2013

 **גלובס בטלור <<**

 +1  Recommend 72

מדור "המומחה" מבקש להעניק לאירועי וכתרות היום, זווית ראייה נוספת מנקודת מבטם של מובילי דעה ומומחים בתחומים מגוונים



משאים למעקב <<

[הלוואה](#) [השקעות](#) [מחזור חוב](#) [משכנתא](#) [המומחה](#)



לצפייה בכתבה שפורסמה ב- TheMarker TV

[לחצו כאן](#)



אשמח לעמוד לשירותכם
ולהעניק את השרות הטוב והמקצועי ביותר

אתם מוזמנים להצטרף לקבוצה הסגורה שלנו בפייסבוק שלנו - [בקישור הבא](#)



בברכה, עדי שטרן



כל הזכויות שמורות לשטרן משכנתאות

טלפון: 03-5117744 • פקס: 077-5558450

www.sterenmortgages.co.il • info@sternmortgages.co.il
אין להסתמך על הנתונים המוצגים וחובה להתייעץ עם בעל מקצוע לפני שעושים שינוי