



לנצח את המשכנתא

המדריך השלם למשכנתא חדשה



אתם הולכים לקחת משכנתא? מזל טוב!

כנראה שאתם הולכים לחסוך הרבה מאוד כסף בעזרת המדריך שלנו. החלטנו לחלוק אתכם את הידע שלנו, על מנת לעזור לכמה שיותר אנשים בישראל להעלות את רמת החיים שלהם ושל משפחתם על ידי לקיחת משכנתא שמתאימה להם ולא לבנק - 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 דוגמאות מהחיים, שייסיעו לכם להבין כמה כסף אתם יכולים לחסוך באמצעות התנהלות נכונה בלקיחת משכנתא. המדריך מיועד לאלו מכם שנמצאים בשלב של לפני לקיחת משכנתא וגם למי שכבר לקחו משכנתא ורוצים לשפר את תנאי ההלוואה.



דוגמא לחיסכון של מאות אלפי שקלים

נועם ודנה החליטו לקחת משכנתא בסכום של 900,000 ₪ וניגשו לבנק הקרוב לביתם.

פקיד המשכנתאות שיושב בסניף בירך אותם כשהגיעו אליו (ומאוד שמח להבין שנועם ודנה לא מבינים כלום במימון ובמשכנתאות).

הפקיד הציע לנועם ודנה לקחת את המשכנתא הבאה:

סה"כ החזרה	החזרה מקסימלי	החזרה התחלתי	ריבית	תקופה	קן	מסלול	%
₪320,373	על פי הפריים	₪2,225	1.10%	12	₪300,000	פריים	33
₪611,755	₪2,106	₪1,349	3.50%	30	₪300,000	משתנה צמודה	33
₪650,406	₪2,239	₪1,434	4.00%	30	₪300,000	קבועה צמודה	33
₪1,582,533					₪900,000		סה"כ

נועם ודנה, שכאמור לא מבינים במשכנתאות ובמימון, ראו את ההצעה, הבינו שהם צריכים להחזיר 5,000 ₪ בחודש וזה נראה להם מצוין (למרות שהם יכולים להחזיר בקלות 6,000 ₪). הם חתמו על המשכנתא וחשבו שהם עשו עסקה מצוינת.

נועם ודנה לא מבינים מספר דברים חשובים:

- ההחזרים החודשיים שלהם יעלו עם השנים ויגיעו ליותר מ 5,500 ₪
- יש אפשרות שההחזר החודשי יגדל בחמש השנים הראשונות בעשרות אחוזים
- כשהם לוקחים 900,000 ₪ אבל מחזירים לבנק **1,582,533 ₪**, וזה אומר שהבית שהם קנו עולה להם כמעט פי שתיים ממה שהם חושבים.
- והכי חשוב, **הם לא מבינים שזה לא צריך להיות ככה ושיש מה לעשות!**

במידה ונועם ודנה היו מבינים מה צריך לעשות או לוקחים יועץ פרטי, תמהיל ההלוואה שלהם יכול היה להיראות ככה:

סה"כ החזרה	החזרה מקסימלי	החזרה התחלתי	ריבית	תקופה	קן	מסלול	%
₪346,888	על פי הפריים	₪1,071	1.10%	27	₪300,000	פריים	33
₪486,702	₪2,343	₪1,742	3.50%	20	₪300,000	משתנה צמודה	33
₪377,460	₪2,247	₪2,247	3.40%	14	₪300,000	קבועה צמודה	33
₪1,211,051					₪900,000		סה"כ



חיסכון של 371,482 ₪ וקיצור תקופה משמעותי

זכרו: האינטרס של הבנק למשכנתאות לא זהה לאינטרס שלכם. **הבנק רוצה להרוויח ואתם רוצים לחסוך.**

האינטרס של יועץ המשכנתאות של הבנק הוא לא האינטרס שלכם. **הוא עובד בשביל הבנק ולא בשבילכם!**

לכן - כשאתם לוקחים משכנתא אתם חייבים להגיע עם כל הידע, להבין מה אומר כל מסלול, להבין איך עובד לוח סילוקין, לדעת לאיזה ריביות אתם יכולים להגיע ובגדול להיות מומחים למשכנתאות **כי מי שלא מומחה מפסיד**, במקרה הטוב, הרבה מאוד כסף ובמקרה הרע את הבית.

וזה רק דוגמא אחת, פשוטה, של חיסכון באמצעות ייעוץ משכנתא והבנה של התהליך. בהמשך המדריך נראה לכם, צעד אחרי צעד, כיצד לחסוך עשרות ומאות אלפי שקלים על ידי לקיחת משכנתא בצורה חכמה שתתאים לכם ולא לבנק.

תוכן עינינים

6	מונחי היסוד במשכנתאות
6	ריבית
8	הצמדה
9	לוחות סילוקין
10	עמלות וקנסות
11	מסלולי המשכנתא הנפוצים
12	ריבית קבועה לא צמודה
12	ריבית קבועה צמודה
13	ריבית משתנה
14	פריים
14	צמוד מט"ח
15	תכנון פיננסי - כמה כסף להחזיר בחודש
17	תמהיל משכנתא
19	ניהול סיכונים במשכנתא
19	השלבים בתהליך לקיחת המשכנתא
20	אישור עקרוני
22	משא ומתן בנקאי
24	חתימות ופתיחת תיק
26	מי, מתי ולמה צריך ייעוץ פרטי
28	הטעויות הגדולות שניתן לעשות בלקיחת משכנתא
29	שאלות ותשובות בנושא לקיחת משכנתא



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

מונחי היסוד במשכנתאות

- 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 הריבית
- אחוז הריבית

סוג הריבית:

- **ריבית קבועה:** לא משתנה לאורך חיי ההלוואה. כשאתם מחליטים לקחת ריבית קבועה אתם בעצם מחליטים לקבע את הריבית שהצלחתם להשיג לאורך כל חיי המשכנתא. כדאי לקחת ריבית קבועה כאשר הריבית במשק נמוכה ויש צפי שהיא תעלה עם השנים.

- **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. לפי דעתנו בלבד, הסיכוי שהריבית תהיה נמוכה יותר בעוד 5 שנים נמוך מהסיכוי שהיא תהיה גבוהה יותר (אבל אף פעם אי אפשר לדעת בוודאות).

אחוזי הריבית:

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

- ישנם הרבה מאוד נוסלי משכנתאות שניגשים לבנק לאחר שקראו בפורום מסוים שצריך לעשות משא ומתן על הריבית. היועץ בבנק אומר להם שהם יכולים לקבל ריבית של 4.9%. הם אומרים שהם רוצים 4.3%. הבנקאי מסכים ל-4.5% והמשא ומתן הצליח 😊, אבל רק רגע. הבעיה היא שאפשר להגיע ל 3.5% רק שהזוג לא ידע את זה. ולכן משא ומתן בלי לדעת לאיזה ריבית אפשר להגיע הוא משא ומתן שנועד מראש לכישלון, גם אם נדמה לכם שהצלחתם.



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

איך אפשר לדעת בוודאות לאיזה ריבית אפשר להגיע?

התקשרו אלינו עכשיו אל 077-4448737

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 בטווח שבין **3%-1%**. המדד מתפרסם בכל חודש וניתן לראות את השינויים בו בשנה האחרונה בלחיצה **כאן**. **מדד המחירים לצרכן משפיע באופן מהותי על הלוואת המשכנתא במסלולים שצמודים למדד.**

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 והמשכנתא צמודה למדד 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 = 602,975 ₪

הייתם חייבים לבנק 600,000 ₪

שילמתם 3,000 ₪

המדד עלה באחוז אחד

עכשיו אתם חייבים 602,975 ₪



מצב בו לוקחים משכנתא ולאחר תשלומי ההחזר החודשי קרן ההלוואה לא יורדת הוא מצב בעייתי שאסור שיקרה וניתן למנוע אותו על ידי בניית תמהיל נכון

לוחות סילוקין

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

כללי אצבע:

- ככל שנצליח להשיג אחוזי ריבית נמוכים יותר, כך נגוס בקרן ההלוואה מהר יותר עם אותו החזר חודשי.
- ככל שנקצר את השנים של החזר, כך נגוס בקרן ההלוואה מהר יותר.
- ככל שנחזיר יותר כסף כל חודש, כך נגוס 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

- החזר ריבית: 998,600 ₪ כפול 0.5% = 4,990 ₪

- החזר קרן: 6,400 ₪ פחות 4,990 ₪ = 1,410 ₪

ניתן לראות שההחזר לטובת הריבית הולך ויורד ואילו ההחזר 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!

קֶרן שווה

דוגמא:

קֶרן המשכנתא: ₪ 1,000,000

תקופה: 25 שנים

אחוזי ריבית: 6%

החזר קֶרן 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 ₪ - 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.



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

מסלולי המשכנתא הנפוצים

שליש מההלוואה חייבים לקחת במסלולים הבאים: (וניתן גם לקחת את כל המשכנתא במסלולים אלה)

- ריבית קבועה קרן לא צמודה למדד
- ריבית קבועה קרן צמודה למדד

שני שלישי מההלוואה ניתן לקחת במסלולים הבאים:

- ריבית משתנה קרן צמודה למדד - 5-15 שנים
- ריבית משתנה קרן לא צמודה למדד - 5-15 שנים

עד שלישי 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

המסלולים הנפוצים - יתרונות וחסרונות

מסלולים בריביות קבועות

ריבית קבועה לא צמודה למדד

ק"ן	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 והק"ן אינה צמודה למדד.
- מסלול זה מתאים לתקופה בה הריביות נמוכות.
- פרופיל ההחזר החודשי **קבוע** לאורך כל התקופה ואין הפתעות של אינפלציה או שינוי ריבית.

חסרונות:

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

ריבית קבועה צמודה למדד

ק"ן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
₪600,000	30	3.50%	₪2,720	₪4,974	₪1,344,334

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.
- ק"ן 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

ק"ן	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
600,000	30	2.9%	2,515	??????	????????????

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

ק"ר	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
600,000 ₪	30	1.35%	2,027 ₪	על פי הפריים	??????????

ריבית בנק ישראל +1.5% = פריים

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 נמוכה ויציבה.

חסרונות:

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



מי שעדיין לא מבין את המשמעות של כל מסלול,
לוח סילוקין, הצמדות, ריביות וכיו"ב
ורוצה לקחת משכנתא מצוינת:
התקשרו אלינו עכשיו אל 077-4448737



על מנת להבין בכמה כסף
תוכלו לקנות דירה אתם
חייבים להבין קודם כל כמה
משכנתא הבנק מוכן
לתת לכם?



תכנון פינוסי נכון

הבנקים בארץ נותנים עד 75% משכנתא לדירה יחידה ועד 50% לנכס שני. כך שאם זה הונס היחידי שלכם, אתם חייבים להביא לפחות 25% הון עצמי ובשביל לקבל משכנתא טובה אתם צריכים להביא 40% הון עצמי.

כמה כסף להחזיר בחודש

בפרק על לוח הסילוקין ניסינו להעביר אליכם את המסר שחשוב מאוד להחזיר כמה שיותר כסף.

ניח שיש לכם משכנתא של 500,000 ₪ במסלול קבוע לא צמוד בריבית של 5% ל-30 שנים. ההחזר הראשון שלכם יעמוד על 2,684 ₪ והוא יורכב מ:

- 2,084 ₪ ריבית
- 600 ₪ קרן

זה אומר שאחרי התשלום הראשון בו שילמתם 2,684 ₪, קרן המשכנתא שלכם ירדה רק ב 600 ₪ ועומדת על 499,400 ₪.

במידה והייתם בוחרים להחזיר 3,000 ₪, כל ההפרש בין החזר הריבית ל 3,000 ₪ היה יורד מהקרן - משמע הייתם נוגסים בקרן הרבה יותר מהר ומשלמים, בסופו של דבר, הרבה פחות ריבית.

במקרה הספציפי הזה: החזר של 3,000 ₪ במקום החזר של 2,684 ₪ שווה לכם חיסכון של 100,000 ₪ בריבית (כסף שיישאר אצלכם במקום שילך לבנק) וקיצור של חמש שנים בתקופת המשכנתא.

אז אחרי שהבנתם שצריך להתאמץ בהחזר החודשי (בעיקר בהתחלה) בואו נבין כמה כסף אתם בכלל יכולים להחזיר.

כשאתם לוקחים משכנתא זה זמן מצוין לעשות מעט סדר בנושא **כלכלת המשפחה**. כלכלת המשפחה היא נושא שבדרך כלל לא מדברים עליו ולא מטפלים בו. אבל כשהולכים לקחת משכנתא במאות אלפי שקלים זה בדיוק הזמן להקדיש מחשבה לנושא. **לאחר שאתם מבינים כמה כסף אתם יכולים להחזיר הגיע הזמן לבנות תמהיל משכנתא שיתאים לכם ולא לבנק.**



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



תמהיל משכנתא

מה זה תמהיל משכנתא?

תמהיל משכנתא הוא השילוב המושלם בין המסלולים השונים, התקופות והריביות. תמהיל המשכנתא 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- על מנת שלא תיקלעו למצבים בהם לא תוכלו לעמוד בהחזרים לאחר שינויים מאקרו כלכליים.
- **חיסכון בעלות המשכנתא על חשבון ריבית והצמדה.**

לפני שאתם נוגשים לבנקים השונים, עליכם לדעת איזה תמהיל אתם רוצים. במידה ותגיעו לבנקים ללא תמהיל מדויק כל מה שיקרה זה שתצאו משם מבולבלים ועם תמהיל שלא בטוח שהוא הכי מתאים לכם.

לקראת בניית תמהיל עליכם לוודא מספר דברים:

- הבנתם כמה כסף אתם יכולים להחזיר
- הבנתם את היתרונות והחסרונות של כל מסלול
- הבנתם מה ההשפעה של הצמדה למדד
- הבנתם מהם לוחות הסילוקין
(אם לא הבנתם, חזרו אחורה או היוועצו אתנו)

הגיע הזמן להתחיל לעבוד על התמהיל שלכם

ישנם מספר עוגנים שבנק ישראל הציב ואתם חייבים לעקוב אחריהם:

1. **אי אפשר לקחת** יותר משליש מהמשכנתא במסלולים: פריים, מט"ח ומשתנות קצרות מ 5.
2. **חייבים לקחת** לפחות שלישי מהמשכנתא בריבית קבועה (צמודה או לא צמודה).
3. **אי אפשר להחזיר** יותר מ 50% מהשכר נטו שלכם ורצוי להחזיר עד 30%.
חשוב לדאוג לתמהיל יציב, זול עם תחנות יציאה בתקופות בהן אתם רוצים להכניס כסף.



גם אם בניתם תמהיל שנראה לכם טוב,
תמיד שווה להתייעץ איתנו האם זהו התמהיל האופטימאלי.
התייעצות כזאת שווה לכם אלפי ועשרות אלפי שקלים
התקשרו אלינו עכשיו אל 077-4448737

דוח ניהול סיכונים

לכל תמהיל משכנתא חייב להיות דוח ניהול סיכונים.

דוח ניהול סיכונים עונה על השאלות הבאות:

1. מה קורה להחזר החודשי שלכם אם ריבית הפריים עולה ב: 5%-1%
 2. מה קורה אם מדד המחירים לצרכן גבוה מהתחזית שלכם
 3. מה קורה אם הריבית במסלול משתנה עולה בתחנת היציאה
 4. במידת הצורך ובפריסה מרבית, לאיזה החזר חודשי אפשר לרדת
- דו"ח כזה יאפשר לכם "לישון בשקט" ולדעת באיזה שלב של חיי המשכנתא אתה עשויים להיכנס לבעיה ביכולת ההחזר שלכם

השלבים בתהליך הבנקאי

1. פתיחת אישורים עקרוניים
2. מו"מ על ריביות
3. בחירת בנק
4. פתיחת תיק
5. טופס טיולים- הבאת בטחונות לבנק
6. קבלת הכסף

פתיחת אישורים עקרוניים

רגע לפני שהולכים לבנק אני רוצה לספר לכם מה מעניין את נבנק ואיך אנחנו יכולים לנצל את האינפורמציה הזאת לטובתנו.

את הבנק מעניין:

- טיב הלווה
- טיב הנכס ואחוזי המימון עליו

הבנק לא מעוניין לדעת דברים שהוא לא שאל אתכם ואל תנדבו מידע מיותר אלא אם כן זה נראה לכם מידע קריטי.

טיב הלווה בעיני הבנק הוא יכולת ההחזר שלכם (אותה הוא בודק על סמך נתוני העבר שלכם) והאיתנות הפיננסית שלכם.

ככל שתראו לבנק שאתם **לוויים טובים יותר**, שהנכס שלכם מצוין ואחוזי המימון עליו

נמוכים מ 60% כך תקבלו תנאים טובים יותר בסופו של דבר.

חשוב מאוד! במידה והחלטתם לקחת משכנתא, עליכם לבצע את הפעולות הבאות במשך כמה חודשים לפי לקיחת ההלוואה:

- היכנסו למשטר כלכלי!
 - אל תהיו במינוסים
 - תשלמו את כל ההתחייבויות שלכם בזמן
 - תדאגו שאף צ'ק לא יחזור לכם
 - הראו לבנק ש"יש על מי לסמוך" ולא הולכות להיות לו אתכם בעיות. במידה ויש לכם נכסים פיננסיים נוספים כמו קרנות השתלמות, חסכונות וכיו"ב תדאגו שהבנק ידע מקיומן.
 - במידה והנכס שלכם שווה 1,000,000 ש"ח תוודאו שיש ברשותכם לפחות 401,000 ש"ח. ברגע שאחוזי המימון על הנכס שלכם ירדו מתחת ל 60% תקבלו תנאים טובים יותר מאשר שתבקשו 61% אחוזי מימון.
- לסיכום,** לפני שאתם ניגשים לבנק לבקש אישור עקרוני ולעשות רושם ראשוני תעשו שיעורי בית ותראו לבנק ששווה לו לתת לכם משכנתא ובתנאים טובים.

אז מה זה אישור עקרוני לקיחת משכנתא?

אישור עקרוני אומר שהבנק, באופן עקרוני, מאשר לכם לקחת משכנתא על סמך הנתונים שאתם מוסרים בזמן הגשת הבקשה. הדגש הוא על באופן עקרוני וזאת במידה וכל המידע שמסרתם היה נכון.


חשוב לקבל אישור עקרוני למשכנתא לפני שחותמים על חוזה לרכישת הנכס. קרו הרבה מקרים שאנשים חתמו על חוזה, העבירו הון עצמי והבנק לא אישר להם לקחת משכנתא והם היו צריכים להפר חוזה ולהפסיד כסף.

בחלק מהבנקים ניתן לקבל אישור עקרוני דרך הטלפון ובחלקם יש צורך להגיע לפגישה. על מנת לקבל אישור עקרוני אתם צריכים להעביר לבנק בצורה מסודרת:

1. צילום תעודת זהות+ספח פתוח של שני בני הזוג
2. שלושה תלושי שכר אחרונים לשכירים
3. שומת מס לשנת המס האחרונה- עצמאים
4. אישור רואה חשבון על הכנסות לשנת המס הנוכחית- עצמאים


5. אישור על כל ההתחייבויות הנוספות שיש לכם
 6. תדפיס כל חשבונות העו"ש שיש על שמכם לתקופה של שלושה חודשים אחורה
 7. העתק של חוזה הרכישה (במידה וקיים)
 8. אישור זכויות של הנכס עליו אתם רוצים לקבל משכנתא (מספיק מהאינטרנט) לינק להוצאת אישור זכויות
 9. מכתב המפרט מי אתם, כמה אתם מרוויחים, איזה נכס אתם קונים, כמה אחוזי מימון אתם צריכים מהבנק ועוד כל מה שנראה לכם רלוונטי להציג את העסקה אטרקטיבית.
- על מנת להתחיל בתהליך, אחרי שיש לכם את החומר הנ"ל, פשוט מתקשרים לבנקים השונים ומבקשים לפתוח אישור עקרוני:


טלפון: 1-700-700-017 

טלפון: *2009 או 03-7107333 

טלפון: *3009 

טלפון: *2401 

טלפון: *3200 או 03-5672229 

טלפון: *6760 או 02-6215883 



חשוב מאוד!

במידה ואתם הולכים לעבוד עם יועץ משכנתאות פרטי,
אל תוציאו אישורים עקרוניים בעצמכם,
אלא תנו לו לעשות את העבודה בשבילכם.

מו"מ על ריביות

משכנתא היא מוצר פיננסי. בסופו של דבר יש למשכנתא עלויות של ריבית והצמדה. מטרת המשא ומתן היא להשיג את תנאי המימון הטובים ביותר שילוו אתכם לאורך שנים ארוכות.

כל 0.1% בריבית שווה לכם אלפי ועשרות אלפי שקלים ולכן חשוב מאוד לעשות עבודה טובה במשא ומתן זה.

על מנת לייצר משא ומתן אפקטיבי יש צורך להגיע לבנקים עם תמהיל מוכן אך יחד עם זאת עם ראש פתוח.

רק כאשר תבואו עם תמהיל מוכן תוכלו לנהל משא ומתן רציני על הריביות שלכם. הריביות משתנות ממסלול למסלול ומתקופה לתקופה. אין שום טעם להשוות ריבית במסלול צמוד לריבית במסלול לא צמוד או להשוות ריבית במסלול משתנה למסלול בריבית קבועה.

הריביות משתנות באופן תדיר וזה שחבר שלכם לקח ריבית של 4% לפני חודשיים לא אומר כלום לגבי מה שאתם תוכלו לקבל.



ההמלצה הטובה ביותר לגבי מכרז ריביות היא:
התקשרו אלינו עכשיו אל 077-4448737

כמה כללים לניהול משא ומתן אפקטיבי בבנק למשכנתאות:

- עשו שיעורי בית - למדו מה הריביות הממוצעות בשוק בכל מסלול ולכל תקופת זמן.
- דאגו ליידע את הבנק שאתם נמצאים במשא ומתן עם עוד מספר בנקים. במידה ויש לכם אישורים עקרוניים מבנקים אחרים ניתן להראות אותם.
- זכרו שמולכם עומדים בעלי מקצוע. אתם לא יכולים לשקר להם בצורה גסה ולהגיד להם שקיבלתם בבנקים אחרים תנאים שלא קיימים בכלל.
- לאחר שיש בידכם את כל ההצעות, נתחו את הממצאים ובחרו בתמהיל הזול ביותר.
- תמיד תתמקחו על דמי פתיחת התיק.
- אם אתם מכירים מישהו בבנק זה תמיד עוזר!



במשא ומתן על ריביות חשובים שלושה דברים: להשוות תפוחים לתפוחים לדעת לאיזה ריביות אפשר להגיע לזכור שהריביות תקפות ל 12 ימים והן יכולות להשתנות

בסיום המשא ומתן אתם צריכים לבחור את הבנק אתו אתם הולכים. שקללו את תוצאות מכרז הריביות ותראו איפה קיבלתם את ההצעה המשתלמת ביותר ועם מי הייתה לכם את הכימיה הטובה ביותר.

חתימות על המשכנתא ופתיחת תיק

אתם נמצאים בישורת האחרונה והגיע היום לחתום על המשכנתא בבנק הנבחר. לפני שאתם מגיעים לבנק שאלו את הפקיד בבנק האם אתם צריכים להביא אתכם משהו נוסף לחתימות, מלבד תעודות זהות עם ספח (אם תגיעו בלי ספח לא תוכלו לחתום)

כמה דגשים לחתימות:

- חשוב להגיד לפקיד מהו יום החיוב בו אתם רוצים שהמשכנתא תרד (ראשון, עשירי או חמש עשרה לכל חודש)
 - חשוב לוודא שאתם חותמים אך ורק על מה שסיכמתם. ישנם מקרים של טעויות בתום לב ולאחר החתימה יהיה בעייתי לשנות.
- בסיום החתימות ורגע לפני שהבנק נותן לכם את הכסף, הוא רוצה לראות שכל מה שאמרתם בבקשה לקבל אישור עקרוני נכון, הוא רוצה ביטחונות על שמו ובסך הכול הוא רוצה להיות בטוח שהוא לא הולך להפסיד בעסקה הזאת כסף.
- בשלב הזה אין לכם מה לדאוג. הבנק ינחה אתכם במדויק מה הוא רוצה שתביאו לו, מאיפה ותוך כמה זמן.
- חשוב זה לפנות זמן בשביל התהליך (אולי אפילו לקחת יום חופש מהעבודה) ולסיים איתו כמה שיותר מהר.

רשימת בטחונות שהבנק ידרוש מכם:

- **חתימה של המוכרים** ועורך הדין שלהם על כתב התחייבות - גם המוכרים יהיו צריכים לחתום על מסמכים עבור הבנק מול עורך הדין שלהם.
- **יפוי כוח נוטריוני** - הבנק ירצה שתחתמו על יפוי כוח נוטריוני שבמידה ואתם לא עומדים בתשלומי המשכנתא הוא יכול למכור את הנכס בשמכם.
- **רישום משכון ברשם המשכונות** - בנוסף להערת אזהרה בטאבו מבקש הבנק גם לרשום משכון במשרד המשפטים. בדרך כלל הבנק מבצע את הרישום בעבורכם או ששליח יכול לעשות זאת תמורת עלות מסוימת.
- **רישום בטאבו / מנהל מקרקעי ישראל** - הבנק יבקש לרשום על שמו "הערת אזהרה" בטאבו או במנהל על מנת שלא תוכלו למכור את הבית ללא אישורו.
- **ביטוח חיים** - עבור שני בני הזוג. הביטוח הוא בעיקר בשבילכם. אם חלילה אחד מבני הזוג נפטר, חברת הביטוח מכסה את המשכנתא והבנק מקבל את הכסף שלו.

• **ביטוח נכס** - על אותו משקל כמו בביטוח חיים, הבנק רוצה גם לבטח את הנכס מפני רעידות אדמה, שיטפונות ועוד.

לאחר שתביאו לבנק את כל מה שהוא דרש, הבנק יבדוק את התיק שלכם ובמידה והוא יאושר הכסף של המשכנתא יעבור למזכר הדירה (הכסף לא עובר אליכם אלה ישירות למזכר)



לסיכום, לקחת משכנתא יכולה להיות פעולה מורכבת ויקרה או פשוטה וזולה. ככל שתבואו מוכנים יותר לתהליך כך מצבכם יהיה טוב יותר.
התקשרו אלינו עכשיו אל 077-4448737

ההמלצה שלנו היא לא לנסות לקחת את המשכנתא לבד אלה להבין שיש אנשים שזה המקצוע שלהם וזאת המומחיות שלהם.

שימוש ביעוץ משכנתא פרטי לא מתאים לכל אחד.

לייעוץ הפרטי יש עלות, והרבה אנשים לא רוצים להוציא כסף נוסף על הייעוץ. **אבל** - התשלום על ייעוץ משכנתא פרטי **הוא לא הוצאה אלה השקעה מאוד חכמה**. זו השקעה שתאפשר לכם לחסוך לעצמכם שעות על גבי שעות של התרוצצויות, כאבי ראש ועשרות אלפי שקלים - וזה בדיוק מה שמקבלים בהשקעה ביעוץ משכנתא פרטי.



אל תקחו משכנתא בלי
יועץ פרטי או השתייכות
לקבוצה הסגורה שלנו.
משכנתא היא לא משחק
ואנחנו כאן בשביל
לדאוג לכם



מי, מתי ולמה צריך ייעוץ משכנתא פרטי?

- **מי:** כל מי שהולך לקחת משכנתא ולא הצליח להתמחות בתחום המשכנתאות והמימון בזמן שבין ההחלטה ללקיחת המשכנתא ועד הזמן בו צריך להתחיל בתהליך. בנוסף, כל מי שרוצה לבצע תהליך מהיר, איכותי, חסכוני ומקצועי.
- **מתי:** היום! אין זמן טוב יותר לקחת ייעוץ במידה וזו ההחלטה שלכם. החלטתם שאתם נותנים לאנשי מקצוע לטפל לכם בעסקה הפיננסית הגדולה בחיים שלכם. בצעו זאת היום.
- **יש צורך לקחת ייעוץ פרטי בגלל מספר סיבות:**
 - אתם לא מומחים במשכנתאות
 - אתם לא יודעים כמה כסף להחזיר כל חודש
 - אתם לא יודעים איזה תמהיל מתאים לכם
 - אתם לא יודעים לאיזה ריביות אפשר להגיע
 - אין לכם זמן להתעסק עם זה ואתם מעדיפים לתת לאנשי מקצוע לבצע את התהליך

• **למה לקחת יועץ פרטי:**

- בשביל לחסוך הרבה כסף
- בשביל לקצר את השנים בהם אתם משלמים משכנתא וביטוחי משכנתא
- בשביל לייצב את ההלוואה
- בשביל לא להתעסק עם הבנקים
- בשביל לקבל בסופו של דבר את המשכנתא הטובה ביותר עבורכם עם מינימום מאמץ וכאבי ראש מצדכם.



התקשרו אלינו עכשיו אל 077-4448737 ותקבלו
את השרות הטוב ביותר שיחסוך לכם זמן, כאבי ראש
וכסף גדול.



ייעוץ משכנתא היא השקעה
ולא הוצאה.
השקעה שתיתן לכם שקט
נפשי והרבה מאוד כסף
וזמן פנויים

הטעויות הגדולות בלקיחת משכנתא

- ללכת לבנק ללא ידע ומידע רב בנושא ולהאמין שיהיה בסדר.
- 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.
- לחתום על תמחיל לא נכון בריביות לא טובות לעשרות שנים.
- לא להתאים את המשכנתא אליכם כמו כפפה ליד.
- לא לחשוב על העתיד ועל התנהגות ההחזרים החודשיים בעתיד.
- **לא לקחת ייעוץ כי זה יקר.** ייעוץ משכנתא היא השקעה ולא הוצאה. השקעה שתיתן לכם שקט נפשי והרבה מאוד כסף וזמן פנויים.



יש לכם שאלה ואין לכם
תשובה. מוזמנים לפנות
אלינו ונעזור לכם
077-4448737

שאלות ותשובות על לקיחת משכנתא

◀ **שאלה:** האם כל אחד יכול לקחת משכנתא?

תשובה: באופן עקרוני, כל אחד שעומד בתנאים של הבנקים השונים יכול לקבל משכנתא. על מנת לדעת בוודאות יש צורך להגיש בקשה לאישור עקרוני ולראות מה התשובה של הבנק.

◀ **שאלה:** איפה עדיף לקחת את המשכנתא? בבנק שלי או בבנק אחר?

תשובה: את המשכנתא עדיף לקחת בבנק בו אתם מקבלים את התנאים הטובים ביותר. אסור להיות נעולים על בנק אחד ותמיד טוב להשוות בין מספר בנקים.

◀ **שאלה:** לא קיבלתי אישור עקרוני בבנק אחד. האם זה אומר שאני לא אוכל לקחת משכנתא בכלל?

תשובה: ממש לא, לכל בנק יש את הבדיקות שלו. יחד עם זאת, במידה ולא אישרו אתכם בבנק אחד, תעצרו ותבדקו למה. חשוב לדעת איך לבנות בקשה לאישור עקרוני ולעשות זאת נכון.

שאלה: כמה כסף ניתן לחסוך בעזרת ייעוץ פרטי? <

תשובה: מכיוון שמדובר בעסקה של מאות אלפי שקלים, לתקופה של עשרות שנים ניתן לחסוך עשרות ומאות אלפי שקלים בתשלומי ריבית והצמדה. ייעוץ מקצועי הוא הדבר הנכון ביותר לעשות כשלווקחים משכנתא.

שאלה: למה יועץ המשכנתא של הבנק לא נותן לי את התנאים הטובים ביותר? <
תשובה: כי הוא יועץ המשכנתאות של הבנק ולא יועץ המשכנתאות שלכם. בנוסף, הבנק, כמו כל גוף עסקי, מרוויח כסף מהריבית שאנחנו משלמים על המשכנתא. כשאנחנו מקבלים תנאים מצוינים אנחנו חוסכים כסף וכשאנחנו חוסכים כסף הבנק לא מרוויח אותו. לבנק יש אינטרס להרוויח!

שאלה: מהם השלבים בתהליך לקיחת משכנתא? <
תשובה: קבלת אישור עקרוני, בניית תמהיל, מכרז ריביות בנקאי, חתימות על התיק, הבאת בטחונות, קבלת הכסף

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 הבירוקרטיה נחסכת מכם ואתם מקבלים את המשכנתא הטובה והמתאימה ביותר אליכם. אתם חוסכים הרבה מאוד כסף וזמן.

אנחנו מקווים שהמדריך עזר לכם, ומזמינים אתכם לפנות אלינו
בכל שאלה שיש לכם.
משכנתא טובה שבנויה טוב תחסוך לכם
עשרות ומאות אלפי שקלים.
אנחנו נשמח לעמוד לשירותכם ולהעניק לכם את
השירות המקצועי והמהיר שלנו.
אתם מוזמנים בכל שלב לפנות אלינו ולקבל
את הפתרון הנכון בעבורכם.



אנחנו מתחייבים לטפל בכל אחד ואחת מכם במקצועיות
הגבוהה ביותר, ביושרה ובשקיפות מלאה!
ולהעניק את השרות הטוב והמקצועי ביותר

טלפון 24 שעות ביממה - 077-4448737