



**יועץ משכנתא  
בהתאמה אישית**

## המטרה

משכנתא מותאמת אישית  
ריביות מינימאליות  
ניהול סיכונים  
סיוע בהתנהלות בירוקרטית

## שלבי הייעוץ

1

יסודות  
המשכנתא

- הצגת מונחי יסוד במשכנתאות
- הצגת מסלולי המשכנתא השונים- יתרונות וחסרונות
- הצגת עלויות, ריביות והחזר צפוי בהתאם למסלולים השונים

2

התאמה  
אישית

- מילוי שאלון – הבנת צרכים ויכולות של המשפחה
- בניית תמהילים אופטימליים
- הצגת התמהילים שמתאימים לכם
- בחירת התמהיל האופטימאלי

3

ליווי  
בנקאי

- איסוף חומר והגשת בקשות לבנקים
- ביצוע מו"מ על ריביות
- בדיקה סופית של נתוני המשכנתא ואופטימיזציה של עלויות
- ליווי עד חתימה

### מושגי יסוד במשכנתא

- ריבית
- הצמדה
- לוחות סילוקין
- עמלות פירעון מוקדם
- המסלולים הנפוצים - יתרונות וחסרונות
- תמהיל
- אחוז מימון
- יחס החזר מההכנסה

## ריבית

סוג הריבית:

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

אחוזי הריבית:

- באיזה סניף? ולאיזה ריבית אפשר להגיע בכל מסלול ולכל תקופה?



## הצמדה למדד



איך ההצמדה משפיעה על המשכנתא:

קרן: 600,000 ₪  
החזר: 3,000 ₪  
קרן אחרי החזר : 597,000 ₪ (לא מדויק כי חלק הולך לריבית)

מדד המחירים לצרכן עלה ב 1%

מנגנון המדד במשכנתא: 597,000 כפול 1% = 5,970 ₪

מעמיסים את המדד על הקרן

קרן חדשה: 602,970 ₪

## לוחות סילוקין

### שפיצר

1,000,000 ₪, 6% ריבית, 25 שנה = 1,966,000 ₪  
 1,966,000 ₪ לחלק ל 25 שנה לחלק ל 12 חודשים = 6,550 ₪ בחודש

#### תשלום ראשון

תשלום סה"כ: 6,550 ₪  
 החזר ריבית: 1,000,000 ₪ כפול 0.5% = 5,000 ₪  
 החזר קרן: 6,400 ₪ פחות 5,000 ₪ = 1,550 ₪

#### תשלום שני

תשלום סה"כ: 6,550 ₪

998,450 ₪ כפול 0.5% = 4,990 ₪  
 6,550 ₪ פחות 4,990 ₪ = 1,560 ₪

**20 שנים- החזר 7,300 ₪ החזר כללי 1,740,000 ₪**

**30 שנים- החזר 6,100 ₪ החזר כללי 2,200,000 ₪**

\*ככל שמחזירים יותר כל חודש, מחזירים פחות בסה"כ

## עמלות פירעון מוקדם

### עמלות בגין הפרשי ריבית

משלמים עמלות פירעון מוקדם במסלולים הקבועים ובמסלולים המשתנים (חוץ מבתחנות היציאה) אם הריבית הממוצעת נמוכה יותר מהריבית הממוצעת בה לקחתם את המשכנתא

עמלה תפעולית  
₪ 60

### 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

## מסלולי המשכנתא הנפוצים

אין מסלול טוב או מסלול רע! צריך להכיר את היתרונות והחסרונות של כל מסלול ולהתאים אליכם.





## המסלולים הנפוצים - יתרונות וחסרונות

### מסלולים בריביות קבועות

#### ריבית קבועה לא צמודה למדד

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

#### יתרונות:

- המסלול הבטוח והיציב ביותר היות והריבית קבועה ואינה צמודה למדד.
- מסלול זה מתאים לתקופה בה הריביות נמוכות.
- פרופיל החזר החודשי לאורך כל התקופה קבוע.
- התשלום החודשי לא יגדל
- קרן ההלוואה לא תגדל

#### חסרונות:

- המסלול נושא עמלת פירעון מוקדם.
- עלות המשכנתא גבוהה.
- ככל שהתקופה ארוכה יותר כך גם הריבית גבוהה יותר.

## ריבית קבועה צמודה למדד

ק"מ	תקופה	ריבית	החזר התחלתי	החזר מקסימאלי	סה"כ החזר
₪ 600,000	30	3.50%	₪ 2,720	₪ 4,974	₪ 1,344,433

### 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 מוקדם גבוהות.
- תשלום חודשי יגדל בהשפעת עלייה של מדד המחירים לצרכן

נתוני מדד המחירים לצרכן ב 15 שנים האחרונות  
קרן ההלוואה תגדל בהשפעת עלייה של מדד המחירים לצרכן



## מסלולים בריביות משתנות

ריבית משתנה צמודה למדד/לא צמודה

סה"כ החזר	החזר מקסימאלי	החזר התחלתי	ריבית	תקופה	קרן
?	?	₪2,515	2.90%	30	₪ 600,000

2.9% מורכב מעוגן+

כיום ניתן לבחור משכנתא בריבית משתנה לתקופות שונות של:

1, 1.5, 2, 2.5, 3, 3.5, 4, 4.5, 5, 7, 10, 15

הריבית מורכבת מ"עוגן" בתוספת מרווח

\* **ריבית עוגן** - ריבית המבוססת על עוגן אובייקטיבי המשמש כנקודת ייחוס לריבית שתגבה מהלקוח בפועל ולבנק אין השפעה ישירה עליו

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
- הקרן צמודה למדד המחירים לצרכן

תשלום חודשי: יגדל בהשפעת עליה של מדד המחירים לצרכן ושינוי ריבית תקופתית.

קרן ההלוואה: תגדל בהשפעת מדד המחירים לצרכן

### ריבית פריים

סה"כ החזר	החזר מקסימאלי	החזר התחלתי	ריבית	תקופה	קרן
732,050 ₪	על פי הפריים	2,027 ₪	1.35%	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.
- מסלול שדורש תשומת לב ומעקב.

תשלום חודשי: יגדל בהשפעת עליה של הריבית (אופציונאלי כל חודש)  
קרן ההלוואה: לא תגדל לעולם.

## תמהיל

הרכב של מספר תתי הלוואות כאשר כל תת הלוואה יכולה להיות במסלול שונה, בריבית שונה ולתקופה שונה.

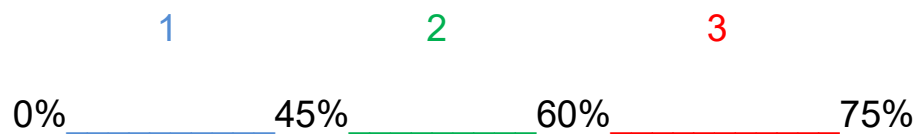
### מרווח ההלוואה

0.2-----3

### אחוז המימון

סכום המשכנתא לבנק ביחס לשווי הנכס. משכנתא של 500,000 ₪ על נכס של 1,000,000 ₪ משקפת 50% מימון. ככל שאחוז המימון נמוך יותר, הסיכון של הבנק קטן יותר וניתן לקבל ריבית אטרקטיבית יותר.

### חשוב ביותר: מדרגות המימון בבנק



### יחס החזר מההכנסה

בעיקרון, לא תוכלו להחזיר יותר משליש מההכנסה הפנויה שלכם.

הלוואת מחוץ למשכנתא ליותר מ 18 חודשים מורידות מיכולת ההחזר.

### הצעה לפרופיל משכנתא אופטימאלי על ידי ייעוץ מקצועי <

- התאמה מלאה למאפייני המשפחה
- שילוב אופטימאלי בין מסלולים תקופות וריביות
- גידור סיכונים
- חיסכון בעלות המשכנתא על חשבון ריבית והצמדה



## מתקדמים:

### מסמכים לתחילת עבודה

- צילום של ת.ז + ספח - שני בני הזוג
- 3 תלושי שכר אחרונים
- שומת מס לשנת המס האחרונה - רק עצמאים
- אישור רואה חשבון על הכנסות לשנת המס הנוכחית - רק לעצמאים
- אישורים מוכחים על הכנסה ממקורות נוספים (אם יש)
- תדפיסי עו"ש שלושה חודשים אחורה לכל החשבונות
- דיווח על כל התחייבות נוספת
- העתק של חוזה הרכישה
- אישור זכויות/נסח טאבו
- דוח יתרות לסילוק - רק במחזור
- דוח התנהלות החזרי משכנתא שנתיים אחורה - רק במחזור

### מסמכים נוספים

- שאלון מלא
- כתב הסמכה
- חוזה התקשרות