

נופר יעקב, כלכלנית יועצת משכנתאות פרטית



סרטון משכנתא

מי אני?

- ▶ בוגרת תואר ראשון בכלכלה במסלול התמחות במימון.
- ▶ קורסים והכשרות בעולם המשכנתאות.
- ▶ מנהלת מחוז הדרום של "התאחדות יועצי המשכנתאות"
- ▶ 7 שנים בתחום.
- ▶ היקף משכנתאות של כ- 500 מיליון ₪.
- ▶ ניסיון וקשרי עבודה עם כלל הבנקים:
- ▶ סניפים – מנהלי סניפים.
- ▶ מנהלי אזורים בבנקים.
- ▶ הנהלה בכירה בבנק.

דוגמא משכנתא חכמה

1/05/2019

דיסקונט

סניף א: [REDACTED]
כתובת: [REDACTED]
טלפון: [REDACTED]
צוות: [REDACTED]
מ.עסקים: [REDACTED]

לכבוד: [REDACTED]
כתובת: [REDACTED]
טלפון: [REDACTED]
מ.עסקים: [REDACTED]

פקס: [REDACTED]
טל': [REDACTED]
טל': [REDACTED]

בסיס הצמדה

שיטת פירעון

תאריך תשלום ראשון

תאריך תשלום אחרון

15/11/2007

15/10/2041

סכום המשכנתא: 559,800 ₪
מספר תשלומי המשכנתא עד כה: 139
החזר חודשי: 2945.
סה"כ משוער ששולם לבנק: $409,355 = 139 \times 2945$ ₪.
מהי יתרת המשכנתא היום (יתרה לסילוק)?

דוגמא משכנתא חכמה

85.44%

מדד בסיס

101.00%

מדד נוכחי ידוע

2.55%

ריבית ממוצעת
139/408

66

סכום המשכנתא: 559,800 ₪
סה"כ משוער ששולם לבנק: $409,355 = 139 \times 2945$ ₪.
יתרת המשכנתא היום 551,977 ₪.

הצמדת ריבית

סה"כ יתרה

₪ 60

עמלה תפעולית

₪ 0

עמלת מדד ממוצע

₪ 24,334

עמלת פערי ריבית

₪ 527

עמלת העדר הודעה מוקדמת

₪ 24,921

עמלת פירעון מוקדם

₪ 551,977

סה"כ יתרה לסילוק

משכנתא



מילה **מפחידה** בעלת 6 אותיות... ☺

הלואה לטווח ארוך כנגד שיעבדו נכס כבטוחה לבנק.

החזרים חודשים נמוכים (יחסית להלוואה מסחרית).

מדובר לרוב בסכום **הכסף הגדול ביותר** שמשק בית ממוצע בישראל **לווה ועליו הוא מתחייב.**

האינטרסים מנוגדים



הלקוח – רוצה לשלם כמה שפחות.

הבנק רוצה להרוויח כמה שיותר.

מטרת ההלוואה

דיור משכנתא חדשה

- ▶ יד ראשונה
- ▶ יד שניה
- ▶ שיפוצים / הרחבה
- ▶ רכישת מגרש/בניה עצמית
- ▶ עזרה לבן משפחה
- ▶ מכר בעקבות פס"ד

דיור משכנתא קיימת

- ▶ גישור
- ▶ מחזור

כל מטרה

- ▶ כיסוי חובות
- ▶ רכישה של מוצרים יקרים כגון רכב.
- ▶ רכישת נכס בחו"ל
- ▶ השקעה עסקית.

קבוצות רכישה

מימון לסוג עסקה

הדירה	% מימון
דירה יחידה	עד 75% מימון.
דירה חליפית	עד 70% מימון.
דירה נוספת	עד 50% מימון.
שיעבוד נכס קיים לכל מטרה	עד 50% מימון.
שיעבוד נכס קיים לשיפוצים	עד 70% מימון.

*שווי הנכס לחישוב % המימון נעשה ע"י שמאי/חזזה - הנמוך מבניהם.

שלבים מקדימים לקבלת המשכנתא - לבניה עצמית

• אישור עקרוני עד 70% מימון – מבוסס על בחינת הלווים.

- תוקף ריביות - 24 יום. (תקף כל עוד לא השתנו נתוני נלווים)
- מבוסס על בחינת הלווים בלבד, ע"פ הערכת הלווה לעלויות הבניה הצפויות.

• חיתום לאחר היתר בניה+גרמושקה חתומה.

- **חשוב!!!** אישור זכויות עדכני וחזה פיתוח בתוקף (לפחות 1/2 שנה).
- **מומלץ!!!** בקשת אישור עקרוני לעלויות בניה עודפות.

• שמאות - לפי שמאי הבנק (אפשרות בחירה מצומצמת)

- היום ניתן להעביר שמאויות בין בנקים(עלות הסבה)
- שווי הנכס כגמור ושחרור כספי הבניה נקבעים אך ורק ע"פ שמאות .

• בטחונות.

• בחינה לפני ביצוע

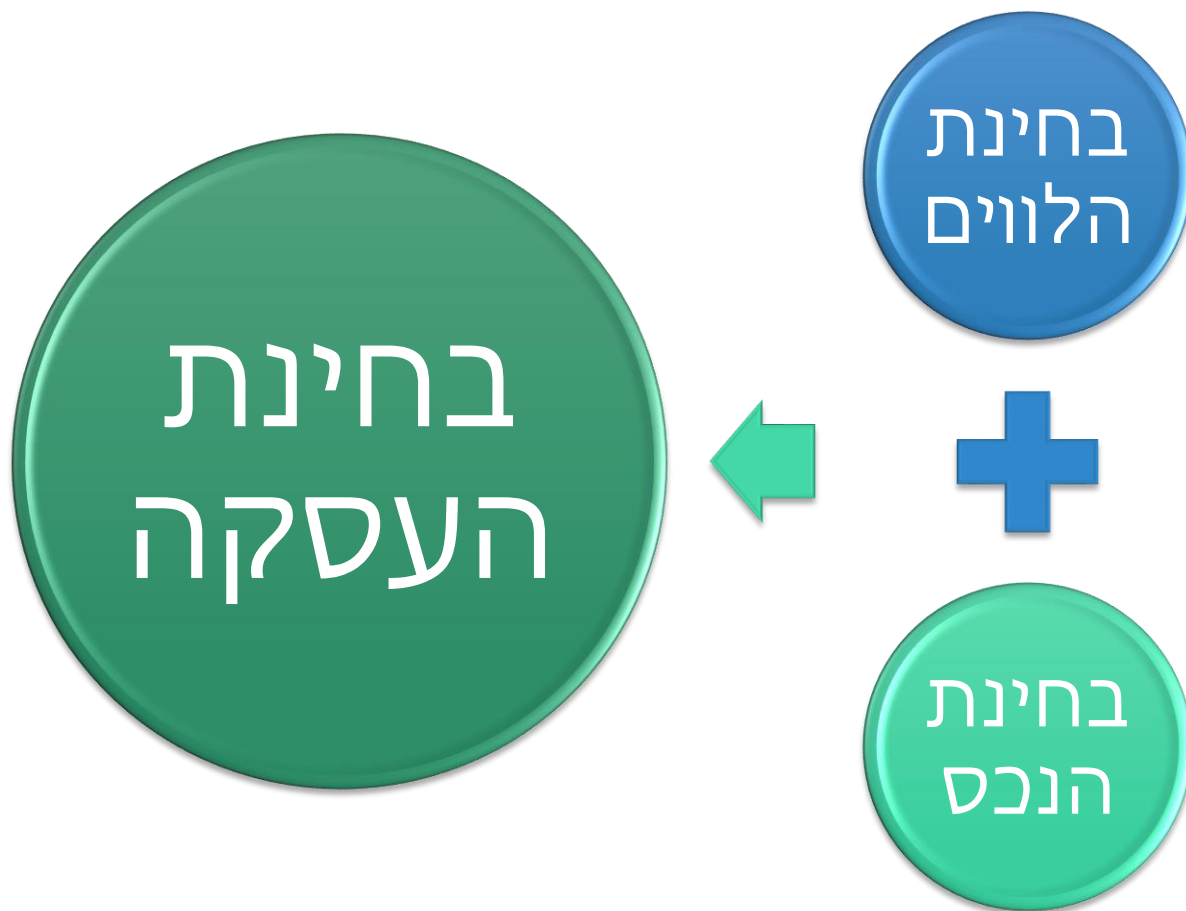
• אישור סופי.

• שחרור כספים ע"פ שלבים - לחשבון הלווים.

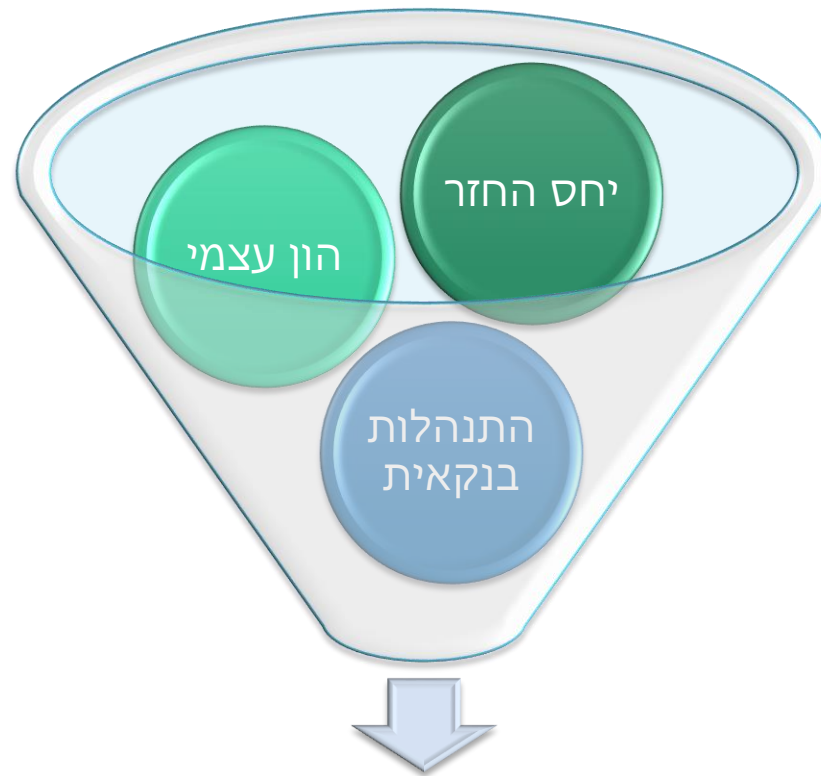
- בניה עצמית/שיפוצים - שחרור ע"פ שלבים לחשבון הלווים.
- הלוואות כל מטרה מופקדות לחשבון הלווים.



מה הבנק בוחן



בחינת הלווים



כמה הלקוחות טובים

יחס החזר להכנסות

- **הכנסות מוצהרות - משכורת/עסק.**
 - שכירים - בחינה 3 חודשים אחרונים + רצף תעסוקתי.
 - עצמאים - בחינת שנתיים/שלוש אחרונות.
- **שכר דירה (צפויה/קיימת) עם אסמכתא בלבד(הסכם+הפקדה בעו"ש)**
- **מזונות- ע"פ הסכם גירושין**
- **קצבאות.**
- **פנסיות**
- **ערבים/לווים נוספים לחיזוק יכולת החזר.**

עד 40% מהכנסות מוצהרות	על פי הנחיות בנק ישראל
בין 25%-30%	החזר חודשי מומלץ

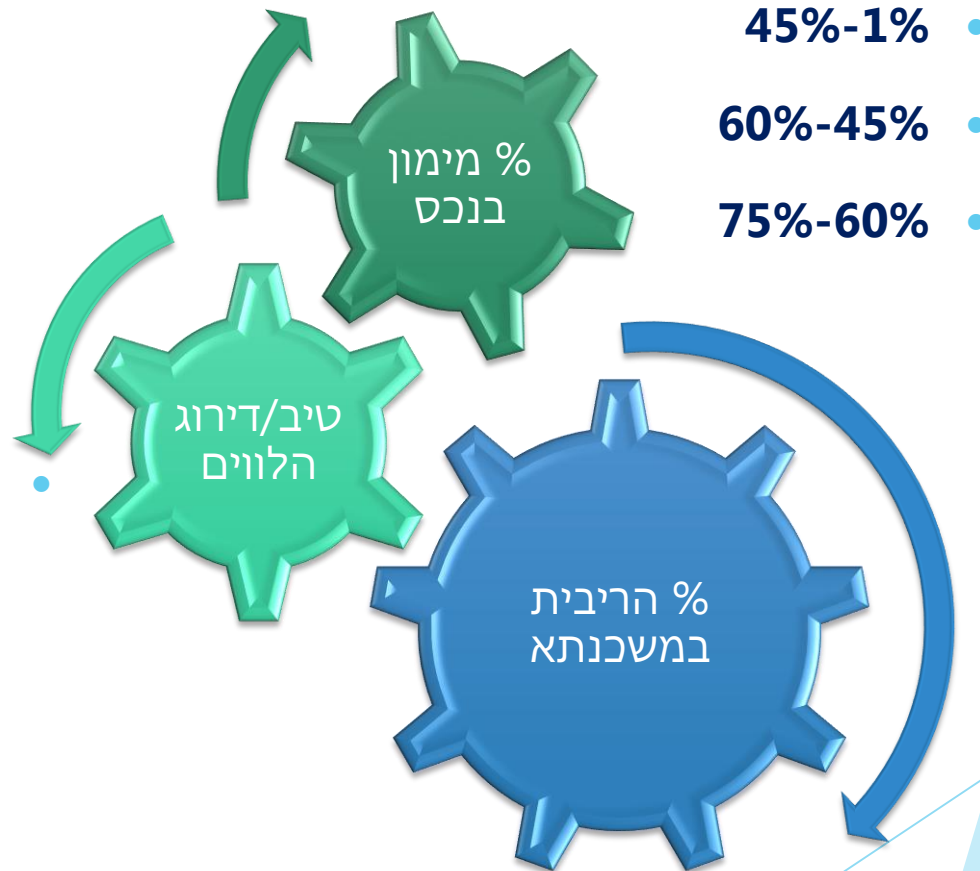
הון עצמי

- **הבנק - כסף אחרון לעסקה.**
- **מגרש - משמש כהון העצמי שלנו לכספי הבניה.**
- **מגרש משועבד - יתרת שווי המגרש**
- **גיוס הון עצמי/משפחה:**
 - משכון נכס קיים.
 - משכון נכס הורים.
 - הלוואת מסחריות מבנק אחר.

התנהלות בנקאית

- התנהלות החשבון (עו"ש ב 3 חודשים האחרונים).
- פירוט ויתרת הלוואות. (הלוואות עד 18 חודשים אינן נכללות ביחס החזר)
- **חיווי אשראי – נבדק בכל הגשת בקשה ע"פ חוק נתוני אשראי שנכנס לתוקפו באפריל 2019 :**
 - הלוואות
 - מסגרות האשראי שקיבל מהבנק וחברות כרטיסי האשראי.
 - מה היסטוריית התשלומים שלו.
 - אם יש נכסים שהוא שיעבד אל מול ההלוואות בית, רכב, תיק ני"ע וכדומה.
 - מתן צו כינוס.
 - פתיחת הליך פשרה או הסדר עם נושים.
 - הכרזה על פשיטת רגל.
 - תיקי הוצאה לפועל.
 - הכרזה כלקוח מוגבל.
 - פתיחת הליכים בבית משפט בעקבות חוב לבנק, חוב לחברת כרטיסי אשראי או חוב למקור מידע אחר בסכום של יותר מ-10000 ש"ח.
 - שליחת התראה מהבנק בעקבות סירוב לכבד 5 צ'קים ומעלה.

קביעת ריבית המשכנתא



45%-1% •

60%-45% •

75%-60% •

• בחינת הלווים וקבלת
דירוג ע"י הבנק

• עלות ההלוואה.

תמהיל המשכנתא

2 הגבלות מרכזיות של בנק ישראל:

- ▶ מסלול הפריים – עד $1/3$ מגובה המשכנתא המאושרת.
- ▶ לפחות $1/3$ מגובה המשכנתא חייב להיות במסלול קבוע.

סוגי הלוואות:

- ▶ משכנתא - החזרים חודשים בהתאם ללוח הסילוקין (שפיצר – קרן שווה)
- ▶ גישור/בלון – תשלומי ריבית חודשיים, והחזר הקרן בסוף תקופה.
- ▶ גרייס – החזרי ריבית חודשיים ודחיית תשלומי קרן+ריבית.

בסיס המסלולים מחושב לפי מס' פרמטרים:

- ▶ ריבית קבועה (מושפעת מהתקופה).
- ▶ ריבית משתנה.
- ▶ הצמדה/אי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
- ▶ הצמדה לשערי מט"ח.
- ▶ תקופות:
- ▶ ככל שהתקופה ארוכה, כך ההלוואה יותר יקרה.
- ▶ ככל שהתקופה קצרה, כך ההחזרים החודשיים גבוהים יותר.

המלצות לבחירת תמהיל משכנתא

המסלול	יתרונות	חסרונות	טיפ
ריבית קבועה	יציבות לאורך כל חיי ההלוואה	ריבית גבוהה	קיצור תקופת המסלול למינימום האפשרי (מותנה ביכולת החזר)
		*סיכון לעמלת פירעון מוקדם.	
		ע"פ בנק ישראל - חייב להיות לפחות 1/3 מגובה ההלוואה	
ריבית משתנה	ריבית נמוכה	סיכוי לעלית ריביות	1. צפי לכספים עתידיים - לשלב בתמהיל. 2. מאפשר להוריד ריבית במסלול הקבוע.
	פריים-ללא עמלות	שינוי בהחזרים החודשיים	
	*סיכון נמוך לעמלת פירעון מוקדם	אין יציבות/ודאות	

**** עמלת הפירעון נקבעת ביום הפירעון ביחס ליום ביצוע ההלוואה**

מדד המחירים לצרכן והשפעתו על החזרי המשכנתא

פרט לריבית החודשית, בכל חודש מתפרסם מדד המחירים לצרכן והוא נצמד לקרן ההלוואה, מגדיל אותה ומשפיע על ההחזר החודשי.

הבנק אינו מביא בחשבון ההחזר החודשי (באישור העקרוני) את שינויי המדד הצפויים, כך שההחזר החודשי שנראה באישור העקרוני, תוך זמן קצר ישתנה.

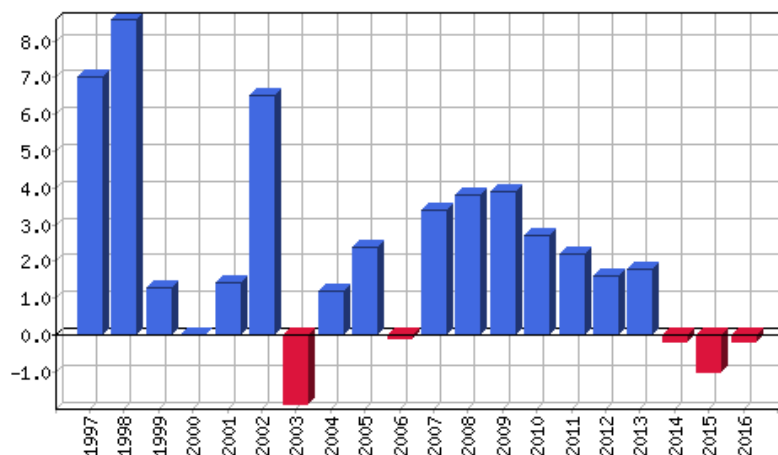
חסרון: לאורך השנים, אין וודאות באשר לגובה ההחזרים החודשיים.

יתרון: במסלול צמוד מדד, הריביות נמוכות יותר.

טיפ:

לשלב לתקופות קצרות.

לא יותר מ 1/3 מגובה ההלוואה.



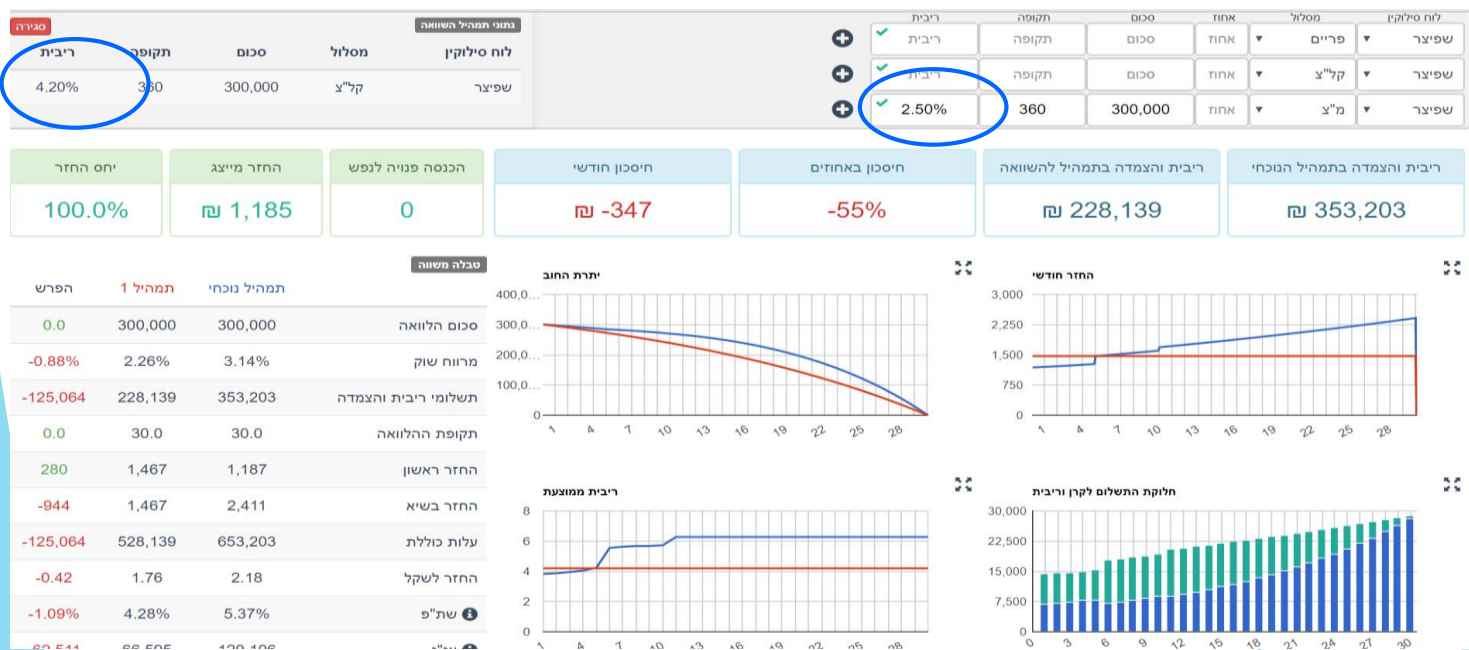
יתרון הבנק

מכיר את כללי "המשחק" הוא רוצה להרוויח וכמה שיותר, מינימום סיכון עבורו.

ככל שהמשכנתא שלכם היא לשנים רבות יותר - כך תשלמו החזר כולל גבוה יותר לבנק.

כלומר, סכום ההחזר הכולל לבנק על משכנתא של **30 שנים** יהיה בין **פי 2 עד פי 3 מהקדן**.

עלות הכסף שאנו נחזיר לבנק מושפע יותר מהמסלולים שנבחר מאשר מהריבית על המסלולים עצמם.



דגשים לבניה עצמית

עד 70% מימון משווי הנכס בגמר(ללא רווח יזמי)

שווי נכס ע"י שמאי = שווי מגרש/עלות מגרש + עלויות בנייה בחישוב ממוצע של כ 6500 ₪ למטר.

שחרור כספים רק לאחר אישור מהנדס לסיום השלב (לא לפני גמר יסודות).

שחרור כספים - חשיבות גדולה לאיזה מסלול ומתי לשחרר.

שחרור 10% אחרונים בגמר בניה(להיערך בהתאם).

מומלץ לאשר סכום גבוה מהנדרש.

אפשרות לגרייס (דחיית תשלומי קרן בשלבי הבניה).

כספים מועברים לחשבון הלווה. (להבדיל מכל משכנתא אחרת)

התנהלות עצמאית בכספי הבניה.



בטחונות לקבלת כספים לבניה

שמאות ע"פ הפנייה מהבנק, רשימת שמאים מורשים של הבנק (עלות 600-900 ₪).

שחרור כספי המשכנתא לאורך שלבי הבניה יהיו בכפוף לשמאות ולפי אחוז המימון שאושר.

דוגמא:

מקס' משכנתא: 70% 1,232,000 ₪ לפי השלבים הבאים (סכום מצטבר):

גמר יסודות: 70% מ 690 אש"ח – 483 אש"ח.

גמר שלד: 70% מ 1,120,000 ₪ - 784 אש"ח (בהפחתת שחרורים קודמים).

גמר טיח פנים וחוף וריצוף.

גמר בניה.

10. השומה:

שווי הקרקע המפותחת			
ש"ח 600,000			
ש"ח 690,000	ש"ח 90,000	8%	גמר יסודות
ש"ח 1,120,000	ש"ח 430,000	37%	גמר שלד
ש"ח 1,330,000	ש"ח 210,000	18%	גמר טיח פנים וחוף וריצוף
ש"ח 1,760,000	ש"ח 430,000	37%	גמר בניה (סיום כל עב' הגמר לרבות בריכה)
	ש"ח 1,160,000	100%	סה"כ
ש"ח 740,000			שווי הנכס במצבו:
ש"ח 592,000			שווי למימוש מהיר בש"ח (במצבו):
ש"ח 1,408,000			שווי למימוש מהיר בש"ח (כגמור ומושלם):

ניתן לבחון הוספת שלבים נוספים לשחרור הכסף.

***במידה וקיימת משכנתא על המגרש יש להפחית הסכום הקיים בשלב שחרור ראשון.

בטחונות לקבלת כספים לבניה

- ▶ אישור זכויות עדכני + חוזה פיתוח בתוקף
- ▶ היתר בניה + גרמושקה חתומה
- ▶ התחייבות לרישום משכנתא ברמ"י + אישור זכויות עדכני אחרי רישום
- ▶ רישום משכון ברשם המשכונות (191 ₪)
- ▶ ייפוי כח נוטריוני (280 ₪)
- ▶ תצהיר עו"ד לדירה יחידה במימון מעל 50%
- ▶ ביטוח חיים לכל הלווים משועבד לבנק, כיסוי במקרה מוות בלבד.
- ▶ ביטוח מבנה בט' 4

מה אני עושה

- ▶ **התאמה אישית עבורכם!** ניתוח מקצועי של הנתונים הכלכליים בתא משפחתי והסתכלות על עלות כוללת, ניהול סיכונים מחושב לחיי ההלוואה, נקודות ציון למחזור/פירעון עתידי.
- ▶ מדברת **באותה שפה** עם הבנקים.
- ▶ בעלת **ניסיון במו"מ וקשרי עבודה** מול כלל הבנקים.
- ▶ הכרות **"מאחורי הקלעים"** של הבנק והכרת **"קווי הנסיגה" ו"המרווחים"** של הבנקים.
- ▶ הכרות טובה יותר אתכם, התנהלות חשבונכם.
- ▶ **"יתרון לגודל" ו"כוח הקניה"** - ביצוע עסקאות של עשרות מיליונים מידי חודש, אל מול עסקה בודדת של הלקוח.

ניתוח משכנתא

דוגמא להרצאה

שיתוף לריביות ומרווחים

תיעוד תיק לקוח

שמירת חישוב



לוח סילוקין

מסלול

אחוז

סכום

תקופה

ריבית



1.15%

288

180,000

אחוז

שפיצר



3.8%

288

280,000

אחוז

שפיצר



2.30%

240

90,000

אחוז

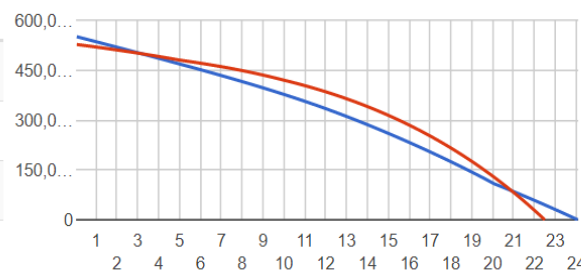
שפיצר

לוח סילוקין	מסלול	סכום	תקופה	ריבית
שפיצר	מ"צ	445,112	269	3.96%

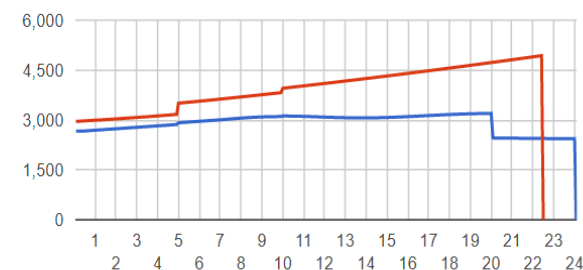
ריבית והצמדה בתמהיל הנכחי	ריבית והצמדה בתמהיל להשוואה	חיסכון באחוזים	חיסכון חודשי	הכנסה פנויה לנפש	החזר מייצג	יחס החזר
288,559 ₪	537,493 ₪	46%	889 ₪	0	2,667 ₪	100.0%

טבלה משווה	נופר מחזור	דיסקונט קיימתסכום	הפרש
סכום הלוואה	550,000	526,142	-23,858.0
מרווח שוק	1.82%	5.44%	3.62%
תשלומי ריבית והצמדה	288,559	537,493	248,934
תקופת ההלוואה	24.0	22.4	-1.6
החזר ראשון	2,668	2,957	289
החזר בשיא	3,199	4,933	1,734
עלות כוללת	838,559	1,063,635	225,077
החזר לשקל	1.52	2.02	0.50
שת"פ	3.87%	6.66%	2.79%

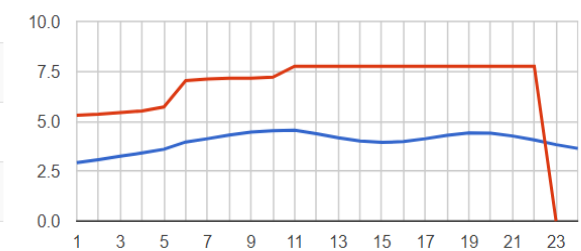
יתרת החוב



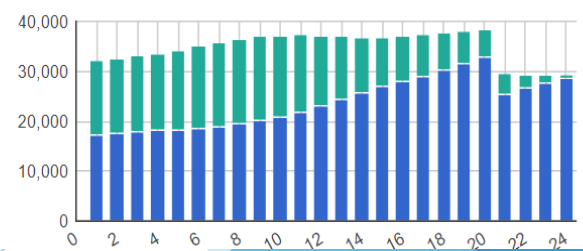
החזר חודשי



ריבית ממוצעת



חלוקת התשלום לקרן וריבית



הבדלים במשכנתא ללא/עם ייעוץ

שים לב! ההגדרות הכלכליות במערכת מעדכנות יותר מבחישוב זה

לוח סילוקין	מסלול	סכום	תקופה	ריבית
שפיצר	פריים	132,000	360	1.55%
שפיצר	ק"צ	134,000	120	3.4%
שפיצר	מ"צ	134,000	300	3.45%

+	✓	1.05%	240	130,000	אחוז	▼	פריים	▼	שפיצר
+	✓	0.95%	120	70,000	אחוז	▼	ק"צ	▼	שפיצר
+	✓	2.45%	240	100,000	אחוז	▼	מ"צ	▼	שפיצר
+	✓	1.90%	180	100,000	אחוז	▼	ק"צ	▼	שפיצר

יחס החזר

100.0%

החזר מייצג

₪ 2,379

הכנסה פנויה לנפש

0

חיסכון חודשי

₪ 636

חיסכון באחוזים

47%

ריבית והצמדה בתמהיל להשוואה

₪ 278,685

ריבית והצמדה בתמהיל הנוכחי

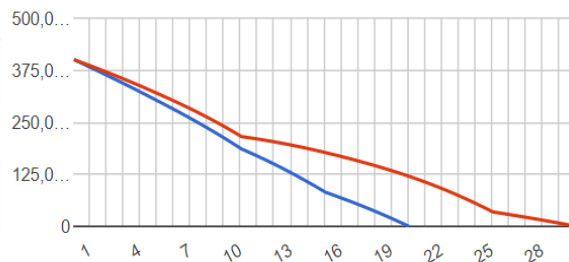
₪ 149,041

טבלה משווה

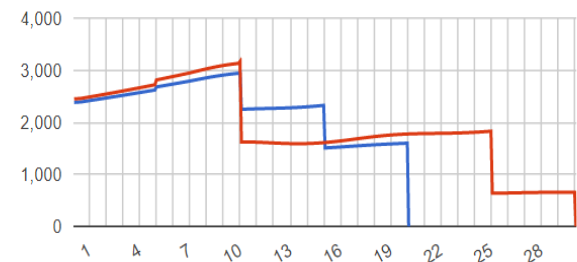
אישור נופר אישור שמחה הפרש

0.0	400,000	400,000	סכום הלוואה
1.29%	3.16%	1.88%	מרווח שוק
129,644	278,685	149,041	תשלומי ריבית והצמדה
10.0	30.0	20.0	תקופת ההלוואה
66	2,447	2,381	החזר ראשון
205	3,167	2,963	החזר בשיא
129,644	678,685	549,041	עלות כוללת
0.32	1.70	1.37	החזר לשקל

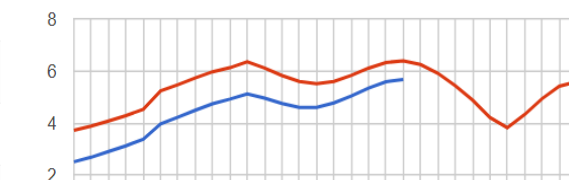
יתרת החוב



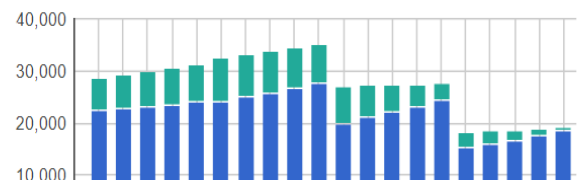
החזר חודשי



ריבית ממוצעת



חלוקת התשלום לקרן וריבית



תודה רבה

