

דו"ח המשכנתא המלא

רוצה לקחת משכנתא ? רוצה למחזר משכנתא קיימת ?
כל מה שכדאי לדעת לפני שעושים זאת



יפעת ברט – המסלול החכם יעוץ משכנתאות

- איזה מסלולי משכנתא קיימים ?
- מה שיטות ההחזר המקובלות ?
- טיפים ללקיחת משכנתא

משכנתא

מאחר ובישראל תרבות הדיור היא לרכוש דירה ולא לגור בשכ"ד – אחוז גבוה מאד של האוכלוסייה מעדיף לקנות דירה וחייב לצורך כך לקחת הלוואה על מנת לממן את הרכישה. המשכנתא היא בעצם שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזרת הלוואה. בישראל קיימים היום הרבה מסלולי הלוואות שונים. (בארה"ב לדוגמא יש אחד עיקרי ולאחרונה נוסף עוד אחד בשוליים). את מסלולי המשכנתאות אפשר לחלק לכמה קבוצות עיקריות הן מבחינת חישוב ההחזר והן מבחינת אופן ההחזר.

מבחינת אופן ההחזר ישנן 3 שיטות:

1. החזר לפי לוח סילוקין" שפיצר"

בשיטה זו העיקרון הוא שהתשלום החודשי הינו קבוע. מכיוון שכך - מרכיב הריבית בתחילת חיי הלוואה גבוה ביחס למרכיב הקרן, ופוחת בכל תשלום. במקביל, מרכיב הקרן בתחילת חיי הלוואה נמוך ביחס למרכיב הריבית, ועולה בכל תשלום.

2. החזר לפי לוח סילוקין" קרן שווה"

בשיטה זו סכום הקרן שווה בכל חודשי הלוואה, ולכל תשלום מתווספת הריבית. במסלול זה התשלום החודשי גבוה יחסית בתחילת חיי הלוואה ויורד בכל תשלום חודשי עד לתום חיי הלוואה. הסיבה לכך היא, כאמור, הקיטון ביתרת הקרן לסילוק בכל חודש, שבעקבותיו קטנה גם הריבית המשולמת על יתרת הקרן.

3. החזר בשיטת "הבלון"

בשיטה זו אין תשלום חודשי קבוע בגין הקרן במהלך תקופת הלוואה. (ישנה אפשרות של תשלום חודשי של הריבית בלבד בתקופת הלוואה). הלוואה מוחזרת כולה בתום התקופה. זו הלוואה קצרת מועד שנועדה לעזור לנו לממן כסף שאנחנו מצפים לקבל בזמן הקרוב, למשל פיקדון או קרן השתלמות העתידיים להשתחרר.

4. החזר בשיטת "גרייס"

במסלול זה הבנק מאפשר ללקוחות לפרק זמן קצר, לשלם רק ריבית ובסיום התקופה לחזור לשלם קרן + ריבית כרגיל. מסלול זה ניתן במקרים שיש בעיה לשלם את מלוא הסכום בשנים הראשונות. לדוגמא במקרה של קניית דירה במועד מסוים וכניסה רק אחרי כמה חודשים כאשר בזמן הביניים הזה משולמים במקביל גם המשכנתא וגם שכ"ד.

סך תשלומי הריבית לפי" קרן שווה" נמוכים יותר מתשלומי הריבית בשיטת "שפיצר" אבל ההחזר החודשי גבוה יחסית בתחילת חיי הלוואה ויורד עם השנים.

לפיכך מבחינת הכדאיות - תשלום לפי "קרן שווה" כדאי למי שמסוגל לשלם סכום חודשי גבוה יותר בתחילת חיי הלוואה, ואז ירוויח תשלום ריבית כולל נמוך יותר.

תשלום בשיטת "שפיצר" כדאי ללווה שמסוגל לשלם פחות בכל חודש.

הוא אומנם ישלם יותר ריבית, אך בתמורה תהיה לו ודאות רבה יותר בדבר יכולת העמידה שלו בהחזרים בתחילת חיי הלוואה.

מבחנית חישוב ההחזר ישנם 6 מסלולים עיקריים:

- ריבית קבועה צמודה למדד
- ריבית קבועה לא צמודה.
- ריבית הפריים
- ריבית שקלית משתנה צמודת מדד (הריבית משתנה בכל בנק לפי מנגנון שונה ותקופת זמן משתנה)
- ריבית שקלית משתנה לא צמודת מדד (הריבית משתנה בכל בנק לפי מנגנון שונה ותקופת זמן משתנה)
- ריבית משתנה צמודת מט"ח (הנפוצים הם הדולר, והיורו)

1. ריבית קבועה צמודה למדד

כשמה כן היא. אחוז הריבית נקבע בזמן לקיחת ההלוואה ונשאר קבוע לכל אורך ההלוואה. התשלומים החודשיים (וכמובן גם הקרן) צמודים לעליית המדד. היתרון – יש ודאות לגבי הריבית. הריבית הקבועה מגנה מפני עליית ריבית במשק. החסרון – אין ודאות לגבי עליית המדד ובנוסף במקרה של פירעון מוקדם של ההלוואה נצטרך לשלם עמלת פירעון מוקדם במידה והריבית ירדה. אם הריבית במשק יורדת, הלווים יהיו מחויבים בריבית גבוהה מהמקובל במשק.

מסלול משכנתא עם ריבית קבועה מתאים לתקופות שבהן שיעורי הריבית במשק נמוכים יחסית. כלומר, ניתן לנצל תקופה של ריבית נמוכה על מנת לקבע את גובה הריבית בשער נמוך יחסית לאורך כל תקופת המשכנתא.

2. ריבית קבועה לא צמודה

ריבית קבועה שנקבעת בזמן לקיחת ההלוואה ולא משתנה עד סופה. יתרון – ודאות מוחלטת בגובה התשלומים חסרון – הריבית גבוהה מהריבית המשתנה. כבר מהתחלה מתחייבים על ריבית גבוהה. *אם יש צפי לפירעון מוקדם של ההלוואה לא כדאי ללכת על מסלול לא צמוד כי עמלת פירעון מוקדם תהיה גבוה מאוד.*

3. ריבית הפריים.

מסלול בו הסכום צמוד לריבית הפריים שנקבעת ע"י בנק ישראל. ריבית הפריים משתנה במקביל לשינוי הריבית על ידי בנק ישראל. (שיעור ריבית הפריים נכון להיום הינו ריבית בנק ישראל + 1.5%). הפריים מורכב מעוגן + מרווח. העוגן במקרה הזה זו ריבית בנק ישראל שיכולה להשתנות בכל חודש והמרווח זו התוספת או ההפחתה מהעוגן – אחוז שקבוע לכל משך המשכנתא. היתרון - המשכנתא לא מושפעת מהמדד וניתנת לפירעון ללא קנסות.

החיסרון - הריבית איננה קבועה. תנודתיות גבוהה. ריבית הפריים עלולה לעלות, מה שיוצר חוסר ודאות לגבי גובה ההחזרים. עלייה של 1% בריבית מגדילה את ההחזר החודשי בכ – 10% !!

*אם צפויה לכם בעתיד הכנסה שבאמצעותה תוכלו לפרוע חלק מהמשכנתא מסלול זה עדיף על הריבית הקבועה שכן אין בו עמלת פירעון מוקדם.
מסלול מתאים בעיקר לתקופה שהריבית במשק יציבה.*

4. ריבית שקלית משתנה וצמודה למדד

במסלול זה הריבית משתנה על פי נוסחה קבועה מראש. נוסחה זו מבוססת על ריבית עוגן אובייקטיבית, ולבנק אין השפעה ישירה על שיעורה. הריבית איננה משתנה בכל פעם שהריבית במשק משתנה, אלא בתחנות קבועות מראש בהתאם להחלטת הלווים במועד ביצוע ההלוואה. התחנות יכולות להיות כל שנה כל 3 שנים 5 שנים וכדו'. במועד השינוי, העדכון נעשה ע"פ העוגן שנקבע. ישנם עוגנים מסוגים שונים, כל בנק עובד לפי מנגנון שונה. לדוגמה, יש בנקים למשכנתאות אשר לוקחים כעוגן את הריבית הממוצעת למשכנתאות, המתפרסמת על ידי בנק ישראל. ישנם בנקים שעובדים ע"פ עוגן גיוסים כלומר הריבית שבה הבנק מגייס את הכסף, או לחילופין עוגן ע"פ אג"ח שמשמעותו ממוצע התשואות של אגרות החוב לתקופה מסוימת.

יש לציין כי מנגנון עדכון הריבית שונה מבנק לבנק, אך נתון בפיקוחו של בנק ישראל.

הקרן במסלול זה צמודה למדד.

היתרון – הריבית בדר"כ קצת יותר נמוכה מהריבית הקבועה. במקרה של פירעון מוקדם הקנסות נמוכים יותר שכן מדובר על תקופות קצרות יותר. במועד עדכון הריבית יש ללווה אפשרות לפרוע את ההלוואה בלי לשלם עמלת פירעון מוקדם.

חיסרון – אי ודאות לגבי השינויים במדד ובריבית לאורך השנים.

מסלול שיכול להתאים למי שיודע שהוא אמור לפרוע תוך זמן קצר חלק מהמשכנתא – במקרה כזה בהחלט כדאי לשקול נטילת משכנתא במסלול ריבית עוגן שנמוכה יותר מהריבית הקבועה.

5. ריבית שקלית משתנה לא צמודה למדד

דומה מאד למסלול הקודם רק שפה אין הצמדה למדד.

היתרון – הריבית בדר"כ קצת יותר נמוכה מהריבית הקבועה. במקרה של פירעון מוקדם הקנסות נמוכים יותר שכן מדובר על תקופות קצרות יותר. במועד עדכון הריבית יש ללווה אפשרות לפרוע את ההלוואה בלי לשלם עמלת פירעון מוקדם.

לפעמים משמש כחלופה למסלול הקל"צ בגלל הסיכון הנמוך לעמלות פרעון מוקדם

חיסרון – אפשרות של שינוי בריבית לאורך השנים.

מסלול שיכול להתאים למי שיודע שהוא אמור לפרוע תוך זמן קצר חלק מהמשכנתא ולא רוצה את ההצמדה למדד.

6. ריבית משתנה צמודת מט"ח

ריבית הצמודה לשער החליפין של השקל ביחס למטבע עליו הוסכם. המטבע יכול להיות הדולר או האירו אבל ישנם בנקים המציעים גם מטבעות אחרים (כדוגמת ין יפני לירה שטרלינג וכדו'). ההלוואות במסלול זה נושאות ריבית משתנה על בסיס ריבית הלייבור. היתרון – לווים שהכנסותיהם במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ ייהנו מיתרון של סוג הלוואה זה. במקרה של פירעון מוקדם אין עמלת פירעון מוקדם. החיסרון – ההלוואה חשופה לתנודות בשיעורי מטבע החוץ (בדר"כ תנודות חדות יותר מהמדד לדוגמא). וחשופה לתנודות בריבית הלייבור. חשופה לתנודות בשווקים הבינלאומיים ופחות לתנודות בשוק המקומי

הלוואות צמודות למטבע חוץ ניתנות בעיקר בתקופות שבהן הריבית על מטבע חוץ נמוכה במידה ניכרת מהריבית על השקל.

הפערים בין המסלולים השונים נובעים מ-3 סיבות עיקריות.

1. ההצמדה
הפרש עלות משכנתא של 500,000 ₪ ל-25 שנה כאשר המדד עלה בממוצע ב-3% כל שנה לעומת אותה המשכנתא כאשר המדד עלה בממוצע ב-4% כל שנה הוא 199,775 ₪
2. הריבית
הפרש עלות משכנתא של 500,000 ₪ ל-25 שנה כאשר הריבית היא 3% לעומת אותה המשכנתא כאשר הריבית 4% הוא 80,438 ₪
3. התקופה
הפרש עלות משכנתא של 500,000 ₪ בריבית של 4% ל-25 שנה לעומת אותה המשכנתא לתקופה של 5 שנים הוא 271,560 ₪

לאור כל האמור לעיל אפשר לראות שקשה מאד לחזות, ובייחוד לטווח ארוך, איזה מסלול יהיה כדאי יותר ולכן המלצות לגבי המשכנתא הן:

1. לפזר את הסיכונים ולכן לחלק את הסכום שברצונכם לקחת לכמה מסלולים
2. לבדוק את מצב השוק (המסלולים והריביות) מידי תקופה ולראות האם כדאי למחזר
3. לדאוג לגמישות של ההלוואה – יכולת מיחזור והיעדר קנסות
4. לנתח את השינויים העתידיים ובהתאם לכך לקבוע תקופות שונות למסלולים שונים. לא חייבים לקחת את כל הסכום ל-X שנים. לדוגמא אם אתם יודעים שב-5 השנים הקרובות אתם יכולים להחזיר יותר, קחו מסלול ל-5 שנים עם החזר גבוה והשאר ליותר שנים עם החזר חודשי נמוך.
5. חשוב ביותר - שסכום החזר לא יעלה על 20% מההכנסות החודשיות. קחו בחשבון שאם לקחתם את המשכנתא קצת אחרי שהתחתנתם ההוצאות החודשיות של המשפחה ילכו ויעלו עם השנים. יתווספו למשפחה ילדים במזל טוב, יהיו אירועים שיחייבו אתכם להוציא סכומי כסף חריגים, תהיינה תקופות פחות טובות ועוד.

אודותיי



נעים להכיר יפעת ברט - יועצת משכנתאות וכלכלת המשפחה
חברה בהתאחדות יועצי המשכנתאות ובאיגוד היועצים בכלכלת המשפחה.

מלווה ומייעצת לאנשים בתהליכי לקיחת משכנתא כך שתתאים בדיוק לצרכים שלהם, תחסוך להם
הרבה כסף ותיתן להם את השקט הנפשי לכל התהליך.

במהלך השנים כאשר רציתי לעשות מהלכים הקשורים לכסף, הבנתי שאין מצב שאני עושה אותם
לבד ללא לימוד וכך מצאתי את עצמי יוצאת למסע שבו למדתי שוק ההון, כלכלת המשפחה, והשקעות
בנדל"ן,
בכדי שאוכל לעשות את המהלכים על הצד הטוב ביותר, בצורה מסודרת, מקצועית והכי חשוב
להקטין סיכונים.

במהלך חיי המקצועיים הייתי יועצת לכלכלת המשפחה והבנתי עד כמה נושא המשכנתא הוא אחד
הנושאים היותר קריטיים ויותר מהותיים בהיבט הכלכלי של חיינו


מאחר ובישראל תרבות הדיור היא כזו שרוב האוכלוסייה מעדיפה לגור בבית בבעלותה,
המשכנתא היא לפעמים אפילו העסקה הכי גדולה שתעשו בכל החיים שלכם.
הסכומים שמדובר עליהם גבוהים מאד וההשפעה של ההחלטות בנושא מלווה אותנו לשנים ארוכות.

בשנים האחרונות התמקצעתי בנושא של ייעוץ המשכנתאות לאחר שהבנתי
שהידע הזה יכול לעזור לאנשים רבים לעשות את העסקה הכי טובה
ולמנוע מהם טעויות קריטיות שיאלצו לשלם עליהם שנים רבות.

אני מרגישה שזה הייעוד שלי,
לעזור לאנשים להגשים חלום ולקנות בית בישראל,
בתנאים הכי טובים, עם ההחזר הכי קטן ויותר חשוב מותאם לאורח החיים שלהם,
עם חשיבה לטווח הארוך וחסכון של עשרות אלפי שקלים ולפעמים אפילו מאות אלפי שקלים.


המלצות

 <p>עו"ד לימור גבריאל ★★★★★ 5.0 כעו"ד בתחום הנדל"ן, הפניתי לקוחות שנזקקו למשכנתא, לקבל ייעוץ מיפעת. יפעת נתנה להם ייעוץ מקצועי, הגון והעיקר - חסכה להם עשרות אלפי שקלים. מומלצת בחום</p>	 <p>מעין כהן ★★★★★ 5.0 יפעת אדיבה, מקצועית והמלווה המושלמת בתהליך המורכב הזה של לקיחת משכנתא. בעלת ידע רחב בתחום, תמיד השיבה לכל שאלותינו באדיבות ובסבלנות והכל עם חיוך ☺ ממליצים בחום רב</p>
 <p>יפעת ברט יועצת משכנתאות ★★★★★ 5.0 (11)</p>	 <p>יפעת ברט יועצת משכנתאות ★★★★★ 5.0 (11)</p>

Tamar Nadler 

המלצה חמה על יפעת ברט, מקצועית, סבלנית, זמינה, אחראית, פשוט מדהימה

לייק · השב/השיבי · 2 ימים

1 

רוצים משכנתא חדשה ?

רוצים לבדוק מחזור משכנתא קיימת ?

צריכים איחוד הלוואות ?

מוזמנים להתקשר ונבדוק ביחד איך אפשר לעזור לכם בזה.

054-6936060

