



# מזרה נבוכים למשכנתא החסכונית

המדריך שיראה לך את הדרך  
לחיסכון משמעותי בתשלומי המשכנתא





## מבוא

רכישת דירה ונטילת הלוואת משכנתא הינה פעולה משמעותית בחיים, אם לא המשמעותית ביותר שאדם עושה בחייו. מדריך זה נותן לך, הקורא, סקירה מפורטת על נושא המשכנתא. הסקירה כוללת הסבר על הפרמטרים המרכיבים את המשכנתא וכיצד הם משפיעים על התשלומים החודשיים ועל יתרת הקרן לתשלום.

### אתה תלמד מקריאת המדריך:

1. כיצד להגדיל את החיסכון בתשלומי המשכנתא.
2. הדרכים להקל על קבלת המשכנתא.

הליך קבלת משכנתא דורש הכנה מוקדמת בכל הקשור לבחירה במסלול הנכון עבורך. מדריך זה יכלול מידע רב הנוגע לתהליך קבלת המשכנתא וכיצד עליך להתכונן כדי לייעל את ההליך ולקבל את התוצאה הרצויה לך שהיא משכנתא בתנאים טובים.

בהתאם לכך, המדריך יבהיר לך כיצד אפשר לחסוך כסף רב בתשלומי המשכנתא, מה נדרש ממך להכין בעת הגשת הבקשה לקבלת משכנתא, האם לנכס שאתה מתכוונן לרכוש יש בעיות רישום שתקשנה על קבלת משכנתא ואילו מגבלות יכולות לגרום לבעיות שונות בהליך הקבלה ולאחריו.

**המדריך יבהיר לך את הפרמטרים המשפיעים על הלוואת משכנתא ובהתאם לזה כיצד להתאים את המשכנתא לצרכיך ולחסוך כסף רב בתשלומי המשכנתא.**

## עתידי נעים

ייעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



## תוכן עניינים

<u>4</u> .....	<u>המשכנתא ומרכיביה</u>	<u>1</u>
4.....	אחוז המימון	1.1
5.....	יחס החזר	1.2
6.....	תקופת פירעון	1.3
7.....	סוגי ריביות	1.4
7.....	הלוואות בריבית קבועה	1.4.1
8.....	הלוואות בריבית משתנה	1.4.2
9.....	סוגי הלוואות בריבית משתנה	1.4.3
11.....	הלוואות גישור וגרייס	1.4.4
12.....	עמלת פירעון מוקדם	1.5
13.....	הצמדה למדד	1.6
14.....	ביטוח משכנתא	1.7
<u>15</u> .....	<u>תמחילים ומסלולים</u>	<u>2</u>
<u>16</u> .....	<u>כללים למשכנתא רווחית</u>	<u>3</u>
<u>17</u> .....	<u>מחזור משכנתא</u>	<u>4</u>
<u>19</u> .....	<u>תהליך קבלת משכנתא</u>	<u>5</u>
21.....	המסמכים הדרושים להגשת בקשה להלוואה	5.1
22.....	קבלת אישור עקרוני	5.2
23.....	ביצוע ביטחונות	5.3
24.....	אופן קבלת התשלום	5.4
<u>25</u> .....	<u>סיכום</u>	<u>6</u>
<u>26</u> .....	<u>אודות</u>	<u>7</u>
<u>27</u> .....	<u>צור קשר</u>	<u>8</u>

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



## 1 המשכנתא ומרכיביה

פרק זה יכלול הסבר מפורט של מרכיבי הלוואת משכנתא וכיצד הם משפיעים על התשלומים לאורך כל חיי ההלוואה

משכנתא הינה מוצר פיננסי מורכב שכולל לוח סילוקין (זהו בעצם פירוט התשלומים של ההלוואה לכל תקופת הפירעון) אשר מושפע מפרמטרים רבים כמו:

- אחוז מימון
- יחס החזר
- תקופת פירעון
- הריבית
- הצמדה
- ביטוח

כאמור לעיל, יש צורך בידע רב כדי להתאים ללקוח תמהיל ומסלולים נכונים בהתאם לצרכי ולעסקה שאתה רוצה לבצע, על מנת לחסוך לך כסף רב בתשלומי המשכנתא. אתה צריך להבין את היכולות הפיננסיות שלך, מהם מקורות המימון ומה מטרת הרכישה (דיור, השקעה לטווח ארוך או אקזיט). מידע זה יקבע את התמהיל הנכון של המשכנתא עבורך וכל זאת תוך התחשבות במגבלות הרגולציה של בנק ישראל.

להלן פירוט לגבי כל פרמטר המופיע למעלה על מנת להסביר את מרכיבי המשכנתא.

### 1.1 אחוז המימון

אחוז המימון (שיעור המימון, אחוז הישענות) הינו החלק של המשכנתא משווי הנכס הנרכש. בנק ישראל מגביל את אחוז המימון לפי סוג העסקה:

- הלוואה לדיור לצורך רכישת דירה **יחידה** – 75%
- הלוואה לדיור לצורך רכישת דירה **חליפית** (משפרי דיור) – 70%
- הלוואה לדיור לצורך רכישת דירה **להשקעה** – 50%

אחוז המימון מייצג את הסיכון עבור הבנק. עקב זאת בנק ישראל דורש מהבנק להפריש הון בצד בהתאם למשקלי סיכון שנגזרים מאחוז המימון. המשמעות היא שככל שאחוז המימון גבוה יותר הבנק צריך להפריש הון גדול יותר וזה משפיע על גובה הריבית שתוכל לקבל ובהתאם לזה על תשלומי המשכנתא. כלומר, ככל שאחוז המימון גבוה יותר כך הריבית שתשלם תהיה גבוהה יותר.

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



## 1.2 יחס החזר

יחס החזר הוא היחס בין גובה ההחזר החודשי עבור המשכנתא להכנסה הפנויה שלך.

### מהי הכנסה פנויה?

הכנסה פנויה היא סך ההכנסות השוטפות בניכוי הוצאות קבועות. היא כוללת:

- כלל ההכנסות נטו משכר עבודה של הלווים שמועברות לחשבון הבנק
- הכנסה משכר דירה שמועברת לחשבון הבנק. ניתן להכיר בצורה מסוימת בשכר דירה עתידי בתנאים שהוגדרו ע"י בנק ישראל.
- תשלומי הלוואה שיתרת תקופתה עולה על 18 חודשים.
- תשלומי מזונות.
- תשלומי שכר דירה שאתה משלם במידה ואתה לא עובר לגור בנכס הנרכש.

בנק ישראל קבע את יחס החזר המקסימלי שהוא 50% מההכנסה הפנויה. בפועל הבנקים לא נותנים יותר מ-40% יחס החזר.

בנק ישראל הגדיר שמעל יחס החזר של 40% הבנק צריך להקצות משקל סיכון של 100% ובהתאם לזאת לבצע הפרשה כלכלית של מלא ערך ההלוואה. כאמור, גם לפרמטר זה יש השפעה על הריבית שהבנק יקבע להלוואה מכיוון שככל שיחס החזר גבוה יותר, כך הריבית עולה בהתאם.

**עתידי נעים**

**יעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

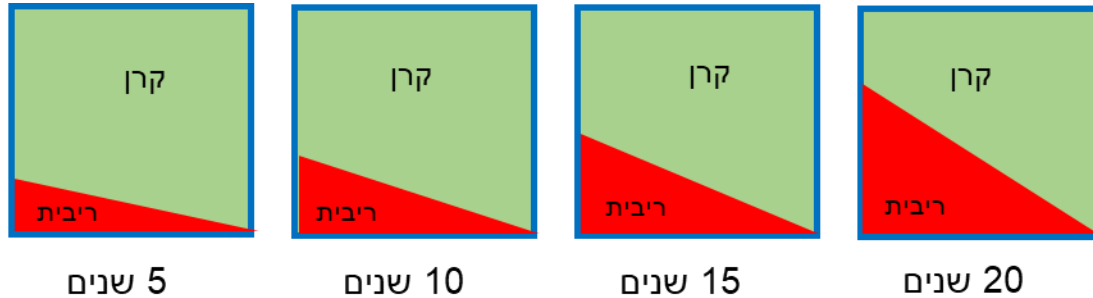
<http://www.atidnaim.com>

### 1.3 תקופת פירעון

תקופת פירעון או משך ההלוואה היא לכמה שנים פורשים את החזר ההלוואה. בנק ישראל הגביל את התקופה למקסימום 30 שנה. גם למרכיב זה יש השפעה על הריביות שיינתנו - ככל שמשך ההלוואה ארוך יותר הסיכון לבנק גדול יותר והריבית תהיה גבוהה יותר.

לוח הסילוקין המקובל בארץ למשכנתאות הינו לוח שפיצר שמייצר החזר קבוע לאורך חיי ההלוואה. המאפיין של לוח הסילוקין הזה הוא ככל שמשך ההלוואה ארוך יותר התשלומים בתחילת הפירעון הינם יותר ריבית ופחות קרן. הריבית הינה הרווח/הפרנסה של הבנק וזה נגבה בתחילת הדרך, מה שמשאיר יתרת קרן רבה לשלם בהמשך הדרך. ההשלכות של מצב זה על המשכנתא עלולות להקשות עליך הלווה בגלל הצמדת הקרן בהלוואות צמודות או יתרת קרן גבוהה לסילוק במידה ותרצה לסלק או למחזר את המשכנתא. קיצור תקופת ההלוואה ייתן ללקוח משכנתא רווחית יותר ויכול לחסוך ללווה עשרות רבות של אלפי שקלים בתשלומי המשכנתא.

באיור הבא מומחשת השפעת תקופת הפירעון על תשלומי הקרן והריבית בלוח שפיצר. ניתן לראות שככל שמשך ההלוואה ארוך יותר, החלק של הריבית בתחילת הדרך משמעותי יותר והקרן מוחזרת לאט יותר. כמובן שסך הריבית שמשולמת במשכים הארוכים גדולה יותר.



**עתידי נעים**

ייעוץ משכנתאות

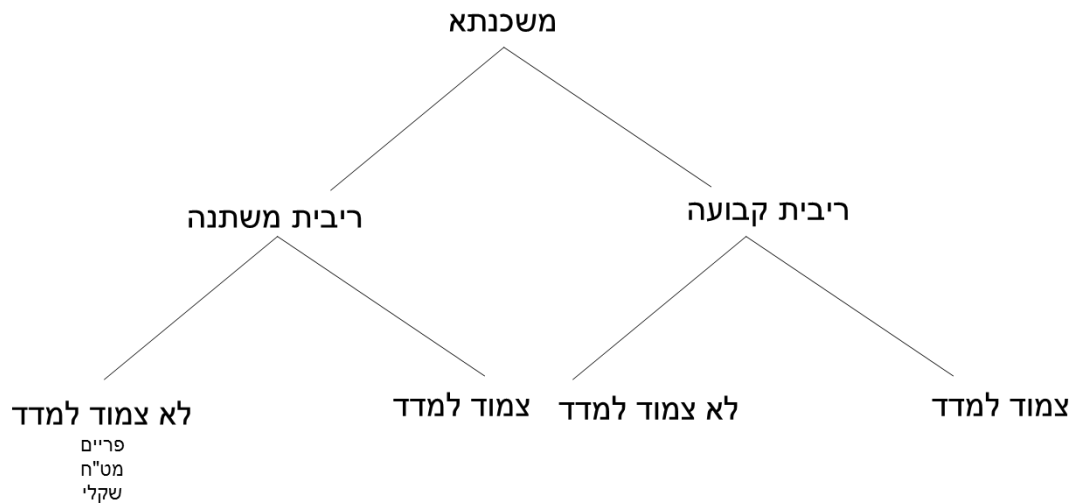
טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



## 1.4 סוגי ריביות

הריביות נחלקות לפי התרשים הבא :



סה"כ יש 6 סוגי הלוואות למשכנתא :

- ריבית קבועה צמודה למדד
- ריבית קבועה לא צמודה למדד
- ריבית משתנה צמודה למדד
- ריבית משתנה לא צמודה (פריים, מט"ח, שקלי)

### 1.4.1 הלוואות בריבית קבועה

משכנתא בריבית קבועה הינה הלוואה בריבית נקובה , קבועה וידועה מראש למשך כל חיי ההלוואה. זוהי הלוואה שאינה מושפעת מהתנאים הכלכליים בשוק. בתקופות של ריביות נמוכות כדאי לקחת מסלולים של ריבית קבועה ואז לא ניזוק מהעליות הצפויות של הריביות.

כאשר המסלול של הריבית הקבועה צמוד למדד אזי תהיה השפעה על הקרן והתשלומים החודשיים כפי שנראה בהמשך. מבחינת תמחור הריביות, הבנק יתמחר ריבית גבוהה יותר להלוואה בריבית קבועה לא צמודה (קל"צ) מאשר להלוואה בריבית קבועה צמודה. התשלום להלוואה קל"צ בהתחלה יהיה יותר גבוה מההלוואה הצמודה, אך הקרן לא גדלה עקב השפעת ההצמדה וכך גם התשלומים לא יגדלו עם הזמן. יתרון הלוואה בריבית קל"צ הינו בטווחים

**עתידי נעים**

ייעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



הארוכים. ככל שהטווח ארוך יותר תהיה הלוואה זו עדיפה על ההלוואה הצמודה וכך הלוואת המשכנתא תהיה רווחית יותר ללקוח.

במחזור הלוואות מסוג זה יתכנו קנסות פירעון מוקדם בהתאם לריבית במועד קבלת הלוואה ולריבית שתהיה במועד הפירעון (כפי שיוסבר בהמשך).

#### 1.4.2 הלוואות בריבית משתנה

הלוואות אלו ניתנות לתקופה של 4 שנים עד 30 שנה. הריבית החלה על ההלוואה תשתנה לאורך חיי ההלוואה בתחנות זמן שנקבעו במועד קבלת ההלוואה. אתה רשאי לבחור במסלול ריבית משתנה צמודה או לא צמודה. יתרונה של הלוואה בריבית משתנה היא שהריבית תהיה נמוכה יותר מהלוואות בריבית קבועה, היות והבנק מבטיח את הריבית עד לתחנה הראשונה.

הלוואות אלו הינן תנודתיות בהתאם לתחנות המוגדרות בהלוואה. תנודתיות בריבית בהלוואה ארוכה מהוות סיכון שהריביות יעלו במועדי השינוי, דבר שצריך לקחת בחשבון.

מנגנוני שינוי הריבית/עוגנים - ישנם מספר עוגנים שמשמשים מנגנון לשינוי הריבית בתחנה הקבועה, כלומר שהשינוי בריבית אינו נקבע שרירותית אלא לפי מדדים מסוימים.

- עוגן בנק ישראל (B) - בנק ישראל מפרסם כל 10 לחודש את ממוצע הריביות למשכנתא שנמכרו ב-5 הבנקים הגדולים בחודש שקדם לפרסום (זוהי גם הריבית הקובעת לעמלת פירעון מוקדם עליה נדבר בהמשך). הבנק יקבע למשכנתא ריבית המורכבת מהעוגן  $B \pm$  מרווח הבנק. המרווח נקבע ע"י הבנק בהתאם לשיקוליו לגבי טיב הלקוח, כשהמרווח נקבע בשלב אישור ההלוואה ונשאר קבוע לכל חיי ההלוואה. העוגן B הוא הפרמטר המשתנה בכל תחנה שנקבעה והוא ידוע לגבי התקופה הראשונה. הלוואה עם עוגן בנק ישראל יכולה להיות צמודה למדד בלבד.

- עוגן אג"ח - שיעור הריבית ייקבע בעת הביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי ריבית על פי ריבית בסיס (A) בתוספת מרווח קבוע כפי שיקבע בחוזה ההלוואה. ריבית הבסיס A הינה ממוצע תשואת אג"ח מדינת ישראל על פני מספר ימים בבורסה. מדובר על שני סוגי אג"ח :

1. צמודות מדד מסוג גליל.

2. לא צמודות שחר או גילון.

הלוואה בריבית משתנה, כפי שלמדת בפרק זה, תינתן בריבית נמוכה יותר מהלוואה בריבית קבועה.

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>





### למי מתאימה הלוואה בריבית משתנה כל X (לרב 5) שנים?

היא מתאימה לך במידה ואתה צופה אפשרות לפירעון מוקדם באמצעות קרן השתלמות, פיצויים שישתחררו לך בעתיד או אם אתה רוכש דירה להשקעה ורוצה לעשות אקזיט, אז אתה יכול לבצע פירעון מוקדם בתחנה שנקבעה ללא עמלת פירעון מוקדם, דבר שיכול לחסוך כסף רב.

### 1.4.3 סוגי הלוואות בריבית משתנה

#### משתנה צמודה למדד

- משתנה כל שנה עד 5 שנים לפי עוגן בנק ישראל או עוגן אג"ח (אגרות חוב)
- משתנה כל 6-7 שנים לפי עוגן אג"ח בלבד.
- חצי קבועה (תחנה אחת באמצע הדרך) לפי עוגן בנק ישראל.

#### משתנה לא צמודה למדד

- משתנה כל 5 שנים לפי עוגן אג"ח

#### הלוואות פריים

ריבית זו מבוססת על ריבית שנקבעת ע"י בנק ישראל כל יום שני האחרון של כל חודש, השינויים בריבית זו הינה לרב  $\pm 0.25\%$ . כיום (שנת 2017) ריבית זו הינה  $0.1\%$ . ריבית זו הינה מחיר הכסף שבו הבנקים לווים מבנק ישראל. עבורך הלקוח ריבית הפריים הינה ריבית בנק ישראל + מרווח קבוע של  $1.5\%$  כך שהפריים כיום הינו  $1.6\%$ . הלוואות אילו אינן צמודות למדד ועל כן הקרן תקטן כבר מהתשלום הראשון. הלוואות אלו ניתן לפרוע או למחזר כל חודש במועד הוראת הקבע ללא עמלות פירעון/קנסות.

הלוואה זאת בדרך כלל זולה מהמסלולים האחרים, אך עקב התנודתיות הרבה שלה, יש בה סיכון שהריבית יכולה להשתנות כל חודש ובמידה ותהיינה עליות ריבית יתכן שלא תהיינה אלטרנטיבות טובות לעבור אליהן. עקב ריבית התחלתית נמוכה בהלוואות אלו ביחס להלוואות אחרות, לרב לוקחים אותם לתקופות ארוכות, לכן יש צורך להבין מה תהיה השפעת עליית הריבית על התשלום החודשי.

ניקח לדוגמה הלוואה בריבית פריים ל-15 שנה. גידול של  $1\%$  בריבית יגדיל את התשלום החודשי ב- $7.2\%$ . לעומת זה הלוואה בריבית פריים ל-5 שנים ועליה של  $1\%$  בריבית תעלה את התשלום החודשי ב- $2.5\%$ .

#### הלוואה בריבית משתנה כל שנה לא צמודה (שקלית)

הלוואה ייחודית לבנק לאומי. ההלוואה משתנה בתחנות קבועות כל שנה ומתבססת על עוגן מק"מ (מלווה קצר מועד שנסחר בבורסה). תקופת הפירעון של הלוואה נע בין 4 ל-30 שנה.

## עתידי נעים

### ייעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



### הלוואה צמודה למט"ח (מטבע חוץ)

זוהי הלוואה שקלית עם ריבית ובתוספת לריבית יש הצמדה למט"ח, דולר/יורו. עוגן הריבית הוא ריבית הלייבור (L) לתקופה של 4 עד 30 שנה. הריבית משתנה כל 3 או 6 חודשים לפי ריבית הלייבור שהיא ריבית שנקבעת ע"י מספר בנקים בלונדון בתוספת מרווח קבוע לבנק. בהלוואה זו שינוי הריבית הינו חיצוני למשק ואין לנו מידע שוטף על זה. בנוסף ישנה הצמדה לשער דולר או יורו. בביצוע ההלוואה נקבע שער בסיס שאליו מתייחסת ההצמדה במועדי התשלום. לדוגמא נניח תשלומים של 1,000 ₪ צמוד לדולר ושער הבסיס הוא 4, בחודש התשלום הבא הדולר עלה ל-4.1, אזי התשלום יהיה  $1,000 * 4.1 = 4,100$ . פעם היו מגדירים רצפה לירידה בשער הדולר ולא יותר משער הבסיס, כך שהתשלום לא יכול לרדת מתחת לתשלום הראשון. רצפה זו בוטלה ע"י בנק ישראל וכיום יכולה להיות גם הצמדה שלילית שמשמעה תשלום מופחת מערך תשלומי הקרן הבסיסית.

הלוואה זו מתאימה לעובדים שמשכורתם משולמת במט"ח או שמקבלים מספיק אשל במט"ח כמו צוות אוויר של אל על, מי שיש לו נכסים מניבים בחו"ל, או מי שמעריך ששער הדולר/יורו כעת גבוה והוא צפוי לרדת.

בפירעון מוקדם של הלוואה צמודה למט"ח כדי להימנע מעמלת הפרשי שער יש להודיע לבנק יומיים לפני ביצוע הפירעון.

### הלוואות בסיכון גבוה

הלוואות שתדירות השינוי שלהם קטן מ-4 שנים כמו פריים וצמודות מט"ח. הן הוגדרו על ידי בנק ישראל כהלוואות בסיכון גבוה ולכן הוגבלו למקסימום של 1/3 מהיקף המשכנתא. הלוואה יכול לבצע מגוון שינויים ללא קנסות (עמלת פירעון מוקדם) בהלוואה משתנה במועד התחנות הקבועות:

- סילוק מלא
- סילוק חלקי
- מחזור באותו בנק
- מחזור בבנק אחר
- לשנות מסלול
- לשנות תקופה
- לשנות עוגן
- לשנות מרווח

## **עתידי נעים**

### **ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>



#### 1.4.4 הלוואות גישור וגרייס

הלוואות אלו באות לתת מענה לצרכים מסוימים שלך הלווה כדי להקל עליך בתשלומי המשכנתא.

##### • הלוואת גרייס

מסלול המאפשר לך דחייה של תשלומי המשכנתא בכמות של מספר חודשים הדרושה לך לדוגמא עקב תשלומי שכר דירה שוטפים עד לקבלת הדירה שרכשת וזאת במטרה להקל עליך את התשלומים השוטפים. ישנה הלוואת גרייס מלא שבמסגרתה בתקופת דחיית התשלומים אתה לא משלם כלום והריבית שנצברת על תקופת הדחייה מתווספת לקרן ותשלומי ההלוואה מחושבת על הקרן והריבית שנצברה ליתרת הזמן של ההלוואה. ישנה הלוואת גרייס חלקי והיא זו שמקובלת על הבנק, במסגרתה אתה תשלם את הריבית עבור ההלוואה למספר חודשי הדחייה ולאחר מכן מחושבים תשלומי הקרן והריבית ליתרת משך ההלוואה.

##### • הלוואת גישור

זוהי הלוואה שנפרעת בתשלום חד פעמי בסוף התקופה (אורך התקופה הינו עד 3 שנים). ישנו גישור מלא שבו התשלום בסוף התקופה כולל קרן + ריבית + הצמדה (במידה והלוואה צמודה למדד) או גישור חלקי שבו תשלום הריבית נעשה באופן שוטף כל חודש ובסוף התקופה משולמת הקרן + הצמדה (במידה וההלוואה צמודה). מטרת הלוואה זו הינה לאפשר לך להקטין את נטל התשלומים של המשכנתא ומתבססים על סכום כסף כמו קרן השתלמות או חיסכון אחר שצפוי להשתחרר בעתיד.

**חשוב** לך לדעת שיש אפשרות לקחת הלוואות הנ"ל וזאת על מנת להקל עליך בתשלומי המשכנתא במצבים שונים. שילוב הלוואת גישור אם אפשרי יכול לאפשר בניית תמהילי הלוואה רווחיים יותר ללקוח, לדוגמא ע"י קיצור משך של מסלולי הלוואה ארוכים.

**עתידי נעים**

**יעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



## 1.5 עמלת פירעון מוקדם

עמלה זו, כשמה כן היא, עמלה במקרה של פירעון מוקדם/מחזור של המשכנתא. היא מורכבת מכמה תתי עמלות:

- עמלה תפעולית בסך 60 ₪.
- עמלת אי הודעה מוקדמת - 0.1% מיתרת הקרן לסילוק, לדוגמא על 600,000 ₪ העמלה היא 600 ₪ (שוות ערך לעמלת שמאי בסיסית או פרמיה לביטוח מבנה לשנה).
- עמלת מדד ממוצע - זוהי עמלה שנגבית בסילוק מוקדם של הלוואה צמודה למדד במידה ומבוצעת בין 1-15 לחודש לפני פרסום המדד האחרון. העמלה היא מחצית ממוצע המדד ל-12 החודשים האחרונים מוכפל ביתרה.
- עמלת היוון - נובעת מחישוב של הבנק באיזה מחיר הוא יכול למכור כעת את הכסף המוחזר, בהשוואה למחיר שהוא קיבל בהלוואה שעליה מבקשים מחזור. במידה והריבית של הלוואות כאלה במשק גדול יותר מריבית הלוואה אזי אין קנס/עמלת היוון ובמידה והריביות במשק נמוכות מהריבית על הלוואה אזי יש עמלת היוון שנובעת מהפרש הריביות. על עמלת ההיוון יש הנחות שהבנק צריך לתת בהתאם לוותק של הלוואה. עד 3 שנים אין הנחה, בין 3 ל-5 שנים 20% הנחה, מעל 5 שנים 30% הנחה. בתדפיסי הבנק מופיע עמלת היוון לאחר ההנחה.

**עמלת פירעון מוקדם היא לא גזרה משמיים. ע"י תכנון נכון של תמהיל הלוואה שמתאים לצורכי הלקוח ולעסקה שהוא עושה ניתן לבחור מסלולים שימזערו את הקנסות. גם אם יתווסף קנס לפירעון או למחזור של משכנתא קיימת צריך לבדוק כדאיות המחזור על מנת לחסוך כסף רב בתשלומי המשכנתא.**

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

**טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com**

**<http://www.atidnaim.com>**

## 1.6 הצמדה למדד

בפרק זה נלמד כיצד משפיעה ההצמדה למדד על הלוואת משכנתא. אמחיש את העניין באמצעות דוגמא.

לקוח לקח הלוואה של 800,000 ₪ בריבית קבועה צמודה למדד בשיעור של 4% ל-30 שנה, נניח מדד של 3% לשנה שזה בקרוב שיעור מדד של 0.25% לחודש. במשכנתא של 800,000 ₪ עם 4% ריבית ל-30 שנה, ההחזר (באמצעות מחשבון משכנתא) יהיה 3,786 ₪ לחודש הראשון, החזר הקרן יהיה 1,167 ₪ והריבית 2,618 ₪. השפעת ההצמדה למדד על ההלוואה תיראה כך:

1 חודש		2 חודש			
800,000	0.25%+	802,000	1 חודש	קון	
3,786		3,795	2 חודש	ריבית	
			800,000	802,000	יתרת חודשים
			4%	4%	תשלום חודשי
			360	359	
			3,786	יגדל	

כפי שאנו רואים למעלה ההצמדה למדד גורמת לקרן להתנפח בכל חודש עוקב. מצד שני הזמן הנותר לתשלום הולך וקטן ובהכרח גם התשלום החודשי ילך ויגדל. **מנגנון זה של השפעת המדד לא מוצג בלוח הסילוקין של הבנק מכיוון שהמדד אינו ידוע**, אך חשוב לקחת אותו בחשבון וניתן לראות את השפעת ההצמדה לאורך חיי ההלוואה עם תוכנות סימולציה מתאימות. לצורך המחשה נראה מה קורה להלוואה שבדוגמא על פני שנה אחת.

- בשנה הראשונה שילם הלווה **בסה"כ** 12 פעם 3,786 ש"ח, שזה כ-45,000 ₪.
- בגין ריבית שילם 12 פעם 2,500 שזה 30,000 ₪.
- בגין הקרן שילם 15,000 ₪.
- בסוף השנה היתרה לתשלום ללא הצמדה תהיה  $800,000 - 150,000 = 785,000$
- הצמדה של 3% מדד על הקרן,  $3\% * 800,000 = 24,000$
- יתרת הקרן אחרי שנה בפועל תהיה  $785,000 + 24,000 = 809,000$  ₪.

**עתידי נעים**

ייעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



## 1.7 ביטוח משכנתא

הבנקים מחייבים אותך כלווה המשכנתא לבטח את הנכס המשועבד להלוואה בביטוח לרעידת אדמה, אש ומים ולבצע ביטוח חיים ללווים על סכום ההלוואה לטובת הבנק. זוהי הוצאה נוספת שצריך לקחת בחשבון הכולל.

במידה והלווה לא יבצע ביטוחים אלו באופן עצמאי, הבנק יעשה זאת באמצעים שלו ויחייב את הלקוח בעלויות הביטוח. עלויות אלו יתווספו לתשלומי המשכנתא, דבר שאנו רוצים להימנע ממנו. חשוב לבצע בדיקת עלויות אצל מספר סוכנים/חברות ביטוח על מנת לקבל את ההצעה הטובה ביותר לכל תקופת ההלוואה.

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>



## 2 תמהילים ומסלולים

הלוואת משכנתא הינה תמהיל של מספר מסלולים שמרכיבים את ההלוואה כולה. ניתן לתכנן תמהילים שונים בהתאם לצרכיך ויכולותיך ובהתאם לעסקה.  
בנק ישראל הגדיר מספר כללים שקובעים מסגרת לתמהיל המסלולים המותרים :

- לפחות 1/3 מסך ההלוואה יהיה בריבית קבועה
- לא יותר מ-2/3 מערך ההלוואה יהיה בריבית משתנה
- כאשר מרכיב המשתנה עם תדירות שינוי של עד 4 שנים (שהוגדרו כהלוואות בסיכון גבוה) לא יעלה על 1/3 מערך ההלוואה

הרכבת התמהיל הנכון בהתחשב ביכולת ההחזר שלך יכולה לחסוך לך כסף רב בתשלומי המשכנתא וזאת על ידי ניתוח היכולות הפיננסיות שלך, האם יש לך כסף שעומד להשתחרר ועוד מרכיבים שונים. לאחר הערכה זאת ניתן לתכנן עבורך בתמהיל מסלול של הלוואת גישור שיכולה לשפר את מרכיבי התמהיל לטובתך, כך שתוכל לחסוך לך כסף רב לאורך חיי המשכנתא.

**תמהיל המשכנתא הוא הדבר הכי חשוב בתכנון המשכנתא החדשה או במחזור משכנתא קיימת, לפני ריביות וכל דבר אחר שהוזכר לעיל, תמהיל נכון ייתן לך את החיסכון הכי גדול לאורך חיי המשכנתא תוך כדי הקטנת חשיפתך לסיכונים עתידיים עקב שינוי בסביבה הכלכלית**

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

**טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com**

**<http://www.atidnaim.com>**



### 3 כללים למשכנתא רווחית

- **קיצור תקופת ההלוואה** הוא הגורם החוסך הגדול ביותר. עוצמת קיצור התקופה גדולה פי כמה מהורדת ריבית. כשתקופת הלוואה מתקצרת, נהנה הלווה גם מהפחתת ריבית.
- **בחירת מסלולים מיטביים** - הפחתת מסלולים צמודים בשילוב הלוואות גרייס וגישור בהתאם ליכולת ההחזר בשלבי החיים השונים.
- פרישת ההלוואה הזולה ביותר לתקופה ארוכה יותר - ברוב המקרים הלוואה בריבית פריים (מוגבלת ל-1/3 מסך ההלוואה).
- בניית תמהיל בהתאם ליכולת ההחזר המרבית שלך על מנת להביא את ההלוואה לעקומת שפיצר אידיאלית.

ליועץ משכנתאות עצמאי, יש את הידע הנדרש בתחום, את הכלים והתוכנות לבחון ולתכנן את המשכנתא המיטבית והמתאימה ביותר

**עתידי נעים**

ייעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>





## 4 מחזור משכנתא

בנק ישראל מחייב את הבנקים לאפשר לך לבצע סילוק או מחזור הלוואות בבנק שבו ביצעת את ההלוואה או בכל בנק אחר. הבנק מחויב על פי בקשתך להוציא דו"ח יתרות לסילוק שכולל את פרטי ההלוואה, יתרות לסילוק, עמלות פירעון (קנסות), החזר חודשי, מדדים והצמדות וכו'. כדאי לך מאוד לבחון את נושא מחזור המשכנתא ברצינות, היות שאפשר לחסוך עשרות אלפי שקלים בתשלומי המשכנתא העתידיים בביצוע המחזור. הקנסות הרשומים בדו"ח לא צריכים להרתיע אותך מלבדוק את נושא המחזור מכיוון שהרבה פעמים ולמרות הקנסות ניתן להרוויח הרבה כסף.

בתכנון המחזור יש לבחון מספר דברים :

- המצב הפיננסי העדכני שלך.
- מהן יכולות ההחזר שלך.
- האם יש לך כספים שמתוכננים להשתחרר ואפשר לקחת אותם בחשבון לתכנון התמהיל החדש.
- האם יש לך אפשרות להגדיל את התשלום החודשי ואז לקצר את משך ההלוואה, דבר שיגרום לחיסכון גדול מאוד בתשלומים העתידיים.
- בדיקת המסלולים והתמהילים בהתאם למצב הפיננסי הנוכחי שלך - מעבר לקיצור משך ההלוואה יש לבדוק האם המסלולים הקיימים טובים או גרועים ובהתאם לזאת לבחור מסלולים עדיפים כפי שהוסבר קודם בכללים למשכנתא רווחית.

מה אפשר להרוויח ממחזור משכנתא?

- להקטין את ההחזר החודשי שלך ולהשאיר את תקופת הפירעון.
  - לקצר לך את משך המשכנתא ולהשאיר את ההחזר החודשי כמות שהוא.
  - להישאר עם אותו החזר חודשי ואותה תקופת פירעון ולקבל מזומן ביד.
- ניתן דוגמא שמבהירה את האמור לעיל :
- נלקחה הלוואה של 160,400 ₪ ל-30 שנה בריבית קבועה צמודה של 6.5%. לאחר 14 שנה היתרה לסילוק היא 186,400 ₪ (כולל 26,705 ₪ עמלת פירעון מוקדם) והחזר חודשי נוכחי של 1,390 ₪.
- מה אפשר להרוויח ממחזור ההלוואה?
- הקטנת ההחזר החודשי ל-1,248 ₪ ולהשאיר את משך ההלוואה ל-16 השנים שנותרו.
  - הקטנת יתרת תקופת התשלום ל-13 שנה והשארית החזר החודשי על 1,390 ₪.
  - להמשיך לשם 1,390 ₪ למשך 16 שנה, יתרת הקרן לתשלום תגדל ל-206,400 ותקבל 20,000 ₪ לחשבון.

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



אם כך, מה שיש לעשות אם יש לך משכנתא שאתה כבר משלם מספר שנים ואתה רוצה להרוויח כסף, זה לבקש מהבנק שיוציא לך דו"ח יתרות לסילוק, בדוק אם יתרת הקרן גדלה או קטנה למרות שכבר שילמת הרבה כסף לבנק, אל תחשוש מהקנס המובנה בדו"ח יתרה לסילוק, כי למרות זאת יש אפשרות למחזר ולהרוויח, אם אתה לא יודע ולא מרגיש בטוח לעשות זאת לבד אתה יכול לפנות ליועץ משכנתאות חיצוני שיעזור לך בבדיקת כדאיות המחזור ובביצועו.

## **אין צורך לחכות שהתשלום החודשי יגיע לסכומים שיכאיבו לך כדי לבדוק מחזור משכנתא**

יועץ המשכנתאות העצמאי, אשר מחויב לך בלבד ומכיר היטב את הנושא לעומק, יודע לקרוא ולהבין את דו"ח היתרות לסילוק ויש לו את הכלים לבצע בחינה של תמהילים חדשים מול התמהיל של המשכנתא המיועדת למחזור. היועץ יכול לתת לך הערכה טובה לכדאיות המחזור והרווח שאתה יכול לקבל בביצוע מחזור המשכנתא.

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>



## 5 תהליך קבלת משכנתא

בבואך לבנק לקבל הלוואת משכנתא, הבנק בוחן 3 פרמטרים : הלקוח, רישום הבטוחה, והעסקה. אם אחד הפרמטרים לא מספיק טוב, התיק נחשב לא תקין וישפיע על אופן מתן המשכנתא.

### הלקוח

הבנק בודק את מעמדך בהיבט השתכרות, כלומר, האם אתה שכיר, עצמאי, בעל חברה או אברך. בהתאם לזאת הוא בודק את יכולת ההחזר שלך על סמך הכנסותיך השוטפות והוצאותיך כפי שהוסבר קודם. בנוסף הבנק בודק את היסטוריית האשראי שלך, ע"י שאילתת אשראי צרכני שבודק בין היתר האם אתה לקוח מוגבל או היית לקוח מוגבל, האם יש אינדיקציה לבעיות של החזר תשלומים, חזרת צ'קים עקב חוסר כיסוי, האם יש הוצאה לפועל או עיקולים נגדך וכו'.

### הבטוחה

הנכס שאתה רוכש או מתכוון לרכוש. הבנק מצפה לראות שיש זיהוי ודאי של הנכס ואם יש בעיות רישום משפטי של הנכס. בארץ ישנם הרבה נכסים שלא רשומים בטאבו בגלל כל מיני בעיות בירוקרטיות. דירה שרשומה בפנקס הבתים המשותפים (גוש, חלקה ותת חלקה) זה המצב המועדף על הבנק היות ובמצב זה יש רישום בעלות של הנכס והבנק יכול לרשום משכנתא כנדרש. במקרים אחרים שיש זיהוי ודאי של הנכס אך לא רשום בפנקס הבתים המשותפים, יש רישום הערת אזהרה במקום הבעלות, זכות חלשה יותר מאשר רישום משכנתא. ישנם מקרים שלא ניתן לזהות בצורה ברורה את הנכס ובמקרים אלו יהיה קשה מאוד או בלתי אפשרי לקבל משכנתא.

### העסקה

במסגרת בדיקת העסקה, הבנק בודק את מאפייני העסקה, לדוגמא :

1. **עסקת יד ראשונה מקבלן עם ליווי בנקאי** - לבנק שנותן הלוואה יותר קל היות והוא יקבל ערבות של הבנק המלווה.
2. **עסקה מקבלן ללא ליווי בנקאי** - כאן אין הגנה על התשלומים והבנק לא שש לתת משכנתא ברכישות מסוג זה. הבנק יבקש לקבל מהקבלן מסמכים רבים כמו : היתר בניה, תכניות, תוכנית עסקית וכו'. לרוב תנאי ההלוואה ברכישה כזו יהיו פחות טובים ללווה.
3. **עסקת יד שניה רגילה** - בעסקה כזו כאמור בסעיף הבטוחה, הבנק יבדוק כיצד רשום הנכס והאם הוא יכול לרשום עליו משכנתא או רק הערת אזהרה. ישנם נכסים שזיהוי

## עתידי נעים

### ייעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



הנכס לא ברור ויהיה קשה לקבל עליהם משכנתא. במקרה כזה דרושה עבודת בילוש לזיהוי הנכס.

4. **עסקה במשפחה** - בעייתית מבחינת הבנק. יינתנו ריביות של הלוואה לכל מטרה גבוהות מריביות לדיור. הבנק מגביל את אחוז המימון ל-60% וידרשו מהמוכר הוכחות שיש לו נכס נוסף בבעלותו או נכס בתהליך רכישה. ישנם בנקים שידרשו העברת בעלות מלאה לפני מתן הכסף. בנוסף, הבנק יבצע בדיקת אשראי צרכני למוכר ולקונה.

5. **רכישה בשטחים** – רישום נדל"ן מעבר לקווי 67 שונה מזה שבארץ מכיוון שחלק גדול מהנכסים רשומים במנהל האזרחי ואלו שעל אדמות פרטיות רשומים בטאבו הירדני בבית אל (צריך לבדוק שהבנק מסכים לתת הלוואה לנכס הרשום בטאבו הירדני). בישובים גדולים כמו קצרין, אריאל, מעלה אדומים לרב אין בעיה לקבל משכנתא באופן רגיל וזאת לעומת ישובים פחות מרכזיים כמו אורנית, ביתר עילית וכו' שבהם הבנקים לא יתנו יותר מ-70% ואפילו 60%. בישובים בעייתיים מבחינה ביטחונית כמו חברון וישובים קטנים מאוד אחוז המימון עלול לצנוח ל-45%.

6. **עסקאות בקיבוצים** גם הן בעיתיות מכיוון שרישום הנכסים לא ברור ויקשה מאוד על קבלת משכנתא. אלו תהליכים ארוכים שצריך לערב בהם את מזכיר הקיבוץ וכו'.

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>



## 5.1 המסמכים הדרושים להגשת בקשה להלוואה

### לכל הלקוחות :

- ת.ז כולל ספח (עדכנית בלבד) של כל הלווים.
- תדפיסי תנועות עו"ש מכל חשבונות הבנקים של שלושת החודשים האחרונים.
- הוכחה על הכנסות נוספות ככל שישנן (הערכת שמאי שכר דירה).
- חוזה מכר + אישור זכויות של הנכס שישועבד לטובת הבנק (נסח טאבו, אישור זכויות מינהל מקרקעי ישראל, אישור זכויות חברה משכנת).
- דוח יתרות לכל ההלוואות.

### שכיר: (בנוסף לנ"ל)

- שלושה תלושי שכר אחרונים.

### שכיר בעל חברה: (בנוסף לנ"ל)

- טופס 106 לשנתיים אחרונות עם חתימת רואה חשבון.
- שלושה תלושי שכר אחרונים.
- שומת מס אישית שנתיים אחרונות.

### עצמאי : (בנוסף לנ"ל)

- שומת מס שנה האחרונה העדכנית ביותר.
- אישור רואה חשבון על הכנסות על התקופה שאין עליה עדיין שומת מס (על פי נוסח הבנק).

### למחזור משכנתא (נדרש בנוסף)

- דו"ח יתרות עדכני למשכנתא.
- התנהלות משכנתא שנתיים אחרונות.

## עתידי נעים

### ייעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



## 5.2 קבלת אישור עקרוני

אישור עקרוני משמעו שהבנק בדק את הבקשה שלכם ואת היסטוריית האשראי שלכם, והסכים לאשר על סמך בחינת הכנסותיכם את גודל האשראי כפי שמצוין באישור. קיימים שני סוגי אישורים:

### אישור עקרוני מותנה

זהו אישור עקרוני של הבנק לתת משכנתא על בסיס הצהרות הלקוח על הכנסותיו ועל מצבו הפיננסי.

במקרה זה הבנק מאשר את הבקשה עד לקבלת הוכחות כי כל המוצהר הינו נכון. כלומר הבקשה מאושרת בתנאי המצאת כל המסמכים הנדרשים להוכחת הכנסות והצגת רישום הנכס שעתיד לשמש כבטוחה לבנק.

### אישור עקרוני מלא

אישור שניתן לאחר הגשתכם לבנק את מלוא המסמכים הנדרשים ועל סמך מסמכים אלה הבנק אישר את הבקשה. למעט מקרים חריגים (המבקשים איבדו את עבודתם, חשבונם הוגבל או נכנסו לתהליך של פשיטת רגל) אישור זה הוא למעשה אישור סופי.

### מה כולל האישור העקרוני

- אישור על סכום ההלוואה
- מסלולי ההלוואה
- הריבית בכל מסלול
- ההחזר החודשי

### שמירת תנאים

#### אישור האשראי:

כיום הבנקים שומרים ללקוח את הזכות לבצע את ההלוואה חודש עד חודש וחצי (תלוי בבנק) מיום האישור העקרוני. לאחר מכן האישור פג תוקף ונדרש להגיש את כל מסמכי ההכנסה שנית.

#### ריבית המשכנתא:

ע"פ הוראות בנק ישראל הריבית נשמרת לתקופה של 24 יום

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>



### 5.3 ביצוע ביטחונות

לפני ביצוע המשכנתא הבנק ידרוש ממך להמציא לו ביטחונות עבור הכסף שהוא מלווה. מהם הבטחונות אותן דורשים הבנקים למשכנתאות מלקוחותיהם בעת לקיחת משכנתא?

- רישום שעבוד בלשכת רישום המקרקעין \ מנהל מקרקעי ישראל
- רישום שעבוד בפנקס חברה משכנת (ככל שישנה כזו)
- רישום משכון זכויות ברשם המשכונות
- ביטוח חיים - המבטח את כל אחד מהלווים
- ביטוח נכס - המבטח את הנכס המשועבד לבנק
- ייפויי כוח נוטריוני בלתי חוזר מאת הלווים לזכותו של הבנק
- אישור מאת המוכרים על ההון העצמי שכבר שולם להם מאת הקונה (בעסקאות רכישה בלבד)
- כתב התחייבות לרישום משכנתא מאת המוכרים (בעסקאות רכישה בלבד)
- הצהרה על מצבו של הלווה מבחינת נדל"ן שבבעלותו (דירה יחידה, דירה חלופית או דירה להשקעה)

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>



## 5.4 אופן קבלת התשלום

הוראות ניהול בנקאי תקין 451 הינן כלליות ומציינות שעל הבנק למשכנתאות להעביר את תשלום המשכנתא למוכר הנכס. אפרט כאן עבורכם כיצד מתבצע התשלום :

### ברכישה מקבלן יז ראשונה

כספי המשכנתא המועברים אינם משולמים ללווה או לקבלן עצמו. על הקבלן להמציא ללווה פנקס שוברים מאת הבנק שמלווה אותו. הבנק של לוקח המשכנתא ישלם את השוברים הללו. בהלוואות אלו משולמים למעשה כספי המשכנתא לחשבון הליווי של הקבלן כנגד תשלום שוברים המהווים ערבות לפי חוק המכר ומבטחים את הלווה.

### ברכישה נכס יז שנייה

כספי המשכנתא ישולמו לפקודת המוכרים ע"פ מספר חשבון שהם ממציאים לבנק של מקבל המשכנתא.

### ברכישת יז שנייה - החזר הון עצמי

לעיתים לקוחות רוכשים נכס במזומן. לאחר זמן קצר הם מבינים שבעצם היו צריכים לקחת משכנתא (הם צריכים עוד כסף לשיפוץ או מי שעזר להם זקוק לכסף חזרה). במקרים מסוימים ניתן להוכיח לבנק שזה עתה נרכש נכס במזומן והלווים בעצם מבקשים עזרה בהחזר של חלק מההון העצמי אליהם. במקרה נדיר זה תשלום המשכנתא יועבר ישירות ללווים .

### בהלוואות למטרת בניה

בהלוואה זו הכסף ישוחרר במנות ללווים כנגד הצגת שמאות המוכיחה התקדמות בבניה והשקעת כספים בנכס הנבנה (נדרשות מספר שמאויות למספר שחרורים).

### בהלוואות לבניה הכוללות רכישת קרקע מהמנהל

בהלוואה זו הכספים הראשונים שישוחרר הבנק יהיו לתשלום שוברי המנהל (קרקע ופיתוח למועצה המקומית) ולאחר מכן כפי שהזכרתי מעלה, תשלום בשלבים כנגד הוכחה על התקדמות הבניה.

### בהלוואה לשיפוצים

בהלוואה זו הכסף ישוחרר בדרך כלל בשתי מנות ללווים. מנה ראשונה להתחלת השיפוצים ומנה נוספת עם המצאת שמאות שהשיפוץ אכן התקדם (נדרשות מספר שמאויות למספר שחרורים).

### בהלוואה לכל מטרה

ההלוואה משוחררת במנה אחת לפקודת הלווים.

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>





## 6 סיכום

- במדריך למשכנתא הרווחית למדת לעומק מהי משכנתא, מהם הפרמטרים המרכיבים משכנתא וכיצד כל פרמטר משפיע על תשלומי המשכנתא.
- למדת כיצד לרתום את הידע של השפעת הפרמטרים השונים על תשלומי ההלוואה ולבחור בתמהיל המתאים לצרכיך ולעסקה שאתה מבצע.
- למדת את המסלולים השונים של ההלוואות, את היתרונות והסיכונים הטמונים בהם ולאיזה מטרה הם מתאימים.
- למדת מה הן הלוואות גישור וגרייס וכיצד הן יכולות לעזור לנו לבנות תמהיל רווחי. ראית מהם הכללים לבניית משכנתא רווחית.
- למדת מהו מחזור משכנתא והכרת בחשיבותו להשגת חיסכון גדול מאוד בתשלומי המשכנתא.
- קיבלת סקירה מקיפה לתהליך קבלת משכנתא בבנק וכיצד צריך להתכונן בתהליך בקשת ההלוואה ומה תצטרך לבצע לאחר אישורה. למדת מה הבנק בודק בבואו לאשר את ההלוואה.

**הצעד הבא** — אם אתה לווה חדש שעושה צעדיך הראשונים ברכישת נכס וצריך לקחת משכנתא או שאתה לווה וותיק שיש לך כבר משכנתא והתשלומים מכבידים וכואבים ורוצה להפוך את המשכנתא שלך לרווחית אתה מוזמן ליצור איתי קשר (פרטי קשר בהמשך) ולקבל יעוץ מקצועי וליווי בכל התהליך מהתכנון, הכנת הניירת הדרושה וניהול מו"מ עם הבנקים עד לקבלת ההלוואה. מתחייב להיות אתך ובשבילך בהשגת יעד החיסכון.

**זכור שאתה עושה את אחד הצעדים החשובים והמשמעותיים ביותר בחיך**

**עתיד נעים**

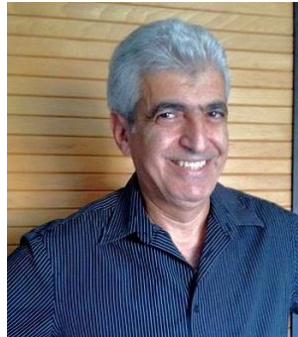
יעוץ משכנתאות

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: ezranaim@gmail.com

<http://www.atidnaim.com>

## עתיד נעים - יעוץ משכנתאות

בראשות נעים עזרא, תואר שני במנהל עסקים ומוסמך ליעוץ משכנתאות.



אני נותן שירותי יעוץ וליווי לקבלת משכנתאות חדשות ולמחזור משכנתאות קיימות.

לאור הניסיון האישי שלי ושל חברים ובני משפחה **בתשלומי משכנתא כואבים**, רבים מאיתנו משלמים שנים על גבי שנים ובבדיקה של היתרה הבלתי מסולקת מתברר שלא רק שהיתרה לא ירדה, אלא שהיתרה עלתה!

תופעה זו של תשלומי יתר לבנקים על הלוואות משכנתא הביאה אותי להחלטה שזהו תחום שאני צריך ללמוד על מנת לעזור לך הלווה לתכנן משכנתא שמתאימה לך, לצרכיך וליכולות התשלום שלך ולבחור עבורך את תמהיל המשכנתא הטובה ביותר שתחסוך לך כסף רב.

במסגרת הכשרתי זו למדתי את כל נבכי המשכנתא למרכיביה השונים - ריביות, מסלולי הלוואות, הוראות בנק ישראל בנושא משכנתאות, מקרקעין בישראל וצורת רישום נכסים, בעיות אשראי צרכני ומגבלותיהן, סוגיות במחזור משכנתאות וכו'. בידע שרכשתי אני יכול לעזור לך לעבור את כל תהליך רכישת הדירה וקבלת משכנתא בצורה חלקה ועם חסכון משמעותי בתשלומי המשכנתא.

מטרת השירות הינה לעזור לך לקחת הלוואות לצורך רכישת דירה או למחזור משכנתא. היעוץ והליווי כוללים תכנון וביצוע של הליך ההלוואה המיטבית בהתאם לצרכיך ועל מנת לחסוך לך כסף רב במשך תקופת ההלוואה.

תחום זה הוא מורכב ועלול להיות מסובך ללקוח מן השורה. יעוץ בנושא המשכנתא יכול לחסוך טרחה רבה וכסף רב. אשמח לעמוד לשירותך.

**במסגרת מחזור משכנתא בחינת דוח פירעון הלוואה של הבנק ובחינת כדאיות המחזור יעשה בחינם.**

**עתיד נעים**

**יעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>



8 צור קשר

מייל - [contact@atidnaim.com](mailto:contact@atidnaim.com)

כתובת האתר - [www.atidnaim.com](http://www.atidnaim.com)

טלפון - 053-6064150

מדיה חברתית - עתיד נעים ב- Facebooks

**עתיד נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>



## © כל הזכויות שמורות

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט, לתרגם, לאחסן במאגר מידע או להפיץ ספר זה או קטעים ממנו בשום צורה ובשום אמצעי, אלקטרוני, אופטי או מכני (לרבות צילום, הקלטה, אינטרנט ודואר אלקטרוני), ללא אישור בכתב מהמוציא לאור

**עתידי נעים**

**ייעוץ משכנתאות**

טלפון: 053-6064150 דוא"ל: [ezranaim@gmail.com](mailto:ezranaim@gmail.com)

<http://www.atidnaim.com>