

## הmeshcntha

קורס השקעות נדל"ן

אופיר רודן

054-4776666

[offir@gsnequities.com](mailto:offir@gsnequities.com)

# מה בתפריט?

- **מבוא**
- **קריטריונים לקבלת המשכנתא**
- **מבנה הלוואה – לוחות סילוקין**
- **أسلולי הלוואה**
- **בנייה תMahיל הלוואה נכון**
- **רכישת נכס ללא הון עצמי**



# מבוא

**משכנתא** - שעבוד נכון מקרקעי

**ריבית** - מחיר הכספי

# קריטריונים לקבלה משכנתא

<b>אחווד מימון</b>	נכו יחיד – כל נכו נוסף – נכוס קיים לכל מטרה – משפרי דירות – עד % 33%-40% מגובה השכר נטו
<b>יחס החזר</b>	
<b>עו"ש</b>	התנהלות תקינה – 3 חודשים אחרונים
<b>גיל</b>	תום הלוואה – לא יותר מגיל 75
<b>איתנות פיננסית</b>	טובה – אין הלוואות "מעיקות", ותק בעבודה וכיוב.

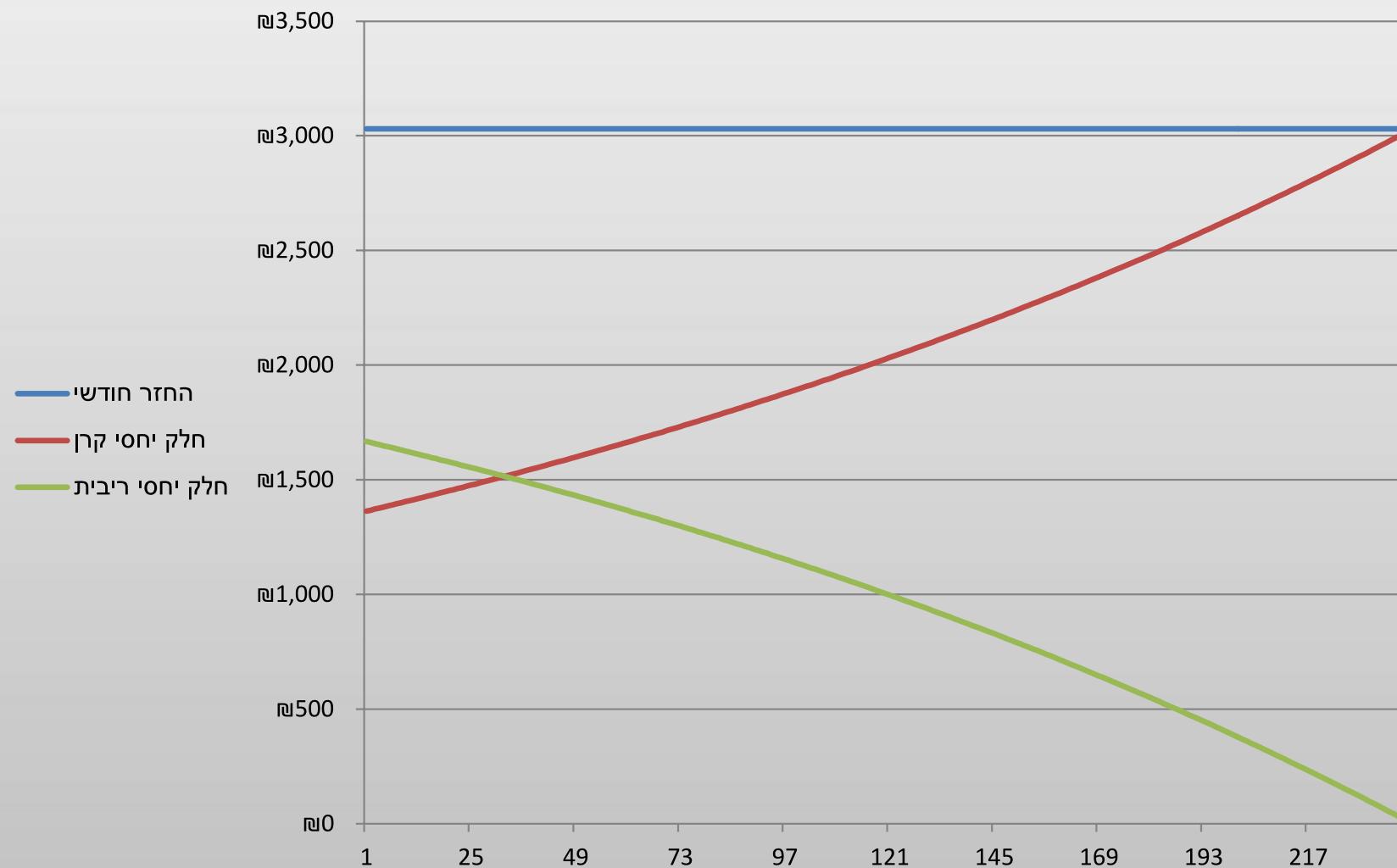
# לוח סילוקין - שפייצר

חודש חדש	חודש ריבית	חודש קרן	יתרת הקרן	חודש
3,030	1,667	1,363	500,000	1
3,030	1,662	1,368	498,637	2
3,030	1,658	1,372	497,269	3
3,030	1,653	1,377	495,896	4
3,030	1,648	1,382	494,520	5
3,030	1,004	2,026	299,264	120
3,030	10	3,020	3,030	240

גובה ההלוואה	500,000
תקופה	20 שנה
ריבית سنوية	4%

# לוח סילוקין שפיצר

## ההחזר החודשי



# הלוואת גרייס...

**גראיס = חסד**  
**בהלוואה מסוג "גראיס" הקאן תשולם בסוף תקופת ההלוואה.**

**גראיס חלקי** – הריבית תשולם חודש בחודשו ואילו הקאן תשולם במלואה בסוף התקופה.  
**לאורר תקופת ההלוואה, יתרת הקאן תהיה זהה, למעט הצמדות.**

חודש	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ריבית		0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
תזרים	+100,000	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-100,500

גובה ההלוואה	100,000	תקופה
	שנה	
	6%	ריבית שנתית

# מסלול הלואה המשכנתא

# מסלול לימודי כלואאת המשכניתא

ריבית קבועה לא צמודה



ריבית קבועה צמודה



ריבית משתנה



פריים



€ / \$



# ריבית קבועה לא צמודה

ה haloואה **היחידה** בה לוח הסילוקין ידוע לאורך כל התקופה.  
**ההחזר החדש זהה לאורך כל חי ההלוואה.**

ריבית קבועה  
אין הצמדה

## חרונות:

- ¤ ריבית גבוהה
- ¤ החזר חודשי גבוה
- ¤ עמלת פרעון מוקדם

## יתרונות:

- ✓ וdaeות מלאה
- ✓ קרן ההלוואה יורדת כל חודש

# ריבית קבועה לא צמודה

במידה וניתן לעמוד בהחזר החודשי, רצוי לקחת חלק נכבד מההלוואה במסלול זהה.

**תקופת הלוואה קצרה יותר = ריבית נמוכה**

נתוני ריבית נכון ליום 2018

עד שנה	1-5 שנים	5-10 שנים	10-15 שנים	15-20 שנים	20-25 שנים	מעל 25 שנה
<b>3.96</b>	<b>3.12</b>	<b>3.57</b>	<b>4.01</b>	<b>4.26</b>	<b>4.52</b>	

[לינק לריבית הממוצעת](#)

# ריבית קבועה לא צמודה

ריבית קל"צ ממוצעת לתקופה שבין 10 ל-15 שנים



# כ.ב.מ. קבועה לא צמודה

השורה התחתונה:

**בסביבת ריבית נמוכה  
חשוב מאד לשלב את הקלי"ז  
חלוקת נכבד מתהיל המשכנתא**

# LIBIT KBOUAH ZMUDAH

הלוואה בה הריבית קבועה אולם **קרן ההלוואה צמודה למדד המחיירים לצרכן** ("המדד").

המדד מחשב ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) ובודק את ממוצע שינוי המחיירים.

המדד מפורסם כל חודש ב-15 לאוטו החודש וביחס לחודש הקודם.

לדוגמה: ב-3/15 פורסם מדד חודש פברואר 2017.

# ריבית קבועה צמודה

הלוואה בה לוח הסילוקין ידוע לאורך כל התקופה פרט להצמדה למדד.

קרן ההלוואה משתנית בהתאם לשינוי במדד. ההחזר החודשי משתנה גם הוא בהתאם לשינוי במדד וביחס ישיר לקרן.

הריבית קבועה אינה מושפעת מהמדד.

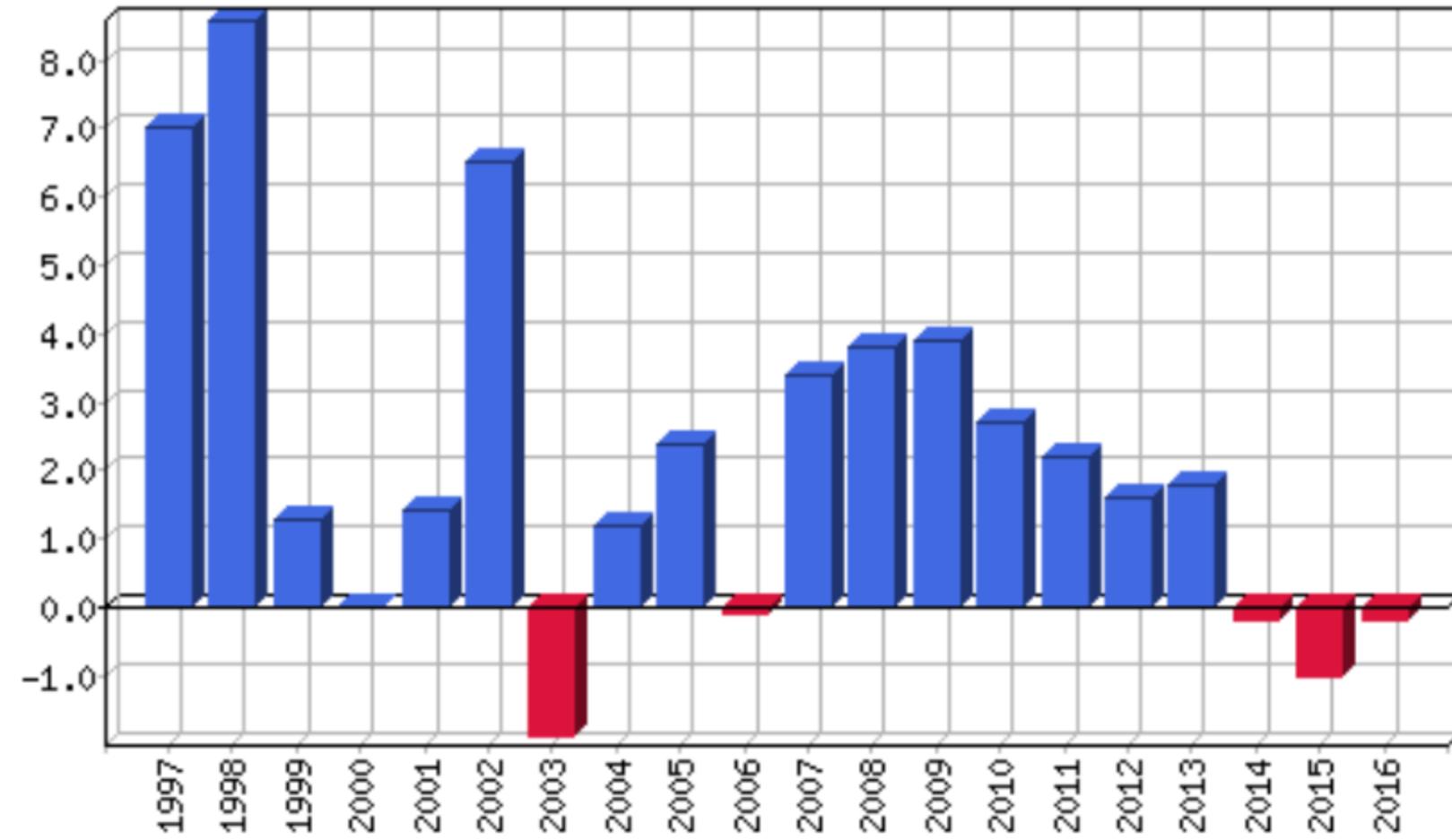
## חרונות:

- ¤ החזר חודשי גdal
- ¤ הקרן עלולה לגדול
- ¤ עמלת פרעון מוקדם

## יתרונות:

- ✓ ריבית נמוכה ממסלול הקל"ז
- ✓ אין "קפיצות" בהחזר החודשי

# כ.ט. נובאム צמודה



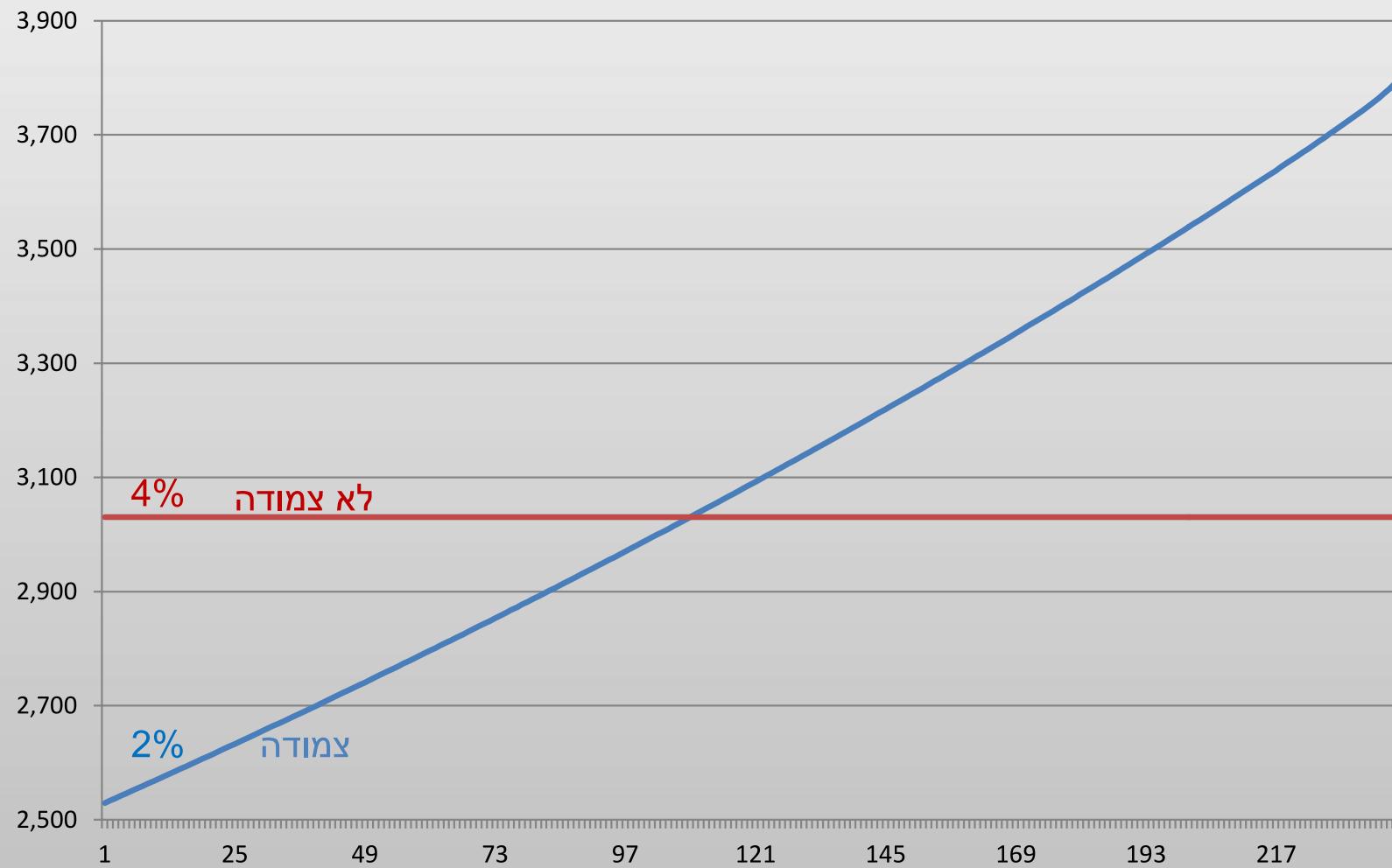
# כ.ט. נייבית קבועה צמודה

חודש	יתרת הקרן	החזר קרן	החזר ריבית	החזר חודשי
1	500,000	1,696	833	2,529
2	499,137	1,702	832	2,534
3	498,267	1,707	830	2,538
4	497,390	1,713	829	2,542
5	496,506	1,719	828	2,546
120	337,999	2,523	563	3,087
240	3,803	3,797	6	3,803

גובה ההלוואה	500,000
תקופה	20 שנה
ריבית سنوية	2%
מדד שנתי ממוצע	2%

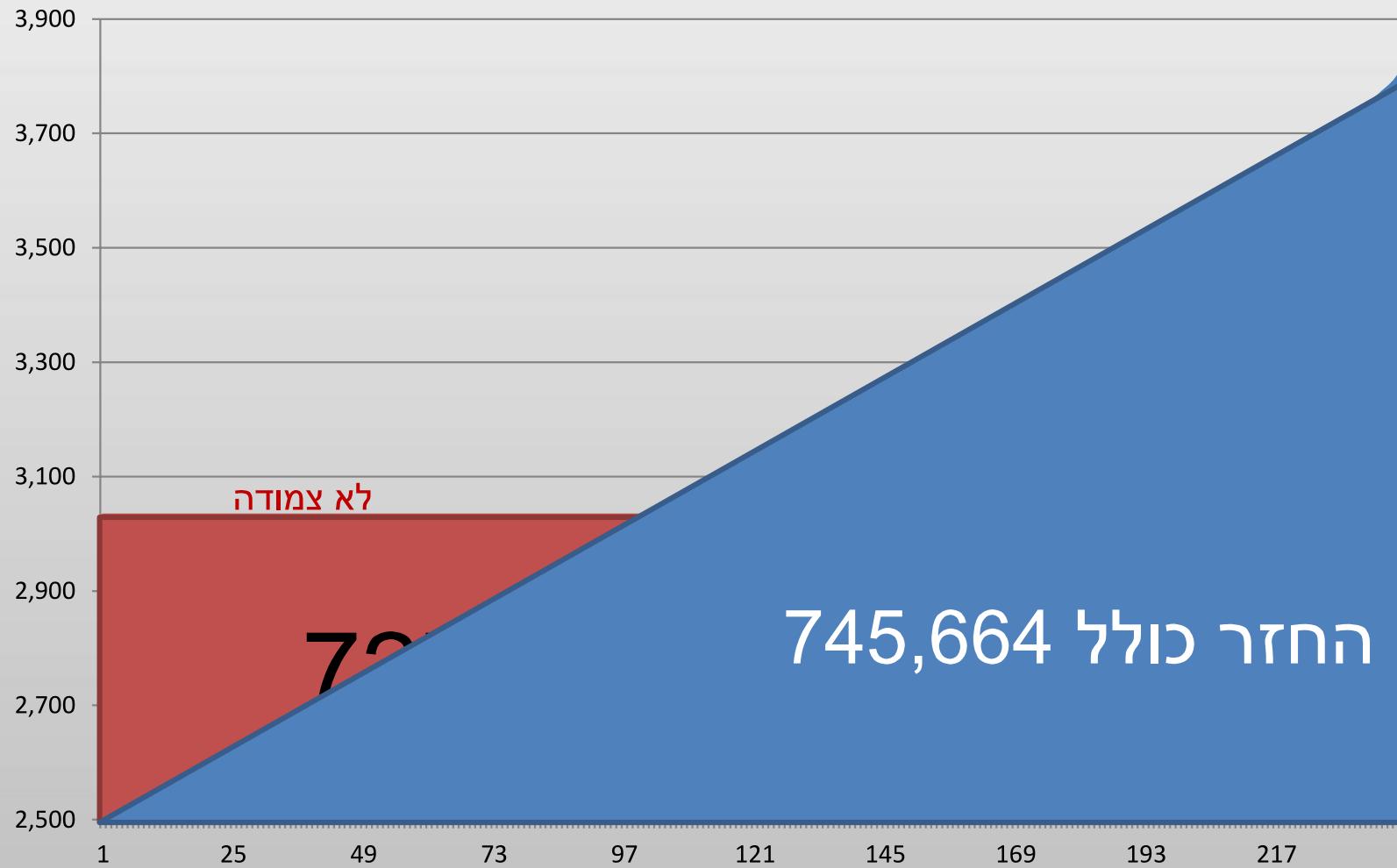
# כ.ב.מ קבואה צמודה

## החזר חודשי



# כ.ב.מ. קבואה צמודה

## החזר חודשי



# ריבית קבואה צמודה

ריבית קבואה צמודה ממוצעת  
נכון ליום 2018

מעל 25 שנה	20-25 שנתיים	15-20 שנתיים	10-15 שנתיים	5-10 שנתיים	0-5 שנתיים
<b>3.75</b>	<b>3.67</b>	<b>3.51</b>	<b>2.94</b>	<b>2.66</b>	<b>3.23</b>

[לינק לריבית הממוצעת](#)

# כִּיבֵּת קְבוּאָה צְמוֹדָה

השורה התחתונה:

**מסלול פחות כלכלי מהקל"ץ.**  
**כיום, עקב הפער הנמר בין**  
**לבין הקל"ץ, לא מומלץ לשלב**  
**אותו חלק מתמיהיל הלוואה**

# ריבית משתנה

הלוואה בה הריבית לתקופה הראשונה קבועה אולם אחת לתקופה היא משתנה בהתאם למנגנון ידוע מראש הנקבע בין הבנק ללווה.

הלוואה עשויה להיות במסלול צמוד מدد או מסלול שאינו צמוד למدد.

לכל בנק יש את המסלולים הייחודיים שלו ואת מנגנון שינוי הריבית שלו.

בנק ישראל מגביל את האפשרות לנטול הלוואה בריבית משתנה עד שליש מסכום הלוואה הכללי.

הלוואה בריבית משתנה הינה המסובכת ביותר להבנה, במידה ובעיקר להשוואה בין הבנקים.



# ריבית משתנה

## יתרונות:

- ✓ ריבית נמוכה מאוד בתקופה הראשונה.
- ✓ נקודות יציאה – אין עמלת פרעון מוקדם/עמלת נמוכה.

## חסרונות:

- ✗ חוסר ודאות
- ✗ **אפשרות ל"קפיצה" גדולה של ההחזר החודשי בתחנת היציאה**
- ✗ קושי רב בהשוואת המסלול בין הבנקים

# ריבית משתנה

**מתי לקחת הלוואה בריבית משתנה?**

כאשר קיימת **ודאות מלאה** שעד לתחנת היציאה נוכל לפדות במלואו את החלק היחסי של הלוואה בריבית המשתנה.

נניח שסר הלוואה שלנו הוא 600,000 ש"ח. בעוד 5 שנים תיפדה קרן ההשתלמות שלנו שביחסוב תשואה שמרני תעמוד על 100,000,000 ש"ח.

נוכל לשלב את המסלול המשתנה ולנטול היומם 100,000 בריבית משתנה (نمוכה מאוד) אותם נחזיר בעוד 5 שנים.

**מתי להימנע מלשלב הלוואה בריבית משתנה?**

כאשר סבירות הריביות נמוכה וכשאין צפי כניסה הון בשנים הקרובות.

# ריבית משתנה

דוגמא להשתלשלות ההחזר החודשי בהלוואת ריבית משתנה:

נתונים:

- הלוואה צמודה של 500,000 ש"ח.
- תקופה של 20 שנה.
- המדד עולה ב- 2% כל שנה.
- ריבית של 1.7% ל- 5 השנים הראשונות.
- עדכון ריבית כל 5 שנים בהתאם לעוגן אג"ח + 0.7%.

תקופה	יתרת הקרן	ריבית	החזר חודשי
היום	500,000 ש"ח	1.7%	2,459 ש"ח
בעוד 5 שנים	430,085 ש"ח	2.7%	2,918 ש"ח
בעוד 10 שנים	329,184 ש"ח	3.7%	3,306 ש"ח
בעוד 15 שנים	188,016 ש"ח	4.7%	3,574 ש"ח
החזר אחרון	3,670 ש"ח	4.7%	3,670 ש"ח

# כ.ב.ת משתנה

השורה התחתונה:

**כיום, פרט למקרים ספציפיים,  
ומולץ שלא לשלב את מסלול  
הריבית המשנה כחלק  
מהלואת המשכנתא**

# פריים

**ריבית הפריים = ריבית בנק ישראל + 1.5%**

כiom ריבית בנק ישראל עומדת על 0.1% בלבד כך שRibitat  
הפריים הינה 1.6%.

להלן המשכנתא נитנות בריבית פריים מרווח  
מסויים.

ריבית הפריים מתעדכנת אחת לחודש וכך גם ריבית  
המשכנתא ויחד איתה ההחזר החודשי יתעדכנו.

**ניתן ללקחת את מסלול הפריים עד שליש מגובה ההלוואה**

# פריים פנסים

## יתרונות:

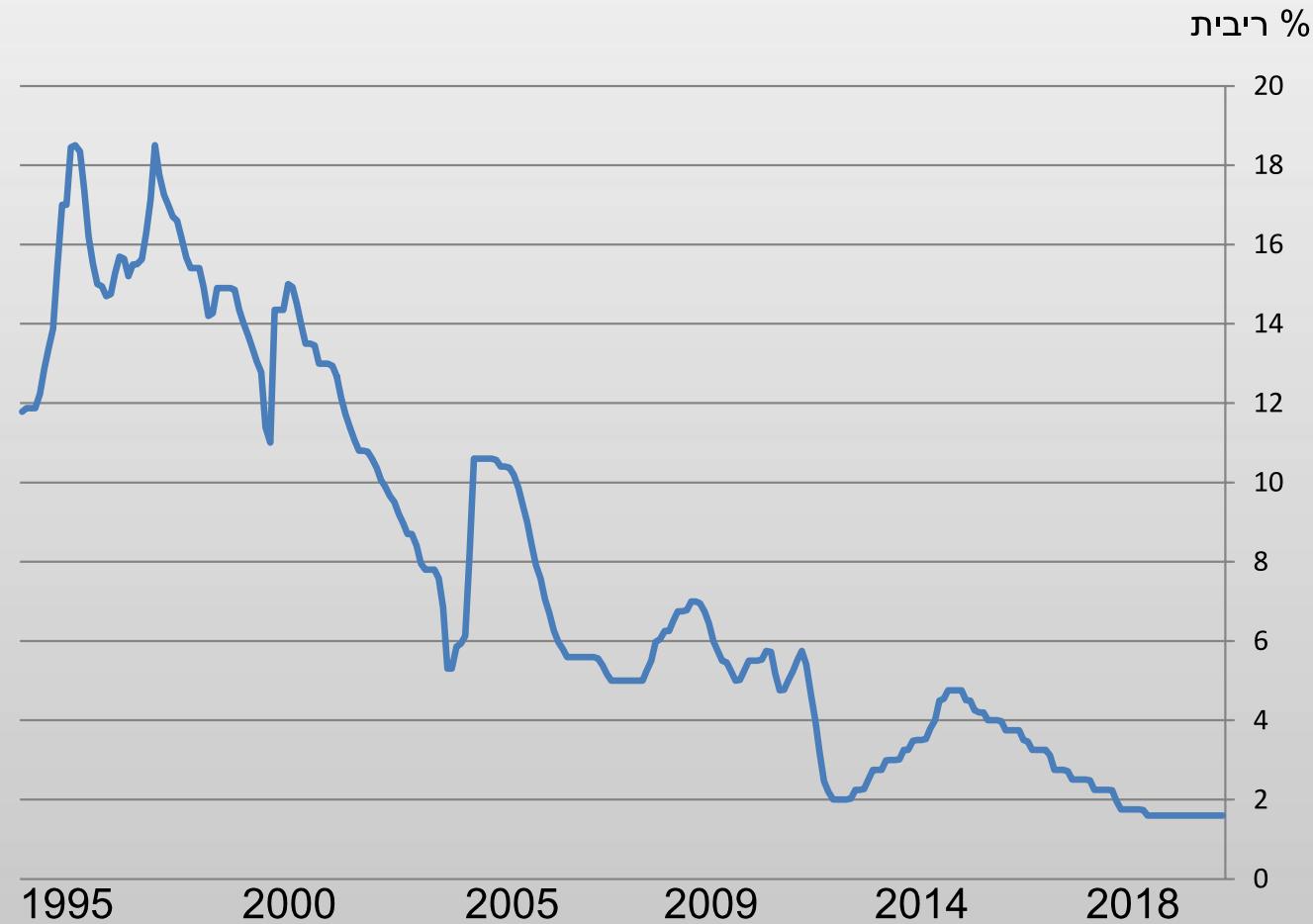
- ✓ כיום ריבית הלוואה נמוכה מאוד ועומדת על 0.8% (P-0.8).
- ✓ אין הצמדה.
- ✓ קרן הלוואה יורדת חודש בחודשו.
- ✓ אין עמלת פרעון מוקדם.
- ✓ אפשרות לחתול הלוואה במסלול זהה לטווח ארוך.
- ✓ טווח הלוואה לא משפייע על הריבית.

## חסרונות:

- ✗ החזר חודשי תנוודי – במבט לעתיד, החזר יעלה בוודאות.

# פריים

ריבית הפריים בין השנים 1995 ל- 2018



# פריים

## דוגמא מספרית:

**נתונים:**

- **הלוואה על בסיס פריים של 500,000 ש"ח.**
- **תקופה של 20 שנה**
- **ריבית התחלתית – P-0.8%**

החזר חודשי	ריבית הלוואה	ריבית הפריים
2,255 ש"ח	0.8%	1.6
2,344 ש"ח	1.2%	2
2,577 ש"ח	2.2%	3
3,083 ש"ח	4.2%	5

# פריים פ.ב.מ.

השורה התחתונה:

**כיום, מומלץ למקsom  
את מסלול הפריים ולשלב  
אותו שלישי מסר הלוואה**

# הלוואה צמודת \$

**הלוואה בריבית משתנה צמודה לדולר האמריקאי (USD).**  
**ריבית הלוואה משתנה אחת לתקופה (3/6/12 חודשים)**

הריבית משתנה בהתאם לריבית ה"LIBOR" + מרוח ידוע מראש.

**LIBOR –London InterBank Offered Rate**

* נכון 25/7/17	2.34%	ריבית הליבור לתקופה של 3 חודשים
	2.52%	ריבית הליבור לתקופה של 6 חודשים
	2.81%	ריבית הליבור לתקופה של 12 חודשים

הלוואה ללא עמלת פרעון מוקדם  
**הלוואה מומלצת למי שהכנסתו היא בדולרים**  
**ניתן לקחת הלוואה צמודת \$ עד שליש מגובה הלוואה**

# עמלת פרעון מוקדם

**עמלת היון** - זהה העמלת המרכזית, המשמעותית ביותר והיא יכולה להגיע לעשרות אלפי שקלים. עמלת זו למעשה מתרגם את הפער בין ריבית המשכנתא לבין הריבית המוצעת של המשכנתאות אותה פרסם בנק ישראל אחת לחודש.

במידה וריבית המשכנתא גבוהה מהריבית המוצעת, ה"קנס" (אותה עמלת פרעון מוקדם) יהיה היון יתרת תזרים הלוואה בהתאם להפרש הריביות.

**עמלת תפעולית** - זהה עמלת שהבנק למשכנתאות גבוהה מהליך עברו פעולה של פירעון מוקדם. גבוהה עמלת זו נכוון להיום הינו- 60 שח.

**עמלת אי הودעה** - זהה עמלת בגובה 0.1% מיתרת המשכנתא הבלתי מסולקת והבנה הראשי לגבות אותה מהליך במצב בו הליך מבצע פירעון מוקדם של המשכנתא ללא כל הودעה מוקדמת. מנגד, אם הליך יודיע לבנק באופן לפחות רשמי לפחות 10 ימים מראש לפני שהוא יבצע את הפירעון אז במקרה זה הוא יהיה פטור מהעמלת.

**עמלת מדד ממוצע** - זהה עמלת הנגativa על ידי הבנק אך ורק במקרים צמודות למדד אשר הליך מבצע בהן פירעון מוקדם לפני ה-15 לחודש כולם לפני פרסום מדד המחרים לצרכן.

# בנייה תמיהיל משכנתא נכוו

- בחינה מדוקדקת של הכנסות אל מול הוצאות.
- ההזר החודשי – מהו מיקסימום ההזר בו ניתן לעמוד כל חודש?
- מיקסום הפריים – שלישי מסכום הלוואה ולתקופה מקסימאלית.
- האם בשנים הקרובות נתקבל סכום כסף ממשמעותי?
- בדיקת כדיות הריבית המשטנה חלק קטן מסך הלוואה יתרת הלוואה – להשתדל לקחת סכום נכבד במסלול הקל"ז למינים שנים.

# בנייה תמיהיל משכנתא נכווֹן

## דירת מגורים

דוגמא:

יונתן ושמരית נשואים+2 ילדים. משתמשים נטו 18,000 ש"ח. יומם, מתגוררים בשכירות ומשלמים 4,500 ש"ח לחודש. בני הזוג רכשו דירה 4 חדרים ביבנה ב 1,600,000 ש"ח. ההון העצמי עומד על 800,000 ש"ח.

לאחר **בחינת הוצאות מקיפה**, בני הזוג מצטlichים לחסוך כל חודש 1,000 ש"ח.

סך הוצאות ללא סעיף הדירור – 12,500 ש"ח.

**החזר חודשי מקסימלי – 5,500 ש"ח**

# בנייה תמיהל משכנתא נכו

## נתוני בינויים:

הלוואה בסך 800,000 ש"ח.  
החזר מקסימלי של 5,500 ש"ח (יותו הכנסות 31%).

## **מקסום הפריים:**

שליש מסך הלוואה – 266,667 ש"ח.  
הלוואה ל-25 שנים ב  $P = 0.8 - 0.8\% = 0.8\%$   
החזר חודשי כיום 981 ש"ח.

חשוב מאד לקחת בחשבון עליה בריבית הפריים ולהשכבר  
החזר שמנני בהנחה שהריבית עולה ב-2.5%.  
החזר חודשי שמנני 1,307 ש"ח.

# בנייה תמיהל משכנתא נכוּן

## כיסת סכום כסף ממשועוטי בעתיד הקרוב?

קרן ההשתלמות של שמרית תהפור לנזילה בעוד 3 שנים אולם בני הזוג מתכנים להשתמש בכסף לטובה החלפת אחד הרכבים.

קרן ההשתלמות של יונתן תהפור לנזילה בעוד 5 שנים והוא צפוייה לעמוד על 100,000 ש"ח.

ניקח הלוואה של 100,000 ש"ח בריבית משתנה לא צמודה לתקופה מקסימלית (25 שנה) כרך שהריבית ל-5 השנים הראשונות תהיה נמוכה (2.5%) וקבועה.

החזר חודשי של 449 ש"ח.

בעוד 5 שנים יתרת הלוואה (בחלק המשתנה) תעמוד על פחות מ 90,000 ש"ח ותיפדה במלואה.

# בנייה תמיהיל משכנתא נכוו

עד כאן...

ההחזר כולל של 1,756 ש"ח.  
יתרת הלוואה של 433,333 ש"ח.

$$5,500 - 1,756 = 3,744 \text{ בעוד}$$

הכנסת נתוני יתרת הלוואה, ההחזיר החודשי יחד עם ריבית  
קל"א רלוונטיות (ננוich 4.25%) תוביל לתקופה קל"א של 13 שנים!

סוג הלוואה	סכום	תקופה	ריבית	החזר חודשי
פריים	266,667 ש"ח	25 שנה	P - 0.8	981 ש"ח
משתנה כל 5 שנים	100,000 ש"ח	25 שנה	2.5%	449 ש"ח
קבועה לא צמודה	433,333 ש"ח	13 שנה	4.25%	3,620 ש"ח
סה"כ	800,000 ש"ח			<b>5,050 ש"ח</b>

# בשותה פתחתוננו

## שליש שלישי שליש – ריביות טובות

הazar כולל	הazar חודשי ראשון	ריבית	תקופה	סכום	סוג ההלוואה
1,187,369 ש"ח	981 ש"ח	P - 0.8	25 שנה	266,667 ש"ח	פריים
	1,196 ש"ח	2.5%	25 שנה	266,666 ש"ח	משתנה כל 5 שנים
	1,445 ש"ח	5%	25 שנה	266,667 ש"ח	קבועה לא צמודה
	3,736 ש"ח			800,000 ש"ח	סה"כ

## שליש שלישי שליש – ריביות לא טובות

הazar כולל	הazar חודשי ראשון	ריבית	תקופה	סכום	סוג ההלוואה
1,214,269 ש"ח	1,005 ש"ח	P - 0.6	25 שנה	266,667 ש"ח	פריים
	1,196 ש"ח	2.5%	25 שנה	266,666 ש"ח	משתנה כל 5 שנים
	1,622 ש"ח	5.4%	25 שנה	266,667 ש"ח	קבועה לא צמודה
	3,823 ש"ח			800,000 ש"ח	סה"כ

# בשותה פתחתוננו

## תמהיל אופטימלי

סוג ההלוואה	סכום	תקופה	ריבית	הazar חודשי	הazar כולל
פריים משתנה כל 5 שנים קבועה לא צמודה סה"כ	266,667 ש"ח	25 שנה	P - 0.8	981 ש"ח	969,920 ש"ח
	100,000 ש"ח	25 שנה	2.5%	449 ש"ח	
	433,333 ש"ח	13 שנה	4.25%	3,620 ש"ח	
	800,000 ש"ח			5,050 ש"ח	

תמהיל	הפרש	הazar כולל	הazar חודשי	הazar כולל
אופטימלי	-	969,920 ש"ח	5,050 ש"ח	
שליש שליש שליש – ריביות טובות		217,449 ש"ח	3,736 ש"ח	1,187,369 ש"ח
שליש שליש שליש – ריביות לא טובות		244,349 ש"ח	3,823 ש"ח	1,214,269 ש"ח

**תמהיל נכון + מ"מ אגרסיבי = 250,000 ש"ח**

# EXIT בנית תמהיל לעסקאות

## נקודות חשובות:

- החזקת הנכס לטווח קצר – מימוש עד שניים
- כל כנראה לא נשכיר את הנכס
- מימון מקסימלי (דירה יחידה 75%, דירה נוספת 50%)
- תזרים מזומנים שלילי עד למימוש

## מטרות:

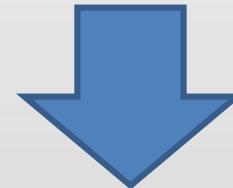
- החזר חודשי נמור כל שנתי
- הימנעות ממסלולים בהם קיימת אפשרות לעמלה פרעון מוקדם
- מסלולים ללא הצמדות

# EXIT בנית תמהיל לעסקאות

סיבה	מסלול	חלק ייחסי בתמהיל
נהנים מריבית נמוכה וללא עמלת פרעון מוקדם	משתנה לא צמודה כל 5 שנים	<b>שליש</b>
נהנים מריבית נמוכה מאוד ולא עמלת פרעון מוקדם	פריים	<b>שליש</b>
החזר חודשי נמור עקב אי תשלום קרן ההלוואה. ריבית סבירה	קל"צ לתקופה קצרה גריס חלקית לשנתיים ולאחר מכן שפייצר	<b>שליש</b>

# רכישת נכס ללא הון עצמי **100% מימון**

כיצד ניתן לרכוש נכס מבלי להשתמש בהון עצמי?



הלוואה על חשבון נכס קיים

nocel la'kbel ud 50% mi'mon ubor ha'neset ha'chadash

**בנוסף**

nocel la'kbel halova shel ud 50% meshovi ha'neset ha'kiyim

\* Zat batanai shnemud b'kritirion shel ychus ha'hazar

# רכישת נכס ללא הון עצמי

## דוגמא:

החזר חודשי נכס חדש: 1,000,000 ש"ח  
הלוואה בגין הנכס החדש: 500,000 ש"ח  
החזר חודשי נכס קיימים: 1,200,000 ש"ח

החזר חודשי נכס קיימים: 18,000 ש"ח  
הכנסה מטילק 18,000 ש"ח

חישוב עמידה בקריטריון יחס החזר

$$\frac{2,371 + 2,639}{14,000 + 4,000} = 28\%$$

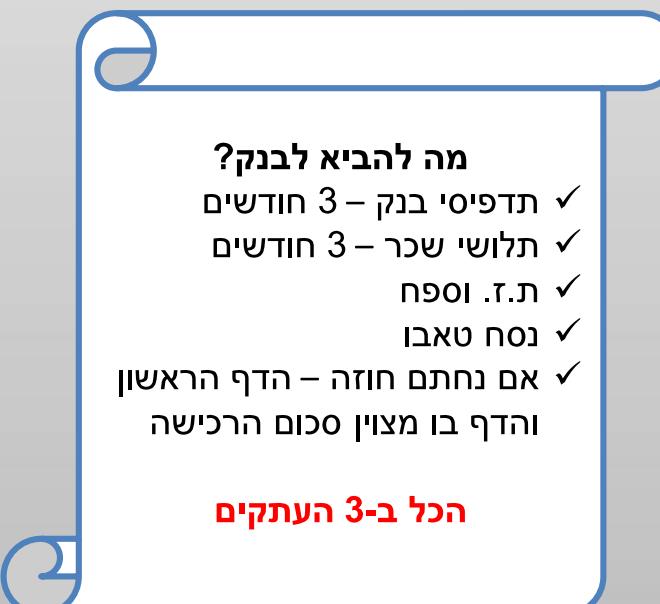
מחיר נכס חדש	1,000,000 ש"ח
הלוואה בגין הנכס החדש	500,000 ש"ח
שווי נכס קיימים (לא משכנתא)	1,200,000 ש"ח
הלוואה חדשה על חשבון הנכס הקיימים	500,000 ש"ח
הכנסה נטו	14,000 ש"ח
הכנסה משכירות (נכס חדש)	4,000 ש"ח
תקופת ההלוואות	25 שנה
ריבית ההלוואה עבור הנכס החדש	3%
ריבית ההלוואה עבור הנכס הקיימים	4%

# רכישת נכס ללא הון עצמי



# איך נדע מהי ריבית הטובה?

- ✓ בדיקה מהי ריבית המשכנתאות המומוצעת בחודש הקודם - > **"בנק ישראל ריבית משכנתא ממוצעת"**
- ✓ כניסה לפורומים של משכנתאות כדי לראות מהן הריביות אותן אנשים אחרים קיבלו ממש בימים האחרונים



- ✓ מו"מ אגרסיבי אל מול הבנקים

# از ממה פיהם לבן?

- **מבוא**
- **קריטריונים לקבלת המשכנתא**
- **מבנה הלוואה – לוחות סילוקין**
- **מסלול הלוואה**
- **בנייה תמהיל הלוואה נכון**
- **תמהיל הלוואה – עסקת EXIT**
- **רכישת נכס ללא הון עצמי**



# המצנחת אופיר רודן