

קורס נדל"ן – מימון בנקאי ליזמים



שם המרצה: מוטי שמואלביץ'

מבנה השיעור

- קריטריונים לקבלת משכנתא
- התנהלות מול בנקים
- לוחות סילוקין – צורות החזר הלוואה
- מסלולי הלוואת משכנתא
- בניית תכנית לרכישת נכס ללא הון עצמי

התנהלות מול בנקים

- בנק...?
מתווך ומוכר כסף ביחס לרמת סיכון (טיב לקוח וטיב עסקה).
- מטרת הבנק?
למכור כמה שיותר ובמינימום סיכון (כמה שיותר בטחונות).

**המטרה שלנו...
לקחת כמה שיותר במינימום ביטחונות ובמינימום מחיר!**

התנהלות מול בנקים – איפה נגיש את הבקשה?

בכל זמן נתון, כל בנק יכול להיות אטרקטיבי יותר, עבור כל לווה ברמה האינדיבידואלית! ובכל זאת.. יש כמה נקודות שעלינו לבחון, טרם בחירת הבנק בו נגיש את הבקשה הרצויה:

- בחינת תיק לקוח.
- היסטורית אשראי.
- נתוני שוק בכל זמן נתון.
- סוג עסקה.
- התנהלות עו"ש קיימת.

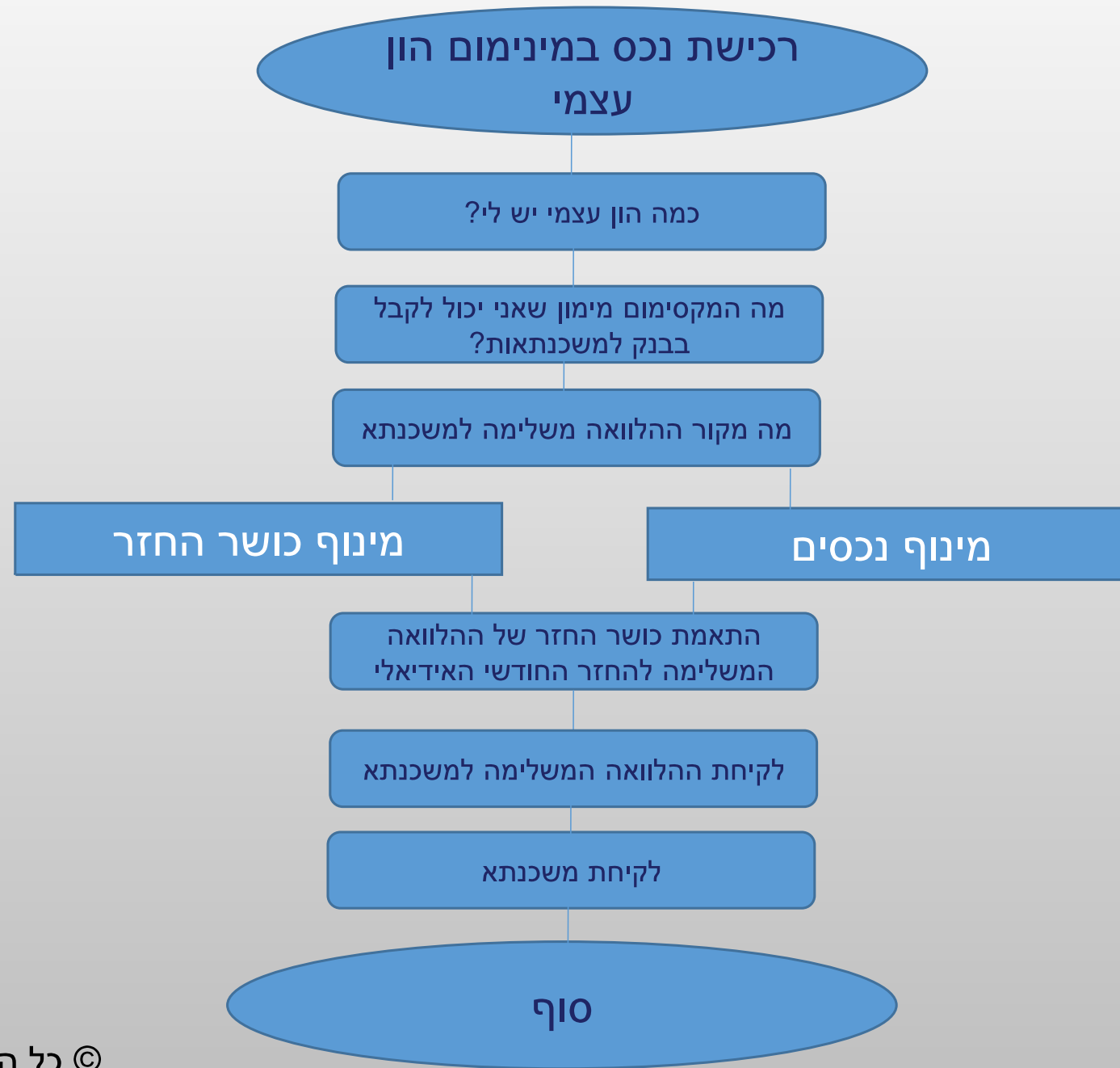
קריטריונים לקבלת משכנתא

נכס ראשון	נכס שני ויותר	הלוואה על נכס קיים	משפר דיור
עד 75% מימון	עד 50% מימון	עד 50% משווי נכס	עד 70% מימון
נתוני אשראי תקינים בהווה (גם בעבר במצבים מסוימים)			
ביטוח משכנתא			
גיל הלווים – עד 30 שנים או עד גיל 75, הנמוך מבין השניים			
רמת הכנסות – יחס החזר			
תקינות הנכס ברמתו המשפטית			

מסלולי הלוואת המשכנתא

קבועות		משתנות לתקופה של מעל 5 שנים		משתנות	
צמודות	לא צמודות	צמודות	לא צמודות	צמודות	לא צמודות
קבועה	קבועה	משתנה כל 5 שנים	משתנה כל 1-4 שנים	משתנה כל 5 שנים	משתנה כל 1-4 שנים
		משתנה כל 7 שנים	משתנה כל 7 שנים		פריים
					מק"מ
מומלץ לקחת לתקופה מינימאלית					מט"ח
לא מומלץ לקחת לתקופה של מעל 15 שנים	ניתן לקחת גם לתקופת ארוכות עד 30 שנים (לא מומלץ בדרך כלל)	לא מומלץ לתקופה של מעל 15 שנים	לא מומלץ לתקופה של מעל 20 שנים	לא מומלץ לקחת לתקופה של מעל 15 שנים	מומלץ לקחת לתקופה מקסימאלית

100% מימון – רכישת נכס ללא הון עצמי



100% מימון – רכישת נכס ללא הון עצמי

כיצד עלינו לפעול ולהציג עסקאות אלו לבנקים השונים???

מינוף כושר החזר		מינוף נכס קיים
בחינת הוצאות הכנסות ויחס תזרים חיובי, מה ההכנסה הפנויה אותה נוכל להציג לבנקים לאחר הוצאות. ההכנסה הפנויה היא המפתח ליכולת המינוף שלנו...		ניתן למנף נכס קיים עד 50% משווי עפ"י הערכת שמאי. בעל הנכס חייב להיות לווה בהלוואה.
הכנסה כוללת	15,000 ₪	לא להגיש את הבקשה למשכנתא על הנכס הקיים באותו בנק בו נגיש את הבקשה למשכנתא על הנכס הנרכש.
שווי נכס לרכישה	900,000 ₪	
משכנתא לדירה ראשונה	75% מימון	בחינת כושר החזר טרם בחירת הנכס הנרכש (בנק מאשר היום עד 40% החזר מסך כל ההתחייבויות שלנו)
סה"כ מימון בנקאי שניתן לקבל	675,000 ₪	
סה"כ הון עצמי	225,000 ₪	חשוב מאוד לקבל אישורים עקרוניים למימון הנדרש הן על הנכס הקיים והן על הנכס הנרכש.
יחס החזר 40% מכלל ההכנסה	6,000 ₪	
החזר משכנתא 25 ש' מ'	2,700 ₪	יש לבצע תחילה את מימוש המימון על הנכס הקיים, אחרי הכל, זה הכסף שמשמש לנו כהון עצמי לרכישת הנכס החדש.
החזר חודשי על משלימה 7 ש' מ'	3,000 ₪	
החזר חודשי כולל	5,700 ₪	

תודה רבה והמשך יום טוב

