שרמן משכנתאות וכלכלת המשפחה

המדריך הקצר

משכנתא בגובה העיניים

כל מה שצריך לדעת על משכנתא: לפני שחותמים,
ולאורך השנים. בשפה פשוטה, בלי מילים גבוהות.



ישראל שרמן

יועץ משכנתאות ומאמן לכלכלת המשפחה

במדריך

מה תמצאו כאן

01 ההחלטה שמלווה אתכם עשרות שנים

02 מה זו משכנתא, ולמה היא כל כך חשובה

03 תכנון נכון: המשכנתא צריכה להתאים לחיים

04 הון עצמי, וסכנות המימון המלא

05 התנהלות מול הבנקים

06 תמהיל המשכנתא

07 הטעויות הנפוצות

08 מחזור משכנתא

09 העלויות הנלוות

10 האם נכון לקחת יועץ משכנתאות

11 איחוד הלוואות

הכלל שלי פשוט:

מחזירים את השליטה לידיים, ומחליטים ברוגע.

01

ההחלטה שמלווה אתכם עשרות שנים

רוב האנשים בודקים שלושה סניפים לפני שהם קונים מקרר, ומשווים מחירים לפני שהם מזמינים חופשה. אבל כשמגיעים להחלטה הכלכלית הגדולה ביותר בחיים, משכנתא של מיליון שקל ויותר לעשרים וחמש או שלושים שנה, רבים חותמים על מה שהבנק הניח מולם, ומשם ממשיכים בשיטת "שגר ושכח".

המשמעות היא כסף גדול. הבדל קטן בריבית, בחירה לא נכונה של מסלול, או משכנתא שלא נבדקה במשך שנים, מצטברים לעשרות ולפעמים למאות אלפי שקלים. בשום עבודה לא תרוויחו סכום כזה בקלות שבה אפשר לחסוך אותו, פשוט מתוך הבנה ותכנון נכון.

המדריך הזה נכתב כדי לתת לכם את היסודות: מה זו משכנתא, איך מתכננים אותה נכון, ממה צריך להיזהר, ומתי הגיע הזמן לבדוק אותה מחדש. בלי מילים גבוהות, בגובה העיניים.

02

מה זו משכנתא, ולמה היא כל כך חשובה?

הלוואה שיושבת על קירות הבית

משכנתא היא מלשון "משכון". הבנק נותן לכם סכום גדול, ובתמורה הבית שלכם משמש לו כביטחון. כל עוד ההחזרים יורדים בזמן, הבית שלכם. אם לא, לבנק יש זכות לממש את הנכס כדי להחזיר לעצמו את החוב. זה לא חוב "באוויר", זה חוב שיושב על הקירות שבהם אתם גרים.

ועם זאת, משכנתא היא ברכה של ממש. בלעדיה, רוב הזוגות הצעירים היו קונים דירה רק בגיל ארבעים או חמישים. היא מאפשרת לקנות נכס ששווה פי כמה מהחסכונות שלכם היום. אבל כמו כל מינוף, היא מגדילה גם את הסיכוי וגם את הסיכון.

ההוצאה הכי "קשיחה" בתקציב

על חופשה אפשר לוותר, בסופר אפשר להצטמצם. המשכנתא חייבת לרדת בכל חודש, לאורך עשרות שנים, בלי קשר למה שקורה באותו רגע בחיים. לכן היא לא עוד הלוואה. זו ההתחייבות הגדולה והארוכה ביותר שרוב המשפחות לוקחות, והיא קובעת במידה רבה את השקט הכלכלי של הבית לדור שלם.

03

תכנון נכון: המשכנתא צריכה להתאים לחיים, לא להפך

מבחן הבנק מול מבחן המציאות

בנק ישראל מאפשר החזר חודשי של עד 50% מההכנסה הפנויה, ובפועל רוב הבנקים עוצרים סביב 40%. אבל השאלה האמיתית היא לא כמה הבנק מוכן לתת, אלא כמה אתם באמת יכולים לשלם בלי להיחנק. ההמלצה שלי היא לשאוף להחזר של עד 30% עד 35% מההכנסה. הפער הזה הוא הביטוח שלכם: לתקופה של ירידה בהכנסה, למשפחה שגדלה, ולהוצאות שמגיעות בלי להודיע מראש.

מבחן לחץ לפני החתימה

לפני שחותמים, חייבים לראות שחור על גבי לבן מה קורה בתרחישים שונים. למשל: ההחזר היום הוא 5,000 ש"ח. מה קורה אם הריבית עולה באחוז אחד? ההחזר עלול לקפוץ ל-5,600 ש"ח. ומה אם המדד מטפס ב-3% בשנה? רק כשרואים את המספרים מול העיניים מבינים את הסיכון באמת, ויכולים להיערך אליו מראש.

משכנתא שזזה יחד איתכם

החיים משתנים, והמשכנתא צריכה להשתנות איתם. נולד עוד ילד, אחד מבני הזוג התקדם בעבודה, נפתחה קרן השתלמות, או שמתקרבות חתונות של הילדים. תכנון טוב לוקח את כל אלה בחשבון כבר ביום החתימה. למשל, להחליט מראש שבעוד חמש שנים, כשקרן ההשתלמות תיפתח, תפרעו מסלול מסוים ותחסכו עשרות אלפי שקלים.

> **טיפ מקצועי:** אל תתכננו את המשכנתא רק לפי החודש הראשון. תתכננו אותה לפי עשר השנים הקרובות. משכנתא היא מוצר חי, ולא גזירת גורל.

04

הון עצמי, וסכנות המימון המלא

כמה הון עצמי צריך?

בנק ישראל מגביל את הבנקים בגובה המימון שהם רשאים לתת, לפי סוג הנכס. האחוז מחושב ממחיר החוזה או מהשמאות, לפי הנמוך מבין השניים.

סוג הנכס	מימון מקסימלי	דוגמה: דירה ב-2 מיליון ש"ח
דירה יחידה (ראשונה)	עד 75%	משכנתא 1.5 מיליון · הון עצמי 500,000
דירה חלופית (משפרי דיור)	עד 70%	משכנתא 1.4 מיליון · הון עצמי 600,000
דירה להשקעה	עד 50%	משכנתא 1 מיליון · הון עצמי 1 מיליון

שימו לב! ההון העצמי צריך לכסות גם את העלויות הנלוות (מס רכישה, עורך דין, תיווך ועוד). הן לא נכללות במימון, ומשלמים אותן מהכיס, מעבר להון העצמי לדירה עצמה.

100% מימון: למה זה מסוכן?

כשאין מספיק הון עצמי, יש מי שמציע "להשלים את הפער": הלוואה חוץ בנקאית, הלוואה מהקבלן, הלוואות מגמ"חים ומהמשפחה, או משכנתא נוספת על נכס אחר. על הנייר זה נראה כמו פתרון. בפועל, זו אחת הטעויות היקרות ביותר:

- **החזר כפול:** משלמים גם משכנתא וגם הלוואות נוספות, לרוב בריבית גבוהה בהרבה ולתקופה קצרה, ולכן בהחזר חודשי כבד.
- **אפס מרווח ביטחון:** כל שינוי קטן בהכנסה או בריבית מכניס את המשפחה ללחץ תזרימי מיידי.
- **סיכון בירידת מחירים:** אם ערך הדירה יורד, אתם עלולים להישאר עם חוב גבוה משווי הנכס.
- **פגיעה בדירוג האשראי:** פיגור אחד בהלוואה הנוספת יכול לסגור דלתות בבנקים לשנים קדימה, כולל אפשרות למחזר בעתיד.

> **נורת אזהרה!** אם הדרך היחידה לקנות את הדירה היא לממן אותה במלואה בהלוואות, כדאי לעצור ולשאול ביושר: האם זו הדירה הנכונה עבורנו עכשיו? לפעמים התשובה הנכונה היא דירה קטנה יותר, או עוד שנה של חיסכון.

05

התנהלות מול הבנקים: איך משיגים תנאים טובים

הבנקים מוכרים מוצר אחד: כסף. כמו כל מוכר בשוק, הם רוצים למכור אותו במחיר הגבוה ביותר שאפשר. הריבית שתקבלו לא נקבעת רק לפי המצב במשק, אלא גם לפי כמה אתם מוכנים, כמה אתם מבינים, וכמה הצעות יש לכם ביד.

- **לא מסתפקים בבנק אחד.** פונים לכמה בנקים ומקבלים אישור עקרוני מכל אחד. בלי השוואה, אין משא ומתן.

- **מגיעים מוכנים**. תיק מסודר עם תלושים, דפי חשבון נקיים ודוח נתוני אשראי שבדקתם מראש, משדר לבנק לקוח בסיכון נמוך, ולקוח כזה מקבל ריבית טובה יותר.
- **שומרים על דירוג אשראי תקין**. פיגורים, חריגות ממסגרת וצ'קים חוזרים פוגעים בדירוג, והבנק רואה הכל. על הדירוג עובדים לאורך כל השנה, לא רק כשצריכים הלוואה.
- **זוכרים מול מי יושבים**. הפקיד בבנק, עם כל הכבוד והנימוס, עובד בשביל הבנק. התפקיד שלו הוא מה שטוב למערכת, לא בהכרח מה שטוב לכם.
- **לא מתביישים לבקש**. מציגים לבנק את ההצעה של המתחרה ומבקשים שישפר. במקרים רבים הוא יעשה זאת.

06

תמהיל המשכנתא: לא הלוואה אחת, אלא שילוב חכם

משכנתא בנויה מכמה מסלולים, וכל אחד מגיב אחרת לשינויים במשק. בנק ישראל מחייב לקחת לפחות שליש מהמשכנתא בריבית קבועה, ומאפשר עד שני שליש בפריים. בתוך המסגרת הזו, השילוב בין המסלולים הוא שקובע כמה תשלמו בפועל ועד כמה אתם חשופים לסיכון.

מסלול	איך הוא עובד	יתרון	סיכון
פריים	ריבית בנק ישראל ועוד 1.5%, משתנה כשבנק ישראל משנה ריבית	גמיש, בלי עמלת פירעון מוקדם	עליית ריבית מקפיצה את ההחזר מיד
קבועה לא צמודה (קל"צ)	הריבית והקרן קבועות לכל התקופה	ודאות מלאה	יקר יחסית, עמלות פירעון גבוהות
קבועה צמודה (ק"צ)	הריבית קבועה, הקרן עולה עם המדד	ריבית התחלתית נמוכה	אינפלציה מגדילה את החוב
משתנה לא צמודה	הריבית מתעדכנת כל כמה שנים, הקרן לא צמודה	איזון בין יציבות לגמישות	שינוי ריבית בנקודת העדכון
משתנה צמודה	הריבית מתעדכנת כל כמה שנים, הקרן צמודה למדד	התחלה זולה	סיכון כפול: ריבית ומדד

מלכודת ההצמדה למדד

בנק ישראל מכוון לאינפלציה של 1% עד 3% בשנה. כלומר, ההנחה היא שהמדד יעלה. במסלול צמוד, זה אומר שגם אחרי שנים של תשלומים, החוב עלול במעט לא לרדת, ולפעמים אפילו לגדול. ריבית נמוכה ביום החתימה היא לא תמיד העסקה הכי זולה.

אין תמהיל אחד שמתאים לכולם.

התמהיל הנכון נבנה לפי ההכנסה, יציבות התעסוקה, התוכניות לעתיד והרגישות של המשפחה לשינויים בהחזר.

07

הטעויות הנפוצות בלקיחת משכנתא

1. **לרדוף אחרי ההחזר הנמוך ביותר**. פריסה לשלושים שנה ומסלולים צמודים נותנים החזר נמוך היום, ועולים הרבה יותר בסוף. אין ארוחות חינם.
2. **לקחת את המקסימום שהבנק מאשר**. אישור של הבנק הוא לא המלצה. רק אתם יודעים מה התקציב האמיתי של הבית.
3. **לחתום על חוזה לפני אישור עקרוני**. חתימה על דירה בלי לדעת כמה משכנתא תקבלו היא הימור מסוכן.
4. **לשכוח את העלויות הנלוות**. רבים מגלים ברגע האחרון שחסרים להם עשרות אלפי שקלים למס, לעורך דין ולשמאי.
5. **לא להשוות בין בנקים**. הפער בין הצעות יכול להגיע לעשרות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה.
6. **לא לוותר על זכאות**. מי שזכאי להלוואה ממשרד הבינוי והשיכון, כדאי שיבדוק אותה. גם בסכום קטן היא מביאה איתה הגנות והטבות.
7. **"שגר ושכח"**. לחתום ולא לבדוק את המשכנתא שוב במשך עשרים שנה. וזה מביא אותנו לנושא החשוב ביותר במדריך.

08

מחזור משכנתא: איך מפסיקים לשלם לבנק יותר ממה שצריך

משכנתא היא התחייבות ארוכת טווח, אבל היא ממש לא חתונה קתולית. החיים משתנים, הכלכלה משתנה, והריביות במשק עולות ויורדות. מי שלקח משכנתא לפני כמה שנים ולא בדק אותה מאז, כנראה משלם לבנק יותר ממה שצריך.

מה זה בעצם מחזור משכנתא?

במילים פשוטות: לוקחים משכנתא חדשה, ובאמצעותה סוגרים את הישנה, כולה או חלקה. המטרה היא לחסוך בסף ולהתאים את המשכנתא למה שנכון לכם עכשיו. אפשר להקטין את ההחזר החודשי, להגדיל אותו

ולקצר את התקופה, או לעבור למסלולים שמתאימים יותר למצב היום.

מתי שווה לעצור ולבדוק?

לא צריך לחכות למשבר כדי למחזר. אלה הסימנים שהגיע הזמן לבדוק:

1. **הריביות ירדו.** לקחתם משכנתא כשהריבית הייתה גבוהה, והיום הבנקים מציעים תנאים טובים יותר.
2. **המדד מטפס.** יש לכם מסלולים צמודים והחוב לא יורד? מעבר למסלולים לא צמודים יכול להחזיר יציבות.
3. **הגיעה נקודת יציאה.** מועד עדכון הריבית במסלול משתנה (למשל כל חמש שנים) הוא חלון הזדמנויות למחזר בלי קנס.
4. **ההכנסה עלתה.** אפשר להגדיל את ההחזר, לקצר משמעותית את התקופה ולחסוך הרבה מאוד כסף בריבית.
5. **ההחזר חונק.** המשכנתא גדולה עליכם? אל תחכו לפיצוץ. מחזור יכול לפרוס מחדש ולהוריד את הלחץ.
6. **יש הלוואות יקרות בצד.** במקום הלוואה יקרה לשיפוץ או לסגירת חובות, אפשר להגדיל את המשכנתא ועל הדרך לשפר את שאר המסלולים.

ומתי לא כדאי למחזר?

- **עמלות פירעון גבוהות** שמוחקות את החיסכון.
- **נשארו שנים בודדות** עד סוף המשכנתא, והחיסכון לא מצדיק את העלויות.
- **התנאים הקיימים טובים.** יש לכם מסלולים בריבית היסטורית נמוכה? לא מוותרים עליהם. ממחזרים רק את המסלולים היקרים.

תכלס, איך מתחילים?

1. **מוציאים דוח יתרות לסילוק.** באזור האישי באתר הבנק או בסניף. הדוח מפרט כמה נשאר לשלם, מה הריבית בכל מסלול, וכמה תעלה עמלת הפירעון המוקדם.
2. **עושים סקר שוק.** בודקים מה הבנקים מציעים היום, ורואים את הפער בין מה שיש לכם לבין מה שאפשר לקבל.
3. **מחשבים כדאיות.** השאלה פשוטה: האם העלות הכוללת של המשכנתא החדשה, כולל עמלות, שמאות ופתיחת תיק, נמוכה מהעלות של המשכנתא הקיימת? אם השורה התחתונה מראה חיסכון משמעותי, מתקדמים.
4. **מנהלים משא ומתן.** חוזרים לבנק הנוכחי עם ההצעה שקיבלתם. הבנק יעדיף לשמור אתכם ועשוי להתגמש. אם לא, עוברים לבנק אחר.

טיפ זהב: חסכתם בריבית בזכות המחזור? השתמשו בחיסכון כדי לקצר את שנות ההלוואה, ולא רק כדי להוריד את ההחזר החודשי. שם נמצא החיסכון הגדול באמת.

חשוב לזכור: הבנקים לא ממהרים לעזור לכם להקטין את הרווחים שלהם, ולכן מחזורים מקבלים אצלם עדיפות נמוכה. כדאי לבדוק את המשכנתא פעם בשנה או שנתיים, וגם בכל פעם שבנק ישראל משנה את הריבית או שמשהו משתנה אצלכם. בדיקה מסודרת אחת יכולה למנוע מהכסף שלכם לזלוג סתם לבנק.

09

העלויות הנלוות: מה שלא רואים בפרסומת

מעבר למחיר הדירה, יש שורה של הוצאות שחייבים לתכנן מראש. הן לא ממומנות במשכנתא, ומגיעות מההון העצמי:

- **מס רכישה:** בדירה יחידה יש פטור עד תקרה מסוימת, ומעליה משלמים לפי מדרגות. בדירה נוספת המס גבוה משמעותית.
- **עורך דין:** לרוב בין 0.5% ל-1% ממחיר הדירה, בתוספת מע"מ.
- **תיווך:** אם יש מתווך, בדרך כלל עד 2% בתוספת מע"מ.
- **שמאות:** הבנק דורש שמאי מטעמו, ועלותו על הלווים.
- **דמי פתיחת תיק ורישום משכנתא:** עלויות בנקאיות ורישומיות, שלעיתים אפשר להוריד במשא ומתן.
- **ביטוח חיים וביטוח מבנה:** חובה לאורך כל חיי המשכנתא. כדאי לבדוק הצעות מחוץ לבנק, הפער בפרמיות יכול להיות גדול.
- **הובלה, שיפוץ וריהוט:** ההוצאות שכולם שוכחים, ושמגיעות בדיוק כשהתקציב הכי לחוץ.

כלל אצבע: תכננו מראש כ-5% עד 10% ממחיר הדירה לעלויות הנלוות, לפי סוג העסקה.

10

האם נכון לקחת יועץ משכנתאות?

משכנתא היא עסקה מורכבת: מסלולים, מדדים, לוחות סילוקין ומשא ומתן מול מערכת שעושה את זה כל יום. יועץ טוב עובד רק בשבילכם. התפקיד שלו הוא לבנות תמהיל שמתאים לחיים שלכם, להשיג הצעות מכמה בנקים, לחסוך לכם את ההמתנה המתישה בסניפים, ולהילחם על הריבית. במקרים רבים, עלות הייעוץ מתגמדת לעומת החיסכון הכולל.

אבל לא כל יועץ הוא יועץ טוב. כך תבחרו נכון:

- **המלצות אמיתיות**. לא "היה נחמד", אלא אנשים שעברו איתו תהליך ומרוצים מהתוצאה גם חודשים אחר כך.
- **חברות בגוף מקצועי**. חבר בהתאחדות יועצי המשכנתאות מחויב לכללי אתיקה, ויש כתובת לתלונות.
- **שקיפות בשכר הטרחה**. יודעים מראש כמה, על מה, ומתי משלמים.
- **יושר גם כשלא נעים**. יועץ טוב מוכן להגיד לכם "הדירה הזו גדולה עליכם".

נורות אזהרה, אם זה קורה, עצרו: דרישה לאלפי שקלים לפני שהוגשה בקשה אחת לבנק. הבטחה לריבית מסוימת לפני שהבנק ראה את התיק. הצעה "לסדר" תלושים או מסמכים. לחץ לחתום מהר, ובקשה לא להתייעץ עם אף אחד אחר.

11

איחוד הלוואות: לסדר את הבלגן

משפחות רבות מחזיקות במקביל כמה הלוואות: הלוואה לרכב, הלוואה מהבנק לשיפוץ, הלוואות מחברת האשראי, מינוס קבוע בעו"ש. כל אחת בריבית אחרת, בתאריך אחר, ולרוב בריבית גבוהה בהרבה מריבית המשכנתא. ביחד הן יוצרות החזר חודשי שחונק את התזרים.

איחוד הלוואות במסגרת המשכנתא, כלומר הגדלת המשכנתא כדי לסגור את ההלוואות היקרות, יכול להוריד משמעותית את ההחזר החודשי ואת הריבית הכוללת. אבל יש לזה מחיר שחשוב להכיר:

- **פריסה ארוכה**: חוב של חמש שנים שהופך לחוב של עשרים שנה, עלול לעלות יותר בסך הכל, גם בריבית נמוכה. לכן חשוב לקבוע תקופה נבונה למסלול הזה.
- **החוב עובר לבית**: הלוואה שלא הייתה משועבדת לנכס, הופכת לחלק מהמשכנתא.
- **הסכנה האמיתית**: לאחד, לנשום לרווחה, ותוך שנתיים לצבור שוב הלוואות חדשות. איחוד בלי שינוי בהתנהלות רק דוחה את הבעיה.

לכן, איחוד הלוואות עובד רק כשהוא מגיע יחד עם תוכנית: תקציב חודשי מסודר, קרן חירום, והחלטה להפסיק לממן את השוטף בהלוואות. כאן בדיוק נפגשים ייעוץ המשכנתאות וכלכלת המשפחה.

לסיום

הבית שלכם, השקט שלכם

משכנתא חכמה יכולה להיות ההבדל בין חנק כלכלי לבין בית שמתנהל בשקט. היא לא נגמרת ביום החתימה. היא מוצר חי, שצריך להתאים לחיים שלכם לאורך כל הדרך: בתכנון לפני, בבחירה הנכונה של התמהיל, ובבדיקה מחדש כשמשהו משתנה.

אם אתם לפני לקיחת משכנתא, או שכבר משלמים אחת כמה שנים ולא בדקתם אותה מאז, זה הזמן. בדיקה אחת מסודרת יכולה לחסוך לכם הרבה כסף, ולהחזיר את השליטה לידיים שלכם.



רוצים לשלוט בכסף?
בואו נדבר.

השאירו פרטים או שלחו הודעה, ואחזור אליכם בשעה שנוחה לכם. אני כאן לכל שאלה.

053-950-8209

y0539508209@gmail.com

ישראל שרמן, יועץ משכנתאות ומאמן לבלבלת המשפחה
חבר בהתאחדות יועצי המשכנתאות · חבר באיגוד היועצים והמאמנים לבלבלת המשפחה

שליטה בכסף. שקט בבית.

הבהרה: המידע במדריך זה הוא מידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ פיננסי או המלצה לביצוע פעולה. כל החלטה בנוגע למשכנתא, למחזור או לאיחוד הלוואות מחייבת בדיקה אישית בהתאם לנתוני הלווים. הנתונים הרגולטוריים נכונים למועד הכתיבה ועשויים להשתנות.