

מדריך משכנתא

אנו בוחנים מחזור משכנתא



מדי פעם חלים שינויים בחיים, שמצריכים היערכות פיננסית בהתאם. גם שינויים בפרמטרים הכלכליים במשק, כמו ירידה בריבית הפריים, למשל, או עליה במדד המחירים לצרכן, יכולים להכתיב עדכונים בכלכלת הבית שלכם.

קיבלתם העלאה במשכורת? נולד ילד וההוצאות גדלו? אתם רוצים לשנות את ההחזרים החודשיים במשכנתא?

חשוב שתדעו כי באפשרותכם להתאים את המשכנתא שלכם לצרכים החדשים שלכם, ובמילים אחרות: למחזר את המשכנתא.

כשאתם ממחזרים משכנתא, אתם בעצם לוקחים משכנתא חדשה המתאימה לכם עכשיו ומסלקים את המשכנתא הקיימת שלכם. בין היתר, השינויים בין שתי המשכנתאות יכולים להיות בפרמטרים הבאים:

- הרכב מסלולי ההלוואה;
- תנאי ההלוואה (ריביות, מועד שינוי הריבית, שיטת החזר וכו');)
- אורך תקופת ההלוואה;
- גובה המשכנתא (בתהליך המחזור ניתן גם להגדיל את סכום המשכנתא).

גם אם המשכנתא שלכם מתנהלת, נכון לעכשיו, בבנק אחר, אתם יכולים לפרוע אותה באמצעות משכנתא שתקבלו בלאומי למשכנתאות בתנאים שמתאימים לכם יותר היום.

אנחנו, בלאומי למשכנתאות, חושבים שמשכנתא לא "לוקחים". משכנתא מתכננים. משכנתא מתוכננת היטב גם תאפשר לכם לבחור את ההלוואות המתאימות לכם היום - וגם תכביד פחות על חייכם בהמשך. לכן פיתחנו את שיטת חמשת השלבים למשכנתא: מתחילים, לומדים, בוחרים, חותמים ומנהלים.

כמה מילים על מחזור משכנתא...

משכנתא לא לוקחים, משכנתא מתכננים - וזה נכון גם כאשר מדובר על מחזור משכנתא. רק תכנון פיננסי נכון יסייע לכם לבחון את כדאיות המחזור. חשוב לקחת בחשבון את הפרמטרים הבאים:

- פרטי המשכנתא הקיימת (יתרת החוב, מסלולי ההלוואה, עמלות הפירעון המוקדם בכל אחד מהמסלולים, כמה שנים נותרו וכו');)
- שינויים בפרמטרים הכלכליים העדכניים, הרלוונטיים להלוואות שלכם. למשל:

- [ריבית הפריים](#)
- [עוגן לאומי למשכנתאות](#)
- [עוגן מק"מ](#)
- [עוגן תשואות אג"ח ממשלתיות נסחרות לא צמודות לתקופה של חמש שנים](#)
- [מדד המחירים לצרכן](#)
- [שער הדולר מול הש"ח](#)
- [שער האירו מול הש"ח](#)

- התאמת תמהיל המשכנתא לצרכים העדכניים שלכם;
- הוראות הרגולציה.

אם מחזור המשכנתא יתברר ככדאי, אנחנו נלווה אתכם לכל אורך התהליך, כך שהוא יתבצע במהירות ביעילות. אם המשכנתא שלכם מתנהלת כיום בלאומי למשכנתאות, ברוב המקרים לא תידרשו לבצע מחדש את תהליך רישום הביטחונות, דבר שיחסוך לכם זמן וכסף.

השלב הראשון שעליכם לעשות הוא לחייג למוקד לאומי ישיר למשכנתאות בטלפון *3200 (או 03-5672229) בימים א-ה בין השעות 8:30-20:00 ובימי שישי וערבי חג בשעות 08:30-12:30 או למלא את פרטיכם בטופס המופיע בצד שמאל ואנו ניצור איתכם קשר.

תכנון המחזור

כדי לסייע לכם לתכנן נכון את המשכנתא החדשה, חשוב לקרוא את הטיפים הבאים:

1

את המשכנתא מתכננים במבט לעתיד

למרות שנוח יותר לחשוב על החזרי המשכנתא בהקשר של החזרים הראשונים, אסור לשכוח שלרוב זו הלוואה ארוכת טווח, שתלווה אתכם לשנים קדימה. למשל - אם מסלולי ההלוואה צמודים - עליית המדד עתידה להגדיל את החזרים החודשיים עם השנים, ויש להיות ערוכים לזה. כמוכן, גם המשכורת שלכם עשויה לגדול עם השנים - ואם אתם צופים זאת, בהחלט כדאי להביא זאת בחשבון.

2

כדאי שהחזרים החודשיים יהיו עד שליש מההכנסה הפנויה

באופן כללי, מומלץ כי סך כל החזרי המשכנתא (כולל תשלומי הביטוח, עליהם נרחיב בפרק "[חותמים](#)") לא יעלו על שליש מההכנסה החודשית הפנויה שלכם (ההכנסה נטו, שנותרת בידיכם, אחרי שמפחיתים ממנה תשלומים אותם אתם חייבים לשלם, כגון מיסים, החזרי הלוואות אחרות, תשלומי מזונות ועוד).

3

אם אתם מבקשים תוספת לסכום המשכנתא - כלכלי יותר להקטין את אחוז המימון

אחוז מימון הינו היחס שבין סך המשכנתאות על הנכס לבין שווי הנכס, לדוגמא אם הנכס שווה מיליון ₪ וסך המשכנתאות שניתנו כנגד הנכס הוא, ₪ 600,000 אזי אחוז המימון הוא 60% על מנת להקל עליכם את המשך ההתנהלות עם המשכנתא שלכם, מומלץ לנסות להקטין את אחוז המימון של המשכנתא. זאת מאחר שהרגולציה וגם המודלים של הבנקים מובילים לתמחור יקר יותר של הלוואות באחוזי מימון גבוהים.

4

משתלם לקצר את תקופת המשכנתא ככל הניתן

כאשר אתם מתכננים משכנתא, מומלץ לבחון קיצור בשנות הלוואה במידת האפשר. אמנם, כאשר אתם פורסים את הלוואה לשנים רבות, התשלומים החודשיים קטנים - אך אסור לשכוח שסך כל התשלומים המצטבר עולה.

5

קחו בחשבון את הגבלת בנק ישראל - למחזור הבא

על פי הנחיית בנק ישראל, אם אתם לוקחים משכנתא חדשה - לפחות 2/3 מהתמהיל שלה חייב להיות בהלוואות בהן הריבית קבועה או משתנה לעיתים רחוקות (5 שנים או יותר). **לעומת זאת, בפעולת המחזור אתם מורשים להישאר עם תמהיל המשכנתא הקיימת שלכם, גם אם רכיב הלוואות בריבית המשתנה לעיתים קרובות גדול יותר מ 1/3-** (במקרה של תוספת סכום למשכנתא, המגבלה תחול רק על התוספת).

עם זאת, שימו לב: אם אתם שוקלים לצמצם את רכיב הלוואות בריבית משתנה - לא תוכלו לחזור ולהגדיל אותו בעתיד, כל עוד ההנחיה של בנק ישראל בתוקף.

המחשה: נניח שכל המשכנתא שלכם במסלול הלוואה על בסיס הפריים. במקרה כזה, אם תבחרו למחזר להרכב של 50% על בסיס הפריים ו-50% בריבית

קבועה צמודה, בעתיד לא תוכלו להגדיל בחזרה את אחוז הפריים בהרכב המשכנתא.

עשו שימוש במחשבוני שלנו

כדי לסייע לכם ממש מתחילת הדרך, פיתחנו שני מחשבוני חשובים:

מחשבון תכנון תקציב

שיאפשר לכם לבדוק באיזה סכום אתם יכולים לרכוש דירה - בהתאם להון העצמי הקיים שלכם ולהחזר החודשי המבוקש.

מחשבון משכנתא

שיאפשר לכם להעריך את סכום המשכנתא, או את ההחזר החודשי הצפוי לכם.

התחילו את התהליך

ועכשיו: לתהליך מחזור המשכנתא בפועל. בין אם המשכנתא הקיימת שלכם מתנהלת בלאומי למשכנתאות ובין אם היא מתנהלת בבנק אחר - הצעד הראשון אותו עליכם לעשות הוא לפנות לבנק לקבלת מידע בנושא המחזור. במידה ותחליטו להתקדם בתהליך - תוכלו להגיש בקשה.

תהליך הגשת הבקשה אינו ארוך, ולרוב תוכלו לקבל אישור עקרוני תוך מספר שעות.

להזמנת שיחה להגשת בקשה למחזור [לחצו כאן](#)

אישור עקרוני זה מהווה מעין "אור ירוק" להמשך התהליך. על מנת להקל עליכם, הכנו עבורכם רשימה של הפרטים שיש להכין מראש לצורך הגשת הבקשה. שימו לב שיש רשימה המתאימה למי שמבקשים לבחון מחזור של משכנתא המנוהלת כרגע בלאומי למשכנתאות ורשימה המתאימה למי שמבקשים לבחון מחזור משכנתא בלאומי למשכנתאות של משכנתא המנוהלת כרגע בבנק אחר.

קיבלתם אישור עקרוני. מה עכשיו?

קבלת האישור העקרוני מאפשרת לכם להמשיך בתהליך לבדיקת כדאיות המחזור. לאחר קבלת האישור העקרוני לבקשה למחזור, נוכל להמשיך בתהליך מיחזור המשכנתא.

מזל טוב! הצעד החשוב, הראשון, כבר מאחוריכם.

***אי עמידה בפירעון ההלוואה עלול לגרום חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל**

לראש העמוד

