

מושגי יסוד

המונחים הבסיסיים שצריך להכיר בעולם המשכנתה



הון עצמי

הסכום הראשוני שיש לרוכשים כדי לקנות את הדירה, לפני הלוואת המשכנתה.



קרו

ההלוואה שנלקחה מהבנק.



אחוז/שיעור מימון

החלק היחסי מתוך עלות הדירה שדרושה עבורו משכנתה. אם לדוגמה מחיר הדירה מיליון שקלים וההון העצמי הוא 400,000 ₪, אחוז המימון הוא 60% כי דרושה משכנתה בגובה 600,000 ₪ שהם 60% ממחיר הדירה.



ריבית

מחיר ההלוואה. הסכום שצריך להחזיר לבנק מורכב מהקרן ומתוספת הריבית שהיא התמורה לבנק עבור מתן ההלוואה.



לוח סילוקין

טבלה המפרטת את גובה ההחזר החודשי של ההלוואה בכל זמן. לוח הסילוקין הפופולרי ביותר נקרא שפיצר. בשיטה זו משלמים את אותו החזר חודשי לכל אורך חיי ההלוואה (בתוספת הצמדה, אם ישנה)



תמהיל

הלוואת משכנתה מורכבת מתמהיל של מספר הלוואות-משנה או מסלולים. עבור כל מסלול מוגדרים נתונים כמו גובה ההלוואה, תקופת ההלוואה, שיעור הריבית, לוח הסילוקין (כלומר גובה ההחזר החודשי).



הצמדה

מדד המחירים לצרכן הוא אינדקס המתפרסם אחת לחודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשקף את העלות של שירותים ומוצעים שונים בשוק – מזון, דיור, הלבשה, תקשורת ועוד. הלוואה צמודה למדד פירושה שגובה ההחזר החודשי משתנה מדי חודש בהתאם לעלייה או לירידה של מדד המחירים לצרכן.



פירעון מוקדם

ללווה זכות להחזיר (לפרוע) את הלוואת המשכנתה או חלקה לפני המועד המקורי. אם ברשות הלווה סכום כסף גדול ייתכן שכדאי לפרוע את ההלוואה או חלקה וכך להקטין את תשלומי הריבית.

לעיתים פירעון מוקדם כרוך בעמלה – מעין "קנס" שהבנק גובה בגין ההפסד שנגרם לו בעקבות ביטול העסקה. יש לבדוק האם חיסכון הריבית גדול מהקנס או קטן ממנו. אם לדוגמה לווה יכול לבצע פירעון מוקדם ולחסוך 50,000 ₪ אולם הדבר כרוך בעמלת פירעון מוקדם בגובה של 10,000 ₪ - המהלך עדיין משתלם.

שאלות חשובות

מה לשאול את בנקאי המשכנתאות ו/או יועץ המשכנתאות?

01 משכנתה מוכוונת - הלוואה בתנאים מועדפים במסלול זכאות

- האם אנחנו זכאים להלוואת משכנתה מוכוונת?
- באיזה סכום ההלוואה?
- אילו מסמכים עלינו להציג ומה התהליך כדי לאשר את זכאותי?

02 תמהיל המסלולים המוצע

- איזה תמהיל (הרכב מסלולים) מומלץ למשפחה שלנו לדעתך?
- באילו ריביות ניתן לקבל כל מסלול?

03 התייחסות לתמהיל מסלולים נוסף

אם יש תמהיל אחר שהמשפחה שוקלת / הומלץ לה בבנק אחר - האם ניתן לקחת את אותו תמהיל? ובאילו ריביות?

04 ההחזר החודשי

מה יהיה גובה ההחזר החודשי בשנה הראשונה? כעבור 10/15 שנה? (וזאת לפי תרחישים כלכליים משוערים כגון עליית מדד ושינויים בריבית)



05 החזר מצטבר

מה יהיה ההחזר המצטבר (גובה הריבית בתום חיי ההלוואה)?

06 תנאי יציאה

מה תנאי היציאה? רצוי שבין שליש לחצי מן ההלוואה יהיה במסלול ללא קנסות יציאה

07 גרייס

- מה המשמעות הכלכלית של נטילת גרייס בתחילת ההלוואה?
- בכמה זה משנה את ההחזר החודשי לאחר מכן?
- (גרייס = לקבל מיידית את כל הכסף ולשלם לקבלן; עד המסירה להחזיר לבנק רק את הריבית וככה להימנע מתשלום עבור מדד תשומות בנייה)
- חשוב לקבל ייעוץ משפטי לפני שנותנים תשלומים מוקדמים ביחס ללווה התשלומים של הפרויקט

08 הוצאות נוספות

לאילו הוצאות כספיות נוספות עלינו להיערך?