



קורס השקעות חכמות בנדל"ן


milestone
הבית לנדל"ן



שיעור 7- מימון נדל"ן חלק א'

אסטרטגיה להתנהלות נכונה מול הבנקים



חברת "פריים משכנתאות ופיננסים" נוסדה בשנת 2006 והינה חברה
בבעלות פרטית.

החברה עוסקת במתן שירותים בנקאיים ופיננסיים למגזר הפרטי
והעסקי.

לקוחות פרטיים ועסקיים אשר זקוקים לפתרונות אשראי ומימון וזאת
מבלי שיש בידם את הידע והניסיון.



מהשותפים
שלנו:



חברת "פריים משכנתאות ופיננסים" נוסדה בשנת 2006 והינה חברה
בבעלות פרטית.

החברה עוסקת במתן שירותים בנקאיים ופיננסיים למגזר הפרטי
והעסקי.

לקוחות פרטיים ועסקיים אשר זקוקים לפתרונות אשראי ומימון וזאת
מבלי שיש בידם את הידע והניסיון.



נושאי השיעור

1. מהי משכנתא.
2. מושגי בסיס וסוגי ריביות.
3. התנהלות מול הבנק
4. מדד תשומות הבניה ומדד המחירים לצרכן
5. עלויות נלוות + הלוואות השלמה
6. עמלות פרעון מוקדם



- 850,000 ₪ - סכום המשכנתא הממוצעת.
- הריבית הממוצעת למשכנתא לא צמודה למדד - 2.57% (נוב' 2019)
- ריבית הפריים עלתה ב-0.15% לאחר 3 שנים ועומדת על 1.75%.
- כ- 46% מרוכשי הדירות עד 1.2 מ' ₪ לקחו מימון גבוה (מעל 60%).
- ההחזר החודשי על כל 100 א' ₪ בפריסה ל 30 שנים הוא בין 420 ₪ ל 450 ₪
- סך ההחזר מתוך ההכנסה הפנויה של הלווים – 27%.
- 13% מסך ההלוואות בוצעו בידי משקיעים (בפועל כנראה הרבה יותר).



מהי משכנתא?

הגדרה: שיעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזרת הלוואה.
כלומר, הבנק מלווה לנו כסף לרכוש את הדירה וכדי להבטיח
את ההחזרים אנחנו מקנים לו זכות מימוש לדירה.

משכנתא = זכות במקרקעין



מהי משכנתא?

- משכנתא לרוב הינה הלוואה ארוכת טווח (עד 30 שנים).
- משכנתא מחויבת ברישום ברשם המקרקעין.
- לפי הרגולציה בישראל:
 - 75% משכנתא לדירה יחידה.
 - 70% משכנתא למשפר דיור.
 - 50% משכנתא למשקיע (דירה שניה ומעלה).
 - 50% במשכון נכס קיים – הלוואה לכל מטרה



שלבים בלקיחת משכנתא

1. חישוב מסגרת פיננסית לעסקה
2. קבלת אישור עקרוני להלוואה.
3. חיפוש נכס.
4. קבלת אישור סופי מהבנק.
5. חתימת חוזה.
6. קביעת תמהיל משכנתא אופטימאלי לעסקה.
7. מכרז ריביות והחלטה באיזה בנק לבצע.
8. ביצוע שיעבוד הנכס והמצאת מסמכים בהתאם לבקשת הבנק.
9. קבלת הכסף (סוף סוף...)



ניירת נדרשת לאישור עקרוני

- ת.ז מקורית + ספח
- דפי עו"ש 3 חודשים אחרונים
- שכיר: 3 תלושי משכורת אחרונים
- עצמאי: שומות מס ואישורי רו"ח
- פירוט הלוואות במידה ויש
- מסמכי בטוחה
- מסמכים בהתאם למטרה ההלוואה \ הצרה



איך הבנק מסתכל עלינו



מחלק מטריות
ביום של שמש...



קריטריונים במתן אשראי

- מהות העסקה
- טיב הבטוחה
- טיב הלקוח



קריטריונים במתן אשראי

מהות העסקה:

- עסקת רכישה/הלוואה לכל מטרה.
- שיעבוד נכס נרכש או נכס אחר?
- רכישה מקבלן או מיד שניה?



מה מטרת ההלוואה?



קריטריונים במתן אשראי

טיב הבטוחה:

- בעיות אפשרויות במימוש עתידי (בני זוג, לווים מבוגרים...)
- שיעור מימון.
- מצב משפטי.



מה יכולת המימוש?



קריטריונים במתן אשראי

טיב הבטוחה:

שאלה:

לקוח רוכש יאכטה בשווי 5 מ' ש.

הון עצמי 4 מ' ש והכנסות של הלקוח עומדות על 50

א' ש נטו.



האם הבנק ימשכן את היאכטה לטובת משכנתא?



קריטריונים במתן אשראי

טיב הלקוח:

- גובה הכנסה.
- איכות הכנסה.
- היסטוריית אשראי, האם כבר שילם סכומים כאלו בעבר?
- לווים נוספים.

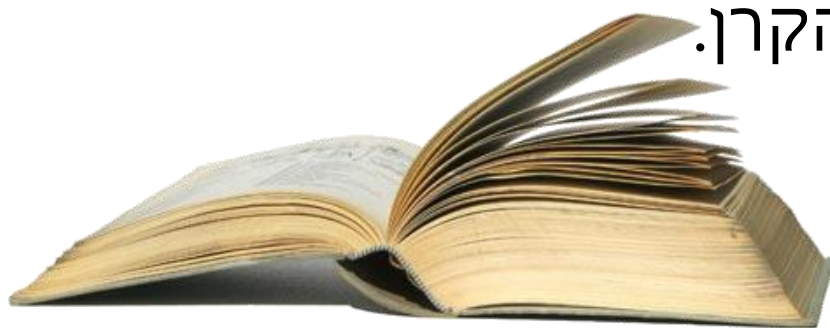


האם הלקוח יחזיר לי את הכסף?



מושגי יסוד בסיסיים

- שיעור מימון.
- יחס החזר מהכנסה.
- מקום רישום הנכס.
- קרן – סכום ההלוואה המקורי / הנותר.
- ריבית – החלק המשולם ללא הקרן.
- דירה יחידה/חליפית/השקעה.



מדד המחירים לצרכן

מדד המחירים לצרכן מודד את השינוי לאורך הזמן בין מחירו העדכני של "סל" מצרכים ושירותים, לבין מחיר אותו "סל" בתקופת הבסיס.

המדד מתפרסם כל 15 לחודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



מדד המחירים לצרכן

שינויי מדד המחירים לצרכן בשנה אחרונה

תאריך	מדד	שינוי חודשי ב-%
אוקטובר 2018	100.79	
נובמבר 2018	100.50	-0.3%
דצמבר 2018	100.20	-0.3%
ינואר 2019	100.10	-0.1%
פברואר 2019	100.20	0.1%
מרץ 2019	100.70	0.5%
אפריל 2019	101.00	0.3%
מאי 2019	101.70	0.7%
יוני 2019	101.10	-0.6%
יולי 2019	100.80	-0.3%
אוגוסט 2019	101.00	0.2%
ספטמבר 2019	100.80	-0.2%
אוקטובר 2019	101.20	0.4%
שינוי מצטבר ב-12 החודשים האחרונים	0.4%	
שינוי מצטבר מתחילת 2019	1.0%	



מדד תשומות הבניה

מדד זה משקף את מחירי הבניה של הקבלנים וכולל את מרכיבי הבנייה השונים, משמש את הקבלנים להצמדת תשלומי רוכשי הדירות.

המדד מתפרסם כל 15 לחודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



מדד תשומות הבניה

מדד תשומות הבנייה

תאריך	מדד	שינוי חודשי ב-%
אוקטובר 2018	113.20	
נובמבר 2018	113.20	0.0%
דצמבר 2018	113.30	0.1%
ינואר 2019	114.00	0.6%
פברואר 2019	114.10	0.1%
מרץ 2019	114.10	0.0%
אפריל 2019	114.20	0.1%
מאי 2019	114.30	0.1%
יוני 2019	114.30	0.0%
יולי 2019	114.30	0.0%
אוגוסט 2019	114.40	0.1%
ספטמבר 2019	114.40	0.0%
אוקטובר 2019	114.30	-0.1%
שינוי מצטבר ב-12 החודשים האחרונים		
שינוי מצטבר מתחילת 2019		1.0%
		0.9%

כל המדדים הם מדד מדד תשומות הבניה 2014=100



עלויות נלוות להלוואה

- שמאות – עד 2000 ₪ (תלוי בשווי הנכס ובעסקה)
- במידה ומדובר בשמאות טרום העסקה העלות גבוהה יותר ונעה בין 2,000 ל 3,000 ₪.
- דמי פתיחת תיק – 0.0025% מגובה האשראי.
- שיעבוד הנכס:
- רישום משכנתא בטאבו – 159 ₪.
- רישום משכון + תוצאות עיון – 222 ₪.
- ייפוי כוח נוטריוני – 250 ₪.
- רישום הערת אזהרה – 159 ₪.
- ביטוח חיים + נכס (ערך כינון).



הלוואות השלמה

לעיתים, ניתן להשלים את ההון העצמי באמצעות הלוואה נוספת.

כך, לדוגמא מרבית הבנקים מאשרים לסטודנטים הלוואה לכל מטרה עד לסך של 100,000 ₪ בריבית פריים + 0.5% לתקופה של 10 שנים.

חשוב לקחת בחשבון שהלוואות אלו מגדילות את הסיכון והתשלומים החודשיים אך גם את היכולת לרכוש דירה כבר היום.



עמלות במקרה של פירעון מוקדם

קיימות 4 סוגי עמלות בעת סילוק הלוואה:

1. עמלת סילוק ע"ס 60 ₪ בעת ביצוע סילוק.
2. עמלת אי הודעה ע"ס 0.1% בעת סילוק, ניתן להימנע ע"י הודעה 10 ימים מראש.
3. עמלת פיצוי מדד (בגובה עליית המדד) בעת סילוק בימים של 1-15 לחודש במוצרים צמודי מדד, ניתן להימנע ע"י סילוק לאחר פרסום מדד.
4. עמלת היוון – ה"קנס" הגדול...



עמלת היוון במקרה של פירעון מוקדם:

- כאשר אנו מסיימים הלוואת משכנתא טרם זמנה, אנו מחויבים בתשלום פירעון מוקדם.
- הסיבה: עמלת פירעון מוקדם מפצה לכאורה על הפסד הריבית הגלומה בתשלומים העתידיים של הלווה שעל בסיסה הסכים לתת את ההלוואה מלכתחילה.
- הנוסחה מחשבת את הערך הנוכחי של סך התקבולים העתידיים פחות הסכום של ההלוואה בעת הפירעון.
- על עמלה זו ישנה רגולציה והקלות, וניתן למצוא את הנוסחה לחישובה באינטרנט.



דוגמאות למשכנתא

תכירו את משה ודפנה

- הכנסה חודשית נטו - 15,000 ₪ (אין התחייבויות אחרות).

- משה עובד חברת חשמל בשכר של 9,000 ₪.

- דפנה מורה בשכר של 6,000 ₪.

- שווי נכס נרכש - 1 מש"ח.

- הון עצמי: 300 אש"ח.

- משכנתא: 700 אש"ח (שיעור מימון - 70%).

- החזר חודשי מבוקש עד 3,700 ₪.



שאלות?

info@primeinv.co.il

