

עצות ללקיחת משכנתא

שמעון מילגרום
מנהל תחום משכנתאות



איך תתפרו לכם את המשכנתא על פי מידתכם?

שפע האינפורמציה, לו אנו עדים לאחרונה, המנתח את המסלולים והתנאים למשכנתא בבנקים העוסקים בתחום, עלול להסית את תשומת הלב מהנתון החשוב ביותר בקבלת ההחלטה: "האם המשכנתא אכן מתאימה לנו?"

התאמת המשכנתא היא אכן המרכיב החשוב ביותר במשכנתא, על מנת שנוכל לחיות אתה לאורך זמן.

יועץ משכנתאות המכיר היטב את אופיו של הציבור אותו הוא משרת ואת אורחות חייו יוכל להתאים ללקוח את המסלולים המתאימים לו ביותר.

אלו נתונים עליכם לבדוק בבואכם להתאים לכם את המשכנתא על פי מידתכם?

1. האם יש לכם יכולת החזר לאורך זמן - ההכנסה החודשית שונה ממשפחה למשפחה, בהתאם לתחום עיסוקם של בני הזוג ולצפי של גידול או קיטון בהכנסה זו בעתיד.

ההוצאה החודשית גם היא שונה ממשפחה למשפחה ותלויה בגודל המשפחה, הרגלי הצריכה שלה והצפי או החשש מגידול או קיטון בהוצאה החודשית. לכן, חובה, לחשב את יכולת ההחזר החודשית ההתחלתית, כסכום שישולם ללא קושי. על מנת לשמור על מרווח ביטחון מספק, בעתיד.

2. האם תוכלו לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם מלא או חלקי - למשפחות רבות, תוכניות חסכון או קרנות השתלמות שיהפכו למילות בטווח של מספר שנים. להן, מומלץ להקטין את ההחזר החודשי, ע"י נטילת הלוואת גישור בסכום השווה לסכום העומד להשתחרר מהחיסכון, כך שבגין אותו חלק תשולם רק הריבית ואילו הקן תפרע עם הפיכת החיסכון למיל. כמובן שיש לבחור לצורך כך מסלול הלוואה, אותה ניתן לפרוע בבא העת ללא קנס. היתרונות בכך הם:

1. הקטנת ההחזר החודשי, המקלה על ההתנהלות השוטפת.

2. האפשרות, למי שזקוק למימון גבוה יותר, לקבל סכום הלוואה נוסף, כאשר ההחזר החודשי נשאר סביר ומתאים ליכולתם של הלווים.

3. האם תוכלו לעמוד בשינויים בגובה ההחזר החודשי - בהלוואה צמודת מדד, סכום ההחזר החודשי ישתנה מידי חודש בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בהלוואה על בסיס הפריים - במקרה של עליית הריבית, השינוי בהחזר החודשי יהיה משמעותי מאוד.

4. האם קיימים גורמים משתנים לאורך תקופת ההלוואה ככל שהאפשרות לשינויים בגובה ההחזר החודשי, נמוכים יותר, הסיכויים להיקלע לקשיים בעתיד נמוכים יותר.

הגורמים המשתנים הם, עליית המדד, שינוי ריבית הפריים, שינוי ריבית ה"ליבור" בהלוואות צמודות למט"ח, שינוי ריבית בתחנות יציאה (בהלוואות צמודות מדד)

קיים גם מסלול ריבית קבועה ללא כל גורם משתנה ולכל תקופת ההלוואה, אך מטבע הדברים הריבית במסלול זה גבוהה יחסית לריבית הניתנת כיום במסלולים האחרים.

5. גמישות - חובה לקחת בחשבון כי החלטתנו לגבי מסלול ההלוואה המועדף, התקבלה על סמך ההיגיון הכלכלי המקובל כיום. אך, לא בהכרח, הגיון זה יתאים למציאות של מחר. לכן יתכן שנאלץ להחליט על החלפת מסלול ההלוואה. (מיחזור) לכן יש לשאוף להיכנס למסלול המאפשר פירעון מוקדם ללא קנסות

לסיכום: כמו בכל נושא, "סוף מעשה - במחשבה תחילה"