

מדריך מקוצר ויעיל ללוקחי משכנתא:

שלום וברכה!

אנשים שואלים אותי: בשביל מה צריך יועץ משכנתא?

למה שאני לא יוכל ללכת להוציא לבד משכנתא ולחסוך אלפי שקלים?

או יש כאלה ששואלים למה אני ניגשתי לבנק והצלחתי להוציא משכנתא בלי בעיות, והסתדרתי בלי יועץ משכנתאות?

על כל זה יש תשובה אחת שכבר גם עונה על הרבה שאלות:

התשובה העיקרית היא: **ההפרש בין הידע שלכם ושל הפקיד אשר יושב מולך בדלפק בסניף של הבנק, אשר היא גורמת לכם לקבל משכנתא גרועה.**

הנגזרת מכך היא:

- הפסד של עשרות ואפילו מאות אלפי שקלים. (זה לא גוזמא)
- בזבז זמן של ימים.
- כאבי ראש וטרטורים לרוץ אחרי ניירת בלי סוף.
- ואחרי הכל לחצים ומתחים במשך כל שנות חיי המשכנתא.

עקב כך כתבתי לכם כאן מדריך משכנתא מקוצרת, שתוכלו ללמוד את הנושא מקרוב לפני שאתם לוקחים משכנתא.

כמובן זה לא תחליף לייעוץ אובייקטיבי מיועץ שיש לו יותר ניסיון מכם. בכל זאת זה יעזור לכם להכיר קצת את השטח, ולהבין על מה היועץ מדבר איתכם.

סדר הפעולות ללקיחת משכנתא:

- להחליט בכמה כסף לקנות ?
- להחליט כמה להחזיר כל חודש ?
- להבין את מושגי היסוד
- להוציא אישור עקרוני
- לחתום חוזה על רכישת הנכס
- לבנות תמהיל אופטימלי אשר מתאים לצרכיך האישיים
- להגיש את התיק לבנקים
- לבצע מכרז חכם של ריביות
- להחליט לאיזה בנקים הולכים (יש שוני בעדיפות לבחירת בנקים)
- שמאות
- החתימה בבנק
- לבצע תהליך בטחונות אפקטיבית
- לקבל את הכסף
- לעקוב אחרי הזדמנויות שונות לכל אורך הדרך (כדאיות למיחזור)

כמה הון עצמי אתם צריכים לקניית בית:

ההתייחסות תהיה לנכס בעלות של 1,000,000 ₪.

בקניית דירה ראשונה, אחוזי מימון המקסימלי תהיינה עד 75% מערך הדירה.

בקניית דירה חילופי, (משפרי דיור), אחוזי מימון המקסימלי תהיינה עד 70%.

בקניית דירה שנייה, (השקעה וכדו'), אחוזי המימון תהיינה עד 50% מהערך.

לפניכם טבלה המציינת לכם את האחוזי המימון שתקבלו ואת ההון העצמי שתצטרכו להביא מהבית:

סוג הנכס	אחוזי מימון	חלוקת המימון
נכס ראשון ויחיד	75% מימון	250,000 ₪ הון עצמי ו-750,000 ₪ משכנתא
נכס חלופי (משפרי דיור)	70% מימון	300,000 ₪ הון עצמי ו-700,000 ₪ משכנתא
נכס שני ומעלה (השקעה)	50% מימון	500,000 ₪ הון עצמי ו-500,000 ₪ משכנתא

חשוב לדעת:

1. אם בנק אחד לא נותן לכם אישור, או לא נותן לכם אישור של 75% מימון, זה לא אומר שבבנקים אחרים לא תצליח לקבל את זה מבנק אחר, או אפילו מסניף אחר.

2. אחרי שקיבלתם הצעה מהבנקאי. כדאי לכם לבדוק איתו, מה יקרה אם תעלו את החזר החודשי ב- 100 או 200 ₪. יש לכם סיכויים להפתעות.

כלל ברזל:

ככל שתחזירו יותר כל חודש כך תחזירו פחות (ולפעמים הרבה פחות) בסך כל המשכנתא.

חשוב לדעת: (זה ממש קריטי להתייחסות רצינית)

לקחת את הנושא של החזר החודשי בכובד ראש מאוד. לא לזלזל בזה ולא לחשוב שיהיה טוב בזמן שאתה לא יודע אם תוכל לעמוד ביעד.

נ.ב. עדיף לשלם קצת פחות כל חודש, (אפילו שזה מייקר את סך הכללי של המשכנתא) ולדעת שאתה יכול לעמוד בתשלומים, ולא להגיע ח"ו לתוצאות הרוות אסון.

מונחי יסוד:

כדאי לכם להבין את המונחים ואת שפת הבנקים, כדי שתוכלו לדעת איך להתנהל מולם:

• **מדד - מדד המחירים לצרכן** - מתפרסם אחת לחודש, מייצג את רמת המחירים על פי סל המוצרים הידוע מראש.

מה זה קשור אליכם? - הלוואה צמודה למדד אומרת, שאם יש לכם היום הלוואה של מליון שקל צמוד מדד, ומדד המחירים החודש עלה ב- 1%, החוב שלכם טיפס בעשר אלף שקל, וזה כמובן ישפיע בהמשך על ההחזר החודשי שלך, שילך ויגדל עם במשך השנים.

המלצה:

כדי לצמצם מה שיותר את החשיפה צמוד מדד. (נא לעיין בפרק מסלולי משכנתא)

• **ריבית** - מונח בכלכלה, שפירושו - סכום הכסף שמתווסף על הקרן שהלווה קיבל מהמלווה, תמורת הכסף שקיבל הלווה מהמלווה לשימוש הפרטי של הלווה. והלווה משלם למלווה את הריבית + הקרן. "זהו מחיר הכסף".

• במשכנתא מתחלקת הריבית לשני פרמטרים: "סוג ריבית", "אחוזי ריבית".

• **סוג ריבית:** אפשר לבחור בין ריבית קבועה לריבית משתנה.

- **ריבית קבועה:** - קבועה לכל אורך חיי המשכנתא.
- **ריבית משתנה:** - משתנה לפי תדר מסוים.

המלצה:

כשהריבית במשק נמוכה, מאוד מומלץ לקבע כמה שיותר כסף בריבית קבועה.

• **אחוזי ריבית** - יש שינוי מלווה ללווה, מעסקה לעסקה, מבנק לבנק וגם מסניף לסניף מאותו בנק.

המלצה:

לפני שאתם נכנסים לבנק כל שהוא, תבררו קודם כל, האם יש כרגע האפשרות לבנק, או שמעוניין בכלל למכור כרגע כסף בזול. **דברו קודם כל עם היועצים ובעז"ה נוכל לעזור לכם.**

○ **אחוזי הריבית שונים מאחד למשנהו:** אם אתה מכיר או יודע על מכר או על חבר ממכר שקיבל ריבית כל שהוא, זה לא אומר שאתם תקבלו אותן ריביות. יכול להיות בהחלט שאתם תקבלו ריבית יותר טובה אשר מותאמת עבורכם, וגם יכול להיות **שלא**.

• **לוח שפיצר** - אין צורך להכנס לעומק החישובים המתמטיים המורכבים שבה. רק כדאי שתדעו ותזכרו, שככל שתשלמו יותר כל חודש, ככה תקצרו את תקופת ההלוואה, וככה תחזרו כמובן פחות ריביות לבנק כל חודש, ע"י זה שבשילוב של התשלום החודשי תשלמו יותר מקרן מההלוואה, ולמעשה זאת המטרה שאנו חותרים להגיע. **(נ.ב. שלא בכל מחיר זה כדאי לעשות את זה)**

המלצה:

לפני שאתם בונים תמהיל, תתייעצו קודם כל עם היועצים, **ובעז"ה נוכל לכוון אותכם לדרך הנכונה.**

מסלולי משכנתא עיקריים היתרונות והחסרונות הבולטות (נכון ל- 05/2018)

סכום משכנתא	החזר חודשי	החזר בסיום	הערות
פריים	המסלול הזול ביותר ניתן לפרוע בכל עת ללא עמלת היוון. (קנס) אין הצמדה למדד	הריבית יכולה להשתנות אחת לחודש, מה שעלול לגרום לעלייה בריבית, בזמן קצר	בנק ישראל מגבילה בשימוש מסלול זה ל- 1/3 מסך ההלוואה
משתנה צמודה (מ"צ)	תחנת יציאה בכל 2/3/4/5 שנים, ללא עמלת היוון. (קנס) בתחנת היציאה	צמוד מדד, הריבית עלולה לעלות בכל תחנת החידוש ו/או תחנת הפירעון.	מומלץ לשלב אותו כשיש צפי לקבלת כסף עתידי (לדוגמא: קרן התשלומות)
משתנה לא צמודה (מל"צ)	תחנת יציאה בכל 2/3/4/5 שנים, ללא עמלת היוון. (קנס) בתחנת היציאה אינו צמוד מדד.	הריבית עלולה לעלות בכל תחנת החידוש ו/או בתחנת הפירעון.	

מסלולי משכנתא עיקריים והחסרונות הבולטות (נכון ל- 05/2018)

סכום משכנתא	החזר חודשי	החזר בסיום	הערות
קבועה צמודה (ק"צ)	ריבית נשאר צמודה לכל תקופת ההלואה	צמודה למדד. החזר חודשי עלול להשתנות, עלולה להיות עמלת היוון (קנס) במקרה של ירידת ריבית	בנק ישראל מחייבת לפחות $\frac{1}{3}$ מההלואה שתהיה בריבית קבועה (יכולה להיות צמודה או לא, וגם בשילוב של שניהם)
קבועה לא צמודה (קל"צ)	ריבית נשאר צמודה לכל תקופת ההלואה אין הצמדה למדד, החזר חודשי ללא שינוי	ריבית גבוה ביחס למסלולי משכנתא אחרים, (ביטוח) עלולה להיות עמלת היוון (קנס) במקרה של ירידת ריבית	בנק ישראל מחייבת לפחות $\frac{1}{3}$ מההלואה שתהיה בריבית קבועה (יכולה להיות צמודה או לא, וגם בשילוב של שניהם)

איך מוציאים אישור עקרוני:

אישור עקרוני - רוב הבנקים מאפשרים היום הוצאתו דרך הטלפון. כמובן שהאישור יהיה בתוקף בתנאי שכל מה שהצהרתם נכון וכמובן ייבדק על ידי הפקיד בבנק כשאתם תבואו להמשיך תהליך. חשוב מאוד להצהיר רק מה שאמת, וכמובן שלא צריכים לחשוף יותר ממה שהם דורשים מכם. גם אם לא תקבלו אישור עקרוני, יש לכם סיכוי טוב לקבל משכנתא. **כדאי לכם להתייעץ עם היועצים**, ונעזור לכם בעז"ה.

לבנק כדאי מאוד ומומלץ להגיע מוכן ומסודרים עם כל המסמכים הדרושים, עם תמהיל מוכן שאתם מעוניינים לבקש, עם סכום המשכנתא המשוער שאותו אתם רוצים. קחו בחשבון, שברוב המקרים הבנקים עמוסים, והפגישות לא מתקיימות בזמנם. ולכן שיירנו לכם את הזמן לפחות שעתיים וחצי לכל מפגש שכזו. (חנייה, המתנה, הפגישה בבנק וכו')

לנוחיותכם מספרי הטלפון של הבנקים:

אלפון מוקדי הבנקים למשכנתאות

 טלפון: *2408	 טלפון: *3533	 טלפון: *2009	 טלפון: *3210
 טלפון: *3360	 טלפון: *3477	 טלפון: *8860	 טלפון: *3200

לפני שאתם חותמים על חוזה הרכישה חשוב מאוד:

• להשאיר מספיק זמן בכדי שתוכלו להשיג את המשכנתא הטובה ביותר.

- לאפשר אופציה להקדים את תשלומי המשכנתא לפני המועד בחוזה.
- לוודא שמהרגע שחתמתם אין יותר מדי חופשים שהבנקים והרשויות לא עובדים.
- לוודא שאין בעיות של רישום בנכס ושהבנק יהיה מוכן למשכן אותו.
- להתייעץ עם יועץ המשכנתא שלכם שהכל בסדר ולא צפויות הפתעות לא נעימות.

רשימת מסמכים מרכזיים שצריך להכין לפגישה בבנק

- **תעודת זהות עדכנית עם ספח פתות של כל הלווים** - לא תוכלו לקבל משכנתא ללא תעודת זהות. רשיון או דרכון לא מספיקים.
- **נסח טאבו עדכני מהנכס שאתם קונים** - מספיק מהאינטרנט.
- **תלושי שכר 3 חודשים האחרונים** - במידה ואחד הלווים החליף עבודה יש להגיע עם תלוש שכר אחרון ממקום העבודה הקודמת. אם אין עבודה קודמת רצוי להצטייד עם הסכם העסקה חתום ע"י המעסיק. אם יש לכם בונסים תביאו טופס 106.
- **עצמאים** - אישור רואה חשבון על הכנסות בשנה האחרונה על פי האישורים של כל בנק ושומת מס האחרונה.
- **תנועות עו"ש של 3 חודשים האחרונים** - במידה והייתה חריגה במסגרת האשראי בזמן הזה מומלץ להגדיל מסגרת האשראי ולהדפיס לאחר הגדלת המסגרת האשראי או להמתין עד ששלושת החודשים יהיו ללא חריגות.
- **חשוב** - שעל תדפיס חשבון הבנק שלכם יהיו השם שלכם ומספר החשבון שלכם. **אקסל לא תופס**.
- **אל תסתירו חשבונות** - הבנקים יעלו על זה בסוף.
- **לכל בנק יש עוד מסמכים שהוא רוצה, זה תלוי בעסקה ובמצב התעסוקתי שלכם.**

איך בונים תמהיל משכנתא מנצח

תתאימו את התמהיל לתנאי השוק, ליכולות שלכם ולצרכים שלכם ולא של הבנק.

תמהיל של (שליש) פריים (שליש) משתנה כל חמש (שליש) קבועה, לא בטוח שמתאים לכם.

החוקים של בנק ישראל:

- לא תוכל יותר מ- 33% במסלול הפריים.
- אתם חייבים לקחת 33% מהמשכנתא בריבית קבועה, (צמודה או לא צמודה).

המלצה:

- **מסלול פריים** - קחו את המקסימום שאתם יכולים (33%) לתקופה ארוכה.
- **מסלולים צמודי מדד** - תקצרו כמה שאפשר, כל שנה נחשבת.
- **מסלולים קבועים** - לקצר ככל שניתן על מנת שתוכלו לקבל ריבית נמוכה יותר, כל שנה נחשבת.
- **מסלולים בריביות משתנות כל 5** - להשתדל לא לקחת מעבר ל- 25 שנה.

אלה המגבלות העיקריות, ויש הרבה אופציות לבנות תמהילים גם כשמתחשבין בהם.

אם אתם יכולים לפרוע חלק מהכסף תוך זמן קצר, אז תבקשו שיעלו לכם את הריבית על מסלול הזה, כדי שתוכלו לקבל ריביות טובות יותר על המסלולים שישארו לכם לטווח ארוך.

המלצה:

אתם חייבים תמהיל מושלם לפני שאתם הולכים לבנקים: אל תלכו בלי תמהיל, אז כל בנק יציע לכם את המשכנתא וההצעה שהכי טוב

לו, כך שתקבלו כמה הצעות שונות ולא תוכלו להשוות ביניהם ולקבל החלטה כלכלית אמיתית.

בעזרת תמהיל נכון תוכלו לחסוך עשרות ואפילו מאות אלפי שקלים.
תיזהרו שלא לעשות טעויות.

היועצים זמינים בשבילכם לבדוק האם המתהיל שלכם הוא הנכון ביותר

איך עושים מכרז ריביות?

בשלב מכרז ריביות בין הבנקים חשוב לשמור על העקרונות הבאים:

- **לגשת למכרז / לבצע את המכרז קרוב למועד העברת הכספים** – שוק המשכנתאות הוא שוק משתנה מאוד, בנקים נוטים להעלות ריביות כשהם מגיעים ליעדים שלהם, אז יש בנקים אחרים שיכולים להיות אטרקטיביים יותר עבורכם. כמובן לא להילחץ ולקחת את הזמן שלך.
- **להגיע עם תמהיל מוכן ומותאם אישי** ובשבילכם, לפי היכולות שלכם ולתנאי השוק.
- **מצד אחד להתעקש על התמהיל שאתם רואים** לנכון שמתאימים לכם ומצד שני לא לפספס הזדמנויות כשמדובר רק על שינויים קטנים.
- **אם קיבלתם ריביות טובות מאוד על התמהיל שלכם** בבנק הראשון שניגשתם אליו, שווה לכם לחתום על העסקה. אין שום עניין סתם לעבור בין בנק אחד למשנהו אם אין צורך. לפעמים יכולים אף להפסיד בזה.
- **לברר על הטבות.** כמו הלוואה אטרקטיבית בנוסף למשכנתא (כמובן רק אם יש צורך בזה).

• נצלו את ההזדמנות, קבלו הצעה גם לניהול חשבון העו"ש (כמובן אם אתם חושבים שזה מועיל לכם) – ישנם בנקים בהם תקבלו הצעות משכנתא טובות יותר אם תעבירו לשם את פעילות העו"ש – נצלו זאת לטובתכם בזמן המשא ומתן.

• **ניהול סיכונים** – לפני שאתם לוקחים את המשכנתא תבינו בדיוק מה יקרה אם הריבית תעלה ב- 1%-5%. מה יקרה להחזרים בפריים ובמשתנה כל חמש.

המלצה:

תתנו ליועצים לבדוק לכם את התמהיל הסופי ולהגיד לכם בוודאות האם קיבלתם את התמהיל הנכון והכי טוב לכם.

שמאות

לפני שהבנק יאשר סופית את המשכנתא בכדי להעביר לכם אותו, הבנק ירצה ששמאי מהרשימה שלו יבדוק את הנכס ויעריך את שווי של הנכס. המטרה היא לבדוק שאין בעיות בנכס ושקניתם במחיר נכון. בדרך כלל הבנק ייתן לכם רשימת שמאים שלו ומתוכה תהיו צריכים לבחור את השמאי שלכם. קחו בחשבון שכל שמאי מעריך על פי ראיתו. לפני שהוא יעשה את זה הם יהיו צריכים לקבל מסמכים ושווה לבדוק שיש לכם אותם על מנת לא לעכב תהליכים.

דבר נוסף וחשוב, כשאתם עדיין במכרז ריביות ולא יודעים איפה תסגרו את המשכנתא, אז תשאלו את השמאי אם הוא עובד עם עוד בנקים ואם הוא מאושר באזור הספציפי שלכם. בדרך זאת, מקסימום השמאי יגיש את השמאות לבנק אחר (יכול לקחת לכם כמה מאות שקלים על זה. שווה לסכם את זה מראש).

החתימה בבנק

כשאתם מגיעים לחתימות בבנק תמיד תביאו איתכם:

1. ת.ז. מקורית וספח בנוסף לכל החומר שהעברתם במייל, כולל חוזה רכישה המקורי או שוברים במידה ואתם רוכשים מקבלן.
2. תבדקו טוב שמה שאתם חותמים עליו הוא מה שהשגתם במשא ומתן ושאינן "טעויות דפוס" של הבנק.
3. תוודאו עד מתי יש לכם את הריביות שמורות.
4. תיקחו את פרטי הקשר של הפקיד - מייל וטלפון למקרים שיש שאלות בהמשך.

בטחונות

לאחר החתימות בבנק תדרשו לבצע מס' פעולות בירוקרטיות. כמו רישום הערת אזהרה בטאבו/מנהל, רישום משכון וכיו"ב.

המלצה:

קחו בחשבון שהריביות נשמרות לכם לזמן קצוב וזה שחתמתם בבנק זה לא אומר שזה שמור לכם אוטומטית לאורך זמן.

לרוכשי נכס חדש - בד"כ מי שמבצע את זה הוא העו"ד שמלווה אתכם בעסקה (לוודא לפני).

לבעלי נכס קיים - מומלץ מאוד לפנות לשליח שיבצע את העבודה עבורכם וזה יחסוך לכם המון זמן ו"כסף" וטרטורים אין סופיים.

טיפים ששווים לכם זהב

1. הדבר אשר יוביל אתכם לחסכון הגדול ביותר במשכנתא הוא סכום ההחזר החודשי, ככל שתחזירו יותר כסף כל חודש ככה תשלמו פחות כסף לבנק על חשבון ריבית והצמדה.
2. נגזרת של ההחזר החודשי הוא תמהיל המשכנתא – תמהיל נכון עם ריביות פחות טובות יחסוך לכם הרבה יותר כסף מאשר תמהיל רע עם ריביות טובות. תחזרו לפרק של התמהיל ותוודאו שבניתם אותו נכון. כלומר, שהתמהיל מתאים לצרכים שלכם, ליכולות שלכם ולתנאי השוק.
3. הדבר השלישי הוא שיעור הריבית – אחרי שמקסמנו את יכולת ההחזר החודשי ובנינו תמהיל נכון, זה הזמן לטפל בריביות.
4. תופתעו לגלות, שלעיתים קרובות, גם באותו בנק יש הבדל גדול מאוד בין הסניפים, זה תלוי ביעדים מכירה של כל סניף, (רווחיות ועוד מס' פרמטרים).
5. מסלולים צמודי מדד שווה לקצר ככל שניתן.
6. מסלולי ריביות קבועות שווה גם כן לקצר ככל שניתן (במסלולים אלה גובה הריבית נגזר ממשיך ההלוואה, ככל שהתקופה קצרה יותר הריבית נמוכה יותר).
7. להגיע עם מסמכים מסודרים – בנקאים שמקבלים את הניירת באופן מסודר יחבבו אתכם יותר.
8. רצוי להגיע בלבוש רשמי – זה אף פעם לא מזיק.
9. אם אתם עובדי מדינה מומלץ לבדוק הלוואות מוזלות שמגיעות לכם (חשכ"ל), בד"כ הן הלוואות טובות מאוד ומומלץ לשלב אותן במשכנתא תוך התחשבות בסך ההחזר החודשי.
10. ביטוח – מוודאים שיש כיסוי צד ג' ומהנגנון פרמיית ביטוח חיים הוא קבוע או יורד. תמיד תקבלו כמה הצעות. **מומלץ לבקש מהיועץ שלכם תוכנית ביטוח מצויינת**

11. נצלו את העניין שאתם כבר מסתובבים בבנקים ונסו להשיג תנאים טובים יותר גם לחשבון העו"ש וההלוואות שלכם - בנקים גמישים ולחיצים יותר עם לקוחות שמעבירים את פעילות העו"ש שלהם.

12. לבעלי / רוכשי נכס בטאבו מומלץ להוציא אישור מהרשות המקומית על כך שאין חובות בארנונה (פרצילציה) - זה ימנע מכם עיכובים בבואכם לרשום הערת אזהרה.

13. בטחונות (טאבו, משכונים וכו') - מומלץ להעביר לטיפול ע"י שליח או עו"ד של העסקה.

ביטוח משכנתא

עליכם לבדוק לפני שאתם הולכים לקחת משכנתא האם אתם יכולים להיות מבוטחים ומה העלות של זה. ברוב המקרים אין בעיה אבל אם יש לכם מחלה כלשהי שיכולה להיות בעיה אז תבדקו מראש.

כחלק מהביטחונות של הבנק אתם תדרשו להמציא לבנק ביטוח משכנתא שכולל:

- **ביטוח מבנה** - בא להגן עליכם מפני נזקים שעלולים לקרות למבנה ולהוריד את ערכו

- **ביטוח חיים** - יגן עליכם במקרה של פטירה של אחד המלווים. במקרה כזה חס וחלילה, חברת הביטוח תעביר לבנק את מלוא סכום יתרת המשכנתא.

שימו לב - הביטוח בד"כ אינו מגן מפני אובדן כושר עבודה, וכדו' בתכנון ביטוח משכנתא נכון ניתן לחסוך לא מעט כסף.

המלצה:

תנו ליועצים להציע לכם ביטוח שמתאים לכם בתנאים הטובים ביותר.

מזל טוב, קיבלתם את הכסף!

עכשיו תזכרו דבר אחד: לקחתם מאות אלפי שקלים לעשרות שנים בשוק משתנה.

חשוב להיות תמיד עם היד על הדופק ולנצל הזדמנות בשוק על מנת להוזיל את המשכנתא, לקצר אותה ולסיים אותה הרבה לפני הזמן.

אנחנו נשמח לעקוב למענכם אחרי המשכנתא: **"צרו קשר"**

עלויות נוספות שיש לקחת בחשבון:

1. **עורך דין** - כ- 0.5% משווי העסקה.
2. **יועץ משכנתא** - כ- 6,000 ₪ + מע"מ.
3. **שמאות** - כ- 800 ₪ (תלוי בבנק ובשווי הנכס).
4. **פתיחת תיק בבנק** - 0.25% משווי ההלוואה. (2,500 ₪ לכל מיליון ₪ משכנתא), ניתן להתמקח על דמי פתיחת תיק.
5. **ביטוחים** - כ- 150 ₪ לחודש.
6. **רישומים ואגרות** - כ- 600 ₪.
7. **מס רכישה** - תלוי בגובה העסקה.

ייעוץ משכנתא פרטי

ייעוץ משכנתא פרטי היא הדרך הנכונה להשיג בדיוק את המשכנתא שאתם צריכים, רוצים וחולמים.

היועצים של המכוונים - המשרד לענייני ייעוץ משכנתאות, ממתינים לכם במשרדינו **במייל: sh4111212@gmail.com ובטלפון: 050-4111212** ומוכנים לתת לכם את השירות הכי טוב שקיים בשוק כיום. אתם הולכים לקבל את הרמה המקצועית הכי גבוהה בשוק תוך כדי רמת שירות מדהימה.

מה ייצא לכם מייעוץ משכנתא פרטי?!

נתחיל מהשורה התחתונה - תחסכו הרבה כסף, זמן, כאבי ראש ולחצים וטרטורים מיותרים. תקבלו את התוצאה הכי טובה שאפשר לקבל.

במשפט אחד - "אתם תהפכו את הלקיחת משכנתא לחוויה"

הדבר היחידי שתהיו צריכים לעשות הוא להגיע לחתימות בבנק! ממש ככה! בלי להמתין בטלפון במוקדים, בלי לנחש איזה סניף הוא טוב, בלי לבנות תמהיל אופטימלי, בלי להגיע לפגישות בבנקים, בלי לחשוב האם הבנקים אומרים לכם את האמת או לא? בלי לעשות מכרז ריביות וכיו"ב. ועוד..... ועוד..... ועוד.....

נשמח לעמוד לשירותכם ! ! !

החזון שלנו

החזון שלנו הוא לאפשר לכל נוטל משכנתא איכות חיים גבוהה מהבחינה האישית והכלכלית על ידי התאמת המשכנתא באופן מוחלט לצרכים וליכולות שלו כיום ובעתיד.

נשמח ללוות אתכם יד ביד, צעד אחרי צעד, למשכנתא מצוינת שתעניק לכם כלי למינוף וצמיחה במקום נטל כלכלי ונפשי לאורך שנים.

הערכים שמובילים אותנו בדרך ולא נתפשר עליהם לעולם!

מחויבות אנחנו מחויבים ללקוחות שלנו ומתייחסים לכל משכנתא בדיוק כמו שהיינו מתייחסים למשכנתא האישית שלנו.

מקצוענות אנחנו מצוינים במה שאנחנו עושים ויחד עם זאת תמיד נמצאים עם אצבע על הדופק ומחויבים ללמוד כל דבר חדש בתחום על מנת לשפר את המשכנתא של הלקוח הבא.

זמינות אנחנו מבינים את הלחץ שהלווה נמצא בו בתהליך וזמינים עבורו בכל שלב מתחילת התהליך, עד סופו וגם אחרי.

שירותיות אנחנו מאמינים שלקוח שמשלם לנו ומאמין בנו צריך וחייב לקבל את השירות הטוב ביותר שיעניק לו שקט נפשי במהלך התהליך, ביטחון שהוא בידיים הכי טובות בתחום וחיסכון כספי משמעותי בגובה עשרות ואפילו מאות אלפי שקלים.

המשכנתא שלי:

עכשיו אתם מוכנים לגשת לבנקים. תיקחו את הספר כיס אתכם לכל הפגישות, תמלאו במקומות שצריך למלא כאן בהמשך ותזכרו, אנחנו כאן בשבילכם תמיד. התקשרו אלינו ותקבלו את השירות והמשכנתא הטובים ביותר שיש.

050-4111212.

אנחנו לוקחים משכנתא של _____ ₪.

מתוך נכס של _____ ₪.

מדובר על _____ אחוזי מימון.

יש לנו הון עצמי של _____ ₪.

ההון העצמי מורכב מ:

_____ ₪ ב _____

_____ ₪ ב _____

_____ ₪ ב _____

_____ ₪ ב _____

יש לנו הוצאות נוספות של:

ייעוץ משכנתא _____ ₪

מיסים _____ ₪

שמאות _____ ₪

עורך דין _____ ₪

עלויות מעבר _____ ₪

פתיחת תיק _____ ₪

רישומים ואגרות _____ ₪

סה"כ _____ ₪

אנחנו מתכוונים ללכת לבנקים הבאים: _____

אנחנו חייבים להעביר כסף עד התאריך: _____

הנכס שלנו רשום ב: _____

התמהיל שלנו הוא:

מסלול	תקופה	ריבית	החזר חודשי	הערות

כלי למכרז ריביות - בכל בנק שאתם נמצאים תמלאו את הטבלה על פי מה שקיבלתם. ככה תוכלו לראות בעיניים את כל הצעות.

בנק	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
	כמות	כמות	כמות	כמות
	תקופה	תקופה	תקופה	תקופה
	ריבית	ריבית	ריבית	ריבית
	כמות	כמות	כמות	כמות
	תקופה	תקופה	תקופה	תקופה
	ריבית	ריבית	ריבית	ריבית
	כמות	כמות	כמות	כמות
	תקופה	תקופה	תקופה	תקופה
	ריבית	ריבית	ריבית	ריבית
	כמות	כמות	כמות	כמות
	תקופה	תקופה	תקופה	תקופה
	ריבית	ריבית	ריבית	ריבית

בדפים הבאים תתעדו כל מפגש בכל בנק על מנת שהכל יהיה לכם מסודר !

_____.

_____ . 790/111 1-7911

_____ . 777]

_____. 1970

[illegible]

_____.

_____ . 790/111 1-7911

771

_____ . 1970

[illegible]

_____.

_____ . 790/111 1-7911

_____ . 777]

_____. 1970

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery.

_____.

_____ : 790/111 1179/11

מזל:

1970

[illegible]

הצעה שאי אפשר לסרב לה

הגעתם עד לכאן?!

כל הכבוד



אנחנו רוצים לתת לכם מתנה והיא בדיקת
תמהיל לפני סגירה



פסע לפני שאתם חותמים על העסקה הכי
טובת החיים שלכם. תתנו לנו להצוק אותה.



הבדיקה ללא עלות.

מקסימום תרוויחו.

אנחנו מקווים שהמציק עבר לכם, ומצמיח אתכם לפנות
אלינו בכל שאלה שיש לכם.



משכנתא טובה שבנויה טוב תחסוך לכם
עשרות ומאות אלפי שקלים.



אנחנו נסמך לעמוד לשיירותכם ולהעניק לכם את השיירות
המקצועיות והמהירות שלנו.



אתם מוציאים בכל שנה לפנות אלינו ולקבל את הפתרון
הנכון בעבורכם.



המכוונים - המשרד ליישום למשכנתאות לשיירותכם תמיד



אנחנו כאן בשבילכם ו אנחנו מקצוענים במשכנתאות ו
מגיע לכם את הטוב ביותר ו ו ו