

# מרווחים במשכנתה

קליקרת הנדל"ן  
מוסדון צרכנות הנדל"ן וכסף



רקע כללי

## תקופה של ירידה בביקושים

אנחנו נמצאים בתקופה של ירידה בביקושים לנדל"ן, ובהתאם גם לירידה בביקוש לאשראי. הבנקים, שתלויים בהכנסות ממשכנתאות, נמצאים כעת בתחרות גדולה, ולכן מוכנים להסתפק ברווחיות נמוכה בהרבה.

משמעות: נוצר כרגע חלון הזדמנות שבו אפשר לנעול מרווחים נמוכים מאוד, פעולה שתזיל בעתיד את המשכנתה בעשרות או מאות אלפי שקלים.

 קליקת הנדל"ן  
מוסדון צרכנות הנדל"ן וכסף



מה זה בכלל "מרווחים"?

# הריבית במשכנתה = עוגן + מרווח

הריבית במשכנתה מורכבת משני חלקים:

## 1. עוגן

ריבית בנק ישראל / עלות גיוס כספים ע"י הבנק

## 2. מרווח

הרווח שהבנק מוסיף לעצמו

כיום, כשהבנקים תחרותיים, ניתן להוריד את המרווחים לרמות שלא נראו בעבר – עד חצי אחוז ואף פחות.

המרווח נשאר קבוע לאורך כל חיי המשכנתה, הוא לא משתנה! לכן כדאי לנעול אותו כשהוא נמוך.

למה זה משתלם דווקא עכשיו?

# אם הריבית תרד בעתיד, העוגן ירד - אבל הבנקים יעלו את המרווחים



אם הריבית תרד בעתיד, ככל הנראה גם העוגן ירד, אבל הבנקים יעלו את המרווחים כדי לפצות את עצמם. אלו מכם שינעלו את המרווחים עכשיו, יהנה בעתיד מריבית סופית משמעותית יותר נמוכה.

## דוגמה:

אם היום המרווח עומד על חצי אחוז והריבית תרד ב-3%, ההחזר הכולל על משכנתה של מיליון שקל עשוי להיות נמוך בכ-250-300 אלף ש"ח לאורך השנים.

# אין חובה לקחת את כל המשכנתה עכשיו

01

## מספיק לקחת חלק קטן

(50–100 אלף ש"ח) כדי לנעול את המרווחים

02

## נהנים מהתנאים הטובים

של היום, בלי לשלם על סכום מלא

03

## גרירת משכנתה לנכס אחר

אפשר בהמשך לגרור את המשכנתה לנכס אחר, או להשלים את הסכום בעת קבלת הדירה

# למה כדאי לנעול עכשיו?

## הפחתת סיכון לקנסות



מרווח נמוך מונע פערים שיוצרים קנס פירעון מוקדם

## הטבות לחיילי מילואים



חלק מהבנקים מעניקים עד 100,000 ש"ח ללא ריבית, ופטור מדמי פתיחת תיק

## וודאות אשראי



נועלים את הזכאות גם אם בעתיד המצב הכלכלי משתנה

## ביטוח חיים זול יותר



נקבע לפי הגיל הנוכחי והסכום שנמשך בלבד

**קליקרת הנדל"ן**  
אוסדון צרכנות הנדל"ן וכסף

## מה חשוב לדעת וממה להיזהר?

### סיכון 1: עליית ריבית

במידה שהריבית תעלה משמעותית, ייתכן שבעתיד יהיה אפשר לנעול מרווחים טובים אף יותר, אך ההפסד הפוטנציאלי זניח (עלות פתיחת תיק עומדת על 360 ₪)

### סיכון 2: מבחן הכנסה

אם אינכם עומד כיום במבחן ההכנסה לא ניתן לבצע את התהליך עד שתעמדו בקריטריונים

## דוגמאות



### עקרוני לאומי שפיצר

ואז יש לנו לקוחות חדשים שהבנק מחשב תוספת לעוגן נמוכה של 0.65% עדין יוצא להם ריבית של 4.59% אבל ביום שהעוגן יירד הם ימצאו את עצמם עם תוספת נמוכה



### עוגן יקר

ועכשיו לאחר 5 שנים השתנה לו העוגן אך הרווח נשאר אותו 2.8 והוא מקבל ריבית של 7%



### עקרוני 2020

הלוואה משנת 2020 ריביות שוק נמוכות והבנק גורף מרווח עוגן גבוה של 2.8% עדין יוצא ללקוח ריבית של 3.27% !!!

## שאלות ותשובות

- **מה קורה במידה שאני מוכר את הדירה לפני קבלת מפתח?**

פשוט מחזירים את מה שנמשך בפועל - אין קנס

- **כמה זמן נמשך התהליך?**

כ-3-4 שבועות מרגע איסוף המסמכים

- **האם יש אפשרות לנעול רק מסלול אחד?**

כן, אך יש לכלול שלישי מסלול קבוע לפי הנחיות בנק ישראל

- **האם זה רלוונטי גם במקרה של מחזור משכנתה?**

לא ישירות, אבל ניתן לבדוק אם ניתן לחסוך דרך שיפור מרווחים קיימים



# משכנתה בכל מקרה תצטרכו לקחת

השאלה היא האם תעשו את זה **חכם** ותנעלו היום את המרווחים - או שתחליטו לחכות ותשלמו על אותה משכנתה מאות אלפי שקלים יותר.