



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ



שלום לכם,

אם הורדתם את המדריך הזה, בטח גם אתם שמעתם שאפשר לחסוך הרבה כסף במיחזור המשכנתא ...
ובטח גם אתם לא ממש ששים לסבסד את הבנק שלכם יותר ממה שחייבים...

שמי **סנדרה סוריאנו**, יועצת משכנתאות ויועצת לכלכלת המשפחה.
את המדריך הזה כתבתי בעקבות עשרות שאלות שאני מקבלת לגבי מיחזור משכנתא.
חשוב לי שיותר ויותר ישראלים ימנעו מטעויות יקרות ויתנהלו בחכמה.

האם המדריך הזה הוא בשבילכם?

אם ...

- שמעתם שאפשר לחסוך הרבה כסף אם ממחזרים את המשכנתא ולא יודעים מאיפה להתחיל.
- יש לכם משכנתא ולא בדקתם אותה כמה שנים (או אף פעם)
- יכולת החזר החודשי שלכם השתנתה, ואתם רוצים להתאים את המשכנתא



אז המדריך הזה הוא בשבילכם



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

מה כולל המדריך?

- הסבר כללי על מיחזור, למה ומתי כדאי למחזר
- מה עליכם לעשות כדי למחזר את המשכנתא שלכם בעצמכם
- טיפים להצלחת התהליך

מוכנים? בוא נצא לדרך!

מה זה מיחזור משכנתא?

מיחזור משכנתא, פירושו לקחת הלוואה חדשה בתנאים טובים יותר, שתכסה את ההלוואה הקודמת.

למה ממחזרים משכנתא?

- רצון לנצל ירידת ריביות לצורך קבלת הלוואה זולה יותר.
- יכולת לשלם החזר חודשי גבוה או נמוך יותר, בהתאם לשינויים משפחתיים.
- צורך בלקיחת הלוואה נוספת על חשבון הנכס הקיים.



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

האם כל אחד יכול למחזר את המשכנתא שלו?

בדרך כלל כן. רצוי לבדוק אם כדאי לפני שמתחילים את התהליך.

האם יש קנס אם ממחזרים משכנתא?

בחלק מהמסלולים יש קנס. חלק מבדיקת כדאיות המיחזור היא לבדוק האם החסכון במיחזור הוא גבוה יותר מהקנס באופן משמעותי או לא. חשוב לציין שהקנס נלקח בחשבון כחלק מההלוואה החדשה ולא צריך לשלם אותו לפני המיחזור.

כל כמה זמן כדאי לבדוק כדאיות מיחזור משכנתא?

פעם בשנה או כל כמה שנים, בהתאם לשינויים בריביות, בהנחיות נגיד בנק ישראל ובשינויים משפחתיים.

למה חשוב לבדוק דווקא עכשיו?

כי היום הריביות נמוכות, זאת הזדמנות מצויינת שכדאי לנצל. אין לדעת מתי יעלו הריביות.



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

מה עליכם לעשות?

1. לבדוק טוב האם ההחזר החודשי הנוכחי מתאים למשפחה

האם יש צורך להוריד או אפשרות להגדיל? אם אתם רוצים למחזר את המשכנתא כדי לקחת הלוואה נוספת, חשבו טוב מה סכום ההלוואה הנדרשת, לא כל יום ממחזרים משכנתא.

טיפ – כדאי כבר לבדוק את ההתנהלות הפיננסית במשפחה ולעשות סדר.

2. להכין מסמכים שהבנק דורש למיחזור המשכנתא:

- צילום תעודת זהות של הלווים (כולל ספח).
- תדפיס חשבונות עו"ש 3 חודשים אחרונים של כל הלווים (כל החשבונות).
- תדפיס פירוט הלוואות (דו"ח המפרט את נתוני ההלוואה ואת לוח התשלומים).
- הכנסות: שכירים 3: תלושי משכורת אחרונים.
- עצמאיים: דו"ח שומה אחרון + אישור רו"ח על השנה הנוכחית.
- נסח טאבו עדכני או אישור זכויות מהחברה המשכנת.



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

• דו"ח יתרות לסילוק משכנתא – לבקש במוקד.

• דו"ח התנהלות משכנתא מהשנתיים האחרונות – אם לא קיבלתם בדואר, לבקש במוקד.

טיפ – הגיעו לבנק עם כל המסמכים מוכנים ומסודרים בקלסר.

3. תכנון תמהיל ההלוואה החדשה במיחזור

תמהיל המשכנתא הוא הרכב ההלוואה במסלולים שונים. היום קיימים הרבה מסלולים, כל אחד עם יתרונות וחסרונות.

כדאי לשלב כמה מסלולים כדי לנצל את היתרונות של כל מסלול לטובתכם ולפזר סיכונים.

מה לקחת בחשבון כשבונים תמהיל?

• האם יש צורך בתחנות יציאה?

• האם יש צפי לעליה או ירידה בהכנסות?

• האם מתכננים למכור את הדירה בשנים הבאות?

טיפ – השאירו אפשרות "לסגור" חלק מההלוואה עם כספים עתידיים) כמו קרן השתלמות).



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

4. לקבוע פגישות בכל הבנקים

צריך לקבל מכל בנק אישור עקרוני והצעת ריביות על התמהיל שהכנתם כדי לנהל אחר כך מו"מ.

טיפ - קחו את ההצעות מהבנקים מודפסות

5. להחליט באיזה בנק ממחזרים

תחליטו באיזה בנק ממחזרים, תקבעו פגישה בבנק ותסיימו את התהליך.

טיפ - לאישור עקרוני יש תוקף של כמה חודשים וריביות ל 24-ימים, לכן אין זמן לבזבז!

6. עדכון ביטוחי משכנתא

כשמחזרים משכנתא יש צורך לעדכן ביטוחים.

טיפ - אל תתפתו לחדש את הביטוחים באותו מקום או לקבל את ההצעה מהבנק למשכנתאות ביום החתימה, תבקשו כמה הצעות ורק אחר כך תחליטו.



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

7. סיום המיחזור

זהו? מיחזרתם? חסכתם הרבה כסף? מזל טוב!!!

טיפ – אל תשכחו את המשכנתא. כדאי כל כמה זמן לבדוק שוב האם יש צורך במיחזור נוסף.

סיימתם לקרוא? מה לעשות עכשיו?

מתקשרים לשירות לקוחות של בנק למשכנתאות בו מתנהלת המשכנתא שלכם ומבקשים:

" דוח יתרות לסילוק משכנתא "

לאומי * 6062 -

הפועלים * 2401 -

דיסקונט * 2009 -

טפחות מזרחי * 8860 -

הבינלאומי * 3533 -

מרכנתיל * 3477 -

כלל מימון * 2666 -

בנק ירושלים 076-8095115 -

בנק איגוד * 3210 -



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

שוק הריביות הינו שוק דינאמי. בשנים האחרונות ריבית בנק ישראל הולכת ויורדת. יכול להיות שאתם יכולים לחסוך עשרות אלפי שקלים כתוצאה ממיחזור המשכנתא שלכם.

רוצים בדיקה ראשונית על כדאיות מיחזור משכנתא ?

1. תשאירו פרטים ונחזור אליכם:

ליצירת קשר לחץ כאן



2. תוכלו לשלוח אלי הודעה או להתקשר למספר 050-4260024 -

אצור אתכם קשר בהקדם כדי להסביר לכם כמה תוכלו לחסוך.
ההשקעה שלכם בשירות היא כמה דקות מזמנכם.



מדריך למיחזור משכנתא ללא מאמץ

קצת עלי

סנדרה סוריאנו, יועצת מוסמכת למשכנתאות וכלכלת המשפחה, בעלת תואר ראשון בפסיכולוגיה ותואר שני במנהל עסקים. אני מאמינה שכל רגע בחיים הוא רגע לבדוק, לשנות ולהשתפר. הדרך מובילה אותנו להזדמנויות חדשות, שינויים וצמיחה.

