

מה צריך לבדוק כשרוצים לפרוע משכנתא? צעד אחר צעד

כשלקחתם משכנתא, חילקתם את סכום ההלוואה להרבה מאוד שנים כדי שהסכום החודשי לא יהיה גבוה מדי ביחס להכנסות שלכם ולשאר ההוצאות שלכם. עם זאת, ככל שהמשכנתא ארוכה יותר, סכום ההחזר הכולל גבוה יותר. למשל: מי שלקח 500,000 ₪ משכנתא בריבית של 3% ל-15 שנה, יחזיר כ-621,500 ₪. מי שייקח את אותו הסכום ל-25 שנה יחזיר 711,300 ₪.

לכן, למרות שמשכנתא היא ההלוואה הזולה ביותר שתוכלו לקבל, רצוי מדי פעם לבדוק את האפשרות לפרוע אותה לחלוטין (פירעון מוקדם), פירעון חלק ממנה (פירעון חלקי) או להחליפה במשכנתא קצרה יותר או בריבית נמוכה יותר (מחזור).

שימו לב: השיקולים המוצגים להלן מתאימים למשכנתא שנלקחה עבור דירה ראשונה (ולא דירה להשקעה, שאז השיקולים הם שונים).

צעדים מקדימים שעליכם לעשות לקראת בחינת השיקולים האם לפרוע את המשכנתא:

✓ לימדו מהם המושגים שחשוב להבין - קראו על מושגים אלו [במילון המונחים](#) והיעזרו במידע על [כל מה שרציתם לדעת על משכנתא](#)

✓ בדקו את החוסן הכלכלי שלכם באמצעות [מחשבון ניהול תקציב](#) ומצאו את הסכום האמיתי שבו אתם יכולים להחזיר הלוואות. שאלו את עצמכם:

○ האם אתם מחזירים חובות באמצעות חובות חדשים? היעזרו במדריך [חיים ללא חובות](#).

○ האם נערכתם להוצאות מפתיעות וחשובות בעתיד? קראו [איך נערכים לעתיד הצפוי והלא צפוי?](#)

[ואיך ממנים חלומות?](#)

✓ הכירו את האפשרות למחזר משכנתא - ייתכן שמחזור (שינוי בתנאי הריבית, התשלום החודשי או התקופה של המשכנתא) ולא פירעון מלא, נכון לכם יותר כעת. קראו עוד על [מתי כדאי למחזר משכנתא](#).

היעזרו בשאלות שלפניכם ובעזרת התשובות תדעו האם נכון לפרוע את המשכנתא או שנכון יותר לפרוע הלוואות אחרות ולהקים לעצמכם חיסכון שישמש כרית ביטחון.

מה צריך לבדוק כשרוצים לפרוע משכנתא?

הערות	מה כדאי לדעת?	מה שואלים?	בוצע
הערכת כדאיות הפירעון			
	<p>בדקו את יתרת משכנתא לפירעון מידי בכל אחד ממסלולי המשכנתא. קרוב לוודאי כי היתרה לפירעון מידי נמוכה יותר מהיתרה כפי שחושבה בהנחה שהמשכנתא תיפרע במועד הפירעון המקורי.</p> <p>מצאו בדוח כיצד מורכב הסכום לפירעון מיידי:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ קרן ההלוואה ✓ ריבית ✓ עמלות הקשורות לפירעון מוקדם 	<p>קבלו תמונת מצב מעודכנת</p> <p>קבלו מהבנק ממנו לקחתם משכנתא דוח מעודכן ומדויק ובו הנתונים הרלוונטיים להחלטתכם</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>העמלות מחושבות בהתאם להנחיות בנק ישראל, ואלה הן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ עמלה תפעולית ✓ עמלה על אי הודעה מראש של פירעון מוקדם ✓ עמלה מדד ממוצע ✓ עמלה היוון ריבית <p>על פי הנחיות בנק ישראל קיימים קריטריונים למתן הנחה על עמלת ההיוון. זכרו לבדוק האם אתם זכאים להנחה.</p> <p>ראו דוגמאות והסברים בסוף הדף.</p>	<p>בררו מה צפוי להיות סכום העמלות שתחויבו בהן בפירעון של כל אחד ממסלולי המשכנתא שלכם</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>לאחר חישוב העמלה בהתאם להנחיות בנק ישראל, בדקו עם הבנק שלכם איזו הנחה הוא מסכים לתת לכם. דעו כי שיקולים של הבנק הקשורים להמשך פעילותכם הפיננסית אצלו עשויים להשפיע על מתן הנחה!</p>	<p>בקשו מהבנק הנחה בעמלות</p>	<input type="checkbox"/>
קבלת החלטה			
	<p>✓ זכרו: המשכנתא ארוכה ולכן יש מעין "דחף" לסיים אותה כמה שיותר מהר. אולם, בדרך כלל הריבית במשכנתא נמוכה יחסית לריבית בהלוואות אחרות והחזר החודשי שלה קטן יחסית להחזרים בהלוואות קצרות יותר.</p>	<p>הכריעו האם כדאי לכם לפרוע את המשכנתא</p>	<input type="checkbox"/>

מה צריך לבדוק כשרוצים לפרוע משכנתא?

הערות	מה כדאי לדעת?	מה שואלים?	בוצע
<p>בדקו האם הפחתת ההוצאה החודשית על משכנתא, גדולה יותר מהשיפור שעשוי להיות לכם אם תחזירו הלוואות אחרות. שאלו את עצמכם: האם במקרה של ירידה לא מתוכננת בהכנסות ו/או עליה לא מתוכננת בהוצאות יש לכם חיסכון לעבור תקופות קשות מבחינה כלכלית? אם אין לכם חיסכון נזיל, ובעת צרה תזדקקו מיד להלוואות יתכן שכדאי לכם לחסוך את הכסף ולדחות את פירעון המשכנתא.</p>	<p>✓ חשבו את העמלות שעליכם לשלם בעת הפירעון בכל אחד מהמסלולים ובדקו האם תוספת העמלות מצדיקה את הפירעון המוקדם. יתכן שעדיף לפרוע רק חלק מהמשכנתא, לפרוע הלוואות אחרות או להגדיל החיסכון ולמנוע הלוואות עתידיות.</p>	<p>הכריעו האם כדאי לכם לפרוע את המשכנתא (המשך)</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>✓ יתרונות לפירעון המסלול השקלי / לא צמוד: חיוב רק בעמלה התפעולית של 60 ₪ (נכון למאי 2016).</p> <p>✓ יתרונות לשמירה על המסלול השקלי / לא צמוד: סכום ההחזר החודשי במסלול זה לא ישתנה עד למועד הפירעון הסופי.</p> <p>אם יתאפשר לכם בעתיד, תוכלו לפרוע את המשכנתא באופן חלקי או לחלוטין ולשלם רק עמלה תפעולית של 60 ₪ (נכון למאי 2016).</p> <p>✓ יתרונות לשמירת המסלול בריבית קבועה: הגנה מפני עליית ריבית בעתיד.</p>	<p>שיקולים לגבי פירעון מסלולי משכנתא שונים</p>	<input type="checkbox"/>

מה צריך לבדוק כשרוצים לפרוע משכנתא?

הערות	מה כדאי לדעת?	מה שואלים?	בוצע
התנהלות מול הבנק			
	<p>✓ פרטו בהודעתכם את המסלול שאותו תרצו לפרוע.</p> <p>✓ צרפו את המסמך המפרט את יתרת המשכנתא כפי קיבלתם מהבנק.</p> <p>✓ בקשו אישור על קבלת ההודעה המוקדמת ששלחתם ואישור על גובה הסכום הדרוש לפירעון המשכנתא.</p> <p>✓ פרעו את המשכנתא בתוך 30 יום ממועד ההודעה ששלחתם לבנק.</p> <p>אם לא תשלחו את ההודעה או תשלחו אבל לא תפרעו בתוך 30 יום מהיום שהודעתם, תחול עליכם "עמלת אי הודעה מוקדמת" בשיעור 0.1% מיתרת המשכנתא.</p>	<p>הודיעו לבנק על כוונתכם לפרוע את המשכנתא, לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>דרשו מהבנק להסיר השעבוד שהיה לטובתו על הדירה ולעדכן אתכם על כך.</p>	<p>הסרת השעבוד</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>✓ בקשו מהבנק מכתב המאשר פירעון המשכנתא (באחד, כמה או כל המסלולים).</p> <p>✓ הוציאו (באינטרנט או בלשכות רישום מקרקעין) נסח טאבו מעודכן המוכיח כי הוסר השעבוד שהיה לבנק על הדירה.</p> <p>✓ אם בנסח הטאבו עדיין מופיעה הערת אזהרה לטובת הבנק, דרשו הסרתו בכתב מהבנק מכתב ודאגו שיהיה לכם אישור על קבלת הדרישה.</p>	<p>קבלת אישורים ושמירתם</p>	<input type="checkbox"/>
<p>שימו לב! תפסיקו רק תשלומים לפוליסות ביטוח שעשיתם כדי להגן על הבנק. אם לא ברור לכם איזו פוליסה לבטל, בדקו עם הבנק.</p>	<p>הודיעו לחברות הביטוח כי אתם מבטלים את פוליסות הביטוח שהתחלתם בעת שלקחתם משכנתא (ביטוח דירה וביטוח חיים) שנועדו להגן על הבנק. בהזדמנות זו, הודיעו לבנק שלכם/לחברות כרטיסי האשראי על ביטול הוראת הקבע לתשלום ביטוח הדירה וביטוח החיים שלכם שבהם הבנק הוא המוטב.</p>	<p>ביטול פוליסות ביטוח שבהן הבנק הוא המוטב (הזכאי לפיצוי במקרה של נזק לבית או מקרה מוות של הלווה)</p>	<input type="checkbox"/>
	<p>לאחר פירעון המשכנתא הוצאות שלכם קטנו. בסכום שהתפנה לכם הגדילו את הפירעון של הלוואות אחרות ו/או הגדילו את החיסכון.</p>	<p>עדכנו את התקציב שלכם</p>	<input type="checkbox"/>

מה צריך לבדוק כשרוצים לפרוע משכנתא?

פירוט והדגמה של עמלות המקסימום הכרוכות בפירעון משכנתא

1. בכל מסלולי המשכנתא:

✓ עמלה תפעולית - 60 ש"ח.

✓ עמלה על אי הודעה מראש של פירעון מוקדם - 0.1% מיתרת המשכנתא.

ניתן להימנע מתשלום עמלה זו אם תודיעו לבנק 10 ימים לפני פירעון המשכנתא ותפרעו את המשכנתא בתוך 30 יום ממתן ההודעה המוקדמת.

2. רק במסלולים בריב רק במסלולים בריבית קבועה ו/או צמודה למדד

✓ עמלה על מדד ממוצע - במקרה שפורעים משכנתא במסלול צמוד מדד שמועד התשלום החודשי שלה חל

בין ה-1 ל-15 בחודש. חישוב עמלה זו הוא לפי המדד הממוצע ב-12 החודשים שלפני הפירעון.

כאשר צופים שהמדד הקרוב יהיה גבוה בהשוואה למדדים של 12 החודשים האחרונים, כדאי לפרוע את המשכנתא בין ה-1 ל-15 לחודש, למרות תשלום עמלה זו.

✓ עמלה על היוון ריבית - הרווח שלכם בפירעון המשכנתא לפני תום התקופה המקורית יוצר לבנק הפסד

עמלה זו מפצה את הבנק. היא מחושבת בהתאם להפרש בין ריבית המשכנתא שלכם לבין הריבית הנוכחית על הלוואות לתקופה שהייתם ממשיכים לשלם אם לא הייתם מבקשים לפרוע את המשכנתא כעת.

עמלת היוון חלה רק במסלולים של ריבית משתנה בכל 5 או 10 שנים וכן במסלולים של ריבית קבועה (צמודה או לא צמודה).

○ מצבים בהם אין עמלת היוון ריבית:

✓ כאשר הריבית הנוכחית גבוהה מהריבית של המשכנתא.

✓ במסלול ריבית משתנה

✓ במסלול עם תחנות יציאה - במועד של תחנת היציאה.

○ הנחות על עמלת היוון ריבית, בהתאם לתקופה שחלפה מאז קיבלתם את משכנתא

✓ מעל 5 שנים - 30% הנחה

✓ 3-5 שנים - 20% הנחה

✓ פחות מ-3 שנים - 10% הנחה

במסלול עם תחנות יציאה, במועד שאיננו תחנת יציאה, תחושב עמלת היוון הריבית לפי השנים עד לתחנת היציאה הקרובה (ולא עד לתום התקופה המקורית הכוללת).

