

המדריך החינמי

5 הדברים שכל בעל משכנתא חייב לבדוק לפני שהוא ממחזר

מדריך קצר שיעזור לך להבין אם מיחזור משתלם לך — ובכמה — עוד לפני שתשב מול הבנק.

מאת ניסים אלוש

יועץ משכנתאות · משכנתא נכונה

1 סך התשלום הצפוי – לא רק ההחזר החודשי

רוב האנשים בודקים רק את ההחזר החודשי. המספר שחשוב באמת הוא כמה כסף סך הכול תשלם עד סוף המשכנתא – ההחזר החודשי כפול מספר התשלומים שנותרו. דווקא שם מתחבאים עשרות עד מאות אלפי שקלים שאפשר לחסוך.

2 הרכב התמהיל – אילו מסלולים מרכיבים את המשכנתא

משכנתא בנויה מכמה מסלולים (פריים, ריבית קבועה, צמוד מדד ועוד). חשוב לדעת כמה מהמשכנתא צמודה למדד וכמה חשופה לשינויי ריבית – אלה בדיוק המסלולים שגורמים להחזר החודשי לקפוץ ולקרן לרדת לאט.

3 כמה מהקרן באמת כבר ירדה

אם אתה מרגיש שאתה משלם בלי סוף – בדוק כמה מהקרן המקורית כבר נפרעה בפועל. במסלולים צמודי מדד הקרן יכולה כמעט לא לרדת לאורך שנים. זה אחד הסימנים הכי חזקים לכך שכדאי לבדוק מיחזור.

4 עמלת פירעון מוקדם (היוון)

לפני שממחזרים צריך לבדוק אם קיימת עמלת פירעון מוקדם על המסלולים הקיימים. לפעמים העמלה זניחה והמיחזור משתלם בענק, ולפעמים כדאי לתזמן את המהלך. בלי לבדוק את הנקודה הזו – אי אפשר לדעת אם המיחזור באמת כדאי.

5 המטרה שלך – להוריד החזר או לקצר שנים

מיחזור יכול להוריד את ההחזר החודשי, לקצר את תקופת המשכנתא – ולעיתים את שניהם יחד. אלה החלטות שונות עם משמעות כספית שונה. צריך להגדיר מראש מה נכון למצב שלך, אחרת קל להחליף משכנתא בלי באמת להרוויח.

מתי כמעט תמיד שווה לבדוק מיחזור?

- ✓ לקחת את המשכנתא לפני 3 שנים או יותר
- ✓ חלק מהמשכנתא צמוד למדד
- ✓ ההחזר החודשי הכביד עליך או קפץ
- ✓ נשארו לך 15 שנה או יותר לתשלום
- ✓ מעולם לא בדקת מחדש את התנאים מאז שלקחת

רוצה לדעת בדיוק כמה אתה יכול לחסוך?

בדיקה ראשונית חינמית · תשלום על בסיס הצלחה בלבד. לא חסכתי לך — לא שילמת.

WhatsApp: 054-770-6651 · rightmort.co.il