



תרגול מסכם – שיעור 1

1- לקוח הגיע אליך לקבלת ייעוץ למשכנתא, תסביר לו בקצרה את היתרון בקבלת משכנתא עם יועץ משכנתאות מיומן.

2- סמן את התשובה הנכונה.

- א- PTI- ההכנסה הפנויה של הלווה.
- ב- LTV : אחוז המימון מתוך שווי הנכס.
- ג- הוצאה קבועה : תשלום הלוואות עד 18 ח'.
- ד- כל התשובות נכונות.

3- מהו אחוז המימון המקסימלי שאדם יכול לקבל במשכנתא לרכישת דירה ראשונה שלו אם הוא עומד בקריטריונים.

- א- 50%
- ב- 75%
- ג- 70%
- ד- במקרים חריגים ניתן לקבל עד 80%

4- ללקוח יש דירה בבעלותו בשווי של 1,000,000 ₪ ללא משכנתא. הוא מעוניין לרכוש דירה שניה בשווי של 1,300,000 ₪. הוא הצהיר שהוא ימכור את הדירה שבבעלותו תוך 18 חודשים. מה אחוז המימון המקסימלי שהוא יכול לקבל על הדירה הנרכשת?

- א- 50%, כי זאת דירתו השנייה.
- ב- 75%, כי הוא התחייב למכור את הדירה שבבעלותו.
- ג- 70%, כי הוא ממשפרי דור. (דירה חליפית).
- ד- לא ניתן לקבל משכנתא כל עוד הדירה הראשונה בבעלותו.



5- מהו יחס החזר במשכנתא? PTI (לפי רגולציה)

- א- התשלום המקסימלי שהבנק ניתן לאשר ביחס להכנסות הלווים, בתנאי שלא יעלה על 33% מההכנסה.
- ב- התשלום המקסימלי שהבנק יכול לאשר ביחס להכנסות הלווים לאחר הפחתת תשלומי הלוואות קיימות לתקופה מעל 18 חודשים, בתנאי שלא יעלה על 50%, יחס זה הוא לכלל תשלומי המשכנתאות ללווים (קיימת וחדשה על אותו נכס).
- ג- התשלום המקסימלי שהבנק יכול לאשר ביחס להכנסות הלווים המוצהרות לאחר הפחתת תשלומי הלוואות קיימות לתקופה מעל 18 חודשים, בתנאי שלא יעלה על 35%. יחס זה הוא לכלל תשלומי המשכנתאות ללווים (קיימת וחדשה).
- ד- אין הגבלה ליחס החזר במשכנתא.

6- מהי התקופה המקסימלית לקבלת משכנתא?

- א- 25 שנים.
- ב- 30 שנים.
- ג- 15 שנים.
- ד- אין הגבלת תקופה.

7- ציין 4 קריטריונים / מגבלות לקבלת משכנתא לרכישת דירה ראשונה.

8- לקוח לא עומד בקריטריון ה PTI, הוא מעוניין לצרף לווה נוסף, מי מהבאים יכול להיות לווה נוסף.

- א- בן-דוד שלו שהכנסתו הפנויה 12,000 ₪.
- ב- אחיו שהכנסתו הפנויה 8,000 ₪.
- ג- חברו הטוב של יוסי עם משכורת 20,000 ₪.
- ד- הוא יכול לבחור בין בן-דוד ואח.



9- בהמשך לשאלה קודמת, מהי ההכנסה הפנויה שהבנק יכיר בה מהלווה הנוסף המתאים?

א- 4,000 ₪.

ב- 6,000 ₪.

ג- 10,000 ₪.

ד- 6,000 ₪ או 4,000 ₪ תלוי בבחירת הלווה הנוסף על ידי יוסי.

10- שני בני זוג מעוניינים לרכוש את הדירה הראשונה שלהם במחיר של 1,000,000 ₪. הם מבקשים משכנתא ע"ס 750,000 ₪ בתשלום חודשי של 3,500 ₪. לשניהם יש הכנסה של 20,000 ₪, בנוסף יש להם הלוואה ע"ס 15,000 ₪ בתשלום חודשי של 1,000 ₪, שמסתיימת בעוד שנה וחצי. ומימון רכב ע"ס 50,000 ₪ בתשלום חודשי של 1,250 ₪ שמסתיימת בעוד 48 חודשים. לעסקה יש עלויות נלוות ע"ס 50,000 ₪. יש להם חסכונות ע"ס 320,000 ₪. האם הם עומדים בקריטריונים ויכולים לקבל משכנתא לרכישת הדירה? תתייחס בתשובתך ל: אחוז מימון, יכולת החזר, הון עצמי נדרש.

11- רמי ושאתו רוצים לרכוש דירה ראשונה שלהם ב-1,000,000 ₪, יש להם הלוואה בתשלום חודשי של 2,500 ₪ לתקופה של 25 ח', בנוסף שכר דירה ע"ס 3,500 ₪. הדירה הנרכשת מיועדת להחלפת הדירה בשכירות. ההכנסה החודשית שלהם היא 15,000 ₪. יש להם חסכונות ע"ס 250,000 ₪. ואין עלויות נלוות לעסקה. הם מבקשים משכנתא ע"ס 750,000 ₪ בתשלום חודשי של 6,000 ₪. האם הבנק יאשר את הבקשה? אם לא תציע פתרון?
