



פתרון תרגול מסכם – שיעור 1

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

- 1- **חיסכון בזמן: יועץ משכנתאות מנהל מו"מ עם מספר בנקים במקביל.**
- 2- **חיסכון בכסף: יכולת במשא ומתן עם בנקים שתשיג את ההצעה הכי זולה.**
- 3- **ידע מקצועי: הכרת הריביות והמסלולים בבנקים שאין ללקוח.**
- 4- **קבלת החלטות: יועץ מנתח את נתוני הלקוח ומציע פתרונות המתואמים לו.**
- 5- **ביטחון בתהליך קבלת המשכנתא: הרגשת ביטחון ללקוח, יש מי שמפקח על תהליך קבלת המשכנתא.**

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 דיור. (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.

- 1- **יחס החזר- PTI: לא יעלה על 40% (לפי הבנקים) מההכנסה הפנויה.**
- 2- **LTV- לא יעלה על 75% משווי הדירה.**
- 3- **התקופה של המשכנתא לא תעלה על 30 שנה.**
- 4- **BDI תקין ללווים.**

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 3,800 ₪. 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.

- **חישוב ההכנסה הפנויה:**

ההכנסה נטו של הלווים: 20,000 ₪.

בניכוי הוצאות קבועות מעל 18 ח': 1,250 ₪ למימון רכב.

הכנסה פנויה: $20,000 - 1,250 = 18,750$.

- **חישוב PTI - יכולת החזר:**

40% מההכנסה הפנויה: $40\% * 18,750 = 7,500$.

** מסקנה: יכולת החזר < מתשלום המשכנתא. לכן עובר בקריטריון PTI.

- **חישוב LTV: אחוז מימון.**

שווי דירה: 1,000,000 ₪.

75% משווי דירה: 750,000 ₪.

משכנתא מבוקשת = 75% משווי דירה.

** מסקנה: עובר בקריטריון LTV.

- **בדיקת הון עצמי לעסקה:**

הון עצמי לרכישה: $25\% * 1,000,000 = 250,000$.

בתוספת עלויות נלוות לעסקה: 50,000 ₪.

סה"כ הון עצמי נדרש: $250,000 + 50,000 = 300,000$.

** מסקנה: הון עצמי קיים < מהון עצמי נדרש- תקין.

לכן, בהתקיים הקריטריונים: BDI וטיב הנכס, הלקוח יכול לרכוש את הדירה.



11-רמי ושאתו רוצים לרכוש דירה ראשונה שלהם ב1,000,000 ₪, 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?

- **חישוב הכנסה פנויה:**

הכנסה נטו: 15,000 ₪.

בניכוי הוצאות קבועות מעל 18 ח': 2,500 ₪.

הכנסה פנויה: $15,000 - 2,500 = 12,500$.

- **חישוב PTI - יכולת החזר:**

$12,500 * 40\% = 5,000$

מסקנה: הלקוח לא עומד בקריטריון PTI, לכן הבנק לא יאשר את המשכנתא.

- **הצעת פתרון למקרה:**

הוספת לווה נוסף עם הכנסה פנויה של מינימום 5,000 ₪. והחישוב יהיה כדלקמן:

הכנסה פנויה ללווה נוסף: 5,000 ₪.

50% מההכנסה: 2,500 ₪.

בתוספת הכנסת הלווים: 12,500 ₪.

הכנסה פנויה מעודכנת: $12,500 + 2,500 = 15,000$.

40% מההכנסה הפנויה: $15,000 * 40\% = 6,000$.