



# איתנים

הרשת הארצית לייעוץ משכנתא

**ספר כיס חובה ללקיחת משכנתא חכמה  
מבית איתנים-הרשת הארצית לייעוץ למשכנתאות**





כל הזכויות שמורות לאיתנים ש.ח בע"מ

שלום רב,

המטרה של ספר הכיס הזה היא לתת לכם כלים מהירים וחשובים להתמודד מול האתגרים הרבים והבנקאים בסניפי הבנק כשאתם הולכים לקחת משכנתא.

הפרשי הידע בינכם לבין הבנקאים הם שגורמים לכם לקחת משכנתא גרועה והתוצאות שלה הן:

- הפסד של עשרות אלפי שקלים (לפעמים מאות אלפים)
- בזבוז זמן של ימים שלמים
- כאבי ראש
- לחצים ומתחים לאורך שנים

חרתנו על דגלנו להגיע ולעזור לכמה שיותר אנשים בישראל שלוקחים משכנתא וספרון זה הוא חלק מהמאמצים הגדולים שלנו לאפשר לכם לקבל את המשכנתא שמגיעה לכם.

זהו כמובן לא תחליף לייעוץ משכנתא פרטי על ידי המומחים שלנו אבל זה כן ייתן לכם יתרון גדול.

חשוב - הספר לא מחליף ייעוץ אובייקטיבי וכל מה שכתוב בו הוא מהניסיון שלנו. לבנק בסופו של דבר יש את הזכות להחליט את ההחלטה הסופית.

**שימו את הספר בכיס ותצאו להביא משכנתא!  
לא לשכוח לקחת אותו לכל מקום  
ולכל פגישה בבנק.**



## תוכן עניינים להתמצאות מהירה:

- 7 \_\_\_\_\_ סדר הפעולות ללקיחת משכנתא
- 8 \_\_\_\_\_ בכמה כסף תוכלו לקנות בית
- 9 \_\_\_\_\_ כמה להחזיר בכל חודש?
- 10 \_\_\_\_\_ בואו נבין את מושגי היסוד
- 12 \_\_\_\_\_ מסלולי משכנתא עיקריים יתרונות וחסרונות
- 14 \_\_\_\_\_ איך מוצאים אישור עקרוני
- 15 \_\_\_\_\_ לחתום על חוזה הרכישה והמשכנתא
- 15 \_\_\_\_\_ רשימת מסמכים מרכזיים
- 16 \_\_\_\_\_ איך בונים תמהיל משכנתא מנצח
- 18 \_\_\_\_\_ איך עושים מכרז ריביות?
- 19 \_\_\_\_\_ שמאות
- 20 \_\_\_\_\_ החתימה בבנק
- 20 \_\_\_\_\_ בטחונות
- 21 \_\_\_\_\_ טיפים ששווים זהב
- 23 \_\_\_\_\_ ביטוח משכנתא
- 24 \_\_\_\_\_ מזל טוב - קיבלתם את הכסף
- 25 \_\_\_\_\_ ייעוץ משכנתא פרטי
- 25 \_\_\_\_\_ מה ייצא לכם מייעוץ משכנתא פרטי
- 26 \_\_\_\_\_ החזון שלנו
- 27 \_\_\_\_\_ הערכים שמובילים אותנו בדרך
- 29 \_\_\_\_\_ המשכנתא שלי
- 39 \_\_\_\_\_ הצעה שאי אפשר לסרב לה



## סדר הפעולות ללקיחת משכנתא:

- ✓ להחליט בכמה כסף לקנות?
- ✓ להחליט כמה להחזיר כל חודש?
- ✓ להבין את מושגי היסוד
- ✓ להוציא אישור עקרוני
- ✓ לחתום על חוזה לרכישת הנכס
- ✓ לבנות תמהיל אופטימאלי בהתאמה אישית
- ✓ להגיש את התיק לבנקים
- ✓ לבצע מכרז ריביות חכם
- ✓ להחליט לאיזה בנק הולכים
- ✓ שמאות
- ✓ החתימה בבנק
- ✓ לבצע תהליך בטחונות אפקטיבי
- ✓ לקבל את הכסף
- ✓ לעקוב אחרי הזדמנויות לאורך הדרך

## בכמה כסף תוכלו לקנות בית:

אחוזי המימון המקסימליים שתקבלו מהבנקים הם 75% (בהנחה שזאת הדירה הראשונה שלכם). כלומר על נכס של מיליון ₪ תהיו צריכים להביא מהבית 250,000 ₪. כשמדובר על נכס שני אז תקבלו רק עד 50% מימון.

כל הדוגמאות מתייחסות לנכס של מליון ש"ח



75% אחוזי מימון



250,000 ₪ הון עצמי  
750,000 ₪ משכנתא

נכס  
ראשון ויחיד



70% אחוזי מימון



300,000 ₪ הון עצמי  
700,000 ₪ משכנתא

נכס  
חליפי



50% אחוזי מימון



500,000 ₪ הון עצמי  
500,000 ₪ משכנתא

נכס  
שני ומעלה



## המלצת המומחים של איתנים

אם אחד לא נתן לכם אישור בכלל ואישור ל-75% מימון בפרט זה לא אומר כלום על הסיכוי להצליח לקבל את זה בבנק אחר או אפילו באותו בנק.

## כמה להחזיר בכל חודש?

חוק!

ככל שתחזירו יותר כל חודש ככה תחזירו הרבה פחות בסופו של דבר.



יש חשיבות גבוהה להחזר החודשי. תנו על זה את הדעת בצורה רצינית!

## המלצת המומחים של איתנים

כשאתם יושבים מול הבנקאי ומקבלים הצעה, תמיד תשאלו מה יקרה אם תעלו את ההחזר ב-100 או 200 או כמה שאתם יכולים להרשות לעצמכם. אנחנו בטוחים שתופתעו מהתשובות לטובה.

# בואו נבין את מונחי היסוד על מנת שתוכלו לדבר עם הבנק בגובה העיניים:

- **מדד - מדד המחירים לצרכן** - מפורסם אחת לחודש, ומעיד על רמת המחירים עפ"י סל מוצרים ידוע מראש. איך זה קשור אליכם? הלוואה צמודה למדד אומרת שאם יש לכם היום לדוגמא מיליון ש"ח צמוד מדד ומדד המחירים עלה החודש ב אחוז, 1% החוב שלכם עלה בין רגע ב-10 אלף ש"ח וזה כמובן משפיע גם על ההחזר החודשי שילך ויגדל עם השנים.

## המלצת המומחים של איתנים

לנסות לצמצם את החשיפה למדד ככל שניתן (הסבר נוסף בפרק מסלולי משכנתא)

- **ריבית** - מונח **בכלכלה**, שפירושו - סכום **הכסף** הנוסף המשולם על ידי הלווה למלווה, תמורת הזכות שנותן המלווה ללווה להשתמש בסכום **כסף** מסוים למשך תקופה מסוימת. הלווה משלם למלווה את הריבית, בנוסף להחזר הקרן. הריבית היא בעצם "מחיר הכסף".
- ריבית במשכנתא מתחלקת לשני פרמטרים: **סוג ריבית ואחוזי ריבית**.
- **סוג ריבית** אפשר לבחור בין ריבית קבועה לריבית משתנה.
  - **ריבית קבועה** - קבועה לאורך כל חיי המשכנתא
  - **ריבית משתנה** - משתנה לפי תדר מסוים

## המלצת המומחים של איתנים

כשהריבית במשק נמוכה, נרצה לקבע כמה שיותר כסף בריבית קבועה

- **אחוזי ריבית** - שונים מלווה ללווה, מעסקה לעסקה, בין הבנקים ובין סניפים שונים של אותו הבנק!!!

## המלצת המומחים של איתנים

לפני שאתם נכנסים לסניף בנק כלשהו תבררו האם הוא יכול ורוצה למכור את הכסף בזול! תדברו אתנו ונעזור לכם...

אחוזי הריבית הם אישיים. זה שדוד שלכם קיבל ריבית מסוימת לא אומר שאתם יכולים גם לקבל כזאת ריבית ובטח שלא אומר, שלא תוכלו לקבל טוב יותר.

- **לוח שפיצר** - לא נכניס אתכם לעובי הקורה ולמתמטיקה מורכבת. חשוב שתזכרו שככל שתחזירו יותר כל חודש ככה תקצרו את התקופה וככה (בדרך כלל) תחזירו פחות ריבית לבנק כל חודש ותאכלו את קרן ההלוואה שלכם יותר מהר (וזאת המטרה שלכם)

## מסלולי משכנתא עיקריים יתרונות וחסרונות בולטים (נכון ל-5/2018)

הערות	החזר בסיום	החזר חודשי	סכום משכנתא
מגבלת בנק ישראל מגבילה את השימוש במסלול זה ל-1/3 מסך ההלוואה	הריבית יכולה להשתנות אחת לחודש מה שעלול לגרום לעלייה בריבית בזמן קצר	המסלול הזול ביותר ניתן לפירעון בכל רגע נתון ללא עמלות היוון. אין הצמדה למדד	<b>פריים</b>
מומלץ לשלב כאשר יש צפי לקבלת כסף עתידי ( לדוג' קרן השתלמות)	צמוד מדד ריבית עלולה לעלות בתחנת החידוש/פירעון	תחנת יציאה בכל 2/3/4/5 שנים	<b>משתנה צמודה (מ"צ)</b>
	ריבית עלולה לעלות בתחנת החידוש/פירעון	תחנת יציאה בכל 2/3/4/5 שנים אינו צמוד למדד	<b>משתנה לא צמודה (מלצ)</b>


הערות	החזר בסיום	החזר חודשי	סכום משכנתא
הוראות בנק ישראל מחייבות לקחת לפחות שליש מההלוואה בריבית קבועה ( צמודה או לא צמודה או שילוב של שתיהן ביחד)	צמודה למדד החזר חודשי עלול להשתנות עלולה להיות עמלת היוון (קנס)במקרה של ירידת ריבית	ריבית נשארת קבועה לכל משך חיי ההלוואה	<b>קבועה צמודה (ק"צ)</b>
הוראות בנק ישראל מחייבות לקחת לפחות שליש מההלוואה בריבית קבועה ( צמודה או לא צמודה או שילוב של שתיהן ביחד)	ריבית גבוה ביחס למסלולי המשכנתא האחרים ("ביטוח") עלולה להיות עמלת היוון ( קנס)במקרה של ירידת ריבית	ריבית נשארת קבועה לכל משך חיי ההלוואה אין הצמדה למדד החזר חודשי ללא שינוי	<b>קבועה לא צמודה (קל"צ)</b>

## איך מוציאים אישור עקרוני

חוב הבנקים מאפשרים היום הוצאת אישור עקרוני בטלפון - האישור יהיה מותנה בזה שמה שהצהרתם נכון ויבדק ע"י פקיד הבנק בבואכם לבנק להמשך התהליך. חשוב מצד אחד לא לשקר ומצד שני לא לתת יותר מידע ממה שצריך. גם אם לא קיבלתם אישור עקרוני, עדיין יש לכם סיכוי טוב לקבל משכנתא! נשמח לעזור לכם אם תגיעו לשלב כזה. לפגישה בבנק מומלץ להגיע עם המסמכים מסודרים ועם תמהיל מוכן שאותו אתם מבקשים, קחו בחשבון שברוב המקרים הבנקים עמוסים וזמני הפגישה לא מתקיימים במועד ולכן שריינו לכם לפחות שעתיים וחצי לכל פגישה כזו (חנייה, המתנה, הפגישה בבנק וכיו"ב)

לנוחיותכם מספרי הטלפון של הבנקים.

## אלפון מוקדי הבנקים למשכנתאות

טלפון: *3210	 בנק לאומי
טלפון: *2009	 דיסקונט
טלפון: *3533	 הבינלאומי
טלפון: *2408	 בנק הפועלים
טלפון: *3200	 לאומי leumi
טלפון: *8860	 מזרחי טפחות
טלפון: *3360	 בנק פועלי אגודת ישראל

## לחתום על חוזה הרכישה והמשכנתא

לפני שאתם חותמים על חוזה הרכישה חשוב מאוד:

- להשאיר מספיק זמן להשיג את המשכנתא הטובה ביותר.
- לאפשר אופציה להקדים את תשלום המשכנתא לפני המועד בחוזה
- לוודא שמהרגע שחתמתם אין יותר מידי חופשים בהם הבנקים והרשויות לא עובדים.
- לוודא שאין בעיות של רישום בנכס ושהבנק יהיה מוכן למשכן אותו.
- להתייעץ עם יועץ המשכנתא שלכם שהכול בסדר ולא צפויות הפתעות לא נעימות.

## רשימת מסמכים מרכזיים שצריך להכין לפגישה בבנק

- ת.ז. עדכנית עם ספח פתוח של כל הלווים-לא תוכלו לקבל משכנתא ללא תעודת זהות! רישיון או דרכון לא מספיקים.
- נסח טאבו עדכני של הנכס שאתם קונים - מספיק מהאינטרנט.
- תלושי שכר 3 חודשים אחרונים - במידה ואחד הלווים החליף עבודה יש להגיע עם תלושי שכר אחרון ממזקם העבודה הקודם, אם אין עבודה קודמת רצוי להצטייד עם הסכם העסקה חתום ע"י המעסיק. אם יש לכם בונוסים - תביאו 106.

- עצמאים - אישור רואה חשבון על הכנסות בשנה האחרונה על פי האישורים של כל בנק ושומת מס אחרונה.
- תנועות עו"ש של שלושת החודשים האחרונים - במידה והייתה חריגה ממסגרת האשראי בזמן הזה מומלץ להגדיל את מסגרת האשראי ולהדפיס לאחר הגדלת המסגרת או להמתין עד לשלושת החודשים יהיו ללא חריגה.
- חשוב שעל התדפיס חשבון בנק יהיו השם שלכם ומספר החשבון. **אקסל לא תופס!**
- אל תסתירו חשבונות - הבנקים יעלו על זה בסוף כנראה.

**\* לכל בנק יש עוד מסמכים שהוא רוצה וזה תלוי בעסקה ובמצב התעסוקתי שלכם.**

## איך בונים תמהיל משכנתא מנצח

תתאימו את התמהיל לתנאי השוק, ליכולות שלכם ולצרכים שלכם ולא של הבנק.

תמהיל של שלישי (פריים) שלישי (משתנה כל חמש) שלישי (קבועה) לא בטוח שמתאים לכם!

החוקים של בנק ישראל:

- לא תוכלו לקחת יותר מ-33% במסלול הפריים.
- אתם חייבים לקחת שלישי מהמשכנתא בריבית קבועה או צמודה או לא צמודה



## המלצת המומחים של איתנים לשנת 2018

קחו את המקסימום במסלול הפריים (33%) לתקופה ארוכה. מסלולים צמודי מדד תקצרו כמה שאפשר - כל שנה נחשבת! מסלולים קבועים - לקצר ככל שניתן על מנת לקבל ריבית נמוכה יותר - כל שנה נחשבת! מסלולים בריביות משתנות כל 5 - להשתדל לא לקחת מעבר ל 25 שנה.

אלה המגבלות העיקריות ויש המון אופציות לבנות תמהילים גם כשמתחשבים בהן: אם אתם יכולים לפרוע חלק מהכסף תוך זמן קצר אז תבקשו להעלות את הריבית על המרכיב הזה שאתם הולכים לפרוע על מנת לקבל ריביות טובות יותר בשאר המסלולים שיישארו אתכם לטווח ארוך.

## המלצת המומחים של איתנים

אתם חייבים תמהיל מושלם לפני שהולכים לבנקים. אל תלכו בלי תמהיל כי אז כל בנק יציע לכם את המשכנתא וההצעה שטובה לו כך שתקבלו מספר הצעות שונות ולא תוכלו להשוות ביניהם ולקבל החלטה כלכלית אמתית. בעזרת תמהיל נכון תוכלו לחסוך עשרות ומאות אלפי שקלים. אל תעשו טעויות!!!

**אנחנו זמינים בשבילכם לבדוק האם  
התמהיל שלכם הוא הנכון ביותר**

## איך עושים מכרז ריביות?

בשלב מכרז ריביות בין הבנקים חשוב לשמור על העקרונות הבאים:

- **לגשת למכרז/ לבצע את המכרז קרוב למועד העברת הכספים** - שוק המשכנתאות הוא שוק דינמי מאוד, בנקים נוטים להעלות ריביות כשהם מגיעים ליעדים שלהם ואז יש בנקים אחרים שיכולים להיות אטרקטיביים יותר עבורכם. כמובן לא להיחלץ ולהשאיר זמן!
- להגיע עם תמהיל מוכן ומותאם לצרכים שלכם, ליכולות שלכם ולתנאי השוק.
- להתעקש לשמור על התמהיל אתו הגעתם מצד אחד ומצד שני לא לפספס הזדמנויות כשמדובר על שינויים קטנים.
- אם קיבלתם ריביות טובות מאוד על התמהיל שלכם בבנק הראשון שניגשתם אליו, שווה לכם לחשוב על חתימה מהירה. לא חובה (וזה אף ביזבז זמן) לעבור בכל הבנקים עכשיו ולקבל הצעות מכולם. צריך לעשות את זה חכם!
- לברר על הטבות כמו הלוואה אטרקטיבית בנוסף למשכנתא.
- נצלו את ההזדמנות וקבלו הצעה גם לניהול חשבון העו"ש - ישנם בנקים בהם תקבלו הצעות משכנתא טובות יותר אם תעבירו לשם את פעילות העו"ש - נצלו זאת לטובתם בזמן המשא ומתן.
- **ניהול סיכונים** - לפני שאתם לוקחים את המשכנתא תבינו בדיוק מה יקרה אם הריבית תעלה ב%1-5. מה יקרה להחזרים בפריים ובמשתנה כל חמש שנים.

## המלצת המומחים של איתנים

תתנו לנו לבדוק לכם את התמהיל הסופי ולהגיד לכם בוודאות האם קיבלתם את התמהיל הכי טוב!

## שמאות

לפני שתקבלו כסף מהבנק, הבנק ירצה ששמאי מהרשימה שלו יבדוק את הנכס ויעריך את השווי. המטרה של הבדיקה היא לראות שאין בעיות לנכס שלכם ושקנייתם במחיר נכון. בדרך כלל הבנק ייתן לכם רשימת שמאים שלו ומתוכה תהיו צריכים לבחור את השמאי שלכם. קחו בחשבון שכל שמאי מעריך על פי ראותו את הנכס ולפני שהוא או היא יעשו את זה הם יהיו צריכים לקבל מסמכים ושווה לבדוק שיש לכם אותם על מנת לא לעכב ולהתעכב...

דבר נוסף, אם אתם עדין במכרז ריביות ולא ברור לכם איפה תסגרו את המשכנתא, אז תשאלו את השמאי האם הוא עובד עם עוד בנקים והאם הוא מאושר באזור הספציפי. בדרך זאת, מקסימום השמאי יגיש את השמאות לבנק אחר (יכול לקחת לכם כמה מאות שקלים על זה. שווה לסכם זאת מראש)

## החתימה בבנק

- כשאתם מגיעים לחתימות בבנק תמיד תביאו אתכם:
- ✓ ת.ז. מקורית וספח בנוסף לכל החומר שהעברתם במייל, כולל חוזה הרכישה המקורי ושוברים במידה ואתם רוכשים מקבלן.
  - ✓ תבדקו טוב שמה שאתם חותמים עליו הוא מה שהשגתם במשא ומתן ושאינן "טעויות דפוס" של הבנק.
  - ✓ תוודאו עד מתי יש לכם את הריביות שמורות.
  - ✓ תיקחו את פרטי הקשר של הפקיד/ה - גם מייל וגם טלפון למקרים שיש שאלות בהמשך.

## בטחונות

לאחר החתימות בבנק תדרשו לבצע מס' פעולות בירוקרטיות כמו רישום הערת אזהרה בטאבו/מנהל, רישום משכון וכיו"ב.

### המלצת המומחים של איתנים

קחו בחשבון שהריביות נשמרות לכם לזמן קצוב וזה שחתמתם בבנק לא שומר עליהן אוטומטית.

**לרוכשי נכס חדש** - בד"כ מי שמבצע את זה הוא העו"ד שמלווה אתכם בעסקה (לוודא לפני)  
**לבעלי נכס קיים** - מומלץ מאוד לפנות לשליח שיבצע את העבודה עבורכם ויחסוך לכם המון זמן וטרטורים אין סופיים

## טיפים ששווים לכם זהב

- ✓ הדבר אשר יוביל אתכם לחסכון הגדול ביותר במשכנתא הוא סכום ההחזר החודשי, ככל שתחזירו יותר כסף כל חודש ככה תשלמו פחות כסף לבנק על חשבון ריבית והצמדה.
- ✓ נגזרת של ההחזר החודשי הוא תמיהיל המשכנתא - תמיהיל נכון עם ריביות פחות טובות יחסוך לכם הרבה יותר כסף מאשר תמיהיל רע עם ריביות טובות. תחזרו לפרק של התמיהיל ותוודאו שבניתם אותו נכון. כלומר, שהתמיהיל מתאים לצרכים שלכם, ליכולות שלכם ולתנאי השוק.
- ✓ הדבר השלישי הוא שיעור הריבית - אחרי שמקסמו את יכולת ההחזר החודשי ובנינו תמיהיל נכון, זה הזמן לטפל בריביות... תופתעו לגלות, שלעיתים, קרובות, גם באותו הבנק יש הבדל גדול מאוד בין הסינפים, זה תלוי ביעדים, רווחיות ועוד מס' פרמטרים
- ✓ מסלולים צמודי מדד שווה לקצר ככל שניתן
- ✓ מסלולי ריביות קבועות שווה גם כן לקצר ככל שניתן (במסלולים אלה גובה הריבית נגזר ממשך ההלוואה, ככל שהתקופה קצרה יותר הריבית נמוכה יותר)



- ✓ להגיע עם מסמכים מסודרים - בנקאים שמקבלים את הניירת באופן מסודר יחבבו אתכם יותר
- ✓ רצוי להגיע בלבוש רשמי - זה אף פעם לא מזיק
- ✓ אם אתם עובדי מדינה מומלץ לבדוק הלוואות מוזלות שמגיעות לכם (חשכ"ל), בד"כ הן הלוואות טובות מאוד ומומלץ לשלב אותן במשכנתא תוך התחשבות בסך ההחזר החודשי
- ✓ ביטוח - מוודאים שיש כיסוי צד ג והמנגנון פרמיית ביטוח חיים הוא קבוע או יורד. תמיד תקבלו כמה הצעות! נשמח להציע לכם אחת מצויינת!
- ✓ נצלו את העניין שאתם כבר מסתובבים בבנקים ונסו להשיג תנאים טובים יותר גם לחשבון העו"ש וההלוואות שלכם - בנקים גמישים ולחיצים יותר עם לקוחות שמעבירים את פעילות העו"ש שלהם
- ✓ לבעלי/רוכשי נכס בטאבו מומלץ להוציא אישור מהרשות המקומית על כך שאין חובות בארנונה - זה ימנע מכם עיכובים בבואכם לרשום הערת אזהרה
- ✓ בסחונות ( טאבו, משכונים וכו) מומלץ להעביר לטיפול שליח או עו"ד של העסקה

## ביטוח משכנתא

עליכם לבדוק לפני שאתם הולכים לקחת משכנתא האם אתם יכולים להיות מבוטחים ומה העלות של זה. ברוב המקרים אין בעיה אבל אם יש לכם מחלה כלשהי שיכולה להיות בעיה אז תבדקו מראש.

כחלק מהביטחונות של הבנק אתם תדרשו להמציא לבנק ביטוח משכנתא שכולל:

- **ביטוח מבנה** - בא להגן עליכם מפני נזקים שעלולים לקרות למבנה ולהוריד את ערכו
  - **ביטוח חיים** - יגן עליכם במקרה של פטירה של אחד מהלווים. במקרה כזה (חו"ח), חברת הביטוח תעביר לבנק את מלוא סכום יתרת המשכנתא
- שימו לב - הביטוח בד"כ אינו מגן מפני אובדן כושר עבודה, וכד' בתכנון ביטוח משכנתא נכון ניתן לחסוך לא מעט כסף

### המלצת המומחים של איתנים

תנו לנו להציע לכם ביטוח שמתאים לכם בתנאים הטובים ביותר.

## מזל טוב, קיבלתם את הכסף!

עכשיו תזכרו דבר אחד: לקחתם מאות אלפי שקלים לעשרות שנים בשוק משתנה.

חשוב להיות תמיד עם היד על הדופק ולנצל הזדמנויות בשוק על מנת להוזיל את המשכנתא, לקצר אותה ולסיים אותה הרבה לפני הזמן... אנחנו נשמח לעקוב למענכם אחרי המשכנתא- צרו קשר!

עלויות נוספות שיש לקחת בחשבון:

- ✓ **עורך דין** - כ 0.5% משווי העסקה
- ✓ **יועץ משכנתא** - כ 6,000 ₪ + מע"מ
- ✓ **שמאות** - כ 800 ₪ (תלוי בבנק ובשווי הנכס)
- ✓ **פתיחת תיק בבנק** - 0.25% משווי ההלוואה. 2,500 ₪ לכל מליון ₪ משכנתא. ניתן להתמקח על דמי פתיחת תיק.
- ✓ **ביטוחים** - כ-150 ₪ לחודש
- ✓ **רישומים ואגרות** - כ-600 ₪
- ✓ **מס רכישה** - תלוי בגובה העסקה



## ייעוץ משכנתא פרטי

ייעוץ משכנתא פרטי היא הדרך הנכונה להשיג בדיוק את המשכנתא שאתם צריכים, רוצים וחולמים!

**היועצים של איתנים** - הרשת הארצית לייעוץ למשכנתאות, ממתינים לכם בסניפים שלנו ברחבי הארץ ומוכנים לתת לכם את השירות הכי טוב שקיים בשוק כיום. אתם הולכים לקבל את הרמה המקצועית הכי גבוהה בשוק תוך כדי רמת שירות מדהימה.

## מה יצא לכם מייעוץ משכנתא פרטי?!

**נתחיל מהשורה התחתונה - תחסכו הרבה כסף, זמן, כאבי ראש ולחצים. תקבלו את התוצאה הכי טובה שאפשר לקבל.**

הדבר היחיד שתהיו צריכים לעשות הוא להגיע לחתימות בבנק! כן, בלי להמתין בטלפון במוקדים, בלי לנחש איזה סניף הוא טוב, בלי לבנות תמהיל אופטימאלי, בלי להגיע לפגישות בבנקים, בלי לחשוב האם הבנקים אומרים לכם את האמת או לא? בלי לעשות מכרז ריביות וכיו"ב...

**נשמח לעמוד לשירותכם!**

## החזון שלנו

החזון שלנו הוא לאפשר לכל נוסטל משכנתא איכות חיים גבוהה מהבחינה האישית והכלכלית על ידי התאמת המשכנתא באופן מוחלט לצרכים וליכולות שלו כיום ובעתיד.

**נשמח ללוות אתכם יד ביד, צעד אחרי צעד,  
למשכנתא מצוינת שתעניק לכם כלי למינוף וצמיחה  
במקום נטל כלכלי ונפשי לאורך שנים.**



# הערכים שמובילים אותנו בדרך ולא נתפשר עליהם לעולם!

**מחויבות** אנחנו מחויבים ללקוחות שלנו ומתייחסים לכל משכנתא בדיוק כמו שהיינו מתייחסים למשכנתא האישית שלנו.



**מקצוענות** אנחנו מצוינים במה שאנחנו עושים ויחד עם זאת תמיד נמצאים עם אצבע על הדופק ומחויבים ללמוד כל דבר חדש בתחום על מנת לשפר את המשכנתא של הלקוח הבא.



**זמינות** אנחנו מבינים את הלחץ שהלווה נמצא בו בתהליך וזמינים עבורו בכל שלב מתחילת התהליך, עד סופו וגם אחרי.



**שירותיות** אנחנו מאמינים שלקוח שמשלם לנו ומאמין בנו צריך וחייב לקבל את השירות הטוב ביותר שיעניק לו שקט נפשי במהלך התהליך, ביטחון שהוא בידיים הכי טובות בתחום וחיסכון כספי משמעותי בגובה עשרות ואפילו מאות אלפי שקלים.





## המשכנתא שלי:

עכשיו אתם מוכנים לגשת לבנקים. תיקחו את הספר כיס אתכם לכל הפגישות, תמלאו במקומות שצריך למלא כאן בהמשך ותזכרו, אנחנו כאן בשבילכם תמיד. **התקשרו אלנו ותקבלו את השירות המשכנתא הטובים ביותר שיש 1-700-501303**

אנחנו לוקחים משכנתא של \_\_\_\_\_ ₪  
מתוך נכס של \_\_\_\_\_ ₪  
מדובר על \_\_\_\_\_ אחוזי מימון.  
**יש לנו הון עצמי של \_\_\_\_\_ ₪.**

### ההון העצמי מורכב מ:

\_\_\_\_\_ ₪ ב \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ₪ ב \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ₪ ב \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ₪ ב \_\_\_\_\_

### יש לנו הוצאות נוספות של:

ייעוץ משכנתא \_\_\_\_\_ ₪  
מיסים \_\_\_\_\_ ₪  
שמאות \_\_\_\_\_ ₪  
עורך דין \_\_\_\_\_ ₪  
עלויות מעבר \_\_\_\_\_ ₪

פתיחת תיק \_\_\_\_\_ ש  
רישומים ואגרות \_\_\_\_\_ ש  
סה"כ \_\_\_\_\_ ש

אנחנו מתכונים ללכת לבנקים הבאים: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

אנחנו חייבים להעביר כסף עד התאריך: \_\_\_\_\_

הנכס שלנו רשום ב: \_\_\_\_\_

התמהיל שלנו הוא

מסלול	תקופה	ריבית	החזר חודשי	הערות

כלי למכרז ריביות - בכל בנק שאתם נמצאים תמלאו את הטבלה על פי מה שקיבלתם. ככה תוכלו לראות בעיניים את כל ההצעות.

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	בנק
כמות/ תקופה/ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	
כמות/ תקופה/ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	
כמות/ תקופה/ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	
כמות/ תקופה/ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	
כמות/ תקופה/ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	כמות/תקופה/ ריבית	

בדפים הבאים תתעדו כל מפגש בכל בנק על מנת שהכל יהיה לכם מסודר!



















# הצעה שאי אפשר לסרב לה

**הצעתם אד לפה?!  
כל הכבוד**

אנחנו רוצים לתת לכם מתנה והיא  
בדיקת תמהיל לפני סגירה

רגע לפני שאתם חותמים על העסקה  
הכי גדולה בחיים שלכם, תתנו לנו  
לבדוק אותה.

**הבדיקה ללא עלות.  
מקסימום תרוויחו.**

אנחנו מקווים שהמדריך עזר לכם, ומזמינים אתכם לפנות אלינו  
בכל שאלה שיש לכם.

משכנתא טובה שבנויה טוב תחסוך לכם

**עשרות ומאות אלפי שקלים.**

אנחנו נשמח לעמוד לשירותכם ולהעניק לכם את

השירות המקצועי והמהיר שלנו.

אתם מוזמנים בכל שלב לפנות אלינו ולקבל

את הפתרון הנכון בעבורכם.

איתנים - הרשת הארצית לייעוץ למשכנתאות

בפריסה ארצית

אנחנו כאן בשבילכם! אנחנו מקצוענים במשכנתאות!

מגיע לכם את הטוב ביותר!



העמל 13 ראש העין | מוקד ארצי: 1700-501-303

פקס: 03-7621340 [eytanim.net](http://eytanim.net)