

בס"ד

הבהרה אני לא יועץ משכנתא

קניית דירה בשלבים מקרא החזר חודשי צבוע ריבית

שלב ראשון

א' נבין שמשכנתא ככול שתהיה לפחות שנים נשלם פחות ריביות

ב' ככול שאחוז המימון של הבנק בדירה נמוך יותר כך הריבית נמוכה יותר

לכן עם ההון העצמי שלי הוא 650.000 ש"ח

הדרך הרגילה היא לקחת משכנתא של 1.050.000 ש"ח 25/30 שנה

ולקנות דירה בשווי הכולל [1.650.000]

ההחזר החודשי יהיה [בערך תלוי ביועץ משכנתא ורק בס"ד] ובהתחשב בתרחיש של 25 שנה

6.095 ש"ח מצורף מחשבון

פרטי המשכנתא		
חשב לפי	החזר חודשי (₪)	סכום המשכנתא (₪)
בחר שיטת החזר	החזר קבוע (לוח שפיצר)	קרן שווה
הצמדה למדד	ללא הצמדה	עם הצמדה
סכום המשכנתא	1050000 ₪	
תקופת המשכנתא בשנים	25	
ריבית משכנתא	4.93 %	
ההחזר החודשי	6,095.45 ₪	חשב

סיכום עלויות המשכנתא

לקחתם הלוואה על סך:	1,050,000.00 ₪
עלות ריבית משכנתא כולל הצמדות הינה:	778,634.60 ₪
עלות כוללת של המשכנתא הינה:	1,828,634.60 ₪
מנתוני המשכנתא עלות כל 1 ש"ח תעלה:	1.742 ₪

הסבר בחלוף 25 שנה = 300 [תשלומים] חודשים שילמנו 1.828500 - הקרן 1.050.000 יצא ששילמנו ריבית 778.500 אלף

זוהי המשכנתא המסורתית

נעבור לשיטת השלבים

שלב א' [כל שלב לוקח 5 שנים]

ההון העצמי 650.000

ניקח משכנתא של 350.000

ניקנה דירה [קטנה/פשוטה] בשווי הכולל 1.000.000 ל 5 שנים

ההחזר החודשי יהיה [בערך תלוי ביועץ ורק בס"ד]

6.604 ש"ח מצורף מחשבון

פרטי המשכנתא		
חשב לפי	החזר חודשי (₪)	סכום המשכנתא (₪)
בחר שיטת החזר ?	החזר קבוע (לוח שפיצר)	קרן שווה
	הצמדה למדד	
	עם הצמדה	ללא הצמדה
סכום המשכנתא	₪ 350000	
תקופת המשכנתא בשנים	5	
ריבית משכנתא	5 %	
ההחזר החודשי	₪ 6,604.93	חשב

סיכום עלויות המשכנתא

לקחתם הלוואה על סך:	₪ 350,000.00
עלות ריבית משכנתא כולל הצמדות הינה:	₪ 46,295.91
עלות כוללת של המשכנתא הינה:	₪ 396,295.91
מנתוני המשכנתא עלות כל ש"ח תעלה:	₪ 1.132

הסבר בחלוף 5 שנים = 60[תשלומים] חודשים שילמנו 396.295.8 -הקרן 350.000 יצא ששילמנו

46.295 ריבית

בס"ד

שלב ב בחלוף 5 שנים

לאחר 5 שנים אנחנו מחזיקים בבעלותנו נכס השווה 1.000.000 ש"ח [סביר ששווי הנכס עלה בהערכה גסה ב100.000 סה"כ 1.100.000 ש"ח]

אנחנו פונים שוב לבנק ולוקחים משכנתא חדשה של 350.000

קונים דירה בשווי הכולל של 1.450.000

נשלם תשלום חודשי של [בערך] 6.604 ש"ח

בחלוף 5 שנים = 60 [תשלומים] חודשים שילמנו 396.295 -הקרן 350.000 יצא ששילמנו

ריבית 46.295

סך הריביות עד פה 46.295 + 46.295 = 92.590 ש"ח

ואנחנו מחזיקים נכס בשווי 1.450.000 + עליות ערך 100.000 = 1.550.000

שלב ג בחלוף 10 שנים

אנחנו פונים לבנק לקבל משכנתא של 350.000

ובצירוף הנכס שלנו יש לנו 1.900.000

משלמים 5 שנים = 60 חודשים 6.604 ש"ח

בחלוף 5 שנים = 60 [תשלומים] חודשים שילמנו 396.295 -הקרן 350.000 יצא ששילמנו

ריבית 46.295

ואנחנו מחזיקים נכס בשווי של 2.000.000 ש"ח

שילמו ריביות מתחילת השלבים [כל 15 שנה] 138.885

קיבלנו מהבנק סך 950.000 ש"ח

לסיכום לאחר 15 שנה

קיבלנו את אותה הדירה כמו באופציה המסורתית חסכנו [ברביות] 778.500 - 138.885 =

= חיסכון של 639.615 אלף ש"ח

במילים אחרות נכון שישלמנו עוד 509 בחודש ל15 שנה [180 תשלומים] = 91.620 ש"ח עדיין חסכנו 547.995 אלף

ובריבית ל30 שנה חסכנו אף יותר

ועם יועץ משכנתא טוב הרבה הרבה יותר

חישבתי את הריביות הגבהות ביותר מצורף דף חישוב מעודכן

ריבית משכנתא ממוצעת לא צמודה

עדכון אחרון: 15/01/2025

ריבית	תקופה
5.06%	ריבית ממוצעת
5.49%	עד שנה
5.00%	1-5 שנים
5.22%	5-10 שנים
4.86%	10-15 שנים
4.95%	15-20 שנים
4.93%	20-25 שנים
4.90%	25-30 שנים