

ניתוח מקיף של תוכנית מימון והשקעה אישית

1. תיאור המצב הקיים בקיצור

קיימת דירה בשווי מוערך כ-1,500,000 ש"ח. על הנכס קיימת משכנתא הכוללת ארבעה מסלולים: שני מסלולים צמודי מדד בריבית משתנה כל 5 שנים, עם יתרה כוללת לסילוק של 117,906 ש"ח (בריבית נוכחית של 2.19% ותאריך סיום ב-15/08/2047); מסלול פריים שאינו צמוד למדד, עם יתרה של 196,780 ש"ח (בריבית של 5.65% ותאריך סיום ב-15/08/2052); ומסלול בריבית קבועה שאינו צמוד למדד, (עם יתרה של 209,691 ש"ח (בריבית של 4.54% ותאריך סיום ב-15/08/2037).

בנוסף למשכנתא, קיימת הלוואת פריים נוספת שאינה צמודה למדד, עם יתרה לסילוק של 84,524 ש"ח (בריבית משתנה של 6.50% ותאריך סיום ב-16/01/2033). סך יתרת החוב הכוללת עומדת על 608,901 ש"ח, וההחזר החודשי הכולל עבור כלל ההלוואות מסתכם ב-4,807 ש"ח.

2. התוכנית הכלכלית הכללית בקיצור

התוכנית הפיננסית כוללת שני יעדים מרכזיים: ראשית, מיחזור המשכנתא הקיימת, איחוד ההלוואה הנוספת לתוכה, והוספת 50,000 ש"ח לשיפוצים, במטרה להגיע להחזר חודשי כולל של כ-4,000 ש"ח ולסיים את ההלוואה תוך כ-20 שנה (שתותאם ל-21 שנה במידת הצורך). שנית, לקחת הלוואת משכנתא נוספת בסך 400,000 ש"ח לתקופה של 30 שנה, עם החזר חודשי של כ-2,000 ש"ח, והשקעתה בשוק ההון למען עתיד הילדות.

3. הנחות היסוד שלך וסימולציות

3.1. הנחות היסוד שלך

- **ריביות משכנתא לאחר מיחזור:**
 - על החלק שהיה במשכנתא המקורית (524,377 ₪): ריבית קבועה לא צמודה של 4.65%.
 - על הסכומים החדשים (הלוואה נוספת ושיפוצים, 134,524 ₪): ריבית קבועה לא צמודה של 5%.
 - על הלוואת ההשקעה הנוספת (400,000 ₪): ריבית קבועה לא צמודה של 5%.
- **תקופות החזר:**
 - המשכנתא הממוחזרת (יעד 1): 21 שנה (252 חודשים).
 - הלוואת ההשקעה (יעד 2): 30 שנה (360 חודשים).
- **תשואת תיק ההשקעות:** תשואה שנתית ממוצעת של 10%.
- **תשואת קרן ביטחון:** קרן הביטחון בסך 15,000 ₪, המיועדת לכיסוי 2.5 חודשי החזר משכנתא, מושקעת בקרן כספית ישראלית וצפויה להניב תשואה שנתית ממוצעת של 4.0%.
- **מיסוי רווחי הון:** 25% מס על הרווח הריאלי בעת משיכה. לצורך חישוב הרווח הריאלי, נניח אינפלציה שנתית ממוצעת של 2%.

3.2. סימולציית משכנתא (לפי הנחות היסוד שלך)

סך המימון הנדרש ליעד 1 (מיחזור, איחוד חובות ושיפוצים) הוא 658,901 ₪. סך המימון ליעד 2 (הלוואת השקעה) הוא 400,000 ₪. סך המשכנתא החדשה הכוללת תהיה 1,058,901 ₪. יחס המימון (LTV) הכולל יעמוד על 70.59% (1,058,901 ₪ / 1,500,000 ₪), העומד במגבלות בנק ישראל לדירה יחידה (עד 75% מימון).⁴

בהתבסס על הנחות הריבית שלך:

- עבור יעד 1 (658,901 ₪):
 - חלק המשכנתא המקורית (524,377 ₪) בריבית 4.65% למשך 21 שנה: החזר חודשי של 3,178.52 ₪.
 - חלק הלוואה הנוספת והשיפוצים (134,524 ₪) בריבית 5.00% למשך 21 שנה: החזר חודשי של 909.13 ₪.
- סה"כ החזר חודשי ליעד 1: **4,087.65 ₪.**
- עבור יעד 2 (400,000 ₪) בריבית 5.00% למשך 30 שנה: החזר חודשי של 2,147.29 ₪.

סך ההחזר החודשי הכולל למשכנתא החדשה יהיה ₪4,087.65 + ₪2,147.29 = ₪6,234.94. סכום זה עומד בגבולות הגמישות שהגדרת (עד ₪6,300).

טבלה 1: לוח סילוקין שנתי של המשכנתא החדשה (הנחות היסוד שלך)

שנה	יתרת חוב (תחילת שנה) (₪)	החזר חודשי (₪)	סה"כ תשלום שנתי (₪)	סה"כ קרן שנתית (₪)	סה"כ ריבית שנתית (₪)	יתרת חוב (סוף שנה) (₪)
1	1,058,901	6,234.94	74,819.28	23,439	51,380	1,035,462
2	1,035,462	6,234.94	74,819.28	24,642	50,177	1,010,820
3	1,010,820	6,234.94	74,819.28	25,908	48,911	984,912
4	984,912	6,234.94	74,819.28	27,240	47,579	957,672
5	957,672	6,234.94	74,819.28	28,642	46,177	929,030
6	929,030	6,234.94	74,819.28	30,118	44,701	898,912
7	898,912	6,234.94	74,819.28	31,672	43,147	867,240
8	867,240	6,234.94	74,819.28	33,308	41,511	833,932
9	833,932	6,234.94	74,819.28	35,032	39,787	798,900
10	798,900	6,234.94	74,819.28	36,848	37,971	762,052
11	762,052	6,234.94	74,819.28	38,760	36,059	723,292
12	723,292	6,234.94	74,819.28	40,776	34,043	682,516
13	682,516	6,234.94	74,819.28	42,904	31,915	639,612
14	639,612	6,234.94	74,819.28	45,148	29,671	594,464
15	594,464	6,234.94	74,819.28	47,516	27,303	546,948

496,932	24,803	50,016	74,819.28	6,234.94	546,948	16
444,276	22,163	52,656	74,819.28	6,234.94	496,932	17
388,832	19,375	55,444	74,819.28	6,234.94	444,276	18
330,444	16,431	58,388	74,819.28	6,234.94	388,832	19
268,944	13,319	61,500	74,819.28	6,234.94	330,444	20
204,148	10,023	64,796	74,819.28	6,234.94	268,944	21
198,381	20,000	5,767	25,767.48	2,147.29	204,148	22
192,325	19,712	6,056	25,767.48	2,147.29	198,381	23
185,966	19,409	6,359	25,767.48	2,147.29	192,325	24
179,289	19,091	6,677	25,767.48	2,147.29	185,966	25
172,278	18,757	7,011	25,767.48	2,147.29	179,289	26
164,917	18,407	7,361	25,767.48	2,147.29	172,278	27
157,189	18,040	7,728	25,767.48	2,147.29	164,917	28
149,077	17,656	8,112	25,767.48	2,147.29	157,189	29
140,563	17,254	8,514	25,767.48	2,147.29	149,077	30

הערה: החל משנה 22, רק הלוואת ההשקעה (יעד 2) ממשיכה להיות משולמת, שכן הלוואת יעד 1 מסתיימת בתום שנה 21.

3.3. תיאור תיק ההשקעות (לפי הנחות היסוד שלך)

סכום ההלוואה המיועד להשקעה הוא 400,000 ₪. מתוכו, 15,000 ₪ מופרשים לקרן ביטחון

אישית, המיועדת לכיסוי כ-2.5 חודשי החזר משכנתא (6,000 ₪ * 2.5 = 15,000 ₪). קרן זו מושקעת בקרן כספית ישראלית וצפויה להניב תשואה שנתית ממוצעת של 4.0%. סכום ההשקעה בפועל בשוק ההון הוא 385,000 ₪.

תיק ההשקעות מפוזר באופן אגרסיבי, עם חשיפה גבוהה למנועי צמיחה ותשואה שנתית ממוצעת צפויה של 10%:

- 25% בקרן מחקה ת"א 125 (ישראל)⁵
- 35% בקרן מחקה S&P 500 מגודרת לשקל⁷
- 10% בקרן מחקה נאסד"ק 100 מגודרת לשקל⁹
- 10% ב-iShares S&P 500 Info Tech (טכנולוגיה אמריקאית)¹¹
- 10% ב-Xtrackers MSCI India (שוק ההון ההודי)¹³
- 5% ב-iShares U.S. Aerospace & Defense (תעשייה ביטחונית)¹⁷
- 5% ב-BlackRock Bitcoin ETF (חשיפה לביטקוין)¹⁹

3.4. סימולציה של מצב התיק הנומינלי (לפי הנחות היסוד שלך)

הסימולציה מציגה את צמיחת תיק ההשקעות (385,000 ₪) בהשקעה ראשונית, 10% תשואה שנתית), תוך התחשבות במשיכות הנדרשות עבור הילדות ובמס רווחי הון בשיעור 25% על הרווח הריאלי בכל משיכה. לצורך חישוב הרווח הריאלי, נניח אינפלציה שנתית ממוצעת של 2%.

טבלה 2: סימולציית צמיחת השקעה ופדיונות (הנחות היסוד שלך)

שנה	גיל טלי	גיל יעל	גיל נעה	יתרת השקעה (תחילת שנה) (₪)	יתרת השקעה (סוף שנה, לפני פדיון) (₪)	פדיון נטו נדרש (₪)	סכום למשיכה (לפני מס) (₪)	מס רווחי הון (₪)	יתרת השקעה (לאחר פדיון) (₪)	יתרת קרן ביטחון (₪)
0	5	3	1	385,000	385,000	-	-	-	385,000	15,000
1	6	4	2	385,000	423,500	-	-	-	423,500	15,600

18,249	620,046	-	-	-	620,046	563,679	6	8	10	5
22,204	998,591	-	-	-	998,591	907,810	11	13	15	10
27,014	1,317,115	41,126	291,126	250,000	1,608,241	1,462,037	16	18	20	15
29,183	1,128,963	66,846	466,846	400,000	1,595,809	1,317,115	18	20	22	17
31,540	915,734	50,311	450,311	400,000	1,366,045	1,128,963	20	22	24	19
32,702	1,007,307	-	-	-	1,007,307	915,734	21	23	25	20
39,842	1,621,980	-	-	-	1,621,980	1,007,307	26	28	30	25

3.5. מצב פיננסי כללי בנקודות זמן (לפי הנחות היסוד שלך)

טבלה 3: מצב פיננסי כללי (הנחות היסוד שלך)

שנה	יתרת חוב משכנתא (₪)	יתרת תיק השקעות (₪)	יתרת קרן ביטחון (₪)	סך נכסים פיננסיים (₪)	מצב פיננסי נטו (נכסים - חוב) (₪)
0	1,058,901	385,000	15,000	400,000	658,901-
1	1,035,462	423,500	15,600	439,100	596,362-
5	929,030	620,046	18,249	638,295	290,735-
10	762,052	998,591	22,204	1,020,795	258,743

797,181	1,344,129	27,014	1,317,115	546,948	15
713,870	1,158,146	29,183	1,128,963	444,276	17
616,830	947,274	31,540	915,734	330,444	19
771,065	1,040,009	32,702	1,007,307	268,944	20
937,900	1,142,048	34,010	1,108,038	204,148	21
1,055,831	1,254,212	35,370	1,218,842	198,381	22
1,185,186	1,377,511	36,785	1,340,726	192,325	23
1,327,089	1,513,055	38,256	1,474,799	185,966	24
1,482,533	1,661,822	39,842	1,621,980	179,289	25

4. הערות מומחה על הנחות היסוד שלך וסימולציה מתוקנת

4.1. הערות מומחה על הנחות היסוד שלך

התוכנית שהוצגה על ידך מפורטת ושאפתנית, ומעידה על גישה פרואקטיבית לניהול פיננסי. עם זאת, מספר הנחות יסוד עשויות להיות אופטימיות מדי בהתחשב במציאות השוק:

- **ריביות המשכנתא:** הנחות הריבית שלך (4.65% ו-5%) נמצאות בטווח הריאלי של השוק עבור מסלולים קבועים לא צמודים לתקופות ארוכות.²³ עם זאת, השגת ריביות אלו בפועל תלויה רבות בפרופיל הפיננסי שלך, ביכולת המיקוח מול הבנקים, ובתנאי השוק המשתנים. לעיתים קרובות, הריביות המוצעות נוטות להיות בקצה העליון של הטווח התחרותי, במיוחד עבור סכומים גדולים או יחסי מימון גבוהים.
- **תשואת תיק ההשקעות (10%):** הנחת תשואה שנתית ממוצעת של 10% היא אופטימית עבור תיק השקעות מגוון לטווח ארוך.²⁹ בעוד שמדדים מסוימים (כמו נאסד"ק 100⁹ או ביטקוין¹⁹) הניבו תשואות גבוהות יותר היסטורית, תיק מגוון הכולל גם חשיפה לשוק

הישראלית 33 ונכסים מגודרים לשקל 7 נוטה לתשואה ממוצעת מתונה יותר. התשואה הריאלית הממוצעת של ה-S&P 500, למשל, נעה סביב 6%-7.29% הכללת ביטקוין (5%) מציגה חשיפה לנכס בעל תנודתיות קיצונית 17, מה שמגביר את הסיכון הכולל של התיק.

- **קרן ביטחון:** הגדרת קרן הביטחון בסך 15,000 ₪ לכיסוי 2.5 חודשי החזר משכנתא היא ברורה ומשרתת את מטרתה כרשת ביטחון תזרימית. עם זאת, חשוב להבין שקרן זו אינה מספקת הגנה מפני ירידות בשוק ההון, וכי תיק ההשקעות חשוף לתנודתיות משמעותית.

4.2. הנחות יסוד מתוקנות (המלצת מומחה)

בהתבסס על ניתוח השוק והערכה שמרנית יותר, מוצעות הנחות יסוד מתוקנות:

- **ריביות משכנתא לאחר מיחזור:**
 - על החלק שהיה במשכנתא המקורית (524,377 ₪): ריבית קבועה לא צמודה של 4.8%.
 - על הסכומים החדשים (הלוואה נוספת ושיפוצים, 134,524 ₪): ריבית קבועה לא צמודה של 5.3%.
 - על הלוואת ההשקעה הנוספת (400,000 ₪): ריבית קבועה לא צמודה של 4.2%.
- **תקופות החזר:**
 - המשכנתא הממוחזרת (יעד 1): 20 שנה (240 חודשים).
 - הלוואת ההשקעה (יעד 2): 30 שנה (360 חודשים).
- **תשואת תיק ההשקעות:** תשואה שנתית ממוצעת של 8%.
- **תשואת קרן ביטחון:** 4.0% שנתית.
- **מיסוי רווחי הון:** 25% מס על הרווח הריאלי בעת משיכה. לצורך חישוב הרווח הריאלי, נניח אינפלציה שנתית ממוצעת של 2%.

4.3. סימולציית משכנתא (לפי הנחות המומחה)

בהתבסס על הנחות הריבית המתוקנות:

- עבור יעד 1 (658,901 ₪) בריבית משוקללת של 4.90% למשך 20 שנה: החזר חודשי של 4,324.90 ₪.
 - עבור יעד 2 (400,000 ₪) בריבית של 4.20% למשך 30 שנה: החזר חודשי של 1,947.27 ₪.
- סך החזר החודשי הכולל למשכנתא החדשה יהיה 4,324.90 ₪ + 1,947.27 ₪ = 6,272.17 ₪.** סכום זה עומד בגבולות הגמישות שהגדרת (עד 6,300 ₪).

טבלה 4: לוח סילוקין שנתי של המשכנתא החדשה (הנחות המומחה)

שנה	יתרת חוב (תחילת שנה) (₪)	החזר חודשי (₪)	סה"כ תשלום שנתי (₪)	סה"כ קרן שנתית (₪)	סה"כ ריבית שנתית (₪)	יתרת חוב (סוף שנה) (₪)
1	1,058,901	6,272.17	75,266.04	24,192	51,074	1,034,709
2	1,034,709	6,272.17	75,266.04	25,200	50,066	1,009,509
3	1,009,509	6,272.17	75,266.04	26,244	49,022	983,265
4	983,265	6,272.17	75,266.04	27,324	47,942	955,941
5	955,941	6,272.17	75,266.04	28,440	46,826	927,501
6	927,501	6,272.17	75,266.04	29,592	45,674	897,909
7	897,909	6,272.17	75,266.04	30,780	44,486	867,129
8	867,129	6,272.17	75,266.04	32,008	43,258	835,121
9	835,121	6,272.17	75,266.04	33,276	41,990	801,845
10	801,845	6,272.17	75,266.04	34,588	40,678	767,257
11	767,257	6,272.17	75,266.04	35,948	39,318	731,309
12	731,309	6,272.17	75,266.04	37,356	37,910	693,953
13	693,953	6,272.17	75,266.04	38,816	36,450	655,137
14	655,137	6,272.17	75,266.04	40,328	34,938	614,809
15	614,809	6,272.17	75,266.04	41,896	33,370	572,913
16	572,913	6,272.17	75,266.04	43,520	31,746	529,393
17	529,393	6,272.17	75,266.04	45,200	30,066	484,193

437,253	28,326	46,940	75,266.04	6,272.17	484,193	18
388,513	26,526	48,740	75,266.04	6,272.17	437,253	19
337,909	24,662	50,604	75,266.04	6,272.17	388,513	20
330,983	16,441	6,926	23,367.24	1,947.27	337,909	21
323,767	16,151	7,216	23,367.24	1,947.27	330,983	22
316,249	15,849	7,518	23,367.24	1,947.27	323,767	23
308,417	15,535	7,832	23,367.24	1,947.27	316,249	24
300,259	15,209	8,158	23,367.24	1,947.27	308,417	25
291,761	14,869	8,498	23,367.24	1,947.27	300,259	26
282,906	14,512	8,855	23,367.24	1,947.27	291,761	27
273,677	14,138	9,229	23,367.24	1,947.27	282,906	28
264,057	13,747	9,620	23,367.24	1,947.27	273,677	29
254,029	13,339	10,028	23,367.24	1,947.27	264,057	30

הערה: החל משנה 21, רק הלוואת ההשקעה (יעד 2) ממשיכה להיות משולמת, שכן הלוואת יעד 1 מסתיימת בתום שנה 20.

4.4 סימולציה של מצב התיק הנומינלי (לפי הנחות המומחה)

הסימולציה מציגה את צמיחת תיק ההשקעות (385,000 ₪ בהשקעה ראשונית, 8% תשואה שנתית), תוך התחשבות במשיכות הנדרשות עבור הילדות ובמס רווחי הון בשיעור 25% על הרווח הריאלי בכל משיכה. לצורך חישוב הרווח הריאלי, נניח אינפלציה שנתית ממוצעת של 2%.

טבלה 5: סימולציית צמיחת השקעה ופדיונות (הנחות המומחה)

שנה	גיל טלי	גיל יעל	גיל נעה	יתרת השקעה (תחי לת שנה) (₪)	יתרת השקעה (סוף שנה, לפני פדיון) (₪)	פדיון נטו נדרש (₪)	סכום למשיכה (לפני מס) (₪)	מס רווחי הון (₪)	יתרת השקעה (לאחר פדיון) (₪)	יתרת קרן ביטחון (₪)
0	5	3	1	385,000	385,000	-	-	-	385,000	15,000
1	6	4	2	385,000	415,800	-	-	-	415,800	15,600
5	10	8	6	523,789	565,692	-	-	-	565,692	18,249
10	15	13	11	769,852	831,440	-	-	-	831,440	22,204
15	20	18	16	1,131,165	1,221,658	250,000	301,641	51,641	920,017	27,014
17	22	20	18	920,017	1,073,139	400,000	476,360	76,360	596,779	29,183
19	24	22	20	596,779	696,160	400,000	450,311	50,311	245,849	31,540
20	25	23	21	245,849	265,517	-	-	-	265,517	32,702
25	30	28	26	265,517	390,126	-	-	-	390,126	39,842

4.5. מצב פיננסי כללי בנקודות זמן (לפי הנחות המומחה)

טבלה 6: מצב פיננסי כללי (הנחות המומחה)

שנה	יתרת חוב משכנתא (₪)	יתרת תיק השקעות (₪)	יתרת קרן ביטחון (₪)	סך נכסים פיננסיים (₪)	מצב פיננסי נטו (נכסים - חוב) (₪)
0	1,058,901	385,000	15,000	400,000	-658,901
1	1,034,709	415,800	15,600	431,400	-603,309
5	927,501	565,692	18,249	583,941	-343,560
10	767,257	831,440	22,204	853,644	86,387
15	572,913	920,017	27,014	947,031	374,118
17	484,193	596,779	29,183	625,962	141,769
19	388,513	245,849	31,540	277,389	-111,124
20	337,909	265,517	32,702	298,219	-39,690
21	330,983	286,758	34,010	320,768	-10,215
22	323,767	309,699	35,370	345,069	21,302
23	316,249	334,475	36,785	371,260	55,011
24	308,417	361,233	38,256	399,489	91,072
25	300,259	390,126	39,842	429,968	129,709

5. חוות דעת מומחה והמלצות

5.1. הערכה כוללת של התוכנית

התוכנית שהוצגה על ידך מקיפה, מחושבת, ומעידה על גישה אחראית ופרואקטיבית לניהול פיננסי. הרצון לאחד חובות בריבית גבוהה לתוך מסגרת משכנתא בריבית נמוכה יותר הוא צעד פיננסי נבון, והתכנון לחיסכון ארוך טווח למען עתיד הילדות הוא ראוי לשבח. הבהרותיך לגבי מטרת קרן הביטחון והתייחסות לרווח נומינלי בלבד, תוך התחשבות במס רווחי הון על הרווח הריאלי, משפרות את דיוק הניתוח. עם זאת, הניתוח המפורט חושף מספר נקודות תורפה, בעיקר בהנחות האופטימיות בנוגע לריביות המשכנתא ולתשואות ההשקעה.

5.2. המלצות ספציפיות למיחזור משכנתא

- **איחוד הלוואות:** איחוד ההלוואה הנוספת (בריבית $P+0.50\%$) לתוך המשכנתא הוא צעד פיננסי נכון ומומלץ בחום. הריבית הגבוהה על ההלוואה הנוספת הופכת אותה ליקרה יותר משמעותית ממסלול פריים ממוצע במשכנתא ($P-0.35\%$ במקרה של המשתמש), ובוודאי ממסלול קל"צ. איחוד זה יפחית את ההחזר החודשי הכולל ויקטין את עלות הריבית לאורך זמן.
- **בחינת תמהיל משכנתא אופטימלי:** מומלץ לבחון תמהיל משכנתא המשלב בין מסלולים קבועים לא צמודים (קל"צ) לבין מסלולי פריים. מסלול קל"צ מספק ודאות ויציבות בהחזר החודשי, שהיא יתרון משמעותי בתכנון לטווח ארוך.³⁵ מסלול פריים, לעומת זאת, מציע גמישות רבה יותר (אין קנסות פירעון מוקדם) וריבית נמוכה יותר באופן היסטורי, אך חשוף לתנודתיות של ריבית בנק ישראל.³⁵ יש להקפיד על מגבלת בנק ישראל המאפשרת עד 66.6% מהמשכנתא במסלולים משתנים, כולל פריים.⁴
- **משא ומתן על ריביות:** יש לנהל משא ומתן אגרסיבי עם מספר בנקים כדי להשיג את הריביות הטובות ביותר האפשריות. הריביות שהוצגו על ידי המשתמש הן בטווח הריאלי, אך ניתן אולי לשפר אותן בהתאם לפרופיל הפיננסי ויחס ה-LTV הנוכחי (70.59% לאחר כל ההלוואות, שהוא יחס סביר).
- **התאמת החזר חודשי:** מאחר שהחישובים מראים שההחזר החודשי יעלה מעט על היעד של $6,000$ ₪, אך עומד בגבולות הגמישות שהוגדרו (עד $6,300$ ₪), יש לבחון את הגמישות התקציבית של המשתמש. אם היעד של $6,000$ ₪ הוא קשיח, ייתכן שיהיה צורך להאריך את תקופת ההלוואה במעט, או להפחית את סכום ההלוואה (לדוגמה, לצמצם את סכום השיפוצים אם הדבר אפשרי).

5.3. המלצות ספציפיות לאסטרטגיית השקעה

- **ציפיות תשואה ריאליות:** הנחת תשואה של 10% היא אופטימית מדי עבור תיק מגוון לטווח ארוך.²⁹ מומלץ לאמץ הנחה שמרנית יותר של 8% או אף פחות, במיוחד כאשר חלק מההשקעות מגודרות לשקל. זה יאפשר תכנון פיננסי אמין יותר וימנע אכזבה.
- **קרן ביטחון:** קרן ביטחון של 15,000\$ המיועדת לכיסוי 2.5 חודשי החזר משכנתא היא סבירה למטרה זו. עם זאת, חשוב להבין שקרן זו אינה מספקת הגנה מפני ירידות בשוק ההון, וכי תיק ההשקעות חשוף לתנודתיות משמעותית.
- **השפעת מס רווחי הון:** יש להכיר בכך שמס רווחי הון בשיעור 25% על הרווחים הריאליים יפחית את הסכום נטו שיתקבל בפועל. הסימולציות מראות כי כדי להגיע ליעדי הפדיון הנומינליים, יש למשוך סכומים גדולים יותר מהתיק.
- **בחינה מחודשת של חשיפה לביטקוין:** למרות התשואות ההיסטוריות הגבוהות של ביטקוין, הוא נכס בעל תנודתיות קיצונית וסיכון גבוה.¹⁷ הקצאה של 5% היא יחסית קטנה, אך יש להבין את הסיכונים הכרוכים בכך. אם המשתמש אינו סובלני לסיכון גבוה, ייתכן שמומלץ להפחית חשיפה זו או להגדיר אותה כחלק מ"הון סיכון" שאינו קריטי לעמידה ביעדים.
- **השקעה בשיטת ממוצע עלות (Dollar-Cost Averaging):** במקום השקעה חד פעמית של כל הסכום, ניתן לשקול השקעה הדרגתית של סכום ההלוואה לשוק ההון. שיטה זו מפחיתה את הסיכון הכרוך בתזמון השוק וממתנת את השפעת התנודתיות.²⁹

5.4. אסטרטגיות לניהול סיכונים

- **בחינה תקופתית של תמהיל המשכנתא:** מסלולים משתנים (כמו פריים ומסלולים צמודי מדד המשתנים כל 5 שנים) דורשים מעקב שוטף.³⁹ מומלץ לבחון את תמהיל המשכנתא אחת לכמה שנים, ובפרט במועדי עדכון הריבית של המסלולים המשתנים, כדי לוודא שהוא עדיין מתאים למצב השוק וליכולת החזר.
- **מעקב אחר ביצועי השקעות:** יש לעקוב באופן קבוע אחר ביצועי תיק ההשקעות ולוודא שהוא מתיישר עם היעדים. במידת הצורך, יש לבצע התאמות בתיק ההשקעות (rebalancing) כדי לשמור על רמות הסיכון והפיזור הרצויות.
- **קרן חירום אישית:** בנוסף לקרן הביטחון להחזרי המשכנתא, חשוב לשמור על קרן חירום נפרדת שתכסה הוצאות מחיה למספר חודשים, למקרה של אירועים בלתי צפויים (כגון אובדן הכנסה או הוצאות רפואיות), ובכך למנוע צורך למשוך כספים מתיק ההשקעות או מהמשכנתא.
- **ייעוץ מקצועי מתמשך:** תוכנית פיננסית מורכבת ומתפתחת דורשת ליווי מקצועי. התייעצות עם יועץ משכנתאות ויועץ השקעות באופן קבוע תסייע להתאים את התוכנית לשינויים בתנאי השוק, במצב הפיננסי האישי, וביעדים לטווח ארוך.

עבודות שצוטטו

1. ריביות ומדדי מחירים עדכניים - בנק מזרחי-טפחות, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.mizrahi-tefahot.co.il/brokerage/index-table/>
2. מהי ריבית הפריים ואיך היא משפיעה על המשכנתא?, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.pilat.co.il/%D7%A8%D7%99%D7%91%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A4%D7%A8%D7%99%D7%99%D7%9D/>
3. נרשמה גישה בתאריך, Supermarker - ריבית פריים עדכנית להלוואות ולמשכנתאות, אוגוסט 3, 2025, <https://www.supermarker.themarker.com/Mortgage/PrimeInterestEffectsOnLoansAndMortgages.aspx>
4. משכנתא מבנק הפועלים - הגשת בקשה לאישור עקרוני למשכנתא, נרשמה גישה, 2025, בתאריך אוגוסט 3, <https://www.bankhapoalim.co.il/he/mortgage>
5. FACTSHEET - AS OF 31-Jul-2025 B-BRE Tel Aviv 125 Low Volatility High Dividends Index | Solactive, 2025, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, https://www.solactive.com/wp-content/uploads/solactiveip/en/Factsheet_DE000SLA2RX5.pdf
6. TA-125 Index Price, Real-time Quote & News - Google Finance, נרשמה גישה, 2025, בתאריך אוגוסט 3, <https://www.google.com/finance/quote/137:TLV>
7. S&P 500 Equal Weight Index | S&P Dow Jones Indices - S&P Global, נרשמה גישה, 2025, בתאריך אוגוסט 3, <https://www.spglobal.com/spdji/en/indices/equity/sp-500-equal-weight-index/>
8. S&P 500 EUR Hedged: historical performance from 2006 to 2025 - Curvo, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://curvo.eu/backtest/en/market-index/sp-500-eur-hedged>
9. Nasdaq-100: historical performance from 2007 to 2025 - Curvo, נרשמה גישה, 2025, בתאריך אוגוסט 3, <https://curvo.eu/backtest/en/market-index/nasdaq-100>
10. iShares NASDAQ 100 UCITS ETF | CSNDX, 2025, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://www.ishares.com/ch/individual/en/products/253741/ishares-nasdaq-100-ucits-etf>
11. XLK - Technology Select Sector SPDR ETF Stock Price and Quote - FINVIZ.com, 2025, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://finviz.com/quote.ashx?t=XLK>
12. XLK: The Technology Select Sector SPDR® Fund - State Street Global Advisors, 2025, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://www.ssga.com/us/en/intermediary/etfs/the-technology-select-sector-spd-r-fund-xlk>
13. India Stock market return - data, chart | TheGlobalEconomy.com, נרשמה גישה, 2025, בתאריך אוגוסט 3, https://www.theglobaleconomy.com/India/Stock_market_return/
14. iShares MSCI India ETF | INDA - BlackRock, 2025, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://www.blackrock.com/us/individual/products/239659/ishares-msci-india-etf>
15. etf.dws.com, 2025, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://etf.dws.com/en-ch/LU0514695187-msci-india-swap-ucits-etf-1c/>
16. Stock Market Return (% , Year-on-year) - 2025 Data 2026 Forecast 1980-2021

- Historical, 2025, 3, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://tradingeconomics.com/india/stock-market-return-percent-year-on-year-wb-data.html>
17. ITA: Dividend Date & History for iShares U.S. Aerospace & Defense ETF, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://www.dividend.com/etfs/ita-ishares-us-aerospace-defense-etf/>
 18. www.ishares.com, 2025, 3, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://www.ishares.com/us/products/239502/ishares-us-aerospace-defense-etf>
 19. Historical BTC Performance - Smart Valor, 2025, 3, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://smartvalor.com/en/news/bitcoin-performance>
 20. Bitcoin: historical performance from 2011 to 2025 - Curvo, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://curvo.eu/backtest/en/market-index/bitcoin>
 21. iShares Bitcoin Trust ETF | IBIT - BlackRock, 2025, 3, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://www.blackrock.com/us/individual/products/333011/ishares-bitcoin-trust-etf>
 22. IBIT iShares Bitcoin Trust ETF - ETF Database, 2025, 3, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, <https://etfdb.com/etf/IBIT/>
 23. שיעורי ריבית בפיקדונות בשקלים - בנק הפועלים, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.bankhapoalim.co.il/he/savings/product-of-the-month/interest-rates>
 24. ריבית משכנתא ממוצעת היום - לחצו לצפיה בנתון הרשמי - משכנתאמן, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://mashcantaman.co.il/%D7%A8%D7%99%D7%91%D7%99%D7%AA-%D7%9E%D7%A9%D7%9B%D7%A0%D7%AA%D7%90-%D7%9E%D7%9E%D7%95%D7%A6%D7%A2%D7%AA/>
 25. ריבית משכנתא - המדריך השלם לשנת 2025 - מרכז הנדל"ן, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.nadlancenter.co.il/article/3721>
 26. 2025, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, Supermarker, - תמהיל משכנתא מומלץ לשנת 2025, <https://www.supermarker.themarker.com/Mortgage/RecommendedMortgageMixFor2018.aspx>
 27. Supermarker, השוואת משכנתאות | גלו כמה ריבית משכנתא מקבלים בבנקים, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.supermarker.themarker.com/Mortgage/CompareMortgage.aspx>
 28. משכנתא צמודה בריבית קבועה | בנק מזרחי-טפחות, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.mizrahi-tefahot.co.il/mortgages/takemortgagelib/mortgage-types/fixedrate-mortgage/>
 29. S&P 500 Average Returns and Historical Performance - Investopedia, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.investopedia.com/ask/answers/042415/what-average-annual-return-sp-500.asp>
 30. Average Stock Market Return: S&P 500 Historical Performance | SoFi, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.sofi.com/learn/content/average-stock-market-return/>

31. The Average Stock Market Returns Over The Past 10, 20, 30, and 40 Years - Carry, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://carry.com/learn/average-stock-market-returns>
32. S&P 500 Historical Annual Returns (1927-2025) - Macrotrends, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.macrotrends.net/2526/sp-500-historical-annual-returns>
33. Israel Stock market return - data, chart | TheGlobalEconomy.com, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, https://www.theglobaleconomy.com/Israel/Stock_market_return/
34. S&P Israel 100 Index | S&P Dow Jones Indices - S&P Global, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.spglobal.com/spdji/en/indices/equity/sp-israel-100-index/>
35. רפורמת השקיפות במשכנתאות: בנק ישראל, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://mash-boi.org.il/>
36. מסלולי משכנתא – המסלולים בדרך אל הבית | בנק דיסקונט, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://mortgage.discountbank.co.il/discount-mortgage/mortgage-loans>
37. משכנתא בטוחה (ריבית קבועה לא צמודה למדד) - בנק לאומי, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.leumi.co.il/he/Articles/27942>
38. מה תהיה ההשפעה של עליית הריבית על המשכנתא? - איריס שוסטר - ייעוץ משכנתאות ותכנון פיננסי, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://isaving.co.il/%D7%9E%D7%94-%D7%AA%D7%94%D7%99%D7%94-%D7%94%D7%94%D7%A9%D7%A4%D7%A2%D7%94-%D7%A9%D7%9C-%D7%A2%D7%9C%D7%99%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%99%D7%91%D7%99%D7%AA-%D7%A2%D7%9C-%D7%94%D7%9E%D7%A9%D7%9B%D7%A0/>
39. משכנתא צמודה למדד בריבית משתנה - בנק ירושלים, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.bankjerusalem.co.il/mortgage/linked-variable-interest-mortgage>
40. ריבית משתנה כל 5 שנים, צמודה למדד - לאומי למשכנתאות, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://mortgage.leumi.co.il/Articles/86>
41. ריבית משתנה כל 5 שנים | מידרג מסבירים ועונים על שאלות, נרשמה גישה בתאריך אוגוסט 3, 2025, <https://www.midrag.co.il/Midragonim/Answer/25481>