

מקרה בוחן שאלה מספר 2

תיאור העסקה:

זוג לקוחות, נשואים +1.
מתגוררים בנתניה, בשכירות חודשית על סך 4750 ₪.
זכו בפרוייקט "מחיר למשתכן" בקרית השרון נתניה, מחיר הדירה על פי חוזה הינו 1,576,000 ₪.
הצפי לאכלוס הוא לעוד 3 שנים.
הון עצמי: 373,000 ₪.
לפרוייקט ליווי בנקאי על ידי בנק "דיסקונט".
שני בני הזוג מהנדסי תוכנה בחברות שונות, הבעל החליף מקום עבודה לפני חודש ימים.
ההכנסה החודשית של הלקוחות יחדיו הינה 30,000 ₪ נטו.
לשני בני הזוג קרנות השתלמות חדשות שלהם הם מפרישים כ-2500 ₪ בחודש.
הזוג מנהל חשבון ב"בנק הפועלים" ומעוניינים לעזוב את הבנק ולעבור לאחר.
לזוג הלוואה בסך 75,000 ₪ ולה החזר חודשי של 1,580 ₪.
יכולת ההחזר שלהם עומדת על כ-9000-8000 ₪ לחודש.
עד האכלוס מעוניינים לשלם החזרי חודשי של עד 4,000 ₪.
המשכנתא הינה לביצוע מידי.
לוח תשלומים על פי חוזה - כל שלושה חודשים. *מצורף למבחן כנספח

שאלות:

1. איזה מסמכים נוספים חשוב לבקש מהלקוחות?
2. מהו התמהיל האופטימלי שאותו הייתם בונים ללקוחות?
3. כיצד הייתם ממליצים ללקוחות למשוך את כספי המשכנתא על מנת לשמור על החזר חודשי הרצוי של הלקוחות בתקופת הבנייה.
4. לאלו בנקים הייתם פונים ראשונים עבור הלקוח?
5. מהו אחוז המימון במשכנתא זו? האם אפשר לשפר אותו? האם הורדת אחוז מימון תטיב עם הלקוחות

תשובה:

תשובות:

- (1) תלושי שכר ממקום עבודה קודם.
- (2) מצ"ב תמהיל נבחר (עם הגרייס).
- (3) את כל הקל"צ (עם הגרייס) לאחר מכן את הקל"צ השני ואז משתנה ובסוף פריים. במשיכה הראשונה נמשוך 1000 שח מכל מסלול כדי לקבע ריביות.
- (4) פועלים ודיסקונט קודם כל
- (5) 70% מימון. ניתן לשפר אם לוקחים ממזרחי הלוואה של 75,000 ומביאים עוד 40,000 מהבית. בהחלטה משותפת עם הלקוחות.

20/12/2017

פירעון חלקי של 50

לוח סילוקין	מסלול	סכום	תקופה	ריבית	גרייס	החזר ראשון	החזר לשקל
שפיצר	פריים	404,000	360	1.20%		1,337	1.69
שפיצר	קל"צ	386,000	168	3.9%	21	1,255	1.33
שפיצר	מ"צ	150,000	360	3.30%		657	1.49
שפיצר	קל"צ	286,000	168	3.9%		2,212	1.30
שפיצר	קל"צ	158,000	168	3.95%		1,226	1.30

סיכום תמהיל פירעון חלקי של 50

סכום הלוואה 1,384,000

254,369	ענ"ג	1,997,897	עלות כוללת	613,897	תשלומי ריבית והצמדה
2.30%	מרווח שוק	9,812	החזר בשיא	30.0	תקופת ההלוואה
3.95%	שת"פ	1.44	החזר לשקל	6,686	החזר ראשון