



מושגי יסוד במימון בתחום המשכנתאות

במאמר זה נרחיב במונחי מימון הקשורים לתחום המשכנתאות, ולהסביר ברמה פשטנית כל מושג ומושג עד רמת ההנגשה ליועצי משכנתאות מושגים שכל יועץ משכנתאות חייב להתמקצע ולדעת, יש להבין שרוב המונחים במשכנתאות הם מתחום המימון ומשוק ההון הרבה יועצים מתקשים להבין את המונחים מרווח שוק, מח"מ, שת"פ, ענ"נ, וכו' במאמר זה ננסה לפשט את המושגים האלו, לא לירידה של נוסחאות מורכבות אלא ברמה פשטנית הבנה של כל מושג ומושג ואת החשיבות שלו.

[הקלד כאן]

1. מהו מרווח בנקאי

מרווח בנקאי = עלויות הגיוס + עלויות תפעוליות + הרווח שהבנק רוצה להרוויח.

הבנקים מגייסים את הכסף מאג"חים, פיקדונות, וכו', בנוסף לעלויות הגיוס יש להם בנקאים סניפים וכו' שגם הם עולים כסף, זאת אומרת לבנקים יש עלויות גיוס ועלויות תפעוליות שהם חייבים לשלל זאת במחיר הכסף שהם מלווים ללקוח ואחרי כל העלויות הבנקים יוסיפו הרווח שהם רוצים להרוויח וכל זה ייתן להם שקלול של מרווח בנקאי

לכל בנק יש מרווח שונה מכיוון שעלויות הגיוס שלו שונות,

ככל שהתיק הוגדר ע"י הבנק עם מרווח נמוך יותר הריביות יהיו נמוכות יותר כיחס ישיר למרווח,

כמובן שהמרווח שוק משתנה מעת לעת, היום בטווחי זמנים קצרים יחסית

2. מהו מח"מ- משך חיים ממוצע זהו מונח שנלקח מתחום המימון ומשוק ההון

מח"מ זהו הממוצע המשוקלל של זמן פירעון הקרן ותשלומי הריבית של המשכנתא.

במשכנתא בה הקרן מסולקת לשיעורין, המח"מ יהיה קצר משמעותית מאורך החיים הרגיל של המשכנתא מכיוון שחלק מהקרן נפרעת מוקדם יותר, לדוגמא משכנתא ל30 שנה המח"מ שלה יהיה סביב 15 שנה, (מבלי להיכנס לנוסחאות כיצד מחושב מח"מ)

אחד הפרמטרים שמשפיעים על גובה ההלוואה הוא אורך חיי המשכנתא ויש בנקים למשל טפחות שהריביות מושפעות ביחס ישיר למח"מ

במשכנתא שמסולקת בסוף התקופה לדוגמא בלון מלא, המח"מ יהיה זהה לאורך החיים ה"רגיל" זאת אומרת לצורך הדוגמא בלון מלא ל30 שנה (למרות שאין מושג כזה בבנקים ולא בחוץ בנקאי בלון מלא ל30 שנה זה רק לצורך הדוגמא) המח"מ שלה יהיה 30 מכיוון שכל המימון חוזר עוד 30 שנה

וזה בדיוק אחד הסיבות שהבנק מתמחר משכנתאות ארוכות בריביות במרווח נמוך יותר והוא מעלה בהם ריביות כי הזמן המשוקלל שהכסף חוזר לבנק (המחמ) ארוך יותר ממשכנתאות קצרות והסיכונים שלו כמובן עולים

[הקלד כאן]

3. מהו ש"פ או בשפה המקצועית IRR

ש"פ או בשמו המלא שיעור תשואה פנימי הוא בעצם שיעור תשואה פנימי של זרם מזומנים הוא שיעור ההיוון אשר מאפס את הערך הנוכחי הנקי של אותו זרם תשלומים וזה בעצם נותן מדד לבחינת כדאיות של רמת כדאיות של כל מסלול ומסלול לדוגמא מסלול מ"צ כל 5 בריבית 2.5, השת"פ יהיה גבוה יותר משמעותית מהריבית 2.5 מהסיבה שהשת"פ יכול גם את חיזוי הצפי למדד העתידי והצפי לשינוי העוגנים וכו זאת אומרת 2.5 לא באמת משקף את זרם התשלומים האמיתי אלא השת"פ משקף זאת בצורה חיזויית טוב הרבה יותר מכיוון שהוא משקלל אינפלציה שינויי עוגנים וכו. כמובן שהחיזוי בשת"פ מתבסס על תחזית בנק ישראל שבנק ישראל משקף את החיזוי ע"י שוק ההון

4. מהו ענ"נ = ערך נוכחי נקי

זהו בעצם הוון זרם תשלומים עתידי לערך של היום וזה מתבצע ע"י הוון ערך עתידי, ההשקעה לבנק תהיה רווחית אך ורק אם הערך הנוכחי הנקי של זרם ההכנסות הוא חיובי.

הנוסחא היא :

$$pv = fv * \frac{1}{(1 + r)^t}$$

[הקלד כאן]