



מדריך המשכנתאות

פועלים בטלפון *2407 | משכנתה בטלפון *2408
www.bankhapoalim.co.il/mashkanta



אי עמידה בפירעון הלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.

בנק הפועלים 

מדריך המשכנתאות

רכישת דירה, שיפוצה או בניית בית חדש הוא מהלך משמעותי בחיים. כי אין כמו להיכנס לדירה או בית חדשים ולדעת שזהו, עשיתם את זה! בישראל, כמו במדינות רבות בעולם, רוב הבתים נרכשים או נבנים באמצעות הלוואה לדיור- "משכנתה": הלוואה בנקאית לדיור, שמאפשרת קניית דירה או בנייה עצמית של בית מגורים, גם אם עדיין אין לכם את מלוא הסכום הנדרש. כמו כן, ניתן לקבל משכנתה כנגד שעבוד דירת מגורים למטרות שונות שאינן עסקיות.

אז איך עושים את זה נכון יותר ומקבלים החלטות על בסיס נכון? אנחנו, בבנק הפועלים, מבינים שתפקיד הבנק אינו מסתכם רק בהענקת המשכנתה, אנו פועלים איתכם בכל החלטה ולכן בחרנו להכין עבורכם את המדריך החשוב הזה, אשר ילווה אתכם לאורך כל הצעדים בדרך לבית משלכם:

1. הבנת המחיר האמיתי של העסקה
2. בחירת סוג המשכנתה המתאימה לכם
3. הדרך לקבלת המשכנתה
4. החיים עם המשכנתה

מדריך זה יספק לכם עצות ומידע רלוונטי שיהפכו את תהליך קבלת המשכנתה לקל יותר. המידע המלא והמחייב בחוזה ההלוואה.

מה במדריך?

- ♦ בית משלכם עם משכנתה במספר צעדים
- ♦ כמה כסף אתם (באמת) צריכים?
- ♦ איזו משכנתה מתאימה לכם?
- ♦ המוצרים והשירותים הייחודיים שמכחים לכם
- ♦ חיים עם המשכנתה
- ♦ פרעון מוקדם של המשכנתה ועוד

**כל משפחה והמשכנתה שלה,
חושבים משכנתה מחליטים פועלים**



המידע במדריך זה נכון לנובמבר 2018
אין במידע שבמדריך המשכנתאות משום הצעה לאשראי. קבלת המשכנתה מותנית בהגשת בקשה ואישורה הפרטי על ידי הבנק. בכפוף להמצאת בטחונות לשביעות רצונו. הבנק רשאי לשנות את תנאי השירותים וסוגי ההלוואות המוזכרים בחוברת זו או להפסיקם בכל עת. האמור בחוברת זו הינו הסבר חלקי בלבד. פרטים מלאים אודות השירותים תקבלו אצל יועצי המשכנתאות בסניפי בנק הפועלים. אי עמידה בפירעון הלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.

בית משלכם עם משכנתה במספר צעדים

מלווים אתכם בדרך לבית משלכם

1

נפגשים עם יועץ המשכנתאות של הבנק

בפגישה תקבלו מידע וייעוץ שיסייעו לכם לבחור את סוג המשכנתה המתאימה לצרכים שלכם. במהלכה תוכלו להגיש בקשה לקבלת משכנתה, ללא התחייבות מצידכם. בזמן הגשת בקשת ההלוואה תתבקשו למלא את הסכום המבוקש, תקופת ההלוואה המבוקשת ופרטים נוספים.

2

מבקשים אישור עקרוני

במהלך הפגישה הראשונה, כדאי להגיש בקשה להלוואה לצורך קבלת אישור עקרוני ובה תמלאו בטופס הבקשה של הבנק את הפרטים הנדרשים על ידי הבנק, כגון: מטרת ההלוואה (למשל רכישה או בנייה עצמית), פרטים הנוגעים לנכס שבגינן מבוקשת ההלוואה, פרטים אישיים וכד'.

בשלב זה אינכם נדרשים להמציא מסמכים כלשהם.

החלטת הבנק אם לאשר בקשה זו, מבוססת בשלב זה על הצהרתכם והפרטים שמסרתם וכפופה לבדיקתם על ידי הבנק. אישור הבקשה יהיה עקרוני בלבד ומותנה בכך שבתוך 24 ימים תמציאו לבנק את המסמכים שיידרשו לאימות הנתונים שמסרתם בבקשת ההלוואה, תעמדו בתנאים לקבלת ההלוואה, תחתמו על מסמכי ההלוואה ותמציאו בטחונות כפי שהתבקשתם לרבות שעבוד הנכס. ובנוסף יש מקרים שידרשו גם ערבים.

3

מגישים מסמכים

לצורך בדיקת הפרטים שמסרתם לבנק, תתבקשו להביא מסמכים וביניהם גם את הבאים:

- תעודת זהות + ספח תעודת הזהות
- אישורי הכנסה של הלווים (והערבים) - אם נדרשו ערבים). לגבי שכיר יש להמציא תלושי משכורת של 3 חודשים אחרונים ולגבי עצמאי, אישור מס הכנסה או אישור רו"ח בנוסח הבנק.
- תדפיסי עו"ש מקוריים משלושת החודשים האחרונים, מכל חשבונות העו"ש של מגישי הבקשה.
- תדפיסי יתרת הלוואות קיימות.
- חוזה רכישה - חוזה מלא ומקורי או העתק או צילום של החוזה המקורי מאושר כמתאים למקור עו"ד.
- נסח טאבו - אם הנכס

4

בדיקת נתוני הבקשה ופתיחת תיק הלוואה

לצורך בדיקת המידע והנתונים שמסרתם לבנק בעת שביקשתם אישור עקרוני, עליכם להמציא מסמכים שונים כפי שיועץ המשכנתאות של הבנק יפרט בפניכם. יועץ המשכנתאות ימסור לכם דף ובו ההתחייבויות והביטחונות הדרושים לבנק לצורך מתן ההלוואה. הביטחונות המשפטיים יקבעו לפי הזכויות בנכס, מקום רישומן, מטרת ההלוואה ופרמטרים נוספים שיקבעו על ידי הבנק בהתייחס לנכס הספציפי המוצע לשעבוד.

רשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), יש להמציא נסח רישום מלא ועדכני. ניתן להוציא נסח טאבו באופן מקוון.

- אישור זכויות עדכני - אם הנכס רשום ברשות מקרקעי ישראל, יש להמציא מטעמה אישור זכויות עדכני ומקורי. אם הנכס רשום גם אצל גורם משכן מטעמה יש להמציא הודעה על רישום זכויות מרשות מקרקעי ישראל המפנה לגורם המשכן ובנוסף, אישור זכויות מהגורם המשכן עצמו.
- תעודת זכאות/ בדיקת זכאות לסיוע המדינה נדרשת לצורך קבלת הלוואה לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד. הזכאים לתעודה כזו, יכולים להגיש בקשה לקבלתה באמצעות הבנק.
- היתר ותוכניות בנייה - אם הנכס מבקשים הלוואה למימון בנייה עצמית, הרחבת דירה או שיפוצה תתבקשו להמציא תוכנית בנייה מאושרת כחוק והיתר בנייה תקף.
- תצהיר רוכשי הדירה בפני עורך דין והצהרה לרשות המיסים - לצורך סיווג העסקה כרכישת דירה יחידה או חליפית או להשקעה. הדבר נדרש לצורך קביעת אחוז המימון המקסימלי המותר לאישור ע"פ הוראות בנק ישראל.
- חוות דעת של שמאי מקרקעין - לצורך קביעת שווי הנכס, בדרך כלל הבנק ידרוש מכם לפנות לשמאי מקרקעין הכלול ברשימה שתימסר ללווה מהבנק בהתאם לאזור בו נמצא הנכס ולבקשו להעריך את שווי הנכס.
- יתכן ויידרשו מסמכים נוספים לפי מהות העסקה.

מושגים שכדאי להכיר

◆ הלואה לדיור

הלואה לדיור היא הלואה, שאינה למטרה עסקית, המיועדת לעזור במימון אחת מהמטרות הבאות:

1. לרכישת או לחכירת דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה או שיפוץ.
2. הלואה הניתנת כנגד משכון דירת מגורים.
3. למימון פירעון מוקדם (מלא או חלקי) של הלואה ששימשה למטרות שהוזכרו בסעיפים 1-2.

◆ שמאות

הערכת הנכס כפי שהיא נקבעת ע"י שמאי מקרקעין. מסמך זה מהווה בסיס לאישור האשראי לשיעור המימון הנקבע למשכנתה. הסכום שיאושר בהלוואה יהיה לפי שווי הנכס שקבע השמאי או שווי הנכס הנרכש (במקרה של רכישה) לפי הנמוך מביניהם.

◆ אישור זכויות

אישור הניתן על ידי בעלי המקרקעין, או גוף שהוסמך מטעמו, רשות מקרקעי ישראל, חברה קבלנית או גורם משכן אחר המפרט את הזכויות הרשומות לגבי מקרקעין מסוימים כגון: פרטי הנכס, בעלי זכות בנכס, שיעבודים, עיקולים וכד' שנרשמו לגביו.

בחלק מהמקרים, רשות מקרקעי ישראל אינה מנהלת בעצמה רישומים לגבי הנכס, אלא החברה הקבלנית שבנתה את הפרויקט או מי שהוסמך לשם כך. אלו נקראים ע"י רשות מקרקעי ישראל - "גורם משכן". במקרה כזה יש להוציא אישור שנקרא "הודעה על רישום זכות בנכס" מרשות מקרקעי ישראל, בו רמ"י מציינת מיהו הגורם המשכן, וכן אישור זכויות מאותו גורם משכן, המכיל פרטים לגבי מצב הזכויות בנכס.

◆ נסח טאבו

מסמך המהווה העתק מרישום המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בטאבו והמעיד על זכויות הנוגעות לחלקה או לתת חלקה מסוימת. מטרת המסמך להראות למי שייכות הזכויות בנכס עבורו מבקשים משכנתה ולבדוק האם קיימים שיעבודים, עיקולים וזכויות אחרות בנכס.

◆ ביטוחים אגב משכנתה

כבטוחה לקבלת המשכנתה עליכם לבטח את עצמכם בביטוח חיים ולבטח את הנכס בביטוח מבנה כאשר הבנק יהיה המוטב לקבלת תגמולי הביטוח.

◆ רישום הערת אזהרה לטובת הבנק

הערת אזהרה נרשמת בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) והיא מעידה על התחייבות המוכר כלפי הבנק של הלואה שלא להעביר את הזכויות של שם הקונה ללא רישום משכנתה לבנק.

◆ התחייבות לרישום משכנתה

אם הזכויות שלכם בנכס הן על פי חוזה, נדרשת גם התחייבות לרישום משכנתה לפיה עם רישום זכויות הבעלות/ חכירה בלשכת רישום המקרקעין על שמכם תרשם משכנתה לטובת הבנק. ההתחייבות תינתן על ידי מי שמטפל ברישום הזכויות: בעל הקרקע, המוכר, רשות מקרקעי ישראל, לפי העניין.

◆ משכון הנכס

אם הזכות שלכם היא בעלות או חכירה רשומה בטאבו, משכון הנכס נעשה על ידי רישום שטר משכנתה בלשכת רשם המקרקעין. אם הזכויות הן על פי חוזה (עם מוכר, עם רשות מקרקעי ישראל) שעבוד הזכויות בנכס כערובה להלוואה, נוצר בהסכם משכון ונרשם, אצל רשם המשכונות.

5 חותמים על מסמכי המשכנתה

בשלב זה תתבקשו לחתום על מסמכי המשכנתה (אם נדרשו ערבים להלוואה גם הם יחתמו על המסמכים). כמו כן עליכם להשלים את המצאת הבטחונות הבאים:

- ביטוחים אגב משכנתה
- רישום שיעבודים וקבלת בטחונות לפי סוג העסקה והזכויות בנכס.
- מסמכים נוספים כפי שיתבקשו בהתאם לעסקה. לאחר השלמת התיק ולפני ביצוע ההלוואה תתבקשו לשלם תשלום עמלה בגין טיפול באשראי ובביטחונות של הלואה לדיור-עמלת "דמי פתיחת תיק" בשיעור המפורט בתעריפון הבנק.

6 מקבלים את המשכנתה

התיק ייבדק ולאחר מכן, באם לא תהיה מגיעה לכך, תוכלו לקבל את המשכנתה. סיימתם את התהליך.

שיהיה בהצלחה

האמור לעיל מהווה תיאור כללי של שלבי הגשת בקשה וקבלת הלואה לדיור. יובהר כי הבנק רשאי להוסיף דרישות ובדיקות לצורך מתן המשכנתה.

* הבנק רשאי לשנות את תנאי התוכנית או להפסיקה בכל עת

אז כמה כסף אתם (באמת) צריכים?

מהו הסכום המדויק שתזדקקו לו בדרך לבית משלכם?

את המחיר של הבית אתם כבר יודעים - אבל יש עוד גורמים שחייבים לקחת בחשבון לפני שלוקחים משכנתה. לפניכם המידע החשוב לשירותכם.

חשבו את המחיר הסופי של העסקה.

מסתבר שבין המחיר שהוצג לפניכם לבין הסכום אותו תשלמו בפועל, קיים פער, שמשפיע על גובה המשכנתה לה אתם זקוקים. לכן, כדאי מאוד לכלול בסכום ההון העצמי גם את ההוצאות הבאות (כולן או חלקן), בהתאם לעסקה הספציפית:

- מס רכישה
- היטל השבחה
- תשלומים לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
- שכר טרחת עו"ד
- עלויות המעבר
- הוצאות נוספות כגון: דמי תיווך, הוצאות שיפוץ וכד' - ככל שקיימות בגין העסקה הספציפית שלכם.

כמה כסף עומד לרשותכם?

חישבתם את הסכום שדרוש לכם לרכישת בית? מצוין. עכשיו עליכם לבדוק כמה כסף עומד לרשותכם היום, כמה תצטרכו ללוות וכמה תצטרכו להחזיר לבנק כל חודש.

כמה כסף תוכלו להחזיר, בכל חודש, בעתיד?

את סכום המשכנתה עליכם להתאים ליכולת ההחזר שלכם. חשבו את סך ההכנסות החודשיות המשותפות שלכם (נטו) הפחיתו את ההוצאות החודשיות וודאו שסכום החזר המשכנתה לא עולה על יכולתכם. כשאתם מחשבים את הסכום החודשי שיעמוד לרשותכם, מומלץ לקחת בחשבון שינויים עתידיים בהכנסות, לדוגמא: הולדת ילדים, קידום בעבודה במסלול קבוע וידוע מראש וגם התחייבויות נוספות.

דברים שחשוב שתדעו!

למחיר הדירה החדשה יתווספו הוצאות שונות. לדוגמא - הוצאות עורך דין, מס רכישה, ביטוחים שונים, היטלים ועוד בקיצור: כשאתם קובעים את גובה המשכנתה, חשבו את מחיר הדירה ב-ר-ו-ט-ו. הרווח, יהיה נטו שלכם. לתשומת לבכם! לצורך קביעת שיעור המימון שתהווה ההלוואה ביחס לשווי הנכס, הבנק בוחן את מחיר הנכס נטו בלבד, ללא ההוצאות הנוספות הנ"ל.

חשיבות ייעוץ משפטי בעסקת מקרקעין

רכישת דירה היא עסקה מורכבת ויקרה ביותר, שחשוב להקפיד בה על כל הפרטים גדולים כקטנים. מומלץ להיעזר בעורך דין מומחה בתחום שילווה אתכם בכל צעד.

מגבלת סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס

מגבלת סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס:

בעת הגשת בקשה למשכנתה הבנק יבחן על פי שיקוליו מהו סכום הלוואה שהוא מוכן להעמיד כהלוואה לדיור, ובלבד ששיעור סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס, לא יעלה על שיעורים שהורה המפקח על הבנקים. לפניכם טבלה שתסייע לכם להכיר את המקרים השונים ואחוז המימון המקסימלי שניתן לקבל בכל מקרה.

הנכס מהווה "דירה יחידה"	דירה יחידה כהגדרתה בחוק מיסוי (שבח ורכישה) התשכ"ג 1963 (להלן: חוק מיסוי מקרקעין) דירה הנרכשת ע"י אזרח ישראלי ומהווה דירת המגורים היחידה שלו בישראל כמוגדר בחוק מיסוי מקרקעין.	שיעור מימון מקסימלי עד 75% מימון
הנכס מהווה "דירה חליפית"	דירה חליפית כהגדרתה בחוק מס שבח מקרקעין - דירת מגורים הנרכשת על ידי אזרח ישראלי שבבעלותו דירת מגורים נוספת אשר לולא הדירה הנרכשת הייתה מהווה דירה יחידה, והלווה מתחייב למכור אותה בפרקי הזמן הנדרשים על פי חוק מס שבח.	שיעור מימון מקסימלי עד 70% מימון
הנכס מהווה "דירה להשקעה"	דירה להשקעה - דירה שאינה יחידה או דירה חליפית	שיעור מימון מקסימלי עד 50% מימון

הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין

דירה יחידה - 75% | דירה חליפית - 70% | דירה להשקעה - 50%

המידע הנ"ל כפוף לכל דין ולשינויים שעשויים לחול בהוראת הפיקוח על הבנקים. מומלץ להתעדכן עם יועצי המשכנתאות בסניפי הבנק, בסמוך למועד בו נדרשת הלוואה לדיור מהבנק.

איזו משכנתה מתאימה לכם?

קיימים סוגים רבים של הלוואות לדיור (משכנתאות) ולא תמיד קל להבין איזו הלוואה (או שילוב הלוואות) תענה על הצרכים שלכם. אז מה הם הצרכים שלכם? מה הן היכולות שלכם? צאו לסיור היכרות.

מה ההבדל בין הלוואה לזכאי משרד הבינוי והשיכון לבין הלוואה מכספי הבנק?
הלוואה לזכאים - ניתנת על ידי הבנק, מכספי בנק או מכספי מדינה לזכאי משרד הבינוי והשיכון בתנאים (סכום הלוואה, משך תקופת ההחזר, שיעור הריבית ותנאי ההצמדה למדד המחירים לצרכן) שנקבעו על-ידי הממשלה, ובכפוף לתעודת הזכאות האישית של הזכאי. הלוואה מכספי בנק - הלוואה שמעניק הבנק ממקורותיו העצמיים לכלל הלווים (לזכאים של משרד הבינוי והשיכון, ושאינם זכאים) על פי התנאים המקובלים בבנק.

סוגי הלוואות לדיור
בנק הפועלים מעמיד לרשותכם מגוון הלוואות לדיור המותאמות לצרכים שלכם. כמו כן, קיימות הוראות בנק ישראל בנוגע לשילובי הלוואות אפשריים.

להלן סקירה תמציתית של סוגי הלוואות לדיור:

◆ **הלוואות בשקלים חדשים צמודות מדד**
מדובר בהלוואה שצמודה למדד המחירים לצרכן ומושפעת מהשינויים בו. גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

יש מספר הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן הניתנות ע"י הבנק:
הלוואה בריבית קבועה הלוואה לתקופה של 4 עד 30 שנים. הריבית החלה על הלוואה זו לא תשתנה לאורך כל תקופת ההלוואה.

משכנתה חצי קבועה הלוואה לתקופה של 6 שנים עד 30 שנים. הריבית החלה על הלוואה זו תשתנה פעם אחת במהלך חיי הלוואה, במועד שיקבע בחוזה ההלוואה. הריבית במועד השינוי נקבעת על פי בסיס אובייקטיבי חיצוני והמבוסס על הריבית הממוצעת לגבי משכנתאות צמודות למדד המחירים לצרכן שמפרסם בנק ישראל בהתאם לצו הבנקאות*.

משכנתה 32 הלוואה לתקופה של 4 עד 30 שנים. הריבית החלה על ההלוואה תשתנה לאורך תקופת ההלוואה. הלוואה רשאי לבחור את תדירות שינוי הריבית בין 10 חודשים ל-60 חודשים. הריבית במועד השינוי נקבעת על פי בסיס אובייקטיבי חיצוני והמבוסס על הריבית הממוצעת לגבי משכנתאות צמודות למדד המחירים לצרכן שמפרסם בנק ישראל בהתאם לצו הבנקאות*.

משכנתה אג"ח צמודה הלוואה לתקופה של 10 עד 30 שנים. הלוואה בה הריבית משתנה לפי תשואות אג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן. הריבית על הלוואה זו תשתנה לאורך תקופת ההלוואה, בכל 60 חודשים.

* צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002 (כפי שיתוקן מעת לעת, ולרבות לפי כל צו אחר שיבוא במקומו).

◆ הלוואות שאינן צמודות למדד או למטבע אחר

הלוואה בריבית קבועה משכנתה יציבה הלוואה לתקופה של 4 עד 30 שנים. הריבית קבועה לאורך חיי ההלוואה ואין הצמדה, לכן ההחזר החודשי קבוע ואינו משתנה. מסלול זה מקנה מקסימום ביטחון ויציבות בהחזר החודשי אשר לא ישתנה במהלך כל תקופת ההלוואה.

הלוואה בריבית משתנה על בסיס פריים הלוואה לתקופה של 4 עד 30 שנים. הריבית החלה על הלוואה זו תשתנה לאורך תקופת ההלוואה, בתדירות של אחת לחודש (אם היה שינוי בריבית הפריים). **משכנתה אג"ח לא צמודה** הלוואה בריבית משתנה לפי תשואות אג"ח. הריבית על הלוואה זו תשתנה לאורך תקופת ההלוואה, בכל 60 חודשים.

◆ שילוב מסלולי הלוואה לדיור

כשלא רוצים לשים את כל הביצים בסל אחד, ניתן לפזר סיכונים וליהנות מסוגי ההלוואות השונים. היתרונות שמעניקים לכם סוגי ההלוואות השונים משתנים בהתאם להתפתחות האישית שלכם ולתנאי הכלכלה המקומית והעולמית. אם אינכם מעוניינים לבחור בסוג אחד בלבד של הלוואה לטווח ארוך, ניתן לבחור ב"פיזור סיכונים", כלומר, לשלב בין כמה סוגי ההלוואות, כך תוכלו להיערך ליותר מתרחיש כלכלי אחד. תמהיל ההלוואה כפוף להוראת בנק ישראל בעניין, שהינן נכון למועד עריכת מדריך זה:

- לפחות שליש מההלוואה חייב להיות בריבית קבועה.
- שליש יכול להיות בריבית משתנה כל 5 שנים.
- לכל היותר שליש מההלוואה יכול להיות בריבית משתנה בתדירות גבוהה מ-5 שנים.

◆ הלוואת "גישור"

הלוואות אלו מיועדות למימון ביניים לתקופות קצרות, לתקופות של 4-1 שנים. ההלוואה יכולה לשמש כפתרון ביניים למשל אם רכשתם נכס וטרם מכרתם את הנכס הקיים שלכם או טרם קיבלתם את מלוא הסכום ממכירת הנכס הנוכחי שלכם. קיימות שתי אפשרויות תשלום בהלוואה הזו:

הלוואה הנפרעת בתשלום חד פעמי בסוף תקופה
ההלוואה תפרע לבנק בתשלום חד פעמי הכולל קרן, ריבית והפרשי הצמדה (אם ההלוואה צמודה) שנצברו עליהם, בתום תקופת ההלוואה.

◆ משכנתה במט"ח

ההלוואה תשולם בדולר ארה"ב או באירו ותיפרע במטבע בו היא שולמה. לקוחות שמסלול הלוואה זה מתאים להם מוזמנים לקבל פרטים לגבי משכנתה במט"ח מיועצי המשכנתאות בסניפים.

הריבית על יתרת ההלוואה תצורף לקרן כל חודש, החל מיום תחילת תקופת ההלוואה, ותחשב לקרן לצורך חישוב הריבית הבא.

הלוואה שהקרן והפרשי ההצמדה עליה נפרעים בתשלום חד פעמי קרן ההלוואה בצרוף הפרשי הצמדה על הקרן (אם ההלוואה צמודה) יפרעו לבנק בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה, ואילו הריבית בצרוף הפרשי הצמדה על הריבית תשולם לבנק בתשלומים חודשיים רצופים במשך כל תקופת ההלוואה.

המוצרים והשירותים הייחודיים שמחכים לכם בפועלים משכנתאות

◆ חופשת לידה מהמשכנתה*

לוקחים משכנתה? מתכננים להרחיב את המשפחה? זה הזמן ל"חופשת לידה" – תוכנית משכנתה המתאימה בדיוק לצרכים המשתנים שלכם במהלך חיי ההלוואה. חופשת לידה כשמה כן היא חופשה של 3 חודשים רצופים מתשלום המשכנתה, עם הולדת תינוק חדש למשפחה. לווים שבמהלך תקופת ההלוואה יולד להם בן או בת (במזל טוב) יוכלו לבקש בתוך 6 חודשים מיום הלידה דחייה של 3 חודשים רצופים מתשלומי המשכנתה ובסה"כ 3 דחיות במהלך כל תקופת ההלוואה (עד 9 חודשי דחייה). בתקופת הדחייה לא תשלמו את התשלומים החודשיים. הריבית בגין התשלומים הנדחים תתווסף ליתרת קרן ההלוואה הבלתי מסולקת. תקופת ההלוואה שנותרת תוארך בגין כל דחייה. התוכנית מיועדת לנוטלי הלוואה מכספי הבנק ללא מרכיב דחיית תשלומים.

◆ חודש חופש מהמשכנתה*

רוצים חופשה מהמשכנתה? תוכלו ליהנות מתוכנית "חודש חופש בשנה". בכל שנה תוכלו לבחור חודש אחד בו יידחה תשלום החזר המשכנתה. פתרון זה מתאים למשל לחודשים בהם חלים אירועים מיוחדים כמו יציאה לחופשה בחו"ל, אירועים משפחתיים, הוצאות על קייטנות, שיפוץ בית וכד'. בתקופת הדחייה לא ישולם התשלום החודשי. הריבית בגין התשלום הנדחה תתווסף ליתרת קרן ההלוואה הבלתי מסולקת. תקופת ההלוואה שנותרת תוארך בגין כל דחייה. מתאים לנוטלי הלוואה מכספי הבנק ללא מרכיב דחיית תשלומים.

* ההצטרפות מותנית בבדיקת הבנק ואישורו, והינה בהתאם לתנאי התוכנית. פרטים מלאים אודות התוכנית ותנאיה תוכלו לקבל מיועצי המשכנתאות של הבנק. * הבנק רשאי לשנות את תנאי התוכנית או להפסיקה בכל עת.

◆ משלים משכנתה

רוצים לקבל אישור מראש להלוואה לכל מטרה לצרכי שיפוץ הבית החדש ריהוט וכד'? משלים משכנתה – הלוואה לכל מטרה שלא למטרת עסק הניתנת בריבית משתנה, לא צמודה על בסיס הפריים לתקופה של 30-4 שנה, מיועדת ללקוחות אשר לוקחים משכנתה בבנק הפועלים לרכישת דירה. היתרון הוא שההלוואה מאושרת מראש במעמד אישור המשכנתה לרכישת הדירה, ותוכלו לקבלה עד שנה מיום האישור לפתיחת תיק ההלוואה, בכפוף לתשלום מלוא תמורת רכישת הדירה למוכר.



• אם לא נקבע בחוזה המכר מועד מסירה כאמור לעיל או במקרה בו תבקשו מועד אחר לתחילת הביטוח - והמועד המבוקש אינו מגדיל את הסיכון הבנקאי של הבנק - ייקבע המועד על פי הודעתכם בכתב.
• במקרה של בנייה עצמית, מועד תחילת ביטוח המבנה יהיה במועד סיום בניית הנכס.

חשוב לדעת -

הבנק אינו משמש כסוכן ביטוח ברכישת פוליסת ביטוח כלשהי, לרבות באמצעות פועלים משכנתאות סוכנות לביטוח, וכי התקשרותו של הלווה היא עם המבטח ועם סוכן הביטוח שבחר הלווה בלבד. כמו כן, הבנק אינו אחראי לתקפות פוליסות הביטוח, גם אם הבנק הינו המוטב בפוליסות וגם אם הבנק אישר את קבלתן לידיו וכי האחריות לכך מוטלת כולה על הלווה.

חיוב על פי הרשאה

לפני קבלת ההלוואה יהא עליכם להמציא לבנק מסמך החתום על ידי בנק מסחרי בו מתנהל חשבון העו"ש שלכם, המאשר כי הוא קיבל הוראה בלתי חוזרת מכם לכבד את חיובי הבנק שיוצגו מידי חודש במשך תקופת ההלוואה.

האמור לעיל מהווה תיאור כללי של שלבי הגשת בקשה וקבלת הלוואה לדיור. יובהר כי הבנק רשאי להוסיף דרישות ובדיקות לצורך מתן המשכנתה.

עמלות והוצאות

קבלת משכנתה כרוכה בתשלום עמלות והוצאות. לפניכם פירוט העמלות וההוצאות והמקרים בהם תתבקשו לשלמם:

◆ הוצאות שיש לשלם בגין יצירת הבטוחות

אגרות המשולמות למדינה

- תשלום אגרות לטאבו לפי תקנות המקרקעין (אגרות) תשל"ה (1974) בגין: הוצאת נסח טאבו, רישום משכנתה או רישום הערת אזהרה, על כל אחת מן החלקות בהן רשום הנכס.
- תשלום אגרות כמפורט בתקנות המשכון סדרי רישום ועיון) תשנ"ד (1994) בגין: רישום משכון, הנפקת דו"ח עיון.

שכ"ט הנוטריון

הלווה יישא בתשלום שכ"ט לנוטריון בגין עריכת יפוי כח נוטריוני בהתאם לשכר הקבוע בתקנות הנוטריונים (שכר שירותים) תשל"ט (1978).

שכ"ט שמאי

בהלוואה בה נדרשת שמאות ישלם הלווה ישירות לשמאי בגין עריכת השמאות. שכ"ט ששמאי מורשה על ידי הבנק יגבה מהלווה, לא יעלה על הסכום שסוכם בינו לבין הבנק, בהתאם לסוג ההלוואה, לגובהה ולסוג הנכס.

הוצאות אחרות

יתכן ולצורך קבלת הבטוחות לבנק ואישורים לגבי זכויות הלווה בנכס, יידרש הלווה לשלם לצד ג' הוצאות נוספות שאינן בידיעת הבנק.

◆ עמלה שיש לשלם לבנק לפני קבלת ההלוואה

עמלת בגין טיפול באשראי ובביטוחונות של

הלוואה לדיור ("דמי פתיחת תיק") בשיעור כמפורט בתעריפון הבנק.

אילו הוצאות ועמלות נדרשות במהלך חיי ההלוואה?

יתכן ותתבקשו לשלם עמלות והוצאות נוספות

בגין שירותים מיוחדים שינתנו על ידי הבנק ו/או בגין פעולות מיוחדות הנוגעות לתפעול וניהול ההלוואות והבטוחות או בגין טיפול בבקשות שונות שלכם. העמלות תהיינה לפי המפורט בתעריפון הבנק.

בנוסף לעמלות הנ"ל ישנם הוצאות נוספות

הקשורות ביצירת הבטוחות שעל הלווה לשאת במהלך חיי ההלוואה.

◆ ביטוחי חיים ומבנה

תשלומים שוטפים של דמי ביטוח (פרמיות) בגין פוליסת ביטוח חיים ופוליסת ביטוח מבנה.

ביטוח אגב משכנתה

בנוסף לבטוחות האחרות הנדרשות על ידי הבנק,

תתבקשו לערוך גם את הביטוחים הבאים:

• ביטוח חיים - בגובה סכום יתרת ההלוואה אשר נועד לסילוק יתרת ההלוואה במקרה של חו"ח פטירת אחד הלווים

• ביטוח מבנה - לגבי הנכס המשועבד לבנק הכולל

גם כיסוי בגין רעידת אדמה ונזקי צנרת אשר נועד

לסילוק יתרת ההלוואה במקרה של חו"ח נזק לנכס.

תוכלו לבחור לבצע את ביטוח החיים

וביטוח המבנה באמצעות מבטח חיצוני

או באמצעות סוכנות הביטוח, פועלים

משכנתאות סוכנות לביטוח 2005 בע"מ,

שהינה סוכנות לביטוח בבעלות מלאה של

הבנק, (להלן: "פועלים משכנתאות סוכנות

לביטוח") לפי בחירתכם.



חיים עם המשכנתה

לקחתם משכנתה, קניתם בית, ומה עכשיו? לפניכם מספר טיפים למצבים שונים שאתם עשויים לפגוש לאורך חיי המשכנתה. דברים שכדאי לדעת:

עברו כמה שנים ואתם רוצים לקנות דירה אחרת? גרירת משכנתה!
קיבלתם בעבר הלוואה מהבנק עבור רכישת בית ועכשיו אתם מעוניינים לרכוש בית אחר? אם הנכס החדש שרכשתם עונה על דרישות הבנק כנכס המוצע לשעבוד, אינכם חייבים לפרוע את המשכנתה.
תוכלו פשוט לבצע 'גרירת משכנתה' אל הבית החדש. תהליך הגרירה דומה לתהליך קבלת הלוואה בו נדרשת הבדיקה של הבנק, כפי שפורט לעיל. בסיום תהליך הגרירה יבצע הבנק שיעבוד של הנכס החדש שרכשתם, וישחרר את הנכס הקודם מהשעבוד הרשום.
הספקתם למכור את הבית הנוכחי שלכם, אבל עדיין לא רכשתם את הבית החדש? תוכלו לפנות לבנק ולהגיש בקשה לגרירת הלוואה. במקרה כזה תתבקשו לספק לבנק ערבות בנקאית לשלב הביניים עד לרכישת הבית החדש.

מהו מועד החיוב החודשי בו עליכם לשלם את המשכנתה?
יום התשלום בכל חודש בו יש לבצע את התשלום (להלן: "מועד הפירעון החודשי") יהיה אחיד לכל מרכיבי המשכנתה שניתנו על ידי הבנק. ביכולתכם לבחור את יום החיוב החודשי בהלוואות בשקלים חדשים כך שמועד הפירעון החודשי יהיה ב-1, ב-10 או ב-15 לחודש לפי מה שיוסכם ביניכם ובין הבנק.

רוצים לשנות מועד חיוב חודשי?
אחת לארבע שנים למשך ארבעה חודשים תוכלו לפנות אל הבנק בבקשה לשנות את מועד החיוב החודשי (למשל לעבור ממועד פרעון ב-1 לכל חודש ל-10 לכל חודש).
*על פי התנאים הקבועים בחוק הבנקאות (שרות ללקוח) התשמ"א-1981.

מועד התשלום הראשון ומועד תחילת תקופת ההלוואה
בהלוואות לדיור בשקלים חדשים - אם לא נקבע אחרת בהסכם ההלוואה שביניכם ובין הבנק לעניין דחיית תשלומים, יקבע מועד התשלום החודשי הראשון באופן הבא:

מועד הפירעון החודשי	מועד לקיחת ההלוואה בפועל	מועד תחילת תקופת ההלוואה	מועד התשלום הראשון בפועל
1 בחודש	1-15 לחודש 16-31 לחודש	1 בחודש לקיחת ההלוואה 1 בחודש הבא	1 בחודש הבא 1 בחודש שאחרי החודש הבא
10 בחודש	1-15 לחודש 16-31 לחודש	10 בחודש לקיחת ההלוואה 10 בחודש הבא	10 בחודש הבא 10 בחודש שאחרי החודש הבא
15 בחודש	1-15 לחודש 16-31 לחודש	15 בחודש לקיחת ההלוואה 15 בחודש הבא	15 בחודש הבא 15 בחודש שאחרי החודש הבא

פירעון מוקדם של המשכנתה

איך תפרעו משכנתה לפני המועד המתוכנן?

בידיכם סכום כסף המאפשר פירעון חלקי או מלא של המשכנתה עוד לפני סיומה?

הנה עוד בשורה טובה: הפירעון המוקדם אפשרי. עם זאת, בסוגי הלוואות מסוימים תשלמו עמלות פירעון מוקדם, וצריך לשקול תמיד את הכדאיות הכלכלית של הפירעון.

לפניכם סקירת עמלות הפירעון המוקדם:

פירעון מוקדם של הלוואה לדיור (למעט הלוואת זכאות מהמדינה) מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם - כמפורט בצו הבנקאות* (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב 2002 - (להלן: "הצו"), לפניכם פירוט עיקרי הדברים. שימו לב! הכדאיות אם לפרוע או שלא לפרוע פירעון מוקדם מלא או חלקי של המשכנתה שונה מלקוח ללקוח ומעת לעת, בהתאם למועד הפירעון, סוג הלוואה וכו'.



אז מהם רכיבי עמלת הפירעון המוקדם על פי צו הבנקאות?

נכון למועד עריכת תדריך זה העמלות אותן יש לשלם במצטבר, בכפוף לתנאי כל רכיב עמלה הן:

עמלה תפעולית

עמלה תפעולית הנגבית בסכום אחיד לכל סוגי הלוואות.

כיום עומד שיעור העמלה על 60 ₪.

במקרה של פירעון באמצעות האינטרנט תשולם עמלה תפעולית מופחתת.

עמלת מדד ממוצע

עמלה זו נגבית בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר הפירעון המוקדם מבוצע. בין ה-1 ל-15 לחודש וזאת בגין הפרשי הצמדה. אופן חישובה הוא הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

שימו לב! ניתן לחסוך את עמלת מדד ממוצע, אם הלוואה תיפרע לאחר ה-15 לחודש ועד לסוף החודש.

עמלת אי הודעה מוקדמת

שיעור העמלה הוא 0.1% מהסכום הנפרע.

שימו לב! ניתן לחסוך את עמלת הודעה מוקדמת, אם הלוואה ייתן לבנק הודעה מוקדמת בכתב, בת 10 ימים מראש (אולם לא יותר מ-45 ימים מראש), הכוללת תאריך וסכום הפירעון (להלן: "הודעה מוקדמת"). הודעה המוקדמת על כוונה לבצע פירעון מוקדם של הלוואה יש לתת בכתב, בסניף הבנק או במשלוח פקס או דואר.

שימו לב! אם הבנק ייתן ללקוח הלוואה חדשה לצורך הפירעון המוקדם, לא תיגבה עמלת אי מתן הודעה מוקדמת ביחס לסכום הלוואה החדשה שנתן.

* צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002 (כפי שיתוקן מעת לעת, ולרבות לפי כל צו אחר שיבוא במקומו).

עמלת הפרשי היוון (הפסד כלכלי)

נגבית במקרה בו, במועד הפירעון המוקדם, שיעור הריבית הממוצעת (הריבית האחרונה שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן מוכוונות, שניתנו על ידי הבנקים) נמוך משיעור הריבית החלה על הלוואה במועד הפירעון. כיום הריבית הממוצעת מפורסמת בדו"כ בכל 10 לחודש, ושינויה משפיע על גובה העמלה. חישוב העמלה מבוצע לפי כללי היוון ונוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים ופורסמה בצו.

בהלוואה בריבית קבועה: מחשבים את התשלומים העתידיים עד תום תקופת הלוואה. וכן, אחוז הריבית הממוצעת הינו זה המתאים ליתרת תקופת הלוואה. העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:

• התשלומים העתידיים שהלוואה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה.

• לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית הלוואה או הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה, הנמוכה מביניהן.

• בהלוואה בריבית משתנה: יראו לצורך חישוב העמלה את יתרת הקרן המשוערכת במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלוואה חפץ לפרוע. העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:

• התשלומים העתידיים שהלוואה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה.

• לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית הלוואה (כלומר הריבית שנקבעה בהתאם למנגנון לקביעת הריבית שנקבע

בחווה הלוואה, במועד השינוי האחרון) או הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה, או מועד שינוי הריבית האחרון, לפי העניין, הנמוכה מביניהן.

חשוב לדעת! בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו אחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית.

לתשומת לבכם

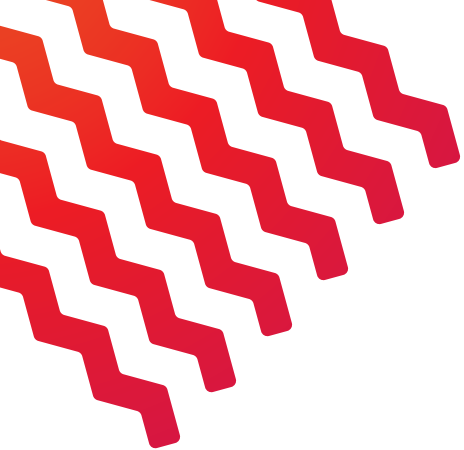
מידע נוסף ומורחב בנושא עמלות הפירעון המוקדם תוכלו למצוא באתר האינטרנט של הבנק.

מה עוד חשוב שתדעו?

הנכם רשאים לפרוע את יתרת הלוואה או חלקה לפני תום תקופת הלוואה, בתנאי שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של הלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת הלוואה בצרוף הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה מביניהם.

• לאחר ביצוע סילוק מוקדם חלקי, במועד הפירעון החודשי, תקוצר תקופת הלוואה, אך התשלום החודשי יישאר כשהיה, אלא אם כן תפנו ותבקשו מהבנק להקטין את התשלום החודשי כתוצאה מהפירעון החלקי.

• פירעון מוקדם של הלוואת זכאות מהמדינה שניתנה על פי תעודת זכאות של משרד השיכון והבינוי, אינו מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם כלשהי.



לפניכם טבלה שתסייע לכם להבין אילו רכיבי עמלת פירעון מוקדם יחולו בעת פירעון סוגי הלוואות לדיור שיקליות הניתנות היום בבנק, לפי הצו בנוסחו בעת עריכת מדריך זה:

רכיב עמלת פירעון מוקדם					
	תיפעולית	אי מתן הודעה מוקדמת 10 מים	הפרשי היוון (הפסד כלכלי)	מדד ממוצע	הפרשי שער
סוג ההלוואה: הלוואה שקלית, צמודת מדד מחירים לצרכן	ריבית קבועה	+	+	+	-
	ריבית משתנה - משכנתה 32	+	+	+	-
	ריבית משתנה לפי אג"ח צמוד למדד אג"ח חמש פלוס	+	+	+	-
	ריבית חצי קבועה	+	+	+	-
סוג ההלוואה: הלוואה שקלית, לא צמודה למדד	ריבית משתנה (לפי פריים)	+	+	-	-
	ריבית משתנה לפי אג"ח לא צמוד למדד אג"ח חמש	+	+	-	-
	ריבית קבועה	+	+	-	-

◆ עמלת פירעון מוקדם בהלוואת גישור

בעת פירעון הלוואת גישור צמודה למדד בריבית קבועה לא ישלם הלווה עמלת פירעון מוקדם כלל, ובתנאי שהפירעון יהיה בין היום ה-16 ליום האחרון של חודש הפירעון.

בעת פירעון הלוואת גישור לא צמודה בריבית קבועה הלווה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי, ויידרש לשלם עמלה תפעולית בסך 60 ₪ ועמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אלא אם כן ניתנה הודעה מוקדמת).

בעת פירעון הלוואת גישור לא צמודה בריבית פריים הלווה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי במקרה של פירעון במועד שינוי הריבית (בהלוואה זו מועד שינוי הריבית הינו מועד החיוב החודשי) ויידרש לשלם עמלה תפעולית בסך 60 ₪ ועמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אלא אם כן ניתנה הודעה מוקדמת).

סכום עמלת הפרשי היוון יופחת עקב צבירת ותק בהלוואה, במספר שלבים לאורך חיי ההלוואה, כדלהלן:

עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים
הלוואה משלימה לזכאים	-	10%	20%	30%	40%
הלוואה שאינה משלימה	-	-	-	20%	30%

חשוב לדעת! בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו אחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית.





דוגמאות לחישוב מרכיב ההפסד הכלכלי בעמלת פירעון מוקדם (לפני הפחתה בגין ותק ההלוואה)
להלן דוגמא לחישוב ההפסד הכלכלי לכל 100,000 ₪ יתרת קרן משוערכת, בהנחה שריבית ההלוואה הינה 5% הלוואות בריבית קבועה

הלוואה בריבית משתנה
(יתרת תקופת ההלוואה עד סיומה הינה 240 חודש)

חודשים שנותרו עד הפירעון הסופי	ריבית ממוצעת במועד הפירעון					
	4%	4.25%	4.50%	4.75%	5%	5.25%
30	1,272	952	633	316	0	(-314)
60	2,469	1,844	1,224	609	0	(-604)
120	4,761	3,542	2,342	1,161	0	(-1,143)
180	6,909	5,120	3,373	1,666	0	(-1,628)
240	8,907	6,576	4,316	2,125	0	(-2,061)

חודשים עד מועד שינוי הריבית	ריבית ממוצעת במועד הפירעון					
	4%	4.25%	4.50%	4.75%	5%	5.25%
10	809	606	404	202	0	(-201)
20	1,572	1,177	783	390	0	(-389)
30	2,290	1,712	1,138	567	0	(-564)
40	2,964	2,214	1,470	732	0	(-726)
50	3,595	2,683	1,779	885	0	(-877)
60	4,185	3,120	2,068	1,028	0	(-1,016)

סדרי פירעון

החזר חודשי של הלוואות לדיור בשקלים חדשים:
ההלוואה תפרע בתשלומים חודשיים, שווים ורצופים של קרן וריבית (בהלוואות הנושאות ריבית משתנה, התשלומים יהיו שווים רק במהלך התקופה בה הריבית זהה). סכום ההחזר החודשי הבסיסי יחושב על-פי נוסחת שפיצר לאחר שיקבעו סכום ההלוואה, מספר חודשי ההחזר ושיעור הריבית. בהלוואות הצמודות למדד, יתווספו לתשלומים גם הפרשי הצמדה.

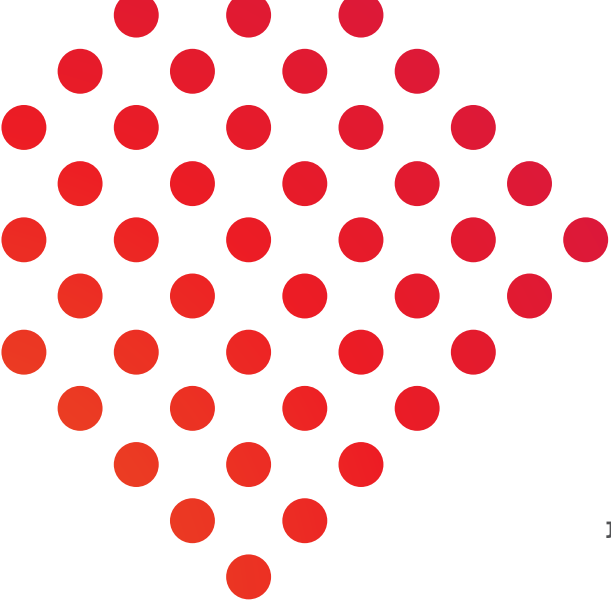
להלן טבלת עזר לחישוב החזר חודשי ראשון בהלוואה בשקלים חדשים בסכום קרן של 10,000 ₪ (ללא תוספת הפרשי הצמדה ו/או נתוני חיוב בגין נלווים, כגון ביטוח)

10000	5	8	10	12	15	18	20	22	25	28	30
2.00%	175.29 ₪	112.82 ₪	92.02 ₪	78.17 ₪	64.36 ₪	55.17 ₪	50.59 ₪	46.86 ₪	42.39 ₪	38.90 ₪	36.96 ₪
2.25%	176.39 ₪	113.93 ₪	93.14 ₪	79.31 ₪	65.51 ₪	56.35 ₪	51.78 ₪	48.06 ₪	43.62 ₪	40.14 ₪	38.23 ₪
2.50%	177.49 ₪	115.05 ₪	94.28 ₪	80.46 ₪	66.68 ₪	57.54 ₪	52.99 ₪	49.29 ₪	44.86 ₪	41.42 ₪	39.51 ₪
2.75%	178.59 ₪	116.17 ₪	95.42 ₪	81.62 ₪	67.87 ₪	58.75 ₪	54.22 ₪	50.53 ₪	46.13 ₪	42.71 ₪	40.83 ₪
3.00%	179.70 ₪	117.30 ₪	96.57 ₪	82.78 ₪	69.06 ₪	59.98 ₪	55.46 ₪	51.79 ₪	47.42 ₪	44.03 ₪	42.16 ₪
3.25%	180.82 ₪	118.44 ₪	97.73 ₪	83.96 ₪	70.27 ₪	61.22 ₪	56.72 ₪	53.07 ₪	48.73 ₪	45.37 ₪	43.52 ₪
3.50%	181.93 ₪	119.59 ₪	98.89 ₪	85.15 ₪	71.49 ₪	62.47 ₪	58.00 ₪	54.37 ₪	50.06 ₪	46.73 ₪	44.91 ₪
3.75%	183.05 ₪	120.74 ₪	100.07 ₪	86.35 ₪	72.73 ₪	63.74 ₪	59.29 ₪	55.69 ₪	51.42 ₪	48.12 ₪	46.31 ₪
4.00%	184.18 ₪	121.90 ₪	101.25 ₪	87.56 ₪	73.97 ₪	65.02 ₪	60.60 ₪	57.02 ₪	52.79 ₪	49.52 ₪	47.74 ₪
4.25%	185.31 ₪	123.07 ₪	102.44 ₪	88.78 ₪	75.23 ₪	66.32 ₪	61.93 ₪	58.37 ₪	54.18 ₪	50.95 ₪	49.20 ₪
4.50%	186.45 ₪	124.24 ₪	103.65 ₪	90.01 ₪	76.50 ₪	67.64 ₪	63.27 ₪	59.74 ₪	55.59 ₪	52.40 ₪	50.67 ₪
4.75%	187.58 ₪	125.42 ₪	104.85 ₪	91.25 ₪	77.79 ₪	68.96 ₪	64.62 ₪	61.13 ₪	57.01 ₪	53.87 ₪	52.17 ₪
5.00%	188.73 ₪	126.61 ₪	106.07 ₪	92.49 ₪	79.08 ₪	70.31 ₪	66.00 ₪	62.53 ₪	58.46 ₪	55.36 ₪	53.68 ₪
5.25%	189.87 ₪	127.80 ₪	107.30 ₪	93.75 ₪	80.39 ₪	71.66 ₪	67.39 ₪	63.95 ₪	59.93 ₪	56.87 ₪	55.22 ₪
5.50%	191.03 ₪	129.00 ₪	108.53 ₪	95.02 ₪	81.71 ₪	73.03 ₪	68.79 ₪	65.39 ₪	61.41 ₪	58.40 ₪	56.78 ₪
5.75%	192.18 ₪	130.21 ₪	109.78 ₪	96.30 ₪	83.04 ₪	74.42 ₪	70.21 ₪	66.84 ₪	62.91 ₪	59.95 ₪	58.36 ₪
6.00%	193.34 ₪	131.42 ₪	111.03 ₪	97.59 ₪	84.39 ₪	75.82 ₪	71.65 ₪	68.31 ₪	64.43 ₪	61.51 ₪	59.96 ₪
6.25%	194.51 ₪	132.64 ₪	112.29 ₪	98.89 ₪	85.75 ₪	77.23 ₪	73.09 ₪	69.79 ₪	65.97 ₪	63.10 ₪	61.57 ₪
6.50%	195.68 ₪	133.87 ₪	113.55 ₪	100.20 ₪	87.11 ₪	78.66 ₪	74.56 ₪	71.30 ₪	67.52 ₪	64.70 ₪	63.21 ₪
6.75%	196.85 ₪	135.10 ₪	114.83 ₪	101.51 ₪	88.49 ₪	80.10 ₪	76.04 ₪	72.81 ₪	69.09 ₪	66.32 ₪	64.86 ₪
7.00%	198.03 ₪	136.34 ₪	116.11 ₪	102.84 ₪	89.89 ₪	81.55 ₪	77.53 ₪	74.34 ₪	70.68 ₪	67.96 ₪	66.53 ₪
7.25%	199.21 ₪	137.59 ₪	117.41 ₪	104.18 ₪	91.29 ₪	83.02 ₪	79.04 ₪	75.89 ₪	72.28 ₪	69.62 ₪	68.22 ₪
7.50%	200.39 ₪	138.85 ₪	118.71 ₪	105.53 ₪	92.70 ₪	84.50 ₪	80.56 ₪	77.45 ₪	73.90 ₪	71.29 ₪	69.92 ₪
7.75%	201.58 ₪	140.11 ₪	120.02 ₪	106.88 ₪	94.13 ₪	85.99 ₪	82.10 ₪	79.03 ₪	75.53 ₪	72.97 ₪	71.64 ₪
8.00%	202.78 ₪	141.37 ₪	121.33 ₪	108.25 ₪	95.57 ₪	87.50 ₪	83.65 ₪	80.62 ₪	77.18 ₪	74.68 ₪	73.38 ₪

* קבלת הלוואה הינה בכפוף לאישור הבנק על פי תנאיו ונהליו, בכפוף לכך שיומצאו לבנק כל המסמכים והבטחונות הדרושים לו ובכפוף להוראות כל דין.

המידע במדריך זה נכון לנובמבר 2018

אין במידע שבמדריך המשכנתאות משום הצעה לאשראי. קבלת המשכנתה מותנית בהגשת בקשה ואישורה הפרטני על ידי הבנק. בכפוף להמצאת ביטחונות לשביעות רצונו. הבנק רשאי לשנות את תנאי השירותים וסוגי ההלוואות המוזכרים בחוברת זו או להפסיקם בכל עת. האמור בחוברת זו הינו הסבר חלקי בלבד. פרטים מלאים אודות השירות תקבלו אצל יועצי המשכנתאות בסניפי בנק הפועלים. אי עמידה בפירעון הלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.



אנחנו כאן בשבילך

משכנתה חדשה

לקבלת מידע כללי והגשת בקשה למשכנתה חדשה,
ניתן לפנות למוקד המשכנתאות בטלפון *2408

הבנקאים במוקד הטלפוני יפנו את בקשתכם אל אחד מיועצי המשכנתאות
אשר בסניפי בנק הפועלים להמשך התהליך.

**במקרים מסויימים אף ניתן לקבל אישור עקרוני באמצעות המוקד,
ללא צורך בהגעה לסניף.**

מוקד המשכנתאות פועל לשירותכם בימים א'-ה' בין השעות 8:00-19:00
ובימי ו' בין השעות 8:00-13:00.

משכנתה קיימת – שירות לקוחות

לאחר שביצעתם את הלוואתכם בפועלים משכנתאות,
אנו לרשותכם בכל שאלה בטלפון *2401.

מוקד השירות פועל לשירותכם בימים א'-ה' בין השעות 9:00-17:00
*השירות ניתן באמצעות סיסמא ל"פועלים בטלפון".

אתר האינטרנט

אתר האינטרנט שלנו www.bankhapoalim.co.il
מלווה אתכם לאורך כל הדרך לדירה משלכם.

באתר תוכלו להשאיר פרטים לתיאום פגישה.
האתר מכיל מידע על מסלולי המשכנתאות בבנק,
מחשבוני ועוד.

לאחר שביצעתם את הלוואתכם בפועלים משכנתאות,
תוכלו לקבל מידע ולבצע מגוון פעולות במשכנתה
באמצעות האתר.

*השירות ניתן באמצעות קוד משתמש וסיסמא ל"פועלים באינטרנט".