



# מדריך המשכנתאות



**מידע נוסף תוכלו לקבל:**

באתר הבנק [www.bankhapoalim.co.il/mashkanta](http://www.bankhapoalim.co.il/mashkanta)  
במוקד הטלפוני בטלפון \*2408, 03-6532408  
יועצי המשכנתאות בסניפים - פרוט הסניפים המייעצים  
באתר הבנק.

אי עמידה בפירעון ההלוואה עלולה לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל. קבלת הלוואה בכפוף לאישור הבנק ותנאיו. המידע במדריך נכון למרץ 2026 ועשוי להשתנות מעת לעת. האמור הינו מידע כללי. המושגים הבנקאיים והפרטים המלאים והמחייבים הינם כמפורט בחוזה ההלוואה.

לא רק פועלים, **יוזמים**.  בנק הפועלים

# מדריך המשכנתאות



## רכישת דירה, שיפוצה או בניית בית חדש מהווים מהלך משמעותי בחיים.

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.

## במדריך זה תמצאו את המידע הרלוונטי לקבלת המשכנתה.

הלוואה לדיור (משכנתה) לפי הוראות בנק ישראל בעניין היא הלוואה, שאינה למטרה עסקית, והיא מיועדת למימון אחת מהמטרות הבאות:

- 1 לרכישה או חכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוצה.
- 2 לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח.
- 3 הלוואה לכל מטרה - הלוואה במשכון דירת מגורים קיימת.
- 4 למיחזור הלוואה - הלוואה המיועדת למימון פירעון מוקדם (מלא או חלקי) של הלוואה כאמור בסעיפים 1 ו-2.

## מה במדריך?



## במדריך זה תוכלו למצוא מידע אודות תנאים לקבלת הלוואה, בנושאים הבאים:

- הצעדים בנטילת משכנתה והמסמכים השונים הנדרשים בתהליך
- הפניה למחשבון משכנתה מקוון
- מושגים שכדאי להכיר
- אז כמה כסף אתם (באמת) צריכים
- מגבלת סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס
- איזו משכנתה מתאימה לכם - פירוט מסלולי ההלוואה השונים
- חיובים עמלות והוצאות הקשורות בתהליך המשכנתה והפניה לתעריפון
- סדרי פירעון וקביעת מועד הפירעון - מועדי תשלום חודשיים
- ביטוחי חיים ונכס אגב המשכנתה
- פירעון מוקדם - עמלות הפרעון המוקדם

המושגים הבנקאיים והתנאים המלאים והמחייבים הינם כמפורט בחוזה ההלוואה לדיור.

# מלווים אתכם במספר צעדים

## הצעדים בנטילת משכנתה והמסמכים השונים הנדרשים בתהליך

### לקחת משכנתה כמו מקצוענים

בחלק זה מוצג בפניכם פירוט שלבי תהליך לקיחת המשכנתה. לצד מידע וכלים נוספים, נשמח לעמוד לצידכם ולסייע לכם בכל שלב בתהליך.

## 1 הגשת בקשה לאישור עקרוני למשכנתה

### תוקף תנאי האישור:

תנאי האישור שצוינו באישור העקרוני יהיו בתוקף ל-24 ימים ממועד האישור (לקוחות בנק הפועלים יהיו בתוקף ל-30 ימים).

אם קיבלתם אישור עקרוני אך לא המצאתם את המסמכים הנדרשים מכם לצורך אימות הנתונים במשך תקופה זו, תוכלו לקבל אישור עקרוני מעודכן, בו הבנק יהיה רשאי לשנות את תנאי האישור והריבית, לפי בחינתו באותה עת.

### הפניה למחשבון מקוון לחישוב סימולציות:

לרשותכם ולשימושכם מחשבון מקוון הקיים באתר הבנק בכתובת: <https://www.bankhapoalim.co.il/he/mortgage/mortgage-calculator#7176>

המחשבון יאפשר לכם לבצע סימולציות של תמהילים שונים של מסלולי ההלוואה השונים מהם מורכבת ההלוואה בטווחי זמן שונים. המחשבון יוכל לסייע לכם לאמוד את העלויות בהם תצטרכו לשאת בעתיד ואת השפעת שינויים בתמהיל (מבחינת מסלולי ההלוואה השונים ותקופת ההלוואה) על סכום ההחזר החודשי הראשון, על סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ועל סך הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה. המחשבון גם יציג את הריבית הכוללת החזויה בתמהילי ההלוואה השונים.

חשוב להבהיר, כי השימוש במחשבון מהווה כלי עזר בלבד לביצוע סימולציות, לצורך קבלת חישוב משוער בהתאם לנתונים שתקלידו אשר יכול לסייע לכם בקבלת החלטה. הסכומים המוצגים במחשבון הינם משוערים וחלקם מבוססים על תחזיות הריבית

פשוט להגיש בקשה לאישור עקרוני, בכל אחת מהדרכים הבאות:

• בדיגיטל בכל עת ומכל מקום.

• לכניסה לתהליך יש לסרוק את קוד ה QR:



• במוקד הטלפוני בטלפון 2408 \* או 03-6532408

• אצל יועצי המשכנתאות שלנו בסניפים השונים.

הגשת הבקשה הינה ללא התחייבות מצדכם. בזמן הגשת בקשת ההלוואה תתבקשו למלא פרטים נדרשים על ידי הבנק, כגון: מטרת ההלוואה (למשל, רכישה או בנייה עצמית), הסכום המבוקש, תקופת ההלוואה המבוקשת, פרטים הנוגעים לנכס שבגיננו מבוקשת ההלוואה, פרטים אישיים וכד'. האישור העקרוני יינתן על סמך הצהרותיכם. בשלב זה אינכם נדרשים להמציא מסמכים שהמצאתם מטילה עליכם עלויות.

החלטת הבנק אם לאשר את בקשתכם מבוססת, בשלב זה, על הצהרתכם והפרטים שמסרתם וכפופה לבדיקתם על ידי הבנק. אישור הבקשה יהיה עקרוני בלבד ותנאיו מותנים 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. בנוסף יש מקרים שידרשו גם ערבים.

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

בשלב זה לאחר שקיבלתם אישור עקרוני להלוואה תתבקשו להמציא מסמכים לצורך בדיקת ההצהרות והפרטים שמסרתם לבנק במסגרת הבקשה לאישור עקרוני, וביניהם המסמכים הבאים:

- תעודות זהות + ספח פרטים אישיים של הלווים והערבים (אם נדרשים).
- אישורי הכנסה של הלווים והערבים (אם נדרשים) לווה או ערב שהוא שכיר – תלושי שכר של 3 חודשים אחרונים.
- לווה או ערב שהוא שכיר בעל חברה – תלושי שכר 4 חודשים אחרונים, טופס 106, אישור רו"ח בנוסח המקובל לשנת המס הקודמת ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת. לווה או ערב שהוא עצמאי – אישור רו"ח בנוסח המקובל לשנת המס הקודמת. ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת.
- תדפיסי עו"ש מקוריים משלושת החודשים האחרונים, מכל חשבונות העו"ש של הלווים, והערבים אם יש.
- תדפיסי יתרות הלוואות קיימות (אם ישנן).
- חוזה רכישה - חוזה מלא ומקורי או העתק או צילום של החוזה המקורי מאושר כמתאים למקור ע"י עו"ד.
- הצהרה לרשות המיסים על העסקה במקרקעין (מש"ח).
- נסח טאבו – אם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), יש להמציא נסח רישום מלא ועדכני. ניתן להוציא נסח טאבו באופן מקוון.
- אישור זכויות עדכני - אם הנכס רשום ב"רשות מקרקעי ישראל" ("רמ"י") יש להמציא מטעמה אישור זכויות עדכני ומקורי. אם הנכס רשום גם אצל גורם משכן מטעמה (החברה קבלנית שבנתה את הבניין או גורם אחר שמנהל את ספרי המשתכנים לפי אישור רמ"י) יש להמציא הודעה על רישום זכויות מרמ"י 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. ראו הרחבה בנושא הלוואת זכאות (מוכוונות) בהמשך.
  - היתר ותוכניות בנייה - אם הנכם מבקשים הלוואה למימון בנייה עצמית, הרחבת דירה או שיפוץ תתבקשו להמציא תוכנית בנייה מאושרת כחוק והיתר בנייה תקף, וטופס תכנון בניה.
  - תצהיר חתום בפני עו"ד לגבי השאלה אם מדובר בדירה יחידה/חליפית/השקעה - במקרים של רכישת מגרש או בניה עצמית, שיפוץ והרחבה ורכישת זכויות אגב גירושין בהם אין דיווח לרשות המיסים וככל שידרש על ידי הבנק.
  - 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. הפניה לביצוע שמאות תימסר לכם יחד עם האישור העקרוני.
  - תשומת לבכם כי בנוסף תתבקשו להמציא בטחונות ומסמכים נוספים לפי מהות העסקה ו/או מטרת הלוואה ו/או הזכויות המשפטיות וכיוב'.
- מידע נוסף אודות המסמכים שידרשו מכם תוכלו למצוא באישור העקרוני, לרבות לגבי המסמכים הרלוונטיים לסוג העסקה שבגינה הוגשה בקשת הלוואה והביטחונות הנדרשים לה.**

### 3 פתיחת תיק הלוואה

בחירת המסמכים ואישורם לפתיחת תיק - בשלב פתיחת התיק, יועץ המשכנתאות של הבנק יפרט בפניכם את המשך התהליך, ובין היתר, מהם המסמכים הנוספים והביטחונות (לדוגמה: ביטוח חיים ונכס, רישום שיעבוד וכד') הנדרשים לקבלת הלוואה וימסור לכם דף ובו ההתחייבויות והביטחונות הדרושים לבנק לצורך מתן הלוואה. הביטחונות הנדרשים לבנק לרבות לצורך שיעבוד הנכס ומתן הלוואה יקבעו לפי הזכויות בנכס, מקום רישומן, מטרת הלוואה ופרמטרים נוספים שיקבעו על ידי הבנק בהתייחס לנכס הספציפי המוצע לשיעבוד וסוג העסקה.

### 4 חותמים על מסמכי המשכנתה והמצאת הבטחונות

- בשלב זה תתבקשו לחתום על מסמכי המשכנתה (אם נדרשו ערבים להלוואה גם הם יחתמו על המסמכים). לצורך קבלת הלוואה עליכם להשלים את המצאת הבטחונות:
- ביטוחים אגב משכנתה (ראו פירוט בנושא בהמשך).
  - רישום שיעבודים וקבלת בטחונות לפי סוג העסקה והזכויות בנכס.
  - מסמכים נוספים כפי שיתבקשו.

### 5 מקבלים את המשכנתה

- התיק ייבדק על ידי הבנק ולאחר בדיקתו אם לא תהיה מניעה לכך, תוכלו לקבל את כספי המשכנתה.
- במועד התשלום הראשון תחויבו בעמלת טיפול בבקשה בסכום המצוין בתעריפון הבנק. נכון למועד מדריך זה העמלה בסך 360 ש"ח. שימו לב - סכום העמלה יתווסף לסכום ההחזר החודשי הראשון".
- "בשעה טובה, סיימתם את התהליך".



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

## 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 ("רמ"י"), חברה קבלנית או גורם משכן אחר המפרט את הזכויות הרשומות לגבי מקרקעין מסוימים, כגון: פרטי הנכס, בעלי זכות בנכס, שעבודים, 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 רמ"י - "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 (טאבו) והמעיד על זכויות הנוגעות לחלקה או לתת חלקה מסוימת. מטרת המסמך להראות למי שייכות הזכויות בנכס עבורו מבקשים משכנתה ולבדוק האם קיימים שעבודים, 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 ראו הרחבה בהמשך בפרק הביטוחים.

## רישום הערת אזהרה לטובת הבנק

הערת אזהרה נרשמת בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) והיא מעידה על התחייבות המוכר כלפי הבנק של הלוואה 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 תירשם 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 כערוכה להלוואה, נוצר בהסכם משכון ונרשם, אצל רשם המשכונות.



# 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:

- מיסים הקשורים בעסקת המקרקעין (מס רכישה, היטל השבחה וכיו"ב).
- 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?

חישובתם 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.

# 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, והלוואה מתחייב למכור אותה בפרקי הזמן הנדרשים עלפי 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%  
ניתן לקבל 70% מימון להלוואה לכל מטרה, ובלבד שהסכום מעל 50% מימון ועד 70% מימון לא יעלה על 200,000 ש"ח.

המידע הנ"ל כפוף לכל דין ולשינויים שעשויים לחול בהוראת הפיקוח על הבנקים. מומלץ להתעדכן 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 במגוון מסלולי ההלוואות.

קיימים מספר מסלולי משכנתה. כפי שיפורט כאן, חלקם צמודים למדד המחירים לצרכן וחלקם לא צמודים כלל, חלקם בריבית קבועה וחלקם בריבית משתנה. לכל מסלול מאפיינים משלו, כפי שיפורט להלן. כדאי לבחור את מסלול ההלוואה שמתאים לכם לפי צרכיכם. כמו כן ניתן לשלב בין מספר מסלולי הלוואה, בכפוף להוראות בנק ישראל בעניין.

בפרק זה נפרט בקצרה אודות מסלולי ההלוואה השונים. תשומת לבכם כי המושגים הבנקאיים המלאים והתנאים המלאים והמחייבים הינם כמפורט בהסכם ההלוואה של כל לקוח (ככל שייחתם).

## **להלן סקירה תמציתית של מסלולי הלוואות לדיור המושגים הבנקאיים והפרטים המלאים והמחייבים הינם כמפורט בחוזה ההלוואה:**

**הלוואה משתנה צמודה, כל 3 או 5 או 10 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי - ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודה:**

כל אחד מהמסלולים הנ"ל - מסלול הלוואה משתנה צמודה כל 3 שנים או הלוואה משתנה צמודה כל 5 שנים או הלוואה משתנה צמודה כל 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודה, יקרא להלן "מסלול" או "המסלול". ככל שתבחרו יותר ממסלול אחד מאלה, יחול האמור להלן לגבי כל אחד מהמסלולים הנבחרים בהתאמה.

**תקופת ההלוואה:**

- במסלול הלוואה משתנה צמודה כל 3 שנים - ההלוואה לתקופה של 6 עד 30 שנים.
- במסלול הלוואה משתנה צמודה כל 5 שנים - ההלוואה לתקופה של 10 עד 30 שנים.
- במסלול הלוואה משתנה צמודה כל 10 שנים - ההלוואה לתקופה של 20 עד 30 שנים.

הריבית במסלול הנבחר משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודות מדד, כמפורט להלן.

בהלוואה הצמודה למדד, גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

**שיעור הריבית ומנגנוני קביעתה:**

הריבית תשתנה לאורך תקופת ההלוואה בהתאם למסלול הנבחר (להלן: "מועד שינוי הריבית"): במסלול הלוואה משתנה צמודה כל 3 שנים - הריבית תשתנה בכל 36 חודשים.

במסלול הלוואה משתנה צמודה כל 5 שנים - הריבית תשתנה בכל 60 חודשים.

במסלול הלוואה משתנה צמודה כל 10 שנים - הריבית תשתנה בכל 120 חודשים.

הריבית תשתנה במועד שינוי הריבית לפי המנגנון המתואר להלן.

במסלול הנבחר ריבית הבסיס מחושבת על פי תשואות אג"ח צמודות מדד, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע.

**א. פירוט לגבי מסלולי הלוואות הניתנות מכספי בנק שלא לפי תעודת זכאות**

**הלוואות בשקלים חדשים צמודות מדד**

בהלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן, גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי. כאשר מדובר בהלוואות צמודות מדד חשוב להכיר את המושגים הבאים לגבי תנאי ההצמדה:

**"המדד היסודי"** הינו המדד הידוע בעת ביצוע

ההלוואה. עם זאת, במקרים בהם התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטנה או גדולה מחודש, מדד הבסיס ייקבע על ידי תיקון המדד הידוע, בהתאמה להוראות הפיקוח על הבנקים.

**"המדד החדש"** פירושו המדד שפורסם לאחרונה

לפני הגיע מועד הפירעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית כאמור בחוזה ההלוואה (ככל שייחתם).

ישנן מספר הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן הניתנות ע"י הבנק:

**הלוואה קבועה צמודה - ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי:**

הלוואה לתקופה של 4 עד 30 שנים.

הריבית במסלול זה קבועה וקיימת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולכן ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

**שיעור הריבית ומנגנוני קביעתה:** שיעור הריבית

שיקבע באישור העקרוני יחול אם מסלול ההלוואה יבוצע במלואו במהלך תקופת האישור העקרוני.

במקרה בו ההלוואה מבוצעת בחלקים, הריבית לגבי כל אחד מהחלקים הנוספים של ההלוואה, תקבע על פי מנגנון לקביעת ריבית בחלקים, כמפורט באישור העקרוני ובחוזה ההלוואה.

**שיעור ריבית הבסיס (אליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע) יקבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית כמפורט לעיל בהתאם למסלול הנבחר, על פי התשואה הריאלית באחוזים הנגזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שהתפרסם שני ימי עסקים לפני תחילת תקופת הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג ממוצע" קלנדרי בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון (בשנים)" הרלבנטית בהתאם לתקופת שינוי הריבית במסלול הנבחר (במסלול משתנה צמודה כל 3 שנים יש לאתר את המידע בעמודת "תקופה לפדיון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משתנה צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביחס ל- 5 שנים; ובמסלול משתנה צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים).**

שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ – תשואות לפידיון" < "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס".

#### **הלוואות בשקלים חדשים שאינן צמודות מדד הלוואה קבועה לא צמודה - ריבית קבועה לא צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי:**

הלוואה לתקופה של 4 עד 30 שנים.  
הריבית במסלול זה קבועה לאורך חיי ההלוואה ואין הצמדה, ההחזר החודשי המבוסס על הריבית שנקבעה ביחס לכל חלק בהלוואה, לא ישתנה במשך כל תקופת ההלוואה.

**שיעור הריבית ומנגנוני קביעתה:** שיעור הריבית שיקבע באישור העקרוני יחול אם מסלול ההלוואה יבוצע במלואו במהלך תוקף האישור העקרוני. במקרה בו ההלוואה מבוצעת בחלקים, הריבית לגבי כל אחד מהחלקים הנוספים של ההלוואה, תקבע על פי מנגנון לקביעת ריבית בחלקים, כמפורט באישור העקרוני ובחזוה ההלוואה.

#### **הלוואה משתנה פריים - ריבית משתנה על בסיס פריים:**

הלוואה לתקופה של 4 עד 30 שנים  
הריבית במסלול זה עשויה להשתנות לאורך תקופת ההלוואה, בתדירות של אחת לחודש, כמפורט להלן.  
**שיעור הריבית ומנגנוני קביעתה:** במועד תחילת תקופת ההלוואה ביחס למסלול זה, במועד ביצוע

מסלול זה, ובכל מועד פירעון חודשי החל לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה במסלול זה, תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החודשי הבא אחריו, לפי המנגנון. בכל מועד קביעת ריבית, תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החודשי הבא לפי ריבית בנק ישראל (שיעור הריבית, כפי שיהיה מעת לעת, בה בנק ישראל מלווה כספים לתאגידים הבנקאים או לווה מהם כספים הנקבעת על ידי בנק ישראל ומפורסמת על ידו, בתוספת 1.5%).

במסלול הלוואה זה, מנגנון קביעת הריבית הינו ריבית הפריים (כאמור לעיל) בתוספת/ גריעה של ריבית בשיעור קבוע, כמפורט בחזוה ההלוואה.

#### **הלוואה משתנה לא צמודה, כל 3 או 5 או 10 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי - ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי ישראל שיקלית שאינה צמודה:**

כל אחד מהמסלולים הנ"ל - מסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 שנים או הלוואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים או הלוואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי ישראל שקלית שאינה צמודה, יקרא להלן "מסלול" או "המסלול". ככל שתבחרו יותר ממסלול אחד מאלה, יחול האמור להלן לגבי כל אחד מהמסלולים הנבחרים בהתאמה.

#### **תקופת ההלוואה:**

- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 שנים - ההלוואה לתקופה של 6 עד 30 שנים.
- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים - ההלוואה לתקופה של 10 עד 30 שנים.
- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים - ההלוואה לתקופה של 20 עד 30 שנים.

הריבית במסלול הנבחר משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלתי ישראל שקלית לא צמודות.

#### **שיעור הריבית ומנגנוני קביעתה:**

הריבית תשתנה לאורך תקופת ההלוואה בהתאם למסלול ההלוואה הנבחר (להלן: "מועד שינוי הריבית"):

- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 שנים - הריבית תשתנה בכל 36 חודשים.
- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים - הריבית תשתנה בכל 60 חודשים.
- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים - הריבית תשתנה בכל 120 חודשים.
- הריבית תשתנה במועד שינוי הריבית, לפי המנגנון המתואר להלן.

הלוואה לתקופה של 4.5 עד 30 שנים. הריבית במסלול זה משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלת ישראל שקלית לא צמודות.

### **שיעור הריבית ומנגנוני קביעתה:**

הריבית תשתנה לאורך תקופת ההלוואה בכל 18 חודשים (להלן: "מועד שינוי הריבית"), לפי המנגנון המתואר להלן.

במסלול זה הריבית הבסיס מחושבת על פי תשואות אג"ח ממשלת ישראל לא צמודות מדד כמוסבר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע.

### **שיעור הריבית (אליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע)**

**יקבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית (כל 18 חודשים)**, על פי התשואה הנומינלית באחוזים המבוססת על מודל נלסון-סיגל על בסיס עקום אפס הנאמד בשיטה הא-פרמטרית של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא הצמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שהתפרסם שני ימי עסקים לפני תחילת תקופת הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג ממוצע" קלנדרי בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון (בחודשים)" של 18 חודשים.

שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ – תשואות לפדיון" < נתוני התשואות הנומינליות והריאליות המחושבות על בסיס מודל – נתוני התשואות המשמשים כתחזיות הנדרשות לצורך חישוב "הריבית הכוללת החזויה" הקבועה בהוראת נב"ת 451."

במסלול הנבחר ריבית הבסיס מחושבת על פי תשואות אג"ח ממשלת ישראל לא צמודות מדד כמוסבר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע. **שיעור ריבית הבסיס (אליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע) יקבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית כמפורט לעיל בהתאם למסלול הנבחר**, על פי התשואה הנומינלית באחוזים הנגזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב שהתפרסם שני ימי עסקים לפני תחילת תקופת הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג ממוצע" קלנדרי בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון (בשנים)" הרלבנטית בהתאם לתקופת שינוי הריבית במסלול הנבחר (במסלול משתנה לא צמודה כל 3 שנים יש לאתר את המידע בעמודת "תקופה לפדיון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משתנה לא צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביחס ל- 5 שנים; ובמסלול משתנה לא צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים).

שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ – תשואות לפדיון" < "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס".

**הלוואה משתנה לא צמודה, כל 18 חודשים, על בסיס אג"ח ממשלתי – ריבית משתנה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שיקלית שאינה צמודה:**



## ב. הלוואת זכאות לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון (הלוואה מוכוונת):

הלוואה זו ניתנת על ידי הבנק, מכספי הבנק או מכספי המדינה, לזכאי משרד הבינוי והשיכון בתנאים (סכום הלוואה, משך תקופת החזר, שיעור הריבית ותנאי ההצמדה למדד המחירים לצרכן) שנקבעו על-ידי הממשלה, ובכפוף לתעודת הזכאות האישית של הזכאי, שהופקה לטובתו על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להוראות ולתנאים שתקבע הממשלה מעת לעת.

אם אין בידיכם תעודת זכאות, אתם יכולים להגיש בקשה לקבלתה באמצעות הבנק. יובהר, כי למשרד הבינוי והשיכון הסמכות להחליט בעניין.

הלוואת זכאות ניתנת במסלול הלוואה קבועה צמודה (במסגרת הלוואות הסיוע מכספי המדינה – רפורמת הזכאים) - הריבית תקבע לפי תנאי המדינה במועד מתן הלוואה. שיעור הריבית שיחול יקבע במועד ביצוע הלוואה, ככל שזו תבוצע, ולא תשתנה במשך כל תקופת הלוואה.

הריבית בהלוואה זו הינה הריבית הממוצעת האחרונה הידועה במועד מתן האישור העקרוני להלוואה או הידוע לפני מועד ביצוע הלוואה או כל חלק ממנה בגין אשראי שניתן לציבור לשם רכישת דירת מגורים, במגזר הצמוד למדד בריבית קבועה, על פי תקופת הפירעון.

לצורך הגשת הבקשה, יש להמציא לבנק, מסמכים שונים לפי העניין, מידע נוסף בעניין מפורט באתר הבנק:

[www.bankhapoalim.co.il/mashkanta](http://www.bankhapoalim.co.il/mashkanta)

ובאתר משרד הבינוי והשיכון שכתובתו:

[https://www.gov.il/he/departments/topics/mortgage\\_subject/govil-landing-page](https://www.gov.il/he/departments/topics/mortgage_subject/govil-landing-page)

האמור לעיל הינו הסבר כללי ותמציתי אודות מסלולי הלוואה. המושגים והמידע המלא והמפורט יופיע בחוזה הלוואה שלכם (ככל שייחתם עמכם) לפי מסלולי הלוואה שבחרתם.

## המוצרים והשירותים הייחודיים

### שמחכים לכם בפועלים משכנתאות

#### 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 הלוואה, בכפוף לתשלום מלוא תמורת רכישת הדירה למוכר.

#### חודש חופש מהמשכנתה\*

רוצים חופשה מהמשכנתה? תוכלו ליהנות מתוכנית "חודש חופש בשנה". אחת לשנה קלנדרית תוכלו לבחור חודש אחד בו ידחה 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. התשלום בגין אותו חודש ידחה לסוף תקופת הלוואה ויצטרף אל יתרת הלוואה. הריבית בגין התשלום הנדחה תתווסף ליתרת קרן הלוואה הבלתי מסולקת והריבית תחושב ביחס ליתרה החדשה. תקופת הלוואה שנתרה תוארך בגין כל דחייה. מתאים לנוטלי הלוואה מכספי הבנק ללא מרכיב דחיית תשלומים.

\* בתכנית חודש חופש תוכלו לבחור חודש אחד בשנה בו לא תשלמו את התשלום החודשי של המשכנתה. בגין כל חודש דחייה, הריבית עבור אותו החודש תצטרף ליתרת הלוואה ותחושב ביחס ליתרה החדשה וההלוואה תוארך בחודש ותיפרס מחדש - דבר שיעלה את התשלום הכולל של המשכנתה לבנק. התכנית מיועדת לנוטלי הלוואה מכספי בנק בלבד. במקרה של פיגורים בתשלום הלוואה לא ניתן לבקש "חודש חופש". הכול כמפורט ובכפוף לתנאי התוכנית שבחוזה הלוואה ולאישור הבנק.

\* אי עמידה בפירעון הלוואה עלולה לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.

# חיובים, עמלות והוצאות

קבלת משכנתה כרוכה בתשלום עמלות והוצאות. לפניכם פירוט כללי של העמלות וההוצאות והמקרים בהם תתבקשו לשלם:

## עמלה שיש לשלם לבנק לפני קבלת ההלוואה

### עמלת טיפול בבקשה להלוואה לדיור

בשיעור כמפורט בתעריפון הבנק בכתובת: <https://www.bankhapoalim.co.il/he/fee-list>  
החל מ־פברואר 2025 עמלה זו בסך 360 ש"ח.

### אילו הוצאות ועמלות נדרשות במהלך חיי ההלוואה?

### יתכן שתתבקשו לשלם עמלות והוצאות נוספות

בגין שירותים מיוחדים שיינתנו 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 אגב המשכנתה

תשלומים שוטפים של דמי ביטוח (פרמיות) אשר ישולמו לגוף המבטח שתבחרו בגין פוליסת ביטוח חיים ופוליסת ביטוח מבנה.

## הוצאות שיש לשלם בגין יצירת הבטוחות

תשלום אגרות לטאבו לפי תקנות המקרקעין (אגרות), התשנ"ד-1994, בגין: הוצאת נסח טאבו, רישום משכנתה או רישום הערת אזהרה (לפי העניין), על כל אחת מן החלקות בהן רשום הנכס (ככל שהנכס רשום בטאבו על יותר מחלקה אחת).

**תשלום אגרות לרשם המשכונות** כמפורט בתקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשנ"ד-1994, בגין: רישום משכון, הנפקת דו"ח עיון.

**שכ"ט הנוטריון** - הלווה יישא בתשלום שכ"ט לנוטריון בגין עריכת ייפוי כח נוטריוני בהתאם לשכר הקבוע בתקנות הנוטריונים (שכר שירותים), התשל"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 שלצורך קבלת הבטוחות לבנק ואישורים לגבי זכויות הלווה בנכס, יידרש הלווה לשלם לצד ג' הוצאות נוספות שאינן בידיעת הבנק, כגון תשלום לחברה משכנת ו/או הפקת אישורים אחרים, הכל בהתאם לעסקה הספציפית והבטחונות הרלוונטים לה, ולזכות המשועבדת.

## ביטוח חיים וביטוח מבנה אגב המשכנתה

ביטוח החיים מכסה את מלוא יתרת ההלוואה לרבות ריבית פיגורים אשר נצברה על ההלוואה ויתרה שנוצרה בין מועד הפטירה ועד למועד סילוק ההלוואה באמצעות התשלום על פי הפוליסה. ללא כן, ביטוח כאמור יגרום לביטוח חלקי (תת ביטוח) ולא יכסה את מלוא הסכומים שיוותרו לפירעון.

### ביטוח מבנה: עליכם לבטח למשך כל תקופת

ההלוואה את הנכס המשועבד לבנק בביטוח מבנה, המיועד לפרוע את ההלוואה במקרה של אירוע נזק לנכס. על הפוליסה לכלול כיסוי בגין רעידת אדמה וכיסוי בגין נזקי צנרת. פוליסת ביטוח מבנה יש להמציא לבנק כל שנה עם סיום תקופת הפוליסה הקיימת.

כבטוחה לקבלת ההלוואה עליכם לבטח את עצמכם בביטוח חיים ולבטח את הנכס בביטוח נכס מבנה, כאשר הבנק יהיה המוטב הבלתי חוזר לקבלת תגמולי הביטוח.

לפניכם הסבר אודות הביטוחים שתתבקשו להמציא:

### ביטוח חיים משכנתה ("ריסק"):

להבטחת ההלוואה עליכם לבטח עצמכם בביטוח חיים בגובה יתרת סכום ההלוואה, לכל תקופת ההלוואה, אשר נועד לסילוק יתרת ההלוואה במקרה של חו"ח פטירת הלווה.

אנו ממליצים לכם לוודא עם המבטח כי פוליסת

**על הפוליסות לכלול את התחייבות המבטח להודיע לבנק בכתב 30 יום מראש במקרה של ביטול הפוליסה.**

**שימו לב - תוכלו לבחור לבצע את ביטוח החיים וביטוח המבנה באמצעות מבטח חיצוני או באמצעות סוכנות הביטוח, פועלים משכנתאות סוכנות לביטוח 2005 בע"מ (להלן: "פועלים משכנתאות סוכנות לביטוח"), שהינה סוכנות לביטוח בבעלות מלאה של הבנק או לשלב בין המבטחים הנ"ל, והכל לפי בחירתכם. פטורים מיוחדים מחובת הביטוח:**

- 1) הלווה אינו חייב בביטוחי מבנה וחיים, במקרה בו סך ההלוואות אשר פירעונו מובטח, בין היתר, על ידי שיעבוד הנכס, אינו עולה על 30,000 ₪, או שיתרתן אינה עולה על 30,000 ₪.
- 2) הלווה אינו חייב בביטוחי מבנה וחיים, אם כל ההלוואה הינה מענק הניתן מכספי המדינה לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון אך חייב לבטח את חייו להבטחת יתר מסלולי ההלוואה, ככל שיש כאלו, כפוף לפטור האמור בסעיף 1 לעיל).
- 3) הלווה אינו חייב בביטוח מבנה, אם וכאשר ההלוואה או יתרתה (קרן, הפרשי הצמדה, ריבית ונלווים כפי שיפורטו בהסכם עם הלווה) נמוכה מערך הקרקע לבדה (ללא הבנוי עליה).

#### **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 לידי וכי האחריות לכך מוטלת כולה על הלווה.

תוכלו לבטח את הנכס בגובה יתרת ההלוואה המשוערכת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס, ובתוספת עד 20% מיתרת ההלוואה. שימו לב, כי ביטוח כאמור לעיל יגרום לביטוח חלקי (תת ביטוח) ויפחית את הפיצוי שישולם על ידי חברת הביטוח, אם בכלל, במקרה של אירוע נזק המכוסה על ידי הפוליסה.

#### **במקרה של רכישת דירת מגורים "יד ראשונה" (מקבל, יזם וכד') - עליכם להמציא את פוליסת ביטוח המבנה לא יאוחר מהמועד בו התחייב המוכר למסור לכם את הדירה, או מהמועד בו הדירה נמסרה לכם בפועל, לפי המוקדם מבניהם.**

אם בחוזה המכירה לא נקבע מועד כנ"ל ו/או אם נקבע מועד אך תבקשו מהבנק לקבוע מועד אחר (לדוגמא אם מסירת הדירה מתעכבת) הבנק יענה לבקשתכם אם אין בה כדי להגדיל את הסיכון לבנק.

**בעת ביצוע הלוואה לבניה עצמית - עליכם להודיע לבנק לגבי מועד גמר הבניה המשוער אשר בו הוא ימציא לבנק פוליסת ביטוח מבנה. אם הלווה לא יפנה לבנק בעניין זה ייקבע המועד להמצאת פוליסת ביטוח מבנה 12 חודש ממועד קבלת היתר בניה. בכל מקרה אחר - ביטוח המבנה יימסר לבנק במועד מתן ההלוואה.**

לשם כך תתבקשו להמציא לבנק פוליסות ביטוח חיים ומבנה תקפות החל ממועד מתן ההלוואה למעט במקרה של רכישת דירה "יד ראשונה" ושעבודה או בביצוע הלוואה לבניה עצמית בהם תצטרכו להמציא את פוליסת ביטוח מבנה במועד המפורט לעיל) ועד לסילוקה בפועל, בהן ייקבע הבנק באופן בלתי חוזר כמוטב לקבלת תגמולי הביטוח, והכוללות תנאים הדרושים להבטחת זכויות הבנק.



# סדרי פירעון וקביעת מועד הפירעון

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

## קביעת מועד הפירעון החוזי של ההלוואה:

### 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.

## מועד התשלום הראשון ומועד תחילת תקופת ההלוואה:

בהלוואות לדיור בשקלים חדשים - אם לא נקבע אחרת בחוזה 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

## רוצים לשנות מועד חיוב חודשי?

אחת לארבע שנים בין החודשים אפריל עד אוגוסט תוכלו לפנות אל הבנק בבקשה לשנות את מועד החיוב החודשי (למשל לעבור ממועד פירעון ב-1 לכל חודש ל-10 לכל חודש). השינוי הינו על פי התנאים הקבועים בחוק הבנקאות (שרות ללקוח), התשמ"א-1981.

## זכות הלווה לדחות את מועד פירעון תשלום המשכנתה החודשי

### דחיית תשלומי המשכנתה

במהלך חיי ההלוואה, הלווה יכול לדחות את מועדי פירעון תשלומי המשכנתה החודשיים וזאת, אם יבקש, ויעמוד בתנאים הבאים:

- הלווה יציג מסמך המעיד על כך שהתקיימו הנסיבות המתוארות באחד הסעיפים הבאים:
  - הלווה סיים את עבודתו בשנה שקדמה לבקשתו ומאז הוא אינו עובד (12 החודשים שלפני הגשת הבקשה לדחיית התשלום);
  - הלווה חלה או נפצע ועקב כך הוא אינו כשיר לעבוד תקופה רצופה העולה על שלושה חודשים;
  - הלווה ילדה, טרם חלפו שישה חודשים מיום הלידה והיא אינה עובדת.
- הלווה רשאי לדחות את מועדי פירעון תשלומי משכנתה לפי סעיף זה לתקופה שיבקש, שלא תעלה על שלושה חודשים, לא יותר מפעם אחת ב-12 חודשים רצופים ולא יותר משלוש פעמים במשך תקופת ההלוואה.

2. התשלומים שמועד פירעונם נדחה יפרסו על פני יתרת התשלומים הנותרים עד לתום תקופת ההלוואה המקורית. לכן, התשלום החודשי לאחר הדחיה יגדל (בנוסף לכך שהתשלום החודשי יכול להשתנות גם בשל הפרשי הצמדה או שינוי בריבית, בהתאם לסוג ההלוואות).
3. בגין דחיית מועד הפירעון החודשי על פי סעיף זה הלווה יידרש לשלם לבנק עמלת שינויים בהסכם הלוואה לבקשת לקוח, בסכום שיהיה נקוב בתעריפון במועד בקשת הלווה. נכון למועד מדריך זה העמלה הינה בסך 200 ₪.
- במקרה של פטירת הלווה, הלווה הנוסף / יורשיו רשאים לבקש דחייה של תשלומי המשכנתה למשך של עד 12 חודשים וללא עלות.
4. דחיית מועד הפירעון החודשי של הלוואה לדיור לפי סעיף זה לא תפגע בזכויות העומדות ללווה לפי הסכם ההלוואה או לפי כל דין, ובכלל זה בזכויותיו לדיור חלוף או בזכותו לפנות לוועדה המיוחדת לפי הוראות סעיף 5א לחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992.

## פירעון מוקדם של המשכנתה

בידיכם סכום כסף המאפשר פירעון חלקי או מלא של המשכנתה עוד לפני סיומה? הפירעון המוקדם אפשרי. עם זאת, בסוגי הלוואות מסוימים תשלמו עמלות פירעון מוקדם, וצריך לשקול תמיד את הכדאיות הכלכלית של הפירעון.

עמלה תפעולית תגבה פעם אחת בגין פירעון מוקדם של הלוואה, על מסלוליה, באותו מועד מסויים.

**עמלת אי הודעה מוקדמת:**  
0.1% מהסכום הנפרע.

**לתשומת ליבכם - עמלה זו לא תגבה אם תינתן מתן הודעה מוקדמת בכתב (בסניף הבנק, בדואר, בפקס, במוקד הטלפוני או באינטרנט לפי תנאי הפירעון שם).** על ההודעה להינתן 10 ימים מראש לפני הפירעון המוקדם אך לא יותר מ-45 ימים לפני המועד שהלקוח קבע לביצוע הפירעון המוקדם. בהודעה יצוין סכום הפירעון המבוקש ותאריך הפירעון הצפוי.

שימו לב, לווה שמסר הודעה מוקדמת ולא ביצע פירעון מוקדם, לא יזכה בהטבה זו של אי גביית עמלה בגין מתן הודעה מוקדמת, בעת פירעון מוקדם שיבוצע במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה, והעמלה תיגבה.

לא תחול עמלת אי הודעה מוקדמת. אם הנך מבצע בבנק הפועלים הלוואה חדשה לפירעון ההלוואה הקיימת בבנק (מחזור). במקרה של חו"ח פטירת הלווה לא תגבה עמלה זו.

**לפניכם סקירת עמלות הפירעון המוקדם:**

על פי סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, מי שקיבל הלוואה לדיור רשאי לפרוע אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן ההלוואה, והבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של ההלוואה לדיור בתשלום גובה התשלום שרשאי הבנק לגבות נקבע על ידי נגיד בנק ישראל באמצעות צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב 2002 (להלן: "הצו" או "צו הבנקאות"). התשלום נועד בין היתר, לצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שנגרם כתוצאה מהחזר ההלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בינו ובין הלקוח.

לפניכם מידע כללי לגבי תנאי הפירעון המוקדם של ההלוואה, אשר יסייע לכם לבחור איזה מסלול הלוואה מתאים לכם, מתי כדאי לבצע פירעון מוקדם של מסלול ההלוואה המבוקש, באילו עמלות כרוך הפירעון וכיצד ניתן לחסוך בהן. גם לאחר ביצוע ההלוואה (ככל שתינתן) תוכלו לקבל מידע לצורך בחינת כדאיות פירעון מוקדם של הלוואתכם הספציפית באתר האינטרנט של הבנק.

**סוגי עמלות הפירעון המוקדם וסכומן:**  
**עמלה תפעולית**

כיום עומד שיעור העמלה על 60 ₪. במקרה של פירעון בערוצים ישירים (אינטרנט/דיגיטל) תינתן הטבה מסכום העמלה התפעולית כך שתשלום עמלה מופחתת. שיעורה המדויק של העמלה יקבע לפי תעריפון הבנק במועד הפירעון ובהתאם לדרך הפירעון.

## עמלת הפרשי היוון (הפסד כלכלי)

עמלה זו נגבית במקרה בו, במועד הפירעון המוקדם, שעור הריבית הממוצעת כמפורט להלן נמוך משעור הריבית החלה על ההלוואה במועד הפירעון או משיעור הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה, לפי הנמוך מביניהם. הריבית הממוצעת מפורסמת על ידי בנק ישראל ושינויה משפיע על גובה העמלה. חישוב העמלה מבוצע לפי כללי היוון ונוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים ופורסמה בצו הבנקאות.

### בהלוואה בריבית קבועה

העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:

התשלומים העתידיים שהלווה 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 ההלוואה או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, הנמוכה מביניהן.

יתכן שיופחת מסכום העמלה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלהלן, זאת בהתייחס למספר השנים שחלפו ממועד העמדת ההלוואה.

**בהלוואה בריבית משתנה** יראו לצורך חישוב העמלה את יתרת הקרן המשוערכת במועד שבו חל או יכול היה לחול שעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ

לפרוע. העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:

התשלומים העתידיים שהלווה 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 ההלוואה (כלומר הריבית שנקבעה בהתאם למנגנון לקביעת הריבית שנקבע בחוזה ההלוואה, במועד השינוי האחרון) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, או מועד שינוי הריבית האחרון, לפי העניין, הנמוכה מביניהן.

יתכן שיופחת מסכום העמלה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלהלן, זאת בהתייחס למספר השנים שחלפו ממועד העמדת ההלוואה.

**חשוב לדעת!** בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד

כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש (לדוגמא, במסלול הלוואה על בסיס ריבית הפריים), או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית. אם הפירעון המוקדם נעשה במועד שינוי הריבית, תגבה עמלה תפעולית בלבד". לכן מומלץ לתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטיים לכם.

ככל שההלוואה משולמת זמן רב יותר עמלת הפסד כלכלי פוחתת כמפורט בטבלה להלן ולכן מומלץ לבדוק אם הנכם קרובים למועד שינוי בשיעור ההנחה המגיעה ולתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטיים לכם.

במקרה שנוצר פער לטובת הלווה, כלומר הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוהה מריבית ההלוואה, או גבוהה מהריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, לפי הגבוהה מביניהן, יוקטנו בהתאם יתר העמלות עד כדי ביטולן המוחלט.

מספר השנים שחלפו מאז מתן ההלוואה	עד שנה	2-1 שנה	3-2 שנה	4-3 שנה	5-4 שנה	מעל 5 שנים
הלוואה מכספי בנק שניתנה בנוסף להלוואת מכוונת	-	10%	20%	30%	40%	40%
הלוואה מכספי בנק (שאינה נוספת להלוואה מוכוונת)	-	-	-	20%	20%	30%

## **עמלה בהלוואה צמודת מדד ("עמלת מדד ממוצע"):**

עמלה זו נגבית בגין הפרשי הצמדה בהלוואת הצמודות למדד המחירים לצרכן. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על התקופה בה ההלוואה התנהלה אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד בגין הפער בין מועדי פרסום מדד המחירים לצרכן". העמלה תגבה כאשר הפירעון המוקדם מבוצע בין ה- 1 ל- 15 בחודש באופן חישובה הוא הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון. שימו לב ניתן לחסוך עמלה זו אם ההלוואה תפרע יבוצע בין ה- 16 לחודש ועד סוף החודש. יחד עם זאת ב- 15 לחודש מתעדכנת יתרת הלוואות צמודות מדד בהתאם לירידת או עלית המדד. לפיכך עליך לשקול האם כדאי לדחות את הסילוק לאחר פרסום המדד או להקדים אותו לפני מועד פרסום המדד.

## **עמלת פירעון מוקדם במסלול הלוואה הכולל דחיית תשלומים עד לתום תקופת הלוואה - הלוואת גישור:**

**האמור להלן מתייחס למסלולי הלוואה הבאים בהם דחיית התשלומים הינה של קרן ההלוואה בלבד והפרשי ההצמדה בגינה או של הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה הלוואת גישור.**

**בעת פירעון מוקדם במסלול הלוואה קבועה צמודה הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל:**  
כאשר תקופת הלוואה הינה עד (כולל) 36 חודשים, הלוואה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי. כאשר תקופת הלוואה ארוכה מ- 36 חודשים, הלוואה יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי.  
בנוסף, בכל הלוואה הכוללת דחיית תשלומים במסלול זה, הלוואה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי הודעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה מוקדמת כמפורט לעיל). אם ההלוואה תפרע בין ה- 1 ל- 15 בחודש, הלוואה יידרש לשלם גם עמלת מדד ממוצע.

**בעת פירעון מוקדם במסלול הלוואה קבועה לא צמודה הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל:**  
כאשר תקופת הלוואה הינה עד (כולל) 36 חודשים, הלוואה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי. כאשר תקופת הלוואה ארוכה מ- 36 חודשים, הלוואה יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי.  
בנוסף, בכל הלוואה הכוללת דחיית תשלומים במסלול זה הלוואה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי הודעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה מוקדמת כמפורט לעיל)

**בעת פירעון מוקדם במסלול משתנה פריים הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל:** הלוואה לא יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי במקרה של פירעון במועד שינוי הריבית (בהלוואה זו מועד שינוי הריבית הינו מועד החיוב החודשי) אך תידרשו לשלם עמלה תפעולית וכן עמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אלא אם כן ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

העמלות לפי מסלולי ההלוואה השונים הינן ככלל לפי הטבלה שלהלן,  
ובכפוף לאמור לעיל ביחס לכל מרכיב עמלה:

מדד ממוצע	הפרשי היוון (הפסד כלכלי)	אי מתן הודעה מוקדמת 10 ימים	תפעולית	מסלול ההלוואה	
+	+	+	+	קבועה צמודה	שקלית, צמודת מדד מחירים לצרכן
+	אם הפרעון אינו ביום שינוי הריבית	+	+	משתנה צמודה כל 3, או 5, או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	
-	-	+	+	משתנה פריים	שקלית לא צמודה
-	אם הפרעון אינו ביום שינוי הריבית	+	+	משתנה לא צמודה כל 3, או 5, או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	
-	+	+	+	קבועה לא צמודה	

# אנחנו כאן בשבילך

## משכנתה חדשה

- בדיגיטל בכל עת ומכל מקום, לכניסה לתהליך יש לסרוק את קוד ה QR



- במוקד הטלפוני בטלפון \*2408 או 03-6532408 פועל לשירותכם בימים א'-ה' בין השעות 08:00-16:00
- אצל יועצי המשכנתאות שלנו בסניפים

## 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 08:00-15:00

\*השירות ניתן באמצעות סיסמא ל"פועלים בטלפון".

## אתר האינטרנט

<https://www.bankhapoalim.co.il/he/mortgage/service-center>

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

\*השירות ניתן באמצעות קוד משתמש וסיסמה ל"פועלים באינטרנט".

אי עמידה בפירעון ההלוואה עלולה לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל. קבלת הלוואה בכפוף לאישור הבנק ותנאיו. המידע במדריך נכון לינואר 2025 ועשוי להתשנות מעת לעת. האמור הינו מידע כללי. המושגים הבנקאיים והפרטים המלאים והמחייבים הינם כמפורט בחוזה ההלוואה.