

תוספת 4 – דף הסבר למבקש הלוואה ופורמט אישור עקרוני

דף הסבר לאישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבו הבנק נענה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיור ("משכנתה") בהתבסס על הנתונים שמסרתם. אישור זה כולל את התנאים שבהם הבנק מוכן להעניק לכם את הלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית).
 הלוואה מורכבת במקרים רבים מכמה הלוואות שונות שמכונות "מסלולים" (באישור העקרוני, כל המסלולים יחד נקראים "סל"). המסלולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך הלוואה, ועוד.

מסלולי הלוואה לדיור העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה עיקריים לדיור

הלוואה לדיור	ריבית	בסיס הריבית	הצמדה
קבועה צמודה	קבועה	-	מדד המחירים לצרכן
קבועה לא צמודה	קבועה	-	ללא
משתנה פריים	משתנה	ריבית הפריים (ריבית בנק ישראל + 1.5%)	ללא
משתנה צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	מדד המחירים לצרכן
משתנה לא צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	ללא

התשלום החודשי לאורך חיי הלוואה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה הלא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי נקבעים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן ו/או במדד המחירים לצרכן (בהלוואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים שתשלמו בעתיד. תדירות עדכון התשלום החודשי תואמת את תדירות עדכון המדד ו/או שיעורי הריבית ובהתאם לתקופת החזר שנקבעה מול הבנק.

הסלים האחידים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מהצעות המחיר של הבנק עבור 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחידים שהוגדרו על ידי בנק ישראל וסל אחד שהותאם במיוחד עבורכם על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים האחידים היא לשפר את יכולתכם לערוך השוואת עלויות בין הצעות המחיר השונות של הבנק וכן מול הצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים¹.

לתשומת ליבכם! הסלים האחידים שמוצגים לכם, בנוסף על הסל שמוצע לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של ההלוואות לדיור ונועדו לסייע בעריכת ההשוואה בין תנאי הצעות המחיר השונות של הסלים. אין בהם כדי להוות המלצה על סל אחד מהם.

הריבית הכוללת החזויה

בכל אחד מהסלים תוצג הריבית הכוללת החזויה (שיעור העלות הממשית) וסך התשלומים הצפויים בפועל. נתונים אלה מביאים בחשבון את העמלות ואת התשלומים החודשיים הצפויים לאורך תקופת ההלוואה על בסיס התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי הריבית אפשריים בעתיד לבוא.

תחזיות אלה נגזרות ממחירי אגרות החוב הממשלתיות ומשקפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלומים ושיעורי הריבית שישולמו בפועל יהיו שונים. זה טבען של תחזיות. חשוב להדגיש שכל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד.

למען הסר ספק, אין בערכים שמופיעים בשורות אלה התחייבות מצד הבנק המלווה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התחזיות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתובת www.boi.co.il. התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי מוצג על מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שיכולים לחול בגובה ההחזרים החודשיים, על מנת לסייע בבחירת התמהיל המתאים לך. סכום זה מבוסס על התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג.

¹ כדי להקל על ההשוואה, אופן התשלום בכל הסלים האחידים הוא על פי לוח שפיצר. "לוח סילוקין לפי שיטת שפיצר" - טבלה שמפרטת את דרך סילוקו ההדרגתי של חוב ומבוססת על תשלום חודשי קבוע (למעט הפרשי הצמדה, אם ישנם) לכל אורך תקופת ההלוואה. בתחילת התקופה רכיב הריבית בכל תשלום הוא גבוה והולך ופוחת בכל תשלום. במקביל גדל עם חלוף הזמן רכיב הקרן בתשלומים.

אישור עקרוני להלוואה לדיור

שם הלווה ומספר זהות
האם נדרשים ערבים להלוואה
פרטי הנכס
סך ההלוואה המבוקשת

סל מוצע	סל אחד 3	סל אחד 2	סל אחד 1
	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33%	קבועה לא צמודה 100%
	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33%	
		משתנה כל 5 שנים, צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי 33%	
לפי הפירוט שמוצג בהמשך	תקופה (בחודשים)		
	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)		
	סכום ההחזר החודשי הראשון*		
	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית** (חודש התשלום)		
	סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***		

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

** לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, וייתכן שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסבר הנלווה.

*** על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה ועמלות.

הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

אישור עקרוני א' – סל אחיד 1

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
			קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
				סכום ההלוואה (₪)	2
				תקופת ההלוואה (חודשים)	3
				שיעור הריבית השנתית	4
				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	5
				סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	6
				סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	7
				סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	8
				סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות לצד ג' (₪)	9
				האם קיימת עמלת פירעון מוקדם	10



אישור עקרוני א' - סל אחיד 2

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
				סכום ההלוואה (₪)	2
				תקופת ההלוואה (חודשים)	3
				שיעור הריבית השנתית	4
				בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	6
				סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	7
				סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	8
				סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
				סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות לצד ג' (₪)	10
				האם קיימת עמלת פירעון מוקדם	11



אישור עקרוני א' - סל אחד 3

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
		משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
				סכום ההלוואה (₪)	2
				תקופת ההלוואה (חודשים)	3
				שיעור הריבית השנתית	4
				בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	6
				סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	7
				סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	8
				סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
				סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות לצד ג' (₪)	10
				האם קיימת עמלת פירעון מוקד	11



אישור עקרוני א' - סל מוצע

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
	קבועה צמודה	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
				סכום ההלוואה (₪)	2
				תקופת ההלוואה (חודשים)	3
				אופן התשלום	4
				שיעור הריבית השנתית	5
				בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	6
				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	7
				סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	8
				סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	9
				סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	10
				סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות לצד ג' (₪)	11
				האם קיימת עמלת פירעון מוקדם	12