

# מדריך משכנתא



## מילון מונחים

### [חזרה](#)

#### כאן תקבלו הסבר אודות המונחים במדריך

לחיפוש מושג לחצו על האות המתאימה או השתמשו בתיבת החיפוש

א - ד

ה - ח

ט - ל

מ - ע

פ - ת

#### אחוז מימון

אחוז מימון הינו היחס שבין סך המשכנתאות שניתנו והמובטחות בשעבוד על הנכס - לבין שווי הנכס. מומלץ לנסות להקטין את אחוז המימון של המשכנתא. זאת, מאחר והרגולציה וכן המודלים של הבנקים מובילים לתמחור יקר יותר של הלוואות באחוזי מימון גבוהים.

#### איחוד זכאויות

משרד הבינוי והשיכון מעניק ללווים העומדים בקריטריונים המוגדרים על ידו, זכאות להלוואה ממשלתית, לתקופה ארוכה ובתנאים נוחים. עולים חדשים זכאי משרד הבינוי והשיכון, שהינם קרובי משפחה מדרגה ראשונה (אב/אם, דודים, סבא/סבתא, אחים/אחיות) יכולים לאחד את זכאותם, בכפוף לקריטריונים של משרד השיכון והבינוי.

#### אישור זכויות

אישור זכויות מונפק על ידי מנהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת הפועלת מטעמו לפי העניין והמקרה

ומפרט את הזכויות הרשומות לגבי נכס מסוים וכולל פרטי זיהוי של הנכס (גוש/ חלקה/מגרש/כתובת וכו'), בעלי הזכויות בנכס וגורמים שלטובתם רשומים שעבודים או עיקולים על הנכס.

## אישור עקרוני

השלב הראשון בתהליך קבלת המשכנתא הוא הגשת הבקשה להלוואה, הנקראת גם בקשת הגשה לאישור עקרוני. במסגרת הפניה תתבקשו לתת פרטים ראשוניים הקשורים בכך ובנכס אותו אתם מעוניינים לרכוש (גם אם אין לכם עדיין את הפרטים המדויקים של הנכס) ולאחר עיבוד קצר של הבקשה, תקבלו תשובה לבקשתכם. אישור זה מהווה מעין "אור ירוק" להמשך התהליך - מעין בדיקה מוקדמת של גובה המשכנתא אותה אתם יכולים לקבל, בכפוף לתשובת הבנק לבקשתכם. חשוב לדעת: האישור העקרוני מותנה בכך שכל הפרטים שמסרתם במעמד הגשת הבקשה יאושרו ויאומתו, ולא יתגלו פרטים נוספים שימנעו מהבנק לאשר את הבקשה.

## בוליט

בישראל נהוגות מספר שיטות חישוב להחזרים החודשיים של המשכנתא: שיטת שפיצר, שיטת קרן שווה ושיטת בוליט (הקרויה לעתים גם "בלון"). לכל שיטה יתרונות משלה, ועליכם לבחור את שיטת ההחזר המתאימה לכם. בשיטת בוליט משולמת, מדי חודש, הריבית בלבד על מלוא סכום ההלוואה, כולל הצמדה במסלולים צמודי מדד. בסיום תקופת ההלוואה יש לשלם את הסכום המקורי של הקרן בתשלום אחד, כולל הצמדה, בהתאם למסלול ההלוואה שנלקח. המשמעות: תשלומים חודשיים קטנים יחסית, אך תשלום אחרון גבוה יותר, בגובה קרן ההלוואה ובתוספת הצמדה, במידה וקיימת. שיטת בוליט קיימת רק בחלק ממסלולי ההלוואות.

## בטוחה בהתאם לחוק המכר

לעיתים, בתהליך רכישת דירה, הקונים משלמים סכומי כסף גדולים למוכרים בטרם הנכס הנמכר נמצא ברשותם. כדי להגן על רוכשי הדירות, נחקק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. על פי חוק זה, מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה (בעיקר קבלן בניין או חברה קבלנית), אינו יכול לקבל מהקונה סכומים העולים על שיעור מסוים ממחיר הדירה כפי שנקבע בחוק, אלא אם העניק לקונה הדירה "בטוחה" מסוג הבטחות המנויות בחוק האמור (ערבות בנקאית, ביטוח, משכנתא או הערת אזהרה) להבטחת השבתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון מחיר הרכישה. הבטוחה נועדה להבטיח את כספי התמורה במקרה שהמוכר לא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר ביניהם, בשל סיבות שנקבעו בחוק האמור אם מועמדת הלוואה לקונה לרכישת הדירה מהמוכר, הבנק יבקש כי הבטוחה שתומצא לקונה על פי החוק האמור בגין סכום ההלוואה שיועמד (בדרך כלל ערבות חוק מכר) תוסב לטובת הבנק להבטחת ההלוואה שהעמיד. לדוגמא: בני זוג רכשו מקבלן דירה "על הנייר" במחיר של מיליון ₪ ולצורך כך רצו לקחת משכנתא בסך חצי מיליון ₪ אותה היה עליהם לשלם לקבלן עוד בשלבי הבניה. כדי לקבל את ההלוואה מהבנק, ידרוש הבנק כי הבטוחה שתומצא לבני הזוג להבטחת סכום ההלוואה (חצי מיליון ₪) שיועבר לקבלן, (במקרה זה: ערבות חוק מכר) תוסב לטובת הבנק.

## ביטוח אשראי למשכנתא EMI

בין השנים 2013-1998 הייתה אפשרות לבטח בביטוח אשראי את המשכנתא וזאת במקרים בהן אחוזי המימון היו גבוהים במיוחד. הביטוח נעשה באמצעות רכישת פוליסת ביטוח מחברת EMI. ביטוח זה נועד לבטח את הבנק בפני מצבים בהם הלווים לא יצליחו לשלם את תשלומי המשכנתא, בכפוף לתנאים שנקבעו בפוליסת הביטוח וההסכמים בין הצדדים.

## דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל

חלק מהנכסים במדינת ישראל נמצאים על אדמות המנוהלות ע"י מינהל מקרקעי ישראל ומוחכרות לרוכשים. אם הנכס אותו רוצים לרכוש רשום במינהל מקרקעי ישראל, יש לבדוק מול המינהל אם צריך לשלם דמי הסכמה. דמי ההסכמה הם התשלום שעל החוכר לשלם - כתנאי להעברת זכויות חכירה בנכס.

### דמי פתיחת תיק

תיק הלוואת המשכנתא נפתח לאחר שקיבלתם אישור עקרוני למשכנתא, ולאחר שסיכמתם עם הבנק את תנאי ההלוואה שלכם. הפעילות בתיק כוללת חתימה על חוזה ההלוואה ונספחים, וכן קבלת הנחיות לגבי פעולות הכרחיות למשכון הנכס.

### דמי תיווך

אם רכשתם את הדירה באמצעות מתווך, יש לקחת בחשבון דמי תיווך. נהוג לשלם דמי תיווך בשיעור של עד 2% ממחיר הנכס, בתוספת מע"מ. הדבר פתוח, כמובן, למו"מ בין הצדדים.

### דרגה שווה (פרי-פסו)

במקרה שהדירה שברשות הלווים משועבדת לבנק מסוים, והם מעוניינים לקבל הלוואת משכנתא מבנק אחר (לסילוק ההלוואה הקיימת או לקבלת הלוואה נוספת בשעבוד אותה דירה), עליהם לקבל את הסכמת הבנק הראשון אשר לטובתו משועבדת הדירה הסכמה זו, אם תינתן, יכולה להיות הסכמה לשעבוד נוסף ב"דרגה שווה" (פרי-פסו) או ב"דרגה שנייה". פירוש ההסכמה ל"דרגה שווה": היא שלשני הבנקים תהיה משכנתא ראשונה בדרגה שווה ביניהם, כלומר: אם הדירה הממושכנת תמומש, יקבל כל בנק את חלקו בסכום שיתקבל.

### דרגה שנייה

במקרה שהדירה שברשות הלווים משועבדת לבנק מסוים, והם מעוניינים לקבל הלוואת משכנתא מבנק אחר (לסילוק ההלוואה הקיימת או לקבלת הלוואה נוספת בשעבוד אותה דירה), עליהם לקבל את הסכמת הבנק הראשון אשר לטובתו משועבדת הדירה. הסכמה זו, אם תינתן, יכולה להיות הסכמה לשעבוד נוסף ב"דרגה שווה" או ב"דרגה שנייה". פירוש ההסכמה ל"דרגה שנייה": שאם הדירה הממושכנת תמומש, הבנק האחר יקבל את חלקו לאחר מימוש הדירה רק לאחר שהבנק הראשון קיבל את מלוא יתרת הלוואת הלווה לו. לדוגמא: לבני זוג יתרת משכנתא של ₪ 600,000 על הדירה שלהם בבנק א', ואילו היום הם רוצים לקבל מלאומי למשכנתאות הלוואה של ₪ 200,000 לכל מטרה, כנגד שעבוד נוסף על הדירה. בנק א' החליט לתת את הסכמתו לשעבוד נוסף על הדירה ב"דרגה שנייה", כלומר: במקרה ובו יהיה צורך לממש את השעבוד ולמכור את הדירה כדי להחזיר את חובות בני הזוג כהן לבנקים, קודם כל יקבל בנק א' את הכספים המגיעים לו מבני הזוג כהן, ורק לאחר מכן (אם יישאר כסף) יקבל לאומי למשכנתאות את יתרת הסכומים שיוותרו מתמורת המכירה ועד לגובה ההלוואה אצלו.

### היטל השבחה

אם הנכס שאתם מעוניינים לרכוש מאפשר השבחה או בנייה נוספת יש לשלם עליו היטל השבחה לרשות המקומית. להמחשה: אם בנכס קיימת אפשרות לסגור מרפסת, לבנות עוד חדר על הגג, או כל אפשרות בניה פוטנציאלית אחרת שאם תנצלו אותה ערך הנכס יעלה - עליכם לשלם היטל זה (גם אם אתם לא מתכוונים לנצל את אפשרות ההשבחה / בנייה נוספת). על מנת לאמוד את שיעור היטל השבחה, יש לבדוק ברשות המקומית הרלוונטית מהו סכום ההיטל. שימו לב: בדרך כלל נהוג שהיטל זה משולם על ידי המוכר. לכן מומלץ להתייעץ עם גורם מקצועי ולתת ביטוי לתשלום זה בחוזה הרכישה.

## הערת אזהרה

הערת האזהרה הינה הערה הנרשמת בטאבו, על בסיס התחייבות של בעל זכויות בנכס לבצע עסקה (או להימנע מביצוע עסקה) הקשורה בנכס זה. בדרך כלל, מטרת הערת האזהרה הינה למנוע רישום עסקאות סותרות על אותו נכס (שיכולות להביא לכך שאותו נכס יימכר לשני גורמים שונים). לפני שהבנק ייתן לכם הלוואה לנכסים הרשומים בטאבו, הוא ידרוש, כאחד מהביטחונות, רישום הערת אזהרה נוספת לטובתו, בגין התחייבות בעל הזכויות במקרקעין לרשום המשכנתא לטובת הבנק.

## הצמדה למדד

אחד המאפיינים החשובים של כל משכנתא הוא ההצמדה שלה למדד זה או אחר. ההצמדה למדד משפיעה על קרן ההלוואה שנותרה לתשלום – אם המדד עולה, קרן ההלוואה שנותרה לתשלום עולה באותו שיעור. חישובי ההצמדה מתבצעים מדי חודש. כאשר מדברים על "הצמדה למדד" בישראל, מתכוונים בדרך כלל למדד המחירים לצרכן – מדד המחושב על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונערך על פי "סל תצרוכת" ממוצע הנקבע על ידי הלשכה. המדד מפורסם מדי 15 בכל חודש, ומבטא את שיעור האינפלציה בישראל.

## זכאות

מונח "זכאות" מתייחס לזכאות להלוואה ממשלתית, המוענקת על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם לקריטריונים ברורים המוגדרים על ידו, לרוכשי דירה ראשונה או לבעלי דירה העומדים בקריטריונים שנקבעו ע"י משרד הבינוי והשיכון. סכום הלוואת הזכאות, תנאיה והריביות בגינה משתנות מעת לעת ונקבעות על ידי משרד הבינוי והשיכון. מעבר לזכאות זו, מפעם לפעם מעניק משרד הבינוי והשיכון "זכאות מבצע" – סיוע שניתן בתקופת זמן מוגבלת מראש, במיקום מוגדר מראש (פרויקטים מועדפים, למשל). עוד על הקריטריונים לזכאות למשכנתא ועל התנאים בהם היא ניתנת ניתן לקרוא באתר משרד הבינוי והשיכון, תחת הכותרת "סיוע בדיר".

## חברה משכנת

המונח "חברה משכנת" מתייחס לגורם אשר מוסמך על ידי מנהל מקרקעי ישראל לנהל את רישום זכויות המקרקעין בנכסים אותם הוא בנה על המקרקעין של המדינה (המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל). כאשר נרכשת דירה מחברה משכנת, יחתום המנהל על הסכם חכירה מול כל אחד מהרוכשים אשר יעניק לו את הזכות בדירה. אך משלב זה ינוהלו כל הרישומים על המקרקעין כולל רישום הפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין לכשיתאפשר הדבר, הנפקת אישורי זכויות, הוצאת כתבי התחייבות לרישום משכנתא וכדומה, על ידי החברה המשכנת, וזאת עד להעברת הרישומים על הנכס למינהל מקרקעי ישראל. כאשר הלווים מבקשים משכנתא על נכס הרשום בחברה משכנת, ידרוש הבנק קבלת אישור זכויות וכתב התחייבות לרישום משכנתא מהחברה המשכנת. לדוגמא: בני זוג רצו לרכוש דירה יד שנייה בפתח תקווה. במהלך תהליך הרכישה, התברר כי ניהול רישומי הזכויות על הדירה מתבצע על ידי חברת בניה מסוימת, שהייתה במקרה זה החברה המשכנת. לצורך קבלת המשכנתא הם נדרשו להמציא אישור זכויות וכתב התחייבות לרישום משכנתא מאותה חברת בניה.

## טאבו

המונח "טאבו" מתייחס ללשכת רישום המקרקעין הפועלת מכוח חוק המקרקעין. בלשכה זו מנהלים את רישום הזכויות על נכסים בבעלות פרטית, או בחכירה שהועברה לרישום בטאבו. שם ניתן למצוא את הפרטים הרלוונטיים לרכישה או למכירה של נכסים אלה. לכל אדם הזכות לעיין בפנקס הרישום בטאבו ביחס לכל נכס תמורת תשלום אגרה. מסמך הרישום שמופק מן המחשב נקרא נסח טאבו.

## ייפוי כוח נוטריוני

ייפוי כוח נוטריוני הנו ייפוי כוח הנחתם בפני נוטריון. נוטריון הוא עורך דין המוסמך בהתאם לחוק לאמת, לאשר, להעיד ולערוך מסמכים משפטיים. חתימתו של הנוטריון, במקרים המוסדרים בחוק, נחשבת בעיני בית המשפט כאישור למקוריותו של המסמך, לזהותו של החותם עליו או לעובדה כי המסמך נחתם מרצונו הטוב והחופשי של החותם. באופן זה, ייפוי כוח נוטריוני מאשר את אמיתות חתימותיהם של נותני ייפוי הכוח. במהלך תהליך קבלת המשכנתא, בנכסים שבהם הלווה אינו רשום כבעל הנכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), הבנק דורש בדרך כלל מהלווים ייפוי כוח נוטריוני, בו בעלי הזכויות בנכס מייפים את כוחו של הבנק לפעול לרישום הזכויות בנכס על שם הלווים וכן לבקש מהגורמים הרלוונטיים השונים לרשום משכון או משכנתא, לפי העניין, לטובת הבנק.

## כתב התחייבות לרישום משכנתא

כתב התחייבות לרישום משכנתא מהווה בטוחה זמנית עבור הבנק בעת מתן הלוואת משכנתא, הניתנת לבנק על ידי בעל הזכויות במקרקעין עד לרישום משכנתא לטובת הבנק. כתב התחייבות נועד להבטיח את רישום הזכויות בנכס לטובת הלווים ואת רישום המשכנתא עליו לטובת הבנק. כתבי התחייבות לרישום משכנתא נחתמים בדרך כלל על ידי מוכרי נכס יד שנייה, חברה משכנת, קבלנים ומנהל מקרקעי ישראל. הם כוללים נושאים משפטיים המסדירים את התחייבות המוכרים כלפי הבנק. לדוגמא: בני הזוג כהן רצו לרכוש דירה מבני הזוג לוי, תוך שימוש בכספי הלוואת משכנתא. במהלך תהליך הרכישה התבקשו בני הזוג לוי לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא, בו הם מתחייבים לרשום את הזכויות בנכס שלהם לטובת הלווים ולרשום משכנתא לטובת הבנק, כתנאי לכך שהבנק יעביר להם את כספי המשכנתא

## לוח סילוקין

לוח סילוקין הינו טבלה המציגה את ההחזרים על ההלוואה לאורך זמן עד לסילוקה. הנתונים בלוח סילוקין מתבססים על הפרמטרים שנקבעו להלוואה כמו: סכום הלוואה ריבית ההלוואה תקופת ההלוואה שיטת החזר (לדוגמא: שפיצר, קרן שווה ובוליט) בדרך כלל לוח הסילוקין מציג את החזר החודשי מחולק למרכיב של החזר על חשבון הקרן והחזר על חשבון הריבית.

## מדד המחירים לצרכן

מדד המחירים לצרכן מודד את השינוי לאורך הזמן בין מחירו העדכני של "סל" מצרכים ושירותים (הנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה), לבין מחיר אותו "סל" בתקופת הבסיס. ההשוואה נעשית באחוזים או בנקודות, ומפורסמת בכל 15 לחודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

## מכתב כוונות

מכתב כוונות הוא מסמך המונפק על ידי הבנק, ומאשר כי בכפוף לתשלום סכום יתרת ההלוואה הכולל עד לתאריך מסוים, יסכים הבנק להסרת השעבוד לטובתו. מכתב זה נדרש, למשל, בעת רכישת דירה יד שנייה, שעדיין לא נסתיימו תשלומי המשכנתא עליה על ידי הצד המוכר. דירה זו עדיין משועבדת לבנק שנתן את המשכנתא למוכרים, ולכן בלתי ניתן למכור אותה עד שהבנק יסיר את השעבוד.

## מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל הוא הגוף המנהל, על פי חוק, את קרקעות המדינה, הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח, המהוות כ-90% משטח מדינת ישראל.

## מס רכישה

על פי חוק, רכישת בית בישראל חייבת במס רכישה, המתבטא באחוז מסוים ממחיר הדירה. אחוז זה משתנה ומתעדכן מעת לעת, מומלץ להתעדכן באתר רשות המסים בישראל. כמו כן, תוכלו לאמוד את שיעור מס הרכישה הצפוי באמצעות סימולטור מס הרכישה של משרד האוצר.

## מענק מותנה

מענק מותנה הוא מענק מיוחד, הניתן לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון במקומות מסוימים ו/או לאוכלוסיות מיוחדות. בדרך כלל הוא נועד כדי לעודד אכלוס ביישובים מסוימים, או לסייע לאוכלוסיות הדורשות סיוע. מענק זה מותנה בכך שהנכס יישאר בבעלות הרוכשים למשך תקופה מוגדרת מראש.

## משכנתא

משכנתא היא הלוואה בה משועבד נכס מקרקעין כערובה לחיוב. במקרה של הלוואה מהבנק. השעבוד נעשה כבטוחה להחזר ההלוואה על ידי בעל הזכויות בנכס, לטובת הבנק ונרשם בלשכת רישום המקרקעין. מעבר למשכנתא "רגילה" (המשמשת לרכישת הנכס המשועבד), ניתן גם לקבל הלוואת משכנתא לכל מטרה, בה הנכס המשועבד משמש כבטוחה לטובת הבנק נותן ההלוואה. במקרה כזה, אם הלוואה לא עומד בתנאי החזר ההלוואה, יפרע החוב באמצעות מימוש הנכס.

## נכס קיים

ניתן להשתמש ולשעבד לטובת הבנק נכס שנמצא כבר בבעלות הלווים, על מנת לקחת הלוואת משכנתא לצרכים שונים כגון: שיפוץ דירה, עזרה לילדים, מימון אירועים וכו' לדוגמא: לבני זוג יש דירה בבעלותם המלאה, עכשיו הם יכולים לנצל אותה כנכס קיים, ולמשכן אותה כדי לקבל משכנתא לצורך שיפוץ כללי של הדירה שלהם.

## נסח טאבו

נסח טאבו הוא מסמך שמופק על ידי לשכת רישום מקרקעין (הטאבו). מסמך זה מכיל את פרטי הנכס בלשכת רישום המקרקעין לרבות הבעלות עליו, הזכויות בו, וכן רישום הערות אזהרה, שעבודים עיקולים, צווים והחלטות אחרים. כדי להפיק נסח טאבו, יש להצטייד במספר גוש וחלקה של הנכס. במקרה שהדירה אשר אמורה להיות משועבדת לטובת הבנק רשומה בלשכת רישום המקרקעין, בתהליך רכישת הדירה ולקיחת המשכנתא, הלווים מתבקשים על ידי הבנק להפיק נסח טאבו של הנכס אותו הם רוצים לרכוש. מרשם המקרקעין פתוח לעיונו של הציבור וכל אדם רשאי לעיין בו תמורת תשלום אגרה.

## עלויות מעבר ושיפוץ

עלויות המעבר והשיפוץ עשויות להסתכם באלפי שקלים על הובלה, ציוד חדש שיותאם לבית החדש ועוד. סכומים אלה לכאורה מתגמדים לעומת מחיר הדירה - אך נוטים להצטבר ולהפוך למשמעותיים. גם אם אתם לא מתכננים שיפוץ רציני או קניית ריהוט רב - מומלץ לשריין לעצמכם תקציב עבור הוצאות אלה. אם אתם כן מתכננים שיפוץ, מומלץ להתייעץ עם אנשי מקצוע לגבי העלות הצפויה. הוצאות נוספות שכדאי לקחת בחשבון בהקשר זה: תשלום בגין התחברות לרשתות הגז, המים והחשמל, וכן תשלום לבעלי מקצוע שונים (חשמלאים, מתקיני רשתות, מנעולן וכו').

## עמלה תפעולית (דמי טיפול)

העמלה התפעולית (דמי טיפול) הינה תשלום בגין העלות התפעולית של הפעולה. גובה העמלה מופיע בסעיף הפירעון המוקדם בפרק 3 (אשראי) בתעריפון העמלות של לאומי. עמלה זו נגבית בעת פירעון מוקדם של ההלוואה ובעת מחזור ההלוואה למסלול אחר.

## עמלות פירעון מוקדם

אם תרצו לפרוע את המשכנתא לפני תום תקופת ההלוואה, או להחליף מסלול הלוואה במהלכה (כלומר, למחזר את המשכנתא), תידרשו לשלם עמלות הנובעות מפירעון מוקדם של ההלוואה. העמלות המותרות לגבייה מוגדרות במסמך בשם "צו הבנקאות/עמלות פירעון מוקדם, בהוראות בנק ישראל". עמלת הפירעון המוקדם מורכבת ממרכיבים שונים, הנקבעים על פי מסלול ההלוואה: עמלת היוון, עמלת מדד ממוצע, עמלת אי הודעה, עמלה תפעולית, עמלת הלוואות מט"ח

## עמלת אי הודעה מוקדמת

עמלת אי הודעה מוקדמת נגבית רק במקרה בו לא הודעתם בכתב על כוונתכם לסלק את ההלוואה לפחות 10 ימים מראש ולא פרעתם את ההלוואה עד 30 יום מתאריך ההודעה. גובה העמלה: 0.1% מהסכום הנפרע בפירעון מוקדם. במקרה בו ניתנה ללווה על ידי לאומי למשכנתאות הלוואה חדשה לצורך פירעון ההלוואה המקורית (מחזור ההלוואה למסלול אחר) לא תיגבה העמלה האמורה ביחס לסכום ההלוואה החדשה שניתנה.

## עמלת ההיוון

עמלת ההיוון נגבית רק אם הריבית הנוכחית של ההלוואה נמוכה יותר מהריבית הממוצעת על משכנתאות הנהוגה במשק (על פי מסלול ההלוואה) ביום הפירעון המוקדם. עמלה זו נגבית הן בעת פירעון מוקדם של ההלוואה והן בעת מחזור ההלוואה למסלול אחר.

## עמלת הלוואות במט"ח

עמלת הלוואות במט"ח נגבית כאשר הלווה נתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים (כל יום בו נערך מסחר במט"ח הן בארץ והן בחו"ל). גובה העמלה ייקבע על פי הפרשי השער שבין שער המט"ח ביום הפירעון המוקדם, לבין שער המט"ח שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר.

## ערב

ערב הוא אדם המתחייב לקיום חיובו של אדם אחר כלפי צד שלישי. במקרה של הלוואת משכנתא, הערב מתחייב לקיום חובו של הלווה כלפי הבנק, אם הלווה לא פורע את ההלוואה בכפוף לתנאים המפורטים בחוק הערבות, תשכ"ז 1967-

## ערבות חוק המכר

ערבות בנקאית, הנה אחת הדרכים להבטיח את כספי הרוכשים בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה. 1974- רכישת דירה היא תהליך בו הקונים משלמים סכומי כסף גדולים למוכרים, לרוב בטרם הנכס הנמכר נמצא ברשותם. הדבר מציב את הקונים במקום פגיע- שכן כל עוד הדירה לא נמסרת בפועל, סכום הכסף ששולם על ידם למוכר הדירה אינו מובטח. על פי חוק המכר (דירות) מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה (בעיקר קבלן בניין או חברה קבלנית), אינו יכול לקבל מהקונה סכומים העולים על שיעור מסוים ממחיר הדירה כפי שנקבע בחוק, אלא אם העניק לקונה הדירה "בטוחה" על פי החוק האמור. ערובת חוק המכר הינה אחת מן הבטוחות המותרות על פי החוק האמור והיא מבטיחה השבת כל הכספים ששולמו על ידי הקונה

למוכר על חשבון הדירה במקרה שהמוכר לא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה מחמת עיקול, צו כינוס נכסים, או צו פירוק שניתנו כנגד המוכר או נגד בעל המקרקעין או מחמת נסיבות שבהם נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה

## פסק זמן מהמשכנתא

לעיתים, במשך החיים, נכנסים לתקופה בה ההוצאות גדלות זמנית, או שההכנסות קטנות. אם אתם נמצאים בין עבודות, הוצאות החגים מכבידות, אתם חוגגים אירוע משפחתי או זקוקים להקלה מכל סיבה שהיא, נוכל לסייע לכם ולאפשר לכם לקחת "פסק זמן מהמשכנתא". פסק הזמן מאפשר לכם עד שלושה חודשי דחייה בשנה של תשלומי הקרן והריבית. סך כל חודשי "פסק הזמן" הניתנים לכל לקוח יהיו על פי סיכום מוקדם בעת מתן ההלוואה. שימו לב: הדחייה תחול על התשלום החודשי ביחס לקרן ולריבית, ולא תחול על התשלומים הנלווים (כמו עמלות, אגרות, פרמיות ביטוח וכו'). כדי להפעיל את "פסק הזמן מהמשכנתא" (אם אכן קיבלתם אפשרות כזו בעת חתימת המשכנתא), התקשרו למרכז שירות הלקוחות שלנו. שעות הפעילות: בימים א-ה בין השעות 8:30-17:00 מספר הטלפון: \*6062 או 03-7100500.

## פרי-פסו (דרגה שווה)

במקרה שהדירה שברשות הלווים משועבדת לבנק מסוים, והם מעוניינים לקבל הלוואת משכנתא מבנק אחר (לסילוק ההלוואה הקיימת או לקבלת הלוואה נוספת בשעבוד אותה דירה), עליהם לקבל את הסכמת הבנק הראשון אשר לטובתו משועבדת הדירה הסכמה זו, אם תינתן, יכולה להיות הסכמה לשעבוד נוסף ב"דרגה שווה" (פרי-פסו) או ב"דרגה שנייה". פירוש ההסכמה ל"דרגה שווה": היא שלשני הבנקים תהיה משכנתא ראשונה בדרגה שווה ביניהם, כלומר: אם הדירה הממושכנת תמומש, יקבל כל בנק את חלקו בסכום שיתקבל.

## קרן שווה

בישראל נהוגות מספר שיטות חישוב להחזרים החודשיים של המשכנתא: שיטת שפיצר, שיטת קרן שווה ושיטת בוליט. לכל שיטה יתרונות משלה, ועליכם לבחור את שיטת החזר המתאימה לכם. בשיטת קרן שווה התשלום החודשי מורכב מסיכום שני חלקים: א. תשלום קבוע על חשבון קרן ההלוואה (הסכום שלוויתם, מחולק במספר חודשי ההלוואה); ב. תשלום הריבית על יתרת הקרן (החלק אותו עוד לא החזרתם). מכיוון שמדי חודש יתרת קרן ההלוואה הולכת וקטנה, כך גם התשלום בגין הריבית ילך ויקטן עם הזמן. כלומר, אם מתעלמים משינויי מדד או ריבית - התשלומים החודשיים הולכים ויורדים לאורך תקופת ההלוואה. שיטת קרן שווה קיימת רק בחלק ממסלולי ההלוואות.

## ריבית

הריבית היא מחיר הכסף. כלומר: המחיר שמשלם הלווה למלווה, תמורת השימוש בכסף שניתן כהלוואה. הריבית מחושבת באחוזים לתקופת זמן. למשל: ריבית של 4% לשנה. באופן כללי, הריביות על משכנתאות נחלקות לשני סוגים: ריבית קבועה - וריבית משתנה. כאשר הריבית קבועה, היא נותרת כמו שהיא לאורך כל חיי המשכנתא. בהלוואות בריבית משתנה, לעומת זאת, היא נקבעת על פי "עוגן" - פרמטר אובייקטיבי וידוע מראש. כשה"עוגן" עולה - הריבית עולה באותו שיעור, וכשהעוגן יורד - הריבית יורדת בהתאם. כל בנק יכול לקבוע עוגן שונה, העונה על הקריטריונים שנקבעו על ידי בנק ישראל. בלאומי הריבית המשתנה נחלקת למספר סוגים: ריבית משתנה על בסיס הפריים ריבית משתנה על בסיס ריבית עוגן מק"מ ריבית משתנה צמודה למדד, על בסיס "עוגן משכנתאות" הלוואת מט"ח בריבית משתנה על פי ריבית הליבור

## ריבית הפריים

הריבית היא מחיר הכסף. כלומר: המחיר שמשלם הלווה למלווה, תמורת השימוש בכסף שניתן כהלוואה. ריבית הפריים היא הריבית הבסיסית של כל בנק ובנק. היא מבוססת על ריבית הבסיס של בנק ישראל,



בתוספת מסוימת שכל בנק קובע לעצמו. כיום התוספת הנהוגה בלאומי למשכנתאות היא של 1.5% כלומר: אם ריבית בנק ישראל היא - 3% ריבית הפריים תהיה 4.5%

## ריבית משכנתא

הריבית היא מחיר הכסף. כלומר: המחיר שמשלם הלווה למלווה, תמורת השימוש בכסף שניתן כהלוואה. הריבית מחושבת באחוזים לתקופת זמן. למשל: ריבית של 4% לשנה. באופן כללי, הריביות על משכנתאות נחלקות לשני סוגים: ריבית קבועה - וריבית משתנה. כאשר הריבית קבועה, היא נותרת כמו שהיא לאורך כל חיי המשכנתא. בהלוואות בריבית משתנה, לעומת זאת, היא נקבעת על פי "עוגן" - פרמטר אובייקטיבי וידוע מראש. כשה"עוגן" עולה - הריבית עולה באותו שיעור, וכשהעוגן יורד - הריבית יורדת בהתאם. כל בנק יכול לקבוע עוגן שונה, העונה על הקריטריונים שנקבעו על ידי בנק ישראל.

## רישום ביטחונות

רישום הביטחונות למשכנתא כרוך בתשלומים שונים, כמו תשלום על אגרות טאבו (למשל: דמי אגרה להוצאת נסח, אימות נסח באמצעות האינטרנט, אגרת רישום משכנתא, אגרת רישום הערת אזהרה, אגרה לביטול הערת אזהרה) ואגרת רישום מישכון ברשם המשכונות. מרבית התשלומים האלה מפורסמים בלוח העמלות של הבנק, הם מתעדכנים מעת לעת, בהתאם להנחיות הרשויות הרלוונטיות.

## רצים בשבילך

שירות ייחודי ללאומי למשכנתאות, החוסך לכם זמן ועושה עבורכם את הסידורים נחוצים בדרך למשכנתא. שירות "רצים בשבילך" מעמיד לרשותכם חברת שליחויות המתמחה בביצוע הסידורים השירותים הבאים:

- איסוף חומר מסניף לאומי למשכנתאות ומסירתו לעו"ד או לחברה המשכנת. • קבלת תדפיס עיון ברשם המשכונות או ברשם המקרקעין. • משכון זכויות חוזיות ברשם המשכונות. • רישום משכנתא או הערת אזהרה בטאבו והוצאת נסח טאבו לאחר הרישום. • העברת טופס הרשאה לבנק בו מנוהל חשבון העו"ש שלכם. • השרות כרוך בתשלום כפי שמופיע בלוח העמלות של הבנק.

## שמאות

מכיוון שהנכס הממושכן הינו הבטוחה העיקרית של הבנק, בדרך כלל הבנק ידרוש לדעת את שווי המדויק והמעודכן ביותר של הנכס אותו הוא מעמיד להלוואה - וזאת באמצעות הערכת שמאי שתבוצע על הנכס. מקצוע השמאות עוסק בהערכות שווי השוק של נכסי נדל"ן שונים, באופן אובייקטיבי. בקביעת שווי הנכס השמאי מביא בחשבון גורמים רבים הקשורים לנכס (מיקומו, מצבו, מאפייניו) וכן בשוק (מחירי הנדל"ן ביום ההערכה). לצורך הערכת שמאי, תקבלו מהבנק רשימה הכוללת שלושה שמאים שנבחרו באופן אקראי מתוך מאגר מידע נרחב של הבנק. עליכם לפנות באופן עצמאי לאחד מהם ולתאם את ביצוע השמאות.

## שפיצר

בישראל נהוגות מספר שיטות חישוב להחזרים החודשיים של המשכנתא: שיטת שפיצר, שיטת קרן שווה ושיטת בוליט (הקרויה לעתים גם "בלון"). לכל שיטה יתרונות משלה, ועליכם לבחור את שיטת ההחזר המתאימה לכם. שיטת שפיצר היא הפופולארית ביותר, מאחר שהיא מאפשרת החזרים ראשוניים נמוכים יחסית להחזרים בשיטת קרן שווה. בשיטה זו ההחזר החודשי קבוע אך רכיב הקרן בהחזרים הראשוניים נמוך, יחסית, והוא הולך ועולה ככל שההלוואה מתקדמת.

