

מדריך משכנתא

אנו רוכשים דירה ראשונה



איזו משכנתא הכי נכונה לכם? איך תתכננו את מסלולי ההלוואה שיתאימו לכם גם בעוד כמה שנים? כדי להרכיב את המשכנתא האופטימאלית והמתאימה לכם ביותר, חשוב שתכירו את מסלולי ההלוואה השונים, ואת המשמעות של השילוב ביניהם.

שיקולים בתכנון מסלולי הלוואה

לכל אדם יש צרכים שונים ויכולות שונות, ולכן כל מי שמתכנן משכנתא נותן דגש לצורך אחר. עם זאת, קיימים פרמטרים שתמיד חשוב לקחת בחשבון כאשר מתכננים שילוב מסלולי הלוואה:

1

פיזור סיכונים

זאת על מנת לא להיות תלויים מדי בפרמטר כלכלי אחד. למשל: אם חלק גדול מדי מהמשכנתא צמוד למדד, אז עליית מדד עתידית יכולה "להקפיץ" את התשלומים.

לחץ לפתיחה ולסגירה

2

גמישות בביצוע שינויים בהלוואה

יתכן ובעתיד, לפני תום תקופת המשכנתא, תרצו לשנות חלק ממסלולי המשכנתא (מחזור משכנתא), או להחזיר חלק מההלוואה (פירעון מוקדם). במקרה זה תידרשו לשלם עמלת פירעון מוקדם. יש מסלולים בהם תוכלו לפרוע את ההלוואה או לשנות מסלול הלוואה תוך תשלום של עמלות פירעון מוקדם מופחתות או ללא תשלום בכלל (למעט תשלום עמלה תפעולית).

לחץ לפתיחה ולסגירה

שינויים ביתרת ההלוואה

ש לבחון מה יקרה ליתרת ההלוואה לאורך זמן, האם יתרת ההלוואה יורדת או שיתרת ההלוואה יכולה לעלות בשנים הראשונות (למשל בגלל הצמדה למדד המחירים לצרכן).

לחץ לפתיחה ולסגירה

חשיפה לשינויים גלובליים

הלוואות במטבע חוץ נתונות להשפעה של שינויים גלובליים שקורים מחוץ למשק הישראלי. לכן, בהלוואות אלה, קיימת אפשרות שהחוזר החודשי שלכם (בשקלים) ישתנה במידה משמעותית.

לחץ לפתיחה ולסגירה

העלות הכוללת של המשכנתא

כלומר: הסכום הכולל והסופי אותו אתם משלמים על המשכנתא לאורך כל תקופת ההלוואה (הסיכום של כל התשלומים החודשיים).

לחץ לפתיחה ולסגירה

הגבלת תמהיל ההלוואות בריבית משתנה

על פי הנחיית בנק ישראל קיימות מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה. לקריאת ההנחיה במלואה באתר בנק ישראל [לחצו כאן](#). לחץ לפתיחה ולסגירה

ריכוז מסלולי ההלוואה

כדי להקל עליכם להבין את ההבדלים המרכזיים בין מסלולי ההלוואה השונים, ריכזנו אותם עבורכם בטבלה. הנתונים המופיעים בטבלה לעיל הינם נתונים כלליים בלבד המסופקים לכם על מנת שתקבלו מושג כללי לגבי מסלולי ההלוואה. יחד עם זאת, תנאי ההלוואה ייקבעו פרטנית בלאומי למשכנתאות בעת קבלת ההלוואה ועל פי מסמכי האשראי המחייבים. [פירוט על המסלולים ניתן לקרוא באתר >](#)

שילוב מסלולי ההלוואה

אנחנו יודעים שבחירת משכנתא היא פעולה מורכבת. כל אדם הוא עולם ומלואו, עם צרכים, יכולות ורצונות שונים, וכדי לקבל את המשכנתא המתאימה ביותר עבורכם, שתענה על כל הצרכים שלכם, בדרך כלל יש לתכנן **שילוב** של מסלולי ההלוואה שונים, דהיינו תמהיל.

חשוב לדעת כי אין דבר כזה, "תמהיל משכנתא נכון." יש תמהיל מסלולי ההלוואה שנכון עבורכם - להיום. חשוב מאוד שתיפגשו עם בנקאי משכנתאות של לאומי למשכנתאות. הוא ילמד את הצרכים והמאפיינים שלכם ויעזור לכם לתכנן את המשכנתא המתאימה לכם ביותר.

***אי עמידה בפירעון ההלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל**

לראש העמוד

האתר עושה שימוש ב-cookies- כדי לספק לך חווית גלישה טובה יותר, וכן למטרות סטטיסטיקה, איפיון

ושיווק. [לחץ כאן](#) לסגור

