

מספר זיהוי

שם הלקוח

דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור 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 ההלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית). ההלוואה 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 ההלוואה, ועוד.

מסלולי ההלוואה לדיור העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה עיקריים לדיור

ההלוואה 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 ההלוואה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה-לא-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 ההחזר 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 השוואות 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 של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג - 1993) 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 במשך, שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

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.org.il. התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

1 כדי להקל על ההשוואה, אופן התשלום בכל הסלים האחידים הוא על פי לוח שפיצר. "לוח סילוקין לפי שיטת שפיצר" - טבלה שמפרטת את דרך סילוקי ההדרגתי של חוב ומבוססת על תשלום חודשי קבוע לכל אורך תקופת ההלוואה.

מספר זיהוי

שם הלקוח

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.

מספר זיהוי

שם הלקוח

אישור עקרוני לבקשת הלוואה לדיור

תוקף האישור ל - 30 יום ממועד נתינתו 17/03/2026 עד 16/04/2026

בקשה: 2029484

סניף:

פרטי הלווים:

האם נדרשים ערבים להלוואה: לא

פרטי הנכס: יישוב: עפולה

ערך הנכס: ₪1,400,000

סך ההלוואה המבוקשת: 975,000

מטרת ההלוואה: 100 - כל מטרה סילוק הלוואה שניתנה למטרת רכישה

סל אחיד 1	סל אחיד 2	סל אחיד 3	סל מוצע
קבועה לא צמודה 100%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 50%	
משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 50%		
משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אגח ממשלתי 33.3%			
תקופה (בחודשים)	360	360	לפי הפירוט שמוצג בהמשך
הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	5.20	5.58	5.46
סכום ההחזר החודשי הראשון*	5,281.13	4,988.18	5,386.38
סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום)	5,281.13	6,714.75	5,578.16
סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***	1,901,205.59	2,068,441.79	1,973,437.47

לא קיים

* 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. לא כולל הוצאות צד ג'.
הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

שם הלקוח

מספר זיהוי

אישור עקרוני א' סל אחיד 1

מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
שם ההלוואה			
קבועה לא צמודה			
975,000	975,000	975,000	975,000
360	360	360	360
5.079	5.079	5.079	5.079
5.20	5.20	5.20	5.20
5,281.13	5,281.13	5,281.13	5,281.13
5,281.13	5,281.13	5,281.13	5,281.13
1,901,205.59	1,901,205.59	1,901,205.59	1,901,205.59
360	360	360	360
האם קיימת עמלת פירעון מוקדם			
כן			

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

שם הלקוח

מספר זיהוי

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
975,000	325,000	325,000	325,000	2 סכום ההלוואה (₪)
360	360	360	360	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
3.619	5.010	5.079		4 שיעור הריבית השנתית
H+1.89 אג"ח צמוד (H)	P-0.49 פריים (P)			5 בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
5.58				6 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
4,988.18	1,481.15	1,746.66	1,760.37	7 סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)
6,714.75 מספר תשלום: 360	3,085.24 מספר תשלום: 360	1,870.12 מספר תשלום: 290	1,760.62 מספר תשלום: 360	8 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)
2,068,441.79	783,902.65	650,805.69	633,733.45	9 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
360				10 עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)
כן, אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית	לא	כן		11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

שם הלקוח

מספר זיהוי

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
		משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה
975,000		487,500	487,500	סכום ההלוואה (₪)
		360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)
		5.427	5.079	שיעור הריבית השנתית
		P-0.07 פריים (P)		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
5.46				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
5,386.38		2,745.81	2,640.57	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)
5,578.16 מספר תשלום: 290		2,937.59 מספר תשלום: 290	2,640.57 מספר תשלום: 1	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)
1,973,437.47		1,022,832.76	950,604.71	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
360				עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)
		לא	כן	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"