



משכנתאות בבנה"פ

דצמבר 2022

השפעת הרגולציה על השוק

רפורמה להגברת השקיפות ושיפור התחרות בשוק המשכנתאות

מה זה אומר?

אישור עקרוני במבנה אחיד



סלי משכנתא אחידים
לכל הבנקים



קיצור הזמן לאישור עקרוני



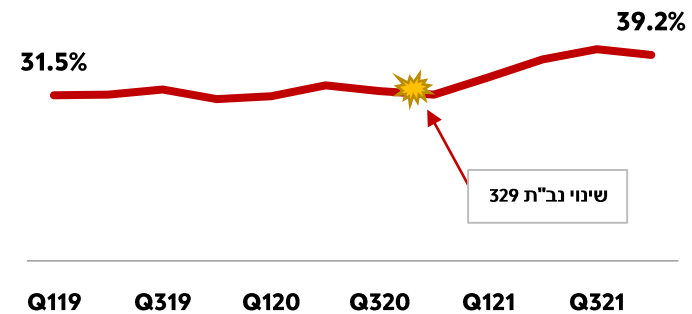
הצגת ריבית כוללת חזויה וסך
התשלומים החזוי, לרבות
הצגת ההחזר החודשי הגבוה



התנהלות מקוונת
מידע נוסף מונגש



פריים - ינואר
הסרת מגבלת הפריים מ- 1/3 ל- 2/3 %



דירות להשקעה - יולי
ביטול אפשרות מינוף נכס קיים
לרכישת דירה להשקעה



2022

2021



מידע והתנהלות באופן מקוון:

It's The First Time

תסרקו את ה-QR צעד קטן בדיגיטל צעד גדול בדרך למשכנתא



לפרטים נוספים:

חייגו *2408 או כנסו לאתר הבנק www.bankhapoalim.co.il

הגשת בקשה לאישור עקרוני בדיגיטל למטרות:

1. רכישת נכס (יד ראשונה, שניה, מחיר למשתכן)
2. רכישת מגרש
3. בניה עצמית
4. מחזור משכנתא מבנק אחר
5. מחזור משכנתא מבנק הפועלים
6. שיפוצים
7. הרחבת נכס
8. כל מטרה

היועץ יכול להקליד סימולציה מבוקשת בבקשה



מידע והתנהלות באופן מקוון: הגשת בקשות בדיגיטל



← יציאה
בנק הפועלים

בקשה למשכנתא בדיגיטל

סטטוס בקשה & הצגת/ שליחת אישור עקרוני

הגשת בקשה חדשה

להגיש בקשה חדשה

ערב טוב, ברונו היועץ!

חיפוש בקשה

לווה תעוד	טבמפ	מטרת	כס חדש
מספר בקשה: 1000811	0:	סטטוס: ממתין לאישור	

ממתין לאישור עקרוני

צפייה בבקשה

אזור אישי יועץ חיצוני

אזור אישי לכל יועץ בדיגיטל, דרכו ניתן:

לווה תעוד	מטרת הלוואה
מספר בקשה: 216464001	

בתהליך הגשה

המשיכו בתהליך

פרטים כללים של הבקשה

לעקוב אחר סטטוס בקשה ששלחת לבנק מהדיגיטל

להמשיך בהשלמת פרטים בבקשה שהתחלת להקליד

חיפוש בקשה שהוגשה עפ"י מספר פרמטרים:

- שם לווה ראשי
- תעודת זהות לווה ראשי
- מספר בקשה
- מטרת הלוואה
- סטטוס הבקשה
- סניף מטפל
- סטטוס הלוואה



סטטוס בקשה & הצגת/ שליחת אישור עקרוני

הגשת בקשה דרך דיגיטל/ מוקד /סניף

יוצג באזור האישי בדיגיטל עבור כל בקשה שיועץ הגיש מכל ערוץ



לקוחות בנק הפועלים יכולים לצפות באישור העקרוני גם באזור האישי באתר הפרטי כולל לקוחות עם טלפונים כשרים



מידע והתנהלות באופן מקוון: הגשת בקשות בדיגיטל



בקשה שהוגשה לבנק ואושרה, ניתן לעלות מסמכים

העלאת קבצים

- ניתן לעלות עד 5 קבצים לכל מסמך מסוג: pdf, jpeg, jpg, tif, tiff
- גודל מקסימלי לקובץ: 9 מגה
- יש לצלם תמונה ברורה, במקום מואר, כשהעדשה נקייה

מסמכים אישיים של

- תעודת זהות לווים (מקור) כולל ספחים**
 (הוספת קובץ (עד 5)
- אישורי הכנסה מקוריים ואחרונים של לווים**
 (הוספת קובץ (עד 5)
- תצהיר לגבי סיבת רכישה**
 (הוספת קובץ (עד 5)

מסמכים נוספים

- תדפיסי עו"ש של הלווים**
 (הוספת קובץ (עד 5)
- חוזה רכישה מקורי/העתק מתאים למקור**
 (הוספת קובץ (עד 5)

בנק הפועלים

בקשה למשכנתא בדיגיטל

שם הלווה הראשי:

סטטוס הבקשה: סניף מטפל:
 מספר הבקשה: מטרת הבקשה:
 תעודת זהות: סכום הבקשה:

איפה אנחנו בתהליך?

- 1
- 2
- 3 **העלאת מסמכים לפתיחת תיק הלוואה**
- 4
- 5
- 6
- 7

מה קורה עכשיו?

שמחים לבשר לך כי התקדמת צעד נוסף בדרך למשכנתא. הבקשה לקבלת הלוואה לדיור אושרה. להמשך התהליך יש לעלות לאתר את המסמכים הנדרשים לפתיחת תיק הלוואה. לאחר קבלת המסמכים, ניצור איתך קשר ונתאם לך פגישה בסניף. לבירורים נוספים ניתן לפנות למוקד פועלים משכנתאות 2408*.



" הגיש לקוח בקשה לקבלת הלוואה כאמור (בסעיף זה – "בקשה"), יודיע לו התאגיד הבנקאי בכתב, האם נענה לבקשה או לא נענה לבקשה, **תוך 5 ימי עסקים מיום הגשתה**. החליט התאגיד הבנקאי להיענות לבקשה, ייתן ללקוח את האישור העקרוני בתוך תקופה זו.

במקרים חריגים, של הלוואות שמאפייניהן יוגדרו מראש במדיניות האשראי של התאגיד הבנקאי, תנתן החלטת התאגיד הבנקאי כאמור לעיל, לרבות האישור העקרוני, ככל שהוחלט להענות לבקשה, **בתוך 7 ימי עסקים, ותנתן הודעה ללקוח על החריגה במשך הזמן לטיפול בבקשתו והסיבה לכך**.





סלי משכנתא אחידים לכל הבנקים – מה זה אומר?



שלושה סלים אחידים + סל מוצע:

1. סל אחיד 1 – 100% קבועה לא צמודה
2. סל אחיד 2 – 33.4% קבועה לא צמודה + 33.3% משתנה פריים + 33.3% משתנה צמודה כל 5 שנים עב"ס אג"ח ממשלתי
3. סל אחיד 3 – 50% קבועה לא צמודה + 50% משתנה פריים
4. סל מוצע – לבחירת הלקוח

תקופות הלואה:

בסלים האחידים תקופות ההלוואה הן – 10,15,20,25,30





ריבית כוללת חזויה וסך התשלומים החזוי

למה אני צריך תחזית תשלומים?

הלקוח מקבל את הריבית ויודע כמה ישלם – מבחינתי הכול בסדר!

התשלומים היום \neq תשלומים בעוד עשר שנים

בנק ישראל משתמש בריביות השוק ומציג ריביות לכל תקופה מייצגת



בונה את תחזית הריבית והאינפלציה לכל חודש לתקופה ההלוואה



אנחנו מייצרים את התזרים הצפוי לכל מסלול - בכל חודש

נקבל את התשלום הגבוה ביותר לאורך חיי ההלוואה,
את סך תשלומי הריבית ואת הריבית החזויה הכוללת לכל תמהיל ההלוואה.





מידע והתנהלות באופן מקוון: מחשבון מקוון

להמחשה
בלבד!

בנק הפועלים | מחשבון משכנתא

מחשבון המשכנתא הינו כלי עזר באמצעותו תוכלו לבצע סימולציות שיסייעו לכם בתהליך תכנון המשכנתא. עליכם להקליד את הנתונים הבאים לפי בחירתכם: סכום, תקופה וריבית בכל אחד ממסלולי ההלוואה.

שימו לב: המחשבון מיועד להדגמה בלבד, ומבוסס בחלקו על תחזיות שעשויות להשתנות.

₪ 150,000

סכום המשכנתא שנצטרך

שנים ⓘ

30

25

20

15

10

משכנתא לתקופה של



מידע והתנהלות באופן מקוון: מחשבון מקוון

להמחשה
בלבד!

*אי עמידה בפירעון ההלוואה עלולה לגרום חייב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל

הריבית הכוללת החזיה	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר	סכום החזר חודשי ראשון	אחוז ריבית	תקופת הלוואה (חודשים)	סכום הלוואה	תמהיל ההלוואה	סלים
4.59	₪ 227,754	₪ 949	₪ 949	4.5	240	₪ 150,000	100% קבועה לא צמודה	סל אחד 1
4.51	₪ 228,318	₪ 1,025	₪ 859	4.5	240	₪ 50,000	1/3 קבועה לא צמודה	סל אחד 2
				3		₪ 50,000	1/3 משתנה פריים	
				2.5		₪ 50,000	1/3 משתנה צמודה	
4.63	₪ 228,882	₪ 966	₪ 890	4.5	240	₪ 75,000	1/2 קבועה לא צמודה	סל אחד 3
				3		₪ 75,000	1/2 משתנה פריים	
באפשרותכם להוסיף סל עם תמהיל משכנתא לפי בחירתכם								
5.5	₪ 255,425	₪ 1,320	₪ 820	2.8	240	150,000	קבועה צמודה	סל מוצע

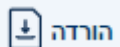


מידע והתנהלות באופן מקוון: מחשבון מקוון

להמחשה
בלבד!

באפשרותכם להוסיף סל עם תמהיל משכנתא לפי בחירתכם

⊗	5.25	₪ 73,489	₪ 485	₪ 335	2.5	180	50,000	קבועה צמודה	
⊗	4.66	₪ 76,670	₪ 328	₪ 277	3	240	50,000	משתנה פריים	סל מוצע
⊗	3.65	₪ 75,296	₪ 264	₪ 264	4	300	50,000	משתנה לא צמודה כל	



הורדה



הדפסה

- הסכומים שהוצגו הינם משוערים וחלקם מבוססים על תחזיות הריבית והאינפלציה העתידיות על פי בנק ישראל. שימו לב כי יתכנו עלויות נוספות שאינן כלולות במחשבון (לדוגמא: עליה במדד המחירים ובריבית שלא בתחזית בנק ישראל הנ"ל, תשלומים מלווים כמו ביטוחי משכנתא, עמלות, אגרות לצד ג' וכו').
- החישובים הינם בשקלים חדשים וכוללים החזרי קרן וריבית לפי שיטת תשלומים שווים (על פי לוח שפיצר), שחושבו לפי 30 ימים בחודש.
- הנתונים המוצגים במחשבון נכונים למועד הצגתם ועשויים להיות שונים מהנתונים שיופיעו באישור העקרוני ובחזרה ההלוואה. המושגים הבנקאיים והתנאים המלאים והמחייבים הינם כמפורט בחזרה ההלוואה.
- "אי עמידה בפירעון ההלוואה עלולה לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.
- קבלת הלוואה בכפוף לאישור הבנק ולתנאיו.



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

אישור עקרוני במבנה אחיד ומקוון



אישור עקרוני חדש יורכב משלשה חלקים קבועים:

1. חלק א' – אישור עקרוני - זהה ואחיד בכל הבנקים (טבלאות אחידות).
2. חלק ב' – מידע נוסף - כגון: רשימת המסמכים הנדרשים, רשימת הבטחונות ותנאים לאישור ההלוואה.
3. חלק ג' – הפניה לשמאות תהיה חלק אינטגרלי מהאישור העקרוני.



פריסת הלוואה ברכיב פריים בדיגיטל



בשל העלאות הריבית בחודשים האחרונים ועל מנת לאפשר ללקוחות להתמודד עם העלייה בהחזרי המשכנתא, הבנק מאפשר ללקוחות שיבחרו בכך, להקטין את התשלום החודשי במסלול הפריים באמצעות פריסה לתקופה ארוכה יותר.

- אוכלוסייה: לקוחות בעלי הלוואה בריבית משתנה פריים.
- מה אנחנו מציעים?
- פריסת מסלול הפריים עד 30 שנה ולפי בחירת הלקוח.
- שיעור ריבית הפריים בפריסה יישמר לפי מנגנון הריבית בהלוואה המקורית.
- תוקף: 31.1.2023
- הלקוחות יכולים לפנות במספר דרכים:
 - באמצעות הודעה באתר האישי/אפליקציה להגשת בקשה.
 - באתר הבנק – הפנייה מבאנר שיווקי להגשת בקשה.
- גורם מטפל: מוקד פועלים בטלפון.
- עמלות: המהלך ללא עלות פתיחת תיק.

דוגמא להמחשה:

יתרת מסלול פריים: 300,000 ₪
(מתוך משכנתא ממוצעת של 1,000,000 ₪)
מועד לקיחת ההלוואה המקורית: 2015
מנגנון ריבית: P-0.5%
החזר חודשי: 1,705 ₪
תקופת פריסה חדשה: 30 שנה
החזר חודשי חדש: 1,475 ₪
ההחזר החודשי קטן ב: 230 ₪



מחדשים את הבית?

אנו שמחים שהחלטת לקחת משכנתא בבנק הפועלים ומזמינים אותך ליהנות מהטבה ייחודית בריבית, בלקיחת הלוואה נוספת.

הלוואה לא צמודה בפריסה של עד 120 חודשים בריבית משתנה בפריים מינוס 0.5%*

הזכאים להטבה _____

תוקף ההטבה הינה עד לתאריך _____

*מהווה נכון ליום _____

ריבית שנתית בשיעור של _____ %

מתואמת וחתומת הסניף _____

סכום ההטבה _____

מדיט 13433

שימו לב: ההטבה מיועדת ללקוחות שביצעו הלוואה לדיור | ללקוחות חדשים מעבירי משכורת לבנק | ההטבה לא תעלה על 75,000 ₪ והיא ניתנת למימוש פעם אחת, בכפוף להגשת הבקשה להלוואה הנוספת ולאישורה בהתאם לנהלי הבנק ועל פי שיקול דעתו | הבנק יהיה רשאי להתנות את מתן ההלוואה, אם תאושר, בקבלת בטחונות וחתומה על מסמכי הלוואה | אי עמידה בפרעון ההלוואה עלול לגרום חייב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל

פועלים בטלפון *2407 | משכנתא בטלפון *2408 | www.bankhapoalim.co.il/mashkanta

בנק הפועלים

עד 120,000 א' ₪

פריסה עד 120 חודשים

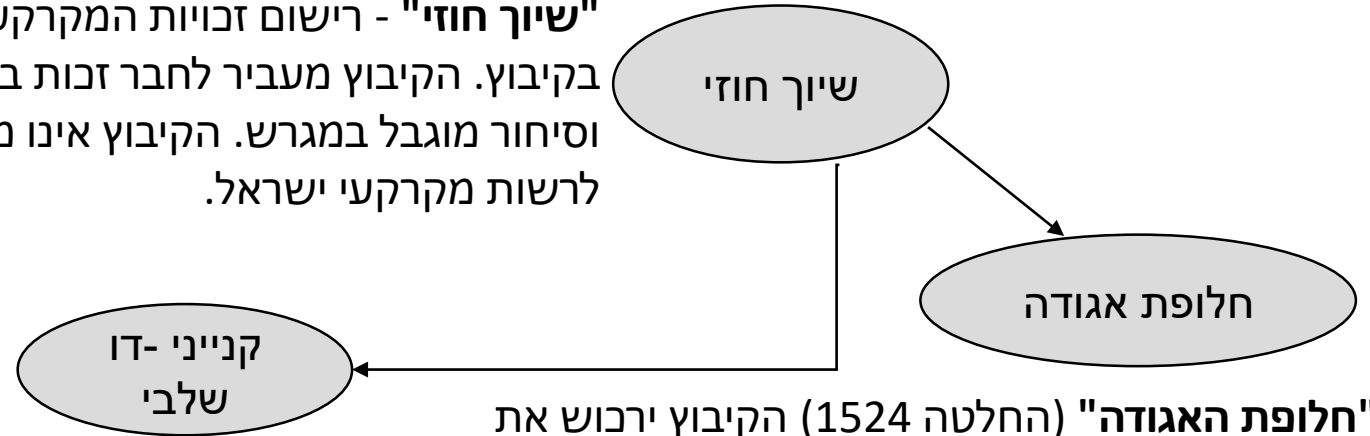
ריבית של פריים מינוס 0.5%



הליך שיוך הדירות

התנועה הקיבוצית כוללת כ-270 קיבוצים. מרביתם עברו שיוך חוזי והחלו בהליך של שיוך קנייני/חלופת אגודה.

"שיוך חוזי" - רישום זכויות המקרקעין של החברים בקיבוץ. הקיבוץ מעביר לחבר זכות בניה, שימוש וסיחור מוגבל במגרש. הקיבוץ אינו משלם כספים לרשות מקרקעי ישראל.



"חלופת האגודה" (החלטה 1524) הקיבוץ ירכוש את מלוא שטח המגורים מרמ"י ויחתום על הסכם חכירה ראשי ביחס לשטח מול רמ"י. לאחר שהקיבוץ ירכוש את שטח המגורים מרמ"י יחתום הקיבוץ על הסכם מול החבר במסגרתו יעניק לחבר חכירת משנה מולו (ולא מול רמ"י).

"דו שלבי" – (החלטה 1554) הקיבוץ מפנה את החברים לרמ"י לחתום על הסכם חכירה פרטני על המגרש. החבר משלם דמי היוון לרמ"י ונרשם כבעל הזכויות בקרקע.

❖ ישנם קיבוצים (מקצת הקיבוצים, מדובר בכמה עשרות) שהחליטו לא ללכת לשום סוג של שיוך. לא שיוך חוזי, לא קנייני ולא חלופת אגודה (לדוגמא: נצר סירני, עברון, שדות ים, הזורע, אייל) המגרשים והבנוי עליהם שייכים לקיבוץ.



חדש בבנה"פ: ביצוע משכנתאות בקיבוצים בשיוך דירות במסגרת "חלופת האגודה":



- במצב של טרם השלמת הליך השיוך במסגרת חלופת האגודה:
מתן הלוואות למטרת תשלום דמי ההיוון לקיבוץ (לצורך תשלום מרוכז של הקיבוץ לרמ"י).
ההלוואות ישולמו לח-ן הקיבוץ/ח"ן נאמנות לאחר קבלת אישור מהקיבוץ על גובה סכום תשלום ההיוון הפרטני בגין המגרש וקבלת התחייבות מהקיבוץ להחזר כספים במידה והליך השיוך לא יושלם.
- במצב של השלמת הליך השיוך במסגרת חלופת האגודה:
הלוואות יינתנו גם למטרות של רכישת הקרקע והלוואות לכל מטרה בנוסף למטרות דיור.



חדש בבנק הפועלים - מתן משכנתאות בקיבוצים שעושים בנייה מרוכזת



ישנם קיבוצים שבחרים לבצע את הבנייה בצורה מרוכזת עם חברת בנייה אחת ולא בנייה עצמית של כל חבר בנפרד. בדרך כלל מדובר בקיבוצים שנמצאים בשלב של שיוך חוזי וטרם סיימו את הליך השיוך הקנייני/חלופת אגודה.

החברה פועלת בשיתוף עם הישובים שבחרו בה כבר משלב תהליך הקבלה והקליטה והמשך ליווי בתכנון, רישוי וביצוע, תשתיות ופיתוח, מלווה את הקיבוצים מול הגורמים הסטטוטוריים כגון: רמ"י, משרד השיכון, וועדות מקומיות, תכנון דגמים לפי צורכי החברים והישוב, הוצאת היתרי בניה עד לאישור סופי וליווי עד קבלת טופס 4.
דוגמה לחברה חברת קורום הנדסה וניהול

בניית היחידות כולן נעשית במקביל, והתשלום לחברה נעשה על פי לוח תשלומים אותו מכתיבה החברה. הכספים הנגבים מחברי הקיבוץ הבונים, מופקדים בחשבון נאמנות ומשחררים לפי מתווה שהוסכם בין החברה לקיבוץ.



כתובת מייל	מספר נייד	מנהל שיווק	אזור
sigalit.shushan@poalim.co.il	054-7714414	סיגלית שושן	דרום
odelia.cohen@poalim.co.il	054-6004531	אודליה כהן	
maya.simhi@poalim.co.il	054-7714415	מאיה שמחי	מרכז
ofer.rosenthal@poalim.co.il	054-7714418	עופר רוזנטל	ירושלים
yehuda.rotner@poalim.co.il	054-7714417	יהודה רוטנר	השרון
liran.cohen@poalim.co.il	054-7714409	לירן כהן	צפון וחיפה

תודה על ההקשבה



לפרטים נוספים:

חייגו *2408 או כנסו לאתר הבנק www.bankhapoalim.co.il

