

סוגי הלוואות

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ מציג מגוון של מסלולי משכנתאות ואפשרויות מימון על מנת שתוכלו למצוא את המסלול המתאים לך.
מסלולי המשכנתאות מתחלקים ל-2 מגזרי מימון:

- א. הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בריבית קבועה או משתנה.
 - ב. הלוואות שקליות לא צמודות בריבית קבועה או משתנה.
- מנגנוני הריבית ועוגני השינוי מפורטים להלן בסוף המסמך.

♦ משכנתא לא צמודה בריבית משתנה

- הלוואה לתקופה של עד 30 שנה, שבה משולמים באופן שוטף תשלומי קרן וריבית לאורך כל חיי הלוואה (שיטת שפיצר).
- שיעור הריבית משתנה אחת ל-12/24/36/60/120 חודשים.
- בפירעון מוקדם של הלוואה בריבית המשתנה בתדירות של 12 חודשים לא תיגבה עמלת הפרשי היוון.
- הלוואה זו ניתנת לפירעון מוקדם ללא תשלום עמלת היוון בכל אחד ממעדי שינוי הריבית.

♦ הלוואת גישור/בולט

- הלוואה בתשלום חודשי של ריבית בלבד. תשלום הקרן יעשה בתום התקופה יחד עם תשלום הריבית האחרון.
- בהלוואה זו קיימת אפשרות פירעון מוקדם ללא תשלום עמלת היוון. הלוואה זו ניתנת בשלושה מסלולים:
- 1. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בריבית קבועה לתקופה של 1-3 שנים.
- 2. הלוואה שקלית לא צמודה על בסיס ריבית הפריים לתקופה של 1-3 שנים.
- 3. הלוואה שקלית לא צמודה בריבית קבועה לתקופה של 1-3 שנים.

♦ משכנתא "משולבת" לא צמודה בריבית משתנה

- הלוואות לתקופה של עד 30 שנה.
- שיעור הריבית משתנה אחת ל-12/24/36/60/120 חודשים.
- בפירעון מוקדם של הלוואה בריבית המשתנה בתדירות של 12 חודשים לא תיגבה עמלת הפרשי היוון.
- הלוואה זו ניתנת לפירעון מוקדם ללא תשלום עמלת היוון בכל אחד ממעדי שינוי הריבית.
- בתקופה הראשונה (6-36 חודשים) הלוואה משלם ריבית בלבד, ולאחר מכן ישלם תשלומי קרן וריבית (שפיצר).

♦ משכנתא "משולבת" לא צמודה בריבית קבועה

- הלוואה לתקופה של 30-4 שנים.
- שיעור הריבית נקבע מראש בהתאם לתקופת ההלוואה, וקבוע לאורך כל חיי ההלוואה.
- ההחזר התקופתי הנו קבוע ואחיד, ואינו מושפע משינויים במדד, בשיעור ריבית הפריים ו/או בשער מט"ח.
- בתקופה הראשונה (6-36 חודשים) הלוואה משלם ריבית בלבד, ולאחר מכן ישלם תשלומי קרן וריבית (שפיצר).

♦ משכנתא צמודה למדד המחירים לצרכן בריבית קבועה

- הלוואה לתקופה של 30 - 4 שנים, שבה משולמים באופן שוטף תשלומי קרן וריבית לאורך כל חיי הלוואה (שיטת שפיצר), כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן.
- שיעור הריבית נקבע מראש בהתאם לתקופת ההלוואה וקבוע לאורך כל חיי ההלוואה.

♦ משכנתא צמודה למדד המחירים לצרכן בריבית משתנה

- הלוואה לתקופה של עד 30 שנה, שבה משולמים באופן שוטף תשלומי קרן וריבית לאורך כל חיי הלוואה (שיטת שפיצר), כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן.
- שיעור הריבית משתנה אחת ל-12/24/36/60/120 חודשים, וזאת על פי בקשת הלוואה במועד ביצוע ההלוואה.
- בפירעון מוקדם של הלוואה בריבית המשתנה בתדירות של 12 חודשים לא תיגבה עמלת הפרשי היוון.
- הלוואה זו ניתנת לפירעון מוקדם ללא תשלום עמלת היוון הפרשי ריבית, בכל אחד ממעדי שינוי הריבית.

♦ משכנתא "משולבת" צמודה למדד המחירים לצרכן בריבית קבועה

- הלוואה לתקופה של עד 30 שנה.
- בתקופה הראשונה (6-36 חודשים) הלוואה משלם ריבית בלבד והחל מהשנה השלישית משלם תשלומים של קרן וריבית.
- התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן.
- שיעור הריבית נקבע מראש בהתאם לתקופת ההלוואה, וקבוע לאורך כל חיי ההלוואה.

♦ משכנתא שקלית (פריים) לא צמודה בריבית משתנה

- הלוואה לתקופה של עד 30 שנה. שבה משולמים באופן שוטף תשלומי קרן וריבית לאורך כל חיי הלוואה (שיטת שפיצר).
- במסלול זה קיימת אפשרות פירעון מוקדם ללא תשלום עמלת היוון.

♦ משכנתא שקלית (פריים) משולבת

- ההלוואה לתקופה של עד 30 שנה.
- בתקופה הראשונה (6-36 חודשים) הלוואה משלם ריבית בלבד והחל מהשנה השלישית משלם תשלומים של קרן וריבית.
- במסלול זה קיימת אפשרות של פירעון מוקדם ללא תשלום עמלות היוון.

♦ משכנתא שקלית לא צמודה בריבית קבועה

- הלוואה לתקופה של 30-4 שנים, שבה משולמים באופן שוטף תשלומי קרן וריבית לאורך כל חיי הלוואה (שיטת שפיצר).
- שיעור הריבית נקבע מראש בהתאם לתקופת ההלוואה וקבוע לאורך כל חיי ההלוואה.
- ההחזר התקופתי הנו קבוע ואחיד, ואינו מושפע משינויים במדד, בשיעור ריבית הפריים ו/או בשער מט"ח.

כל האמור לעיל בכפוף לתנאים הקבועים במסמכי ההלוואה ולמדיניות הבנק והם שיקבעו במקרה של סתירה.
הבנק רשאי לשנות את תנאי/ סוגי ההלוואות מעת לעת לפי שיקול דעתו.

מנגנוני הריבית ועוגני השינוי שלהם (ה"עוגן" הנו בסיס אובייקטיבי חיצוני לקביעת שיעור הריבית)

סוג ההלוואה (*)	בסיס הריבית (**)	הסבר
צמוד מדד בריבית קבועה	ריבית מתן ממוצעת	בהלוואות צמודות למדד בריבית קבועה המבוצעות בחלקים, העוגן ריבית מתן ממוצעת הנקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים במגזר צמוד מדד, לתקופת ההלוואה, המתפרסם בטבלת המידע שמפרסם בנק ישראל פעם בחודש ב"דוח חודשי על הלוואות לדיר – מידע על הריבית" לוח 01 – אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים לפי: תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזר מהכנסה – מגזר צמוד מדד של סה"כ בנקים נותני משכנתאות. מובהר כי הנתונים בטבלת המידע מפורסמים במונחים אפקטיביים, ולשם קביעת העוגן, הבנק יחשבם במונחים נומינליים שנתיים, כך שעשוי להיות שוני בין הנתון המופיע בטבלת המידע לבין נתוני ההלוואה לגבי שיעור העוגן.
לא צמוד בריבית קבועה	ריבית מתן ממוצעת	בהלוואות שקליות בריבית קבועה המבוצעות בחלקים, העוגן ריבית מתן ממוצעת הנקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים במגזר הלא צמוד, לתקופת ההלוואה, המתפרסם בטבלת המידע שמפרסם בנק ישראל פעם בחודש ב"דוח חודשי על הלוואות לדיר – מידע על הריבית" לוח 02 – אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים לפי: תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזר מהכנסה – מגזר לא צמוד של סה"כ בנקים נותני משכנתאות. מובהר כי הנתונים בטבלת המידע מפורסמים במונחים אפקטיביים, ולשם קביעת העוגן, הבנק יחשבם במונחים נומינליים שנתיים, כך שעשוי להיות שוני בין הנתון המופיע בטבלת המידע לבין נתוני ההלוואה לגבי שיעור העוגן.
פריים	הריבית הבסיסית (פריים)	הריבית הבסיסית נקבעת על ידי הבנק ומשתנה מפעם לפעם לפי ריבית בנק ישראל כהגדרתה בחוק אשראי הוגן התשנ"ג - 1993 בתוספת מרווח קבוע. הריבית הבסיסית (פריים) משתנה עם שינוי ריבית בנק ישראל.
צמוד מדד בריבית משתנה	תשואות אג"ח ממשלתי	שיעור התשואה הריאלי הממוצע האחרון הידוע כפי שהוא התפרסם על ידי בנק ישראל, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כפי שמופיע בטבלת "התשואות הנומינליות והריאליות המחושבות על בסיס מודל – נתוני התשואות משמשים כתחזיות הנדרשות לצורך חישוב "הריבית הכוללת החזויה" הקבועה בהוראת נב"ת 451 בגיליון "תשואה ריאלית הנגזרת מהמודל (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורה האחרונה שפורסמה בעמודה המת"יחסת לתקופה המקבילה לתקופת שינוי הריבית, כשהוא נלקח עם 3 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, ללא ביצוע עיגול.
לא צמוד בריבית משתנה	תשואות אג"ח ממשלתי	שיעור התשואה הנומינלי הממוצע האחרון הידוע כפי שהוא התפרסם על ידי בנק ישראל, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כפי שמופיע בטבלת "התשואות הנומינליות והריאליות המחושבות על בסיס מודל – נתוני התשואות משמשים כתחזיות הנדרשות לצורך חישוב "הריבית הכוללת החזויה" הקבועה בהוראת נב"ת 451 בגיליון "תשואה נומינלית הנגזרת מהמודל (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורה האחרונה שפורסמה בעמודה המת"יחסת לתקופה המקבילה לתקופת שינוי הריבית, כשהוא נלקח עם 3 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, ללא ביצוע עיגול.

(*) הרחבה קיימת באישור העקרוני ובמסמכי ההלוואה.

(**) מידע אודות בסיסי הריבית לרבות נתונים היסטוריים, קיים באתר הבנק תחת נושא "משכנתאות".