



דוח השוואת תמהילים

ב. מ.

20/07/2023

נתוני תמהיל הצעה סופית לאחר תהליך ייעוץ

החזר לשקל	החזר ראשון	גרייס	ריבית	תקופה	סכום	מסלול	לוח סילוקין	
1.87	3,148		4.7%	360	607,000	ק"צ	שפיצר	(1)
1.83	3,037		4.49%	360	600,000	מל"צ	שפיצר	(2)
1.83	1,979		6.25%	300	300,000	פריים	שפיצר	(3)

נתוני תמהיל הצעה שהלקוח הביא

החזר לשקל	החזר ראשון	גרייס	ריבית	תקופה	סכום	מסלול	לוח סילוקין	
2.61	1,666		3.81%	360	357,000	ק"צ	שפיצר	(1)
2.67	1,671		4%	360	350,000	ק"צ	שפיצר	(2)
1.91	2,386		4.89%	360	450,000	קל"צ	שפיצר	(3)
1.97	1,877		4.99%	360	350,000	מל"צ	שפיצר	(4)

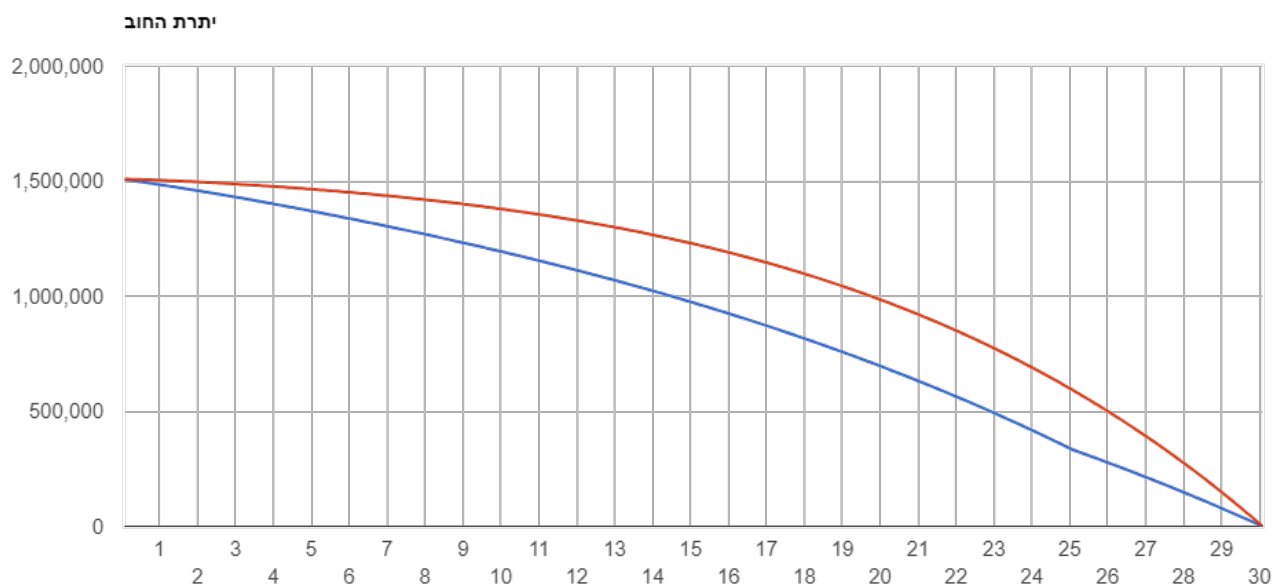
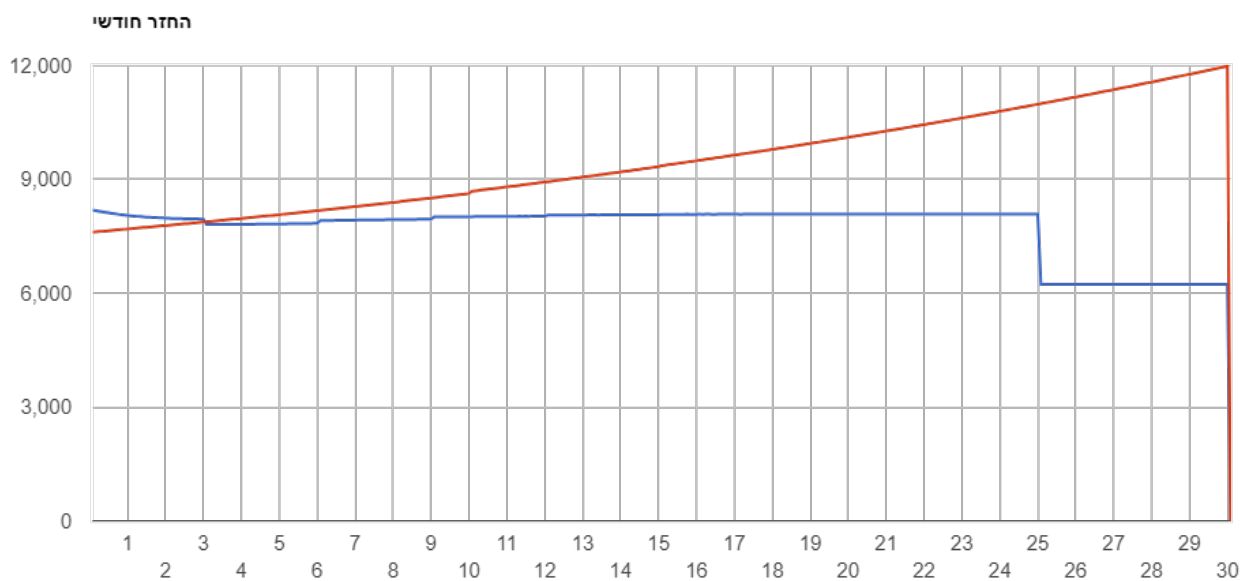
טבלה משווה

הפרש	הצעה שהלקוח הביא	הצעה סופית לאחר תהליך ייעוץ	
0.0	1,507,000	1,507,000	סכום הלוואה
1.03%	1.86%	0.83%	מרווח שוק
636,105	1,908,297	1,272,192	תשלומי ריבית והצמדה
0.0	30.0	30.0	תקופת ההלוואה
-565	7,599	8,164	החזר ראשון
3,788	11,982	8,193	החזר בשיא
636,105	3,415,297	2,779,192	עלות כוללת
0.42	2.27	1.84	החזר לשקל
1.17%	6.01%	4.84%	שת"פ
257,931	401,174	143,243	ענ"ג

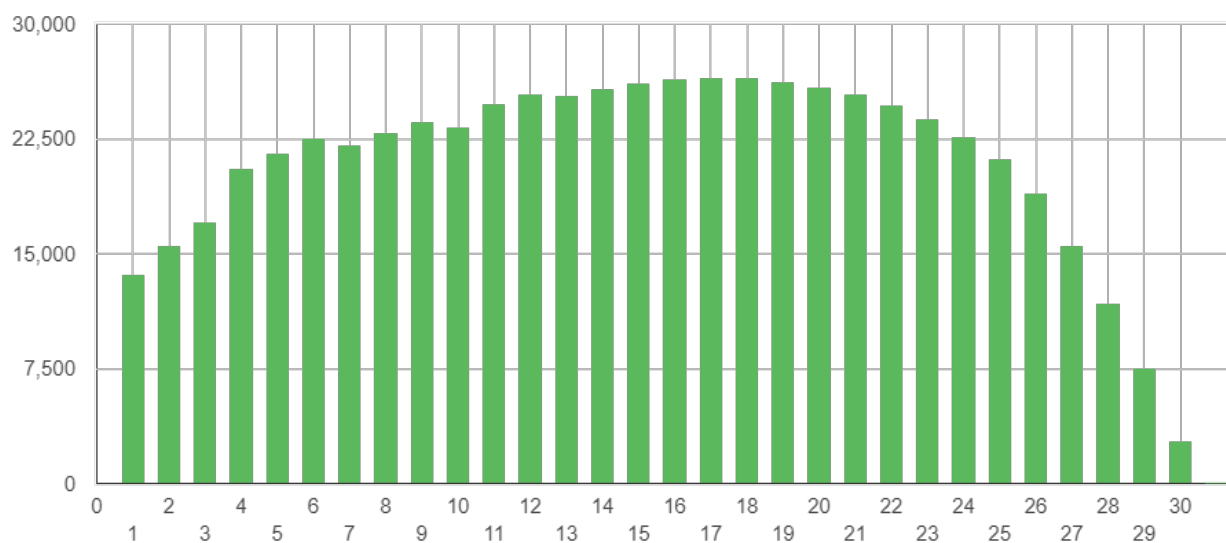
לוח סילוקין שנתי

הצעה שהלקוח הביא		הצעה סופית לאחר תהליך ייעוץ		שנה
יתרת החוב	החזר חודשי	יתרת החוב	החזר חודשי	
1,503,332	7,699	1,482,489	8,041	1
1,495,778	7,790	1,456,238	7,974	2
1,486,583	7,882	1,428,474	7,818	3

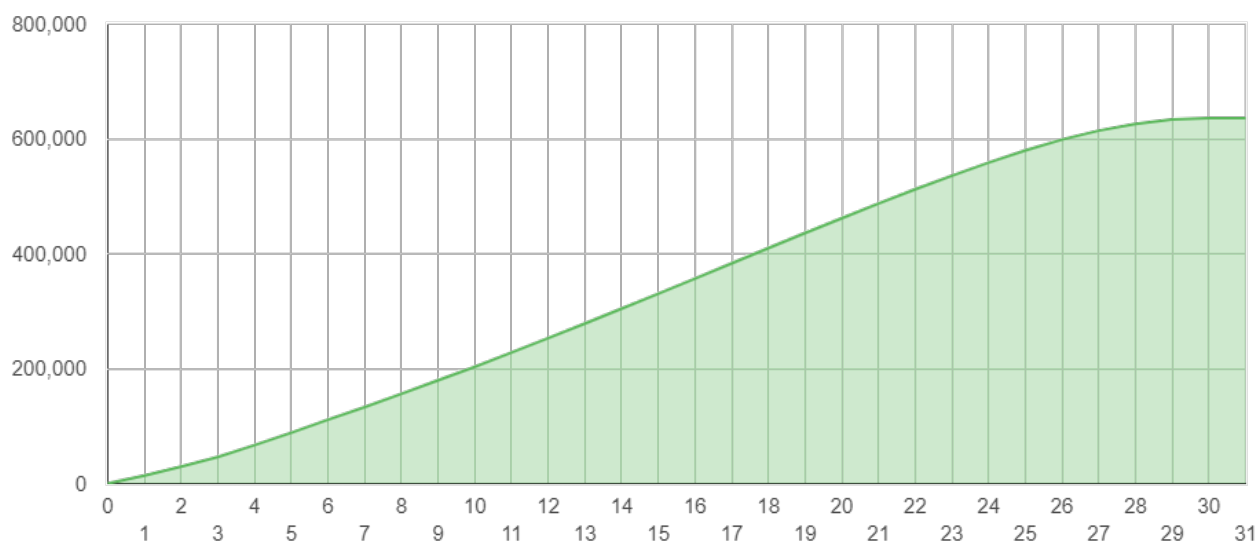
1,475,960	7,978	1,398,584	7,817	4
1,463,915	8,079	1,367,337	7,827	5
1,450,356	8,183	1,334,711	7,914	6
1,435,105	8,290	1,301,085	7,927	7
1,417,962	8,402	1,265,930	7,939	8
1,398,716	8,518	1,229,154	8,009	9
1,377,140	8,687	1,191,033	8,016	10
1,353,297	8,811	1,151,076	8,023	11
1,326,643	8,938	1,109,174	8,059	12
1,296,932	9,070	1,065,413	8,060	13
1,263,904	9,205	1,019,469	8,064	14
1,227,289	9,358	971,223	8,078	15
1,186,891	9,502	920,637	8,079	16
1,142,310	9,650	867,486	8,081	17
1,093,221	9,801	811,635	8,086	18
1,039,281	9,957	752,974	8,085	19
980,123	10,120	691,316	8,086	20
915,371	10,286	626,507	8,087	21
844,586	10,455	558,393	8,087	22
767,317	10,630	486,788	8,088	23
683,085	10,810	411,511	8,088	24
591,374	10,994	332,374	6,233	25
491,638	11,184	272,034	6,233	26
383,284	11,380	208,771	6,233	27
265,683	11,581	142,446	6,233	28
138,162	11,787	72,907	6,233	29
0	0	0	0	30



תרשים חסכון



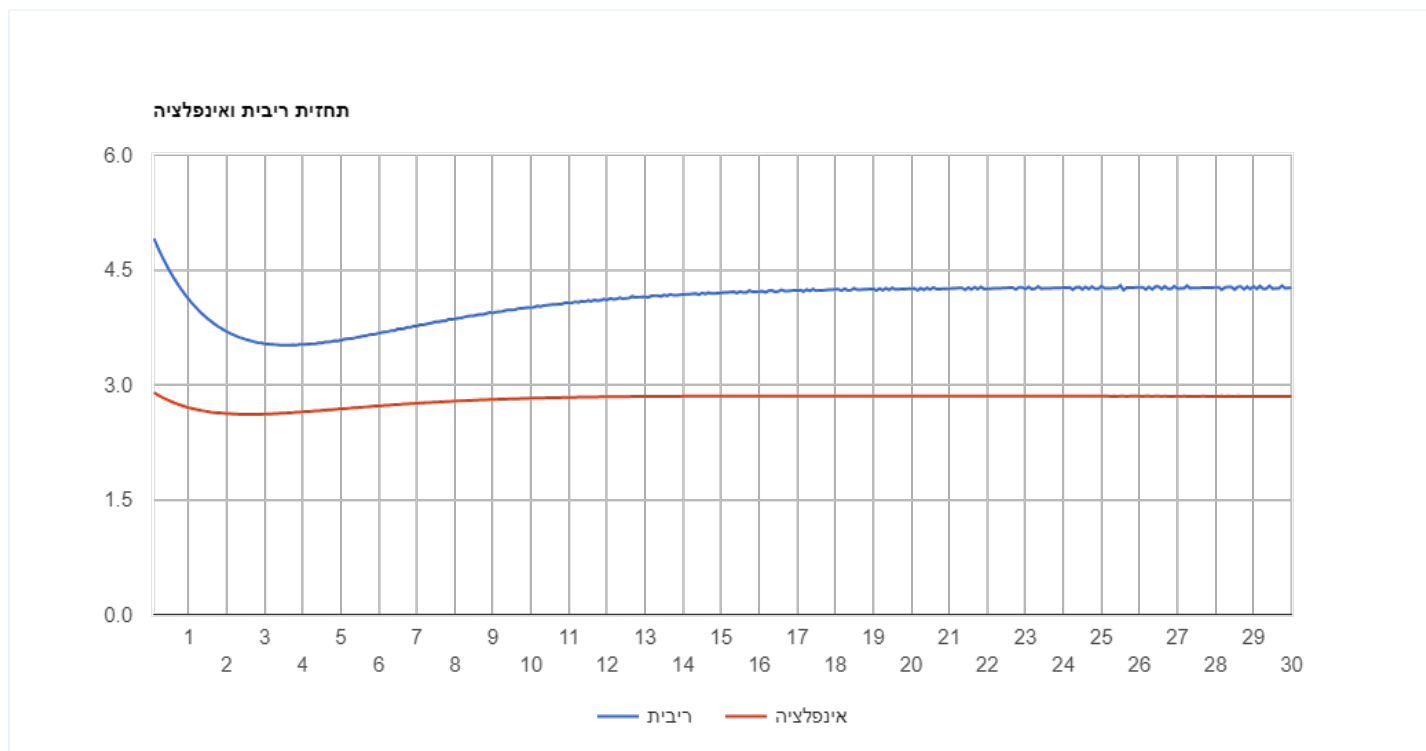
חסכון מצטבר



להלן גרף המציג את התפתחות ריבית בנק ישראל ומדד המחירים לצרכן הצפויים, בהתבסס על פי התחזיות הכלכליות כפי שמפורסמות על ידי בנק ישראל.



גרף תחזית ריבית ואינפלציה



פריים

מסלול הפריים נחשב למסלול בעל הריבית הנמוכה ביותר מבין המסלולים שאינם צמודים למדד, במיוחד כשמדובר בתקופות הלוואה ארוכות. בנוסף, אין במסלול זה קנסות פירעון מוקדם, למעט עמלה תפעולית ועמלת אי הודעה, עובדה זו יחד עם העובדה כי הריבית במסלול זה כמעט ואינה תלויה בתקופת הלוואה - הופכת אותו למסלול הגמיש ביותר בתכנון משכנתה מורכב. אבל, הריבית במסלול זה נקבעת על פי ריבית בנק ישראל, אשר יכולה להשתנות בכל עת. כאשר כל שינוי בריבית בנק ישראל יביא לשינוי מיידי בהחזר החודשי במסלול הפריים.

שינויים חדים בריבית עלולים להביא לשינויים פתאומיים של מאות שקלים בהחזר החודשי, ולכן מסלול זה נחשב כמסלול בסיכון גבוה, הדורש התייחסות לשינויים האפשריים בהחזר החודשי העתידי. בפרקטיקה, בגלל שהחשש מעליה משמעותית בריבית הפריים היה נמוך לאורך השנים האחרונות, נחשב מסלול הפריים כמסלול 'חובה' כמעט בכל תמהיל משכנתה. בעבר הריבית הנמוכה הביאה ל'נגיסה' גבוהה על חשבון הקרן, וירידת החוב באופן משמעותי ביחס להחזר החודשי.

גם כעת לקראת סיום העליות החדות בריבית בנק ישראל מסלול הפריים נחשב כמסלול שנוהגים לשלב כמעט בכל תמהיל בגלל יתרונותיו.

קבועה לא צמודה - קל"צ

במסלול זה הריבית קבועה, והקרן אינה צמודה למדד המחירים לצרכן - ולכן ההחזר החודשי קבוע לאורך כל חיי הלוואה. מסיבה זו הקל"צ הינו המסלול הבטוח ביותר מבין המסלולים השונים, ונחשב כ'עוגן' מייצב בתמהיל המשכנתה. בעולם הכספים על ביטחון ויציבות משלמים, ולכן הריבית במסלול זה גבוהה ביחס למסלולים הצמודים למדד.

במסלול זה ההחזר החודשי הראשוני גבוה יותר, אבל נחשב משתלם לאורך זמן כי ההחזר החודשי נשאר קבוע, בעוד ביתר המסלולים הוא משתנה, ולרוב מתייקר באופן משמעותי. הבעיה המשמעותית במסלול זה נוגעת דווקא לעמלות הפירעון המוקדם, ולכן כשלווקחים סכום משמעותי במסלול זה, הדבר נעשה לאחר בחינה של הסיכויים למחזור או סילוק מוקדם של הלוואה.

קבועה צמודה - ק"צ

במסלול זה הריבית קבועה ולכן מסלול זה לא נחשב מסוכן על פי ההגדרות הרשמיות של בנק ישראל. אך עם זאת קרן הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, ולכן קרן החוב, ובהתאמה גם ההחזרים החודשיים יכולים 'לתפוח' בצורה משמעותית לאורך השנים.

במסלול זה יעלה ההחזר החודשי בד בבד עם עליית המדד, כך שאם מדד המחירים לצרכן יעלה ב-5%, יגדל בהתאמה ההחזר החודשי ב-5%. דבר שלאורך השנים יכול להביא לעלייה משמעותית בהחזרים החודשיים, ובסך התשלומים לבנק.

על פי נהלי בנק ישראל לפחות 1/3 מהמשכנתה חייב להיות במסלולים בריבית קבועה (ק"צ או קל"צ). ולכן לווים שאינם מעוניינים בריבית הגבוהה יותר שמציע מסלול הקל"צ, יקחו במקומו את מסלול הק"צ - בו הריבית הנקובה נמוכה יותר, ובהתאמה גם ההחזר החודשי הראשוני.

משתנה לא צמודה - מל"צ

מסלול זה הינו מעין פשרה בין מסלול הפריים בו הריבית יכולה להתעדכן באופן שוטף (כל חודש), לבין מסלול 'הקבועה לא צמודה' בה נשמרת הריבית לאורך כל חיי ההלוואה.

במסלול המל"צ מתעדכנת הריבית אחת לתקופה ידועה מראש, על פי השינוי שחל בינתיים בתשואות אגרות החוב של ממשלת ישראל. בפרקטיקה התקופה הנפוצה ביותר לעדכון ריבית הינה אחת ל-5 שנים. במסלול זה הקרן אינה צמודה למדד המחירים לצרכן, ולרוב הריבית נמוכה יותר מהריבית במסלול הקל"צ, אם כי לא באופן משמעותי. ובניגוד למסלול הקל"צ - לרוב הריבית אינה עולה כאשר מאריכים את תקופת ההלוואה. נתון משמעותי נוסף הגורם לכך שלעיתים משתמשים במסלול זה כתחליף למסלול הקל"צ הינו העובדה שאין סיכון לעמלות פרעון מוקדם משמעותיות.

הנתונים המוצגים במסמך זה הינם הדמיה בלבד. תנאי המשכנתא הסופיים, כמו עצם האישור למשכנתא נקבעים על ידי הבנק למשכנתאות בלבד, ביום הביצוע הריביות המשוערכות הינם על פי המקובל כיום בשוק, בהתאם לנתוני העסקה והנתונים האישיים שקיבלנו מכם. אולם אין בהם כדי להיות הצעה רשמית או מחייבת והם עתידיים להשתנות. ההחזר העתידי, העלות הכוללת של המשכנתא וכו' הינם נגזרת של תרחישים כלכליים המונחים בבסיס החישוב ועשויים להשתנות על פני הזמן.