

גיליון השוואת הצעות משכנתא

תדפיס · מלא · השווה · חסוך עשרות אלפי שקלים

איך משתמשים בגיליון

הגיליון נועד לעזור לך להשוות בין הצעות משכנתא משלושה בנקים שונים. המומלץ הוא לקבל לפחות 3 הצעות לפני שאתה מחליט.

- הדפס את הגיליון או פתח אותו במכשיר נייד.
- קח אותו לפגישה עם כל בנק - בקש את כל הנתונים מתחת.
- מלא את הטבלאות בזמן הפגישה או מיד אחריה.
- השווה אחרי שאספת לפחות 3 הצעות.

⚠ **חשוב:** לפני שאתה ממלא, ודא שאתה מבקש מכל בנק הצעה ל-25 שנים, באותם תנאים (אותו תמהיל מסלולים, אותו סכום), כדי שההשוואה תהיה אמיתית.

טבלה 1 - פרטי העסקה (פעם אחת)

פרט	הערך
מחיר הדירה (₪)	
הון עצמי (₪)	
סכום המשכנתא הנדרש (₪)	
תקופת המשכנתא (שנים)	
הכנסה חודשית פנויה (₪)	
החזר חודשי מקסימלי (33% מהכנסה)	

טבלה 2 - השוואת הבנקים

פרמטר להשוואה	בנק 1	בנק 2	בנק 3
שם הבנק			

			תאריך הצעה
			החזר חודשי (ש)
			סך תשלומים לתקופה (ש)
			סך עלות (כולל ריבית)
			עמלת פתיחה (ש)
			עמלת פירעון מוקדם
			ביטוח חיים (חודשי)
			ביטוח דירה דרך הבנק (חודשי)

טבלה 3 - פירוט תמהיל המסלולים

חשוב לבדוק את אחוז כל מסלול והריבית המוצעת בכל אחד:

מסלול	בנק 1 אחוז / ריבית	בנק 2 אחוז / ריבית	בנק 3 אחוז / ריבית
פריים (P)			
קל"צ - קבועה לא צמודה			
קצ"מ - קבועה צמודה			
משתנה כל 5 שנים			
משתנה צמודה			

טיפ: סך התמהיל חייב להיות 100%. תמהיל מאוזן נחשב 33%/33%/33% בין פריים, קל"צ ומשתנה - אבל זה תלוי בסיכון שאתה מוכן לקחת.

ציקליסט שאלות לבנק

שאלות חובה לשאול בכל פגישה - סמן ✓ אחרי שקיבלת תשובה:

- מהי הריבית האפקטיבית בכל מסלול?
- האם יש קנס פירעון מוקדם? באיזה תנאים?
- האם אפשר לשלם תשלומי בולטוס (חצי שנה / שנה) בלי קנס?
- מה תוך כמה זמן הכסף מועבר אחרי אישור?
- האם הבנק מציע ביטוח חיים? במחיר תחרותי?
- האם יש הנחות לבעלי משכורת בבנק?
- האם יש עמלות נסתרות (חידוש פוליסה, ריקדל וכד')?
- האם הבנק מציע לסלק את ההלוואה לפני 25 שנים בלי קנס?
- מה קורה אם תפסיק לעבוד או חס וחלילה תאבד הכנסה?
- האם יש אופציה למחזור משכנתא בעתיד? באיזה תנאים?

החלטה סופית

קריטריון	הבנק שזכה
החזר חודשי הנמוך ביותר	
סך עלות הנמוך ביותר	
גמישות - תנאים לפירעון מוקדם	
שירות ויחס אישי	
הבנק שבחרתי בסופו של דבר	

חשוב לדעת: אחרי שיש לך הצעה משופרת מאחד הבנקים, חזור לבנקים האחרים והראה להם. ב-95% מהמקרים, הם ישפרו את ההצעה שלהם. **זה תחרות - תנצל אותה!**

טיפ סופי - יועץ משכנתאות פרטי

אם המשימה הזאת נראית גדולה מדי - שקול לשכור **יועץ משכנתאות פרטי**. עלות של 5,000-10,000 ₪ יכולה לחסוך לך 50,000-200,000 ₪ במהלך תקופת ההלוואה. היועץ מנהל את המו"מ במקומך, משווה לכל הבנקים, ומגיע איתך לתוצאה אופטימלית.

LIOR-AI · dira.lior-ai.com

כלים חינוכיים מבוססי AI לישראלים
רכב · עץ משפט · סופר · אודיט · דירה