



## **עמלת פירעון מוקדם - עדכון חשוב ומטיב עם ליווי המשכנתאות !!!**

כמעט כל בית בישראל משלם משכנתא, וחלקה לפחות משולמת בריבית קבועה/משתנה/לכל מטרה!

אם הינכם חושבים לעבור דירה ולסלק את המשכנתא הקיימת, או למחזר משכנתא כדי לשפר את תנאי ההלוואה הנוכחית שלכם (פעולה שיכולה לחסוך לפעמים מאות אלפי שקלים), כדאי שתדעו על **העדכון החשוב** בנוגע לחישוב נוסחת הבנקים לחיוב הלווים בעמלת פירעון מוקדם בעת סילוק או מחזור הלוואה קיימת. העדכון נוגע להלוואות בריבית קבועה, ריבית משתנה שעדיין לא הגיעה לנקודת היציאה שלה, ולהלוואות לכל מטרה.

ברגע שלווה מעוניין **לסלק/למחזר** הלוואת משכנתא קיימת, הבנק מחשב את ההפסדים הצפויים לו בגין כך (אם צפויים) לפי נוסחה המאושרת ע"י בנק ישראל, וקונס את הלווה בהתאם.

### **עד כמה הנוסחה הייתה:**

חישוב ההפרש בין הריבית בה נלקחה ההלוואה לבין הריבית הממוצעת במשק ביום הסילוק/המחזור, בהתאם לתקופת ההלוואה הנוטרת.

### **נוסחת השינוי המעודכנת ע"י בנק ישראל, החל מתאריך 23.2.2015 היא:**

חישוב ההפרש בין הריבית הממוצעת במשק שהייתה קיימת בנקודת הזמן בה נלקחה המשכנתא, לבין הריבית הממוצעת במשק ביום הסילוק/המחזור, בהתאם לתקופת ההלוואה הנוטרת.

### **במה בא לידי ביטוי השינוי, ומהי וההטבה שהוא מביא?**

ברוב המקרים הריבית שניתנה ללווה ע"י הבנק הייתה **גבוהה יותר** מהריבית הממוצעת במשק באותה התקופה, ולכן, לפי הנוסחה החדשה, חישוב פערי הריבית יצטמצם, ועימו **יקטן גם הקנס** שיוטל על הלווה.

במקרים חריגים, אצל לווי מסוימים, הריבית שבה קיבלו את ההלוואה הייתה נמוכה יותר מהריבית הממוצעת במשק באותה התקופה. עבור מקרים אלו, הנוסחה החדשה פחות טובה. ולכן ...

בנק ישראל חשב גם על זה, והוא מחייב את הבנקים לבצע את החישוב לפי הנוסחה המקלה ביותר מבין שתי הנוסחאות, עבור כל מקרה בנפרד, כך ששיעור הקנס יהיה הנמוך מבין השניים !!!

בנוסף, לפני יומיים, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית נוספת, לשיעור של -0.1% שנתי, שיעור הריבית הנמוך ביותר שנקבע אי פעם בארץ. בין השאר, החלטה זו נבעה מחשש מדפלציה, שכן מדד המחירים לצרכן ירד שוב מתחת ליעדי בנק ישראל.

הפחתה נוספת זו מאפשרת ללוויים קיימים וחדשים **לשפר משמעותית** את תנאי המשכנתא.

**זה הזמן הטוב ביותר למחזור או ללקיחת משכנתא לרכישת נכס בתנאים טובים יותר !!!**

לפרטים נוספים ולבדיקת כדאיות למחזור משכנתא, ולקבלת ייעוץ משכנתאות פרטי,

אשמח לעמוד לרשותכם בכל עת.

חגית מובשוביץ – 054-6832944

בעלת משרד התיווך "דירות לדורות" בשוהם ויועצת משכנתאות פרטית מוסמכת