



YS משכנתאות ופיננסים
— ניהול משכנתאות | כלכלת המשפחה —

מסלול בריבית פריים

מסלול ריבית הפריים הוא אחד ממספר המסלולים בתמהיל המשכנתה.

מהי ריבית הפריים? זוהי ריבית אשר משמשת כבסיס לרוב ההלוואות הניתנות בישראל ובתוכן כמובן גם הלוואת המשכנתה.

הריבית מורכבת מריבית בנק ישראל (נקבעת ומפורסמת על ידי בנק ישראל מידי חודש) ובתוספת 1.5%.

כלומר, **ריבית פריים = 1.5% + ריבית בנק ישראל**

הריבית מסומנת באות P וזוהי הצורה הוויזואלית שאותה נראה בכל ההלוואות מבוססות פריים כך שלמעשה אם קיבלנו מהבנק הלוואה בריבית $P+3.5\%$ עלינו לשים לב שהריבית בפועל היא 5.1%

ריבית בנק ישראל נכון לאוגוסט 2020 עומדת על 0.1% ומכאן שריבית הפריים היא 1.6%.

מסלול הפריים במשכנתה שלנו- על פי הוראות בנק ישראל, מסלול הפריים יהווה מקסימום 33% מתמהיל המשכנתה. **למה?** בעזרת הוראה זו, בנק ישראל "מגן" על נוטלי המשכנתאות.

יתרונות מסלול הפריים במשכנתה

1. בשנים האחרונות ריבית בנק ישראל בשפל ועל פי תחזיות אנליסטים וכלכלנים בכירים לא צפויה עלייה דרמטית בקרוב.
2. המסלול אינו צמוד מדד.
3. אם נרצה לסלק את המשכנתה, אין עמלות פרעון מוקדם.

החיסרון במסלול הפריים במשכנתה

הריבית במסלול כאמור עלולה להשתנות כל חודש בהתאם לשינויים בריבית בנק ישראל. כלומר, אם ניקח 100% במסלול הפריים, אנחנו חשופים מידי חודש לשינוי בלתי צפוי בהחזר החודשי.

איך נראה שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על מסלול הפריים במשכנתה שלנו?

נניח שבתמהיל המשכנתה שלנו מסלול הפריים הוא 300 אלף שקלים וקיבלנו ריבית P-0.5% (כלומר, 1.1% במסלול)

הסכום – 300,000	ריבית - 1.1% (פריים מינוס חצי)	תקופה – 30 שנים	החזר חודשי – כ 980 ש"ח
הסכום – 300,000	ריבית – 2.1% (עדיין פריים מינוס חצי אך בתוספת השינוי בריבית בנק ישראל)	תקופה – 30 שנים	החזר חודשי – כ 1100 ש"ח

כלומר, שינוי של אחוז בודד מקפיץ את ההחזר החודשי ב-130 ₪ .

ההמלצה שלנו

היות ולא נראה שינוי דרמטי של ריבית בנק ישראל בטווח הקרוב (למרות שהנבואה ניתנה לשוטים..) אנו ממליצים לקחת את האפשרות על פי הרגולציה של בנק ישראל ולהשתמש בשליש מהתמהיל במסלול זה.

בנוסף, נמליץ להאריך את תקופת המסלול למקסימום כך שנוכל ליהנות מהחזר חודשי נמוך ככל הניתן במסלול זה ובכך להעלות החזר במסלולים הנוספים על מנת שנוכל לשפר את מצבנו בהם.