

מדריך מימון ומשכנתאות לרוכש

מדריך מעשי שלב-אחר-שלב לקבלת משכנתא באמצעות בנק קפריסין

ברוכים הבאים למדריך הרשמי לרוכשי דירות בפרויקט Residences, Aradippou המפותח על ידי חברת Blue Estate. Real Dream Sea כחלק מהמחויבות שלנו להעניק חווית רכישה פרימיום, אמינה וחלקה, הקמנו ערוץ קשר ייעודי מול החטיבה לבנקאות בינלאומית (IBU) של בנק קפריסין. מדריך זה מפרט את השלבים המעשיים, מסלולי הריבית, המסמכים הנדרשים והעמלות הנלוות לצורך קבלת משכנתא לרכישת דירת נופש או מגורים בקפריסין.

נבנה מחומרי בנייה ירוקים ומתקדמים ומחזיק באישור יעילות הטבת הלוואה ירוקה (לדירור) (סיווג אנרגטי A CLASS): מאחר ופרויקט Residences Aradippou A, Class הרוכשים בפרויקט זכאים להנחה מיוחדת בריבית המשכנתא. בנק קפריסין מעניק הנחה של 0.15% עד 0.20% על הריבית המשתנה עבור נכסים ירוקים מסוג זה. הטבה זו חלה באופן אוטומטי על מסלולי הריבית המשתנה והקבועה המוצגים במדריך זה.

1. מאפייני מפתח של המשכנתא

פרטי פרויקט ארדיפו	תנאי משכנתא סטנדרטיים	מאפיין מפתח
מאפשר פריסת תשלומים חודשית מובנית ונוחה.	עד 20 שנה	תקופת החזר מקסימלית
מחושב באופן פרטני בהתאם לגיל המועמד במועד הבקשה.	הגיל בסיום המשכנתא לא יעלה על 60 עד 65 שנה	מגבלת גיל הלוואה
לתושבים זרים, הון עצמי הנמוך מ-40% עלול לגרור שיעורי ריבית ועמלות בנק גבוהות יותר.	מינימום 30% ממחיר הרכישה (מומלץ 40%)	הון עצמי מינימלי
הטבה מיוחדת הזמינה לרוכשים במהלך שלבי הבנייה של פרויקט Residences. Aradippou	עד 12 חודשים על תשלום הקרן	תקופת גרייס על הקרן
נועד להבטיח את יציבות הריבית והתנאים עבור הלווים.	10 שנים במסלול משתנה 15 שנים במסלול קבוע	תקופת הלוואה מינימלית

2. מסלולי ריבית והחזרים

בנק קפריסין מציע לרוכשים הן מסלולי ריבית משתנה והן מסלולי ריבית קבועה ראשונית. הריביות המפורטות להלן הן אינדיקטיביות (נכון ליום 14/11/2025), בהנחה של 40% הון עצמי. שיעורי הבסיס לצורך החישוב: ריבית ה-ECB (הבנק המרכזי האירופי) עומדת על 2.15%, וריבית הבסיס של בנק קפריסין (Rate Base BOC) עומדת על 1.4919%.

אפשרויות המרה בתום התקופה	ריבית ירוקה מוזלת בפרויקט	מרווח / ריבית סטנדרטית	מסלול ריבית
הריבית נשארת משתנה לאורך כל חי ההלוואה.	בסיס BOC + 3.05% (סך הכל: 4.5419%)	בסיס BOC + 3.20% (סך הכל: 4.6919%)	BOC (ריבית משתנה א' צמודה לבסיס)
הריבית נשארת משתנה לאורך כל חי ההלוואה.	ריבית ECB + 2.05% (סך הכל: 4.2000%)	ריבית ECB + 2.20% (סך הכל: 4.3500%)	ECB (ריבית משתנה ב' צמודה לריבית)
בתום 3 שנים, ההלוואה מומרת אוטומטית למסלול משתנה א' או ב' (עם הנחה ירוקה של 0.15% לדוגמה בסיס BOC + 3.15% או ECB + 2.10%).	תוחל בהמרה (3.10% קבוע) (הנחה ירוקה)	3.10% קבוע	ריבית קבועה ל-3 שנים
בתום 5 שנים, ההלוואה מומרת אוטומטית למסלול משתנה א' או ב' (עם הנחה ירוקה של 0.15% לדוגמה בסיס BOC + 3.15% או ECB + 2.10%).	תוחל בהמרה (3.20% קבוע) (הנחה ירוקה)	3.20% קבוע	ריבית קבועה ל-5 שנים
בתום 10 שנים, ההלוואה מומרת אוטומטית למסלול משתנה א' או ב' (עם הנחה ירוקה של 0.15% לדוגמה בסיס BOC + 3.15% או ECB + 2.10%).	תוחל בהמרה (3.60% קבוע) (הנחה ירוקה)	3.60% קבוע	ריבית קבועה ל-10 שנים

או חלקי במהלך תקופת ריבית קבועה, פיצוי הבנק יחושב על בסיס הנוסחה שימו לב - מידע חשוב לגבי פירעון מוקדם: במקרה של פירעון מוקדם מלא המתמטית הרשמית בחוק קפריסין להסכמי אשראי לצרכנים בקשר לנכסי מקרקעין למגורים (2017). במהלך תקופת ריבית משתנה, הבנק רשאי לגבות עמלות טיפול מנהלתיות סטנדרטיות בלבד.

3. עמלות הקמה והוצאות ממשלתיות

להלן ריכוז של כל העמלות הסטנדרטיות שנקבעו על ידי בנק קפריסין והרשויות הממשלתיות עבור לקוחות פרטיים המנוהלים תחת חטיבת הבנקאות הבינלאומית (IBU):

הערות ותנאים רגולטוריים	גובה העמלה / שיעור	קטגוריית עמלה
עמלה קבועה הנגבית מלקוחות פרטיים עבור הלוואות העולות על 20,000.€	75€ קבוע	עמלת עריכת מסמכים (Documentation)
חל על נכסים בשווי של עד 300,000.€ עבור נכסים בשווי גבוה יותר, עמלת השמאות עולה בהדרגה בהתאם לערך הנכס.	238€ קבוע	עמלת שמאות נכס (Valuation)
עמלה הנגבית עם הקמת המשכנתא. עשויה להתבטל (0%) במקרים מיוחדים בהם הלקוח מאושר למסלולי ריבית מוזלים.	1% מסכום ההלוואה	עמלת הקמת הלוואה (Arrangement)
עמלה ממשלתית המשולמת לרשם המקרקעין. לתשומת לבכם: סכום המשכנתא לרישום מוגדר כ-10% מעל סכום ההלוואה בפועל (כלומר, 1.1% מסכום ההלוואה).	1.00% מגובה המשכנתא	עמלת רישום משכנתא ממשלתית
עמלה קבועה של בנק קפריסין עבור קבלת העברה בינלאומית לחשבונות פרטיים בסכום העולה על 50,000.€	25€ קבוע	עמלת העברה נכנסת (Inward)
עמלת ניהול רבעונית סטנדרטית עבור חשבון עובר ושב פרטי המנוהל תחת חטיבת ה-IBU.	35€ לרבעון	דמי ניהול חשבון עו"ש
עמלת חליפין הנגבית בכל מקרה של המרת מטבע זר (כמו USD, GBP, ILS) (לאירו) מינימום 5€ / מקסימום 400€.	0.40% מהסכום המומר	עמלת המרת מטבע (Exchange)

4. מפת דרכים לתהליך קבלת המשכנתא

פרטי התהליך ופעולות לביצוע	שלב ותיאור
הרוכש מגיש את מסמכיו האישיים והפיננסיים הראשוניים לצורך הערכת דירוג האשראי של הבנק. אין צורך בפתיחת חשבון בנק בשלב זה. הבנק בוחן את יכולת ההחזר הכללית ומנפיק אישור עקרוני ראשוני (Approval-in-Principle).	זכאות ראשונית שלב 1: בדיקת
לאחר קבלת אישור הזכאות משלב 1, על הרוכש לפתוח חשבון עובר ושב אישי בבנק קפריסין. פתיחת החשבון והפקדת הפיקדון הנדרש הן תנאי הכרחי על מנת שהבנק ינחה שמאי מקרקעין עצמאי מטעמו לבצע הערכת שווי רשמית לנכס בארדיפו (בעמלה קבועה של €238).	ופתיחת חשבון שלב 2: שמאות
לאחר קבלת דוח שמאי תקין וקבלת אישור הלוואה סופי ורשמי, עורך דין מורשה בקפריסין נדרש לחתום על מכתבי הצהרה משפטיים מיוחדים שהוכנו על ידי הבנק. שימו לב: בהתאם למדיניות הבנק, אזרחי בריטניה נדרשים להגיע פיזית לקפריסין לצורך חתימה על כל מסמכי הלוואה הסופיים.	הלוואה וחתימות שלב 3: אישור
מאחר והנכס בארדיפו נמצא בבנייה (Construction Under), כספי הלוואה משוחררים בשלבים בהתאם להתקדמות הבנייה. כל בקשת שחרור כספים חייבת להיות מלווה במסמכים הבאים: 1) אישור מהנדס/ארכיטקט רשמי על השלמת שלב הבנייה הרלוונטי, 2) היתר בנייה בתוקף, 3) אישור רשמי על מע"מ מופחת של 5% (במידה וחל על העסקה), ו-4) אישור פקיד המחוז (Officer District).	כספים בשלבים שלב 4: שחרור

5. רשימת מסמכים נדרשים - שלב 1

חוקי הגשת מסמכים: כל מסמך המוגש לבנק קפריסין חייב להיות בפורמט PDF בלבד, מתורגם במלואו לאנגלית, ושמור בשם קובץ ברור באנגלית המסביר את תוכנו המדויק (לדוגמה: 'July Advice Salary' או '2024.pdf' או '2023.pdf Declaration Tax').

פרופיל / מקור הכנסה	מסמכים ספציפיים נדרשים לשלב 1
כלליות כל המועמדים (דרישות)	• טופס (PFS) הצהרה פיננסית אישית (מלא וחתום, במטבע ההכנסה המקורי) אין להמיר במדינה, יש • העתק דרכון בתוקף וקורות חיים (CV) קצרים. • טופס בקשה לקבלת אשראי מלא וחתום. לאירו). • דוח נתוני אשראי רשמי ממדינת המגורים (אם לא קיים מאגר נתונים הראשי שלכם או העתק שטר בעלות להמציא מכתב רשמי מהבנק העיקרי המאשר שאין לכם חובות או התחייבויות). • הוכחת מגורים - חוזה שכירות של מקום המגורים כמשותפת (או שכן/בת הזוג יידרשו) (Deed Title) המוכיח כי אין לכם הוצאות שכירות נוספות מעבר להוצאות המחיה. • הערה לבני זוג: אם הלקוח נשוי, ההלוואה תירשם לחתום כעריבים), והמסמכים שלעיל יידרשו גם עבור בן/בת הזוג במלואם.
שכירים (Employees)	• העתק חוזה העסקה חתום המציג את תאריך התפוגה של החוזה (הנושאים העיקריים • תלושי שכר (Advices Salary) עבור 6 החודשים האחרונים) (לפחות תלוש אחד חייב מתורגמים לאנגלית). • דפי חשבון בנק אישיים של החשבון הראשי המציגים את הפקדות השכר בפועל ב-6 להיות מתורגם במלואו). • הצהרות מס הכנסה רשמיות עבור 3 השנים האחרונות (לפחות שנה אחת מתורגמת במלואו). (החודשים האחרונים. • כתובת אתר האינטרנט הרשמי של המעסיק.
בעלי חברות (Own Company)	• דוחות כספיים מבוקרים של החברה עבור 4 השנים האחרונות (הדוח של השנה האחרונה רשמית מטעם רשם החברות. • הצהרות מס חברה רשמיות עבור 3 השנים האחרונות. חייב להיות מתורגם במלואו). • אישור חלוקת דיבידנדים חתום על ידי רואה חשבון מוסמך, ודפי בנק המעידים על • תעודת בעלי מניות • דפי חשבון בנק של החברה עבור 2 החודשים האחרונים המעידים על פעילותה, בצירוף משיכת/קבלת הדיבידנדים. • תלושי שכר 6 חודשים אחרונים (חוזה העסקה) במידה והלקוח מספר חשבוניות מדגמיות התואמות לתנועות הבנק. • דפי חשבון אישיים, • כתובת אתר האינטרנט של החברה. מושך שכר מהחברה שבבעלותו).
עצמאיים / יזמים (Entrepreneurs)	• על אופי הפעילות והעסק של הלקוח. • קורות חיים (CV) מפורטים ותעודות השכלה או הסמכה מקצועיות רלוונטיות. • רשימת לקוחות קבועים פעילים, חשבוניות מדגמיות שהונפקו ודפי בנק המעידים על • הסבר מפורט בכתב • כתובת אתר האינטרנט של העסק (אם קיים). הפקדת תקבולים מהפעילות.
הכנסות משכירות (Rentals)	• חוזה שכירות חוקי בתוקף (הנושאים העיקריים מתורגמים: שמות הצדדים, כתובת הנכס, • שטר בעלות רשמי (Deed Title) המוכיח כי הלקוח הוא בעל הנכס המושכר. גובה שכירות חודשי ותאריך תפוגה). • דפי חשבון בנק המציגים הפקדות שוטפות ותקינות של דמי השכירות בסכום התואם לחוזה • מס רשמית המדווחת ומאשרת את קיומן של הכנסות השכירות המוצהרות. (נדרש ותק שכירות של שנתיים לפחות). • הצהרת

דרישת ביטוח חובה לטובת הבנק: לפני שחרור כספי ההלוואה בפועל, הבנק דורש: 1) פוליסת ביטוח חיים חדשה בגובה ומשך ההלוואה המשועבדת לטובת בנק קפריסין. 2) פוליסת ביטוח נכס (Insurance House) משועבדת לטובת הבנק. במידה והנכס נמצא בשלבי בנייה, היזם (Dream Sea Blue) נדרש להכניס בביטוח הפרויקט הקיים שלו סעיף שיעבוד (clause) ספציפי לטובת הבנק עבור הדירה שלכם. עם השלמת הבנייה, הרוכש ירכוש ביטוח נכס עצמאי וישעבד אותו לבנק.