



ירושלים, כ"ג בניסן תשע"א
27 באפריל 2011
11LM0862
REG11.010.003

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: הלוואות לדיור בריבית משתנה

מבוא -

1. הלוואה לדיור בריבית משתנה חושפת את הלווה לסיכון ריבית (השינוי בשיעורי הריבית), כך שעליית שיעור הריבית תגדיל את ההחזר החודשי של הלווה. סיכון זה מתעצם ככל שמשך חיי הלוואה גדול יותר.
לנוכח המשך הגידול בביצועי הלוואות לדיור בריבית משתנה, ההשלכות האפשריות של עלייה בשיעורי הריבית במשך ובהמשך למכתבינו הקודמים בנושא הלוואות לדיור, ראיתי לנכון לקבוע כלהלן:

הגדרות:

2. "הלוואה לדיור" - כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור".
3. "הלוואה לדיור בריבית משתנה" - הלוואה לדיור, או חלק ממנה, ששיעור הריבית שהיא נושאת עשוי להשתנות במהלך תקופה קצרה מחמש שנים ממועד אישורה.

מגבלה:

4. תאגיד בנקאי יאשר הלוואה לדיור, רק אם היחס בין חלק הלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך הלוואה לדיור, אינו עולה על 33.3%.
5. האמור בסעיף 4 לעיל יחול על:
 - 5.1 הלוואות שניתן להן אישור עקרוני מיום 5 במאי 2011 ואילך;
 - 5.2 הלוואות שהתאגיד הבנקאי אישר את מיחזורן החל ממועד זה, למעט מיחזור שבמסגרתו הוקטן משקל רכיב הלוואה לדיור בריבית משתנה וסכומו.

הלוואות קיימות:

6. על מנת שלווים, אשר מרכיב ההלוואה לדיור בריבית משתנה לא צמודה במסלול הפריים שנטלו הוא 33.3% או יותר, יהיו מודעים להשלכות הכרוכות בעליה עתידית אפשרית בשיעורי הריבית שיחולו על הלוואותיהם, הנכס מתבקשים להביא לידיעתם, תוך 45 ימים, את המידע המצ"ב בנספח.
7. הנהלת התאגיד הבנקאי תבחן את הצורך לתת גילוי מתאים גם ללוויים אחרים.

הבהרה -

8. מכתב זה אינו מבטל את ההנחיות הקודמות שפרסמנו במהלך החודשים האחרונים בנושא הטיפול בהלוואות לדיור. בכוונתנו להסדיר בקרוב את מכלול ההנחיות הרלוונטיות בהוראת שעה.

בכבוד רב,

דוד זקן

המפקח על הבנקים

דף הסבר ללווה בנושא הלוואות לדיור בריבית משתנה לא צמודה במסלול הפריים

בהלוואה לדיור בריבית משתנה לא צמודה במסלול הפריים, שיעור הריבית בהלוואה מושפע מהריבית הנקבעת על ידי בנק ישראל, והוא משתנה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה.

בתקופות שבהן שיעור ריבית הפריים נמוך יחסית, גם שיעור הריבית שיחול על הלוואתכם יהיה נמוך יחסית, ובהתאם לכך גם ההחזר החודשי שאותו אתם משלמים. עליכם לשים לב לכך, שלאורך תקופת ההלוואה עשוי לחול שינוי ניכר בשיעור ריבית הפריים וככל שריבית זו תעלה באופן ניכר, גם התשלום החודשי אותו אתם משלמים לבנק עלול לעלות באופן ניכר.

יובהר כי מועדי השינוי בריבית בנק ישראל וריבית הפריים ושיעורי השינוי בריבית אינם ידועים מראש לבנק.

להלן דוגמה הממחישה את השפעת עליית ריבית הפריים על גובה ההחזר החודשי בהלוואתכם:

פרטי הלוואתכם, לגבי רכיב ההלוואה בריבית משתנה לא צמודה במסלול פריים, הם:

ש"ח _____	הסכום המקורי של הרכיב בהלוואה
ש"ח _____	יתרת רכיב ההלוואה, נכון למועד משלוח ההודעה
שנים _____	התקופה המקורית לפירעון של רכיב ההלוואה
שנים _____	יתרת התקופה שנותרה לפירעון של רכיב ההלוואה, נכון למועד משלוח ההודעה
_____	המנגנון שנקבע בחוזה לשינוי הריבית (פריים+מרווח)
% _____	שיעור ריבית הפריים, נכון למועד נטילת רכיב ההלוואה
% _____	שיעור ריבית הפריים, נכון לתאריך משלוח ההודעה
% _____	שיעור הריבית הנומינאלית בהלוואה, נכון לתאריך משלוח ההודעה
ש"ח _____	גובה התשלום החודשי המקורי ברכיב ההלוואה, במועד נטילתה, עמד על סך של _____
ש"ח _____	גובה התשלום החודשי ברכיב ההלוואה בהתאם לנתונים אלו, נכון לתאריך משלוח ההודעה, עומד על סך של _____
ש"ח _____	כתוצאה משינוי של 1% בשיעור ריבית הפריים, ישתנה גובה התשלום החודשי ברכיב ההלוואה, ויעמוד על סך של _____
ש"ח _____	במקרה זה, התשלום החודשי בגין כל ההלוואה יעמוד על _____
ש"ח _____	כתוצאה משינוי של 3% בשיעור ריבית הפריים, ישתנה גובה התשלום החודשי ברכיב ההלוואה, ויעמוד על סך של _____
ש"ח _____	במקרה זה, התשלום החודשי בגין כל ההלוואה יעמוד על _____

לתשומת לבכם - גם שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על גובה הלוואות צמודות מדד, בין אם הריבית בהן משתנה ובין אם היא קבועה. לכן, בכל מקרה, מומלץ לבחון את מרכיבי ההלוואה והעלויות הכרוכות בשינוי תנאיה, וכן לעקוב אחר גורמים חיצוניים העשויים להשפיע על גובה ההלוואה בכלל, וההחזר החודשי בפרט.