



שאלות ותשובות לציבור – עדכון הלוואות לדיור בריבית משתנה

ביום ראשון, ה-20.12.20 עדכן המפקח על הבנקים את הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 329 – "מגבלות למתן הלוואות לדיור". במסגרת עדכון זה, הוחלט לבטל את הגבלת שיעור רכיב ריבית הפריים בתמהיל ההלוואה לדיור, ולהסתפק בהגבלת הריבית המשתנה הקובעת כי לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, ועד שני השלישים הנותרים יינתנו בריבית משתנה. במטרה לסייע לציבור הלווים, מפרסם הפיקוח על הבנקים מסמך זה הכולל שאלות ותשובות הנוגעות לביטול מגבלת ריבית הפריים והשלכותיו. מומלץ כי בטרם נטילת הלוואה לדיור, או מיחזור הלוואה קיימת, הלקוח ינהג באחריות ויבחן באופן מושכל את העלויות מול הסיכונים הכרוכים בנטילת הלוואה. אין בתשובות אלו להוות ייעוץ לנוטלי המשכנתאות על אופן נטילת ההלוואה לדיור, או על מיחזור של הלוואה לדיור.

1. מדוע הפיקוח על הבנקים מטיל הגבלות על תמהיל הלוואה לדיור (משכנתא)?

הלוואות לדיור הן לרוב הלוואות הניתנות בהיקפים משמעותיים ולתקופות ארוכות (אף של 20 עד 30 שנים), לאורך תקופה זו, צפויים שינויים רבים בשוק, העשויים להשפיע על מחירי הלוואות. לדוגמא- שינויים בריבית בנק ישראל, שינויים בשיעורי האינפלציה (קצב עליית המחירים) או שינויים בתשואות האג"ח הממשלתיות, משפיעים באופן ישיר על תמחור הלוואות. שינויים בריביות השוק, מייצרים "סיכוני ריבית". החשש הוא שהלקוח יעדיף ליטול הלוואה שבסיס הריביות שלה זול יותר במועד נטילת הלוואה, ולכן גם החוזרים החודשים הנגזרים משיעור ריבית זה, אך מנגד חושף אותו בצורה חדה יותר לסיכון הנובע מעליה בריביות השוק. לכן, הוטלו מגבלות על תמהיל הלוואה- על מנת למתן את מידת סיכון הריבית אליו חשוף הלקוח.

2. יש לי הלוואה קיימת ואני שוקל למחזר את הלוואה בעקבות ביטול המגבלה על מסלול ריבית

הפריים. האם בהכרח מיחזור הלוואה ישתלם לי?

חשוב כי כל לקוח יבחן האם כדאי לו למחזר את הלוואה בעקבות ביטול המגבלה. על כדאיות המיחזור כאמור יכולים להשפיע מספר פרמטרים, כגון: הסיכונים העולים בעקבות שינוי תמהיל הלוואה, תיאבון הסיכון של הלקוח, עלויות נלוות ותמהיל הלוואה שנתרה לתשלום.

כך למשל על הלקוח לבחון את הפער בין הריבית על ההלוואה הקיימת בכל אחד מהמסלולים לעומת ההצעה העדכנית, את גובה החוזרים החודשיים ואת הצפי לשינוי החוזרים ככל שריבית בנק ישראל תעלה בעתיד. כמו כן, מאחר ולרוב, רכיב ההלוואה בריבית קבועה, ייתן לתקופה לפירעון קצרה בהרבה לעומת רכיב ההלוואה בריבית משתנה או פריים, ולכן, ככל שחולפות יותר שנים ממועד נטילת ההלוואה, הרי שיתכן וחלקה בפועל של ההלוואה במסלול הפריים גדול יותר מ-1/3. במקרים כאלו, ייתכן ולא ישתלם ללקוח למחזר את ההלוואה, כיוון שכבר עכשיו התמהיל של יתרת ההלוואה שלו משתלם יותר על פני התמהיל אשר יקבל בעקבות מיחזור ההלוואה. הדבר תקף במיוחד ללקוחות שנטלו את הלוואתם לפני שנת 2011, אשר סביר שחלקו של מסלול הפריים ניתן מלכתחילה בשיעורים גבוהים יותר. מעבר לכך, יש לבחון את העמלות שיכולות להיות מוטלות על הלקוח כחלק מתהליך המחזור ובהן עמלת פירעון מוקדם.

3. כיצד ביטול המגבלה עשוי להשפיע על עמלת הפירעון המוקדם ?

כאשר לווה מבקש לבצע פירעון מוקדם, הלווה נדרש לשלם עמלת פירעון מוקדם, כאשר הרכיב המרכזי בעמלה זאת הוא רכיב ההיוון. עם זאת, רכיב זה אינו תקף על הלוואה בריבית פריים. כך שככל שחלק גדול יותר מההלוואה יילקח בריבית פריים, הרי שכאשר הלקוח יבקש לבצע פירעון מוקדם, חישוב רכיב ההיוון יבוצע על חלק קטן יותר מההלוואה, כלומר, עמלת הפירעון תהיה קטנה יותר (באשר לעמלת הפירעון בהלוואות בריבית משתנה שאינה פריים, רכיב ההיוון מחושב אך ורק על התקופה עד מועד שינוי הריבית הבא. כך שבמידה והפירעון המוקדם נעשה במועד שינוי הריבית, הלקוח לא ידרש לשלם את רכיב ההיוון על המסלול בריבית משתנה שאינה פריים).

4. אני לקוח הזכאי להיכנס למתווה דחיית התשלומים בעקבות משבר הקורונה. האם אני יכול לבצע מיחזור של ההלוואה ואז דחיית תשלומים ?

לא. מיחזור הלוואה, משמעותו פירעון של ההלוואה הישנה ונטילת הלוואה חדשה, כך שמיחזור הלוואה מבטל את יכולת הלווה להיכנס אוטומטית למתווה דחיית התשלומים.

5. אני לקוח אשר נמצא כבר במתווה של דחיית תשלומים בעקבות משבר הקורונה ומעוניין כעת למחזר את ההלוואה ולהישאר עם דחיית התשלומים. האם זה אפשרי ?

באפשרותך למחזר את ההלוואה בכל עת, החל מכניסת התיקון בהוראה לתוקף. אולם, הבנק רשאי לקבוע בנסיבות אלו כי הליך המחזור מבטל את דחיית התשלומים מכוח המתווה ועליך יהיה לחזור לשלם את החיובים החודשיים כסדרם, בתנאי ההלוואה החדשה.

6. מהי הלוואה בריבית הפריים ?

ריבית הפריים, היא ריבית הצמודה לריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח של 1.5%, וללא הצמדה למדד. ריבית זו, הינה ריבית אשר עשויה להשתנות כתלות בשינוי בריבית בנק ישראל. כאשר ריבית בנק ישראל עולה בחודש מסוים, ריבית הפריים תעלה יחד איתה ולהיפך. היות והלוואות בריבית פריים, אינן צמודות למדד המחירים לצרכן רכיב הקרן אינו משתנה לאורך חיי ההלוואה. כיום, ריבית בנק ישראל עומדת על 0.1%. המצב זה, ישנה רמת ודאות מאוד

גבוהה שלאורך חיי ההלוואה (שכאמור עומדת על 20-30 שנים) ריבית בנק ישראל תעלה ואיתה גם ריבית הפריים.

7. מהי הלוואה בריבית משתנה (שאינה פריים)?

זוהי הלוואה שמועד שינוי הריבית שלה משתנה כל מספר שנים קבוע (בהתאם לחוזה שנקבע עם הלקוח, לרוב כל שנה, שנתיים או חמש שנים), כאשר ריבית העוגן לפיה משתנה הריבית, הינה לרוב תשואות אג"ח ממשלתיות. לדוגמא, במידה וההלוואה היא בריבית המשתנה כל שנתיים, הריבית תהיה צמודה לתשואה על אג"ח ממשלתית לשנתיים. במסלול שכזה, במקרה שתשואות האג"ח עולות, הלקוח לא ירגיש זאת עד למועד שינוי הריבית, בו יתעדכנו שיעורי הריבית בהתאם לתשואות האג"ח העדכניות. הלוואות בריבית משתנה (שאינה פריים) הינן לרוב הלוואות צמודות מדד (כלומר, שרכיב הקרן משתנה לאורך חיי ההלוואה בהתאם למדד המחירים לצרכן). השינוי ברכיב הקרן, בשונה מהשינוי במרכיב הריבית, מתבצע כל חודש בחודשו, בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן בפועל.

תחת מסלול זה, הלקוח חשוף לסיכון הנובע מעליית תשואות האג"ח, כאשר הסיכון כאמור מתממש במועד שינוי הריבית בלבד (אחת לכמה שנים, בהתאם לחוזה), וכן חשוף מדי חודש לשינוי במדד המחירים לצרכן.

8. מהי הלוואה בריבית קבועה?

זוהי הלוואה שהריבית עליה אינה משתנה לאורך כל חיי ההלוואה. בהלוואה בריבית קבועה, הבנק נוטל על עצמו 'סיכון ריבית', וזאת משום שישנו סיכון שלאורך תקופת ההלוואה, ריביות השוק יעלו (בין אם ריבית בנק ישראל, ובין אם תשואות אג"ח), דבר אשר ייקר את עלות ההלוואה לבנק, וזאת מבלי שהתייקרות זו יכולה להתגלגל למחיר שמשלם הלקוח. לכן, המערכת הבנקאית מתמחרת בהתאם את סיכון זה, מה שמוביל לכך שבסביבה של ריבית נמוכה, בדומה לסביבה הקיימת היום, הריביות במסלול הריבית הקבועה, גבוהות יותר מהריביות במסלולי הריבית המשתנה.

הלוואות הניתנות בריבית קבועה יכולות להיות צמודות למדד המחירים לצרכן, או שלא. תחת מסלול של הלוואה צמודה למדד בריבית קבועה, הלקוח אינו חשוף לשינויים בריבית, אך כן חשוף לעלייה במדד המחירים לצרכן.

תחת מסלול של הלוואה שאינה צמודה למדד בריבית קבועה, הלקוח אינו חשוף לשינויים בריבית וגם לא לשינויים במדד המחירים לצרכן. תחת מסלול זה, ללקוח יש וודאות מלאה לגבי התשלומים החודשיים הצפויים לו לכל אורך חיי ההלוואה (אך הלקוח ישלם כנגד זה ריבית גבוהה יותר).

9. מה ההבדל בתשלומי הריבית בין נטילת הלוואה לדיור בריבית קבועה לנטילת הלוואה לדיור

בריבית משתנה?

בעת נטילת הלוואה בריבית קבועה, כל סיכון הריבית מושת על הבנק, כלומר גם אם הריבית בשוק תעלה הלקוח ימשיך לשלם לפי הריבית שנקבעה לו במועד לקיחה ההלוואה וכך גם אם הריבית תרד, אז תשלום הלקוח לא יופחת. לעומת זאת בהלוואה בריבית משתנה, שיעור הריבית המשולמת מעודכן אחת לתקופה (לדו' הלוואות בריבית הפריים מעודכנות בהתאם

לשינוי בריבית בנק ישראל). בהתאם לכך, עליה בריבית תביא לעליה החוזרים החודשיים. החשש הוא שעליה גבוהה ועקבית בריבית, הגוררת עליה בהחזר החודשי של הלקוח, עלולה להכביד על הוצאות הלקוח ולפגוע ביכולתו לעמוד בהתחייבויותיו לבנק.

10. אם כן, מדוע לא כדאי לקחת את כל ההלוואה בריבית קבועה?

ניתן לקחת את כל ההלוואה בריבית קבועה. עם זאת, לאור הסבירות שלאורך זמן ריביות השוק תהיינה גבוהות יותר ומתוך רצון לצמצם סיכון זה, הריבית הקבועה על פי רוב גבוהה יותר מהריבית המשתנה. כלומר, **ריבית ללא סיכון ללקוח- היא ריבית יקרה יותר ללקוח, במיוחד בסביבת הריבית הנמוכה היום.**

לכן, ישנם גם מסלולים בריבית משתנה, שהינם זולים יותר ללקוח, וזאת משום שהסיכון לעליית הריבית במסלולים אלו מושגת ברובו על הלקוח ולא על הבנק.

11. מהם המסלולים השונים בהלוואות לדיור, ומה הסיכון הגלום בהם?

המסלולים מתחלקים ל-4 סוגים עיקריים:

1. הלוואה בריבית משתנה לא צמודה- הריבית מעודכנת אחת לתקופה בהתאם לחוזה ההלוואה. בכל שינוי בריבית ההחזר החודשי עולה או יורד.
2. הלוואה בריבית משתנה צמודה- הריבית מעודכנת אחת לתקופה בהתאם לחוזה ההלוואה. בכל שינוי בריבית ההחזר החודשי עולה או יורד. בכל שינוי במדד, מתעדכן גובה הקרן. עליה במדד מביאה לעליה בהחזר החודשי.
3. הלוואה בריבית קבועה צמודה- שיעור הריבית נקבע בעת לקיחת ההלוואה ואינו משתנה לאורך כל חיי ההלוואה. בכל שינוי במדד, מתעדכן גובה הקרן. עליה במדד מביאה לעליה בהחזר החודשי.
4. הלוואה בריבית קבועה לא צמודה- שיעור הריבית נקבע בעת לקיחת ההלוואה ואינו משתנה לאורך כל חיי ההלוואה. כלומר, ההחזר החודשי קבוע ואינו משתנה.

12. ממה בדרך כלל מורכב תמהיל ההלוואה לדיור?

ברוב המקרים, תמהיל ההלוואה לדיור, מורכב משניים או יותר מהרכיבים הבאים: רכיב בריבית פריים (ריבית משתנה, לא צמודה), רכיב בריבית משתנה (שאינה פריים); בדרך כלל צמודה), רכיב צמוד מדד בריבית קבועה ורכיב שאינו צמוד למדד בריבית קבועה.

13. מה השינוי בהוראה?

בשנת 2011 הוחלט על שתי הגבלות הנוגעות לרכיבי ההלוואה בריבית משתנה שמועד שינוי הריבית שלה הוא עד חמש שנים, שמטרתן למתן את הסיכון לו חשופים הלווים מעליית ריבית:

1. הגבלה על שיעור רכיב ההלוואה בריבית משתנה (בין אם הלוואה בריבית פריים ובין אם ריבית שאינה פריים) מסך ההלוואה- לפיה, הלקוח אינו יכול ליטול הלוואה שיותר מ-2/3

ממנה היא בריבית משתנה (כלומר, $1/3$ מההלוואה לפחות תינתן בריבית קבועה). **מגבלה זו עומדת בעינה.**

2. הגבלה על שיעור רכיב ההלוואה בריבית פריים מסך ההלוואה- לפיה הלקוח אינו יכול ליטול הלוואה שיותר מ- $1/3$ ממנה היא בריבית פריים. **מגבלה זו הוסרה.**

כלומר, כיום לווה יכול ליטול הלוואה בתמהיל של $1/3$ ריבית קבועה, ו- $2/3$ ריבית פריים (דבר שלא יכול היה לעשות טרם ביטול המגבלה כאמור לעיל).

14. מתי השינוי ייכנס לתוקף?

השינוי עבור לווים חדשים יכנס לתוקף החל מתאריך 17.1.2021. השינוי עבור לקוחות המעוניינים למחזר משכנתא קיימת (בין אם בבנק בו נלקחה המשכנתא ובין אם באמצעות משכנתא בבנק אחר) יכנס לתוקף החל מתאריך 28.2.2021.

15. **לקוח חתם הסכם הלוואה עם בנק בטרם פרסום ההוראה כסופית, על פי המגבלות הישנות על תמהיל ההלוואה. הלקוח טרם משך את הכספים או את חלקם, ומעוניין למשוך את היתרה כך שהתמהיל הכולל של סך ההלוואה יעמוד במגבלה החדשה. מה עליו לעשות במקרים אלו?**

במקרים אלו רשאי הלקוח לפנות לבנק ולבקש לעדכן את הסכם ההלוואה ותנאיה כך שתתאפשר משיכת היתרה שטרם נלקחה בהתאם לאמור לעיל. ייתכן ושינוי כאמור כרוך בשינוי תנאי ההלוואה, לרבות שינוי בריביות. חשוב לציין שאין באמור כדי להיחשב מחזור או פירעון מוקדם.

16. כיצד השינוי בהוראה משפיע על תמחור ההלוואה?

ככלל, תמחור ההלוואה על ידי הבנק מושפע ממספר גורמים, ובהם עלות המקורות לשם העמדת ההלוואה (אשר מושפעת מריבית בנק ישראל ומתשואות האג"ח הממשלתיות), הסיכון הגלום בעת העמדת ההלוואה ועוד. השפעת השינוי בהוראה על מחיר ההלוואה, תלוי בתמהיל ההלוואה בו יבחר הלקוח. כיום, ריבית הפריים הינה הריבית הזולה ביותר מבין המסלולים השונים, וזאת, בין היתר, משום שהלוואה זו ממומנת באמצעות פיקדונות הציבור הקצרים (ובעיקר עו"ש). הריבית על הפיקדונות תלויה בריבית בנק ישראל, שכיום נמצאת בשיעור אפסי, מה שמביא לכך שעלות המקורות על ההלוואה בריבית פריים, זולה יותר לעומת המקורות הנדרשים לשם העמדת הלוואות במסלולים אחרים. לכן, אם כיום, בעקבות ביטול המגבלה, לקוח בוחר ליטול הלוואה חדשה, כך שמשקל רכיב ההלוואה בריבית פריים יעלה על $1/3$, או לחילופין, לקוח עם הלוואה קיימת יבחר לבצע מחזור ולהגדיל את חלקה של ההלוואה בריבית פריים, הרי שבטווח הקצר (כל עוד אין שינויים בריבית בנק ישראל), הריבית הממוצעת על ההלוואה צפויה לקטון ולהזיל את ההחזר החודשי.

17. האם ביטול המגבלה עלול להעלות את המחיר במסלול הפריים?

כיום, הבנקים מתמחרים את מחיר ההלוואה הניתנת במסלול הפריים, לפי ריבית הפריים בתוספת מרווח קבוע מסוים. היום, תמחור המסלול (קרי, המרווח אותו דורש הבנק מעבר לריבית הפריים) מושפע מההיצע הגבוה במסלול זה, וכאשר הביקוש מוגבל (לאור המגבלה הקיימת), המרווח נמוך. עם ביטול המגבלה, והעליה בביקוש למסלול זה, צפוי כי המרווח שהבנקים יגבו מעבר לריבית הפריים יגדל. עם זאת, על אף עליה זו, מסלול זה עדיין אמור להיות זול יותר מהמסלולים האחרים, דבר הנובע ממאפייניו- (1) זהו מסלול הנשען על מקורות זולים במיוחד (לפחות בימים אלו); (2) זהו מסלול בו הבנק אינו נושא בסיכון הריבית אלא הלקוח.

17.1 כיצד השינוי בהוראה משפיע על הסיכונים אליהם הלקוח חשוף?

השפעת השינוי בהוראה על הסיכון הגלום בהלוואה תלוי בתמהיל ההלוואה בו בחר הלקוח. בנוסף, הסיכון משמעותי יותר ככל ששיעור החזר מהכנסה גבוה יותר (שכן, כל עליה בגובה החזר, עלולה להקשות על הלווה לעמוד בהתחייבויותיו). על הרכיב הקבוע בהלוואה כאמור אין סיכון ללווה (למעט במידה וישנו רכיב צמוד למדד, ובמקרה זה כאמור, יתרת הקרן גדלה כתלות באינפלציה). ככל שהלקוח בוחר ליטול חלק גדול יותר מההלוואה בריבית פריים, על חשבון הלוואה בריבית משתנה שאינה פריים, הרי שהוא חושף את עצמו יותר לסיכון הנובע מעלייה בריבית בנק ישראל, על חשבון סיכון הנובע מעלייה בתשואות האג"ח. בריבית הפריים, הסיכון עשוי להתממש כמעט בכל חודש, ולכן, מלוא סיכון הריבית מושת על הלקוח. מנגד, במידה והריבית יורדת, הרי שהלקוח עשוי ליהנות מהירידה בריבית באותה המידה. נדגיש, כי כיום ריבית בנק ישראל נמצאת ברמה של 0.1%. כלומר, עיקר הסיכון הוא לעליית ריבית בעתיד ולא לירידתה. בריבית המשתנה שאינה פריים, היות ומועד שינוי הריבית הוא אחד למספר שנים קבוע, הרי שחלק מהסיכון הנובע מעלית הריבית מושת על הבנקים (בין מועדי שינוי הריבית), וחלק מהסיכון על הלקוחות (בעת שינוי הריבית). עוד סוגיה, נוגעת לשינוי במדד המחירים לצרכן (אינפלציה). בריבית הפריים, הקרן אינה משתנה כתלות באינפלציה, בעוד במסלולים בריבית המשתנה (שאינה פריים), שלרוב צמודים למדד המחירים לצרכן, הקרן גדלה יחד עם המדד (כאשר השינוי כאמור, הוא בכל חודש בחודשו, כך ששינויים בהחזר החודשי הנובעים מעליה באינפלציה הם הדרגתיים). במעמד נטילה או מחזור של הלוואה לדיור, הלקוחות צריכים לבדוק את יכולתם לעמוד בהחזרי הלוואה גם בתרחיש של עליית ריבית המעלה את החזר החודשי בגין הלוואה. בפרט, לקוחות, ששיעור החזר מההכנסה שלהם במעמד נטילת הלוואה גבוה, שכן, ככל ששיעור החזר מההכנסה גבוה יותר, כך ההכנסה הפנויה קטנה יותר. במעמד נטילת הלוואה, הבנק נדרש להציג ללקוח גילוי נאות המציג כיצד תרחישים שונים לעליית הריבית עשויים להשפיע על שיעור החזר מההכנסה, כתלות בתמהיל הלוואה של הלווה.