



ירושלים, י' באלול תשס"א

29 באוגוסט 2001

חוזר מס' ח-06-2039

(8503.doc)

לכבוד

התאגידים הבנקאיים

הנדון: נהלים למתן הלוואות לדיור

(ניהול בנקאי תקין, הוראה מס' 451)

מבוא

1. בתאריך 1.8.01 פורסם חוזר מס' ח-06-2035-ו בו נקבעה בסעיף 16.ב. הוראת מעבר לסעיף 16.א. לגבי הלוואות בריבית משתנה שבוצעו לפני 1.11.00.
2. בעקבות פניות של תאגידים בנקאיים, להלן מספר הבהרות לסעיפים הנ"ל.
3. כמו-כן בוצע תיקון טכני בסעיף 16.ב.(1).

התיקון להוראה

4. בסעיף 16.ב.(ב), בפסקאות (1) ו-(2), במקום המילים: "בחודש שקדם למועד שינוי הריבית..." יבוא: " בחודש שלפני החודש שקדם למועד שינוי הריבית".

דברי הסבר:

בהתאמה לאמור בסעיף 16.ב.(א)(2)(א).

ההבהרות

5. **לעניין סעיף 16.א.ג) - הריבית הממוצעת לאורך כל חיי ההלוואה תחושב באמצעות יצירת לוח תשלומים תיאורטי להלוואה וחילוץ שיעור התשואה הפנימי (IRR) הנגזר ממנו; בלוח זה בתקופה הראשונה עד למועד שינוי הריבית תחול הריבית הנקובה ולאחר מועד זה תחול הריבית שנגזרת מהנתונים הידועים באותו המועד לגבי בסיס הריבית שנקבע.**
כך לדוגמה, בהלוואה ל- 20 שנה בה הריבית משתנה כל שנה על בסיס הריבית הממוצעת שמפרסם בנק ישראל, בתוספת 0.25%. כאשר הריבית לשנה הראשונה 5.8% (מתואמת שנתית 5.96%), והריבית הממוצעת שפרסם בנק ישראל בתוספת 0.25% היא 6.45% (מתואמת שנתית 6.69%); אזי שיעור הריבית

המתואמת השנתית הממוצעת לאורך כל חיי ההלוואה, על בסיס יצירת לוח תשלומים תיאורטי, יהיה 6.56%.

הגילוי ללווה על שיעור הריבית המתואמת השנתית הממוצעת לאורך כל חיי ההלוואה יופיע באופן בולט בהודעה ללווה סמוך למועד תחילת ההליכים לקבלת הלוואה על ידי הלווה, בצמוד לגילוי שיעור הריבית החל על התקופה הראשונה של ההלוואה, עד למועד שינוי הריבית הראשון.

6. **לסעיף 16.ב.ב(ד)(2)** - בהלוואה בריבית משתנה בה יש ללווה זכות להפוך את ההלוואה להלוואה על בסיס ריבית קבועה, נקבע כי האמור בהוראה יחול "תוך השינויים המתאימים".
בהלוואות אלו הריבית במועד קיבוע ההלוואה תיקבע על פי ממוצע הריביות בהלוואות חדשות בריבית קבועה שביצע התאגיד הבנקאי בחודש שקדם למועד הפיכת ההלוואה מהלוואה בריבית משתנה להלוואה בריבית קבועה.

7. **לסעיף 16.ב.ב.** - ההוראה חלה על הלוואות לדיור כהגדרתן הנוכחית בסעיף 3 להוראה, היינו גם הלוואות שניתנו במישכון דירת מגורים; אי לכך הלוואה שניתנה במישכון דירת מגורים ואשר עומדת בתנאי סעיף 16.ב.א) כלולה בתיקון להוראה, כפי שפורסם ביום 1.8.01.

עדכון הקובץ

8. מצורפים בזה דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>
(8/01) [11] 451-1-16	(8/01) [10] 451-1-16

בכבוד רב

יצחק טל
המפקח על הבנקים