

ירושלים, יב' באב, תשס"א

1 באוגוסט, 2001

חוזר מס' ח-2036-06

(8382.doc)

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

הנדון: נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם

1. בנספח לחוזר מס' ח-1673-06 מיום 12.10.93, ניתנה נוסחה לחישוב סכום עמלת פרעון מוקדם לפי סעיף 4 (ב) (3) לצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשמ"ב - 1981.
2. הנוסחה הנ"ל, אינה משקפת את כל ההפסד הכלכלי בגין פירעון מוקדם בהלוואות בריבית משתנה מאחר והיא מתחשבת רק בהפסד הכלכלי הנגרם כתוצאה מהפרשי הריבית על התשלומים העתידיים מיום הפרעון המוקדם ועד ליום שינוי הריבית, אך אינה לוקחת בחשבון את ההפסד בגין התשלומים העתידיים מיום שינוי הריבית ועד לתום תקופת ההלוואה.
3. לאור האמור לעיל, מצ"ב נוסחה שתחליף את הנוסחה שבנספח לחוזר מס' ח-1673-06.

דברי הסבר

- הנוסחה החדשה היא נוסחה כללית הן למקרים של הלוואה בריבית משתנה והן למקרים של הלוואה בריבית קבועה.
- בעקבות ביקורות שביצענו בתאגידים בנקאיים ופניות של תאגידים בנקאיים, אנו עורכים בדיקה מקיפה של התייחסותנו לנושא עמלת פרעון מוקדם. בשלב זה אנו מתקנים את הנוסחה בלבד בהתאם לצו הקיים ובעתיד הקרוב נשקול תיקון מקיף לצו ולהוראה.

בכבוד רב,

יצחק טל

המפקח על הבנקים

נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם

נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם לפי סעיף 4(ב) (3) לצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשנ"ב – 1981 (להלן הצו).

א. הגדרות

- A - הריבית התקופתית הממוצעת ביום הפרעון המוקדם כהגדרתה בסעיף 1 לצו.
- R - הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם.
- B_i - התשלומים העתידיים התקופתיים בהתאם לתנאי ההלוואה (כולל ריבית שתצטבר).
- i - אינדקס לתקופה.
- n - מספר תקופות מיום הפירעון המוקדם ועד ליום שינוי הריבית.
- N - מספר תקופות מיום הפירעון המוקדם ועד לתום תקופת ההלוואה.
- PV - סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד יום הפירעון המוקדם.
- PV(A) - ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד לתום תקופת ההלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית התקופתית הממוצעת.

ב. הנוסחה

מחושבת לפי שיעור עמלה של 100%

הפסד כלכלי בגין פירעון מוקדם

$$PV(A) - PV = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

הערות:

- הקרן ביום שינוי הריבית :

$$\sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i}$$

- כאשר $N = n$ (קרי, אין שינוי בריבית עד תום תקופת ההלוואה) יש להתעלם מהמרכיב השני בכל סוגריים מרובעים (כלומר להניח שהקרן ביום שינוי הריבית מתאפסת).

- הנוסחה מתאימה גם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן שווים (גם אם התשלומים אינם שווים) וגם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן תקופתיים לא שווים (כך למשל, אם התקופה מוגדרת כחודש, ניתן להפעיל את הנוסחה עבור הלוואה הנפרעת בהפרשי זמן של חודשים שלמים, גם אם הפרשי הזמן אינם שווים. לדוגמה: הלוואה הנפרעת אחת לחודש ואחת לשלושה חודשים לסירוגין).

ג. פרעון מוקדם חלקי

- (1) בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פירעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי התאגיד הבנקאי לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפרעונים הוקדם.
- (2) בפרעון מוקדם חלקי במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפרעון מוקדם.