

ירושלים, יב' באב, תשס"א

1 באוגוסט, 2001

חוזר מס' ח-06-2035

(8434.doc)

לכבוד

התאגידים הבנקאיים

הנדון: נהלים למתן הלוואות לדיור

(ניהול בנקאי תקין, הוראה מס' 451)

מבוא

1. (א) בחוזר מספר ח2009-06-2009- מיום 4.9.00 תוקנה הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451 (נהלים למתן הלוואות לדיור), כך שהבסיס לקביעת שיעור הריבית בהלוואה לדיור צמודה למדד בריבית משתנה (להלן: הלוואות בריבית משתנה), יהיה אובייקטיבי חיצוני, וזאת החל מיום 1.11.00.
- (ב) במטרה לשפר את השיטה לקביעת ריבית בהלוואות בריבית משתנה שנלקחו לפני 1.11.00, הוחלט, להחיל ככל שניתן את עקרון ההיצמדות לעוגן ריבית אובייקטיבי וחיצוני גם על לווים אלה.
- (ג) לאחר התייעצות בוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, תיקנתי את ההוראה בדבר נהלים למתן הלוואות לדיור, כמפורט להלן:

התיקונים להוראה

2. אחרי סעיף 16א (הלוואות צמודות למדד בריבית משתנה) יבוא:

**" הוראת מעבר לסעיף 16א.**

16ב. (א) שיעור ריבית החידוש, בכל מועד חידוש ריבית במהלך חיי הלוואה לדיור צמודה למדד בריבית משתנה, לרבות מועד הפיכת ריבית ממשתנה לקבועה (להלן: הלוואה בריבית משתנה), אשר בוצעה לפני ה- 1.11.00 על בסיס שאינו אובייקטיבי חיצוני (כגון: ריבית תעריפית או ריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי), יקבע לפי הנמוך מבין שני אלה:

(1) שיעור הריבית המתקבל מהחישוב אשר נקבע בהסכם שבין התאגיד הבנקאי לבין הלווה, קרי שיעור הריבית אותו היה קובע הבנק לולא הוראה זו.

(2) (א) במועד החידוש הראשון שלאחר 31.8.01 - שיעור הריבית, המתקבל ממנגנון החישוב אשר נקבע לחידוש הריבית בהלוואות חדשות בריבית משתנה שביצע התאגיד הבנקאי (בהתחשב בתוספת

הממוצעת על ריבית הבסיס האובייקטיבי החיצוני), בחודש שלפני החודש שקדם למועד שינוי הריבית לראשונה לאחר 31.8.01.

(ב) במועד חידוש אחר - שיעור ריבית הבסיס האובייקטיבי החיצוני הידוע במועד השינוי והתוספת הממוצעת עליו כפי שנקבעה בפסקה 2(א) לעיל (קרי, במועד החידוש הראשון).

(לדוגמא:

- מועד החידוש לראשונה חל ב- 1.9.01, והבנק ביצע בחודש יולי 2001 הלוואות לדיור בריבית משתנה על בסיס הריבית הממוצעת שמפרסם בנק ישראל בתוספת 0.35% בממוצע, כאשר הריבית הממוצעת שפרסם בנק ישראל, הידועה במועד החידוש היא 6.5%.
- בנתונים לעיל, הריבית שתתקבל על-פי סעיף קטן (א)2 במועד החידוש הראשון, היא 6.85%. תוספת זו (0.35%) תתווסף לריבית הממוצעת האחרונה הידועה בכל מועדי החידוש הבאים.
- אי-לכך, אם מועד החידוש השני חל ב- 1.9.02, והריבית הממוצעת הידועה בגין המחצית הראשונה של חודש אוגוסט 2002 היא 6.4%, אזי הריבית שתתקבל על-פי סעיף קטן (א)2 היא 6.75%, היינו ריבית הבסיס והתוספת הממוצעת (0.35%) כפי שנקבעה במועד החידוש הראשון).

(ב) (1) לא ביצע תאגיד בנקאי בחודש שקדם למועד שינוי הריבית הלוואות חדשות בריבית משתנה, שיעור הריבית שיקבע לצורך ביצוע האמור בסעיף קטן (א)2 לעיל, יהיה הריבית הממוצעת האחרונה שפרסם בנק ישראל, הידועה במועד החידוש.

(2) ביצע התאגיד הבנקאי בחודש שקדם למועד שינוי הריבית הלוואות בריבית משתנה תוך הסתמכות על מספר בסיסי ריבית, ישתמש לביצוע האמור בסעיף קטן (א)2 לעיל בבסיס הריבית בו סך ההלוואות הוא הגבוה ביותר.

(ג) מייד לאחר מועד עדכון הריבית יודיע התאגיד הבנקאי ללווה על שיעור הריבית החדש. בהודעה יציין התאגיד הבנקאי כי קיימת תקרת ריבית להלוואות מסוג זה על-בסיס אובייקטיבי חיצוני הנהוג באותו תאגיד בנקאי, יציין את בסיס הריבית ויפרט את שיעורי הריבית לפי סעיף קטן (א) לעיל.

(ד) (1) אין בהוראת מעבר זו כדי לפגוע בכל זכות או הטבה שקיבל הלווה במסגרת הסכם ההלוואה.

(2) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ד)1, יחול גם בהפיכת הלוואה על בסיס ריבית משתנה, להלוואה על בסיס ריבית קבועה, אם זכאי לכך הלקוח על פי הסכם עם הבנק, תוך השינויים המתאימים.

(ה) תאגיד בנקאי הסבור ששיטת קביעת ריבית החידוש במועדי שינוי הריבית נקבעה על-ידו לפני 1.11.00 על-בסיס אובייקטיבי, באופן שיטתי ומתועד,

- רשאי להגיש למפקח בקשה מפורטת ומנומקת בכתב שלא לפעול על-פי האמור בסעיף קטן (א). אושרה בקשתו על-ידי המפקח, יפעל על-פי האמור להלן:
- (1) יתיר ללווה, הזכאי לכך על פי הסכם עם הבנק, העברת הלוואה בריבית משתנה שסעיף קטן (א) חל עליה, למסלול של הלוואה בריבית קבועה בשיעור ריבית המתקבל מהחישוב אשר נקבע בהסכם שבין התאגיד הבנקאי לבין הלווה או בשיעור הריבית הנהוג בהלוואות בריבית קבועה שהעמיד התאגיד הבנקאי לאותו סוג לווים במועד קיבוע הריבית, לפי בחירת הלווה. העברה כאמור תתבצע ללא עמלות.
- (2) יאפשר באופן חד פעמי ללווים שסעיף קטן (א) חל עליהם, לעבור לשיטת חישוב ריבית על-פי מנגנון החישוב אשר נקבע לשינוי הריבית בהלוואות חדשות בריבית משתנה שביצע התאגיד הבנקאי בחודש שקדם למועד השינוי.
- (3) יודיע ללווים על האפשרויות שניתנו להם כאמור בפסקאות (1) ו-(2) לעיל, לא יאוחר מ- 1.10.01 וכן סמוך לפני מועד החידוש הראשון שלאחר תאריך זה. ההודעה תהא מלווה בגילוי נאות של בסיסי הריבית, אופן קביעתם והסבר כי מעבר זה אינו כרוך בעמלות."

#### **דברי הסבר:**

- הוראת המעבר נקבעה בהמשך לסעיף 16א (הלוואות צמודות למדד בריבית משתנה) ונקבע בה הסדר הלוואות בריבית משתנה אשר בוצעו לפני ה- 1.11.00 שלא על בסיס ריבית אובייקטיבי חיצוני. התיקון נועד להבטיח גילוי נאות ללווים על מנגנון העדכון של ריבית ההלוואה, ולקבוע תקרה לעדכוני הריבית השוטפים, כך שתהיה עקבית עם עקרון ההיצמדות לבסיס ריבית אובייקטיבי חיצוני, כאמור בסעיפים 16א ו- 16ב להוראה. יש לערוך את החישוב הקבוע בסעיף 16ב.א (א) לאורך כל חיי הלוואות בריבית משתנה, בכל מועד חידוש.
- **לסעיף 16ב.א(1) להוראה:** אם לדוגמא, נקבע בהסכם כי הריבית תחודש על בסיס ריבית תעריפית פחות 0.25%, והריבית התעריפית במועד החידוש היא 7.25%, אזי הריבית שתתקבל על-פי סעיף 16ב.א(1) להוראה (הריבית המבוססת על ההסכם בין הבנק ללווה) היא 7.0%.
- **לסעיף 16ב.א(2) להוראה:** אם בחישוב הראשון התקבלה ריבית ממוצעת המפורסמת על-ידי בנק ישראל + 0.25% (שהייתה התוספת הממוצעת על-בסיס הריבית), אזי בכל מועד חידוש עתידי החישוב יתבסס על תוספת קבועה של 0.25% + ריבית ממוצעת אחרונה שתתפרסם על-ידי בנק ישראל בגין חודש (או מחצית החודש) סמוך לפני מועד השינוי.
- בעתיד יורחבו הוראות הדיווח לפיקוח על הבנקים לגבי אשראי שניתן לציבור ופיקדונות שנתקבלו במהלך החודש, על-מנת לשפר את טיב הנתונים המשמשים כבסיס לחישוב הריבית הממוצעת שמפרסם בנק ישראל. כמו-כן הדיווח והפרסום יהיו חצי חודשיים.

- **לסעיף 16(ד)(1):** דוגמאות לזכויות כאמור הן הזכות לקבע את הריבית, הזכות לשנות את מועדי הסילוקין וכיוצא בזה.

#### **תחילה**

3. התיקונים על-פי חוזר זה יחולו על הלוואות שמועד חידושן חל ביום 1.9.01 ואילך.

#### **עדכון הקובץ**

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

#### **להכניס עמוד**

451-1-16 [10] (8/01)

#### **להוציא עמוד**

451-1-14 [9] (9/00)

בכבוד רב

יצחק טל

המפקח על הבנקים