



ירושלים, כ"ט בניסן תשע"א  
3 במאי 2011  
11LM0862  
REG11.010.007

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 ההלוואה גדול יותר.  
לנוכח המשך הגידול בביצועי ההלוואות לדיור בריבית משתנה, ההשלכות האפשריות של עלייה בשיעורי הריבית במשק 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 ויעמיד הלוואה לדיור, רק אם היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה 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; לעניין זה מתן אישור עקרוני - לרבות הארכת תוקף אישור עקרוני מעבר למועד הנקוב בו.
  - 5.2. הלוואות שהתאגיד הבנקאי אישר את מיחזורן החל ממועד זה, למעט מיחזור שבמסגרתו הוקטן משקל רכיב ההלוואה לדיור בריבית משתנה וסכומו.
6. תאגיד בנקאי רשאי לא להחיל את המגבלה על הלוואות לדיור המפורטות להלן, אם היחס בין סך ההלוואות לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואות לדיור כאמור בסעיף 5.1 לעיל, אשר הועמדו במהלך כל רביע קלנדר, אינו עולה על 33.3%:
  - 6.1. הלוואות לדיור במטבע חוץ שניתנו לתושב חוץ.
  - 6.2. הלוואות גישור שתקופת הפירעון המקורית שלהן היא עד שלוש שנים.

6.3. הלוואות לכל מטרה בסכום של עד 100,000 ש"ח.

#### הלוואות קיימות:

7. 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, הנכם מתבקשים להביא לידיעתם, תוך 45 ימים, את המידע המצ"ב בנספח. תאגיד בנקאי המתקשה ביישום הדרישה במועד המפורט לעיל מתבקש לפנות מראש בבקשה מנומקת לגבי עודדה פרץ – מנהלת אגף בנק - לקוח.

8. הנהלת התאגיד הבנקאי תבחן את הצורך לתת גילוי מתאים גם ללווים אחרים.

#### הבהרה -

9. מכתב זה אינו מבטל את ההנחיות הקודמות שפרסמנו במהלך החודשים האחרונים בנושא הטיפול בהלוואות לדיור.

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 הלוואה 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 הלוואה בריבית משתנה לא צמודה במסלול פריים, הם:

ש"ח _____	הסכום המקורי של הרכיב בהלוואה
ש"ח _____	יתרת רכיב הלוואה, נכון למועד משלוח ההודעה
שנים _____	התקופה המקורית לפירעון של רכיב הלוואה
שנים _____	יתרת התקופה שנותרה לפירעון של רכיב הלוואה, נכון למועד משלוח ההודעה
_____	המנגנון שנקבע בחוזה לשינוי הריבית (פריים+מרווח)
% _____	שיעור ריבית הפריים, נכון למועד נטילת רכיב הלוואה
% _____	שיעור ריבית הפריים, נכון לתאריך משלוח ההודעה
% _____	שיעור הריבית הנומינאלית בהלוואה, נכון לתאריך משלוח ההודעה
ש"ח _____	גובה התשלום החודשי המקורי ברכיב הלוואה, במועד נטילתה, עמד על סך של
ש"ח _____	<b>גובה התשלום החודשי ברכיב הלוואה בהתאם לנתונים אלו, נכון לתאריך משלוח ההודעה, עומד על סך של</b>
ש"ח _____	<b>כתוצאה מעליה של 1% בשיעור ריבית הפריים, יעלה גובה התשלום החודשי ברכיב הלוואה, ויעמוד על סך של</b>
ש"ח _____	<b>במקרה זה, התשלום החודשי בגין כל הלוואה יעמוד על</b>
ש"ח _____	כתוצאה מעליה של 3% בשיעור ריבית הפריים, יעלה גובה התשלום החודשי ברכיב הלוואה, ויעמוד על סך של
ש"ח _____	במקרה זה, התשלום החודשי בגין כל הלוואה 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 הלוואה והעלויות הכרוכות בשינוי תנאיה, וכן לעקוב אחר גורמים חיצוניים העשויים להשפיע על גובה הלוואה בכלל, וההחזר החודשי בפרט.