

בנק ישראל

הפיקוח על הבנקים



מהלך לעידוד מיחזור הלוואות משכנתא לזכאים

תשובות לשאלות נפוצות

1. מדוע מתבצע המהלך למחזור הלוואות זכאות?

משרד הבינוי, בשיתוף הפיקוח על הבנקים בבנק ישראל, מקדמים מהלך לעידוד פירעון מוקדם, או מיחזור, של הלוואות משכנתא של המדינה לזכאים. שיעור הריבית בהלוואות המדינה לזכאים עד לשנת 2012 עמד על 4%, צמוד למדד. היות שבמהלך השנים חלה ירידה משמעותית בריבית הממוצעת של ההלוואות לדיור הצמודות למדד, והיות שהפירעון המוקדם של הלוואות המדינה אינו כרוך בתשלום הפרשי היוון, גדלה באופן ניכר כדאיות הפירעון המוקדם של אותן משכנתאות.

כדי לעודד את הלווים המבקשים ויכולים למחזר את ההלוואה ולהקל עליהם, נבנה **מסלול מיוחד**, אליו הצטרפו ששת הבנקים הגדולים – לאומי, הפועלים, מזרחי-טפחות, דיסקונט, הבינלאומי ואגוד והסכימו להציע ללווים שעומדים בתנאי הסף שיפורטו להלן, הלוואות מחזור בתנאים המפורטים במסמך זה.

2. מתי מתבצע המהלך?

המהלך יחל ב-1 בינואר 2015 ויסתיים ב-31 במאי 2015.

שאלות ובירורים בנוגע למיחזור:

למידע מפורט על המיחזור ראה באתר משרד השיכון: www.moch.gov.il

לשאלות ובירורים ספציפיים: כיוון שהמהלך מתבצע על ידי הבנקים, ועל פי שיקול דעתם העסקי, בכל הבירורים הראשוניים **יש לפנות לבנקים עצמם**, באמצעי ההתקשרות הרגילים: אתר אינטרנט, מוקד שירות לקוחות ועוד.

אם יש מחלוקת עם הבנק, ניתן לפנות לפיקוח על הבנקים לתיבת דואר אלקטרוני ייעודית: michzur@boi.org.il. בפנייה יש לפרט את תשובת הבנק, או לצרפה, אם ניתנה בכתב.

3. למי צריך לפנות כדי לבצע את המיחזור?

אין צורך בפנייה יזומה של הלקוח. לקוח שעומד בתנאי הסף צריך להמתין לפנייה מצד הבנק שלו. הבנקים יפנו באופן הדרגתי במהלך חמשת החודשים הקרובים לכל הלקוחות שעומדים בתנאי הסף. במכתב שיישלח ללקוחות אלה יפורטו מחיר המיחזור והשלכותיו (העמלה הכרוכה בביצוע המיחזור, העובדה כי על הלוואות המיחזור לא חל חוק הלוואות לדיור התשנ"ב-1992 ובמיוחד סעיף 5 לחוק

זה, ועל כן נשללת זכאותו לדיון בוועדה מיוחדת במקרה של פיגור וכן העובדה כי במקרה של פירעון מוקדם נוסף, יכול שתחול עמלת פירעון מוקדם על הסכום שנפרע כעת).

4. למי עלי לפנות במקרה שלא קיבלתי מכתב?

על הלקוח שמעוניין לברר את זכאותו למחזור ההלוואה לפנות לבנק שבו מתנהלת הלוואתו, לסניף או לשירות לקוחות.

5. מהם תנאי הסף למחזור הלוואה במסלול המיוחד?

- ההלוואה המוכוונת המקורית שהועמדה ללווה נשאת שיעור ריבית ריאלית של 4% או יותר;
- ההלוואה נפרעה כסדרה, עד למועד המיחזור;
- יתרת ההלוואה ביום ביצוע המיחזור (לא כולל עמלות פירעון מוקדם) ביחס לשווי הנכס הממודד (שווי הנכס כפי שרשום בבנק, כשהוא צמוד למדד) לא עולה על 75%. לווה שירצה בכך יהיה רשאי, להמציא לבנק דוח שמאי לקביעת שווי הנכס בעת המיחזור;
- לא קיימות נסיבות חריגות המצדיקות אי ביצוע המיחזור בתנאים אלו.
- מובן שאין בכך כדי למנוע מהתאגידים הבנקאיים להיענות גם לפניית של לווים שאינם עומדים בתנאי סף אלה, באחד מהם או יותר.

6. אם איני עומד בתנאי הסף האם אוכל למחזר?

- אם הלקוח לא עומד בתנאי הסף, הבנק לא מחויב לבצע את המיחזור בתנאים שפורסמו. עם זאת, מומלץ לפנות לבנק בבקשה לביצוע המיחזור. לבנקים יש שיקול דעת להרחיב את אוכלוסיית הזכאים לביצוע המיחזור במסלול המיוחד.
- גם לקוחות שאינם עומדים בתנאי הסף לביצוע מיחזור במסלול המיוחד יכולים למחזר את ההלוואה, בתנאים הרגילים. אישור לביצוע המיחזור נתון לשיקול דעתו של הבנק שבו מנוהלת ההלוואה או של כל בנק אחר שבאמצעותו הלווה מבקש למחזר את ההלוואה.

7. אם קיים ספק לגבי עמידתי בתנאי הסף, למי עלי לפנות?

לווה שיש לו שאלות לגבי עמידתו בתנאי הסף צריך לפנות לבנק שבו מנוהלת הלוואתו לבירור זכאותו. לקוח שמעוניין להגיש השגה על תשובת הבנק, יוכל לפנות לפיקוח על הבנקים, בצירוף תשובת הבנק, באמצעות פנייה בדואר אלקטרוני לכתובת: michzur@boi.org.il.

8. כיצד מתבצע המחזור במסלול המיוחד?

- הבנקים שולחים מכתבים ללווים העומדים בתנאי הסף;
- על הלווה להודיע לבנק כי הוא מעוניין במיחזור בכל אחת מדרכי ההתקשרות: בכתב, בשיחה מוקלטת, באתר אינטרנט של הבנק ובאמצעות פקס, בכפוף לתנאי ההתקשרות שהוסכמו בין הלקוח לבנק;
- הבנק יפיק מסמך תיקון חוזה ההלוואה, מבלי שיהיה צורך בהגעת הלווה לסניף הבנק;
- התיקון לחוזה יישלח ללווה בדרך ההתקשרות בה יבחר, והוא ישיב את המסמך החתום לבנק.

בכל אחת מאותן דרכים.

- עם סיום התהליך ישלח הבנק ללווה אישור על ביצוע המיחזור.
- אם הלווה יחליט בעתיד לפרוע גם את ההלוואה המשלימה שלו, תישמר לו ההפחתה בהפרשי ההיוון הקבועה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, לגבי הלוואות משלימות.

לתשומת לבכם, במידה ולווה יבקש למחזר, בנוסף להלוואה המוכוונת, גם הלוואה נוספת מכספי בנק (הלוואה משלימה), האמור במסמך זה לא יחול על ההלוואה המשלימה.

9. מהם תנאי המיחזור?

- הואיל ומדובר בהליך של שינוי תנאי ההלוואה, העמלה שתיגבה היא עמלת שינוי תנאי ההלוואה והיא לא תעלה על 120 ₪. מדובר **בהטבה** לעומת מיחזור רגיל. לא תגבה עמלה נוספת, כגון: עמלת פתיחת תיק.
- הלוואת המיחזור תהיה בסכום שלא עולה על סכום יתרת ההלוואה המוכוונת לפירעון ותקופתה אינה עולה על תקופת ההלוואה המוכוונת שנותרה לפירעון.
- הלוואת המיחזור תינתן בריבית קבועה צמודת מדד.
- שיעור הריבית של הלוואת המיחזור לא יעלה על שיעור הריבית הממוצעת של הלוואות לדיור צמודות מדד, הידוע במועד ביצוען, בהתאם לתקופה שנותרה לפירעון, כפי שהיא מחושבת לצורך צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002; הריבית מחושבת בהתאם לתקופת ההלוואה שנותרה לפירעון.

10. האם כדאי לי למחזר את ההלוואה?

על הלקוח לבחון באופן עצמאי את כדאיות המהלך. המהלך מלווה במחשבון באתר האינטרנט של משרד הבינוי, אשר נועד לסייע ללווים לבחון את כדאיות המיחזור. לקוח המעוניין בפרטים נוספים על כדאיות המיחזור יוכל לעיין גם במידע ודוגמאות בנספח המצורף.

לצד הכדאיות הכלכלית שבהורדת שיעור הריבית **חשוב** לקחת בחשבון את ההשלכות הבאות:

- הלוואת המיחזור איננה הלוואה מוכוונת, ולכן לא תעמוד ללווה הזכות שהייתה לו לפנות לוועדה המיוחדת לפי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992. אם הלווה ייתקל בקשיים בפירעון ההלוואה בעתיד, יהיה עליו להסדיר את פירעון החוב מול הבנק עצמו.
- על הלוואת המיחזור החדשה עשויה לחול בעתיד עמלת פירעון מוקדם, אם בעתיד הלווה יבקש לפרוע אותה בפירעון מוקדם;
- מומלץ לברר בבנק או בחברת הביטוח האם ישנן השלכות על ביטוח חיים..

11. באיזה עלות כרוך המיחזור במסלול המיוחד?

המיחזור במסלול המיוחד כרוך בתשלום עמלת שינוי תנאי ההלוואה בסך שלא יעלה על 120 ₪ בלבד.

12. האם אוכל לבצע פירעון מוקדם או מחזור שלא באמצעות המסלול המיוחד?

אין במהלך זה כדי לגרוע מזכותו של הלווה לפרוע את ההלוואה המוכוונת, בכל דרך אחרת שיבחר: מימון עצמי, מיחזור באמצעות הבנק בו מנוהלת ההלוואה, בתנאים אלו או בתנאים אחרים, או מיחזור באמצעות בנק אחר.

13. האם אוכל למחזר הלוואות נוספות במסלול המיוחד?

המסלול המיוחד תקף רק להלוואות זכאות. עם זאת, מיחזור במסלול המיוחד אינו פוגע בזכותו של לווה למחזר גם הלוואה משלימה להלוואת הזכאות ומומלץ בהזדמנות זו לבחון את כדאיות המיחזור של ההלוואה כולה.

יודגש, שלגבי החלקים האחרים הללו, כדאיות המחזור אינה מובנת מאליה, בפרט משום שחלק מהמחזורים כרוכים בתשלום עמלת פירעון מוקדם, ועל כן יש לבחון את הכדאיות בכל מקרה לגופו. לעניין זה כדאי לדעת שב-23.2.2015 ייכנס לתוקף צו עמלות פירעון מוקדם (תיקון), התשע"ד-2014, שעשוי להשפיע על גובה העמלה שתיגבה מלווים מסוימים ועל כן כדאי לבחון באותה הזדמנות גם את השאלה מה המועד המועדף למיחזור ההלוואה המשלימה.

31.12.2014

נספח - בחינת כדאיות המהלך עבור הלווה

להלן מספר דוגמאות (המבוססות על מקרים אמיתיים), הממחישות את הכדאיות הכלכלית בפירעון המוקדם של הלוואות מוכוונות הנושאות ריבית ריאלית בשיעור של 4%, במספר אופנים: הקטנת התשלום החודשי, הקטנת מספר התשלומים, וכן חישוב הרווח הכלכלי במונחי ערך נוכחי. בדוגמא 2 בטבלה שלהלן: נכון לאוגוסט 2014, גובה ההחזר החודשי של לקוח שנטל הלוואה בסך 90 אלף ש"ח ביולי 2005, בריבית שנתית של 4% הצמודה למדד, למשך 25 שנים, הינו כ-586 ש"ח. לאחר מחזור ההלוואה, התשלום החודשי של אותו לווה יעמוד על 533 ש"ח בלבד. היינו, **חיסכון של 53 ש"ח בתשלום החודשי, שמשמעותו חיסכון מצטבר של 8,224 ₪**, המהווים כ-10% מיתרת ההלוואה המוכוונת.

עבור תאריכי מתן ההלוואה מאוחרים, החיסכון המצטבר של הלווה צפוי להיות אף גבוה יותר, שכן התקופה שנותרה לפירעון ארוכה יותר - במהלכה ייהנה הלווה מריבית נמוכה.

להלן מספר דוגמאות נוספות הממחישות את הכדאיות הכלכלית בביצוע המחזור במסגרת המהלך דן ¹:

דוגמא 3	דוגמא 2	דוגמא 1	
<u>נתונים נוכחיים:</u>			
30 ביוני, 2010	30 ביוני, 2005	30 ביוני, 2000	תאריך מתן הלוואה
₪ 90,000	₪ 90,000	₪ 90,000	סכום הלוואה מקורי
4%	4%	4%	ריבית שנתית מקורית
25 שנים	25 שנים	25 שנים	תקופת ההלוואה המקורית
20.8 שנים	15.8 שנים	10.8 שנים	תקופת הלוואה שנותרה לפירעון
₪ 87,113	₪ 82,429	₪ 66,421	ערך נוכחי של יתרת ההלוואה (כולל הצמדה) נכון ל-31.8.2014
₪ 514	₪ 586	₪ 631	תשלום חודשי נוכחי (כולל הצמדה)
<u>לאחר מחזור ההלוואה:</u>			
2.92%	2.69%	2.22%	ריבית שנתית חדשה, בהתאם לשיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לדיוור צמודות מדד, כפי תקופת ההלוואה שנותרה לפירעון.²
₪ 466	₪ 533	₪ 576	תשלום חודשי חדש
<u>החיסכון:</u>			
₪ 49	₪ 53	₪ 55	חיסכון בתשלום החודשי

חיסכון מצטבר = חיסכון בתשלום		
החודשי * מספר התשלומים שנותרו		
לפירעון	7,172 ₪	10,106 ₪
		12,140 ₪
הערך הנוכחי של החיסכון המצטבר	6,371 ₪	8,224 ₪
		9,086 ₪
לחילופין: קיצור תקופת ההלוואה,		
בחודשים, במידה והתשלום החודשי	16 תשלומים	27 תשלומים
נותר ללא שינוי ³	חודשיים	חודשיים
		37 תשלומים
		חודשיים

1. אומדן הכדאיות הכלכלית מתייחס לחיסכון הנובע ממחזור ההלוואה בלבד ואינו לוקח בחשבון עלויות נוספות, במידה ותחולנה. (כגון: עמלת שינוי תנאי ההלוואה, עמלת גביה).
2. ריבית נומינלית שנתית המבוססת על הריבית הממוצעת על הלוואות לדיור צמודות מדד האפקטיבית (על בסיס שנתי) המפורסמת חודשית ע"י בנק ישראל והמשמשת לחישוב עמלת פירעון מוקדם. הריבית נלקחת בהתאם לתקופת ההלוואה שנותרה לפירעון.
3. החישוב מתבסס על ריבית בהתאמה לתקופת הפירעון המקוצרת.