

ירושלים, כ"א אייר, תשפ"ב
22 מאי, 2022
סימוכין : אס – 22 - 1054

הנדון : הצעת חוק קביעת תקרה לעמלת פתיחת תיק להלוואה לדיור - בחינת בנק ישראל

הקדמה ותמצית

הצעת חוק הבנקאות (שירות ללקוח)(תיקון - קביעת תקרה לעמלת פתיחת תיק להלוואה לדיור), התשפ"ב-2022, הוגשה על ידי ח"כ חיים כץ וח"כ חוה אתי עטייה והועלתה לדיון בוועדת שרים ביום א' בשבט התשפ"ב 01.03.2022.

הצעת החוק מבקשת לקבוע תקרה בחוק בסכום של 360 ש"ח לעמלה שרשאי תאגיד בנקאי לגבות בעד הגשת בקשה להלוואה לדיור. בהתאם לדברי ההסבר, ההצדקה לקביעת התקרה היא היעדר הלימה בין היקף הפעולות המבוצעות על ידי הבנק (הצעה להלוואה והחתמה על חוזה) לבין גובה העמלה שעשוי להגיע לאלפי שקלים חדשים. הצדקה נוספת המוזכרת בדברי ההסבר, היא שהעמלה נתונה למיקוח, באופן שיוצר הפליה בין לקוחות שמודעים לכך ומקבלים הנחה ובין אלו שלא. במסגרת התייחסות בנק ישראל להצעת חוק ה**תחייבנו לבצע בחינה מקצועית ומבוססת של עמלה זו**. מטרת נייר זה לסקור את המצב החוקי, להציג את המידע הקיים ולהציג את העמדה המקצועית של הפיקוח על הבנקים בנושא. להלן עיקרי המסמך :

1. העמלה המקסימלית הנהוגה נכון להיום עומדת על 0.25% מסך ההלוואה, עם רף מינימלי של 500 ש. הרף המקסימלי שקבעו הבנקים בתעריפונייהם משתנה.
2. המחיר הכולל של הלוואת משכנתא מורכב מהחזרים בגין ריבית ועמלת פתיחת תיק ומושפע משינויים עתידיים, שייתכן שיתממשו וישפיעו על ההחזר החודשי (שינוי בריבית במקרה של ריבית משתנה, שינוי במדד וכו'). הרפורמה במשכנתאות אשר צפויה להיכנס לתוקף ב-31.8.22 תגלם את כלל העלויות במחיר אחד ותחזק באופן משמעותי את ההבנה ואת יכולת ההשוואה של הלקוחות.
3. הנתונים שהתקבלו מהמערכת מעידים על המגמות הבאות לאורך השנים : מגמת עליה בכמות הלקוחות המקבלים הנחה על עמלת פתיחת תיק, מגמת עליה בשיעור ההנחה הממוצע הניתן ללקוחות ומגמת ירידה בסכום העמלה הממוצע המשולם בפועל.
4. עמלת פתיחת תיק היא עמלה מקובלת בעולם. התעריפים המקסימליים הנהוגים בעולם גבוהים מאלו הנהוגים בישראל.
5. שקלנו את האפשרות ליישם את ההצעה באמצעות הפעלת הסמכויות המצויות בידי בנק ישראל ולא מצאנו לנכון לעשות כן, מן הטעם שרצוי להמתין להשפעת הרפורמה הצפויה. אנו סבורים כי שיקול זה צריך לעמוד גם לנגד עיני המחוקק בבואו לבחון את ההצעה. ככל שיוחלט בכל זאת לקדם את הצעת החוק יש לכלל הפחות לוודא שהחקיקה תחול על כל הגופים שנותנים משכנתאות לציבור.

1.1 עמלת פתיחת תיק – רקע ומידע

1.1 מהי עמלת "פתיחת תיק להלוואות לדיור"

כידוע מקורות ההכנסה העיקריים של התאגידים הבנקאים הם מריבית ומעמלות. בעוד שהכנסות מריבית משקפות את מחיר הכסף בצירוף מרווח הכולל את סיכון האשראי, הכנסות מעמלות משמעותן החזר הוצאות לתאגיד הבנקאי בגין עלויות התפעול של השירות.

בשנת 2008 בוצעה רפורמה מקיפה בכללי העמלות (להלן: הרפורמה), שבמסגרתה נקבעו כללי הבנקאות (שירות ללקוח)(עמלות), תשס"ח-2008 (להלן: הכללים). ברפורמה אוגדו שירותים נפוצים המשמשים את הציבור. במסגרת זו נקבע חלק 3 לתעריפון המלא "אשראי". חלק זה כולל את רשימת העמלות אותן ניתן לגבות אגב מתן אשראי. בין עמלות אלו נכללת עמלת "טיפול באשראי ובטחונות" בה קיימת הבחנה בין הלוואות לדיור והלוואות שאינן לדיור. מנגנון הגבייה שנקבע בכללים הוא עמלה אחוזית, עם תעריפי מינימום ומקסימום. את העמלה ניתן לגבות רק עבור הלוואות מעל 100 א' ש. עוד נקבע בכללים כי בהלוואות לדיור יש לגבות עמלה זו לאחר ביצוע עיקר ההליכים לקבלת ההלוואה. עמלה זו אינה מפוקחת והתאגידים הבנקאיים רשאים לקבוע את השיעורים ואת תעריפי המינימום והמקסימום בעצמם.

יובהר כי על פי הכללים, הבנקים רשאים לגבות את העמלות בהתאם לתעריפים שקבעו, אך הם אינם מחויבים לכך. בפועל הבנקים אכן נוהגים לתת הנחות משמעותיות מהמחיר התעריפי, כמתואר להלן.

לשם נוחות הדיון ולצורך סנכרון עם הצעת החוק נתייחס בנייר זה אל עמלת "טיפול באשראי ובטחונות" להלוואות לדיור בשם "עמלת פתיחת תיק להלוואה לדיור"/"עמלת פתיחת תיק".

1.2 הרפורמה במשכנתאות

לאחרונה קידם בנק ישראל שינוי מקיף בתחום המשכנתאות על מנת להקל על הלווים ולסייע להם בתהליך נטילת המשכנתא בשלושה היבטים: שיפור השקיפות ויכולת ההשוואה בין הבנקים השונים; הגברת הפשטות ויכולת ההבנה; וכן התייעלות בביצוע התהליך. המהלך פורסם בעדכון להוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451, ביום 31.1.2022 וצפוי להיכנס לתוקפו ביום 31.8.2022.

אחד הצעדים המרכזיים ברפורמה נועד לתת מענה לכך שהמחיר הכולל של הלוואת משכנתא מורכב ממספר רכיבים אשר מקשים על הלקוח לשקלל אותם ולקבל תמונה מלאה של עלות ההלוואה. רכיבים אלו כוללים החזרים בגין ריבית ועמלת פתיחת תיק, וכן מושפעים משינויים עתידיים שייתכן שיתממשו וישפיעו על החזר החודשי (שינוי בריבית במקרה של ריבית משתנה, שינוי במדד וכו').

לשם כך נקבע כי האישור העקרוני שניתן ללקוח יספק מידע אחיד, ברור ומקיף, במטרה לשפר את יכולת קבלת ההחלטות של הלקוחות. בין היתר יוצגו באישור העקרוני (ראו נספח א):

- א. הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי) – חישוב הריבית הכוללת החזויה שלוקח בחשבון גם עמלות ותחזיות לשינויים עתידיים בשיעור הריבית, על בסיס נתונים שמפרסם בנק ישראל;
- ב. סך כל התשלום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת המשכנתא;
- ג. סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי, על פי התחזיות;
- ד. סכום ההחזר החודשי הראשון.
- ה. סכום העמלה שהבנק מתכוון לגבות מהלקוח ככל שיתקדם מולו.

נתונים אלה יגבירו את רמת השקיפות בעסקת המשכנתא של הלקוחות עם התאגידים הבנקאים ויסייעו ללווים להבין טוב יותר את ההתחייבויות שגלומות בהצעות הבנקאיות השונות שיקבלו. המידע יתבסס על מתודולוגיות חישוב אחידות ויונגש באופן זהה על ידי כל התאגידים הבנקאים. כך הלקוחות יוכלו להשוות את העלות הממשית של האשראי ובאמצעותו להשוות את ההצעות השונות שהם מקבלים, ולבחור את ההצעה הזולה ביותר.

1.3 התעריפים המפורסמים בתעריפוני הבנקים

העמלה המקסימלית הנהוגה נכון להיום עומדת על 0.25% מסך הלוואה, עם רף מינימלי של 500 ₪. הרף המקסימלי שקבעו הבנקים בתעריפונייהם משתנה (נע בין 5 א' ₪ ל-50 א' ₪). תעריף העמלות המקסימלי בגין לקיחת משכנתא שקבעו הבנקים מפורסם ללקוחות המערכת הבנקאית בתעריפוני הבנקים המוצגים באתרי האינטרנט הפומביים. כמו כן, תעריפי העמלות מוצגים באישור העקרוני למתן הלוואה ובהסכמי המשכנתאות (מכוח חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993, הוראת ניהול בנקאי תקין 451 "נהלים למתן הלוואות לדיוור" והוראת ניהול בנקאי תקין 449 "פישוט הסכמים ללקוח").

להלן השוואת תעריפי עמלת פתיחת תיק בהלוואה לדיוור המפורסמים לציבור:

לוח 1 - השוואת תעריף עמלת פתיחת תיק בהלוואות לדיוור

ירושלים	מרכתיל דיסקונט	דיסקונט	הבינלאומי	מזרחי טפחות*	לאומי	הפועלים	
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	אחוז
500 ₪	500 ₪	500 ₪	500 ₪	500 ₪	500 ₪	500 ₪	מינימום
10,000 ₪	50,000 ₪	50,000 ₪	10,000 ₪	5,000 ₪	10,000 ₪	6,000 ₪	מקסימום

1.4 בנצ'מרק עולמי

עמלת פתיחת תיק היא עמלה מקובלת בעולם. התעריפים המקסימליים הנהוגים בעולם גבוהים מאלו הנהוגים בישראל

להלן ממצאי בדיקה שערכה חטיבת המחקר בבנק ישראל. הסקירה התבססה על אתרים בחו"ל שמטרתם להסביר לרוכשי נדל"ן מהן ההוצאות הנוספות שהם נדרשים להוציא ואינה לקוח ממקורות רשמיים. למידע מורחב בנושא ראו נספח ב.

לוח 2 - השוואת תעריפים בעולם

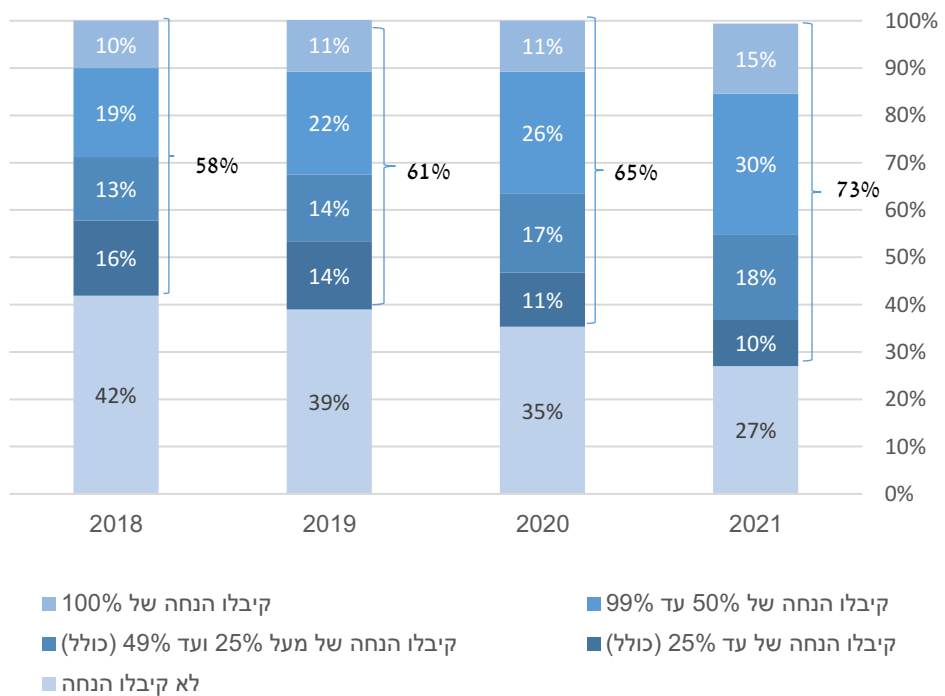
מדינה	תעריף דמי פתיחת תיק משכנתא
ארה"ב	Loan origination fee - 0.5%-1% מסכום ההלוואה
בריטניה	Arrangement fee - 0£ - 2,000£ Booking fee - 99£ - 250£ Telegraphic Transfer fee - 25£ - 50£
קנדה	אין עמלת פתיחת תיק
גרמניה	Mortgage application fees - 1-2% מסכום ההלוואה
צרפת	Lender arrangement fees החל מכמה מאות אירו ועד 1% מסכום ההלוואה
איטליה	Bank processing fees - 0.5% - 1% מסכום ההלוואה
ספרד	Mortgage Opening Fee - לרוב 1% מסכום ההלוואה, יחול לנוע בטווח 0.5% - 2%
הולנד	Mortgage arrangement - 1% מסכום ההלוואה או 1.2% פלוס מע"מ מסכום הרכישה
דנמרק	Arranging a mortgage fee - 0.1% מסכום ההלוואה Fixed opening fee - כ 300 אירו
פורטוגל	Mortgage arrangement - 1% Mortgage administration - 1% Non-refundable commitment fee - around €600
אוסטרליה	application fees - ממוצע \$504, העמלה יכולה לנוע בטווח \$200 - \$1,599

2. ריכוז מידע שהתקבל מהמערכת הבנקאית

על מנת לבחון את הצורך בהטלת פיקוח על עמלת פתיחת תיק בהלוואות לדיור, פנה הפיקוח על הבנקים בבקשה לקבלת מידע. להלן תמצית הנתונים שהתקבלו מהמערכת הבנקאית:

- אחוז הלקוחות אשר מקבלים הנחה בעמלה עולה בהתמדה לאורך השנים (מ-58% מסך הלקוחות ב-2018 ל-73% ב-2021).
- במהלך 2021 כ-45% מהלקוחות קיבלו הנחה של מעל ל-50%. גם בנתון זה ישנה מגמת עלייה לאורך השנים.
- 70% מהציבור נוטל הלוואות בסכום של עד 1 מיליון ₪ (90% מהציבור נוטל הלוואות בסכום של עד 1.5 מיליון ₪)
- סכום העמלה הממוצע בהלוואות עד 1 מיליון ₪ הוא 2,000-1,000 ₪ והוא הולך ופוחת עם השנים, על אף העלייה במחירי הדיור.
- הסכומים הנגבים בפועל רחוקים משמעותית מעמלת המקסימום במרבית הבנקים.
- ככל שסכום ההלוואה הממוצע עולה, עולה גם גובה ההנחה הניתנת בגין דמי פתיחת תיק.

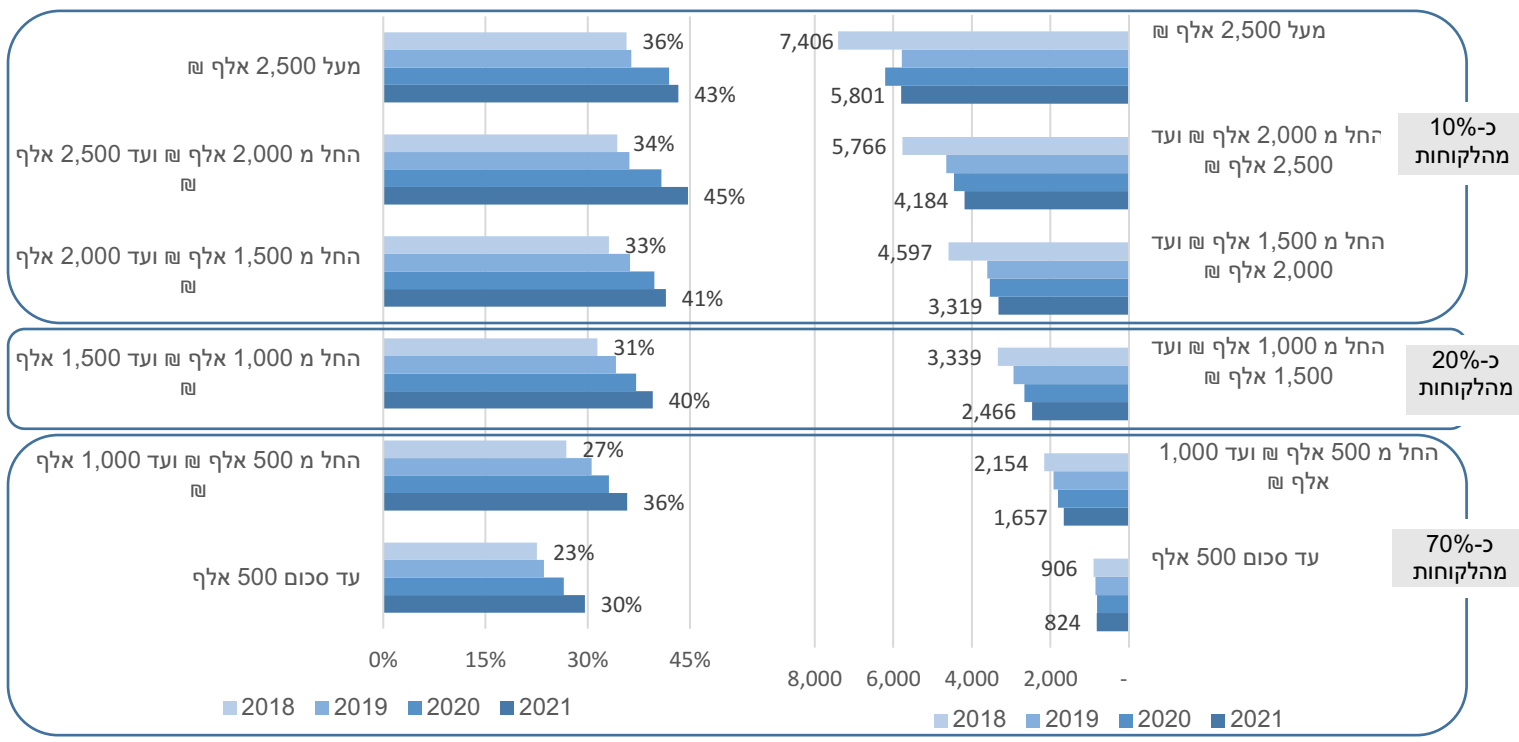
לוח 3 – פילוח לקוחות לפי שיעור הנחה בדמי פתיחת תיק, בשנים 2018 עד 2021, מערכת.



לוח 4 - פילוח ממוצע סכומי ההלוואות בשנים 2018 עד 2021 שניתנו ללקוחות באלפי ש"ח לפי הנחות שניתנו בעמלת דמי פתיחת תיק, מערכת.

שיעור הנחה ממוצע

ממוצע סכום העמלה בפועל



הנתונים שהתקבלו מהמערכת מעידים על:

- מגמת עלייה בכמות הלקוחות המקבלים הנחה על עמלת פתיחת תיק;
- מגמת עלייה בשיעור ההנחה הממוצע;
- מגמת ירידה בסכום העמלה הממוצע המשולם בפועל.

3. בחינת הצורך בהטלת פיקוח על מחיר העמלה

3.1 תיאור המצב החוקי

הכלי העומד בידי בנק ישראל לשם פיקוח על מחיר שירות בנקאי הוא הטלת צו פיקוח.

יישום ההצעה יכול שיעשה בחקיקה ראשית על ידי הכנסת, באמצעות עדכון חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 (להלן: החוק), כפי שהוצע. מעורבות של הכנסת בעלויות בנקאיות נעשית מעת לעת, כך לדוגמה נקבע בחוק שבעד שינוי מועד הפירעון החודשי של הלוואה לדיוור ניתן לגבות עמלה ששיעורה לא יעלה על 125 ₪.

ככל שיוחלט שהיישום יתבצע על ידי בנק ישראל המנגנון הקבוע בחוק לפיקוח על מחירי עמלות בנקאיות הוא הטלת צו פיקוח. להלן תיאור מנגנון הטלת צו הפיקוח, כפי שהוא נקבע בחוק:

על פי סעיף 9יא לחוק ניתן להכריז על שירות כבר-פיקוח לעניין העמלה הנגבית בעדו באמצעות צו פיקוח. סעיף 9יא(א) מגדיר את העילות האפשריות לפיקוח מחירים להלן:

- (1) העמלה הנגבית בעד השירות עלולה להפחית את התחרות בין התאגידים הבנקאיים או בינם לבין גוף אחר הנותן שירות דומה;
- (2) לקוח יכול לקבל את השירות רק בתאגיד הבנקאי שבו מתנהל חשבונו;
- (3) לדעת הנגיד השירות חיוני, ויש צורך בפיקוח עליו משיקולים של טובת הציבור.

כמו כן, רשאי הנגיד, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת לקבוע עילות נוספות.

סעיף 9יב לחוק קובע, עבור שירות שהוכרז כשירות בר פיקוח, כי ניתן לקבוע בצו, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, כל אחד מאלה:

- (1) את סכום העמלה שתיגבה בעדו או את שיעורה;
- (2) את הסכום או את השיעור המרבי של העמלה שניתן לגבות בעדו;
- (3) איסור על גביית עמלה בעדו.

ככל שלא נקבעו פרטים אלו בצו, משמעות הצו היא שימור המחירים הקיימים ערב קביעתו. למפקח סמכות לאשר או לדחות בקשת תאגיד להעלאה בהתאם לשיקול דעתו (סעיף 9יג).

3.2 משמעות הטלת צו פיקוח על מחירים

עמדה מקובלת בקרב כלכלנים¹ היא שהטלת צו פיקוח על מחירים הוא כלי שמשמש כימשכך כאבים' שלא מטפל בבעיה מהשורש. שוק חופשי הוא פתרון יעיל יותר ברוב המקרים ופיקוח על מחירים יכול להתאים רק במקרים נדירים, כאשר ישנן נסיבות חריגות המצדיקות זאת, וגם אז רק באופן זמני. על אף שעל פניו זה נראה כמו פתרון קסם, לפיקוח על מחירים השלכות שליליות רבות - לרוב הוא לא משיג את מטרתו ומביא דווקא לפגיעה בלקוחות; מביא לעיוות בהקצאת המשאבים (תקרת מחיר מביאה למחסור במוצר); לעיתים קרובות נמצאות דרכים יצירתיות להתחמק מהפיקוח, דבר שמצריך חיזוק הפיקוח והאכיפה וחוזר חלילה, כך שנוצר מעגל קסמים שמייצר בעיות נוספות.

לאור כך יש לבחון האם יש הצדקה מובהקת להטלת צו פיקוח והאם מתקיימות העילות הקבועות בחוק שתוארו לעיל. כעת נבחן שאלה זו:

3.3 בחינת הצורך בהטלת צו פיקוח על גובה עמלת פתיחת תיק

3.3.1 האם מתקיימות העילות הקיימות בחוק

3.3.1.1 עילה 1 - העמלה הנגבית בעד השירות עלולה להפחית את התחרות בין

התאגידים הבנקאיים או בינם לבין גוף אחר הנותן שירות דומה

הנתונים שהוצגו לעיל מעידים על כך שישנה תחרות בשוק ומתקיימות מגמות של גידול במתן הנחות לנתח משמעותי, שהולך וגדל, של הלקוחות. לאור כך איננו סבורים כי קיים חשש שגביית העמלה מביאה לפגיעה בתחרות ולכן עילה זו לא מתקיימת.

3.3.1.2 עילה 2 - לקוח יכול לקבל את השירות רק בתאגיד הבנקאי שבו מתנהל חשבונו

מוצר המשכנתא הינו אחד המוצרים הפריקים ביותר במערכת הבנקאית וניתן לקבלו בכל בנק מבלי החובה לנהל חשבון עו"ש במקביל ולכן גם עילה זו לא מתקיימת.

3.3.1.3 עילה 3 - לדעת הנגיד השירות חיוני, ויש צורך בפיקוח עליו משיקולים של

טובת הציבור

עילה זו הינה עילה אפשרית לקביעת צו פיקוח.

¹ ראו מחקר בנושא שפורסם Price Controls by Hugh Rockoff - Econliba : קישור למחקר : <https://www.econlib.org/library/Enc/PriceControls.html>

3.3.2 שיקולים בעד ונגד הטלת צו פיקוח מכוח עילה 3 לחוק

מחד, הלוואת משכנתא היא אחת ההתחייבויות המשמעותיות והגדולות של משק בית ממוצע, ועל כן ניתן להתייחס אליה כאל שירות חיוני. כמו כן, שוק הדיור הינו שוק אשר חווה מגמה ארוכת שנים של עליות מחירים המכבידים מאוד על הציבור ומקשים על רכישת דירות. לכך מתווספת העלייה בגובה העמלה המשולמת על ידי הלקוח, שכן היא נגזרת משווי ההלוואה ההולך וגדל. לכן יש מקום לבחון צעדים אשר יקלו על הציבור, ובלשון החוק ניתן להתייחס לכך כאל שיקול של טובת הציבור.

מנגד, הרפורמה במשכנתאות שעתידה להיכנס לתוקפה בקרוב צפויה לשפר משמעותית את יכולתו של הלקוח להשוות את כלל העלויות בין ההצעות שיקבל מבנקים שונים, באמצעות מספר אחד, כפי שפורט לעיל. מטרת המהלך היא לתת בידי הלקוח כלי שייתר את הצורך להתעמק ברכיבים המרכיבים את העלות הכוללת ולהתמקח על כל אחד מהם בנפרד.

4. המלצת כותבי הדוח

מוצע להמתין ולבחון את השפעותיה של הרפורמה הצפויה במשכנתאות, אשר ככל שתצלח היא עשויה להביא לתועלת גדולה עבור הציבור, ולא לקדם במקביל מהלך המתערב ישירות בגובה העמלה, המהווה מרכיב זניח בעלות המשכנתא.

ככל שיוכרע, למרות האמור, לקדם את הצעת החוק, יש לקחת בחשבון שישנם גופים נוספים שנותנים משכנתאות, אשר אינם מפוקחים על ידי הפיקוח על הבנקים. על כן, על מנת למנוע ארביטראז' רגולטורי יש לוודא שהחקיקה תחול על כל הגופים שנתונים משכנתאות לציבור.

נספח א – פורמט חדש לאישור העקרוני

אישור עקרוני להלוואה לדיור

123456789, ישראל ישראלי,	שם הלווה ומספר זהות
	האם נדרשים ערבים להלוואה
	פרטי הנכס
700,000	סך ההלוואה המבוקשת

סל מוצע	סל אחד 3	סל אחד 2	סל אחד 1	
	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 100%	
	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33.3%		
		משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 33.3%		
לפי הפירוט שמוצג בהמשך	300	300	300	תקופה (בחודשים)
	4.07%	4.4%	4.31%	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
	3,241	3,036	3,772	סכום ההחזר החודשי הראשון*
	3,883	4,820	3,772	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית** (חודש התשלום)
	1,118,285	1,184,458	1,133,779	סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

** לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, וייתכן שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסבר הנלווה.

*** על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה ועמלות.

הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
		משתנה פריים	קבעה לא צמודה	שם ההלוואה	1
700,000		350,000	350,000	סכום ההלוואה (₪)	2
		300	300	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
		1.24%	4.2%	שיעור הריבית השנתית	4
		P - 0.5%		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
4.07%				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	6
3,241		1,354	1,886	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	7
3,883		1,997	1,886	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	8
1,118,285		550,396	565,889	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
2,000				סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות לצד ג' (₪)	10
		לא	כן	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	11

נספח ב – מידע מהעולם - עמלות פתיחת תיק

מידע שנאסף על ידי חטיבת המחקר נכון ל-24.2.2022 מהמדינות הבאות: ארה"ב, בריטניה, קנדה, גרמניה, צרפת, איטליה, ספרד, הולנד, דנמרק, פורטוגל ואוסטרליה. המידע שמוצג להלן נאסף מאתרים בחו"ל שמטרתם להסביר לרוכשי נדל"ן את מהות ההוצאות הנוספות שהם יצטרכו להוציא ואינו מידע ממקורות רשמיים.

ארה"ב

Loan origination fee: It's also known as an underwriting fee, administrative fee or processing fee. A mortgage origination fee is an upfront fee charged by a lender to process a new loan application. The fee is compensation for executing the loan. Loan origination fees are quoted as a percentage of the total loan, and they are generally between **0.5% and 1% of a mortgage** loan in the United States.

Origination fees are sometimes negotiable, but reducing them or avoiding them usually means paying a higher interest rate over the life of the loan.

בריטניה

(מערכת די מסורבלת עם ריבוי עמלות, נבחרו עמלות שהכי מתאימות לנושא פתיחת תיק):

- Since March 2016, mortgage lenders have to include any mortgage related fees, such as redemption charges and valuation fees, as part of the annual interest calculation. This way of calculating the interest is called the Annual Percentage Rate of Charge or APRC.

All mortgage product related costs should be outlined in a mortgage Illustration document. It is sometimes called a European Standard Information Sheet (ESIS), or an enhanced keyfacts illustration with supplements of any required additional information as needed.

Fee or charge	What's it for?	Typical costs
Arrangement fee	This is the fee for the mortgage product and is sometimes known as the product fee or completion fee. You can sometimes add this to your mortgage, but this will increase the amount you owe, your interest and your monthly payments.	Anything from £0 to over £2,000.
Booking fee	This is sometimes charged when you simply apply for a mortgage deal and is not usually refundable even if your mortgage falls through. Some mortgage providers will include it as part of the arrangement fee, while others will only add it on depending on the size of the mortgage.	Around £99-£250.

Telegraphic transfer fee	Sometimes known as CHAPS (Clearing House Automated Payment System), this fee pays for your mortgage provider to transfer the money to your solicitor. It's usually non-refundable, so if the deal falls through you probably won't get the money back.	Typically £25-£50.
--------------------------	--	--------------------

גם בבריטניה יש trade off בין גובה העמלה לבין גובה הריבית, אך מכיוון ששניהם נכנסים לחישוב ה-APRC המידע די שקוף ולכן אין בזה הטעיה.

קנדה

למיטב הבנתי, אין עמלת פתיחת תיק.

גרמניה

Mortgage application fees are typically **1-2% of the total loan amount.**

צרפת

Lender arrangement fees

When a mortgage lender or bank agrees a mortgage, there will almost always be some form of arrangement fees called frais de dossier in French. These must be communicated upfront and included in all quotations and in the calculation of the TEG. (TEG stands for Taux Effectif Global and is the equivalent of the APR in the UK.)

Arrangement fees can vary from a **few hundred euros to 1% of the loan** depending on the bank or lender. Frequently, a mortgage broker will negotiate these on behalf of the borrower, or a cap on the overall amount may be applied by the lender in order for them to remain competitive.

The arrangement fees cover all the administrative aspects of the setting up of a mortgage. The arrangement fees cannot be requested upfront and are only payable if the mortgage concludes.

איטליה

Bank processing fees: **0.50% to 1%**

ספרד

Most Spanish mortgage lenders charge a fixed fee (Mortgage Opening Fee) for setting up a mortgage. This is **typically 1% of the value of the mortgage, but can range from 0.5% to 2%.**

הולנד

Mortgage arrangement – *Hypotheekadvies*: **1% of mortgage or 1.2 % (plus BTW(VAT)) of purchase price.**

דנמרק

Fees for arranging a mortgage in Denmark are fixed at **0.1% of the mortgage value** and there's an additional fixed opening fee of about **300 Euros**.

פורטוגל

Mortgage arrangement: 1%
 Mortgage administration: 1%
 Non-refundable commitment fee: around €600

אוסטרליה

Application/loan establishment fees

You may come across application fees described as 'establishment' or 'set-up' fees. How much you may pay varies between lenders, however, across the Canstar database around 40% of lenders charge application fees at the time of writing, so it may be possible to avoid this cost altogether depending on the lender you choose.

Among lenders that do charge application fees, **the average cost is \$504, but there can be big variations, with application fees ranging from \$200 to \$1,599.**

Settlement fee

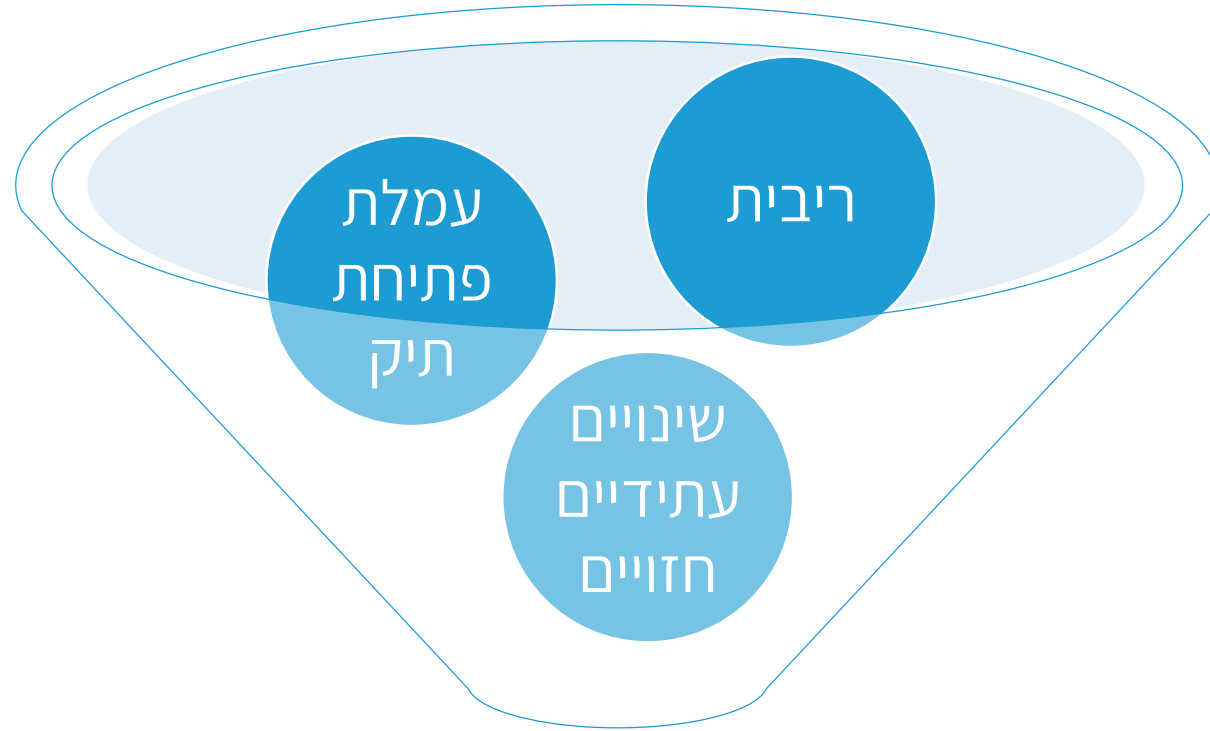
A settlement fee can be charged when you first take out a home loan, or when you want to top up your current loan with additional funds, or if you decide to refinance to a new loan. **On average, expect to pay around \$225, though where they apply, settlement fees can vary from \$99 to \$995.**



הצעת חוק קביעת תקרה לעמלת פתיחת תיק להלוואה לדיור

מאי 2022

הרפורמה במשכנתאות



עלות משכנתא כוללת
("הריבית הכוללת החזויה")

האישור העקרוני החדש – הלוואה לדוגמה בסך 700 אי"ש"ח

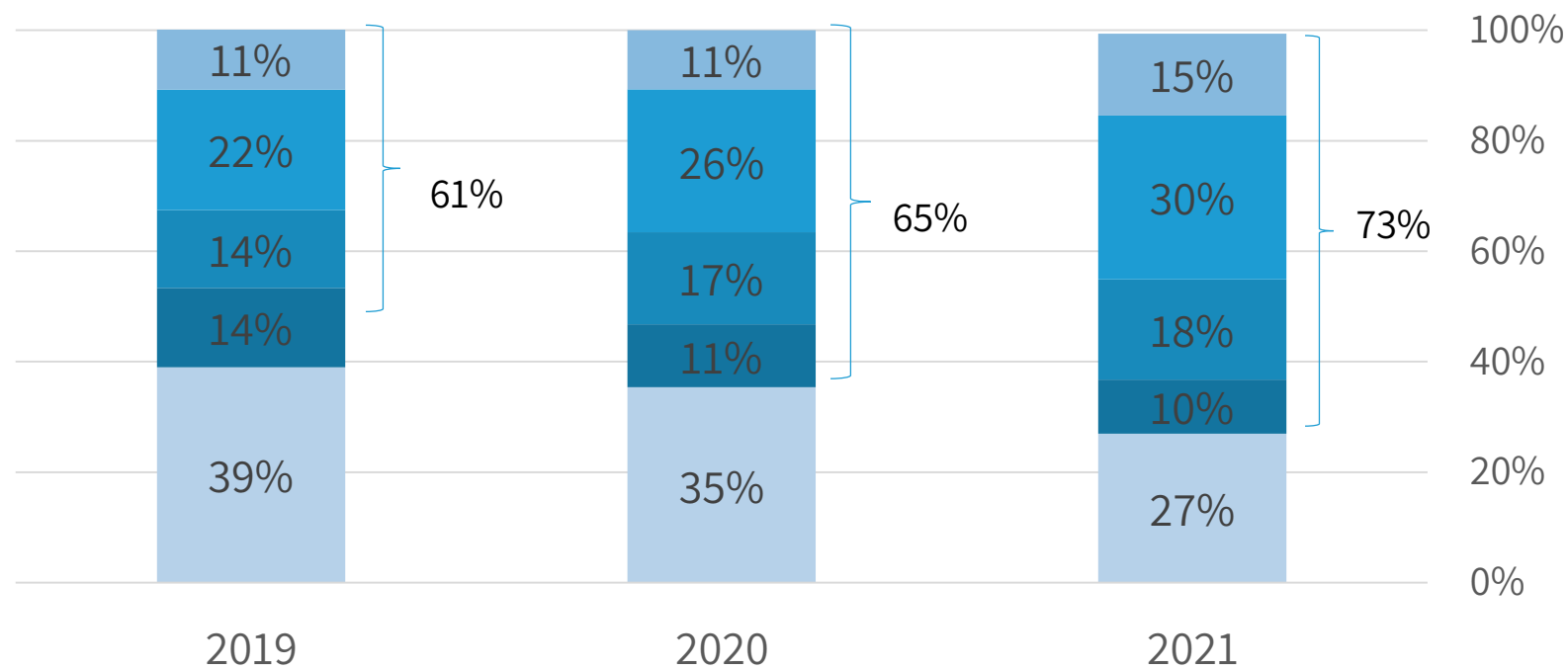
אישור עקרוני א' - סל אחד 3

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	שם הלוואה	
		משתנה פריים	קבועה לא צמודה		1
700,000		350,000	350,000	סכום הלוואה (ש"ח)	2

1,118,285		550,396	565,889	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת הלוואה (ש"ח)	9
2,000				סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות לצד ג' (ש"ח)	10

סל מוצע	סל אחד 3	סל אחד 2	סל אחד 1	
	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 100%	
	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33.3%		
		משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 33.3%		
לפי הפירוט שמוצג בהמשך	300	300	300	תקופה (בחודשים)
	4.07%	4.4%	4.31%	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
	3,241	3,036	3,772	סכום ההחזר החודשי הראשון*
	3,883	4,820	3,772	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית** (חודש התשלום)
	1,118,285	1,184,458	1,133,779	סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת הלוואה***

שיעור ההנחה בדמי פתיחת תיק - נתוני המערכת הבנקאית

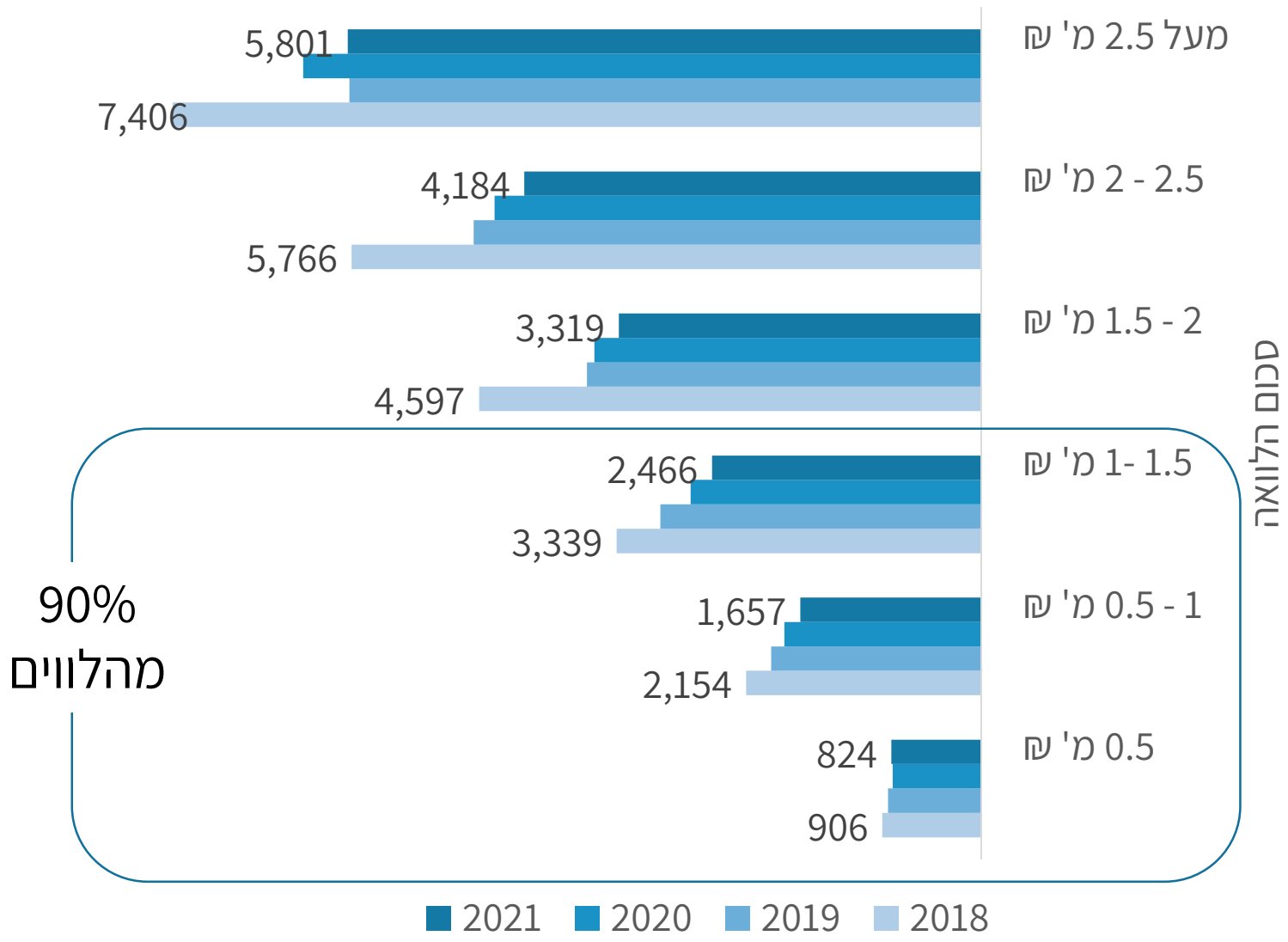


אחוז הלווים שמקבלים הנחה בעמלה נמצא במגמת עליה

■ קיבלו הנחה של 100% של
■ קיבלו הנחה של מעל 25% ועד 49% (כולל)
■ לא קיבלו הנחה

■ קיבלו הנחה של 50% עד 99% של
■ קיבלו הנחה של עד 25% (כולל)

עמלת פתיחת תיק בפועל לפי גובה משכנתא - נתוני המערכת הבנקאית, ב-ש



סכום העמלה הממוצע

המשולם בפועל נמצא

במגמת ירידה

■ עמלת פתיחת תיק היא עמלה מקובלת בעולם.

■ התעריפים המקסימליים הנהוגים בעולם גבוהים מאלו הנהוגים בישראל.



תודה THANK YOU شُكْرًا جَزِيلًا

