בנק ישראל
דוברות והסברה כלכלית

ירושלים, כ״ג באייר, תשפ״ג
14 במאי 2023

הודעה לעיתונות:

תיבה מתוך הסקירה השנתית של מערכת הבנקאות לשנת 2022 שתפורסם בקרוב:

סקירת העלייה בסכום ההחזר החודשי של הלוואות לדיור והגורמים להם

- **היקף ההלוואות לדיור גדל בשנים האחרונות לצד עלייה במחירי הדירות הנרכשות ועלייה בסכום ההלוואה הממוצעת לדיור. כמו כן, משקלם של עשירוני ההכנסה הגבוהים בסך כל העסקאות עלה. החל מהרבעון האחרון של שנת 2022 חלה האטה בביצועי האשראי למטרת מגורים.**
- **הגידול בסכום ההלוואה הממוצעת לדיור, יחד עם השינויים בסביבה המקרו-כלכלית (העלייה בריבית בנק ישראל ובמדד המחירים לצרכן), תרמו לעלייה בסכום ההחזר החודשי, הן הראשוני, ברגע העמדת האשראי והן לאורך תקופת ההחזר.**
- **ניתוח השינויים בהחזרים החודשיים של ההלוואות לדיור שניטלו בין השנים 2017 עד 2022 העלה שממוצע סכום ההחזר החודשי עלה בין 554 ש״ח ל-873 ש״ח, כתלות בשנת העמדת ההלוואה, נוכח עליית ריבית בנק ישראל ובשל תרומתה של העלייה בשיעור האינפלציה, אם כי במידה פחותה.**
- **יש שונות רבה בהיקף העלייה בסכום ההחזר החודשי בין הלווים, בין היתר, על רקע השוני הן בתמהיל ההלוואה הממוצעת והן בגובהה. עבור הלוואות שניטלו ב-2021 חל השינוי המשמעותי ביותר בגובה ההחזר החודשי הממוצע.**
- **סכום ההחזר החודשי עלה בקרב כל עשירוני ההכנסה – העלייה בסכום ההחזר החודשי הינה גדולה יותר בקרב עשירוני ההכנסה הגבוהים, אולם שיעור העלייה הגבוה ביותר נצפה בקרב עשירוני ההכנסה 4 עד 7, מה שמשקף נטל גבוה יותר עבור לווים אלה.**
- **בנק ישראל ממשיך לעקוב אחר ההתפתחויות בשוק ההלוואות לדיור והעלייה בסכום ההחזר החודשי והציפייה הפיקוחית היא כי הבנקים ימשיכו לנטר לקוחות שמתקשים לעמוד בהחזרים החודשיים וימשיכו לסייע להם במידת הצורך במסגרת הכלים שעומדים לרשותם, כפי שהחלו לעשות מסוף שנת 2022.**

בשנים האחרונות חלה האצה בהיקף ההעמדה של ההלוואות החדשות לדיור וכן במספרן של ההלוואות הללו. עם זאת שיעור הגידול בהיקף של ההלוואות גבוה משיעור הגידול במספרן והדבר בא לידי ביטוי בעליית האומדן של סכום ההלוואה הממוצעת לדיור[1], שהגיע בחודש אוקטובר 2022 לשיא

[1] מחושב על ידי חלוקת סך האשראי במספר העסקאות. יש לציין כי אומדן זה נוטה להיות מוטה כלפי מעלה, כאשר היקף הפעילות בשוק קטן.

של מעל למיליון ש״ח. לנוכח שיעורי הריבית הגבוהים שקיימים כיום בשוק החלה מגמת ירידה בסכום ההלוואה הממוצעת לדיור, שהגיע במרץ 2023 לכ-948 אלף ש״ח.

סכום ההלוואה הממוצעת לדיור עלה בשנתיים האחרונות באופן משמעותי והגיע במהלך הרבעון האחרון של 2022 לשיא



המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

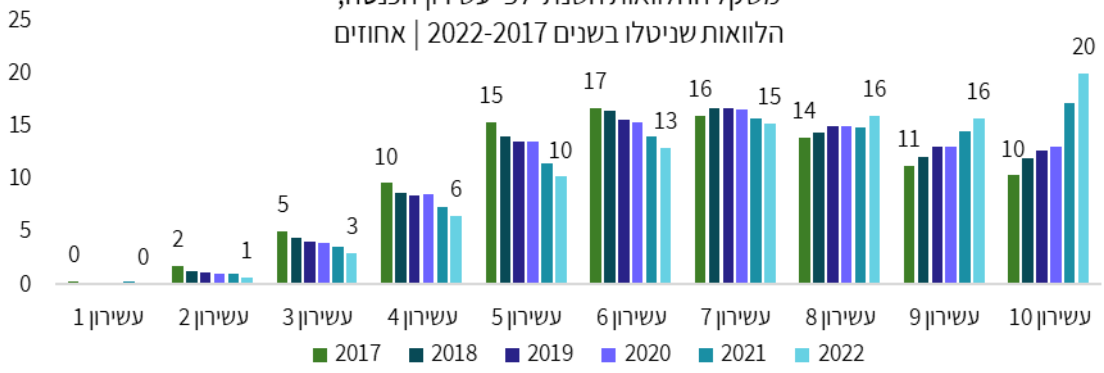
העלייה בסכום ההלוואה הממוצעת היא, בין השאר, על רקע ההאצה בקצב העלייה של מחירי הדירות, שבמסגרתה עלה שיעור ההלוואות שנועדו למימון רכישה של נכסים בשווי גבוה יותר ושיעורן עבור נכסים ששווים עולה על 3 מיליון ש״ח מסך ההלוואות שניתנו גדל מ-25% (בחודש דצמבר 2021) לכ-31% (בחודש מרץ 2023). העלייה בשווי הנכס הממומן באה לידי ביטוי גם בעלייה בשיעור ההלוואות שניטלו על ידי משקי בית עם הכנסה גבוהה יחסית (עשירוני הכנסה 8-10), בהשוואה למשקי בית עם הכנסה בינונית (עשירוני הכנסה 4-7)[2]. בולטת במיוחד העלייה במשקלן של הלוואות שניטלו על ידי משקי בית מהעשירון ה-10 מסך ההלוואות החדשות, אשר הוכפל משיעור של 10% בלבד בשנת 2017 לשיעור של 20% מההלוואות החדשות שניטלו במהלך 2022 (איור 2).

[2] הספים לקביעת עשירוני ההכנסה מבוססים על סקר ההוצאות וההכנסות של משקי הבית של הלמ"ס משנת 2019 והם לא הספים שפורסמו לאחרונה, משום שאנו סבורים כי סכומים אלו מייצגים בצורה טובה יותר את האוכלוסייה לאור ריבוי השינויים שהתרחשו בתקופת הקורונה והשפיעו על השכר במשק:

עשירון הכנסה	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
סכום ההכנסה נטו בשקלים	4,472	6,751	8,960	11,376	14,053	16,893	20,153	24,430	31,174	גבוה מ-31,174

בשנתיים האחרונות עלה מספר ההלוואות שניטלו על ידי משקי בית עם הכנסה גבוהה יחסית (עשירוני הכנסה 8-10) באופן משמעותי, ככל הנראה על רקע עליית מחירי הדירות

איור 2
משקל ההלוואות השנתי לפי עשירון הכנסה,
הלוואות שניטלו בשנים 2017-2022 | אחוזים

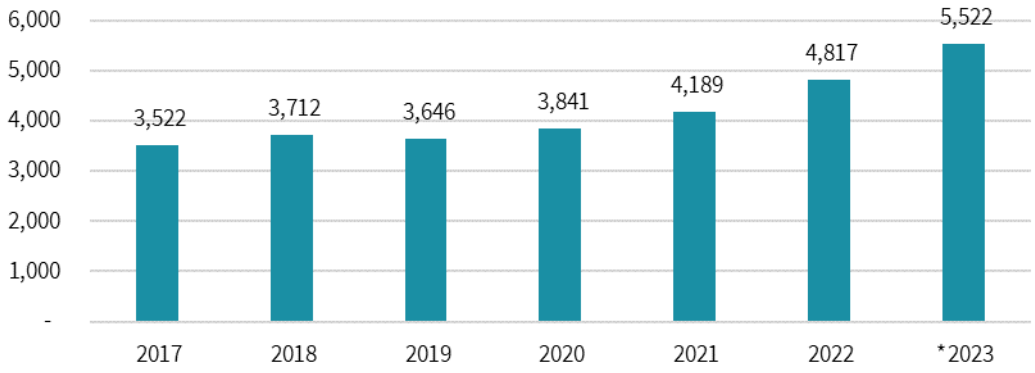


המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

העלייה בסכום הלוואה הממוצעת הובילה לעלייה בממוצע סכום ההחזר החודשי הראשוני (איור 3).

סכום ההחזר הראשוני עולה עם השנים בהתאמה לעלייה בסכום ההלוואה הממוצעת

איור 3
ממוצע ההחזר החודשי הראשוני, 2017 עד 2023* | שקלים



* מבוסס על נתוני חודשי ינואר-מרץ 2023.

המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

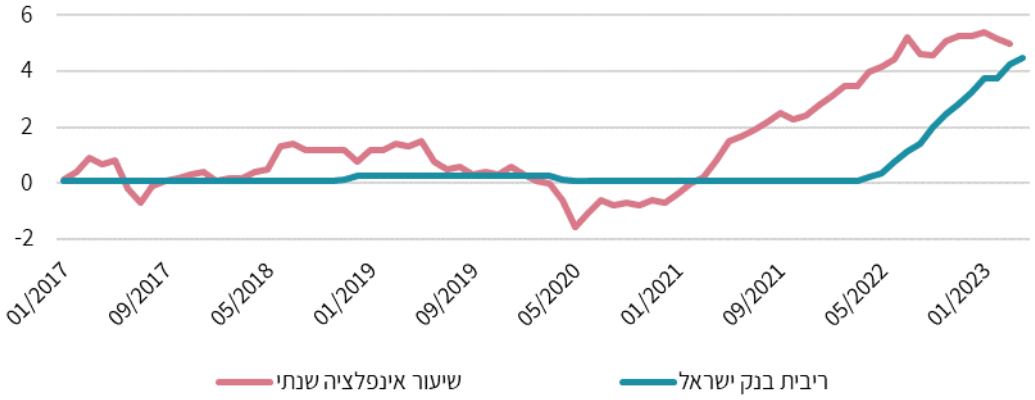
העלייה בסכום ההלוואה הממוצעת הובילה גם להארכת התקופה הממוצעת לפירעון (בעיקר במסלולי הריבית הקבועה) וזאת בניסיון למתן את השפעת העלייה בסכום ההלוואה על סכום ההחזר החודשי. עם זאת נדגיש בהזדמנות זו כי **פריסת ההלוואה לתקופה ארוכה יותר מקטינה את קצב סילוק הקרן ומגדילה כפועל יוצא את סך תשלומי הריבית לאורך כל חיי ההלוואה**.

שנת 2022 וראשית 2023 אופיינו בשינויים בסביבה המקרו-כלכלית. כך, למשל, עלה שיעור האינפלציה בשנת 2022 עד ל-5.3%, בהשוואה ל-2.8% בשנת 2021 וריבית בנק ישראל עלתה במהלך שנת 2022 ועד אפריל 2023 לרמה של 4.5%, לאחר שעמדה עד לחודש אפריל 2022 על 0.1% (איור 4). בהקשר זה נזכיר כי כלי הריבית הוא כלי מדיניות רוחבי הנועד לריסון האינפלציה, שפוגעת בעיקר בשכבות האוכלוסייה החלשות. עם עליית הריבית גם היקף המשכנתאות קטן בתקופה הנסקרת וחלה האטה במחירי הדיור[3]. כמו כן נצפו בתקופה זו גם עליות משמעותיות בתשואות האג"ח הממשלתיות. עליית ריבית בנק ישראל הובילה גם לעלייה בשיעורי הריבית על משכנתאות חדשות, בכלל המסלולים (איור 5).

המשתנים המקרו-כלכליים שמשפיעים על סכום ההחזר החודשי עלו מאוד, בפרט במהלך 2022

איור 4

משתנים מקרו-כלכליים, ינואר 2017 עד אפריל 2023 | אחוזים



המקור: נתוני הלמ"ס ובנק ישראל.

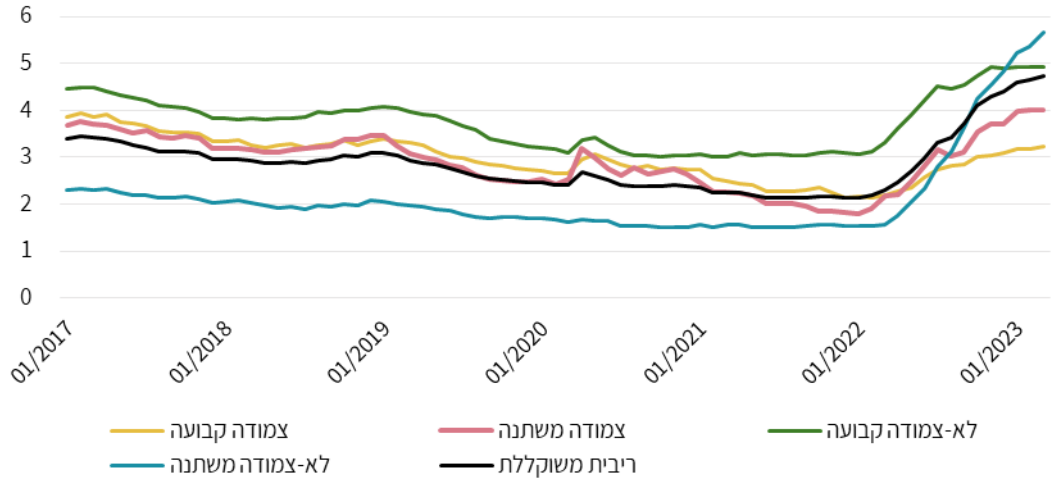
מחודש אפריל 2022 חלו העלאות בשיעורי הריבית על ההלוואות בכל המסלולים, בפרט בריבית במסלול ריבית לא-צמודה משתנה (שעיקרו מורכב מריבית שצמודה לריבית הפריים)

[3] כפי שעולה ממדד מחירי הדירות שמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

איור 5

הריבית על הלוואות למטרת מגורים לפי מסלולי ריבית ומגזרי הצמדה,

סך מערכת הבנקאות, ינואר 2017 עד מרץ 2023 | אחוזים



המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

שינויים בסכום ההחזר החודשי

סכום ההחזר החודשי השוטף משתנה לאורך חיי ההלוואה כתלות בסביבה המקרו-כלכלית בהתאם לתמהיל ההלוואה שנבחר: שיעור האינפלציה ישפיע על סכום הקרן ועל תשלום הריבית במסלולים הצמודים; הריבית במסלול הפריים מתעדכנת עם כל שינוי בריבית בנק ישראל; ותשואות האג״ח הממשלתיות ישפיעו על גובה הריבית במסלולים המתאימים בעת עדכון ה״עוגן״. על מנת לבחון כיצד השפיעו השינויים בסביבה המקרו-כלכלית על סכום ההחזר החודשי של הלווים, נערכה הדמיה לבחינת השינויים שחלו בסכומי ההחזר החודשי של כלל ההלוואות לדיור שניטלו בין השנים 2017 עד 2022. מההדמיה עולה כי שינויים אלה תרמו לעלייה של 554 עד 873 ש״ח בממוצע סכום ההחזר החודשי (כתלות בשנת נטילת ההלוואה[4]; איור 6). השינוי בסכום ההחזר החודשי עבור הלוואות שניטלו בשנת 2021 היה המשמעותי ביותר: ממוצע שיעור השינוי עבור 2021 עומד על 20.2%. העלייה בסכומים שחוו לווים בשנה זו היה גבוה באופן משמעותי (כרבע מהלווים חווה עלייה של מעל ל-1,000 ש״ח בסכום ההחזר החודשי).

נציין כי השינויים המקרו-כלכליים השפיעו על סכום ההחזר החודשי עבור הלוואות משנת 2022 באופן שונה, משום שהביצוע של חלקן התרחש בתקופה שלאחר תחילת העלאות הריבית, כך שהלוואות אלה לא הושפעו מכל השינויים שהתרחשו במהלך השנה, אלא רק מהשינויים שהתרחשו החל מהתאריך שבו הן ניטלו.

השינוי בסכום החזר החודשי היה משמעותי יותר עבור הלוואות שניטלו בשנת 2021

איור 6

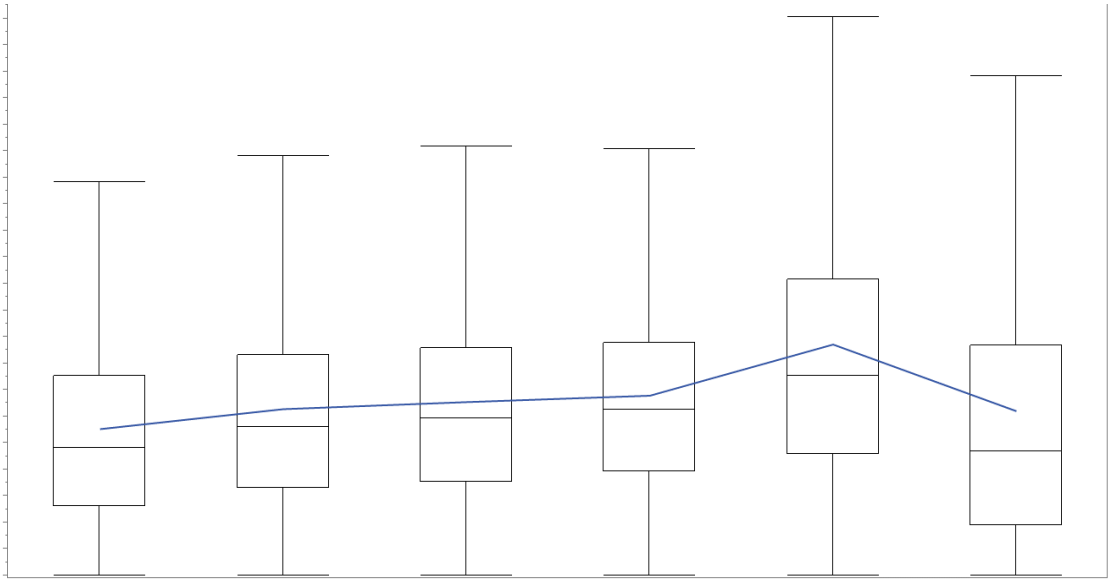
השינוי בסכום ההחזר החודשי ממועד נטילת ההלוואה ועד אפריל 2023,

לפי שנת נטילת ההלוואה, על הלוואות שניטלו בין 2017 ל-2022 | שקלים

[4] למעט השפעת האינפלציה וריבית בנק ישראל, השינוי בסכום החזר החודשי על הלוואות שניטלו בשנת 2017 הושפע גם מעדכון ריבית ה"עוגן" במסלול ריבית משתנה (העדכון הוביל לעלייה בריבית וכתוצאה מכך בסכום ההחזר החודשי במסלול ריבית משתנה צמוד ובמסלול ריבית משתנה לא-צמודה שאינה פריים).

2000

1500



השינויים בסביבה המקרו-כלכלית משפיעים באופן שונה על סכומי ההחזר החודשי בין השנים השונות, בין היתר, בגלל השוני בתמהיל של ההלוואה הממוצעת בין השנים 2017 עד 2023 (איור 7) ובשל גובה ההלוואה. ייתכן שהשינויים בתמהיל קרו, בין השאר, על רקע רצונם של הלווים להקטין את סכום ההחזר החודשי הראשוני בהלוואה, שכן זה מהווה עבורם את המגבלה הכובלת העיקרית בעת העמדתה[5]. מגבלת הפריים שוחררה בשנת 2021 באופן חלקי כמהלך צרכני שנועד לאפשר לציבור לגוון את תמהיל ההלוואה לדיור שהוא נוטל[6]. כפועל יוצא גדל החל משנת 2021 שיעורן של ההלוואות החדשות לדיור במסלול ריבית משתנה לא-צמודה שמושפעת מריבית הפריים (ובקצרה, "מסלול הפריים"). שיעור ההלוואות במסלול זה אף הגיע לשיא של 42% בחודש יולי 2022. נציין כי עד לחודש אפריל 2022 (עת החלו העלאות ריבית בנק ישראל), היה זה המסלול עם הריבית הנמוכה ביותר בשוק (איור 5 ; מסלול ריבית משתנה לא-צמודה)[7]. עם עליות ריבית בנק ישראל חלה, החל מיולי 2022, ירידה בשיעור ההלוואות במסלול הפריים לרמה דומה לזו שלפני שחרור המגבלה בשנת 2021. עם זאת, לנוכח מאפייניו של מסלול זה, הרי שעם תחילתן של העלאות ריבית בנק ישראל, הושפעו ההלוואות שניטלו בשנת 2021 ואילך מעלייה זו יותר מאשר הלוואות שניטלו בשנים שקדמו לשנת 2021 (הדבר בא לידי ביטוי בגובה העלייה בסכום ההחזר החודשי שנצפה).

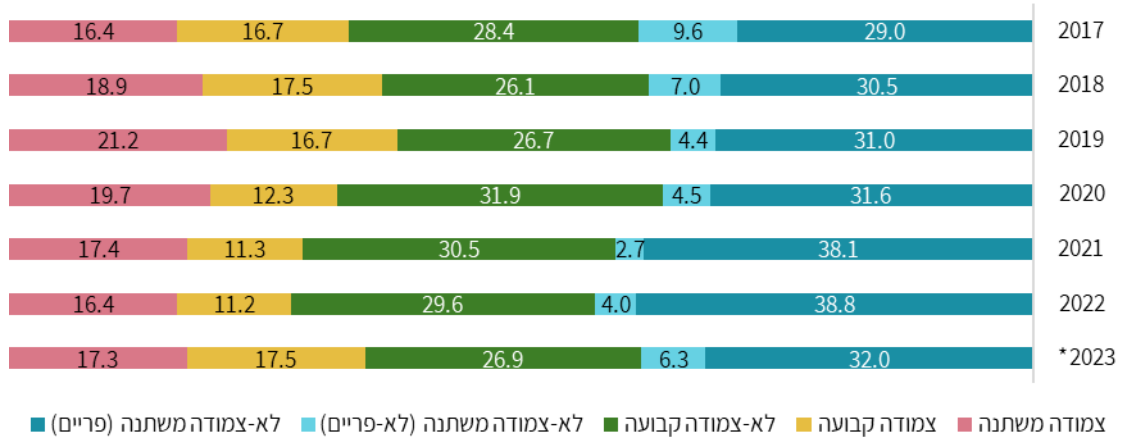
עם הסרת מגבלת הפריים בתחילת 2021, כולל תמהיל ההלוואה הממוצעת רכיב גדול יותר של פריים

[5] הן מצד הלווים והן מצד התאגידים הבנקאים שמתייחסים למגבלה זו לצורך חישוב יחס ההחזר מההכנסה.

[6] בנק ישראל הסיר את המגבלה על מסלול הפריים, כך שניתן מחודש ינואר 2021 ליטול עד $^2/_3$ מההלוואה במסלול פריים (המגבלה שנותרה מחייבת שעל שליש מההלוואה להיות בריבית קבועה).

[7] נציין כי עליית הריבית במסלול ריבית משתנה לא-צמודה אל מעל לריבית במסלול ריבית קבועה לא-צמודה, כפי שנצפה החל מחודש ינואר 2023 (איור 4), מצביעה על ציפיית השוק לירידת ריבית בנק ישראל בעתיד.

איור 7
תמהיל הלוואה ממוצעת (ממוצע שנתי), 2017 עד 2023* | אחוזים



* מבוסס על נתוני חודשי ינואר-מרץ 2023.
המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

המסלול שבו ניכר השינוי המשמעותי ביותר היה מסלול הפריים, על רקע עליית ריבית בנק ישראל מ-0.1% בחודש אפריל 2022 ל-4.5% בחודש אפריל 2023. גם לעליית מדד המחירים לצרכן הייתה השפעה על סכום ההחזר החודשי של הלווים, אם כי פחותה באופן משמעותי: בשונה מריבית בנק ישראל, שמשפיעה באופן ישיר על הריבית במסלול הפריים ועל סכום ההחזר החודשי, ההצמדה למדד משפיעה על יתרת הקרן לסילוק (יתרת ההלוואה שטרם שולמה) ועל תשלומי הריבית, כך שהשפעתה על סכום ההחזר החודשי נמוכה, שכן היא נפרסת לאורך כל יתרת חיי ההלוואה. עם זאת עלתה במהלך התקופה יתרת הקרן עבור חלק מההלוואות שניטלו בשנים 2021-2022 אף מעל לסכום ההלוואה (קרן) במועד נטילת ההלוואה וזאת על רקע הצמדתה למדד. כלומר, התשלומים על הקרן (קצב "סילוק" ההלוואה) היו נמוכים מהתוספת לקרן בגין מנגנון ההצמדה למדד המחירים לצרכן. עוד נציין כי לאינפלציה יש השפעה מהותית יותר בראי כלל ההלוואה, שאינה מקבלת בהכרח ביטוי באמצעות השינוי בסכום ההחזר החודשי. החל מהמחצית השנייה של 2022 חלה עלייה במשקל ההלוואות במסלול ריבית קבועה צמודה[8], כך שהשפעת האינפלציה צפויה להיות משמעותית יותר עבור הלוואות אלה בעתיד. מסלולי ריבית משתנה (צמודה ולא-צמודה שאינה פריים), תלויים בשינוי ה"עוגן" בתום התקופה שנקבעה (לרוב, בכל חמש שנים). לפיכך, סכום ההחזר החודשי עבור הלוואות שניטלו בשנת 2017 בלבד, הושפע בשנת 2022 גם בעקבות עדכון ה"עוגן"[9], כתוצאה מעליית תשואות האג"ח ומחיר ה"עוגן".

ניתוח הגורמים השונים אשר השפיעו על השינוי בסכום ההחזר החודשי

בעת נטילת הלוואה לדיור מציג הבנק ללווה כחלק מהוראות הפיקוח על הבנקים את סכום ההחזר הראשוני של ההלוואה. סכום זה מושפע מגובה ההלוואה, מתמהיל ההלוואה, מהתקופה לפירעון

[8] כאשר הריבית צמודה למדד המחירים לצרכן, למשל, היא אינה נושאת בסיכון האינפלציה ולכן, לרוב, ריביות אלו יהיה נמוכות יותר וכאשר הלווה מעוניין להוזיל את סכום ההחזר החודשי, הוא יעדיף לשלב ריבית זו בתמהיל. להרחבה, ראו פרק ה.2 בסקירה השנתית של הפיקוח על הבנקים לשנת 2022.

[9] "עוגן" הוא הבסיס שעל פיו נקבעת הריבית במסלול ריבית משתנה - הריבית משתנה לאורך חיי ההלוואה. ריבית זו יכולה להשתנות בפרקי זמן שונים ומוגדרים מראש, כאשר המועד והבסיס נקבעים בעת נטילת ההלוואה.

ומשיעורי הריבית במסלולים השונים. בהמשך עשויות הקרן והריבית להיות מושפעות מהסביבה המקרו-כלכלית: שיעור האינפלציה (שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן משפיע על הקרן ועל הריבית במסלולים הצמודים למדד), ריבית בנק ישראל (משפיעה על גובה הריבית במסלול הפריים) ותשואות האג"ח הממשלתיות (משפיעות, לרוב, על ה"עוגן" שקובעת את בסיס הריבית במסלול ריבית משתנה – צמודה ולא-צמודה שאינה פריים וכן על גובה הריבית במסלול ריבית קבועה לא-צמודה). על כן **עשוי סכום ההחזר החודשי להשתנות לאורך חיי ההלוואה בהתאם לשינויים בתנאי השוק**, לתמהיל ההלוואה (שמגדיר את חשיפת הלווה לשינויים המקרו-כלכליים) ולגובהה.

על מנת לבדוק כיצד השפיעו השינויים השונים על העלייה בסכום ההחזר החודשי בוצע ניתוח רגישות שבו נבחן סכום ההחזר החודשי הראשוני בגין הלוואה ממוצעת לשנת 2021[10] אל מול סכום ההחזר החודשי האחרון (חודש אפריל 2023) בגין הלוואה זו והגורמים שהביאו לעלייה זו. ראשית נציין כי מלכתחילה היה ממוצע סכום ההחזר הראשוני בשנת 2021 גבוה בכ-9% ממוצע סכום ההחזר הראשוני בשנת 2020 (איור 3), בשל העלייה בגובה ההלוואה הממוצעת, שכן שיעורי הריבית ששררו בשנת 2021 (איור 5) היו עדיין נמוכים. מהניתוח עולה כי ממוצע סכום ההחזר החודשי האחרון גדל בכ-21% (מ-4,187 ש"ח ל-5,046 ש"ח).

הרכיב המשמעותי ביותר שתרם לגידול בסכום ההחזר החודשי היה השינוי שנצפה במסלול הפריים (על רקע עליית ריבית בנק ישראל), כאשר ניתן לפרק שינוי זה למספר רכיבים (איור 8):

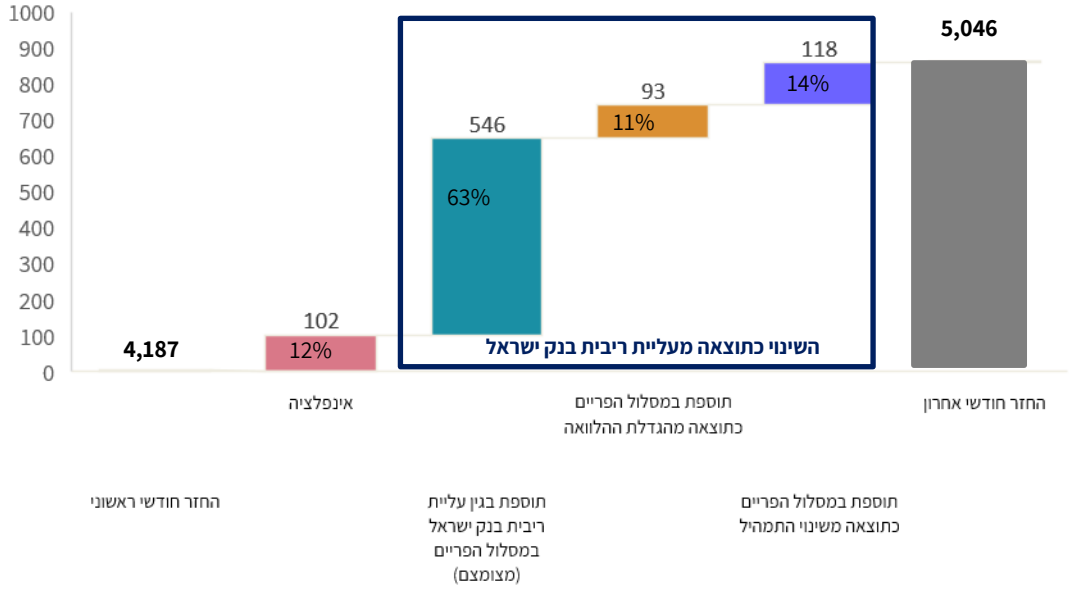
1. שינוי שנובע מעליית ריבית בנק ישראל ושמשפיע על ההלוואה במונחי שנת 2020 (כלומר, ללא השפעת השינוי בגובה ההלוואה או בשיעור רכיב הפריים, שאפיינו את ההלוואות שניטלו החל משנת 2021) – מסומן ב**תכלת**.
2. שינוי כתוצאה מהגדלת גובה ההלוואה שניטלה (שהביא להגדלת גובה ההלוואה במסלול הפריים ולכן סכום ההחזר החודשי במסלול זה גדל) – מסומן ב**כתום**.
3. שינוי כתוצאה מהגדלת רכיב הפריים בהלוואה (שינוי בתמהיל, כך שרכיב הפריים יהיה גדול יותר) – מסומן ב**כחול**.

גם לאינפלציה הייתה השפעה והיא אחראית לעלייה של 12% מהעלייה בסכום ההחזר החודשי (**אדום**).

לתמהיל ולגובה ההלוואה יש השפעה על ההבדלים בשינויים שנצפו בסכום ההחזר החודשי על פני השנים

[10] משום שממוצע השינוי בסכום ההחזר החודשי היה הגבוה ביותר עבור הלוואות שניטלו במהלך 2021 (איור 6).

איור 8
ניתוח רגישות של הגורמים אשר השפיעו על עליית ההחזר החודשי, על סמך השינוי בהחזר החודשי בין התשלום הראשון לתשלום האחרון (אפריל 2023)
עבור הלוואה ממוצעת מ-2021 עם תמהיל ממוצע מ-2021 | שקלים



המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

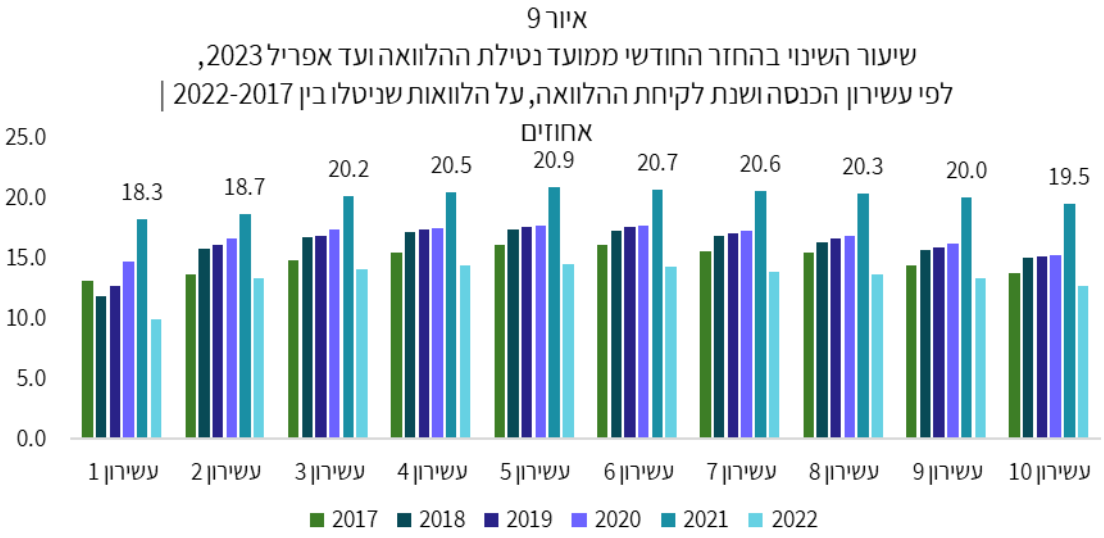
רפורמת השקיפות במשכנתאות

בנק ישראל השיק בחודש אוגוסט 2022 רפורמה צרכנית להגברת שקיפות המידע ללקוחות הבנקים ולשיפור סביבת התחרות בשוק המשכנתאות. במסגרת הרפורמה נכנסו לתוקף שורה של צעדים בתחום המשכנתאות שנועדו לייעל את תהליך קבלת אישור עקרוני למתן משכנתא ולסייע ללקוחות להבין בצורה טובה יותר את תנאי המשכנתא שמוצעים להם, את ציפיות השוק ואת השלכותיהם של שינויים צפויים בשווקים על התשלומים העתידיים. צעדים אלה נועדו בין השאר לאפשר ללקוחות להשוות באופן מושכל וביתר קלות בין ההצעות השונות מהבנקים השונים ולתרום בכך להגברת התחרות בשוק האשראי לדיור.

השינוי בסכום ההחזר החודשי לפי מאפייני הלווים

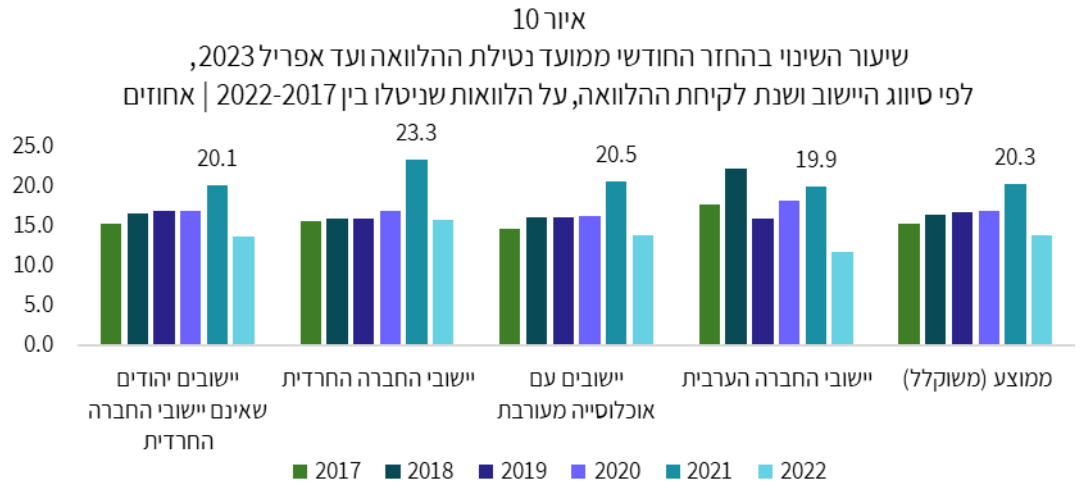
המגמה בשיעור השינוי בסכום ההחזר החודשי, שהמהווה מדד שמשקף את השינוי בנטל ההחזר בין התשלום הראשון של ההלוואה ובין התשלום בחודש אפריל 2023, דומה בכל עשירוני ההכנסה, אם כי ניכר ששיעור השינוי גבוה במעט עבור עשירוני הכנסה 4 עד 7 (איור 9) וזאת אף שסכום ההחזר החודשי עלה יותר בקרב הלווים מעשירוני ההכנסה הגבוהים. יש לציין כי בחינה לפי סיווג היישוב (של הנכס הממומן) מצביעה על כך שהשונות בשיעור השינוי בסכום ההחזר החודשי בין סיווגי ישובים שונים אינה גבוהה מאוד בין השנים ונעה בשיאה ב-2021 בין 20% ל-23% (איור 10).

שיעור השינוי הגבוה ביותר בסכום ההחזר החודשי נצפה בעשירוני ההכנסה 4-7, אך בכל העשירונים ניכרת מגמה דומה



המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

השונות בשיעור השינוי בסכום ההחזר החודשי בין סיווגי ישובים שונים אינה גבוהה מאוד בין השנים, ונעה בשיאה ב-2021 בין 20% ל-23%



המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

הסיבה להבדלים בשיעור השינוי נעוצה בעיקר <u>בשוני שקיים בתמהיל ההלוואה בין האוכלוסיות השונות ובהבדלים בגובה ההלוואה</u>. כך, למשל, לווים שהיו חשופים יותר למסלול הפריים, חוו שיעור שינוי גדול יותר. נציין שוב כי טרם תחילתן של העלאות ריבית בנק ישראל, שיעור ריבית הפריים היה מבין שיעורי הריבית הנמוכים בשוק.

בנק ישראל והפיקוח על הבנקים ממשיכים לעקוב אחר ההתפתחויות בשוק האשראי לדיור והעלייה בסכום ההחזר החודשי והציפייה הפיקוחית היא כי הבנקים ימשיכו לנטר לקוחות שמתקשים לעמוד בהחזרים החודשיים ולסייע להם במידת הצורך במסגרת הכלים שעומדים לרשותם, כפי שהם החלו לעשות מסוף שנת 2022.

נספח - מסלולי ההלוואה לדיור העיקריים בישראל[11]

מסלול	סוג ריבית	סוג הצמדה	עוגן[12]	הסבר
הלוואה בריבית קבועה, צמודה	קבועה	מדד המחירים לצרכן	ללא	**הריבית היא קבועה** ולא משתנה לאורך כל חיי ההלוואה, אך **הקרן** (סכום ההלוואה, ללא ריבית) **צמודה למדד המחירים לצרכן ומתעדכנת באופן שוטף בהתאם לשינויים בו**[13] **ומשפיעה בכך על סכום ההחזר החודשי**, כך שכל עלייה של 1% במדד, מעלה בהתאמה את יתרת הקרן במסלול זה ב-1% (וסכום ההחזר החודשי גדל גם הוא, בהתאם לאורך חיי ההלוואה שנותר).
הלוואה בריבית משתנה, צמודה	משתנה (לרוב כל חמש שנים)	מדד המחירים לצרכן	אג"ח ממשלתיות (ריאלי)	בתום כל תקופה שנקבעה, תשתנה הריבית בהתאם לנוסחה קבועה שנקראת "עוגן". ה"עוגן" הוא פרמטר מוסכם מראש שעליו הוחלט להתבסס ולרוב מדובר בתשואה על אג"ח ממשלתיות. **בחלוף התקופה**, לפי השינויים בתשואות האג"ח הממשלתיות, מתעדכן ה"עוגן" **והריבית עולה או יורדת בהתאם ומשפיעה על סכום ההחזר החודשי**. במסלול זה **הקרן צמודה למדד המחירים לצרכן** ומתעדכנת באופן שוטף בהתאם לשינויים בו **ומשפיעה בכך על סכום ההחזר החודשי** (לפי אותו מנגנון שתואר בסעיף קודם).
הלוואה בריבית קבועה, לא-צמודה (קל"צ)	קבועה	ללא	ללא	הלוואה **בריבית שנקבעת מראש** בעת נטילת ההלוואה. סכום ההחזר החודשי **נותר קבוע ולא משתנה** לאורך כל חיי ההלוואה.

[11] מתוך המדריך לרפורמה על המשכנתאות מטעם בנק ישראל. להרחבה, ראו https://mash-boi.org.il/ .
[12] ה"עוגן" הוא פרמטר מוסכם מראש שעליו הוחלט להתבסס.
[13] במקרים שבהם יש ירידה במדד (דפלציה), הירידה לא תחול בהכרח על הקרן – בתלות בגובה הקרן בעת מתן ההלוואה.

מסלול	סוג ריבית	סוג הצמדה	עוגן[12]	הסבר
הלוואה בריבית משתנה, לא-צמודה	משתנה (לרוב כל חמש שנים)	ללא	אג"ח ממשלתיות (נומינלי)	בתום כל תקופה שנקבעה תשתנה הריבית בהתאם למועד השינוי ב"עוגן". **במסלול זה אין הקרן צמודה למדד המחירים לצרכן**.
הלוואה בריבית משתנה על בסיס ריבית הפריים	משתנה לפי ריבית בנק ישראל	ללא	ריבית בנק ישראל	**הריבית מבוססת על ריבית הפריים ומשתנה בהתאם לה והקרן לא צמודה למדד המחירים לצרכן**. ריבית הפריים היא ריבית בנק ישראל שנקבעת ושמפורסמת שמונה פעמים בשנה על ידי הוועדה המוניטרית בבנק ישראל, בתוספת קבועה של 1.5%. כך, למשל, אם ריבית בנק ישראל עומדת על 1%, תעמוד הריבית במסלול ריבית צמודה לפריים על 2.5%.

שיעורי הריביות המשתנות נקבעים עם מרווח (תוספת), שלילי או חיובי, לשיעור הריבית שעליה הם מבוססים.