



הרפורמה במשכנתאות

הפיקוח על הבנקים

ספטמבר 2022



במה רצינו לטפל?

- נטילת משכנתא היא הפעולה הפיננסית הגדולה ביותר של אזרח ממוצע בישראל.
- זוהי גם עסקה מהמורכבות ביותר – מסלולים, ריביות, תמהילים...
- קשה להעריך מה באמת תהיה העלות
- קשה להשוות בין הצעות מחיר



רפורמות קודמות בתחום המשכנתאות

- 2014 – עדכון מנגנון חישוב עמלת הפירעון המוקדם על מנת להגן על לווים חלשים, שהריבית על הלוואתם הייתה גבוהה מהממוצע.
- 2017 – הארכת זמן תוקף האישור העקרוני מ-12 ימים ל-24 ימים.
- 2018 – שיפורי תהליכים:
 - הפניה לביצוע השמאות תיכלל באישור העקרוני.
 - ניתן להעביר שומה מבנק לבנק.
 - מידע לצורך בחינת כדאיות פירעון מוקדם יוצג באופן עדכני באינטרנט.
 - בביצוע פירעון מוקדם יקבל הלווה אישור ייעודי ממוען לחברת הביטוח שישמש להקטנת סכום הביטוח או ביטול השעבוד.
- 2018 – משכנתאות לנכים עם מוגבלות מקצרת חיים

מטרת הרפורמה

להקל על הלווים בתהליך נטילת המשכנתא בשלושה היבטים:

- שקיפות ויכולת השוואה בין הצעות
- פשטות ויכולת הבנה
- יעילות בביצוע התהליך

ובשלושה עיתויים:

- לפני הגשת הבקשה לאישור עקרוני (שלב הבירורים הראשוניים)
- בשלב האישור העקרוני
- במהלך חיי ההלוואה (לצורך סיוע במיחזורים)

עיקרי הרפורמה – שירות מהיר ויעיל

■ האישור העקרוני יינתן תוך 5 ימים בלבד (במקרים חריגים יתאפשר 7 ימים)

■ הבנקים חויבו לקבוע נהלי עבודה ויקצו משאבים הולמים להבטחת שירות זמין וטיפול מהיר ויעיל בבקשה שיאפשר שהות מספקת ללקוח להשלים את התהליך

עיקרי הרפורמה – שירות מקוון ובטלפון

ניתן להגיש בקשה לאישור עקרוני ולקבל את האישור באופן מקוון. ניתן יהיה להגיש בקשה גם בטלפון.



עיקרי הרפורמה – פורמט אחיד ותחזיות

האישור העקרוני למתן משכנתא
יהיה בפורמט אחיד

אישור עקרוני להלוואה לדיור

שם הלווה ומספר זהות
האם נדרשים ערבים להלוואה
פרטי הנכס
סך ההלוואה המבוקשת

סל מוצג	סל אחיד 3	סל אחיד 2	סל אחיד 1
קבועה לא צמודה	קבועה לא צמודה	קבועה לא צמודה	קבועה לא צמודה
50%	33.3%	33.3%	100%
משוועה מריים	משוועה מריים	משוועה מריים	
50%	33.3%	33.3%	
	משוועה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אר"ח ממשלתי		
	33.3%		
תקופה (בחודשים)			
לפי הפירוט שמוצג בהמשך			
הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)			
סכום ההחזר החודשי הראשוני*			
סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזיות** (חודש התשלום)			
סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***			

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

** לשווקים חלק, סכום זה מבוסס על תחזיות שנמסרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת ריבוי, 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, הצמודה ועמלות.

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

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	תקופה (בחודשים) 10 / 15 / 20 / 25 / 30 שנים, לבחירת הלקוח
	הריבית הכללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
	סכום ההחזר החודשי הראשון*
	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית** (חודש התשלום)
	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: החיישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.



	מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
1	שם ההלוואה			
2	סכום ההלוואה (שח)			
3	תקופת ההלוואה (חודשים)			
4	אופן התשלום			
5	שיעור הריבית השנתית			
6	בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית			
7	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)			
8	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (שח)			
9	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)			
10	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (שח)			
11	עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (שח)			
12	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית			

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

מידע נוסף

עיקרי הרפורמה – מידע נוסף ללקוח

- בשלב הבירור הראשוני - מחשבון מקוון באתרי הבנקים - לביצוע סימולציות של תמהילי הלוואות שונים (לקבלת אומדן על השפעת שינויים שונים על ההחזר) - **יכנס לתוקף ב-30.9.22**.
- מידע נוסף שיסייע לבחון כדאיות של מחזור משכנתא - הריבית הכוללת החזויה ושיעור הריבית לצרכי השוואה. (הצגת המידע עבור כלל ההלוואה תכנס לתוקף ב-30.11.22).
- מידע היסטורי בהלוואות בריבית משתנה

סוגיות נוספות שעלו

- הלוואות זכאות
- הלוואות גרייס/בלון וסכום ההחזר החודשי הראשון

תודה

עיקרי הרפורמה – סלים אחידים לצרכי השוואה

- קביעת הסלים התבססה על העקרונות הבאים:
 - התאמה להעדפות משקי הבית
 - כיסוי טווח רחב של רמות סיכון
 - הטרוגניות בתמהיל על מנת להמנע ממצב של חשיפה מוגברת לגורם סיכון מסוים
- הלוואות מסוימות הוחרגו מחובה זו –
 - הלוואות לכל מטרה עד 120 א' ש או מתחת ל-10 שנים;
 - הלוואות לדיור ללא משכון מתחת ל-10 שנים;
 - הלוואות שניתנו מתוקף הסכמים שונים (למשל משרד הביטחון);
 - הלוואות לגישור עד 3 שנים;
 - הלוואות לצורך פירעון חלקי של הלוואה לדיור הקיימת באותו תאגיד בנקאי;
 - "משכנתא הפוכה".

עיקרי הרפורמה – סלים אחידים לצרכי השוואה

רמת הסיכון הנמוכה ביותר וגם המסלול השכיח ביותר במרבית המדינות המפותחות	100% ריבית קבועה לא צמודה	סל 1
התמהיל השכיח ביותר בישראל ומשקף את העדפות משקי הבית	33.3% ריבית קבועה לא צמודה; 33.3% ריבית משתנה פריים; 33.3% ריבית משתנה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי.	סל 2
רמת סיכון גבוהה יותר המתבססת על ריבית הפריים	50% ריבית קבועה לא צמודה; 50% ריבית משתנה פריים	סל 3



טבלת הייחוס

שם ההלוואה	סוג ההלוואה	תחזית ריבית	תחזית הצמדה
קבועה צמודה	ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי	לא רלבנטי	ציפיות לאינפלציה משוק ההון - פרסום בנק ישראל
קבועה לא צמודה	ריבית קבועה לא צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
משתנה פריים	ריבית משתנה על בסיס הפריים	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
משתנה צמודה, כל X שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודה	עקום האפס (ריאלי) - פרסום בנק ישראל	ציפיות לאינפלציה משוק ההון - פרסום בנק ישראל
משתנה לא צמודה, כל X שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
משתנה צמודה כל X שנים, על בסיס מק"מ	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס מק"מ, לא צמוד	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
מט"ח / צמוד מט"ח*	הלוואות מט"ח והלוואות צמודות למט"ח	חישוב סדרת ה-PMT של מסלול זה בלבד לא יכלול תחזיות	
אחר*	הלוואות ללא תחזיות	חישוב סדרת ה-PMT של מסלול זה בלבד לא יכלול תחזיות	

