

אגף בנק-לקוח הפיקוח על הבנקים

ג' שבט, תשפ"ב

5 ינואר, 2022

חוזר מס' ח-06 –

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

הנדון: עדכון הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור"

מבוא

1. נטילת משכנתא היא אחת ההחלטות המשמעותיות שנוטל משק בית ממוצע. לאור מורכבות ההחלטה וחשיבותה נדרש לבצע שיפורים שונים בתהליך במטרה להגביר את השקיפות ולסייע ללקוחות לקבל החלטה מושכלת.
2. על כן, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות ובאישור הנגיד, קבעתי הוראה זו.

העדכונים להוראה

3. סעיפים 2, 3, 4, ג4, 15 א ו-16 א בהוראה יעודכנו ויתווספו תוספות 4-6, כמפורט בנוסח המעודכן המצורף.
4. סעיף 4(ג) להוראה קובע כי תאגיד בנקאי יעמיד לרשות הציבור מחשבון מקוון המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטווחי זמן שונים, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל על סכום ההחזר החודשי ועל סך הסכום שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה.

דברי הסבר

- המחשבון המקוון מיועד לשמש ככלי עבור הלקוח להבנת ההשפעות של שינויים בהרכב ההלוואה ובתקופה, על מנת לסייע לו לאמוד את העלויות בהם יידרש לעמוד בעתיד. על המחשבון לאפשר ביצוע הסימולציות בהתבסס על מאפייני ההלוואות הנפוצים, כגון לוח סילוקין לפי לוח שפיצר, מועד פירעון סמוך למועד העמדת הלוואה (ללא "גרייס"). התאגיד הבנקאי רשאי להרחיב ולאפשר מאפיינים נוספים לבחירת הלקוח.
5. סעיף ג4(א)(3) קובע כי לא נדרש להציג תמהילי מסלולים אחידים בהלוואות "לכל מטרה" במשכון דירת מגורים, שאינן מיועדות לרכישת זכויות במקרקעין, ובהלוואות לדיור ללא משכון דירת מגורים (כגון הלוואות לשיפוצים).

דברי הסבר

- ההחרגה האמורה נקבעה בשל המאפיינים הייחודיים של הלוואות אלו אשר הינן בסכומים קטנים יחסית ולתקופות קצרות. הלוואות אלו דומות יותר להלוואות צרכניות ולפיכך הסלים האחידים אינם מותאמים להן.
6. סעיף ג4(א)(5) להוראה קובע כי תאגיד בנקאי ייתן את האישור העקרוני ללקוח תוך 5 ימי עסקים מיום בו הוגשה הבקשה לקבלת הלוואה כאמור. במקרים חריגים, של הלוואות שמאפייניהן יוגדרו מראש במדיניות האשראי של התאגיד הבנקאי, יינתן האישור העקרוני בתוך 7 ימי עסקים ותינתן הודעה ללקוח על החריגה במשך הזמן לטיפול בבקשתו והסיבה לכך.

דברי הסבר

קיימת חשיבות למתן מענה מהיר ככל הניתן ללקוח, על מנת לאפשר לו לערוך תהליך יעיל של השוואת הצעות ועל כן נקבע פרק זמן מקסימלי של 5 ימי עסקים למתן האישור העקרוני. עם זאת ייתכנו מקרים חריגים בהם נדרשים תהליכים מורכבים יותר לבחינת בקשת הלקוח ונחוץ פרק זמן ארוך יותר. במקרים אלו רשאי תאגיד בנקאי למסור את האישור העקרוני בתוך 7 ימי עסקים ובלבד שמקרים אלו יוגדרו מראש ושהלקוח יקבל על כך הודעה מנומקת.

7. סעיף 15א קובע מהו המידע שעל תאגיד בנקאי להציג ביישום האינטרנטי שהוא מציע ללקוחותיו. עוד נקבע בסעיף כי אם ביקש לקוח, שאינו מקבל מידע אודות חשבונות מהתאגיד הבנקאי ביישום האינטרנטי את המידע, ימסור לו התאגיד הבנקאי את המידע בכתב. התאגיד הבנקאי יאפשר ללקוח זה לקבל את המידע עד פעמיים בשנה קלנדרית, ללא גביית עמלה מהלקוח בגין מסירת המידע.

דברי הסבר

הסעיף מסדיר את אופן הצגת המידע ללקוחות אשר נוהגים לצפות בחשבונותיהם באופן מקוון. עם זאת, קיימת חשיבות לתת מענה גם ללקוחות שלא נוהגים לקבל מידע באופן זה. לאור כך נקבע בסעיף כי לקוחות אלו יוכלו לקבל לבקשתם, עד פעמיים בשנה ללא תשלום עמלה, את המידע בכתב. אין באמור בכדי למנוע מהתאגיד הבנקאי להציע לאותו לקוח לפנות במקביל אל היישום האינטרנטי, תוך מתן הסבר וסיוע בהפעלה ככל שנדרש.

8. תוספת 4 מגדירה את הכללים לחישוב "הריבית הכוללת החזויה". במסגרת זו נקבעו הנוסחאות לחישוב וטבלת הייחוס של סוגי ההלוואות לתחזיות המתאימות.

דברי הסבר

התוספת נקבעה על מנת להגדיר אופן חישוב אחיד במערכת הבנקאית של "הריבית הכוללת החזויה". במסגרת זו הובהר מהן התחזיות המתאימות לסוגי ההלוואות שונים. בהתייחס להלוואות מט"ח נקבע כי חישוב סדרת PMT של רכיב זה בלבד לא יכלול תחזיות. כמו כן, נקבע מנגנון לאישור סוגי ההלוואה נוספים, שלא מופיעים בטבלה, ככלי צופה עתיד, ובלבד שהוצעו להלוואות אלו מודלי תחזיות מתאימים ואושרו על ידי הפיקוח על הבנקים. עוד נקבע כי התאגידים הבנקאיים רשאים לכלול בתיק המשכנתאות שלהם סוגי ההלוואות, שאין להן תחזיות, בהיקף של עד 3%, ללא צורך לפנות אל הפיקוח. וזאת במטרה לאפשר מוצרי אשראי ייחודיים בהיקפים קטנים.

תחילה

9. תחילתה של הוראה זו ביום 31.8.2022.

עדכון הקובץ

10. מצ"ב דפי עדכון לקובץ הוראות ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

להכניס עמוד

XXX

להוציא עמוד

XXX

בכבוד רב,

יאיר אבידן
המפקח על הבנקים

נהלים למתן הלוואות לדיור

תחולה

2. **(א)** הוראה זו תחול על תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 (להלן: "תאגיד בנקאי").

(אב) הנהלים דלהלן יחולו על הלוואות לדיור.

(אג) אין באמור בנהלים אלה כדי לשנות כל הוראה קיימת לגבי הלוואות מוכוונות, שלגביהן יש לפעול לפי הוראות הגופים המסדירים את ההכוונה.

הגדרות

3. **"הלוואה לדיור" / "הלוואה"** - הלוואה המקיימת אחד מאלה, ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק:

- (1) ההלוואה מיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוץ;
- (2) ההלוואה מיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח;
- (3) ההלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים;
- (4) ההלוואה מיועדת למימון פירעון מוקדם של הלוואה כאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) במלואה או בחלקה;

דפי הסבר מידע אודות הלוואות לדיור שמציע התאגיד הבנקאי

4. **(א)** תאגיד בנקאי יפרסם לציבור באופן מקוון מידע אודות תנאים לקבלת הלוואה אשר יכלוליינה לכל אדם המבקש לברר בסניף תנאים לקבלת הלוואה דפי הסבר, בהם יפורטו, לכל הפחות, עניינים אלה:

- (1) תיאור כללי של כל סוגי ההלוואות המוצעות על ידי התאגיד הבנקאי ~~לפני~~;
הלוואה בריבית קבועה או בריבית משתנה, אופן ההצמדה וכדומה), ובכלל זה, אופן התשלום, מנגנוני הריבית וההצמדה ועוגני השינוי שלהם;
- (2) סדרי קבלת ההלוואה (פירוט הצעדים שעל מקבל הלוואה אדם המבקש ליטול הלוואה מהתאגיד הבנקאי לנקוט בהם, לרבות המסמכים השונים הנדרשים שעליו להגיש בתהליך);
- (3) אופן חישוב הריבית ודוגמאות של לוחות תשלומים לכל 10,000 ש"ח בשיעורי ריבית שכיחים, עבור טווחי זמן שונים הפנייה למחשבון כאמור בסעיף קטן (ג) להלן;
- (4) חיובים ועמלות מכל סוג, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי, וכן הפניה לתעריפון משכנתאות בהתאם לכללי הבנקאות (שירות ללקוח) (עמלות), תשס"ח - 2008;

- (5) סדרי פירעון, לרבות הסדרים בשל חיובים על פי הרשאה, וקביעת מועד הפירעון החודשי של ההלוואה ;
- (6) עמלות הפירעון המוקדם על סוגי ההלוואות השונות ;
- (7) הדרישות לרכישת ביטוח חיים וביטוח נכס, ככל שקיימות, והודעה והמידע אותו נדרש התאגיד הבנקאי למסור בהתאם לסעיפים 11(ב) ו-11(ג) להלן.

- (ב) בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) לעיל, תאגיד בנקאי לו אתר אינטרנט יפרסם את דפי ההסבר באתר האינטרנט התאגיד הבנקאי יאפשר לאדם שאין לו גישה לאמצעים מקוונים לקבל את המידע האמור באמצעים סבירים אחרים.
- (ג) תאגיד בנקאי יעמיד לרשות הציבור מחשבון מקוון המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטווחי זמן שונים, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל על סכום ההחזר החודשי ועל סך הסכום שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה.

אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית

- 4.ג. (א) תאגיד בנקאי ייתן אישור עקרוני למתן הלוואה לאדם אשר מילא טופס בקשה לקבלת הלוואה, ובו ציין את פרטי הנכס הספציפי שבעטיו נכנסת ההלוואה לגדר הלוואה לדירור כאמור בסעיף 3 (להלן: מבקש ההלוואה), זאת בשלב בו לא מושתות עליו עלויות כלשהן. התאגיד הבנקאי יקבע תקופה סבירה להמצאת המסמכים הדרושים לאימות הנתונים, בה יוכל מבקש ההלוואה לקבל את ההלוואה באותו שיעור ריבית, ויודיע לו עליה. תקופה כאמור לא תפחת מ- 24 ימים מיום מתן האישור העקרוני, ותצויין בו באופן בולט: לעניין זה, "שיעור הריבית" –
- בהלוואות בריבית קבועה – הריבית הנקובה ;
- בהלוואות בריבית משתנה – המנגנון שנקבע, כלומר ריבית הבסיס ושיעור התוספת או ההפחתה.

- (1) החליט תאגיד בנקאי להיענות לבקשת אדם לקבלת הלוואה, בה ציין האדם את פרטי הנכס הספציפי שבעטיו נכללת ההלוואה בגדר "הלוואה לדירור" כאמור בסעיף 3 (להלן: מבקש ההלוואה), ייתן לו אישור עקרוני למתן הלוואה, זאת בשלב בו לא מושתות על מבקש ההלוואה עלויות כלשהן.
- (2) אישור עקרוני זה יכלול תמהיל מסלולים המותאם לצרכי ומאפייני מבקש ההלוואה כפי שהוצע לו, וכן תמהילי מסלולים אחידים כמפורט בתוספת 5 (להלן - "הסלים האחידים"), בהתאם לקבוע בתוספת 6 ובסעיף קטן (ב) להלן.
- (3) על אף האמור בס"ק (2), לא נדרש להציג סלים אחידים בהלוואות "לכל מטרה" במשכון דירת מגורים, שאינן מיועדות לרכישת זכויות במקרקעין, ובהלוואות לדירור ללא משכון דירת מגורים (כגון הלוואות לשיפוצים).
- (4) התאגיד הבנקאי יקבע תקופה סבירה להמצאת המסמכים הדרושים לאימות הנתונים, בה יוכל מבקש ההלוואה לקבל את ההלוואה באותם התנאים, ויודיע לו עליה. תקופה כאמור לא תפחת מ- 24 ימים מיום מתן האישור העקרוני, ותצויין בו באופן בולט.

(5) תאגיד בנקאי ייתן את האישור העקרוני תוך 5 ימי עסקים מיום בו הוגשה הבקשה לקבלת הלוואה כאמור. במקרים חריגים, של הלוואות שמאפייניהן יוגדרו מראש במדיניות האשראי של התאגיד הבנקאי, יינתן האישור העקרוני בתוך 7 ימי עסקים ותינתן הודעה ללקוח על החריגה במשך הזמן לטיפול בבקשתו והסיבה לכך.

(6) תאגיד בנקאי יקבע נהלי עבודה ויקצה משאבים הולמים להבטחת שירות זמין וטיפול מהיר ויעיל בבקשה אשר יאפשר שהות מספקת למתן האישור העקרוני והשלמת התהליך במסגרת התקופה בה האישור העקרוני בתוקף.

(ב) אישור עקרוני כאמור יכלול את הנתונים הבאים:

- (1) סכום ההלוואה;
- (2) תקופת ההלוואה;
- (3) שיעור הריבית שנקבע להלוואה;
- (4) סכום ההחזר החודשי;
- (5) בהלוואות בריבית משתנה, במקום האמור בפיסקאות (3) ו-(4) לעיל יפורטו:
 - א. המנגנון לקביעת הריבית, כלומר ריבית הבסיס ושיעור התוספת או ההפחתה;
 - ב. העקרונות לשינוי הריבית;
 - ג. שיעור הריבית (באחוזים) הנגזר מעקרונות אלה ליום מתן האישור העקרוני;
 - ד. סכום ההחזר החודשי הנגזר מעקרונות אלה ליום מתן האישור העקרוני;
 - ה. הודעה שהריבית (באחוזים) יכולה להשתנות ביום מתן ההלוואה;
- (6) סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי;
- (7) הסיכונים אותם דורש התאגיד הבנקאי שיהיו מכוסים בביטוח, וכן את פרמיות הביטוח במקרה שמבקש ההלוואה יבחר לבצע את הביטוח באמצעות התאגיד הבנקאי.
- (8) הפנייה לביצוע שמאות, תוך פירוט רשימת השמאים עימם עובד התאגיד הבנקאי לצורך הערכת נכסים לצרכי קבלת הלוואות לדיור, והפועלים באזור הגאוגרפי בו מצוי הנכס.

(ב) אישור עקרוני כאמור יימסר בכתב ובהתאם למבנה ולתוכן המוצג בתוספת 6, בדגשים הבאים:

- (1) "שם ההלוואה" יהיה בהתאם לשם ההלוואה בטבלת הייחוס שבתוספת 4;
- (2) בהלוואות בריבית קבועה, "שיעור הריבית השנתית" יהיה שיעור הריבית הנקובה שנקבע להלוואה באחוזים;
- (3) בהלוואות בריבית משתנה, "שיעור הריבית השנתית" יהיה השיעור הנגזר מעקרונות שינוי הריבית באחוזים. יצוין ללקוח כי שיעור זה הוא נכון ליום מתן האישור העקרוני;

- (4) "הריבית הכוללת החזויה" (העלות הממשית של האשראי) תחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 ;
- (5) "סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה" יחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 (PMT);
- (6) ההתייחסות לעמלות פירעון מוקדם תהיה בהתאם למוגדר בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002.
- (7) בהלוואות מט"ח תצורף הבהרה ברורה ללקוח על כך שחישוב "הריבית הכוללת החזויה" (העלות הממשית של האשראי) אינו כולל תחזיות.
- (8) "סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית" יחושב על בסיס התחזיות הרלבנטיות לתמהיל הסל.
- (9) התאגיד הבנקאי רשאי להציע יותר משלושה מסלולים במסגרת הסל המוצע.
- (ג) במצורף לאישור העקרוני לביצוע ההלוואה, ימסור התאגיד הבנקאי למבקש ההלוואה את רשימת המסמכים אשר הוא נדרש להמציא לצורך קבלת ההלוואה.
- (ד) במקרה שמבקש ההלוואה המציא את הנדרש ממנו באיחור, יפנה התאגיד הבנקאי את תשומת ליבו לכך שחלף המועד לשמירת הריבית וימסור לו את שיעור הריבית החדש, באותם מקרים בהם שיעור הריבית שונה מזה שהובטח לו.
- (ה) למרות האמור בס"ק (א), במקרה בו האישור העקרוני הינו עבור הלוואה שאין צורך לבצע עבורה שעבוד חדש, לא תפחת התקופה האמורה בס"ק (א) מ- 12 ימים מיום מתן האישור העקרוני.
- (ג) בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני יוצג למבקש ההלוואה המידע הבא :
1. מידע נוסף ככל שישנו על שיעור ההצמדה, בסיס ההצמדה ומועדו; העקרונות לשינוי הריבית בהלוואה; הודעה שהעוגן (באחוזים) יכול להשתנות ביום מתן ההלוואה; תנאי הפירעון המוקדם; הסיכונים אותם דורש התאגיד הבנקאי שיהיו מכוסים בביטוח, ככל שהוא דורש.
2. הפנייה לביצוע שמאות, תוך פירוט רשימת השמאים עימם עובד התאגיד הבנקאי לצורך הערכת נכסים לצרכי קבלת הלוואות לדיור, והפועלים באזור הגאוגרפי בו מצוי הנכס, והסבר לגבי האמור בסעיף 9(ה), וכן יפנה את הלקוח למחשבון כאמור בסעיף 4(ג).
3. רשימת המסמכים אשר הוא נדרש להמציא לצורך קבלת ההלוואה.
- (ד) בחר תאגיד בנקאי למסור ללקוח יותר מאישור עקרוני אחד, רשאי התאגיד הבנקאי להציג ללקוח את המידע המופיע בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני פעם אחת ובלבד שלא תל שינוי בנתונים המופיעים בו.
- (ה) התאגיד הבנקאי יאפשר למבקש ההלוואה להגיש בקשה לאישור עקרוני באופן מקוון ובטלפון, וכן יאפשר למבקש ההלוואה לקבל את האישור העקרוני ואת המידע כאמור בס"ק (ג), בדרכים המקובלות, לרבות באופן מקוון, בהתאם לבחירת מבקש ההלוואה, בפורמט המאפשר שמירה והדפסה.
- (ו) במקרה שמבקש ההלוואה המציא את הנדרש ממנו באיחור, יפנה התאגיד הבנקאי את תשומת ליבו לכך שחלף המועד לשמירת התנאים וימסור לו אישור עקרוני מעודכן. התאגיד

הבנקאי רשאי שלא למסור פעם נוספת את המידע המופיע בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני ובלבד שלא חל שינוי בנתונים המופיעים בו.
(ז) למרות האמור בס"ק (א), במקרה בו האישור העקרוני הינו עבור הלוואה שאין צורך לבצע עבודה שעבוד חדש, לא תפחת התקופה האמורה לשמירת התנאים בס"ק (א) מ- 12 ימים מיום מתן האישור העקרוני.

מסירת מידע לשם בחינת כדאיות פירעון מוקדם

15.א. (א) התאגיד הבנקאי ימסור בכתב ללווה המבקש מידע הנחוץ לו לשם בחינת כדאיות פירעון מוקדם של הלוואה, בין מאמצעיו ובין באמצעות הלוואה אחרת יציג ביישום האינטרנטי שהוא מציע ללקוחותיו מידע עדכני אודות הלוואה אשר יכלול, לכל הפחות, את הפרטים

הבאים לכל רכיב של הלוואה:

- (1) סכום הלוואה המקורי ;
- (2) היתרה לסילוק לפי מרכיביה השונים (קרן, הצמדה, ריבית);
- (3) סוג הלוואה (מענק מותנה, זכאות, משלימה, אחר);
- (4) מועד מתן הלוואה ;
- (5) מועד התשלום הראשון בגין הלוואה ;
- (6) המועד הצפוי לתשלום האחרון בגין הלוואה ;
- (7) שיטת פירעון הלוואה (שפיצר, קרן שווה, בלון וכיו"ב);
- (8) בסיס ההצמדה ;
- (9) מדד בסיס במונחי הבסיס האחרון שקבעה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;
- (10) שער בסיס (בהלוואות צמודות למטבע חוץ) ;
- (11) סוג ריבית (קבועה, משתנה) ;
- (12) (א) בהלוואות בריבית קבועה – שיעור הריבית המתואמת הנומינאלית הנקובה בהסכם ;

(ב) בהלוואות בריבית משתנה – הבסיס לקביעת הריבית ושיעורו המתואם בעת בקשת הלווה כאמור, שיעור התוספת או ההפחתה מהבסיס לקביעת הריבית, תדירות שינוי הריבית, מועד שינוי הריבית הקרוב לשיעור הריבית (באחוזים) הנגזר מעקרונות שינוי הריבית, והעוגן עליו מבוסס מנגנון קביעת הריבית ושיעורו, כפי שחלו במועד מתן הלוואה, וכשהם מעודכנים למועד מסירת המידע, תדירות שינוי הריבית, מועד שינוי הריבית הקרוב ;

(13) סכום עמלות הפירעון המוקדם הנכונות לעת בקשת הלווה כאמור. כמו כן יינתן גילוי ללווה בדבר מועד הזכאות הקרוב להפחתות בהתאם לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-200, וגובה ההפחתה הצפויה (באחוזים).

(14) הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי) אשר תחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 לעניין זה, במועד מסירת המידע לפי סעיף זה. בסמוך לנתון יוצג הסבר ללקוח על כך שחשוב "הריבית הכוללת החזויה" כולל את תשלום עמלות הפירעון המוקדם, במטרה לאפשר לו השוואה נכונה, ככל שיפרע את הלוואה וימחזר אותה על ידי נטילת הלוואה אחרת ;

- (ב) המידע האמור בסעיף קטן (א) יימסר ללווה עד שני ימי עסקים ממועד הבקשה, במסירה אישית בסניף, בדואר או לבקשת הלקוח - בפקסימיליה.
- (ג) מסר התאגיד הבנקאי ביקש לקוח, שאינו מקבל מידע אודות חשבונו מהתאגיד הבנקאי ביישום האינטרנטי את המידע לפי סעיף זה"ס"ק (א), ימסור לו התאגיד הבנקאי את המידע בכתב. התאגיד הבנקאי יאפשר ללקוח זה לקבל את המידע עד לא יותר מפעמיים בשנה קלנדרית, ללא יגבהגביית עמלה מהלקוח בגין מסירת המידע.
- (ד) תאגיד בנקאי יציג באתר התאגיד הבנקאי או ביישומון (אפליקציה) מידע עדכני בדבר הנתונים המפורטים בס"ק (א) לכל רכיב של הלוואה.

קביעת שיעור הריבית

- 16.א. בהלוואות בהן שיעור הריבית אינו קבוע ואינו ידוע לאורך כל חיי ההלוואה (כגון: הלוואות בריבית משתנה, לרבות הלוואות בהן ללווה זכות לקבע את שיעור הריבית או לעבור למסלול אחר, והלוואות המבוצעות בחלקים), יפעל התאגיד הבנקאי כדלהלן:
- (א) הבסיס לקביעת שיעור הריבית בהלוואה, במועד שינויו, יהיה אובייקטיבי חישובי (היינו, שלתאגיד לא תהיה השפעה ישירה בקביעתו, כגון: שיעור הריבית הממוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002, ריבית פריים או עקום האפס שמפרסם בנק ישראל ריבית LIBOR).
- מידע מפורט על הבסיס האמור, יימסר ללווה טרם ביצוע ההלוואה, יזופיע בהסכם ההלוואה, יפורסם לציבור באופן מקוון ולרבות הצגת נתונים היסטוריים.
- (ב) בוטל.
- (ג) בוטל.
- (ד) תאגיד בנקאי יודיע ללווה לפחות 14 ימים לפני מועד שינוי הריבית על המועד בו צפויה הריבית על ההלוואה להשתנות, ואם הדבר אפשרי גם על שיעור הריבית החדש. סעיף זה לא יחול על הלוואות בריבית משתנה, בהן ריבית הבסיס היא ריבית הפריים או ריבית LIBOR, כאשר תדירות שינוי הריבית נמוכה מאחת לשנה. כמו כן, לא יחול סעיף זה על הלוואות המבוצעות בחלקים, לגבי אותם חלקים שטרם בוצעו.

תוספת 4 – חישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי)

נוסחאות והסברים לחישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי) - סעיף 4(ג)ב(4)

העלות הממשית של האשראי משקפת את שיעור התשואה הפנימי שהוא השיעור בו הערך הנוכחי של התשלומים העתידיים בגין האשראי שווה לערך הנוכחי של סכום האשראי, נכון למועד החישוב. שיעור זה משקלל בתוכו מספר פרמטרים: ריבית דריבית; הפרשי עיתוי במועדי התשלומים על חשבון האשראי; תוספות חד פעמיות המשולמות בעת ביצוע האשראי; תוספות המשולמות בעת פירעונות שוטפים וכן שינויים צפויים בעוגנים, בריביות ובאינפלציה, בהתאם לתחזיות שוק ההון הנגזרות מעקומי התשואות כפי שיפורט בהמשך.

הגדרות

PMT_t – סכום התשלומים החזויים במועד תשלום t ע"ח הלוואה (החזרים במועדים שאינם מועד העמדת הלוואה). אופן חישוב התשלומים החזויים יפורט בהמשך.

t – מספר סידורי רץ המציין את חודש התשלום.

N – מספר החודשים עד לסילוק מלא של הלוואה.

L_1, L_2, \dots, L_k – סכום קרן הלוואה מכל אחד מ- k המסלולים שאושרו להלוואה, בהתאמה.

A – "תוספת" כהגדרתה בחוק אשראי הוגן ובתקנות שנקבעו מכוחו, ובלבד שמדובר בהוצאות הנגבות במועד העמדת הלוואה.

IRR – שיעור התשואה הפנימי, בחישוב חודשי.

הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן) תחושב באופן הבא:

1. לכל משנה בהלוואה יש לחשב את סדרת ה- PMT הצפויה, כאמור להלן, ולכל חודש לחשב את סכום

ה- PMT_t של סך המשנים ($PMT_t = \sum_{i=1}^k PMT_{t,i}$). ($i=1,2,\dots,k$). אינדקס המשנה.

2. יש לחשב את ה- IRR החודשי בהתאם לנוסחה הבאה -

$$L_1 + L_2 + \dots + L_k - A = \sum_{t=1}^N \frac{PMT_t}{(1 + IRR)^t}$$

3. את ה- IRR החודשי יש לתרגם למונחים שנתיים באופן הבא:

$$= ((1 + IRR)^{12} - 1) * 100 = \text{העלות הממשית של האשראי}$$

להלן הנחיות לחישוב סדרת ה-PMT הצפויים עבור כל משנה :

1. התשלומים החזויים יחושבו בהתאם לעוגנים החזויים לאורך תקופת ההלוואה, הנגזרים מעקומי התשואות והאינפלציה החזויה המתבססים על שוק ההון ומפורסמים באתר בנק ישראל. להלן טבלת ייחוס של סוגי הלוואות לתחזיות המתאימות :

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 רכיב זה בלבד לא יכלול תחזיות	לא
אחר*	הלוואות ללא תחזיות	חישוב סדרת ה-PMT של רכיב זה בלבד לא יכלול תחזיות	לא

הוספת סוגי הלוואות:

תאגיד בנקאי המעוניין להציע ללקוחותיו סוג הלוואה שאינו מופיע ברשימה לעיל יפנה אל הפיקוח על הבנקים בבקשה להוספת ההלוואה לטבלת הייחוס. בבקשתו יכלול התאגיד הבנקאי את הנתונים הבאים :

1. שם ההלוואה החדשה המבוקשת ;
2. סוג ההלוואה – ריבית והצמדה ;
3. מודל התחזית מתאימה לריבית ;
4. מודל התחזית מתאימה להצמדה ;
5. תיקוף אמפירי לתחזיות המוצעות ;
6. בסיס הנתונים.

הפיקוח ישיב לתאגיד הבנקאי בתוך 90 ימים מיום קבלת הבקשה ויפעל להוספת סוג ההלוואה לטבלת הייחוס. עם אישורה יוכלו כל התאגידי הבנקאים לעשות שימוש בסוג ההלוואה החדש שיתווסף. על אף האמור, תחזיות שיוצעו על ידי התאגיד הבנקאי במסגרת זו, יכולות שלא להסתמך על פרסומי בנק ישראל ובלבד שתסתמכנה על מקור נתונים אובייקטיבי, חיצוני ועקבי אחר.

* תאגיד בנקאי רשאי לכלול בתיק המשכנתאות שלו סוגי הלוואות שאין להן תחזיות, ובכלל זאת הלוואות מסוג "מט"ח/צמוד מט"ח" או הלוואות מסוג "אחר", בהיקף של עד 3% מתיק המשכנתאות. תאגיד בנקאי יודא בכל נקודת זמן שלא נוצרת חריגה מ-3% מתיק המשכנתאות.

2. החישובים יבוצעו כאילו ההלוואה הועמדה בתחילת החודש בו ניתן האישור העקרוני.
3. אופן חישוב העוגן החזוי במקרה של עוגן המתבסס על תשואת אג"ח משתנה בכל V שנים - ב-V השנים הראשונות ישמש העוגן כפי ששרר ביום מתן ההצעה. ב-V השנים שלאחר מכן, יחושב העוגן באופן הבא :

$$\text{Anchor between } V \text{ to } 2V = \sqrt[\nu]{\frac{(1+A_{2V})^{2\nu}}{(1+A_V)^\nu}} - 1$$

וכך הלאה בשנים שבין 2V ל-3V וכו'.

A_{2V}, A_V - העוגן בשנים V, 2V בהתאמה.

4. ככל שיש מועדים שונים להעמדת האשראי במשנים שונים - יבוצע החישוב כאילו הועמד האשראי כולו במועד ביצוע החישוב.
5. עדכון חישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי) בהתאם לסעיף 15א(א)(14) להוראה - על החישוב להתבסס על התחזיות המתאימות בהתאם לתקופת ההלוואה הנותרת. החישוב יהיה עבור כל מסלול בנפרד ויבוצע באופן הבא :

$$L_t + A = \sum_1^{N-t} \frac{PMT_i}{(1 + IRR)^i}$$

t - מספר התשלום האחרון ששולם במסלול זה

N - מספר התשלומים הכולל במסלול זה

L_t - יתרת הקרן במסלול זה לאחר התשלום ה-t.

A - עמלת פרעון מוקדם ועמלות נוספות אם ישנן (על מסלול זה) אילו ההלוואה במסלול זה היתה נפרעת מיד לאחר התשלום ה-t.

את ה-IRR החודשי יש לתרגם למונחים שנתיים באופן הבא :

$$= ((1 + IRR)^{12} - 1) * 100 = \text{העלות הממשית של האשראי}$$

- במקרה של הלוואות קיימות בהן העוגן אינו אג"ח ממשלתיות ולכן תחזיות ה-PMT לא ניתנות לגזירה ישירה ממנו, לא יוצג הנתון הנדרש בסעיף 15א(א)(14).
6. בהעדר פרסום באתר בנק ישראל של עקומי התשואות או האינפלציה החזויה המתבססים על שוק ההון, יוצג החישוב הני"ל בהתבסס על התחזיות האחרונה שהתפרסמה.

תוספת 5 – הסלים האחידים

בכדי להגביר את השקיפות ולהקל על נוטלי משכנתאות להשוות בין הצעות תאגידים בנקאיים שונים, התאגידים הבנקאיים נדרשים להציע ללקוחות, בנוסף לתמהיל המוצע על ידם, 3 סלים אחידים, שיוגדרו להלן.

קביעת הסלים האחידים התבססה על העקרונות הבאים :

1. התאמה להעדפות של משקי הבית.
 2. כיסוי טווח רחב של רמות סיכון.
 3. הטרוגניות בתמהיל על מנת להימנע ממצב של חשיפה מוגברת לגורם סיכון מסוים.
- התמהיל שנמצא כשכיח ביותר בישראל, על פי נתוני בנק ישראל, ואשר משקף את ההעדפות של משקי הבית, נבחר להיות הסל האחיד הראשון. שני הסלים האחידים הנוספים נבחרו על מנת לכסות טווח של רמות סיכון - הסל האחיד השני מייצג תמהיל עם רמת הסיכון הנמוכה ביותר והוא גם המסלול השכיח ביותר במרבית המדינות המפותחות. הסל האחיד השלישי מייצג רמת סיכון גבוהה יותר ומתבסס על ריבית הפריים, באיזונים ובמגבלות הנדרשים.

להלן הנחיות ליישום סעיף 4(א) להוראה:

1. סוגי ההלוואות שיכללו באישור העקרוני ללקוח יהיו כדלהן :

חלקה בסל	שם חלקה בסל	שם ההלוואה*	חלקה בסל	שם חלקה בסל	שם ההלוואה*	חלקה בסל
				100%	קבועה לא צמודה	סל אחיד 1
1/3	משתנה צמודה, כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	1/3	משתנה פריים	1/3	קבועה לא צמודה	סל אחיד 2
		1/2	משתנה פריים	1/2	קבועה לא צמודה	סל אחיד 3
						סל מוצע
						תמהיל מוצע ללקוח

* כמוגדר בתוספת 4

2. תקופת ההלוואה – תקופת ההלוואה בסל המוצע תהיה לפי בחירת הלקוח. בסלים האחידים תועמד ללקוח האפשרות לבחור תקופה אחת מבין התקופות הבאות: 10 שנים; 15 שנים; 20 שנים; 25 שנים; 30 שנים.
3. אופן התשלום – אופן התשלום בסל המוצע יהיה בדרכים המקובלות, לפי בחירת הלקוח. בסלים האחידים אופן התשלום יהיה לפי לוח שפיצר.
4. האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית – בכל מקום בו ישנה אפשרות לגבות עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית כמשמעותה בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדויר), התשס"ב-2002.