



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

המחלקה לפיקוח תקציבי

משכנתאות בישראל ובמדינות נבחרות:

מאפיינים, סוגים ומסלולים

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240 /1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

כתיבה: רון תקוה, כלכלן

אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

עריכה לשונית: מערכת "דברי הכנסת"

"באדר ב' תשס"ח

17 במרס 2008

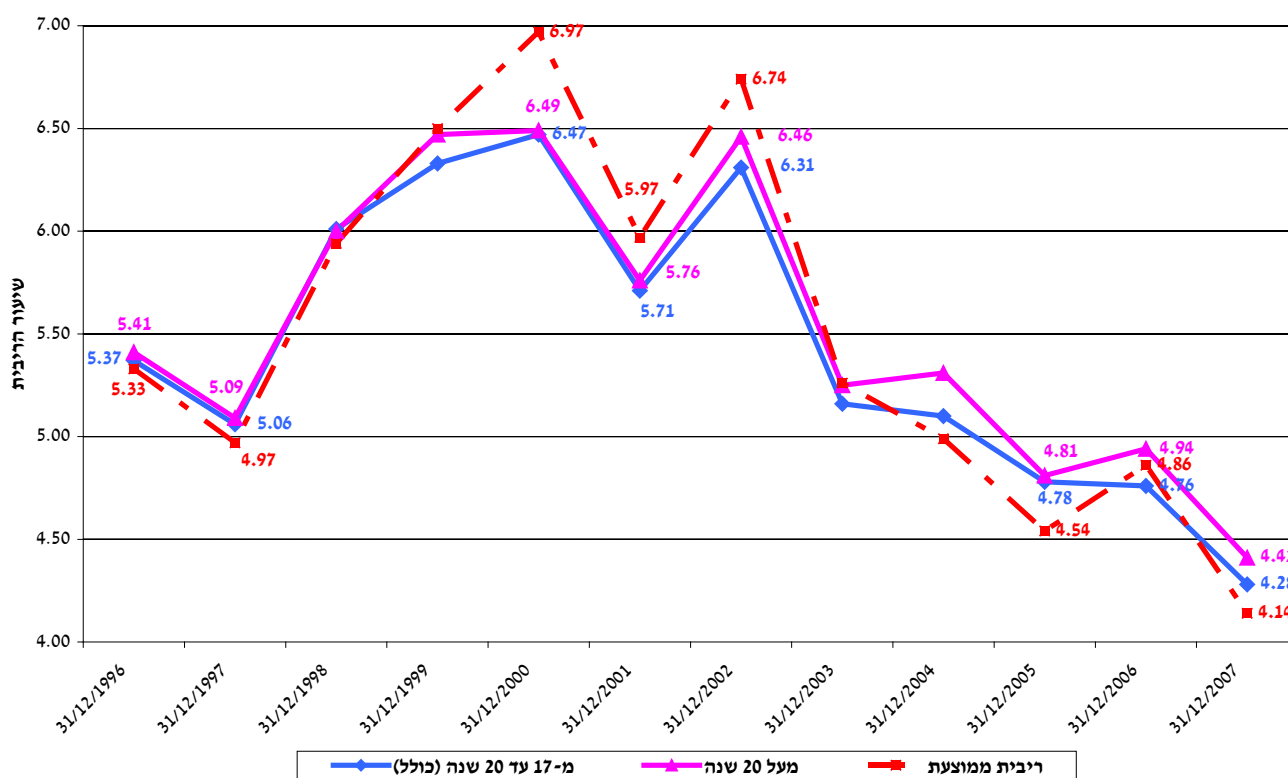
הקדמה

מסמך זה מוגש לחה "כ גלעד ארדן , ומוציגים בו מסלולי המשכנתא המוצעים בישראל ללווים פרטיים , וכן השוואה למסלולי משכנתאות המוצעים ללווים בכמה מדינות.*

משכנתא היא הלוואה בשעבוד הנכס . שלא כמו הלוואות אחרות הקיימות בשוק , סכומי המשכנתא בדרך כלל גדולים – מאות-אלפי שקלים – והיא ניתנת לטווח ארוך . לפיכך , משכנתא קושרת את הלקוח לבנק לתקופה ממושכת , ומשמשת בידי הבנק המלווה פלטפורמה להצעת שירותים נוספים לנוטל המשכנתא . לכן , הבנקים רואים בשוק המשכנתאות מנוע צמיחה חשוב , והדבר הופך את השוק לדינמי ולתחרותי יותר .

רוב האשראי בישראל אינו מגויס בשוק ההון ואינו מנוהל על- ידי המדינה , אלא מתקבל מהבנקים . הריבית נקבעת בתנאי שוק , וכך גם הריבית על משכנתאות . על-פי נתוני בנק ישראל , הריבית הממוצעת על המשכנתאות היא במגמת ירידה מתמשכת מאז שנת 2001 , ובייחוד מאז שנת 2002 (ראו תרשים 1 ונספח) , לאחר עליות בריבית הממוצעת על המשכנתאות בשנים האחרונות של העשור הקודם . הריבית הממוצעת על המשכנתאות ירדה מ- 6.97% בסוף שנת 2000 לנקודת שפל של 4.14% בסוף שנת 2007 . מגמה זו הביאה להגדלת מספר המשכנתאות שנלקחו . כמו כן , הירידה סייעה ל שוק המשכנתאות להפוך לאחד השווקים הערים ביותר בשוק האשראי בישראל.¹

תרשים 1: הריבית על המשכנתאות, 1996-2007



* בהכנת המסמך השתתף גיא לוזון, מתמחה במרכז המחקר והמידע של הכנסת.

¹ ראו גם : מרכז המחקר והמידע של הכנסת , סיוע ממשלתי במשכנתאות למחוסרי דירה , כתיבה : רון תקוה , 26 באפריל 2007 ; מרכז המחקר והמידע של הכנסת , מצוקת הדיור בישראל , כתיבה : רון תקוה , 3 במרס 2008 .

1. נטילת משכנתא

1.1. רקע

המשכנתא נחלקת לשני סוגים, לפי הגוף שמעמיד את האשראי:²

1. **הלוואות מוכוונות (זכאות):** הלוואה מוכוונת היא הלוואה שניתנת לפי הסדר עם הממשלה, עם הסוכנות היהודית, עם ההסתדרות הציונית העולמית, עם רשות מקומית או עם אחת החברות האלה: "חלמיש", "פרזות", "שקמונה", "לורס", "ח.ל.ד" ו"עמידר".³ הלוואה זו עשויה להינתן מפיקדונות למתן הלוואות של הגופים האמורים, באשראי מסובסד וב מענקים מותנים או מאמצעי הבנקים למשכנתאות. משרד הבינוי והשיכון אחראי למתן המשכנתאות, אך החשב הכללי הוא האחראי לגביית ההחזרים.

הלוואה מוכוונת ניתנת כסיוע לקבוצות אוכלוסייה מסוימות (זכאים) לצורך רכישה, בנייה או הרחבה של דירת מגורים. המדינה קובעת את הקריטריונים לזכאות ואת גובה הלוואת הזכאות ותנאיה.⁴ ההלוואה ניתנת באמצעות הבנקים למשכנתאות.

ככלל, ההלוואות לזכאים (על בסיס זכאותם האישית) צמודות למדד וניתנות בריבית של 4%, בחלקן ל-25 שנה ובחלקן ל-28 שנה; הן פטורות מעמלת פירעון מוקדם ומעמלת אי-הודעה מוקדמת (ראו בהמשך). לרוכשים דירה ביישובים או באזורים מסוימים (בעיקר אזורים עדיפות לאומית) ניתנת תוספת – סיוע מקום בריבית של 4.5% ל-20 שנה.

2. **הלוואות לא מוכוונות:** הלוואה לא מוכוונת היא הלוואה הניתנת מאמצעי הבנק. יש שני סוגים של הלוואות לא מוכוונות:

◀ הלוואה משלימה – הלוואה הניתנת מאמצעיו של התאגיד הבנקאי למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאותה מטרה.

◀ הלוואה חופשית – הלוואה שאינה הלוואה משלימה וניתנת מאמצעי התאגיד הבנקאי למי שאינם זכאים לסיוע מן המדינה.

סכום ההלוואה שהבנק נותן, וכן התנאים שבהם ההלוואה ניתנת (כגון מסלול ההלוואה, תקופת ההלוואה ושיעור הריבית), נקבעים לכל לווה על-פי נתוניו האישיים, זכאותו להלוואה מוכוונת, כושר החזר שלו והביטחונות המוצעים לבנק.

יש לציין כי על-פי הנחיית משרד הבינוי והשיכון, בסופו של התהליך לא יעלה סכום ההלוואות (ההלוואה המוכוונת וההלוואה הבנקאית המשלימה) על 95% ממחיר הדירה הנרכשת. בפועל, שיעור המימון הכולל מגיע

² ש.ס.

³ "חלמיש" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל-אביב); "פרזות" – חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים); "שקמונה" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ; "לורס" – החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ; "ח.ל.ד." – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח-תקוה בע"מ; "עמידר" – החברה הלאומית לשיכון עולים לישראל בע"מ.

⁴ לצורך מתן הסיוע נטבע המונח "חסרי דירה", ובהגדרתו נכללים מי שאין ולא היתה לו דירה או חלק בדירה בבעלותו; מי שיש על שמו דירה, אך הדירה אינה זמינה ומאוכלסת בבני משפחה בקרבה ראשונה (אב/אם/סב/סבתא) שאין ולא היתה דירה אחרת על שמו ולא קיבלו סיוע כלשהו לדיור; משפחה שהיתה בבעלותה דירה והיא הועברה ללא תמורה בעקבות גירושין.

תוכניות הסיוע מיועדות הן לאזרחים ותיקים הן לעולים חדשים, והן מוצעות למשפחות רגילות וחד-הוריות חסרות דיר, וכן ליחידים חסרי דירה. הזכאות לסיוע נקבעת לפי אמות מידה הנקבעות במשרד הבינוי והשיכון ומשתנות מזמן לזמן, ותלויה במאפיינים האישיים של הזכאי.

מלבד עמידה בתנאים לצורך סיווג כחסרי דירה יש נתונים נוספים המשפיעים על זכאות המבקשים, ובהם מעמד אישי, מצב משפחתי, מספר הילדים עד גיל 21 הגרים בבית, שנת הלימודים, מספר האחים והאחיות ומקומה של הדירה המיועדת. לפי הנתונים האלה ניתן למבקש ניקוד, ולפיו משרד הבינוי והשיכון קובע את הזכאות להלוואה ואת גובהה. אם המבקש עומד בתנאים, מונפקת לו "תעודת זכאות" המפרטת את סוג הסיוע ואת היקפו. התעודה תקפה שנה מיום הוצאתה.

ל-90%. כלומר, שיעור המימון המקובל **מכספי הבנק** (ההלוואה המשלימה) נע בין 60% ל-70% מערך הדירה, והמימון של היתרה – בין 20% ל-30% מערך הדירה – מתקבל מכספי ההלוואה המוכוונת.⁵ בהמשך נתמקד במשכנתאות הלא מוכוונות, קרי, אלה הניתנות מכספי הבנק בלבד.

2.1. שיקולי הבנקים למשכנתאות בהעמדת משכנתא

הבנקים נותנים משכנתאות ללווים על בסיס כמה משתנים, שאפשר לסווג לשתי קטגוריות: עלות המקורות שמהם יינתן האשראי; סיכון האשראי של הלווה.

עלות המקורות⁶

1. **עלות הגיוס.** שער הריבית על המשכנתא נקבע ל פי עלות גיוס ההון של הבנק. עלות ההון לטווח ארוך נקבעת על בסיס כמה גורמים מקרו- כלכליים, כמו שיעור הגירעון ושיעור הצמיחה במשק. בשנים האחרונות חלה ירידה חדה בריבית לטווח ארוך, וכיום הריבית על משכנתאות נתונה בשפל מתמשך.
2. **הקצאת הון.** הבנקים עוסקים בפעילות של תיווך פיננסי. הם מגייסים חסכונות מהציבור (משקי בית ועסקים) ומוכרים אשראי לציבור. לשם שמירה על יציבות המערכת הבנקאית קבע המפקח על הבנקים (כמו שנהוג במדינות המפותחות) יחס של הלימות הון שלפיו הבנקים מחויבים להקצות הון בשיעור מזערי של 9% כנגד אשראי הניתן ללווים. בפועל היחס הוא יותר מ-10%, ובנק ישראל אף מעודד את הבנקים המסחריים להגדיל את היחס בתקופת הצמיחה הנוכחית כדי לצבור מרווחי ביטחון פיננסיים לתקופת המיתון הבאה.⁷

בנוגע למשכנתאות נקבע בהוראה של המפקח על הבנקים יחס הקצאת הון נמוך יותר, של 4.5%, שכן משכנתאות נחשבות לאשראי בעל סיכון נמוך יחסית, הניתן תמורת משכון בטוח יחסית, כמו דירה או נדל"ן. עם זאת, נקבע כי מעל שיעור מימון של 60% (היחס בין המשכנתא לשווי הדירה), יחס הקצאת ההון הוא 9%. פירוש הדבר הוא שכאשר שיעור המימון עולה על 60%, הבנקים מעלים את הריבית, שכן עלות ההון שלהם גבוהה יותר. לחלופין, במקרים כאלה הבנקים דורשים מהלקוח לבטח את המשכנתא (נוסף על ביטוח חיים וביטוח דירה) בחברת ביטוח חיצונית תמורת פרמיה חודשית. במקרה כזה, כאשר שיעור המימון הוא 60%-80%, הוראות בנק ישראל קובעות כי יחס הקצאת ההון ייוותר 4.5%, ועל כן עלות ההון של הבנק לא עולה. כאשר שיעור המימון עולה על 80%, יחס הקצאת ההון יהיה בכל מקרה 9%.

סיכון האשראי של הלווה⁸

ככלל, לבנקים למשכנתאות שני שיקולים עיקריים בבחינת סיכון האשראי של לווה בהעמדת משכנתא בעבורו:⁹

⁵ בנק ירושלים, באתר האינטרנט, <http://www.bankjerusalem.co.il>, תאריך כניסה: 27 בפברואר 2008.

⁶ אמיר בכר, אחראי רגולציה, המפקח על הבנקים, שיחה, 5 במרס 2008, על-פי מרכז המחקר והמידע של הכנסת, ניתוח השלכות התיקון לחוק הוצאה לפועל על שוק המשכנתאות, כתיבה: עמי צדיק, 6 במרס 2008.

⁷ בינואר 2009 יאמצו בנקים בישראל, בהוראה בנק ישראל, את **כללי באזל 2**. משמעות הכללים היא בעיקר מדידה מדויקת ופרטנית יותר של סיכונים האשראי.

⁸ ראו גם: מרכז המחקר והמידע של הכנסת, ניתוח השלכות התיקון לחוק הוצאה לפועל על שוק המשכנתאות, כתיבה: עמי צדיק, 6 במרס 2008; מרכז המחקר והמידע של הכנסת, מצוקת הדיור בישראל, כתיבה: רון תקוה, 3 במרס 2008; מרכז המחקר והמידע של הכנסת, סיוע ממשלתי במשכנתאות למחוסרי דירה, כתיבה: רון תקוה, 26 באפריל 2007; מרכז המחקר והמידע של הכנסת, הטיפול בחובות אבודים בבנקים בישראל ובח"ל, כתיבה: רון תקוה, 31 בינואר 2007.

1. **כושר החזר של הלווה** . על הבנק להש תכנע, ברמת סבירות גבוהה, שהלווים יוכלו לעמוד ב החזרים השוטפים של הלוואה. לפיכך, הבנק בודק את כושר החזר על-פי מידע על גיל, על תעסוקה, על הכנסה, על מצב משפחתי ועל התחייבויות שיש ללווה. אם היו ללווה הלוואות קודמות בבנק, נבדק גם החזר הלוואות שלו בעבר.

מדד מרכזי לבחינת כושר החזר של הלווה הוא **יחס התשלום להכנסה** (PI (Payment to Income Ratio)). זהו היחס בין ההחזר החודשי של הלווה לבין הכנסתו החודשית. ככל שיחס זה נמוך יותר, הריבית עשויה להיות נמוכה יותר, ותנאי המשכנתא שהבנק מציע ללווה טובים יותר.

2. **שווי הבטוחה הניתנת לבנק כנגד הלוואה** ה. הבנק זקוק לביטחונות, קרי, הסדרים שיבטיחו לו את פירעון הלוואה כסדרה. הביטחונות כוללים:

(א) ביטחון נכסי – נכס המשועבד לבנק במשכנתא או במשכון זכויות;

(ב) ערבים אישיים שיהיה אפשר לדרוש מהם את פירעון הלוואה אם מוצו כל הדרכים האחרות לגביית החוב מהלווה. טיב הערבים ומספרם ייקבעו לפי קריטריונים כגון סכום הלוואה המבוקש והביטחון הנכסי המוצע.

היחס בין הלוואה לשווי הנכס הממושכן נקרא **שיעור המימון** או (Loan To Value Ratio) LTV. ככל ששיעור המימון נמוך יותר, כך הערכת סיכון הלקוח על-ידי הבנק נמוכה יותר, ולכן שער הריבית נמוך יותר ותנאי המשכנתא טובים יותר ללווה. יתרה מזו, כאשר שיעור המימון נמוך ו/או כושר החזר של הלווה טוב במיוחד, אפשר לקבל את הלוואה ללא ערבים. מחויבות הערבים מוגבלת בהלוואות שניתנו לשם רכישת זכויות בנכס המיועד למגורי הלווים.

ראוי לציין כי הואיל ומשכנתא ניתנת בסכום גדולים יחסית, היא נפרסת על שנים ארוכות – עד 30 שנה – כדי שהלווה יוכל לעמוד בתשלום החזרים של הלוואה.¹⁰ נוסף על כך, מכיוון ששיעור המימון מכספי הבנק גבוה, נכס משועבד כבטוחה כדי למזער את הסיכון מבחינת הבנק. ככל שגובה הלוואה ביחס לשווי הנכס נמוך יותר, הסיכון מבחינת הבנק קטן. לפיכך, הסיכון שהבנקים מחשבים במתן הלוואה משתנה מלקוח ללקוח, והוא מחושב על בסיס כושר החזר ושווי הבטוחה. גורמים נוספים המשפיעים על כימות הסיכון הם, בין השאר, מקום הנכס, סוג הנכס, מקור ההכנסה של הלווה ופרופיל כללי של הלווה (מקום עבודה, היותו שכיר או עצמאי, ותק בעבודה). הסיכון מגולם בגובה הריבית המוצעת ללווה.

על בסיס משתנים אלו בעניין סיכון האשראי של הלקוח, הבנק מנסה לאמוד ולדרג את הסיכון במתן משכנתא ללווה כלשהו באמצעות שני כלים:

< **סיכון כשל או חדלות פירעון של הלווה** (Probability of Default – PD): ההסתברות שהלווה לא יפרע את המשכנתא.

< **חומרת ההפסד בהינתן חדלות פירעון של הלווה**: מהו ההפסד שייגרם לבנק אם הלווה לא יפרע את המשכנתא.

יודגש כי להבדיל ממשכנתאות, הלוואות אחרות הניתנות ללווים פרטיים נגזרות על-פי רוב מכושר החזר של הלווים בלבד. על כן, הלוואות כאלה ניתנות לתקופות קצרות יותר ובסכומים קטנים יותר לעומת משכנתאות.

⁹ השיקולים האלה הם רק קווים כלליים המנחים את הבנקים. מכיוון שבהחלטה למתן הלוואה יש שיקולים נוספים, הבנקים אינם מעמידים הלוואה לכל מי שעומד בקריטריונים האלה ואף עשויים לדחות מתן הלוואה למי שאינו עומד בהם בלי נימוק, כמקובל בעסקי אשראי.

¹⁰ עם זאת, יצוין כי קיימות בשוק המשכנתאות הלוואות לתקופות ארוכות יותר, של 35 ו-40 שנה, במסלולים מסוימים. אף שההיצע של הלוואות כאלה קיים, הביקוש להן נמוך.

3.1. המטרות שלשמן אפשר ליטול משכנתא

הלוואות בשעבוד נכס ניתנות לכמה מטרות:

1. **הלוואה לרכישת נכס:** הלוואה הניתנת למי שרוכש נכס בשעבוד נכס קיים – דירה, בית או מגרש. כספי ההלוואה מועברים ישירות למוכר הנכס, על בסיס חוזה הרכישה.
חשוב לציין כי הלוואות לרכישת נכס הן למעשה הלוואות ממונפות. כלומר, בזמן נטילת ההלוואה לרכישת הנכס, הנכס אינו בבעלות הלווה. ההלוואה נלקחת לשם רכישת הבעלות על הנכס, להבדיל מהלוואה הניתנת בשעבוד נכס אחר, כגון פיקדון. במקרה כזה, הלווה – בעל הפיקדון – משעבד נכס שבבעלותו בסכום מסוים כבטוחה בעבור הבנק. לכן, בהלוואה לרכישת נכס נוצרים בין הבנק ללווה יחסי גומלין מיוחדים, שהתמורה מהם ללווה היא הבעלות על הנכס והתמורה לבנק היא הכנסה בגין מתן השירות והקצאת האשראי.
2. **הלוואה לבנייה עצמית:** הלוואה הניתנת למי שבונה נכס. כספי ההלוואה מועברים ישירות לקבלן על-פי התקדמות הבנייה. מבחינת הבנקים מרכיב הסיכון בהלוואה כזאת נחשב גבוה יותר מאשר בהלוואה לרכישת נכס קיים.
3. **הלוואה להרחבה:** הלוואה הניתנת למטרת הרחבה של נכס קיים. בשל ההרחבה נדרשים ברישום הנכס, וערכו עולה.
4. **הלוואה "לכל מטרה":** הלוואה בשעבוד נכס שאינה לרכישת נכס, ויכולה לשרת כל מטרה של הלווה. אף שההלוואה יכולה לשרת כל מטרה, הלווה מחויב לדווח לבנק על המטרה שלשמה הוא נוטל אותה. למשל, לווה יתקשה להצדיק הלוואה למטרת הימורים. בהלוואה "לכל מטרה" כספי ההלוואה מועברים ישירות ללווה. מבחינת הבנקים, מרכיב הסיכון בהלוואה כזאת הוא הגבוה ביותר לעומת הלוואות אחרות בשעבוד נכס למגזר הפרטי.
5. **הלוואה למחזור משכנתא:** הלוואה הניתנת לטובת סילוק משכנתא קיימת ונטילת משכנתא חדשה תחתיה. מבחינת הבנק, מחזור משכנתא נחשב לנטילת הלוואה חדשה, וחישוב תשלומי הריבית נעשה מחדש. הסיכון במחזור משכנתא נקבע לפי סוג ההלוואה המקורית. למשל, הסיכון במחזור הלוואה "לכל מטרה" יחושב באופן שונה מהסיכון בהלוואה לרכישת דירה.
הואיל ומדובר בתשלום מחדש של ריבית, הכדאיות של מחזור משכנתא נבחנת על סמך תקופת ההלוואה הנותרת ועל סמך ההפרש בין הריבית על ההלוואה הקיימת לבין זו על ההלוואה החדשה.

2. פרמטרים באפיון סוגי משכנתאות

1.2. שיטת החזר המשכנתא

כמו כל החזר הלוואה, החזר משכנתא בנוי כתזרים מזומנים. התשלום הראשון בתזרים הוא קבלת כספי ההלוואה, כלומר קרן ההלוואה; שאר התשלומים בתזרים מורכבים מתשלומי החזר חודשיים של הקרן בתוספת הריבית על הקרן שהלווה חייב. הואיל והקרן הולכת וקטנה לאחר כל החזר חודשי, תשלומי הריבית גבוהים יותר בתחילת חיי ההלוואה והולכים ופוחתים בכל תשלום עוקב.
לשם המחשה, תזרים המזומנים במשכנתא שלקח לווה ל-20 שנה מורכב מ-241 תשלומים: העברת כספי קרן ההלוואה ללווה ו-240 החזרים חודשיים של קרן וריבית מן הלווה לבנק. מאחר שמשכנתא נלקחת על-פי רוב בסכומים של מאות אלפי שקלים ולשנים רבות, מרכיב הריבית בתשלומים גבוה ביחס למרכיב הקרן תקופה לא מבוטלת מחיי ההלוואה.

יש שתי שיטות עיקריות להחזר משכנתא: החזר לפי לוח סילוקין "שפיצר" (החזר חודשי קבוע) והחזר לפי לוח סילוקין "קרן שווה" (מרכיב הקרן בכל החזר חודשי קבוע ומרכיב הריבית הולך ופוחת). יש שיטת החזר נוספת, "בלון", והיא מאפשרת החזר הלוואה בבת אחת בתום תקופת ההלוואה. להלן תיאור של שלוש שיטות ההחזר.

החזר לפי לוח סילוקין "שפיצר"

בלוח סילוקין "שפיצר" התשלום החודשי נשאר קבוע, אולם היחס בין הריבית לבין הקרן משתנה בכל תשלום. מרכיב הריבית בתחילת חיי ההלוואה גבוה ביחס למרכיב הקרן, ופוחת בכל תשלום. במקביל, מרכיב הקרן בכל תשלום בתחילת חיי ההלוואה נמוך ביחס למרכיב הריבית, ועולה בכל תשלום.

לוח 1 להלן הוא לוח סילוקין "שפיצר" עבור הלוואה בסך 100,000 ש"ח ל-20 שנה, בריבית שנתית של 4%.

לוח 1: לוח סילוקין "שפיצר" לסילוק הלוואה של 100,000 ש"ח ל-20 שנה, בריבית שנתית של 4% (הערכים בש"ח)

| שנה | סך ההחזר השנתי | ההחזר השנתי בגין הקרן | ההחזר השנתי בגין הריבית | החזר חודשי ממוצע של קרן וריבית | יתרת הקרן לסילוק בתום השנה |
|-------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1 | 7,226.63 | 3,358.18 | 3,868.45 | 602.22 | 96,641.82 |
| 2 | 7,226.63 | 3,492.50 | 3,734.12 | 602.22 | 93,149.32 |
| 3 | 7,226.63 | 3,632.20 | 3,594.42 | 602.22 | 89,517.12 |
| 4 | 7,226.63 | 3,777.49 | 3,449.13 | 602.22 | 85,739.63 |
| 5 | 7,226.63 | 3,928.59 | 3,298.04 | 602.22 | 81,811.04 |
| 6 | 7,226.63 | 4,085.73 | 3,140.89 | 602.22 | 77,725.31 |
| 7 | 7,226.63 | 4,249.16 | 2,977.46 | 602.22 | 73,476.14 |
| 8 | 7,226.63 | 4,419.13 | 2,807.50 | 602.22 | 69,057.02 |
| 9 | 7,226.63 | 4,595.89 | 2,630.73 | 602.22 | 64,461.12 |
| 10 | 7,226.63 | 4,779.73 | 2,446.89 | 602.22 | 59,681.39 |
| 11 | 7,226.63 | 4,970.92 | 2,255.71 | 602.22 | 54,710.47 |
| 12 | 7,226.63 | 5,169.76 | 2,056.87 | 602.22 | 49,540.72 |
| 13 | 7,226.63 | 5,376.55 | 1,850.08 | 602.22 | 44,164.17 |
| 14 | 7,226.63 | 5,591.61 | 1,635.02 | 602.22 | 38,572.56 |
| 15 | 7,226.63 | 5,815.27 | 1,411.35 | 602.22 | 32,757.29 |
| 16 | 7,226.63 | 6,047.88 | 1,178.74 | 602.22 | 26,709.40 |
| 17 | 7,226.63 | 6,289.80 | 936.83 | 602.22 | 20,419.61 |
| 18 | 7,226.63 | 6,541.39 | 685.23 | 602.22 | 13,878.21 |
| 19 | 7,226.63 | 6,803.05 | 423.58 | 602.22 | 7,075.17 |
| 20 | 7,226.63 | 7,075.17 | 151.46 | 602.22 | 0.00 |
| סה"כ | 144,532.50 | 100,000 | 44,532.50 | | |

בלוח 1 לעיל אפשר לראות כי מרכיב הקרן בהחזרים עולה עם השנים ומרכיב הריבית פוחת ככל שיתרת הקרן לסילוק פוחתת. לווה הנוטל משכנתא של 100,000 ל-20 שנה בריבית של 4%, ישלם לבנק בתקופה זו ריבית של כ-44,500 ש"ח.¹¹

אם אותה הלוואה של 100,000 ש"ח היתה נלקחת ל-15 שנה בריבית של 4%, אזי ההחזר השנתי היה 8,833 ש"ח (736 בחודש). במקרה זה היו התשלומים בגין הריבית מסתכמים בכ-32,500 ש"ח.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

¹¹ יצוין כי נתון זה אינו תואם את כללי ההיוון. הנתון משמש לצורכי המחשה, ומספק אינדיקציה בלבד לגובה התשלומים.

החזר לפי לוח סילוקין "קרן שווה"

בלוח סילוקין "קרן שווה" מחולקת הקרן שווה בכל חודשי ההלוואה, ולכל תשלום מתווספת הריבית על יתרת הקרן. במסלול זה התשלום החודשי גבוה יחסית בתחילת חיי ההלוואה ויורד בכל תשלום חודשי עד לתום חיי ההלוואה. הסיבה לכך היא, כאמור, הקיטון ביתרת הקרן לסילוק בכל חודש, שבעקבותיו קטנה גם הריבית המשולמת על יתרת הקרן. יתרת הקרן במסלול זה פוחתת בקצב מהיר מאשר בהלוואת "שפיצר".

לוח 2 להלן הוא לוח סילוקין "קרן שווה" עבור הלוואה של 100,000 ש"ח ל-20 שנה, בריבית שנתית של 4%.

לוח 2: לוח סילוקין "קרן שווה" לסילוק הלוואה של 100,000 ש"ח ל-20 שנה, בריבית שנתית של 4% (הערכים בש"ח)

| שנה | סך ההחזר השנתי | ההחזר השנתי בגין הקרן | ההחזר השנתי בגין הריבית | החזר חודשי ממוצע של קרן וריבית | יתרת הקרן לסילוק בתום השנה |
|-------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1 | 8,838.46 | 5,000 | 3,838.46 | 736.54 | 95,000 |
| 2 | 8,642.04 | 5,000 | 3,642.04 | 720.17 | 90,000 |
| 3 | 8,445.61 | 5,000 | 3,445.61 | 703.80 | 85,000 |
| 4 | 8,249.19 | 5,000 | 3,249.19 | 687.43 | 80,000 |
| 5 | 8,052.76 | 5,000 | 3,052.76 | 671.06 | 75,000 |
| 6 | 7,856.34 | 5,000 | 2,856.34 | 654.69 | 70,000 |
| 7 | 7,659.91 | 5,000 | 2,659.91 | 638.33 | 65,000 |
| 8 | 7,463.49 | 5,000 | 2,463.49 | 621.96 | 60,000 |
| 9 | 7,267.06 | 5,000 | 2,267.06 | 605.59 | 55,000 |
| 10 | 7,070.64 | 5,000 | 2,070.64 | 589.22 | 50,000 |
| 11 | 6,874.22 | 5,000 | 1,874.22 | 572.85 | 45,000 |
| 12 | 6,677.79 | 5,000 | 1,677.79 | 556.48 | 40,000 |
| 13 | 6,481.37 | 5,000 | 1,481.37 | 540.11 | 35,000 |
| 14 | 6,284.94 | 5,000 | 1,284.94 | 523.75 | 30,000 |
| 15 | 6,088.52 | 5,000 | 1,088.52 | 507.38 | 25,000 |
| 16 | 5,892.09 | 5,000 | 892.09 | 491.01 | 20,000 |
| 17 | 5,695.67 | 5,000 | 695.67 | 474.64 | 15,000 |
| 18 | 5,499.25 | 5,000 | 499.25 | 458.27 | 10,000 |
| 19 | 5,302.82 | 5,000 | 302.82 | 441.90 | 5,000 |
| 20 | 5,106.40 | 5,000 | 106.40 | 425.53 | 0.00 |
| סה"כ | 139,448.56 | 100,000.00 | 39,448.56 | | |

בלוח 2 אפשר לראות כי מרכיב הקרן בהחזרים קבוע כל השנים ואילו מרכיב הריבית פוחת ככל שיתרת הקרן לסילוק פוחתת. לווה הנוטל משכנתא של 100,000 ל-20 שנה בריבית של 4%, ישלם לבנק בתקופה זו ריבית של כ-39,500 ש"ח.¹² סך תשלומי הריבית לפי "קרן שווה" אומנם נמוכים יותר מתשלומי הריבית בשיטת "שפיצר", אך בשל ההחזר החודשי הגבוה יחסית בתחילת חיי ההלוואה בשיטת "קרן שווה", נדמה כי שיטה זו מתאימה ללווים שיכולים לעמוד בהחזרים גבוהים אלו בתחילת חיי ההלוואה (סכום ההחזר החודשי הממוצע בשנה הראשונה הוא 737 ש"ח).

ואולם, ראינו לעיל כי אותה הלוואה בסך 100,000 ש"ח בריבית של 4% יכולה להיות מוחזרת בתוך 15 שנה בשיטת "שפיצר". ההחזר החודשי הוא קבוע ומסתכם ב-736 ש"ח, והתשלומים בגין הריבית בתקופה זו



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

¹² יצוין כי נתון זה אינו תואם את כללי ההיוון. הנתון משמש לצורך המחשה, ומספק אינדיקציה בלבד לגובה התשלומים.

מסתכמים בכ-32,500 ש"ח. בהשוואה להחזר לפי "קרן שווה" היה הלווה חוסך 7,000 ש"ח בתשלומי הריבית (כ-18% לעומת "שפיצר") ומסיים את החזרי המשכנתא חמש שנים מוקדם יותר.

לכן, על בסיס הדוגמה כאן, הכדאיות של שיטת החזר "שפיצר" ושל שיטת החזר "קרן שווה" תלויה בהעדפותיו של הלווה. העדפות אלו נגזרות ממצבו הכלכלי, כדלקמן:

1. לווה שידו משגת יכול לסלק את אותה הלוואה מהר יותר ובתשלום ריבית כולל נמוך יותר אם יבחר בשיטת "שפיצר" ל-15 שנה במקום בשיטת "קרן שווה" ל-20 שנה.
2. לווה שידו משגת אך מעדיף החזרים הולכים וקטנים לתקופה מוגדרת, וכך הוא יספוג בתחילת חיי הלוואה החזרים גבוהים יותר – יפיק משיטת "קרן שווה" תועלת רבה יותר מאשר משיטת "שפיצר", משום שתשלום הריבית הכולל יהיה נמוך יותר.
3. לווה שידו אינה משגת וזקוק לשיטת החזר שתמזער את סכום החזר החודשי בתקופה נתונה, יעדיף את שיטת החזר "שפיצר" על שיטת "קרן שווה". הוא אומנם ישלם יותר ריבית, אך בתמורה תהיה לו ודאות רבה יותר בדבר יכולת העמידה שלו בהחזרים בתחילת חיי הלוואה.

החזר "בלון"

החזר הלוואה בשיטת "בלון" שונה מההחזר לפי לוחות סילוקין "שפיצר" ו"קרן שווה": אין תשלום חודשי קבוע בגין הקרן במהלך תקופת הלוואה. שיטת החזר זו מוצעת ללווים שמסוגלים להחזיר את כל הלוואה בבת אחת לאחר פרק זמן מסוים, למשל על סמך פיקדון או קרן השתלמות העתידים להשתחרר.

במקרים מסוימים ניתנת הלוואה בשיטת החזר זו בתנאי שהנכס המשועבד להלוואה יימכר בתוך פרק זמן מסוים. במקרים אלו מוטלים סייגים על מתן הלוואה, עקב הסיכון הכרוך בה מצד הבנק. הלוואה כזאת נקראת בעגה הבנקאית "הלוואת גישור" או "הלוואה למימון ביניים", והיא משמשת לרכישת נכס אחר מזה המשועבד לטובת הלוואה.

בשיטת ה"בלון" יש שתי חלופות:

1. תשלום חודשי של הריבית בלבד בתקופת הלוואה; החזר הקרן בשלמותה נעשה בסוף התקופה. לוח 3
- להלן מציג לוח סילוקין "בלון" שנתי עבור הלוואה בסך 100,000 ש"ח בריבית שנתית של 4%. לוח 4

לוח 3: לוח סילוקין שנתי "בלון" לסילוק הלוואה של 100,000 ש"ח בריבית שנתית של 4%
(תשלומים חודשיים בגין הריבית בלבד; הערכים בש"ח)

| מספר התשלום | תשלום חודשי כולל | תשלום חודשי בגין הקרן | תשלום חודשי בגין הריבית | יתרת ההתחייבות |
|-------------|------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| 1 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 2 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 3 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 4 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 5 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 6 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 7 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 8 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 9 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 10 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 11 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| 12 | 333.33 | 0 | 333.33 | 100,000 |
| סוף התקופה | 100,000 | 100,000 | 0 | 0 |
| סה"כ | 104,000 | 100,000 | 4,000 | |

לוח 4: לוח סילוקין "בלון" לסילוק הלוואה של 100,000 ש"ח בריבית שנתית של 4% ותשלומי ריבית חודשיים, לפי תקופות סילוק של 1-10 שנים (הערכים בש"ח)

| שנה | ההחזר הכולל | סך תשלומי הקרן | סך תשלומי הריבית | ההחזר החודשי | היתרה לסילוק בתום השנה |
|--------------------|-------------|----------------|------------------|--------------|------------------------|
| 1 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר שנה | 104,000 | 100,000 | 4,000 | | 0 |
| 2 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר שנתיים | 108,000 | 100,000 | 8,000 | | 0 |
| 3 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 3 שנים | 112,000 | 100,000 | 12,000 | | |
| 4 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 4 שנים | 116,000 | 100,000 | 16,000 | | 0 |
| 5 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 5 שנים | 120,000 | 100,000 | 20,000 | | 0 |
| 6 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 6 שנים | 124,000 | 100,000 | 24,000 | | 0 |
| 7 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 7 שנים | 128,000 | 100,000 | 28,000 | | 0 |
| 8 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 8 שנים | 132,000 | 100,000 | 32,000 | | 0 |
| 9 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 9 שנים | 136,000 | 100,000 | 36,000 | | 0 |
| 10 | 4,000 | 0 | 4,000 | 333.33 | 100,000 |
| סילוק לאחר 10 שנים | 140,000 | 100,000 | 40,000 | | 0 |

2. שיטת "בלון" בלי תשלומים בתקופת הלוואה ; החזר הקרן נעשה בסוף התקופה בתוספת הריבית שהצטברה על הקרן לאורך התקופה . לוח 5 מציג הלוואה כזאת לפי תקופות סילוק שונות . יש לציין כי הבנקים מציעים החזר "בלון" בלי תשלומים בתקופת הלוואה, אולם תקופת הלוואה שתוצע ללקוח מסוים שונה בכל בנק ובנק ותלויה בשיקולים מסחריים.

לוח 5: לוח סילוקין "בלון" לסילוק הלוואה של 100,000 ש"ח בריבית שנתית של 4% בלי תשלומי ריבית חודשיים, לפי תקופות סילוק של 1-10 שנים (הערכים בש"ח)

| שנה | ההחזר הכולל | סך תשלומי הקרן | סך תשלומי הריבית | ההחזר החודשי | היתרה לסילוק בתום השנה |
|-------------------|-------------|----------------|------------------|--------------|------------------------|
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 104,074 |
| סילוק לאחר שנה | 104,074 | 100,000 | 4,074 | | 0 |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 108,314 |
| סילוק לאחר שנתיים | 108,314 | 100,000 | 8,314 | | 0 |
| 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 112,727 |
| סילוק לאחר 3 שנים | 112,727 | 100,000 | 12,727 | | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 117,320 |
| סילוק לאחר 4 שנים | 117,320 | 100,000 | 17,320 | | 0 |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 122,100 |
| סילוק לאחר 5 שנים | 122,100 | 100,000 | 22,100 | | 0 |

2.2. הצמדה למדד

ברבים ממסלולי הלוואות שהבנקים מציעים הלוואה מוצמדת למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן : המדד). השינויים במדד מבטאים את השינויים ברמת המחירים של המוצרים ושל השירותים במשק, ולכן ההצמדה למדד נועדה לעמוד על ערכם הריאלי של כספי הלוואה.

בעת נטילת ההלוואה המדד האחרון שפורסם נקבע כמדד הבסיס . יתרת הקרן לסילוק מתעדכנת מדי חודש בחודשו לפי שיעור השינוי במדד המתפרסם בכל חודש ביחס למדד הבסיס . אם המדד יורד מתחת למדד הבסיס לא תהיה הצמדה שלילית להלוואה, כלומר, מדד הבסיס משמש מדד רצפה.

תשלום הריבית החודשי מחושב על בסיס יתרת הקרן הצמודה , וכך ההחזר החודשי כולו גדל בגודל ההצמדה . יצוין כי ההצמדה למדד אינה חלק אינטגרלי מנוסחת ההחזר, אלא מחושבת באופן חיצוני להלוואה.

לוח 6 להלן מציג השוואה בין הלוואה צמודה למדד לבין הלוואה שאינה צמודה למדד. ההשוואה נעשית בעבור הלוואה בסך 100,000 ש"ח בריבית שנתית של 4%, על-פי שיטת החזר "שפיצר". בהלוואה הצמודה ההנחה היא שהמדד השנתי הממוצע הוא 2%. חשוב לציין כי בשוק לא קיימת כיום הלוואה הנושאת ריבית קבועה של 4% שאינה צמודה למדד. לכן, ההשוואה להלן היא לצורך המחשה בלבד. אלה הממצאים :

◀ בהלוואה צמודה למדד , יתרת הקרן לסילוק גדלה בשיעור השינוי במדד . כך, בעוד בהלוואה הלא צמודה הקרן שהוחזרה בתום התקופה היתה 100,000 ש"ח, בהלוואה הצמודה הקרן שהוחזרה הגיעה לכ-126,000 ש"ח בשל עליית המדד.

◀ הואיל והריבית מחושבת על יתרת הקרן לסילוק , הגידול בקרן בשל עליית המדד מביא גם לגידול שוטף בתשלומי הריבית . בעוד בהלוואה הלא צמודה שולמה ריבית בסך כ- 44,500 ש"ח, הריבית ששולמה בהלוואה הצמודה הגיעה לכ-51,500 ש"ח.

◀ לסיכום : בהלוואה צמודה למדד יחזיר הלווה כ- 33,000 ש"ח יותר לעומת הלוואה לא צמודה : כ-26,000 ש"ח בגין הצמדת הקרן וכ-7,000 ש"ח בגין הצמדת הריבית.

לוח 6: לוח סילוקין "שפיצר" לסילוק הלוואה של 100,000 ש"ח ל-20 שנה, בריבית שנתית של 4% – השוואה בין הלוואה לא צמודה למדד לבין הלוואה צמודה למדד בשיעור שינוי שנתי של 2% (הערכים בש"ח)

| שנה | הלוואה לא צמודה | | | | | הלוואה צמודה למדד בשיעור שינוי שנתי של 2% | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|---|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| | סך ההחזר השנתי | ההחזר השנתי בגין הקרן | ההחזר השנתי בגין הריבית | החזר חודשי ממוצע של קרן וריבית | יתרת הקרן לסילוק בתום השנה | סך ההחזר השנתי | ההחזר השנתי בגין הקרן | ההחזר השנתי בגין הריבית | החזר חודשי ממוצע של קרן וריבית | יתרת הקרן לסילוק בתום השנה |
| 1 | 7,227 | 3,358 | 3,868 | 602 | 96,642 | 7,305 | 3,401 | 3,904 | 609 | 98,575 |
| 2 | 7,227 | 3,493 | 3,734 | 602 | 93,149 | 7,451 | 3,607 | 3,843 | 621 | 96,913 |
| 3 | 7,227 | 3,632 | 3,594 | 602 | 89,517 | 7,600 | 3,826 | 3,774 | 633 | 94,996 |
| 4 | 7,227 | 3,777 | 3,449 | 602 | 85,740 | 7,752 | 4,058 | 3,693 | 646 | 92,807 |
| 5 | 7,227 | 3,929 | 3,298 | 602 | 81,811 | 7,907 | 4,305 | 3,602 | 659 | 90,326 |
| 6 | 7,227 | 4,086 | 3,141 | 602 | 77,725 | 8,065 | 4,566 | 3,499 | 672 | 87,531 |
| 7 | 7,227 | 4,249 | 2,977 | 602 | 73,476 | 8,226 | 4,843 | 3,383 | 686 | 84,401 |
| 8 | 7,227 | 4,419 | 2,807 | 602 | 69,057 | 8,391 | 5,137 | 3,254 | 699 | 80,911 |
| 9 | 7,227 | 4,596 | 2,631 | 602 | 64,461 | 8,559 | 5,448 | 3,110 | 713 | 77,037 |
| 10 | 7,227 | 4,780 | 2,447 | 602 | 59,681 | 8,730 | 5,779 | 2,951 | 727 | 72,751 |
| 11 | 7,227 | 4,971 | 2,256 | 602 | 54,710 | 8,904 | 6,130 | 2,774 | 742 | 68,026 |
| 12 | 7,227 | 5,170 | 2,057 | 602 | 49,541 | 9,082 | 6,502 | 2,580 | 757 | 62,830 |
| 13 | 7,227 | 5,377 | 1,850 | 602 | 44,164 | 9,264 | 6,897 | 2,367 | 772 | 57,131 |
| 14 | 7,227 | 5,592 | 1,635 | 602 | 38,573 | 9,449 | 7,315 | 2,134 | 787 | 50,896 |
| 15 | 7,227 | 5,815 | 1,411 | 602 | 32,757 | 9,638 | 7,760 | 1,879 | 803 | 44,087 |
| 16 | 7,227 | 6,048 | 1,179 | 602 | 26,709 | 9,831 | 8,231 | 1,600 | 819 | 36,666 |
| 17 | 7,227 | 6,290 | 937 | 602 | 20,420 | 10,028 | 8,731 | 1,297 | 836 | 28,592 |
| 18 | 7,227 | 6,541 | 685 | 602 | 13,878 | 10,228 | 9,261 | 968 | 852 | 19,822 |
| 19 | 7,227 | 6,803 | 424 | 602 | 7,075 | 10,433 | 9,823 | 610 | 869 | 10,307 |
| 20 | 7,227 | 7,075 | 151 | 602 | 0 | 10,642 | 10,420 | 222 | 887 | 0 |
| סה"כ | 144,533 | 100,000 | 44,533 | | | 177,485 | 126,039 | 51,446 | | |

ראוי להדגיש כי ההנחה ששיעור האינפלציה השנתי הממוצע יהיה 2% היא הנחה שמרנית. על בסיס שיעור אינפלציה שנתי ממוצע של 2.5% יחזיר הלווה כ-187,000 ש"ח (כ-134,000 ש"ח בגין הקרן וכ-53,000 ש"ח בגין הריבית); על בסיס שיעור אינפלציה שנתי ממוצע של 3% יחזיר הלווה כ-197,000 ש"ח (כ-142,000 ש"ח בגין הקרן וכ-55,000 ש"ח בגין הריבית).

3. מסלולי המשכנתא שהבנקים בישראל משווקים ומאפייניהם

משכנתא, ככל הלוואה, מתומחרת בריבית מסוימת. עם זאת, שלא כמו הלוואות אחרות למגזר הפרטי, שוק המשכנתאות מתאפיין במספר מסלולים גדול יחסית. המסלולים הללו נגזרים מן הפרמטרים שנסקרו בפרק 2 לעיל (שיטת החוזר, ההצמדה למדד) ושעל-פיהם מתאפיינים סוגי משכנתאות שונים. שיעור הריבית ותקופות הפריסה של המשכנתא נקבעים על-פי המסלול המסוים שבמסגרתו המשכנתא ניתנת.

בשל המנגנונים השונים לחישוב הריבית החודשית, קיימות במסלולים השונים עמלות שונות על פירעון מוקדם של ההלוואה. חלק מהעמלות משותפות לכל המסלולים.

בהמשך נציג את עמלות הפירעון המוקדם שבנקים רשאים לגבות, ולאחר מכן את מסלולי המשכנתא הנפוצים שהבנקים מציעים.

1.3. עמלות פירעון מוקדם

עמלות הפירעון המוקדם שתאגיד בנקאי רשאי לגבות מהלווה מפורטות בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002. מכוח אותו צו עמלות הפירעון המוקדם נתונות לפיקוחו של המפקח על הבנקים.¹³ נזכיר כי פירעון מוקדם של הלוואה מוכוונת פטור מעמלת פירעון מוקדם.

העמלות שבנק רשאים לגבות בשל פירעון מוקדם:

◀ עמלה תפעולית: עמלה שהבנק גובה על ביצוע הסילוק עצמו ועל דיווח עליו. נקבע כי סכום עמלה זו הוא 60 ש"ח בדיוק. העמלה נגבית פעם אחת בעבור כל סילוק שהוא.

◀ עמלת אי-הודעה מוקדמת: עמלה שהבנק דורש במקרה שלווה לא מודיע בכתב לתאגיד הבנקאי על כוונתו לפרוע הלוואה או חלק ממנה פירעון מוקדם במועד מסוים. הלווה חייב לתת הודעה מוקדמת של 10 ימים לכל הפחות ו-30 ימים לכל היותר לפני המועד שקבע לביצוע הפירעון המוקדם. ואולם, אם הפירעון המוקדם נעשה לצורך העמדת הלוואה אחרת במקום ההלוואה הנפרעת, לא תיגבה העמלה. גובה עמלת אי-הודעה מוקדמת הוא 0.1% מהסכום הנפרע.

העמלה נגבית כמעין פיצוי על הנזק הכספי שנגרם לבנק בשל פירעון ההלוואה לפני תום התקופה ואובדן הלווה ועל הטרחה הכרוכה במציאת לווה חדש. עמלה זו קיימת בכל מסלולי המשכנתאות.

◀ עמלת ממוצעי מדד: עמלה זו נגבית במסלולי הלוואה צמודי מדד אם נעשה פירעון מוקדם בין היום הראשון ליום החמישה-עשר בחודש. במקרים כאלה, מדד המחירים לצרכן לחודש הקודם לא ידוע, שכן הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת אות ו-ב-15 לחודש. העמלה מחושבת כמכפלה של הסכום הנפרע ושל מחצית שיעור השינוי הממוצע במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

◀ עמלת היוון: עמלה שהבנק דורש כאשר במועד הפירעון שיעור הריבית הממוצעת על המשכנתאות נמוך משיעור הריבית על ההלוואה. העמלה מחושבת כהפרש בין שני אלה:



הכנסת

¹³ דברי הסבר לצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, ראו: המפקח על הבנקים, אתר בנק ישראל, http://www.bankisrael.gov.il/deptdata/pikuah/bank_hakika/I16.pdf, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.

- התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על-פי הריבית הממוצעת;
- אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על-פי הריבית החלה ביום הפירעון המוקדם.

עמלת היוון לא תיגבה אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כלומר יותר מפעם אחת בשנה).

כאשר הריבית מתעדכנת כל פרק זמן העולה על שנה או אינה מתעדכנת כלל, הבנקים נדרשים לגייס את האשראי באפיקים מתאימים לתקופות האלה. כך נוצר סוג של מחויבות של הבנקים כלפי הגורמים שהאשראי גויס מהם לפי הריבית שבה גויס האשראי. לכן, כאשר לווה מבצע פירעון מוקדם של הלוואה שנלקחה בריבית נתונה לתקופה האמורה, הבנק יידרש לפרוע אף הוא, מוקדם מן הצפוי, את האשראי שגייס כדי להציע ללווה את הריבית שנקב במועד מתן ההלוואה. עמלת ההיוון באה לפצות את הבנקים על ההפרש בין הריבית הנקובה הזאת לבין הריבית הממוצעת ביום הפירעון המוקדם כאשר זו נמוכה מהריבית הנקובה.

אם הריבית שבה נטל הלווה את המשכנתא נמוכה מהריבית הממוצעת ביום הפירעון המוקדם, תיווצר עמלת היוון שלילית (על בסיס החישוב הנ"ל). הבנקים אינם מחויבים לשלם את ההפרש הזה ללווה. עם זאת, עמלת ההיוון השלילית תובא בחשבון אם יידרש הלווה לשלם עמלות פירעון מוקדם אחרות, למעט העמלה התפעולית (יקוזזו עמלת ממוצעי המדד ועמלת אי-הודעה מוקדמת).

בהגשת בקשה למשכנתא ייתכן כי הבנק יגבה עמלה בגין פתיחת התיק. עמלה זו היא עמלה חד-פעמית בגין השירות האדמיניסטרטיבי הכרוך בפתיחת תיק משכנתאות. בדרך כלל, העמלה מחושבת כשיעור מסכום ההלוואה הכולל (למשל 0.25% מסכום ההלוואה), ולא פחות מסכום מינימלי המוגדר בתעריפון הבנק. על-פי רוב, גובה עמלה זו נתון למיקוח בין הלקוח לבנק.

2.3. המסלולים הנפוצים שהבנקים מציעים¹⁴

בנקים מציעים מסלולי משכנתאות שונים ואף מאפשרים ללווים ליטול הלוואה שסכומה הכולל הוא תמהיל של הלוואות שונות ממסלולים שונים. במקרים מסוימים תושפע הריבית שתוצע במסלול מסוים מהמסלולים האחרים בתמהיל. נוסף על כך, יש מסלולים מסוימים שמוצעים רק במסגרת תמהיל.

משכנתא צמודה למדד בריבית קבועה

מסלול משכנתא בריבית קבועה הוא מסלול שבו הריבית קבועה כל תקופת ההלוואה וסכום ההלוואה צמוד למדד. הריבית נקבעת במועד ביצוע ההלוואה ואינה מושפעת משינויים בריבית במשך תקופת ההלוואה. מאחר שמדובר במסלול צמוד למדד, אשר מביא בחשבון את השינויים ברמת המחירים, הריבית נמוכה בשיעור מסוים מהריבית במסלולים לא צמודים למדד המוצעים לאותם לקוחות. הלוואה כזאת ניתנת בדרך כלל ל-4-36 שנים (משתנה מבנק לבנק).

במקרים של סילוק מוקדם במסלול זה, הלווה עשוי להידרש לשלם עמלות פירעון מוקדם (עמלה תפעולית, עמלת אי-הודעה מוקדמת, עמלת היוון ועמלת ממוצעי מדד).



הכנסת

¹⁴ סקירת המסלולים מבוססת על מידע מאתרי האינטרנט של בנקים בישראל, וכן מאתר האינטרנט של חברת EMI, <http://www.emiltd.com>, תאריך כניסה: 10 במרס 2008.

יתרונות:

- הריבית קבועה וידועה כל חיי ההלוואה, והדבר מבטיח רמת ודאות גבוהה והחזר חודשי קבוע המשתנה רק על-פי השינויים במדד המחירים לצרכן.
- עליית הריבית במשק לא תגדיל את ההחזר החודשי של הלווה. על כן, מסלול זה מתאים כאשר צפויה עלייה בריבית.

חסרונות:

- פירעון מוקדם עלול לגרור עמלות פירעון מוקדם (בעיקר עמלת היוון, אם הריבית ביום הפירעון נמוכה מהריבית בהסכם ההלוואה).
- במצבים של אינפלציה גואה קרן ההלוואה גדלה, ובשנים הראשונות אף עשויה לעלות על הסכום המקורי, למרות התשלומים השוטפים.
- אם הריבית במשק יורדת, הלווים יהיו מחויבים בריבית גבוהה מהמקובל במשק.

משכנתא צמודה למדד בריבית משתנה

מסלול משכנתא בריבית משתנה הוא מסלול שבו הריבית נקבעת על-פי נוסחה המתעדכנת בכל פרק זמן מסוים (למשל שנה, שנתיים, שנתיים וחצי או חמש שנים). במסלול זה ההלוואה צמודה למדד, והיא ניתנת בדרך כלל ל-4-32 שנים. יש בנקים שמציעים הלוואות בריבית המשתנה כל שבע שנים עד לתקופה כוללת של 35 שנה. בנקים ממליצים על מסלולים בריבית משתנה כאשר צפויה ירידת ריבית.

חישוב הריבית נעשה על סמך ריבית עוגן חיצונית, המתעדכנת מפעם לפעם, בתוספת מרווח קבוע מאותה ריבית עוגן. למשל, אם לווה נוטל משכנתא בריבית משתנה כל שלוש שנים, הריבית תיקבע מחדש אחת לשלוש שנים ותיוותר קבועה עד למועד העדכון הבא. יש לציין כי מנגנון עדכון הריבית שונה מבנק לבנק, אך ניתן בביקוחו של בנק ישראל.

לצורך קביעת ריבית העוגן החיצונית הבנקים משתמשים בנתונים שמפרסם בנק ישראל, כמו הריבית הממוצעת של הבנקים למשכנתאות ועלויות הגיוס של בנקים למשכנתאות. כמו כן, יש בנקים המציעים עוגנים המחושבים על בסיס שיעור התשואה של אגרות חוב ממשלתיות.

במועד עדכון הריבית יש ללווה אפשרות לפרוע את ההלוואה בלי לשלם עמלת היוון. הסיבה לכך היא שמנגנון העדכון התקופתי של הריבית מנטרל חלק ממרכיבי הסיכון העומדים לנגד עיני הבנק (ראו הדיון לעיל בנושא עמלת היוון). עם זאת, פירעון מוקדם שלא במועד עדכון הריבית יכול להיות כרוך בעמלת היוון. נזכיר כי בהלוואות שבהן הריבית משתנה פעם אחת או יותר בשנה, לא תהיה עמלת היוון כלל.¹⁵

הואיל ושיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה מחושב לפי עוגנים קצרי טווח יחסית לחיי ההלוואה, ייתכן שבנקים יעדיפו להציע הלוואות מסוג זה ללווים המעדיפים לפרוס את ההחזרים תקופות ארוכות יותר.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

¹⁵ דברי הסבר לצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, הע' 13 לעיל.

יתרונות:

- שיעור הריבית מתאים את עצמו במועדי השינוי למגמות שינוי הריבית במשק . על כן, מסלול זה מתאים אם צפויה ירידה בשער הריבית.
- במועדי שינוי הריבית יש אפשרות לסלק את היתרה וליטול הלוואה במסלול אחר, ללא עמלת היוון.
- עלות הפירעון המוקדם תהיה בדרך כלל נמוכה מאוד עד זניחה.

חסרונות:

- אם ההלוואה בריבית משתנה נלקחת בתקופה שבה הריבית נמוכה יחסית, הריבית עלולה לעלות בעתיד.
- סוג זה של הלוואה מתאפיין ברמה גבוהה יחסית של אי-ודאות בעבור הלווה.
- במצבים של אינפלציה גואה קרן ההלוואה גדלה, ובשנים הראשונות אף עשויה לעלות על הסכום המקורי, למרות התשלומים השוטפים.

משכנתא בריבית פריים

במסלול משכנתא בריבית פריים הריבית נקבעת על-פי נוסחה המבוססת על ריבית הפריים . ריבית פריים היא ריבית האשראי היציגה המקובלת במשק , והיא נגזרת ממדיניות הריבית של בנק ישראל : ריבית הפריים מתעדכנת אחת לחודש , והוא שווה לריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%. ההלוואות במסלול זה אינן צמודות למדד או לכל משתנה אחר. יצוין כי במועד מתן ההלוואה, הריבית במסלול ריבית הפריים גבוהה מהריבית על הלוואה צמודה למדד בריבית קבועה.

פירעון מוקדם של הלוואה שנלקחה בריבית פריים אינו מחויב בעמלת היוון ובעמלת ממוצעי מדד. הסיבה לכך היא שההלוואה ניתנת על בסיס ריבית הפריים , שכאמור מתעדכנת אחת לחודש , וכך מצטמצמים סיכוני האשראי לבנקים.

הואיל וקרן ההלוואה אינה צמודה למדד, כל שינוי עתידי בריבית הפריים יחול על הריבית בלבד, להבדיל מהלוואות צמודות למדד, שבהן גובה החזר החודשי כולו מושפע מהשינויים במדד. לכן, מבחינת לווה שנוטל הלוואה במסלול זה, רק גובה החזר החודשי בגין הריבית חשוף לשינויים , והוא פועל יוצא של החלטת נגיד בנק ישראל בדבר הריבית. יתרה מזו, מאחר שמרכיב הריבית בהחזר החודשי קטן לאורך זמן , מצטמצמת השפעת השינויים בריבית הפריים.

יתרונות:

- הריבית תואמת את רמת הריבית במשק כל חיי ההלוואה.
- קרן ההלוואה אינה צמודה למדד, ולכן יתרת ההלוואה קטנה ב וודאות עקב הפירעון השוטף. לשון אחר, קרן ההלוואה אינה חשופה לסיכוני הצמדה כלשהם והיא נשארת בערכה הנומינלי.
- יש אפשרות של פירעון מוקדם ללא עלויות מהותיות.

חסרונות:

- השינויים בריבית אינם תוצאה ישירה של התנדדות במשק, ונגזרים ממדיניות בנק ישראל בכל הקשור לשמירה על יציבות המחירים ועל יעדי האינפלציה של הממשלה . לכן, בתקופות שבהן שער הריבית נמוך בשל לחצים אינפלציוניים, יש הסתברות לעליות ריבית (משום שהשמירה על יציבות המחירים במשק היא עמוד תווך במדיניות בנק ישראל).
- תיתכן תנודתיות בהחזרים החודשיים בתחילת חיי ההלוואה.

משכנתא בריבית קבועה, לא צמודה למדד

בשנים האחרונות החלו בנקים להציע משכנתאות לא צמודות למדד בריבית קבועה כל תקופת ההלוואה. בנקים שונים חישוב את סיכוני האשראי מחדש על סמך הביצועים החיוביים של המשק, ובכללם היציבות בשווקים הפיננסיים והירידה המתמשכת בריבית על המשכנתאות, וחלקם הגיעו למסקנה כי יש כדאיות בהצעת מסלול משכנתא מסוג זה ללווים.

המסלול מוצע רק על חלקים מסכום ההלוואה הכולל, והריבית במסגרתו גבוהה בכמה נקודות אחוז מהריבית בהלוואות צמודות בריבית קבועה. כך הבנק מגלם בריבית הגבוהה יותר את השינויים שהוא צופה במדד לאורך תקופת ההלוואה ואת הסיכונים הכרוכים במסלול. לעתים נקבעת תקרה לסכום שאפשר ליטול בריבית נתונה במסלול זה, וכל שקל נוסף נושא ריבית גבוהה יותר. כיום אפשר למצוא בשוק משכנתא לא צמודה למדד בריבית קבועה של כ-7% ל-20 שנה. לתקופות קצרות יותר מוצעת ריבית נמוכה יותר.

מכיוון שההלוואה אינה חשופה להשפעות אינפלציוניות, ההחזר החודשי בגין ההלוואה קבוע כל תקופת ההלוואה. לפיכך, המסלול מתאים במיוחד ללווים שאינם חפצים להסתכן ומעדיפים ודאות.

עמלת ההיוון שבנקים גובים בגין פירעון מוקדם של ההלוואה לא צמודה בריבית קבועה משתנה מבנק לבנק. צו הבנקאות מאפשר לבנקים לגבות עמלת היוון במקרה של פירעון מוקדם, אולם חלק מהבנקים החליטו שלא לעשות כן בפירעון מוקדם של ההלוואה כזאת. יש לציין כי בהלוואה כזאת הבנק חשוף לסיכוני אשראי גדולים יותר מאשר במסלולים אחרים, הן מבחינת גיוס האשראי והן מבחינת אפשרות הפירעון המוקדם.

הואיל והמסלול מוצע רק על חלק מסכום ההלוואה הכולל, הוא משמש בידי בנקים פלטפורמה למשיכת לקוחות ולהצעת שירותי בנקאות נוספים.

יתרונות:

- הריבית קבועה וידועה כל חיי ההלוואה, והדבר מבטיח רמת ודאות גבוהה והחזר חודשי קבוע, המשתנה רק על-פי השינויים במדד המחירים לצרכן.
- קרן ההלוואה אינה צמודה למדד, ולכן יתרת ההלוואה קטנה בודאות עקב הפירעון השוטף. לשון אחר, קרן ההלוואה אינה חשופה לסיכוני הצמדה כלשהם והיא נשארת בערכה הנומינלי.
- עליית הריבית במשק לא תגדיל את ההחזר החודשי של הלווה. על כן, מסלול זה מתאים כאשר צפויה עלייה בשיעורי האינפלציה ו/או בשער הריבית.

חסרונות:

- בבנקים מסוימים המציעים מסלול כזה, פירעון מוקדם עלול לגרום עמלות פירעון מוקדם (בעיקר עמלת היוון, אם הריבית ביום הפירעון נמוכה מהריבית בהסכם ההלוואה).
- כאשר הריבית במשק יורדת, הלווים מחויבים בריבית הגבוהה מהמקובל במשק.
- ככל שיציבות המחירים במשק נמשכת זמן רב יותר, המסלול מתגלה בדיע בד כדאי פחות מבחינה כלכלית.
- ההחזר החודשי הקבוע בתחילת חיי ההלוואה גבוה לעומת ההחזרים החודשיים בתחילת חיי ההלוואה צמודה למדד. ואולם, בשלב מסוים, ובכפוף לשיעור האינפלציה, ההחזר החודשי בהלוואה צמודה יעלה על ההחזר החודשי בהלוואה לא צמודה.

בלוח 7 נשווה בין משכנתא לא צמודה למדד בריבית קבועה של 7% לבין משכנתא צמודה למדד, בשיעורי אינפלציה שונים.

לוח 7: לוח סילוקין "שפיצר" לסילוק הלואה של 100,000 ש"ח ל-20 שנה – השוואה בין הלואה לא צמודה למדד בריבית 7% לבין הלואה צמודה למדד בריבית 4% (הערכים בש"ח)

| | | הלואה לא צמודה בריבית 7% | הלואה צמודה בריבית 4% | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | שיעור אינפלציה שנתי ממוצע | | | |
| | | | 0% | 2% | 2.5% | 3% |
| ההחזר הכולל בגין הקרן | | 100,000 | 100,000 | 126,039 | 133,703 | 141,894 |
| ההחזר הכולל בגין הריבית | | 82,987 | 44,533 | 51,446 | 53,389 | 55,429 |
| ההחזר הכולל בתום התקופה | | 182,987 | 144,533 | 177,485 | 187,092 | 197,323 |
| ההחזר החודשי של קרן וריבית | ההחזר ההתחלתי | 762 | 602 | 603 | 603 | 604 |
| | ההחזר האחרון | 762 | 602 | 895 | 987 | 1,088 |
| | הממוצע לאורך כל תקופת ההלוואה | 762 | 602 | 740 | 780 | 822 |

מלוח 7 עולה כי הכדאיות הכלכלית של משכנתא לא צמודה בריבית קבועה עבור לווה צריכה להישקל מול ציפיות האינפלציה ארוכות הטווח שלו. על בסיס שיעורי הריבית בלוח 7 ותקופת הלואה של 20 שנה, אפשר להעריך כי לווים שאינם חפצים להסתכן ולווים הצופים שיעורי אינפלציה שנתיים ממוצעים העולים על 2.2%-2.3% יעדיפו משכנתא לא צמודה בריבית קבועה על משכנתא צמודה בריבית קבועה. במקרה כזה, ההחזרים החודשיים בתחילת חיי ההלוואה יהיו גבוהים מאשר בהלוואה הצמודה. לכן, כושר ההחזר של הלווה בתחילת חיי ההלוואה הלא צמודה הופך לפרמטר נוסף שכדאיות המסלול צריכה להישקל לפיו.

משכנתא צמודה למטבע חוץ

משכנתא צמודה למטבע חוץ היא הלואה שקלית ל-4-25 שנים הצמודה לשער החליפין של השקל ביחס למטבע מסוים. מטבע זה יכול להיות הדולר או האירו, אולם בנקים מסוימים מציעים אף מטבעות אחרים (כגון ין יפני, לירה סטרלינג או פרנק שווייצרי).

ההלוואות במסלול זה נושאות ריבית משתנה על בסיס ריבית ה-LIBOR (להלן: ליבור)¹⁶. הריבית במסלול זה נקבעת על-פי נוסחה המתעדכנת בכל פרק זמן מסוים. ריבית הליבור להלוואות נקובה בעיקר לתקופות של 1, 3, 6, 9 ו-12 חודשים.

במשכנתא צמודה למטבע חוץ ריבית הליבור לתקופה האמורה משמשת כריבית הבסיסית, ומתווסף לה מרווח חיובי.

כדי להציע הלוואות במסלול זה, הבנקים מגייסים אשראי צמוד למטבע חוץ על-פי ריבית הליבור לעתים קרובות. לפיכך, הלוואתו של הלווה צמודה אף היא לשער החליפין, והריבית עליה משתנה על-פי השינויים בריבית הליבור. מכיוון שמנגנון גיוס האשראי גמיש יחסית, הבנקים אינם נדרשים לבטח את עצמם באמצעות שער חליפין מזערי המשמש כרצפה (בדומה למנגנון מדד הבסיס הקיים במסלולים צמודים למדד). אף-על-פי-כן, חלק מהבנקים קובעים בהלוואות צמודות למטבע חוץ רצפה לתשלום החודשי, כך ששער החליפין המזערי

¹⁶ ריבית ה-LIBOR (London InterBank Offered Rate) נקבעת במסחר הבין-בנקאי בלונדון, והיא מבוססת על הריבית שבנקים מציעים לבנקים אחרים בעבור הלוואות לא מובטחות בין הבנקים. ריבית זו גבוהה מעט מריבית ה-LIBID (London InterBank Bid Rate), שהיא הריבית שבנקים מוכנים לשלם על פיקדונות של בנקים אחרים. יש ריביות ליבור לתקופות שונות. ריבית ה-LIBOR משמשת אמת מידה אובייקטיבית בעבור משקיעים פיננסיים שונים שהבנקים מציעים, ועל בסיסה נקבעים תזרימי המזומנים בחוזים הפיננסיים. היא מתייחסת למטבעות חוץ שונים הנסחרים בעולם. בין השאר, נהוג להצמיד לריבית ה-LIBOR משכנתאות.

לצורך חישוב ההחזר החודשי הוא השער ביום חתימת ההסכם, גם אם בפועל שער החליפין ביחס לשקל יורד מתחת לשער המזערי. כששער החליפין עולה, התשלום החודשי גדל, ולא נקבעת תקרה לשער החליפין.

הלוואות צמודות למטבע חוץ ניתנות בעיקר בתקופות שבהן הריבית על מטבע חוץ נמוכה במידה ניכרת מהריבית על השקל. בשנים 2002-2004, למשל, ריבית הליבור הרבעונית והחצי-שנתית על הדולר האמריקני נעה בתחום של 1.1%-2.4%;¹⁷ בשל הפער הגדול יחסית בינה לבין הריבית על השקל באותה תקופה, היה כדאי ליטול הלוואות מסוג זה, ולוויס רבים אכן עשו זאת.

לוויס שנטלו הלוואות צמודות לדולר משלמים היום ריבית גבוהה יחסית לריבית על השקל היום. עם זאת, רוב הלוואות הללו ספגו הצמדה שלילית על קרן ההלוואה המקורית, בשל שער הדולר הנמוך. לוויס שנטלו הלוואות צמודות לדולר ובהסכם ההלוואה ביניהם לבין הבנק נקבעה רצפה לגובה שער החליפין לא יוצאים נשכרים מההצמדה השלילית האמורה.

אשר להלוואות הצמודות לאירו, האטרקטיביות שלהן פוחתת בגלל עליית הריבית על האירו וירידת הריבית על השקל בתקופה האחרונה.¹⁸

יתרונות:

- ההלוואות מתאימות ללוויס שהכנסותיהם במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ.
- הן מאפשרות פירעון מוקדם ללא עמלת היוון ועמלת ממוצעי מדד.

חסרונות:

- הן חשופות לשינויים בשערי מטבע חוץ.
- הן חשופות לשינויים בריבית הליבור, וכך – לתנודות בשווקים הבין-לאומיים, וחשופות פחות לתנודות בשוק המקומי.



¹⁷ בנק ישראל, מאגר סדרות.

¹⁸ חשוב לציין כי יש הלוואות הניתנות במטבע החוץ מלבד האירו, ניתנות בעיקר לתושבי חוץ או למי שהכנסתו נקובה באותו מטבע. הן לא בהכרח ניתנות על-פי המסלול של "משכנתא צמודה למטבע חוץ", ויכולות להינתן למשל בריבית קבועה לתקופה נתונה.

סיכום

בלוח שלהלן מרוכזים מסלולי המשכנתא שנסקרו ואפיקי ההצמדה בהם, וכן היתרונות והחסרונות של כל מסלול ומסלול.¹⁹

| מסלול המשכנתא | הצמדה | יתרונות | חסרונות | עמלות פירעון מוקדם |
|--------------------------------------|---|--|--|--|
| צמודת מדד בריבית קבועה | צמודה למדד המחירים לצרכן | ודאות בדבר גובה הריבית; כאשר הריבית נמוכה מהריבית במשק – הלווה מרוויח | כאשר הריבית הקבועה גבוהה מהריבית במשק – הלווה מפסיד | עמלת היוון בעת פירעון מוקדם כאשר הריבית הממוצעת נמוכה מהריבית על ההלוואה; עמלת ממוצעי מדד ב-1-15 לחודש |
| צמודת מדד בריבית משתנה | צמודה למדד המחירים לצרכן | סיכוי להורדת הריבית בעתיד לפי התנודות במשק; הריבית תותאם למקובל במשק בכל מצב בעתיד | סיכון של העלאת הריבית בעתיד לפי התנודות במשק; מנגנון שינוי ריבית מורכב | אין עמלת היוון בפירעון מוקדם במועדי שינוי ריבית; עמלת ממוצעי מדד ב-1-15 לחודש |
| ריבית פריים | הריבית צמודה לריבית הפריים ולמרווח שנקבע על-ידי הבנק; הקרן נומינלית | הקרן אינה צמודה, רק הריבית; יתרת הקרן קטנה במהירות בתקופת הפירעון | סיכון של עליית ריבית | אין עמלת היוון ועמלת ממוצעי מדד |
| מטבע חוץ (דולר / יורו / מטבע אחר) | צמודה לשער מטבע חוץ | יתרון לבעלי הכנסות במטבע חוץ; יתרון כאשר הריביות על מטבע חוץ נמוכות מהריביות על השקל | חשיפה לתנודות שער המטבע הזר; חשיפה לתנודות בריבית על המטבע הזר | אין עמלת היוון ועמלת ממוצעי מדד |
| מסלולים משולבים, תמהילי משכנתאות | מגוון | פיזור סיכונים ומיזוג יתרונות של מסלולים שונים | סיכונים אפשריים בחלק ממרכיבי ההלוואה | לפי התמהיל הספציפי |

4. משכנתאות במדינות נבחרות

המשכנתאות בחוץ-לארץ דומות במהותן למשכנתאות בישראל בכל הקשור לשיטת החזר: שיטות החזר הנהוגות הן לפי לוח "שפיצר", "קרן שווה" או "בלון". עם זאת, תקופות החזר ארוכות יותר מתקופות החזר בשוק הישראלי, ובמדינות מסוימות הן עשויות אף להגיע ל-40-50 שנה.

במסלולי המשכנתאות יש כמה הבדלים. ההבדל העיקרי הוא שאין מנגנון הצמדת ההלוואה למדד בחוץ-לארץ. סיכוני האינפלציה מגולמים שם בריבית המוצעת ללווה במסגרת מסלולי המשכנתא.

הבדל נוסף הוא האפשרות הקיימת במסלולים מסוימים לקבוע מראש מנגנונים שלפיהם הריבית על ההלוואה תחושב במהלך חייה. כל מעבר ממנגנון חישוב ריבית אחד לאחר מחלק את חיי ההלוואה לכמה תקופות; על-פי רוב נקבעים שני מנגנוני חישוב ריבית להלוואה, והדבר מחלק את חיי ההלוואה לשתי תקופות. בדרך כלל נעשה מעבר למנגנון של משכנתא בריבית הבסיסית שהבנקים מציעים על אשראי.



מרכז המחקר והמידע

¹⁹ ראו גם חברת EMI, באתר האינטרנט, <http://www.emilt.com>, תאריך כניסה: 10 במרס 2008.

שלא כמו בישראל, במדינות רבות יש שוק משני למשכנתאות, שבו מתאפשרת קנייה ומכירה של משכנתאות.²⁰ שוק כזה עשוי לתרום להגברת התחרותיות בשוק המשכנתאות בישראל, ובלבד שיהיה נתון לרגולציה מתאימה.

להלן יוצגו כמה מסלולי משכנתאות המוצעים בבריטניה ובארה"ב.

1.4. בריטניה²¹

מסלולי ההלוואות בבריטניה מורכבים, רובם ככולם, משתי תקופות. בתקופה הראשונה מוצעת ללווים על-פי רוב ריבית מופחתת או ריבית בתנאים מיטיבים מיוחדים (להלן: תקופת ההטבה). תקופת ההטבה יכולה להיות שנה עד שלוש שנים, לפי המסלול, ולעתים אף חמש או שבע שנים. לאחר תקופת ההטבה יתרת הקרן לסילוק על-פי רוב נושאת ריבית בגובה הריבית הבסיסית שהבנק מציע על אשראי (המקבילה לריבית הפריים בישראל).

תקופת ההלוואה השכיחה בבריטניה הוא 25 שנה, אם כי אפשר לקחת הלוואות לתקופות קצרות יותר וארוכות יותר – עד 40 שנים.

בריטניה אין משכנתאות צמודות למדד המחירים לצרכן. סיכוני האינפלציה מגולמים בשיעורי הריבית המוצעים ללווה במסגרת מסלולי המשכנתא. לפיכך, הריבית על המשכנתאות בדרך כלל גבוהה מהריבית של הבנק המרכזי (Bank of England). המרווח הוא עד 2 נקודות אחוז, אם כי ייתכן שבבנקים מסוימים הוא גדול יותר.

להלן המסלולים העיקריים המוצעים בשוק הבריטי.

משכנתא בריבית בסיסית (Standard Variable Rate)

במסלול זה הריבית על ההלוואה היא הריבית הבסיסית שכל בנק מציע על אשראי. ריבית זו מקבילה לריבית הבסיסית שמציעים הבנקים בישראל (ריבית הפריים).

ריבית זו מתעדכנת מפעם לפעם על-פי נוסחה קבועה מראש שמבוססת על עוגן חיצוני (על-פי רוב ריבית הבנק המרכזי). הריבית הבסיסית של מלווים בריטיים היא בסביבות 2 נקודות אחוז מעל הריבית של הבנק המרכזי.

בנקים מסוימים בבריטניה אף מציעים מסלולי משכנתא בריבית בסיסית, שבהם הם מעניקים ללווה סכום חד-פעמי במזומן נוסף על ההלוואה שהוא נוטל (למשל 3%-5% מההלוואה). "מענק" זה משמש בידי הבנקים כלי שיווק, והוא ניתן בדרך כלל ללווים חדשים בתחילת חיי ההלוואה. מחזור המשכנתא באמצעות הלוואה מבנק אחר בתחילת חיי ההלוואה יחייב את הלווה להשיב לבנק חלק מה"מענק" או את כולו.

בפועל, "מענק" זה ממומן על-ידי הריבית המוצעת ללווה על המשכנתא. גובהו תלוי בגובה הלוואה המבוקשת ובדירוג הסיכון של הלווה. מסלולים הכוללים מענק כאמור פופולריים בקרב אנשים הרוכשים את דירתם הראשונה. רוכשים אלו מייעדים את המענק בדרך כלל לרכישת רהיטים ומוצרי חשמל לדירה, שכן לא נותר להם כסף לאחר שהשקיעו חלק נכבד מהונם העצמי ברכישת הדירה.

בפירעון מוקדם של משכנתא בריבית בסיסית, הבנקים לא גובים בדרך כלל עמלת פירעון מוקדם.

²⁰ שוק משני למשכנתאות הוא שוק של א יגרות חוב שבו הבנקים למשכנתאות מוכרים את הלוואות המשכנתא שיצרו לאחרים. חברות מתוכות המכונות "אורזות" קונות תיקים של הלוואות משכנתא מהבנקים, מגבשות אותן לחבילות הומוגניות ומוכרות אותן לגופים מוסדיים או למשקיעים אחרים כאיגרות חוב מנוכחות משכנתא. התזרים של איגרות החוב האלה נובע מהחזרי הקרן והריבית של ההלוואות בתיק הנמכר. תפקידו של הבנק לראות מכירת התיק הוא ניהול ההלוואה וגביי ה של החוזרים תמורת עמלת ניהול.

²¹ פורטל השירותים והמידע של ממשלת בריטניה, <http://www.direct.gov.uk>, תאריך כניסה: 10 במרס 2008.

משכנתא בריבית מופחתת (discount interest rate)

במסלול זה נקבעת ריבית קבועה מופחתת לתקופה מסוימת , ולאחריה שיעור הריבית בהלוואה מתעדכן לריבית משתנה (בדרך כלל הריבית הבסיסית שהבנק מציע). הריבית המופחתת מוצעת בדרך כלל לשנה עד שלוש שנים, ולעתים ההפחתה כוללת שתי מדרגות ריבית מופחתת.²²

בפירעון מוקדם בתקופת הריבית המופחתת יגבה הבנק עמלת פירעון מוקדם . במקרים מסוימים נגבית עמלת פירעון מוקדם גם כאשר הפירעון המוקדם נעשה לאחר תקופת הריבית המופחתת.

משכנתא בריבית עוקבת (Tracker)

במסלול זה הריבית נקבעת על- פי נוסחה המבוססת על ריבית הבנק המרכזי או על עוגן חיצוני אחר . הריבית מתעדכנת דרך קבע על-פי השינויים בעוגן החיצוני.

שלא כמו הלוואה בריבית הבסיסית, המרווח של ריבית עוקבת מהעוגן החיצוני עשוי להיות פחות מ- 2 נקודות האחוז. ריבית עוקבת אף עשויה להיות נמוכה מהעוגן.

בשל המרווח הקטן יותר בין הריבית העוקבת לבין העוגן החיצוני , תיגבה עמלת פירעון מוקדם אם לווה יסלק את ההלוואה לפני תום התקופה.

משכנתא בריבית קבועה

הלוואה במסלול זה מחולקת לשתי תקופות : (1) תקופה ראשונה קצובה , שבמהלכה ההלוואה נושאת ריבית קבועה ; ההחזר החודשי קבוע בתקופה זו ; (2) תקופה שנייה, שמתחילה עם תום התקופה הקצובה , ובמהלכה ההלוואה נושאת בדרך כלל את הריבית הבסיסית שהמלווה מציע.

במסלול זה יש קנסות על פירעון מוקדם בתקופה הראשונה, ולעתים אף בתקופה השנייה.

גובה הריבית הקבועה שהבנק יציע תלוי בכמה פרמטרים :

◀ אורך התקופה הראשונה שבמהלכה הריבית קבועה – ככל שהתקופה הראשונה ארוכה יותר , כך תהיה הריבית הקבועה גבוהה יותר.

◀ שיעור המימון – ככל ששיעור המימון גבוה יותר, כך תהיה הריבית הקבועה גבוהה יותר.

◀ עלויות מתן ההלוואה והקצאת האשראי – ככל שהלווה יקבל יותר הנחות על העלויות האדמיניסטרטיביות ועל עלויות הקצאת האשראי, כך תהיה הריבית הקבועה גבוהה יותר.

משכנתא בריבית משתנה, עם תקרה (Capped rate) ו/או רצפה (Collared rate) להחזרים החודשיים

במסלול זה הריבית משתנה ותלויה בעוגן חיצוני כלשהו , אך ההחזרים החודשיים לא עולים על סכום מסוים במהלך תקופה מוגדרת. בסוף התקופה המוגדרת יתרת ההלוואה בדרך כלל נושאת את הריבית הבסיסית. פירעון מוקדם בתקופה הראשונה המוגדרת, ואף אחריה, יחייב את הלווה בתשלום עמלת פירעון מוקדם.

²² ראו למשל השוואת משכנתאות באתר האינטרנט של Charcol, סוכן משכנתאות , <http://www.charcol.co.uk/best-buys/discount-mortgage-rate/>, תאריך כניסה : 13 במרץ 2008 ;



מרכז המחקר והמידע
Financial Services Authority (FSA), <http://www.moneymadeclear.fsa.gov.uk/products/mortgages/types/mortgage-features.html>, accessed: 12 March 2008.

מסלול עם תקרת החזרים עשוי להיות משולב גם ע ס רצפה להחזרים החודשיים – כלומר, ההחזרים החודשיים לא ירדו מסכום מסוים. מסלול עם רצפת החזרים עשוי להיות משולב גם במסלול משכנתא בריבית עוקבת.

בדרך כלל אין עמלות פירעון מוקדם במסלול עם רצפת החזרים, אלא אם כן הוא משולב במסלול עם תקרת החזרים ו/או במסלול ריבית עוקבת.

מאפייני גמישות של משכנתאות

בכפוף לתנאים בכל מסלול ומסלול, משכנתאות שונות יכולות לשאת מאפייני גמישות שונים:

◀ **גמישות בגובה ההחזרים החודשיים**: האפשרות לשנות את גובה ההחזרים החודשיים כדי להתאימם לכושר תשלום משתנה של לווה, או כדי לסיים את החזרת ההלוואה לפני תום התקופה. להלן כמה דוגמאות:

○ תשלום יתר – ביצוע תשלום חודשי גבוה מההחזר החודשי שהלווה מחויב בו ו/או פירעון חלקי של ההלוואה; הסכום העודף מקוזז מיתרת הקרן לסילוק.

○ תשלום חסר וחופשות מתשלום – תשלום חודשי נמוך מההחזר החודשי שהלווה מחויב בו ו/או אתנחתה בתשלומים החודשיים לתקופה מוגדרת (למשל 6 או 12 חודשים).

○ הגדלת המימון – לווה שנטל הלוואה ששיעור המימון שלה נמוך משיעור המימון שהוא זכאי לו על-פי הפרופיל הפיננסי שלו יכול לבקש מהמלווה להגדיל את ההלוואה עד לתקרה מוגדרת בלי שיידרש לכך אישור מיוחד נוסף. לחלופין, לווה יכול להגדיל את ההלוואה כנגד תשלומי יתר שביצע בעבר.

◀ **משכנתא מתקזזת**: חשבון העובר-ושב (עו"ש) ו/או חשבון החיסכון של הלווה מקושרים למשכנתא, ומוחזקים בדרך כלל (אם כי לא תמיד) אצל המלווה. בכל חודש מופחתת יתרת הקרן לסילוק בסכום הכסף שבחשבון העו"ש או בחיסכון, ולאחר מכן מחושבת הריבית שהלווה חייב לשלם על ההלוואה. לפיכך, ככל שהיתרות בחשבונות העו"ש והחיסכון גבוהות יותר, כך הלווה משלם פחות ריבית על המשכנתא; ככל שהיתרות בחשבונות נמוכות יותר, כך הוא משלם יותר ריבית.

לדוגמה, אם היתרה לסילוק היא 200,000 ש"ח והיתרה בחשבונות היא 50,000 ש"ח, אזי הריבית שהלווה מחויב בה תחושב על הפרש נטו, קרי, 150,000 ש"ח.

בזמן נטילת המשכנתא הבנקים קובעים בדרך כלל תקרה ליתרה שבגינה הקיזוז ייעשה. התקרה כפופה לשינויים מעת לעת. בהלוואות "בלון" הבנקים עשויים אף להטיל מגבלות מסוימות על מתן אשראי ללווים העומדים לקראת סוף חיי ההלוואה, כדי להבטיח שקרן ההלוואה תוחזר. ואולם, יש בנקים שאינם מטילים מגבלות כאלה, והדבר עלול לגרום לכשלי תשלום אצל לווים לא אחראים ולווים שמתקרבים לגיל הפרישה אם הבנקים אינם מסכימים להאריך את תקופת ההלוואה (בעיקר בשל גילו של הלווה).

יש סוג מסוים של משכנתא מתקזזת שבמסגרתו המשכנתא וחשבון העו"ש אינם קופות כסף נפרדות, אלא משולבים בחשבון אחד. גם כאן יתרת חשבון העו"ש מקזזת את יתרת ההלוואה לצורך חישוב הריבית לתשלום. חשבון הבנק של הלווה במקרה זה מתנהג כמו חשבון עם משיכת יתר (overdraft) גדולה.



הכנסת
מרכז המחקר והמידע

2.4. ארה"ב

בארה"ב יש שני מסלולי משכנתא עיקריים: מסלול בריבית קבועה ומסלול בריבית משתנה.²³

המסלול בריבית הקבועה מיועד לפרק זמן מרבי של 30 שנה ובחלק מהבנקים – 50 שנה. הריבית בחיי ההלוואה קבועה ואינה צמודה למדד. במסלולים אלו יש עמלות היוון על פירעון מוקדם, ושיטת החישוב שלהן דומה לשיטת החישוב בארץ.

במסלולי ההלוואה בריבית משתנה יש בנקים שמציעים שההלוואה תישא ריבית קבועה לתקופה מסוימת, בדרך כלל שנים אחדות; לאחר תקופה זו ייקבע שיעור הריבית על-פי נוסחה המגלמת מרווח ממדד מסוים, אשר מתעדכן מפעם לפעם (בכל כמה חודשים או כמה שנים). מדדים כאלה הם, בין השאר, ריבית הליבור, מדד ה-COFI²⁴ ומדד ה-MTA.²⁵ במדינות אחרות יש מדדים נוספים.²⁶

המנגנון המתואר כאן יוצר על-פי רוב מצב שבו הריבית בתקופה הראשונה נמוכה יחסית לריבית על המשכנתאות במשק. לאחר התקופה הראשונה, השינוי במנגנון קביעת הריבית עשוי לגרום למצבים שבהם ההלוואה תישא ריבית גבוהה מאוד לעומת התקופה הראשונה. על רקע העלייה בשער הריבית בשנים האחרונות, העלייה הנגרמת מהשינוי במנגנון קביעת הריבית היא מהגורמים לתופעת חדלות הפירעון של לוויים רבים בעלי סיכון גבוה בארה"ב, תופעה שגרמה למשבר בשוק המשכנתאות. יש הטוענים כי אחד ההסברים לכך שלווים בעלי סיכון גבוה קיבלו משכנתאות הוא פיקוח לא מספיק על שוק האשראי בארה"ב.

²³ בארה"ב, כמו בישראל, יש גם הלוואות בסבסוד המדינה, במסגרת מסלולי זכאות ברמה הפדרלית וברמת המדינות. ברמה הפדרלית מדובר בעיקר על הטבות למשרתים בצבא ארה"ב; ברמת המדינות מדובר בעיקר על הלוואות לעידוד רכישת דירות.

²⁴ ה-COFI (Cost Of Funds Index) הוא מדד המסכם ממוצע משוקלל של עלויות הגיוס של 11 בנקים פדרליים למשכנתאות בארה"ב.

²⁵ ה-MTA (Monthly Treasury Average) הוא מדד המסכם את התשואות החודשיות הממוצעות של אגרות החוב של ממשלת ארה"ב ב-12 החודשים האחרונים.

²⁶ מסלולי המשכנתאות והמנגנונים לקביעת הריבית בשאר מדינות אירופה דומים למסלולים ולמנגנונים המתוארים כאן. מדד מרכזי בהקשר זה המשמש בנקים באירופה הוא ריבית הליבור (EURIBOR – Euro InterBank Offered Rate). ריבית היורבור נקובה על כספים במטבע האירו, באנלוגיה להנפקת הליבור. היא נקבעת במסחר הבין-בנקאי בשוק האירופי המשותף, ומבוססת על הריבית הממוצעת שבנקים מציעים לבנקים אחרים בעבור הלוואות לא מובטחות ב-1 ין הבנקים. ככזאת, היא משמשת אמת מידה אובייקטיבית בעבור מכשירים פיננסיים שבנקים אירופיים מציעים.

נספח: הריבית על הלוואות משלימות ושאין משלימות (חופשיות)

| שיעור שינוי של הריבית הממוצעת | ריבית ממוצעת | מעל 20 שנים | מ-17 עד 20 שנים (כולל) | מעל 15 ופחות מ-17 שנים | מ-12 עד 15 שנים (כולל) | מעל 5 ופחות מ-12 שנים | עד 5 שנים (כולל) | תקופה |
|-------------------------------|--------------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| 0.19% | 5.33 | 5.41 | 5.37 | 5.15 | 5.31 | 5.25 | 5.33 | 31/12/1996 |
| -6.75% | 4.97 | 5.09 | 5.06 | 4.98 | 4.95 | 4.93 | 4.94 | 31/12/1997 |
| 19.52% | 5.94 | 6.00 | 6.01 | 5.07 | 5.99 | 6.03 | 5.92 | 31/12/1998 |
| 9.43% | 6.50 | 6.47 | 6.33 | 6.34 | 6.34 | 6.47 | 6.54 | 31/12/1999 |
| 7.23% | 6.97 | 6.49 | 6.47 | 6.34 | 6.33 | 6.53 | 7.23 | 31/12/2000 |
| -14.35% | 5.97 | 5.76 | 5.71 | 5.72 | 5.66 | 5.72 | 6.07 | 31/12/2001 |
| 12.90% | 6.74 | 6.46 | 6.31 | 6.38 | 6.52 | 6.13 | 6.93 | 31/12/2002 |
| -21.96% | 5.26 | 5.25 | 5.16 | 5.22 | 5.09 | 5.05 | 5.56 | 31/12/2003 |
| -5.13% | 4.99 | 5.31 | 5.10 | 4.97 | 4.90 | 4.76 | 4.93 | 31/12/2004 |
| -9.02% | 4.54 | 4.81 | 4.78 | 4.45 | 4.63 | 4.37 | 4.50 | 31/12/2005 |
| 7.05% | 4.86 | 4.94 | 4.76 | 4.85 | 4.71 | 4.61 | 5.08 | 31/12/2006 |
| -14.81% | 4.14 | 4.41 | 4.28 | 4.32 | 4.26 | 4.21 | 3.99 | 31/12/2007 |



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מקורות

מסמכים וחקיקה

- מרכז המחקר והמידע של הכנסת, הטיפול בחובות אבודים בבנקים בישראל ובחו"ל, כתיבה: רון תקוה, 31 בינואר 2007.
- מרכז המחקר והמידע של הכנסת, מצוקת הדיור בישראל, כתיבה: רון תקוה, 3 במרס 2008.
- מרכז המחקר והמידע של הכנסת, ניתוח השלכות התיקון לחוק הוצאה לפועל על שוק המשכנתאות, כתיבה: עמי צדיק, 6 במרס 2008.
- מרכז המחקר והמידע של הכנסת, סיוע ממשלתי במשכנתאות למחוסרי דירה, כתיבה: רון תקוה, 26 באפריל 2007.
- צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, ודברי הסבר לצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, ראו: המפקח על הבנקים, אתר בנק ישראל, http://www.bankisrael.gov.il/deptdata/pikuah/bank_hakika/116.pdf, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.

אתרי אינטרנט

- הבנק הבינלאומי משכנתאות, <http://www.fibi-mashkanta.co.il>, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.
- בנק דיסקונט משכנתאות, <http://mashkanta.discountbank.co.il>, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.
- בנק ירושלים, <http://www.bankjerusalem.co.il>, תאריך כניסה: 27 בפברואר 2008.
- בנק ישראל, מאגר סדרות, <http://www.bankisrael.gov.il>, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.
- בנק לאומי משכנתאות, <http://www.blms.co.il>, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.
- בנק מזרחי-טפחות, <https://www.mizrahi-tefahot.co.il>, תאריך כניסה: 6 במרס 2008.
- בנק משכן – פועלים משכנתאות, <http://mashkanta.bankhapoalim.co.il>, תאריך כניסה: 27 בפברואר 2008.
- חברת EMI, <http://www.emilt.com>, תאריך כניסה: 10 במרס 2008.
- פורטל השירותים והמידע של ממשלת בריטניה, <http://www.direct.gov.uk>, תאריך כניסה: 10 במרס 2008.
- Charcol, <http://www.charcol.co.uk>, accessed: 13 March 2008.
- Citi Mortgage, <http://www.citimortgage.com>, accessed: 12 March 2008.
- Financial Services Authority (FSA), http://www.moneymadeclear.fsa.gov.uk/products/mortgages/types/mortgage_features.html, accessed: 12 March 2008.
- US Mortgage, <http://www.usmtg.com>, accessed: 12 March 2008.
- Mortgage Information Service, <http://www.mortgage-x.com>, accessed: 12 March 2008.



מרכז המחקר והמידע