



بنك إسرائيل

مكتب الإعلام والإرشاد  
الاقتصادي

# كتيب إرشادي

## في موضوع قروض الرهن

## العقاري (المشكنتا)

بنك إسرائيل

## فهرس المحتويات

6	المرحلة الأولى: قبل الحصول على قرض الرهن العقاري
6	التخطيط – تقدير مبلغ قرض الرهن العقاري المطلوب
6	نسب التمويل القسوى
7	تقييدات نسبة الإرجاع من الدخل
8	تفصيل مسارات قروض الرهن العقاري الأساسية:
8	تركيبية قرض الرهن العقاري
10	قروض خاصة
10	قرض الاستحقاق
11	قرض لشراء شقة بسعر مخفض مثل "شقة للساكن"، "السعر المستهدف"
11	الحصول على قرض عقاري لشقة في بناء جديد أو ضمن تدعيم مبنى قائم ضد الهزات الأرضية
12	المرحلة الثانية: الحصول على القرض
12	المستندات المطلوبة لفتح ملف قرض الرهن العقاري
12	التأمينات: تأمين العقار، تأمين الحياة
13	المرحلة الثالثة: خلال فترة القرض
13	إعادة تدوير قرض الرهن العقاري
13	تكلفة إعادة تدوير القرض – رسوم وتكاليف إعادة التدوير والحصول على قرض رهن عقاري جديد
14	قروض "غريس" و"البالون"
15	التأخر في تسديد دفعات قرض الرهن العقاري
15	المرحلة الرابعة: إنتهاء القرض
16	تلخيص
17	ملحق أ

## إنطلاق خطة الإصلاح في مجال الشفافية في قروض الرهن العقاري

قروض الرهن العقاري هي الالتزام المالي الأكبر لمعظم الأسر في إسرائيل، وهو التزام يرافقهم لسنوات عديدة - من تاريخ شراء الشقة وحتى نهاية فترة السداد. لذلك، فإن أي تخفيض في تكاليف قرض الرهن العقاري يعتبر أمراً ذي أهمية اقتصادية كبيرة.

بسبب الأهمية الكبيرة التي يوليها للموضوع، أطلق بنك إسرائيل خطة إصلاح في مجال الاستهلاك تهدف إلى زيادة شفافية المعلومات والمنافسة في سوق قروض الرهن العقاري (فيما يلي "خطة الإصلاح في مجال قروض الرهن العقاري"). تهدف خطة الإصلاح إلى مساعدة مشتري الشقق الذين يرغبون في الحصول على قرض عقاري في اتخاذ قرار مدروس بناءً على جميع البيانات ذات الصلة، بعد أن يتم تقديمها لهم بأكثر قدر ممكن من الوضوح والبساطة.

تتيح خطة الإصلاح إمكانية مقارنة عروض قروض الرهن العقاري بطريقة سهلة ومريحة بناءً على صيغة مشتركة موحدة بين جميع البنوك. بحيث يتمكن الزبون من الحصول على العديد من العروض من بنوك مختلفة، ومقارنتها بسهولة ومقارنة التكلفة بين البنوك المختلفة من خلال مقارنة أسعار الفائدة التي يفرضها كل بنك، بناءً على صيغة موحدة لمكونات الرهن العقاري، وبناءً على هذه المقارنة يختار العرض الأفضل.

الحصول على قرض عقاري هو خطوة كبيرة ومهمة. تحديد مبلغ القرض ومدة القرض وشروطه سيرافق الزبون لسنوات عديدة. لذلك من المهم أن يقوم الزبون بإجراء فحص للسوق - ودراسة الخيارات المتوفرة له من قبل مختلف مقدمي قروض الرهن العقاري (المؤسسات المصرفية وغير المصرفية) والمسارات المتوفرة؛ وذلك للحصول على قرض ضمن الظروف المثلى التي تلائم من حيث مبلغ السداد الشهري. ويعتمد السداد على مبلغ القرض ومدة القرض والمزايا التي يتم دفع الفائدة عنها. في ضوء هذا التعقيد، يفضل بعض المقترضين اللجوء إلى خدمات استشارية في مجال الرهن العقاري.

من مراجعة أجرتها سلطة المنافسة تبين أن طلب عدة عروض أسعار (مقارنة التكاليف بين عدة مؤسسات) يؤدي إلى انخفاض الأسعار، وكلما زادت المنافسة بين المقرضين، كان متوسط الانخفاض التراكمي على الأسعار أكبر. وبالتالي، يؤدي الحصول على عرض واحد إلى انخفاض متوسط السعر بمقدار 7-8 نقاط أساسية، بينما يمكن لأربعة عروض أن تخفض السعر بمعدل 16-20 نقطة أساس.

**(نقطة الأساس هي جزء من مائة بالمائة. نقطة أساس واحدة تساوي 0.01%).**

كتيب الإرشاد الذي بين يديك (فيما يلي "الكتيب") تم إعداده من قبل قسم الإعلام والإرشاد الاقتصادي في بنك إسرائيل. وهو يعرض التحسينات التي تم إجراؤها كجزء من خطة الإصلاح في مجال قروض الرهن العقاري

من أجل التسهيل على المقترضين في عملية الحصول على القرض العقاري. سيتم هنا توضيح عملية الحصول على القرض العقاري خطوة بخطوة، وسيتم شرح المفاهيم الأساسية والإمكانيات والخطوات الأساسية في العملية، وكل ما يجب معرفته عنها.

מرفק صفحة شرح موجزة لخطة الإصلاح. سيتم شرح كل مرحلة من مراحل الإصلاح بالتفصيل لاحقاً في الدليل، إلى جانب عرض إجراءات الحصول على قرض الرهن العقاري بشكل عام، وتوضيح خصائص أخرى من المهم معرفتها حول هذه العملية.



## רפורמה להגברת השקיפות ושיפור התחרות בשוק המשכנתאות

**מה זה אמור?** בנק ישראל מודיע על קידום שורה של צעדים צרכניים בתחום המשכנתאות, שנועדו להקל על תהליך נטילת המשכנתא בשלושה היבטים: שקיפות ויכולת ההשוואה, פשטות ויכולת הבנה ויעילות בביצוע התהליך.

**איך זה יקרה?** בעזרת 7 צעדים:

1	אישור עקרוני במבנה אחד	בין המשתנים שיצגו באישור העקרוני: הריבית הכוללת החזויה, סך התשלומים החזוי וסכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי.
2	סלי משכנתא אחידים לכל הבנקים	בנק שיספק אישור עקרוני יצטרף בנוסף לסל המשכנתא המוגדר על ידו, שלושה סלים אחידים: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% ריבית קבועה לא צמודה</li> <li>• 1/3 ריבית קבועה לא צמודה, 1/3 ריבית צמודה משתנה ו-1/3 צמודה לריבית הפריים</li> <li>• 1/2 ריבית קבועה לא צמודה ו-1/2 צמודה לריבית הפריים</li> </ul>
3	הצגת הריבית הכוללת החזויה וסך התשלומים החזוי	בכדי שניתן יהיה להשוות בין הסלים השונים ובין ההצעות של הבנקים השונים, בכל אחד מהסלים באישור העקרוני יצגו גם הריבית הכוללת החזויה וסך התשלומים החזוי בכל חיי המשכנתא.
4	סכום ההחזר החודשי	יצג סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזיות על מנת לשמש אינדקסור לשיטתים שיכולים לחול בגובה ההחזרים החודשיים.
5	קיצור הזמן לאישור עקרוני	כיום, הזמן בין הגשת בקשה למשכנתא ועד קבלת אישור עקרוני עשוי להימשך שבועיים סוף יותר. בעקבות השינוי יוגבל הזמן לימים ספורים בלבד.
6	התנהלות מקוונת	לקוחות כל הבנקים יוכלו להגיש בקשה למשכנתא ולקבל את האישור העקרוני באופן מקוון.
7	מידע נוסף שינגש	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מחשבון סימולציות של הלוואות, מידע על כל סוגי ההלוואות הקיימים ופרטיהן ועוד.</li> <li>• הצגת מידע לבריחת הבדאיות בביצוע מחזור הלוואת משכנתא.</li> </ul>

المرحلة الأولى: قبل الحصول على القرض

## التخطيط - تقدير مبلغ الرهن العقاري المطلوب والحصول على الموافقة المبدئية

يتم تحديد مبلغ الرهن العقاري وفقاً لتكلفة العقار الذي تم شراؤه، أو قيمته وفقاً لتقدير المخمن العقاري. يجب أن يحدد البنك الذي يقدم القرض العقاري مبلغ القرض بحيث لا يتجاوز نسبة معينة من قيمة الشقة. عند حساب هذه النسبة (فيما يلي "نسبة التمويل")، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار قروض الزبون السابقة من أي نوع، والتي لم يتم سدادها بالكامل.

**كلما انخفضت نسبة التمويل، انخفض معدل الفائدة المقدم على القرض - لأن المخاطرة تكون أقل.**

قبل التوقيع على اتفاقية قرض الرهن العقاري، يجب على المقترض التأكد من قدرته على الوفاء بالالتزامات، أيضاً ضمن مخططاته المستقبلية. من الأمور المهمة في هذا السياق مبلغ السداد الشهري طوال فترة القرض، والذي سيكون على الأرجح أطول قرض يحصل عليه الشخص خلال حياته. تعتمد التغييرات في مبلغ السداد على تركيبة القروض التي يختارها الزبون وظروف السوق (الفائدة والتضخم) طوال فترة القرض. ويجب مراعاة التقلبات والتغييرات المحتملة والتخطيط لها. لهذا الغرض، يمكنك الاستفادة من التوقعات التي يقدمها البنك، والتي سيتم تفصيلها لاحقاً.

### تقديم طلب للمصادقة المبدئية

بعد اتخاذ القرار بشأن مبلغ قرض الرهن العقاري المطلوب، يجب التوجه إلى البنك للحصول على الموافقة المبدئية على القرض العقاري. كجزء من خطة الإصلاح، تم تقصير الوقت بين تقديم طلب المصادقة المبدئية واستلام الرد إلى خمسة أيام عمل (وفي حالات استثنائية إلى 7 أيام عمل). تستمر صلاحية المصادقة المبدئية ل- 24 يوماً من تاريخ إصدارها. بعد هذه الفترة، إذا لم يتم الاستفادة من العرض، يجب إعادة المصادقة على شروطه وصلاحيته.

كما تقرر في إطار خطة الإصلاح أن تقدم المصادقة على شكل نموذج موحد ومتطابق لدى جميع البنوك (سيعرض مثال لاحقاً) يوفر معلومات واضحة وشاملة. يجدر التأكيد على أنه طالما أن المصادقة المبدئية سارية، فإن البنك ملزم بتقديم قرض الرهن العقاري وفقاً لشروط المصادقة - باستثناء التغييرات في سعر فائدة بنك إسرائيل أو معدل الفائدة المتغير إن حدثت مثل هذه التغييرات، والتي تؤثر على سعر الفائدة الأساسية؛ وتكون هوامش الارتفاع شبيهة لتلك التي تمت الموافقة عليها في المصادقة المبدئية - وذلك بعد التحقق من البيانات المقدمة من قبل المقترض.

وتنص خطة الإصلاح كذلك على أنه يمكن أيضاً تقديم الطلب عبر الإنترنت على الموقع الإلكتروني للبنك والحصول على المصادقة المبدئية عبر الموقع الإلكتروني وعبر الهاتف. ينشر البنك معلومات للجُمهور حول شروط الحصول على قرض عقاري، مع توجيهه إلى حاسبة للرهن العقاري عبر الإنترنت، ومعلومات عن جميع أنواع قروض الرهن العقاري المتوفرة، وتفصيلها، وغير ذلك.

### نسب التمويل<sup>1</sup> القصوى

يتوجب على البنك الذي يقدم قروض الرهن العقاري تقييد نسبة تمويل العقار كما هو مفصل أدناه:

1. قرض إسكاني لشراء شقة وحيدة - يجب ألا تتجاوز نسبة التمويل 75٪ من قيمة الشقة.
2. قرض إسكاني لغرض شراء شقة بديلة - يجب ألا تتجاوز نسبة التمويل 70٪ من قيمة الشقة.

<sup>1</sup> كما هو معرف في تعليمات الإدارة المصرفية السليمة 329: تقييد تقديم القروض الإسكانية.

3. قرض إسكاني لغرض شراء شقة للاستثمار، أو قرض لأي غرض برهن شقة سكنية - يجب ألا تتجاوز نسبة التمويل 50% من قيمة الشقة.

**شقة وحيدة** - شقة سكنية يشتريها مواطن إسرائيلي، وهي الشقة الوحيدة للمشتري في إسرائيل.

**شقة بديلة** - شقة سكنية يشتريها مواطن إسرائيلي<sup>2</sup> والذي يمتلك شقة سكنية واحدة، ويتعهد ببيعها وفقاً للمادة 9 من قانون الضرائب العقارية.

**شقة للاستثمار** - شقة سكنية والتي ليست شقة وحيدة أو بديلة.

### تقييد نسبة الإرجاع من الدخل

تنص تعليمات الرقابة على البنوك على أن البنك لن يوافق ولن يقدم قرضاً للإسكان، يزيد فيه معدل السداد عن 50% من الدخل<sup>3</sup>. ويرجع ذلك إلى أنه كلما ارتفعت نسبة السداد من الدخل، زادت الصعوبة على المقترض لسداد الأقساط الشهرية وضمان تغطية نفقات المعيشة الجارية.

**يعتبر القرض الذي تتجاوز نسبة سداده 40% من الدخل قرصاً عالي المخاطر،** وبالتالي فإن رأس المال الذي يجب أن يخصصه البنك له سيكون أكبر. لذلك، من المتوقع أن تكون تكلفة هذا القرض أعلى على المقترض. في جزء كبير من القروض التي تقدمها البنوك، تتراوح نسبة السداد بين 30%-40% من الدخل. من الأفضل الحصول على قرض يسمح بسداد معقول مع مراعاة التغييرات المحتملة في سعر الفائدة والسوق بشكل عام طوال فترة القرض، وفقاً للتوقعات.

ما هي نسبة السداد من الدخل؟

يتم تعريف الدخل المتاح على أنه صافي الدخل الشهري الثابت مطروحاً منه المصاريف الثابتة.

يتم تعريف المصروفات الثابتة على أنها الدفعات الشهرية لتسديد التزامات المقترض (قروض أو دفع نفقة رعاية الأطفال)، والتي تتجاوز مدتها 18 شهراً.

مثال:

إجمالي الدخل الشهري الصافي للأسرة: 20,000 شيكل.

الدفعة الشهرية مقابل الالتزامات طويلة الأمد (لأكثر من 18 شهراً): 5,000 شيكل.

الدخل المتاح: 20,000 ناقص 5,000 = 15,000 شيكل

في هذه الحالة، فإن قرض الرهن العقاري الذي يتيح السداد بمقدار 30% من الدخل المتاح هو الذي يكون السداد الشهري فيه 4500 شيكل وليس 5000 شيكل.

### مسارات قروض الرهن العقاري الرئيسية

تتكون أقساط سداد قرض الرهن العقاري من السداد على حساب مبلغ القرض (الأصلي) بالإضافة إلى سداد الفائدة. هناك عدة أنواع من القروض، لكل منها مسار ذي خصائص مميزة، كما هو مفصل أدناه. يخلق اختيار أكثر من مسار قرض واحد تركيبة مشكنتا. سيتم تفصيل ذلك لاحقاً في الكتيب.

<sup>2</sup> كما هو معرف في البند 16 أ (أ) من قانون الضرائب العقارية، في الفقرات (1) حتى (1ب). المصطلحات المشمولة في التعريف سيتم تفسيرها وفقاً لتعريفها في البند 16 أ (أ).

<sup>3</sup> في نسبة السداد التي تتجاوز 40% يتوجب على البنك الذي يقدم القرض أن يخصص رأس مال أكبر مقابل الصقفة، الأمر الذي يؤثر أحياناً على نسبة التمويل المقررة وسعر القرض.

**ثابتة غير مرتبطة** – يتم تحديد مبلغ السداد الشهري مسبقاً عند أخذ القرض. ويبقى ثابتاً ولا يتغير طوال مدة القرض.

**ثابتة مرتبطة** – تحدد الفائدة مسبقاً عند أخذ القرض. تكون الفائدة ثابتة ولا تتغير طوال مدة القرض، إلا أن المبلغ الأصلي (مبلغ القرض بدون الفائدة) مرتبط بمؤشر أسعار المستهلك، ويتم تحديثه بانتظام وفقاً للتغيرات في المؤشر، وبالتالي يؤثر على مبلغ السداد الشهري: بحيث أن الارتفاع في المؤشر بنسبة 1% يزيد بالتالي من مبلغ السداد الشهري في هذا المسار بنسبة 1%.  
**متغيرة على أساس الفائدة الأساسية** – في هذا المسار المبلغ الأصلي غير مرتبط بالمؤشر، ومبلغ السداد يعتمد على الفائدة الأساسية. الفائدة الأساسية هي فائدة بنك إسرائيل، والتي تحدد وتنتشر من قبل اللجنة النقدية لبنك إسرائيل 8 مرات في السنة، مع إضافة ثابتة تبلغ 1.5%. فعلى سبيل المثال، حين تكون فائدة بنك إسرائيل 1%، فإن الفائدة الأساسية تكون 2.5%. في مسار الفائدة المرتبطة بالفائدة الأساسية، فإن الفائدة على المشكنا تحدد على أساس الفائدة الأساسية مع هامش (إضافة) سلبي أو إيجابي.

**متغيرة مرتبطة** – قرض بفائدة تحدد لفترات تمتد لعدة سنوات (غالباً 5 سنوات)، وفي نهاية كل فترة تتغير الفائدة بناءً على صيغة متفق عليها مسبقاً تسمى "الفائدة الارتكازية". الفائدة الارتكازية هي عامل متفق عليه مسبقاً تقرّر الارتكاز عليه، في السلة الموحدة الأساس هو العائد على السندات الحكومية. كل خمس سنوات، بناءً على معدّل التغيير، يرتفع سعر الفائدة أو ينخفض، وفقاً لذلك. في هذا المسار يرتبط المبلغ الأصلي بمؤشر أسعار المستهلك ويتم تحديثه وفقاً للتغيرات التي تطرأ على المؤشر، مما يؤثر أيضاً على مبلغ السداد الشهري.

**متغيرة غير مرتبطة** – قرض بفائدة تحدد لمدة عدة سنوات (غالباً 5 سنوات)، وفي نهاية كل فترة تتغير الفائدة بناءً على صيغة متفق عليها مسبقاً، تسمى "الفائدة الارتكازية". عند انقضاء الفترة، وبناءً على معدّل التغيير، ترتفع أو تنخفض الفائدة. على عكس مسار الفائدة المتغيرة المرتبطة، في هذا المسار، لا يكون المبلغ الأصلي مرتبطاً بالمؤشر.



## تركيبية قرض الرهن العقاري

من أجل التسهيل على الحاصلين على قرض رهن عقاري لإجراء مقارنة بين عروض البنوك، يتعين على البنك أن يقدم في المصادقة المبدئية للزبون، إضافةً إلى "تركيبات قرض الرهن العقاري" المقترحة من قبل البنك، ثلاث تركيبات موحدة، والتي تم تحديد تكوينها من قبل بنك إسرائيل في إطار خطة الإصلاح في مجال قروض الرهن العقاري. الزبون الذي يرغب في فحص مدى ملاءمة التركيبات لاحتياجاته، يقوم بذلك بناءً على اختياره لفترة القرض.

فيما يلي توضيح التركيبات الثلاث الموحدة.

1. 100% ثابتة غير مرتبطة.
  2. 1/3 ثابتة غير مرتبطة، 1/3 متغيرة مرتبطة، كل 5 سنوات، على أساس السندات الحكومية و- 1/3 متغيرة أساسية.
  3. 1/2 ثابتة غير متغيرة و- 1/2 متغيرة أساسية.
- كما ذكرنا، يتم اقتراح تركيبية إضافية من قبل البنك وفقاً لطلب واحتياجات الزبون وتعرض عليه.

صفحة توضيحية للمصادقة المبدئية توضح السلات وتركيباتها

## אישור עקרוני להלוואה לדיור

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

סל מוצע	סל אחיד 3	סל אחיד 2	סל אחיד 1
	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33%	קבועה לא צמודה 100%
	משנתה פריים 50%	משנתה פריים 33%	
		משנתה כל 5 שנים, צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי 33%	
לפי הפירוט שמוצג בהמשך	תקופה (בחודשים)		
	הריבית הכוללת 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: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

مثال:

حصل مقترض على قرض عقاري بالخصائص التالية:

المبلغ: 1,000,000 شيكل

المسار: 100% ثابتة غير مرتبطة

فترة القرض: 30 سنة (360 شهر)

معدل الفائدة الثابت: 3.5%

في هذا المسار، سيكون مبلغ السداد الشهري 4,490 شيكل. إجمالي السداد في نهاية فترة القرض سيكون 1,616,561 شيكل إسرائيلي جديد، وهو مبلغ يتكون من المبلغ الأصلي 1,000,000 ش.ج. وفائدة تبلغ 616,561 ش.ج.

- لتسهيل الأمر على المقترضين لتقدير المدفوعات المستقبلية وتسهيل مقارنة العروض والخيارات، نصت خطة الإصلاح في مجال قروض الرهن العقاري على أنه في أي تركيبة تتضمن مسارات للفائدة الأساسية والفائدة المتغيرة، يقدم البنك تنبؤاته لإجمالي الفائدة المتوقعة طوال فترة قرض الرهن العقاري، ومبلغ السداد الشهري الأعلى المتوقع وفقاً للتنبؤات.
- يأخذ مبلغ السداد المتوقع في الاعتبار العمولات والدفعات الشهرية المتوقعة طوال فترة قرض الرهن العقاري بناءً على تنبؤات سوق رأس المال للتغيرات في مؤشر الأسعار للمستهلك وأسعار الفائدة في الجهاز الاقتصادي، وهي تنبؤات محدثة لموعد إعطاء المصادقة المبدئية.
- تعتمد جميع البنوك على نفس التنبؤات من سوق رأس المال، والتي ينشرها بنك إسرائيل، بحيث يكون أساس المقارنة بين عروض الأسعار المختلفة للبنوك المختلفة موحدًا.
- يجب التوضيح أن هذه التنبؤات يمكن أن تتغير من وقت لآخر، مما يؤثر أيضاً على الدفعات المتوقعة، كما تمّ تفصيلها عند أخذ القرض.

### تركيبة قرض الرهن العقاري - دمج مسار الفائدة الثابتة في التركيبة

وفقاً لتعليمات بنك إسرائيل، يجب منح ما لا يقل عن ثلث إجمالي قرض الرهن العقاري بفائدة ثابتة، ويختار المقترضون دون أي قيود من بين المسارات المقترحة الأخرى بالنسبة للثلاثين المتبقين. يتيح ذلك للمقترضين اختيار قرض بتركيبة واسعة نسبياً، وتقليص الجزء من القرض الذي تُقرض عليه عمولة السداد المبكر، وكذلك تلقي عروض متنوعة واختيار العرض الذي يناسب احتياجاتهم وقدراتهم المالية.

## قروض خاصة

### قرض الاستحقاق

تحدد الدولة شروط الحصول على قرض الاستحقاق، ويتطلب الحصول عليه إصدار شهادة استحقاق. ومع ذلك، فيما يتعلق بتخصيص الائتمان، يلتزم البنك بنفس الإجراءات المتبعة في قرض الرهن العقاري العادي. يحدّد مبلغ قرض الاستحقاق بناءً على معايير مختلفة تحددها الدولة، وسعر الفائدة فيه أقل بنسبة 0.5% من متوسط سعر الفائدة على القروض المرتبطة بمؤشر الغلاء التي توفرها البنوك لقروض الرهن العقاري – وهي فائدة ينشرها بنك إسرائيل – ولا تتجاوز 3%. يُعفى المقترضون الذين يرغبون في سداد قرض الاستحقاق قبل انتهاء فترة القرض من دفع عمولة السداد المبكر.

لمزيد من التوضيحات وفحص مسألة الاستحقاق، يوصى بالتوجه إلى موقع وزارة الإسكان<sup>4</sup>.

### قروض لشراء شقق بسعر مخفض في برامج مثل "سعر للسكان" و"السعر المستهدف"

في 1/5/2016، دخلت التسهيلات التنظيمية المتعلقة بقروض الإسكان للمستحقين ضمن مشاريع الدولة (مثل "سعر للسكان" و"شقة بسعر مخفض") حيز التنفيذ. في أعقاب ذلك نشر بنك إسرائيل تعديلاً على القيود المفروضة على تقديم قروض الإسكان. وفقاً للتعديل، في قروض الإسكان الممنوحة لشراء شقق ضمن المشاريع المدعومة من الحكومة (مثل "السعر المستهدف" و"سعر للسكان")، يحق للبنك احتساب نسبة التمويل للقروض بناءً على تقدير المخمن لقيمة الشقة بدلاً من سعر الشراء الفعلي، ويجب على المشتري دفع ما لا يقل عن 100,000 شيكل من مصادره الخاصة. في جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز قيمة الشقة لغرض حساب نسبة التمويل المذكورة أعلاه 1.8 مليون شيكل (بناءً على تقييم المخمن)، أو القيمة الفعلية للشقة، الأعلى من بينهما<sup>5</sup>.

### الحصول على قرض عقاري لشقة تم شراؤها في بناء جديد أو كجزء من تدعيم مبنى قائم ضد الهزات الأرضية

يتم دفع أقساط قرض الرهن العقاري لشقة جديدة أو لشقة ضمن مشروع تدعيم مبنى قائم ضد الهزات الأرضية، كما هو الحال في المخطط التفصيلي الوطني 38، كنسبة مئوية من سعر البناء ووفقاً لمراحل البناء المنفذة في الشقة أو في المبنى الذي يتم بناؤه، وعليه تكون وتيرة سحب قرض الرهن العقاري من البنك وفقاً للمراحل المفصلة في لوائح البيع ووفقاً لتيرة تقدم البناء.

عند شراء شقة جديدة، ومقابل كل دفعة يدفعها البنك للمقاول، يتعين على المشتري التوقيع مع المقاول على مستند يسمى "تحويل الضمان"، مما يعني تحويل الضمان الصادر من المقاول إلى البنك الذي قدم قرض الرهن العقاري.

قد يتضمن هذا الإجراء دفع رسوم "تحويل الضمان".

عند سحب قرض على دفعات، من المهم أن نتذكر أن سعر الفائدة على مبلغ المال المتبقي المراد سحبه في مسار الفائدة الثابتة والفائدة المتغيرة قد ينخفض أو يزيد وفقاً لظروف السوق ذات الصلة بالمسار.

## المرحلة الثانية: الحصول على القرض

### المستندات المطلوبة لفتح ملف قرض الرهن العقاري

كما ذكرنا، كجزء من خطة الإصلاح، سيكون بالإمكان تقديم الطلب والحصول على المصادقة عبر الإنترنت في جميع البنوك. للموافقة على طلبك، سيطلب منك تقديم بعض المستندات وفقاً لطلب البنك.

قد تختلف المستندات المطلوبة من بنك لآخر، ولكنها عادةً ما تتضمن قسائم الراتب، وكشوفات الحساب المصرفي، وبطاقات الهوية، وما إلى ذلك.

<sup>4</sup> للمزيد حول الموضوع، يمكنكم الاطلاع على موقع وزارة الإسكان [https://www.gov.il/he/departments/topics/mortgage\\_subject/govil-landing-page](https://www.gov.il/he/departments/topics/mortgage_subject/govil-landing-page)  
<sup>5</sup> صحيح حتى موعد نشر الكتيب.

يتم تحديد قائمة المستندات المطلوبة في المصادقة المبدئية، إضافة إلى توجيه لإجراء تخمين في حال كان ذلك مطلوباً.

فتح ملف قرض الرهن العقاري ينطوي على دفع عمولة تسمى "عمولة فتح الملف".

يمكن أن يطلب البنك تقرير انتماني عن المقترض وإبلاغه بذلك، أو طلب تقرير انتماني شامل عن المقترض من نظام مشاركة معطيات الائتمان، ويحتاج هذا إلى موافقة من المقترض.

### التأمينات: تأمين العقار وتأمين الحياة

تطلب البنوك عادة من المقترض تأمين العقار الذي تم الحصول على قرض الرهن العقاري من أجله. يجوز للبنك أيضاً أن يطلب من المقترض توفير تأمين حياة في حدود مبلغ القرض المستلم، بشرط أن يكون البنك مستفيداً غير قابل للإلغاء.

تستخدم التأمينات كضمان للسداد وكذلك لحماية المقترض في حالة الوفاة أو الضرر الذي قد يلحق بالمبنى، وفقاً لشروط البوليصة.

يمكن إجراء التأمينات مباشرة من خلال البنك أو من خلال شركة تأمين خارجية، وهي بوليصة موحدة تتوافق مع شروط الرهن العقاري.

في هذه المرحلة أيضاً، من الضروري إجراء مسح للسوق والحصول على العديد من العروض من أجل الحصول على القيمة الأفضل [ / الحد الأقصى ] من التأمين.

## المرحلة الثالثة: طوال فترة القرض

### إعادة تدوير قرض الرهن العقاري

#### ما هي إعادة تدوير قرض الرهن العقاري؟

إعادة تدوير قرض الرهن العقاري هو سداد قرض الرهن العقاري عن طريق الحصول على قرض عقاري آخر. يتم استخدام إعادة التدوير لإجراء تغيير جوهري في شرط أو في شروط القرض خلال فترة السداد.

التغيير الجوهرى يمكن أن يكون تغيير شروط سعر الفائدة، وتركيبية المسارات، وفترة القرض (تمديد أو تقصير فترة السداد)، وإجمالي مبلغ القرض، وما إلى ذلك.

في إطار الخطة الإصلاحية للشفافية في بنك إسرائيل، يتوجب على البنوك تزويد الزبون بمعلومات تسمح له بفحص جدوى إعادة تدوير قرض الرهن العقاري الذي حصل عليه. عند فحص جدوى إعادة التدوير، لا يكفي مقارنة الفائدة المدفوعة على قرض الرهن الحالي بالفائدة التي يقترحها البنك الذي يقوم بإعادة التدوير. يجب أن تؤخذ أمور أخرى في الاعتبار، مثل عمولة السداد المبكر والوقت المتبقي حتى التحديث التالي لسعر الفائدة في مسارات معينة. وبناءً عليه، يجب على البنك إبلاغ المقترض الذي يرغب في إعادة تدوير قرضه العقاري بشأن الفائدة المتوقعة على باقي الدفعات، والتي تأخذ في الاعتبار المبلغ الذي سيتعين عليه سداؤه (بما في ذلك عمولة السداد المبكر والعمولات الأخرى، إن وجدت). هذه هي الفائدة التي يمكن مقارنتها بالفائدة التي يقترحها البنك الذي يقوم بإعادة التدوير، ويساعد ذلك الزبون على اتخاذ قرار مدروس. يجب على البنك الذي يُدار فيه قرض الرهن العقاري النشط أن يقدم للمقترض أيضاً التاريخ القادم الذي من المتوقع أن يتغير فيه سعر الفائدة.

**ما هي الحالات التي يجب فيها التفكير في إعادة تدوير قرض الرهن العقاري؟**

إعادة تدوير قرض الرهن العقاري هي خطوة يجب أخذها في الاعتبار من وقت لآخر. يقوم المقترضون عادةً بإعادة تدوير قرض الرهن العقاري عندما تجعل التغييرات في ظروف السوق إعادة التدوير أمراً مجدياً، أو بقرار من المقترض، والذي يمكن أن ينجم عن اعتبارات شخصية أو مالية.

**التغيرات في ظروف السوق والتي تحت على فحص جدوى إعادة تدوير قرض الرهن العقاري:**

**تغيير في مستوى الدخل أو المصاريف؛**

**تغير أسعار الفائدة في الجهاز الاقتصادي وسوق قروض الرهن العقاري؛**

**تغيرات في معدل التضخم\* في الجهاز الاقتصادي؛**

**التغيرات والتسهيلات التنظيمية في مجال قروض الرهن العقاري (مثل خطة الإصلاح في مجال قروض الرهن العقاري، وإلغاء تقييد الفائدة الأساسية، وغير ذلك)؛**

**تكاليف إعادة التدوير - العمولات والتكاليف المرتبطة بإعادة التدوير والحصول على قرض رهن عقاري جديد**

تتطوي على عملية إعادة تدوير قرض الرهن العقاري عمولة السداد المبكر للقرض الأصلي - عمولة تشغيلية (تصل إلى 60 شيكل جديد)، عمولة عدم الإشعار المسبق (من أجل تجنب دفع العمولة، يجب الإبلاغ عن السداد قبل 10 أيام على الأقل) وعمولة معدل المؤشر (فقط للقروض المرتبطة بالمؤشر). كما يجبى من المقترض عمولات مقابل الحصول على القرض العقاري الجديد، كما ذكر في الفصول السابقة.

العمولة الرئيسية للسداد المبكر لقرض الرهن العقاري هو عمولة فروقات الخصم. وتعكس هذه العمولة الفرق بين الفائدة على قرض الرهن العقاري الذي يتم سداؤه ومتوسط الفائدة على قروض الرهن العقاري (التي ينشرها بنك إسرائيل) في يوم إجراء السداد المبكر، أو الفرق بين متوسط سعر الفائدة على قروض الرهن العقاري التي ينشرها بنك إسرائيل في يوم السداد المبكر ومتوسط سعر الفائدة على قروض الرهن العقاري في يوم تخصيص القرض، الأقل من بينهما.

كلما تمّ سداد القرض بمرحلة متأخرة، فإنّ خسارة البنك الذي خصص القرض تكون أقل، وهذا يقلل من معدل عمولة الخصم على النحو التالي:

عدد السنوات التي انقضت منذ الحصول على القرض	2-1 سنوات	3-2 سنوات	4-3 سنوات	5-4 سنوات	اكثر 5 سنوات
قرض رهن عقاري عادي	-	-	20%	20%	30%
قرض رهن عقاري مدمج مع قرض استحقاق	10%	20%	30%	40%	40%

مثال:

تم أخذ قرض عقاري لمدة 20 عامًا بمتوسط سعر فائدة 5٪.

تاريخ السداد هو نهاية 10 سنوات من بدء الدفع؛ هذا يعني أن هناك 10 سنوات متبقية حتى نهاية سداد القرض.

يبلغ متوسط سعر الفائدة على قروض الرهن العقاري خلال فترة السداد 3٪.

يجبي البنك عمولة خصم على "الخسارة" بنسبة 2٪ على بقية قرض الرهن العقاري في تاريخ السداد (المبلغ المتبقي للدفع في السنوات العشر القادمة)، مع تخفيض بنسبة 30٪ من العمولة وفقًا للتخفيضات.

إذا كان متوسط سعر الفائدة على قروض الرهن العقاري في موعد إعادة التدوير أعلى من الفائدة على قرض الرهن العقاري الذي يتم تسديده، فلن يفرض البنك عمولة خصم.

في حالة السداد الجزئي، تجبي هذه العمولة بشكل نسبي وفقًا للمبلغ الذي تمّ سداه وعدد الدفعات المسددة بشكل مبكر.

للتلخيص - إعادة تدوير قرض الرهن العقاري مجدٍ فقط إذا كان "معدل سعر الفائدة لغرض المقارنة" أعلى من "معدل سعر الفائدة الإجمالي المتوقع" في القرض الجديد المقدم للربون.

### قروض "غريس" وقروض "بالون"

قروض "غريس" وقروض "بالون" هي قروض تُمنح لغرض الوساطة.

قرض غريس - قرض يتم فيه تأجيل سداد مبلغ القرض الأصلي، وفي بعض الأحيان أيضًا الدفعة الأولى من الفائدة، إلى تاريخ معين خلال فترة القرض.

قرض بالون - قرض يتم فيه خلال فترة القرض سداد الفائدة فقط، بينما يتم سداد مبلغ القرض الأصلي بالكامل في نهاية الفترة. في بعض الأحيان يتم دفع الفائدة أيضًا في نهاية الفترة.

### التأخر في سداد قرض الرهن العقاري

فور الحصول على القرض، كليًا أو جزئيًا، تبدأ جباية الدفعات الشهرية من حساب المقترض.

يتم احتساب الدفعة الشهرية وفقًا للمبلغ الأصلي (القرض نفسه)، ومبلغ الفائدة في المسارات المختلفة، والارتباط بالموشر وفترة القرض ووتيرة سحب القرض، وذلك وفقًا للاتفاق بين المقترض والبنك. في حالة التأخر في سداد قرض الإسكان، يرسل البنك للمقترض إشعارًا بذلك.

قد ينتج عن التأخر في سداد القرض فائدة تأخير واتخاذ إجراءات من قبل دائرة تنفيذ الإجراءات القانونية، بالإضافة إلى التأثير على التصنيف الائتماني للمقترض في نظام مشاركة معطيات الائتمان.

يقوم البنك المُقرض بإخطار المقترض مسبقاً وضمن فترة زمنية معقولة، بنيته الشروع بالإجراءات القانونية والتنفيذية المتعلقة بالقرض<sup>6</sup>.

## المرحلة الرابعة: إنهاء القرض

مبارك! أخيراً انتهت دفعات سداد قرض الرهن العقاري الذي حصلت عليه.

بعد السداد الكامل للقرض، يمنح البنك المقترض في غضون خمسة أيام عمل مصادقة سداد، يؤكد فيها على أن المقترض قد سدد القرض بالكامل، وأن البنك ليس لديه مصلحة في العقار المرهون، وأنه ملزم بإلغاء الرهونات الخاصة بالقرض في غضون 30 يوماً.

بعد السداد النهائي، يرسل البنك للمقترض إشعاراً يتضمن من بين أمور أخرى، أنه وبعد سداد القرض يمكن من ناحيته إلغاء بند رهن بوليصة التأمين لصالحه.

## تلخيص

تشجع الخطة الإصلاحية لشفافية قروض الرهن العقاري الاستهلاك الحكيم والمنافسة في مجال معقد ومهم مثل قروض الإسكان. هذه الخطة الإصلاحية، إلى جانب الخطوات الأخرى التي اتخذها بنك إسرائيل في السنوات الأخيرة، تبسط العملية وتتيحها للمواطن.

نوصي مرة أخرى الزبائن الذين يرغبون بالحصول على قرض إسكاني بأن يطلبوا عروض أسعار من عدة مؤسسات إقراض، مصرفية أو غير مصرفية، والمقارنة بين تلك العروض، وخاصة التركيبات الموحدة بين البنوك وفقاً لما هو محدد في خطة الإصلاح. من المهم أيضاً اختيار القرض مع رؤية مستقبلية لفترة السداد بأكملها – آخذين في الاعتبار التغيرات المتوقعة سواء في وضع الجهاز الاقتصادي أو في الوضع المالي الخاص بالمقترض.

نوصي بالتعمق في المعرفة والحصول على مزيد من المعلومات حول القروض بشكل عام؛ وذلك من خلال دليل "في الطريق للحصول على قرض" من سلسلة "من الجدير أن تعرف"<sup>7</sup>، المنشورة على موقع بنك إسرائيل.

يجمع هذا الكتيب المعلومات والتوصيات بناءً على القوانين واللوائح وتعليمات الإدارة المصرفية السليمة والعديد من المستندات الرسمية المفصلة في الملحق "أ" أدناه. في حالة وجود تناقض أو تضارب بين ما ورد في الكتيب والقانون، تسري أحكام القانون. قبل الحصول على قرض عقاري، نوصي بالاستعانة بأية معلومات ذات صلة،

<sup>6</sup> لمزيد من المعلومات راجع البند 13 من أحكام بنك إسرائيل لتقديم القروض الإسكانية

<sup>7</sup> رابط لسلسلة "يجدر أن تعرف" على موقع بنك إسرائيل:



بما في ذلك المعلومات المنشورة على المواقع الإلكترونية للوزارات الحكومية والهيئات ذات الصلة المذكورة في الكتيب. لا يعد استخدام المعلومات الواردة في الكتيب بديلاً عن تلقي استشارة أو دعم قانوني أو مهني أو غيره، والاعتماد على ما هو مذكور فيه هو بمسؤولية المستخدم وحده. يذكر أن البنك غير ملزم بالموافقة على قرض الرهن العقاري بالمطلق أو بحجم معين؛ ويخضع القرار لاعتباراته التجارية، بناءً على الإرشادات والمعايير الملزمة.

لأي سؤال أو مشكلة، يمكنك التوجه لوحدة توجهات الجمهور في الرقابة على البنوك على الرقم: 02-655680 / \*9086 أو عبر البريد الإلكتروني [pz@boi.org.il](mailto:pz@boi.org.il).

بالنجاح!

## الملحق أ

### قائمة المصادر

لغرض كتابة هذا الكتيب، استخدم البنك مصادر قانونية مختلفة، كما هو مفصل أدناه:

"قرض عقاري" / "قرض إسكاني" - قرض يفى بأحد الشروط التالية، بشرط ألا يُمنح لغرض تجاري:

1. قرض مخصص لشراء أو استئجار شقة سكنية أو بنائها أو توسيعها أو تجديدها؛
2. قرض مخصص لشراء قطعة أرض لبناء شقة سكنية أو لشراء حق في شقة سكنية مقابل رسوم مفتاح؛
3. قرض مقدم برهن شقة سكنية؛
4. قرض من أجل سداد مبكر لقرض آخر كما هو مذكور في البندين 1 و- 2 كلياً أو جزئياً.

خطة الإصلاح في مجال قروض الرهن العقاري – خطة إصلاح استهلاكية لزيادة شفافية المعلومات لربائ البنوك وتحسين البيئة التنافسية في سوق قروض الرهن العقاري والتي أصدرها بنك إسرائيل

إجراءات تقديم قروض الإسكان - تعليمات الإدارة المصرفية السليمة رقم 451 للرقابة على البنوك

قيود تقديم قروض الإسكان - تعليمات الإدارة المصرفية السليمة رقم 329 للرقابة على البنوك

قانون قروض الإسكان - قانون قروض الإسكان، 1992

مرسوم الخدمات المصرفية - مرسوم الخدمات المصرفية، 1941

قانون الضرائب العقارية - قانون الضرائب العقارية (البيع والشراء)، 1963

لوائح البيع - لوائح البيع (الشقق) (ضمان استثمارات مشتري الشقق) (باستثناء الدفعات على حساب سعر الشقة)، 1975

أمر الخدمات المصرفية (السداد المبكر لقرض الإسكان) - أمر الخدمات المصرفية (السداد المبكر لقرض الإسكان)، 2002

تعريفات إضافية:

نسبة التمويل - كما هي معرفّة في البند 14 من تعليمات الإبلاغ للرقابة رقم 876، حول موضوع "التقرير الشهري عن قروض الإسكان"، بما في ذلك القواعد المفصّلة في هذا البند، لكن قياس نسبة التمويل يتطرق لقيمة العقار المشتري فقط، حتى لو تم رهن عقارات إضافية أو غيرها من أجل الصفقة.

مواطن إسرائيلي - كما هو معرف في البند 16 أ (أ) من قانون الضرائب العقارية، في الفقرات (1) حتى (1) ب). تفسّر المصطلحات الواردة في التعريف المذكور أعلاه وفقاً لتعريفها في القسم المذكور 16 أ (أ) أعلاه.

مقيم خارج البلاد - أي شخص ليس مواطناً إسرائيلياً

للحصول على تعريفات ومصطلحات إضافية حول موضوع قروض الرهن العقاري، يوصى بالاطلاع على قاموس المصطلحات الاقتصادية والمالية على موقع بنك إسرائيل على الانترنت.