

MAX עסקים

פירעון מוקדם להלוואות שאינן לדיור

מרכיבי הריבית לחישוב רכיב ההיוון, נוסחת רכיב ההיוון ואופן חישובה

1. הגדרות

הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור - הריבית הממוצעת של הבנקים, בהלוואות שאינן הלוואות לדיור, כפי שמתפרסמת על-ידי בנק ישראל מפעם לפעם. הריבית הינה אפקטיבית (על בסיס שנתי) ומחושבת כממוצע משוקלל של האשראי שניתן לאנשים פרטיים ועסקים זעירים.

ריבית לחישוב רכיב ההיוון - בהלוואות שקליות (לא צמודות וצמודות למדד המחירים לצרכן) בריבית קבועה - הריבית הממוצעת של הבנקים, בהלוואות שאינן הלוואות לדיור המפורסמת על-ידי בנק ישראל במועד הקרוב ביותר ליום הפירעון המוקדם.

2. אופן חישוב עמלת הפרשי היוון

א. הלוואות (לא צמודות וצמודות למדד המחירים לצרכן) בריבית קבועה:

תשלום בגובה הפרש (ככל שהוא חיובי) שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על-פי הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור בעת הפירעון לבין אותם תשלומים, שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על-פי הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור בעת מתן ההלוואה.

התקבל הפרש היוון שלילי בחישוב עמלת הפרשי היוון כאמור לעיל, יתרת הסכום המהוון תקוזז מיתר מרכיבי עמלת הפירעון המוקדם, למעט העמלה התפעולית, כמפורט בדף ההסבר ללווה בדבר פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור - ככל שחלו על ההלוואה הנפרעת.

ב. הלוואות בריבית משתנה (שקלית) כשמועד שינוי הריבית אינו ידוע מראש - לא תיגבה עמלת הפרשי היוון.

3. הגדרת מרכיבי הנוסחה

המרכיב	ההסבר
A	הריבית לחישוב רכיב ההיוון - הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור, כפי שהתפרסמה במועד הקרוב ביותר לפני יום הפירעון המוקדם
C	הריבית לחישוב רכיב ההיוון - הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור המפורסמת הידועה במועד העמדת ההלוואה
R	הריבית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם
Bi	התשלומים העתידיים בהתאם לתנאי ההלוואה (כולל ריבית שתצטבר)
I	אינדקס לתקופה
n	מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד ליום שינוי הריבית
N	מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד לתום תקופת ההלוואה
PV(R)	סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או הפרשי שער ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפירעון המוקדם
PV(A)	ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד לתום תקופת ההלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם, לפי שיעור הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור לחישוב רכיב ההיוון
PV(C)	ערך נוכחי של התשלומים העתידיים, עד לתום תקופת ההלוואה, כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור המפורסמת הידועה במועד העמדת ההלוואה, על-פי תקופת ההלוואה שנקבעה בהסכם ההלוואה בריבית קבועה, או הידועה במועד שינוי ריבית אחרון על-פי תקופת ההלוואה שנותרה עד למועד שינוי קרוב בריבית משתנה

4. הנוסחה לחישוב עמלת ההיוון

$$PV(A) - PV(C) = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+C)^i} + \frac{1}{(1+C)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

במקרה בו לא פורסמה "הריבית הממוצעת של הלוואות שלא לדיור" (C), יחושב התשלום על-סמך הריבית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם (R):

הערה:
 הקרן ביום שינוי הריבית: $\sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i}$

$$PV(A) - PV(R) = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

כאשר $N=n$ (קרי, אין שינוי בריבית עד תום תקופת ההלוואה) המחובר השני בסוגריים המרובעים מתאפס.

דוגמה לחישובי עמלת פירעון מוקדם בהלוואה צמודת מדד

- יתרה הלוואה לפירעון - 10,000 ש.
- הריבית הנקובה בהסכם ההלוואה - 5% שנתית.
- ריבית לחישוב רכיב ההיוון במועד לקיחת הלוואה - 4%.
- המספרים שחושבו בגוף הטבלה שלהלן משקפים את עמלת הפירעון המוקדם כתלות בריבית לחישוב רכיב ההיוון במועד הפירעון וכתלות ביתרת התשלומים שנותרה עד סיום תקופת ההלוואה.
- בטבלה הראשונה, בשיטת החזר "שפיצר" ובטבלה השנייה, בשיטת החזר "בולט".

ריבית לחישוב רכיב ההיוון במועד הפירעון						שפיצר
4%	3.5%	3%	2.5%	2%		
0.0	26.1	52.5	79.1	105.9	12	יתרת תשלומים
0.0	50.3	101.1	152.6	204.6	24	
0.0	74.4	149.9	226.6	304.3	36	
0.0	98.6	198.9	301.0	405.0	48	
ריבית לחישוב רכיב ההיוון במועד הפירעון						בולט
4%	3.5%	3%	2.5%	2%		
0.0	47.7	95.9	144.6	193.7	12	יתרת תשלומים
0.0	94.3	190.0	287.1	385.6	24	
0.0	139.8	282.3	427.5	575.6	36	
0.0	184.2	372.8	565.9	763.7	48	