



ירושלים, י"ז בתמוז תשע"ד

15 ביולי 2014

חוזר מס' ח - 06 - 2426

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: מגבלות למתן הלוואות לדיור
(הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 329)

מבוא

1. בשנים האחרונות נרשם גידול מהיר בהיקף תיקי הלוואות לדיור, זאת על רקע עליה משמעותית במחירי הדירות וסביבה של ריבית נמוכה במונחים היסטוריים. התפתחויות אלה הביאו לגידול בסיכונים הגלומים בתיקי הלוואות לדיור.
2. על רקע זה, קבע הפיקוח על הבנקים בשנים האחרונות מספר מגבלות על מתן הלוואות לדיור (ובכלל זה מגבלות על שיעור המימון, על חלק הלוואה בריבית משתנה, על שיעור ההחזר מההכנסה ועל התקופה לפירעון סופי), וכן הורה על הגדלת ההפרשה הקבוצתית בתיק הלוואות לדיור.
3. לאור האמור לעיל ולאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות ובאישור הנגידה, קבעתי הוראה זו.

עיקרי ההוראה

4. ההוראה המצורפת לחוזר זה מאגדת את אותן הנחיות ומגבלות למסמך מחייב אחד. מהלך זה נועד להקל על ביצוע ההנחיות השונות ולשפר את הבהירות והאחידות ביישומן.
5. בנוסף, ההוראה מגדירה מחדש את המונח "שיעור החזר מהכנסה" (במקום ההגדרה הקיימת בהוראת הדיווח לפיקוח מספר 876).

שילוב מכתבי המפקח

6. ההוראה מחליפה את המכתבים הבאים:
 - 6.1 "התפתחויות בסיכונים בגין הלוואות לדיור", מיום 11 ביולי 2010 (10LM0742);
 - 6.2 "הלוואות ממונפות לדיור בריבית משתנה", מיום 28 באוקטובר 2010 (10LM0781);
 - 6.3 "הלוואות לדיור בריבית משתנה", מיום 3 במאי 2011 (11LM0862);
 - 6.4 "הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור", מיום 1 בנובמבר 2012 (12LM1289);
 - 6.5 "עדכון הנחיות בנושא נדל"ן לדיור", מיום 21 במרץ 2013 (13LM1403);
 - 6.6 "הגבלות על מתן הלוואות לדיור", מיום 29 באוגוסט 2013 (13LM1511).

דרישות נוספות

7. נוסף על האמור בהוראה, מצאתי לנכון להגביל ל- 5 מיליוני ₪ את סכום ההלוואה המאפשר קבלת משקל סיכון מופחת לפי סעיף 72 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 203 ("חובות בביטחון נכס למגורים"). הלוואה שסכומה עולה על 5 מיליוני ₪ תשוקלל ב- 100%. כאשר סכום ההלוואה יורד אל מתחת ל- 5 מיליוני ₪, ניתן להפחית את משקל הסיכון בהתאם לאמור בסעיף 72 להוראה 203, בהתאם ליחס ה-LTV כפי שחושב במועד מתן ההלוואה. תיקון מתאים להוראה 203 יופץ בעתיד. עד לפרסום, יש לפעול בהתאם לאמור בסעיף זה ובסעיף התחילה שלהלן.

תחילה

8. מועדי התחילה של המגבלות השונות הם כפי שנקבעו במכתבי המפקח המפורטים בסעיף 6 לעיל. התיקונים המתוארים בסעיפים 5 ו- 7 לעיל יחולו על הלוואות לדיוור שניתן להן אישור עקרוני ממועד מוקדם ככל האפשר, אך לא יאוחר מיום 1 באוקטובר 2014 (בסעיף זה - מועד התחילה). לעניין זה, אישור עקרוני - אישור הכולל את כל הפרטים המנויים בסעיף 4ג(ב) להוראת ניהול בנקאי תקין 451.

מובהר בזאת כי אישור עקרוני שניתן לפני מועד התחילה, ואשר חלפה תקופת שמירת הריבית שנקבעה בו, יחשב כאישור עקרוני שפקע. על אף האמור לעיל, תאגיד בנקאי יהיה רשאי לתת אישור עקרוני להלוואה לדיוור לאחר מועד התחילה מבלי שיחול עליה האמור במכתב זה, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

- 8.1. ניתנה על ידי התאגיד הבנקאי התחייבות בכתב למימון ההלוואה לדיוור לפני מועד התחילה, אף אם אינה כוללת את כל הפרטים המפורטים בסעיף 4ג(ב) להוראה 451;
- 8.2. חוזה רכישת המקרקעין נחתם על ידי מבקש ההלוואה והמוכר לפני מועד התחילה;
- 8.3. הסכם ההלוואה ייחתם עד ליום 1 בדצמבר 2014.

עדכון הקובץ

<u>להוציא עמוד</u>	<u>להכניס עמוד</u>
-----	7-1-329 [1] (7/14)

בכבוד רב,

דוד זקן
המפקח על הבנקים

מגבלות למתן הלוואות לדיור**הגדרות**

כהגדרתה בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור";	"הלוואה לדיור"	1.
הלוואה לדיור, או חלק ממנה, שהריבית שהיא נושאת עשויה להשתנות לאורך תקופת ההלוואה;	"הלוואה לדיור בריבית משתנה"	
כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין");	"דירת מגורים"	
כהגדרתה בסעיף 9(א1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, הנרכשת על ידי יחיד אזרח ישראלי;	"דירה יחידה"	
דירת מגורים, הנרכשת על ידי יחיד אזרח ישראלי, שבבעלותו דירת מגורים אשר מהווה דירה יחידה לולא רכישת הדירה הנרכשת, ואשר הלווה מתחייב למכור את הדירה הקיימת בהתאם לקבוע בסעיף 9(א1)(2)(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין;	"דירה חליפית"	
דירת מגורים שאינה דירה יחידה או דירה חליפית;	"דירה להשקעה"	
כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין;	"זכות במקרקעין"	
כהגדרתו בסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876, בנושא "דוח חודשי על הלוואות לדיור", לרבות הכללים המפורטים בסעיף זה, ואולם מדידת שיעור המימון תתייחס לשווי הנכס הנרכש בלבד, גם אם משועבדים לצורך העסקה נכסים נוספים או אחרים;	"שיעור מימון (LTV)"	
כהגדרתו בנספח א' להוראה זו;	"שיעור החזר מהכנסה"	
כהגדרתה בסעיף 15 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 877, בנושא "דוח חודשי על הלוואות לדיור - מידע על הריבית";	"תקופה לפירעון סופי"	
כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בפסקאות (1) עד (ב1). מינוחים הכלולים בהגדרה כאמור יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16א(א) הנ"ל;	"אזרח ישראלי"	
מי שאינו אזרח ישראלי;	"תושב חוץ"	

מגבלה על שיעור המימון (LTV)

2. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור מימון העולה על השיעורים הבאים:
- 2.1. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה יחידה - 75%.
- 2.2. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה חליפית - 70%.
- 2.3. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה להשקעה - 50%.
3. לשם אישור הלוואה לדיור לרכישת זכות במקרקעין המהווה דירה יחידה או דירה חליפית, התאגיד הבנקאי יקבל, בין היתר, תצהיר ממבקש הלוואה, מאושר ע"י עו"ד, לגבי עמידתו של מבקש הלוואה בתנאים הנדרשים לשם היות הדירה דירה יחידה או דירה חליפית. ביצוע הלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המיסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין. לחילופין, ניתן להשתמש ב"הודעת שומת מס רכישה" שמפיקה רשות המסים, כל זמן שהבנק מסוגל להבחין, בהתאם לאמור בשומה, בין דירה יחידה ודירה חליפית. התאגיד הבנקאי ישמור תיעוד של המסמכים האמורים.
4. תאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה לדיור באופן ששיעור המימון הכולל של הלוואה כאמור, ביחד עם יתרת הלוואות הקודמות שהועמדו בביטחון אותה הדירה, יעלה על השיעורים הנקובים לעיל.

מגבלה על שיעור החזר מהכנסה

5. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור החזר מהכנסה העולה על 50%.
6. עם זאת, וללא קשר למשקלי הסיכון המופחתים הקבועים בסעיף 72 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 203, במקרה בו שיעור החזר מההכנסה עולה על 40% יש להקצות להלוואה משקל סיכון של 100%.

מגבלות על חלק הלוואה בריבית משתנה

7. תאגיד בנקאי יאשר ויבצע הלוואה לדיור, רק בהתקיים שני התנאים הבאים:
- 7.1. היחס בין חלק הלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך הלוואה, אינו עולה על 66.66%.
- 7.2. היחס בין חלק הלוואה בריבית משתנה לנושא ריבית שעשויה להשתנות תוך פחות מחמש שנים ממועד אישור הלוואה או ממועד קביעת שיעור הריבית הקודם, לבין סך הלוואה, אינו עולה על 33.33%.

מגבלה על תקופת הפירעון

8. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור עם תקופה לפירעון סופי העולה על 30 שנים.

יישום המגבלות על מיחזור הלוואות

9. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע מיחזור של הלוואה לדיור, אם כתוצאה מן המיחזור נוצרה חריגה מאחת המגבלות המפורטות לעיל, או הוגדלה חריגה שהייתה קיימת ערב המיחזור. לעניין זה, "מיחזור" - לרבות העמדת הלוואה לדיור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיור קיימת (אף אם ההלוואה הנפרעת ניתנה ע"י תאגיד בנקאי אחר), והכל בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת.

תחולה

10. המגבלה על שיעור המימון (LTV) לא תחול על הלוואה לדיור שלמעלה מ- 50% ממנה ניתן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה). יתר המגבלות לא יחולו על הלוואות לדיור שניתנו במלואן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה).
11. המגבלות הקבועות בסעיפים 5 ו- 6 לעיל (מגבלות על שיעור החזר מהכנסה) לא יחולו על הלוואות לדיור המפורטות בסעיפים 12.1 ו- 12.2 להלן.
12. תאגיד בנקאי רשאי לא להחיל את המגבלות הקבועות בסעיף 7 לעיל (מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה), על הלוואות לדיור המפורטות להלן, אם היחס בין סך כל ההלוואות לדיור בריבית משתנה לבין סך ההלוואות לדיור, שניתן להן אישר עקרוני במהלך כל רביע קלנדרי, אינו עולה על 66.66% ועל 33.33% (בהתאמה עם סעיפים 7.1 ו- 7.2 לעיל):
 - 12.1. הלוואות גישור שתקופת הפירעון המקורית שלהן היא עד שלוש שנים.
 - 12.2. הלוואות לכל מטרה בסכום של עד 120,000 ₪.
 - 12.3. הלוואות לדיור במט"ח או צמודות מט"ח שניתנו לתושב חוץ.
13. המגבלות הקבועות בהוראה זו לא יחולו על הלוואות לדיור שמעמיד תאגיד בנקאי בהתאם להסכמים שחתם עם נציגי הממשלה, לעובדי מדינה, לעובדי הוראה ולזכאי מערכת הביטחון¹, בסכום שאינו עולה על 50,000 ₪.

משקל סיכון מוגבר להלוואות ממונפות בריבית משתנה

14. בהתאם למכתב המפקח בנושא "הלוואות ממונפות לדיור בריבית משתנה" מיום 28 באוקטובר 2010 (10LM0781), מצורף **נספח ב'**, הלוואות מסוימות המוגדרות שם, אשר ניתנו עד ליום 31.12.2012, קיבלו משקל סיכון של 100%. מובהר כי משקל הסיכון של 100% ביחס לאותן הלוואות - עומד בעינו.

הפרשה קבוצתית להפסדי אשראי בגין הלוואות לדיור

15. בהתאם להוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו, על התאגידים בנקאיים לבחון ובהתאם לצורך לעדכן את השיטות שהם מיישמים לקביעת ההפרשות הקבוצתיות להפסדי אשראי בגין הלוואות לדיור. תאגידים בנקאיים יוודאו כי השיטות שהם מיישמים יביאו בחשבון את

¹ עובדי משרד הביטחון (ויחידות הסמך שלו) וגמלאיו, אזרחים עובדי צה"ל, אנשי קבע וגמלאי צה"ל, פורשי צה"ל, זכאי אגף שיקום נכים וזכאי אגף משפחות והנצחה.

מכלול הגורמים המשפיעים על סיכויי הגבייה של הלוואות אלה. מצ"ב **בנספח ג'** דוגמאות לגורמים שעשויים להיות רלבנטיים לסיכויי הגבייה של הלוואות לדיור.

16. בהמשך לכך, על תאגידים בנקאיים לוודא החל מהדוחות לציבור לרבעון השני של 2013, שיתרת הפרשה הקבוצתית להפסדי אשראי המוחזקת בגין הלוואות לדיור לא תפחת משיעור של 0.35% מיתרת ההלוואות האמורות ליום הדיווח. האמור לא חל על הלוואות לדיור אשר מוחזקת בגינן הפרשה לפי עומק הפיגור או הפרשה פרטנית.

עדכונים

תאריך	פרטים	גרסה	חוזר 06 מס'
15/07/2014	הוראה מקורית	1	2426

נספח א' - הגדרת שיעור החזר מהכנסה

1. "שיעור החזר מהכנסה" הוא היחס בין ההחזר החודשי ובין ההכנסה החודשית הפנויה. לעניין זה:
- 1.1 "החזר חודשי" הוא התשלום החודשי המשמש לפירעון של הלוואה לדיור המבוקשת ע"י לקוח. בחישוב ההחזר החודשי יש להביא בחשבון את מלוא המסגרת המאושרת. בהלוואות בולט ובלון יש להביא בחשבון את תשלום הריבית החודשי. בהלוואות גרייס יש להביא בחשבון את התשלום החודשי הצפוי בתום תקופת הגרייס.
- 1.2 "הכנסה חודשית פנויה" היא ההכנסה החודשית נטו בניכוי הוצאות קבועות. "הכנסה חודשית נטו" היא כל הכנסה של הלווה, העומדת בכל התנאים הבאים:
- 1.2.1 ההכנסה משולמת באופן קבוע ועל בסיס שוטף;
- 1.2.2 בידי התאגיד הבנקאי אסמכתה מתאימה התומכת בהכנסה או בזכות לקבלתה;
- 1.2.3 בידי התאגיד הבנקאי הוכחת תשלום, כגון הפקדות או העברות לחשבון הבנק של הלווה.
- "הוצאה קבועה" היא הוצאה שמקורה בהתחייבות של הלווה שיתרת תקופתה עולה על 18 חודשים. בכלל זה, יש לקחת בחשבון דמי מזונות והחזרים חודשיים בגין כל הלוואה שיתרת תקופתה עולה על 18 חודשים ולא נלקחה במסגרת חישוב החזר החודשי (כולל הלוואות לדיור שהועמדו ללווה בעבר, לרבות ע"י תאגיד בנקאי אחר). נוסף על האמור לעיל, יש לנכות מההכנסה החודשית גם הוצאות שכר דירה של לווה שאינו עתיד להתגורר בדירה הנרכשת, אף אם יתרת תקופת חוזה השכירות קצרה מ-18 חודשים.
- 1.3 בחישוב שיעור החזר מהכנסה, בנוסף על הכנסת הלווה, ניתן להכיר במחצית מהכנסתו החודשית הפנויה של קרוב משפחה מדרגה ראשונה של הלווה (בן/בת זוג, אב, אם, אח, אחות, בן ובת, להלן - "הקרוב"), אף אם הקרוב אינו רוכש זכויות במקרקעין, ובלבד שמתקיימים לגבי הקרוב שלושת התנאים הבאים:
- 1.3.1 הקרוב משמש ערב להלוואה.
- 1.3.2 הבנק ערך לקרוב בדיקת יכולת החזר, כפי שנערכת ללווה עצמו.
- 1.3.3 הקרוב משלם בעצמו, מחשבון הבנק שלו, 20% או יותר מסכום החזר החודשי.
2. הגדרה זו מחליפה את ההגדרה הקיימת בהוראת הדיווח לפיקוח מספר 876.

נספח ב'

ירושלים, כ' בחשון תשע"א
28 באוקטובר 2010
10LM0781
REG10.148.013

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: הלוואות ממונפות לדיור בריבית משתנה

מבוא -

1. בהמשך למכתביי מיום 18 באוגוסט 2009 בנושא "הלוואות לדיור בריבית משתנה", ומיום 11 ביולי 2010 בנושא "התפתחויות בסיכונים בגין הלוואות לדיור", ועל רקע ההשלכות האפשריות של המשך המגמה המתוארת בהם, ראיתי לנכון לקבוע כלהלן:

הגדרות:

2. "הלוואה לדיור בריבית משתנה" - הלוואה לדיור, או חלק ממנה, שהריבית שהיא נושאת עשויה להשתנות לאורך תקופת ההלוואה.
3. "שיעור המימון (LTV)" - כהגדרתו בסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 888A בנושא "הלוואות לדיור".

ההנחיות החדשות:

4. ביחס להלוואות לדיור העומדות בשני הקריטריונים הבאים:
 - (א) שיעור המימון גבוה מ- 60% ;
 - (ב) היחס בין חלק ההלוואה לדיור שהועמד בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדיור שהועמדה ללווה, שווה ל- 25%, או יותר.משקל הסיכון (כמשמעותו בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 203) של החלק מההלוואה שהועמד בריבית משתנה יהיה 100% (במקום 35% או 75%, בהתאם למאפייני ההלוואה).
5. האמור לעיל לא יחול על:
 - 5.1 הלוואות לדיור בהן סכום ההלוואה שאושרה ללווה, לרבות סכומים שטרם נמשכו, נמוך מ- 800 אלפי ש"ח ;
 - 5.2 הלוואות לדיור שניתנו ללווים שעומדים בקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון לקבל מהמדינה עזרה בשיכון.
6. ההנחיות הכלולות במכתב זה יחולו על הלוואות שיאושרו מיום 26 באוקטובר 2010 ואילך.

בכבוד רב,

רוני חזקיהו
המפקח על הבנקים

נספח ג' - רשימת גורמים רלבנטיים לסיכויי הגבייה

להלן רשימה הכוללת דוגמאות לגורמים שעשויים להיות רלבנטיים לסיכויי הגבייה של הלוואות לדיור, לרבות גורמים אליהם התייחסו תאגידי בנקאיים מסוימים בשיטות קביעת ההפרשה שלהם. רשימה זו אינה רשימה מלאה. תאגיד בנקאי ישקול אילו גורמים רלוונטיים ביותר לסיכויי הגבייה, לרבות גורמים נוספים, אם נדרש, ואיך ראוי להביאם בחשבון בקביעת ההפרשה.

1. איכות המידע שקיים בתאגיד הבנקאי והיקף ועומק הפיקוח של ההנהלה והדירקטוריון על מאפייני הסיכון של הלוואות לדיור ;
2. היקף הלוואות שניתנו בתקופות של גידול מהיר יחסית באשראי ;
3. היקף הלוואות בפיגור, או שניתנו לגביהן ויתורים או דחיות של קרן או ריבית ;
4. היקף הלוואות שניתנו בשיעורי מימון (LTV) גבוהים ;
5. היקף הלוואות הגדולות והלוואות ללווים שהחזר הנוכחי או הפוטנציאלי של תשלומי הלוואה מהווה שיעור משמעותי מההכנסה הקבועה שלהם ;
6. היקף הלוואות עם מועדי פירעון ארוכים יותר ;
7. היקף הלוואות עם מאפייני בולט ובלון משמעותיים ;
8. היקף הלוואות שבהן הלווה חשוף לגידול משמעותי חוזי בתשלומים, לרבות הלוואות בריבית משתנה ;
9. היקף הלוואות המובטחות על ידי שעבוד משני, כאשר לא קיים שעבוד, או כאשר זכות הבטחון של הבנק אינה מובטחת ;
10. היקף הלוואות שבהן המידע שיש לתאגיד הבנקאי על הלווה, התחייבויותיו והכנסותיו, או על הביטחון, במועד מתן הלוואה אינו שלם מעודכן ומאומת ;
11. היקף הלוואות המיועדות לרכישת דירות להשקעה.