

ירושלים, כ"ג בניסן, תשע"ו

1 במאי, 2016

חוזר מס' ח-06-2499

לכבוד

**התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי**

**הנדון: מגבלות למתן הלוואות לדיור**

(הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 329)

**מבוא**

1. במטרה לתמוך ביכולתם של זכאים להשתתף בפרויקטים לרכישת דירה במחיר מופחת כדוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן", ובהתאם לסיכום בין בנק ישראל ומשרד האוצר, עלה הצורך לעדכן את ההוראה בעניין חישוב שיעור המימון לרכישת הדירה.
2. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, ובאישור הנגידה, החלטתי על עדכון ההוראה כמפורט להלן.

**התיקונים להוראה**

**3. סעיף 1 - הגדרות**

נוספה הגדרה ל"דירה במחיר מופחת" - דירת יחידה, הנרכשת במחיר מופחת בפרויקט בסבסוד ממשלתי דוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן".

**4. מגבלה על שיעור המימון (LTV)**

- התוסף סעיף 4א הקובע את הכללים הבאים לחישוב שווי הנכס להלוואה לדירה במחיר מופחת:
- 4.1. תאגיד בנקאי רשאי לבסס את שווי הנכס על הערכת שמאי במקום על מחיר הרכישה בפועל, ובלבד ששווין אינו עולה על 1.8 מיליון ש"ח.
  - 4.2. בדירות ששווין עולה על 1.8 מיליון ש"ח, יבוסס השווי על הגבוה מבין 1.8 מיליון ש"ח ועלות הרכישה.
  - 4.3. על הרוכש לשלם לפחות 100 אלף ש"ח ממקורותיו העצמיים.
  - 4.4. כאשר התכנית כוללת קנס בגין הפרת תנאי התכנית, יש להפחית סכום זה משווי הדירה אם במימוש הנכס לא קיימת לבנק זכות הקודמת לזכות המדינה לקבלת הקנס.

**תחילה**

5. מועד התחילה של התיקונים - יום פרסום חוזר זה.

**עדכון הקובץ**

6. מצורפים דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>
(5/16) [4] 329-1-7	(1/15) [3] 329-1-7

בכבוד רב,

  
ד"ר חדוה בר

המפקחת על הבנקים

**מגבלות למתן הלוואות לדיור****הגדרות**

1. "הלוואה לדיור" כהגדרתה בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור";
- "הלוואה לדיור בריבית משתנה" הלוואה לדיור, או חלק ממנה, שהריבית שהיא נושאת עשויה להשתנות לאורך תקופת ההלוואה;
- "דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין");
- "דירה יחידה" כהגדרתה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, הנרכשת על ידי יחיד אזרח ישראלי;
- "דירה חליפית" 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 לחוק מיסוי מקרקעין;
- "דירה במחיר מופחת" דירה יחידה, הנרכשת במחיר מופחת בפרויקט במסגרתו ניתנת הנחה בקרקע, דוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן".
- "דירה להשקעה" דירת מגורים שאינה דירה יחידה או דירה חליפית;
- "זכות במקרקעין" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין;
- "שיעור מימון (LTV)" 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 החזר מהכנסה" כהגדרתו בסעיף 15 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 877, בנושא "דוח חודשי על הלוואות לדיור - מידע על הריבית";
- "אזרח ישראלי" כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בפסקאות (1) עד (ב1). מינוחים הכלולים בהגדרה כאמור יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16א(א) הנ"ל;
- "תושב חוץ" מי שאינו אזרח ישראלי;

### 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. בקביעת שיעור המימון הכולל, יתייחס התאגיד הבנקאי לכלל מאפייני הסיכון של הלקוח ושל העסקה.

### הלוואות לדירה במחיר מופחת

- א4. חישוב שווי הנכס להלוואה לדירה במחיר מופחת יבוצע בהתאם לכללים הבאים:
  - (1) תאגיד בנקאי רשאי לבסס את שווי הנכס על הערכת שמאי במועד אישור הלוואה. על הערכת השמאי להביא בחשבון את כל הפרמטרים הרלבנטיים לדירה בפרויקטים מסוג זה, בין היתר: התייחסות לסוג הפרויקט ומאפייניו, אוכלוסיית היעד, המפרט הטכני של הדירה, היקף הדירות החדשות הנמכרות באזור במחיר מופחת וכיוצ"ב.
  - (2) במקרה בו הערכת השמאי עולה על 1.8 מיליון ש"ח, יש לבסס את שווי הנכס על 1.8 מיליון ש"ח או על מחיר הרכישה, הגבוה מבניהם.
  - (3) שיטות הערכה לחישוב שווי הנכס כאמור לעיל (מחיר רכישה או הערכת שמאי) מבוססות על ההנחה לפיה אין מניעה משפטית למימוש הדירה בעת כשל, בשוק חופשי וללא מגבלות. לא מתקיימת ההנחה כאמור, יבוא הדבר לביטוי בהערכת השווי. למען הסר ספק, רישום הערת אזהרה בגובה קנס שייקבע ע"י המדינה, לא יחשב כמניעה משפטית בתנאי שתינתן קדימות לכספי הלוואה הבנקאית על פני רכיב הקנס.
  - (4) כאשר התכנית כוללת קנסות בגין הפרת תנאי התכנית, כגון דרישה להחזר סכומי הטבה שקיבל הרוכש, או קנס מוסכם, יש להפחית סכומים אלו משווי הדירה, אלא אם קיימת לבנק זכות הקודמת לזכות המדינה להשבת ההטבה / הקנס במימוש הנכס.מובהר כי על הרוכש לשלם לפחות 100,000 ש"ח מסכום הרכישה ממקורותיו העצמיים.

### 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 מהכנסה עולה על 40% יש להקצות להלוואה משקל סיכון של 100%.

### מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה

7. תאגיד בנקאי יאשר ויבצע הלוואה לדיור, רק בהתקיים שני התנאים הבאים:
  - 7.1. היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה, אינו עולה על 66.66%.
  - 7.2. היחס בין חלק ההלוואה בריבית משתנה לנושא ריבית שעשויה להשתנות תוך פחות מחמש שנים ממועד אישור ההלוואה או ממועד קביעת שיעור הריבית הקודם, לבין סך ההלוואה, 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 הלוואות לדיור בריבית משתנה לבין סך הלוואות 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 הביטחון<sup>1</sup>, 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%. התאגידים הבנקאיים רשאים להפחית את משקל הסיכון להלוואות אלה ל- 75%.

#### דרישת הון נוספת על יתרת ההלוואות לדיור

14א. לצורך חישוב דרישת ההון כאמור בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 201, על התאגיד הבנקאי להגדיל את יעד הון עצמי רובד 1 בשיעור המבטא 1% מיתרת ההלוואות לדיור.

#### 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 מכלול הגורמים המשפיעים על סיכויי הגבייה של הלוואות אלה. מצ"ב **נספח 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 ההפרשה 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.

תאריך	עדכונים		
	פרטים	גרסה	חוזר 06 מס'
15/07/2014	הוראה מקורית	1	2426
28/09/2014	עדכון	2	2430
25/01/2015	עדכון	3	2455
01/05/2016	עדכון	4	2499

<sup>1</sup> 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.

### 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 ההחזר 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 של הלווה שאינו רוכש זכויות במקרקעין (להלן - "הקרוב"), ובלבד שמתקיימים לגבי הקרוב כל התנאים הבאים:
    - 1.3.1. הוא קרוב משפחה מדרגה ראשונה (בן/בת זוג, אב, אם, אח, אחות, בן ובת).
    - 1.3.2. הקרוב משמש ערב להלוואה.
    - 1.3.3. הבנק ערך לקרוב בדיקת יכולת החזר, כפי שנערכת ללווה עצמו.
    - 1.3.4. הקרוב משלם בעצמו, מחשבון הבנק שלו, 20% או יותר מסכום ההחזר החודשי.
- להסרת ספק, לא ניתן להכיר ביותר ממחצית מהכנסתו החודשית הפנויה של קרוב שאינו בעל זכות במקרקעין, אף אם הקרוב חתם כלוה על הסכם ההלוואה. על אף האמור לעיל, ניתן להכיר במלוא ההכנסה החודשית הפנויה של בן/בת זוג של הלווה, העומד בכל התנאים לעיל, ומתגורר עם הלווה בדירה.
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.