



ירושלים, כ' בכסלו תשע"ג

4 בדצמבר 2012

הס- 295 / 011.028.12.REG

שאלות ותשובות - הנחיות המפקח על הבנקים בנושא שוק ההלוואות לדיור

1. בשנים האחרונות פרסם המפקח על הבנקים מספר הנחיות בנוגע להלוואות לדיור. במסמך זה מפורסמות הבהרותינו בנוגע ליישום הנחיות אלו.
2. מסמך זה כולל את השאלות שפורסמו ביום 5 בינואר 2011 (REG10.148.018), ואת השאלות שפורסמו ביום 26 ביוני 2011 (REG11.010.011). בנוסף, נכללות במסמך זה הבהרות ותשובות נוספות, שנוספו לאחרונה.
3. בצמוד לכל תשובה מופיע תאריך מסירתה (או עדכונה האחרון).
4. התשובות הכלולות בקובץ זה מבטאות את עמדתו ופרשנותו המחייבת של המפקח להנחיותיו בנוגע להלוואות לדיור. קובץ זה אינו דן בסוגיות הקשורות לאופן ההצגה בדיווח לציבור.
5. מסמך זה מוצב באתר האינטרנט של בנק ישראל, ומתעדכן על ידינו מעת לעת לפי הצורך.

תאריך עדכון		
א. קבוצות רכישה¹		
	האם בשלב הבניה מחשבים הפרשה לחובות מסופקים בגין אשראי לחברי קבוצות רכישה בשיטת "עומק פיגור"?	שאלה א1:
5.1.11	ראו מכתבנו מיום 15 באוגוסט 2010 בנושא "הפרשה לחובות מסופקים בגין קבוצות רכישה וגילוי על קבוצות רכישה" ² .	תשובה:
	ההנחיה קובעת כי כאשר קשר מהותי בין קבוצות רכישה שונות, ייכלל סך האשראי המתייחס ב"קבוצת לוויים". כיצד מוגדר "קשר מהותי"?	שאלה א2:
5.1.11	ככלל, אין "רשימה סגורה" של מאפיינים המגדירים קשר מהותי בין קבוצות רכישה, ולפיכך על הבנק לבחון בזהירות את הקשרים בין קבוצות הרכישה, בכל מקרה באופן ספציפי. עם זאת, ניתן להציג מספר אינדיקטורים שקיומם, בעיקר צירוף ביניהם, מצביע בסבירות גבוהה על קשר מהותי בין קבוצות רכישה שונות: <ul style="list-style-type: none"> • משקל מהותי של חברי קבוצת רכישה משותפים בפרויקטים שונים; • סיכון משותף חיצוני לחברי קבוצות שונות, כגון פעילות באזור ספציפי לא מאוכלס; • קירבה בין פרויקטים שונים החל ממארגן משותף, אנשי מקצוע זהים המלווים את הפרויקט (יועצים משפטיים, קבלנים, מהנדסים וכו'). בהקשר זה נדגיש כי זהות מארגן אחד למספר קבוצות אינה מגדירה בהכרח "קשר מהותי" בין קבוצות רכישה; • מאפיינים זהים לחברי קבוצות הרכישה השונות, כגון חברות בארגון מקצועי אחד. 	תשובה:
	ההנחיה קובעת כי אשראי לחברי קבוצות רכישה שונה מהותית מ"אשראי לדירור". האם קביעה זו מחריגה אשראי לחברי קבוצות רכישה מתחולת הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדירור"?	שאלה א3:
5.1.11	הוראה מספר 451 עוסקת באלמנטים צרכניים של הלוואות לדירור, ותחולתה אינה	תשובה:

¹ מכתב המפקח מיום 25 במרץ 2010 (10LM0715) -

<http://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/LettersAndCircularsSupervisorOfBanks/LettersOfTheBankingSupervisionDepartment/201004.pdf>

² הפרשה לחובות מסופקים בגין קבוצות רכישה וגילוי על קבוצות רכישה -

<http://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/LettersAndCircularsSupervisorOfBanks/LettersOfTheBankingSupervisionDepartment/201023.pdf>

תאריך עדכון		
	זוהה להגדרת "הלוואות לדיור" בהוראות הלימות ההון. בהתאם לכך, אין לפטור אשראי לחברי קבוצות רכישה מתחולת ההנחיה.	
ב. התפתחויות בסיכונים בגין הלוואות לדיור³		
	האם לצורך חישוב "היחס בין החוב לבין הנכס המשועבד" (סעיף 9 למכתב המפקח) ניתן לנכות מהחוב את הסכום המובטח בביטוח משכנתאות?	שאלה ב1:
5.1.11	לא. בעקביות עם הכללים שנקבעו לחישוב LTV לצרכים פיקוחיים, גם לצורך הנחיה זו, אין לנכות מהחוב את הסכום המבטח.	תשובה:
	האם ההנחיה חלה על "זוגות צעירים"?	שאלה ב2:
5.1.11	הפרשה נוספת מזערית נדרשת בהנחיה בהתאם למאפייני ההלוואה, ולא על פי זהות הלווה.	תשובה:
	האם נדרשת הפרשה נוספת לאשראי בגין מסגרת שהוקמה לפני 30 ביוני 2010, וניתנה בחלקה לפני מועד זה, ובחלקה אחריו?	שאלה ב3:
5.1.11	מסגרת אשראי שאושרה לפני 1 ביולי 2010 אינה כפופה לאמור בסעיף 9 (סף מינימאלי לגובה ההפרשה הנוספת בשיעור 0.75%), גם אם חלק מהמסגרת נוצל לאחר 1 ביולי 2010. למותר לציין, שהאמור בסעיף 8 חל על כל מלאי הלוואות לדיור של הבנק, ועל הבנק לשקול את הצורך בהגדלת ההפרשות גם בגין התחייבויות אלו.	תשובה:
	האם ההנחיה חלה על "מיחזור פנימי" שמבוצע לאחר 1 ביולי 2010, של אשראי שניתן קודם למועד הקובע?	שאלה ב4:
5.1.11	חידוש הלוואות קיימות לאחר 1 ביולי 2010 ("מיחזור פנימי"), לא מגדיר יחס LTV חדש, לעניין יישום ההנחיה. עם זאת, אם הוגדלה מסגרת האשראי הקיימת (לרבות מקרה של העברת מזומן נוסף "שלא באמצעות העמדת מסגרת"), יחושב LTV חדש, והאשראי יהא כפוף לאמור בסעיף 9.	תשובה:
	האם ההנחיה חלה על אשראי לחברי קבוצות רכישה?	שאלה ב5:
5.1.11	סעיף 9 מגדיר הלוואה לדיור "כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451". כידוע, אשראי שניתן לחברי "קבוצות רכישה" נכנס לתחולת הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, ולכן ההנחיה חלה עליו.	תשובה:

³ מכתב המפקח מיום 11 ביולי 2010 (10LM0742) -

תאריך עדכון		
	האם ההנחיה חלה במקרה בו אושרה הלוואה לדיור בשיעור מימון נמוך מ- 60% לפני "התאריך הקובע", ולאחריו אושרה מסגרת אשראי נוספת בביטחון אותו נכס, אשר מעלה את שיעור המימון מעבר ל- 60%?	שאלה ב6:
5.1.11	במקרה כאמור, ההנחיה חלה על כל ההלוואות לדיור בביטחון אותו נכס, כולל ההלוואה המקורית שאושרה לפני "התאריך הקובע".	תשובה:
ג. הלוואות ממונפות לדיור בריבית משתנה⁴		
	האם ההנחיה מבטלת את ההנחיה שנכנסה לתוקף ביולי לגבי הפרשה נוספת לחובות מסופקים בגין הלוואות ביחס מימון גבוה?	שאלה ג1:
28.10.10	הנחיה הנוכחית מתווספת על הנחיות קודמות בנושא האשראי לדיור, ואינה מבטלת אותן.	תשובה:
	על מי חלה ההנחיה?	שאלה ג2:
28.10.10	ההנחיה חלה על כל הלוואה לדיור אשר אושרה החל מיום 26 באוקטובר 2010, שסכומה 800,000 ש"ח ומעלה, אשר שיעור המימון בה גבוה מ- 60%, וחלק ההלוואה שניתן בריבית משתנה שווה ל- 25% מסך הלוואה, או גדול יותר. ההנחיה אינה חלה על לווים שעומדים בקריטריונים של משרד השיכון לקבלת עזרה מהמדינה בשיכון. ראו תרשים מצורף בנספח.	תשובה:
	האם ההחמרה בתנאי המשכנתה חלה על כל הלוואה, או רק על החלק שניתן בריבית משתנה?	שאלה ג3:
28.10.10	משקל סיכון גבוה ("ההחמרה בתנאי המשכנתה") חל רק על החלק מההלוואה שהועמד בריבית משתנה.	תשובה:
	האם זה נכון שההנחיה חלה רק על דירות מעל מחיר מסוים?	שאלה ג4:
28.10.10	הקריטריון לתחולת ההנחיה אינו מחיר הדירה אלא גובה ההלוואה. אם למשל, מדובר בדירה בשווי 1 מיליון ש"ח וההלוואה המבוקשת היא בסך של 850 אלף ש"ח, הרי ששיעור המימון הוא 85% וההנחיה חלה (בהנחה שמתקיימים התנאים הנוספים שמפורטים בפסקה הקודמת). לעומת זאת, אפילו אם מדובר בדירה בשווי 1.7 מיליון ש"ח, הנחיה לא תחול אם למשל ההלוואה המבוקשת היא בסך של 850 אלף ש"ח, מכיוון שאז שיעור המימון הוא 50% בלבד. בכל מקרה, ההנחיה אינה חלה על הלוואה בסך נמוך מ- 800,000 ש"ח.	תשובה:
	האם נכון שההנחיה לא תחול על רוכשי דירה ראשונה, אלא רק לבקשות משכנתה	שאלה ג5:

תאריך עדכון		
		החל מדירה שנייה?
28.10.10	בחלק מהמקרים, זו אמנם תהיה התוצאה של הקריטריונים שנקבעו, אבל לא בהכרח. אם הלווה אינו עומד בקריטריונים של משרד השיכון לקבלת עזרה בשיכון, ההנחיה תחול על ההלוואה שנטל מהבנק, גם אם מדובר ברכישת "דירה ראשונה".	תשובה:
		שאלה ג6:
		מה הכוונה ב"ריבית משתנה"?
28.10.10	ישנם מספר סוגים של הלוואות בריבית משתנה: הלוואות שקליות שאינן צמודות למדד ("צמודות לפריים"), הלוואות צמודות למדד בריבית משתנה, הלוואות צמודות מט"ח בריבית משתנה, ריבית משתנה לפי "עוגן" התלוי בשערי אג"ח הסחירות, ולפי ריבית בנק ישראל, ועוד. ההנחיה חלה על כל אלה, ללא קשר לתדירות השתנות הריבית (אחת לרבעון, אחת לשנה, וכיוצא באלה). ההנחיה אינה חלה על הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה ועל הלוואות שאינן צמודות אך הריבית בהן קבועה ("Fix").	תשובה:
		שאלה ג7:
		האם הבנקים צפויים להעלות את הריבית על המשכנתאות, כתוצאה מיישום ההנחיה?
28.10.10	יישום ההנחיה טומן בחובו עלות לבנקים, משום שעליהם להקצות יותר הון בגין הלוואות לדיור אשר נכללות בתחולת ההנחיה. עם זאת, הבנקים אינם חייבים "לגלגל" את הגידול בעלויות על הלווים, ובהחלט ייתכן שהתחרות בשוק המשכנתאות תגרום להם לספוג חלק מהעלות. בכל מקרה, הפיקוח על הבנקים לא הורה לבנקים להעלות את שיעור הריבית הנגבה מהלווים.	תשובה:
		שאלה ג8:
		אני במשא ומתן עם הבנק ועמדתי לקבל אישור על ההלוואה בימים הקרובים. האם ההנחיה חלה על ההלוואה שלי?
28.10.10	ההנחיה חלה על הלוואות שאושרו החל מיום 26 באוקטובר 2010. הלוואות שאושרו על ידי הבנק (כולל הלוואות שאושרו "עקרונית", בהתאם לסעיף 4 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בדבר "נהלים למתן הלוואות לדיור") לפני תאריך זה לא יושפעו מההנחיה, גם אם הביצוע בפועל של העמדת האשראי מתקיים בתאריך מאוחר יותר.	תשובה:
		שאלה ג9:
		בעל דירה לקח בעבר הלוואה לדיור בריבית משתנה ששווייה כעת 700 אלף ש"ח. כעת החליט למכור את דירתו ולעבור לדירה אחרת. לצורך כך הוא לוקח הלוואה נוספת בסכום שעולה על 100 אלף ש"ח, כך שסך כל הלוואותיו לדיור בביטחון הדירה החדשה גבוה מ- 800 אלף ש"ח, והן מהוות מעל ל- 60% משווי הדירה החדשה. האם ההנחיה חלה עליו?
5.1.11	מכיוון שהבנק מחליט במועד אישור הגדלת ההלוואה להעמיד ללווה הלוואה ממונפת בריבית משתנה, ובסך גדול מ- 800 אלף ש"ח, ההנחיה תחול על כל ההלוואות לדיור בביטחון אותו נכס.	תשובה:

תאריך עדכון		
	בעל דירה לקח הלוואה לדיור ממונפת בריבית משתנה, אשר בהתאם לתנאיה חלה עליה ההנחיה. מאוחר יותר מבקש בעל הדירה "למחזר" את ההלוואה שלקח, תוך הפחתת רכיב ההלוואה בריבית משתנה מסך ההלוואה לדיור אל מתחת ל- 25%. האם ההנחיה חלה על ההלוואה החדשה שלקח?	שאלה ג10:
28.10.10	בעת ביצוע מיחזור הלוואה לדיור, תתבצע בחינה של עמידת ההלוואה הממוחזרת (החדשה) בפרמטרים לגבי משקל חלק ההלוואה בריבית משתנה וגודל ההלוואה הקבועים בהנחיה. כתוצאה מכך יתכן ש"יוצאו" או ש"יוכנסו" מתחולת ההנחיה, לפי העניין, הלוואות שמוחזרו.	תשובה:
	למה הכוונה ב"לוויים שעומדים בקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון לקבל מהמדינה עזרה בשיכון"? האם כל מי שיציג תעודת זכאות תקפה של משרד הבינוי והשיכון יחשב כעומד בקריטריונים?	שאלה ג11:
5.1.11	הקריטריון הרלוונטי הוא קבלת עזרה בשיכון - הצגת "תעודת זכאות" שאינה מזכה את המחזיק בה לסיוע (הלוואה בריבית מסובסדת, מענק, וכדומה) אינה מעניקה למחזיק בה מעמד של "לווה שעומד בקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון לקבל מהמדינה עזרה בשיכון". ההחלטה של הלווה לנצל את עזרת המדינה המוצעת להם, או לא לנצל, אינה רלוונטית.	תשובה:
	האם זכאות לסיוע של מנהלת תנופה למפוני ההתנתקות כלולה ב"לוויים שעומדים בקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון לקבל מהמדינה עזרה בשיכון"?	שאלה ג12:
5.1.11	כן. קבלת עזרה בשיכון ממנהלת תנופה תיחשב לעמידה בקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון לקבל מהמדינה עזרה בשיכון, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • הפיצוי ניתן בגין מגורים (לא בגין עסקים); • זכאות הפיצוי מתממשת ברכישת יחידת דיור; • הבנק יקבל מהלווה הצהרה חתומה כי ההלוואה משמשת אותו לרכישת יחידת הדיור לגביה הוא מנצל את זכאותו לפיצוי ממנהלת תנופה. 	תשובה:
	האם "זכאי" כאמור בהנחיה, שמוכר את דירתו וגורר את המשכנתה לנכס אחר, ולצורך הרכישה לוקח הלוואה נוספת, ממשיך להיות "פטור" מתחולת הנחיה?	שאלה ג13:
5.1.11	לא.	תשובה:
	הלוואות שאושרו לפני 26 באוקטובר 2010 (כולל אישור "עקרוני") לא נכללות בתחולת ההנחיה, גם אם מועד הביצוע מאוחר יותר. כיצד יש לנהוג ביחס לבקשות הלוואה שאושרו לפני המועד הקובע אך יש בקשה לעדכון/חידוש האישור (כגון: גובה סכום ההלוואה, ריביות, אחוזי המימון וכדומה) לאחר המועד הקובע?	שאלה ג14:
5.1.11	אם "נפתחו" תנאי ההלוואה למשא ומתן חדש לאחר המועד הקובע, האישור ניתן	תשובה:

תאריך עדכון		
	בפועל לאחר התאריך הקובע ולפיכך ההנחיה חלה על אותה הלוואה.	
	עד מתי ניתן יהיה לבצע הלוואות שאושרו לפני המועד הקובע ללא החלת ההנחיה עליהם? כלומר מהו תוקף האישור לביצוע ללא החלת ההנחיה?	שאלה ג15:
5.1.11	כל עוד הבנק מחויב כלפי הלווה לתנאי ההלוואה לדיור שאושרו לפני המועד הקובע, ואין לו אפשרות לשנות אותם, ההנחיה לא חלה על ההלוואה.	תשובה:
	האם בעת ביצוע מיחזור ניתן לבצע שמאות חדשה לנכס לצורך חישוב אחוז המימון העדכני? השאלה מתייחסת גם למיחזורים בהם לא נרשם שיעבוד חדש כנגד ההלוואה, וגם ביחס למיחזורים בהם נרשם שיעבוד חדש בגין המיחזור.	שאלה ג16:
5.1.11	כאשר הלווה מעמיד בטוחה חדשה, יחושב יחס LTV חדש. כאשר משתנים רק תנאי ההלוואה (ללא שינוי בהיקף האשראי או בביטחון המשועבד), בהתאם לעמדתנו בסוגיות דומות בעבר, אין מקום לקביעת LTV חדש (למעט בהתקיים האמור בסעיף 2 להלן). בהקשר זה יובהר כי: 1. הבנק רשאי לבדוק במועד המיחזור את היחס בין שווי הביטחון העדכני ליתרת האשראי (כולל יתרות חוץ מאזניות בתוקף), אם מצא כי ראוי לעשות זאת בנסיבות העניין (צרכי תמחור, בחינת שווי ביטחונות וכו'). 2. מצא הבנק אגב בדיקה כאמור, כי ערך ה-LTV החדש גבוה יותר מערך ה-LTV המקורי - אז ערך ה-LTV החדש (הגבוה יותר) ייקבע כרלוונטי להלוואה הממוחזרת.	תשובה:
	האם פירעון רגיל או מוקדם של מרכיב הריבית המשתנה בהלוואה אל מתחת ל-25%, או של סכום ההלוואה אל מתחת ל-800 אלף ש"ח, מוציא את ההלוואה מתחולת ריתוק הון מלא?	שאלה ג17:
4.12.12	פירעון רגיל אינו מהווה עילה להוצאת הלוואה מתחולת ההנחיה. פירעון מוקדם מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי) מחייב בחינה מחדשת של עמידת ההלוואה בקריטריונים הקבועים בהנחיה. במקרה זה יחושב יחס ה-LTV לפי היחס בין יתרת האשראי (כולל יתרות חוץ מאזניות בתוקף) לבין שווי הביטחון, כפי שנמדד ביום חישוב ה-LTV המקורי. יובהר כי בהלוואה שההנחיה לא חלה עליה מלכתחילה (או שיצאה מתחולת ההנחיה בגין פירעון מוקדם), אין צורך בבחינה כאמור במקרה של פירעון מוקדם (או פירעון מוקדם נוסף) - וההנחיה תמשיך לא לחול עליה.	תשובה:
	על פי החוזר יש לחשב LTV לפי המסגרת המאושרת חלקי הנכס (הגדרת הוראה 888A). היות שהוראה 888A תכנס לתוקף רק ביום 30 ביוני 2011, מבקשים לאשר לחשב לפי LTV רגיל (כפי שנקבע בהנחיה הקודמת של המפקח).	שאלה ג18:
5.1.11	אופן חישוב יחס LTV בהוראת הדיווח לפיקוח מספר 888A עקבי עם השיטה	תשובה:

תאריך עדכון		
	שנקבעה לצורך הוראות הלימות ההון. הבהרות בנוגע לשיטה זו פורסמו בקובץ "שאלות ותשובות" מזה זמן, ולפיכך העובדה שהוראת הדיווח מספר 888A תיכנס לתוקף רק בעוד מספר חודשים אינה רלוונטית.	
	האם ההנחיה חלה על הלוואות לדיור שאושרו על ידי הבנק לפני 26 באוקטובר 2010, וממוחזרות לאחר מכן?	שאלה ג19:
4.12.12	<p>מיחזור מריבית משתנה לריבית אחרת כפוף להנחיה (דרישת הון מחמירה), אלא אם חלק מהלוואה ממוחזר לריבית קבועה. כלומר, מיחזור לריבית משתנה במסלול אחר, ללא הקטנה של שיעור הריבית המשתנה, יחייב ייחוס משקל סיכון בשיעור 100% לחלק ההלוואה הנושא ריבית משתנה.</p> <p>אם רכיב הריבית המשתנה בהלוואה לדיור קטן, ניתן להמשיך להתייחס להלוואה לדיור כאילו ניתנה לפני 26 באוקטובר 2010. כלומר, ניתן להחליף רכיבים של ההלוואה בריבית משתנה, או חלק ממנה, לרכיבים בריבית קבועה גם אם לא עד 25%, מבלי שההנחיה תחול על ההלוואה הממוחזרת.</p>	תשובה:
	לאחר 26 באוקטובר 2010 התבצעה "גרירת משכנתה" ללא העמדת אשראי נוסף וללא שינוי בתמהיל ההלוואות. מהן ההשלכות של הגרירה בהקשר להחלת ההנחיה על ההלוואה?	שאלה ג20:
4.12.12	<p>ככלל, "גרירת משכנתה" שונה מאירועים אחרים המחייבים עדכון יחס LTV. ב"גרירת משכנתה" היוזמה אינה של הבנק, ואין לו זכות לסרב לבקשה של הלווה, אלא מסיבות סבירות (בעיקר - אם הביטחונות המוצעים בעת הגרירה פחותי ערך), כאמור בסעיף 20 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור". לעומת זאת, במקרה של העמדת אשראי נוסף, שינוי בתמהיל ההלוואות (בסיסי הצמדה, מנגנון לשינוי ריבית) וכן הלאה, קיימת לבנק זכות לסרב לבקשת הלווה, ואו לקבוע תנאים חדשים להלוואה.</p> <p>בהתאם לגישה זו, יחולו העקרונות הבאים ביחס למצב המתואר בשאלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הלוואה לדיור שהועמדה לאחר "התאריך הקובע" (26 באוקטובר 2010) - ב"גרירת משכנתה" יש לבחון את תחולת ההנחיה על אותה הלוואה לדיור, בהתאם ליחס ה-LTV המעודכן. כתוצאה, יכולה הלוואה לדיור "לצאת" מתחולת ההנחיה, או "להיכנס" לתחולת ההנחיה. • הלוואה לדיור שהועמדה לפני "התאריך הקובע" - לא תהיה כפופה להנחיה שבמכתב המפקח בעקבות "גרירת משכנתה" (החלפת ביטחונות ללא העמדת אשראי נוסף וללא שינוי בתמהיל ההלוואות). 	תשובה:

תאריך עדכון		
ד. הלוואות לדיור בריבית משתנה⁵		
	מה מטרת הצעד בו נקט בנק ישראל?	שאלה ד1:
27.4.11	המטרה העיקרית של ההנחיה היא הגבלת הסיכון של נוטלי הלוואות לדיור בגין הריבית המשתנה. ההתפתחות הכרוכה בעליית ריבית, וכתוצאה מכך הגדלה ניכרת בהחזר החודשי, אשר מתחדדת נוכח הימצאותנו בתקופה שבה הריבית נמצאת במגמת עליה, תגדיל הן את הסיכון ללווים שעלולים להיקלע לקשיים בהחזר המשכנתה והן לבנקים המממנים. קיימת אפשרות שצעד זה, מטבעו, ישפיע על מחירי הדיור, אולם חשוב להדגיש כי מטרת הצעד בו נקטנו היא הגנה על האינטרס הציבורי, לאור ההיקף הנרחב של משכנתאות הניתנות בריבית משתנה, החושף את ציבור הלווים לסיכון של גידול חד בתשלומי המשכנתה שלהם בעת עליית ריבית.	תשובה:
	מהו שיעור המשכנתאות שניתנו, בתקופה האחרונה, בריבית משתנה?	שאלה ד2:
27.4.11	במהלך השנה האחרונה כ- 85% מסך הלוואות לדיור שבוצעו היו בריבית משתנה (כולל הלוואות צמודות למדד, צמודות למט"ח, או לא צמודות). בחודש מארס 2011 משקל הלוואות לדיור בריבית משתנה עמד על 86%, כאשר משקל הלוואות בריבית משתנה לא צמודה (מסלול הפריים) היה 48%; משקל הלוואות בריבית משתנה צמודה למדד היה 32% (מהם כעשר נקודות האחוז הלוואות בריבית משתנה בתדירות של חמש שנים או יותר); ומשקל הלוואות בריבית משתנה צמודה למט"ח על 6%.	תשובה:
	האם בנק ישראל מאשר לראשונה שיש בועת נדל"ן בשוק?	שאלה ד3:
27.4.11	משברים פיננסיים רבים בעולם נבעו מהקשר הקיים בין התפתחויות בשוק הדיור לבין המערכת הפיננסית. ההתפתחויות בשוק הדיור בשנים האחרונות הגבירו את הסיכונים למערכת הפיננסית בישראל. מבלי להתייחס למונח "בועה", לאור מגמות אלה, ובכלל זה עליה משמעותית ומתמשכת במחירי הדיור ובהיקף האשראי לדיור, ראה בנק ישראל לנכון לנקוט בצעדי מנע, על מנת להקטין את הסיכון הקיים בשוק הדיור.	תשובה:
	האם מגבלה מסוג זה הוטלה גם במדינות אחרות בעולם, או שהיא ייחודית לישראל?	שאלה ד4:
27.4.11	מדינות רבות בעולם, שנקלעו למצב של עלייה מהירה במחירי הדיור נקטו בצעדים מגבילים על האשראי לדיור. צעד מסוג זה, המגביל את שיעור הריבית המשתנה אינו ייחודי לישראל. כך למשל בקנדה, לאור עליית מחירי הדיור, נאסר על בנקים	תשובה:

⁵ מכתב המפקח מיום 3 במאי 2011 (11LM0862) -

תאריך עדכון		
	להעמיד הלוואות חדשות שתדירות השתנות הריבית בהן נמוכה מ- 5 שנים.	
	האם העובדה שבנק ישראל נוקט בצעדים נוספים כעת מוכיחה שהוא נכשל בצעדים קודמים שנקט?	שאלה 5ד:
27.4.11	בנק ישראל עוקב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשוק, ונוקט בצעדים מדודים, ככל שנדרש, מתוך מטרה שלא לזעזע את השווקים יתר על המידה. משנוכחנו כי נמשכות המגמות בשוק הדיור, שעלולות להשפיע לרעה על הלווים ועל היציבות הפיננסית, ראינו לנכון לנקוט בצעד נוסף. מטבע הדברים נדרש זמן עד שצעדים אלו וכן הצעדים בהם נקטה הממשלה, בתחום ההיצע, יבואו לידי ביטוי בהתמתנות מחירי הדיור.	תשובה:
	תחשיבים רבים מראים שהלוואה צמודה לפריים כדאית גם היום, וייקח עוד זמן עד שהריבית תחזור לרמה המקובלת בימי שגרה. מדוע מונע בנק ישראל מאנשים ליהנות בינתיים מריבית הפריים הנמוכה?	שאלה 6ד:
27.4.11	<p>כאשר בוחנים את שיעור הריבית של הלוואה, יש לבחון נתון זה לאורך כל חיי הלוואה, יחד עם פרמטרים נוספים בהלוואה אשר משפיעים הן על גובה ההחזר החודשי והן על סכום היתרה לסילוק. על כן, פנייה למסלולים אחרים אינה בהכרח הרעת תנאי הלוואה לטווח הארוך. בנוסף, בנק ישראל מעריך שחלק מהלקוחות, אשר נוטלים הלוואה בריבית משתנה, אינם משקללים את הסיכון הטמון בכך שהריבית תעלה, ואיתה יזנק גם גובה התשלום החודשי של המשכנתה. בנוסף, בתסריט של עלייה בריבית, ביום בו יבקש הלווה למחזר את הלוואה באמצעות הלוואה בריבית קבועה, סביר להניח שהריבית הקבועה תהיה גבוהה הרבה יותר מרמתה ביום נטילת הלוואה הראשונה.</p> <p>להלן דוגמה הממחישה את השפעת עליית ריבית בנק ישראל על גובה ההחזר החודשי בהלוואה לדיור במסלול ריבית משתנה לא צמודה (פריים):</p> <ul style="list-style-type: none"> • עבור הלוואה לתקופה של 20 שנים, במסלול ריבית משתנה לא צמודה (פריים), בסכום של 500,000 ש"ח ובריבית שנתית של 3.5%, עומד ההחזר החודשי ללווה על סך של 2,900 ש"ח. • בגין אותה הלוואה, כתוצאה משינוי ריבית בנק ישראל בשתי נקודות האחוז (2%), (כך שריבית הלוואה תעמוד על 5.5%), יעלה ההחזר החודשי ביותר מ- 500 ש"ח, ויעמוד על סך של 3,440 ש"ח, גידול של כ- 18.6% בהחזר החודשי! מובן ששינוי גדול יותר בשיעור הריבית יגדיל את ההחזר החודשי עוד יותר. 	תשובה:
	מדוע המפקח על הבנקים חייב את הבנקים לשלוח ללווים דף הסבר בנושא הלוואות לדיור בריבית משתנה?	שאלה 7ד:
27.4.11	מטרת דף ההסבר היא לעורר את תשומת לב הלווים להשפעה שעשויה להיות לשינויים הדינמיים במשק על הלוואתם (כגון: שינוי בריבית בנק ישראל, שינוי במדד המחירים לצרכן, וכיו"ב), ולעודד אותם לבחון את מרכיבי הלוואה, ויכולת	תשובה:

תאריך עדכון		
	עמידתם בתנאיה לטווח הארוך.	
	האם ניתן גילוי ללקוחות הבנקים על השפעה אפשרית בעלייה בריבית על הלוואות בריבית משתנה?	שאלה ד8:
27.4.11	כבר בחודש אוגוסט 2009 דרש המפקח על הבנקים, במכתב ששלח לכל הבנקים, ליידע את לקוחותיהם הנוטלים הלוואה לדיוור בריבית משתנה, בהתקיים הנסיבות המתאימות, על אפשרות של עלייה עתידית בשיעורי הריבית. בעקבות כך, הביאו הבנקים בפני לקוחות אלה מידע אודות השפעת השינויים בהלוואות בריבית משתנה, וההשלכה לכך על גובה ההחזר החודשי, באמצעות מסמך בכתב. כעת, משעלה הצורך בנקיטת צעדים נוספים בנושא זה, דרש המפקח גילוי ספציפי גם ללקוחות קיימים, כצעד משלים להנחיה האוסרת על מתן הלוואות חדשות בריבית משתנה (מעל 33.3%).	תשובה:
	האם יש בהודעה אותה מחייב הפיקוח על הבנקים לשלוח ללווים, משום המלצה למחזר הלוואה, שכבר הועמדה בריבית משתנה, למסלול אחר?	שאלה ד9:
27.4.11	הפיקוח על הבנקים אינו ממליץ על מסלול כזה או אחר. בחירת מסלול מחייבת בחינה של כדאיות המיחזור, ושל היתרונות והחסרונות של כל מסלול ומסלול, מבחינת שיעור ריבית, קיומו של מרכיב עמלת פירעון מוקדם (הן ביחס להלוואה קיימת והן ביחס להלוואה החדשה המבוקשת), צפי לעליית המדד, ועוד - כל זאת, בהתייחס לתנאי הלוואה ספציפית. הפיקוח על הבנקים מעודד את הלווים לבחון את האפשרויות ולקבל החלטה מושכלת בעניין זה.	תשובה:
	בהנחיה הקודמת גילה בנק ישראל רגישות ציבורית, והחריג את זכאי משרד השיכון מתחולת ההנחיה. מדוע לא החרגתם גם הפעם את אותן אוכלוסיות קשות יום?	שאלה ד10:
27.4.11	ההנחיה הנוכחית נועדה להקטין את הסיכון הכרוך במשכנתה בריבית משתנה, ולהגבילו. הקטנת הסיכונים כאמור טובה לכל המגזרים במשק, ובפרט למגזרים "חלשים". נציין, שההנחיה לא מגבילה את היקף האשראי אלא עוסקת בהרכבו.	תשובה:
	האם ההנחיה חלה גם על הלוואות זכאות המסובסדות על ידי כספי מדינה, באופן	שאלה ד11:

תאריך עדכון		
		מלא או חלקי?
26.6.11	<ul style="list-style-type: none"> • הלוואות לדיור שמעמיד בנק בהתאם להסכמים שחתם עם נציגי הממשלה, לעובדי מדינה, לעובדי הוראה ולזכאי מערכת הביטחון⁶, בסכום שאינו עולה על 50,000 ש"ח, אינן כפופות להנחיה זו. • ההנחיה חלה על כל הלוואה לדיור אחרת עם רכיב של ריבית משתנה בשיעור גבוה מ- 33.3%, למעט החריגים המפורטים בהנחיה. בהקשר לכך נציין כי הלוואות זכאות ניתנות ככלל בריבית קבועה. 	תשובה:
	אני במו"מ עם הבנק ועמדתי לקבל אישור על ההלוואה בימים הקרובים. האם הנחיה זו חלה עלי?	שאלה ד12:
27.4.11	ההנחיה חלה על הלוואות שלגביהן ניתן, החל מתאריך 5 במאי 2011, "אישור עקרוני" בכתב, בהתאם לסעיף 4ג להוראת ניהול בנקאי 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור". אם קיבלת "אישור עקרוני" לפני מועד זה, וההלוואה הועמדה בפועל בתנאים המפורטים באישור העקרוני, ההנחיה לא תחול עליך, וזאת גם אם הביצוע בפועל של ההלוואה מתקיים בתאריך מאוחר יותר.	תשובה:
	האם ההנחיה חלה על לקוחות שכבר נטלו הלוואה?	שאלה ד13:
19.5.11	ההנחיה לא חלה על לקוחות שנטלו הלוואה בעבר. אולם, אם לקוחות אלה יבקשו למחזר את ההלוואה להלוואה אחרת, באותו בנק או בבנק אחר, לאחר ה- 5 במאי 2011, תנאי ההלוואה החדשה, בחלקה העולה על סכום יתרת ההלוואה הקיימת, יהיו כפופים להנחיה זו. לגבי ההלוואה הקיימת אותה מבקש הלקוח למחזר, ניתן להחליף רכיבים של ההלוואה בריבית משתנה, או חלק ממנה, לרכיבים בריבית קבועה גם אם לא עד 33.3%.	תשובה:
	האם המגבלה על היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדיור מתייחסת רק להלוואה לדיור שמועמדת לווה החל מהתאריך הקובע, או שיש לקחת בחשבון גם הלוואות שנטל לפני התאריך הקובע בריבית משתנה?	שאלה ד14:
27.4.11	כאשר בנק מאשר אשראי לדיור חדש (לרבות ההגדלה של סכומים שאושרו בעבר), המגבלה תחול על אותו חלק "חדש" שאושר, במנותק מהרכב האשראי שאושר, ואו שהועמד, בטרם כניסת ההנחיה לתוקף.	תשובה:
	האם הנחיה זו חלה לגבי כל שחרור בהלוואה, כאשר ההלוואה מבוצעת בחלקים?	שאלה ד15:
19.5.11	כן. ההנחיה חלה על כל חלק שמבוצע מסכום ההלוואה לדיור.	תשובה:

⁶ עובדי משרד הביטחון (ויחידות הסמך שלו) וגמלאי, אזרחים עובדי צה"ל, אנשי קבע וגמלאי צה"ל, פורשי צה"ל, זכאי אגף שיקום נכים וזכאי אגף משפחות והנצחה.

תאריך עדכון		
	כיצד אני יכול לדעת בכמה יעלה ההחזר החודשי בהלוואה הספציפית שלי, אם נגיד בנק ישראל יעלה את ריבית בנק ישראל?	שאלה ד16:
27.4.11	באפשרותך להפנות שאלה זו לנציג הבנק שהעמיד לך את ההלוואה, או לפנות ישירות למחשבוני משכנתה הנמצאים באתרי האינטרנט של הבנקים השונים. בנוסף, הנחנו את הבנקים ליזום גילוי מסוג זה ללקוחותיהם.	תשובה:
	מהי הלוואת גישור?	שאלה ד17:
19.5.11	הלוואת גישור היא הלוואה בביטחון דירת מגורים, שניתנה לתקופת ביניים, ואשר תיפרע ממקור חיצוני קיים של הלווה, שיהיה זמין לפירעון האשראי בעתיד. במקרה של הלוואת גישור שתקופת הפירעון שלה היא עד שלוש שנים, רשאי הבנק שלא להחיל את המגבלה על ההלוואה, בהתאם לנסיבות המנויות בסעיף 6 להנחיה.	תשובה:
	שיעורי המימון בישראל נמוכים יחסית לאלו שהיו בארה"ב, למשל. אין סיכון שמחירי הבתים ירדו מתחת לגובה המשכנתה. מה בדיוק מטריד את בנק ישראל?	שאלה ד18:
27.4.11	בנק ישראל אינו מתכוון להמתין באפס מעשה עד לרגע שבו הסיכון משוק האשראי לדירור יהפוך למוחשי ומיידי, ויביא להשפעות שליליות על הכלכלה כולה. הגישה ה"מאקרו יציבותית" (macroprudential) מכוונת בעיקר לנקיטת צעדי מנע באותם מקטעים של הכלכלה, שעלול לנבוע מהם סיכון מערכתי.	תשובה:
	כיצד מתיישבת פעולה זו עם תוכניות הממשלה בנושא שוק הנדל"ן?	שאלה ד19:
27.4.11	ההנחיה החדשה של בנק ישראל נועדה להגביל את הסיכון ללווים, הנובע מעליה בריבית, וכפועל יוצא מכך, לחזק את יציבות הבנקים והמערכת הפיננסית בכללותה. לאור מטרות אלה, נקבע צעד זה במנותק מהצעדים הננקטים על ידי משרדי הממשלה, ואינו פוגע בהם. גורמי הממשלה הרלוונטיים מעודכנים לגבי צעדי בנק ישראל בשוק האשראי לדירור.	תשובה:
	מחקרים של בנק ישראל מראים שהריבית הנמוכה גרמה לכ- 50% מעליית מחירי הדירות, האם לא בשביל זה הורדתם את הריבית? כדי שאנשים יקנו דירות, ענף הנדל"ן יתאושש, התעסוקה תגדל, וכן הלאה?	שאלה ד20:
27.4.11	הריבית הנמוכה שהנהיג בנק ישראל בתקופת המשבר סייעה ללא ספק לצמיחת התעסוקה בתחום הבינוי, כמו גם תרמה לשיפור בעודף היצוא ובחשבון השו"ף. עם זאת, ריבית נמוכה כרוכה ב"התחממות" של שווקי הנכסים, ובפלא מסוים של שווקים אלו באה הנחיה זו לטפל.	תשובה:
	האם אתם לא סומכים על מנהלי הסיכונים בבנקים, שינהלו בצורה מושכלת את תיק האשראי שלהם?	שאלה ד21:
27.4.11	מנהלי הסיכונים בבנקים רואים לנגד עיניהם את תמהיל הסיכונים הקיימים בבנק, אל מול התשואה שאותם סיכונים מניבים. לבנק ישראל ולפיקוח על הבנקים	תשובה:

תאריך עדכון		
	אחריות רחבה יותר לשמירת היציבות הפיננסית. במסגרת זו רואה בנק ישראל לנגד עיניו את הסיכונים במערכת הבנקאית בכללותה, ואת ההשלכות העלולות להיווצר ליציבות הפיננסית, כשכל אלו - מטרתם להגן על טובת הציבור.	
	ההנחיה של המפקח על הבנקים מאוקטובר 2010 חלה רק על הלוואות שבהן חלק הריבית המשתנה הוא מעל 25%. כעת בנק ישראל אוסר על מתן הלוואות כאלו. האם ההנחיה מאוקטובר מבוטלת?	שאלה ד22:
27.4.11	לא, ההנחיה מאוקטובר 2010 תקפה ורלוונטית גם ביחס להלוואות לדיור שייתנו בעתיד. בהקשר לכך, נציין כי ההנחיה הנוכחית מתייחסת להלוואות שבהן חלק הריבית המשתנה גדול מ- 33.3%, ולכן הקצאת ההון בגין הלוואות לדיור, ששיעור הריבית המשתנה בהן נמצא בטווח שבין 25% לבין 33.3%, תחושב בהתאם להנחיה מאוקטובר 2010. בנוסף לכך, בהנחיה הנוכחית מוגדרת "ריבית משתנה" כריבית שעשויה להשתנות במהלך תקופה קצרה מחמש שנים. לפיכך, הקצאת ההון בגין הלוואות לדיור אשר שינוי שיעור הריבית בהן עשוי להתקיים מאוחר יותר מחמש שנים ממועד מתן הלוואה לדיור כפופות גם הן להנחיה מאוקטובר 2010. כמו כן, קיימות במלאי הלוואות לדיור שאושרו במהלך התקופה מאוקטובר 2010 ועד היום, ועליהן עשויה לחול ההנחיה מאוקטובר 2010.	תשובה:
	כיצד ניתן ליישם את סעיף 6 במכתב המפקח (החרגת הלוואות ספציפיות, תוך שמירה על המגבלה ברמה הכוללת) בבנק שאינו עוסק באופן שוטף במתן הלוואות לדיור?	שאלה ד23:
26.6.11	העמדת אשראי לדיור במט"ח לתושב חוץ, שהוא לקוח של הבנק, אינה כפופה למגבלה על שיעור הלוואה לדיור בריבית משתנה, גם ברמה הכוללת של התיק אם הבנק אינו עוסק בדרך כלל במתן אשראי לדיור, וכל עוד היקף פעילות האשראי המתייחס זניח.	תשובה:
	המונח "הלוואה לדיור בריבית משתנה" מוגדר בהנחיה באופן הבא: "הלוואה לדיור, או חלק ממנה, ששיעור הריבית שהיא נושאת עשוי להשתנות במהלך תקופה קצרה מחמש שנים ממועד אישורה". האם הלוואה לדיור, ששיעור הריבית שהיא נושאת משתנה לראשונה לאחר חמש שנים ממועד אישורה, אך לאחר מכן הוא ישתנה כל שנה, נכללת בהגדרה זו?	שאלה ד24:
4.12.12	כן. הלוואה, בה שיעור הריבית עשוי להשתנות תוך פחות מחמש שנים ממועד קביעת שיעור הריבית הקודם, נחשבת לעניין ההנחיה "הלוואה לדיור בריבית משתנה", גם אם המועד הראשון בו שיעור הריבית עשוי להשתנות הוא כעבור חמש שנים או יותר.	תשובה:

תאריך עדכון		
ה. הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור⁷		
	האם הנחיות המפקח על הבנקים, הכלולות במכתביו הקודמים בנושא הלוואות לדיור, נשארות בתוקף, או שההנחיה הנוכחית מבטלת אותן, ומחליפה אותן?	שאלה ה-1:
4.12.12	הנחיות המפקח על הבנקים, המפורטות במכתביו השונים, תקפות.	תשובה:
	הגדרת "שיעור המימון" בהנחיה (סעיף 2) מפנה לסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876, בנושא "הלוואות לדיור", וקובעת כי החישוב יתייחס רק לשווי הנכס הנרכש, גם אם משועבדים לצורך העסקה נכסים נוספים או אחרים. הגדרה זו אינה מתייחסת למצב בו ההלוואה לדיור מובטחת על ידי נכס אחר, או שאינה מובטחת כלל על ידי זכות במקרקעין. כיצד יש לחשב את שיעור המימון במצבים אלו?	שאלה ה-2:
4.12.12	<p>ההנחיה מגבילה את שיעור המימון ביחס לנכס הנרכש. כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד יותר מנכס אחד, יש ליישם את האמור בתשובות לשאלות ה-11 ו-12 להלן.</p> <p><u>כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד נכס יחיד:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • כאשר הנכס הנרכש משמש כבטוחה - שיעור המימון מחושב ביחס לאותו נכס; • כאשר אין כלל נכס נרכש ("הלוואה לכל מטרה") - שיעור המימון מחושב ביחס לנכס המשמש כבטוחה; • כאשר נכס קיים משמש כבטוחה לרכישת נכס אחר - שיעור המימון יחושב ביחס לנכס הנרכש, אך בכל מקרה האשראי לא יעלה על 50% מהנכס המשמש כבטוחה. לפיכך, גם כאשר הנכס הנרכש אינו משמש כבטוחה להלוואה שמעמיד התאגיד הבנקאי למימון רכישתו, על התאגיד הבנקאי להעריך את שווי. <p>ככלל, הערכת שווי הנכס הנרכש מבוססת על הסכם רכישה מקבלן (דירה חדשה), או על הערכת שווי, כמפורט להלן.</p> <p>לעניין זה, הערכת השווי של הנכס הנרכש יכולה להתבסס על הערכת שמאי, ו/או על בחינת הסכמי הרכישה (או ההסכמים הרלוונטיים ביחס לבניה עצמית), בהתאם לנהלי הבנק.</p>	תשובה:

⁷ מכתב המפקח מיום 1 בנובמבר 2012 (12LM1289) -

תאריך עדכון		
	בכל מקרה, הבנק ישמור תיעוד המבסס את השווי שנקבע לנכס הנרכש.	
	<p>על פי הגדרת "שיעור המימון (LTV)", כאשר הלוואה לדיור אינה מיועדת לרכישת זכות במקרקעין, אלא "נופלת" להגדרת הלוואה לדיור רק מכיוון שהיא ניתנת במשכון דירת מגורים ("הלוואה לכל מטרה"), לא ניתן ליחס שווי לביטחון, משום שאין כלל "נכס נרכש".</p> <p>כיצד יש ליישם את ההנחיה ביחס להלוואות אלו?</p>	שאלה ה-3:
4.12.12	<p>כאשר הלוואה לא מיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוץ, ולא לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח, יחושב שיעור המימון (LTV) ביחס לנכס המשמש כבטוחה.</p> <p>הלוואות אלו לא יכולות להיחשב מימון "דירה יחידה" או "דירה חליפית" כהגדרתן בהנחיה, ולפיכך שיעור המימון המרבי לאותן הלוואות יהיה 50%.</p>	תשובה:
	<p>ברכישת חלק מזכויות בנכס (כגון במסגרת הסכם גירושין), האם שיעור המימון נקבע ביחס לשווי כל הנכס, או ביחס לשווי החלק הנרכש מהנכס?</p>	שאלה ה-4:
4.12.12	<p>שיעור המימון (LTV) מחושב ביחס לחלק הנכס שנמצא, לאחר הרכישה, בבעלות הרוכש (החלק הנרכש בתוספת החלק שהיה בבעלות הרוכש טרם הרכישה, אם קיים).</p> <p>גובה הלוואה, לעניין חישוב שיעור המימון (LTV) יכלול הלוואות קיימות בשעבוד הנכס הנרכש, אם קיימות.</p>	תשובה:
	<p>חישוב שיעור המימון (LTV) בהתייחס להנחיה שונה מזה המחושב לעניין הוראת הדיווח לפיקוח מספר 876. האם הכוונה שהבנק נדרש לנהל שני חישובים נפרדים של שיעור מימון (בנוסף לשיעור מימון המחושב כיום לעניין הלימות ההון)?</p>	שאלה ה-5:
4.12.12	כן, מדובר בצרכים שונים, ולפיכך קיימות הגדרות שונות.	תשובה:
	<p>פרשנויות להגדרות הקבועות בחוק המיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג:1963</p> <ul style="list-style-type: none"> • על מנת לקבוע את שיעור המגבלה על שיעור המימון בהלוואה לדיור, ההנחיה קובעת שיש לבחון אם יש דירה נוספת בבעלות הלווה. כיצד יש להתייחס לקיומם של נכסים בבעלות בן משפחה (בן/בת זוג, בן, אח וכדומה)? • רוכש דירה היה בעבר בעלים של דירת מגורים, אך הוא מכר אותה בעבר. האם הרכישה הנוכחית נחשבת רכישת "דירה להשקעה" בשל העובדה שבעבר הייתה דירה אחרת בבעלותו של הלווה? 	שאלה ה-6:

תאריך עדכון		
	<ul style="list-style-type: none"> ההנחיה משתמשת במונח "אזרח ישראל", ומגדירה אותו בהתבסס על ההגדרה הכלולה בחוק מיסוי מקרקעין. מה כוללת הגדרה זו? 	
4.12.12	<p>ההנחיה משתמשת במערכת הגדרות קיימת, שנקבעה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.</p> <p>אנו נמנעים ממתן פרשנות להגדרות הקבועות שם, ומאמצים אותן כלשונן.</p>	תשובה:
	האם תושב חוץ שרוכש את דירתו הראשונה בישראל ייחשב לרוכש דירה ראשונה?	שאלה ה7:
4.12.12	<p>המונחים "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" מוגדרים רק לגבי רכישה על ידי "אזרח ישראלי". לפיכך, רכישת דירה על ידי מי שאינו "אזרח ישראלי" (כהגדרתו בהנחיה, בהתאם להגדרה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963) בהכרח מוגדרת כ"דירה להשקעה", ושיעור המימון המרבי לגביה הוא 50%.</p>	תשובה:
	בהתאם לנוסח סעיף 9 להנחיה, האם הלוואה למימון רכישת זכות במקרקעין, שהבנק לא קיבל לגביה "הוכחה" שהיא עומדת בהגדרת "דירה יחידה" ולא קיבל לגביה "הוכחה" שהיא עומדת בהגדרת "דירה להשקעה", מוגבלת על פי ההנחיה לשיעור מימון (LTV) של 70%?	שאלה ה8:
4.12.12	<p>אין להסיק לגבי סיווג ההלוואה, בהתבסס על סדר סעיפי המשנה של סעיף 9 להנחיה.</p> <p>הגדרת "דירה להשקעה" (בסעיף 6 להנחיה) אינה דורשת "הוכחה" שהלווה הוא בעלים של דירה נוספת. כל הלוואה לדור, שהבנק לא קיבל אישור (בהתאם לאמור בסעיף 10 להנחיה, למעט בניה עצמית, שיפוץ והרחבה, ומכירה במסגרת הסכם גירושין - ראה תשובה לשאלה ה21) שהיא רכישה של "דירה יחידה" או "דירה חליפית", נופלת להגדרת מימון רכישה של "דירה להשקעה", ולפיכך היא מוגבלת לשיעור מימון של 50%.</p>	תשובה:
	האם ניתן לחרוג מהמגבלות שנקבעו, כאשר החרیגה מובטחת על ידי "ביטוח משכנתאות"?	שאלה ה9:
4.12.12	אין לחרוג משיעור המימון שנקבע בהנחיה, גם אם קיים ביטוח משכנתאות.	תשובה:
	בעסקאות מסוימות מבקש הלווה הלוואת גישור, לרכישת נכס חליפי טרם מכירת הנכס הקיים. היענות לבקשת הלווה כרוכה בהעמדת הלוואה בשיעור מימון ישיר גבוה (אך שיעור מימון עקיף נמוך), תוך הסתמכות על הצהרת הלווה כי הנכס הקיים יימכר בתוך תקופה קצרה, וכי תמורת המכירה תשמש לפירעון מרכיב הגישור.	שאלה ה10:
	האם בנסיבות אלו ניתן לחרוג משעורי המימון שנקבעו בהנחיה (חריגה לתקופה קצרה)?	
4.12.12	לא. ההנחיה חלה גם על הלוואות גישור, כאמור בדוגמה.	תשובה:

תאריך עדכון		
	האם בנק רשאי להעמיד הלוואה נוספת ללווה, שתיחשב כ"הון עצמי" לעניין חישוב LTV על הדירה הנרכשת?	שאלה ה11:
4.12.12	<p>העמדת אשראי לרכישת דירה אינה מונעת מהבנק להעמיד במקביל אשראי אחר ללווה בכפוף לעמידה בכללים המקובלים בבנק, ובכפוף לכך שהדירה הנרכשת אינה משועבדת לצורך אותו אשראי.</p> <p>חריגה מהסטנדרטים של העמדת אשראי המקובלים בבנק תיחשב לעקיפה לא ראויה של ההנחיה.</p> <p>התשובה אינה משתנה, גם אם מדובר באשראי בביטחון דירת מגורים אחרת, ובלבד שמדובר באשראי שהבנק נוהג להעמיד, באותם תנאים (שיעור מימון, תקופת החזר וכד'), גם ב"עסקה עצמאית" (שאינה קשורה למימון הנכס החדש). למען הסר ספק, יובהר כי במקרה זה, שיעור המימון מוגבל ל- 50% לכל היותר, ביחס לשווי הנכס המשמש כבטוחה.</p>	תשובה:
	האם ניתן לקבל עזרה בהון העצמי מצד ג' (למשל הורים), באמצעות לקיחת הלוואה על ידי אותו צד ג' בביטחון הבית שלו?	שאלה ה12:
4.12.12	<p>אם כן, האם שווי הנכס המשועבד של אותו צד ג' רלוונטי לצורך חישוב שיעור המימון (LTV)?</p> <p>ככלל, אין מניעה שהלווה יקבל עזרה בהון עצמי מצד ג'.</p> <p>ההלוואה לצד ג' נחשבת "הלוואה לדיור לכל מטרה", הן לעניין חישוב נכסי הסיכון והן לעניין שיעורי המימון המרביים שנקבעו בהנחיה, לפיכך שיעור המימון המותר בה מוגבל ל- 50% (ראה התשובה לשאלה ה3 לעיל).</p> <p>שווי הנכס המשועבד של צד ג' אינו רלוונטי לחישוב שיעור המימון (LTV) של עסקת הרכישה.</p>	תשובה:
	ההנחיה לא מתייחסת לאפשרות שרוכש הדירה אינו הלווה (נוסח סעיף 10 - "ביצוע הלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים").	שאלה ה13:
4.12.12	במצב שבו הלווה אינו רוכש הדירה, יקבל הבנק תצהיר מרוכש הדירה, גם אם הוא אינו מבקש הלוואה.	תשובה:
	לווה מבקש להחליף את הבטוחה שהעמיד להבטחת הלוואה לדיור ("גרירת משכנתה"). האם הדבר יותנה בכך ששיעור המימון (LTV) לאחר החלפת הבטוחות לא יעלה על השיעורים המפורטים בהנחיה?	שאלה ה14:
4.12.12	החלפת בטוחות, שאינה כרוכה בהגדלת האשראי, אינה כפופה להנחיה.	תשובה:
	מהו שיעור המימון (LTV) המרבי לרכישת מגרש לבניה עצמית, ולהלוואות למימון	שאלה ה15:

תאריך עדכון		
	בניה עצמית?	
4.12.12	<p>על אף חוסר ההתאמה המלא בין הגדרת "דירת מגורים" בהנחיה לבין רכישת מגרש ובניה עצמית, שיעורי המימון המרביים בהלוואות למימון רכישת מגרש לבניה עצמית, ולמימון הבניה עצמה, זהים לשיעורי המימון ברכישת כל זכות במקרקעין אחרת, בהתאם לסוג הדירה - יחידה, חליפית להשקעה (ראה תשובה לשאלה ה21).</p>	תשובה:
	<p>סעיף 10 להנחיה קובע כי: "לשם אישור הלוואה לדיור לרכישת זכות במקרקעין המהווה דירה יחידה או דירה חליפית, התאגיד הבנקאי יקבל, בין היתר, תצהיר ממבקש הלוואה, מאושר על ידי עו"ד, לגבי עמידתו של מבקש הלוואה בתנאים הנדרשים לשם היות הדירה דירה יחידה או דירה חליפית".</p> <p>האם הבנק נדרש לקבל את התצהיר האמור בטרם ייתן לאדם המתעניין בהלוואה לדיור "אישור עקרוני"?</p>	שאלה ה16:
4.12.12	<p>כאמור בסעיף 4ג(א) להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור", על הבנק לתת "אישור עקרוני" בשלב בו לא מושתות עלויות כלשהן על ממלא טופס הבקשה לקבלת הלוואה.</p> <p>בהתאם לכך, בשלב ה"אישור העקרוני" הבנק לא נדרש לקבל את התצהיר האמור, אלא שעליו לכלול בכתב האישור העקרוני, יחד עם שאר ההתניות הכלולות בו, דרישה לקבלת התצהיר לצורך חתימת הסכם הלוואה.</p>	תשובה:
	<p>לצורך ביצוע הלוואה, נדרשת בסעיף 10 להנחיה קבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים.</p> <p>האם הבנק נדרש לוודא שהדיווח לרשות המסים התבצע בהתאם לחוק, או שהוא יכול להסתפק בקבלת הדיווח לרשות המסים, מאומת על ידי עו"ד?</p>	שאלה ה17:
4.12.12	<p>במצב בו דיווח רוכש הזכות במקרקעין על עסקת הרכישה לרשות המסים, לפני בקשת הלוואה או לפני חתימת הסכם הלוואה, כל שהבנק נדרש הוא לקבל העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים (עם חותמת "התקבל", או עם אישור "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך הדין). על בסיס העתק זה, רשאי הבנק לאשר את הלוואה, ולבצע אותה.</p> <p>במצב בו, במועד בקשת הלוואה, טרם דווחה העסקה לרשות המסים (ייתכן שהסכם עם המוכר טרם נחתם בשלב זה):</p> <ul style="list-style-type: none"> • הסכם הלוואה בין הבנק ללווה ייחתם לאחר שמבקש הלוואה ימסור לבנק תצהיר, מאומת על ידי עו"ד, לגבי עמידתו של מבקש הלוואה בתנאים הנדרשים לשם היות הדירה דירה יחידה או דירה חליפית. • ביצוע הלוואה (העברת כספים ללווה) מותנה בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים (עם חותמת "התקבל", או עם אישור "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך הדין). 	תשובה:

תאריך עדכון		
	הבנק לא נדרש לאמת את נכונות ההצהרה, ואת התאמתה להגדרות המפורטות בסעיפי החוק השונים, אולם אינו יכול לקבל הצהרה שעל פניו נראית כלא נכונה.	
	<p>שאלה ה-18:</p> <p>לווה קיבל הלוואה לדיור בשיעור מימון (LTV) גבוה מ- 50%, על בסיס התחייבותו למכור את הדירה הקיימת (כלומר - מצג של "דירה חליפית"). לאחר שנתיים מסתבר לבנק שהלווה לא מכר את הדירה, בהתאם להתחייבותו. האם הבנק נדרש להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי?</p>	
4.12.12	<p>ההנחיה קובעת שהבנק יתבסס על הצהרת הרוכש לרשות המסים ביחס לעסקת הרכישה הרלוונטית.</p> <p>הבנק לא נדרש להעמיד לפירעון מיידי הלוואה, אם יתברר כי הלווה לא מכר את הדירה הקיימת.</p>	תשובה:
	<p>האם גם לשם אישור הלוואה לדיור לרכישת זכות במקרקעין המהווה דירה יחידה או דירה חליפית, בשיעור מימון (LTV) שאינו גבוה מ- 50%, נדרש הבנק לקבל תצהיר ממבקש הלוואה, כאמור בסעיף 10 להנחיה?</p>	שאלה ה-19:
4.12.12	לא.	תשובה:
	<p>האם תעודת זכאות של חסרי דירה (כל ניקוד שהוא) יכול להוות חלופה לתצהיר עו"ד על דירה יחידה?</p>	שאלה ה-20:
4.12.12	<p>כאשר מוצגת לבנק תעודת זכאות, אשר על-פיה ניתן ללמוד על מעמד הדירה לצורך ההנחיה (יחידה, חלופית או להשקעה), ניתן לוותר על שלב התצהיר. יודגש כי גם במקרה זה, ביצוע הלוואה יותנה (באישור העקרוני ובהסכם הלוואה) בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים (עם חותמת "התקבל", או עם אישור "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך הדין).</p>	תשובה:
	<p>הגדרת "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" בהנחיה מתבססות על הגדרות מחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.</p> <p>יתרה מכך, על מנת לקבוע שדירת מגורים עומדת באחת הגדרות לעיל, קובעת ההנחיה (בסעיף 10) ש"ביצוע הלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין".</p> <p>ברכישת "קרקע" לבניה עצמית (בשונה מרכישת "דירת מגורים"), מוטל מס רכישה בשיעור 5% על כל סכום הרכישה, ללא קשר לשאלה אם מדובר ב"דירה יחידה" או "דירה חליפית". בהתאם, לא מדווחת לרשות המסים כל התייחסות לגבי סיווג הזכות במקרקעין הנרכשת כ"דירה יחידה", "דירה חליפית", או "דירה להשקעה".</p> <p>כיצד יכול רוכש מגרש לבניה עצמית להוכיח שזו "דירתו היחידה"?</p>	שאלה ה-21:

תאריך עדכון		
	שאלה דומה מתייחסת למקרים של שיפוץ או הרחבה של דירה יחידה, שאינה בניית דירה נוספת, וכן למקרה של מכירה במסגרת הסכם גירושין (שבו אין דיווח לרשות המסים).	
4.12.12	במקרה של בנייה עצמית, שיפוץ והרחבה, ומכירה במסגרת הסכם גירושין, יסתפק הבנק בקבלת הצהרה מהלווה, מאומתת על ידי עו"ד, בדבר היות דירת המגורים (או הקרקע והבניה עליה) "דירה יחידה", או "דירה חליפית", בשינויים המתחייבים.	תשובה:
	סעיף 12.1 להנחיה קובע שההנחיה לא חלה על "הלוואה לדיוור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיוור קיימת, לרבות מיחזור, בסכום שאינו עולה על סכום הלוואה הנפרעת". האם בסכום המיחזור ייכלל גם מרכיב של עמלת פירעון מוקדם?	שאלה ה-22:
4.12.12	כן. העמדת אשראי לצורך פירעון הלוואה לדיוור קיימת, כולל מרכיב עמלת פירעון מוקדם, אינה כפופה להנחיה.	תשובה:
	לקוחות שקיבלו לפני 1 בנובמבר 2012 התחייבות בכתב להעמדת אשראי בשיעור מימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה, לתקופה של שלושה חודשים עם "שמירת ריבית" לשבועיים, וטרם חתמו על הסכם רכישת דירה. האם בתום תקופת "שמירת הריבית" תחול ההנחיה על הלוואה זו?	שאלה ה-23:
4.12.12	במשך תקופת ההתחייבות (אך לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2012) רשאי הבנק לחתום על הסכם הלוואה עם הלווה בסכום אותו התחייב להעמיד בעבר, ובלבד ששיעור הריבית (בריבית משתנה - "המרווח") לא יהא גבוה מזה שנקבע בהתחייבות הבנק להעמיד את האשראי.	תשובה:
	סעיף 14 להנחיה מאפשר, עד 31 בדצמבר 2012, לחתום על הסכם הלוואה לדיוור בשיעור מימון גבוה מהמגבלה, אם לפני 1 בנובמבר 2012: (1) הבנק התחייב בכתב לממן את הלוואה לדיוור, (2) נחתם חוזה רכישה, וכן נדרש כי נמסרה הצהרה לרשות המסים על אותה רכישה (אפשר שההצהרה נמסרה בפועל לאחר 1 בנובמבר 2012). כיצד יש ליישם את האמור ביחס לרכישת דירה מגורים "רגילה", לקבוצות רכישה, ולבניה עצמית?	שאלה ה-24:
4.12.12	ככלל, "זיכרון דברים", מהווה חוזה רכישה לעניין סעיף 14 להנחיה, ובלבד שיכלול את התנאים העיקריים של העסקה (מחיר, מסגרת זמן להעברת החזקה בנכס, וכדומה). ברכישה "רגילה" של דירת מגורים, בין אם מדובר ברכישה מקבלן, ובין אם מדובר ברכישת דירה "יד שנייה", נדרשת התחייבות של הבנק להעמיד את הלוואה. התחייבות זו יכולה להיות אישור עקרוני שניתן לפני 1 בנובמבר 2012, שתקופת שמירת הריבית שנקבעה בו חלפה.	תשובה:

תאריך עדכון		
	<p>בקבוצת רכישה, הסכם בין הבנק לבין הקבוצה, שמתווה את העקרונות להסכמים הפרטניים עם חברי הקבוצה, יכול להיחשב ההתחייבות הבנק לממן את ההלוואות לחברי קבוצת הרכישה.</p> <p>בבניה עצמית, הסכמה של הבנק בכתב לממן את הבניה, שנמסרה לבונה אגב הסכם מימון רכישת הקרקע, יכולה להיחשב ההתחייבות הבנק לממן את הבניה.</p>	
	<p>סעיף 14 להנחיה מאפשר לרוכש זכות במקרקעין שקיבל לפני 1 בנובמבר 2012 התחייבות כתובה מבנק, בתנאים המפורטים שם, לקבל הלוואה לדיור מעבר לשיעורי המימון שנקבעו בהנחיה.</p> <p>האם אותו רוכש יכול לקבל הלוואה לדיור מעבר לשיעורי המימון שנקבעו בהנחיה רק באותו בנק, שממנו קיבל את אותה התחייבות, או שהוא יכול לקבל הלוואה דומה גם מבנק אחר?</p>	שאלה ה-25:
4.12.12	<p>ההנחיה מגבילה את האפשרות לקבל הלוואה לדיור בשיעורי מימון גבוהים. הוחרגו עסקאות מסוימות שהתגבשה הסכמה לגביהן לפני כניסת ההנחיה לתוקף, ואין כוונה "לדחות" את כניסת ההנחיה לתוקף.</p> <p>אותו רוכש יכול לקבל הלוואה, בהתאם להתחייבות הבנק הספציפי. לחילופין, הרוכש יכול לקבל הלוואה לדיור מכל בנק אחר, בכפוף למגבלות שנקבעו בהנחיה.</p>	תשובה:
	<p>עד מתי ניתן יהיה לבצע הלוואות בשיעור מימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה, שאושרו לפני 1 בנובמבר 2012, או שאושרו בהתאם לסעיף 14 להנחיה?</p>	שאלה ה-26:
4.12.12	<p>סופיות "הוראת המעבר" (סעיף 14 להנחיה) נגזרת ממועד חתימת הסכם ההלוואה (סעיף 14.3 - "הסכם ההלוואה ייחתם עד ליום 31 בדצמבר 2012"), ולא מועד ביצוע התשלומים.</p>	תשובה:
	<p>קיימים מצבים בהם בנק מאשר מסגרת הלוואה לדיור, שבה "שחרור" הכספים הדרגתי - מותנה בהתקדמות הבניה, או בלוח התשלומים שסוכם עם המוכר. לעיתים, נקבע למסגרת האשראי "תוקף" קצר מתקופת שחרור הכספים המלאה, והבנק "מחדש" את אותה מסגרת מעת לעת.</p> <p>האם ההנחיה אוסרת "חידוש" של מסגרות אשראי מסוג זה, שאושרו לפני 1 בנובמבר 2012, בהן שיעור המימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה?</p>	שאלה ה-27:
4.12.12	<p>ההנחיה החדשה אינה מונעת את הארכת תוקף מסגרת האשראי שאושרה טרם כניסת ההנחיה לתוקף, בהתאם לתנאים שסוכמו טרם ההנחיה (לדוגמה: היקף האשראי, מנגנון ריבית, ומועד שחרור החלקים בהלוואה).</p>	תשובה:

על מי חלה ההנחיה של המפקח על הבנקים בנושא הלוואות ממונפות לדיור בריבית משתנה?

