



ירושלים, כ"ג באלול תשע"ג
29 באוגוסט 2013
13LM1511
REG13.037.004

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: הגבלות על מתן הלוואות לדיור

מבוא

1. בתקופה האחרונה נמשך הגידול המהיר בהיקף תיקי הלוואות בביטחון נכס למגורים, כאשר מרביתן של הלוואות ניתן בריביות משתנות הנמצאות כיום ברמה נמוכה (לרבות ריביות המשתנות בתדירות הגבוהה מחמש שנים). כתוצאה מכך חל גידול בסיכונים שוטלים על עצמם הלווים וכפועל יוצא גם גידול בסיכונים הגלומים בתיקי הלוואות לדיור בתאגידים הבנקאיים. לנוכח זאת, בהמשך לצעדים קודמים שננקטו בהקשר זה על ידי הפיקוח על הבנקים, ובמטרה לחזק את עמידות הלווים והמערכת הבנקאית בפני השפעות שליליות אפשריות שעלולות להיגרם בעת עליית שיעורי הריבית בעתיד, ראיתי לנכון לקבוע כדלקמן.

הגדרות

2. "הלוואה לדיור" - כהגדרתה בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451 ("נהלים למתן הלוואות לדיור").
3. "הלוואה לדיור בריבית משתנה" - הלוואה לדיור, או חלק ממנה, שהריבית שהיא נושאת עשויה להשתנות לאורך תקופת הלוואה.
4. "שיעור החזר מהכנסה" - כהגדרתו בסעיף 19 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876 ("דוח חודשי על הלוואות לדיור").
5. "תקופה לפירעון סופי" - כהגדרתה בסעיף 15 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 877 ("דוח חודשי על הלוואות לדיור - מידע על הריבית").

הגבלות

הגבלה על שיעור החזר מהכנסה

- 6.1 תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור החזר מהכנסה העולה על 50%.
- 6.2 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%.

7. הגבלה על חלק ההלוואה בריבית משתנה

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 במהלך תקופה קצרה מחמש שנים ממועד אישור ההלוואה, לבין סך ההלוואה, אינו עולה על 33.33%.

8. הגבלה על תקופת הפירעון

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 לעיל, או הוגדלה חריגה שהייתה קיימת ערב המיחזור (לדוגמה, חריגה מתקרת שיעור החזר מהכנסה בשל השתנות בגובה ההחזר החודשי מאז העמדת האשראי המקורי). הבחינה אם נוצרה חריגה או הוגדלה חריגה קיימת, תיערך ביחס לנתונים שהיו קיימים במועד מתן ההלוואה המקורית. לעניין סעיף זה, "מיחזור" - לרבות העמדת הלוואה לדיור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיור קיימת, והכל בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת.

תחולה

10. האמור בהנחיות המפורטות לעיל לא יחול על הלוואות לדיור שניתנו במלואן מכספי מדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה).
11. תאגיד בנקאי רשאי לא להחיל את המגבלות הקבועות בהנחיה זו, על הלוואות לדיור המפורטות להלן, אם היחס בין סך כל ההלוואות לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואות לדיור כאמור שניתן להן אישור עקרוני ממועד התחילה כמוגדר בסעיף 13 להלן, ואילך, אשר הועמדו במהלך כל רביע קלנדרי, אינו עולה על 66.66% ועל 33.33% (בהתאמה לסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל):
 - 11.1 הלוואות גישור שתקופת הפירעון המקורית שלהן היא עד שלוש שנים.
 - 11.2 הלוואות לכל מטרה בסכום של עד 120,000 ₪.
12. תאגיד בנקאי רשאי לא להחיל את המגבלה הקבועה בסעיף 7 לעיל, על הלוואות לדיור במטבע חוץ שניתנו לתושב חוץ, בהתקיים התנאים שבסעיף 11 לעיל.

תחילה

13. האמור במכתב זה יחול על הלוואות לדיור שניתן להן אישור עקרוני החל מיום 1 בספטמבר 2013 (להלן - **מועד התחילה**). לעניין זה, אישור עקרוני - אישור הכולל את כל הפרטים המנויים בסעיף 4ג(ב) להוראת ניהול בנקאי תקין 451.
14. 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 לדיור לאחר מועד התחילה מבלי שיחול עליה האמור במכתב זה, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

- 14.1. ניתנה על ידי התאגיד הבנקאי התחייבות בכתב למימון ההלוואה לדיור לפני מועד התחילה, אף אם אינה כוללת את כל הפרטים המפורטים בסעיף 4(ג) להוראה 451;
 - 14.2. חוזה רכישת המקרקעין נחתם על ידי מבקש ההלוואה והמוכר לפני מועד התחילה;
 - 14.3. הסכם ההלוואה ייחתם עד ליום 1 בנובמבר 2013.
15. הדרישות הכלולות במכתב המפקח על הבנקים 11LM0862 מיום 3 במאי 2011, מבוטלות.

בכבוד רב,



דוד זקן

המפקח על הבנקים