



ירושלים, י"ט בתמוז תשע"ד
17 ביולי 2014
REG13.004.017
הס-355

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

א.ג.נ.,

שאלות ותשובות - הנחיות המפקח על הבנקים - מגבלות למתן הלוואות לדיור

1. ביום 15 ביולי 2014 פרסם המפקח על הבנקים את הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 329 - "מגבלות למתן הלוואות לדיור" (להלן: "הוראה 329" או "ההוראה"). במסמך זה מפורסמות הבהרותינו בנוגע ליישום ההוראה. בנוסף כולל מסמך זה הבהרות בנוגע למכתב המפקח מיום 25 במרץ 2010 בנושא קבוצות רכישה (10LM0715).
2. מסמך זה כולל שאלות שפורסמו במסמך קודם מיום 4 בדצמבר 2012 (REG12.028.011), וכן הבהרות ותשובות 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.

בכבוד רב,

אור סופר

סגן המפקח על הבנקים

העתק - המפקח על הבנקים

הבהרות להוראה 329 - מגבלות למתן הלוואות לדיור

1. הגדרות (סעיף 1 להוראה)

1.1. שאלה

חישוב שיעור המימון (LTV) בהוראה שונה מזה המחושב לעניין הוראת הדיווח לפיקוח מספר 876. האם הבנק נדרש לנהל שני חישובים נפרדים של שיעור מימון (בנוסף לשיעור מימון המחושב כיום לעניין הלימות ההון)?

תשובה

כן. מדובר בצרכים שונים, ולפיכך קיימות הגדרות שונות. [עדכון 4.12.2012].

1.2. שאלה

נדרשת פרשנות להגדרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963. למשל:

- על מנת לקבוע את המגבלה על שיעור המימון בהלוואה לדיור, ההוראה 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?
- ההוראה משתמשת במונח "אזרח ישראלי", ומגדירה אותו בהתבסס על ההגדרה הכלולה בחוק מיסוי מקרקעין. מה כוללת הגדרה זו?

תשובה

הוראה 329 משתמשת במערכת הגדרות קיימת, שנקבעה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963. אנו נמנעים ממתן פרשנות להגדרות הקבועות שם, ומאמצים אותן כלשונו. [עדכון 4.12.2012].

2. מגבלה על שיעור המימון (סעיפים 2 - 4 להוראה)

2.1. שאלה

הגדרת "שיעור מימון (LTV)" (סעיף 1 להוראה) 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?

תשובה

הוראה 329 מגבילה את שיעור המימון ביחס לנכס הנרכש. כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד על יותר מנכס אחד, יש ליישם את האמור בתשובות לשאלות 2.6 ו-2.7 להלן.

כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד על נכס יחיד:

- 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 שוויו.

~~ככלל, הערכת שווי הנכס הנרכש מבוססת על הסכם רכישה מקבלן (דירה חדשה), או על הערכת שווי לעניין זה, הערכת השווי של הנכס הנרכש יכולה להתבסס על הערכת שמאי, ואו על בחינת הסכמי הרכישה (או ההסכמים הרלוונטיים ביחס לבניה עצמית), בהתאם לנהלי הבנק. בכל מקרה, הבנק ישמור תיעוד המבסס את השווי שנקבע לנכס הנרכש.~~

[עדכון 4.12.2012].

2.2. שאלה

על פי הגדרת "שיעור מימון (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 לייחס שווי לביטחון, משום שאין כלל "נכס נרכש". כיצד יש ליישם את ההוראה ביחס להלוואות אלו?

תשובה

כאשר ההלוואה 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. הלוואות אלו לא יכולות להיחשב מימון "דירה יחידה" או "דירה חליפית" כהגדרתן בהוראת 329, ולפיכך שיעור המימון המרבי לאותן הלוואות יהיה 50%. [עדכון 4.12.2012].

2.3. שאלה

ברכישת חלק מזכויות בנכס (כגון במסגרת הסכם גירושין), האם שיעור המימון נקבע ביחס לשווי כל הנכס, או ביחס לשווי החלק הנרכש מהנכס?

תשובה

שיעור המימון (LTV) מחושב ביחס לחלק הנכס שנמצא, לאחר הרכישה, בבעלות הרוכש (החלק הנרכש בתוספת החלק שהיה בבעלות הרוכש טרם הרכישה, אם קיים). גובה ההלוואה, לעניין חישוב שיעור המימון (LTV) יכלול הלוואות קיימות בשעבוד הנכס הנרכש, אם קיימות. [עדכון 4.12.2012].

2.4. שאלה

האם תושב חוץ שרוכש את דירתו הראשונה בישראל ייחשב לרוכש דירה ראשונה יחידה?

תשובה

המונחים "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" מוגדרים רק לגבי רכישה על ידי "אזרח ישראלי". לפיכך, רכישת דירה על ידי תושב חוץ, אשר על-פי הוראה 329 אינו נחשב "אזרח ישראלי", בהכרח מוגדרת כ"דירה להשקעה", ושיעור המימון המרבי לגביה הוא 50%. [עדכון 4.12.2012].

שאלה .2.5

האם ניתן לחרוג ממגבלות שיעור המימון שנקבעו, כאשר החריגה מובטחת ב"ביטוח משכנתאות"?

תשובה

אין לחרוג משיעור המימון שנקבע בהוראה 329, גם אם קיים ביטוח משכנתאות. [עדכון 4.12.2012].

שאלה .2.6

האם בנק רשאי להעמיד הלוואה נוספת ללווה, שתיחשב כ"הון עצמי" לעניין חישוב LTV על הדירה הנרכשת?

תשובה

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.

חריגה מהסטנדרטים של העמדת אשראי המקובלים בבנק תיחשב לעקיפה לא ראויה של ההוראה.

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. [עדכון 4.12.2012].

שאלה .2.7

האם ניתן לקבל עזרה בהון העצמי מצד ג' (למשל הורים), באמצעות לקיחת הלוואה על ידי אותו צד ג' בביטחון הבית שלו? אם כן, האם שווי הנכס המשועבד של אותו צד ג' רלוונטי לצורך חישוב שיעור המימון (LTV)?

תשובה

ככלל, אין מניעה שהלווה יקבל עזרה בהון עצמי מצד ג'.

ההלוואה לצד ג' נחשבת "הלוואה לדירור לכל מטרה", הן לעניין חישוב נכסי הסיכון והן לעניין שיעורי המימון המרביים שנקבעו בהוראה 329, לפיכך שיעור המימון המותר בה מוגבל ל- 50% (ראה התשובה לשאלה 2.2 לעיל).

שווי הנכס המשועבד של צד ג' אינו רלוונטי לחישוב שיעור המימון (LTV) של עסקת הרכישה. [עדכון 4.12.2012].

שאלה .2.8

הוראה 329 לא מתייחסת לאפשרות שרוכש הדירה אינו הלווה (נוסח סעיף 3 - "ביצוע ההלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המסים").

תשובה

במצב שבו הלווה אינו רוכש הדירה, יקבל הבנק תצהיר מרוכש הדירה, גם אם הוא אינו מבקש ההלוואה. [עדכון 4.12.2012].

2.9. שאלה

לווה מבקש להחליף את הבטוחה שהעמיד להבטחת הלוואה לדיור ("גרירת משכנתה") **כאמור בסעיף 20 להוראת ניהול בנקאי תקין 451**. האם הדבר יותנה בכך ששיעור המימון (LTV) לאחר החלפת הבטוחות לא יעלה על השיעורים המפורטים בהוראה 329?

תשובה

החלפת בטוחות, שאינה כרוכה בהגדלת האשראי, אינה כפופה להוראה 329. [עדכון 17.7.2014].

2.10. שאלה

מהו שיעור המימון (LTV) המרבי לרכישת מגרש לבניה עצמית, ולהלוואות למימון בניה עצמית?

תשובה

על אף חוסר ההתאמה המלא בין הגדרת "דירת מגורים" בהוראה לבין רכישת מגרש ובניה עצמית, שיעורי המימון המרביים בהלוואות למימון רכישת מגרש לבניה עצמית, ולמימון הבניה, זהים לשיעורי המימון ברכישת כל זכות אחרת במקרקעין, בהתאם לסוג הדירה - יחידה, חליפית או להשקעה (ראה תשובה לשאלה 2.15). [עדכון 4.12.2012].

2.11. שאלה

סעיף 3 להוראה 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 יחידה או דירה חליפית". האם הבנק נדרש לקבל את התצהיר האמור בטרם ייתן לאדם המתעניין בהלוואה לדיור "אישור עקרוני"?

תשובה

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. 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. [עדכון 4.12.2012].

2.12. שאלה

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?

תשובה

הוראה 329 קובעת שהבנק יתבסס על הצהרת הרוכש לרשות המסים ביחס לעסקת הרכישה הרלוונטית. הבנק לא נדרש להעמיד לפירעון מיידי הלוואה, אם יתברר כי הלווה לא מכר את הדירה הקיימת. [עדכון 4.12.2012].

2.13. שאלה

האם 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 ההלוואה, כאמור בסעיף 3 להוראה?

תשובה

לא. [עדכון 4.12.2012].

2.14. שאלה

האם תעודת זכאות של חסרי דירה (כל ניקוד שהוא) יכולה להוות חלופה לתצהיר עו"ד על דירה יחידה?

תשובה

כאשר מוצגת לבנק תעודת זכאות, אשר על-פיה ניתן ללמוד על מעמד הדירה לצורך הוראה 329 (יחידה, חליפית או להשקעה), ניתן לוותר על שלב התצהיר. יודגש כי גם במקרה זה, ביצוע ההלוואה יותנה (באישור העקרוני ובהסכם ההלוואה) בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המסים (עם חותמת "התקבל", או עם אישור "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך הדין). [עדכון 4.12.2012].

2.15. שאלה

הגדרת "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" מתבססות על הגדרות מחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

יתרה מכך, על מנת לקבוע שדירת מגורים עומדת באחת מההגדרות לעיל, קובעת הוראה 329 (בסעיף 3) ש"ביצוע ההלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין".

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 ב"דירה חליפית". בהתאם, לא מדווחת לרשות המסים כל התייחסות לגבי סיווג הזכות במקרקעין הנרכשת כ"דירה יחידה", "דירה חליפית", או "דירה להשקעה".

כיצד יכול רוכש מגרש לבניה עצמית להוכיח שזו "דירתו היחידה"?

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).

תשובה

במקרה של בניה 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. [עדכון 4.12.2012].

2.16. שאלה

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.

האם ההנחיה אוסרת "חידוש" של מסגרות אשראי מסוג זה, שאושרו לפני 1 בנובמבר 2012, בהן שיעור המימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה?

תשובה

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).

תשובה זו נכונה גם לחידוש מסגרת אשראי שפקעה מסיבה טכנית, למשל על רקע עיכוב בהתקדמות הבניה. [עדכון 17.7.2014]

2.17. שאלה

האם בחישוב שיעור המימון (LTV) יש להשתמש בשווי השמאות המלא או ב"שווי למימוש מהיר"?

תשובה

הוראה 329 קובעת כי שיעור המימון יחושב על פי ההגדרה שבסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876. סעיף 14 הנ"ל מגדיר שיעור מימון כדלקמן:

"שיעור המימון" - הינו היחס בין המסגרת המאושרת בעת העמדת המסגרת לבין שווי הנכס, כפי שאושר על ידי הבנק בעת העמדת המסגרת וכפי שמחושב לצורך מדידה והלימות הון. בכל מקרה, שווי הנכס לא יעלה על הנמוך מבין הערכת השמאי ועלות הנכס בהסכם הרכישה, או עלות צפויה בנכס בבניה או קבוצת רכישה.

כלומר, שווי הנכס המשמש לחישוב שיעור המימון נקבע ע"י הבנק בעת אישור המסגרת, כאשר הערכת השמאי עשויה לשמש תקרה (אם היא נמוכה מעלות הרכישה). בכל אופן, הכוונה לשווי השמאות המלא. [עדכון 17.7.2014].

2.18. שאלה

בהגדרת "שיעור המימון" בסעיף 14.1 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876 נקבע כי "...שווי הנכס לא יעלה על הנמוך מבין הערכת השמאי ועלות הנכס בהסכם הרכישה, או עלות צפויה בנכס בבניה או קבוצת רכישה". במקרה של נכס בבניה (למשל, בניה עצמית או קבוצת רכישה), האם ניתן לכלול בעלות הצפויה גם רווח יזמי או צפי לעליית ערך?

תשובה

לא. [עדכון 17.7.2014].

2.19. שאלה

כיצד יש לנהוג במצב בו שני אנשים, או יותר, רוכשים דירה במשותף (למשל בני זוג), כאשר לגבי אחד מהם מדובר ב"דירה יחידה" (על-פי התצהיר שהגיש לפי סעיף 3 להוראה 329), בעוד עבור האחר מדובר ב"דירה להשקעה" (למשל, כיוון שזו אינה דירתו היחידה או שהוא אינו אזרח ישראלי)?

תשובה

כאשר שני אנשים, או יותר, רוכשים דירה במשותף, יש לטפל בהלוואה בהתאם לפרקטיקה הנהוגה ברשות המסים ביחס למס רכישה. אם, לצרכי מס, מדובר ברוכשים

נפרדים, ניתן לראות בהם לווים נפרדים לצרכי ההוראה. במקרה כזה, אם על כל אחד מהרוכשים חלה הגדרה שונה מבין שלוש ההגדרות הקבועות בהוראה 329 (דירה יחידה, דירה חליפית או דירה להשקעה), שיעור המימון המקסימאלי ייגזר מחלקו של כל אחד מהם בדירה הנרכשת; כלומר, ממוצע משוקלל לפי חלקו של כל אחד מהרוכשים. [עדכון 17.7.2014].

2.20. שאלה

כיצד על הבנק לנהוג במצבים שאינם מוחלטים, בהם לא ברור אם הצהרת הלקוח בדבר היות הדירה יחידה או חליפית, תואמת את ההגדרות שנקבעו בהוראה 329? האם באותם מקרים "מעוררי ספק" על הבנק לבדוק את עמידת הצהרת הרוכש בדרישות החוק, או שמותר לבנק להסתמך על הצהרותיו כפי שהן?

תשובה

כאמור בסעיף 3 להוראה, לצורך אישור וביצוע ההלוואה, על התאגיד הבנקאי להסתמך על תצהיר הרוכש ועל העתק הצהרתו לרשות המסים, בהתאמה. תצהיר הרוכש יאומת ע"י עורך-דין. העתק ההצהרה לרשות המסים יישא חותמת "התקבל" או אישור "נאמן למקור" של עורך דין.

הבנק אינו נדרש לבחון את הפרשנויות והפרקטיקות המקובלות ברשות המסים, ובאותם מצבים "מעוררי ספק" על הבנק לקבל את האמור בהצהרת הלקוח. עם זאת, על הבנק להימנע מ"הסתמכות עיוורת" על הצהרת הלקוח מקום בו הוא יודע, או שברור לו על פניו, שמדובר בהצהרה שגויה או כוזבת. האמור במשפט האחרון יחול גם במקרה של דירה חליפית, אם בנתוני המקרה ובנסיבות העניין עולים ספקות של ממש בנוגע להתחייבות הלקוח למכור את הדירה הקיימת. [עדכון 17.7.2014].

2.21. שאלה

לקוח שאיננו בעל דירה מבקש מימון לרכישת שתי דירות במקביל. כיצד יש להתייחס לכל אחת מן ההלוואות? האם ניתן להתייחס לדירה אחת כדירה "יחידה" ולנוספת כ"דירה להשקעה"?

תשובה

כאמור בסעיף 3 להוראה, יש להתבסס על הצהרות הלקוח לבנק ולרשות המסים. בכל מקרה, אין לראות בשתי הדירות יחד "דירה יחידה". [עדכון 17.7.2014].

2.22. שאלה

לקוח שאיננו בעל דירה מבקש מימון לצורך בניה עצמית של שתי יחידות דיור במקביל (על מגרש שרכש ושעליו ניתן לבנות שתי יחידות דיור)? כיצד על הבנק לנהוג?

תשובה

יש לראות בדירה אחת "דירה יחידה" ובדירה האחרת "דירה להשקעה". [עדכון 17.7.2014].

2.23. שאלה

לקוח רוכש דירה שלישית תוך התחייבות למכור את שתי הדירות שבבעלותו תוך פרק הזמן הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין. האם ניתן לראות בדירה הנרכשת "דירה חליפית"?

תשובה

לא. המצב המתואר אינו עומד בהגדרת "דירה חליפית" שבהוראה 329. [עדכון 17.7.2014].

מגבלה על שיעור החזר מהכנסה (סעיפים 5 - 6 להוראה)

.3

3.1. שאלה

האם יש לבחון מחדש את שיעור החזר מהכנסה, לצורך שקלול הסיכון, במקרה של פירעון מוקדם חלקי של הלוואה?

תשובה

כאשר סכום הפירעון המוקדם הוא מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי), ניתן לחשב מחדש את שיעור החזר מההכנסה, לפי היחס שבין סכום החזר החדש, לבין ההכנסה כפי שנקבעה במועד חישוב שיעור החזר האחרון.

לעניין זה, "סכום הפירעון המוקדם" - הסכום בו קטנה יתרת האשראי המאזנית, כלומר: ההפרש בין יתרת האשראי המאזנית רגע לפני ביצוע הפירעון המוקדם לבין יתרת האשראי המאזנית רגע אחרי ביצוע הפירעון המוקדם. מכאן שהוא כולל מרכיבי קרן, ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה, אך אינו כולל עמלות. בחישוב כאמור אין לכלול עמלת פירעון מוקדם שנפרעה.

"יתרת האשראי המאזנית" כוללת את הקרן, הריבית שנצברה, הפרשי הצמדה, הפרשי שער, וכן ריבית פיגורים ויתרות בגין ביטוחים שנערכים באמצעות הבנק (כאשר רלוונטי). [עדכון 17.7.2014].

3.2. שאלה

האם יש לבחון מחדש את שיעור החזר מהכנסה, במקרה של בקשת הלוואה נוספת לדיר ע"י אותו לווה?

תשובה

כן. במקרה כזה קיימת אפשרות של חריגה מהמגבלות, ולכן יש לבחון את שיעור החזר מחדש. [עדכון 17.7.2014].

3.3. שאלה

מהו מועד בחינת שיעור החזר מהכנסה - האם מועד אישור הלוואה או מועד ביצועה?

תשובה

המועד הרלבנטי הוא מועד אישור הלוואה. [עדכון 17.7.2014].

3.4. שאלה

לקוח פונה לבנק בבקשה למימון דירה חדשה. ללקוח כבר יש הלוואה קודמת לדיר בבנק בגין דירה אחרת. הלקוח מצהיר בפני הבנק כי הוא מתכוון למכור את הדירה הישנה תוך שנתיים ולפרוע את הלוואה הישנה מכספי התמורה. האם, בחישוב שיעור החזר בגין הלוואה החדשה, יש לקחת בחשבון את התשלומים החודשיים על הלוואה הישנה?

תשובה

כן. [עדכון 17.7.2014].

3.5. שאלה

במקרים רבים הכנסה של עצמאים אינה סדירה (למשל, אינה מתקבלת על בסיס חודשי או רבעוני), כך שלא ברור אם היא עומדת בדרישה להכנסה המשולמת על בסיס שוטף. כמו כן, מאותה סיבה, קיים קושי לעקוב אחר ההפקדות בחשבון הבנק. בעיה דומה עשויה להתקיים גם לגבי תושבי חוץ. כיצד יש לפעול במקרים אלה?

תשובה

במקרה של עצמאים, הפיקוח על הבנקים יראה בקבלת דוחות שומה שנתיים חתומים שהוגשו לרשות המסים (או באישור חתום של רו"ח אם טרם הוגשה השומה לשנה האחרונה), תנאי מספיק לצורך עמידה בסעיף 1.2 להגדרת "שיעור החזר מהכנסה". לגבי תושבי חוץ שהכנסתם אינה סדירה או שקיים חשש באשר לנאותות האסמכתאות שסופקו על ידם, הרי שלצורך עמידה בדרישות סעיף 1.2 להגדרת "שיעור החזר מהכנסה", ניתן להסתמך על דוחות חתומים שהוגשו לרשויות המס במדינת החוץ. [עדכון 17.7.2014].

3.6. שאלה

ביחס לס"ק 1.2.3 בהגדרת "שיעור החזר מהכנסה", כיצד יש להתייחס לעובד שכיר שזה עתה התקבל לעבודה, ועדיין לא הופקדה בחשבונו המשכורת הראשונה?

תשובה

הבנק ישקול כל מקרה כזה לגופו. ככל שהבנק סבור כי אין מניעה להעניק את האשראי, ללא קשר למגבלת המפקח בנושא "שיעור החזר מהכנסה", הרי שניתן להסתפק בחוזה העסקה חתום, המפרט את גובה ההכנסה החודשית. עם זאת, יש לשים לב שלצורך חישוב שיעור החזר יש להשתמש בהכנסה נטו, בעוד, בחלק גדול מן המקרים חוזה העסקה נוקב בשכר ברוטו. [עדכון 17.7.2014].

3.7. שאלה

כיצד יש לנהוג בלווה שיש לו בעלות מלאה בחברה בע"מ, שפעילותו, במהותה, דומה לפעילות של עצמאי בעל עסק? האם ניתן לראות בהכנסות החברה כהכנסות הלווה?

תשובה

ניתן להכיר ברווח הנקי של החברה, בכפוף לזכות למשוך דיבידנד. מהרווח הנקי יש לנכות את סכום המס הצפוי בעת משיכת הדיבידנד, ועל הסכום נטו יש להפעיל מקדם ביטחון שמרני שיקבע הבנק. יובהר כי במקרה כזה, משיכת דיבידנד בפועל לא תוכר כהכנסה. [עדכון 17.7.2014].

3.8. שאלה

האם ניתן להכיר בהכנסות במזומן שאינן מופקדות בבנק?

תשובה

לא ניתן להכיר בהכנסות שאין עדות לקבלתן בפועל. [עדכון 17.7.2014].

3.9. שאלה

האם בחישוב "שיעור החזר מהכנסה" ניתן להסתמך על הכנסה עתידית משכר דירה, כאשר עדיין אין חוזה שכירות בתוקף?

תשובה

בהתאם להגדרת "שיעור החזר מהכנסה", יש לנכות מההכנסה הוצאות שכר דירה של הלווה והחזר חודשי של הלוואות לדויר, ככל שיש כאלה. לפיכך, משיקולים של הקבלה

בין הכנסות להוצאות, אנו מתירים להכיר בהכנסה עתידית משכר דירה במקרה של דירה להשקעה או במקרה שהלווה מתכוון להשכיר את הדירה הנרכשת, ובמקביל שוכר דירה אחרת. מודגש כי לא ניתן להכיר בהכנסה עתידית משכר דירה, אלא על-פי העיקרון של הקבלת הוצאות והכנסות.

לאור האמור לעיל, ניתן להביא בחשבון הכנסה עתידית מדמי שכירות כאמור, רק בכפוף לעמידה בכל ארבעת התנאים הבאים:

• הלווה הצהיר בפני הבנק כי בכוונתו להשכיר את הדירה הנרכשת או את הדירה בה הוא מתגורר;

• הלווה סיפק לבנק אסמכתאות ביחס לקיום דירה נוספת בבעלותו בה הוא מתגורר, או ביחס לדמי שכירות אותם הוא משלם;

• הלווה סיפק לבנק חוות דעת של שמאי מוסמך ביחס לגובה שכר הדירה החזוי;

• הבנק הפעיל מקדם ביטחון זהיר ושמרני על הערכת השמאי.

על אף האמור לעיל, יובהר כי אם הדירה הנרכשת כבר מושכרת ע"י בעליה הנוכחיים, ניתן להסתמך על גובה דמי השכירות הנוכחיים, וזאת ללא צורך בהערכת שמאי ובהפעלת מקדם ביטחון. במקרה כזה, על הלקוח להציג לבנק את חוזה השכירות המקורי, או העתק נאמן למקור מאושר ע"י עו"ד או נוטריון [עדכון 17.7.2014].

3.10. שאלה

האם התאגיד הבנקאי יכול להסתפק בשמירת הנתון של ההכנסה החודשית הפנויה, המשמשת לחישוב שיעור ההחזר מן ההכנסה?

תשובה

לא. לצרכי ניהול סיכונים ומבחני קיצון, התאגיד הבנקאי נדרש לשמור במערכות המשמשות אותו, בנוסף לנתוני "הכנסה חודשית פנויה", לכל הפחות, את נתוני "הכנסה חודשית נטו" של כל לווה ואת "ההוצאה הקבועה" שנלקחה בחשבון בחישוב שיעור ההחזר מהכנסה. [עדכון 17.7.204].

4. מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה (סעיף 7 להוראה)

4.1. שאלה

האם המגבלות על היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדיור מתייחסות רק להלוואה לדיור שמועמדת ללווה החל ממועד התחילה, או שיש לקחת בחשבון גם הלוואות בריבית משתנה שנטל הלווה לפני התאריך הקובע?

תשובה

כאשר בנק מאשר אשראי לדיור חדש (לרבות ההגדלה של סכומים שאושרו בעבר), המגבלה תחול על אותו חלק "חדש" שאושר, במנותק מהרכב האשראי שאושר, ו/או שהועמד, בטרם כניסת ההנחיה לתוקף. [עדכון 27.4.2011].

4.2. שאלה

האם הגבלות אלה חלות לגבי כל שחרור בהלוואה, כאשר ההלוואה מבוצעת בחלקים?

תשובה

כן. ההנחיה חלה על כל חלק שמבוצע מסכום ההלוואה לדיור. [עדכון 19.5.2011].

4.3. שאלה

הבנק העמיד ללקוח הלוואה לדיור באופן הבא: שני שלישים מההלוואה בריבית משתנה ושליש מההלוואה בריבית קבועה צמודה למדד. האם ניתן לקבוע את לוחות הסילוקין כך שבשנים הראשונות החוזר החודשי יוקדש במלואו להלוואה בריבית קבועה, ורק לאחר שזו תיפרע יחל הפירעון של החלק שבריבית משתנה?

תשובה

לא. הפרקטיקה המתוארת עומדת בניגוד לתכלית ההוראה ומהווה עקיפה אסורה של המגבלה. יש להקפיד על פירעון חודשי פרופורציונלי למבנה ההלוואה המקורי. להסרת ספק, הנחיה זו מתייחסת לתשלום החוזר החודשי, ואין בה כדי למנוע פירעון מוקדם, מלא או חלקי, של חלק מסוים של ההלוואה. [עדכון 17.7.2014].

5. מגבלה על תקופת הפירעון (סעיף 8 להוראה)6. יישום המגבלות על מיחזור הלוואות (סעיף 9 להוראה)6.1. שאלה

האם מיחזור הלוואה, שבמסגרתו גדל האשראי בגובה "עמלת פירעון מוקדם", הוא מיחזור מותר על-פי סעיף 9 להוראה, או שמא מדובר בהעמדת אשראי נוסף המחייבת חישוב מחדש של שיעור החזר מהכנסה?

תשובה

כאשר הגידול באשראי נובע אך ורק מעמלת פירעון מוקדם, המיחזור מותר ואין צורך לחשב מחדש שיעור החזר מהכנסה. [עדכון 17.7.2014].

6.2. שאלה

בהתייחס למגבלת שיעור החזר מהכנסה, האם מיחזור כהגדרתו בסעיף 9 להוראה, בו גובה החזר החודשי אינו עולה על גובה החזר החודשי ערב המיחזור, מותר על פי ההוראה?

תשובה

כן. [עדכון 17.7.2014].

6.3. שאלה

סעיף 9 להוראה קובע כי "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".

למען הסר ספק, האם במצבים הבאים מותר לבצע מיחזור:

6.3.1. לווה שניתנה לו בעבר הלוואה עם שיעור החזר מהכנסה של 70%, וכעת הוא מבקש לבצע מיחזור שלאחריו שיעור החזר יעמוד על 60% (למשל, כתוצאה מהקטנת סכום החזר).

6.3.2. לווה שניתנה לו בעבר הלוואה במסלול פריים (100%), וכעת הוא מבקש למחזר את הלוואתו כך ש- 90% יהיה במסלול פריים ו- 10% בריבית קבועה.

תשובה

בשני המצבים המתוארים בשאלה המיחזור מותר. [עדכון 17.7.2014].

6.4. שאלה

בנק מבצע מיחזור להלוואה שניתנה לפני ה- 1.9.13 (מועד התחילה של ההגבלה על יחס החזר מהכנסה). שיעור החזר מהכנסה לא גדל כתוצאה מן המיחזור, אך הוא גבוה מ- 40%. האם הבנק נדרש לשקלל את ההלוואה ב- 100% לצרכי הלימות הון?

תשובה

לא. [עדכון 17.7.2014].

6.5. שאלה

לקוח מבקש למחזר הלוואת גישור שנלקחה בריבית הפריים, להלוואה ארוכת טווח בריבית הפריים. האם ניתן?

תשובה

לא. במקרה כזה יש להתייחס לפריסת הלוואת הגישור כאל אשראי חדש, ולהחיל עליו את הכללים שבהוראה 329. [עדכון 17.7.2014].

6.6. שאלה

האם יש לבחון מחדש את שיעור החזר מההכנסה ו/או את שיעור המימון (LTV), בעת מיחזור הלוואה לדיור?

תשובה

מודל חישוב ההכנסה ו/או שווי הדירה, לצורך הקצאת הון, אינו דינאמי. אי לכך, במקרה של מיחזור כהגדרתו בהוראה 329 (היינו, בסכום שאינו עולה על ההלוואה הנפרעת), אין חשש לחריגה מהמגבלות ביחס למצב ערב המיחזור (זאת, למעט במקרה של הגדלת החזר החודשי, למשל בשל קיצור תקופת הפירעון - ראה טיפול נקודתי במסגרת שאלה 6.7 להלן). על כן, במקרים אלה אין צורך לחשב מחדש את שיעור החזר מהכנסה או את שיעור המימון. יובהר כי אין מניעה לערוך חישוב LTV חדש לצרכי ניהול פנימיים של הבנק (למשל, לצורך תימחור), אולם אם בחישוב זה מתקבל LTV נמוך יותר, אין לגזור מכך הקלת הון. [עדכון 17.7.2014].

6.7. שאלה

האם יש לחשב מחדש את שיעור החזר מההכנסה כאשר סכום החזר החודשי לאחר המיחזור גבוה מסכום החזר החודשי לפני המיחזור (למשל, עקב רצון הלקוח לקצר את תקופת הפירעון)?

תשובה

כן. לאור החשש שתיווצר חריגה מהמגבלה, יש לחשב מחדש את שיעור החזר מההכנסה. כאמור בשאלה 6.6 לעיל, אין מדובר במודל חישוב דינאמי, ולכן יש להשתמש בנתוני ההכנסה כפי שחושבו במועד אישור ההלוואה המקורית [עדכון 17.7.2014].

7. תחולה

7.1. שאלה

כיצד ניתן ליישם את סעיף 12 בהוראה 329 (החרגת הלוואות ספציפיות, תוך שמירה על המגבלה ברמה הכוללת) בבנק שאינו עוסק באופן שוטף במתן הלוואות לדיור?

תשובה

העמדת אשראי לדיור במט"ח לתושב חוץ, שהוא לקוח של הבנק, אינה כפופה למגבלה על שיעור ההלוואה לדיור בריבית משתנה, גם ברמה הכוללת של התיק אם הבנק אינו עוסק בדרך כלל במתן אשראי לדיור, וכל עוד היקף פעילות האשראי המתייחס זניח. [עדכון 26.6.2011].

8. משקל סיכון מוגבר להלוואות ממונפות בריבית משתנה (סעיף 14 להוראה)8.1. שאלה

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?

תשובה

פירעון רגיל אינו מהווה עילה להוצאת הלוואה מתחולת ההנחיה. פירעון מוקדם מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי) מחייב בחינה מחודשת 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. [עדכון 4.12.2012].

8.2. שאלה

האם החלפת בטוחה או גרירת משכנתה, הגוזרת LTV חדש נמוך מ- 60%, מבטלת את הדרישה למשקל סיכון של 100% על חלק ההלוואה בריבית משתנה?

תשובה

כן. [עדכון 17.7.2014].

הבהרות למכתב המפקח בנושא קבוצות רכישה

שאלה

.1

האם בשלב הבניה מחשבים הפרשה לחובות מסופקים בגין אשראי לחברי קבוצות רכישה בשיטת "עומק פיגור"?

תשובה

ראו מכתבנו מיום 15 באוגוסט 2010 בנושא "הפרשה לחובות מסופקים בגין קבוצות רכישה וגילוי על קבוצות רכישה". [עדכון 5.1.2011].

שאלה

.2

ההנחיה קובעת כי כאשר קשר מהותי בין קבוצות רכישה שונות, ייכלל סך האשראי המתייחס ב"קבוצת לווים". כיצד מוגדר "קשר מהותי"?

תשובה

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:

- 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.
- [עדכון 5.1.2011].

שאלה

.3

ההנחיה קובעת כי אשראי לחברי קבוצות רכישה שונה מהותית מ"אשראי לדיור". האם קביעה זו מחריגה אשראי לחברי קבוצות רכישה מתחולת הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור"?

תשובה

הוראה מספר 451 עוסקת באלמנטים צרכניים של הלוואות לדיור, ותחולתה אינה זהה להגדרת "הלוואות לדיור" בהוראות הלימות ההון. בהתאם לכך, אין לפטור אשראי לחברי קבוצות רכישה מתחולת ההנחיה. [עדכון 5.1.2011].