

ירושלים, כ"ו בכסלו, תשפ"ו

16 בדצמבר, 2025

חוזר ח-06-2

הערות לטייטת הוראות ניהול בנקאי תקין

יש לשלוח לתיבת המייל: Prudential@boi.org.il

לכבוד

התאגידים הבנקאיים ונותני שירותי תשלום יציבותיים

הנדון: מגבלות למתן הלוואות לדיור

(ניהול בנקאי תקין הוראה מס' 329)

מבוא

1. הפיקוח על הבנקים עוקב כל העת אחר התפתחויות בשוק הדיור ונוקט מכלול של צעדים שנועדו לסייע ללווים נוטלי משכנתאות וליציבותה של המערכת הבנקאית.
2. בהמשך לצעדים כאמור ולאחר בחינה, הוחלט להבהיר את אופן חישוב מגבלת שיעור החוזר מההכנסה (PTI) בעת נטילת הלוואה לדיור נוספת על הלוואה לדיור קיימת המובטחות בשעבוד אותו הנכס.
3. בנוסף, נוכח חלוף השנים, מצא המפקח על הבנקים לנכון לעדכן את סכום תקרת שווי הנכס שנקבע בסעיף 4א(2) להוראה 329 "מגבלות למתן הלוואות לדיור" (להלן - ההוראה) אותו רשאי התאגיד הבנקאי להביא בחשבון לצורך חישוב המגבלה על שיעור המימון (LTV) כאשר מדובר בהלוואה לדירה במחיר מופחת.
4. במסגרת הוראת שעה מספר 251 בנושא: "התאמות להוראות ניהול בנקאי תקין לצורך התמודדות עם מלחמת "חרבות ברזל" מיום 28 בדצמבר 2023,¹ נקבעו מספר הקלות קצובות בזמן, במטרה לסייע לציבור ולתת מענה לצורכי האשראי של משקי הבית, בין היתר, נקבע כי, על אף האמור בסעיף 4 להוראה, תאגיד בנקאי רשאי לאשר הלוואה לדיור שלא לצורך רכישת זכות במקרקעין עד לשיעור מימון של 70%, ובלבד שסכום ההלוואה שמעל שיעור מימון של 50% לא יעלה על 200,000 ש"ח. לאחר בחינה, מצא לנכון המפקח על הבנקים, לקבע הקלה זו.
5. האסדרה לא לוותה בפרסום דוח לפי חוק עקרונות אסדרה, התשפ"ב 2021, וזאת בשל הפטור הקבוע בסעיף 34(ג)(2) לחוק, שכן תיקון מגבלת ה- PTI הינו תיקון נקודתי שמהווה הבהרה לאופן חישוב יחס החוזר מההכנסה. כמו כן, התאמת סכום התקרה כאמור בסעיף 3 וההקלה כאמור בסעיף 4 לעיל, אינן מהותיות

¹ חוזר מס' 2771.

וההשפעות הישירות והעקיפות שצפויות להיות לאסדרה על הגורמים שעליהם היא נועדה לחול או על אינטרסים מוגנים אחרים לרבות, עלות הציות לה, אינן מהותיות. בנוסף, נוכח ההיקף המצומצם של התיקון, לא תבוצע בחינה תקופתית.

6. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, ובאישור הנגיד, קבעתי את הוראת ניהול בנקאי תקין הבאה כמפורט להלן.

תמצית עיקרי עדכון ההוראה

7. סעיף 4א - הלוואות לדירה במחיר מופחת

בסעיף קטן (2) **במקום**: "1.8 מיליון ש"ח", **יבוא**: "2.1 מיליון ש"ח".

דברי הסבר

בחוזר מס' ח-2499-06 מיום 1.5.2016 במטרה לתמוך ביכולתם של זכאים להשתתף בפרויקטים לרכישת דירה במחיר מופחת כדוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן", נקבעו כללים מקלים לחישוב שווי הנכס להלוואה לדירה במחיר מופחת. בין היתר, 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. בדירות ששווין עולה על 1.8 מיליון ש"ח, השווי יבוסס על הגבוה מבין 1.8 מיליון ש"ח ועלות הרכישה. נוכח חלוף השנים, המפקח על הבנקים מצא לנכון לעדכן את הסכום בהתאמה לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

8. סעיף תחולה

התוסף סעיף 10א, תאגיד בנקאי רשאי שלא להחיל את המגבלה הקבועה בסעיף 4 לעיל, על הלוואה לדירה שלא לצורך רכישת זכות במקרקעין עד לשיעור מימון של 70%, ובלבד שסכום ההלוואה שמעל שיעור מימון של 50% לא יעלה על 200,000 ש"ח.

דברי הסבר

במטרה לסייע לציבור ולתת מענה לצורכי האשראי של משקי הבית, תאגיד בנקאי יהיה רשאי לאשר הלוואה לכל מטרה במשכון דירה (הלוואה לדירה) שלא למטרת רכישת זכות במקרקעין, בשיעור מימון עד 70% במקום 50%, ובלבד שסכום ההלוואה שמעל שיעור מימון של 50% לא יעלה על 200,000 ש"ח.

9. נספח א' - הגדרת שיעור החזר מהכנסה

בסעיף 1.1 הגדרת "החזר חודשי" - **במקום**: "החזר חודשי" הוא התשלום החודשי המשמש לפירעון של הלוואה לדירה המבוקשת ע"י לקוח", **יבוא**: "החזר חודשי" הוא סך התשלומים החודשיים המשמשים לפירעון של הלוואה לדירה המבוקשת ע"י לקוח, כולל הלוואות שהועמדו ללווה בעבר, המובטחות בשעבוד אותו הנכס (בין אם באותו התאגיד הבנקאי, ובין אם ע"י תאגיד בנקאי אחר או גופים אחרים), ובלבד שמועד פירעון של ההלוואות כאמור עולה על 18 חודשים".

דברי הסבר

שיעור החזר מההכנסה (PTI) מהווה אחד הכלים המרכזיים לניהול סיכונים בשוק הדיור ולשמירה על חוסנם של הלווים נוטלי המשכנתאות, בפרט על רקע עליית ריבית, והגברת אי וודאות כלכלית. לאור האמור, הוחלט להבהיר את שיטת החישוב על מגבלת שיעור החזר מההכנסה (PTI) בעת נטילת הלוואה לדירה נוספת על הלוואה לדירה קיימת, כאשר ההלוואות מובטחות בשעבוד אותו הנכס. סך התשלומים בגין הלוואות לדירה, כולל הלוואות לדירה שהועמדו ללווה בעבר, ומובטחות בשעבוד אותו הנכס, בין אם באותו התאגיד

הבנקאי, ובין אם ע"י תאגיד בנקאי אחר או גופים אחרים, ייכללו בהחזר החודשי של הלווה, ובלבד שמועד פירעון של ההלוואות כאמור עולה על 18 חודשים.

תחילה והוראת מעבר

10. (א) תיקונים להוראה לפי סעיפים 7 ו-8 בחוזר זה ייכנסו לתוקף ביום פרסום חוזר זה באתר האינטרנט של בנק ישראל;
- (ב) התיקון להוראה לפי סעיף 9 בחוזר זה ייכנס לתוקף ביום 30.6.2026 (להלן - יום התחילה), ואולם, התיקון לא יחול על מלאי ההלוואות אשר היה קיים אצל התאגיד הבנקאי ערב יום התחילה.

עדכון קובץ שאלות ותשובות ליישום הוראת ניהול בנקאי תקין בנושא מגבלות למתן הלוואות לדיור (מספר 329)

11. בהתאמה לתיקוני ההוראה כמפורט לעיל, עלה הצורך בעדכון קובץ השאלות ותשובות, כמפורט להלן:
- 11.1. לאור עדכון סכום תקרת שווי הנכס בחישוב LTV ברכישת דירה במחיר מופחת, כאמור בסעיף 7 לעיל, עודכנה שאלה ותשובה 3.2 המפרטת דוגמאות מספריות לחישוב שווי הנכס.
- 11.2. שאלה 4.9 נעשה תיקון ניסוח, במקום: "יש לנכות מההכנסה הוצאות שכר דירה של הלווה והחזר חודשי של הלוואות לדיור, ככל שיש כאלה", יבוא: יש לנכות מההכנסה "הוצאה קבועה".
- 1.1. לאור ההבהרה לאופן חישוב יחס החזר מהכנסה כאמור בסעיף 9 לעיל, נוצר הצורך להוסיף הבהרה לשאלה ותשובה 5.1 העוסקת באופן חישוב המגבלה על חלק ההלוואה בריבית משתנה.
12. שאלות 4.4 ו-4.11 בנושא מגבלה על שיעור החזר מהכנסה, אוחדו לשאלה אחת.
13. בנוסף, בעקבות שאלה שהתעוררה בנושא מגבלת תקופה לפירעון (סעיף 8 להוראה) נוספה שאלה ותשובה 6 המבהירה כי, במקרה של פריסת תשלומים, במסגרת הסדר חוב עם הלקוח או כתוצאה ממימוש מתווה סיוע לציבור מטעם הממשלה או בנק ישראל, ניתן לפרוס את החזר בגין ההלוואה לדיור, גם אם התשלום האחרון צפוי להיות לאחר חלוף 30 שנים ממועד מתן האשראי.

עדכון הקובץ

14. מצ"ב דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>

בכבוד רב,

דניאל החיאשוילי

המפקח 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 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 ל~~ב~~הוראת 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 בנספח א' להוראה זו;
- "תקופה לפירעון סופי"
כהגדרתה 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;

"הלוואת גרייס"

הלוואות עם תקופת דחייה של החזר הלוואה, אשר בתום תקופת הדחייה ההלוואה נפרעת לפי לוח שפיצר. תיתכן דחייה של החזרי קרן בלבד ("גרייס חלקי") או דחייה של החזרי קרן וריבית ("גרייס מלא").

"הלוואת בולט ובלון"

הלוואות שיתרת הקרן מוחזרת במלואה בתום תקופת ההלוואה, בין אם הריבית משולמת לאורך חיי ההלוואה ובין אם לאו.

סיומת

מגבלה על שיעור המימון (LTV)

2. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדויר, בשיעור מימון העולה על השיעורים הבאים:
 - 2.1. הלוואה לדויר לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה יחידה - 75%.
 - 2.2. הלוואה לדויר לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה חליפית - 70%.
 - 2.3. הלוואה לדויר לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה להשקעה - 50%.
3. לשם אישור הלוואה לדויר 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 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 המיסים, 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 לדויר 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

- א.4. 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 1-82.1 מיליון ש"ח, יש לבסס את שווי הנכס על 2.1-1-8 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 שתיתן 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 ממקורותיו העצמיים לפחות את הסכומים הבאים:

- (א) 60,000 ש"ח לרכישת דירה בגינה ניתן מענק בהתאם לנספח א' לחוזר החשב הכללי "סיוע לרכישת דירה במסגרת תכנית מחיר למשתכן החדשה", כפי שיעודכן מעת לעת על ידי משרד השיכון והחשב הכללי.
- (ב) 100,000 ש"ח לרכישת דירה אחרת.

מגבלה על שיעור החזר מהכנסה

5. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדויר, 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 ההלוואה בריבית משתנה

7. תאגיד בנקאי יאשר ויבצע הלוואה לדויר, רק בתנאי שהיחס בין חלק ההלוואה לדויר בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה, אינו עולה על 66.66%.

מגבלה על תקופת הפירעון

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

מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן

8. שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן לא יעלה על 10% מסך הביצועים ברבעון קלנדרלי בגין הלוואות לדויר כהגדרתן בהוראת ניהול בנקאי תקין 451 סעיף 3 סעיפים קטנים (1), (2) ו-4). לעניין סעיף זה, "ביצועים" כמשמעותם בהוראת הדיווח לפיקוח מספר 876 "דוח חודשי על הלוואות לדויר". "הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן" - הלוואות לדויר מסוג בולט או בלון שבהן היזם משלם את תשלומי הריבית, כולם או חלקם, בין במועד העמדת הלוואה ובין במהלכה.¹

יישום המגבלות על מיחזור הלוואות

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

¹ בתוקף מיום פרסום חוזר מספר ח - 06 - 2816 ועד יום 31.12.2026 (כ"א בטבת התשפ"ז).

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).
- 10א. תאגיד בנקאי רשאי שלא להחיל את המגבלה הקבועה בסעיף 4 לעיל, על הלוואה לדיור שלא לצורך רכישת זכות במקרקעין עד לשיעור מימון של 70%, ובלבד שסכום ההלוואה שמעל שיעור מימון של 50% לא יעלה על 200,000 ש"ח.
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 המגבלה הקבועה בסעיף 7 לעיל (מגבלה 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% (בהתאמה עם סעיף 7 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 הביטחון², בסכום שאינו עולה על 50,000 ₪. כאשר קיימת ערבות של משרד הביטחון להלוואות לדיור שמעמיד תאגיד בנקאי לזכאי מערכת הביטחון, ובידי הבנק חוות דעת משפטית המאשרת את עמידתה של הערבות בכל תנאי הכשירות להכרה בהפחתת סיכון אשראי כאמור בהוראה 203, לא יחולו המגבלות הקבועות בהוראה זו גם על הלוואות כאמור אף אם הן בסכומים גבוהים יותר.
- 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%.

² 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.

דרישת הון נוספת על יתרת הלוואות לדיור

14. 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 הלוואות לדיור שהן למטרת מימון זכויות במקרקעין.

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 להפסדי אשראי בגין הלוואות לדיור. תאגידים בנקאיים יודאו כי השיטות שהם מיישמים יביאו בחשבון את מכלול הגורמים המשפיעים על סיכויי הגבייה של הלוואות אלה. מצ"ב בנספח ג' דוגמאות לגורמים שעשויים להיות רלבנטיים לסיכויי הגבייה של הלוואות לדיור.

הוראת מעבר

16. על אף האמור בסעיף 14א. לעיל, הדרישה להגדלת יעד ההון בגין "הלוואה לכל מטרה" שניתנה בעבר תמשיך לחול גם במחזור הלוואה.

17. האמור בסעיף 8א לעיל, לא יחול על ביצועים בגין הלוואות לדיור בולט ובלון בסבסוד קבלן להן נתן התאגיד הבנקאי אישור עקרוני, כהגדרתו בהוראת ניהול בנקאי תקין 451 סעיף 4, ולפני יום פרסום חוזר מספר ח - 06 - 2816.

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 סך התשלומים החודשיים המשמשים לפירעון של הלוואה לדיור המבוקשת ע"י לקוח, כולל הלוואות שהועמדו ללווה בעבר, המובטחות בשעבוד אותו הנכס, (בין אם באותו התאגיד הבנקאי, ובין אם ע"י תאגיד בנקאי אחר או גופים אחרים) ובלבד שמועד פירעונן של ההלוואות כאמור עולה על 18 חודשים. 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 כלווה 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.

מיומנות

נספח ב'

ירושלים, כ' בחשוון 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 הלוואה.
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 הלוואה לדיור שהועמד בריבית משתנה, לבין סך הלוואה לדיור שהועמדה ללווה, שווה ל- 25%, או יותר.
 משקל הסיכון (כמשמעותו בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 203) של החלק מהלוואה שהועמד בריבית משתנה יהיה 100% (במקום 35% או 75%, בהתאם למאפייני הלוואה).
5. האמור לעיל לא יחול על:
 - 5.1 הלוואות לדיור בהן סכום הלוואה 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 לדירור, 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 לדירור ;
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.

עדכונים

תאריך	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
30/10/2016	עדכון	5	2518
17/12/2017	עדכון	6	2546
16/04/2018	עדכון	7	2559
27/12/2020	עדכון	8	2647
02/02/2021	עדכון	9	2650
27/12/2021	עדכון	10	2690
06/04/2025	עדכון	11	2816



ירושלים, כ"ו בכסלו, תשפ"ו

16 בדצמבר, 2025

הס-483

טיוטה

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 תשובות שניתנו על ידינו בעבר, 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,

רויטל קיסר-סטויה
סגנית 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 (50%, 70% או 75%, בהתאם למטרת הלוואה כאמור בסעיף 2 להוראה), 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.

דוגמא – לווה מבקש הלוואה לרכישת דירה יחידה ומשעבד נכס אחר (למשל, של הוריו):

שוי נכסים	סכום מירבי להלוואה
שווי נכס נרכש - 1 מ', שווי נכס משועבד - 2 מ'	750 אלפי ש"ח
שווי נכס נרכש - 2 מ', שווי נכס משועבד - 1 מ'	500 אלפי ש"ח

[עדכון 16.4.2018].

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 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. 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 הלוואה, 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 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].

2.5. שאלה

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].

2.6. שאלה

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

תשובה

לא. תאגיד בנקאי אינו רשאי להעמיד הלוואה נוספת ללווה המיועדת לשמש "הון עצמי" לצורך רכישת דירה.

כל אשראי נוסף שמעמיד התאגיד הבנקאי ללווה, יהיה מנותק מעסקת רכישת הדירה וייבחן על פי הקריטריונים הנהוגים בבנק ביחס לסוג האשראי הנוסף. למען הסר ספק, האמור חל הן על הלוואות צרכניות והן על הלוואות בשעבוד דירת מגורים אחרת.

על אף האמור, תאגיד בנקאי רשאי להעמיד ללווה הלוואה נוספת לצורך השלמת מימון רכישת דירה חליפית, ובלבד שמתקיימים כל התנאים להלן:

(1) ההלוואה הינה הלוואת גישור בשעבוד הדירה הקיימת, ובלבד שסך ההלוואות בשעבוד דירה זו לא יעלה על 50% משווייה.

(2) סכום ההלוואה לא יעלה על הסכום הנדרש להשלמת מימון הדירה החליפית.

(3) תקופת ההלוואה לא תעלה על התקופה המקסימלית במהלכה נדרש הלווה למכור את

דירתו הקיימת על פי הנחיות רשות המיסים (בסעיף 9 (ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין

(שבח ורכישה), תשכ"ג-1963). נכון להיום: תקופת ההלוואה לא תעלה על 24 חודשים.

ברכישת דירה חליפית מקבלן, רשאי התאגיד הבנקאי לחדש את הלוואת הגישור עד

לתקופה של 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בפועל לידי הלווה.

הלוואת גישור כאמור, שמוחזרה ולא נפרעה במועדה כמתוכנן, תמשיך להיות משוקללת

לצורך מדידה והלימות הון בהתאם למשקל הסיכון החל על התיק הקמעונאי הפיקוחי.

שקלול כאמור יחול הן במחזור פנימי של הלוואת הגישור והן במחזור חיצוני.

[עדכון 6.10.2021].

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

על אף האמור בשאלה 2.6 לעיל, אין מניעה שהלווה יקבל עזרה בהון עצמי מצד ג' ובלבד שהוא קרוב משפחה מדרגה ראשונה.

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

שווי הנכס המשועבד של צד ג' אינו רלוונטי לחישוב שיעור המימון (LTV) של עסקת הרכישה. [עדכון 6.10.2021].

שאלה 2.8

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

תשובה

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

שאלה 2.9

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].

שאלה 2.10

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].

שאלה 2.11

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 דירה 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].

שאלה 2.12

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].

שאלה 2.13

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 הלוואה, כאמור בסעיף 3 להוראה?

תשובה

לא. [עדכון 4.12.2012].

שאלה 2.14

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 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). [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 לדוור, 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 שמוותר 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].

שאלה 2.21

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].

שאלה 2.22

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].

שאלה 2.23

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].

שאלה 2.24

כיצד יש להתייחס למענק המותנה שמקבלים הזכאים הבאים? האם כהלוואה או כמענק?

- זכאי עמידר, עמיגור וכו' במסגרת המעבר משכירות לרכישת הדירה;
- זכאים למענק המותנה בפרויקטים לרכישת דירות במחיר מופחת.

תשובה

לעניין חישוב המגבלות הקבועות בהוראה 329 (לדוגמה, מגבלת שיעור מימון ומגבלת שיעור החזר מהכנסה), יש להתייחס למענק המותנה כמענק, ולא כהלוואה. משמע, אין להביא את סכום המענק בחשבון בחישוב המגבלות השונות. למען הסר ספק, מובהר כי העיקרון המפורט בסעיף 4א (4) להוראה, חל גם על מענקים אלו. [עדכון 5.6.2016].

בטל. 2.25

[עדכון 6.10.2021].

שאלה 2.26

לאחרונה מאפשרת רשות המסים להגיש הצהרה על רכישת דירה באופן מקוון, באמצעות עורך הדין המייצג. הדרישה המופיעה בקובץ שאלות ותשובות זה, לאימות העתק ההצהרה באמצעות חותמת "התקבל", איננה רלוונטית לטופס שנשלח באופן מקוון. כיצד יש לנהוג במקרה של דיווח מקוון?

תשובה

במקרה של דיווח מקוון יעביר הלקוח לבנק תדפיס של טופס הצהרה מקוונת, אשר נשלף מהמערכת ע"י עורך הדין המייצג בעסקה. על הבנק לוודא שהטופס המוגש לו כולל "תאריך שליחה" ו"מספר שומה ראשית" - שני סימנים המעידים על כך שהטופס נשלח בפועל למשרדי פקיד שומה באמצעות המערכת המקוונת. [עדכון 03.04.2016].

שאלה 2.27

כיצד יש לסווג, לעניין שיעור המימון LTV, הלוואות לחברי קיבוץ לרכישה ו/או לבנייה ו/או לשיפוץ או להרחבה של בית מגורים בקיבוץ ו/או לרכישת מגרש לבניית בית מגורים בקיבוץ או מיחזור הלוואות מסוג זה (להלן – הלוואה לחברי קיבוץ)?

תשובה

הלוואה לחבר קיבוץ, מהסוג המפורט לעיל, תסווג כהלוואה לדיר. הלוואה תסווג באחד הסיווגים המפורטים בסעיף 2 בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 3 להוראה 329 בדומה לכלל ההלוואות לדיר. על אף האמור, כאשר הביטחון להלוואה לחברי הקיבוץ אינו בית המגורים בקיבוץ אלא נכס אחר, שיעור המימון המקסימאלי (LTV) לא יעלה על 50% מבית המגורים בקיבוץ ולא על 50% מהנכס המשמש כבטוחה.

בית המגורים בקיבוץ יוכל להיחשב כביטחון להלוואות כאמור לעיל, ו/או להלוואות המועמדות למטרות שונות ואשר הינן במשכון של דירת מגורים בהתאם לסעיף 3(3) להוראה 451, רק אם לא קיימת, מניעה למימוש הזכויות בנכס (ו/או להחזר החוב בהלוואה באמצעות הקיבוץ) בנסיבות בגינן הבנק יבקש להעמיד הלוואה לפירעון מיד. אם לפי שיקול דעת הבנק, צפוי קושי באמור, בית המגורים בקיבוץ לא ייחשב כביטחון לעניין זה [עדכון 15.10.2017].

שאלה 2.28

כיצד יש לסווג, לעניין שיעור המימון LTV, הלוואה המיועדת לבניית בית נוסף בנחלה עבור "בן ממשיך"? האם ניתן לסווג את הבן הממשיך כ"לווה" כאשר בעלי הזכויות הרשומות בנחלה הם ההורים?

תשובה

הלוואה המיועדת לבניית בית נוסף עבור בן ממשיך כאמור לעיל, תסווג כהלוואה לדיר. הלוואה תסווג באחד הסיווגים המפורטים בסעיף 2 להוראה, בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 3, בהתייחס למצבו הפרטני של הבן הממשיך. בהלוואה כאמור, רשאי הבנק לסווג כלווה את הבן הממשיך, או לחילופין, את הבן הממשיך + בעלי הנחלה בהתאם לאישור הזכויות. בית המגורים הנבנה עבור הבן הממשיך יוכל להיחשב כביטחון להלוואה כאמור לעיל, רק אם לא קיימת מניעה למימוש הזכויות בנכס בנסיבות בגינן הבנק יבקש להעמיד הלוואה לפירעון מיד. אם לפי שיקול דעת הבנק צפוי קושי באמור, הנכס הנרכש לא ייחשב כביטחון לעניין זה. [עדכון 16.4.2018].

שאלה 2.29

מהו שיעור המימון המרבי המותר בהלוואה המיועדת לשיפוץ דירה?

תשובה

הלוואה לשיפוץ דירה מוגדרת כ"הלוואה לדיר" בהתאם להוראה 451. שיעור המימון המרבי להלוואה המיועדת לשיפוץ דירה ייקבע על בסיס היות הדירה "דירה יחידה", "דירה חליפית", או "דירה להשקעה", כפי שמוסדר בתשובה לשאלה 2.15 בקובץ זה. [עדכון 16.4.2018].

2.30. שאלה

כיצד יש להעריך את שווי הנכס לעניין חישוב שיעור המימון (LTV) במקרה בו בכוונת הבנק להעמיד ההלוואה לדיור ללא שעבוד דירה? האם יש לחייב לקוח להמציא הערכת שמאי?

תשובה

בהלוואות לרכישת דירה ללא שיעבוד נכס נדל"ן להבטחת ההלוואה, רשאי הבנק להעריך את שווי הנכס בהסתמך על עלות הרכישה, בלבד שנחה דעתו של הבנק כי עלות זו הינה סבירה (כגון: השוואת עלות רכישת נכסים דומים באזור).

לא נדרש להמציא את חוזה הרכישה במקרים בהם כבר אינו רלבנטי (כגון: בהלוואות לשיפוץ דירה או לבניה עצמית כאשר הדירה או המגרש נרכשו זמן רב לפני בקשת ההלוואה).

על התאגיד הבנקאי לבחון בזהירות את השלכות הערכת השווי על עמידה במגבלות. [עדכון 13.11.2018].

3. הלוואות לדירה במחיר מופחת (סעיף 4א להוראה)3.1. שאלה

כיצד יחושב שווי הנכס במועד מתן האישור העקרוני ללקוח, בטרם יש בידי הבנק מידע על שווי הנכס לפי הערכת שמאי?

תשובה

במועד מתן אישור עקרוני ללקוח, ועד למועד קבלת הערכת השמאי, רשאי הבנק לתת אישור עקרוני בו סכום ההלוואה יותנה בהערכה עתידית של שמאי. [עדכון 1.5.2016].

3.2. שאלה

כיצד יחושב שווי הנכס של דירה במחיר מופחת?

תשובה

ההנחיות לחישוב שווי הנכס מפורטות בסעיף 4א להוראה. להלן דוגמאות מספריות לחישוב שווי הנכס:

שווי הנכס לצורך חישוב שיעור המימון	הערכת שמאי	מחיר רכישה	
1,200,000	1,200,000	1,000,000	1
<u>1,800,000</u> <u>2,100,000</u>	<u>1,900,000</u> <u>2,300,000</u>	1,600,000	2
<u>2,150,000</u> <u>1,850,000</u>	<u>2,200,000</u> <u>2,500,000</u>	<u>1,850,000</u> <u>2,150,000</u>	3

[עדכון 1.5.2016].

שאלה .3.3

האם ההגדרה "דירה במחיר מופחת" כוללת דירות בפרויקטים המשווקים על פי החלטות ממשלה הקודמות להחלטות הממשלה הנוכחית (כגון מחיר למשתכן במתכונת הישנה ומחיר מטרות)?

תשובה

ההגדרה "דירה במחיר מופחת" מנוסחת כעיקרון כללי, ואינה מותנית במועד שיווק הפרויקט. ההגדרה מבוססת על ההנחה כי בפרויקטים בהם ניתנת הטבה ממשלתית ברכישת הקרקע, מחיר העסקה בפועל צפוי להיות נמוך מהשווי ההוגן של הנכס (מחיר של עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון), וזאת בשל ההטבה הממשלתית. על הבנק לפעול בהתאם לאמור בסעיף 4א להוראה בכל המקרים העונים לדרישות ההגדרה. [עדכון 05.6.2016].

שאלה .3.4

סעיף 4א(1) מפרט פרמטרים שונים אשר השמאי נדרש להביא בחשבון בעת ביצוע הערכת השווי לדירה במחיר מופחת. חלק מהפרמטרים רלבנטיים לפרויקט כולו ואינם ספציפיים לדירה הנרכשת. האם נדרש לבצע שמאות פרטנית גם לגבי החלק הכללי של השומה?

תשובה

האחריות להערכת שווי הנכס על בסיס הערכת שמאי הכוללת התייחסות לכל הפרמטרים המפורטים בסעיף, מוטלת על התאגיד הבנקאי. אם הבנק סבור כי הערכת השמאי המתמייחסת לפרמטרים הכלליים של הפרויקט יכולה לחול גם לגבי דירות אחרות בפרויקט, הוא רשאי לעשות כן. [עדכון 29.9.2016].

4. מגבלה על שיעור החזר מהכנסה (סעיפים 5 - 6 להוראה)**שאלה** .4.1

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

תשובה

כאשר סכום הפירעון המוקדם הוא מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי), ניתן לחשב מחדש את שיעור החזר מהכנסה, 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].

שאלה 4.2.

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

תשובה

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

שאלה 4.3.

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

תשובה

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

4.4. — בוטל. שאלה

4.5. — לקוח פונה לבנק בבקשה למימון דירה חדשה. ללקוח כבר יש הלוואה קודמת לדיור 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 ההחזר בגין הלוואה החדשה, יש לקחת בחשבון את התשלומים החודשיים על הלוואה הישנה?

4.6. — תשובה

4.7.4.4. — כן. [עדכון 17.7.2014].

4.8.4.5. 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 רואה חשבון או יועץ מס 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 18.1.2015].

4.9.4.6. 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].

4.10.4.7. שאלה

כיצד יש לנהוג בלווה שיש לו בעלות מלאה (100%) 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 18.1.2015].

4.11.4.8. שאלה

האם ניתן להכיר בהכנסות במזומן שאינן מופקדות בבנק?

תשובה

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

4.12.4.9. 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 **"הוצאה קבועה"**. **הוצאות שכר דירה של הלווה והחזר חודשי של הלוואות לדירה, 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].

שאלה 4.13.4.10

האם התאגיד הבנקאי יכול להסתפק בשמירת הנתון של ההכנסה החודשית הפנויה, המשמשת לחישוב שיעור החזר 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 החזר מהכנסה. [עדכון 17.7.2014].

שאלה 4.14.4.11

בחישוב ההכנסה הפנויה יש להתחשב בכל ההוצאות הקבועות שמקורן בהתחייבויות של הלווה ויתרת תקופתן עולה על 18 חודשים. כיצד יש להתייחס להלוואה קיימת עם יתרת תקופה לפירעון העולה על 18 חודשים, אולם הלקוח מתחייב לבצע פירעון מוקדם להלוואה זו תוך התייחסות למקור הסילוק.

תשובה

תאגיד בנקאי רשאי להתייחס לתאריך פירעון מוצהר של הלוואה, במקום תאריך הפירעון המקורי, ובלבד שבידיו מסמכים מאמתים המניחים את דעתו של הבנק בדבר קיומו של מקור סילוק המאפשר את הפירעון המוקדם של הלוואה.

לעניין זה, תאגיד בנקאי רשאי לראות בהצהרת הלווה לרשות המיסים כי בכוונתו למכור את דירתו הקיימת (דירה חליפית) כאסמכתה למקור סילוק הלוואה, ובלבד שטרם חלפה התקופה שצוינה בהצהרתו. [עדכון 13.11.18].

5. מגבלות על חלק הלוואה בריבית משתנה (סעיף 7 להוראה)שאלה 5.1

האם המגבלות על היחס בין חלק הלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך הלוואה לדיור מתייחסות רק להלוואה לדיור שמועמדת לווה 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, ואו שהועמד, בטרם כניסת ההנחיה לתוקף. [עדכון 27.4.2011].

בהמשך לתיקון לפי סעיף 9 בחוזר [] , יובהר כי כאשר אשראי לדיור חדש אושר באותו תאגיד בנקאי (לרבות, הגדלה של סכומים שאושרו בעבר) המובטח בשעבוד אותו הנכס, המגבלה תחול ביחס לסך האשראי המובטח בשעבוד אותו הנכס. [עדכון].

שאלה 5.2

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

תשובה

כן. ההנחיה חלה על כל חלק שמבוצע מסכום הלוואה לדיור. לאחר שתמהיל הלוואה סוכם בין הבנק ללקוח, אין הבנק יכול לכפות על הלקוח, אף לא בהסכם, סדר קדימויות בכל חלק השונה מהתמהיל הכולל של הלוואה. [עדכון 15.2.2017].

5.3. 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].

6. מגבלה על תקופת הפירעון (סעיף 8 להוראה)6.1. שאלה

סעיף 8 להוראה קובע כי תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור עם תקופה לפירעון סופי העולה על 30 שנים.
האם ניתן לפרוס תשלומים ללווה במסגרת הסדר חוב עם הלקוח, גם אם התשלום האחרון צפוי להיות יותר מ-30 שנה ממועד מתן האשראי?

תשובה

כן, במקרה של פריסת תשלומים, במסגרת הסדר חוב עם הלקוח או כתוצאה ממימוש מתווה סיוע לציבור מטעם הממשלה או בנק ישראל, ניתן לפרוס את החוזר בגין ההלוואה לדיור, גם אם התשלום האחרון צפוי להיות לאחר חלוף 30 שנים ממועד מתן האשראי.
[עדכון].

7. יישום המגבלות על מיחזור הלוואות (סעיף 9 להוראה)7.1. 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].

7.2. 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:

7.2.1. 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).

7.2.2. 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].

7.3. 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 הלוואה ב- 100% לצרכי הלימות הון?

תשובה

לא. [עדכון 17.7.2014].

7.4. 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].

7.5. שאלה

האם יש לבחון מחדש את שיעור החזר מההכנסה ו/או את שיעור המימון (LTV), בעת מיחזור הלוואה לדיור כהגדרתו בהוראה 329 (היינו, בסכום שאינו עולה על הלוואה הנפרעת), כאשר אין גידול בגובה החזר החודשי?

תשובה

לעניין זה, יש להבחין בין "מיחזור פנימי" (מיחזור המתבצע בבנק שהעמיד את הלוואה המקורית) ו"מיחזור חיצוני" (מיחזור המתבצע בבנק אחר).

במקרה של "מיחזור פנימי" אין צורך לחשב מחדש את שיעור החזר מהכנסה או את שיעור המימון. יובהר כי אין מניעה לערוך חישוב חדש לצרכי ניהול פנימיים של הבנק (למשל, לצורך תימחור), אולם אם בחישוב זה מתקבלים LTV או שיעור החזר נמוכים יותר, אין לגזור מכך הקלת הון.

במקרה של "מיחזור חיצוני", הבנק מחויב לערוך חישוב מחדש של שיעור החזר ושיעור המימון, הן לצורך ניהול הסיכון והן לצורך קביעת משקלי הסיכון לצרכי הון. החישוב יבוצע ביחס לנתוני ההכנסה ושווי הדירה העדכניים. עם זאת, המיחזור עצמו מותר אף אם בחישוב החדש מתגלה חריגה מהמגבלות. [עדכון 18.1.2015].

7.6. 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 החוזר מההכנסה. החישוב יבוצע ביחס לנתוני ההכנסה העדכניים של הלווה. [עדכון 18.1.2015].

שאלה 7.7.

כיצד יש לסווג הלוואה שמטרתה מחזור הלוואה אחרת?

תשובה

הלוואה המיועדת למחזור הלוואה קיימת תסווג בהתאם למטרת הלוואה המקורית (הלוואה לרכישת דירה או הלוואה לכל מטרה). הלוואה המיועדת למחזור מספר הלוואות תסווג באופן פרופורציוני למטרת הלוואות המקוריות. תאגיד בנקאי נדרש לנקוט בצעדים סבירים לבירור המטרה המקורית של הלוואה. [עדכון 6.10.2021].

תחולה 8.

שאלה 8.1.

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 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. [עדכון 26.6.2011].

שאלה 8.2.

אלו מטרות נכללות בסיווג "הלוואה לכל מטרה" ?

תשובה

בסיווג הלוואה לכל מטרה יש לכלול הלוואה במשכון דירת מגורים כאמור בסעיף 3(3) להוראה 451, שאינה מיועדת לרכישת הזכויות במקרקעין. שיעור המימון המרבי ל"הלוואה לכל מטרה" הוא 50% מהנכס המשועבד, כאמור בשו"ת 2.2. [עדכון 6.10.2021].

9. משקל סיכון מוגבר להלוואות ממונפות בריבית משתנה (סעיף 14 להוראה)

שאלה 9.1.

האם פירעון רגיל או מוקדם של מרכיב הריבית המשתנה בהלוואה אל מתחת ל- 25%, או של סכום הלוואה אל מתחת ל- 800 אלף ש"ח, מוציא את הלוואה מתחולת ההנחיה ?

תשובה

פירעון רגיל אינו מהווה עילה להוצאת הלוואה מתחולת ההנחיה. פירעון מוקדם מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי) מחייב בחינה מחודשת של עמידת הלוואה 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 28.9.2014].

שאלה 9.2.

האם החלפת בטוחה או גרירת משכנתה, הגוזרת LTV חדש נמוך מ- 60%, מבטלת את הדרישה למשקל סיכון של 75% על חלק ההלוואה בריבית משתנה?

תשובה

כן. [עדכון 28.9.2014].

10. דרישת הון נוספת על יתרת ההלוואות לדיור (סעיף 14 להוראה)

10.1. שאלה

כיצד מחושבת התוספת ליעד הון עצמי בהתאם להנחיית סעיף 14 להוראה?

תשובה

להלן דוגמה מספרית לחישוב דרישת ההון הנוספת:

9%	יעד הון עצמי רובד 1 לפי הוראה 201
91,000	הון עצמי רובד 1, בש"ח
1,000,000	נכסי סיכון, בש"ח
9.1%	יחס הון עצמי רובד 1
320,000	יתרת אשראי לדיור, בש"ח
	שיעור ההון הנדרש מסך האשראי לדיור, לפי
1%	ההנחיה בהוראה 329
3,200	הון נוסף נדרש בגין יתרת אשראי לדיור, בש"ח
0.32%	תוספת ליעד ההון (מעל היעד שבהוראה 201)
9.32%	יעד הון עצמי רובד 1 לפי הוראות 201 + 329
93,200	סך הון עצמי נדרש להשגת היעד, בש"ח
2,200	חוסר בהון רובד 1, בש"ח

[עדכון 28.9.2014].

10.2. שאלה

כיצד יש ליישם את ההגדלה ההדרגתית ביעד ההון?

תשובה

כפי שנקבע, הגדלת יעד ההון תתבצע בשיעורים רבעוניים קבועים מיום 1 בינואר 2015 ועד ליום 1 בינואר 2017, כלומר על פני שמונה רבעונים.

ביום 1 באפריל 2015, יעמוד הגידול ביעד ההון על שמינית (1/8) מסך התוספת הנדרשת ליעד ההון. בנתוני הדוגמה שבשאלה הקודמת - שמינית מ- 0.32%. באופן זה, יעד הון רובד 1 יעמוד על 9.04%.

ביום 1 ביולי 2015 יעמוד הגידול ביעד ההון על שתי שמיניות (2/8) מסך התוספת הנדרשת ליעד ההון. בנתוני הדוגמה, ובהנחה שלא היה שינוי בנתונים, יעד הון רובד 1 יהיה 9.08%. וכך הלאה במשך 6 רבעונים נוספים, עד ליום 1 בינואר 2017. [עדכון 28.9.2014].

10.3. שאלה

סעיף 14א. בהוראה 329 קובע כי "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 הלוואות לדיור".

האם תאגיד בנקאי נדרש ליישם את האמור גם ביחס ליעד ההון הכולל?

תשובה:

בהתאם ללשון סעיף 14א להוראה, הדרישה להגדלת יעד ההון בשיעור המבטא 1% מיתרת הלוואות לדיור מתייחסת ליעד הון עצמי רובד 1 בלבד ואין חובה ליישמה גם ביחס ליעד ההון הכולל. [עדכון 6.10.2021].

סיומט

הבהרות למכתב המפקח בנושא קבוצות רכישה

1. שאלה

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].

2. שאלה

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].

3. שאלה

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].

4. שאלה

ההנחיה קובעת כי בתום הבניה ולאחר מסירת המפתח לרוכשים יסווג האשראי לחברי הקבוצה כ"אשראי לדיור". כיצד יש לסווג מחזור הלוואה שהועמדה לחברי קבוצת רכישה, בתום הבניה ולאחר מסירת המפתח לרוכשים, במקרה בו הלוואה המקורית הועמדה על ידי קרן פרטית?

תשובה

מחזור הלוואה שהועמדה לחברי קבוצת רכישה, בתום תקופת הבנייה, ולאחר מסירת המפתח לרוכשים, ייחשב כאשראי לדיור, גם כאשר הלוואה המקורית (בעת הליך הבנייה) הועמדה על ידי גוף שאינו תאגיד בנקאי.

מובן כי הלוואה זו, ככל הלוואה לדיור, כפופה לכללים המפורטים בהוראה 329 "מגבלות למתן הלוואות לדיור". [עדכון 15.2.2017].

סיוט