



ירושלים, כ"א בשבט, תשפ"ו

8 בפברואר, 2026

חוזה מס' ח - 06 - 2840

לכבוד

התאגידיים הבנקאיים ובעל רישיון נתן שירות תשלום יציבותי

הנדון: מגבלות למתן הלואות לדירות

(ניהול בנקאי תקין הוראה מס' 329)

מבוא

- הפיקוח על הבנקים עוקב כל העת אחר התפתחויות בשוק הדיור ונוקט מכלול של צעדים שנועדו לסייע ללוויים נוטלי משכנתאות וליציבותה של המערכת הבנקאית.
- במשך כאמור ולאחר בחינה, הוחלט להבהיר את אופן חישוב מגבלת שיעור החזר מההכנסה (PTI) בעת נטילת הלואה לדירור נוספת נספה על הלואה לדירור קיימת המבוקשות בעבודה אותו הנכס.
- בנוסף, נכון חלוף השנים, מצא המפקח על הבנקים לנכון לעדכן את סכום תקרת שווי הנכס שנקבע בסעיף 4א(2) להוראה 329 "מגבלות למתן הלואות לדירות" (להלן - ההוראה) אותו רשיית התאגידי הבנקאי להביא בחשבון לצורך חישוב המגבלה על שיעור המימון (LTV) כאשר מדובר בהלוואה לדירה במחיר מופחת.
- במסגרת הוראת שעה מס' 251 בנושא: "התאמות להוראות ניהול בנקאי תקין לצורך התמודדות עם מלחמת 'חרבות ברזיל'" מיום 28 בדצמבר 2023, נקבעו מספר הקלות קבועות 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 הלואה לדירור שלא לצורך רכישת זכות במרקען עד לשיעור מימון של 70%, בלבד שסכום ההלוואה שמעל שיעור מימון של 50% לא יעלה על 200,000 ש"ח. לאחר בחינה, מצא לנכון המפקח על הבנקים, לקבע הקלה זו.
- האסדרה לא לוותה בפרסום דוח לפי חוק עקרונות אסדרה, התשפ"ב- 2021, וזאת בשל הפטור הקבוע בסעיף 34(א)(2) לחוק, שכן תיקון מגבלת ה- PTI היה נקודתי שמהווה הבהרה לאופן חישוב חזר מההכנסה. כמו כן, התאמת סכום התקראה כאמור בסעיף 3 וההקללה כאמור בסעיף 4 לעיל, אין מהותיות וההשפעות היישירות והעקיפות שצפויות להיות לאסדרה על הגורמים עליהם היא נועדה לחול או על אינטרסים מוגנים אחרים לרבות, עלות הציאות לה, אין מהותיות. בנוסף, נכון ההיקף המצומצם של התקיקון, לא תבוצע בחינה תקופתית.

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

תמצית עיקרי עדבון 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

בחוזה מס' ח-06-2499 מיום 1.5.2016 במטרה לתמוך ביכולתם של זכאים להשתתף בפרויקטם לרכישת דירה במחיר מופחת כדוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן", נקבעו כללים מוקלים לחישוב שווי הנכס להלוואה לדירה במחיר מופחת. בין היתר, תאגיד בנקאי רשאי לבסס את שווי הנכס על הערכת שmai במקומות על מחיר הרכישה בפועל, ובלבך שווין איינו עולה על 1.8 מיליון ש"ח. בדירות ששוין עולה על 1.8 מיליון ש"ח, השווי יבוסס על הגובה מבין 1.8 מיליון ש"ח ועלות הרכישה. נכון חולף השנים, המפקח על הבנקים מצא לנכון לעדכן את הסכום בהתאם לשיעור עליית ממד המחרירים לצרכן.

8. סעיף תחולת

התווסף סעיף 10א, תאגיד בנקאי רשאי להחיל את המגבלה הקבועה בסעיף 4 לעיל, על הלוואה לדירות שלא לצורך רכישת זכות במרקען עד לשיעור מימון של 70%, ובלבך שסכום ההלוואה شامل שיעור מימון של 50% לא עולה 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 לדירור שלא למטרת רכישת זכות במרקען), בשיעור מימון עד 70% במקומות 50%, ובלבך שסכום ההלוואה شامل שיעור מימון של 50% לא עולה על 200,000 ש"ח.

9. נספח א' - הגדרת שיעור החזר מהכנסה

בסעיף 1.1 הגדרת "החזר חודשי" - במקומות: "ההחזר חודשי" הוא התשלום החודשי המשמש לפירעון של הלוואה לדירור המבוקשת ע"י לקוחות", יבוא: "ההחזר חודשי" הוא סך התשלומים החודשיים המשמשים לפירעון של הלוואה לדירור המבוקשת ע"י לקוחות, כולל הלוואות שהועמדו להוואה בעבר, המובלטות בשבעוד אותו הנכס (בין אם באותו התאגיד הבנקאי, ובין אם ע"י תאגיד בנקאי אחר או גופים אחרים), ובלבך שמועד פירעון של הלוואות כאמור עולה על 18 חודשים".

דברי הסבר

שיעור החזר מההכנסה (PTI) מהוועה אחד הכלים המרכזיים לניהול סיכון בשוק הדירור ולשימירה על חוסנס של הלוויים 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 לדירור נוספת על הלוואה לדירור קיימת, כאשר הלוואות מובלטות בשבעוד אותו הנכס. סך התשלומים בגין הלוואות לדירור, כולל הלוואות לדירור שהועמדו להוואה בעבר, ומובלטות בשבעוד אותו הנכס, בין אם באותו התאגיד הבנקאי, ובין אם ע"י תאגיד בנקאי אחר או גופים אחרים, ייכללו בחזר החודשי של הלוואה, ובלבך שמועד פירעון של הלוואות כאמור עולה על 18 חודשים.

תחיליה, תחוליה והוראות מעבר

10. (א) יום התחיליה של התקיקונים להוראה לפי סעיפים 7 ו-8 בחזר זה ביום פרסום החוזר באתר האינטרנט של בנק ישראל;
- (ב) יום התחיליה של התקיקון להוראה לפי סעיף 9 בחזר זה ביום 1.7.2026; התקיקון האמור יכול על כל הלוואה שניתנה החל ממועד זה בשעבודו אותו נכס.

עדכון קובץ שאלות ותשובות לישום הוראות ניהול ניכוי בגין מגבלות למנון הלוואות לדירות (מספר 329)

11. בהתאם לתיקוני ההוראה כמפורט לעיל, עלה הצורך בעדכון קובץ השאלות ותשובות, כמפורט להלן:
- 11.1. לאור עדכון סכום תקורת שווי הנכס בחישוב LTバルץ' ברכישת דירה במחיר מופחת, כאמור בסעיף 7 לעיל, עודכנה שאלה ותשובה 3.2 המפרטת דוגמאות מספריות לחישוב שווי הנכס
- 11.2. שאלה 4.9 נעשו תיקון ניסוח, במקומות: "יש לנכות מההכנסה הוצאת שכר דירה של הלוואה והחזר חודשי של הלוואות לדירות, ככל שיש לכך", יבוא: יש לנכות מההכנסה "הוצאה קבועה".
- 11.3. לאור ההבקרה לאופן חישוב יחס החזר מההכנסה כאמור בסעיף 9 לעיל, נוצר הצורך להוסיף הבהרה לשאלת ותשובה 5.1 העוסקת באופן חישוב המגבלה על חלק הלוואה בריבית משתנה.
12. שאלות 4.4 ו-4.11 (בנוסח הקודם) בגין מגבלה על שיעור החזר מההכנסה, אוחדו לשאלה 10.4.
13. בעקבות שאלה שההתעוררה בגין מגבלת תקופה לפירעון (סעיף 8 להוראה) נוספה שאלה ותשובה 6 המבאה כי, במקרה של פריסת תשלום, במסגרת הסדר חוב עם הלוקה או כתוצאה ממימוש מתווה סיוע לציבור מטעם הממשלה או בנק ישראל, ניתן לפרס את החזר בגין הלוואה לדירות, גם אם התשלומים האחרונים צפוי להיות לאחר חלוף 30 שנים ממועד מנון האשראי.

עדכון הקובץ

14. מצ"ב דפי עדכון לקובץ ניהול ניכוי בגין תיקון. להלן הוראות העדכון:

<u>להוציא עמוד</u>	<u>להכניס עמוד</u>
(02/26) [12] 329-1-10	(4/25) [11] 329-1-10

בכבוד רב,

Daniyal Chaim Ashori
המפקח על הבנקים

מוגבלות למתן הלוואות לדירות

הגדרות

1. **"הלוואה לדירות"** כהגדרתה בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקון מס' 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדירות";
- "הלוואה לדירות ברכיבת משותפת"** הלוואה לדירות, או חלק ממנו, שהריבית שהיא נשאת עשויה לשנתנות אוורך תקופת ההלוואה;
- "דירות 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 מהויה דירה יחידה ללא רכישת הדירה הנרכשת, ואשר הלוואה מתחייב למכור את הדירה הקיימת בהתאם לקבוע בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין;
- "דירה במחיר מופחת"** דירה הנרכשת במחיר מופחת בפרויקט במסגרת הנחיה בקרקע, דוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר לשטכן".
- "דירה להשקעה"** דירות מגורים שאינה דירה יחידה או דירה חליפית;
- "זכות בקרקע"** כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין;
- "שיעור מימון (LTV)"** כהגדרתו בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 876, בנושא "דוח חודשי על הלוואות לדירות", לרבות הכללים המפורטים בסעיף זה, ואולם מדינית שיעור המימון תתייחס לשווי הנכס הנרכש בלבד, גם אם משועבדים לצורך העסקה נכסים נוספים או אחרים;
- "שיעור החזר מהנכסה"** כהגדרתו בנספח א' להוראה זו;
- "תקופה לפירעון סופי"** כהגדרתה בסעיף 15 להוראת הדיווח לפיקוח מס' 877, בנושא "דוח חודשי על הלוואות לדירות - מידע על הריבית";
- "ازרח ישראלי"** כהגדרתו בסעיף 16(א)(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בפסקאות (נ) עד (טב). מינוחים הכלולים בהגדירה כאמור יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16(א) הנ"ל;
- "תושב חוץ"** מי שאינו אזרח ישראלי;

הלוואות עם תקופת דחיה של החזר הלוואה, אשר בתום תקופת הדחיה ההלוואה נפרעת לפיהם שפיצר. תיתכן דחיה של החזרי קרן בלבד ("גראיס חלקית") או דחיה של החזרי קרן וריבית ("גראיס מלא").

"הלוואת בולט ובלו" הלוואות שייתרת הקרן מוחזרת במלואה בתום תקופת ההלוואה, בין אם הריבית משולמת לאורך חייה ההלוואה ובין אם לאו.

"הלוואת גראיס"

מוגבלה על שיעור המימון (LTV)

2. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדירור, בשיעור מימון העולה על השיעורים הבאים :
- 2.1. הלוואה לדירור לצורך רכישת זכות במרקען המהווים דירה יחידה - 75%.
 - 2.2. הלוואה לדירור לצורך רכישת זכות במרקען המהווים דירה חליפית - 70%.
 - 2.3. הלוואה לדירור לצורך רכישת זכות במרקען המהווים דירה להשקה - 50%.
3. לשם אישור הלוואה לדירור לרכישת זכות במרקען המהווה דירה יחידה או דירה חליפית, התאגיד הבנקאי יקבל, בין היתר, תצהיר מבקשת הלוואה, מאושר ע"י ע"ד, לגבי עמידתו של מבקש הלוואה בתנאים הנדרשים לשם להיות הדירה דירה יחידה או דירה חליפית. ביצוע הלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלה העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המיסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מסויי מקרקעין. לחילופין, ניתן להשתמש ב"הודעת שומות מס רכישה" שמשמעותה רשות המסים, כל זמן שהבנק מסוגל להבחן, בהתאם לאמור בשומה, בין דירה יחידה ודירה חליפית. התאגיד הבנקאי ישמור תיעוד של המסמכים האמורים.
4. תאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה לדירור באופן ששיעור המימון הכלול של הלוואה כאמור, ביחיד עם יתרת הלוואות הקודמות שהעמדו בביטחון אותה הדירה, עולה על השיעורים הנוקבים לעיל. בקביעת שיעור המימון הכלול, יתייחס התאגיד הבנקאי לכל מאפייני הסיכון של הלקוח ושל העסקה.

הלוואות לדירה במחיר מופחת

- 4א. חישוב שווי הנכס להלוואה לדירה במחיר מופחת יבוצע בהתאם לכללים הבאים :
- (1) תאגיד בנקאי רשאי לבסס את שווי הנכס על הערכת שmai במועד אישור הלוואה. על הערכת השmai להבאה בחשבון את כל הפרמטרים הרלבנטיים לדירה בפרויקטמים מסווג זה, בין היתר : התיקיות לסוג הפרויקט ומאפייניו, אוכלוסיית העיר, המפרט הטכני של הדירה, היקף הדירות החדשנות הנמרחות באוצר במחיר מופחת וכיוצא ב.
- (2) במקרה בו הערכת השmai עולה על 2.1 מיליון ש"ח, יש לבסס את שווי הנכס על 2.1 מיליון ש"ח או על מחיר רכישה, הגובה מבנים.
- (3) שיטות הערכה לחישוב שווי הנכס כאמור לעיל (מחיר רכישה או הערכת Shmai) מבוססות על ההנחה לפיה אין מניעה משפטית למימוש הדירה בעת כשל, בשוק חופשי ולא מוגבלות. לא מתקיימת ההנחה כאמור, יבוא הדבר לביטוי בהערכת השווי. מען הסר ספק, רישום הערת אזהרה בגובה קנס שייקבע ע"י המדינה, לא יחשב למניעה משפטית בתנאי שתינתן קדימות לכיספי הלוואה הבנקאית על פני רכיב הקנס.
- (4) כאשר התכנית כוללת קנסות בגין הפרת תנאי התכנית, כגון דרישת להחזיר סכומי היטהה שקיבל הרוכש, או קנס מוסכם, יש להפחית סכומים אלו משווי הדירה, אלא אם קיימת לבנק הזכות הקודמת לזכות המדינה להשבת היטהה / הקנס במימוש הנכס.
- מובחר 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 "סיעו לרכישת דירה במסגרת תוכנית מחיר למשתכן החדש", כפי שייעודכו 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 לדיר, בשיעור החזר מהכנסה העולה על 50%.
6. עם זאת, ולא קשור למשקל הסיכון המופחתים הקבועים בסעיף 72 להוראת ניהול בנקאי תקון מס' 203, במקרה בו שיעור החזר מההכנסה עולה על 40% יש להקצות להלוואה משקל סיכון של 100%.

מגבولات על חלק הלוואה בריבית משתנה

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

מגבלה על תקופת הפירעון

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

מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט ובלון בסבוסוד קובלן

- 8א. שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט ובלון בסבוסוד קובלן לא יעלה על 10% מסך הביצועים ברבעון קלנדרי בגין הלוואות לדיר מהגדתן להוראת ניהול בנקאי תקון 451 סעיף 3 סעיפים קטנים (1), (2) ו-(4). לעניין סעיף זה, "ביצועים" כמשמעותם בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 876 "דוח חודי" על הלוואות לדיר. "הלוואות בולט ובלון בסבוסוד קובלן" - הלוואות לדיר מסווג בולט או בלון שבهن היזם משלם את תשומי הריבית, כולל או חלקם, בין במועד העמדת הלוואה ובין במהלכה.¹

יישום המגבولات על מיחזור הלוואות

9. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע מיחזור של הלוואה לדיר, אם כתוצאה מן המיחזור נוצרה חריגה מתחת המגבولات המפורטות לעיל, או הוגדלת חריגה שהייתה קיימת ערב המיחזור. לעניין זה, "מיחזור" - לרבות העמדת הלוואה לדיר הנינטנת לצורכי פירעון הלוואה לדיר קיימת (אף אם

¹ בתוקף מיום פרסום חומר מס' 06 - 2816 ועד יום 31.12.2026 (כ"א בטבת התשפ"ז).

ההלוואה הנפרעת ניתנה ע"י תאגיד בנקאי אחר), והכל בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת.

תחולת

10. המגבלה על שיעור המימון (LTV) לא תחול על הלוואה לדירות של מעלת מ- 50% ממנה ניתן מכיספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה). יתר המגבילות לא יחולו על הלוואות לדירות שניתנו במילואן מכיספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה).
- 10A. תאגיד בנקאי רשאי להחיל את המגבלה הקבועה בסעיף 4 לעיל, על הלוואה לדירות שלא לצורך רכישת זכות במרקען עד לשיעור מימון של 70%, ובבלבד שהיקף הח:rightga מעלה שיעור מימון של 50% לא יעלה על 200,000 ש"ח.
11. המגבילות הקבועות בסעיפים 5 ו- 6 לעיל (מגבילות על שיעור החזר מהכנסה) לא יחולו על הלוואות לדירות המפורטות בסעיפים 12.1 ו- 12.2 להלן.
12. תאגיד בנקאי רשאי להחיל את המגבלה הקבועה בסעיף 7 לעיל (מגבלה על חלק ההלוואה בריבית משתנה), על הלוואות לדירות המפורטוות להלן, אם היחס בין סך כל הלוואות לדירות בריבית משתנה לבין סך הלוואות לדירות, שניתנו להן אישר עקרוני במהלך כל רביע קלנדי, אינו עולה על 66.66% (בהתאם עם סעיף 7 לעיל) :
- 12.1 הלוואות גישור שתקופת הפירעון המקורית שליהן היא עד שלוש שנים.
- 12.2 הלוואות לכל מטרה בסכום של עד 120,000 ש"ח.
- 12.3 הלוואות לדירות במת"ח או צמודות מת"ח שניתנו לתושב חוץ.
13. המגבילות הקבועות בהוראה זו לא יחולו על הלוואות לדירות שמעמיד תאגיד בנקאי בהתאם להסכמים שחתם עם נציגי הממשלה, לעובדי מדינה, לעובדי הוראה ולזוכאי מערכת הביטחון², בסכום שאינו עולה על 50,000 ש"ח. כאשר קיימת עסקות של משרד הביטחון להלוואות לדירות שמעמיד תאגיד בנקאי לזכאי מערכת הביטחון, ובידי הבנק חוות דעת משפטית המאשרת את עמידתה של הערבות בכל תנאי הנסיבות להכרה בהפחחת סיכון אשראי כאמור בהוראה 203, לא יחולו המגבילות הקבועות בהוראה זו גם על הלוואות כאמור אף אם הן בסכומים גבוהים יותר.

משקל סיכון מגבר להלוואות ממונפות בריבית משתנה

14. בהתאם למכתב המפקח בנושא "הלוואות ממונפות לדירות בריבית משתנה" מיום 28 באוקטובר 2010, מצורף נספח ב), הלוואות מסוימות המוגדרות שם, אשר ניתנו עד ליום 31.12.2012, קיבלו משקל סיכון של 100%. התאגידים הבנקאים רשאים להפחית את משקל הסיכון להלוואות אלה ל- 75%.

² עובדי משרד הביטחון (ויחידות הסמך שלו) ומלאיו, אזרחים עובדי צה"ל, אנשי קבע ומילאי צה"ל, פורשי צה"ל, זכאי אגף שיקום נכים וזכאי אגף משפחות והנצחה.

דרישת הון נוספת על יתרת הלוואות לדירות

14א. לצורך חישוב דרישת ההון כאמור בהוראות ניהול בנקאי תקון מס' 201, על התאגיד הבנקאי להגדיל את יעד ההון עצמי רובה 1 בשיעור המבטה 1% מיתרת הלוואות לדירות שהן למטרת מימון זכויות במרקען.

הפרשה קבוצתית להפסדי אשראי בגין הלוואות לדירות

15. בהתאם להוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו, על התאגידים בנקאים לבחון ובהתקנים לצורך לעדכן את השיטות שהם מיישמים לקביעת הפרשות להפסדי אשראי בגין הלוואות לדירות. תאגידים בנקאים יודאו כי השיטות שהם מיישמים יביאו בחשבון את מכלול הגורמים המשפיעים על סיכון הגביה של הלוואות אלה. מצ"ב בנספח ג' דוגמאות לגורמים שעשויים להיות רלבנטיים לסיכון הגביה של הלוואות לדירות.

הוראת מעבר

16. על אף האמור בסעיף 14א. לעיל, הדרישת להגדלת יעד ההון בגין "הלוואה לכל מטרת" שנינתנה בעבר תמשיך לחול גם במחזור הלוואה.

17. האמור בסעיף 8א לעיל, לא יחול על ביצועים בגין הלוואות לדירות בולט ובלון בסבוזד קבלן להן נתן התאגיד הבנקאי אישור עקרוני, כהגדרתו בהוראות ניהול בנקאי תקון 451 סעיף 4ג, ולפני יום פרסום חוזר מס' 2816 - 06.

נספח א' - הגדרות שיעור החזר מהכנסה

- .1. "שיעור החזר מהכנסה" הוא היחס בין החזר החודשי ובין ההכנסה החודשית הפנوية.
לענין זה :
- .1.1. "הזר חודשי" הוא סך התשלומים החודשיים המשמשים לפירעון של הלוואה לדירור המבוקשת ע"י לקוחות, כולל הלוואות שהועמדו בעבר, המובטחות בשעבודו אותו הנכס, (בין אם באוטו התאגיד הבנקאי, ובין אם ע"י תאגיד בנקאי אחר או גופים אחרים) ובלבד שמועד פירעון של הלוואות כאמור עולה על 18 חודשים. בחישוב החזר החודשי יש להבאים בחשבון את מלאה המסגרת המאושרת. בהלוואותבולט ובлон יש להבאים בחשבון את תשלום הריבית החודשי. בהלוואות גרייס יש להבאים בחשבון את התשלום החודשי הצפוי בתום תקופת הגרייס.
- .1.2. "הכנסה חודשית פנوية" היא הכנסה החודשית נטו בניכוי הוצאות קבועות.
הכנסה חודשית נטו" היא כל הכנסה של הלוואה, העומדת בכל התנאים הבאים :
1.2.1. הכנסה מושלמת 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 הלוואה.
- "הוצאות קבועה" היא הוצאה שמקורה בהתחייבות של הלוואה שיתרת תקופתה עולה על 18 חודשים. בכלל זה, יש לנקח בחשבון דמי מזונות והוצאות חודשיות בגין כל הלוואה שיתרת תקופתה עולה על 18 חודשים ולא נלקחה במסגרת חישוב החזר החודשי. נוסף על האמור לעיל, יש לנכונות מההכנסה החודשית גם הוצאות שכיר דירה של לוה שאינו עתיד להתגורר בדירה הנרכשת, אף אם יתרת תקופת חוזה השכירות קצרה מ- 18 חודשים.
- .1.3. בחישוב שיעור החזר מהכנסה, בנוסף על הכנסת הלוואה, ניתן להכיר במחצית מהכנסתו החודשית הפנوية של קרוב משפחה של הלוואה שאינו רוכש זכויות במרקען (להלן - "הקרוב"), ובלבד שמתקיים 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 ערבות להלוואה.
1.3.3. הבנק ערך לкратוב בדיקת יכולת החזר, כפי שנערכת להלוואה עצמו.
1.3.4. הקרוב משלם בעצמו, מחשבו הבנק שלו, 20% או יותר מסכום החזר החודשי. להסרת ספק, לא ניתן להכיר ביוטר ממחצית מהכנסתו החודשית הפנوية של קרוב שאינו בעל זכויות במרקען, אף אם הקרוב חתם כלוחה על הסכם ההלוואה.
על אף האמור לעיל, ניתן להכיר במלוא הכנסה החודשית הפנوية של בן/בת זוג של הלוואה, העומד בכל התנאים לעיל, ומתגורר עם הלוואה בדירה.
- .2. הגדרה זו מחליפה את ההגדרה הקיימת בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 876.

נספח ב'

ירושלים, כ' בחשוון תשע"א

28 באוקטובר 2010

10LM0781

REG10.148.013

לכבוד

התאגידים הבנקאים - לידיו המנהל הכללי

הנדון: הלוואות ממונפות לדירות בריבית משתנה

מבוא -

1. בהמשך למכתבנו מיום 18 באוגוסט 2009 בנוגע "הלוואות לדירות בריבית משתנה", ומיום 11 ביולי 2010 בנוגע "התפתחויות בסיכוןים בגין הלוואות לדירות", ועל רקע ההשלכות האפשריות של המשך המגמה המתוארת בהם, ראייתי לנכון לקבועו כלהלן :

הגדרות:

2. "**הלוואה לדירות בריבית משתנה**" - הלוואה לדירה, או חלק منها, שהריבית שהיא נושא עשויה להשתנות לאורך תקופת ההלוואה.
3. "**שיעור המימון (LTV)**" - כהגדרתו בסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מס' 888A בנוגע "הלוואות לדירות".

הנת惋יות החדשנות:

4. ביחס להלוואות לדירות העומדות בשני הקритריונים הבאים :
- (א) שיעור המימון גבוה מ- 60% ;
- (ב) היחס בין חלק ההלוואה לדירור שהועמד בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדירור שהועמד ללוואה, שווה ל- 25%, או יותר.
- משקל הסיכון (כמשמעותו בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 203) של החלק מההלוואה שהועמד בריבית משתנה יהיה 100% (במקום 35% או 75%, בהתאם למאפייני ההלוואה).
5. האמור לעיל לא יחול על :
- 5.1. הלוואות לדירות בהן סכום ההלוואה שאושרה ללוואה, לרבות סכומים שטרם נמסכו, נזוק מ- 800 אלפי ש"ח ;
- 5.2. הלוואות לדירות שניתנו ללוויים שעומדים בקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון לקבל מהמדינה עזרה בשיכון.
6. הנת惋יות הכלולות במסמך זה יחולו על הלוואות שיושרו מיום 26 באוקטובר 2010 ואילך.

בכבוד רב,

רוני חזקיהו

המפקח על הבנקים

נספח ג' - רשימת גורמים לבנטיטים לשיכומי הגביהה

להלן רשימה הכוללת דוגמאות לגורמים שעשוים להיות רלבנטיים לשיכומי הגביהה של הלוואות לדירות, לרבות גורמים אליהם התייחסו תאגידים בנקאים מסוימים בשיטות קביעת הפרשה שלהם. רשימה זו אינה רשימה מלאה. תאגיד בנקאי ישකול אילו גורמים רלוונטיים ביותר לשיכומי הגביהה, לרבות גורמים נוספים, אם נדרש, ואיך ראוי להבאים בחשבון בקביעת הפרשה.

1. **aicoot ha'midu shkayim batagid hanekai v'hikuf u'umak ha'fikuh shel hanhala v'hadiraktoriyon ul ma'afini ha'sicuon shel hahloavot l'dior;**
2. **hikuf hahloavot shnitano batkofot shel gadol maha'ir ychshit b'asherai;**
3. **hikuf hahloavot b'figor, au shnitano leghin v'iytorim ao' zchiyot shel kran ou rivi'it;**
4. **hikuf hahloavot shnitano b'shiurri mim'on (LTV) gbohims;**
5. **hikuf hahloavot ha'gadolot v'hahloavot l'loivim shahazar novchi au pofutzciali shel tsholumi hahloava mahouha shiuror meshmuotim m'hahcnesha hakboua sh'lahem;**
6. **hikuf hahloavot um mo'adi piru'en arocim yoter;**
7. **hikuf hahloavot um ma'afini bolot v'bolon meshmuotim;**
8. **hikuf hahloavot shbhun halova chosof lgadol meshmuot chozzi batsholimim, l'robot hahloavot b'revita m'shtana;**
9. **hikuf hahloavot hmobtachot ul ydi shebod meshni, casher la' kiyim shebod, au casher zicot hbatchoon shel hanek aina mobtachet;**
10. **hikuf hahloavot shbhun ha'midu shish latagid hanekai ul halova, hatachiyivotio v'hacnesotio, au ul habitazon, b'mo'ad matan hahloava aino shlem mu'odcon v'ma'omot;**
11. **hikuf hahloavot ha'mioudot l'recisht dirot hahskua.**

עדכוניים

תאריך	פרטים	גרסה	חוור 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
08/02/2026	עדכון	12	2840