



ירושלים, ט"ז בחשון תשע"ג
1 בנובמבר 2012
REG12.046.011
12LM1289

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור

מבוא

בשנים האחרונות חלה עליה משמעותית במחירי הדירות, שהגיעו לרמות גבוהות בראיה היסטורית. חלק מאותה עליה נובע מפעילות משקיעים, אשר הועצם על ידי הלוואות לדיור בשיעורי מימון גבוהים. המגמות האחרונות בשוק הדיור מעידות על גידול במספר העסקאות וגידול בנפח הפעילות של המשקיעים, בין היתר, על רקע סביבת הריבית הנמוכה. מגמות אלה מוצאות את ביטוי בגידול משמעותי של יתרת האשראי לדיור במאזני הבנקים. גידול מואץ זה עלול לטמון בחובו סיכונים ליציבות המערכת הבנקאית ובעיקר נוכח מתאם בין תיק האשראי לדיור ותיק האשראי לענף הבינוי והנדל"ן. אלו מהווים נכון ל- 30.6.2012 כ- 40% מסך סיכון האשראי המאזני הבנקאי, נתון שאינו כולל אשראי אחר שניתן בשעבוד מקרקעין.

לנוכח האמור ולנוכח הסיכון הגלום בלקיחת הלוואות לדיור בשיעור מימון גבוה, נוצר הצורך לנקוט בצעד יציבותי, אשר ייקח בחשבון גם את מאפייני נוטלי המשכנתאות וצרכיהם: רוכשי דירה יחידה, משפרי דיור ומשקיעים. לפיכך, לאחר התייעצות בוועדה המייעצת לענייני בנקאות ובאישור הנגיד, ראיתי לנכון לקבוע כלהלן.

הגדרות

1. "הלוואה לדיור" - כהגדרתה בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור";
2. "שיעור מימון (LTV)" - כהגדרתו בסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876, בנושא "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;
3. "דירת מגורים" - כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין);
4. "דירה יחידה" - כהגדרתה בסעיף 9(א1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, הנרכשת על ידי יחיד אזרח ישראלי;

5. "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(א1א)(2)(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין ;
6. "דירה להשקעה" - דירה שאינה דירה יחידה או דירה חליפית ;
7. "אזרח ישראלי" - כהגדרתו בסעיף 16 א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בפסקאות (1) עד (ב1) ; מינוחים הכלולים בהגדרה כאמור יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16 א(א) הנ"ל.
8. "זכות במקרקעין" - כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין.

הנחיות

9. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור מימון (LTV) העולה על השיעורים המפורטים להלן :
- 9.1. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה יחידה - 75% ;
- 9.2. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה להשקעה - 50% ;
- 9.3. הלוואה לדיור שאינה נכללת בסעיפים 9.1 או 9.2 לעיל - 70%.
10. 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. ביצוע הלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המיסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין. התאגיד הבנקאי ישמור תיעוד של המסמכים האמורים.
11. תאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה לדיור באופן ששיעור המימון הכולל של הלוואה כאמור, ביחד עם יתרת הלוואות הקודמות שהועמדו בביטחון אותה הדירה, יעלה על השיעורים הנקובים לעיל.
12. האמור בהנחיות המפורטות לעיל לא יחול על :
- 12.1. הלוואה לדיור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיור קיימת, לרבות מיחזור, בסכום שאינו עולה על סכום הלוואה הנפרעת ;
- 12.2. הלוואה לדיור שלמעלה מ-50% ממנה ניתן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה).

תחילה

13. האמור במכתב זה יחול על הלוואות לדיור, שניתן להן אישור עקרוני החל מיום 1 בנובמבר 2012 (להלן –מועד התחילה). אישור עקרוני לעניין זה - אישור הכולל את כל הפרטים המפורטים בסעיף 4(ב) להוראת ניהול בנקאי תקין 451.
- מובהר בזאת כי אישור עקרוני שניתן לפני מועד התחילה ואשר חלפה תקופת שמירת הריבית שנקבעה בו יחשב כאישור עקרוני שפקע.

14. על אף האמור בסעיף 13, תאגיד בנקאי יהיה רשאי לתת אישור עקרוני להלוואה לדיור לאחר מועד התחילה מבלי שיחול עליה האמור במכתב זה, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:
- 14.1. ניתנה על ידי התאגיד הבנקאי התחייבות בכתב למימון ההלוואה לדיור לפני מועד התחילה, אף אם אינה כוללת את כל הפרטים המפורטים בסעיף 4(ג) (להוראה 451);
- 14.2. חוזה רכישת המקרקעין נחתם על ידי מבקש ההלוואה והמוכר לפני 1 בנובמבר 2012 ומבקש ההלוואה מסר לגביו הצהרה לרשות המיסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין;
- 14.3. הסכם ההלוואה ייחתם עד ליום 31 בדצמבר 2012.

בכבוד רב,



דוד זקן

המפקח על הבנקים

