

מגבלות למתן הלוואות לדיור

הגדרות

1. "הלוואה לדיור"

כהגדרתה בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור", ביחס לדירת מגורים בישראל;
 - "הלוואה לדיור בריבית משתנה"
 - "דירת מגורים"
 - "דירה יחידה"
 - "דירה חליפית"
 - "דירה במחיר מופחת"
 - "דירה להשקעה"
 - "זכות במקרקעין"
 - "שיעור מימון (LTV)"
 - "שיעור החזר מהכנסה"
 - "תקופה לפירעון סופי"
 - "אזרח ישראלי"
 - "תושב חוץ"
- כהגדרתה בסעיף 9 (ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין");
- כהגדרתה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, הנרכשת על ידי יחיד אזרח ישראלי;
- 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 הנרכשת במחיר מופחת בפרויקט במסגרתו ניתנת הנחה בקרקע, דוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן".
- דירת מגורים שאינה דירה יחידה או דירה חליפית;
- כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין;
- כהגדרתו בהוראת 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;
- כהגדרתו בנספח א' להוראה זו;
- כהגדרתה בסעיף 15 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 877, בנושא "דוח חודשי על הלוואות לדיור - מידע על הריבית";
- כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בפסקאות (1) עד (ב1). מינוחים הכלולים בהגדרה כאמור יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16א(א) הני"ל;
- 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.

מגבלה על שיעור המימון (LTV)

2. תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור מימון העולה על השיעורים הבאים:
 - 2.1. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה יחידה - 75%.
 - 2.2. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה חליפית - 70%.
 - 2.3. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה להשקעה - 50%.
3. לשם אישור הלוואה לדיור 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 לדיור 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 2.1 מיליון ש"ח, יש לבסס את שווי הנכס על 2.1 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 שתינתן 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 לדיור, 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 לדיור, רק בתנאי שהיחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה, אינו עולה על 66.66%.

מגבלה על תקופת הפירעון

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

מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן

- 8א. שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן לא יעלה על 10% מסך הביצועים ברבעון קלנדרי בגין הלוואות לדיור 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 לדיור". "הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן" - הלוואות לדיור 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 לדיור, אם כתוצאה מן המיחזור נוצרה חריגה מאחת המגבלות המפורטות לעיל, או הוגדלה חריגה שהייתה קיימת ערב המיחזור. לעניין זה, "מיחזור" - לרבות העמדת הלוואה לדיור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיור קיימת (אף אם

¹ בתוקף מיום פרסום חוזר מספר ח - 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.

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 שהיקף החריגה מעל 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.א. 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 יוודאו 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 14.א. לעיל, הדרישה להגדלת יעד ההון בגין "הלוואה לכל מטרה" שניתנה בעבר תמשיך לחול גם במחזור הלוואה.

17. האמור בסעיף 8 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 פירעון של הלוואות 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.
 - 1.2.1. "הכנסה חודשית נטו" היא כל הכנסה של הלווה, העומדת בכל התנאים הבאים:
 - 1.2.1.1. ההכנסה משולמת באופן קבוע ועל בסיס שוטף;
 - 1.2.1.2. בידי התאגיד הבנקאי אסמכתה מתאימה התומכת בהכנסה או בזכות לקבלתה;
 - 1.2.1.3. בידי התאגיד הבנקאי הוכחת תשלום, כגון הפקדות או העברות לחשבון הבנק של הלווה.
 - 1.2.2. "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. 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.

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 ההלוואה.

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 ההלוואה לדיור שהועמד בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדיור שהועמדה ללווה, שווה ל- 25%, או יותר.

משקל הסיכון (כמשמעותו בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 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 לדיור בהן סכום ההלוואה 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 לדיור, 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 ההלוואות לדיור ;
2. היקף ההלוואות שניתנו בתקופות של גידול מהיר יחסית באשראי ;
3. היקף ההלוואות בפיגור, או שניתנו לגביהן ויתורים או דחיות של קרן או ריבית ;
4. היקף ההלוואות שניתנו בשיעורי מימון (LTV) גבוהים ;
5. היקף ההלוואות הגדולות וההלוואות ללווים שהחזר הנוכחי או הפוטנציאלי של תשלומי ההלוואה מהווה שיעור משמעותי מההכנסה הקבועה שלהם ;
6. היקף ההלוואות עם מועדי פירעון ארוכים יותר ;
7. היקף ההלוואות עם מאפייני בולט ובלון משמעותיים ;
8. היקף ההלוואות שבהן הלווה חשוף לגידול משמעותי חוזי בתשלומים, לרבות הלוואות בריבית משתנה ;
9. היקף ההלוואות המובטחות על ידי שעבוד משני, כאשר לא קיים שעבוד, או כאשר זכות הבטחון של הבנק אינה מובטחת ;
10. היקף ההלוואות שבהן המידע שיש לתאגיד הבנקאי על הלווה, התחייבויותיו והכנסותיו, או על הביטחון, במועד מתן ההלוואה אינו שלם מעודכן ומאומת ;
11. היקף ההלוואות 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
08/02/2026	עדכון	12	2840
30/06/2026	עדכון	13	2852