



כ"ח בתשרי תשע"ז
30 באוקטובר, 2016
חוזר מס' ח-06-2518

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: מגבלות למתן הלוואות לדיור

(הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 329)

מבוא

1. לאור התנאים המיוחדים שנקבעו במכרז למתן הלוואות לזכאי מערכת הביטחון, עלה הצורך לעדכן את ההוראה בעניין תחולת המגבלות.
2. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, ובאישור הנגידה, החלטתי על עדכון ההוראה כמפורט להלן.

התיקונים להוראה

3. תחולה

בסעיף 13 נוספה הבהרה לפיה לא יחולו המגבלות הקבועות בהוראה על הלוואות לזכאי מערכת הביטחון העומדות בתנאי כשירות מסוימים המפורטים בסעיף.

תחילה

4. מועד התחילה של התיקונים - יום פרסום חוזר זה.

עדכון הקובץ

5. מצורפים דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>
300-2-5 [38] (10/16)	300-2-5 [37] (6/15)
329-1-7 [5] (10/16)	329-1-7 [4] (05/16)

בכבוד רב,

ד"ר חדוזה בר
המפקחת על הבנקים

תוכן עניינים כללי

<u>עמוד</u>	<u>כללי</u>
300-1	מבוא
300-2	תוכן עניינים כללי

<u>הוראה</u>	<u>ניהול ובקרה</u>
301	דירקטוריון
301A	מדיניות תגמול בתאגיד בנקאי
302	רואה החשבון המבקר של תאגיד בנקאי תקשורת של רואה חשבון מבקר עם הגורמים המופקדים על בקרת העל בתאגיד הבנקאי
303	רואה החשבון והמידע הנלווה לדוחות כספיים
304	רואה החשבון המבקר- עריכת ביקורת וסקירה בהתאם לתקנים
304A	מסוימים שנקבעו בארה"ב
305	חשבונאי ראשי
306	שליטה או בעלות עניין בתאגידים לא ריאליים שאינם בנקים
307	פונקציית ביקורת פנימית
308	ציות ופונקציית הציות בתאגיד הבנקאי
308A	טיפול בתלונות הציבור
309	בקורות ונהלים לגבי הגילוי ובקרה פנימית על דיווח כספי
310	ניהול סיכונים

אשראי והשקעות

311	ניהול סיכון אשראי
312	עסקי תאגיד בנקאי עם אנשים קשורים
313	מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לווים
314	הערכה נאותה של סיכוני אשראי ומדידה נאותה של חובות
315	הפרשה נוספת לחובות מסופקים
318	מאגר מידע על בטחונות
320	הבטחת תשואה על השקעות
321	חיתום הנפקות של ניירות ערך
322	פעילות מערכת הבנקאות בשוק ההון
323	מגבלות על מימון עסקאות הוניות
325	ניהול מסגרות אשראי בחשבונות עובר ושב
326	ליווי פיננסי
327	ניהול הלוואות ממונפות
329	מגבלות למתן הלוואות לדוור

סיכונים פיננסיים

331	חלוקת דיבידנד על ידי תאגידי בנקאיים
332	רכישה עצמית על ידי תאגידי בנקאיים
333	ניהול סיכון ריבית
335	עסקאות עתידיות
336	מגבלות על שעבוד נכסי תאגיד בנקאי
337	פעילות בשוק מעו"ף
339	ניהול סיכונים שוק
342	ניהול סיכון נזילות

סיכוני ניהול

350	ניהול סיכונים תפעוליים
351	מעילות של עובדים ונושאי משרה
352	ביטוח בנקאי
353	בקרה על הוצאת ערבויות על ידי תאגיד בנקאי
354	אימות חשבונות של לקוחות
355	ניהול המשכיות עסקית
356	הוצאת מסמכים ממשרדי התאגידי הבנקאיים
357	ניהול טכנולוגיית המידע
358	ניהול עסקים מחוץ למשרדי התאגיד הבנקאי
359	קשרי תאגידי בנקאיים עם מתווכים
360	רוטציה וחופשה רציפה
361	ניהול הגנת הסייבר
367	בנקאות בתקשורת

בין הבנק לבין הלקוח

כללי

401	ימי פתיחה של משרדי התאגידי הבנקאיים
402	יום עסקים בתאגידי בנקאיים
403	הטבות לא בנקאיות ללקוחות
404	הטבות לעובדים של לקוח
405	חקירות משטרתיות
406	שירותים בנקאיים לעולים חדשים
407	השקעה על חשבון לקוח ללא הסכמתו המפורשת
408	שיקים בנקאיים נושאי ריבית
409	חיוב לקוחות בשכר טרחה של עורך דין
410	התרמת לקוחות על ידי עובדי התאגידי הבנקאיים
411	מניעת הלבנת הון ומימון טרור וזיהוי לקוחות

413	ניתוק הקשר עם שוכרי כספות
414	גילוי עלות שירותים בניירות ערך
415	נהלים בנושא עמלות
416	חשבונות קטינים
417	פעילות תאגיד בנקאי במערכת סגורה
418	פתיחת חשבונות באמצעות האינטרנט
419	שמירת מסמכים
420	משלוח הודעות בתקשורת
421	הפחתה או תוספת בשיעורי ריבית
422	פתיחת חשבון עובר ושב ביתרת זכות וניהולו
423	שירות מסלולים
425	דוחות שנתיים ללקוחות התאגידים הבנקאיים

חשבונות לקוחות

431	פנקסי שיקים
432	העברת פעילות וסגירת חשבון של לקוח
433	רישום שגוי בחשבון הלקוח
434	חשבונות משותפים - סעיף "היותרות בחיים"
435	הוראות טלפוניות
436	מיזם לאיתור פקדונות ללא תנועה וחשבונות של נפטרים
437	חיוב במס הכנסה ובעמלות במטבע חוץ
438	קיזוז כנגד תכניות חסכון
439	חיובים על פי הרשאה
440	חישוב ריבית בפיקדון פדיום (פח"ק)
441	אחזור מידע על ידי לקוחות
442	משיכת מזומנים ממכשירי בנק אוטומטיים

הלוואות

451	נהלים למתן הלוואות לדוור
452	נהלים לניהול הלוואות
453	ערבויות צד שלישי לטובת תאגיד בנקאי
454	פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדוור
455	העמדת אשראי לרכישת נכסים פיננסיים

ניירות ערך

461	עיסוקו של תאגיד בנקאי בניירות ערך על חשבון לקוחותיו
462	השקעות של לקוחות בנכסים פיננסיים באמצעות מנהלי תיקים

כרטיסי אשראי

470	כרטיסי חיוב
471	תיקון וביטול רישומים ע"י חברות כרטיסי אשראי
472	סולקים וסליקת עסקאות בכרטיסי חיוב

נספחים

499-1	א' מפתח לחוזרים שהוחלפו על ידי הוראות "ניהול בנקאי תקין"
499-4	ב' מפתח העדכונים

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 יחידה, 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 להוראת 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 (ב). מינוחים הכלולים בהגדרה כאמור יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16א(א) הנ"ל;
- "תושב חוץ"
מי שאינו אזרח ישראלי;

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 ההלוואה, מאושר ע"י עו"ד, לגבי עמידתו של מבקש ההלוואה בתנאים הנדרשים לשם היות הדירה דירה יחידה או דירה חליפית. ביצוע ההלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המיסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין. לחילופין, ניתן להשתמש ב"הודעת שומת מס רכישה" שמפיקה רשות המסים, 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 ההלוואה כאמור, ביחד עם יתרת ההלוואות 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

- 4.4. חישוב שווי הנכס להלוואה לדירה במחיר מופחת יבוצע בהתאם לכללים הבאים :
- (1) תאגיד בנקאי רשאי לבסס את שווי הנכס על הערכת שמאי במועד אישור ההלוואה. 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 1.8 מיליון ש"ח, יש לבסס את שווי הנכס על 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 שתינתן קדימות לכספי ההלוואה 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 לפחות 100,000 ש"ח מסכום הרכישה ממקורותיו העצמיים.

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 מהכנסה עולה על 40% יש להקצות להלוואה משקל סיכון של 100%.

מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה

7. תאגיד בנקאי יאשר ויבצע הלוואה לדיור, רק בהתקיים שני התנאים הבאים:
 - 7.1. היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה, אינו עולה על 66.66%.
 - 7.2. היחס בין חלק ההלוואה בריבית משתנה לנושא ריבית שעשויה להשתנות תוך פחות מחמש שנים ממועד אישור ההלוואה או ממועד קביעת שיעור הריבית הקודם, לבין סך ההלוואה, אינו עולה על 33.33%.

מגבלה על תקופת הפירעון

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

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 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).
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 המגבלות הקבועות בסעיף 7 לעיל (מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה), על הלוואות לדיור המפורטות להלן, אם היחס בין סך כל הלוואות לדיור בריבית משתנה לבין סך הלוואות לדיור, שניתן להן אישר עקרוני במהלך כל רביע קלנדרי, אינו עולה על 66.66% ועל 33.33% (בהתאמה עם סעיפים 7.1 ו- 7.2 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 הביטחון¹, 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%.

דרישת הון נוספת על יתרת הלוואות לדיור

14א. 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.

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 הקבוצתיות 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 **נספח ג'** דוגמאות לגורמים שעשויים להיות רלבנטיים לסיכויי הגבייה של הלוואות לדיור.

16. בהמשך לכך, על תאגידים בנקאיים לוודא החל מהדוחות לציבור לרבעון השני של 2013, שיתרת ההפרשה הקבוצתית להפסדי אשראי המוחזקת בגין הלוואות לדיור לא תפחת משיעור של 0.35% מיתרת הלוואות האמורות ליום הדיווח. האמור לא חל על הלוואות לדיור אשר מוחזקת בגינן הפרשה לפי עומק הפיגור או הפרשה פרטנית.

¹ 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.

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 התשלום החודשי המשמש לפירעון של הלוואה לדיור המבוקשת ע"י לקוח. 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 כלוה 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' בחשון 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 הלוואות לדיור ;
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.

תאריך	פרטים	גרסה	עדכונים 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