

ירושלים, א' באלול תשפ"א

9 באוגוסט 2021

**עדכון קובץ שאלות ותשובות - הנחיות המפקח על הבנקים - מגבלות למתן הלוואות לדיור****1. עדכון שאלה 2.6**

**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.

(2) סכום ההלוואה לא יעלה על 30% משווי 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, שמוחזרה ולא נפרעה במועדה כמתוכנן, תשוקלל לצורך מדידה והלימות הון בהתאם למשקל הסיכון החל על התיק הקמעונאי הפיקוחי. שקלול כאמור יחול הן במחזור פנימי של הלוואת הגישור והן במחזור חיצוני.

העמדת אשראי לרכישת דירה אינה מונעת מהבנק להעמיד במקביל אשראי אחר ללווה בכפוף לעמידה בכללים המקובלים בבנק, ובכפוף לכך שהדירה הנרכשת אינה משועבדת לצורך אותו אשראי.

חריגה מהסטנדרטים של העמדת אשראי המקובלים בבנק תיחשב לעקיפה לא ראויה של ההוראה.

התשובה אינה משתנה, גם אם מדובר באשראי בביטחון דירת מגורים אחרת, ובלבד שמדובר באשראי שהבנק נוהג להעמיד, באותם תנאים (שיעור מימון, תקופת החזר וכד'), גם ב"עסקה עצמאית" (שאינה קשורה למימון הנכס החדש). למען הסר ספק,

יובהר כי במקרה זה, שיעור המימון מוגבל ל- 50% לכל היותר, ביחס לשווי הנכס המשמש כבטוחה. [4.12.2012].

## 2. שאלה 2.25 : בטל.

לווה קיבל הלוואת גישור לשנתיים לרכישת דירה שנייה, בשיעור מימון העולה על 50%, לאחר שהתחייב למכור את דירתו הראשונה (מצג של "דירה חליפית"). בהמשך חזר בו הלווה, ולא מכר את הדירה הראשונה. האם הלווה חייב לפרוע את הלוואת הגישור, או שמא הבנק רשאי להעמיד לו במקומה הלוואה חדשה לטווח ארוך?

### תשובה

ניתן להעמיד ללקוח הלוואה חדשה ארוכה, במקום הלוואת הגישור, בתנאי שההלוואה החדשה עומדת בכל יתר המגבלות הקבועות בהוראה 329 (שיעור החזר מהכנסה, ריבית משתנה, תקופה לפירעון). אחרת, על הלווה לפרוע את הלוואת הגישור. [עדכון 03.04.2016].

## 3. שאלה:

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 זכויות במקרקעין.

## 4. שאלה:

כיצד יש לסווג הלוואה שמטרתה מחזור הלוואה אחרת?

הלוואה המיועדת למחזור הלוואה קיימת תסווג בהתאם למטרת ההלוואה המקורית (הלוואה לרכישת דירה או הלוואה לכל מטרה). הלוואה המיועדת למחזור מספר הלוואות תסווג באופן פרופורציוני למטרת ההלוואות המקוריות.