



תל-אביב, ב' באדר תשע"ג

12 בפברואר 2013

REG13.004.002B1

לכבוד

א.נ.,

הנדון: שיעור המימון בהלוואות לדיור

פניותיך מהימים 17.10.2011, 20.12.2012 ו- 30.1.2013

אנו מתנצלים על העיכוב בשליחת תשובתנו.

להלן עמדתנו בנוגע לשלוש שאלותיך (כמפורט במכתבך מיום 17 באוקטובר 2011):

1. ביום 1 בנובמבר 2012 פרסם המפקח על הבנקים הנחיה בנושא "הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור". על קצה המזלג, שיעורי המימון המקסימאליים הקבועים בהנחיה, עבור רכישת "דירה יחידה", "דירה חליפית" ו"דירה להשקעה" (בהתאם להגדרתן בהנחיה), הינם 75%, 70% ו-50% בהתאמה. את ההנחיה המלאה ניתן למצוא באתר האינטרנט של בנק ישראל.
2. אין הוראה הקושרת בין שיעור המימון לבין כושר החזר של הלווה (ובפרט, את מידת השתכרותו או איכות ערביו). עם זאת, תאגיד בנקאי המעניק הלוואה לדיור מצופה לבחון הן את כושר החזר של הלווה והן את היחס בין גובה ההלוואה לשווי הנכס. ברור כי בניהול בנקאי זהיר השתכרות נמוכה והיעדר ערבים טובים יפעלו להקטנת שיעור המימון.
3. הנחיית המפקח, כאמור בסעיף 1 לעיל, קובעת כי שיעור המימון יחושב על פי ההגדרה שבסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876. סעיף 14 הנ"ל מגדיר שיעור מימון כדלקמן:
"שיעור המימון" - הינו היחס בין המסגרת המאושרת בעת העמדת המסגרת לבין שווי הנכס, כפי שאושר על ידי הבנק בעת העמדת המסגרת וכפי שמחושב לצורך מדידה והלימות הון. בכל מקרה, שווי הנכס לא יעלה על הנמוך מבין הערכת השמאי ועלות הנכס בהסכם הרכישה, או עלות צפויה בנכס בבניה או קבוצת רכישה.
כלומר, שווי הנכס המשמש לחישוב שיעור המימון נקבע ע"י הבנק בעת אישור המסגרת, כאשר הערכת השמאי עשויה לשמש רף עליון (אם היא נמוכה מעלות הרכישה). בכל אופן, **הכוונה לשווי השמאות המלא, ולא לשווי במימוש מהיר.**

בכבוד רב,
עלום

עדו יד-שלום

מנהל יחידת ההסדרה

העתק: המפקח על הבנקים