כ״ד באלול התשפ״ב
20 בספטמבר 2022
שה. 2022-4464

הנדון: <u>תיקון הוראות החוזר המאוחד – פרק 4 לשער 5 ״ניהול נכסי השקעה״ (נהלים למתן הלוואות לדיור) (טיוטה)</u>

בתוקף סמכותי לפי תקנה 15 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשס״ב-2012, להלן הוראותיי:

1. כללי

הוראות סעיף 5(יב)(1)(א)(ד) שבפרק 4 לשער 5 ״ניהול נכסי השקעה״ (להלן **״החוזר המאוחד״**), קובעות את התנאים למתן הלוואות לדיור על ידי הגופים המוסדיים, כדוגמא החובה לרישום משכנתא ראשונה על נכס הנדל״ן לטובת הגוף המוסדי ואת גובה ההלוואות שניתן לתת כשיעור משווי הבטוחה. בנוסף, ביחס להוראות מסוימות, כמו הגילוי ללקוח, הזכות לדרוש רכישה של ביטוח חיים כחלק מתהליך קבלת ההלוואה וכיוצ״ב, קיימת הפנייה להוראות ניהול בנקאי שמספרו 451 (להלן **״הנב״ת״ או ״הוראה 451״**). במהלך שנה זו, בוצעו מספר שינויים מהותיים בהוראת הנב״ת והיות והוראות מסוימות כאמור חלות על דרך ההפנייה, עלה הצורך לבחון את מידת ישימותן ואופן החלתן על הגופים המוסדיים. לפיכך בטיוטה זו מוצעים מספר שינויים ביחס להוראות שקיימות בנב״ת על מנת להתאימן לאופי פעולתם של הגופים המוסדיים. השינוי העיקרי מתייחס לחובה להציע סלים אחידים. הלוואות לדיור ניתנות בדרך כלל למול ההתחייבויות של חברות הביטוח ולכן יש להתאים את בסיס ההלוואה (הלוואה צמודה, שקלית, ריבית משתנה) לאופי ההתחייבויות. בנוסף, יש להביא בחשבון את היקף ההלוואות הניתן על ידי הגופים בהשוואה לסך הכולל של הלוואות לדיור הניתנות בישראל. לכן, מוצע שלא להחיל את החובה של הצעת הסלים האחידים על הגופים המוסדיים. כמו כן ביחס להוראות מסוימות ניתנה דחייה בכניסת ההוראות לתוקף על מנת לאפשר לגופים המוסדיים להיערך לקיום ההוראות בפועל.

שימת ליבכם – טיוטת חוזר זו מפורסמת כרגע כשינויים ביחס להוראת הנב״ת שפרסם המפקח על הבנקים. עם זאת הנוסח הסופי, לאחר שיתקבלו ויישקלו הערות הציבור, יפורסם כבר כהוראות פרטניות של הממונה המקבילות להוראות הנב״ת, ובשינויים המחויבים.

2. תיקון החוזר המאוחד

בפרק 4, חלק 2 שער 5 בחוזר המאוחד שכותרתו ״ניהול נכסי השקעה״, יחולו תיקונים בסעיף 5(יב), לפרק, כמפורט בנספח לחוזר זה.

3. תחולה

הוראות חוזר זה יחולו על כל הגופים המוסדיים.

4. תחילה

תחילתו של חוזר זה ביום פרסומו למעט הבאים:

א. השינויים בסעיף 4 להוראה 451, כפי שמוחלים בנספח א' לחוזר זה, לעניין סעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4) שבפרק 4, חלק 2 שער 5 לחוזר המאוחד – תחילתם ביום 1 ביולי 2023.

ב. השינויים בסעיף 4ג להוראה 451, כפי שמוחלים בנספח א' לחוזר זה, לעניין סעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4) שבפרק 4, חלק 2 שער 5 לחוזר המאוחד – תחילתם ביום 1 בינואר 2024.

ג. השינויים בסעיפים 15 א ו 16א להוראה 451, כפי שמוחלים בנספח א' לחוזר זה, לעניין סעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4) שבפרק 4, חלק 2 שער 5 לחוזר המאוחד– יחלו ביום 1 באוקטובר 2023.

ד"ר משה ברקת
הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון

(יב) מתן הלוואות, השאלת ניירות ערך והשקעה בנכסי חוב לא סחירים[1]

בסעיף קטן זה –

"**הלוואה**" – הלוואה לא סחירה שהיא אשראי ספציפי (Tailor made);

"**הלוואה לדיור**" – הלוואה המקיימת אחד מאלה, ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק:

(1) הלוואה המיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוצה;

(2) הלוואה המיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח;

(3) הלוואה המיועדת למימון פירעון מוקדם של הלוואה כאמור בפסקאות (1) עד (2) במלואה או בחלקה;

(4) ההלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים.

(1) תנאים למתן הלוואה, השאלת נייר ערך והשקעה בנכס חוב לא סחיר

גוף מוסדי רשאי לתת הלוואה, להשאיל נייר ערך או להשקיע בנכס חוב לא סחיר במהלך הרגיל של עסקיו, בתנאים מסחריים רגילים ובהתקיים אחד מאלה:

(א) הלוואה[2]

לגבי הלוואה, התקיים אחד מאלה, ואולם הייתה ההלוואה הלוואה לדיור, יחולו הוראות פסקת משנה (4):

(א) ההלוואה מדורגת בדירוג BBB- ומעלה על פי מודל דירוג פנימי לדירוג אשראי או על ידי חברה מדרגת והגוף המוסדי המלווה ביצע אנליזה, כאמור בפסקה 5(ה)(2)[3].

(ב) ההלוואה ניתנת לאחר שנעשה חיתום להלוואה על ידי צד שלישי על בסיס עקרונות מודל מוגדרים, ובלבד שהתקיימו שלושת אלה:

(1) ועדת ההשקעות של הגוף המוסדי אישרה כי עקרונות מודל החיתום האמור של הצד השלישי מקובלים על הועדה;

(2) ועדת ההשקעות של הגוף המוסדי בחנה אחת לשנה לפחות את תקפות עקרונות מודל החיתום ואת השינויים שחלו בהם, מעת לעת, ככל שחלו.

(3) סכום כל הלוואה, למעט הלוואה לדיור, אינו עולה על הסכומים הבאים:

---

[1] מקור: חוזר 2016-9-17, תחילה- 29 בספטמבר 2016.

[2] בתקופה שעד ליום 29 בספטמבר 2018, הלוואה שהיא בגדר ליווי פיננסי כהגדרתו בחוק המכר, לצורך מימון לפרויקט בנייה כהגדרתו בחוק האמור, אם התקיימו בה התנאים הבאים:
(1) בהלוואה יתקיימו כל התנאים הבאים:
(א) ההלוואה של הגוף המוסדי הינה בשותפות עם בנק (להלן יחד - המלווים); כספי ההלוואה ותשלומי רוכשי הדירות ינוהלו בחשבון בנק נפרד המשמש למטרה זו בלבד;
(ב) סכום ההלוואה הכולל שהעמידו המלווים לא יעלה על 100 מיליון ש"ח;
(ג) הבנק חתם על התחייבות בפני הגוף המוסדי שהוא פועל לפי הוראות ניהול בנקאי תקין שמספרו 326 ("ליווי פיננסי").
(2) במסגרת העמדת הלוואה כאמור יוכל הגוף המוסדי להסתמך על מודל הדירוג של הבנק ובלבד שעקרונותיו של מודל הדירוג יאושרו על-ידי ועדת השקעות של הגוף המוסדי לפחות אחת לשנה.

[3] מקור: חוזר 2021-9-6, תחילה- 45 ימים מיום 26 במאי 2021

(א) צד שלישי שהוא בנק[4] או נותן אשראי בפיקוח - 5,000,000 ש"ח;

(ב) צד שלישי שאינו בנק ואינו נותן אשראי בפיקוח - 1,000,000 ש"ח.

לעניין זה, "נותן אשראי בפיקוח" – בעל רישיון מורחב למתן אשראי, בעל רישיון מורחב למתן שירותי פיקדון ואשראי ובעל רישיון מורחב להפעלת מערכת לתיווך באשראי, כמשמעותם בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016.

(ג) ההלוואה היא השתתפות בהלוואה שמעמיד גוף מוסדי אחר או בנק (להלן - **הגוף היוזם**) או הלוואה בתנאים זהים (למעט הבדלים הנובעים מסביבה חוקית שונה) להלוואה שמעמיד גוף מוסדי אחר או בנק ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) ההלוואה מדורגת לפי מודל דירוג פנימי של בנק או לפי מודל פנימי לדירוג אשראי של גוף מוסדי אחר, בדירוג BBB- ומעלה והוצגו עיקרי הדירוג לגוף המוסדי.

(2) הגוף המוסדי המלווה ביצע אנליזה בעצמו כאמור בפסקה 5(ה)(2) לעיל או לפי האפשרות המנויה בפסקאות משנה(1)(א)(2)(א)-(ב).

(3) לגוף היוזם חלק מהותי מסכום ההלוואה;

(4) חלקו של הגוף המוסדי המלווה מובטח בתנאים מהותיים דומים לאלה שניתנו לגוף היוזם.

(ד) הייתה ההלוואה הלוואה לדיור, התקיימו בה כל אלה:

(1) נרשמה משכנתה ראשונה על נכס נדל"ן לטובת הגוף המוסדי; ואולם, היה הגוף המוסדי שותף במתן ההלוואה, או בתיק הלוואות, יחד עם תאגיד נוסף –יראו תנאי זה כמתקיים גם אם נרשמה משכנתה ראשונה על נכס הנדל"ן לטובת התאגיד הנוסף, ובלבד שהתאגיד הנוסף משמש כנאמן עבור הגוף המוסדי;

(2) סכום כל ההלוואות ללווה אחד, שלהבטחת החזרתן נרשמה המשכנתה, אינו עולה על 60 אחוזים מהבטוחות המצוינות בפסקת משנה (א); ואולם, לשם רכישת דירת מגורים רשאי גוף מוסדי לתת הלוואה בשיעור העולה על 60 אחוזים מהבטוחות המצוינות בפסקת משנה (א), ובלבד שההלוואה תבוטח בביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתה, ויחס ההלוואה לבטוחות לאחר מתן כיסוי כאמור לא יעלה על 55 אחוזים;

[4] מקור: חוזר 2019-9-9, תחילה- 8 בספטמבר 2019. סעיף הסמכה: תקנה 15 לתקנות כללי השקעה.

(3) הייתה ההלוואה לדיור, הלוואה מהסוגים המפורטים בפסקאות משנה (1)(א)(1) עד (1)(א)(3), תעמוד ההלוואה גם בתנאים המפורטים בפסקאות משנה אלו.

(4) תחול הוראה מספר 451 – "נהלים למתן הלוואות לדיור" בהוראות ניהול בנקאי תקין (להלן - **הוראה 451**), בשינויים שיחולו מעת לעת, בשינויים הבאים[5]:

(1) בכל מקום בהוראה 451 בו כתוב "תאגיד בנקאי" או "הנהלת תאגיד בנקאי", יבוא "גוף מוסדי".

~~(2) במקום סעיף 4ג(ב)(7) בהוראה 451 יבוא: הסיכונים אותם דורש הגוף המוסדי שיהיו מכוסים בביטוח, וכן את פרמיית הביטוח".~~

~~(3) סעיף 6(ג) להוראה 451 לא יחול על גוף מוסדי.~~

~~(4)~~(2) בסעיף 4(א)~~4~~(4) בהוראה 451, הסיפה החל במילים "-וכן הפנייה לתעריפון משכנתאות" – תימחק-;

(3) בסעיף 4(ג) בהוראה 451, המילים "לרבות של הסלים האחידים לפי הוראה זו" – יימחקו.

(4) בסעיף 4ג(א)(2) בהוראה 451, המילים "וכן תמהילי מסלולים אחידים בהתאם לקבוע בתוספת 5 (להלן – "הסלים האחידים")" – יימחקו.

(5) בסעיף 4ג(א)(5) בהוראה 451,

(א) במקום "5" יבוא "10"

(ב) במקום "7" יבוא "14".

(6) בסעיף 4ג(ב)(2) בהוראה 451, -הסיפה החל במילים "בסלים האחידים" – תימחק.

(7) בסעיף 4ג(ב)(3)- בהוראה 451, הסיפה החל במילים "בסלים האחידים" – תימחק.

~~(5)~~(8) בסעיף 4ג(ה) בהוראה 451, –המילים "–יאפשר למבקש ההלוואה להגיש בקשה לאישור עקרוני גם באופן מקוון ובטלפון, וכן" – יימחקו.

~~(6)~~(9) במקום סעיף 7א בהוראה 451 יבוא: "גוף מוסדי לא יסרב לבקשת רוכש דירת מגורים, להסב ערבות על פי חוק המכר לטובת תאגיד בנקאי או לטובת גוף מוסדי אחר שהעמיד הלוואה לאותו רוכש".

~~(7)~~(10) סעיף 13(א) בהוראה 451, ~~ו-14(ב)~~-לא יחול~~ו~~ על גוף מוסדי.

[5] מקור- חוזר 2004/24, תחילה- 1 ביולי 2005.

~~(8)~~(11) בסעיף 16ב, במקום כל המועדים הנקובים בו, יבוא "1/07/05", הכול לפי העניין.

~~(9)~~(12) בסעיף 19(א), במקום "בחשבונו" יבוא "בשל ההלוואה".

(13) בסעיף 19(ב) במקום "בחשבון" יבוא "בשל ההלוואה".

(14) התוספת 5 – בטלה.

(15) בתוספת 6 –

(א) בדף ההסבר –

(1) במקום "בנק" יבוא "גוף מוסדי";

(2) הקטע החל במילים "באישור העקרוני" עד המילים "סל אחד מהם" – יימחק.

(ב) תחת הכותרת "אישור העקרוני להלוואה לדיור":

(1) העמודות "סל אחיד 1", "סל אחיד 2", וסל אחיד 3" – יימחקו;

~~(1)~~(2) עמ' 29-451 עד 31-451 – יימחקו.

(5) יחולו הוראות סעיפים 2, 3(א)(4), 3(ג), 4, 5, 6, 15, 16, 16א, 17א, 17ב, 21 ,29,26 ,30(ו) ו-32 בשינויים שיחולו מעת לעת, מתוך "כללי הבנקאות (שירות ללקוח)(גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב–1992", ובכל מקום בו נרשם "בנק" או תאגיד בנקאי" יבוא "גוף מוסדי" למעט בסעיף 15(8)(ב).

(6) יחול "צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002" (להלן - **הצו**), בשינויים שיחולו מעת לעת, בשינויים הבאים:

(א) בכל מקום בצו, במקום "תאגיד בנקאי" , יבוא "גוף מוסדי".

(ב) במקום סעיף 12(ב) יבוא: " לעניין סעיף זה, "דף הסבר": דף הנמסר ללווה בעת מתן ההלוואה והכולל בין השאר פרטים אלה:

(1) הבהרה בדבר האפשרות לתת הודעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד הפירעון, וההשלכות של אי מתן הודעה כאמור;

(2) כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם, שעשוי הלווה להתחייב בהן בעת ביצוע הפירעון המוקדם".

(ה) ההלוואה היא הלוואה בערבות מלאה או חלקית של מדינת ישראל והגוף המוסדי ביצע אנליזה בעצמו כאמור בפסקה 5(ה)(2) לעיל או בהתאם לקבוע בפסקאות משנה (1)(א)(2)(א)-(ב) לעיל.

<u>דברי הסבר</u>

כללי

בשנת 2022 בוצעו מספר שינויים בהוראת ניהול בנקאי תקין שמספרה 451 (להלן "**נב"ת**") שעניינה נהלים למתן הלוואות לדיור על ידי הבנקים בישראל. בחלק מההוראות שחלות על הגופים המוסדיים ביחס למתן הלוואות לדיור קיימת הפנייה להוראות נב"ת זה ולכן קם הצורך לבחון את ישימות והחלת ההוראות על הגופים המוסדיים. לפיכך בטיוטה זו מוצעים מספר שינויים ביחס להוראות שקיימות בנב"ת על מנת להתאימן להיקף ולמאפייני פעילותם של הגופים המוסדיים בתחום מתן ההלוואות לדיור. יובהר למען הסר ספק, כי הוראות חוזר זה חלות גם על מתן משכנתא הפוכה.

שימת ליבכם – טיוטת חוזר זו מפורסמת כרגע כשינויים ביחס להוראת הנב"ת שפרסם המפקח על הבנקים. עם זאת הנוסח הסופי, לאחר שיתקבלו ויישקלו הערות הציבור, יפורסם כבר כהוראות פרטניות של הממונה המקבילות להוראות הנב"ת, ובשינויים המחויבים.

<u>לסעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4)(2)</u>

מוצע למחוק את הסיפא "וכן הפנייה לתעריפון משכנתאות בהתאם לכללי הבנקאות (שירות ללקוח)(עמלות), תשס"ח-2008 היות ותעריפון זה אינו רלוונטי לגופים המוסדיים.

<u>לסעיפים 5(יב)(1)(א)(ד)(4)(3), (4), (6), (7), (14) ו-(15)</u>

מוצע לא להחיל את החובה להציע סלים אחידים על הגופים המוסדיים. בשעה שהקביעה בנב"ת בדבר סוגי הסלים האחידים שתקום חובה להציעם, מבוססת על סוגי הלוואות לדיור שניתנים באופן שכיח על ידי הבנקים, אין היא תואמת את מאפייני ההלוואות לדיור שמציע הגוף המוסדי. בבואו להעמיד הלוואות לדיור, קובע הגוף המוסדי את תנאי ההלוואות תוך הבאה בחשבון של מאפייני ההתחייבויות ארוכות הטווח שעליו לעמוד בהן. מכאן, החלת החובה על הגוף המוסדי להציע הלוואות עם מאפיינים שאינם בהכרח תואמים את פעילותו, עשויה להוות "גורם מצנן" שיניא גופים מוסדיים מלהעמיק את פעילותם בענף ההלוואות לדיור ולשכלל את פעילות הענף.

<u>לסעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4)(5)</u>

מוצע להאריך את תקופות הזמן הניתנות לצורך החלטת הגוף המוסדי למתן הלוואות לדיור לאור העובדה שלגופים המוסדיים מערכי כוח אדם מצומצמים משל הבנקים בתחום זה.

<u>לסעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4)(8)</u>

לאור הבדלי כוח האדם כאמור לעיל בין הבנקים לבין הגופים המוסדיים, וכדי לא להטיל על הגופים המוסדיים חובה שתטמון קושי משמעותי במילויה, מוצע לא לדרוש מהגופים המוסדיים לקבל את הבקשה לאישור עקרוני באופן מקוון.

<u>לסעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4)(9)</u>

בוצע תיקון לשוני כך שנוספה המילה "לטובת".

<u>לסעיף 5(יב)(1)(א)(ד)(4)(10)</u>

מוצע לחייב את הגופים לעמוד גם בתנאי סעיף 14(ב) לנב"ת היות והוא חלק אינטגרלי מנושא זקיפת התשלומים גם אם בשלב הזה אין הוא רלוונטי.

בנוסף מוצע למחוק את הוראות סעיפים (5)(יב)(1)(א)(ד)(4) (2) ו- (3) בנוסחם כיום, לאור התאמות שבוצעו במהלך השנים להוראות הנב"ת.