

הוראה 329 |

משנים את כללי המשחק



בנק ישראל
הפיקוח על הבנקים
אגף מדיניות והסדרה

ירושלים, ט"ו בתמוז, תשפ"ו
30 ביוני, 2026
חוזר מס' ח - 06 - 2852

לכבוד

התאגידים הבנקאיים ובעל רישיון נותן שירותי תשלום יציבות

הנדון: מגבלות למתן הלוואות לדיור

(הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 329)

מבוא

1. נוכח פניות מצד גורמים שונים, עלה הצורך לעדכן את הגדרת "הלוואה לדיור" בהוראה 329.
2. בנוסף, בסעיף 10(ב) בחוזר מס' ח-06-2840 (להלן - חוזר 2840) מיום 8 בפברואר 2026 בנושא: "מגבלות למתן הלוואות לדיור" (להלן - חוזר 2840) נקבע כי מועד יום התחילה של התיקון להוראה 329 לפי סעיף 9 בחוזר 2840 הוא ביום ט"ו בתמוז התשפ"ו (1 ביולי 2026); נוכח בקשות שנתקבלו, החליט המפקח על הבנקים להאריך את התקופה האמורה לעיל וזאת עד ליום כ' בתשרי התשפ"ו (1 באוקטובר 2026).
3. בהמשך לאמור לעיל, שאלה ותשובה 5.1 בקובץ שאלות ותשובות ליישום הוראת ניהול בנקאי תקין בנושא: "מגבלות למתן הלוואות לדיור" (מספר 329) (להלן - שו"ת 329) שנוספה לקובץ לפי חוזר 2840, תיכנס לתוקף ביום כ' בתשרי תשפ"ו, 1 באוקטובר 2026.
4. האסדרה לא לוותה בפרסום דוח לפי חוק עקרונות אסדרה, התשפ"ב-2021, וזאת בשל הפטור הקבוע בסעיף 34(ג2) לחוק, שכן העדכון כאמור מהווה הבהרה נקודתית וההשפעות הישירות והעקיפות שצפויות להיות לאסדרה על הגורמים שעליהם היא נועדה לחול או על אינטרסים מוגנים אחרים, לרבות עלות הציות לה, אינן מהותיות. בנוסף, נוכח האמור, לא תבוצע בחינה תקופתית.
5. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, ובאישור הנגיד, קבעתי את הוראת ניהול בנקאי תקין הבאה כמפורט להלן.

תמצית עיקרי עדכון ההוראה

שיעור ההחזר מההכנסה (PTI) מהווה את אחד הכלים המרכזיים לניהול סיכונים בשוק הדיור ולשמירה על חוסנם של הלווים בפרט על רקע עליית הריבית ואי הוודאות הכלכלית

הוחלט להבהיר את שיטת החישוב

22.12.2025

לכבוד:

לכבוד: **מר דני חחיאשילי**, המפקח על הבנקים

בנק ישראל אגף מדיניות והסדרה

הנדון: תגובת ההתאחדות לטיטות עדכון הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 329 – מגבלות על מתן הלוואות לדיור

שלום רב,

התאחדות יועצי המשכנתאות בישראל מודה לבנק ישראל על ההזדמנות **להביע עמדתה** בנוגע לטיטות העדכון להוראת ניהול בנקאי תקין 329. ההתאחדות רואה חשיבות רבה בשמירה על יציבות המערכת הבנקאית לצד הבטחת נגישות הציבור לאשראי לדיור בתנאים הוגנים ונאותים.

לסיכום:

הבקשה אינה לשינוי מדיניות, לא להרחבת אשראי ולא להעלאת רף יחס ההחזר.

בקשה היא להימנע מהחלת הקצאת הון אוטומטית אשר מצמצמת בפועל טווח שההוראה עצמה מתירה. בפרט, מוצע לשקול הבחנה יישומית באיחוד הלוואות ללא הגדלת אשראי, כאשר ההחזר החודשי בפועל פוחת, לעניין החלת הקצאת הון מעל 40% באופן שישמר את שיקול הדעת במערכת הבנקאית ותתן מקום לכלים נוספים בבחינת האשראי.

השפעה אפשרית על לווים והסטתם לאשראי קצר טווח יקר ולא מפוקח.

הגבלות נוספות בחישוב יחס ההחזר (PTI) עלולות לצמצם את יכולת הבנקים להעמיד אשראי לדיור ללווים סבירים, ולדחוק אוכלוסיות רחבות ונורמטיביות אל עבר אשראי חוץ-בנקאי יקר יותר או לאשראי צרכני במערכת הבנקאית בריביות גבוהות יותר. מעבר זה צפוי לפגוע בתזרים משקי הבית (כולל היציבים שבהם) וליצור חשיפה לא מבוקרת במערכת הפיננסית החוץ-בנקאית.



ביקשנו מענה לשיפור תזרימי – להימנע מהחלת הקצאת הון מלאה במקרים של שיפור תזרימי ואיחוד הלוואות בין 40%-50% יחס החזר

החל מה 1.10.26



9. נספח א' - הגדרת שיעור החזר מהכנסה

בסעיף 1.1 הגדרת "החזר חודשי" - במקום: "החזר חודשי" הוא התשלום החודשי המשמש לפירעון של הלוואה לדיור המבוקשת ע"י לקוח, יבוא: "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 ההלוואות כאמור עולה על 18 חודשים.

דברי הסבר

שיעור ההחזר מההכנסה (PTI) מהווה אחד הכלים המרכזיים לניהול סיכונים בשוק הדיור ולשמירה על חוסנם של הלווים נוטלי המשכנתאות, בפרט על רקע עליית ריבית, והגברת אי וודאות כלכלית. לאור האמור, הוחלט להבהיר את שיטת החישוב על מגבלת שיעור ההחזר מההכנסה (PTI) בעת נטילת הלוואה לדיור נוספת על הלוואה לדיור קיימת, כאשר ההלוואות מובטחות בשעבוד אותו הנכס. סך התשלומים בגין הלוואות לדיור, כולל הלוואות לדיור שהועמדו ללווה בעבר, ומובטחות בשעבוד אותו הנכס, בין אם באותו התאגיד הבנקאי, ובין אם ע"י תאגיד בנקאי אחר או גופים אחרים יכללו בהחזר החודשי של הלווה ובלבד שמועד פירעון של ההלוואות כאמור עולה על 18 חודשים.

החזר כל המשכנתאות (גם קיימות
וגם צפויות)

= PTI

הכנסה פנויה (הכנסה חודשית נטו
בניכוי התחייבויות, למעט
משכנתאות)

לפני ואחרי – דוגמא



משכנתא נוספת – לשיפוץ
₪3,500

משכנתא קיימת
₪ 3,000

סך הלוואות בחשבון
₪2,000

הכנסות לקוח
₪ 15,000

1.10.2026

שלב 1: סך ההלוואות (ללא משכנתאות) מנוכות לצורך חישוב הכנסה פנויה.

שלב 2: חישוב של כל המשכנתאות הקיימות והחדשה מסך ההכנסה הפנויה – לא יעבור את ה 40%

הכנסה פנויה: 13,000 ₪ (הפחתנו 2,000 מ 15,000)

$50\% = 13,000 \div 6,500$

עד היום

המשכנתא הקיימת והלוואות העו"ש נוכו לצורך חישוב הכנסה פנויה

הכנסה פנויה: 10,000

$35\% = 10,000 \div 3,500$

החל מה 1.10.26 חישוב הכנסה פנויה לקבלת משכנתא, לא כוללת את הפחתת המשכנתאות הקיימות בשיעבוד אותו הנכס

מגבלת **המשתנות** גם היא ביחס לאותו נכס משועבד

בתאגידים בנקאיים בשיעבוד אותו נכס



5. מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה (סעיף 7 להוראה)

5.1. שאלה

האם המגבלות על היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדיור מתייחסות רק להלוואה לדיור שמועמדת ללווה החל ממועד התחילה, או שיש לקחת בחשבון גם הלוואות בריבית משתנה שנטל הלווה לפני התאריך הקובע?

תשובה

כאשר בנק מאשר אשראי לדיור חדש (לרבות ההגדלה של סכומים שאושרו בעבר), המגבלה תחול על אותו חלק "חדש" שאושר, במנותק מהרכב האשראי שאושר, ואו שהועמד, בטרם כניסת ההנחיה לתוקף. [עדכון 27.4.2011].
בהמשך לתיקון לפי סעיף 9 בחוזר מסי' ח - 06 - 2840 שייכנס לתוקף ביום 1.7.2026, יובהר כי ממועד זה כאשר אשראי לדיור חדש אושר באותו תאגיד בנקאי (לרבות, הגדלה של סכומים שאושרו בעבר) המובטח בשעבוד אותו הנכס, המגבלה תחול ביחס לסך האשראי המובטח בשעבוד אותו הנכס. [עדכון 08.02.2026].

בעבר המגבלה חלה על החלק החדש שאושר, במנותק מהרכב האשראי הקודם

החל מ 10/26 אשראי חדש מאושר בכל תאגיד בנקאי ומובטח באותו נכס, מגבלת

1/3 קבוע תבחן ביחס לסך האשראי (החדש והקיים) המובטח באותו נכס.

לפני ואחרי – דוגמא מס' 1



משכנתא קיימת
₪ 600,000

קל"צ
₪ 400,000

פריים
₪ 200,000

מבוקש
₪ 300,000

תמהיל עד היום

1/3 מהכסף החדש חייב להיות בקבועה

1/3 מתוך 300 אש"ח = 100 אש"ח בקבועה

החל מ 1/10/2026

1/3 קבועה מחושב מסך המשכנתאות באותו נכס הקיים
והמבוקש

1/3 מתוך 900 אש"ח = 300 אש"ח
קיים במשכנתא הקודמת

בדוגמא הזו, אין צורך לקחת את המשכנתא החדשה במסלול עם רכיב קבוע

לפני ואחרי – דוגמא מס' 2



משכנתא קיימת
₪ 600,000

קל"צ
₪ 100,000

פריים/משתנות
₪ 500,000

מבוקש
₪ 300,000

תמהיל עד היום

1/3 מהכסף החדש חייב להיות בקבועה

1/3 מתוך 300 אש"ח = 100 אש"ח בקבועה

החל מ 1/10/2026

1/3 קבועה מחושב מסך המשכנתאות באותו נכס הקיים
והמבוקש

1/3 מתוך 900 אש"ח = 300 אש"ח
חייב 200 אש"ח עם רכיב קבוע

בדוגמא הזו, נדרש 200 אש"ח במשכנתא החדשה במסלול עם רכיב קבוע

מה קורה במחזורים

7.2. שאלה

סעיף 9 להוראה קובע כי "תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע מיחזור של הלוואה לדיור, אם כתוצאה מן המיחזור נוצרה חריגה מאחת המגבלות לעיל, או הוגדלה חריגה שהייתה קיימת ערב המיחזור".

למען הסר ספק, האם במצבים הבאים מותר לבצע מיחזור:

7.2.1. לוזה שניתנה לו בעבר הלוואה עם שיעור החזר מהכנסה של 70%, וכעת הוא מבקש לבצע מיחזור שלאחריו שיעור ההחזר יעמוד על 60% (למשל, כתוצאה מהקטנת סכום ההחזר).

7.2.2. לוזה שניתנה לו בעבר הלוואה במסלול פריים (100%), וכעת הוא מבקש למחזר את הלוואתו כך ש- 90% יהיה במסלול פריים ו- 10% בריבית קבועה.

תשובה

בשני המצבים המתוארים בשאלה המיחזור מותר. [עדכון 17.7.2014].

אין שינוי בשו"ת בהקשר למחזורים
הנוהל שמדבר על שמירת היחס הקיים נותר בעינו

תוספת משכנתא: איפה צריך לשים לב?



התוספות המסורתיות

כל מטרה

תוספת משכנתא כנגד הנכס

סגירת הלוואות

איחוד או סילוק התחייבויות

שיפוץ

מימון שיפוץ באמצעות המשכנתא

נדוניה

סיוע לילדים באמצעות תוספת משכנתא

מקרים שבהם חשוב לתכנן את שלב המימון הבא מראש

גרירה ותוספת

גרירת משכנתא קיימת ותוספת לרכישת הנכס החדש

קרקע ובנייה עצמית

מימון הניתן במספר שלבים

גירושין ופירוק שיתוף

רכישת זכויות נוספות בנכס

קיבוצים ורמ"י

לאחר מימון הבנייה נדרש מימון נוסף לרכישת הזכויות

שימו לב!!! גם ביחס ההחזר וגם ביחס המשתנות בתכנון משכנתאות

תחילה, תחילה והוראת מעבר

10. (א) יום התחילה של התיקונים להוראה לפי סעיפים 7 ו-8 בחוזר זה ביום פרסום החוזר באתר האינטרנט של בנק ישראל;
- (ב) יום התחילה של התיקון להוראה לפי סעיף 9 בחוזר זה ביום 1.7.2026; התיקון האמור יחול על כל הלוואה שניתנה החל ממועד זה בשעבוד אותו נכס.

הנדון: מגבלות למתן הלוואות לדיור

(הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 329)

מבוא

1. נוכח פניות מצד גורמים שונים, עלה הצורך לעדכן את הגדרת "הלוואה לדיור" בהוראה 329.
2. בנוסף, בסעיף 10(ב) בחוזר מס' ח-2840-06 (להלן - חוזר 2840) מיום 8 בפברואר 2026 בנושא: "מגבלות למתן הלוואות לדיור" (להלן - חוזר 2840) נקבע כי מועד יום התחילה של התיקון להוראה 329 לפי סעיף 9 בחוזר 2840 הוא ביום ט"ז בתמוז התשפ"ו (1 ביולי 2026); נוכח בקשות שנתקבלו החליט המפקח על הבנקים להאריך את התקופה האמורה לעיל וזאת עד ליום כ' בתשרי התשפ"ו (1 באוקטובר 2026).
3. בהמשך לאמור לעיל, שאלה ותשובה 5.1 בקובץ שאלות ותשובות ליישום הוראת ניהול בנקאי תקין בנושא: "מגבלות למתן הלוואות לדיור" (מספר 329) (להלן - שו"ת 329) שנוספה לקובץ לפי חוזר 2840, תיכנס לתוקף ביום כ' בתשרי תשפ"ו, 1 באוקטובר 2026.