

ירושלים, כ"ג באדר תשפ"ה

23 במרץ, 2025

חוזר מס' ח - XXX

לכבוד

התאגידים הבנקאיים ונותני שירותי תשלום יציבותיים

**הנדון: עדכון הוראות 203 - מדידה והלימות הון - הגישה הסטנדרטית - סיכון אשראי  
והוראה 329 מגבלות למתן הלוואות לדיור**

1. בתקופה האחרונה אנו עדים לעלייה נוספת בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן ולשוק הדיור, בין היתר, נוכח עלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים. מבצעי העידוד כוללים בעיקר עסקאות לפיהן הרוכש יכול לדחות חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה (תשלום לא לינארי) וכן, הלוואות לדיור מסוג בולט או בלון שבהן היזם משלם את תשלומי הריבית, כולם או חלקם, בין במועד העמדת הלוואה ובין במהלכה (להלן: הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן).
2. על רקע האמור, הפיקוח על הבנקים נקט בחודשים החולפים במספר צעדים. בין היתר, הונחו התאגידים הבנקאיים לנקוט במספר פעולות שעיקרן ניתוח הסיכונים הרובצים הן על היזמים והן על רוכשי הדירות, לכלול המלצות לצעדים לרבות הטלת מגבלות לצמצום הסיכון, ככל שנדרש.
3. בהמשך לצעדים שנקט הפיקוח ולהתפתחות הסיכון בענף כאמור, לאחר שיח בשיתוף הגורמים המעורבים בשוק, המפקח על הבנקים מצא לנכון לקבוע את הוראת השעה הבאה עד לסוף שנת 2026. הפיקוח על הבנקים עוקב כל העת וימשיך לעקוב ולנתח את ההתפתחויות בשוק, ויבחן בהמשך את הצורך בהארכת הוראת שעה זו.
4. האסדרה לא לוותה בפרסום דוח לפי חוק עקרונות אסדרה, התשפ"ב 2021, וזאת בשל הפטור הקבוע בסעיף 34(ג)(1) לחוק.
5. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת ובאישור הנגיד, תיקנתי את הוראות ניהול בנקאי תקין מספר 203 והוראת ניהול בנקאי תקין מספר 329.

עיקרי העדכון

הוראה 203

6. סעיף 79:

לרשימת החובות המשוקללים לסיכון ב-150%, יתווסף: "אשראי במסגרת הסכם ליווי לפרויקט בנייה למגורים בו שיעור החוזים למכירת דירה, שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה (תשלום לא לינארי), עולה על 25%; יובהר כי לצורך חישוב היחס האמור לא יכלל במונה חוזה רכישה לאחר שהרוכש יפרע את כל מחיר המכירה.

**הפיקוח על הבנקים**

לעניין זה, "חלק משמעותי ממחיר המכירה" סך התקבולים שרשאי הרוכש, על פי הסכם הרכישה, לדחות למועד המסירה עולה על 40% ממחיר המכירה של הדירה הכלול בהסכם הרכישה.

על אף האמור לעיל, אשראי במסגרת הסכם ליווי בפרויקטים קיימים שבהם שיעור החוזים למכירת דירה, שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עובר את סף ה-20% ישוקלל ב-150%, רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

**דברי הסבר**

הפיקוח על הבנקים רואה במימון פרויקטים בהם שיעור החוזים - עם רוכשים בהם נדחה שיעור משמעותי מסך התמורה לזים למועד המסירה (40% או יותר) - עולה על 25%, אשראי בסיכון מוגבר ומשקל הסיכון עודכן בהתאם.

**הוראה 329****7. סעיף 1 - הגדרות**

בסעיף 1 נוספו הגדרות של "הלוואת גרייס" וכן של "הלוואת בולט ובלון".

**8. סעיף 8א - מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן**

נוסף סעיף 8א אשר קובע כי שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן לא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות לדיוור, למעט הלוואות לדיוור שלא לצורך רכישת זכות במקרקעין.

**דברי הסבר**

הפיקוח על הבנקים רואה בהלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן כהלוואות עם פוטנציאל סיכון גבוה, הן לרוכשים והן ליזמים, שכן עלולות לעודד רכישת דירות בידי רוכשים שיש אי ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה ולפיכך הוחלט להגביל את היקף הלוואות אלה מסך ההלוואות לדיוור (בניכוי הלוואות לכל מטרה).

**תחילה**

9. התיקונים להוראות לפי חוזר זה ייכנסו לתוקף ממועד פרסום חוזר זה באתר האינטרנט של בנק ישראל.

**תוקף**

10. התיקונים להוראות לפי חוזר זה יהיו בתוקף עד יום כ"א בטבת התשפ"ז (31.12.2026).

**עדכון הקובץ**

11. מצ"ב דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>

בכבוד רב,

דניאל חחיאשוילי

המפקח על הבנקים

מסוּמָוּ