



הפיקוח על הבנקים

לשכת המפקח

ירושלים, ג' באלול תשפ"ה

27 באוגוסט 2025

25LM5506

לכבוד

התאגידים הבנקאיים

שלום רב,

הנדון: התייחסות למחיר דירה פרטנית בהסכמי ליווי פרויקטים למגורים

מימון סגור של פרויקטים לבנייה למגורים התפתח בישראל בחקיקה ובפרקטיקה הבנקאית על מנת לתת הגנה מרבית לציבור רוכשי הדירות ולמנוע מצב בו רוכשים מאבדים את כספם בגלל קריסה של יזמים או כל אירוע אחר. תאגידים בנקאיים אשר נותנים מימון לפרויקטים של בנייה למגורים נוהגים לקבוע בהסכמי המימון התניות פיננסיות ביחס לשינויים שחלים באומדני ההכנסות וההוצאות אשר בהתבסס עליהם נקבעו תנאי המימון לפרויקט, וזאת כחלק ממדיניותם לניהול סיכונים אשראי ובהתאם לנדרש בנוהל בנקאי תקין.

בחודש יולי 2025 פורסמו המלצות צוות ממשלתי בראשות פרופ' אבי שמחון ובשיתוף בנק ישראל לבחינת מעורבות המערכת הבנקאית בקביעת מחירי הדירור במסגרת הסכמי מימון לליווי פרויקטי בניה בין הבנקים לבין יזמים. הצוות המליץ "לקבוע כי לגורם המממן של מיזם לליווי פרויקט בנייה למגורים אסור להתערב בשיקולי היזם בקביעת מחיר המכירה של דירות באותו מיזם, לאחר ההתקשרות בהסכם המימון. במסגרת זו ייקבע כי יש להימנע מלכלול בהסכם מימון לליווי המיזם התניה חוזית המתייחסת לשינויים במחירי הדירות במיזם".

בנוסף, בדוח הצוות מצוין "יחשוב להדגיש, כי אין פסול בכך שהבנקים יכללו בהסכמי המימון שלהם התניות אשר מתייחסות לתוכנית העסקית של הלווה", ובכלל זה, בין השאר, התניות לגבי הכנסות הפרויקט, כושר הספיגה וכיו"ב. הדוח ממשיך ומציין "עם זאת, ...הצוות סבור שירידה לרמת המחיר של דירה בודדת, אינה נדרשת לצורך הבטחת זכויותיו של הבנק ועלולה לפגוע בתחרות".

כמפורט בדוח הצוות, גם אם לא נמצאו עדויות ישירות שהבנקים מונעים בפועל הורדת מחירי הדירות, ההמלצות נועדו להסיר חשש שהעלו חלק מחברי הצוות, לפיו ההתניות הפיננסיות בניסוחן הנוכחי, בפרט ההתייחסות למחיר דירה בודדת, יכולים להשפיע על מחירי הדירות. השפעה כזו עלולה לגרום לכך שמחירי הדירות לא ישקפו את השווי הכלכלי שלהם לטווח ארוך, ולכן אף להשפיע על סיכון האשראי של התאגידים הבנקאיים.

נוכח האמור לעיל, עמדת הפיקוח על הבנקים היא כי על התאגידים הבנקאיים להתאים את התנהלותם מול יזמים במימון פרויקטים לבנייה למגורים באופן שיישם את המלצות הצוות, כאמור לעיל. נבקשכם לדווח לנו על הצעדים שביצעתם בהקשר זה, עד ליום 31/10/2025.

בברכה,



דניאל חחיאשוילי
המפקח על הבנקים

העתק:

מר אור סופר – סגן המפקח על הבנקים, מנהל אגף הביקורת