|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**דוברות והסברה כלכלית | C:\Users\u34r\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\logo_70.png | ‏ירושלים, ‏כ"ג אדר, תשפ"ה‏23 מרץ, 2025 |

הודעה לעיתונות:

**הפיקוח על הבנקים מטיל מגבלות על מכירות דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון באמצעות הוראת שעה עד סוף שנת 2026**

בנק ישראל עוקב מקרוב ובאופן תדיר אחר ההתפתחויות בשוק הדיור, ובפרט אחר מנגנוני המימון השונים המוצעים בשוק. בשנה האחרונה אנו עדים לעלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים. מבצעי העידוד כוללים בעיקר עסקאות לפיהן הרוכש יכול לדחות חלק משמעותי מהתשלום עבור הדירה עד למועד המסירה ("תשלום לא לינארי") וכן, הלוואות לדיור מסוג בולט או בלון, בהן מועמדת ללווה הלוואת בולט או בלון והיזם משלם את תשלומי הריבית, כולם או חלקם, בין במועד העמדת ההלוואה ובין במהלכה. מגמה זו, אף שתמכה בהמשך הפעילות בשוק הדיור בתחילת המלחמה נוכח הירידה בביקושים, מתעצמת בחודשים האחרונים וטומנת בחובה עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית. זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה.

נוכח סיכונים אלו, הועבר באוקטובר 2024 [מכתב סגן המפקח על הבנקים](https://www.boi.org.il/media/oq1pcgjb/202422.pdf)[[1]](#footnote-1) לתאגידים הבנקאיים. בחודשים האחרונים לא ניכרת ירידה משמעותית בשיעור הדירות שנמכרות בליווי מבצעי המימון הללו, ועל כן שקד הפיקוח על הבנקים, בשיח משותף עם כלל הגורמים המעורבים בשוק, על גיבוש הנחיות נוספות, ובעקבות כך פרסם היום המפקח על הבנקים טיוטת הוראות שעה. הוראות אלה, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כוללות הנחיות נוספות שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן. צעדים אלה מאזנים בין הפחתת הסיכון המתגבר מהשימוש במנגנוני המימון לבין המשך שימוש מבוקר בכלי זה בשוק הדיור.

להלן עיקרי הצעדים:

1. **הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה (פריסת תשלומים לא לינארית), עולה על 25%. בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.**
2. **קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.**

בנק ישראל ימשיך לעקוב ולנתח את ההתפתחויות בשוק, ויבחן בהמשך את הצורך בהארכת הוראות שעה אלה, בעידכונן או בנקיטת צעדים נוספים.

טיוטת הוראות השעה המלאה שהופצה למערכת הבנקאית מצורפת להודעה זו.

1. https://www.boi.org.il/roles/supervisionregulation/letters/ [↑](#footnote-ref-1)