



ירושלים, י' בניסן תש"ע
25 במרץ 2010
10LM0715
REG09092H

לכבוד

התאגידים הבנקאיים וחברות כרטיסי האשראי לידי: המנהל הכללי

הנדון: קבוצות רכישה

מבוא

1. בנייה עצמית באמצעות קבוצות רכישה של קונים התקיימה משך תקופה ארוכה בשולי פעילות האשראי לדור. לעניין זה קבוצת רכישה היא התארגנות של קבוצת אנשים על מנת לרכוש קרקע ולבנות פרויקט מגורים. ההתארגנות יכולה להיעשות באופנים שונים, לרבות באמצעות עמותה.
2. לאחרונה חל גידול משמעותי בהיקפי הפעילות של קבוצות רכישה, עד כדי הפיכתה לרכיב מהותי מאוד בתחום של התחלות הבניה למגורים.
3. הגידול הנ"ל נבע בעיקרו משילוב של חיסכון בעלויות, ויתרונות מיסוי משמעותיים. השפעת גורמים אלו הואצה בשל הגדלת המודעות הציבורית לפעילות, ותמרוץ של "מארגנים" בתחום. בנוסף, תרמו לגידול פרמטרים מקרו כלכליים ייחודיים לענף הבנייה, כגון המגבלה הפיקוחית במימון הענף, היצע מצומצם של קרקעות זמינות לבנייה, והחשש מהיעדר איתנות פיננסית של חברות הבנייה.

סיכונים בפעילות

4. בצד היתרונות בהשוואה לרכישת דירה מקבלן, אשראי שנלקח במסגרת קבוצות רכישה כרוך בסיכונים נוספים מעבר לסיכון בהעמדת אשראי לדור "סטנדרטי", הן לחברי הקבוצה והן לתאגיד הבנקאי המממן פעילות זאת. האמור בסעיף זה מקבל משנה תוקף נוכח הגידול החרוג בהיקפי הפעילות, כמפורט לעיל, כניסה לתחום של מארגנים, שכשירותם העסקית טרם הוכחה, ונוכח היעדר ניסיון מספיק בנוגע לכשלים מהותיים בתקופה של ירידה במחירי הדור.
5. סיכונים אלו יוצרים חשש לפגיעה מהותית באיכות האשראי ובמוניטין הבנק בשל פוטנציאל התממשות גורם סיכון אחד, או שילוב של מספר גורמי סיכון המפורטים להלן:
 - 5.1. עצירת תשלומים של חלק מחברי הקבוצה בשל קשיים פיננסיים או בשל שיקולים אחרים, הפוגעת בתזרים המזומנים של הפרויקט.
 - 5.2. סכסוכים ומחלוקות בתוך הקבוצה, אשר גורמים לעיכובים מהותיים.
 - 5.3. אי ודאויות אפשריות בנוגע למעמד המס של העסקה, במיוחד לאור הבדיקות ברשות המיסים ביחס לנאותות ההקלות במס.
 - 5.4. ייקור עלויות מעבר למתוכנן, בין שאר, בשל חוסר ניסיון של חלק מהנציגים והמארגנים.

5.5. סיכון מוניטין לבנק במקרה של כשל בפרויקט, בשל אי הבנת הרוכשים את תפקידו של הבנק הנחזה בעיניהם כמלווה את הפרויקט. סיכון זה עלול להחמיר בשל העדר ערבות בנקאית, כמקובל ברכישה מקבלנים, להבטחת ההשקעה של הרוכשים במקרה כאמור.

סיווג אשראי לקבוצת רכישה

6. לאור הייחודיות של עסקאות אלו מצאתי לנכון להבהיר את עמדתנו באשר לסיווג האשראי לעניין מגבלת חבות, סיווג ענפי והלימות ההון:

6.1. בהליך הבנייה ועד להשלמתו:

6.1.1. אשראי (מאזני וחוץ מאזני) שהועמד לקבוצת רכישה, המיועדת לבנות עשר יחידות דיור ומעלה, יסווג כחבות של תאגיד בענף הנדל"ן (קבוצת הרכישה תסווג כ"תאגיד", גם אם לא התאגדה באופן רשמי). נתקיים קשר מהותי בין קבוצות רכישה שונות, ייכלל סך האשראי המתייחס ב"קבוצת לוויים".

6.1.2. בהתאמה לאמור, ישוקלל האשראי הנ"ל בשיעור 100% בחישוב הלימות ההון (האמור בסעיף זה מתייחס להוראת ניהול בנקאי תקין מס' 311 וכן להוראת השעה - מסגרת עבודה למדידה והלימות הון).

6.2. בתום הבנייה ולאחר מסירת המפתח לרוכשים:

בהיעדר נסיבות חריגות, יסווג האשראי לחברי הקבוצה כ"אשראי לדיור", ויטופל בהתאם בהוראות השונות.

7. התאגיד הבנקאי יקבע נהלים לטיפול באשראי לפרויקטים של קבוצת רכישה. במסגרת זאת ייקבעו הפרמטרים לבחינת סיכון האשראי, הן בהתייחס לכושר החזר של לווה יחיד, והן בהתייחס לסיכונים השונים של הפרויקט.

בנוסף לפרמטרים המקובלים לבחינת כושר החזר של לווה המקבל אשראי לדיור, יילקחו בחשבון פרמטרים ייחודיים או אופייניים לאשראי לקבוצות רכישה. לדוגמא:

7.1. כושר החזר של הלוואות עם GRACE, ייבחן בהתייחס להחזר "מלא" (קרן + ריבית).

7.2. השלכות אפשריות של עלויות נוספות בשל התייקרויות ועיכובים בפרויקט על כושר החזר.

תחילה

8. האמור במכתב זה ייושם בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מהדוחות ליום 30 ביוני 2010.

הוראות מעבר

9. תאגיד בנקאי אשר כתוצאה מיישום האמור במכתב זה יחרוג ממגבלות הריכוזיות לחבות ענפית בענף הבינוי והנדל"ן (הוראת ניהול בנקאי תקין 315) יפנה למפקח על הבנקים לקבלת הוראות מעבר בנוגע לחבות החריגה.

בכבוד רב,

רוני חזקיהו

המפקח על הבנקים