

בנק ישראל מטיל מגבלות על הלוואות בלון ומבצעי מימון 20/80 לדירות עד סוף 2026

עדכון לקוחות - מחלקות מימון ובנקאות ונדל"ן - מרץ 2025

לקוחות יקרים,

ביום 23 במרץ 2025 פרסם בנק ישראל טיוטה לחוזר שמגביל את הבנקים במתן הלוואות לדירות במסגרת מבצעי 20/80 לדירות והלוואות בלון.

החוזר מכיל שתי הגבלות חדשות: החמרת דרישת ההון שהבנקים נדרשים להקצות לפרויקטים שבהם 25% ומעלה מהדירות נמכרות במבצע 20/80, והגבלה של הלוואות הבלון ל-10% מכלל ההלוואות לדירור בחודש. העדכון בהנחיות בנק ישראל נובע מהחשש שהלוואות אלו הינן הלוואות "בסיכון גבוה".

במזכר זה נפרט את עיקרי ההנחיות החדשות.

1. רקע

ביום 23 במרץ 2025 פרסם בנק ישראל את טיוטת חוזר "עדכון הוראות 203 – מדידה והלימות הון – הגישה הסטנדרטית – סיכון אשראי והוראה 239 מגבלות למתן הלוואות לדירור" ("החוזר"). מטרת החוזר "להילחם" בתופעת מבצעי המימון הניתנים בידי קבלנים לרוכשי דירות, הרווחים בעת האחרונה. זאת, בהמשך למספר התראות אותן פרסם בנק ישראל, האחרונה שבהן בדו"ח היציבות החצי שנתי שלו (שפורסם בחודש נובמבר 2024) בדבר חששו מההיקף של אותם מבצעי מימון.

החוזר מטיל מגבלות ביחס לשני "המבצעים" הרווחים ביותר בענף הנדל"ן בשנה האחרונה. הראשון, המכונה בשם "מבצעי 20/80", מאפשר לרוכשים לשלם בשלב הרכישה חלק קטן מהתשלום הכולל עבור הדירה, ולדחות חלק משמעותי מהתשלום עד למועד מסירת החזקה בדירה (ולא רק בחלוקת 20/80, כמפורט להלן). זאת, בניגוד למצב הסטנדרטי שבו התשלומים הינם בהתאם לקצב התקדמות הבנייה.



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנגריה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

הסוג השני, נוגע ל"הלוואות בלון" או "בולט" (המועמדות כסוג של הלוואות גישור לרוכשים), בהן הקבלן משלם בעצמו את הריבית עבור ההלוואה, בין במועד העמדתה ובין במהלכה.

לאור פוטנציאל הסיכון הגבוה והחשש, בראי בנק ישראל, "שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שיסנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה", תוקנו הוראות ניהול בנקאי תקין הרלוונטיות בנושאים אלו.

2. מבצעי "20/80"

בנק ישראל רואה במימון של מבצעים אלו "אשראי בסיכון מוגבר", ובהתאם לכך עדכן את משקל הסיכון בעניינם דרך הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 203. בהתאם להוראה המתוקנת, בפרויקטים של בנייה למגורים שבהם יותר מ-25% מהדירות נמכרות בשיטה זו (ומלוא התשלום עבורן טרם נפרע), הבנק המלווה יצטרך להגדיל את הקצאת ההון שלו לפרויקט, כך שהיא תעמוד על 150% מסך כל האשראי שניתן לליווי.

על אף האמור לעיל, ההוראה המתוקנת כוללת גם מעין "הוראת מעבר" מסוימת ביחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור הדירות שנמכרו תחת מבצע 20/80 עובר את סף ה-20% נכון למועד כניסת ההוראה לתוקף (להלן – השיעור הנוכחי). בנוגע לפרויקטים אלו, יידרש הבנק להקצות הון של 150% כאמור רק במקרה בו שיעור הדירות שנמכרו תחת המבצע יעלה ב-5% או יותר מהשיעור הנוכחי. כך למשל, פרויקט שנמכרו בו 22% מהדירות במבצע 20/80 במועד הכניסה לתוקף, יושפע מהמגבלות החדשות רק אם שיעור זה יעלה ליותר מ-27% (ולא 25%, כפי שהיה נדרש לולא "הוראת המעבר").

יודגש: ההוראה לגבי מבצעי 20/80 חלה על עסקאות מכר בהן הרוכש משלם במועד המסירה לפחות 40% ממחיר הדירה.

3. הלוואות בלון

ביחס להלוואות הבלון, תיקן המפקח על הבנקים את הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 239. במסגרת התיקון, הוגבלו כמות הלוואות הבלון שהבנקים יכולים לתת לרף עליון של עד 10% מכלל הלוואות לדיור שניתנות מדי חודש. לאור כך שלפי פרסומים בחודש פברואר 2025 17.5% מכלל הלוואות שניתנו לדיור היו הלוואות בלון, המגבלה החדשה עשויה להשפיע באופן משמעותי על העמדת הלוואות מסוג זה.

נציין כי הגבלה זו לא תחול על הלוואות לדיור שלא לצורך רכישת זכות במקרקעין (כלומר, הלוואה לכל מטרה עם בטוחה במקרקעין).



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

4. תחולה

הוראות החוזר יעמדו בתוקפן עד ה-31 בדצמבר 2026.

להוראות המלאות של בנק ישראל [לחצו כאן](#).

מוקדם לדעת את ההשפעות שתהיינה להנחיות החדשות אך נראה כי הדבר ישפיע על קצב המכירות, מחירי הדיור, רמות הסיכון של הליוויים הבנקאים ואולי אף על התחלות הבניה.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה.

* מזכר לקוחות זה אינו מהווה יעוץ משפטי ומוגש בשירות לקהל לקוחותינו.



עו"ד ישי איציקוביץ, שותף
ראש מחלקת עסקאות נדל"ן
והתחדשות עירונית (משותף)
Ishai@agmon-law.co.il



עו"ד יונה גושן-גוטשטיין, שותפה
ראש מחלקת מימון ובנקאות
Yona@agmon-law.co.il



עו"ד ישראל עטר, שותף
ראש מחלקת עסקאות נדל"ן
והתחדשות עירונית (משותף)
Israel@agmon-law.co.il



עו"ד איתמר שמעונוביץ, שותף
מחלקת מימון ובנקאות
Itamarsh@agmon-law.co.il



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948