

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 5344

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון	מ.האוצר - מטה החשב הכללי
	23.04.2025	28.04.2025	
פרטי ההתקשרות המבוקשת			
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה
הארכת הסכמי בנקים למשכנתאות 2004,2008	הארכת התקשרות	3(4)(ב)(3)	22.04.2025
מספר פנייה			8001473003

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על : אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת (1)
הערות: עבור הסכם 2004

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
בנק מזרחי טפחות בעמ	520000522		
בנק ירושלים בע"מ	520025636		
בנק הפועלים בע"מ	520000118		
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	520029083		
בנק לאומי לישראל בעמ	520018078		
בנק דיסקונט לישראל בעמ	520007030		
מרכנתיל דיסקונט בע"מ(מוניציפל)	520029281		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.07.2025	01.07.2025	30.06.2026	30.06.2026	20,000,000	20,000,000	שקלים ישראליים חדשים

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת (2)
הערות: עבור הסכם 2008

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.05.2025	01.05.2025	30.04.2026	30.04.2026	42,000,000	42,000,000	שקלים ישראליים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (1)
הערות: עבור הסכם 2004

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.07.2026	01.07.2026	30.06.2028	30.06.2028	40,000,000	40,000,000	שקלים ישראלים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (2)
הערות: עבור הסכם 2008

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.05.2026	01.05.2026	30.04.2028	30.04.2028	84,000,000	84,000,000	שקלים ישראלים חדשים

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

דיון ונימוקים

- מטה החשב הכללי במשרד האוצר (להלן – **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם מזרחי טפחות, בנק הפועלים, בנק לאומי, בנק דיסקונט, בנק הבינלאומי, מרכנתיל וירושלים (להלן – **הבנקים**) לטובת מתן הלוואות למשכנתאות.
- המדינה מעמידה הלוואות סיוע בדיור לזכאי משרד הבינוי והשיכון, מענקים ותוכניות סיוע לפי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992.
- לצורך העמדת ההלוואות התקשרה המדינה עם הבנקים בשני הסכמים:
 - הסכם מסגרת 2004 – הסכם שמסדיר את היחסים בין המדינה לבנקים בנוגע להעמדה ולטיפול בהלוואות תקציביות הניתנות לזכאי משרד הבינוי והשיכון מתקציב המדינה. לכל אחד מהבנקים נקבע אחוז עמלת גביה שונה.
 - הסכם מסגרת 2008 – הסכם שמסדיר את היחסים בין המדינה לבנקים בנוגע להעמדה ולטיפול בהלוואות ממקורות הבנקים לזכאי משרד הבינוי והשיכון בהמשך להחלטת ממשלה מס' 2212 מיום 12.08.2007 שעניינה סיוע לרכישת דירה. שיעור העמלה נקבע ביום העמדת הלוואה. הבנק מקבל מהמדינה היוון של תזרים המזומנים מהפער בין הריבית הממוצעת לבין הריבית שהוא העמיד בפעול פלוס אחוז שנקבע במכרז.
- ההתקשרות עם הבנקים החלה מכוח מכרז סגור, אשר הוארך מעת לעת מכוח תקנה 3(4)(ב)(3):
 - ההתקשרות של הסכם מסגרת 2004 עתידה להסתיים ביום 30.06.2025.
 - ההתקשרות של הסכם מסגרת 2008 עתידה להסתיים ביום 30.04.2025.
- הסכם מסגרת 2004 והסכם מסגרת 2008 נערכו כמכרז סגור בין כל הבנקים למשכנתאות, אשר כולם בחרו להצטרף להסכמים ולתת את השירותים המוסדרים במסגרתם.
- יצוין כי בסוף שנת 2022 בנק מזרחי טפחות ובנק איגוד אוחדו באופן סופי ולכן יש 7 בנקים למשכנתאות ולא שמונה כפי שהיה בעבר. כמו כן, בכל פעם שמתרחש מיזוג, הבנק הרוכש נכנס בנעלי הבנק הנרכש ביחס להלוואות קיימות.
- המשרד פונה כעת בבקשה להתקשרות המשך שכן הערכות גורמי המקצוע היא כי יצאה למכרז חדש אינה כדאית למדינה בשלב זה, מהנימוקים הבאים:
 - החל משנת 2016 ישנה מגמת גידול בהיקפי ההלוואות שהועמדו בשל תיקון לחוק הלוואות לדיור וכן תוכניות שונות בניהן תוכנית "דירה בהנחה", תוכנית מחיר למשתכן ועוד. יחד עם זאת היקף הביצוע במונחים יחסיים ביחס לכלל שוק ההלוואות לדיור זה עדיין נמוך משמעותית מכפי שהיה בשנת 2008 וכן משנת 2004. לאור האמור, ההנחה מקצועית היא שככל שחלקן של ההלוואות הזכאות בשוק הוא קטן יותר, תוצאותיו של מכרז תהיינה תשלום עמלות גבוהות יותר לבנקים מהמעלות המשולמות היום לפי המכרז.
 - ישנו חשש כי חלק מהבנקים, בפרט הקטנים שבהם, עלולים לבחור שלא להשתתף במכרז חדש, או לבחור שלא להצטרף בעמלה מופחתת אם יתמודדו במכרז שכזה ולא יזכו ובכך יוותרו על האפשרות להעמיד הלוואות זכאות ללקוחותיהם, מה שעלול לפגוע בנגישות הציבור לשירותים אלו.
 - משום שבאופן כמעט גורף כל רכיבי ההלוואה לרכישת הדירה נלקחים מאותו הבנק כחלק מעסקה אחת, העדר אפשרות לקבל הלוואות זכאות מחלק מהבנקים (שלא יבחרו להשתתף במכרז) יפגע בתחרות ביחס לרכיבי ההלוואות המשלימות ויגביל את יכולתם של הזכאים לנהל מו"מ חופשי עם כלל הבנקים השונים ביחס לתנאי הלוואות אלו.
 - אי וודאות ביחס לתגובת השוק לשינויים בתוכניות הסיוע לדוגמה מחיר למשתכן, מחיר מטר. לצד היעדר מידע עדכני בנושא, מקשים לבנות מנגנון מכרז ולגבש הערכות כספיות לצורך יציאה למכרז חדש מחד גיסא, ומאידך גיסא אי הוודאות

- של הבנקים גדל באופן משמעותי מה שצפוי להקשות עליהם לתמחר את הצעתם במכרז חדש.
8. נוכח האמור מבקשת התקשרות המשך, מאחר וכמפורט לעיל, מתקיימות נסיבות בהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות. במקביל ועדת המכרזים הנחתה את גורמי המקצוע להמשיך ולעקוב אחר השינויים במגמות ובהיקפי הביצוע של הלוואות הזכאות ושל הלוואות בכלל שוק המשכנתאות בשים לב לשינויים הנובעים מהחלטות מדיניות כגון אם יוחלט על קידום רפורמות נוספות בתחום וכן, על ההשלכות המתמשכות של האינפלציה, עליית הריבית, ובלימת עליית מחירי הדיור לאחר תקופה של עלייה משמעותית.
9. בנוסף ועדת המכרזים הנחתה את גורמי המקצוע לבצע בשיתוף הפיקוח על הבנקים בבנק ישראל בחינה לעניין הטענה כי כאשר הבנקים מעמידים הלוואות משלימות, הם מעלים את שיעור הריבית באופן משמעותי. במידה ויידרש מבקשת הוועדה כי גורמי המקצוע יפעלו בשיתוף הפיקוח על הבנקים להוציא הבהרה לבנקים בדומה למכתב ההבהרה מיום 10.12.2017 ולבחון צעדים נוספים ככל שידרשו.
10. בשנת 2024 שעור העמלות ששלמו בהסכם 2004 היה כ-19 מלש"ח ובהסכם 2008 היה כ-41 מלש"ח.
11. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.

מאשרים				
פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשב הכללי:
אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000013215 לעיל,
לפי תקנה 3(4)(ב) (3) לתקנות חובת המכרזים.

