

**בנק ישראל
הפיקוח על הבנקים**

**מדיניות ורגולציה
יישום בתחום האשראי לדיור
ועידת שוק ההון השנתית של TheMarker**

**רוני חזקיהו, המפקח על הבנקים
9.6.10**



מטרות הפיקוח והרגולציה

- **מטרות הפיקוח על הבנקים - "המיקרו"**

- יציבות ואיתנות התאגיד הבנקאי והמערכת הבנקאית
- שמירה על כספי הלקוחות והגברת ההוגנות כלפיהם
- הגברת התחרותיות והיעילות במערכת

- **מטרות הפיקוח המקרו-יציבותי – "macro-prudential"**

- חיזוק עמידות המערכת הפיננסית למשברים
- מיתון השפעת התממשות סיכונים פיננסיים על הכלכלה הריאלית



כלים רגולטורים

בועה?

"מחסן הכלים" ליישום מדיניות מקרו יציבותית -

מעבר לכלים האחרים הקיימים:

- מגבלה על שיעור המימון ($LTV=Loan-to-Value$)
- מגבלה על יחס החוב להכנסה ($DTI=Debt-to-Income$)
- תקרות על פעילות, מגבלות ענפיות
- מגבלת יחס מינוף (leverage ratio)
- דרישת הון, דרישת הפרשה
- כלים נוספים

כלים למדיניות מקרו יציבותית מיושמים בפיקוח הבנקאי השוטף



אתגרים בישום הכלים הרגולטורים

- הבנת המגבלות של כלי המדיניות השונים
- מניעת "שימוש לרעה" בכלי המדיניות
- אימוץ כלי מדיניות המהווים "מייצבים אוטומטיים"
- מסגרת ממשל המתאימה ליישום פיקוח מקרו-יציבותי



יישום מדיניות רגולטורית – שוק הדיור כדוגמא



מגמות בשוק הדיור

- עלייה במחירי הדירות בכ-22% בשנה האחרונה ובכ-30% בשנתיים האחרונות 
- עלייה בביקוש לדירות לצורכי השקעה
- מלאי הדירות והתחלות הבנייה אינם עונים על הביקושים

מגמות באשראי לדיור

- המשך גידול באשראי לדיור למרות התכווצות כלל התיק



- גידול בביצועים על רקע הריבית הנמוכה
- הלוואות בריבית שקלית ניידת כ-53% מהביצועים

- גידול בסכום הממוצע של הלוואה לדיור

- עליה במינוף אף שהוא נמוך יחסית למדינות אחרות



יישום כלים רגולטורים - הנחיות לניהול סיכונים באשראי לדיור

- הלואות לדיור בריבית משתנה – הנחייה מיום 18.8.09
- קבוצות רכישה – הנחייה מיום 25.3.10
- התפתחויות בסיכונים בגין הלואות לדיור – טיוטה לדיון
מיום 24.5.10



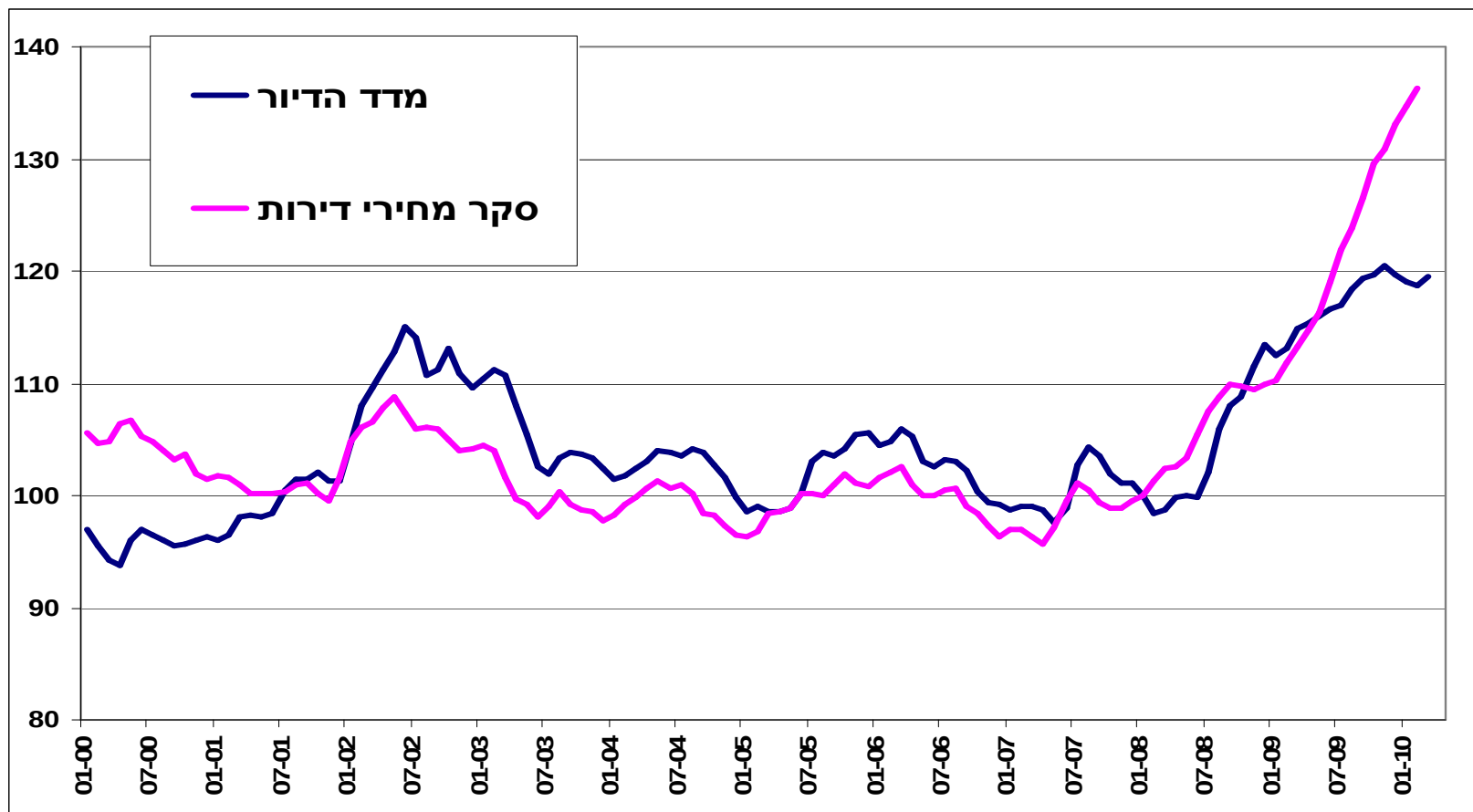
מבט קדימה

- קביעת מסגרת מקרו יציבותית המשלבת שיקולים מערכתיים בתוך שיקולים של יציבות בנקאית
- החלת מסגרת מקרו יציבותית על כלל הגורמים הפיננסיים
- בחינת השפעת הנחיות הפיקוח ופעולות יתר הגורמים על שוק הדיור והערכת מצב לגבי העתיד

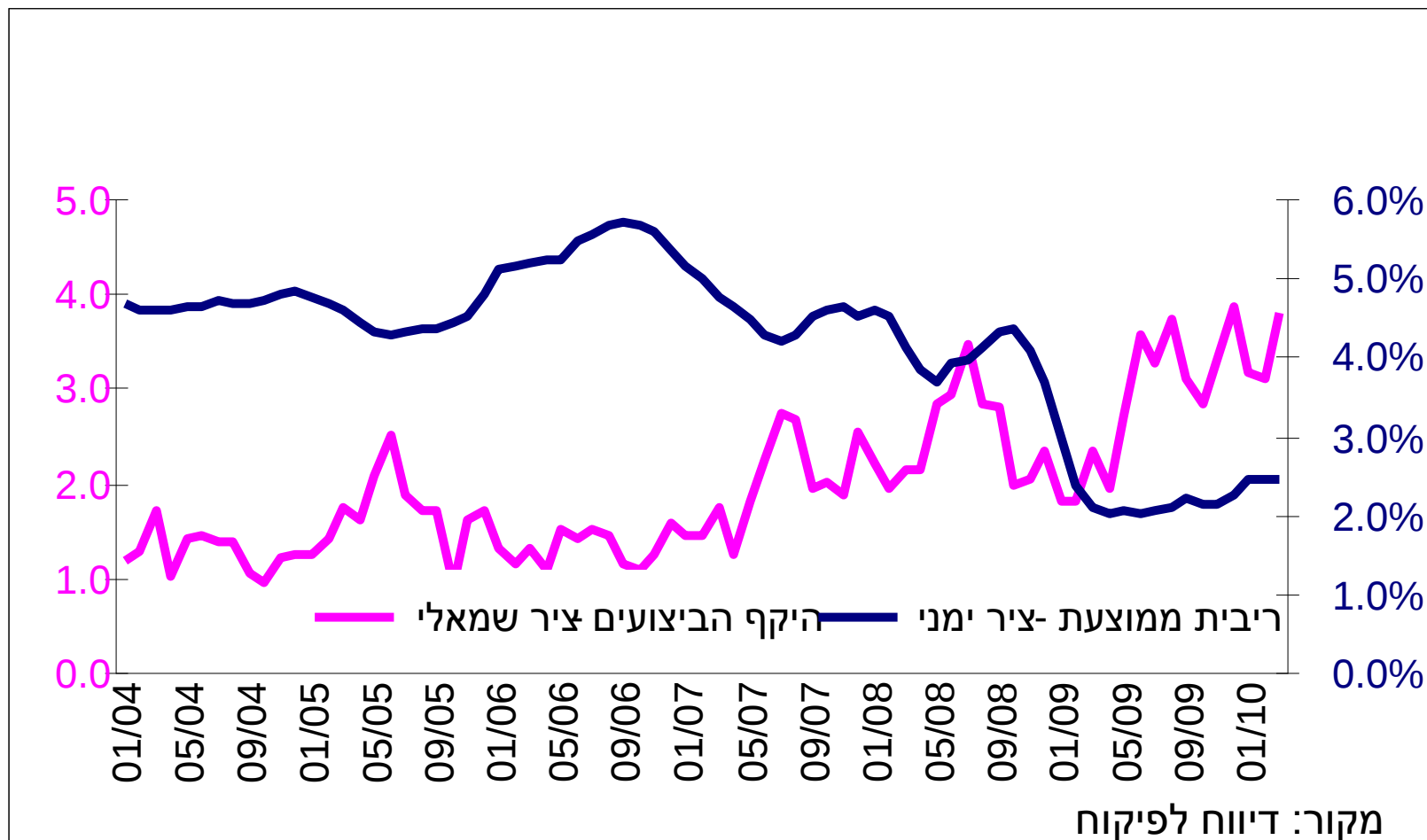


תודה

התפתחויות במחירי הדירות



ביצוע חודשי וריבית ממוצעת במגזר השקלי



ביצועי הלוואות לדיור לפי מגזרים

ביצועים שוטפים	2005	2006	2007	2008	2009	I/2010
שיקלי- ריבית משתנה	22%	33%	37%	48%	61%	53%
צמוד מדד - ריבית משתנה	16%	26%	23%	31%	24%	31%
צמוד מדד- ריבית קבועה	54%	36%	37%	18%	12%	11%
מט"ח	8%	5%	2%	2%	3%	4%

