



הודעה לעיתונות:

שאלות ותשובות לטיטת הנחיות בדבר הגבלות על הלוואות לדיור (משכנתאות)

1. **שאלה:** מהן המגבלות החדשות שמטיל בנק ישראל על המשכנתאות?

תשובה:

להלן עיקרי ההנחיות החדשות, המתייחסות להלוואות לדיור (משכנתאות):

א. תאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה לדיור (משכנתה) כאשר שיעור ההחזר החודשי של המשכנתה מתוך ההכנסה החודשית של הלווה עולה על 50%. הלוואות לדיור, בהן שיעור ההחזר החודשי מההכנסה הוא בין 40% ל- 50%, ישוקללו ב- 100% לצורך חישוב יחס הלימות ההון.

ב. תאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה לדיור שבה היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה, עולה על 66.7% (שני שלישים). מגבלה זו נוספה על ההגבלה הקיימת המגבילה לשליש את חלק ההלוואה לדיור שניתן בריבית משתנה לתקופה קצרה מ- 5 שנים. המשמעות הפרקטית היא שהמגבלות חלות על ההלוואות בריבית משתנה לכל טווח.

ג. תאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה לדיור לתקופה לפירעון סופי העולה על 30 שנים.

2. **שאלה:** מהי מטרת הצעד בו נוקט בנק ישראל?

תשובה:

המטרה העיקרית של ההנחיות היא הפחתת הסיכון אליו נחשפים נוטלי ההלוואות לדיור עקב עליה בריבית ו/או הרעה בתנאי שוק העבודה. אלו עלולים להביא לגידול בתשלום החודשי של המשכנתה מצד אחד, ולירידה ברמת ההכנסה מצד שני, ובכך לגידול בחלקו של התשלום החודשי מתוך ההכנסה החודשית של הלווה.

ההלוואות לדיור מתאפיינות בשיעור גבוה יחסית של החזר מן ההכנסה ובתמהיל שחלקו הגדול הוא ריבית משתנה ואשר ניתנות לתקופה של 30 שנים ויותר. החשש הוא, שלאור מאפייני המשכנתאות החדשות, חלק מהלווים נטלו על עצמם התחייבויות גבוהות והם עלולים, בתנאים מסויימים, שלא לעמוד בהחזרי המשכנתה. מאפיינים אלה, יחד עם ההיקפים המשמעותיים של המשכנתאות החדשות ועל רקע סביבת הריבית הנמוכה טומנים בחובם סיכון עתידי הן ללווים והן לבנקים המממנים אותם. ההנחיות המוצעות מכוונות להקטנת הסיכונים עבור נוטלי המשכנתאות ולמערכת הבנקאית בכללותה.

3. **שאלה: על איזה פלחי אוכלוסיה הצעד צפוי להשפיע?**

תשובה:

הצעד צפוי להשפיע על נוטלי משכנתאות, שהן בסיכון גבוה: ניתנות בשיעורי החזר גבוהים ביחס להכנסה, במסלולים של ריבית משתנה ולתקופות ארוכות לפירעון סופי. על פי דיווחי הבנקים לפיקוח על הבנקים, בממוצע, כ- 17% מהמשכנתאות ניתנות בשיעורי החזר גבוהים ביחס להכנסה (מעל 40%) כאשר 7% ניתנות בשיעורי החזר גבוהים מאוד (50% ומעלה). כ- 72% מביצועי המשכנתאות, בממוצע, הם בריבית משתנה (כאשר כ- 33% בריבית משתנה בתקופה הקצרה מ-5 שנים). כמו כן, כ- 18% מהמשכנתאות ניתנו לתקופות זמן של 30 שנים ויותר, כאשר מרביתן המוחלט לתקופה של 30 שנים בדיוק.

4. **שאלה: מדוע נדרשים צעדים אלה דווקא עתה?**

תשובה:

צעדים אלה נדרשים על רקע המשך הגידול המהיר בהיקפי המשכנתאות החדשות ועל רקע המאפיינים שלהן: שיעור גבוה של משכנתאות ניתן בריבית משתנה, לרבות בתקופה של 5 שנים ומעלה, שיעור גבוה ניתן בשיעורי החזר גבוהים יחסית מן ההכנסה ולתקופות זמן ארוכות. מאפיינים אלה עלולים, בהתקיים תנאים מסוימים, כגון עליית ריבית או קיטון בהכנסת הלווה, להקשות על הלווים לפרוע את ההלוואות כסדרן. נוסף על כך, סביבת הריבית הנמוכה השוררת במשק והעלייה הנמשכת במחירי הדיור, מגדילים גם הם את הסיכונים ללווים ולמלווים ומצריכים את ההתערבות כאמור.

5. **שאלה: האם צעדים מסוג זה ננקטו גם במדינות אחרות בעולם, או שהם ייחודיים לישראל?**

לישראל?

תשובה:

צעדים מסוג זה אינם ייחודיים לישראל. מדינות רבות קבעו בשנים האחרונות, על רקע הגידול בסיכונים בהלוואות לדיור, מגבלות והנחיות בקשר לשיעור החזר מן ההכנסה ולמאפייני הריבית, כך למשל, במדינות: ארה"ב, קנדה, הונג קונג, נורבגיה, פולין וסינגפור.

6. **שאלה: בנק ישראל נקט שורה של צעדים לטפל בסיכונים שמקורם בהתפתחויות בשוק הדיור. האם צעד נוסף זה בתחום המשכנתאות אינו מעיד על כך שהצעדים הקודמים של בנק ישראל בנושא נכשלו במטרתם להוריד את המחירים בשוק הדיור?**

תשובה:

הצעד האמור מטפל בצורך להגביל את הסיכון לנוטלי המשכנתאות, שעלולים להיקלע לקשיים בהחזר המשכנתה, ולהגביל את הסיכון לבנקים המממנים אותם. הצעד אינו מכוון למיתון הביקוש להלוואות לדיור או להורדת מחירי הדירות. צעדים קודמים של בנק ישראל בנושא כווננו להקטנת הסיכון הגלום במינוף יתר של משקי הבית ולהעלאת כריות הביטחון כנגד התממשות סיכונים בהלוואות לדיור, והייתה להם השפעה חשובה בכך. בנק ישראל ממשיך לעקוב אחר ההתפתחויות בשוק הדיור ובאשראי לדיור וינקוט בצעדים ככל שיידרש.

7. **שאלה:** תחשיבים רבים מראים שהלוואות בריבית משתנה כדאיות גם היום, וייקח עוד זמן עד שהריבית תחזור לרמה גבוהה יותר. מדוע מונע בנק ישראל מאנשים ליהנות בינתיים מהריבית המשתנה הנמוכה?

תשובה:

כאשר בוחנים את שיעור הריבית של הלוואה יש לבחון נתון זה לאורך כל חיי הלוואה, יחד עם פרמטרים נוספים בהלוואה אשר משפיעים הן על גובה ההחזר החודשי והן על סכום היתרה לסילוק. על כן פנייה למסלולים אחרים אינה בהכרח הרעת תנאי הלוואה לטווח הארוך. בנוסף, בנק ישראל מעריך שחלק מהלקוחות, אשר נוטלים הלוואות בריבית משתנה לתקופה של 5 שנים ומעלה, אינם משקללים את הסיכון הטמון בכך שהריבית תעלה ואיתה יזנק גם גובה התשלום החודשי של המשכנתה.

להלן דוגמה הממחישה את השפעת עליית הריבית על גובה ההחזר החודשי בהלוואה לדיור במסלול ריבית צמודה המשתנה אחת ל-5 שנים:

- עבור הלוואה לתקופה של 25 שנים במסלול ריבית צמודה המשתנה כל 5 שנים בסכום של 700,000 ש"ח ובריבית שנתית של 2.0%, עומד ההחזר החודשי ללווה על סך של כ-3,000 ש"ח. בהנחה שהכנסת הלווה לצורך חישוב ההחזר מן ההכנסה היא 10,000 ש"ח, מהווה ההחזר החודשי כ-30% מן ההכנסה.
- בגין אותה הלוואה, כעבור 5 שנים וכתוצאה מעליית ריבית של שלוש נקודות האחוז, כך שהריבית על הלוואה תהיה 5.0%, יעלה ההחזר החודשי בכ-900 ש"ח ויעמוד על סך של כ-3,900 ש"ח. סך הכל יגדל ההחזר החודשי בשיעור של כ-30%. שיעור ההחזר החודשי יגיע לכדי כ-39% מההכנסה. חישוב זה הוא בהנחה שהכנסת הלווה גדלה בקצב עליית המחירים במשק. אם שיעורי האינפלציה יהיו גבוהים מהגידול בהכנסת הלווה, ההחזר החודשי צפוי לעלות אף יותר.

8. **שאלה:** ההגבלה על שיעור החזר המרבי מן ההכנסה ל-50% עלולה לפגוע בעיקר בזוגות הצעירים, אשר נמצאים בתחילת דרכם בשוק העבודה, ואשר ההכנסות שלהם נמוכות יחסית לפוטנציאל ההשתכרות העתידי שלהם. מדוע בנק ישראל לא מחריג אוכלוסייה זו מתחולת ההנחיה?

תשובה:

הלוואות שניתנות בשיעור החזר גבוה מן ההכנסה הן על פניו מסוכנות יותר. המדד של שיעור החזר מן ההכנסה הוא מדד מקובל בעולם לבחינת הסיכון הגלום בהלוואות לדיור. תרחיש לפיו ההכנסה של הלווים תעלה בהמשך הוא אפשרי, אם כי לא ניתן לחזות אותו ברמה גבוהה של ודאות. בנוסף, גם תרחיש של הרעה בתנאי שוק העבודה עלול להתממש. לפיכך, ובהתאם למדיניות שנקטה גם במדינות אחרות הוחלט להגביל את שיעור ההכנסה המרבי ל-50%. ראוי לציין כי ההנחיה מאפשרת גמישות בכך שהיא מתירה מתן משכנתאות בשיעור החזר מן ההכנסה שהוא בין 40% ל-50%. עבור משכנתאות אלה נדרש הבנק להקצות הון נוסף.

9. **שאלה: כיצד מחושב שיעור החזר מן ההכנסה?**

תשובה:

הוראת הדיווח לפיקוח על הבנקים מספר 876 מגדירה את שיעור החזר מן ההכנסה כלהלן (ס' 19 להוראה):

"19.1 החזר" – בחישוב החזר החודשי בהלוואה הניתנת בשיעורין יש להתייחס לכל המסגרת המאושרת.

בהלוואות שפיצר יש לקחת את התשלום החודשי. בהלוואות גרייס יש לקחת את התשלום הצפוי בתום תקופת הגרייס. יש להוסיף להחזר החודשי גם תשלומי משכנתה על הלוואה אחרת לדיור לרבות במשכון דירת מגורים, גם אם ניתנה בבנק אחר.

19.2 "הכנסה" – יש לקחת כל הכנסה קבועה של הלווה כגון: משכורת נטו (במקרה של עצמאי, על פי דוח שומה למס הכנסה), הכנסות משכ"ד (אם יש חוזה בתוקף על שם הלווה), קצבאות קבועות, הכנסה הורים אם מצטרפים כלוה נוסף. במקביל יש לנכות הוצאות קבועות כגון: תשלום מזונות. אין לצרף הכנסות של ערבים להלוואה להכנסות הלווה לצורך הדיווח לפיקוח."

10. **שאלה: מדוע בנק ישראל לא מחריג אוכלוסיות חלשות מתחולת ההנחיות, כדי שיתאפשר להם לרכוש דירה?**

תשובה:

ההנחיות הנוכחיות נועדו להקטין את הסיכון הכרוך במשכנתה בריבית משתנה, בשיעורי החזר גבוהים ותקופות ארוכות לפירעון סופי. הקטנת הסיכונים כאמור משרתת את כל המגזרים במשק ובפרט את האוכלוסיות החלשות, שהן הראשונות להיפגע כתוצאה מעלייה בריבית וגידול בשיעור החזר החודשי לצד הרעה בתנאי שוק העבודה (גידול באבטלה או ירידה בהכנסות). לפיכך, בנק ישראל לא מחריג אוכלוסייה זו מתחולת ההנחיות. עם זאת, על מנת להקל על השכבות החלשות, ולאפשר קיום של הלוואות לדיור מכספי ממשלה, פטרנו מתחולת ההנחיה הלוואות לדיור שניתנו במלואן מכספי מדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה).

11. **שאלה: כיצד צעד זה צפוי להשפיע על ציבור רוכשי הדירות? האם הצעד צפוי לייקר נטילת משכנתאות חדשות? אם כן אז בכמה?**

תשובה:

מטרתו של הצעד היא להקטין את הסיכונים ללווים ולמלווים. מעבר של הלווים למסלולים של ריבית קבועה, המאופיינים בתקופה לפירעון סופי נמוכה יותר וריבית גבוהה יותר, צפוי להגדיל את החזר החודשי בטווח הקצר. יחד עם זאת מעבר למסלולים של ריבית קבועה צפוי להגן על הלווים מפני עלייה עתידית בריבית שתביא לגידול בחזר החודשי בהמשך ובכך מקטין את סיכון הריבית של הלווים. קשה להעריך את ההשפעה של הצעד על מחיר המשכנתאות שכן זו תלויה במספר רב של גורמים ובהם: העדפות הלווים בבחירת מסלולי הצמדה חלופיים, התקופה לפירעון סופי, יכולת המיקוח של הלקוח מול הבנק, שינוי

התנהגות של הלווים לגבי הדירה אותה יבחרו לרכוש, ועוד. בהקשר זה נציין כי שוק ההלוואות לדיור מאופיין בתחרותיות גבוהה יחסית.

12. שאלה: האם הצעד צפוי להשפיע על לקוחות שנטלו משכנתה לפני פרסום ההנחיה? והאם צפוי להשפיע על לקוחות שרכשו נכס אולם טרם הספיקו לקחת משכנתה (בתהליך)?

תשובה:

ההנחיות כוללות הוראות מעבר המחריגות הלוואות שניתן לגביהן אישור עקרוני מהבנק לפי ה-1.9.2013, וכן הלוואות למי שרכש דירה לפני ה-1.9.2013 וקיבל התחייבות מהבנק למשכנתה, ובלבד שביצוע ההלוואה יעשה לפני ה-1.11.2013.

13. שאלה: האם יש משכנתאות שההנחיה לא תחול עליהן?

תשובה:

ההנחיה בכללותה לא חלה על הלוואות לדיור שניתנו במלואן מכספי מדינה ובאחריותה (לפי מידת הגביה). בנוסף, ובדומה להנחיות קודמות המגבלה המתייחסת לריבית משתנה לא תחול על הלוואות לדיור במטבע חוץ שניתנו לתושב חוץ; הלוואות גישור שתקופת הפירעון המקורית שלהן היא עד שלוש שנים; והלוואות לכל מטרה בסכום של עד 100,000 ₪.

14. שאלה: מהי התחולה של ההנחיות החדשות והאם הן מבטלות הנחיות קודמות בנושא? האם ההנחיה הקיימת המגבילה לשליש את חלק ההלוואה שניתן בריבית משתנה בתקופה של עד 5 שנים נשארת בתוקף?

תשובה:

תחולת ההנחיות החדשות היא מהלוואות שאושרו מיום 1 בספטמבר 2013 ואילך. המגבלה שמקורה בהנחיה הקודמת לפיה סך הלוואה הניתן בריבית משתנה בתקופה של עד 5 שנים מוגבל לשליש מסך ההלוואה לדיור, **תקפה**, ושולבה בהנחיה הנוכחית.