



תל-אביב, כ"ד בסיון תשע"א

26 ביוני 2011

REG11.010.011

שאלות ותשובות בנושא צעדי בנק ישראל בתחום האשראי לדיור - הנחיה מיום 3 במאי 2011 - עדכון

1. **שאלה -** מה מטרת הצעד בו נקט בנק ישראל?
תשובה - המטרה העיקרית של ההנחיה היא הגבלת הסיכון של נוטלי ההלוואות לדיור בגין הריבית המשתנה. ההתפתחות הכרוכה בעליית ריבית, וכתוצאה מכך הגדלה ניכרת בהחזר החודשי, אשר מתחדדת נוכח הימצאותנו בתקופה שבה הריבית נמצאת במגמת עליה, תגדיל הן את הסיכון ללווים שעלולים להיקלע לקשיים בהחזר המשכנתה והן לבנקים המממנים. קיימת אפשרות שצעד זה, מטבעו, ישפיע על מחירי הדיור, אולם חשוב להדגיש כי מטרת הצעד בו נקטנו היא הגנה על האינטרס הציבורי, לאור ההיקף הנרחב של משכנתאות הניתנות בריבית משתנה, החושף את ציבור הלווים לסיכון של גידול חד בתשלומי המשכנתה שלהם בעת עליית ריבית.
2. **שאלה -** מהו שיעור המשכנתאות שניתנו, בתקופה האחרונה, בריבית משתנה?
תשובה - במהלך השנה האחרונה כ- 85% מסך ההלוואות לדיור שבוצעו היו בריבית משתנה (כולל הלוואות צמודות למדד, צמודות למט"ח, או לא צמודות). בחודש מארס 2011 משקל ההלוואות לדיור בריבית משתנה עמד על 86%, כאשר משקל ההלוואות בריבית משתנה לא צמודה (מסלול הפריים) היה 48%; משקל ההלוואות בריבית משתנה צמודה למדד היה 32% (מהם כעשר נקודות האחוז הלוואות בריבית משתנה בתדירות של חמש שנים או יותר); ומשקל ההלוואות בריבית משתנה צמודה למט"ח על 6%.
3. **שאלה -** האם בנק ישראל מאשר לראשונה שיש בועת נדל"ן בשוק?
תשובה - משברים פיננסיים רבים בעולם נבעו מהקשר הקיים בין התפתחויות בשוק הדיור לבין המערכת הפיננסית. ההתפתחויות בשוק הדיור בשנים האחרונות הגבירו את הסיכונים למערכת הפיננסית בישראל. מבלי להתייחס למונח "בועה", לאור מגמות אלה, ובכלל זה עליה משמעותית ומתמשכת במחירי הדיור ובהיקף האשראי לדיור, ראה בנק ישראל לנכון לנקוט בצעדי מנע, על מנת להקטין את הסיכון הקיים בשוק הדיור.
4. **שאלה -** האם מגבלה מסוג זה הוטלה גם במדינות אחרות בעולם, או שהיא ייחודית לישראל?
תשובה - מדינות רבות בעולם, שנקלעו למצב של עלייה מהירה במחירי הדיור נקטו בצעדים מגבילים על האשראי לדיור. צעד מסוג זה, המגביל את שיעור הריבית המשתנה אינו ייחודי לישראל. כך למשל בקנדה, לאור עליית מחירי הדיור, נאסר על בנקים להעמיד הלוואות חדשות שתדירות השתנות הריבית בהן נמוכה מ- 5 שנים.

5. **שאלה** - האם העובדה שבנק ישראל נוקט בצעדים נוספים כעת מוכיחה שהוא נכשל בצעדים קודמים שנקט?

תשובה - בנק ישראל עוקב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשוק, ונוקט בצעדים מדודים, ככל שנדרש, מתוך מטרה שלא לזעזע את השווקים יתר על המידה. משנוכחנו כי נמשכות המגמות בשוק הדיור, שעלולות להשפיע לרעה על הלווים ועל היציבות הפיננסית, ראינו לנכון לנקוט בצעד נוסף. מטבע הדברים נדרש זמן עד שצעדים אלו וכן הצעדים בהם נקטה הממשלה, בתחום ההיצע, יבואו לידי ביטוי בהתמתנות מחירי הדיור.

6. **שאלה** - תחשיבים רבים מראים שהלוואה צמודה לפריים כדאית גם היום, וייקח עוד זמן עד שהריבית תחזור לרמה המקובלת בימי שגרה. מדוע מונע בנק ישראל מאנשים ליהנות בינתיים מריבית הפריים 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 הלוואה בריבית משתנה, אינם משקללים את הסיכון הטמון בכך שהריבית תעלה, ואיתה יזנק גם גובה התשלום החודשי של המשכנתה. בנוסף, בתסריט של עלייה בריבית, ביום בו יבקש הלווה למחזר את הלוואה באמצעות הלוואה בריבית קבועה, סביר להניח שהריבית הקבועה תהיה גבוהה הרבה יותר מרמתה ביום נטילת הלוואה הראשונה. להלן דוגמה הממחישה את השפעת עליית ריבית בנק ישראל על גובה ההחזר החודשי בהלוואה לדיור במסלול ריבית משתנה לא צמודה (פריים):

- עבור הלוואה לתקופה של 20 שנים, במסלול ריבית משתנה לא צמודה (פריים), בסכום של 500,000 ש"ח ובריבית שנתית של 3.5%, עומד ההחזר החודשי ללווה על סך של 2,900 ש"ח.
- בגין אותה הלוואה, כתוצאה משינוי ריבית בנק ישראל בשתי נקודות האחוז (2%), (כך שריבית הלוואה תעמוד על 5.5%), יעלה ההחזר החודשי ביותר מ-500 ש"ח, ויעמוד על סך של 3,440 ש"ח, גידול של כ-18.6% בהחזר החודשי! מובן ששינוי גדול יותר בשיעור הריבית יגדיל את ההחזר החודשי עוד יותר.

7. **שאלה** - מדוע המפקח על הבנקים חייב את הבנקים לשלוח ללווים דף הסבר בנושא הלוואות לדיור בריבית משתנה?

תשובה - מטרת דף ההסבר היא לעורר את תשומת לב הלווים להשפעה שעשויה להיות לשינויים הדינמיים במשק על הלוואתם (כגון: שינוי בריבית בנק ישראל, שינוי במדד המחירים לצרכן, וכיו"ב), ולעודד אותם לבחון את מרכיבי הלוואה, ויכולת עמידתם בתנאיה לטווח הארוך.

8. **שאלה** - האם ניתן גילוי ללקוחות הבנקים על השפעה אפשרית בעלייה בריבית על הלוואות בריבית משתנה?

תשובה - כבר בחודש אוגוסט 2009 דרש המפקח על הבנקים, במכתב ששלח לכל הבנקים, ליידע את לקוחותיהם הנוטלים הלוואה לדיור בריבית משתנה, בהתקיים הנסיבות המתאימות, על

אפשרות של עלייה עתידית בשיעורי הריבית. בעקבות כך, הביאו הבנקים בפני לקוחות אלה מידע אודות השפעת השינויים בהלוואות בריבית משתנה, וההשלכה לכך על גובה ההחזר החודשי, באמצעות מסמך בכתב. כעת, משעלה הצורך בנקיטת צעדים נוספים בנושא זה, דרש המפקח גילוי ספציפי גם ללקוחות קיימים, כצעד משלים להנחיה האוסרת על מתן הלוואות חדשות בריבית משתנה (מעל 33.3%).

9. **שאלה -** האם יש בהודעה אותה מחייב הפיקוח על הבנקים לשלוח ללווים, משום המלצה למחזר הלוואה, שכבר הועמדה בריבית משתנה, למסלול אחר?

תשובה - הפיקוח על הבנקים אינו ממליץ על מסלול כזה או אחר. בחירת מסלול מחייבת בחינה של כדאיות המיחזור, ושל היתרונות והחסרונות של כל מסלול ומסלול, מבחינת שיעור ריבית, קיומו של מרכיב עמלת פירעון מוקדם (הן ביחס להלוואה קיימת והן ביחס להלוואה החדשה המבוקשת), צפי לעליית המדד, ועוד - כל זאת, בהתייחס לתנאי הלוואה ספציפית. הפיקוח על הבנקים מעודד את הלווים לבחון את האפשרויות ולקבל החלטה מושכלת בעניין זה.

10. **שאלה -** בהנחיה הקודמת גילה בנק ישראל רגישות ציבורית, והחריג את זכאי משרד השיכון מתחולת ההנחיה. מדוע לא הורגתם גם הפעם את אותן אוכלוסיות קשות יום?

תשובה - ההנחיה הנוכחית נועדה להקטין את הסיכון הכרוך במשכנתה בריבית משתנה, ולהגבילו. הקטנת הסיכונים כאמור טובה לכל המגזרים במשק, ובפרט למגזרים "חלשים". נציין, שההנחיה לא מגבילה את היקף האשראי אלא עוסקת בהרכבו.

11. **שאלה -** האם ההנחיה חלה גם על הלוואות זכאות המסובסדות על ידי כספי מדינה, באופן מלא או חלקי?

תשובה:

- הלוואות לדיור שמעמיד בנק בהתאם להסכמים שחתם עם נציגי הממשלה, לעובדי מדינה, לעובדי הוראה ולזכאי מערכת הביטחון¹, בסכום שאינו עולה על 50,000 ש"ח, אינן כפופות להנחיה זו.
- ההנחיה חלה על כל הלוואה לדיור אחרת עם רכיב של ריבית משתנה בשיעור גבוה מ-33.3%, למעט החריגים המפורטים בהנחיה.

12. **שאלה -** אני במו"מ עם הבנק ועמדתי לקבל אישור על ההלוואה בימים הקרובים. האם הנחיה זו חלה עלי?

תשובה - ההנחיה חלה על הלוואות שלגביהן ניתן, החל מתאריך 5 במאי 2011, "אישור עקרוני" בכתב, בהתאם לסעיף 4ג להוראת ניהול בנקאי 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור". אם קיבלת "אישור עקרוני" לפני מועד זה, וההלוואה הועמדה בפועל בתנאים המפורטים באישור העקרוני, ההנחיה לא תחול עליך, וזאת גם אם הביצוע בפועל של ההלוואה מתקיים בתאריך מאוחר יותר.

¹ עובדי משרד הביטחון (ויחידות הסמך שלו) וגמלאי, אזרחים עובדי צה"ל, אנשי קבע וגמלאי צה"ל, פורשי צה"ל, זכאי אגף שיקום נכים וזכאי אגף משפחות והנצחה.

13. **שאלה -** האם ההנחיה חלה על לקוחות שכבר נטלו הלוואה?
תשובה - ההנחיה לא חלה על לקוחות שנטלו הלוואה בעבר. אולם, אם לקוחות אלה יבקשו למחזר את ההלוואה להלוואה אחרת, באותו בנק או בבנק אחר, לאחר ה- 5 במאי 2011, תנאי ההלוואה החדשה, בחלקה העולה על סכום יתרת ההלוואה הקיימת, יהיו כפופים להנחיה זו. לגבי ההלוואה הקיימת אותה מבקש הלקוח למחזר, ניתן להחליף רכיבים של ההלוואה בריבית משתנה, או חלק ממנה, לרכיבים בריבית קבועה גם אם לא עד 33.3%.
14. **שאלה -** האם המגבלה על היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדיור מתייחסת רק להלוואה לדיור שמועמדת לווה החל מהתאריך הקובע, או שיש לקחת בחשבון גם הלוואות שנטל לפני התאריך הקובע בריבית משתנה?
תשובה - כאשר בנק מאשר אשראי לדיור חדש (לרבות ההגדלה של סכומים שאושרו בעבר), המגבלה תחול על אותו חלק "חדש" שאושר, במנותק מהרכב האשראי שאושר, ואו שהועמד, בטרם כניסת ההנחיה לתוקף.
15. **שאלה -** האם הנחיה זו חלה לגבי כל שחרור בהלוואה, כאשר ההלוואה מבוצעת בחלקים?
תשובה - כן. ההנחיה חלה על כל חלק שמבוצע מסכום ההלוואה לדיור.
16. **שאלה -** כיצד אני יכול לדעת בכמה יעלה ההחזר החודשי בהלוואה הספציפית שלי, אם נגיד בנק ישראל יעלה את ריבית בנק ישראל?
תשובה - באפשרותך להפנות שאלה זו לנציג הבנק שהעמיד לך את ההלוואה, או לפנות ישירות למחשבוני משכנתה הנמצאים באתרי האינטרנט של הבנקים השונים. בנוסף, הנחנו את הבנקים ליזום גילוי מסוג זה ללקוחותיהם.
17. **שאלה -** מהי הלוואת גישור?
תשובה - הלוואת גישור היא הלוואה בביטחון דירת מגורים, שניתנה לתקופת ביניים, ואשר תיפרע ממקור חיצוני קיים של הלווה, שיהיה זמין לפירעון האשראי בעתיד. במקרה של הלוואת גישור שתקופת הפירעון שלה היא עד שלוש שנים, רשאי הבנק שלא להחיל את המגבלה על ההלוואה, בהתאם לנסיבות המנויות בסעיף 6 להנחיה.
18. **שאלה -** שיעורי המימון בישראל נמוכים יחסית לאלו שהיו בארה"ב, למשל. אין סיכון שמחירי הבתים ירדו מתחת לגובה המשכנתה. מה בדיוק מטריד את בנק ישראל?
תשובה - בנק ישראל אינו מתכוון להמתין באפס מעשה עד לרגע שבו הסיכון משוק האשראי לדיור יהפוך למוחשי ומיידי, ויביא להשפעות שליליות על הכלכלה כולה. הגישה ה"מאקרו יציבותית" (macroprudential) מכוונת בעיקר לנקיטת צעדי מניעה באותם מקטעים של הכלכלה, שעלול לנבוע מהם סיכון מערכת.
19. **שאלה -** כיצד מתיישבת פעולה זו עם תוכניות הממשלה בנושא שוק הנדל"ן?

תשובה - ההנחיה החדשה של בנק ישראל נועדה להגביל את הסיכון ללווים, הנובע מעליה בריבית, וכפועל יוצא מכך, לחזק את יציבות הבנקים והמערכת הפיננסית בכללותה. לאור מטרות אלה, נקבע צעד זה במנותק מהצעדים הננקטים על ידי משרדי הממשלה, ואינו פוגע בהם. גורמי הממשלה הרלוונטיים מעודכנים לגבי צעדי בנק ישראל בשוק האשראי לדיוור.

20. **שאלה** - מחקרים של בנק ישראל מראים שהריבית הנמוכה גרמה לכך - 50% מעליית מחירי הדירות, האם לא בשביל זה הורדתם את הריבית? כדי שאנשים יקנו דירות, ענף הנדל"ן יתאושש, התעסוקה תגדל, וכן הלאה?

תשובה - הריבית הנמוכה שהנהיג בנק ישראל בתקופת המשבר סייעה ללא ספק לצמיחת התעסוקה בתחום הבינוני, כמו גם תרמה לשיפור בעודף היצוא ובחשבון השו"ת. עם זאת, ריבית נמוכה כרוכה ב"התחממות" של שווקי הנכסים, ובפלא מסוים של שווקים אלו באה הנחיה זו לטפל.

21. **שאלה** - האם אתם לא סומכים על מנהלי הסיכונים בבנקים, שינהלו בצורה מושכלת את תיק האשראי שלהם?

תשובה - מנהלי הסיכונים בבנקים רואים לנגד עיניהם את תמהיל הסיכונים הקיימים בבנק, אל מול התשואה שאותם סיכונים מניבים. לבנק ישראל ולפיקוח על הבנקים אחריות רחבה יותר לשמירת היציבות הפיננסית. במסגרת זו רואה בנק ישראל לנגד עיניו את הסיכונים במערכת הבנקאית בכללותה, ואת ההשלכות העלולות להיווצר ליציבות הפיננסית, כשכל אלו - מטרותם להגן על טובת הציבור.

22. **שאלה** - ההנחיה של המפקח על הבנקים מאוקטובר 2010 חלה רק על הלוואות שבהן חלק הריבית המשתנה הוא מעל 25%. כעת בנק ישראל אוסר על מתן הלוואות כאלו. האם ההנחיה מאוקטובר מבוטלת?

תשובה - לא, ההנחיה מאוקטובר 2010 תקפה ורלוונטית גם ביחס להלוואות לדיוור שיינתנו בעתיד. בהקשר לכך, נציין כי ההנחיה הנוכחית מתייחסת להלוואות שבהן חלק הריבית המשתנה גדול מ-33.3%, ולכן הקצאת ההון בגין הלוואות לדיוור, ששיעור הריבית המשתנה בהן נמצא בטווח שבין 25% לבין 33.3%, תחושב בהתאם להנחיה מאוקטובר 2010. בנוסף לכך, בהנחיה הנוכחית מוגדרת "ריבית משתנה" כריבית שעשויה להשתנות במהלך תקופה קצרה מחמש שנים. לפיכך, הקצאת ההון בגין הלוואות לדיוור אשר שינוי שיעור הריבית בהן עשוי להתקיים מאוחר יותר מחמש שנים ממועד מתן הלוואה לדיוור כפופות גם הן להנחיה מאוקטובר 2010. כמו כן, קיימות במלאי הלוואות לדיוור שאושרו במהלך התקופה מאוקטובר 2010 ועד היום, ועליהן עשויה לחול ההנחיה מאוקטובר 2010.

23. **שאלה** - כיצד ניתן ליישם את סעיף 6 במכתב המפקח (החרגת הלוואות ספציפיות, תוך שמירה על המגבלה ברמה הכוללת) בבנק שאינו עוסק באופן שוטף במתן הלוואות לדיוור?

תשובה - העמדת אשראי לדיוור במט"ח לתושב חוץ, שהוא לקוח של הבנק, אינה כפופה למגבלה על שיעור ההלוואה לדיוור בריבית משתנה, גם ברמה הכוללת של התיק אם **הבנק אינו עוסק בדרך כלל במתן אשראי לדיוור**, וכל עוד היקף פעילות האשראי המתייחס זניח.