

מגמות באשראי לדיור ומדיניות רגולטורית

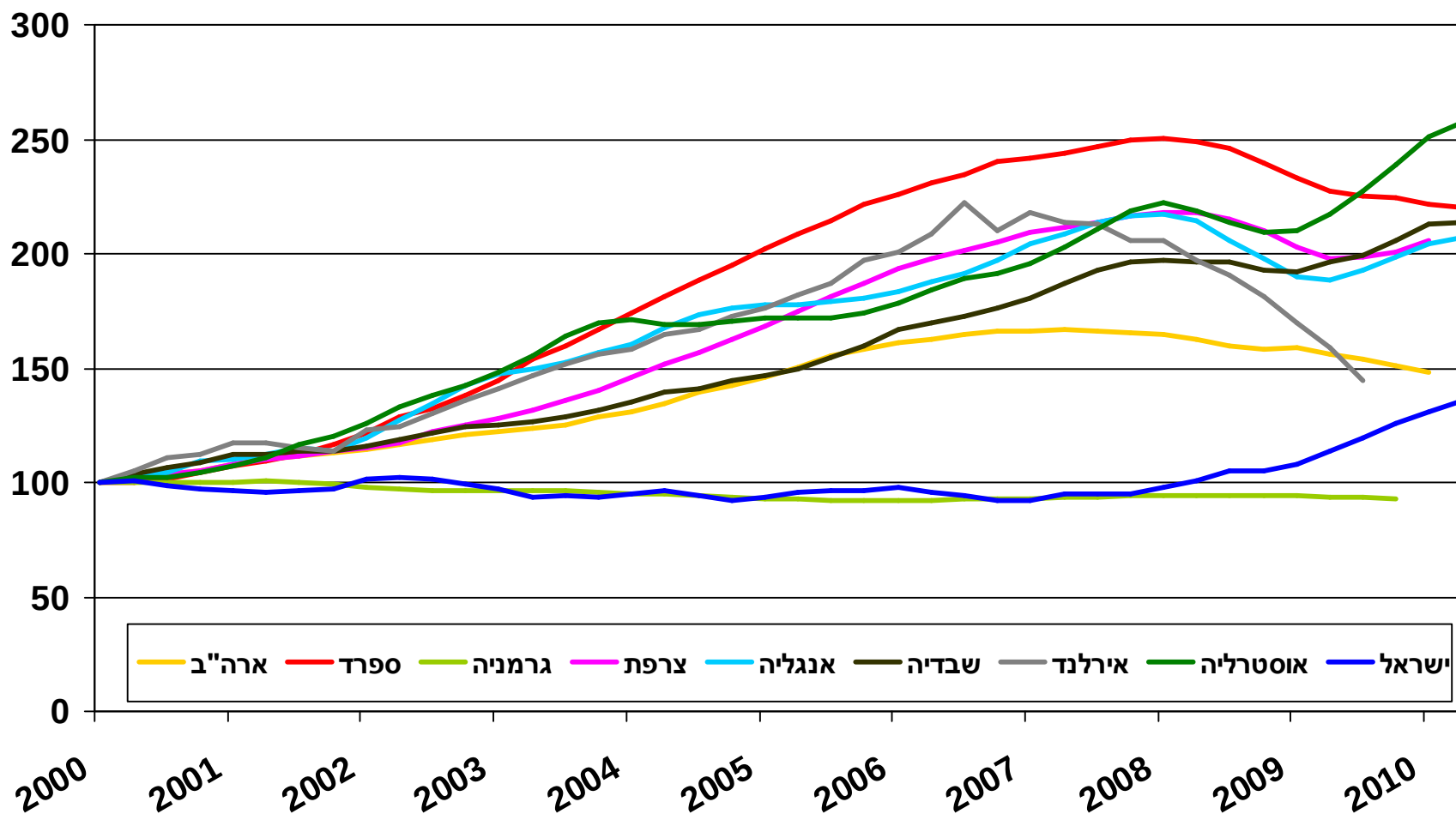
**סטנלי פישר
נגיד בנק ישראל
ועדת הכספים של הכנסת
22 דצמבר 2010**



מגמות בשוק הדיור

- עלייה במחירי הדירות בכ-18% בשנה האחרונה
ובלמעלה מ-35% בשנתיים האחרונות
- עלייה בביקוש לדירות לצורכי השקעה
- ביקוש גובר מצד קבוצות רכישה

מדד מחירי הדירות: השוואה בינלאומית (2000-2010)



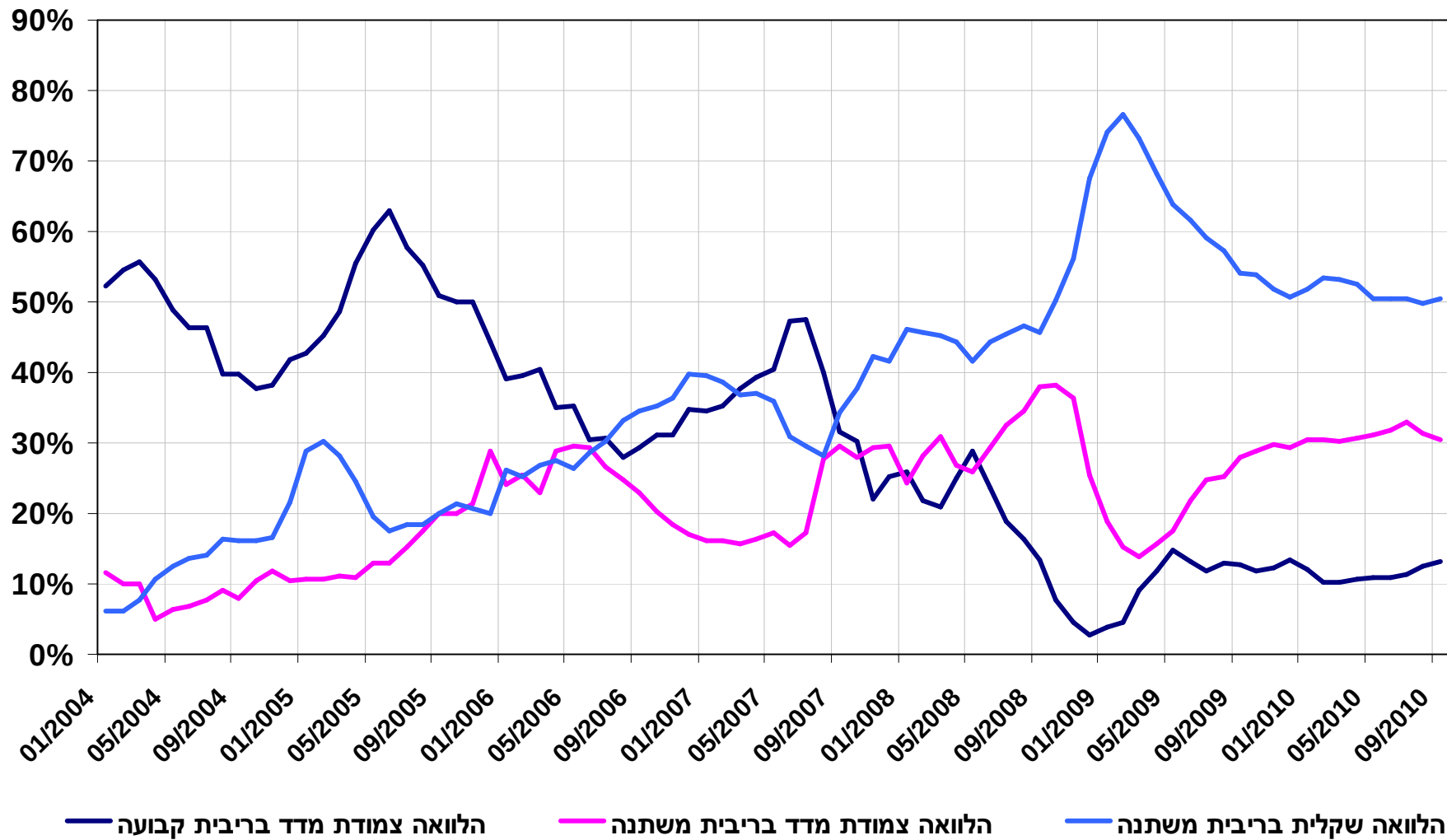


מגמות באשראי לדיור

- גידול ביתרת האשראי לדיור, על רקע הריבית הנמוכה
- הלוואות בריבית שקלית ניידת כ-50% מהביצועים
- גידול בסכום הממוצע של הלוואה לדיור
- עליה במינוף אף שהוא נמוך יחסית למדינות אחרות

ביצועי הלוואות למטרת מגורים - לפי מגזרים

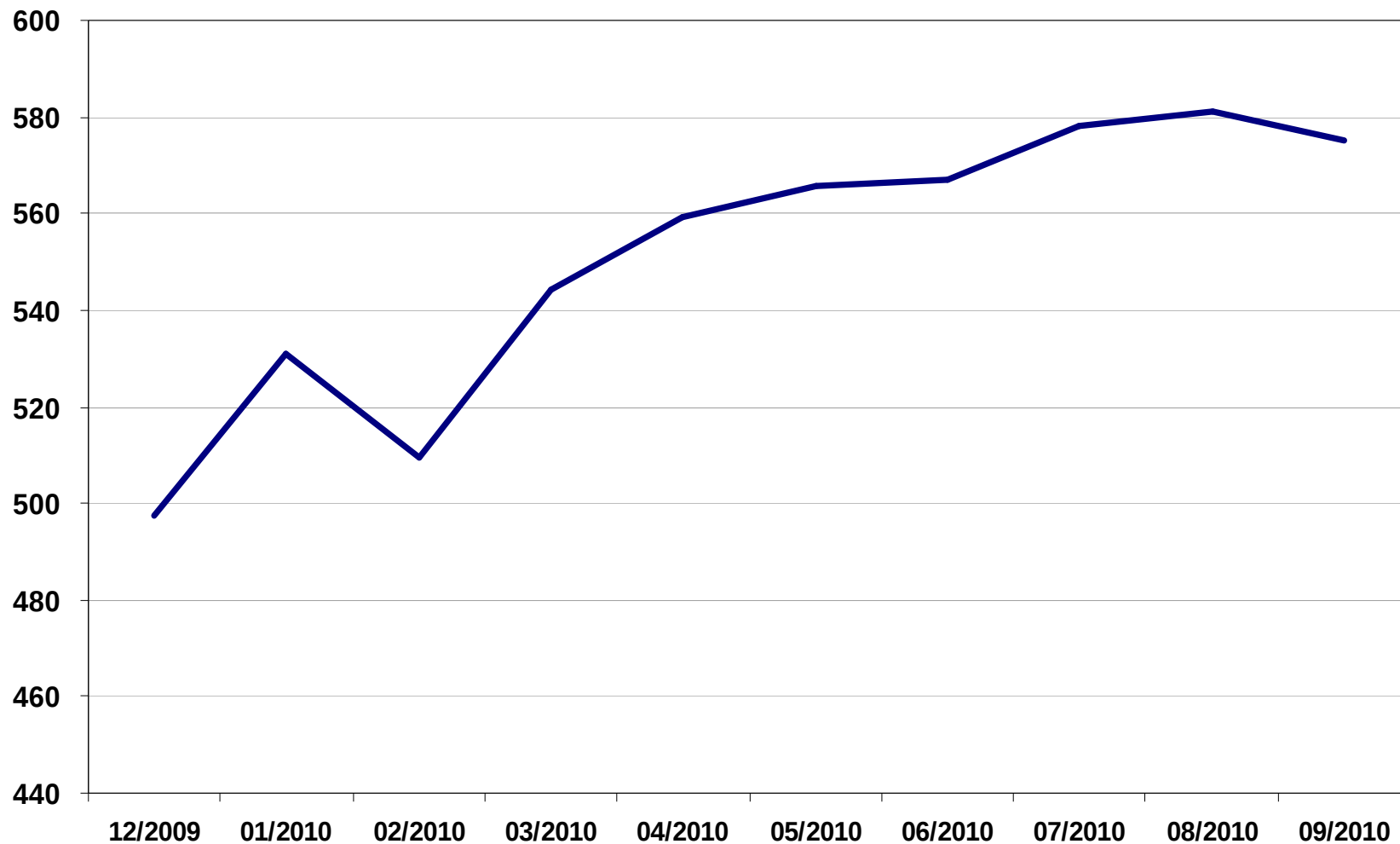
ינואר 2004 עד ספטמבר 2010



המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים

גודל הלוואה ממוצעת למטרת מגורים

דצמבר 2009 עד ספטמבר 2010



המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים

מחסן הכלים שבידי הרגולטור

מגוון כלים – לא בכולם נעשה שימוש:

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

אולם, כל הצעדים שצויינו הם בצד הביקוש



האשראי לדיור- הנחיות פיקוחיות

1. אוגוסט 2009 – הלואאות לדיור בריבית משתנה

- דרישות בתחום ניהול הסיכונים
- דרישות בתחום הגילוי ללקוח

2. מרץ 2010 – הלואאות לדיור במסגרת קבוצות רכישה

- בשלב הבנייה – שייר לענף בינוי ונדלן (מגבלה), 100% שקלול בהלימות הון
 - בשלב הבנייה - קב' הרוכשים הינה "לווה" וכפופה למגבלת 15%
 - תום בנייה - משכנתאות, ללא מגבלה ענפית, שקלול סיכון נמוך להלימות הון
 - תום בנייה – כל רוכש הינו לווה נפרד
-

האשראי לדיור- הנחיות פיקוחיות (המשך)

3. יולי 2010 – הלוואות לדיור במינוף העולה על 60%

- דרישות בתחום ניהול הסיכונים
- דרישה להפרשה בשיעור 0.75% עבור הלוואות שניתנו החל מיום 1.7.10

4. אוקטובר 2010 – הלוואות לדיור בריבית משתנה

- שקלול ב-100% לצורך הלימות הון אם: ההלוואה מעל 800 א' ₪, LTV מעל 60% והחלק שניתן בריבית משתנה 25% ומעלה
- פטור מתחולה להלוואות שניתנו לזכאים לסיוע בדיור

מה הלאה

- המשך מעקב אחר המגמות בענף
- המשך מעקב אחר האשראי לדיור ותנאי החיתום
- הערכת אפקטיביות פעולות האוצר ומשרד השיכון בעיקר בצד ההיצע

תודה