



הפיקוח על הבנקים מודיע על הקלה באופן בו ישקללו הבנקים את נכסי הסיכון בגין המשכנתאות בשיעור מימון של 60 עד 75 אחוזים

הפיקוח על הבנקים מודיע על שינוי הוראותיו לבנקים בתחום המשכנתאות, במטרה לאפשר ללקוחות הנוטלים משכנתא והנם בעלי יכולת החזר למצות את יכולתם לרכוש דירה עם הון עצמי של 25% (או 30% למשפרי דור), וכמו כן למנוע מצב שבו לקוחות יממנו חלק מההון העצמי באמצעות הלוואה משלימה של אשראי צרכני, שהוא יקר יותר ופחות מתאים למימון רכישת דירה. ההוראה החדשה רלוונטית רק להלוואות לרכישת דירה למגורים ולא לצורך רכישת דירה להשקעה, ותיכנס לתוקף לאחר הערות חברי הוועדה המייעצת לענייני בנקאות, ב-15 למרץ 2018.

על פי הוראות הפיקוח על הבנקים, הלוואות לדיור בשיעור מימון (LTV) של 60 עד 75 אחוזים משוקללות על ידי הבנק בשיעור של 75% לצורך חישוב יחס הלימות ההון, לעומת שיעור של 50% להלוואות ב-LTV של 45%-60%. דרישות אלה מובילות לכך שבפועל לקוחות לא מעטים אינם יכולים למצות את זכאותם ליטול הלוואה בשיעור מימון של עד 75% (רוכשי דירה ראשונה) או 70% (משפרי דור). הפיקוח על הבנקים הפיץ היום טיוטת הוראה לוועדה המייעצת לענייני בנקאות, לפיה שיעור השקלול של 60% בלבד יחול בגין משכנתאות ב-LTV של 60% עד 75%. נזכיר שלפי הוראות הפיקוח על הבנקים רוכשי דירה להשקעה אינם יכולים ליטול משכנתא ב-LTV העולה על 50%, כך שההקלה אינה רלוונטית עבור משקיעים.

לפי נתוני הפיקוח על הבנקים, כרבע מהלקוחות נוטלים משכנתא בגובה של 60% או יותר משווי הדירה. יתר הלקוחות מביאים בפועל הון עצמי גבוה מ-40% משווי הדירה. כ-10% מהלקוחות נוטלים משכנתא בשיעור מימון של 55-60 אחוזים משווי הדירה, רובם רוכשי דירה ראשונה (וחלק נמוך יחסית הם משפרי דור), וככל הנראה לפחות לחלקם ההקלה תהיה רלוונטית והם יוכלו מעתה לקבל ביתר קלות משכנתא בשיעור מימון גבוה מ-60%.

ההקלה בדרישות ההון תואמת את מגמת הרגולציה הבינלאומית, שבאה לביטוי בהנחיות הסופיות של "באזל 4" המתמקדות בדרישות ההון בגין סיכון האשראי. ההנחיות כללו בין היתר הקטנה בדרישות לריתוק ההון בגין משכנתאות, תוך הגברת הרגישות לשיעור המימון של המשכנתאות. יודגש, שגם לאחר התיקון כאמור, דרישות ההון של הפיקוח על הבנקים בישראל כנגד משכנתאות יהיו מחמירות משמעותית מאלה הקיימות בעולם.

המפקחת על הבנקים, ד"ר חדוה בר: "הצעד בתחום המשכנתאות נועד לסייע ללקוחות שיש להם יכולת החזר אולם ההון העצמי שצברו אינו מאפשר להם לרכוש את הדירה בשיעור מימון של למטה מ-60%. הפחתת דרישות ההון מהבנקים תאפשר לחלק מהלקוחות לרכוש דירה עם הון

עצמי יותר נמוך בפועל, וללקוחות שנטלו הלוואה צרכנית משלימה מבנקים או ממלווים חוץ
בנקאיים - ליטול אותה כמשכנתא, שהנה זולה יותר ומותאמת יותר לרכישת דירה. צעד זה
מתאפשר כיום, על רקע העובדה שהבנקים צברו כריות הון גדולות כנגד פעילות המשכנתאות, ועל
רקע הירידה שחלה בסיכון תיק המשכנתאות של הבנקים, לאור צעדים רבים שביצע הפיקוח על
הבנקים בשנים האחרונות"

למידע נוסף עבורך יש ללחוץ כאן