

05/11/2025

לכבוד

מר דני אחיאשולי - המפקח על הבנקים
ויחידת האסדרה היציבותית בפיקוח על הבנקים

שלום רב!

הנדון: כוונת הפיקוח לשינוי שיטת חישוב יחס ההחזר (להלן: המתווה)

מכובדינו היקרים,

כמי שפועלים ומעורים בשוק נוטלי המשכנתאות, אנו מבקשים בזה לפנות אליכם בנוגע למתווה, כפי שפורסם בשבוע האחרון בכלי התקשורת הכלכליים, ולהסב את תשומת ליבכם לפגיעה הצפויה על חלק מנוטלי המשכנתאות, פגיעה משמעותית מאוד שייתכן ואפשר למנוע אם יוחרגו אותם אוכלוסיות שספק אם היה כוונה לפגוע בהם במסגרת זו.

אנחנו מקווים מאוד שהפיקוח ימצא לנכון לקרוא ולהתייחס לפנייתנו, שנכתבת על בסיס הכרות של השוק ומתוך הרצון אמיתי לטובת הציבור, לפני פרסום ההוראה הסופית.

בראש הדברים יצוין, כי אנחנו לא חולקים בפנייתנו על המדיניות של בנק ישראל לצמצום האשראי מגובה המשכנתאות שאינו מיועד לרכישת דירה, ובמיוחד האשראי שנמצא בסיכון גבוה יותר וביחס החזר ועומס חוב גבוהים. אך, ככל והדבר ניתן, יש להבחין בין אשראי נוסף שאינו בהכרח חיוני והכרחי, בין קבוצות לוויים ומשפחות שאין להן אפשרויות אחרות סבירות, והן יפגעו מההוראה בצורה משמעותית מאוד, ובהסתכלות רחבה ההוראה החדשה תגביר את הסיכון שהן יוצרות במערכת, ולא תפחית אותה:

איחוד הלוואות

1. איחודי הלוואות: לקוחות שהצטבר להם אשראי צרכני יקר ובהחזר חודשי גבוה, והם מרגישים שאינם מצליחים לשרת את ההחזר הגבוה ושהוא עלול להכניס אותם לסחרור כלכלי, או ששרות החוב וההחזרים הגבוהים פוגעים בצורה משמעותית מאוד באיכות חייהם על כל הלחץ הנלווה לכך – משתמשים היום במחזור/איחוד הלוואות לתוך המשכנתה במטרה לעשות סדר בהלוואות, והוריד את הריבית ולפרוס את ההלוואה לתקופה בהתאם ליכולת ההחזר החודשית שלהם.
2. אותם לקוחות, משפרים את מצבם הכלכלי ויציבותם הפיננסית באופן משמעותי באמצעות מחזור ההלוואות כנגד נכס המגורים. נקודת המוצא של אותם משפחות היא שהן היום ביחס החזר ועומס חוב גבוה, והן מעוניינות לשפר אותו. ההוראה החדשה תמנע את יכולתם של רבים מאותם משפחות למחזר את ההלוואות היקרות ולשפר את מצבם, ותכריח אותם למצוא פתרונות חלופיים יקרים משמעותית (כגון חוץ בנקאי), שעלולים חלילה להכניס אותם לבור עמוק עוד יותר.
3. בהתאם לידוע לנו הפיקוח על הבנקים בדק את השימוש בהוראת השעה שהארכה מעת לעת בשנתיים האחרונות בנוגע להלוואות כל מטרה עד 200,000 ₪, ומצא שעיקרו המוחלט של השימוש

בהקלה נוצר לצורך מחזור חובות, ולא לצורך הגדלת אשראי או צריכה, זה הזמן גם לתזכר על הצורך בהארכת הוראת השעה לטובת אותם משקי בית.

4. אנו מבקשים לשקול שחישוב יחס ההחזר המחמיר לא יכול על אותם לווים שאינם מעוניינים להגדיל אשראי, אלא להיפך, לטפל באשראי הקיים ולשפר את האיתנות הפיננסית תוך הפחתת ההחזר החודשי בפועל. אחרת המשמעות היא שדווקא אלו שהכי מתקשים הם גם אלו שהכי נפגעים משיטת החישוב החדשה.

5. נציין בהקשר הזה את הפער הרגולטורי האדיר בתחום המשכנתאות בין הפיקוח על הבנקים לבין האשראי החוץ בנקאי. כל מגבלה רגולטורית הפיקוח מטיל על הבנקים מסיתה מטבע הדברים את הציבור לעבר פתרונות אשראי אחרים בחוץ בנקאי. ככלל שמדובר בהלוואות שאינן מן השורה או השקעות ומינופים – אם לווה בוחר לקחת אשראי יקר בחוץ בנקאי "זה עניין שלו". אך כאשר מדובר במסגרת של איחוד הלוואות וניסיון לצמצם אשראי ולעמוד בהתחייבויות קיימות, אצל משפחות רבות כבר לא מדובר בעניין של בחירה, אלא בעניין של צורך. ויוצא שדווקא המשפחות שהכי צריכות את האשראי הזול – ישלמו עליו עכשיו ביוקר.

6. בנוסף, מבחינה מערכתית, זה שהאשראי הנוסף ניטל מחוץ למערכת הבנקאית, בריבית ותנאים יקרים משמעותית, מגדיל את הסיכון המערכתי, גם של הבנק בו נמצאת המשכנתה בדרגה ראשונה. כאשר יש ללקוח משכנתה בדרגה ראשונה, וכעת לצורך איחוד הלוואות הוא נאלץ לקחת בדרגה שניה, אם הוא יוכל לקחת אותה במערכת הבנקאית הסיכוי שלו להתאושש ולעמוד בכלל בהתחייבויותיו גדול יותר.

7. עבור הבנק בדרגה שניה אין משמעות ליחס ההחזר הכולל על פי השיטה החדשה, כי אין מבחינת ניהול הסיכונים שלו משמעות אם החבויות של הלקוח הן כנגד הנכס הנוכחי, נכס אחר או הלוואה צרכנית. וגם בניהול הסיכונים של הבנק בדרגה ראשונה – יש עדיפות גדולה שהאשראי הנוסף ילקח במערכת הבנקאית, ולא במערכת החוץ בנקאית שכמעט אינה מפוקחת והריביות וההחזרים יקרים משמעותית.

8. אם ההוראה תחול על הלוואות באותו הבנק בלבד, ולא תחייב בנקים לשקלל הלוואות בגין אותו נכס שניטלו בבנק אחר – הדבר יאפשר המשך מחזורי חובות בתוך המערכת הבנקאית, יגדיל מאוד את התחרות והלוואות דרגה שניה, ויסייע מאוד ללווים שצרכים זאת שלא לפרוץ את המסגרת של האשראי המסודר והמפוקח במערכת הבנקאית.

משפרי דיור

9. נראה על פניו שהפיקוח כיוון בנוסחה החדשה להגביל אשראי נוסף מבעלי נכסים, אבל לא לפגוע ברוכשי דירה למגורים. ובהתאם, על פניו, שינוי הנוסחה לחישוב יחס ההחזר אמורה להשפיע רק על בעלי נכסים קיימים המעוניינים לקחת אשראי נוסף, ולא על רוכשי דירה למגורים.

10. אלא, שעל אף ההנחיה בטיוטה החדשה לפיה הלוואות גישור עד שנה וחצי לא יכללו בחישוב יחס ההחזר, נראה שההוראה תשפיע ככל הנראה באופן משמעותי ביותר על משפרי דיור הנוטלים הלוואות גישור על הנכס קיים, שכבר כיום רבים מאוד ממשפרי הדיור הינם גבוליים מאוד ביחס ההחזר באותה תקופת ביניים, וזו גם אחת הסיבות שרבות מהלוואות הגישור/בלון נלקחות במסלולים הצמודים למדד.

11. אמנם לפי סעיף 11 לנב"ת 329 הלוואות גישור כלל לא אמורות להיות מושפעות משיטת החישוב החדשה (גם מעל שנה וחצי), כי מגבלת ההחזר מההכנסה לא חלה לגביהן, אך בפרקטיקה אין הדבר כך.
12. כמעט בכל המערכת הבנקאית מתייחסים, בכל הבנקים מתייחסים להלוואת גישור עד 3 שנים בחישוב יחס ההחזר כמו כל הלוואה רגילה (בתשלום ריבית בלבד), למרות סעיף 11 להוראה.
13. למעשה כמעט כל אותן הלוואות גישור, או הלוואות משכנתה רגילות על הנכס הנרכש, אגב הלוואות גישור על הנכס הקיים, שנלקחות במסלולים הצמודים למדד – זה מפני שהם אינם יכולים לעמוד ביחס ההחזר עם הלוואה שאינה צמודה למדד, באותה תקופת ביניים עד מימוש הנכס הראשון. מה שמצביע על הגבוליות בה הם נמצאים כבר היום.
14. משמעות שינוי שיטת יחס ההחזר על נכסים בבעלות עבור אותם משפרי דיור הינה שהם אינם יוכלו יותר לשפר דיור באמצעות הלוואות גישור.
15. למרות שהדבר לא מוכרח לפי הנב"ת, אך לאור העובדה שכך הבנקים נוהגים בפועל כיום, מתבקש לוודא (בהבהרה או החרגה של הלוואות הגישור מנוסחת יחס ההחזר המוצעת), שההוראה החדשה לא תפגע הלכה למעשה במשפרי דיור.
16. ככל שהדבר אפשרי נשמח להיפגש עם הפיקוח, להרחיב ולהסביר.

בברכה ובכבוד רב



אורן שלו מנכ"ל ובעלים
פוקוס - מרכז ידע
למשכנתאות



ברוך פיירשטיין
עו"ד ויועץ משכנתאות



יונתן ברלינר
יועץ משכנתאות