

14.58x25.58	1	עמוד 10	כותרת - יתד נאמן	25/08/2013	38491936-3
דורון טיקוצקי צדבובים משרד עורכי הדין - 224350					

כלכלה

בעריכת: מ. גרין

מומחה הנדל"ן עו"ד אלי דורון

ההגבלות החדשות על המשכנתאות יביאו לקיפאון בשוק הדיור

בהחזר ההלוואה. ההוראות קובעות 3 כללים חדשים כתנאי למתן משכנתא:

1) אישור משכנתא יינתן רק בהחזר חודשי שלא יעלה על 50% מההכנסה החודשית נטו של הלווה. בנוסף על כל הלוואה שנותן הבנק בהחזר חודשי שנע בין 40%-50%, יצטרך הבנק לשמור בצד כביטחון 100% מההלוואה.

2) החלק עליו תאושר עלות אשראי משתנה יהיה לא יותר משני שלישים מסך ההלוואה. הגבלה דומה הייתה עד כה על טווחי זמן החזרה קצרים אך כעת תגביל את כל ההלוואות לזמן ארוך. משמע יגדל החלק עליו עלות אשראי קבועה אשר נחשב למסלול יקר יותר.

3) תקופת החזרה תוגבל ל 30 שנים. ההגבלות החדשות מקטינות את הסיכון שהבנק רשאי לאשר ללווה. ובנוסף מקטינות את יכולת הכפלת הכסף של הבנק שנדרש לשמור יותר כספים בצד במקום להכפיל כסף זה במתן הלוואות חדשות או השקעות פיננסיות אחרות. כל אלו יגרמו לייקור עלות האשראי אשר נלקחת על כל הלוואה, האטה במתן משכנתאות ולכן גם האטה בקניית דירות חדשות. במצב זה כל שנותר לשוק הנדל"ן הוא להוריד מחירים שיתאימו לגובה המשכנתאות החדשות או להסתכן בקיפאון בכירת דירות חדשות.

"ההגבלות החדשות על מתן המשכנתאות שפורסמו על ידי המפקח על הבנקים, דודו זקן, עתידות להביא לעצירת עד כדי קיפאון לחודשים הקרובים בשוק הדיור בעיקר בשל דירות חדשות בישראל עד כדי ירידות מחירים קלות. הביקושים לדירות יימשכו עם כל המגבלות החדשות בשוק המשכנתאות. זה הזמן לפתח את שוק דיור להשכרה לתת תמריצים ליזמים. במידה והממשלה לא תתערב ותייצב את שוק הנדל"ן בהחלט זה יכול להיות מסוכן" כך סבור עו"ד אלי דורון מומחה נדל"ן ממשרד דורון טיקוצקי צדבובים. ההוראה ניתנה על רקע הגידול המהיר של החודשים האחרונים במתן משכנתאות על ידי הבנקים. על פי הערכת בנק ישראל, היקף המשכנתאות הניתנות בממוצע לחודש הגיע ל-5 מיליארד \$ ועד ל-60 מיליארד \$ בשנה. בשוק נשמעות חששות אף למשבר משכנתאות כדוגמת המשבר שפקד את ארה"ב בשנת 2007, מתן משכנתאות בהיקף גדול מדי וללא יכולת אמיתית של הלווים להחזיר את ההלוואה.

ההגבלות החדשות שיכנסו לתוקף ב-1 לספטמבר ופורסמו על ידי המפקח על בנקים דודו זקן, נועדו לעצור את הסחף שנוצר במתן המשכנתאות, ולהגביר את הביטחון ביכולת החזר ההלוואה של הלווה, או ביכולת העירובן של הבנק במקרה שהלווה לא יעמוד

