

נדל"ן פולס

(1)

מיכל ירון

עו"ד אלי דורון: למגבלות על המשכנתאות תהיה השפעה מיידית על שוק הדירות החדשות

"המגבלות החדשות על מתן המשכנתאות שפיי" רסם המפקח על הבנקים עתידות להביא בחודשים הקרובים לעצירה עד כרי קיפאון של שוק הדיווה, בעיקר של דירות חדשות, ואף לירידות מחירים קלות. הביקוש לדו"רות יימשך למרות הכול וזה הזמן לפתח את שוק הדירות לה"שכרה ולתת תמריצים ליוזמים. אם הממשלה לא תתערב ותייצב את שוק הנדל"ן, זה בהח"לט יכול להיות מסו"כנ", כך סבור עו"ד אלי דורון, מומחה לנ"דל"ן ממשרד דורון-טיקוצקי-צדרבוים.



עו"ד אלי דורון

■ צילום: נוסטרו הבמן

המגבלות החדשות בשוק המשכנתאות ניתנו על רקע הגידול המהיר במתן משכנתאות שנרשם בחו"דשים האחרונים בבנקים. לפי הערכת בנק ישראל, היקף המשכנתאות הניתנות מדי חודש הגיע ל-5 מיליארד ש"ח בממוצע - 60 מיליארד ש"ח בשנה. בשוק מתחילים לעלות חששות למשבר דוגמת זה שפקד את ארצות הברית ב-2008, כשהבנקים חיל"קו משכנתה לכל דורש בלי יכולת אמיתית של הל"וויים להחזיר את ההלוואה וגררו עימם מטה את כל השוק הפיננסי.

המגבלות החדשות שייכנסו לתוקף ב-1 בספ"טמבר נועדו לעצור את הסחף שנוצר במתן המש"כנתאות ולהגביר את הביטחון ביכולת החזר ההל"וואה של הלווה או ביכולת העירבון של הבנק במקרה שהלווה לא יעמוד בהחזר ההלוואה. ההוראות קוב"עות שלושה כללים חדשים כתנאי למתן משכנתה. ראשית, גובה החזר החודשי לא יעלה על מחצית ההכנסה של הלווה. שנית, אם הלווה יבחר במס"

לול בריבית משתנה היא תחול רק על שני שליי"שים מהיקף המשכנתה לכל היותר. ושלישית, תקו"פת החזר לא תעלה על 30 שנה. המטרה של בנק ישראל בהטלת המגבלות היא לצמצם סיכונים, זאת מכיוון שככל שהכנסה הפנויה לאחר החזר המש"כנתה גדולה יותר, כך הסבירות שהלווה יוכל לע"מודר בהחזרים גבוהה יותר. הדבר נכון גם לגבי הרי"בית המשתנה. כשלוקחים משכנתה בריבית משתנה הסיכון שהחזר החודשי יגדל גבוה יותר, והר"בר עלול בהמשך להקשות על העמידה בתשלומים החודשיים.

כל המגבלות הללו יגרמו לייקור הריבית על ההלוואות, להאטה במתן משכנתאות ולכן גם להאטה בקניית דירות חדשות. במצב זה כל שנותר לשוק הנדל"ן הוא להוריד מחירים שיתאימו לגובה המשכנתאות החדשות או להסתכן בקיפאון במכירת דירות חדשות.