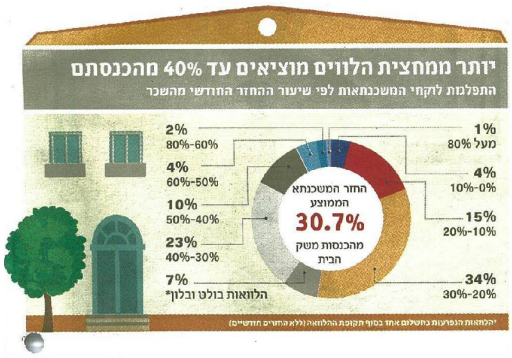
RonnenTzur
communication

TheMarker

פרינט 22.8.13

"רק זוגות שמשתכרים יותר מ-10,000 שקל בחודש יוכלו לרכוש דירה ממוצעת"



המגבלות שהוטלו אתמול על המשכנתאות מעוררות בענף הנדל"ן ביקורת וטענות לפגיעה בלתי מידתית בלווים רבים, במיוחד מעוטי יכולת ● מנכ"ל חברת משכנתאות מעריך כי המשכנתא של לווים בשיעור החזר של יותר מ-40% מהשכר תתייקר ב-150 שקל לחודש, ובסך הכל ב-45 אלף שקל ל-25 שנה ● אך יש מי שטוען שלמהלך לא תהיה השפעה משמעותית: "ההוראה ממסדת מצב קיים יותר מאשר משנה את הסטטוס קוו"

נמרוד בוסו

המגבלות החדשות על שוק המשכנתאות שעליהן הכריז אתמול בנק ישראל, מעוררות תגובות סוערות בענף הבנייה. חלק גבי מהמגיבים טוענים כי זו פגיעה קשה בזוגות הצעירים וברוכשי הדירות פחותי היכולת, אך יש גם מי שמצדיק את הצעד כמהלך הכרחי למניעת התנפחות בועה בשוק, על רקע ההאצה בקצב נטילת המשכנתאות.

עירן אלקבץ, מנכ"ל משותף בחברת עתיד ניהול משכנתאות, צופה השפעה קשה במיוחד: "הצעד של בנק ישראל פוגע באופן כל־תי מרתי בלווים רבים שהבנקים אישרו להם משכנתא בשיעור החזר חודשי הגבוה מ-40% מההכנסה נטו. רובם ככולם מעוטי יכולת". אלקבץ הוסיף כי "צעד חריף כזה צריך להיעשות בהסכמת הגוף החדש, ולא בשאון בעל בית בבנק ישראל".

אלקבץ מעריך כי התייקרות המשכנתא ללווים בשיעור החזר של יותר מ-40% מהשכר תהיה כ-150 שקל לחודש – ותסתכם ב-45 אלף שקל (בתיאוריה) למשכנתא ממוצעת של כ-700 אלף שקל לת־קופה של כ-25 שנה. לדבריו, "בנק ישראל מנע גם מזוגות צעירים שעד כה אושר להם שיעור החזר גבוה מההכנסה, להמשיך את הת־שלום ההדרגתי לשיעור נמוך יותר מהכנסה על ידי פריסת המשכנתא ליותר מ-30 שנה. אך בכך לא נמנע סיכון מאותם הזוגות, מאחר שמבקים לשלם משכנתא על בית משלהם, הם ייאלצו לכלות את המשכורות שלהם על תשלום שכר דירה גבוה ולהיחתר ללא נכסים".

לעומתו, מוטי וידל, יועץ אסטר־טגי רשני למיסוך דש ייעוץ משכנתאות, מסרב לראות במהלך התפתחות דרמטית: "ניתן לומר כי ההוראה של ב. ישראל, אמר כי "הבעיה אינה במשכנתאות. זו דרך המגלה, כשזו גורם הוא מחירי הדירות הגבוהים המאלצים את עם ישראל לקחת משכנתאות ענק. מה שיפתור את הבעיה הוא לא רקטות מחמירות על לוקחי המשכנתאות, אלא מדיניות שתביא להורדת מחירי הדירות".

"סכנה למשבר דיור כמו בארה"ב"

אחד המבקרים החריפים של הצעד הוא יו"ר לשכת שמאי המ־קרקעין אוהד דנוס, שהגדיר את השלכות צעדי של זקן "חמדות": "המשמעות המיידית של הצעד היא המשך ההסתערות בשוק על דירות זולות יחסית, וכתוצאה מכך המשך עליית מחירים בערי המעגל השני והשלישי (ערי הלווייו המרוחקות יותר של תל אביב – למשל ראש העין, חדרה ואשדוד, נ"ב). הנש־מעת השנייה היא עלייה תלולה נוספת במחירי השכירות".

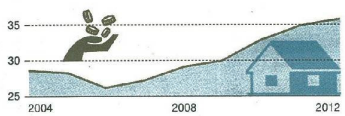
לדברי דנוס, "אם מחיר דירת ארבעה חדרים ממוצעת הוא כ-1.1 מיליון שקל, החזר ההלוואה על כל 100 אלף שקל במשכנתא ל-25 שנה הוא כ-600 שקל, הרי שבהתאם למ־גבלה קודמת של 25% הון עצמי, רק זוגות המשתכדים יותר מ-10,000 שקל בחודש יוכלו לקנות אותה. דוזיקא משקיעי הנדל"ן, שבפגעו ממגבלה קודמת של הון עצמי בשי־עור 50%, אינם נפגעים משמעותית מהמגבלות החדשות, ודומה שהן מיועדות לפגע במאמצי רכישה של זוגות צעירים".

לעומת זאת, ארז כהן, שהיה יו"ר לשכת השמאים לפני דנוס, סבור כי מדובר בצעד חיוני. לדבריו, "קיימת סכנה אמיתית למשבר בשוק־ש־כנתאות בישראל, בדומה למש־בר שהיה בארה"ב ב-2008. הזיקף לקיחת המשכנתאות ב-2013 הגיע לקצב חודשי של 5 מיליארד שקל ובסך הכל 55-60 מיליארד בממוצע בשנה – גידול של עשרות אחוזים לעומת שנים קודמות והכפלה לעו־מת העשור הקודם", הוא מזהיר.

עוד לדברי כהן, "העלייה המ־סחררת במחירי הדיור מצריכה בממוצע משכנתא של קרוב למי־ליון שקל למשק בית, לעומת כחצי מיליון שקל בלבד לפני חמש שנים. לכן, ברגע שהריבית תעלה, יפחתו ויבטת משקי בית בפני סכנה של אי־יכולת להחזיר את המשכנתא".

לוקחים התחייבויות גדולות יותר

היחס בין יתרת ההלוואות למורים לסך ההכנסה הפנויה בכל מערכת הבנקאות



מקור: הדיווחים לציבור של הבנקים

עדינה חכם, מנכ"לית אנגלו סכסון: "המהלך הזה שוב מוכיח שבנק ישראל לא מאמין שמחירי הדירות בישראל יכולים לרדת. ההגבלה החדשה כלל לא תשפיע על המשקיעים. הפגיעה היא שוב בזוגות הצעירים ובאוכלוסיות ששכרן נמוך"

של בנק ישראל מאמצת קודים של ניהול סיכונים במתן משכנתאת שקיימים הלכה למעשה בשוק ההלוואות הבנקאי. לכן, הודאה זו יותר ממסדת מצב קיים מאשר באה לשנות את הסטטוס קוו", טוען ויזל. לדבריו, "מערכת הבנקאות אינה נוטה לאשר משכנתאות שיטוח ההחזר שלהן עולה על 30 שנה. כמו כן, הבנקים גם כך ממליצים ללווים לבנות תמהיל היוצר החזר שלא יע־לה על 40% מרמת ההכנסה הכוללת של משק הבית, ולעתים קרובות גם אינם מאשרים הלוואות שאינן עומ־דות בכך – כך שההנחיה שלא לאשר משכנתאות בעלות החזר של יותר מ-50% מסך ההכנסה אפילו מקלה ביחס למצב הקיים".

בנושא הגבלת המסלולים הפי־תנים לסך כולל של עד שני שלישים מגובה המשכנתא, אמר ויזל כי "ההוראה זו באה למנוע מצב שבו ההחזר החודשי קופץ באופן חד מיכביד על משק הבית עד כדי אי־עמידה בתשלומים. גם כאן הולך רחוק זמן, המפקח על הבנקים, בעיקר בות מצב קיים, שבו הבנקים ממילא נוקטים גישה שמרנית בנושא הפי־סלולים המשתנים. הוראה זו עשויה לפגוע בלווים הצופים כי יקבלו סכום משמעותי בתוך חמש שנים, ולוקחים משכנתא ברבית משתנה של עד חמש שנים בכוונה לפרוע את ההלוואה בטווח זה".

שחר אבישי, מנהל מערך ייעוץ משכנתאות באקסלנס נשואה, מע־ריך כי ההנחיות החדשות אינן רלי־ונטיות לרוב נטלי המשכנתאות ולא צפויה להיות להן השפעה מהותית על מחירי הדיור. לטענתו, "דווקא ההנחיה המגבילה את חלק הריבית המשתנה בתמהיל המשכנ־תא היא המשמעותית יותר, שכן היא צפויה להוביל לחזרתו של מסלול המשכנתא בריבית קבועה צמודת מדד לתמהיל המשכנתא המצוע, ולייעד את המשכנתא לאורך זמן, עקב ההצמדה למדד".

"דואגים רק לבנקים"

תגובות מעורנות פחות ניתן היה למצוא בקרב היזמים ומשווקי הדירות, שחוששים כי ההגבלות יפגעו במכירת דירות חדשות. "המפקח על הבנקים ובנק ישראל ממשיכים לראות אך ורק לדוחיות הבנקים ומעגישים את רוכשי הדי־רות על מחדלי הממשלה, שאינה מצליחה להגדיל את היצע הדירות ולספק לזוגות הצעירים את האפ־שרות לרכוש דירה במחיר סביר", תקף נשיא התאחדות בוני הארץ (התאחדות הקבלנים) נסים בובליל. "בסופו של יום, מבנה המשכנתאות לא ישתנה בהרבה, ורק הבנקים יהנו מרווחים גדולים יותר על אותן הלוואות", הוסיף.

לדברי מנכ"ל חברת שיווק הפרויקטים אלדר, דוני כהן, "מצד אחד המדינה לא עושה פעולות אמיתיות וזכות כדי להוזיל את מחירי הדירות, כמו הורדת מסים והורדה במחירי הקרקעות, ומצד אחר, בנק ישראל ממשיך להקשות על הזוגות הצעירים לרכוש דירות. המהלך הנוכחי יביא גם להמשך העלייה בדמי השכירות. האם בנק ישראל מעוניין שזוגות צעירים יתגוררו עם הוריהם?"

לעומתו, אמרה מנכ"לית רשת התיווך אנגלו סכסון עדינה חכם כי "הצעד לא ימנע מאנשים להי־משיך לקחת משכנתאות, כל עוד הריביות נמוכות". עם זאת, ציינה חכם כי "המהלך הזה שוב מוכיח שבנק ישראל לא מאמין שמחירי הדירות יכולים לרדת. ההגבלה החדשה לא תשפיע על המשקי־עים שתמיד יכולים לשעבר נכס אחר כנגד ההלוואה. הפגיעה היא שוב בזוגות הצעירים ובאוכלוסיות ששכרן נמוך".

נרב ליסובסקי, סמנכ"ל השיווק

מוטי וידל, יועץ אסטרטגי: "הבנקים אינם נוטים לאשר משכנתאות שטווח ההחזר שלהן עולה על 30 שנה. הבנקים גם כך ממליצים ללווים לבנות תמהיל היוצר החזר שלא יעלה על 40% מרמת ההכנסה, כך שההנחיה אפילו מקלה"

נסים בובליל, נשיא התאחדות הקבלנים: "המפקח על הבנקים ובנק ישראל ממשיכים לדאוג אך ורק לרווחיות הבנקים ומעניישים את רוכשי הדירות על מחדלי הממשלה, שאינה מצליחה להגדיל את היצע הדירות ולספק מחיר סביר"

סוקולוב 34 רמת גן טל. 03-775-6333 פקס. 03-775-6330