

הכנסת העשרים

יוזמים: חברי הכנסת יואב קיש

20/פ

הצעת חוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון - הפחתת יוקר תשלומי הדיור), התשע"ז – 2017

1. הוספת סעיף 2א9 אחרי סעיף 1א9 לחוק העיקרי יבוא:
מרכיבי ההלוואה
לדיור
2א9. על אף האמור בכל דין או הסכם, תאגיד בנקאי לא יקבע הגבלות ותנאים לגבי תמהיל הלוואה לדיור לבעלי דירה יחידה. בסעיף זה "דירה יחידה" – כהגדרתה בסעיף 1א9(3), "הלוואה לדיור" – כהגדרתה בסעיף 9ב.
הוראת מעבר
2. בתקופה של שלוש שנים מיום תחילתו של חוק זה, רשאי נגיד בנק ישראל בהתייעצות עם המפקח על הבנקים, לקבוע הגבלות ותנאים בנוגע לתמהיל הלוואה לדיור, ובלבד שלא יקבע כאמור אלא לגבי שליש מסכום ההלוואה.

דברי הסבר

הוראת המפקח על הבנקים מיום 3 במאי 2011 (LM086211) הגבילה לשליש את שיעור ההלוואה שניתן לקחת בריבית משתנה קצרת טווח (להלן: "מגבלת שליש הפריים"). בהמשך התווספה מגבלה נוספת שהגבילה לשני שליש את שיעור ההלוואה שניתן לקחת בריבית משתנה כלשהי. ההוראות לדברי בנק ישראל, מסתמכות על סעיף 5(ג'1) לפקודת הבנקאות – סעיף סל המתיר למפקח להוציא הוראה במטרה להבטיח את ניהולם התקין של הבנקים. המטרות העיקריות ל"מגבלת שליש הפריים" היו א. להגביל את כוח הקניה של הרוכשים בסביבת ריבית נמוכה. ב. הפחתת הסיכון ללווים (ולבנקים) במקרה של עליית ריבית בעתיד.

במצב הכלכלי הקיים ובסביבת הריבית הנוכחית, לקוחות המשכנתא נפגעים פעמיים: פעם אחת מהעלייה במחירי הדיור בעקבות ריבית שוק אפסית ונהירת משקיעים לשוק הנדל"ן ופעם שניה מיוקר תשלומי הדיור בעקבות מגבלות אלו שמונעות מלקוחות המשכנתא ליהנות מאותה ריבית שוק נמוכה ונאלצים לשלם לבנקים ריבית עודפת של מיליארדי שקלים בכל שנה. יתירה

מכך, התרחיש היחיד כמעט שבו ההגבלה פועלת לטובת הציבור הוא זה שבו ריבית בנק ישראל מזנקת מ- 0.1% ליותר מ- 5% בתוך זמן קצר (פחות מ- 5 שנים) – תרחיש לא סביר. בתרחישים אחרים שבהם הריבית תעלה בצורה הדרגתית ליותר מ- 5%, מגבלות אלו לא הופכות את הלווה למוגן יותר. כמעט כל שאר המסלולים יתייקרו במידה כזו או אחרת באמצעות השינוי כל 5 שנים ו/או ההצמדה (מלבד החלק בריבית קבועה לא צמודה אם קיים).

בנוסף, קיימות דרכים אחרות לשמור על מהות המגבלות מבלי לפגוע בציבור הלווים כמו למשל הגבלת גובה ההלוואה באמצעות "מבחן לחץ" לפי ריבית עתידית צפויה או מסלול שישלב ריבית משתנה וריבית קבועה לא צמודה.

הצעת חוק זו באה לקבוע כי לא ייעשה שימוש בהוראות ניהול בנקאי תקין לקביעת מגבלות על תמהיל הלוואה לדיור לבעלי דירה ראשונה (כולל משפרי דיור וממחזרי משכנתא בעלי דירה יחידה). בהצעה ישנו גם סעיף מעבר, המאפשר למפקח על הבנקים לקבוע הגבלות ותנאים על שליש מתמהיל ההלוואה בשלוש השנים הקרובות. מטרתו של סעיף זה היא למנוע תנודתיות גבוהה מידיי בשוק המשכנתאות. אם יחליט המפקח להשתמש בסמכותו זו, אנו ממליצים לו לקבוע כי אותו שליש יינתן בריבית קבועה לא צמודה בלבד (זהו המסלול היחיד המספק הגנה ממשית ללווים מפני תנאי שוק קיצוניים).

המגבלות הנ"ל צמצמו את מרחב התמרון של הבנקים, עד כדי חשד לתיאום ריביות על ידי הממונה על הממונה על ההגבלים העסקיים וגרמו לפגיעה קשה בתחרות היחידה שבאמת התרחשה במערכת הבנקאית בישראל. הצעת חוק זו תפתח מחדש את התחרות בשוק המשכנתאות, תגרום להוזלה משמעותית של תשלומי הדיור ותסייע למעמד הביניים הקורס, לאוכלוסיות המוחלשות ולזוגות הצעירים להתמודד עם יוקר תשלומי הדיור.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום