

שוק הדיור והמשכנתאות וצעדי מדיניות לסיוע למשקי הבית

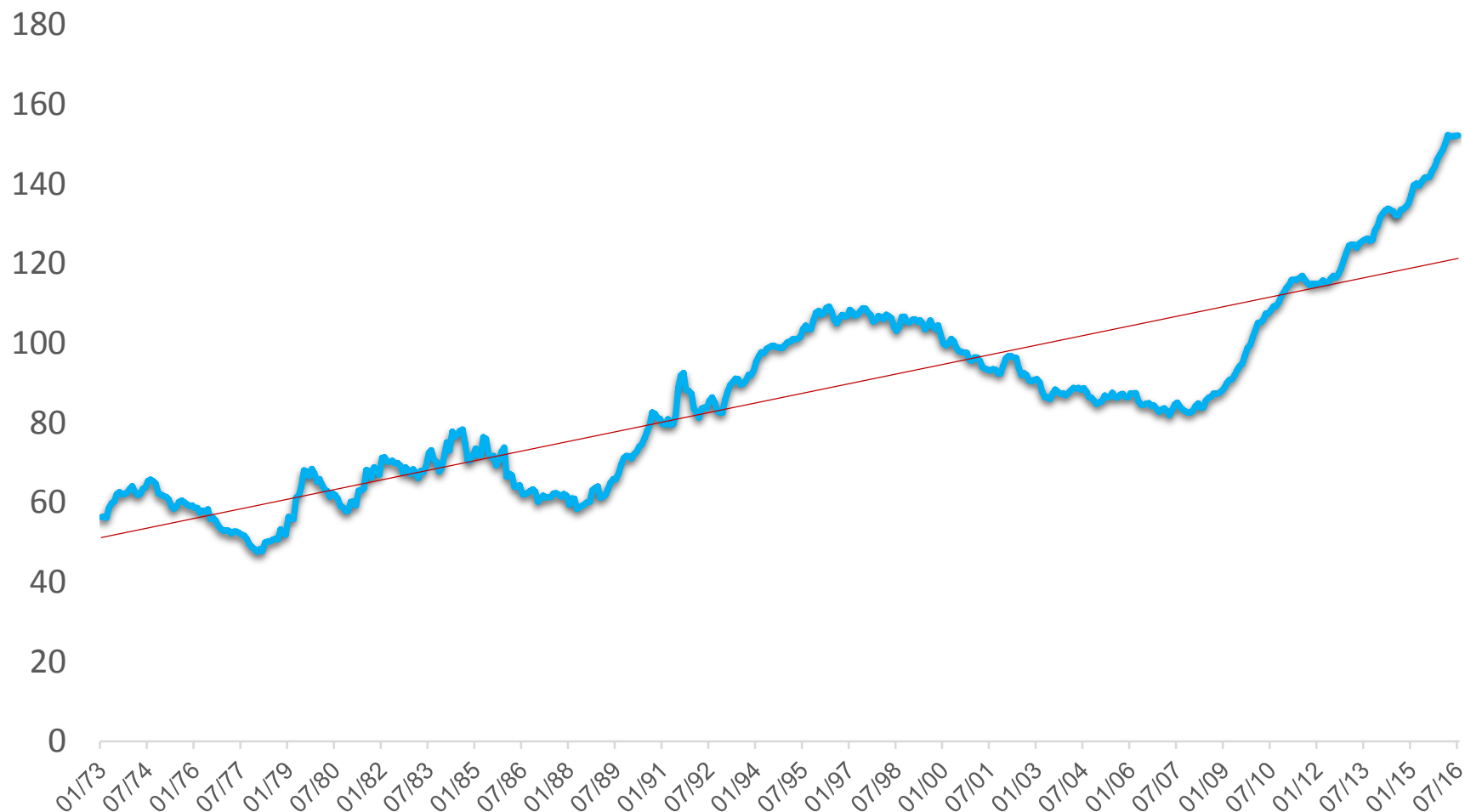
ועדת הכספים

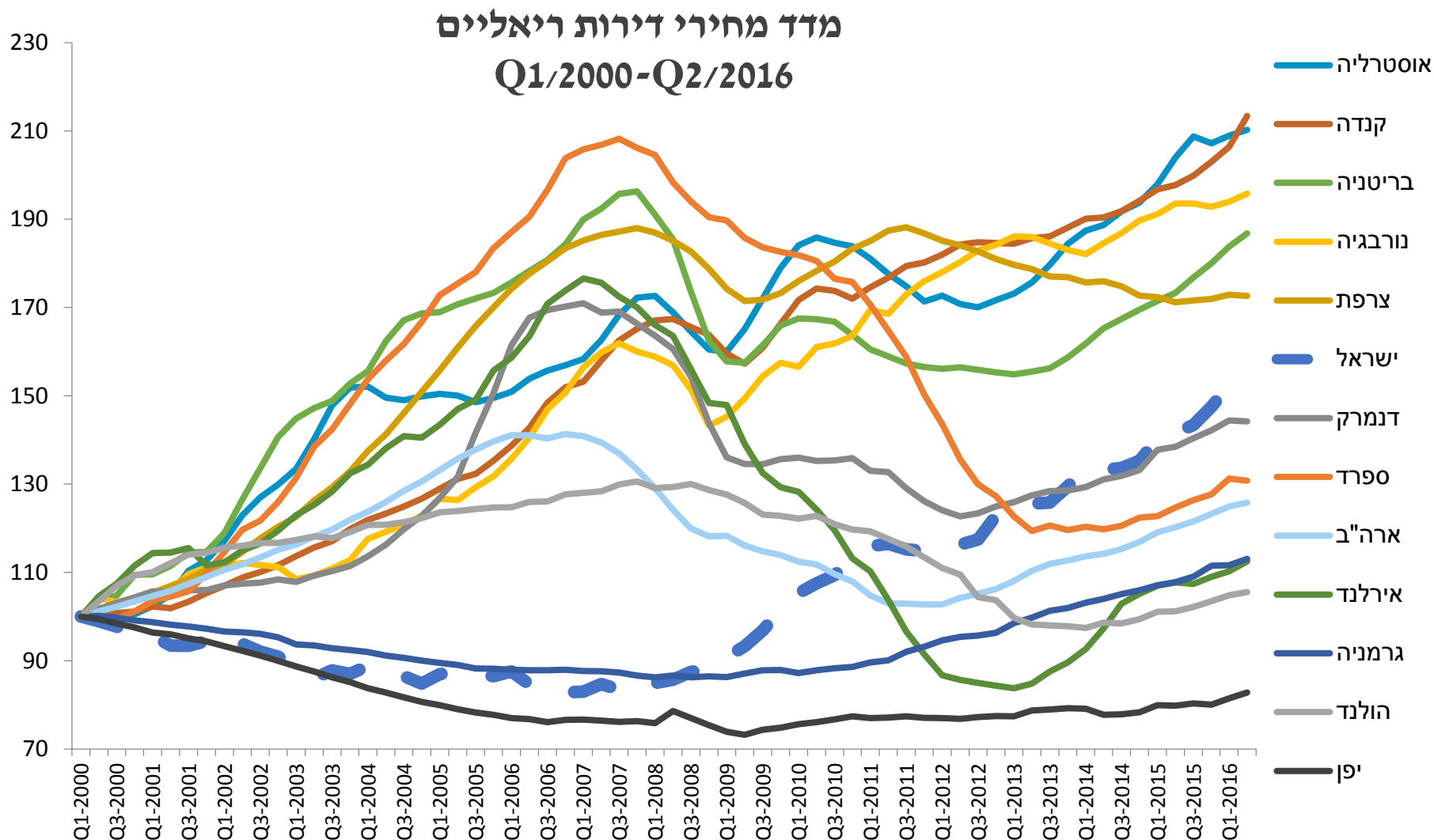
ד"ר קרנית פלוג, נגידת בנק ישראל
ד"ר חדוה בר, המפקחת על הבנקים

14 בנובמבר, 2016



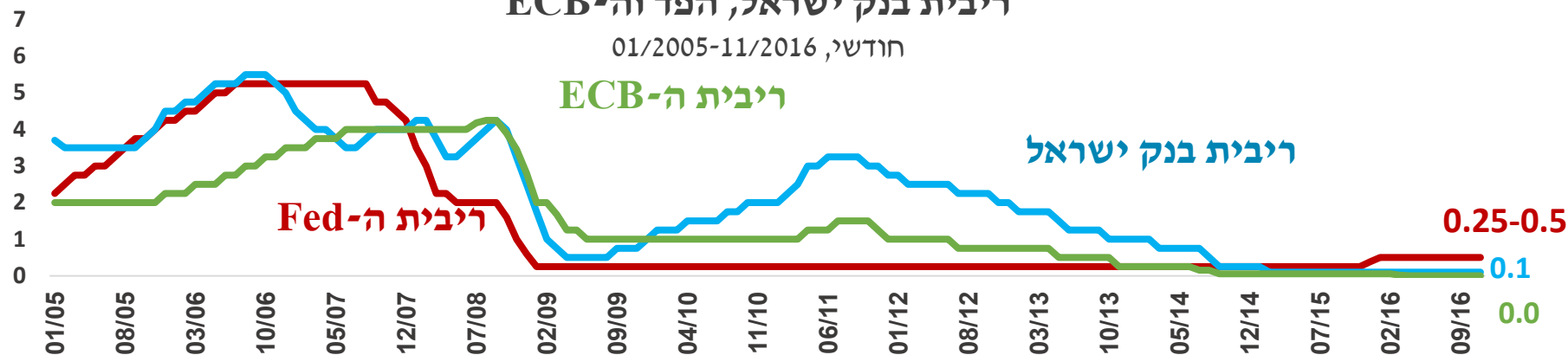
מחירי הדירות עלו מאוד במונחים ריאליים בשנים האחרונות, 1973-2016 (מדד, 2000=100)





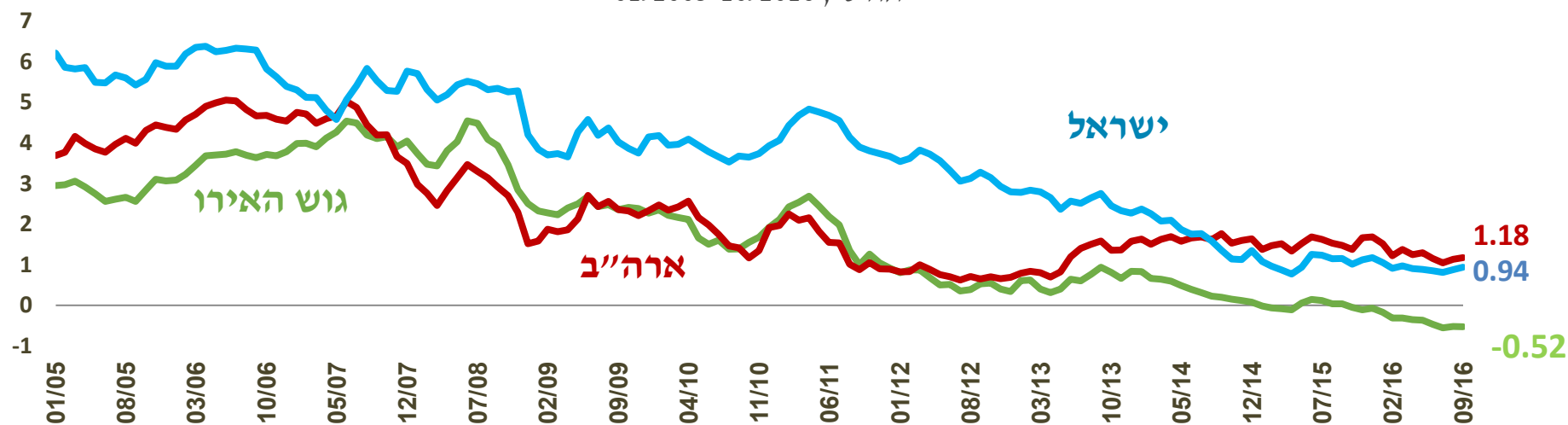
ריבית בנק ישראל, הפד וה-ECB

חודשי, 01/2005-11/2016

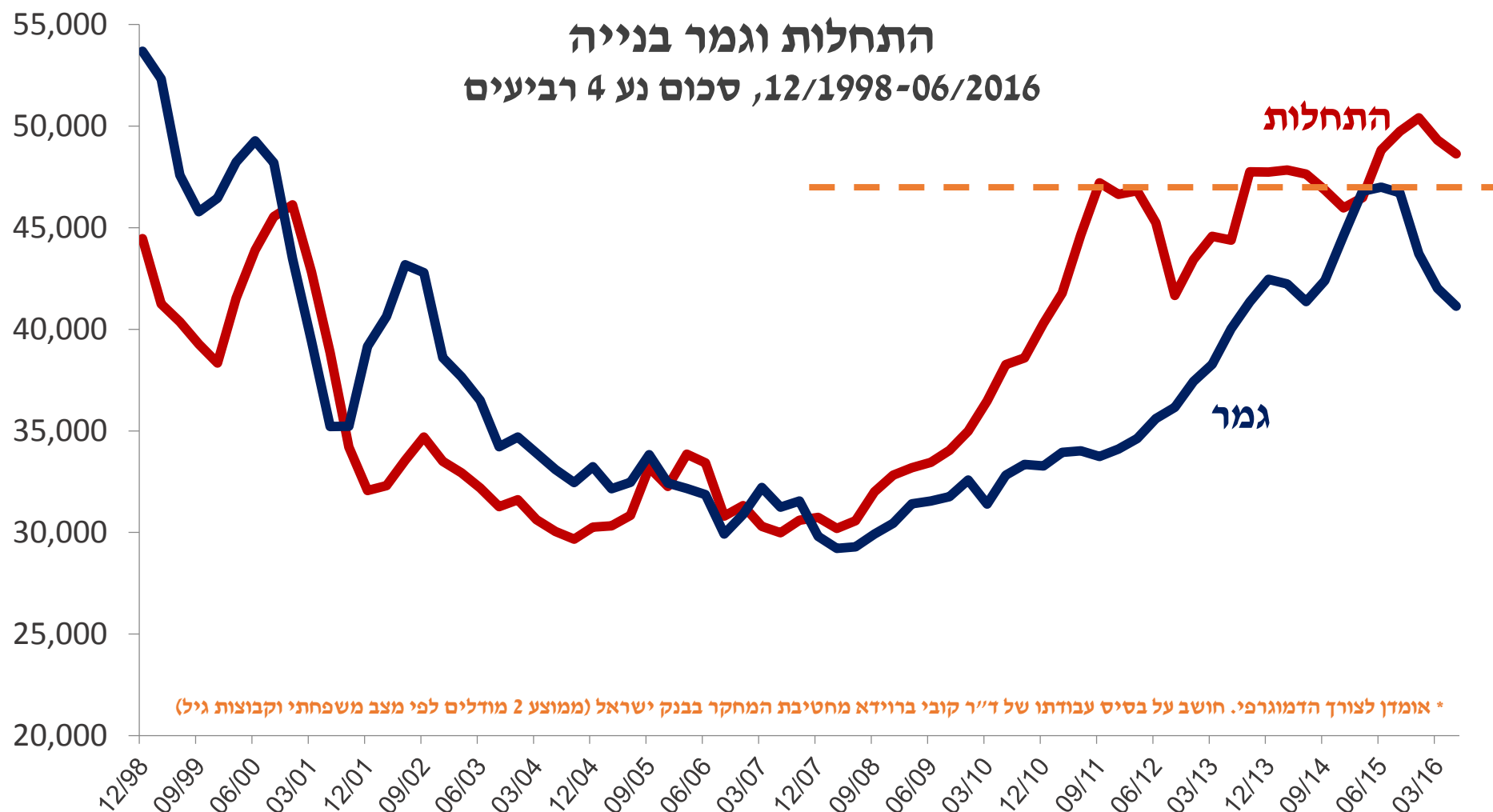


תשואת אג"ח ממשלתי לא צמוד לחמש שנים

חודשי, 01/2005-10/2016

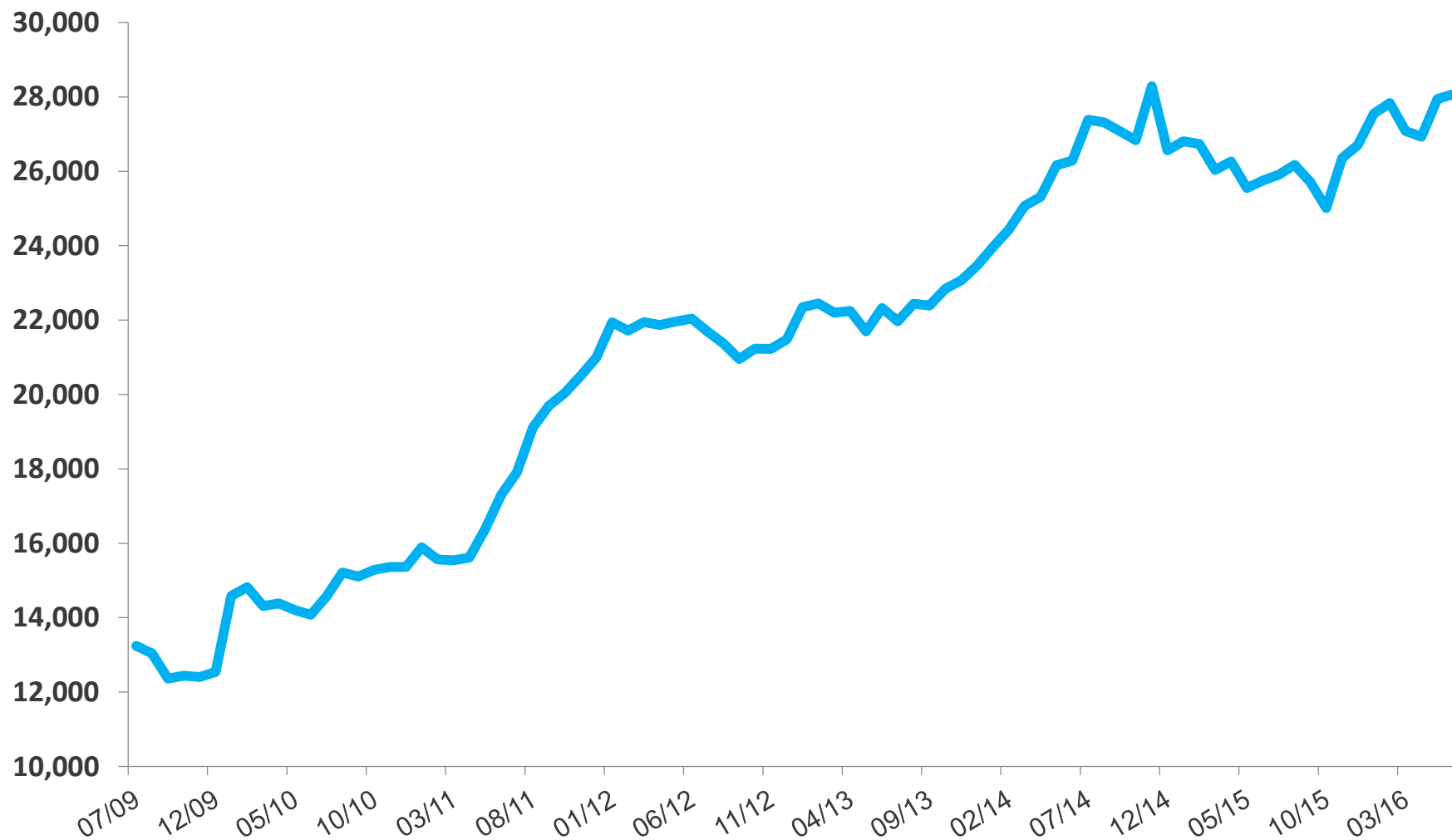


התחלות וגמר בנייה
סכום נע 4 רביעים, 12/1998-06/2016



דירות חדשות שנתרו למכירה בסוף החודש

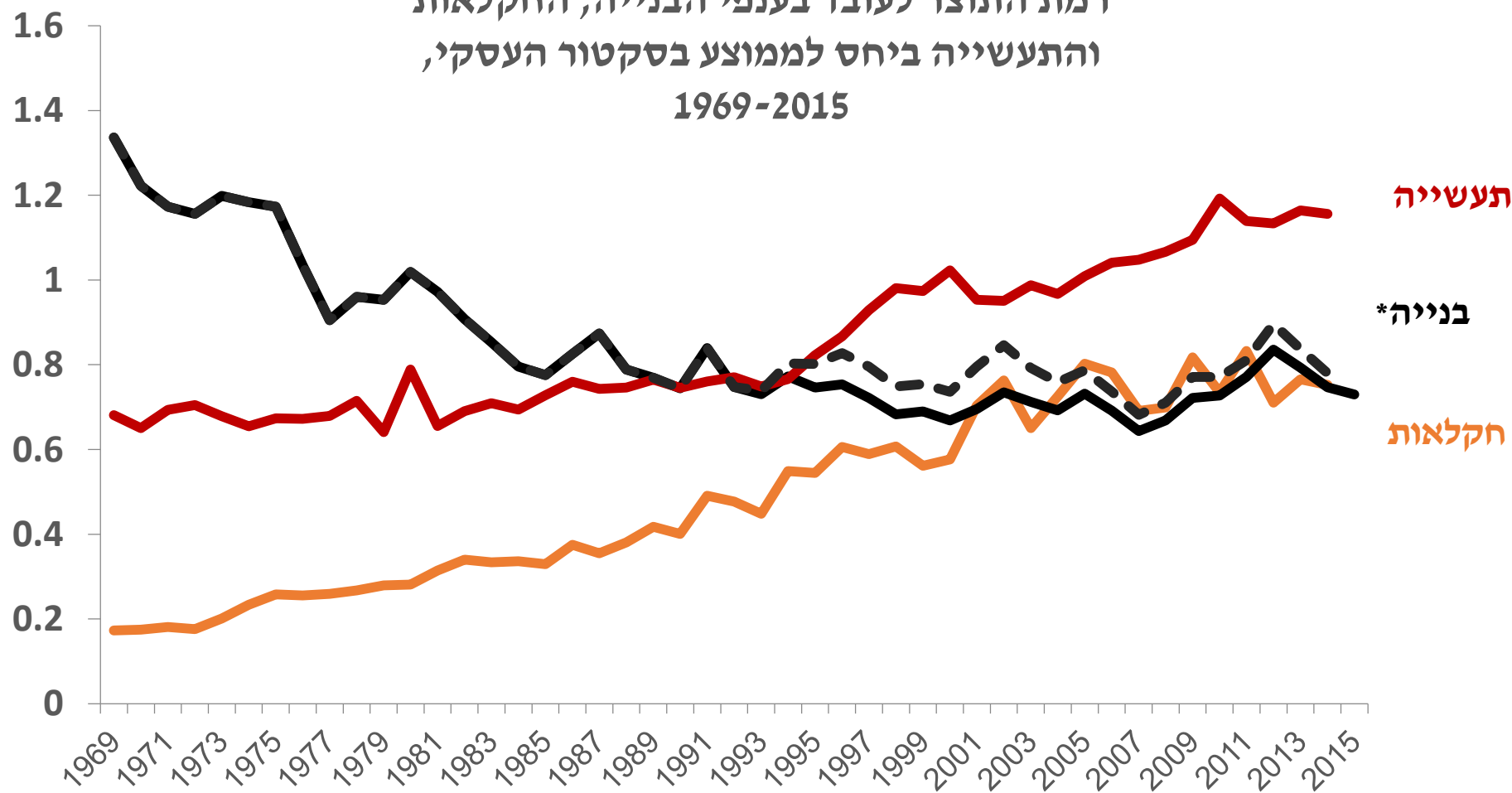
07/09-06/16, נתוני מגמה



ענף הבנייה סובל מפיגור טכנולוגי ומתאפיין בשכר נמוך בהשוואה לעובדים דומים המועסקים בענפים אחרים

גורמי ביקוש
והיצע

רמת התוצר לעובד בענפי הבנייה, החקלאות
והתעשייה ביחס לממוצע בסקטור העסקי,
1969-2015



* הקו השחור המרוסק מסמן רמת תוצר לעובד שבה בוצע תיקון בהערכות מספר העובדים הזרים שאינם חוקיים בענף

מסקר החברות עולה כי המימון אינו המגבלה העיקרית להרחבת הפעילות בענף הבנייה

התפתחות עוצמת מגבלות על עסקים בענף הבנייה
03/02-09/16

מקרא:

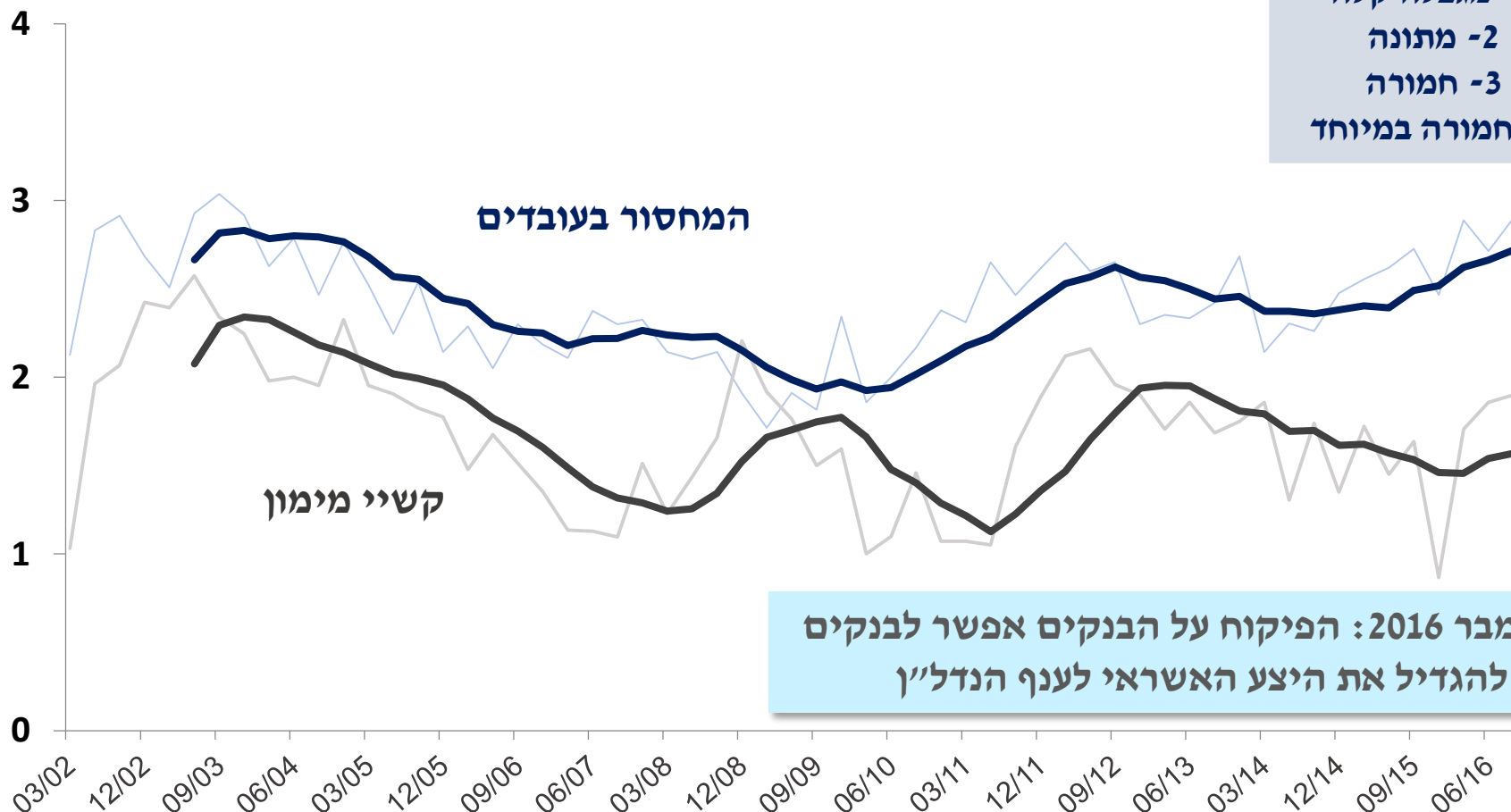
0 – אין מגבלה

1 – מגבלה קלה

2 – מתונה

3 – חמורה

4 – חמורה במיוחד



ספטמבר 2016: הפיקוח על הבנקים אפשר לבנקים
להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן



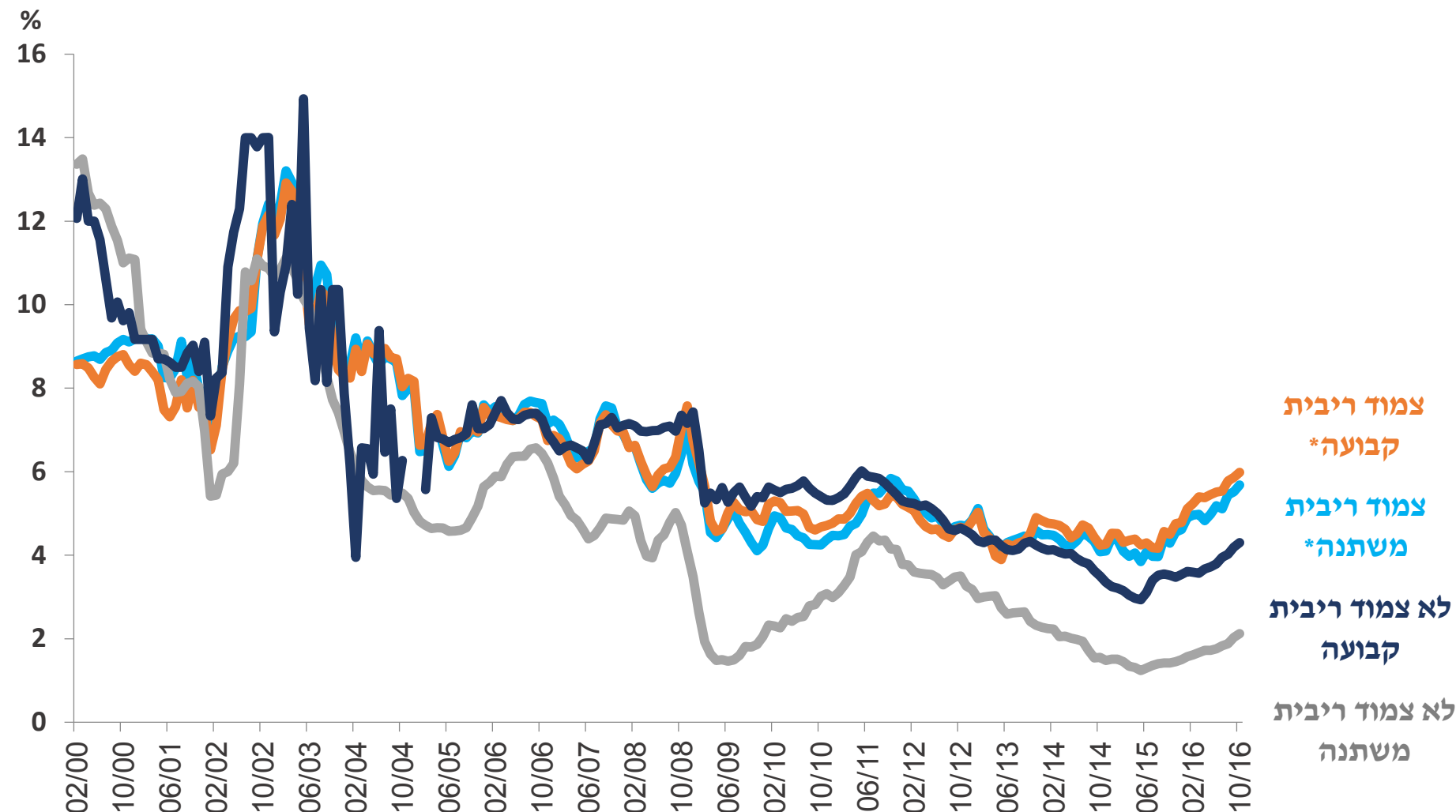
שוק המשכנתאות וצעדי הפיקוח על הבנקים

- **בנק ישראל ביצע בשנים האחרונות צעדים רבים במטרה להגן על משקי הבית בתחום המשכנתאות.**
- הריבית עלתה בשנה האחרונה, לאחר ירידה מתמשכת וניכרת.
- **עליית הריבית חלה לנוכח עליית הסיכונים** בתחום הדיור והמשכנתאות והצעדים שביצע בנק ישראל בתחום ודרישות ההון המחמירות יותר.
- **עליית הריבית צפויה לתמוך בצעדים שנוקט האוצר לצינון עליית המחירים בשוק הדיור.**

הריבית על המשכנתאות עלתה בשנה האחרונה. היא עדין נמוכה ביחס לעבר

02/2000-10/2016

שוק המשכנתאות



*הריביות הצמודות הותאמו לריבית נומינלית לפי ציפיות לאינפלציה ל-10 שנים

1. עלות גיוס המקורות של הבנקים: שמושפעת מריבית בנק ישראל, מריביות ארוכות ומהסיכון שהשוק מייחס למערכת הבנקאית.

2. הסיכון: של הלקוח, הסיכון בתיק של הבנק (כפי שמעריך אותו הבנק והפיקוח על הבנקים), הסיכון בשוק הדיור.

- זה להערכתנו הגורם המרכזי שהשתנה והשפיע על הריבית.

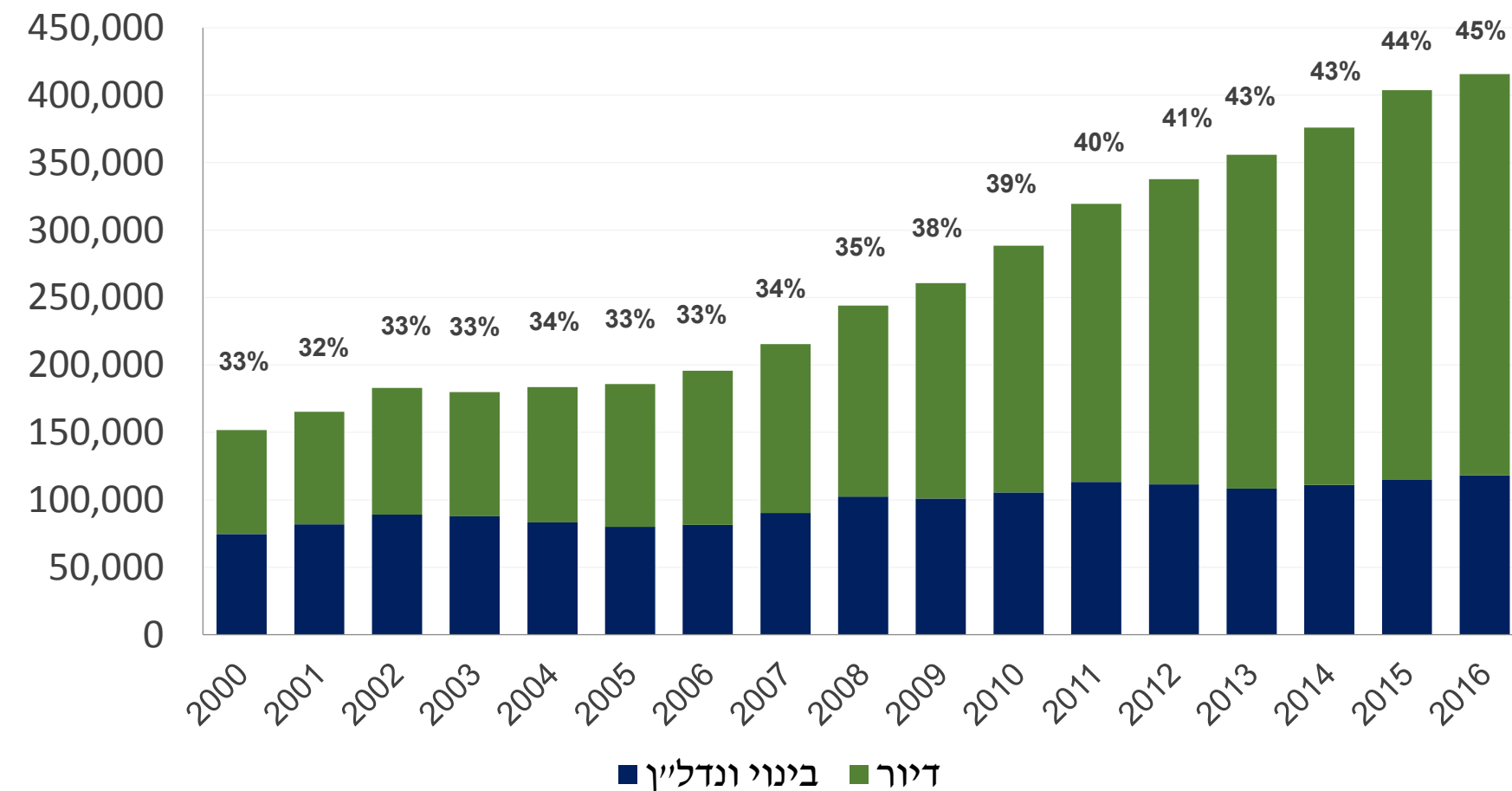
3. רמת התחרות בשוק המשכנתאות

החשיפה של הבנקים לנדל"ן ומשכנתאות עלתה מאוד והגיעה ל 45% מהאשראי



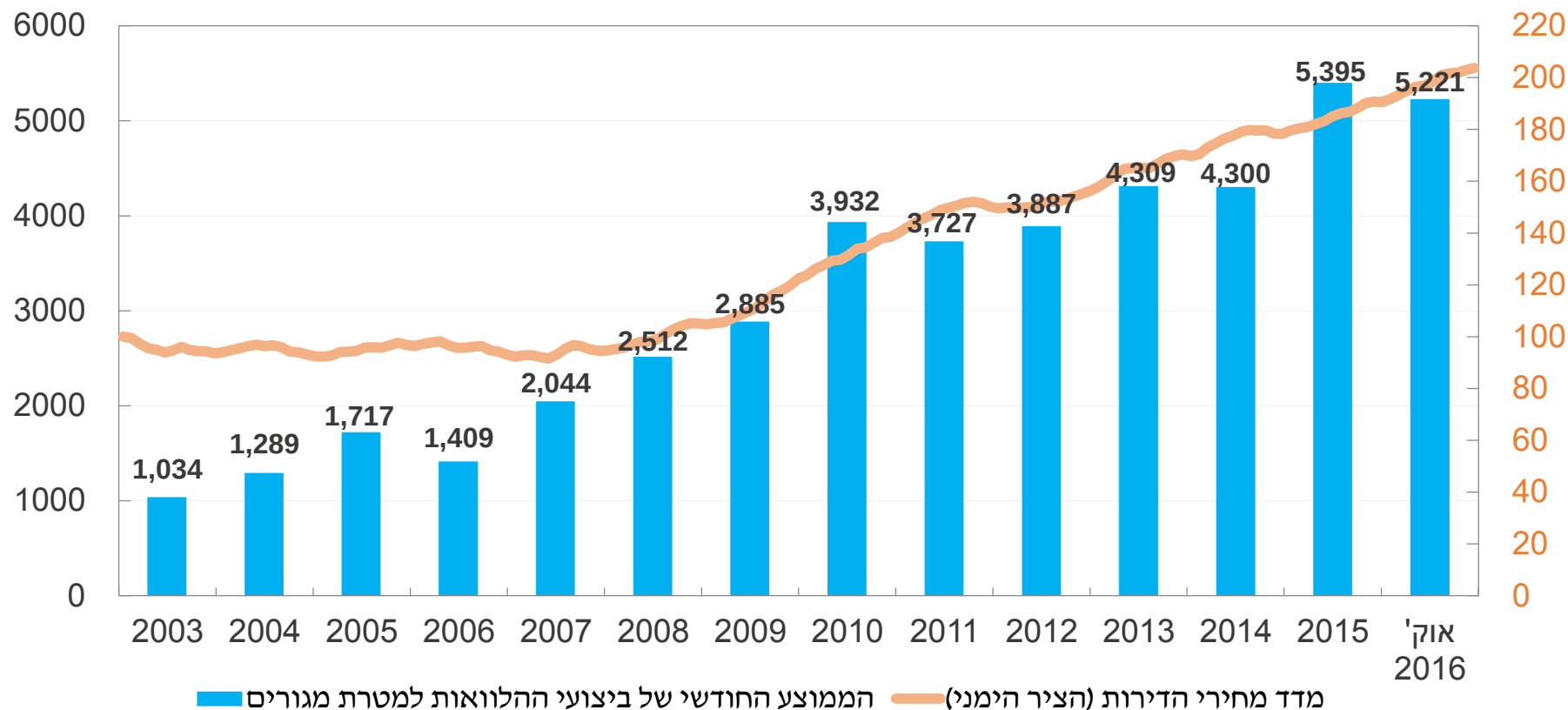
יתרת האשראי לדיור ולענף הבינוי והנדל"ן וחלקם בסך האשראי הבנקאי
לציבור, חמש הקבוצות הבנקאיות, 2000 עד יוני 2016

מיליוני ש"ח



הממוצע החודשי של ביצועי ההלוואות למטרת מגורים¹ ומדד מחירי הדירות (2003 = 100),
סך המערכת הבנקאית, ינואר 2003 עד אוקטובר 2016²

מיליוני ש"ח



(1) כולל עסקאות שלא ניתנו מכספי הבנק והבנק מתפעל אותן
(2) מדד מחירי הדירות מעודכן עד יולי 2016.

גובה הלוואה ממוצעת עלה; התקופה לפירעון של משכנתא התארכה

אומדן להלוואה הממוצעת ולתקופה הממוצעת לפירעון, הלוואות למטרת מגורים,
סך המערכת הבנקאית
אפריל 2011 עד ספטמבר 2016

התקופה הממוצעת לפירעון ² (אחוזים)					אומדן להלוואה הממוצעת ¹ (אלפי ש"ח)	
התקופה לפירעון המשוקללת	לא צמוד בריבית משתנה	לא צמוד בריבית קבועה	צמוד בריבית משתנה	צמוד בריבית קבועה		
20.4	19.4	14.9	25.0	11.2	568	2011
20.0	20.3	14.8	24.6	10.0	587	2012
20.0	21.8	14.6	24.4	10.8	602	2013
19.7	22.6	15.4	24.8	15.0	605	2014
20.1	23.7	17.1	25.4	15.3	586	2015
21.5	24.6	17.9	26.3	17.3	678	2016
(1) בניכוי מחזורים.						
(2) כולל את האשראי מכספי הבנק בלבד.						

לנוכח עליית הסיכונים הפיקוח על הבנקים נקט בשנים האחרונות בצעדים רבים להורדת הסיכון למשקי הבית, לבנקים ולמשק

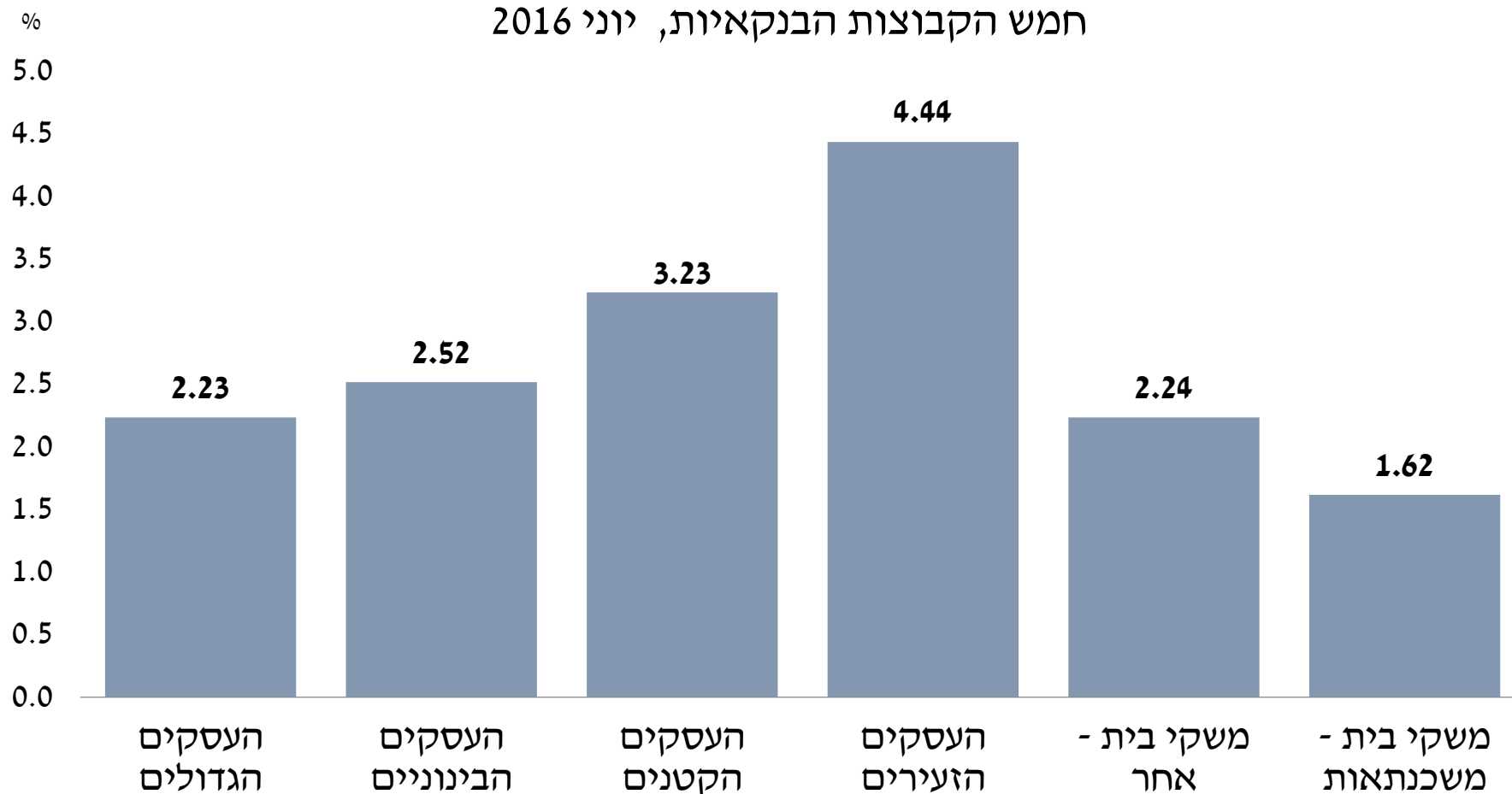
בוצעו
צעדים
רגולטוריים
רבים
בשנים
האחרונות

- הגבלת הלוואות **ריבית משתנה**
- מגבלות על גובה הלוואה ביחס לשווי הנכס (LTV)
- מגבלות על גובה **ההחזר החודשי** (Payment to Income)
- **דרישות הון** נוספות בגין משכנתאות
- **דרישה להפרשה** לחובות מסופקים בגין משכנתאות

- **הצעדים ייקרו לבנקים את עלות העמדת ההלוואות.**
- ההשפעה הייתה הדרגתית – גם בגלל אורך התיק

התחרות בתחום המשכנתאות גבוהה והמרווח הפיננסי נמוך. משקי בית משווים מחירים והצעות

המרווח הפיננסי* במגזרי הפעילות,
חמש הקבוצות הבנקאיות, יוני 2016



*הכנסות ריבית נטו ליתרה ממוצעת של נכסים והתחייבויות

- הפיקוח על הבנקים אפשר לאחרונה לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן על ידי הכרה בביטוחים שרכשו הבנקים כנגד הערבויות, בחישוב מגבלת הריכוזיות הענפית.

- המפקחת על הביטוח בשת"פ עם הפיקוח על הבנקים החליטו להקל על גופים מוסדיים להעמיד מימון לפרויקטים למגורים.



לסיכום

☐ המדיניות המרכזית הנדרשת לטיפול בשוק הדיור ומשקי הבית היא המשך

המאמצים להגדלת היצע הדירות, בדגש על אזורי ביקוש

☐ יש להגדיל את היקף הקרקע הזמינה לבנייה באזורי הביקוש, להביא לקיצור משך הזמן

מתכנון הבנייה ועד לתחילת הבנייה, להגדיל הסנכרון בין תכניות בנייה לפיתוח תשתיות

☐ יש להמשיך בקידום התהליך לכניסת חברות בנייה זרות לארץ

☐ כלים נוספים בתחום המשכנתאות שיכולים להקל על הלווים:

☐ הרחבת האשראי לזכאים

☐ הגדלת מעורבות המוסדיים

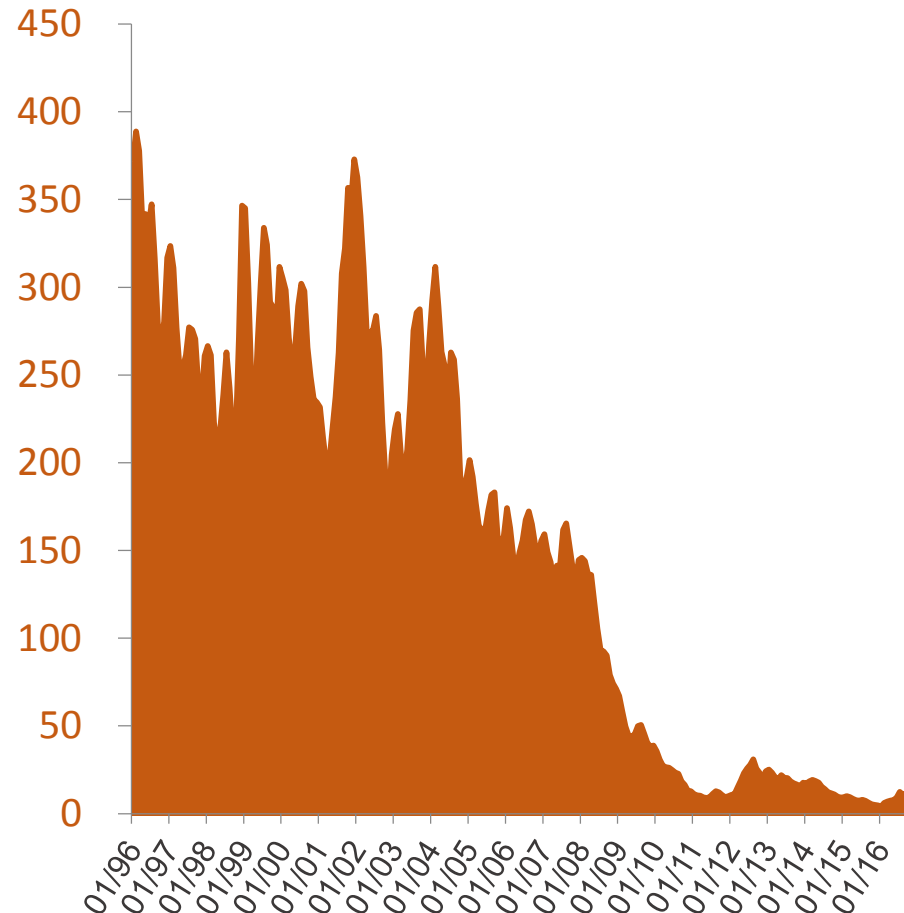
☐ איגוח (במשורה)

ניתן לסייע לנוטלי המשכנתאות באמצעות הלוואות זכאות גבוהות יותר, במחירים טובים יותר – כפי שהיה בעבר

מיליוני
ש"ח

סך ההלוואות לזכאים*

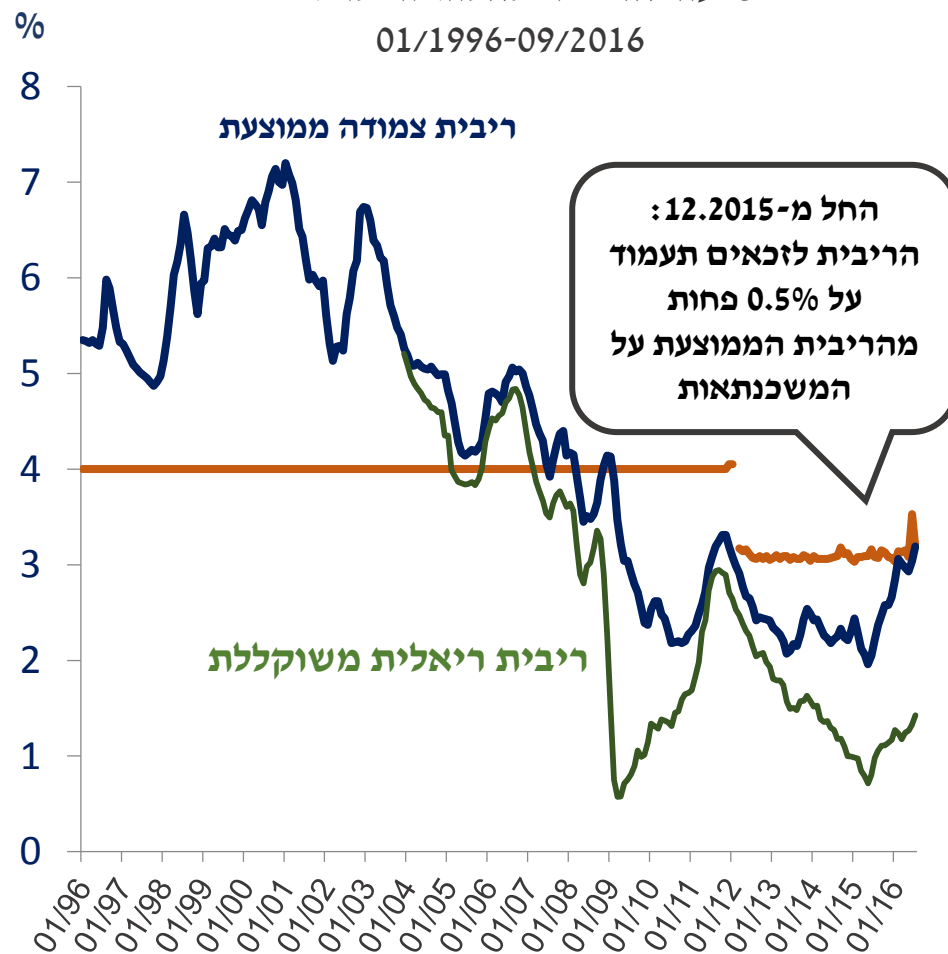
01/1996-09/2016

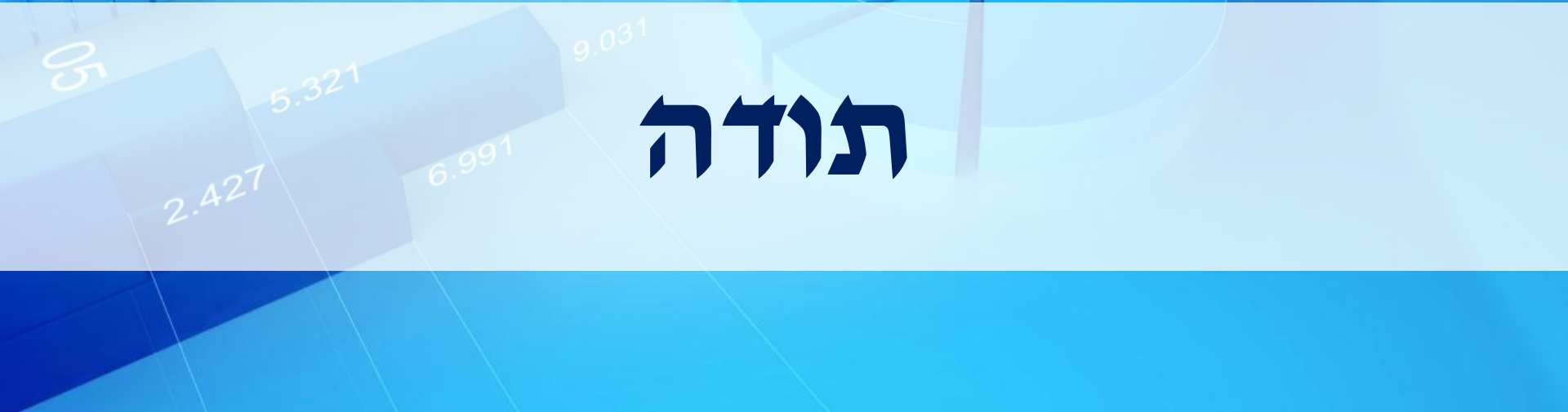


שיעור הריבית הצמודה הממוצעת על המשכנתאות,

שיעור הריבית להלוואות לזכאים

01/1996-09/2016





תודה