

# יועצי משכנתאות בשוק האשראי לדיור

כנס התאחדות יועצי המשכנתאות

דניאל חחיאשוילי, המפקח על הבנקים  
ינואר 2025





62%

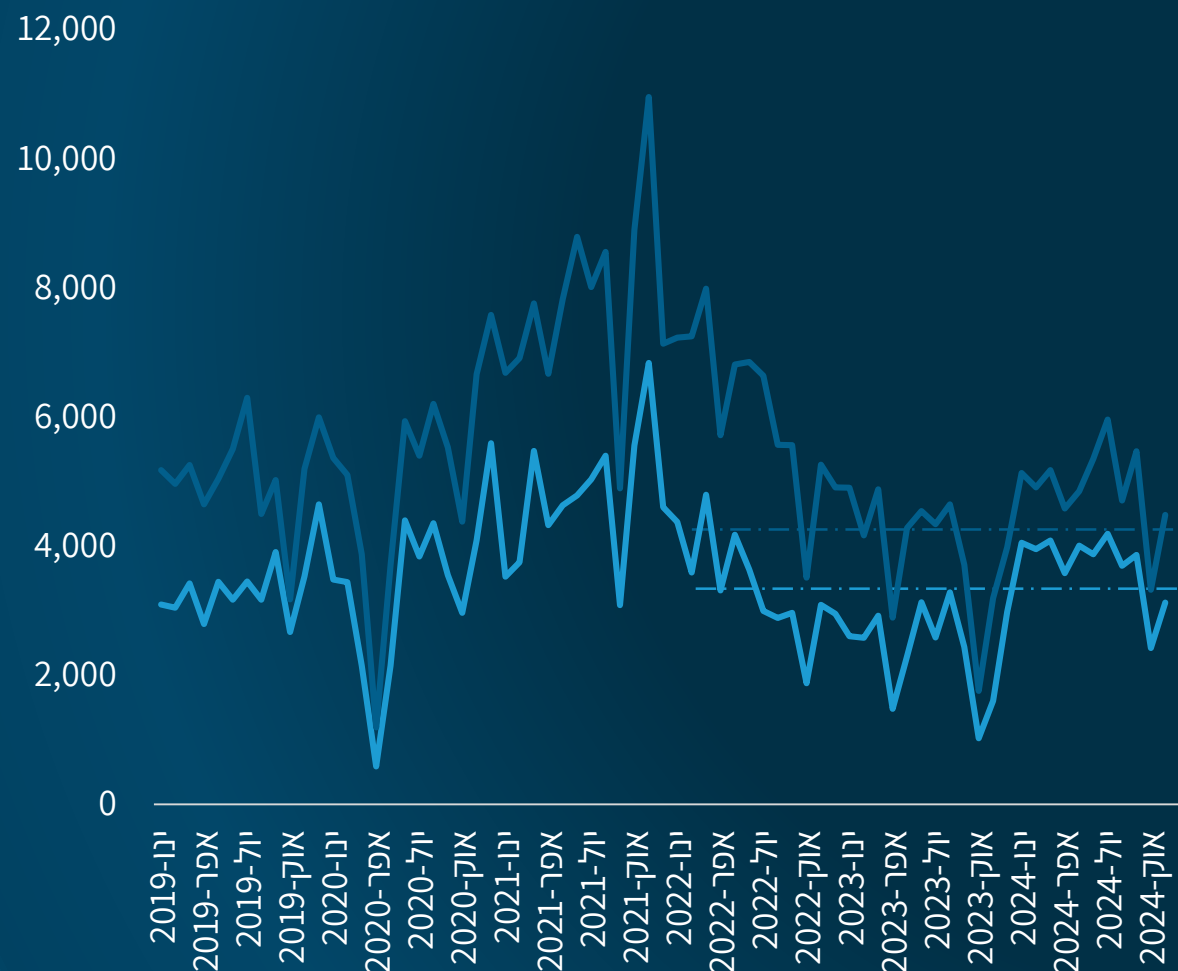
משתמשים ביועץ  
משכנתאות

# הלוואות עם יועץ:

# התאוששות מהירה בעסקאות רכישת דירה

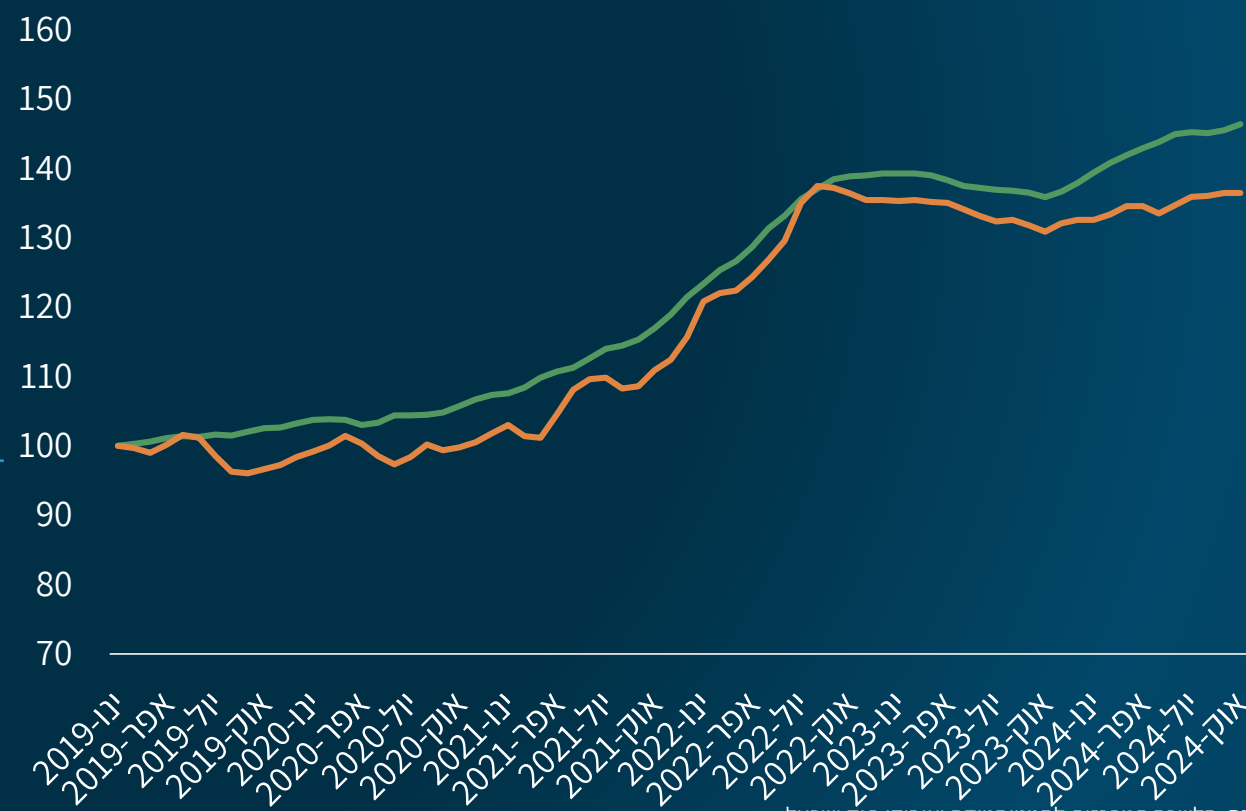
עסקאות לפי סוג מוכר,  
ינואר 2019 עד נובמבר 2024 | מספר דירות

עסקאות יד ראשונה    עסקאות יד 2



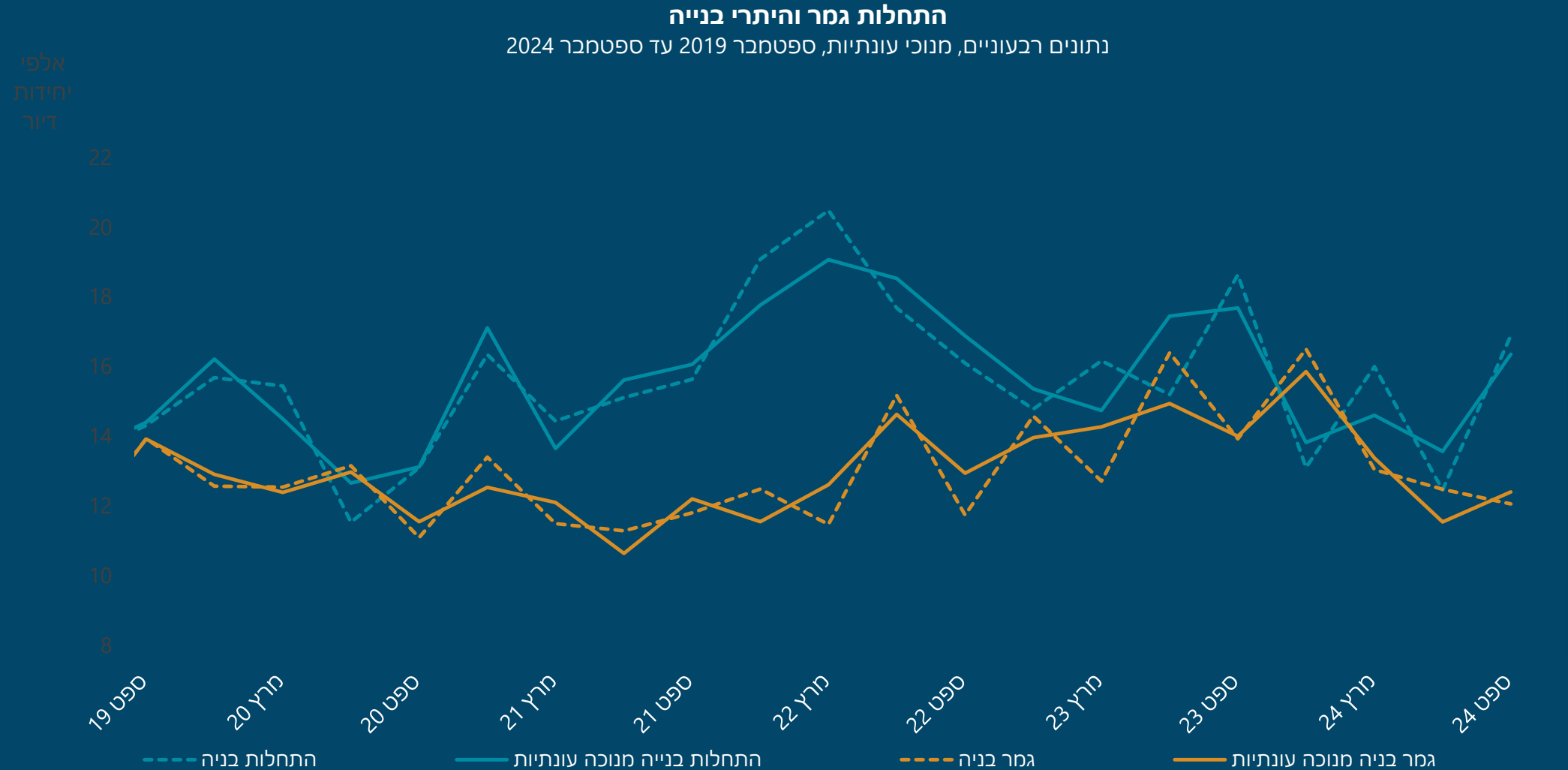
מדד מחירי דירות בבעלות דיירים ודירות חדשות,  
ינואר 2019 עד אוקטובר 2024 | מדד (ינואר 2019 = 100)

מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים    מדד מחירי דירות חדשות



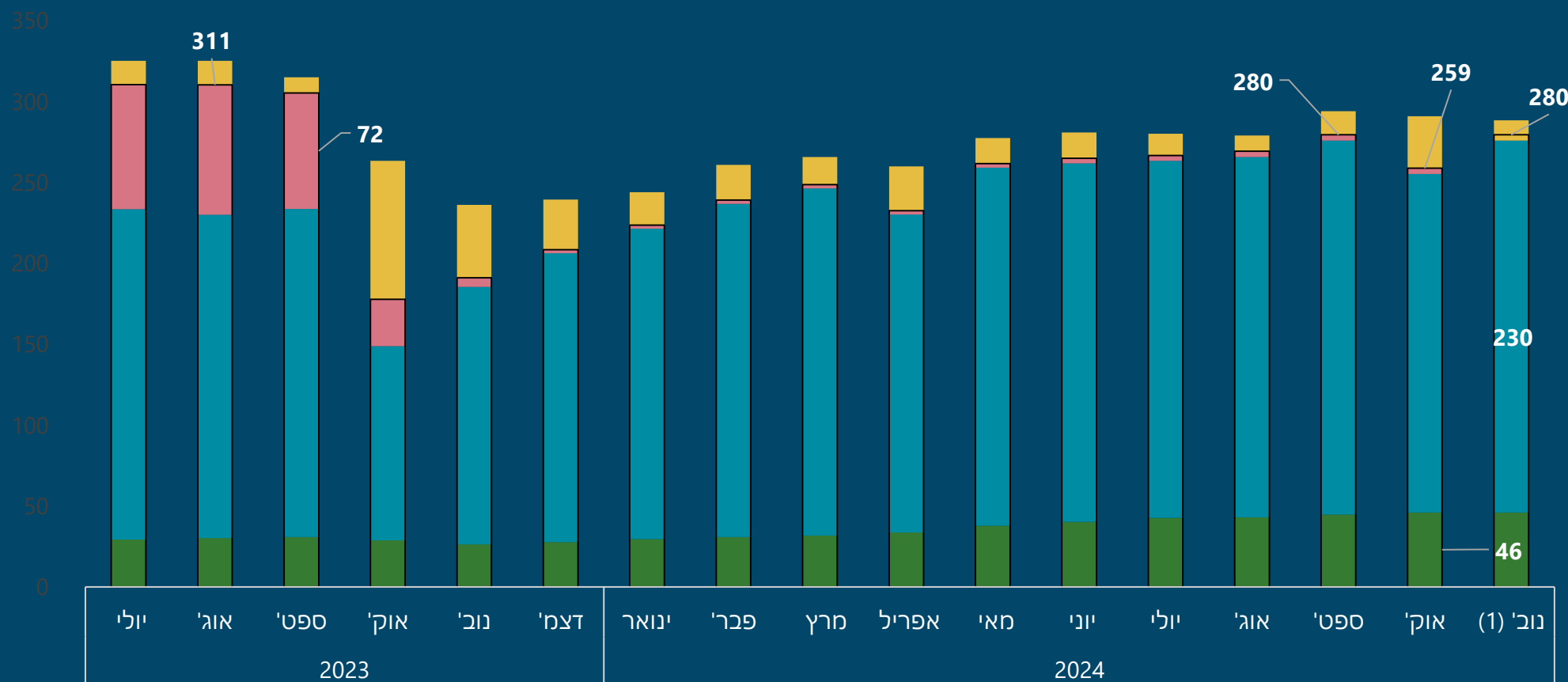
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ופיננסים בנק ישראל.

# סיומי הבנייה עדיין נמוכים



# המחסור בעובדים בענף הבנייה נוכח המלחמה עדיין משמעותי

ענף הבנייה: משרות שכיר ומועסקים  
אלפים, ללא ניכוי עונתיות, יולי 2023 עד נובמבר 2024



משרות שכיר זרים

ישראלים - מועסקים בפועל

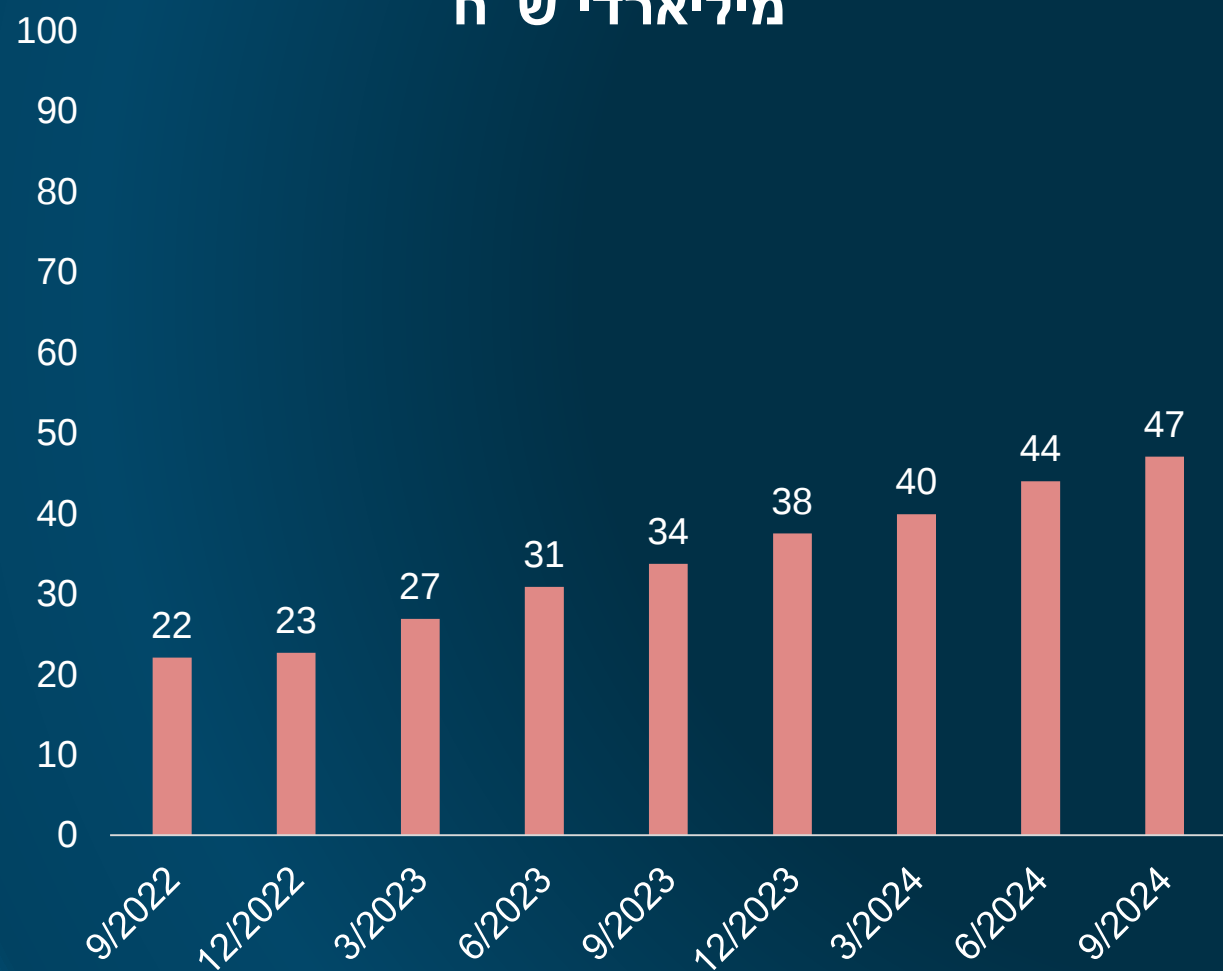
משרות שכיר פלסטינים

ישראלים נעדרים כל השבוע

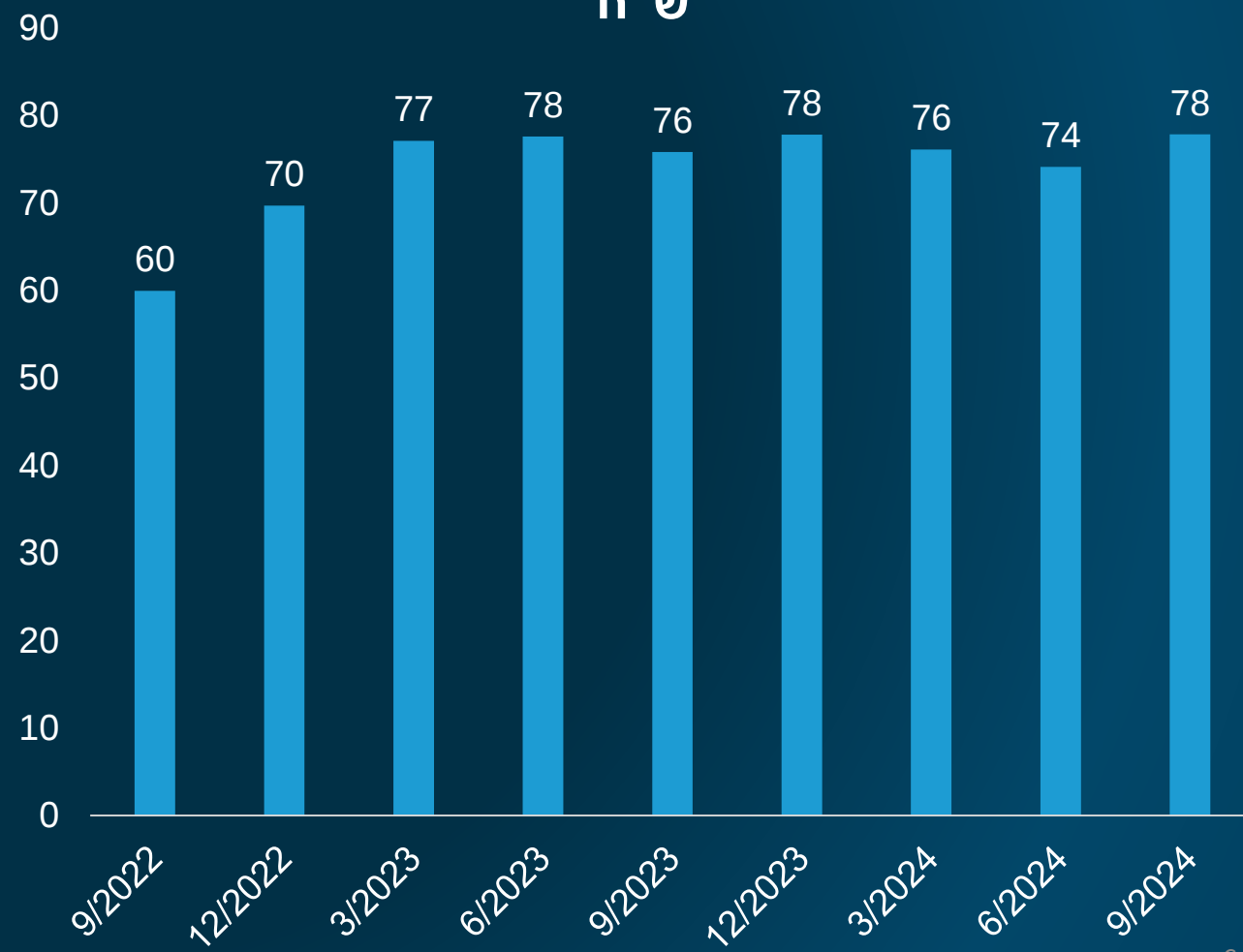
מקור: הלמ"ס ועיבודי בנק ישראל. נתוני סקר המגמות עדכניים עד לחודש נובמבר, בהתאם למידע שעמד בפני הוועדה בעת קבלת ההחלטה.

# גידול באשראי לליווי פרויקטים ובאשראי לקרקעות

**אשראי מאזני - תהליכי בנייה למגורים  
חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות -  
מיליארדי ש"ח**



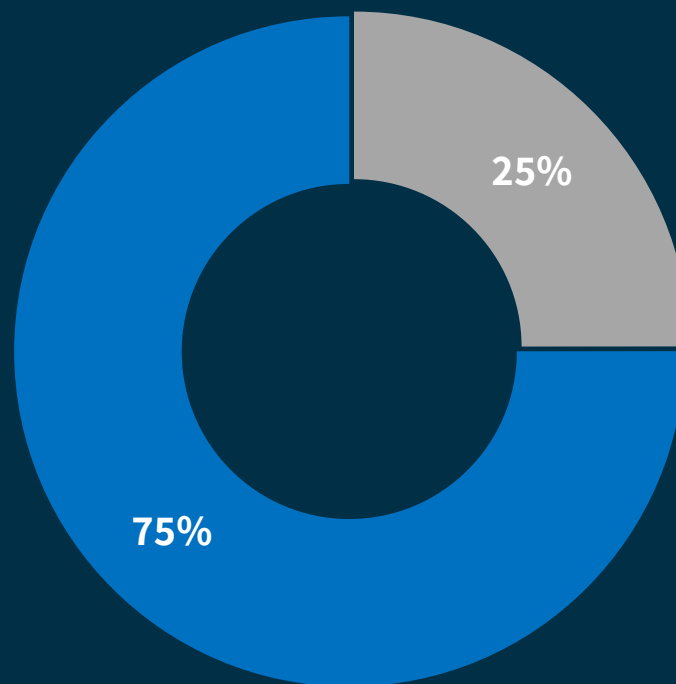
**אשראי מאזני - קרקעות זמינות לבנייה למגורים  
חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות - מיליארדי  
ש"ח**



# מבצעי 20/80 – שיעור מכירות

שיעור מכירות דירות במבצעי 20-80 (אומדן)  
סך מערכת, ספטמבר 2024 | אחוזים

■ במבצעי 20-80 ■ ללא מבצעי 20-80

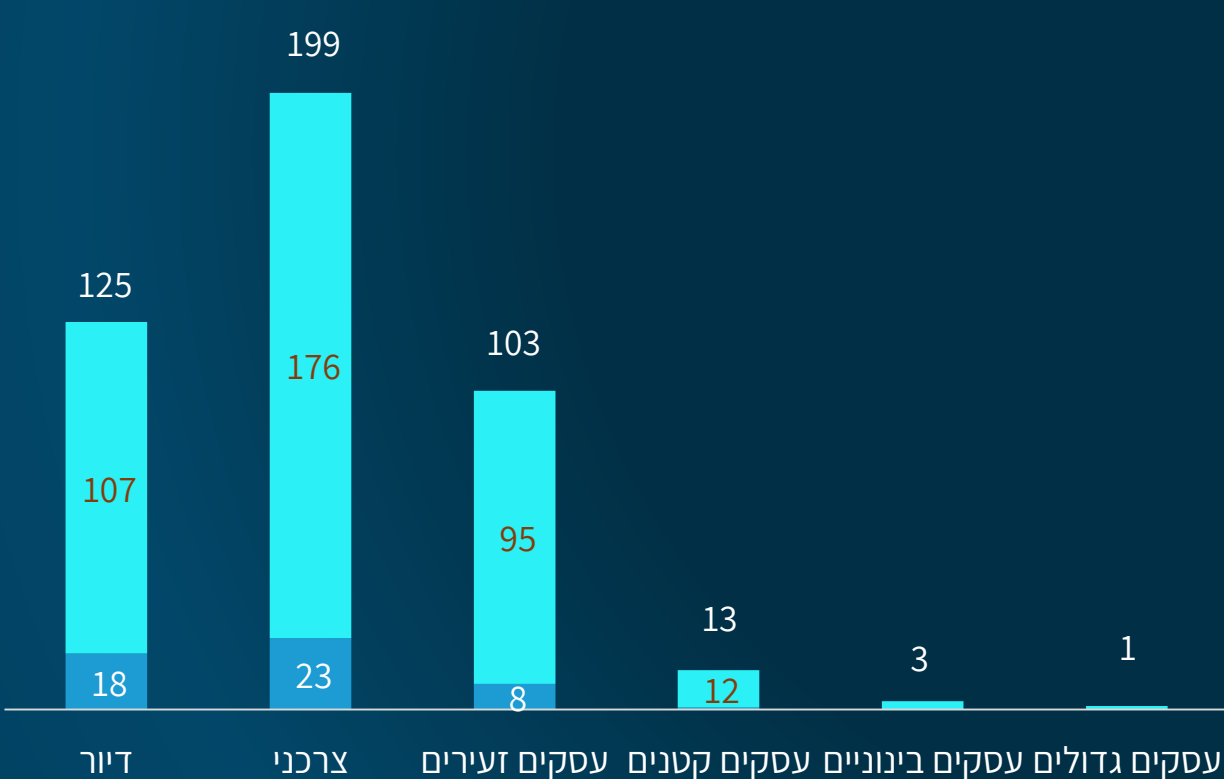


\* לעיתים שיעור המכירות המאושר של מבצעים אלו בפרויקט יכול להתעדכן עם התקדמות הפרויקט, אך זה מקבל ביטוי גם היסטורית.  
**המקור:** דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים, דיווחים אד-הוקים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

# מתווה דחיות תשלומים – חרבות ברזל

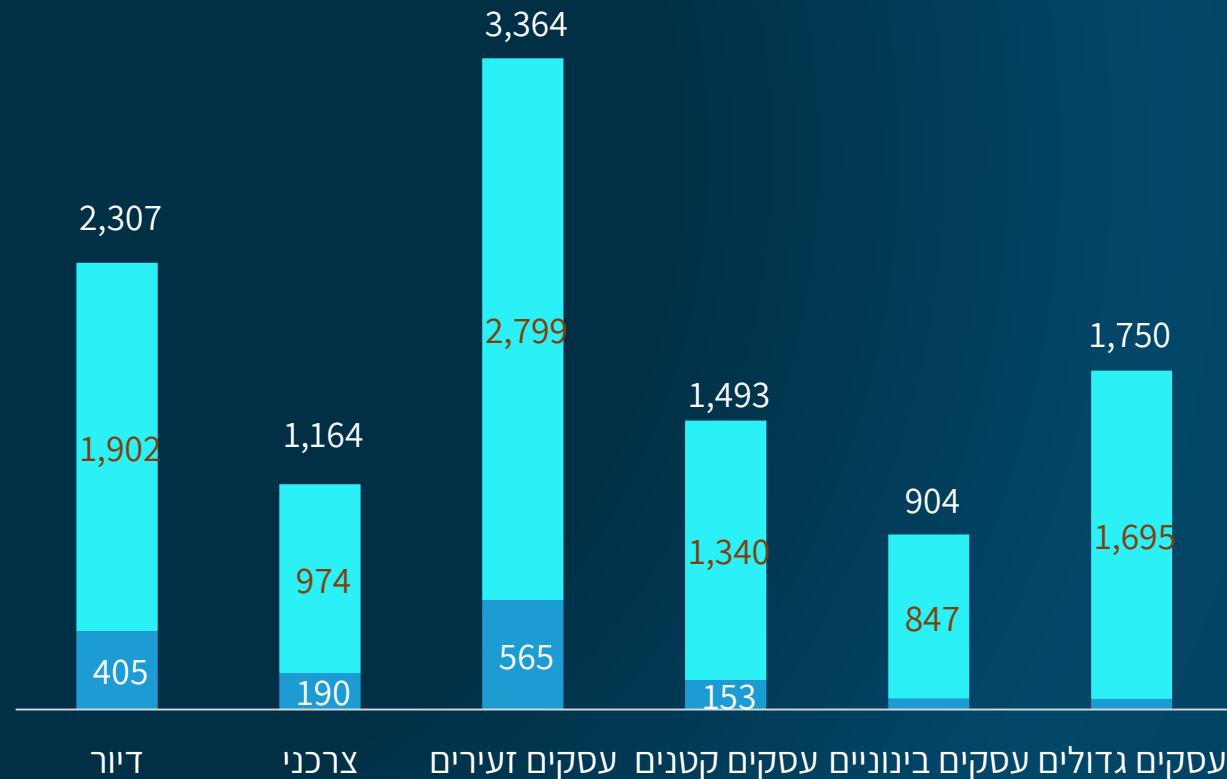
מספר הלוואות שנדחו (מצטבר),  
מערכת הבנקאות, 31.12.24 | אלפי יחידות

שדחייתן נסתיימה בדחייה  
סה"כ: 393 50



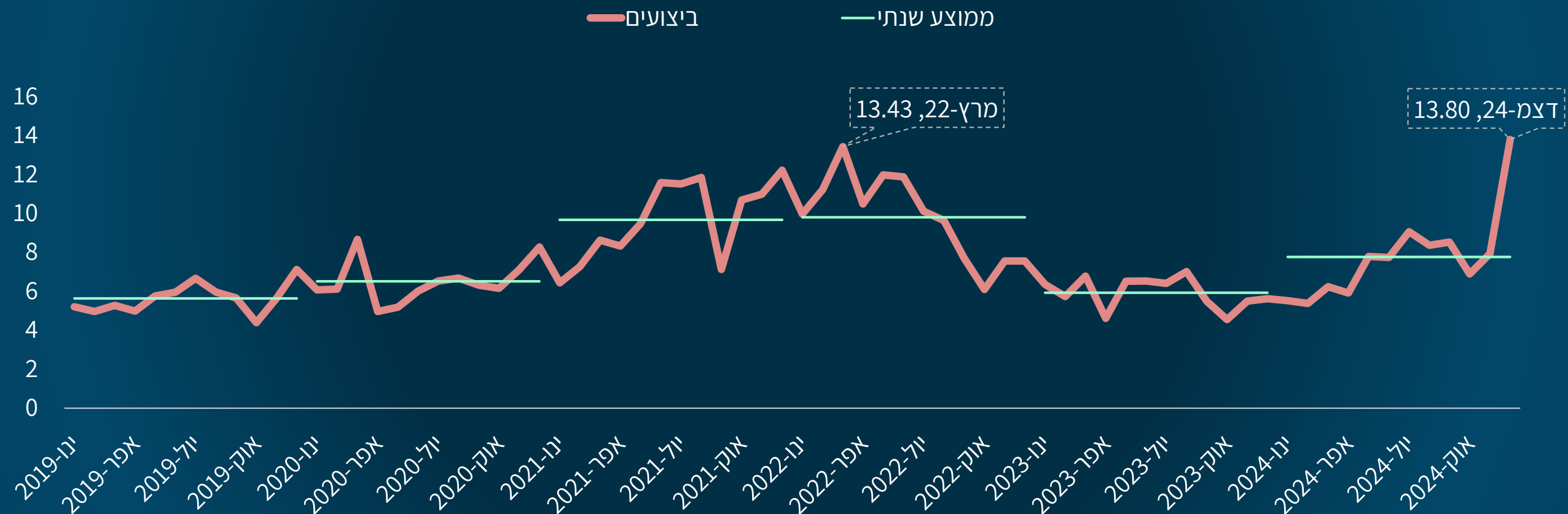
סכום התשלומים שנדחו (מצטבר),  
מערכת הבנקאות, 31.12.24 | מיליוני ש"ח

שדחייתן נסתיימה בדחייה  
סה"כ: 9,558 1,425



# ביצועים חודשיים של אשראי למגורים

הביצועים החודשיים באשראי למגורים,  
סך מערכת הבנקאות, ינואר 2019 עד דצמבר 2024 | מיליארדי ש"ח



# ביצועי אשראי לכל מטרה

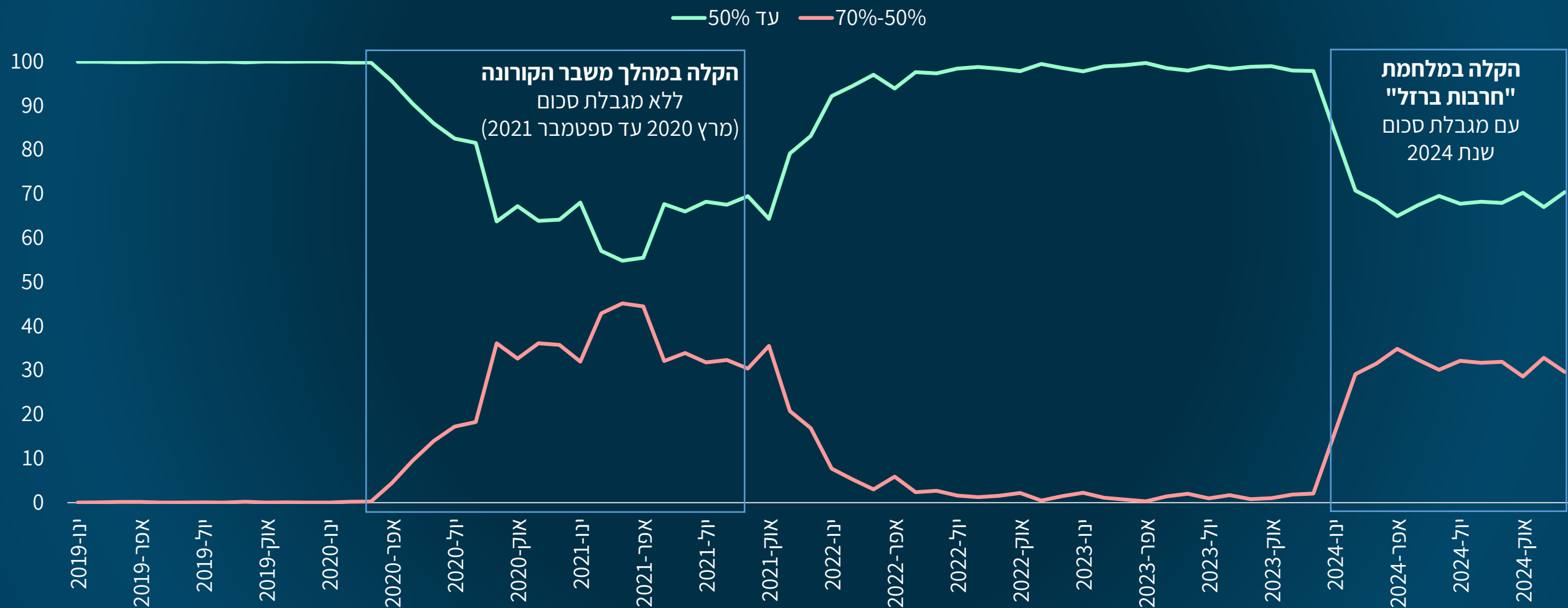


ביצועים חודשיים של הלוואה לכל מטרה (בביטחון דירת מגורים),  
סך מערכת הבנקאות, ינואר 2019 עד דצמבר 2024 | מיליארדי ש"ח



# התפלגות הביצועים באשראי לכל מטרה לפי שיעור המימון

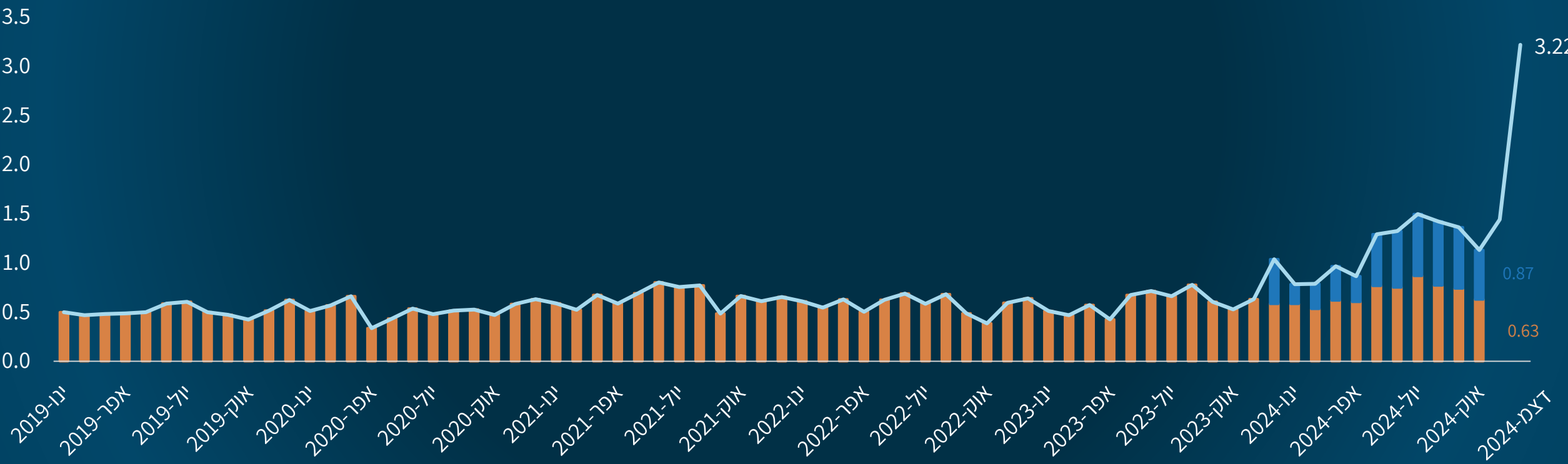
התפלגות הביצועים לפי שיעורי מימון (LTV),  
 סך מערכת הבנקאות, ינואר 2019 עד אוקטובר 2024 | אחוזים



# גידול משמעותי בהלוואות "מבצעי קבלנים"

ביצועי בולט/בלון באשראי למטרת מגורים - סה"כ ו"הלוואות קבלנים",  
 ינואר 2019 עד דצמבר 2024 | מיליארדי ש"ח

■ ביצועי בולט/בלון ללא מבצעי קבלנים (דיווח מיוחד)
 ■ ביצוע במסגרת הלוואת "סבסוד קבלנים" - דיווח מיוחד
 — סה"כ ביצועי בולט/בלון



סך מערכת הבנקאות, ינואר 2022 עד דצמבר 2024 | אחוזים

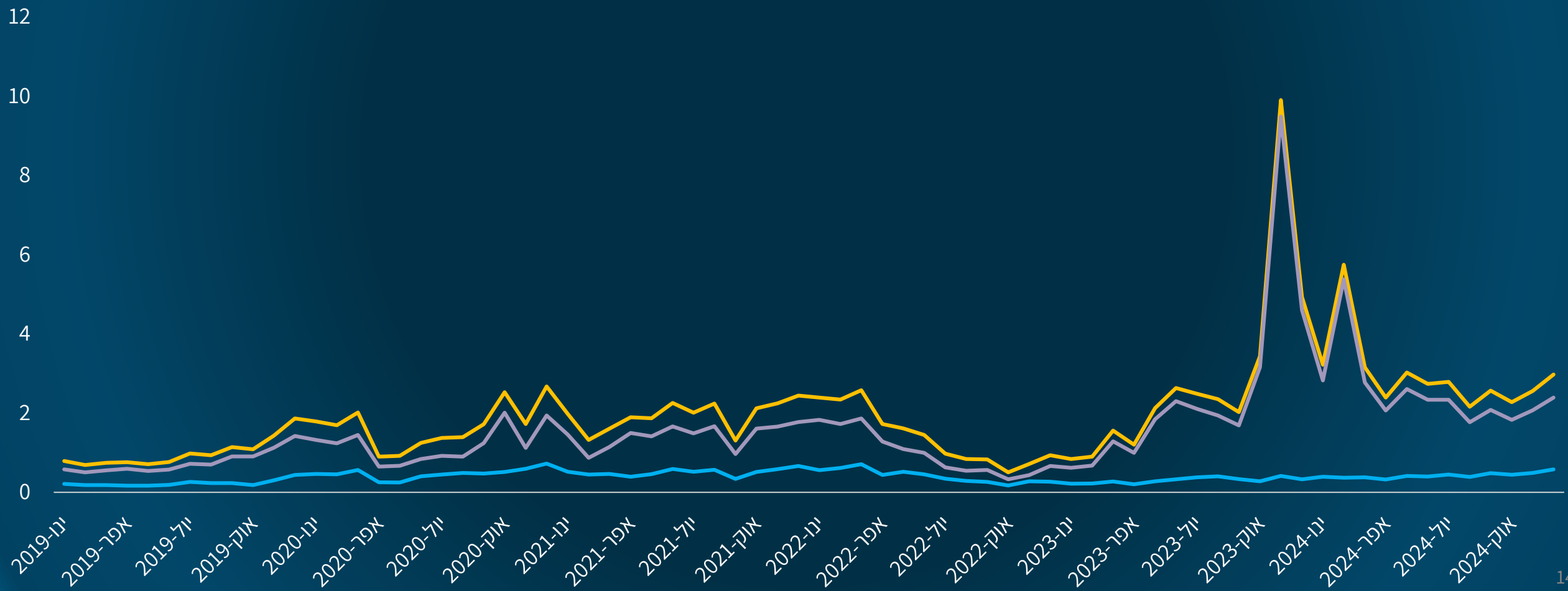


# מיחזורי משכנתאות



מיחזורים באשראי למטרת מגורים,  
סך מערכת הבנקאות, ינואר 2019 עד דצמבר 2024 | מיליארדי ש"ח

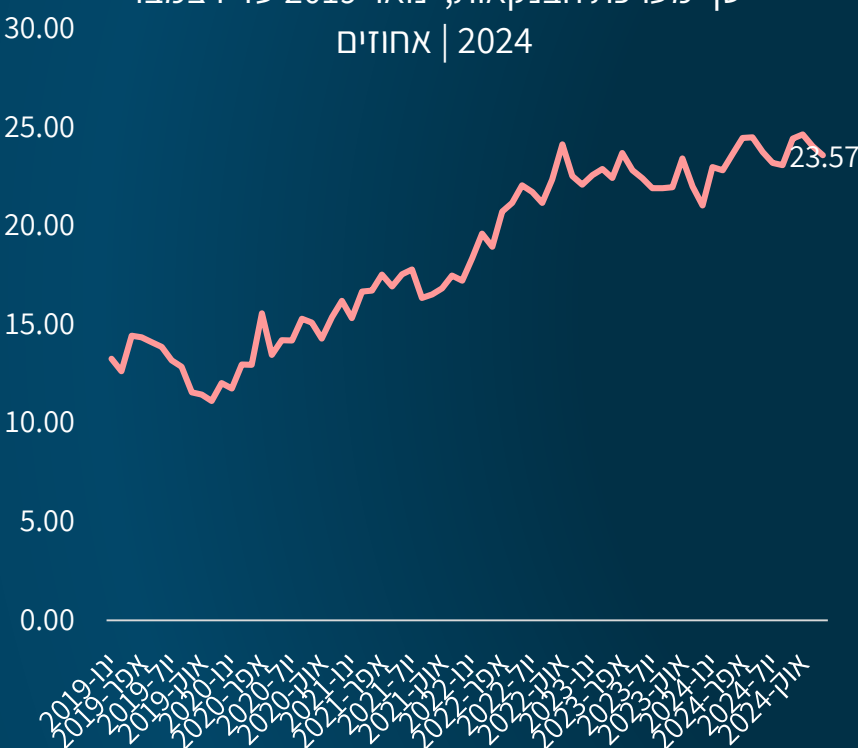
פנימי    חיצוני    סה"כ



# רמת הסיכון במשכנתאות - בעלייה

משקל ההלוואות בשיעורי מימון, ובשיעור החזר גבוהים,

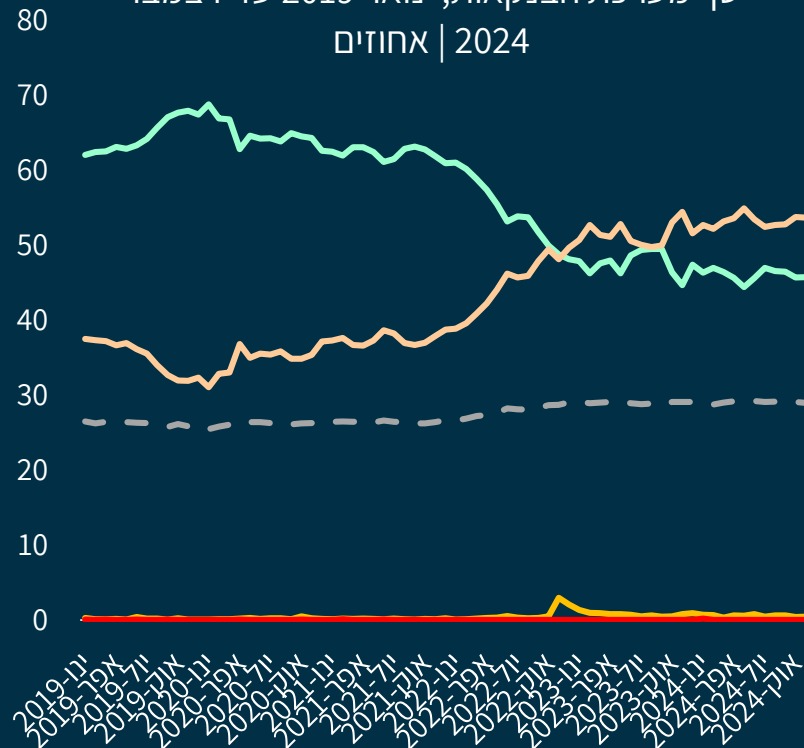
סך מערכת הבנקאות, ינואר 2019 עד דצמבר 2024 | אחוזים



60% < LTV < 75%  
30% < PTI < 40%

התפלגות ביצועי ההלוואות למטרת מגורים לפי שיעור ההחזר מהכנסה,

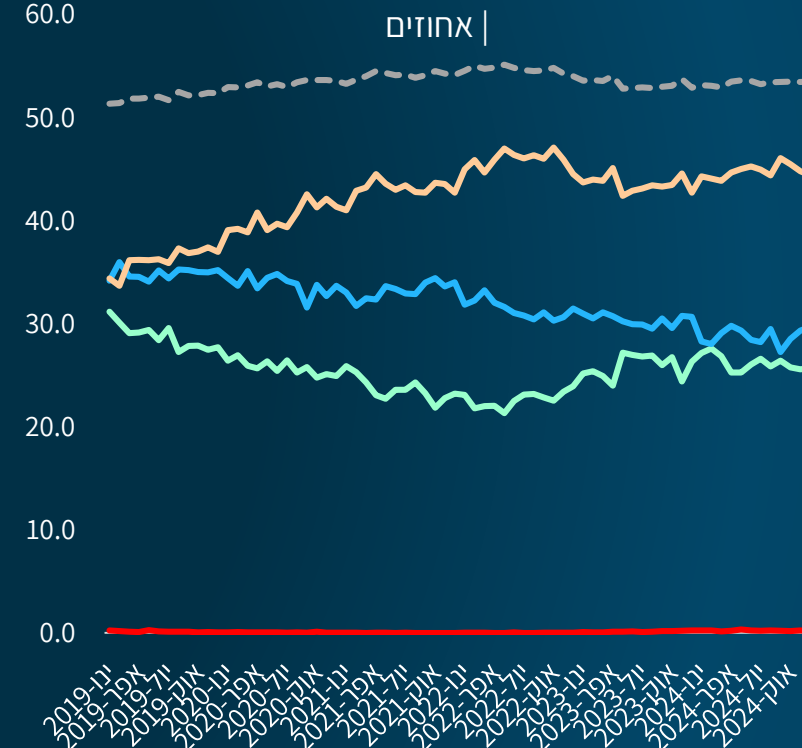
סך מערכת הבנקאות, ינואר 2019 עד דצמבר 2024 | אחוזים



30% עד החזר עד  
יחס החזר מעל 30% ועד 40%  
יחס החזר מעל 40% ועד 50%  
יחס החזר מעל 50%  
ממוצע

התפלגות ביצועי ההלוואות למגורים לפי שיעור המימון,

סך מערכת הבנקאות, ינואר 2019 עד דצמבר 2024 | אחוזים

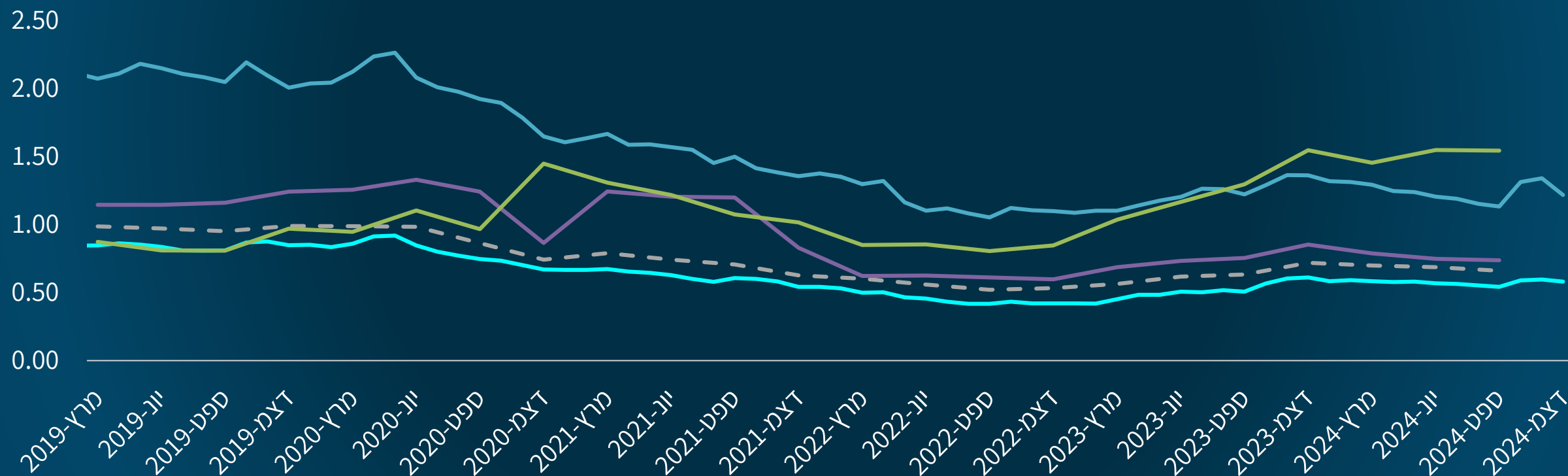


עד 45%  
מעל 45% ועד 60%  
מעל 60% ועד 75%  
מעל 75%  
ממוצע

# שיעור NPL באשראי למשקי בית

שיעור ה-NPL באשראי למשקי בית לפי סגמנטים,  
 סך מערכת הבנקאות וחכ"א, מרץ 2019 עד ספטמבר 2024\* | אחוזים

— בביטחון דירת מגורים   
 — למטרת מגורים   
 --- דיור - סה"כ   
 — צרכני   
 — חכ"א



\*באשראי לדיור - למטרת מגורים ובביטחון דירת מגורים הנתון האחרון הוא דצמבר 2024.  
 \*\*הירידה ב-NPL באשראי צרכני בתחילת 2022 היתה בעקבות המעבר ל-CECL. המעבר שקרה בחכ"א כשנה אחרי היה פחות משמעותי.  
 המקור: דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

# מאפיינים עיקריים של תיק ההלוואות לדיור בישראל

תקופה ממוצעת לפירעון

**26.9 שנים**



גובה הלוואה ממוצע

**1,086,000**  
ש"ח



יתרת התיק

**583**  
מיליארד ש"ח  
שיעור פיגורים: 0.6%



שיעור החזר מהכנסה

(PTI)

**29%**



שיעור מימון

(LTV)

**53.5%**



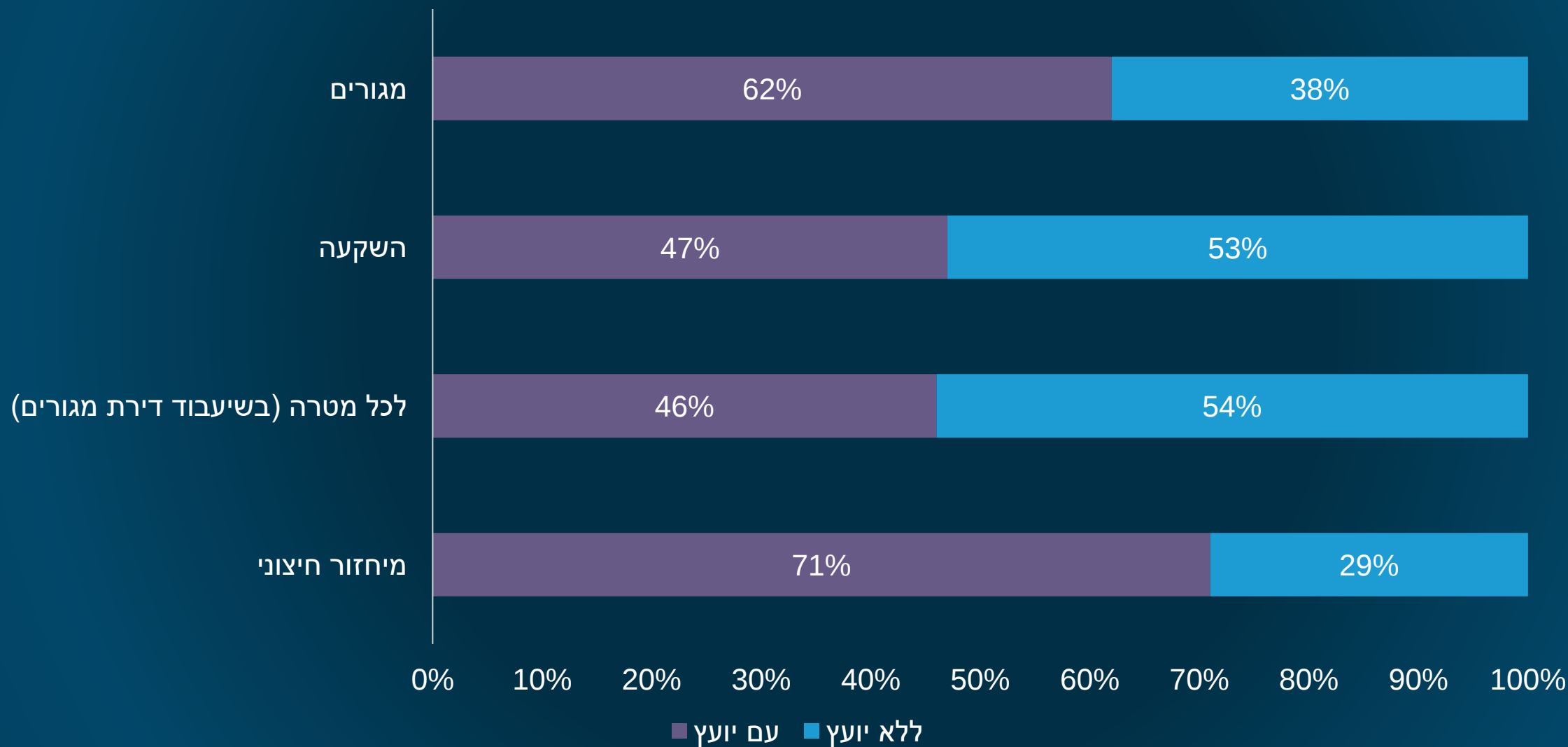


62%

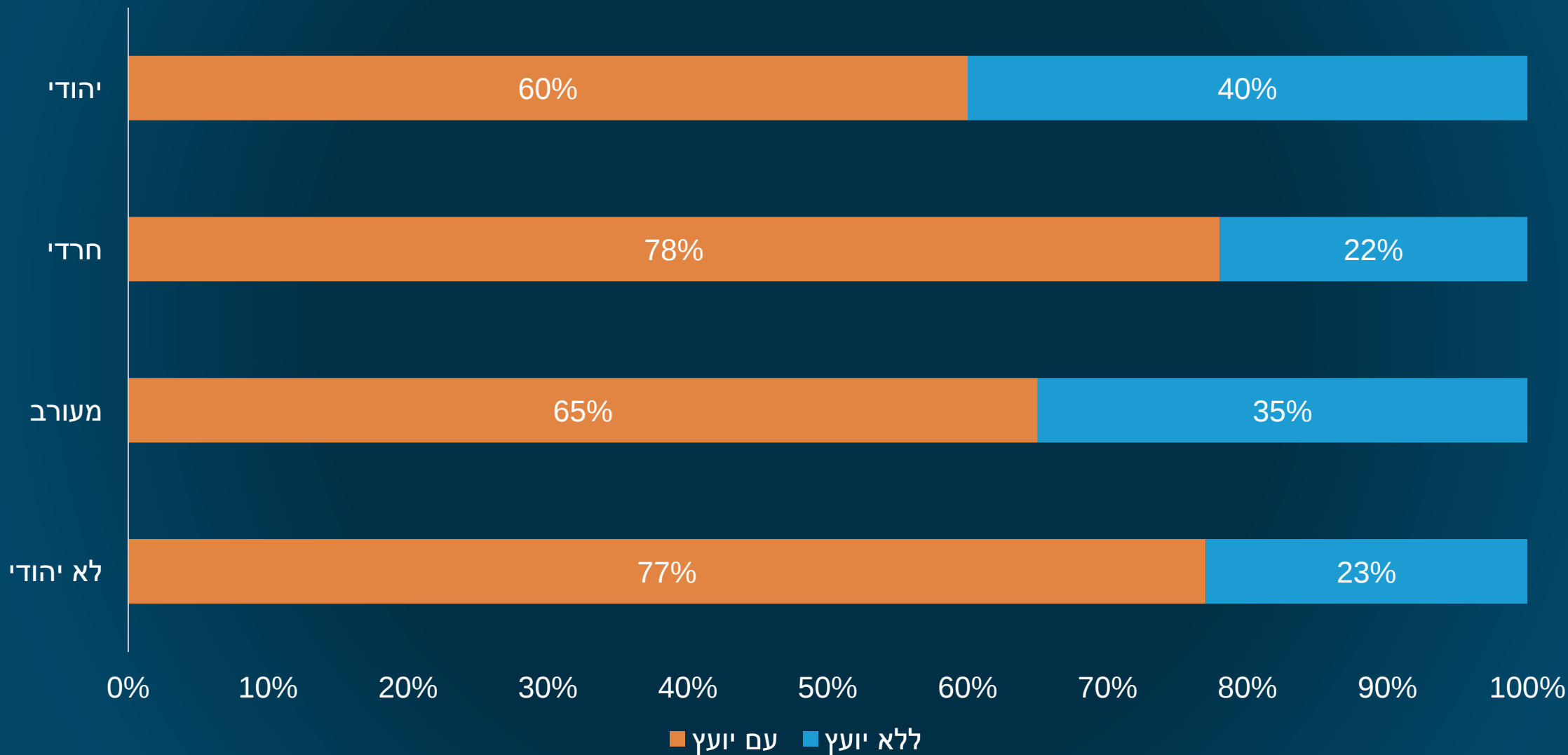
משתמשים ביועץ  
משכנתאות

# הלוואות עם יועץ:

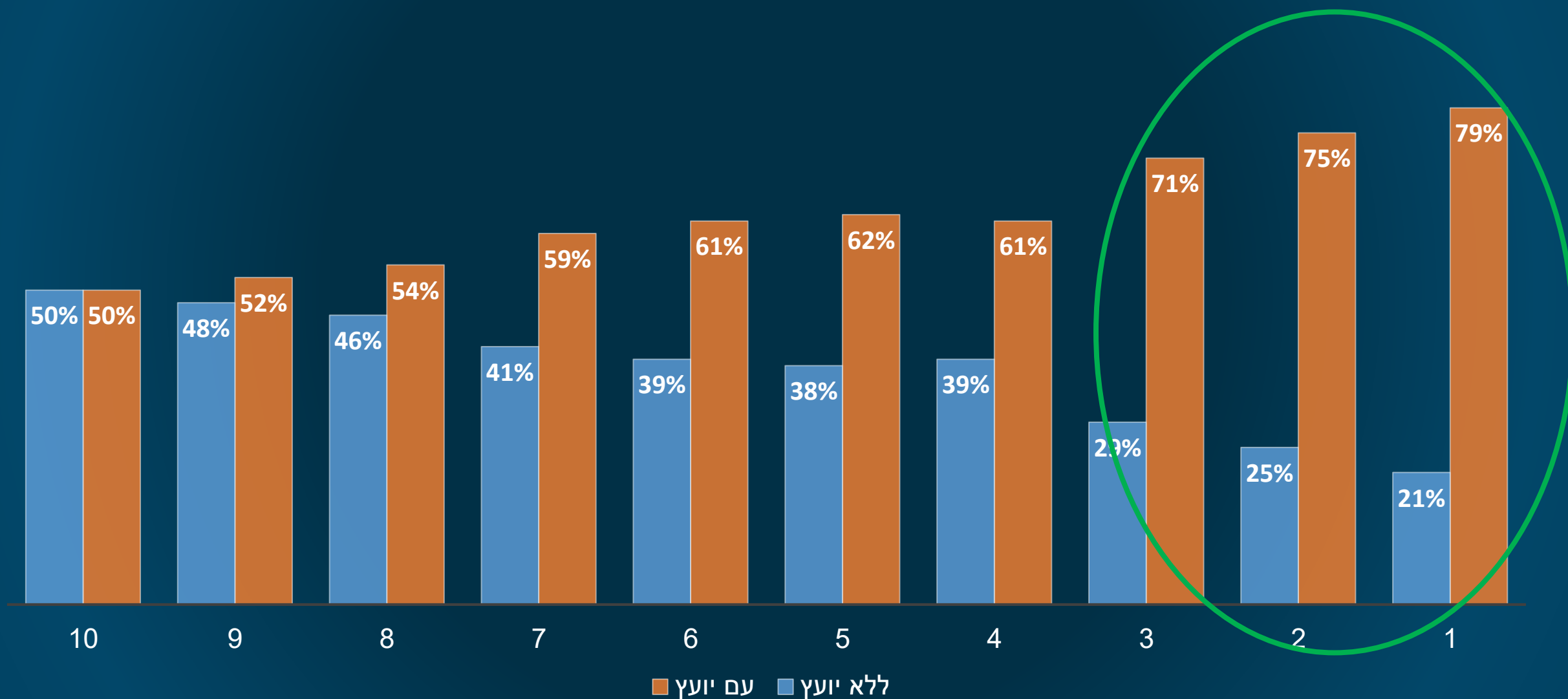
# השימוש הגבוה ביותר ביועצים - במיחזורים



# שימוש גבוה ביועצים במיוחד במגזר החרדי ובמגזר הלא-יהודי



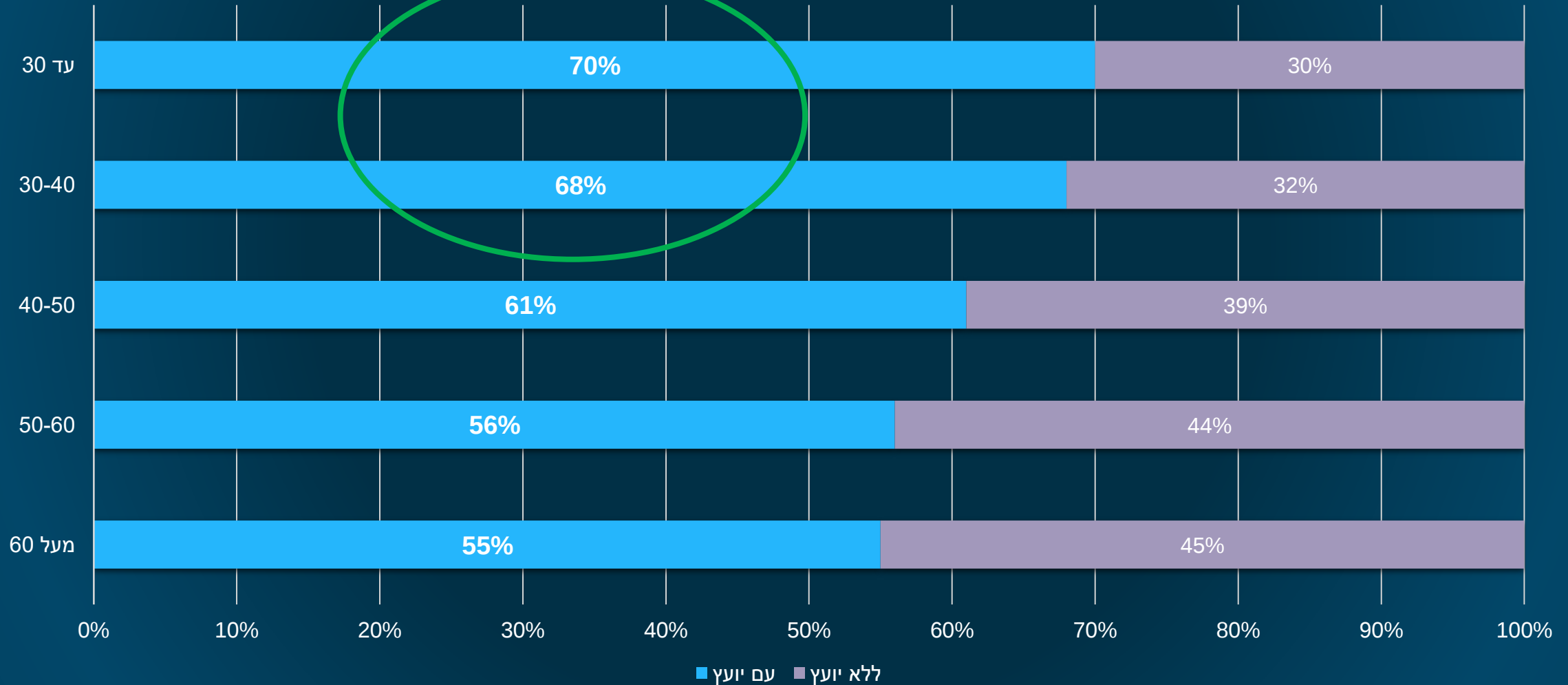
# ביישובים עם מדד סוציו-אקונומי נמוך נוטלים הלוואות בעיקר עם יועץ

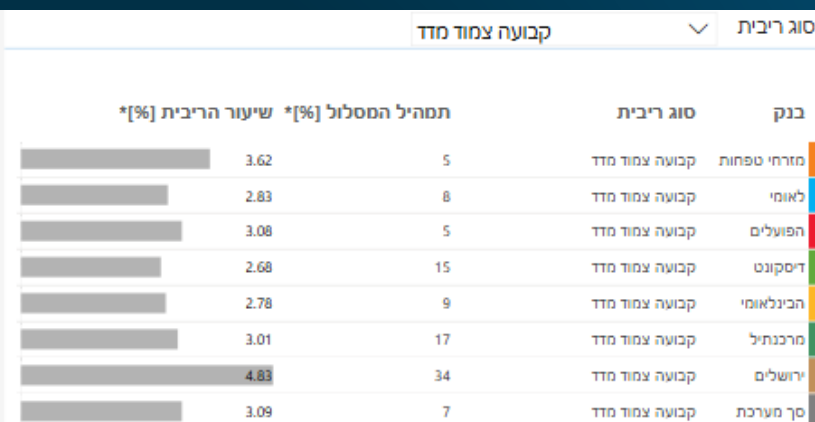


# וגם בקרב הרוכשים הצעירים...

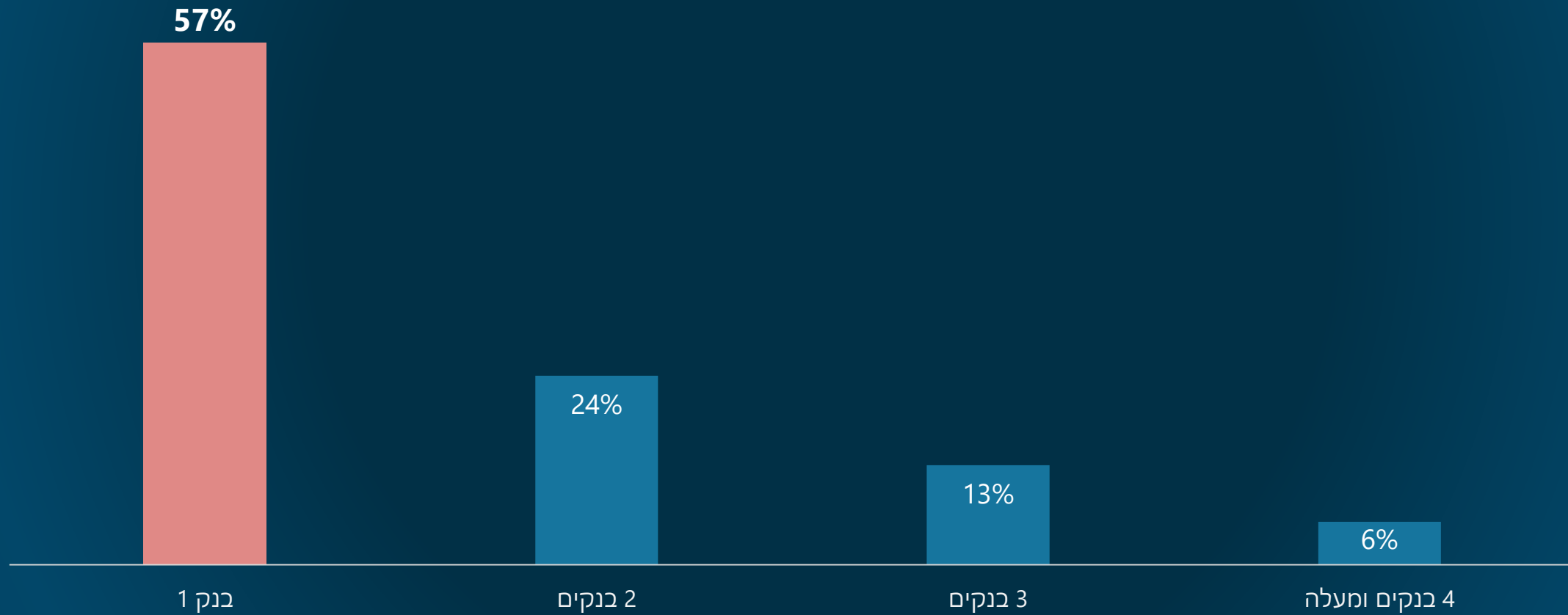


## גיל הלווים





## מספר הבנקים אליהם פונים לקוחות עם יועץ משכנתאות



# ייעוץ משכנתאות – אחריות היועצים



- קביעת יכולת ההחזר האמיתית של הלקוח
- בניית תמהיל שהולם את נתוני הלקוח
- באופן מתכלל
- במבט צופה פני עתיד
- קבלת ההצעה הטובה ביותר עבור הלקוח (תמחור)
- לוודא כי הלקוח מודע לתמונה הכוללת וגם לפרטים הקטנים

ייעוץ משכנתאות – אחריות כבדה!

## במבט קדימה...

- שיפור תהליך מיחזור משכנתאות – אפריל

:2025

- חוק הייעוץ – אסדרת השוק נדרשת.

**וגם – כיצד בינה מלאכותית תשפיע**

**על מקצוע הייעוץ?**



# תודה.