



התפתחויות בשוק הדיור וצעדים לקידום התחרות בשוק המשכנתאות

המפקח על הבנקים – יאיר אבידן
נובמבר 2021

התפתחויות עיקריות

הצעדים שננקטו עם
השנים הורידו את
הסיכון הנובע
מהמשכנתאות



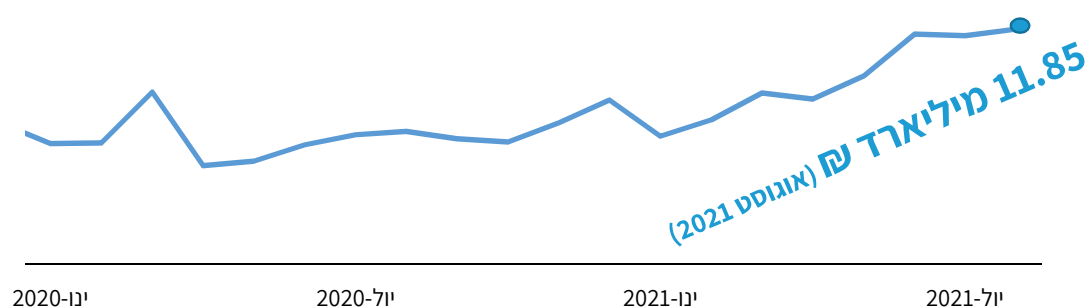
שוק האשראי לדיור
נמצא בעלייה וחלה
עלייה מסוימת
במדדי הסיכון



הפיקוח על הבנקים עוקב אחר ההתפתחויות ומנהל את
הסיכונים העולים מהגידול בחשיפה לענף הדיור בפרט
ומתיק האשראי ככלל

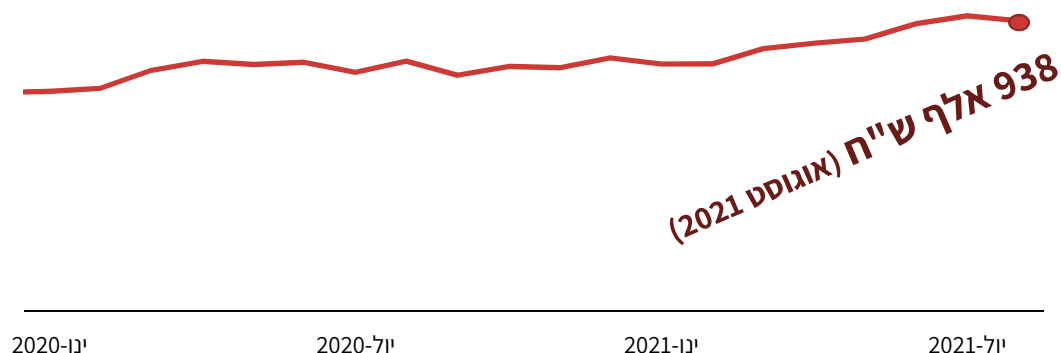


התפתחויות עיקריות



עלייה משמעותית בהיקפי
ביצועי המשכנתאות

עליה של 44% בהשוואה לממוצע
שנת 2020



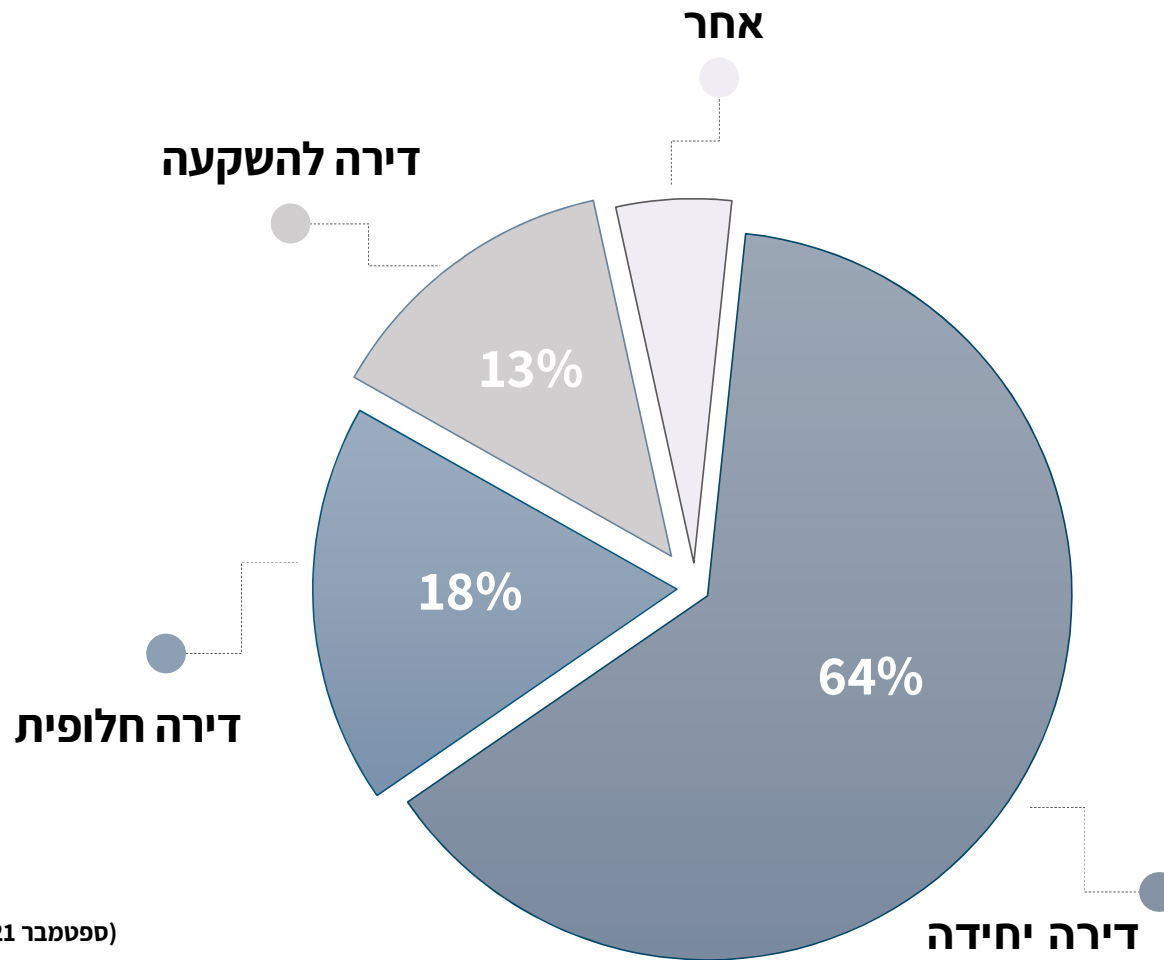
עלייה בגובה ההלוואה
הממוצעת למגורים

עלייה של 12% בהשוואה לממוצע
שנת 2020

המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

מאפייני ההלוואות

רוכשי דירה ראשונה
ומשפרי הדיור מהווים
מעל ל-80% מסך
האשראי שהועמד
מתחילת השנה



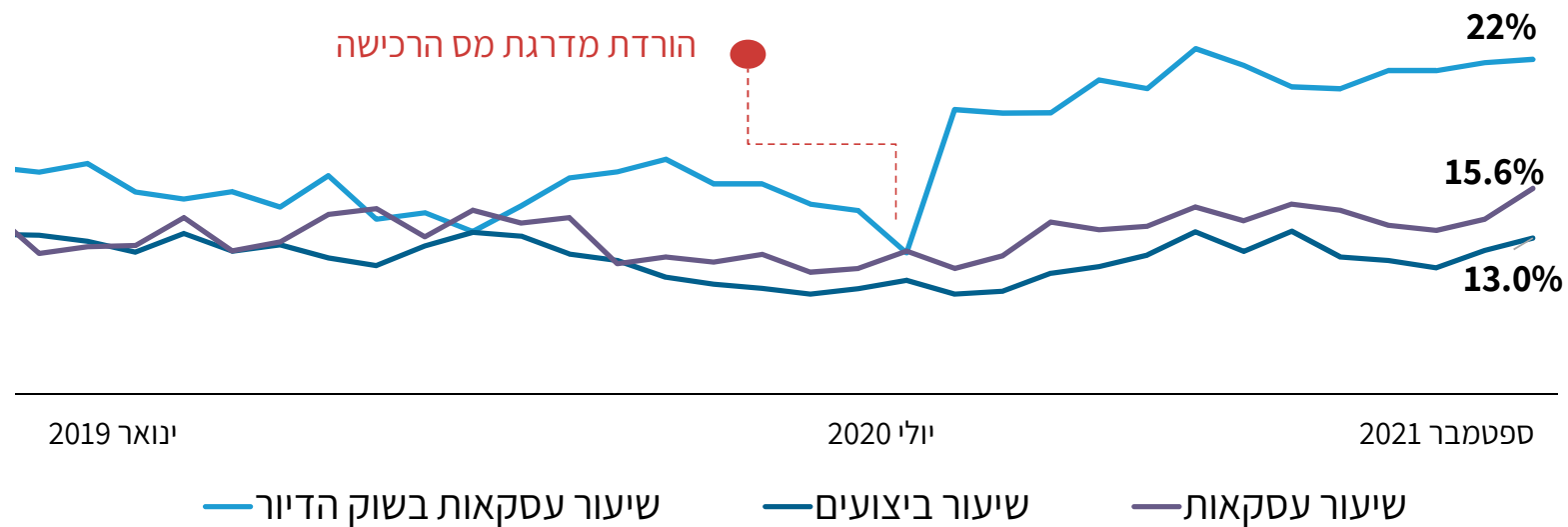
(ספטמבר 2021)

אחר - הלוואות למטרת מגורים שהבנק לא נדרש לקבל ביחס אליהן תצהיר מהלווה, ושניתנו בשיעורי מימון הנמוכים מ-50%. בנוסף למיחזורים בין בנק לבנק למטרת מגורים. וזאת גם אם ההלוואה נלקחה מלכתחילה לדירה יחידה, חלופית או להשקעה.

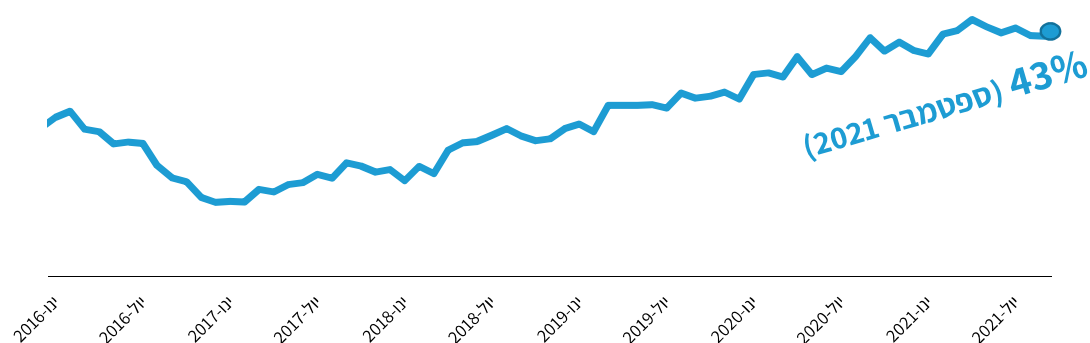
המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

רבים מרוכשי הדירות להשקעה אינם לוקחים הלוואה לרכישה

הפער גדל מאז הורדת מס הרכישה ביולי 2020



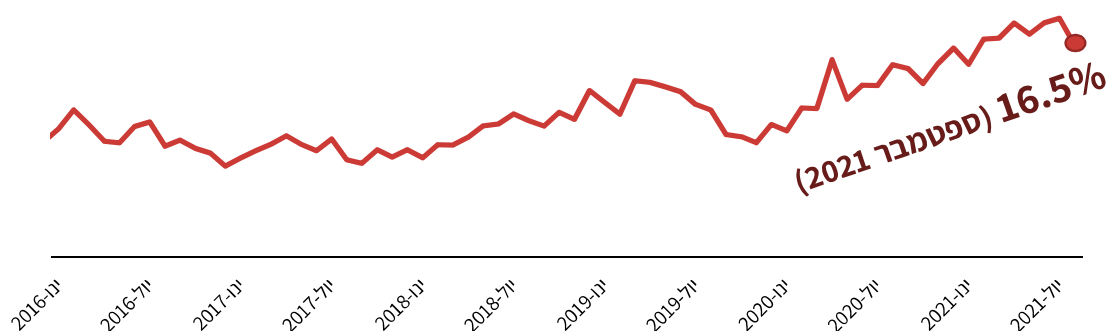
התפתחויות עיקריות



עליה בשיעורי המימון
הגבוהים

(מעל 60% ועד 75%)

עליה של 2 נקודות אחוז בהשוואה
לממוצע שנת 2020

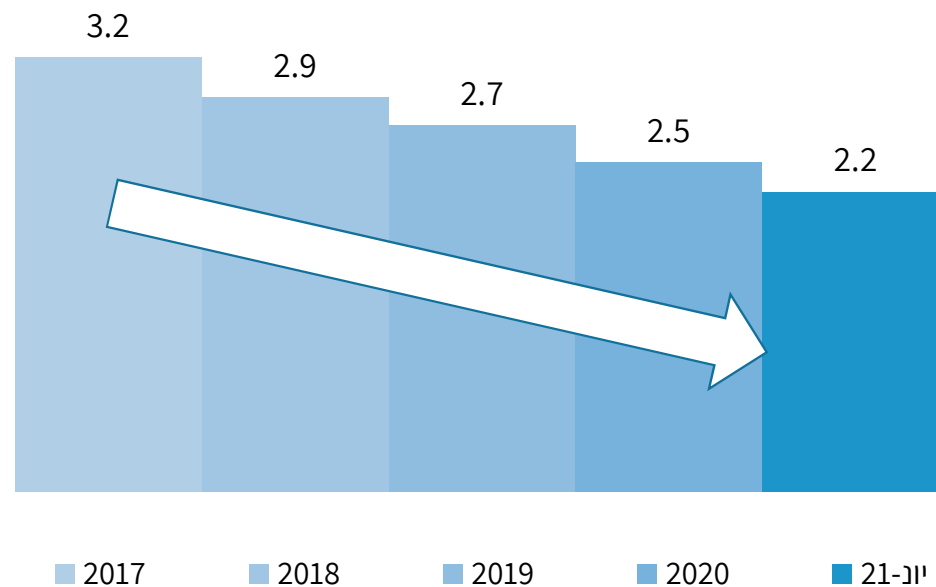


עליה במשקל של ההלוואות
בשיעורי מימון גבוהים
ובשיעורי החזר גבוהים

עליה של 2 נקודות אחוז בהשוואה
לממוצע שנת 2020

המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

שיעור הריבית על האשראי למגורים



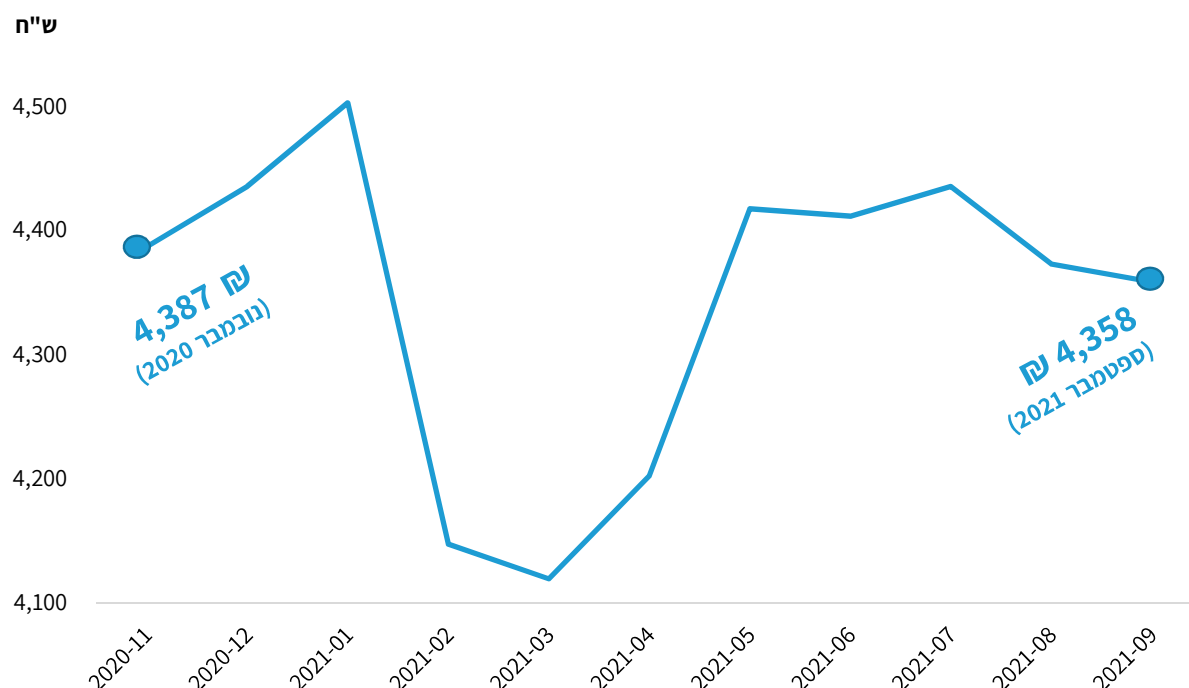
חלה ירידה עקבית
בשיעור הריבית
הממוצעת על
אשראי למגורים
בשנים האחרונות

שחרור "מגבלת הפריים"
מינואר 2021 תרמה להמשך
ירידת הריבית בשנת 2021
על אף סביבת הריבית
הנמוכה

המקור: דוחות כספיים לציבור ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

גובה ההחזר החודשי

החזר חודשי ממוצע (אישורים עקרוניים)

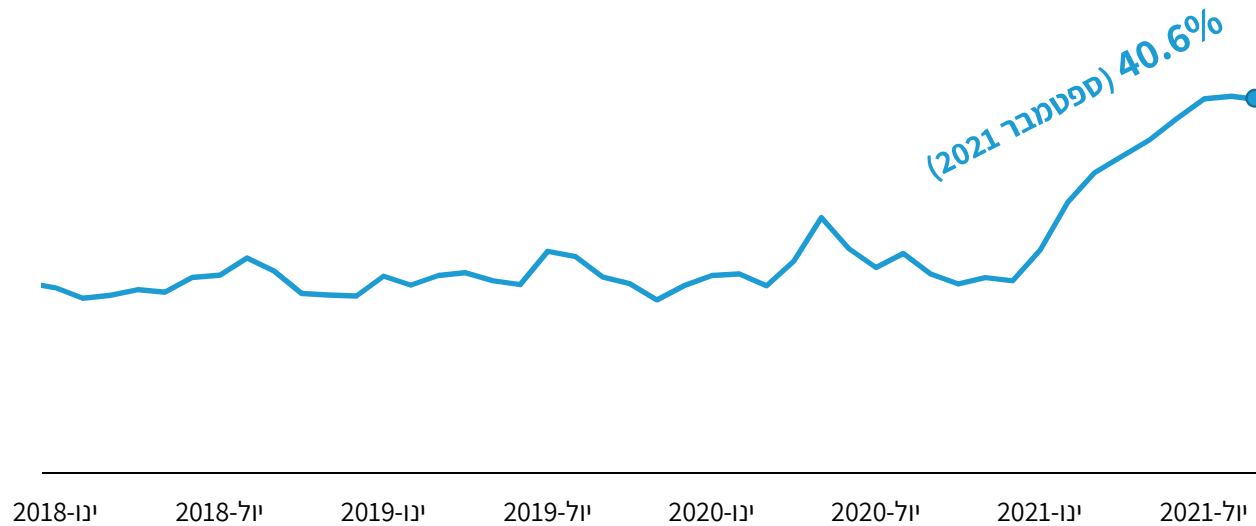


המוטיבציה העיקרית של הלווים היא ההחזר החודשי

למרות הירידה, הלווים התאימו את ההחזר החודשי לרמה דומה טרום שחרור "מגבלת הפריים" והמשך ירידת הריבית

המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

איכות האשראי למגורים



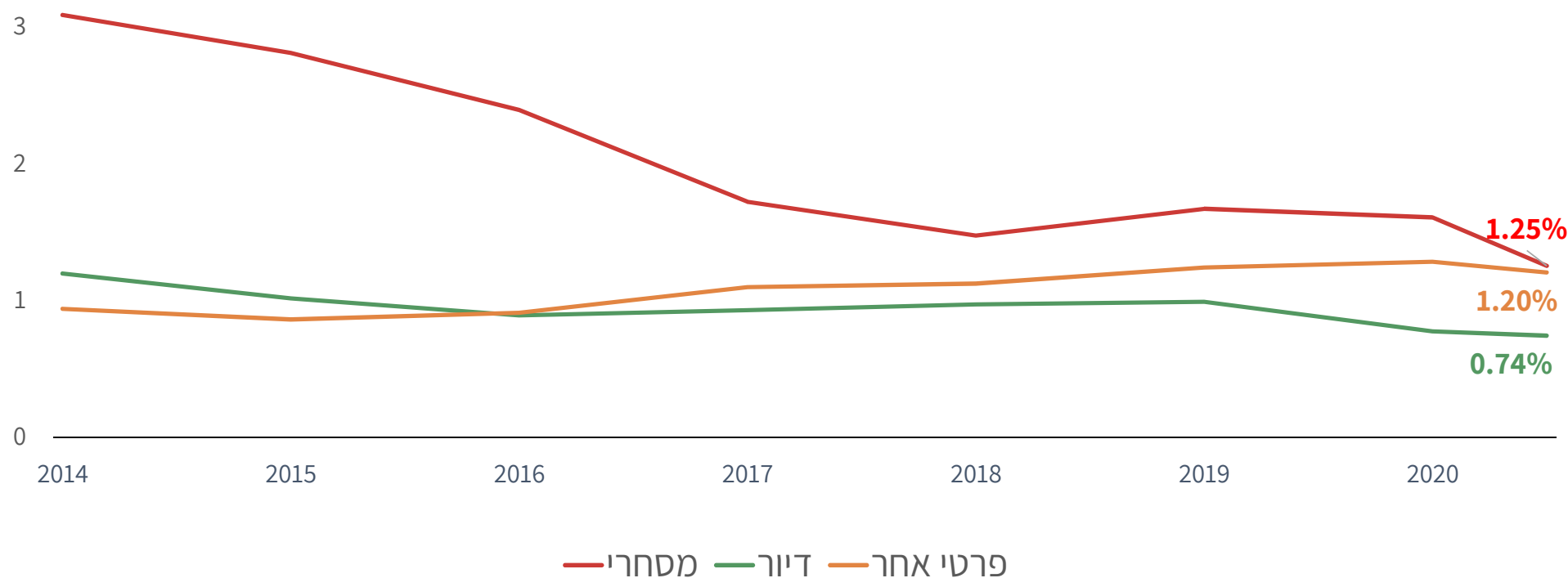
חלה עלייה במשקל
רכיב הפריים
בביצועים החדשים

עם זאת, הלווים אינם נוטלים
הלוואות בשיעור המקסימלי
של 2/3 במסלול הפריים

אשראי שמועד שינוי הריבית עד חודש ואשראי שמועד שינוי הריבית אינו ידוע (עד 8.2021 כולל גם אשראי שמועד שינוי הריבית עד שנה).
המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

איכות האשראי למגורים

ענף הדיור הינו הענף בעל איכות תיק האשראי הגבוהה ביותר
(שיעור האשראי הפגום ושאינו פגום בפיגור של 90 יום או יותר מתוך סך האשראי)



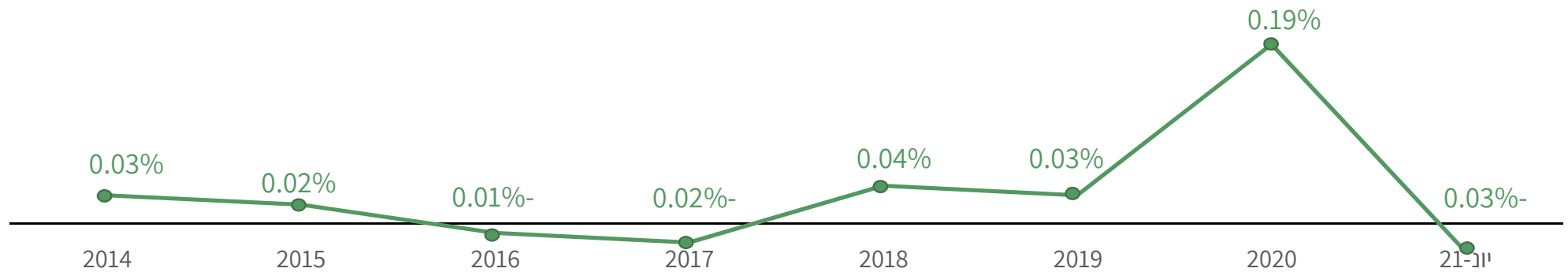
המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

איכות האשראי למגורים



שיעור ההוצאה להפסדי אשראי נמוך

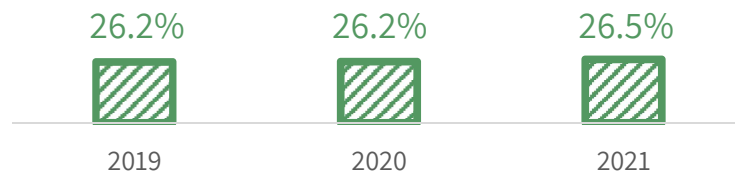
שיעור ההוצאה להפסדי אשראי בסך האשראי לדיור הממוצע עומד על 0.03%



איכות האשראי למגורים

יציבות בשיעור ההחזר מההכנסה של הלווים

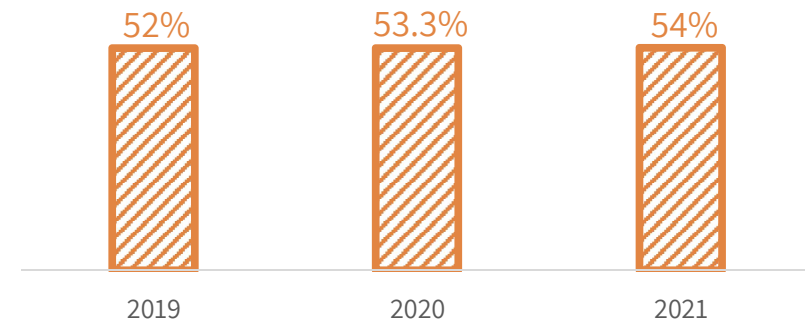
שיעור ה-PTI הממוצע נשאר
יציב במהלך 2021



(ספטמבר 2021)

עליה קלה במינוף

שיעור ה-LTV הממוצע גדל בחצי
אחוז ביחס לשנת 2020, אך עיקר
האשראי לדיור ניתן בשיעור של
עד 60%



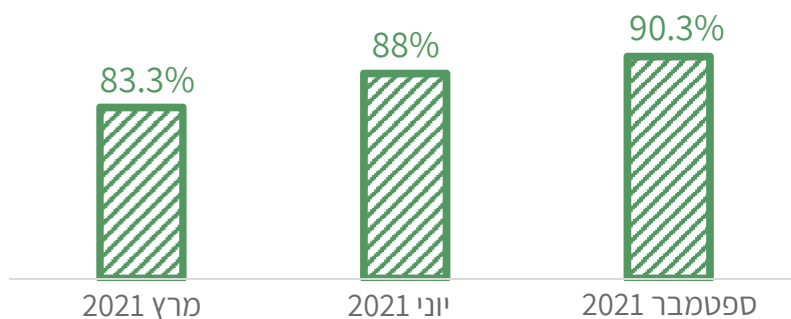
(ספטמבר 2021)

המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

איכות האשראי למגורים

המשך ירידה באשראי בדחייה

מעל 90% מהאשראי לדיור שנדחה חזר לשלם



(ספטמבר 2021)

עלייה קלה בתקופה הממוצעת לפירעון

לרמה של 22.7 שנים בממוצע



(ספטמבר 2021)

המקור: דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.



צעדים חדשים
להגברת השקיפות
ויכולת ההשוואה
בשוק המשכנתאות



עקרונות ההוגנות

• צרכנים פגיעים (Vulnerable) ומוחלשים (Disadvantage)) • כגון: קשישים, נוער, עולים חדשים, נשים נפגעות אלימות ועוד.	• "המידע שייך ללקוח" • גישה נוחה ומהירה למידע. • ניסוח חוזים אחידים הוגנים המשקפים גם את טובת הלקוח.	• פתיחת חשבון בנק • גישה לבנקאות מרחוק ואמצעי תשלום	• פרסום שאינו מטעה • שיווק אשראי הוגן	• מציאת פתרונות למחלוקות בין הלקוח והבנק תהיה באמצעות מנגנוני בירור תלונות יעילים. • בשלב ראשון בנציבות פניות הציבור בבנק ובשלב שני בפיקוח על הבנקים.
הגנה על אוכלוסיות מיוחדות 	גילוי אפקטיבי ושקיפות 	בנקאות לכל אחד ואחת 	פרסום ושיווק הוגנים 	טיפול בתלונות ציבור 
• שמירה על אינטרס הלקוח גם כאשר תמריץ כלכלי לא קיים/ חלש. • לקיחת אחריות עסקית	• הגנה מפני שימוש לרעה • מנגנונים לפיצוי לקוחות	• אי שמירת מידע עודף • שמירה על פרטי הלקוח • מחיקת מידע ותיקון • הטמעה של עיקרון "הסכמת לקוח"	• התייחסות שוויונית ביושר והגינות בכל שלבי מערכת היחסים בין הבנק והלקוח.	• זמני מענה בכל ערוצי השירות • שירות מקצועי • הלקוח במרכז "חווית הלקוח" • שירות מבוסס הוגנות
התנהגות עסקית אחראית 	הגנה על הלקוח מפני הונאות 	פרטיות המידע 	שוויון ואי אפליה 	שירות מקצועי אמין וזמין 

תהליך בחינת הצעדים המתוכננים



המטרה: הגברת השקיפות והתחרות במשכנתאות

שתי קבוצות מיקוד
עם עשרות
משתתפים

התייעצות עם
מומחים במימון
וכלכלה התנהגותית
ודיונים עם יועצי
משכנתאות

השוואה בינלאומית
וגיבוש מספר
הצעות

הקמת צוות בין
חטיבתי בבנק
ישראל

הצעדים המתכוננים



נטילת משכנתא היא אחת ההחלטות המשמעותיות שנוטל משק בית ממוצע



לאור מורכבות ההחלטה וחשיבותה נדרש לבצע שיפורים שונים במטרה להגביר את השקיפות, לשפר את הנגישות ולסייע ללקוחות לבצע הליך השוואת מחירים מיטבי ולקבל החלטה מושכלת



לשם כך בכוונת בנק ישראל לקדם סדרת צעדים לשיפור השירות וטיוב המידע המוצג ללקוחות בשלבים השונים של ההלוואה – שלב הבירור הראשוני, האישור העקרוני, ובמהלך ההלוואה



הצעדים המתוכננים

שלב הבירור הראשוני

- המידע יונגש לציבור באופן מקוון



אישור עקרוני

- תקשורת מקוונת מול הבנקים
- קיצור הזמן עד לקבלת האישור
- פורמט אחיד
- 3 סלים אחידים בנוסף לסל המוצע
- שילוב תחזיות הצמדה וריבית בחישוב הריבית הכוללת
- מידע על סך התשלומים החזוי וסכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר



מידע לשם בחינת כדאיות פירעון מוקדם (במהלך ההלוואה)

- התווסף מידע מועיל ללקוח שיוצג באופן מקוון



קביעת אישור עקרוני אחיד

האישור העקרוני כפי שנקבע על ידי בנק ישראל יהיה זהה בין הבנקים השונים

האישור יספק מידע
אחיד ומקיף יותר ויהיה
יותר קל להבנה

אישור עקרוני א' – סל אחיד 1				
סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
1			קבועה לא צמודה	שם ההלוואה
2				סכום ההלוואה (₪)
3				תקופת ההלוואה (חודשים)
4				שיעור הריבית השנתית
5				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
6				סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)
7				סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
8				סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות לצד ג' (₪)
9				האם קיימת עמלת פירעון מוקדם

אישור עקרוני להלוואה לדיור

שם הלווה ומספר זהות
האם נדרשים ערבים להלוואה
פירטי הנכס
סך ההלוואה המבוקשת

סל מצטב	סל אחיד 3	סל אחיד 2	סל אחיד 1
קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33%	קבועה לא צמודה 33%	קבועה לא צמודה 100%
משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33%	משתנה פריים 33%	
		משתנה כל 5 שנים, צמודה על בסיס אי"ח ממשלתי 33%	
לפי הפירוט שמוצג בהמשך	תקופה		
הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)			
סכום ההחזר החודשי הראשון*			
סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה**			
		סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית***	סכום ההחזר החודשי הגבוה

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

** הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

*** לתשומת הלב: סכום זה מבוסס על תחזיות שנבחרות משוק ההון בהתאם לעציאות הכלכלית בעת גיבוש, וייתכן שהסכומים שישולמו בפועל יורדו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסבר הנלווה.

סלי משכנתא אחידים

כל בנק יספק באישור העקרוני שלושה סלי משכנתא אחידים שהרכבם נקבע על ידי בנק ישראל ואורך חיי ההלוואה נבחר על ידי הלקוח:

	<u>סל א':</u>	100% קבועה לא צמודה
	<u>סל ב':</u>	1/3 קבועה לא צמודה, 1/3 צמודת פריים, 1/3 משתנה כל 5 שנים צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי
	<u>סל ג':</u>	50% צמודת פריים, 50% קבועה לא צמודה
	<u>סל ד':</u>	סל שהותאם לבקשת הלקוח (יכול להיות שונה בין הבנקים)

הריבית החזויה וסך התשלומים החזוי

בצמוד לכל סל תוצג:

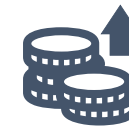
סך התשלומים החזוי בכל חיי
המשכנתא



סך הריבית הכוללת החזויה



סכום ההחזר החודשי
הגבוה ביותר הצפוי



לחישוב הריבית יעשה שימוש בתחזיות לריבית ולאנפליציה הנגזרות משוק ההון.
עקומי התשואות מהם יגזרו התחזיות יחושבו ע"י בנק ישראל בהתאם למתודולוגיות
המקובלות ויפורסמו באתר בנק ישראל



צעדים מהעשור האחרון להפחתת הסיכון בתיק האשראי לדיוור



צעדי האסדרה בתחום האשראי לדיור

צעדים לשיפור הכריות לספיגת הפסדים

- הגדלת משקולות סיכון בגין גובה שיעור ההחזר מההכנסה (PTI)

<u>PTI</u>	<u>RWA</u>
$40\% < PTI \leq 50\%$	100%

- דרישה להקצאת הון עצמי רובד 1 בשיעור המהווה 1% מיתרת תיק האשראי לדיור. כחלק מהקלות שניתנו לאורך משבר הקורונה, לא נדרשו הלוואות חדשות לדיור להקצאת הון זו.

- הגדלת משקולות סיכון בגין הלוואות בשיעור מימון (LTV) גבוהים

<u>RWA</u>	<u>LTV</u>
35%	$LTV \leq 45\%$
50%	$45\% < LTV \leq 60\%$
60%	$LTV > 60\%$

- הגדלת ההפרשה הקבוצתית להפסדי אשראי לשיעור מזערי של 0.35% מיתרת ההלוואה

צעדי האסדרה בתחום האשראי לדיור

צעדי אסדרה צרכניים

- הגבלות בשיעור המימון (LTV)

<u>סיווג הרכישה</u>	<u>LTV מרבי</u>
דירה יחידה	75%
דירה חלופית	70%
דירה להשקעה	50%

- חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה לא יעלה על 2/3 מסך ההלוואה

- הגבלות בשיעור ההחזר מהכנסה (PTI)

<u>ההגבלה</u>	<u>PTI</u>
איסור העמדת הלוואה	PTI > 50%

- הגבלה על התקופה לפירעון סופי, כך שלא תעלה על 30 שנים

השוואה בינלאומית

מדינה	מינוף מקסימלי	מבוססי הכנסה	תקופה לפירעון מקסימלית
ישראל	175%	$DSTI < 50\%$²	30 שנים
אוסטריה	80%	$DSTI < 30-40\%$	35 שנים
קפריסין	80%	$DSTI < 80\%$	
אסטוניה	90%	$DSTI < 50\%$	30 שנים
פינלנד	95%	בחינת יכולת ההחזר של הלקוח תחת תרחיש העלאת ריבית	
אירלנד	90%	$LTI < 3.5$	
לטביה	95%	בהתאם למגבלות הפנימיות של הבנקים	
ליטא	85%	$DSTI < 40-60\%$	30 שנים
הולנד	100%	$DSTI < 10-30\%$	30 שנים
פורטוגל	90-100%	$DSTI < 50\%$	40 שנים
סלובקיה	90%	$DSTI < 80\%$	30 שנים (+10% סטייה)
סלובניה	80%	$DSTI < 50-67\%$	

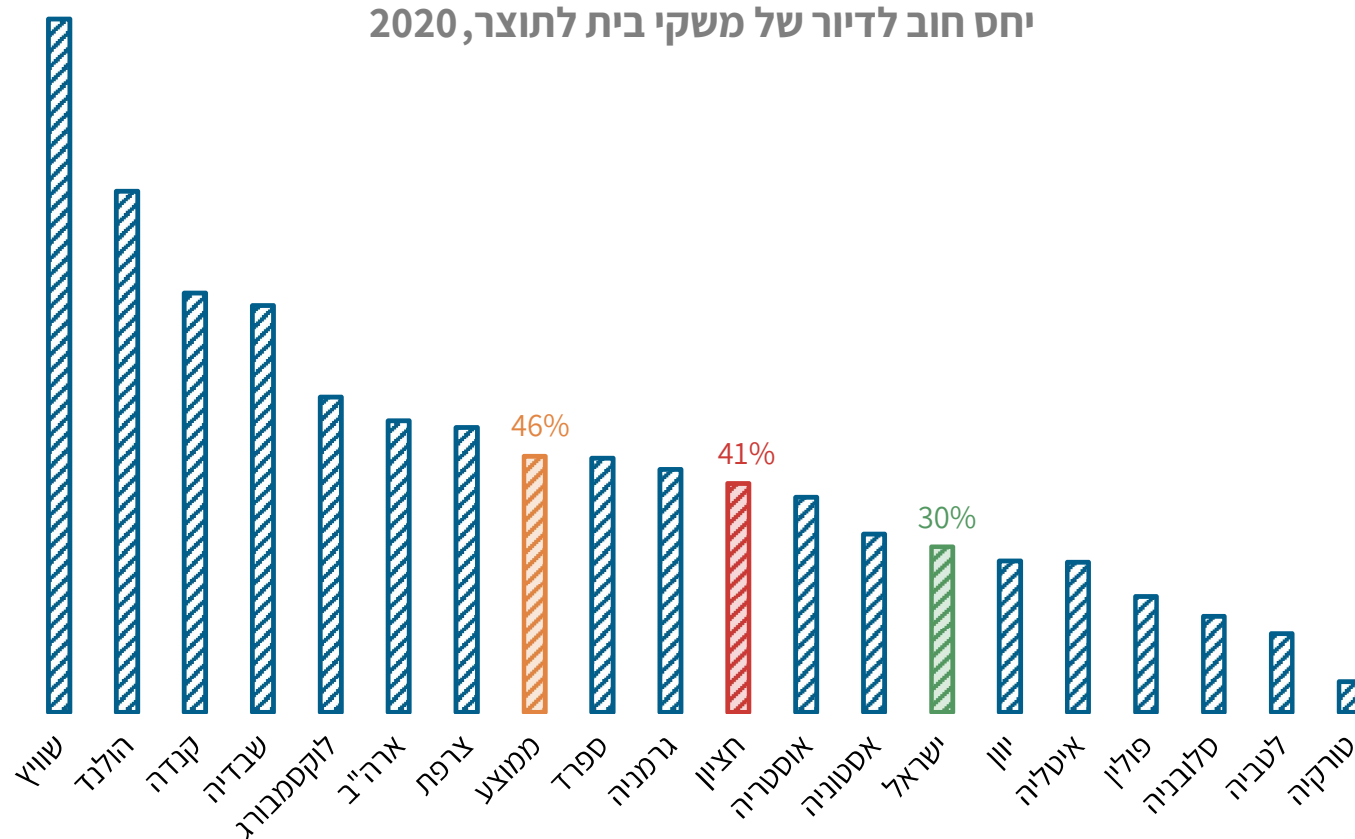
בישראל מיושמים
כיום צעדים צרכנים
מגבילים, בכל
הקטגוריות
האפשריות

המגבלות המיושמות בישראל
מחמירות ביחס לעולם הן בפן
הרגולטורי והן בפועל

¹ עבור "דירות במחיר מופחת" ניתן להעמיד אשראי עד לשיעור מימון של 90%
² במקרה בו שיעור ההחזר מההכנסה עולה על 40%, על הבנק להקצות להלוואה משקל סיכון של 100%

השוואה בינלאומית

יחס חוב לדירור של משקי בית לתוצר, 2020

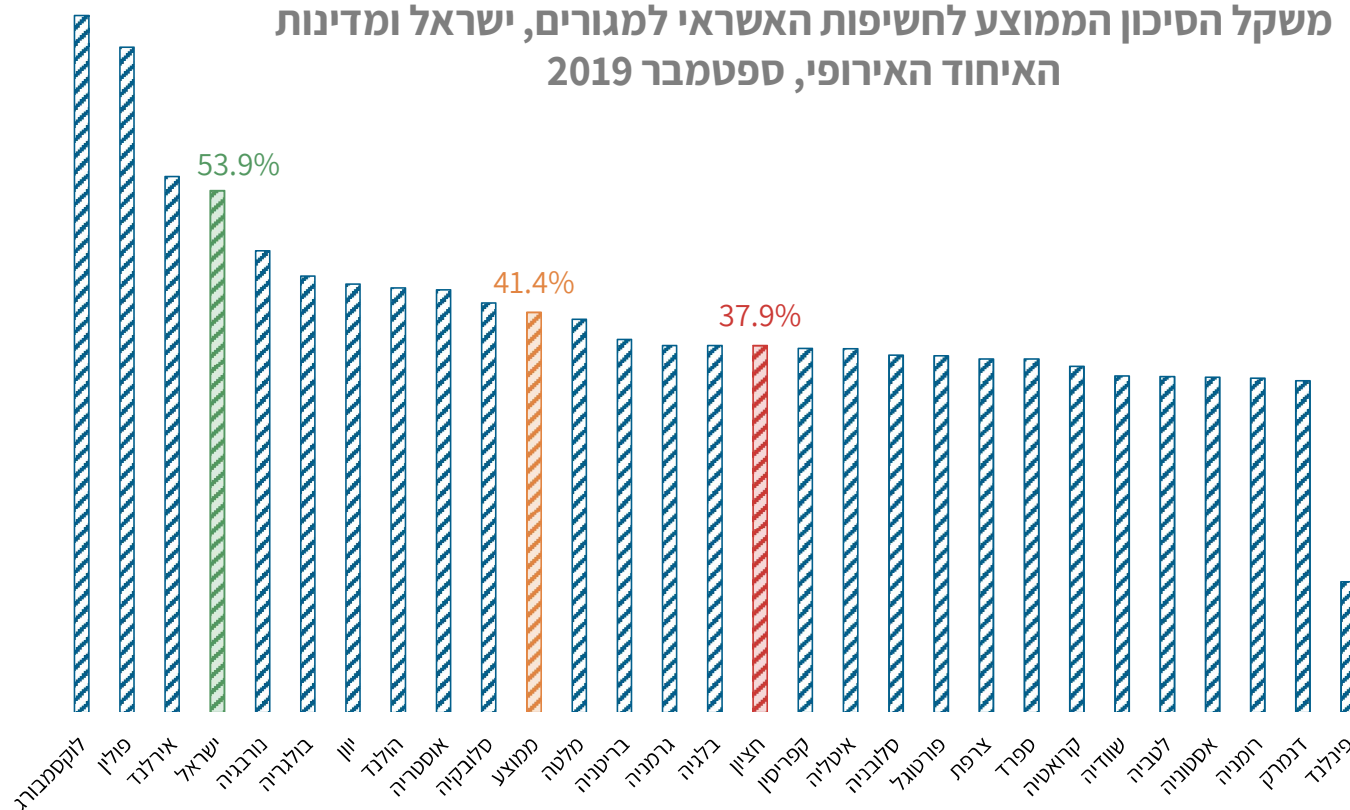


יחס החוב לדירור של משקי הבית לתוצר בישראל נמוך מהממוצע בקרב מדינות ה-OECD

מקור: OECD ונתוני בנק ישראל. המדינות המוצגות הן אלו שעבורן היו נתונים.
הערה: בישראל, החוב כולל אך ורק חוב לדירור (לא כולל חוב למטרות אחרות שבביטחון דירת מגורים).

השוואה בינלאומית

משקל הסיכון הממוצע לחשיפות האשראי למגורים, ישראל ומדינות
האיחוד האירופי, ספטמבר 2019



בישראל לאור גישה
שמרנית, הבנקים
נדרשים לרתק יותר
הון ועל כן משקל
הסיכון הממוצע
לחשיפות האשראי
למגורים גבוה ביחס
למדינות מהאיחוד
האירופי

הנתון נותר יציב גם בשנת 2021

המקור: מדינות באירופה: ESRB; נתוני ישראל: דוחות כספיים לציבור ועיבודי הפיקוח על הבנקים.
הערה: הנתון העדכני ליוני 2021 עבור ישראל הוא 53.8, כלומר על אף העלייה במדדי הסיכון ובאשראי לדיור, משקל הסיכון הממוצע נותר נמוך.

סיכום



עם זאת הסיכון נותר
נמוך הן בראייה
מערכתית והן
בהשוואה בינלאומית



העלייה האחרונה
בשוק האשראי לדיור
גרה עלייה מסוימת
במדדי איכות
האשראי



הפיקוח על הבנקים ממשיך לעקוב אחר ההתפתחויות
והמגמות העולות ויפעל על מנת לשמור על נוטלי האשראי
ויציבות מערכת הבנקאות





תודה!

