



האירוע המקצועי של הענף
פסגת ההתחדשות העירונית

2023

האם שוק הנדל"ן למגורים הפך למסוכן?

אורי יוניסי

ראש חטיבת המשכנתאות, בנק לאומי



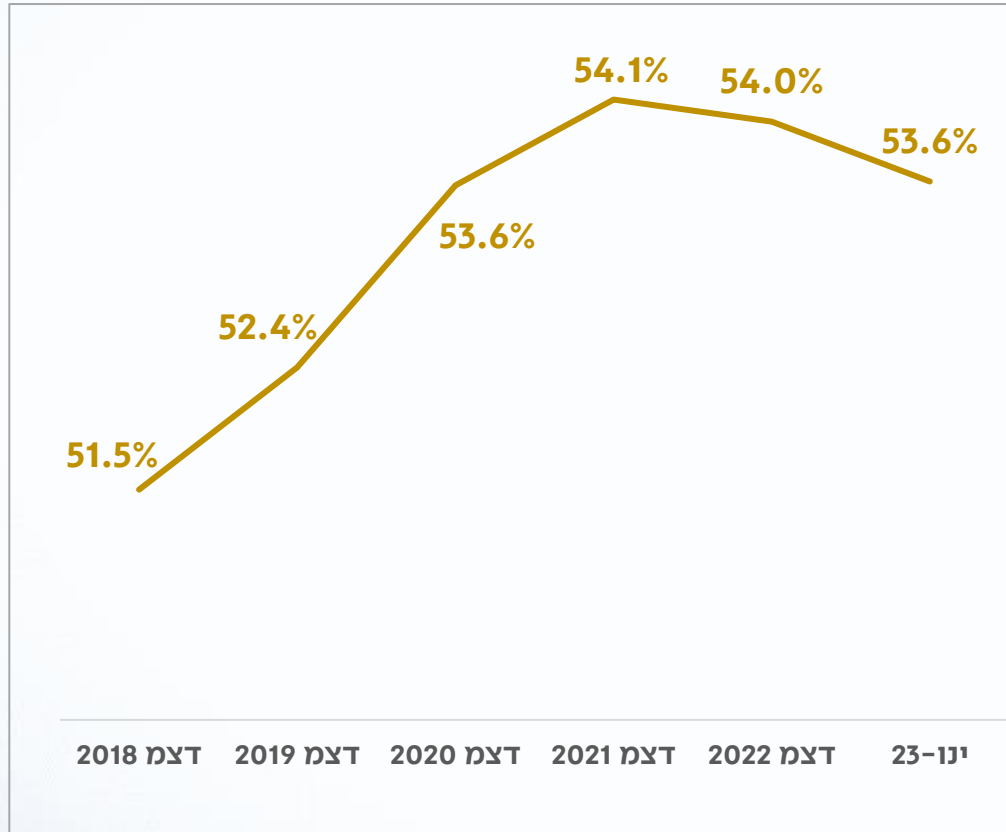
אורי יוניסי
ראש חטיבת משכנתאות
בנק לאומי



האם שוק הנדל"ן למגורים הפך להיות מסוכן?

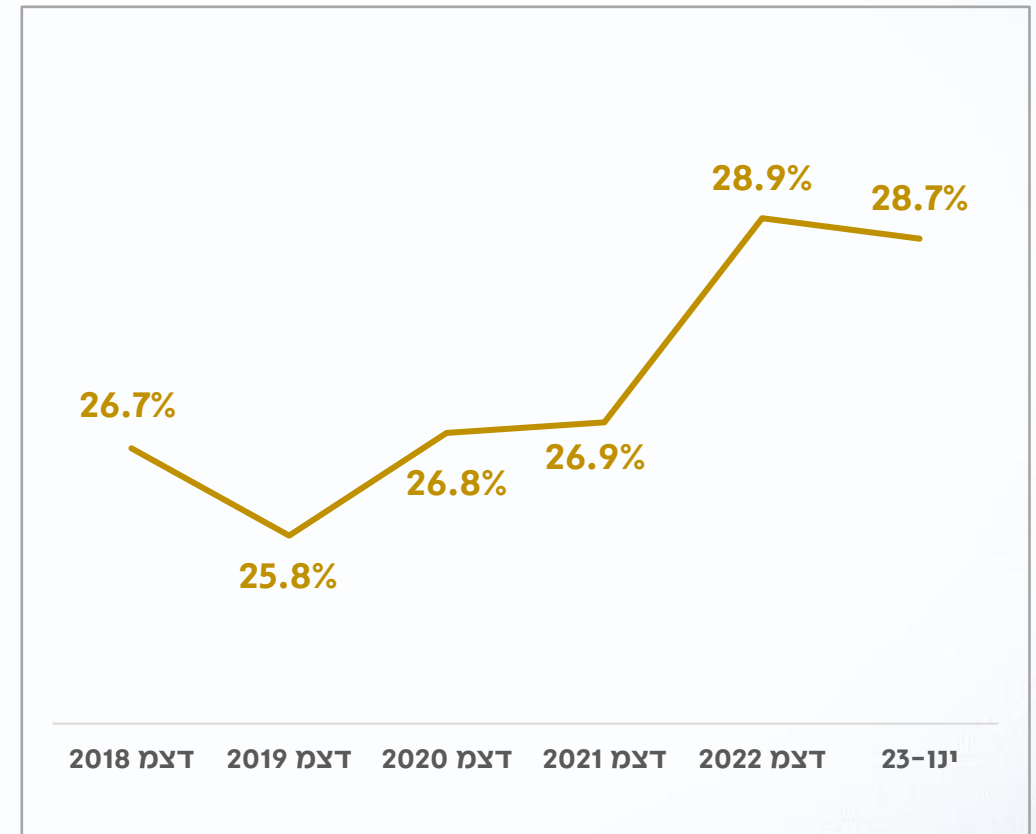
התפתחות סיכוני השוק בהלוואות חדשות במערכת הבנקאית

להלן התפתחות שנתית* של
שיעור מימון ממוצע במערכת הבנקאית :



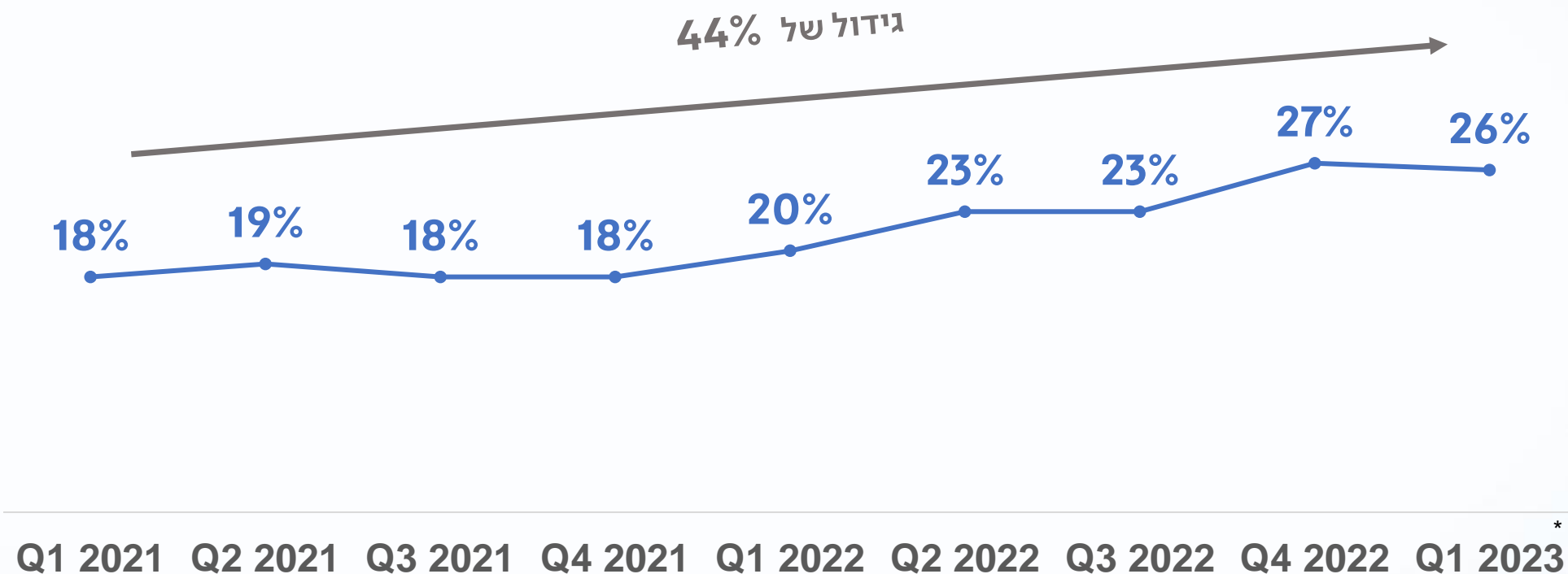
גידול של **9%** בארבע שנים
בשיעור מימון

להלן התפתחות שנתית* של
יחס החזר ממוצע במערכת הבנקאית :



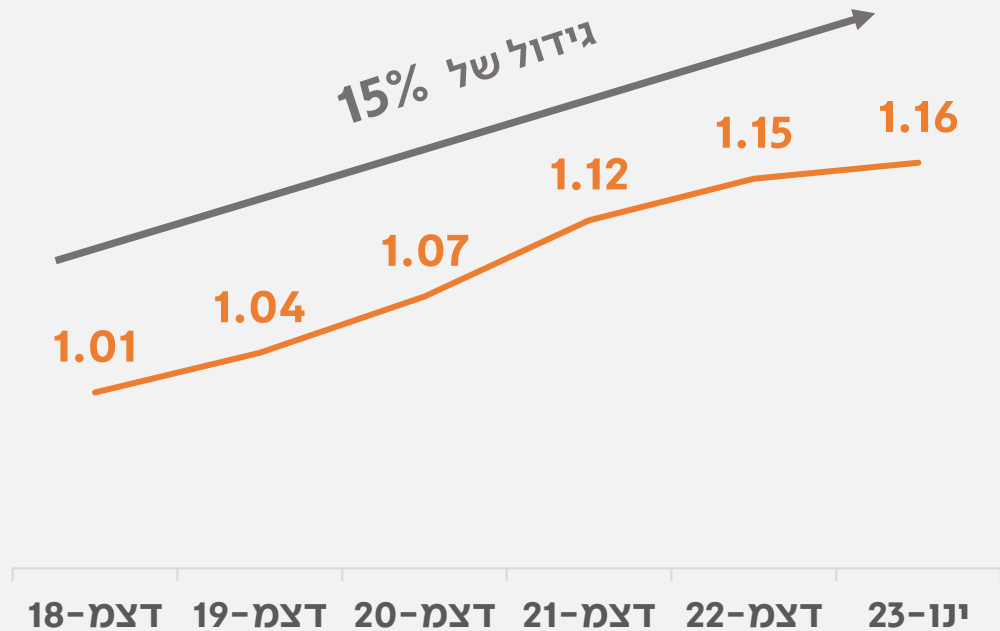
גידול של **7%** בארבע שנים
ביחס החזר

התפתחות רבעונית של מלבן הסיכון מסך ביצועי המערכת הבנקאית

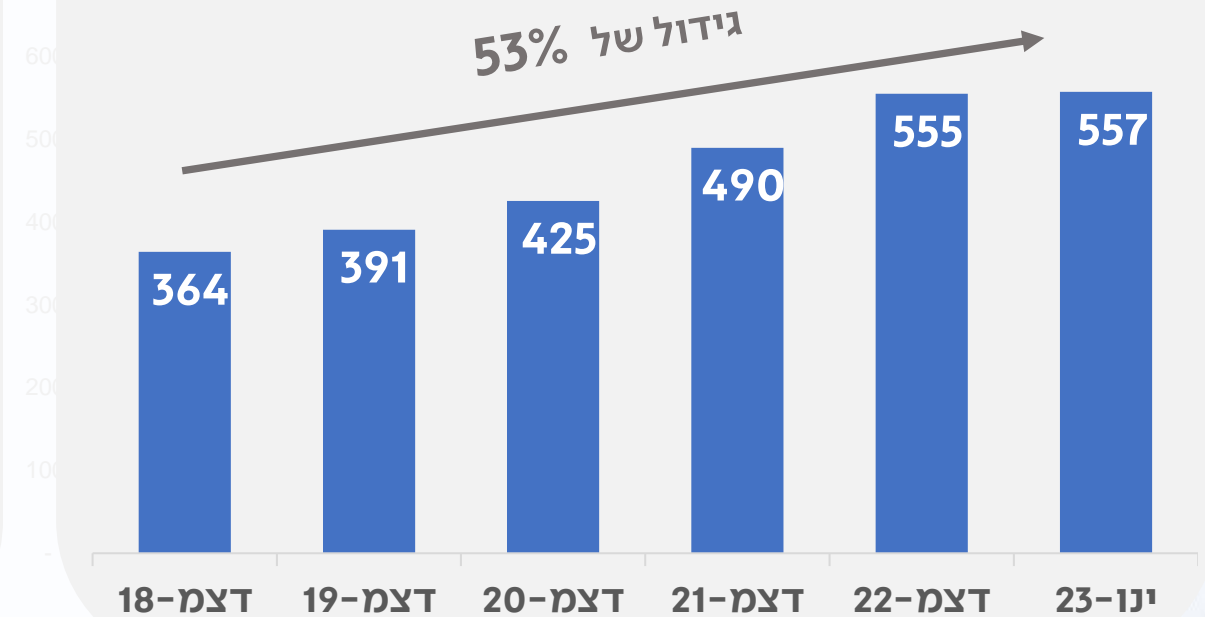


התפתחות יתרת הלוואות לדיור ומספר ההלוואות במערכת הבנקאית

התפתחות מספר הלוואות לדיור במערכת הבנקאית: במיליונים



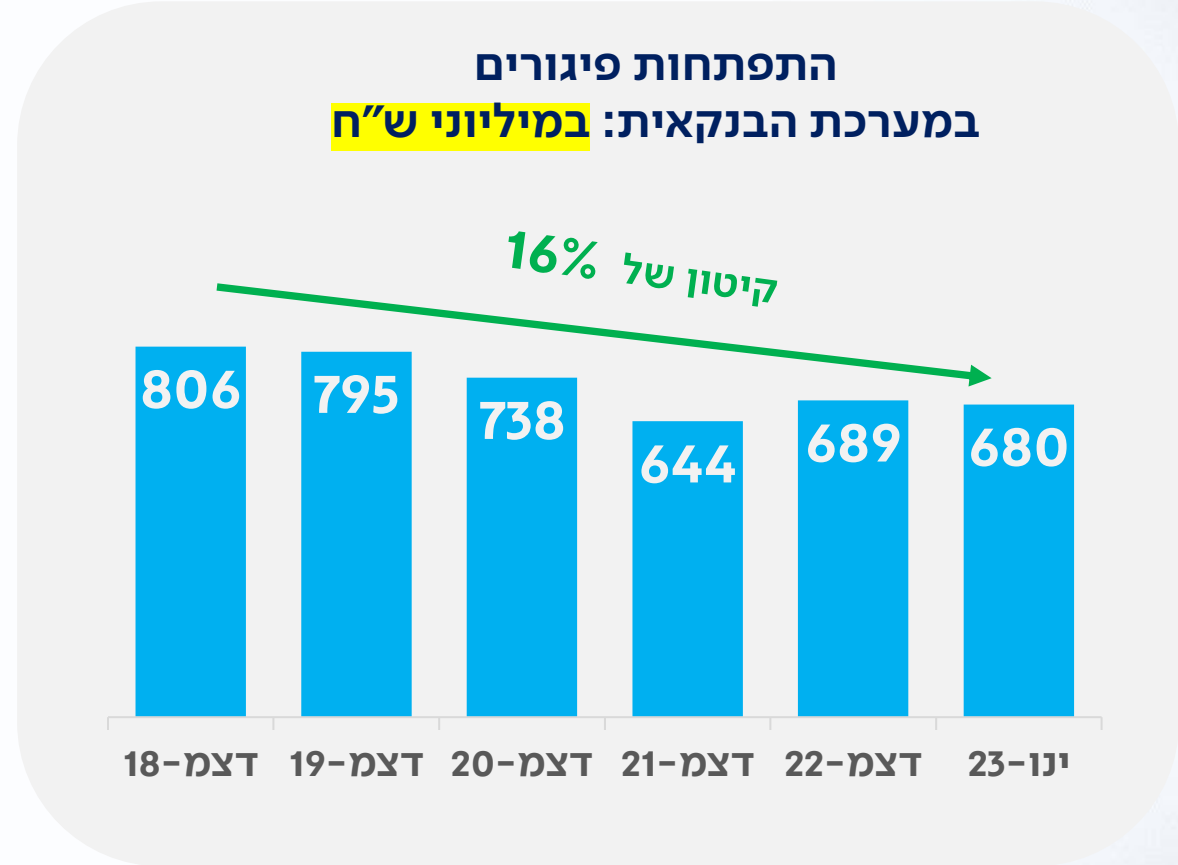
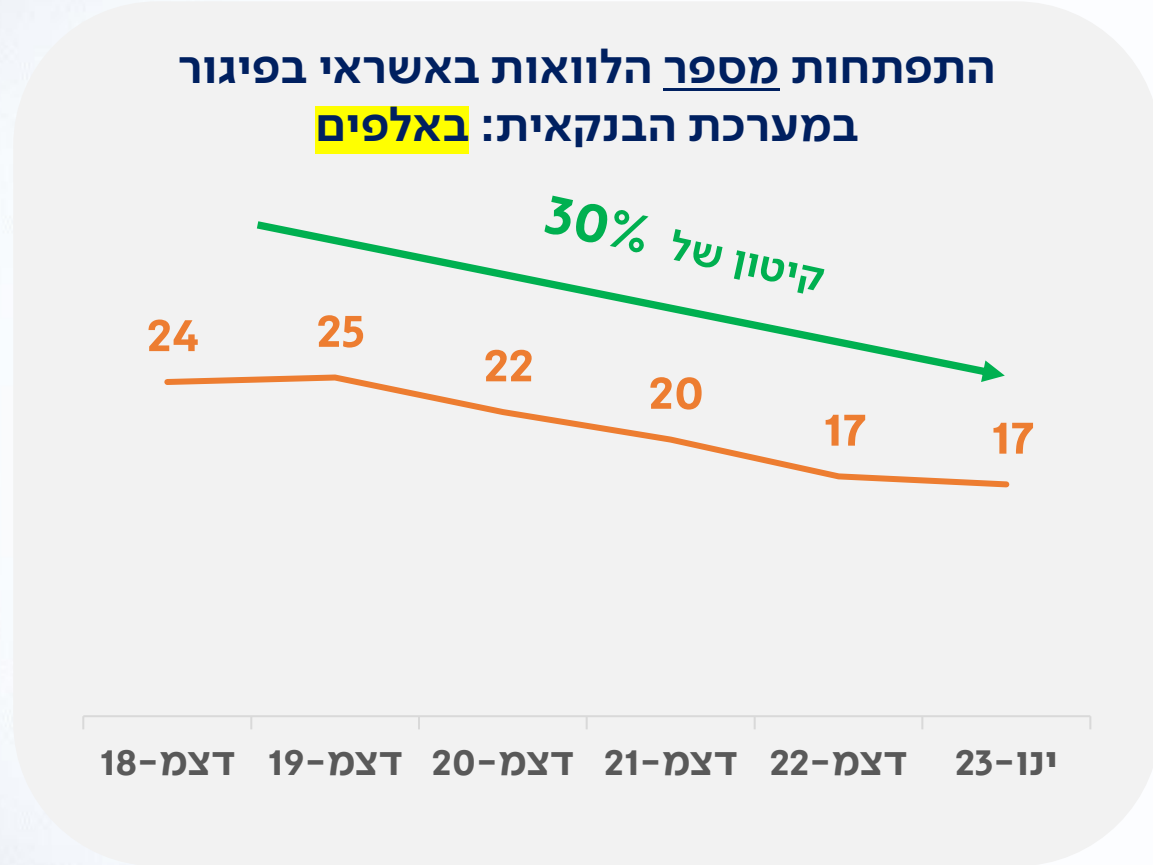
התפתחות יתרת הלוואות לדיור במערכת הבנקאית: במיליארדי ש"ח



גידול של 53% ביתרת ההלוואות במערכת הבנקאית מסוף שנת 2018 ועד היום <

גידול של 15% במספר ההלוואות המנוהלות במערכת הבנקאית מסוף שנת 2018 ועד היום <

התפתחות פיגורים וכמות הלוואות לדיור באשראי לפיגור במערכת הבנקאית

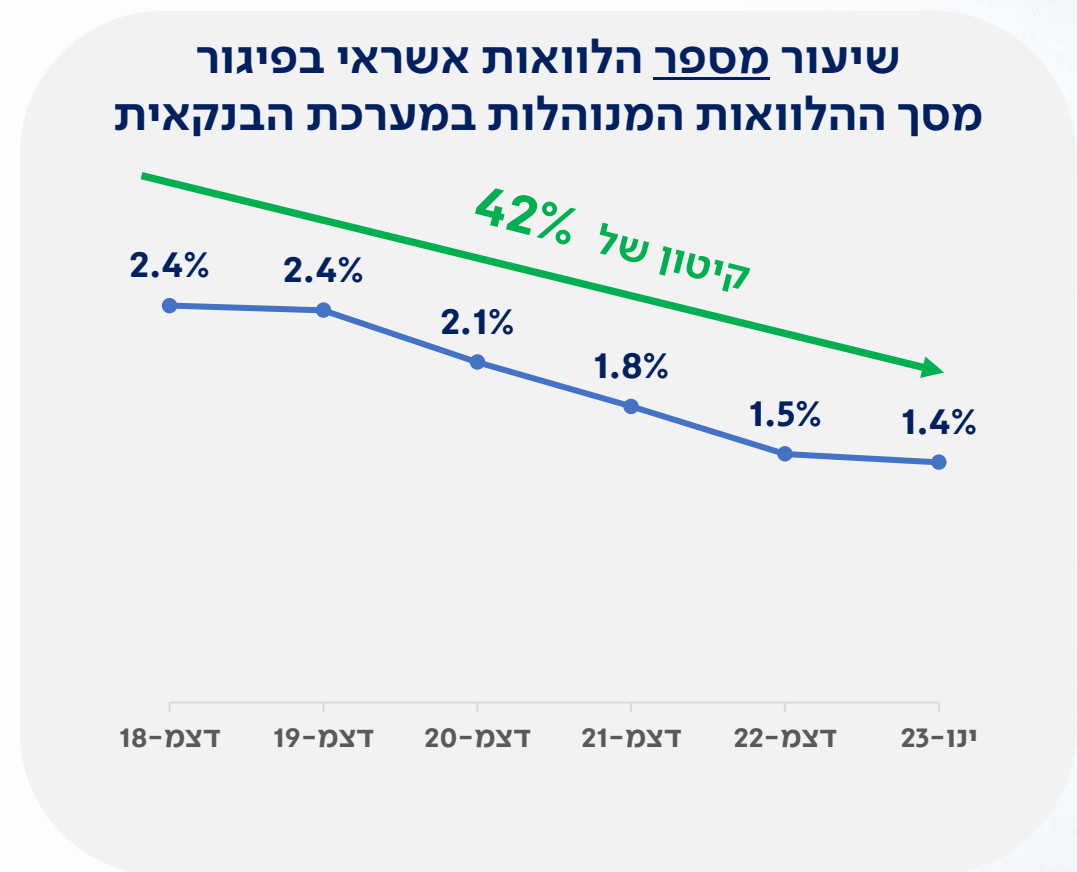
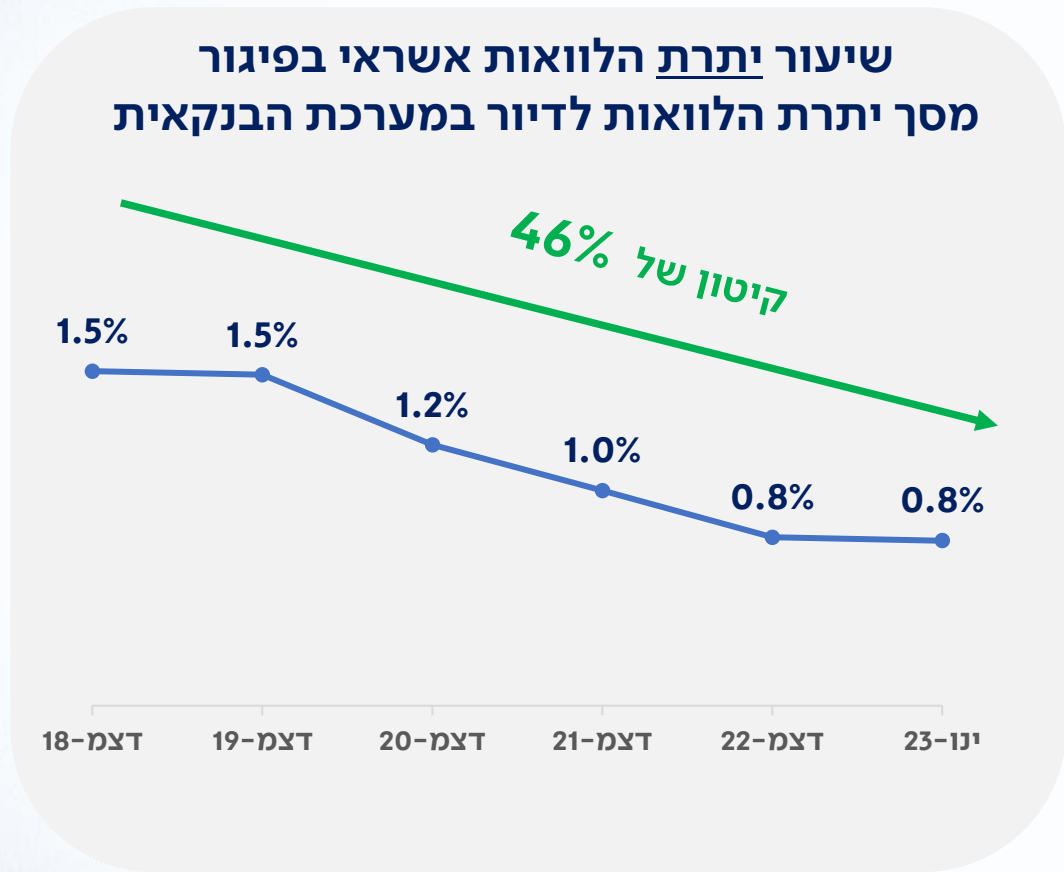


קיטון של 16% ביתרת הפיגורים במערכת הבנקאית מסוף שנת 2018 ועד היום. <

קיטון של 30% בכמות הלוואות בפיגורים במערכת הבנקאית מסוף שנת 2018 ועד היום <

התפתחות שיעור הלוואות בפיגור

מסך הלוואות מנוהלות ומיתרת חוב במערכת הבנקאית



- ◀ קיטון של כ-42% בשיעור הלוואות בפיגור מסך הלוואות המנוהלות במערכת הבנקאית מסוף שנת 2018 ועד היום
- ◀ קיטון של כ-46% בשיעור הלוואות בפיגור מסך הלוואות המנוהלות במערכת הבנקאית מסוף שנת 2018 ועד היום

התפתחות יתרת חובות בעיתיים בתיק לדיור במערכת הבנקאית*

2022	2021	2020	2019	מש"ח
630	630	770	830	חובות בעייתיים
510,000	448,000	378,000	346,000	סך תיק אשראי ברוטו לדיור
0.12%	0.14%	0.20%	0.24%	שיעור אשראי בעייתי

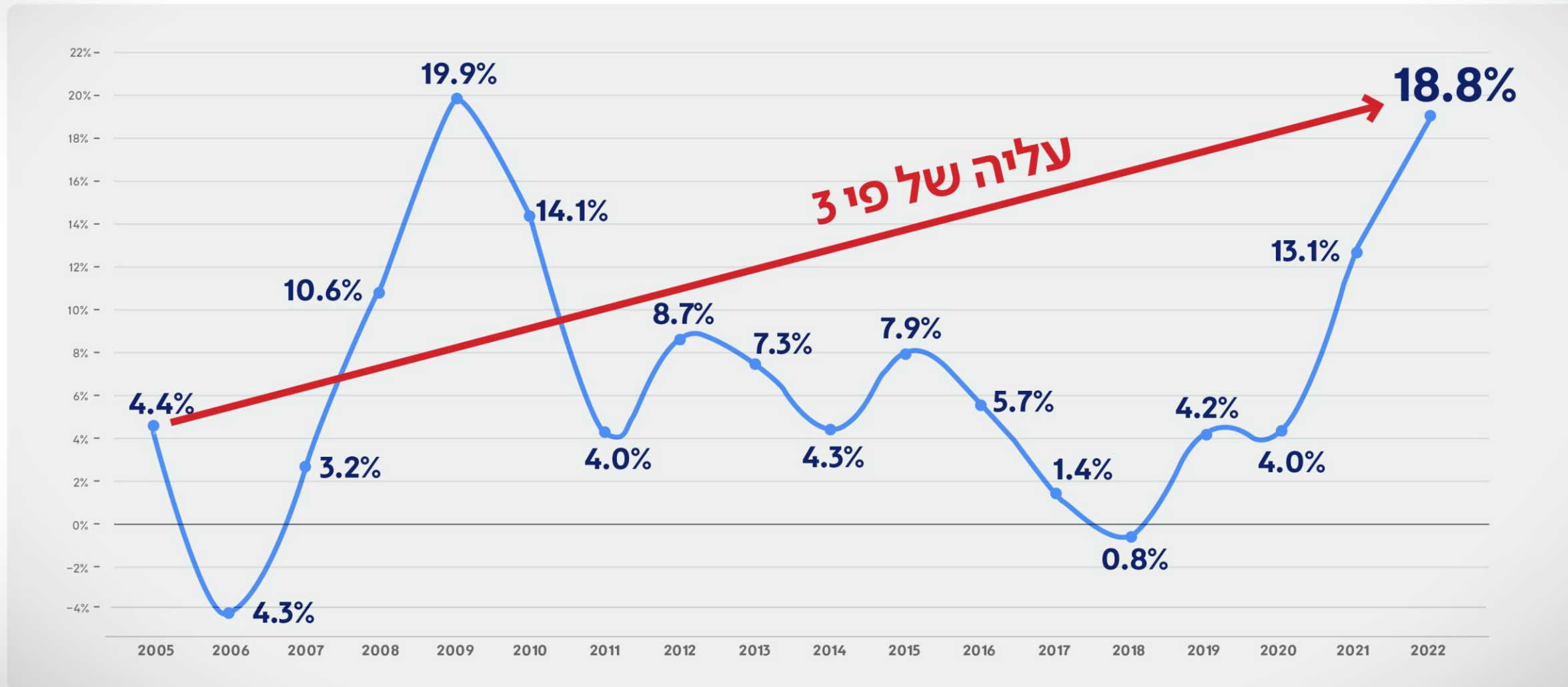


מה קרה בשוק הדיור והמשכנתאות השנה?

משנת 2005 עד היום
עלו מחירי הדירות

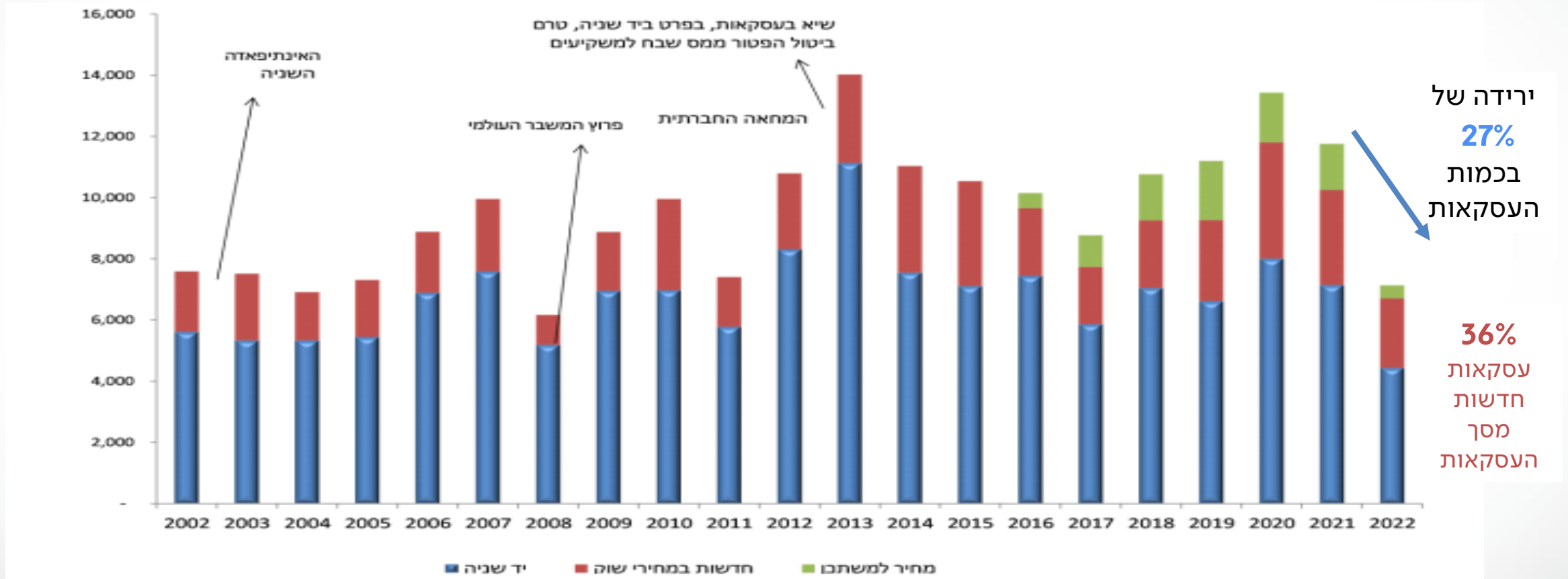
פנ 3

מחירי הדיור - לאן? קצב עליית מחירי הדירות נמשך



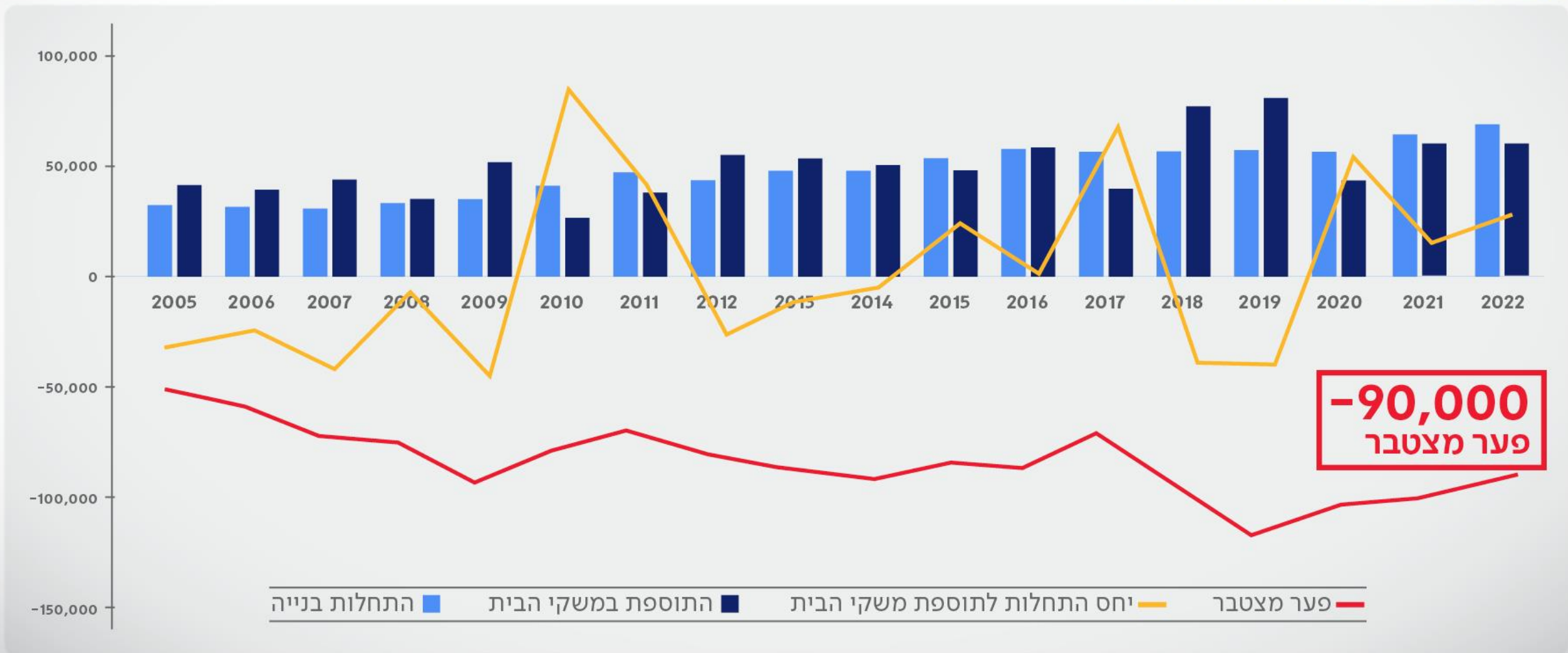
השוק הצטנן, מה קרה?

התפתחות כמות העסקאות בחודשי דצמבר בכל שנה



מחסור הולך ומתרחב בהיצע הדירות במדינת ישראל ע"פ שנים

מדידה לפי התחלות בנייה



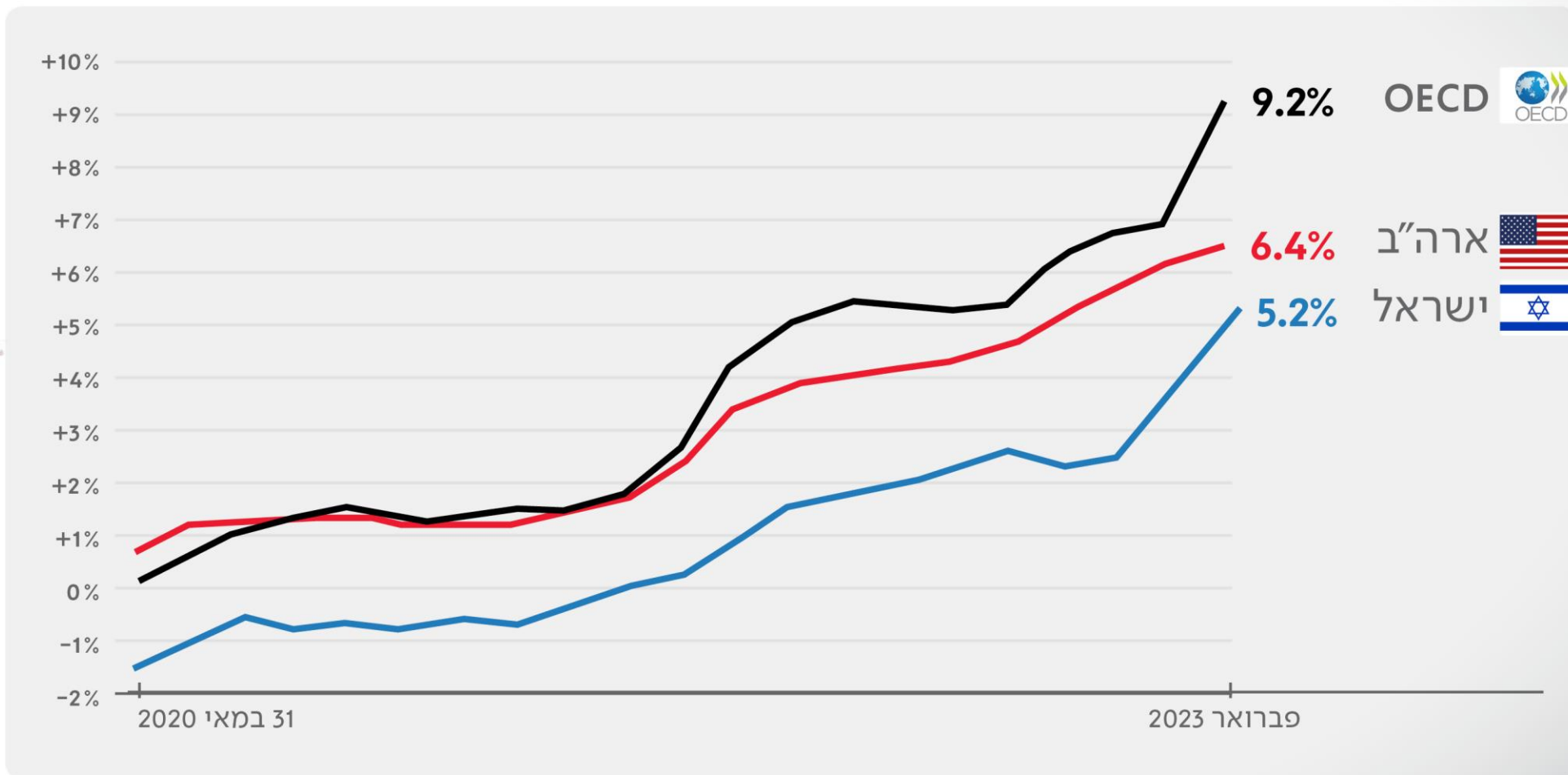
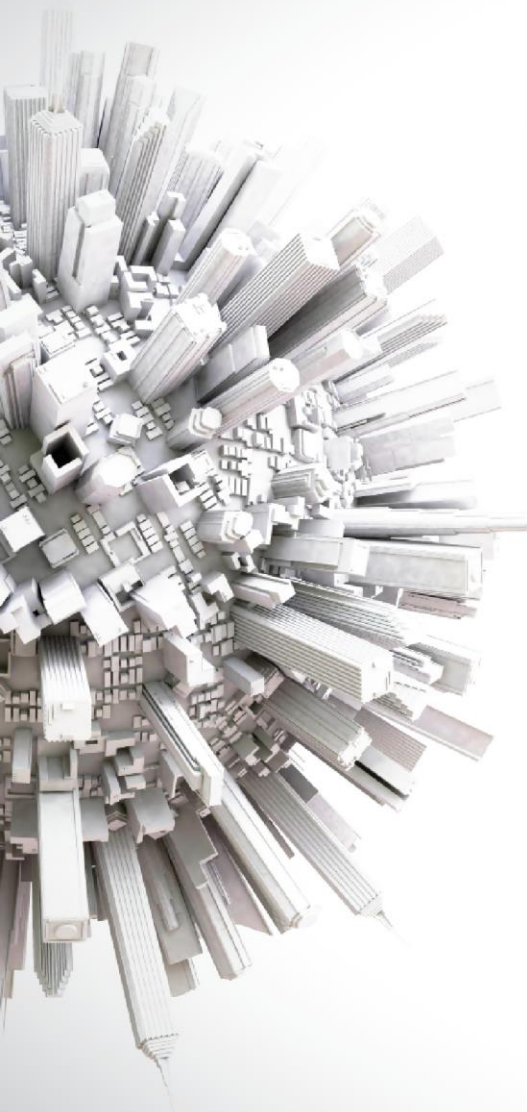
מחסור הולך ומתרחב בהיצע הדירות במדינת ישראל ע"פ שנים

מדידה לפי גמר בנייה

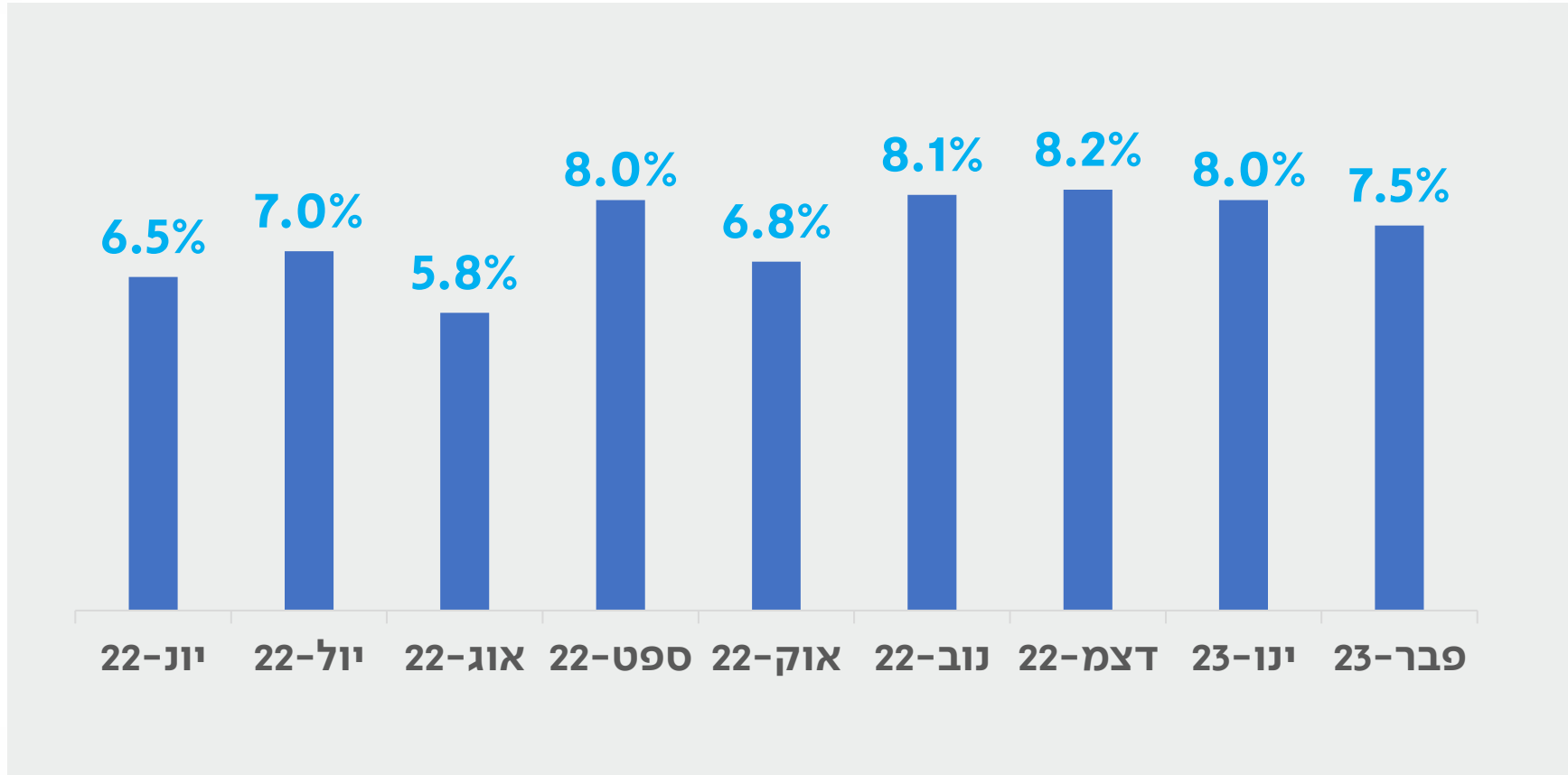


-203,000
פער מצטבר

מגמות בעולם התפתחות האינפלציה



השינויים במחירי השכירות בדירות שבהם הוחלף שוכר



המקור: הלמ"ס

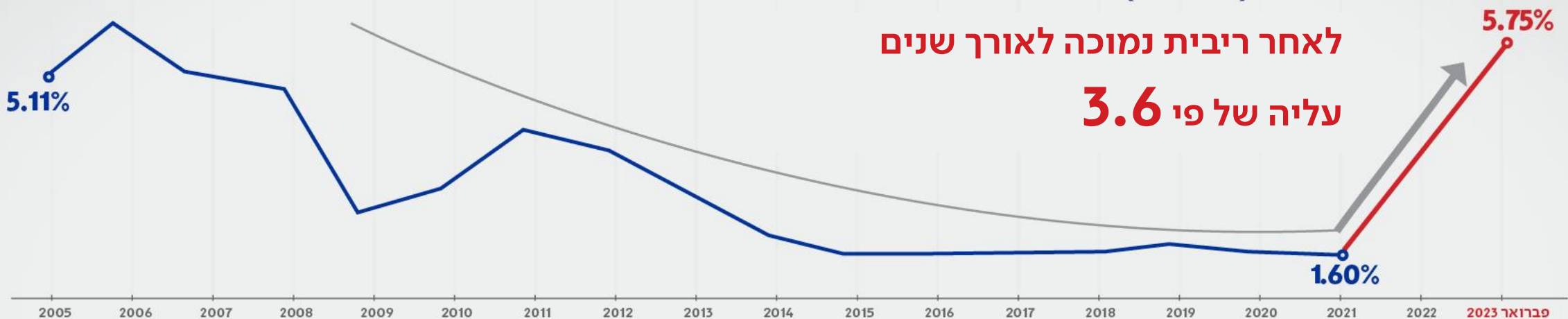
* מאז תחילת המדידה בחודש יוני 22

ריבית נמוכה לאורך שנים

ריבית בנק ישראל (פריים)

לאחר ריבית נמוכה לאורך שנים

עליה של פי 3.6



ריבית משכנתאות (שקלית ל-25-20 שנים)

עליה של 35%



תחזיות בנק ישראל לעלית ריבית בשנה האחרונה

בנק ישראל מעלה את הריבית ל-1.25% וצופה
כי תגיע ל-2.75% בתוך שנה

4 ביולי 22

TheMarker

לראשונה זה 3.5 שנים: בנק ישראל
העלה את הריבית ל-0.35%, צופה כי
תעמוד על 1.5% בעוד שנה

11 באפריל 22

כלכליסט

תחזיות בנק ישראל מינואר כבר לא רלוונטיות: הריבית
נראה לא תיעצר ב-4%

20 בפברואר 23

גלובס

בנק ישראל העלה את הריבית מ-2% ל-2.75%;
הנגיד: "אנו נחושים להחזיר את האינפלציה
לטווח היעד"

חטיבת המחקר בבנק ישראל מעריכה שהריבית תגיע בעוד שנה ל-3.5% ■ תחזית הצמיחה לשנה הבאה היחסית ל-3%. אבל התחזית ל-2022 עודכנה כלפי מעלה ■ הנגיד, אמיר ירון: עליית מחירי הדיור והשכירות היא "בעיה למשק ולחברה"

3 באוקטובר 22

TheMarker

מה יקרה למחירי הדיור בישראל בשנת 2023?

איזה כח
יגבר

תומך בעליית מחירים

עודף ביקוש

- חוסר בשחרור קרקעות והתחלות בניה
- חוסר בתכנית ממשלתית מסודרת
- אין תרבות של שכירות לטווח ארוך
- ייקור עלויות מימון ליזמים לפרויקטים שמתחילים תקבל ביטוי בעליית מחירי הדירות

ריבית גבוהה

- מייצרת אלטרנטיבה פחות טובה למשקיעים
- מפחיתה ביקושים
- מכבידה על לקוחות נוטלי המשכנתא
- מכבידה על עלויות המימון של יזמים וקבלנים

תומך בירידת מחירים

מחירי
הדירות
בישראל

מה האטרנטיבות של הלקוחות?

להישאר "על הגדר"



להמשיך ולשכור דירה



לרכוש דירה תוך סיכונים
ולקיחת מימון להון העצמי



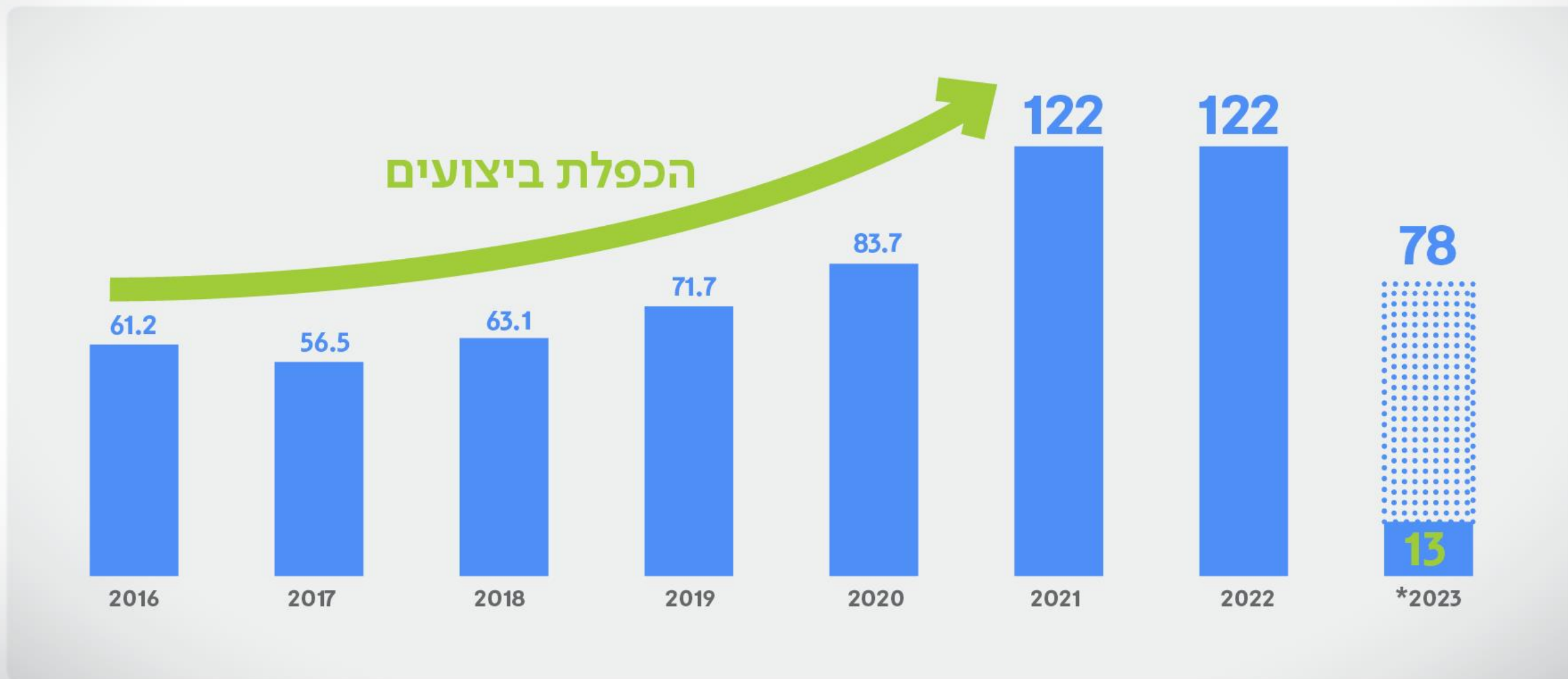
לרכוש דירה בהתאמה
ליכולת הפיננסית





שוק המשכנתאות

התפתחות העמדת הלוואות לדיור (במ"ש"ח)



מעגל הביקושים למשכנתאות



אז מה צריך לעשות?



תכנית חירום לאומית

המשך הסרת
חסמים רגולטורים
בשוק המשכנתאות



הרחבה מסיבית של
היצע הדירות -
70 אלף יח"ד בכל שנה



קיצור הליכי רישוי



המשך הרחבת ההיצע
באמצעות פרויקטים
של התחדשות עירונית



הרחבת כושר היצור
ושיפור תשתיות



הרחבה מסיבית של
היצע דירות במסגרת
שכירות לטווח הארוך



העמדת תוכנית חלופית
לסיוע לזוגות צעירים

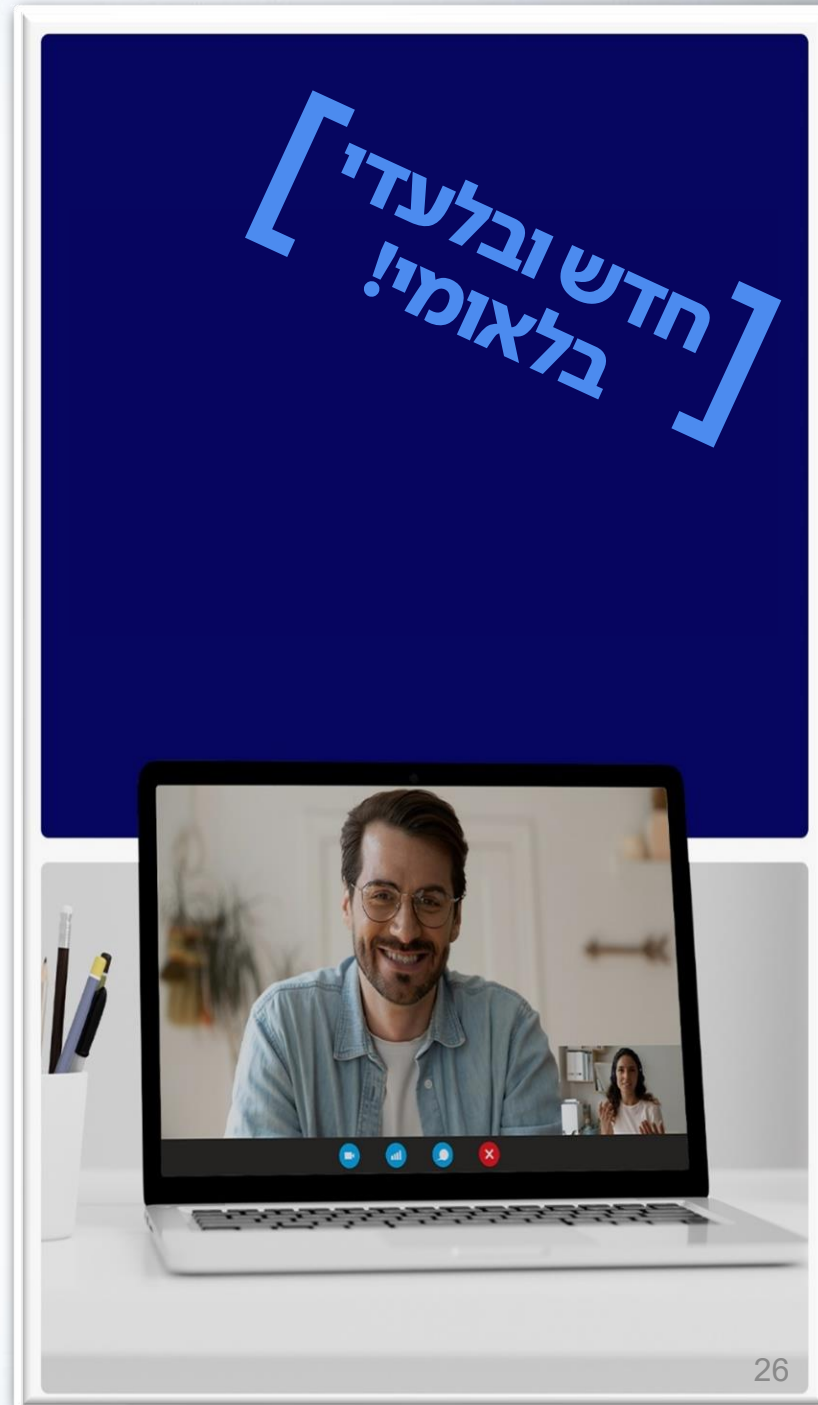




חדשנות
בלאומי

משכנתא בזום

- ◀ **ערוץ הזום** משתלב כערוץ תקשורת מרכזי
- ◀ **אלפי פגישות ראשוניות** מבוצעות כבר למעלה משנה בערוץ הזום
- ◀ **הבנק מאפשר תהליך קצר של החתמה בזום** מבלי לצאת מהבית



מגזרים ייחודיים

קיבוצים

חברה ערבית

תושבי חוץ

מגזר חרדי

קבוצות
רכישה

הגיל השלישי

אפשרות לסידור מחדש של המשכנתא

**בדגש על מתן מענה פרסונלי, איכותי, מקצועי ואחראי
בהלימה לצורכי הלקוח**

מתן אפשרות להקפאה מלאה לפרק זמן קצר / בינוני.

מתן אפשרות להקפאה חלקית (חלק הקרן בלבד)

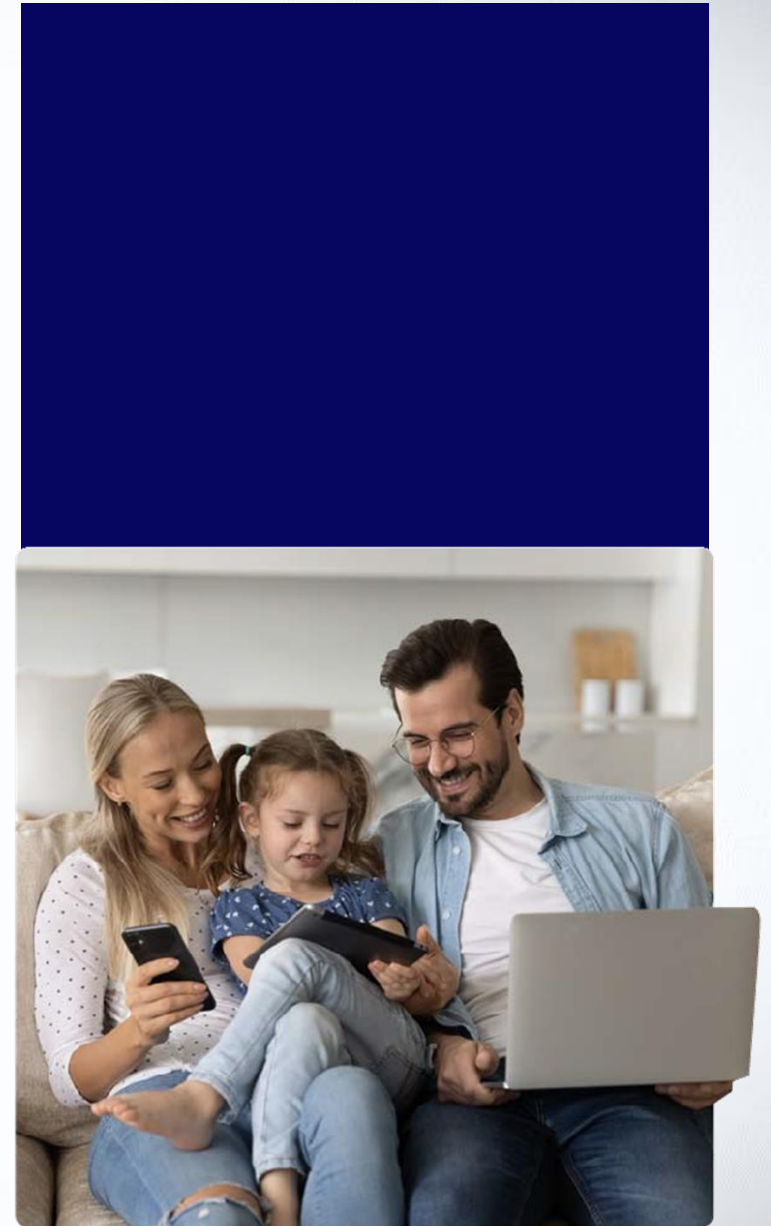
מתן אפשרות להקפאת חלק מהמסלולים עם דגש על הפריים

מתן אפשרות להקפאת חלק מהמסלולים עם דגש על הפריים

חדש!

מתן הלוואה בסכום 6,000 ללא ריבית וצמודה למדד

לבעלי משכנתא בלאומי



בכל ערוץ שתבחר



15 רכזי פיתוח



מרחב דיגיטלי



סניף קבוצות רכישה



מרכז משכנתאות



יחידת
המיחזורים



90 נציגויות
בפריסה ארצית



תודה



לאומי
למשכנתאות