



האשראי הבנקאי לענף הבינוי והנדל"ן

והתפתחויות נוכח מלחמת "חרבות ברזל"

זהבה בוכהולץ, הפיקוח על הבנקים, בנק ישראל



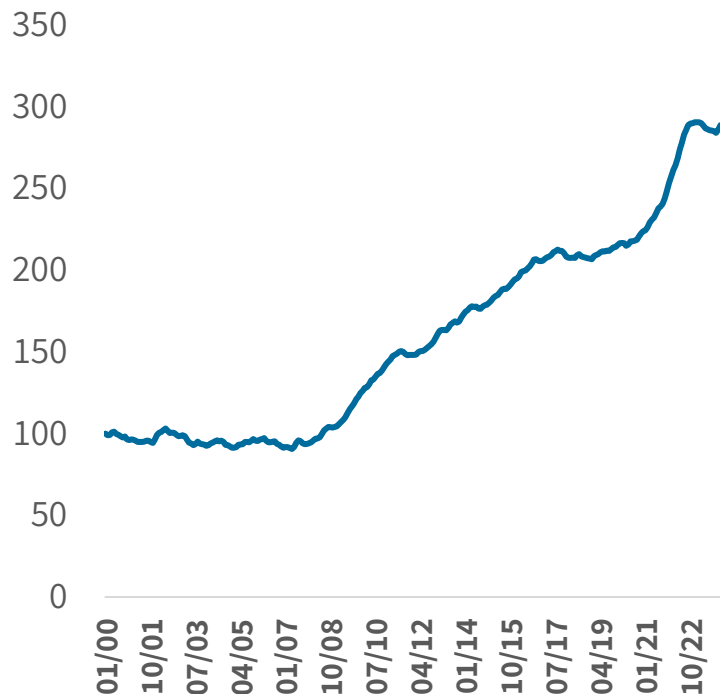
האטה ניכרת בפעילות

ירידת מחירים קלה, עליה במלאי, כמות נמוכה של עסקאות. התאוששות קלה בנתוני הקצה.

מדד מחירי הדירות (כל העסקאות)

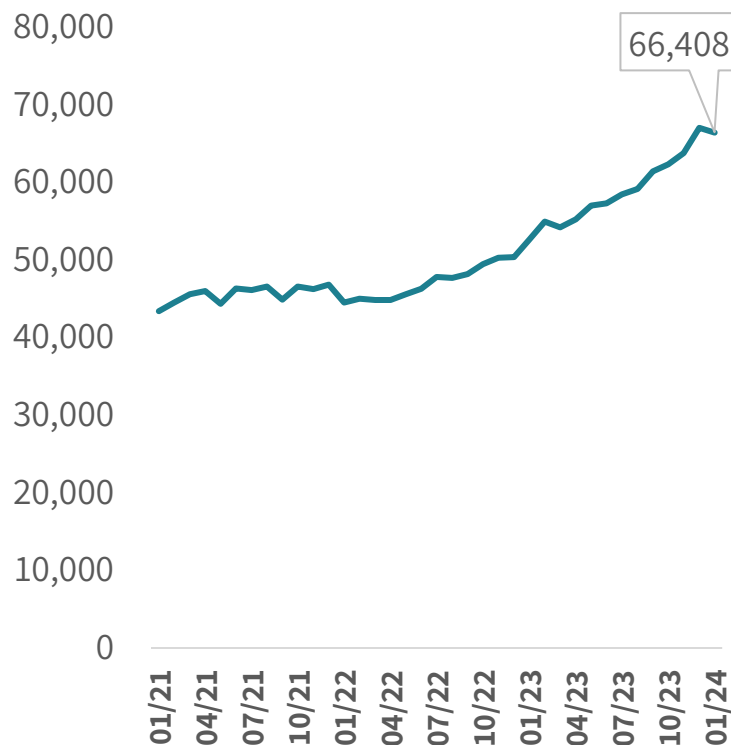
ינואר 2000 עד דצמבר 2023 | מדד (ינואר)

(100=2000)



מלאי דירות חדשות לא מכורות

ינואר 2021 עד ינואר 2024



מספר עסקאות (דירות)

ינואר 2017 עד ינואר 2024



צעדי סיוע והקלות רגולטוריות

מתווה הקלות למעגל ראשון – דחיית הלוואות ללא ריבית וללא עמלות.
מעגל שני – דחיית הלוואות בריבית המקורית וללא עמלות.

הלוואות מוזלות בריבית פריים לעסקים קטנים וזעירים שנפגעו בלפחות 25% בפדיון.

העלאת מגבלת המימון בהלוואה לכל מטרה מ-50% ל-70%, ובלבד שסכום ההלוואה שמעל 50% לא עולה על 200,000 ש"ח (בתוקף עד 31.3.2024)

מתן פטור ממגבלות האשראי LTV ו-PTI, **לבניית ממ"ד או שיפור המיגון** מאושר על ידי פיקוד העורף.

מתן פטור זמני מהוספת ריבית שנצברה ליתרת **הלוואה שניתנה למימון רכישת קרקע גולמית** בעקבות "גרייס".
הקלה **בקבלת דוח כספי מעודכן** (לא רק בעת אישור או בחינת אשראי לדיר ונדל"ן).

-  **הקלות לאוכלוסייה**
-  **הקלות לעסקים קטנים וזעירים**
-  **הגדלת מגבלת המימון**
-  **הקלות במימון בניית ממ"ד**
-  **הקלות נוספות**

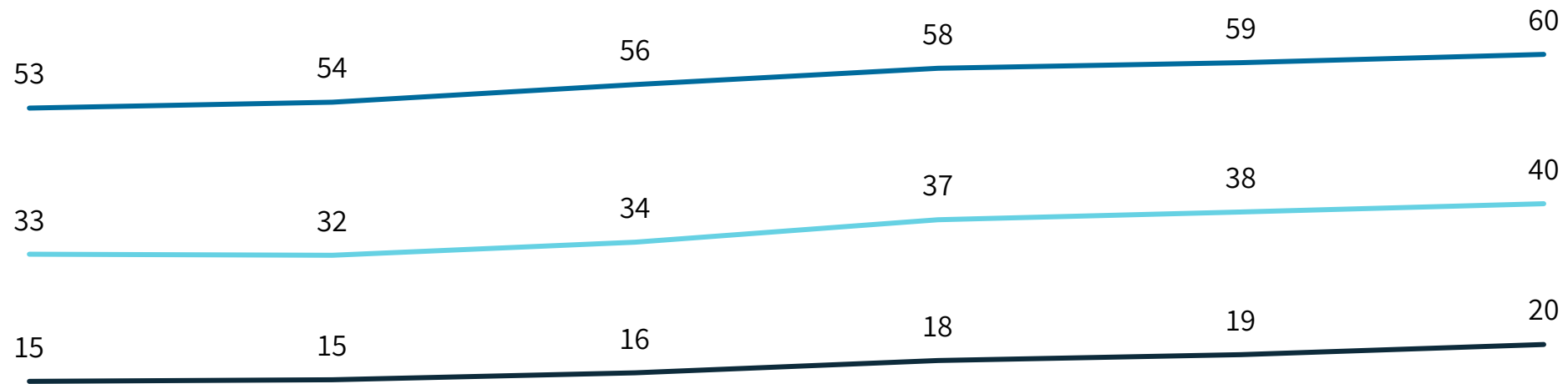


ענף הבינוי והנדל"ן משמעותי בסך תיק האשראי הבנקאי

20% מסך התיק, 60% אם כוללים את התיק לדיור כחלק מהחשיפה לענף

ענף בינוי ונדל"ן - שיעור מסך האשראי המסחרי ומסך האשראי לציבור
אחוזים | 2018-2023

— % אשראי לבינוי, נדל"ן ודיוור מסך האשראי — % אשראי לבינוי ונדל"ן מסך האשראי — % אשראי לבינוי ונדל"ן מסך האשראי המסחרי



31/12/2018

31/12/2019

31/12/2020

31/12/2021

31/12/2022

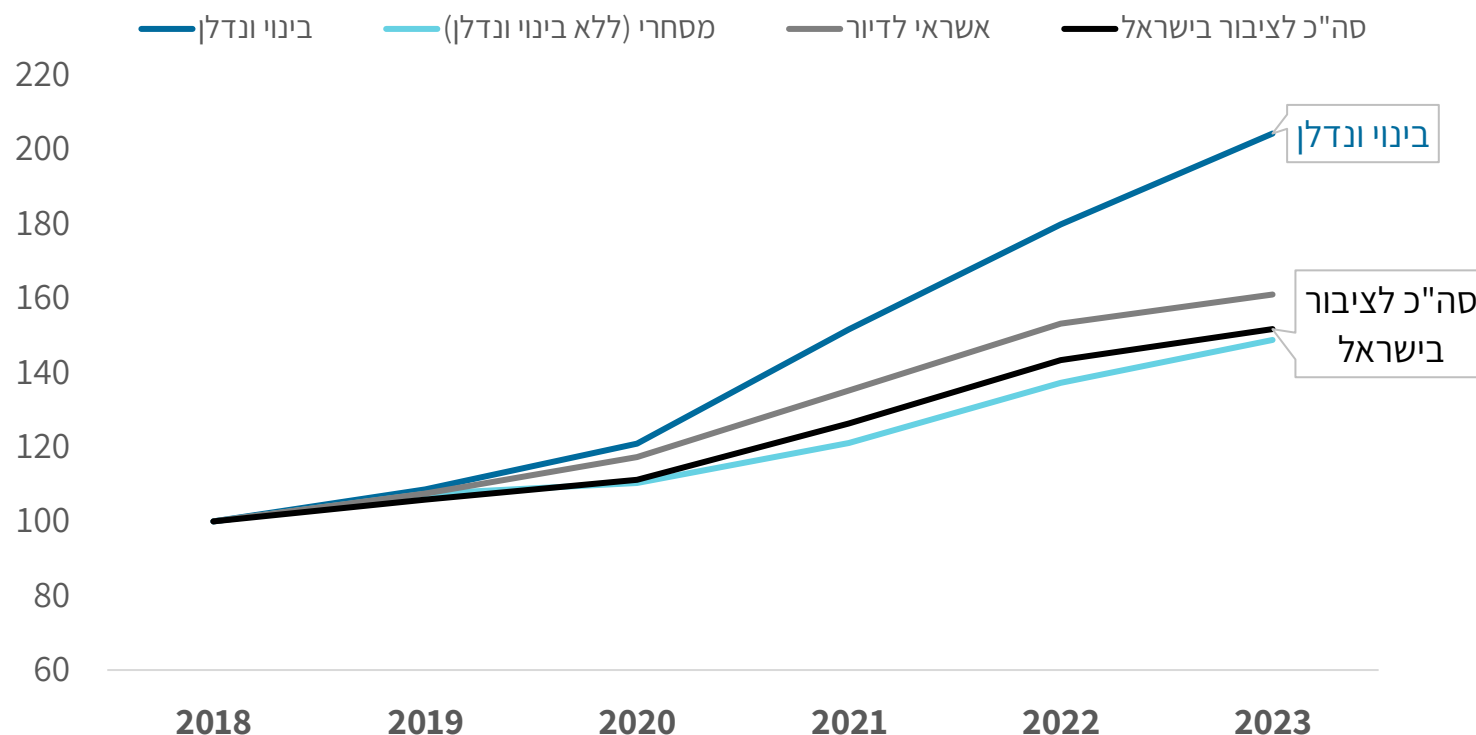
31/12/2023

האשראי לבינוי ונדל"ן צמח בקצב מהיר יותר מאשר בענפים אחרים

העלייה באשראי לבינוי ונדל"ן בשנת 2023 מוסברת בירידה במספר העסקאות, על אף הגידול בעלויות המימון

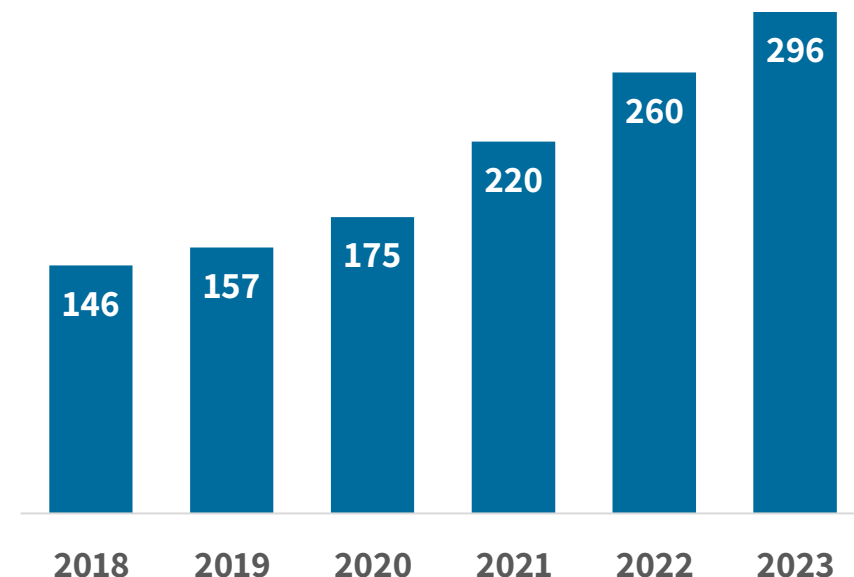
מדד התפתחות יתרת האשראי המאזני בענפי משק מרכזיים

סך מערכת הבנקאות | 2018 עד 2023 | מדד בסיס 2018 = 100



יתרת האשראי לענף בינוי ונדל"ן

סך מערכת | 2018-2023 | מיליארדי ש"ח

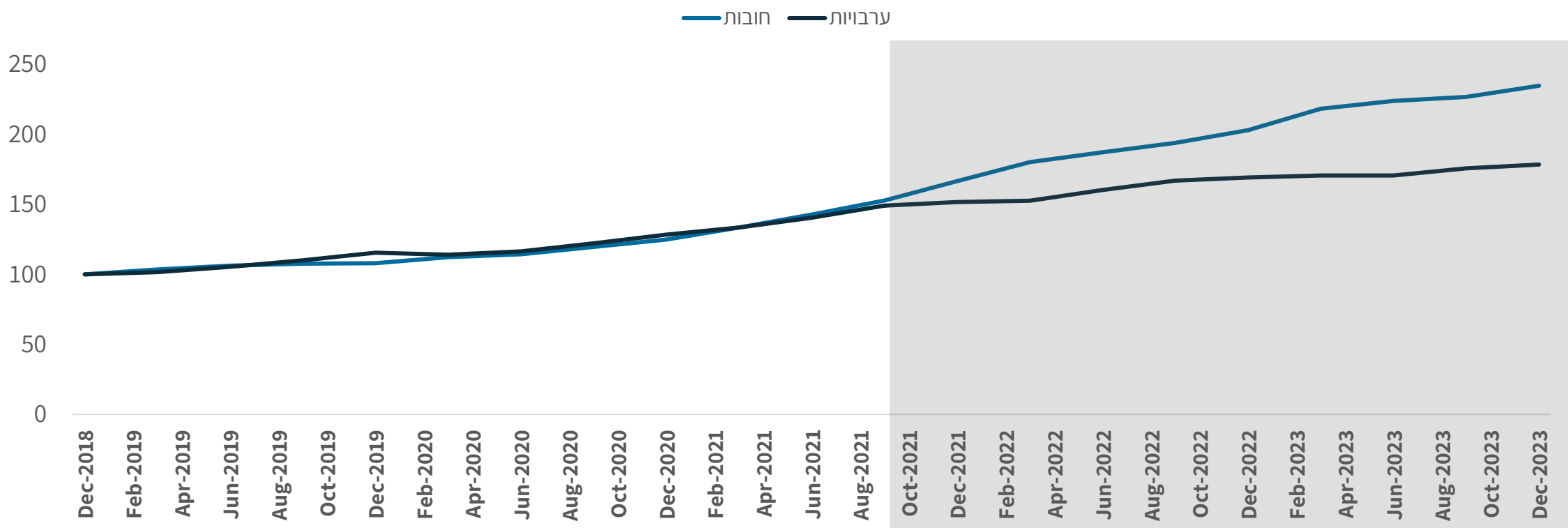


האשראי לענף גדל בקצב מהיר יותר מאשר ערבויות חוק המכר

ההאטה במכירות מעלה את הצורך באשראי למימון התקדמות הבניה בפרויקטים

התפתחות האשראי הבנקאי בענף הבינוי (חובות וערבויות)

2018-2023 | מדד בסיס = 12/2018



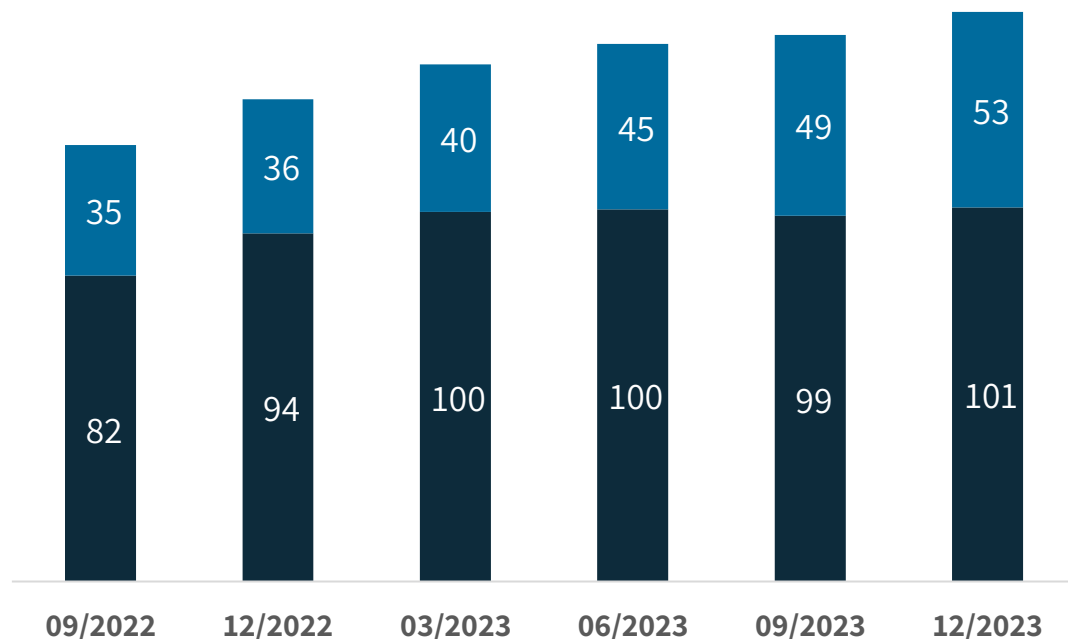
בניה למגורים – בעיקר קרקעות ופרויקטים סגורים למגורים

שיעור עולה של קרקעות במינוף גבוה, שיעור נמוך של פרויקטים עם פער בין מכירות לביצוע

התפתחות האשראי הבנקאי לענף הבנייה, קרקעות ואשראי לתהליכי בנייה

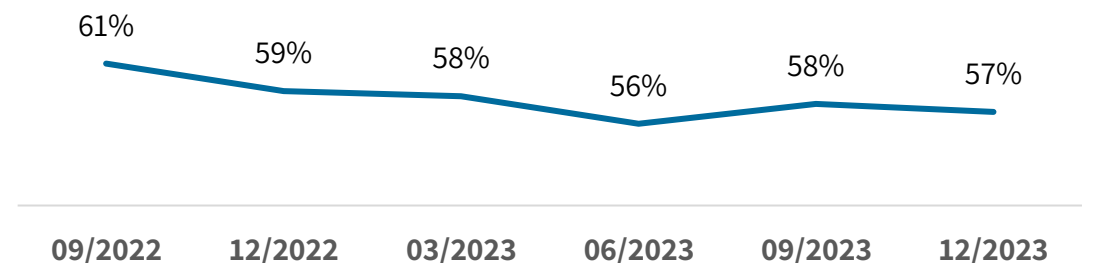
ספטמבר 2022 עד דצמבר 2023 | מיליארדי ש"ח

■ קרקע גולמית ■ בתהליכי בניה



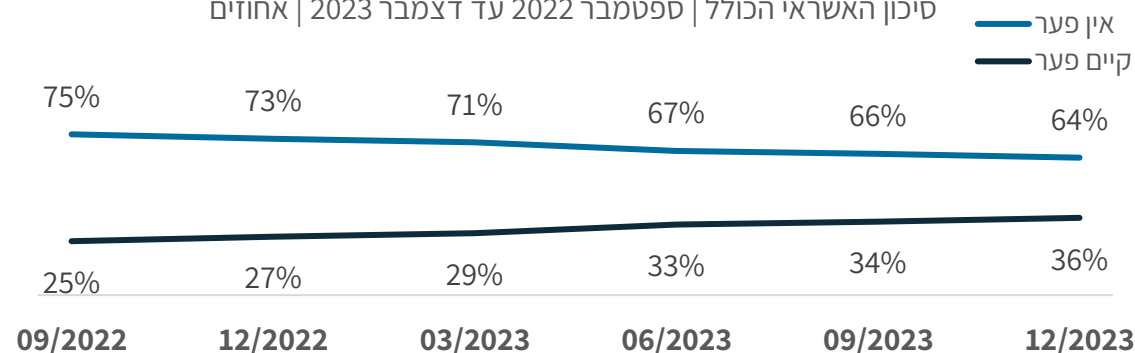
שיעור קרקעות במינוף גבוה (מעל 75%)

ספטמבר 2022 עד דצמבר 2023 | אחוזים



התפלגות של פרויקטים שקיים בהם פער בין מכירות לבין ביצוע

סיכון האשראי הכולל | ספטמבר 2022 עד דצמבר 2023 | אחוזים



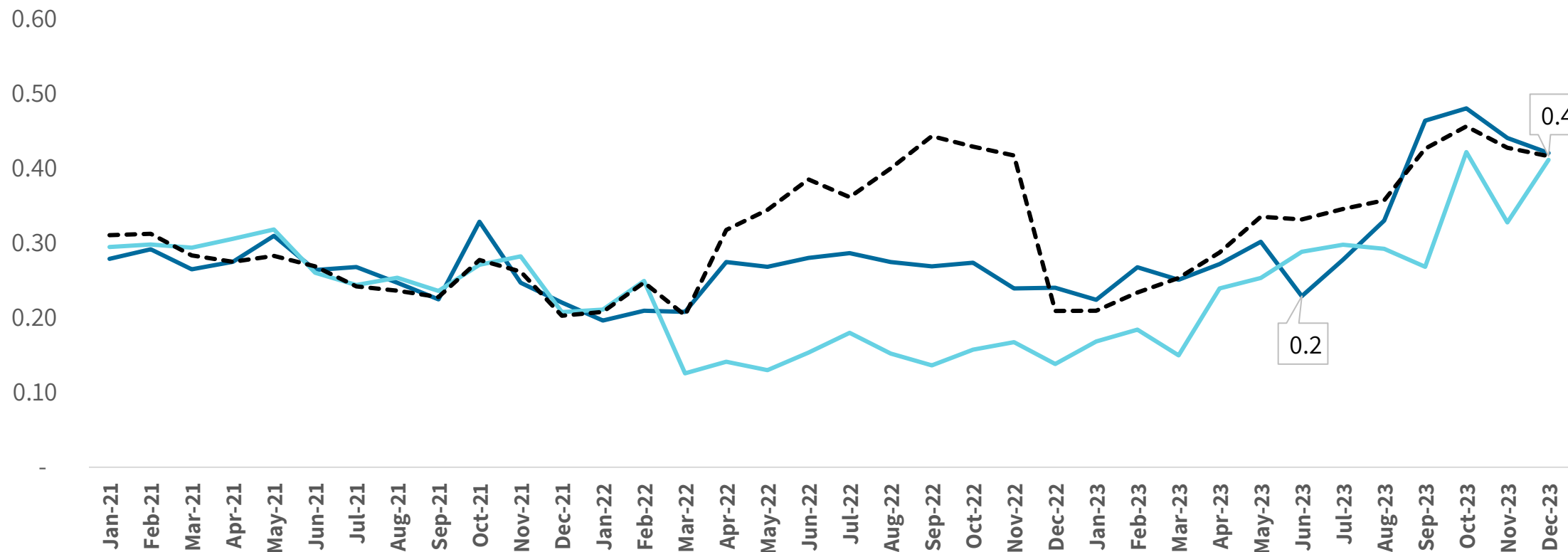
ירידה במדדי איכות האשראי לענף הבינוי והנדל"ן

מצביע על עלייה ברמת סיכון האשראי של הלווים בתחום זה, בפרט נוכח מצב המלחמה

שיעור האשראי בפיגור מעל 90 יום לפי ענפי משק מרכזיים

סך מערכת | אחוזים

— בינוי ונדלן - בינוי — בינוי ונדלן - נדלן - - - סהכ מסחרי

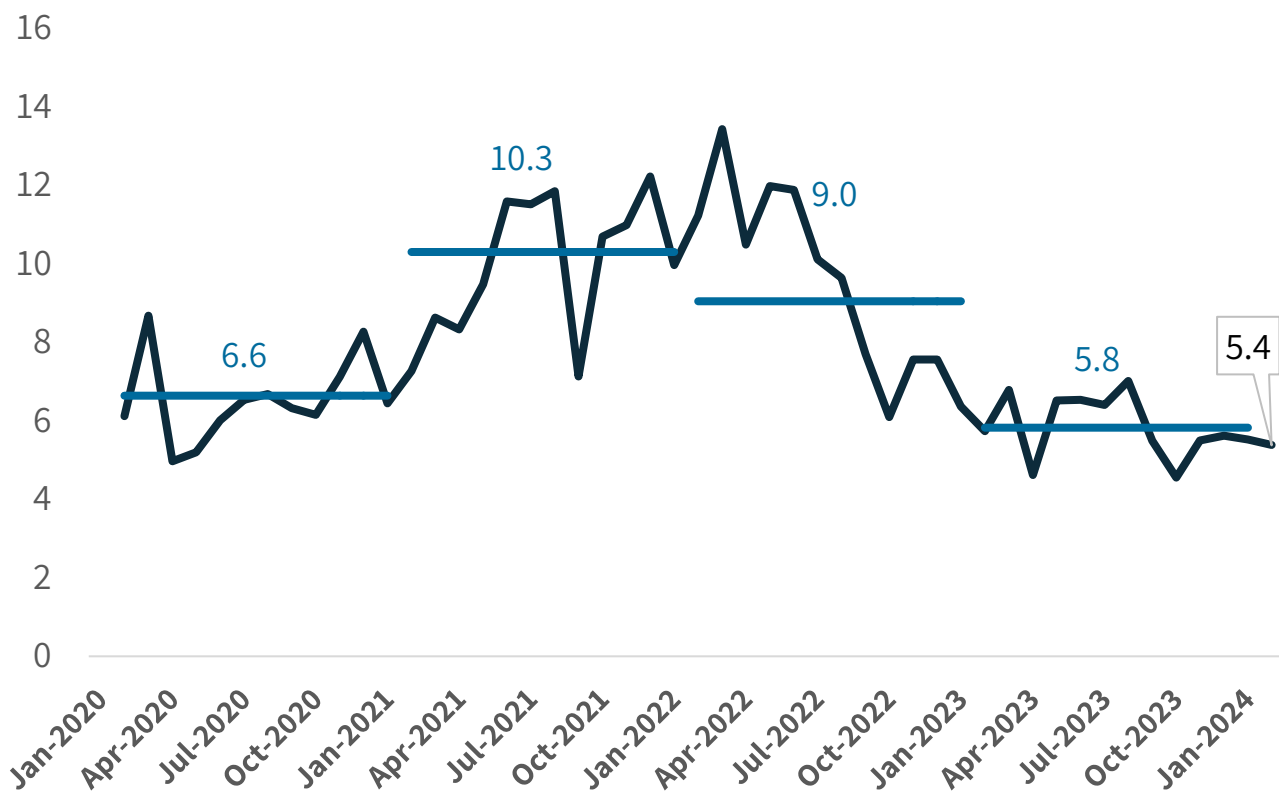




הביצועים החודשיים באשראי למגורים

ינואר 2020 עד פברואר 2024 | מיליארדי ש"ח

ביצועים ממוצע שנתי



האטה בביצועי האשראי לדיור

לצד עליה בביצועים במסגרת מבצעי קבלנים

ביצועי בולט/בלון באשראי למגורים

ינואר 2020 עד פברואר 2024 | מיליוני ש"ח



הלוואות לדיור - חל שינוי בתמהיל מסלולי הריבית

נובע מהשינוי ברמת הריביות במסלולים השונים, כתוצאה מכך, הריבית הממוצעת על הלוואה לדיור עלתה פחות מעליית ריבית בנק ישראל

התפלגות מסלולי ריבית מסך הביצועים למטרת מגורים

ינואר 2022 עד פברואר 2024 | אחוזים

