

שוק המשכנתאות – שנה בה נשברו כל השיאים

דרור פלדמן
מנהל זרוע משכנתאות,
בנק מזרחי טפחות



מזרחי טפחות





מזרחי טפחות

שוק המשכנתאות שנה של שבירת

שיאים

דרור פלדמן,

מנהל זרוע

המשכנתאות

שנה של שבירת

שיוא
בגובה

משכנתה
ממוצעת

שיאנים

בביצוע
אשראי חדש

שיוא
בביצוע

הלוואות
חדשות

שיוא
בפרסום

הוראות
רגולציה

שיוא
בהקפאת

תשלומי
משכנתה

שיוא
במחזור

הלוואות
קיימות

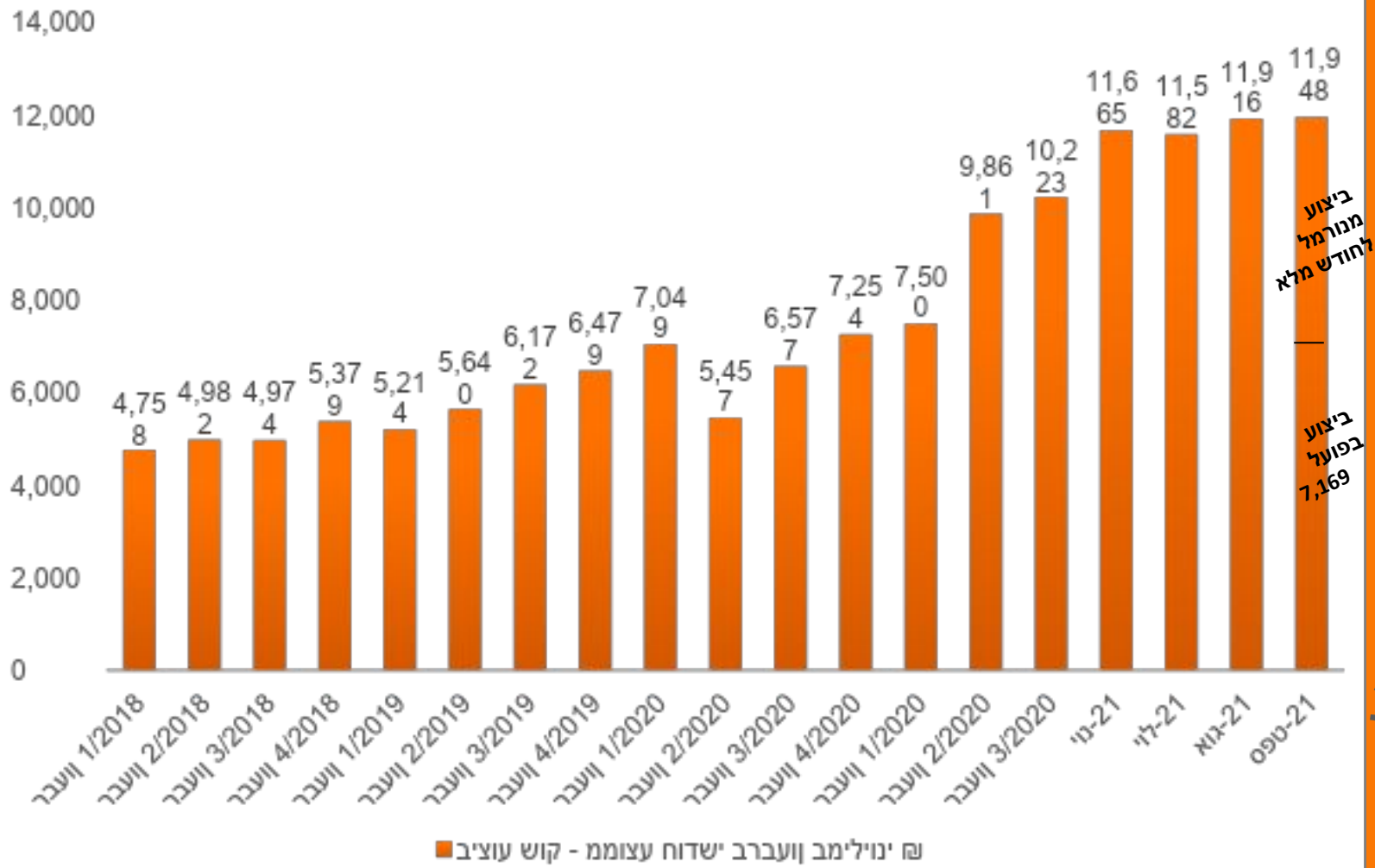


שי

בביצוע הלוואות חדשות



מזרחי טפחות



■ נח ינוילימב וועברב ישדוח עצוממ - קוש עוציב

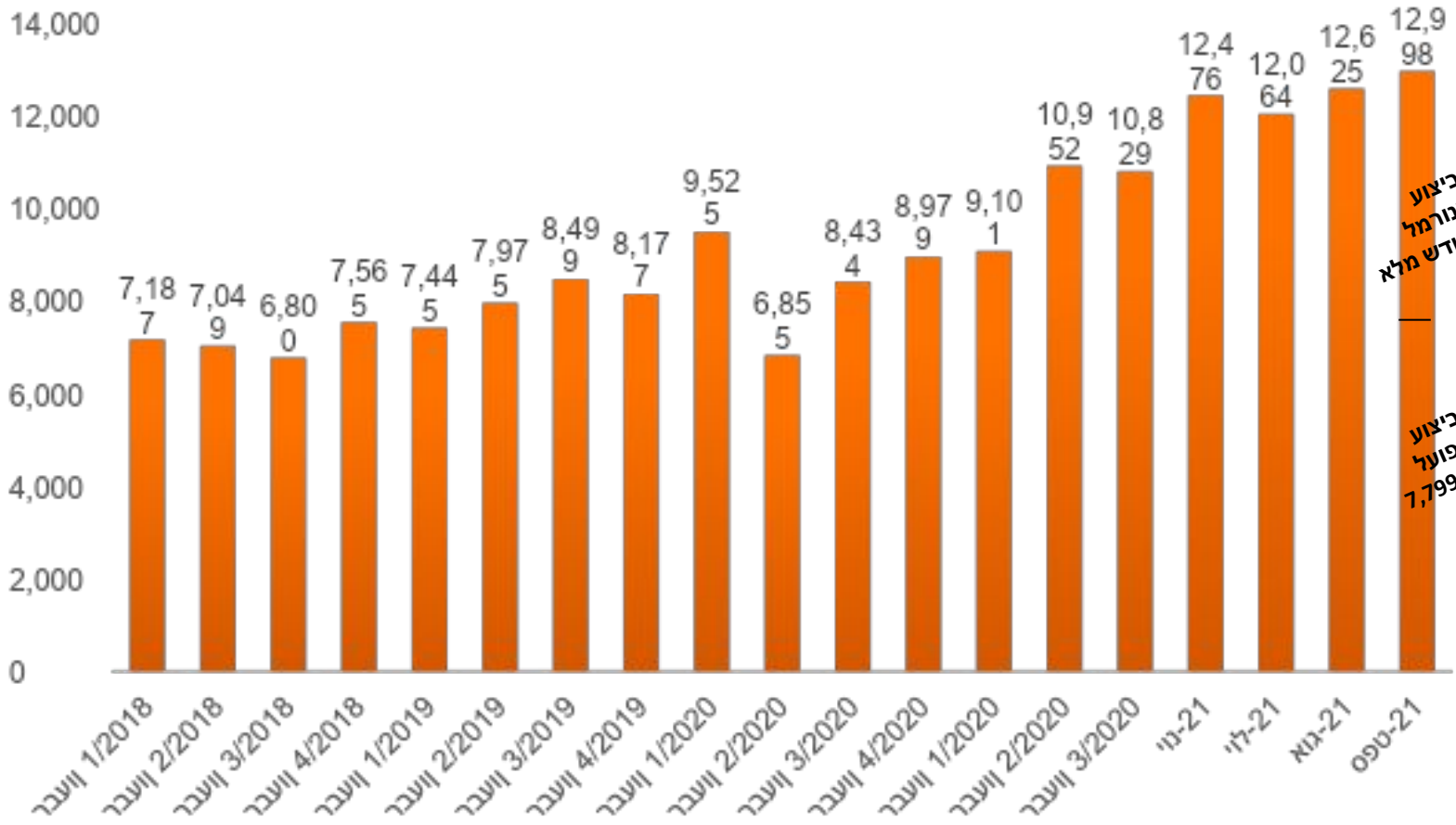
שי

אביצוע

אשראי

לקדינותנים

היקף האשראי בשוק המשכנתאות עלה פי 2.5 במהלך תקופה של 3.5 שנים בלבד



■ וועברב ישדוח עצוממ - קוש תואוולה

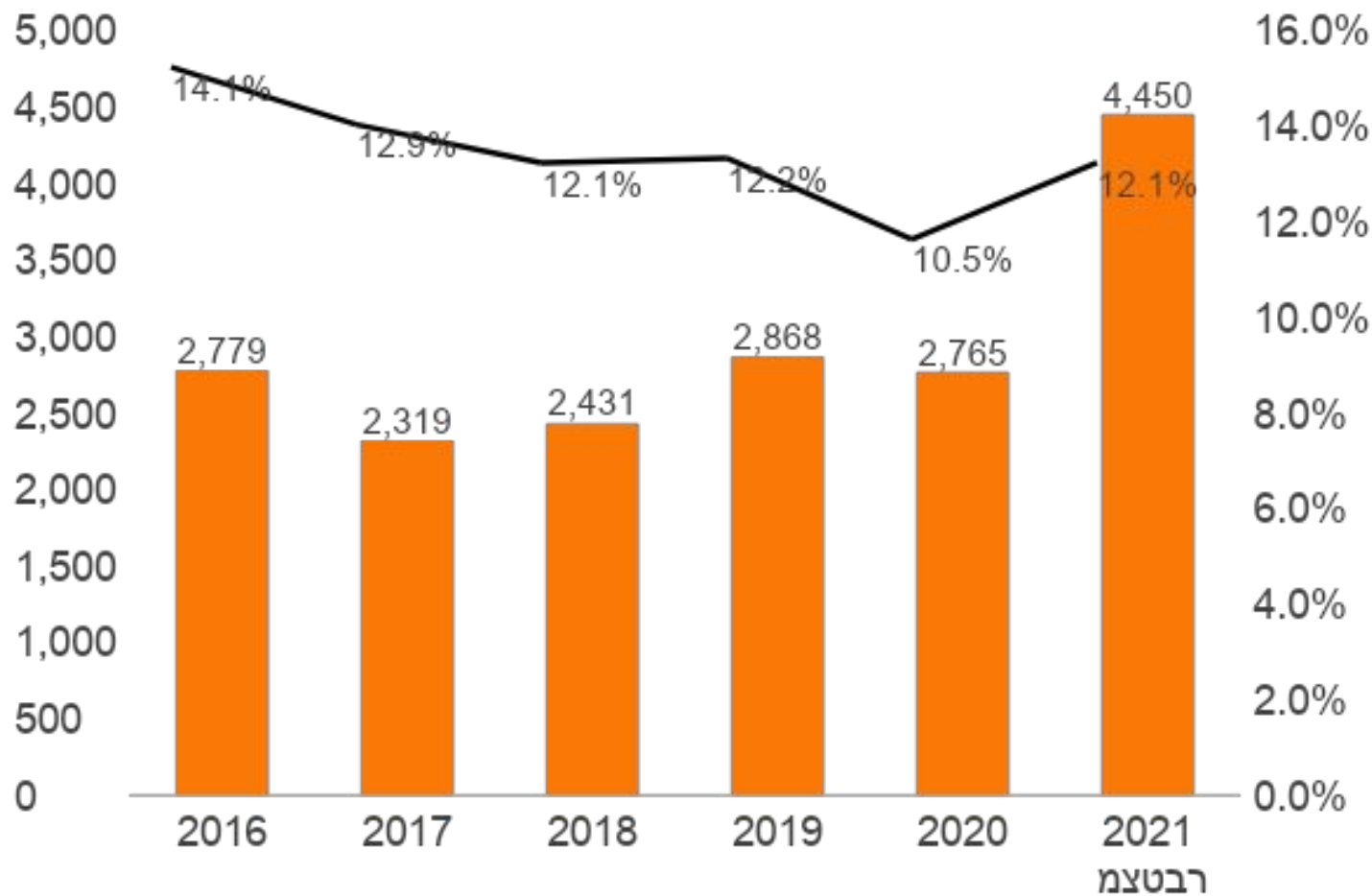
ביצוע מנורמל לחודש מלא

ביצוע בפועל 7,799

שי

אביצוע
הלוואות
לקדינות (מניחים)

היקף הלוואות
בשוק המשכנתאות
עלה פי 1.75
במהלך
תקופה של 3.5
שנים בלבד



קושב סיעיקשמ לש מקלח – נה ידראילימב סיעיקשמ עוציב

שוק המשכנתא ומשקיעים

פעילות המשקיעים חזרה לעלות ב-2021, לאחר מספר שנים שחלה ירידה בהיקף פעילותם בשוק

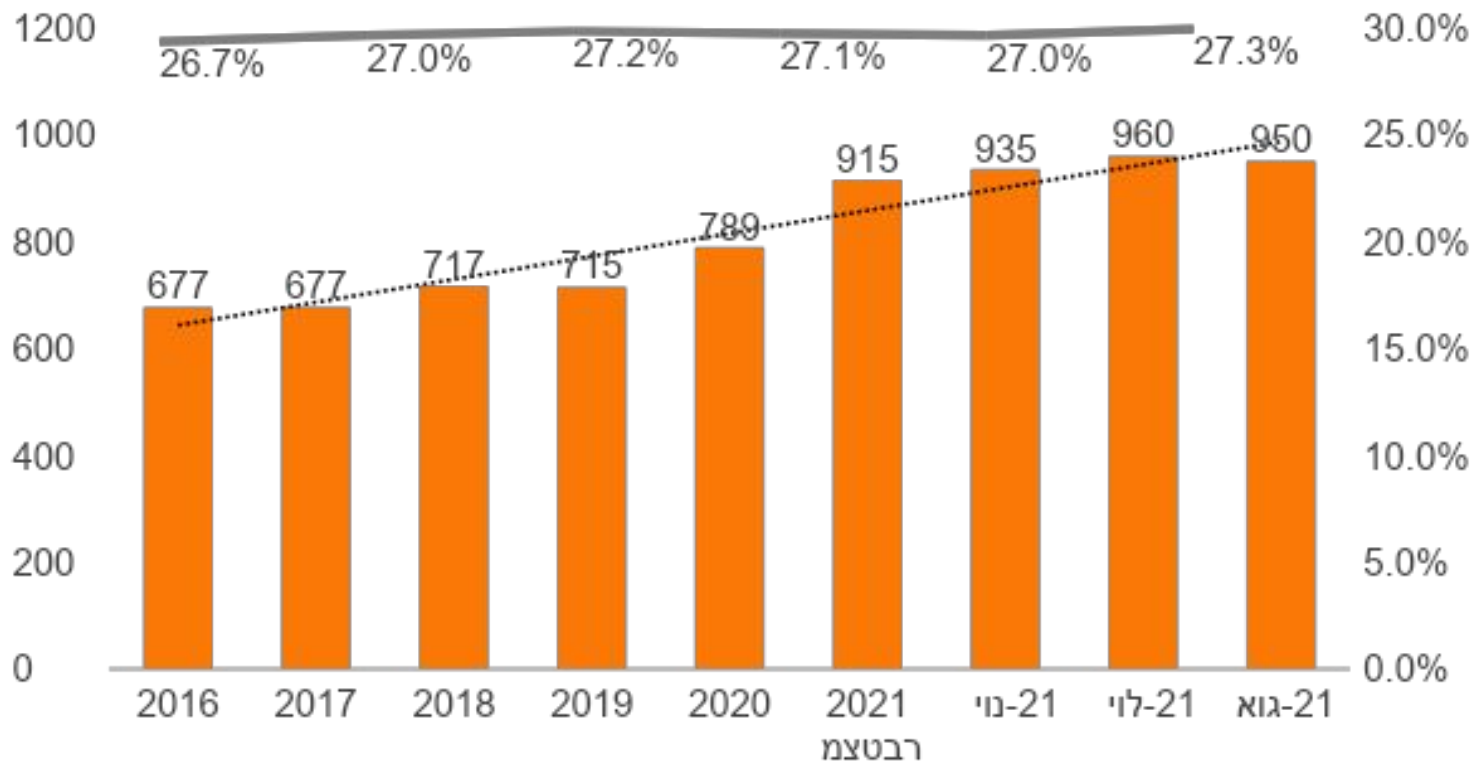
שי

בגובה משכנתה ממוצעת



שי

אגובה הלוואה ממוצעת



- **משכנתה ממוצעת** (שם יפלאב) תעצומה האוולה (שם יפלאב) תעצומה האוולה, נמצאת במגמת עלייה לאורך השנים, בין היתר בשל עלייה במחירי הדיור.
- **יחס החזר מהכנסה** נותר ללא שינוי מהותי, בין היתר בשל ירידת הריבית הממוצעת בשוק

ועלייה בתקופת ההלוואה.

שיעורי הריבית הקבועה צמודה

יוני 2003

5.82%



ספטמבר 21

2.18%

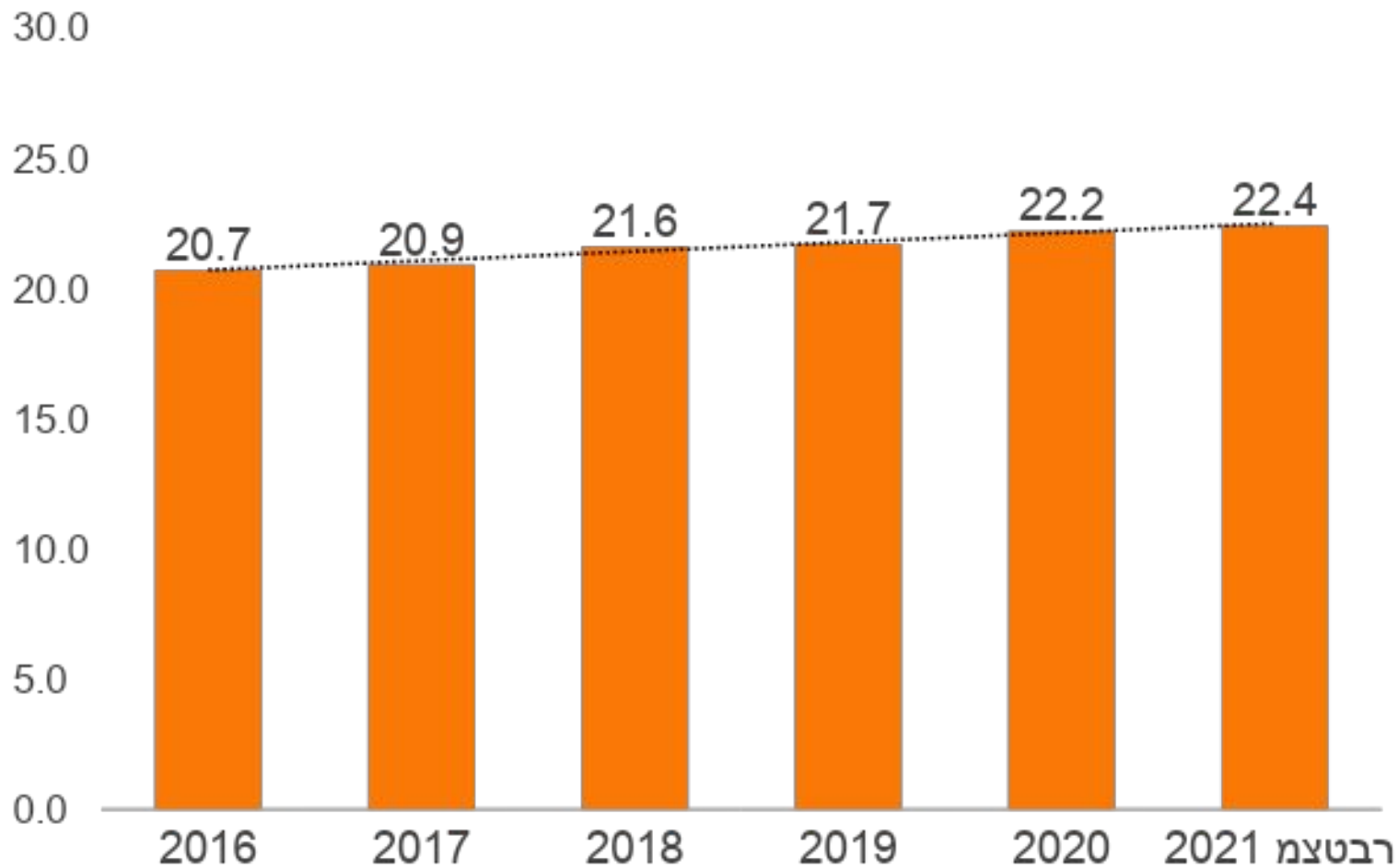
מקור: בנק ישראל, ריבית קבועה צמודה ממוצעת בביצועי המשכנתאות לפי הדוחות

שיעור
ריבית
המשכנתאו

סביבת הריבית
הנוחה ממתנת
במעט
את עול המשכנתה
הכבדה שהושת על
הזוגות הצעירים
בארץ



מזרחי טפחות



■ תעצוממ האוולה תפוקת Linear (תעצוממ האוולה תפוקת) ...

תקופת הלוואה ממוצעת

תקופת ההלוואה
הממוצעת עולה
כחלק
מההתמודדות של
הלווים עם הגידול
בהלוואה
הממוצעת

שי

בהקפאת תשלומי משכנתה



שי

אהקפאת תשלומי משכנתה



מעל 200 א' הלוואות בוצע בהן הקפאת תשלומים מלאה /
חלקית,
בהתאם לבקשת הלווים בהלוואה.
תהליך מתמשך לאורך "גלי הקורונה", כאשר הבנקים
מאפשרים גמישות ויצירתיות באופן תהליך הביצוע
והתמשכותו.
הרוב המוחלט של הלקוחות חזר לתשלום רגיל, כך שניכר
כי המהלך נתן אפשרות להתמודד עם תקופה "בעייתית"
ולצאת ממנה בצורה הטובה ביותר.



שי

בפיקסום הוראות רגולציה



שי

אהוראות

רגולציה

חדשות



ביטול מגבלת רכיב הפריים בהלוואה והשארת מגבלת עד שני שליש במסלולי ריבית משתנה, כך שהמגבלה היחידה שנותרה הנה שליש ברכיב ריבית קבועה.

ביטול אפשרות להעמדת הלוואה נוספת בשעבוד נכס קיים לצורך מימון

הון עצמי לרכישת דירה נוספת.

ביטול הוראת שעה להלוואות לכל מטרה - הקטנת שיעור המימון האפשרי

מ 70% חזרה ל 50%.

ביטול הוראת שעה להקטנת הקצאת הון - ביטול ההקלה בדרישה להקצת הון

של 1% על תיק המשכנתאות, אשר אפשרה הפחתה של הריביות ללווים.



שי

אהוראות רגולציה חדשות

ההשלכות

ביטול הקלות משמעותיות שאפשרו מתן פתרונות פיננסיים של הבנקים למשקי בית, המאפשרים להם לעשות שימוש בנכס הפרטי שלהם לטובת הבטחת ההווה והעתיד.

יצירת עיוות רגולטורי בין השוק הבנקאי לשוק החוץ בנקאי שעלול להביא להסטה של הביקוש לאשראי מהמערכת הבנקאית לחוץ בנקאית, ללא פתרון "הבעיה" ותוך ייקור העלות לזוים.





דורחי טפחות

תודה רבה
ובהצלחה!