| **בנק ישראל**  דוברות והסברה כלכלית | K:\Dover\תפעול לשכת הדובר\כלים\לוגו\boi_logo.jpg | ‏ירושלים, ג' בכסלו, תשע"ח  ‏‏21 בנובמבר 2017 |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

הודעה לעיתונות:

# ניתוח שוק המשכנתאות ללווים מהמגזר הערבי על רקע הכשלים המבניים בתחום הדיור במגזר זה

* **מטרתו של מסמך זה לבחון את שוק המשכנתאות למגזר הערבי, ואת הסיבות למצב הנוכחי, תוך התייחסות לקיומם של כשלים מבניים בתחום הדיור במגזר. הניתוח התבסס על מאגר נתונים הכולל את כל המשכנתאות שניתנו על ידי הבנקים בין השנים 2014-2010.**
* **מניתוח המאגר עולה כי שיעור המשכנתאות שניתנו ללקוחות המגזר הערבי (2% מהמאגר) נמוך מאוד ביחס לחלקם באוכלוסייה (21.4%). עבור יישובים מעורבים (כגון ירושלים, חיפה ורמלה) שיעור המשכנתאות שניתנו ללקוחות המגזר הערבי עומד על כ-4%, לעומת חלקם היחסי ביישובים אלה העומד על כ-24%.**
* **מניתוח הריבית על המשכנתאות עולה כי קיים פער נמוך, של כ-0.1 נקודות אחוז, בריבית בין לקוחות מהמגזר הערבי ללקוחות מהמגזר היהודי ביישובים מעורבים. לעומת זאת, עבור יישובים שאינם מעורבים, נמצא כי ביישובי המגזר הערבי הריבית על המשכנתאות גבוהה בכ-0.3 נקודות אחוז בהשוואה ליישובי המגזר היהודי. הפער האמור בריביות הנו בנטרול הבדלים בחלק ממאפייני הסיכון של הלווים, והוא משקף ככל הנראה את הסיכון הנובע מהקושי במימוש הנכס על ידי הבנק ביישובים ערביים במקרה של כשל הלווה. בנוסף, ייתכן שהפער משקף אף פערים ביציבות התעסוקתית של הלווה ומשתנים נוספים שאינם קיימים במאגר הנתונים.**
* **הסברים אפשריים לפערים בנגישות למשכנתאות ולעלותן העודפת ביישובים ערביים:  
  קשיים ברישום הנכס והעמדתו כבטוחה- הכשלים המבניים הקיימים בתחום הדיור ביישובי המגזר הערבי, ובראשם היעדר רישום הבעלות על נכסים והקושי במימושם, מובילים לנגישות נמוכה של לקוחות המגזר למשכנתאות ולהשפעה על גובה הריביות.  
  המבנה התחרותי של תחום האשראי לדיור במגזר הערבי- הקשיים במשכון ובמימוש הנכסים הביאו לכך שחלק מהבנקים הדירו בעבר את רגליהם משוק האשראי לדיור ביישובים ערביים, ולכן התחרות בשוק זה מצומצמת יותר. עם זאת, בעשור האחרון חל גידול של כ-90 אחוזים במספר הסניפים ביישובים ערביים. המיקוד העסקי הגובר של הבנקים ביישובים הערביים פועל להגברת התחרות בשירותי הבנקאות במגזר.**
* **על רקע הקשיים המבניים האמורים מחד והגידול שחל בשנים האחרונות במיקוד ובפעילות הבנקים במגזר הערבי מאידך, חלק מהבנקים החלו להציע הלוואות לצורכי דיור למגזר הערבי לתקופות ארוכות (של מעל 10 שנים ואף עד 20 שנים) ללא משכון נכס. הלוואות אלה מתאפיינות בהיקפים מצומצמים יחסית עבור משק בית בודד והריבית עליהן גבוהה יותר מהריבית על משכנתאות, שכן מדובר בהלוואה ללא בטוחה.**
* **על מנת לסייע בהגברת היצע האשראי לדיור למגזר הערבי ושיפור תנאי ההלוואות ללוים מהמגזר יש לקדם תכניות ממשלתיות לרישום זכויות במרשם המקרקעין, דבר אשר יגדיל את היכולת של הלווים להעמיד את הנכסים כבטוחה, יפחית את הסיכון שבהלוואה, וישפר את היצע האשראי ומחירו. בהקשר זה, תכנית הממשלה והרשות לפיתוח כלכלי במגזר המיעוטים (החלטה מספר 922 בנושא פיתוח כלכלי באוכלוסיית המיעוטים בשנים 2016-2020), צפויה לסייע ללקוחות המגזר ליטול משכנתאות בשנים הקרובות, שכן היא מגדילה את היקף הבניה הרוויה על קרקעות ממשלתיות במגזר הערבי, בהן הבעלות על הדירות ניתנת לרישום.**

## רקע

מאפייניו הייחודיים של שוק הדיור במגזר הערבי מוכרים בקרב קובעי המדיניות וקיבלו ביטוי בהחלטות, בתוכניות ממשלה, בוועדות ובדוחות שונים. כך למשל, דו"ח ועדת אור (2003)[[1]](#footnote-2) שם דגש על היעדרן של תכניות מתאר ותכניות אב ביישובי המגזר הערבי כגורם להתפתחותה של תופעה נרחבת של בניית בתים ללא רישיון. התייחסויות דומות ניתן לראות גם בהצעת הרשות לפיתוח כלכלי של מגזר המיעוטים במשרד ראש הממשלה לפתרון סוגיית התכנון והדיור במגזר הערבי (2011), בדו"ח צוות 120 הימים להתמודדות עם מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים (2015) ובהחלטת הממשלה בנושא פיתוח כלכלי באוכלוסיית המיעוטים בשנים 2020-2016 (החלטה מספר 922). החלטה זו קבעה בין השאר כי יש להנחות את משרד הבינוי והשיכון לסבסד את עלויות הפיתוח ביישובים אשר יכרתו הסכמים לבנייה רוויה בקרקע של רשות מקרקעי ישראל.

הכשלים המתוארים במגזר הערבי בהליכי התכנון, השיווק, הפיתוח והרישום באים לידי ביטוי, בין היתר, בקושי משמעותי ברישום של בעלי הזכויות במרשם המקרקעין[[2]](#footnote-3) – ולכן באים לידי ביטוי בקושי בתהליך שיעבוד הנכסים לצורך העמדת אשראי לדיור. לאור קשיים אלו, נאלצים חלק מהלקוחות במגזר הערבי ליטול הלוואות לצורכי דיור כהלוואות צרכניות[[3]](#footnote-4) (ללא משכון נכס). הלוואות צרכניות אלו מתאפיינות בסכומים גבוהים יותר ובמח"מ ארוך יותר, בהשוואה להלוואות צרכניות שאינן לצורכי דיור. בנוסף, ניכר שוני בהרכב הביקוש לדיור בין המגזר הערבי למגזר היהודי: במגזר היהודי מרבית הדירות נרכשות, בעוד שבמגזר הערבי מרביתן נבנות באופן עצמאי[[4]](#footnote-5).

## אשראי לדיור במגזר הערבי

### הנגישות לאשראי

סוגיית נגישות המימון לצורכי דיור (משכנתאות) במגזר הערבי עלתה לסדר היום הציבורי בשנים האחרונות. הטענה המרכזית שהועלתה בהקשר זה היא כי נגישותם של לקוחות המגזר הערבי לאשראי לדיור נמוכה באופן משמעותי מזו של לקוחות המגזר היהודי. מהנתונים שמצויים בידי הפיקוח על הבנקים עולה כי **שיעור המשכנתאות שהועמדו בין השנים 2014-2010 עבור לקוחות המגזר הערבי[[5]](#footnote-6) הינו כ-2%, והוא זעום בהשוואה לחלקם היחסי באוכלוסייה, העומד על כ-21.4%**[[6]](#footnote-7) (איור 1). ביישובים המעורבים**[[7]](#footnote-8)** שיעור המשכנתאות שניתנו ללקוחות המגזר הערבי עומד על כ-4%, בהשוואה לחלקם היחסי ביישובים אלה העומד על כ-24%. ביישובים שאינם מעורבים שיעור המשכנתאות שניתנו ללקוחות המגזר הערבי עומד על כ-1% בלבד, בהשוואה לחלקם היחסי ביישובים אלה העומד על כ-20.5%. בעיית נגישותם של לקוחות המגזר הערבי לאשראי לדיור בולטת גם בהשוואה ללקוחות יהודיים באשכול חברתי-כלכלי נמוך, המאפיין את מרבית הלקוחות הערביים.

### ריבית המשכנתאות

בהתבסס על מספרן המצומצם של ההלוואות לדיור שניתנו ללקוחות המגזר הערבי, כאמור לעיל, נבחנו הריביות על הלוואות לדיור הן ביישובים מעורבים והן ביישובים שאינם מעורבים. **ממצאי הבדיקה מראים כי ביישובים מעורבים קיים פער נמוך (אך מובהק) של כ-0.1 נקודות אחוז בריבית על המשכנתאות בין לקוחות ערביים ולקוחות יהודיים בעלי מאפיינים דומים (על פי הנתונים שברשותנו, שאינם מלאים). לעומת זאת, ביישובים שאינם מעורבים נמצא כי הריבית על המשכנתאות עבור לקוחות המגזר הערבי גבוהה (באופן מובהק) בכ-0.3 נקודות אחוז בהשוואה ללקוחות המגזר היהודי (כאשר הריבית המשוקללת[[8]](#footnote-9) הממוצעת בין השנים 2014-2010 עמדה על 2.7% בשנים אלו).** יש לציין כי הבדיקה (המבוססת על רגרסיה[[9]](#footnote-10)) לוקחת בחשבון את משתני הסיכון שקיימים במאגר הנתונים, כגון שיעור המימון (LTV), שיעור ההחזר מההכנסה (PTI), התקופה לפירעון, ההכנסה ועוד (כמוצג בלוח 1), אך אינה לוקחת בחשבון משתני סיכון חשובים נוספים כדוגמת יכולת מימוש הנכס על ידי הבנק במקרה של כשל, היסטוריית האשראי של הלווה ויציבותו במקום העבודה (שכיר/עצמאי, בעל קביעות במקום העבודה וכד'), שאינם קיימים במאגר הנתונים.

מניתוח משתני הסיכון המשפיעים על גובה הריבית עולה כי ביישובים מעורבים, הלווים מהמגזר הערבי מתאפיינים בהכנסה נמוכה יותר של משק הבית, בשיעור מימון גבוה יותר ובתקופה ממוצעת לפירעון ארוכה יותר בהשוואה ללווים מהמגזר היהודי- גורמים המעלים את הסיכון בהלוואה (לוח 1). לעומת זאת, ביישובים שאינם מעורבים שיעור המימון בהלוואות שנטלו לווים מהמגזר הערבי נמוך יותר מאלו במגזר היהודי, והפערים בהכנסות משק הבית נמוכים יותר (אולם קיים פער ניכר באשכול החברתי-כלכלי הממוצע). בנוסף, מרבית ההלוואות לתושבי המגזר הערבי ביישובים שאינם מעורבים ניתנות ללקוחות אשר אינם מחזיקים בחשבון עו"ש בבנק המלווה, מה שמעיד על הכרות מוגבלת של הבנק עם נוטל ההלוואה[[10]](#footnote-11).

**לוח 1: מאפייני המשכנתאות ביישובים מעורבים ושאינם מעורבים, לווים מהמגזר היהודי ומהמגזר הערבי (ממוצע 2014-2010)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | יישובים מעורבים | | יישובים שאינם מעורבים | |
|  | יהודים | ערבים | יהודים | ערבים |
| שיעור מימון ביחס לשווי הנכס (LTV) | 47% | 56% | 47% | 43% |
| שיעור החזר המשכנתא מההכנסה (PTI) | 29% | 27% | 28% | 25% |
| תקופה לפירעון של המשכנתא, שנים | 17.5 | 18.6 | 18.1 | 19.4 |
| הכנסת משק בית, ש"ח | 20,140 | 15,030 | 17,440 | 14,450 |
| שיעור בעלות על חשבון עו"ש בבנק בו ניתנה המשכנתא | 79% | 70% | 82% | 42% |
| אשכול חברתי-כלכלי של היישוב[[11]](#footnote-12) | 5.8 | 5.6 | 5.7 | 3.1 |

מדד המסומן באדום הנו מדד שמעלה את סיכון ההלוואה, ואילו מדד המסומן בירוק – מוריד את סיכון ההלוואה.

## הסברים אפשריים לפערים בנגישות למשכנתא עבור נכסים ביישובים יהודיים לעומת יישובים ערביים:

* 1. קשיים ברישום הנכס והעמדתו כבטוחה לצורך לקיחת משכנתא ביישובים הערביים – חלק ניכר מהנכסים ביישובים הערביים בנויים על קרקעות מושע (בעלות משותפת על מקרקעין) ללא חלוקה מסודרת לחלקות או בבעלות משפחתית. בעיה זו מקשה על הלווים להעמיד את הנכס הספציפי כבטוחה לצורך קבלת אשראי לדיור.
  2. קשיים במימוש הנכס במקרה של חדלות פירעון הלווה – מאפייניו הייחודיים של שוק הדיור במגזר הערבי מגבילים את יכולת המימוש של הנכס בידי הבנק במקרה של חדלות פירעון, ובכך מגדילים באופן טבעי את הסיכון בהלוואה.
  3. המבנה התחרותי של תחום האשראי לדיור במגזר הערבי– הקשיים במשכון ובמימוש הנכסים הביאו לכך שחלק מהבנקים הדירו רגליהם משוק האשראי לדיור ביישובים ערביים, ולכן התחרות בשוק זה מצומצמת. בעקבות זאת, חלק מלקוחות המגזר הערבי נאלצים ליטול הלוואות צרכניות כחלופה למשכנתאות[[12]](#footnote-13). מנגד, בשנים האחרונות הבנקים מרחיבים את פעילותם בקרב המגזר הערבי והדבר משתקף, בין היתר, בפתיחת סניפים רבים ביישובים ערביים, בשונה מהמגמה ביישובים היהודיים והמעורבים. נתוני הפיקוח על הבנקים מראים כי מספר סניפי הבנקים במגזר כמעט והוכפל בעשר השנים האחרונות (איור 2). המיקוד הגובר של הבנקים במגזר הערבי צפוי להוביל להגברת היצע השירותים הפיננסיים למגזר הערבי, ובהם היצע האשראי לדיור.

## פתרונות

הועדות השונות שעסקו לאורך השנים בקידום פתרונות לסוגיית הדיור במגזר הערבי העלו מגוון רחב של צעדים בהם ניתן לנקוט[[13]](#footnote-14). על מנת לסייע בהגברת היצע האשראי לדיור למגזר הערבי יש לקדם תכניות ממשלתיות לרישום זכויות במרשם המקרקעין. רישום מסודר במרשם המקרקעין של הזכויות בנכסים יוכל להגדיל את היכולת של הלווים להעמיד את הנכסים כבטוחה ולכן יפחית את הסיכון שבהלוואה. כמו כן, מימוש החלטת הממשלה (מספר 922) צפוי להגדיל את היצע הדירות למגזר הערבי, ולאפשר לתושבי המגזר ליטול משכנתאות בגין נכסים אלה, הניתנים לרישום ולשעבוד כבטוחה.

1. ועדת החקירה הממלכתית לבירור ההתנגשויות בין כוחות הביטחון לבין אזרחים ישראלים באוקטובר 2000 (2003). [↑](#footnote-ref-2)
2. בדוח השנתי של מבקר המדינה מספר 58ב לשנת 2007 אף נטען כי במגזר המיעוטים קיים נוהג לפיו נעשית העברת בעלות על נכסים באמצעות רישום אצל עורך דין פרטי ולא באמצעות הטאבו. [↑](#footnote-ref-3)
3. נקודה זו מקבלת חיזוק מניתוח סקר "משקי בית בישראל-סקר ארוך טווח" של הלמ"ס (2016). מהסקר עולה כי שיעור נוטלי המשכנתאות בקרב המגזר הערבי נמוך מהותית מזה במגזר היהודי (8% לעומת 32%). לעומת זאת, שיעור ההלוואות שלא לדיור בקרב המגזר הערבי גבוה מזה שבמגזר היהודי (40% לעומת 29%). בנוסף עולה מהסקר כי שיעור משקי הבית שכלל אינו נוטל הלוואות דומה בשני המגזרים. [↑](#footnote-ref-4)
4. מבוסס על ניתוח סקר "משקי בית בישראל-סקר ארוך טווח" של הלמ"ס (2016). [↑](#footnote-ref-5)
5. זיהוי לקוחות המגזר הערבי נעשה באמצעות מתודולוגיה המתבססת על מאפייני הלקוחות. [↑](#footnote-ref-6)
6. נכון לסוף שנת 2015. [↑](#footnote-ref-7)
7. יישובים מעורבים מוגדרים כיישובים בהם האוכלוסייה הערבית מהווה למעלה מ-10% מהתושבים, ופחות מ-90% מהם. יישובים אלה הם: ירושלים, תל אביב-יפו, עכו, חיפה, רמלה, לוד, נצרת עילית ומעלות תרשיחא. תושביהם של יישובים אלה מהווים כ-24.3% מכלל האוכלוסייה. [↑](#footnote-ref-8)
8. הריבית המשוקללת מחושבת כממוצע המשוקלל של הריבית הנקובה בעת החיתום לפי משקל הביצוע בכל אחד ממסלולי ההלוואה. [↑](#footnote-ref-9)
9. ברגרסיות נכללו מעל 400 אלף הלוואות. [↑](#footnote-ref-10)
10. מניתוח סקר "משקי בית בישראל-סקר ארוך טווח" של הלמ"ס (2016) עולה כי כ-55% ממשקי הבית הערבים מעידים כי היו במינוס ב"לפחות אחד מהחשבונות במהלך השנה האחרונה" בחשבון העו"ש, לעומת כ-46% בקרב משקי הבית באוכלוסייה היהודית. בנוסף עולה מהסקר כי כ-14% ממשקי הבית הערבים כלל אינם מחזיקים בחשבון עו"ש בבנקים. ממצאים אלה מחזקים את חשיבות המידע המתקבל מקיום חשבון עו"ש בבנק המלווה. [↑](#footnote-ref-11)
11. ככל שהמספר יותר נמוך, כך הרמה החברתית-כלכלית של היישוב נמוכה יותר. הדירוג הנו של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. כמו כן, ההבדל בממוצע האשכול החברתי-כלכלי בין יהודים וערבים ביישובים מעורבים נובע משיעור גבוה יותר של לקוחות ערביים ביישובים מעורבים בעלי אשכול חברתי-כלכלי נמוך יותר. [↑](#footnote-ref-12)
12. כפי שצוין בהערת שוליים מס' 3. [↑](#footnote-ref-13)
13. בהתבסס על מסקנות צוות 120 הימים להתמודדות עם מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים (יוני 2015) והצעת הרשות לפיתוח כלכלי של מגזר המיעוטים במשרד ראש הממשלה לפתרון סוגיית התכנון והדיור במגזר הערבי (ספטמבר 2011). [↑](#footnote-ref-14)