

תיבה 3: השימוש בהלוואות צרכניות בסמוך לרכישת דירה

- על רקע העלייה בביצועי המשכנתאות תיבה זו בוחנת את התופעה של נטילת הלוואות צרכניות (הלוואות לכל מטרה) בסמיכות לרכישת דירות (להלן: הלוואות משלימות) ואת ההשפעה של הלוואות אלו על יחסי המינוף והסיכון של נוטלי משכנתאות חדשות בישראל.
- קיימות סיבות שונות לנטילת הלוואה צרכנית בסמיכות לנטילת משכנתה. לדוגמה: השלמת הון העצמי, הלוואת "הצטרפות" מהבנק שממנו נלקחה המשכנתה או לצורך מימון הוצאות נלוות לרכישת הדירה.
- כ-15% מהמשכנתאות החדשות שניתנו מספטמבר 2017 עד יוני 2021 (כולל) נלקחו בצמוד להלוואה צרכנית משלימה מבנק או מחברת כרטיסי אשראי.
- כמחצית מההלוואות המשלימות נלקחו מאותו הבנק שממנו נלקחה גם המשכנתה.
- כמחצית מההלוואות המשלימות היו בשיעור של מעל 5% משווי הדירה הנרכשת.
- שיעור המשכנתאות שנכנסות לפיגור גבוה יותר במקרים שנלקחת הלוואה משלימה ממלווה שאינו הבנק שהעניק את המשכנתה. נדגיש כי לא נראה כי מדובר בתופעה שמאיימת על היציבות של המערכת הפיננסית אך ייתכן והיא מסכנת את יציבותם של חלק ממשקי הבית.
- בסך הכל נראה כי חלק לא זניח מהמשכנתאות בישראל נלקחות בסמיכות להלוואה צרכנית משלימה. היקף התופעה לצד ההשלכות האפשריות על רמת המינוף והסיכון של משקי הבית מדגיש את החשיבות בהמשך מעקב ופיקוח על התופעה.

סוגי הלוואות הצרכניות המשלימות לרכישת דירה

במספר מצבים לקוח עשוי לקחת הלוואה צרכנית משלימה לרכישת דירה יחד עם הלוואת המשכנתה. תחילה נבחין בין מספר מקרים עיקריים:

הלוואה צרכנית המשמשת להשלמת ההון העצמי באופן ישיר – לקוחות שאין ברשותם כל ההון העצמי לרכישת הדירה או שמעוניינים להוריד את שיעור המימון הגלום במשכנתה, יכולים לנסות להשלים את החסר באמצעות הלוואה צרכנית. הלוואות אלו יכולות להילקח הן מהבנק שממנו נלקחת המשכנתה והן מנותן אשראי אחר (בנק אחר לרבות הבנק שבו מתנהל חשבון העו"ש, חברת כרטיסי אשראי או חברה חוץ-בנקאית). הלוואה זו נלקחת לפני החתימה על המשכנתה כדי לשלם למוכרי הדירה, באופן ישיר, חלק מההון העצמי הנדרש.

הלוואה המשלימה את ההון העצמי באופן עקיף – הלוואה זו נלקחת כדי לממן הוצאות הנלוות לרכישת הדירה לרבות הוצאות בלתי צפויות כגון: תשלום לעו"ד, מס רכישה, עלות התיווך, ייעוץ פרטי במשכנתאות, שיפוץ הדירה, עלויות מעבר, ריהוט, עלייה של מדד תשומות הבנייה ועוד. הלוואה זו אמנם אינה משמשת להשלמת ההון העצמי באופן ישיר, אך למעשה משפיעה על יחס המינוף משום שהיא מפנה הון עצמי מתשלום אותן הוצאות נלוות, שאחרת היה צורך להביאן בחשבון בחישוב ההון העצמי הפנוי לרכישת הדירה. גם הלוואה זו יכולה להילקח הן מהבנק שממנו נלקחת המשכנתה והן מגורם שלישי. בניגוד להלוואות לתשלום ישיר של ההון העצמי, הנלקחות לפני החתימה על נטילת המשכנתה, הלוואה זו יכולה להילקח גם מייד לאחר מכן.

הלוואות הצטרפות (הנקראות גם הלוואת עו"ש או הלוואת סינרגיה) – הלוואת הצטרפות היא הלוואה בתנאים משופרים (ריבית נמוכה ופריסה ארוכה) המוצעת לעיתים ללקוחות אשר עם נטילת המשכנתה מעבירים אל הבנק המעמיד אותה גם את פעילות העובר ושב שלהם. הלוואות הצטרפות יכולות להיות אטרקטיביות ללקוחות, משום שהן ניתנות בתנאים טובים, לפעמים אף יותר מאלה של המשכנתה, ולכן יכולות להילקח גם במקרים שאין מחסור בהון עצמי. הלוואות הצטרפות גם מאפשרות להוריד את שיעור המינוף, ובכך לשפר את תנאי המשכנתה. לדוגמה, ירידה של המינוף אל מתחת ל-60%

יכולה לשפר מאוד את תנאי המשכנתא בשל מבנה הקצאת ההון למינופים שונים. ולכן אפילו הלוואה של כמה עשרות אלפי שקלים ללקוחות ששיעור המינוף שלהם גבולית עשויה להיות אטרקטיבית מאוד.

נציין כי ב-6 לאוקטובר 2021 פרסם הפיקוח על הבנקים עדכון לקובץ שאלות ותשובות ליישום הוראות ניהול בנקאי תקין בנושא מגבלות למתן הלוואות לדירור.¹ בקובץ נקבע כי, תאגיד בנקאי אינו רשאי להעמיד הלוואה נוספת ללווה המיועדת לשמש "הון עצמי" לצורך רכישת דירה. בנוסף, הודגש בעדכון כי האמור חל בין היתר גם על הלוואות צרכניות. הניתוח בתיבה זו מתייחס לתקופה שלפני פרסום העדכון ולכן התיבה מאפשרת, בין היתר, לבחון את היקף השימוש בהלוואות משלימות לפני העדכון של קובץ השו"ת.

ההיקף והמאפיינים של הלוואות המשלימות

נבחן תחילה את היקף השימוש בהלוואות משלימות בשוק המשכנתאות בישראל. כדי לזהות את הלוואות המשלימות נעשה שימוש במאגר נתוני האשראי של בנק ישראל. המאגר מתעד את כל עסקות האשראי של לקוחות בישראל, ולכן מאפשר זיהוי של נטילת הלוואות צרכניות בצמידות לנטילת משכנתה חדשה. בזיהוי וסיווג של הלוואות משלימות לרכישת דירה כרוך קושי, משום שבמאגר אין סיווג ספציפי של הלוואות האלה. לכן מזהים הלוואות אלה כהלוואות צרכניות שמועד נטילתן סמוך לזה של המשכנתה החדשה: הגדרנו כהלוואות המסווגות במאגר כהלוואות צרכניות לכל מטרה שניתנו ללקוח בחודש אשר בו הוא לקח משכנתה חדשה או בתוך חודש מלקיחת המשכנתה.² ההנחה המרכזית בזיהוי הלוואות המשלימות היא כי "לכסף אין צבע". משמע שהלוואה צרכנית אשר נלקחה סמוך ללקיחת משכנתה חדשה שימשה לתשלום על רכישת הדירה ו/או השפיעה על שיעור המימון של הדירה בפנותה הון עצמי מתשלומים נלווים.

לאחר זיהוי כל הלוואות המשלימות סיווגנו את הלוואות להלוואות ששימשו ככל הנראה להשלמת הון עצמי ולהלוואות שנראה כי ניתנו כהלוואות הצטרפות. הלוואה סווגה כהלוואת הצטרפות אם התקיימו ארבעה תנאים: הלוואה ניתנה על ידי הבנק שממנו נלקחה המשכנתה, הלוואה גדולה (מעל 75 אלף ש"ח), נלקחה לתקופה ארוכה (מעל 5 שנים) ובתנאים משופרים (ריבית פחותה מפריים+1%). שאר הלוואות סווגו כהלוואות משלימות להון עצמי בחלוקה לפי מלווים (הבנק שממנו נלקחה המשכנתה, בנק אחר, או חברת כרטיסי אשראי).

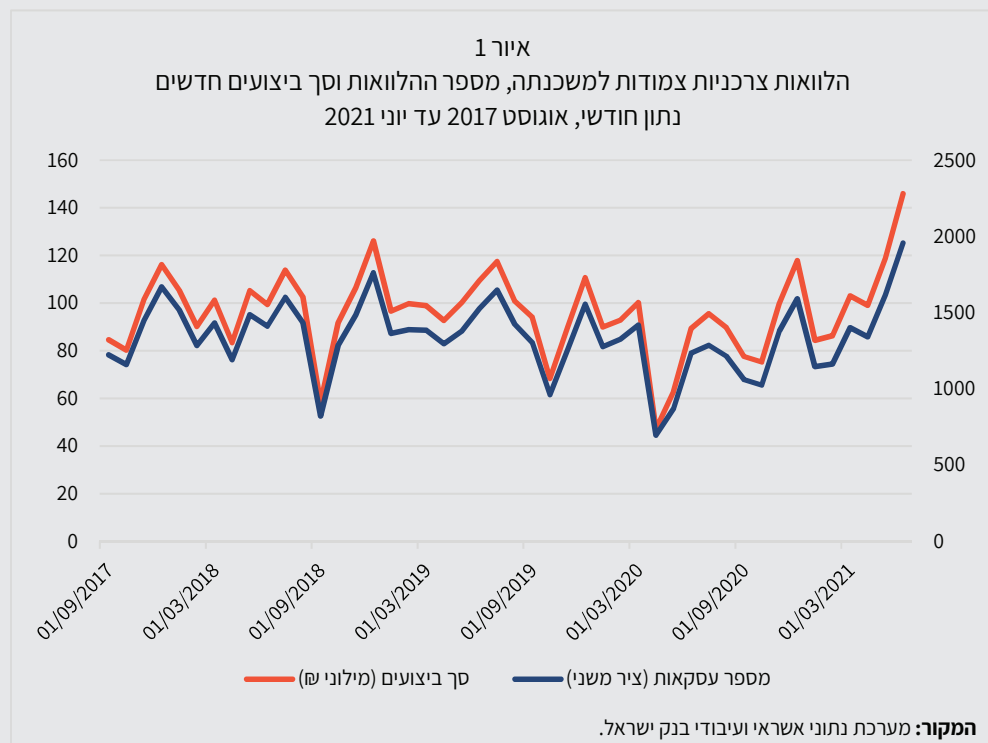
נדגיש כי הניתוח נסב רק על הלוואות משלימות מבנקים ומחברות כרטיסי אשראי (שמוטלת עליהן חובת דיווח למאגר האשראי), ואינו כולל הלוואות מנותני אשראי חוץ-בנקאיים לרבות גופים מוסדיים. בהתאם לכך יש להתייחס לנתונים בתיבה כאל רף מינימלי של היקף האשראי הצרכני המשמש להשלמת משכנתאות.³

איור 1 מציג את מספר הלוואות שזוהו כקשורות לנטילת משכנתה ואת סך האשראי החדש שהועמד באמצעות הלוואות אלו בין ספטמבר 2017 ליוני 2021. ניתן לראות כי במהלך התקופה הנסקרת הועמדו בסך הכול כ-61,000 הלוואות צרכניות משלימות (ממוצע של כ-1,340 הלוואות בחודש) בסכום כולל של כ-4.4 מיליארד ש"ח (כ-100 מיליון ש"ח בחודש). לשם השוואה: באותה תקופה הועמדו בסך הכול כ-386,000 משכנתאות חדשות (ממוצע של כ-8,000 בכל חודש) בסכום כולל של כ-274 מיליארד ש"ח (כ-6 מיליארד ש"ח בממוצע בחודש). קרי בכ-16% מהלוואות המשכנתא נרשמו בסמוך לכך גם הלוואות צרכניות מסיבות שונות. כן ניתן לראות כי לקראת סוף התקופה הנסקרת הייתה עלייה בביצועי הלוואות המשלימות, על רקע העלייה בביצועי המשכנתאות.

¹ ראו <https://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/LettersAndCircularsSupervisorOfBanks/HozSup/h2676.pdf>

² כדי לצמצם השפעה של תצפיות חריגות ו/או הלוואות שאינן הלוואות צרכניות רגילות (לדוגמה הלוואות עסקיות או הלוואות גישור) בחנו רק הלוואות שניתנו בסכום של בין 30 ל-150 אלף ש"ח לתקופה של לפחות 18 חודשים.

³ הבנקים וחברות כרטיסי האשראי נותנים את מירב האשראי הצרכני בישראל (מעל ל-95%, ראו איור 1 בדיווח לכנסת על יישום הוראות חוק נתוני אשראי לשנת 2021). לכן אנו משערים כי גם בהלוואות צרכניות משלימות למשכנתה הם מקור האשראי העיקרי, וההטיה כלפי מטה היא קטנה יחסית.



איור 2. א מראה את שיעור המשכנתאות שנלקחו יחד עם הלוואה משלימה מתוך סך המשכנתאות החדשות שניתנו בכל חודש. ניתן לראות שלמרות היציבות במספר ההלוואות המשלימות ובסכום הכולל שלהן לאורך התקופה (איור 1), שיעורן של המשכנתאות שנלקחו יחד עם הלוואה צרכנית מתוך כלל המשכנתאות דווקא ירד מסביב 20% מהמשכנתאות באמצע 2018 לסביב 13% בתקופה האחרונה.

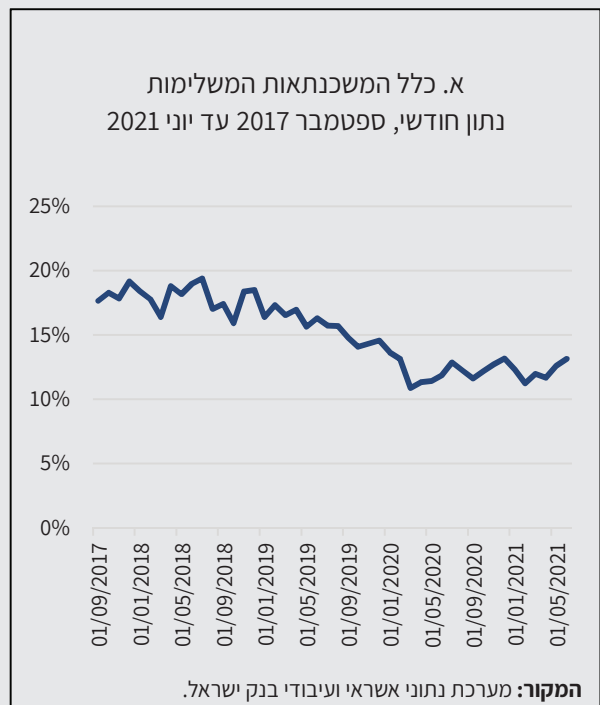
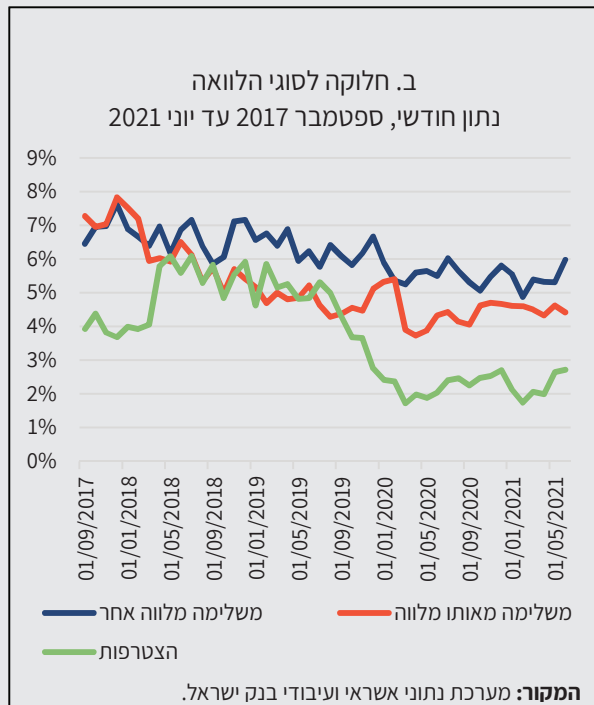
איור 2. ב מראה את שיעור המשכנתאות בחלוקה לשלושת הסוגים העיקריים של ההלוואות המשלימות: הלוואה משלימה להון העצמי מהבנק שממנו נלקחה המשכנתה (משלימה מאותו מלווה), משלימה להון העצמי ממלווה אחר (משלימה ממלווה אחר) ומשלימה שזוהתה כהלוואת הצטרפות (הצטרפות). ניתן לראות שעיקר הירידה בשיעור המשכנתאות עם הלוואה משלימה נבע מירידה בהלוואות ההצטרפות. נציין שב-11.3.2018 הקל הפיקוח על הבנקים על אופן השקלול של נכסי הסיכון בגין משכנתאות בשיעורי מימון גבוהים (60% עד 75%). בנימוקי העדכון נכתב, בין היתר: "הפיקוח על הבנקים מודיע על שינוי הוראותיו לבנקים בתחום המשכנתאות, במטרה לאפשר ללקוחות הנוטלים משכנתה והנם בעלי יכולת החזר למצות את יכולתם לרכוש דירה עם הון עצמי של 25% (או 30% למשפרי דיר), וכמו כן למנוע מצב שבו לקוחות יממנו חלק מההון העצמי באמצעות הלוואה משלימה של אשראי צרכני, שהוא יקר יותר ופחות מתאים למימון רכישת דירה". ייתכן אפוא שחלק מהירידה נבע מצמצום התמריץ למצוא דרכים להורדת יחס המימון של המשכנתה אל מתחת ל-60%⁴.

למרות מגמת הירידה לאורך התקופה התחדשה מאז משבר הקורונה מגמת העלייה של השימוש בהלוואות משלימות למשכנתאות, בעיקר כאלה מגורם שלישי. ייתכן שחלק מהעלייה נובע מעליית הביקוש למשכנתאות לצד עלייה של מחירי הדירות בתקופה האחרונה, שעודדה יותר לקוחות לחפש דרכי מימון חלופיות.

⁴ ראו <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/11-3-2018.aspx>

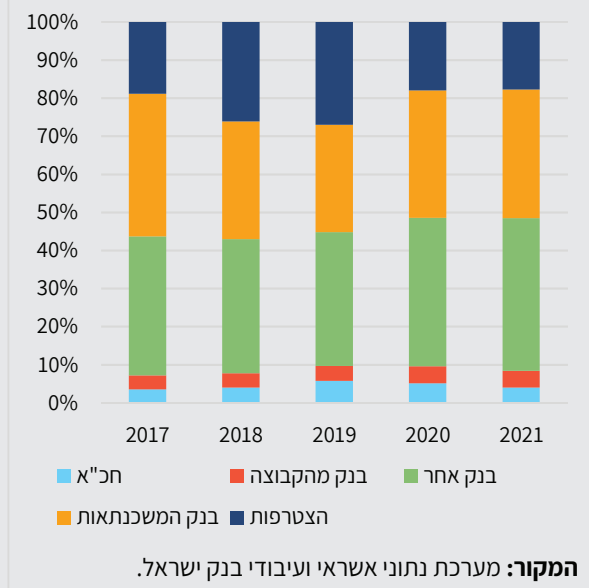
איור 2

שיעור המשכנתאות החדשות שניתנו עם הלוואה משלימה



איור 3

התפלגות ההלוואות המשלימות לפי סוג המלווים
נתון שנתי, 2017 עד 2021



איור 3 מפרט את התפלגות מקורותיהן של ההלוואות המשלימות. הלוואות אשר ניתנו על ידי הבנק שממנו נלקחה המשכנתה מסווגות כהלוואות הצטרפות והלוואות משלימות להון העצמי. הלוואות ממלווה אחר מסווגות לפי הקבוצות הבאות: הלוואות מבנק מן הקבוצה של הבנק שממנו נלקחה המשכנתה, הלוואות בנק אחר והלוואות מחברת כרטיסי אשראי. בהתאם לירידה בשיעור המשכנתאות שנלקחו עם הלוואת הצטרפות (איור 2.ב) ירד גם משקלן של הלוואות אלו בכלל ההלוואות המשלימות מכמעט 30% בשנים 2018-2019 ל-18% כיום.

מאיור 3 עולה גם שלאורך כל התקופה מעל 50% מההלוואות הצרכניות שנלקחו יחד עם משכנתה חדשה ניתנו מהבנק נותן המשכנתה. עם זאת נראית מגמת עלייה של שיעור ההלוואות הנלקחות מגורם שלישי, בעיקר מבנקים אחרים.

השלכות רגולטוריות ויציבותיות

הלוואה להשלמת ההון העצמי יכולה להגדיל את הסיכון של הלקוח במספר דרכים: ראשית, הלוואות למימון הון עצמי הן לרוב יקרות יותר ולטווח קצר יותר מאשר משכנתאות, מה שהופך אותן לפחות מותאמות למימון רכישת דירה; שנית, ההלוואות המשלימות נלקחות לרוב לפני קבלת המשכנתה, והחזריהן העתידיים משפיעים על חישוב ההכנסה הפנויה של הלקוח, מה שעלול לפגוע בתנאי המשכנתה עצמה.

בניגוד להלוואות הון עצמי, שאותה הלקוח נאלץ לקחת לצורך השלמת העסקה, הלוואות הצטרפות מוצגות לו, לרוב, כהטבה בזכות העברת פעילותו לבנק, בלי קשר הכרחי לנטילת המשכנתה. עם זאת, גם להלוואות אלו יכולות להיות השלכות יציבותיות ורגולטוריות. ראשית, הלוואות הצטרפות, גם אם הן ניתנות לתקופה ארוכה, יחסית להלוואה צרכנית רגילה, הן לרוב לטווח קצר יותר מתקופת המשכנתה, ולכן מגדילות את סך ההחזרים בתחילת התקופה. שנית, הלוואות הצטרפות תשפיע על תמהיל המשכנתה, בהגדילה את חלק המשכנתה שבריבית צמודה לפריים. (הלוואות צרכניות בכלל והלוואות משלימות בפרט הן לרוב הלוואות בריבית צמודה לפריים). לבסוף, קבלת הלוואות הצטרפות גדולה יחד עם המשכנתה יכולה להשפיע בפועל על יחס המימון (LTV) של הלקוח, וכפועל יוצא – על חישוב נכסי הסיכון של הבנקים. לדוגמה, נניח שלקוח זקוק ל-700 אלף ש"ח לשם מימון דירה אשר שוויה מיליון ש"ח. ללקוח יש 300 אלף ש"ח הון עצמי, ולכן הוא יכול לקבל משכנתה ביחס מינוף של 70%. עם זאת, אחד מבנקאי המשכנתאות מציע לו כהטבה הלוואה גדולה של 110 אלף ש"ח בתנאים מצוינים בתנאי שבצד נטילת המשכנתה באותו בנק ויעביר אליו את פעילות העו"ש שלו. במקרה כזה הלקוח יכול לבחור לקחת משכנתה של 590 אלף יחד עם הלוואת הצטרפות, ובכך להוריד את יחס המימון המדווח מ-70% ל-59%. מקרה כזה ישפיע על חישוב משקל נכסי הסיכון של הבנק ועל ריתוק ההון שלו לצורך עמידה בדרישות הלימות ההון, וזאת אף על פי שסך המימון של הלקוח ברכישת הדירה היה 70% מערכה.

כדי לבדוק את ההשלכות האפשריות של שימוש בהלוואות משלימות על יחסי המימון המדווחים בדקנו את גודל ההלוואות המשלימות ביחס לשווי הבטוחות. איור 4 מציג את התפלגות הלוואות המשלימות לפי שיעור ההלוואה משווי הבטוחה





המדווחת. האיור מציג גם את החציון (הקו הכחול) ואת האחוזון ה-90 של ההתפלגות (הקו האדום).

ניתן לראות שכמחצית מההלוואות המשלימות הן בשיעור של פחות מ-5% משווי הבטוחה וכ-90% מההלוואות הן בשיעור של מתחת ל-10% משווי הבטוחה. לפיכך, נראה שכ-10% מההלוואות המשלימות עלולות להשפיע על הקצאת ההון בגין משכנתאות אלה. נציין שוב כי הדבר נכון גם במקרה של קבלת הלוואה משלימה מייד לאחר נטילת המשכנתה, משום שניתן להניח כי ההלוואה הובאה בחשבון בחישוב ההון העצמי הפנוי לצורך חישוב כלל העלויות של קניית הדירה. הואיל ומצאנו שכ-15% מהמשכנתאות אשר נלקחו בין ספטמבר 2017 ליוני 2021 נלקחו יחד עם הלוואה משלימה, ניתן לשער, לפי איור 4, שבכמחציתן (כלומר ב-7.5% מכלל המשכנתאות בתקופה) שיעור המימון בפועל גבוה לפחות ב-5% משיעור המימון המדווח. נציין כי בתקופה הקרובה צפויים להתקבל נתונים אשר יאפשרו לקשור בין הלוואות אלה לבין העמידה במגבלות הרגולטוריות.

כדי לקבל אינדיקציה לסיכון הכרוך בשימוש בהלוואות משלימות בדקנו אם משכנתאות שנלקחו עם הלוואה משלימה היו מסוכנות יותר ממשכנתאות אחרות. איור 5 מציג את שיעור המשכנתאות שבתשלומיהן החל פיגור

במהלך השנה שלאחר לקיחת המשכנתה בחלוקה למשכנתאות ללא הלוואה משלימה ולמשכנתאות עם הלוואה משלימה.⁵

בכ-3.7% מהמשכנתאות שניתנו יחד עם הלוואה משלימה ממלווה אחר החל פיגור בשנה שלאחר קבלת המשכנתה – ב-76% יותר מאשר במשכנתאות שנלקחו ללא הלוואה משלימה כלל או עם הלוואת הצטרפות. באלה החל פיגור רק ב-2.1% וב-2.0%, בהתאמה. זאת ועוד, ב-2.4% מהמשכנתאות שניתנו יחד עם הלוואה משלימה מאותו הבנק החל פיגור בתוך שנה, אמנם יותר מאשר במשכנתאות ללא הלוואה משלימה או הלוואת הצטרפות, אך בפער קטן בהרבה מאשר במשכנתאות עם הלוואה משלימה מגורם שלישי. חשוב להדגיש שישנם גורמים נוספים אשר יכולים להסביר את ההבדלים בסיכון של משכנתאות בכל אחת מהקבוצות השונות. לדוגמה, סביר שמשכנתאות שנלקחו יחד עם הלוואות משלימות להון העצמי הן ביחסי מינוף גבוהים יותר מאשר הלוואות שבהן לא נדרשה השלמה להון העצמי, ולכן הן גם מסוכנות יותר. עם זאת, הפער הגדול בין משכנתאות שניתנו עם הלוואות להשלמת ההון העצמי מבנק המשכנתאות עצמו לבין הלוואות משלימות מגורם שלישי מגביר את הסבירות שהאחרונות אכן קשורות לירידה של איכות המשכנתאות בקבוצה זו. נזכיר כי לפי איור 3 הלוואות משלימות מגורם שלישי מהוות כ-45% מההלוואות המשלימות, ומשקלן בסך ההלוואות המשלימות אף הולך ועולה לאחורונה.

⁵ חלק זה מתייחס רק למשכנתאות שניתנו בין ספטמבר 2017 למרץ 2019 (כולל) כדי לאפשרתקופה של לפחות שנה לאחר קבלת המשכנתה ולפני תחילת משבר הקורונה. פיגור מוגדר ככזה אם לא שולמו לפחות 500 ש"ח בתקופה שמעל 30 יום ממועד התשלום שנקבע.