

תיבה ד-1: מחזורים באשראי לדיור – סיבות, מגמות ומאפייני לווים

« התיבה בוחנת את מגמות מחזורי המשכנתאות בישראל בשנים האחרונות, תוך כדי הבחנה בין מחזורים הנובעים משיקולי התאמת תמהיל הלוואה לצורך הפחתת העלות לבין מחזורים שמטרתם הקלה תזרימית. «
« העלייה במחזורים בשנים 2024–2025 נובעת בעיקר משיקולי אופטימיזציה של תנאי המשכנתה (שינוי תמהיל ותמחור). «
« כ-15 אחוזים מהמחזורים בוצעו תוך כדי הארכת תקופת המשכנתה עם עלייה בריבית הכוללת החזויה. צעד זה מעיד על שיקול תזרימי שמטרתו הקטנת ההחזר החודשי, גם במחיר של עלייה בעלות הכוללת של הלוואה.

א. רקע

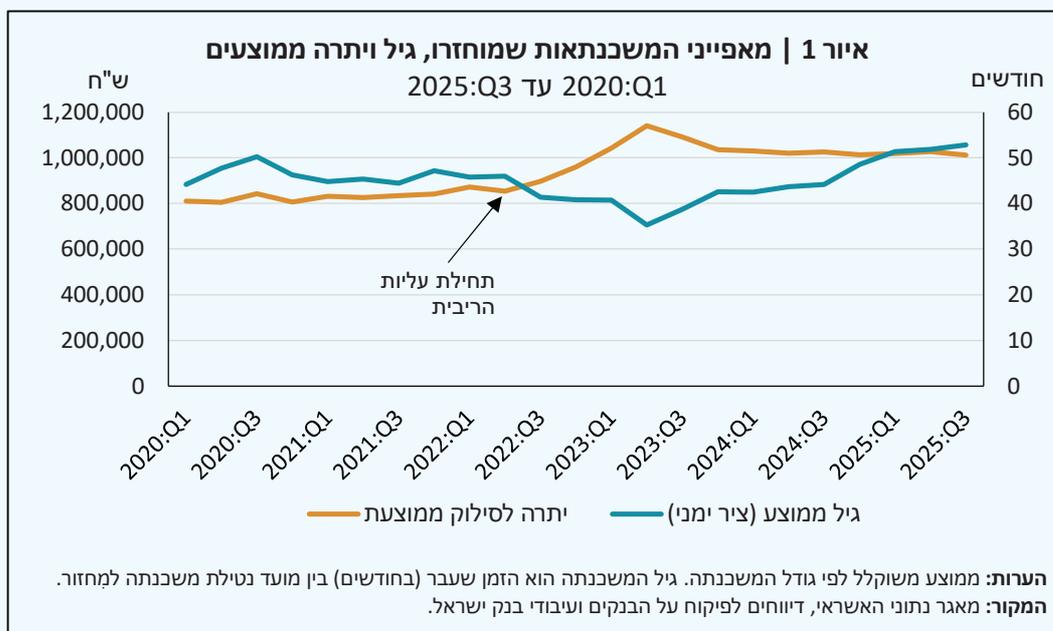
בשנים האחרונות עלה היקף מחזורי האשראי לדיור (איור ד-11 בפרק). בסך-הכול, בשנת 2025 מוחזרו כ-69 אלף משכנתאות בהיקף מצטבר של כ-43.6 מיליארד ש"ח - סכום השווה לכ-7 אחוזים מסך יתרת תיק המשכנתאות של המערכת הבנקאית, לעומת ממוצע של כ-4.5 אחוזים מהיתרה בשנים 2019 עד 2024. מחזור משכנתה לעניין ניתוח זה מוגדר כפעולה שבה הלווה מחליף משכנתה קיימת או חלק ממנה בהלוואה חדשה בתנאים שונים, לרבות שינוי מסלולים ותקופת ההחזר, בין אם בבנק המקורי ובין אם בבנק אחר.

יכולות להיות סיבות שונות לביצוע מחזור משכנתה. ראשית, מחזור משכנתה יכול להתבצע כדי לשפר את תנאי הלוואה הקיימת, למשל כאשר הריבית הממוצעת בשוק נמוכה מהריבית המשולמת על המשכנתה הנוכחית. בפרט, מחזור של מסלולים בריבית משתנה בסמוך למועד עדכון העוגן מאפשר להתאים את הריבית לתנאי השוק הנוכחיים ללא עמלות היוון. שנית, מחזור יכול להתבצע לצורך התאמת תמהיל המשכנתה לשינויים במצב המשק, לדוגמה צמצום המשקל של מסלולים צמודים למדד בתקופה של אינפלציה מתגברת. לחלופין, המחזור עשוי לשקף התאמה לשינויים במצבו הפיננסי של הלווה, למשל כאשר מתקבל סכום כסף המאפשר פירעון חלקי וקיצור תקופת ההחזר או כאשר קיימת עלייה בהכנסה החודשית המאפשרת הגדלת ההחזר וקיצור התקופה. נוסף על כך, לקוח המעוניין ליטול הלוואה לכל מטרה בביטחון דירת מגורים או תוספת אחרת למשכנתה, לצורך שיפוצים לדוגמה, עשוי לנצל את ההזדמנות לעשות גם מחזור והתאמות במשכנתה הקיימת. לבסוף, במקרים שבהם קיים קושי לעמוד בהחזר החודשי, מחזור הכולל פריסה מחודשת של התשלומים והארכת תקופת ההחזר עשוי לאפשר את הקטנת ההחזר החודשי. כלומר, העלייה בהיקף המחזורים עשויה לשקף, מצד אחד, שיקולים כלכליים של שיפור תנאי הלוואה והתאמת תמהיל המשכנתה לשינויים בתנאי השוק ולציפיות לריבית, ומצד שני, חלק מן המחזורים עשוי לשקף ניסיון להקטין את ההחזר החודשי באמצעות הארכת תקופת הלוואה, גם במחיר של עלייה בעלות הכוללת שלה.

ב. זיהוי הסיבות ומאפייני המחזורים

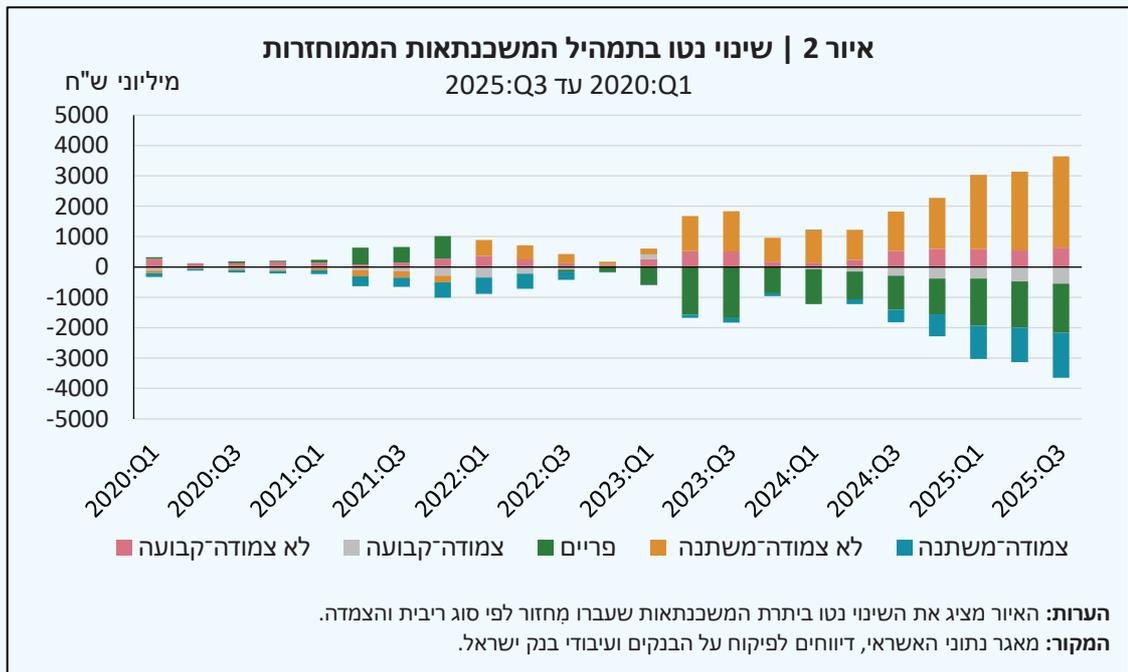
לצורך זיהוי הסיבות לביצוע מחזורי משכנתאות נעשה שימוש בנתוני מאגר נתוני האשראי, המאפשרים מעקב חודשי אחר מסלולי המשכנתה, לרבות פתיחה וסגירה של מסלולים ושינויים בתנאי הלוואה. איור 1 מציג את גיל המשכנתה הממוצע ואת היתרה לסילוק בעת ביצוע המחזור. אפשר לראות כי מחזור משכנתה נעשה בין ארבעים לחמישים חודשים בממוצע לאחר נטילת המשכנתה - דבר התואם מחזור בסמוך למועד עדכון העוגן בעבור מסלולים בריבית משתנה המתעדכנת כל שנתיים עד חמש שנים. בהקשר זה נציין כי במחצית השנייה של שנת 2020 ושנת 2021, שהייתה תקופת שיא בביצועי המשכנתאות, היו כעשרים אחוזים מהביצועים החדשים במסלול ריבית משתנה צמודה, לרוב עם עדכון עוגן בכל חמש

שנים. כלומר, חלק ממסלולים אלו היו צפויים להגיע למועד עדכון עוגן במהלך שנת 2025 ולקראת שנת 2026 - נתון שיכול לתמוך בעלייה בכמות המחזורים במהלך השנה.



איור 2 מציג את השינוי ביתרות המשכנתאות שעברו מחזור בכל רבעון, בחלוקה לסוגי מסלולים. לצורך כך חושב בכל רבעון סך ההלוואות שנפרעו בכל מסלול אל מול הלוואות חדשות שהועמדו במסגרת מחזור המשכנתה ונבחן השינוי נטו ביתרה של כל סוג מסלול. מן האיור עולה כי עיקר העלייה במחזורים בשנתיים האחרונות נבע ממעברים ממסלול הפריים וממסלולים צמודים למסלול ריבית משתנה לא-צמודה. מגמה זו תואמת את השינויים שנרשמו גם בהתפלגות ביצועי המשכנתאות החדשות, עם ירידה חדה במשקל מסלול הפריים והמסלול בריבית משתנה-צמודה, לצד עלייה חדה במסלול המשתנה הלא-צמודה עם עדכון עוגן בכל שנה עד שנתיים (איור ד-10 בפרק). נוסף על כך, העלייה במחזור של מסלולים בריבית משתנה-צמודה במהלך שנת 2025 תואמת את מועד עדכון העוגן של מסלולים אלה, שנלקחו במהלך שנת 2021. כאמור, מחזור משכנתה יכול להתבצע הן מטעמי תועלת כלכלית, לצורך התאמת תנאי ההלוואה לשינויים בתנאי השוק, הן על רקע שיקול תזרימי, במטרה להקטין את ההחזר החודשי בגלל אילוף כלכלי. כאשר הסיבה המרכזית למחזור היא רצון להקטין את התשלום החודשי יבקש הלקוח לרוב להקטין את התשלום החודשי באמצעות פריסת ההלוואה לתקופה ארוכה יותר, גם אם הדבר כרוך בעלייה בעלות המשכנתה. כדי לזהות מקרים מסוג זה בחנו איזה שיעור מהמשכנתאות שמוחזרו כלל גם הארכה של תקופת החזר וגם עלייה בריבית הכוללת החזויה על ההלוואה¹ - כלומר מקרים שבהם עלות המשכנתה התייקרה לאחר המחזור.

¹ חישוב של שיעור התשואה הפנימי (Internal Rate of Return) של המשכנתה בהתבסס על כלל התשלומים הצפויים במשכנתה. לפירוט אופן החישוב ראו: "תוספת 4 – חישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי)", [נהלים למתן הלוואות לדיור \(הוראה 451\)](#) של הפיקוח על הבנקים.



איור 3 מציג את מספר מחזורי המשכנתאות שזוהו בכל רבעון במאגר נתוני האשראי, לצד שיעור המחזורים שבהם הווארכה תקופת המשכנתה וחלה עלייה בעלות המשכנתה בעקבות המחזור. מן האיור עולה כי למעט תקופות של עליות ריבית, שבהן נרשמה ירידה כללית במספר המחזורים, לאורך מרבית התקופה נותר יציב יחסית שיעור המחזורים שבוצעו עם הארכת תקופה והתייקרות של הריבית הכוללת החזויה, ועמד על כ-15 אחוזים.

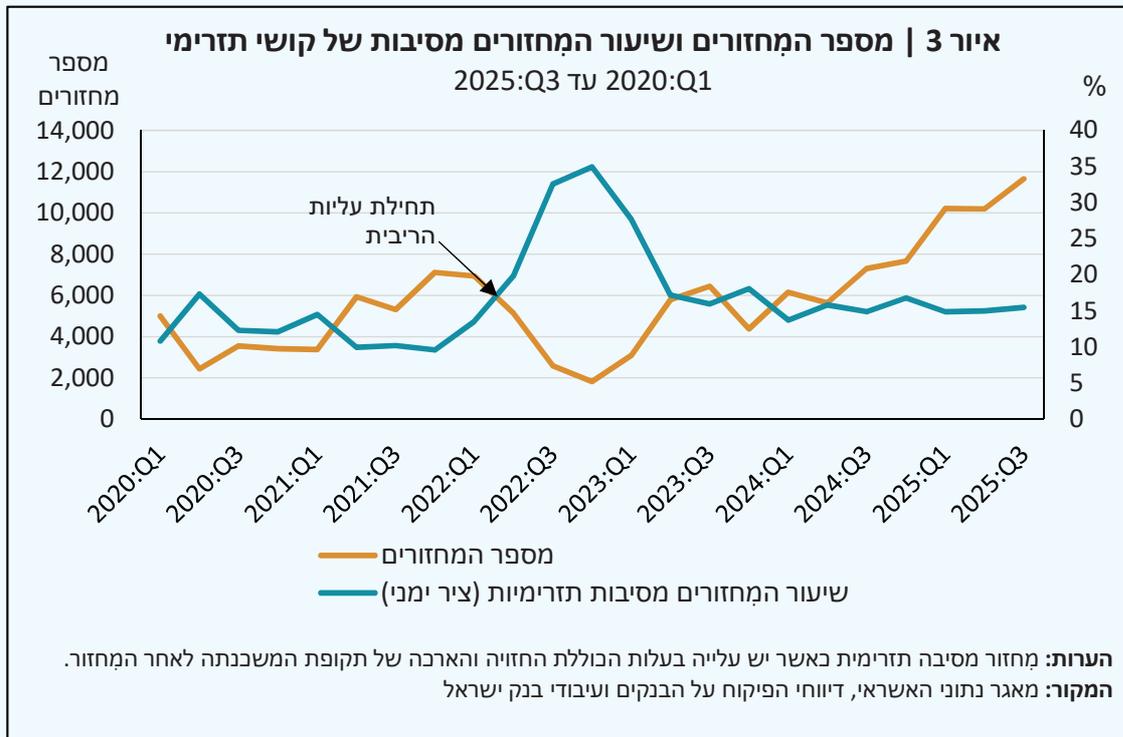
ג. הבדלים במאפייני הלקוחות

עד כה העלה הניתוח כי מחזור משכנתה נעשה ברוב המקרים מסיבות של תועלת כלכלית ולא בשל קושי בעמידה בהחזרים. בחלק זה נבחן גם את מאפייני הלקוחות שביצעו מחזורים מול שתי קבוצות השוואה: בעלי משכנתאות שלא ביצעו מחזור או דחיית תשלומים, ולקוחות שביצעו דחיית תשלומים של שלושה חודשים לפחות². איור 4 בוחן את ההבדלים במאפייני האשראי של שלוש הקבוצות לאורך זמן. מן האיור עולה בבירור כי בעלי משכנתאות שביצעו דחיית תשלומים נוטים להיות בעלי פרופיל סיכון גבוה יותר משתי הקבוצות האחרות. הדבר בא לידי ביטוי בשיעורי פיגורים גבוהים יותר³, בשכיחות גבוהה יותר של משיכת יתר בחשבון העובר־ושב, בהיקף גבוה יותר של הלוואות צרכניות נוספות מעבר למשכנתה ובשימוש בהלוואות על חשבון מסגרת כרטיסי אשראי⁴.

² דחיית תשלומי משכנתה יכולה להתאפשר לעיתים ללא שיקול דעת של הבנק, כחלק ממתווה סיוע ללקוחות בתקופות משבר, כגון בתקופת הקורונה ובתקופת המלחמה. עם זאת, דחיית תשלומים יכולה להתבצע גם באופן שוטף באמצעות הגשת בקשה לבנק, לרוב מסיבות אישיות כגון סיום העסקה, חופשת לידה, מחלה או קושי כלכלי.

³ "שיעור לקוחות עם פיגור" מוגדר כמצב שבו לאחד או יותר מהלקוחות החייבים במשכנתה יש לפחות עסקת אשראי כלשהי במאגר האשראי (לא בהכרח המשכנתה עצמה) שנמצאת בפיגור תשלומים של מעל 30 יום.

⁴ הלוואות על מסגרת כרטיסי אשראי כוללות הלוואות קרדיט (פריסת תשלומים נושאי ריבית) וכרטיסי אשראי עם מתגלגל (Revolving).



לסיכום, נראה שהעלייה במחזורי המשכנתאות בשנים האחרונות נובעת בעיקר משיקולי תועלת כלכלית, הקשורים למימוש אפשרויות הטמונות בהסכם ההלוואה המקורי ובפרט עדכון תנאי המשכנתה עבור מסלולים בריבית משתנה בהתאם לתנאי השוק. עם זאת, כ-15 אחוזים מן המחזורים נבעו מרצון בהקלה תזרימית. במכלול הממצאים עולה כי העלייה בהיקפי המחזורים של המשכנתה אינה מעידה על עלייה נרחבת במצוקה פיננסית המחייבת מחזור לצורך עמידה בהחזרים.

