

## תיבה ה'-4: מגמות בביצועי הלוואות למטרת מגורים

- בתיבה זו נתייחס למגמות בשוק האשראי למטרת מגורים שמסבירות, בחלקן, את המגמות הפוכות בין האשראי למטרת מגורים ובין שוק הדיור.
- בשנת 2025 נמשכה צמיחה גבוהה באשראי למטרת מגורים (7.4 אחוזים), אף שהיקף העסקאות בשוק הדיור ירד (במיוחד בעסקאות מקבלן).
- באופן טבעי קיים פער עיתוי בין מועד חתימת העסקה על רכישת הדירה ובין מועד נטילת הלוואה למטרת מגורים, אם קיימת (להלן: "פער העיתוי"). להרחבת פער עיתוי זה תרמו הטבות המימון של יזמים בשנים האחרונות, שהביאו להגדלת המכירות בשנת 2024 וכן התארכות משך הבנייה.
- פער העיתוי משתנה בהתאם לסוג הרוכש (רוכשי דירה ראשונה, רוכשי דירה חליפית ומשקיעים) ולסוג המוכר (רכישה מקבלן ויד שנייה). פער העיתוי הממוצע בשנים 2018-2022 עמד על כחצי שנה, כאשר החל משנת 2023 פער זה התרחב ובשנת 2025 פער העיתוי הממוצע הגיע לכ-8 חודשים.
- מלבד הבדלים בפער העיתוי קיימים הבדלים נוספים בין סוגי הרוכשים: רוכשי דירה ראשונה נשענים יותר על הלוואות למטרת מגורים לעומת רוכשי דירה חליפית ומשקיעים. כלומר, חלק מהעסקאות לרכישת דירה של משקיעים ורוכשי דירה חלופית ממומנות ללא צורך בהלוואה למטרת מגורים ממערכת הבנקאות. נוסף על כך, קיימים הבדלים קלים בגובה הלוואה הממוצעת בין סוגי הרוכשים.
- כ-46 אחוזים מההלוואות מבוצעות במספר חלקים, כאשר בהלוואות אלו השלמת משיכת כספי הלוואה מתבצעת בתוך פחות משנה. ככלל, אפשר לומר כי כ-80 אחוזים מביצועי האשראי החודשיים הם ביצוע ראשון של הלוואה חדשה.
- אין בהתרחבות פער העיתוי סממן של התפתחות סיכון באשראי למטרת מגורים. אף-על-פי-כן, ככל שפער-הזמן בין מועד רכישת הדירה ובין מועד השלמת מימון העסקה מתארך - אי-הוודאות לגבי מחירי הלוואות לדיור שישררו במועד השלמת העסקה ולגבי היכולת של הצד הרוכש להשלים את העסקה גדלה.
- ככל שיתקרב מועד מסירת הדירות שנרכשו בהטבות מימון ומשקייהבית יידרשו להשלים את מימון הדירות שנרכשו, אנו צפויים לראות המשך גידול באשראי למטרת מגורים.
- הפיקוח על הבנקים ממשיך לעקוב אחר ההתפתחויות באשראי למטרת מגורים כדי לוודא כי הסיכונים בתיק האשראי לדיור מנוטרים ומתנהלים בהתאם לפרקטיקות מקובלות ונאותות של ניהול סיכונים.

## רקע

בשנת 2025 המשיכו ביצועי האשראי למטרת מגורים להיות גבוהים (צמיחה בשיעור של 7.4 אחוזים), כאשר במקביל באותה התקופה חלה האטה בקצב העסקאות לדיור (בפרט בעסקאות מקבלן<sup>1</sup>). לעומת-זאת, בשנת 2024 היה מספר העסקאות בשוק הדיור גבוה יותר ממספר הלוואות שניתנו למטרת מגורים (איור ה'-62). בין מועד חתימת העסקה על רכישת הדירה ובין מועד נטילת הלוואה למטרת מגורים (אם זו קיימת) קיים פער עיתוי טבעי, ובשנתיים האחרונות חלה התרחבות של פער עיתוי זה, בין היתר כתוצאה מהטבות המימון

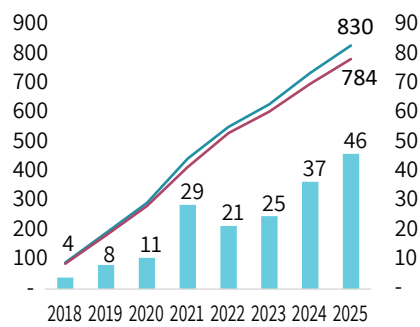
<sup>1</sup> סקירת ענף הנדל"ן למגורים, אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, דצמבר 2025.

של יזמים: החל מסוף שנת 2022 הגבירו יזמים את הטבות המימון בעת רכישת דירה להנעת הפעילות בשוק. מבין הטבות המימון שהציעו היזמים, אחד הבולטים שבהם היה רכישת דירה במודל תשלום לא-ליניארי ולפיו, בעת החתימה על עסקת הרכישה הרוכש משלם עד 20 אחוזים משווי הנכס (באמצעות הון עצמי) ואת היתרה בסמוך לאכלוס<sup>2</sup>. דחיית תשלומים זו הביאה לדחיית מועד לקיחת האשראי למטרת מגורים, כך שפער הזמנים בין שוק העסקאות לדיור ובין שוק האשראי למטרת מגורים התרחב. בחינת הסכום המצטבר השנתי של כלל העסקאות וההלוואות למטרת מגורים בכל שנה (איור ה'-63) מצביעה על פתיחת הפער החל משנת 2024.

### החל מסוף 2023 נפתח פער בין עסקאות בשוק הדיור ובין ההלוואות למטרת מגורים

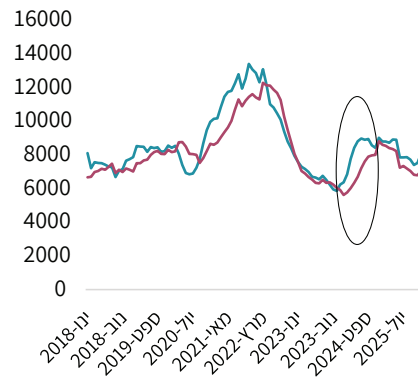
איור ה' - 63

מספר עסקאות בשוק הדיור ומספר הלוואות לדיור - נתון שנתי מצטבר, 2018 עד 2025 | אלפי יחידות



איור ה' - 62

מספר עסקאות ומספר הלוואות למטרת מגורים - ממוצע נע 6 חודשים, ינואר 2018 עד דצמבר 2025\* | אלפי יחידות



■ מספר עסקאות ■ מספר הלוואות ■ פער (ציר ימני)

\* החל מחודש מרץ 2025 מספר ההלוואות כולל הלוואות למימון דירה ראשונה, חלופית ומשקיעים בלבד (בניכוי שיפוצים).  
**מקור:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

### פער העיתוי

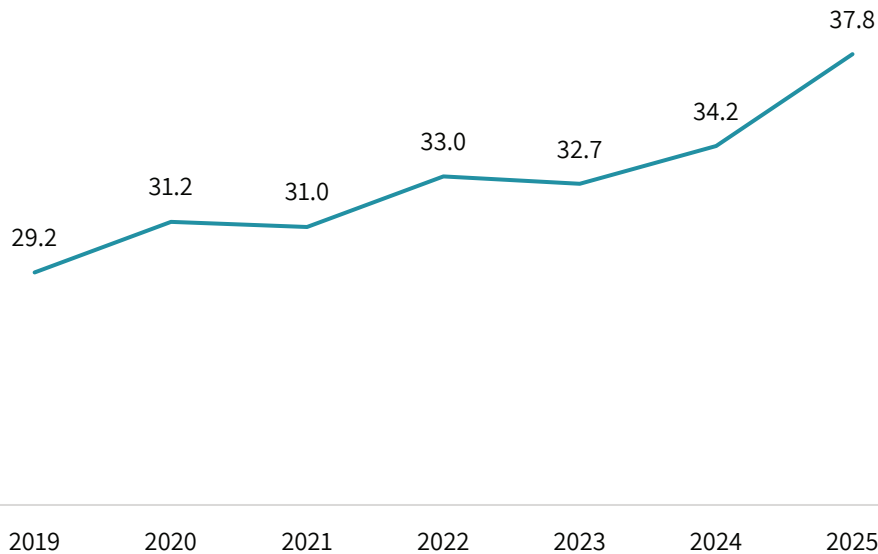
כאמור לעיל, בין מועד חתימת העסקה על רכישת הדירה ובין מועד נטילת ההלוואה למטרת מגורים (אם קיימת) יש פער עיתוי טבעי. הטבות המימון והתארכות משך הבנייה (איור ה'-64) תרמו להתארכות של פער עיתוי זה.

<sup>2</sup> להרחבה בדבר אופי מבצעים אלו וכן ניתוח היתרונות והסיכונים המרכזיים ראו תיבה ה'-2 בסקירת מערכת הבנקאות לשנת 2024.

בשנים האחרונות הואט קצב השלמת הבנייה

ממוצע חודשי בנייה משוקלל לפי מספר דירות בבניין עבור בניינים למגורים שבנייתם הסתיימה (נתון שנתי משוקלל), 2019 עד 2025 | חודשים

איור ה' - 64



המקור: דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

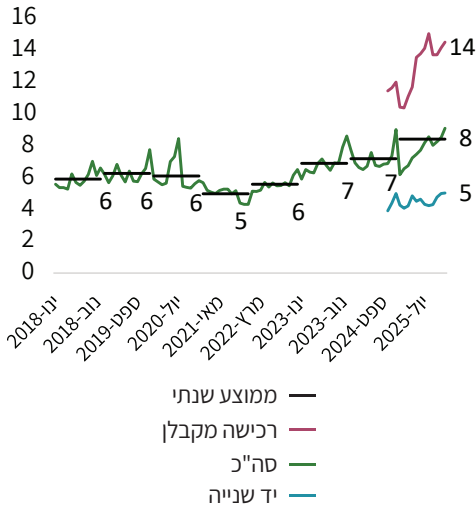
פער העיתוי משתנה בהתאם לסוג הרוכש ובהתאם לסוג המוכר. פער העיתוי הממוצע בשנים 2018-2022 עמד על כחצי שנה, כאשר החל משנת 2023 החל פער זה להתרחב והגיע בשנת 2025 ל-8 חודשים (איורים ה'-65 וה'-66)<sup>3</sup>. פער העיתוי קטן יותר ברכישות יד שנייה, כאשר לא נמצאה שונות בין סוגי הרוכשים השונים בסגמנט זה. עם זאת, בקרב רוכשי דירה מקבלן קיימת שונות בפערי העיתוי בין סוגי הרוכשים – בעוד משקיעים בעסקאות אלו נוטים לרכוש דירות שבהן פער העיתוי גבוה, הרי שבעבור רוכשי דירה ראשונה וחליפית פער העיתוי קצר יותר. נוסף על כך, באשר לרוכשי דירה מקבלן אפשר לזהות בשנת 2025 שיעור הולך ועולה של הלוואות למטרת מגורים שפער העיתוי בהן הוא מעל לשנה: בעוד שבינואר 2025 שיעור ההלוואות למימון דירה שנרכשה מקבלן שבהן פער העיתוי היה מעל לשנה הוא 30 אחוזים, הרי שבדצמבר 2025 עלה ל-40 אחוזים שיעור הלוואות זה. נציין כי שיעור זה צפוי לעלות בהמשך, כאשר רוכשי דירות שנרכשו במסגרת הטבות מימון יגיעו, בהתאם לצורך, ליטול הלוואה למטרת מגורים להשלמת המימון.

<sup>3</sup> החל מרבעון רביעי בשנת 2024 החל הפיקוח על הבנקים לקבל מידע, במסגרת הדיווחים השוטפים המתקבלים מהבנקים, המאפשר פילוח של המשכנתאות לפי סוג המוכר.

קיימת שונות בפערי העיתוי בין סוגי העסקאות, כאשר ברכישות מקבלן קיימת שונות גם בין סוגי הרוכשים

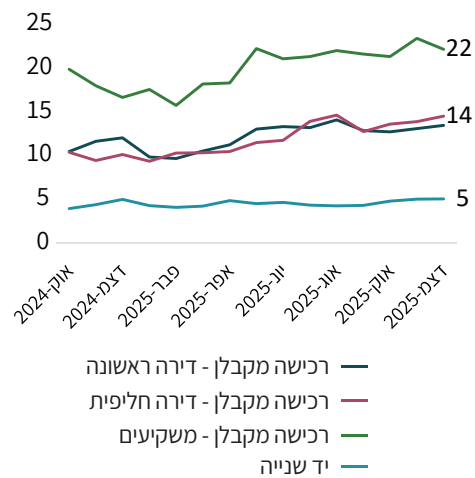
איור ה' - 66

ממוצע פער החודשים שבין מועד רכישת הדירה ומועד ביצוע ההלוואה, סך מערכת הבנקאות, ינואר 2018 עד דצמבר 2025 | חודשים



איור ה' - 65

ממוצע פער החודשים שבין מועד רכישת הנכס ומועד ביצוע ההלוואה, סך מערכת הבנקאות, אוקטובר 2024 עד דצמבר 2025 | חודשים



\* היסטורית הנתונים בנוגע לזהות המוכר קצרה יותר ביחס להיסטוריה בנוגע לזהות הרוכש - ראו הערת שוליים 3.  
 \*\* בציר האופקי מופיע מועד נטילת ההלוואה למטרת מגורים.  
**מקור:** דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

הבדלים במאפייני הלוואות בין סוגי רוכשים שונים ובין סוגי עסקאות

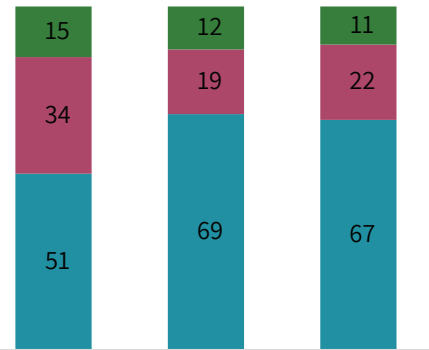
כאשר בוחנים את העסקאות וההלוואות לפי סוג הרוכש (רוכשי דירה ראשונה, רוכשי דירה חליפית ומשקיעים) ולפי סוג המוכר (יד שנייה, רכישה מקבלן) במצטבר בתקופה הנסקרת (2018 עד 2025), רואים הבדלים בהתפלגויות: בעוד שיעור הרכישות מקבלן מהווה כ-40 אחוזים מהעסקאות, הרי ששיעורם בקרב נוטלי ההלוואות למטרת מגורים (הן במספר והן בהיקף האשראי שבוצע) נמוך מעט יותר<sup>4</sup>. כלומר, ישנם רוכשי דירה מקבלן המצליחים להשלים את מימון הדירה ללא נטילת הלוואה למטרת מגורים. אף-על-פי-כן, לאור התרחבות פער העיתוי יתכן ששיעור זה יתעדכן בהמשך. נוסף על כך, שיעור רוכשי דירה ראשונה מהווים כמחצית מהעסקאות אך חלקם בקרב נוטלי ההלוואות גבוה יותר. כלומר, רוכשי דירה ראשונה נשענים יותר על הלוואות למטרת מגורים כחלק ממימון רכישת הדירה (איור ה'-67 וה'-68). קיימים גם הבדלים קלים בגובה ההלוואה הממוצע בין סוגי הרוכשים השונים (ואילו בין סוגי העסקאות - יד שנייה או רכישה מקבלן - לא נצפה הבדל ניכר, לוח ה'-2).

<sup>4</sup> לאור היעדר נתונים, התקופה הנסקרת היא אוקטובר 2024 ועד דצמבר 2025 - ראו הערה 3 לעיל.

קיימת שונות במאפייני העסקאות והלוואות בין הרוכשים ובין המוכרים השונים

איור ה' - 68

התפלגות עסקאות והלוואות לפי סוג **רוכש**,  
ינואר 2018 עד דצמבר 2025 | אחוזים

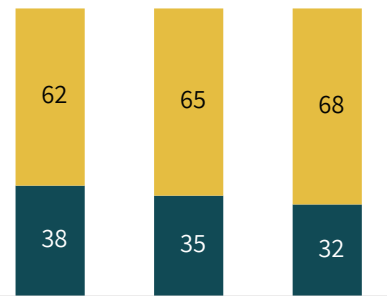


לפי מספר עסקאות  
לפי מספר הלוואות  
לפי סכום האשראי שניתן

- דירה ראשונה
- דירה חליפית
- משקיעים

איור ה' - 67

התפלגות עסקאות והלוואות לפי סוג **מוכר**,  
ינואר 2018 עד דצמבר 2025 | אחוזים



לפי מספר עסקאות  
לפי מספר הלוואות\*  
לפי סכום האשראי שניתן\*

- רכישה מקבלן
- יד שנייה

**המקור:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

לוח ה'-2: קיימת שונות מסוימת בגובה הלוואה ממוצע בין סוגי רוכשים\*

גובה הלוואה ממוצעת

סוג עסקאות/הלוואות	גובה הלוואה ממוצעת (מיליון ש"ח)	סוג מוכר
רכישה מקבלן	1.2	פילוח לפי סוג מוכר
יד שנייה	1.17	
דירה ראשונה	1.13	
דירה חליפית	1.32	פילוח לפי סוג רוכש
משקיעים	1.19	

\* היסטורית הנתונים בנוגע לזהות המוכר קצרה יותר ביחס להיסטוריה בנוגע לזהות הרוכש - ראו הערת שוליים 3. בהתאם לכך, וכדי להימנע מהבדלים הנוגעים למשך התקופה, מוצגים נתונים לתקופה אוקטובר 2024 עד דצמבר 2025, אשר בה קיימים מלוא הנתונים על-אודות זהות הרוכש והמוכר. אין שינוי בהתפלגות לאורך התקופה (בהתפלגות לפי סוג רוכש אין שינוי לאורך 2018 עד 2025).

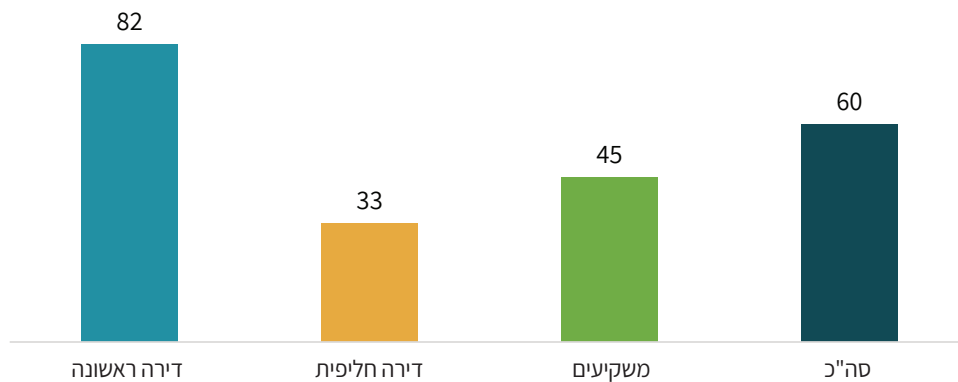
**מקור:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

כאמור, בעבור חלק מהעסקאות לרכישת דירה נדרש הרוכש ליטול הלוואה למטרת מגורים על-מנת להשלים את עסקת הרכישה, וקיימת שונות בשיעור העסקאות לרכישת דירה שנלקחה בגינן הלוואה למטרת מגורים בין סוגי הרוכשים השונים<sup>5</sup> (איור ה'-69): בעוד שבקרב רוכשי דירה ראשונה יש הסתמכות גבוהה על נטילת הלוואה למטרת מגורים ממערכת הבנקאות, הרי שבקרב משקיעים ובקרב רוכשי דירה חליפית שיעור העסקאות שבמסגרת המימון שלהן הרוכש נדרש ליטול הלוואה למטרת מגורים הוא נמוך יותר.

**רוכשי דירה ראשונה מסתמכים יותר על הלוואה למטרת מגורים במסגרת מימון עסקאות מאשר רוכשי דירה חליפית ומשקיעים**

שיעור עסקאות רכישת דירות שהמימון שלהן כולל הלוואה למטרת מגורים (לפי מועד רכישת הדירה), ינואר 2018 עד דצמבר 2025 | אחוזים

**איור ה' - 69**



**המקור:** הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

לסיכום, דחיית התשלומים שאפיינה עסקאות רבות שנרכשו מקבלן במהלך 2024 ו-2025 הובילה להתרחבות פער העיתוי בין מועד רכישת הדירה ובין מועד נטילת הלוואה למטרת מגורים. יחד עם זאת, אין בהתרחבות פער העיתוי סממן של התפתחות סיכון באשראי למטרת מגורים. אף על פי כן, ככל שפער הזמן בין מועד רכישת הדירה ובין מועד השלמת מימון העסקה מתארך - אי-הוודאות לגבי מחירי הלוואות לדיור שישררו במועד השלמת העסקה ולגבי היכולת של הצד הרוכש להשלים את העסקה גדלה. ככל שיתקרב מועד מסירת הדירות שנרכשו בהטבות מימון ומשקי-הבית ידרשו להשלים את מימון הדירה שרכשו, אנו צפויים לראות המשך גידול באשראי למטרת מגורים בשנים הקרובות, למרות ההאטה בעסקאות שמאפיינת את התקופה האחרונה. הפיקוח על הבנקים ממשיך לעקוב אחר ההתפתחויות באשראי למטרת מגורים כדי לוודא כי הסיכונים בתיק האשראי לדיור מנוטרים ומתנהלים בהתאם לפרקטיקות מקובלות ונאותות של ניהול סיכונים.

<sup>5</sup> לצורך בחינה זו בחנו את כלל המשכנתאות שנלקחו החל מינואר 2018 אל מול כלל העסקאות שנחתמו בשוק החל מחודש זה. ככל שעובר הזמן, היקף הלוואות המממנות עסקאות ותיקות שבהן פער העיתוי גדול, גדל כך ששיעור העסקאות שבהן הרוכש נדרש ליטול הלוואה למטרת מגורים להשלמת המימון שלה - צפוי להתעדכן ואינו סופי (בפרט עבור 2025 לאור השיעור הגבוה של עסקאות שנרכשו בשנים האחרונות בהטבות המימון).