|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**דוברות והסברה כלכלית |  | ‏ירושלים,‏ ז' באייר, תשפ"ד‏‏15 מאי, 2024 |

הודעה לעיתונות:

**תיבה מתוך סקירת מערכת הבנקאות בישראל לשנת 2023 שתפורסם בקרוב: התפתחות האשראי בענף הבינוי והנדל"ן**

* **האשראי המאזני לענף הבינוי והנדל"ן בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות המשיך לצמוח בשיעור גבוה (כ-14%) גם בשנת 2023. צמיחה זו נרשמה על אף העלייה ברמת הסיכון בענף, בפרט לנוכח ההאטה בפעילות בשוק הדיור, התייקרותן של עלויות המימון והשפעותיה של מלחמת "חרבות ברזל".[[1]](#footnote-1)**
* **הגידול בסיכון בענף זה בא לידי ביטוי בגידול שחל בשיעור הכיסוי של ההפרשה להפסדי אשראי צפויים ביחס להיקף האשראי בענף. שיעור זה גדל במערכת הבנקאות במהלך שנת 2023 בכ-0.5% לשיעור של 2.4%, כאשר עיקר הגידול נרשם בעקבות השפעות מלחמת "חרבות ברזל".**
* **בתיבה זו נתאר את ההתפתחויות באשראי הבנקאי לענף הבינוי והנדל"ן בהתאם לפעילויות הבאות:**
	+ **אשראי למימון קרקעות – הירידה בביקוש לדירות גרמה, בין היתר, לירידה בשיעורי ההצלחה של מכרזי מקרקעין וכן לירידה במחירי הזכייה במכרזים שנסגרו בהצלחה. זאת לצד דרישת הפיקוח על הבנקים להקצאת הון נוספת בגין מימון קרקעות במינוף גבוה. אלה הובילו להאטה בקצב צמיחת האשראי למימון קרקעות בהשוואה לשנים קודמות.**
	+ **ליווי פרויקטים לבנייה למגורים – במהלך שנת 2023 נרשם גידול משמעותי של כ-66% באשראי הכספי לליווי פרויקטים לבנייה למגורים. עלייה זו נרשמה בשל ההאטה במכירת דירות ולמרות העיכובים בהתקדמות הבנייה עם פרוץ המלחמה.[[2]](#footnote-2)**
	+ **נדל"ן מניב – משקלו היחסי של האשראי לנדל"ן מניב למשרדים ולמסחר בשיעור מימון גבוה עלה בשנת 2023, בין היתר על רקע עודפי הצע בשוק המשרדים באזורים מסוימים. באשר לנדל"ן מניב למגורים, לנוכח העלייה בסביבת הריבית ושינויי מיסוי, פחתה הכדאיות של הפעילות בתחום וחלק מהחברות בוחרות להעמיד למכירה דירות שהושכרו או שיועדו מראש להשכרה.**
	+ **אשראי שאינו בביטחון נדל"ן – האשראי לפעילותם של קבלני ביצוע מהווה מרכיב משמעותי באשראי זה. הסיכון במימון של קבלני ביצוע היה גבוה עוד בטרם פרצה המלחמה ומאז שפרצה חשופים קבלני הביצוע לסיכונים נוספים ובפרט למחסור בכוח העבודה ולהתייקרות בעלויות העבודה ובעלויות חומרי הגלם.**
* **בעקבות העלייה בסיכון עוקב הפיקוח על הבנקים מקרוב אחר ההתפתחויות באשראי לענף ופועל על מנת לוודא כי סיכוני האשראי בענף מנוטרים ומתנהלים בהתאם לפרקטיקות מקובלות ונאותות של ניהול סיכונים.**

**כללי – התפתחויות עיקריות בשוק הנדל"ן**

החל מהמחצית השנייה של שנת 2022 וביתר שאת בשנת 2023 נרשמה התמתנות בביקוש לדירות, שבאה לידי ביטוי בירידה במספר העסקות לרכישת דירה במהלך שנת 2023 (בכ-35% לעומת שנת 2022[[3]](#footnote-3)), לעלייה במלאי הדירות החדשות הלא־מכורות שהסתכם בכ-67 אלף,[[4]](#footnote-4) לירידה במחירי הדירות (כ-1.4%[[5]](#footnote-5)) ולירידה בהיקף ביצועי המשכנתאות (כ-40% בהשוואה לשנת 2022).

בענף הבינוי נרשמה האטה מסוימת ברמת הפעילות בשנת 2023 בהשוואה לשנים 2021-2022, הן במספר התחלות הבניה והן במספר הנפקות היתרי הבניה ולצד זאת בגמר הבניה נרשמה עלייה (איור 1).

**איור 1 - מנתוני הבנייה של הלמ"ס עולה כי היקפי ההיתרים, התחלות הבנייה וגמר הבנייה הם גבוהים יחסית, למרות התמתנות הפעילות בענף בשנה האחרונה**

לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב-7 באוקטובר 2023, חלה האטה נוספת בפעילות בשוק הנדל"ן. העצירה בכניסתם של הפועלים הפלסטינים לישראל, שהיוו שיעור ניכר מכוח העבודה בענף, הובילה לעצירת הבנייה באתרי בנייה רבים. המחסור בכוח העבודה מהווה בעיה מרכזית בענף בתקופה זו,[[6]](#footnote-6) דבר שמשפיע גם על ייקורן של עלויות הבנייה וגם על התקדמות הביצוע. בשל השפעות המלחמה הנחה הפיקוח על הבנקים את התאגידים הבנקאים להקל על הלווים ובכלל זה על הלווים בענף הבינוי והנדל"ן וזאת כחלק מהמהלכים להקלה על הלווים שנקטו בנק ישראל והממשלה.[[7]](#footnote-7) האשראי המאזני (חובות) לענף הבינוי והנדל"ן בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות צמח בשיעור גבוה של כ-14% בשנת 2023 והסתכם בכ-293 מיליארד ש"ח(איור 2). שיעור הצמיחה השנתי משקף את מגמת הצמיחה המהירה בשנים האחרונות באשראי לענף. הצמיחה באשראי לענף נרשמה על רקע ההתמתנות בפעילות בשוק הדיור וההאטה במכירת הדירות ולצד ההתייקרות של עלויות המימון.

**איור 2 - קצב צמיחת האשראי לענף הבינוי והנדל"ן והאשראי לדיור**

במהלך השנה הנסקרת ובפרט מאז פרוץ המלחמה, חלה עלייה בסיכון האשראי בענפי הבינוי והנדל"ן, שמשתקפת גם במדדי איכות האשראי. לאחר מספר שנים שבהם חווה שוק הדיור הישראלי גאות, שבאה לידי ביטוי בשיא של מספר העסקות לרכישת דירה, עלו מחירי הדירות וכך גם מחירי הקרקעות ששווקו באותה תקופה ובפרט בשנים 2021-2022. גאות זו לוותה גם בגידול מואץ של יתרות האשראי ושל מאפייני הסיכון של ההלוואות שניטלו באותה העת ובפרט בעלייה בשיעורי המימון (LTV).

בעקבות העלייה בסיכון עוקב הפיקוח על הבנקים מקרוב אחר ההתפתחויות באשראי לענף ופועל על מנת לוודא כי סיכוני האשראי בענף מנוטרים ומתנהלים בהתאם לפרקטיקות מקובלות ונאותות של ניהול סיכונים.

הגידול בסיכון בענף השתקף בגידול שחל בשיעור הכיסוי[[8]](#footnote-8) של ההפרשה להפסדי אשראי צפויים ביחס לאשראי בענף. בהתאם לאמור, הסתכם שיעור ההפרשה להפסדי אשראי מתוך סך האשראי (חובות) בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות לענף בסוף שנת 2023 בכ-2.4%, לעומת כ-1.9% בסוף שנת 2022 (איור 3).

**איור 3 - שיעור ההפרשה להפסדי אשראי בענף בינוי ונדל"ן במגמת עלייה**

נסקור להלן את האשראי בענף בינוי ונדל"ן בהתאם לתחומי הפעילות העיקריים, שמייצגים בין היתר את הפעילויות העיקריות ואת השלבים השונים בתהליך הבנייה: רכישת קרקעות; נדל"ן למגורים בתהליכי בנייה; נדל"ן מניב ואשראי אחר (אשראי שאינו בביטחון נדל"ן ספציפי).

**לוח 1 – התפתחותן של יתרות אשראי מאזני לענף הבינוי והנדל"ן בישראל (במיליארדי ש"ח)**

|  |  |
| --- | --- |
| **הרכיב** | **סיכון אשראי מאזני** |
| **12/2023** | **12/2022** |
| **במיליארדי ש"ח** | **באחוזים** | **במיליארדי ש"ח** | **באחוזים** |
| קרקעות | 101 | 34% | 94 | 36% |
| ייזום נדל"ן לבנייה - מגורים | 38 | 13% | 23 | 9% |
| ייזום נדל"ן לבנייה – מניבים | 15 | 5% | 13 | 5% |
| נדל"ן מניב | 94 | 32% | 82 | 32% |
| תשתיות | 12 | 4% | 9 | 3% |
| אשראי שאינו מיועד למימון נכס ספציפי  | 35 | 12% | 38 | 15% |
| **סה"כ פעילות לווים בישראל****(סך חשיפה – כולל חוץ מאזני)** | **295****(485)** | **100%** | **259****(435)** | **100%** |

**המקור:** דיווחי הבנקים לפיקוח על הבנקים.

**קרקעות**

היקף האשראי המאזני לקרקעות בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות הסתכם נכון לסוף שנת 2023 בכ-101 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-7% בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022. היקף האשראי המאזני לקרקעות בשיעור מימון העולה על 75% ואשר משקף סיכון מוגבר, הסתכם נכון לסוף שנת 2023 בכ-58 מיליארד ש"ח, כ-57% מיתרת האשראי המאזני לקרקעות בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות. זאת ועוד, עיכובים נוספים צפויים במעבר משלב מימון הקרקעות לשלב ליווי הבנייה בעקבות השפעות המלחמה ומצוקת כוח העבודה בענף.

ההאטה בביצועי האשראי לקרקעות בשנת 2023 בהשוואה לעבר מיוחסת, בין היתר, לצעדי הפיקוח על הבנקים שננקטו בשנים האחרונות ובפרט לדרישה להקצאת הון נוספת בגין מימון קרקעות במינוף גבוה,[[9]](#footnote-9) לירידה בשיעורי ההצלחה של מכרזי מקרקעין בשנת 2023 בפרט ולירידה במחירי הזכייה במכרזים שנסגרו בהצלחה.

התפתחויות אלה ואחרות הצביעו בחלק מהאזורים על ירידת ערך של קרקעות, בפרט אלה שנרכשו בשנים עברו במחירים גבוהים. בשל כך, **נדרשו הבנקים כדי לעמוד בהנחיות האמורות בדבר הקצאת הון נוספת בגין מימון קרקעות במינוף גבוה לבצע במהלך שנת 2023 התאמות במימון שניתן**.[[10]](#footnote-10) עם זאת יש לציין כי לאור הרווחים המשמעותיים שצברו היזמים בשנים האחרונות, יש לרבים מהם האפשרות לספוג את ההשפעות של השינויים בסביבה הכלכלית ושל השלכות המלחמה.

**ליווי פרויקטים לבנייה** **למגורים**

בשנת 2023 נרשמה לעומת שנת 2022 האטה של כ-35% במכירת דירות, מזה ירידה של כ-31% במכירת דירות חדשות בפרויקטים לבנייה למגורים.[[11]](#footnote-11) מגמה זו החריפה בשל המלחמה, אם כי נרשמה לקראת סוף השנה התאוששות במכירת הדירות. מלאי הדירות הלא מכורות שבידי הקבלנים עלה והסתכם בסוף חודש פברואר 2024 בכ-67 אלף.

התפתחות סיכון האשראי לליווי פרויקטים לבנייה למגורים

במהלך שנת 2023 נרשם גידול משמעותי של כ-66% באשראי הכספי לליווי פרויקטים לבנייה למגורים, מכ-22.7 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2022 לכ-37.6 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2023,[[12]](#footnote-12) שמוסבר, בין היתר, בהאטה במכירת דירות חדשות. עם זאת, יש מאז פרוץ המלחמה עיכובים משמעותיים גם בהתקדמות הבנייה בפרויקטים, אם כי קצב גמר הבנייה עודנו ברמה גבוהה באופן יחסי.[[13]](#footnote-13)

**פער בין קצב הביצוע ההנדסי לבין קצב המכירות** – במהלך שנת 2023 נרשמה עלייה בנתח החשיפה הכוללת בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות לפרויקטים שבגינם קצב הביצוע גבוה מקצב המכירות[[14]](#footnote-14) מכ-27% נכון לסוף שנת 2022 לכ-36% נכון לסוף שנת 2023.[[15]](#footnote-15) עם זאת עלה בשיעור מתון יותר שיעור החשיפה בגין פרויקטים שלגביהם הפער בין קצב הביצוע ובין קצב המכירות גבוה (20% ומעלה), מכ-10% בסוף שנת 2022 לכ-12.4% בסוף שנת 2023 (איור 4) וכן ראוי לציין כי בקרב כשני שלישים מהפרויקטים עולה קצב המכירות על קצב הביצוע ההנדסי.

**איור 4 - עלייה בשיעור האשראי שבו יש פער בין קצב הביצוע למכירות, אך לא בשיעורים שעולים על 20%**

**כושר ספיגה[[16]](#footnote-16) בפרויקטים** **לבנייה למגורים** – בשנת 2023 נרשמה ירידה מסוימת ביחס כושר הספיגה בפרויקטים לבנייה למגורים, אולם יחס זה נותר ברמה גבוהה יחסית והסתכם נכון לסוף שנת 2023 בכ-70%. עם זאת יש לציין כי אף על פי שאתרי הבנייה פועלים מפרוץ המלחמה באופן חלקי בלבד, ממשיכים הקבלנים לשאת במלוא ההוצאות הקבועות והדבר מכביד על עלויות הבנייה. התפתחויות אלה ככל שיימשכו עלולות לפגוע בכושר הספיגה בפרויקטים.

כדי להתמודד עם קשיים אלה וכדי להניע את השוק חרף המלחמה ובמטרה לעמוד ביעדי המכירות המוקדמות בפרט, שמהוות תנאי קדם לליווי פרויקט לבנייה, מעניקים חלק מהיזמים מבצעים משמעותיים לרוכשי הדירות, תוך הימנעות מהורדת מחיריהן בפועל.

**נדל"ן מניב**

היקף האשראי המאזני לפעילויות בנדל"ן בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות הסתכם נכון לסוף שנת 2023 בכ-109 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-11% בהשוואה לסוף שנת 2022.

נכון לסוף שנת 2023 הסתכמה יתרת האשראי המאזני לנדל"ן מניב שבנייתו הושלמהבחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות בכ-94 מיליארד ש"ח, מזה כ-18.8 מיליארד ש"ח (כ-20%) בשיעורי מימון העולים על 75% ומשקפים סיכון מוגבר.[[17]](#footnote-17) כמו כן הסתכמה יתרת האשראי המאזני לנדל"ן מניב בתהליכי בנייה בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות לסוף שנת 2023 בכ-15 מיליארד ש"ח, מזה כ-3.9 מיליארד ש"ח (כ-26%) בשיעורי מימון שעולים על 75%.

סיכון האשראי לנדל"ן מניב קיים הן בשלב הבנייה, שבו צרכי האשראי גבוהים, הואיל ותקבולי השכירות מהנכס מתהווים רק לאחר תום הבנייה, והן לאחר תום הבנייה, בשל שנות ההחזר הארוכות המקובלות באשראי זה. העלייה בסביבת הריבית משפיעה באופן משמעותי על רמת הסיכון בענף, לנוכח צרכי האשראי הגבוהים.

נדל"ן מניב – משרדים ומסחר

יתרת האשראי המאזני לנכסים מניבים למשרדים ולמסחר שבנייתם הושלמה הסתכמה נכון לסוף שנת 2023 בכ-61 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-14% לעומת שנת 2022. האשראי בשיעור המימון שעולה על 75% ושמשקף סיכון מוגבר הסתכם נכון לסוף שנת 2023 בכ-11 מיליארד ש"ח ומהווה כ-18% מסך האשראי המאזני לנכסים מניבים למשרדים ולמסחר. סיכון האשראי בשנת 2023 בגין נכסים מניבים למשרדים הושפע, בין היתר, מסביבת הריבית הגבוהה ומהשינויים שחלו בטעמי השוכרים ובביקוש למשרדים להשכרה, תוך בידול בין בניינים חדשים לבין ישנים ובין אזורים גיאוגרפים שונים.

נדל"ן מניב – מגורים (כולל דיור מוגן)

יתרת האשראי לנכסים מניבים למטרת מגורים (כולל דיור מוגן) שבנייתם הושלמה הסתכמה בסוף שנת 2023 ב-15.4 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-5% לעומת שנת 2022. האשראי למטרה זו בשיעור המימון שעולה על 75% ושמשקף סיכון מוגבר הסתכם נכון לסוף שנת 2023 בכ-3.5 מיליארד ש"ח ומהווה כ-23% מיתרת האשראי המאזני לנכסים מניבים למטרת מגורים (כולל דיור מוגן). לנוכח העלייה בסביבת הריבית פחתה הכדאיות של הפעילות בתחום ויש חברות שפעילות בתחום שמעמידות למכירה דירות שיועדו מראש להשכרה או ששימשו להשכרה לתקופה של מספר שנים.

**אשראי שאינו בביטחון נדל"ן**

אשראי לחברות בענף הבינוי והנדל"ן שאינו בביטחון נדל"ן ספציפי בישראל, משמש למספר מטרות ובעיקר למימון פעילות קבלני ביצוע ולאשראי לזמן קצר ללווים בענף, לרוב ללווים שמרכזים פעילות משמעותית. הואיל ואשראי זה אינו מובטח בשעבוד על נכס, קיים בגינו סיכון מובנה משמעותי. יתרת האשראי המאזני ללווים בענף בינוי ונדל"ן שאינו בביטחון נדל"ן כלשהו הסתכמה נכון לסוף שנת 2023 בכ-35 מיליארד ש"ח, ירידה של כ-8% בהשוואה לסוף שנת 2022.

קבלני ביצוע

הסיכון במימון קבלני ביצוע היה עוד בטרם פרצה המלחמה גבוה, בין היתר בשל ההאטה בענף והעלייה בסביבת הריבית. מאז פרוץ המלחמה חשופים קבלני הביצוע לסיכונים נוספים ובפרט למחסור בכוח העבודה ולהתייקרות בעלויות העבודה ובעלויות חומרי הגלם. יש לציין כי ככלל משמש רוב האשראי לקבלני ביצוע לערבויות (אשראי חוץ מאזני), בפרט לערבויות ביצוע כנגד פרויקטים ספציפיים.

1. להרחבה בדבר ההתפתחויות הכלכליות בשוק הדיור, ראו דו"ח בנק ישראל לשנת 2023, פרק ח' – "שוק הדיור". [↑](#footnote-ref-1)
2. האשראי הכספי לליווי פרויקטים לבנייה למגורים גדל, כאשר הפער בין עלויות הבנייה הנלוות להתקדמות הבנייה ובין תזרימי המזומנים שמתקבלים ממכירת דירות עולה. [↑](#footnote-ref-2)
3. דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2023, למ"ס –

 <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf>. [↑](#footnote-ref-3)
4. נכון לסוף חודש פברואר 2024. ראו - דירות בעסקאות נדל"ן – דצמבר 2023 – פברואר 2024, למ"ס –

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/113/04_24_113b.pdf> [↑](#footnote-ref-4)
5. ירידה במחירים שוטפים, על פי נתוני חודשים נובמבר-דצמבר 2023, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. [↑](#footnote-ref-5)
6. להרחבה ראו תיבה מתוך דו"ח בנק ישראל לשנת 2023 בדבר "תעסוקת עובדים לא ישראלים לאור מלחמת 'חרבות ברזל'". [↑](#footnote-ref-6)
7. להרחבה ראו תיבה ו'-2 ופרק ו' בסקירת מערכת הבנקאות לשנת 2023. [↑](#footnote-ref-7)
8. יחס הכיסוי מבטא את היחס שבין ההפרשה להפסדי אשראי ולבין יתרת האשראי המאזני (חובות). [↑](#footnote-ref-8)
9. חוזר הפיקוח על הבנקים מספר ח-2709-06 בדבר עדכון הוראה 203 – מדידה והלימות הון – הגישה הסטנדרטית – סיכון אשראי מיום 22 במאי 2022. [↑](#footnote-ref-9)
10. שם. [↑](#footnote-ref-10)
11. דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2023, למ"ס –

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf> [↑](#footnote-ref-11)
12. נתוני הדיווח לפיקוח על הבנקים, חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות – הוראה 831. [↑](#footnote-ref-12)
13. להרחבה ראו פרק ה' בדו"ח בנק ישראל לשנת 2023. [↑](#footnote-ref-13)
14. פער בין קצב הביצוע ההנדסי ובין קצב המכירות משמש מדד לרמת הסיכון בפרויקט לבנייה. [↑](#footnote-ref-14)
15. כנ"ל. [↑](#footnote-ref-15)
16. כושר הספיגה מבטא את שיעור הירידה המרבי האפשרי במחירי המכירה של הדירות, מבלי שהבנק יספוג הפסדים מהפרויקט. [↑](#footnote-ref-16)
17. נתוני הדיווח לפיקוח על הבנקים, חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות – הוראה 831. [↑](#footnote-ref-17)