

תיבה ה'-3: התפתחות האשראי בענף הבינוי והנדל"ן

- האשראי לענף הבינוי והנדל"ן מהווה מרכיב משמעותי (כ-39 אחוזים) מסך האשראי המאזני העסקי ומסך האשראי המאזני לציבור (כ-21 אחוזים) בגין פעילות בישראל. גם בשנת 2025 הוסיף האשראי המאזני לענף הבינוי והנדל"ן בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות לצמוח בשיעור גבוה (כ-14 אחוזים). צמיחה זו לוותה בעלייה מסוימת בסיכון האשראי לענף - זאת על רקע ירידה בביקוש לדירות חדשות בשנת 2025, עלייה במלאי הדירות החדשות הלא־מכורות, שרשם רמת שיא, ושחיקה מסוימת במדדי סיכון אשראי עיקריים. לנוכח התפתחויות אלה, הפיקוח על הבנקים ממשיך לעקוב באופן הדוק אחר ההתפתחויות באשראי לענף, מבצע ניטור שוטף של הסיכונים המתפתחים בענף בהתאם לתחומי הפעילות השונים ודורש מהבנקים לקיים ניהול סיכונים מוקפד של האשראי בענף בהתאם לפרקטיקות מקובלות ונאותות.
- בשנת 2025 נרשמה צמיחה מתונה של כ-6 אחוזים ביתרת האשראי המאזני לקרקעות בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות והיא הסתכמה בכ-104 מיליארד ש"ח. זאת לאחר ההאטה באשראי זה שחלה בשנים 2023-2024.
- בשנת 2025 נרשמה עלייה חדה בשיעור של כ-40 אחוזים באשראי הכספי שנועד למימון פרויקטים לבנייה למגורים - מכ-49 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2024 לכ-69 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2025. זאת בהמשך למגמת העלייה באשראי זה בשנים 2023-2024. הגידול בצורכי המימון של היזמים לליווי בנייה למגורים בשנת 2025 מוסבר, בין היתר, בהאטה במספר העסקות לרכישת דירות חדשות, בהתייכרות עלויות הבנייה ובמבצעי עידוד רכישת דירות שהציעו היזמים לרוכשים, שבמקרים מסוימים כוללים דחייה משמעותית בתשלומים בעבור הדירות שרכשו. בעקבות זאת, בשנת 2025 נרשמה שחיקה של כ-12 נקודות אחוז ביחס כושר הספיגה¹ הממוצע בפרויקטים לבנייה למגורים לשיעור של כ-58 אחוזים, אם־כי יחס זה עודנו מצביע על שולי ביטחון רחבים באופן יחסי. כמו־כן, בשנת 2025 חלה עלייה (בכ-9 נקודות אחוז) בנתח החשיפה הכוללת בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות לפרויקטים שבהם קצב הביצוע ההנדסי גבוה מקצב המכירות² - לכ-44 אחוזים בסוף 2025.
- בשנת 2025 נותר נתח האשראי המאזני לנדל"ן מניב למשרדים ומסחר בשיעור מימון גבוה ללא שינוי משמעותי, בעוד שהאשראי המאזני למשרדים ומסחר בעבור נכסים בשיעורי תפוסה הנמוכים מ-75 אחוזים עלה בכ-2 מיליארד ש"ח לכ-6 מיליארד ש"ח (כ-8 אחוזים מיתרת האשראי המאזני).
- בשנת 2025 נרשמה ירידה שנתית מסוימת בשיעור הכיסוי³ של ההפרשה להפסדי אשראי צפויים ביחס לאשראי בענף, אם־כי שיעור הכיסוי (כ-2.1 אחוזים) עודנו גבוה יותר מרמתו טרם פרוץ־המלחמה וגם בהשוואה לשיעור ההפרשה להפסדי אשראי באשראי המסחרי ללא בינוי ונדל"ן (כ-1.7 אחוזים).

התפתחויות עיקריות בשוק הנדל"ן ובאשראי הבנקאי לענף הבינוי והנדל"ן

שנת 2025 התאפיינה בהאטה בביקוש לדירות בהשוואה לשנת 2024, אם־כי רמת הביקוש לדירות בשנת 2025 הייתה גבוהה יותר בהשוואה לשפל שנרשם בשנת 2023⁴. במהלך שנת 2025⁵ נרשמה ירידה של

¹ כושר הספיגה מבטא את שיעור הירידה המרבי האפשרי במחירי המכירה של הדירות מבלי שהבנק יספוג הפסדים מהפרויקט.

² פער בין קצב הביצוע ההנדסי ובין קצב המכירות משמש מדד לרמת הסיכון בפרויקט לבנייה.

³ יחס הכיסוי מבטא את היחס שבין ההפרשה להפסדי אשראי ובין יתרת האשראי המאזני (חובות).

⁴ להרחבה בדבר ההתפתחויות הכלכליות בשוק הדיור ראו דו"ח בנק ישראל לשנת 2025, פרק ח' - "שוק הדיור".

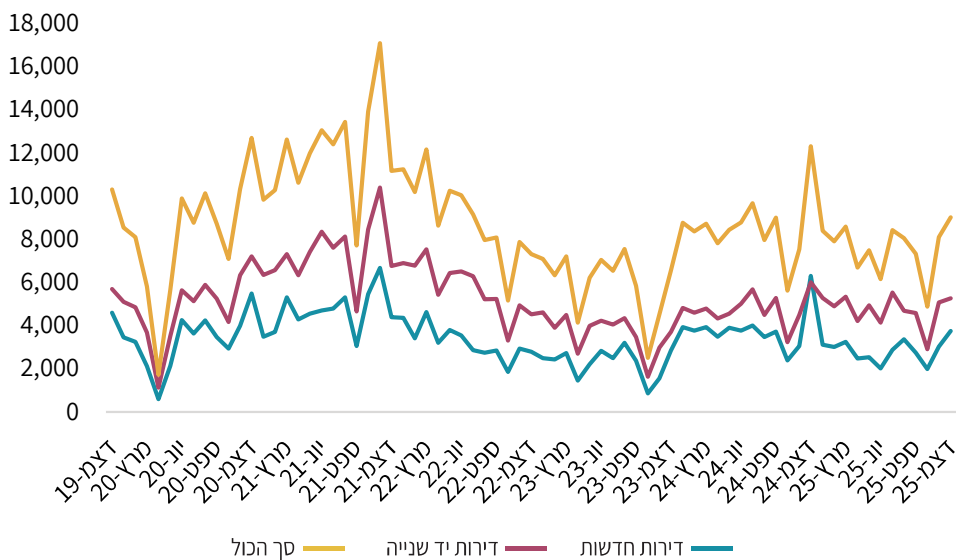
⁵ דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2025, למ"ס -

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/047/04_26_047b.pdf

כ-12 אחוזים במספר העסקות לרכישת דירה לעומת שנת 2024, וזאת לאחר עלייה ניכרת של כ-44 אחוזים במספר העסקות לרכישת דירה בשנת 2024 לעומת שנת 2023. הירידה במספר העסקות לרכישת דירות בשנת 2025 התמקדה בדירות החדשות (קיטון של כ-26 אחוזים לעומת שנת 2024), בעוד שעסקות לרכישת דירות יד שנייה נותרו כמעט ללא שינוי (ירדו בכ-1 אחוזים לעומת שנת 2024).

בשנת 2025 נרשמה ירידה במספר העסקות לרכישת דירות חדשות בהשוואה לשנת 2024

איור ה' - 55 | עסקאות לפי סוג מוכר, דצמבר 2019 עד דצמבר 2025 | מספר דירות



המקור: עיבודי הפיקוח על הבנקים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

שנת 2025 התאפיינה גם בירידה קלה במחירי הדירות (כ-0.9 אחוזים), בהימשכות מגמת העלייה במלאי הדירות החדשות הלא-מכורות - שרשם רמת שיא של כ-83 אלף יח"ד (איור ה'-56) בסוף 2025 - ובעלייה בביצועי המשכנתאות (כ-13 אחוזים לעומת שנת 2024)⁶. האטה זו בביקוש לדירות נרשמה לאחר התאוששות בהיקף העסקאות לרכישת דירה ועלייה (בכ-7.7 אחוזים) במחירי הדירות⁷ בשנת 2024.

רמת הפעילות בענף הבינוי בשנת 2025 הייתה גבוהה. בפרט נרשמה עלייה ניכרת בהתחלות הבנייה (כ-80 אלף התחלות בנייה), שהגיעו לרמה דומה להיקף השנתי של היתרי הבנייה, וזאת לאחר כמה שנים שבהן הצטבר פער בין התחלות הבנייה ובין היתרי הבנייה (איור ה'-57). לצד זאת, בשנת 2025 היה היקף גמר הבנייה (כ-60 אלף יח"ד) גבוה בהשוואה לשנים קודמות, אולם עדיין נמוך בשיעור ניכר מהתחלות הבנייה ומהיתרי הבנייה.

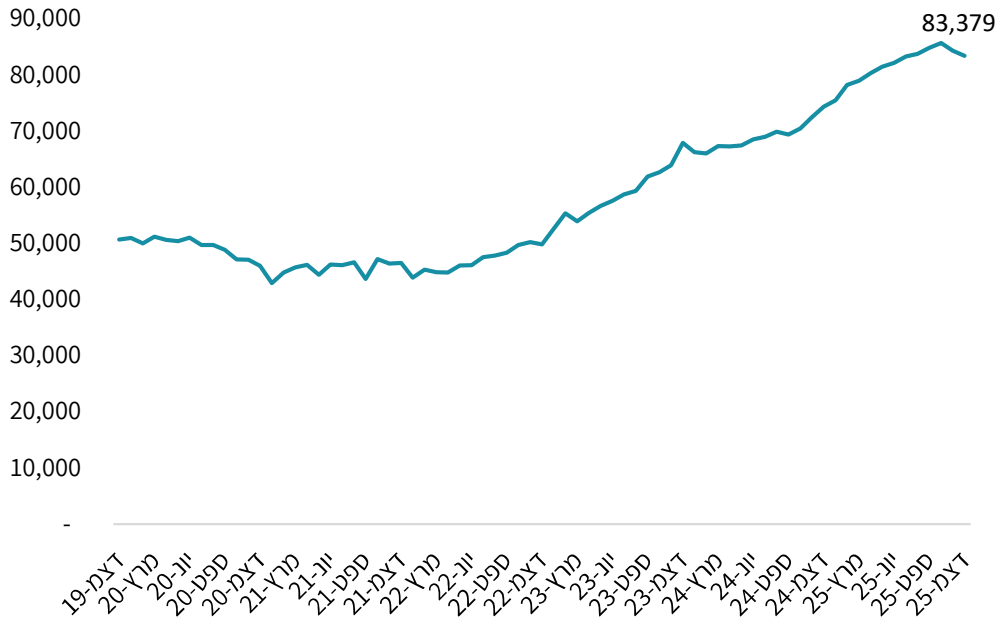
⁶ להרחבה ראו פרק ה' בסקירה זו.

⁷ להרחבה ראו תיבה ה'-2: מבצעיעידוד של יזמים לרכישת דירות ופעילות הפיקוח על הבנקים בנושא [בסקירת הפיקוח על הבנקים לשנת 2024](#).

מלאי הדירות הלא־מכורות הגיע לשיא בשנת 2025

מלאי דירות חדשות לא־מכורות (מנוכה עונותיות),
דצמבר 2019 עד דצמבר 2025 | מספר דירות

איור ה' - 56

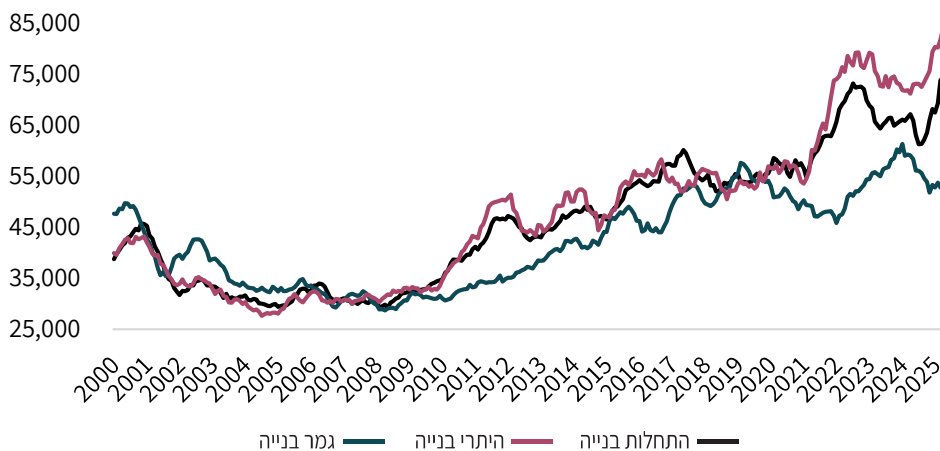


המקור: עיבודי הפיקוח על הבנקים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מנתוני הבנייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי היקף היתרי הבנייה והתחלות הבנייה בשנת 2025 הגיע לרמות שיא וכי גם היקף גמר הבנייה היה גבוה באופן יחסי, וזאת למרות ההאטה בביקוש לדירות חדשות בשנה האחרונה

התחלות בנייה, גמר בנייה והיתרי בנייה,
2000 עד 2025, סכום 12 חודשים אחרונים | מספר יח"ד

איור ה' - 57



המקור: עיבודי הפיקוח על הבנקים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

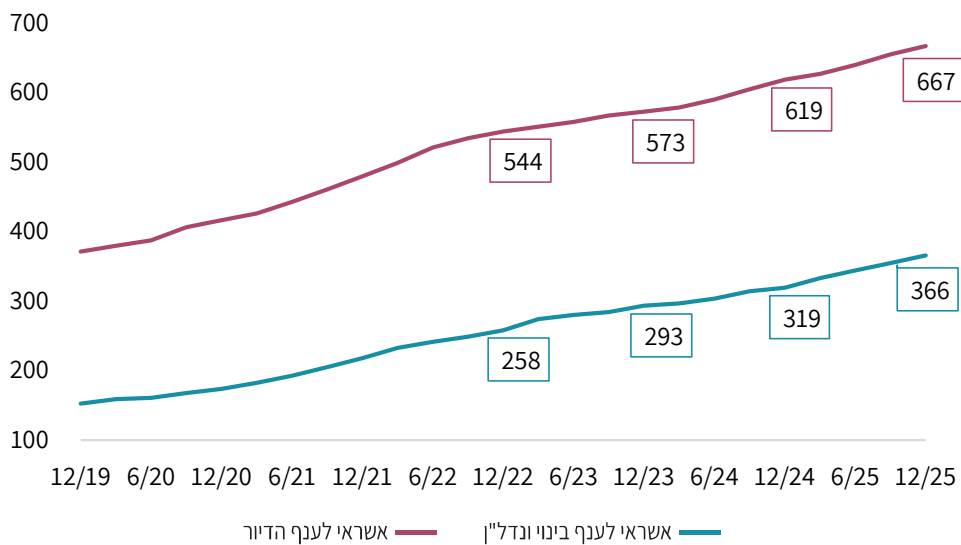
האשראי המאזני (חובות) לענף הבינוי והנדל"ן בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות צמח בכ-14 אחוזים בשנת 2025 והסתכם בכ-366 מיליארד ש"ח - זאת בהמשך למגמת הצמיחה באשראי לענף ובאשראי לדיור בשנים האחרונות (איור ה'-58). הצמיחה באשראי לענף הבינוי והנדל"ן בשנת 2025 נרשמה על רקע סביבת הריבית הגבוהה יחסית ששררה גם בשנת 2025 והתייקרות בעלויות הבנייה (עלייה שנתית בשיעור כ-5.1 אחוזים במדד תשומות הבנייה למגורים).

הצמיחה באשראי המאזני לענף הבינוי והנדל"ן בשנת 2025 מוסברת בעיקר בעלייה חדה (בכ-40 אחוזים) באשראי הכספי למימון פרויקטים לליווי בנייה למגורים שנרשמה על רקע הגידול בצורכי המימון של היזמים, בין היתר עקב ההאטה במספר העסקות לרכישת דירות חדשות ומבצעי עידוד רכישת דירות, שבמקרים מסוימים כוללים דחייה משמעותית בתשלומים, וכן במימון נדל"ן מניב (בכ-11 אחוזים) ובמימון קרקעות (בכ-6 אחוזים; לוח ה'-1).

קצב צמיחת האשראי לענף הבינוי והנדל"ן ולענף הדיור

התפתחות האשראי המאזני (חובות) לענף בינוי ונדל"ן והאשראי לדיור, לווים בישראל, חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות, דצמבר 2019 עד דצמבר 2025 | מיליארדי ש"ח

איור ה' - 58



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

התפתחות יתרות אשראי מאזני לענף הבינוי והנדל"ן בישראל, חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות (במיליארדי ש"ח)						לוח ה'-1
סיכון אשראי מאזני			הרכיב			
12/2023		12/2024		12/2025		
באחוזים	במיליארדי ש"ח	באחוזים	במיליארדי ש"ח	באחוזים	במיליארדי ש"ח	
34%	101	31%	98	28%	104	קרקעות
13%	38	15%	49	19%	69	ליווי פרויקטים לבנייה למגורים
5%	15	6%	21	6%	23	נדל"ן מניב בתהליכי בנייה
32%	94	31%	101	31%	111	נדל"ן מניב שבנייתו הושלמה
4%	12	5%	16	5%	18	תשתיות
12%	35	11%	36	11%	42	ללא ייעוד למימון נכס ספציפי
100%	295	100%	321	100%	367	סה"כ פעילות לוויים בישראל
	(485)		(540)		(625)	(סך חשיפה - כולל חוץ-מאזני)

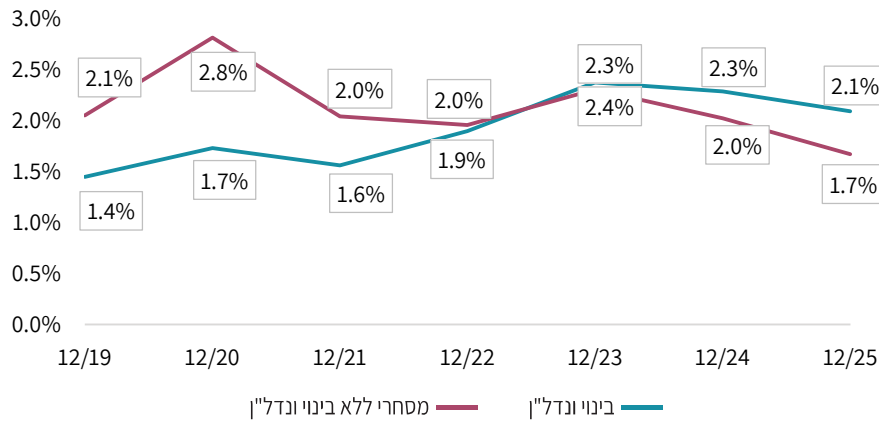
המקור: דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

הצמיחה באשראי לענף הבינוי והנדל"ן בשנת 2025 נרשמה במקביל לירידה בכ-0.2 אחוזים בשיעור הכיסוי של הפרשה להפסדי אשראי צפויים ביחס לאשראי בענף, אם-כי שיעור הכיסוי עודנו גבוה יותר מרמתו טרם פרוץ-המלחמה וכן בהשוואה לשיעור הפרשה להפסדי אשראי באשראי המסחרי ללא בינוי ונדל"ן (איור ה'-59). בסוף 2025 הסתכם שיעור הפרשה להפסדי אשראי מתוך סך האשראי (חובות) בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות בענף בינוי ונדל"ן בכ-2.1 אחוזים.

שיעור ההפרשה להפסדי אשראי בענף בינוי ונדל"ן רשם ירידה מסוימת בשנת 2025 והוא נותר גבוה יותר משיעור ההפרשה להפסדי אשראי באשראי המסחרי ללא בינוי ונדל"ן

שיעור ההפרשה להפסדי אשראי מתוך האשראי המאזני (חובות) בענף בינוי ונדל"ן ובסך האשראי המסחרי ללא בינוי ונדל"ן, פעילות בישראל, חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות, דצמבר 2019 עד דצמבר 2025 | אחוזים

איור ה' - 59



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

בשנת 2025 חלה עלייה מסוימת במדדי סיכון אשראי בענף הבינוי והנדל"ן, המוסברת, בין היתר, בהאטה בביקוש לדירות ובמכירת דירות חדשות, בעלויות המימון בסביבת ריבית גבוהה יחסית ובהתייקרות בעלויות הבנייה.

הפיקוח על הבנקים עוקב באופן הדוק אחר ההתפתחויות באשראי לענף, לבצע ניטור שוטף של הסיכונים המתפתחים בענף בהתאם לתחומי הפעילות השונים ודורש מהבנקים לבצע ניהול סיכונים מוקדם של האשראי בענף בהתאם לפרקטיקות מקובלות ונאותות. בין היתר העביר הפיקוח על הבנקים לבנקים הנחיות ייעודיות לניהול סיכונים מוקדם ולביצוע שימוש מבוקר במבצעי עידוד רכישת דירות הכוללים דחייה משמעותית בתשלומים, על-מנת לצמצם את הסיכון הגלום בעסקות אלה (ראו פירוט להלן).

אשראי לקרקעות

בסוף שנת 2025 הסתכם היקף האשראי המאזני לקרקעות בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות בכ-104 מיליארד ש"ח (מזה: כ-81 מיליארד ש"ח לקרקעות המיועדות למגורים) - עלייה של כ-6 אחוזים בהשוואה לסוף שנת 2024. צמיחה מתונה זו באשראי המאזני לקרקעות בשנת 2025 נרשמה לאחר ההאטה בצמיחת אשראי זה בשנים 2023-2024 (לוח ה'-1).

נכון לסוף שנת 2025 הסתכם היקף האשראי המאזני לקרקעות בשיעור מימון העולה על 75 אחוזים ומשקף סיכון מוגבר בכ-58 מיליארד ש"ח - כ-56 אחוזים מיתרת האשראי המאזני לקרקעות בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות, כשיעור זה נותר ללא שינוי ניכר בהשוואה לשנים 2023-2024.

הצמיחה המתונה יחסית בביצועי האשראי לקרקעות בשנת 2025 מיוחסת, בין היתר, לצעדי הפיקוח על הבנקים בשנים האחרונות, ובפרט להנחיית הפיקוח על הבנקים בדבר הקצאת הון נוספת בגין מימון קרקעות

במינוף גבוה⁸ ולסביבת הריבית הגבוהה יחסית. בפרט, בשנת 2025 נמשכה מגמת ההאטה שהחלה בשנת 2023 בביקוש לקרקעות לבנייה להשכרה למטרת מגורים, בין היתר לנוכח סביבת הריבית הגבוהה יחסית שבגינה פחתה הכדאיות של פעילות זו.

אשראי לליווי פרויקטים לבנייה למגורים

בשנת 2025 נרשמה עלייה חדה בשיעור של כ-40 אחוזים באשראי הכספי שנועד למימון פרויקטים לבנייה למגורים – מכ-49 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2024 לכ-69 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2025. זאת בהמשך למגמת העלייה באשראי זה בשנים 2023-2024 (לוח ה'-1). עלייה זו מיוחסת, בין היתר, לירידה בשיעור של כ-26 אחוזים ברכישת דירות חדשות בשנת 2025 לעומת שנת 2024 ולשיא במלאי הדירות הלא-מכורות שבבנייה⁹ (איור ה'-56), שאילצו את היזמים להגדיל את ניצול האשראי הכספי לצורך מימון הבנייה. יתר על כן, על-מנת להתמודד עם ההאטה ברכישת דירות חדשות תוך-כדי הימנעות מהורדת מחיריהן בפועל, מכרו היזמים נתח ניכר מהדירות החדשות בשנת 2025 באמצעות מבצעי עידוד רכישת דירות שהציעו לרוכשים. במקרים מסוימים אפשרו הצעות אלה לרוכשים דחייה משמעותית בתשלומים בעבור הדירות שרכשו ובעקבות זאת נאלצו היזמים להגדיל את מימון הבנייה באמצעות אשראי כספי. לנוכח הימשכות מבצעי עידוד רכישת דירות הכוללים דחייה משמעותית בתשלומים הנחה הפיקוח על הבנקים את הבנקים ביום 6 באפריל 2025, במסגרת הוראת-שעה¹⁰ שתוקפה עד סוף שנת 2026, לעשות שימוש מבוקר במבצעי עידוד רכישת דירות על-מנת לצמצם את הסיכון הגלום בעסקות אלה¹¹. בעקבות זאת נבלמה העלייה בשיעור הדירות הנמכרות באמצעות מבצעים אלה ואף ירד שיעור הדירות שנמכרו בתשלום לא-ליניארי, כהגדרתו בהוראת-שעה זו¹², מתוך כלל הדירות המכורות בכלל הפרויקטים בליווי בנייה למגורים המיועדים למכירה במהלך הבנייה בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות - מכ-31 אחוזים בסוף מרץ 2025 לכ-28 אחוזים בסוף 2025¹³.

כושר ספיגה בפרויקטים לבנייה למגורים – בשנת 2025 נרשמה שחיקה ביחס כושר הספיגה הממוצע בפרויקטים לבנייה למגורים מכ-70 אחוזים בסוף 2024 לכ-58 אחוזים (איור ה'-60), אם-כי יחס זה עודנו מצביע על שולי ביטחון רחבים באופן יחסי. מגמה זו משתקפת גם בשיעור האשראי לפרויקטים שלגביהם כושר הספיגה נמוך מ-40 אחוזים. שיעור זה עלה מכ-22 אחוזים בסוף 2024 לכ-33 אחוזים בסוף 2025. השחיקה ביחס כושר הספיגה מבטאת, בין היתר, את הירידה במספר העסקות לרכישת דירות חדשות בשנת 2025 וכן את התייקרות עלויות הבנייה (עלייה שנתית בשיעור כ-5.1 אחוזים במדד תשומות הבנייה למגורים).

⁸ חוזר הפיקוח על הבנקים מספר ח-2709-06 בדבר עדכון הוראה 203 – מדידה והלימות הון – הגישה הסטנדרטית – סיכון אשראי מיום 22 במאי 2022.

⁹ דירה נכנסת למלאי דירות לא-מכורות מרגע שיש היתר בנייה, ואפילו בטרם התחיל הבנק ללוות בפועל את הפרויקט. לפיכך, חלק ממלאי הדירות שאינן מכורות הוא למעשה דירות שטרם החלה בנייתן בפועל ולכן לא יכולות בהכרח לספק את צורכי הדיור של הרוכשים.

¹⁰ להרחבה ראו [חוזר מספר ח-2816-06](#) מיום 6 באפריל 2025 בדבר הוראה 203 – מדידה והלימות הון – הגישה הסטנדרטית – סיכון אשראי והוראה 329 – מגבלות למתן הלוואות לדיור.

¹¹ להרחבה ראו תיבה ה'-2: מבצעי-עידוד של יזמים לרכישת דירות ופעילות הפיקוח על הבנקים בנושא [בסקירת הפיקוח על הבנקים לשנת 2024](#).

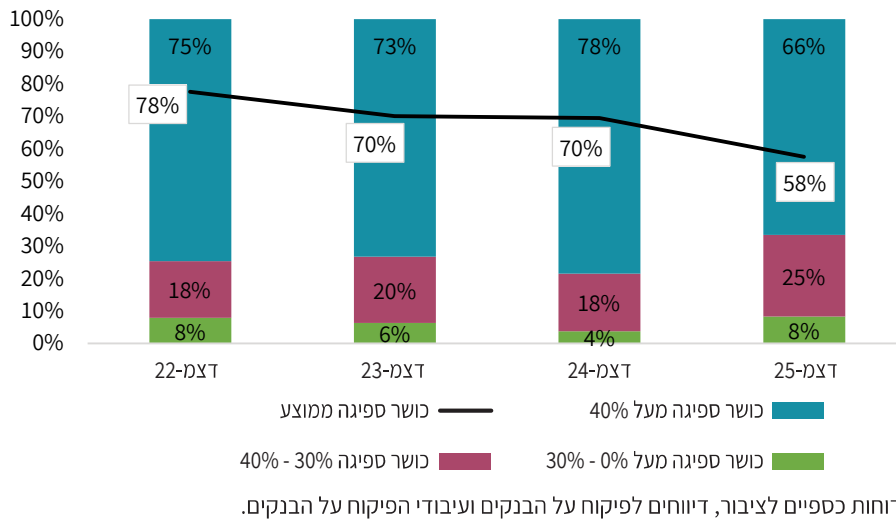
¹² הסכמים לרכישת דירה, שעל-פיהם סך התקבולים שהרוכש רשאי לדחות למועד המסירה עולה על 40 אחוזים ממחיר המכירה של הדירה הכלול בהסכם הרכישה.

¹³ נתוני הדיווח לפיקוח על הבנקים, חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות – הוראה 831.

בשנת 2025 עלה שיעור האשראי לפרויקטים שלגביהם כושר הספיגה נמוך מ-40 אחוזים ונשחק יחס כושר הספיגה הממוצע, אם כי יחס זה עודנו מצביע על שולי ביטחון רחבים באופן יחסי

התפלגות פרויקטים לאחר תחילת הבנייה המיועדים למכירה במהלך הבנייה לפי כושר הספיגה (שיעור יחסי לפי אשראי מאזני) - דצמבר 2022 עד דצמבר 2025 | אחוזים

איור ה' - 60

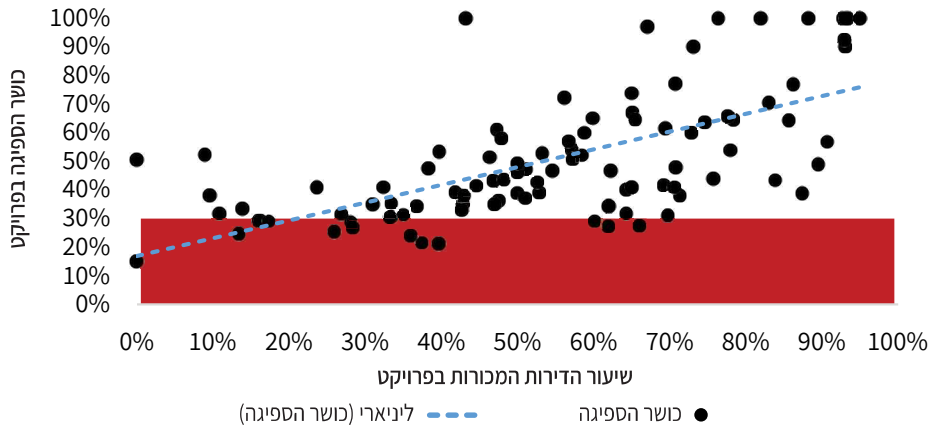


נתונים לסוף דצמבר 2025 על התפלגות כושר הספיגה לפי שיעור הדירות המכורות בפרויקט מתוך כלל הדירות המיועדות למכירה בפרויקט, בעבור 20 הפרויקטים הגדולים בליווי בנייה למגורים במונחי סיכון אשראי מאזני בכל אחת מחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות (איור ה'-61) מהווים אינדיקטור לרמת הסיכון בפרויקטים הגדולים ומצביעים על המתאם הקיים בין כושר הספיגה ובין שיעור הדירות המכורות בפרויקט. מהנתונים עולה כי לגבי 14 פרויקטים קיים כושר ספיגה נמוך מ-30 אחוזים, המצביע על רמת סיכון אשראי גבוהה יחסית, כשיעורי הדירות המכורות במרבית הפרויקטים האמורים נמוכים באופן יחסי.

התפלגות כושר הספיגה ב-100 הפרויקטים הגדולים בליווי בנייה למגורים בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות לפי שיעור הדירות המכורות בפרויקט מהווה אינדיקטור לרמת סיכון האשראי בפרויקטים הגדולים

התפלגות כושר הספיגה לפי שיעור הדירות המכורות בפרויקטים בליווי בנייה למגורים - 100 המיזמים הגדולים ב-5 הקבוצות הבנקאיות הגדולות*, נתונים ליום 31.12.2025 | אחוזים

איור ה' - 61



* 20 המיזמים הגדולים בכל אחת מ-5 הקבוצות הבנקאיות הגדולות
המקור: דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

פער בין קצב הביצוע ההנדסי ובין קצב המכירות – פער בין קצב הביצוע ההנדסי ובין קצב המכירות משמש מדד לרמת הסיכון בפרויקט לבנייה, בין היתר כיוון שהתקדמות בביצוע הפרויקט שאינה מלווה בהתקדמות במכירות מגדילה את צורכי האשראי למימון הפרויקט ואת סיכון האשראי הגלום בו. בשנת 2025 חלה עלייה בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות בנתח החשיפה הכוללת לפרויקטים שבהם קצב הביצוע ההנדסי גבוה מקצב המכירות - מכ-35 אחוזים בסוף שנת 2024 לכ-44 אחוזים בסוף 2025. כמו־כן, בשנת 2025 נרשמה עלייה של כ-4 אחוזים בשיעור החשיפה הכוללת בגין פרויקטים שלגביהם קיים פער גבוה יחסית (20 אחוזים ומעלה) בין קצב הביצוע ובין קצב המכירות - לכ-16 אחוזים.

אשראי לנדל"ן מניב

היקף האשראי המאזני לפעילויות בנדל"ן בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות הסתכם נכון לסוף שנת 2025 בכ-134 מיליארד ש"ח - עלייה של כ-13 מיליארד ש"ח בהשוואה לסוף שנת 2024 (לוח ה'-1). נכון לסוף שנת 2025 הסתכמה יתרת האשראי המאזני לנדל"ן מניב שבנייתו הושלמה בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות בכ-111 מיליארד ש"ח (לעומת כ-101 מיליארד ש"ח בסוף 2024), מזה כ-22 מיליארד ש"ח (כ-20 אחוזים) בשיעורי מימון העולים על 75 אחוזים ומשקפים סיכון מוגבר¹⁴.

כמו־כן, חלה עלייה ביתרת האשראי המאזני לנדל"ן מניב בתהליכי בנייה בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות בשיעורי מימון העולים על 75 אחוזים. בסוף שנת 2025 הסתכמה יתרה זו בכ-9 מיליארד ש"ח (כ-40 אחוזים מיתרת האשראי) בהשוואה לכ-6 מיליארד ש"ח בסוף 2024 (כ-28 אחוזים מיתרת האשראי).

¹⁴ נתוני הדיווח לפיקוח על הבנקים, חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות - הוראה 831.

אשראי לנדל"ן מניב – משרדים ומסחר

יתרת האשראי המאזני לנכסים מניבים למשרדים ולמסחר שבנייתם הושלמה הסתכמה נכון לסוף שנת 2025 בכ-70 מיליארד ש"ח - עלייה של כ-8 אחוזים לעומת שנת 2024. נתח האשראי המאזני לנכסים מניבים למשרדים ולמסחר בשיעור מימון העולה על 75 אחוזים הסתכם נכון לסוף 2025 בכ-19 אחוזים מיתרת האשראי - ללא שינוי ניכר בהשוואה לסוף 2024. לעומת זאת, האשראי המאזני בגין נכסים בשיעורי תפוסה הנמוכים מ-75 אחוזים רשם בשנת 2025 עלייה של כ-2 מיליארד ש"ח לכ-6 מיליארד ש"ח (כ-8 אחוזים מיתרת האשראי המאזני). יש לציין כי סיכון האשראי בשנת 2025 בגין נכסים מניבים למשרדים התאפיין בשונות בביקוש למשרדים להשכרה בין אזורים גיאוגרפיים שונים.

נדל"ן מניב – מגורים (כולל דיור מוגן)

בסוף שנת 2025 הסתכמה יתרת האשראי לנכסים מניבים למטרת מגורים (כולל דיור מוגן) שבנייתם הושלמה בכ-23 מיליארד ש"ח - עלייה של כ-4 מיליארד ש"ח לעומת סוף שנת 2024. האשראי למטרה זו בשיעור מימון שעולה על 75 אחוזים ומשקף סיכון מוגבר הסתכם נכון לסוף 2025 בכ-4 מיליארד ש"ח ומהווה כ-17 אחוזים מיתרת האשראי המאזני לנכסים מניבים למטרת מגורים (כולל דיור מוגן) - ללא שינוי של ממש בהשוואה לסוף 2024. יש לציין כי לנוכח סביבת הריבית הגבוהה יחסית ששררה גם בשנת 2025 ושינויים שחלו בתנאים בחוק לעידוד השקעות הון (התשי"ט – 1959) לגבי יזמים המשכירים דירות למגורים מכוח חוק זה, פחתה הכדאיות של הפעילות בתחום וחלק מהחברות הפעילות בתחום מעמידות למכירה דירות שיועדו מראש להשכרה או ששימשו להשכרה לתקופה של כמה שנים.

אשראי שאינו בביטחון נדל"ן

נכון לסוף שנת 2025 הסתכמה יתרת האשראי המאזני בחמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות ללווים בענף בינוי ונדל"ן שאינו בביטחון נדל"ן כלשהו בכ-42 מיליארד ש"ח - עלייה של כ-14 אחוזים בהשוואה לסוף שנת 2024. זאת לאחר ההאטה באשראי זה בשנים 2023-2024. כיוון שאשראי זה אינו מובטח בשעבוד על נכס, קיים בגינו סיכון מובנה ניכר. אשראי זה משמש בעיקר למימון פעילות קבלני ביצוע ולאשראי לזמן קצר ללווים בענף, לרוב ללווים שמרכזים פעילות בהיקף משמעותי.

קבלני ביצוע

גם בשנת 2025 הוסיף להיות גבוה הסיכון במימון קבלני ביצוע. זאת לנוכח ההאטה במכירת דירות חדשות, התייקרות בעלויות חומרי הגלם ובפרט בשכר העבודה - בין היתר לנוכח המחסור בכוח העבודה ועל רקע סביבת הריבית הגבוהה יחסית. ככלל, מרבית סיכון האשראי לקבלני ביצוע משמש לערבויות (אשראי חוץ-מאזני), בפרט לערבויות ביצוע כנגד פרויקטים ספציפיים.