



# תיק האשראי הבנקאי לבינוי ולנדל"ן

יוני 2024  
הפיקוח על הבנקים, בנק ישראל





# "בינוי ונדל"ן" – מה השוק שאנחנו מדברים עליו?

- הלוואות לדיור
- קרקעות
- פרויקטים בבניה – למגורים ולמסחר
- נדל"ן מניב – מסחרי ומשרדים
- קבלני ביצוע
- תשתיות



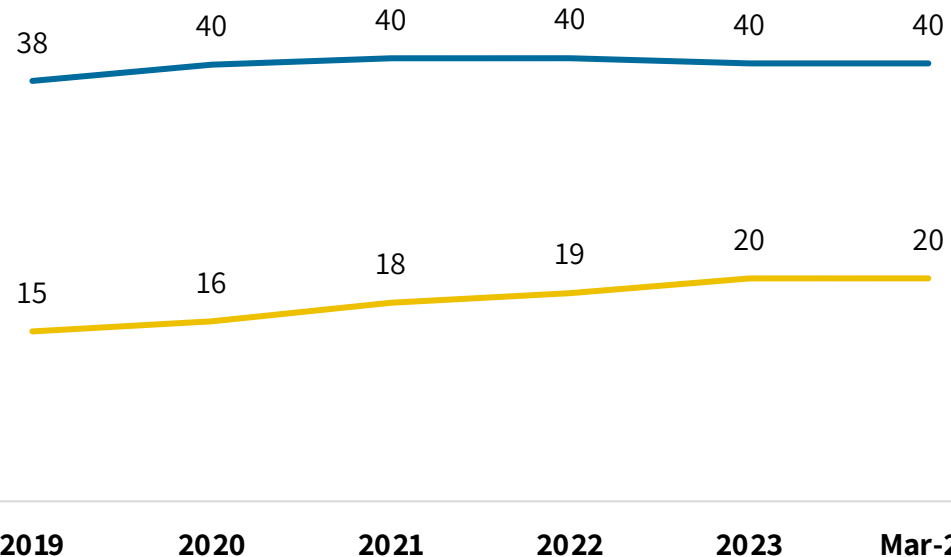
# התפתחות האשראי לדיור ולבינוי ונדל"ן

## שיעור האשראי לדיור ולבינוי ונדל"ן מסך האשראי לציבור

### בישראל

2019 עד מרץ 2024 | אחוזים

אשראי לדיור — בינוי ונדלן

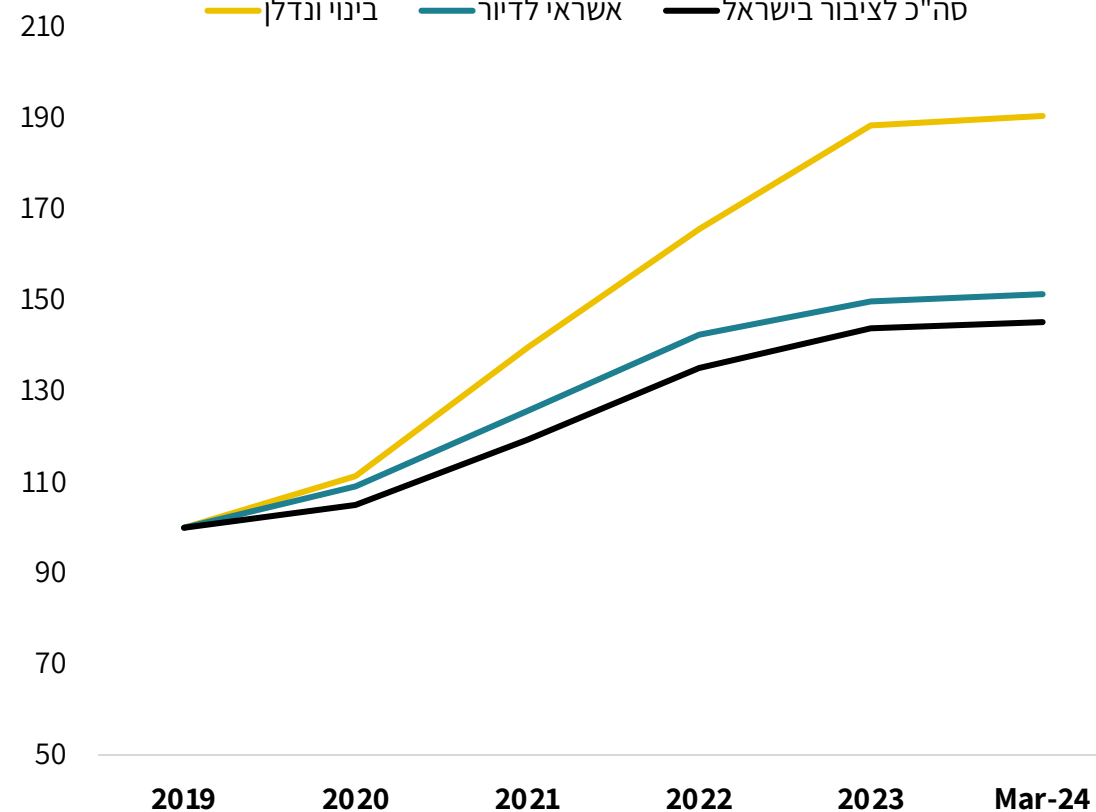


## מדד התפתחות יתרת האשראי המאזני - סה"כ, דיור ובינוי

### ונדל"ן

2019 עד מרץ 2024 | מדד בסיס 2019 = 100

סה"כ לציבור בישראל — אשראי לדיור — בינוי ונדלן



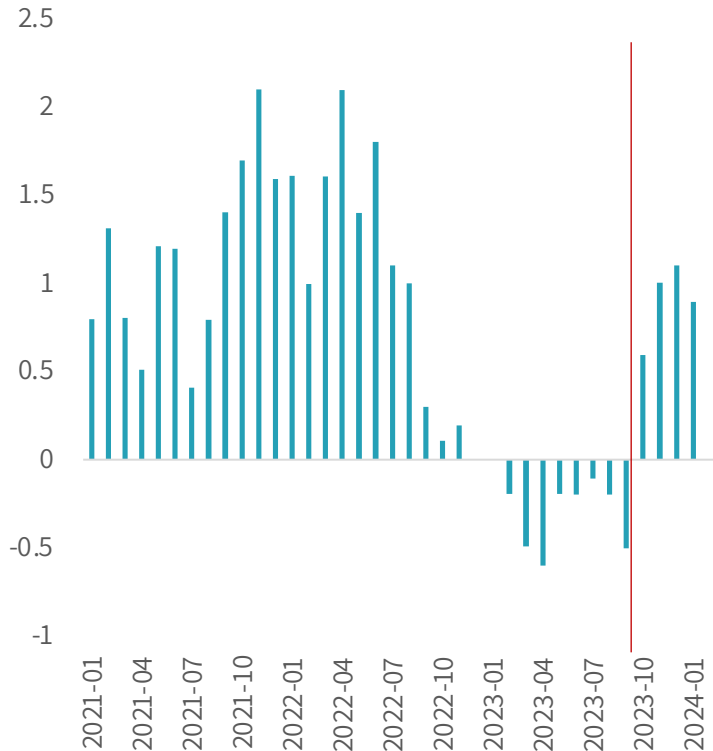


# האטה בפעילות בתחום המגורים במשק

התאוששות במחירים, המשך עליה במלאי, כמות נמוכה יחסית של עסקאות.

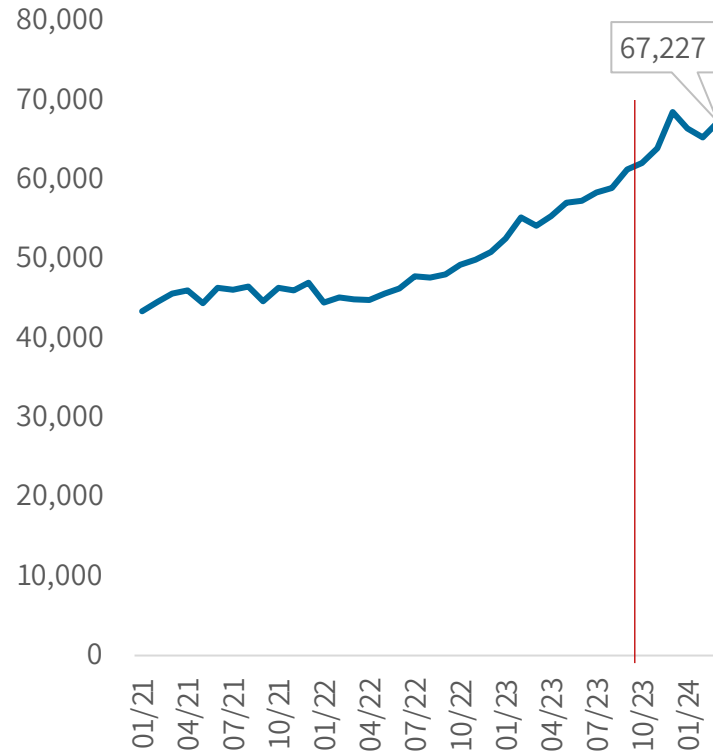
### מדד מחירי הדירות (שיעור שינוי חודשי)

ינואר 2021 עד פברואר 2024 | אחוזים



### מלאי דירות חדשות לא מכורות

ינואר 2021 עד מרץ 2024



### מספר עסקאות (דירות)

ינואר 2021 עד אפריל 2024





# הלוואות לדיור

# מאפיינים עיקריים של תיק ההלוואות לדיור בישראל

תקופה ממוצעת לפירעון

**23 שנים**



גובה הלוואה ממוצע

**943,000**

ש"ח



יתרת התיק

**579**

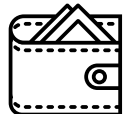
מיליארד ש"ח



שיעור החזר מהכנסה

(PTI)

**29.2%**



שיעור מימון

(LTV)

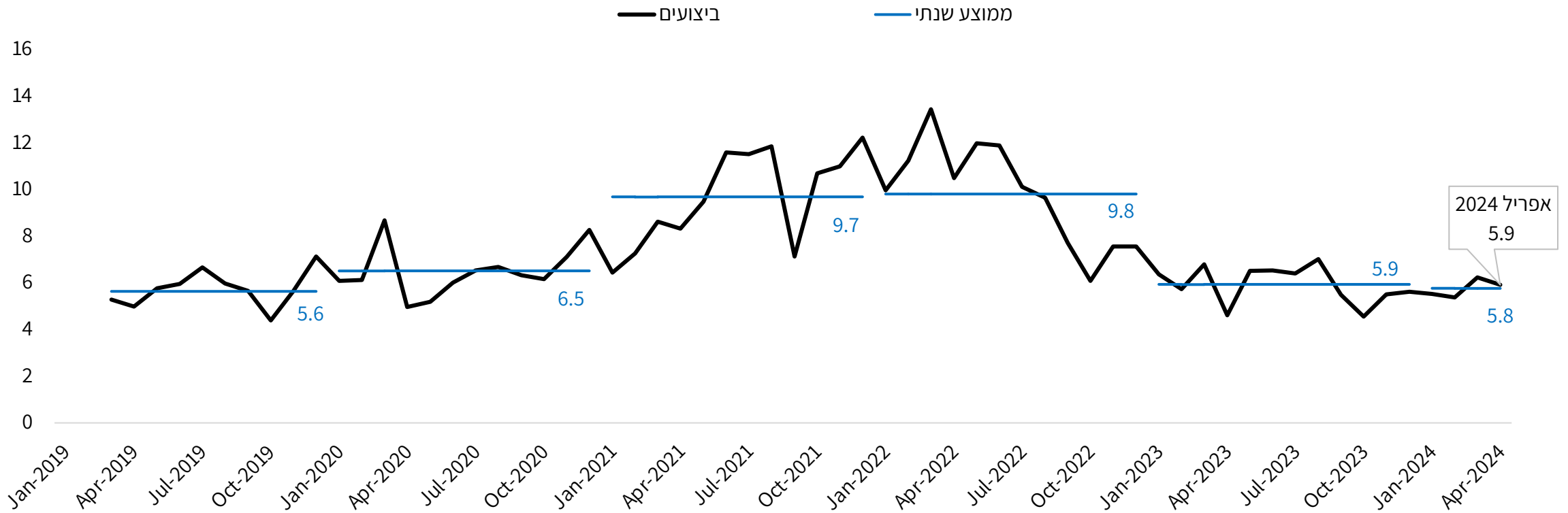
**53.5%**



# ביצועים חודשיים של אשראי למגורים

## ביצועים נמוכים מהרביע האחרון של שנת 2022

הביצועים החודשיים באשראי למגורים  
ינואר 2019 עד אפריל 2024 | מיליארדי ש"ח



\* נתוני 2024 מבוססים על חודשים ינואר-אפריל.  
**המקור:** דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.

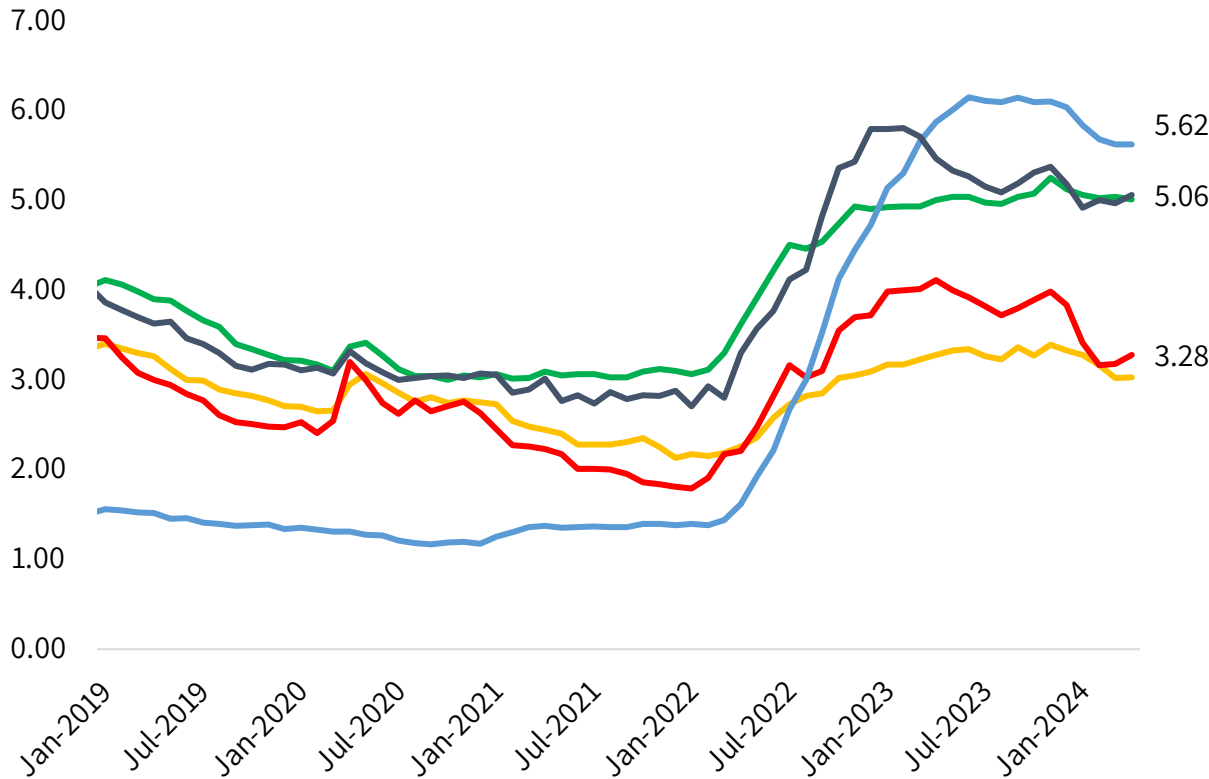


# מסלולי ריביות - שיעורי הריבית והתפלגות האשראי במסלולים

המשך תחלופה בין ביצועים במסלול פריים ולבין ביצועים במסלול ריבית משתנה לא צמודה שאינה פריים

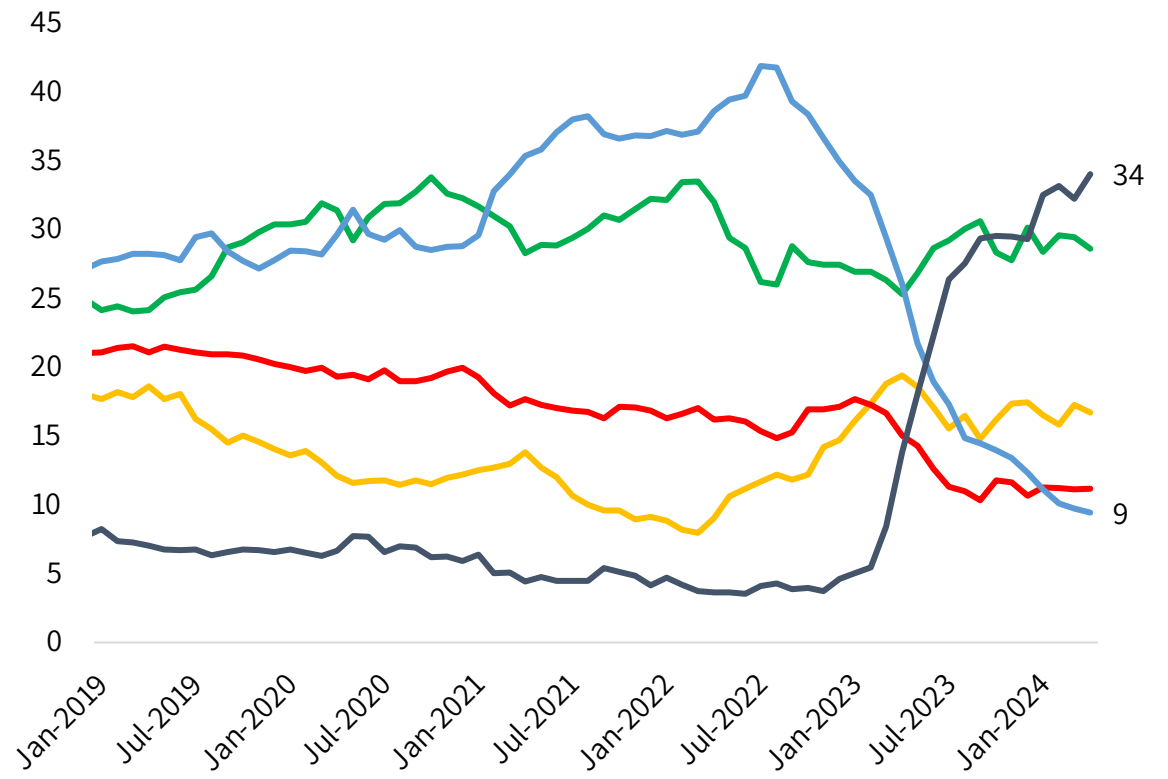
### הריבית על הלוואות למטרת מגורים לפי מסלולי ריבית ומגזרי הצמדה

ינואר 2019 עד אפריל 2024 | אחוזים



### התפלגות מסלולי ריבית מסך הביצועים למטרת מגורים

ינואר 2019 עד אפריל 2024 | אחוזים



— ריבית קבועה צמודה    
 — ריבית משתנה צמודה    
 — ריבית קבועה לא צמודה    
 — ריבית משתנה לא צמודה (פריים)    
 — ריבית משתנה לא צמודה (לא פריים)

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

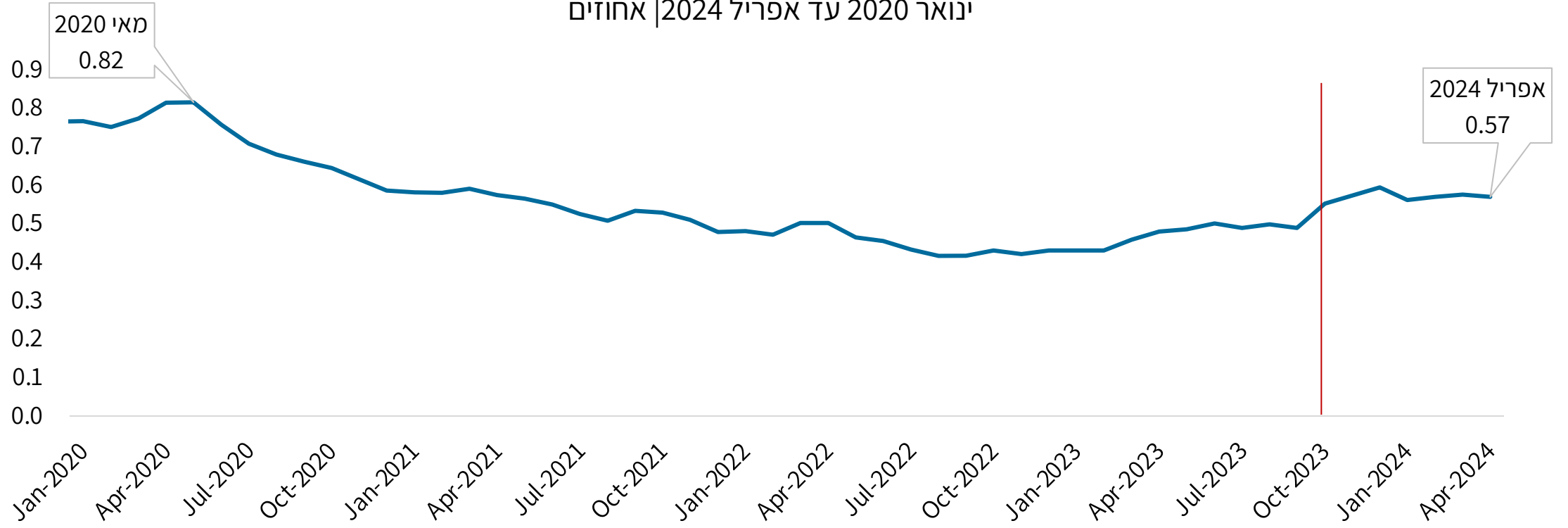


# שיעור הפיגורים מעל 90 יום באשראי לדיור

## המשך יציבות בשיעור הפיגורים באשראי לדיור

### שיעור הפיגורים (מעל 90 יום) באשראי לדיור

ינואר 2020 עד אפריל 2024 | אחוזים



# בינוי ונדל"ן



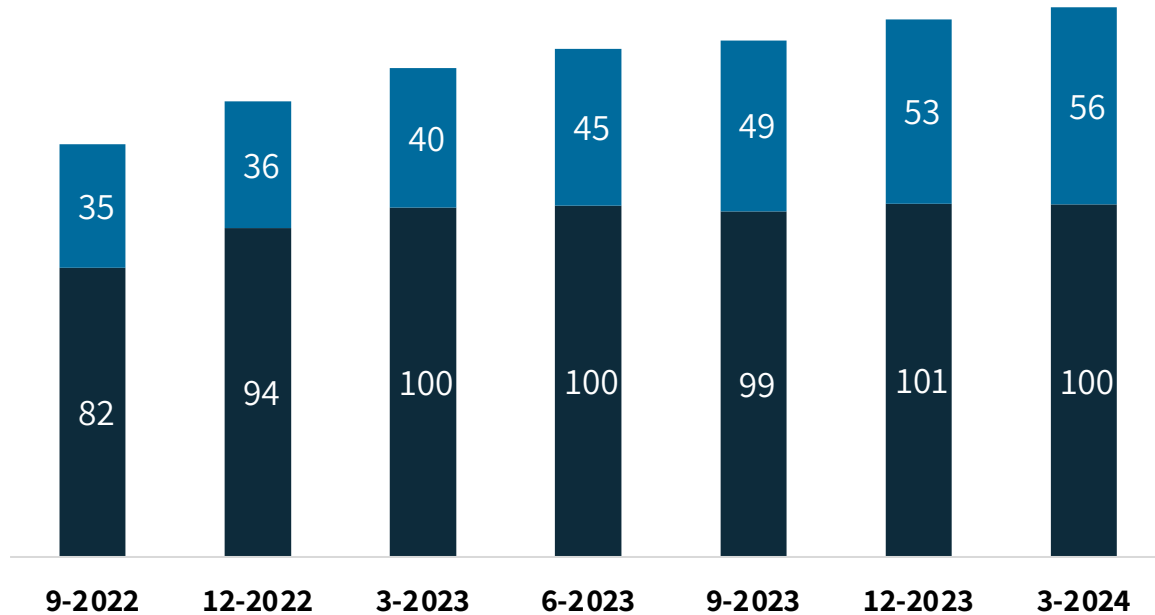
# בינוי ונדל"ן – התפלגות התיק והתפתחותו

## התפתחות האשראי הבנקאי לענף הבנייה, קרקעות ואשראי לתהליכי

### בנייה

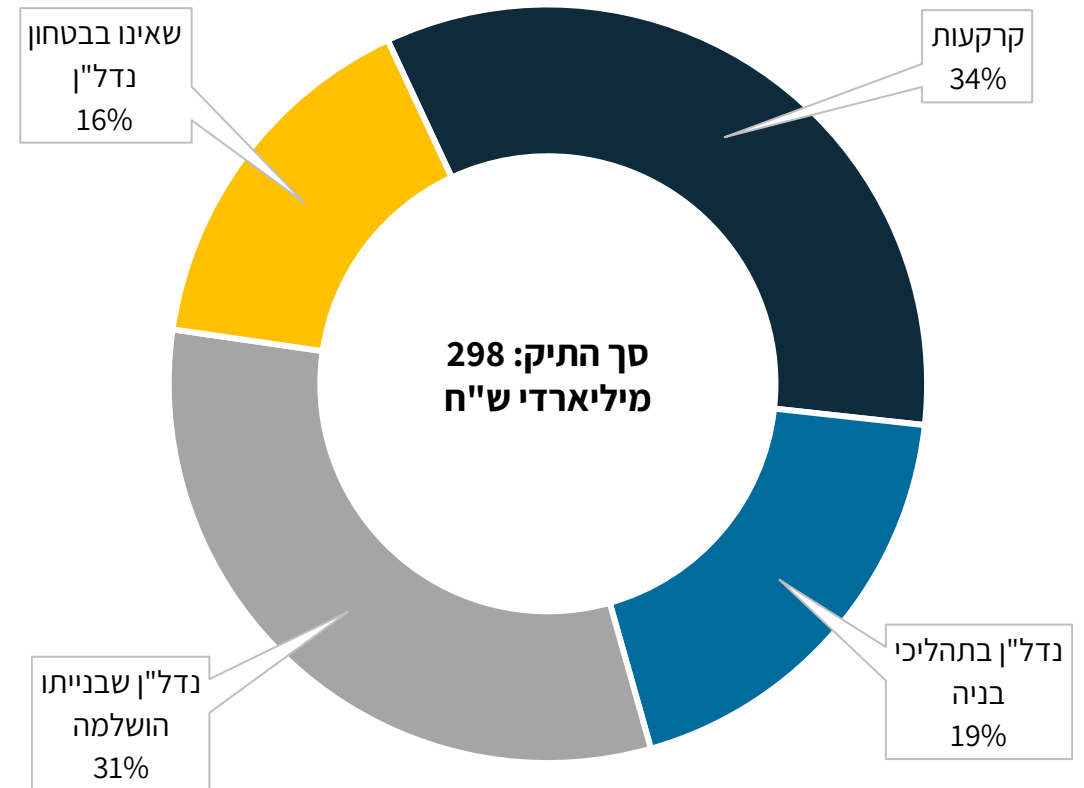
ספטמבר 2022 עד מרץ 2024 | מיליארדי ש"ח

■ בתהליכי בניה ■ קרקע גולמית



## התפלגות סיכון האשראי המאזני לענף הבינוי והנדל"ן

מרץ 2024 | אחוזים





# מאפייני התיק – אשראי לתהליכי בניה

עיקר החשיפה היא חוץ-מאזנית, שיעורי כושר ספיגה גבוהים

שיעור האשראי המאזני והחוץ מאזני ללווי פרויקטים לבניה

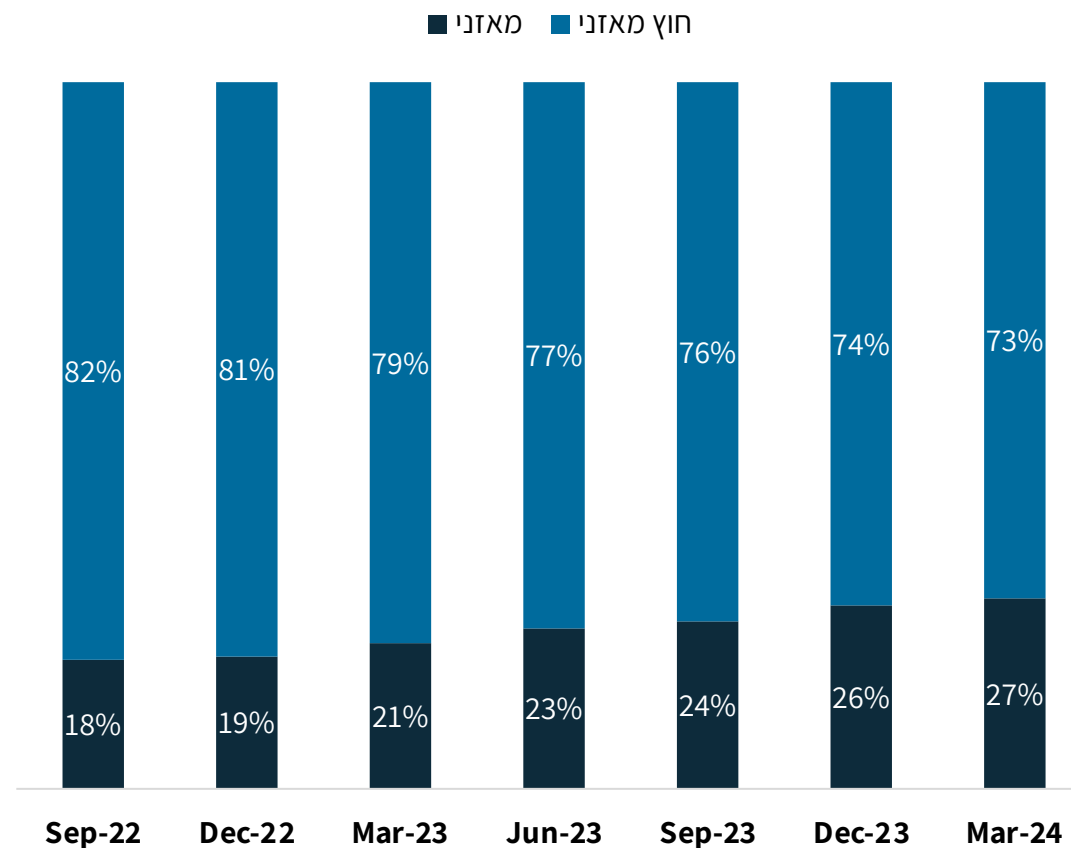
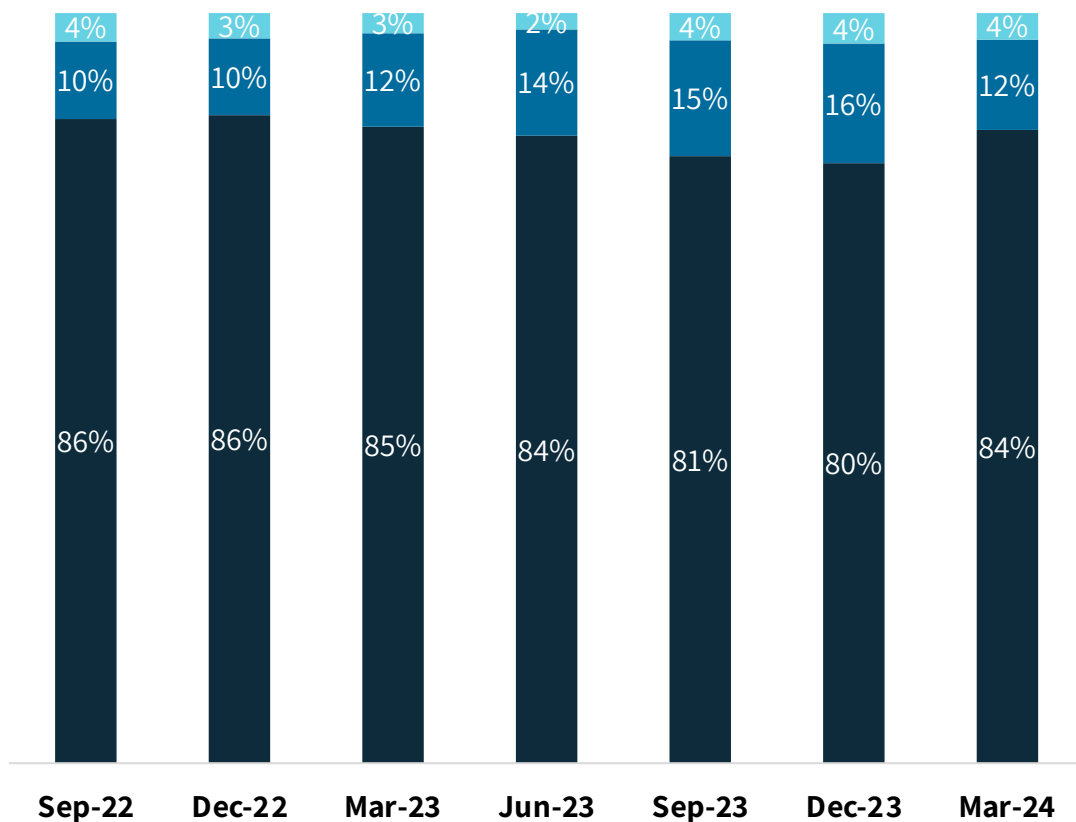
למגורים

ספטמבר 2022 עד מרץ 2024 | אחוזים

שיעור כושר הספיגה בפרויקטים למגורים

ספטמבר 2022 עד מרץ 2024 | אחוזים

מעל 40% מעל 30% ועד 40% מעל 0% ועד 30%



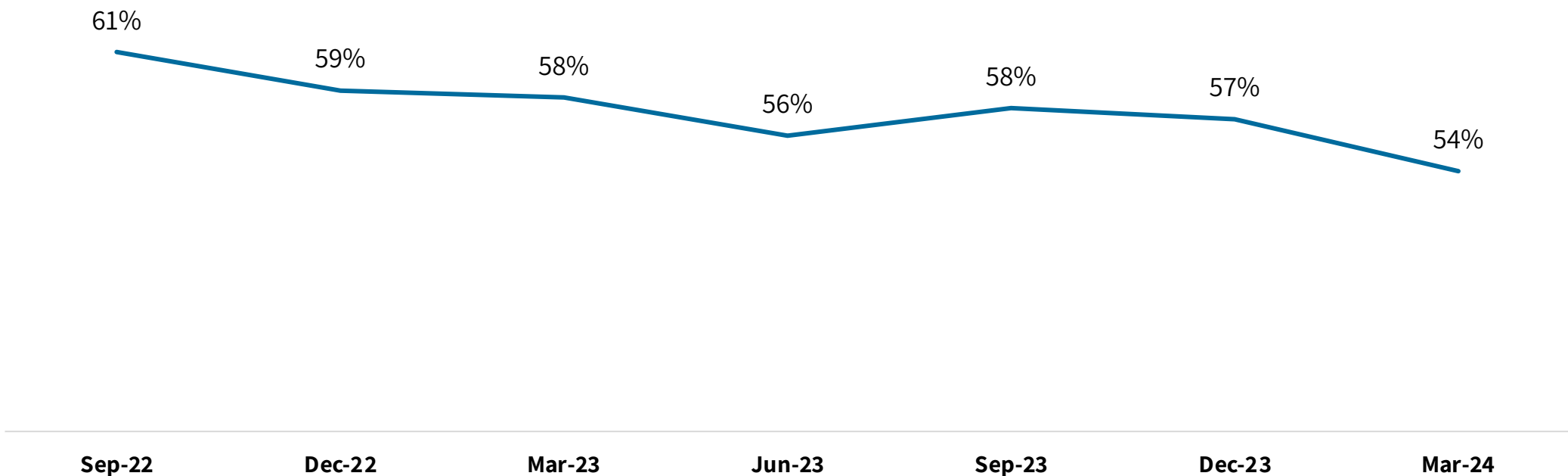
המקור: דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.



# מאפייני התיק – אשראי לקרקעות

## ירידה מתמשכת בשיעור הקרקעות במינוף גבוה

שיעור קרקעות במינוף גבוה (מעל 75%)  
ספטמבר 2022 עד מרץ 2024 | אחוזים



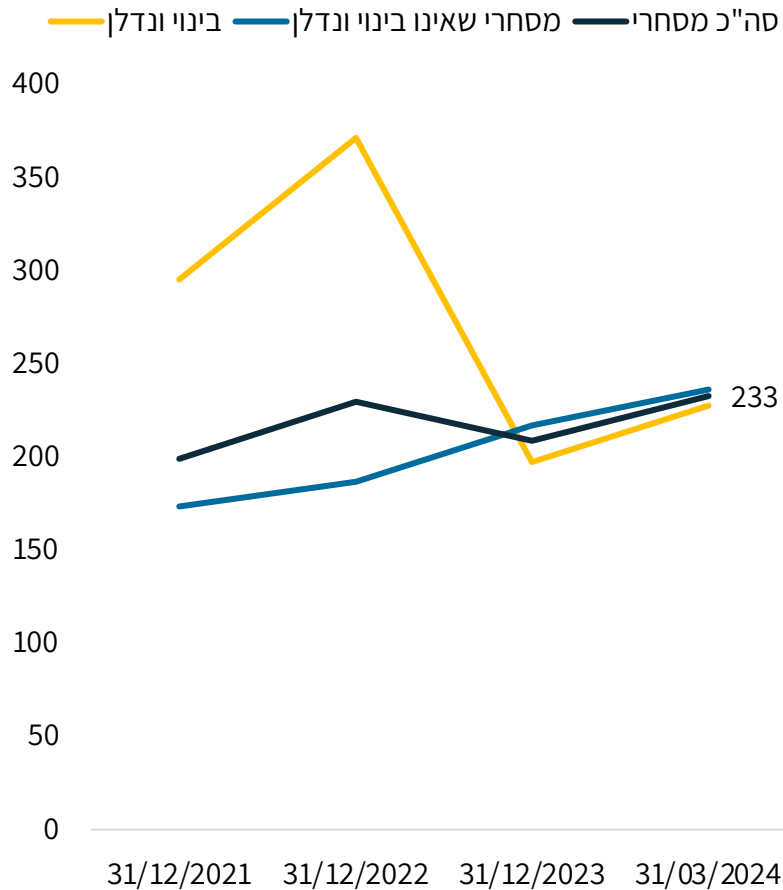
המקור: דוחות כספיים לציבור, דיווחים לפיקוח על הבנקים ועיבודי הפיקוח על הבנקים.



# כריות ההפרשה גדלו והן נאטות ומשקפות את העלייה בסיכון

## יחס כיסוי NPL

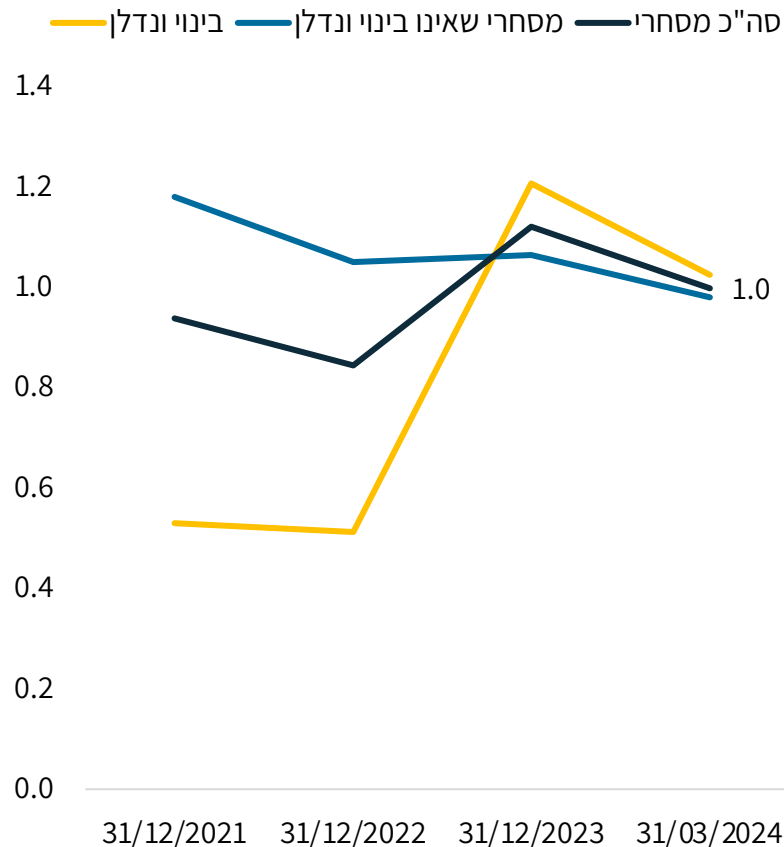
2021 עד מרץ 2024 | אחוזים



## שיעור ה-NPL

האשראי שאינו צובר + צובר בפיגור מעל 90 יום

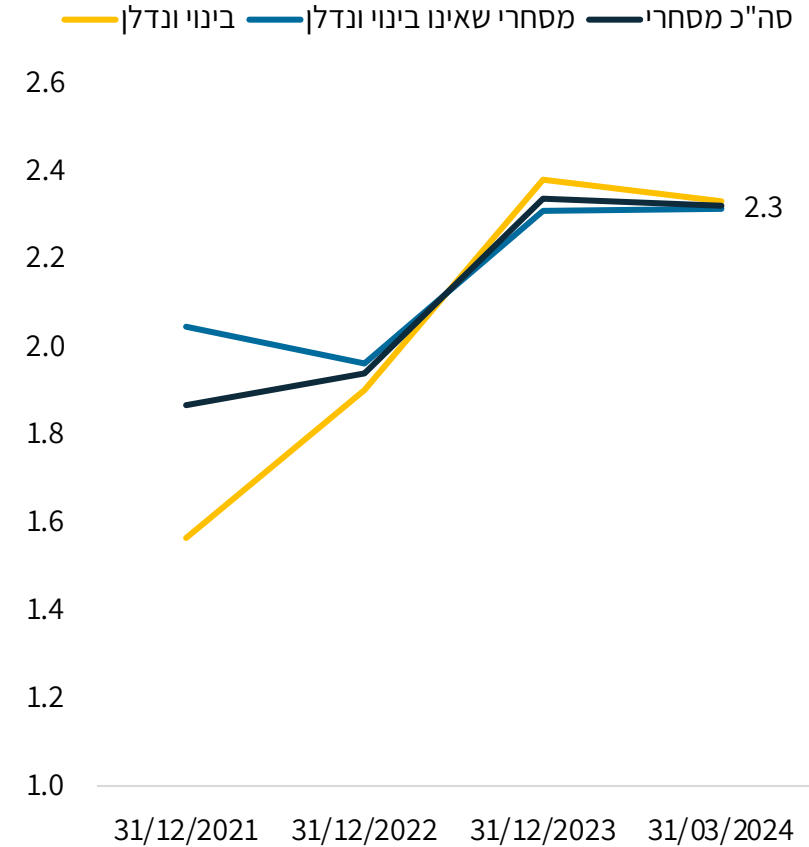
2021 עד מרץ 2024 | אחוזים



## שיעור כיסוי כולל

שיעור ההפרשה להפסדי אשראי מסך האשראי

2021 עד מרץ 2024 | אחוזים



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



## לסיכום,

- רמת הסיכון בתיק הבנקאי לענף עדיין ברמה סבירה ומנוהל:
  - אופי הפרויקטים
  - בטוחות וערבביות
  - מגבלות
  - כריות ביטחון
- **הפיקוח על הבנקים מנטר את התיק באופן שוטף והדוק, מוודא ניהול סיכונים הולם ונאותות הפרשות.**



תודה.