

משבר עליית ריבית המשכנתאות בישראל 2022-2023.

שגית ויזל-אזארי

החל ממאי 2022 אזרחי ישראל מתמודדים עם עליה בנטל הכלכלי עקב המראת מחירי הריביות על המשכנתאות. ע"פ נתוני בנק ישראל נראה כי ההחזר החודשי עלה בממוצע בכ-20% עבור כלל משקי הבית, בפרט רוכשי הדירות ממעמד הביניים הם הסובלים העיקריים מהעלאות הריבית, שהקפיצו את החזרי המשכנתאות שלהם בכ-21% בתוך 5 שנים. משקי הבית בעשירונים הנמוכים גם כן נפגעו מאחר וכעת חלקם בסך ציבור לוקחי המשכנתאות קטן ולרבים מהם חלום רכישת הדירה הולך ומתרחק.¹

מאידך, הסכום המצטבר של המשכנתאות בישראל עומד על כ-508 מיליארד ש"ח נכון לסוף 2022, עלייה של כ-13.7% בהשוואה לשנת 2021.² בעקבות עליית הריבית הכנסות המימון של חמשת הבנקים הגדולים עלו בשיעור ממוצע של מעל 50% ברבעון האחרון של שנת 2022 בהשוואה לאותו רבעון אשתקד. גם הרווח הנקי עלה בשיעור ממוצע של כ-31% בחמשת הבנקים הגדולים בשנת 2022. נתונים אלו משקפים שיעור תשואה להון של כ-15% בממוצע.

בשל אלו, המכון קורא ליישומן של מספר רפורמות מבניות שיכולות מחד, להקל על הנטל הכלכלי של משקי הבית בישראל, ולהגביר את רמת האוריינות הפיננסית של אוכלוסיות מוחלשות בתחום, ומאידך לצמצם את מרווחי ריביות הבנקים בישראל, בדרכים הבאות:

1. ישנן שני סוגים של משכנתאות: משכנתאות חופשיות ומשכנתאות מוכוונות. הסוג

הראשון של המשכנתאות זהו הסוג שרוב האוכלוסייה מכיר ומשתמש בהן. הסוג השני

¹ [תיבה מתוך הסקירה השנתית של מערכת הבנקאות לשנת 2022. בנק ישראל.](#)
² [סקירת מערכת הבנקאות – מחצית ראשונה 2022.](#)



פחות מוכר לציבור, והן משכנתאות מוכוונות. חוקרי המכון סבורים שכדאי להשתמש בהן בעת משבר עליית הריביות הנוכחי.

מקורן נעוץ בחוק הלוואות לדיור התשנ"ב-1992 ע"י הבנקים למשכנתאות, לצורך סיוע למשקי בית בעלי הכנסות נמוכות אשר לקחו או עתידים לקחת משכנתא. במשכנתאות מוכוונות קיים מרכיב של סבסוד ע"י הממשלה, שהוא הפער בין הריבית הנגבית מהזכאים לבין ריבית השוק. ניתן לכן לחלק את תקציב הלוואות לזכאים למרכיב של סבסוד בלבד ולמרכיב של אשראי נטו. יש לציין כי הזכאים משלמים מדי חודש את ההחזר החודשי, כמקובל במשכנתאות רגילות.³

בשני עשורים האחרונים עקב ירידת הריבית בשוק, והקשחת תנאי זכאות למשכנתאות מוכוונות, הוצאה של הממשלה על סעיפי סבסוד הריבית הלוואות (הנמצאת תחת תקציב "מענקי בינוי ושיכון") ירדה באופן משמעותי מכ-2.4 מיליארד ₪ בשנת 1997 לפחות מיליארד ₪ בשנת 2022. כעת עם עליות הריבית התכופות יש להגדיל בחזרה סעיף תקציבי זה בכדי לסייע בסבסוד המשכנתאות לחסרי בעלות על דיור, או עבור מחזור משכנתא. תוך הגבלה של היקף הסיוע והגבלת המחיר המקסימלי של דירה עבורו יינתן הסיוע. משכנתאות מוכוונות מתאימות במיוחד עבור אוכלוסיות מעשרוני הכנסה נמוכים, זוגות צעירים וקשישים מחוסרי דיור, אנשים עם מוגבלויות, עולים חדשים, ומשקי בית מהמגזר האתיופי.

2. הגברת האוריינות הפיננסית של משקי הבית בישראל - לפי מרכז המחקר והמידע של הכנסת כיום אין בנמצא גוף ממשלתי האחראי לנושא החינוך הפיננסי של משקי בית. בנושא זה יש לבחון את יישום החלטת ממשלה (3926) לגבי חינוך פיננסי לצורך הנגשת חומרים הרלוונטיים לציבור להתנהלות פיננסית נכונה בכל הקשור לכסף, ערכו, לקיחת

³ הכנסת- מרכז המחקר והמידע, המחלקה לפיקוח תקציבי, 2014.



אשראי, חיסכון, אינפלציה וכו'.⁴ נושא זה חשוב במיוחד בקרב אוכלוסייה עם אוריינות פיננסית נמוכה שלרב מקושרת עם משקי בית בעלי הכנסה והשכלה נמוכה, מובטלים והדרים בפריפריה.^{5 6}

3. לבחון את מרווחי הריבית והמרווח הפיננסי בהשוואה בינלאומית כנורמה למרווחי הריבית בישראל. נתונים של הבנק העולמי מראים כי בישראל מרווחי הריביות גבוהים בהשוואה למרבית מדינות מערב אירופה, ומעט נמוכים ממרווחי הריבית בארה"ב.⁷

4. המשך הרפורמה הצרכנית להגברת השקיפות אותה מקדם בנק ישראל ופישוט מסלולי המשכנתאות לציבור. לפי רפורמה זו יש להגביר את שקיפות המידע ללקוחות הבנקים ולשיפור סביבת התחרות בשוק המשכנתאות. תהליך קבלת אישור עקרוני למתן משכנתא ולסייע ללקוחות להבין בצורה טובה יותר את תנאי המשכנתא שמוצעים להם, את ציפיות השוק ואת השלכותיהם של שינויים צפויים בשווקים על התשלומים העתידיים. צעדים אלה נועדו בין השאר לאפשר ללקוחות להשוות באופן מושכל וביתר קלות בין ההצעות השונות מהבנקים השונים ולתרום בכך להגברת התחרות בשוק האשראי לדור. בהתאם לרפורמה, נדרשים הבנקים להציג ללקוח אישור עקרוני (הצעת משכנתא) במבנה אחיד, בו יוצגו שלושה סלים אחידים שהוגדרו על ידי בנק ישראל, וסל נוסף אשר יותאם לצרכי ומאפייני הלקוח לבקשתו. מטרת הצגת הסלים האחידים היא לשפר את יכולת הלקוח לערוך השוואת עלויות בין הצעות המחיר השונות של הבנק, וכן מול הצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים.⁸

⁴ הגברת החינוך הפיננסי בישראל, 2011.

⁵ הרן רחן ושדה, 2017. האם הרגולציה מתעלמת ללא כוונה מאוכלוסיות מוחלשות.

⁶ French, D., & McKillop, D. (2016). Financial literacy and over-indebtedness in low-income households. *International Review of Financial Analysis*, 48, 1-11.

⁷ נתונים של הבנק העולמי, 2022. ראה דוח אקסל השוואה בין מדינות.

⁸ בנק ישראל 2022. רפורמה להגברת השקיפות ושיפור התחרות בשוק המשכנתאות.