

הפורום הפיננסי של מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן דן בנושא:

כניסת הגופים המוסדיים למימון משכנתאות על רקע התייקרות הריביות

12 בדצמבר 2016

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן בבית ספר רדזינר למשפטים, ערך בתאריך 12 בדצמבר 2016 מפגש של הפורום הפיננסי בנושא: "כניסת הגופים המוסדיים למימון משכנתאות על רקע התייקרות הריביות". המפגש נערך בהנחיית רו"ח **שלומי שוב**, ראש תכנית חשבונאות וסגן דיקן, בית ספר אריסון למנהל עסקים במרכז הבינתחומי הרצליה, וד"ר **אפרת טולקובסקי**, המנהלת הכללית של מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן של בית ספר רדזינר למשפטים, והשתתפו בו, בין היתר, בכירים מחברות הביטוח והבנקים.

בפתח המפגש התייחס רו"ח **שלומי שוב** לעסקאות שבוצעו בישראל בשנה האחרונה, בהן רכשו גופים מוסדיים תיקי משכנתאות מהבנקים ואמר: "אנחנו רואים בשנה האחרונה לא מעט עסקאות כאלה. זוהי תופעה מעניינת ויש לה היבטים רבים מבחינת הקצאת המשאבים במשק, השלכות על "התיאבון" של הבנקים לתת משכנתאות ובסופו של דבר גם על מחירי הדיור".

ד"ר **אפרת טולקובסקי** הציגה סקירה של התפתחות ריבית המשכנתאות בשנים האחרונות וציינה כי "החל ממאי 2015, במקביל לעלייה במחירי הנדל"ן, עלתה ריבית המשכנתאות בצורה משמעותית".

מר חיים פרייליכמן, מנכ"ל בנק איגוד לשעבר, התייחס לעסקאות מכירת תיקי משכנתאות לגופים המוסדיים בשנה האחרונה ואמר: "אני חושב ששוק בריא ונכון צריך לגרום לכך שתיקי המשכנתאות יהיו בקופות הפנסיה, שם מקור הכסף לטווח הארוך. צריך למצוא את הנוסחה המתאימה שבה הבנקים מבצעים את החיתום והתפעול, והתפעול במקרה הזה תמיד יישאר בידי הבנקים, שהם בעלי המומחיות המתאימה לכך".

מר שי שליטא, ראש מחלקת סינדיקציה בבנק מזרחי טפחות אמר: "בסוף שנת 2015, ביום האחרון ביצענו את העסקה הראשונה יחד עם מנורה-מבטחים. בשורה התחתונה, המאפיין העיקרי ביותר והחשוב ביותר היה הנושא של המרווח. ראינו בסוף שנת 2015 ירידה של תשואות אג"ח ממשלתיות, וברגע שיכולנו לאפיין תיק שיש בו מספיק "בשר" כדי לחלוק עם הגוף המוסדי, עסקה כזאת יצאה לדרך ואחריה בוצעו בשנת 2016 עסקאות נוספות".

מר איציק טוויל, סמנכ"ל ומנהל מחלקת אשראי בקבוצת הראל ביטוח ופיננסים אמר: "אנחנו הגענו למסקנה שתחום המשכנתאות נכון לנו מכמה טעמים. קודם כל הגופים הפנסיונים והתיקים המנוהלים אצלנו צריכים את המח"מ (משך חיים ממוצע) הארוך ויש כאן מח"מים ארוכים. שנית, אתה מקבל פיזור מאוד רחב של אשראי. ובכלל, אנחנו כגוף מוסדי כל הזמן חושב איך להיכנס לתחום של אשראי צרכני, ואשראי משכנתאות הוא המגזר הכי בטוח בסקטור של אשראי צרכני".

מר אורי יוניסי, סגן מנהל החטיבה הקמעונאית ואחראי על זרוע המשכנתאות בבנק מזרחי-טפחות השיב לשאלה האם הריביות על המשכנתאות ימשיכו לעלות ואמר כי "רמות המחירים עדיין נמוכות ביחס למה שהיה לפני 5-6 שנים והן סבירות. נראה שנישאר באותה סביבה כמו בסוף שנת 2016, ושם תהיה נקודת האיזון".



בתמונה מימין לשמאל: ד"ר אפרת טולקובסקי, רו"ח שלומי שוב, מר חיים פרייליכמן ומר שי שליטא.