

למרות המלחמה והריבית הגבוהה – הבנקים הגדילו את האשראי לקבלנים

על אף ההרעה במצבו של שוק הנדל"ן למגורים, ברבעון השלישי של 2024 המשיכו הבנקים להגדיל את האשראי ליזמים ולקבלנים – כך עולה מהניתוח של אלון גלזר מלידר שוקי הון • הניתוח מבוסס על דו"חות הבנקים, שבהם ניתן דגש גדול על הסיכון שבמבצעי המימון של הקבלנים

מיכאל רוכוורגר

אלון גלזר, סמנכ"ל ואנליסט בנקים וביטוח בלידר שוקי הון, ביצע השבוע ניתוח עבוד לקוחותיו אודות ההפרשות העדכניות להפסדי האשראי שביצעו הבנקים. הדו"ח מבוסס על הדו"חות הכספיים של הבנקים ברבעון השלישי של 2024 ולתשעת החודשים הראשונים של 2024, שפורסמו בחודש שעבר.

מהניתוח של גלזר עולה כי גם ברבעון השלישי של 2024 המשיכו הבנקים להגדיל את תיקי האשראי ליזמים ולקבלנים – בקצב גבוה משמעותית מהיקפי ההפרשות להפסדי האשראי שהם ביצעו בגין החשיפה לענף הנדל"ן למגורים בישראל. הגדלת תיקי האשראי התרחשה למרות הרו"חות הרעות שמרחפות מעל ענף הנדל"ן למגורים, כמו: ריבית גבוהה בשיעור פריים של 6%, השוורת במשק זה תקופה ארוכה; הימשכות המלחמה; ההרעה במצב המאקרו-כלכלי, שמאלצת את הקבלנים להציע לרוכשי הדיירות מימון שונים; והאזהרות של בנק ישראל העוקב אחר הנעשה בשוק הנדל"ן למגורים.

"הנתון המעניין יותר הוא היקף ההפרשות הצבורות להפסדי די אשראי, כלומר סך ההפרשות שבוצעו על ידי הבנקים בגין תיקי האשראי הקיים לאורך השנים. נתון זה הוא למעשה כרית הביטחון הקיימת במקרה של הרעה בסקטור, כאשר הבנקים מציינים כי יתרת ההפרשה הגבוהה תורמת לרמת הביטחון", כותב גלזר. הוא מוסיף כי "הבחינה של יתרת ההפרשות בסקטורים השונים נעשה עולה כי אחד הסקטורים שבו כרית ההפרשה נמוכה הוא דווקא מגזר היזמים והקבלנים: יתרת ההפרשה של חמשת הבנקים הגדולים (לאומי, הפועלים, מזרחי טפחות, דיסקונט, הבינ"לאומי; מ"ר), נכון לסוף ספטמבר 2024, היא 1.09% מסך נכסי הסיכון המוקצים לצורך מתן אשראי ליזמים ולקבלנים".

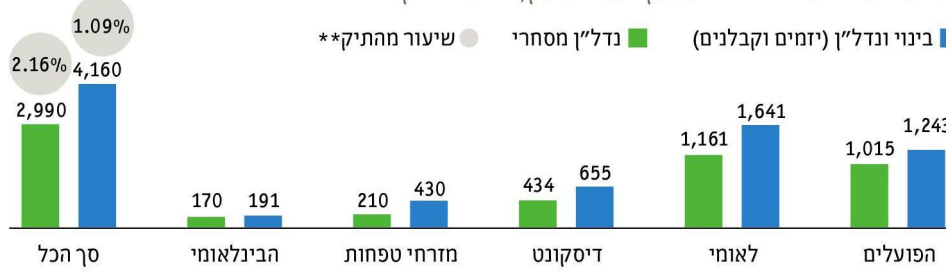
לדברי גלזר, "אנחנו מניחים כי אחת הסיבות לכרית הקטנה יחסית בסקטור זה, היא העובדה שלצד הצמיחה החדה של האשראי לסקטור זה בשנים האחרונות, ההפרשות שבוצעו היו בהיקף נמוך יחסית. מהצד השני, ההפרשות למגזר הנדל"ן המסחרי



בנייה למגורים בנתניה. "חלה עלייה ברמת הסיכון של החשיפות לענף הנדל"ן" צילום: אייל טואג

הפרשות גבוהות יותר בנדל"ן המסחרי

יתרת ההפרשות הצבורה ביחס לסך נכסי הסיכון, במיליוני שקלים*



לאומי: "אתגרי התקופה בגין המלחמה, ובכלל זה המחסור בעובדים, עליית מחירי התשומות ועלייה בהוצאות המימון הביאו לעלייה בתקציבי הפרויקטים"

המימון העדכני, וכן מודאים שגם המפקחים נותנים לכך בידור"חות האפס ובדו"חות המעקב (שבדקים את הכדאיות הכלכלית ואת קצב ההתקדמות של פרויקטי נדל"ן; מ"ר) ומ"ר תייחסים לעלויות המעודכנות.

"כמו כן, במסגרת תהליך החי"תום ולאורך ניהול הפרויקט נב"חנים הצרכים התזרימיים של הפרויקט בהתאם להשפעות השו"ות, לרבות שיטות התשלום השו"ות עבור המכירות בפרויקט. כל התקציבים כוללים סעיף בלתי צפוי מראש משמעותי הנגזר מה"עלות הכוללת, אשר נותן כרית נוספת להתמודדות עם החשיפה הנגרמת מאחת או יותר מהסיבות". ואכן בשנה האחרונה ניתן

עליית מחירי התשומות הביאו להגדלת המימון הנדרש לפרויקטים. כמו כן כותבים בלאומי כי "בש"נה החולפת עלה היקפן של שיטות תשלום לא לינאריות (20/80) ו/או הלוואות מסובסדות על ידי היו"מים. מדובר במהלך שיווקי וותיק, שנפוץ בין יזמי הנדל"ן מזה שנים והיקפו משתנה בהתאם לתנודות השוק ולנתונים מאקרו-כלכליים אחרים. בגין כל פרויקט, לרבות בפרויקטים בהם קיימות שיטות תשלום לא לינאריות, מתקיים תהליך חיתום מוקדם".

הם מוסיפים כי "במסג"רת חיתום הפרויקטים אנחנו מביאים בחשבון את ההשפעות הללו, ובכלל זה את המחסור



דני חיאשווילי, המפקח על הבנקים צילום: נעמה גרינבאום



אלון גלזר, סמנכ"ל ואנליסט בנקים וביטוח בלידר שוקי הון

אלון גלזר: "הבחינה של יתרת ההפרשות בסקטורים השונים הפתיעה אותנו. אחד הסקטורים שבו כרית ההפרשה נמוכה הוא דווקא מגזר היזמים והקבלנים"

חלה עלייה ברמת הסיכון של החשיפות לענף הבינוי והנדל"ן, על רקע סביבת הריבית הגבוהה והע"ליה ברמת האיזודאות הכללית נוכח המלחמה. הבנק נערך לני"תוח הסיכון ביחס לחשיפות של הבנק ולמענה למכתב. בהתאם לדרישת בנק ישראל, השלמת הניתוח והבאתו לדיון בדירק"טוריון צפויים לקראת סוף הש"נה. הבנק בוחן באופן שוטף את ההפרשות להפסדי אשראי, ומע"דכן אותן בהתאם לצורך", נכתב בדו"חות.

המפקח על הבנקים דני חיאשווילי, התייחס בשבוע שע"בר למבצעים האלה בוועידת שוק ההון של TheMarker בשיתוף מז"רחי טפחות. הוא אמר בוועידה, בין השאר, כי "יש הרבה עיוותים בשוק הנדל"ן למגורים – ההיצע גדל והמחירים מונפים. זה נובע מכך שלא יודעים לתמחר נכון את הטבת המימון של הקבלנים. ראיתי למשל באחרונה מודעה: 'קנה דירה – קבל רכב במתנה'. מה שכן לק"בלנים אין אינטרס להראות הור"דת מחירים. צריך לדעת לתמחר את הדירות, וניתכן עליית מחי"רים שנמוכה בפועל".

הסוגיה הזאת וכתה לה"תייחסות מיוחדת גם בקרב מש"תתפים של פורום שווי הוגן, בראשות רו"ח שלומי שוב ופרופ"אמיר ברנע, שקיים לפני שבו"עיים דיון בנושא עסקות 20/80 ויותר" באוניברסיטת רייכמן. בדיון עלו הסיכונים שטמונים במ"בצעים האלה – לרוכשי הדירות, לקבלנים ולבנקים. נאמר שם בין השאר כי: "מבצעי 20/80 למכ"רת דירות מסוכנים – ומזכירים את הסאבפריים בארה"ב".

"הרבה עיוותים"

גם בדו"חות של מזרחי טפחות התייחסו לסוגיה הזאת: "באוקטובר 2024 פירסם המפקח על הבנקים מכתב למערכת הב"נקאית, וציין כי בשנה האחרונה