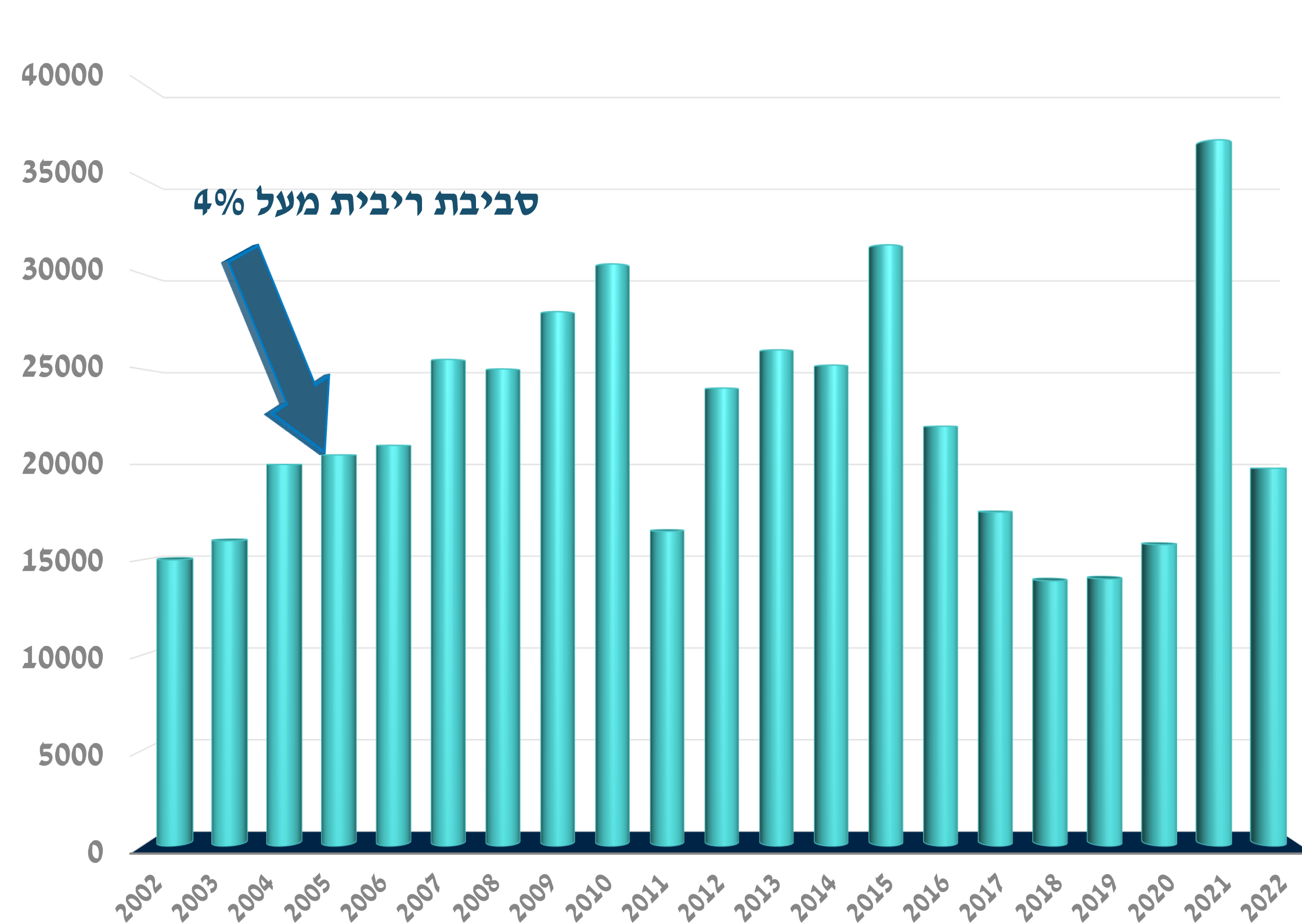




מצגת מאי 2023

שוק המגורים בישראל – היקפים

היקף רכישת דירות ע"י משקיעי נדל"ן (באלפי יח"ד)



כ-53,000

מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה

כ-2.8 מיליון

מלאי הדירות הקיים

כ-77,000

היתרי בניה בשנת 2022

כ-67,000

התחלות בניה בשנת 2022

כ-166,000

בבניה פעילה בסוף שנת 2022

כ-52,000

סיום בניה בשנת 2022

כ-2.3%

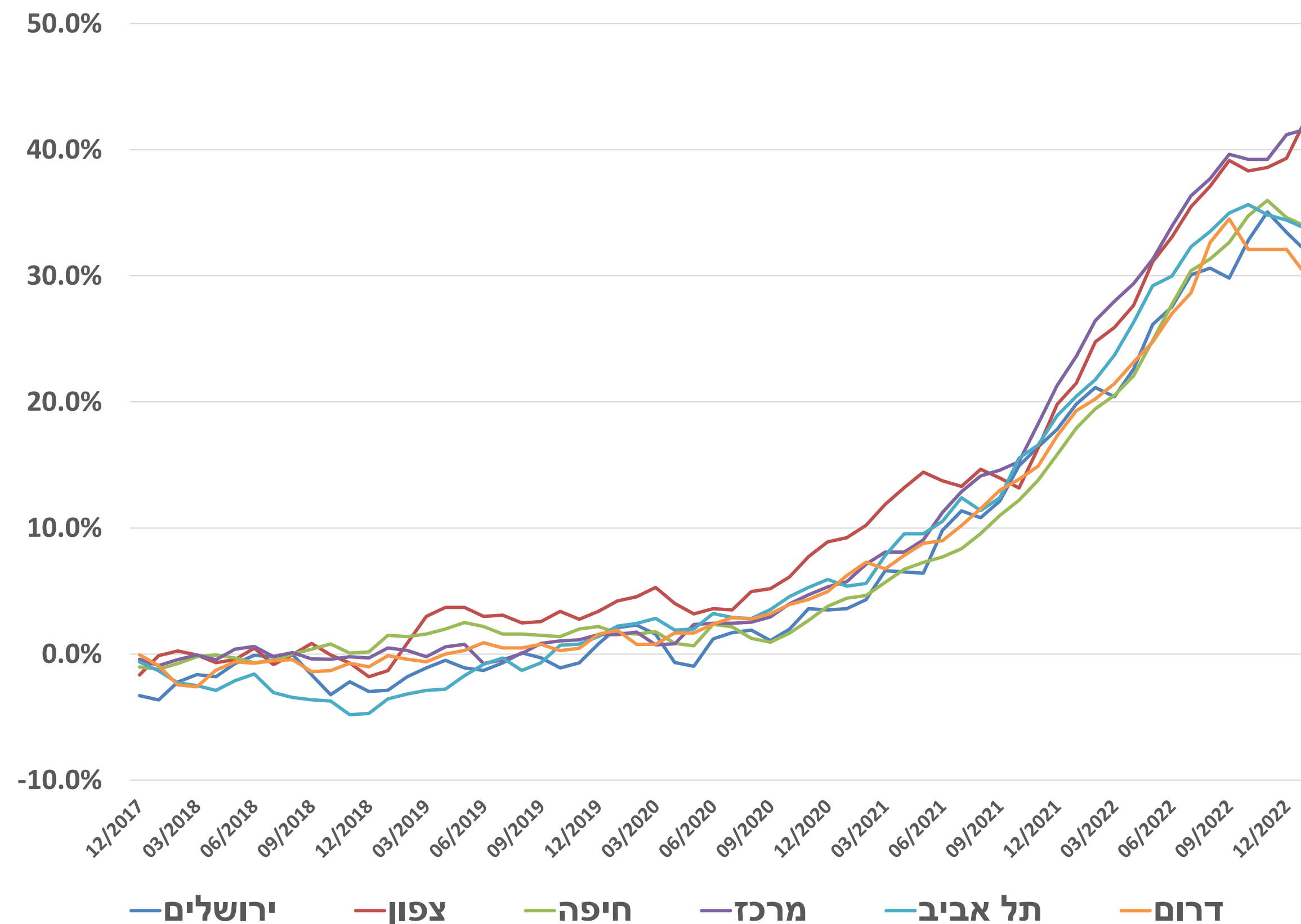
קצב גידול בעשור האחרון בהתחלות בניה ממלאי קיים

כ-2.4%

היקף התחלות בניה ממלאי בשנת 2022

שוק המגורים בישראל – מחירים

שינוי במחירי דירות לפי אזור גיאוגרפי (אחוז שינוי מדצמבר 2017)



כ-2.09 מיליון
מחיר דירה ממוצעת
במלאי הקיים

כ-5.5 טריליון ₪
שווי שוק כולל

כ-6%+
עליה רב-שנתית ממוצעת
במחירי הדירות

כ-14.7%+
עלית ממוצעת בשנת 2022
במחירי הדירות

כ-1.96 מיליון ₪
מחיר מכירה ממוצע לדירה

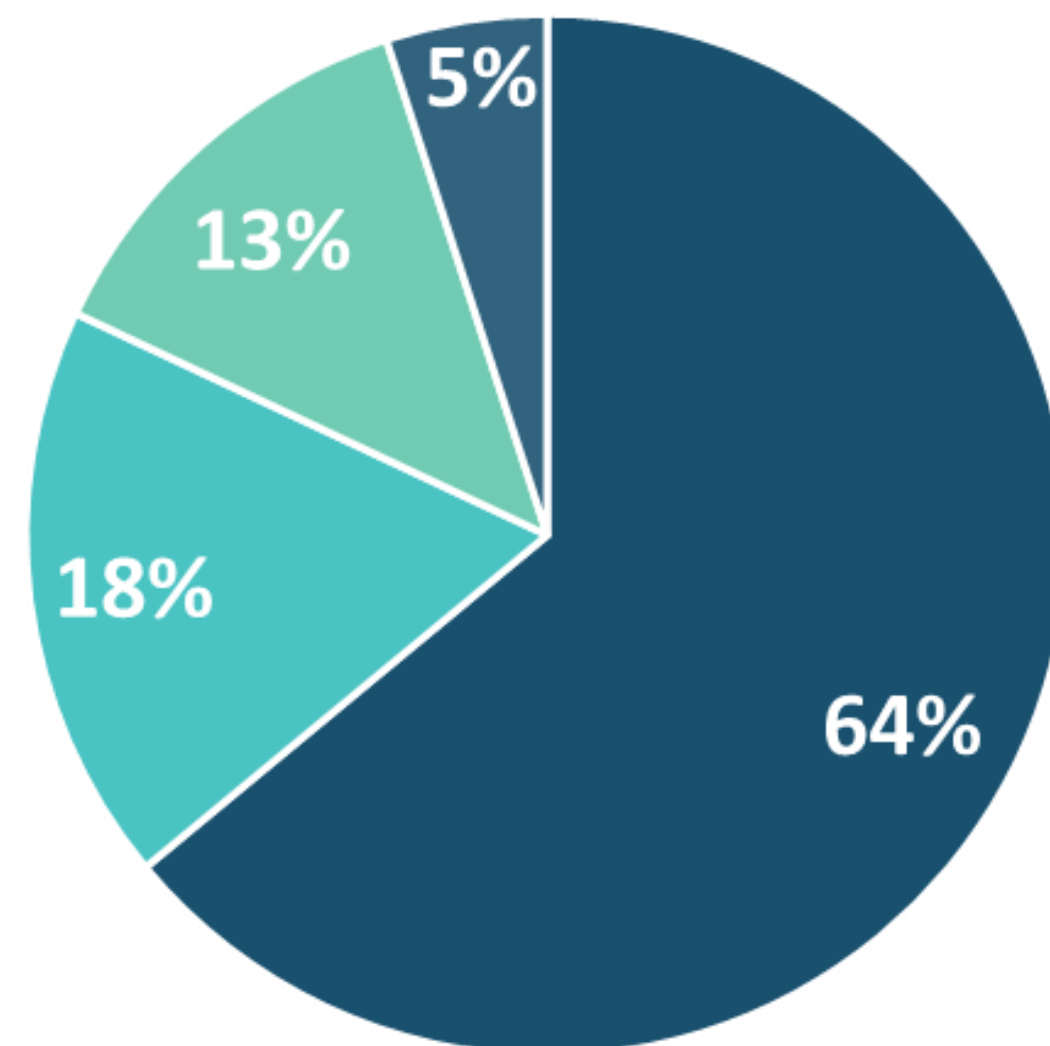
כ-20%
היקף מכירות בסבסוד ממשלתי

כ-1.1%
שינוי מחיר ממוצע בדירות חדשות
ב-3 חודשים אחרונים

כ-11%+
שינוי מחיר ממוצע בדירות חדשות
ב-12 חודשים אחרונים

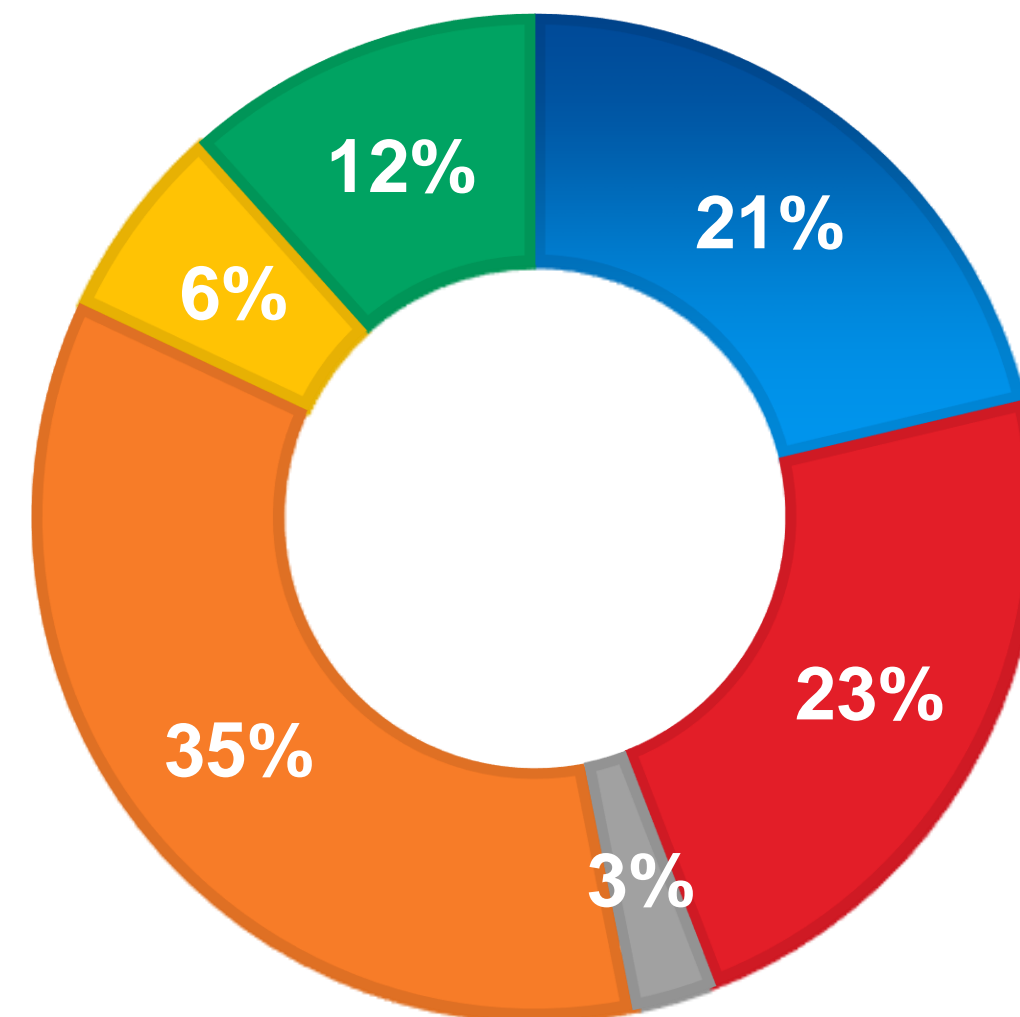
שוק המשכנתאות בישראל

התפלגות נוטלי המשכנתאות



■ דירה יחידה ■ דירה חלופית
■ דירה השקעה ■ אחר

התפלגות יתרת המשכנתאות



■ לאומי ■ פועלים
■ אחר ■ מזרחי
■ הבינלאומי ■ דיסקונט

כ-10%

יחס מינוף כולל
בשוק המגורים

כ-560 מיליארד ₪

שווי שוק כולל

כ-120 מיליארד ₪

משכנתאות חדשות בשנה

כ-1 מיליון

היקף משכנתאות פעילות

+9.1%

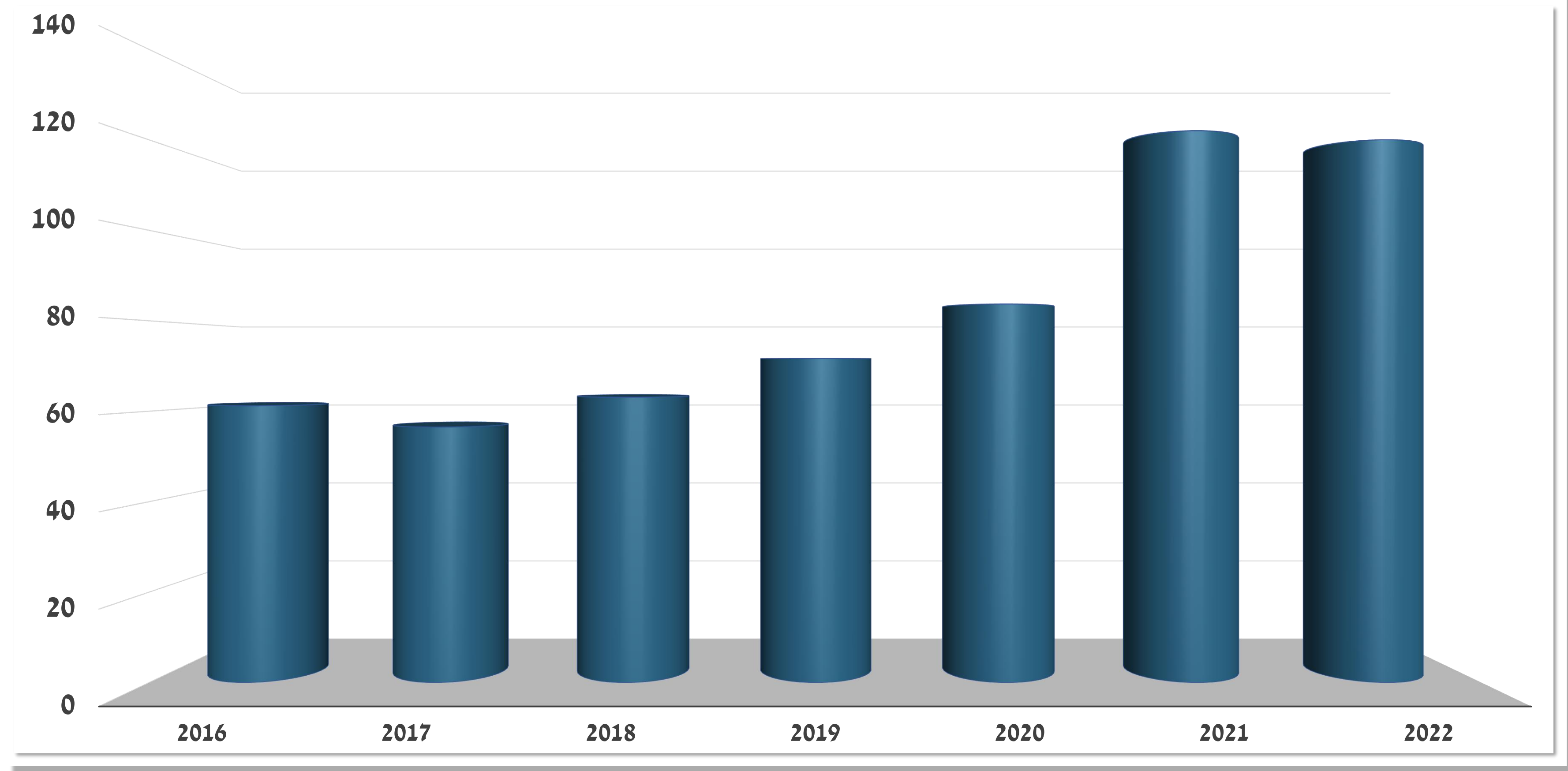
עליה רב-שנתית ממוצעת
בהיקף משכנתאות

1.05 מיליון ₪

היקף משכנתא חדשה ממוצעת

התפתחויות עיקריות בשוק המשכנתאות

היקף משכנתאות חדשות 2016-2022 (מיליארדי ₪)



שנת 2022 בשוק המשכנתאות

כלכליסט

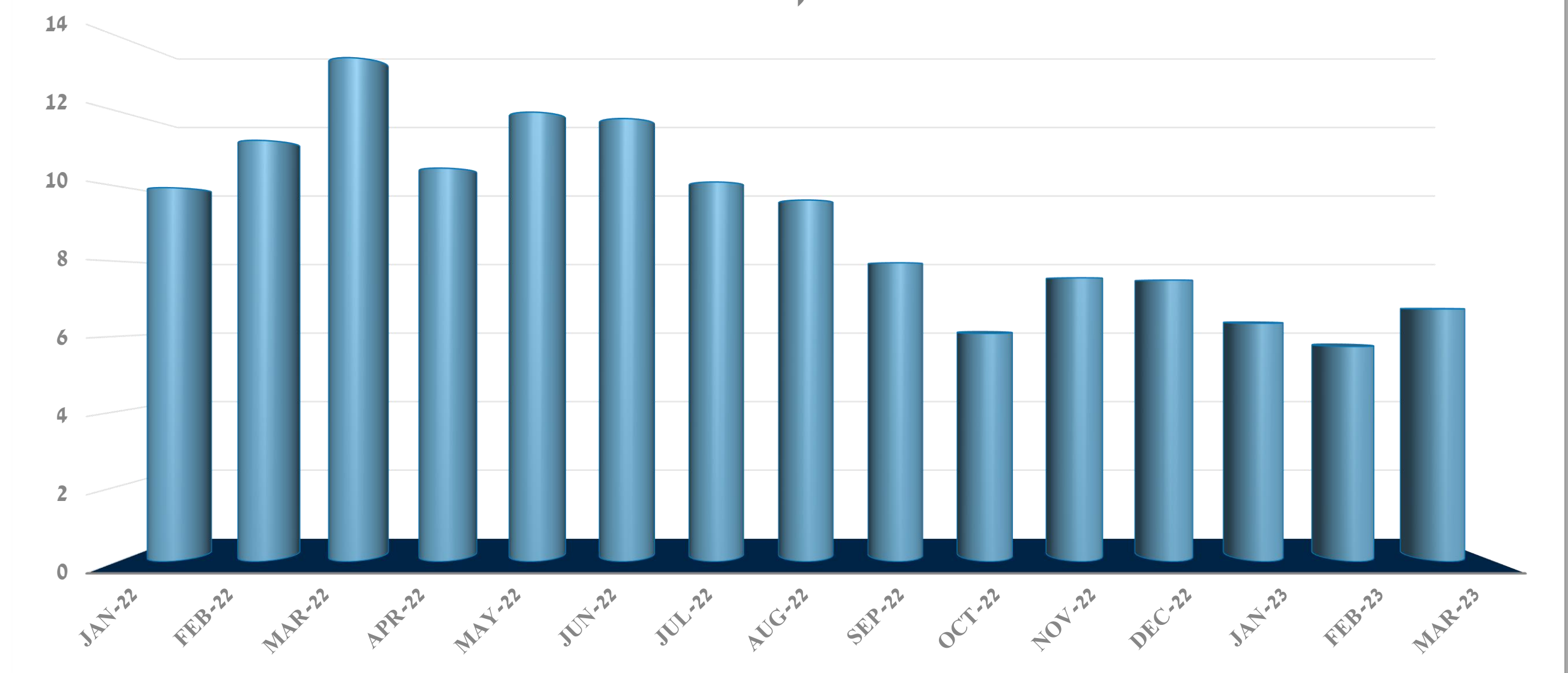
24/7 באזז שוק כלכליסט בארץ נדל"ן עולם משפט ספורט פנאי

במקביל, התפתח בשנים האחרונות ערוץ חוץ בנקאי נוסף. מדובר בחברות רבות שהוקמו, ומעניקות אשראי בעיקר לעסקים קטנים ובינוניים. חברות רבות הוקמו בשנים האחרונות בחסות הריבית האפסית, שהזרימה ביקושים לאשראי והצמיחה החיובית של המשק. רבות מהחברות הונפקו בבורסה, ולפי נתוני בנק ישראל יש 18 חברות ציבוריות עם תיק אשראי בהיקף של כ-15 מיליארד שקל. מלבדן יש גם חברות פרטיות שעוסקות בתחום.

עוד נציין כי בשנים האחרונות חברות האשראי החוץ בנקאי התרחבו גם לתחום האשראי הצרכני וגם למשכנתאות. גורמים במערכת הבנקאית מעריכים שנתח השוק של השוק החוץ בנקאי במשכנתאות החדשות מגיע קרוב ל-10%.



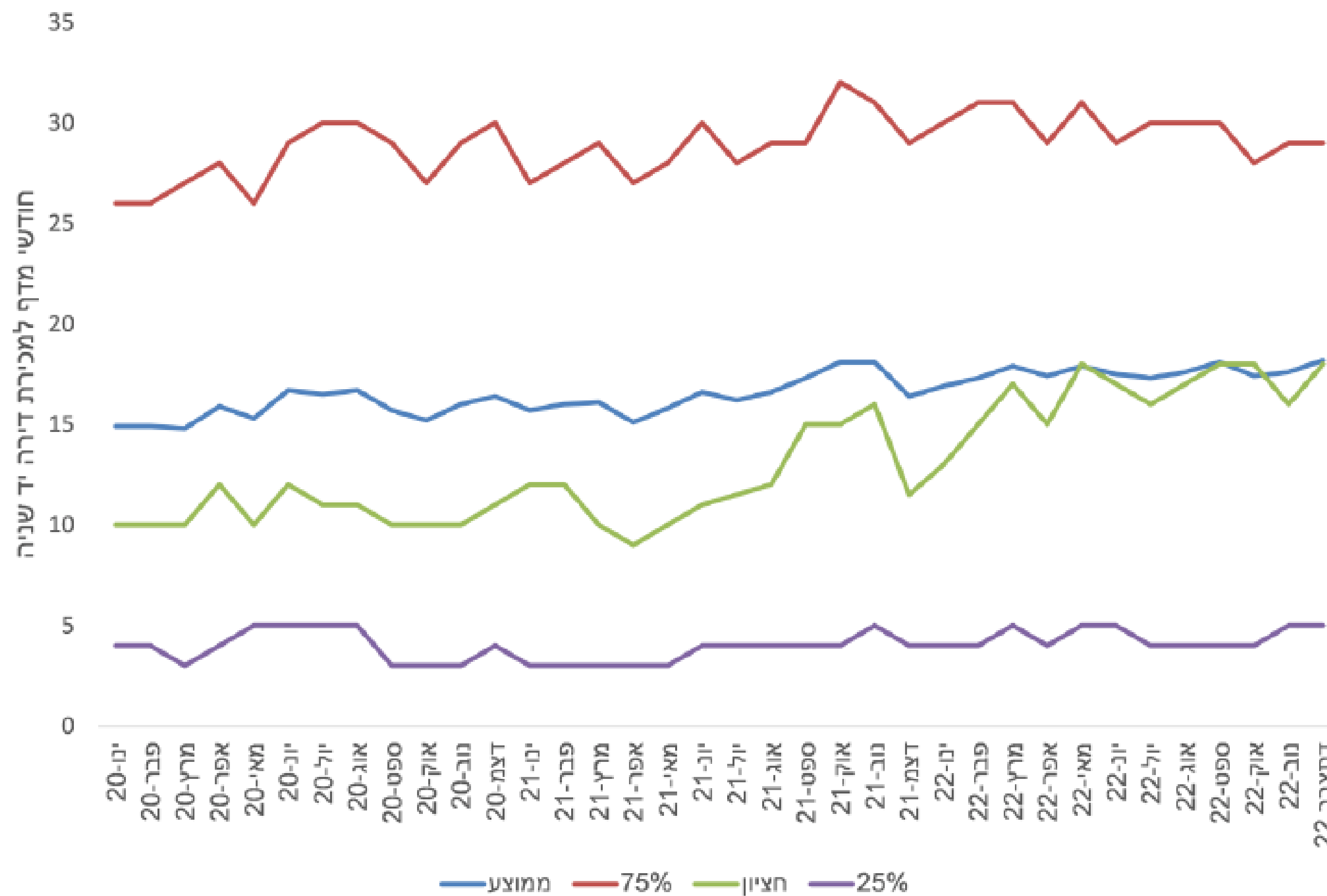
ביצועי משכנתאות במהלך 2022 ו-2023



מקור: הפיקוח על הבנקים

נתונים אחרונים בשוק הדיור

משך הזמן למכירת דירה יד שניה בשוק חופשי



משפרי דיור

70% עליה במשך הזמן של דירה "על המדף"



משפרי דיור נאלצים להחליט:

- קודם למכור ורק אז לקנות או
- למכור לתוך "שוק איטי" ולהסתכן

מי שייקחו את הסיכון עלולים למצוא את עצמם במצב של החזקת שתי דירות (ושתי משכנתאות)



חשיבות להערכות מוקדמת בצרכי המימון וביקוש נוסף שלא מבוסס PTI לתקופת הביניים

נתונים אחרונים בשוק הדיור

שיעור המשקיעים מתייצב ברמות של 2017



שוק המשקיעים

המשקיעים עדיין כאן



חזרו להיקפים של 2017

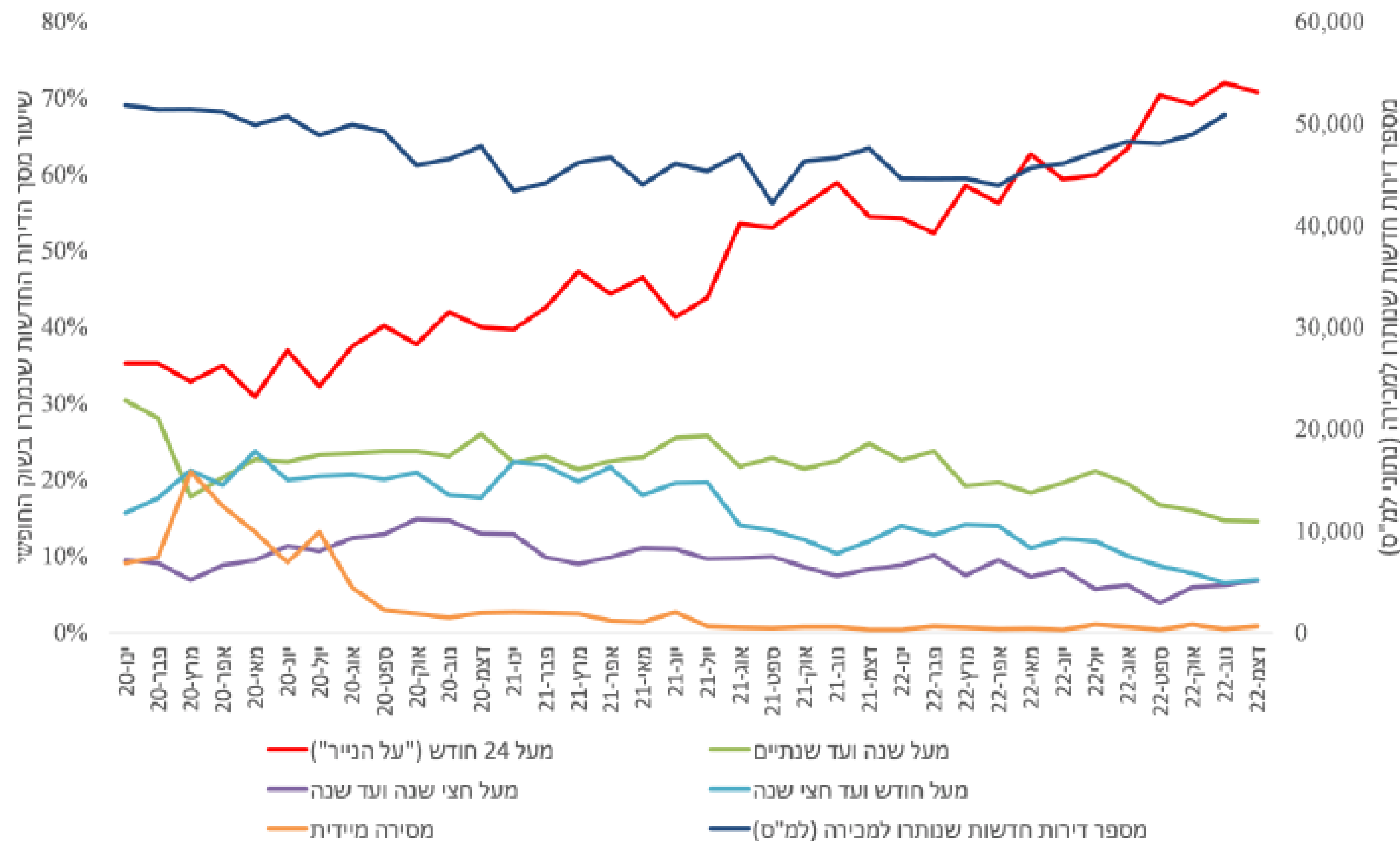


הבדל משמעותי מ-2017
אפשרויות המימון של המשקיעים
שונות מאד:

- לא ניתן לממן נכס נרכש בהישענות על נכס קיים
- LTV מקסימלי למשקיעים 50%

נתונים אחרונים בשוק הדיור

משך הזמן בין החתימה על חוזה רכישה לקבלת הדירה (חדשות, שוק חופשי)



הרכב דירות נרכשות

מרבית העסקאות "על הנייר"



משקיעי 20/80 יתקשו בקבלת משכנתא על בסיס "נכס קיים"



מלאי דירות חדשות למכירה החל לעלות מאמצע 2022

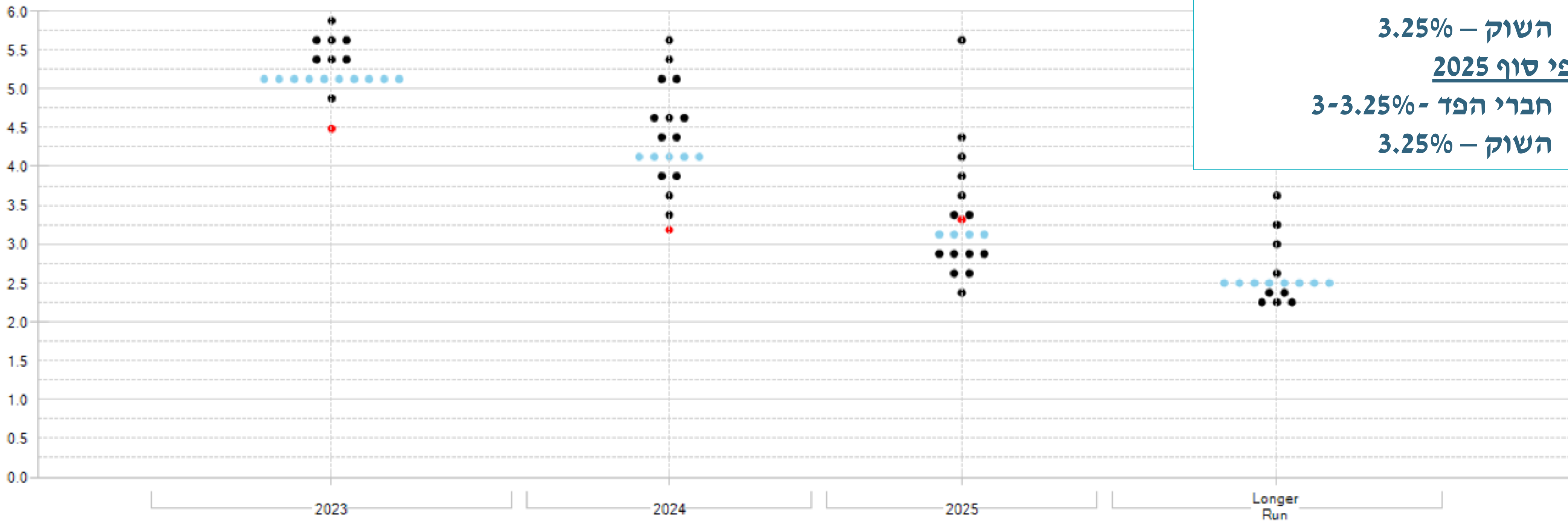


משקיעי "פליפ" יתקשו למכור וידרשו לפתרונות מימון לתקופת הביניים המבוססים על השוק החוץ בנקאי

תוואי הריבית בארה"ב

צפי הריבית בארה"ב לשנים הקרובות

FOMC PARTICIPANTS' ASSESSMENTS OF APPROPRIATE MONETARY POLICY : "DOT-PLOT"



- צפי סוף 2023**
- חברי הפד - 5-5.25%
- השוק - 4.5%
- צפי סוף 2024**
- חברי הפד - 4-4.25%
- השוק - 3.25%
- צפי סוף 2025**
- חברי הפד - 3-3.25%
- השוק - 3.25%

דירקטוריון החברה

פרופ' יוג'ין קנדל
דירקטור



- מנכ"ל, סטארט אפ ניישן סנטרל
- ראש המועצה הלאומית לכלכלה
- יו"ר ועדת השקעות קה"ל והדסה (עמיתים)
- פרופ' למימון, האונ' העברית

ד"ר איתי מוקוטוב
מייסד, מנכ"ל



- מנהל השקעות ראשי (נוסטרו), כלל ביטוח
- מנכ"ל, קבוצת אראקאמבה
- דוקטור לכלכלה, האוניברסיטה העברית

ציון קינן
מייסד, יו"ר פעיל



- מנכ"ל, בנק הפועלים
- מנהל החטיבה העסקית, בנק הפועלים
- מנהל החטיבה הקמעונאית, בנק הפועלים

תומר זיו
דירקטור



- דירקטור מכהן: קבוצת אופורטו, דשא לאבס
- יעוץ וליווי חברות צמיחה
- מנהל יחידת ריביות ומט"ח בקבוצות מייקל דיוויס ואראקאמבה

נחמה רונן
דירקטורית



- יו"ר, ממן מסופי מטען
- דירקטורית מכהנת: דן תחבורה, תמר פטרוליום
- דירקטורית בעבר: ADO, בנק פועלים, שח"ל, בז"ן
- מנכ"לית, המשרד לאיכות הסביבה

הנהלת החברה

אלון בירון
מנהל הסיכונים הראשי



- מנהל חטיבה קמעונאית, בנק מרכנתיל
- מנהל סיכונים ראשי, בנק מרכנתיל
- מנהל סיכונים ראשי, בנק איגוד

אלון כץ
מנהל הכספים



- מנהל היחידה הכלכלית וחשב השקעות, כלל ביטוח
- דירקטור, כלל ביטוח אשראי
- חשב השקעות, הפניקס ביטוח

משה כהן
סמנכ"ל חיתום ואשראי



- מנהל אגף אשראי משכנתאות, בנק לאומי
- חבר הנהלה, בנק לאומי למשכנתאות
- יו"ר ועדת אשראי משכנתאות, וחבר ועדת אשראי Private Banking והחטיבה הבנקאית

מגבלות קשוחות של בנק ישראל

בנקים מוגבלים רגולטורית

- אמורטיזציה מלאה ב-30 שנה
- איסור הישענות על נכס קיים למשקיעים
- מימון משקיעים עד 50%
- הלוואות לדיור עד 70-75%
- מגבלת 40% החזר חודשי מהכנסה (PTI)
- הרכב תמהיל עד 2/3 בפריים
- הלוואה לכל מטרה עד 50% משווי הנכס

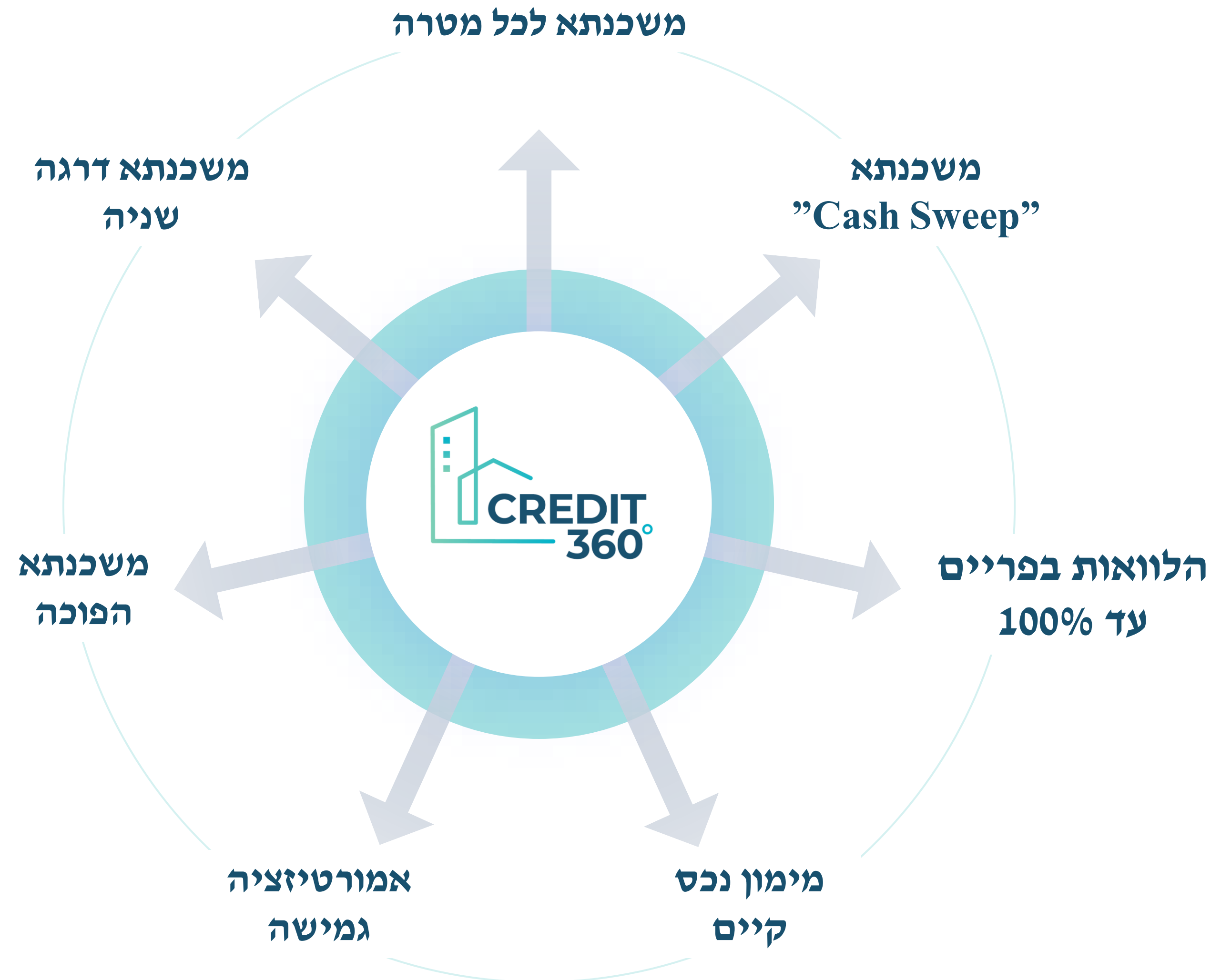
פתרונות קרדיט 360

- אמורטיזציה גמישה
- ניתן להשען על נכס קיים
- מימון משקיעים
- הלוואות לדיור
- ללא מגבלה רגולטורית על PTI
- ללא מגבלות על הרכב התמהיל
- הלוואה לכל מטרה



קרדיט 360 מאפשרת פתרונות יצירתיים לצורך סגירת עסקה

המוצרים של קרדיט 360



משכנתא ראשונה

- עד 80% LTV בכפוף לניתוח פרטני

משכנתא דרגה שניה

- עד 25% משווי הנכס
- עד 80% LTV כולל בכפוף לניתוח פרטני
- שעבוד ראשון: בנק או מוסדי

משכנתא הפוכה

- לפי טבלאות גיל פרטניות
- ללא עמלת פירעון מוקדם
- החל מגיל 55
- ללא מגבלת גיל ותקופה
- שנה ליורשים להשיב ההלוואה

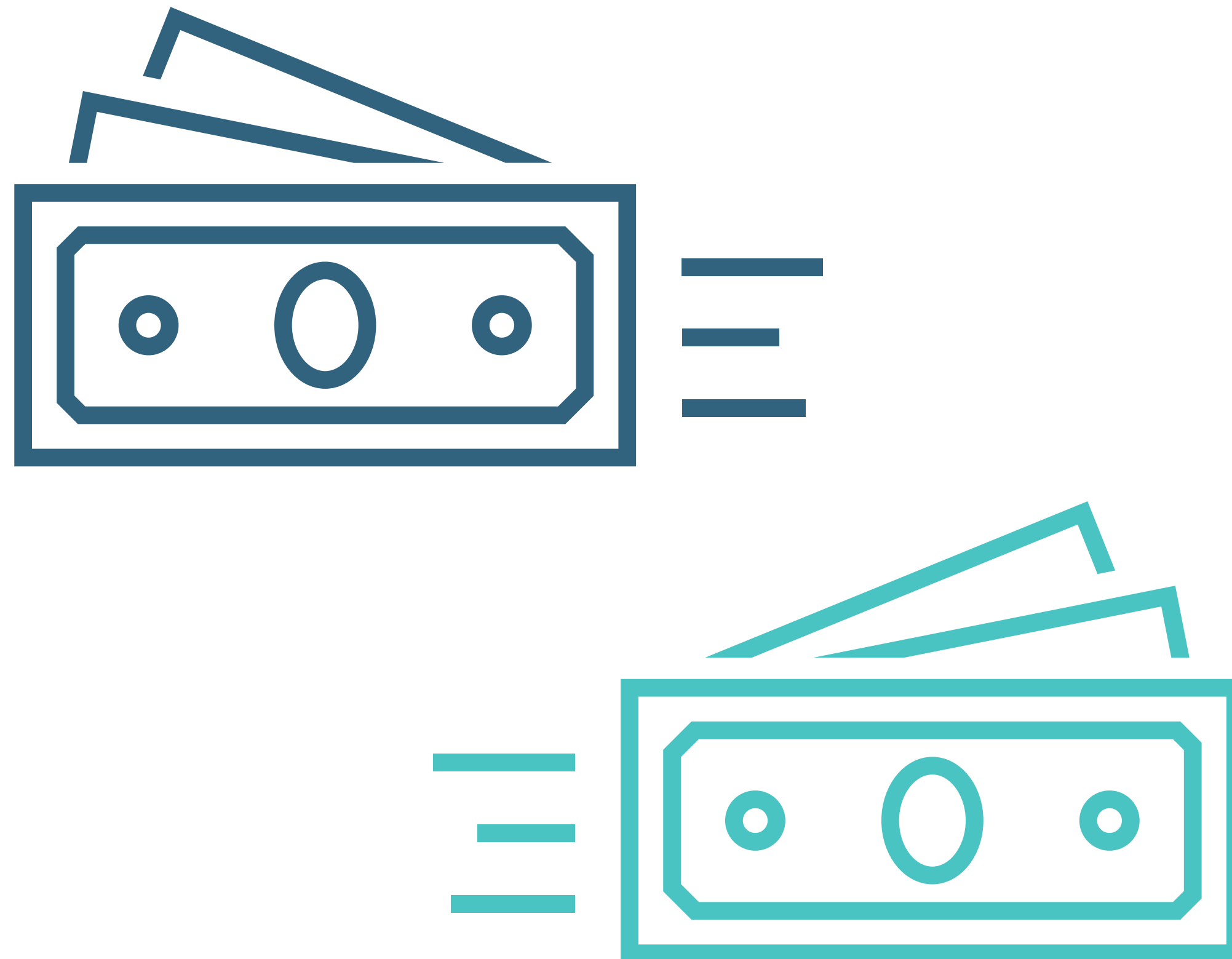
המסלולים המעניינים של קרדיט 360

מסלולי אמורטיזציה

- מסלול רק ריבית (Interest Only) לטוח ארוך
- מסלול בוליט חלקי/מלא לתקופה ארוכה
- שפיצר (רגיל)

מסלולי ריבית

- משתנה פריים עם מקסימום חודשי
- משתנה פריים (גם 100%) קבועה (צמוד/לא צמוד)
- עוגנים 1 ו-5 שנים (צמוד/לא צמוד)



דוגמאות לבקשות שאושרו

משכנתא גישור

רקע

- לקוחה אמידה בעלת מספר נכסים באזור המרכז. כל הנכסים הנקיים משעבוד.
- ההלוואה נלקחה לצורך עזרה להורים לעבור לדירה חדשה המתאימה לצרכיהם, דירה אשר תהיה מוכנה בעוד מספר שנים.
- לאחר המעבר לדירה החדשה ההורים ימכרו את דירתם הנוכחית.
- להורים אין יכולת החזר, וגילם לא מאפשר את היקף ההלוואה הנדרש באמצעות משכנתא הפוכה.

הפתרון

- הלקוחה נטלה משכנתא על הנכס הקיים, ב-LTV 55%, כשהכסף עובר להורים לרכישת הדירה.
- המשכנתא נלקחה לתקופה של מספר שנים, והלקוחה משלמת ריבית בלבד.
- את קרן ההלוואה הלקוחה תפרע ממכירת אחד הנכסים, בתום תקופת ההלוואה, ותקבולים צפויים ממכירת דירת ההורים.

דוגמאות לבקשות שאושרו

משכנתא לבעלי הון ללא יכולת החזר

רקע

- תושב חוזר עלה לארץ, כשהוא רוכש מספר נכסי מגורים בארץ על שמו ללא מימון.
- ללקוח הון עצמי משמעותי, ממכירת חברה בבעלותו לגוף פיננסי מוכר בחו"ל.
- כספי המכירה כלואים בחברת אחזקות שהחזיקה את החברה הנמכרת.
- לאחרונה רכש עוד 2 נכסים בירושלים, וביקש לממן את הנכסים ב-LTV 50%.
- ללקוח אין הכנסות שוטפות משמעותיות, ולכן הוא לא עומד ביחס ההחזר הבנקאי של PTI 40% עבור ההלוואה המבוקשת, ומשיכת כספים מחברת האחזקות חייבת במס דיבידנד משמעותי.

הפתרון

- ללקוח אושרה בקשתו למשכנתא לרכישת הנכס ב-LTV 50% (שווי הנכס המשועבד כ-10 מ' ש"ח), על בסיס גמישות פיננסית גבוהה, כשברשותו מספר רב של נכסים לא משעובדים, וכשיכולת ההחזר שלו מבוססת בעיקר על הונו הפיננסי.

דוגמאות לבקשות שאושרו

משכנתא להקטנת החזר חודשי

רקע

- גרושה מתל אביב בת 50+ בעלת נכס בשווי בסך של כ-7 מ' ש"ח, המשועבד לממן אחר ביחס LTV של כ-25%.
- הלקוחה עובדת כשכירה והכנסתה מעבודה אינה גבוהה.
- הלקוחה מחזירה מעל 11,000 ₪ בחודש, וחיפשה פתרון להקלה בהחזר החודשי.

הפתרון

- הלוואה למספר שנים המשלמת ריבית בלבד, מאפשרת הקטנת התשלום החודשי לכ-8,500 ש"ח, עד לגיל בוא הלקוחה תוכל החליט האם לקחת משכנתא הפוכה או לעבור לנכס קטן יותר.

דוגמאות לבקשות שאושרו

משכנתא שניה

רקע

- עובדת בנק ותיקה לקחה משכנתא לפני מספר שנים בבנק בו היא עובדת, בריבית נמוכה משמעותית מהריביות שנהוגות כיום.
- לצורך סגירת הלוואות צרכניות (בנקאיות וחוץ בנקאיות), הלקוחה רצתה לקחת הלוואה נוספת על חשבון ה-LTV הנמוך בנכס הקיים, וזאת מבלי לפרוע את המשכנתא הקיימת (האטרקטיבית).

הפתרון

- הלקוחה נטלה משכנתא בדרגה שניה על הנכס הקיים, כך שההלוואה המשוקללת (המשכנתא הקיימת בבנק יחד עם ההלוואה ב-CREDIT360) זולה בהרבה מנטילת הלוואה חדשה כוללת.
- הלקוחה הורידה את הריבית ואת התזרים בגין ההלוואות הצרכניות.

צרו קשר

מנהל מערך המשכנתאות

משה כהן,

054-3250006

moshe.cohen@credit360.co.il



יועצי המשכנתאות

מיטל שחרור,

058-4855502

meisha@credit360.co.il



מיטל נמזר,

050-5515775

meital.nemzer@credit360.co.il



תודה!