

בס"ד **הבנקים מוכרים חלק מהמשכנתאות שלנו לחברות הביטוח והפנסיה** יולי 2016

בחודשים האחרונים אנו נתקלים בידיעות בתקשורת המספרות לנו על כך שהבנקים מוכרים חלק מתיק המשכנתאות שלהם לחברות ביטוח. כלומר, באה חברת ביטוח / פנסיה (לדוג' מנורה מבטחים) ומשלמת לבנק מזרחי-טפחות 770 מיליון ש"ח על מנת להיות שותפה איתו בחלק מתיק המשכנתאות שלו וברווחים שלו (כלומר בריביות שהלקוח ישלם).

מה משמעות העסקאות? מה האינטרסים של הבנק ומה האינטרסים של חברת הביטוח? ומה זה אומר לגבינו בתור לוקחי ובעלי משכנתאות?

מה משמעות העסקאות?

בואו נניח כי בנק מסוים נתן משכנתאות בסך 2 מיליארד ש"ח בשנה האחרונה והא עתיד להרוויח על המשכנתאות הללו ריבית של כ-2% בשנה.

עכשיו, באה חברת ביטוח כלשהי ומשלמת לבנק מיליארד ש"ח מכיוון שהיא רוצה להיות שותפה שלו במחצית מהתיק – כך שכל אחד מהם בעל תיק משכנתאות של מיליארד ש"ח וירוויח ריבית של כ-2% מתוך סכום זה (כלומר, במקום שהבנק ירוויח 2% מ-2 מיליארד, מעתה הוא ירוויח 2% מ-1 מיליארד כמו חברת הביטוח).

מכיוון שלחברת הביטוח אין כוונה או רצון להתעסק במתן ו/או בניהול המשכנתא עצמה, היא תשלם בנוסף דמי ניהול ותפעול לבנק למשכנתאות.

ישנן מספר עסקאות כאלו שנעשו בחודשים האחרונים וככל הנראה ימשיכו ויבוצעו בחודשים הבאים. להלן רשימה של העסקאות שכבר בוצעו:

חברת הביטוח הרוכשת הבנק המוכר סכום העסקה

| | | |
|--------------|--------|----------------|
| מנורה מבטחים | טפחות | 770 מיליון ש"ח |
| הראל | לאומי | 4 מיליארד ש"ח |
| מגדל | מזרחי | 900 מיליון ש"ח |
| הראל | פועלים | 700 מיליון ש"ח |

עד עכשיו ראינו מה קרה, אך בואו ננסה לנתח רגע למה זה נעשה, כלומר מה האינטרס של הבנק למכור ומה האינטרס של חברת הביטוח לרכוש.

למה הבנק מוכר ולמה חברת הביטוח רוכשת?

הבנקים

נתחיל מהבנקים – זה כבר לא סוד שהבנקים נמצאים במצוקת אשראי, מצד אחד הם נתנו המון הלוואות בשנים האחרונות (תיק המשכנתאות זינק בצורה ניכרת) ויחד עם זאת דרישות הלימות ההון מצד המפקח על הבנקים ובנק ישראל דורשת מהם לרתק הון גבוה יותר בו הם לא יכולים להשתמש לטובת מתן הלוואות חדשות.

לכן הם מוכנים למכור חלק מהתיק על מנת להכניס ולפנות כסף חדש במערכת וכך הם יוכלו בכסף החדש למכור עוד הלוואות (לא רק משכנתאות, אבל כמובן גם משכנתאות) וזה בשבילם בדיוק כמו לגייס כסף בשוק ההון (אג"ח / מניות וכו'), אלא שזה כנראה יותר זול עבורם. בנוסף, מכירת חלק מתיק המשכנתאות הקיים והעתידי שלהם, מורידה חלק מהתלות והסיכון של הבנקים בענף הנדל"ן.

חברות הביטוח

חברות הביטוח נמצאות בבעיה בשנים האחרונות, מכיוון שיש להן המון כסף שלנו שנמצא אצלם כפיקדון לטובת הפנסיות שלנו (ושאר המכשירים הפיננסיים כמו קרנות ההשתלמות שלנו, פוליסות חסכון וכו'). אנו כמובן דורשים מהם שיניבו לנו תשואה על התיק (אחרת מה האינטרס שלנו לחסוך לטווח ארוך אם אין תשואות), אבל הבעיה בשנים האחרונות שהריבית בשוק היא אפסית, ואם בעבר הם יכלו לרכוש אג"ח מדינה עם תשואה מובטחת של 3-4 אחוזים, כיום הם יכולים לחלום על זה ובמקרה הטוב הם יקבלו תשואה של 0.1%-0.2% (ובמקרים מסוימים אפילו לא יקבלו תשואה בכלל).

כלומר, חברות הביטוח מחפשות איפה להשקיע את הכסף ולקבל תשואה, תוך הרצון להשקיע בתבונה ובזהירות ולכן לא יכולות לרכוש רק "נכסים מסוכנים" ומחפשות השקעות יחסית בטוחות (כמו אג"ח מדינה).

עכשיו שהבנקים מציעים להן לרכוש תיק משכנתאות קיים, שהוא עם תשואה חיובית באופן וודאי, עם סיכון מאוד נמוך (הרי הם רוכשים את המשכנתא לאחר שהבנק סינן את הלווים והם רוכשים רק משכנתאות עם מימון נמוך מ-60%) זה מאוד מתאים להן והן פתאום מצאו אפיק השקעה עם

תשואה חיובית (גם אם לא גבוהה אבל עדיין חיובית), דבר שהן מחפשות רבות בשנים האחרונות.

מה זה אומר לגבי המשכנתאות והריביות שלנו?

פה, זה לא כל כך פשוט ואין לי תשובה ודאית וחד-משמעית.

מצד אחד,

הבנקים מקבלים עוד כסף לתת לנו הלוואות וזה טוב לכאורה, מכיוון שהריביות עכשיו עולות בין היתר בגלל הסיבה הזו שלבנקים אין מספיק כסף להלוות (יש בעיה בהיצע) ופתאום הבנקים מקבלים כסף חדש אותו הם יכולים להלוות לנו ואם יש יותר היצע יש הגיון כלכלי שהמחיר בו ימכרו את ההלוואות שלנו יירד.

מצד שני,

כרגע יש שני שותפים במשכנתא שלנו וכשיש שני שותפים (ובמיוחד שותפים גדולים שרגילים להרוויח לא מעט) אז יש סיכוי גדול ששניהם ידחפו להמשיך ולהעלות לנו את הריבית על מנת להרוויח יותר על התיקים שלהם (נכון שרוב חברות הביטוח רכשו תיקים שהם כבר קיימים ומנוהלים ושם הם לא יכולים להעלות את הריבית, אבל יש להם אינטרס להיות שותפים במתן משכנתאות עתידיות וחדשות ולכן יש להם אינטרס שהריבית שנשלם תהיה גבוהה יותר והם יקחו חלק בתיק שמניב להם תשואה גבוהה יותר).

אם אני אנסה לסכם את שני הצדדים שהבאתי, אני נוטה להאמין שיש יותר סיכוי שהריבית תעלה בעקבות שיתוף הפעולה מאשר שהיא תרד, אבל חשוב לזכור שמדובר בדעה פרטית שלי והיא ממש לא מבוססת על מחקר כלשהו, ולכן יכול להיות שאני גם טועה.

מה הסיכון של שיתוף הפעולה הזה?

יש פה שני סיכונים עיקריים,

הראשון הוא גדול יותר ושייך לכל המשק וזה אם תהיה בעיה עם החזרי המשכנתאות שיובילו לכך שהבנקים יפסידו כסף בעקבות בעלי משכנתאות שלא יחזירו להם את הכסף שהם חייבים.

אם עד כה זו הייתה הבעיה של הבנקים בלבד, פתאום זו תהפוך להיות בעיה אקוטית של קרנות הפנסיה שלנו (שהרי חוץ מזה שהן מושקעות במניות הבנקים שבוודאי יירדו, כרגע הן ממש שותפות פעילות בביצועי הבנקים ואם תהיה פה קריסה, נרגיש זאת גם באופן הרבה יותר כואב בכספי הפנסיה שלנו).

הסיכון השני, הוא של הלקוחות שלא יצליחו להחזיר את המשכנתא שלהם, מכיוון שאם עד כה הבנק היה זה שלוחץ לקבל את הכסף חזרה והיה מפעיל את כל המכששים שלו בשביל לקבל את חובו חזרה, כרגע יש לו שותף גדול שגם כן ידרוש את כספו וכששני שותפים כאלו מתאגדים אז ככל הנראה הלקוח הקטן יהפוך להיות הרבה יותר קטן והלחץ עליו יהיה הרבה יותר גדול.

לסיכום,

מצד אחד ההחלטה הזו תתן לבנקים עוד כסף להלוות ואולי בשל כך הריביות יירדו, אבל מצד שני, באופן אישי, אני מאמין שהמחירים דווקא יעלו וכמו שאמרתי יש עוד שני סיכונים (כספי הפנסיה שלנו והלקוחות שלא יצליחו להחזיר) ולכן אני לא הכי מתלהב משיתוף הפעולה החדש.

מה שבאמת יכול היה להיות מבורך הוא אם חברות הביטוח היו מעניקות ישירות משכנתאות לציבור (כלל ביטוח עושה את זה היום, אבל במספרים מאוד נמוכים). מכיוון שאם חברות הביטוח היו נכנסות למשחק באופן ישיר והיינו מקבלים עוד כמה שחקנים חדשים בשוק, אז אולי הייתה מתחילה מלחמה אמיתית על הלקוחות ובהתאם לכך המחירים היו יכולים לרדת (כי אם כבר לסכן את כספי הפנסיה שלנו אז לפחות שגם אנחנו כלקוחות נהנה מזה ולא רק הבנקים).