

26.68x27.16	1/2	4	עמוד	גלובס - שוק ההון	16/02/2016	51892078-0
משכנתאו - 85210						

## שוק המשכנתאות



שח"פ תקדימי:  
לאומי והראל יחד  
יחד משכנתאות  
במיליארדי שקלים  
רון שטיין ועדי בן ישראל,  
עמ' 5-4

שיתוף פעולה משמעותי ראשון המכניס כספי פנסיה לשוק המשכנתאות:

# בנק לאומי וקבוצת הראל יעניקו יחד משכנתאות בהיקף של מיליארדי שקלים

הראל: "מרבית הסכום יועמד על ידי נכסי העמיתים. מדובר באפיק השקעה יציב המבטיח תשואה עודפת בסיכון נמוך יחסית"  
● ללאומי תאפשר העסקה להגדיל את תיק המשכנתאות ללא הגברת הסיכון של הבנק / עדי בן ישראל ורון שטיין

הנזילים של הראל. מהצד השני, מבחינת הראל חברה לביטוח – שמנהלת נכסי מבוטחים, עמיתים ונוסטרו בהיקף של כ-130 מיליארד שקל (בניכוי נכסים פיננסיים שבניהול הראל פיננסים), מדובר באפיק השקעה חדש ומעניין שירחיב את מגוון אפיקי ההשקעה בהם היא כבר נמצאת. ברקע, הגידול האדיר בהיקף הכספים המנוהל בהראל ביטוח ומחסור בהשקעות מעניינות דיין בשוק ההון הסחיר המקומי, במיוחד בימים של ריביות אפסיות.

מהראל נמסר היום כי "מרבית הסכום יועמד על ידי נכסי העמיתים", ובחברה ציינו כי מדובר

על הבנק, קבעו הצדדים כי הבנק ישמור כידיו לפחות 50% מכל הלוואה קמעונאית שהם יעניקו יחד. הצדדים סיכמו כי שיתוף הפעולה ייכנס לתוקפו מיד עם סיום ההיערכות התפעולית של הגופים, הגם שטרם נחתם ההסכם המחייב והסופי שתלוי במספר תנאים.

בנק לאומי, נזכיר, נמצא תחת משטר עיבוי הון שמוכיל בנק ישראל, והיקף תיק המשכנתאות שלו בסוף הרבעון השלישי ב-2015 עמד על כ-79 מיליארד שקל. העסקה תאפשר לבנק להגדיל את תיק המשכנתאות ללא הגדלה מקבילה בסיכון שלו, וזאת הודות לשימוש במקורות המימון

הדירקטוריונים של לאומי והראל ותקף לשנים 2016 ו-2017, סך הלוואות המצטבר שיועמד על ידי הראל ביטוח במסגרת המשכנתאות המשותפות כאמור, יהיה עד 4.2 מיליארד שקל בשנה הראשונה להסכם ו-4 מיליארד שקל בשנה השנייה (8.2 מיליארד שקל בסך הכול). בנק לאומי יבצע את החיתום וינהל את תיק המשכנתאות, ונקבע גם כי אישור המשכנתאות נתון לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק, בעוד שהראל תשלם ללאומי עמלת ניהול חודשית. על מנת ליצור זהות אינטרסים בין לאומי, שנותן ומנהל את האשראי, לבין הראל, שנסמכת

בירה ראשונה משמעותית, בהיקף של מיליארדי שקלים, בין המערכת הבנקאית למערכת המוסדית: בנק לאומי, בניהול רקפת רוסק עמינה, והראל חברה לביטוח, בניהול מישל סיבוני, הודיעו היום על הסכם לפיו הבנק וקבוצת הביטוח "ישתפו פעולה ביניהם, באופן שהצדדים יעמידו במשותף הלוואות לדירור המובטחות, בין היתר, במשכנתאות ומשכונות על זכויות חוזיות בקשר למקרקעין", וינתבו בכך כסף של החוסכים לטווח ארוך של הראל למתן משכנתאות לשוק הקמעונאי. על פי ההסכם, שכבר אושר על-ידי

26.96x27.98	2/2	5 עמוד	שוק ההון	גלובס -	16/02/2016	51892086-9
משכנתאו - 85210						

הפסדים במשכנתאות וביצעו מחיקות בהיקף ניכר. עתה, כאמור, מדובר על כניסה לתחום כמקור מימון שרוכב על מערך מתן וניהול אשראי קיים ומוכה במערכת הבנקאית.

אלון גלזר, סמנכ"ל בלידר שוקי הון, התייחס היום לשאלה האם לא מדובר בניפוח שוק גדול מדי של משכנתאות, כאמצעות כספי החיסכון הפנסיוני של עמיתי הראל. לרבריו, "מצד אחד, על כל השקעה שהיא קצת מסוכנת אנחנו באים ואומרים שכספי הפנסיה בסכנה, ומצד שני מה האלטרנטיבה, שהמדינה תנפיק אג"ח מיועדות ותעלה מסים? הפנסיה בכל העולם מתמודדת עם סביבת ריבית נמוכה ומחפשת השקעות. זה לא נכון לומר על כל השקעה שהיא מסוכנת. מבחינה חברתית, בונים פה ואנשים ייטלו משכנתאות. אולי זה כן חברתי שנפתח פה עוד אפיק למתן משכנתאות, להגדיל את המקורות. הרי אם הבנקים היו מחליטים לצמצם את המשכנתאות כי הם לא עומדים בזה, מה היה קורה? הריביות היו עולות."

## לאומי ימיר לעובדיו זכויות למניות

בתוך כך, דיווח היום בנק לאומי על מו"מ שהוא מנהל מול ועד העובדים להמרת זכויות שונות שנצברו לעובדים במניות הבנק, שיונפקו להם בהיקף של 1.15 מיליארד שקל. המניות יינתנו לעובדים במחיר שוק, כאשר מטרת ההמרה היא לעמוד ביעדי הלימות ההון ליבה של בנק ישראל (10.3% עד סוף 2016). בבנק הדגישו שמדובר בבחינה ראשונית בלבד. בנוסף, לאומי הודיע גם שזרוע ההיי־טק שלו, לאומיטק, חתמה עם הקרן האירופית להשקעות (EIF) על תוכנית ערבניות להעמדת אשראי לעסקים קטנים ובינוניים העוסקים בתחומי חדשנות, במסגרת תוכנית InnoFin. ההסכם יאפשר לבנק להציע לחברות היי־טק, המעסיקות עד 500 עובדים, מימון בהיקף של 100 מיליון דולר, בגיבוי הקרן האירופית להשקעות (ועד 8 מיליון דולר לחברה אחת). ●

## עיקרי שיתוף הפעולה בין הראל ובנק לאומי:

■ לאומי והראל יחברו למתן משכנתאות יחד

■ לאומי ינהל באופן בלעדי את האשראי, והראל תשלם לו עמלה

■ ההסכם הוא לשנתיים, והיקף ההלוואות שתעמיד הראל הוא עד 8.2 מיליארד שקל

■ בנק לאומי יחזיק לכל הפחות 50% מכל הלוואה שתינתן במשותף

## נרשם כאן שינוי כיוון בהתנהלות של קבוצות ביטוח גדולות בשוק המשכנתאות, לאחר שלא הצליחו להציג תוצאות טובות בשוק זה בכוחות עצמן

ואולם, העסקה של הראל שונה מהותית מזו של מנורה מבטחים, בהיקפה ובמשך שלה. כן נרשם כאן שינוי כיוון בהתנהלות של קבוצות ביטוח גדולות בשוק המשכנתאות, לאחר שלא הצליחו להציג תוצאות טובות בשוק זה בכוחות עצמן. בהראל עצמה אמנם ניתנו בעבר משכנתאות בודדות ובהיקף זניח מכלל התיק, אך בכלל ביטוח ובמגדל היו פעילויות עצמאיות למתן משכנתאות קמעונאיות. בכלל ביטוח התקשו לצמוח לפקטור משמעותי בשוק, והחזיקו תיק של כ-2 מיליארד שקל, עד אשר המנכ"ל איזי כהן החליט לעצור פעילות זו ואחרות. במגדל, עוד קודם לכן רשמו

קדמה לה קבוצת מנורה מבטחים שלאחרונה ביצעה שתי עסקאות שחיברו את הכסף המוסדי עם ההלוואות הבנקאיות: הראשונה, כשמנורה מבטחים רכשה תיק משכנתאות בהיקף של כ-770 מיליון שקל מבנק מזרחי טפחות, שהינו הגדול בשוק המשכנתאות; והשנייה כשהקבוצה המוסדית רכשה מידי בנק דיסקונט 45% מהמימון שהעמיד לחברות הגדל"ז שיכון ובינוי ומשולם לוינשטיין, לצורך רכישת התחנה המרכזית הישנה בת"א. בסך הכול בעסקה זו רכשה מנורה מבטחים מימון בהיקף של כ-162 מיליון שקל, מתוך מימון כולל בסך כ-360 מיליון שקל.

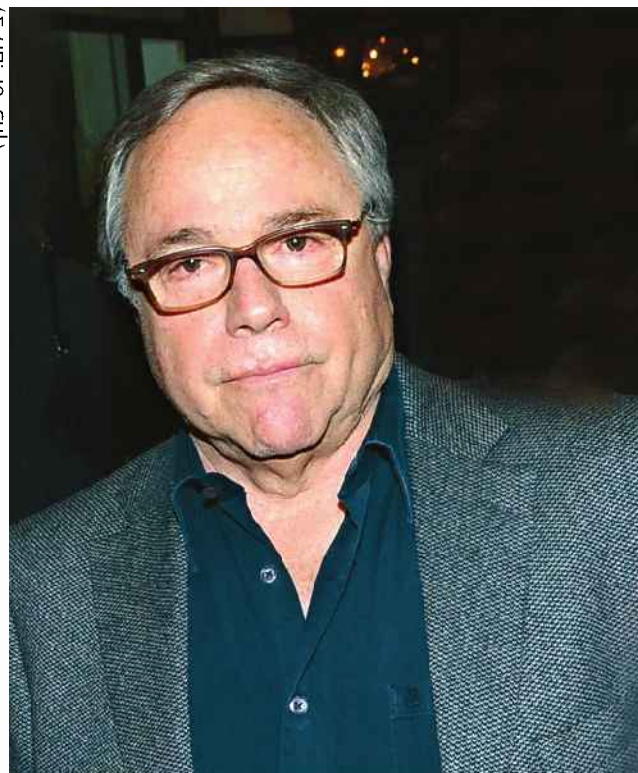
ב"אפיק השקעה יציב, המבטיח תשואה עורפת ברמת סיכון נמוכה יחסית". הראל תתחלק עתה במרווח הריבית הנדיב יחסית שלו זוכה לאומי כמסגרת המשכנתאות שהוא מעמיד לציבור (בניכוי העמלה שתועבר לבנק).

## "לא כל השקעה של כספי הפנסיה מסוכנת"

העסקה של הראל ולאומי אינה הראשונה בתקופה האחרונה שבמסגרתה חוברת אחת מקבוצות הביטוח והפנסיה הגדולות לבנק שמעמיד אשראי, ורוכשת נתח מההלוואות.



רקפת רוסק עמינח, מנכ"לית לאומי. שיקול דעת בלעדי



יאיר המבורגר, בעלי קבוצת הראל. גיוון אפיקי ההשקעה

צילום: תמר חצפי

צילום: יוסי כהן