

השפעת משבר הקורונה על ענף הדיור וכלי סיוע לענף בישראל ובמדינות מפותחות

כתיבה: תמיר אגמון, כלכלן | אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

עריכה לשונית: מערכת דברי הכנסת

תאריך: ב' בסיוון תש"ף, 25 במאי 2020

סקירה כלכלית

תוכן עניינים

| | | |
|---------|---|------------|
| 2..... | תמצית..... | |
| 3..... | שינוי במחירים, בשכר ובהכנסה של משק בית..... | 1.1 |
| 5..... | משקל ההוצאה על דיור מההכנסה של משק בית..... | 1.2 |
| 7..... | השינוי בגורמי ביקוש..... | 2.1 |
| 7..... | ירידה בהכנסה הממוצעת של משקי הבית..... | 2.1.1 |
| 11..... | עלייה בריבית על משכנתאות..... | 2.1.2 |
| 12..... | תמריץ לעלייה ברכישות של משקיעים..... | 2.1.3 |
| 13..... | שינוי בגורמי היצע..... | 2.2 |
| 13..... | התחלות בנייה ויתרת דירות למכירה..... | 2.2.1 |
| 15..... | היתרי בנייה..... | 2.2.2 |
| 15..... | שיווק קרקעות דיור..... | 2.2.3 |
| 15..... | סיכוני שוק..... | 2.2.4 |
| 18..... | סיכום..... | 2.3 |
| 21..... | בריטניה..... | 4.1 |
| 24..... | בלגיה..... | 4.2 |
| 24..... | ניו זילנד..... | 4.3 |
| 25..... | סינגפור..... | 4.4 |
| 25..... | ליטא..... | 4.5 |
| 26..... | ספרד..... | 4.6 |
| 28..... | קנדה..... | 4.7 |
| 29..... | הולנד..... | 4.8 |
| 29..... | פורטוגל..... | 4.9 |
| 31..... | אירלנד..... | 4.10 |
| 32..... | אינדיאנה..... | 4.11 |
| 33..... | קליפורניה..... | 4.12 |
| 33..... | סיכום והשוואה..... | 4.13 |

תמצית

מסמך זה נכתב לבקשת חבר הכנסת יאיר לפיד, והוא עוסק בהשפעת משבר הקורונה על ענף הדיור ובכלי סיוע לענף בישראל ובמדינות מפותחות. במסמך מוצגים נתונים על מחירי דירות בבעלות ושכר דירה, משקל ההוצאה על משכנתה או על שכר דירה בהכנסה של משקי בית ערב המשבר, השפעת המשבר על מחירי הדיור ועל שכר הדירה, השפעת המשבר על עובדים מושבתים המשלמים משכנתה או שכר דירה וסקירה של כלי סיוע לענף בישראל ובמדינות מפותחות. נגיף הקורונה התפרץ בסין בשלהי 2019 ומאז התפשט למדינות רבות. ב-11 במרץ 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצותו כמגפה עולמית (פנדמיה). התפרצות הקורונה מובילה לירידה חדה בפעילות הכלכלית בעולם ולמשבר כלכלי עולמי, בגין הסגרים שהוטלו על חלק ניכר האוכלוסייה והובילו להשבתת חלק מהכלכלה.

ב-2018, כ-676,600 משקי בית גרו בדירות בבעלות ושילמו משכנתה של 3,617 ש"ח בחודש בממוצע, וכ-731,000 משקי בית גרו בשכירות ושילמו שכר דירה של 3,307 ש"ח בחודש בממוצע. המשבר הכלכלי משפיע על הביקוש וההיצע בענף:

| גורם | השפעה על דירות בבעלות | השפעה על דירות בשכירות |
|------------|--|--|
| ורמי ביקוש | ירידה חדה בביקושים, שתלויה בשיעור העובדים המושבתים שיחזרו לעבודה; אי-תשלום משכנתה בעתיד עשוי להוביל לעיקולים ולהגדלת היצע הדירות | ירידה חדה בביקושים; משפחות צעירות שאינן עובדות מתקשות לשלם שכר דירה; עלייה בעתיד בביקוש לדירות שכורות בגין מעבר של משקי בית שבתיהם עוקלו |
| | ירידה זמנית בביקושים | עלייה בביקושים, שכן מדובר במוצר חלופי |
| | עלייה בפלח המשקיעים | בעתיד צפויה הגדלה של ההיצע |
| היצע | ירידה בהיצע הדירות ובהיתרי בנייה | ירידה זמנית בהיצע בשל דחייה בבנייה בגלל הסגרים |
| | עלייה בסיכוני השוק | ירידה בביקושים צפויה להקשות על הקבלנים, בעיקר אלו הממונפים |

שינויים אלו בגורמי ביקוש והיצע עשויים להוביל לירידה זמנית במחירי דירות ובשכר דירה. משך הירידה ושיעורה תלויים בחזרת עובדים מושבתים לעבודה. בחודשים מרץ-אפריל 2020 הושבתו (הוצאו לחופשה ללא תשלום, פוטרו וכדומה) למעלה ממיליון עובדים שהכנסתם נמוכה יחסית. דמי האבטלה שעובדים אלו מקבלים נמוכים במידה ניכרת משכרם האחרון, ונראה כי חלקם יתקשו בתשלום חובות, בעיקר משכנתה ושכר דירה. לווים המשלמים החזרי משכנתה יכולים לדחות את התשלומים עד שישה חודשים, ולכן השפעת המצב על יכולתם להמשיך לשלם משכנתה נדחתה לעת עתה, ותלויה בחזרתם בעתיד לעבודה ובהחלטה אם להאריך את הדחייה. לפי תרחיש קיצון שערך בנק ישראל, גידול חד באבטלה עשוי להביא לכך ש-5% מאלו שנטלו משכנתה יתקשו להחזיר את החוב, בעיקר בקרב משקי בית בעלי הכנסה נמוכה. לעובדים מושבתים המשלמים שכר דירה אין מענה, וחלקם מתקשים להמשיך בתשלום שכר הדירה. לפי מחקר, כ-12% מהמתגוררים בדירות שכורות לא שילמו באפריל 2020 את מלוא שכר הדירה.

במדינות המפותחות שנסקרו הופעל כלי סיוע המאפשר דחיית תשלום משכנתה לשלושה-שישה חודשים, ברובן בעבור עובדים שהושבתו (בישראל – לכל הלווים). בחלק מהמדינות מתאפשרת דחייה של תשלום שכר דירה בתנאים מסוימים, ובמדינות אחרות ניתן סיוע בתשלום שכר דירה.

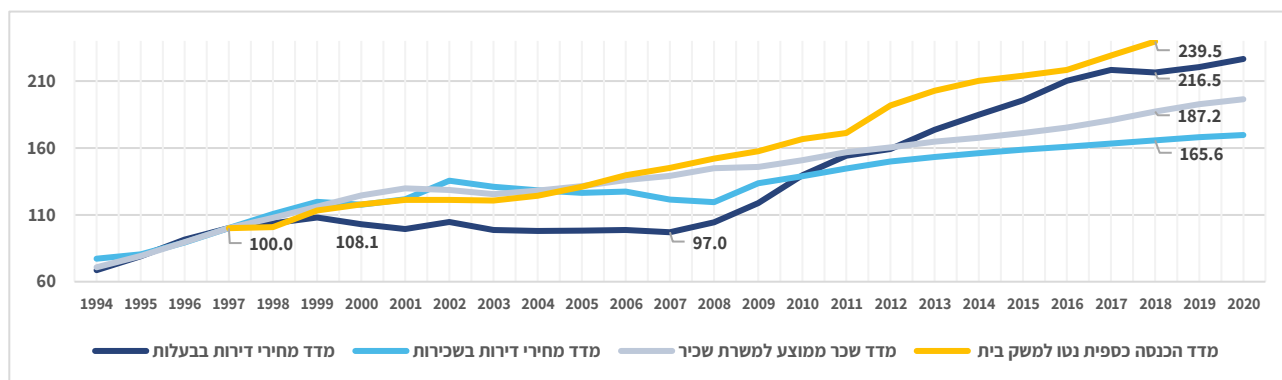
מגפת הקורונה התפרצה בסין בשלהי 2019, ומאז התפשט הנגיף למדינות רבות. ב-11 בפברואר 2020 נתן ארגון הבריאות העולמי לנגיף את השם הרשמי SARS-CoV-2, והמחלה הנגרמת מנגיף זה מכונה **COVID-19**. ב-11 במרץ 2020 הכריז הארגון על התפרצותה כמגפה עולמית (פנדמיה). התפרצות הקורונה מובילה לירידה חדה בפעילות הכלכלית בעולם ולמשבר כלכלי עולמי. הדבר נגרם בעיקר בגין הסגר שהוטל על חלק ניכר מהאוכלוסייה והוביל הן להשבתת חלק מגורמי הייצע (מפעלים, חנויות, נותני שירותים וכדומה) והן לירידה חדה בביקושים, שכן עם הטלת הסגר חלה ירידה בהכנסה השוטפת של הצרכנים. למשבר יש השפעה על ענף הדיור הן **בצד הביקוש**, בעיקר בגין ירידה בהכנסה של משקי בית, והן **בצד ההיצע**, בעיקר בגין השבתת חלק משרשרת הייצור בענף (שיווק קרקעות לבנייה, היתרי בנייה ובנייה בפועל). בסעיפים שלהלן מובאת סקירה של התפתחות ענף הבנייה למגורים, ניתוח משקל ההוצאה של משקי בית על משכנתאות או שכר דירה, ניתוח השפעת המשבר על הענף וכלי סיוע המוצעים בישראל ובמדינות מפותחות.

1. התפתחות ענף הדיור

1.1 שינוי במחירים, בשכר ובהכנסה של משק בית

שוק הדיור מתנהג באופן מחזורי בגין שינויים בביקוש (שנובעים בעיקר מעלייה במספר התושבים ומשינויים בריבית) לעומת היצע קשיח. בתרשים 1 מוצגים מדדי מחירי דירות בבעלות, מחירי דירות בשכירות, שכר ממוצע במשרת שכיר והכנסה כספית נטו למשק בית במחזורי העסקים האחרונים.

תרשים 1: מדדי מחירי דירות בבעלות, שכר דירה, שכר ממוצע והכנסה לנטו למשק בית (מחירים שוטפים)¹



¹ הלמ"ס, מאגר מדדי מחירים, מדד מחירי דירות בבעלות, מדד מחירי דירות בשכירות (מתוך מחולל מחירים ומדדי מחירים); שכר ממוצע למשרת שכיר; סקר הוצאות משקי בית – הכנסה כספית נטו למשק בית. שנים שונות; עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

מאז 1994 מדד מחירי דירות בבעלות עלה בשיעור של 116.5%, מדד שכר הדירה עלה בשיעור של 65.6%, מדד השכר הממוצע עלה בשיעור של 87.2% ומדד הכנסה כספית נטו של משק בית עלה בשיעור של 139.5%.

בתרשים אפשר לראות כי מדד מחירי הדירות בבעלות עלה בשנים 1997–2018 בשיעור של 116.5%, מדד שכר הדירה עלה בשיעור של 65.6%, מדד השכר הממוצע במשרת שכיר עלה בשיעור של 87.2% ומדד ההכנסה הכספית נטו של משק בית עלה בשיעור של 139.5%. מדד השכר הממוצע עלה לאט יותר משעלה מדד מחירי דירות בבעלות. עם זאת, המדד החשוב יותר הוא ההכנסה הכספית נטו של משק בית, והוא עלה בשיעור גבוה בהשוואה למדד מחירי הדיור בבעלות, בעיקר בגין גידול בשיעור ההשתתפות בשוק העבודה מ-52.4% בשנת 1997 ל-63.1% בינואר 2020,² שהוביל לגידול במספר המועסקים הממוצע במשק בית.

התנהגות מדד מחירי דירות בבעלות מלמדת על שני שלבים במחזור העסקים:

שלב ראשון: עליית מחירים -

- בתחילת מחזור העסקים נוצר גידול מהיר בביקוש לדירות בשל **גידול בעלייה לישראל** (כמו בעת העלייה ההמונית ממדינות ברית המועצות לשעבר בתחילת שנות התשעים של המאה הקודמת) או בשל **שער ריבית נמוך** (כמו בעת המשבר הכלכלי העולמי בשנת 2008);
- הגידול המהיר בביקוש לדירות מביא לעליית מחירים מהירה, שכן **היצע הדירות קשיח בטווח הקצר**, כלומר גדל לאט עקב זמני תכנון, אישור ובניית דירה ארוכים יחסית;
- הגידול בביקוש ועליית המחירים מובילים לצמצום הדרגתי של מלאי הדירות.

שלב שני: התייצבות וירידת מחירים -

- עם הירידה במלאי הדירות והעלייה במחירים היצרנים מגדילים את היצע הדירות באמצעות הגדלת השקעות והפנמת שיפורים טכנולוגיים;
- עם הזמן, הגורמים שהביאו להגדלת הביקוש (גל עלייה או ריבית נמוכה) נחלשים, היצע גדל ומתחילה ירידת מחירים עד להופעת גל ביקושים חדש וחוזר חלילה. מהנתונים בתרשים לעיל עולה כי השנים הנסקרות נחלקות לשלוש תקופות:

תקופה 1: משנת 1994 עד שנת 1999 חלה עלייה בשיעור של 57.5% במדד מחירי הדירות בבעלות, וזה השלב הראשון במחזור העסקים;

תקופה 2: משנת 1999 עד שנת 2007 חלה ירידה בשיעור של 10.3% במדד מחירי הדירות בבעלות, וזה השלב השני במחזור העסקים;

תקופה 3: משנת 2007 ועד שנת 2020 חלה עלייה בשיעור של 133.5% במדד מחירי הדירות בבעלות, וזה השלב הראשון במחזור עסקים חדש.

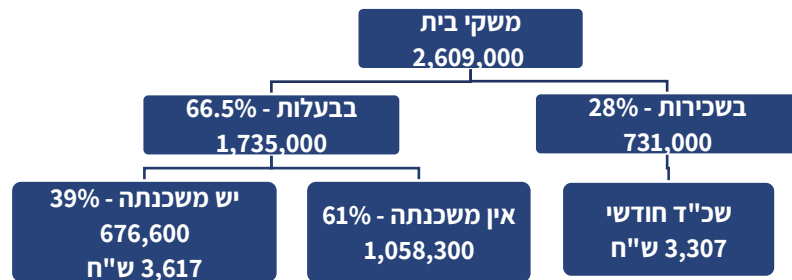
לאורך השנים מחירי הדירות עולים, קרי, שיעור ירידת המחירים במחזור העסקים נמוך משיעור עליית המחירים. בשנים 1994–2020 עלה מדד מחירי הדירות בבעלות בשיעור שנתי ממוצע של 4.7% ומדד מחירי דירות בשכירות עלה בשיעור שנתי ממוצע של 3.1%.

² הלמ"ס, [ירחון סקר כוח אדם ינואר 2020](#), בקרב בני 15 ומעלה, שנים שונות.

1.2 משקל ההוצאה על דיור מההכנסה של משקי בית

הלמ"ס עורכת מדי שנה סקר הוצאות והכנסות של משקי בית. הסקר נעשה בקרב מדגם של אלפי משקי בית ונאספים בו נתונים רבים, לרבות בנושא הדיור. בתרשים 2 להלן מוצגת התחלקות משקי הבית בישראל לפי סוג הדיור בשנת 2018.

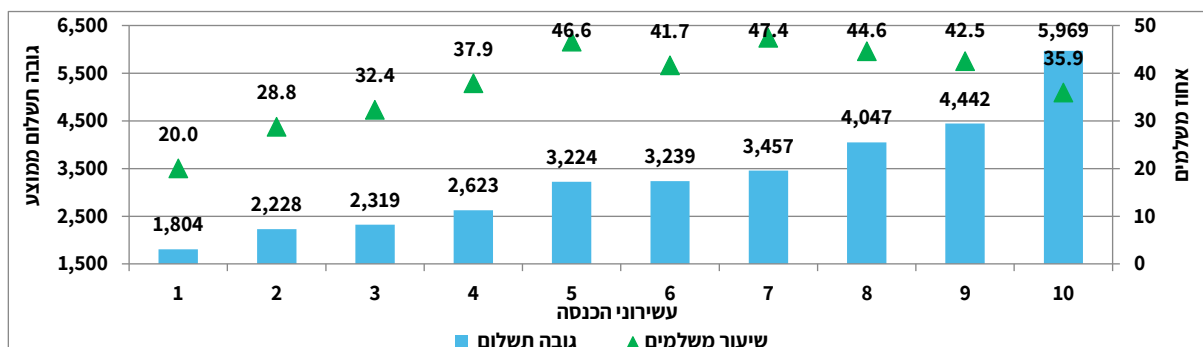
תרשים 2: התחלקות משקי בית בישראל לפי סוג הדיור בשנת 2018³



בשנת 2018 כ- 676,600 משקי בית גרו בדירות בבעלות ושילמו משכנתה של 3,617 ש"ח בחודש במוצע, וכ- 731,000 משקי בית גרו בשכירות ושילמו שכר דירה של 3,307 ש"ח בחודש במוצע.

בתרשים אפשר לראות שבשנת 2018 היו כ-2.6 מיליון משקי בית. בדירות בבעלות גרו כ-1.735 מיליון משקי בית - כ-66.5% מכלל משקי הבית (70.2% בשנת 1997). בדירות בשכירות גרו כ-731,000 משקי בית - כ-28% מכלל משקי הבית (24.3% בשנת 1997). מאלו שגרו בבעלות, לכ-39% (כ-676,600) משקי בית הייתה יתרת משכנתה עם תשלום חודשי ממוצע של כ-3,617 ש"ח. כ-731,000 משקי בית שגרו בשכירות שילמו שכר דירה ממוצע של 3,307 ש"ח בחודש. בתרשים 3 להלן מוצגים נתונים על משקל משלמי המשכנתה וההחזר החודשי הממוצע במשקי בית הגרים בדירות שבבעלותם בשנת 2018 לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית.

תרשים 3: משקל משלמי משכנתה ותשלום חודשי ממוצע במשקי בית הגרים בדירות בבעלות (בש"ח)⁴



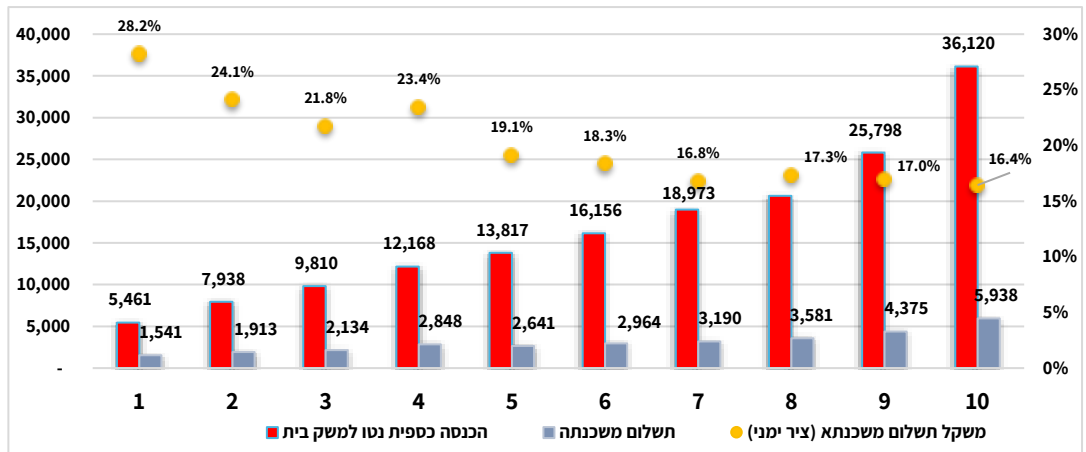
³ הלמ"ס, [הדיור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית](#), 2018, 14 בינואר 2020. "אחר": גרים בדירות בדמי מפתח, במעונות סטודנטים ובדירות חינוך. יש שלושה רכיבים בהוצאה לדיור: סעיף הוצאה על צריכת שירותי דיור בדירות שבבעלות (שהוא כ-71.4% מסעיף הדיור וכ-17.2% ממדד המחירים לצרכן), המודד את השתנות שכר הדירה בחוזים חדשים ומתחדשים, סעיף הוצאה על שכר דירה בדירות שכורות (שהוא כ-33.4% מסעיף הדיור וכ-5.7% ממדד המחירים לצרכן), המודד את שכר הדירה בכלל החוזים, וסעיף הוצאות דיור אחרות (שהוא כ-4.8% מסעיף הדיור וכ-1.2% ממדד המחירים לצרכן). הלמ"ס, [הירחון לסטטיסטיקה של מחירים - מרץ 2020](#), לוח 1.4 משקלות קבוצת הצריכה הראשיות והמשניות, במדד המחירים לצרכן, לפי מועד העדכון - החל בינואר 2019.

⁴ הלמ"ס, [הדיור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית](#), 2018, תרשים 4 - אחוז משלמי משכנתה וההחזר החודשי הממוצע לפירעון משכנתה, לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית במשקי בית הגרים בדירות שבבעלותם, 2018, 14 בינואר 2020.

אפשר לראות כי במשקי בית הגרים בדירות בבעלותם המשקל הגדול ביותר של משקי הבית המשלמים משכנתה הוא בעשירון השביעי – **47.4%** – ובעשירון החמישי – **46.6%**.

בתרשים 4 להלן מוצגים נתונים על משקל המשכנתה בהכנסה הכספית נטו במשקי בית הגרים בדירות **שבעלותם** בשנת 2017 לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית.

תרשים 4: משקל המשכנתה בהכנסה הכספית נטו (2017)⁵



משקל המשכנתה
בהכנסה הכספית נטו
יורד עם העלייה
בהכנסה – 28.2%
בעשירון הנמוך
לעומת 16.4%
בעשירון הגבוה.

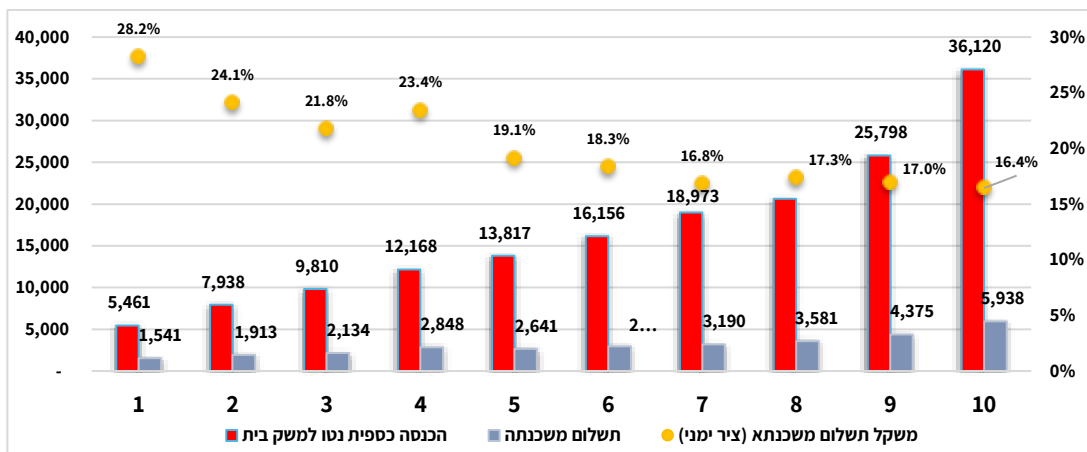
אפשר לראות כי בדרך כלל משקל משכנתה בהכנסה הכספית נטו יורד עם העלייה בהכנסה. בארבעת העשירונים הראשונים משקל המשכנתה גדול מ-20%.

בתרשים 5 להלן מוצגים נתונים על משקל שכר הדירה בהכנסה הכספית נטו במשקי בית הגרים בדירות **בשכירות** בשנת 2017 לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית.

תרשים 5: משקל שכר הדירה בהכנסה הכספית נטו (2017)⁶

⁵ הלמ"ס, [סקר הוצאות משקי בית 2017](#), לוח 24 – נתונים נבחרים על דיור בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה נטו לנפש סטנדרטית – גרים בדירות **בבעלותם**, 8 באוגוסט 2019; [הדיור בישראל – ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2017](#), תרשים 4 – אחוז משלמי משכנתה והחזר החודשי הממוצע לפירעון משכנתה לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש סטנדרטית במשקי בית הגרים בדירות שבעלותם, 5 בפברואר 2019.

⁶ הלמ"ס, [סקר הוצאות משקי בית 2017](#), לוח 25 – נתונים נבחרים על דיור בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה נטו לנפש סטנדרטית – גרים בדירות **שכורות**, 8 באוגוסט 2019.



ההכנסה הכספית נטו של משקי בית הגרים בשכירות נמוכה מזו של אלה הגרים בדירה בבעלותם.

אפשר לראות כי משקל שכר הדירה בהכנסה הכספית נטו יורד עם העלייה בהכנסה. בשבעת העשירונים הראשונים משקל שכר הדירה גדול מ-20% מההכנסה. ההכנסה הכספית נטו של משקי בית הגרים בדירות בשכירות נמוכה מההכנסה הכספית נטו של משקי בית הגרים בדירות בבעלותם.

2. השפעות המשבר על ענף הדיור

התפרצות הקורונה הובילה מאז אמצע מרץ 2020 להסגרים ולהשבתת חלק מהמשק. ההשפעה על ענף הדיור נובעת משינוי בגורמי **ביקוש** – ירידה בהכנסה הממוצעת של משקי הבית, עלייה בריבית על משכנתאות ותמריץ לעלייה ברכישות של משקיעים – ומשינוי בגורמי **היצע** – ירידה בהתחלות בנייה והשבתת חלק מאתרי הבנייה, האטה במתן היתרי בנייה, ירידה בשיווק יחידות דיור וסיכוני שוק ואשראי.

2.1 השינוי בגורמי הביקוש

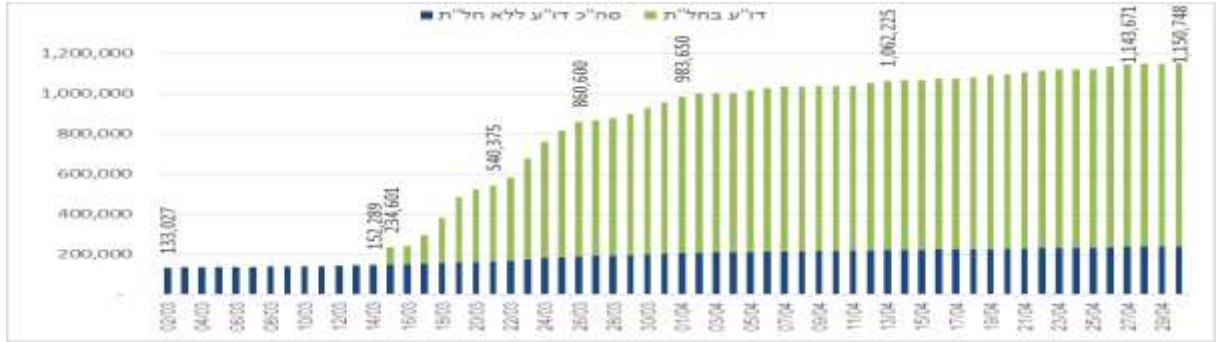
2.1.1 ירידה בהכנסה הממוצעת של משקי הבית

בחודש ינואר 2020, ערב המשבר, שוק העבודה היה בגאות – שיעור ההשתתפות בכוח העבודה (גילאי 25-64) היה **80.5%** ושיעור האבטלה היה **3.3%**⁷. מאמצע מרץ 2020 חל גידול חד במספר דורשי העבודה, כמוצג בתרשים 6 להלן.

תרשים 6: הגידול במספר דורשי עבודה בתקופת המשבר⁸

⁷ הלמ"ס, [ירחון סקר כוח אדם ינואר 2020](#), 24 פברואר 2020.

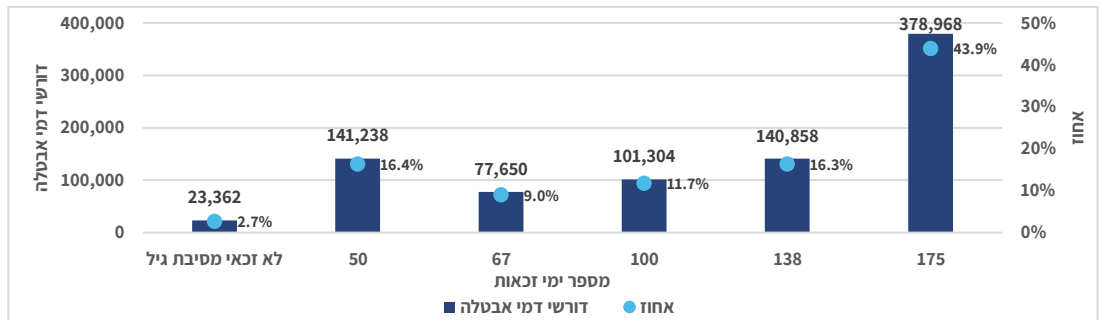
⁸ אופיר פינטו, סמנכ"ל מחקר ותכנון, שירות התעסוקה, [דופק שוק העבודה – אפריל 2020](#), דוא"ל, 10 במאי 2020.



מאמצע מרץ 2020
שוק העבודה עבר
מגאות לשפל עמוק,
עם כ-25% דורשי
עבודה.

מ-15 במרץ 2020 ואילך חל גידול חד במספר דורשי העבודה, רובם בחופשה ללא תשלום (חל"ת), ושיעורם הגיע ליותר מ-25%. שכירים שהוצאו לחל"ת זכאים לדמי אבטלה מהמוסד לביטוח לאומי, בתנאים מסוימים (כגון גיל)⁹ ולתקופות שונות, כמוצג בתרשים 7 להלן.

תרשים 7: תובעי דמי אבטלה לפי מספר ימי הזכאות המרבי¹⁰



שכרם הממוצע של
העובדים המושבתים
נמוך במידה ניכרת
מהשכר הממוצע
במשק, ודמי
האבטלה הם פחות
משני שלישים
משכרם האחרון.

אפשר לראות כי מ-1 במרץ עד 27 באפריל 2020 הוגשו **863,380 תביעות לדמי אבטלה**. 2.7% מן התובעים לא היו זכאים לדמי אבטלה מפאת גילם (מתחת לגיל 20 או מעל לגיל 67), **25.4% זכאים לדמי אבטלה עד ל-67 ימים** ו-71.9% זכאים לדמי אבטלה עד ל-175 ימים. יש לציין כי מובטל שהסתיימו ימי הזכאות לדמי אבטלה שלו לאחר 1 במרץ 2020 – המוסד לביטוח לאומי מאריך את תקופת הזכאות לדמי אבטלה עד ל-31 במאי 2020.¹¹ לפי נתוני המוסד לביטוח לאומי, 55.8% מהתובעים הם נשים ו-44.2% הם גברים. כ-54.8% מהם נשואים, כ-35.3% מהם רווקים והיתר אלמנים או גרושים. כ-47.9% מתחת לגיל 35, כ-38.7% בני 35–54 והיתר מבוגרים מהם. **בכ-46,500 משפחות שני בני הזוג הגישו תביעה לדמי אבטלה.**

בתרשים 8 להלן מובאים נתונים על תובעי דמי אבטלה לפי קבוצות גיל.

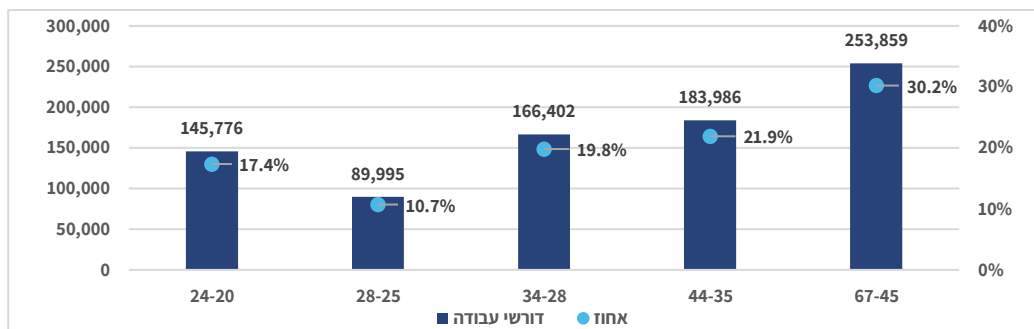
תרשים 8: תובעי דמי אבטלה לפי קבוצות גיל¹²

⁹ המוסד לביטוח לאומי, [שכירים שיצאו לחל"ת או שעבודתם הופסקה](#), כניסה: 13 במאי 2020.

¹⁰ אלעד זכות, מינהל מחקר ותכנון במוסד לביטוח לאומי, [דמי אבטלה – הערכת מצב בעקבות וירוס הקורונה](#), דוא"ל, 28 באפריל 2020.

¹¹ המוסד לביטוח לאומי, [הארכת תשלום דמי האבטלה למי שנגמרו ימי הזכאות](#), 12 במאי 2020.

¹² אלעד זכות, מינהל מחקר ותכנון, המוסד לביטוח לאומי, [דמי אבטלה – הערכת מצב בעקבות וירוס הקורונה](#), דוא"ל, 28 באפריל 2020.



בסוף אפריל 2020
28.1% מדורשי
העבודה הם עד גיל
28 ו-71.9% הם מעל
גיל 28.

בתרשים אפשר לראות כי 235,771 מתובעי דמי האבטלה (28.1%) היו עד גיל 28 ו-604,247 (71.9%) היו מעל גיל 28. לפי התבחינים של המוסד לביטוח לאומי, תובעים שגילם **עד 28** זכאים לדמי אבטלה בשיעור של 25% עד 60% משכרם האחרון ותובעים שגילם **מעל 28** זכאים לדמי אבטלה בשיעור של 30% עד 80% משכרם האחרון, עד לתקרת השכר היומי הממוצע עבור הימים הראשונים ותקרת שני שלישים מהשכר היומי הממוצע מהיום ה-126 ואילך.¹³

לפי סקירה של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, השכר החודשי הממוצע של העובדים המושבתים בתקופת המשבר היה **6,342 ש"ח** – כ-60.5% מהשכר הממוצע במשק בשנת 2019 (10,481 ש"ח).¹⁴ נראה שפער זה נובע מכך שרוב העובדים המושבתים הם צעירים ונשים, ששכרם נמוך יחסית. השכר החודשי הממוצע בשנת 2019 בענפים שיש בהם עובדים מושבתים נע בין 4,400 ש"ח (שירותי תעסוקה) ל-23,400 ש"ח (שירותי מידע) – פער של **432%**. השכר הממוצע האחרון של העובדים המושבתים נע מ-4,000 ש"ח (חינוך) ל-14,100 ש"ח (הובלה ימית ואווירית) – פער של **253%**. מכאן שגם בענפים שבהם השכר גבוה יחסית העובדים המושבתים הם בעלי שכר נמוך. כמחצית מכלל העובדים המושבתים הם משישה ענפים: חינוך, שירותי מזון ומשקאות, שירותים של משקי בית, קמעונאות, תעשייה (כולל תעשייה עילית) ומסחר סטונאי.

מרכז המחקר והמידע של הכנסת אמד את דמי האבטלה שקיבלו דורשי עבודה על פי התבחינים הקיימים, לרבות קבוצות גיל. לפי הניתוח, **אומדן דמי האבטלה הממוצע הוא 4,181 ש"ח** – כ-66% מהשכר הממוצע של העובדים המושבתים.¹⁵ עם זאת, תשלום דמי האבטלה מבוסס על מספר ימי עבודה בחודש, ומכיוון שבאפריל 2020 חל חג פסח, דמי האבטלה הממוצעים נמוכים אף יותר.

¹³ המוסד לביטוח לאומי, [איך מחשבים את דמי האבטלה?](#) כניסה: 13 במאי 2020.

¹⁴ משרד האוצר, הכלכלן הראשי, [ניתוח מאפייני דורשי עבודה בתקופת הקורונה](#), 7 במאי 2020. הניתוח נעשה על כ-835,100 עובדים שנרשמו בשירות התעסוקה ובמוסד לביטוח לאומי מתחילת מרץ עד תחילת אפריל 2020, בעיקר עובדים בחל"ת (88%) ומפוטרים.

¹⁵ מבוסס על ממוצע משוקלל של העובדים המושבתים לפי ענף, לפי [מחשבון](#) המוסד לביטוח לאומי. בהנחה שמדובר בחודש שלם, חלק מדורשי העבודה הושבתו במהלך החודש. האומדן לא כולל ירידה בהכנסה של עצמאים ושכירים שהמשיכו לעבוד וירידה בהכנסה של עובדים שהמשיכו לעבוד מהבית ושכרם ירד משום שלא עבדו שעות נוספות ולא עשו כונוניות.

לפי סקר הוצאות משקי בית של הלמ"ס, ההכנסה של רוב העובדים המושבתים היא מהעשירון השלישי (הכנסה חודשית של 10,000 ש"ח למשק הבית) עד העשירון השביעי (16,000 ש"ח). מדובר בעיקר **במשקי בית הנכללים במעמד הביניים הנמוך**.¹⁶

לפי סקר אמון הצרכנים של הלמ"ס, המבטא את השינויים הכלכליים שהנסקרים צופים במצבם הכלכלי, מדד אמון הצרכנים ירד בחודשים מרץ-אפריל 2020 בשיעור גדול,¹⁷ בעיקר בכוונת משקי הבית לרכוש בשנה הקרובה מוצרים גדולים. הירידה באמון הצרכנים והעלייה בשיעורי האבטלה ל-27.8% (לפי הגדרת שירות התעסוקה)¹⁸ הם סמן לחולשת הצריכה הפרטית בשנה הקרובה.

בנק ישראל נתן מענה מסוים לחלק מ-676,600 משקי הבית המשלמים משכנתאות, והם יכולים לדחות את התשלומים עד לתקופה של חצי שנה (ראו להלן סעיף 3), תלוי במספר העובדים המושבתים אשר יחזרו לעבודה בתום תקופת הדחייה. ואולם, **אין מענה לאלה מכ-731,000 משקי בית הגרים בשכירות ובשל הירידה בהכנסתם מתקשים לשלם שכר דירה**. כמו כן, אין מענה לעובדים מושבתים המשלמים החזרי משכנתה ולא יחזרו לעבודה לאחר חצי שנה. ייתכן כי בעתיד לא יוכלו להחזיר את המשכנתה והבנקים יאלצו לפנותם מבתיהם. בסקירה של מערכת הבנקאות לשנת 2018 נערכה סימולציה של השפעת תרחיש קיצון מקרו-כלכלי על תיק האשראי הבנקאי לדיור במקרה של עלייה חדשה בריבית או עלייה חדשה בשיעור האבטלה.¹⁹ ההשפעה העיקרית היא על משקי בית שמשקל החזר המשכנתה מהכנסתם גבוה יחסית; כ-25% ממשקי הבית בשני חמישוני ההכנסה הנמוכים נטלו משכנתה שבה החזר החודשי גבוה מ-35% מהכנסתם לעומת 9% משני חמישוני ההכנסה הגבוהים. לפי הממצאים, הגורם המרכזי לכשל של לווים הוא עלייה חדה באבטלה – **כ-5% מממשקי הבית שנטלו משכנתה יתקשו לשלם את החוב, ובעלי הכנסות נמוכות, עד העשירון הרביעי (משקי בית שהכנסתם החודשית נטו היא עד 10,612 ש"ח), הם הפגיעים ביותר**.

חוקרים מאוניברסיטאות תל אביב וירושלים ערכו בחודש אפריל 2020 מחקר בקרב שוכרי דירות.²⁰ הם מצאו כי שכר הדירה הממוצע היה **3,680 ש"ח** בחודש. עבור 70% ממשקי הבית שכר הדירה הוא יותר מרבע מהוצאות משק הבית, ועבור רבע ממשקי הבית שכר הדירה הוא למעלה ממחצית ההוצאות של משק הבית. המשבר השפיע בעיקר על צעירים, אשר הכנסתם

לפי תרחיש קיצון שערך בנק ישראל, גידול חד באבטלה עשוי להביא לכך ש-5% מאלו שנטלו משכנתה יתקשו להחזיר את החוב, בעיקר בקרב משקי בית בעלי הכנסה נמוכה.

¹⁶ להרחבה: אילנית בר, **משקל מעמד הביניים וניתוח השינויים בו בשנים האחרונות**, מרכז המחקר והמידע של הכנסת, אוקטובר 2016.

¹⁷ הלמ"ס, **סקר אמון הצרכנים – אפריל 2020**, 17 במאי 2020. מדד אמון הצרכנים תחום בין 100 ל-100. ככל שהמדד קרוב ל-100, כך הוא מעיד על אופטימיות, וככל שהמדד קרוב ל-100-, כך הוא מעיד על פסימיות. מדד קרוב לאפס מצביע על היעדר ציפיות לשינוי במצב.

¹⁸ שירות התעסוקה, **דופק שוק העבודה – אפריל 2020**, כניסה: 13 במאי 2020.

¹⁹ בנק ישראל, **סקירה שנתית של מערכת הבנקאות בישראל 2018**, תיבה א'-2 – השפעת תרחיש הקיצון המקרו-כלכלי על תיק האשראי **לציבור: ההשפעה הצפויה של עלייה חדה בריבית ובאבטלה על משקי בית נוטלי המשכנתאות ועל הבנקים**, מאי 2018.

²⁰ פרופ' איתר אטר וד"ר יעל אלסטר, הפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב, ופרופ' דייוויד ג'נסוב וד"ר ערן הופמן, המחלקה לכלכלה באוניברסיטה העברית, דוא"ל, 13 במאי 2020. המחקר נערך בשבוע האחרון של אפריל 2020 בקרב 1,525 שוכרי דירות בגיל העבודה, כ-75% מהם זוגות.

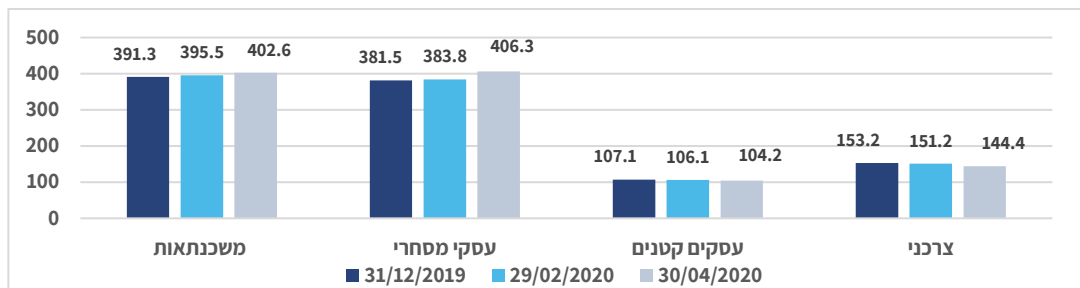
מלכתחילה נמוכה יחסית והם בעלי ותק מועט בעבודה. באפריל 2020, 49% מהמשיבים היו מושבתים מעבודה בשבוע שלאחר פסח (חל"ת, מפוטרים ועצמאים). בקרב בני הזוג של משיבי המחקר 35% היו מושבתים מעבודה. ההכנסה של כ-30% ממשקי הבית ירדה לפחות ב-40%, ההכנסה של כ-17% ממשקי הבית ירדה ביותר מ-60% וההכנסה של כ-4% ממשקי הבית נמחקה לגמרי. כ-88% מהמשיבים שילמו את שכר הדירה במלואו וכ-12% מהמשיבים לא שילמו את מלוא שכר הדירה. מקרב אלו שלא שילמו את שכר דירה במלואו, כמעט 40% לא שילמו כלל והיתר שילמו חלקית.

לפי מחקר, כ-12% מאלו הגרים בדירות שכורות לא שילמו באפריל 2020 את מלוא שכר הדירה.

2.1.2 עלייה בריבית על משכנתאות

התפרצות הקורונה הובילה למשבר כלכלי המשפיע על אספקת נזילות לעסקים רבים. בתרשים 9 להלן מוצגים שיעורי השינוי שחלו ביתרות האשראי מתחילת שנת 2020.

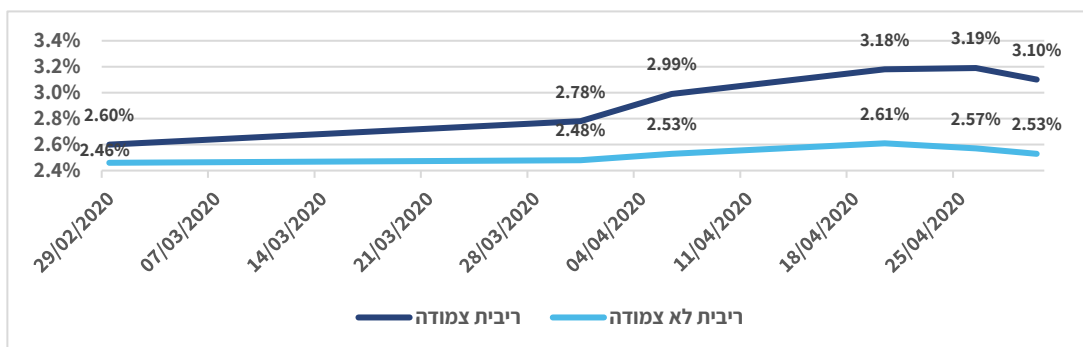
תרשים 9: שינוי ביתרות אשראי לפי פלח מתחילת 2020 (במיליארדי ש"ח שוטפים)²¹



בתרשים אפשר לראות כי יתרת המשכנתאות עלתה בחודשים מרץ-אפריל 2020 בכ-7.1 מיליארד ש"ח, גידול של 1.8%.

בתרשים 10 מוצג השינוי בריבית על משכנתאות לפי מגזר.

תרשים 10 - שינוי בריבית על משכנתאות לפי מגזר²²



בתרשים אפשר לראות כי עם פרוץ המשבר חלה עלייה בריבית על משכנתאות, והיא נבלמה בסוף אפריל 2020. הריבית על האשראי הבנקאי נקבעת על פי כמה גורמים: הריבית חסרת

²¹ בנק ישראל, דגשים אקטואליים מתוך סקירת הפיקוח על הבנקים ל-2019 ומחצית 2020, 12 במאי 2020.

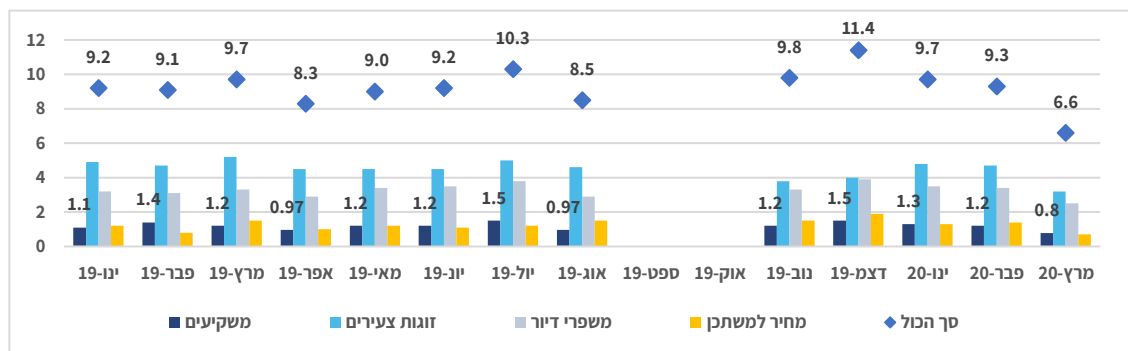
²² שם.

הסיכון במשק, עלות גיוס המקורות של הבנקים ופרמיית הסיכון של הלווה. עלות גיוס המקורות של הבנקים היא המרווח בין תשואות על אג"ח בנקאיות לבין התשואות על אג"ח ממשלתיות בתקופה דומה. כאשר התשואות על האג"ח הממשלתיות עולות, בדרך כלל עולה גם התשואה שהבנקים נדרשים לשלם על אג"ח שהם מנפיקים, ועלות גיוס ההון של הבנקים עולה. בתחילת המשבר אכן חלה עלייה הן באג"ח הממשלתיות והן בפרופיל הסיכון של הלווים.²³

2.1.3 תמריץ לעלייה ברכישות של משקיעים

רוכשי הדירות נחלקים לשלושה פלחים: רוכשים דירה לראשונה (בעיקר זוגות צעירים), משפרי דיור (הרוכשים דירה חדשה ומוכרים דירה קיימת) ומשקיעים (המשכירים את הדירה). בתרשים 11 להלן מוצגת רכישת הדירות בשנה האחרונה (עד תחילת המשבר) לפי פלח.

תרשים 11: רכישת דירות בשנה האחרונה לפי סוג הרוכשים (אלפים)²⁴



אלה הנתונים המוצגים בתרשים על החודשים פברואר ומרץ 2020:

פברואר 2020: ערב המשבר נרכשו כ-9,300 דירות – כ-7,900 דירות בשוק החופשי (בלי "מחיר למשתכן") וכ-1,400 דירות ב"מחיר למשתכן". משקיעים רכשו כ-1,200 דירות – כ-13% מכלל הדירות. זוגות צעירים רכשו כ-4,700 דירות ומשפרי דיור רכשו כ-3,400 דירות.

מרץ 2020: בתחילת משבר הקורונה נרכשו כ-6,600 דירות, לעומת כ-9,300 דירות בפברואר 2020 – ירידה בשיעור של כ-29% והרמה הנמוכה ביותר של עסקאות מאז אוגוסט 2011, שעמד בצל המחאה החברתית. בשוק החופשי (בניכוי "מחיר למשתכן") נרכשו כ-5,900 דירות – ירידה בשיעור של כ-25.3% לעומת פברואר 2020. במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" נרכשו כ-700 דירות – ירידה בשיעור של כ-50% לעומת פברואר 2018. משקיעים רכשו כ-780 דירות – ירידה בשיעור של כ-35% לעומת פברואר 2020. זוגות צעירים רכשו כ-3,200 דירות – ירידה בשיעור

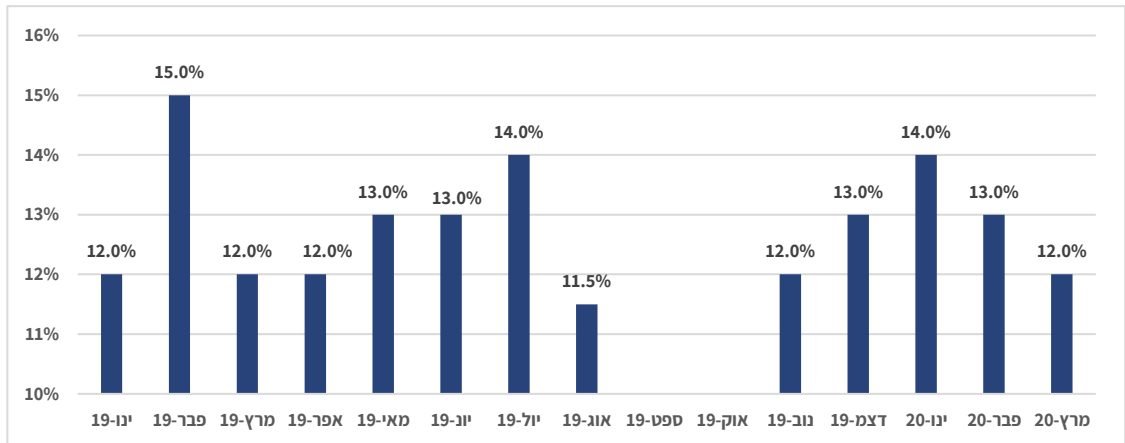
²³ להרחבה: נעם בוטוש, השינוי ביתרות אשראי ובריביות בעקבות משבר נגיף הקורונה, מרכז המחקר והמידע של הכנסת, אפריל 2020.

²⁴ משרד האוצר, סקירות תקופתיות של ענף הנדל"ן למגורים, חודשים שונים. החודשים ספטמבר ואוקטובר 2019 אינם מוצגים בתרשים משום שבסקירה הרלוונטית הם מופיעים יחד. כמו כן, בחודשים נובמבר ודצמבר 2018 מסתכמים כל סוגי הרוכשים לסך הרכישות בשוק החופשי, כלומר ללא "מחיר למשתכן". בשאר החודשים הסך הכול שווה לרכישות של זוגות צעירים, משפרי דיור, משקיעים ודירות שנמכרו בתוכנית "מחיר למשתכן".

של כ-31.9% לעומת פברואר 2020 – ומתוכן כ-2,500 דירות נרכשו בשוק החופשי. משפרי הדיור רכשו כ-2,500 דירות – ירידה בשיעור של כ-26.5% לעומת פברואר 2020. נתונים ראשוניים לחודש אפריל 2020 מצביעים על שפל חסר תקדים במספר העסקאות.

בתרשים 12 להלן מוצג משקל המשקיעים בכלל רוכשי הדירות בשנה האחרונה.

תרשים 12: משקל המשקיעים בכלל רוכשי הדירות בשנה האחרונה (אחוזים)²⁵



בתרשים אפשר לראות כי משקל המשקיעים בכלל רוכשי הדירות בשנה האחרונה נותר יציב. בחודש מרץ 2020 היה משקל המשקיעים בכלל רוכשי הדירות כ-12%. לפני הכבדת נטל המיסוי על משקיעים בשנת 2015 משקל המשקיעים היה כ-25% עד 35% מכלל הרוכשים.²⁶

הירידות החדות בבורסה לניירות ערך בתל אביב²⁷ וביתר הבורסות במדינות המפותחות מאז תחילת המשבר, לצד הגידול בסיכוני השוק, הרחיקו חלק מהמשקיעים משוק ההון. לפי נתוני בנק ישראל, ברבעון הראשון של 2020 חל גידול של כ-8% בפיקדונות הציבור, בעיקר בגין פדיונות מקרנות נאמנות הפועלות בשוק ההון.²⁸ **היציאה של כספים מהבורסה לניירות ערך עשויה בהמשך להחזיר לשוק הדירות חלק מהמשקיעים ולהוביל לעלייה בביקושים.**

2.2 שינוי בגורמי היצע

2.2.1 התחלות בנייה ויתרת דירות למכירה

בתרשים 13 להלן התחלות הבנייה וגמר הבנייה בשנים האחרונות.

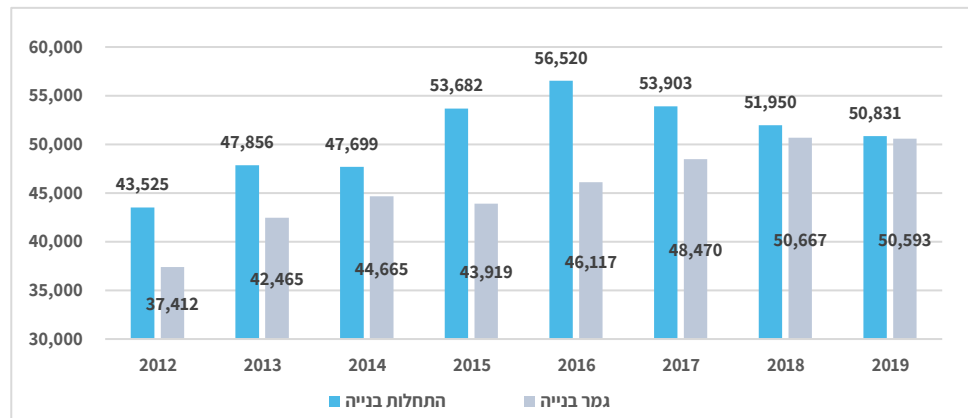
²⁵ משרד האוצר, [סקירות תקופתיות של ענף הנדל"ן למגורים](#), חודשים שונים. יש לציין כי החודשים ספטמבר ואוקטובר אינם מוצגים בתרשים משום שבסקירה הרלוונטית הם מופיעים יחד.

²⁶ משרד האוצר, [ענף הנדל"ן למגורים בחודשים ינואר-פברואר 2016](#), מאי 2016.

²⁷ שער ת"א 125 ירד בשיעור של 34% מ-19 בפברואר עד 23 במרץ 2020 ועלה בשיעור של 24.5% מ-23 במרץ עד 17 במאי 2020. הבורסה לניירות ערך בתל אביב, [מדד ת"א 125](#), כניסה: 17 במאי 2020.

²⁸ בנק ישראל, [סקירת מערכת הבנקאות לשנת 2019](#), מאי 2020, עמ' 54; הפיקוח על בנקים, [מידע שוטף על התאגידים הבנקאיים](#), לוח ה-1: פיקדונות הציבור, הפעילות בישראל, עדכון: 9 בפברואר 2020.

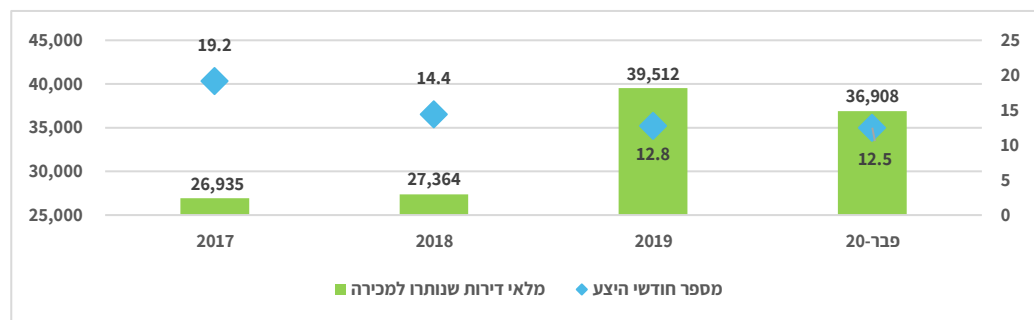
תרשים 13: התחלות בנייה וגמר בנייה בשנים 2012–2019²⁹



בתרשים אפשר לראות כי בשנת 2019 היו כ-**50,800** התחלות בנייה – גידול של כ-7,300 לעומת שנת 2012 (כ-16.8%). מספר הדירות שבנייתן הסתיימה (גמר בנייה) בשנת 2019 היה כ-**50,600** – גידול של כ-13,200 לעומת שנת 2012 (כ-35.2%). יש לציין כי מאז פרוץ המשבר מספר הפועלים הפלסטינים המורשים להיכנס לעבוד בישראל ירד בעשרות אחוזים בגין הגבלות עבודה, והדבר הקטין את מספר התחלות הבנייה. נוסף על כך חל שיבוש בשרשרת האספקה העולמית (ובגין סגירת השמיים של מדינת ישראל על ידי הממשלה) ונפגע יבוא של מוצרים בתהליך הבנייה (כגון יבוא מעליות מסין).

בתרשים 14 להלן מוצג מלאי הדירות שנותרו למכירה ומספר חודשי היצע משנת 2017 עד פברואר 2020.

תרשים 14: מלאי הדירות שנותרו למכירה ומספר חודשי היצע (נתונים מקוריים)³⁰



בתרשים אפשר לראות כי מלאי הדירות שנותרו למכירה בפברואר 2020, ערב המשבר, היה כ-**36,900** – גידול בשיעור של כ-37% לעומת סוף 2017. בפברואר היה מספר חודשי היצע **12.5**, לעומת 19.2 בסוף 2017 – ירידה בשיעור של כ-34.8%.

²⁹ הלמ"ס, [התחלת הבנייה וגמר הבנייה – סיכום שנת 2019](#), כניסה: 10 במאי 2020.

³⁰ הלמ"ס, [הכמות המבוקשת של דירות חדשות](#), לוח: דירות חדשות שנמכרו, לפי יוזם ודירות חדשות למכירה ומספר חודשי היצע, הודעה לתקשורת, שנים שונות. **מספר חודשי היצע** – היחס בין מלאי הדירות החדשות למכירה לבין מספר הדירות החדשות שנמכרו בחודש.

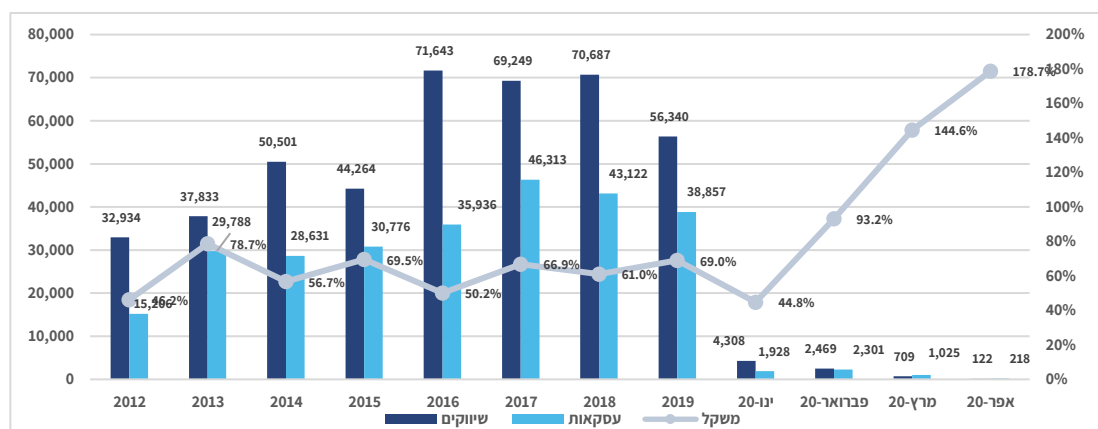
2.2.2 היתרי בנייה

באמצע חודש מרץ 2020 הוטלו סגרים והגבלות על העבודה במשק, ולכן ועדות התכנון התקשו לאשר תוכניות בנייה חדשות. מינהל התכנון הפיץ תזכיר הצעת חוק שלפיו יוגמש הליך הדיונים והאישורים, ובין היתר יהיה אפשר לשמוע התנגדויות לתוכניות בנייה באופן מקוון.³¹

2.2.3 שיווק קרקעות דיור

בתרשים 15 להלן מוצגים נתונים על שיווק קרקעות לדיור על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) משנת 2012 עד סוף אפריל 2020.

תרשים 15: שיווק קרקעות לדיור על ידי רמ"י משנת 2012 עד סוף אפריל 2020³²



בתרשים אפשר לראות כי בשנת 2019 שווקו קרקעות לכ-56,300 דירות – גידול בשיעור של כ-71.1% לעומת שנת 2012 וירידה בשיעור של 21.4% לעומת שנת 2016. בשנת 2019 נעשו עסקאות לכ-38,800 דירות – עלייה בשיעור של 155% לעומת שנת 2012. בחודשים ינואר ופברואר 2020 (ערב המשבר) שווקו קרקעות לכ-6,800 דירות. בחודשים מרץ-אפריל 2020, בתקופת המשבר, פחת שיווק הקרקעות ושוקו קרקעות ל-831 דירות. כמו כן, משקל העסקאות בשיווקים עלה בחודשים האחרונים, כנראה בגין הירידה במספר השיווקים וביצוע עסקאות של שיווקים שנעשו בעבר.

2.2.4 סיכוני שוק

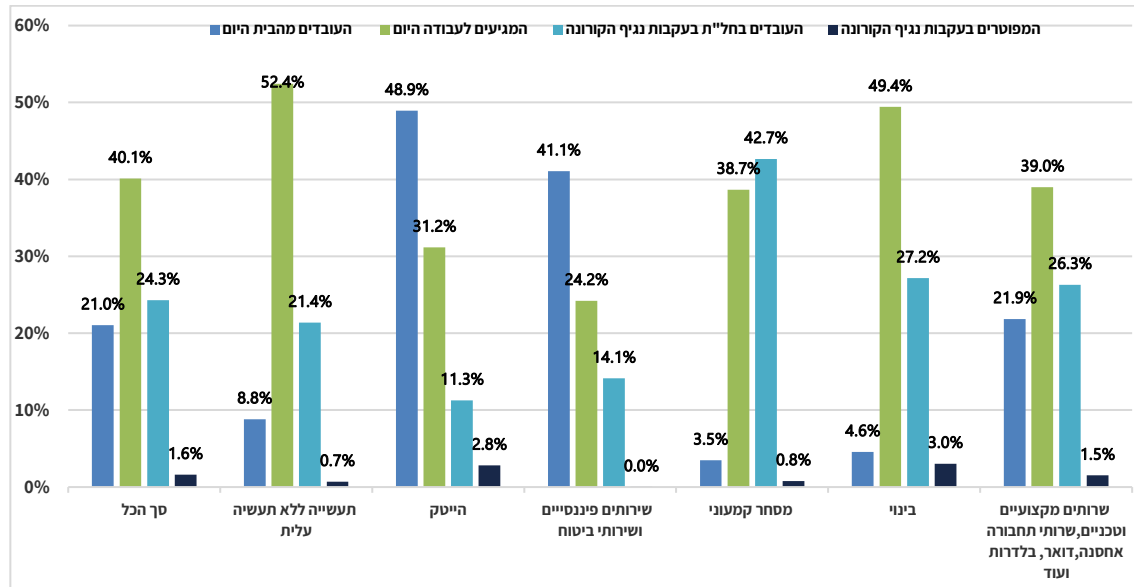
בתקופת ההגבלות מאמצע מרץ 2020 עד לתחילת מאי 2020 ירדה הפעילות בענף הבינוי למגורים הן בגין הירידה בביקושים והן בגין השבתת חלק מגורמי ההיצע, אף שהענף הוגדר חיוני

³¹ מינהל התכנון, [תקנות שעת חירום \(דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר\)](#), התש"ף-2020, 26 במרץ 2020; [נוהל מוסדות תכנון ארציים ומחוזיים בעת משבר הקורונה](#), 23 במרץ 2020; [תזכיר חוק בענייני תכנון ובנייה \(הוראת שעה\) \(נגיף הקורונה\)](#), התש"ף-2020, 28 באפריל 2020.

³² יאיר כרמל, ראש תחום בכיר תכנון ותקצוב (תקציבן ראשי) ברמ"י, דוא"ל, 18 במאי 2020.

והיה אפשר להמשיך בעבודה. בתרשים 16 להלן מוצג מצב התעסוקה בעת התפשטות נגיף הקורונה בסוף מרץ 2020 לפי ענף כלכלי.

תרשים 16: מצב התעסוקה בעת התפשטות נגיף הקורונה לפי ענף כלכלי (סוף מרץ 2020)³³



בתרשים אפשר לראות כי לפי נתוני סוף מרץ 2020, בענף הבינוי **49.4%** המשיכו לעבוד, **27.2%** הוצאו לחל"ת ו-**3%** פוטרו (לעומת **1.6%** בשמונת הענפים בממוצע). מסקירה של משרד האוצר על מאפייני דורשי העבודה בתקופת המשבר עולה כי בענף הבינוי הושבתו כ-33,800 עובדים, שהם כ-**13.5%** מהעובדים בענף.³⁴

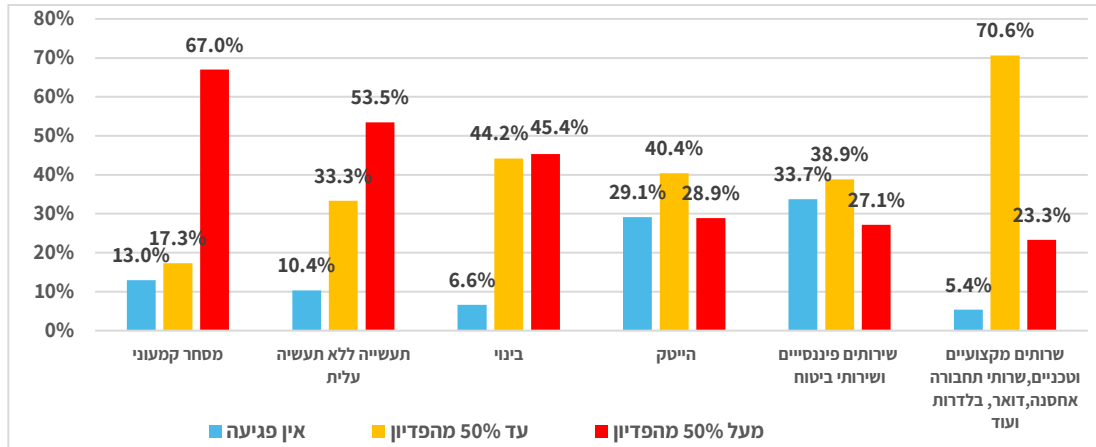
בתרשים 17 להלן מוצגת מידת הפגיעה המשוערת בפדיון העסקים בחודש אפריל לפי ענפים כלכליים.

תרשים 17 - מידת הפגיעה בפדיון העסק באפריל לפי ענפים³⁵

³³ הלמ"ס, [תוצאות סקר מצב העסקים בעת התפשטות נגיף הקורונה](#), 5 באפריל 2020.

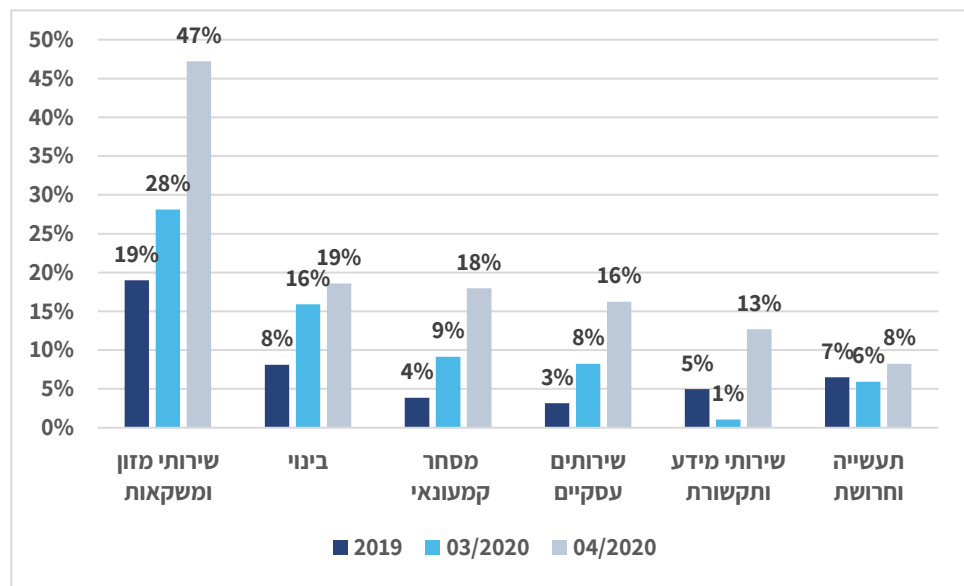
³⁴ משרד האוצר, הכלכלן הראשי, [ניתוח מאפייני דורשי עבודה בתקופת הקורונה](#), 7 במאי 2020.

³⁵ הלמ"ס, [תוצאות סקר מצב העסקים בעת התפשטות נגיף הקורונה \(גל 3\)](#), 27 באפריל 2020.



בתרשים אפשר לראות את שיעור העסקים שדיווחו על פגיעה של מעל 50% בפדיון העסק בחודש אפריל 2020 בחלוקה לפי ענפים: בענף המסחר הקמעוני – כ-67% מהעסקים, בענף התעשייה – כ-53.5% מהעסקים ובענף הבינוי – כ-45.4% מהעסקים. סקר הערכת מגמות בעסקים של הלמ"ס מלמד כי חלה הרעה בפעילות העסקית בענף בחודשים מרץ-אפריל 2020, לרבות בזמינות אשראי, כמוצג בתרשים 18 להלן.

תרשים 18: קשיים בהשגת אשראי בנקאי בארץ – שיעור החברות שענו "מגבלה חמורה"³⁶

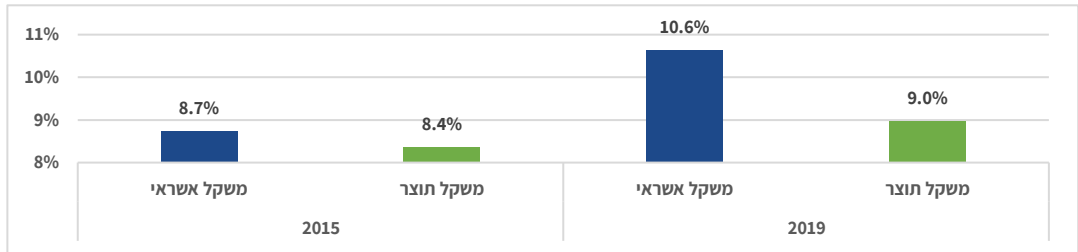


מהסקר עולה כי באפריל 2020 לכ-19% מהעסקים בענף הבינוי הייתה מגבלה חמורה בהשגת אשראי בנקאי, לעומת כ-8% בשנת 2019. אפשר להניח שהעלייה החדה נגרמה בין היתר מהגידול בסיכון העסקי בענף עקב הירידה בביקושים והשבתת חלק מהייצור.

³⁶ הלמ"ס, סקר הערכת מגמות בעסקים אפריל 2020, 7 במאי 2020.

בתרשים 19 להלן מוצגים נתונים על משקל ענף הבינוי באשראי העסקי ובתוצר העסקי בשנים 2005 ו-2019.

תרשים 19: משקל ענף הבינוי באשראי לעסקים ובתוצר העסקי בשנים 2015 ו-2019³⁷



בתרשים אפשר לראות כי משקל ענף הבינוי באשראי העסקי עלה מכ-8.7% בשנת 2015 לכ-10.6% בשנת 2019, בעוד משקל הענף בתוצר העסקי עלה מכ-8.4% לכ-9.0%. כמו כן, יתרת האשראי של הענף עלתה בתקופה זו בכ-44.7%, לעומת עלייה בשיעור של כ-18.9% בסך יתרת האשראי לעסקים, כלומר, רמת המינוף הפיננסי בענף עלתה. הירידה החדה במכירות בחודשים מרץ ואפריל 2020 צפויה להקשות על תשלומי האשראי ולסכן חלק מהחברות הפעילות בענף הבינוי. מידת הסיכון תלויה ברמת המינוף הפיננסי שלהן.

2.3 סיכום

השינוי בגורמי הביקוש וההיצע מוצג בטבלה 1.

טבלה 1: סיכום השינוי בגורמי הביקוש וההיצע

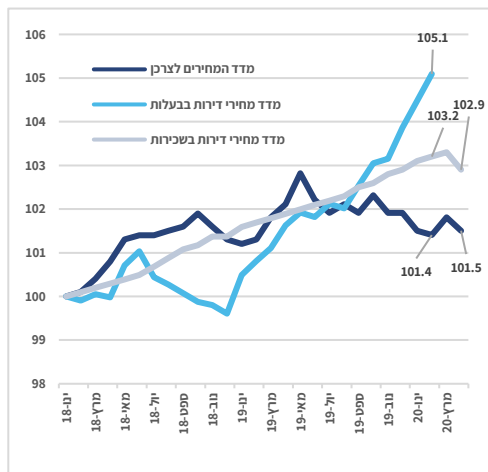
| גורם | השפעה על דירות בבעלות | השפעה על דירות בשכירות |
|----------------------------------|--|--|
| ירידה בהכנסה של משקי בית | ירידה חדה בביקושים, התלויה בשיעור העובדים המושבתים שיחזרו לעבודה; אי-תשלום משכנתה בעתיד עשוי להוביל לעיקולים ולהגדלת היצע הדירות | ירידה חדה בביקושים; משפחות צעירות שאינן עובדות מתקשות לשלם שכר דירה; עלייה בעתיד בביקוש לדירות שכורות בגין מעבר של משקי בית שבתיהם עוקלו |
| עלייה בריבית על משכנתאות | ירידה זמנית בביקושים | עלייה בביקושים, שכן מדובר במוצר חלופי |
| עלייה צפויה בפלח המשקיעים | עלייה בביקושים | בעתיד צפויה הגדלה של ההיצע |
| ירידה בהיצע הדירות | ירידה זמנית בהיצע בשל דחייה בבנייה בגלל הסגרים | |
| קיטון מספר היתרי הבנייה | ירידה זמנית בהיצע בשל דחייה במתן אישורים בגין הסגרים | |

³⁷ תוצר: הלמ"ס, **חשבונות לאומיים לשנת 2019**, לוח 18 – תוצר מקומי גולמי ותוצר עסקי גולמי, לפי ענף כלכלי, 10 במרץ 2020; יתרות חוב: בנק ישראל, **יתרת החוב של המגזר העסקי הלא-פיננסי לפי ענפי הכלכלה**, עדכון אחרון: 19 במאי 2020; יתרות חוב לסוף שנה – יתרות האג"ח מוצגות בערך נקוב מתואם (לא ערך שוק) ויתרות ההלוואות לבנקים מוצגות לפני ניכוי יתרות ההפרשה להפסדי אשראי. בענף הבינוי (סדר F) נכללים הענפים הראשיים **בניית מבנים ובניינים (41)**, עבודות הנדסה אזרחית (42) ועבודות בנייה מיוחדות (43) – הלמ"ס, **רשימת הסדרים, הענפים הראשיים, ענפי המשנה ותתי-הענפים**, כניסה: 21 במאי 2020. יתרת האשראי לענף הבנייה בלבד עלתה עלייה חדה של 57.4% בשנים 2015–2019, בעוד יתרת האשראי למגזר העסקי (ללא בינוי) עלתה בשיעור של 14.9%. בנק ישראל, **סקירה שנתית של מערכת הבנקאות 2019** (שינוי מ-31 בדצמבר 2014 עד 31 בדצמבר 2019), מאי 2020, עמ' 45.

| גורם | השפעה על דירות בבעלות | השפעה על דירות בשכירות |
|--------------------------------|---|------------------------|
| קיטון מספר שיווקי קרקעות לדיור | ירידה זמנית בהיצע בשל צמצום בשיווק קרקעות לדיור על ידי רמ"י | |
| עלייה בסיכוני השוק | ירידה בביקושים צפויה להקשות על הקבלנים, בעיקר אלו הממונפים | |

מסיכום הנתונים על השפעת המשבר על ענף הדיור עולה כדלקמן:

- **המשבר הכלכלי משפיע בעיקר על היכולת של משפחות צעירות שהמפרנסים בהן הושבתו לשלם שכר דירה.**
- **האפשרות לדחות את תשלומי המשכנתה (עד שישה חודשים) מקילה על משקי בית המשלמים משכנתה; מידת ההקלה תלויה בזמן שבו יוותרו מושבתים מעבודה ובהארכת תקופת הדחייה לעובדים שלא יחזרו לעבודה.**
- **למשבר יש השפעות מנוגדות על מחיר דירה בבעלות: מחד גיסא, ירידה בביקוש בשל הירידה בהכנסות של משקי בית, בעיקר צעירים; מאידך גיסא, עלייה אפשרית בביקושים בגין**



גידול בפלח המשקיעים. ייתכן שהשפעת הירידה בהכנסת משקי בית גדולה יותר, ועל כן צפויה ירידה זמנית במחירים או עלייה בשיעור מתון יותר.

- **צפוי שמחיר דירה בשכירות ירד או יעלה בקצב מתון יותר זמן מה בגין ירידה בביקושים (ההכנסה של משקי בית ירדה, בעיקר של צעירים) והרחבת היצע (המרת דירות ששימשו בענף התיירות). בתרשים 20 להלן מוצג השינוי במחירי דירות בבעלות ובשכירות מתחילת 2018. אפשר לראות כי בתקופת המשבר מדד הדירות בשכירות ירד. מדד מחירי הדירות בבעלות האחרון שפורסם הוא לחודש פברואר 2020, ערב המשבר.**
- **צפוי כי המשבר יעמיק את הפער הכלכלי בין משקי הבית, והדבר יתבטא גם ביכולת לרכוש דירות בבעלות.**
- **גידול במשקל העובדים מהבית עשוי להגדיל את הביקוש לדירות בפרברים על חשבון מרכזי הערים.**

שוק הדירות בבעלות ובשכירות הוא מקומי באופיו, והוא מושפע מגורמים רבים. כך, בערים שיש בהן ריכוז גדול של דירות להשכרה לטווח קצר לתיירים, כגון תל אביב, צפוי ששיתוק ענף התיירות יסיט דירות אלו להשכרה וכך יגדל היצע הדירות להשכרה בטווח הקצר. מניתוח שעשתה חטיבת המחקר בבנק ישראל בנושא שוק השכירות במשבר הקורונה עולה כי עד לאמצע אפריל 2020 הצטמצמו הביקושים לשכירת דירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד עד כ-50%, ובמקביל הצטמצם היצע המודעות של דירות להשכרה שפרסמו משכירים. ואולם, המגמה מתהפכת

שינויים בגורמי ביקוש והיצע עקב המשבר עשויים להוביל לירידה זמנית במחירי דירות ובשכר דירה; משך הירידה ושיעורה תלויים בחזרת עובדים מושבתים לעבודה.

בשבועיים האחרונים של חודש אפריל 2020, הן מצד השוכרים והן מצד המשכירים, לכיוון של חזרה לרמה דומה לזו ששררה לפני הטלת ההגבלות.³⁸

בתל אביב חל גידול חד במספר הדירות המוצעות להשכרה כבר מאמצע מרץ 2020, כנראה בשל ירידת הביקוש התיירותי לדירות Airbnb ומעבר של דירות אלו לשוק השכירות המקומי. בבחינת מחירי השכירות בכל הארץ עולה כי שכר הדירה המבוקש לא ירד, לפחות עד כה. אומנם בתל אביב ירד שכר הדירה בכ-15% בעקבות הטלת הגבלות תנועה על הציבור, אך הוא ירד מרמה גבוהה יחסית, וכעת שכר הדירה שמשכירים מבקשים חזר לרמתו מלפני שנה בקירוב.

3. כלי סיוע בישראל

כבר בתחילת המשבר הציעו הבנקים לבעלי משכנתאות, בעידוד בנק ישראל, אפשרות לדחות את החזרי המשכנתה. ב-19 במאי 2020 פרסם בנק ישראל נוהל אחיד לכל הבנקים ובו מתווה לדחיית החזרי הלוואות כסיוע ללקוחות הבנקים בהתמודדות עם משבר הקורונה.³⁹ לפי הנוהל, כל לווה יכול להגיש בקשה לבנק לדחיית החזרי הלוואה עד ל-31 ביולי 2020 גם אם לא הושבת מעבודה. הזכאי רשאי לבקש דחייה זמנית **עד שישה חודשים** בהחזרי המשכנתה ללא הגבלה על סכום יתרת הלוואה. ואולם, ההחזרים לא ייעלמו, והדחייה תוביל להגדלת ההחזר החודשי בעתיד לכל חיי הלוואה. **תקופת הלוואה לא תתארך ותסתיים במועדה המקורי (לפי החוזה), אלא שההחזר החודשי יגדל.** לא ייגבו עמלות בגין דחיית תשלומי הלוואה. יוער כי דחיית התשלומים כרוכה בריבית על תקופת הדחייה. שיעור הריבית לא יעלה על שיעור הריבית הנקוב בחוזה המשכנתה.

במתווה צוינו שני סייגים בתחום המשכנתאות שיוכלו לסייע בהקלה על התזרים: הסייג הראשון נוגע ללווים שכבר פיגרו בהחזר עוד קודם למשבר הקורונה, קרי לפני 28 בפברואר 2020. ללווים כאלה תתאפשר דחייה עד לתקופה שלא עולה על 180 ימים מיום תחילת הפיגור. הסייג השני נוגע ללווים שיש להם משכנתאות וכבר נתונים בהליך משפטי מול הבנק. על פי המתווה, הם לא יוכלו לדחות את החזרי המשכנתה.

בתרשים 21 להלן מוצגים נתונים על בקשות לדחיית החזרי משכנתה.

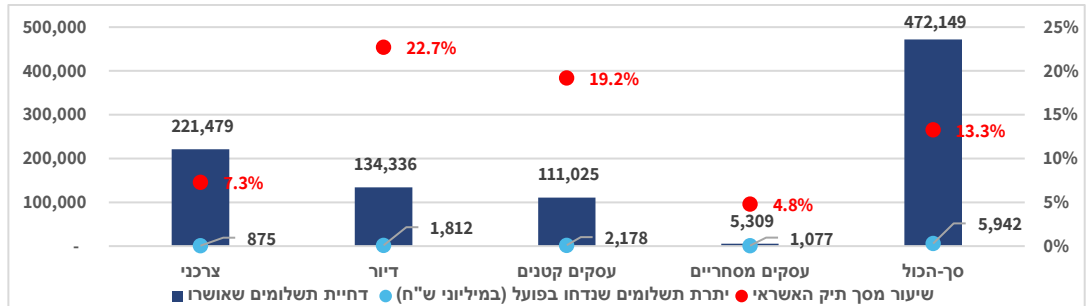
תרשים 21: נתונים על דחיית החזרי הלוואות לפי מגזר (תחילת מרץ עד תחילת מאי 2020)⁴⁰

³⁸ בנק ישראל, [ניתוח מיוחד של חטיבת המחקר בבנק ישראל שוק השכירות למגורים במשבר הקורונה](#), 3 במאי 2020.

³⁹ בנק ישראל, [הפיקוח על הבנקים מודיע על מתווה מקיף שאומץ על ידי המערכת הבנקאית לדחיית תשלומי הלוואות כסיוע ללקוחות הבנקים בהתמודדות עם השלכות משבר הקורונה](#), הודעה לעיתונות, 19 במאי 2020.

⁴⁰ בנק ישראל, הפיקוח על הבנקים, [סקירה שנתית של מערכת הבנקאות 2019](#), מאי 2020, עמ' 117.

בחודשים מרץ-אפריל
2020 נדחו החזרים
ב-134,336 הלוואות
לדיור בסכום כולל של
כ-2.2 מיליארד ש"ח.
יתרת האשראי שבגינן
נדחו החזרי ההלוואות
הוא 90.9 מיליארד
ש"ח – כ-22.7% מסך
יתרת המשכנתאות.



בתרשים אפשר לראות כי מתחילת מרץ 2020 עד תחילת מאי 2020 נדחו החזרי משכנתאות ב-**134,336** הלוואות בהיקף כספי כולל של כ-**1.8 מיליארד ש"ח**. סך יתרת האשראי שבגינן נדחו התשלומים הוא **90.9 מיליארד ש"ח** – כ-**22.7% מסך יתרת המשכנתאות**. גם במגזר העסקים הקטנים שיעור האשראי שבגינן הוגשו ואושרו בקשות לדחייה בסך תיק האשראי הוא גבוה יחסית – כ-19.2%. שני מגזרים אלו, עסקים קטנים ולווים של משכנתאות, נפגעו קשות במשבר הקורונה.

נוסף על כך נקט בנק ישראל מגוון צעדים לשם הגדלת זמינות האשראי במשק;⁴¹ תוכנית לרכישת אג"ח ממשלתיות בשוק המשני בהיקף של 50 מיליארד ש"ח (23 במרץ 2020); ביצוע עסקאות ריפוי⁴² מול מוסדות פיננסיים עם אג"ח ממשלתיות, ולראשונה גם אג"ח קונצרניות בדירוג AA, כבטוחה מול מוסדות פיננסיים; הפחתה ביחס הלימות ההון הנדרש מהבנקים (29 במרץ 2020); הפחתת ריבית בנק ישראל מ-0.25% ל-0.1% (6 באפריל 2020); הקלה בהגבלות על משכנתאות כך שלעובדים שהוצאו לחל"ת יתאפשר ליטול משכנתה עד לגובה 70% מההכנסות שני בני הזוג במקום 50% כפי שהיה לפני כן. המגבלה של 70% מהשכר תחושב על בסיס הכנסות הלווים לפני היציאה לחל"ת. כמו כן, הפיקוח על הבנקים החליט שלא להחיל דרישות הון נוספת של 1% הנדרשות מהבנקים בגין הלוואות לדיור. צעד זה נועד להפחית את מחירי האשראי על המשכנתאות (21 באפריל 2020).

4. כלי סיוע במדינות מפותחות

להלן סקירה פרטנית של כלי סיוע בתחום הדיור למשקי בית בגין משבר הקורונה בכמה מדינות מפותחות.

4.1 בריטניה⁴³

דחיית תשלומים. ב-17 במרץ 2020 החליטה הממשלה שמלוויו משכנתאות ידחו את קבלת החזרי המשכנתה מלווים החווים קשיים כלכליים בשל המשבר בשלושה חודשים. אפשר לדחות

⁴¹ בנק ישראל, [הודעות לעיתונות](#), מועדים שונים.

⁴² **עסקאות ריפוי (Repurchase Agreement):** עסקאות המשלבות פעילות בשוק הכסף ובשוק העתידי שבהן הקונה רוכש ניירות ערך או אג"ח ומתחייב למכור אותם בחזרה למוכר במועד כלשהו בעתיד במחיר קבוע שידוע מראש כבר במועד הקנייה.

⁴³ Homes England Coronavirus (COVID-19) Updates – GOV.UK, [press release about the latest information about Homes England's response to Coronavirus \(COVID-19\)](#), Published: March 17, 2020, Updated: May 1, 2020.

בשלושה חודשים גם את תשלומי הריבית על המשכנתה אם הלווה חלה בקורונה, הוא צריך לטפל בבן משפחה שנדבק בקורונה, הוא עובד קבוע או זמני, במשרה מלאה או עובד בקבלנות, ושעות העבודה שלו הצטמצמו זמנית או בקביעות, או הוא בעל עסק או עצמאי והעסק שלו נפגע במשבר. כעבור שלושה חודשים יחודשו החזרי המשכנתה החודשיים, אך הסכום המחויב יגדל בשיעור הריבית (הנקובה בחוזה ההלוואה) שלא שולמה בתקופה זו.

החברה האנגלית לבתים (Homes England; להלן: החברה לבתים) היא מאיץ הדיור של ממשלת אנגליה. החברה לבתים היא גוף ביצוע ציבורי (לא ממשלתי) הפועל במימון משרד השיכון.⁴⁴ היא נותנת סיוע בתחום השיכון בתקופת משבר הקורונה בכמה תחומים:

- **מעבר דירה (בתקופת המשבר).** החברה מעמידה יועצים בתחום השיכון (Help to Buy agents) לרשות המתעניינים וקרן הלוואה (Equity Loan) לשם רכישת בית בתקופת המשבר.
- **סמכות להמשיך בתהליך רכישת הבית.** אם עקב משבר הקורונה לא הייתה אפשרות לעבור לדירה שנרכשה, כמה מלווי משכנתאות מוכנים לדחות את תשלום המשכנתה בשלושה חודשים. עם זאת, לקונה הדירה עומדת הזכות להמשיך בתהליך רכישת הדירה (Authority to Proceed) בתקופה זו. אם הערכת שווי הדירה (שמאות) נעשתה לפני משבר הקורונה ושווי הדירה ירד, הממשלה תמשיך לכבד את שווי הנכס שנקבע לפני המשבר, ולא נדרשת הערכה מחודשת של שווי הדירה אם הגוף המלווה מסכים להמשיך בהליך הרכישה.
- **הערכת שווי.** אם הגורם המלווה הראשי של המשכנתה משתמש בהערכות שווי הנעשות במשרד (Desktop Valuation) לבסס את הצעת המשכנתה שלו במקום בהערכות שווי הנעשות בשטח (Onsite Valuation) – הדבר מקובל גם על החברה לבתים. אם לווה המשכנתה מעוניין לחדש את זרם התשלומים אך המודד אינו יכול להגיע פיזית אל הדירה כדי להנפיק דוח שמאות (הערכה), החברה לבתים מסכימה לקבל **זמנית** הערכות שווי הנעשות במשרד. הלווה שרוכש את הדירה יכול לפנות למוסד המלכותי של מודדים מוסמכים (RICS)⁴⁵ כדי לקבל הערכת שווי כזאת ללא ביקור של מודד בדירה. ואולם, לשם כך על רוכש הדירה לעמוד בכמה תנאים:
 - המודד צריך להיות מאושר על ידי ה-RICS;
 - לא תהיה זיקה (תלות) של המודד לסוכן הנדל"ן (העוקב אחר מכירת הדירה);
 - לא תהיה זיקה של המודד לרוכש הדירה, כדי למנוע ניגוד עניינים;
 - המדידה צריכה להיות מאושרת וחתומה על ידי מודד של ה-RICS ולהישלח לחברה לבתים. היא צריכה להישלח כקובץ pdf או כמסמך בלתי ניתן לעריכה אחר;

⁴⁴ The Ministry of Housing, Communities & Local Government.

⁴⁵ RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

- על המודד לציין לפחות שישה נכסים בני-השוואה ואת מחיריהם. נכסים אלו יהיו דומים לנכס שרוכש הדירה מבקש מבחינת סוג הנכס, גודלו וגילו וברדיוס של שני מייל מהנכס שהרוכש מבקש למדוד. אם שישה נכסים כאלה אינם בנמצא, המודד צריך לציין מדוע אין די נכסים בני-השוואה לנכס המבוקש.
- הערכת שווי הנעשית במשרד (Desktop Valuation) תקפה לשלושה חודשים מיום הוצאת הדוח.
- **הזמנות.** מי שהזמין בית חדש מקבלן באתר פיתוח עשוי לתהות אם בניית הבית תושלם לפי לוחות הזמנים שנקבעו. חלק מהקבלנים של החברה לבתים ממשיכים בעבודתם באתרי הבנייה וחלקם עצרו את העבודה מסיבות בטיחותיות ומציעים לדיירים שירותי תחזוקה חיוניים בלבד. כל קבלן בנייה פועל על פי תפיסתו, ועל רוכש הדירה ליצור בעצמו קשר עם הקבלן. מי שהזמין בית מקבלן, ביקש משכנתה מהחברה לבתים אך איבד את מקום העבודה שלו בשל משבר הקורונה יכול לסגת מהעסקה בתנאי שלו (כלומר, אם הוא חייב לבטל את העסקה). במקרה שכזה לקבלן עומדת הזכות לחייב את המזמין על ביטול העסקה בקנס עד 500 ליש"ט. על הקבלן לעמוד בתנאי ההזמנה, אך הוא יכול לחייב את מזמין הבנייה בגין כל הוצאה מתקבלת על הדעת שעליו להוציא. על הרוכש ליצור קשר עם הקבלן כדי לדעת מה האפשרויות העומדות לפניו. אם הרוכש כבר קיבל משכנתה מהמלווה, עליו ליצור עימו קשר, להסביר לו את השינוי במצבו האישי ולהתוות עימו את דרך הפעולה.
- **השלמות.** אם הזכות להמשיך בתהליך רכישת הדירה (Authority to Proceed) באמצעות קרן ההלוואה (Equity Loan) של החברה לבתים פגה בשל משבר הקורונה, רוכש הדירה **לא יאבד את הבית שרכש**. בשל התנאים יוצאי הדופן החברה לבתים באה לקראת רוכשי הדירות. על הרוכש ליצור קשר עם סוכן של החברה לבתים ולבקש הארכה של הזכות להמשיך בתהליך הרכישה. במקרה שכזה החברה לבתים תאפשר לרוכש להמשיך בתהליך הרכישה. על הרוכש לוודא שהצעת המשכנתה שקיבל מהמלווה עומדת בעינה אם הוסכם על תאריך חדש להשלמה של הרכישה. כל מלווי המשכנתאות במדינה פועלים להאריך את תקופת המשכנתה **בשלושה חודשים** כדי לאפשר לרוכשי דירות שהחליפו את חוזי הרכישה להמשיך בתהליך.
- אם הרוכש החליף את חוזה הרכישה על המבנה באישור החברה לבתים, הוא יוכל להשלים את עסקת הרכישה, ובלבד שעורך הדין שלו יקבל מסוכן החברה לבתים אישור לטופס פיתוח. הלווים יאריכו את תקופת המשכנתה בשלושה חודשים עבור חוזי רכישה שהוחלפו.
- החברה לבתים פיתחה מערך פרויקטים ופתרונות פיתוח כדי לסייע בשיקומו של שוק הבינוי והשיכון ממשבר הקורונה. החברה רכשה בשנה הפיננסית האחרונה 19 אתרי בנייה ברחבי המדינה בשווי 180 מיליון ליש"ט אשר יכולים להכיל 5,000 בתים חדשים.

4.2 בלגיה⁴⁶

מי שיש להם קושי בתשלום עקב משבר הקורונה זכאים לדחות את החזרי המשכנתה שנטלו. התוכנית אינה מיועדת ללווי משכנתה שכבר פיגרו בהחזרי המשכנתה לפני פרוץ המשבר ב-1 בפברואר 2020. הדירה שבגינה מתבקשת דחיית החזרי המשכנתה צריכה להיות דירתו היחידה של המבקש בבלגיה. בעת הגשת הבקשה לדחיית החזר התשלום סך נכסיו הפיננסיים של הלווה⁴⁷ צריך להיות נמוך מ-25,000 אירו. משק הבית הלווה יציג הוכחות כי הוא נפגע מהמשבר בהגישו לבנק בקשה לדחיית תשלומים. יהיה אפשר לבקש דחיית תשלומים מ-1 באפריל 2020 ואילך. אם בעיות הנזילות של הלווה אכן נגרמו ממשבר הקורונה, יהיה אפשר לדחות את החזר המשכנתה **עד שישה חודשים, ולכל המאוחר עד 31 באוקטובר 2020**. משמעות הדבר היא שבכל הבקשות שהונפקו עד 30 באפריל 2020, התשלומים יידחו עד שישה חודשים. לגבי בקשות שהונפקו לאחר 30 באפריל 2020, התשלומים יידחו לכל המאוחר עד 31 באוקטובר 2020.

בהלוואות לצורכי דיור יש הבדל בין דחיית תשלומים ללווים בקבוצות פגיעות (vulnerable groups) לבין לווים "לא פגיעים", קרי, מבוססים יותר:

- **דחיית תשלומי הקרן והריבית עבור לווים פגיעים:** התשלומים נדחים בשישה חודשים לכל היותר (לכל המאוחר עד 31 באוקטובר 2020). לאחר מכן יחודשו התשלומים החודשיים כפי שהיו לפני הדחייה, אך תאריך הפגיעה של המשכנתה יידחה (כלומר תשלום המשכנתה יתארך) לכל היותר בשישה חודשים;
- **דחיית תשלומי הקרן והריבית ליתר הלווים:** התשלומים נדחים בשישה חודשים לכל היותר (עד 31 באוקטובר 2020 לכל המאוחר). לאחר מכן יחודשו התשלומים החודשיים בקצב גדל בכל חודש (כדי לעמוד בתשלומי הריבית), ותאריך הפגיעה של המשכנתה יידחה בשישה חודשים לכל היותר.

הלווים לא יצטרכו לשלם קנסות כגון דמי הסדר או דמי ניהול בגין דחיית התשלומים.

4.3 ניו זילנד⁴⁸

כל הבנקים הקמעונאיים בניו זילנד מציעים ללקוחותיהם אשר נפגעו כלכלית במשבר הקורונה לדחות את תשלומי המשכנתה שלהם. משמעות הדבר היא שהלקוח לא יצטרך לשלם את הקרן ואת הריבית על המשכנתה שנטל עד **שישה חודשים**. יש יתרונות בדחיית תשלום המשכנתה בעבור לקוחות שנקלעו לצרה, אולם תקופת המשכנתה תתארך ותתווסף לכך ריבית, לכן הדחייה אינה מתאימה לכל אחד. הריבית על המשכנתה תצטבר ותתווסף לקרן.

⁴⁶ National Bank of Belgium, [Moratorium and guarantee scheme: Q&As](#), pp. 2-4, May 12, 2020.

⁴⁷ חשבונות שוטפים, חסכונות, השקעות; לא כולל פנסיה.

⁴⁸ New Zealand Bankers Association, [Banks' response to Covid-19](#),

הבנקים יבחנו את התאמת ההסדר לכל לקוח שמבקש דחיית תשלומים. לקוח שיבחר באפשרות של דחיית החזר המשכנתה – דירוג האשראי שלו בבנק לא ייפגע עקב הדחייה, ובלבד שהוא לא פיגר בתשלום ערב המשבר.

4.4 סינגפור⁴⁹

לווי משכנתה יכולים לבחור אם לדחות את החזר הקרן בלבד או את החזר הקרן והריבית גם יחד עד **31 בדצמבר 2020**. כאשר הלקוח בוחר לדחות את החזר הקרן והריבית, **הריבית תצטבר רק על חלק הקרן שנדחה**, כלומר אין הצטברות של ריבית על ריבית. הלווים יוכלו לבחור להאריך את תקופת המשכנתה בפרק הזמן של דחיית התשלומים. לאחר הדחייה סכום המשכנתה (הקרן) והריבית המצטברת (**רק על הקרן**) ישולמו במלואם בפריסה על פני יתרת תקופת המשכנתה הנוותרת, כלומר לא מדובר בהלוואת בלון.⁵⁰ דחיית התשלומים לא תגרום להלוואת המשכנתה להיות מוגדרת כהלוואה חדשה (restructured loan) בתיק הלקוח בבנק.

זכאות

- זכאי לבקש דחייה כל לווה משכנתה – עד 90 יום מ-6 באפריל 2020;
- הלווה לא צריך להוכיח פגיעה כלכלית אישית עקב משבר הקורונה;
- דחיית התשלומים תיעשה מייד אחרי שהלווה יגיש את הבקשה.

מה יציג הבנק לפני הלקוח?

- סכום ההחזר החודשי (אם קיים כזה) בתקופת הדחייה וסכום ההחזר החודשי כשיתחדשו התשלומים;
- הריבית הנוספת שתצטבר בתקופת הדחייה;
- סכום הריבית הכולל בכל תקופת המשכנתה (לפני דחיית ההחזר ואחריה).

4.5 ליטא⁵¹

ב-2 באפריל 2020 קבעה רשות הבנקים האירופית (להלן: EBA)⁵² קווים מנחים⁵³ לטיפול בהלוואות בהקשר של משבר הקורונה. איגוד הבנקים הליטאי (The Lithuanian Banking Association) קבע כללים לדחיית החזר הלוואות על בסיס הקווים המנחים של ה-EBA. איגוד הבנקים הליטאי יידע את הבנק המרכזי של ליטא (the Bank of Lithuania) ואת הפיקוח על הבנקים של ליטא (the Bank of Lithuania Supervision) בדבר החלת הכללים לדחיית החזרי

⁴⁹ Monetary Authority of Singapore, [MAS and Financial Industry Support Measures](#), Retrieved: May 19, 2020.

⁵⁰ **הלוואת בלון** – הלוואה שבה הקרן, הריבית והפרשי הצמדה עליהם נפרעים בתשלום אחד בתום תקופה (**הלוואת בלון מלא**), או הלוואה שבמהלך החזרתה הריבית הצמודה משולמת בתשלומים חודשיים והקרן הצמודה נפרעת בתשלום אחד בתום התקופה (**הלוואת בלון חלקי**).

⁵¹ LIETUVOS BANKU ASOCIACIJA (LITHUANIAN BANKING ASSOCIATION); [Laikinas kredito įsipareigojimų moratoriumas fiziniams asmenims](#) (Temporary moratorium on credit obligations natural persons), April 17, 2020.

⁵² EBA – **E**uropean **B**anking **A**uthority.

⁵³ European Banking Authority, [The European Banking Authority \(EBA\) Guidelines EBA / GL / 2020/02](#), April 2, 2020.

הלוואות, והם שיתפו פעולה עם המועצה לתחרות של ליטא (the Competition Council). המועצה אישרה כי הדחייה אינה מנוגדת לחוק התחרותיות. לדעת מוסדות האשראי והבנק המרכזי של ליטא דחיית החזרי ההלוואות נחוצה לצמצום ההשפעות השליליות של המשבר על משקי הבית.

איגוד האשראי המרכזי של ליטא והקבוצה הפיננסית אישרו את הדחייה והבנק המרכזי תומך בה. ההלוואות שיידחה ההחזר שלהם הן אשראי לדיור (משכנתאות), אשראי צרכני ואשראי עסקי. הדחייה היא זמנית. היא תוחל בפועל מיום פרסומה הרשמי ותישאר בתוקף עד 1 ביולי 2020. בדחיית החזרי ההלוואות (moratorium) נקבע זמן הדחייה (ראו להלן משכנתאות), ובמהלכה הלווה ממשיך לשלם את הריבית ו/או עמלות. הדחייה אינה פוגעת בחוזה ההלוואה או משנה אותו, למעט מקרים שבהם התאמת הריבית תואמת את הקווים המנחים של רשות הבנקים האירופית. כמו כן, הדחייה לא תתממש אם איגוד האשראי (שנותן את ההלוואה) קבע שהדחייה אינה מוצדקת מבחינה כלכלית, כלומר, ללווה היו קשיים פיננסיים עוד לפני 16 במרץ 2020.

תנאי סף

לווה המבקש לדחות את החזר ההלוואה צריך לעמוד בתנאים האלה:

- הוא לא פיגר פיגור ניכר (של יותר מ-30 יום) בתשלום התחייבויותיו בשנה האחרונה לפני שהממשלה הכריזה על הסגר בשל התפרצות הקורונה;
- הוא לא הוכרז כפושט רגל;
- ההחמרה במצבו הפיננסי נגרמה עקב משבר הקורונה (למשל הוא איבד את מקום העבודה שלו או איבד מקור הכנסה).

כאמור, במהלך הדחייה הלווה משלם את הריבית ו/או העמלות הנקובות בחוזה ההלוואה. בהחזר משכנתה תקופת הדחייה היא עד 12 חודשים.⁵⁴

4.6 ספרד⁵⁵

ממשלת ספרד פרסמה ב-17 במרץ 2020 צו מלכותי 8/2020 (להלן: הצו המלכותי),⁵⁶ שמפורטים בו אמצעי חירום להתמודדות עם ההשלכות הכלכליות והחברתיות של התפרצות הקורונה. אחד הכלים בצו נועד להגן על לווים משכנתאות מפני מצבי משבר בעקבות אישור צו מלכותי 463/2020 מ-14 במרץ 2020, אשר הכריז על מצב חירום במדינה במסגרת ניהול משבר הבריאות. יש לציין כי בעבר כבר אושרו בספרד כמה צווים מלכתיים להגנה על לווים

⁵⁴ בהלוואות לצרכנים (אשראי צרכני) או אשראי עסקי הדחייה המרבית קצרה – שישה חודשים.

⁵⁵ GOBIERNO DE ESPAÑA (translation from Spanish), [Royal Decree-Law 8/2020, of March 17, on extraordinary urgent measures to face the economic and social impact of COVID-19](#), March 18, 2020.

⁵⁶ צו מלכותי (Royal Decree-Law) מס' 8/2020 מ-17 במרץ 2020.

המשכנתאות, ובכולם היו אמצעי הגנה על לווית המשכנתאות. הניסיון שנצבר במשבר הכלכלי העולמי של 2008 סייע להגן על קבוצה זו באמצעות דחיית החזר המשכנתה כך שלא יאבדו את בתיהם.

להלן פירוט תנאי הזכאות של לווית המשכנתאות שמצבם הכלכלי החמיר לדחיית החזר המשכנתה. אמצעי ההגנה יחולו באופן שווה על הערבים של הלווה הראשי ויכללו את התנאים שמקבל לווה המשכנתה.

תנאי הזכאות

מצב כלכלי מחמיר בשל משבר הקורונה המזכה בדחיית החזר המשכנתה מוגדר כדלקמן:

- לווה המשכנתה איבד את מקום העבודה שלו, ואם היה עצמאי או יזם הוא סובל מירידה חדה בהכנסותיו או מירידה חדה במכירות;
- ההכנסה הכוללת של התא המשפחתי לא עלתה בחודש שקדם להגשת בקשת הדחייה על אלה:
- הגבול המרבי הוא שלוש פעמים המדד הציבורי (החודשי) של ההשפעות השונות על ההכנסה (IPREM)⁵⁷;
- הגבול המרבי הזה יגדל ב-10% מה-IPREM עבור כל ילד תלוי ביחידה המשפחתית. במשפחה חד-הורית הגבול יגדל עבור כל ילד תלוי ב-15% מה-IPREM;
- הגבול המרבי יגדל ב-10% מה-IPREM עבור כל מי שגילו יותר מ-65 שנה בתא המשפחתי;
- אם לאחד מבני המשפחה יש נכות מעל 33%, מצב של תלות או מחלה המונעת ממנו בקביעות לעבוד, הגבול המרבי המוזכר לעיל יגדל משלוש לארבע פעמים ה-IPREM, ללא קשר להכנסות המצטברות עבור בן המשפחה התלוי;
- אם נוטל המשכנתה סובל משיתוק מוחין, מנכות נפשית או ממוגבלות מוחית ובעל נכות מוכרת בשיעור של 33% לפחות, או אדם בעל נכות פיזית או מוגבלות חושית בעל נכות מוכרת של 65% לפחות או מחלה קשה המונעת ממנו לעבוד – הגבול המרבי הראשוני יגדל משלוש לחמש פעמים ה-IPREM, ללא קשר להכנסות המצטברות של נוטל המשכנתה;
- החזר המשכנתה בתוספת הוצאות בסיסיות נוספות מסתכמים ב-35% לפחות מההכנסה נטו של כל בני המשפחה;
- עקב משבר הקורונה המשפחה של לווה המשכנתה חוותה החמרה ניכרת במצבה הכלכלי המקשה עליה לעמוד בתשלומי המשכנתה, כמצוין להלן:

⁵⁷ IPREM – Public Indicator of Multiple Effects Income.

- ההחמרה הניכרת שחווה משפחתו של לווה המשכנתה גרמה לכך שנטל המשכנתה בסך הכנסות המשפחה גדל לפחות פי 1.3;
- אם לווה המשכנתה היה עצמאי, הוא ספג ירידה במכירות בשיעור של 40% לפחות.

לווי המשכנתאות החייבים הנכללים בצו המלכותי יכולים לבקש מספק האשראי, עד 15 יום מתום התוקף של הצו המלכותי, לדחות את החזר המשכנתה. ספק האשראי יקבל את בקשתם עד 15 יום מרגע הגשת הבקשה. ברגע שבקשת הדחייה התקבלה אצל ספק האשראי, הספק יידע את הבנק המרכזי על הדחייה ומשכה למטרות חשבונאיות ולצורך חישוב הסיכון. בתקופת הדחייה הלווה לא ישלם לא את הקרן ולא את הריבית.

4.7 קנדה⁵⁸

איגוד השיכון וההתחדשות הקנדי (CHRA)⁵⁹ עובד לצד גורמי הממשלה והפרובינציות⁶⁰ כדי לספק מידע לגורמים בשוק הדיור שנפגעו במשבר הקורונה. מאז פרוץ המשבר, ה-CHRA עובד לצד תאגיד השיכון וההלוואות לדיור הקנדי (CHMC)⁶¹ כדי לעזור לחברי התאגיד.

סיוע מטעם תאגיד CHMC

להלן כמה צעדים שנקט באחרונה תאגיד CHMC כדי לסייע לספקי הדיור:

- ב-26 במרץ 2020 הסכים התאגיד לדחות עד **שישה חודשים** את החזר המשכנתה (קרן וריבית) לחבריו אשר נטלו משכנתה דרך התאגיד;
- הממשלה הפדרלית הגדילה את המימון שלה ל"תוכנית להשגת דירה" (the Reaching Home program) ב-157.5 מיליון דולר כדי לעזור לחסרי בית בזמן המשבר. המימון נועד לסדר מקומות לינה לחסרי הבית ולהפחית את הצפיפות במקלטים, לרכוש ציוד הגנה נגד קורונה וחומרי חיטוי לאנשי הצוות במקומות הומי אדם, לספק מקומות לינה לנדבקים במחלה השוהים בהסגר, לרכוש מיטות ומחיצות מפרידות בין המיטות ולממן שעות עבודה של הצוותים כדי לתפעל אמצעים ומתקנים אלו;
- ה-CHMC הוציא דירקטיבה⁶² שלפיה היא מצפה מכל ספק דיור, קרי בעל דירה, שקיבל מימון או סיוע כספי מ-CHMC, ישירות או דרך הפרובינציות והטריטוריות במדינה, לנהוג בחמלה ולהימנע מסילוק הדיירים השוכרים. ה-CHRA נתון כרגע במשא ומתן עם ה-CHMC בדבר

⁵⁸ CHRA (Canadian Housing and Renewal Association), [COVID-19 Response Page](#), April 8, 2020; Department of Finance Canada, [The COVID-19 Emergency Response Act Receives Royal Assent](#), March 25, 2020.

⁵⁹ CHRA – Canadian Housing and Renewal Association.

⁶⁰ קנדה היא פדרציה המורכבת מעשר פרובינציות ומשלוש טריטוריות.

⁶¹ CMHC – Canada Mortgage and Housing Corporation.

⁶² Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), [A Message from our President to our Clients \(COVID-19\)](#), March 17, 2020.

- האפשרות לסייע כספית לספקי הדיור כדי שיימנעו מנקיטת צעדים נגד שוכרים שאין באפשרותם לשלם את דמי השכירות;
- ה-CHMC הודיע שיפגין גמישות כלפי ספקי דיור שקיבלו מימון או תמיכה כספית מהתאגיד. התאגיד מפעיל שורה של כלים ואמצעים עבור ספקי הדיור, ובהם דחייה של תשלומי המשכנתה, היוון והסדרי תשלום מיוחדים;
 - תוכנית הסיוע בשכר דירה לעסקים בשעת חירום של קנדה (CECRA)⁶³ נועדה לסייע לעסקים קטנים, לארגוני צדקה ולמלכ"רים. בתוכנית ניתנות הלוואות לבעליהם של אותם ארגונים (לאלה מהם הזכאים על פי התוכנית) כדי שיוכלו להפחית את דמי השכירות שהם גובים מהחוכרים בשיעור של 75% לפחות בחודשים אפריל, מאי ויוני 2020.

הממשלה הפדרלית הקימה קרן סיוע לקהילת הילידים (The Indigenous Community Support Fund), המתגוררים בדרך כלל בבתים רעועים ובדיור בר-השגה.⁶⁴ הקרן היא חלק מסיוע רחב יותר בהיקף של 305 מיליון דולר הניתן לקהילת הילידים לצורכי דיור במשבר הקורונה. 15 מיליון דולר מכספי הקרן נועדו לסיוע לילידים החיים הרחק מהקהילות שלהם ברחבי המדינה. הקרן משמשת גם למתן סיוע למבוגרים ונכים (אנשים פגיעים מהשכבות החברתיות הנמוכות) כדי להבטיח אספקת מזון, להשכלה ושירותים אחרים לילידים, לסיוע נפשי ושירותי חירום ולמניעת המשך התפשטות הקורונה.

4.8 הולנד⁶⁵

האיגוד החברתי ההולנדי של חברות השיכון, Aedes, שאחראי ליותר משליש ממלאי הדירות במדינה, ייעץ לחבריו למצוא פתרונות עבור דיירים החווים קשיים פיננסיים במשבר הקורונה, להימנע מפינוי שוכרים ולאפשר ככל האפשר המשך פעילויות בינוי ותחזוקה, ובלבד שלא נגרמת בגינם פגיעה בבריאות.

4.9 פורטוגל⁶⁶

ב-26 במרץ 2020 אישרה ממשלת פורטוגל והעבירה להצבעה בפרלמנט הצעת חוק המתירה לשוכרים הסובלים מקשיים כלכליים לדחות תשלומי שכר דירה בתקופת משבר הקורונה ובחודש שלאחר סיומו. ב-2 באפריל 2020 אושרה הצעת החוק בפרלמנט. החוק החדש נותן הגנה

⁶³ CECRA – Canada Emergency Commercial Rent Assistance.

⁶⁴ Habitat for Humanity Canada, [Indigenous Housing Partnership](#), retrieved: May 21, 2020.

⁶⁵ Housing Europe, "The COVID-19 pandemic exposes the shortcomings of our housing policies", March 20, 2020; Nederlandse Vereniging van Banken, [Corona – Banks offer SMEs extra breathing space: six months postponement of repayments](#), retrieved: May 21, 2020.

⁶⁶ The Portugal News, [Parliament approves legislation providing for moratorium on payment of rent](#), April 3, 2020; GARRIGUES, [COVID-19: Portuguese Government draft bill establishes an exceptional regime for deferral of rental payments](#), March 31, 2020; Banco De Portugal, [Decree-Law no. 10-J / 2020](#), March 26, 2020.

לשוכרים אך גם לבעלי הבתים, שעלולים להיקלע לקושי כלכלי בשל אי-תשלום שכר הדירה על ידי דייריהם. סטודנטים שהוצאו מהדירות ששכרו יוכלו לקבל הלוואות ללא ריבית מהמוסד לדיור ולשיקום עירוני (IHRU)⁶⁷ במצבים שבהם לא יעלה בידם לשלם את שכר הדירה, אך אז לא יהיו זכאים לדחות את תשלום שכר הדירה ויצטרכו לשלם אותו לבעל הבית כל תקופת החירום.

כמו כן אושרה בפרלמנט דחייה של תשלום שכר הדירה לבעלי הדירות **בחודשים שבהם המדינה במצב חירום בשל המשבר ובחודש שלאחר מכן** (להלן: התקופה המזכה בפטור) אם חלה ירידה של יותר מ-20% בהכנסת משק הבית השוכר יחסית להכנסתו בחודש הקודם או להכנסתו בתקופה המקבילה אשתקד. דחיית תשלום שכר הדירה תתאפשר למשק הבית השוכר אם שכר הדירה עולה על 35% מהכנסתו, מצב שעלול להיווצר עקב הירידה בהכנסות בזמן המשבר. לאחר התקופה המזכה בפטור, בעל הבית יכול לסיים את חוזה השכירות של הדייר אם הדייר אינו משלם את הוצאותיו (כולל שכר הדירה) ב-12 החודשים שלאחר תום התקופה המזכה בפטור, ולפחות 1/12 מהתשלום בכל חודש. הדחייה אינה מיועדת לדיירים המתגוררים בשכירות סוציאלית או בשכירות נתמכת (supported rent). כמו כן, הדחייה אינה מלווה בקנסות.

הדייר השוכר שזכאי לדחיית תשלום שכר הדירה ומעוניין בכך צריך להודיע לבעל הבית בכתב שאין ידו משגת לשלם את שכר הדירה לא יותר מחמישה ימים לפני תחילת התקופה שבעדה לא ישלם את שכר הדירה ולא יותר מ-20 יום ממועד כניסת החוק לתוקף, ויצרף את כל המסמכים המעידים על ירידה של 20% לפחות בהכנסותיו.

מנגד, בעלי בית המוכיחים ירידה של 20% לפחות בהכנסותיהם משום שדייריהם אינם משלמים שכר דירה (לעומת החודש הקודם או התקופה המקבילה אשתקד) ודייריהם אינם מקבלים הלוואה מה-IHRU יכולים לבקש מהמוסד הזה הלוואה ללא ריבית כדי להשלים את הסכום החודשי של שכר הדירה שאינו משולם כאשר ההכנסה הפנויה של משק הבית שלהם יורדת מתחת למדד התמיכה החברתית (IAS)⁶⁸, שהוא 438.81 אירו.

ההנחיות נוגעות לחוזי חכירה למגורים ושלא למגורים ולצורות אחרות של הסכמי החזקה בנדל"ן (כגון שכירת יחידות קמעונאיות במרכזי קניות), ולפיכך חלות על מוסדות קמעונאיים המספקים לצרכנים מוצרים ושירותים ובשל משבר הקורונה נסגרו או שפעילותם נפסקה, או מסעדות ועסקים דומים שעדיין פועלים אך מוכרים מזון מוכן לאכילה (ready-to-eat food) או בצורה של שלם-וקח (take away).

כאמור לעיל, החוכרים או השוכרים יכולים לדחות את תשלום דמי החכירה או השכירות לתקופה המזכה בפטור, אך יצטרכו להחזיר את כל התשלום ב-12 החודשים שלאחר תום החודש שלאחר

⁶⁷ IHRU – the Institute of Housing and Urban Rehabilitation.

⁶⁸ IAS – social support index.

סיום תקופת המשבר בתשלומים חודשיים של לא פחות מ-1/12 מהסכום הנצבר הכולל, קרי, מסך החוב שצברו בתקופת המשבר.

אי-יכולת של הדייר או החוכר לשלם את שכר הדירה **לאחר** תום החודש שלאחר סיום תקופת המשבר **אינו** יכול לשמש עילה לסיום או לביטול חוזה השכירות או החכירה או לפינוי הדיירים מהנכס.

4.10 אירלנד⁶⁹

יחידים ומשפחות נפגעו כלכלית במשבר הקורונה משום שאיבדו את מקום העבודה שלהם, מספר שעות העבודה שלהם הופחת, נוספו עלויות לגידול הילדים א היה עליהם לתמוך בקרובים מבוגרים. עסקים מתמודדים עם אתגרים כלכליים של תמיכה בעובדיהם, בלקוחותיהם ובספקיהם. אפשר לדחות החזר הלוואות לדיור שנטלו יחידים או עסקים **עד שלושה חודשים**, בהתחשב בהתפתחות המשבר וחומרתו, באחת משתי דרכים:

- **דחייה (Moratorium) של כל התשלום**, כלומר החזר כל ההלוואה לדיור – הקרן והריבית – נדחה לזמן מוסכם. בסיום התקופה מתחדש תשלום הקרן והריבית. הסכום הכולל של החזר המשכנתה יגדל, ויהיה על הלווה להחזיר את ההלוואה במלואה **בתוך פרק הזמן המקורי המוגדר בחוזה**. הדבר יושג באמצעות פריסה של שלושת התשלומים הנדחים על פני יתרת תקופת המשכנתה עד לסיומה, כפי שנקבע בחוזה, תוך הגדלת ההחזרים החודשיים.
- **תשלום הריבית בלבד**. הלווה ישלם רק את הריבית בתקופת הדחייה המוסכמת ולא את הקרן, כלומר התשלומים יהיו נמוכים יותר אך יתרת ההלוואה לא תקטן בתקופת הדחייה. בתום התקופה הקרן והריבית משולמות במלואן, כך שההלוואה תוחזר במלואה **בתוך פרק הזמן המקורי המוגדר בחוזה**.

בכל אחת משתי הדרכים התשלומים לאחר תום תקופת הדחייה יהיו גבוהים יותר ומשך ההחזר לא יחרוג מפרק הזמן המקורי המוגדר בחוזה המשכנתה. לווה משכנתה שפיגר בהחזר המשכנתה ובעקבות זאת שינה את מבנה המשכנתה שלו זכאי גם הוא לדחות את החזר המשכנתה. לא כל הלווים יזדקקו לדחייה, ומאלה שכן, לא כולם יצטרכו דחייה באותה מתכונת או לאותו פרק זמן. הלווים יצטרכו "לתפור" לכל לווה מתכונת דחייה המותאמת לצרכיו ולתנאיו. בתום הדחייה יחשבו החזרי המשכנתה מחדש ויכללו את הריבית המחויבת במהלך התקופה. התשלומים יהיו גבוהים יותר בשל שלושת התשלומים החודשיים שלא שולמו ובשל הריבית שנצברה.

⁶⁹ Gov.ie, [Government announces new COVID-19 Income Support Scheme](#), March 24, 2020; Banking & Payments Federation Ireland, [Banking & Payments Industry COVID-19 Support FAQs](#), Retrieved: May 21, 2020; Department of Housing, Planning and Local Government, [COVID-19 Queries from TDs](#), April 20, 2020.

הבנק המרכזי של אירלנד אישר כי מי שביקש וקיבל דחייה בהחזר המשכנתה – לא תהיה לכך כל השפעה על רישומי האשראי שלו במערכת רישומי האשראי המרכזית (CCR).⁷⁰

ממשלת אירלנד עיגנה בחקיקה מניעה של סיום שכירות ושל העלאת שכר הדירה בתקופת המשבר. הבנקים במדינה גם מאפשרים לבעלי בתים שהם לקוחות הבנק ואשר השוכרים שלהם נפגעו כלכלית במשבר לבקש דחייה בתשלומים שלהם לבנק לשלושה חודשים כדי שיוכלו להפגין אורך רוח כלפי דייריהם. סיוע בתשלום דמי השכירות (Rent Supplement) משמש גם הוא את הבנקים כאמצעי קצר טווח לסיוע בהכנסה של השוכרים המתקשים לעמוד בתשלום דמי השכירות עקב המשבר. המחלקה לענייני תעסוקה והגנה חברתית (the Department of Employment Affairs and Social Protection) נותנת את התמיכה הכספית הנדרשת לשוכרים. יש לציין כי נותני משכנתאות וספקי אשראי **שאינם בנקים** גם הם מסייעים ללווים באמצעות דחיית החזר ההלוואה עד שלושה חודשים.

4.11 אינדיאנה⁷¹

ב-19 במרץ 2020 הוציא מושל אינדיאנה צו מינהלי האוסר זמנית לפנות דיירים או לנקוט פעולות עיקול בזמן מצב החירום הבריאותי, אך בסייג שלפיו צו זה אינו פוטר דיירים מתשלום שכר דירה או מהחזר המשכנתה. המושל הוציא צו מינהלי נוסף האוסר על ספקים לנתק אספקה של שירותים חיוניים כגון גז וחשמל, אינטרנט, שירותי תקשורת (טלקום), מים ופינוי פסולת בתקופת החירום. על הצרכנים לעשות את המרב כדי להמשיך לשלם את חשבונותיהם. צרכנים שנותקו מאחד השירותים החיוניים או יותר יכולים לבקש עזרה בחיבור מחדש של השירותים מייד. לרשותם עומדים כמה מספר טלפון לשם כך.

סיוע בהחזר משכנתה ובתשלום שכר דירה

רשות פיתוח השיכון והקהילה של אינדיאנה (IHCA)⁷² פתחה מחדש קרן (HHF)⁷³ שנותנת עזרה כספית למשפחות הנתונות בסיכון לעיקולים. הקרן מסייעת בהחזרי משכנתה ונותנת עד 30,000 דולר לבעלי דירות זכאים הנאבקים לעמוד בהחזרי המשכנתה שלהם. כמו כן, הקרן הוציאה מדריך המסייע לשוכרים ולבעלי דירות להמשיך לשלם את שכר הדירה או את המשכנתה בשיתוף גופים כגון המחלקה של הגופים הפיננסיים של אינדיאנה (The Indiana Department of Financial Institutions), איגוד הדירות של אינדיאנה (Indiana Apartment Association), איגוד הבנקים של אינדיאנה (Indiana Bankers Association),

⁷⁰ CCR – Central Credit Register.

⁷¹ COVID-19 Community Resources – Indy.gov, [COVID-19 Housing and Utilities Support](#), Retrieved: May 5, 2020.

⁷² IHCA – The Indiana Housing and Community Development Authority.

⁷³ HHF – Hardest Hit Fund.

איגוד בנקאי המשכנתה של אינדיאנה (Indiana Mortgage Bankers) וליגת איגוד האשראי של אינדיאנה (Indiana Credit Union League).

העיירה נותנת סיוע חירום לפרטים ולמשפחות העומדים בתנאים לקבלת סיוע מהעיירה בתשלומים כגון שכר דירה ומשכנתה ובמימון שירותים כמו קבורה והלוויה.

4.12 קליפורניה⁷⁴

כל מחוז וממשלה מקומית בקליפורניה עובדים לצד הממשלה של המדינה להגן על חסרי (homelessness) בזמן משבר הקורונה וכדי שאחרים לא יאבדו את בתיהם.

אנשים שהפכו לחסרי בית (הומלסים)

יחידים ומשפחות שהפכו לחסרי בית יכולים לפנות לגוף הרווחה באזור (CoC).⁷⁵ ממשלות המחוז אחראיות בשיתוף הממשל המדינתי לשכן את חסרי הבית האלה בחדרי מלון ובמוטלים.

נוסף על כך הוקמו בעבור חסרי הבית מקלטי חירום. נותני הסיוע לחסרי הבית מתאמים את פעולותיהם עם גופי הרווחה, סוכנויות הרווחה המחוזיות וגורמים אחרים כדי שחדרי המלון והמוטלים יתאימו לצורכיהם של היחידים והמשפחות חסרי הבית המבקשים את עזרת המדינה. המועצה לתיאום ומימון חסרי בית הקימה קרן למימון אמצעי דיור חירום אלו לחסרי הבית בסכום של 100 מיליון דולר.

סיוע בתשלום שכר דירה

מושל המדינה הוציא צו מינהלי (Executive Order) שתקף עד 31 במאי 2020 האוסר על בנקים ועל מוסדות פיננסיים אחרים לפנות שוכרים המתקשים לעמוד בתשלום שכר הדירה עקב פגיעה כלכלית במשבר הקורונה. על הדייר שהפינוי שלו הוקפא להודיע על כך לבעל הבית לא יאוחר משבעה ימים מהיום שבו היה אמור לשלם את שכר הדירה ולשמור את המסמכים כהוכחה. ואולם, הצו אינו פוטר דייר מלשלם את שכר הדירה ואינו מגביל את יכולתו של בעל הבית לקבל את שכר הדירה.

מושל קליפורניה הגיע להסכם שלפיו לא יוטלו עיקולים על מי שמתקשים בהחזרי המשכנתה בשל המשבר הכלכלי והם לא יפוננו מדירותיהם למשך 60 יום. נוסף על כך השירותים לאנשים אלה לא ינותקו בשל אי-תשלום תמורתם.

4.13 סיכום והשוואה

במדינות מפותחות בעולם הונהגו תוכניות של דחיית תשלומי אשראי במסגרת תוכניות רחבות לתמיכה בכלכלה בזמן משבר הקורונה. התוכניות נוגעות לכל סוגי האשראי (ובכלל זה אשראי

⁷⁴ California Coronavirus (COVID-19) Response, [Housing and Homelessness](#), April 29, 2020.

⁷⁵ CoC – Continuum of Care.

במדינות המפותחות
שנסקרו הופעל כלי
סיוע המאפשר דחיית
החזר משכנתה
לשלושה עד שישה
חודשים. ברובן הדבר
מתאפשר לעובדים
שהושבתו (בישראל –
לכל הלווים). בחלק
מהמדינות אפשר
לדחות תשלום שכר
דירה בתנאים
מסוימים, ובאחרות
ניתן סיוע בתשלום
שכר דירה.

לעסקים ואשראי צרכני, ולא רק לאשראי לדיור. המדינות נבדלות זו מזו באופי המנגנון, בתבחינים ובתנאי הסף המקנים זכאות להשתתפות בתוכניות.

לפי ניתוח של בנק ישראל, במדינות מפותחות בנות-השוואה לישראל מבחינת דירוג האשראי (כגון בלגיה, קנדה, צרפת, אוסטרליה, ניו זילנד, אירלנד, סינגפור והולנד) דחיית התשלומים היא וולונטרית ונעשית מול ספקי האשראי. דחיית התשלומים באמצעות חקיקה נעשתה בדרך כלל במדינות מתפתחות שדירוג האשראי שלהן נמוך משל ישראל. חקיקה לדחיית החזרי אשראי במדינות מפותחות נועדה בעיקר לתוכניות ממשלתיות של אשראי, כמו בארה"ב (משכנתאות בערבות מדינה) או קנדה (תוכניות הלוואות לסטודנטים).

שלא כמו בישראל, שבה נבחר כאמור מתווה לדחיית החזר הלוואות על ידי המערכת הבנקאית בשלושה מגזרי פעילות (משכנתאות, אשראי צרכני ואשראי עסקי) ותנאי סף הסף בו מזעריים, ברוב סוגי התוכניות בעולם נקבעו התניות המגבילות את קבוצת הלווים הזכאים לדחיית התשלומים, למשל עסקים שפעילותם הגבלה ועובדים שפוטרו או יצאו לחל"ת; לוויים שעד תחילת משבר הקורונה החזירו באופן סדיר את הלוואותיהם ולא היו בקשיים עוד לפני המשבר; לוויים ששווי נכסיהם הפיננסיים הפנויים אינו עולה על סף מסוים; לוויים שהכנסתם ניזוקה במידה ניכרת.⁷⁶

בטבלה 2 להלן מובא סיכום של ההשוואה בין מדינות נבחרות בנושא דחיית תשלומי משכנתאות.

טבלה 2: דחיית החזרי הלוואות לדיור במדינות נבחרות⁷⁷

| מדינה | משך הדחייה | מותנה בפגיעה בהכנסות הלווה | מותנה בהחזר סדיר של הלוואות בטרם המשבר | התניות נוספות |
|-----------|---|----------------------------|--|---|
| ישראל | עד 6 חודשים | לא | לא | |
| בריטניה | 3 חודשים | כן | כן | אפשר לדחות את הבקשה בהנחה שהדחייה לא תשרת את מיטב האינטרסים של הלווה |
| בלגיה | עד 6 חודשים ולכל המאוחר עד 31 באוקטובר 2020 | כן | כן | סך הנכסים הפיננסיים של הלווה יהיה פחות מ-25,000 אירו; הדירה שלשם רכישתה נלקחה המשכנתה היא הדירה היחידה של מבקש הדחייה |
| ניו זילנד | עד 6 חודשים | כן | | |
| סינגפור | עד סוף 2020 | כן | כן | |
| ליטא | עד 12 חודשים | כן | כן | |
| ספרד | 3 חודשים | כן | | מוגבל לבקשות שבהן הכנסת משק הבית המשפחתי נמוכה מסף שמוגדר בחוק |
| קנדה | 6 חודשים | לשיקול הבנק | לשיקול הבנק | |
| הולנד | עד 6 חודשים | לשיקול הבנק | לשיקול הבנק | |

⁷⁶ בנק ישראל, הפיקוח על הבנקים מודיע על מתווה מקיף שאומץ על ידי המערכת הבנקאית לדחיית תשלומי הלוואות כסיוע ללקוחות הבנקים בהתמודדות עם השלכות משבר הקורונה, הודעה לעיתונות, 7 במאי 2020.

⁷⁷ שם, נספח א'. ראו מקורות בסעיפים על המדינות.

| התניות המגבילות את קבוצת הלווים הזכאים לדחיית החזר | | | | משך הדחייה | מדינה |
|---|---|----------------------------|----|--------------------------------|---------|
| התניות נוספות | מותנה בהחזר סדיר של ההלוואות בטרם המשבר | מותנה בפגיעה בהכנסות הלווה | כן | כן | פורטוגל |
| ללווה לא היו חובות לרשות המיסים או למוסד לביטוח לאומי | כן | כן | כן | עד חודש לאחר סיום תקופת החירום | אירלנד |
| | | | כן | עד 6 חודשים | |

בטבלה אפשר לראות כי ב-11 מדינות (ובהן ישראל) אימצה המערכת הבנקאית את דחיית החזר ההלוואות לדיור כדי לסייע ללווי המשכנתאות להתמודד עם משבר הקורונה. ברוב המדינות דחיית החזר המשכנתה מתאפשרת רק למי שהכנסותיהם נפגעו. **בישראל הדחייה נועדה לכל הלווים.** כמו כן, מהסקירה עולה כי בפורטוגל ניתן סיוע לשוכרי דירות באמצעות אפשרות לדחיית תשלום שכר דירה. גם באינדיאנה ובקליפורניה שבארה"ב ניתן סיוע בתשלום שכר דירה, אך לא באמצעות דחיית התשלום.