



The Harel Center for Capital Markets Research
Coller School of Management
Tel Aviv university

כמה חשופות השקעות הגופים המוסדיים לנכסי נדל"ן? השוואה עם CalPERS

פרופ' דן וייס

פברואר 2025

שלוש שאלות לגירוי החשיבה

1. כיצד נחשפים גופים מוסדיים לנכסי נדל"ן?
2. כמה חשופות השקעות גופים מוסדיים לנכסי נדל"ן?
3. מה ניתן ללמוד מ-CalPERS על חשיפת השקעות לנכסי נדל"ן?

כיצד נחשפים גופים מוסדיים לנדל"ן?



כיצד נחשפים גופים מוסדיים לנדל"ן?

לוקחים סי

 TheMarker

עירונית: הבוננזה החדשה של
ים היא התחדשות עירונית

 Calcalist
<https://www.calcalist.co.il>

ימגורים

כשהבנקים נחנקים, תחום הבנייה הופך לחגיגה לגופי האשראי
לאומי ינפיק אג"ח שיאפשרו חשיפה
מימון ישיר מבצעת איגוח משכנתא

 Ca

 calcalist

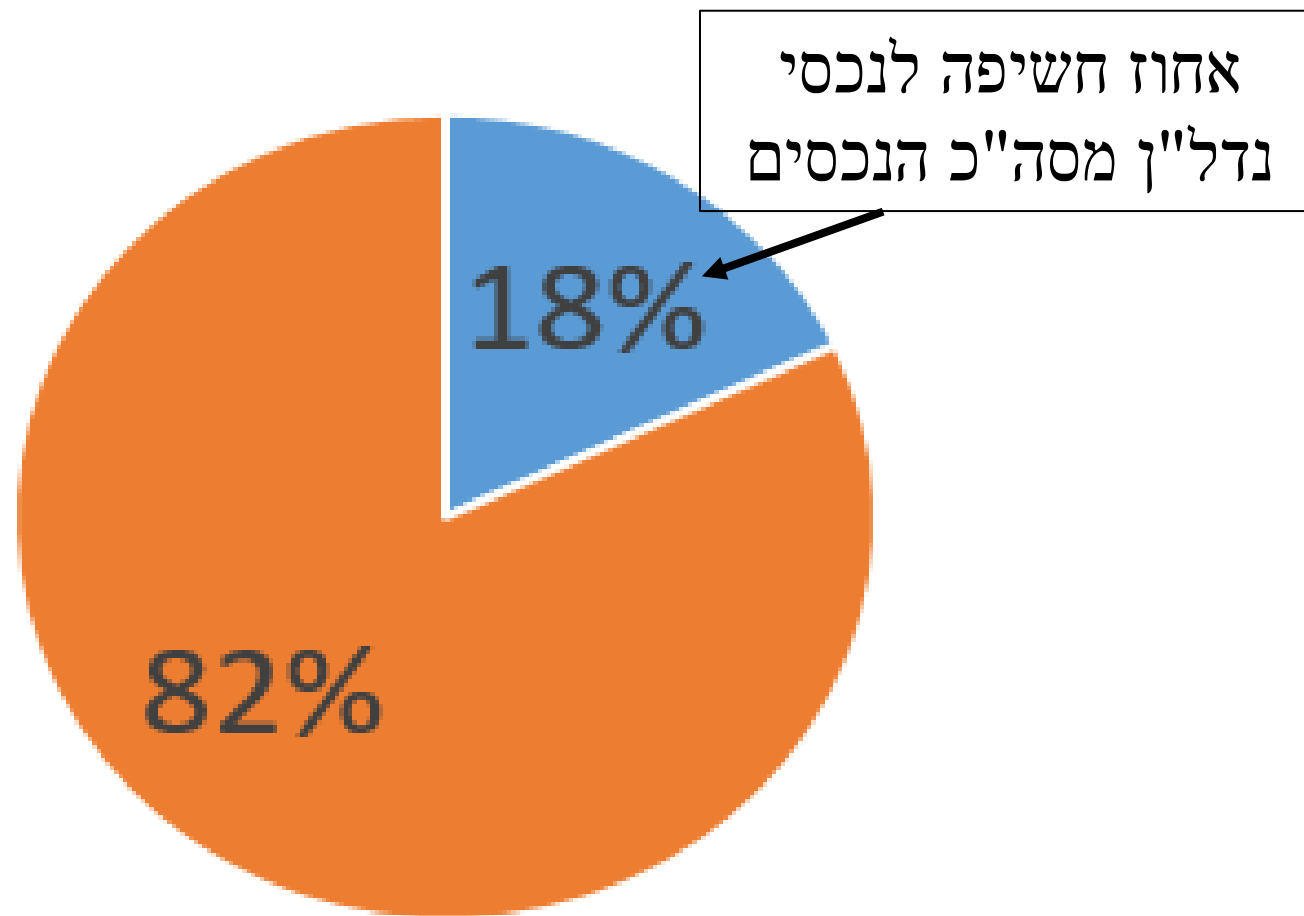
יון שקל

מהי חשיפה לנדל"ן בגוף מוסדי?

השקעה (כולל אשראי) שבה נכס הבסיס המהותי או

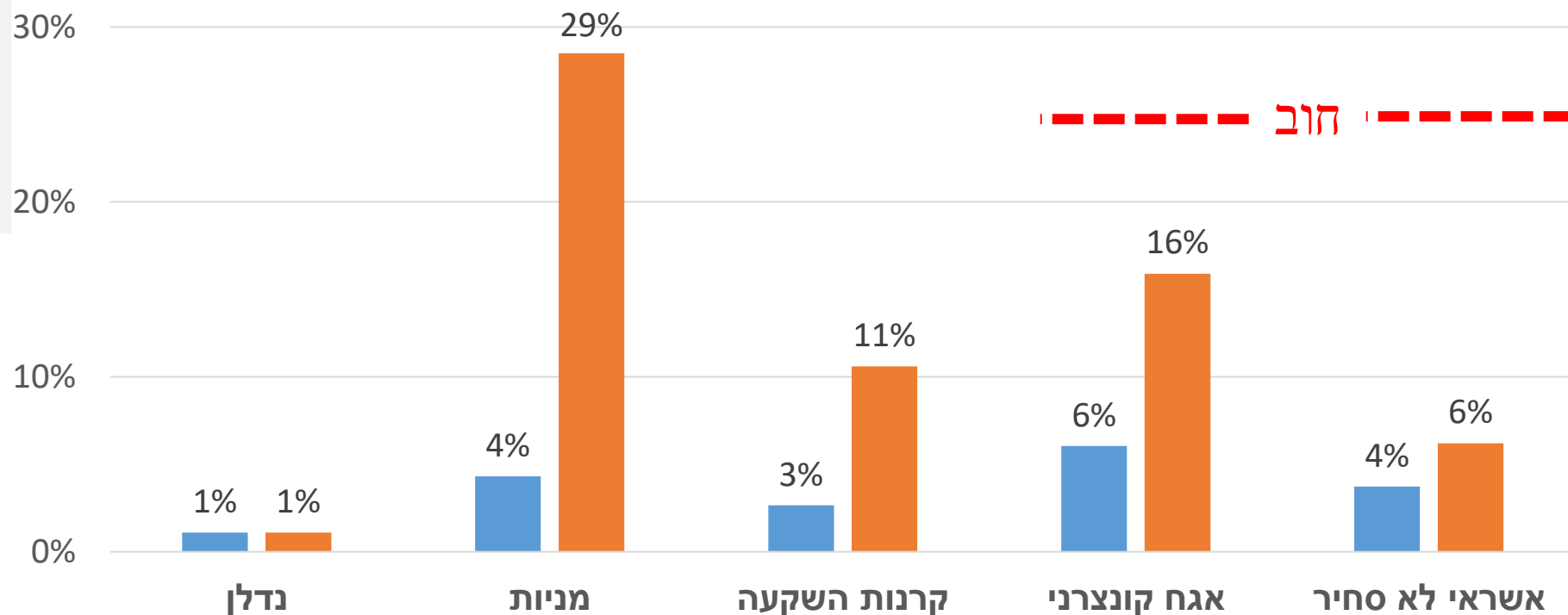
הבטוחה המהותית הם נדל"ן

קופות גמל – חשיפה לנכסי נדל"ן 31.12.23



קופות גמל – חשיפה לנכסי נדל"ן 31.12.23

סה"כ כ-18% מהשקעות קופות הגמל חשופות לנכסי נדל"ן



אלוקציה בתיק (%)

אלוקציה בתיק עם חשיפה לנכסי נדל"ן (%)

חשופים לנדל"ן 8%, כאשר 41% השקעות בנכסים הוניים.

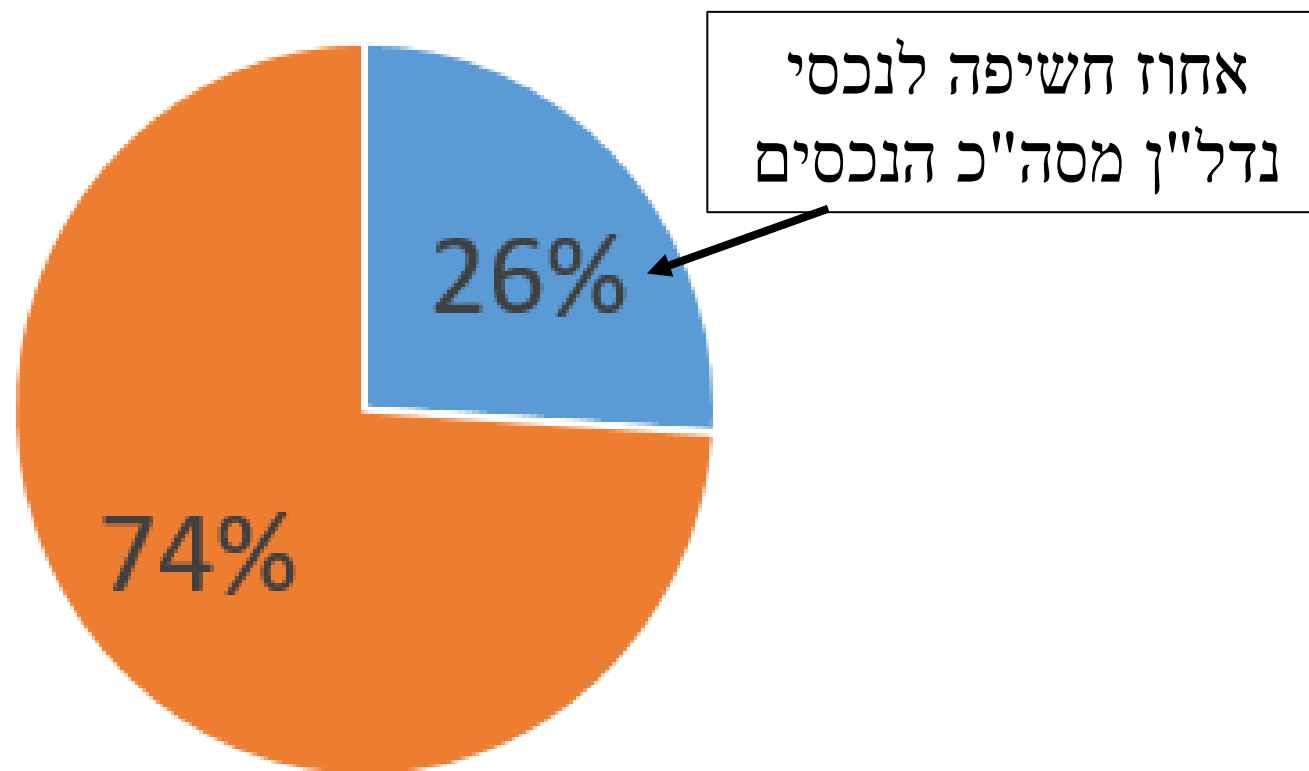
חשופים לנדל"ן 10%, כאשר 22% השקעות בחוב (לא כולל אג"ח ממשלתיות).

מקורות: דו"ח הממונה על רשות שוק ההון, דווחי נכס בודד, אתר הבורסה, S&P ואמדני מרכז הראל. סה"כ 722 מיליארד ₪ מנוהלים בקופות גמל. התרשים לא מציג השקעות באג"ח ממשלתי, מזומנים ואחר.

וכמה החשיפה בחו"ל?



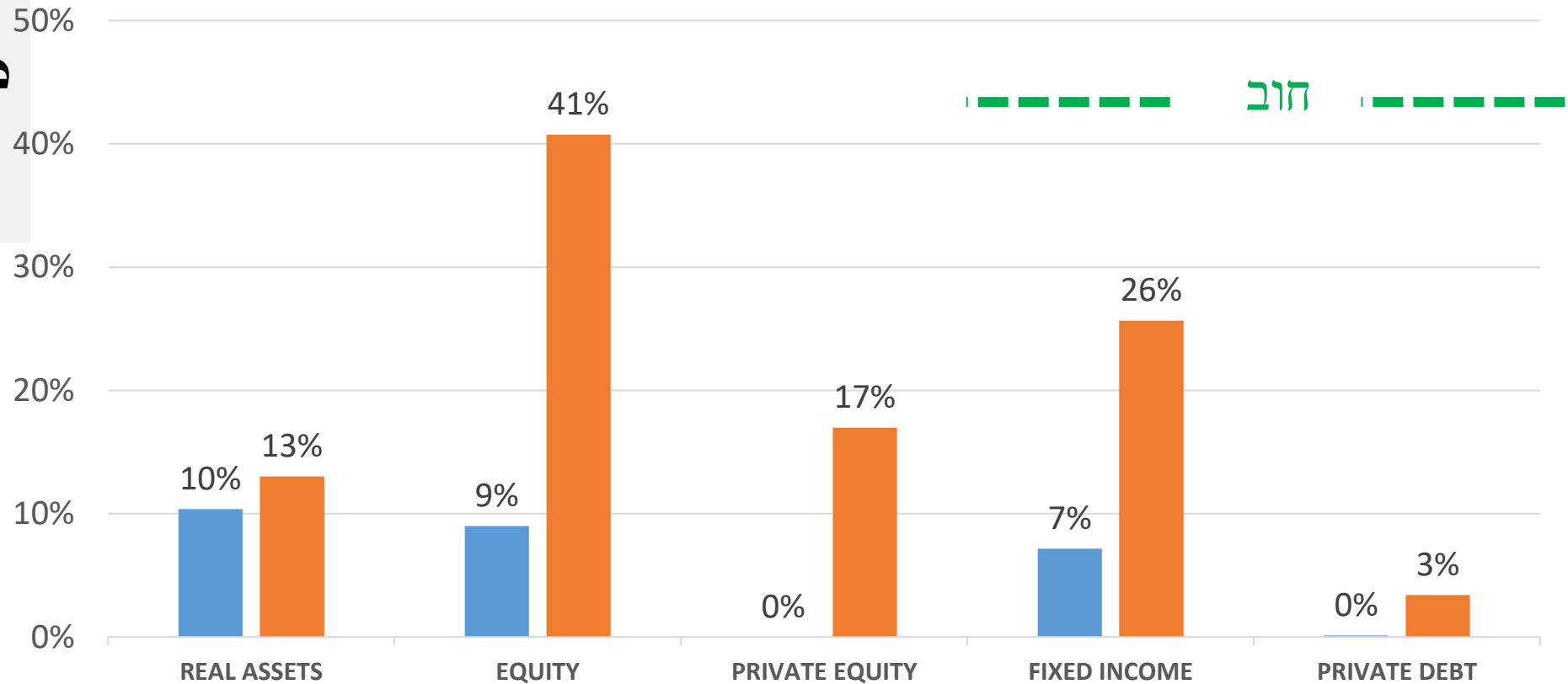
30/11/2024 חשיפה לנכסי נדל"ן



חשיפה לנכסי נדל"ן 30/11/2024



סה"כ כ- 26% מהשקעות CalPERS חשופות לנכסי נדל"ן



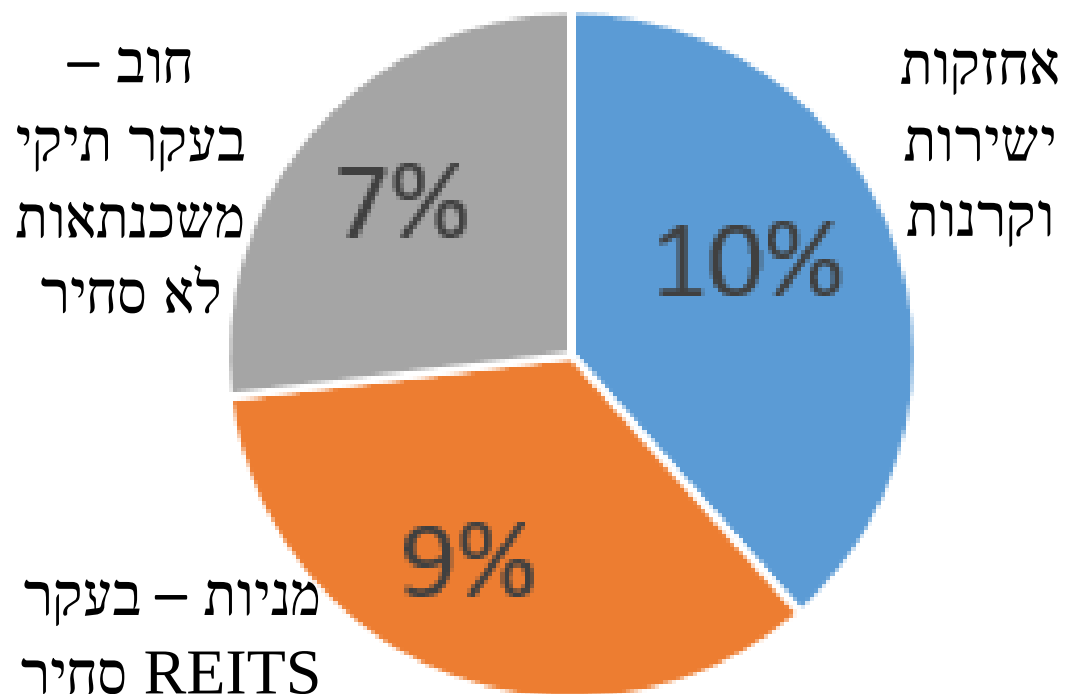
% אלוקציה בתיק

% אלוקציה בתיק עם חשיפה לנכסי נדל"ן

חשופים לנדל"ן 19%, כאשר 71% השקעות בנכסים הוניים.

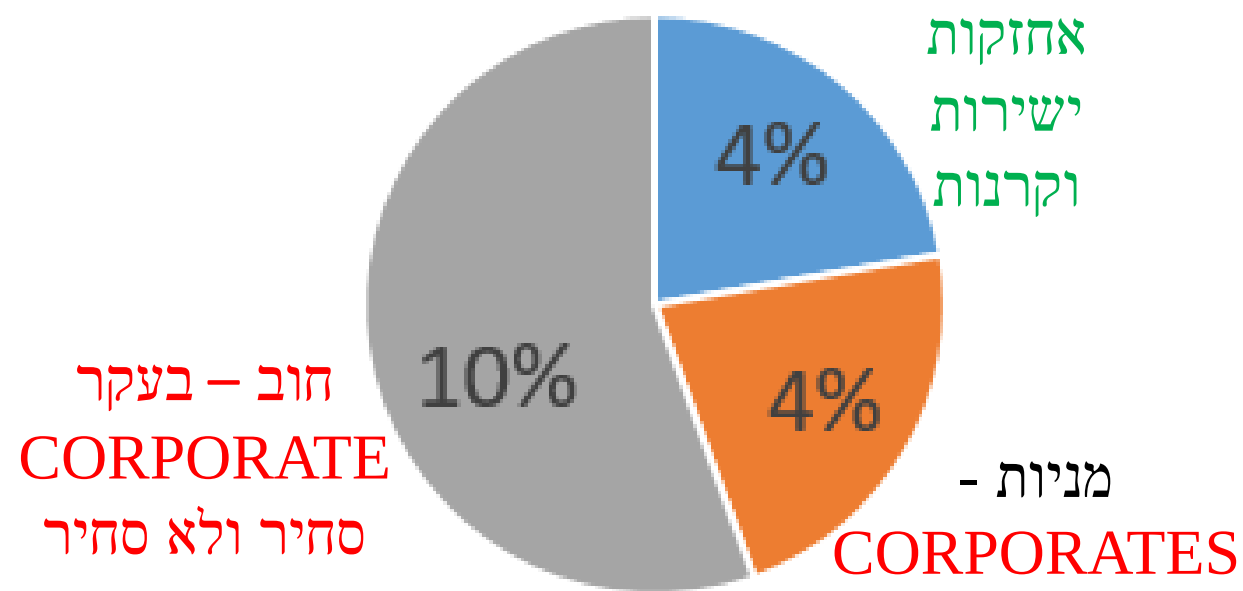
חשופים לנדל"ן 7%, כאשר 29% השקעות בחוב (לא כולל TREASURIES).

השוואת מבנה החשיפה לנדל"ן



סה"כ חשיפה לנדל"ן –
26% מנכסי הקרן

קופות גמל



סה"כ חשיפה לנדל"ן –
18% מנכסי קופות הגמל

תמצית הפערים בין קופות הגמל בישראל ל-CalPERS

- החשיפה לנדל"ן בישראל מתמקדת ב- CORPORATES (למשל עזריאלי, מבנה, אמות, דימרי, ביג, מליסרון, וכו') באמצעות מניות, אג"ח קונצרני וחוב לא סחיר.
- החשיפה לנדל"ן ב-CalPERS מתמקדת ב- REITS סחירים ובתיקי משכנתאות וקרנות לא סחירים.
- החשיפה לנכסי נדל"ן גדולה ב-CalPERS מאשר בישראל וגם הרבה יותר מפוזרת.

הצעות לשיפורים

- REITS – התאמת הכלי בישראל לצרכי הגופים המוסדיים.
- תיקי משכנתאות – פיתוח שוק איגוח משכנתאות (תולים תקוות בחוק החדש).