



אשראי חוץ בנקאי למימון פרויקטים לבניה:

בסוף העשור הקודם, עם קריסת שוק הנדל"ן האמריקאי ומשבר הסאב פריים בארה"ב, החלו חששות רבות במשק הישראלי לגבי איתנותה ויציבותה של המערכת הבנקאית. לאירועים הגלובליים הללו הצטרפה גם קריסתה המתקשרת של חברת חפציבה, אשר הביאה את בנק ישראל והמערכת הבנקאית "לחשב מסלול מחדש" בכל נושא מתן האשראי לבניה ונדל"ן וקביעת בטוחות ומגבלות חדשות.

כמו כן, לנוכח הריבית הנמוכה ששררה ושורת בשוק המקומי עד היום ולנוכח מחסור באלטרנטיבות השקעה אחרות, החלה תנועה של המשקיעים בשוק (מוסדיים ופרטיים כאחד) לאפיקי הנדל"ן.

כמובן שבתחילת הדרך השינוי בא לידי ביטוי בעסקאות שביצעו אותם משקיעים במטרה ליהנות מהתשואות על הנכסים, אך במהרה הבינו רבים כי מחיר הכסף נמוך מאוד ומאפשר לאותם משקיעים למכור את אותו כסף במחירים שיניבו תשואות גבוהות, ביחס לתשואות מפקדונות, ממניות, מאג"ח וכדו'.

בתחילה הצטרפו למגרש המשחקים גופים מוסדיים אשר הנפיקו פוליסות ביטוח בנוסח חוק מכר, אשר היוו תחליף לערבויות שהועמדו על ידי בנקים ובעצם אפשרו לבנקים להקצות יותר אשראי כספי לבניה.

בתחילת העשור הנוכחי קמו בבנק ישראל חששות בנוגע לקריסה אפשרית של הבנקים המסחריים לאור שיעור ההשקעה הגבוה שלהם בנכסי נדל"ן, הן באופן ישיר והן באמצעות מתן אשראי. בהתאם לאמור החיל בנק ישראל מגבלה על הבנקים המסחריים והעלה את גובה הלימות ההון ובכך דרש להקטין את רמת החשיפה לשוק הנדל"ן.

שינוי זה, הביא בעצם ל"מחנק אשראי" לצרכנים בענף הנדל"ן. והואקום שנוצר יחד עם הריבית הנמוכה השורת בשוק המקומי שאב פנימה אל תוך הענף שחקנים חדשים וביניהם גופים מוסדיים וגם משקיעים פרטיים במטרה לאתר אפיקי השקעה אחרים, אשר יספקו תשואות נעות.

השינויים שנוצרו בענף האשראי והמגבלות שהוחלו על הבנקים פגעו בעיקר בצרכני האשראי הקטנים והבינוניים בענף הבניה והנדל"ן ואלו נדרשו לחפש גופים אשר יממנו את המשך פעילותם.

תחילה קמו גופים אשר הקצו אשראי בריביות של 8%-12% אשר לא היוו חלופה לגיטימית לבנקים המסחריים מבחינת אותם צרכני אשראי וחלקם נקלעו למשברים. אך ככל שהזמן חלף הוקמו בגופים המוסדיים מחלקות ייעודיות שמטרתן להתחרות בסקטורים לאשראי לנדל"ן של הבנקים השונים במחירים ומרווחי אשראי, אשר מהווים ללא כל ספק תחרות למחירי הכסף במערכת הבנקאית.

כמו כן גם משרד האוצר ערך ועורך בשנים האחרונות רפורמה בכל תחום האשראי חוץ בנקאי בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט. כפי הצהיר, שר האוצר שם לעצמו כיעד לשנות את כל נושא יוקר המחיה וביחוד באפיק רכישת דירה למגורים. נראה כי התחלות הבניה קשורות קשר ישיר ל"מחנק האשראי" בענף וליכולת של יזמים וקבלנים קטנים ובינוניים לצרוך אשראי ולקדם פרויקטים חדשים ובהתאם לכך קמו לא מעט קרנות פרטיות וגופים נוספים אשר מאפשרים לאותם יזמים וקבלנים לצרוך אשראי כנגד בטוחות מוחשיות ומחירים גבוהים יותר כנגד הפחתת דרישות ההון העצמי המושקע בפרויקטים.

כיום מחיר אותם גופים מוסדיים ואף הקרנות בשוק הנדל"ן מהווים תחרות משמעותי עבור הבנקים במחירים, בדרישות ההון העצמי ועוד. כל זאת תלוי כמובן בגוף הממן, סוג הלווה, סוג הפרויקט וכדו'.

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמות מקרקעין, עורך בדיקות כדאיות, אומדני שווי ומלווה פרויקטים שונים עבור גופים ממנים כמוזכר לעיל.