

24.21x14.07	1	10	עמוד	מזורים - המודיע	03/12/2019	71023540-2
ירונת בע"מירון בלנק - ממיסדי מכלול התחדשות עירוני - 89427						

# מימון נדל"ן: גופים חוץ בנקאיים יממונו 50% מפרויקטי המגורים בישראל

זו התחזית לשנים הקרובות ■ היקפי המימון החוץ בנקאיים כבר הכפילו את עצמם בהשוואה לשנה הקודמת ■ הבנקים: אנחנו לא מפחדים מתחרות

בחמש שנים, ולכן אני חושבת שיש מקום בשוק לכולם. אמנם קרה פה משהו מהפכני, והאשראי החוץ הבנקאי פה כדי להישאר ולצמוח, אבל אין לי בעיה עם זה. תחרות היא דבר טוב ונכון גם לנו כבנקאים. זה שומר אותנו עירוניים וחדים ואנחנו גם לומדים מהקרנות. לדוגמה, למדנו מקרנות כיצד לממן קבוצות רכישה וכיום אנחנו מצליחים להתגבר על העניין הביורוקרטי של החיתום ויכולים לתת שירות עם מהירות תגובה כמו של הקרנות".

הגב' צברגל מבנק הפועלים ציינה: "בשנים האחרונות שוק ההון מאד פתוח ולחברות הגדולות בענף קל וזול יותר לגייס בשוק ההון. עם זאת חברות פרטיות, חברות בתחום ההתחדשות העירונית, יפנו לגופים חוץ בנקאיים. ככל שהשוק גדול, והוא גדל כל הזמן מבחינת ההיקפים, יש יותר מקום ליותר חברות שמספקות אשראי ויש מקום לכולם".

ירון בלנק, מחברת מכלול, המתמחה במתן אשראי במימון חברת הביטוח כלל, התייחס לתפקידים של השמאים בעסקאות המימון: "לקחנו את הרצון של השמאים ללמוד ולהרחיב אופקים והפכנו את התשוקה הזו לכלי עבודה. אנחנו מאמינים שהשמאים הם שומרי הסף, וכדי לשרת אותם, את הפרויקטים ואותנו — אנחנו עורכים אחת לתקופה סדנאות בשטח".

נוסף לשוק. כיום אין מגבלת אשראי אבל עדיין יש חסמי כושר יצור בענף הבניה המהווים חסם להגדלת היצע הדיור, חסרים אדריכלים, חסרים מנופאים, חסרים מנהלי עבודה, יכולת הייצור של מדינת ישראל מוגבלת ועומדת על כ- 50,000 יחידות דיור לשנה".

הגב' ריצמן מבנק דיסקונט אמרה: "אנחנו בבנק דיסקונט הכפלנו את האשראי שלנו

המערכת הבנקאית התקשתה להעמיד אשראי למימון פרויקטי נדל"ן בשל המגבלה הענפית. נעשו אז מספר צעדים, ביניהם שיתופי פעולה של הבנקים עם גורמים מוסדיים, על מנת להגדיל את יכולת המימון, בעיקר בתחום מימון ערביות חוק המכר.

"במקביל, זה שלח אנשים יצירתיים להקים קרנות או חברות עבור המוסדיים שיספקו מענה



## ■ מאת אבישי רוב

בשנים הקרובות, גופים חוץ בנקאיים יממונו מחצית מהפרויקטים לבניה למגורים בישראל, כך אומר סיפו יעקב, מנכ"ל קרן יסודות, בכנס לשכת שמאי המקרקעין. לדבריו: "ב-2005 היתה מהפכה כאשר ועדת בכר פתחה את השוק, וכיום 50% מהאשראי העסקי עבר למימון חוץ בנקאי. אבל זה לא קרה בשוק המגורים בגלל הצורך בערביות וזה היה החסם שסגר את השוק, הכסף המוסדי הֵךְ לענפים אחרים. אנחנו נשינו שינוי כאשר חברנו לחברות הביטוח והתחלנו לספק אשראי לענף, לא רק ערביות. לפי דעתי, בשנים הקרובות ענף הנדל"ן יראה אחרת — גם במימון בניה למגורים יהיה איזון בין הבנקים לגופים החוץ בנקאיים".

כיום גוברת נוכחותם של קרנות וגופים חוץ בנקאיים, המנסים לתת מענה לקשיים אליהם נקלעים החזמים במימון פרויקטי נדל"ן, בעיקר בשל הקלות שבגיוס הכספים. בתחום ההתחדשות העירונית למשל, היקפי המימון החוץ בנקאיים השנה כבר הכפילו את עצמם בהשוואה לשנה הקודמת.

בכנס של לשכת שמאי מקרקעין נערך פאנל בהשתתפות בכירי ענף המימון בישראל. הגב' פז, מנכ"ל ובעלים של חברת פז כלכלה והנדסה, ציינה בפאנל: "עד לפני 5 שנים