

גופים חוץ בנקאיים יממנו 50% מפרויקטי המגורים בישראל

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



ציינה בפאנל, כי "עד לפני 5 שנים 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 ערבויות חוק המכר. במקביל זה שלח אנשים יצירתיים להקים קרנות או חברות עבור המוסדיים שישפיקו מענה נוסף לשוק. כיום אין מגבלת אשראי אבל עדיין יש חסמי כושר ייצור בענף הבנייה המהווים חסם להגדלת היצע הדיור, חסרים אדריכלים, חסרים מנופאים, חסרים מנהלי עבודה, יכולת הייצור של מדינת ישראל

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 היזמים במימון פרויקטי נדל"ן, בעיקר בשל הקלות שבגיוס הכספים. כתחום 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. דניאלה פז מנכ"ל ובעלים של חברת פז כלכלה והנדסה

"בשנים הקרובות גופים חוץ בנקאיים יממנו מחצית מהפרויקטים לבניה למגורים בישראל", כך אומר סיסו יעקב, מנכ"ל קרן יסודות בכנס לשכת שמאי המקרקעין באילת. לדבריו "ב-2005 הייתה מהפכה כאשר ועדת בכר פתחה את השוק והיום 50% מהאשראי העסקי עבר למימון חוץ בנקאי. אבל זה לא קרה בשוק המגורים בגלל הצורך בערבויות וזה היה החסם שסגר את השוק, הכסף המוסדי הלך לענפים אחרים. אנחנו עשינו שינוי כאשר חברנו לחברות הביטוח והתחלנו לספק אשראי לענף, לא רק ערבויות. לפי דעתי בשנים הקרובות ענף הנדל"ן

קלרה צברגל מבנק הפועלים ציינה, כי "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 ובכדי לשרת אותם, את הפרויקט ים ואותנו אנחנו עורכים אחת לתקופה סדנאות בשטח".

מוגבלת ועומדת על כ-50,000 יחידות דיור לשנה".

הבנקים: לא חוששים מהקרנות

טלי ריצ'מן מבנק דיסקונט ציינה, כי "אנחנו בבנק דיסקונט הכפלנו את האשראי שלנו 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 עירניים וחדים ואנחנו גם לומדים מהקרנות. לדוגמא, למדנו מקרנות כיצד לממן קבוצות וכישה וכיום אנחנו מצליחים להתגבר על העניין הבירוקרטי של החיתום ויכולים לתת שרות עם מהירות תגובה כמו של הקרנות".