



בנייה בנתניה. "בשנה האחרונה המורכבות של השוק עלתה" צילום: אייל טואג

שוק ההון

הסיכון גדל: הבנקים סוגרים את הברז, ויזמי נדל"ן פונים למימון באשראי חוץ-בנקאי

הבנקים מספקים כיום פחות ממחצית מהאשראי העסקי לענף הנדל"ן, ולא מעט יזמים שוקלים קבלת מימון מחברות אשראי חוץ-בנקאי המתמחות בנדל"ן ■ החברות החוץ-בנקאיות נערכות לביקושים מצד היזמים באמצעות גיוסי אג"ח גדולים במאות מיליוני שקלים

עקוב

מיכאל רוכוורגר

02 במרץ 2023



העלייה החדה בריבית בנק ישראל, מרמה של 0.1% ל-4.25% בתוך שנה, שהקפיצה את ריבית הפריים מ-1.6% לשיעור של 5.75%, הביאה להאטה ניכרת בשוק הנדל"ן המקומי. ההאטה מורגשת במיוחד בשוק הדירות, אחרי 15 שנות גאות חסרת תקדים.



ההאטה הביאה לשינוי בהתנהלות הגופים המממנים של ענף הנדל"ן, בראשות הבנקים. כתוצאה מהשינוי הזה, לצד הקשחת הרגולציה של הפיקוח על הבנקים בבנק ישראל, הבנקים הרבה יותר סלקטיביים במתן אשראי לקרקעות ולפרויקטים — שהיזמים כבר בונים או מתכוונים להיכנס אליהם.

- פרסומת -

הסלקטיביות במתן אשראי באה לביטוי בדרישה להון עצמי גבוה יותר, לצורך קבלת מימון לרכישת קרקע, לשיעורים של 20%-30% משווי הקרקע — לעומת 0%-10% מהשווי, כפי שהיה נהוג עד לפני כשנה. כמו כן, אם בעבר הבנקים דרשו מהיזמים ריבית בגין נטילת חוב בכיר בשיעור מימון סביר של 50%-70%, ברמה של פריים+1%-1.5% — כיום הם דורשים בממוצע ריבית פריים+2%-3%, כלומר סביב 8%. בהלוואות להשלמת הון עצמי (מזנין), הריביות הן דו-ספרתיות נאות.

הבנקים גם הקשיחו את דרישותיהם מהיזמים בכל הקשור לקובננטים (אמות מידה פיננסיות) ולשיעורי מכירות מוקדמים של דירות. בנוסף, הם מבקשים לחזק ביטחונות או להכניס שותפים חזקים יותר להלוואות קיימות.



מיטב הכתבות, העדכונים והפרשנויות, מדי יום ישירות אליכם למייל

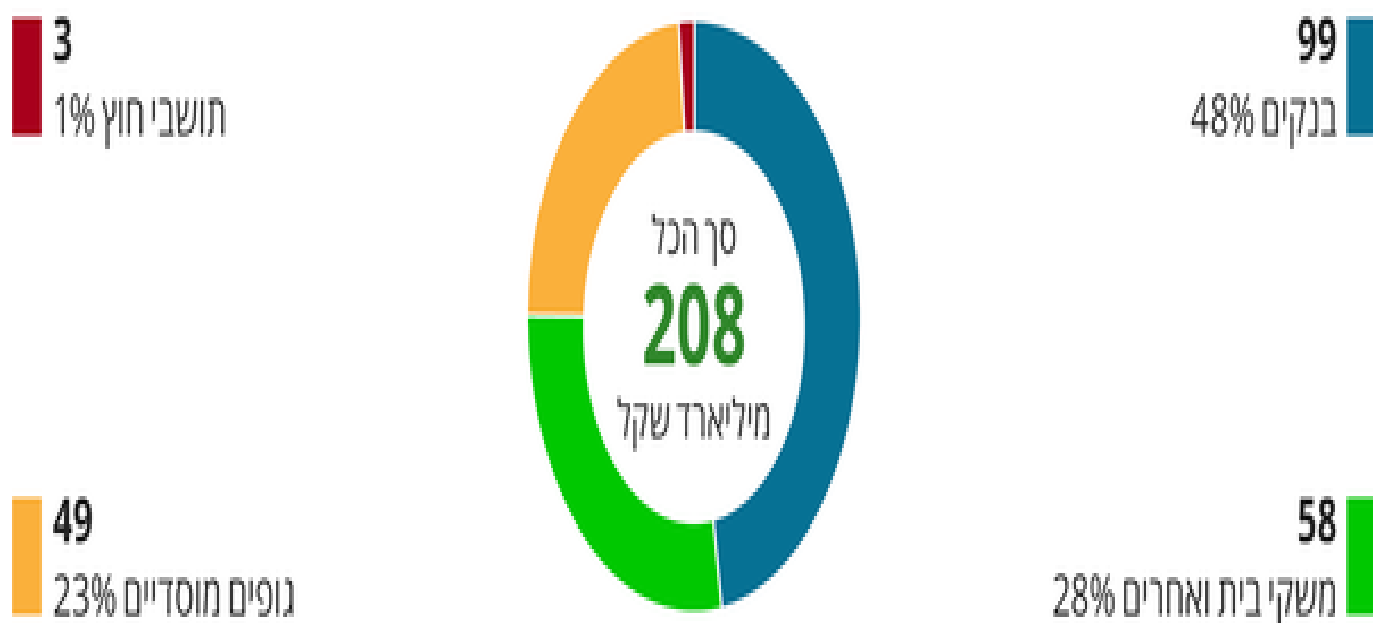
הרשמה בקליק

"עבדנו קשה ולא עשינו שטויות, כך שמצבנו הפיננסי ממשיך להיות טוב יחסית", אומר מנהל באחד מגופי הנדל"ן היזמיים. "לכן, כשאנחנו באים לבנקים ומדברים איתם על קבלת אשראי חדש או מחזור של אשראי קיים, הם נותנים לנו רוח גבית. אבל הבנקים אומרים לנו 'הסלקטיביות שלנו גברה



פחות מ-50% מהמימון לנדל"ן מגיע מהבנקים

היקף האשראי העסקי שניתן לפעילות נדל"ן* בינואר-ספטמבר 2022, במיליארדי שקלים



מקור: בנק ישראל

*לא כולל משכנתאות

10%-15% על הלוואה: כך חונקים הבנקים את התחרות באשראי לעסקים קטנים

הבנקים הם עדיין ספק האשראי הכמעט בלעדי לייז העסקים הקטנים



בנקאי בכיר אומר כי "שוק הנדל"ן למגורים עדיין לא יבש לחלוטין ויש בו עסקות. נכון שהכל נהיה קשה יותר, ואם היזמים ימשיכו להתמודד עם האטה במכירות של דירות — נצטרך לבוא לקראתם ולסייע להם".

בסיטואציה כזו היזמים הגדולים והיציבים יותר — כמו דמרי, אזורים, אפריקה מגורים וישראל קנדה — עדיין משתדלים להסתמך בעיקר על אשראי מהבנקים ועל גיוסי אג"ח בשוק ההון. אבל לא מעט יזמים, גם גדולים, מתחילים לשקול את האפשרות של קבלת מימון מחברות אשראי חוץ-בנקאי, המתמחות בתחום הנדל"ן.

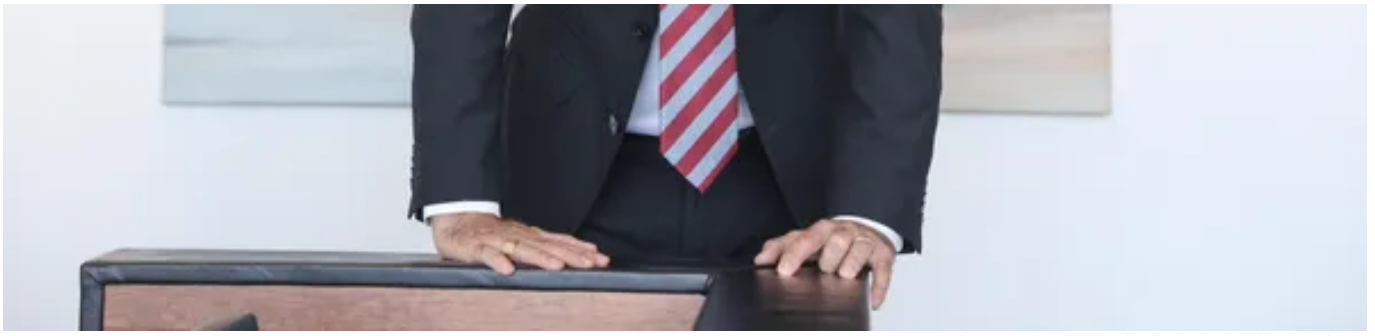
החלופה החוץ-בנקאית רלוונטית במיוחד עבור יזמים מסדר גודל בינוני-קטן, שמתקשים לקבל אשראי נוסף בבנקים. לחברות המימון החוץ-בנקאי התקופה הזאת היא הזדמנות טובה לגייס לקוחות חדשים ולהגדיל את תיק האשראי — ואם לא יתפתו לעסקות מסוכנות מדי, גם את לשפר את הרווחיות.

מימון חוץ-בנקאי במגוון פרופילי סיכון

כיום נסחרות בבורסה של תל אביב ארבע חברות שפעילותן המרכזית, והכמעט יחידה, היא מימון פרויקטי נדל"ן: מניף שירותים פיננסיים ודיסקונט קפיטל, גמלא הראל נדל"ן למגורים, מכלול נדל"ן, וברקת קפיטל. עם זאת, קיים שוני רב בפרופיל הסיכון של החברות.

כך למשל, מניף וגמלא הראל מתמקדות בעסקות המסוכנות יותר של השלמת הון עצמי ליזמים. מדובר בהלוואות מסוג מזנין — מתן אשראי תמורת קבלת שעבוד שני על הקרקעות והפרויקטים. השעבוד הראשון ניתן לבנקים המממנים של החוב הבכיר, או לחברות אשראי חוץ-בנקאי, כמו ברקת קפיטל ומכלול נדל"ן, שמתמקדות במימון של חוב בכיר.





הבנקים מממנים את האשראי החוץ-בנקאי

לפי נתוני בנק ישראל, יותר ממחצית האשראי העסקי לנדל"ן (כ-52%) מספקים כיום שגופים שאינם בנקים. מדובר בעיקר בגופים מוסדיים, חברות חוץ-בנקאיות וקרנות נדל"ן.

"זה שינוי מטורף של מוטת השליטה", אומר יעקב ניצן, מנכ"ל רובי קפיטל, המנהלת תיק נכסים של נדל"ן בעצמה ועבור גופים אחרים בסכום של כ-8 מיליארד שקל. המשמעות היא שיזם קלאסי רואה כיום במערכת החוץ-בנקאית כתובת לגיטימית ולפעמים אף עדיפה על פני הבנקים".

לדבריו, "זה רלוונטי למכרזי קרקע גדולים של רשות מקרקעי ישראל, קבוצות רכישה, פרויקטים של מחיר למשתכן, מחיר מטרה והתחדשות עירונית. היכולת של הגופים החוץ-בנקאיים להגיב ולהעניק אשראי היא מהירה יותר באופן משמעותי בהשוואה לבנקים".

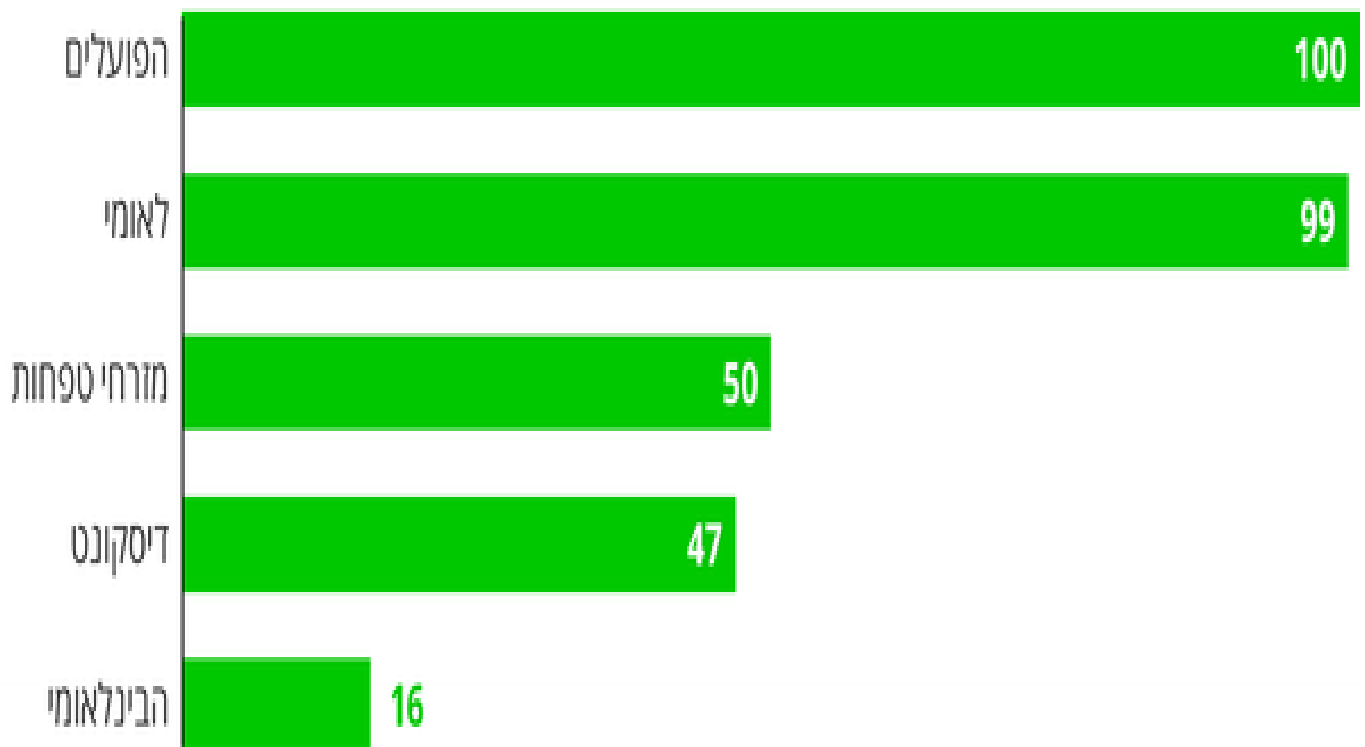
כדי להיות ערוכים מבחינת מקורות ההון לביקושים לאשראי מצד היזמים, חברות חוץ-בנקאיות מצטיידות במזומנים באמצעות גיוון מקורות המימון שלהן. עם זאת, הבנקים ממשיכים להיות הגורם המממן העיקרי של החברות הללו, שלווה מהבנקים בריבית של פרויט פלוס 1.5% — כלומר 8%-7%.

כך, ביום שני האחרון הודיעה מניף — הנסחרת לפי שווי שוק של כ-526 מיליון שקל, ומחזיקה בתיק אשראי של כ-2.2 מיליארד שקל — על הנפקת סדרת אג"ח חדשה: אג"ח ב' ללא ביטחונות, בעלת מח"מ (משך חיים ממוצע) של כ-3.6 שנים, המדורגת על ידי מדרוג ברמה של A3.



הכי גדולים בנדל"ן – הפועלים ולאומי

נכסי סיכון שהוקצו לבינוי ונדל"ן ברבעון השלישי של 2022, במיליארדי שקלים



מקור: דו"חות הבנקים

אג"ח א' של מניף, בהיקף של כ-320 מיליון שקל, נסחרות לפי תשואה לפדיון של כ-8%. מניף מתכננת לגייס כמה מאות מיליוני שקלים בהנפקת הסדרה החדשה.

גם ברקת קפיטל — הנסחרת לפי שווי שוק של כ-73 מיליון שקל, ומחזיקה בתיק אשראי של כ-450 מיליון שקל — הודיעה על קבלת דירוג גבוה ממידרוג של A3 עם אופק יציב. הדירוג הוא חלק מהיערכות החברה לגיוס אג"ח, שברקת מתכננת לבצע בהתאם לתנאי השוק.

עדי גזית, המנכ"ל ומבעלי השליטה בברקת קפיטל, אמר בעקבות קבלת הדירוג כי "בשנה וחצי האחרונות, בין השאר, פתחנו מסגרות אשראי בבנקים של כ-330 מיליון שקל, וכן עיבינו את מקורות האשראי שלנו אל מול חברות הביטוח וגופים מוסדיים מובילים".

לדבריו, "קבלת הדירוג כחלק מקבוצת ה-A, היא פקטור משמעותי עבור החברה — וביסוס מעמדה כחברה מובילה ונאמרת בתחום מניפי הנדל"ן".



"יהיו נפילות באשראי החוץ-הבנקאי"

במהלך וובינר של הנהלת מניף עם המשקיעים, אחרי פרסום הדו"חות ל-2022 ביום שני האחרון, התייחס מנכ"ל החברה, מאור דואק, למצב שוק הנדל"ן למגורים — תוך מתן דגש לעסקות מימון מזנין, שבהן מתמקדמת מניף. לקוחות החברה נדרשים לשלם ריבית של פריים פלוס 9%-10% בממוצע — כלומר ריביות של 15%-16%.



מנכ"ל ברקת קפיטל, עדי גזית, בפרויקט כיכר המדינה. "מובילים בתחום מימון נדל"ן" צילום: גדי סירה

דואק, שנהנה ב-2022 מחבילת תגמול נאה של כ-10 מיליון שקל, אמר למשקיעים: "תמחקו את המילה אופטימיות מהלקסיקון. אנחנו לא נמצאים בתקופה שבה הכל דבש ודובדבנים. אבל לפעמים כשהמים יורדים, אחרי זה הם עולים ומביאים הזדמנויות מעניינות.

"ובימים כאלה למניף, שפועלת כבר יותר מ-24 שנה, חוותה תקופות משבריות וידעה להתמודד איתן — יש יתרון תחרותי. אבל יכולות להיות נפילות בענף או אצלנו. אני אפילו אופתע אם לא יהיו נפילות, אבל גם אם היזמים ייפלו — זה לא אומר שלא נדע לגבות את הכסף באמצעות מימוש ביטחונות".



עוד אמר מנכ"ל מניף בשיחה עם המשקיעים כי "בשנה האחרונה המורכבות של השוק עלתה, הסיכונים עלו כשהאינפלציה הרימה ראש, ובעקבותיה ריביות גבוהות מקשות על שוק הנדל"ן. מכירת דירות הואטה משמעותית, כי כשהריבית עולה לציבור קשה יותר לרכוש דירות. יותר רוכשים פוטנציאליים יושבים על הגדר — הם לא יצאו מהשוק, אלא ממתינים לראות מה יוליד היום.

"לכן, למרות כל ההעלאות הריבית והסחרור סביב ענף הנדל"ן למגורים, פרויקטים עדיין מוכרים דירות. כשיש מלאי טוב של דירות, היזמים מצליחים למכור דירות — כולל בחודשיים אחרונים".

"יש נכונות לממן פרויקטים בשלים"

עם זאת, דואק הוסיף כי "מדובר בקצב הרבה יותר אטי. יזמים מתקשים למכור, אבל מוכרים. הרוכשים רואים מבצעים, כמו אלה שעשו גינדי, ובכך נותנים להם יסוד להאמין שעסקה משקפת תנאי שוק חדשים. אז נכון שהשוק התקרר דרמטית. המספרים מראים זאת. אבל עדיין יש מכירות בשוק, כולל בשבועות אחרונים — זה אומר שביקושים קיימים.

מנכ"ל רובי קפיטל, יעקב ניצן
צילום: ראובן קפוצ'ינסקי



"לרוכשי דירות יש הון עצמי לקנות דירות. משפחה ממוצעת תוציא 1,500 שקל יותר ממה שתיכננה על חשבון דברים אחרים, אבל עדיין יש להם יכולת קנייה. בינתיים לא רואים עלייה ברמת אבטלה. כוח הקנייה לא נעלם לחלוטין, אבל היזמים מזיעים הרבה יותר, כדי למכור את הדירות".

דואק גם סיפר למשקיעים כי "בנקים וגופי מימון חוץ-בנקאי עדיין מוכנים ורוצים לממן נדל"ן. נכון שאת הקרקעות רוצים לממן פחות, אבל יש רצון ונכונות לממן פרויקטים בשלים יותר. מה שכן, הרבה יותר קשה לקבל מימון מהבנקים — וגם מגופים חוץ-בנקאיים הדרישות עלו — אבל צינור החמצן של מימון נדל"ן עדיין קיים ולא הכל שחור. אם לא יהיו תרחישי קצה ברמה הלאומית — השוק ימשיך לעבוד, אם כי במינון נמוך יותר. בשוק הזה יש הזדמנויות לא קטנות".

"היזמים עומדים בתשלומי הריביות"



עכשיו — אבל הן לא יהיו בהיקפים גדולים מאוד.

"אף אחד מהיזמים שקנה קרקעות ביוני-יולי 2022, כשהיו כבר עננים בשמים, לא בנה כי המחירים יעלו ב-10%. אז אם מחירים יירדו ב-10% במוצע, נחזור ליוני-יולי 2022. כרגע לא רואים ירידה דרמטית במחירים. יש לנו מבחני לחץ על עסקות — ורואים כמה ירדת מחירים יכולה לספוג. בינתיים אנחנו לא מזהים קושי של היזמים לעמוד בתשלומי הריביות החדשים, שבמילא משולמים לרוב בסיום הפרויקטים.

"המצב החדש, שבו הבנקים הגדילו את דרישות ההון העצמי של היזמים והעלו את מרווחי הביטחון שלהם בכל הקשור לכך, מיטיב גם איתנו — מלווי המזנין, שמצליחים לקבל עסקות טובות יותר, ואף שיפרנו את המרווח שלנו, שמגיע לסביב 9%. אבל בימים אלה צמיחה היא לא חזות הכל. מה שחשוב יותר זה לשמור על התיק ולטייב אותו. להיות מוכן להזדמנויות שיבואו, כי יש לנו ביקושים אדירים מהיזמים לאשראי. עם זאת, אנחנו בוררים כיום בפינצטה עוד יותר דקה והדוקה ממה שהיה בעבר."

לחצו על הפעמון לעדכונים בנושא:

🔔 שוק ההון 🔔 נדל"ן 🔔 אשראי

פרסומת: לשדרג כל רגע בחיים: כרטיס הפלטינה ממתכת של אמריקן אקספרס

כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך



ממומן

nownet - פיקדונות סודיים
/ הבנקים רועדים
מפיקדונות שמציעים...



ממומן

Channel22 / מ-250,000
דולר: אלו אפיקי
ההשקעה החדשים...



שוק ההון / נגיד בנק
ישראל: "הייתה הפתעה
במדד. רוב ההעלאות...



שוק ההון / בבנק סיטי
מזהירים את הלקוחות:
השקל הוא המטבע...



ממומן

Round-table.co.il
"המשקיעים עברו מב"ש
לעפולה": קרקעות...



ממומן

מגזין פיננסי / יש לכם
קופת גמל/קרן
השתלמות עם מעל...

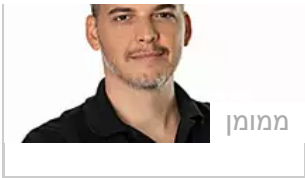


שוק ההון / אלת המזל
עמדה לצדו של נתניהו
בעבר. בלי דמוקרטיה...



שוק ההון / "זה חסר
תקדים": הנתון שהפתיע
את הנהלת פיבר





תגובות

שם

הזינו שם שיוצג באתר

תגובה

משלוח תגובה מהווה הסכמה לתנאי השימוש של אתר TheMarker

שלחו



4 שווקים מתעוררים שכדאי לשים אליהם לב

תוכן שיווקי

5 ספורטאים שנהרגו בתאונות קטלניות

תוכן שיווקי



4 גורמים שמשפיעים על הבנקים האירופיים

תוכן שיווקי

4 חברות ענק גרמניות שכדאי להכיר

תוכן שיווקי

כתבות שאולי פספסתם



העסקה המוזרה של המושב החרדי: שתי חבילות מצות למשפחה במקום דמי שכירות

TheMarker

