

# פחות בנקים, יותר אפשרויות:

## שוק הנדל"ן מגיב לרגולציה

**הנחיות חדשות של בנק ישראל מגבילות מבצעי מימון בפרויקטים בתחום הנדל"ן • התוצאה: גורמים בכירים בשוק צופים מעבר נרחב לגופים חוץ-בנקאיים • יעקב ניצן, מנכ"ל רובי קפיטל: "המימון לא נעלם - הוא פשוט משנה כיוון. נמשיך לספק פתרונות מותאמים ולתמוך ביציבות הענף"**

לופה משמעותית עבור יזמים רבים. מניסיונו, במרבית המיזמים שאנו מממנים, שיעור המכירות המוקדמות, הפרסייל, במסגרתן נדרשת גמישות גבוהה בתנאי התשלום מצד היזמים, נע בין 15% ל-25% בלבד. כלומר, חלק ניכר מהפרויקטים אינו צפוי להיפגע באופן מהותי".

לדבריו של ניצן, בפרויקטים שמ-תבססים על מבצעי מימון גם מעבר לשלב הפרסייל, עלויות האשראי שצפויות לעלות במערכת הבנקאית יגולגלו, ככל הנראה, אל רוכשי הדיירות - תהליך שצפוי להביא לעלייה במחירים או להעברת הפעילות למ-

שמטילים הבנקים, ובראשן מגבלת ה-80:20, המקשה על יזמים לגייס אשראי בשלב קריטי של התקדמות הפרויקט.

יעקב ניצן, מנכ"ל ושותף בחברת רובי קפיטל, המתמחה במימון והשקעות נדל"ן ומלווה כיום למעלה מ-200 פרויקטים יזמיים, מצוין כי ההוראות החדשות אומנם מעוררות איזודאות, אך השוק יודע למצוא את האיזון. "אומנם המערכת הבנקאית צפויה להחמיר את תנאי האשראי ולהגביל פרויקטים מסוימים, אולם שוק המימון החוץ בנקאי, שאינו כפוף לרגולציה החדשה, עשוי להפוך לח-

בנק ישראל פרסם לאחרונה הנחיות חדשות המשפיעות באופן ישיר על שוק הנדל"ן, ובמיוחד על מבצעי המימון שמציעים קבלנים ויזמים לרוכשי דירות. ההוראות, שמטרתן לצנן את השוק ולצמצם סיכונים, מחייבות את היזמים לרתק הון עצמי נוסף ולשלם ריביות גבוהות יותר לבנקים כאשר שיעור העסקאות במבצעי מימון עולה על 25% מהפרויקט. בנוסף, היקף הלוואות הבולן שהבנקים רשאים להעמיד יוגבל ל-10% בלבד. למרות העלייה במספר התוכניות החדשות ובמספר יחידות הדיור המאושרות - עם למעלה מ-160 אלף יחידות דיור מאושרות, מהן יותר מ-30 אלף במסגרת התחדשות עירונית בשנת 2024, מימוש הפרויקטים בפועל נותר מוגבל. הסיבה העיקרית לכך היא מגבלות המימון

**יעקב ניצן, מנכ"ל רובי קפיטל: "המגבלות החדשות צפויות לשנות את דפוסי המימון בענף, אך אינן צפויות לבלום את פעילותו המיקוד יוסע לערוצים חוץ-בנקאיים"**

צילום: ראובן קפוצ'ינסקי





לבין תמרוץ יזמות. אם הכוונה היא באמת לשפר את מצב הדיור, המענה האמיתי נמצא בכיוון שונה: כפי שקורה לאחר משברים כלכליים, יש מקום לבחון הפחתת ריבית שתאפשר התאוששות רחבה עבור היזמים, רוכשי הדירות והמשק כולו. רק כך ניתן יהיה לשמור על דינמיות בריאה ולהימנע מהאטה מסוכנת בענף הבנייה.

כך, לדברי ניצן, תיראה תמונת השוק בתקופה הקרובה: "המגבלות החדשות צפויות לשנות את דפוסי המימון בענף, אך אינן צפויות לבלום את פעילותו. המיקוד יוסט לערוצים חוץ-בנקאיים", הוא אומר ומדגיש: "אנו ברובי קפיטל נמשיך ללוות את הפעילים המרכזיים בשוק – לספק פתרונות מותאמים, ולתמוך בשמירה על יציבות וצמיחה בענף הבנייה".

צפויה להתגבר בעקבות הרגולציה החדשה, שכן כל אלה אינם זמינים במערכת הבנקאית. במקום להישען על שיקוליהם המשתנים של הבנקים, רבים בוחרים לעבוד עם גופי מימון שמכירים היטב את הענף, יודעים להעריך סיכונים באופן מושכל, ומציעים פתרונות מותאמים אישית.

לדברי ניצן, מטרת הרגולציה החדשה של בנק ישראל היא לחזק את יציבות המערכת הפיננסית או למנוע היווצרות של בועה, אך הדרך שנבחרה עלולה לפגוע דווקא בגורמים המניעים את הענף קדימה בפועל. "במרוצת השנה האחרונה קראתי לנגיד לא אחת לשקול הפחתת ריבית. זהו כלי שיכול לתרום ליציבות בענף, לעידוד הביקושים ולהגברת התחלות הבנייה. מדיניות אפקטיבית נדרשת לאזן בין הפחתת סיכונים

קורות מימון אחרים. "כגוף מימון חוץ בנקאי, איננו רואים במבצעי מימון סיכון אינהרנטי אלא להפך", הוא מדגיש. "כאשר ניהול הסיכונים מתבצע באופן אחראי, מבצעי המימון הם כלי לגיטימי ויעיל להאצת המכירות. בהתאם לכך, אין בכוונתנו להעלות את הריביות".

בהתייחס לשינויים שחלו בשנים האחרונות בתפיסת המימון החוץ-בנקאי, ניצן אומר: "כבר מזמן ברור שמדובר באסטרטגיה פיננסית לכל דבר, ולא בבירית מחדל למי שלא קיבל מימון מהבנקים. יותר ויותר גורמים רמים בענף, בהם חברות ציבוריות ויזמים מהשורה הראשונה שמעורבים במגה-עסקאות, בוחרים במימון חוץ-בנקאי בזכות הגמישות, המהירות והיכולת להתאים פתרונות לצורכי הפרויקט בזמן אמת. המגמה הזו