



בנייה חדשה בחיפה.
נדרשת היום יותר יצירתיות
כדי לקבל מימון

/ Shutterstock (0171)
מ.א.נ. סטודיוס

הריבית העולה ממשיכה להכביד על היזמים, וכבר מגיעה במקרים מסוימים לשיעור דו־ספרתי

היזמים והקבלנים מרגישים היטב בכיס את השינוי בריבית בנק ישראל • הלוואות להשלמת הון (מוזנין) כבר מזמן חצו את רף ה־10%, וגם החוב הבכיר הולך ומתקרב לשם • "יזם שרכש קרקע ב־400 מיליון שקל בסביבת ריבית 0%, משלם היום פי שלושה רק על הריבית"

מסוימים סביב 8%, אומר מאור דואק, מנכ"ל חברת המימון החוץ בנקאי מניף שירותים פיננסיים. "אבל צריך לזכור – הלוואות כאלו עדיין לא שנה היו בשיעור של 2.5% בלבד. בהלוואות המזנין בהחלט הגענו, כבר מזמן, לשיעור דו ספרתי, וזה טבעי. מצד שני חשוב לזכור שהמזנין, בליווי הקלאסי, הוא רק 25% מעלות הפרויקט, זו לא עלות המימון העיקרית".

"הלוואות המזנין מאז ומעולם היו בשיעורים גבוהים, 8% ו־10% בדרך כלל, אבל העלאת הריבית מצד בנק ישראל בעצם מוסיפה גמולי פריים אורי 4% לכל הלוואה", מוסיף אורי פז, מנכ"ל חברת המימון החוץ בנקאי מכלול, ומי שהיה בעבר מנכ"ל בנק ירושלים. "לכן כיום הלוואות המזנין נעות לכיוון שיעור ריבית של 13% ו־14%, ואולי מעט יותר במקרים מסוימים. אם נוסף לזה את העובדה שהזנן העצמי שצריך להביא היום עלה מסביבות 20% בשנה שעברה ל־30% ואפילו 40% כיום, מקבלים לעסקת מימון יקרה פי כמה מעבר". אך כל זה מתבטא במספרים,

הבנקים על 1.5% נוסף על ריבית בנק ישראל, כך שלאחר ההעלאה האחרונה החודש היא עומדת על 5.75%. שיעור הריבית הזה, בעצם, הוא בסיוע נקודת הפתיחה של גופי המימון כשהם ניגשים להציע עסקת מימון ללורם, גם בענף הנדל"ן.

עשרות מיליונים על תשלומי הריבית בלבד

היום או הקבלן בפרויקט יתמודד לרוב עם שני סוגים של הלוואות: חוב בכיר, שהוא החוב המרכזי שמקבל היום הלוואה וניתן לרוב על ידי הבנק עבור 60% ו־75% מעלות הפרויקט ובריבית נמוכה יחסית, והלוואות להשלמת הון – הלוואות מזנין, אשר בין היתר משלימות חוסר בהון עצמי – שנתינות באופן מסורתי בשיעורי ריבית גבוהים הרבה יותר. בסביבת הריבית של היום, שתי הלוואות הללו מגיעות לגבהים שהענף כבר מזמן שכת. "בהלוואות חוב בכיר כיום, שיעור הריבית נע סביב 7% ובמקרים

יובל ניסני

במשך כשנתיים, מאפריל 2020 ועד אפריל 2022, עמדה ריבית בנק ישראל על שיעור של 0.1% בלבד. תקופה ארוכה קודם לכן, ולמעשה מאז 2014, היא לא הצתה את הרף של 0.25%, וברמה של 3% ויותר הייתה לאחריונה רק בסוף 2011 – משמע במשך יותר מעשור נהנה השוק כולו, ושוק מימון הנדל"ן בתוכו, מסביבת ריבית נמוכה, לעיתים אף נמוכה במיוחד.

באפריל 2022 נרשמה עליית הריבית הראשונה בסבב הנכחי, ל־0.35%, והיום אנחנו כבר עומדים על ריבית של 4.25% – משמע עלייה של יותר מ־4% בתוך פחות משנה. אך שלא נסתכל על זה, מרוב במשקלות עצומה על גבם של הקבלנים והיזמים.

למעשה, ריבית בנק ישראל היא רק נקודת הפתיחה למה שמתרחש בשוק: על יסודותיה מגובשת ריבית הפריים, שהיא זו המהווה את הבסיס לעסקאות מימון. ריבית הפריים בישראל קבועה נכון להיום בכל

