

[גור חלון](#)



## עו"ד יהודה רוה יעמוד בראש קרן למימון פרויקטים לבנייה

עו"ד רוה הודיע ביום ו' האחרון כי יעמוד בראש קרן חדשה בשם "קרן הבנייה לישראל", שתשקיע 500 מיליון שקל בענף הבנייה

שלומית צור 26/5/13

עו"ד יהודה רוה הודיע ביום ו' האחרון כי יעמוד בראש קרן חדשה בשם "קרן הבנייה לישראל", שתשקיע 500 מיליון שקל בענף הבנייה. זאת על ידי מתן הלוואות לקבלים ויזמים בתחום הבנייה על רקע מחנק האשראי לבנייה מצדים של הבנקים. לדבריו, "הקרן שהקמתה מסתיימת בימים אלה, מקווה להשלים עד סוף 2013 סבב גיוס ראשון שיאפשר לה להתחיל להשקיע באמצעות הלוואות ליזמים בשוק הנדל"ן". את הדברים אמר רוה בפאנל בנושא דרכים לפתרון מצוקת האשראי לענף הבנייה בכנס השנתי של התאחדות בוני הארץ באילת.

רוה, הנמנה גם מבעלי קרן תשתיות ישראל (תש"י), המחזיקה בכביש 6, ציין כי את הקרן מקימים קבוצת משקיעים מחו"ל ומישראל והיא מתכננת לגייס השקעות מגופים פרטיים וכן מהגופים המוסדיים, כאשר הקרן תשקיע בכל תחומי הנדל"ן, למגורים ומניב.

לדבריו, הסיבות להקמת הקרן, טמונות בקושי של קבלנים לקבל ליווי בנקאי. "היום, קבלן או יזם בתחום הנדל"ן שמעוניין לקבל הלוואה מבנק, עומד בפני משימה מאוד לא פשוטה אם הוא לא גוף מאוד חזק, גדול ומבוסס. בנק ישראל כבר הודיע שהוא מודאג מחשיפת הבנקים לשוק הנדל"ן והחמיר את ההוראות החלות עליהם באופן שהקטין את יכולותיהם להעניק אשראי לענף הבנייה. המחסור באשראי גורם ויגרום לקיטון בהתחלות הבנייה ויגרום להחרפת מצוקת הדיור, וכתוצאה מכך יש להניח שיעלו מחירי הדירות". רוה הוסיף כי למרות שהממשלה ערב לבעיה, ההנחה היא שהבור התקציבי יקשה על הקצאת משאבים ממשלתיים לסיוע לענף הבנייה. "הקרן החדשה תתרום לשינוי המצב הזה, ולסייע לקבלנים הבינוניים והקטנים אשר מתקשים להשיג אשראי".

נשיא התאחדות בוני הארץ ניסים בובליל התייחס בפאנל לנושא מצוקת האשראי לציין כי "הבנקים עושים לנו טובה שנותנים לנו כסף, ואם הם נותנים, הם גובים עמלות וריביות ברמה מטורפת. שיעורי המימון עלו במאה אחוז. בנק ישראל לא דואג ליציבות הבנקים, הוא דואג לרווחיות הבנקים".

רו"ח שאול בן שמול שותף בפירמת BDO, זיו האפט, גם אם היום הבנקים לא נמצאים במגבלה, בעשור הקרוב נהייה בבעיה, כי אמורים לצאת לפועל פרויקטים של תשתיות לאומיות כמו עיר הבה"דים שמסתכמים בעשרות רבות של מיליארדי שקלים. הגופים המוסדיים לא נמצאים מספיק בנושא האשראי וצריך לעודד אותם לעשות את זה, הבעיה היא שהם עוד לא פיתחו מערך שידוע להקצות אשראי, ולכן חייבים את שותפות הבנקים בנושא".

רוה הוסיף כי מחנק האשראי נגרם כתוצאה מהכללת האשראי לתשתיות בתוך תקרת האשראי שהבנקים יכולים להקצות גם לבנייה: "חיבור האשראי של בנייה ותשתיות זה חיבור בין תפוחים לעגבניות" אמר רוה. "צריך להבין שלבנקים אין יכולת לממן פרויקטים של 25 שנה, אין להם בכלל פקדונות ל-25 שנה. הגופים המוסדיים הם שמנהלים טריליון שקל ולא הבנקים". רוה הסביר כי כפי שהקים קרן פרטית למימון תשתיות, המנהלת 4.5 מיליארד שקלים, כך תפעל גם הקרן שיעמוד בראשה בתחום הבנייה. "החיבור בין מי שצריך מימון למי שיש לו הרבה כסף ואינטרס עליון להשקיע את הכסף, יביא הרבה יותר פתרונות מאשר

ריצה אחרי הבנקים והממשלה, שלאף אחד מהם אין באמת כסף. אסור לשכוח שכביש 431  
בנה על ידי המוסדיים ולא על ידי הממשלה".

רו"ח אבי דויטש מנכ"ל קרן EXPO FUND, לשעבר בכיר באקסלנס נשואה, ציין כי  
"בישראל מתחיל להתפתח שוק חוץ בנקאי ממוסד, קמות חברות שיוצרות הלוואות, כמו  
הקרן שלנו שמלווה כסף לקבלנים ויזמים כנגד שעבוד נדל"ן. אנחנו לא מלווים פרויקט כמו  
בנק, אבל מי שיש לו נכס נדל"ן יכול לקבל כנגדו הלוואה, עם יתרון למימד הבירוקרטיה  
ומימד הזמן שלעיתים אין להם מענה במערכת הקיימת". לדברי דויטש יותר ויותר גופים  
מוסדיים נכנסים לענף הבנייה אם באמצעות הלוואות פרטיות בשיתוף פעולה עם הבנקים  
בפן התפעולי שחסר למוסדיים". יחד עם זאת הביע דויטש חשש מכך שההלוואות הפרטיות  
גם הן ייפגעו כתוצאה מרגולציה: "כנראה שהחלון ייסגר כי קמה ועדה שתכיל את כללי  
"חודק" על אותן הלוואות פרטיות".

רוה: "כולנו קיוונו ששר הואצר החדש יבין את התמונה כולה, אך פקידי האוצר לא רואים  
אותה, והם סוגרים בור תקציבי באמצעות פתיחת בור חדש. כתוצאה מכך המחאה  
החברתית תחזור ביתר תוקף כשהציבור יגלה שמחירי הדירות ימשיכו לעלות. אין יד חזקה  
אחת מכוונת אולי ראש הממשלה צריך להיות אותה יד".