

תום עידן הפריסיילים / טור נדל"ן

נתן רוזנבלט

בנק ישראל הגביל עסקאות "פריסייל" במתכונת 20/80, בטענה שהן מסכנות את יציבות המערכת הבנקאית. התקנות החדשות דורשות הקצאת הון נוספת בפרויקטים עם יותר מ-25% עסקאות כאלה ומגבילות הלוואות בלון. עו"ד רוזנבלט טוען כי לטווח ארוך התקנות עשויות להוביל לייצוב ואף לירידת מחירי הדיור

לפני שלושה חודשים היה חנוכה, פרסמתי אז כאן טור תחת הכותרת "נס גדול יהיה כאן" עם השורה הבאה, ציטוט (אפשר לבדוק בהיסטוריה, הכל גלוי היום): "מבצעים של 20/80 זה לא באמת לקנות, כי זה עולה לקבלן כמה מאות אלפי ₪ לדירה, אם הייתי המפקח על הבנקים הייתי עוצר הרגע את המהלך המטורף הזה".

אז כנראה שהמפקח על הבנקים קורא את הכתוב כאן, רק חבל שלוקח לו כל כך הרבה זמן לאמץ את המלצות המדור, כי אתמול (ראשון) הוא הטיל פצצה שהפתיע רק את מי שלא יודע לקרוא מספרים, הכתובת הייתה כתובה על הפיד בספרות אדומות.

אז לפני ששולחים לי קוויטלאך כחוצה בכוכבים ברצוני להרגיע, ראשית טעיתי גם פעמים רבות בתחזיות שלי ואין לי הורסקופ או כדור בדולח אלא רק היגיון וניסיון.

נראה ביחד את הכללים החדשים של בנק ישראל מאתמול ואחר כך נחזור שוב לשאלת האיך-הגענו-לזה והאם זה טוב או רע (ספוילר: תלוי באיזה צד אתה) ונתמקד בשתי ההוראות המרכזיות והרלוונטיות:

ההגבלה הראשונה: מאתמול הבנקים חייבים להוסיף הקצאת הון בפרויקטים המלווים על ידי הבנקים אם יש בהם למעלה מ-25% מהעסקאות אשר נחתמו מסוג 20/80 או מסלולים דומים.

הסבר: כל קבלן שלוקח הלוואה, חייב להוכיח איזשהו מינימום של הון עצמי לבנק, מעכשיו הוא נהיה חמור ודווקא יותר, ככל ורבע מהפרויקט נמכר במסלולי פריסייל.

הסיבה לתקנה: מובן מאליו, וכבר התרענו על כך אין ספור פעמים, כי אברך שקונה דירה של שני מיליון ₪ בהון עצמי של מאתיים אלף שגם אותן הוא נטל בהלוואה ברגע, הוא לא באמת קונה אלא סוג של מניפולטור, זה כמו לקנות במשחקי מונופול עם כסף צעצוע, הכל נראה אמיתי אבל זה באמת, וזה כמובן מסוכן מאוד לעולם הבנקאות שהרי אם אותו קונה לא יוכל עוד שלוש שנים לממן את היתר כי איש לא יתן לו משכנתא לפי מצב ההכנסות (האמתי) שלו.

התוצאה החיובית: אנשים לא ייכנסו לדברים שאינם יכולים, ייתכן שמחירי הדירות יירדו בכמה פרומילים בהעדר אפשרות למכור יותר מידי דירות בפחות מידי כסף.

התוצאה השלילית: קבלנים רבים עלולים להגיע לקשיים עד כדי חדלות פירעון, ככל ונתקדם למועד העמדת הדירות לקונים נחוה יותר ויותר פשיטות רגל של קבלנים.

התקנה השנייה חמורה יותר והיא הצבת "תקרת זכוכית" שהיא רף עליו אשר מעליו ייאסר לבנקים להעניק הלוואות בלון באופן שהיקף הלוואות הבלון הממומנות על ידי הקבלנים, לא יחצו את רף עשרת האחוזים מתוך כלל הלוואות הדיור בפרויקט.

הסבר: הלוואות הבלון (או בשמן המקצועי: הלוואות בולט) הן הלוואה אשר בה הלווה אינו משלם כרגע כלום – לא ריבית ולא קרן או רק ריבית בלי קרן – למשך זמן מסוים, במקרה שלנו עד סיום הבנייה והאכלוס.

הפטנט הזה מאפשר למעשה את רוב עסקאות ה-20/80 כך שהלקוח נוטל הלוואה מהבנק אבל לא משלם עליה כלום, כלומר הקבלן הוא זה שבאמת משלם עבור ההלוואה.

הטעם: שוב, כי אין כאן באמת קונה שלווה כסף לצורך הקנייה אלא קבלן שהוא גם הלווה וגם המלווה ומשלם בכסף של עצמו את מה שהוא מוכר לקונה (הריבית על הלוואת הקבלן היא זולה מאוד ביחס למימון הקבלן אילו היה נוטל בעצמו), את משחק המונופול כבר הזכרנו רק שהפעם זה עם כסף צבעוני ויפה אך לא אמיתי.

התוצאה החיובית: המשק צומח ובניינים נבנים, יהיו גם אברכים שירוויחו מכך הון.

התוצאה השלילית: הקבלן עובד על הבנק כאילו יש לו קונה, הקונה על הקבלן כאילו יש לו הון עצמי אמיתי, כולם יחד עובדים על בנק ישראל כאילו יש כאן באמת עסקה רגילה, ואת העבודה הקולקטיבית הזו החליטו שם לעצור בזבנג אחד, ותמיד מכה בלי הרדמה יכולה להביא למותם הכלכלי של קבלנים רבים.

לא פלא איפה שהתאחדות הקבלנים ובוני הארץ יצאו במלחמת מאסף נגד התקנות, הטענות בחלקן צודקות, שהרי ברור שהבנק פוגע ביכולת הקנייה של כל אזרח במדינה, יש לזה גם ריח של קומוניזם שבו המדינה יודעת יותר טוב מהלוקח מה טוב לו, זוהי פגיעה אנושה בחופש החוזים ואין ספק שהיא מכניסה לסיכון קבלנים רבים שנכנסו על דעת כן לשוק, הליך ממש לא הוגן כלפיהם.

מנגד בנק ישראל מנופף בנתון המדהים לפיו כרבע מההלוואות שניטלו בבנקים בדצמבר היו מהסוג הזה, זה כבר באמת יכול להרעיד את יסודות המערכת הבנקאית ולגרום לקריסה של בנק קטן, מה שיכול לקחת את כל מדינת ישראל למקום שבו נמצאת ארגנטינה.

לגבי החשש ליציבות הבנקים מרגיעים הקבלנים ודי בצדק, לדבריהם לאורך כל המדינה לא היה מקרה של קבלן שפשט רגל כתוצאה מאובר-בוקינג של מכירות פריסייל, הדאגה המוגזמת ליציבות הבנקים דווקא בשנה הכי רווחית שלהם מדיפה את הריח שדיברנו עליו קודם.

האמת לדעתי נמצאת באמצע, אי אפשר להמשיך עם המצב הקיים אך גם לא צריך להסתובב עם גרזן על ימין ושמאל, פעם זה עליית מדדי הבנייה ב-5% בחודש אחד, פעם זה העלאת ריבית ללא הרדמה, ועכשיו הטיפול הזה, עושה רושם שהמדיניות הפיסקאלית של הנגיד אינה לוקחת כלל בחשבון שיש כאן בני אדם באמצע.

כך או כך, אותנו מעניינת הנקודה היהודית, האם התקנות זה טוב לחרדים או רע להם?

אז צריך להבדיל בין משקיעים שזה נושא פחות מעניין למרות שהלב כואב או מתרחב בהתאם למצב הרווח וההפסד של רבים מהציבור שלנו, כל מי שנכנס לזה ידע (או יכל לדעת אילו רק היה קורא כאן) לאיזה סיכון הוא נכנס, ולא כולם יפסידו: רבים מאוד גם ירוויחו כאן הרבה מאוד כסף ויהיו כאלו שיפסידו, תלוי בעיקר בתנאי העסקה ובעליית או ירידת המחירים באזור הקנייה.

אך לכלל הציבור מדבר בבשורה שבסופה היא טובה, אנסה להסביר בשורות הבאות איך הדבר יכול להשפיע על מחירי הדירות, לטובה.

בשעתו צפינו כאן כי מחירי הדירות יירדו והם אכן ירדו, במקומות מסויימים כמו חריש הם ירדו במאות אלפי ₪ ובמקומות אחרים הייתה הקפאה, זה המצב ברוב הערים החרדיות: המחירים עומדים כמו אדם שממתין לאוטובוס בפורים, שום דבר לא זז באמת.

אך האמת היא שהייתה ירידת מחירים, אפילו דרמטית, והסיבה שלא ראיתם אותה נעוצה באמת בפריסייל הזה, אסביר:

כאשר קבלן נותן לכם תנאי 20/80 זה עולה לו כמה מאות אלפי שקלים, אין שום דרך לעשות זאת אחרת מלבד לשלם מהכיס שלו את המדדים הענקיים ואת הריביות שכולנו יודעים מה הן, הוא יכול לשקר לכם כמה שהוא רוצה אך זה בדיוק מה שהוא עושה.

כלומר, כאשר הוא מוכר לכם דירת ארבעה חדרים באופקים ב-1.6 מיליון ₪ זה לא כי אנשים פתאום כספה נפשם לגור בעיר שנרצחו בה יותר מחמישים יהודים בשמחת-נורא תודות לקרבה לעזה, אלא משום שהקבלנים מציעים פריסיילים מטורפים (ולא רק מטאפורית), עכשיו אם ההטבה עולה לקבלן 300 אלף הוא בעצם מכר את הדירה ב-1.3 ₪, ואם המחיר היה פעם 1.35 הרי שמדובר בעצם בירידה מוסווית.

מה שאומר שאם ייפסקו המבצעים הללו, אפשר בהחלט לצפות לייצוב מחירים ואפילו ירידה קלה, וזה בהחלט בשורה טובה.

(JDN)