

הטבה של עד חצי מיליון שקל: פתרונות המימון שמחליפים את מבצעי 80-20

בנק ישראל הגביל משמעותית את מבצעי ה־80-20, ובענף הנדל"ן מצאו פתרונות מימון חדשים עבור הרוכשים • על הפרק: הבטחת תשואה, הלוואה של מיליון שקל ללא ריבית והצמדה, מימון משכנתא ועוד • מה עומד מאחורי המהלכים הללו והאם הם יעוררו את השוק



צילומים: דרור רמרז, בר לבאי



פרסומי חברות עם הטבות מימון

מחיר ליון

בשלטי החוצות ובמסכי הטלוויזיה בולט לאחרונה קמפיין חדש של חברת "אזורים", המציע לרוכשי דירות הלוואה של מיליון שקלים ללא ריבית, ללא הצמדה וללא החזר חודשי במשך עשר שנים. מדובר באחד מההלכים הבולטים בגל החדש של מבצעי מימון יצירתיים שמובילים הקבלנים, במטרה להחיות את הביקושים בשוק הנדל"ן ולהחזיר קונים זהירים לשוק. אילו מבצעים נוספים העלו הקבלנים בשבועות האחרונים? האם המבצעים יצליחו להגיע מחדש את הביקוש בשוק? ומה עומד מאחורי המהלך?

במבט קרוב יותר על הטבת המימון של אזורים, המנגנון בנוי על כך שהלקוח מקבל עד מיליון שקל לרכישת דירה מפרויקט של החברה, ללא ריבית הצמדה או החזר חודשי למשך 10 שנים, ולמעשה מקבל "משכנתא" מהיום עצמו. על פי הערכות ההטבה יכולה להגיע לעד חצי מיליון שקל.

כך למעשה מי שולק את המשכנתא זאת החברה עצמה (אזורים) שנקבלת תנאים טובים יותר מהבנק המלווה מאשר רוכש הדירה. לאחר 10 שנים רוכש הדירה מחזיר את ההלוואה לחברה, ובכך חוסך את עלויות המימון לאורך חיי המשכנתא. ואיך החברה יכולה להבטיח שהיא תקבל את הכסף? למעשה אותו לקוח עובר בדיקה רגולטורית אצל הבנק המלווה על מנת לוודא שביכולתו להחזיר את הסכום לאזורים בתום חיי ההלוואה.

תשואה על ההון, הבטחת מחיר רכישה ועוד

לצד אזורים, שורה של חברות יצאו לאחרונה עם מבצעים דומים ברחבי הארץ. כך למשל, חברת יובלים סטיי פרויקט במהלך שמאפשר לרוכשים בפרויקט היוקרה של החברה בתל אביב ליהנות מהטבה של 5% תשואה בשנתית על ההון העצמי שלהם, עד למסירת הדירה, החל מריבית בשווי של 3,390,000 שקל. מטעם החברה נמסר כי שווי הטבה יכול להגיע לכדי מאות אלפי שקלים ברכישה, בתנאים למחיר הדירה ולהון העצמי של הרוכש, וכי ההטבה תקפה עד לסוף השנה ובכמות מוגבלת של דירות בלבד.

עוד מסבירים יובלים כי ההטבה מגיעה על רקע הציפייה בשוק להורדת הריבית במשך בחודשים הקרובים, והעובדה כי הבנקים כבר לוקחים נתון זה בחשבון ואף החלו להפחית את הריבית על הפיקדונות שהם מציעים ללקוחותיהם. "ברוך זו מציעה יובלים

אם השוק ישתנה, ההשקעה שלהם מוגנת", אמר גבי אטר, סמנכ"ל שיווק ומכירות של קטה גרופ. "אנו עומדים מאחורי המוצר שלנו ומבטיחים כי מי שבחר בנו מוגן כלכלית, גם במצבי שוק לא יציבים".

"היזמים מנסים להיפטר מעודפי ההיצע"

גל מבצעי המימון החדש מעורר לא מעט שאלות, ובראשן, מה באמת עומד מאחורי אותן הטבות שמציעים היוזמים. לטענתם, הפסקת האש בדרום הובילה להתעוררות מחודשת בביקושים: "רוכשים שהמתינו לרמת וודאות גבוהה יותר, יורדים מהגרד וחוברים לשוק, מחשש לעליית מחירים נוספת ובהתאם לציפייה להחלפה עתידית במשכנתאות". כך מסביר רו שרייבר, מבעלי אינהאוס שיווק פרויקטים. "האופטימיות עולה ואנחנו כאנשי שיווק מזהים עלייה משמעותית בלידים, בפגישות המכירה וגם רואים עסקאות שנחתמות בפועל. התחושה היא שהשוק מתחיל להשתנות, ואנחנו כבר נערכים קדימה".

עם זאת, הכלכלן, ר"ר יאיר דוכין, מסביר ששיחה עם גלובס כי להערכתו מדובר בניסיונות גושים של היוזמים והקבלנים למכור דירות לאור המלאת הגדולים שהם לא מצליחים למכור. "הקבלנים והיוזמים מתפשלים כל מיני דרכים לעקוף את מה שבנק ישראל כן מגביל או לא מגביל ומוצאים כל מיני רעיונות וטריקים לשכנע את הלקוחות שייקנו דירות. הם ממציאים כל מיני מהלכים כאלה, שמזכירים במבצעים שראינו בעבר. כך למשל, כשהקימו את העיר מודיעין הקבלנים הציעו רכב בחנם לכל מי שיקנה דירה".

מסלול עוקף 80-20: הטבות החדשות שמציעות החברות

אזורים

מציעה לרוכשי דירות הלוואה של מיליון שקל ללא ריבית, ללא הצמדה וללא החזר חודשי במשך עשר שנים

יובלים

מובילה מהלך שמאפשר לרוכשים בפרויקט היוקרה של החברה בתל אביב הטבה של 5% תשואה שנתי על ההון העצמי שלהם, עד למסירת הדירה

אמריקה ישראל

מציעה בשכונת המושבה החדשה בטבריה, שבה צמודי קרקע יוקרתיים, הטבת מימון של החזרי המשכנתא במשך השנה הראשונה ע"ח היזם

קטה גרופ

החברה מתחייבת לרוכשי הדירות בפרויקטים המשווקים, שבמדיה ותהיה ירידת מחיר, יקבלו את ההפרש הכספי ממחיר הדירה עליה שילמו

עוד הוא מחדר כי הקבלנים מצידם בונים יותר מדי על הפחתות הריבית של בנק ישראל שצפויות להתחיל עוד החודש. "צריך לזכור שבנק ישראל יפחית את הריבית בהתחלה רק ברבע אחוז. ייקח זמן עד שהריבית תרד לרמה כזאת שהביקושים יתגברו". עוד הוא מחדר כי להערכתו למחירי הדירות לא תהיה ברירה אלא לרדת לפחות בשנתיים הקרובות, לאור העובדה שהציעה הדירות נמצא בשיא כל הזמנים.

הטבות מימון יכללו במד מחירי הדירות?

שאלה מרכזית נוספת נוגעת לאופן שבו יתורגמו מהלכי השיווק החדשים של היוזמים למדד מחירי הדירות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס). לכאורה, מדובר בהטבות נדיבות לרוכשים – פריסות תשלום גמישות, כססוד חלקי של המשכנתא או הנחות עקיפות שמגיעות לשווי של מאות אלפי שקלים. בפועל, היוזמים מקפידים להציג את ההקלות הללו לא כהפחתת מחיר ישירה, אלא כ"פתרונות מימון" שנועדו להקל על הרוכש מבלי לפגוע במחיר הרשמי של הדירה ובתדמית של יציבות מחירים בשוק. נציין כי לאחרונה החלה הלמ"ס להתחשב במבצעי מימון הקבלנים בעת חישוב מדד מחירי הדירות. מבצעים כמו אלו שהוכרו אמורים להיכלל במסגרת חישוביה.

כאן דוכין מסביר כי "כמו שראינו לאחרונה בשלמ"ס, התחילו כבר קצת להתחשב במבצעי ה־80-20 במדד מחירי הדירות. להערכתי הם יתחשבו גם במבצעי מימון אחרים. כך שלאחר מבצעים יהיה שיקוף מחירים מאוד ברור גם במדד".