

"צעדי בנק ישראל לא ישפיעו על שוק הדיור"



שמעון הראל
צילום: אייל פרידמן

החלטת המפקח על הבנקים, דודו זקן, משלשום, להטיל הגבלות נרספות על משכנתאות, לא בדיוק ממש את שמעון הראל, מבעלי השליטה באמריקה ישראל. לדבריו, "עם ישראל עבר בתולדותיו הרבה גזירות של כובשים כאלה ואחרים והגליות, ויכולנו להם. לדעתי הכללים החדשים של בנק ישראל ישפיעו בעיקר על רוכשים בקבוצות רכישה, כי שם הם חלק מהיזמים. במקום בו פועל יום, הבנקים למשכנתאות והבנקים המסחריים כבר מוצאים דרכים לתת הלוואות. אני לא מכיר מקרה של מישהו שהחליט לקנות או לא לקנות דירה, רק בגלל בעיות של משכנתא. אני מקבל רושם

שאנשים מקבלים הלוואות בגובה של 70% מהעסקה, תחת שמות כאלה ואחרים. אנו ממילא דורשים מהרוכשים שיביאו מינימום של 20% הון עצמי, כי אנחנו לא רוצים להתחיל להתעסק עם רוכשים שהסתבכו מול הבנק למשכנתאות".
ואתה לא צופה ירידה בהיקפי העסקאות?

"כן, אך לא על רקע זה. אנו קרובים לפתיחת שנת הלימודים ולחגים, ומניסיון של 30 שנה בענף אני מניח שבקרוב תהיה תקופה שקטה - כמו בכל שנה. צעדי בנק ישראל לא ישפיעו על השוק, ולדעתי נועדו יותר ליצור אווירה מסוימת ולהעביר מסר לבנקים למשכנתאות. אך הם גופים מקצועיים שידעיים מה לעשות, וכבר אין כמעט משכנתאות קלות, כמו שהיה פעם".
על רקע פטטיסטיקות על ירידות מחירים, איך המכירות אצלכם?
"גם אצלנו וגם אצל המתחרים לא מורידים מחירים. כתבתם בשבוע שעבר על השכונה בחיפה, שהמחירים בה עלו ב-300 אלף שקל בתוך

כמה חודשים. ייתכן שזה נובע מרכישת דירות זולות בפריפריה ודירות יד שנייה, אבל אני לא מכיר מצב של קבלנים שמורידים מחירים".
אנו רואים לא מעט מבצעים שמתפרסמים בימים אלה. זה לא מעיד על משהו?

"מבצעים תמיד היו ותמיד יהיו, וגם אנחנו עושים כאלה, אבל זה לא מצביע בהכרח על ירידה או קשיים במכירות".
מה דעתך על מדיניות הממשלה בנושא הדיור?

"עד עכשיו מה שמושפע מזה הכי הרבה זה שוק הדיירות להשכרה, וזה בגלל ההגבלה שהוטלה על משקיעים. היא השפיעה על אנשים שלא לקינות דירות להשקעה, והדבר גורם לירידת היצע הדיירות להשכרה, ומעלה את מחירי השכירות. אנו רואים ניטוי לכך בפרסומי הלמ"ס ובמקומות אחרים, ואתה שומע על דירות מפורצלות שמושכרות כאלפי שקלים. אבל אחרי הכל, הצעדים האלה לא גרמו לירידת מחירים. מסכנים הסטודנטים ומסכנים הזוגות הצעירים".

כיצד, לדעתך, ניתן להוריד את מחירי הדיירות?
"המחירים יורדו בהתקיים שני תנאים: כשיהיה היצע גדול יותר - דבר שכרגע לא רואים; והשני - כשעלויות הבנייה יורדו. עלויות הבנייה כל הזמן בעלייה, ועד שהדבר הזה לא יטופל, לא נראה ירידות ממשיות".

פנה אלינו לבניית עסקאות משותפות בפרויקטי מגורים בישראל והגדלת מקורות המימון שברשותך

יזם/קבלן



קרו DOI - קרן פרטית להשקעות בנדל"ן והשלמות הון

- כניסה לשותפות פיננסית בפרויקטים בליווי בנקאי - השלמת הון עצמי
 - תמ"א 38 - מימון פרויקטים לבעלי ניסיון משמעותי בייזום וביצוע בלבד
 - הלוואות ללא בטחונות קשים (סולו), עד 10 מיליון ₪
 - * אנו מסייעים לחברות יזמיות וקבלניות בגיוס הלוואות בתמיכה ממשלתית עד 8 מיליון ₪
- 03-6055551 ♦ office@doi.co.il ♦ www.doif.co.il

DOI

א. דורון מימון והשקעות בע"מ

Israel Real Estate Mezz. Fund