

יגאל צמח: "המלחמה טלטלה את שוק האשראי אבל תקל על בעיית האינפלציה"

כיצד השפיעה המלחמה על ענף האשראי? הלוואה מהבנק או מחברת האשראי? וגם - מה עובר על ענף הנדל"ן? היזם יגאל צמח שהקים פרויקטי נדל"ן במרכז הארץ וכיום בעל קרן "גשרים" לאשראי חוץ בנקאי בראיון

דור עצמון | 13:47 21/02/2024

(2)



נושאים בכתבה // אשראי חוץ בנקאי יגאל צמח קרן נדל"ן שוק האשראי

על רקע המלחמה בדרום, ענף האשראי בישראל מחפש את מקומו וכך גם הלווים את מקומם בין האפשרויות השונות לאור הנסיבות המשתנות. כך קרה שהפופולאריות של המערכת הבנקאית איבדה מעט ממעמדה מאחר שלא יכלה לתת מענה לציבור שנפגע מהמלחמה ולא יכל לעמוד ברגולציה הנדרשת של המערכת. בהתאמה גדלה הפופולאריות של מערכת האשראי החוץ בנקאי שמתמקדת במתן מענה אישי לכל לקוח אך גם גובה על כך ריביות בהתאם.

מלבד הלווים, ענף הנדל"ן עובר טלטלה גדולה המשלבת בה את היצע הדירות של הקבלנים, האשראי שהם לקחו בעבר על מנת לקנות קרקעות רבות במחירים גבוהים, מה שמתנגש עם הקושי של הציבור לקחת משכנתאות עבור אותן דירות שבמלאי.

היזם **יגאל צמח**, שהקים את מגדל היוקרה מאייר ברוטשילד, ובעלי קרן "גשרים" לאשראי חוץ בנקאי מגובה נדל"ן, אומר בריאיון לביזפורטל כי "מה שאנו רואים כרגע הוא זעזוע של המערכת לאור המלחמה. עסקים מאבדים יציבות, אנשים מאבדים מקומות עבודה, נכסים והכל משתנה. עד שהמערכת הבנקאית מתאוששת ומגיבה לאירוע זה לוקח זמן מכיוון שיש לה תנאים נוקשים וברורים כדי לתת לך אשראי. הם גופים ענקיים ואיטיים. הגודל הוא כמובן יתרון אבל הם לא יכולים לבצע התאמות לכל אחד מהלקוחות וזה החיסרון שלהם. אם לווה לא עומד בקריטריונים שבנק ישראל מכתוב להם בכפוף לרגולציה הפנימית שלהם אזי שהם לא יכולים לתת אשראי. אין לבנקאי שיקול דעת בנושא.

"המורכבות של הבנקים בנושא גורמת לשוק החוץ בנקאי לקבל עודף ביקושים. כתוצאה מכך גם מחיר הכסף עולה ואנחנו רואים היום נכונות של הלווים לשלם ריביות יותר גבוהות מבעבר אבל אנחנו נותנים להם אפשרות שאלמלא המערכת החוץ בנקאית הם היו בבעיה יותר משמעותית".

מה אנו צפויים לראות בענף לאחר המלחמה? או במקרה של מלחמה בצפון?

"אני לא יודע מה יקרה אם תהיה מלחמה בצפון. אבל ככל שהמצב יירגע, יכולת הבנקים להעמיד אשראי תהיה יותר גבוהה. מנגד, ככל שהמצב יותר כאוטי, יש יותר פונים לאשראי חוץ בנקאי כיוון שכאמור הוא יודע להתייחס יותר טוב לבעיות פרטניות. אני צופה שבתקופה הקרובה הביקושים לאשראי החוץ בנקאי ובכלל למערכת החוץ בנקאית יגדלו. צריך לזכור שהמערכת החוץ בנקאית היא משלימה למערכת הבנקאית, כלומר מי שיכול לקחת כסף מהמערכת הבנקאית זה יותר זול מבחינת הריבית, אבל מצד שני אנשים שצריכים טיפול נקודתי שתפור כפי מידתם פונים למערכת החוץ בנקאי שיודעת לתת שירות יותר טוב אבל במחיר יותר גבוה".

איך ענף הנדל"ן מגייס עכשיו בזמן משבר, איפה הוא מקבל מימון ואיפה לא? אתה חוזה נפילה נוספת בענף?

"כיום אנחנו נמצאים בפני התקופה המורכבת ביותר בשוק הנדל"ן שאני זוכר. משקיעים יצאו יחסית מתחום הנדל"ן למגורים כי הריביות מאוד גבוהות. שוק המשרדים עומד גם הוא בפני קושי מסוים בגלל שחברות הייטק לוקחות פחות שטחים וחברות אחרות מצטמצמות ועובדות מהבית. לכן אני רואה קושי בתחום המשרדים בשנה הקרובה שנובע בעיקר ממצב ההייטק העולמי שנמצא בנסיגה. מבחינת שוק המגורים המצב הרבה יותר מורכב, אנשים לא רוצים לגור באזורי עימות, המשקיעים כאמור נרתעים מהריביות הגבוהות אבל הצורך בישראל בנדל"ן למגורים נותר גבוה באופן טבעי. יש לקבלנים מלאי לא מכור שנקנה בעלויות גבוהות ולכן אני צופה שעודפי הדירות הלא מכורות ימכרו בקרוב.

"בימים אלה נכנס שוק חדש של אמריקאים שרוצים לעשות עלייה, דבר שלא היה עד היום היות שהם לא קנו 'בית נופש' בישראל בגלל המרחק, להבדיל מיהודים מצרפת ומלונדון למשל שכן קנו בישראל. הרבה מאוד אמריקאים מתעניינים כעת וקבעו פגישות לראות נכסים בפסח. אגב הצרפתים הפסיקו לקנות בישראל בגלל שהמחירים כאן עלו ובגלל הקושי שלהם למכור נכסים בצרפת. לכן אני לא צופה ירידת מחירים בשוק הנדל"ן למגורים בישראל בטווח הקרוב".

האם אנו צפויים לראות ירידת ריבית בקרוב באופן עקבי כך שההלוואות תהיינה יותר זולות?

"אנחנו חיים בשוק כאוטי. הריביות במגמת ירידה וכאשר יש צפי לצמיחה יותר נמוכה הביקושים יורדים וכך גם האינפלציה אמורה לרדת. עם זאת, ולאור המלחמה, בעיית האינפלציה נראית פחות משמעותית כי יש פחות אנשים שמגיעים לארץ, פחות עבודה, הצמיחה ירדה והביקושים יורדו. כל אלו לא צפויים לגרום לבנק ישראל להעלות את הריבית".