



TOP CAPITAL
מבית לידר שוקי הון

ניהול סיכונים במימון נדל"ן

בוקר של נדל"ן – מרכז הנדל"ן
מרץ 2022



TOP CAPITAL
מבית לידר שוקי הון



ניהול סיכוני היזם

האטה / עצירה של

קצב המכירות

גידול משמעותי

בעלויות הביצוע

הרעה ושינוי מגמה

כללי בשוק

החלפת קבלני ביצוע

בפרויקט

עיכובים בלוחות

זמנים לביצוע

קושי ועיכובים בקבלת

היתר / טופס 4

בסופו של יום

התמודדות פיננסית

שגויה מובילה לפערי

תזרים

עלויות הבניה גדלות
בקצב סביר ונמוך
מקצב עליית שווי
הנכסים



שוק עולה בעל ביקוש
גבוה לדירות, מסחר
ומשרדים



מחסור בקרקעות
ועתודות קרקע לבנייה
מובילים יזמים רבים
לעסוק בהתחדשות
עירונית



נגישות גבוהה למימון,
עלויות מימון נמוכות
ושיעורי מינוף גבוהים



מדד המחירים ותשומות הבניה באיום ממשי לקראת עליה מתמשכת



מכרזי המנהל נסגרים במחירים גבוהים, קרקעות פרטיות נמכרות מעל השווי



ממשלה מעוניינת לרסן את קצב עליית המחירים ומקבלת החלטות בהתאם



מגמה של הבנקים להקטין חשיפה לנדל"ן ובין היתר לנוטלי משכנתאות



קבלני ביצוע בסיכון גבוה עקב עליית מחירי הגלם ושולי רווח נמוכים



צפי לעליה במחירי ההון



חמש עצות לצמצום סיכונים וגישור פערי תזרים

לשמור על קצב מכירת מלאי קבוע לאורך תקופת הקמת הפרויקט ולהקטין חשיפות אשראי



בתוכנית העסקית לחשב הכנסות בהתאם לשוק היום, ולא לבנות על עליית מחירים עתידית



מימון הפרויקטים רק במנגנון ליווי סגור ככרית בטחון נוספת – יש מי שיעזור לסיים את הפרויקט גם אם בחוץ סוער



השלמות הון / משקיעי אקוויטי – רק מגופים פיננסיים מתמחים בתחום



עדיפות לשעבוד רווחים עתידיים במקום שותפי אקוויטי או הלוואות על ההון העצמי





תודה רבה!

ניהול סיכונים במימון נדל"ן

מעטפת מימון ליזמי נדל"ן

office@topcapital.co.il

לידר טופ קפיטל – רח' הארבעה 21, תל אביב



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון