

משבר המימון הגלובלי והמקומי והשפעתו על מימון נדל"ן בישראל

הצפת בעיות המימון ליזמים ורעיונות יצירתיים לפתרונם

ירידת הערך של חברות נדל"ן בבורסות

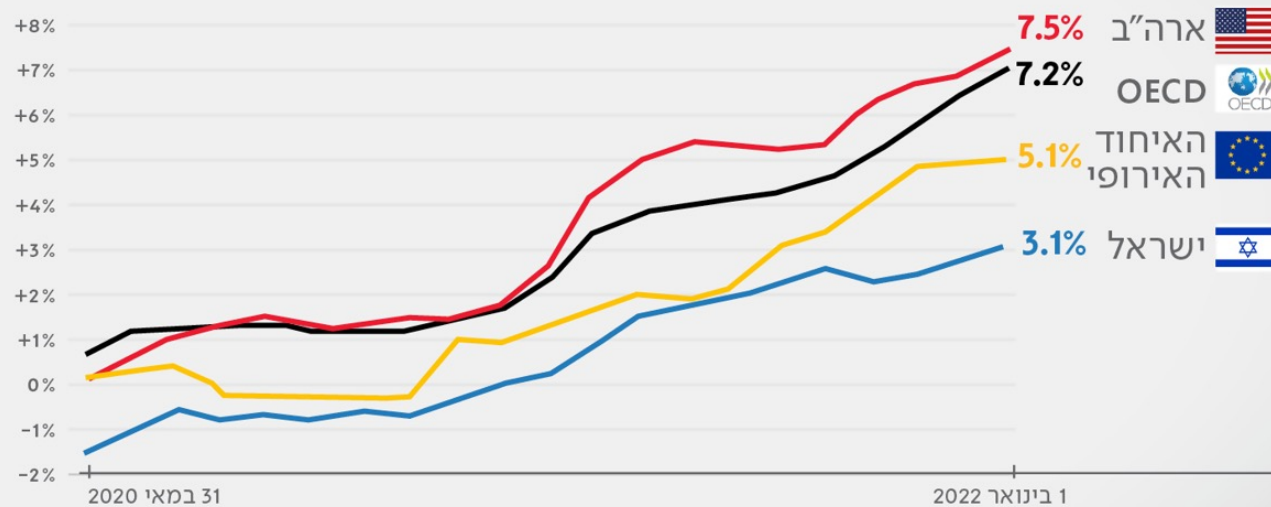
- **ישראל קנדה** אחת הכוכבות הגדולות בבורסה בשנתיים האחרונות ויזמית גדולה צנחה מתחילת השנה ב-28%.
- **אזורים** ירדה באותה תקופה בכ-17%.
- **חנן מור** אחת השחקניות האגרסיביות בשנים האחרונות בייזום נדל"ן, נפלה בכ-24%.

אינפלציה וחשש לסטגפלציה

האינפלציה בישראל כבר על 4%, הדירות התייקרו ב-16.3% בשנה

קצב עליות המחירים רק מתגבר: מדד המחירים לצרכן עלה באפריל ב-0.8% והשלים עלייה של 4% בשנה האחרונה. מחירי הדירות עלו בפברואר-מרץ ב-1.9%, כך שב-12 חודשים העלייה המצטברת הגיעה לשיעור עצום של 16.3%. מדד מחירי תשומות הבנייה שמשפיע על מחירי הדירות מקבלן עלה באחוז שלם נוסף

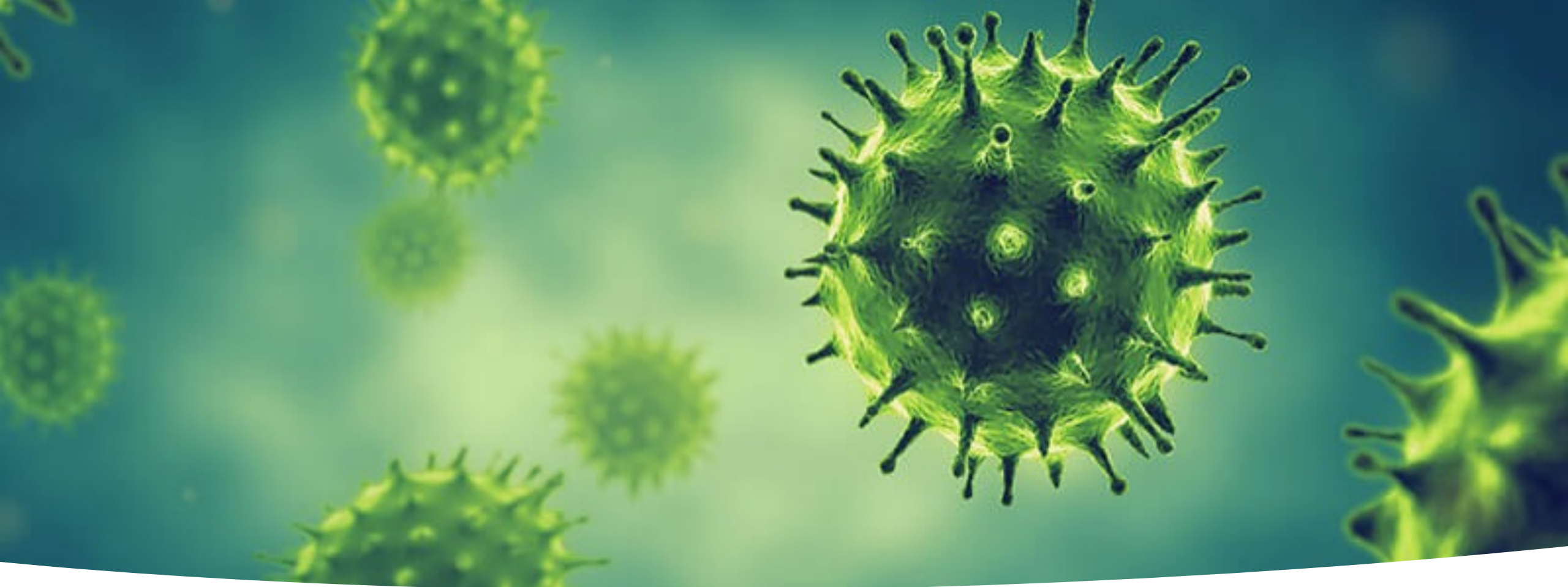
הציפיות לאינפלציה



מקור: אירוסטאט, לשכות מרכזיות לסטטיסטיקה



משבר בהייטק



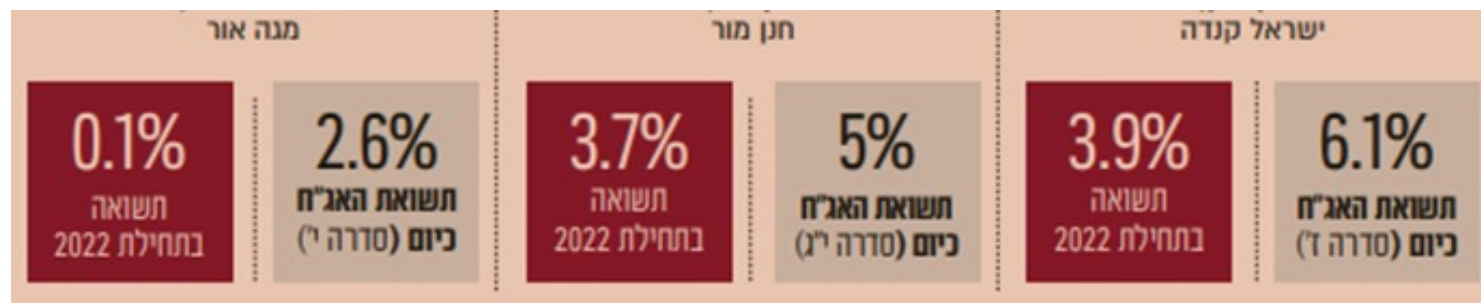
השפעת הקורונה על הכלכלה בישראל

השפעות מלחמת רוסיה אוקראינה





עליית התשואות תייקר את עלויות המימון של החברות



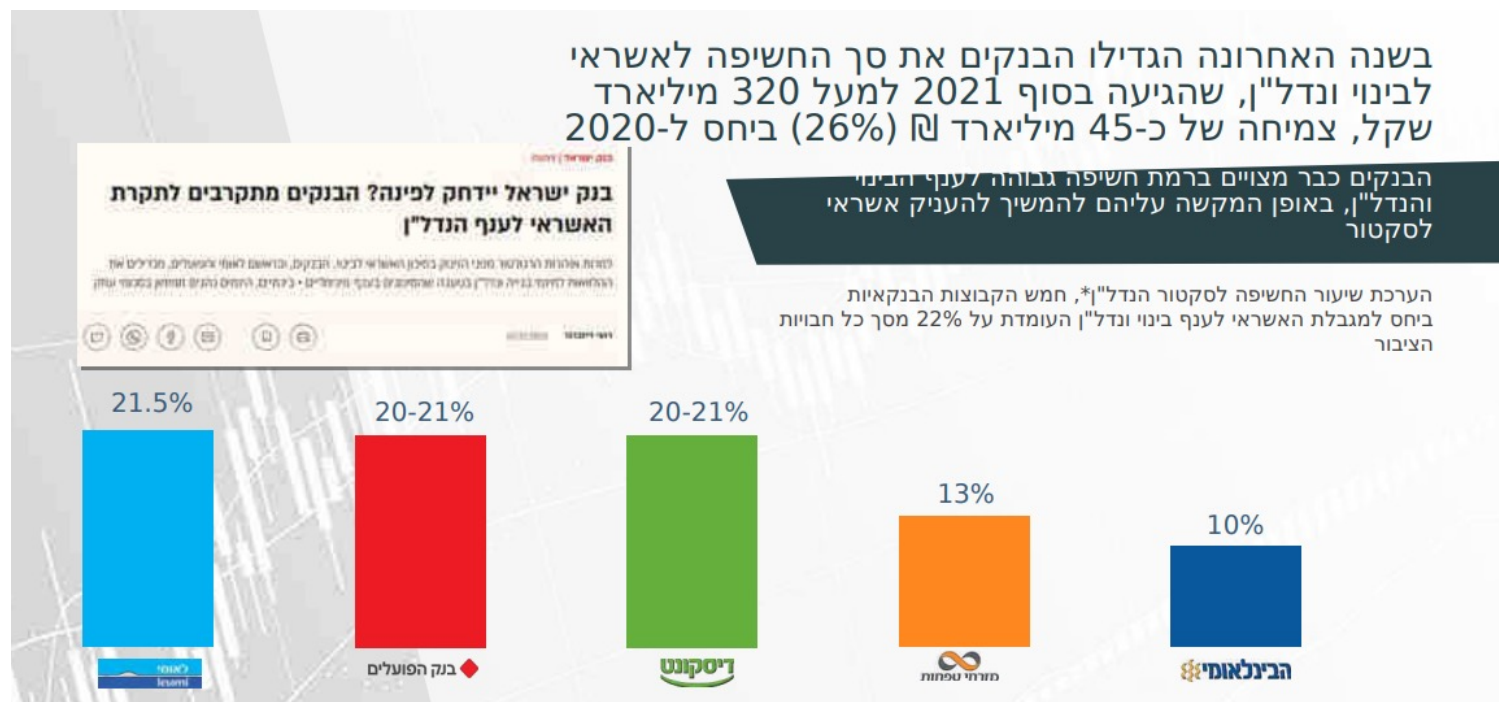
ההגבלות של בנק ישראל

לפי הנתונים, שפורסמו באחרונה על ידי הבנקים עצמם, אלה הגדילו את סך החשיפה שלהם לאשראי לבינוי ונדל"ן ליותר מ-320 מיליארד שקל בסוף 2021 - צמיחה של 26% (כ-45 מיליארד שקל) ביחס ל-2020.

בשנה האחרונה הגדילו הבנקים את סך החשיפה לאשראי לבינוי ונדל"ן, שהגיעה בסוף 2021 למעל 320 מיליארד שקל, צמיחה של כ-45 מיליארד ₪ (26%) ביחס ל-2020

הבנקים כבר מצויים ברמת חשיפה גבוהה לענף הבינוי והנדל"ן, באופן המקשה עליהם להמשיך להעניק אשראי לסקטור

הערכת שיעור החשיפה לסקטור הנדל"ן*, חמש הקבוצות הבנקאיות ביחס למגבלת האשראי לענף בינוי ונדל"ן העומדת על 22% מסך כל חביות הציבור





ריביות המשכנתאות במגמת עלייה

אי וודאות כלכלית ופוליטית – מתכון בדוק לבעיות עבור יזם נדל"ן

לוח 2.1 מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים - תרומה ואחוז שינוי					
אפריל 2022					
קוד	קבוצה ראשית	השינוי לעומת מרס 2022		אחוז שינוי לעומת דצמבר 2021	אחוז שינוי לעומת אפריל 2021
		התרומה באחוזים	אחוז השינוי		
200010	מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים – כללי	1.0	1.0	3.3	6.8
200020	המדד ללא שכר עבודה	-	1.6	5.7	11.8
201010	חומרים ומוצרים - סך כולל	0.9	2.0	6.7	13.8
203015	שכירת ציוד ורכב ⁽⁷⁾	0.1	0.2	2.5	6.1
204010	הוצאות כלליות	0.0	0.3	1.5	2.6
205010	שכר עבודה	0.0	0.0	0.3	1.0

קרקע יקרה: מכרזי רמ"י שוברים שיאים

מכרזי רשות מקרקעי ישראל לכל המרבה במחיר גוררים עליות מחירים של עשרות אחוזים • מי יעצור את המירוץ המסוכן הזה?

**בנק ישראל מצנן את המשקיעים:
הלוואה לכל מטרה לא תשמש הון עצמי לרכישת דירה**

האינפלציה בישראל כבר על 4%, הדירות התייקרו ב-16.3% בשנה

קצב עליות המחירים רק מתגבר: מדד המחירים לצרכן עלה באפריל ב-0.8% והשלים עלייה של 4% בשנה האחרונה. מחירי הדירות עלו בפברואר-מרץ ב-1.9%, כך שב-12 חודשים העלייה המצטברת הגיעה לשיעור עצום של 16.3%. מדד מחירי תשומות הבנייה שמשפיע על מחירי הדירות מקבלן עלה באחוז שלם נוסף

לא הכל שחור

בדגש על ישראל

דירות הן ביקוש קשיח



חשיבה מחוץ לקופסה – סטרקצ'רים מימוניים חדשים

ערבויות חוק מכר



פינוי בינוי



כניסה לשותפויות עם יזמים



הגדלת ההון העצמי של היזם ע"י מתן אשראי כנגד קרקעות חקלאיות.

