

08

קבוצות הרכישה מחכות לרגולציה

שורה של קריסות לא גרמה לרוכשים לזנוח את מודל קבוצות הרכישה

הדס מגן וגיא נרדי

בנייה

"הסיפור של קבוצות הרכישה חוזר בגלל שהמחירים עולים"

קבוצות הרכישה למגורים ספגו בשנים האחרונות כמה מהלומות בדמות קבוצות שקרסו • עם זאת, רבים עדיין בוחרים בחלופה הזו נוכח מחירי הדירור הגואים, והצעת החוק שנועדה להסדיר את התחום אינה מתקדמת



צילום: איל יצהר

פרויקט אורות חנן ברחובות של קבוצת אלדר פרי

גיא נרדי והדס מגן

לפני כחודש הודיע בנק לאומי כי יממן פרויקט של קבוצת רכישה להקמת מרכז לוגיסטי באבן יהודה ב-145 מיליון שקל.

אורי יוניסי, סמנכ"ל המשכנתאות בלאומי, אמר אז לגלובס: "להערכתי, המגמה של הקמת קבוצות רכישה למרכזים לוגיסטיים נמצאת רק בראשיתה, וצפויה להתחזק בשנים הקרובות. בימים אלה אנו נמצאים במגעים למימון מספר עסקאות נוספות בתחום זה".

עו"ד זיו כספי, שותף במשרד גינ"די כספי ושות', המייצג קבוצות רכישה רבות, בשלבים שונים של קידום הפרויקט, מאשר שתחום קבוצות הרכישה התרחב בשנים האחרונות ואינו בלעדי לבנייה למגורים: "התחום זלג לעולם המשרדים והמסחר, ובדגש על מרלו"גים". לא מדובר רק על קבוצות גדולות וחזקות: "מדובר למשל בשרברב שצריך מקום אחסון, במסגר, בעלי משרדים וגם אנשי עסקים. זה בולט במיוחד בתחום האחסון - שם קנו תאי שטח גדולים וחילקו אותם", אומר כספי.

"ירדו בגלל מחיר למשתכן, ועולות מחדש"

האם קבוצות הרכישה שבורות מרלו"גים ומשרדים מחליפות את טרנד קבוצות המגורים? אלה ספגו בשנים האחרונות כמה מהלומות, שכניסתה של קבוצת אלדר פרי להקפאת הליכים לפני כשנה (פרי עצמו נרצח בשבוע שעבר) הייתה רק האחרונה שבהן. קודם לכן קרסה קבוצת ענבל אור, וקבוצת יונייטד שרו"נה נקלעה לקשיים שחייבו את חברי הקבוצה להוסיף סכומים גדולים של כסף. ואלה אינן הדוגמאות היחידות. שמוליק כהן, שמאי מקרקעי: "בעבר קבוצות הרכישה היו 50% מכלל התיקים שלנו, אבל אין ספק שהתחום הזה ספג מכה בתקופה האחרונה וגם ההתעסקות שלנו בתחום ירדה בהיקפה. הרווחיות של תחום קבוצות הרכישה מאוד גבוהה - מדובר בהסכמי אופציה. המארגן רוכש את הקרקע רק מרגע שהוא מצליח לארגן רוכשים לקבוצה. בעיניי, התחום הופך בתקופה האחרונה להרבה יותר מקצועי. למה אני מתכוון? התחום חי ונושם, אבל מי שמארגנים הם ברמה גבוהה ולא יזמים קטנים".

גורם אחר שפעיל בתחום קבוצות הרכישה מסכים שהתחום פעיל חיות בעקבות קריסת הקבוצה של

מיליוני שקלים למימון קבוצות רכישה: "הייתה תקופה שנושא קבוצות הרכישה ירד, בגלל מחיר למשתכן והמחסור בקרקעות, אבל עכשיו זה עולה בחזרה ואנחנו רואים את זה בהיקף רכישת הקרקעות. ב-2023 נראה את גרף התחלות הבנייה עולה, גם בהקשר של קבוצות רכישה. הסיפור של קבוצות רכישה חוזר כרגע, למרות כל סיפורי הצד, פשוט בגלל שהמחירים עולים. קבוצות הרכישה הן אחד הפתרונות להוזלת מחירי הדירור, או המשרד. השוק עושה את זה".

לדברי אותו גורם בענף, למרות הסינון הטבעי של המארגנים, יש בעיה עם זה שגורמים לא מקצועיים שנדרחים בכנסים, מתקבלים בזרועות פתוחות בקרנות המימון. "כל מי שלא מקבל כסף מהבנק למימון פרויקט, רץ לקרנות, ויש הרבה שמוכנות לממן. הן נותנות להם מימון בריביות גבוהות, שבסופו של דבר 'מולבשות' על הקונים, וזו ממש בעיית השעה".

אבל אם היום נופל, גם הן נפגעות. "רק בשוליים, כי הפרויקט משוער כד להון, כך שהן הראשונות לקבל את כספן, לפני הקונים".

"הקרנות נכנסו למימון בגלל הרגולציה"

גורמים בענף המימון החוץ בנקאי לנדל"ן רוחים את הטענה הזו. לדברי ריהם, לא פעם קבוצות רכישה נתקעו



זיו כספי

צילום: סם יצחקוב

"התחום זלג לעולם המשרדים והמסחר, ובדגש על מרלו"גים. מדובר למשל בשרברב שצריך מקום אחסון, במסגר, בבעלי משרדים וגם אנשי עסקים. זה בולט במיוחד בתחום האחסון"

לא מימון בנקאי, "ולא בגלל זהות המארגן". לדבריהם, הקרנות נכנסו לוואקום שנוצר בגלל הרגולציה המחמירה שחלה על הבנקים, שהביאה לכך שבמקרים מסוימים הבנקים היו מנועים ממתן מימון לקבוצת רכישה, לא בשל אי סולבנטיות, אלא בשל אי עמידה בפרמטרים טכניים. גם המארגנים החזקים מממנים פרויקטים במימון חוץ בנקאי כי הרגולציה מקשה עליהם לקבל מימון בבנק.

הרגולציה: "שלא ניתן יהיה למכור זכויות אוויר"

עו"ד זיו כספי: "התחום זה של קבוצות רכישה חי ונושם ללא רגולציה מתאימה. יש הצעת חוק, שאנחנו בלשכת עורכי הדין סייענו בשעת תולכתיה שלה, שביקשה להסדיר את התחום: לחייב מתאם מלא בין התכנון לקניין - כלומר, שלא ניתן יהיה למכור זכויות אוויר, לחייב בחירת אנשי מקצוע בשלב הראשון - שמאי, מתכנן, לחייב את מעמדו של המארגן - שכרו המומלץ, העי"תו לשכרו, ההצעה חיוקה מאוד את מעמדה של נציגות הקבוצה כגורם הביניים בין המארגן לחברי הקבוצה, לחייב מימון מלא, לפחות מסגרות אשראי, לכל חברי הקבוצה - כך שמנטרלים את הערבות ההרדית". למיטב ידיעתי, תו, ההצעה מוקפאת בשלב זה. ארליך: "הפתרון לשוק מונח על השולחן והוא לעשות רגולציה. אגב, גורמים מממנים מייצרים רגולציה בעצמם, כי הם מחתימים כל אחד מחברי הקבוצה על ההלוואה בנפרד, ומחתימים בנפרד, ואומרים שאם כסף לא עבר בחשבון הנאמנות אז לא מלווים את הקבוצה. כל הפרצות ירדו. ברור שהסיפורים של אלדר פרי ז"ל וענבל אור מרתיעים, אבל השוק דוחף את האנשים למצוא פתרונות על מנת לקנות דירות. זה לא מסובך לעשות רגולציה. אלה אנשים פשוטים שרוכשים נדל"ן, חשוב להגן על רוכשי הקצה".