

ניסים בובליל, נשיא התאחדות בוני הארץ, סגן הנשיא רוני בריק ומנכ"ל ההתאחדות אליאב בן שמעון הופיעו לראשונה בפני קבינט הדיור בראשות **שר האוצר יאיר לפיד**. במסגרת הדיון הציגו נציגי ההתאחדות את החסמים שיש היום בענף הבניה שגורמים לירידה בהתחלות הבניה והציעו מגוון פתרונות למצוקת האשראי. בתום הדיון התקבלו הצעות התאחדות בוני הארץ לדחיית מועדי תשלומי פיתוח במכרזי הממשלה ולהפחתת ערבות חוק המכר לאחר מסירת דירה. דחיית מועדי תשלומי הפיתוח תיושם באופן מיידי ולגבי הפחתת ערבויות חוק המכר תתקבל החלטה לגבי היישום בתוך 60 יום

ניסים בובליל, נשיא התאחדות בוני הארץ ציין בתום הדיון כי הוא מברך את קבינט הדיור על פעילותו למען ענף הבנייה. "אנו רואים שיש הענות מצד הקבינט, שרי הקבינט קשובים לבעיות ופועלים יחד איתנו לנקיטת הצעדים הנכונים. בפגישת הקבינט הבאה גם נדון בנושא המחסור בעובדים זרים. אני מאמין ששיתוף הפעולה יניב תוצאות בהמשך".

בובליל ציין בפני חברי הקבינט כי הבעיות המרכזיות של הענף ביום הן, הליכי תכנון ובניה ארוכים ומסורבלים, היעדר שיווק קרקעות מספק על-ידי המדינה, מחסור בעובדים מקצועיים, מצוקת אשראי, היעדר תכנון מספק וביצוע של תשתיות תחבורה ומוסדות ציבור, חסמים בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית ועודף רגולציה.

על פי נתוני הלמ"ס שפורסמו בסוף השבוע ברבעון שני 2013 חלה ירידה בהתחלות הבניה של 26% לעומת הרבעון שלפניו וירידה של 20% לעומת רבעון מקביל ב-2012.

בנושא מחנק האשראי ציינו הקבלנים כי בשנת 2012 האשראי לענף הבניה עמד על 224.4 מיליארד ₪ (לא כולל משכנתאות לדיור). אולם רק מחצית מהסכום מהווה הלוואות בפועל למימון פרויקטים. המחצית השנייה כוללת: 46 מיליארד ש"ח עבור ערבויות חוק המכר (ערבויות שמפקיד הקבלן בבנק עד תום הבניה ייחודי לישראל) ערבויות שונות (ערבות מכרז, ביצוע, טיב וכו') והתחייבות למתן אשראי.

עוד הציגו הקבלנים את התייקרות עלויות המימון לענף הבנייה וציינו כי למרות הורדת הריבית במשק עלויות המימון (הלוואות, עמלות וערבויות) לענף הבניה עלו בין השנים 2011 ל-2013 בשיעורים הבאים. הריבית על אשראי שהוקצה עלתה בכ-13%, עמלת ליווי בכ-100%, עמלת חוק המכר-20% והבנקים גם החליטו על עמלה חדשה - עמלת אי ניצול אשראי. ההתייקרות הזו הביאה לכך שעלויות המימון הממוצעות התייקרו ב-50% והגיעו לכ-57,400 ₪ המהווים כ-4% ממחירה של דירה ממוצעת.

לצד הקושי והעלות הגבוהה של גיוס אשראי מהבנקים, ציינו הקבלנים כי יש צניחה חופשית בגיוסי האג"ח מסכומים של כ- 29 מיליארד ש"ח בשנת 2007 ל- 6 מיליארד שקל ב-2011 ו- 10 מיליארד שקל בשנת 2012.

הקבלנים הציגו בפני קבינט הדיור מספר פתרונות. הראשון, דחיית מועד תשלומי הפיתוח במכרזי הממשלה. כיום, הקבלנים נדרשים לשלם לרשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון את מלוא תשלומי הפיתוח בתוך 50 יום ממועד הזכייה בקרקע (מדובר בכמיליארד ₪ בשנה), כאשר התשלום עבור הקרקע מבוצע תוך 180 יום. הפיתוח הראשוני נמסר לקבלנים לאחר שנה במקרה הטוב, וגמר הפיתוח מבוצע רק בסוף הבניה (3-4 שנים ויותר). עלויות המימון הנובעות מכך הינן גבוהות והאשראי שמנוצל בעקבות תהליך זה הינו רב. ההצעה היאלשנות את תנאי התשלום שייקבעו במכרזי קרקע למגורים שמפרסמים משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, עבור הוצאות הפיתוח הכללי ועבור הקמת מוסדות ציבור, שבהם מחויב הזוכה במכרז, יהיו כ-15% מהוצאות הפיתוח ייגבו בתוך 50 ימים מיום בחירת הזוכה במכרז, ויתרת הסכום תגבה בתוך 170 יום מהמועד האמור, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד התשלום עבור הקרקע.

השני, הפחתת ערבות חוק המכר לאחר מסירת דירה. כיום, לאחר מסירת הדירה לידי הרוכש (על מקרקעין ישראל), ניתן לבטל את הערבות הבנקאית רק אם הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; נמסרה ההחזקה בדירה לקונה; ונחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל. הבעיה: מרגע קבלת הדירה לחזקתו של הקונה ועד שנחתם חוזה כאמור בין הרוכש לרשות מקרקעי ישראל עובר פרק זמן ממוצע של מספר חודשים. במצב זה, לכספי הרוכש אין כלל סיכון בעוד שהערבות המוחזקת הינה על מלוא מחיר הדירה.

הקבלנים הציעו למנות צוות בינמשרדי, שיבחן את ההשפעות של הקטנת ערבות המכר בגין דירה שנמסרה משיעור של 100% משווי הדירה לשיעור נמוך יותר, ויגיש את הצעתו לתיקון החוק בתוך פרק זמן של 60 יום. לדבריהם, הפחתה משיעור של 100% ל- 10% מרגע מסירת הדירה תביא ל-שחרור אשראי של 8.77 מיליארד ₪ בשנה ולקיטון בהון מרותק של הבנקים של 877 מיליון ₪. כאמור שני הפתרונות התקבלו על ידי קבינט הדיור.