

25.43x15.08	1	36	עמוד	ידיעות כרמיאל - כותרת	03/02/2012	30689497-6
ירון טיקוצקי עורך די - 87910						

הולכים על בטוח

בשל מצוקת האשראי לשוק הנדל"ן: יותר ויותר עיסקאות קומבינציה בצפון

עיסקת קומבינציה היא עיסקת מכר לכל דבר, שבמסגרתה הקבלן קונה חלק מהבעלות על הקרקע בתמורה לבניית פרויקט מגורים ולבעלות של המוכר על חלקים במבנה

עו"ד ירון טיקוצקי: "היתרון בעיסקת קומבינציה טמון בעיקר בעובדה שבמצב שוק לא ברור ובתנאים של חוסר ודאות יעדיפו קבלנים ויזמים להקטין את החשיפה ואת הסיכון שלהם"

קרקע ואף מתקשים לממן ליווי פרויקטים 'מלאים', וחוזרים לעיסקאות קומבינציה, שבהן לא זו בלבד שאין הם זקוקים למ' זמנים לצורך רכישת הקרקע, הם גם מק' טינים את הסיכון לו הם חשופים מבחינת 'שיוק' הדירות, שכן חלק מהדירות המו' קמות בפרויקט אינן משווקות, אלא נמס' רות לבעלי הקרקע."

יצוין, כי עיסקת קומבינציה היא עיס' קת מכר לכל דבר, שבה הקבלן קונה חלק מהבעלות על הקרקע בתמורה לבניית פרויקט מגורים ולבעלות של המוכר על חלקים במבנה.

עו"ד טיקוצקי מציין, שעל אף העובדה שהקבלן לא נדרש לגייס כסף במזומן עבור רכישת הקרקע, עדיין יש בעיסקה כזאת מספר נקודות קריטיות. למשל, הוצאת היתרים לפרויקט ותשלומי מיסים, כולל חובות עבר החלים על הקרקע. לשם הצל' חת הפרויקט, חשוב להיוועץ באנשי מק' צוע בתחום, שילוו את הפרויקט הן בהיבט המשפטי והן בהיבט של תשלומי המס, ההיטלים ותשלומי החובה.



לשם הצלחת הפרויקט, חשוב להיוועץ באנשי מקצוע מתחום המשפט והמס. בניין בהקמה ■ צילום: הרצל יוסף

שה גם לאחר שהקרקע בבעלות הקבלן לא פשוט לקבל ליווי בנקאי לפרויקטים. חלק מהבנקים פשוט 'יצאו מהשוק' ולא נות' נים ליווי לפרויקטים חדשים בכלל, משום שמיצו לחלוטין את מגבלות האשראי שהם רשאים לתת לתחום הבנייה, על פי הוראות בנק ישראל. לפיכך, קבלנים מתקשים לממן רכישת

עשה 'התשלום' עבור הקרקע מתחיל לה' תבצע רק לאחר שאושר היתר בנייה לפ' רויקט וניתן כבר למכור דירות לרוכשים." עו"ד טיקוצקי מסביר, כי הבנקים מק' שים כיום מאוד על הקבלנים ככל הנור' גע למימון ולרכישת המגרשים לצור' רך פרויקטים. חלק נכבד מהבנקים אינם מעוניינים במימון רכישת הקרקע, ולמע'

מסימני השינויים האחרונים בשוק הנ' דל"ן בחיפה ובצפון: חברות בנייה וקבלנים עוברים יותר ויותר לביצוע של עיסקאות קומבינציה מול בעלי קרקעות פרטיים. בשנים האחרונות נחתמו רבות מן העיס' קאות, לרבות עיסקאות בהיקף גדול, במ' זומן. בחלקן רכשו קבלנים את הקרקעות בסיוע מימון, ובחלקן האחר נרכשו קרק' עות על ידי קבוצות רכישה. כיום, לעומת זאת, מעדיפים קבלנים ויזמים "ללכת על בטוח" ולחסוך בעלויות המימון והתשלום עבור הקרקע.

עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לנדל"ן ושו' תף מייסד במשרד עורכי הדין דורון, טיקו' צקי צדרכובים, מציין כי לעיסקאות הקומ' בינציה יש ערנה מחודשת, בדומה לגאות שהיתה בעיסקאות כאלה בסוף שנות ה-90. עו"ד טיקוצקי: "היתרון בעיסקת קו' מבינציה טמון בעיקר בעובדה שבמצב שוק לא ברור ובתנאים של חוסר ודאות יעדיפו קבלנים ויזמים להקטין את החשיפה ואת הסיכון שלהם, בין השאר על ידי בניית עי' סקאות באופן שלא יצריך תשלום מזומן עבור מרכיב הקרקע. בעיסקת קומבינציה ההשקעה הכספית שלהם קטנה יותר, ולמ'