

20.92x22.03	1	עמוד 68	ידיעות המפרץ - כותרת	03/02/2012	30688230-0
ירון טיקוצקי עורך די - 87910					

# נדל"ן פלוס

לידיעות נדל"ן  
וימזינות גילשו  
myonet  
mynet.co.il

אדי גל // adyg@012.net.il

הולכים על בטוח

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

בעסקת קומבינציה הקבלן קונה חלק מהבעלות על הקרקע בתמורה לבניית פרויקט מגורים ובעלות על חלקים במבנה ■ היתרון: אין צורך בתשלום מזומן עבור מרכיב הקרקע



לא פשוט כיום לקבל ליווי בנקאי לפרויקטים ■ צילום אילוסטרציה: Visual Photos

מסימני השינויים האחרונים בשוק הנדל"ן באזור חיפה והצפון: חברות בנייה וקבלנים עוברים יותר ויותר לבצע עסקאות קומבינציה מול בעלי קרקעות פרטיים.

בשנים האחרונות רבות מן העסקאות, לרבות עסקאות בהיקף גדול, היו עסקאות מזומן. בחלקן רכשו קבלנים את הקרקעות במזומן בסיוע מימון, ובחלקן האחר, נרכשו קרקעות על ידי קבוצות רכישה. כיום, לעומת זאת, מעדיפים קבלנים ויזמים "ללכת על בטוח" ולחסוך בעלויות במימון ותשלום עבור הקרקע.

עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן, מציין כי לעסקאות קומבינציה יש עדנה מחודשת, ברומה לגאות שהיתה בעסקאות כאלה בסוף שנות ה-90. עו"ד טיקוצקי: "היתרון בעסקאות קומבינציה טמון בעיקר בעובדה שבמצב שוק לא ברור ובתנאים של חוסר ודאות, יעדיפו קבלנים ויזמים להקטין את החשיפה והסיכון שלהם, וזאת בין השאר על ידי בניית עסקאות באופן שלא יצריך תשלום מזומן עבור מרכיב הקרקע.

בעסקת קומבינציה, ההשקעה הכספית שלהן קטנה יותר ולמעשה "התשלום" עבור הקרקע מתחיל להתבצע רק לאחר שאושר היתר בנייה לפרויקט וניתן כבר למכור דירת לרוכשים".

עו"ד טיקוצקי מסביר כי כיום מקשים הבנקים מאוד על הקבלנים בכל הנוגע למימון ולרכישת המגרשים לצורך פרויקטים. חלק נכבד מהבנקים אינם מעוניינים במימון רכישת הקרקע, ולמעשה גם לאחר שהקרקע נבעלת קבלן, לא פשוט כיום לקבל ליווי בנקאי לפרויקטים. חלק מהבנקים פשוט "יצאו מהשוק"

לכל דבר, שבה הקבלן קונה חלק מהבעלות על הקרקע בתמורה לבניית פרויקט מגורים ובעלות על חלקים במבנה.

עו"ד טיקוצקי מציין שעל אף העובדה שהקבלן לא נדרש לגייס כסף במזומן עבור רכישת הקרקע, עדיין יש בעסקה הזו מספר נקודות שיכולות להוות בהמשך נקודות קריטיות כמו למשל הוצאת היתרים לפרויקט ותשלומי מיסים, כולל חובות עבר, החלים על הקרקע.

לשם הצלחת הפרויקט חשוב להיוועץ באנשי מקצוע בתחום שילוו את הפרויקט הן בהיבט המשפטי והן בהיבט תשלומי המס ההיטלים ותשלומי החובה השונים.

ולא נותנים 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 קרקע, ואף מתקשים לממן ליווי פרויקטים "מלאים" וחוזרים לעסקאות קומבינציה, בהן לא זו בלבד שאין הם זקוקים למזומנים לצורך רכישת הקרקע, הם גם מקטינים את הסיכון לו הם חשופים מבחינת "שיווק" הדירות, שכן חלק מהדירות המוקמות בפרויקט אינן משווקות, אלא נמסרות לבעלי הקרקע.

ציין, כי עסקת קומבינציה היא עסקת מכר