



דילמת היזם בקביעת קצב מכירת דירות בפרויקטי התחדשות עירונית

פולי טטרו

שותף מייסד, טופ קפיטל



TOP CAPITAL
מבית לידר שוקי הון

דילמת היזם
בקביעת קצב מכירת דירות

פסגת התחדשות עירונית של מרכז הנדל"ן

אפריל 2022

על מה נדבר?

1

דילמת היזם

- פרי סייל
- פריסת מכירות לאורך תקופת הביצוע
- מכירת מלאי הדירות בסוף הפרויקט

2

מנגנון חשבון לזוי סגור

דוגמאות לקצב מכירות שונה

3

מכירת מלאי הדירות בסוף הפרויקט

בחינת ההיתרונות

4

פריסת המכירות לאורך הפרויקט

בחינת ההיתרונות

5

הצעת החוק החדשה

הצעת חוק לביטול חלק מההצמדה לטובת היזם

6

סיכום

ניהול סיכונים ומסקנות



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון



TOP CAPITAL
מבית לידר שוקי הון



דילמת היזם

20% פריסייל
80% בפריסה עד גמר

20% פריסייל
80% בגמר הפרויקט

מכירת הדירות
בגמר הפרויקט

יתרונות במכירת מלאי הדירות בסוף הפרויקט

גמישות רבה יותר
בקצב מכירות
ושליטה טובה יותר
במחיר המכירה



הגדלת הכנסות תוך
ניצול עליית מחירי
הדירות (בשוק עולה
(בלבד)



הקטנת היקף שינויי
הדיירים לאורך
מכירת דירה כשהיא
גמורה



צמצום חשיפה
להוצאות בגין פיגור
במסירת דירות,
במקרה של דחיית
לו"ז לסיום הפרויקט



יתרונות בפריסת המכירות לאורך הפרויקט

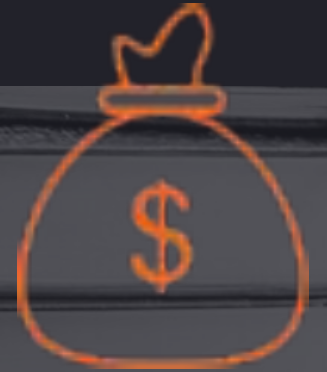
תקבולים שוטפים
לאורך חיי הפרויקט
תוך הקטנה
משמעותית של
חשיפות המימון



הקטנת הסיכון
הפיננסי תוך הגדלת
הוודאות בצד
ההכנסות



השקעת הון עצמי נמוך
יותר, להבדיל מהון
עצמי גבוה שיידרש ע"י
גוף מימון אם עיקר
המכירות יהיו בסף
הפרויקט



אפשרות לחילוץ
עודפים בשלבים
מוקדמים יותר



ניצול אשראי נמוך –
חסכון רב בהוצאות
מימון



רווח של מדד
תשומות הבניה על
היתרה לקבל, וזאת
מרגע מכירת הדירה
ועד לקבלת מלוא
התמורה



ניתוח פרויקט לדוגמה

פרויקט תמ"א 38/1 תל אביב

חיזוק 16 דירות ותוספת 12 דירות חדשות

כולל מכירות

20%	הון עצמי נדרש
50%	משלים הון
3%	ריבית חיוב
9%	ריבית ימשלים
1%	עמלת ליווי
0.8%	עמלת ערבות חוק

מכר

ללא מכירה מוקדמת

30%	הון עצמי נדרש
50%	משלים הון
3.5%	ריבית חיוב
10%	ריבית ימשלים
1%	עמלת ליווי

נתונים (במיליוני שקלים)

31.8	שווי הדירות
26.3	סך עלות ללא מימון
5.5	רווח לפני עלויות מימון
21%	רווח לעלות

סה"כ	שנה 2				שנה 1				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
34,980	34,980	-	-	-	-	-	-	-	תקבולים ממכירות
								3,950	הון עצמי יזם
								3,950	משלים הון עצמי
(26,300)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	פריסת עלויות הביצוע
	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	4,614	תזרים לתקופה
	(18,388)	(15,102)	(11,816)	(8,530)	(5,244)	(1,958)	1,328	4,614	תזרים מצטבר לתקופה
(1,244)	(204)	(230)	(199)	(168)	(138)	(107)	(99)	(99)	ריבית ועמלות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	פוליסות חוק מכר

סך עלויות המימון: 1,507,000 ש"ח

סה"כ	שנה 2				שנה 1				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
33,821	11,095	6,599	4,921	4,176	2,398	1,840	1,403	1,388	תקבולים ממכירות
								2,650	הון עצמי יזם
								2,650	משלים הון עצמי
(26,300)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	(3,286)	פריסת עלויות הביצוע
	7,809	3,313	1,635	890	(888)	(1,446)	(1,883)	2,014	תזרים לתקופה
	11,444	3,635	322	(1,313)	(2,203)	(1,315)	131	2,014	תזרים מצטבר לתקופה
(715)	(87)	(87)	(89)	(95)	(95)	(88)	(87)	(87)	ריבית ועמלות
(234)	(14)	(22)	(26)	(57)	(40)	(31)	(22)	(22)	פוליסות חוק מכר

950,000

סך עלויות המימון:

כולל מכירות

477	ריבית משלים הון
17	ריבית חוב בכיר
234	עמלת פוליסת חוק מכר
950	סה"כ עלויות מימון
33,821	סך הכנסות
27,250	סך עלויות
6,571	רווח

תשואה להון ליזם 250

ללא מכירות

790	ריבית משלים הון
454	ריבית חוב בכיר
0	עמלת פוליסת חוק מכר
1,507	סה"כ עלויות מימון
34,980	סך הכנסות
27,807	סך עלויות
7,173	רווח

תשואה להון ליזם 180%



תקציר הצעת החוק החדשה



□ היזם יוכל להצמיד למדד (תשומות הבניה או מחירים לצרכן) רק את מרכיב עלות הבנייה

בלבד. ללא מרכיבי קרקע, מיסים ורווחי היזם

□ על מנת להקל את התחשיב מוצע כי מרכיב ההצמדה לא יעלה על מכפלת שטח הדירה

במטרים רבועיים הנקוב בחוזה המכר ב- 5,500 ש"ח. החוק קובע עלות זו כעלות הקמה

ממוצעת לדירת מגורים

□ כל תשלום ששלים הקונה ליזם עבור דירה, יתחלק באופן יחסי בין עלות הבנייה לבין עלות

הדירה הכוללת כפי שהוסכמה בחוזה המכר וזאת על מנת למנוע מצב בו התשלומים ששילם

הקונה יחושבו על ידי היזם קודם כל בעבוד מחיר הקרקע ורק לאחר מכן עבור עלויות הבניה

□ היזם לא יצמיד את יתרת התשלום עבור דירה, אם התקיים אחד מאלה:

□ הדירה בשלב בנייה שבו ראוייה למגורים, בהתאם להוראות שיקבע שר הבינוי והשיכון

בתקנות

□ חלף המועד למסירת הדירה לקונה כפי שנקבע בחוזה המכר



תודה רבה!

דילמת היזם

בקביעת קצב מכירת דירות

מעטפת מימון ליזמי נדל"ן

לידר טופ קפיטל – רח' הארבעה 21, תל אביב

office@topcapital.co.il



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון