



שר האוצר

ח' בסיני התשס"ט
31 במאי 2009
ח.ש. 2009-27983

לכבוד
ח"כ הרב משה גפני
ד"ר ועדת הכספים של הכנסת

הנדון: ערובות מדינה - השלמת הון עצמי של קבלנים במסגרת ליזם פרויקטים של בניית יחידות דיור למגורים בישראל, שאינן יחידות יוקרה

במהלך תקופה של האטה כלכלית צפויה ירידה במספר התחלות הבנייה בישראל, וכחוצאה מכך צפוי מחסור בדירות בשל הגיוול בפעור שבין הביקוש לדירות לבין היצע היחידות בשוק. בהתאם לכך, יש למקד את המעורבות הממשלתית בתקופת ההאטה הכלכלית בצד ההיצע לדור, כך שיהיה מצאי יחידות למכירה בתקופת היציאה מהמשבר, שבה יתעוררו שוכי הביקושים לדור ויהי צורך לתת מענה לצבר הביקושים.

ענף הנדל"ן מאופיין בחיפוי אשראי גבוהים מאוד. בשנים האחרונות חלה עליה בשימוש באשראי החוץ בנקאי על ידי יזמי נדל"ן, עד כדי כך שמחצית מהאשראי לשוק הנדל"ן בשנים האחרונות הגיע ממקורות חוץ בנקאיים. שני המקורות המרכזיים לאשראי חוץ בנקאי היו שוק החוץ המקומי – הנפקות אג"ת קונצרניות ובנקים זרים הפועלים בישראל. עם פרוץ המשבר שני המקורות הללו היו הראשונים להיפגע, דבר שהביא את ענף הנדל"ן למחנק אשראי חריף בתקופה זו.

בעקבות המשבר הכלכלי ושינוי בראיית הסיכון העלו הבנקים את דרישותיהם בנוגע לגובה ההון העצמי של הקבלנים הנדרש במימון פרויקטים למגורים. לאור זאת, מוצע לתת ערובות מדינה בחיפוי של 200 מיליון ש"ח, על מנת לסייע לקבלנים להשלים את ההון העצמי. כך שיוכלו לעמוד בדרישות החדשות של הבנקים ולקדם את הפרויקטים. הערובות יקלו על הקבלנים בקבלת מימון מהבנקים לפרויקטים החדשים ועשויות למתן את הירידה הצפויה בהתחלות הבנייה. ערובות בחיפוי זה צפויה להאיץ את בנייתן של כ- 3,000 יחידות דיור חדשות.

הערובות תועמד לבנקים לצורך השלמת הון עצמי של קבלנים במסגרת ליזם פרויקטים של בניית יחידות דיור למגורים בכל רחבי הארץ, שאינן יחידות יוקרה, בהתאם לתנאי כתב הערבות, לרבות התנאים הכאים:





שר האוצר

1. הערכות תחול על פרויקטים למגורים אשר מועד תחילתם הינו עד שנה מיום החתימה על כתב הערכות.
2. ערכות המדינה תחול על פרויקטים לבניה למגורים בהם מחיר המכירה הממוצע של לפחות 90% מהדירות בפרויקט אינו עולה על 1,300,000 ש"ח, לא כולל מע"מ, ובלבד שמחיר מ"ר בדירות האמורות אינו עולה על 13,000 ש"ח למ"ר.
3. ערכות המדינה ביחס לפרויקט תחול על סכום בגובה של עד 10% מעלויות הפרויקט, או 20 מיליון ש"ח, הנמוך מביניהם, והכול - כתנאי שההון העצמי של היום בפרויקט הינו בשיעור שאינו פחות מ- 20% מסך עלויות אותו פרויקט. לאשראי הבנקאי בפרויקט זה, אשר אינו נערך ע"י המדינה, תינתן קדימות בפירעון.
4. עם העמדת האשראי הנערב, ישלם הבנק לחשב הכללי תשלום בגין הקצאת כטוחה, בשיעור של 1% לסוגה מהסכום עליו הלה ערכות המדינה. הבנק יזיהו רשאי לגבות תשלום זה מהיום.

לפי סעיף 1 לחוק ערבות מטעם המדינה, התשי"ח-1958 (להלן - החוק), שר האוצר מורשה לערוך בשם מדינת ישראל למילואה, לערכות למילואה, לעסק יצוא או לחתהיבות כספית אחרת, אם לדעת שר האוצר יש בערכות זו לסייע לפיתוחו אי לעידודו של ענף משק בעל חשיבות כלכלית או לסייע לכל תכלית אחרת שיש בה ענין לכלל. סמכות זו הואצלה לחשב הכללי.

סכום הערבויות התקפות, יחד עם הערכות שבנוזן, לא יעלה על 10% מתקציב המדינה לשנת 2009, למעט תקציב הפיתוח שהם כ- 22.46 מיליארד ש"ח. כל זאת בהתאם לאמור בסעיף 3(ב) לחוק (סכום הערבויות התקפות עומד כיום על כ- 16.4 מיליארד ש"ח).

לפי סעיף 2 לחוק, ערכות כאמור נעונה אישור של ועדת הכספים של הכנסת. אודה על אישור ועדת הכספים של הכנסת לערכות המדינה האמורה.

בכבוד רב,
ד"ר יובל שטייניץ

מר ירום אריאב - מנכ"ל משרד האוצר, משרד האוצר
מר שוקי אורן - החשב הכללי, משרד האוצר
גורן יואל כרים - היועץ המשפטי, משרד האוצר

רח' קמלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100 טל': 02-5317500 02 פקס': 02-5695379
אוצר ברשת: www.mof.gov.il חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il שער הממשלה: www.gov.il

