**הכנסת השמונה-עשרה נוסח לא מתוקן**

**מושב שני**

**פרוטוקול מס' 207**

**מישיבת ועדת הכלכלה**

**יום שלישי, א' ניסן, התש"ע (16/03/2010) שעה 13:00:**

**סדר היום:**

**הצעה לסדר-היום (דיון מהיר): הוראות המפקח על הבנקים בעניין אשראי לקבוצות רכישה, של חה"כ כרמל שאמה.**

**נכחו:**

**חברי הוועדה**:

אופיר אקוניס – היו"ר

רוברט טיבייב

כרמל שאמה

**מוזמנים**:

חה"כ יעקב אדרי

רוני חזקיהו – המפקח על הבנקים, בנק ישראל

אירית זמיר – הפיקוח על הבנקים, בנק ישראל

רחל הולנדר – מנהלת אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון

עו"ד יגאל בורוכובסקי – בנק דיסקונט למשכנתאות

בנצי אדירי – מנהל אגף עסקי, בנק ירושלים

טיבי רבינוביץ, מנהל קשרי חוץ, איגוד הבנקים

איילת רוסק – מנהלת סקטור נדל"ן אגף עסקי, איגוד הבנקים

גלי כספרי – מנהלת מחלקת מחקר, איגוד הבנקים

משה נחום – חבר הנהלה, התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ראול סרוגו – חבר הנהלה, התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ערן ניצן – סמנכ"ל התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

עו"ד ענת לביא קוברסקי – יועמ"ש, לשכת שמאי מקרקעין

דרור הלוי – יו"ר העיר החדשה טי.אל.וי

שלומי דגן – כלכלן, המועצה לצרכנות

עו"ד נסים מזרחי – יועמ"ש, המועצה לצרכנות

עו"ד קרן בן דויד – חברת הנהלת פורום מארגני קבוצות רכישה

דן הרצוג – חבר הנהלת פורום מארגני קבוצות רכישה

עו"ד יצחק חג'ג' – יו"ר פורום מארגני קבוצות רכישה

עו"ד שלומי בן דוד – מגדלים, פורום קבוצות רכישה

גיא בלושנסקי – חבר הנהלת פורום מארגני קבוצות רכישה

עו"ד עופר אבן – מתמחה בקבוצות רכישה

אבירם בלזר – פורום קבוצות רכישה

**מנהלת הוועדה**: לאה ורון

**רשמה**: אתי אפלבוים

**הצעה לסדר-היום (דיון מהיר): הוראות המפקח על הבנקים בעניין אשראי לקבוצות רכישה,**

**של חה"כ כרמל שאמה**

היו"ר אופיר אקוניס:

שלום לכולם, אני פותח את ישיבת ועדת הכלכלה. על סדר-היום: בקשתו של חבר הכנסת שאמה לדיון מהיר בעניין הוראת המפקח על הבנקים על הקשחת התנאים למתן אשראי למשתתפים בקבוצות רכישה.

כל ילד יודע שמחירי הדירות נסקו בעשרות רבות של אחוזים בצורה לא פרופורציונאלית. דיברתי על זה עשרות פעמים בוועדה הזאת ובמקומות אחרים. אני לא רואה איך זוגות צעירים מצליחים למצוא דירה, לא במרכז ועכשיו גם לא בפריפריה. כפי שאמרתי פעם, אדוני המפקח, בישראל רוכשים דירות חדר במחירי הונג-קונג.

עכשיו נשאלת השאלה לגבי קבוצות הרכישה, לגבי העזרה שלהם להגברת התחרות ולמיתון המחירים. מצד שני, אנחנו צריכים לראות שהתנאים הכלכליים יישארו ברמה נאותה ומפוקחת.

המפקח על הבנקים, בבקשה.

רוני חזקיהו:

אני מציע שנשמע קודם את האנשים.

היו"ר אופיר אקוניס:

ראשון הדוברים הוא חבר הכנסת שאמה שהציע את ההצעה לדיון מהיר.

כרמל שאמה:

תודה רבה אדוני היושב ראש. כבוד המפקח, משתתפים ומשתתפות. הנושא של קבוצות רכישה הוא נושא שתופס יותר ויותר מקום בענף הנדל"ן ובשוק הדיור. רק להמחשה, אם מישהו מחפש בגוגל את המושג "קבוצות רכישה" הוא מקבל 717,000 תוצאות. זה הרבה יותר מבנימין נתניהו ושמעון פרס. מצד שני, אם תשאל אנשים, הם יודעים הרבה יותר על הנשיא מאשר על קבוצות רכישה. אנשים לא יודעים איך להתייחס לזה למעט מי שעוסק בזה או שנגע בזה.

אדוני המפקח, היום אנחנו עדים לשלושה תהליכי רגולאציה כלפי התופעה הזאת. אחד הוא ברשות המיסים. השני במשרד השיכון, והשלישי הוא בעצם אתה, אדוני המפקח, שהיית הראשון שנתן פומבי להחלטה שלו.

מכאן בא הזימון לדיון כי אני חושב שראוי שהדברים יונחו על שולחן הכנסת, יעברו דיון ציבורי, מה הסיבות שהובילו אותך לקבל את ההחלטות שקיבלת? מה ההשלכות האפשרות על מארגני קבוצות הרכישה ועל המשתתפים בקבוצות הרכישה? מה ההשפעה על השחקנים האחרים בשוק הנדל"ן? מה ההשפעה על הבנקים, שזאת היתה המטרה העיקרית שלך?

היו"ר אופיר אקוניס:

הסמכות של המפקח על הבנקים היא על הבנקים.

כרמל שאמה:

אדוני יושב ראש הוועדה, אנחנו רואים עין בעין. המטרה הראשונה של הוועדה כוועדה צרכנית היא הגנה על הצרכנים. כאן הצרכנות היא בעלת משקל מכריע. משק בית שמשתתף בקבוצות רכישה משקיע את רוב הונו באותו עניין. לכן הגנה על כספי הצרכנים מבחינת הסיכונים שהם נחשפים אליהם, מידת השקיפות של התהליכים. מכאן אפשר להמשיך הלאה לאחידות ושוויון של כללי המיסוי. אפשר להגיע עד לפרטי פרטים של ערבות חוק המכר, דברים שאנחנו נצטרך לדון בהם.

הדיון הזה עיקרו הוא בעניין ההחלטה של המפקח על הבנקים. אני מבין שהוכנה לנו מצגת בעניין. זאת הזדמנות לתת לאותם מארגנים של קבוצות רכישה ואחרים שעוסקים בעניין, להשמיע את עמדתם ולאזן בין הדברים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני מבין, אדוני המפקח, שזאת הפעם הראשונה שאתה נפגש עם הפורום הזה של מארגני קבוצות הרכישה שהוקם על ידי עורך דין חג'ג'. אני מבין שהיתה פנייה אליך. אני מבקש ממך, אנחנו פה במסגרת של שולחן עגול של ועדת הכלכלה, אבל הם ביקשו פגישה איתך ואני בטוח שתיענה לבקשתם לקיים פגישה.

קרן בן דוד:

נשמח לקיים את זכות השימוע שלנו בנושא.

היו"ר אופיר אקוניס:

המפקח נתן לי תשובה חיובית בעניין ואמר לי קודם לכן שישמח לפגוש אתכם.

רוני חזקיה, בבקשה.

רוני חזקיהו:

(**מוצגת מצגת)**

צהריים טובים לכולם, אני שמח להיות פה. אני חושב שזה דיון חשוב, אם כי אני רוצה להבהיר משהו. אנחנו לא מקיימים פה דיון על קבוצות רכישה והאם קבוצות רכישה זה טוב או לא טוב. אני לא מקיים דיון האם קבוצות רכישה בהשוואה לקבלנים הם יותר או פחות מסוכנים. אנחנו אפילו לא מקיימים דיון האם יש קבוצות רכישה טובות יותר או טובות פחות, האם יש חאפרים וכל מיני מושגים. אנחנו לא מקיימים את הדיונים האלה. אני בא מהקטע של המערכת הבנקאית והמערכת הפיננסית והיציבות שלה. זה התפקיד שלי, לזה מוניתי ובדברים האלה אני מטפל.

כדי שנבין את העניין הזה, אני צריך להסביר כמה מושגים בסיסיים שאולי לא מובנים לכולם לגבי בנקים ולגבי מגבלות הבנקים. איך אנחנו עומדים בפיקוח בארץ וגם בעולם? בסך-הכול אנחנו לא ממציאים פה שום דבר.

ראשית נראה מה קורה באופן כללי באשראי הבנקאי. באשראי הבנקאי יש מגבלות ובאין מגבלות העסק מתפרע. כל בעל עסקים לא יכול לנהל מערכת בלי שהוא שם לעצמו מגבלות וגבולות, סייגים, אובליגו וכל מיני דברים מהסוג הזה. אני בטוח שיש פה הרבה אנשים מוכשרים ויזמים בעסקים וזה מה שהם עושים.

באשראי בנקאי יש הרבה מגבלות אבל יש 3 מגבלות עיקריות, שבמידה כזאת או אחרת ישפיעו על הדיון בהמשך. המגבלה הראשונה היא מגבלה על ריכוזיות אשראי ענפית. זה מה שאנחנו קוראים "Concentration Risk". זה קיים בחוץ לארץ ובכל העולם. אגב, זה כמעט אותם אחוזים מבחינת המגבלה. זאת מגבלה ראשונה. על כל ענף כמה אשראי אתה יכול לתת מתוך סך כל האשראי שלך. בסך הכול אתה מוגבל לתת אשראי לפי גודל ההון שלך.

דברי שני, מגבלות על חשיפות גדולות. זה חשיפות ללווים גדולים. אתם יודעים שבמשבר הנוכחי היה איום לפחות על לווה גדול אחד והשאלה הראשונה שנשאלנו בדיונים הפנימיים שהיו באמצע המשבר, האם המערכת הבנקאית תשרוד? האם היא תשרוד לווה גדול אחד שייפול או שני לווים גדולים שיפלו וכן הלאה. אז יש מגבלה וזה לא קיים בכל מקום בעולם, אגב, וטוב שזה קיים פה, על גודל החשיפה ללווה אחד או לקבוצת לווים.

שלוש, זה דרישות הון, אותו סיפור של הלימות ההון המפורסמת. ההון זה המקור שבאמצעותו בנק עובד ונותן אשראי. על כל שקל הון שלו יש לו יכולת לתת אשראי, למנף את זה. זה עושה את העסק בנקאי מאוד מאוד מסוכן, כי בעצם הוא לוקח שקל ונותן כנגד זה, למשל, 10 שקלים אשראי. בעצם הוא ממנף את אותם כספים ומקורות שבאים לו גם מהפיקדונות, גם מהרווחים שהוא צבר וגם מגיוסי ההון שהוא עשה. הבנקים נדרשים לעמוד במגבלות האלה. אנחנו קבענו להם אחוזים מסוימים, זה אחוזי מינימום. הם נדרשים לקבוע לעצמם יעדים פנימיים בעניין הזה.

אם נתייחס למגבלת ריכוז אשראי ענפית אז אנחנו קובעים שסך הכול אשראי – זה לא לצורך קבוצות הרכישה אלא זה מאז ומתמיד – סך הכול אשראי לענף מסוים לא יעלה על 20% מתיק האשראי. אם מישהו עובר את העניין הזה אז הוא צריך לשלם איזה קנס בגובה של הון מסוים שהוא מקצה עד שהוא ירד. הוא יצטרך להראות לנו שהוא יורד. לא מספיק שהוא ישלם את הקנס, הוא צריך להראות איך הוא יורד מהעניין הזה. זה דבר אחד.

אם נרד לתוך הענפים יש את ענף הנדל"ן. בתוך ענף הנדל"ן אנחנו כוללים את הענף לבנייה ועוד כאלה דברים. זה ניתן לקבלנים, ליזמים, לחברות בניה, לדברים שקשורים לבנייה. החרגנו בעצם דבר אחד מהענף הזה והוא מהותי והוא האשראי לדיור, מה שאנחנו קוראים משכנתא לפרטיים. בעצם האשראי לדיור שניתן לפרטיים הוא לא נכלל במגבלה הענפית ואנחנו מחשיבים אותו כאשראי למשקי בית.

יעקב אדרי:

גם אין הגבלה בסכום?

רוני חזקיהו:

פה אין הגבלה. יש לכך הרבה סיבות ולא רק סיבת הפיזור. פעם אחת זה סיבת הפיזור כי זה אשראי של כל משקי הבית, לכן בעצם הסיכון מפוזר מאוד. בפעם השניה, המשכנתא, כפי שאנחנו מכירים אותה, גם בצד של צרכני המשכנתאות וגם בצד של הבנקים שנותנים את המשכנתאות, היא מוצר שניתן למישהו שקנה דירה. בישראל כל אחד רוצה דירה ולא רוצה לגור בשכירות. לכן הוא לוקח משכנתא ובדרך כלל גם משלם אותה. גם הבנקים, אולי קשים מאוד בהחזרה או נוטים להחזיר כל מיני רכיבים אבל משכנתא זה הדבר האחרון שגם הלקוח והגם הבנק יחזיר. לכן ההתייחסות לזה היא מאוד מיוחדת. ראינו לנכון לקחת את האשראי הזה. גם הוראות "בזל 2" מכתיבות קריטריונים למשכנתא. מי שלוקח משכנתא של 100% מהבנייה הוא לא יקבל את ההקלות המסוימות. מי שייקח משכנתא בקריטריונים מסוימים כן יקבל. בכל מקרה, אשראי לדיור הוחרג מתוך המגבלה הענפית והוא לא נמצא במגבלה הענפית. זה היה המצב עד היום וכנראה ימשיך להיות בעתיד. זאת מגבלה אחת עיקרית.

מגבלה שנייה היא מגבלה על חשיפות אשראי גדולות. זאת אומרת, אנחנו צוברים את כל האשראים של לווה מסוים ודואגים שבאף בנק – שוב, אלה הוראות מינימאליות. יכול להיות שהבנקים קבעו הוראות עוד יותר חמורות מזה. אם נתייחס להוראות שלנו בעניין הזה, שהן הרף שאסור לעבור אותו, שאם ניקח את כל החובות של לווה מסוים בבנק הם לא יעברו 15% מהון הבנק כדי שאם יקרה משהו ללווה הזה, הבנק יהיה במצב שיוכל להמשיך לעשות את עסקיו. יש קבוצת לווים. אתם יודעים שיש היום חברות ואשכולות, כמו למשל קבוצת אפריקה ישראל שתחתיה יש סוגים שונים של ענפים. חלקם נופלים במגבלה הקודמת וחלקם לא, חלקם חובות פרטיים של הבעלים, חלקם חובות בשוק ההון. בתוך הבנק אנחנו מאחדים את כל קבוצת הלווים ודואגים שאף קבוצת לווים לא תעלה על 25% או 30%, זה תלוי במה שהבנק בחר מהון הבנק.

מגבלה נוספת היא שאנחנו לוקחים את 6 הלווים הגדולים בכל בנק, שסך הכול האשראי ל-6 הלווים הגדולים האלה לא יעלה על 125% או 150% מהון הבנק.

אלה מגבלות שאומרות שאם יקרה משהו בסוג מסוים של לווים – קודם זה היה בענף, הפעם בסוג מסוים של לווה, אז הבנק, בגלל המגבלות האלה, הסיכוי שהוא ייקלע למצב של קשיים של יציבות, זה מגביל אותו בעניין. שוב, אלה דרישות מינימום ואנחנו מצפים מהמערכת שתעבוד. המערכת עובדת לפי הדרישות האלה.

יש לנו את דרישות ההון שזה הדבר המפורסם ביותר, בעקבות המשבר הזה, אותה דרישה של 12% הלימות הון. מה זה בכלל? בלבלו פה ואמרו שאנחנו דורשים עכשיו פתאום 100% הון על כל אשראי שניתן. אנחנו לא דורשים 100% הון משום דבר.

מה שקורה הוא דבר כזה: הלווים מחולקים לקבוצות חשיפה. אתה מלווה למדינה, מלווה לבנק, מלווה לאשראי קמעונאי או מלווה לאשראי רגיל או מלווה לאשראי בעייתי. לכל דבר כזה מייחסים לו משקל סיכון ספציפי ואז בעצם אומרים שעל המשקל הזה אתה צריך להחזיק הון.

מה זה משקל סיכון ספציפי? האשראי הרגיל זה משקל סיכון של 100% כי זה אשראי 100%. נתת 100 שקל זה אשראי של 100 שקל. על זה אתה צריך להחזיק, למשל, 10 שקלים הון. אז על אשראי של 100 שקל אתה מחזיק 10 שקלים הון. אמרנו שיש אשראים שהאשראי הוא לא 100 אלא 150, שזה אשראי בעייתי. ובאנו ואמרנו שיש אשראים שאנחנו רוצים לתת להם הקלות מסוימות, כמו אשראי קמעונאי או אשראי לדיור, אותה משכנתא שאנחנו מדברים עליה. אמרנו ששם, אם נתת 100 שקל זה נחשב שנתת 35 ואתה צריך להחזיק 3.5 שקלים על כל 100 שקל שנתת. זאת אומרת, שנתנו פה הקלה. האשראי הרגיל, שזה רוב האשראי במשק, מחזיק 10 שקלים על כל 100 שקלים שהבנק נותן. יש לו הון מוקצה לטובת העניין. זה כדי להמחיש את העניין הזה, למעט כמה דוגמאות והבאנו דוגמאות שנוגעות לעניין שהן אשראי לדיור שבהן אמרנו, למרות שנתת 100 שקלים אתה לא תחזיק 10 שקלים אלא תחזיק רק 3.5 שקלים כי רמת הסיכון יותר נמוכה וכן הלאה.

אלה המגבלות שאנחנו בחנו.

אני רוצה להראות שקף אחד שמדבר על התפתחויות באשראי לדיור בבנקים. אני רוצה שתבינו שבעצם, מעבר לתפקיד שלנו לדאוג שהבנקים יעמדו במגבלות שלהם, צריך להסתכל בהסתכלות מערכתית. בהסתכלות מערכתית חשוב לדעת מה המצב. עוד לפני הטיוטה שהוצאנו – אגב, היא עדיין לא עובדת, זאת טיוטה. ישבנו עם הבנקים, עם הוועדה המייעצת, ניפגש עם הגורמים שביקשו להיפגש איתנו. עם חלקם ישבנו ועם חלקם נשב. אתמול בלילה קיבלנו מכתב וקראתי אותו. אני אשב איתכם גם בעניין הזה.

בלי קשר לנושא הזה, חשוב לראות מה קורה בענף. אנחנו רואים בתקופה האחרונה ובשנים האחרונות גידול משמעותי מאוד בסך האשראי לדיור. זה האשראי לדיור בבנקים, לא כולל מחוץ לבנקים, לא כולל הון עצמי שאנשים מביאים, לא כולל דירות שאנשים קונים דירות מכספם.

זאת התמונה ל-12 החודשים של 2009. אנחנו מדברים על קצב שנתי של כ- 14% גידול באשראי בנקאי, במצב שבו האשראי הכללי במערכת הבנקאית בשנת 2009 לא גדל. אני לא רוצה להגיד שירד, כי אני לא מכיר את המספרים הסופיים אבל הוא לא גדל. זה אומר שהצמיחה בשנת 2009 היתה סביב האפס. זאת אומרת שכשאנחנו מדברים במצב כזה, אנחנו מסתכלים על נתונים ושואלים את עצמנו גם מבחינה מערכתית - - -

כרמל שאמה:

האם זאת עדות לבועה?

רוני חזקיהו:

האם זאת עדות לבועה? זאת השאלה שאנחנו שואלים.

היו"ר אופיר אקוניס:

מחלקת המחקר שלכם אמרה שלא, ואני חלקתי עליה גם בפומבי.

רוני חזקיהו:

מחלקת המחקר שלנו אמרה שלא כי הנתונים היום אומרים שאין בועה. אני אומר מה הסיכוי שתהיה בועה וזה הבדל.

היו"ר אופיר אקוניס:

הגרף הזה אומר הרבה מאוד.

רוני חזקיהו:

מחלקת המחקר שלנו תבוא, ואני כמובן מאוד מאוד מעריך אותם.

היו"ר אופיר אקוניס:

גם אני מעריך, אבל לפעמים מותר לחלוק.

רוני חזקיהו:

אתם יודעים מה, ברבעון האחרון היתה בועה. אני צריך, באחריות שלי על היציבות של הבנקים, לדאוג שהבועה לא תתקיים ואם אפשר שניערך אליה לפני כמה שאפשר.

קריאה:

סליחה, זה מייצג את האשראי הכללי או את האשראי - - -

רוני חזקיהו:

זה רק אשראי לדיור. אני הגדרתי בהתחלה מה זה אשראי לדיור, כמו שהגדרתי מה זה מגבלה ענפית. זה מה שנקרא "משכנתא" - אשראי בביטחון של דירה. אבל זה לא אשראי לפרויקט סגור.

קריאה:

אומרים שיש צמיחה.

רוני חזקיהו:

בשלב זה אנחנו לא מביעים דעה, אנחנו מביאים נתונים. להביע דעה אנחנו יכולים גם בלי לראות את הנתונים האלה.

בואו תיראו מה עוד מתחבר לזה. אם אנחנו מדברים על יציבות מערכתית, תיראו מה קרה למשכנתאות. פה זה מדבר על הריבית על משכנתאות. אנחנו מדברים על סוגים שונים של ריביות. הירוק זה צמוד בריבית קבועה, הכחול זה צמוד בריבית משתנה והוורד אדום זה אשראי בריבית משתנה. בעצם אתם רואים שהאשראי בריבית משתנה בעצם גדל מאוד בתקופה שהיתה וכתוצאה מהריבית הנמוכה הוא תפס עוד יותר תאוצה.

היו"ר אופיר אקוניס:

הריבית המשתנה מדברת על 2009, שעוד הייתם בירידה. בגרף הבא כבר יהיה שנוי בצבעים.

רוני חזקיהו:

אתם רואים את הבטן הזאת במאי-יוני 2009? אנחנו באנו לבנקים ואמרנו: רבותיי, זה שהריביות נמוכות, זה לא אומר שהן לא יעלו פעם. בתרחישים שלכם תיקחו בחשבון שהם יעלו.

כרמל שאמה:

להיפך, זה אומר שהם יעלו.

רוני חזקיהו:

כן. עצם העובדה שפנינו וביקשנו נתונים, כבר הבנקים התחילו לייעץ לאנשים לעבור אולי לאשראי צמוד, אולי לפצל את התיק, אולי לקחת רק אשראי צמוד. בינתיים המדדים גם ירדו אז בכלל היה בסדר. בגדול, איפה שאנחנו רואים התחברות – המשבר האחרון שהיה התחיל ממשבר אשראי, הוא התחיל ממשבר שהתפתח משנת 2005 של ריביות נמוכות, בעצם אשראי שהולך וגדל בכמויות אדירות ופיקוח שכשל ושלא ראה את הדברים האלה. זה עשה הפריים בעיקרון ואחרי זה התפתח לנזילות וכן הלאה. אנחנו חיים בעידן שהריבית היא אפס או שהריבית היא אחוז או רבע אחוז או שלושת רבעי אחוז או אפילו 2%, במצב שאתם רואים, האשראי הולך וגדל בדברים שלכאורה יציבים, כי מה יותר יציב מדירה. אין משבר שלא התחיל מנדל"ן. בחיים שלי גם ראיתי שמחיר הקרקע נהיה שלילי, גם בארץ, אבל במיוחד בחוץ לארץ.

קריאה:

הנדס"ק התחיל מנדל"ן?

רוני חזקיהו:

אני לא יודע. אני רק אומר שכל משבר שאני מכיר התחיל מנדל"ן.

ראול סרוגו:

אגב, זה קיים במקומות בארץ שערך הקרקע הוא שלילי. זה מה שקורה עכשיו בפריפריה.

רוני חזקיהו:

לכן בעצם צריך להסתכל על מה שקורה ואחר-כך להסיק את המסקנות, כל אחד בשטח שלו. לי יש את השטח שלי וזה מספיק לי ואני לא מתכוון להתייחס לדברים אחרים.

תיראו מה קרה למחירי הדיור. לפי מחלקת המחקר, סקר מחירי הדיור, כפי שאתם רואים פה, בעצם מראה עלייה אסטרונומית. זה מתחיל בינואר 2005 אבל אם נסתכל על 2009 אנחנו מגלים שב-12 החודשים האחרונים של 2009 זאת עלייה של 20%.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני מתקן, זה מחירים של חצי חדר בהונג קונג.

רוני חזקיהו:

יש לנו גם עליית מחירים בכל הזמן הזה.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה אמרה מחלקת המחקר לגבי הסיבות לעלייה? אם אינני טועה זה התחיל בינואר 2008.

רוני חזקיהו:

אני רוצה לומר עוד דבר אחד. אני קורא את המכתבים ששולחים לי. תראו, אני לא הייתי פה עם שום הוראה בעליות האלה. לא אני הבאתי את העליות האלה, לא אני העליתי את המחירים לזוגות צעירים ולא שום דבר. צריך להבין שהמחירים עלו בגלל דברים אחרים שצריך להבין אותם, יש ביקוש והיצע ויש דברים אחרים כמובן. תבוא מחלקת המחקר ותסביר למה עלו. אולי יבוא משרד השיכון ויגיד כמה דברים. בגדול, אני רוצה להגיד שזאת תמונת המצב של עליית מחירים. אני מזכיר את זה אפרופו עליית המחירים האפסית. כבר שנים יעדי האינפלציה הם 2%.

עכשיו שאנחנו יודעים את זה נחזור לנושא של קבוצות הרכישה. יש לנו סביבת ריבית נמוכה, שזה תמריץ לקחת אשראי. למה להשקיע את הכסף בבנק, בוא נשקיע אותו במשהו אחר.יש לנו פעילת ניכרת לצרכי השקעה. תשימו לב, לפי נתונים של מנהל הכנסות המדינה, יש אחוזים רבים מהדירות החדשות שנקנות לצורך השקעה.

קריאה:

לפי איזה נתון?

רוני חזקיהו:

מנתונים של מנהל הכנסות המדינה.

יעקב אדרי:

אין ויכוח, זה נכון.

כרמל שאמה:

זאת מגמה רב שנתית.

רוני חזקיהו:

זה טוב שישקיעו בנדל"ן. כל עוד יש לאנשים יש כסף והם משקיעים זה בסדר, אבל ברגע שיש טרנד וכולם רצים להשקיע כי הריבית נמוכה וכן הלאה, כי זה לא מסוכן, כי זאת דירה, זה קרקע, זה דלא ניידי, אז באותו רגע, כמובן, אנחנו עוברים למצב שבו גם אנשים שאין להם משקיעים. פה יש בעיה.

אנחנו מדברים על סיכונים חדשים ופה אני מתחבר לנושא של קבוצות רכישה. יש פה סיכונים יזמיים שלוקחים עליהם האנשים. פעם אנשים היו קונים מקבלן ומיזם וכן הלאה. היום אנשים הם יזמים וקבלנים בעצמם. נרחיב על זה את הדיבור בהמשך.

גם הבנקים בעצם מלווים את קבוצות הרכישה כאילו זה היה פרויקט. הם רוצים לבדוק מי הדיירים, כמה אשראי, מה הקרקע, כמה השווי. הם מנהלים את זה כמו ליווי פרויקט סגור. הם מזרימים כספים בהתאם להתקדמות הבנייה וכן הלאה. כל הדברים האלה הם חיוביים אבל זה סממן של פרויקט בניה.

הנושא של קבוצות רכישה לא טופל בהוראות שלנו עד היום.

יעקב אדרי:

למה לא טופל?

רוני חזקיהו:

קבוצות הרכישה מוכרות לנו עוד מלפני "ב.ס.ר". אנחנו מכירים את זה עוד מימי המושבים שהיתה להם קרקע בבית ובנו בעצמם ולקחו אשראי מנהל כפרי וכל הדברים האלה. היו עמותות קטנות, היו משפחות. יותר מאוחר היו חבר'ה שבנו ביחד בניין של 10 דירות, בנו דברים קטנים.

בשנה שנתיים האחרונות, אני לא יודע להגדיר את כמות הזמן, זה הפך להיות טרנד. כמעט אין היום פרויקט שהוא לא קבוצת רכישה. קבלנים תפסו את הפטנט וגם הם עושים קבוצות רכישה. לכן היום צריך להתייחס לתופעה שהיתה זניחה בעבר. היינו במאות אלפים ועכשיו אנחנו במיליארדים. כשהגענו למיליארדים וזה קרה די מהר, אמרנו בואו נבדוק מה זה. אנחנו היינו צריכים לתת מענה לדבר הזה ולכן עשינו בדיקה בבנקים וגילינו שבבנקים זה לא כל-כך ברור.

קבוצת רכישה בעצם עובדת על-כך שהיא מקבלת את האשראי מהמשכנתא. היא לא מקבלת את האשראי דרך אשראי נדל"ני טהור מהבנק אלא היא מקבלת את זה דרך משכנתא. אותם דיירים יזמים לוקחים משכנתא. כמובן שהם מביאים כסף והון. הם קונים קרקע והם משלמים על הקרקע. הם הולכים לבנק, מקבלים משכנתא ועם המשכנתא הם מלווים את הבנייה. זה מה שקורה בעניין הזה. הלכנו לבדוק מה קורה עם המשכנתאות האלה.

עכשיו אני רוצה לשים דבר אחד על השולחן ואני מקווה שעל זה לא יהיו חילוקי דעות. אתם מסכימים איתי שאין דין משכנתא שניתנת לעם ישראל באופן הרגיל עד לקבוצות הרכישה, באופן שבו היא ניתנת למישהו שהוא קנה דירה, הוא גר בדירה והוא לוקח משכנתא ל-20 שנה. אם הוא יזכה בפיס, הכוונה שלו היא לעשות פירעון מוקדם ואם לא לנסות לשלם את המשכנתא בזמן. יש הבדל בין משכנתא כזאת לבין משכנתא שממנת תקופה קצרה או ארוכה של בניה.

יעקב אדרי:

עד גמר הבנייה.

רוני חזקיהו:

כן. ברור שעד גמר הבניה, אין דין הסיכון במשכנתא הזאת כדין סיכון במשכנתא הרגילה. לא לזה התכוון המשורר כשהוא אמר: בואו נחריג את האשראי לדיור מתוך מגבלה ענפית. אז בעצם ראינו שחלק מהבנקים כן סיווגו את זה כאשראי ענפי אבל רוב הבנקים לא סיווגו את האשראי הזה של המשכנתא בזמן הבניה כאשראי נדלנ"י אלא סיווגו אותו כמשכנתא, קרי, אין להם שם מגבלות. זאת אומרת, שנפתח פה הברז. נפתח פה הברז בצורה שבעצם אפשר שכל האשראי לנדל"ן יעבור דרך איזו פרצה, בגודל החדר הזה או יותר, ובעצם אף אחד לא יסתכל מה קורה שם.

יעקב אדרי:

אבל לבנק גם יש את המגבלות והוא בודק. הוא לא נותן כל-כך מהר כמו שזה נשמע.

רוני חזקיהו:

אני לא נכנס לסיכון של קבוצת הרכישה והפרויקט עצמו.

יעקב אדרי:

אני מתייחס לבנק.

רוני חזקיהו:

אני לא מתייחס לסיכון של הקבלן. יש קבלן טוב ויש קבלן פחות טוב. אז על קבלן פחות טוב תקצה יותר הון אבל המינימום שתקצה זה 100% כאילו שזה ה-9% אחוזים האלה. אותו דבר בקבוצות רכישה. יש קבוצת רכישה טובה, תקצה עליה 9% בשלב הבניה ואחר-כך תקצה עליה פחות 3 או 4 שקלים.

רוברט טיבייב:

מה ההבדל בין קבוצת רכישה לבין קבלנים? הבנתי שגם הקבלנים משתמשים באותה מערכת.

רוני חזקיהו:

קבלנים מוקצה עליהם הון כאשראי לנדל"ן.

רוברט טיבייב:

אמרת עכשיו שהם משתמשים בזה.

רוני חזקיהו:

בסדר, גם פה יש פרצה שצריך לעצור אותה לכן גם קבלנים זה אותו דבר. לצורך העניין זה אותו דבר. מה שקורה הוא, שכל האשראי לנדל"ן נפרץ, כל המגבלה הענפית נפרצה. בעצם אפשר עכשיו לעשות – כדאי גם כי יש הקלות מס ויש פה ויש שם, הכול בסדר והמחירים עולים.

עכשיו בואו נעביר את כל האשראי לנדל"ן ואין מגבלה ענפית בנדל"ן אז בשביל מה אנחנו נמצאים אם אנחנו לא שומרים על המגבלות הענפיות שלנו? לכן אמרנו שזה לא הגיוני. אמרנו שיש 3 מגבלות ונבדוק איך האשראי לקבוצת הרכישה, שזה האשראי שניתן באמצעות משכנתא בעצם - אני מדבר רק על האשראי. אני לא מדבר על הסיכון של הפרויקט ולא אומר אם זה טוב או כמה זה זול. אני מדבר כרגע רק מצד הבנק. שמנו מגבלות, בואו נראה שלא עוקפים אותן. יש מגבלת ריכוז ענפית, יש מגבלה על חשיפות גדולות ויש דרישת הון. אנחנו בעצם אומרים בעניין הזה שזה לא סיכון של משכנתא רגילה. לכן כל עוד זה בבנייה תסווגו את התאגיד שהוא יהיה ענף נדל"ן. מצידי תיקחו משכנתא, תיתנו משכנתא לקבוצות רכישה. נניח שהבנייה אורכת שנתיים, בשנתיים הראשונות תקצו הון כמו נדל"ן רגיל – לא יותר, כמו נדל"ן רגיל. אני לא מחמיר את התנאים לקבוצות הרכישה, אני משווה אותם. תקצו הון ותשימו במגבלה והמשכנתא הזאת, בעוד שנתיים, אותה משכנתא, היא תצא מהגדרת ענף נדל"ן ויחול עליה פחות הון כי אנחנו נותנים הקלות לדבר הזה ובא לציון גואל. לכן אנחנו אומרים בשלב הבניה נדל"ן, בתום הבנייה הסיווג יהיה כאשראי לדיור כמו שהוא נמצא במשכנתאות רגילות אחרות, והמשמעות היא ללא מגבלה ענפית וכן הלאה.

אם לסכם את הנושא שלי בדיון הזה, ההוראה או טיוטת ההוראה שהוצאנו מכילה מגבלות קיימות, לא המצאנו שום מגבלה, על אשראי לקבוצות הרכישה בתקופת הבניה עד מסירת המפתח או עד טופס 4. ההוראה מכילה את המגבלה הזאת באופן שמשקף את הסיכון שמשתנה. בנית הסיכון הוא כזה, גמרת לבנות סיכון אחר, יותר נמוך.

ההוראה מטפלת כמובן בעיקר בבנקים ובסיכון האשראי שהם נותנים. לכן היא אומרת להם: גם אחרי שתעשו את זה, תבדקו שאתם יודעים לטפל. זה לא פוטר מלהסתכל על הלווה. זה שיש משכנתא זה לא מספיק. אתם צריכים להיערך מה יקרה. אתם לא יודעים איך מטפלים בקבוצת רכישה שתיכנס לבעיה. תשימו נהלים ותיראו איך אתם נערכים בהמשך. זה לא משפיע על אף אחד רק שיהיו נהלים ברורים שלא נופתע.

באופן כללי, לאור השקפים שהראיתי ולאור המגמה שישנה, תפעילו ניהול זהיר כפי שאתם נדרשים בהערכת סיכונים. תודה רבה.

אופיר אקוניס:

חבר הכנסת אדרי, בבקשה.

יעקב אדרי:

אני רוצה לברך את המפקח על הבנקים. אני חושב שצריך להכניס סדר בעניין הזה. זה טוב שמוזילים, זה טוב שיש קבוצות רכישה ואני בעד. אבל חשוב שתהיה בקרה. ראינו מה קרה בעולם ולשמחתנו זה לא קרה אצלנו אם כי זה קרה פה ושם דווקא עם קבלנים. אני מאמין שהפיקוח הזה הוא גם לטובת העניין. בסופו של דבר, לאחר שקבוצות הרכישה ישבו עם המפקח, אני מאמין שתגיעו לעמק השווה וזה יהיה לטובת כולם.

כרמל שאמה:

האם יש לך אמדן, אדוני המפקח, מה המשמעות של ההוראות שלך בעלויות הקמת הפרויקט פר דירה ממוצעת?

רוני חזקיהו:

אין לי, אבל יש לי ניחוש. הניחוש שלי הוא לא סתם. חבר'ה, האנשים שלקחו משכנתא לצורך השתתפות בקבוצת רכישה להערכתי שילמו מחיר יותר גבוה, מאנשים שלקחו משכנתא רגילה לקניית בית יד שנייה. הבנק כבר תמחר את העובדה שיש פה שלב של סיכון מסוים. לכן לדעתי זה לא יעשה כלום בתחום של המחירים. לכן לדעתי זה גם לא ישפיע על הלימות ההון. זה לא הרבה בחישוב הכללי של ההון הנדרש. אין לזה שום השפעה של הבנקים על הלימות הון. אם תהיה השפעה ניתן להם תקופת מעבר מספקת לתקן את העניין, כך שזה לא אמור להשפיע.

זה כן אמור להכניס קצת שכל וצדק והיגיון וניהול סיכונים סביר לתוך התמונה. במגזר הענפי, במגבלה הענפית, שם העניינים קצת יותר קרובים לגבולות ובשביל זה יש מגבלות.

רוברט טיבייב:

אזרח מן השורה רכש דירה בקבוצת רכישה או אצל קבלן. איפה יותר זול?

רוני חזקיהו:

אין לי מושג, זה לא התחום שלי.

היו"ר אופיר אקוניס:

הוא לא בדק לאחרונה. חבר הכנסת טיבייב, מכיוון ששר הבינוי והשיכון הודיע שהוא מקיים בדיקה במשרדו של כל תחום קבוצות הרכישה הישיבה הבאה בנושא הזה תהיה בנוכחותו. אנחנו נשמע ממנו האם משרד הבינוי והשיכון הגיע לתובנות בקשר לשאלתך.

רוברט טיבייב:

איפה יש יותר סיכון, בקבוצת רכישה או אצל קבלן?

רוני חזקיהו:

יש קבוצות רכישה יותר מסוכנות מקבלנים ויש קבלנים יותר מסוכנים מקבוצות רכישה.

כרמל שאמה:

אדוני המפקח, בדבריך אמרת שאתה חושש מבועה עתידית. האם הפיקוח על הבנקים ביצע איזו בדיקה עצמאית של העניין או שאתה מסתמך רק על הנתונים של מחלקת המחקר של בנק ישראל.

רוני חזקיהו:

אנחנו מסתמכים על הנתונים של מחלקת המחקר ואנחנו מוסיפים לזה את הבדיקה בשטח שאנחנו עושים בבנקים ורואים מה קורה. מחלקת המסחר מסתמכת על נתונים, חלקם סטטיסטיים וחלקם נתוני עבר. אני מסתמך גם על הנתונים בפועל.

כרמל שאמה:

הצגת לנו גרף של מחירי הדירות שהוא נוסק. לעומת זאת, הגרף של הלמ"ס של מחירי שכירות נמצא בירידה מתמדת כבר שלושה או ארבעה חודשים.

רוני חזקיהו:

מחירי הדיור במדד עלו בתקופה הזאת. כשזה עלה ב-20% זה עלה ב-8%. מדד הדיור, כפי שהוא משתקף, שהוא כולל שכירות ודירות בבעלות, עלה ב-8% באותה תקופה שזה עלה ב-20%.

היו"ר אופיר אקוניס:

עורך דין חג'ג', יו"ר פורום קבוצות הרכישה, בבקשה.

יצחק חג'ג':

שלום לכולם. קודם כל אני רוצה לברך על הפורום הזה. הפורום הזה כשלעצמו כבר מעיד על החשיבות. אנחנו לא ביקשנו את הפורום הזה והוא כונס לבקשתו של חבר הכנסת שאמה, אבל הוא כשלעצמו מעיד על החשיבות קבוצות הרכישה היום בתוך תחום הנדל"ן בישראל.

שמחתי גם לשמוע מכבוד המפקח על הבנקים שאנחנו נזכה לשימוע אצל כבודו ואולי נצליח להבהיר כמה מהעניינים שאכן תופסים כותרות גדולות בעיתונים. אנחנו מבינים מאיפה הם באים אבל לדעתנו המשקל שצריך לייחס לדברים הוא משקל נמוך, לפחות ברוב הדברים.

ראיתי את המצגת והאמת את הנתונים אני קצת מכיר. ברוב הנתונים לא כל-כך הבנתי איך זה קשור לקבוצות רכישה. אנחנו, אגב, נשענים על אותה מערכת כללים שפירטת פה. עד היום, קבוצות הרכישה אכן הוגדרו בתוך מה שנקרא שוק המשכנתאות, אשראי לדיור, כפי שהצגת. אנחנו אכן חושבים שכך נכון וצריך וכך נכון גם להמשיך עם זה ואנחנו נסביר.

אם אני מסתכל על נקודת המוצא של אדוני, שהיא גם נקודת המוצא במכתב של אדוני וגם נקודת המוצא שאנחנו מביעים מהמצגת, היא נקודת מוצא שאומרת: בהשוואה לרכישת דירה מקבלן, פעילות קבוצת הרכישה כרוכה בסיכונים גבוהים ביחס לסיכון בהעמדת אשראי לדיור סטנדרטי. בעצם אומר כבוד המפקח שהשתתפות בקבוצת רכישה יותר מסוכנת מאשר רכישת דירה מקבלן.

רוני חזקיהו:

שלילי. אם אתה שומע את מה שאמרת והקראת, היא יותר מסוכנת מאשראי לדיור רגיל. זאת אומרת, לא מאשראי לפרויקט סגור. שאלו אותי את השאלה מה יותר מסוכן ועניתי. לא צריך להגיד עוד פעם.

יצחק חג'ג':

בעצם, אם הטענה היא שהטענה קבוצת רכישה יותר מסוכנת מרכישת דירה, הרי רוב רכישות הדירות שאנחנו מכירים הן מקבלנים. אם זה יותר מסוכן, הרי שהפעילות יותר מסוכנת מהפעילות השניה. בעצם אדוני אומר שרכישה מקבלן היא בטוחה יותר.

רוני חזקיהו:

לא. יש שלב הבנייה ויש שלב הרכישה. בשלב שאתה קונה אתה מקבל משכנתא. בוא לא נרחיב את הנושא כי לא ניכנס לעבירות חוק מכר וכל מיני דברים. מבחינת המשכנתא אני אומר שיש משכנתא רגילה ויש משכנתא שמממנת בניה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני מציע שנתקדם. דיברת קודם על כותרות אז תדע לך שאין כותרת בלי אינטרס. לכל אחד יש את האינטרסים שלו.

יצחק חג'ג':

ניסיתי להגיד שאותה הבחנה שנעשית היום לגבי קבוצות רכישה, קרי, ההסתכלות על שלב הבניה ועל השלב שאחריו, אחרי שהיחידה גמורה והסתיימה, היא לא ההסתכלות שהמפקח מציע לגבי רכישה מהקבלנים, לדוגמה. המפקח אומר שאם רכשתי דירה מקבלן, הדירה על הנייר, אפילו אין לה היתר בניה, אני עדיין אשלם ריבית משכנתאית רגילה. לעומת זאת, אם עשיתי זאת בקבוצת רכישה, אני אכנס להקצאה מסוימת של סקטור הנדל"ן ואני גם אשלם ריבית יותר גבוהה. לזה התייחסתי ומפה אמשיך.

ברגע שאדוני הסכים לשימוע שלנו מול הפורום המקצועי, אנחנו נשמח - - -

רוני חזקיהו:

פניתם אתמול בערב.

יצחק חג'ג':

יש פניה אחת מלשכות המסחר מלפני חודש.

אני גם ציפיתי לראות במצגת שאדוני עשה, את המשמעויות של העניין. אם אני יכול לתאר נכון את המשמעות של ההוראה של כבוד המפקח, הרי שהמשמעות היא בעצם, ברגע שהכנסתם את המשכנתאות לקבוצות הרכישה להקצאה של אותם 20% מפורסמים שמותר לבנק להעמיד לטובת תאגיד שפעיל בנדל"ן, הרי בעצם אנחנו נמצאים היום במצב שיותר מחצי הבנקים יצאו מהתמונה בכלל משוק הנדל"ן ולאו דווקא מקבוצות הרכישה. הם יצאו מנדל"ן גם לקבוצות הרכישה וגם לקבלנים כי הם בעצם עברו היום את המכסה של 20%. בעצם, מבחינתנו לפחות, המשמעות של זה היא סגירת ברז מיידית, גם אם אדוני ייתן הוראות שעה שיתנו להם חצי שנה להתארגן, אבל להתארגן משמעותו להפחית כי הם כולם חורגים.

הסתכלתי היום בדוחות של הבנקים ולדוגמה, בנק איגוד, שהוא מעל 20% ובנק מרכנתיל מעל 20% והבינלאומי מעל 20% ובנק ירושלים מעל 20%. אני לא יודע מי נשאר, נשארו 3-2 בנקים.

בעצם המשמעות מבחינתנו, וזה חלק גדול מהחשיבות, שההחלטה של אדוני, אם היא תצא בצורה כמו שהיא יצאה, משמעותה סגירת החמצן לשוק הנדל"ן בכללותו ולקבוצות בפרט.

אני רוצה להתייחס בעיקר לקבוצות הרכישה אבל אני מגיע לפורום הזה ואני רואה את התאחדות הקבלנים ותכף נשמע אותם. למרות שהפגיעה בהם היא כל-כך ברורה והיא קשה יותר מהפגיעה בנו – האמן לי אדוני, כשאני מגיע עם קבוצה שכולה שווקה מראש, הבנק מעדיף לתת ליווי לקבוצת רכישה גדולה מאשר לקבלן. עדיין, למרות שהקבלנים יודעים שהם יפגעו מהעניין הזה, הם עדיין יתמכו בהחלטה של אדוני ולו בגלל "תוציא לי עין אבל תוציא לו שתיים". זה הסיכון הראשון.

הסיכון השני הוא באמת עליית מחיר הריבית. אדוני אמר שחלק תומחר ואני יכול לומר לאדוני שחלק קטן תומחר כי אנחנו רואים את הפערים היום. כבר היום הבנקים מדברים על ריביות חדשות. אני אומר שזה בהחלט שינוי ניכר מול הריבית הקודמת שהיתה נהוגה בקבוצה. אנחנו מדברים על עליית מחיר הריבית וממילא עליית מחירי הדיור בישראל. אני לא חושב שאפשר לדבר ברצינות על זה שמייקרים את מחיר הכסף, סוגרים את ה"שיבר", מפחיתים בכמות ניכרת את ההיצע וזה יוזיל את מחירי הדירות. יש לי רק תואר אחד בכלכלה ותואר אחד במנהל עסקים ובשניהם למדתי בשיעור הראשון שכשיש יותר היצע אנחנו מדברים על ירידת מחירים צפויה כהשפעה ראשונה.

אני יודע שכבוד המפקח על הבנקים אין עניינו בשוק הנדל"ן ובמחירי הדירות בישראל. זה פחות עניינו אלא כנגזרת לשיקול של הבנקים ואני בוודאי מבין את זה. אבל זה בוודאי מצדיק את הפורום הזה וזה בוודאי מצדיק דיון ענייני עמוק בשאלה, האם באמת, כשאדוני אומר שקבוצת רכישה היא משהו מסוכן, צריך להתייחס מול מה. צריך לדון בזה ברצינות ובעומק ולו בגלל המחיר. אם המחיר היה שולי ובטל בשישים אני בטוח שגם הפורום הזה לא היה המתכנס בגינו וגם אנחנו לא היינו מוציאים את קולנו על העניין הזה, אבל המחיר הוא כבד. זה בעניין של המחיר.

אנחנו מסתכלים על נושא הסיכון, שהפנייה הישירה של אדוני היא דווקא אליו. אני רוצה להגיד לאדוני שני דברים. אחד, מבחינת סיכון מול רכישה מקבלן - חד משמעית, לעניות דעתי, זה הרבה פחות מסוכן מרכישה מקבלן. אני לא אכנס לכל המשמעויות. אדוני קיבל מכתב מאוד מפורט שהוצאנו אתמול. אדוני אמר שגם קרא אותו אז אנחנו בכלל שמחים. אני לא אכנס לפרטים אבל השוואה של קבוצת רכישה אל מול רכישה מקבלן, היא השוואה – אני לא יודע איך שמים אותה באותו מכנה משותף.

כשנהיה מול אדוני אנסה לשכנע את אדוני שרכישת דירה משכנתאית יותר מסוכנת מרכישה בקבוצת רכישה. רכישת דירה מקבלן, חתמת, קיבלת ערבות חוק מכר, הרכישה הזאת היא יותר מסוכנת מרכישה בקבוצה ולו בגלל עקרונות ההדדיות שיש בקבוצה, הביחד ולחוד שיש בקבוצה, על זה שהפול של הקבוצה מגן על כל אחד מהחברים שלו.

אני לא מכיר ואם אדוני מכיר אז יכול להיות שהוא יכול להחכים אותי. יש מאות קבוצות רכישה, עשרות בניינים שנמסרו, אני לא מכיר קבוצת רכישה אחת שלא הגיעה אל יעדה. אני לא מכיר קבוצת רכישה אחת שהגיעה למצב של ברירת מחדל, קרי, המקרקעין שלה מומשו על ידי אותו גורם בנקאי. אני לא מכיר ברירת מחדל של גורם בנקאי ביחס לקבוצות רכישה.

ואז אני שואל את עצמי מה הביא אותנו להיות מוגדרים כמסוכנים. אני מכיר מאות קבלנים שלא הגיעו ליעדם והמקרקעין שלהם מומשו. אני לא מכיר קבוצות רכישה כאלה. זאת עובדה שצריך לשים על השולחן ולהתייצב סביבה ומכאן צריך להתחיל. עובדה שאין קבוצה כזאת. לכן גם הבנקים מתייחסים בצורה הזאת.

בקבוצה שלי יש למעלה מ-4,000 חברים. אני יכול להגיד שאין ברירת מחדל של רוכש בקבוצה, של משתתף אחד מתוך ה-4,000 האלה. הטיפול במסגרת הסיכון הזאת, היא בראש ובראשונה – במסגרת השימוע אני אראה לאדוני שחור על גבי לבן, היא מתנהלת בראש ובראשונה במסגרת הקבוצה והיא לא מגיעה בכלל לבנקים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני מבקש שתיתן לעוד אנשים לדבר.

יצחק חג'ג':

מפאת הזמן אני לא אדבר על הסיכונים שפורטו במכתב של אדוני. במכתב ששלחנו לאדוני התייחסנו לכך וטענו נגד הסיכונים האלה ולדעתי אפילו הפרכנו אותם. אני אתייחס לדברים שאדוני אמר כרגע. אדוני התייחס לעלייה במחירי הדיור. אני לא מייחס את העלייה הזאת לקבוצות הרכישה, בטח לא דווקא לקבוצות הרכישה או רק לקבוצות הרכישה. אני חושב שיש מדדים מאוד מקובלים, אנחנו מכירים אותם ואנחנו נציג אותם גם בפני אדוני, איך בוחנים. בגלל זה גם כל המחקרים המקצועיים אומרים שאין בועה, כולל המחקר מבית מדרשו של אדוני. אין בועה והמדדים הם מדדים שבוחנים את מחיר הקרקע.

אני אזכיר לאדוני, כשאדוני בוחן את מחירי הדירות בסופו של יום, אדוני שוכח שמחירי הבנייה התייקרו מאוד. כשבוחנים בועה בוחנים מחירי קרקע. זה לא הזמן, אבל יש מדדים מקובלים. בהחלט אנחנו לא מדברים על בועה בישראל.

כרמל שאמה:

אבל כשמחירי הדירות עולים ב-30% זה אומר שמחירי הקרקע עלו באחוזים הרבה יותר גבוהים.

יצחק חג'ג':

זה אומר שתבדוק קודם כל באיזה אחוזים, אחר-כך תשווה את זה למדד יוקר המחיה, תעביר את זה למדדים המקובלים ואני אומר לך שתגיע למצב שאין בועה.

כרמל שאמה:

אתה בודק את זה במונחים של חודשי עבודה של רכישת דירה בישראל.

יצחק חג'ג':

זה אחד המדדים.

כרמל שאמה:

זה בועתי מאוד.

יצחק חג'ג':

אני מוכן להציג את זה גם לך.

דבר אחד ברור: התופעה הזאת היא לא קשורה, ובטח לא קשורה רק לקבוצות רכישה, ולכן צריך לנתח אותה לגופו.

אופיר אקוניס:

אני רוצה להתכנס לצורך העניין הזה. אתה רוצה לגמור את הזמן של כולם? אם הם מסכימים אז אין בעיה.

ראול סרוגו:

לקבלנים משאירים זמן.

לאה ורון:

אתה מתבקש לסיים.

יצחק חג'ג':

יש לנו מערכת בנקאית מצוינת, יש לנו מערכת בנקאית שממפה את הסיכונים בצורה יוצאת מהכלל, היא מבינה את המטריה, מעריכה אותו מכל הכיוונים, תומכת את כל מה שהיא עושה בשמאיות על ידי מובילים בתחום. המערכת הזאת טובה ולכן היא גם הוכיחה את עצמה עד היום ואין כשל כמו שאמרתי.

אני רוצה לציין שהיום, כשמערכת בנקאית מעמיקה, נותנת משכנתא לקבוצה, היא לא עושה את זה כמו שהיא נותנת ברכישה מקבלן. הם נותנים 60%-65% משווי הנכס כגמור. אפילו תיקחו את עליית המחירים של 20%, עדיין אנחנו במרחק של 35%. לא אכנס לעניינים האלה, נעשה את זה במסגרת השימוע שיינתן לנו.

היו"ר אופיר אקוניס:

עורכת דין קרן בן דוד, מנכ"ל מגדלים ומראשי הפורום של קבוצות הרכישה. לאיזון, נשמע אחר-כך את הקבלנים.

קרן בן דוד:

אני מודה לך המפקח על הבנקים על-כך שהגדרת באופן חד משמעי את העובדה שקבוצות רכישה לא מסוכנות יותר מקבלנים. מנקודה זאת אני רוצה להמשיך את דבר של חברי עורך הדין חג'ג'. אחד הדברים שאני רוצה לשים עליהם את הדגש זה עצם העובדה שאותן קבוצות רכישה צריכות להתאפיין באופן שהוא נפרד לחלוטין ויתאים ויהלום את רמת הסיכונים שקיימת היום לקבוצות הרכישה.

למה אני מתכוונת? עם כל הכבוד, תסלח לי, הדרך הקלה ביותר היא לבוא היום ולהשוות את קבוצות הרכישה לקבלנים מבחינת רמת הסיכונים, או יותר נכון לחברה מסחרית. אני חושבת שבמהלך התהליך, ואנחנו נבחן את זה במהלך השימוע שתקיים איתנו יותר לעומק, אם ניכנס לקוצו של יוד ונרד לפרטים לעומק אנחנו אכן נבין שכל לווה באופן פרטני, כשהוא בא היום במסגרת קבוצת רכישה ולוקח משכנתא שהיא משכנתא גם בתקופת הבניה – אני לאו דווקא מדברת על מצב מהרגע שאכלסנו את הדירה. גם בתקופת הבניה הסיכונים שהבנק נמצא וחשוף אליהם, הם הרבה יותר נמוכים כלפי כל רוכש פרטני בקבוצת רכישה מאשר רכישה אצל קבלן.

למה דברי מתכוונים? לפחות חלק מקבוצות הרכישה, בשנת 2008 – 2009, מי שהניע את הגלגלים של הצמיחה של הנדל"ן היו קבוצות הרכישה. באו אותן קבוצות רכישה ואמרו: אנחנו יכולים להשתמש בהון העצמי שלנו על מנת לרכוש את הקרקע בשלמותה מההון העצמי. אני יכול לדבר עצמי ובשם קבוצת "מגדלים" שיש היום פרויקטים שאני לא משתמשת בבנק בשלבים של רכישת הקרקע ואני נכנסת אך ורק בשלבים של היתר הבניה. שם הבנק חשוף להרבה פחות סיכונים. כשרוכש בא וקונה דירה מקבלן ואתה רוצה להשוות את תמחור הסיכונים, שממילא הקבוצות מקבלות ריביות שהן הרבה יותר גבוהות מאשר רוכש שקונה דירה מקבלן. כבר נקודת הפתיחה שלנו היא הרבה יותר גבוהה. כבר היום, לפני שהעלית את הריביות, מבחינת ריבית של פריים פלוס לעומת רוכש. בוא ניגע לדברים לגופים. רוכש שקונה דירה מקבלן, כשאנחנו נמצאים היום במצב שהוא זהה לחלוטין, דהיינו, לו אין היתר בניה על הקרקע ולנו אין היתר בניה על הקרקע. אנחנו משלימים מהון עצמי כי זה מה שהבנק בעצם דורש מאיתנו. אנחנו באים כשהפרויקט כבר משווק מראש עם סדר גודל של קבלן שבא אולי מיחידות בודדות שמשווקות מראש, במקרה הטוב, ולוקח הלוואה, שמבחינת פיזור הסיכונים שלה היא הרבה יותר גדולה מאשר קבוצת רכישה שבאה לבנק. יש פה איזה פיזור סיכונים שצריך לדעת לתמחר אותו.

אם נקודת הפתיחה שלנו מלכתחילה היא כזאת שהריבית שהיום אנחנו כרוכשים מקבלים בתוך קבוצת רכישה, היא ממילא יותר גבוהה מאשר רוכש שרוכש דירה מקבלן, אז אני לא רואה צורך לבוא ולהוסיף ולייקר את עלויות הריבית ברמה כזאת שזה יגביר את התחרות. בסופו של דבר, בוא נקרא לילד הזה בשמו, אתה הורס את קבוצות הרכישה. המצב של להרוס את קבוצות הרכישה – לו היה פה הממונה על ההגבלים העסקיים או לפחות אתה היית מדבר מהכובע שלו, הוא היה אומר חד-משמעית, שאתם מגבילים את התחרות.

היו"ר אופיר אקוניס:

יש לו כובע אחד ענק.

קרן בן דוד:

נכון, יש לו כובע אחד ענק.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה רעיון טוב להזמין את הממונה על ההגבלים לדיון הבא.

קרן בן דוד:

מה שרלוונטי פה הוא בעצם להציג את מכלול האינטרסים שהיום כלולים בתוך מערכת השיקולים. לפני שאתה בא ומקבל החלטה אופרטיבית שהמשמעות שלה היא הרס לקבוצות הרכישה.

לגבי הגרף שהראית קודם, אני חושבת שאם נבוא בשנה הבאה ונשב ונקיים פורום כזה, מאוד יכול להיות שה-20% האלה של עליית המחירים יכולים לגדול גם ל-40%. אז נבוא ונגיד למה לא עצרנו את התהליך בזמן שהיינו צריכים לעצור אותו.

המשמעות האופרטיבית יותר היא, שאם אנחנו היום מגבילים את אותו היצע – כל מי שיש לו תואר בכלכלה וגם מי שאין לו יודע, שבזמן שאתה מגביל את ההיצע והביקוש הולך וגדל, אתה מייקר את מחירי הדירות.

היום יש עובדה שהיא מוכחת וחד-משמעית. קבוצות הרכישה, ואנחנו יכולים לפנות לרשויות המס, ואולי מהפניה שלך אנחנו נקצור פירות שהם יותר טובים. אם אנחנו נפנה היום לרשויות המס, אנחנו נראה חד-משמעית שקבוצות שסיימו את הבניה שלהם ואנשים אכלסו, בסופו של יום הוזילו את מחירי הדירות. זאת בתשובה לשאלה של חבר הכנסת טיבייב. המחירים אצל קבוצות הרכישה הם יותר נמוכים. אני לא אנקוב כרגע במספרים כי זה פחות רלוונטי, אבל התופעה כשלעצמה, הגרעין כשכולו טוב, אם הולכים וממנפים אותו – אגב, אני מאוד בעד רגולאציה ופיקוח אבל גם כשאתה היום בא ורוצה לפקח ולהגביר את רמת הפיקוח, זאת על מנת לחזק את המנגנון ולא להחליש אותו. פיקוח בא מצורך לחזק מנגנון. אם היום תבוא ותפקח ברמה כזאת, שאתה תחליש את קבוצות הרכישה ותעקר אותן מתוכן, אתה תביא למצב שתהיה התייקרות בעקבות כך שאותם יזמים קבלנים, שעד היום נסעו במרצדס 600 לא יעברו לנסוע במרצדס 300. אני מדברת על הגופים האינטרסנטים, אותם גופים אינטרסנטים שהמטרה שלהם היא לייקר העלויות. הם ימשיכו לנסוע במרצדס 600.

אגב, אדוני, אני אודה לך אם לא תקרא לתופעה הזאת טרנס, כי התופעה הזאת כבר מזמן חצתה את גבולות הטרנד. עובדה שהציבור בוחר ברגליים שלו. הציבור, שיש לו כוח צרכני והוא יכול לממש אותו באמצעות התארגנות של קבוצות רכישה ולהוזיל את העלויות, בא ומדבר בעד עצמו, בעיקר בשנתיים האחרונות שבהן אנחנו רואים את התופעה של קבוצות הרכישה הולכת ומתעצמת.

אופיר אקוניס:

ראול סרוגו מהתאחדות הקבלנים.

ראול סרוגו:

יש פה את כל השחקנים בתחום קבוצות הרכישה. אתם פה רבים על מעט. אני לא הפרעתי לאף אחד. למרות שאולי אגיד שלא ימצאו חן בעיניכם, אז אל תפריעו גם לי. זאת הבקשה שלי.

אני דווקא אתחיל במשפט האחרון שנאמר כאן לגבי הרכב של הקבלנים. זה דבר לא יפה, דמגוגי לחלוטין. אני לא מציע שנצא עכשיו למגרש החניה ונראה באיזה רכב נוסע כל אחד מכם.

אני באמת אשתדל להתרכז בנושא הבנקים ולא בנושא הסיכונים בין קבוצה ליזם, לקבלן. זה לא הנושא שעומד על הפרק, למרות שצחי דיבר על זה. אגב, אני חייב לומר שהאנשים שדוברים פה מאוד משכנעים. אם אני הייתי בא לכנס שלכם בקבוצת רכישה הייתי מייד קונה דירה. אתם מאוד משכנעים רק מי שנמצא בצד השני של השולחן מכיר את הנתונים. אם אנחנו מדברים על סיכונים, אז בואו לא ניכנס לזה. גם צריך להגדיר מהו סיכון. אם אנחנו מדברים על סיכון לפשיטת רגל או ברירת מחדל, זה דבר אחד אבל יש הרבה מאוד סיכונים אחרים שצריך להתייחס אליהם כמו: מחיר הדירה הסופי, לוחות הזמנים, אפשרות של תקיעת הפרויקט בגלל סכסוך כזה או אחר. יש אלף ואחד סיכונים שצריך להתייחס אליהם. אבל, הנושא שלנו הוא הבנקים.

כשאני מתייחס לבנקים, אז הבנק שנותן היום הלוואות באשראי לקבוצת רכישה, הוא בעצם מחזיק שני כובעים על ראשו. כובע אחד, כנותן משכנתאות וכובע שני כמלווה פרויקט בניה. אני בא וטוען, אדוני המפקח, אדוני יושב ראש הוועדה, כי הסיכון של הבנקים בשני הכובעים האלה הוא גדול יותר. אנחנו מברכים על-כך שהמפקח בא להשוות את התנאים ואני טוען שהסיכון שלהם הוא גבוה יותר ואני אסביר גם למה.

אגב, צחי, יש דבר שאני מסכים איתך אבל זה הדבר האחרון והיחידי שאני אגיד פה והוא שאין בועה אלא הכול עניין של ביקוש והיצע. הגרף שנראה פה הוא גרף של שנת 2009 בלבד בעליית המחירים והוא הראה את ירידת הריביות בטווח של 10 שנים. אז בטווח של 10 שנים, ,רבותיי, אין עליית מחירים בשוק הדירות.

רוני חזקיהו:

דרך אגב, גם אני אמרתי שאין בועה, רק אמרתי שלא צריך להתעורר - - -

ראול סרוגו:

דווקא אני חושב שהזווית שלך בראייה עתידית היא הדבר החשוב ביותר.

למה יש סיכון גדול יותר בקבוצות רכישה? בואו ניקח את הכובע של נותני משכנתאות. אני מדבר כרגע רק על תקופת הבנייה. אני מסכים שמייד כשיש טופס 4 אין הבדל, זאת הלוואה או אשראי לדיור ואין הבדל. כרגע אנחנו מדברים על תקופת הבניה.

מה קורה בתקופת הבניה? כשאני כיזם או כקבלן מוכר דירה לדייר, הדייר הולך לבנק למשכנתאות ומקבל הלוואה. ראשית, יש לו מה לתת כבטוחה לבנק, הוא נותן את הערבות הבנקאית. ערבות שהדייר מקבל כנגד ההלוואה, מוסבת או ניתנות הוראות בלתי חוזרות לבנק למשכנתאות. זאת אומרת, הבנק יש לו כיסוי של 100% לכסף שהוא נותן על-ידי הערבות.

יותר מכך. אני כקבלן נדרש לחתום על כתב התחייבות למשכנתא. במסגרת כתב ההתחייבות אני מתחייב כלפי הבנק נותן ההלוואה שאם העסקה עם הדייר תתבטל, מסיבה כזאת או אחרת, אני אחזיר את מלוא הכסף, עם ההצמדה ועם הריבית לבנק למשכנתאות. אז לבנק למשכנתאות בתקופת הבניה בפרויקט רגיל, יש לו אפס סיכון. הוא לא צריך לחשוב, הוא לא צריך לממש משכנתא, הוא צריך לפנות ולקבל כסף. זה לגבי הסיכון של בנק כנותן משכנתאות. אני מדבר כרגע רק על הכובע של נותן משכנתאות.

הדבר השני. שוק המשכנתאות הוא שוק שנפרס לכל הבנקים. יש כאלה שיש להם נתחי שוק יותר גבוהים, יש כאלה שיש להם נתח שוק יותר קטן. זה מתחלק, אני לא אכנס לזה כרגע. אני מניח שהנתונים בידי המפקח. אבל, יש כאן ביזור סיכונים. היתה פה כרגע ענבר. יש פרויקט בארלזרוב, שאני חושב שגם אתם מעורבים בו. אני ניזון מהתקשורת וזה פרויקט של 800 מיליון שקל ל-400 דירות. בנק מזרחי טפחות הולך לתת להם 550 מיליון שקל, בפרויקט אחד במקום אחד. זאת אומרת, בנק מזרחי טפחות הולך לחשוף את עצמו בפרויקט אחד, שאת אותם 550 מיליון שקל, בשיטה הרגילה, הוא היה מפזר בכמה וכמה פרויקטים במקומות אחרים. יש כאן סיכון יותר גדול. זה בהיבט של הסיכון של הבנק כנותן המשכנתא.

עכשיו הכובע השני שהבנק לוקח על עצמו זה המלווה של פרויקט הבניה. גם כאן הסיכון גדול יותר. החכמה בניהול סיכונים זה לא לנהל אותם או לחשוב מה יקרה בתקופה כמו היום. עכשיו המחירים עולים, הכול טוב ויפה ואין שום בעיה. איפה הבעיה נולדת? כשהמגמה מתהפכת. יש לנו עכשיו מצב מדיני רגיש. אני מקווה שלא יתפתח שום דבר בקטע המדיני, אבל דברים יכולים לקרות מחר בבוקר. מה יקרה אם השוק יתהפך והמחירים יתחילו לרדת? חלק מהדיירים בקבוצות הרכישה יכולים להיות במצב של חדלות פירעון. ומה יעשה הבנק במצב הזה? הבנק יצטרך, וזה דבר שהוא לעולם לא יעשה אותו בפרויקט ליווי רגיל, וזה לעשות מימוש חלקי. הבנק אומר: אין בעיה, דייר אחד מקבוצת הרכישה הוא חדל פירעון, אני מוציא אותו ומוכר את הדירה למישהו אחר. אבל מה יקרה אם הדירה למישהו אחר לא מצליחה להימכר? המחירים מתחילים לרדת. איפה הבנק עומד פה? איזה סיכונים הוא לוקח על עצמו?

הסיכונים האלה זה הסיכון של היזם וזה מה שקרה פה. בקבוצת רכישה אין יזם בתמונה. אין אדם שעומד מול הבנק ונותן לו דין וחשבון ומוסיף לו הון עצמי אם צריך ולוקח את האחריות על עצמו. הסיכון של היזם מתחלק בעצם בין שני גורמים, בין רוכשי הדירות או חברי קבוצות הרכישה לבין הבנק. אני מסכים שרוב הסיכונים מוטלים עליהם. הם אפילו לא יודעים איזה סיכונים הם לוקחים על עצמם. יזמי קבוצות הרכישה לא לוקחים עליהם שום סיכון כי אין להם שום אחריות. הם גם כותבים בחוזים שלהם, גם פורסם בעיתונים, שאותו דייר בקבוצת הרכישה אסור לו להסתמך על שום מצג או מצגת או הערכה או מחיר או לוחות זמנים. כל המצגת וכל המצגות שנותנים להם בפלזמות בגני התערוכה, הם לא לוקחים עליהן שום אחריות אז הסיכון נשאר אצל רוכש הדירה בקבוצת רכישה ואצל הבנק. בניגוד לפרויקט בניה רגיל, הבנק מממש את כל המשכנתא על הקרקע. אם חלילה יש מצב של ברירת מחדל, יש לו את הכוח, יש לו את העוצמה – גם כשאני בא לבנק בעסקת קומבינציה, אני בא עם בעל קרקע בעסקת קומבינציה ואני אומר: בוא תמשכן רק את החלק שלי כיזם ועזוב את בעל הקרקע. הוא אומר: לא, אני כבנק חייב שליטה מלאה על כל הפרויקט, שאני יוכל לממש את כולו, כך יהיה לי יותר קל לעבוד. זה דבר שלא קיים כאן בקבוצת רכישה.

תיראו, דיבר על זה גם המפקח ובזה אני אסכם בשלב זה. רבותיי, לקבוצות הרכישה ולתופעה הזאת יש את הסממנים שהיה ב"סאב פריים" בארצות הברית לפני שנה וחצי.

קריאה:

מה הקשר, מה אתה סתם ממציא?

ראול סרוגו:

אל תפריע לי. אתה יכול לקפוץ עד מחר, אל תפריע לי.

היו"ר אופיר אקוניס:

היצרים הם דרמטיים ויש פה נושאים נוספים שהיצרים בהם הם דרמאטיים. שוק התקשורת, למשל, מייצר הרבה יצרים, שאנחנו כבר חצי שנה עוסקים בו, אבל עדיין השפה היא סבירה, נימוסית ורגועה. לא צריך עד כדי כך.

ראול סרוגו:

סליחה, אני מתנצל על ההערה האחרונה.

אני חייב גם תשובה לגבי הנושא של המגבלה של ה-20%. תיראו, אנחנו חברות הבניה – נכון, אנחנו יודעים שהדבר הזה עלול לפגוע בשוק, אבל אנחנו עקביים עד הסוף. ענף הבנייה, עם היזמים והקבלנים, הוא ענף תחרותי מאוד. הוא ענף של שוק משוכלל, למי שזה מכיר מה זה במקרו כלכלה. לכן יש כאן עליית מחירים, בגלל ההבדלים בין הביקוש להיצע. הכללים שלמדנו במקרו כלכלה שנה ב', עובדים פה בצורה מופתית. אנחנו לא חוששים מתחרות של קבוצות הרכישה. אין לנו בעיה שיתחרו איתנו על ה-20% במגבלה, אבל שהתחרות הזאת תהיה הוגנת, שתהיה שווה לכולם. זה העניין. אתה לא יכול ליצור מצב של אנרכיה מוחלטת, שיש גוף אחד בתנאים מסוימים וגוף שני בתנאים אחרים. אנחנו מוכנים לתחרות. אנחנו נתחרה על הפרויקטים הכי טובים, על מחירי הדירות ועל הכול. אבל התחרות צריכה להיות תחרות עד הסוף עם תנאי מיסוי שווים, עם חקיקה שווה וגם עם האשראי.

אמרתי שיש לזה את הסממנים של ה"סאב פריים", לא אמרתי שזה קורה. הסממנים האלה הם סממנים של שיווק אגרסיבי, של תופעת העדר שיש כאן, של מצב שבו בנקים שמחים מאוד לתת הלוואות וכמה שיותר. אלה הדברים שצריך להיזהר מהם ואני שמח שהמפקח על הבנקים עלה על הנקודה. הנורות האדומות והכתוביות הן לא כתובות על הקיר, הן מרוחות על הקיר. תודה רבה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני יודע שנרשמו עוד דוברים אבל אנחנו צריכים לסיים.

כרמל שאמה:

הייתי רוצה לבקש, אדוני היושב ראש, מאחר ונשארו דוברים ונראה לי שהנושא לא מוצה, רציתי לבקש דיון נוסף ולא לסכם מסקנות.

רוברט טיבייב:

איפה קונים דירה?

היו"ר אופיר אקוניס:

זה הדבר הכי פרקטי, חבר הכנסת טיבייב, שהיה פה בשעה וחצי האחרונות. תגידו לי ממי, איפה ומה המחיר המומלץ?

רבותיי, אנחנו רוצים להודות למפקח על הבנקים על הסקירה שלו ועל הנוכחות שלו פה.

רשמנו בפנינו, אדוני המפקח, שהפצת טיוטה ראשונית לבנקים בדבר הקשחת מדיניות העמדת אשראי בנקאי למארגני קבוצות רכישה. הנוסח הראשוני, גברת בן דוד, הוא רק בסיס להמשך ההידברות. המפקח על הבנקים הודיע לי וגם הודיע פה בוועדה שתהיה הידברות.

אני חושב שנושא קבוצות הרכישה הוא צרכני מהמעלה הראשונה ונקיים פה דיון מקיף נוסף בהשתתפותו של שר הבינוי והשיכון כדי להכניס את כל הדבר החדש הזה לתוך מסגרת יותר מאורגנת.

אני מודה לכם, הישיבה נעולה.

**(הישיבה ננעלה בשעה 14:30)**