



מחשבים מסלול מחדש - ניתוח ומימון עסקאות בתנאי השוק העכשוויים

גלית וינדר טפר
מנכ"לית, הפניקס ליווי בנייה וערביות



מחשבים מסלול מחדש

ניתוח ומימון עסקאות בתנאי השוק העכשוויים

גלית וינדר טפר | מנכ"לית הפניקס ליווי בניה וערביות



שוק הנדל"ן - לאן?

התמורות בענף הנדל"ן

01

מחשבים מסלול מחדש

02

השיקולים שמשפיעים על קבלת מימון

03

איך מתמודדים עם האתגרים השונים?

04



ענף הנדל"ן משתנה -

ומהר

איך מושפעים השחקנים השונים?



מחשבים מסלול מחדש

04

קצב
המכירות

03

עלויות
המימון

02

עלויות
הביצוע

01

מחירי מכירה
ריאליים



התייקרות עלויות המימון - השפעות מרכזיות



כיצד היזמים מושפעים

מימון בנקאי בגובה 85-90%

עלות היום	עלות עד 2022	הלוואה בגובה
7-8 מ' ש"ח*	2-3 מ' ש"ח	100 מיליון ש"ח
60 מ' ש"ח*	10-15 מ' ש"ח	500 מיליון ש"ח

* לא כולל עלויות ההון העצמי.



כיצד הרוכשים מושפעים

התייקרות ממוצעת של

₪898

בהחזרי המשכנתא

עבור הלוואה בגובה 1,000,000 ש"ח

המשמעות:

- שחיקת הרווחים הצפויים
- מצוקה תזרימית, שעשויה להשפיע על רכישות עתידיות
- השפעה על עלות ההון העצמי של החברה



מחשבים מסלול מחדש

04

קצב
המכירות

03

עלויות
המימון

02

עלויות
הביצוע

01

מחירי מכירה
ריאליים



מהם השיקולים שמשפיעים על קבלת מימון במציאות החדשה?



**עמידה
בהתחייבויות**



צרכי הון



תזרים



איך מתמודדים עם האתגרים השונים?



צמצום הפגיעה ברווחיות



הגדלת המכירות
בדרכים חכמות



קידום הוצאת
היתרים

מיצוי יכולות המימון



בחירת גופי
מימון חזקים
ומנוסים



הגדלת
הנגישות
לגורמי מימון



בניית תחזית
תזרימית מרובת
תרחישים

” ”

שינוי הוא הקבוע היחיד בחיים

הרקליטוס

השאלה היא איך ניערך אליו...

