

סיכום דיון: הרפורמה באשראי החוץ מוסדי והשפעותיה

על ענפי הנדל"ן והפיננסים

מסמך זה מהווה את תמצית הדיון של מפגש משותף שנערך על ידי מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן ופורום שוק ההון במרכז הבינתחומי הרצליה, מתוך מטרה לשתף את הקהל הרחב בעיקרי הדברים. בקריאת המסמך יש להביא בחשבון שמדובר בתמצית הדיון ולא בפרוטוקול מלא. הדברים מובאים שלא בהכרח בציון שמות כל הדוברים, למעט מנחי הדיון בהתאם לעניין. יודגש כי הדברים מייצגים את עמדותיהם האישיות והמקצועיות של המשתתפים בדיון ואינם מייצגים בהכרח את העמדות הרשמיות של הגופים אליהם הם משתייכים.

תאריך המפגש: 6 במרץ 2017.

מנחי המפגש: ד"ר אפרת טולקובסקי, מנהלת כללית, מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן ועו"ד עמירם גיל, מנהל פורום שוק ההון, בית ספר רדזינר למשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה.

דובר מרכזי: עו"ד יואל בריס, היועץ המשפטי של משרד האוצר לשעבר.

בין הנוכחים לפי סדר א"ב: יוני אופיר (סמנכ"ל ומנהל מערך אשראי, אלטשולר שחם); ד"ר מורן אופיר (בית ספר רדזינר למשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה); פרופ' יאיר אורגלר (דח"צ, גזית-גלוב); עו"ד אלית אלקון (שותפה, גורניצקי ושות'); גדי בן חיים (שותף מנהל, SGR Real Estate); רו"ח אביבה בן משה (רשות לני"ע); עו"ד ינית בס (פישר בכר חן וול אוריון ושות'); עו"ד יונה גושן-גוטשטיין (ראש מחלקת מימון ובנקאות, אגמון ושות'); עו"ד נטלי גייקובס (שותפה, הרצוג פוקס נאמן); רו"ח אורי גלאור (אנליסט, אי בי אי); עו"ד נטע דורפמן-רביב (שותפה, הרצוג פוקס נאמן); עו"ד שירן הרצוג (שותפה, רון גזית, רוטנברג ושות'); רועי טל (המרכז הבינתחומי הרצליה); אלעד טננבאום (המרכז הבינתחומי הרצליה); עופר כרמל (מנהל כללי, מיטב דש ELOAN); אלעד מדני (שותף מנהל, בראק קפיטל ארה"ב); רונן מידן (מנהל יחידת השקעות נוסטרו, בנק הפועלים); סיגל מרחבי (רגולציה, בנק הפועלים); יעקב סיסו (שותף מנהל, קרן יסודות); עדי סקופ (אנליסט בנקים ופיננסים לשעבר, IBI); מיכל עמיר (מנהלת תוכן, מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן); עירן פאר (מנהל יחידת רגולציה, בנק הפועלים); עו"ד דיקלה לביא פישר (פישר בכר חן וול אוריון ושות'); אילן פלטו (מנכ"ל, איגוד החברות הציבוריות); מעוז פרנקו (Financing Director, חצור וינלס); עו"ד ודים צימרמן (מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות'); רו"ח יבגניה קרמר (ראש תחום רגולציה, סומך חייקין KPMG); משה קשי (אנליסט, הבנק הבינלאומי); יעל רגב (אגף שוק ההון ביטוח וחיסכון, משרד האוצר); רו"ח ערן רובס (אגף שוק ההון ביטוח וחיסכון, משרד האוצר); עו"ד אריאל רוזנברג (שותף, גולדפריב זליגמן); איילת רוסק (מנהלת סקטור נדל"ן, בנק ירושלים); עו"ד עומר שני (פישר בכר חן וול אוריון ושות'); טל תפוחי (מנכ"ל, גמלא הראל).

סיכום הדיון

עו"ד עמירם גיל

זהו מפגש משותף השני מסוגו של מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן ושל פורום שוק ההון בביה"ס רדזינר למשפטים, במרכז הבינתחומי הרצליה. אני מזמין לפתוח ולברך את פרופ' אמנון להבי, דיקן, בית ספר רדזינר למשפטים ומנהל אקדמי, מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן.

פרופ' אמנון להבי

אני מאוד שמח לראות את כולכם. לא מובן מאליו לראות קבוצה של אנשי מקצוע בכירים שבאים מתחומים שונים לדיון שכזה. זאת הליבה של מה שאנו מנסים לעשות. ראשית, האירוע הזה הוא חיבור של שתי פעילויות שונות שנמצאות תחת חסותו של ביה"ס רדזינר למשפטים - האחת, שילוב העבודה של פורום שוק ההון מיסודה של הקליניקה לשוק ההון שעובדת בביה"ס רדזינר למשפטים (יש לנו 14 קליניקות משפטיות- המספר הגדול ביותר של קליניקות משפטיות בישראל). הקליניקה לשוק ההון היא קצת אחרת והיא עושה עבודה מאוד חשובה מבחינת החינוך הקליני של הסטודנטים ועבודה מול נקודות קצה. הפעילות של עו"ד עמירם גיל יוצאת דופן, כפי שאתם רואים חורגת מעבר לעבודה מול סטודנטים, גם לפעילות מקצועית ומפגש של אנשי מקצוע.

השנייה, היא מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, ד"ר אפרת טולקובסקי – המנהלת הכללית של המכון. המכון פועל במרכז הבינתחומי כבר חמש שנים וחצי. מטרת המכון היא לכנס יחדיו אנשים מתחומים שונים לדיון במגוון נושאים הקשורים לתחום הנדל"ן. המכון עורך כנסים אקדמיים, ימי עיון, שולחנות עגולים ומפגשי פורום פיננסי. כמו כן, המכון עורך מחקרים פנימיים, תומך במחקרים חיצוניים ומפרסם מדד למחירי דירות. אני ממליץ לכולכם לקחת חלק בפעילויות המכון. כמו כן, השקנו בשנה שעברה תכנית חדשנית - MBA בהתמחות נדל"ן. הרעיון שלה הוא לשלב במסגרת לימודי ה-MBA התמחות רצינית של 10 קורסים הבנויים אחד על גבי השני בתחום הנדל"ן. הרעיון הוא להביא יחד אנשים שבאים מדיסציפלינות שונות וכאמור מתאים לאנשים שרוצים לעשות קפיצה בתחום הנדל"ן. נותר לי להמליץ בחום על התוכנית הזאת. אני מברך את עמי ואת אפרת על האירוע ומאחל לכם הנאה רבה.

עו"ד עמירם גיל

אנחנו מדברים הבוקר על אשראי. ישנן מספר רפורמות שמתנהלות במקביל ונמצאות בשלבים שונים של חקיקה או יישום בימים אלה ונדבר עליהן בהיבטים כאלה ואחרים הבוקר. הרפורמה של ועדת שטרם שכתרתה המרכזית היא הפרדת כרטיסי האשראי מהבנקים הגדולים. הרפורמה בחוק נתוני אשראי שאמורה להגביר לראשונה את התחרות ע"י נגישות למידע על אשראי בשוק. הרפורמה שמתנהל תהליך חקיקה לגביה כרגע בנושא הריבית- חוק אשראי הוגן, גובה הריבית והשחקנים שהחוק הזה יחול עליהם. הרפורמה שלשמה התכנסו כאן הבוקר, בנושא השירותים הפיננסיים המוסדרים והסדרה ראשונה מסוגה של נותני אשראי ונותני שירותים בנקסיים פיננסיים. בהקשר זה אנו מאוד שמחים לארח את עו"ד יואל בריס, שבמידה רבה הוביל חלק גדול מהרפורמות האלה ובעיקר את האחרונה שציינת.

המטרה שלנו הבוקר היא להציג תמונת מצב עדכנית לגבי שני היבטים מרכזיים בכל הרפורמות האלה ובמיוחד באחרונה. ההיבט הראשון, הוא ההיבט המשפטי- שאלות של תחולה, על מי למעשה חל החוק החדש? חוק שאמור להיכנס לפחות לגבי נותני האשראי ביוני הקרוב ולגבי נותני שירותים ויחסים פיננסיים ביולי 2018. על מי בדיוק הוא חל? מי עשוי להיות מוחרג מהחוק הזה? אולי נציע כיצד ניתן להניע בקשות להחרגה מהחוק, וכמובן הדרישות המהותיות לגבי רישוי, הון וממשל תאגידי לפחות לגבי חלק מהחברות שהחוק חל עליהן.

ההיבט השני, הוא ההשפעות- כיצד החוק ישפיע לאו דווקא מבחינה משפטית על השוק. מתוקף החיבור הבוקר שאנחנו עושים בין מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן ופורום שוק ההון, מה שעומד במרכז זה ההשפעות בענף הנדל"ן ובענף הפיננסים. נשמח לשמוע מה הבעיות שהניעו את הצורך ברפורמות האלה וכיצד להערכת יואל וכמובן להערכתכם, זה הולך להשפיע על שני הענפים האלה, על החברות והשחקנים שפועלים בשוק.

ד"ר אפרת טולקובסקי

אני חושבת שלא במקרה יש פה קהל מאוד רחב ומאוד עדכני. גם אני מאוד רוצה לשמוע את ההרצאה ולהבין את הדברים שקורים בזמן אמת. בדרך כלל הנדל"ן הוא אחד המשתמשים הראשונים של כל החדשנות בתחום האשראי. אשמח לשמוע את הדיון ואני חושבת שיהיה לנו מעניין.

רפורמות האשראי ושוק הנדל"ן: עו"ד יואל בריס- היועץ המשפטי של משרד האוצר לשעבר

*להרחבה ראה מצגת שהוצגה במפגש ע"י עו"ד יואל בריס- אתר מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן.

אני חושב שהדבר החשוב יהיה השיח, לשמוע אתכם. אני אשמח לשיח שנוכל באמת להפיק ממנו. כמו שאתם רואים החוק שאני מדבר עליו פה הוא דבר אחד בכוורת. יש לנו כוורת מכובדת של חמישה חוקים כל אחד בשלבים אחרים. החקיקה שהיא כבר מאחורינו או חלקה מאחורינו, החוק להגברת התחרות בשירותים בנקאיים שמכונה חוק שטרס בעקבות הוועדה שלו, וכן החוק שלי יש את הזכות לעמוד בראש הוועדה שעושה אותו, חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים. כדי להריץ את החוק פרסנו אותו לארבע פרוסות. שתי פרוסות כבר מאחורינו, הפרוסה השלישית בכנסת והפרוסה הרביעית בתקווה כבר בדרך לשם בקרוב. זהו תהליך מאוד יעיל מבחינת החקיקה.

חוק נתוני אשראי שונה קצת כי הוא לא חוק רגולציה ישירה על הגופים הפיננסיים, אלא הוא יותר רקע שמאפשר תשתית לתחרות שבין הגופים נותני האשראי.

שני החוקים שכרגע נכנה אותם, החוקים "העצובים" שהם עדיין בפוטנציאל חשוב, אלו הם חוקים עתידיים. חוק אשראי הוגן הוא קצת יותר חוק אזרחי וחוק האיגוח הוא חוק שיש לו יותר היבט רגולטורי. יש איזון מאוד משמעותי בין הנושאים האלה. הם קשורים אחד לשני בצורה מאוד חזקה ואי אפשר להבין את המהפכה שעוברת עלינו מבלי להבין את התמונה הכוללת.

החוק הראשון, הוא החוק להגברת התחרות בשירותים בנקאיים, חוק זה יותר רחב מהאשראי, ומהווה עוד נדבך במאמץ של מדינת ישראל לייצר תחרות במערכת הבנקאית, דבר שמלווה אותנו כל הזמן. כל השלבים האלה מנסים לייצר תחרות במערכת הבנקאית. יש משלחת מחו"ל שהצגתי לה את הנושא והם שאלו למה אתם לא יכולים להתגבר על הריכוזיות של שני הבנקים הגדולים. הסברתי שבנק אחד הוקם ע"י הרצל והבנק השני ע"י בן גוריון ואנחנו עדיין חיים בצל הדבר הזה.

יש פה בכל זאת משהו ייחודי ובמידה מסוימת דו"ח שטרס אומר בוא נפריד את כרטיסי האשראי ונעשה בידול בין הבנקים הגדולים ובין הבנקים הקטנים. כמה הבדלים: כשהפרדנו את קופות הגמל וכל הנושא הפנסיוני, לא הפכנו אותם לסוג של בנקאים ופה יש כוונה/ תקווה שכרטיסי האשראי המופרדים, אחרי שיפרדו, יתחרו במערכת.

דבר נוסף ייחודי, הוא הטיפול בצד הביקוש, כלומר גם בצד של הצרכן, במובן של יצירת בסיס מידע ללקוח שיאפשר לו להתחרות בכל הנושא של הקורא בלבד ובהמשך יש תקווה שעדיין לא ממומשת לייצר API או תוכנות שיאפשרו ללקוח לקחת את המידע שלו בצורה אחידה ולהשוות מה הוא מקבל ומה הוא יכול לקבל. כמובן זה קשור לחוק נתוני אשראי שאגיע אליו בהמשך. כל המערך הזה מאפשר יותר היצע, יותר מ-2-3 חלופות מרכזיות לאשראי מצד הבנקים ולצרכן תהיה העצמה. יהיה צמצום של פער המידע והצרכן יוכל לדעת מהי העסקה הטובה ביותר מבחינתו.

חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) מטפל בכל השירותים הפיננסיים שניתנים ע"י מי שאיננו בנק, מבטח, או בורסה. כל מי שאינו אחד מאלה ונותן שירותים פיננסיים נכנס כאן. יש משהו מעניין וחשוב שהוא בבסיס ההבנה של כל הפרויקט. יש משהו ייחודי בגולציה פיננסית שהוא שונה מכל רגולציה אחרת. בצורה כלכלית הכי בסיסית כל רגולציה בהכרח מעוותת. למול העיוות שהרגולציה עושה יש לה גם יתרונות. אולי היא מתמודדת עם עיוותי שוק, למשל בפערי מידע יכולה להתגבר עליהם, אבל אם היא עצמה מייצרת עיוות שהיא מתערבת בשוק החופשי ואם היא לא קולעת בול לאיזון המושלם ומשפיעה יותר מאשר תיקון כשלי השוק, אז היא בעצמה יצרה כשל שוק.

בשירותים הפיננסיים ההבדל הוא שלעיתים קרובות הרגולציה מייצרת את השוק. היא מייצרת את האמון הבסיסי שמאפשר לשוק להתקיים. העובדה שיש פיקוח על הבנקים שמרני מאוד וזהיר מאוד בישראל בפרט ובעולם בכלל, זה מה שמאפשר את כל השוק הזה. הבסיס שמאחורי כל הוועדה שאני עומד בראשה זו האמירה הזאת. יש לנו את המערכת הבנקאית ויש מולה מערכת חוץ מוסדית שנקראת "מוסדרת", השירותים הפיננסיים המוסדרים. ברגע שאתן להם רגולציה, היא לא אמורה ואסור שהיא תצר את רגליהם של השחקנים. היא אמורה לאפשר לשחקנים האלה לגדול ולצמוח ולעשות UNBUNDLING שמשמעותו היא שהיום כל הפעולות נעשות במקום אחד. בבנק למשל, אני יכול להחליף מטבע, להפקיד משכורת, לנהל עובר ושב, לקבל הלוואה, לנהל תיק ני"ע וכו'. בניגוד לאלו שאמרו בוא ניכנס למערכת הבנקאית ונייצר תחרות, ה-UNBUNDLING אומר לא חייבים לייצר תחרות דרך זה שנייצר עוד בנק או שנחזק את הקטנים ונקטין את הגדולים באופן יחסי. היום אפשר, בוודאי בטכנולוגיות הקיימות, להחליט שאת שירותי המטבע אני אעשה במקום אחד, את האשראי במקום שני וכו'. ה-UNBUNDLING שלי יהיה בטלפון הסלולרי. יהיו לי כמה אפליקציות וכל אפליקציה תעשה משהו אחר ואני לא חייב שיהיה לי בנק אחד.

האם אני חושב שבעוד 15 שנה לא יהיו בנקים? לא, אני חושב שיהיו בנקים ואולי אני גם טועה. אבל חלופה תהיה, בוודאי אצל צעירים ואצל מי שמרגיש שהמערכת הבנקאית לא משרתת אותו כמו שצריך. זה היתרון של ה-UNBUNDLING ובשביל שהוא יקרה צריך שיהיו הסדרה ורגולציה כדי שיהיה אמון ושהגופים האלה יוכלו להתרומם. זה הדבר הכי חשוב. יש לנו רצון לייצר רגולציה שהיא מאפשרת ולא רגולציה מצרה. התשתית לזה היא לאפשר על הבסיס הזה את התחרות בשירותים הפיננסיים המוסדרים.

זה בא לידי ביטוי בחוק עצמו בסעיף שהוא יחסית נדיר בספר החוקים ונדיר בתוכנו, בסעיף 3 יש את הנחיית המחוקק שאומר מהם מטרות הרגולטור. הצגנו מה המטרות שלנו, איך אנו רוצים שהרגולציה תראה. שלושת המוקדים הם: תחרות, צרכנות וחדשנות. הרגולטורים הפיננסיים הקיימים גם מתעסקים בתחרות ובצרכנות. השחרור פה הוא שבניגוד לרגולטורים המסורתיים שיש עליהם כל הזמן את עול היציבות שהוא הבסיס המרכזי לעצם קיומם. בנק ישראל קיים כדי שתהיה יציבות וחשוב שהוא יהיה שמרן כדי שתהיה יציבות וזאת אחת הסיבות שעברנו את 2007-2008. פה יש גופים (רובם) שהם לא במשחק הזה של מקבלי פיקדונות ונותני אשראי, אצלם היציבות היא כל כך מרכזית, מדובר בגופים קטנים יותר, מבוזרים יותר, נישתיים יותר, אנחנו משחררים אותו מעול היציבות באופן יחסי. הדבר שהוא לגמרי חדש זה שאנחנו שמים את החדשנות כנושא של הרגולטור. רגולטור הוא ההיפך מחדשנות באופי שלו ופה אנחנו אומרים לרגולטור תהיה חדשן כי אנחנו רוצים בדיוק את הפיתוחים הטכנולוגיים האלה ואת החדשנות העסקית, אנחנו רוצים שהם יכנסו לתוך "סיר הלחץ" הזה וייצרו לנו תחרות.

מבחינת השלבים אגיד שהשלב הראשון היה נותני האשראי טהור, שאינם מקבלים פיקדונות כמו מימון ישיר, אחים נאוי וחברות פקטורינג למיניהן שעוסקות באשראי ואינן מקבלות פיקדונות ונותני שירות בנק פיננסי (הרחבה

מסוימת של מה שהיה פעם נותני שירותי מטבע). בכל הגופים המפותחים שייצרנו עשינו הדרגה, יש רישיון מוגבל ורישיון מורחב וזה כדי לאפשר את הצמיחה של הקטנים שלא ניפול עליהם עם כל דרישות ההון, אפילו התאגידיות, מהיום הראשון. הם יכולים להתפתח ואח"כ להגיע לשלב השני.

השלב השני שהוא עכשיו נמצא בכנסת בנושא מדע המדינה וסוציולוגיה, זה הנושא של קופות גמ"חים, אשראי ופיקדון ללא ריבית וללא כוונת רווח בעיקר במגזר החרדי. חלק מהדיון הוא שיש לנו רגולציה עצמית, אנחנו לא צריכים את הרגולציה של המדינה, יש פרויקט חברתי פנימי של מערכת סגורה. מצד שני, כמובן שיש שם שאלות של יציבות וצרכנות, הלבנת הון והכר את הלקוח ולכן חייבים לטפל בזה. זאת דוגמא לכל הנושא של אשראי חברתי שגם מלווה אותנו לאורך כל הדיון. בשלב של האשראי הטהור אפשרנו לרגולטור לקבוע כללים שונים לאשראי חברתי כמו קרן פורק, אשראי לעסקים קטנים בריבית מסובסדת באמצעות תרומות. לפני המקטע השני, היו אגודות אשראי לפיקדון, בנקים קואופרטיבים שעסקו במשקי בית בלבד. היה דיון גדול האם יעסקו גם בעסקים קטנים.

הנושא האחרון, הוא של מתווכים באשראי. היה דיון גדול האם אנחנו מטפלים במתווכים באשראי והתשובה היא לא. לי יש צפי בנושא של נותני האשראי שחלקם הגדול הוא נותני שירותי המטבע, הכנסת לא קיבלה את עמדתנו לגבי ההון העצמי והגדילה את ההון העצמי ביותר מפי שלוש ממה שאנחנו הצענו. כך שמבין 2,500 הפועלים, נראה שחלק מהם יעברו להיות מתווכים באשראי, יהיו סניפי "מקדונלדס" אשראי לצורך העניין, ויהיו סניפים שימשיכו לקיים את העסק רק שיהפכו למשל למתווכים של הגופים הגדולים יותר (לא מדובר על P2P, זאת הפלטפורמה הרביעית שעכשיו נמצאת בצנרת).

לעניין הנדל"ן, גם בשטרום וגם בצוות שלי הייתה החרגה מודעת של נושא המשכנתאות. בדו"ח שטרום יש אמירה מפורשת "במשכנתאות בישראל יש תחרות", אין כרגע מחסור במשכנתאות, אין תופעה נרחבת של מודרי משכנתא. לכן מה שטוב אל תהרסו את זה. ולכן שטרום החרג מכל הטיפול שלו את נושא המשכנתאות של מגורים בנדל"ן. העניין עדיין מופיע בשני הקשרים. האחד, נותני אשראי שיכולים להיות גם נותני אשראי משכנתאות למגורים. כרגע לא ידוע לנו על תופעה נרחבת בעניין הזה, אבל זה משהו שלכאורה יכול להתקיים ואנחנו נראה את זה רק אחרי שהרגולציה תיכנס לתוקף. השני, בגמ"חים יש לנו תופעה נרחבת של גמ"חים מיועדי נדל"ן שבמגזר החרדי משמשים כבסיס מאוד מרכזי לדירות לזוגות צעירים וזה נותן איזשהו מענה ולו חלקי בהקשר הזה.

ב-P2P אנחנו נאפשר גם P2P משכנתאות לרבות האפשרות של מערכת סגורה, שהכספים אמורים להיכנס ולחזור מאותו מקום משני הצדדים גם מצד המלווה וגם מצד הלווה. נאפשר כפי הנראה הלוואה שתלך ישירות לקבלן ותוחזר מהדייר, כדי לאפשר P2P נדל"ן. לא ידוע לי כרגע שיש P2P נדל"ן ייעודי אבל אנחנו נאפשר זאת.

עוד השלכה שיכולה להיות דרך הפעילות הזאת היא שהבנקים ימקדו את התחרות במקום שבו הם נשארו "הכרישים היחידים במים". אם יישאר נושא המשכנתאות למגורים כנושא בו אין תחרות או תחרות פחותה יותר, אולי הבנקים יכנסו לתחרות יותר חזקה, שכן זהו תחום הליבה שנשאר להם. לגבי חברות הביטוח, היכולת שלהם אינה משתנה, האם הרפורמה הזו תעודד אותן להיכנס? לא יודע. החוק אינו מטפל בחברות הביטוח. המקום בו חברות הביטוח משחקות משחק משמעותי זה חוק האיגוח אם וכאשר הוא יעבור.

גדי בן חיים

על פניו מצד אחד, אתה מגדיל אפשרויות, יותר היצע, מגדיל את התחרות, אבל מצד שני גם חוק שטרום וגם החוק שאתה מוביל, בסופו של דבר, הריביות שניתנות לצרכן הסופי הן גבוהות מאוד. זאת לא באמת אלטרנטיבה לבנקים.

עו"ד יואל בריס

יכול להיות, ויכול להיות גם שאם הזמן אנחנו נראה השפעה בפילוחים מסוימים. יש היום מגזר מסוים של מודרי אשראי שאנו מקווים שיוכלו לקבל אשראי דרך המקומות האלה וזה כמובן תלוי גם ב"חוק אשראי הוגן". יכולים להיות גם מצבים ש-P2P הוא לא בהכרח משמעותית יותר יקר מהבנק, הוא יכול בפילוח נכון להגיע קרוב מאוד לריביות של הבנק וזה תלוי כמובן גם בחוק נתוני אשראי. הוא אמור לסגור את פער המידע שקיים היום ואת יתרון המידע שיש לבנק שמנהל את החשבון. המידע אודות הלווה הפוטנציאלי נמצא ברובו בבנק שבו הוא מנהל את החשבון ולכן כשהוא בא לקבל אשראי הוא שבו בידי אותו בנק.

החוק אמור לתת דירוג אשראי לכל אדם וזה יאפשר תחרות גדולה יותר על הלווה. זה יצטרך להיות בהכרעה של כנסת, בפרט ולא במשיכה. הצד השני, הוא שזה עשוי להגדיר את המודרים. בעולם, יש מקומות שבהם העצמה בדרך הדירוג לצד התחרות שהיא פותחת על האוכלוסייה הטובה יותר, ייתכן שהיא תגדיל את המודרים ותייצר להם בעיה וזה משפיע כמובן על הנדל"ן. אם דיברנו על כך שכיום יש מעט מאוד מודרי אשראי בתחום הנדל"ן ומצד שני יש תחרות מאוד משמעותית בשוק המשכנתאות, אז כאן אם נתמקד רק בשוק המשכנתאות צריך לשים לב שלא תיווצר תוצאה שלילית, שאת התחרות לא הגדלנו ואת מספר המודרים חלילה הגדלנו.

החוקים שכיניתי אותם החוקים "העצובים": חוק אשראי הוגן וחוק האיגוח, מה שמאפיין אותם זה אחדות דעים מקצועית ובעיה ציבורית מאוד משמעותית. הבעיה הציבורית בחוק אשראי הוגן היא השאלה מה תקרת הריבית? ככל שהריבית נמוכה יותר מבחינה ציבורית מי שהצביע בכנסת מרגיש טוב, אומר אני לא אפשרתי ריבית נשך על המסכנים. מהצד שני, אותם אנשים נמצאים מחוץ למגרש האשראי וזה לא מאפשר להם אשראי זול יותר, אלא זה פשוט מוציא אותם מחוץ למשחק. חוק האיגוח יש לו שם רע בגלל 2007-2008, הוא מעורר אסוציאציה שלילית ולכן להבנתי זה מתעכב. חוק אשראי הוגן הבסיס שלו זה יישור זירת התחרות.

היום יש פער בכך שחוק האשראי החוץ בנקאי חל רק על אשראי חוץ והוא קובע תקרה, בעוד שלבנקים אין תקרה. זה חוק שהוא אזרחי בניגוד לחוקים הרגולטורים, הוא חוק שיותר קרוב למערכת חוקי החוזים בכך שהוא קובע את כללי החוזה בין נותן האשראי למקבל האשראי בין המלווה ללווה, וברגע שיהיה חוק אחד לכולם ברור שתהיה תחרות יותר שווה בין כולם וזה חשוב מאוד ליישור הקרקע של התחרות.

לחוק האיגוח יש משמעות מרכזית בתחום הנדל"ן ובתחום האשראי המשכנתאות. בניגוד לכללי הבנקאות, יש מגבלות על חשיפה לסקטור, ואין הגבלה על חשיפה למשכנתאות. אבל בגלל שבנק ישראל ראה שהבנקים בפועל דרך השקעות בנדל"ן ודרך האשראי למשכנתאות מגיעים לסך מאוד גבוה, הם לא הטילו מגבלה, אלא הטילו הכבדות דרך ההון הנדרש וכללים אחרים על הבנקים. ההגבלות האלו מכבידות על הבנקים והם היו רוצים לפחות את חלק מההלוואות האלו לקבץ לאג"ח ולמכור אותם לציבור. כיום הם יכולים לעשות זאת רק אחד על אחד מול גוף מוסדי. ספק אם זה לטובת המוסדיים, בגלל שבהעדר תשקיף אנחנו נסמכים על היכולת במו"מ להשיג אופטימום של מידע ושל תחזיות והיעדר פערים בנושא. חוק האיגוח לכשיעבור אמור להתגבר גם על הדבר הזה.

לסיכום המכלול הזה, גם אם נישאר רק עם שלושת החוקים ובלי שני החוקים שהם חיוניים ומשמעותיים ויש לקוות שגם הם יהיו חלק מהחבילה. החוק הראשון יכנס לתוקף ב-1 ביוני 2017. יש אפשרות לשר האוצר לדחות את התחולה, מפני שאנו במרץ ועדיין לא יצאו דרישות לקבל רישיון לנותני האשראי, יש אפשרות שזה מה שיקרה. אבל המכלול הזה הוא כולו מהפכה גדולה לשוק האשראי וחשוב לראות את כל הדברים כמכלול אחד כדי להבין את משמעותם. רק ימים יגידו לאן זה יוביל אותנו, היכולת שלנו זה לעשות את המיטב ולראות מה התוצאה מבחינת שוק האשראי בכלל ומבחינת ההשפעה שלו על הנדל"ן דרך ההשקעות, רק ימים יגידו.

דיון בנושא: הרפורמה באשראי החוץ מוסדי והשפעותיה על ענפי הנדל"ן והפיננסים

עו"ד יונה גושן-גוטשטיין

הנושא הראשון אליו ארצה להתייחס הוא לכך שהמגמה של אשראי חוץ בנקאי גברה מאוד בזמן האחרון, אולם החוק בא אחריה ולא לפניו ולכן לא בטוחה אם החוק הוא זה שיפתח את המגמה, אולי הוא יסדיר אותה.

הנושא השני הוא שחסרים לי שני חוקים. חסר חוק להסדרת הלוואות חוץ בנקאיות. כל עוד הוא קיים ואין חוק אשראי הוגן יש לנו חסמי כניסה בשני מובנים. הראשון, במובן התחרות, אין תחרות אמיתית מול המערכת הבנקאית (כולל את חברות כרטיסי האשראי) והשני, במובן החדשנות, יש המון מגבלות צורניות שלא מתאימות לעולם מאוד חדשני וזה חצי עבודה לדעתי בלי החוק הזה. יש את כל כללי ההסדרה אבל אין כללים שפותחים את התחרות ומשווים בינם לבין המערכות האחרות. עניין נוסף שחסר לי מאוד, (קיים גם לגבי הגופים המוסדיים) הוא בעיית המקורות, בעיית המקורות לא נפתרה. יש בעיית הגבלה של 30 פיקדונות של בנק ישראל שאתה לא יכול לקבל פיקדונות ולתת אשראי כאחד, ויש בעיה של חוק ני"ע, הגבלה של 35 ניצעים. אם רוצים לבנות שוק חוץ בנקאי, צריך לחשוב על מגבלות שהן לא מגבלות מספריות בהכרח. מה המשמעות של 30? הבנקים וחברות כרטיסי אשראי לא צריכים להיות מנפיקים כדי שיהיו להם מקורות. שימו לב שנכנסו לאגודות אשראי, מה יש בהן, שאין למשל בחברות לתועלת הציבור? יש בעיה בסיסית שמכניסה את חוק הבנקאות, חוק רישוי וחוק ני"ע לתמונה בלי שיש הסדרה מתאימה.

נושא שלישי, החוק צריך עוד הסדרה של איזה גופים נכנסים פנימה. יש כל מיני גופים שלא התכוונתם להכניס פנימה והתחולה שלו היא כל כך רחבה. מה קורה עם בנק זר למשל שהוא לא בנק חוץ? בנק זר שלא בנק חוץ ברור שהחוק לא אמור לחול עליו. האם אנחנו לא מגבילים את כמות ההלוואות שאתה נותן כדי שתיכנס לתוך החוק?

החוק מאוד חשוב ומבורך, אבל כמו הרבה חקיקות חדשניות זה תפס יותר מידי. בנוסף, יש שני שווקים מעניינים מבחינת תחולת החוק, שוק הנדל"ן ושוק הפינטק. הכוונה בתחום הנדל"ן היא שיש הרבה מאוד קרנות של אשראי לנדל"ן שמנסות לקום ונוסף לזה שיש להם את בעיית המקורות ואת בעיית הריביות, יש להם עכשיו גם את הרישוי של החוק הזה. החוק לא פתר להם את הבעיות הקודמות ובא בנוסף להסדיר אותם. לכן הם מאוד מתחבטים לגבי איך תהיה לגביהם התחולה.

יעקב סיסו

אני מייסד ומנכ"ל קרן יסודות שעוסקת בליווי פרויקטים של נדל"ן למגורים. אנחנו שואלים האם אנחנו ניכנס לתחולת החוק הזה? המשקיעים שלנו הם כולם מוסדיים. המוסדיים הם לא בחוק, אבל כשאתה מאגד אותם כקרן אז נשאלת השאלה האם זה בפנים? אם יש משקיע אחד שהוא לא בדיוק מוסדי או איזה קיבוץ האם זה אומר שכל הקרן צריכה להיכנס לחוק? לא יודעים איך זה יתפס ובהחלט נלמד ונראה מה המשמעויות של זה. אני מקווה שזה לא ישפיע ולא יגביל פעילות של קרנות כמו שלנו, שלקחו כסף מוסדי ברובו והביאו אותם לתחום שהיה מאוד זקוק לכסף, מימון בנייה למגורים.

בנושא של המשכנתאות (אנחנו לא עוסקים בכלל במשכנתאות בקרן), אני חושב שהקביעה שבמשכנתאות יש שוק תחרותי, זו קביעה לא נכונה. זה היה נכון לפני 15-30 שנה, אבל בשנה, שנתיים האחרונות זה שוק מאוד לא תחרותי. מתפתחים בו מרווחים מאוד גבוהים. יש הרבה מאוד קבוצות של נותני אשראי פרטיים במסגרת קבוצות רכישה, להם בכלל אין תחרות והבנקים לוקחים מרווחים של 8-9% עד כדי כך שאנחנו מסתכלים על פרויקטים, שחשבנו לעשות קבוצות רכישה (בסוף לא עשינו) ורצינו להציע ריבית, הסתבר שהריבית שאנחנו יכולים לתת היא יותר

נמוכה מהריבית האפקטיבית שהבנקים נותנים. עלינו הייתה מגבלה כגוף חוץ בנקאי ויוצא שהבנקים עם ריבית יותר גבוהה. יש בהחלט מקום לתחרות גדולה על משקי הבית הפרטיים.

ד"ר אפרת טולקובסקי

לגבי המשכנתאות, לפעמים הרגולציה היא מגבילה והיא עושה טוויסט למערכת. יש לי תחושה שטוויסט מסוים שנעשה למערכת עם הפרדת כרטיסי האשראי, גרם לתחרותיות בשוק המשכנתאות לרדת. אי אפשר להתעלם מהדברים האלה, כל המערכת היא מערכת שמגיבה מאוד מהר. אני חושבת שערך המשתמשים בכוח של הבנקים ירד בשנים האחרונות. אז לא רצית שהלקוח שלך יעבור, אבל אם היום לא כל כך נורא שהוא יעבור, אז אתה מתחיל להתחרות גם במשכנתאות. בהחלט יש סייד אפקט לכל מהלך שעושים.

יוני אופיר

חסר לי בהצגה של החוק איזה שהוא תקציר. נגיד שהחוק חל עלי, על גופים מסוימים, אני מבין שיש הון עצמי ואני צריך להגיש בקשה לרישיון. אני שואל על אלה שלא מוחרגים, מה חל עליהם? במה זה מקשה? במה זה מקל? חסר עדיין תוכן לדעתי.

עו"ד שירין הרצוג

יצא לי לשוחח עם אחד מיושבי הראש של הבנקים הגדולים בנושא המשכנתאות, לפני כ-5-7 שנים הייתה תחרות מאוד עזה בין הבנקים על המשכנתאות, הייתה הכבדה של בנק ישראל בעניין המשכנתאות וזה הפך להיות תחום שהבנקים פחות רצו להתחרות עליו ולכן הם סיננו משמעותית את המשכנתאות שנתנו. אני מכירה מקרה שפשוט היה יותר קל וזול יותר לקחת הלוואה ללא משכנתא בגיבוי של קופות הגמל, מאשר לקחת משכנתא בבנק. זה נכון למצב לפני שנה.

אני רוצה לגעת בנקודה של מכירת חברות כרטיסי האשראי, מזווית של אנשים שבוחנים קנייה של גוף כזה, מה שמטריד פונים מחו"ל זה אי היכולת לצפות רגולטורית מה קורה בישראל. סיפור הגז גרם לנו נזק גדול בעולם. גם כשאנו מנסים להסביר לאנשים כמה הזדמנויות יש להם ברכישת חברת כרטיסי אשראי, הם שואלים, מי יבטיח לי שבעוד כך וכך שנים לא יעשו לי את מה שעושים עכשיו לגופים שמכריחים אותם היום למכור? אני מדברת עם אדם בקרן שחשבה לקנות את אחת מחברות הביטוח (מעורבותה לא התפרסמה בעיתונים) ומה שעצר אותה היה בעיקר התגמול של נושאי המשרה. הם רוצים לשלם יותר למנהל הכי טוב ושלא יגבילו אותם. גם כאשר זו לא חברה ציבורית, החוק מונע מהם לשלם בחברה כזו את התגמול שהם רואים לנכון, כדי שהמנהל יביא את התוצאות המקסימליות. אמנם, היום המגבלה לא חלה על חברות כרטיסי האשראי אבל אולי אחרי שהחברות האלה ימכרו, היא תוחל גם עליהן. השאלה איך אתה רואה עו"ד בריס את הצפי קדימה, את הוודאות הרגולטורית לקונה פוטנציאלי?

עו"ד נטלי ג'ייקובס

בהמשך לטיעונים הקודמים מה שקשה לשוק להתמודד אתו, הוא שהחוק אומר שכל מה שהוא לא מוסדי ובנקאי נכנס למסגרת החוק. באותו זמן שזה נאמר, צריך היה להסדיר את מה שלא נכנס בגדר החוק. צריך לעשות זאת בצורה מתודית. כרגע הגופים שאנחנו מייצגים נאבקים גם עם עלויות נוספות וגם עם שאלות קיומיות של המודל שלהם. למשל, קרן צריכה עכשיו לעבור למודל של הון עצמי שקרנות לא עובדות לפיו, כי הם ימשיכו להעמיד אשראי מה-1 ביוני, אז מה עושים עם הדבר הזה? יותר מזה, כששני הצדדים שלנו הם צדדים מתוחכמים והרגולטור לא באמת צריך להגן על חברה תעשייתית גדולה ומתוחכמת כשהיא באה לקבל אשראי וגם לא בא להסדיר חברה שמעמידה אשראי לחברות מתוחכמות אחרות – האם הכוונה היתה לכלול אשראי מסוג זה?

אני מתחברת למה שיואל אמר "אם זה לא שבור אל תנסה לתקן את זה". אם שוק עובד נכון, ייתכן שלא צריך להגן עליו כרגולטור. יש הרבה פעילות באשראי שעבדה יעיל ומצוין גם קודם. למשל בחברות אחזקות, שמעמידות אשראי לחברות בפורטפוליו שלהן, שהן גופים מתוחכמים. יש לבנות מודל שמחריג גופים מסוימים, אלה עלויות מיותרות. בהקשר של הדיון לגבי האיגוח שהיה כאן קודם, אני סבורה שבנק/ גוף מתוחכם לא בהכרח צריך תשקיף. המוסדיים שהם לקוחות שלנו מעמידים אשראי עם בנקים, מידע מועבר, מבוצעות בדיקות ודיו דיליגנסי, ויש הרבה עסקאות שקורות ובעצם לא תמיד צריך את ההגנה הרגולטורית.

עו"ד יואל בריס

את חושבת שחוק האיגוח לא יועיל גם בקשר בין הבנקים למוסדיים? ברור שמול הציבור חוק האיגוח טוב.

עו"ד נטלי ג'ייקובס

אני רואה ברמת העסקאות שאנחנו עושים, את רמת התחכום של המוסדיים, משני הצדדים - גם מצד הבנקים וגם מצד מוסדיים, יש עבודה מאוד יפה של צוותי האשראי המוסדיים ואני לא רואה שום פערי מידע. ראינו כמה שהתשקיפים הכבידו על החברות והשיתו עלויות מסוימות, האם אנחנו באמת רוצים את זה?

לעניין האיגוח, הייתה לנו סיטואציה לא טובה, בה פנינו לרשויות המס והיינו צריכים שת"פ מצידם שיגידו לנו האם צריך ללכת לפי המודל המיסויי בטרם הצעת החוק, או שצריך ללכת למודל שעולה בקנה אחד עם הצעת החוק. נתקלנו בקיר. יש לנו עסקאות על השולחן, אנחנו רוצים לעשות איגוח לשני גופים מוסדיים ואי אפשר להוציא רולינג עכשיו, אין רולינג מיסוי. אין איגוח וכולם מחכים. הצעת החוק בצורת כבר כמעט שנתיים. כמה אפשר לחכות? דברו אתנו, תתייעצו אתנו.

עו"ד שירין הרצוג

אולי צריך להוציא הנחיה שכל עוד החוק לא מאומץ, צריך ללכת רק לפי החוק הקיים.

עו"ד אריאל רוזנברג

אני מחזק את מה שיונה אמרה לגבי בעיית המקורות. שתי הערות: גם שהיה חוק נאוי הוא השאיר את הנדל"ן בחוץ. האמירה שאין בעיה של תחרות בשוק המשכנתאות מתעלמת מאלמנט ההון העצמי. מי יכול להביא הון עצמי של חצי מיליון שקל כזוג צעיר? הזוג הולך לבנק ולוקח 60%, ה-40% הנוספים מגיעים משוק אפור או מהלוואות משפחתיות. כשאתה מחשב את התשואה הכוללת של המימון בהלוואות המשכנתאות אתה מגיע למצב שאם היו הולכים לגוף חוץ בנקאי, שנותן אפילו תשואה קצת יותר, אבל לוקח לעצמו את הנכס בהסתכלות הכוללת של התיק, הוא היה מקבל משהו הרבה יותר נמוך. בנתון הזה יש פער של מידע שלא נחקר לדעתי. לעניין המקורות, זו בעיה, הרבה מיזמים נפלו.

כשניסינו לבנות מודל שעוקף את המקורות, למשל דרך P2P אז בא המע"מ. אם אתה עוסק שנותן, יש מע"מ על ההלוואה 17% יותר על הריבית, מה שלבנק אין. אמנם תיאורטית צריך להיות שווה. אם אתה אומר אני מתחמק מהיותי גוף בנקאי קטן, בדרך של אי לקיחת פיקדונות של 30 אנשים, אז לא תקבל אישור של מוסד כספי בנק, אתה למעשה לא מתווך פיננסי בהקשר הזה. לא פתרנו את בעיית המקורות והתחרות לא תעלה, דרך אגב זה גם מה שיפגע ב-P2P. זו סוגיה שעולה וחבל שאנשי המע"מ לא היו בכל הדיונים.

באופן כללי החוק נוצר, הייתה עבודה טובה, אבל נראה שהייתה מלחמה בין בנק ישראל לשר האוצר, צריך ללמוד בפקולטות לממשל מאבק מעניין שעיקרו על סעיף 21 ופה ההצלחה הייתה מאוד מוגבלת. דווקא חוק נאוי, אולי השפיע, הייתה סמיכות זמנים מאוד מעניינת בין התיקון לחוק בסעיף 21 ולהנפקת התשקיף של חברת נאוי (אני לא יודע, רק ספקולציה) שעצרו אותה מבנק ישראל ורשות ני"ע ואז מתקנים חוק. לעניין הגמ"חים ואגודות

אשראי, למה הולכים על ההיסטוריה ובונים איתה עתיד? בכל גוף חברתי, חברות לתועלת הציבור, אני לא יכול להשקיע בהם, זה לא קיים. פתחו לפי שני לובים של אופק ושל החרדים.

עו"ד יואל בריס

אנחנו רוצים להרחיב עוד קצת בעניין החברתי.

עו"ד אריאל רוזנברג

לא ידוע, זה עדיין לא נמצא אפילו בהצעה. לגבי מה שנטלי אמרה אני קצת חולק. רגולציה לדעתי זה דבר חיובי, אם לא תביא אישור רגולטור, לא תוכל להנפיק תחת המותג אלא תהיה תחת הרגולטור.

עו"ד נטלי ג'ייקובס

רגולציה מבורכת אך כשאתה בא להטיל רגולציה חדשה צריך להראות שהיא מידתית ולא חסרת גבולות. החוק החדש אמר אני חולש על הכל חוץ ממוסדי ובנקאי, אבל גם כאן אולי היה צריך להיות יותר מידתי.

עירן פאר

לעניין הרגולטור, עוד 4 חודשים צריך לקום רגולטור חדש שיפקח על כל הגופים האלה. אני בכלל לא בטוח שנכון להקים רגולטור חדש מאפס. צריך להכשיר אנשים, ללמד אותם להכיר את השוק. הם יודעים אולי לעשות ביקורת מידי פעם, אבל פיקוח שוטף על נותני אשראי לא בטוח שהם יודעים. ייקח זמן לדעתי עד שיכנס לפעולה וילמד את השוק, החל מגיוס כוח אדם ועד מתן רישיונות לשוק. יש גופים שיהיה עליהם שלט פיקוח משרד האוצר, הם יקבלו את כל האמון שמפקחים עליהם, אבל זה פקטור, לא יפקחו עליהם, כי רשות שוק ההון רק נולדה והיא תגדיל את הפעילות שלה פי 4 דרך החוץ מוסדיים תוך מספר חודשים ובינתיים עד שזה יתחיל לעבוד יגרמו הרבה נזקים.

לגבי חוק האיגוח הוא תקוע כבר שנה ושלושה חודשים, מכירת תיקי משכנתאות- מת מוות קליני לפני שבועיים, כשבנק ישראל הוציא את החוזר שמלמד על חילוקי דעות בין הפיקוח על הבנקים לרשות שוק ההון. התוצאה היא שהרגולציה רוצה איגוח מצד אחד ומצד שני לא.

יעקב סיסו

העובדה שגוף חדש שאמור להתחיל לפקח על דברים חדשים, בנק ישראל מפקח רק על מספר בנקים גדולים. אומרים שכל מי שהוא לא בנק, נכנס בפנים. האם חלק קטן מהכסף מגיע מגוף אחר? האם זה מכליל את כולם? אמרו מי לא, וכל השאר כן. יש סל גדול מאוד. מי מפקח על כל מאות/ עשרות אלפי הגופים האלה? זה מאוד בעייתי.

ד"ר מורן אופיר

שאלה שעולה היא כמה הנושא של שיתוף המידע בין הגופים השונים מקדם תחרות או פוגע בה? אני מבינה את הטענה שאם אני לקוחה של בנק מסוים ואין שיתוף מידע בין הגופים השונים לבנק יש יתרון עודף על פני האחרים. אבל מצד שני, כשיש לצד אינטרס, יהיה גילוי וולונטרי של מידע. יכול להיות שאם נשתף את המידע לכל הגופים, יהיה לגופים השונים יותר קל לתאם את התנאים ואת המחירים ולהפחית את התחרות כתוצאה מכך.

נקודה נוספת, הנחת העבודה ששוק המשכנתאות הוא שוק תחרותי, היא הנחה שחייבים לבדוק אותה אמפירית לפני שמסתמכים עליה לקביעת מדיניות. בשורה של מחקרים אמפיריים עדכניים ניתן לראות שבשנים האחרונות חלו המון שינויים בשוק המשכנתאות בישראל. ההנחה בנוגע לתחרותיות השוק צריכה להשליך על האופן בו ראוי שהחוקים החדשים יטפלו בנושא. הוועדה החליטה לאפשר P2P למשכנתאות שהקבלן הוא צד אחד להלוואה, מדוע להגביל את הצדדים ולא לאפשר לתת הלוואות על ידי מספר מלווים למשכנתא אחת. למה לרכז את הסיכונים ולא לאפשר לפזרם?

עו"ד יואל בריס

מס' מלווים למשכנתא אחת יש. בצד הלווה, זו בעיה לחלוטין טכנית. אם ה-P2P מנהל רשימה של חשבוניות מוכרים, שהוא מכיר ויודע, אז תהיה רשימה סגורה של חשבוניות שהוא בדק והוא אומר ללווים דעו שאתם יכולים לקבל את הכסף אליכם או באחד מהגופים הבאים שבדקתי אותם. מבחינת מי שמפעיל פלטפורמה של P2P, יש לעשות "דע את הלקוח שלך" ולהגיד לרשות לאיסור להלבנת הון. זה נושא שצריך לטפל בו, אם זה עובר דרך המערכת הבנקאית בין שני לקוחות קצה ואין העברה שם בקצה, כלומר זה נכנס מהחשבון שלי וחוזר לאותו חשבון שלי. באמצע אני יכול להגיד אני יודע זה חשבון מתחיל, "דע את הלקוח" לא יהיה על ה-P2P, אלא על הבנקים.

ד"ר מורן אופיר

נקודה נוספת שממחישה שהמשכנתאות אינו שוק תחרותי היא שבכל הפרויקטים של התחדשות עירונית בהם יש פער בין התקדמות הפרויקט לבין הרישום המשפטי, הבנקים לא נותנים משכנתאות. מדובר בפרויקטים שהם כלכליים ובעלי תשואה עודפת לאורך זמן. מי שרוצה לקחת חלק בפרויקטים האלו צריך לקחת הלוואה לרכישת נדל"ן ממקור חוץ בנקאי.

איילת רוסק

משהו שמאפיין כל עסקה במימון עצמי של היזם והבנק לא רוצה להיות בריכוז משכנתאות שאין פיקוח של אף גוף.

ד"ר מורן אופיר

התוצאה בפועל היא שמי שיכול לקנות בפרויקטים הוא או מי שלא צריך לקחת מימון בכלל ורוכש מהון עצמי או מי שלווה מגופים חוץ בנקאיים. ההנחה שאין הרבה מימון לנדל"ן מהגופים החוץ בנקאיים, היא הנחה הדורשת בדיקה אמפירית בטרם ניתן לבסס עליה מדיניות משפטית. במציאות יש שוק מימון לנדל"ן מגופים חוץ בנקאיים, אשר גדל בתקופה האחרונה וצריך לקחת אותו בחשבון.

ד"ר אפרת טולקובסקי

נקודה נוספת היא הסיכון לשוק הנדל"ן ממימוש החוק באופן לא מבוקר. פרויקטים של התחדשות עירונית ממומנים על ידי גורמים רבים שהכנסתם תחת מטריית החוק עלולה לייצר עזירה משמעותית בתחום.

עופר כרמל

אני חושב שהחברי הוועדה עושים עבודה מצוינת ובאמת יש כוונות לייצר תחרות. בניגוד לחברי, אני יודע שאני נכלל בחוק, גם הצגנו לפני הוועדה. המסר העיקרי הוא להתחרות בבנקים ולשבור את המונופול הזה. אמרו קודם שאנו לא יודעים לתת ריביות תחרותיות לבנקים וזה ממש לא נכון. שתי נקודות חשובות: בסה"כ החוק הוא סוג של אבולוציה ובהחלט מסדיר תהליכים שכבר קיימים. אבל אם באמת רוצים לייצר תחרות צריך לייצר שני דברים. האחד, זה אותו חוק שתקוע הרבה זמן בנושא גובה הריבית. שאלו אותנו האם אנו רוצים שתהיה תקרת ריבית? לא, אנחנו רוצים שיהיה מגרש משחקים שווה ומה שמותר לבנקים גם לנו יהיה. שלא יהיה מצב שהבנקים, שיש להם לקוחות שבויים, יכולים לקחת ריביות הרבה יותר גבוהות. השני, זה צד המקורות. ה-P2P הקלאסי זה כספי עמיתים, יש לנו היום 1,500 מיליארד שקלים שמנוהל ע"י כספי פנסיה, 7% מהם יושבים בעו"ש ובפיקדונות וזאת שערוייה שזה הכסף שלנו. מצד שני, יש פה בנקים שנותנים 190 מיליארד שקל ואין שום בעיה לאותם גופים לתת את הכסף הזה גם אם הם לא יעשו תשואה של 10%, אלא פחות.

עירן פאר

למה המוסדיים לא עושים את זה?

עו"ד אריאל רוזנברג

סגרתי עסקה לא מזמן של השקעה של I2P בחו"ל, הסיכון הוא מאוד גבוה. יש חברות שמתווכות ואני מניח שהשוק צריך להגיע לבשלות, אבל יש פה פוטנציאל מאוד גדול.

עירן פאר

למשל, למגדל היה לפני 20 שנה פרויקט משכנתאות שנכשל לחלוטין. מי מפריע למוסדיים לעשות משכנתאות? אני כבנק לא חוסם את המוסדיים. מי מפריע להם?

עו"ד אריאל רוזנברג

סעיף 21 לחוק הבנקאות מפריע לגופים.

עו"ד אלית אלקון

התחרות האמיתית באשראי היא באמת חוק בריס ולא חוק שטרם. חוק שטרם בנה את כל כולו על הנושא של הפרדת כרטיסי אשראי מהבנקים כדי לייצר תחרות אבל האמת שחברות כרטיסי האשראי עושות מספר פעילויות ביניהן הנפקה, תפעול וסליקה. שטרם מונע מגופים ישראלים לקנות את חברות כרטיסי האשראי ופונה רק לגופים זרים, להם אגידות שונות והקרנות הזרות מסתכלות דווקא על החלק של התפעול הנפקה והסליקה, יותר מאשר האשראי בגלל בעיית המקורות. מה שיציל את המצב זה אולי שיתופי פעולה עם גופי מוסדיים ישראלים שיכולים להיכנס דרך חוק שטרם ב-49%, במיעוט של חברות כרטיסי אשראי ואולי זו הדרך לטפל בנושא של מתן אשראי. אם לא, החוק לא יממש את המטרה שלו לדעתי.

עו"ד ודים צימרמן

לאור פער הזמנים הקיים בין חקיקת החוק החדש וכניסתו לתוקף לבין אסדרת פעילותם של נותני שירותי תשלום, נוצר כיום מצב בו גופים שמציעים שירותי תשלום, אשר לאור אופי פעילותם אמורים, לכאורה, להיות מוסדרים תחת האסדרה של נותני שירותי תשלום, נכנסים כיום, על פניו, להגדרה של נותני שירות בנקסי. הגופים הללו לא יודעים איך להיערך, האם בינתיים לבקש רישיון תחת החוק החדש ולהתאים את פעילותם על-פיו עד שיוסדרו בעתיד כנותני שירותי תשלום?

עו"ד יואל בריס

שירותי תשלום זה החלק החמישי. הוחלט שהחוק הזה יתגבש בצוות אחר שהוא משותף לבנק ישראל, משרד האוצר ומשרד המשפטים ואני מקווה שהם יסיימו אותו השנה. זה חוק מאוד חשוב. לא הזכרתי אותו כי הוא כרגע לא על השולחן באופן מיידי. הוא נזכר בשטרם כחוק שמתחייב להשלים את הכוורת שהצגתי בחוקים שעוד לא נחקקו.

עו"ד ודים צימרמן

נקודה נוספת בעניין החוק, היא שחלק מהגופים שהיו מוסדרים תחת החוק החדש, הם גופים מבוססי טכנולוגיה, אשר לא מחזיקים סניפים או משרדים לקבלת קהל, מה שמצריך התאמה של כל נושא ה-AML (Anti-money laundering) לגופים מסוג זה.

עו"ד עמירם גיל

נקודה נוספת בעניין הקרנות, על שר האוצר להשתמש בסמכות שמקנה לו חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים ולפטור מתחולת קרנות פרטיות המעניקות אשראי. החוק הזה אינו מותאם למודל העסקי של הקרנות, ולרוב גם אין צורך ברגולציה נוספת שתכביד עליהן. רוב הקרנות נהנות מאיתנות פיננסית והאשראי שלהן מגובה בבטוחות חוזיות.

עו"ד יואל בריס

אני לא אצליח לענות על כל השאלות, אך אני רוצה לשתף אתכם בחמש דילמות של רגולטור ודרך אני מקווה שאני אקלע ל-80% מהדילמות שהצגתם.

- כל מי שאי פעם ישב במחלקה במשרד המשפטים של יצירת החוק, השאלה של חוק ראשי מול רגולציה ותקנות זו דילמה שמלווה אותנו כל הזמן. מה שאתה קובע בחוק ראשי הוא מסרב את החוק והופך אותו לבלתי קריא. אנחנו מכירים את אלה שהחווה שלהם סוגר כל פרצה. אגב, כשאתה חותם על פתיחת חשבון עו"ש, אז אומרים לך אח"כ שאתה צריך לחתום שוב בעמ' 14 ו-29 בהם אתה מוותר במפורש על משהו לפי חוק הבנקאות וגם שם אין לך מושג על מה חתמת. הדילמה הזאת יש לה נופך נוסף בגלל שני אלמנטים. האחד, זה רגולציה ראשונה של תחום, שחשבנו שידענו לגמרי מה אנחנו עושים, אני מגלה יום שעוסק באיגוח של הלוואות מחו"ל לגופים בישראל, איפה הוא נופל? חברות ליסינג, זה נושא שעלה בפעמים קודמות, מה היא עושה עכשיו? היא רוצה שכל הפעילות שלה תהיה מפקחת? היא תפריד את הפעילות שלה לחברת בת/ אחות? יש הרבה שאלות שעולות והשאירו לא מעט לתקנות ולרגולציה. זה פוגע בוודאות וגורע במידה מסוימת מהיציבות. למרות שראינו שחוק ראשי הוא לא תמיד מתכון לוודאות ויציבות. למשל, אנשים אמרו שכר בכירים, זה חוק ראשי שעד שגילינו שהוא עולה להצבעה כבר הצביעו עליו. לכן, זה טיל חץ כזה, שידוע מה המסלול שלו ומראש יודע לאן הוא יגיע והוא מכוון לשם. השאלה היא האם זה אומר לא לרגולציה? אז אולי אתה משאיר אותו בנכות למול המערכת הבנקאית שמאוד יציבה ומוסדרת. עצם זה שמישהו צריך שלט בפיקוח משרד האוצר אז הוא במצב קצת נחות. כולם רואים כמה הגופים האלה לא יכולים לנשום בלי לקבל אישור מהרגולטור ולכן זאת איזה דילמה האם קלענו לתוצאה היחידה? בוודאי שלא, האם קלענו לאופטימום? בוודאי שכן. נופך נוסף, זה טווחי הזמן, אם היעד שלנו היה להסכם ב-31 בדצמבר ובכל מקרה לפני ה-1.3, עכשיו אנחנו אומרים, בטח לפני פסח, 15 באפריל. אם היינו נכנסים לכל הדברים בחוק הראשי היינו במקום לגמרי אחר.

- השאלה עד כמה אתה יורד לפרטים וקובע כללים שאחר כך הם ניתנים לשינוי. הייתי יכול להגיד מה זה תו"ל למו"מ ברכישת דירה, אבל מצד שני אמירה שהצדדים לחוזה צריכים לנהוג בתו"ל ובדרך מקובלת ובסבירות, בנסיבות העניין זה עוד פעם צד שני של אותו מטבע שמתייחס לשאלה עד כמה אתה יכול להיכנס ליחודיות של כל חברה וחברה, לקבוע את הכללים ולהשאיר את זה לעתיד. אין שום דבר שאנו עושים בחיים שאין לו השלכות וברגולציה ברור שיש. אני חושב שאנחנו יכולים לכוון ולעשות יותר תועלת מנזק.

- לגבי רגולטור חדש מול רגולטור קיים, ככל שהוא חדש יותר הוא צריך להתחיל פעולה מאפס, ככל שהוא קיים יותר, אז הוא יותר מקובע בתרבות ארגונית ובתפיסות עולם שאנו מנסים לשבור אותן, ולמקד אותו בתחרות, חדשנות וצרכנות. בסופו של דבר מה שקרה זה שאגף שוק ההון יצא להיות רשות והרגולטור החדש יבלע מתחתיו. האם הם יצליחו לעמוד בלוחות זמנים? יש לשר סמכות לדחות את לוחות הזמנים. מכיוון שאנו במרץ יש הסתברות מסוימת שיעשה שימוש בדבר. אני מקווה שלגופים יהיה מספיק זמן להיערך ולעשות את זה.

- כמו בכל ועדה אפשר להגיע להצבעה ולפעמים אין ברירה ועושים את זה. ליו"ר יש את היכולת לגרור לכיוון מסוים. השאלה היא עד כמה הוא מושך לזה ועד כמה הוא מחפש קונצנזוס, היא לפעמים שאלה בין טווח קצר לטווח ארוך וכמה אתה יכול להשיג דרך זה. בנק ישראל כמו שאמרתי הוא גוף שמרן וטוב שכך ועם מסורת מפוארת במקצועיות רבה להבנתי. בנק ישראל הנוכחי הלך כברת דרך ארוכה יותר לכיוונים של חוק

נאוי ועוד דברים רבים, למשל באגודות האשראי אין מגבלה למפקיד, למספר מפקידים, ללווה או למספר לוויים. יש בסה"כ מגבלה אחת שנקבעה בסוף על מספר יחסית גבוה (מיליארד וחצי שקלים). כל אלה נאמרים בזכותם והם נוקטים פה סיכון שלא אופייני לגוף מהסוג הזה.

- הנושא האחרון שעלה, זה השיח המתמיד שבין הפקידות המקצועית לדרג הנבחר. הדרג הנבחר הוא כמובן הדרג הדמוקרטי. מצד שני הפקידות כמובן כמעט תמיד צודקת ולכן זה שיח שתמיד מתקיים גם אם יש חוקים שעצוב לנו שלא עברו כי יש להם עוד מהמורה ציבורית לעבור. לפעמים המחשבה שאם רק נציג להם את כל הנתונים יהיה בהיר וייפתר, יכולה להיות מאוד נאיבית במקרים מסוימים, ובמקרים אחרים יכול שיש שיקולים אחרים שיכולים להתברר בעוד שנים כמשמעותיים ואולי אפילו נכונים.

אני מקווה שהדילמות האלה, בלי שירדתי לפרטי התשובות בכל הדברים, נותנים איזו שהיא תמונה כללית של איך זה נראה מהצד הזה או ההוא של המתרגם. כמי שמנסה לעצב תבנית של רגולציה שהיא כל כך חדשנית וכל כך משמעותית, אני מקווה שהיא באמת תעשה את השינוי המיוחל.

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן נוסד במטרה להוות את הבימה האקדמית המרכזית בישראל ללימוד ולחקר תחום הנדל"ן. המכון החל פעילותו במרכז הבינתחומי הרצליה באוקטובר 2011 הודות לתרומה נדיבה של גזית-גלוב. המכון פועל ברוח המצוינות האקדמית, החדשנות והיזמות של המרכז הבינתחומי הרצליה. המכון פועל להשגת היעדים הבאים בתחום הנדל"ן בישראל:

- קידום המחקר האקדמי
 - בניית תכניות לימודים אקדמיות
 - בניית תכניות הכשרה למנהלים
 - חיזוק הקשר בין האקדמיה ובין עולם הנדל"ן
 - השפעה על השיח הציבורי
- לצד תכניות לימוד לתארים, מקיים המכון פעילות ענפה הכוללת עריכת מחקרים אקדמיים, יצירת מדדים חדשים, תכניות הכשרה למנהלים בעולם הנדל"ן ופעילות שוטפת של כנסים, ימי עיון, פורומים, שולחנות עגולים, סמינרים ואירוח משלחות.

מנהל אקדמי: פרופ' אמנון להבי, דיקן בית ספר רדזינר למשפטים.

מנהלת כללית: ד"ר אפרת טולקובסקי

ועדה מייעצת: פרופ' יאיר אורגלר, פרופ' צבי אקשטיין, פרופ' אמנון להבי, פרופ' שרון רבין-מרגליות.

פרטי התקשרות: מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה, ת.ד. 167, הרצליה, 4610101.

טלפון: 09-9602449, דוא"ל: realestate@idc.ac.il.

אתר: <https://www.idc.ac.il/he/schools/law/research/Pages/gazit-globe.aspx>.

פורום שוק ההון

פורום שוק ההון פועל בבית ספר רדזינר למשפטים במטרה לקדם דיאלוג בין הרגולטורים בשוק ההון לבין המגזר העסקי, הקהילה המשפטית והאקדמיה. דיוני הפורום מתקיימים במתכונת שולחן עגול וסביב סוגיות של רגולציה פיננסית, ממשל תאגידי ודיני חברות וניירות ערך. על משתתפי הפורום נמנים מומחים מגופי הפיקוח והאסדרה, מהתעשייה הפיננסית, ממשרדי עורכי דין וממוסדות להשכלה גבוהה. בראש הפורום עומד עו"ד עמירם גיל, מנהל הקליניקה לשוק ההון בבית"ס רדזינר למשפטים.

למידע נוסף: <https://www.idc.ac.il/he/schools/law/clinics/Pages/stock-market-forum.aspx>.