

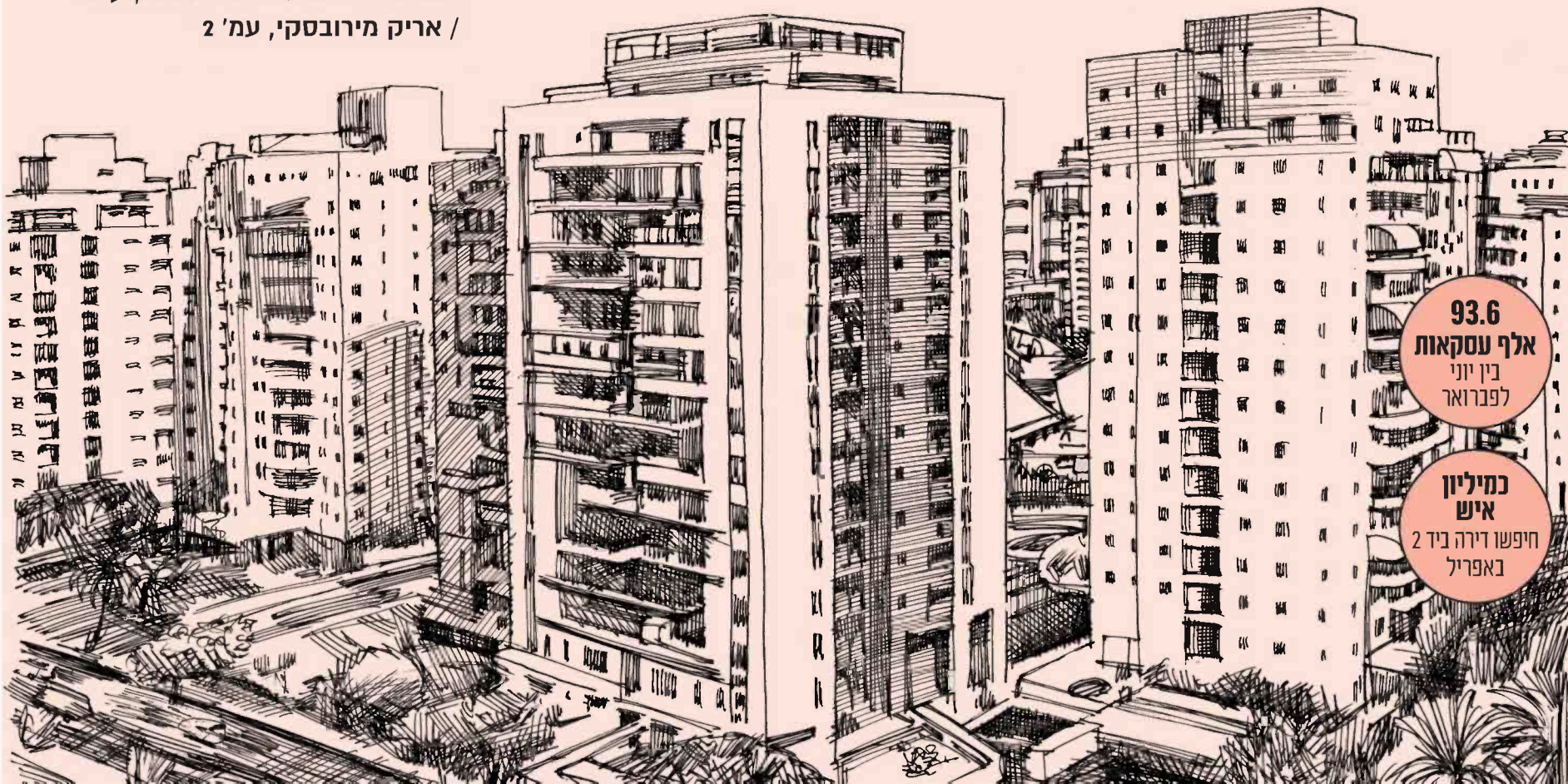


25.54x19.69	1/3	עמוד 1	גלובס - כותרת	05/2021	77189032-7
100427 - אתר - YAD					

ניתוח גלובס

רוכשי דירות מתחננים בפני שמאים להעלות את שווי הנכס, כדי לקבל משכנתה, הכניסות לאתרי החיפוש שוברות שיאים, בסוכנויות התיווך מחפשים דהוף לגייס מתווכים, מספר העסקאות בשיא, ואזורי הביקוש משתרעים מבאר שבע ועד לנהריה • שוק הדיור רותח והמחירים בהתאם. ברקע - הריבית הנמוכה, הוואקום הממשלתי והמיסוי הנוח למשקיעים / אריק מירובסקי, עמ' 2

נדל"ן על סטרואידיים



93.6 אלף עסקאות בין יוני לפברואר

נמיליון איש חיפשו דירה ביד 2 באפריל



21.17x32.38	2/3	2 עמוד	גלובס - כותרת	05/2021	77189031-6
100427 - אתר YAD					

נדל"ן על סטרואידיים: דירות נחטפות, מחירים מזנקים ואין מבוגר אחראי



חיפשו דירות באתר. מדובר ב-3.9 מיליון חיפושים - שיא חודשי של כל הזמנים בירד 2 (ראו גרף). נראה כי קיימת התאמה בין כמות חיפושי הדירות באתר לבין כמות העסקאות שבוצעו בפועל בשוק.

השמאים

דרישה לשומה גבוהה בשביל המשכנתה

הנה סיפור מהימים האחרונים: מעשה בוגד צעיר מאזור חיפה שמצא לשמחתו קוטג' חדש בעתלית. שמחים ומאושרים הגיעו לשמאי אסף גסטפרוינד וביקשו ממנו שומה לצורך קבלת משכנתה, לפי שווי העסקה המתגבשת - 3.5 מיליון שקל. השמאי התפלץ: קוטג' דר'משפחתי בעתלית במחיר של קוטג' בשרון? הוא הציג לזוג עסקאות קודמות שהקבלן ביצע באותו פרויקט ב-2.8-2.9 מיליון שקל. ואולם הוגג התעקש שהוא רוצה את הקוטג' הזה - ובמחיר המופקע. מדובר באחד מסימני ההיכר של שוק נדל"ן ברת'חה: רוכשי דירות מאחדים כוחות עם המוכרים, כדי לרכוש את הנכס במחיר שגבוה בהרבה משווי, ולבקש משמאי לנפח את שווי הדירה בשומה שהוא מגיש לבנק. התופעה הזאת מלווה את השמאים כל הזמן, אבל כשהשוק בוער - הם נתקלים בה לעתים תכופות. "במקום להתמקח עם המוכר הם משכנעים את עצמם שהמחיר סביר, וממש חוששים שהקבלן ימכור למישהו אחר", מספר גסטפרוינד. אותו זוג צעיר ירד בסופו של דבר מהעסקה. גסטפרוינד משתמש בדוגמה הזו כראיה לכך שהשמאים מהווים היום מעין גורם ממתן שכולם עליות מחירים פרועות. "הם מוכנים לשלם 900 אלף שקל על דירה ששווה 800 אלף שקל ולא אכפת להם. בעצם כן אכפת להם, אבל הם אומרים לעצמם שאם לא



לפיד
הבטיח מע'מ אפס



כחלון
מחיר למשתכן לא עזר



ליצמן
עד מתי שר השיכון?

ניך יודעים ששוק הנדל"ן בנמצא בטרור מערכות? הנה כמה תשובות אפשריות: כשרוכשי דירות מתחננים בפני שמאים להעלות את שווי הנכס, כדי לקבל משכנתה; כשמיליון איש בחדש מחפשים דירות באתר יד 2; כשמשרדי תיווך מחפשים ברחיפות סוכנים חדשים; כשדירות יקרות, שבימים רגילים ממתנות חודשים רבים על המדף, נחטפות בתוך מספר ימים. תשובה אפשרית ומדאיגה אף יותר היא שכל התשובות הנ"ל נכונות. עוד קודם לקורונה, מ-2019, שוק הנדל"ן היה במגמת עלייה; ואולם מאז שהמדינה יצאה מהסגר הראשון לקראת יוני 2020, הרברים השתנו לחלוטין. אם עד כה דובר על עליות מחירים שנתיות של כ-4%, קצב העלייה השנתי מיוני כבר מגיע לכ-6% ועוד הירד נטויה. האופן שבו מתנהל השוק כיום אינו מותיר ספק, שעליות המחירים נמצאות רק בתחילתן, אלא אם יתרחש משהו בלתי צפוי שיצליח לדכא אותן.

המספרים

שיא במכירות ובהתעניינות רוכשים

מנתוני הכלכלנית הראשי באוצר ניתן ללמוד שהשוק נמצא ברמות שיא. מספר העסקאות שבוצעו בתשעת החודשים שבין יוני 2020, החדש שלאחר מהסגר הראשון, עד לפברואר 2021, מראה שכמעט 94 אלף עסקאות נסגרו. הרבה יותר מאשר בכל התקופות המקבילות שבשנים הקודמות (ראו גרף). ביטוי שונה לתופעה נמצא בלוחות האינטרנט, שבהם מבצעים רוכשי הדירות חלק נכבד מהחיפושים שלהם. לבקשת גלובס העביר הלוח הגדול במדינה, יד 2, נתוני גלישה חודשיים על חיפוש דירות. מתברר, כי באפריל 2021 כמעט 990 אלף גולשים שונים

מאז היציאה מהסגר הראשון ביוני 2020, הישראלים נוהרים לשוק הנדל"ן והמדינה הפכה לאזור ביקוש אחד גדול • שילוב של נסיבות מניע את הרוכשים: ריבית נמוכה, ביטול מס רכישה וההבנה שאף ממשלה לא תבוא לסייע להם / אריק מירובסקי

26.44x32.42	3/3	עמוד 3	גלובס - כותרת	05/2021	77189033-8
100427 - YAD אתר					

בנייה למגורים בצפון תל אביב. מכרזי הקרקעות מתייקרים
 צילום: Shutterstock / א.ס.א.פ קריאייטיב



להתנפלות על דירות יש גם סיבות התנהגותיות: התחושה שאין ממשלה ואין מי שדואג לענף אינה ניתנת לכימות, אבל זהו אחד הגורמים העיקריים למצב

אחד הביטויים לטירוף הנדל"ן בבאר שבע, הוא הצפת העיר מחדש במשקיעי נדל"ן. לפי האוצר יש עלייה של 134% ברכישת דירות בעיר על ידי משקיעים

הסיבות

ריבית נמוכה וואקום ממשלתי

אז מה קורה כאן? מה גורם לשוק להתנהל על סטרואידיים? אנשי הנדל"ן מונים סיבות שחלקן ניתנות למדידה וחלקן לא. עם זאת, אין ספק שהקורונה תרמה לזינוק הגדול בשוק הנדל"ן. רסקין: "אני יכול להוכיח שבעקבות הקורונה אנשים רוצים יותר שטחים חיצוניים, שצמודים לדירות שלהם, כמו מרפסת או גינה. ממש מוזכר לי את התקופה שאחרי מלחמת המפרץ, שאנשים חיפשו דירות עם ממ"רים. תופעה נוספת שאני שומע עליה אבל לא יכול להוכיח, היא של אנשים שימשיכו לעבוד מהבית באופן חלקי והיו רוצים חדר עבודה נפרד." כהן מסביר ש"אנחנו רואים את מחוסר הדיור, שהבין שמחיר למשתכן מסיימת ושהוא לא יקבל דירה, לא עכשיו ולא בעוד כמה שנים. הוא חוזר לשוק, כי בזמן שהוא המתין למחיר למשתכן, המחירים עלו". לדבריו, "המשקיעים חוזרים בגלל הפחתת מס הרכישה וגם בגלל הרתיעה שלהם משוק ההון והיעדר אפיקים אלטרנטיביים סולידיים וגם בגלל הריביות הנמוכות, ובגלל הקושי להשקיע בימים הללו בנכסים בחו"ל".

המתווכים מחפשים סחורה וגם סוכנים

"הרוכשים מבוהלים מהאפשרות שהם יאבדו את הדירה", מאשר מנכ"ל רי/מקס ישראל ברנרד רסקין. לדבריו, מדי חודש הרשת שוברת את השיאים שלה "בעשרות אחוזים". "זה לא שכול דירה נמכרת באופן מיידי, אבל אין ספק שזמן המרדף שלהן התקצר והאתגרים שעומדים בפנינו עכשיו זה סחורה, שיהיה לנו יותר מה למכור וסוכנים - כי אין לנו מספיק". "אני לא זוכר תקופה כזו, במיוחד מבחינת העוצמות שהשוק פועל", אומר רוני כהן, מנכ"ל חברת שיווק הדירות אלדר. "יש עליות ביקושים בכל הארץ. אם פעם יכולת לאבחן את אזורי הביקוש בין אשדוד לחדרה, היום הגבולות נפרצו לגמרי. אנחנו מרגישים ביקושים מבאר שבע בדרום ועד לחיפה בצפון".

שנים, מחירי הדירות יגיעו ל-2.2 מיליון שקל ויותר. לפני קצת יותר משלושה חודשים נערכו ברמת השרון מספר מכרזי קרקעות, מצפון לשכונת נוה גן. מחירי הדירות החדשות בשכונה הזו הגיעו לרמות של כ-33 אלף שקל למ"ר. במכרזים היוזמים הציעו כמעט 2 מיליון שקל עבור קרקע לדירה, שמגלמים כ-40 אלף שקל למ"ר לדירות שיימכרו בעוד מספר שנים - כלומר יותר מ-20% עלייה. בתוך זמן קצר נרשמו עליות מחירים ברירות החדשות שכבר נמכרות היום, ל-35 שקל למ"ר. בשוק הנדל"ן כבר מדברים על יזמים, ששוקלים להאט את קצב שיווק הפרויקטים שלהם, כדי ליהנות מעליות המחירים. "אם הרווח שלהם היום עומד על כ-15%, מספיק שהמחירים עולים ב-3%, והנה הוא הגדיל את הרווח שלו ב-20%", מסביר איש נדל"ן ותיק.

המתווכים מחפשים סחורה וגם סוכנים

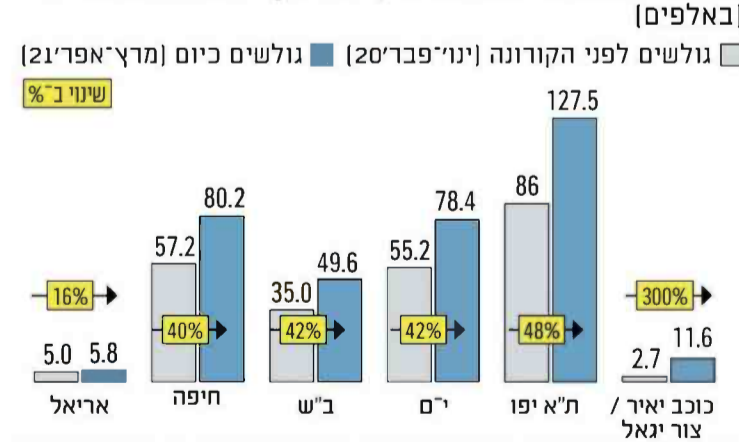
"הרוכשים מבוהלים מהאפשרות שהם יאבדו את הדירה", מאשר מנכ"ל רי/מקס ישראל ברנרד רסקין. לדבריו, מדי חודש הרשת שוברת את השיאים שלה "בעשרות אחוזים". "זה לא שכול דירה נמכרת באופן מיידי, אבל אין ספק שזמן המרדף שלהן התקצר והאתגרים שעומדים בפנינו עכשיו זה סחורה, שיהיה לנו יותר מה למכור וסוכנים - כי אין לנו מספיק". "אני לא זוכר תקופה כזו, במיוחד מבחינת העוצמות שהשוק פועל", אומר רוני כהן, מנכ"ל חברת שיווק הדירות אלדר. "יש עליות ביקושים בכל הארץ. אם פעם יכולת לאבחן את אזורי הביקוש בין אשדוד לחדרה, היום הגבולות נפרצו לגמרי. אנחנו מרגישים ביקושים מבאר שבע בדרום ועד לחיפה בצפון".

הישראלים רצים אחרי נדל"ן

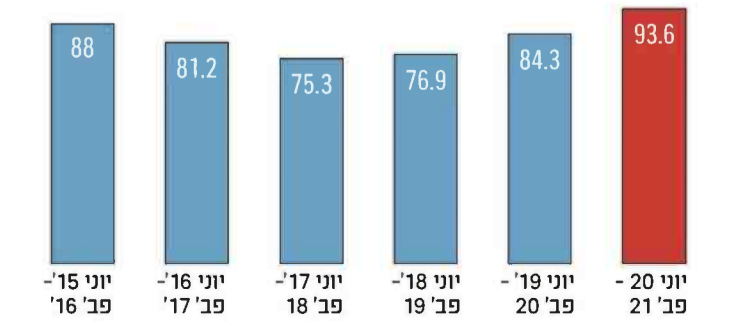
כמות גולשים חודשית שמחפשים דירות באתר יד 2 (במלפים)



השינוי בהתעניינות בנדל"ן ביד 2, יישובים נבחרים (במלפים)



שיא ברכישת דירות בחודשים מאז היציאה מהסגר הראשון (במלפי יח"ד)



יקנו את הדירה עכשיו, המחיר שלה יגיע בסוף ל-900 אלף ויותר. ואתה לא יכול לבטל אותם, הם מדברים מנסיון מצטבר. החל מיובל שטייניץ, שלפני 10 שנים בערך הביא להם את 'תוכנית הפטישים', ואחר כך יאיר לפיד שהבטיח מע"מ אפס ומשה כחלון שהבטיח ירירות מחירים, ודבר לא קרה. כשהגיעה הקורונה היה נראה, שהיא תוריד את המחירים; היום אנשים הגיעו למסקנה, שמה שהקורונה לא עשתה - שום ממשלה כבר לא תעשה ושעדיף לקנות דירה עכשיו". השמאי אוהד רוטש פועל בנגב וגם שם השוק רותח. "אני לא זוכר דבר כזה. שמנו במשרד את הכול על 'המתן', ואנחנו פועלים באטרף על שומות משכנתה. הרוכשים חוששים שאם לא ימהרו אז העסקה תברח להם". גם רוטש ואנשיו נתקלים בתופעה שבה הרוכשים מנסים לקבל שומה גבוהה ממחיר השוק של הנכס, כדי לקבל משכנתה גבוהה. "רואים את זה בעיקר בשוק היוקרה, בצמודי קרקע, מגרשים לצמודי קרקע ודירות פנטהאוז".

אחד מהביטויים הייחודיים לטירוף הנדל"ן בבאר שבע, הוא הצפת העיר מחדש במשקיעי נדל"ן. בסקירה האחרונה של הכלכלנית הראשית רווח על עלייה של 134% ברכישת דירות בבאר שבע על ידי משקיעים, יחסית לפברואר שנה שעברה.

היזמים דוחים פרויקטים כדי להרוויח יותר

יזמי הנדל"ן מפגינים גם הם לחץ, שבא לידי ביטוי במכרזי הקרקעות של רמ"י. ביום ד' השבוע נסגרו מספר מכרזים במערב אור יהודה והמחירים הרהימו. כשיום משלם על קרקע 1.22 מיליון שקל ליחידת דיור, הוא משקיע עשרות מיליוני שקלים בהנחה שכאשר הפרויקט יושק בעוד מספר

מקור: יד 2