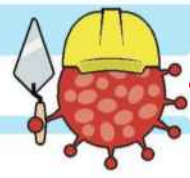


## העסקאות

האם כבר הגיע הזמן להתחיל לחפש הזדמנויות ומציאות בשוק הדס מגן

## משבר הקורונה



# נדל"ן

# מי האנשים שעוד קונים דירות

המתווכים אמנם לא יכולים כמעט להראות דירות, והשוק עצר בחריקה, אבל יש עסקאות שמתקדמות ונחתמות, ויש כבר מי שבודק אפשרויות להשקעות / הדס מגן



### • אין מחפשי מציאות?

זיו שמאי: "כמעט ואין. אלה שמתקשרים, מחפשים הזדמנויות, אבל בתל אביב קשה למצוא ירידות מחירים משמעותיות. יכולים להיות מקרים מאוד נקודתיים, אם המוכר למשל ירד מנכסיו, אבל זו לא מגמה, כך שאני אומר לקונים שהם יכולים לשכוח מירידות דרמטיות".

### • איך להערכתך זה ישפיע על המחירים?

"להערכתך, אם המשבר הזה הולך להימשך עוד חודש-חודשיים, לא תהיה השפעה גדולה, אך אם זה יימשך לתקופה של ארבעה חודשים-חצי שנה, נתחיל לראות אנשים שיהיה לחוץ להם למכור, ואז נראה אולי מגמה של תיקון".

### "העובדה שמתווכים לא יכולים

עכשיו להראות דירות היא לא הבעיה", אומרת שמאית המרקעניחיים והמשפטנית נחמה בוגין. "הבעיה היא שהרבה אנשים נמצאים באי ודאות כלכלית, ואלה מהם שהיו לקראת חתימת עסקאות, עצרו. אנשים לא יודעים אם יוכלו לעמוד בהתחייבות שלהם, ומי שנמצאים בתחילת התהליך מקווים לירידות מחירים. מגיעות אליי הרבה פניות של לקוחות שמבקשים ממני ליידיע אותם אם אני שומעת על משהו מעניין".

### • מה לגבי איסוף מידע על הזדמנויות?

"לאנשים יש יותר זמן פנוי, אז בהחלט יש כאלה שמתעניינים. אני שומעת מחברות יומיות על כך שיש עכשיו הרבה יותר כניסות לאתרים של קמפיינים שלהן. אנשים נחשפים להזדמנויות, אוספים אינפורמציה אבל מחכים ליום שאחרי, כי אף אחד לא רוצה לצאת פראיר".

### • מה להערכתך יקרה בפועל מבחינת מחירי הנדל"ן?

"אני עושה הבחנה ברורה בין הטווח הקצר לטווח הארוך ובין מרכז הארץ לפריפריה: לגבי מרכז הארץ אני אופטימית, ולהערכתך זמן קצר אחרי פסח המשק יתחיל להשתחרר, ואני

גם תלוי מאוד בנסיבות האישיות. במקרה הזה, המוכר לא היה צריך את הכסף בדחיפות, אז הוא העדיף להמתין לקונים שישלמו את המחיר המבוקש". בעסקה נוספת, רוכשים שאיבדו גם הם כספים בבורסה, נמנעו מלבקש הנחה. "זו הייתה דירה מאוד מבוקשת, ברחוב שקט ואטרקטיבי בגבעתיים", אומרת קורן. "היו כארבעה מתמודדים על הדירה, אז הרוכשים לא ביקשו הנחה ממחיר הסגירה כי הביקוש לדירה עלה על החששות ממשבר הקורונה".

### "לא תקנה דירה ב־4 מיליון על סמך סרטון"

ימי הקורונה, אין ספק, מספקים הרבה אתגרים למוכרים, לקונים וגם למתווכים. מצד אחד, התחושה בשוק היא שתהיה ירידת מחירים על רקע העובדה שלאנשים יהיה פחות כסף. אם משום שהם שכירים שהוצאו לחל"ת, ואם משום שהם עצמאים שהעסק שלהם אינו פעיל כעת.

מצד שני, סוכני הנדל"ן אומרים שההיסטוריה מראה שכל משבר רק חיזק את שוק הנדל"ן. גם במשבר 2008, כשכולם חיכו לירידת מחירי הנדל"ן כדי לקושי הזדמנויות, בסופו של דבר הם מצאו דווקא עליית מחירים.

שוק התיירות, בכל מקרה, קפוא בימים אלה בין היתר מפני שאין אפשרות להראות דירות, והמתווכים מוצאים עצמם מתמודדים עם המציאות החדשה: במקום להראות דירות באופן פיזי, הם מסתפקים בסרטונים, ו"עם כל הכבוד", כפי שאומר אחד מהם, "אתה לא תקנה דירה ב־4 מיליון שקל על סמך סרטון".

מעבר לזה, כל המשק נכנס למצב המתנה, ולאף אחד מהצדדים אין מוטיבציה לבצע עכשיו עסקאות כשלא ידוע לאן פניו של השוק. "העבודה שלי נפסקה לפני שלושה שבועות", מודה אופיר צור, הבעלים של משרד לתיווך נדל"ן וונדרלנד בגבעתיים. "כרגע אין לי שום פניות", אומר גם יהודה רקובצ'יק, הבעלים של תיווך בית קל נכסים, הפועל בדרום תל אביב.

היינו ממש לקראת חתימה, ואז התקשרה אליי הלכותה להודיע שהיא מבטלת", מספרת ארוה קורן, בעלת משרד "ארוה תיווך עם חיוך" בגבעתיים. "אלה קונים בשנות השבעים לחייהם, והקונה אמרה לי: 'אני לא יודעת אם אני אחיה מחר'. זה משפט שאני לא יכולה לשכוח. הודעת למוכרים, והם כמובן הבינו".

זיו שמאי, בעלים של משרד תיווך הגלריה, המשווק דירות במרכז תל אביב, מספר שבמשרד היו בשבועות האחרונים ארבע עסקאות בשלב מתקדם, לקראת חתימה, ובשלוש מהן הקונים ביקשו להקפיא את העסקאות.

### • באיזה נימוק?

שמאי: "הם ביקשו לראות מה קורה לגבי המשכנתאות ולגבי הכספים שלהם. עסקה רביעית נחתמה בכל זאת, אבל עם המון תנאים מגבילים בגלל הקורונה, שקשורים למשכנתה, וגם היא לא הייתה נחתמת אלמלא הקונה מכר את הדירה שלו ולא רצה שהסכף יסתובב".

קורן מספרת גם היא שיש עסקאות שנחתמות, אפילו עכשיו. "יש לי לקוחות", צוחקת קורן, "שהיו בבידוד, ואת החווה החתום הם שלשלו בקופסה בחבל לעורכת הדין שעמדה וחיכתה למטה".

נוכח המצב, במקרים מסוימים התנאים משתנים. קודן מספרת על זוג לקוחות שהיו לקראת חתימה והבינו שתנאי המשכנתה החדשים יגרילו להם את עלויות המימון ב־30 אלף שקל. "הם ביקשו הנחה מהמוכר, ובמקרה הזה המוכר בא לקראתם והיה מוכן לתת להם את ההנחה, והעסקה בסופו של דבר נחתמה במחיר המקורי מינוס 30 אלף שקל".

במקרה אחר, גם שם העסקה הייתה לקראת חתימה, המוכרים הפסידו כ־100 אלף שקל בכספים שהחזיקו בשוק ההון, אך המוכר לא הסכים להוריד סכום שכזה, שהיווה 5% ממחיר העסקה.

"יש מוכרים שמפנימים מהר את המצב, ויש שפחות", אומרת קורן. "זה

↑ בני ברק, בשבוע שעבר. "אנשים סגורים בבית ורואים כמה צפוף להם" צילום: רויטרס / Ammar Awad

מניחה שכמו במשברים קודמים תהיה ישיבה על הגדר של כמה חודשים ולאט לאט העניינים יחזרו למסלול. לעומת זאת, בפריפריה זה יכול להיות יותר בעייתי. עוד מוקדם לדבר על ירידות מחירים וגם אם יש עסקאות שתג המחיר שלהן נמוך יותר, זה עדיין לא מייצג וצריך להמתין עוד קצת ולראות אם באמת מתייצבת מגמה כזו".

### "אם זה יימשך הרבה, נתחיל לראות תיקון"

אמיתי או תיאורטי, הנתונים כבר מראים הברלים, ואפילו משמעותיים. אם מסתכלים על מודעות הנדל"ן המתפרסמות באתר Yad2: במרץ השנה, 26% ממפרסמי מודעות הנדל"ן בתל אביב, הסכימו להתפשר על המחיר. זאת לעומת 5% בלבד, בפברואר וינואר (בהתאמה). בגבעתיים, 23% הסכימו להתפשר על המחיר במרץ, לעומת 5% ב־7 בפברואר וינואר. בראשון לציון - 29%, במרץ לעומת 7% בכל אחד משני החודשים הקודמים. אולי כדי לא להתפשר על המחיר, מי שלא חייב לא מוכר, ולא קונה. הנתונים של אנגלו סכסון מראים שמספר עסקאות המגורים ירד במרץ 2020 ב־49% בהשוואה לפברואר 2020. בהשוואה למרץ אשתקד מדובר על ירידה של 60%. השוואה שעשו בסוכנות התיווך

חיים מסילתי: "אנשים רואים שאפשר לעבוד מהבית, כך שלדעתי זה יביא לכך שלפריפריה תהיה עדנה. אנשים יראו פתאום שאפשר לעבוד מהבית מקריית מוצקין, ולהגיע פעם בשבוע למשרד בתל אביב"



צילום: יונתן בלום

נחמה בוגין: "יש אליי הרבה פניות של לקוחות, שמבקשים שאיידיע אותם אם אני שומעת על משהו מעניין. לגבי מרכז הארץ אני אופטימית, ולהערכתך אחרי פסח המשק יתחיל להשתחרר. בפריפריה זה יכול להיות יותר בעייתי"



צילום: עמית ישראל

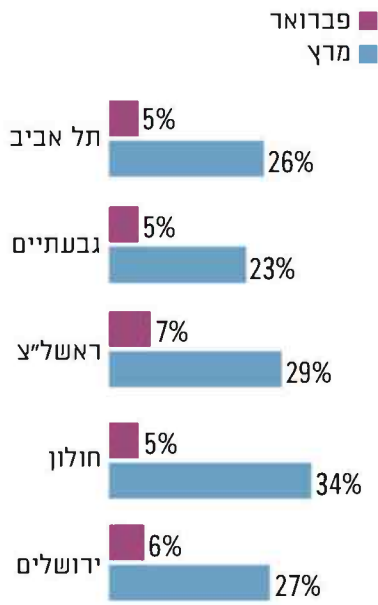




↑  
 חיפה. "הנדל"ן  
 חזק מהקורונה"  
 צילום:  
 /Shutterstock  
 א.ס.א.פ קריאייטיב



### מוכנים להתפשר שיעור הדירות שעדכנו מחירים כלפי מטה



מקור: Yad2



כגישה עם אמה. "חשש של הקונים ממה יהיה מחר" צילום: שלומי יוסף



↑  
 חנות ריקה  
 בתל אביב. גם מי  
 שיש לו כסף נזיל  
 מפחד לקנות"  
 צילום:  
 /Shutterstock  
 א.ס.א.פ קריאייטיב

במשכנתאות, כך שזה לא יקרה מהר. זה לא שאנשים ימכרו דירות בשביל שיהיה להם כסף לאוכל".

גם רקובצ'ק אומר שכרגע אין עוד ירידות מחירים, ואם יהיו, זה ייקח זמן, ויקרה כשאנשים יתחילו להיות נואשים. יש לקוחות, הוא מספר, שמחפשים מציאות, אבל הם מצפים לקבל דברים לא מציאותיים. אני מסביר שגם אם יש שינוי, זה לא קורה כל כך מהר. יש עוד כמה שלבים בדרך".

● **מהניסיון שלך, איך זה ישפיע?**  
 "אני חושב ששוק הנדל"ן יותר חזק מהקורונה, ולא ייקח לו הרבה זמן לחזור לעצמו. ההיסטוריה מלמדת אותנו שבארץ כל משבר הוא מדרגה בדרך למעלה. יכול להיות שיהיה איזה מיתון זמני קצר, אבל אנשים יחזרו לאותה נקודה. "נכון שאנשים איבדו חלק מההשקעות שלהם, חלק הפכו להיות מובטלים, אבל אני לא חושב שאנשים יתפשו - מי שחיפש דירה בתל אביב, ימשיך לחפש בתל אביב, ומי שרצה להשתדרג, ימשיך לחפש. יכול להיות שהתנועה תהיה קצת איטית, אך זה לא ישפיע בצורה משמעותית, בטח לא כשתקום ממשלה ויהיו תמריצים. בדרום תל אביב יש תנופת בנייה, יש ביקושים לדירות, כך שזה גלגל שימשיך להסתובב." ●

מה שכן, הוא אומר, האירוע הזה מצמיח שתי תופעות: האחת - "אנשים סגורים בבית ופתאום הם רואים כמה צפוף להם, וכמה זה היה מוסיף להם אם היה עוד חדר. בדרך כלל לא קורה שכל בני המשפחה נמצאים כולם יחד בבית לפרק זמן ארוך כל כך, כך שמי שחש לשפר דוור, עכשיו זה יתחזק אצלו. "דבר שני, אנשים פתאים רואים שאפשר לעבוד מהבית, כך שלדעתי זה יביא לכך שלפירפירות תהיה עדנה. אנשים יראו פתאום שאפשר לעבוד מהבית מקריית מוצקין, ולהגיע פעם בשבוע למשרד בתל אביב, כך שיראה להם פתאום הגיוני לגור בקריות".

● **מה לגבי קצב העסקאות?**  
 "אין ספק שהוא ירד. אבל צריך לזכור שלא כולם נפגעו קורונה. יש גם מוטבי קורונה: למשל, כל מי שקנה מניות של רמי לוי, שלא לדבר על החברה שתמצא את הפתרון לקורונה. אני בטוח שהמוח הישראלי לא רק שימצא חיסון, אלא גם כל מיני פטנטים להתמודד עם המגפה הבאה - חליפות מיוחדות וכו'".

● **יש כבר ירידות מחירים?**  
 "עדיין לא, ובדירות חדשות רואים יותר מכירות. בסופו של דבר, למה שאנשים יורידו עכשיו מחירים אם הם עדיין לא נפגעו? אז במרץ אפריל אוכלים קצת חסכונית, הבנקים נתנו דחייה של שלושה חודשים

פאוז", אומרת קורן. "הרבה לקוחות מתקשרים להתייעץ מה עושים. יש חשש של הקונים לגבי מה יהיה מחר. יש כאלה שיש להם כסף נוזל אבל הם מפחדים לקנות דירה, כי אולי יצטרכו את הכסף".

● **יש תופעה של כאלה שרק אוכפים מידע?**  
 "מתייעצים הרבה. גם קונים שיש להם עכשיו כסף, או שמעריכים שהשוק יצמיח הזדמנויות, מתחילים כבר לרחח ולגשש. אולי בעקבות המשבר הכלכלי שנוצר נראה היצע שיגרל וכוח קנייה בררני יותר. ייתכן שהמחירים יירדו לפרק זמן מסוים ואח"כ יתייצבו - מה שבוודאי יביא גם להזדמנויות מעניינות. "אתמול", מספרת קורן, "חזר אליי לקוח שבתחילת הסגר הקפיד את הקנייה מחשש לעסק שלו. אבל בשבועיים האחרונים הוא הבין שדווקא עידן הקורונה יכול להוביל להזדמנויות מרעננות, וזה חיזק לו את ביטחון הקנייה. בעקבות זה הוא חזר למשא ומתן מחודש על אחת הדירות שאנחנו משווקים".

יור לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי, אומר שרוכשים שכבר נמצאים לקראת חתימת חוזה, ברוב המקרים יתקדמו לחתימה, כדי שלא להפסיד את הריבית השמורה להם בבנק, רגע לפני שהריבית עולה.

רימקס מראה ירידה של 27.4% בעסקאות מגורים במרץ 2020 לעומת החודש המקביל אשתקד.

### "אמרתי ללקוחה הדירה לא תברח"

לעומת זאת, אומר זיו שמאי, בשוק השכירות כבר אפשר לראות שינוי: "נפלטו המון דירות Airbnb לשוק, ואנשים מחפשים להשכיר אותן כעת לטווח ארוך, כך שיש גידול בהיצע הדירות, והמחירים יורדים ב-7% 10%. יש לי לקוח, בעל דירה שלפני יומיים סיפר לי שהשוכרים שלו הוצאו לחל"ת, או הוא מחל להם על חצי חודש, אבל הוא לא יכול להחזיק אותם על גבו, וביקש ממני שאמצא לו שוכרים, אפילו במחיר נמוך ב-500 עד 1,000 שקל".

צור מוונדרלנד אומר שלמרות הקיפאון, הוא דווקא מעודד: "בשבועיים האחרונים היו לי ארבעה לקוחות שנעמדו לקראת חתימה, ושלושה מתוכם הגיעו לחתום. הרביעית, שלא הגיעה, זה בגלל שאני יעצתי לה שלא לחתום בינתיים".

● **למה?**  
 "זה זוג שגר בשכירות. אמרתי לה: 'תחכי, הדירה לא תברח'. אני את הפעילות שלי עצרתי. בעוד חודשיים המצב יהיה יותר ברור".

"השוק נעצר, כאילו מישהו עשה

**זיו שמאי: "אלה שמתקשרים מחפשים הזדמנויות, אבל בת"א קשה למצוא ירידות מחירים משמעותיות. יכולים להיות מקרים מאוד נקודתיים, אם המוכר למשל נפל מנכסיו, אבל זו לא מגמה"**



צילום: יחי'צ

**אדוה קורן: "הייתה לי דירה מאוד מבוקשת, ברחוב שקט ואטרקטיבי בגבעתיים. היו כארבעה מתמודדים על הדירה, אז הרוכשים לא ביקשו הנחה ממחיר הסגירה כי הביקוש לדירה עלה על החששות ממשבר הקורונה"**



צילום: יחי'צ