

נדל"ן

איך ייראה שוק הנדל"ן ב-2021? תלוי את מי שואלים הדר חורש 30

שאלת מיליון השקל מה יקרה לנדל"ן ב-2021?

נראה שהשפעה הכלכלית של המגפה לא עומדת לפוג עם תומה של 2020: הגירעונות, הריבית הנמוכה והדפסת הכסף יגרמו לכך שעליית מחירי הדיור תימשך • ואולם האיזודאות הכלכלית והפוליטית מקשה על היכולת להעריך איך ייראה שוק הנדל"ן בשנה הבאה • הנה כמה תרחישים הדר חורש



העיר אילת. האם תהיה הפתעת השנה? צילום: trabantos / Getty Images/iStockphoto

לות. התוכניות הממשלתיות הציגו לצעירים דירות רבות במקומות כמו עפולה, קרית ביאליק וכרמיאל, אך רבים מהזוגות הצעירים שרכשו שם דירות כלל אינם רוצים לגור שם, והם יחכו להזדמנות למכור אותן. להערכתי, מחירי הדירות במקומות מסוימים בפריפריה יתחילו לרדת כבר בשנה הקרובה. גור מזהירה מפני עליות יתר של מחירי הדירות במרכז ומפני הסיכון מכך שהמחסור במגרשים יביא לקריסת בענף. "המחסור בקרקעות החריף בשנה האחרונה, שבה המדינה כמעט לא שיווקה קרקע", היא אומרת. "כבר עכשיו אנחנו רואים ששוק הקרקע עות בווער ושיזמים מוכנים לשלם מחירים מטרופים שיביאו להתייקרות. אם הציפיות להתייקרות הדירות באותה מידה לא יתממשו, רוכשי הקרקעות עלולים להיקלע לקשיים".

"לא רואים כיום אווירה של צמיחה במשק"

שלוש שטרית, בעל חברת הבנייה שתית הפועלת בעיקר באזור הצפון, שותף לתחושת הסכנה בשוק. שטרית נמנה עם היוזמים השמרנים יחסית, והוא פיר על ברמות סיכון נמוכות. "לצד הידירה בהיצע, אנחנו לא רואים כיום אווירה של צמיחה במשק", הוא אומר. "צמצום מכרזי הקרקע והירידה בהתחלות הבנייה עשויים למנוע ירידת מחירים שהיתה נגרמת בגלל המצב הכללי. בפריפריה יש עדיין היצע גדול שלא יתמוך בעליית מחירים. במרכזי הקרקעות שהתקיימו באחרונה ראינו מחירים גבוהים. בעבר הלא רחוק ראינו קבלנים ששלמו מחירים גבוהים עבור הקרקע אבל נתקלו בכעיה וויתרו על המכרז, או שנקלעו לקשיים. אני מעריך שבקרוב נראה חברות נוספות שייקלעו לקשיים בגלל מחירי הקרקעות הגבוהים. הענף נעשה יותר מסוכן וכמעט בכל חודש אני רואה קבלן שנמצא בקשיים".

השמאית נחמה בוגין טוענת שהשיבושים שחלו במכירות הדירות בעקבות הסגרים כבר גרמו לקשיים ליזמים קטנים, שהתקשו לעמוד בהפסקת המכירות. "אני מעריכה שנראה בשנה הקרובה מקרים רבים יותר של קבלנים שנקלעים לקשיים בגלל מצב הענף, וכתור צאה מכך יהיו הזדמנויות לרכישת דירות ונכסים במי חירים נמוכים", היא אומרת. "זה כדור שלג שהתחיל להתגלגל והוא לא ייעצר כל כך מהר. השנה הקרובה תהיה מלאה בהזדמנויות כאלה, לא רק בגלל קשיים שהסבסוד הממשלתי (מחיר למשתכן; ה"ח"), היא אומרת. "אבל המחירים בפריפריה לא עומדים לע"

כך למשל, השמאי לוי יצחק מפתיע בתחזית לע" ליות מחירים שנעות בין 4%-7% באזור נתניה, של 5%-6% באזור בית שמש ושל 3%-5% בבירת הנגב, באר שבע. עם זאת, באזור המרכז הוא מעריך שהעליות עשויות להיות גם דו-ספרתיות. הערכות אלה תואמות בחלקן להערכות של נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, ראול סרוגו, שפורסמו כאן בשבוע שעבר, שצפה כי המחירים עשויים לזנק אף בחרות בשיעור של 10% בחלק מהאזורים.

לוי יצחק מסביר את הפער הגדול בין עליות המחירים הצפויות בשכונות הדרום-מזרחיות של תל אביב – שם הוא צופה עליות של 8%-12% – לבין העליות בשכונות צפון-מרכז העיר – שם הוא צופה עליות של 2%-3% בלבד. לדבריו, השוני טמון בשינוי המהיר בהרכב האוכלוסייה בשכונות. "מחירי הדירות במרכז וצפון תל אביב גבוהים מאוד ואנו עדים לתור פעה שבה משפחות צעירות מוכרות דירות קטנות יחסית באזורים אלה כדי לרכוש בדרום-מזרח העיר דירות גדולות ומרווחות יותר", הוא אומר. "בנוסף, גם משקיעים מגלים עניין בשכונות המזרח ודרום העיר, כך שאנו עדים לביקוש גובר והולך לדירות בשכונות כמו כפר שלם ויד אליהו. במקביל מתרחש תהליך של שינוי בתמהיל האוכלוסייה של השכונות הוותיקות, שמאוכלסות יותר ויותר על ידי משפחות צעירות וזוגות צעירים – מה שמעלה עוד יותר את הביקוש לדיור באזור שבו המחירים נמוכים משמעותית – כמעט ב-50% ממרכז וצפון העיר".

מן העבר השני של המתרס, קיימות גם הערכות מתוננות והירות יותר. יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי, צופה עליות מחירים ברמה שדומה לזו שרשמה בשוק בשנה החולפת. מסילתי מעריך כי תל אביב תמשיך למשוך את המשקיעים, וכי אילת – שהוכתה יותר מכל עיר אחרת במגפת הקורונה – עשויה להיות הפתעת השנה. הסיבות לכך הן היציאה הצפויה ממשבר הקורונה; תוכניות הפיתוח שמתחיי לות לצאת לפועל במתחם שדה התעופה שנסגר; וכן הריבוי של שכונות הווילות בעיר הדרומית.

אך לא כל ההשקנים סבורים ש-2021 תהיה שנה של עליות מחירים בפריפריה. מיכל גור, מנכ"לית חברת הבנייה אלמוגים, טוענת שדווקא בפריפריה עשויה להתרחש ירידת מחירים. "עליות המחירים במרכז היו מקיפות יותר מאשר באזורי הפריפריה, בין היתר בגלל הבנייה הגדולה במסגרת תוכניות הסבסוד הממשלתי (מחיר למשתכן; ה"ח"), היא אומרת. "אבל המחירים בפריפריה לא עומדים לע"

רות, אך הן נכשלו – והתוצאה היתה עליית מחירים", הוא מוסיף. "כשאין יציבות קשה יותר להתערב בשוק, והשוק החופשי יתפקד טוב יותר".

הבדלים בין הערים – ופערים בין הערכות

באמצע 2020 עוררה הכלכלנית הראשית במשרד האוצר, שירה גרינברג, סערה – כשחשפה בכמה מקרים מכרו משקיעים דירות בהפסד, כלומר, דיווחו על מכירה במחיר נמוך מהמחיר ששילמו עבורה. ככל הנראה, במרבית המקרים אלה היו אנשים שני פגעו ממשבר הקורונה או חששו ממפולת מחירים ומכרו דירות תחת לחץ. אבל היתה זו תופעה מקרי מית, שכלל הנראה לא צברה תנופה.

שניים מהשמאים הוותיקים בשוק מצביעים על המקומות שבהם יעלו מחירי הדירות מעל הממוצע וכן על הערים שבהן צפוי דשדוש מחירים, למרות מגמת העליות המסתמנת. ואולם נראה שבשלב זה הפערים בין התחזיות מלמדים על כך שקיים קושי רב להעריך מה יקרה לשוק בשנה הבאה.



צילום: מוטי מילרוד

נחמה בוגין: "בשנה הקרובה נראה מקרים רבים של קבלנים שנקלעים לקשיים בגלל מצב הענף, וכתוצאה מכך יהיו הזדמנויות לרכישת דירות ונכסים במחירים נמוכים. השנה תהיה מלאה בהזדמנויות כאלה. חברות רבות ייקלעו לקשיים ויעדיפו למכור נכסי נדל"ן שבבעלותן"

2021 נפתחת על רקע השיח הנדל"ני המוכר: עוד שנה טובה של מכירות וביקוש גבוה לדיי, רות, עוד שנה של מחסור צפוי בהיצע למגורים ושל עליות מחירים – ייתכן אף שיהיו אלה עליות חדות. אפילו במגזר המשרדים, שספג מהלומה קשה במשבר, יש הסבורים שזו היתה רק "מכה קלה בעי נף" וכי בקרוב יתמלאו מחדש פינות הקפה במשרי דים, וחברות ההייטק ועורכי הדין ישובו להתחרות על מיקומן במגדל הנוצץ הבא.

ואולם ההשפעה הכלכלית של המגפה אינה עומת לת פוג בשנה הקרובה: הגירעונות, הריבית הנמוכה והדפסת הכסף בישראל ובמדינות המערב ידחפו מעלה ביתר שאת את ערך הנכסים ורמות הסיכון בשוקי ההון והנדל"ן, לאחר כמעט עשור של התנפחות מחירים. ייתכן שבשנה הקרובה ניווכח במשמעויות הנפיצות של התופעה הזאת. כשנכנסים לפרטי התחזית – על התקוות והחששות הגלומים בה – מתברר שהתמונה מורכבת יותר. בשורה התחתונה, לא בטוח שכל דירה שתרכשו היום תעלה יותר בסוף 2021, גם אם יתאי מתו התחזיות העליית מחירים; וייתכן מאוד שלמרות הגאות הצפויה – ואולי דווקא בגללה – יגלו חלק מי זמי הנדל"ן שהם שילמו מחיר גבוה מדי על קרקעות, וכי הם נקלעים לקשיים.

אל מול המחסור שכנראה יימשך בהיצע הדיור, מרחף מעל השווקים איום במשבר כלכלי וכאוס פוליטי הצפוי להתארך אל תוך השנה הבאה, כך שההנחה שזהו הזמן הנכון לרכוש דירה או להשקיע לטווח ארוך עשויה להיות מוטעית. לפיכך, מאחורי הערכות לעי ליות מחירים, קיים גם חשש לא מבוטל למשבר בענף – בעיקר בשל איזודאות שלטונית וכלכלית.

ברנרד רסקין, מנכ"ל רשת התיירות רימקס ישראל, נוהג לייצג את הגישה האופטימית, וגם כעת הוא טר ען שיש לכך סיבה. להערכתו, המשבר עשוי להועיל להסתת הביקוש למגורים בפריפריה, בשל השינוי ברי פוסי המגורים בעקבות המגפה. "הרבעון השלישי של 2021 היה הכי טוב בתולדות הרשת שלנו, וגם השנה הקרובה הולכת להתאפיין בהרכבה פעילות", הוא אומר. "השנה הקרובה תהיה חזקה בכל מגזרי השוק, אבל יהיו שינויים. אני צופה שיתחזקו הביקושים לווילות, פני טהאזים ודירות גן. זו מגמה שהתחילה בגלל משבר הקורונה ואנשים ימשיכו להעדיף מרפסות גדולות וחי צרות פתוחות גם בעתיד, גם לאחר שהמגפה תעלם. המחירים של הדירות המרווחות ימשיכו לעלות בצורה מהירה יותר ממגזרי השוק האחרים, אבל ייתכן שזה יגרום גם להרחבת ההיצע ולהתמתנות הביקושים בחלק מהאזורים. למשל, היו לנו מכירות טובות בשכונות החי דשות של עפולה וחריש. אחת הסיבות היא שבשכונות האלה יש היצע גדול של דירות מהסוג הזה".

לתפישתו של רסקין, גם המשבר השלטוני נתפש כהזדמנות. "חוסר היציבות מעכב את הקמת הממשלה. עשור האחרון התאמצו הממשלות לצנן את שוק הדיי



תל אביב. "משקיעים מגלים עניין בשכונות כמו כפר שלם ויד אליהו" צילום: תומר אפלבאום

מה יקרה למחירים? תלוי את מי שואלים

תחזית עליות מחירי הדירות ב-2021 לפי השמאי חיים מסילתי



תחזית עליות מחירי הדירות ב-2021 לפי השמאי לוי יצחק



הודיעו על כוונתם לפרסם תוכנית חלופית והם פיי רסמו טיוטות, אך ההתנהלות התכנונית המבולבלת כבר מסחררת את השוק. קיומה של מערכת בחירות נוספת ב-2021 מבטיח כמעט בוודאות שמדובר בעוד שנה אבודה לרפורמות המתוכננות בענף.

תמ"א 38 תסתיים באוקטובר 2022 ועד אז אף אחד לא יודע מה יקרה, אין אפילו הוראות מע" בר שמתוות עקרונות למעבר בין התוכנית הפוק" עת לתוכנית המשך, אומר רונן עקביה, מנכ"ל חברת ההתחדשות העירונית בית וגן. "לכן אנחנו צפויים לראות השנה עלייה חדה בהיקף הבקשות להיתרי בנייה במסגרת התוכנית הקיימת, אבל לא בכל מקום. הלחץ יהיה במקומות שבהם יש כללים ברורים לאישור תוכניות – כמו בתל אביב. במקור מות אחרים, שבהם הרשויות עוצרות את האישור רים או עוסקות בבחינה מחדש של התוכניות, צפויה ירידה בפעילות".

עקביה סבור שחוסר הוודאות בתוכניות התמ"א יעביר יומים לתחום העיקרי של התחדשות עיר- רוננית: תוכניות הריסה ובנייה מחדש של שכונות ורחובות. "בניגוד לפרויקטים של תמ"א, מדובר בתוכניות ארוכות טווח שרורשות אורך נשימה. תהליך האישור של תוכניות גדולות אורך זמן רב, ואני לא רואה את המצב משתפר בשנה הקרובה. לרבים מיומי תמ"א 38 אין די משאבים לפי רויקטים ארוכי טווח כאלה, ולכן להערכתי הענף יעבור קונסולידציה – חברות קטנות ייצאו מהמי שחק או יחברו לחברות גדולות יותר, כדי להשלים את המעבר. ●

חיים מסילתי: "התוכניות המחשלתיות הציעו לצעירים דירות במקומות כמו עפולה וקרית ביאליק, אך רבים מהם כלל לא רוצים לגור שם, והם יחכו להזדמנות למכור. מחירי הדירות במקומות מסוימים בפרפריה יתחילו לרדת בשנה הקרובה"

המנהלים ששוקלים להיכנס לתחום ההשכרה לט" ווח ארוך. הוא לא צופה עליות חדות וגורפות בשוק הדיור, למרות הירידה הצפויה בהיצע. "לצד המחסור תהיה גם השפעה לפגיעה הכלכלית של המגפה והשי פעה על אזורים שבהם יש עודף היצע בגלל פרויקטים של מחיר למשתכן", הוא אומר. "הזדמנויות ליוזמים יהיו רק באזורי הביקוש, בעסקות קרקע פרטיות או בהתחדשות עירונית. לא התעמקתי עד הסוף בתוכי נית דיור במחיר מופחת, אבל התרשמתי שהיא מכי וונות בעיקר לשוק החרדי, וההזדמנויות העסקיות הן לא בתוכניות האלה".

ההתחדשות העירונית בהקפאה

מגזר ההתחדשות העירונית נקלע בחלקו לאי-וודאות עם ההכרזה על סיום תוכנית תמ"א 38 לחיזוק מבי נים והריסה ובנייה. מינהל התכנון ומשרד המשפטים



צילום: עופר נקנין

בדיור להשכרה. עליית מספר הפרויקטים קשור גם בהבשלת יוזמות ממשלתיות למכרזים מיוחדים לדיור להשכרה והטבות מס שהכניסו למגזר ההשכרה קרנות ריט ויוזמים שהסתפקו עד כה בבניית דירות למכירה, בהן חברת פרשקובסקי. מנכ"ל החברה, חיים קראדי, מאמין שענף הדיור להשכרה ארוכת טווח יוכה לעדנה בשנה הקרובה, לאחר שנים רבות של דרוש. "יותר ויותר משפחות צעירות יגלו שאין להן את ההון העצמי הדרוש כדי לרכוש די רה, והן יעברו לדיור להשכרה לטווח ארוך. היעד שלנו הוא להגיע ל-2,000 דירות להשכרה בתוך המש שנים". דן פרנס, מנכ"ל חברת קרסו נדל"ן, נמנה עם

תזרימיים ויעדיפו למכור נכסי נדל"ן שבבעלותן". גם מסילתי לא מציע ליוזמים להתבשר מהתחזיות לגידול בפערים בין הביקוש להיצע, ומזהיר מהיפוך מגמה בשוק הדיור. "בחדשים האחרונים ובתקופה שבין הסגרים ראינו שוק דירות חזק ועלייה בהיקף העסקות. אבל אלה היו ארי הדלק האחרונים של השוק, והמצב הזה לא יימשך ב-2021. אם המחירים יעלו, זה יקרה בגלל ירידה חדה בהיצע ולא בגלל ביקוש חזק – והתוצאה צפויה להיות ירידה בהיקף העסקות, שזה לא סימן לשוק טוב. תקופת הבחירות עלולה להעצים את ההאטה, על אף שבעבר גרמו הבחירות לזינוו השוק. הפעם המצב לא ברור, בין היתר בשל האי-וודאות לגבי תוכניות הממשלה. תוכנית "דיור במחיר מופחת" אמנם הוצגה, אבל עדיין לא עמדנו על המשמעויות שלה ואין ביטחון שהיא תקודם לאחר הבחירות. ייתכן מאוד שר בים מהרוכשים הפוטנציאליים יעדיפו לשבת על הגדר, כפי שקרה בעבר בתקופות של אי-וודאות, וזה יגביר את מגמת הירידה בהיקף הפעילות".

ומה קורה בשוק השכירות?

אחד התרחישים הוודאיים יותר נוגע לכך שבעקבות המשך עליית מחירי הדירות, רבים יאלצו להישאר במגורים בשכירות. הלחץ על שוק השכירות עשוי לייצר עלייה, ייתכן שאף דרמטית, בשכר הירדה באזורי הביקוש. החשש מפני זעזוע בשוק הדיור והחיפוש אחר פתרונות שיאפשרו למשפחות צעירות מגורים איכר תיים בהישג יד, הגביר השנה את העניין של יוזמים