26.86x32.25 | 1 | עמוד 3 | הארץ - the marker | 16/12/2020 | 75510211-2
ו"ר אלדר שיווק פרוייקטיםחיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427

"נוטלי המשכנתאות מרגישים שקיבלו כסף בחינם — מחירי הדירות יעלו בקרוב"

בכירים בענף הנדל"ן מגיבים להחלטת בנק ישראל להסיר את המגבלות על ריבית הפריים במשכנתא, ומצננים את ההתלהבות ● חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "זהו תדלוק של שוק שגם כך מתודלק" ● רון אבידן, מנכ"ל אזורים: "הבעיה אינה בביקוש אלא בהיצע"

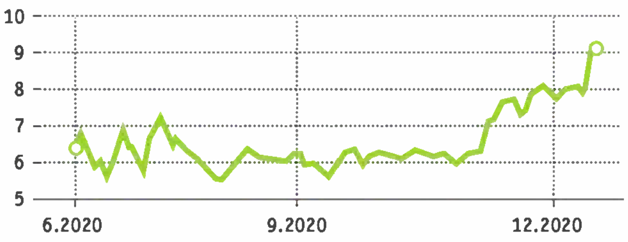
עדי כהן ומיכאל רוכוורגר

בעקבות ההחלטה של בנק ישראל ביום שני להסיר בקרוב את המגבלות על ריבית הפריים במשכנתא (המסלול הזול ביותר ביום לנוטלי המשכנתאות) צופים בכירים בענף הנדל"ן עלייה בביקושים לדירות בטווח הקרוב — ובעקבותיה עליית מחירים.

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אמר כי "ברמה הפסיכולוגית, ההודעה של בנק ישראל גרמה לציבור הקונים להרגיש שקיבלו מתנה — ורבים ירצו לממש אותה. התחושה היא שמקבלים כסף בחינם מהבנק. אבל המשמעות היא עליית מחירים ודאית בטווח הקצר. היצע הדירות נמוך גם כך, יש פחות התחלות הבנייה והביקושים נשארו קשיחים — ועתה עשויים גם לעלות. במידה מסוימת זהו תדלוק של שוק שגם כך מתודלק".

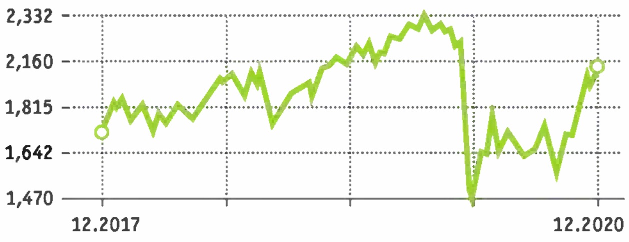
עם זאת, לדברי מסילתי, עליות המחירים יהיו דרמטיות פחות משמשקפות מניותיהן של חברות הנדל"ן למגורים — שזינקו אתמול בעקבות הודעת הבנק. מסילתי קורא לציבור הרוכשים "להיות עירניים, לצנן את ההתלהבות ולזכור שרכישת דירה ולקיחת משכנתא אלו תהליכים ארוכי טווח.

"נכון שהיום מסלול הפריים הוא נמוך וכל עוד ריבית הפריים תישאר נמוכה, הקונים יחסכו. עם זאת, בשלב מסוים ריבית הפריים תחזור לעלות — והצ'ופר יתאדה. אותם זוגות שהיום עשויים להמיר את כל המשכנתא שלהם למסלול הזה, יצטרכו לשלם קנסות כשירצו לעבור למסלולים אחרים".



מניות הנדל"ן למגורים זינקו

מניית אזורים, בשקלים



השוק התאושש מהקורונה

מדד ת"א נדל"ן, בנקודות

"דרמה גדולה בשוק"

גם חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן וסגן נשיא התאחדות בוני הארץ, צופה עליות מחירים בעתיד הקרוב — בשל ציבור נוטלי המשכנתאות, שיגדל בעקבות ההטבה. "המשמעויות של החלטת בנק ישראל הן חיסכון גדול בריביות למי שזקוק לדיור. לפי משרד האוצר, ממוצע החיסכון לרוכשים יהיה 500-400 שקל בחודש, שזה 6,000-5,000 שקל בשנה.

"אם נכפיל את זה במיליון נוטלי משכנתאות בשוק — מדובר בחיסכון של 6-5 מיליארד שקל בשנה. זו דרמה גדולה בשוק. ליותר משקי בית יתאפשר לגשת לשוק המשכנתאות, כי יוכלו לעבור את מבחן הבנקים של שליש מההכנסה עבור המשכנתא".

פייגלין הוסיף: "אני צופה עלייה בביקוש, ומקווה שהיא לא תנוצל לעליית מחירים דרמטית. בשנה החולפת היו הרבה פחות התחלות בנייה. אהיה מופתע אם נסיים את השנה עם יותר מ-40 אלף יחידות דיור. לעומת זאת, הביקוש על פי ההערכות הוא ל-60 אלף דירות לפחות. זה כשלעצמו בסיס לעליות מחירים. מצד המדינה, אני מקווה שרמ"י ומשרד השיכון יעסקו בזמן הקרוב בהגדלת ההיצע, ולא בתוכניות שכל עיסוקן הוא במחיר, משום שתוכניות כאלה רק משבשות את השוק החופשי, מגבילות את ההיצע ונועדו לכישלון".

למכירה
ורה קומנין
058-6949049

דירה למכירה ביישוב חריש. "בשנה האחרונה היו הרבה פחות התחלות בנייה"

"הקלה זמנית בלבד"

ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, התייחס למהלך: "זהו מרשם בטוח לפיתוי רבבות ישראלים לנטול משכנתאות מוגדלות, מה שיגרור עליות מחירים בשוק. לכן, ההקלה בתנאי המשכנתאות היא זמנית בלבד".

דרור תורן, מנכ"ל אמריקה ישראל מגורים, אמר כי "לצד העובדה שהחלטת בנק ישראל תיטיב עם הקונים והמדינה עצמה, היא תאיץ את הביקושים ואת מחירי הדיור — שממילא נסקו השנה בעקבות משבר הקורונה והמשבר הכלכלי בעקבותיו. בנוסף, ידוע שענף הנדל"ן הוא בין הממוסים ביותר, וההחלטה זו תזרים מיליארדים נוספים לקופת המדינה באופן מהיר למדי — צעד נדרש לאור השנה החולפת. במקביל, ההחלטה תקל על רוכשי הדירות בהחזרים החודשיים".

עמיר שאלתיאל, יו"ר קבוצת אלדר, הסביר כי "בנק ישראל נקט צעד שהיה צריך להיעשות מזמן. ההגבלה על נטילת משכנתאות במסלול פריים גרמה למאות אלפי משקי בית לשלם משכנתא יקרה. לכאורה המהלך נועד לצנן את שוק הדיור ולהגן על נוטלי המשכנתאות מעליית ריבית, אבל בפועל הריבית ירדה ומשקי הבית שילמו ריביות גבוהות שהגיעו לעשרות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה. עם זאת, העיתוי העכשווי למהלך, בזמן שהממשלה לא מתפקדת ולא מצליחה לייצר מלאי של דירות עתידי, יגרום לזינוק בביקושים לדירות ולעליית מחירים".

צילום: ליאת פרידמן

רון אבידן, מנכ"ל אזורים: "קשה להזיז ביקושים. ההיצע הנמוך יביא לעליית מחירים יותר מאשר הביקוש — שמפגין חוסן גם במהלך משבר הקורונה"

לדבריו, "בתקופת הקורונה ימים רבים הקפיאו תוכניות, ועדות התכנון התנהלו לאיטן, המדינה לא שיווקה קרקעות והתוצאה היא ירידה בהתחלות הבנייה. ואולם הציבור לא הקפיא תוכניות ובחודשים האחרונים אנו עדים לביקושים ערים לדירות מצד כל סוגי הרוכשים — זוגות צעירים, משפרי דיור ומשקיעים. הממשלה חייבת להתעשת ולתת מענה לענף הבנייה. לשווק קרקעות, להסיר חסמים ולקדם פרויקטים של התחדשות עירונית".

"קיים צורך אמיתי בדירות"

אזורים היא מהחברות הגדולות בענף הנדל"ן למגורים, והיא צפויה להרוויח מהמהלך של בנק ישראל. לדברי מנכ"ל אזורים, רון אבידן, "בנק ישראל רצה בעבר להגן על הצרכנים מפני עליית ריבית וגידול בסיכונים. אבל במבחן המציאות הריבית לא עלתה, וזה נהפך לגזירה שאילצה את הציבור לשלם סכומים מיותרים".

אז עכשיו נראה זינוקים חדים בביקושים לרכישת דירות?

"זהו אמנם צעד משמעותי לזוגות צעירים שמתכננים לרכוש דירות, אבל זה לא שמחר בבוקר ייווצרו תורים חדשים של רוכשי דירות. גם היום רואים ביקושים טובים וחזקים. זהו עוד צעד שנועד להקל. הבעיה היא לא בביקוש אלא בהיצע — קיים צורך אמיתי בדירות. יש התפכחות מאשליית תוכנית מחיר למשתכן, שחשבו שתביא לירידת מחירים. אין מספיק שיווק של קרקעות, אין תכנון והביורוקרטיה לא משתפרת. במצב כזה, אם אין התערבות ממשלתית, קשה להזיז ביקושים. מה שקורה עכשיו זה שההיצע הנמוך יביא לעליית מחירים יותר מהביקוש, שמפגין חוסן גם במהלך הקורונה".

ממה נבע החוסן הזה בתקופת הקורונה?

"הפגיעה באוכלוסייה היתה דיפרנציאלית. עובדי ההיי־טק והגופים הציבוריים לא נפגעו מהמשבר, והם ממשיכים לרכוש דירות. בנוסף, בתקופה של חששות ושל היעדר אמון כלכלי, נדל"ן למגורים נתפש כרכישה נכונה. אנשים שישבו הרבה זמן על הגדר הבינו שלא תהיה ירידת מחירים נוספת, וחזרו לרכוש דירות. לכן, אופרטיבית, הממשלה חייבת לעורר את רשות מקרקעי ישראל לשווק יותר קרקעות ולהוציא היתרי בנייה, תוך קביעת לוחות זמנים הדוקים וטיפול ממוקד בצד ההיצע".

כיצד יושפעו המחירים של דירות יד שנייה?

"הגידול בנטילת משכנתאות במסלול הפריים יקל על הביקושים. יש משפרי דיור רבים, וכשהם מחליטים לרכוש הם צריכים לממש את הדירה שלהם. אינני צופה שינויים במחירי דירות יד שנייה. מדובר בשוק קשיח ויש גם גמישות מקבלנים ומבנקים, שמסייעים לרוכשים בהלוואות גישור".

מה יקרה בשוק הדירות להשכרה?

"לשוק הזה יש התנהגות משלו. הקהלים שלו מושפעים פחות ממה שקורה בשוק המשכנתאות, ויותר מגמישות כלכלית — שתלויה בשלב שבו הם נמצאים בחיים. השוק הזה סובל מהיצע מוגבל, אבל הוא כרגע פחות מושפע מהאפקט קצר הטווח של הקורונה. עם זאת, ברגע שחיסוני הקורונה יתחילו לעבוד ונראה חזרה הדרגתית לפעילות רגילה, נראה גם שם בעיית היצע. כרגע לא רואים את ההשפעה כי רבים מאוכלוסיית השוכרים שנפגעו בשנה האחרונה נדחקו ממקומות עבודה, למשל בענפי המסעדנות והתיירות, ואנשים עברו לערים אחרות, אבל כשהם יחזרו לשוק השכירות, גם שם תהיה בעיה של היצע מוגבל".

איך השינוי ישפיע על הבנקים?

"אני מקווה שתהיה יותר תחרות בריביות קבועות, לא צמודות פריים. בסגמנט הזה הריביות נעות סביב 3.5%-3%, והתחרות בין הבנקים צריכה לגדול. אנשים רבים יבצעו מיחזורים של המשכנתאות, ועל אף הקנסות בגין פירעון מוקדם שהם יידרשו לשלם, עדיין יהיה כדאי להם למחזר את המשכנתא".