

25.97x31.7	1/3	עמוד 48	הארץ - the marker week	17/07/2020	73748664-5
------------	-----	---------	------------------------	------------	------------

חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427

נדל"ן TheMarker

www.TheMarker.com • כ"ה בתמוז תש"ף 17.07.20

הגל השני בדרך

רוכשי הדירות חוזרים והמומחים אופטימיים,
אך המשבר עוד לא אמר את המלה האחרונה
יעל דראל והדר חורש 42



אם אין לחם, תקנו דירות

תדד 2-TheMarker לרבעון השני מגלה כי אף שבחודשים הראשונים למשבר חלק ממוכרי הדירות נאלצו להתפשר על המחיר – השוק שמר על יציבות בינתיים, מומחים משדרים עסקים כרגיל, אך הסימנים מראים שהמשבר אולי רק מתחיל יעל דראל

5%-10%, כך שגם הנתונים הממוצעים של התפטרות של מוכרים נראים לי בטווח הנורמה. במקרים שבהם נראתה ירידה של 15% ביחס לרשימה המקורית משקפים בעולם המושגים המקצועי מכירה במימוש מהיר, כלומר מכירה בתנאי לחץ לא רגילים, כפי שאנו רואים במקרים של כינוס נכסים למשל, אבל אלה מקרים קיצוניים שאינם משקפים את השוק.

ברבעון הראשון בעיר (-0.6%) – פער שמשמעותו יציבות מחירים. גם באילת, עיר שנפגעה מהמשבר בעיקר בשל התלות בענף התיירות, מצביע המדר על יציבות: מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים ברבעון הראשון היה 1.276 מיליון שקל ואילו ברבעון השני ירד מעט ל-1.274 מיליון (-0.2%). יציב כי ייתכן שנ" תן זה מושפע ממינוס העסקות שבוצעו בעיר ברבעון השני – שכן מנתוני רשות המסים עולה שבאפריל, במאי וביוני הושלמו בעיר 149 עסקות נדל"ן בלבד, לעומת 100 עסקות שהושלמו בה בינואר לבדו.

“אנשים חושבים עכשיו פעמיים אם להיכנס לעסקות”

יבין גילמוד, מנכ"ל יד2, מעריך שכל עוד לא יהיו הגבלות חמורות, דוגמת סגר, שוק הנדל"ן ימשיך לפעול על פי עונתיות ובהתאם לביקושים הגבוהים. “בתקופת החזרה לשגרה – מאיינוני – מספר הכניסות והחיפושים בלחות הנדל"ן שברו שיאים. המגמה הזאת נמשכת גם ביולי – תוך פריצתו של הגל השני”.

יו"ר שכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי, סבור שנתוני הרבעון ביחס למחירים מלמדים על סיבה לאופטימיות: “שוק הדיור לא זו כל כך בקלות. נכון שהיו כמה חודשים של ירידה בהיקף העסקות, אנשים חששו, אבל השוק התאושש ובראייה קדימה – גם אם הקורונה והמשבר הכלכלי יימשכו עד מארס 2021, לא בטוח שזה ישפיע באופן משמעותי על השוק. בה ערכה זהירה, נראה כי 2020 תסתיים עם עלייה של 6%-7% במחירי הדירות. נכון שיש משקי בית רבים שנפגעו, אבל דירה היא לא מותרות. אז אנשים יטוסי פחות לחו"ל, ואולי ישנו את הרגלי הצריכה שלהם, אבל במבט כללי על השוק – הביקוש לא ישתנה באופן משמעותי”.

ביחס לשיעור ההתפטרות, אומר מסילתי כי “הט" ווח הנורמלי של ירידה במחיר בהערכות שמאיות הוא

דרור אלוני, זכיי אגלו סכסון
בחיפה: “אם יש פער במקומות
מסוימים של 15% בין מחיר
העסקה למחיר במודעה זה משקף
מצבים שבהם אנשים החליטו
לנסות את מזלם. לפרסם מודעה
באתר לא עולה כסף, ואנשים
מבקשים מחירים שפעמים רבות
אינם משקפים את מחיר השוק”

ל-7.5% ביחס למודעה המקורית שפורסמה על ידי בעלי הדירות. העיר שבה מוכרי הדירות התפשרו הכי פחות היתה ראשון לציון – שם היה שיעור ההתפטרות הממוצע 4.9% בלבד. בשאר הערים שנבדקו, ההתפטרות הממוצעת נעה סביב 6%, אך בכל הערים יש לא מעט עסקות המשקפות דוגמאות נקודתיות להתפטרות דרמטית יותר.

אם בוחנים כמה ממפרסמי המודעות למכירת דירת 4 חדרים עדיכנו כלפי מטה את המחיר במודעה ברבעון השני, עולה כי התנהגות המוכרים נותרה דומה לזאת שנרשמה ברבעון הקודם. למעשה, בחלק ניכר מהערים – חולון, חיפה, ראשון לציון, בני ברק והרצליה – שיעור מוכרי הדירות שהורידו את מחיר הדירה במודעה היה גבוה יותר דווקא בחודשים שקדמו למגפה. ההסבר לכך עשוי להיות קשור לקיפאון שנרשם בחודשי הרבעון השני, שלאורו מוכרי דירות רבים לא טרחו לעדכן את המודעה.

ובכל זאת, בחלק מהערים נרשמו בחודשים האחרונים שיעורי התפטרות דרמטיים. כך למשל, דירת 3 חדרים בשטח 75 מ"ר, הממוקמת ברובע ט' באש"ד דוד, שבעליה קיוו לקבל תמורתה 1.32 מיליון שקל, נמכרה במחצית מאי תמורת 1.1 מיליון שקל בלבד – פער של 20%. עסקה אחרת שבוצעה ברובע ו' בעיר באפריל, שבמסגרתה נמכרה דירת 3 חדרים בשטח 68 מ"ר, נסגרה בהתפטרות מתונה יותר של 9%. בעליה פירסמו אותה במחיר מקורי של 1.23 מיליון ומכרו אותה ב-1.13 מיליון שקל.

גם בתל אביב נרשמו ברבעון השני מקרים של מוכרי דירות שנאלצו להתפשר דרמטית. במחצית מאי למשל, נמכרה בשכונת ביצרון בעיר דירת 4 חדרים בשטח 100 מ"ר ב-3.1 מיליון שקל. המחיר המקורי שאותו הציגו הבעלים במודעה היה 3.55 מיליון שקל – פער המשקף התפטרות של 14% במחיר הסופי. עסקה נוספת שבוצעה ביפו ג' בעיר, שבמסגרתה נמכרה דירת 3 חדרים בשטח 50 מ"ר, משקפת התפטרות של 17% במחיר – כשבעליה קיבלו עבורה סכום של 1.58 מיליון שקל, בעוד מודעת הפרסום המקורית העריכה את שווייה ב-1.85 מיליון שקל. דרור אלוני, זכיי אגלו סכסון במרכז הכרמל בחיפה, סבור כי במקרים רבים משקף הפער במחיר בעסקות ציפיות לא ריאליות מצד המוכרים. “שוק הנדל"ן למ"ג גורים כיום יציב. נכון שבתחילת המשבר ירדו העסקות דרמטית, אבל השוק התאושש והלקוחות חוזרים. כל מי ששיכיר ופרנסתו לא נפגעה וזקוק לדירה ממשיך לקדם עסקות ולחתום ואנחנו לא מזהים דרמות בשלב זה. אם יש פער במקומות מסוימים של 15% בין מחיר העסקה למחיר במודעה זה משקף מצבים שבהם אנשים החליטו לנסות את מזלם. לפרסם מודעה באתר לא עולה כסף, ואנשים מבקשים מחירים שפעמים רבות אינם משקפים את מחיר השוק”.

ומה ביחס לממוצע מחירי הדירות בערים הגדורות? נתוני המדר משקפים כאמור יציבות של כמעט מחלטת. בחיפה למשל, מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים ברבעון השני היה 1.476 מיליון שקל לעומת מחיר ממוצע של 1.485 מיליון שקל שנרשם

אם שלושה חודשי מגפה ומשבר כלכלי חמור שינו דרמטית את העסקות והמחירים בענף הנדל"ן למגורים? מניתוח מדר יד2-TheMarker, שבחן את מצב השוק ברבעון השני של 2020 (אפריל-יוני), עולה כי מוכרי הדירות נאלצים אמנם להתפשר יותר, אך לא נראה שחל שינוי משמעותי במחירי הדירות בשוק.

המדר החדש כולל מחירים ממוצעים של דירות 4 חדרים בערים הגדולות, המצביעות על יציבות יחסית וגם ניתוח של מדר ההתפטרות. מדר זה מורכב מהי פער בין המחירים המבוקשים על פי המודעות שפורסמו באתר יד2 לעסקות הסופיות שדווחו לרשות המסים. נתוני ההתפטרות של מוכרי הדירות במדר זה נבחנו באמצעות 370 עסקות שבוצעו בחודשים אלה בתל אביב, בחיפה, בפתח תקוה, באשדוד, בבאר שבע, בנהריה ובראשון לציון.

אז האם מי שמכר את דירתו ברבעון האחרון נאלץ להתפשר יותר? אם לשפוט על פי ערכון המודעות למכירת דירות, נראה כי שיעור המתפשרים ברבעון השני של השנה אינו שונה מהותית מזה שנרשם ברבעון הראשון. בשני הרבעונים היה שיעור מוכרי הדירות שיערכנו כלפי מטה את המחיר במודעה 15%-20% מכלל מפרסמי המודעות.

מנתוני המדר עולה כי העיר שבה מוכרי הדירות התפשרו בשיעור הגבוה ביותר בחודשים אלה היתה אשדוד – שם הגיע שיעור ההתפטרות הממוצע

עו"ד מאיה זיסר: “לאחר הגל הראשון היתה אופטימיות זהירה, יציאה זמנית מהקיפאון והשלמת עסקות שהחלו לפני כן, אך הגל השני טרף את הקלפים מחדש והכניס את שוק דירות המגורים לתקופה של חוסר ודאות. גם בשוק המשקיעים ניתן לראות הססנות בכניסה לעסקות”

אין סיבה לאופוריה

הנתונים שפירסמו השבוע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והכלכלנית הראשית במשרד האוצר מספרים את המהלומה שספג שוק הדירות במשבר הקורונה, ומלמדים מה עשוי לקרות אם יונחת על המשק סגר נוסף. לפי הנתונים, שוק הדיור רשם את הירידה החודשית החדה ביותר זה כשנתיים וחצי באפריל-מאי (לעומת מארס-אפריל) – 0.7%. עם זאת, לפי נתוני משרד האוצר, ביוני חלה התאוששות בשוק הדירות.

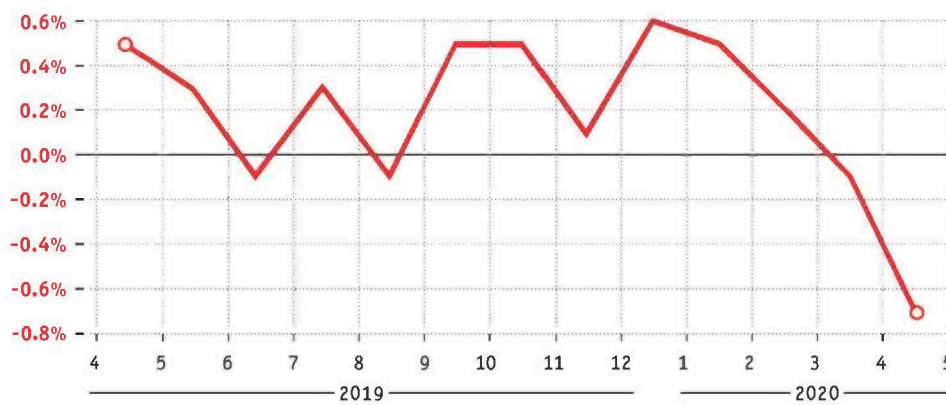
אין בהיסטוריה דוגמה לשוק נדל"ן שהצליח לשמור על יציבותו בעוד שיעורי האבטלה במשק נסקו בעשרות אחוזים. ירידת מדר של 0.7% לא נרשמה בשוק הנדל"ן הגואה מאז מדר ינואר 2018, בהשפעת תוכנית מחיר למשתכן. גם באוגוסט 2014 – בסמוך להשקת הקמפיין של משה כחלון, שהבטיח להוריד את מחירי הדיור ב-20% – נרשמה ירידת מדר של 0.7%. ירידת מחירים חדה יותר – 1.2% – נרשמה בשוק הדירות החדשות, המושפע יותר מתוכניות מחיר למשתכן (מההוות עדיין 38% מהשוק).

הפעם, הסיפור שונה. נפילת המדר משקפת את המשבר שאליה נקלע השוק. ביוני, שאינו נכלל במדר, הגיעו המכירות לרמה גבוהה מהתקופה המקבילה אשתקד. ואולם יולי והחודשים הבאים יהיו שוב סיפור שונה, שמח פחות מתקופת האופוריה, שבה נדמה היה שהמגפה עומדת להיעלם. בסיכום שנת, שוק הנדל"ן עדיין רושם יציבות מחירים, ואפילו עלייה קלה של 0.5%. בתנאים אחרים, אפשר היה להניח שהשוק יציב, אבל הטלטלה שאחזה בו אינה עומדת להסתיים. הנתון המשמעותי ביותר הוא נתוני המכירות, שצננו במאי ב-28%. התיקון ביוני היה ככל הנראה קצר מועד, מפני שנתונים ראשוניים על נטילת משכנתאות ביולי מלמדים על חידוש מגמות הירידה בשוק. אפשר להניח שהשוק הושפע גם מהודעת שר האוצר, יש"ר ראל כ"ץ, על החלטתו להחזיר את מס הכישה למשקיעים לרמה של 5% – החלטה שגורמת כבר עכשיו לרדיחית עסקות.

אחד הנתונים המעניינים הוא הפילוח האזורי, שחושף יציבות מחירים בשנה האחרונה בכל אזורי הארץ, למעט אזור חיפה (שם נרשמה ירידה ממוצעת של 1%) ומחוז תל אביב (שם נרשמה עלייה של 4.8%). נתונים אלה עשויים לרמוז על התוצאות האפשריות של מדיניות משרד השיכון, המתכוון לסבסד את הדיור בפריפריה באמצעות מקסום מחירי הקרקע ותדלוק מחירי הדירות באזורי הביקוש.

נתניה צילום: רענן כהן

ירידה חדה – וחריגה
השינוי במדד מחירי הדירות



מקור: הלמי"ס

תל אביב עדיין מתייקרת
המחיר הממוצע לדירת 4 חדרים, לפי עיר

שינוי שנתי	שינוי ברבעון הנכחי לעומת הקודם	Q2/2020	Q1/2020	Q2/2019	עיר
-2.6%	-1.3%	750,000	760,000	770,000	דימונה
-0.3%	-0.6%	1,476,375	1,484,904	1,480,781	חיפה
0.1%	0.0%	1,078,129	1,077,617	1,077,010	באר שבע
0.4%	0.5%	3,647,015	3,628,722	3,631,925	תל אביב-יפו
0.5%	0.3%	1,772,941	1,768,318	1,764,356	פתח תקוה

מקור: יז"ר

