

המשבר בלם את עליית מחירי הדיור: האם המגמה תימשך?



שר השיכון הנכנס יעקב ליצמן בטקס החילופים במשרד, השבוע
 צילום: אוליבייה פיטוסי, מלאש 90

“בין שממשיכים במחיר למ” שתכן ובין שהולכים על משהו אחר, חשוב ללמוד את הלקחים מהתוכנית הזו. יש מסקנות רבות אחרי שנים שהיא הפעלה – מה נכון ומה לא נכון לעשות, ואת זה צריך ליישם. בכל מקרה, אם השר ליצמן יגבש פתרונות רק לציבור החדרי, הוא יעשה טעות גדולה”. לדבריו, לא פותרים בעיה של מגזר אחד ביצירת בעיה למגזר אחר.

צו היה כל כך
 אך מתברר שמשבר הקדונה צפוי להשפיע על שוק הדיור לא רק מבחינת המחיר. “הציבור עבר תהליכים משמעותיים מאוד בחר דשים האחרונים”, אומר מסילתי. אנשים שהו חודשיים בבית עם כל המשפחה, רבים מהם הרגישו מחנק – שהדירה קטנה להם, שצריך אולי להזיז כמה קירות, לעשות שינויים. אלו דברים שכנראה לא היו קורים במצב רגיל”. הוא מעריך שבעתיד הקרוב נראה דווקא גידול במספרי הדיור או במשפצי בתייהם, אם כי “זה כמו תלוי במצב הכלכלי וברמת הפגיעה של משק הבית מהמשבר”.

תופעה נוספת שיו”ד לשכת שמאי המקרקעין מצביע עליה היא המעבר לעבודה מרחוק. מה שהפך לברירת מחדל בשל המשבר, ילך ויתבסס כאפשרות מקרבלת במקומות עבודה רבים. “במציאות כו, המרחק ממקום העבודה והחשש מפקקים כל בוקר הם רליונטיים פחות. זה יגרום לאנשים להעדיף מגורים נוחים יותר באזור מרוחק יותר”. כל השינויים הללו צפויים לייצר תמורות גדולות בענף הנדל”ן למגורים ובהעדפות הדוכשים.

גם אם תהיה עדיין אבטלה, וזה ישפיע, המאסה הגדולה תחזור. תהיה פגיעה מסוימת בביקוש, כי עדיין יש קצת אבטלה, אבל המחיר סור בהיצע דומיננטי יותר”. הירידה בעסקאות ניכרת במיוחד בתוכנית הרגל עד לא מכבר של משרד השיכון, “מחיר למשתכן”. בחודש מארס צנחו העסקאות בתוכנית ב-55 אחוזים. אמנם לגבי מיזמים קיימים לא חל כל שינוי, אבל הערכות רבות מדרבת על סיום התוכנית, כשברקע החילופים בצמרת משרד השיכון והעברת הכפיפות של שלל הגרפים העוסקים בתחום ממשרד האוצר למשרד השיכון.

לפחות כלפי חוץ, שר השיכון החדש יעקב ליצמן מאותת שטרם החליט דבר בנושא וכי ההכרעה תינתן בשבועות הקרובים, אך רבים מעריכים כי הוא עשוי לחסל את התוכנית, או לחלופין לערוך בה שינויים גדולים. מהו הסיכוי שמשרד השיכון והממשלה ילכו עכשיו על תוכנית גדולה בתחום הדיור, שתחליף אולי את מחיר למשתכן? גרינפלד מעריך שהסיכויים נמוכים. “בשכיל זה צריך רפורמת רבות, וזה לא באופק. לממשלה יש כל כך הרבה דברים להתעסק איתם – גירעון, קיצוץ בשכר הציבורי וכו’. בתוכנית דיור יש נושאים מורכבים מאוד, מחסור בעובדים, מאבקים עם הרשויות המקומיות שלא תמיד מקלות על המיזמים האלו. לא סביר לאפשר בנייה מהירה של שכונות בתוך שנתיים-שלוש”.

גרינפלד. “יש בעיית היצע בשוק, והיא תהיה דומיננטית יותר. קצב הבנייה הוא כ-40 אלף יחידות דיור חדשות בשנה, ולמשק נוספים מדי שנה כ-50 אלף משקי בית חדשים בממוצע”. לדבריו, בטווח הבינוני-ארוך המגמה תגבר. עדיין יש מאות אלפים בלי ביטחון תעסוקתי, מה יקרה אם זה יימשך חודשיים? “מספרי כוח העבודה הם זמניים, כי המשק היה סגור. ברגע שפותחים את המשק, הוא חוזר ומתאושש. הבעיה היא בעיקר אי ודאות. אבל כשהודאות תחזור,

הנחות, לאחר שמספר המתעניינים היה נמוך מהציפיות. גם בעסקאות יד שנייה ניכרת נכונות להורדת מחיר. למשל, לפי נתוני האוצר, נכון לסוף חודש מארס יש כ-15 אלף דירות הממתנות להימכר על ידי משפרי דיור שרכשו דירה ומצפים למכור את דירתם הישנה. כאלפיים מהם צריכים למכור את דירתם בחודשים הקרובים (עד יולי 2020) כדי לא להיות מחויבים במס רכישה. הדבר עלול לאלץ את בעלי הדירות הללו להתפשר על מחיר הדירה. ואמנם, בעוד יש בשוק גודמים המעריכים שמחירי הדיור ימשיכו לרדת תקופה ממושכת, בנטייה בולטת ליירדות, לדברי אורי גרינפלד, הכלכלן הראשי של בית ההשקעות פסגות, יירדת המחירים אינה מסמנת בהכרח מגמה. “יש נכונות להתפשר על המחיר, אבל זה לא לאורך זמן”, אומר לנו

הנחיות, לאחר שמספר המתעניינים היה נמוך מהציפיות. גם בעסקאות יד שנייה ניכרת נכונות להורדת מחיר. למשל, לפי נתוני האוצר, נכון לסוף חודש מארס יש כ-15 אלף דירות הממתנות להימכר על ידי משפרי דיור שרכשו דירה ומצפים למכור את דירתם הישנה. כאלפיים מהם צריכים למכור את דירתם בחודשים הקרובים (עד יולי 2020) כדי לא להיות מחויבים במס רכישה. הדבר עלול לאלץ את בעלי הדירות הללו להתפשר על מחיר הדירה.

ואמנם, בעוד יש בשוק גודמים המעריכים שמחירי הדיור ימשיכו לרדת תקופה ממושכת, בנטייה בולטת ליירדות, לדברי אורי גרינפלד, הכלכלן הראשי של בית ההשקעות פסגות, יירדת המחירים אינה מסמנת בהכרח מגמה. “יש נכונות להתפשר על המחיר, אבל זה לא לאורך זמן”, אומר לנו

הנחיות, לאחר שמספר המתעניינים היה נמוך מהציפיות. גם בעסקאות יד שנייה ניכרת נכונות להורדת מחיר. למשל, לפי נתוני האוצר, נכון לסוף חודש מארס יש כ-15 אלף דירות הממתנות להימכר על ידי משפרי דיור שרכשו דירה ומצפים למכור את דירתם הישנה. כאלפיים מהם צריכים למכור את דירתם בחודשים הקרובים (עד יולי 2020) כדי לא להיות מחויבים במס רכישה. הדבר עלול לאלץ את בעלי הדירות הללו להתפשר על מחיר הדירה.

ואמנם, בעוד יש בשוק גודמים המעריכים שמחירי הדיור ימשיכו לרדת תקופה ממושכת, בנטייה בולטת ליירדות, לדברי אורי גרינפלד, הכלכלן הראשי של בית ההשקעות פסגות, יירדת המחירים אינה מסמנת בהכרח מגמה. “יש נכונות להתפשר על המחיר, אבל זה לא לאורך זמן”, אומר לנו

ושבים על הגדר: עסקאות הנדל”ן התמעטו והמחירים מדשדשים אך בענף הבנייה יש המעריכים ש”אפקט הקורונה” קצר טווח

מוותרים על הרכישה. המקרה של טל ורונית אינו חריג. מאז פרוץ המשבר ניכרת ירידה חדה בהיקף עסקאות הנדל”ן. לפי נתוני האוצר, נכון לחודש מארס נרשמה ירידה חדה של 32 אחוזים במספר העסקאות בהשוואה למארס אשתקד. מדובר ברמה הנמוכה ביותר של עסקאות מאז אוגוסט 2011, והמגמה הזאת נמשכה גם באפריל. לביטחון התעסוקתי יש משמעות רבה. רבים איבדו את עבודתם בפיטורין או הוצאו לחל”ת, ויתרה מזו – אי ודאות גודמת לרוכשים רבים “לשבת על הגדר” ולהמתין. לשינוי הזה יש כמובן השפעה על המחיר. כך, בין השאר, יצאו בשבועות האחרונים כמה מידים לקראת סיום בנייה במבצעי

אליצפן רוזנברג
 אחרי שנים של עלייה עקבית במחירי הדיור, האם המשבר הכלכלי ישנה את המגמה? טל ורונית, זוג צעיר המתגורר באחת הערים בשרון, כבר עמדו לסגור עסקה לרכישת דירה באזור נתניה, אחרי חיפושים ממושכים. הם אפילו קיבלו אישור עקרוני מהבנק להלוואת משכנתה בעבוד הנכס. אלא שבמהלך מארס החולף קיבל טל הודעה ממקום עבודתו, שלפיה הם נאלצים להוציא אותו לחל”ת. שבועיים אחרי זה גם רונית הוצאה לחל”ת. למרות נכונות מצידו של בעל הנכס להוזיל במקצת את הדירה, השניים הודו לישו לא להמשיך בתהליך, וכבר בתחילת אפריל הודיעו כי הם