

26.6x30.5	1/3	1	עמוד	הנדל"ן - ידיעות אחרונות	25/12/2020	75627855-5
בניהודורון נימדוד - בעלים ומנכ"ל משותף בחברת רס אדר - 89427						



54 יליון חמ"א

25 י2:20 - יס שיש"י בסכח חשפ"א

# ידועות

# הנדל"ן

ידיעות אחרונות

רק למנויי ידיעות אחרונות

# מתרחקים מ־2020

אי אפשר להצטער יותר מדי על סיום השנה החולפת - לצד אי יציבות שלטונית מתמשכת פרצה מגפה עולמית, שחוללה משבר כלכלי חסר תקדים - כיצד כל זה השפיע על הרגלי המגורים שלנו? ואיך מתחילים בכלל להרים את הראש מעל המים? - הילה ציאון בגיליון סיכום שנה עם תקווה לאור בקצה המנהרה



24.99x32.44	2/3	6 עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	25/12/2020	75620019-0
-------------	-----	--------	-------------------------	------------	------------

בניהדורון נימרוד - בעלים ומנכ"ל משותף בחברת רם אדר - 89427



## סיכום 2020: תמונת מצב

**6 מחכים לבשורה בענף**  
מסכמים את 2020 כשנה  
הקשה ביותר לשוק הנדל"ן,  
וגם העתיד מעורפל

# שוב חוזר המיתון

**2020: שנה קשה, שנה עקומה, שנה בזיגזג – כל התשובות נכונות • ירידה משמעותית בפעילות, צניחה בהתחלות הבנייה, הצטמקות בתוכניות מאושרות, קריסה בהיקף שיווקי הקרקעות, וכל זאת על רקע אי יציבות במשרדי הממשלה ומשבר הקורונה • בענף מעריכים שמחירי הקרקע צפויים להמשיך לטפס – האם יש מקום לאופטימיות? • הילה ציאון**

## סרוגו: "הלכנו 20 שנה אחורה, לתקופה של המיתון הגדול אחרי האינתיפאדה. זאת אינדיקציה ברורה לכך שמדובר באחת מנקודות השפל בענף הבנייה בעשורים האחרונים"

בשיווקי הקרקעות. לראיה, נתוני הלמ"ס לחודשים ספטמבר-אוקטובר הציגו עלייה של 0.4% במחירי הדירות. לדברי מזרחי, "עלויות מחירי הקרקע עלולות להגיע לשיא של כל הזמנים ולהמשיך לדחוף את רמות המחירים מעלה".

או האם מחירי הדירות יהיו האתגר הגדול של 2021? אם שואלים את היוזם יקי אמי-סלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג, גם מבחינתו הכול מתחיל ונגמר באתגר הגדול יותר – ההיצע, או ליתר דיוק היעדרו. "בשורה התחתונה אין קרקעות ומהסיבה הזאת מחירי הקרקע צפויים לטפס", הוא אומר. "הנוסחה פשוטה: מחירי הקרקע עולים – מחירי הדירות עולים. כל עוד המדינה תמשיך לטפס קרקעות, נראה עליות מחירים, וזה חבל מאוד. ענף הנדל"ן בסך הכול יציב, וחברות גדולות ומקצועיות עם

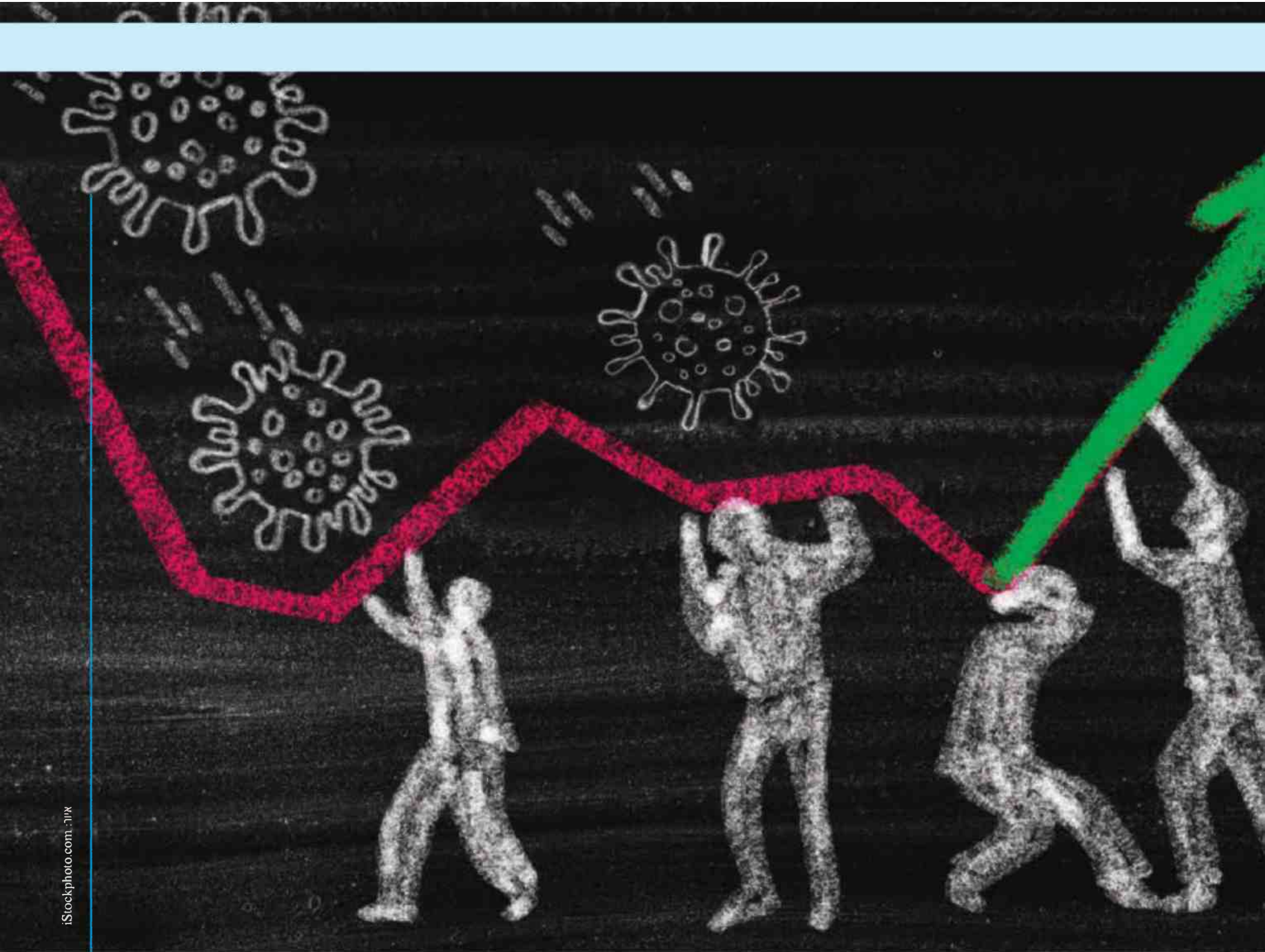
עם תקציב של 7 מיליארד שקל – לעצור את העלויות בשוק הדיור", אומר מומחה הנדל"ן אוהד דנוס, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. אלא שלדבריו, "מסתבר שכניסה למיתון הייתה, למרבה הצער, הפתרון, אבל כזה שחששנו ממנו והתרענו מפניו כגורם הכמעט יחיד לעצירה במחירי רי הדירות. ועם זאת, הדרוש יימשך עד לאמצע שנת 2021, וכבר כעת אנו רואים לחצי ביקוש גוברים ועלויות מחירים. המשך עליות סביר שיגיעו יחד עם היציאה ממיתון והתפוגגות המשבר הבריאותי". מבחינת רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים, אם בעיצומם של סגר ממושך, מגפת קורונה ומיליון מובטלים מחירי הדיור ירדו, נתונים אלה דווקא ממחשים "תד-לוק של רמות המחירים בשוק הדיור למגורים כבר כעת, ובמיוחד לנוכח ההאטה

הדיור הלאומי לשעבר. לדבריו, "השנים 2016-2019 היו תור הזהב של מערכת התכנון ושיווק הקרקעות. מוסדות התכנון אישרו באותה תקופה 107 אלף יחידות דיור מדי שנה ורשות מקרקעי ישראל שיווקה 66 אלף דירות מדי שנה. ייתכן מאוד שב-2020 תהיה הירידה החדה ביותר היסטורית הן בתכנון והן בשיווק דירות, וכולנו נראה את התוצאות בשנים הקרובות".

אפרת שגב, סמנכ"לית דאטה ואנליזה בחברת המידע העסקי דן אנד ברדסטריט, מסכימה. "השנה החולפת אופיינה בירידה משמעותית בפעילות בקרב מוסדות התכנון, בפרט במהלך הסגר הראשון, שהביאה ברמה השנתית לירידה באישור תוכניות חדשות ובמתן היתרי בנייה לפרויקטים חדשים", היא אומרת. לדבריה, "חלה התארכות במועד הפרויקטים, שגרמה לעיכור בים של כארבעה חודשים בממוצע, ירידה בנגישות למקורות מימון ועלייה בכמות הצ'קים החוזרים בענף. כמו כן למעלה מ-2,000 חברות בתחום הבנייה, התשתיות והיזמות נקלעו לכשל פיננסי – זינוק של כ-100% בהשוואה לשנה שעברה". האם יש מקום מסוים גם לאופטימיות? "הקורונה הצליחה לעשות את מה שממשלת ישראל לא הצליחה בחמש שנים

"זאת הייתה שנה עקומה מאוד", אומר בשיחה עם "ידי" עות הנדל"ן ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, כשאני שואלת אותו כיצד הוא מתאר את סיומה של שנת 2020. ובאמת, אי אפשר להיות מופתעים מהנחוצות שלו: השנה שמסתיימת הייתה מהקשות שידע המשק הישראלי בכלל וענף הנדל"ן בפרט, בעקבות התפרצות מגפת הקורונה שהובילה למגפה כלכלית חסרת תקדים.

ירידה משמעותית בפעילות בשוק הנדל"ן, צניחה בהתחלות הבנייה, הצטמקות בתוכניות מאושרות להקמת יחידות דיור, קריסה בהיקף שיווקי הקרקעות על ידי המדינה ומחסור בעובדים. מבחינת סרוגו, מדובר בנתונים שמחזירים את הענף לתחילת שנות ה-2000. "הלכנו 20 שנה אחורה, לתקופה של המיתון הגדול אחרי האינתיפאדה", הוא אומר. "זאת אינדיקציה ברורה לכך שמדובר באחת מנקודות השפל בענף הבנייה בעשורים האחרונים". סרוגו, כמוכח, לא לבד. שיחות עם בכירי משק הנדל"ן מציגות תמונת מצב עגומה. "2020 מסתמנת כאחת השנים הגרועות ביותר של הענף, בייחוד בהשוואה לשנים הקודמות", טוען ניר מסיקה, סמנכ"ל מטה



iStockphoto.com. יור

## מזרחי: "אם בעיצומו של המשבר מחירי הדיור דווקא ירדו, נתונים אלה ממחישים חדלוק של רמות המחירים בשוק הדיור למגורים כבר כעת, במיוחד לנוכח ההאטה בשיווקי הקרקעות"

ואילן קרמר שותף במחלקה, עדיין לא ברור אם המגמה של עבודה מהבית תישאר מנת חלקו של המשק הישראלי עם הגעת החיסונים לארץ. "חברות הייטק גדולות הצהירו שלא ישוּבו לעבודה במשרדים לפני המחצית השנייה של 2021", הם אומרים, "לכן חלק מהחברות צמצמו את שטחי המשרדים, מה שהוביל לירידה מיידית בביקושים". עם זאת, מספר חברות גדולות חתמו לאחרונה על עסקאות גדולות מתוך הבנה שמגפת הקורונה כבר נמצאת במגמת דעיכה. "פרויקטים רבים נמצאים בשלבי פיתוח ויזום שונים. אלו שכבר יצאו לדרך ימשיכו", מבהירים פירון וקרמר. גם תזכיר החוק, שפרסם לאחרונה שר הפנים אריה דרעי לגבי החוק החלפי של תמ"א 38, לא הותיר את גורמי הנדל"ן שבעי רצון. לטענת עו"ד רוני איל-להב, שותפה וראשת תחום הנדל"ן במשרד בוס, נגבי, אביאני, כהן, איל ושות', למרות פרסום תזכיר החוק, קיים חוסר בהירות לגבי מה שצפוי בשוק. "במחצית הראשונה של השנה נראה יזמים ודיירים רבים שיזדרזו להוציא פרויקטים אל הפועל, אך במחצית השנייה העתיד פחות ורור", היא אומרת. "פרק זמן ריאלי להוצאת היתר בניה הוא שנתיים, ולכן יזמים יעדיפו לוותר על הפוטנציאל של פרויקטים מסוג זה".

רות לא ירדו - אלא להיפך. במקום קידום תוכנית דומה למחיר למשתכן, שר השיכון יעקב ליצמן יכול לבחור לחזק את האוכי לוסיות החלשות באמצעות הלוואות מקום ומענקים למתגוררים בפריפריה. "בכל שנה קמה כאן תוכנית חדשה שמיועדת להפחית את מחירי הדיור. אני חנו יודעים ליישם כל תוכנית, אולם על מנת לייצר בהירות, חשוב שתהיה תקפה לפחות לחמש שנים, ועדיף לעשר שנים", אומר דורון נמרוד, מנכ"ל ובעלים משותף בקבוצת רם אדרת. לדבריו, "בהתבסס על ניסיון העבר, הרי שהתחזית לתוכנית מחיר מופחת אינה מבשרת טובות. מאז 2014 התחלפו שלל בוסים מטעם הממשלה, כשכל אחד ורעיונותיו הוא, אולם בפועל המחירים המשיכו לעלות. ב-2014 הגה שר האוצר דאז יאיר לפיד את תוכנית מע"מ אפס וכעבור שנה יזם את מחיר מטר. משה כחלון הפעיל את תוכנית מחיר למשתכן וכעת יש לנו מחיר מופחת. חוסר הוודאות בציבור מוביל לאי אמון בממשלות, וכך כל קיפאון זמני מסתיים בעלייה כי הביקוש לא נעצר". אחר החששות בענף הוא לגבי שוק המשרדים שנפגע ממשבר הקורונה. אם שואלים את עו"ד תמי פירון, ראש מחלקת נדל"ן ותשתיות במשרד עו"ד מ. פירון ושות',

שים יזמים לשלם במכרזי מחיר מופחת, במקרים נקודתיים עלות הקרקע במכרזי מחיר מופחת יקרה יותר ממחיר למשתכן. יגאל קרני, יו"ר ומייסד קבוצת מגידו, טוען כי מדובר בשינויים בעיקר ררעה. "בחלק מהמכרזים החדשים יש התייקרות משמעותית בערכי הקרקע המתומחרים, וכתוצאה מכך העלו את מחיר המקסימום למ"ד על הדיירה", הוא אומר. "התוצאה היא שבמיוחד בפריפריה מחירי המכרזים של המחיר המופחת כבר זהים כמעט למחיר השוק ויתרונם מתייחר". יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים מחוז תל אביב והמרכז וסגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, אומנם בעד פתרון דיוור לאוכלוסיות החלשות, אך סבור כי "ההתערבות של הרגולטור הוכיחה את עצמה עד היום כלא חיובית, ומחירי הדיי

ניסיון כבר עברו משברים. גם הפעם זה יכול לקרות, אבל ההתערבות של המדינה חייבת להיות יותר מורגשת ביחס לשיווק קרקעות, הקלה בבירוקרטיה ותוספת של עובדי בניין".

### כל שר ורעיונותיו

במבט קדימה לשנת 2021 שורר ערפל, בין היתר לגבי תוכנית מחיר מופחת שמחלייפה את תוכנית מחיר למשתכן, לגבי החוק החלפי של תמ"א 38, לגבי שוק המשרדים שנמצא בויגוג וכל זאת לצד אי הוודאות הפוליטית. לדברי חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אף שאין כמעט הברל בין מחיר קרקע ליחידה במכרזים שנסגרו במסגרת תוכנית מחיר למשתכן ובין מחירים למ"ד קרקע ליחידה שנדר-