

על העלייה במחירי הדיור - בכלכלה, עמ' 18-19

## כאן גרים בעושר:

# "מחירי הנדל"ן ימשיכו לעלות"

אל תבנו על שינוי: הזינוק שובר השיאים בעלויות הדירות ממשיך להטריד רבים - ורוב המומחים מעריכים שהמצב יחריף וקוראים לתמשלה לפעול אך ישנם כמה שחושבים אחרת: "ייתכן שהמגמה תיבלם ונראה התמתנות"

### סוניה גורודיסקי

איי-הוודאות בשוק הדיור גבוהה כל כך, שגם הגורמים האמונים על שוק הדיור כבר נזהרים שלא לצאת בהבטחות שלא יוכלו לקיים. אז האם לזוגות הצעירים יהיה קל יותר לרכוש דירה בחגי תשרי הבאים או שמא יצטרכו להסתפק בסוכה שיבנו בחצר בית הוריהם? כדי לקבל את התשובות פנינו למומחים בעלי עשרות שנות ותק בתחום הנדל"ן.

באופן לא מפתיע, רובם חושבים שלפחות בשנה הקרובה המחירים ימשיכו לעלות, אם כי קצב העלייה צפוי להתמתן מעט; חלקם מזהירים מפני החרפת המשבר אם הממשלה לא תנקוט פעולות משמעותיות לפתרון משבר הדיור וקוראים לממשלה לפעול.

שנת תשפ"ג התחילה בטון צורם של זינוק מחירי הדירות שלא נראה כמותו יותר מעשור. למרות הריבית הגבוהה ושיא בהתחלות הבנייה המחירים אינם יורדים, ורבים שואלים את עצמם מה יקרה למחירי הדירות בשנים הקרובות.

מצד אחד, כמה נתונים אחרונים מצביעים על כך ששוק הנדל"ן הרווחת בדרכו להצטנן (ירידה בהיקף המשכנתאות הנלקחות, ירידה במספר המשקיעים, ועוד). מנגד, גל העלייה מרוסיה ומאוקראינה מגביר את הביקושים לדירות, והביורוקרטיה בענף הבנייה עדיין מהווה גורם עיכוב משמעותי, וכלל לא ברור מתי תורכב הממשלה הבאה ואילו צעדים תנקוט.

**ראול סרוגו,**  
נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ:



## "אימוץ 'עסקת החבילה' יביא להתמתנות ולעצירה במחירים"

נחנו נמצאים בשיא חדש של משבר הדיור והתשתיות שנמשך פה יותר מעשור. הפתרון למשבר הזה חייב להיות בלב המשא ומתן הקואליציוני לקראת הרכבת הממשלה הבאה. יתרה מכך, אני ממליץ בחום לכל ישראלי לבחור בבחירות הקרובות רק במפלגה שתציג לפני הבחירות תוכנית לטיפול במשבר הדיור. אסור לבחור במי שלא מציג תוכנית כזו. בשבועות הבאים אנחנו, בהתאחדות, נפרסם תוכנית שאנו מציינים עיס לקברניטי המדינה לאמץ מיידית כדי לחסל את משבר הדיור והתשתיות.

חלקה הראשון של התוכנית הוא חתימה על הסכם "עסקת חבילה" בענף הבנייה והתשתיות עם הקבלנים והיזמים ועם השלטון המקומי. בעסקה תתחייב הממשלה להקפיא את מחירי הקרקע שהיא מוכרת לבנייה ולתמוך ברשויות המקומיות, כדי שיוכלו להכין את כלל התשתיות תומכות הדיור לקליטת דיירי העיריות יתחייבו לעמוד ביעדי מהירות וכמות של אישור תוכניות הבנייה, והיזמים יתחייבו להקפיא את מחירי הדירות. אנו נציג גם תוכנית מפורטת שעל הממשלה יהיה ליישם כדי לתמוך בעסקה הזו ולאפשר לענף לספק את היקף הדיור שהמשק באמת צריך בשנים הבאות.

אני מאמין שאימוץ מלא של שני חלקי התוכנית שלנו - "עסקת החבילה" בענף הבנייה ופעולות ממשלתיות משלימות - יוכל להביא לכך שכבר בשנה העברית הנוכחית נראה התמתנות ואף עצירה של עליות המחירים בשוק הדיור כולו.

**קלרה צברגל,**  
מנהלת סקטור הנדל"ן בבנק הפועלים:



## "הביקושים גבוהים מהיצע - וימשכו את המחירים כלפי מעלה"

ביבת הריבית שעולה מכבידה על כושר ההחזר של המשכנתאות, ובמקביל גם מקטינה את הכראיות לרכישת דירות להשקעה. לגבי המשקיעים קיים גורם נוסף שמקטין את הביקושים: אי-הוודאות ביחס להמשך עליית מחירי הנדל"ן. מצד אחד כראיות השכירות יורדות, ומצד שני ייתכן שלא יהיה רווח הון. אלו גורמים שמקטינים את הביקושים לדירות להשקעה, הן מצד משפחות, בגלל הקטנת כושר ההחזר, והן מצד משקיעים. זאת התופעה שאנחנו רואים בימים אלו. לעליית הריבית יש גם השפעה על היצע הדירות: קבלנים יבנו פחות למלא, מאחר שעלויות הריבית מקטינה את הכראיות הכלכלית של הפרויקטים, דבר שצפוי להקטין את ההיצע. לגבי השנה הקרובה - לרעתי הביקושים יגדלו שוב, אך הציבור ימתין לראות מה הממשלה החדשה תעשה. בכל מקרה, הביקושים קיימים, וככל שהשוק בהמתנה זה עלול לגרום למפל של ביקושים עוד כמה חודשים, דבר שללא הגדלת ההיצע בצורה דרמטית עלול למשוך את המחירים כלפי מעלה. נוסף על כך, צריך להביא בחשבון שלפי הנתונים שהתפרסמו לאחרונה קיים גידול חד בעולים שמגיעים לארץ, דבר שמהווה גורם נוסף לעליית הביקושים.

מצד שני, יש לציין שהמינהל עושה מאמצים רבים להגדלת היצע הקרקעות, אך קשה לראות מצב שבו בשנה הקרובה ייסגר הפער בין הביקוש להיצע הדירות. לכן הביקושים צפויים להיות גבוהים מההיצע גם בשנה הקרובה, וכל הנ"ל מושך את המחירים כלפי מעלה. ברור שהמצב הוא גם פונקציה של גובה הריבית, בהנחה שעליית הריבית בשנה הקרובה לא תהיה דרמטית.

17.92x32.3	2/2	עמוד 19	ישראל היום! - כותרת	16/10/2022	83498142-9
לשכת שמאי המקרקעי - 89427					

**מיוחד**



צילום: יהושע יוסף



**אוהד דנוס,**  
לשעבר יו"ר לשכת השמאים

**"הציבור יכול להתכונן לירידות מחירים בשנה הקרובה של עד 10%"**

ד"ר ותר מעשור התבשם מי שיש לו, מקרב הציבור הישראלי, בעיית מחירי דיור שלעיתים נראתה ללא כל רסן. נראה שדווקא בשל כך ניתן להבין ולהפנים שהחגיגה, לפחות בחלק מהמקומות, עומדת להסתיים. ולמה? משום שדירות הן מוצר - בסיסי אמנם אבל בכל זאת מוצר. כשהפעילות הכלכלית התרחבה וחוינו צמיחה, בחסות הריבית האפסית ששררה כאן, גם מחירי הדירות עלו, ואולי אפילו יותר מאשר מוצרים ושירותים אחרים. כעת, כשהמשק מכוון להתכנסות ולהתכווצות בחסות העלאות ריבית נחושות ועקביות, סביר שגם מחירי הדירות יתכנסו, יתמתנו ואפילו ירדו בחלק מהאזורים. תהליך זה כבר החל, והציבור שוקל את צעדיו - מי שזה אכן מכביר עליו, וגם מי שמאמין שבעקבות השינוי הדרמטי בריבית המחירים יירדו. את תוצאות השינוי נתחיל לראות בחודשים הקרובים. וזה לא שאין כוחות עוצמתיים התומכים בהמשך עליות מחירים. קל למנות אותם: אי-היציבות הפוליטית, אוזלת ידן של ממשלות ישראל לדורותיהן, והעלייה במחירי הקרקעות והבנייה. אך באותה נשימה ראוי שנישא עינינו מערבה, אל הנגיד האמרי ריקני והאינפלציה הגואה שם, ונבין שהנגיד שלנו ימשיך להעלות את הריבית - כפי שהבטיח עד 3.5% - עוד השנה, מה שיעמיד את ריבית הפריים על 5%. ובריבית שנתית שכזו גם הביקוש יפחת, וגם ההיצע - של דירות יד שנייה לפחות - יגדל. בסדרה "משחקי הכס" דיברו עונות רבות על החורף שמגיע כאירוע המסמן את קץ האנושות הדמיונית. אז רבותי, תתכוננו לירידות מחירים בשנה הקרובה של עד 10%, או במילים אחרות - "החורף מגיע" לשוק הנדל"ן.



**נחמה בוגין,**  
שמאית מקרקעין ומשפטנית

**"לא נראה פה נסיקת מחירים כמו שראינו בשנה האחרונה"**

המדינה כבר שנים לא עומדת ביעדי התכנון שהיא הציבה לעצמה, והתוצאה הישירה היא מחסור משווע בהתחלות בנייה למגורים, שרק מגדיל את הפערים בין ההיצע לביקוש וגורר עליית מחירים. המיתון העולמי ועליות האינפלציה והריבית השפיעו במידה מסוימת על צינור שוק המגורים לטווח הקצר, וכנראה לא נראה נסיקת מחירים כמו בשנים האחרונות ובעיקר כמו בשנה האחרונה שהראתה עלייה של קרוב ל-20% במחירי הדירות. את ההשפעה הזו על השוק אנו רואים בחודשים האחרונים לפי הירידה בלקיחת משכנתאות לרכישת דירות. עם זאת, המחסור הגדול בהיצע זמין של דירות מגורים ימשיך, לעניות דעתי, לגרום בטווח הארוך לעליות מחירי הדיור גם בשנים הקרובות, אמנם לא ברמת של מספרים דו-ספרתיים אבל כן באחווים חד-ספרתיים.

**המדינה לא עושה מספיק**

אם נמשיך לחכות שהפערים בין הביקוש להיצע יצטמצמו, משבר הדיור רק ילך ויחריף. כדי לתקן את העיוות הקיים, חייבים להציב לוועדות המקומיות, מחוזיות ולרשויות השונות יעדים ברורים עם יחס ישיר בין היקף יחידות הדיור המאושרות לבין התחלות הבנייה בפועל. נוסף על כך, יש לפעול בנחישות גדולה יותר להאיץ את תהליכי ההתחדשות העירונית, הן במרכז הארץ והן בפריפריה, והמדינה לא עושה מספיק בעניין זה. מדובר בתהליכים שמבשלים לאט, אך זוהי תוספת יחידות דיור משמעותית ונחוצה במאבק במשבר הדיור.



**איציק לוי,**  
יו"ר לשכת מתווכי הנדל"ן הארצית

**"עליית מחירי הדירות, בעיקר בפריפריה, עשויה להתמתן"**

בעקבות הוינוק במחירי הדירות בשנה האחרונה נקטו משרד האוצר ובנק ישראל צעדים שהכניסו את שוק הנדל"ן לסוג של קיפאון. בשוק דירות היד השנייה נוצר מצב של חוסר ודאות: אף שעל פניו יש מחסור גדול בנכסים, הקונים לא ממהרים לקנות, והמוכרים לא ממהרים להוריד מחירים. מתווכים בכל רחבי הארץ מדווחים על ירידה משמעותית בהיקף העסקות שנסגרו בחודשיים האחרונים. להערכתי מצב זה יימשך עד תחילת הרבעון הראשון של 2023. אם בנק ישראל ימשיך במדיניות העלאת הריבית, עליית מחירי הדירות עשויה להתמתן, בעיקר בפריפריה, ואף עשויה להיות ירידת מחירים במקומות שבהם יש מלאי גדול של דירות.



צילום: יהושע יוסף

בדרך לבשורה עבור הזוגות הצעירים?