

25.98x27.9	1/3	עמוד 1	נדל"ן - ישראל היום!	19/05/2021	77335521-3
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

נדל"ן היום

132
 עמודים
 מהדורה חגיגית

העתיד כבר כאן

עשור חלף מאז מחאת האוהלים ולא הרבה השתנה. אין מדיניות ארוכת טווח ומחירי הדיור מרקיעי שחקים. מוסף מיוחד מביט 20 שנה קדימה ובו חן את הזדמנויות הנדל"ן הבאות, סוקר את המגדלים החדשים שיחליפו שיכונים ישנים, מבקר בערים שצפויות להכפיל את גודלן וחושף את התוכנית המהפכנית שתפתור את מצוקת חסרי הדיור בישראל



משדה בוקר לקיסריה
 הבתים של ראשי הממשלה

עו"ד שרגא בירן
 האיש ששינה את פני המדינה

הרכבת מתקרבת
 מסע בין תחנות הרכבת הקלה

25.26x28.58	2/3	עמוד 20	ישראל היום! - נדל"ן	19/05/2021	77335519-0
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

עשר שנים חלפו מאז מחאת האוהלים, ומחירי הדיור ממשיכים לעלות. עופר פטרסבורג לא ממש הופתע לגלות שהעיוותים בענף לא תוקנו והמסקנות לא יישמו

זינוק של עד 50% במחירי הדירות, עלייה קטנה בלבד בהתחלות הבינייה וזינוק בביקושים לדירות. עשור למחאה החברתית ההיסטורית עם האוהלים ברוטשילד, וטראו איזה נזק נגרם מאז. סקירה מיוחדת עבור נדל"ן היום של חברת המידע העסקי CofaceBdi מראה במספרים את כשלון המחאה החברתית הגדולה של 2011 ושל הממשלה בניסיון לטפל בשוק הדיור.

עשור חלף ונשאלת שוב השאלה - מה נשתנה? למי עשה, כמעט כלום, רק שנהיה גרוע הרבה יותר בתחום הדיור. האם נראה בקרוב שוב מחאת מאהלים מתרו-ממת, עם מאות אלפי צעירים והורים מתוסכלים? הנתונים המתפרסמים כאן לראשונה מתמצתים עשור למחאה החברתית ההיסטורית שחווינו. זינוק של עד 50% במחירי הדירות, עלייה קטנה בלבד בהתחלות הבינייה, קפיצה חדה בביקושים לדירות ובהיקף המשכנתאות שלקח הציבור ועלייה במספר הדירות החדשות שנמכרו בכל שנה. אלה הממצאים העיקריים העולים מסקירה מיוחדת של ענף הנדל"ן הישראלי, שערכה עבור נדל"ן היום חברת המידע העסקי CofaceBdi לציון עשור למחאה החברתית הגדולה.

מחאת האוהלים של 2011, שקמה בהנהגת הסטודנטים הצעירים דאז, ששניים מהם הפכו לחברי כנסת ושרים - איציק שמולי וסתיו שפיר, ועוד לפני ליף אחת, סבבה סביב מחירי הדיור הגואים, מחירי השכירות הגבוהים ובכלל יוקר המחיה בישראל.

המחאה המקומית הפכה לארצית והוציאה לרחובות עשרות אלפי אנשים, שמחו נגד הממשלה. בעקבות המחאה הוקמה ועדת טרכטנברג לטיפול ביוקר המחיה בישראל. היא פרסמה שלל המלצות, שחלקן התקבלו ורובן בסופו של דבר מוסמסו. במבט עשר שנים אחורה מתברר שלפחות בכל הנוגע לענף הדיור המחאה לא ממש הועילה.

כלכלני חברת CofaceBdi בדקו פרמטרים עיקריים של ענף הנדל"ן והשוו בין הנתונים של 2011 לאלה של היום. הניתוח התבסס על המדדים והנתונים של החברה, וכן על עיבוד נתוני הלמ"ס ובנק ישראל.

**השכמה!
זה הזמן להתעורר,
הבית מתפורר
נצא מהחורים ביחד
די להסתדר
תרימו את היד
תפתחו את הפה
מול כולנו אין סיכוי
שהם יחזיקו עוד הרבה
(שיר המחאה,
הדג נחש, 2012)**

מה נשתנה?

כלום

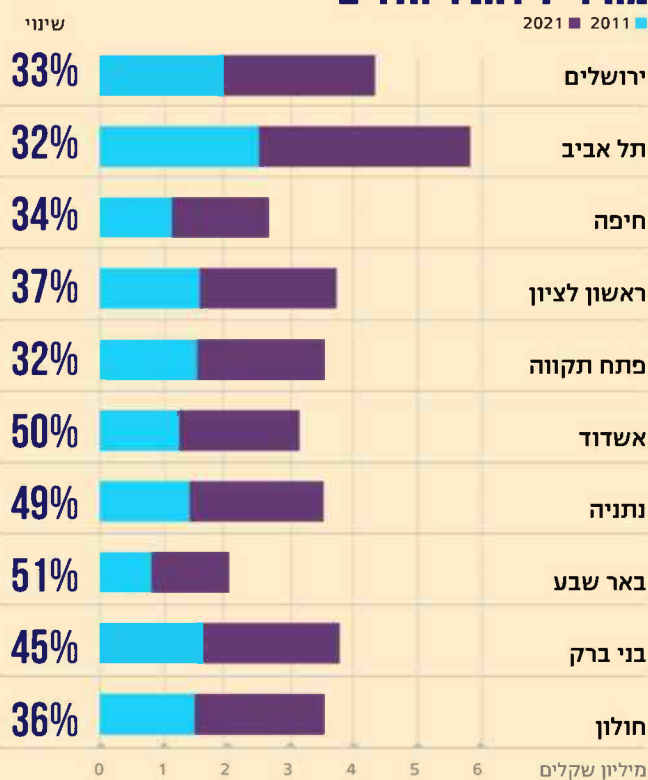
היום

**בונים
עתידי**
הכישלון
הפיתרון
החזון

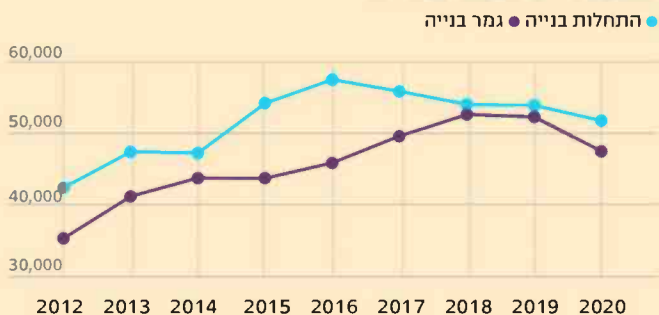


23.43x26.08	3/3	21	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	19/05/2021	77335520-2
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						

מחירי דירות 4 חדרים



התחלות וגמר בנייה



דירות חדשות שנמכרו



מחיר ממוצע של דירה



מעשור.

בהתאם לעלייה בביקושים לדירות, כך זינק היקף המשכנתאות שנטל הציבור בכל שנה מימי המחאה ועד היום. לפי נתוני בנק ישראל, בשנת 2020 הציבור לקח משכנתאות בסך 78 מיליארד שקל, לעומת 47 מיליארד שקל בשנת 2012. מדובר בשיא של יותר מעשור בהיקף המשכנתאות.

משבר הקורונה השפיע על חברות הנדל"ן הישרא-ליות ו-3,400 מהן נקלעו לקשיים כלכליים, שהעמידו בספק את הישרדותן. זאת בנוסף ל-6,300 חברות שנק-לו לקשיים לפני המשבר. מתוך 29 אלף חברות בענף הנדל"ן, כמעט 10,000 נקלעו לקשיים. תת-הענף של קבלני השיפוצים ספג את המכה הקשה ביותר עם 2,300 חברות ועסקים שנקלעו לקשיים בעק-בות הקורונה, ובסך הכל 5,200 חברות בקשיים.

כחות קבלנים

מספר הקבלנים בישראל נמצא במגמת ירידה מאז המחאה ועד היום. ב-2011 היו בענף 7,100 קבלנים פעי-לים, לעומת 5,600 נכון ל-2020 - ירי-דה של 20%.

גם הנתונים הכספיים של קבל-ני הבניין הגדולים ירדו בשנת 2020 לעומת השנה הקודמת: שיעור הרווח הנקי ירד מ-12% ל-9%, הרווחיות התפעולית ירדה מ-15.6% ל-12.6%, הרווחיות הגולמית מ-21.3% ל-19.7%. שיעור ההון העצמי מסך המאזן דווקא עלה מ-29.5% ל-31.3%. סך ההכנסות ירד ב-0.4% בשנת 2020, לעומת עלייה של 18% בשנת 2019.

עבודת שיקום

לדברי תהילה ינאי, מנכ"לית משותפת בחברת CofaceBdi, "מניתוח הנתונים עולה כי המחאה לא תרמה לתיקון העיוותים בענף הנדל"ן. הממשלות השונות ניסו לטפל במחירי הדירות העולים במגוון כלים, שכללו תוכניות ממשלתיות לטובת הזוגות הצעירים, כמו מחיר מטרחה או מחיר למשתכן, באמצעות הטלת מגבלות על משקי-עים ובנייה של דיור להשכרה.

"למעט עצירה בעליית מחירי הדירות בתקופה שבה הופעלה תוכנית למחיר למשתכן, המחירים המשיכו לעלות. לכאורה עליית המחירים והביקושים הערים היו אמורים לתרום ליציבותם של הקבלנים, אולם על פי הנתונים שלנו מצב הקבלנים הורע. מדובר באחד הענפים המסוכנים ביותר בישראל לפי מדד הסיכון שלנו, ומשבר הקורונה בשנה האחרונה החריף את המצב והעמיד חברות רבות בענף בסכנה מיידית. מספר הקבלנים הפעילים בישראל הולך ויורד מדי שנה, והפי-גיעה העיקרית היא בקבלנים הקטנים והבינוניים". בקיצור, לממשלה הבאה שתקום יש עבודה רבה לשיקום הענף, כאשר המשימה הראשונה העומדת לפ-תחה היא הגדלת היצע הדיור וטיפול בבירוקרטיה.

זינוק במחירי הדירות

המחיר הממוצע של דירה זינק מאז סוף 2011 ועד היום בכ-42%. בחלק מהערים והמחוזות הזינוק מגיע ל-50% ויותר. מחיר דירה ממוצעת כיום עומד לפי הלמ"ס על 1.577 מיליון שקל, לעומת 1.109 מיליון שקל ב-2011.

לדברי שמאי המקרקעין חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "לא רק שהמחאה החברתית לא סייעה להורדת מחירי הדירות, הם אף זינקו בעשור האחרון בשיעור חד של עד 50% בערים הגדולות בארץ. לקראת כינונה של ממשלה חדשה, כדאי להזכיר למק-בלי ההחלטות שיש לשים בראש סדר העדיפויות את הטיפול בשוק הנדל"ן הישראלי. כל הפעולות שנגקטו בשנים האחרונות היו חלקיות ולא מספקות. השוק חייב לעבור טיפול שורש של ממש".

לדבריו, הממשלה הבאה צריכה לפעול במרץ לטפל בחוליים של השוק, ביניהם חסמי הבירוקרטיה המכ-בידים, הגברת קצב מתן היתרי הבנייה וקיצור משך הזמן, הגדלת כמות המכרזים הציבוריים לקרקעות לב-נייה פרטית, המשך עידוד התחדשות



צילום: יהודה סובול

**תהילה ינאי,
מנכ"לית
משותפת בחברת
CofaceBdi:
"המחאה לא תרמה
לתיקון העיוותים
בענף הנדל"ן"**

יותר התחלות בנייה

אחת המסקנות מהמחאה החברתית היתה שיש להגדיל באופן משמעותי את היצע הדירות בישראל, וכך אולי להביא לירידה במחירים. כמה שנים מאוחר יותר אף נבקע יעד לכמות המינימלית של התחלות בנייה שנתיות כדי לעמוד בגידול הצפוי באוכלוסייה בעשורים הקרובים. הוגדר כי יש לבנות בין 60 ל-75 אלף דירות בשנה.

לפי עיבוד נתוני הלמ"ס שבוצע בחברת CofaceBdi, בסיום המחאה כמות התחלות הבנייה עמדה סביב 40 אלף בשנה, ובשנים שאחרי הכמות עלתה בכמה אלפים בשנה, עד לשיא של 56 אלף בשנת 2016. מאז ועד היום הכמות נמצאת בירידה. ב-2020, אחרי שנת הקורונה, היא הסתכמה בכ-51,000 יח"ד. גמר הבנייה עלה מ-37 אלף יח"ד ב-2012 ל-47,918 דירות ב-2020.

התנכלות על דירות

מחירי הדירות המאמירים והעלייה ביוקר המחיה לא הפריעו לישראלים להסתער על הדירות החדשות בכל שנה. ב-2012 נמכרו 22.5 אלף דירות חדשות בשנה לפי הלמ"ס, לעומת 38 אלף דירות שנמכרו כאן בשנת 2020 - וזה עוד לאחר שנה כלכלית קשה מאוד ברקע משבר הקורונה. מדובר בפער של 70% בין שתי הת-קופות. הנתון של 2020 הוא הגבוה ביותר מזה יותר