Ronnen Tzur
communication

TheMarker
פרינט 14.7.13

לא מאמינים לממשלה: רוכשי דירות קבעו במאי שיא של עשור – 12,400 עסקות

מספר העסקות היה גבוה לעומת אפריל בכמעט שליש ורכישת הדירות להשקעה גדלה ב-53% ● הסיבות: עליית המע"מ, הורדת הריבית והחשש מהעלאת מסי רכישה ● בענף הנדל"ן סבורים כי מדובר בהבעת חוסר אמון במדיניות הממשלה וביכולתה להוריד את מחירי הדירות

נמרוד בוסו
ואריק מירובסקי

בעוד הממשלה עסקה במאי בפרסום ניירות מדיניות למלחמה במחירי הדיר־רות, עם ישראל הקשיב להצהר־רות, עשוה לעצמו את החישובים והמתער בהמרוני על משרדי המכירות של הקבלנים ועל דיר־רות יד שנייה בשהוא רוכש מכל הבא ליד, תוך קביעת שיא של עשור לפחות ברכישת דירות, 12,400 עסקות – כך עולה מכ־קירת "אורות אדומים" שפירסם משרד האוצר במוף השבוע.

אנשי נדל"ן סבורים כי הפעילות הקוחתבית בשוק היא תולדה של חוסר אמון מצד הציבור במדיניות הממשלה וביכולתה להוריד את מחירי הדירות. על כך יש להוסיף את העלאת המע"מ ל-18% בתחי־לת יוני, את הורדת הריבית במאי שהסתכמו ב-0.5% ל-1.25% ואת החשש מהעלאת מסי רכישה בעתיד הקרוב. בסך הכל היתה במאי עלייה חדה במספר העסקות בשיעור של 32% לעומת אפריל; רכישת דירות חדשות דנקה ב-64%; ורכישת דיר־רות יד שנייה עלתה ב-24%.

מי רכש דירות? הציבור ששב בהמוניו לשוק הוא המשקיעים. במאי נרשם גידול של 53% במספר הדירות שנרכשו להשקעה לעומת החודש הקודם. בעקבות זאת משקל המשקיעים מתוך סך העסקות קפץ משפל של 19% באפריל ל-23% במאי. משקל משפרי דיור הגיע במאי ל-43% ואילו משקלם של רוכשי דירה ראשונה, שרובם וזוגות צעירים, הגיע ל-34%.

התנהגות השוק במאי היתה חריגה לעומת התקופה האחרונה, שהתאפיינה בירידה עקבית במשקל המשקיעים בשוק, מרמה של כ-24% בספטמבר 2012 ל-19% באפריל השנה. אז מה קרה? "ניתן להניח כי לגידול החד ברכישות המשקיעים תרמו הן הפחתת הריבית על ידי בנק ישראל הן העלאת שיעור המ־ע"מ ביוני", נכתב בסקירת האוצר.

גם מנוע משפרי הדיור רשם גידול ניכר בהיקף העסקות. "סך הדירות שנרכשו על ידם במאי היה גבוה ב-50% בהשוואה לחו־דש הקודם", נכתב בסקירה. "ניתן להניח כי הגידול החד ברכישות משפרי הדיור בחודש מאי, שנרשם הן בדירות הדשות הן בדירות יד שנייה, נובע בחלקו מהקרמת רכי־שות על רקע ההצעה להעלאת מס הרכישה על דירות אלה". משרד האוצר הודיע במאי על קידום מס הרכישה החדש הצפוי לייקר את הליך הרכישה עבור משני דיור (רוכשים שבבעלותם היתה דירה בעבר) בעשורת אלפי שקלים. עם זאת, המס החדש מעורר התנגדות רבה בכנסת ובשלב זה לא בטוח כי יאושר בחוק התקציב.

המגזר שבו היתה העלייה המ־תונה ביותר הוא זה של הונגות הצ־עירים. שם נרשמה עלייה של פחות מ-7% במספר הדירות שנרכשו במאי בהשוואה לחודש הקודם. בהקשר זה מעניין לציין כי חל שינוי זה בהע־דפות הרכישה של מגזר זה מבחינה מהשברת דירות נמוכה ביחס למ־חירי דירות, המשקיעים מאמינים שהשקעה בשוק הדיור עדיפה על כל שאר האלטרנטיבות. מסייעת לכך העובדה שהתשואה בשוק הדגן נמוכה, התחזיות לצמיחה בחו"ל לא מעודדות, והמשק בכנס לאווירה של מיתון, כך שהתשואה על פיקדונות שקליים נמוכה. לכן המשקיעים שמים את כספם על ההשקעה היחי־דה שכרגע נראית בטוחה - נדל"ן, מה גם שניסיונות הממשלה עד כה להוריד מחירים נכשלו. זה כרטיס צוהב לממשלה. אם הנהירה לשוק הדיור תהפוך בשלב כלשהו לריצה של עדר, הכרטיס ייהפך לאדום".

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אוהד דנוס, מסר: "הגידול חסר תקדים בנתוני המכירות של דיר־רות במאי הוא תשובה ניצחת לכל גיאוגרפית. פילוח גיאוגרפי של רכישות הונות הצעירים מראה כי הלה ירידה חדה ברכישותיהם באי־זור השפלה ובאזור באר שבע, ואילו באזור חיפה ובאזור תל אביב נרשמו עליות משמעותיות.

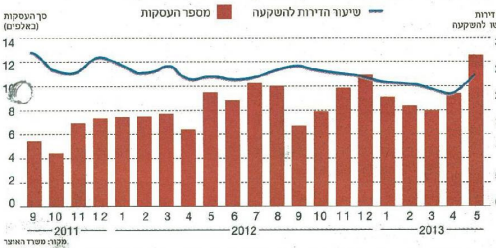
על אף העלייה החדה במאי, נראה כי אין להקיש מנתוני החודש שכן על פי הסקירה "נתונים ראשו־נים ליוני מצביעים על ירידה חדה במספר העסקות בהשוואה לחודש מאי, בפרט בדירות חדשות". נתונים אלה מחזקים את התרבה, שמדדם המע"מ דיבנן לרכוש דירה חדשה במאי, לפני העלאתה.

הכלכלן ד"ר אביחי שניר מכללת נתניה אמר: "העלייה בר־כישות על ידי משקיעים בחודש יוני מצביעה על כך שלמרות שהתשואה הגורמים הלא מקצועיים במשרדי הממשלה המוענים שלא ניתן לראות מחסור כלשהו בשוק הדירות, משום ש'אף אחד לא גר עדיין באוהל'. המ־חסור שריר וקיים הן בדירות להש־כרה והן בדירות בכלל. אם העלאה של אחוז אחד במחיר הדירות החד־שות בלבד מביאה להסתערות רבתי כמו שראינו, אז המחסור גדול אפילו יותר ממה שמשערים".

מנכ"ל חברת אשדר, פרידמן: "הסיבה העיקרית לזינוק ברכישת הדירות החדשות היא שחר־ציבור שמע את נגיד בנק ישראל ונורמים נוספים, והבין כי אין כוונה ליצור מצב של יירידת מחירים משמ־עותית בתוך זמן קצר וכי המטרה של קובעי המדיניות היא לייצב את המחירים ולגרום ליירידת מחירים מתונה מאוד לארוך זמן".

יריד דירות. זוגות צעירים רכשו חכי פחות צילום: מוטי מילרוד

הסתערות בשטח בנוי עסקות נדל"ן ורכישת דירות להשקעה



מקור: משרד האוצר