

19.32x21.94	31	עמוד 38	מקור ראשון - מוצש	30/03/2012	31474032-4
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

ב' זה (עדיין) אוהל

אין ספק שמשהו צרכני חיובי עבר על החברה הישראלית בשנה האחרונה. אבל תכל'ס, האם המחאה קירבה אותנו לרכישת דירה משלנו, או שמא נמשיך לגור בדירה שכורה ונתפלל לזכות בלוטו? רמז: טופס לוטו עולה כ־30 שקל, ואתם מוזמנים לקנות אחד כזה

יעל פרידסון

מחאת הקיץ האחרון, בכך אין ספק, עשתה משהו לצרכן הישראלי. לא עוד, אמרנו, נקנה קוטג' במחיר מופקע. התפטרותה של זהבית כהן מתנובה נתנה תחושה שאולי הפעם הכוח באמת חוזר לצרכנים. התחלנו להשוות מחירים של פסק'זמן ונשבענו שיותר לא נצא פראיירים. אבל עם כל הכבוד לפסק'זמן, הרי שהמוצר היקר ביותר, וזה שעלה באופן החד ביותר בשנים האחרונות, הוא דירת חלומותיכם. ודווקא בתחום הזה נשמעים מאז הקיץ דיווחים סותרים. מצד אחד מדווחים גורמים שונים על קיפאון בשוק, ועל דירות שלא מצליחות להימכר חודשים ארוכים. מצד שני, ישנו כל העת הלך רוח שטוען בתוקף כי אין קריסת מחירים, מקסימום תיקון קטן למטה, כזה שעדיין לא יאפשר לרובנו לרכוש דירה ושעדיין משאיר את המחירים ברמות אסטרטגיות.

שינוי? לא בשנים הקרובות

פרק הנדל"ן בדו"ח טרכנטברג, שאושר בשבוע שעבר על ידי הממשלה, העלה שוב לכותרות את מדד יוקר הנדל"ן בישראל. האם באמת יש תקווה בבשורות שמביא עמו פרק זה בדו"ח, כמו שיוק של 187 אלף דירות, כאשר 60%

מהן ייבנו בתל אביב, במרכז ובירושלים? "יש הבדל בין דירות חדשות מקבלן, שמחיריהן ירדו בכ־10% בשנה האחרונה, ובין דירות יד שניה", מסביר אהרן דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. "בשוק דירות יד שנייה לא רק שלא ירדו המחירים, במקומות מסוימים אף הייתה עליה קלה". את השינויים במחירים דנוס לא מייחס למחאה החברתית, ש"כבודה במקומה מונח", אלא לתהליכי התכנון בארץ. "במדינת ישראל הליך ייצור הדירה, שמתחיל בהפשרת הקרקע ומסתיים במסירת המפתחות לקונה, נמשך כעשר שנים", הוא אומר. לכן, דנוס לא מתרגש מההמלצות של טרכנטברג, שכרע רובן על הנייר: "אני לא רואה מצב שבו בחמש השנים הקרובות יהיה שינוי משמעותי. אולי נתחיל לראות טפטופים מדובר בתוכניות מאוד סבוכות, שדורשות תכנון תשתיות, חלקן תלויות בפרויקטים תחבורתיים. אלה לא דברים שקורים מהיום למחר. למשל, פינוי שדה דב. אני מכיר את הסיפור כבר שלושים שנה". לדעתו, ההחלטה לקנוס קבלנים שמעכבים השלמת פרויקטים, כדי לזרז אותם למסור את הדירות, תביא לתוצאה הפוכה: "אנחנו רואים שהקבלנים חוששים. אם ירחף מעליהם קנס נוסף, הדבר רק ירתיע אותם עוד יותר מלבנות, ואז ייווצר חסר שיוביל לעליית מחירים". דנוס מסכים שמחירי הדיוור היום הם לא פרופרציונליים, ושהציבור לא יכול לעמוד בהם. הפתרון? "קידום של בנייה ממשלתית להשכרה. 15% מהדירות במדינות ה־OECD שייכות לדיוור ציבורי. לא דיוור לנזקקים, אלא דיוור בשכר דירה מפוקח. האופציה לגור במדינת ישראל בשכירות כל החיים כמעט ולא קיימת". בסופו של דבר, הכל מתנקז להיצע הדירות הקיים ולהתחלות הבנייה החדשות. וכאן הגתונים דווקא מעודדים: על פי נתוני הלמ"ס, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף דצמבר 2011 ב־80.1 אלף דירות, לערך, והיה גבוה בכ־14% ממספר הדירות בבנייה פעילה בסוף דצמבר 2010. זהו המספר הגבוה ביותר של דירות בבנייה פעילה מאז סוף יוני 1999. אבל השאלה איך הם מתחלקים, ומה קורה באזורים שמעניינים אותנו.

ירושלים

ההבדלים בין שכונות בירושלים הם כמו בין עיר אחת לאחרת. ובכל זאת, בסוכנות

התיווך "תפנית נכסים" מספרים כי בשכונות הוותיקות אמנם הייתה האטה אבל נסגרו עסקאות, בדרך כלל בכ־10% פחות מהמחיר המבוקש. המלצות טרכנטברג לא יעזרו לאזורים הוותיקים, כי אין בהם התחלות בנייה חדשות. הביקוש לאזורים אלה נשאר גבוה: הילדים רוצים להיות קרוב להורים, והחוצצנים רוצים להיות קרוב לכותל. דוגמה להפרשי המחירים אפשר לראות בקבוצות הרכישה שארגנו תנועת "התעוררות" ו"רוח חדשה". בבניין ברחוב קוסטה ריקה שבשכונת עיר גנים, דירת 4 חדרים עלתה 1.2 מיליון שקל לפני שנה. המחירים לדירת 4 חדרים בקבוצת רכישה המתארגנת בימים אלה בתלפיות החדשה, מתחילים מ־1.47 מיליון שקל. זול? תשפטו בעצמכם.

4 המחיר יעלה או ירד?



פרויקט פיננסינוי בקריית יובל, שבו ייבנו 2,000 יחידות דור, מעורר תקווה. אבל יעברו עוד לפחות חמש שנים עד שיושלם. עד אז, המחירים כנראה ימשיכו לעלות. הקריטריונים בפרויקט מחירי-למשתכן נחשק נוסף שאושר החודש, בלב בקעה, כוללים לראשונה סעיפים של מיצוי כושר השתכרות ולימודים אקדמיים, אך מדובר בכ־42 דירות. יחסית לביקושים בירושלים זה עדיין טיפה בים, אבל העובדה שהעירייה מקדמת דיוור בר השגה בהחלט מעודדת.



17.78x9.6	32	עמוד 38	מקור ראשון - מוצש	30/03/2012	31474046-9
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

אכרת

המחיר הממוצע לדירת 4 חדרים ביישוב הוא 1.1 מיליון ש"ח, המחיר נשאר יציב ולא השתנה בשנה האחרונה. מוטי ביר, מתווך הפועל באפרת: "כמעט שלא בנו באפרת בשמונה השנים האחרונות, והיצע הדירות הנמוך העלה את המחירים. בחורשים האחרונים יש עצירה של עסקאות בגלל מכרזים שפורסמו לבניית 280 יחידות דיור, וכרגע הציבור מחכה". חלק מהדירות הללו מיועדות לקריטריון "מחיר למשתכן", מה שמעלה את האטרקטיביות שלהן. זה די עצר את הביקוש. אפרת גם משפיעה על מקומות אחרים בגוש עציון".

◀ המחיר יעלה או ירד?

↓
"תהיה ירידה לטווח קצר, עד שימכרו את הדירות במכרזים. כשייגמר ההיצע, המחירים יחזרו לעלות. זה לא כמו מודיעין, שגומרים גבעה אחת ועוברים לגבעה הבאה. ברגע שהדירות יימכרו – ייגמר ההיצע".



18.13x21.33	33	עמוד 38	מקור ראשון - מוצש	30/03/2012	31474057-1
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

פתח תקווה

המחיר הממוצע לדירת 4 חדרים ירד מ-1.7 מיליון ל-1.6 מיליון שקל בכפר גנים ג'. מחיר דירה דומה בשכונת הדר גנים: 1.2 מיליון שקל. גיא רוזנפלד, "גיא נכסים": "אין כרגע התחלות בנייה חדשות בהדר גנים, רק בכפר גנים ג' – אבל גם שם לא הרבה, ורוב הפרויקטים נמצאים לקראת סיום. הממשלה צריכה להוריד את מסי הקבלנים, ולשחרר הרבה קרקעות למכרזים. בפתח תקווה כמעט שאין מגרשים והם עולים הרבה כסף. קבלן לא מתחיל לבנות וכבר צריך לשלם הרבה מסים. ראש העיר לא פועל לקידום העניין. הוא הזניח את הגדל"ן בפ"ת, בעוד עליית תעריפי הארנונה היא מהגבוהות בארץ".

◀ המחיר יעלה או ירד?

↑ "את השינויים שיוזמת הממשלה נרגיש רק בעוד כמה חודשים. מה שמפתיע הוא שמבחינת הבנקים המחירים המשיכו לעלות, ורובם מסרבים לתת היום משכנתא. כל עוד אין הפשרת קרקעות, ומגרשים לא מועברים מחקלאות לבנייה, דברים לא ישתנו".



מודיעין

המחיר הממוצע לדירת 4 חדרים הוא כ-1.45 מיליון שקל. דירה ללא מעלית זולה בכ-10%. המחיר לא השתנה בשנה האחרונה. יאיר שרבת, "השקעות מודיעין": "בעקבות המחאה החברתית הייתה עזירה מוחלטת

בשוק. הייתה ציפייה גבוהה מאוד אצל הקונים שהמחירים ירדו. המוכרים מצדם המתונו על הגדר. ככה זה היה עד לפני כחודש וחצי. אז הרגשנו שהקונים חוזרים לשוק, בעיקר לקראת הקיץ המתקרב. הם הכינו שהמחאה לא הורידה את מחירי הדירות, שמחירי השכירות עולים, שריביות הבנק על המשכנתא עלו, וגם הביקושים שיש לעיר מודיעין לא הולכים להשתנות. בדו"קרב בין הקונים למוכרים, הקונים מצמצו ראשונים".

◀ המתיר יעלה או ירד?

↑ "ההמלצות של טרכטנברג הן חשובות וטובות, אבל זה מעט מדי ולטווח רחוק מדי. עד שייבנו הדירות הבאות יחלפו עוד לפחות שלוש שנים. מודיעין היא עיר של אנשים צעירים, של 'עכשיו' – עכשיו מתחננים, עכשיו המשפחה מתרחבת, עכשיו ההורים עוזרים או עוברים לגור ליד הנכדים – ככה שההמלצות של טרכטנברג לא ישפיעו בקרוב על המחירים בעיר".



אריאל

המחיר הממוצע לדירת 4 חדרים בעיר עומד על 850-950 אלף שקל. אלי ארביב, "תיווך אריאל": "אנחנו חלק ממדינת ישראל, וכשיש האטה במדינה – יש גם פה. יש עסקאות, אבל לא כמו לפני שנתיים, שיא הטירוף, אז הדירות רצו בצורה בלתי רגילה. המחירים נעצרו, ומי שרוצה למכור צריך להוריד במחיר. אי אפשר לעמוד על מה שהיה פעם וצריך להתגמש. יש התחלות בנייה חדשות. אצלנו משווקים את קריית האוניברסיטה – 95 יחידות דיור מתוך 263 שקיימות במקום.

ביישובים ברקן ועלי זהב גם יש התפתחות יפה, וגם בנופי נחמיה, רכבה, פדואל ועוד".

◀ יעלה או ירד?

↑ "לא נראה לי שהמחירים ירדו. חסרות הרבה דירות, הביקושים גבוהים והם לא נעצרו. יש נכסים שירדו קצת ועלו עוד פעם חזרה. מה שיקבע בשטח זה הביקוש וההיצע בלבד, ולא מה שהמדינה עושה. אם היו מפשירים הרבה קרקעות, המצב אולי היה משתפר, אבל זה לוקח הרבה מאוד זמן בגלל הבירוקרטיה וגם ככה הם פועלים באזורי הפריפריה, במקומות ללא הרבה ביקוש, ולכן לא מועיל באמת".



לוד

המחיר הממוצע של דירת 4 חדרים – 800 אלף שקל. רמי וסווי ג'ראד מ"רימקס שפע לוד": יש ביקושים. לא היסטריים כמו בשנה שעברה, אבל נסגרות עסקאות. המצב לא השתנה בהרבה מהקיץ שעבר, רק נהיה יותר מסודר: אנשים יותר זהירים. בעבר הייתה הגירה שלילית מלוד בעקבות בניית הערים החדשות שוהם ומודיעין. עם היכנסו של ראש העיר החדש מאיר ניצן אנחנו רואים התעוררות. המחירים הנמוכים יחסית למרכז הארץ גורמים לעיר להיות יותר אטרקטיבית עבור זוגות שעובדים בתל אביב".

◀ יעלה או ירד?

↑ "ההמלצות של טרכטנברג ציננו את המשקיעים, אבל לא את בעלי הדירות וקוני הדירות הפוטנציאליים. מי שרוצה לקנות היום שם את הכסף. לדעתי המחירים יעלו. השכונות מאוד ישנות, ועם בנייה של שכונות חדשות המחירים יעלו בהתאם. חברת קרן בנתה 500 יחידות דיור שנמכרו לפני שנתיים

18.19x9.78	34	עמוד 38	מקור ראשון - מוצש	30/03/2012	31474086-3
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

גבעת שמואל

מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים – 1.66 מיליון שקל בגבעת שמואל החדשה, 1.35 מיליון בוותיקה. איתי זינגר, "נכסי הגבעה": הייתה ירידת מחירים. דירות שנמכרו ב-1.8 מיליון שקל לפני שנתיים נמכרות היום ב-1.6 מיליון שקל. יש האטה בשוק. אנשים עומדים על הגדר ויש פחות עסקאות. פעם אנשים היו מוכנים כל מחיר והיום כבר לא."

◀ יעלה או ירד?

↓
 "לדעתי המחירים ירדו. יש גמישות מצד בעלי הדירות להוריד את המחיר. אין כרגע פרויקטים בבנייה בטווח הקרוב. יש הרבה תכנונים לעיר, אבל כרגע אין משהו קונקרטי שזו. יש תוכניות עתידיות, אבל מתי הן יצאו לדרך? אי אפשר לדעת. הביורוקרטיה עושה את שלה. לדעתי לא ההמלצות של טרכטנברג ישפיעו על השוק אלא האנשים עצמם, והם מצביעים ברגליים."

והכפילו מאז את השווי שלהן. שכונת אחיסמך הגדולה, שנבנית בין לוד למושב אחיסמך, אמורה לתת מענה לאוכלוסייה דתית עם 3,600 יחידות דיור שאמורות לקום שם."

