Ronnen Tzur
communication

TheMarker
פרינט 5.8.13

21 אלף: היצע הדירות למכירה בישראל באפריל 2013

דו"ח השמאי הממשלתי:

לראשונה זה שנתיים: ירידה ריאלית של 0.3% במחירי הדירות

עם זאת, השינוי הוא בטווח הטעות הסטטיסטית, ובמונחים נומינליים חלה עלייה של 1%. השמאי הממשלתי: "דרושות כמה עשרות אלפי יחידות נוספות בגוש דן וסביבו כדי שיהיה שוק תחרותי וכדי שבפני כל זוג צעיר יעמדו כמה אופציות טובות"

רז סמולסקי

בשנה הראשונה זה שנה וחצי נרשמה ירידה ריאלית של 0.3% במחירי הדירות – כך עולה מדו"ח השמאי הממשלתי במשרד המשפטים, טל אלדרוטי, לרבעון השני של 2013. הירידה היא לעומת מחירי הדירות ברבעון הקודם. מוקדם עדיין להכריז על ירידות מחירים, שכן מדובר בשינוי קטן שנכלל בטווח הטעות הסטטיסטית. ואולם, אבל אחרי שנתיים של עליות מחירים קלות ולחילופין קיפאון במחירים, ייתכן שיש בנתונים משום סימן מקדים למה שצפוי בשוק ב"בעונים הבאים.

בערכים נומינליים, מחירי הדירות עלו ברבעון השני ב-1% לעומת הרבעון הראשון. אך בניכוי מדד המחירים הכללי (ללא דיור), שעלה ב-1.3%, הם ירדו כאמור ב-0.3%. ב-12 החודשים האחרונים עלו המחירים ב-4.6% בערכים נומינליים. בשנים האחרונות היו שתי תקופות שבהן נרשמה ירידת מחירים ריאלית: ב-2008, בעקבות המשבר הפיננסי הגלובלי, וב-2011, לאחר המחאה החברתית.

במודיעין נרשמה העלייה הגבוהה ביותר במחירים לעומת הרבעון הקודם (5%), ואחריה אשקלון, באר שבע וראשון לציון (3%). בחמש ערים לא היה שינוי במחירים – אילת, ירושלים, נתניה, פתח תקוה ותל אביב, ובשתי ערים המחירים ירדו – אשדוד (2%-) ורמלה (1%-).

תל אביב היתה במשך שנים הסמן העליון של עליית המחירים, אך ברבעון השני של 2013 המחירים בה נשארו כמו ברבעון השני, ובסיכום 12 החודשים האחרונים המחירים בה עלו ב-4% בלבד. הסבר אחד עשוי להיות המחירים הגבוהים שהיו בה מלכתחילה, אך אלדרוטי מספק הסבר נוסף: "יש שני פרויקטים בשכונת נווה שרת, שנמכרות בהם כמה עשרות דירות בכל רבעון. המחירים שם נמוכים מהממוצע בעיר ומוסיפים אותו מטה".

מאז הרבעון השני של 2012, שוק הנדל"ן נותר כמעט ללא שינוי. "זו מגמה של סטגנציה, עם גידול נומינלי זחיל כלפי מעלה", כותב אלדרוטי בדו"ח. "הבום הגדול לא הגיע. נראה שהגענו לסף גבוה, שבו כל דירה עולה הרבה כסף, ולכן העליות נעצרו. אבל המחירים גם לא יורדים, כי הממשלה לא הצליחה לספק את מלאי ההיצע הדרוש".

היצע הדירות למכירה - מחצית מהביקוש

לפי אלדרוטי, "נכון לאפריל, יש מלאי של כ-21 אלף יחידות דיור – ירידה במלאי לעומת 2012. עם כל הניסיון לייצר היצע, המחסנים מתרוקנים. צריך להגדיל מאוד את היצע הדירות החדשות, ובראשות מקרקעי ישראל עובדים קשה כדי שזה יקרה, עם כל הבעיות הכרוכות בשיווק, תכנון ובנייה בישראל".

לדבריו, יש ביקוש קבוע ל-40 אלף יחידות דיור בשנה, ו-20 אלף הדירות שבמלאי מספקות רק את מחציתו. "דרושות עוד כמה עשרות אלפי יחידות כדי שיהיה שוק תחרותי, פתוח וגדול, וכדי שבפני כל זוג צעיר יעמדו כמה אופציות טובות. למיקומן של הדירות יש משמעות – עליהן להיות בגוש דן או במעגלים הראשון והשני סביבו".

אלדרוטי מוסיף כי כדי להדריך את המחירים יש לראוג להנגשת הפריפריה. "המחירים בבאר שבע עלו בשנה האחרונה ב-10% – פי עשרה מהשנה שעברה. נחנך קו רכבת חדש לעיר, נבנו שכונות חדשות לצעירים, וכנראה שהצליחו למצב את העיר כמרכז שמושך אנשים".

יו"ר לשכת השמאים, אוהד רנוס, פסימי: "עד שלא נראה הצהרות מתורגמות למעשים נמשיך לחוות את עוצמת השוק. רוכשים שהקשיבו להצהרות של מקבלי ההחלטות ולא קנו דירות נקנסו ב-50-70 אלף שקל תוספת למחיר".

"פרסום המחירים מנפח אותם"

עדינה חכם, מנכ"לית רשת אנגלו סכסון, מלינה על מדיניות הסקרים בישראל: "הגיע הזמן שגוף אחד ייקח על עצמו את סקירת הנתונים ויפסיקו לבלבל את הקהל. השיעורים המפורסמים ברוח השמאי הממשלתי הם נומינליים וזה מנפח את המחירים עוד יותר. שיעורי העליות נראים גבוהים יותר ממה שהם באמת, ואנחנו פועלים במונחים ריאליים שהם יותר נמוכים".

"השוק עדיין עולה אך קצב העליות התמתן. אני מאמינה שזה יתמתן עוד יותר, אבל לא יהיו שינויים דרמטיים. המשקיעים עדיין פעילים בשוק למרות כל המסים, ההיצע נמוך מהביקוש, וכל עוד אין דרמת כלכלית לא נראה דרמות במחירי הדירות", מעריכה חכם.

לדברי חכם, דו"ח השמאי מראה עליית מחירים במקומות שבהם יש מעט בנייה חדשה, כמו הרצליה. "בממוצע הארצי כ-20%-25% מהעסקות מבוצעים בדירות חדשות, ובהרצליה וראים רק 15% מהעסקות בדירות חדשות, כי יש שם מעט פרויקטים, ולכן המחירים גבוהים. בפתח תקוה התופעה הפוכה: העיר מוצפת בדירות חדשות ורואים שהיא לא עלתה בכלל ברבעון, ורק 3% בראייה שנתית. גם ברמלה 42% מהעסקות בחצי השנה האחרונה היו בדירות חדשות". לגבי תל אביב, חכם טוענת כי הפגיעה בשוק היוקרה השפיעה על הממוצע.

מודיעין רשמה את עליית המחירים הגבוהה ביותר ברבעון, 5%. עפרה חדד, סמנכ"ל חברת הבנייה יורו ישראל, הבונה במודיעין מזה כעשור, מסבירה כי "בשל הירידה בהתחלות הבנייה בעיר והביקושים הרבים, כיום רוב הדירות במודיעין נמכרות על הנייר או בשלב התחלת הבנייה, וקשה מאוד למצוא פרויקט שהסתיים ונותרו בו דירות למכירה. השיווק של מכרזים שהיו בעיר לפני כמה חודשים יחל רק בעוד כשנה".

"בשנים האחרונות אנו עדים לעליות מחירים של עשרות אחוזים בפריפריה. המחירים בבאר שבע האמירו בחמש השנים האחרונות בכ-40%. אני צופה כי המחירים ימשיכו לעלות לאור התכנית להקמת עיר הבה"רים, שתעלה עוד יותר את הביקוש למגורים ולדיור בעיר", אומרת נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומשפטנית. "בנוסף, פתיחת הקטע הדרומי של כביש 6 תקרב את באר שבע עוד יותר אל המרכז ותקל על המחסום העיקרי של המתלבטים לעבור אליה".

הגענו לשיא?

מחירי דירות ארבעה חדרים והשינוי לעומת הרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד

	מחיר דירות ארבעה חדרים ברבעון השני של 2013, באלפי שקלים	השינוי לעומת הרבעון הראשון של 2013	השינוי לעומת הרבעון השני של 2012
באר שבע	815	3%	10%
אשקלון	843	3%	3%
אילת	908	0%	1%
רמלה	1,059	-1%	1%
אשדוד	1,196	-2%	5%
חיפה	1,232	2%	5%
רחובות	1,313	1%	6%
נתניה	1,325	0%	4%
פתח תקוה	1,386	0%	3%
ראשל"צ	1,481	3%	8%
חולון	1,483	1%	3%
מודיעין	1,522	5%	6%
כפר סבא	1,633	2%	5%
ירושלים	1,782	0%	1%
הרצליה	1,902	1%	10%
תל אביב	2,546	0%	4%

מקור: דו"ח השמאי הממשלתי

אתר בנייה בפ"ת. "העליות חדות מכפי שנראה" צילום: מוטי מילרוד

עיריית תל אביב ביטלה מכרז לדיור בר השגה בגלל הצעות נמוכות

בשנה לאחר שפורסם בראשונה, החליטה עיריית תל אביב לבטל את המכרז למבירת מגרש לשם הקמת פרויקט דיור בר השגה במתחם שוק העלייה בדרום העיר. זאת, משום ששלוש ההצעות שהוגשו – על ידי קבוצת משולם לרינשטיין, חנן מור ושמיר ואקרו נדלן (הצעה משותפת) – היו נמוכות משמעותית מאומדן העירייה לשווי המגרש.

היום יביא אנף הנכסים של העירייה הצעת החלטה למועצת העיר, ולפיה יפרסם אגף הנכסים מכרז חדש למכירת המגרש, והפעם במתכונת של עסקת קומבינציה.

על פי המכרז המקורי שפרסמה העירייה ביולי 2012, בשטח בן ארבעה דונמים אמורה היתה החברה הזוכה לבנות שני בניינים ובהם 147 דירות. 70 מהן אמורות היו לשמש להשכרה לטווח של עשר שנים. **ההצעה הגבוהה ביותר שהתקבלה, משמעותית, היתה של קבוצת לרינשטיין: 21.73 מיליון שקל. אלא שאומדן העירייה לשווי הקרקע, שנחשף במעמד פתיחת מעטפות המכרז, היה 33.3 מיליון שקל.**

בקבוצת לרינשטיין אומרים כי כלל לא קיבלו הודעה על ביטול המכרז. "הקבוצה, שהצעתה היתה הגבוהה ביותר בעת פתיחת המעטפות, לא קיבלה כל הודעה על ביטול המכרז ועל סיבותיו. אם היתה דרישה למחיר מינימום מן הראוי היה לפרסמה מראש", מסרה הקבוצה.

מעיריית תל אביב נמסר כי "העירייה מוכיחה את נושא הדיור בר ההשגה בישראל, והיתה הרשות הראשונה שקידמה את הנושא וקבעה קריטריונים לתובנית המשמשת בסיס לדיון במשרדי הממשלה. **ההשקעה העירונית בפרויקטים של דיור בר השגה מגיעה לכ-10% מתקציב הפיתוח".** עוד צוין כי **"בימים אלה פתוח הזה הורשמה לפרויקט דיור בר השגה בגני שפירא, שההגרלה אליו תתקיים בנובמבר 2013".**

נמרוד בוסו

סוקולוב 34 רמת גן טל. 03-775-6333 פקס. 03-775-6330