Ronnen Tzur
communication

כלכליסט
פרינט 5.8.13

המחירים עוד יעלו?
התגובות לנתונים שפרסם השמאי הממשלתי

"הנתונים לא בהכרח משקפים את המצב, היות והתקבלו בתקופה של חוסר ודאות, על רקע גזירות כלכליות"
עו"ד אלדרוטי, השמאי הממשלתי

"עד שלא נראה הצהרות מתורגמות למעשים בשטח, נמשיך לחוות את עוצמת הביקושים בשוק"
אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

"הנתונים מחזקים תופעה של עליית מחירים בשיעור של עשרות אחוזים בפריפריה בשל יוקר הדיור במרכז"
נחמה בוגין, שמאית ומשפטנית

על סדר היום: מחירי הדיור ממשיכים לעלות

קבינט הדיור לא יתכנס החודש, למרות המשך עליית המחירים

ישיבת הקבינט שתוכננה להיום נדחתה לספטמבר, והוא לא יתכנס כלל בחודש אוגוסט. אתמול דיווח השמאי הממשלתי כי מחירי הדירות עלו ב־4.6% במצוע בשנה החולפת. משרד האוצר: צוות מקצועי יגבש החודש את הדרך ליישום תוכנית הדיור הלאומית

עינת בז־ברנקל ודותן לוי

בינוס הדיור לא ייוועד היום כמתוכנן: ישיבת השרים בראשות שר האוצר יאיר לפיד נדחתה בחודש כמעט, ותתקיים רק ב־2 בספטמבר. זאת למרות סקירה מקיפה של השמאי הממשלתי הראשי שפורסמה אתמול, המצביעה על עלייה נומינלית במחירי הדירות ברבעון השני של השנה.

חמישה חודשים לאחר שנחתם ההסכם הקואליציוני עם יש עתיד, שבמסגרתו הוסכם להקים את הקבינט, נועדו חברי הקבינט רק שלוש פעמים: במאי החל־טו להקים מטה בין־משרדי לדיור לאומי, בה "צוות 90 הימים"; ביוני אישר הק־בינט את יעדי הממשלה בתחומי התכנון ושיווק הקרקעות לבניית וביולי אושרו הקריטריונים לדיור בר־השגה. באוגוסט כאמור לא צפויה להתקיים ישיבה כלל.

גורמים בסביבת שרי הקבינט אמרו אתמול ל"כלכליסט" כי הקבינט ממתין להצעות החלטה שיגובשו על ידי הצ־וות המקצועי המייעץ לו, שנפגש בכל שבוע. בצוות המקצועי חברים נציגי משרדי השיכון, האוצר, הגנת הסביבה, הפנים, רשות מקרקעי ישראל וכן המו־עצה הלאומית לכלכלה. 90 הימים, אגב, יחלפו בסוף אוגוסט.

לשר השיכון אורי אריאל יש תוכ־נית דיור משלו הכו־ללת צעדים מרחיקי לכת, טוקל פיקוח ממשלתי על מחירי הדירות. תוכניתו עריין לא נדונה בקבינט הדיור. ממשרד האוצר נמסר בתגובה כי "התכנסות קבינט הדיור נדחתה לראשית ספטמבר. במה־לך החודש הקרוב תכנס צוות 90 הימים שמונה כדי לקדם את גיבוש מתווה הפ־עולה ליישום תוכנית הדיור הלאומית, אשר יוצג בישיבת הקבינט הבאה".

שר הביטוי והשיכון אורי אריאל. תוכנית הדיור שלו עדיין לא עלתה בקבינט
צילום: עדי אורני

השמאי: העלייה נומינלית, בפועל מדובר בירידה

מחירי הדירות הוסיפו לעלות גם ברבעון השני של השנה, והוסיפו כ־1% בהשוואה לרבעון הקודם ו־4.6% בה־שוואה לרבעון המקביל ב־2012, כך עולה מסקירת השמאי הממשלתי.

הסקירה, אשר בוחנת כ־5,500 עס־קאות של דירות 4 חדרים (חדשות ומיד שנייה) ב־16 ערים ביש־ראל, העלתה כי העלייה החדה ביותר בין שני הרבעונים היתה במורדיעין ועמדה על 5%. מנגד, אשדוד היא העיר שחוותה את שיעור הירידות החד ביותר (2%−) באותה התקופה.

לפי השמאי הממשלתי, העלייה של 1% בין שני הרבעונים היא נומינלית, ומדד מחירי הדיור דוקא עלה בשיעור של 1.3% לכן בפועל מדובר בירידה של 0.3%. עוד כותב השמאי הממשלתי של אלדרוטי כי הנתונים לא בהכרח משקפים את מצבו האמיתי של הענף, היות שוחת־קבלו בתקופה של חוסר ודאות על רקע גזירות כלכליות ואישור תקציב המדינה, וכן החלטות הקשורות ישירות לענף ונו־געות לשינוי במדיניות המיסוי למגורים. לכן, הוא כותב, יש לבחון את השפעת הנ־דירות והחלטות המיסוי ברבעון הבא.

העלאת המע"מ האיצה את קצב עסקאות הרכישה

הרבעון השני של 2013 התאפיין בע־ליית המע"מ ובהשלכות הנגזרות מכך, אשר כללו במקרים מסוימים האצה של עסקאות לרכישת דירות חדשות כדי להימנע מתשלום נוסף, תופעה אשר מסבירה את העלייה במספר העסקאות.

עקב ירידה בקצב התחלות הבנייה ויציבות ברמת ביקושים גבוהה, מלאי הדירות המוצעות למכירה הצטמצם במה־לך 2012. ברבעון זה מסתמן כי קיימת ירידה קלה (מסוף 2012) במלאי של דירות חדשות בלתי מכורות, שעומד על 20,597 יחידות דיור, נכון לאפריל 2013.

"אני מאמין שמגקורה זו והלאה, אחרי שהתקבלו החלטות המיסוי והממשלה, אנ־שים יוכלו לקבל החלטות מושכלות מתוך הבנה שמה שנקבע יחזיק לפחות בטווח הבינוני", אמר אלדרוטי ל"כלכליסט".

הנתונים מראים כי ברבעון השני של 2013 נצפתה ברוב הערים עלייה במחיר הממוצע ביחס לרבעון הקודם. העליות החדות ביותר בהשוואה לרבעון המק־ביל ב־2012 נרשמו בערים הרצליה ובאר שבע, ועמדו על 10%. בראשון לציון חלה עלייה בשיעור של 8%, ובמודיעין וברחו־בות בשיעור של 6%.

בנוסף פרסם השמאי נתונים על סטיית התקן בערים, המשקפים את הרחב־דילים בין נכסי יוקרה לנכסים העממיים באותה העיר. הממוצע הכלל־ארצי עומד על 18.8%, בדומה לרבעון הקודם (19%), ובירושלים סטיית התקן היא הגבוהה ביותר: 31%, ולאחר מכן זיפה עם 28%. תל אביב, שהובילה את הטבלה ברבעון הקודם, ירדה מ־34% ל־25%, כך שככל הנראה ברבעון זה נמכרו יותר דירות בי־ניים ופחות דירות בקצות המחירים.

בתגובה לנתונים אמר אתמול יו"ר לשכת שמאי המקרקעין אוהד דנוס כי "מחירי הדיור ממשיכים, כנגד כל הגי־סיונות והתחזיות, לשעוט קדימה. המ־שמעות לרוכשים ששעו להצהרות מק־בלי ההחלטות היא הוספת של 50−70 אלף שקל למחיר הדירה שעליה ישלמו היום. גם העלייה המינורית כביכול של מחירי הדירות ביחס לרבעון הקודם מצביעה יותר מכל על עוצמת הבי־קושים בשוק. עד שלא נראה הצהרות המתורגמות למעשים בשטח ולא בדרך של דיכוי ביקושים, נמשיך לחוות את עוצמת השוק".

נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומש־פטנית, אמרה כי "הנתונים בעצם מח־זקים תופעה שהיא אינה חדשה. זה אינו הדיווח הראשון שבו באר שבע מובילה את טבלת עליות המחירים בפריפריה שאנו עדים להם בשנים האחרונות. הנו־בעים מיוקר הדיור במרכז. אני צופה כי המחירים ימשיכו לעלות לאור התוכ־נית להקמת עיר הבה"דים, שתעלה עוד יותר את הביקוש למגורים ולדיור".

באר שבע והרצליה מובילות את מגמת התייקרות הדירות

מחירי הדירות זינקו לעומת הרבעון המקביל, באלפי שקלים

הישוב	מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים, אפריל־יוני 2013	שינוי לעומת אפריל־יוני 2012
ירושלים	1,782	1%
חולון	1,483	3%
פתח תקווה	1,386	3%
נתניה	1,325	4%
תל אביב	2,546	4%
אשדוד	1,196	5%
חיפה	1,232	5%
מודיעין	1,522	6%
באר שבע	815	10%
הרצליה	1,902	10%
ממוצע		4.6%

בנייה בפתח תקווה. דיווח בערים מרכזיות

מקור: השמאי הממשלתי צילום: צפריר אביוב

חברי קבינט הדיור

שר האוצר יאיר לפיד
שרת המשפטים ציפי לבני
שר הביטוי והשיכון אורי אריאל
השר להגנת הסביבה עמיר פרץ
שר הפנים גדעון סער
שר החקלאות יאיר שמיר
שר האנרגיה והמים סילבן שלום
שר התחבורה ישראל כץ

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