5,000 עסקאות פחות ברבעון השלישי של השנה

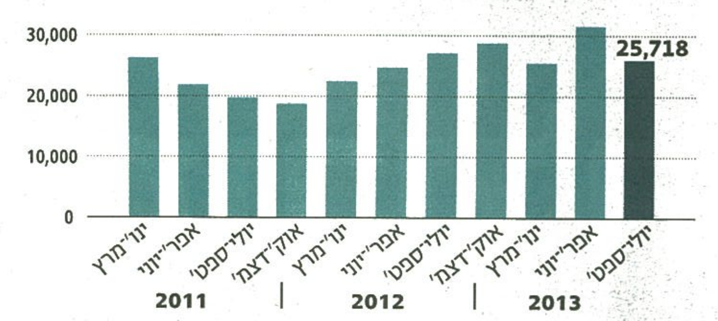
הירידה הרבעונית החדה ביותר ברכישת דירות מאז סוף 2008

מספר הדירות שנרכשו בארץ ירד ב־18.1% ביולי־ספטמבר לעומת הרבעון הקודם. באוצר מסבירים את הירידה ב־5.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בכך שהרבעון השלישי של 2012 סימל יציאה מקיפאון לאחר המחאה

צניחה ברכישת הדירות אחרי רבעון שיא

הביקוש לדירות ירד ביולי־ספטמבר אך עדיין גבוה ביחס ל־2011

מספר הדירות שנרכשו בישראל



עלייה חדה בירושלים, ירידה בתל אביב ובבאר שבע

שיעור השינוי ברכישת הדירות לפי אזורים ביולי־ספט׳ 2013 לעומת התקופה המקבילה ב־2012

ירושלים	חיפה	תל אביב	באר שבע	ארצי
+17.9%	+3.9%	−11.0%	−12.8%	−5.2%

מקור: משרד האוצר

עינת פז־פרנקל

בחודשים יולי־ספטמבר 2013 נרכשו 25,718 דירות בישראל – צניחה של 18.1% לעומת הרבעון השני של השנה, וירידה של 5.2% בהשוואה לרבעון המקביל ב־2012. כך עולה מסקירה רבעונית שפרסם אתמול משרד האוצר.

באוצר מציינים כי זהו שיעור הירידה הרבעוני החד ביותר מאז הרבעון האחרון של 2008, שעמד בצל פרוץ המשבר העולמי. עם זאת מוקדם לקבוע שמדובר במגמה המצביעה על ירידה בביקוש לדירות בישראל, שכן ברבעון הקודם נרשם שיא מכירות של כ־31 אלף דירות – שנבע מנהירה של קונים למשרדי המכירות במטרה להימנע מתשלום מע"מ גבוה יותר, שעלה לרמה של 18% ביוני.

באוצר מסבירים את הירידה ברכישת דירות ברבעון השלישי לעומת הרבעון המקביל אשתקד בכך שבחודשים יולי־ספטמבר 2012 נרשמה רמה גבוהה יחסית של עסקאות לאחר ארבעה רבעונים רצופים של רמת מכירות נמוכה, שנבעה מהמחאה החברתית שפרצה בקיץ 2011.

רמת המכירות במחצית הראשונה של 2012 היתה הנמוכה ביותר מאז המחצית הראשונה של 2006. נראה שברבעון השלישי של 2012 נפתח הסכר והמכירות החלו להעלות. היציאה מהקיפאון לאחר המחאה נבעה גם מהביקושים הכבושים: הכוונה היא לכ־40 אלף משקי בית חדשים שנוספים בכל שנה בישראל, שחלקם חזרו לשוק לאחר שנה של המתנה.

שר האוצר לפיד. בשוק הנדל"ן לא צופים שינוי מגמה

צילום: עמית שאבי

בחיפה ובירושלים המכירות עלו לעומת הרבעון המקביל

מסקירת האוצר עולה עוד שהירידה החדה במכירות הקיפה את כל האזורים, למעט ירושלים וחיפה, שבהן נרשמה ירידה מתונה יחסית לעומת הרבעון המקביל. לעומת זאת, בהשוואה לרבעון המקביל ב־2012 נרשמה בירושלים עלייה חדה של כ־18% ובחיפה חלה עלייה של כ־4%. באוצר מסבירים את הנתונים בערים אלה "בגידול ברכישות על ידי זוגות צעירים בירושלים ובגידול במכירת דירות חדשות בחיפה, בפרט על ידי משקיעים".

את הירידה ברכישות על ידי זוגות צעירים הובילה רחובות. לפי האוצר, מאז שהוחמרו תנאי המימון למשכנתאות ברבעון האחרון של 2012, ירדו הרכישות על ידי הזוגות הצעירים באזור זה ב־42%. בתל אביב נרשמה ירידה של 7% באותה התקופה. "פערים אלו עשויים להיות מוסברים ברמת מינוף גבוהה יותר של הרוכשים באזור רחובות", מעריכים כלכלני האוצר. בסך הכל חלה ירידה של 19% ברכישת דירות על ידי זוגות צעירים בהשוואה לרבעון השני של השנה.

בשוק הנדל"ן לא מיהרו להצביע על כך שמדובר בשינוי כיוון שמצביע על ירידה בביקוש. יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, אוהד דנוס, אמר ל"כלכליסט" כי "מוקדם לדבר על היפוך מגמה בשוק הדיור. עדיין מדובר בחודשי הקיץ ובחגי ישראל ועדיין מדובר בכ־26 אלף דירות, שמצביעות על קצב שנתי מקובל של לפחות 100 אלף עסקאות. חשוב לבדוק את המחירים, ואלה לצערנו מסרבים לרדת".

מנתוני האוצר עולה כי ברבעון השלישי של השנה חלה ירידה דרמטית של 27% במכירת דירות על ידי משקיעים, לעומת עלייה של 32% בחודשים מרץ־יוני. רכישת דירות על ידי משקיעים עמדה על כ־21%, נתון דומה לרבעון הקודם. את הירידה ברכישות המשקיעים ברבעון השלישי הוביל אזור תל אביב, עם צניחה של 30% בהשוואה לרבעון הקודם.

עם זאת, בשוק הנדל"ן מעריכים שגם תופעת המשקיעים לא צפויה להיעלם. "כל עוד הריבית נמוכה יהיו משקיעים בנדל"ן", אמרה עדינה חכם, מנכ"לית רשת אנגלו־סכסון. "בשוק ההון אדם יכול לקום בבוקר ופתאום המחיר המניה ירד ב־50%. בשוק הדיור המצב שונה, לכן לא נפסיק לראות משקיעים".

ההכנסה של רוכשי דירה בת"א: 57 אלף שקל בחודש

ההכנסה הממוצעת למשק בית שרכש דירה בתל אביב ברבעון השלישי עמדה על 57 אלף שקל – פי 2.2 בהשוואה לרבעון הקודם. כותבי הסקירה מעריכים כי "שינוי זה עשוי להסביר את העלייה החדה במחירי הדירות הנרכשות". לפי נתוני האוצר, מחיר דירה להשקעה בתל אביב ביולי־ספטמבר עמד על כ־2.4 מיליון שקל, לעומת כ־1.8 מיליון שקל לדירה רבעון לפני כן.

באוצר מזהירים גם שרמת המינוף (גובה המשכנתא) של זוגות צעירים בעלי הכנסה בינונית, שרכשו דירה בתל אביב ברבעון השלישי של 2013, כמעט הוכפלה בהשוואה לזוגות צעירים שרכשו דירה בעיר בשנת 2009. לפי הניתוח של האוצר לגבי רכישות דירות בתל אביב, ברמות שכר גבוהות יותר של כ־30 אלף שקל למשק בית נרשמה עלייה מתונה בלבד במינוף.

קיפאון בתשואה מהשכרת נכסים מסחריים מתחילת השנה

במחצית הראשונה של 2013 ירדה התשואה ל־7.9% לעומת 8.3% בתקופה המקבילה אשתקד

עינת פז־פרנקל

התשואה מהשכרת נכסים מסחריים ירדה במחצית הראשונה של 2013 ל־7.9%, בהשוואה ל־8.3% בתקופה המקבילה אשתקד. כך עולה מסקירת השמאי הממשלתי הראשי, שפורסמה אתמול. שיעור התשואה הוא היחס שבין ההכנסה השנתית מהשכרת נכס לבין שוויו, המבוטא באחוזים.

התשואה מהשכרת משרדים ירדה קלות באותה התקופה, מ־8.2% ל־8.15%. בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה נרשמה תשואה של 8.3% במחצית הראשונה של השנה, בהשוואה ל־8.6% בתקופה המקבילה אשתקד.

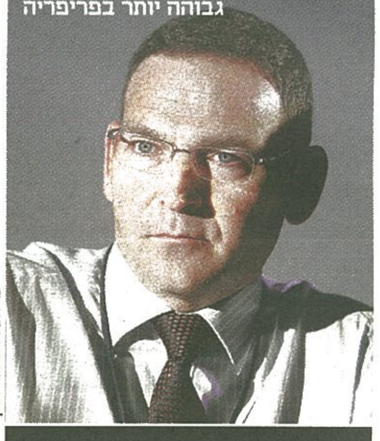
טל אלדרוטי, השמאי הממשלתי, ציין בסקירה כי הירידה בתשואה חלה במקביל לירידה בשערי הריבית במשק. כמו כן, הנתונים על התשואה מהשכרת משרדים מעידים על "המשך יציבות וביקוש בשוק המשרדים". עם זאת, אלדרוטי מעריך כי בעקבות תחזית הפעילים לערך הצפת השוק בשטחי משרדים רבים באזורי הביקוש הביאה למיתון בתשואות כבר במחצית הראשונה של השנה.

עוד עולה מהסקירה כי "נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה". מדובר בהפרשים של עד אחוז בתשואה השנתית.

"הקשר נובע ככל הנראה ממרכיבי סיכון גבוהים יותר בפריפריה, כאיתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה וסיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה", מסכם אלדרוטי.

בתגובה לנתונים מסר אסף עטיה, מנכ"ל מעוף יועצי נדל"ן, כי "במהלך 2013 נכנסו לשוק בנייני משרדים חדשים, שאומנם עדיין לא אוכלסו וחלקם נמצא בתהליכי השכרה, אך הם כן נכנסו למלאי המשרדים, דבר שהוריד את הממוצע של התשואה על הנכסים המניבים. המשרדים החדשים שנכנסו לשוק, בעיקר באזור המרכז הם אלו שהשפיעו גם על הפער שקיים בין נכסים שמיקומם במרכז הארץ לכאלה שממוקמים בפריפריה". עטיה מעריך כי בשנת 2014 מחירי השכירות למשרדים ישמרו על יציבות.

השמאי הממשלתי טל אלדרוטי. תשואה גבוהה יותר בפריפריה



צילום: אוראל כהן

8.2% התשואה מהשכרת משרדים בין ינואר ליוני 2013

8.3% התשואה מהשכרת נכסי תעשייה ולוגיסטיקה