

23.81x30.34	2/5	15	עמוד	הנדל"ן	06/2023	86469772-9
יחנה שוורץ - סמנכ"ל שיווק ומכירות של קבוצת אבני דר - 57160						



האתגר הלאומי



זה רק עניין של זמן

אומנם עליות הריבית מביאות לירידה במחירי הדירות, אבל אי הוודאות מורגשת היטב בשטח וזועקת לשמיים: התחלות בנייה נעצרו, מרכזי קרקע נסגרים ללא מציעים, מיזמי הדיור להשכרה תקועים ונוטלי המשכנתאות לא יודעים איך יעמדו בתשלומים. הפצצה המתקתקת של ענף הנדל"ן. אורי חודי

הגדר כמו כולם ולא מחדשים את מלאי הדירות להשכרה, וההתחדשות העירונית, שכולנו מרגישים את חשיבותה, משמידה את כל ההיצע שנשאר. כל פרויקט תמ"א 38 או פיננסי-בינוי, שבמסגרתו נהרסים בניינים, מעביר עוד עשרות אם לא מאות משפחות למגורים בשכירות. ודירות להשכרה? אין. התוכנית האסטרטגית לדיור קבעה יעדים משמעותיים של התחלות בנייה מכוח התחדשות עירונית, עשרות אחוזים מתוך התחלות הבנייה ה"רגילות", אבל מתברר שאף אחד לא חשב, שכל המפונים יצטרכו גם לגור בשכירות שנתיים-שלוש. בלי שכירות לא יהיה פינוי, ובלי פינוי לא יהיה פרויקט, ובלי פרויקט לא יגדל ההיצע, ובלי הגדלת ההיצע - חזרנו לאותה נקודה.

המחירים יורדים. והממשלה צוהלת. לא מוזמן, כשמדר מחירי הדירות רשם את המינוס הראשון, החלה מלחמת ציודים על הקרדיט. קואליציה, אופוזיציה. זה בגלל ההתנהלות האחראית שלנו, אמרו מצד אחד, ומצד שני הזכירו שזה בגלל מהלכים שנעשו עוד לפני השבעת הממשלה. ענף הנדל"ן נכנס למשבר, ולא נראה שיש מי שמבין שריבית לברכה לא עוזרת. הציבור כורע תחת נטל המשכנתה, וחצי שנה אחרי שהממשלה החלה לפעול, אין שום מהלכים באופן. קבלנים מתחילים לדבר על התחייבות רכישה כמו בימי אריק שרון ו"ל, ובחוק ההסדרים מעבירים רפורמות שלא נוגעות בלב הבניה. תקציבים עפים לכל עבר, אבל משום מה לא לכיוון הנדרש. פקקים מטורפים בכבישים זו כבר מציאות שגם איתה למדנו לחיות. זה רק ילך ויחמיה על הממשלה למחר ולהתעשת, להבין מה התרחיש והפתרונות האפשריים. להיות מוכנים רגע לפני הפיצוץ. ■

לאחרונה פורסם, כי ברשות מקרקעי ישראל מספרים שיש גם מי שמנסה לחזור בו מזכייה בשל טענות כאלו ואחרות. בכנס שהתקיים לאחרונה, אמר מהנדס עיר גדולה בישראל, שלראשונה זה הרבה שנים יזמים וקבלנים כבר מגיעים לשלב ההיתר, אבל לא רוצים להתחיל לבנות. אותו מהנדס אמר - זה לא קרה שנים, אבל אני לא מאשים אותם. משבר כבר אמרנו?

המחירים יורדים. אבל גם התחלות הבנייה. וזה המחיר הכי משמעותי שאנחנו משלמים היום על המצב בשוק. קבלנים לא ממחרים לבנות. ההיצע לא גדל, ועד כמה שהריבית משיפעה היום על הביקוש, קשה לראות איך רבים כל כך יישארו על הגדר תקופה ארוכה.

הצורך קיים, הביקוש לא נעלם. ושאלת השאלות היא מהו אותו קו דמיוני שהמחירים צריכים לחצות, כדי שהכול יתפוצץ. זה כבר קרה בעבר. היו תקופות של קיפאון, היה נראה שהינה, המחירים יתחילו לרדת. אבל די מהר הקונים חזרו ושילמו מחירים גבוהים יותר. הריבית היא זו שעושה עכשיו את ההבדל ומסנדרלת את הרוכשים לגדה בלי היצע שיגדל, לא נראה שהמצב ישתפר ובינתיים, איפה גר מי שלא יכול או לא רוצה לרכוש דירה? בשכירות. וגם על השוק הזה הריבית משיפעה. אחרי שנים ארוכות שהיה ברור הצורך הגדול בדיור להשכרה מוסדי בישראל, בחמש השנים האחרונות זה באמת התחיל לעבור. קרנות ריש, דירה להשכיה, חקיקה מסייעת, רשויות מקומיות שהחלו לפעול בתחום. לא מספיק, אבל התקרומות משמעותיות. ומה עכשיו? קטסטרופה. הריבית עלתה, וכל המנגנון הכלכלי של התחום פשוט קורס. או פרויקטים להשכרה מתחילים לגמגם, משקיעים יושבים על

משכנתה חדשה? אותו בכלל אפשר להבין. גם אם המחירים יורדים, האפשרות לרכוש דירה רק מתרחקת, כי את ההון העצמי המטורף שהיה צריך להשכיב אתמול, היום צריך להשכיב על משכנתה. דור שלם שלא מכיר שום דבר חוץ מריבית שנושקת לאפס, מביץ פתאום שהיא מגלה כושר זינוק אתלט, והשיא כנראה עוד לפנינו. את התוצאות בשטח רואים בקלות. המספרים רק הולכים ויורדים. פחות ופחות קונים. אבל בו בזמן קצב הילודה לא משתנה, גם לא קצב המתגרשים והעולים לישראל. הביקוש לדיירות עדיין עולה, ומדובר בסדר לחץ שנמצא היום בערך באמצע הבישול. וכמו כל סיר לחץ, כדאי להוריד אותו בקרוב מהאש, כי אם לא - יתפוצץ.

המחירים יורדים. גם של הקרקע. אחרי תקופה ארוכה של טירוף מכרזים, עשרות הצעות ותחרות בלתי סבירה על מי מציע הצעה יותר משוערת, מכרזים נסגרים ללא מציעים. פתאום אפשר למצוא מכרזים שמתפרסמים שוב ושוב. מורידים את מחיר המינימום ועושים הקלה בתשלומים. מי שיש לו כסף, קונה היום קרקע במחיר רצפה, כו שרק לפני שנה נמכרה במחיר תקרה. עד כמה ההבדלים גדולים? הם עצומים. ומי שקנה ביוקר אתמול, מנסה להבין היום מה לעשות. גם כאן הריבית היא מילת המפתח. בישראל, גם אחרי שזוכים בקרקע ומתחילים לשלם עליה, זה לא אומר שאפשר להתחיל ולבנות. בדרך כלל עוברת עוד תקופה לא מבוטלת. ובזמן הזה - המימון שלקח הרוכש עולה כסף, וככל שהריבית עולה, הוא עולה יותר כסף. ואז יש מי שעומד בזה, יש מי שמתחיל לממש נכסים, ויש מי שמתחיל לספור את הזמן לאחור. ולא זו בלבד שיותר מכרזים לא נסגרים,

המחירים יורדים. אחרי שנים של עלייה במדר מחירי הדירות ואחרי שנתיים מטורפות במיוחד, המחירים קפואים ובמגמת ירידה. סימני המינוס מתחילים להתרבות במדר, מתוכים כבר מדברים על כך בגלוי, ובמקומות שונים זו המגמה נכון להיום. לכל זה אחראי גורם אחד ויחיד - הריבית. כבר שנה שבנק ישראל מעלה אותה ללא הפסקה, ובר בר עסקאות הנדל"ן מתמעטות והולכות. שנים שלא נרשמה ירידה כזו במכירת דירות חדשות ושנים שמשפרי הדיור לא ישבו על הגדר כמו בחודשים האחרונים. שנים ארוכות חיכו רבים לעצירה בטיפוס הבלתי נשלט של מחירי הדירות. אבל במקום לפתוח את בקבוקי השמפניה, יכול להיות שדווקא את המקלטים כדאי לפתוח, לחבוש סדרה ולהיכנס לבונקה. למה? כי ענף הנדל"ן במשבר הוא בשורה רעה לכולם. ומי שעוד לא הפנים - אנחנו ממש שם. במשבר הריבית היא המחולל, אבל התוצאות בשטח רק הולכות ומתרבות. נתחיל במה שכולנו מכירים - המשכנתה. או יותר נכון הריבית על המשכנתה. אחרי שנים כה ארוכות שבהן איש לא ספר את הריבית והיא הייתה אפסית, פתאום היא משהו משמעותי. בעלי משכנתאות קיימות מרגישים יפה מאוד את עליית הריבית כל פעם מחדש, ובסגירה של שנה שלמה - ההפרש בתשלומים, גם במשכנתה אחראית, נהיה מפחיה. ונאמר זאת בעדינות - לא כל משק בית שנטל משכנתה, עשה זאת בצורה אחראית. ובכלל, ליטול משכנתה במחיר מטורף עם ריבית אפסית נראה אחרת לגמרי ממשכנתה כזו בריבית הקרובה ל-5%. אז אפשר להבין את מי שלא ממחר לשפר דיור בימים אלו. ומה עם מי שצריך לקחת



22.81x29.11	3/5	עמוד 16	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	06/2023	86469773-0
זמנה שוורץ - סמוכ"ל שיווק ומכירות של קבוצת אבני דר - 57160					

הקבלנים, זאת שעה שהבנקים המסחריים 'גזרו קופון' בשווי של כ-6 מיליארד שקל. כדי לצאת מהמצב הזה על הנגיה, בשיתוף מקבלי ההחלטות בממשלה, לנקוט שורה של פעולות: ראשית להפסיק לאלתר את העי לאות הריבית, ובהמשך אף להתחיל להוריד אותה ברוח הבטחת הנגיה, שעד 2024 היא תרד לרמה של 1.5%. בד בבד לפעול למצוא פתרון מיטבי לנוטלי המשכנתאות, ולעודד את המוני הרוכשים שנמצאים על הגדר לחזור לשוק. במקביל יש גם למצוא פתרון לקבלנים וליזמים, שבשנה האחרונה החליטו לא לקדם פרויקטים בשל התייקרות המימון, ושחלק גדול מהם בחרו למשוך את ידיהם ממרכזי רמ"י, מה שכמובן הקטין מאוד את התחלות הבנייה. רק פעולות אלה ונוספות, שיירימו רם חדש לשוק הדירה, יוכלו להוציא אותו לדרך חדשה."

"אם המדינה רוצה להשפיע, שתוריד את המס"



יוסי אברהמי, יו"ר ובעלי קבוצת יוסי אברהמי: "להערכ" ת, מחירי הדירות

ימשיכו לעלות בשנים הקרובות, אחרי שגל העלאות הריבית יסתיים. גם אם זה לא נראה כרגע, זה יקרה. זאת כיוון שכר הות השוק חזקים מהכול. הביקוש לדירות בישראל גבוה וימשיך להיות גבוה, ככל שהגידול הדמוגרפי של כ-2% בשנה יימך גם, ככל ששיעורי הנישואים יהיו גבוהים יותר, וככל שהתרחבות הישראלית של מגורים בירה בבעלות תימשך. כרגע הביקושים כבוסים - בשל עליית הריבית, בשל חוסר האמון של הציבור ביכולת או ברצון של הממשלה להוריד מחירים, ובשל אי ודאות כללית. כשהביקושים העצורים יתפרצו, המכירות יחזרו לזנק ואיתן גם המי חירים. אם המדינה רוצה להשפיע, שתוריד את המס. יותר מ-60% ממחיר הדירה כיום הולך למדינה - מהשיעורים הגבוהים ביותר בכל העולם. מוטב גם אם המדינה תפסיק להאשים קבלנים בכל תחלואי השוק, תפי סיק לנסות לדכא ביקושים, ותכיר בכך שהיא עצמה אחד הגורמים המרכזיים לזינוק במחירי הדירות."

"ירידה של 15% במחירי זה רק תיקון של שנה"



יקי רייסנר, מנכ"ל רייסנר יזמות: "אין ספק, דרמה מתרחשת בענף הנדל"ן. שנת 2022 לא תישכח כל כך מהר, יומי ישראל עומדים מול הנתונים בהתאמה. כל מכר, שלפני שנה היה נחטף על ידי 40 יזמים והוזר כה בדרך כלל זה מי ש'הפציץ' הכי הרבה, היום נראה אחרת. לפתע המכרזים נמוכים, לפעמים נמוכים מדי, וכמות ההצעות קטנה ב-80%. התקופה הקרובה מאלצת את כל ההי ברות להבין, שתשלום הריבית הרבעונית על המגרשים מעמיס על גבן, ודורש מהן היום לצפות שנתיים קדימה ולתכנן כיצד תתנהל החברה עם משלוח המימון הכבדות. מחי רי הדירות קפאו או ירדו קצת. הם לא ירדו מספיק. ירידה של 15% שנתית דרמטית, אך היא בסך הכול תיקון של שנה אחת אחרונה. זה אבסורד. יש מי שמאיים ששינוי של שנה אחת ומחיקת העליות ימוטטו את השוק? זה לא



"לא ממהרים להתחיל לבנות". אתר בנייה בתל אביב. האם בקרוב נראה פחות מנופים?

"חברות הבנייה לא ממהרות לבנות"



נחמה בוגין, יו"ר לשכת שמאי המק" רקעיין: "בטווח הקצר רואים בצורה מובהקת שיש קשר ישיר בין

השפעת עליית הריבית על שוק הדירה. זה בא לידי ביטוי במספר מישורים: יציבות הגורמיים המבצעיים, כלומר חברות בנייה יזומות מה, ושיקולים של רוכשים פוטנציאליים, כוח הקנייה שלהם והיכולת לעמוד בדרישות הבנקים לקבלת משכנתה מאידך. לאור חוסר הודאות והאקלים הנוכחי במדינה, חברות הבנייה לא ממהרות לבנות, וזה ניכר בירייה המשמעותית בהתחלות הבנייה. רוכשים לא ממהרים לקנות, מכיוון שמחירי הדירות גבוהים והריביות הופכים את העסקה להרבה יותר יקרה. אני צופה כי עד סוף השנה נראה התמתנות משמעותית בעליות שחוינו בשנה החולפת, סוג של תיקון מחירים. בטווח הר" חוק אי אפשר להתעלם מהפערים ההולכים וגדלים בין ההיצע לביקוש. התקופה הנוכחית רק מחריפה את הבעיה ותוביל לכך שברגע שנראה שהריביות מתאונות, והשוק לומד איך להתמודד איתן, נחזור לראות קפיצת מחירים משמעותית."

"להפסיק לאלתר את העלאות הריבית"



שלום שטריק, מנכ"ל ובעלי קבוצת שתי: "שוק הדירה נכנס בשנה האחרונה להאטה גר" לה, בראש וראשונה כתוצאה מ-10 העלאות ריבית של בנק ישראל, וזאת שגם ייקרה מאוד את המשכנתאות עד כדי 1,200 שקל נוספים לחורש למשכנתה של מיליון שקל ל-10 שנה, וגם ייקרה מאוד את המימון עבור

בזמן שאי הודאות מומשיכה להוביל את התחום, בכירי הענף מנסים לחזות את הנולד ולנתח מה יהיה בהמשך.

"ירידה בהיקפי שיווק הקרקעות"



רון אבינר, מנכ"ל חברת אזורים: "על רקע שיעורי הריבית הגבוהים, אומנם חלה האטה ברכישת דירות, אולם מנגד אנו כבר עדים לירידה משמעותית בהתחלות הבנייה, שלהערכת, צפויה להחריף. הירידה בהתחלות הבנייה תוביל ישירות להקטנת היצע הדירות. במקביל אנו רואים גם ירידה בהיקפי שיווק הקרקעות על ידי המדינה, באמצעות רשות מקרקעי ישראל, וגם בביקוש לקרקעות מצד יזמים. כשעליות הריבית ייפסקו והרוי כשים יחזרו למשרדי המכירות ביתר שאת, אני מעריך שהם עלולים לפגוש היצעים נמוכים מתמיד."

"הציבור מצפה לירידת מחירים משמעותית"



ארנון פרידמן, מנכ"ל אשד מקבוצת אש" טרום: "שוק הנדל"ן למגורים נמצא בת" קופת המתנה. הציבור יושב על הגדר ומי צפה לראות ירידת מחירים משמעותית. היוזמים והקבלנים מתנינים לרוכשים שי חזרו למשרדי המכירות, ובינתיים מספר העסקאות לרכישת קרקע בירידה תלולה וכך גם התחלות הבנייה. בתקופה הקרובה יגבר הלחץ על יזמים, שברשותם מלאי דירות גדול הנמצא בבנייה וטרם נמכר. ככל שהבנייה בפרויקטים שבהם קיים מלאי דירות כזה מתקדמת, כך נדרשים היוזמים לממן את הבנייה על ידי הגדלת ההלוואות מהגורמים המממנים ועל ידי הזרמת הון עצמי. יזמים שרכשו קרקעות לפני מספר שנים במחירים זולים יחסית, יוכלו להרשות לעצמם לתת הנחות משמעותיות יותר. יזמים שרכשו קרקעות בשלוש השנים האחרונות במחירים גבוהים, יתקשו לה עניק לרוכשים הנחות משמעותיות. מצד שני גם הציבור לא יכול להמתין זמן רב. האוכלוסייה מומשיכה לגדול בקצב המי חייב תוספת של עשרות אלפי דירות כל שנה. מחיר ההמתנה של הציבור הוא הגדלת הביקוש למגורים בשכירות, שפוגש מלאי דירות הולך וקטן, והתוצאה היא עלייה משמעותית בשכר הדירה. אז מי יישבר קודם? התשובה היא שבתקופה הקרובה נראה גם יזמים המעניקים הנחות ו/או הטבות לרוכשים, וגם רוכשים שלא יכולים להמתין יותר ויבצעו עסקאות. השאלה היא מה יקרה בעוד שנה-שנ" תיים. הביקוש לדירות יגדל, שכן לביקוש הכבוס היום יצטרף הביקוש של השנה הבאה. מצד שני היצע הדירות למכירה יקטן, בעקבות הקיטון המשמעותי בהתחלות הבנייה וברכישת קרקעות. יזמים בעלי כיסים עמוקים, שלא ימהרו לתת הנחות משמעותיות, צפויים לשלם פחות ריבית, כאשר הריבית תרד בעתה, והם יוכלו להציע את המלאי שברשותם במחירים גבוהים, כשהביקוש לדירות יגבר."

"הריבית מובילה לעלייה דרמטית במחירי השכירות"



דוד יהלומי, מנכ"ל הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה ויו"ר מטה תשתיות: "אחוז גידול

האוכלוסייה במדינה עומד על למעלה מ-2% בשנה (כ-200 אלף איש). מדובר בגידול הגי בזה ביותר בקרב מדינות ה-OECD. המש מעות היא שבכל שנה נדרש לבנות כ-100 אלף יחידות דור. בעקבות בנייה בחסר בעי שור האחרון, נוצר גירעון של כ-100 אלף יחידות דור ויש האומרים שהגירעון אף כפול. מאז תחילת העלאת הריבית התחלות הבנייה פחתו בכ-25% ובנוסף רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מתקשה בהוצאת מכרזים עקב אי הודאות בענף, שמחריפה את הפער בין הביקוש לבין ההיצע. מגמות אלה מחריפות את משבר מחירי הדירה ומרחיקות את היכולת של מאות אלפי זוגות צעירים לרכוש דירות. במקביל עליות הריבית לא הצי ליחו לרסן את המרד, ששכר הדירה מהווה כ-25% אחוז ממנו. דהיינו, עליות הריבית מזינות את עליות מחירי השכירות באופן דרמטי. נוסף על כך את הירידה הדרסטית של כ-40% בעסקאות נדל"ן, גורם נוסף שמעלה את מחירי השכירות. אבל הקיפאון בעסקאות הנדל"ן אינו מעיד על ירידת מחירים. נהפוך הוא, כאשר הקיפאון יפ שיר ונתחיל לראות גידול בעסקאות, נשוב לראות עליות במחירי הדירה, כיוון שאו הביקוש בשוק יפגוש היצע נמוך ופערים גדולים. לכן הפתרון המתבקש ליציאה מהי משבר באופן יסודי הוא הגדלת היצע הקרקעות באופן דרסטי ובמחירים נמוכים ומתן תמריצים לרשויות המקומיות ולחברות הבנייה. מכירת יותר קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל, במחירים נמוכים יותר, תפצה על אובדן הכנסות המדינה."

23.08x29.16	5/5	20	עמוד	הנדל"ן	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	06/2023	86469776-3
זמנה שוויץ - סמוכ"ל שיווק ומכירות של קבוצת אבני דר - 57160							



"ברגע שהריבית תתחיל לרדת, המוני ישראלים יירדו מהגדר". בתמונה: בניין בנק ישראל

תהליכים, הפשרת קרקעות מדינה בלוחות זמנים סבירים והכנתן לזמינות לבנייה ולהיגדלת זכויות בנייה בקרקעות פרטיות - אלה יוכלו במידה רבה לחולל שינוי אמיתי ולהביא בשורה לכלל הציבור ולא רק למגורים מסוימים, כפי שנעשה עד היום. אנו מתקרב בים למחצית 2023, שנה שהתחילה עם עליית ריבית, ממשלה חדשה ותהפוכות פוליטיות, וכזוהיא היא הוגדרה כשנה של תכנון ושיווק תרמיתי והכנה ל-2024. ככל שהשוק יחזור למסלול של ודאות ויציבות, 2024 תהיה שנה של זימות ובנייה בעיקר בקרב החברות המזיקות במלאי קרקעות פרטיות, להן יהיה יתרון בולט על פני חברות הממתינות למכרזים ממשלתיים."

"אין כללי ברזל שנכונים לכל המדינה"

יענקי סמוכ"ל שיווק ומכירות בחברת טרא ברל"ן: "אחת הסוגיות הנוצרות ביותר לישראל הממוצע היא דיווח ענף שהרבה מאוד שחקנים מעורבים בו, יוצרים כללי שוק ופועלים לעיתים בניגודי אינטרסים. מציאות זו יוצרת נסיגנות לקבע נרטיב בדעת הקהל, שיוצר בלבול בקרב הציבור הרחב. תמיד יהיו תחויות על 'שוק לקראת האטה', ומנגד - הבטחות שמחירי הדירור ימשיכו לעלות. היכן האמת? כמו תמיד איפשרו באמצע המציאות בישראל בטווח הארוך היא שמחירי הדירור עולים. זו תוצאה של כמה מרכיבים: חסר תמיד בהיצע לעומת ביקוש, אמונה של השוק בעליית מחירים ופעילות של משקיעים שדוחקים את המחירים כלפי מעלה. גם אם נשמיט אחת מהסיבות, עדיין יהיו כאלה שימשיכו להיות רלוונטיות. לעומת זאת אזורים שבהם המחירים ממצים את עצמם, וישנה השפעה של הריבית הגבוהה על הביקושים, עשויים לפגוש האטה ואפילו ירידה מסוימת. לכן אין כללי ברזל שנכונים לכל מדינת ישראל. מאחורי השוק ישנם אזורים שבהם הכללים משתנים. מה שיכול להשפיע על מיתון מחירי רים בטווח הקצר והארוך זה המשך מגמת ההתחדשות העירונית והעצמתה. זו האפשרות האופטימלית לאנשים להפוך למשפרי דירור בלי להיכנס לחובות, ועל הדרך להגדיל משמעותית את ההיצע."



פטרונות יצרתיים בעיקר באמצעות פריסת החוב, אולם עד שהרוכשים ירגישו שיש לפחות התייצבות ברמת הריבית או ירידה קלה ברמתה, האטה ככמות העסקאות תימשך. אנו רואים שיש מכרזים של רשות מקרקעי ישראל, שלא מגישים עבורם הצעות, או שהצעות המתקבלות נמוכות מהשומה. בכל הנוגע לשוק השכירות, המודל הכלכלי של הפרויקטים הללו מוטל בספק בעקבות אית הגבוהה. אם הממשלה רוצה לתמרץ את פלח השוק הזה, עליה לקבל החלטה האם להיכניס את היד לכיס. הדרך הטובה ביותר לעשות זאת היא באמצעות סכסוך מחיר הקרקע ושיווק מכרזים ללא מחיר מינימום."

הראשונה של 2024. צריך לזכור שרמת הילודה כאן היא עדיין הגבוהה ביותר בעולם המפותח, ועל אף שמתוכננת המון יחידות דירור, רק מעטות מגיעות להיתרי בנייה. לכן אם יש כיום בעיית היצע, זה כלום לעומת מה שיהיה בעוד חמש ו-10 שנים - אז יהיו הרבה יותר ישראלים שיהיו זקוקים לקורת גג."

"אנחנו ברכבת הרים שאינדה שליטה"

אירית הופר בעלת חברת אינהאוס, שיווק פרויקטים למגורים: "המתמטיקה ברורה - כשיש מחסור של 200 אלף יחידות דירור והבור רק מעמיק מדי שנה, אין זה מפתיע שאנחנו ברכבת הרים שאינדה שליטה, ונרמה שאין מי שמתכוון לפתור את הבעיה בקרוב. את ההאטה הנוכחית בשוק הדירור ניתן לחלק לשני גורמים מרכזיים: הראשון הוא הריבית על כלל השלכותיה, שמעלה את רף הכנסה של רוכשי הדירות ומקשה על קבלנים, והגורם הנוסף הוא חוסר הוודאות והיציבות הפוליטית והחברתית. מחירי הדירור נסקו לאחר הקורונה במספר דירור ספרתי וכרגע אנחנו חווים תיקון מינורי, שביעקבותיו נראה התייצבות ונקבל שיווי משקל חדש. אבל מי שחושב שהמחירים יחזרו לרמהם טרם הקונה, טועה ובענק. אנחנו מאמינים שסביבת הריבית תתייצב בחודשים הקרובים ויחד עם רגיעה של האקלים הפוליטי והחברתי, נראה את הציבור יורד בבת אחת מהגדר, ואנחנו צופים חזרה לפיק מאוד גבוה ואולי גם לעליות מחירים נוספות במחצית 2024."



הנדל"ן, כמו כל ענף כלכלי, בנוי על פסיכולוגיה קולקטיבית וציפיות של השחקנים הפועלים בו. בנקודת זמן כלשהי יש להניח שהמציב כאן יירגע, וגם הריבית תשנה כיוון. גם אם לא נגיע למצב של 'כסף בחינם', כפי שהיה כאן במשך שנים, ברגע שהריבית תתחיל לרדת, המוני ישראלים יירדו מהגדר. הפער המלאכותי שנוצר בין עקומות הביקוש וההיצע ייסגר, ובאופן טבעי, גם הדימויים יתחילו להאריך את הפעילות בשוק. זה לא יקרה מחר בבוקר. האירוע שאנחנו נמצאים בתוכו אינו אירוע רגעי, כמו תוכנית מע"מ אפס או ההלם הראשוני של מגפת הקורונה. אנחנו עדיין לא יודעים לעמוד על טיבו במדויק. ההאטה בענף מועצמת על ידי המשבר בענף ההייטק, וגם את סופו קשה לחזות. ובכל זאת, להערכתנו, היום שבו השוק יחזור לעצמו, אינו רחוק מאוד. אני מאמין שזה יקרה במחצית

"כשהריבית תתחיל לרדת - המוני ישראלים יירדו מהגדר"

דן קצ'נובסקי, בעלים ומנכ"ל של מרכז הנדל"ן: "שוק הברזל"



"שוק הנדל"ן עדיין רותח"

חנה שוררץ, סמוכ"לית שיווק ומכירות קבוצת אבני דר: "לראשונה זה שלוש שנים מחירי הדירות בישראל



"השוק יחזור לאיזון עם תום עליית הריבית"

אורי פוז, מנכ"ל ומבעלי השליטה מכ"לול מימון: "כחברה המממנת יזמים רבים



בתחום הנדל"ן למגורים, אנו סבורים כי בטווח המידי עשויות להיות ירידות קלות במחירי הדירות במקומות מסוימים בארץ, אך בטווח הבינוני והארוך אני לא רואה ירידה משמעותית במחירים. זאת היות שלהערכתנו, המחסור ביחידות דירור בשוק צפוי להתגבר עקב האטה מסוימת בהתחלות הבנייה וגם בשיווק קרקעות לבנייה על ידי המדינה. הריבית הגבוהה גורמת לירידה בכמות ההצעות של יזמים במכרזי מדינה וגם בהיקפים הכספיים של ההצעות עצמן - ובפועל זה עלול להביא להיחלשות היצע הדירור בשנים הקרובות. אני מעריך כי השוק יחזור לאיזון עם תום עליית הריבית, אך מחירי הקרקעות הנמוכים יותר צפויים ללוות אותנו גם בהמשך. ההשפעה של הריבית הגבוהה חלה גם על תחום מימון הנדל"ן - כיום קשה יותר ליזמים לקבל ליווי פיננסי מהבנקים לרכישת קרקעות, וזה מגביר את ההסתיעות בחברות אשראי חוץ-בנקאית, כמונו, להעמיד את הלואות מוזני (השלמת הון עצמי), שעד היום היו מתקבלות במסגרת הליווי הבנקאית. בתחום ההתחדשות העירונית וכן בעסקאות קומבינציה הכסף יורד מדי, ועדיין מהירות התגובה איטית יותר בבנקים לעומת הגופים החוץ-בנקאיים."

"עצירה דרמטית מספר העסקאות"

שמאי המקרקעין והמשפטן ארז כהן: "יש עצירה דרמטית בכמות העסקאות וכן ירידה של עשרות אחוזים גם בנטילת המשכנתאות. עדיין לא ניתן להגדיר מגמה ברורה במחירים, אולם בהחלט רואים נתונים החל מקיפאון ועד ירידה של כ-5% במחירי הדירות. אין ספק שכל עוד הריביות נשארות ברמה הנוכחית, יהיה קשה לרוכשים לחזור לשוק. הבנקים מחפשים

