



צילום: אביה שפירא

בניה בתעלות, המכירים בפריפריה צפויים להתרסק

## תרחיש א': ירידת מחירים (כ־15%)



### המרוויחים

● **מחירי ירידה:** בזמן נאלי שהמרוויחים המדידים בתרחיש של ירידת מחירים הם כל אלה שאין להם היום דירה - וראו בעיניים כלות אך המכירים הטאמרים מרוויחים מהם את האפשרות לקנות דירה. אבל הם לא היחידים. לפי תחזית BDO, ההשלכות המדיניות של ירידה במחירי הדירה ובמחירי השכירות יהיו ירידה ביוקר המחיה והקטנת מערים חברתיים. "מסקל הדירה עומד על כ־25% מכל ההוצאה של משקי הבית, וירידת מחירי הדירה מגדילה את ההכנסה הפנויה של משקי הבית ומאפשרת הקצאת מקורות, בעיקר בקרב חוגים ומשפחות צעירות, לשימושים אלטרנטיביים תוך העלאת רמת החיים, אימרים ויה מסייג המלקדמ ודוחם וילכברג, מנהל צוות גרל'ן ב־BDO.

● **שוק העין:** ירידת מחירים עשויות להביא לגירוד בהקצעות בשוק ההון המקומי, בשל הסטת כספי ההשקעות מסקטור הגרל'ן להשקעות הון, ב־BDO מצינים כי הדבר ילווה כמובן בהתאוששות של שוק ההון המקומי. בתרחיש שכזה, לא צפוייה פגיעה בביטוח הפיננסית של הבנקים, שכן שיעור הרויח של המסכנתאות בישראל נמוך מירידת מחירי הדירה האפשרית ועד 15%.

● **מונחי גמשים:** כמו שכתבו בכנן ישראל, ירידת מחירים גוררת ירידה בשווי הנכסים ובאפקט העיושר של ציבור בעלי הדירות שבהכנסה החודשית של מי שהשכירו דירות, מה שגורר ירידה בפעילות המסך ובביטוח הפרטית ועלול להביא לאובדן



### המכסידים

● **קבלנים:** ירידת מחירים אינה מיטיבה עם הקבלנים. ראשית, תיתכן פגיעה ביוסי גרל'ן שלא התאימו את מלאי הדירות שבידיהם למצב של ירידה במחירים, וניתנו עם מלאי דירות סקנו במחירי קרקע גבוהים. מעבר לכך, יורר לשכת שטאי המקרקעין אחר דעם מדגיש כי תרחיש של ירידה של 15% יבנים את החסך לקיפאון עמוק, והירידה תלווה בירידה דרמטית בהתחלות הבניה. אייל ינאי, מנכ"ל משותף בחברת המידע העסקי CofaceBeli, מציין כי על סמך ניתוחו עבר, "בתרחיש של ירידת מחירים אנו צפויים לראות ירידה בהתחלות בניה עקב חוסר בראיות כלכלית לקבלנים, אלא אם כן מחירי הקרקע, התשומות ושכר העבודה יורדו במסביל כשיעורים דומים".

עם זאת, ינאי מסייג את דבריו ואומר כי "הבעיה בירידת מחירים היא שהוא יוצרת נלגל של ירידה בהתחלות בניה, שגורר מחסור בדירות ועלייה מחודשת במחירים, לצד עלייה בסיכון של קבלני הבניה".

● **התחששות עירוניות:** ירידת מחירים תפגע כמובן בהיתכנות הכלכלית של מרוויכים רבים שאמורים לקום על חובות (או כתוספת) לבניינים ישנים - במסגרת תוכניות פינוי כינוי תפ"א 38. סביר שערך חישוב כלכליים על בסיס טבלות הירידת החריגות במחיר ממום, יהסס בצדק להיכנס לשיקור יורד, כשלא במח סיכוי למכור את הדירות במחיר

הרצוי וכקצב הרצוי לסימון הפרויקט.

● **מייפייזת המחירים:** יתרוסק. בדומה להתחששות עירונית, הפריחה של מקומות מרוויכים בשנים האחרונות היתה באופן ברור תוצאה של עליית המחירים במרכז הארץ, שיצאי הרוח מרויג יום של ישראלים רבים. כשהגלגל יתהפך, סביר להניח שאנשים יחזרו למרכז (או לפחות ישאפו לעשות זאת בשטחיהם) ויתקברו אליהם יותר. לרובי דגוס, "ירידה של 15% בממוצע תשקף ירידות דרמטיות של 30%-40% בפריפריה וירידות מתונות יותר באזורי הביקוש".

● **תעשיית הבניה:** ירידה במחירי הדירות תביא לפגיעה קשה בתעשיית הבניה. לרובי ערן רחלס, יורר מרחב הבניה הישראלי, "בכר היום הן חוות פגיעה בגלל תכנית מחיר למשתכן המסכיבה דירות במסגרת אחיד וללא מותן אפשרות לשינויים. אם תצטרף לכך ירידה בהתחלות הבניה, זה עשוי להביא לטבה אנושה עבורן", אומר רחלס.

● **מתכננים ואדריכלים:** "מסקל של ירידת מחירים, נראה שתי סגמות בקרב היומים - הראשונה היא הקצאת פרויקטים גבוהים, שהם טאר יסרגיים. השניה היא שינויים בתכנון הפרויקטים, הטבעיים מהחשש של הייטים שלא יצליחו להחזיר את עלויות הבניה". מעריך האדריכל גיא מילוסלבסקי, ממסדר מילוסלבסקי אדריכלים. מילוסלבסקי צופה ירידה חדה בהתחלות הבניה, בעיקר בפריפריה ויקרה גדולים או פרויקטים שהם עתידים סיכונים. "אלו יחזרו לישלוח תוכנון בכדי להתאימם לרוח התקופה ולמצב הנתון של שוק הבניה", הוא אומר. ●





דיר דירות, דרוש במחירים לא מספיק למחזורי הדירות

## תרחיש ג': עליית מחירים (כ-15%)

### המכסידים המרוויחים

● **המסך הישראלי:** הציבור ימשיך לשעבר את משכורתו ואת מיסים שוטפים לשיעור רכישה דירה, במקום להפנות כסף לצדיקה. הפערים התכתיים ימשיכו להתרחב, הייאוש כמובן לא יעשה יותר נוח, והכנסה החדשה המשיך להתנפח לקראת סיוען אספרי. אגב, באופן אבסורדי, יספת המדינה עשויה להמשיך להרוויח מהעלייה (מחבר בראיה כל כך צרה, שמונעת מאיתנו לשים את האוצר בצד המרוויחים. במובן אחר, ציינו לאחריה בשנת 2014 גבה האוצר מסי נדל"ן בסכום של כ-7 מיליארד שקל, 66% יותר מאשר ב-2004. בנוסף נהנית המדינה גם מהכנסות מסע"מ על דירות חדשות: לפי בנק ישראל, מוצבר ב-7.6 מיליארד שקלים ב-2015.

● **מחוזי הדירות:** מסובסד במובן שהמסך עליית המחירים המשיך להוציא עוד ועוד מעגלים מהמספרות לקטת דירה. רבים אחרים ישתכנעו ליטול תלוואות אדירות - במשכנתא, כחלואות פסיליות, כחלואות שוטפים החדים מואלי עם שעמד של דירתם ועוד - כדי להצטרף אל רוכשי הדירות.

● **משה בחלון:** לפני שנתיים הגיע כחלון, רגע לפני הבחירות, לוועידת הנדל"ן של גלובס. "אם הייתי אחראי במשך שנתיים על האוצר והמספרות והמחירים היו עליים ב-16% הייתי מתבייש לעמוד פה", אמר בחלון, "אם אכשל - לא אעמוד פה, אני מתבייש. אני לא רוצה להיות יותר מדי, אבל קודם כל צריך לעצור את הרימוס שיש פה". ובמילים אחרות: הראי שכולן יסיים את דרכו הפוליטית אם בחירות ישיבו לעלות.

● **הקבלנים:** הם אטנם מרכים למור שהם לא אחרים מנצב של עליית מחירים ופסקה עלייה לקטת קרקעות חדשות, והם כוזרי לא אהבו את שר השיכון כשרוא קרא להם "חוזרים", אבל קבלן סקנה קרקע ועדך תחשיבים כדי למכור דירות במחיר מסוים, יסמן מאוד למכור דירות במחיר גבוה יותר מהערבה הראשונית.

רק לאחרונה ציינו במסן איווח כי הרווח הגולמי הממוצע על ייזום פרויקטים למגורים של חברות הנדל"ן הגדולות בישראל עלה מ-16% בשנת 2007 לכ-19% בשנת 2015. ב-2015 עמד הרווח הגולמי של עשר חברות הנדל"ן הציבוריות הגדולות על כ-1.1 מיליארד שקל, לעומת רווח גולמי של כ-600 מיליון שקל בשנת 2007.

● **קדידי/שמאים/מתווכים:** לא מעט נחנני שירותים בענף נחזים את הרווח שלהם כאחוז מהמסכה. בכל הקרקע או הדירה יקרים יותר, כך יהיה הקופון שלהם גבוה יותר.

● **אדריכלים:** בכל המחיר לגזר יעלה, וממילא גם יחד שיעורים של הישראליים שמסוגלים לעמוד ברמות המחירים הגבוהות, ימשיכו הקבלנים והיוזמים להפוך ררך למכור דירות קטנות במחירים סבירים. לרובי מיליונלסטק, "מנצב של עליית מחירי דירות נראה שתי מנצח: ניצול מיטבי של מיד לצורך הקמת דירות קטנות, שבהן יוכל הקבלן להרוג מחיר מקסימלי של מיד בנייה. במקביל, מאחר שהשוק נשאר בסקומות רבים רק נחלתם של העשירים, נראה גם מנצח של בניית פרויקטים מיוחדים, חלקם גרנדיוזים, למי."

### המרוויחים להרויש שקיבלו הטבה משמעותית מאוד מהמדינה, וראי אם הם זכו בדירה בראשון לציון או בהרצליה.

● **הקבלנים:** במקרה של דרוש במחירים, הקבלנים לסחות נהנים מחוזות גדולה יחסית, טבלאות האקסל שלהם לא סובלות מבלת"מים רבים מדי בכל הענף למחירי הקרקע, מחירי הדירות וכו'. התנהגות השוק צפויה יחסית, רמות הסיכון ברורות, והשוק חוזר לשפיות יחסית.

● **זוכי מחיר למשתכן:** דירות מודר למשתכן בטכנות מסובסדיה של מאות אלפי שקלים מול מחירי השוק, ניתוח שערך מרכז המחקר והמדיע של הכנסת גילה לאחרונה כי ההנחה הממוצעת לדירה במסגרת מחיר למשתכן, לעומת מחיר השוק של דירות דומות, עומדת על כ-290 אלף שקל, 21.2% ממחיר השוק. במרכז הארץ, ההנחה יסילה להגיע גם ל-500 אלף שקל ויותר לדירה. עם זאת, הרוכשים לא יסילים לעשות "מינובי" מחיר על הדירה והם מנעים מלמכור אותה במשך חמש שנים. בהנחה שהמחירים אפילו יתקבעו ברמות הנוכחיות, הם יכולים כהחלט



מפגינים נגד שר האוצר. הוא בטח יפסיד אם המחירים יעלו