

25.64x31.45	1/4	עמוד 37	הארץ - the marker week	25/06/2021	77794900-3
ל"ודניאלה פז ארו - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

# נדל"ן TheMarker

www.TheMarker.com • ט"ו בתמוז תשפ"א 25.6.21

## עשור אבוד

מאז קיץ 2011 הדור הצעיר ננטש על ידי המדינה – וחלום הדירה רק התרחק. מה הסיכוי שהמחאה החברתית תעשה קאמבק?

עדי כהן 38



26.43x34.24	2/4	38 עמוד	הארץ - the marker week	25/06/2021	77794818-1
ל"ודניאלה פד ארז - מייסדת ובעלים של פד כלכלה והנדס - 53440					

נדל"ן



הפגנה בירושלים ב-2011 (מימין) ובנייה בתל אביב. "חלומות על תוכנית ממשלתית שתעזור להוריד את המחירים נגזזו – ואנשים הפסיקו להמתין" צילומים: מיכל פתאל ועופר וקנין

# "זה השקט שלפני הסערה, טבעם של דברים כאלה להתפוצץ"

עשור לאחר המחאה החברתית, חזר משבר הדיור לסיבוב נוסף – ואגרסיבי במיוחד • "ההון העצמי שנדרש לקניית דירה כיום גבוה בכ-10% לעומת תחילת העשור, גם בגלל סיבות לא רציונליות. הציבור לא מאמין שיהיה שינוי וקופץ על הרכבת" • האם המצב יצית מחאה נוספת, או שהדור הצעיר התייאש? **עדי כהן**

על משכנתאות, גבוהים בסדר גודל של 10% לעומת תחילת העשור. סביב 2017 ראינו אמנם תיקון מסוים, עם ירידת הריבית על המשכנתאות ועצירה מסוימת בעלויות המחירים, אבל מאז הם חזרו לטפס".

ואכן, זה כמה שנים שמחירי הדיור, שהם אחד המרביבים הדומיננטיים של יוקר המחיה בישראל, מטפסים בצורה מתמדת והופכים את חלום הבעלות על דירה למושג פחות ופחות. באחרונה נראה שהמגמה שוברת שיאים: מדד מחירי הדירות האחרון, שפירסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשבוע שעבר, הצביע על זינוק של 1% בעסקות במאדאס-אפרייל לעומת פברואר-מאדאס. מתחילת השנה עלו מחירי הדיור ב-5.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (מאדאס-אפרייל 2020) – ולפי ההערכות, אם תימשך המגמה בקצב הנוכחי, יעלו מחירי הדירות ב-15%-20% תוך שנה.

סתיו שפיר, חברת הכנסת לשעבר וממובילות המאה החברתית של קיץ 2011, סבורה כי המחאה הבאה היא רק עניין של זמן. "אנחנו מתקרבים לפסגה חדשה במשבר הדיור, וייתכן שהרגיעה הנקודתית עכשיו היא רק השקט שלפני הסערה", אומרת שפיר. "טיבם של דברים כאלה להתפוצץ. במשך עשור הממשלה לא באמת לקחה אחריות על המשבר, כפי שעושים בכל העולם: היא לא העבירה חוק דיור ברישגה אמיתי, כפי שדרשנו במחאה; היא סירבה לפתח תחבורה ציבורית בהיקף שיאפשר לסיים עם המושג 'פריפריה' ולקרר הכל למרכז; היא לא הגדילה את מלאי הדיור הציבורי



הח"כית לשעבר סתיו שפיר צילום: אוהד צוינברג

**"במשך עשור הממשלה לא באמת לקחה אחריות על המשבר, כפי שעושים בכל העולם: היא לא העבירה חוק דיור ברישגה אמיתי, סירבה לפתח את התחבורה הציבורית ולא הגדילה את מלאי הדיור הציבורי"**

אלף שקל. כשרק התחלנו לחסוך אולי היו לנו לא מעט אופציות בסכום הזה, אבל כיום, כשהמחירים לא מפסיקים לעלות, גם האפשרויות האלה הצטמצמו מאוד. כרגע זה או לקנות דירה ישנה במבני שיכונים במרכז הארץ עם משכנתא מטורפת, או לעבור לפריפריה ולוותר על מקומות העבודה שלנו ועל הקרבה למשפחה ולחיים שאנחנו מכירים ורוצים. אנחנו עוד ממשיכים לחפש, אבל התסכול הוא גדול. ככל שהמחירים ממשיכים לעלות – אנחנו מרגישים כאילו אנחנו רצים במעלה המדרגות היורדות".

## "מניות חברות הנדל"ן רשמו עליות מטורפות"

עשור לאחר המחאה החברתית של קיץ 2011, ועקות ההמון שמילאו אז את רחובות תל אביב אולי שכחו, אך הסיבות שלשמם יצא הציבור לרחוב ולאהלים לאורך של שדרות רוטשילד, רק החריפו. "אם מסתכלים על הגורמים השונים שמרכיבים את היכולת לקנות דיור – מחירי הרירות, ההכנסות והריבית על המשכנתא – רואים באופן מובהק שהיכולת הזאת בישראל פחתה בשיעור ניכר מאז 2011", מעיד פרופ' דני בן שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב. "גם ביחס לעלייה במשכורות, רואים שהממוצע של ההון העצמי שנדרש כיום כדי להיכנס לשוק הנדל"ן, לצד ההחזר הממוצע

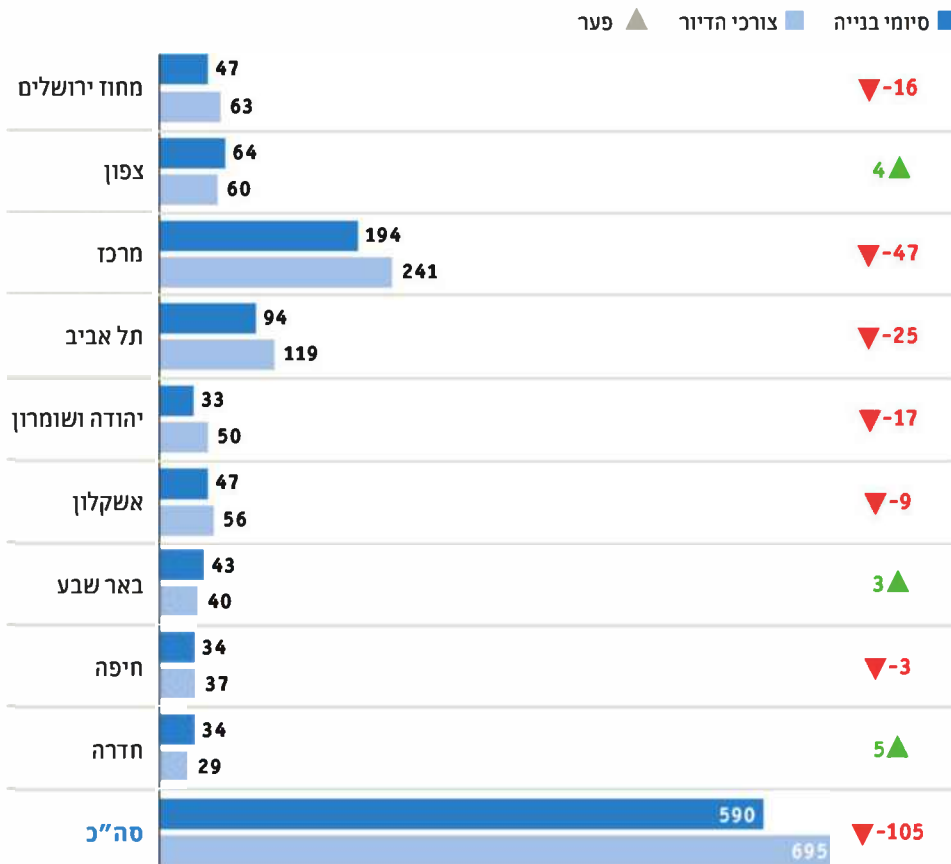
אחרי שנים של מעברים בין דירות שכורות ושי" לושה ילדים שגולדו לנו בדרך, החלטנו לקנות דירה. כמה כבר אפשר להזיז את הילדים ממקום למקום ולגרום להם חוסר יציבות? הרי אלטרנטיבה אחרת, של שכירות לטווח ארוך, בלי בעלי דירה שיעלו את המחיר כל שנה ולא יטפלו בנכסים, לא באמת קיימת", מספרת שני (שמה המלא שמור במערכת), על החלום לקורת גג משלה שחומק מבין אצבעותיה.

"כדי להגיע להון עצמי מספק, חסכנו במשך עשור. בלי חו"ל, בלי בתי מלון, וגם למסעדות הליכנו רק אחת לתקופה, כשכבר ממש רצינו להתפנק. אף שאנחנו לא חרדים, עברנו לגור בשכונת פרדס כץ שבבני ברק – שם לא רק ששכר הדירה נמוך, אלא שגם לא משלמים כמעט על קייטנות וצהרונים, וזה חסך לנו המון. בעלי ואני בוגרי אקדמיה שעובדים במשרה מלאה, הוא באיכילוב ואני בעבודה סוציאלית – מעמד ביניים קלאסי. אלא שגם אחרי כל זה ובלי עזרה מהבית, הגענו להיסכון של 350



26.57x31.36	3/4	עמוד 39	הארץ - the marker week	25/06/2021	77794819-2
ל"דניאלה פד ארז - מייסדת ובעלים של פד כלכלה והנדס - 53440					

### מחסור של יותר מ-100 אלף דירות הפער בין צורכי הדיור להיצע הדירות, באלפים\*



מקור: המועצה הלאומית לכלכלה

\*ביישובים יהודיים ב-2006-2022

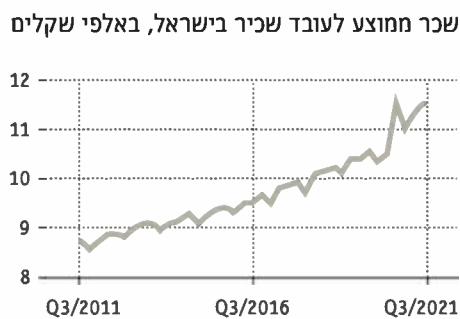


תוך כך מאותתים על נסיגה אפשרית מהקלות המיסוי עליהם. "רואים באופן ברור שההאצה בעסקות בשוק הנדל"ן התחילה בסביבות אוקטובר, ומאז נרשמו עיקר עליית המחירים. אותה נקודת זמן היא כחודשיים אחרי שאושרה הורדת מס הרכישה למשקיעים, שהחזירה אותם לשוק ותימצה את הביקושים", אומר גורם ממשלתי המעורה בשוק הדיור. "כשזו מצטרף להלך הרוח הנוכחי של מצוקת דיור מתקרבת ובהלה לקנות דירות, כפי שזה ניכר בהיקף העסקות ובנתוני המשכנתאות שוברי השיאים של בנק ישראל, המחירים עולים".

### "המחסור בקרקעות גורם ליזמים להשתגע"

מהעבר השני של הביקושים הגואים לדיור, נראה כי יכולתו של השוק להגדיל את היצע הדירות ולהדביק את צורכי האוכלוסייה בישראל רק מתרופפת והולכת: שיווקי הקרקעות המודחלים מוניקים את מחירן, הליכי רישוי מסורבלים והיעדר תקצוב לתשתיות מעכבים את הבנייה, ובדרך גם מחירים של חומרי הבניין מתייקר

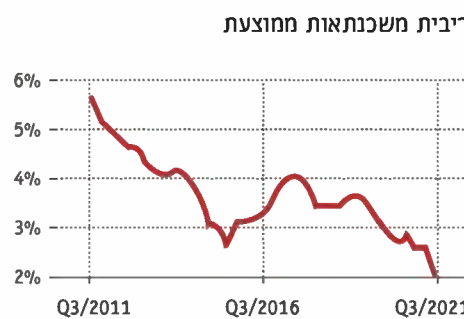
המשך בעמוד 36



מקור: מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב

לצד הביקושים הכבוסים של מחיר למשתכן, המשקיעים הוסיפו את חלקם לחגיגת הביקושים לדירות בת"קופה האחרונה, ובענק. לפי נתוני האוצר, ברבעון הראשון של 2021 הם היו אחראים ל-20% מעסקות הנדל"ן ברחבי הארץ, ול-37% מהעסקות באזור בתל אביב. בשיחות עם גורמים במשרד הממשלה מייחסים גם את חזרתם של המשקיעים כגורם לעליות המחירים, וכי

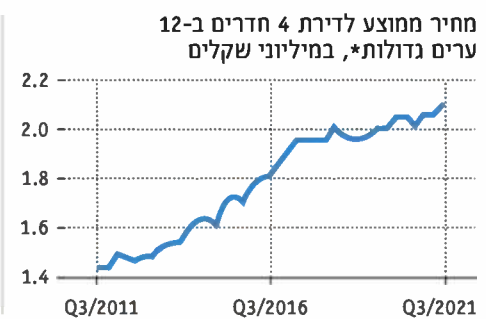
### עשור למחאה חברתית



מקור: מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב

האחרונות לפחות. מגיעים אנשים ששומעים את הלחץ בקול שלהם. הם מפחדים לחכות ולספוג עלייה גדולה יותר. את האמונה הזאת של הציבור רואים גם במניות של חברות הבנייה בחודשים האחרונים. שוק ההון מאימין שהחברות האלה ימכרו יותר ויעשו יותר כסף – וכי תוצאה מכך אנחנו רואים עליות מטורפות. כך למשל, מניית לוינסקי עופר עלתה מתחילת השנה ב-114%, אלמוגים ב-57% וקרדן נדל"ן ב-78%. תמיד שוק ההון מגיב מהר יותר מאשר שוק הנדל"ן."

מלבד החשש מעליות מחירים עתידיות, את הבייקוש הגואה לדירות בחודשים האחרונים מייחסים בענף גם לסיימה של תוכנית מחיר למשתכן, לאוירת החזרה לשגרת פוסטיקורונה ולחזרתם של המשקיעים לשוק הדיור. "מאז יוני 2020 אנחנו רואים במשרד המכ"ר רות עלייה מתמשכת בביקושים, ומספר העסקות גדל והולך", אומר ארנון פרידמן, מנכ"ל חברת אשדור מקברי צת אשטרום. "לצד זה, נראה שגם חלומות על תוכנית ממשלתית שתעזור להוריד את המחירים נגוזו בתקופה הזאת – ואנשים הפסיקו להמתין. מחיר למשתכן גרמה לירידה מלאכותית בביקוש לדירות. בשנים האחרונות, ובעיקר ב-2018-2019, זוגות צעירים שהמתינו להגרת לות בחרו להתאפק, ולגור בינתיים בשכירות או אצל ההורים. באותה תקופה היתה עצירה בעליות המחירים, אבל עכשיו כשחזרנו לביקושים האמיתיים ואותם רוכשי דירות הפסיקו לחכות להנחות שעוד יגיעו, נוצר בשוק 'אפטר שוק' של ביקושים, שהשפיע גם על המחירים".



מקור: מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב

– ובמקום זאת, שלחה משפחות מעוטות יכולת אל שוק השכירות הפרטי. במקום שבו המדינה היא בעלים של רוב הקרקע ויש לה השפעה גורפת על המחיר, קשה להאמין שפעם אחר פעם הממשלה הסירה אחריות, אבל זה המצב."

"עליות המחירים שאנחנו רואים הן שילוב של גורמים רציונליים ולא רציונליים", טוען בן שחר. "בצד ההיצע, יש מחסור גדול בהתחלות בנייה, בשיווקי קרקעות ובפרויקטים של התחדשות עירונית. בצד הבייקוש, קרו שני דברים משמעותיים בחודשים האחרונים: ביטול מגבלת הריבית המשתנה (פריים) במשכנתאות; והורדת מס הרכישה למשקיעים – מהלך שהגביר גם הוא את הביקוש לדירות, הקשיח גם כך. אלא שלשני אלה נכנס מרכיב חשוב נוסף: הציפיות. הציבור אינו מאמין שהולכת להיות איזו תוכנית כלכלית שתאפשר לו להיכנס בעתיד הקרוב לשוק הנדל"ן במחירים טרביים יותר. כולם חוששים שהמחירים רק ימשיכו לעלות וממחרים לקפוץ על הרכבת".

לדברים אלה מצטרף גם חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "לאור אחת האמירות הראשונות של שר השיכון עם כניסתו לתפקיד – שמחירי הדירות הולכים לעלות – וכשכולם מסביב מדברים על היצע דירות נמוך שרק ממשיך להתכווץ, אנשים רצים לקנות. ושכולם רצים לקנות, המחירים עולים. אנחנו מרגישים את זה גם בפעילות של השמאים בשוק, שמעידים על לחץ גדול של רוכשים, במספרים שלא הכרנו בשנתיים

13.25x30.75	4/4	עמוד 39	the marker week - הארץ	25/06/2021	77794820-4
ל"דניאלה פד ארז - מייסדת ובעלים של פד כלכלה והנדס - 53440					

החשך נעמוד 39

שוברים שיאים  
מכרזים שנסגרו בחודשים האחרונים

**הגוש הנדול, צפון תל אביב**

שטח: 4.7 דונם  
זוכים: חן ואיתי גינדי ורמי שבריר  
מחיר זכייה: 469 מיליון שקל  
היקף זכויות: 120 דירות

**שווי קרקע ליחידת דיוור:  
כ-3.3 מיליון שקל**

**כפר אז"ר**

שטח: 21 דונם  
זוכים: אלקטרה השקעות  
סכום זכייה: 640 מיליון שקל  
היקף זכויות: 495 יחידות דיוור

**שווי קרקע ליחידת דיוור:  
כ-1.3 מיליון שקל**

**אור יהודה**

שטח: 15.1 דונם  
זוכים: גינדי החזקות  
סכום זכייה: 512 מיליון שקל  
היקף זכויות: 420 יחידות דיוור

**שווי קרקע ליחידת דיוור:  
כ-1.2 מיליון שקל**

רי הביקוש – מחוזות מרכז, תל אביב וירושלים. באותם המקומות ההתחדשות העירונית אמורה לתת פתרון, אבל הבעיה היא שגם הליכים אלה – בייחוד בפרויקטי פיננסי בנייה, שבהם המסה הקריטית של הדירות – ארוכים".  
על הכישלון החריג בשיווק הקרקעות במרכז הארץ הצביע באחרונה גם בנק ישראל. נתונים שפירסם חשפו כי מתוך 21.8 אלף דירות שייצעה רמ"י לשיווק ב-2021 ניתן לבנות בפועל 5,800 דירות – 27% בלבד. יתרת השיווקים כבולים לחסמים מהותיים של תשתיות חסרות ולצורך בשינויי גבולות מוניציפליים, או לחתימה על הסכמי גג עם הרשויות שבתחומן מקודמת הבנייה – תהליכים שזקוקים לתקצוב משמעותי ועשויים להימשך שנים. בינתיים, הכלי המרכזי שאמור לכסות על הפער במחוז זה הוא ההתחדשות העירונית. ואולם לפי נתוני המועצה הלאומית לכלכלה, בשנים האחרונות היו חלוצות הבנייה מכוח פרויקטים אלה 12% בלבד מהתחלות הבנייה במחוז.

נתוני המועצה שפורסמו בשבוע האחרון הם חלק מר"ח מעקב על התוכנית האסטרטגית לדיוור שגיבשה הממשלה ב-2017 – שהגדירה את היעדים למוסדות התכנון ולענף הבנייה עד 2040. המסקנות העיקריות שעולות מנתוני הר"ח הן כישלון של המדינה בהסתת הביקוש לאזורי הפריפריה, לצד שיווק ותכנון אינטנסיבי באותם המקומות, במנותק ממפת הביקושים של האוכ' לנטייה בישראל. את הביטוי לכך רואים בחודשים האחרונים במסדוי קרקעות בפריפריה שנכשלים בזה אחר זה, ובתכנון יתר שעליו מצביעה גם המועצה.

"יש אוטופיה שלפיה נוכל לגור בכרמל, בק-ריות, בצפת או בכל מקום אחר, ולעלות בכל בוקר על רכבת מהירה שתביא אותנו לעבודה בתל אביב וסביבתה – אבל אנחנו לא שם", אומר חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי. "כיום, אדם שמחפש מקום עבודה איכותית ומשכורת מתגמלת ירצה לעבוד בתל אביב ובסביבתה, משום ששם נרבות מרבית אפשרויות התעסוקה. רוב הסיכויים שאותו אדם יעדיף לשלם 2 מיליון שקל על דירת 5 חדרים ברמלה, במקום לנסוע עוד 40 דקות דרומה כדי לשלם על אותה דירה 1.6 מיליון שקל. זו דרכו של עולם. הבעיה היא שדווקא במקומות האלה רואים את המחסור החמור ביותר במגרשים זמינים לבנייה. במקומות שבהם המדינה משוקת, עד שהקרקע בשלה ואפשר להוציא בגינה היתרים יכולות לחלוף 15-20 שנה. כל עוד זה לא משתנה – המחירים ימשיכו לעלות".

ההולך. על התוצאה של כל אלה העירו השבוע נתון ני המועצה הלאומית לכלכלה במשרד ראש הממשלה – שהציגו פערים חמורים בהיקפי הבנייה למגורים, בעיקר באזורי הביקוש.

לפי הנתונים, נכון להיום חסרות במחוזות תל אביב ומרכז כ-70 אלף דירות כדי להרכיב את הביקושים, ובי"רושלים לברר חסרות כ-16 אלף דירות. שיחות עם גורמיים מענף מעלות כי הביקושים מתנקזים בעיקר למחוז מרכז, ובו הערים שבמעגל השני והשלישי לתל אביב – ראשון לציון, פתח תקוה, נתניה, רחובות, כפר סבא, מודיעין, רמלה, לוד ורעננה. שם, לצד המחסור בקרקע עות לפיתוח, גם ההתחדשות העירונית מוזרחת מאחור. כתוצאה מכך מוביל מחוז זה את עליות המחירים בשנה האחרונה, בשיעור עלייה חריג של 7.5% במחירי הדירות. "בזמן שבוענף מתווכחים אם צריך 50 או 70 אלף יחידות דיוור חדשות בשנה כדי להרכיב את הביקוש הקיים – שיווקי המדינה בשנים האחרונות לא עוברים את ה-40 אלף דירות, ובשנה האחרונה גם המספרים האלו ירדו לחצי", אומר שמשון הראל, הבעלים והמנכ"ל של אמ"ריקה ישראל להשקעות. "בשנתיים האחרונות כמעט לא היו מכרזים לקרקעות חדשות, בוודאי לא במרכז הארץ. גם אלה שפורסמו, יצאו ברובם בלי חוברת מכרז, או שלא בוצע בהם פיתוח שיאפשר את הבנייה. המחסור הזה בקרקעות גורם ליזמים להשתגע. רואים את זה במכרזים האחרונים שנסגרו במחירים מטורפים עבור הקרקעות. חלק גדול מהיזמים מחליטים מראש לא להשתתף במכרזים שיוצאים, כי הם רואים שחלקים אחרים שבאים עם אש בעיניים לזכות בכל מחיר – ולא רק כמשל."

"לזה מצטרפת העלייה בתשומות הבנייה, שפירושה שלא רק שהקרקע יקרה יותר – אלא שגם יקר יותר לבנות. הסיכון הוא אדיר, ולא ברור לי איזה בנק מלווה עסקות כאלה. הבעיה הזאת ניכרת גם אצל בעלי קרקעות עות פרטיים, שרואים שחלקים נמכרות קרקעות המדינה – ודוחפים גם הם את המחירים מעלה. כל אלה הם חלק מהשרשרת שגורמת לעליות המחירים".

"מחירי המכירה הגבוהים שאנחנו רואים במכרזים האחרונים הם איתות מצד היזמים שהם מאמינים בהמשך עליית המחירים – ועל בסיס זה קונים את הקרקעות", אומר דניאלה פז ארז, מנכ"לית ומייסדת חברת פז כל"כלה והנדסה. "היקף התחלות הבנייה ב-2020 לא עמד ביעדים, וכנראה שגם ב-2021 לא נעמוד בזה. הקורונה יכולה להסביר זאת באופן חלקי, אבל הגורמים העיקריים הם היעדר השיווקים מצד המדינה והליכי התכנון והרישוי הארוכים שמעכבים פרויקטים. זה נכון בעיקר באזורי"



שמשון הראל, מנכ"ל אמריקה ישראל להשקעות  
צילום: אייל פרידמן

"בשנתיים האחרונות כמעט לא היו מכרזים לקרקעות חדשות. המחסור גורם ליזמים להשתגע, ורואים את זה במכרזים שנסגרו במחירים מטורפים. חלק מהיזמים כבר לא משתתפים במכרזים, כי הם רואים אחרים עם אש בעיניים – שמנסים לזכות בכל מחיר"