

פאנל הדיור בוועידת הנדל"ן: "עליית ריבית של אחוז ויותר תצנן את החגיגה שאנחנו חווים בשוק בשנים האחרונות"

פנינה אלה, מנהלת סקטור נדל"ן בבנק מזרחי טפחות, העריכה בוועידת הנדל"ן והתשתיות של גלובס: "עליית המחירים תימשך גם ב-2023" • שירה ברנד, סגנית ראש מטה התכנון הלאומי: "אין לנו שפנים לשלוף מהכובע; מקווים שכלל הצעדים יחד יביאו למיתון עליית המחירים"

יובל ניסי 27/3/22

כיצד צפויה עליית הריבית המסתמנת על שוק הדיור הלוהט, ומה יקרה בשנים הקרובות? שתי השאלות המרכזיות הללו עמדו במרכז פאנל הדיור בוועידת הנדל"ן והתשתיות של גלובס שנערך בשעה זו בתל אביב.

פנינה אלה, מנהלת סקטור נדל"ן בבנק מזרחי טפחות, ניסתה לסמן שיעור השפעה קריטי וציינה: "עליית ריבית של רבע אחוז או של חצי אחוז לא תעשה שינוי דרמטי, לטעמי, אך עלייה של כאחוז ויותר אין ספק שיכולה לשנות, או לכל הפחות לצנן קצת את החגיגה שאנחנו חווים בשוק בשנים האחרונות". עוד הוסיפה אלה ואמרה כי עליית המחירים תימשך גם ב-2023, "כמובן בקצב נמוך יותר - אבל אין סיבה שהשוק הזה יתהפך בקרוב".

אלה התייחסה גם לאיתות מכיוון בנק ישראל בנוגע להגבלת הבנקים בכל הנוגע למימון נדל"ן, ואמרה: "מדובר אך ורק על מימון של קרקעות, וזה נמצא בטיטה כרגע. המשמעות היא שהרווחיות במימון של יותר מ-75% יורדת בכשליש, וזה דרמטי מאוד. זה יעלה את מחירי המימון ויכניס לשוק גורמים נוספים, שאינם מפוקחים כמו הבנקים, וחשוב להבין את זה. לדעתי זה אף ישורר בסופו של דבר למחירי הדירות".



דניאלה פז-ארז, מייסדת ובעלת חברת פז-ארז כלכלה והנדסה, ומי שמלווה יזמים לאורך תהליך הייזום כולו, הייתה אופטימית מעט יותר באשר לקצב עליית המחירים: "הציפייה לעליית מחיר צריכה מעט

להתמתן. המחירים ימשיכו לעלות גם ב-2022, ולדעתי ב-2023 נראה התמתנות - וזו תהיה התמתנות משמעותית מאוד.

"ההיצע מניע את השוק, אך הריבית היא המשפיע מספר אחת על מחירי הדיור. האזורים שבהם יש תכנון מהותי עתידי, כמו המטרו, מתחמים גדולים להתחדשות עירונית שם עליית המחיר צפויה להימשך, אבל בממוצע כלל ארצי נראה ירידה משמעותית ב-2023".

"אין לנו שפנים לשלוף מהכובע"

בפאנל השתתפה גם שירה ברנד, המשמשת כיום כסגנית ראש מטה התכנון הלאומי. היא התייחסה, ראשית, למתח שנוצר לאחרונה סביב התוכנית האסטרטגית 2040, ואמרה: "מדובר בתוכנית חשובה מאוד למדינה, הראשונה שהציגה ראייה ארוכת טווח למדינת ישראל. אסור לזלזל בה. כעת אנחנו צריכים להחליט מהי הרזולוציה שתוכנית כזו צריכה לרדת אליה, וכרגע אין הסכמות בעניין הזה. לטעמי, היא לא צריכה לרדת לרזולוציה של יישובים".

ברנד דיברה, כמובן, גם על המאמצים להורדת מחירי הדיור, ואמרה: "אין לנו שפנים להוציא מהכובע. קביעת היטל ההשבחה על 25% בפינוי-בינוי, לדוגמה, הוא צעד חשוב - אבל לא שובר שוויון. אנחנו נוקטים בכמה וכמה צעדים, שיחד יוצרים את החלופה, וכך נצליח, אני מקווה, למתן את עליית המחירים".

"אנחנו רואים תוכניות התחדשות בטבריה, בנהריה, בקריית שמונה - עוד ועוד רשויות שמצטרפות, והיקף ההתחדשות העירונית עולה בכל הארץ. מוסדות התכנון עשו לאורך השנים עבודה מצוינת, לא היו חותמת גומי לכל תוכנית שהגיעה - היו טעויות במקומות מסוימים, בהיבטי תכנון, תחבורה ותשתיות. הפקנו את הלקחים והיום אנחנו מתמקדים הרבה יותר בהתחדשות העירונית. ברור לכולנו שזה המקום הנכון יותר, הרלוונטי יותר, לתוספת יחידות הדיור".

גל קסטל, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אורון נדל"ן, התייחס לחלקן של הרשויות המקומיות ולהשפעתן על תחום ההתחדשות העירונית, ואמר: "יש שינוי, ורואים יותר מודעות של הרשויות, אבל מעט מדי. אנחנו נתקלים בחסמים מפה ועד הודעה חדשה, וכדי לשחרר מתחם התחדשות עירונית נדרשות שנים. כשזה המצב, ברור שמחירי הנדל"ן יטוּסוּ קדימה. שחרור חסמים ישחרר עשרות אלפי דירות לשוק".

"השלטון המקומי שותף לקידום ההתחדשות העירונית, אבל לא מספיק. אנחנו נתקלים בלא מעט רשויות שפשוט סיוט לעבודת איתן. רשויות שמדברות יפה ומצטלמות יפה בכל הקשור להתחדשות עירונית, אבל בשטח - לא דובים ולא יער. התושבים שלהן חיים בבתים מתפוררים, מטים לנפול, והן מתעסקות בקשקושים. במקום לפתור את כל החסמים, הן עסוקות בבירוקרטיה".

"המעורבות של הרשות קריטית מאוד", הוסיפה פז-ארז. "יש כאלו שמבחינתן צריך לעשות רק את המינימום בנדרש, כי תושבים ודיירים זו מעמסה. אני מבינה את זה, אבל זה לא מדבר עם שום החלטה של המדינה".

"המדיניות של רשויות רבות היום היא ציפוף מינימלי, בהתאם להיתכנון הכלכלית - במקום לדחוף למעלה. לא יעלה על הדעת שבאזורים שאמורים להיות משורתיים בתחבורה ציבורית מאסיבית, מאשרים בנייה של עד עשר קומות בלבד. צריכים להיות שם מגדלים, בדיוק כמו שרואים בתל אביב. אנחנו עוד נבכה על זה".

גילוי מלא: הוועידה בשיתוף בנק מזרחי טפחות ובחסות הפניקס, אורון נדל"ן, חניוני הצלחה, התאחדות הקבלנים בוני הארץ, הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה בישראל ונת"ע