

8.77x35.93	1	11	עמוד	נדל"ן	גלובס -	20/02/2017	57319465-0
קבוצת חנן מור אחזקו - 233812							

וועידת ישראל לנדל"ן ותשתיות 2017

פסגת הנדל"ן

מחירי הדיור בישראל בשנת 2017 – לאן?

חנן מור

שנת 2017 צפויה להפגיש אותנו עם מציאות מטעה. במסגרת המציאות הזאת, היצע הדירות בישראל יקטן, כמות הפרויקטים תקטן וכתוצאה מכך גם כמות המסירות תקטן, אבל בפועל ממשלת ישראל תציג בפנינו נתונים שיעידו דווקא על ירידה במחירי הדיור בישראל. הירידה הזאת תיווצר על ידי אנומליה ועיוות הנתונים, שכן בשנה הקרובה צפויים לצאת לדרך שורה ארוכה של פרויקטים במסגרת 'דיור למשתכן', וכתוצאה מסבסוד המחירים של הפרויקטים הללו, תוכל להציג הממשלה ירידה במחירי הדיור, שיהוו כמובן ירידה פיקטיבית. למעשה, המדינה תציג נתונים שלא משקפים את השוק האמיתי.



צילום: אילי טואג

דה פקטו, עליית המחירים תבוא לידי ביטוי באופן גורף במחירי הדיור של דירות יד שניה, מכיוון שהמלאי המוצע בשוק למשפרי דור הוא קטן ולא מספיק. מאידך גיסא, נראה ירידת מחירים של דירות יוקרה, שנובעת מהמאמצים האדירים של המדינה להוציא את המשקיעים משוק הדיור.

מגמה נוספת שתבוא לידי ביטוי בשנה הקרובה ובזאת שלאחריה, היא ירידה קלה בלחץ הביקושים, גם של רוכשי דירה ראשונה. אם מסתכלים מבחינה דמוגרפית על חתך הגילאים שבין גיל 30 לגיל 35, הרי שאנו יכולים לזהות ירידה מתונה בחתך הגילאים הזה, שבאופן טבעי מזהה כרוכשי דירה ראשונה או משפרי דור, ולכן אנו צופים ירידה קלה בביקוש לדירות אלה. גם ההחלטה להעלות את ריבית המשכנתאות, תצנן את היכולת של עליה במחירי הדירות ולמעשה תבלום אותה בשנה הקרובה. יחד עם זאת, יש לזכור שבחלוף השנתיים הקרובות, נראה את הביקושים לדירות מתעצמים באופן משמעותי, בגלל שההיצע לא יצליח להדביק את הביקוש, וכן עקב העובדה שלוח הזמנים לסיום פרויקטים צפוי להתארך עקב מחסור בגורמי יצור. יש לקחת בחשבון את המצוקה הפיננסית אותה חווים קבלני הביצוע, לאור השחיקה ברווחיות שלהם, ואנו צופים בעיה קשה של זמינות קבלני ביצוע לפרויקטים של מגורים ומבני ציבור. השנה הקרובה, וזאת שאחריה, מהוות הזדמנות עבור רוכשי הדירות, שכן מחירי הדיור צפויים להתייצב בשנתיים הללו. הזדמנות נוספת תהיה לרוכשי הקרקעות, שיוכלו להיערך עם מלאי לשנים הקרובות ולהתחיל ולתכנן את יצור הגורמים לבניית הדירות בצורה מסודרת ורווחית.

הכותב הינו יו"ר קבוצת הנדל"ן חנן מור

26.2.17

מלון דיוויד אינטרקונטיננטל, תל-אביב

להרשמה: *5988

30% הנחה לחנויי גלובס

www.globes.co.il/nadlan2017

