

רוסארי'ו: "העצירה בעסקאות בשוק הנדל"ן למגורים היא זמנית בלבד; השוק יתעורר בתוך מספר חודשים"

חברת הייעוץ: "כחלון שם על הכוונת את ציבור המשקיעים, וזה ממש לא נכון לטפל בביקושים מהכיוון הזה בלבד" • מעריכה את מניית חנן מור במחיר של עד 44% מעל השוק / קובי ישעיהו

מכירת דירות בישראל ב-2017 - ירידה בכמות אבל לא בתמחור

שינוי בתמהיל הדירות שנמכרו הביא לעלייה במחיר הממוצע ליחיד (במיליוני שקלים, ללא מע"מ)

מחיר ממוצע ליחיד	היקף כספי		שינוי	2016	2017	
	2016	2017				
שינוי	2016	2017	שינוי	2016	2017	
שינוי	2%	1.71	1.75	-42%	780	449
דמרי	10%	1.37	1.51	-34%	479	317
אפריקה ישראל מגורים	10%	1.99	2.18	-32%	600	409
אזורים	21%	1.87	2.25	-37%	640	405
אשדוד*	-13%	1.87	1.63	-21%	312	248
צמח המרמן	31%	1.52	1.99	-50%	385	193
חנן מור	24%	1.10	1.37	-57%	155	67
ב. יאיר	46%	1.13	1.66	-72%	169	48
סה"כ	33%	1.25	1.67	-39%	3,520	2,136

* בניכוי החלק המיוחס לשותפים

// כיום יש עצירה כמעט מוחלטת בעסקאות בתחום הנדל"ן למגורים, אבל לדעתי הפקק שנוצר בעקבות הפעולות של שר האוצר כחלון ישתחרר בתוך מספר חודשים", כך אומרת בשיחה עם "גלובס" אביטל איגנר, אנליסטית הנדל"ן של רוסארי'ו ייעוץ ומחקר. לטענתה, "כל השוק נמצא למעשה בעצירה, ולא רק החברות הגדולות והציבוריות, בין השאר בגלל חוסר ודאות שגורם לכך שהרבה מאוד רוכשים פוטנציאליים עברו לשבת על הגדר, ביניהם כמובן הרבה משקיעים. גם עליית הריבית על משכנתאות כמעט 2% כממוצע בשנה וחצי האחרונות, וחוק מיסוי דירה שלישית, משפיעים על השוק".

• מה את חושבת על הפעולות של כחלון לעצירת העלייה במחירי הדירות? "הוא שם על הכוונת את ציבור המשקיעים, וזה צעד ממש לא נכון לטפל בביקושים מהכיוון הזה בלבד. חלק גדול מהמשקיעים יצא מהשוק, וזו אחת הסיבות המרכזיות לכך שהשוק נעצר. אז מה קרה? נוצר מצב שגם שאר האנשים לא יכולים לקנות דירות מסיבות כאלה ואחרות. זו פעולה שמטפלת בחלק מהביקוש, במקום לדאוג להגדלת ההיצע. היום אנחנו בעין הסערה, כי נוצר מצב שציבורים גדולים לא יקבלו החלטת השקעה או רכישה עד שלא יבינו לאן זה הולך. אגב, בינתיים רואים מהנתונים שמחירי הדירות עדיין עולים בממוצע. יש אולי עצירה בהיקף העסקאות אבל המחירים עדיין במגמת עלייה".

• עד כמה החברות הציבוריות בתחום היוזמות בנדל"ן יכולות להתמודד עם העצירה? "כרגע מצבן כממוצע לא כל כך רע, כי הן עברו שנים של פריחה, ויכלו גם לגייס כספים בזול בשוק האג"ח. מובן שצריך לנתח כל חברה לגופה. משיחות עם יזמים עולה שהם מעריכים שהשוק ישוב ויתעורר בתוך כחצי שנה, וגם אני מעריכה שזה המצב.

"כסופו של דבר, יש ביקוש די קשיח לדירות, אוכלוסיית המדינה ממשוכה לגדול בקצב די גבוה ועדיין ההיצע במשק לא מספיק לעמוד בהיקף הביקושים.



צילום: איל יצהר | בניין של חנן מור. "צמיחה במגורים ונדל"ן מניב"

כך שאני רואה את זה כמצב זמני, שנובע מחוסר הוודאות במשק".

• המצב במשק טוב בסך הכול, שיעור האבטלה נמוך מאוד, השכר הממוצע עולה וזה אמור להשפיע על שוק הנדל"ן בטווח הבינוני והארוך.

"נכון, ולכן העצירה בשוק הנדל"ן למגורים היא זמנית בלבד. אין ספק שעדיין לא בונים מספיק, ואני לא רואה ירידה בביקושים בטווח הבינוני. ברמה הכלכלית זה לא משנה אם הבעלים של הדירה הוא משקיע שמשכיר את הדירה, או משפחה שגרה בדירה שבבעלותה. כאף מקום בעולם זו לא בעיה מי הבעלים של הדירות. זה לא מה שיריד את מחירי הדירות".

המלצה חיובית על חנן מור

רוסארי'ו פרסמה היום המלצה חיובית על מניית הנדל"ן חנן מור, עם טווח שווי הוגן של 21.4-23.4 שקל למניה, גבוה ב-32% מ-44% ממחיר המניה כיום. מניית חנן מור, אגב, רשמה עלייה של קרוב ל-50% בשנה האחרונה, ושוויה של החברה הגיע לכ-215 מיליון שקל. בניגוד למניות של חברות אחרות בתחום יזמות הנדל"ן - כמו אזורים או דוניץ, שירדו בעשרות אחוזים בחודשים האחרונים - מניית חנן מור קרובה מאוד לשיא. ברוסארי'ו מציינים, כי "החברה נמצאת בתקופת צמיחה הן בתחום הבנייה למגורים והן

ערך של 5.7 מיליון שקל, בגין הערכת שווי שבוצעה למרכז מסחרי שהקימה בחריש. עם זאת, החברה דיווחה כי בששת החודשים הראשונים של השנה היא מכרה רק 49 יחידות דיור, לעומת 141 יחידות דיור שנמכרו בחצי הראשון של 2016. בתחום של ייזום למגורים, לחברה פרויקטים בביצוע ובתכנון בהיקף כולל של 1,592 יחידות דיור, וכ-3,020 מ"ר שטחי מסחר למכירה. מתוך זה, הסתיימה בנייתן של 380 יחידות, אשר מתוכן כ-93% מכורות, כ-650 יחידות הן בביצוע (מתוכן מכורות 78%) וכ-811 יחידות בפרויקטים בתכנון. זאת לצד שמונה מרכזים מסחריים הנמצאים בהליך תכנון והקמה, בהיקף כולל של כ-35 אלף מ"ר. •

בתחום הבנייה של נדל"ן מניב מסחרי. בתקופה של חמש השנים הקרובות, החברה צפויה לסיים פרויקטים בהיקפים גבוהים ברמת ודאות גבוהה יחסית, אשר צפויים לתרום מהותית לשוויה ולהונה העצמי. כל אלו אינם באים לידי ביטוי בשווי השוק הנוכחי של החברה. לפני כשבועיים דיווחה חנן מור כי הכנסותיה צמחו ב-44% בחצי הראשון של 2017, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, לרמה של 124 מיליון שקל. הרווח הגולמי במחצית גדל ב-77% והגיע ל-23 מיליון שקל, ובשורה התחתונה הציגה החברה עלייה של 26% ברווח הנקי, לרמה של כ-12 מיליון שקל. התוצאות הושפעו, בין השאר, מכך שהחברה נהנתה מעליית