

22.9x32.86	1/2	34	עמוד	כותרת	29/12/2017	61639081-4
קבוצת חנון מור אחזקו - 233812						

שוק הנדל"ן - לאן?

מצד אחד, ירידה במספר העסקאות בגלל 'ישיבה על הגדר' • מצד שני, המחירים המשיכו לעלות • היצע שלא תמיד תאם את הביקושים • ומאות תושבים שזכו בדירות מוזלות בעיר • אנשי נדל"ן ניתחו את התופעות והמגמות הבולטות שאפיינו את השוק המקומי ב-2017 • ומעריכים מה צפוי בשנה הבאה



אחוזים. לגבי דירות גדולות של חמי-שה ושישה חדרים - קיים מחסור בעיר, כשההיצע המרכזי של דירות קבלן נמצא בשכונת נופים, שם המחירים המ-שיכו לעלות, וייתכן שהמגמה תימשך". לדבריו, "בסוף השנה המס על דירה שלישית ירד והזוכים ב'מחיר למשת-כן' עודכנו, כך שהמשקיעים ומאוכזבי 'מחיר למשתכן' חזרו לשוק, ועלו הבי-קושים לדירות שלושה וארבעה חר-רים".

שומכר צופה שבקרוב נחזור לתנאי השוק של היצע וביקוש, בלי 'ישיבה על הגדר' ובלי פחד ממס דירה שלישית, בלי לחכות ל'מחיר מטרה' או ל'מחיר למשתכן'. "נכון לעכשיו, הדבר עדיין לא משפיע על מחירי הדירות בעיר, אבל ללא ספק החודשים האחרונים של 2017 מצביעים על התעוררות ושוק נדל"ן חי ותוסס במודיעין".

ומה צפוי ב-2018?
 "מעל 3,000 דירות יאוכלסו בכל הש-כונות החדשות: בשכונת הציפורים, סך הכל 900 יח"ד, נותרו דירות בודדות למכירה ומעל למחצית מהדירות אוכ-לו. כל השאר יתאכלסו בשנה הנוכחית. בשכונת נופים, 1,800 יח"ד, חצי מהק-בלנים קיבלו היתרים, וברבעון הראשון של 2018 השאר יקבלו. ההיצע הגדול מאחורינו, וכרגע השוק עומד, דבר שע-שוי להשפיע מעט על המחירים, אבל גם אם תהיה עלייה, היא תהיה מתונה.

דה של כחמישה אחוזים בממוצע".
ומה את צופה ל-2018?

"אני צופה כי ב-2018 יעלה הביקוש ונפח העסקאות יגדל לצד מגמה של שמירת המחיר הקיים או עלייה מתר-נה. לצערי, הצהרות הממשלה על הרצון להוריד מחירים לא עומדות בקנה מידה זהה עם העובדה כי הבנייה אינה מספ-קת את הביקוש - גם בעיר בה הבנייה מואצת כמו מודיעין".

מחסור בדירות גדולות

לדברי זאב שומכר, מנכ"ל קבוצת 'שומכר נדל"ן' ויו"ר משותף של לשכת המתווכים במודיעין, "בתחילת השנה היו חסמים שהשפיעו על השוק: 'מחיר מטרה', 'מחיר למשתכן' ומס על דירה שלישית. בעלי נכסים לא הוציאו את הדירות שלהם למכירה, ובשוק היה היצע קטן, כך שהייתה עליית מחירים. באמצע השנה החל אכלוס 600 דירות בשכונת הציפורים, והדירורים החדשים הוציאו את דירותיהם למכירה, כך, שמ-לאי הדירות בשכונות הוותיקות גדל".
 והוא מוסיף: "דירות של שלושה ואר-בעה חדרים - הרוכשים הקלאסים, זר-גות צעירים ומשקיעים, יצאו מהשוק עקב חסמים, ונוצר היצע גדול של דו-רות קטנות, והחלה מגמת ירידה במחירי הדירות בשיעור של חמישה עד עשרה

האטה".

מה המצב בגזרת בתי היוקרה?
 "מחירי הנכסים ביישובי הסביבה נמצאים עדיין במגמת עלייה בעקבות היצע נמוך וביקוש גבוה. ברעות, לדוג-מה, מחירי הנכסים עלו השנה בכעשרה אחוזים. נמכרו נכסים בחמישה מיליון שקל וב-5.5 מיליון שקל לעומת 4.4-4.2 מיליון שקל בממוצע בשנה הקוד-מת".

"כמות המשקיעים ירדה באופן מש-מעותי", היא מציינת, "בעקבות החשש מהמיסוי על דירה שלישית. חלק גדול מהם פנו להשקעה באפיקים אחרים כמו משרדים או נכסים בחו"ל. במשרדינו מכרנו את פרויקט 'רביעיית פלטינום' למשקיעים ממודיעין ונכסים בארה"ב המנוהלים על ידי חברה המשאירה את המשקיע עם ראש נקי ועם תשואה מוב-טחת של תשעה אחוזים בשנה".

בניגוד למגמת ההאטה שאפיינה את רוב השנה, טולדנו רואה בחודש האח-רון התעוררות בשוק הנדל"ן במודיעין. "חלק מהשינוי", היא אומרת, "נובע מההבנה כי המחירים כנראה לא ירדו ומכרזי 'מחיר למשתכן' במודיעין כמעט הסתיימו, וחלק בעקבות ההבנה של מו-כרים שהם חייבים להתגמש במחירים המבוקשים על מנת למכור את דירתם. בחלק הארי של דירות ארבעה חדרים שנמכרו באחרונה המחירים נמוכים משני מיליון שקלים, מחיר המבטא ירי-

ירידה במספר העסקאות, המשך עליית מחירים, אלפים שנרשמו להגרות 'מחיר למ-שתכן', מחאות של משתתפים בהגרות - אלה הן רק חלק מהתופעות הבולטות שאפיינו את שוק הנדל"ן במודיעין בשנה החולפת.

אנשי נדל"ן מקומיים ניסו השבוע להסביר ל'ידיעות מודיעין' למה כל זה קרה, ואיך תיראה שנת 2018.

"נפח העסקאות ירד בכל הארץ בשנה האחרונה כשבמודיעין נרשמה ירידה של כ-50 אחוז בנפח העסקאות המ-קומי", אומרת ליוה טולדנו, זכיינית 'רימקס מור מודיעין' ויו"ר משותף של לשכת המתווכים במודיעין.

לדבריה, "ניתן להשליך את התוצאות על המספר הרב של יחידות הריור שמו-צעות ב'מחיר למשתכן' בשכונות העיר, על תכנון והקמה של שכונות חדשות בעיר: ציפורים - שהחלה באיכלוס, נופים והמע"ר - הנמצאות בבנייה ומורשת - הנמצאות בתכנון. ההאטה המאפיינת את השוק כבר קרוב לשנה, יצרה היצע גדול של דירות למכירה שהולך וגדל בעקבות הירידה בכמות העסקאות, בעיקר דירות של ארבעה חדרים".

לדבריה, את הקונים מאפיינת התלב-טות גדולה ביחס להחלטה לרכוש דירה. "למרות זאת, המוכרים מסרבים לרדת במחיר המבוקש - וכמו שאמרתי ישנה



מיכאל חרל"ן | צילום: פרטי



זאב שומכר | צילום: פרטי



יואל שפריצר | צילום: פרטי



דרור אבן חן | צילום: אייל טואג

61639082-5	29/12/2017	ידיעות מודיעין - כותרת	עמוד 35	2/2	12.6x32.16
קבוצת חנן מור אחזקו - 233812					



בונים במודיעין. השוק מראה סימני התעוררות | צילום: חורחה נובומינסקי

וקבוצת **חנן מור** גאה לקחת חלק בהובלת הפרויקט.

יואל שפריצר, מנכ"ל משרד התיווך 'שפריצר' הפועל בעיר, מציין כי שנת 2017 הייתה "שנה מוזרה". לדבריו, היא התחילה עם הרבה עסקאות אחרי קיץ קצת שקט, אבל אחר כך השוק התחיל להתקרר. ההבטחות של השר משה כח לון, לקוחות שיושבים על הגדר, מצפים לירידה, ותכל'ס אין ירידה. ראינו את זה בעיקר בדירות שלושה וארבעה חדרים ופחות בדירות חמישה ושישה חדרים, כי אלה שמחפשים אותן הם משפרי דיור שבכל מקרה לא קשורים ל'מחיר למש' תכן. כרגע השוק תקוע ומצפים לשנת 2018 טובה יותר כי אנשים כבר לא רוצים לחכות יותר ויודעים שגם אם יזכו בדירה, הם לא יודעים מה מקבלים ומתי מקבלים". שפריצר מוסיף כי "התחזית של פתיחת המע"ד והרכבת לירושלים ב-2019 יביאו בשנה הקרובה הרבה תושבים מירושלים שיוכלו להגיע לעבודה תוך 20 דקות, וב' עיקר מבוגרים שהיום חסר להם מקומות בילוי בעיר. בנוסף, פתיחת חברות הייטק בפארק הטכנולוגי תביא ביקוש נוסף מצ' עירים אקדמאים, בעיקר בשכונות החד' שות של מערב מודיעין, שמחפשים עבודה קרוב לבית ומקום טוב לגדל את הילדים". מחזיק תיק הבינוי במועצת העירייה, מיכאל חרל"פ, טוען כי שיווק שכונת מור רשת והפקדת תוכנית המתאר להרחבות בתים בשכונות החדשות הם הדברים הבר' לטים ביותר בשנת 2017. "בשכונת מור" שת ישווקו כ-70 אחוז מהדירות כפרויקטי 'דיור למשתכן', הוא אומר. "כאשר מאות הזכאים תושבי העיר נהנים מהדירות לבני המקום. בשכונת נופים רואים את הבי' ניינים הראשונים. ב-2018 תאושר תוכנית ההרחבות, כאשר חלק מתושבי העיר יוכלו להרחיב את דירתם, מהלך שכלל הנראה יצמצם את המעבר לדירות גדולות יותר ויקטין במעט את הביקושים. שכונת הצי' פורים תמשיך להתאכלס ב-2018. המע"ד כולל הבינוי לאורך שדרות החשמונאים ושכונת נופים ימשיכו להיבנות במהלך 2018".

בשכונת מורשת, 4,200 יח"ד, ההיצע העתידי קטן מאוד, פחות מ-200 יח"ד, כי רוב הדירות מיועדות למחיר למשתכן, כ-2,800 דירות. ההיצע הקטן, ומחירי הקר' קע הגבוהים, יגרמו למחירים גבוהים לדי' רות הגדולות. במע"ר, 400 יח"ד, קיימים שני פרויקטים למגורים שטרם יצאו לשוק. מכיוון שלא כל הדירות יאוכלסו ב-2018, ולאור זאת שרוב הדירות כבר מכורות, לדי' עתי, השוק לא יעבור שינוי דרמטי בהיצע/ביקוש, והמחירים ישארו דומים, אולי עם עלייה קלה".

אפשר להרחיב

דרור אבן חן הוא סמנכ"ל שיווק ומכירות של קבוצת **חנן מור** הבונה את פרויקט MOD במע"ר. לדבריו, "שנת 2017 הוכיחה כי מודיעין איננה מייצגת את שוק הנדל"ן בישראל, ובעוד הממשלה מציגה נתונים על עצירה מסוימת בביקושים לדירות בישראל, הרי שבמודיעין הביקוש לדירות נותר גבוה כפי שהיה בשנים הקודמות. הוכחה לכך ניתן לראות בהצלחה של שיווק פרויקט 'MOD', שבתוך פחות משנה וחצי נמכרו כל הדירות בפרויקט".

ומה צפוי ב-2018 במודיעין?

"שכונת מורשת שתקום בעיר תביא עימה אוכלוסייה חדשה וצעירה ותעלה את הדרישה לפתרונות קרובים לבית של צרכי היומיום וצרכי פנאי. המע"ר הוא פרויקט חשוב מאין כמוהו עבור מודיעין,



ליזה טולדנו | צילום: פרטי