



הנימור



האם יכול להיות שהמדינה באמת התמכרה למיסים והכנסות מנדל"ן? שכן נכון להיום, במצב של אי יציבות פוליטית והיעדר שיתוף הפעולה בין משרדי הממשלה, הענף מתנהל כמו קזינו, שבו כל אחד מהמר על המספר שלו בתקווה להישאר עם הראש מעל המים • **אורי חודי**

למספר המשכורות הממוצע של משק בית בצורה הגיונית. לא נחזור אחורה. הית' רונות הכלכליים והחברתיים עולים על החסרונות. תסתדרו."

מדע בדיוני או פנטזיה

בחזרה למציאות. הקטע לעיל לא היה ולא נברא, ואולי היה יכול להיות רלוונטי כפרק בספר ששייך לז'אנר המדע הבדיוני או הפנטזיה. בפועל אנחנו רחוקים שנות אור מהמצב הזה. ועדת זיילר אגב באמת הייתה, למי שהספיק לשכוח, וכך גם ההמ' לצה להקים מיניסטריון בנייה שתפקידו לתכלל התחומים בענף, לקבוע פרמטרים חשובים לפיקוח וביקורת ועוד. שני מה' לכים שהיו הכי קרובים להקמת מנגנון דומה, הם הקמת קבינט הדיור ב'2013

להתחדשות עירונית וחיוזוק מבנים, שה' גיע במיוחד לישיבה. "מצוין" - אמר שר הבינוי והשיכון. "עבודה טובה. אני חושב שאפשר לנעול את הישיבה". "רגע, יש לנו בעיה", אמר נציג משרד האוצר שישב בפנינת החדר. "חסר לנו כסף. מערכת ההיצע והביקוש עובדת כל כך טוב, שה' מחירים נותרו דומים כבר שנים. המכרזים על הקרקע לא מגיבים לנו די הכנסות כמו בימים הטובים, מאז שינו את שיטת המכ' רזים שממקסמת את המחיר. המיסים הפ' סיקו לזרום. בקצב הזה לא יהיה מנוס מה' טלת מיסים חדשים". דממה נפלה בחדר. "תצטרכו למצוא מקורות תקציביים אח' רים", פסק שר הבינוי והשיכון, "קיבלנו החלטה עקרונית לפני מספר שנים שדיור זה זכות יסוד בישראל לכל תושב. הגענו למצב שבו מחיר הדירה הממוצע מתאים

גרם לתכנון ארוך טווח ולהתחלות בנייה מדויקות, שהתבססו על אלגוריתם חדש' ני שידע לצפות את הנולד ולהתאים את הביקוש להיצע. "אנחנו מסיימים שנה עם אפס הרוגים בתאונות עבודה בענף", דיווח נציג מי' נהל הבטיחות במשרד הכלכלה. "המחלף בכניסה לעיר החדשה בערבה מוכן לפני אכלוס התושבים, תשתיות הביוב בגוש דן נכנסו הבוקר לפעולה עם קיבולת שתספיק לעוד 15 שנה, והאי המלאכו' תי השני מול חיפה קיבל הבוקר את זרם החשמל בפעם הראשונה", דיווח נציג שר התשתיות. "אנחנו נכנסים לשלב האח' רון של חיוזוק המבנים, שכולל את אלף הבניינים האחרונים שעוד לא עברו את התהליך. החל מעוד חצי שנה מדינת יש' ראל מוכנה לרעידת אדמה", דיווח השר

08:45 בבוקר. יום ראשון. הדלת נפתחת ושר הבי' נוי והשיכון נכנס יחד עם מנכ"ל משרדו לחדר ישי' בת מספר 2314 בכנסת. זו הישיבה השבועית של מיניסטריון הבי' נייה, אחר הגופים המשמעותיים בישראל שמתווה את מדיניות התכנון והבנייה בעשרים האחרונים. מדובר בגוף שהוקם בעקבות המלצת ועדת זיילר, שחקרה את אסון ורסאי ב'2001. נקודת מפנה מש' מעותית בעולם הנדל"ן שאפשרה שילוב בין משרדי הממשלה, גופי התקנה, צוותי המקצוע של המגזר הציבורי וגם נצי' גים של השוק הפרטי. המהפכה שהוביל מיניסטריון הבנייה הביאה לתיעוש ענף הבנייה, שעבר בשנים אחרות מלואיטק להייטק במלוא מובן המילה, מה שגם





מסוכן



והקמת מטה הדיור המורחב ב־2015. שני הגופים חשובים, אבל אף לא אחד מהם הצליח להביא את הבשורה לענף הדיור ולמחירי הדירות, שעלו בשיעור לא פרופורציונלי מאז עד היום. גורמים בכירים בענף, במשרדי הממשלה, בארגונים היציגים של פעילי הענף ואחרים חוזרים שוב ושוב על הצורך ועל העובדה שחוסר שיתוף פעולה בין משרדי ממשלה, תוכניות ארוכות טווח ואסטרטגיה סדורה וגם אומץ לחולל שינוי שורש אמיתי בתחום הם חסמים מרכזיים בפני פתרון אפשרי.

במקביל החלפה תדירה של ממשלות וניסיון להישגים ותוצאות קצרות מועד של פוליטיקאים בענף מרוכז ואיטי כמו הנדל"ן לא מאפשרים מהלכי עומק. וכך הגענו למצב שבו מחירי דירות זינקו בשנה אחת בלמעלה מ־20%, לשוק שכירות חולה שגם בו המחירים מזנקים, ולזוגות צעירים שנוטלים משכנתאות בלתי סבירות בע"ל. יכול להיות שהמדינה באמת התמכרה למיסים והכנסות מנדל"ן, הקטע האחרון מהפתיח של הכתבה הוא היחיד שמתכתב עם המציאות, ועל זה יעידו המיליארדים שקיבלה המדינה בשנים האחרונות. זו לא

גזירה משמיים, זה דבר שאפשר לשנות, אבל צריך בשביל זה מהלכים אמיצים, יציאה מהקופסה, שיתוף פעולה בין משרדי ממשלה, בין המגזר הציבורי לפרטי, בין האקדמיה לשטח ובין השלטון המרכזי לשלטון המקומי. נכון להיום, בפתח 2023, אין דבר שנראה רחוק יותר. ישאל הקורא הפלוגני למה הפסימיות? הרי נראה שמחירי הדירות מתחילים לשנות כיוון? והתשובה היא שכן, יש שינוי בשטח, היקפי העסקאות בצניחה, יש דיווחים על ירידות מחיר, והיד עוד נטויה. להעלאות הריבית האחרונות חלק ניכר בזה, וייתכן שמיתון ומשבר כלכלי נמצאים מעבר לפינה, אבל אלו לבדם לא יכולים לטפל בתחלואות הענף. המצב הנוכחי הוא פצצת זמן, שיכיר לה להוביל לכל כיוון. מי שחושב שקריסת מחירי הדירות היא בשורה טובה, צריך לחשוב שוב, כי מקרה כזה יזעזע את כל אמות הסיפים במדינה. מצד שני – המשך עליות המחירים או אפילו קיפאון שלהם ברמה הנוכחית מובילים לאט לאט למשבר אחר, חברתי-כלכלי ולהעמקת אי השוויון. לכן התקופה הקרובה היא קריטית לענף הנדל"ן ולמדינה כולה – ועל הממשלה וכל

הגורמים הרלוונטיים להכיר בכך ולפעול. לא סתם החלטנו הפעם לבחור במכונת מזל על השער. נרמה שענף הנדל"ן היום ובמיוחד תחום הנדל"ן למגורים פועלים ללא מכוון אמיתי, והמזל הוא זה שיקבע את ההמשך. המחירים יירדו? יעלו? הריבית תמשיך לעלות? משקי בית יעמדו בהחזרים החדשיים? לממשלה יש כיוון? יש תוכנית? ההרגשה היא כמו בקזינו. כל אחד מהמר על המספר שלו ומקווה להישאר עם הראש מעל המים. זה נכון לרוכשי הדירות, נכון לקבלנים שקנו קרקעות במחיר מופקע, נכון ליוזמים שצריכים מימון ועוד ועוד. ומה שהכי גרוע, שנראה שאין אופק לשינוי.

מהמרים בעל כורחם

במוסף שלפניכם בחרנו להתמקד בשורה של סימני שאלה; מחירי הדירות – לאן הם הולכים, הריבית – כיצד היא משפיעה על הרוכשים, הקבלנים והיוזמים ועוד, והאם העובדה שהבנקים, שממהירים לצאת בתור כניות ללווים, יודעים משהו שאנחנו לא. במקביל אי אפשר להתעלם מתופעת הבול-ענים שהולכת ומתגברת, וגם היא בסוף סוג

של רולטה באשר להיכן ייפער הבולען הבא ומי בכלל אשם בתופעה. אי אפשר גם בלי התייחסות לסוגיית ההתחדשות העירונית, שגם בה נראה שלפעמים אין הסבר לתהליכים שונים, ואף להסכמי הגג, שחוגגים כמעט עשור וגם שם נראה שלא פעם עניין של מזל מכריע האם הסופו של דבר הפתרון מוצלח או לא, לפחות בתחילת דרכם של ההסכמים. נושא נוסף הוא המטר, שגם בו בשבועות האחרונים נכנסנו לסחרחרה של התבטאויות שלא יהיה מטרר מחה, מול תור כניות למיסוי כבר צופה פנה עתיד, שמוביל כבר עכשיו למלחמה משפטית מצד הקבלנים מאידך. ולבסוף אנחנו ממשיכים בסדרת הכתבות על יישובי הדרום והצפון, והפעם מעלים שאלה מתבקשת – האם בכלל המי לה פריפריה אינה במקומה, והאם יש צורך בהליך כולל של מיתוג מחדש. כרגיל גם הפעם אנחנו מעניקים בולטות ליוזמות חיוביות של ענף הנדל"ן ותורומה לקהילה. אבל לפני שנתחיל, כמיטב המסורת ביקשנו מאנשי ענף הנדל"ן להתייחס למציאות בשטח ולנסות לייעץ לרוכש המבולבל או למשפרי הדיור המוראגים מה כדאי להם לעשות בתקופה כזו. ■



טיפים לרוכש המבולבל

התקופה האחרונה בענף הנדל"ן מבלבלת את כולם: הריבית העולה מכבירה על בעלי המושכנתאות ומטרידה את מי שרוצה ליטול הלוואות דיוור, ובמקביל היקפי העסקאות בשוק בצניחה חופשית, אבל המרווחים עדיין לא יורדים. ביקשנו מגורמים בענף לסייע בטיפים ועצות לרוכשים בידי מומלץ להתנהל בתקופה כזו.

"לרכוש דירות בפריפריה"

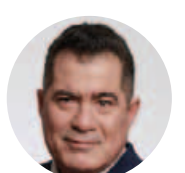
דוד צרפתי, זבולון, מנכ"לית משותפת בקבוצת צרפתי שמו"ן: "הטיפ שלי הוא



לרכוש דירות בפריפריה, כך הרוכשים יקבלו את התמורה הגבוהה ביותר עבור כספם. כרגע בערי פריפריה כמו באר שבע, שבה מחירי הדירות לא חורגים מתקרת ההכנסה, המחירים צפויים להמשיך ולעלות בשנים הקרובות. כמו כן השנה הקרובה טומנת בחור בה ירדה צפויה בהיצע של דירות חדשות – הן בגלל החלפת הממשלה וכניסת שר חדש עם האג'נדה שלו, והן בגלל הבחירות לרשויות המקומיות. כל אלה צפויים, להערכתי, להביא לירידה שנתית בהתחלות הבנייה ובקצב מתן ההיתרים לפרויקטים חדשים ולהתחדשות עירונית. חלק מהרוכשים ממתינים עם הרכישה לאור עליית הריבית שמייקרת את המשכנתא, אבל יש לקחת בחשבון שגם בשוק השכירות נרשמה עליית מחירים חדשה, כך שעבור אלה שזקוקים לדירה, דירה חדשה היא עדיין חלופה כלכלית טובה יותר."

"לעקוב באדיקות אחרי ההחלטות של הממשלה"

ראול סרגון, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ: "שוב נמצא שוק הדירור בצומת דר"



כים ושוב ממשלה חדשה יכולה להפנות אותו לכיוון נכון, אם תבחר בכך. ההמלצה המרכזית שלנו לשנה הבאה היא לעקוב באדיקות אחרי ההחלטות של הממשלה המשפיעות על שוק הדירור, ולא פחות חשוב, לשים לב אם היא מגדילה משמעותית את היקף ההשקעה שלה בתשתיות תומכות דירור. אם הממשלה תפעל בכיוון הנכון מול ענף הבנייה, ההשקעה שלה תורגש מיד בשוק הירד השנייה ושוק ההשכרה, וגם בו נראה שינוי מגמה ממושל בשורה תחתונה, בנק ישראל גרר את ענף הבנייה בסוף השנה לירידה של כ-30% בקצב התחלות הבנייה לעומת הרבעון הראשון של השנה. התחלנו לבנות השנה, להערכתנו, פחות מ-64,000 יחידות דירור – כמעט כמו בשנה שעברה ורחוק כמעט 40,000 יחידות דירור ממה שנדרש לשוק כעת. על בנק ישראל לעצור את מהלך העלאת הריבית מיה הממשלה צריכה למכור השנה קרקעות מורלות בהיקף של לפחות 100 אלף יחידות דירור ולהמשיך בקצב הזה לפחות שלוש שנים. מחיר הקרקע חייב לרדת ויחד איתו הממשלה צריכה לתת פטור ממס רכישה על הקרקע, לבצע הקטעה מסיבית בהפחתת בירוקרטיה וקיצור הליכי רישוי בנייה, להחשיק בתשתיות תומכות דירור, לתמרץ רשויות מקומיות במימון הוצאות פיתוח בגין תוספת דירות, ולהאיץ ולתקצב הכשרה מסיבית של עובדים בתחומים שישאלים מבצעים."

צילום: שלומי זאזי



אופקים. "בפריפריה עדיין ניתן למצוא דירות במחיר סביר"

במהלכה הממשלה לא תקדם מהלכים שבאמת ישפיעו בכיוון הנכון, המצב יהיה רע וב-2024 נראה שוב עלייה במחירי הדירות."

"לנצל את התקופה שהשוק בצינון"

דני מור, מנכ"ל חברת בסט ייזום מקבוצת BST: "שנת 2023 החלה עם שערי ריבית גבוהים מאוד לאחר רצף של שבע העלאות ריבית, שמטרתן לצנן את האינפלציה במשק בכלל ואת קצב עליית מחירי הנדל"ן בפרט. ברקע גם האטה בקצב הפעילות במשק וחשש מגלישה למיתון, כך שהשימוש בכלי מוניטרי זה קרוב לקיצוץ, כפי שהתבטא בגיד בנק ישראל פרופ' אמיר ירון בנושא: 'אנו בקצה טווח ריבית סון האינפלציה'. לפי מחלקת המחקר של בנק ישראל, הציפיות לאינפלציה לכל הטוחים נמצאות כיום בתוך תחום היעד. משכך, במבט צופה קדימה, ניתן להניח כי בטווח של מספר רבעונים יחל מהלך חוזר של תיקון והפחתת שערי הריבית, שישב את השוק למהלך עסקים רגיל. סיומה של השנה צפוי להיות ככל הנראה עם התחזקות משמעותית בביקושים וחזרה למסלול של עליות מחירים. לכן במצב כיום, שבו לא מתרחשות ירידות מחירים, אך ניתנות מצד יזמים הטבות שונות, דוגמת מסלולי פטור מהצמדה ו/או הלוואות קבלן ו/או שוברי זיכוי למוצרי חשמל ו/או פריסת תשלומים נוחה, כראוי ונכון לנצל את נקודת הזמן הנוחה הזו ולבחון רכישת דירת מגורים בתנאים פיננסיים נוחים, כזו המתאימה לסגנון ואורח החיים המבוקש, תוך שיקול דעת מוגמר באורך רוח ומבלי לחשוש מתחרות רבה ומאיבוד ההזדמנות בשל השתנות בקבלת החלטות."



"לסמן גבולות גזרה ולהתמקד באזור המבוקש"

ניב דום, מנכ"ל משותף ובעלים קבוצת תפ"ן: "במצב הנוכחי



אני לא רואה את שוק הדירות מתקרב, בטח באזורי הביקוש בין גדרה לחדרה, בעיקר נוכח ההיצע הקטן והמחסור הכה גדול בדיירות למגורים. תהיה אומנם האטה בקצב המכירות, שכבר מורגשת, ואולי אף בלימה של עליית המחירים החדה שחווינו בשנה האחרונה, אך לצערנו, בשל ההאטה במספר התחלות הבנייה הביקוש יישאר קשיח. בתחום ההתחדשות העירונית, ומאחר שמדובר בכניסה לשנת בחירות ברשויות המקומיות, אני צופה שחלק מהן מקדמות פרויקטים שהיו תקועים זמן רב על מנת לשרר עשייה ודאגה לתושביהן ברמת איכות החיים והביטחון האישי, לעומת רשויות שיקפאו פרויקטים כדי לא ליטול סיכונים מיותרים. עבור מי שחייבים לרכוש דירה ויש בידם ההון העצמי הדרוש ויכולת החזר לטווח הארוך, הייתי ממליץ לסמן את גבולות הגזרה ולהתמקד באזור המבוקש, לבדוק אילו פרויקטים נמצאים באזור ולנהל מו"מ כדי להוציא את התנאים הטובים ביותר, אך מבלי לצפות לירידות מחירים או לבשרות חיוביות אחרות."

"צריכים דירה? אל תחכו לניסים"

דני ברק, יזם ונשיא התאחדות בוני הארץ לשעבר: "מניסיון של עשרות שנים כקב"



לן וכיום, מי שצריך לרכוש דירה, עדיף שלא יחכה לניסים, כי הם לא יגיעו. לפתור את משבר הדירור זה הליך ארוך של שנים רבות, שיכול לקרות רק עם התמדה בתוכניות ובצעדים ועם ממשלה יציבה שתוביל את המהלך. לא נראה לי שזה המצב היום. אם הממשלה לא תייצר ותשקיע ווק מאות אלפי יחידות לשוק החופשי ותצטרף את המדינה בקרקעות וזמינות לבנייה, לא יהיה שינוי. 2023 תהיה שנה מאתגרת מאוד, אבל אם

"בערי הפריפריה עדיין ניתן למצוא דירות במחיר סביר"

אמנון מחזר, מנכ"ל יזמות קבוצת בראל: "אני מעריך שבשנת



2023 נראה עלייה בביקושים לדירות בפריפריה. עליית מחירי הדירות בכל הארץ בשנים האחרונות ועליית הריבית בשנה האחרונה מאלצות זוגות צעירים לגייס הון עצמי משמעותי, בעיקר כשמדובר באזור המרכז. בערי הפריפריה עדיין ניתן למצוא דירות במחיר סביר. לצד זאת האטרקטיביות של ערי הפריפריה גדלה בשנים האחרונות, הנגישות התחבורתית השתפרה ובזכות הסמי הגג, מוקמות שכונות חדשות וגדולות שעתידות להכפיל חלק מהיישובים ולהכניס אליהם אוכלוסיות חדשות. השכונות החדשות בפריפריה הן שכונות עם תכנון חדשני ועם עירוב שימושים, כוללות את כל השישיות לאורח ובנויות בצפיפות נמוכה, עם מרחבים ציבוריים גדולים ושטחים פתוחים. כאשר מוסיפים לזה את הטבות המס שיש בחלק מהיישובים, הפריפריה בהחלט יכולה להוות מוקד משיכה לזוגות צעירים ומשפרי דיור מהמרכז ולהבטיח להם איכות חיים עם פוטנציאל לעליית ערך הדירות."

"לנצל ההטבות היום"

דני מור, מנכ"ל חברת בסט ייזום מקבוצת BST: "שנת 2023 החלה עם שערי ריבית



גבוהים מאוד לאחר רצף של שבע העלאות ריבית, שמטרתן לצנן את האינפלציה במשק בכלל ואת קצב עליית מחירי הנדל"ן בפרט. ברקע גם האטה בקצב הפעילות במשק וחשש מגלישה למיתון, כך שהשימוש בכלי מוניטרי זה קרוב לקיצוץ, כפי שהתבטא בגיד בנק ישראל פרופ' אמיר ירון בנושא: 'אנו בקצה טווח ריבית סון האינפלציה'. לפי מחלקת המחקר של בנק ישראל, הציפיות לאינפלציה לכל הטוחים נמצאות כיום בתוך תחום היעד. משכך, במבט צופה קדימה, ניתן להניח כי בטווח של מספר רבעונים יחל מהלך חוזר של תיקון והפחתת שערי הריבית, שישב את השוק למהלך עסקים רגיל. סיומה של השנה צפוי להיות ככל הנראה עם התחזקות משמעותית בביקושים וחזרה למסלול של עליות מחירים. לכן במצב כיום, שבו לא מתרחשות ירידות מחירים, אך ניתנות מצד יזמים הטבות שונות, דוגמת מסלולי פטור מהצמדה ו/או הלוואות קבלן ו/או שוברי זיכוי למוצרי חשמל ו/או פריסת תשלומים נוחה, כראוי ונכון לנצל את נקודת הזמן הנוחה הזו ולבחון רכישת דירת מגורים בתנאים פיננסיים נוחים, כזו המתאימה לסגנון ואורח החיים המבוקש, תוך שיקול דעת מוגמר באורך רוח ומבלי לחשוש מתחרות רבה ומאיבוד ההזדמנות בשל השתנות בקבלת החלטות."

"יישובי הפריפריה יהפכו לאזורי הביקוש החדשים"

גיאור שרשב, מנכ"ל משותף בחברת אחים שרשב: "בשנת 2023 יגרלו הביקו"



שים לדירות חדשות בשכונות החדשות של ערי הפריפריה ממספר סיבות. הסכמי הגג, שיזמו הממשלות הקודמות, הורישו כספים



נתיבות. "ב'2023 יגדלו הביקושים לשכונות החדשות בערי הפריפריה"

לרשויות, שאפשרו להן לתכנן שכונות גדולות מא' ועד ת', המציעות סביבת מגורים איכותית, נפרדת מהעיר הישנה שלעיתים סובלת מתדמית בעייתית. בנוסף הסכמי הגג מאפשרים לרשויות לקדם את הפיתוח לפני או במקביל לבנייה, וזה מקצר את תקור פת הבנייה וחוסך ליזמים זמן וכסף. שכונות עם תב"ע מודרניות מציעות תמהיל די-רות שמותאם לכל פלחי האוכלוסייה, כמות גדולה של דירות שלושה חדרים לזוגות צעירים ומשפחות חד הוריות, דירות ארבע חדרים, דירות גדולות וצמודי קרקע וכן פרויקטים המיועדים לדור מוגן. התמהיל המגוון מעודד קהילות ומעודד משפחות צעירות להישאר בשכונה לאורך שנים עם מגוון אפשרויות למשפרי דור. מלבד מגורים יש בשכונות החדשות שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור וחינוך, וכך השכונה מספקת להם את כל השירותים ליד הבית. כמו כן כאשר משווים לשכונות במרכז הארץ, יישובי הפריפריה מציעים צפיפות פחותה, אפשרות לגור בבניינים נמוכים יותר ולא רק במגר-לים. מרבית היישובים נהנים מקרבה לתחנת רכבת, ובשנים האחרונות נסללו כבישים רבים המשפרים את הנגישות התחבורתית. הממשלה החדשה הכריזה על סלילת רכבת מקריית שמונה עד אילת, וגיבשה שכונותה להשקיע בחיבור הפריפריה למרכז. מחירן של הדירות בפריפריה עדיין בר השגה למשפחות רבות ונוסף על כך ערים רבות נהנות מהטבות מס, כך שמי שרוכש דירה בנתיבות או אופקים, לדוגמה, מקבל הטבת מס משמעותית של אלפי שקלים בחודש.

לוח המעמדות על תשתיות העיר ומובילות להתמרדות בקרב התושבים.

"לבחון היטב את מסלולי המשכנתה"
רחלי בריזל, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אשרד מקבוצת אשדורס: "מגמת מחירי הדיור נמצאת בעלייה מתמדת זה שנים, ונכון להיום התורכניות הממשלתיות לא הביאו לצינונה. יחד עם זאת ולאור ההאטה בביקוש, סביר כי קצב ההתייקרויות יתמתן. השוק מצוי באי ודאות לאור השינויים הכלכליים ב'2022, ובראשם התייקרות הריבית במשק, אך הביקוש נותר וככל הנראה גם ימשיך לגבור על ההיצע. בשל הצורך של משפחות, משפרי דיור וזוגות צעירים בקורת גג, אני צופה המשך עלייה בביקוש במעגלים הרחוקים מתל אביב, שבהם עדיין ניתן למצוא דירות זולות יותר. אני ממליצה לרוכשים לבחון היטב את המסלולים השונים בהחזרי המשכנתה, ולנהל מו"מ ענייני בכל הקשור למועדי תשלומים, גובה ריבית, הקדמה ואיחור בתשלומים והתייחסות למדד. לסיום אני ממליצה לאתר את הדירה הרצויה במיקום ובתכנון הרצוי, ולנהל מו"מ פחות על מחיר הדירה ויותר על גמישות במועדי תשלום והגנה על גובה הריבית וההצמדה למדד לאורך התקופה."



"בתקופה של אי ודאות מוטב לחפש השקעות ארוכות טווח"
עו"ד יריב בר דיין, מומחה נדל"ן והיועץ המשפטי של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית: "בתקופה של אי ודאות, המתאפיינת בעצירה בביקושים ובאי יציבות במחירים, מומלץ לחפש עסקאות שבהן המימוש הוא ארוך טווח, כמו



שהמחירים ימשיכו לעלות, אלא שיש מחסור עצום בדירות. צריך לזכור שקיים פער עצום בין התחלות בנייה ומסירות, וזה עקב האכילס של הענף בישראל – הליכי התכנון והבנייה המתמשכים. כעת, לאור חוסר הוודאות, השוק בקיפאון ויזמים ממעטים לגשת למכרזים או לרכוש קרקעות. מי שבכל זאת ניגש למכרז, מתמחר רווח קבלני גבוה יותר מבעבר בשל הסיכון. המשמעות היא שתהיה ירידה בבנייה. במקביל עלויות הבנייה התייקרו – הן מבחינת כוח אדם והן מבחינת חומרי גלם, ולכן המדינה חייבת להתערב בעלויות הבנייה ולהוריד מע"מ על תשומות הבנייה."

"אם יש לכם עסקה טובה ביד, לכו עליה"
אלי רוזנטל, מנכ"ל ארגון הקבלנים והבניינים מחוז ת"א והמרכז: "מחירי הדירות לא הולכים לרדת בזמן הקרוב. קיים פער גדול מדי בין הביקוש להיצע. כל עוד הפער הזה לא יצטמצם, לא נוכל לראות ירידת מחירים אמיתית. ב'2023 תהיה התמתנות של עליית המחירים. העצה הטובה ביותר לרוכשים הפוטנציאליים היא לרכוש דירה ולא לשבת על הגדר. אם יש להם עסקה טובה ביד, שילכו עליה. מניסיון העבר ברגע שמגיעה ממשלה חדשה, לוקח לה לפחות חצי שנה לגבש תוכנית סדורה ועוד רבעון עד שההוראות יורדות לשטח וכל הענף מבין את המשמעות של התורכניות. בזמן הזה חוסר הוודאות מוביל לביקושים כלואים שמתפרצים לאחר מכן, וכך המחירים מאמירים. יתר על כן, אנו נכנסים לשנת בחירות מוניציפליות, ואם עד היום הליך ההתחדשות העירונית היווה כ-23% מהתחלות הבנייה, אזי בשנה הקרובה, ככל הנראה, האחוז יישאר זהה או יציג ירידה בהתחלות הבנייה באזורי הביקוש, שבהם ראשי הערים ינסו למקסם את הליך בחירתם על ידי הימנעות מאישורים לתוכניות גדולות



בו אנשים שיועדים לזהות את הפוטנציאל הבא, וכך גם בהתחדשות עירונית החכמה היא לזהות מבעוד מועד את המיקום בעל הסבירות הגבוהה ביותר לקידום פרויקטים. גם אנשים שלא מחזיקים כיום בדירה ומחפשים השקעה יכולים לבחון כניסה לתחום ההתחדשות העירונית. אחד היתרונות – הם יוכלו ליהנות משכירות יציבה כל הדרך לדירה החדשה. אם בעבור הדירה הישנה עד שהפרויקט ייצא לפועל ואם במהלך הבנייה. ניתן לראות כיום שכונות רבות שעברו תהליך חדשות עירוניות, בהן דירות קטנות של 3 חדרים ששודרגו לדירות ארבעה חדרים. לא לחינם בהמלצות האחרונות של בנק ישראל, קידום תחום ההתחדשות העירונית תופס מקום של כבוד. ההתחדשות העירונית מסתמנת כבר תקופה ארוכה כהבטחה הגדולה של שוק הדיור הישראלי – אי של יציבות הקורץ למשקיעים ומשקי בית רגילים. בימים של ריבית עולה זהו שוק שמתנהג אחרת ויכול להיות "מקלט כלכלי בטוח" בזמנים שהשוקים האחרים מתעמעמים."

"הממשלה נמצאת במלכוד"
ישי רוט, סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת שובל: "עכשיו הזמן לנסות לשפר תנאי תשלום מול היום, במיוחד בקרב אלה שצריכים למכור דירה. חשוב להקפיד מאוד על המפרט הטכני ולהימנע כמה שיותר משינויי דריים כדי להימנע מתוספות מיותרות בבנייה. נוסף על כך יש לבחון מראש את נושא המשכנתה, ללכת לפני הרכישה להוציא אישור זכאות, לבחון את היכולת הכלכלית ולקחת בחשבון שההחזרים עלולים לעלות עד לנטילת המשכנתה. אינני צופה ירידת מחירים בשנת 2023 בעיקר בגלל בעיית ההיצע. צריך להיבין שהממשלה נמצאת במלכוד. מצד אחד היא רוצה שיקנו דירות, אך מצד שני לא רוצה



"לזהות מקומות במעגלים מרוחקים יותר אך בעלי פוטנציאל"
גיל גורביץ', סמנכ"ל שיווק באזוריים: "עלויות הריבית שהיו לאורך השנה והסביבה האנפ"ל ציונית שבה אנו חיים גורמות לחוסר ודאות בקרב קהל רוכשי הדירות. יחד עם זאת הפער בין היצע הדירות לביקוש ממשיך להתרחב בעיקר בערי המרכז. יוקר המחיה ועלייה בגובה החזר המשכנתה מאליצים משפחות רבות לבצע התאמות, חלקן מוותרות על חדר ומתפשרות על דירה קטנה יותר באזור שבו רצו לגור, וחלק מהמשפחות עוברות מערים מרכזיות באזור המרכז למקומות במעגלים מרוחקים יותר, אך בעלי פוטנציאל, ובכך מגשרות על הפער התקציבי. אחת מהערים שנהנות מהתופעה היא חיפה. עד לא מזמן ובמשך שנים רבות חיפה הייתה מאופיינת בהגירה שלילית, וכעת היא אחת הערים המובילות ברכישת דירות. בהתאמה לכך גם המשקיעים רואים בחיפה פוטנציאל רב בין היתר בשל הנגישות ואזורי התעסוקה שבה. יתרה מזאת, לאורך רצועת החוף של העיר ישנן שכונות רבות שצפויות לעבור התחדשות עירונית בשל התוכניות שמקדמת העירייה. זו ההזדמנות האחרונה לתושבים לחיות בצמידות לחופי הים התיכון."



"לבחון כניסה להתחדשות עירונית"
יונה גרין, מנכ"ל ובעלים חברת טראנדל: "למי שמתלבט בימים אלה היכן להניח את הכסף, אין ספק שהדבר הבא הוא ההתחדשות. נדל"ן הוא תחום שמצליחים





צילום: גלעד סמירנוב



לבחון דירות עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. הריסת בניינים בפריקט עלמא של קבוצת כנען בקריית אונו

רכישת דירות ישנות במתחמים עם פוטנציאל לפינוי-בינוי. עדיף לבחור בדירות עם פוטנציאל לפינוי-בינוי במרחבים הצפוני והדרומי ולא דווקא באזורי הביקוש, שבהם כבר חלה עלייה במחירי הדירות הישנות המגלמת את פוטנציאל ההתחדשות. התחרות שות עירונית במרחבים תהפוך אותם בעתיד לאזורי הביקוש הבאים, ולכן מדובר בהשקעה כדאית לטווח ארוך שלא תהיה מושפעת מהתנודות העכשוויות בשוק.

"לא ננקטו פעולות להגדלה מספקת של היצע הדירות"



יורם אביסרור, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אביסרור משה ובניין
"במבט לשנה הבאה,

אני צופה כי לא תהיה ירידה משמעותית במחירי הדירות לפחות במחצית הראשונה של השנה, מפני שלא בוצעו מהלכים ממשלתיים מהותיים שיגרמו להם לרדת, ובעיקר לא ננקטו פעולות להגדלה מספקת של היצע הדירות. אם להוסיף לכך את עליית הריבית שמייקרת עבור הדיירים והקבלנים את עלויות המימון, ואת עליית מחירי התשומות וחומרי הגלם, אלו כולם גורמים שעלולים דווקא לדחוף את המחירים כלפי מעלה. במקביל הביקוש לדירות עדיין גבוה, והירידה במחירי שמוצגת בחודשים האחרונים היא רק ירידה זמנית ומשקפת ישיבה על הגדר והמתנה של הרוכשים. כל אלה יביאו, להערכתי, לעלייה של עד 5% במחירי הדירות בשנה הקרובה. למי ששוקל רכישה ולאחלה שמתלבטים, היתי מציע להזדרז ולסגור עסקה, לשלם את ההון העצמי הנדרש ואת היתר לקחת במשכנתה שיתחילו לשלם בעוד כשנתיים – עד אז הריבית כנראה תחזור לרדת."

"לזהות היום את המקום של המחיר"



אופיר שרון, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אפריר: "יש המון 'דעש' סביב השאלה

אם לרכוש או לא לרכוש דירה בימים אלה, ואני אומר חד משמעית – לרכוש. השאלה היא איפה לבצע את הרכישה ובמה להתמקד. לכל מי שלא עלה עדיין על הרכבת, אין ספק שזה עדיין לא מאוחר, אך חשוב לעשות זאת בחוכמה. ההמלצה שלי היא לזהות היום את המקום של המחיר. לבחון היטב את יישובי הפריפריה, שם המחירים עדיין נוחים והתנאים שואות גבוהות יותר. נקודה נוספת שהרוכש המבולבל יכול להתמקד בה היא השאלה מה לרכוש – ודירות מגורים היא לא תמיד הבחירה היחידה. אפשר גם לשקול רכישה של יחידה בדיוור מוגן למשל. אני מאמין שתהיה השבחה במחירי הדירות בתחום זה והתשובה תעלה בהתאם. אני מזהה היום קהל מתעניינים לא רק בגיל השלישי, אלא גם משקיעים שרוצים בפריקט דיוור מוגן השקעה טובה מאוד לטווח ארוך. תוחלת החיים עולה והדיוור המוגן הפך להיות אלטרנטיבה טובה לגיל השלישי ולמי שמחפש חיי קהילה מלאים ויום בתרבות, ביטחון ואיכות חיים. במקביל ניתן לראות שמחירי המכרזים החדשים מסוגים מגמה של מחירים שפויים יותר, ולכן חשוב לזהות את המקומות הבאים והנוחים יותר במחירים ולרכוש שם. החוכמה בגדל"ן היא להיות חלוץ, לזהות את הפוטנציאל הבא כבר היום ולחשוב היום על העתיד."

"להכיר את כל האמצעים והכלים המימוניים לצורך רכישה"



רוני כהן, סמנכ"ל אגף שיווק: "לאור עליית

הריבית, רוכשים רבים נכנסו לעמדת המתנה. לא מפני שהם כבר לא צריכים דירה או שהם סבורים שהמחירים יירדו, אלא כי כוח הקנייה שלהם ירד, והם מתקשים להבין איך יוכלו לבצע את הרכישה מבחינה מימונית. הטיפ שלי לרוכשים אלה הוא להכיר את כל האמצעים והכלים המימוניים שעומדים לרשותם לצורך רכישה. שוק המימון מאפשר כיום חלופות רבות לרוכשים שנתקלים בקשיים להשיג משכנתה מהבנק בסכום מספיק. נציין, כי זה לא משום שאין להם יכולת החזר מספקת, אלא יותר בגלל כללי רגולציה של המערכת הבנקאית, שלא מאפשרת שיעורי מימון מתאימים. עבור קהל זה ישנן אפשרויות מימון, כמו למשל משכנתה הפוכה או השלמת הון מגופים מוסדיים. בקרב חלק מהרוכשים קיימת סברה שאפ"י קים אלה יחייבו ריבית גבוהה מאוד, אך אלה לא בהכרח פני הרברים. הוראות בנק ישראל מסדירות את האפשרויות לממן מגופים מוסדיים כנוסף לבנקים, וזו אלטרנטיבה מימון ראויה למי שצריך. אני מעריך כי השנה הבאה תתאפיין בהמשך הקושי של רוכשים לגייס מימון מספיק, והיכרות עם אמצעי המימון החלופיים בהחלט עשויה לבוא לעזרתם."

"אחת הפעולות החשובות היא בדיקת רישום בטאבו"



עדי ענת בירן, מנהלת בדיקת רישום בטאבו: "לפני רכישת דירה יד שנייה

יש לא מעט דברים לבדוק. אחת הפעולות החשובות היא בדיקת רישום בטאבו – זכויות הקניין של המוכר אמורות להיות רשומות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו),

ובמקרים שבהם אין רישום בטאבו (וצריך לברר למה), צריך להיות רישום ברשות מקרקעי ישראל או בחברה משכנת. הוכחה על תשלומי ארנונה או מיסים אחרים אינה מעידה על כך שהמוכר הוא בעל הנכס. בדיקת הרישום מלמדת המון על זכויות המוכר – האם הוא בעלים, האם רשומה משכנתה על הנכס, האם נרשמו עליו עיקולים או הערות אזהרה? במקרים של בתים משותפים יש לבדוק את תקנות הבית המשותף, ובמקרה של צמודי קרקע חשוב לבדוק אם יש הסכמי שיתוף בין בעלי הזכויות ומה הם קובעים. במקרה של רכישה מקבלן – לבדוק את זכויותיו וכן אלו זכויות הוא מוכר – בעלות או חכירה? במקרה של חכירה חשוב לבדוק את משך תקופת החכירה, ממי החכירה ומהם התנאים לחידוש החכירה לאחר סיומה, ואת משום שיש גופים המחייבים בתשלום מחיר מלא עבור חידוש חכירה בעתיד."

"לרכוש נכס באזור שיש בו ודאות תכנונית ופיתוח סביבתי מהיר"



עדי רועי גלעד, ראש חטיבת התחדשות עירונית בנר"ן מק"ב

בוצעת התחבורה ד"ר: "אני צופה שבשנה הקרובה נראה בתחום ההתחדשות העירונית, ובפינוי בינוי בפרט, פרויקטים רבים ורחבי היקף יוצאים לדרך ברמת אישורי תוכניות, היתרים, ביצוע ושיווק. הצפי הוא כי באזורי הביקוש, היכן שרוב הפרויקטים במסגרת התחדשות עירונית מקודמים, המחירים יתמתנו אך להערכת אינם צפויים לרדת. בתקופה כה מאתגרת מבחינה כלכלית, על המתעניינים ברכישת דירה להתייחס למספר פרמטרים כשמדובר על רכישת דירה חדשה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית. ראשית, חשוב שהרוכשים ידעו מהו הסטאטוס התכנוני והביצועי של הפרויקט, מה הוא הפיתוח הסביבתי והתשתיות המיושמות ומה לוחות הזמנים עליהם התחייבו היוזמים. יש חשיבות ללוחות הזמנים

כשיקול בבחירת הנכס. במקביל בתקופה כה מאתגרת מבחינה כלכלית – אינפלציה גבוהה לצד עלייה בריבית, הרכישה, בין שלמגורים או להשקעה, חייבת לשאת בחשבון פוטנציאל להשבחה ולעליית ערך הנכס שנרכש. רוכשי דירה חדשה בהתחדשות עירונית ייהנו מעליית ערך הנכס באופן מובנה. כלומר לרוב בשכונות מתפתחות המחירים מלכתחילה יותר גבוהים, וככל והפיתוח בשכונה יתקדם והיא תשודרג מבחינת תשתיות, כך יעלה ערך הנכס. במקביל הליכי התכנון והבנייה ארוכים ומורכבים, ולכן כדאי לבחור בחברה בעלת ניסיון וחוסן פיננסי. בתחום ההתחדשות העירונית חשוב לבחור בחברה המנוסה בהתנהלות מול נציגות דיירים ומול הרשות המקומית."

"לבחון רכישת דירה באזורי מתפתחים"



יפה סדן, סמנכ"לית השיווק והמכירות בקבוצת יוסי אברהמי: "רו"

כשים נאלצים להתמודד עם מחירים מאמינים שזינקו ביותר מ-18% בשנה האחרונה, סביבת ריבית עולה שמקשה על נטילת משכנתאות ושיעורי אינפלציה גבוהים המייקרים כמעט את כל תחומי המחיה. להערכת, המחירים יוסיפו לעלות גם אם לא כרגע, כיוון שחוק השוק חוקים מהכול, הביקושים עולים וההיצע קטן. הטיפ שלי לרוכש המבולבל הוא לבחון רכישת דירה באזורי מתפתחים, שעדיין מציעים מחירים שפויים ושיש בהם פוטנציאל לפיתוח עתידי, לנסות לאתר אלטרנטיבות אחרות להשקעה ולמגורים. העיר אילת למשל עוברת מהפכה גדולה, מתפתחת תחת מיום ליום, ומציעה אפשרויות ראויות ומחירים נמוכים יחסית למרכז הארץ. רכישת יחידות דיוור קטנות בעיר, שיכולות לשמש למטרות מגורים או נופש כל השנה, היא השקעה עם פוטנציאל גבוה. אפשר להתגורר בהן או לרכוש אותן כהשקעה מניבה ולגור בשכירות במקומות אחרים בארץ."